

EPILOGUE



住まいの幸福を疑え —— 平成を超えて

島原万丈

(LIFULL HOME'S 総研 所長)

1 ポスト平成時代のアウトライン

平成が始まった頃を覚えているだろうか。昭和64年が始まって1週間くらい、まだなんとなく正月気分も抜け切らないころ、やや唐突に昭和が終わり、平成が始まった。世間はバブル経済で騒々しく、テレビコマーシャルの自粛モードが白々しかった。しかし、その後数年でバブルは弾け、それ以来、多少の浮き沈みはありつつも、長く失われた時代が続いた。

平成の時代は30年間を通して、昭和が解体される期間だったと言ってもいい。昭和の時代に形成された職業観・家族観・消費観はことごとく変容した。

しかし、それでも住まいの世界はそれほど大きく変わらなかった。もちろん、新築住宅の供給戸数は当時から比べると大きく減少した。けれども、新築依存型の市場構造は温存されたまま、規模が縮小しただけである。空き家の増加が社会問題化する中でも新築を誘導する制度は温存され、「新築から中古へ」といふ政策スローガンは今のところ掛け声だけで終わっている。居住地域を集約化するコンパクトシティ政策も同様である。東京では郊外から都心へ人口が回帰しているが、人口減少と空き家問題に頭を悩ませている地方都市で、いまだに郊外へ拡散している地域も少なくない。

そろそろ限界だろう。これまでも危機感

として叫ばれてきた社会構造のモードの変化は、たとえば人口減少・少子高齢化ひとつとっても、これからいよいよ本格化してくる。人々の価値観やライフスタイルの多様化もますます進む。日本の住宅の在り方は、大きな見直しを迫られている。ポスト平成の時代の住まいを取り巻く環境がどのような様子なのか、まず、軽く振り返っておきたい。

【1-1】 老いて小さくなる世帯

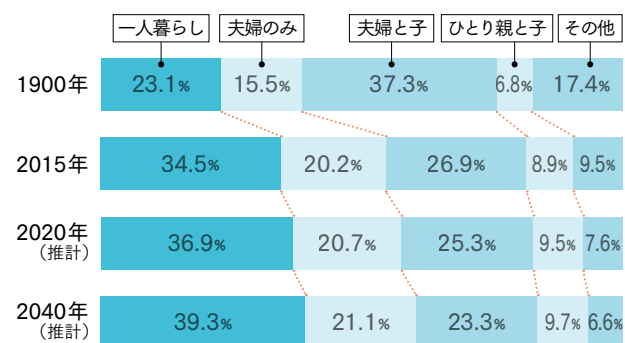
日本の総人口が既に減少局面に突入していることは広く知られている。住宅需要を根本で規定する世帯数も2023年にはピークを超えて減少に転じると見込まれている。国立社会保障・人口問題研究所の最新の推計（平成30年）では、2015年に5333万だった世帯数は2040年には5076万世帯まで減少する。一極集中と言われる東京都の人口も2020年を境に減少に転じ、2030年には世帯数も686万世帯でピークを迎えると予測され

ている（東京都平成26年発表）。

世帯の構成は高齢化が一層進展し、2040年には全国の世帯の40%は、世帯主が65歳以上の高齢世帯になる。同時に世帯は総じて小さくなる。平成の初め頃の1990年から2040年への変化でみれば、単独世帯は23%から39%へ、夫婦のみ世帯は同16%から21%へ、ひとり親と子世帯が7%から10%へと増加し、かつて最多の構成比を占めていた夫婦と子供からなる世帯は1990年の37%から23%まで圧縮され、三世帯が同居する世帯は17%から7%へ激減する。（図1）

2025年以降にはすべての都道府県で単独世帯が最大の割合を占めるようになるなど、ポスト平成時代は、一人暮らしが日本のもっとも一般的な暮らし方になっている。しか

図1：家族類型の割合の変化



【出典】国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」

シングルマザー向けのシェアハウスも登場。“家族”の形が変化している（詳細は122p～のレポートを参照）
写真は「MANA HOUSE 上戸賀」



もその4割は65歳以上の一人暮らしである。

〔1-2〕 家族が溶ける

広辞苑では家族を「夫婦の配偶関係や親子・兄弟などの血縁関係によって結ばれた親族関係を基礎にして成立する小集団」と定義している。また世帯とは「住居と生計を共にしている人々の集まり」とされる。長く、家族は社会の最小単位とも言われてきた。しかし、人口動態予測が指し示す近未来には、これまでの家族や世帯の定義では捉えきれない暮らしが主流になっている。

一人暮らしの急増のほかにも人口動態の新しい流れとして、非親族・非血縁関係の同居の増加がある。全世帯数に占める割合はまだ小さいものの、90年代後半からの伸びが大きい。大部分は男女の同棲や事実婚であるが、最近多くの自治体がパートナーシップ制度を始めているLGBTの同性カップルの同居も、急速に市民権を得てきている。他にはステップファミリーの存在も今後注目されるだろう。ステップファミリーとは、連れ子がいる結婚・再婚によって生成される血縁関係のない家族で、パッチワークファミリーとも呼ばれている。これまで家族の絆の基盤となっていた血縁関係がない家族では、価

値観やライフスタイルなどの違いや周囲の理解のなさからストレスが生じる場合も多く、欧米では様々な支援プログラムが用意されているという。日本では、20歳未満の児童を扶養している母子家庭の123.2万世帯・父子家庭の18.7万世帯（厚生労働省「平成28年度 全国ひとり親世帯等調査」より）が、ステップファミリー予備軍となる。継子との親子関係や連れ子同士の兄弟関係は、当事者だけの問題を超えて、広く家族の概念を問い直す契機になるだろう。

統計では捉えきれない暮らし方の実態も増加している。たとえば統計上は単独世帯に分類されるシェアハウスの住人は、親族関係を基礎にしない小集団であり、住居は共にしても生計は共にしない。そんなシェアハウス住人は、しばしば「家族のような」とその暮らしを形容する。実際には彼らが実家に住んでいた頃の暮らしとは、似ても似つかぬはずにもかかわらず、シェアハウスの日常に“家族的な何か”を感じながら暮らしていると言う。その“家族的な何か”は、家族から配偶・親族関係や共通のお財布を取り除いた後に残るもので、言い換えると“他者的な何か”でもある。これまでにない新しい家族観が生まれているということだろうか。今後は急増する単身高齢者の暮らし方としても、シェアハウスやコレクティブハウスは注目されて

いる。

これまで住宅需要は「一家族＝一住宅」という価値構造に支えられてきた。夫婦と子供からなる1つの核家族が1つの世帯を構成し、1つの住宅を使用してきた。住宅は家族を容れるハコであったわけである。一人暮らしは親元から独立して家族を形成するまでの仮の状態であり、もしくは配偶者と離別・死別した後の家族の遺構であった。

しかし現実にマジョリティになった全世代に広がる一人暮らしは、世帯という概念から親族家族の前提を消し去った。多様なパートナーシップによる共同生活やシェア居住は、配偶関係・血縁関係を前提としない新しい“家族”像を生み出す。要するに、家族が溶けているのである。ポスト平成の時代には、かつて家族や世帯と呼ばれた集団を規定していた輪郭は曖昧になり、その集団を根拠としていた社会の諸制度は効力を失う。そして新たな基本単位としての個人と、個人と個人の新しいつながり方が、社会を構成していくだろう。

〔1-3〕 アセットメルトダウン

世帯数の減少は直ちに住宅需要総量の減少に結びつく。また少子化による生産年齢



人口の減少は地価を押し下げる効果を持つ。本報告書にも寄稿をいただいている清水千弘教授らがシミュレーションした結果、現役世代の負担の増大は、2040年に日本の地価の総額を2010年の3分の1にまで下落させるインパクトがあるという（三浦展、麗澤大学清水千弘研究室、2014『日本の地価が3分の1になる！2020年 東京オリンピック後の危機』光文社）。まさに暴落、アセットメルトダウンという状況である。

注意しなければならないのは、清水教授のシミュレーションは全国平均の値であり、このような地価の下落は全国で一律一様に起こるわけではないということである。不動産コンサルタントの長嶋修は、地価動向のグラデーションを不動産の三極化と呼んでいる。長嶋氏によれば、今後日本の不動産は、価格が維持ないしやや上昇する15%程度のエリアと、ゆるやかに下落を続けいずれ半値になる70%のエリアと、無価値ないしはマイナス価値になっていく15%のエリアに分別されていくという（長嶋修、2017『不動産格差』日本経済新聞出版社）。実際に現在の地価動向は、その予測をなぞり始めているように観測されている。

次に、2030年ごろのストックの状況を確認しておく。野村総合研究所（以下、野村総研）の試算によれば、現在年間100万戸弱で推移している新築住宅の着工数は、移動世帯数の減少（住み替えの減少）などの要因に

より緩やかに減少していき、2030年には55万戸程度まで下落する（野村総研、2017年「2030年の住宅市場～空き家率の抑制に向けて、早急な仕組みづくりが必要～」）。新設住宅着工数の予測は複数のシンクタンクが発表しているが、おおむね50～60万戸の範囲に収まっている。それでも住宅総数は7126万戸に積み上がり、その30%にあたる2166万戸が空き家となる見込みである。レポートが提案するような住宅総量規制等による新築抑制など抜本的な政策転換がなされなければ、2030年の日本はまさに空き家大国だ。アセットメルトダウンは、あり余る空き家という形で否が応でも可視化されることになるだろう。

空き家の増加とともにストックの高齢化も進む。野村総研は2030年のストックの平均築年数は約29年と予測している。国土交通省の推計では2033年の時点で築30年を超えるマンションストックは約450万戸に上る。ポスト平成時代の住宅産業が、新規供給から管理、メンテナンス、リフォーム・リノベーションなど、既存ストックを舞台にしたビジネスへ変容せざるを得ないことを、疑う余地はない。

【1-4】

テクノロジーと都市と住宅

他方、テクノロジーの進化が都市のあり方を根本的に変える可能性がある、と指摘さ

れている。大きな変化をもたらすものの1つは仕事のIT化の進展。もう1つは2020年代後半には実現すると予測されている完全自動運転の自動車である。

AIやロボットの進化は仕事の多くを無人化していき、人間に残るのは、新しいアイデアを生み出すクリエイティブな仕事か、ロボットでは不可能なホスピタリティが求められるサービス業か、大別すればその2つの方向性に集約されていく。前者については、働き方改革の流れの中でテレワーク化・リモートワーク化が広がる。すると週に1、2回は出勤して、残りの日は自宅かサテライトオフィスで働くというワークスタイルも可能になる。先進的な企業では既に全社員に無制限の在宅勤務が認められているところもあるが、今後は優秀な人材確保のために不可欠になっていくだろう。

レベル5と呼ばれる完全自動運転技術は、まず人出不足に悩むデリバリーサービスから普及していくだろう。総務省の「家計消費状況調査（平成28年）」によれば、2人以上の世帯におけるネットショッピングを利用した世帯の割合は一貫して上昇傾向にあり、2016年には27.8%に達している。都市部や一人暮らし世帯での利用率は、これよりもはるかに高いことは想像に難くない。問題になっているのは、慢性的な人手不足によるドライバーの過重労働とコスト高である。ここに自動運転車による配達が導入されると、様々な領域でのネットショッピングをさらに普及さ

せる。生鮮食品など日常生活の買い物から飲食店の出前料理まで、人々は自宅にいながらスマートフォンで注文した商品を、さほどのタイムラグもなく入手できるようになるだろう。これは様々な家事労働が外注されることを意味している。

やがて公共交通機関であるバス、タクシー、個人の自家用車にまで自動運転が普及すれば、通勤のイメージが変わる可能性が出てくる。完全自動運転のバスが普及すれば、バスを走らせるコストは劇的に下がる。人口減少でバス路線の維持が収益的に難しくなっている地域でも、再びバスを走らせることが出来るかもしれない。自家用車が完全自動運転になれば、職場近くの託児所まで子供と一緒に個室空間で移動でき、帰りはウトウトしている間に自動運転カーが自宅玄関前まで連れて帰ってくれる、そんな通勤も可能になる。

このように人々を毎日の通勤や買い物から解放することで、テクノロジーの進化は住む場所の選び方に変化をもたらすかもしれない。具体的に言うと、家選びの重視条件の中から、都心からの距離、最寄り駅からの距離等の通勤利便性や買い物の利便性など、立地の利便性の重要度を下げることができる。もちろん全ての労働者の在宅勤務を可能にするわけではないし、都心や中心街の近くに住む利点はただ便利というだけではない。しかし、在宅勤務と自動運転の恩恵にあずかる人口が一定程度出現することは確実である。

テクノロジーは当然住宅の機能も大きく変える。IoT住宅やAI住宅と呼ばれている分野である。今のところは、ひいき目に言っても優秀な音声認識リモコン的機能がせいで、スピーカーに過ぎないが、2030年ごろには住空間のあらゆる環境を自動的に制御してくれるようになる。本報告書のインタビューにご協力いただいた東京大学生産技術研究所の野城智也教授は、ただ家事が便利になるというだけでなく、高齢者の見守り、健康管理、災害対策、家事負担の軽減による女性の社会進出などを後押しする存在として、IoT住宅が幅広い社会課題の解決の糸口になるとみている。

〔1-5〕 たとえば、空き家を ハックする新しい住まい方

テクノロジーの話題は、空き家問題とはほとんど文脈を共有しないまま議論されることが多いのだが、2つの議論をかけあわせると、住まいかたの新しい選択肢が見えてくる。アセットメルトダウンもしくは不動産三極化の流れで、地価が半値近くまで下落したエリアの中古物件を手に入れリノベーションすれば、快適な住宅を格安で確保することが可能になる。これまで制約条件になっていた通勤利便性がテクノロジーによって無効化されるならば、値段の下がりきった郊外や地方は

ひとつの賢い選択肢になりうる。

自然豊かな郊外で格安の中古住宅を手に入れ在宅勤務で働く人は、確実に増える予感がある。テレワークの環境が整えば距離は仕事のハンディにならないし、都心の職場には月に数回だけ自動運転のシェアカーで通えばいいので、浮かせた住宅コストと通勤時間を毎日の暮らしを豊かにするために使うことができる。自家菜園的に農業をやるもよし、サーフィンやトレイルなどアウトドア・レジャーを日常にするもよし。隣の空き家を借りて副業に挑戦してもよい。

このように空き家をハックするような新しい暮らし方のトレンドは、既に萌芽がみられる。例えば、住宅や都市にも多くの著作を持つ社会デザイン研究家の三浦展が東洋経済オンラインで紹介した30代の女性は、横須賀の空き家を100万円で買い自分でリノベーションして住み、別の空き家でシェアハウスを経営しつつ、勤め先の会社に週に3日だけ出勤する生活を実現している※1。

従来このような激安の空き家は、仲介手数料がほとんど稼げないため不動産流通市場に出回することは少なかったが、最近では国も空き家バンクの整備に力を入れ始めているし、民間でも、空き家を売りたい人が物件を登録し買い手と直接出会うことができる掲示板サイト「家いちば」(<http://www.ieichiba.com/>)や、不動産ポータルサイトLIFULL HOME'Sの空き家バンク(<https://www.homes.co.jp/akiyabank/>)など、空き

家の物件情報が流通するインフラが整いつつある。オンライン内見やIT重説（重要事項説明）など不動産仲介の業務効率化も、このような流れを後押しするだろう。横須賀の彼女のような暮らし方は、現在ではまだ一般の人には非現実的であるが、2030年ごろには、選ぼうと思えば選べる、ごく普通の選択肢になっているかもしれない。

あり余る空き家と自動運転はまた、これまではハードルが高かった二拠点生活を実現する機会を都心居住者に与えてくれるだろう。金曜の夜にカーシェアリングで借りた自動運転車で、海や山のそばに格安で手に入れたセカンドハウスに移動し、週末はリゾート気分ですごす。在宅勤務が認められていれば、週のうち半分をリゾートエリアの家で過ごすことも可能だ。なんならセカンドハウスは複数の人とシェアをして所有・賃貸してもよい。そんな暮らしが現在よりも遥かに手軽に手に入るような時代が、もうすぐそこまで近づいている。

〔1-6〕

ポスト平成時代への

見取り図

これまでみてきたようにポスト平成の時代

には、不動産コストと移動コストの低下が都心の重力を軽くする。もちろん大局的にみれば、都心への人口集中傾向は続くとみるほうが妥当だろう。しかしその一方で、住まい選びや暮らし方の選択肢は確実に広がる。

在宅勤務や副業・兼業の普及により、また仕事の質的变化により、仕事と暮らしの空間的・時間的な線引きは曖昧になる。筑波大学准教授の落合陽一は、AI時代にストレスなく生きていくための働き方として、「ワークアズライフ」という概念を提唱している（落合陽一、2018『日本再興戦略』幻冬舎）。よく聞く「ワーク・ライフ・バランス」は、ワークとライフを切り分けて、すなわち仕事は仕事、生活は生活、両者は別と割り切って、その時間配分を適正化するという考え方である。これに対して落合が提唱する「ワークアズライフ」は、睡眠時間以外の時間はすべて仕事で、その仕事自体が趣味（好きなこと）であるような、ワークとライフが渾然一体となった働き方／暮らし方である。AI時代に求められる人間の仕事は、仕事の成果を労働時間で測ることができなくなるため、どうしてもこのような方向性になる。

そうになると、働く／暮らす空間の関係も渾然一体に溶け合うだろう。職場＝生産の場／住宅＝再生産の場、あるいは職場＝労働の場／住宅＝消費の場という対比は崩れ、

住むことの意味が変容する。おしなべて人々が自宅で過ごす時間は増えるだろうが、それは従来の意味での住宅とは違った性格を帯びている。

婚姻・血縁関係を基礎とする家族の概念はもはや自明のものではなくなり、家族・世帯も選択的で流動的な集団になる。このような大きな構造の変化により、どのような住まいを選ぶのかは、誰と、どこで、どのような人生を送りたいのかという個々の価値観に従う部分が大きくなる。

その時、人々は家で過ごす時間の質について、今よりも自覚的になるのだろう。幸福な住宅とは何か、自分にとっての住まいの意味を深く考えるようになるはずである。そこで初めて、これまで無自覚に自分を閉じ込めていた檻に気がつくのかもしれない。檻とは、昭和の時代に形成された家族や家庭の幸福観をいまだに引きずる、住宅市場の“普通”である。



2 幸福学の基礎知識

住まいにおける幸福度を検証した調査結果を振り返る前に、先行研究から得られる幸福学の基礎的な知見を整理しておこう。

幸福学と呼ばれる学問領域が形成されたのは最近のことである。もちろん、アリストテレスの『ニコマコス倫理学』に代表されるように、人間は古代の時代から幸福を語ってきた。19世紀の終わりから20世紀初頭に掛けて出されたヒルティやアラン、ラッセルら

による幸福論は、三大幸福論として今でも読み継がれている。それら古典的な幸福論が哲学的ないし宗教的な性格を帯びた啓蒙的人生訓であるのに対して、現代の幸福研究は実証研究を伴った心理学や経済学からのアプローチを特徴としている。幸福をテーマにした現代的な研究は、1980年代にイリノイ大学のエド・ディーナー博士が開発した「人生満足尺度」をきっかけに盛んになり、2000

年代に入ってから学術論文が急増した（前野隆司、2013年『幸せのメカニズム 実践・幸福学入門』講談社）。

経済学アプローチの研究における最大の関心は、経済的豊かさと幸福度の関係である。所得の増加が幸福の増大をもたらすのかどうかは、世界中で多くの研究がなされてきた。その研究成果から広く知られているセオリーが次の4点である。

1. 国別に比較すると、1人当たり平均所得と平均幸福度は強い相関がある
2. 1つの国の中では、所得の多い人は貧しい人よりも幸福度が高い
3. ただし、所得が一定程度まで上がると、幸福度の上昇は頭打ちになる
4. 時系列でみると、1人当たりGDPが増加しても幸福度はほとんど変化しない

国ごとの所得と幸福度のプラスの相関関係は、様々な学術的研究において明確に示されている。国内情勢が不安定だったり、食べ物や水や電気など基本的なインフラの整備もおぼつかないような貧しい国よりも、経済的に豊かな先進国ほど幸福度は高いという傾向がある。しかし同時に、高所得の先進国グループでは1人当たりGDPと幸福度の相関は強いものの、低所得グループではばらつきが大きいことも知られている。国民気質など文化的な特性が影響するといわれる。アメリカの大手調査会社ギャラップ社が毎年発表している「世界幸福度調査」の2018年の結果は、1位フィジー、2位コロンビア、

3位フィリピン、4位メキシコ、5位ベトナムとなっており、フィジーは直近4年で3度の1位に輝く幸福大国であるとされる。

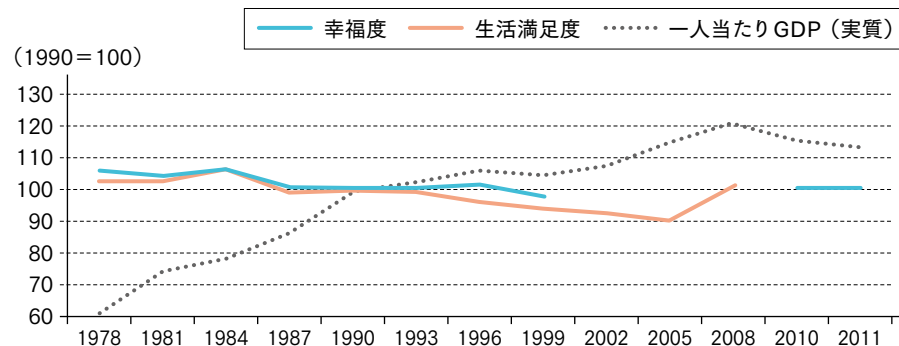
所得の増大による幸福度の通減効果は、一度は耳にしたことがあると思う。アメリカにおける45万人にも及ぶ大規模な世論調査の結果から発見された重要な法則は、年収が上がるほど幸福度は高まるものの、年収が7万5000ドルを超えると頭打ちになるといえるものである。為替レートや購買力の違いもあるので単純な比較は難しいが、内閣府の「国民生活選好度調査（平成23年）」によれば、日本では年収が1000万円を超えると幸福度の増大はなくなるとされている（内閣府、

2014年「人々の幸福感と所得について」）。

このように幸福度の増大が頭打ちになり所得との相関がなくなっていく現象は、1つの国の中を時系列でみたときにも観測される。図2（次ページ）にあるように、日本では1970年代から2000年代まで一貫して1人当たりGDPを伸ばしていても、生活満足度・幸福度はほとんど動いていないどころか、やや低下する傾向すらみられる。

豊かになればなるほど幸福になるという法則と、GDPが増えても幸福度は上がらないという法則は、体感値としては違和感がないが論理的には矛盾している。幸福学では、最初にこの矛盾を指摘した米国の経済学者リ

図2：内閣府(2013年)「幸福度に関する研究会報告 ―幸福度指標試案―」



【備考】 1.「幸福度」、「生活満足度」は内閣府『国民生活選好度』における3年毎の回答に基づく平均値を1990年を100として相対化したもの。
2.一人当たりGDPは内閣府『国民経済計算確報値』及び「四半世紀GDP速報」、総務省「推計人口」により算出し、1990年を100として相対化したもの。

チャード・イースタリンにちなんで、イースタリン・パラドックスと呼ばれている。なぜこのような矛盾が生じるのかについて、多くの研究者が解釈を試みているが、現在の一般的な解釈は、「人間はヘドニック・トレッドミル（快樂のランニングマシン）の上にいる」というものである。人間の願望は所得とともに増大し、基礎的なニーズが満たされた後では、所得の絶対水準ではなく相対的な水準が幸福度に影響を与えるためと考えられている（キャロル・グラハム、2013年、『幸福の経済学——人々を豊かにするものは何か』日本経

済新聞出版社）。この他には、人は環境に慣れていく生き物なので、一度上がった幸福感も徐々に元の水準に復元し、幸福は長続きしない、という説もある。

収入が伸びても幸福度は頭打ちになる。GDPが伸びても幸福度は上がらない。それでも人はさらなる高収入を目指し、国は経済成長を国家戦略とする。「夢をすべてかなえる」ために必要と思う推定所得は上がり続けている。この状況は「金銭面での目標を追い求めるのは踏み車を踏んでいるようなもので、願望がかなえられることなく人々

を永遠に満足のいかない状態にとどめる」と研究者は指摘する（デレク・ボック、2011年、『幸福の研究』東洋経済新報社）。

このような研究結果を紹介しながら、「幸福はお金で買えない」と主張する多くの書籍が売られている。確かに、お金がすべてではないということは誰もが分かっている。しかしながら、日本人の民間給与所得の平均は約420万円であり、多くの一般庶民からすれば幸福度が飽和する1000万円には程遠い生活を送っていることも事実である。

ある程度の所得格差が生じることを是とする資本主義社会においては、このジレンマを冷静に受け止め、金銭で得られるもの以外に目標を見出すことが、月並みではあるが、個人が幸福になる秘訣と言えそうである。

3 住まいの幸福度を測る（再考する）

今回のプロジェクトで実施した、全国の20～69歳の男女個人1万8000人対象の住まいの幸福度に関する調査の結果から、要点を抜き出して整理しておく。詳細は本報告書第2章（61p～119p）を参照されたい。

なお、本調査では「住まいの幸福度」を測定するために設定した尺度は、0点～10点で尋ねた主観的満足度である。「幸福」と「満足」とは言葉として異なるニュアンスを感じるかもしれないが、得られる回答結果はほぼ変わりがなく、学術研究でも両方が使われていることから、生活者が自分の住まいについ

て語る時の言葉として一般的な「満足」を使用した。

あなたは現在のお住まいにどの程度満足していますか。

「非常に満足している」を10点、「まったく満足していない」を「0点」とした場合、何点くらいになるかをお答えください。

また、サブ指標として5項目の問いに対して、「あてはまる」から「まったくあてはまら

ない」の5段階で回答を得た。10点満点の満足度とサブ指標の回答に得点を与え合計し（満点は60点）、100点満点に換算した総合指標も作成した。

- ・心身ともにリラックスできる
- ・自分らしくいられる
- ・毎日、幸せだと感じる
- ・ずっとこのまま住み続けたい
- ・家の中で、今この瞬間に感謝する気持ちを感じる

※2：最新の研究結果では、各要素の満足度の積み上げが全体の満足度を規定するボトムアップモデルのほうが支持をされているものの（大石繁宏、2009年『幸せを科学する 心理学からわかったこと』新曜社）、「幸福感が強まると、結果として収入が増える」と予測できた」（ウィリアム・パトリック、ジョン・T・カシオボ、柴田裕之（訳）、2010年『孤独の科学——人はなぜ寂しくなるのか』河出書房）など、逆のトップダウンモデルを支持する研究結果もある。

〔3-1〕

持ち家は賃貸よりも幸福か

まず、持ち家に住む層のほうが賃貸住宅に暮らす者よりも住まいの満足度が高いという結果が得られた。現在の住まいに対する満足度を、「非常に満足している」を10点、「まったく満足していない」を0点として回答を求めた結果を持ち家グループと賃貸グループで比較したところ、持ち家の平均が7.2点、賃貸の平均が6.4点となった。どちらも8点に最多ボリュームが分布するものの、賃貸の場合は8点への集中度が低く、5点、6点への回答が持ち家に比べて多かった。同様に、持ち家、賃貸ともに、マンションのほうが戸建てよりも満足度が高く、持ち家では新築で購入したほうが中古で購入するよりも満足度が高いという結果である。

しかし、この集計結果をもってただちに、新築持ち家マンションの購入は幸福への近道であると認めることは早計である。住まいと世帯年収とは相関が高く、世帯年収の高い層ほど、持ち家比率、マンション比率、新築で取得する比率が高い。つまり持ち家の満足度の高さには、その背景に世帯年収の高さという隠れた要因が考えられるのである。世帯年収別に満足度の平均得点を比べると、200万円未満の6.5点から1000万円以上の7.6点まで、世帯年収の上昇に伴い、直線的に満足度が高くなっていることが確認できる。

このように原因と結果の両方に相関する隠れた要因を交絡因子という。たとえば、飲

酒習慣とガンの発病率の関係をみると、飲酒頻度が高いほどガン発生率が高く、飲酒習慣がガンの発生要因になっているようにみえる。しかし、その背景に飲酒習慣と喫煙習慣の高い相関があり、喫煙習慣とガンの発生率にも同様に相関がある場合、喫煙習慣が交絡因子となり、飲酒習慣とガン発生率の間に見かけ上の相関関係を作り出してしまう。このような交絡要因による作用を交絡バイアスという。また男性と女性では、男性のほうが飲酒頻度は高くガン発生率も高い。同時に喫煙率も高い。通常、交絡因子は複数あり、ある要因とある結果への見かけ上の因果関係の裏には複雑なバイアスが存在することが多い。

先にみたように幸福学の研究では、所得と人生の幸福度との間には正の相関関係があることが一般的に知られている。一定程度の飽和点に達するまでは、所得が高ければ高いほど幸福度が高くなるという現象は、世界各国での実証研究で共通して観測される。そして、人生の総合的満足度（＝幸福度）は、仕事、家庭、所得、健康など、人生を構成する各論における満足度と全般的に相関することも知られている。自分の人生が幸福だと回答する人は、不幸だと回答する人よりも、仕事にも家庭にも収入にも健康にも、すべてにおいて一貫して満足度が高い傾向がある。ただし、仕事や家庭や健康などの諸要素の満足度の積み上げの結果として人生全体への幸福度・満足度が高いのか、そもそも人生全般への満足度が高い幸福な人は、それだからこそ仕事も家庭もうまくいくのか、因果

の方向性については学術的な議論も決着していない※2。

これら幸福学の知見を踏まえると、人生全般に対する満足度と、世帯年収の高さ（＝仕事上の成功）と幸福な住生活はすべてに一定の相関関係にあることが疑われるのである。

そこで、世帯年収などの個人属性や住宅スペックなどを交絡要因と仮定し、そのバイアスを取り除く特別な集計（傾向スコアによる重み付け推定法）で、再度住まいの形態と幸福度の相関を検証した結果、単純なクロス集計で得られたものとは異なる発見があった。

それはひとことで言えば、持ち家だろうと賃貸だろうと、戸建てだろうとマンションだろうと、新築だろうと中古だろうと、どんな住宅タイプでも、住まいの幸福度に深刻な違いはないということである。

〔3-2〕

持ち家か賃貸か；

持ち家が優位であるものの、

その差は大きくない

世帯年収等による交絡バイアスを排除してもなお、持ち家のほうが賃貸よりも幸福度が高いという結果が得られた。しかし、交絡バイアスを調整する前のクロス集計結果よりも両者の差は小さい。満足度の平均点は、持ち家7.6点に対して賃貸7.0点。賃貸の満足度も平均7点台に乗せる。サブ指標として設定した「心身ともにリラックスできる」

「自分らしくいられる」「毎日、幸せだと感じる」「ずっとこのまま住み続けたい」「家の中で、今この瞬間に感謝する気持ちを感じる」の5項目への10点満点での回答を加えた合計60点満点を、分かりやすく100点満点に換算した住宅幸福度総合指標の平均点でも、持ち家73点、賃貸66点となり、バイアス調整前の71点:59点から両者の間の差は縮まる格好になった。

これは具体的にどういう事態かを補足する。たとえば、世の中から持ち家に住む人と賃貸に住む人を無作為に1000人ずつ選んで住まいに対する満足度を尋ねたとする。そこで得られた回答を集計すると、賃貸グループよりも持ち家グループのほうが明らかに満足度は高い結果が得られた。しかしよく見ると、持ち家グループは賃貸グループよりも正社員で働き世帯年収が高い。年齢的にも結婚して子供がいる人が多く、家は賃貸グループよりも広い。そこで両グループから、同じくらいの世帯年収で同じような家族構成で同じくらいの広さの家に住む人を抜き出して、同じような条件を持つグループ同士でもう一度比較する。これで年齢や職業、世帯年収、家族構成などに起因する違いに影響を受けないで、持ち家が賃貸かの比較が可能になる。そのようにして条件を揃えて比較したところ、依然として持ち家グループの満足度が高かったものの、最初の比較よりも両者の差は小さい、ということである。具体的に1人の個人を特定してみれば、その

人が入手可能な範囲で住む限り、それが持ち家なのか賃貸なのかで住まいの幸福度に決定的な違いはない、と言い換えることも出来る。シカゴ市民を対象にした大規模な学術研究でも、「家を所有していることや家の価値は、人生の満足度と統計的には有意な相関を示したが、効果の絶対的値自体は小さかった」そうである(大石繁宏、2009年『幸せを科学する 心理学からわかったこと』新曜社)。

持ち家と賃貸住宅の大きな違いは、サブ指標の「ずっとこのまま住み続けたい」かどうかに対する回答にも起因している。積極的に賃貸住宅を選択する層の「気楽に住み替えができる」ことに対するニーズを考えれば、これは決してネガティブ(幸福度を下げる)要素ではなく、むしろ調査設計の失敗であるといえる。この項目を除けば、両者の差はもっと小さくなっただろう。

ただし、持ち家と賃貸では住まいの満足度の内容に違いがある。住んでいる地域への満足度を細かくみていくと、持ち家層では「子育て環境、教育環境」「地域の資産価値、将来性」「近隣住民の雰囲気や気質」など住宅地としての環境への満足度が高く、賃貸層では「通勤通学の利便性」「最寄り駅からの距離」「街の生活利便性」など立地の利便性に対する満足度で持ち家層を上回る。同様に建物の詳細についての満足度を比較すると、「耐震性や省エネルギー性能など建物性能」「新築・築年数」「眺望・窓からの景色」

「物件のグレード感、高級感」など、建物のハードウェアに関する満足度が総じて賃貸層よりも高い傾向にあり、大きな違いではないにせよ、建物の性能・品質が両者の総合幸福度を分けた可能性がある。同じくらいの面積の住宅でも、持ち家のほうが賃貸よりも建物性能が高く高級感もある、という一般的な住宅市場の肌感覚にも矛盾しない結果である。

〔3-3〕

マンションか戸建てか；

持ち家の場合、

両者の違いはほとんどない

100点満点に換算した総合指標の平均点を住宅タイプ別にみると、新築分譲戸建て73点、新築分譲マンション72点、注文住宅74点と、持ち家の場合は戸建てかマンションによる幸福度にほとんど違いがない。賃貸の場合は、マンション67点、アパート65点、戸建て64点と、マンションがやや優位である。

地域や建物の詳細に対する満足度を確認すると、持ち家・賃貸ともに、戸建てが「子育て環境、教育環境」「静かな生活環境」「地域の自然環境」など住宅地の環境の良さに対して満足度が高いのに比べ、マンションでは立地の利便性の満足度が戸建てを大きく上回る。建物については、「耐震性や省エネルギー性能など建物の性能」「日当たり、風通

し」「眺望・窓からの景色」、「物件のグレード感、高級感」などのスケルトン由来の項目に対する満足度で、マンションが戸建てを上回る傾向がある。逆に設備やインテリアなどインフィルに関する満足度は戸建てが上回っている。賃貸住宅での建物に関する満足度は、マンションがほぼ全面的に戸建てとアパートを上回る。

【3-4】

新築か中古か；

持ち家の新築効果は

5年で薄れる

持ち家を新築で買うか中古で買うかについては、新築物件の価格が高騰する昨今、大きな関心を集めている。100点満点の総合指標で比較してみよう。まず戸建てをみると、新築分譲戸建て73点、注文住宅74点、中古戸建て72点。中古戸建ての得点がわずかに見劣りするが、その差は小さい。マンションではどうか。新築マンション72点、中古マンション73点とこちらも差はない。持ち家に関しては、新築でも中古でも満足度の差はほ

とんど認められない。これは、新築か中古かという取得段階の商品形態の違いではなく、実質的に今現在の築年数（による経年劣化）のほうに影響するためと思われる。極端な例になるが、30年前に新築で取得した人と今年築10年の中古住宅を取得した人の、現在の満足度の違いを想像すればよいだろう。

築年数が経過すると住まいの満足度はどのように変化するかを、現在居住している持ち家住宅の築年数別に集計して確認したところ、10点満点の満足度は「0年～4年」の時点が7.8点と最も高く、築年数が経過していくに従い得点が低下する傾向が確認された※3。しかし築5年～築14年までは下落幅は緩やかで、7.6点前後をキープする。築15年を超えると築24年まで下げ幅が大きくなる。その後、築25年～築39年までは7点前後の横ばい期間があり、築40年を超えると6.4点へ、築50年超では5.5点へ大きく下落する。

以上の傾向から大雑把に推定するなら、持ち家を新築で取得することによる住まいの満足度への効果は、おおむね築5年で薄れるということである。築5年を経過する頃には築15年弱の中古住宅と満足度は変わら

なくなる。また中古住宅も築20年と築30年では、満足度の違いは微々たるものである。

賃貸住宅についても築年数別の満足度の変化を確認しておく。賃貸住宅の場合には、築9年以内までは7.0点を維持し、持ち家よりも新築効果が持続していることが分かる。その後は築10年～19年の6.6点まで築年数の経過とともに満足度は低下し、築20年～築29年の間は6.4点～6.3点とフラットになり、築30年を超えると6.1点、築40年を超えると5点台へと下落幅が大きくなる。

ところで、築年数経過に伴う満足度の下降曲線の途中でリフォーム・リノベーションがされた場合、住まいの満足度は再び回復すると思われる。LIFULL HOME'S 総研が2014年に発表した『STOCK & RENOVATION 2014』では、中古マンションを買って300万円以上の費用をかけてリノベーションした層の住まいへの満足度は、新築マンション購入者の満足度よりも高く、注文住宅を建てた層に匹敵することが分かっている。残念ながら、今回の調査ではサンプル数の制約からそこまでの分析は叶わなかった。

4 幸福な住まいを手に入れる人

先ほどの交絡因子で説明したように、住まいの幸福度は住宅そのものだけでなく、住まい手の世帯年収などの個人属性やそれと相関する諸要因によって影響（バイアス）を受ける。また、その差は大きくはないとはいえ、持ち家のほうが賃貸よりも幸福度が高い傾向がみられた。賃貸住宅ではマンションのほうがアパートや戸建てよりも幸福度が高い。ということは、その人がどのような属性か、またどんな形態の住宅に住んでいるかで、理論上は幸福度が高くなるか低くなるか、その確率はあらかじめ予測が可能ということである。しかし、現実としては、理論上は幸福度が高いグループに属する確率が高いにもかかわらず、実際には幸福度が低い人がいる。反対に理論上は幸福度が低いグループに属するにもかかわらず、実際には幸福度が高い人が存在する。

そこで、その逆転現象を引き起こしたと思われる要因をみることで、不利な条件（世帯年収が低い、スペックの低い住宅に住んでいるなど）でも、住まいに対して幸福を感じる人の特徴をあぶり出すことを試してみたい。ここで注目したのは、今の住まいへ住み替えて以降の暮らしの変化である。有利な条件にもかかわらず実際には幸福度が低い層（以下、理論上幸福・実際非幸福）と、逆に不利な条件にもかかわらず実際には幸福度が高

い層（以下、理論上非幸福・実際幸福）とは何が違ったのか。暮らし方のポジティブな変化について拾い出してみる。

なお「住宅幸福論」のepisode1と位置づけた本報告書の主眼は、まずこれまでの住まいに関する幸福観を再考・解体することにある。住まいの幸福について答えらしきものを拙速に語るつもりはない。あくまで今後も引き続き考え、議論を深めていくため糸口として仮説を出すための分析を試みた。

〔4-1〕

地域での暮らしの変化；

住んでいる街のことを

好きになる

現在、住んでいる地域について、理論上非幸福・実際幸福と理論上幸福・実際非幸福層がそれぞれどのような感情を持っているかを比べると、「住んでいる地域が好きになった」という項目で、理論上非幸福・実際幸福層の回答が、理論上幸福・実際非幸福層を上回った。持ち家層でも賃貸層でも同様の結果であったが、特に賃貸層では両者のギャップが大きく、特に賃貸層では住んでいる街が好きという感情が、住まいの満足度を高める効果を持つようである。どのようなと

ころが好きになったのかなど、今回の調査では具体的な内容までは尋ねてはいないので、これ以上は掘り下げようがないが、住む街との相性は幸福度を上下させる重要な要因になることは間違いない。

〔4-2〕

家の中での暮らしの変化；

時間のゆとりが増え、

家族との会話や

自分の趣味に充てる

持ち家層でみると、家の中での暮らしの変化では、「家の中でリラックスできる時間が増えた」と「早く家に帰りたいと思うようになった」が、両者のもっとも大きなギャップだった。「家族やパートナーとの会話や触れ合いが増えた」「家の中で自分の好きな音楽や映画、趣味を楽しむようになった」なども理論上非幸福・実際幸福層に特徴的にみられる暮らしの変化である。総じて、住み替えによる時間のゆとりが、幸福度に影響を及ぼしていることが推察される。

賃貸住宅では、地域での暮らしの変化よりも住戸内での暮らしの変化が、理論上は幸福度が低くなりがちな人の実際の幸福度を

上げているようである。持ち家層での分析結果と同様に時間的なゆとりの他に、「広々と暮らせるようになった」「キッチンやお風呂など水回りが快適になった」「モノが片付いてスッキリした」「暑さや寒さに対して快適になった」「隣近所の音が気にならなくなった」など、建物の品質・性能によると思われる快適性の向上が、理論上幸福・実際非幸福層よりも一様に高くなっている。

さらに「人を家に招くことが増えた」「家族やパートナーとの会話や触れ合いが増えた」「家族やパートナーで家事を協力する時間が増えた」など人との関係性、「インテリアにこだわらようになった」「観葉植物や家庭菜園を楽しむようになった」「自分らしさを家での暮らしぶりで表現するようになった」などの空間づくり、他には「ペットを飼うようになった」など、理論上の不利を跳ね返し幸福感を

獲得した層では、住み替えによる暮らしの変化が多岐に及んでいる。

〔4-3〕

経年変化に対する態度；

経年変化に対して

ポジティブになる

理論上非幸福・実際幸福層と理論上幸福・実際非幸福層では、築年数経過による建物の経年変化に対する態度に大きな違いがみられる。まず、持ち家層にも賃貸層にも共通して、「見た目がみすばらしい」「住まいの不具合が気になる」「住まいの機能が劣化している」といった建物の経年変化に対してネガティブな反応には、理論上非幸福・実際幸福層と理論上幸福・実際非幸福層で違いが

みられない点は興味深い。前に築年数の経過で満足度の低下が観測されるというデータを紹介したが、築年数の経過それ自体では幸福度を低下させる大きな要因にはなっていないようである。

それとは逆に、「住まいへの愛着がわいてくる」「住まいに味わいが出ている」「住まいに対して自分の体がなじんだ」と、経年変化に対してポジティブな態度を示す回答は、理論上非幸福・実際幸福層の回答が、理論上幸福・実際非幸福層を大きく上回っている。このことから、築年数の経過による建物の経年変化を楽しむ態度のなさが、経年変化での満足度の低下を招いている、と言えるのではないか。建物の経年変化が避けられないのだとすれば、エイジングを楽しめるかどうかは、住まいの幸福を考える時のひとつの糸口になりそうである。

5 おわりに ― 住まいの幸福を考えるということ

「4分の1インチ・ドリルが100万個売れたのは、人びとが4分の1インチ・ドリルを欲したからでなく、4分の1インチの穴を欲したからである」。これはハーバード・ビジネス・スクールのセオドア・レビット教授による有名なマーケティングの格言である（セオドア・レビット、土岐坤（訳）、1971『マーケティング発想法』ダイヤモンド社）。最近では消費者インサイトと呼ばれるが、何がどれくらい売れたかという表面的な事象の裏側に潜む、消費者の根本的な動機や心理を洞察することの重要性を教えている。

持ち家か賃貸か、新築か中古か、戸建てかマンションか。あるいは床面積や駅距離や築年数など、家選びにおける様々なニーズには、レビット流に言えば、ドリルの例と同じように、その背景には別次元での欲求が存在するはずである。それらはひとまず安心や快適さや便利さといった機能・便益を表す言葉で表されるだろうが、消費者に住まいを提供する業に携わる者は、さらにその背後にある根源的な欲求に思いを馳せて欲しい。

住まいに対する根源的な欲求、それは幸福である。

子供が大きくなったからもっと広い家に住みたい。仕事にも遊びにも便利な街で暮らしたい。ゆったりと足を伸ばしてお風呂に入りたい。友だちを招きたい。自然環境のよい場所で子育てをしたい。災害に強い家

で安心したい。なんでもいい。住み替えをするということは、自分と家族やパートナーにとって、より良い毎日を手に入れたいと願うことである。それは幸福を願うことに等しい。

しかし今は、「幸福」が難しい時代である。30代バツイチ女性・中田一会さんの実験的な暮らしを通して、その難しさを描写したのが石神夏希の『「家庭の幸福」という呪いを解体する』（本書142p～160p）である。一定程度以上の経済的・文化的な豊かさの中で育ったであろうと思われる彼女が、ずっと感じていた“普通”に対する違和感は、この時代の「幸福」の難しさの体感値なのではないだろうか。

昭和の時代の幸福観が、それを支えていた構造体ごと崩れ落ちた平成の終わりに、飛び散った昭和の断片は「家庭の幸福という呪い」となって空気中に漂っている。住宅という容れ物に入れるべき内容物は、姿形も性質も目的も変わろうとしているにもかかわらず、住宅はかつてのままあり続けようとしている。あちらを折り曲げ、こちらを引っ込め、そちらを削り、窮屈なハコに無理矢理に身体を閉じ込めるための魔法が、「家庭の幸福という呪い」なのかもしれない。だから中田さんは呪いを解くために、家を継ぎ接ぎにする。継ぎ接ぎにしてその家に染み込んだ意味を架け替えていきながら、いずれ最期を

看取ろうとしているのだ。

本レポートでは、住宅を取り巻く環境変化として、不動産市場と人口動態とテクノロジーの観点から近未来を展望し（本書44p～51p）、住宅不動産市場では特殊解とみられがちな新しい暮らし方・住まい方が広がっている事例を集め（本書122p～141p）、そして大規模な消費者調査の分析で住まいと幸福度の相関関係を検証し、持ち家を所有すること賃貸で暮らすこと、新築を選ぶことと中古を選ぶこと、戸建てとマンション。どれを選択しても住まいの幸福度（満足度）に対しては、大きな違いがないことを明らかにした（本書61p～119p）。

言いたかったのは、住まいはもっと自由であっていいということだ。平成は終わりを迎え次に来る時代の予感の中で、「住むこと」と「生きること」は限りなく重なり合っている。私たち日本人の住まい観と、それを提供する産業が無意識に絡め取られているコード（code；記号、規約、和音、慣例）は、解体されることを待っているのだ。これら一連の再考作業によって、解体の議論を始める準備はできたのではないかと思う。LIFULL HOME'S 総研では引き続き「住まいの幸福」をテーマに議論を重ねていきたい。