

【論文】

離別母子世帯の転居問題

—不動産仲介業者の声を通して—

東 景子*

要旨：本稿は不動産仲介業者の「声」を通して、民間賃貸住宅への転居を希望する離別母子世帯が、不動産仲介業者からどのような「眼差し」を受けているかを捉え、その「眼差し」が要因となり入居制限を受けることがあるのか、その実態を明らかにすることを目的としている。その結果、①貧困のイメージを持つ世帯②騒音トラブルが懸念される世帯という「眼差し」を不動産仲介業者から受けていることが明らかになった。加えて、生活保護制度を受給することや離婚経験者であることが、不動産仲介業者から批判的な「眼差し」を受ける可能性もあることがわかった。離別母子世帯は対応にあたる不動産仲介業者の「眼差し」に大きく影響を受けやすい世帯類型であり、民間賃貸住宅における離別母子世帯の転居は、不動産仲介業者が離別母子世帯に対して好意的か否かにより、住宅確保の明暗が分かれることが考察された。

Key Words：離別母子世帯，転居，民間賃貸住宅，不動産仲介業者，眼差し

I. はじめに

1. 研究の背景

平成23年度全国母子世帯等調査結果報告によれば、我が国における離別母子世帯数は、母子世帯全体の約9割を占める（厚労省2012）。これら離別母子世帯¹⁾のうち約7割が離婚を契機に転居する実態にある（日本労働研究機構2003；葛西・塩崎・堀田2005）²⁾。離別母子世帯の抱える生活問題のうち経済的困窮、養育費の確保、子どもの教育をめぐる問題などは、施策の検討対象とされることが多い。一方、新しい生活をスタートする時点で直面する住居問題は一時の問題と考えられてきたのか、あるいは住居に対する意識が薄かったのか、十分に検討されてこなかった。

離別母子世帯の転居先として、民間賃貸住宅³⁾、公営賃貸住宅⁴⁾、母子生活支援施設⁵⁾、定位家族（実家）⁶⁾、給与住宅（社宅）⁷⁾、新たに購入する持家などがあげられる。しかしながら、家族の協力を期待できない希薄な親子関係が顕在化している今日、定位家族へ戻れない離別母子も少なからずいると推測される。また、生活支援や相談援助を目的とする母子生活支援施設は離別母子世帯のニーズに必ずしも合うとは限らない。公営賃貸住宅を希

2014年7月2日受付／2015年9月10日受理

*首都大学東京大学院博士後期課程

望する母子世帯の待機年数は平均2年である⁸⁾。さらに、子連れ可の給与住宅を探すことは困難を極めるであろう。新たに持家を購入するには高額な資金が必要となる。以上の様に、離別母子世帯の転居においては民間賃貸住宅を探さざるを得ない状況にある。

1990年代の半ばから、我が国の住宅政策は市場重視の方針を掲げ住宅政策の市場化に乗り出した(平山2011)。公営住宅の供給は一層減少し住宅ストック全体に占める割合は5%にも満たない現状にある(国土交通省2008)。そこで、公営住宅の絶対的な供給数不足を解消する施策として、より住宅セーフティネットの補強として民間賃貸住宅を利用する施策に着手した。2007年に施行された住宅セーフティネット法は、「住生活基本法(平成十八年法律第六十一号)の基本理念にのっとり、低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者(以下「住宅確保要配慮者」という)に対する賃貸住宅の供給の促進に関し、基本方針の策定その他の住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する施策の基本となる事項等を定めることにより、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進を図り、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進に寄与することを目的とする」としている。住宅セーフティネット法の目的に則れば、離別母子世帯も住宅確保要配慮者として位置づけられる。一方、民間賃貸住宅は離別母子世帯の転居先として最も高い割合を占めており、離別母子世帯の転居においては民間賃貸住宅の果たす役割は大きい⁹⁾。しかしながら、民間賃貸住宅が住宅セーフティネット機能を担うなか離別母子世帯は支障なく円滑に転居先を確保しているのか、その実態は明らかにされていない。

住居は生活の拠点である。離別母子世帯の新しい生活を円滑にスタートするには、まず住居が確保されなければならない。また、個々の生活スタイルに合った住居を選択できる環境が整備されるべきだろう。そこで、本稿では民間賃貸住宅に着目し離別時における母子世帯の転居問題について接近する。

2. 離別母子世帯の転居問題に関する先行研究

離別母子世帯の転居問題に関するこれまでの先行研究を概観する。

葛西等(2005)によれば、転居する離別母子世帯は個々に事情を抱え転居せざるを得ない状況にある。たとえば「給与住宅」や「前夫の親との同居」の場合、婚姻関係が消滅すると従来の住居から出る他はない状況に追い込まれている。また、「持家」や「賃貸住宅」の場合でも、離婚後の経済的基盤の確保が見込めず転居の必要に迫られている。葛西等が2004年に実施した調査、ならびに川田等が2009年に実施した調査によれば、離婚を機に転居した世帯の約半数が離婚直後の住まいとして賃貸住宅へ移るとしている(葛西・塩崎・堀田2006; 川田・平山2010)¹⁰⁾。上田が1998年のデータを基に分析した研究によれば、母子世帯は収入その他の条件が同じでも、賃貸住宅を選ぶ確率が高くなることが明らかにされている(上田2005)。

転居時の問題については、離別母子世帯に限定されていないが、稲葉や葛西等、由井等が研究をおこなっている(稲葉2009; 葛西・塩崎・堀田2005; 由井・矢野2000)。稲葉(2009)は、母子世帯の脆弱さからくる問題の一つとしてハウジングプアをあげている。また、住宅セーフティネットとして民間賃貸住宅を利用する施策に着手する以前の研究ではあるが、葛西等(2005)や由井等(2000)¹¹⁾は、保証人確保の問題、不動産仲介業者¹²⁾や貸主による入居制限などの問題を指摘している。

以上、先行研究より得た知見を踏まえ、本研究は以下の研究課題を重視することにする。第一に、対象を離別母子世帯に限定することである。これまで離別母子世帯の転居問題に関する研究は母子世帯といった括りのなかで検討されてきた。しかしながら、母子世帯という「世帯類型」で問題に接近するだけでは、離別母子世帯における転居問題の核心に迫ることができないと考える。なぜならば、離別母子世帯は死別母子世帯に比べ転居率がとりわけ高く、所得も死別母子世帯に比べ低い傾向にあるからである¹³⁾。第二に、今後さらに民間賃貸住宅が住宅セーフティネット機能を担うと考えられる現状において、離別母子世帯は支障なく契約できているのか、もしできていないのであれば、それはなぜなのか、当事者である離別母子世帯からではなく、住宅斡旋を行う不動産仲介業者の声を通して、その要因を聞き取る必要がある。

3. 研究目的と研究意義

以上を踏まえ、本稿の目的は、不動産仲介業者の「声」を通し、離別母子世帯における仲介の実態を明らかにすることである。本研究は離別母子世帯に必要な住宅支援を検討するための一助となると考える。

II. 研究方法

1. 分析の視点と枠組み

本稿においては、離別母子世帯に対する不動産仲介業の見方、つまり「眼差し」を分析の枠組みとする。分析の枠組みを離別母子世帯に対する不動産仲介業者の「眼差し」とした理由は以下3点である。第一に、不動産仲介業者がどのような「眼差し」を離別母子世帯に向けているのかを捉えることは、経済的要因による入居制限にとどまらず、規範的な要因による入居制限を明らかにするには適切であると考えた。第二に、入居者選定の決定権は不動産仲介業者にほぼ委ねられていると考えられるため、不動産仲介業者が離別母子世帯に抱く印象がそのまま入居者選定に大きく影響を与えると考えた。第三に、不動産仲介業者が離別母子世帯に対してラベリングを付与しているのではないかと考えた。というのは、離別母子世帯は、離別時、社会的資源が乏しい傾向にある(稲葉 2009)。したがって、「社会的資源や勢力の乏しいものほど、すなわちレッテルを貼る(ラベリング)ことのできる人(資源や勢力を持つ人)との社会的距離が大きいものほど、逸脱者としてのレッテルを貼られサンクションを受ける対象となりやすい。」(木村 118, 1. 8-11)という理論が離別母子世帯と不動産仲介業者の関係に当てはまるのではないかと考えた。この理論に従えば、社会的資源や勢力を持つものが「不動産仲介業者」であり、社会的資源や勢力の乏しいものが「離別母子世帯」という構図になり、離別母子世帯は入居制限という負のサンクションを受けやすい立場になる。

2. 調査対象の選定

調査対象である不動産仲介業者の選定にあたっては、A 県区域の不動産仲介業者で、A 県「あんしん賃貸支援事業」の協力店であること、政令指定都市(X市・Y市、Z市)にあることを条件として抽出した。以下に「あんしん賃貸支援事業」の概略ならびに抽出方法

の詳細を述べる。

「あんしん賃貸支援事業」は2006年に開始した事業で、高齢者、障害者、母子世帯、外国人など住宅確保要配慮者を対象とした入居支援事業である。A県は、2001年からA県住まい・まちづくり協会を設立し「高齢者の円滑入居事業」の登録事業を行ってきた。このような経緯もあり、2011年、A県居住支援協議会の設立時には、A県住まい・まちづくり協会は「あんしん賃貸支援事業」の居住支援団体として参加、現在は高齢者に限定せず住宅確保要配慮者を対象とし支援事業を行っている。そこで、インタビュー調査を実施する不動産仲介業者の選定においては、A県土地整備局建築住宅部住宅計画課が発行している「A県住まいの情報誌」に記載された「あんしん賃貸支援事業協力不動産仲介業者及び登録物件情報」を用い、掲載されている不動産仲介業者に直接電話しインタビュー調査に協力してもらえるかどうかの意向を確認した。このような抽出方法を選んだのは、協力不動産仲介業者の方がインタビュー調査においても協力的ではないかと考えたからである。¹⁴⁾一方、政令指定都市を選定した理由は、母子世帯が都市部に集中する傾向にあるためである(東京女性財団1993)。不動産仲介業者に電話をかける優先順位については「あんしん賃貸住宅の登録物件数が多い不動産仲介業者から順に電話をした。インタビュー調査対象者は住宅あっせんの窓口携わっている不動産店員である。調査を実施した不動産仲介業者は5店舗である。調査主体は筆者である。

3. 調査方法

調査期間は2012年9月5日～24日、調査場所は4店が各不動産仲介業者の店舗、1店が指定を受けたファミリーレストランである。調査時間は60～90分である。インタビュー調査は、調査の趣旨・目的ならびに守秘義務について説明承諾を得た上で実施した。調査方法は1対1の半構造化インタビューとした。半構造化インタビューを選んだ理由については、自発的な回答が得やすく語りの文脈から離別母子世帯に対する「眼差し」を読み取りやすく、全体を聞き返すことができる半構造化インタビューが適切と考えたためである。また、協力者の承諾を得た上でインタビュー調査の内容についてテープによる録音を実施した。インタビュー調査の結果についてはグラウンテッド・セオリー・アプローチの手法に基づき逐語化しカテゴリーごとに整理した。なお、倫理的配慮として調査方法と内容は首都大学東京安全倫理委員会で認可を受け行った。

4. 調査内容

本稿に関する設問項目は、以下の通りである。基本的な項目として①離別母子世帯はどれくらいの数が来ているのか(来店数、契約数)②どのような離別母子世帯が来ているのか(世帯構成、世帯員の年齢、母親の就業など)を設定した。入居制限に関する項目として③入居にあたり資格要件はあるのか、また、あるならば、どのような資格要件なのか④離別母子世帯が住宅を借りるときどのようなことが問題となるのか⑤離別母子世帯が契約を結ばなかった理由はなにか⑥入居後のトラブルはあるか⑦離別母子世帯に対する印象はどうか、を設定した。インタビュー調査では、「離別母子世帯は来ていますか」といった問いかけを行い、設問項目の順番にこだわらず自由にインタビューを進める方法をとった。分析の指標として「Ⅰ. 民間賃貸住宅の入居資格要件」「Ⅱ. 離別母子世帯における成約に至らなかった理由」「Ⅲ. 離別母子世帯の印象」に関する回答ごとに整理し分析する。

「Ⅰ. 民間賃貸住宅の入居資格要件」と「Ⅱ. 離別母子世帯における成約に至らなかった理由」を分析の指標としたのは、「Ⅰ. 民間賃貸住宅の入居資格要件」と「Ⅱ. 離別母子世帯における成約に至らなかった理由」の不整合性から、離別母子世帯に対する不動産仲介業者の「眼差し」を析出できると考えたからである。また「Ⅲ. 離別母子世帯の印象」については、離別母子世帯に向けられる不動産仲介業者の「眼差し」をダイレクトに析出できると考え設問項目とした。

Ⅲ. 調査結果と分析

調査対象者の属性ならびに基本的設問（離別母子世帯の来店数・年間契約数、離別母子世帯の世帯構成、世帯員の年齢、母親の就業状況）の結果は以下のとおりである。

1-1. 調査対象者の属性

表1 調査対象者の属性

業者名 (所在地)	開業年	従業員数	年間契約数	インタビュー対象者
A不動産 (X市)	1963年	6名	200件 (うち新規50件)	60代 男性 既婚 従業員
B不動産 (Y市)	1968年	3名	100件 (うち新規40件)	40~50代 男性 既婚 代表者
C不動産 (Y市)	1967年	3名	200件 (うち新規30件)	52才 女性 未婚 代表者
D不動産 (Z市)	1970年	3名	60件 (うち新規20件)	60代 女性 既婚 代表者
E不動産 (Z市)	1989年	14名	800件 (うち新規300件)	50才 男性 既婚 代表者

筆者作成

1-2. 基本的設問の結果

表2 離別母子世帯の年間来店数・年間契約数

	A不動産	B不動産	C不動産	D不動産	E不動産
年間来店数	2~3件	5~6件	10件弱	3~4件	不明
年間契約数	2件程度	2~3件	3件程度	3~4件	20件

筆者作成

表3 離別母子世帯の世帯構成

	A不動産	B不動産	C不動産	D不動産	E不動産
子1人と母	2件	2件	4件	2件	子2人と母が 最も多い
子2人と母	1件	2件	2件	1件	
子3人と母	—	2件	4件	—	

筆者作成

表4 母親の年齢

	A不動産	B不動産	C不動産	D不動産	E不動産
10代	—	—	—	—	あり (件数は不明)
20代	1件	1件	3件	3件	あり (件数は不明)
30代	2件	4件	7件	—	あり (件数は不明)
40代	—	1件	—	—	—

筆者作成

表5 末子の年齢

	A不動産	B不動産	C不動産	D不動産	E不動産
小学生	1件	1件	2件	1件	未就学児が 多い
未就学児	1件	5件	8件	2件	
胎児	1件	—	—	—	

筆者作成

表6 母親の就業状況

	A不動産	B不動産	C不動産	D不動産	E不動産
無職	3件	4件	8件	2件	多い
パート	—	2件	—	—	数件
正規職員	—	—	2件	1件	—

筆者作成

2-1. 入居制限理由の不整合性

本項では、入居資格要件を満たしているにも関わらず入居制限されていないかをみていく。そのために「Ⅰ. 民間賃貸住宅の入居資格要件」と「Ⅱ. 離別母子世帯における成約に至らなかった理由」を以下に示す。そして「Ⅰ. 民間賃貸住宅の入居資格要件」と「Ⅱ. 離別母子世帯における成約に至らなかった理由」の不整合性を析出する(表7, 8)。

表7 Ⅰ. 民間賃貸住宅の入居資格要件

Ⅰ. 民間賃貸住宅の入居資格要件 (不動産店名)	インタビューからの引用(不動産店名)
I-i. 家賃を安定的に 支払える (A, B, C, D, E)	<ul style="list-style-type: none"> ・「まず賃料が正常に払える人」(A) ・「私たちはやっぱりある程度、大家さんとの約束の中で、払っていただけるという確約をつくらないといけませんから」(E)
I-ii. 身内の保証人がいる (A, B, D)	<ul style="list-style-type: none"> ・「どちらかという、私たちは借りの方が、ちゃんと払えるかどうかを重視しているから、万が一ダメな場合は保証人という形にしているからね。だから、保証人は、ある程度の収入の見込みがあることがわかれば、親であればね、どんなことがあっても娘の骨ぐらい拾うでしょう。原則、身内の保証人というのは、私の会社ではとっている。それでダメな場合には保証会社¹⁵⁾」(B)
I-iii. 真面目である (B, D, E)	<ul style="list-style-type: none"> ・「みんなが真面目な人ばかりではないからね。これは言っておくけどね。ほんと、もらえるものはもらっちゃうって感覚で、生活保護や母子手当を取る人もいるからね。そういう人をどこで見抜くか。どこでちゃんとチェックするかです」(B) ・「まじめに頑張っていく姿勢がみえるか、みえないかは、成約に大きく影響を与えます」(E)
I-iv. 子どもに対するしつけや 気遣いができている (C, D)	<ul style="list-style-type: none"> ・「仲介業ですから。あとからこんな人を入れて、ということになりますから。見てどうか?というのがありますから。入ってきたら、(子どもが)あっちこっち平気で触る。そういう方は入ったらトラブルになるのでやんわり断る」(C) ・「お金よりも、子どもを大事にしているか、そこをみます」(D)

筆者作成

表8 II. 離別母子世帯における成約に至らなかった理由と不動産仲介業者のラベリング

I. 関与する入居資格要件	II. 離別母子世帯における成約に至らなかった理由(不動産店名)	不動産仲介業者のラベリング	インタビューからの引用(不動産店名)
I-i. 家賃を安定的に支払える	II-i. 生活保護を希望せず、年収が達しない(E)	離別母子世帯に特化したラベリングはみられない	・「家賃を支払える程度に年収が達しない人がいますよね。そうすると、お断わりするケースが在るかと思えますけどね」(E)
I-iii. 真面目である	II-ii. 保証人と話し合いができていない(E)	離別母子世帯に特化したラベリングはみられない	・連帯保証人の方とお話をする。そういう風な中で人間性が出てきますよね。一番出てくるのはここですよ。お宅様の方ではお話を伺っていらっしゃいますかっていう話から始まって、その対応でだいたいわかりますよ。今回、娘や息子がお世話になりますと、お話は聞いておりますのでと言っていたかです」(E)
I-iii. 真面目である	II-iii. 働く気持ちがなく保護申請する家賃を操作してほしいと言われた(E)	離別母子世帯に特化したラベリングはみられない	・「子どもの面倒が見たいのという答えが返ってきたのでお断りしました。自立して子どもを育てられている方もいますし、そういう方は子どもとの時間を削ってでも頑張っているわけです。だけど、その女性の『ずっと子どもと』という答えと、家賃を少し誤魔化してくれないかという言葉を合わせて、お断りしましたけれど」(E)
I-iv. 子どもに対するしつけや気遣いができている	II-iv. 子どもによる騒音などトラブルが予想されるケース(B, C, E)	離別母子世帯に特化したラベリングはみられない	・「二階がガタガタしていたら、一階の人がね、子どもは小さければ暴れるのが当たり前だと思ってくれる人ならいいけど、そういう仏様みたいな人は、まずいないよね」(B) ・「だいたい皆さん、子どもさんをつれて見える方が多いんですが、こちらその後々のことを考えて、子どもの様子をみます。その辺でちょっと厳しい時はご紹介できない」(C)
I-v. 入居資格に関与せず	II-v. 希望の物件がない(A, B, C)	離別母子世帯に特化したラベリングはみられない	・「希望が高すぎることなんです。生活を維持してそのままいくっていう感覚があるから」(B) ・「ただマックス69,800円では厳しいので、断るケースも多いですよ」(C)

筆者作成

以上の結果から以下のことが考えられる。不動産仲介業者は「I-i. 家賃を安定的に支払える」「I-ii. 身内の保証人がいる」などの経済的要件、「I-iii. 真面目である」「I-iv. 子どもに対するしつけや気遣いができている」などの規範的要件を入居資格要件としており、トラブルに結び付くような不安材料がないことを重視している。他方、成約に至らなかった理由については「II-i. 生活保護を希望せず年収が達しない」という家賃の未払いを懸念したもの、「II-ii. 保証人と話し合いができていない」「II-iii. 働く気持ちがなく保護申請する家賃を操作してほしいと言われた」など、不誠実さを懸念したもの、「II-iv. 子どもによる騒音などトラブルが予想されるケース」といった嫉の悪さによるトラブルを懸念したもの、その他に「II-v. 希望の物件がない」といった離別母子世帯側の希望条件によるものなどがみられた。これらのことは、対応にあたる不動産仲介業者の年齢や性別に関係なく共通している。成約に至らなかった世帯については入居資格要件から外れているため、入居資格要件を満たしている離別母子世帯が入居制限されている実態はみられない。したがって、離別母子世帯に特化したラベリングが不動産仲介業者によって付与

されているとは言えない。しかしながら、「Ⅱ-iii. 働く気持ちがなく保護申請する家賃を操作してほしいと言われた」にみられるように、不誠実であるかどうかの判断基準は、対応にあたる不動産仲介業者の主観に大きく影響を受ける。このため、離別母子世帯に向けられる不動産仲介業者の見方、つまり「眼差し」によって、成約率に差が出ていると考えられる。以上のことから以下のことが考えられる。

離別母子世帯は、離別母子世帯という世帯類型に特化したラベリングはみられないものの、「女世帯主であること」と「子どもがいること」、二つの条件を持ち合わせているため不利な立場に置かれるケースがあると考えられる。二つの条件は「Ⅰ-i. 家賃を安定的に支払える」「Ⅰ-ii. 子どもに対するしつけや気遣いができている」という入居資格要件に深く関わってくる。来店した離別母子世帯は20～30代の母親が最も多く、また母親の就業状況は無職が最も多く、パートや正規職員として仕事に就いている者は少数であった。さらに、未就学児の子どもを持つ世帯が顕著であった。また、今回の調査においては、インタビュー対象者が不動産仲介業者の代表者であるケースが、5店舗のうち4店舗であった。年齢は、平均が50代であり仲介業において経験豊かであると考えられる。不動産仲介業者は、住宅を求める離別母子世帯に長年にわたり幾度か対応しており、その経験から民間賃貸住宅を求める離別母子世帯は社会的資源が乏しいと認識していると考えられる。したがって、離別母子世帯であることが、家賃滞納をはじめとしたトラブルを懸念させ、入居資格要件を満たすには十分ではないと判断される要因となっている可能性がある。また、騒音トラブルについては、入居資格要件で語られていたように一階の住居に限定することや子どものしつけができている場合に限っては特に問題なかった。しかしながら、女世帯主という条件が加わることによって、子どもの騒音問題までも懸念する結果となり、二つの条件を持ち合わせている離別母子世帯は「女世帯主は経済的に脆弱である」という経済的要件における不利な見方、「子どもは騒音トラブルを起こしやすい」という規範的要件における不利な見方が生ずると推測する。

以下では、離別母子世帯に対する不動産仲介業者の「眼差し」にさらに接近するため、不動産仲介業者が語る「離別母子世帯の印象」を整理し分析していく。

2-2. 離別母子世帯に対する印象からの分析

本項では、不動産業者が語る「Ⅲ. 離別母子世帯の印象」を示し、離別母子世帯に向けられる不動産仲介業者の「眼差し」をダイレクトに捉える<表9>。

表9 Ⅲ. 離別母子世帯の印象

Ⅲ. 離別母子世帯の印象 (不動産店名)	インタビューからの引用 (不動産店名)
Ⅲ-i. 保護依存である (B, C, D, E)	<ul style="list-style-type: none"> ・「扶助を受けている人で、仕事もせず遊んでいる姿をよくみる。このままではいけないと考えるようになって、正社員として働きだしたり、あるいはパートを増やしたりして、保護から抜けるのは難しいだろうね、そういう意識をもつものね」(B) ・「入っている間は、ずっと保護(生活保護)です」(C) ・「まあ、それに[住宅扶助に]甘えすぎている人が多いですけどね」(E)
Ⅲ-ii. 非常識である (A, B, C, E)	<ul style="list-style-type: none"> ・「弱者は何かの原因(問題)があって弱者になるんだと思うんです。僕が見るとそういう人だから、そういう境遇になっちゃうと感じているわけなんです」(A) ・「社会人のルールを持っていない方が多いですよ」(E)

<p>Ⅲ-iii. 我儘である (C, E)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・「自由がいいんです。わがままだもの」(C) ・「権利は主張しますよ。普通にお支払いになっていらっしゃる方より、逆に権利は主張しますよ。だから、我々、偏見でみていることはありません」(E)
<p>Ⅲ-iv. 保護者として問題がある (C, E)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・「偏見かもしれないですけど、女性の場合だと、本当に子どもをほっぽっちゃう危険性がある。夜に働きに行っちゃうとか、心配する点があります。ご夫婦でも子どもの育児を放棄している人がいないわけじゃない。ただ、ご夫婦の方が二人いらっしゃるの、そこらへんはどっちかが注意するだろうなと」(E)
<p>Ⅲ-v. 住居の使い方が悪い (C)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・「大事に使う方が薄いです(少ないです)。総リフォームをしなければならないケースがほとんどです」(C)
<p>Ⅲ-vi. 貸主が敬遠する (A, B, C, D, E)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・「高齢者でも、障がい者でも、大丈夫なオーナーさんを説得して、その他の者には対応しませんから。ここにきて対応する人は、私どもの推薦する住宅でダメだったらご案内できないです。理解のあるオーナーさんっていうのは、そう全部ではないので、そういうところに集中しますよね」(A) ・「ちゃんとした人(母子世帯でない人)を入れてっていうのは、6割はいるわね」(D)
<p>Ⅲ-vii. ずる人もいるし 頑張っている人もいる (B, D)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・「離婚して、よしってやった人は2, 3人いますけどね。プライドも高いしね。賭け事がひどいことを理由に別れたけどね。奥さんは、まあ子供が3人いたし、生まれた環境も裕福な家庭に育っていると意地だね。プライドだけで元気にしていた人がいましたね。子どもは大学へ行かずに高校までだったけど、美人三姉妹だったから良い人と結婚して、今度はその人、再婚しています」(D)

筆者作成

以上の結果から以下のことが考えられる。不動産仲介業者が語る離別母子世帯の印象は「Ⅲ-i. 保護依存である」「Ⅲ-ii. 非常識である」「Ⅲ-iii. 我儘である」などマイナス評価であり、生活全般に問題がある世帯とみられている。このことは、女性従業員においても同様で、女性だから離別母子世帯に好意的な印象を持っていることはなかった。これらの印象は離別母子世帯の倫理的問題点を指摘するものであり、不動産仲介業者個人の規範意識が影響していると考えられる。また、これらマイナスの印象がみられるのは、民間賃貸住宅への入居を希望する離別母子世帯が経済的基盤を持っておらず、離別母子世帯のほとんどが生活保護制度を受給していることに少なからず関与していると考えられる。つまり、不動産仲介業者がみる離別母子世帯の印象は、離別母子世帯=保護世帯という印象が定着している点が指摘できる。この点において、社会的な資源を持たない離別母子世帯は逸脱者としてのレッテルを貼られやすく倫理的問題が問われ、このことが、離別母子世帯が住居を求める際に不利に働く要因となることを示唆している。したがって、離別母子世帯は不動産仲介業者から負のサンクションを受けやすい立場にあると分析できる。「Ⅲ-vi. 離別母子世帯を避ける貸主がいる」についても、同様の理由から貸主が入居制限の意向をあらかじめ不動産仲介業者に申し出ていると考えられる。不動産仲介業者は入居者を選ぶ権限を持っており、対する離別母子世帯の立場は非常に弱いため、個々の不動産仲介業者による判断基準、すなわち離別母子世帯に向けられる不動産仲介業者の「眼差し」によって、離別母子世帯はマイナスのラベリングを付与され、入居制限という負のサンクションを受ける対象となりうる。また、新たな来店者となる離別母子世帯の契約に反映され、その成約率において悪影響を及ぼす可能性を示唆している。

3. 考察

以上の調査結果と分析結果から、離別母子世帯における仲介の実態を以下、考察する。不動産仲介業者は、離別母子世帯に対し「女世帯主は経済的に脆弱である」という経済的要因、「子どもは騒音トラブルのもとになる」という規範的要因、両者において固定観念を抱いており、入居者として好ましくない世帯と位置付けられる可能性がある。経済的要因については、来店した離別母子世帯のほとんどが無職あるいは低所得者であり、未就学児をつれてくる経験から生じていると考える。そのため、対応にあたる不動産仲介業者は、社会の中でマイノリティあるいは弱者としての属性をもち、かつ社会的資源の少ない離別母子世帯に対し、「貧困のイメージを抱きやすい世帯」というレッテルを貼り、その結果、家賃滞納を危惧すると考える。規範的要因については、ひとり親はふたり親と比べて子どもに目が行き届かないと考え、「騒音などトラブルが懸念される世帯」として位置付けられると推測される。したがって、不動産仲介業者の立場にたてば、二つの不安材料を持ち合わせている離別母子世帯は、望ましい入居希望者ではないため、入居をためらうことがあるのだろう。このような条件下におかれている離別母子世帯は、入居制限という負のサンクションを受けるか、あるいは二つの不安材料を掃うために生活保護を受給し在階を1階に限定することで住居を確保する状況に置かれている。

しかしながら、保護受給については、不動産仲介業者個人の規範意識によっては不利に働く場合がある。というのは、保護依存という意識が不動産仲介業者に働くと離別母子世帯の成約率は下がると推測されるからである。ただし、この規範意識には不動産仲介業者個人における価値基準のバイアスが存在している。生活保護を受給することに抵抗を抱かない不動産仲介業者もいれば、生活保護を受給することに抵抗を抱く不動産仲介業者もいる。

以上の様に、不動産仲介業者は、システムティックな基準で入居者を選別するのではなく、不動産仲介業者としての経験による勘（「経験則」）、そして不動産仲介業者個人の規範意識から入居者の適性を判断している点は否めない。したがって、仲介においては、不動産仲介業者という立場からの入居者選定と一個人という立場からの入居者選定、両者があると考え。とりわけ後者においては、仲介にあたる不動産仲介業者が離別母子に対して好意的であるか否かにより、その判断は分かれ、対応にあたる不動産仲介業者の離別母子世帯に対する「眼差し」に大きく影響を受けると考える。このことは、安定した仕事を持たず経済的援助者もない離別母子世帯が不動産仲介業者の理解なしには転居先を確保できない現状に置かれていることを示唆している。加えて、離婚が珍しくない昨今においても、離別母子世帯に対する不動産仲介業者の「眼差し」は、「非常識である」「我儘」など厳しく、同じ「母子世帯」という類型でも、死別で夫を失った死別母子世帯の母親に対する眼差しとは異なると思う。

以上、みてきたように、民間賃貸住宅への転居を求める離別母子世帯は、「女性世帯主は経済的に脆弱である」、「子どもは騒音トラブルのもとになる」、「保護依存である」、「非常識である」、「我儘」、などのスティグマを不動産仲介業者から付与されている傾向がみられる。このことから、離別母子世帯は、「貧困のイメージを抱きやすい世帯」、「騒音などトラブルが懸念される世帯」などという「眼差し」を不動産仲介業者から受けていると考える。しかしながら、このことが入居制限にどの程度影響するかは明らかではない。加えて、生活保護を受給することや離婚経験者であることは、入居者選定において不動産仲介業者の

判断基準によって不利となる可能性があるが、その判断基準については、不動産仲介業者としての経験則に起因するものなのか（統計的差別）¹⁶⁾、不動産仲介業者個人の規範意識に起因するものなのか、明らかではない。

一方、我が国における離別母子世帯の住宅セーフティネットについてみると、いまだ脆弱であり、住宅セーフティネットとして民間賃貸住宅が活用されているとは言い難く、民間賃貸住宅への転居を求める離別母子世帯の立場は弱いままである。高齢者や障がい者の住宅支援が少しずつではあるが進んでいるなか、離別母子世帯の住宅支援は現時点において皆無に等しい状況にある。離別時の母子世帯は、未就学児や学童期の子どもを連れているケースが多い。この点、離別母子世帯の転居は子どもの養育環境を考慮する点において住居の選択肢は少なからず狭くなる。したがって、物件数の多い民間賃貸住宅は離別母子世帯の転居先として適している。しかしながら、離別母子世帯に対する不動産仲介業者の「眼差し」は厳しい。そこで、求められるのは離別母子世帯における転居の不利をなくすために第二のセーフティネットをつくることである。そのためには、利潤に関与しない公共セクターによる支援が求められる。以下に公共セクターによる支援を2点提示する。

第一に、民間賃貸住宅をセーフティネットとして使うのであれば、住宅支援を用意する方法についても検討を要すると考える。民間賃貸住宅へのアクセスを改善するためには、離別母子世帯における仲介の状況（不利な状況）を踏まえた上で制度をつくらなければならない。例えば、離別母子世帯に住居を斡旋した不動産仲介業者は、行政から助成を受けることができるなどの制度が考えられる。

第二に、入居後の支援も不可欠であると考え。本調査において、不動産仲介業者はトラブルを最も懸念していることが再確認された。現時点において、入居後のトラブル対応は基本的に不動産仲介業者だけで行う。しかしながら、家賃滞納をはじめトラブル対応を個々の不動産仲介業者だけで行うのでは、入居制限は避けられないと考える。したがって、入居後のメンテナンスを不動産仲介業者だけに委ねず、入居後のメンテナンスを公共セクターが担うことが離別母子世帯における入居制限の緩和に役立つと考える。

不動産仲介業者個人の判断基準で入居者が決定される以上、民間賃貸住宅をセーフティネットとして活用することは容易ではない。離別母子世帯に必要な住宅支援を用意する時、不動産仲介業者が営利を目的とする民間企業であることを加味し、離別母子世帯の立場だけを考慮するのではなく、不動産仲介業者の立場を踏まえた制度づくりを行うことは必須条件となる。

4. 結論

離別母子世帯は「貧困のイメージを抱きやすい世帯」「騒音などトラブルが懸念される世帯」という「眼差し」を不動産仲介業者から受けていると考える。加えて、生活保護を受給することや離婚経験者であることが、不動産仲介業者から批判的な「眼差し」をうける原因となる可能性がある。したがって、離別母子世帯は対応にあたる不動産仲介業者の離別母子世帯に対する「眼差し」に大きく影響を受けやすい世帯類型と考えられるため、民間賃貸住宅における離別母子世帯の転居は、不動産仲介業者が離別母子世帯に対して好意的か否かにより、住宅確保の明暗が分かれる<図1>。

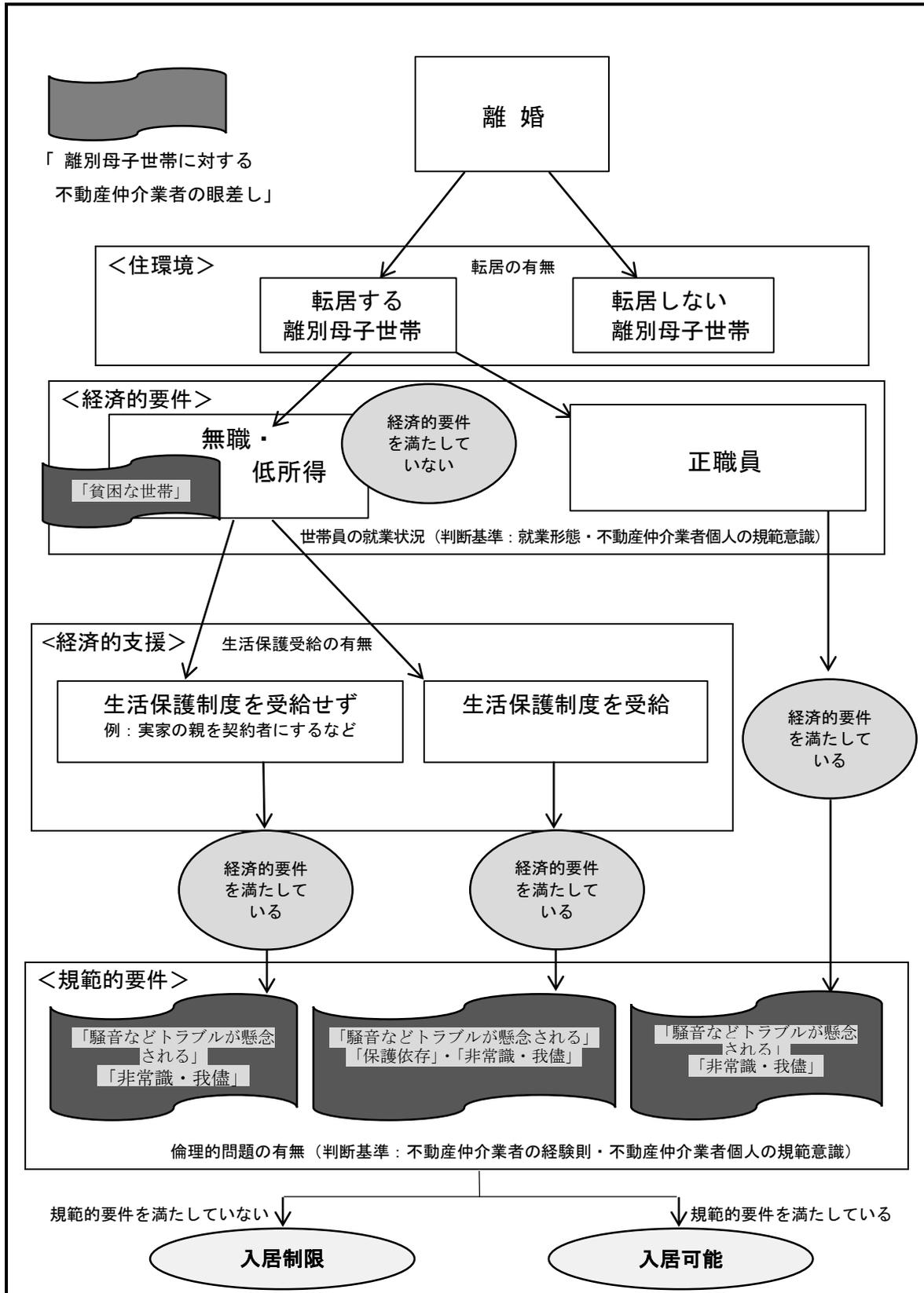


図1 離別母子世帯における仲介の実態

筆者作成

IV. 残された課題

本研究の残された研究課題を三点指摘する。

第一点目は、インタビュー調査の内容に関わることである。本調査において離別母子世帯に対するスティグマの存在が明らかになった。しかしながら、このことが入居制限にどの程度影響するかは明らかではない。実際にどのくらいの数(量)、質(程度)であるのかは、新たな調査研究を行う必要がある。そこで、離別母子世帯以外の世帯類型における入居制限の数(量)、質(程度)はどうか、その実態を捉え離別母子世帯と比較する必要がある。

第二点目は、インタビュー調査の対象に関わることである。離別母子世帯はひとり親であることが賃貸契約を結ぶうえで負のラベリングを受けると予期される。このことが、住居を求める際、離別母子世帯の意識に何らかの影響を与えると推測する。そこで、離別母子世帯に対するインタビュー調査を実施し当事者の意識を明らかにすることが必要である。

第三点目は、インタビュー調査の選定に関わることである。本調査において対象とした不動産仲介業者の選定方法は適切であったのか、また、それに伴い対象者における代表性があるかの問題があり、対象者の価値意識やライフヒストリーによって離別母子世帯に対する「眼差し」にも影響が生じる。そこで、インタビュー対象者の選出方法を見直すこと、ならびに、インタビュー対象者のより詳細な属性を調査した上で離別母子世帯に対する見方を考察することが必要である。

注

- 1) 厚生労働省の国民生活基礎調査の定義では、母子世帯とは、死別・離別・その他の理由(未婚の場合を含む)で、現に配偶者がいない65歳未満の女(配偶者が長期間生死不明の場合を含む)と20歳未満のその子(養子を含む)のみで構成している世帯をいう。したがって、本研究においては、離別母子世帯とは、離別によって現に配偶者がいない65歳未満の女と20歳未満のその子(養子を含む)のみで構成している世帯と規定する。
- 2) 日本労働研究機構(2003)による「平成9年人口動態社会経済面調査報告『離婚家庭の子ども』」の再分析は、調査対象者が別居後10か月より多くを経た世帯を除外した離婚直後の母子世帯の状況のデータである。転居率は約7割である。また、葛西等が2004年に実施した母子連の会員600世帯に対して実施したアンケート調査結果(回収数240世帯、回収率40.0%)、生別母子世帯の79.6%が母子世帯になることを機に転居している。なお、生別母子世帯の内訳は、離別93.6%、未婚・非婚4.4%、その他2.0%である。
- 3) 総務省統計局土地統計調査の定義では、「民間借家(民間賃貸住宅)とは、居住している世帯がその住宅を借りている場合で、次の公営借家、公団・公社の借家、給与住宅に該当しないものである」としている。したがって、本研究において民間賃貸住宅とは、居住している世帯がその住宅を借りている場合で、公営借家、公団・公社の借家、給与住宅に該当しない住宅と規定する。
- 4) 都営又は区市町村営の賃貸住宅に居住している場合である。公団・公社等借家とは都市再生機構、住宅供給公社などの公的機関の賃貸住宅に居住している場合である。
- 5) 離別母子世帯が入居可能である福祉施設は、母子生活支援施設に限らず、雇用促進住宅、更

生施設など複数の施設がある。しかし、本研究では、母子が同居可能な施設であること、かつ、求職活動や身体的回復などといった事柄を主な目的としている施設ではないこと、以上を転居先的前提としているため、母子生活支援施設に限定している。

- 6) 定位家族とは、自分が生まれ育った家族をいう。生育家族ともいわれる。
- 7) 勤め先の会社、官公庁、団体などが職員家族を居住させるために所有管理している住宅に居住している場である。
- 8) 佐々木等の調査によると、都市中心部にある公営住宅は、入居までに平均2年の時間を要する(佐々木・太田・上野1996)。
- 9) 葛西等(2006)によると、離婚後の住まいで最も多いのは賃貸住宅であり、転居者全体の56.9%を占める。賃貸住宅への転居のほとんどは民間賃貸住宅であると推測している。次いで「同居(親族同居)」が33.1%である。「持家」は4.2%と少ない。「給与住宅」に転居した世帯はわずか2.0%にとどまっている。その他(間借り)は1.8%である。賃貸住宅は、民営と公営を合わせた数値であるが、葛西等は、ほとんどが民営の借家への転居であると推測している。その根拠は以下である。賃貸住宅へ転居した世帯の4割が「狭くなった」と回答していることから居住環境が悪化していると考えられる点、加えて「子どもの学区を考えた場合、立地を自由に選択できる民間賃貸住宅しかない」と回答している点から民間賃貸住宅を選択したとみている。
- 10) 賃貸住宅は、民営と公営を合わせた数値であるが、葛西等は、ほとんどが民営の借家への転居であると推測している。その根拠は以下である。本調査(平成9年人口動態社会経済面調査報告)では賃貸住宅へ転居した世帯の4割が狭くなったと回答していることから居住環境が悪化したケースと考えられる。「子どもの学区を考えた場合、立地を自由に選択できる民間賃貸住宅しかない」というインタビュー調査の回答から民間賃貸住宅を選択する要因とみている。なお、同居は親族同居である。その他は間借りなどである。葛西等の調査は、注9を参照のこと。川田等の調査は、全国に居住する30~59歳の男女を対象として、2009年8月から9月にWebによるアンケート調査を実施した。調査対象の抽出は、性別、年齢、居住地(都道府県)の実勢比に応じて無作為に行っている。有効回答は918件(男性468件、女性450件)、有効回収率は20.7%である。知見は女性450件に対するものである。
- 11) 由井等の研究は、『平成8年度建設省住宅局監 貸家業務合理化方策に関する調査研究報告書(財団法人不動産流通近代化センター)』による調査を用いている。
- 12) 宅地建物取引業の俗称。宅地や建物(建物の一部を含む)の売買、交換または貸借の代理、仲介、斡旋行為を業務として行う営業である。不動産屋ともいう。不動産の売買・貸借の仲介のみを業務内容とするのが不動産仲介業である。不動産仲介業は、宅地建物取引業者として宅地建物取引業法の適用を受け、2以上の都道府県の区域内に事務所を置く場合は国土交通大臣の、1都道府県の区域内にのみ事務所を置く場合は都道府県知事の免許を受けなければならない。その事務所には、都道府県知事が行う宅地建物取引主任資格試験に合格した宅地建物取引主任者を置かなければならない。日本大百科全書(小学館)より抜粋。
- 13) 葛西等(2006)が2004年に行った調査によれば、死別母子世帯の転居率は32%、離別母子世帯は66%である。厚生労働省の平成23年度全国母子世帯等調査によれば、死別母子世帯と生別母子世帯の平均収入の差は年額約50~60万である。
- 14) インタビュー調査を実施した不動産仲介業者は5社(A, B, C, D, E)である。情報誌に掲載されていた35社のうちインタビュー調査の許可が得られたのは2社(A, B)であった。

したがって、さらに3社を追加するために、不動産仲介業者から紹介を受けた。CはBからの紹介、DはCからの紹介、EはDから紹介を受けた。

- 15) 家賃保証制度のこと。家賃保証制度とは、従来の個人保証に代わって保証会社が入居者の保証人となるシステムである。保証期間に応じて家賃とは別に保証料を支払う。保証料は2年間で月額家賃の30%である（日本賃貸保証株式会社）。
- 16) 経験則による統計的差別では、過去の経験的データに基づいた合理的判断から生ずる差別である。例えば出身大学による内定率の違いがあげられる。過去のある大学の出身者が他の大学出身者より平均的に業績が良かった場合、業績を上げている大学を積極的に採用する傾向になる。差別によって不利になる集団に属する個人は、個人の能力に関係なくネガティブな評価を受ける問題点がこのころ。

参考・引用文献

- 東景子（2013）『離別母子世帯の転居問題—民間賃貸住宅への転居の実態を通して—』首都大学東京大学院 修士論文。
- Bruce G. Link and Jo C. Phelan（1999）*Labeling and Stigma*, In Carol S. Aneshensel and Jo C. Phelan(eds.), *Handbook of the sociology of mental health*, New York:Kluwer Academic/Plenum, pp481-494.
- Howard S. Becker（1973）*Outsider:Studies in the Sociology of Deviance*, New York, The Free Press.
- ハワードS. ベッカー（2011）『完訳アウトサイダーズ ラベリング`理論再考』現代人文社。
- 比較家族史学会（1996）『事典 家族』弘文堂。
- 稲葉剛（2009）『ハウジングプア 住まいの貧困と向きあう』山吹書店。
- 神奈川県居住支援協議会（2011）(<http://www.machikyoo.or.jp/kyojyushien>, 2014.05.30)。
- 葛西リサ・塩崎賢明・堀田祐三子（2005）「母子世帯の住宅確保の実態と問題に関する研究」『日本建築学会計画系論文集』588, 147-152.
- 葛西リサ・塩崎賢明・堀田祐三子（2006）「母子世帯の居住実態に関する基礎的研究—住宅所有関係の経年的変化とその要因—」『日本建築学会計画系論文集』599, 127-34.
- 川田菜穂子・平山洋介（2010）「離婚と住まいに関する研究—ジェンダー・階層・住宅所有形態に注目して—」『住宅総合研究財団研究論文集』37, 285-296.
- 木村邦博（1991）「第8章 逸脱とラベリング」小林淳一・木村邦博 編著『考える社会学』ミネルヴァ書房, 115-29.
- 国土交通省（2005）『住宅セーフティネットにおける民間賃貸住宅の活用について』。
- 国土交通省（2007）「あんしん賃貸住宅」(http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha07/07/070531_2_.html, 2014.05.30)。
- 国土交通省（2008）『住宅ストック, 住宅セーフティネットの現状』。
- 国土交通省（2010）『住宅セーフティネットに関する取り組みについて』。
- 厚生労働省（1999）『平成9年人口動態社会経済面調査報告「離婚家庭の子ども」』。
- 厚生労働省（2012）『平成23年度 全国母子世帯等調査結果報告』。
- 日本労働研究機構（2003）『母子世帯の母への就労支援に関する研究』日本労働研究機構。
- 佐々木伸子・太田真紀子・上野勝代（1996）「シングル・ペアレント層に対する支援施策の現

状と今後の課題—母子世帯における NEW HOUSING の可能性について—『日本建築学会大会
学術講演梗概集（近畿）』1067-1068.

東京女性財団(1993)『ひとり親家族に関する研究』財団法人東京助成財団.

上田貴子(2005)「片親世帯と住居—平成10年<住宅・土地統計調査>個票データから—」『早
稲田政治経済学雑誌』358, pp. 45-59.

由井義通・矢野桂司(2000)「東京都におけるひとり親世帯の住宅問題」『地理科学』55(2), 77-98.

Problem on Removal for Divorced Single Mother Household

—The analysis from a real estate agency perspective—

Keiko AZUMA

The purpose of this study is to reveal the actual situation of restriction on removal for divorced single mother household into private rental housing through “the voice” of real estate agency. It is assumed that prejudice of real estate agencies toward divorced single mother household may restrict their removal. By the research, it is identified that divorced single mother households are “viewed”①poverty households as well as ②noise making household. In addition, it was revealed that real estate agencies views divorce negatively, besides if single mother received social welfare, it could be another concern based on their normative consciousness. Divorced single mother household is a susceptible household type that could be affected by the attitude of real estate agencies. It is, therefore, analyzed that security of removal for Divorced Single Mother Household is depending on the attitude of the real estate agency. If they looked at divorced single mother household positively, their removal should be secured, while it would be difficult, if they viewed negatively.

Key Words : Divorced single mother household, Removal, Private rental housing,
Real estate agency, attitude