

RETHINK

住宅幸福論

Episode.1

住まいの幸福を疑え





PROLOGUE

- 003 住まいの幸福を考えるとということ
—— 平成の終わりに
LIFULL HOME'S 総研 所長 島原万丈



1. SCOPE

- 016 1 - 1 世帯の未来
——「住むことの幸せ」を人口動態推移から読み解く——
株式会社アンド・ディ 取締役 橋口 理文
株式会社アンド・ディ 奥田 理
- 028 1 - 2 幸せの家
——人間にとっての家とは?——
日本大学教授・マサチューセッツ工科大学不動産研究センター研究員
清水千弘
- 044 1 - 3 IoT・AI時代で現実化する
「スマートホーム」の現在と未来
フリーランスライター／編集者 福島朋子
- 052 1 - 4 INTERVIEW
LIFULL HOME'S 総研 所長 島原万丈が学ぶ「幸福学」
「幸せのメカニズム」がわかれば住まいの幸せが見えてくる!?
慶應義塾大学大学院・教授
前野隆司



COLUMN

- 058 住まいはこんなにも自由でもある
LIFULL HOME'S 総研 所長 島原万丈



2. RESEARCH

住宅幸福度分析レポート

株式会社アンド・ディ 取締役 橋口 理文
株式会社アンド・ディ 奥田 理

062		i	調査概要
063		ii	回答者プロフィール
067		iii	居住している住宅のタイプとスペック
079		I	「住まいの幸福度」の基本分析
097		II	「住まいの幸福度」の源泉
113		III	住まいに幸福を感じる人の特徴



3. CASE STUDY

122		3-1	私たちと住まいの幸せな関係 事例にみる自由な住まいの選び方 株式会社東京情報堂 代表取締役 中川 寛子
142		3-2	住宅幸福論 ― 幸福解体編 「家庭の幸福」という呪いを解体する 劇作家 石神夏希



EPILOGUE

161			住まいの幸福を疑え ― 平成を超えて LIFULL HOME'S総研 所長 島原万丈
-----	-------	--	--

PROLOGUE



住まいの幸福を考えるということ —— 平成の終わりに

島原万丈

(LIFULL HOME'S 総研 所長)

もうすぐ「平成」が終わる。

平成は、その字面からイメージされる穏やかさとは程遠い時代だった。平成は『史記』の「内平らかに外成る」と『書経』の「地平らぎ天成り」が由来と伝えられているが、その意味が皮肉に思えるほどである。よく激動の昭和という言い方がされるがそれは戦前のことで、少なくとも戦後の昭和は、平成に比べると穏やかでシンプルな時代だったと思う。平成とはどんな時代だったのか、戦後の昭和からの流れで振り返ってみたい。

日本の社会学の権威である見田宗介は、現実の対義語として切り取ることで、戦後45年間の日本社会の心性を、3つの時代に区分した（見田宗介、2006『社会学入門——人間と社会の未来』岩波新書）。

「理想の時代」：プレ高度経済成長期
（1945～1960年／昭和20～35年）

「夢の時代」：高度経済成長期
（1960～75年／昭和35～50年）

「虚構の時代」：ポスト高度経済成長期
（1975～90年／昭和50～平成2年）

もちろん戦後が理想的な時代で、高度経済成長期が夢のような時代だった、という意味ではなく、その時代に人々が何を求めて生きていたのか、という見立てである。高度経済成長期を真ん中に、その前後をプレ/ポス

トと位置づけていることで分かるように、戦後45年間は良くも悪くも経済成長を巡って語られる時代である。

1 理想から夢へ

理想の時代は、敗戦直後の日本人が、アメリカン・デモクラシーもしくはソビエト・communismに理想を見つけ、焼け野原の残る都市で物質的に豊かな社会に憧れ、国の復興に努めた時代である。1950年（昭和25年）に勃発した朝鮮戦争の特需の効果もあり、この時代に衣食住の決定的な欠乏は満たされ、1956年（昭和31年）の経済白書では「もはや戦後ではない」と宣言された。

続く夢の時代は、高度経済成長の時代である。1960年（昭和35年）に池田内閣が策定した所得倍增計画は計画を上回る成果を上げ、1968年（昭和43年）には日本のGNPはアメリカに次ぐ世界2位にまで上りつめる。東京オリンピックや大阪万博も開かれ、国際社会の中で先進国の仲間入りを果たした。

この時期には、工業化・近代化・都市化が怒涛の勢いで日本全土を覆い、農村共同体と大家族制は崩れ、核家族化が一気に進んだ。「大家族から核家族への変化は、家族の関係性、男女の関係性、男性の人生、女性の人生、子供の育ち方、性格形成、人生の問題の所在、等々の一切の変革」をとまなう出

来事だったとして、現代の日本社会の骨格が作られたのはこの時代であると、見田宗介は述べている。夫婦と子供からなる核家族が都市または郊外に住み、正社員の夫が家長として収入を稼ぎ、専業主婦の妻が家事と育児を担当する。そんな世帯が社会の基本単位となった。

夢の時代とは、戦後には理想として憧れるほかなかった豊さが、頑張れば手の届く夢として実現していく時代である。実質経済成長率が年10%以上で推移する時代には、そんなリアリティがあった。1961年（昭和36年）のヒット曲『上を向いて歩こう』では雲の上にあると歌われた幸せは、1968年（昭和43年）の『三百六十五歩のマーチ』では「しあわせは歩いてこない、だから歩いて行くんだね」と、歩いて行ける地上に降りて来ている。諦めずに地道に歩けば到達可能な目的地がある。みんなでそこへ向かって行進して行こう、というメッセージが、当時の人々の心には響いた。

言うまでもなく、歌詞で歌われた「幸せ」がほぼ直接指していたのは、物質的な豊かさである。1950年代後半に「三種の神器」と呼ばれた白黒テレビ・洗濯機・冷蔵庫の家電3品目は、60年代後半には、3C、カラーテレビ（Color Television）・クーラー（Cooler）・自動車（Car）の「新・三種の神器」に進化した。住まいについて言えば、持ち家であ



る。1973年（昭和48年）に建築家の上田篤が考案した「現代住宅双六」（以下、「住宅双六」）では、寮や寄宿舎から始まる住まいが、木造アパートや社宅や公団・公社のアパートを経て、最終的には庭付き郊外一戸建て住宅で上がりとなる。1962年（昭和37年）に入居を開始した日本初の大規模ニュータウンである千里ニュータウンを皮切りに、大都市郊外にニュータウンが開発されていった。

見田宗介が戦後45年の分析の軸に据え、現代の日本社会の骨格を作ったとみる高度経済成長。筑波大学准教授でメディアアーティスト・実業家の落合陽一は、高度経済成長の正体を「均一な教育」「住宅ローン」「マスメディアによる消費者行動」の3点セットだと看破する（落合陽一、2018『日本再興戦略』幻冬舎）。現代の日本社会において、住宅がどれほど重要な位置を占めるのか、そしてそれが高度経済成長時代の産物であるのかが分かる。

2 夢から虚構へ

2度のオイルショックで高度経済成長は終わりを迎えるが、その後も経済は安定成長を続け、消費社会がさらに高度化していくのが虚構の時代である。物質的欠乏を満たすための消費は量的には飽和し、内閣府の「国民生活に関する世論調査」では、1980年（昭和

55年）頃から、今後の生活として「これからは心の豊かさ」を選ぶ割合が、「まだ物の豊かさ」を上回るようになった。

しかし「心の豊かさ」を満たす手段はやはり消費だった。「ジャパン・アズ・ナンバーワン」（1979年／昭和54年）と持ち上げられた経済力を背景に、メディアによって次々に生み出される新しい流行やブランドを日本人は消費した。

虚構の時代は広告の時代とも言い換える事もできる。糸井重里や仲畑貴志らに代表される人気コピーライターは時代の寵児だった。彼らが作り出すコピーによって、人々は物そのものを消費するのではなく、物に紐づく情報を消費するようになる。これまで理想や夢として追いかけてきた幸福は、もはやメディアの中で次々に繰り返し生成されるフィクションとして存在するものになった。

1973年（昭和48年）の井上陽水のヒット曲『夢の中へ』の「探しものは何ですか？ まだまだ探すつもりですか？」という歌詞は、そんな消費社会の隙限のない虚構性を時代に先駆けて予言していたのかもしれない。やがて地価と株価が急上昇し始め、まさにバブル経済に突入しようとする1986年（昭和61年）に、明石家さんまが「しあわせって何だっけ、何だっけ」と歌ってヒットしたボン酢醤油のテレビコマーシャルが問いかけたのは、バブルの中で虚構に溶けて、脱臭・漂白され

てしまった、現実の幸福の手触りだったのではないか。平成が始まる直前の1988年（昭和63年）になると、百貨店の広告が「ほしいものが、ほしいわ。」としか言うべき言葉がないような水準まで大衆消費社会は成熟していた。そんな虚構の時代の終わり間際に、平成はやって来た。

3 虚構の果てにきた平成

平成が始まった1989年、日本経済は栄華を極めていた。株価と地価の上昇は、まさに天井知らずといった様相だった。企業は湯水のごとく接待交際費を使い、一億総財テクブームの中で庶民もあぶく銭を手にした。ゴルフ場の会員権は数千万円から億のレベルで取り引きされ、ディスコのVIPルームでは清涼飲料水のような気安さで高級シャンパンが空けられ、女子大生やOLが海外で高級ブランドを買い漁る。自動車でも洋服でも腕時計でもアクセサリでも、高級であるという理由だけで高級品が飛ぶように売れた。若い読者には想像もつかないかもしれないが、今の中国人観光客の爆買いのような光景を想像してもらえばいい。パリのエルメス本店に日本人観光客が行列をしていたのだ。平成の始まりにはそんな浮かれた乱痴気騒ぎが毎日繰り広げられていた。

しかしそんな時代は長くは続かない。続

※1：日産自動車はその後1999年にフランスのルノーの傘下に入り、カルロス・ゴーン氏を社長に迎えたが、ある意味でそれが平成の日本経済を象徴する出来事だったとも言える。

くはずもない、というのは後になって振り返るから言えることで、弾けてみないと分からないのがバブルの本質である。エコノミストが「日経平均は4万円に達する」と予測していた株価は、1989年（平成元年）の大納会に日経平均3万8915円で頂点に達した後すぐに暴落を始め、「山手線の内側の土地価格でアメリカ全土が買える」と推計された地価も、翌年1990年（平成2年）の大蔵省の総量規制によって、登ってきた急勾配を転げ落ちるように下落していった。虚構の虚構性、すなわち現実の虚構性が暴かれた「虚構の時代の果て」としての平成の始まりである。

虚構すらも崩壊してしまった夢の跡にうず高く積み上げられた不良債権は、日本経済の体力を奪い、長いデフレ経済につながっていく。この間、かつてなら潰れる可能性など微塵も疑われなかった伝統的な大企業がいくつも倒産した。1996年（平成8年）の日産自動車のテレビコマーシャルはイチローを起用して、「変わらなきゃも変わらなきゃ」と変化・変革を訴えたが、何がどう変わるべきなのか、どこを目指すべきなのか、行き先を示すことは出来なかった。^{※1} Windows95以降、平成はIT化の時代でもあるが、今ではグローバル企業がしのぎを削るITベンチャーの波に日本は乗り遅れた。

ちょうどこの時期に就職期を迎えた団塊ジュニア世代は、厳しい受験戦争を勝ち抜い

たにもかかわらず非正規雇用に甘んじる者が続出し、新自由主義的な自己責任論が優勢になる風潮の中で、後に格差の問題としてクローズアップされることになる。バブル崩壊以降のデフレ期は、失われた20年あるいは30年と言われるが、その言説を受け入れるとすると、平成はほとんど全期間にわたって失われていた時代ということになる。

4 昭和の幸福、 平成の幸福

さて、冒頭で戦後の昭和はシンプルな時代だったと述べた。見田宗介を引いて振り返ったように、戦後の昭和は国民のマジョリティを1つにまとめ上げる夢が共有できていた時代だったと言える。明日は今日よりもっと豊かになることを、みんなで夢見ることが出来た。世界は核戦争の危険性と背中合わせではあったが、冷戦構造の中で二大超大国がそれなりにバランスしていた時代でもある。この経済的にも政治的にも安定していた時代を通して、日本人は前向きに幸福を追求することができた。

社会のマスボリュームは均質な核家族で構成され、夫が製造業の大量生産で経済成長を支え、専業主婦の妻と子供がマスメディアに導かれながら消費社会を牽引した。現

実のリアリティとは、たとえそれが虚構だったとしても、豊かになる夢を少しずつ達成していく日常だった。ある人にとっては新しい家電製品だったかもしれない。ある人にとっては洗練されたファッションや高級車だったかもしれない。また別の人にとっては海外旅行だったかもしれない。長期のローンによって手に入れる新築マイホームは、この時代の幸福の実感をもっとも象徴するものだったと言っても過言ではない。

昭和の時代には、人々が幸福を感じる具体的な対象が様々移り変わったとしても、一応は豊かさという概念で串刺しにすることが出来た。昭和の豊かさとは、多かれ少なかれ金銭的に裏打ちされたものである。多くの勤労者にとっては、年功序列の大企業での出世と昇給は幸福に近づくパスポートだった。

しかし今では、パスポートの有効期限はとっくに切れてしまっている。伝統的大企業ですら巨大な損失を出してあっさりと傾いてしまう。終身雇用と年功序列は担保のない空手形と化している。幸運にも職業生活が順風満帆で十分な収入があったとしても、そもそも豊かさとは何かという議論が成立するほど、価値観が多様化・相対化している。

そのこと自体は決してネガティブなだけの話ではない。昭和の幸福とは、きっちりと座標軸が定められた空間で、目指すべきベク

トルが示されていて、微分された傾きを競うゲームだった。冒頭に昭和はシンプルだったと言ったのは、そういう意味である。言い方を変えれば、それは私たち一人一人の個が、大きな社会の規範に縛りつけられていたということでもある。ベクトルからの逸脱はドロップアウトと言われた。そう考えると平成は自由だ。

まず、女性の社会進出が進んだことは、平成時代の大きな成果である。1986年（昭和61年）に施行された男女雇用機会均等法は平成に入って3度の改正を経て、学生時代は男子と同等かより優秀だった女子が、就職の時点で一般職に甘んじなければならぬような不公平な状況はなくなった。育児休業も広がり、出産・育児を理由に不本意に職業キャリアを放棄しなくてはならない女性も減った。最近では男性も育児休業を取って育児を分担するケースも出て来たほどである。若い読者には信じられないと思うが、平成が始まる直前の頃には、大手金融機関の入社式で、経営者が男性新入社員に向かって「お嫁さんは会社で用意してあるから、安心して仕事に邁進しなさい」という訓示をしていたのである。企業は、男性社員のお嫁さん候補として女性を採用していたのだ。結婚を機に正社員を辞する寿退社という暗黙の慣習も一般的だった。自分のキャリアを持ち収入を男性に頼らなくてもよく

なった女性は、不本意な結婚生活を解消するという選択肢を得た。

結婚に対する周囲からのプレッシャーも、皆無とは言わないまでも、かつてよりだいぶ小さくなったのではないか。年長の既婚者が未婚の若者に、まだ結婚しないのかと尋ねることはセクハラであるという規範が広がってきた。独身の若者にすれば、いい人がいたら結婚はしたいが、それは今ではない、と誰に気兼ねすることなく言える。結婚しないという生き方も尊重され、それを理由に出来損ない呼ばわりされることもない。LGBT(性的少数派)に対する理解も広がり、渋谷区を皮切りに同性パートナーシップ制度条例を取り入れる自治体も増えている。晩婚化・非婚化・同性婚は、社会全体でみれば少子化の原因になりうるが、個人の立場でみれば人生の自由な選択肢が広がった結果でもある。

消費の面でも、平成にはポジティブな変化、選択肢の自由な広がりがあった。たとえばタワーマンションが立ち並ぶ都心の街をスーパーカーが駆け抜けていく轟音を聞きながら、手のひらのスマートフォンで、シェアハウスや地方・過疎地への移住生活がこれからの豊かな暮らしだと勧めるネット記事に共感の「いいね!」をする時代である。仮想通貨で大儲けしたという話がネットに溢れる一方で、ハッシュタグのついた自給自足的な丁寧な暮らしに多くの共感が集まる。誕

生日に高級レストランのディナーもいいけど、友達を招いてホームパーティや宅飲みの方がうれしいと感じることは不自然ではない。大富豪であるIT企業の創業者が、毎日同じ、しかも取り立てて高級でもないシンプルな普段着を着ていることがかっこいいという価値観も芽生えた。

昭和から平成の初め頃までは、消費の選択肢が増えるというのは、より高級・高価な選択肢が増える「ワンランクアップ」であった。平成の変化のポイントは、お金をかけない「ワンランクダウン」がアリになったことだ（三浦展、2016年『毎日同じ服を着るのがおしゃれな時代 今を読み解くキーワード集』光文社）。

お金という豊かさの物差しを失った時代。平成をそう定義するのは、いかにも乱暴だと思う。最低限の生存条件すら満たせない絶対的な貧困はほとんど退治できている一方で、格差や相対的貧困が社会問題になるということは、むしろお金の圧力は強まっているとみなければならない部分がある。しかしそれと同時に、幸セイコール経済的に豊かになること、とは誰も考えなくなったこともまた事実だろう。幸福とお金が少し距離を取り始めた。もしくは、お金で買える幸福の度合いが小さくなった。幸福の多様化が徹底されたとも言える。社会デザイン研究家の三浦展は、このような変化を「ベター

ライフからマイベストライフへ」というキーワードで的確に言い当てている（三浦展、前掲書）。

平成という時代は、30年の時間をかけて昭和が崩れていく過程だったとも言える。しかしながら、それに替わる新しい価値観を打ち立て、広く共有することは放棄された。マイベストライフの物差しは、文字通り自分である。豊かな暮らしとは。幸福とは。自分で自分に絶えず問い続けることが求められる時代になったのだ。多様化の徹底とは、言い換えるとみんなバラバラであるということだ。

正解がないという認識が正解なのかもしれないが、選択の結果はすべて自分で引き受けなければならない。多くの日本人にとってこれは案外しんどいことである。日本の学校教育は、どこかに1つだけある正解に早く正しく到達できることが得意な人材を作り出してきた。集団的規律を重視するあまり、地毛の茶髪を黒に染めることを強要するような人権侵害的な校則で、生徒の身体的個性すら縛りつける。世界的にみてもファッション感度が高いと思われる日本の若者も、就活シーズンになると、世界中のビジネスシーンのどこにも根拠のないブラックスーツを標準服にした、意味不明なルールに、素直に従う。自分を相手に印象づけなければならない局面にもかかわらず、周囲と違う個性を表明することを怖がる。

時に病的なまでに自分らしさを追い求めると同時に、人と同じであることに安心を感じる。平成は自由ではあるが、それゆえ複雑で難しい時代である。そんな平成は、どこかに昭和の夢の名残を引きずりながら、新しい幸福の在り方の自覚を引き受けることができぬまま、終わりを迎えようとしている。

5 住まいの昭和

先ほど昭和の夢の名残を引きずりながらと書いたのは、ノスタルジーな懐古趣味にひたたりながら、という意味ではない。平成の時代でも私たちは昭和的なものから完全に自由になってはいないということだ。落合陽一は、2000年代に日本社会がイノベーションの波に乗れなかった原因の1つとして「日本人の意識が昭和的均質のままだったのです」と、昭和の亡霊の存在を指摘している（落合陽一、前掲書）。平成生まれの若者の意識の中にすら、親世代からの影響だろうか、経験をしたことのない昭和が生き残っている。そうであれば、万人単位の大リストラを発表しているメガバンクが就職人気企業ランキングの上位に顔を並べている、という労働市場の現実を説明することができない。

特に「住まい」に関する選択行動は保守的で、昭和的価値観が色濃く残っている分野である。今一度昭和まで遡って、住宅市

場に今なお残る昭和をあぶり出してみよう。

平成が始まる少し前の1983年（昭和58年）——今の35歳が生まれた年である。トヨタ自動車の当時の最高級車種クラウンの7代目は、こんなキャッチフレーズで発売された。——「いつかはクラウン」。右肩上がりの経済を前提として、収入の増加にともなって小型の大衆車から中型車と乗り換え、最終的にクラウンに上りつめるのが人生の成功の証。当時はそのようなメッセージにリアリティがあったのである。この広告シリーズは1987年（昭和62年）まで続いた。

2018年の現在、もし「いつかはレクサス」や「いつかはメルセデス」という広告がブラウザ上に流れたとしたら、そのメッセージにどれほどの説得力があるだろうか。特に若い人なら、クルマが好きな人はどうぞ。私はそれよりもロードバイクがいい、おしゃれな電動アシスト付き自転車のほうがいい。そう思う人が多いだろう。中には、お金があるからといって高級車を乗り回すのはダサいと眉をひそめる人もいるかもしれない。まあもっとも、そういう人のブラウザにはその広告が表示されることはないだろうが。

実は住宅市場には「いつかはクラウン」に似た言葉が、今でも現役で通用していることにお気づきだろうか。一次取得層が住宅購入を意識するタイミングで発せられる「そろそろ持ち家」である。あるいは、まだ購入の検討段階には至ってはいないものの、「いつか

※2：上田篤氏は2007年(平成19年)に、「新・住宅双六」を作成して発表している。平成の双六では、上がりは、自宅で生涯現役、老人介護ホーム安楽、親子マンション互助、都心超高層マンション余生、農家町家回帰、外国定住の6つに増えている。

※3：落合陽一は住宅ローンについて、「最初に頭金を払った後に、数十年間もお金を払い続けるという形で、家計から自動的に所得が差し引かれる」すごい仕組みだと評する(落合陽一、前掲書)。

は持ち家」と考えている人も少なくない。

「そろそろ」も「いつかは」も、到達すべき通過点ないしゴールまでの時間的距離を意識させる言葉である。前に1973年(昭和48年)に提出された「住宅双六」を紹介したが、80年代の「いつかはクラウン」は「住宅双六」にそっくりではないか。「住宅双六」では、寮や下宿での一人暮らしから、木造アパート、公団・公社のアパート、賃貸マンションと駒を進め、最後に庭付き郊外一戸建て住宅で上がりとなる。「いつかはクラウン」では、大衆小型車のカラーラから始めて、コロナ、マークIIと中型車へクラスを上げて、最後にクラウンで上がりとなる。2018年の今、「いつかはレクサス」には1ミリも心を動かされることのない人でも、「いつかは持ち家」「そろそろ持ち家」を無視することができないのが住宅市場のマインドだとすれば、住まいの領域では昭和的価値観は十分に健在と言えるのではないだろうか。現在の双六の上がりは、庭付き郊外一戸建て住宅から、新築タワーマンションに変化しているかもしれないが※2。

誤解のないように断っておくが、なにも持ち家を買う人の価値観を否定するつもりは毛頭ない。35年の住宅ローンで庭付き郊外一戸建ての新築住宅を買う。それが本人と家族のマイベストライフなら、誰に文句をつけられる筋合いはない。むしろ昨今の世間一般の水準からみれば、十分に恵まれた人生

と言えるだろう。

ここで提議したい問題は、その選択はいつのまにか誰かに刷り込まれていた「いつかはクラウン」ではないのか、という疑念である。「そろそろ」「いつかは」と想起される住宅購入のタイミングで一般的なのは、若い男女が結婚して生まれた子供が幼稚園や小学校に上がる前後である。今の賃貸住宅では手狭になってきたから、もう少し広い家に住みたい。多くの住宅購入希望者が口にする動機だ。

しかし、なぜそのタイミングなのか。子育て期は人生の中でもっとも広い家を必要とするときであるが、その時間はおよそ20年程度である。子供が巣立った後に広い一戸建て住宅を夫婦2人で持て余すという例は多い。選択肢は他にもあるはずで、冷静に考えれば、そのタイミングでなければいけないという根拠は薄い。なぜ賃貸住宅ではだめで持ち家なのか。家賃を払い続けるのはもったいないという声は一般的だ。しかし、不動産メディアでよく見かける、持ち家と一生賃貸住宅で住宅支出の違いをファイナンシャルプランナーが試算する記事では、両者にほとんど変わりはなく、賃貸派は老後の家賃をどう捻出するかを考えておけば、あとはライフスタイルや価値観によって選択すればよい、というアドバイスがされることが多い。

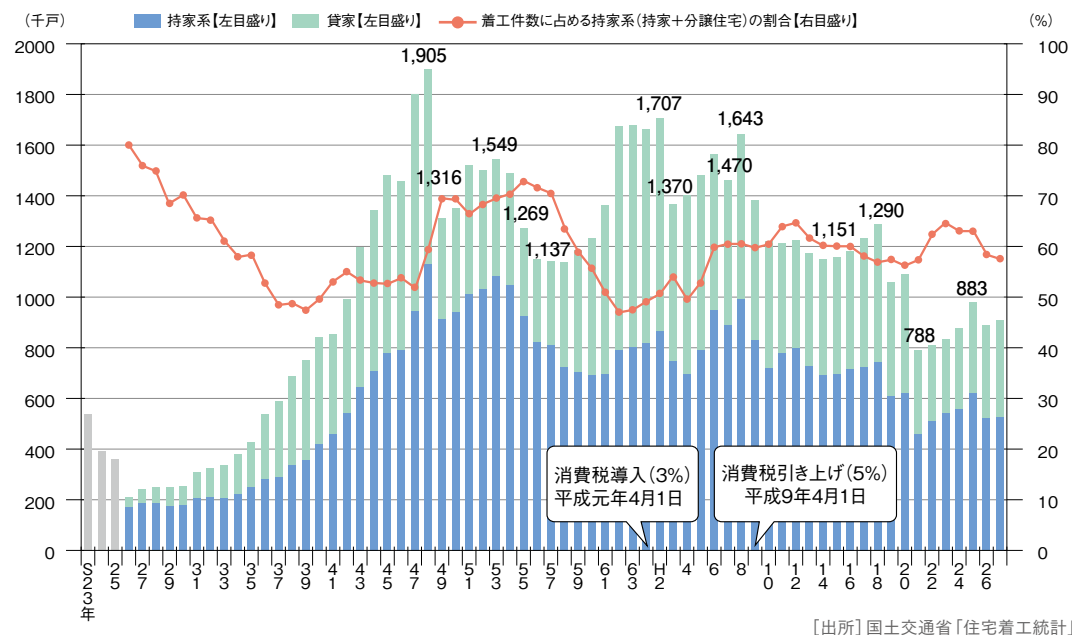
核家族の形成と持ち家の取得は、実は国の政策によって形成された標準的なライフコースであるという事実は知っておいてもよ

い。高度経済成長前の1950年代から、地方の農村から大量の若者が製造業の労働力として都市に集まってきた。この人口が分厚い中間層となって日本経済を支えるように、国は家族政策と住宅政策を整備した。

具体的には、扶養家族控除で専業主婦を作り出し、人口の再生産にかかる社会的コストを家庭と一部企業に負担させつつ、日本住宅公団(現・UR都市機構)や住宅供給公社が住宅を供給し、住宅金融公庫(現・住宅金融支援機構)が住宅ローン※3を融資して、勤労世帯のマイホーム取得を推進した。一方で、単身者は公庫の住宅ローンの融資が受けられず、賃貸の公営住宅にも受け入れられなかった。加えて民営の賃貸住宅には公的な支援はまったくないので、より質の高い住宅に住もうと思えば、結婚して持ち家を買うことが合理的な選択になった。土地神話と言われるように地価は一貫して上昇していたので、住宅購入は資産形成にも有利だった。このような政策と労働市場における終身雇用・年功序列賃金の協働によって、核家族化と持ち家取得が強力に推し進められたのである(松行彬子、松行輝昌、2014『戦後住宅政策の比較制度分析』東洋大学学術情報リポジトリ)。

これはまったくの推測だが、「家を買って一人前」「一国一城の主」などの持ち家に関する言説は、この頃広まったのではないだろうか。農村から都市へ出て高度経済成長を

図1：新設住宅着工数の推移



ほとんど増やして空き家を生み出している、というのがこの国の実態である。

もっとも国土交通省の住宅政策は、中古住宅の流通とリフォームの活性化へ舵

支えた若者たちは、それ以前の社会では底辺を構成していた貧農の二男、三男が大きなボリュームを占めていたのである。彼らの自尊心や達成感を巧みにくすぐる言葉だと思う。ちなみに「一生に一度の買い物」が広まったのはバブル経済の副産物である。「永住型マンション」というセールストークが初めてマンション広告に登場するのは、バブル経済の半ば過ぎ、不動産価格が高騰して持ち家が庶民には高嶺の花になっていった頃である。70年代の「住宅双六」には上りの前に建売住宅のマスがあるし、バブル期の前には、持ち家のマンションを売って戸建て住宅へステップアップ（と言われていた）する住み替え行動は一般的だったのだ。

これまでみてきたように、昭和の住宅市場を形作ってきた土台は傾き、柱や梁が腐食してしまったのが平成という時代である。人口は減少に向かい、住宅は余ってきた。結婚や出産は選択的になった。非正規雇用が増加し中間層はやせ細った。終身雇用と年功序列賃金はむしろ長期的にはリスクを抱え込む働き方になった。豊かさや幸せの形も虚構化の果てに輪郭を失った。それでもなお、「そろそろ持ち家」「いつかは持ち家」

という価値観だけが無自覚に生き残っているのである。

6 住宅・不動産業の昭和

他方、住まいを提供する側である住宅不動産業界には、消費者の意識よりもさらに色濃く昭和の価値観が残っている。それは、新築供給への依存から脱却できない業界体質に集約して表出している。

日本の総人口はすでに減少に転じ、世帯数も頭打ち。総務省の「住宅土地統計調査」で空き家が800万戸以上と推計され、放置空き家は社会問題化し、各自治体の頭を悩ませている。にもかかわらず、2010年代に入っても新設住宅着工数は100万戸弱のペースで推移している。加熱するアパートローンへの金融庁の監視強化でブレーキがかかったものの、相続税対策のためのサブリース型賃貸住宅の新規供給が増加傾向であった。新築着工数のうち、古い建物を除却して新築される再建築戸数は1割以下（平成27年度で8.4%）、また再建築後には除却前の1.4倍の戸数が作られる。空き家問題の解決に頭を悩ませる一方で、ストックをど

が切られている。だが、新築供給で利益の多くを稼ぐ事業者にとって、供給数を減らすことは死活問題である。「2020年（平成32年）までに中古住宅流通・リフォーム市場の規模を倍増の20兆円にする」ことを掲げた国土交通省の「中古住宅・リフォームトータルプラン」の検討会議（2011年～2012年）の席上で、委員である住宅建設業界の団体役員からは「新築100万戸を維持」というまったく場違いな提案がなされたほどである。

大手事業者は供給戸数実績の多さを誇らしげに広告し、マスメディアは着工数の減少をバッド・ニュースとして報道する。新設住宅着工数が最高値の191万戸を記録したのは、「夢の時代」が終わる間際の1973年（昭和48年）のことである。業界もマスコミも、いまだに昭和の夢から覚めることができていない。

住宅を語る言葉も昭和の言語である。前にも述べたように、かつては「持ち家・新築・一戸建て」は幸福と直結する記号だった。それを手に入れるということは、安定した職業的身分を得て、結婚し子供をもうけ家族をつくり、資産形成手段を手に入れたことを意味していたし、それを大衆が夢見る幸福な

人生と呼んでも差し支えなかった。

しかし、家族の形も働き方も価値観も多様化した現代では、「持ち家・新築・一戸建て」は、単純に建物の所有関係とビルディングタイプを示すラベルに過ぎなくなった。かつてそこに貼りついてきた幸福のイメージとは切り離されて、ただモノとしての特徴を表現しているに過ぎない。

現代の住宅の間取りプランを表すnLDK（nは家族人数－1と言われる）は、1951年（昭和26年）の公営住宅の標準プラン「51C型」に端を発する。2DKの2（居室）で親子の分離就寝、DKで食寝分離という近代家族のライフスタイルを提案するものであった。標準の名が示すように、「51C型」は戦後の住宅難に対応して、短期間で大量供給を可能にするために考案されたものでもある。

後に団塊世代の住宅需要に対応して登場した3LDKでは、2人の子供にそれぞれ個室を与えた。個室に分離した家族が団欒

をすることで家庭になる／家族をする場所としてリビングが付加され、そこには家族団欒装置たるテレビが置かれていた。戦前の封建的な家制度の規範から解放されたとはいえ、団塊世代の核家族は性役割分担がされた夫婦で、家事・育児は専業主婦が担った。住まいと家族の在り方の変化を研究した文学者の西川祐子は、かつての大家族が住んでいた囲炉裏端のある家が家長の支配する「男の家」だったに対して、リビングのある3LDKは「女の家」とであると位置づけた（西川祐子、2004年『住まいと家族をめぐる物語 ― 男の家、女の家、性別のない部屋』集英社）。

では、ワンルームマンションはどうか。西川祐子は、1976年に登場した比較的新しい住まいの形であるワンルームマンションを、nLDKから分離しつつも、へその緒のように仕送りや電話線で親の家とつながった部屋（ルームであってホームではない）である

と、リビングのある家との二重構造を分析する。またワンルームマンションに住む単身の若者が親の住む家を「実家」と呼ぶことから、ワンルームマンションは核家族のnLDKを参照する「仮の家」として位置づけられる。そこに住む若い単身者も、いずれ遠くない将来には結婚して核家族を形成し、nLDKの実家を作るライフコースが前提としてある。

時代がめぐり、夫婦共働きが当たり前になり、夫婦の性役割分担は解体されつつある。家族はそれぞれ各自のスマートフォンでネットにつながり、リビングルームのテレビが家族団欒に果たす機能は損なわれた。夫婦と子供からなる核家族を標準とする社会構造は緩み、その暮らしを空間に写し取るnLDKは、単に空間の配置を表現するラベルに過ぎず、かつてそれが意味していた家族の形や暮らしの実像を示すことが出来なくなっている。生涯未婚率の上昇は、ワンルームマンション

の「仮の家」という前提を崩そうとしている。

ストック活用・中古住宅流通活性化が叫ばれるなか、リノベーションの注目度が高まっている。そして、リノベーションで生み出される住宅を眺めていると、nLDKというラベルが空間構成を説明する力も弱くなっていると感じる。

たとえば、図2の写真を見て

図2

提供：ブルースタジオ／物件：LIFELAND 調布国領





ほしい。もともとは69㎡、壁式構造の3LDK、築25年の中古マンションをリノベーションした住まいである。

この物件を紹介するネット記事には、「扉のない美術館のような空間」とタイトルがつけられている。扉をすべて取り外すことで、すべてがひとつながりの空間でありながら、床材を変えることで空間を切り分けている。移動できない構造壁はそのまま残しているが、部屋の仕切りとしては使われていない。この物件は果たして何LDKと表記すればいいのか。

次は、図3の物件。こちらは事業者が買い取ってリノベーションした後に販売される再販物件である。アーチ状の袖壁で仕切ったギャラリースペースを設けている。従来の不動産広告では、この物件の特徴をどのようにラベリングすることが可能なのか。

これらの他にもマンションのリノベーションでは、玄関からの導線を広げて土間を作ったり、窓際の床をタイル等で切り替えてインナーバルコニーにしたり、リビングの奥に畳の小上がりを作ることは珍しくない。中古住宅のリノベーションが今後さらに普及していくと、新築分譲マンションでも脱nLDK的なプランは増えていくだろう。

リノベーション以外にも、2010年くらいから新しい暮らし方の広がりがめざましい。

80年代の外人ハウスに起源を持つとされるシェアハウスも2000年代半ば頃から急速に広まり、いまでは若年層の住まい方の一つとして完全に市民権を得ている。今後は増加する高齢単者の新しい暮らし方として注目する専門家もいる。また働き方改革の流れで導入が進む在宅勤務やサテライト勤務は、通勤時間から解放された職住一体的な暮らし方や多拠点生活の可能性を拡げる。職住一体で言えば、自宅の一部をカフェや教室などで地域コミュニティに開放する、住み開きといわれる試みも各地でみられる。LIFULL HOME'S PRESSやSUUMO ジャーナルなどの住まい領域における新しい潮流を報じるメディアでは、このような事例を紹介する記事は、安定的に高いページビューやSNSでの拡散を獲得する人気のネタである。

今、住宅不動産市場において、住まいを語る言葉がその有効範囲を狭めているのは疑いがない。たとえば、LIFULL HOME'SやSUUMOなどの不動産ポータルサイトの基本的な検索条件である築年数は、5年以内、10年以内、15年以内と、新しければ新しいほど“良い物件”という序列的な価値づけを無意識のうちにも表明している。しかし、中古住宅のリノベーションが広まるにつれ、新築を頂点とする新しさという価値は相対化され

てきている。

現在のほとんどのポータルサイトが採用しているスペックで物件を検索させる方法は、1976年（昭和51年）に創刊された『週刊住宅情報』で考案された広告フォーマットやツメ見出しを洗練させ、デジタルに置き換えたものである。1970年代から比べると、日本人のライフスタイルや価値観は様変わりし、ネットに置き換わってからの20年の間にはその変化と多様化はさらに進み、この先の変化はさらに大きい。昭和の時代に編み出された言葉は、リノベーションなどによって切り開かれた新しい住まい方のトレンドを捉えきれないばかりではなく、平均的な家族の形や暮らしの実像からも乖離しつつある。

社会学者の上野千鶴子は「住宅は家族を容れるハコ」と言い、建築家の山本理顕は「住宅とは空間化した家族の規範」と定義した（上野千鶴子、2002年『家族を容れるハコ、家族を超えるハコ』平凡社）。それに従うなら、家族の形や家族の規範の変化は、住宅の存在の仕方を変えるはずである。しかしながら、現状の住宅不動産市場で住まいを語る主旨語は、いまだに持ち家が賃貸か、そして価格とスペックであり、消費者も張り巡らされた過去のマトリックスの中で幸福を探そうとしている。

7 HOUSING SHIFT

— 本報告書の目的

賃貸にせよ持ち家にせよ、住み替えをする人は、住処を変えることによって何を手に入れようとしているのだろうか。

ほとんどの人にとって住宅は人生で最大の買い物であるだけでなく、「住むこと」は時間的にも空間的にも「生きること」それ自体と密接に重なる概念である。住む場所を変えること・選ぶことは、すなわち生き方を変えること・選ぶことに他ならない。そのような住み替え行動についてのインサイトを突き詰めていけば、究極的には「住み替えとは、今までよりも幸福になるための行為である」という命題にたどり着く。

21世紀に入って20年近くが過ぎようとしている。今、人生100年時代を目前にして、『LIFE SHIFT』=新しい生き方が求められている。これまで長く論じてきたように、戦後の昭和を通して共有されてきた経済的な豊かさによる幸福は形を失って、人それぞれのマイベストライフを探すことが求められるようになってきている。にもかかわらず、私たち日本人の住まいは、消費者の価値観においても業界の在り方においても、昭和の幸福像に

囚われたままである。そこになんらかの違和感を感じることがあったとしても、市場の常識や同調圧力は目に見えない壁のように、自分らしくあろうとする自由な心を昭和の夢に閉じ込める。

「もっと、住むことの自由を。」を活動コンセプトに掲げるLIFULL HOME'S総研として、ポスト平成の時代の、幸福な住まいの在り方を考えてみようと思う。本報告書を「住宅幸福論 Episode1」とタイトルしたのは、LIFULL HOME'S総研では今後住宅幸福論を中長期の研究テーマとして設定し、来年度以降も引き続き取り組んでいくことを表明するためである。シリーズのゴールイメージは現段階では未定である。しかし、ポスト平成の幸福な住宅はこうだ、と宣言するようなものではないだろう。本質的に「正しい答え」が出せるテーマではない。3LDKに取って代わる新しい住宅プランを提案しようというような意図もない。幸福な住宅や暮らし方は人それぞれであるという基本スタンスの上で、それぞれの人がマイベストライフにたどり着くための戦略やコツのようなものを、最終的に提出できればいいと考えている。

シリーズ第一弾となる本報告書では、これまでなんとなく無意識に、“いい家”“幸せな

家”“豊かな住まい”と信じ込んでいたコード（code: 記号、規約、和音、慣例）を解体することを試みる。新しい住まい観を構想する前に、これまで住まい手と業界を縛りつけていた昭和の価値観をいったん解体する必要があると考えている。例えば、「家を買うこと」で賃貸時代に比べてどの程度幸せが増すのか。「新築であること」の満足度はどの程度持続するのか。中古に比べてどの程度うれしいのか。戸建てとマンションで幸福度はどう違うのか。他にも、広さは、部屋数は、設備の充実は、などなど。われわれの住まいの選択を無意識のうちにも昭和に縛りつけているスペック神話の神話性を問い直し、白日のもとに晒してみたいと思う。

住まい手も含めて市場関係者に対して、現状の市場での住宅の存在の仕方を疑い、新しい暮らし方・住まいの在り方を議論するきっかけを作ることができれば、とりあえず本報告書の目論見は成功である。まもなく平成が終わりを迎える今、幸福という究極の動機から住まいを捉え直す意義は大きいと思われる。

1

SCOPE



世帯の未来

—「住むことの幸せ」を人口動態推移から読み解く—

橋口理文（株式会社アンド・ディ 取締役）

奥田 理（株式会社アンド・ディ）

住宅は、家族だけを容れるハコではない。

国勢調査では、「一般世帯」を「住居と生計を共にする者の集まり」という概念を基本としており、

親族関係の有無は世帯を構成する要件ではない。この「世帯」を包むものが住宅だとすれば、住宅は、家族を超えるハコでもある。

標準世帯という考え方が、われわれの実感としても、政策的にも無理になりつつある現在において、

「住むことの幸福」を考えるために、その住まい手の基本的な世帯状況と、その推移を大つかみにとらえることが本項の目的である。

図表 1：家族類型別一般世帯数および割合・前回比

			1980年	シェア	1985年	シェア	前回比	1990年	シェア	前回比	1995年	シェア	前回比
総世帯数			3,582		3,798		6.0%	4,067		7.1%	4,390		7.9%
A 親族のみの世帯	1 核家族世帯	親族のみの世帯・小計	2,886	80.6%	3,001	79.0%	4.0%	3,120	76.7%	4.0%	3,245	73.9%	4.0%
		核家族世帯・小計	2,159	60.3%	2,281	60.0%	5.6%	2,422	59.5%	6.2%	2,570	58.5%	6.1%
		① 夫婦のみの世帯	446	12.5%	521	13.7%	16.8%	629	15.5%	20.8%	761	17.3%	20.8%
		② 夫婦と子供から成る世帯	1,508	42.1%	1,519	40.0%	0.7%	1,517	37.3%	-0.1%	1,501	34.2%	-1.0%
		③ 男親と子供から成る世帯	30	0.8%	36	0.9%	20.3%	43	1.0%	18.9%	48	1.1%	12.2%
		④ 女親と子供から成る世帯	176	4.9%	205	5.4%	16.9%	233	5.7%	13.4%	261	5.9%	11.9%
	2 核家族以外の世帯	核家族以外の世帯・小計	706	19.7%	721	19.0%	2.0%	699	17.2%	-3.0%	675	15.4%	-3.4%
		⑤ 夫婦と両親から成る世帯	19	0.5%	20	0.5%	5.1%	21	0.5%	4.4%	23	0.5%	7.1%
		⑥ 夫婦とひとり親から成る世帯	42	1.2%	48	1.3%	15.2%	55	1.4%	16.0%	64	1.4%	14.6%
		⑦ 夫婦、子供と両親から成る世帯	173	4.8%	189	5.0%	9.0%	184	4.5%	-2.4%	171	3.9%	-7.0%
		⑧ 夫婦、子供とひとり親から成る世帯	264	7.4%	262	6.9%	-0.8%	246	6.0%	-6.0%	232	5.3%	-5.6%
		⑨ 夫婦と他の親族(親、子供を含まない)から成る世帯	11	0.3%	12	0.3%	3.2%	12	0.3%	0.4%	12	0.3%	0.2%
		⑩ 夫婦、子供と他の親族(親を含まない)から成る世帯	34	1.0%	35	0.9%	1.8%	34	0.8%	-2.8%	33	0.7%	-2.5%
		⑪ 夫婦、親と他の親族(子供を含まない)から成る世帯	16	0.4%	15	0.4%	-4.4%	13	0.3%	-15.0%	12	0.3%	-4.5%
		⑫ 夫婦、子供、親と他の親族から成る世帯	85	2.4%	75	2.0%	-11.7%	64	1.6%	-15.1%	55	1.2%	-14.6%
		⑬ 兄弟姉妹のみから成る世帯	21	0.6%	21	0.5%	-0.3%	24	0.6%	14.5%	26	0.6%	8.7%
		⑭ 他に分類されない世帯	41	1.1%	44	1.2%	8.2%	45	1.1%	3.2%	47	1.1%	4.2%
	B 非親族を含む世帯		8	0.2%	7	0.2%	-11.1%	8	0.2%	6.1%	21	0.5%	174.0%
	C 単独世帯		711	19.8%	790	20.8%	11.1%	939	23.1%	18.9%	1,124	25.6%	19.7%
(参考)	父子世帯		8	0.2%	10	0.3%		10	0.3%		9	0.2%	
	母子世帯		44	1.2%	55	1.4%		55	1.4%		53	1.2%	
	父子世帯(他の世帯員がいる世帯を含む)												
	母子世帯(他の世帯員がいる世帯を含む)												

注：世帯数は万世帯数で表記。

※1：ただし、「夫婦と子供から成る世帯」が減少したといっても、1980年からの実数の減り幅は約80万世帯に過ぎず、いまだに1,400万世帯を超えている。
シェアが急減したのは、「単独世帯」が急激に増えることで、全世帯数が爆発的に伸びたからだ」という見方もできる。この点については後述する。
※2：『「非親族の男女の同居」の最近の状況』（総務省統計研修所・西文彦、2012年）によれば、2010年の「非親族を含む世帯」の約3分の2を、「非親族の男女同居の世帯」が占めており（30万3000世帯）、「非親族の男女同居の者」の数は60万6000人となっている。2005年から2割以上、11万3000人増加している。

世帯の過去推移

国勢調査では、世帯主と世帯員との続柄の組合せで、図表1の表側のように世帯を類型化している。まず、世帯類型の過去推移のポイントを列挙する。

Point1 2015年現在も世帯数は増え続け、5,333万世帯に達する。

Point2 「単独世帯」が一貫して増え続け、今や最も多い世帯類型に。

— 2010年に、それまでシェア1位だった「夫婦と子供から成る世帯」を抜き、2015年には全世帯の約1/3を占めるまでになった。

Point3 「核家族」も2015年現在増え続けているが、「夫婦と子供から成る世帯」は減少の一途。

— 1980年代に全世帯のシェアの4割以上を占めた「夫婦と子供から成る世帯」が、1990年以降減少し続け、2015年には26.8%まで落ち込んでいる※1。

— かわりに、「夫婦のみの世帯」、「男親と子供から成る世帯」、「女親と子供から成る世帯」が、実数、シェアとも拡大。「夫婦のみの世帯」は2015年に全世帯の20%を超え、男親もしくは女親と子供から成る世帯も500万世帯に迫る勢いである。

— なお、母子世帯（「未婚、死別または離別の女親と、その未婚の20歳未満の子供のみから成る一般世帯」と定義される）は、1990年代後半から増えていたが、2010年から2015年にかけて微減、75万世帯となっている。

Point4 3世帯同居の世帯数は大幅に減少している。

— 「核家族以外の世帯」は、1980年代の後半以降、実数、シェアとも大きく減らしており、2015年時点では、男親もしくは女親と子供から成る世帯よりも少なくなった。その中でも減少幅が大きいのは、「夫婦、子供と両親から成る世帯」など、3世代同居の世帯である。

— なお、「兄弟姉妹のみから成る世帯」、「他に分類されない世帯」など、“シェアも低く、標準的ではない”世帯が増加している点も着目されよう。

Point5 全世帯に占めるシェアはまだ低いが、「非親族を含む世帯」が増えている。

— 「非親族を含む世帯」の全世帯に占めるシェアは0.9%に過ぎないが、1990年代後半からの伸び率が大きい。この中心を占めているのは同棲カップルである※2。

世帯が減っているわけではないが、ひとり暮らしが標準世帯より“フツー”になり、一人親世帯や同棲カップル世帯など、標準世帯ではない世帯も目立ち始めた。それが現在の世帯の形式的な平均水位だといえよう。

2000年	シェア	前回比	2005年	シェア	前回比	2010年	シェア	前回比	2015年	シェア	前回比
4,678		6.6%	4,906		4.9%	5,184		5.7%	5,333		2.9%
3,359	71.8%	3.5%	3,425	69.8%	1.9%	3,452	66.6%	0.8%	3,431	64.3%	-0.6%
2,727	58.3%	6.1%	2,833	57.7%	3.9%	2,921	56.3%	3.1%	2,975	55.8%	1.9%
882	18.9%	16.0%	963	19.6%	9.1%	1,024	19.8%	6.4%	1,072	20.1%	4.6%
1,490	31.9%	-0.7%	1,463	29.8%	-1.8%	1,444	27.9%	-1.3%	1,429	26.8%	-1.0%
53	1.1%	12.1%	61	1.2%	13.2%	66	1.3%	9.8%	70	1.3%	5.8%
301	6.4%	15.6%	347	7.1%	15.1%	386	7.4%	11.4%	405	7.6%	4.8%
632	13.5%	-6.3%	592	12.1%	-6.4%	531	10.2%	-10.3%	456	8.6%	-14.1%
24	0.5%	4.9%	25	0.5%	3.5%	23	0.4%	-5.9%	19	0.4%	-17.6%
70	1.5%	9.7%	74	1.5%	5.7%	73	1.4%	-0.8%	68	1.3%	-7.6%
144	3.1%	-16.1%	118	2.4%	-18.1%	92	1.8%	-21.9%	71	1.3%	-22.8%
208	4.4%	-10.4%	182	3.7%	-12.5%	152	2.9%	-16.7%	121	2.3%	-19.9%
12	0.3%	3.3%	12	0.3%	2.1%	12	0.2%	-2.1%	11	0.2%	-6.9%
37	0.8%	12.2%	41	0.8%	11.3%	43	0.8%	4.9%	41	0.8%	-4.9%
12	0.3%	-4.9%	11	0.2%	-5.2%	11	0.2%	-6.0%	9	0.2%	-18.5%
46	1.0%	-15.7%	41	0.8%	-10.1%	35	0.7%	-15.4%	27	0.5%	-22.0%
29	0.6%	11.9%	31	0.6%	5.9%	32	0.6%	3.0%	32	0.6%	2.3%
51	1.1%	7.9%	57	1.2%	11.7%	59	1.1%	2.7%	56	1.1%	-3.6%
28	0.6%	31.0%	36	0.7%	30.2%	46	0.9%	26.9%	46	0.9%	1.6%
1,291	27.6%	14.9%	1,446	29.5%	12.0%	1,678	32.4%	16.1%	1,842	34.5%	9.7%
9	0.2%		9	0.2%		9	0.2%		8	0.2%	
63	1.3%		75	1.5%		76	1.5%		75	1.4%	
						20	0.4%		18	0.3%	
						108	2.1%		106	2.0%	

[出典] 平成27年国勢調査／総務省

※3：平均世帯人員は、過去、推計値以上に減少する傾向にある。また、欧州諸国と比べてもまだ高い水準にあり（とりわけドイツ、デンマークは2.0人、2016年）、今後の減少が加速する可能性もあるため、世帯数のピークはもう少し先になるかもしれない。しかし早晚、人口減少の影響が世帯数を減らしていくことは、ほぼ間違いない状況である。

世帯の将来推計

この世帯状況が、今後どのように推移するかを予測したのが、「日本の世帯数の将来推計（全国推計）」（国立社会保障・人口問題研究所、2018年1月）である。（図表2）

平均世帯人数は2.33人（2015年）から2.08人（2040年）に緩やかに減少すると予測されている。過去、世帯総数が人口減少局面下でも増え続けてきたのはそのためだが、それも2023年をピークに減少に向かう。2015年時点の5,333万世帯が、2023年に5,419万世帯まで増えたあと減少を開始し、2040年には5,076万世帯になる見通しだ。※3

世帯類型別の傾向を確認しよう。既述の通り、2010年時点のシェアの第1位が、それまでの「夫婦と子供」世帯から「単独」世帯に代わったが、2040年にかけてその差はますます開く。2015年から2040年の間に「単独」世帯は34.5%→39.3%と、ほぼ4割を占めるのに対し、「夫婦と子供」世帯は26.9%→23.3%にまで落ち込む。

その他、2015年から2040年の間に「夫婦のみ」世帯が20.2%→21.1%、「一人親と子供」世帯が8.9%→9.7%と、着実にシェアを増やし続ける。一方で、3世代同居世帯などが含まれる「その他」世帯は9.5%→6.6%と大きく減少すると予想されている。

世帯の将来予測において、「世帯数の減

少」と同時に、「世帯人員の高齢化」も重要なポイントになる。2015年から2040年の間に、世帯主が65歳以上である世帯は1,918万世帯（36.0%）→2,242万世帯（44.2%）。数値は掲載しないが、65歳以上世帯主世帯のうち75歳以上世帯主の割合も、2040年には半数を超える。

将来推計のポイントをまとめよう。

Point6 2023年をピークに世帯数が減少し始め、全面的に高齢化が進む。

Point7（既に確認した）トレンドは継続する。2040年には「単独世帯」が約4割を占める。

図表2：家族類型別一般世帯数および世帯主65歳以上の世帯数、割合（2015～2040年）														
年次	一般世帯数(万世帯)							平均世帯人員(人)	世帯数割合(%)					
	一般世帯合計	単独	夫婦のみ	夫婦と子供	一人親と子供	その他	世帯主が65歳以上		単独	夫婦のみ	夫婦と子供	一人親と子供	その他	世帯主が65歳以上
2015	5,333	1,842	1,076	1,434	477	504	1,918	2.33	34.5	20.2	26.9	8.9	9.5	36.0
2016	5,352	1,862	1,083	1,433	482	492	1,961	2.32	34.8	20.2	26.8	9.0	9.2	36.6
2017	5,372	1,882	1,091	1,430	489	481	1,998	2.30	35.0	20.3	26.6	9.1	9.0	37.2
2018	5,389	1,901	1,099	1,425	494	470	2,027	2.28	35.3	20.4	26.4	9.2	8.7	37.6
2019	5,402	1,918	1,106	1,420	499	460	2,048	2.27	35.5	20.5	26.3	9.2	8.5	37.9
2020	5,411	1,934	1,110	1,413	502	451	2,064	2.26	35.7	20.5	26.1	9.3	8.3	38.2
2021	5,413	1,948	1,112	1,407	505	442	2,075	2.24	36.0	20.5	26.0	9.3	8.2	38.3
2022	5,417	1,963	1,114	1,398	508	434	2,082	2.23	36.2	20.6	25.8	9.4	8.0	38.4
2023	5,419	1,976	1,117	1,389	511	426	2,090	2.22	36.5	20.6	25.6	9.4	7.9	38.6
2024	5,418	1,987	1,119	1,380	513	419	2,099	2.20	36.7	20.7	25.5	9.5	7.7	38.7
2025	5,412	1,996	1,120	1,369	514	412	2,103	2.19	36.9	20.7	25.3	9.5	7.6	38.9
2026	5,401	2,003	1,118	1,360	514	406		2.18	37.1	20.7	25.2	9.5	7.5	
2027	5,390	2,010	1,118	1,348	515	400		2.17	37.3	20.7	25.0	9.6	7.4	
2028	5,379	2,017	1,116	1,336	515	394		2.16	37.5	20.8	24.8	9.6	7.3	
2029	5,364	2,021	1,115	1,324	515	389		2.15	37.7	20.8	24.7	9.6	7.2	
2030	5,348	2,025	1,114	1,312	514	383	2,126	2.15	37.9	20.8	24.5	9.6	7.2	39.7
2031	5,330	2,029	1,111	1,300	512	378		2.14	38.1	20.8	24.4	9.6	7.1	
2032	5,308	2,029	1,108	1,287	511	373		2.13	38.2	20.9	24.2	9.6	7.0	
2033	5,285	2,029	1,104	1,274	510	368		2.12	38.4	20.9	24.1	9.7	7.0	
2034	5,259	2,026	1,100	1,260	509	363		2.12	38.5	20.9	24.0	9.7	6.9	
2035	5,231	2,023	1,096	1,246	507	358	2,159	2.11	38.7	21.0	23.8	9.7	6.8	41.3
2036	5,203	2,020	1,091	1,234	505	354		2.10	38.8	21.0	23.7	9.7	6.8	
2037	5,174	2,016	1,086	1,221	502	349		2.10	39.0	21.0	23.6	9.7	6.7	
2038	5,143	2,010	1,082	1,208	499	344		2.09	39.1	21.0	23.5	9.7	6.7	
2039	5,110	2,003	1,077	1,195	496	340		2.09	39.2	21.1	23.4	9.7	6.6	
2040	5,076	1,994	1,071	1,182	492	335	2,242	2.08	39.3	21.1	23.3	9.7	6.6	44.2

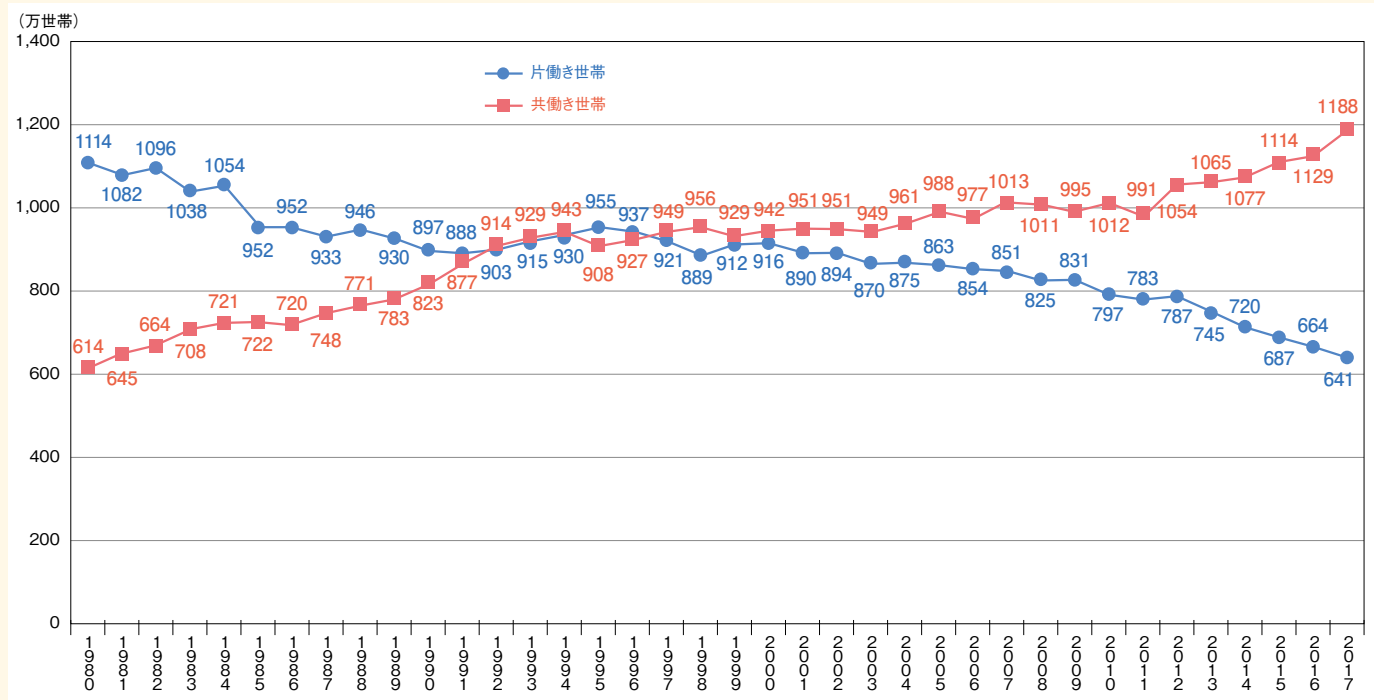
注：四捨五入のため合計は必ずしも一致しない。2015年の世帯数は家族類型不詳、年齢不詳を案分したものである。 [出典] 日本の世帯数の将来推計(全国推計)(国立社会保障・人口問題研究所)

※4：1969年『家計調査』(旧総理府)による。

※5：労働力人口＝就業者＋完全失業者

※6：日本や韓国など、結婚・出産を機に離職する女性が多い国の場合、20歳代後半から30歳代後半にかけて就業率が低下し、M字のようなグラフ形状になる。

図表3：片働き世帯、共働き世帯の推移



注1：「片働き世帯」とは、夫が非農林業雇用者で、妻が非就業者(非労働力人口及び完全失業者)の世帯。 注2：「共働き世帯」とは、夫婦ともに非農林業雇用者の世帯。

〔資料〕総務省「労働力調査特別調査」、「労働力調査」より作成。 〔出典〕労働力調査特別調査、労働力調査／総務省

—— 特に男性高齢者の一人暮らしの増加幅が大きい。

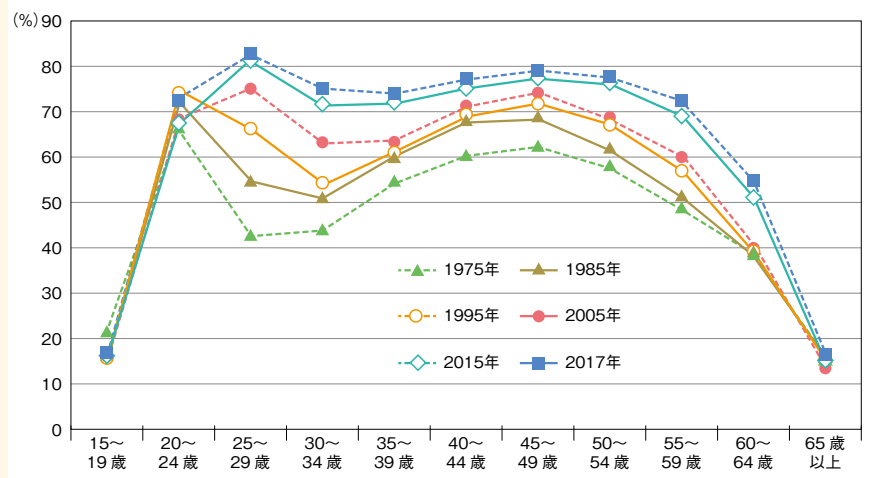
世帯の変容

① 女性の労働力上昇と家族・子供

「世帯の過去推移」の項で、「標準世帯」という用語を用いたが、「夫婦と子供2人で構成される世帯のうち、有業者が世帯主1人だけの世帯」と定義される※4。象徴的に言えば、「サラリーマンの夫と専業主婦と子供2人」世帯である。

国勢調査の「夫婦と子供から成る世帯」を、子供の数、主婦の就業形態でさらに絞ったセグメントだが、少子化と女性の就業率上昇の影響から、その実数、シェアとも大きく減少している。図表3にある通り、1990年代初頭には、共働き世帯が片働き世帯を逆転し、現在では大きな差をつけているのである。

図表4：年齢階級別労働力率



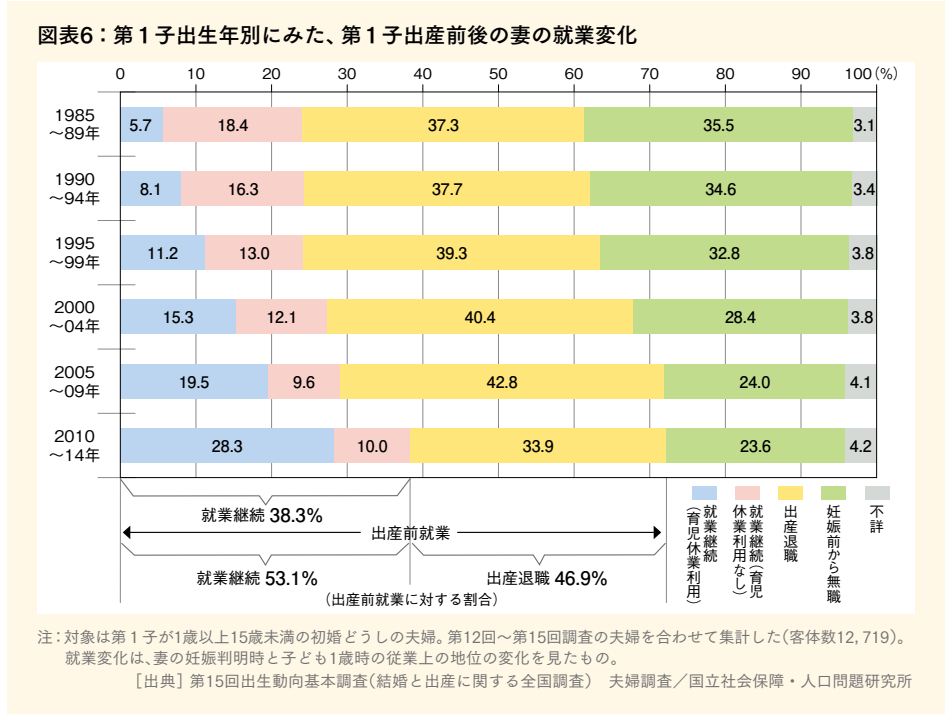
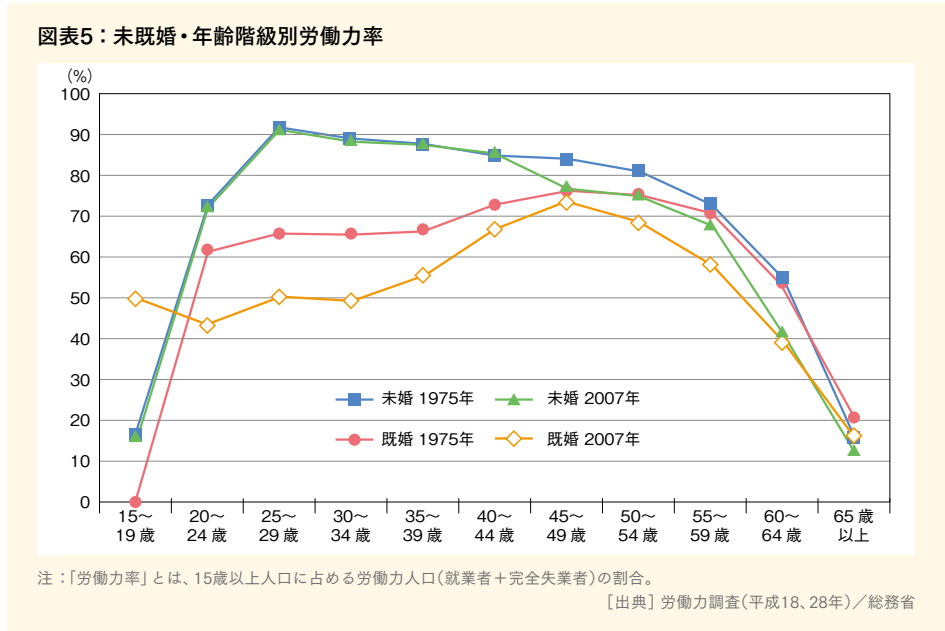
注：「労働力率」とは、15歳以上人口に占める労働力人口(就業者＋完全失業者)の割合。

〔出典〕労働力調査／総務省

同様に、世帯における女性の就労状況を中心に、ポイントとなるデータをみていく。

図表4は、女性の年代別労働力率（15歳以上人口に占める労働力人口※5の比率）を

示したもので、通称「M字カーブ」※6が観察されるデータである。このデータを時系列でみると、グラフが全体に右上にシフトしている。このデータを未婚別に時系列でみ



たデータが図表5だが、M字の底の年代層（「30～34歳」「35～39歳」）については、既婚者の上昇幅が大きいことがわかる。

つまり、

- ① 女性の就業率全体が上昇しつつあり、かつ

- ② 既婚者でも、結婚・出産で離職する女

性が少なくなりつつあり、さらに

- ③ 離職するとしても以前より高年齢で離職する傾向※7が強くなっているのである。

ただし、「既婚者でも、結婚・出産で離職する女性が少なくなりつつあり」とはいても、特に出産の壁は思いのほか高い。

国立社会保障・人口問題研究所が2015年に実施した「第15回出生動向基本調査（結婚と出産に関する全国調査）」の「夫婦調査」のデータ（図表6）によれば、つい10年前まで（「2005～2009年に結婚した女性」）は、第1子出産後に仕事を継続するよりも、退職する女性の方が多かったのである。「2010～2014年に結婚した女性」を待って、ようやく就業継続者（38.3%）が出産退職者（33.9%）を上回ったことがわかる。なお、この“構造変化”に、育児休業制度の浸透が大きく影響していることは間違いない。

② 婚姻率と離婚率 ― 再婚カップル（ステップファミリー）の比率増加

次に、婚姻率と離婚率のデータを合わせてみてみよう。（図表7、図表8）

まずわかるのは、この数年間、婚姻組数・婚姻率も離婚組数・離婚率も減少しているという事実である。ともすれば、「結婚する人の数が減り、かわりに離婚する人が増えた」と考える向きが多いように思うが、両方とも減少している。

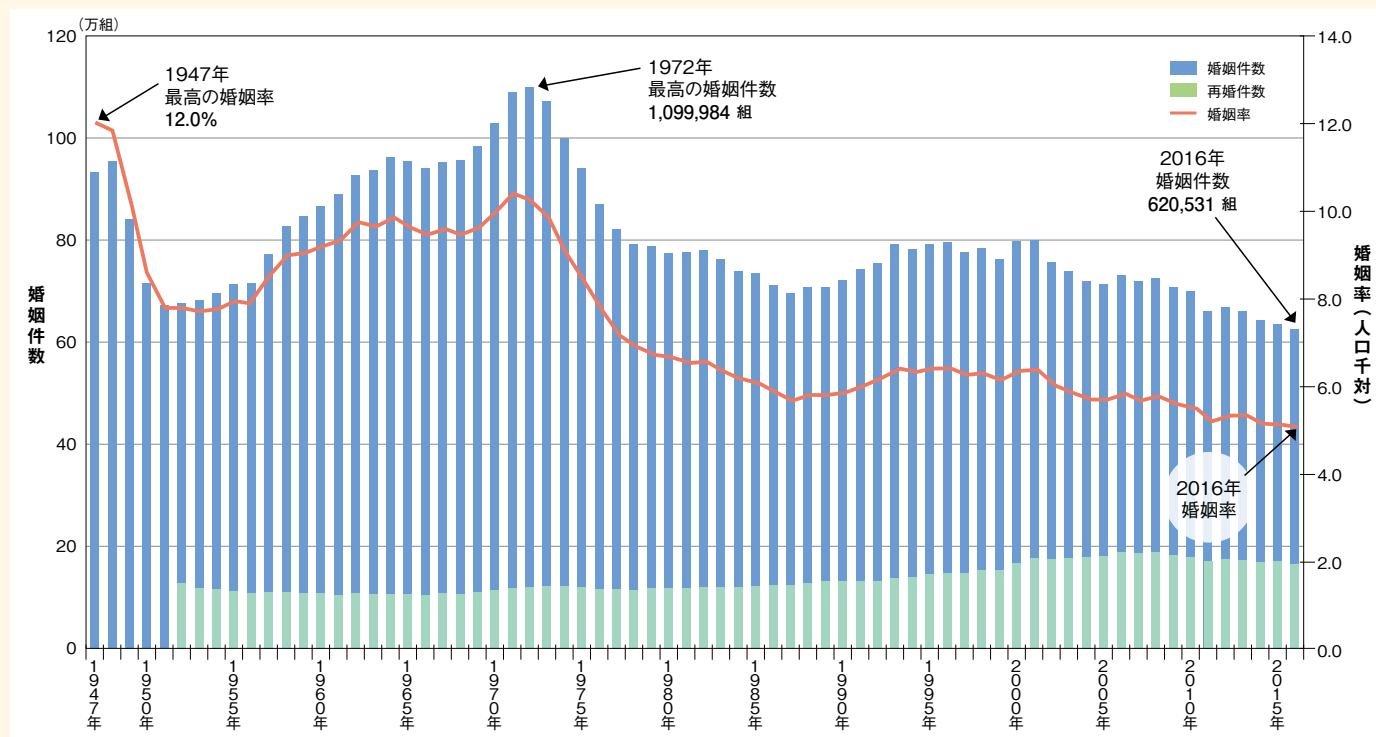
また昨今、「結婚したカップルの3組に1組は離婚する」という、扇情的なコピーを目にすることが多いが、これも間違いである。正しくは、「同一年次に結婚したカップルは60万組おり、離婚したカップルはその1/3程度である」となる。

家族・世帯の変容という観点から興味深いのは、「婚姻組数の中に占める再婚カップルの比率」であり、昨今目にすることが多くなったステップファミリーの比率である。

一般に、「結婚する1組のカップルのどちらかに子供がいて、新たに形成される家族」のことをステップファミリーと呼ぶが、1年に17万組程度の再婚カップルが誕生している。

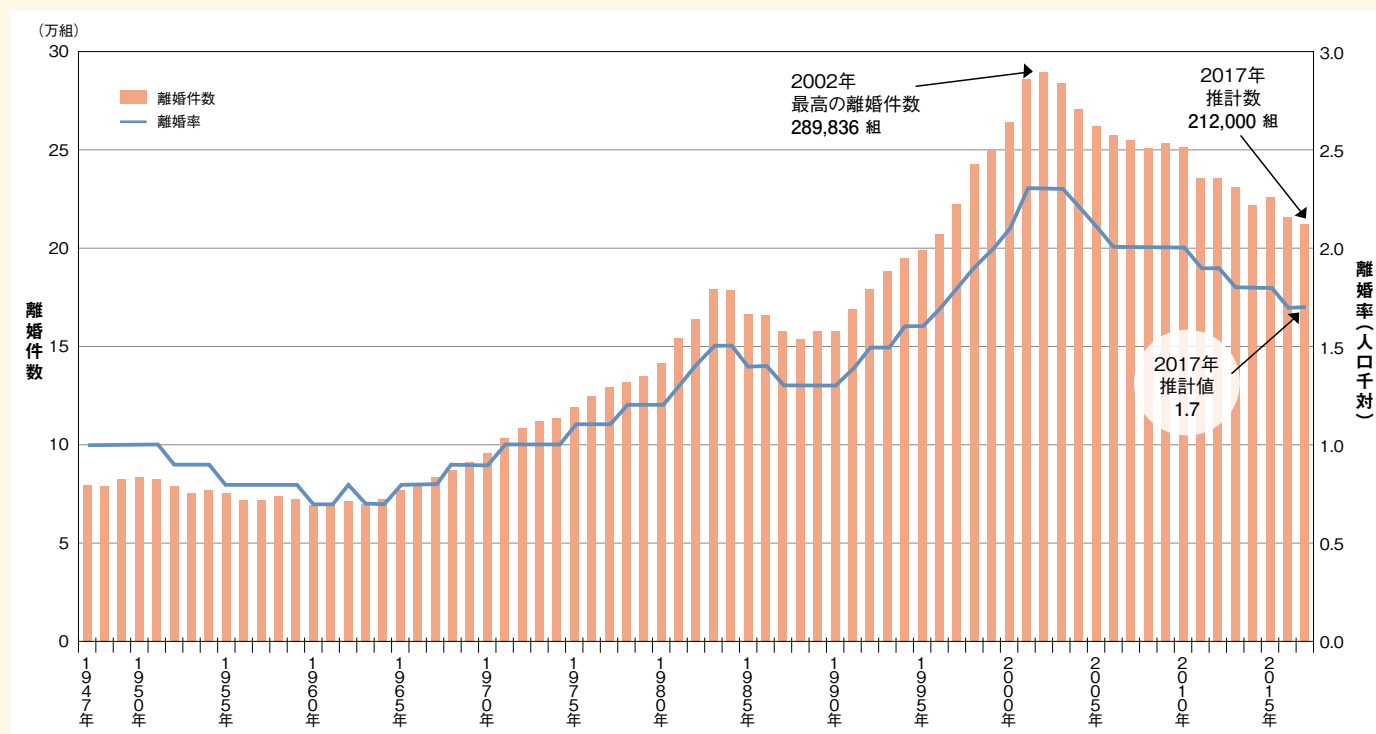
人口動態統計のデータをみると（図表9）、親権を行なわなければならない子供のいる状態での離婚の比率は、1985年（昭和60年）

図表7：婚姻件数、再婚件数及び婚姻率の年次推移



[出典] 人口動態統計／厚生労働省

図表8：離婚件数及び離婚率の年次推移



注：平成28年(2016)までは確定数、平成29年(2017)は推計値。

[出典] 人口動態統計及び平成29年(2017)人口動態統計の年間推計／厚生労働省

図表9：親権を行わなければならない子の有無別離婚件数・構成割合および、親が離婚した未成年の子の数・率の年次推移

親権を行わなければならない子の有無	1985年	1990年	1995年	2000年	2005年	2010年	2014年	2015年	2016年
離婚件数(総数)	166,640	157,608	199,016	264,246	261,917	251,378	222,107	226,215	216,798
うち子供なし	52,959	58,790	76,949	106,947	107,813	104,258	92,481	94,049	90,852
うち子供あり	113,681	98,818	122,067	157,299	154,104	147,120	129,626	132,166	125,946
構成割合(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
子供なし	31.8	37.3	38.7	40.5	41.2	41.5	41.6	41.6	41.9
子供あり	68.2	62.7	61.3	59.5	58.8	58.5	58.4	58.4	58.1

〔出典〕平成28年(2016)人口動態統計(確定数)の概況

図表10：調査別にみた、未婚者の生涯の結婚意思

生涯の結婚意思		第9回調査 (1987年)	第10回調査 (1992年)	第11回調査 (1997年)	第12回調査 (2002年)	第13回調査 (2006年)	第14回調査 (2010年)	第15回調査 (2015年)
【男性】	いずれ結婚するつもり	91.8	90.0	85.9	87.0	87.0	86.3	85.7
	一生結婚するつもりはない	4.5	4.9	6.3	5.4	7.1	9.4	12.0
	不詳	3.7	5.1	7.8	7.7	5.9	4.3	2.3
	総数(18～34歳) (客体数)	100.0 (3,299)	100.0 (4,215)	100.0 (3,982)	100.0 (3,897)	100.0 (3,139)	100.0 (3,667)	100.0 (2,705)
【女性】	いずれ結婚するつもり	92.9	90.2	89.1	88.3	90.0	89.4	89.3
	一生結婚するつもりはない	4.6	5.2	4.9	5.0	5.6	6.8	8.0
	不詳	2.5	4.6	6.0	6.7	4.3	3.8	2.7
	総数(18～34歳) (客体数)	100.0 (2,606)	100.0 (3,647)	100.0 (3,612)	100.0 (3,494)	100.0 (3,064)	100.0 (3,406)	100.0 (2,570)

注：対象は18～34歳の未婚者。【設問】「自分の一生を通じて考えた場合、あなたの結婚に対するお考えは、次のうちどちらですか。」(1.いずれ結婚するつもり、2.一生結婚するつもりはない)

〔出典〕第15回出生動向基本調査(結婚と出産に関する全国調査) ― 第1部 独身者調査の結果概要

以降減少し続けているとはいえ、2016年(平成28年)時点でも6割程度を占めており、住宅関連企業のマーケティングの観点からも、無視できない数のステップファミリーが生まれていることは間違いない。

家族をはじめとする “親密圏”に対する意識の変化

次に、家族の形態ではなく、家族の形成に関わる意識の変化を、2つの調査データで確認したい。

世帯形成(世帯類型の分岐)に直結する、「結婚」に関する意識データとして、先にも触れた「出生動向基本調査(結婚と出産に

関する全国調査)」の「独身者調査」がある。18～34歳の未婚者に将来的な結婚の意思を質問した結果が図表10である。

2015年現在、男性の85.7%、女性の89.3%が「いずれ結婚するつもり」と答えており、結婚の意思自体は高水準にある。しかし、2002年以降、男女とも「一生結婚するつもりはない」のスコアが伸び続けており、男性は12.0%と2桁に乗った。

「結婚に利点があると思うか」という質問について、男性は6割台で推移し、女性は2002年以降微増が続いて8割弱に達するのだが、図表11は、結婚に利点があると答えた者が感じる「結婚の利点」である。

「子どもや家庭をもてる」が男女ともトッ

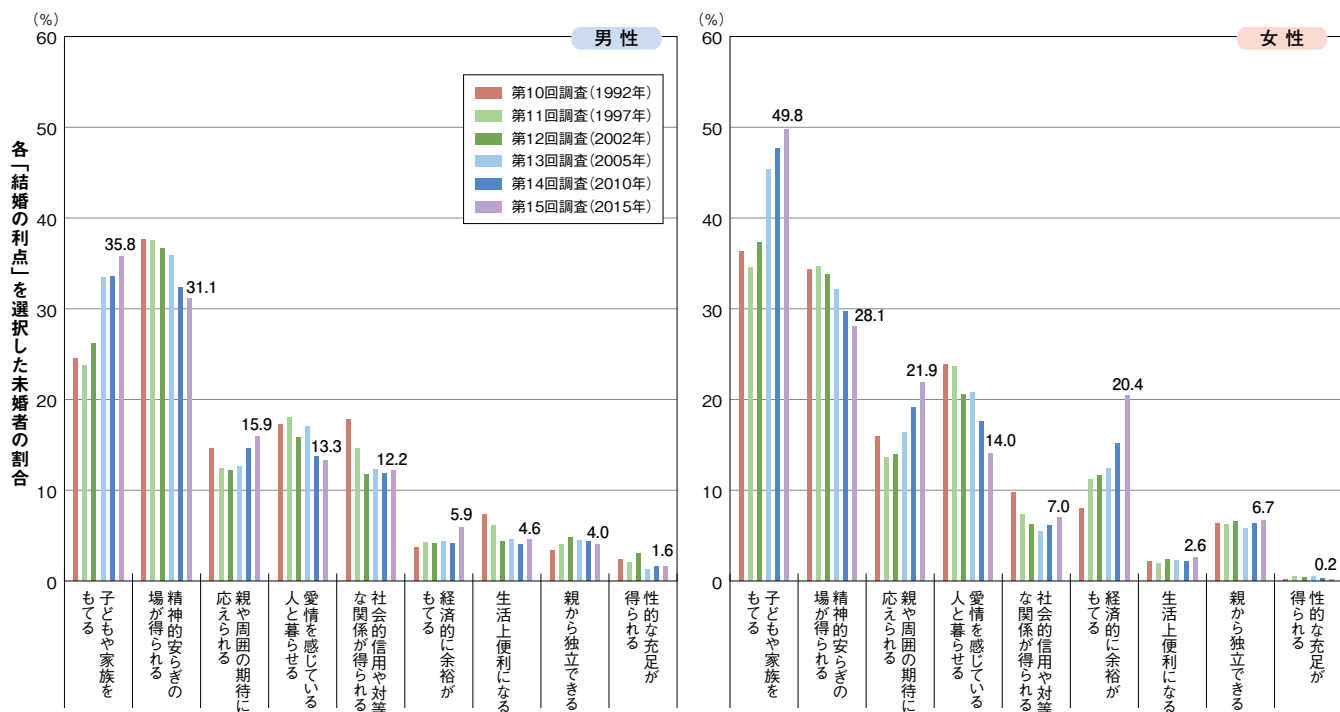
プであり、スコアも上昇傾向にあるが、「精神的安らぎの場が得られる」「愛情を感じている人と暮らせる」といった、情緒的な価値を見出す者が男女とも減少している。

なお、男女とも「親や周囲の期待に応えられる」が伸びていること、特に女性において「経済的に余裕がもてる」が大きく伸びて20%を超えている点も注目したい。

ではなぜ結婚しないのか。18～34歳に絞ってデータをみると(図表12)、男女とも「適当な相手にめぐり合わない」がトップだが、「まだ必要性を感じない」「自由さや気楽さを失いたくない」も高水準である。

なお、「結婚資金が足りない」は、男性の理由として3位、女性も増加傾向にある点、

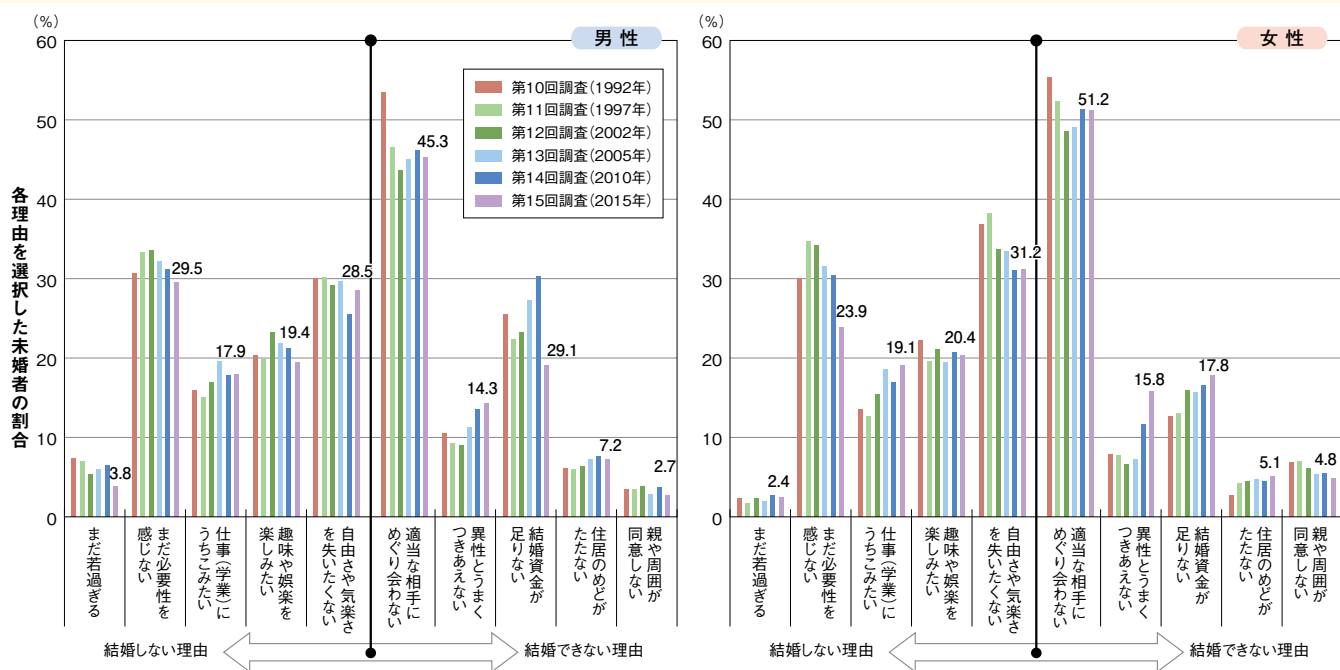
図表11：調査別にみた、各「結婚の利点」を選択した未婚者の割合



注：対象は18～34歳の未婚者。何%の人が各項目を主要な結婚の利点(2つまで選択)として考えているかを示す。グラフ上の数値は第15回調査のもの。

〔出典〕第15回出生動向基本調査(結婚と出産に関する全国調査) — 第1部 独身者調査の結果概要

図表12：調査・年齢別にみた、各「独身にとどまっている理由」の選択割合



注：対象は18～34歳の未婚者。何%の人が各項目を独身にとどまっている理由(3つまで選択)として考えているかを示す。グラフ上の数値は第15回調査のもの。

【設問】「あなたが現在独身でいる理由は、次の中から選ぶとすればどれですか。ご自分に最もあてはまると思われる理由を最高3つまで選んで、右の回答欄に番号を記入してください(すでに結婚が決まっている方は、「最大の理由」の欄に12を記入してください。)

〔出典〕第15回出生動向基本調査(結婚と出産に関する全国調査) — 第1部 独身者調査の結果概要

留意したい。

次に参照するのは、「日本人の意識」調査である。家族に限らず、日本人の価値意識

の変遷を5年ごと・40年にわたり、(社)日本放送協会が実施してきた調査である。

この40年の間に、日本人の基本的な意

識・価値観のうち、何が変わり、何が変わらなかったか。

回答は明快だ。

※8：『資本制と家事労働』（1985年）。なお表組みは、同書掲載図表を適宜集約したもの。

※9：フランスの歴史学者であるP.アリエスは、かつて『〈子供〉の誕生』の中で、「勝利を収めたのは個人主義なのではなく、家族なのである」と述べた。それは近代が「家族」を国家運営の基礎としていたことを指す。先にみた通り、日本においては核家族、特に「夫婦と子供から成る世帯」が世帯の類型の中心を占めていた1980年代中盤までは、その指摘が当てはまる。しかし事態は、さらに先に進んでしまったのである。

★この40年で最も大きく変わったのは、
「家族や男女に関する意識」である。

とがわかる。
具体的な選択肢を用いた40年間の変化
量ランキングを、具体的にみると図表14の
通りである。
以下にいくつか、劇的に変化している家
族・男女関係の指標をあげておく。

社会学による補助線

「家族形成の意思はいまだに強いが、家族
や男女の関する意識は相当“リベラル”にな
りつつあり、単独世帯が激増し、標準世帯以
外の多様な世帯も増えつつある状況」を、ど

図表13：質問全体及び領域別の変化量の平均										
質問領域	項目数	73～78年	78～83年	83～88年	88～93年	93～98年	98～03年	03～08年	08～13年	73～13年
全体	212	2.3	1.9	2.2	2.0	2.3	1.5	1.8	1.9	7.7
基本的価値	55	2.2	1.4	1.5	1.0	1.0	1.1	1.4	1.6	5.6
経済・社会・文化	55	2.2	1.6	2.0	1.6	1.5	1.3	1.3	1.2	6.4
家族・男女関係	37	2.5	1.9	3.0	2.6	2.8	1.5	1.4	1.6	12.8
政治	65	2.5	2.7	2.4	2.8	3.8	1.9	2.9	3.0	7.8

※支持政党、支持できそうにない政党は「政党まとも」を使用。1番目、2番目を尋ねる設問は、1番目と2番目を合計した結果を使用。関連質問は、全体分母を使用。

[出典] 日本人の意識・40年の軌跡(2)／放送研究と調査 2014年8月号

図表14：変化の大きい項目と小さい項目(選択肢別ランキング)						
● 変化の大きい項目(1973年から2013年の変化量)						
順位	領 域	質 問	選 択 肢	1973年	2013年	73～'13変化量
1	家族・男女関係	婚前交渉について	<<不可>>	58	21	-37
2	家族・男女関係	夫の家事手伝い	<<するのは当然>>	53	89	36
3	家族・男女関係	家庭と女性の職業	<<両立>>	20	56	36
4	家族・男女関係	女子の教育	大学まで	22	57	35
5	家族・男女関係	女子の教育	高校まで	42	12	-30
6	家族・男女関係	夫の家事手伝い	<<すべきでない>>	38	8	-30
7	政治	政治課題	<<福祉の向上>>	49	20	-29
8	経済・社会・文化	地域の環境に満足	そう思う	60	87	27
9	家族・男女関係	婚前交渉について	<<愛情で可>>	19	46	27
10	家族・男女関係	理想の家庭	<<家庭内協力>>	21	48	27

● 変化の小さい項目(40年間の最大値・最小値の差)						
順位	領 域	質 問	選 択 肢	最大値	最小値	最大～最少の差
1	政治	政治活動のあり方	<<静観>>	63	59	4
2	基本的価値	生活全体についての満足感	<<やや満足>>	61	57	4
3	基本的価値	年上の人に対することばづかい	敬語が当然	89	84	5
4	家族・男女関係	結婚式の仲人	2人をよく知る人	87	82	5
5	基本的価値	生活充実手段(健康な体)	第1位	78	73	5
6	基本的価値	能率・情緒(仕事の相手)	<<情緒>>	72	67	5
7	経済・社会・文化	日本の古い寺や民家に親しみを感ずる	そう思う	88	83	5
8	基本的価値	人間関係に満足	そう思う	72	66	6
9	経済・社会・文化	日本に生まれてよかった	そう思う	97	91	6
10	基本的価値	能率・情緒(旅行)	<<能率>>	63	56	7

[出典] 日本人の意識・40年の軌跡(2)／放送研究と調査 2014年8月号

のように統合的にとらえられるだろうか。社会学の知見を借りよう。

家族・世帯の変化に関して、30年以上前から骨太なフレームを描いているのが、社会学者・上野千鶴子である。

社会システムの根本原理には、「資本制」と「家父長制」との2つがあり、それらの相互作用——対立や妥協——に家族のあり方が大きな影響を受けてきたのだとする^{※8}。

社会システム	資本制	家父長制
対象領域	生産関係	再生産関係
(近代社会における)社会領域	市場	単婚小家族
構造	市場原理	エディプス・コンプレックス

この、市場（原理）と共同体（原理）との相克というコンセプトが鍵になる。

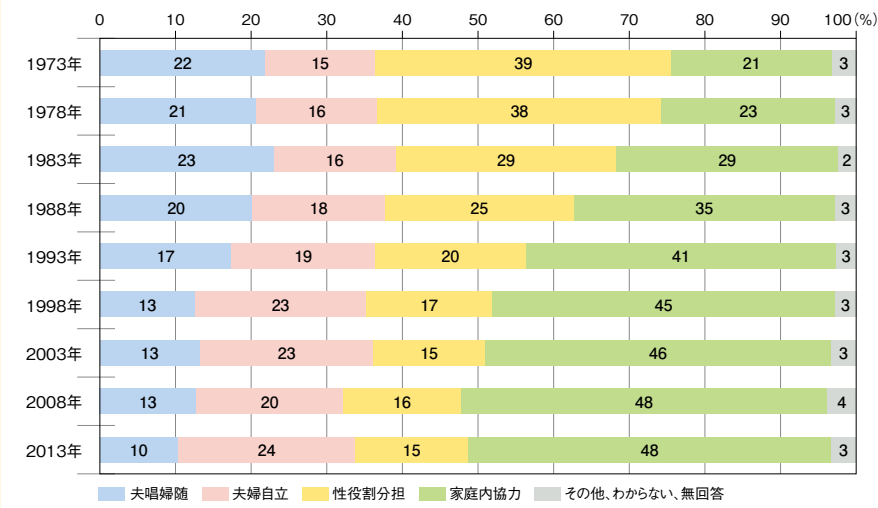
本来、家父長制は、再生産手段の分配のための、家父長の権威が必要になる。平たく言えば、旦那の稼ぎが嫁さんより多くなくてはならない。

一方、市場原理は働く人の属性には興味がない。労働力がより安価に提供されれば、人種・国籍・性別を問わない。求めているのは、原則として「個人」の労働力である。

しかし、家族や共同体をないがしろにすると、貧困や犯罪が増え、社会的なコストが嵩む。したがって、市場原理が共同体原理に配慮し、家族を維持するという妥協が行なわれる。

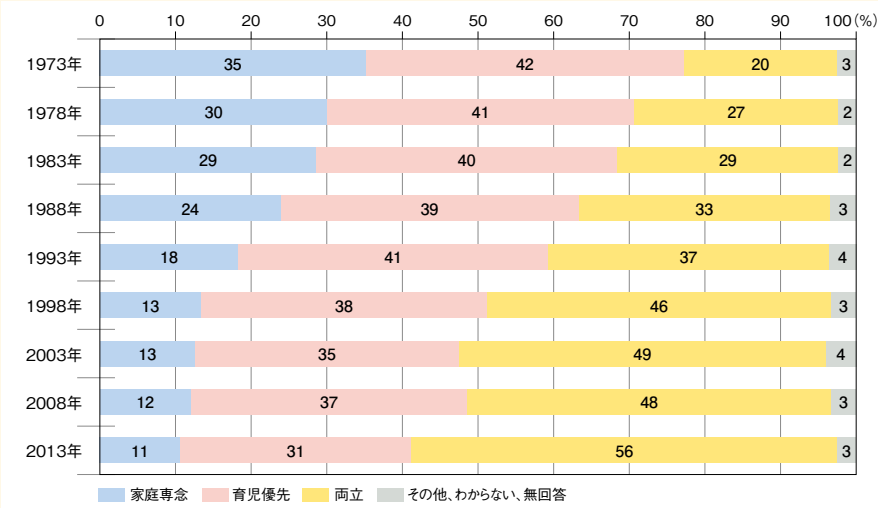
具体的にイギリスでは、1833年に少年労働を制限する工場法が制定されるが、結果として、女性と子どもを労働市場から締め出し、一家の家長が労働者として参入することになった。つまり資本制は、個人を家族から析出することを諦め、伝統的共同体からブル

図表15：理想の家庭(全体)



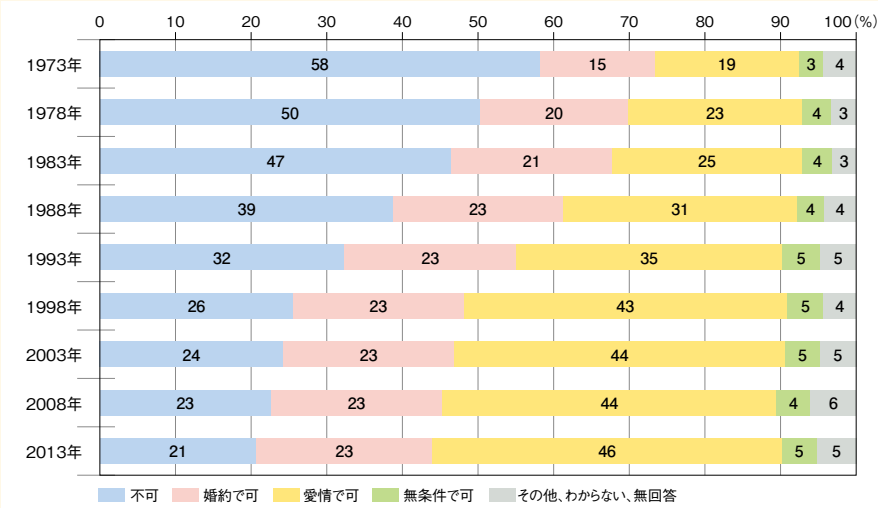
[出典] 日本人の意識・40年の軌跡(1)／放送研究と調査 2014年7月号

図表16：男女のあり方(家庭と職業)(全体)



[出典] 日本人の意識・40年の軌跡(1)／放送研究と調査 2014年7月号

図表17：婚前交渉について(全体)



[出典] 日本人の意識・40年の軌跡(1)／放送研究と調査 2014年7月号

- ※10：上野千鶴子は前掲書において、「いま先進資本主義国の中で起きている問題は、再生産コストを市場が一切払わなかったせいで、そのツケがまわってきて、女たちが（中略）子供を産まなくなったことです」「それが日本ではなぜだか女の人はどんどん結婚して、こんなに割の合わないことを平気でやって、どんどん子供を産んでいる」「こんなに割の合わないのに子供が産まれるのはよほどよくできた社会」と、相当な皮肉を込めて慨嘆している。1985年刊行の書籍である。
- ※11：多くの企業が採用する年俸制度では、かつての職能資格制度において一般的だった家族手当等、従業員の私的領域に対するケアはほとんどなされない。2007年には、離婚に際しての厚生年金の分割制度が始まり、税制でも配偶者特別控除の一部廃止、年少扶養控除の廃止が行われ、さらに配偶者控除の廃止が検討されている。
- つまり、国家運営のターゲットは、既に「家族」から「個人」にその重点を移しているのである。
- ※12：『総説 変容の最も鋭敏な部分』（大澤真幸、『身体と親密圏の変容』収録、2015年）
- ※13：大澤真幸、前掲論文。
- ※14：『親密性の変容』（A. ギデンズ、1995年）。
- ※15：なお、こうした関係性は恋愛関係には限らない。より広くは、「純粋な関係性」というコンセプトとして提示している。例えば、気持ちは冷えているにもかかわらず夫婦関係を続けるのは、「不純」なのである。
- ※16：連帯市民協約（Pacte civil de solidarité）。18歳以上のカップルが、持続的共同生活を営むために結ばれる契約。社会保障、税金などの点で結婚と同等の権利が与えられる一方で、両者の同意は不要で一方からの通告のみでよいなど、婚姻や離婚時よりも従うべき法的規制が少ない。1999年制定。
- ※17：こうした状態を「リベラル派の理想の親密性」と呼ぶ（『結婚と家族のこれから』（筒井淳也、2015年））。明言はしていないが、コンフルエント・ラブ批判である。

ジョア単婚小家族を析出することを「やってのけた」※9。

こうした妥協は、その後も繰り返し行なわれる。例えば日本においても、高度成長期の後半から「主婦労働者」というカテゴリーが成立する。いわゆるパートタイムと呼ばれる領域であり、仕事の内実はどうあれ単純補助型労働市場として成立した。ポイントは、「主婦」労働者の賃金が、正社員よりも相当に低く抑制されたことにある。ここでも単婚小家族から個人が析出されたわけではない。たくみに家族維持の工夫がなされている。

しかし、1980年代半ばの雇用機会均等法施行を経て、女性の就業率は増加し続ける。その間、家族や共同体に対する手当が不十分だったことも否めない。1990年代以降の失われた20年は、給与から家族手当が失われ、近所から保育所が（予め）失われていた20年でもあった※10。

「すべての女性が輝く社会」とは、ついに資本制が家父長制から離れ（家族維持のためのコストをかけることを諦め）※11、そのかわりに国家が家事労働＝再生産活動のコストを支払うという国家的＝共同体的宣言にも聞こえる、といえは楽観的に過ぎるだろうか。

社会学による予見

上野千鶴子を含め、多くの社会学者の共通見解として、「近代家族」の成立要件は以

下の2点にまとめられるだろう。

- ①「自らの意思や感情に基づいて選び／愛した1人の交際相手と結婚し、一生添い遂げる」という「ロマンティック・ラブ・イデオロギー」が存在すること
- ②「夫が稼ぎ手であり、妻が家事育児に責任をもつ」という「性別役割分業」が存在すること

この2点の遂行が愛情表現となる状況下で、近代家族＝単婚小家族が誕生する。日本では、「明治期に姿を現し、大正期に規範化され、高度経済成長期に大衆化した」※12。そうして家族は経済や政治の基礎単位となったのである。

ところが、その近代家族が、この30年のうちに大きく変化したということも、社会学者たちの共通理解である。既に本章のデータでも確認しているが、大澤真幸の簡潔な説明によれば、「ロマンティック・ラブのイデオロギーはもはや効力を失っている。性別役割分業も、規範的な地位を失い、また実際に崩れてもいる。企業や政府はもはや、家族を戦略的な単位と見なさなくなった」※13。

しかし、と大澤は続ける。「ポスト『近代家族』の光景はどうなるのだろうか。それは、まだ統一的な像を結んでいない」。

実は一足飛びの回答がある。イギリスの社会学者であり、日本の社会学にも多大な影響を与えているA. ギデンズの「コンフルエント・ラブ」というコンセプト※14だ。

A. ギデンズは、ロマンティック・ラブの次

の愛の形態として、コンフルエント・ラブ、すなわち経済や法律などの外的要因によって保証される関係の永続性ではなく、自発的な相互コミュニケーションがもたらす精神的な充足によってのみ維持される性愛の形態が生まれつつあるという※15。

このコンセプト自体は十分に魅力的であり、例えば「アニバーサリーイベントを極めて重視する家族やカップルの増加」や、「フランスにおけるPACS ※16の浸透」など、さまざまな事象をよく説明しているとも感じられるが、果たして現実的に浸透し始めていると言えるだろうか。

社会学者の筒井淳也は、この考え方に否定的だ。「人々が、男性のみならず女性も雇用を通じて経済的に自立して、自由に人間関係を作る」※17 ような社会状態にはなっていないという。先進国の経済停滞によって人々の経済的な自立が妨げられたこと、親の介護をはじめとする無償の家事労働（いわゆるシャドーワーク）を誰が負担するのかという家族からの束縛などが原因であり、実際には、一組の男性と女性がともに稼いで協力して家族を支える「共働き社会」に向かっていくのだと主張する。

こうしたポスト近代家族に関わる2つの将来予測や考え方に対して、本章前半のデータはそれぞれに相反する事実を示している。

ひとつは、未婚者が結婚に感じるメリットのうち、「経済的に余裕がもてる」が伸び、「愛

- ※18：「家族を気軽に作れる、つまり気軽に結婚し、気軽に子どもを作ることができる社会、そして気軽に家族を作ってしまったばかりに上手いなくなってしまったとしても、それほど困らない社会を目指すべきです。「家族で失敗できないぞ」というプレッシャーがある社会では、人々は家族から逃避します」(『結婚と家族のこれから』(簡井淳也, 2015年))
- ※19：「努力する人間になってはいけない」(芦田宏直, 2013年)
- ※20：「昨今、「ペット手当て」を支給する企業が話題になっている。人材募集施策の一環ではなく、社員の親密圏確保策とみることは可能だろう。ただし、労働対価の長期的トレンドからは逸脱している。
- ※21：「私たちにとっての親密性の世界とは、まさに「特別扱い」の世界なのです」「私たちの住む社会は、パーソナルな関係や特別扱いの関係を、つまり親密性の原理を公的世界から排除し、私的領域にのみ許しています」(『結婚と家族のこれから』(簡井淳也, 2015年))。例えば1872年の学制に端を発する日本の近代教育制度は、純粋無垢な子供たちを家族や地域、社会から引き剥がし、社会的な階層移動を担保する、近代的なシステムである。
- ※22：もちろん不合理がいけないという、教条的な話ではない。映画『ライフ・イズ・ビューティフル』の主人公の父親は、(ナチの暴力について)子供に嘘をつき続けることで、子どもを救ったのだった。

情を感じている人と暮らせる」などの情緒的つながりが、長期的にスコアを落としていることに代表されるように、「純粋な関係性」の希求→その結果としての結婚志向、という図式はあてはまらないようだ。つまり、結婚に対して、経済的な保障機能を感じる未婚者が多くなっているのだ。

もうひとつの相反するデータとは、それでもなお「単独世帯」、「一人親世帯」、「兄弟姉妹世帯」、同棲を中心とする「非親族を含む世帯」などの、「非標準世帯」のシェアが増え続けていることだ。「私たちが向かっているのは、一組の男性と女性がともに稼いで協力して家族を支える「共働き」社会」だと言い切るには、トレンドに反しているように感じられる。

家族・世帯形成の鍵であるロマンティック・ラブ・イデオロギーが後退し、生活保障的な色合いが強くなりつつある。結婚した夫婦の間では共働き化・家庭内協力が進んでいる(近代家族の家父長制的性役割分担が解消されている)が、全体としてみれば、異性間の結婚で形成される家族・世帯そのも

のが減少していく。

現状を、いったんそうまとめても大きな間違いはないだろう。昔ながらの家族、つまり「標準世帯」と呼んで違和感のなかった頃の家族が、概念としても実態としても“溶けている”ことは確かだといえよう。

性急に答えを求めるのが本章の目的ではないので、家族・世帯について、今後鍵になるであろうテーマを散発的に列挙して、本項を閉じる。

① フランスのPACSをどうみるか。

「家族への期待を減らすことによって、人々は進んで家族を形成できるようになる」という理路※18が正しければ、同棲カップル(性別の組み合わせは問わない)を「将来的な一人親世帯予備軍」としてリスク視するのではなく、ある種の“有望世帯”としてみるものが重要である。その際、「出産は結婚を伴わなければならない」という、最後の(?)保守的な価値観が問い直されることになるだろう。日本でPACSを検討するとはそういうことだ。

② ペットは純然たる家族ではないのか。

「人間は殺しうるものだけを愛しうる」という、ある哲学者※19のテーゼに従えば、「純粋な関係性」において、ペットは純然たる家族である※20。つまり、「人間にとって、血縁関係のある者との親密圏、あるいは人間相手の親密圏は本当に不可欠なものなのか」という問いである。家族の拡張可能性というテーマをはらむ。

③ スマホ経由で“世間”に晒される家族はどのように変化していくか。

社会学者たちの家族論のベースには、家族はもともと反(近代)社会的なのだという考えがある。家族は、それがどんなに幸せそうに見える核家族であっても、不合理に満ちているという考え方である※21。

その不合理な世界※22が、常時、外の人間関係と“つながる”ことの影響を、まだ我々は正確に見切っていないのではないだろうか。

PROFILE

橋口理文(はしぐち・まさふみ) 東京大学経済学部卒業後、石油化学関連の人事・企画を経てリサーチ会社に入社。主に新規事業関連企業のマーケティングリサーチを担当。退社後、2004年にマーケティング・リサーチコンシェルジュ(株)アンド・ディを設立。

奥田 理(おくだ・まこと) 東京大学経済学部卒業後、都市銀行を経てコンサルティング業界に転職。業務改善や事業見直しプロジェクト、PFI手法可能調査、金融業界の市場調査などに従事。2013年より(株)アンド・ディに入社し調査分析を担当。

幸せの家 —人間にとっての家とは?—

清水千弘

(日本大学教授・マサチューセッツ工科大学不動産研究センター研究員)

1 幸せと家

経済学における「幸せ」と「家」

「家」とは一体何であるのか。「幸せ」とは何を意味するのか。その幸せとは、誰にとっての幸せであるのか。

「家」という言葉を聞いたときに、人はそれぞれに連想するものは異なるのではないだろうか。暑さや寒さ、外敵から、私たちの生命を守ってくれる物的な構造体を思い浮かべる方もいれば、「家」族と過ごす場所をイメージされる方、自分の死を迎える場所と考える方など、年齢をはじめとして一人一人が置かれている状況によって変化してくるであろう。

そして、その「幸せ」というものも、人によって変わってくる。幸せの反対語が「不幸」であるとすれば、アランの『幸福論』においては、幸福について正面から考える機会を失っている人々が多いことを指摘するとともに、不幸の原因を多様性とそれを探し当てることの重要性を説いている。なぜなら、不幸の原因は人それぞれによって異なるためである。このことは、トルストイの代表作である『アンナ・カレーニナ』において、「幸せな家族は一樣に幸せである。不幸な家族はそれごとに不幸である」といった言葉と通ずるものがある。

人間の行動は、究極的には「幸せ」を求めているといってもよい。経済学的には、人々は効用を最大化するという。経済学では、3つの登場人物を考える。「家計」・「企業」・「政府」である。経済学ではそれぞれの最適行動を考えるわけだが、家計は「効用」を、企業は「利潤」を、そして政府は「得票」を最大化するように行動すると考えられている。利潤最大化、得票最大化と聞くと、その行動主体となる企業や政治家のエゴが見え隠れる方もいるであろう。しかし、企業が利潤を最大化できるのは、企業が提供する財やサービスを通じて家計の効用を改善することで高い収益を得ることが可能となった時である。また、政府がその得票最大化が達成することができるのは、その投票の意思決定主体となる家計が、合理的に効用最大化

行動をとることで、最大公約数的な意味での社会の厚生水準を最大化できた時とも考えられよう。そうすると、すべての主体の行動が合理的になされれば、私たちは幸せになることができるはずである。それでは、どうして不幸な家計は依然として存在するのであるのか、という疑問が出てくる。

今一度、「家」に関わる家計・企業・政府という3つの登場人物と「家」、そして「幸せ」について考えてみよう。

まず、家計は、効用最大化行動として、家を借りたり買ったりしている。家というサービスを購入していると考えれば、外敵から生命や財産を守るシェルターという機能を購入したり、家族と過ごすための時間をその中で独占したり、または一層快適な時間を過ごしたりするために、お金を支払う。あくまでも家から受けることができるサービスへの対価として、金銭を支払っているといっているであろう。しかし、家には資産としての側面も持つ。経済学では、投資対象の一つとしても考えられる。投資とは、「現在の資源を節約して後の利得、効用を得るための手段」として定義される。そうすると、家を投資財と見立てたときには、現在だけでなく、将来において財やサービスを購入するための貯蔵手段という側面をも持つことを意味する。そして、住宅は他の株や債券といった投資対象と比較して優位性を持つことが多いために、内外を問わず投機の対象となって来たといえよう。

続いて、「企業」の利潤の最大化のための「家」との関わりを考えよう。家に関わる事業は、家を建設・分譲する、家を販売する、中古住宅を仲介する、賃貸住宅であれば大家業をする、家を修繕する、家を点検する、マンションや賃貸住宅を管理する、などなど様々なビジネスが存在する。それぞれの事業体がそのようなサービスを提供していくことで、家計の効用の最大化に貢献し、売り上げを立てているといってもよい。いわゆる広義の不動産業である。

政府もまた、家との関わりがある。政府、または国は、私たち国民

に対して、「健康で文化的な最低限度の生活」を保証する中で、衣・食・住を満たす。戦後の住宅が不足する時代には、政府は住宅を直接に供給した。また、国民が住宅を持つことができるように援助したり、低所得者などの社会的弱者には公営住宅を供給したりしてきた。また、住宅市場が失敗するときには、その市場の失敗を是正するように市場に介入してきた。建物の性能基準を定めたり、流通市場の中での情報開示の在り方などの取り引きのルールを定めたりしてきた。近年では、空き家が増加する中では、そのような空き家をもたらす社会問題を解決するように市場に介入してきたのである。

このように各主体が行動しているわけであるが、残念ながら、「家」を巡ってすべての人が幸せになっているわけではない。その不幸は家計ごとによって異なることは前述のとおりであるが、どうして、私たちは「幸せの家」を手に入れることができないのであろうか。アランが指摘するように、私たちは、家と、または幸せと「正面から向き合う機会」を失ってしまっているのではないであろうか。

人間の幸せの四分の一に貢献する「家」

経済・社会が発展過程の中で、人間の幸せは何によってもたらされるのかといったことは、いくつかの変遷があった。経済・社会の発展は、貧困との闘争であったといってもよい。人間の文化的な生活、生命を維持していくために必要な「衣・食・住」をすべての人が十分に満たすことができなかった時代も、そう遠くない過去にはあった。このような状態を「絶対的な貧困」と呼ぼう。しかし、科学技術や社会経済システムの進化によって、絶対的な貧困率は低下してきたが、依然として「相対的な貧困」は残っている。むしろ、経済的な格差が拡大する中では、「相対的な貧困」を感じる世帯は増加しているといってもよいであろう。このような社会では、経済活動の役割は極めて大きな比重を占めていた。食料を生産しそれを消費する、衣類を生産しそれを消費する、家を生産しそれを消費するということで、経済全体で「衣・食・住」を満たしてきたのである。

経済社会の成熟の中では、さらに様々なサービスが重要になってくる。余暇時間を楽しむために外食を楽しんだり、映画や落語、スポーツ観戦などのエンターテインメントにお金を使ったり、旅行や趣味に充てる時間を消費するためにお金を支払ったりする比率が増加

していく。これらの幸せは、すべて金銭の対価として得ているものであるから、経済的な幸福と言えよう。

さらに経済社会が進化していく中では、このような経済活動から得られる幸福の比重が低下する可能性はある。経済的な豊かさ以外に幸福を求め始めることが起こることは容易に予想できる。しかし、依然として現代社会では経済的消費からもたらされる幸福が大きいと考えても間違いのないであろう。

そうすると、何にいくら支払っているのかといった比重が、私たちの幸福に対して影響を与えるといってもいい。家計がどのような商品に対していくら支払っているのかということを調査する公的統計として、『家計調査』と呼ばれるものがある。そして、さらに、そのような調査をもとに、毎月家計がどのような財やサービスに対してお金を支払っているのか、またはその支払い総額がどのように変化しているのかを調査する統計としては、『消費者物価指数』と呼ばれる統計が国から公表されている。

消費者物価指数と聞くと、モノやサービスの価格の変化を調査していることを連想する方が多いであろう。私の指導教授である、カナダ・バンクーバーにあるブリティッシュコロンビア大学のディワート教授の研究（Diewert（1973）、（1976））が公表されてからは、消費者物価指数とは、「効用不変指数」、つまり毎月同じ効用を得るために必要な金額の比として考えられるようになった。つまり、家計が同じだけの幸福を毎月得ようとした時に、その金銭の対価としていくら支払わなければならないのかを測定しているものとする。逆説的に考えれば、私たちの幸福に対する貢献が、何によってどの程度もたらされているのかわかるのである。

その比率に着目すれば、住宅に対するサービスに対して、米国、日本、欧州などの経済が成熟している国では、全体の支出の四分の一から三分の一の支出をしている。つまり、住宅は、私たちの幸福の四分の一から三分の一に貢献していると言えるのである。

このことは、住宅産業に関わるものは、しっかりと認識しておかなければならない。家は、家計の幸福に大きく貢献することもできれば、不幸に対しても大きく影響を与えてしまうこともある。そして、その不幸の原因が人によってさまざまな原因によって生み出されていることを考えれば、多様な不幸を生み出す源泉にもなってしまっているといってもいいであろう。

2 どうして家を買うのか？

アセットメルトダウン

日本では、「土地神話」という言葉があった。戦後、日本の土地価格は上昇を続け、バブル崩壊を迎えるまでは、誰もが下がるということを考えたことはなかった。英国の著名な経済学者であるジョン・スチュアート・ミルは、「富める国の地価は上がり続ける」といった。その神話を信じた日本人は、日本の永遠の繁栄を信じてやまなかったのかもしれない。しかし、1990年のバブル崩壊によって、日本の土地は持続的に下落し続けるという現象に見舞われた。その後、「失われた10年(Lost decade)」と呼ばれた。

それでは、このような不動産価格の変動は、私たちの幸せに対してどのような影響をもたらすのであろうか。不動産価格が下落することで、日本人は不幸になってしまうのであろうか。今後、わが国の不動産価格はどのように変化していくのであろうか。経済の成長または不動産といった資産価格は、人口との関係が極めて強いことは、直感的にも理解できる。人口が減少し、高齢化が進む地方都市などでは、空き家問題が露呈し、地方消滅とまでも言われている。人口減少と高齢化の進展は、わが国が避けて通ることができない問題である。

そのような人口減少と高齢化の進展が、不動産価格の暴落といった「アセットメルトダウン」を起こすのではないかといった議論が、内外で始まっている。このような議論は、古くは、ハーバード大学のグレゴリー・マンキュー教授による研究によって提起された。マンキュー教授は、1980年代の米国の出生率の低下が住宅市場にもたらす影響を分析したところ、将来の住宅需要を大幅に低下させるとし、25年間を通じて住宅価格が47%暴落していくというシナリオを提示した。そして、その研究はその後の米国において大きな学術的な論争を生むことになった。

わが国に目を移せば、少子化の影響を受けた人口減少と、第二次世界大戦後のベビーブーム、いわゆる団塊世代によってもたらされる高齢化の急速な進展が同時進行している。この団塊世代といった人口の塊は、日本経済の成長をけん引してきたが、その一方で住宅市場にはさまざまな混乱をもたらしてきた。団塊世代が住宅市場に参入してきたときには戦後最大の住宅需要を生み出し、1980年代半ばからの不動産バブルを発生させる要因の一つとなった。そして、今、そのような人口の塊が一気に高齢化していく中で、有史上、どの

国も経験したことがない高齢社会へと突入しつつある。

このような高齢化は、日本だけでなく、多くの先進主要国で見られる共通の現象であることから、近年において、高齢化が住宅市場だけでなく、マクロ経済に対してどのようなインパクトをもたらすのかといった研究が進められている。

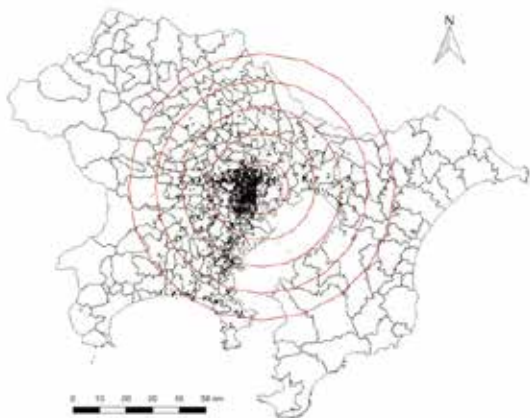
筆者らのチームによる一連の研究成果を見ると、住宅価格は、長期的には経済成長と人口要因で多くの部分が説明され、とりわけ日本の住宅価格の変動は、経済要因よりも人口要因から受ける影響が強いことがわかってきた。さらに、人口減少に伴う価格の押し下げ効果よりも、高齢化に伴う価格の押し下げ効果の方が大きいことも示されている。日本の高齢化の速度は、今までどの国も経験したことがない速度で進む。さらに、その進行の速度やタイミングは、地域によってもばらつきがある。すでに地方の多くの都市では、その影響を受けて空き家問題が露呈してきている。この問題は、2025年を過ぎれば東京をも含む大都市部において共通に表面化する。そして、人口要因だけによる住宅価格の押し下げ効果を推計すると、人口が減少する効果と高齢化が進む効果が相まって2040年段階で住宅価格は半分または三分の一以下になってしまう地域が多数出現してくることが予測された。

このような問題に加えて、都市部においては、都市インフラ、なかでも建造物の高齢化・老朽化といった問題にも直面する。都市部では経済成長の過程で一気に発生した住宅需要を吸収するために、区分所有型集合住宅(以降、マンションと呼ぶ)の建設が進められた。マンションは、土地資源を節約しながら大量の住宅を供給させることが可能であることから、土地の制約が強い都市部ほど一般的な居住形態となっていった。そのマンションが、道路や橋などの公的なインフラと同様に老朽化が進み始めており、その維持・管理問題は、大きな社会問題として発展していくことが予想されている。図1は、マンションの年代別の供給の変化を見たものであるが、とりわけ戦後最大の住宅需要が発生し、不動産バブルに見舞われた1980年代において急激にストック数を伸ばしたことがわかる。

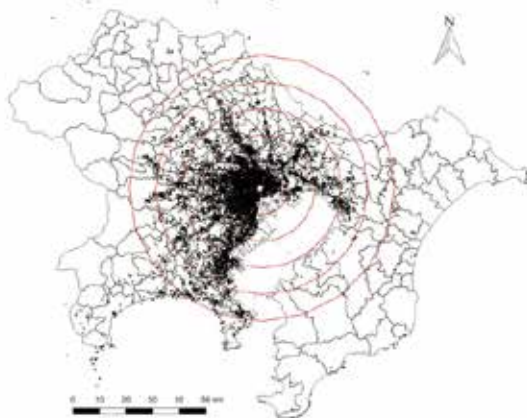
マンションは区分所有法により、a) 建て替えには5分の4の居住者、持ち分の賛成が必要、b) 区分所有権の解消のためには全員同意が必要と定められているために、ストックを更新、減失させるためには極めて大きな社会的コストがかかる仕組みとなっている。そのために、建物が老朽化することで、都市全体に外部不経済をもたら

図1：年代別マンションの供給分布

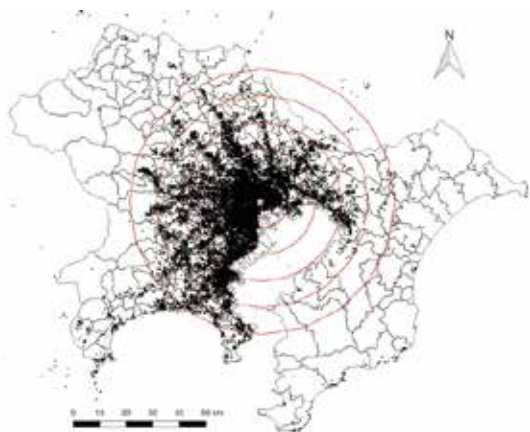
[1-a] 1970年以前に建築されたマンション分布



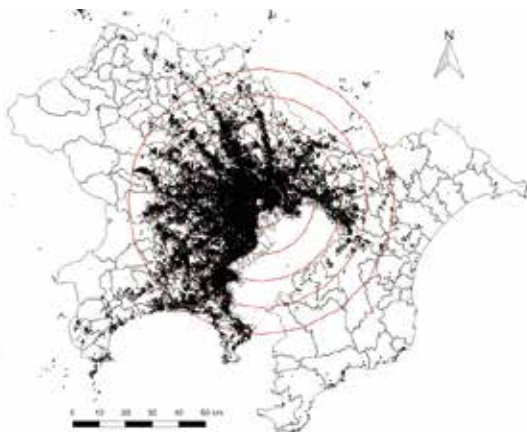
[1-b] 1980年以前に建築されたマンション分布



[1-c] 1990年以前に建築されたマンション分布



[1-d] 2000年以前に建築されたマンション分布



す可能性が高い。建物の老朽化は景観を阻害し、さらにはスラム化が進んだ時には、一層強い外部不経済を地域にもたらす。それを除去することは事実上、ほとんど不可能なのである。

筆者らの研究によると、東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県だけで、マンションは、2015年時点で159万棟、944万戸、4億7783万㎡存在する。さらに、実験の結果、建築後20年を過ぎると周辺に対して強い外部性をもたらすことも明らかになってきた。ここで、建築後25年を経過したマンションを老朽マンションとして定義すれば、2005年には176万戸、7869万㎡しかない老朽マンションは、2040年には943万戸、4億7730万㎡にまで増加していく。2015年を基準として考えると、2005年から2015年までの10年間で、老朽マンションは面積ベースで2.3倍程度に増加し、さらに、2040年にかけて2.68倍まで拡大していく。一方、総人口は、2005年から2025年までは大きな変化はないが、2030年から2040年にかけて10%程度減少する。とりわけ顕著であるのが、高齢者の増加である。65

歳以上人口は2015年から1.3倍に、75歳以上人口は1.5倍へと増加していく。つまり、人口・都市インフラ・マンションなどの建造物の老朽化が同時に進行していくのである。人間だけでなく、街全体が高齢化し、大きな外部不経済の下で生活をしないといけなくなる可能性があるのである。

そうすると、人口減少・高齢化・都市にある建物全体の老齢化によって、大都市圏においては、地方都市の人口減少・高齢化といった問題以上に難しい問題に直面し、未来のわが国においては、不動産価格が暴落するという「アセットメルトダウン」が起こる可能性が高くなってきていると考えている。

家を買うことの費用：機会費用という考え方

人口減少や高齢化が進展する中で、住宅価格が暴落するのではないかという予測があるときに、家計は、住宅に投資をして取得し

た方がいいのか、賃借して借りた方がいいのであろうか。住宅の価値が暴落することがわかっている時に、それに投資をするというのは、一概には理解できない。その場合には、投資をすることで家を保有することの費用と賃借することで支払わないといけない家賃との対応関係で判断していくことになる。さらには、どちらの選択をした時に、家計が幸せになることができるのかといったことによって判断がなされるべきであろう。

ここで、住宅を購入するときの投資額 (V_v^t) と住宅のサービス価格である家賃 (u_v^t) との関係を正確に理解しておく必要がある。記述的に整理するので、数式に対してアレルギーがある方でも注意深く追っていただければ理解できるものである。

V_v^t は、生産されてから v 年が経過した t 期の最初の資産価格であるとする。そうすると V_{v+1}^{t+1} は、1 期分その資産が古くなった 1 期後 ($t+1$) の資産価格として定義できる。そして、 u_v^t を t 期の最後に受け取ることができる期待サービス価格、つまり、資産のサービスへの対価であり、リース料、不動産の場合では家賃に該当する。また、住宅の保有には費用がかかる。生産後 v 年が経過した資産の t 期の終わりに支払う経費支出を O_v^t とする。加えて、このような資産の価格を考えるとときには、時間という概念が入ってくる。時間という概念が入ったときには、将来の価値を現在の価値へと変換するために、割引率という概念が登場する。そこで、ここでは r^t を期待名目利子率 (*i.e.*, 他の代替資産との裁定の結果決定される期待利子率) とする。つまり、住宅に投資しなければ、そのお金を一定の利子収入や他の資産に投資していれば投資収益を得ることができていたわけだから、住宅にお金を使ったことであきらめなければならなかった費用として考えることができる。この期待値は t 期の最初に決定されるものとする。

また、この家の生涯時間を m 年と仮定する。このような仮定の下では、 t 期の資産価格は次のように定式化できる。

$$V_v^t = \frac{u_v^t}{1+r^t} + \frac{u_{v+1}^{t+1}}{(1+r^t)(1+r^{t+1})} + L + \frac{u_{m-1}^{t+m-v-1}}{\prod_{i=t}^{t+m-v-1}(1+r^i)} - \frac{O_v^t}{1+r^t} - \frac{O_{v+1}^{t+1}}{(1+r^t)(1+r^{t+1})} - L - \frac{O_{m-1}^{t+m-v-1}}{\prod_{i=t}^{t+m-v-1}(1+r^i)} \quad (1)$$

この資産が 1 期経過すると、(2) 式ようになる。

$$V_{v+1}^{t+1} = \frac{u_{v+1}^{t+1}}{1+r^{t+1}} + \frac{u_{v+2}^{t+2}}{(1+r^{t+1})(1+r^{t+2})} + L + \frac{u_{m-1}^{t+m-v-1}}{\prod_{i=t+1}^{t+m-v-1}(1+r^i)} - \frac{O_{v+1}^{t+1}}{1+r^{t+1}} - L - \frac{O_{m-1}^{t+m-v-1}}{\prod_{i=t+1}^{t+m-v-1}(1+r^i)} \quad (2)$$

ここで、(2) 式の両辺を、 $(1+r^t)$ で割ると、(1) 式の結果から、(3) 式を得る。

$$V_v^t - \frac{V_{v+1}^{t+1}}{1+r^{t+1}} = \frac{u_v^t}{1+r^t} - \frac{O_v^t}{1+r^t} \quad (3)$$

(3) 式に $(1+r^t)$ をかけると、 t 期のユーザーコスト、または、期待サービス価格 u_v^t は、(4) 式として求めることができる。

$$u_v^t = r^t V_v^t + O_v^t - (V_{v+1}^{t+1} - V_v^t) \quad (4)$$

つまり、住宅の家賃は、住宅を持つことの費用、または使用することの費用 (ユーザーコスト) と一致するのである。しかし、実際は、住宅市場は完全ではないので、または取得する時期や売却する時期によって、この等式が一致しなくなるのが一般的である。

ここで、住宅を持つことの費用を機会費用という概念で考えてみよう。機会費用とは、ある行動をした時に、あきらめた費用または利益というように言い換えることができる。この場合は、賃貸住宅に住み続けて家賃を支払い続けるという選択と、住宅に投資をして所有することによって支払わなければならない費用との差を意味する。ここで、家を所有している家計について考えてみよう。

家を保有している家計は、もしその住宅を賃借に出せば、その時に家賃収入を得ることができる。その家賃収入を得ることをあきらめて住宅に住み続けている。また、その所有者は、もしその住宅を売却して現金を得ることができたのであれば、その現金を使って、株や債券市場に投資をすることで得ることができる投資収益をあきらめていることになる。さらに、その家に住み続けることで売却を

将来に先延ばしにすれば経年減価が起こり、その費用も支払うことにもなり、ここに固定資産税・損害保険料などの様々な費用も加わる。最終的には、ここに住宅の価格の変動分も費用として追加される。これが住宅を持つということの費用となる。つまり、住宅を保有するということは価格変動のリスクに大きくさらされることになるのである。

そのような費用と家賃とを比較した時に、家計の実質的な選択行動としては、最小費用を取る。つまり、家賃を支払い続けた方が低い費用であるとすれば、賃貸住宅に住むことを選ぶのが合理的な行動となる。

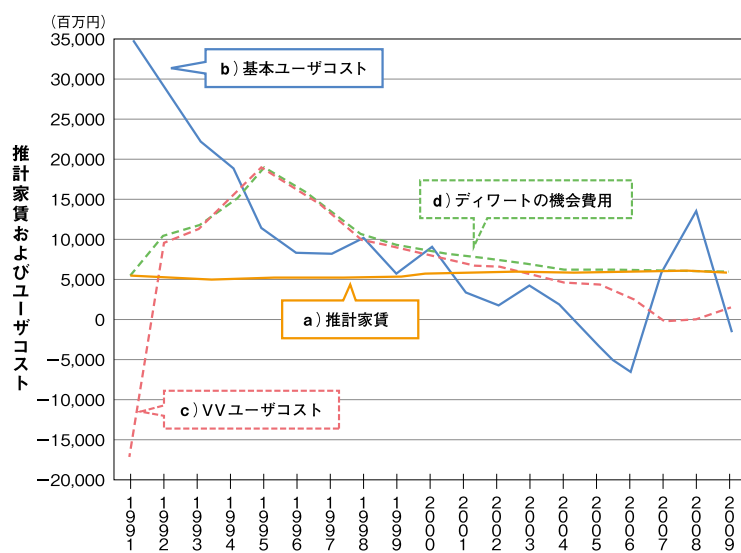
住宅価格が持続的に上昇していた時代は、家賃を支払い続ける費用よりも、固定資産税、保険料や家を維持するための修繕費などが低く、かつ、価格変動リスクではなく、その上昇の恩恵を受けることができたために、家を持つという選択をしている家計の比率が高かった。もし、人口減少や高齢化などによってアセッ

トメントダウンが起こるということが予見されるのであれば、完全に合理的な家計ばかりになってきたときには、その下落幅と固定資産税・保険料・修繕費などを加えた総費用と支払い続ける家賃の合計で小さい方を選択することになる。さらに、マンションの場合には、建て替えまたは滅失させるための費用が無限大であるということを考えると、極めて高い費用が予想されている。つまり、合理的な家計であれば、建て替えができず、取り壊しもできない日本でマンションを購入するという選択肢はないはずである。

それでは、どうして多くの家計がマンションも含む住宅に対して莫大な資金を投入しているのであろうか。住宅を投資材としてとらえ、その費用を計算しようとする、一連の議論の中での整理のように、家賃とユーザーコストという対比の問題となる。しかし、住宅から派生しているサービスを消費するという枠組みで考えると、資産価格の変動から解放されることになる。

家計が住宅サービスを購入し、効用を得ているとしよう。住宅に住まい、その中で愛する人と時間を過ごし、ともに日々の食事を楽しんだり、記念日を祝ったり、クリスマスや正月を共に過ごしたりしながら、生活の場としてのサービスを享受する。また子供が誕生し、

図2：住宅家賃とユーザーコストの長期推移



その成長を見守る空間としての家のサービスを享受することで効用を最大化しているということを考えれば、その時点で資産価格の変動から解放されることとなる。

ブリティッシュコロンビア大学のディフォート教授、またはマサチューセッツ工科大学のウィートン教授は、家計は住宅価格が上昇する局面ではキャピタルゲインを狙った投資財としての側面も加味して住宅を購入するが、価格が下落する局面でも効用を最大化するように住宅に投資するということを指摘した。

しばしば住宅価格の変動を見ながら、「家の買い時はいつか」「家の売り時はいつか」という質問を受ける。図2は、バブル崩壊後の住宅家賃を支払い続けた場合の費用（推計家賃）と複数の住宅を持つことの費用（ユーザーコスト）と機会費用を比較したものである。費用だけを見れば家賃を支払い続けた方の費用が低かったことを示している。しかし、そのような質問に対する回答はなく、より正確に言えば各個人が置かれている状況によってそれぞれの回答があるというのが正解であろう。つまり、家を借り続けた人の方が多くの効用を得ることができていたのか、幸せだったのかと聞かれたときに、彼らは単純には答えられないはずである。

3 幸福のマイクロストラクチャー

労働・余暇と幸福

経済学で、効用関数には様々なタイプのものがある。ここでは、ベッカー型の効用関数から、家に住まう家計としての「幸せの家」について考えてみよう。

ベッカー流の効用関数では、私たち家計の時間をどのように配分していくのかということを考える。私たちの時間を労働時間と余暇時間に大別するとすれば、私たちは、その時間と空間との関係から考えれば、労働時間に分割された時を、工場・オフィス・店舗などで過ごし、余暇時間に割り当てられた時間を、家を中心としたプライベートな空間で過ごす。ここで、主語を家に移せば、家とは、余暇時間を過ごす大切な空間であると同時に、家事サービスの生産の現場にもなる。そうすると、家に求められる機能的な条件としては、快適な余暇時間を過ごすことができるサービスをどの程度生産することができるのか、家事労働に労働力を一単位投下した時にどれだけの家事サービスを生産することができるのかといった生産性が単位当たりの家の価値となる。そうすると、家の価値とは、その使用量となる「時間」の量とその「原単位当たりの生産性」の合計によって決定される。

それでは、ここで未来の労働時間について考えてみよう。オックスフォード大学のマイケル・A・オズボーン准教授が、2013年に雇用の未来（THE FUTURE OF EMPLOYMENT）という論文を発表し、人工知能（AI: Artificial Intelligence）やIoT（Internet of Things）の発達によって、これから消えゆく職業を公表した。また、わが国では「働き方改革」が積極的に進められようとしている。雇用の未来がどのようになっていくのかは、様々な議論があるものの、これらのことによって、わが国の働き方が大きく変化することだけは確かであろう。このようなテクノロジーの進化や社会的な価値観の変化に基づく労働市場の変化は、住宅の価値に対して大きな影響を与えることは容易に想像がつくであろう。

ここでは、労働需要に基づく不動産に対する床（空間）需要がどのように変化するかといったマクロの視点と、一単位当たりの床から生み出される生産性や効用（満足度）がどのように変化するかといったミクロの視点の両面から見ていく必要がある。ここでは、単純化して、オフィス市場と住宅市場について、整理してみよう。

働き方改革では、長時間労働の是正と、女性や高齢者の労働力

を積極的に活用するための社会基盤の整備が進められている。不動産市場との関連では、労働者に働く場所の多様な選択肢を与えるような制度変更を求めている。これは、女性や高齢者の社会進出を促進する効果をも持つことから、オフィスにとらわれない在宅勤務、またはカフェなどの公共の場所での労働を推奨している。加えて、自宅に近い場所で働くことができたりするように、サテライトオフィスの活用を提供している。その一方で、会社ではフレードレスなどを進め、オフィス需要を弾力的に制御しようとする（節約する）会社も少しずつ増加してきている。

労働市場の中では、「雇用の未来」で予測されたように、今後、AIの発達は、多くの労働を代替するようになると考えた方が自然であろう。言うまでもないが、人口減少・高齢化に伴う労働力の減少は必至である。このような社会構造の変化と働き方の変革が進んだ先には、オフィス市場はどのように変化するのであろうか。

従来のオフィスでは、労働力の低下以上に、労働時間の削減と在宅勤務をはじめとする会社以外の場所での労働時間の増加に伴い、マクロの意味での床需要が大きく低下する可能性がある。加えて、労働時間に対する制約は、不動産床一単位当たりの生産性を低下させる。つまり、マクロ・ミクロともに、不動産床需要を低下させてしまうのである。近年では経済環境が良いために、一見、このような需要停滞の影響が出ていないようにも見える。しかし、経済環境が好転し空室率は低下しつつも、家賃が上昇していないのは、一単位当たりの生産性の低下と在宅勤務、カフェ、自宅といった代替財の登場によってマクロの需要も低下していることから、実質的には値下げをしていることと同じ状況に直面しているとも考えられるのである。

それでは、住宅市場はどうであろうか。もし在宅勤務が進むとすれば、家という機能が大きく変化する。従来の休息をとるための場所という機能と家事サービスを生産するという機能に加えて、今まではオフィスで行われていた生産のための空間の一部を、家の中に移転させようとしていることを意味している。具体的には、デスクを置く空間が必要になったり、または書斎が必要になったりしてくるかもしれない。

生産するための機能が追加されることで、住宅需要が拡大する可能性があるのである。また、長時間過ごすことが前提となれば、家の中での快適性が一層求められる。このことは、不動産床一単位当た

りの住宅サービスが上昇することを意味する。人口が減少していく中で、マクロの住宅需要は低下していくが、一住戸当たりの住宅需要を増加させるとともに、単位当たりの満足度は上昇する可能性がある。また、在宅勤務が進み通勤という負担が低下すれば、サテライトオフィス・シェアオフィスの整備が進めば、都心に住むという選好が低下するかもしれない。そのことは、住宅立地にも影響をもたらすであろう。つまり、都心回帰が続いてきたが、再び郊外の広い住宅への選好が上昇する可能性もあるのではないか。

今までの企業は、優秀な人材を確保するためには、高性能な都心のシンボリックなオフィスを持つ、または借りることが重要であると考えてきた。そして、長時間労働に縛られていた家計は、少しでも会社の近くに住まうことで効用が大きくなった。しかし、働くという時間的・空間的な概念が変化していく中では、必ずしも都心の高性能なビルが「働きやすい場所」ではなくなるかもしれない。家計も、働く場所に近いところが「幸せに暮らすことができる場所」ではなくなるかもしれない。働き方改革は、財やサービスの生産の現場だけでなく、住まいにも影響をもたらす可能性も考えられる。

人口減少や高齢化といった問題が進展する未来の住宅市場を取り巻くマクロ環境は、極めて深刻な問題に直面する。しかし、このような構造変化が起こるとすれば、住宅の価値、人と住宅を取り巻く幸福の関係も変化するはずである。ここで、住宅の価値という視点で改めて整理してみよう。

住宅が持つ資産としての側面と効用を生み出す装置としての空間という側面とを比較した時に、従来は、資産としての住宅の側面を重視するあまりに、家計は住宅との正しい付き合い方を見失わせてしまってきたのではないか。例えば、資産面だけを見てしまうと、人口減少や高齢化の進展によって資産価値が大きく下落すると、住宅が社会のお荷物になる。空き家として放置され、社会のゴミになってしまうのである。

ここで、今一度、前述のベッカー流の効用関数を応用して、住宅の価値を考えてみよう。労働と余暇を識別した家計の効用関数においては、賃金は限界不効用の対価として受け取るものであり、余暇時間を享受することで正の効用を得ることができるものとする。そうすると、私たちの家計は、固定化された労働時間の下では長い余暇時間を確保するために、通勤時間を節約するように都心に住むことで住宅サービスを増加させて、効用を最大化することができた。また、空間とお金の消費を考えたときに、職場や労働時間内における移動できる地域内での空間とお金の消費と、住まいやその周辺での時間とお金の消費を最適に組み合わせることで、効用の最大化を

図ってきた。

まず、高齢化社会とは、社会において通勤という呪縛から解放された世帯の比率が増加することを意味する。そうすると、家の中、または家の周辺での時間とお金を消費することで効用の最大化を図ろうとする家計が増加していくことになる。

加えて、働き方改革における労働時間の短縮やモバイルワークなどの進展に伴い家の中で過ごす時間が増加することは、一層家またはその周辺で時間・空間とお金を消費する機会が増加する。

このような変化は、住宅から受ける効用水準と支払い意思額や空間の消費量に大きな変化をもたらす。それは、消費者がその住宅をどのように利用するのかということに依存する。具体的には、住宅の中で過ごす時間という「量」と過ごし方といった「質」の積によって決定される。深夜まで仕事に追われてほとんど住宅で過ごすことができない主体や、塾などの習い事に追われ、住宅で過ごす時間が限定されている家計では、住宅で過ごす時間の量は極めて少ない。

住宅が、ただ休息をとるために眠るだけのための空間ということであれば、要求される質も小さくなる。それだけの価値しか見出すことができない。現在の住宅価格は、そのような環境で形成されており、職場や学校などの日常を過ごす場所までの距離が重視されている。つまり、都心までの利便性が重要となる。

ここで、家族と過ごす時間が長くなり、友人が頻繁に訪れるような家であれば、リビングなどのスペースが重要となる。家で働くという選択肢が出てくれば、書斎を持ったりするかもしれない。そうすると、そこで過ごす時間やその過ごす時間から受ける効用が増加し、その増分は住宅サービスに対する支払い意思額となって表明されるとともに消費する空間的な量も増加する可能性がある。

高齢化社会の進展や働き方改革に伴い、住宅の社会的な機能に変質し、さらに進化していくことが予想される。つまり、一層私たちの効用に対して寄与する比重が高まる可能性が高くなっていくのである。

さらには、その選択においては、資産価値が維持されるといったことではなく、どのような消費ができるのかといったことが重要になる。おしゃれなカフェがあったり、バーがあったり、おいしいパン屋やケーキ屋があったり、気の利いた花屋があったり、和食、フレンチ、イタリアン、中華だけでなく、様々な種別のレストランがあったり、自然や文化が享受できたりと、多様な消費機会が与えられる街に人が集積していくのではないか。それが例えば就業地である都心から離れていても、働くことから解放された家計は、一層自由な選択ができるようになるであろう。

このような構造変化は、住宅のサービス価値を高めるように作用することが予想される。それは質的な意味だけでなく、量的な意味での拡大をもたらすように作用するであろう。人口減少や高齢化、建物の老朽化といった悲観的なマクロのショックを打ち消すように、マイクロなショックが発生し、そのエネルギーは、我々が現段階では測定できないほど大きなものであると考えている。

そして人は家、家族、地域と正面から向き合う機会が増えていくことができたときに、家というものの価値が変質するものと考えている。

幸せの家のその性能

消費者または家計は、住宅を選ぶときに、自分の生活を想定し、それを必要とする機能へと落とし込み、自分の効用を、幸せを最大にする住宅を選択していく。家計が効用を最大化するように住宅を選ぶときには、住宅の性能と幸福とのマイクロな関係の構造を理解しておく必要がある。このような家計の選択行動と、住宅の機能と価値とを説明する経済理論として、ヘドニック理論と呼ばれるものがある。以下、少し難解な表現や数式が出てくる。しかし、住宅の価値を経済理論ではどのように捉えているのかを理解する上では極めて重要な理論となるため、あえて正確に記述することとした。

ヘドニック理論は、私にとっては大学院の修士課程に入学した今から四半世紀前に出会い、それ以降、この研究だけをして来たと言ってもよい。住宅価格指数の推計法などにも応用されており、財やサービス、資産の価値を考えるにあたり、この理論を避けては通れないのである。ヘドニック理論は、ある商品の価格をさまざまな性能や機能の価値の集合体(属性の束)とみなし、価格と財やサービスの性能や機能ごとに分解することで、その品質に対応した価格を説明するための理論体系である。この理論が優れているのは回帰分析などの統計技術と融合することで、それぞれの機能に対応した価格を計算できるという特徴を持つことである。ヘドニック関数を具体化することは、消費者が個々の機能や性能に対してどの程度の価値を見出しているかを明らかにすることと同じなのである。

伝統的な価格理論では、一物一価の法則が市場分析を行う上での有効な仮定となるが、Lancaster (1966) が分析しているように、この仮定は差別化された商品を扱う上で理論的に(そして実証分析を行う上でも)極めて不都合である。そこで、Rosen (1974) はこのような属性の束としての商品価格データが、どのような市場メカニズムで発生するのかを理論的に解明した。Rosen 以前の研究でも、住宅のような属性の束からなる商品と一般の商品との間の違

いについて分析を試みている研究が存在するが、データ発生プロセスをどのように記述するかという観点から見て、ヘドニック関数は正しく理解されていなかった。Rosen の研究は、Tinbergen (1959) の提起による「差別化された生産物の市場均衡理論」を発展させたものであり、商品供給者のオファー関数 (offer function)、商品需要者の付け値関数 (bid function) およびヘドニック関数の構造との間の関係を厳密に検討し、商品の市場価格を消費者および生産者の行動から特徴づけている。

ヘドニック・アプローチの理論的枠組みを Rosen (1974) にしたがつて整理する。ここでは、 $K \times I$ の属性ベクトル X (属性の束) からなる住宅の需要を考える。ここでいう属性とは住宅の広さや都心までの時間、最寄り駅までの距離、建築後年数といった基本的な性能から宅配ボックスがあるかどうか、断熱性能はどうか、耐震性能はどうかなどといった住宅の全ての性能を含む。そしてその属性の束で示される住宅の市場価格関数を $P(X)$ とする。消費者の効用関数を $u(c, X; A)$ と書く。ここで、 c は価格が1に基準化された価値尺度財 (スカラー)、 A は消費者個人を特徴づける選好パラメータのベクトルである。消費者の所得を I とするとき、予算制約式は $I = P(X) + c$ となる。消費者の所得と選好の分布を確率密度関数で考え、これを結合確率密度関数 $f(I, A)$ で表す。

与えられた予算制約のもとで、 (c, X) について効用を最大化するとき、次の最適化条件が得られる。

$$\frac{\partial u(I - P(X^*), X^*; A) / \partial X}{\partial u(I - P(X^*), X^*; A) / \partial c} = P_X(X) \quad (5)$$

ここで、 P_X は属性の1階微分の関数を示している。すなわち、最適な属性 X^* の選択は合成財に対する個々の属性の限界代替率が住宅市場価格の限界値に等しいところで決定される。住宅市場価格の限界値は需要者がその属性に対して支払ってもよい (willingness to pay) と考える属性の価値に等しくなっている。したがって、個々の属性の限界値を調べるためには、市場価格関数 $P(X)$ における各属性の微係数を知る必要がある。

今、ある一定の効用水準 u^* のもとで選択された最適な属性の束が X^* であるとき

$$u(I - P(X^*), X^*; A) = u^* \quad (6)$$

と書くことができる。ここで、需要者が住宅に対して支払ってもよいと考える最大の価格のことを付け値 (bid price) と呼ぶ。これを θ という記号で定義する。すると、所得 I 、タイプ A の需要者が効用水準 u^* を達成しなければならないときに、住宅属性 X に支払いうる最大価格は $u(I - \theta, X; A) = u^*$ より、 $\theta = \theta(X; I, u^*, A)$ と陽表的に示すことができる。関数 $\theta(\bullet)$ は付け値関数 (bid price function) である。すると、効用が最大化されるとき、任意の $f(I, A)$ のもとで、

$$P_X(X^*) = \frac{\partial}{\partial X} \theta(X^*; I, u^*, A) \quad (7)$$

でなければならない。この時、住宅の市場価格関数の勾配が所得の限界効用に対する属性の限界効用に等しいだけでなく、付け値関数の勾配にも等しくなっていなければならない。

ヘドニック理論とは、住宅価格を住宅のさまざまな属性や個人属性に回帰させたモデルを推定することによって、各属性の価値を予測することができるのである。

市場価格は、住宅市場の需給均衡で決まるため、消費者だけでなく、生産者の行動も描写しなければならない。つまり住宅の生産者である。住宅のように差別化された商品の費用関数を $C(X, M; B)$ とすると、 M は建設される住宅の数を示しており、 B は各生産者の技術上件等の特徴づけるパラメータ・ベクトルとなる。この B の分布は確率密度関数 $g(B)$ で与えられているものとする。生産者は住宅市場価格を所与として、次の利潤 π を最大化する属性の束を決定すると考えられる。

$$\pi = P(X)M - C(X, M; B) \quad (8)$$

最適な属性の束 X^* と生産個数 M^* を選択しているとき、達成できる利潤が π^* であるとする。

$$\pi^* = P(X^*)M^* - C(X^*, M^*; B) \quad (9)$$

ここで、生産者が提示できる最低の価格 (オファー価格) を ϕ という記号で表すと、特徴 B の生産者が利潤 π^* を達成しなければならないときに、属性 X 、生産個数 M の住宅に提示できるオファー価格は、 $\pi^* = \phi M - C(X, M; B)$ を満たすことになる。オファー価格関

数は $\phi = \phi(X; \pi^*, B)$ と書くことができる。したがって、利潤が最大化されているとき

$$P_X(X^*) = \frac{\partial}{\partial X} \phi(X^*; \pi^*, B) \quad (10)$$

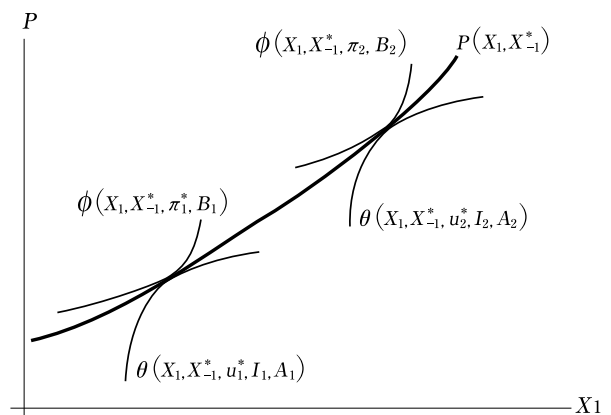
となる。

そうすると、消費者の付け値と生産者のオファー価格が均衡するように市場で価格 (P) が決定されることになる。図3からもわかるように、 X に対応したあらゆるタイプの住宅の需要と供給とが等しくなるところで市場均衡が成立し、市場価格 $P(X)$ が得られる。

少し難しい説明が続いたが、このことは何を示唆しているのだろうか。住宅の価格と一言で言っても、住宅は多様な属性 (X) を持つ。都心までの時間、最寄り駅までの時間、広さ、建築後年数、構造、間取り、断熱性、採光や通風、家からの景色などなど、様々な属性によって性能が決まってくる。そして、その性能が住宅の価格を大きく変化させる。

また、それらに分解された性能または属性が、人々の効用、つまり、幸福に影響を与えているということであるとすると、住宅の選択においてはそれらの属性のすべてに対して意思表示をし、その意思を支払いという形で顕在化させないといけないのである。また、そのような幸せの数が家族だけあれば、その家族ごとにカスタマイズをしていかなければならない。これは、生産者がどこまで需要者の効用の最大化のために生産活動をすることができるのかという点に関わって

図3：住宅の属性 X_1 に関する付け値関数、オファー関数、市場価格関数



くる。

依然として、規格化された大量に生産された新築マンションなどが高い価格で成約しているが、その一方で、家族単位でカスタマイズしていくリノベーションマンションなどのシェアも増加してきている。そのことは、一定の予算制約の中で自分の効用最大化をするためには、住宅の属性（ X ）の組み合わせを最適化しようとしている家計が増加してきていることを意味していると考えていいであろう。幸せの家を具体的に実現していくためには、消費者もまた住宅生産に対して関与し、明確な意思表示ができるようにならなければならないのである。

幸せの街

効用を最大化しようと住宅選択をしようとすると、どのような街に住むのかということも極めて重要な要素となる。仮に住宅との間にミスマッチがあったとすれば、将来においてリノベーション等を通じて修正していくことができる。しかし、街は自分だけの努力では変えることができないために、その選択においては家の選択以上に慎重な意思決定が求められるはずである。

しかし、街にはさまざまな顔がある。その顔は、時間とともに変化する。生まれたばかりの若い顔、生き生きとした肌の艶もよい顔、年の経過とともに成熟した、しかし少し多くのしわを持つ顔までさまざまである。そして、その顔は一日の中でも変化する。朝のすがすがしい空気の中に見える顔、多くの働き手が集まる昼間の顔、ちょっと異性間で刺激を求めて集まるような夕方の顔、夜の顔などである。

それでは、それらの顔は何によって差別化されるのか。街の顔は何によって構成されているのであろうか。私たちの顔は、輪郭、目・鼻・口・耳・髪によって構成されている。街の輪郭は、その街の形状や隣接する街、海・山、そしてその中に流れる河川などの自然など、生まれ持ったものによって規定される。

美しい顔のことを目鼻立ちがいいというが、街では何になるのか。街には、さまざまな人が住み、そして、モノやサービスを提供する商店・レストラン・居酒屋・バーや、働く場所となるオフィスや工場が立ち並ぶ。道路・公園などの都市基盤施設や役所・図書館・公民館などの公的施設もある。また、街によっては美術館や博物館、スタジアムを持つようなところもある。そのようなものが街の目鼻立ちを決め、街の顔を決めるとともに、時間によって最も輝く顔が決まってくるのである。そして、その顔は、住宅の価値を決定するための最も

重要な属性となっていくのである。

私たちは、それぞれの顔を見ながら、自分の気に入った顔を求めて移動する。それでは、どのような顔の街の人気の高いのであろうか。かつて、人々は、街を選ぶときに、高い賃金や安い家賃などの経済的側面を重視した。恋愛と結婚は異なるといわれるが、かつての結婚は、自分が気に入った顔を選ぶのではなく、少し打算的に高収入の街を選ぶことが多かったとも言えるかもしれない。

しかし、ハーバード大学のグレイザー教授らの一連の研究では、近年では文化的側面、特に都市アメニティへのアクセスに代表される生活の質を重視する傾向が強くなってきたという。筆者の共同研究者であるカナダのトロント大学のシルバー教授らは、その生活の質を上げる要素として、活気に満ちた音楽やアート、映画館、レストラン、壮麗な建物や質の高い学校、図書館、美術館などを挙げている。人々がこうしたアメニティがもたらす文化的消費の機会を重視するようになった理由には、かつての労働集約型の企業が大部分を占めていた経済構造から、現在では情報と知識集約型産業が主となる形へとシフトし、人々の生活において余暇を楽しむ機会が増えたことが指摘されている。

そのため、街に求める目鼻立ちとして、生産・働くための機会から消費の機会へとシフトしてきたのである。筆者が都市社会学を学んだシカゴ大学のクラーク教授は、都市は「エンターテインメントマシン」といい、「コンシューマー都市理論」を展開してきた。つまり、近年において世界的に流行しつつある街の顔とは、文化的な消費ができる目鼻を持つ街になってきているといえよう。

今の日本の街は、同じ目鼻立ちを持った街が増加してきている。チェーン店の機能が強化されてくることで街の顔が同質化してきているのである。このような傾向は、筆者と海外の研究者との共同研究によると、日本だけでなく、カナダ、米国でも進んできている。

文化的消費の大衆化が進む中では、街の顔が均質化していくというのは自然な流れであった。しかし、一層文化的な消費を楽しもうとする傾向が強くなっていくとしたら、新しい目鼻立ちを求める人たちが増えてくるのかもしれない。気の利いたカフェ、ちょっとおしゃれなレストラン、職人の技が光る和食店、品揃えのいい古着屋などがある街の顔を好む人が増えるとしたら、それぞれの街の顔が多様化してくるかもしれない。

筆者とシカゴ大学のクラーク教授の共同研究では、均質化された目鼻よりも、多様な個性を持った目鼻、つまり消費機会が多いところに人が集積し、高い家賃が支払われるようになってきていることが明らかにされている。しかし、そのような結果は「ケインズの美人投

票」的な集合的な行動を示しているに過ぎない。家計ごとに、最も好ましい街の顔色があるはずなのである。

ヘドニック理論が示す住宅の属性と住宅選択と住宅の価格との

関係の中でも、街選びという選択は最も大きな要素であることは内外の実証研究からも明らかになってきている。「人の幸せは住むところによって決まる」といっても過言ではない。

4 Can Technology Make Us Happier?

テクノロジーの進化と幸せ

テクノロジー等の科学技術の進化は、人類の幸福を増大させてきた。科学技術の進化には、ある種の流行と衰退のサイクルがある。今までの歴史を見ると、その当該技術が一気に成長する時期もあれば、成長の限界にぶつかり、成熟・衰退する時期もある。例えば、核技術が一気に進化したのが、第一次世界大戦後から第二次世界大戦後であった。その時に、多くの科学者が当該分野の研究へと没頭していった。そして、日本に対する原子爆弾の投下とその悲劇を見た研究者たちは、その研究から撤退していった人も少なくなかった。

この四半世紀の中では、理財工学・金融工学 (Financial Engineering) と呼ばれる分野が一気に成長した時期があった。その背後には、金融市場の成長と高額な研究費に導かれ、それまで参入していなかった科学者がこぞって金融分野へと参入していったためである。わが国でも、従来に就職先として考えていなかった理学部や工学部の学生たちが金融機関に就職していった。そのような科学者の集積によって、金融分野が新しい市場を作り上げ、一気に科学技術の進歩が進んだのである。しかし、ロシア危機やリーマンショックなどによって、当該分野への研究者の流入が止まり、当該分野に従事していた研究者たちは、新しい看板を掲げて再登場している方も少なくない。

科学技術の進化と私たちとの生活に関して、もっと身近な例を考えると、炊飯器や洗濯機、掃除機などの家電製品の登場と進化は、女性を家事から解放し、新しい就業機会を提供した。女性の社会進出を促し、週休1日であった社会を2日とし、余暇時間の増加をもたらしてきた。様々なテクノロジーの進化は私たちを幸せにしてくれたといってもいいであろう。

そのような中で、ビッグデータ解析、機械学習やAIと呼ばれる分野が、ここ数年、今までに参入していなかった科学者をも巻き込みつつ、

急激に成長してきている。その結果として、様々な市場に進化や変革をもたらしている。その流れを受けて、医療や金融分野だけでなく、不動産分野へと広がりを見せてきているのである。このような流れは、「不動産テック」または「Re-Tech」などと呼ばれている。

このようなテクノロジーの進化は、様々な形で不動産市場にも影響をもたらす。まずは、住宅というものの機能の変化であろう。室内の環境を自動的に調整し、そこで住まう人の活動を最適化するような機能が次々に登場してきている。自動運転技術が自動車というものの機能を変革させようとしているように、多くの家の中で執り行われる活動が自動化するような未来の家が誕生してくるであろう。また、生産のプロセスにも変革をもたらす可能性が出てきている。3Dプリンターによって住宅の多くの部品が作ることができる時代がすぐ近くまで迫ってきている。

そのような中で、家計が自分の幸福を最大化できるような住宅を生産したり、リノベーションをしたり、探し出したりすることができるような産業が登場してくることは容易に予想できることであろう。つまり、新しいテクノロジーが、従来は不動産の専門家が担っていた (本当に担っていたかはわからないが)、家計の幸せを最大化するような家を紹介・提案してくれることが可能になるかもしれないのである。

先に進化した金融市場でもフィンテックとよばれる産業が登場し、または多くの機能が提供されるようになることで、その市場で働く専門家の仕事を変革させ、その変遷の過程で人員の整理などが始まっている。そうすると、テクノロジーが進化することで、家と家計、そしてその周辺で専門家として働いていた人たちとの関係をも大きく変えていく可能性があるものと考えられる。

今までの科学技術の進化が、私たちの生活に幸福をもたらしてきたという歴史から言えることは、「不動産テックが人間の幸福に革命をもたらす」ということになることは断定できるであろう。つまり、

テクノロジーの進化の恩恵を受けることができれば、家を通じてもたらされる幸せは増大することが期待されるのである。それは、家という機能の生産性の向上ということも考えられるが、住宅の住み替えがしやすくなることで、私たちの効用が増加するという、直接・間接の両面から影響を受けることができるという可能性が考えられるのである。

幸せを実現するための不動産テック

人々は、一層幸せになるために家を住み替える。日本の中古流通市場が諸外国と比較して発達していないと言われるが、それは新築市場との対比であったり、住み替え回数が少ないためだったり、これらのことが混在していることが多い。ここで重要なのが、家を住み替えることで、または中古住宅市場においては、家を交換することで、どれだけの人が幸せになることができるのかという視点である。

住み替えて不幸になってしまうのであれば、住み替えをしない方がいいし、中古住宅を買って新築住宅を買った人よりも不幸になってしまうのであれば、中古住宅は買わない方がいい。中古住宅を買って不幸になってしまった人が多い国では、中古住宅市場は発達しないし、住み替えて不幸になってしまう人が多い国では、住宅の住み替え回数は小さく、流通市場が発達しないというのは自然な流れである。それが、中古住宅市場が発達していなかった日本の姿であるといってもよいかもしれない。

また、長く住まうことで熟成される家の価値もある。家そのものは時間の経過とともに劣化していくが、その家の中での思い出やコミュニティの価値は熟成されていく。その住み慣れた空間にすることで、幸せであるのであれば、住み替えなどしない方がいい。

しかし、住み替えの費用が高いことで住み替えの機会を逸し、一層幸せになる機会を失っている家計も多いことは確かである。潜在的には、住み替えの意向があるにもかかわらず、住み替えの費用が大きいがために、住み替えができずにいることも少なくないのではないか。

家計が年を重ねるごとに、家族の規模が変化し、家に求める機能も変質していく。結婚、転職、職場の異動、進学など様々な大きなライフイベントだけでなく、その時々において大切にしているものも変化してくる。そのような中では、住み替えをした方が漠然として幸

せになれることは気が付いていても、それができないがために、住宅を住み替えることで幸せになることの機会を失っている家計は少なくないものとする。

テクノロジーの進化は、消費者にとってのそのような費用を低下させることが期待されている。また、そのような産業に関わる専門家のサービス水準の上昇を通じて、潜在的な住み替え意向者を支援することができる可能性が広がってきていると言えよう。

住宅を住み替えていくためには、住宅を保有している家計は、その所有している住宅を売却しなければ住み替えができないことが多い。住宅ローンがある家計では、そのローンを抹消しなければならない。そうすると、その所有している住宅の価格を予測することができテクノロジーを簡単に利用することができれば、その費用を低下させる。そのような技術は、すでに多くの企業から提供されている。

また、買い手においては、住み替えたいと漠然と考えていても、どの街のどのような物件を購入したらいいのかといったことは、わからないことの方が多いのではないか。そのような家計に対して、どのような生活をしたいのかといった言語から、その消費者が住みたい街がどこなのか、欲しい住宅の機能は一体どのようなものなのか、またはどの物件と相性がいいのかを解析し、市場で売り出している物件群の中からリコメンドする研究も蓄積されており、すでに実用化を見せている。とりわけ当該分野は、web 広告市場の成長によって、日々進化しているといってもよい。このような研究は、筆者がすでに研究開発を行い、実用化されているものであるが、それ以外にも様々な技術開発が進められている。

画像から間取りとして識別したり、建物の外観から建築後年数を予測したりする画像解析技術の研究、窓からの景観や部屋の中などの生活を仮想的に再現するバーチャルリアルティの研究、センサーを使って部屋内部の快適性を測定し、一定の条件を維持するためのセンサー技術の研究などといった、多くの研究が進められているのである。さらには、現地案内や、ブロックチェーンに代表されるような契約事務、決済・引き渡しを自動化していくような科学技術の開発も進められることで、住宅を住み替えて幸せになるための費用は低下しつつある。

「Technology Can Make Us Happier : テクノロジーの進化によって私たちは一層幸せになる」機会が増加してきているといってもいいであろう。

5 幸せになるために

「家」は、経済学的には、私たちの幸福の四分の一から三分の一の比重で影響を与える。

しかし、わが国において、経済学、または経済政策は、家、または住宅と正しく向き合ってこなかったのかもしれない。住宅建設産業においては、欠陥住宅問題、土壌汚染問題、耐震偽装問題など、多くの問題を露呈させてきた。住宅仲介市場においても、住宅の建物に関する瑕疵（欠陥など）は、買い手の責任として、その責任と正しく向き合うこともできなかったし、向き合おうともしなかった。政府においては、経済政策を優先することで、新築着工戸数を伸ばすことを重視する政策が長く続いた。また、市場の失敗の大きさから、なかなかその税制に向けての政策に手を付けることができずにいた。

しかし、産業界よりも、政府よりも、私たち家計が最も大きな罪を犯してきたといってもよい。私たちは、家と、または幸せとアランが言う「正面から向き合う機会」を失ってしまってきたのではないだろうか。住宅の資産としての側面ばかりを重視し、新築住宅を買えば資産価値が維持できる、この地域であれば価格が下がらない、などといったことの判断軸に重きを置き、家と家族、そして仕事と余暇などといった幸せの条件と正しく向き合い、家を選択してきた家計は少なかったのではないだろうか。

家だけ買えば、夫、父親としての責任は終わり、そのローン返済をしていくだけで十分な役割を担っていると勘違いをしてしまっている私たち父親も多いのではないだろうか。そのため、その家の機能を十分に引き出そうとしていないのではないか。つまり、家族と地域と正面から向き合うことなく、家を単なる休息の場としてしか使ってこなかったのではないだろうか。

その結果として、住宅産業としても、利便性の高い資産価値が落ちづらいと信じられている地域に狭小なミニ戸建てを建設したり、十分に利用価値のある住宅を取り壊したり、政府も新築住宅重視の政策をとってきたのではないか。もし日本の住宅市場に課題があるのであれば、最大の戦犯は私たち家計かもしれない。

このことは、近年に問題が露呈化してきている「空き家問題」においても言える。空き家が外部不経済をもたらすことで、地域社会に対して負の外部性をもたらしていることはしばしばマスコミなどの報

道によって知る機会も増えてきている。その空き家を生み出している原因として、固定資産税制度や都市計画制度、不動産仲介制度の歪みを指摘されることがあるが、その問題を発生させているのは、その所有者である家計である。家と正しく向き合うことなく、放置することで空き家を増加させているのは、企業でも政府でもなく、家計なのである。

しかし、一連の分析で利用してきた経済学にも限界がある。今から四半世紀以上も前に、私が経済学者を目指したときに、日本のケインズといわれた千種義人慶應義塾大学名誉教授が、次のようなことをおっしゃった。「清水君、経済学者を目指すものは謙虚でなくてはならない。なぜなら経済学は、人間の幸福のごく一部しか説明することができないのだから」と。そして、「アリストテレスの『ニコマコス倫理学』を読みなさい」と。そして、アランの幸福論をはじめとする多くの関連する著作を読み漁り、研究者として、科学者としての役割や生き方を考える機会をいただいた。プリティッシュコロンビア大学の指導教授であるディワート教授からもまた、経済学の限界と魅力を教えていただくとともに、Public Service、経済では提供できない仕事をするものの大切さを常に説き続けてくださっている。

今、私たちが住んでいる家も、私たちが正しく向き合っていないければ、私たちは幸せになることはできない。人がいくら住んでいたとしても、主人が不在の空き家同然の状態の家がどれだけあるのだろうか。

家は、私たちに幸せをもたらすものである。しかし、そこに住もう家計が家と正しく向き合わなければ、その機能は十分に発揮されることがない。そして、経済学では説明できない家を取り巻く幸福は無限に存在するはずである。それは、本稿では語ることができない、そして私自身の能力の限界を超える部分であることは十分に認識している。

一つだけ言えることは、経済社会が縮退し、高齢化が進展していく中で、社会が一層成熟していく中で、私たちは、アランが言うように、「家」と、そして「幸せ」と正面から正しく向き合うことが求められているということである。

[参考文献]

- Diewert, W.E. (1973), "Functional Forms for Profit and Transformation Functions", *Journal of Economic Theory* 6, 284-316
- Diewert, W.E. (1978), "Superlative Index Numbers and Consistency in Aggregation", *Econometrica* 46, 883-900
- Diewert, W. E. and C. Shimizu (2015), "Residential Property Price Indexes for Tokyo," *Macroeconomic Dynamics*, 19(08), 1659-1714
- Diewert, W. E. and C. Shimizu (2016), "Hedonic Regression Models for Tokyo Condominium Sales," *Regional Science and Urban Economics*, 60, 300-315
- Diewert, W. E. and C. Shimizu (2017), "Alternative Land Price Indexes for Commercial Properties in Tokyo," Discussion Paper 17-07, Vancouver School of Economics, University of British Columbia
- Edgeworth, F.Y. (1888), "Some New Methods of Measuring Variation in General Prices", *Journal of the Royal Statistical Society* 51, 346-368
- Fuerst, F and C. Shimizu (2016), "The Rise of Eco-Labels in the Japanese Housing Market," *Journal of Japanese and International Economy*, 39, 108-122
- Lancaster, K., (1966), "A new approach to consumer theory", *Journal of Political Economy*, Vol.74, pp.132-157
- Hill, R., R. M. Scholz, C. Shimizu and M. Steurer (2017), "An Evaluation of the Hedonic Methods Used by European Countries to Compute their Official House Price Indices", (mimeo)
- Karato, K, O. Movshuk and C. Shimizu (2015), "Semiparametric Estimation of Time, Age and Cohort Effects in An Hedonic Model of House Prices," *Asian Economic Journal*, 29(4), 325-345
- Rosen, S., (1974), "Hedonic Prices and Implicit Markets, Product Differentiation in Pure Competition", *Journal of Political Economy*, Vol.82, pp.34-55
- 清水千弘 (2016), 「市場分析のための統計学入門」朝倉書店
- 清水千弘 (2017), 「ビッグデータで見る不動産価格の決まり方」不動産学会誌, 120号, 45-51
- Tinbergen, J., (1959), "On the theory of income distribution", in: L.M.K.L.H. Klaasen and H.J. Witteveen, eds, *Selected Paper of Jan Tinbergen* (North-Holland, Amsterdam)

PROFILE

清水 千弘 (しみず・ちひろ) 日本大学スポーツ科学部教授・マサチューセッツ工科大学不動産研究センター研究員。東京工業大学大学院理工学研究科博士後期課程中退。東京大学博士 (環境学)。専門は、指数理論、ビッグデータ解析。リクルート住宅総合研究所主任研究員、麗澤大学経済学部教授を経て現在に至る。

IoT・AI時代で現実化する 「スマートホーム」の現在と未来

福島 朋子

(フリーランスライター／編集者)

AIスピーカーが 住宅を変える？

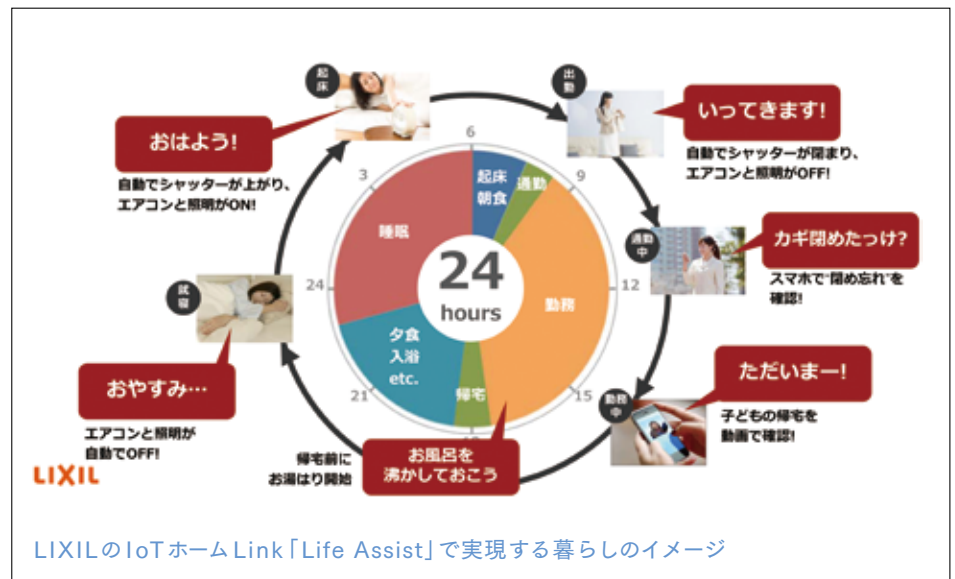
近頃、「IoT住宅」や「スマートホーム」といった言葉をよく目にする。ITの活用により日本の住宅が様変わりするというのだが、どのような生活が実現するのだろうか。

例えばこんな光景を想像してみてほしい。起床の時間、目を覚ましベッドの中から「おはよう」とAIスピーカーに声をかける。その第一声を合図に、シャッターが開き、エアコンが作動し、照明が自動的に点灯する。その後、朝食や身支度を終え、今度はAIスピーカーに「いってきます」と声をかければ、作動していたエアコン、照明は自動的に止まる。通勤途中、電車の中でふと“玄関のカギ”を閉めたか不安になっても、スマートフォンからなんなく確認ができる。

共働きの家庭なのだろうか、夕方子どもが親よりも先に家に帰ってくる。ドアを開けると、子どもの帰宅を知らせる画像が親のスマートフォンに送られてくる。お稽古事で子どもが外出したのもチェック済みだ。

そして、母親が帰宅の時間だ。今日は寒かった、家族が帰ってきたらすぐにお風呂に入りただろう。家についてすぐに入れるように湯はりをしておこう。これも帰宅前にスマートフォンに一声かけておけば可能になる。これは、LIXILが2018年4月から提供を開始するIoTホームLink「Life Assist」で実現する暮らしのイメージだ。

要素技術となっているのは「IoT(Internet



of Things)」。一般的に「モノのインターネット」と呼ばれるものだ。総務省が公表する平成27年版の情報通信白書によれば、IoTのコンセプトが次のように記載されている。“自動車、家電、ロボット、施設などあらゆるモノがインターネットにつながり、情報のやり取りをすることで、モノのデータ化やそれに基づく自動化等が進展し、新たな付加価値を生み出すというものである。これにより、製品の販売に留まらず、製品を使ってサービスを提供するいわゆるモノのサービス化の進展にも寄与するものである。”

つまり「IoT住宅」とは、家電や照明、玄関ドアや窓、トイレにお風呂の給湯設備、そういった家の中にあるさまざまな機器がインターネットを介して管理・自動化ができる住宅ということだ。

2018年には大手住宅メーカーなどがこ

ぞってIoT住宅のサービスを打ち出している。これまでも、家庭内の機器にセンサーをつけてネットワーク化する試みは行われてきたが多くの、機器やメーカーごとにスマートフォンアプリで管理する形が主流であり、サービス範囲の狭さと煩雑さから普及が進まない現状があった。2017年、そこに登場したのが音声認識のUI(ユーザーインターフェース)を持つAIスピーカーである。「Amazon Echo(アマゾンエコー)」「Google Home(グーグルホーム)」とネットの巨人が立て続けにAIスピーカーを日本市場に投入した。スマートフォンなどで操作をするよりもさらに簡単な「声」でモノを動かせる音声アシスタントがIoT住宅のブレークスルーを担うことは明らかだろう。

2018年1月に開催された世界最大の家電見本市「Consumer Electronics Show

(CES)」でも、今年は音声アシスタント対応の家電が存在感を放った。有識者たちからも、音声アシスタントの登場はインターネット登場時ほどのインパクトであり、「ネット検索」から「音声アシスタント」に切り替わる元年が2018年との見方が示されている。

日本では、現在はまだ家電のIoT対応も限定的で、連携したとしてもスイッチのオン・オフや画像転送などシンプルな制御にとどまっている。しかし、世界的な動きをみても、今後住宅の中には否応なくIoT対応家電や機器が入りこみ、様々な新たなサービスが生まれていくはずだ。

住まいにかかわる テクノロジーの歴史

今後どのように住まいの中のIT化が進んでいくのだろうか。その前に、まずは住まいにおけるIT活用の歴史を整理しておきたい。というのも、これまでもテクノロジーを活用した住まいの用語やサービスには「スマートハウス」「スマートホーム」「HEMS(ヘムス)」に「ZEH(ゼッチ)」などが登場し、利用者にとって分かりにくいと思えるからだ。

まず最も違いが分かりにくいのが「スマートハウス」と「スマートホーム」ではないだろうか。紛らわしいのは当然で、実はスマートハウスやスマートホームには、明確な定義が存在しない。用語として使われはじめたのは「スマートハウス」が先行し、元々は1980年代にアメリカで提唱された住宅の概念を表す言葉だった。これは、家電や設備機器をネットワークでつなぎ最適制御を行いサービス提供しようというもの。日本でもこの流れを汲んで1989年に当時の東京大学の坂村

健教授(現・東洋大学教授/東京大学 名誉教授)が「TRON(トロン) 脳宅」を開発している。もちろん、クラウドコンピューティングの技術もなく、インターネットが普及する前のことなので、一般住宅に普及できるモデルではなかった。ただし約30年前に考えられたにもかかわらず、現在のIoT住宅にほぼ近い構想だったというから驚きだ。その後、スマートハウスは2011年に起こった東日本大震災が引き金となり、省エネを目指し家庭の中のエネルギーマネジメントへと舵を切ることになる。電力をマネジメントするシステム「HEMS」に注目が集まり、「スマートハウス=HEMSを搭載した住宅」と認識されるようになっていく。ちなみに、「ECONET Lite(エコネットライト)」は、日本国内でのHEMSの標準通信規格である。

一方、「スマートホーム」に関しては、経済産業省が2017年3月にまとめた「スマートホームの実現に向けた機器接続・データ利活用等の検討事項 報告書」の中で次のような見解を示している。“本検討においては、家電製品・住宅設備機器をネットワークに接続した「スマートハウス」から、家電製品・住宅設備機器に加えて、様々なセンサー・通信機能を有する機器をネットワークに接続することで取得できる家庭内データの利活用により、生活空間(暮らし)をカスタマイズ可能となる将来の状態を「スマートホーム」と呼称することとした”。つまり、利便性に重きを置き、IoT、ビッグデータ、AIの技術によるデータの利活用からのサービス創造を暗示している。

明確な定義はないものの、一般的には以下の解釈が行われ、現状では「スマートハウス」の進化系が「スマートホーム」と捉えられて

いると言えるだろう。

- スマートハウス=HEMSなどを搭載した省エネ住宅
- スマートホーム=IoTやAIなどを活用した利便性を重視した住宅

細かく見ればZEH(ゼッチ: ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)なども登場している。これは、省エネに「創エネ」を加え、「1年間の消費エネルギーよりも住宅でつくったエネルギーのほうが多い、または差がゼロになる住宅」を指すもの。太陽光発電などの創エネ、蓄エネ、HEMSを組み合わせ実現する。グループ分けをすれば、スマートハウスの部類だろう。

ちなみに、海外ではIoT家電などをつなぐ住宅は「コネクティッドホーム(Connected Home)」と呼ばれ、最近では日本でも「コネクティッド」をコンセプトにスマートホームのサービス化を進める企業も出てきている。

続々と登場するIoT住宅

では、住宅業界が「スマートホーム」にどのように挑戦しているのだろうか。冒頭に紹介したLIXILでは、2018年4月にIoTホームLink「Life Assist」を提供する。同社のサービスの長は、エアコンなどの家電や照明にとどまらず、玄関ドアや窓シャッターなどの建材そのものをIoT化していること。LIXILの酒井亮介氏によれば「国内では初めてAIスピーカーと建材がつながる事例」(LIXIL調べ)だという。

同社では、これまでもHEMSなどの「エネルギーマネジメント系システム」や見守り



ドアを開ければ、「照明がつき」「エアコンが起動」し、「窓シャッターが開く」といった複数のアクションを組み合わせることができる。これは、トリガーがAIスピーカーであっても変わらない。だからこそ、自由にルールをつくりトリガーと動作を組み合わせることが可能になる。

「人のアクションだけでなく、室内に設置された『温湿度センサー』や『人感センサー』もトリガーとなります。高齢者にとって交通事故よりも死亡例が多いといわれているのが家庭内事故です。暖かい居室から暖房の効いていないトイレや浴室に移動した際のヒートショックなどは社会問題化しました。これもZEHなどにより、家中の温熱環境を均一にするモニタリングを行い、IoTでコントロールすることができれば事故の抑制につながります」(酒井氏)

LIXILでは、4月にサービスをスタートさせ、順次自社の住宅建材・設備やさらに他社の先進的なデバイスとリンクさせる予定だ。また、利用者にとって暮らしの課題にあわせリンク機能をカスタマイズできるようにするほか、同時にパッケージ化も構想する。例えば、離れて暮らす家族や、わが家の様子を確認できるパッケージ製品も検討中だ。

このほか2018年は、他のハウスメーカーもIoT関連の取り組みを強化している。簡単に紹介しよう。



や防犯といった「セキュリティ系システム」を提供していた。しかし、あくまでも個別管理であり、操作にはそれぞれのスマートフォンアプリが必要だった。今回のIoTホームLink「Life Assist」ではこれが連携し、さらにAIスピーカーともつながる。

「これまでの一般的なHEMSなどではあくまでもトリガー（きっかけ）となるアクションに対して動作できるアクションは1つでし

た。1対1の行動しか起こせなかったのですが、今回のリンクシステムが“1対多”の制御を行えるようになったこともIoTの力を発揮できる特長です」(酒井氏)

つまりこういうことだ。「玄関ドアを開ける」というトリガーとなるアクションを行った際に、これまでは、例えば「部屋の照明をつける」といったアクションしか起こせなかった。これに対し、今回の「Life Assist」では、

大和ハウス

コネクテッドホームブランド「Daiwa Connect (ダイワコネクト)」



Daiwa Connectつなげるしくみのイメージ

2017年11月、大和ハウスでは、コネクテッドホームブランドとして「Daiwa Connect (ダイワ コネクト)」を発表した。第一弾としては、「Google Home」と東急グループであるイッツ・コミュニケーションズの「インテリジェントホーム」を活用した「Daiwa Connect」の実証実験を東京と大阪の2カ所でオープンさせた。

具体的にはどのようなライフスタイルが可能になるのだろう。公式サイト案内では、次のような生活シーンが描かれている。「おはよう」の一声で、カーテンが開き、コーヒーメーカーが作動する。「いってきます」の一声で戸締りが完了し、お掃除ロボットが始動するといった音声アシスト

によるスイッチのON・OFF 機能がみられる。インターネットにつながったスクリーンでは、見たい動画のタイトルを呼べば再生が始まる。そのほか子どもや高齢者、ペットなどの見守りもカメラセンサーで実現。2018年1月からは東京・名古屋・大阪など戸建住宅の建設を考えるユーザーに「Daiwa Connect」の提案を開始している。

大和ハウスは、2001年には、NTTドコモが提供していた「i-mode」を利用して

鍵の施錠やエアコン・照明制御を可能にした「留守宅モニタリングシステム」を打ち出していた。いち早くIoT 関連の開発に注力してきたハウスメーカーだ。2017年4月からは、経済産業省の実証事業「IoTを活用したスマートホームクラウド構築及び検証」に参画し、住まいに関わるIoT活用に必要な技術開発や課題抽出を中心に検討を進めている。2018年上期には、同社の戸建住宅「xevo Σ (ジーヴォシグマ)」に「Daiwa Connect」を備えた新商品を発売する予定だ。



Daiwa Connect 利用イメージ



<http://www.daiwahouse.co.jp/jutaku/daiwaconnect/>

ミサワホーム 「LinkGates(リンクゲイツ)」

同社では、2017年4月にIoTを活用したライフサービスとして「LinkGates（リンクゲイツ）」を発表。家庭内エネルギーの最適制御、防犯・防災、見守りといった住まいに関するさまざまなライフサービス機能をIoTを活用してワンストップで提供している。

この「LinkGates」では、住宅内の情報家電・電子機器類をネットワークでつなぎインターネット回線を通じてそのデータをやり取りできる「ホームゲートウェイ」と、温湿度センサーやコントローラーを組み合わせることで住まいのIoTを強化している。

エネルギーの見える化や最適制御によ

る「省エネ」機能に加えて、新たに“戸締まりモニター”や“防犯アラート”などの「安全」機能、“熱中症アラート”や“見守りアラーム”などの「安心」機能、“遠隔操作”や“涼風制御システム”などの「快適」機能をワンストップで提供する。

これらの機能は、ミサワホームのオーナー向け Web サイト「ミサワオーナーズクラブ」や専用スマートフォンアプリを通じて、在宅時はもちろん外出先からでもモニタリングや操作ができる。戸締まりを確認したいとき、高齢者や子ども、ペットの様子が心配なとき、また、帰宅前にエアコンや電動シャッターなどを操作したいとき

にもタイムリーに対応できる。

同社では「LinkGates（リンクゲイツ）」を新築住宅の顧客向けに2018年4月より販売する予定だ。



http://www.misawa.co.jp/owner_support/linkgates/

積水ハウス

積水ハウスも住まいのIoT化に対し以前から研究開発に余念がないが、同社ではサービス展開の前に仕組みづくりを行う。

2017年3月1日には、同社はNTTデータ、大日本印刷、ベンチャーラボ、SELTECHの5社共同で、IoTのさらなる活用のために柔軟かつ強固なセキュリティを実現

する「セキュアIoTアライアンス（以下：SIA）」を発足した。

SIAは、異なる業界の企業がさまざまな視点でIoTに関する課題と向き合うアライアンス。ITメーカーはもちろんのこと、住宅、家電、自動車、工場、スマートシティと業界を横断する企業が集う。IoT製品

が普及期に入るといわれている2020年に向けて仕組みづくりを進めるという。家の中ばかりでなく自動車や街のシステムと強固なセキュリティのもとでつながれるとなれば、画期的なサービスも期待できるのではないだろうか。

海外では冷蔵庫が 在庫管理を？

日本における住まいでのIoT活用はまだ始まったばかり。「世界と比較すると日本は実用化が遅れている」と指摘するのは、東京大学 生産技術研究所の野城智也教授だ。野城教授は、産官学一体のアライアンスとして、業界や企業の垣根を越えて革新的な“暮らしのIoT”を構築するために2017年に設立された「コネクティッドホームアライアンス」の特別顧問を務める。野城教授によれば、海外に目をむけるとすでに暮らしの中にIoTが入り込んでいるという。

「アメリカの量販店に行けば、スマート家電が並ぶコネクティッドコーナーがかなりの面積を占めています。冷蔵庫を例にとっても、韓国のサムソンやLG電子などは、WebカメラやWebOSを搭載した冷蔵庫を発表し、最近ではAIスピーカーとの連携もできるようになってきました」

LG電子のスマート冷蔵庫はAmazon Alexaに対応するもので、音声で操作が可能になる。Alexaに呼びかけるだけで、レシピの検索ができたり、Amazon.comへの注文が可能だ。冷蔵庫の食材にもタグ付けし、消費期限の管理ができるほか、庫内に搭載され

たWebカメラを通して買い物中もスマートフォンから冷蔵庫内の在庫を確認することができる。

「こうしたスマート冷蔵庫はそのうち、在庫管理を自動で行えるようになり、デリバリーにまでつながっていくと思います。“冷蔵庫が在庫管理を行い、常備しておきたい食品を自動で発注し、デリバリー業者が冷蔵庫に直接補充してくれる”そんな光景が近い将来見られるかもしれません。絵空事ではなく、デリバリー面では世界最大のスーパーマーケットであるウォルマートがIoTを駆使した宅配サービスの実験も始まっています」(野城教授)

ウォルマートの実証実験だが、次のようなサービスがシリコンバレーで行われている。まず、スマートロック(スマートフォンなどで開錠ができる鍵)を搭載した利用者がWebストアである「ウォルマート・コム」で生鮮食品などをオーダーする。すると、デリバリースタッフがオーダー品を配達にくる。利用者が留守だった場合、玄関でスマートロックに連動するインターホンを押すと、その情報が利用者のスマートフォンに転送される。すると外出先にいる利用者が一回かぎり使えるパスワードをアプリから伝える。デリバリースタッフはそのパスワードを使ってスマート

ロックを解除し、室内に入り、冷蔵庫を開けて食品を保存するというもの。もちろん防犯のために室内にはWebカメラが搭載され、デリバリーの様子をリアルタイムでモニターすることができる。

いくら防犯対策が取られていても「留守宅に見知らぬ人間が入る」というシチュエーションには抵抗する人は多いだろう。ウォルマート側もあくまでも一部の顧客向けのサービスとして検討するもので、すぐにサービス化するものではないとしている。しかし、欧米などではこのように家の中でもIoT化が着々と進んでいる。



東京大学 生産技術研究所の野城智也教授は、サステナブル建築の研究に長年携わってきた。2017年に設立された「コネクティッドホームアライアンス」の特別顧問を務め、企業間の垣根を越えて新しいサービスが続々と生まれていくような、熱意がつながる場づくりに尽力している



<https://www.connected-home.jp/>

便利さ追求だけでなく、 社会課題の解決の糸口に

IoTやAIの活用という、「AIに淘汰される」といった脅威論で語られることも少なくない。しかし野城教授は「IoTの活用は単なる“便利さ”の追求ではなく、社会課題を解決する糸口にもなる」という。

「住まいの中にIoTが入ることで、健康管理や介護負担の軽減に役立つはず。パナソニックでは、心拍数や呼吸数などを計測する生体センサーをベッドに組み込む開発をしています。生体センサーからの情報で、自動的にエアコンなど家電製品の制御をして快適な空間を整えながら高齢者の見守りを行うのが目的。今後ますます高齢化社会が進み、介護負担が社会課題となる日本では、こうしたIoTでのサポートは有益なはずですよ」。

また以前、TOTOと大和ハウスで販売されていた『インテリジェンストイレ』は、トイレで尿糖値や血圧などを測定することができたものでした。2005年という早い時期に出されていたため普及しなかったようですが、今後またIoT搭載トイレも登場してくるでしょう。働き盛りの方が突然死するケースでは、過去何年も健康診断にかかっていないことが多いそうです。家の中で普段からこうしたデータが取得できれば、健康管理サービスとして通院や精密検査の必要性が助言

できるほか、あらかじめ指定した主治医に通知するなどして、疾病予防や異変の早期発見につながられるでしょう」

このほか、住まいの中のIoTは地震などの災害時に役立てられるという。例えば、緊急地震速報をキャッチしたとたん、ドア枠が歪んで脱出できなくならないように避難経路上のドアをいち早く開け、照明をつけ、緊急地震速報に対応するテレビ番組を流す。こうした連携が実現すれば、少しでも震災時に人命を守ることにつながられるはずだ。地震速報により、あと十秒で地震がくるとわかっていても、短い時間の中でできることは限られている。動揺してしまい何もできないかもしれない。今年に入って政府の地震調査委員会では「南海トラフ地震が30年以内に起こる確率が70%～80%に高まった」と発表している。「地震大国日本」において、住まいの中の地震対策は強化したいところだ。

野城教授はさらに「前出した冷蔵庫の在庫管理にしても、今後進むであろう調理機器の自動化なども便利さを追求しすぎた“手抜き”と捉えるのではなく、共働き核家族の家事労働軽減と考えれば、社会課題に挑戦するものになる」という。確かに現在、労働人口の大幅な減少が見込まれる中で、国をあげて「女性の労働参加」を推進している。しかし、日本では女性の家事負担率は依然と高いままだ。それならば、IoTやAIを駆使した機器により家事負担を下げるといった

選択肢があってもいい。

「不幸な組み合わせ」を どう回避するか

もちろん、まだまだ住まいの中のIoT連携には、セキュリティ課題や個人情報保護をどうするかなど課題は多い。中でも野城教授が今後考えなければならないとするのが、IoTの広がりによって発生する「不幸な組み合わせ」への対応だ。

例えば火災が発生した際に、防災設備は煙を外に出そうと電動窓を開ける。しかし、エアコン側は冷房効率を上げようと窓を閉めるように指示する。結果火の回りが早くなる。一つひとつの機器の動作は正しいものでも、不幸な組み合わせが発生してしまうというのだ。家庭の中には数多くのメーカーの製品が混在している。単一メーカーの製品群であれば、メーカーがリスクシナリオを描くことも可能かもしれないが、複数メーカーで多種多様なものが混在するとなれば簡単にはいかない。

不幸な組み合わせが起こらなかったとしても、いざ故障となったときもやっかいだ。あるIoT家電が正常に作動できなくなったとする。このときに物理的な機器の問題なのか、スマートフォンなどのアプリケーションの問題なのか、ネットワークへのつながりの問題なのか、利用者では問題を切り分けるこ

とは難しい。利用者としては正常に作動をしなくなったIoT家電のメーカーに問い合わせるものの、実際はネットワークの問題だったりすると、原因がつかめずにたらい回しにされるだろう。メーカー側としても、製品をIoT化したことで苦情件数が増大してしまっただけは頭痛の種だ。

こうした住まいの中でのIoTの活用は、混在する機器が多く用途も多岐にわたるため、さまざまなサービスの可能性がある一方で、リスクシナリオも膨大に上る。野城教授はだからこそ、業界の枠を超えたルールづくりや標準化づくりが必須であり、IoTといえども最後には人の手によるサービスが必要だという。

「サービスを利用者に届けるラストワンマ

イルには、やはり人によるサービスが不可欠になってくるのだと思います。例えば機器の不具合があったら駆けつけてくれて、原因を切り分けてくれる。ホームセキュリティのようなサービス企業が求められるでしょう」(野城教授)

住まい周りのIoTという面では後れをとっている日本だが、細やかなサービスの創出など日本には日本なりの発展の仕方があるのでは、と野城教授は今後の動向に期待をかける。

サービス共創に期待

住まいの中にIoTやAIが入ると、暮らしはどのように変わっていくのか。テクノロジー

の活用というと、まず機能性の向上を考えてしまいがちだが、特にIoTは連携が肝となるため、サービス共創に重きが置かれているようだ。しかもそのサービスの意味合いとして、住宅メーカーなども“便利さ”の追求だけでなく、社会課題の解決を念頭に置いている。もし本当に生体センサーを活用したベッドなどが、外部の医療機関やケアセンターなどと安全につながることであれば、“便利”というよりも、例えば高齢化社会を支える“インフラの一部”となれるのではないだろうか。

もちろんそこに行きつくまでには、標準規格の確立やセキュリティの確保をはじめさまざまな課題をクリアしていかなければならない。時間はかかるだろうがバックボーンが整うことを期待したい。

PROFILE

福島朋子(ふくしま・ともこ)「日経BPコンサルティング」でIT関連記事の編集業務に従事したのち、2012年にフリーランスのライター・編集者に。「LIFULL HOME'S PRESS」では、読者目線で、住まいや地方再生に関わる記事を手掛ける。

INTERVIEW : LIFULL HOME'S 総研 所長 島原万丈が学ぶ「幸福学」

「幸せのメカニズム」がわかれば 住まいの幸せが見えてくる!?

教えてくれた人 | 前野 隆司 (慶應義塾大学大学院・教授)

家を買えば本当に幸せになれるのか、広い家に住んでいる人が本当に幸せなのか、そういった部分を少し解きほぐしてみてもはどうだろう。

IT化、社会の構造変化が進む中で、住宅を語る言葉が変わっていくのではないかな。では、まずは幸せとは何か？

今回は著書『幸福のメカニズム』が話題の慶應義塾大学大学院教授の前野隆司氏に 幸福学の基本をご教授いただいた。

「住まう」ということに密接にかかわる幸せ。幸福学の基本を知った上で、「さて、住宅では…」と考える入り口になればと考える。

住まいの幸福とは何か？ —いま全国の至る所で新しい暮らし方の潮流が起きている。なのに、住まい探しのポータルサイトが提供している検索システムの典型である「築年数〇年以内、駅から徒歩〇分以内」などの条件は、実は家は新しければ新しいほど、駅から近ければ近いほどいいという価値観を示し続けている。が、それらは早晚時代遅れのものになるのではないかなと思わざるを得ない。夫婦と子供からなる核家族という形はもはや多数派ではない。なのに、住宅を選ぶ際の基準となるのは「3LDK」といった画一的な表記のまま。「家を買って一人前」は、現在はあまり耳にすることはなくなったけれど、それでも、人々は、できればいずれは家を

所有したいと考えている。家族の形態も個人の価値観もライフスタイルも、正解のない多様化した世界になった今でも、なぜ多くの人は一様に（画一的な）新築住宅を所有したがるのだろうか。私たち日本人は、住まいに何を求めているのだろうか。そんな素朴な疑問を考えるのに、近年研究が盛んになっている「幸福学」の立場から、住まいを考え直してみたい。

エンジニアから幸福学へ

島原万丈（以下、島原） 前野先生は、エンジニアからロボット工学、そして脳科学を経て幸福学の研究に入るという変わった経歴の

持ち主ですが、「幸福」に至った経緯や注目された理由は何だったのでしょうか。

前野隆司教授（以下、前野） エンジニアになったのは、人のためになるものを作りたいという理由からです。こういって、いい人っぽいですが（笑）、素粒子の解明よりも、「役に立つ車とはなにか」を考えるほうが向いていると感じていたんで、理学部より工学部を選んだというわけです。カメラを作っているときには「カメラは役に立っているのか」、大学でロボット研究をしているときには、「ロボットは役に立つのだろうか」という意識が常に根底にありました。やがてロボットと人の接し方に興味がうつって工学と心理学をつなげる研究をしているうちに、脳の研究に



前野隆司（まえの・たかし）慶應義塾大学大学院システムデザイン・マネジメント研究科 研究科委員長・教授。博士（工学）。東京工業大学卒、同大学院修士課程修了。キャノン株式会社勤務、カリフォルニア大学バークレー校客員研究員、ハーバード大学客員教授、慶應義塾大学理工学部教授などを経て現在に至る。研究分野は、ヒューマンマシンインタフェースから、幸福学、感動学、共感学、イノベーション教育、コミュニティデザインまで、幅広い『幸せのメカニズム』（講談社現代新書）、『幸せの日本論』（角川新書）、『脳はなぜ「心」を作ったのか』（筑摩文庫）、『システム×デザイン思考で世界を変える』（日経BP）、『思考脳力のつくり方』（角川oneテーマ21）など著書多数。

『幸せのメカニズム 実践・幸福学入門』（講談社現代新書）



も興味をわいて脳科学へ。それまでは人間とプロダクト、人工物と人間の間を研究していたのですが、ロボットやモノを通じて人間の幸せを研究するなんてまどろっこしいことじゃなくて、直接人と向き合って幸せになるメカニズムを研究すればいいじゃないかとなったのです。

島原 そこで「幸福学」の提唱に至るわけですね。

前野 役に立つことの究極は幸せにすることだと思ったんですよ。ただ、幸せの工学をやっている人はあまりいない。たとえば、使えば使うほど幸せになるカメラや、住めば住むほど幸せになる家があってもいいじゃないですか。原理や基本構造、メカニズムを駆使して製品を作るのと同様に、幸せにも基本メカニズムがあって、それを誰もが活用できるように体系化するのが幸福学だと考えています。

島原 モノやサービスをいかに作るかと考えたときに、幸せという価値を重視するに至ったわけですね。私も10年くらい住宅分野の調査レポートをしている中で、結局は住宅って何？なぜ人は住み替えるの？……目先には様々な理由があると思うのですが、究極にはもっと幸せになりたいというところに行きつかざるを得ないと感じたんです。

前野 まさにLIFEをFULLにするということですね。

島原 幸福学は比較的新しい分野で、90年代くらいから増えて、とくに2000年代に研究が急増したということですが、幸福学が学術的に関心をもたれてきた背景はあるんでしょうか。

前野 ひとつは、昔は幸せの研究は哲学とか宗教学が対象としていたのですが、80年代

頃からイリノイ大学名誉教授エド・ディーナー博士が開発した「人生満足尺度」やバーバラ・フレデリクソン博士の「ポジティブ感情」の研究など優れた研究が出てきたことです。80年代に気がついたことが、20年の間にじわっと浸透して現在に至るわけですね。もうひとつは、2000年代以降は心理学者ではなく、経済学者な

ど他分野の学者が幸せの研究をするようになってきていること。つまり、これまでは金銭的に豊かになることを至上目的としていたのが、2000年を過ぎてから、ただ金銭的に豊かになることだけが幸せじゃないぞ、ということに経済学者も気づいたわけで。行動経済学という精神的な問題と、経済的な問題を組み合わせるという風潮が出てきたんですね。そこには、環境問題など世界の限界のようなものが見えてきたというのがありますが、心理学や経営学、工学でもそのような動きが加速している相乗効果じゃないかと思います。

島原 素人目に見るとリーマンショックのような経済危機も原因かなと考えるのですが。

前野 それもあると思います。日本だと東日本大震災だとか。そもそも何のために生きているのだろうと考えなおすきっかけが、9.11や3.11、リーマンショックでしょうか。従来型の発展さえすればいいという進歩主義的価値観、近代西洋が導いてきた価値観そのものが疑われ始めている。哲学的にいえばポストモダンというか、そういう大きな流れが多少遅れて心理学にもやってきたのだと思います。

島原 そうすると、幸せの研究についても内容やテーマや関心は変わってきているので



しょうか。

前野 以前は、幸せはパーソナルな問題でした。ところが最近は「幸せな経営」という考え方が出てきて、働き方改革にもつながっています。幸せな従業員は創造性が3倍高く、生産性が1.3倍高いといった結果が欧米の研究で証明されています。世の中の流れに応じて研究内容も複合化していて、統計を超えてビッグデータやデータマイニング、AI技術を活用した手法として広がっています。日立製作所の矢野氏^{※1}が行う加速度センサで幸せを測るといった、テクノロジー系の幸せ研究も面白いですね。そういう意味では、幸せはすべての学問、すべての仕事に関係していて、それに気づいた人が各々やり始めた研究が分野横断的につながり始めています。

島原 大学の学部、研究領域も文系と理系の線引きが曖昧なものが増えている気がしていて、先ほどのポストモダンじゃないですけど、近代的なものの枠組みが溶けてきたのかなと感じます。ただ、研究が増えていくという一方で、幸福というものの定義は、価値観が多様化している中では難しいんじゃないかと。はじめから「幸せは人それぞれだから」と言ってしまうがちですよ。その辺をいかに収束させていくというのが気になるところで

すが、いかがお考えですか？

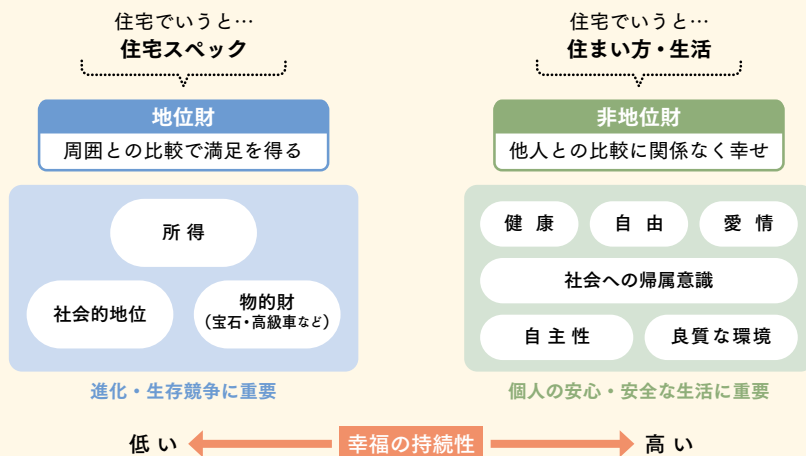
前野 確かにそうですね。ただ、幸福学は統計学であって、それが限界なんです。アンケートの結果が本当に正解なのかというと、たとえば日本人は謙虚に答えるので幸せですか？と聞かれたら「普通です」と答える人が多いんですよね。謙虚さや平穩無事とか、何もないのが幸せという価値観です。それが西洋になると何かが起こると幸せという、文化の差もありますよね。HAPPYとHAPPNは語源が同じなんです。そんな中で、アンケートによって、その範囲内で結果を掴むのが心理学的幸福研究です。昔の哲学的、宗教的心理学というのは、正解・不正解をロジカルに探す学問でしたが、今の幸福学はデータサイエンスとして証拠によって示す、演繹的ではなくて帰納的な方法という傾向があります。いわばそれだけで、それ以上のことは言っていない。言い換えれば、幸せの研究が多いということは、幸せは多様である。100人いたら100様あるのを100通りの理由を探し続けて、確かに100様ですと示している。統計的にはこういう傾向ですよ、と示しているということなんですよ。

島原 なるほど。それは逆に多様性を吸収しているということですね。意外だなと思ったのは、アランとかラッセルの時代の啓蒙書的な幸福論が、確かに現在の手法で研究した結果とリンクしているところなんです。

前野 似てますよね（笑）。結果的には「当たり前のことじゃないですか」、と言われたことがありますけど、昔から偉い人が説教で言っていたようなことがだいたい一致している。

島原 統計的に検証できたところが面白いと思います。

図1：地位財と非地位財、2種類の幸福



『幸せのメカニズム』の図より一部改変※

※ 図はダニエル・トネル著『目からウロコの幸福学』をもとに前野氏が作成したものを一部改変。トネル氏の考え方では、地位財と非地位財の間にどちらにもなりうる「結婚」が置かれている。

前野 そうですね。そこは面白いともいうし、つまらないという人もいますけど。

幸せになるための4つの因子とは

島原 前野先生の幸福学は、実践方法や自分で幸せをコントロールするコツのようなものを

を示しているところが特徴だと感じたのですが、やはり4つの因子がわかりやすく素晴らしかったです。ご著書で詳しくお書きになっているところですが、あらためて解説をいただけませんか。

前野 4つの因子の前に地位財・非地位財（図1）について説明しましょう。まず、幸せには長続きする幸せと長続きしない幸せがあります。長続きしないのが金・物・地位の

図2：幸せの4因子



ように他人と比べることで幸せを感じる財、これが「地位財」です。お金が入ったとなると一瞬幸せになりますけど、それはまた一瞬で下がる幸せなんですよ。長続きする幸せは、安全や健康など心がいい状態であること。つまりは身体的・精神的・社会的にいい状態に抛るものが非地位財。英語でいう、Well-Bingな状態です。そこで、長期的な幸せに関係する要因を、過去の幸福研究から徹底

的に洗い出し、日本人約1500人を対象にアンケートを実施して、因子分析という手法で解析したところ、人が幸せになるポイントが4つの因子に集約されたのです。

図2にあるように、4つの因子にタイトルをつけました。実はこの4つを持っている人は幸せで、どれかが欠けると幸せじゃないことがわかったんです。それぞれの因子を簡単に説明してみます。

第1因子：やってみよう！因子

何か目標を持っていたり、強みを持っている人は幸せです。自分にはできるという自尊心も関係してきます。

第2因子：ありがとう！因子

つながりと感謝の因子。つまり感謝する人や利他的な人、友達が多様で多い人は幸せであるということです。

第3因子：なんとかなる！因子

前向きでポジティブな人、楽観的な人。自己受容、つまり自分のことはいいところも悪いところも含めて好きになれる人は幸せです。

第4因子：あなたらしく！因子

人の目を気にせず自分らしく独立してマイペースでやっていく人です。

島原 幸福度が高い人はこの4つをそれぞれに満たしているということなんです。

前野 そうですね。一番低い人は全部持っておらず、第3、4因子が高いものの第1、2因子が足りないなど様々です。さらにクラスター分析すると、5つのグループに分かれました。一番幸せな人は全部持っていて、次に幸福度が高い人は第1、2因子は高く、第3、4因子が低いんですよ。

島原 マズローの5段階欲求にある、「所属と愛」「承認・尊厳」「自己実現」という上の3

つに対応しているような気がします。

前野 そう思いますね。低次にあるのは安全欲求、生理的欲求だから実は金・物・地位のような地位財型のもの、安心材料としての地位財をある程度求めるのは当然として、そればかり求め続けていると5段階欲求でいう低次元の欲求ば

かりになるので、実はより幸せにはなれないということだと思います。だから、ある程度地位財を得たら、そこで安心してもっと上を目指すということも大切かと。

島原 なるほど。いろいろな研究を見ていると、幸福度が高い人は要素分解すると他の各要素もすべて評価が高い、つまり満足度が高い傾向があるような気がします。たとえば、幸福だから仕事うまくいくのか、仕事うまくいっているから幸せなのか、その両方なのかという問題は常につきまといますね。

前野 つきまといますね。私の研究は単にアンケートを聞いただけなので、原因か結果は分からない。世界中の研究結果とあわせると、原因でも結果でもあるのが現実です。これが幸福学の複雑で面白いところなんですけど。

それでは、 住まいの幸福とは？

島原 そこで、住宅についてです。先ほどの地位財という考え方というと、一般的に物を買ってもそれで得られる幸せは長続きしないという前提条件があります。そのような知



見の中で、さて家ってなんでしょうと。

前野 ひとつ、強烈なデータで「家を買っても幸せにならない」というアメリカの研究があるんです。家を買うことによって家への満足度は高まるものの、幸せ度はそれほど高まらなかったという研究です。これは非常に示唆的で、家を買うこと自体は地位財型なので長続きしない幸せである。新しい家を買ったという満足は得られるけれど、満足と幸せは実は違うということです。

島原 あらら、それはなんとも興味深いですね。

前野 これで終わってしまうと残念ですけど、家を買うということをもっと複合的に考えるべきだと思います。家というものの自体は物なので地位財かもしれませんが、家を買ってどういう暮らしをしたいのかが大切です。家族の内外にもっと感謝とかつながりがあり、子供がやりがいをもって自分らしく生きること。4つの因子を前提にした家の買い方をすると、家そのものは地位財ですが、買った、あるいは借りたあとの生活は非地位財です。たとえば、子供がいるから公園が近くにある地域を希望するなど、非地位財型の幸せを徹底的に考えて家を買うなら幸せになれると思うんです。間取りの広さや豪華さを自



能性はありますね。実際に日本で問題になっているのは空き家が増えていることです。いまは800万戸、おそらく近い将来1000万戸になると言われています。日本大学の清

水干弘氏の研究やシミュレーションによると、日本の生産年齢人口の下がり方と不動産価格がかなり連動していて、理論上は日本全体平均の地価は2030年～40年の間には3分の1になるという。逆にいうと、東京都心は維持されるけど、地方は3分の1じゃ済まないというような状況になるかもしれないのです。

前野 普通に考えるとそうですね。だから多様化が進んで魅力化を進めたところは価値が下がらないけれど、そうじゃないところは下がるということになるので、より非地位財型の価値を考えておかないといけない。賃貸の価値も相対的に上がっていった、その中でも競争が激しくなりますよね。高く貸すためにはやはり非地位財型の住まい方を提案していくことが必要になっていくのは明らかだと思います。

島原 住宅はハードも進化していますが、賃貸と持ち家はハードウェアとしての出来がだいぶ違うというのも問題です。

前野 賃貸住宅もきちんと高級に作れば良いと思うんですけどね。そうすると一戸建て以上に常に最新のところに住めるという時代がくると思いますが。

島原 空き家も増えてくるので持ち家用に作られたものが賃貸化されることもあるので、その辺の持ち家と借家の建物的な境界線は溶けていくと思うんですが、現時点ではまだ、

サブリースでアパート専用の建物をバンバンつくって、結果余ってしまうというのが現実です。耐震性については建築基準法で守られていますけど、相変わらず壁の薄さなど非常に厳しい面があります。あるいは隣近所との付き合いが少ないのも今は問題視されていますね。ひょっとすると幸せの4因子の中の、「つながり」や「ありがとう」ということをうるさいと感じるのではないのでしょうか。

前野 賃貸住宅を建てる側の価値観を現代型に変えていかないといけない。まさにおっしゃるとおり、つながって人々が交流できてしかも家に帰ると厚い壁でプライバシーが守られてという、品質の高い賃貸を望む人が多い時代になるので、供給する側も非地位財型への変化を先取りしないといけない。先取りした人が勝つ気がします。

島原 住宅という地位財としての家にも、一定のハード的な品質を高めながら、非地位財な側面が注目されるべきであるし、価値を持つてあろうということですね。

前野 そういうことですね。哲学、学術が進んで世の中がいちばん遅れるものです。幸福学が急激に増えているということですが、世間がこれに追従するのは間違いないですね。世の中は変化しているので、それに思い切って乗った人たちがいい家を造り、提供するのではないのでしょうか。

島原 住宅は一度作ったら何十年存在し続けていくので、かなり保守的にはならざるを得ないのも理解できますし、スクラップ＆ビルドも環境面にはよくありません。箱の使い方を変えていくとか選び方を変えていくという時代になっていくんじゃないかと思います。

慢するためというのが、一番よくない。家は地位財だからこそ、箱物として見るのではなく、家に住まうということをよく考えるべきです。それこそ駅から近くて築年数が浅ければいいのか、そうではなくて、自分たちの生き方はなんなのか徹底的に理解して個性的に住まう。そこまで考えられるとまさに非地位財型の家の購入・賃貸ができると思うんですよ。たとえば、「やってみようが高まる家」なんて面白いですよね。非地位財型の選択肢がたくさんあるとそれこそ個性的な住まい方ができるはずですよ。

島原 そういうアプローチも面白いですね。この研究のスタートの問題意識として、これだけ価値観が多様化しているといわれている若い層でも持ち家、さすがに一戸建ては難しいかもしれませんが、やはり新築マンションやタワーマンションがいいという風潮があります。それが悪いわけではないのですが、正解の型というものがまだまだ色濃く残っているような気がします。

前野 所有する安心感というのがあるんでしょうね。ちゃんとリテラシー教育をしたほうがいいと思うのは、高度成長期は確かに早く買ったほど得をするから安心感も高まったのですが、これからは人口が減少して家の価格が下がりますから、とすると持ち家と賃貸は大差ないということも考えたほうがいい。

島原 地位財としての価値が落ちていく可

※2：前野氏は前出の著書『幸せのメカニズム』の中で、創造は「自己実現と成長（第1）」因子のひとつの型であり、またそれが「つながりと感謝（第2）」因子にもつながっていくとしている。

IoT時代に考える、 住宅の幸福

島原 もうひとつはテクノロジーです。不動産に関してもAI技術を使ってマッチングや価格査定を行うという試みもありますが、家自体もハードウェア的にはIoTなどテクノロジーがどんどん進んでいます。利便性、効率性が上がってくる時代に幸せな住宅のあり方はどうお考えでしょうか。

前野 IoTの時代、家がロボット化する時代に、その中にあるテクノロジーを別の人が売るという仕組みはもったいないと感じています。家をただの箱ではなく、住まい方や中にあるテクノロジーといかに関連させていくかを考えないと非地位財を含めた家にならないと思います。住宅は今がチャンスで、異分野との統合を早く進めることが重要ですし、進めないとGoogleのような他分野が進出して、ぜんぶAI業界がもっていってしまうなんてことになりかねない。

島原 住宅メーカーは単なる箱を作るだけになってしまうんですね。

前野 現在もいろんな試みはありますが、住宅と電機、自動車など異分野メーカーとの連

携がさらに進むと未来的な暮らしになってくると思いますね。

島原 一方でもっとモノ化していきそうな、機能的なハードウェアとして地位財に寄るような懸念もあります。

前野 単にハードウェアだけを提供するのか、Appleのように、そこから非地位財まで全部のビジネスまで取り込むか、どちらかだと思います。まさにIoT、インターネットの時代に家と世界がつながる基盤になることもあるだろうし、ただの箱ではなくすことが幸せ要素の多い家になると思います。

島原 テクノロジーによりどんどん便利になっていく、住宅機能の意味が変わってくる中で、住む人間の幸福を幸せの4つの因子から考えるとどうなるのでしょうか。

前野 4つの因子から僕が理想だと思うのは、やはり家族内外との対話がもっとある家。昔でいうと長屋で縁側があって、コミュニケーションできる家。それに戻すことはできないですが、ハイテクを使って大画面で遠くにいるおばあちゃんといつも一緒にいることはできます。結局はつながりなんですよ。村社会のような過干渉のつながりでなくてゆるいつながりをいかに都会の住宅に取り戻

すか。それこそテクノロジーを使えばいいんです。気配だけわかっていて、異常事態に力をあわせられるような仕組みが安心なんじゃないですかね。

島原 今だとセコムが来て、隣人の力は借りないという。

前野 家づくりにしても、家族の気配を感じるために、平凡ですが、リビングの中に階段があって、必ず通っていかないと勉強部屋に行けない間取りとかありますよね。基本は、自分らしくつながってやってみようと思う家、そうするとちょっと楽しい間取りになりそうですし、疲れない範囲で触れ合える。便利・安全・効率的は基本的な欲求なのでももちろん実現するべきですけど、ちょっと不便なようだけど何か面白い、楽しい、わくわくがあるといいですね。IoTなり、技術の力で多くの可能性が広がっていると思います。

島原 まさに、創造する幸せですね※2。幸せとは何か、そのメカニズムを知ることは住まいの幸福を实践するのに大いに役立ちそうです。ありがとうございました。

PROFILE

島原万丈（しまはら・まんじょう）LIFULL HOME'S 総研所長。1989年株式会社リクルート入社。2005年よりリクルート住宅総研。2013年3月リクルートを退社、同年7月株式会社ネクストでHOME'S 総研所長に就任。他に一般社団法人リノベーション住宅推進協議会設立発起人、国交省「中古住宅・リフォームトータルプラン」検討委員など。



1. キッチン、土間、小上がり…床の素材ごとに段差が異なっていることで、壁はなくとも段ごとに空間が仕切られているように感じる、妙。

Condominium Renovation, June 2017
 Design_ Takeshi Ishii, Yusuke Tanizaki,
 Asako Miura, Wakana Tanabe
 Location_ Ota-ku, Tokyo
 Floor area_ 58.55㎡



住まいは こんなにも 自由でもある



2. 馬蹄型のダイニングキッチンを中心に、壁はほとんど本棚。あいまいな境界線、のぼり棒やブランコ完備のこの家はいったい何LDK？

Condominium Renovation, Desember2013
Design_Takeshi Ishii, Kaori Kikushima
Location_Hachioji-shi, Tokyo
Floor area_85.98㎡
Photo_Taro Hirano



ここに紹介したのは、リノベーションでつくられたオンリーワンの住まいである。住まい手のしたい暮らしのイメージや趣味嗜好を、所与の空間の中で解いた結果、こんなにも個性的な住空間が出来上がった。それぞれの住まい手とそれぞれの空間は、完全に1対1で対応していて取替えることが出来ない。それは、自分の身体が他人と取替え出来ないように、家族の1人を取替え出来ないように、住まい手の個性と住空間が分かちがたく結びついている。後々の流通性を考えると住まい手を選ぶことにはなるが、インフィルのリセールバリューは気にせず、今ここで自分と家族がハッピーに暮らせることに全力をあげてもいいだろう。

注目してもらいたいのは、個性的な空間ばかりではない。これらの事例にみられる空間づくりの工夫は、私たちが住空間を語る言葉を変える契機をはらんでいるのではない、という点である。小上がりや土間は、リノベーションではもはや定番と言っても過言ではない。床材を変えて空間を切り分ける方法や、半ば閉じ半ば開いた境界線の本棚で演出する方法は、個室とは壁で仕切られた空間であるという概念を壊すことで、nLDKを終わらせるかもしれない。高さを使い新しい床を作りだした写真4の例などは、これまで平米で測られ、そして実感されてきたマンションの広さに、立米という概念が挿入される可能性を予感させる。

今現在でも東京都心部のマンションなど市場を限れば、新規分譲よりも中古流通のほうが多くなっているが、住宅市場の趨勢として、いずれは中古住宅のリノベーションがメインストリームになるだろう。また、リノベーション事業も手がけるようになった新築分譲事業者の中では、リノベーションにおける空間づくりに対するアイデアは、新築担当部門とも共有されている。

ゆるやかに、確実に、住空間はもっと自由になっていく。先端的なリノベーション住宅が垣間見せているのは、そういう近未来である。

(LIFULL HOME'S 総研 島原万丈)



3. 自転車通勤だから駅近じゃなくても大丈夫。リビングを1段高くして土間を設けたら玄関から広い庭まで自転車で横断可能に。

Condominium Renovation, November 2008

Design_Takeshi Ishii, Takashi Katahira, Naohiro Sasamoto

Location_ Meguro-ku, Tokyo

Floor area_59.67㎡

4. 部屋の真ん中にナゾの物体。四角い箱の中には階段がある小上がりのベッドスペース。高さを使って新しい床をつくりだしている。丸い筒はリビングの真ん中にあるワークスペースで、その周りで生活する回遊スタイル。「仕切り」という壁の概念を覆す。

left :

Condominium Renovation, April 2007

Design_Takeshi ishii, Daigo Ishii

Location_ Meguro-ku, Tokyo

Floor area_47.10㎡

right :

Condominium Renovation, July 2008

Design_Takeshi Ishii, Yusuke Tanizaki

Location_ Shibuya-ku, Tokyo

Floor area_72.50㎡



2 RESEARCH

住宅幸福度分析レポート

橋口 理文（株式会社アンド・ディ 取締役）

奥田 理（株式会社アンド・ディ）

■ 調査方法：インターネット調査

- 株式会社マーケティングアプリケーションズのインターネット・リサーチパネルを利用。

■ 調査対象

- 以下の条件に該当する、20～69歳までの全国の男女18000名。
- ・ 本人または本人の配偶者が世帯主。学生ではない。

■ 居住地別回収サンプル数の設定

- 全国を関東、東海、近畿、その他の4地方に区分し（地方ごとの対象都道府県は下記参照）、平成27年国勢調査（総務省）における総人口を元に、各地方のサンプル数を設定した。
- ・ 関東地方（東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、茨城県、栃木県、群馬県）：6500名
 - ・ 東海地方（静岡県、愛知県、岐阜県、三重県）：2000名
 - ・ 近畿地方（大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、滋賀県、和歌山県）：3000名
 - ・ その他地方（上記以外の30道県）：6500名
- 各地方で年代ごとに同数サンプルの回収を行った。
- 年代は、「20歳代」「30歳代」「40歳代」「50歳代」「60歳代」の5区分である。

■ 調査対象時期：2018年1月26日（金）～1月30日（火）

■ 調査実施機関：株式会社アンド・ディ

■ 回収サンプル数（居住地×性別・年代）

			関東	東海	近畿	その他
全体		18000	6500	2000	3000	6500
性別	男性・計	8981	3358	1018	1470	3135
	女性・計	9019	3142	982	1530	3365
年代	20歳代	3600	1300	400	600	1300
	30歳代	3600	1300	400	600	1300
	40歳代	3600	1300	400	600	1300
	50歳代	3600	1300	400	600	1300
	60歳代	3600	1300	400	600	1300

0_1_1

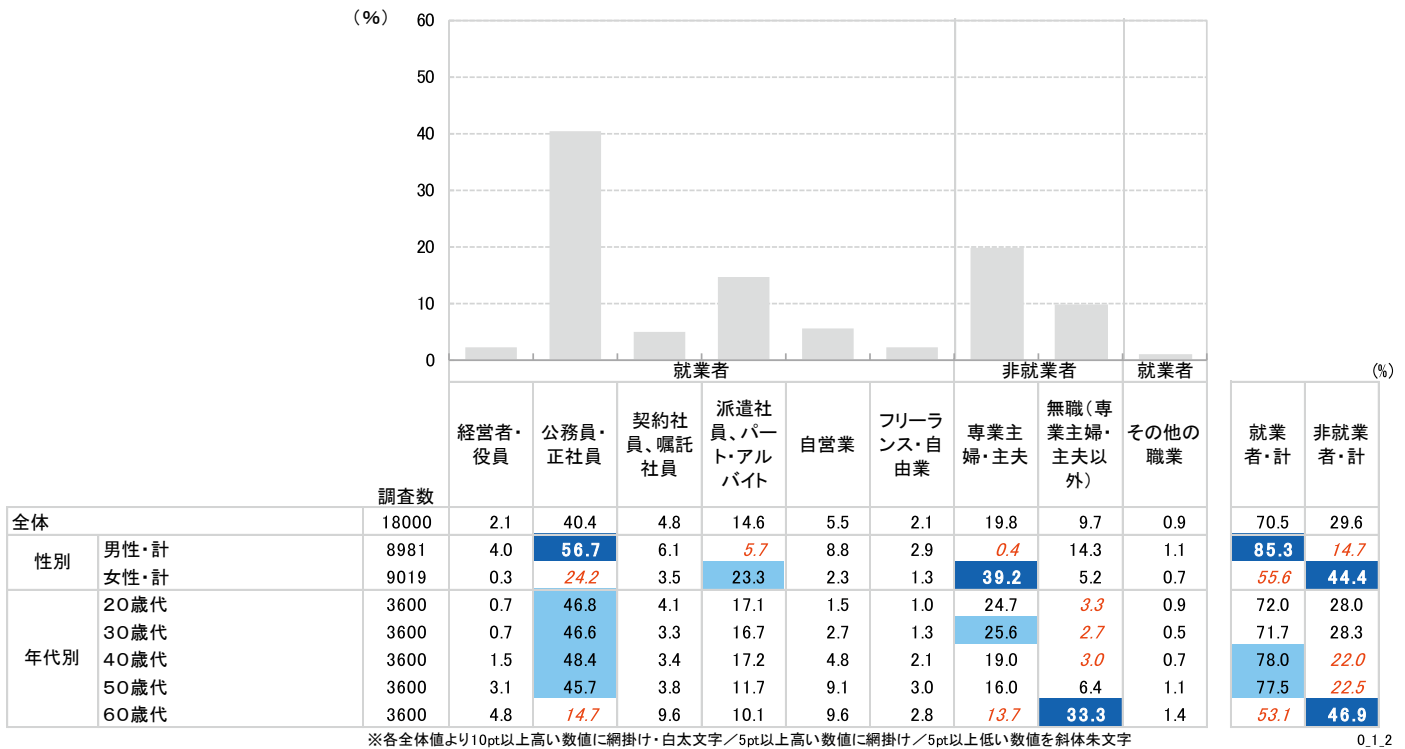
ii 回答者プロフィール

① 職業

□ 就業者の割合は7割。最も多いのは、「公務員・正社員」で4割を占める。

■ 職業(全体／単一回答)

あなたの職業はどれにあてはまりますか。



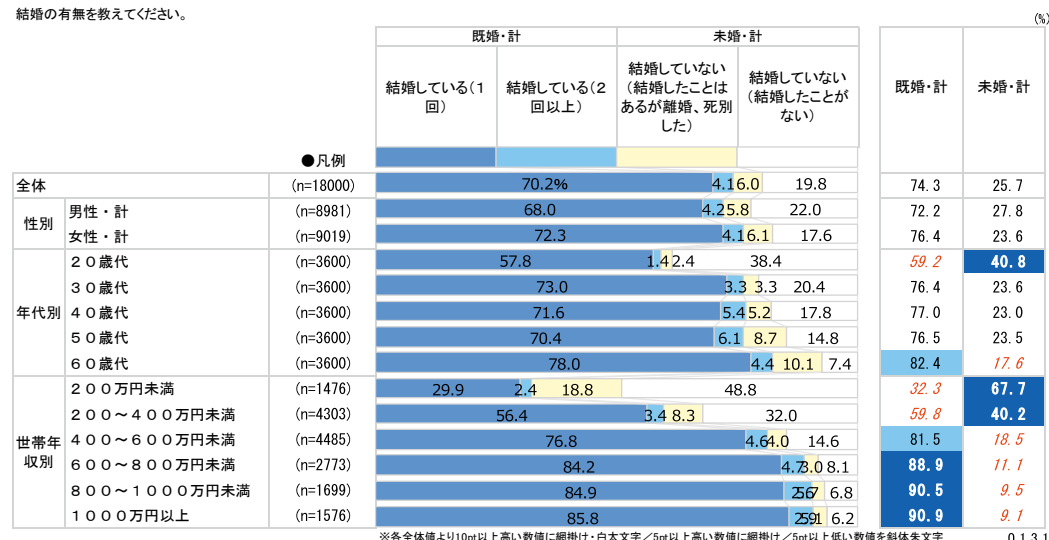
② ライフステージ：1）婚姻状況

□ 既婚者の割合は74%と約3/4。

- ・年代別にみると、「20歳代」の既婚率が6割弱と低く、「60歳代」では8割と高い。
- ・世帯年収が600万円より高い層では、既婚者の割合が約9割。

■婚姻状況(全体／単一回答)

結婚の有無を教えてください。



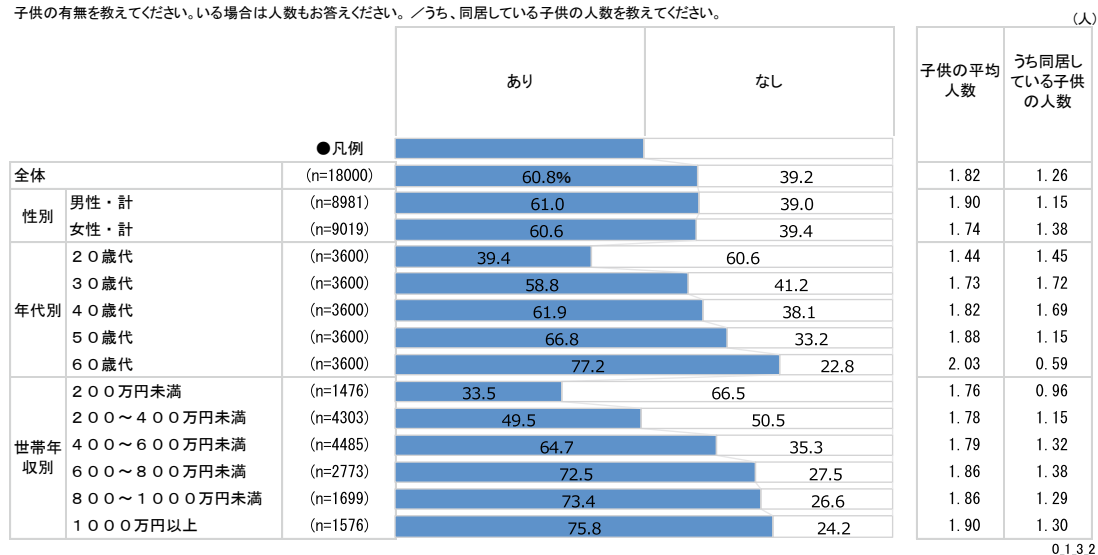
② ライフステージ：2）子供の有無

□ 子供ありの割合は6割強。子供の平均人数が1.8人で、うち同居している子供の人数は1.3人

- ・世帯年収が高い層ほど、子供ありの割合が高まる。

■子供の有無(全体／単一回答)と子供の人数(子供あり／実数回答)

子供の有無を教えてください。いる場合は人数もお答えください。／うち、同居している子供の人数を教えてください。

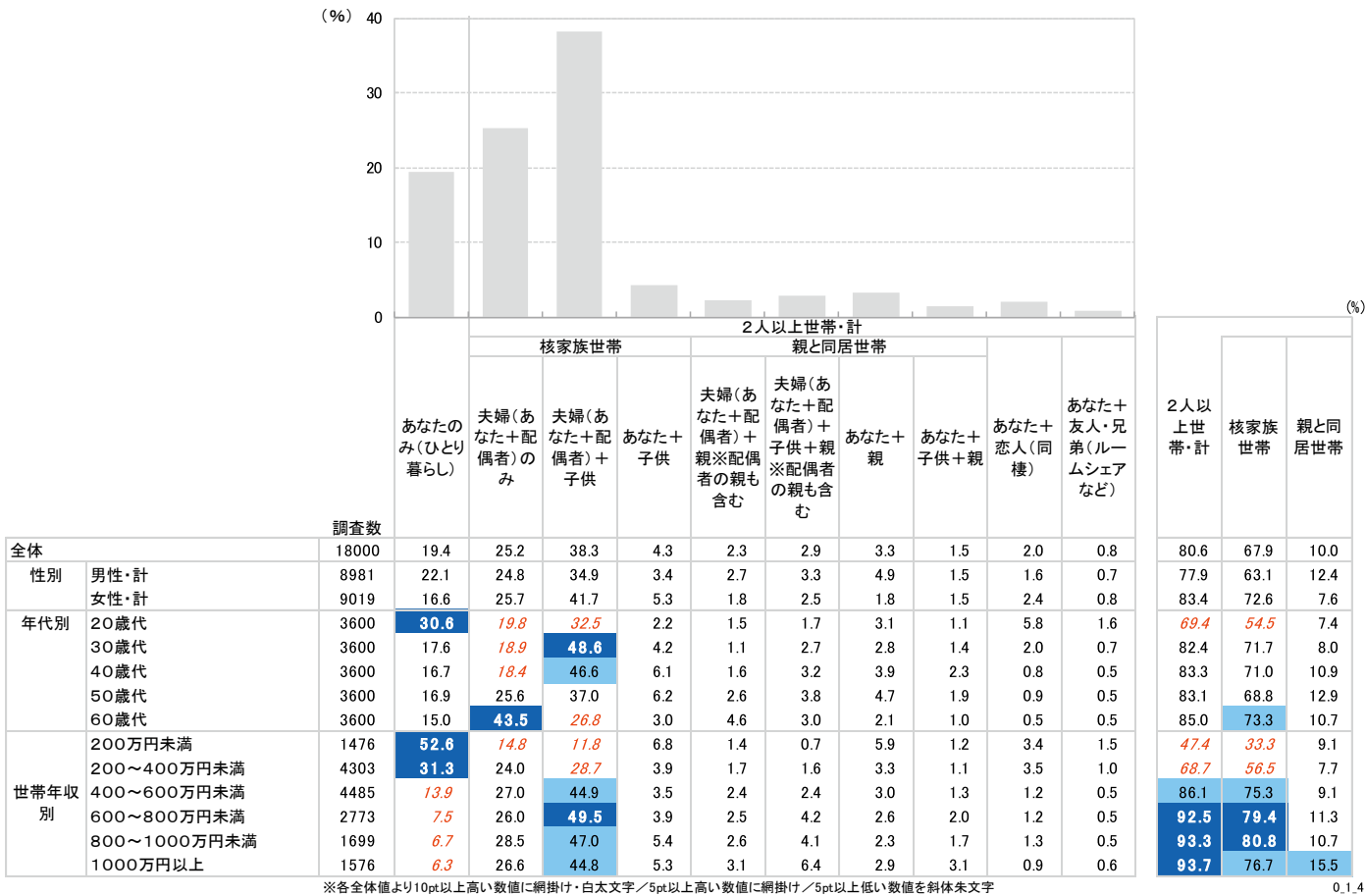


③ 同居家族の構成

- 最も多い家族構成は、「夫婦＋子供」で4割弱を占める。「夫婦のみ」が25%、「あなたのみ（ひとり暮らし）」が19%で続く。
- 「夫婦＋子供」、「夫婦のみ」に「あなた＋子供」（※母親＋子供または父親＋子供）を含めた核家族世帯が約2/3を占める。

■現在の家族構成（全体／単一回答）

現在のお住まいに同居しているご家族構成に最も近いものをお選びください。

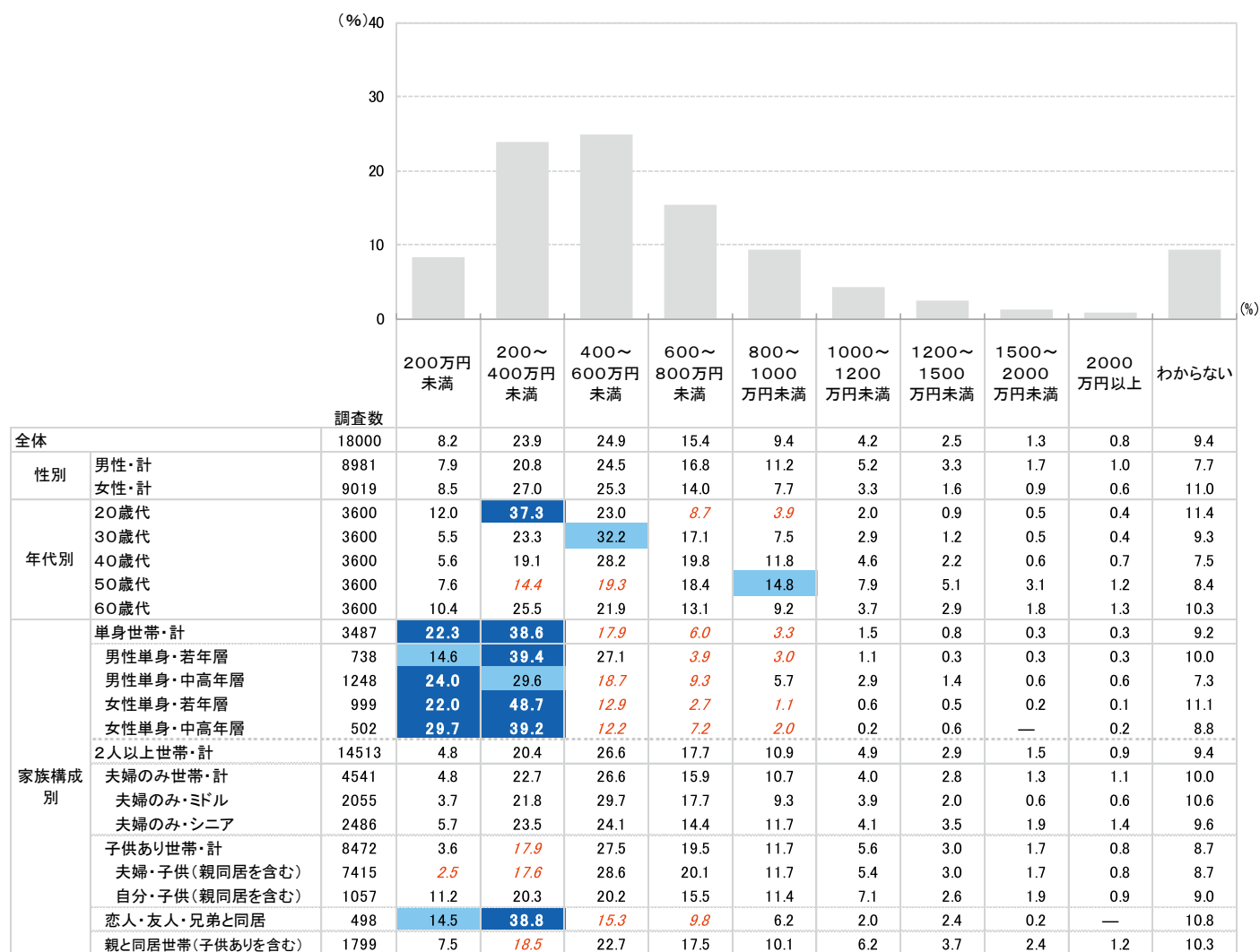


④ 世帯年収

□「400～600万円未満」(25%)が最も多く、「200～400万円未満」(24%)が続く。

※「表側：家族構成別」の「単身世帯・計」にある「若年層」は回答者の年齢が20歳代～30歳代、「中高年層」が40歳代～60歳代、「夫婦のみ世帯・計」にある、ミドルは20歳代～40歳代、シニアは50歳代～60歳代の夫婦をあらわす（以降のページも同様）。

■世帯年収(全体／単一回答)



※各全体値より10pt以上高い数値に網掛け・白太文字／5pt以上高い数値に網掛け／5pt以上低い数値を斜体朱文字

※若年層：年齢が20歳代～30歳代、中高年層：年齢が40歳代～60歳代（以降の図表も同様）

※ミドル：年齢が20歳代～40歳代、シニア：年齢が50歳代～60歳代（以降の図表も同様）

0.15

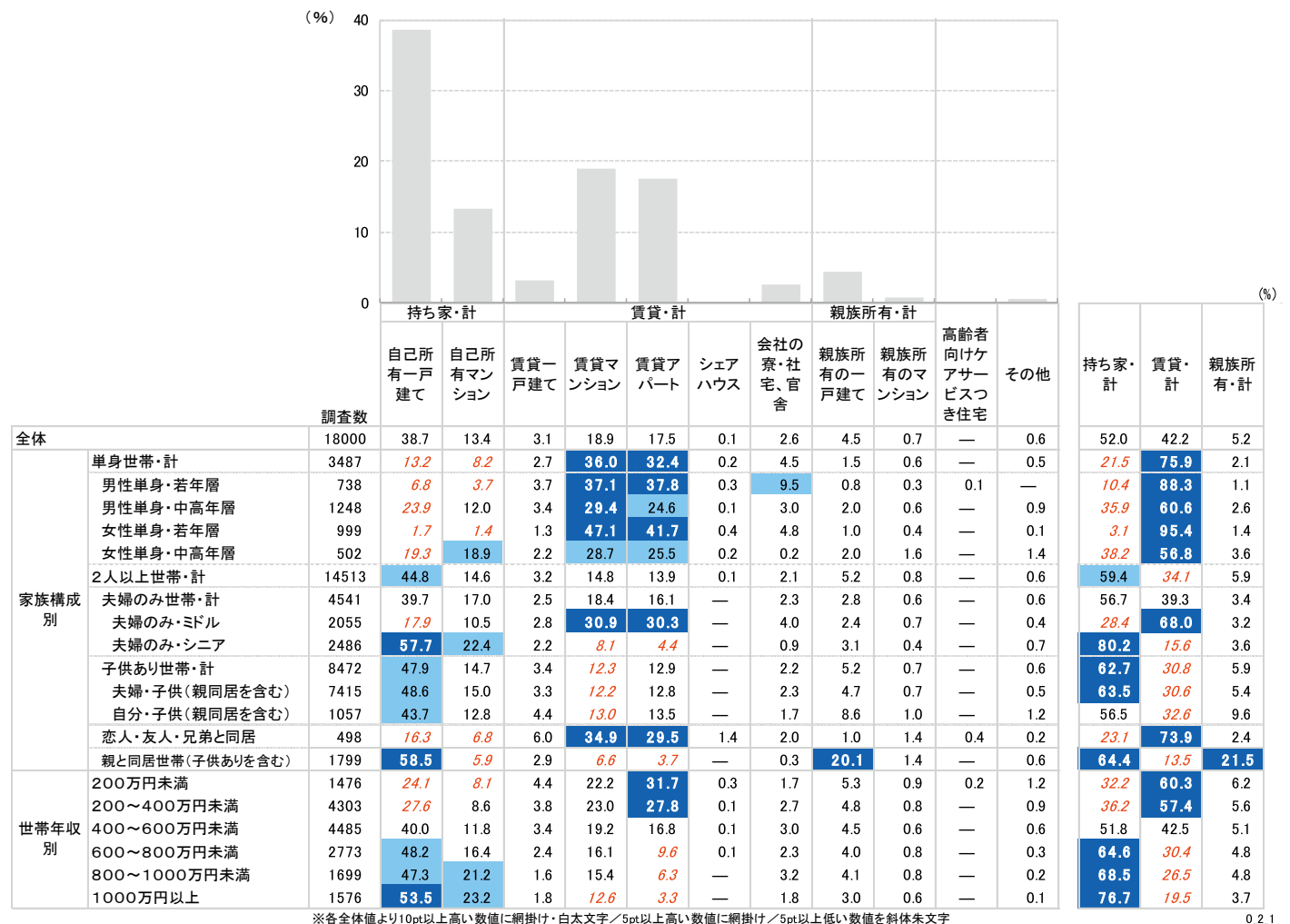
① 住居の所有形態：持ち家か賃貸か、戸建てかマンションか

□ 「持ち家」が5割強、「賃貸」が4割強。

- ・ 持ち家では、「自己所有一戸建て」(39%)が「自己所有マンション」(13%)より多い。
- ・ 賃貸では、「賃貸マンション」(19%)と「賃貸アパート」(18%)が多い。
- ・ 家族構成別にみると、「単身世帯」は「賃貸」(76%)が多く、「2人以上の世帯」では「持ち家」が6割弱。
- ・ 世帯年収が高い層ほど持ち家比率が高まる。

■ 住居の所有形態(全体／単一回答)

現在のお住まいは以下のどれですか。



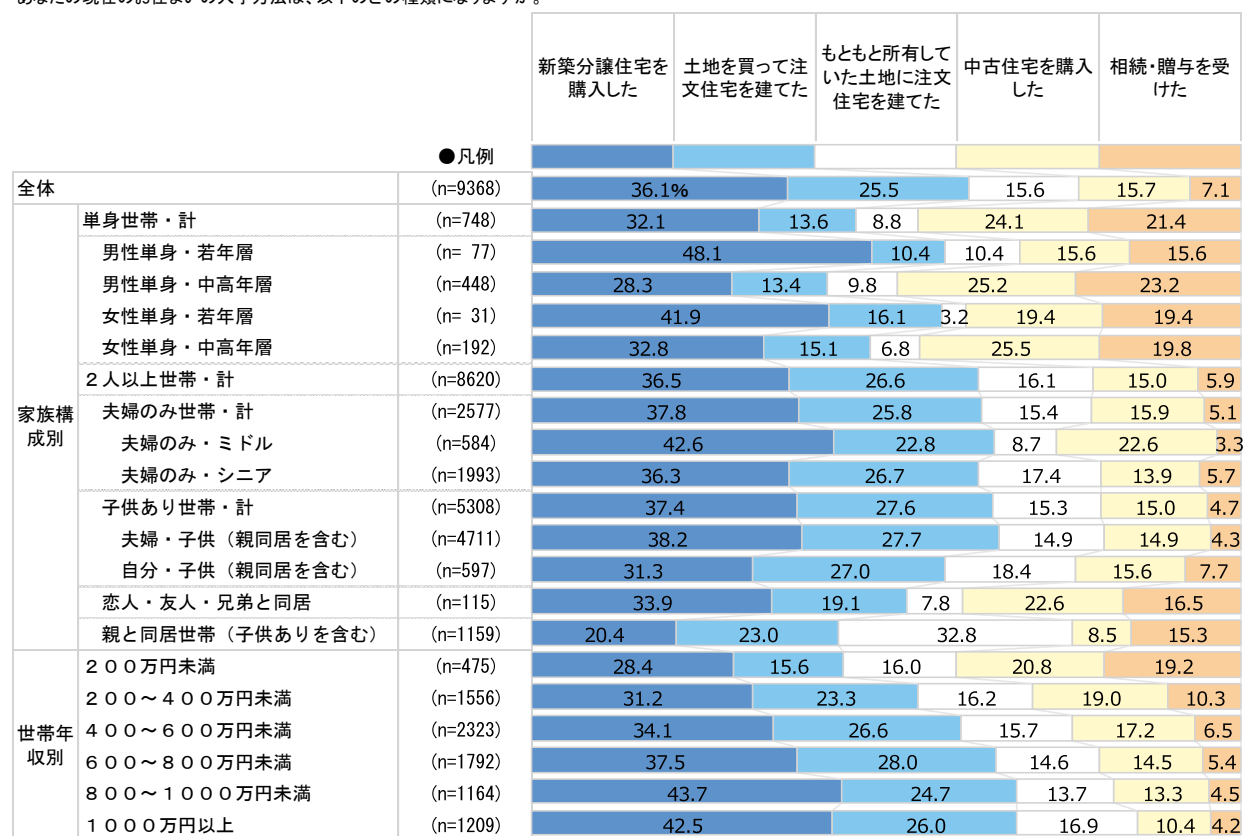
② 持ち家の取得方法：新築か注文か中古か

最も多いのは、「新築分譲住宅を購入した」で36%を占める。

- 「土地を買って注文住宅を建てた」(26%)が続く、「もともと所有していた土地に注文住宅を建てた」(16%)を合わせると、注文住宅・建替えの割合は4割強となる。
- また「中古住宅を購入した」が16%。
- 家族構成別にみると、「単身世帯」では「中古住宅」が24%を占める。
- 世帯年収が高い層ほど、新築分譲住宅の購入割合が高くなる。

■ 持ち家の取得方法（持ち家取得者／単一回答）

あなたの現在のお住まいの入手方法は、以下のどの種類になりますか。



0.2.2

■中古住宅のリノベ状況(中古住宅取得者／単一回答)

中古住宅を購入された方にお聞きます。入手された中古住宅は、購入前に売主または販売業者がどの程度リフォーム・リノベーションをしていたのですか。
※リフォーム・リノベーションとは、壁紙の張替え・クリーニング、主要な設備・機器の交換、家全体の改修を指します。

※リフォーム・リノベーションとは、壁紙の張替え・クリーニング、主要な設備・機器の交換、家全体の改修を指します。

		リフォームあり・計			リフォームあり・計 (%)	
		前の住人が住んでいたままどこもリフォーム・リノベーションされていなかった	購入するまでに売主またはリフォーム業者によってリフォーム・リノベーションされていた	購入してから入居するまでの間にリフォーム・リノベーションを行った		
●凡例						
全体		(n=1469)	38.7%	24.9	36.4	61.3
家族構成別	単身世帯・計	(n=180)	44.4	21.1	34.4	55.6
	男性単身・若年層	(n= 12)	33.3	33.3	33.3	66.7
	男性単身・中高年層	(n=113)	47.8	18.6	33.6	52.2
	女性単身・若年層	(n= 6)	33.3	50.0	16.7	66.7
	女性単身・中高年層	(n= 49)	40.8	20.4	38.8	59.2
	2人以上世帯・計	(n=1289)	37.9	25.4	36.6	62.1
	夫婦のみ世帯・計	(n=410)	39.8	23.4	36.8	60.2
	夫婦のみ・ミドル	(n=132)	40.9	31.1	28.0	59.1
	夫婦のみ・シニア	(n=278)	39.2	19.8	41.0	60.8
	子供あり世帯・計	(n=795)	36.9	26.7	36.5	63.1
	夫婦・子供（親同居を含む）	(n=702)	36.3	26.8	36.9	63.7
	自分・子供（親同居を含む）	(n= 93)	40.9	25.8	33.3	59.1
	恋人・友人・兄弟と同居	(n= 26)	15.4	30.8	53.8	84.6
親と同居世帯（子供ありを含む）	(n= 98)	42.9	25.5	31.6	57.1	
世帯年収別	200万円未満	(n= 99)	44.4	25.3	30.3	55.6
	200～400万円未満	(n=295)	42.4	23.1	34.6	57.6
	400～600万円未満	(n=399)	40.4	25.6	34.1	59.6
	600～800万円未満	(n=259)	37.1	24.3	38.6	62.9
	800～1000万円未満	(n=155)	33.5	29.0	37.4	66.5
	1000万円以上	(n=126)	36.5	19.8	43.7	63.5

※各全体値より10pt以上高い数値に網掛け・白太文字／5pt以上高い数値に網掛け／5pt以上低い数値を斜体朱文字

0_2_3

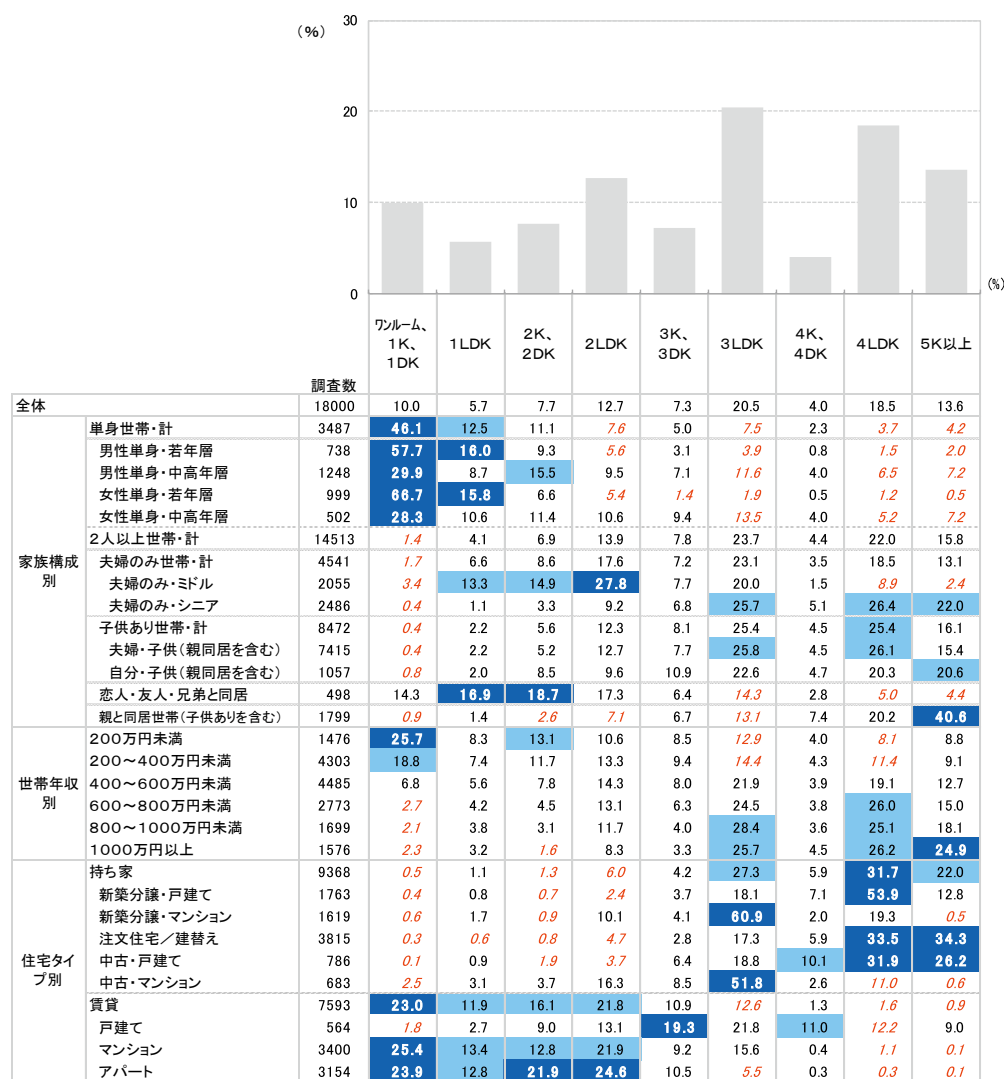
④ 住宅スペック 1：間取り

□ 間取りで最も多かったのは、「3LDK」(21%)。「4LDK」(19%)が続く。

- ・持ち家の「新築分譲・戸建て」では、「4LDK」が5割以上を占める。
- ・「注文住宅／建替え」、「中古・戸建て」では、「4LDK」と「5K以上」で過半数を占める。
- ・「新築分譲・マンション」、「中古・マンション」は、「3LDK」が半数以上を占める。
- ・賃貸では、「戸建て」の間取りは「3K、3DK」と「3LDK」が中心。
- ・「マンション」と「アパート」はワンルームから2LDKまでが中心で、7～8割を占める。
- ・世帯年収が高い層ほど、「4LDK」と「5K以上」の割合が高くなる。

■ 住宅スペック：間取り(全体／単一回答)

現在のお住まいの間取りは以下のどれですか。



※各全体値より10pt以上高い数値に網掛け、白太文字／5pt以上高い数値に網掛け／5pt以上低い数値を斜体太文字

0.2.4

⑤ 住宅スペック 2：居住面積

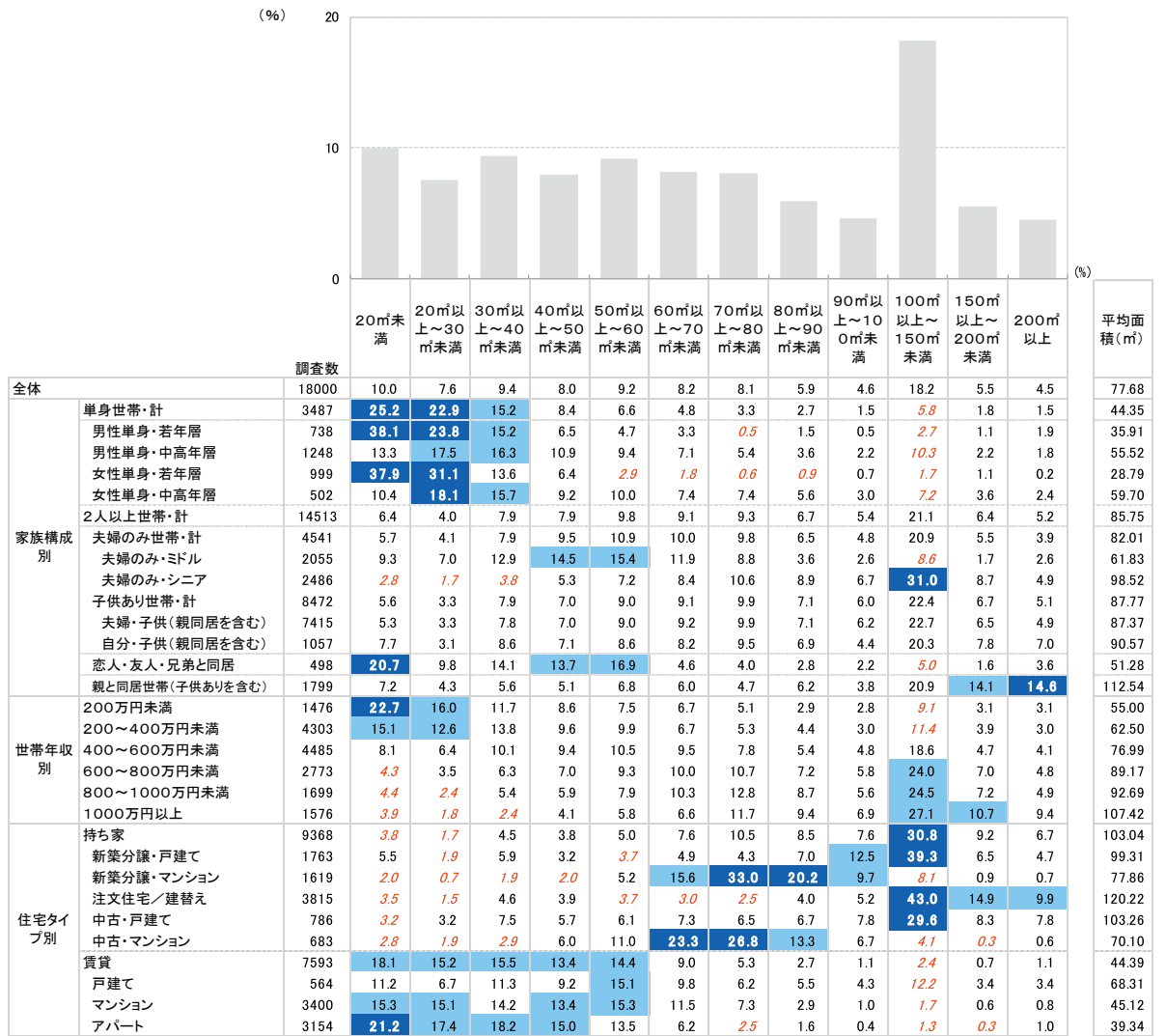
□ ポリュームゾーンは、「100㎡以上～150㎡未満」で2割弱。平均居住面積は80㎡弱。

- ・持ち家の「新築分譲・戸建て」では、100㎡以上が5割を占め、平均100㎡弱。
- ・「注文住宅／建替え」は、「100㎡以上～150㎡未満」が43%など100㎡以上が約2/3に達するため、平均居住面積は120㎡と最も広い。
- ・「中古・戸建て」は、100㎡以上が4割台を占め、平均100㎡強。
- ・「新築分譲・マンション」は70㎡台(33%)、80㎡台(20%)、「中古・マンション」は70㎡台(27%)、60㎡台(23%)が、それぞれ中心で、平均70㎡台。
- ・賃貸では、「戸建て」は50㎡台(15%)が最も多い一方、100㎡以上も2割近くのため、平均70㎡弱。
- ・「マンション」と「アパート」は60㎡までが7～8割を占めるため、平均居住面積は40㎡前後。
- ・世帯年収が高い層ほど、平均居住面積は広くなる。

■住宅スペック：居住面積（全体／実数回答）

現在のお住まいの広さ(延床面積)はどれくらいですか。1坪は3.3㎡、畳1帖は1.6㎡としてお答えください。

※小数点第1位まで回答できます。



※各全体的値より10pt以上高い数値に網掛け・白太文字／5pt以上高い数値に網掛け／5pt以上低い数値を斜体太文字

0.2.5

⑥ 住宅スペック 3：物件価格の年収倍率と物件価格

□ 持ち家取得者の物件価格の年収倍率を尋ねたところ、最も多かったのは、「5倍以下」(19%)を中心に、「3倍以下」から「6倍以下」まで1割台を占める。また、「10倍超」が1割以上。

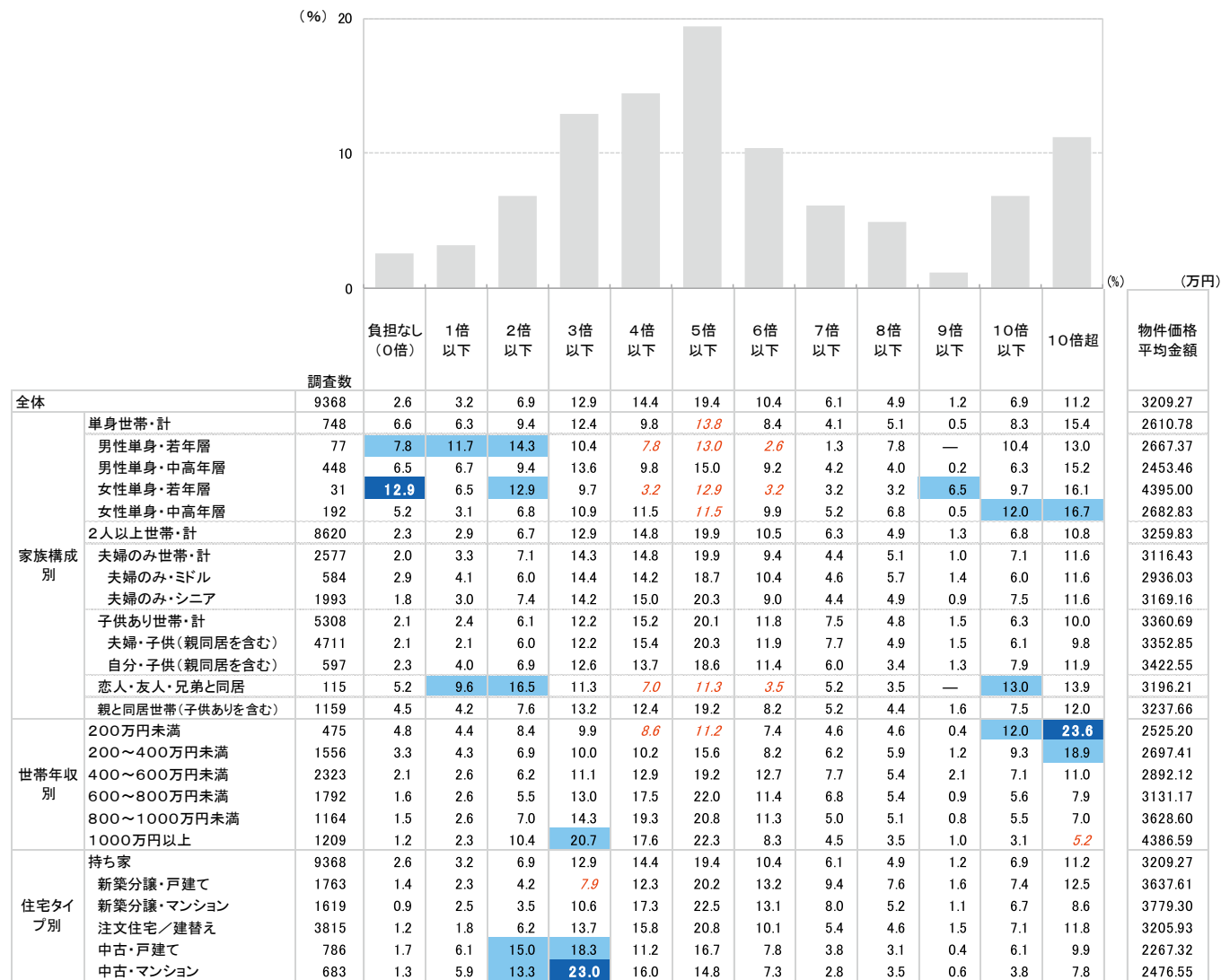
□ 物件価格の平均金額は約3200万円。

- ・住宅タイプ別にみると、「新築分譲・マンション」と「新築分譲・戸建て」が3500万円を超え、「注文住宅／建替え」は3200万円台。
- ・「中古・戸建て」と「中古・マンション」は2000万円台前半。
- ・世帯年収が高い層ほど、物件価格平均金額も高くなる。

■ 住宅スペック：物件価格の年収倍率と物件価格（持ち家取得者／各実数回答）

年収倍率：住宅の価格は住宅取得当時のおよそ世帯年収の何倍にあたりましたか。 ※小数点第1位まで回答できます。

物件価格：おおよそで構いませんので、現在のお住まいの価格はいくらでしたか。税金等の諸費用は含めずお答えください。



※各全体値より10pt以上高い数値に網掛け・白太文字／5pt以上高い数値に網掛け／5pt以上低い数値を斜体太文字

0.2.7

⑦ 住宅スペック 4：月額住居費の負担率と月額住居費

□ 月額住居費は、平均8万円弱で、負担率（負担0%を除く）の平均は22%。

- ・ 平均負担率は、「持ち家」(20%)より「賃貸」(24%)で高い。
- ・ 持ち家の中では、「新築分譲・戸建て」と「注文住宅／建替え」の平均負担率が2割台。
- ・ 世帯年収が高い層ほど、平均負担率は低くなる。

■ 住宅スペック：月額住居費の負担率と月額住居費（全体／各実数回答）

月額住居費の負担率：毎月の住居費は、世帯の月収のおよそ何%にあたりますか。

月額住居費：家賃・ローン等の住居費は月々おいくらですか。（1万円単位）※ローンの返済額に加えて、管理費や修繕積立金も合わせてお答えください。※賃貸住宅にお住まいの方は、家賃と管理費を合わせた金額でお答えください。※小数点第1位まで回答できます。

			負担なし (0%)	10%以下	20%以下	30%以下	40%以下	40%超	平均 負担率 (0%を除く)	平均月額 住居費 (0円を含まない)
● 凡例									(%)	(万円)
全体		(n=18000)	19.7%	22.0	23.7	22.6	6.8	5.3	22.23	7.85
家族構成別	単身世帯・計	(n=3487)	12.0	17.0	20.8	30.4	10.9	8.9	26.14	6.28
	男性単身・若年層	(n=738)	3.8	19.5	28.5	32.7	8.7	6.9	24.07	6.74
	男性単身・中高年層	(n=1248)	20.1	19.9	23.0	22.4	7.0	7.7	23.99	6.38
	女性単身・若年層	(n=999)	3.5	12.8	15.3	40.7	17.7	9.9	28.68	5.82
	女性単身・中高年層	(n=502)	20.7	14.5	15.1	26.3	10.2	13.1	29.08	6.35
	2人以上世帯・計	(n=14513)	21.5	23.2	24.3	20.7	5.8	4.4	21.18	8.29
	夫婦のみ世帯・計	(n=4541)	24.4	24.3	23.7	19.0	5.0	3.7	20.18	7.93
	夫婦のみ・ミドル	(n=2055)	5.5	23.8	30.6	27.8	7.3	4.9	21.70	7.94
	夫婦のみ・シニア	(n=2486)	40.1	24.7	17.9	11.6	3.0	2.7	18.21	7.92
	子供あり世帯・計	(n=8472)	18.5	23.1	25.8	22.3	6.2	4.0	21.18	8.31
	夫婦・子供（親同居を含む）	(n=7415)	18.2	22.8	26.1	23.2	6.1	3.7	21.15	8.31
	自分・子供（親同居を含む）	(n=1057)	20.6	25.5	24.2	16.2	6.8	6.6	21.38	8.25
世帯年収別	恋人・友人・兄弟と同居	(n=498)	6.4	23.1	23.7	24.7	10.2	11.8	25.17	8.61
	親と同居世帯（子供ありを含む）	(n=1799)	40.5	20.5	16.7	12.3	3.9	6.1	22.23	9.92
	200万円未満	(n=1476)	20.9	15.7	13.3	22.4	10.8	16.9	30.84	5.71
	200～400万円未満	(n=4303)	17.8	19.5	19.8	27.3	9.7	5.8	24.10	6.59
	400～600万円未満	(n=4485)	17.1	20.6	24.5	26.9	7.2	3.7	22.02	7.61
	600～800万円未満	(n=2773)	17.3	23.7	30.1	21.1	4.7	3.2	20.08	8.54
	800～1000万円未満	(n=1699)	22.0	27.2	29.8	15.8	3.4	1.9	17.84	9.42
住宅タイプ別	1000万円以上	(n=1576)	27.7	30.8	27.0	10.5	2.1	1.8	16.16	10.99
	持ち家	(n=9368)	31.2	23.8	21.3	16.0	4.1	3.5	19.85	8.67
	新築分譲・戸建て	(n=1763)	25.3	19.3	24.1	21.0	6.1	4.2	22.00	10.15
	新築分譲・マンション	(n=1619)	14.8	34.2	24.0	18.0	4.4	4.6	18.92	8.71
	注文住宅／建替え	(n=3815)	36.2	19.7	21.0	16.1	3.9	3.1	20.35	8.78
	中古・戸建て	(n=786)	37.9	23.7	21.2	12.0	2.0	3.2	18.53	6.93
	中古・マンション	(n=683)	14.5	41.4	22.8	13.6	5.1	2.5	16.78	6.34
	賃貸	(n=7593)	1.6	19.9	28.0	32.3	10.6	7.6	24.43	7.21
	戸建て	(n=564)	2.8	24.3	32.6	24.1	7.6	8.5	23.15	7.17
	マンション	(n=3400)	1.1	14.7	27.6	36.9	11.5	8.2	25.88	8.40
	アパート	(n=3154)	1.2	18.0	29.2	32.5	11.4	7.7	24.86	6.38

※各全体値より10pt以上高い数値に網掛け・白太文字／5pt以上高い数値に網掛け／5pt以上低い数値を斜体朱文字

0.2.9

⑧ 住宅スペック 5：毎月の住居費の負担感

負担感を7段階で尋ねたが、程度を明確にするため、「負担に感じている」を4段階に設定した（「負担に感じていない」は2段階）。

- 「負担に感じている・計」が6割弱を占め、うち「やや大きな負担」(17%)と「大きな負担」(16%)が多い。
また「とても大きな負担で家計を圧迫している」も1割を超えている。
- 持ち家では、「負担に感じている」が5割弱、「負担に感じていない」が4割弱を占めている。
- 賃貸では、75%が「負担に感じている」と回答。「大きな負担」と「やや大きな負担」が2割台、「とても大きな負担で家計を圧迫している」も14%を占めている。
- 年収800万円未満の各層では「負担に感じている・計」が約6割を占めるが、「800～1000万円」(50%)、「1000万円以上」(40%)と低下傾向。「1000万円以上」では「負担に感じていない・計」(47%)の方が多い。

■ 住宅スペック：月額住居費の負担感(全体／単一回答)

毎月住宅にかかる費用をどの程度負担に感じていますか。

			負担に感じている・計					負担に感じていない・計			負担に感じている・計	負担に感じていない・計
			とても大きな負担で家計を圧迫している	大きな負担を感じている	やや大きな負担を感じている	時々負担に感じることがある	どちらとも言えない	あまり負担を感じていない	ほとんど負担には感じない			
●凡例												
全体		(n=18000)	10.6%	16.4	17.4	14.0	12.4	11	18.3		58.3	29.3
家族構成別	単身世帯・計	(n=3487)	14.2	18.8	18.3	14.7	11.2	10.2	12.6		66.0	22.8
	男性単身・若年層	(n=738)	13.7	18.6	22.0	18.7	9.3	8.8	8.9		72.9	17.8
	男性単身・中高年層	(n=1248)	11.6	15.2	13.4	12.3	14.7	13.1	19.6		52.6	32.7
	女性単身・若年層	(n=999)	16.3	24.5	22.2	16.2	6.9	8.6	5.2		79.3	13.8
	女性単身・中高年層	(n=502)	16.9	16.3	17.3	12.0	13.7	8.6	15.1		62.5	23.7
	2人以上世帯・計	(n=14513)	9.7	15.9	17.2	13.8	12.7	11.2	19.7		56.5	30.9
	夫婦のみ世帯・計	(n=4541)	7.5	13.3	15.9	12.8	14.0	13.2	23.3		49.5	36.4
	夫婦のみ・ミドル	(n=2055)	9.8	17.1	22.8	17.0	12.7	12.2	8.4		66.7	20.6
	夫婦のみ・シニア	(n=2486)	5.7	10.1	10.3	9.3	15.1	14	35.6		35.4	49.5
	子供あり世帯・計	(n=8472)	10.9	17.6	18.3	14.6	11.8	10.4	16.4		61.3	26.9
	夫婦・子供（親同居を含む）	(n=7415)	10.7	17.7	18.4	14.7	11.7	10.8	16		61.5	26.9
	自分・子供（親同居を含む）	(n=1057)	12.2	17.1	17.5	13.5	12.8	7.7	19.2		60.4	26.9
世帯年収別	恋人・友人・兄弟と同居	(n=498)	11.8	19.1	21.1	19.3	8.2	9.2	11.2		71.3	20.5
	親と同居世帯（子供ありを含む）	(n=1799)	8.3	12.1	13.4	9.4	14.1	9.3	33.3		43.2	42.6
	200万円未満	(n=1476)	20.8	17.8	13.8	10.5	12.3	6.6	18.2		62.9	24.9
	200～400万円未満	(n=4303)	13.3	18.1	18.0	14.4	11.1	10.1	15		63.8	25.1
	400～600万円未満	(n=4485)	9.7	18.0	18.9	15.1	12.3	10.5	15.5		61.7	26.0
	600～800万円未満	(n=2773)	7.9	15.9	19.0	15.1	12.4	12.5	17.2		57.8	29.8
	800～1000万円未満	(n=1699)	6.4	13.7	15.8	14.3	12.1	13.8	24		50.1	37.7
住宅タイプ別	1000万円以上	(n=1576)	4.1	10.0	13.9	12.4	13.1	16.2	30.2		40.4	46.4
	持ち家	(n=9368)	7.9	13.2	13.9	12.1	13.5	12.4	27		47.2	39.4
	新築分譲・戸建て	(n=1763)	10.8	16.0	17.0	13.3	11.9	9.6	21.4		57.1	31.0
	新築分譲・マンション	(n=1619)	8.0	15.1	15.8	15.3	13.0	15.9	16.9		54.2	32.8
	注文住宅／建替え	(n=3815)	7.9	13.7	13.7	11.3	13.3	10.4	29.7		46.6	40.1
	中古・戸建て	(n=786)	5.9	10.3	12.3	9.8	16.7	15.5	29.5		38.3	45.0
	中古・マンション	(n=683)	6.3	12.2	11.9	14.8	16.0	19	19.9		45.1	38.9
	賃貸	(n=7593)	14.3	21.4	22.6	16.9	10.7	9.4	4.8		75.1	14.2
	戸建て	(n=564)	15.8	22.3	19.1	17.2	13.1	6.9	5.5		74.5	12.4
	マンション	(n=3400)	13.9	22.8	23.4	17.3	10.9	8.6	3.2		77.3	11.8
	アパート	(n=3154)	15.8	21.8	23.8	17.4	10.2	7.9	3.1		78.8	11.0

※各全体値より10pt以上高い数値に網掛け・白太文字／5pt以上高い数値に網掛け／5pt以上低い数値を斜体朱文字

0_2_10

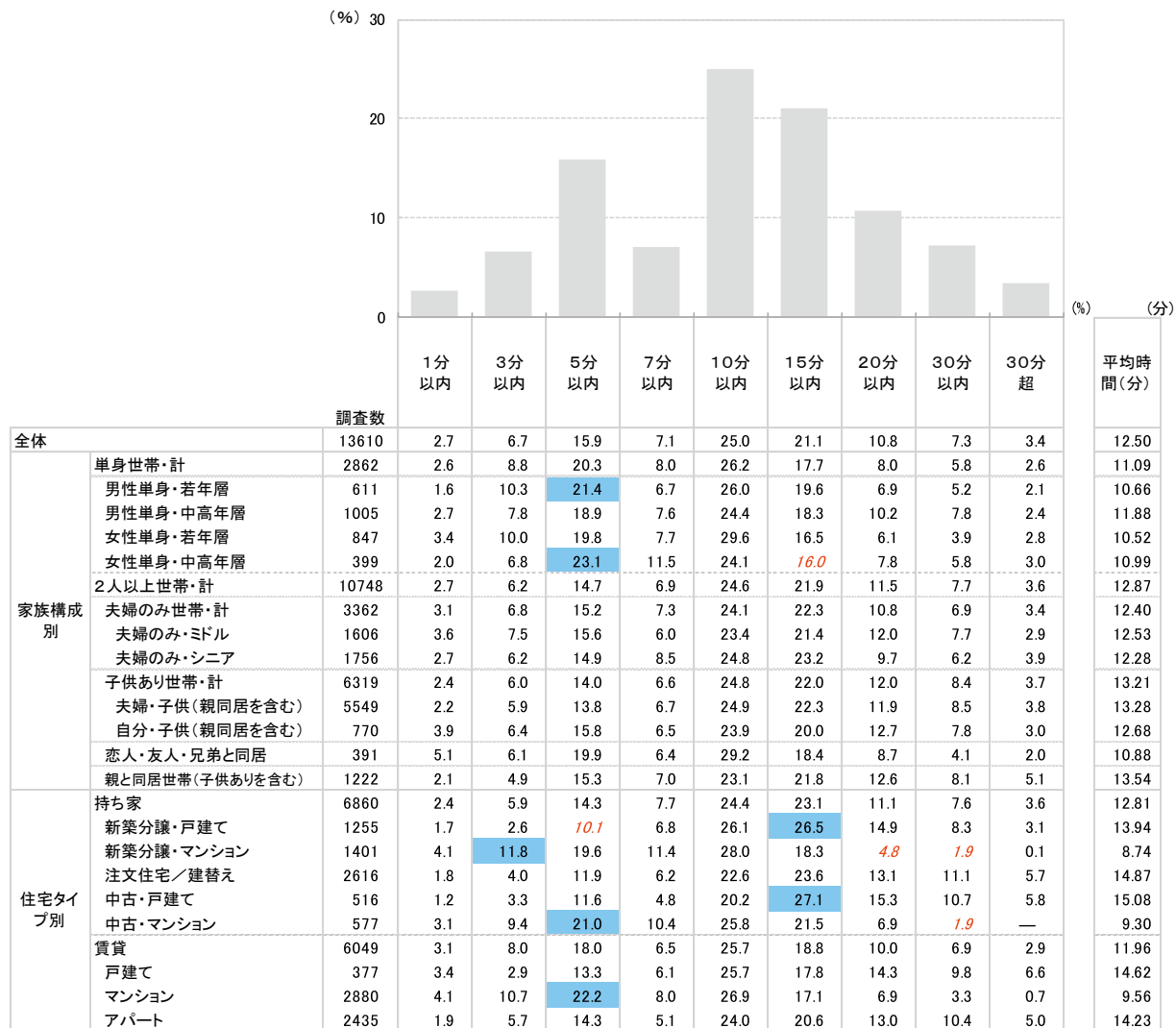
⑨ 住宅スペック 6：最寄り駅からの徒歩による移動時間

□ 最寄り駅からの移動手段が徒歩の場合、その移動時間は、「10分以内」と「15分以内」が2割台。平均移動時間は12分半。

- ・住宅タイプ別にみると、マンションは（新築分譲、中古、賃貸のいずれでも）「5分以内」が2割前後を占めるため、平均移動時間も9～10分と短い。
- ・持ち家の戸建て（新築分譲、中古とも）、「注文住宅／建替え」は、「15分以内」～「30分超」が5割以上（全体：43%）を占めるため、平均移動時間（14～15分）もやや長い。

■ 住宅スペック：最寄り駅からの徒歩移動時間（駅から徒歩移動の人のみ／実数回答）

あなたのお住まいは、最寄りの駅からは徒歩何分ですか。



※各全体値より10pt以上高い数値に網掛け・白太文字／5pt以上高い数値に網掛け／5pt以上低い数値を斜体朱文字

0.2_12

⑩ 住宅スペック 7：通勤時間

通勤時間は、「20分以内」(18%) が最も多く、「30分以内・計」が5割弱、「60分以内・計」が23% を占める。

平均通勤時間は約35分。

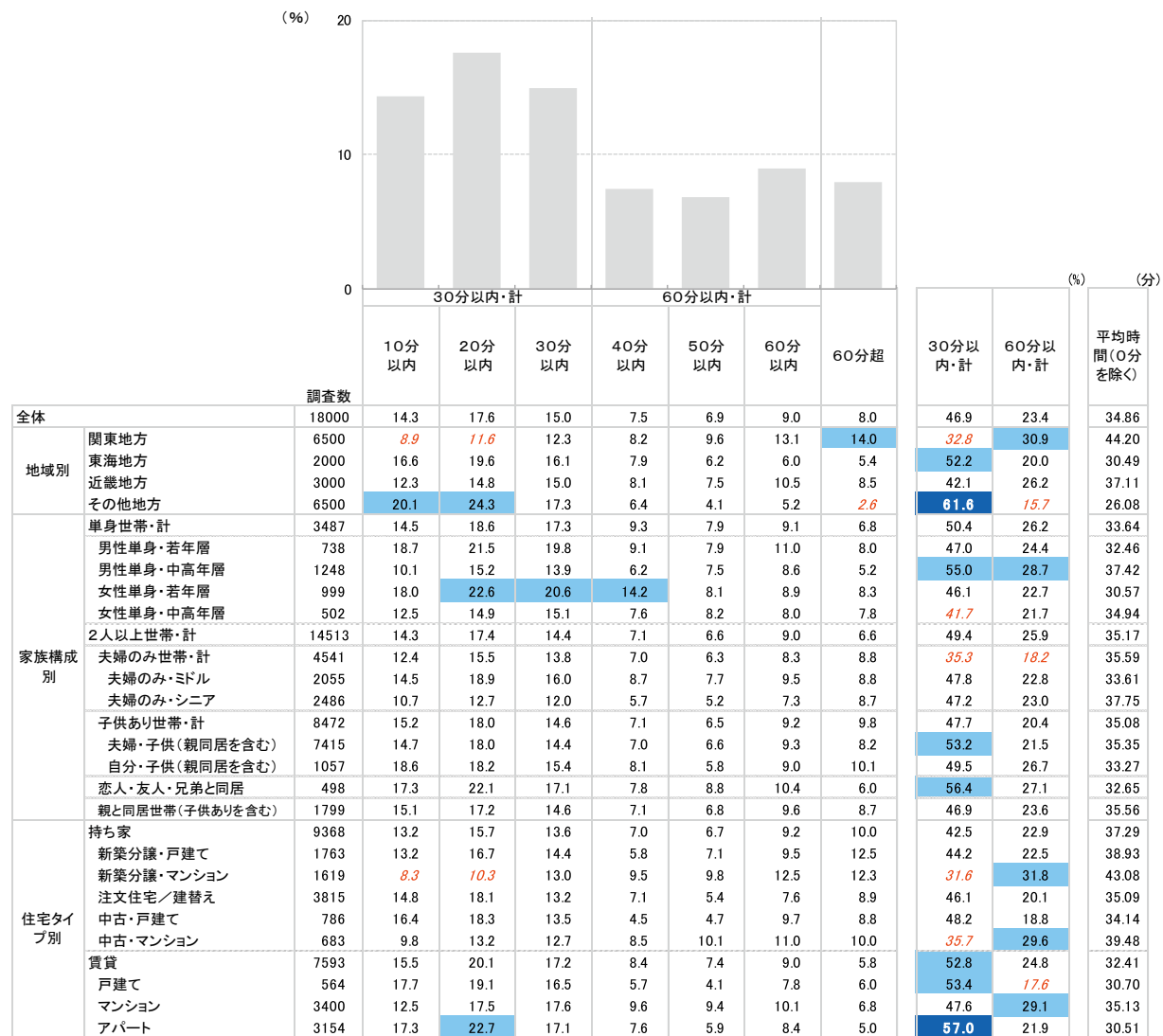
- ・地域別にみると、「関東地方」は「60分以内・計」が3割、「60分超」が1割台を占めるため、平均44分と長い。
- ・「その他地方」は、「10分以内」と「20分以内」が2割台を占め、平均26分と短い。

- ・住宅タイプ別にみると、マンション（新築分譲、中古、賃貸のいずれも）では、「60分以内・計」が3割前後を占める。「新築分譲・マンション」と「中古・マンション」は、平均約40分とやや長い。

- ・持ち家の戸建て（新築分譲、中古とも）は「30分以内・計」が4割台で、平均35分前後。賃貸の「戸建て」と「アパート」は「30分以内・計」が5割台を占め、平均30分強と短い。

■住宅スペック：通勤時間(全体／実数回答)

通勤・通学時間はドアツードアで何分ですか。



※各全体値より10pt以上高い数値に網掛け・白太文字／5pt以上高い数値に網掛け／5pt以上低い数値を斜体太文字

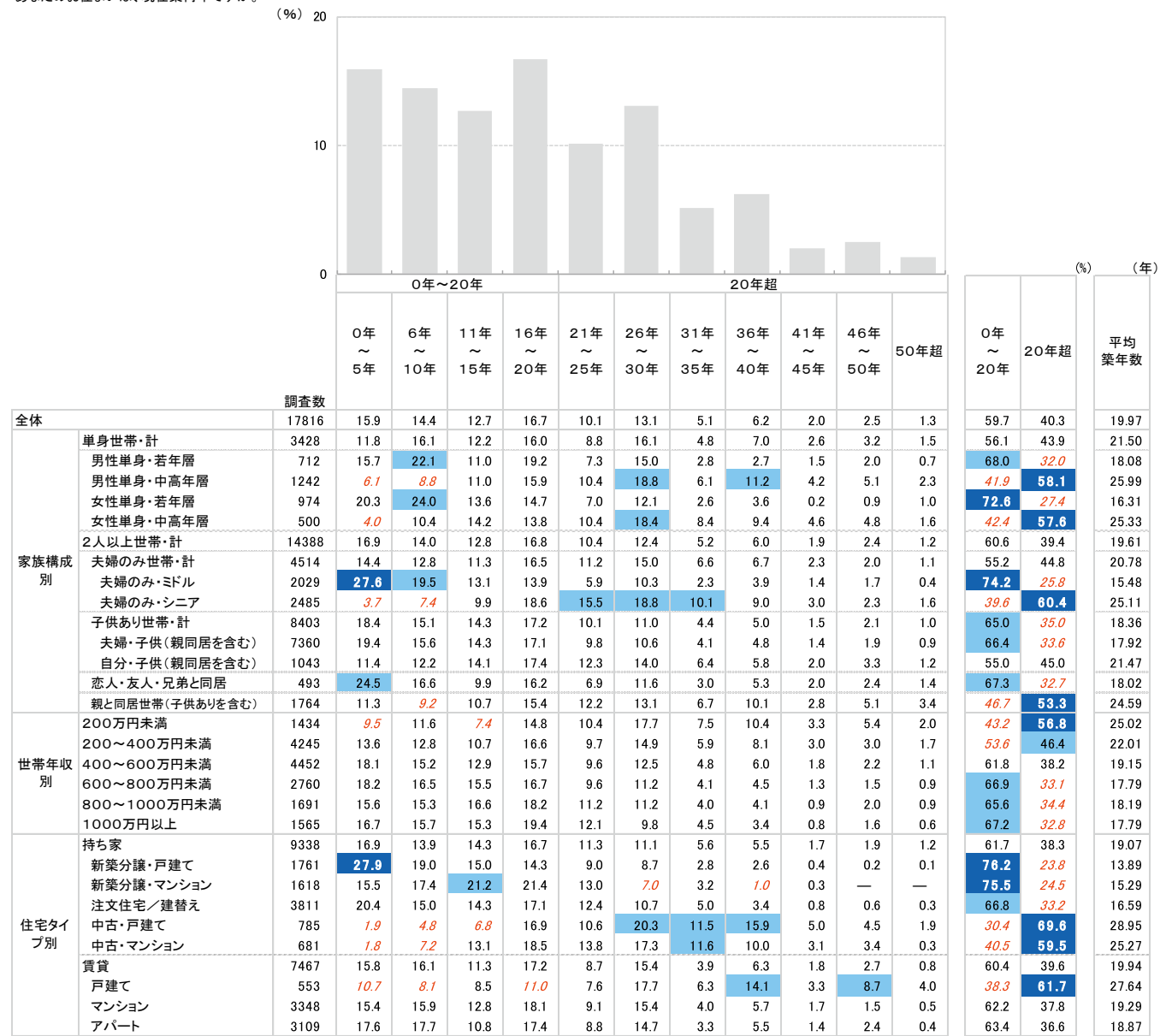
0_2_13

⑪ 住宅スペック 8：現在の築年数

現在の築年数は、「0年～20年」が6割を占め、平均築年数は20年。

- 住宅タイプ別にみると、「新築分譲・戸建て」と「新築分譲・マンション」は「0年～20年」以内が約3/4を占め、平均15年前後。
- 「中古・戸建て」では、「20年超」が7割を占めるため、平均築年数も29年と古く、「中古・マンション」でも「20年超」が6割を占めて、平均25年。
- 賃貸の「戸建て」では、「20年超」が6割強を占め、平均28年。
- 「マンション」と「アパート」は、「0年～20年」が6割台を占め、平均19年。

■ 住宅スペック：現在の築年数（全体※／実数回答） ※現在の築年数と入居時の築年数から、居住期間と入居時年齢に瑕疵のない回答者ベース
あなたのお住まいは、現在築何年ですか。



※各全体値より10pt以上高い数値に網掛け・白太文字／5pt以上高い数値に網掛け／5pt以上低い数値を斜体太文字

0_2_14

⑫ 住宅スペック 9：居住期間

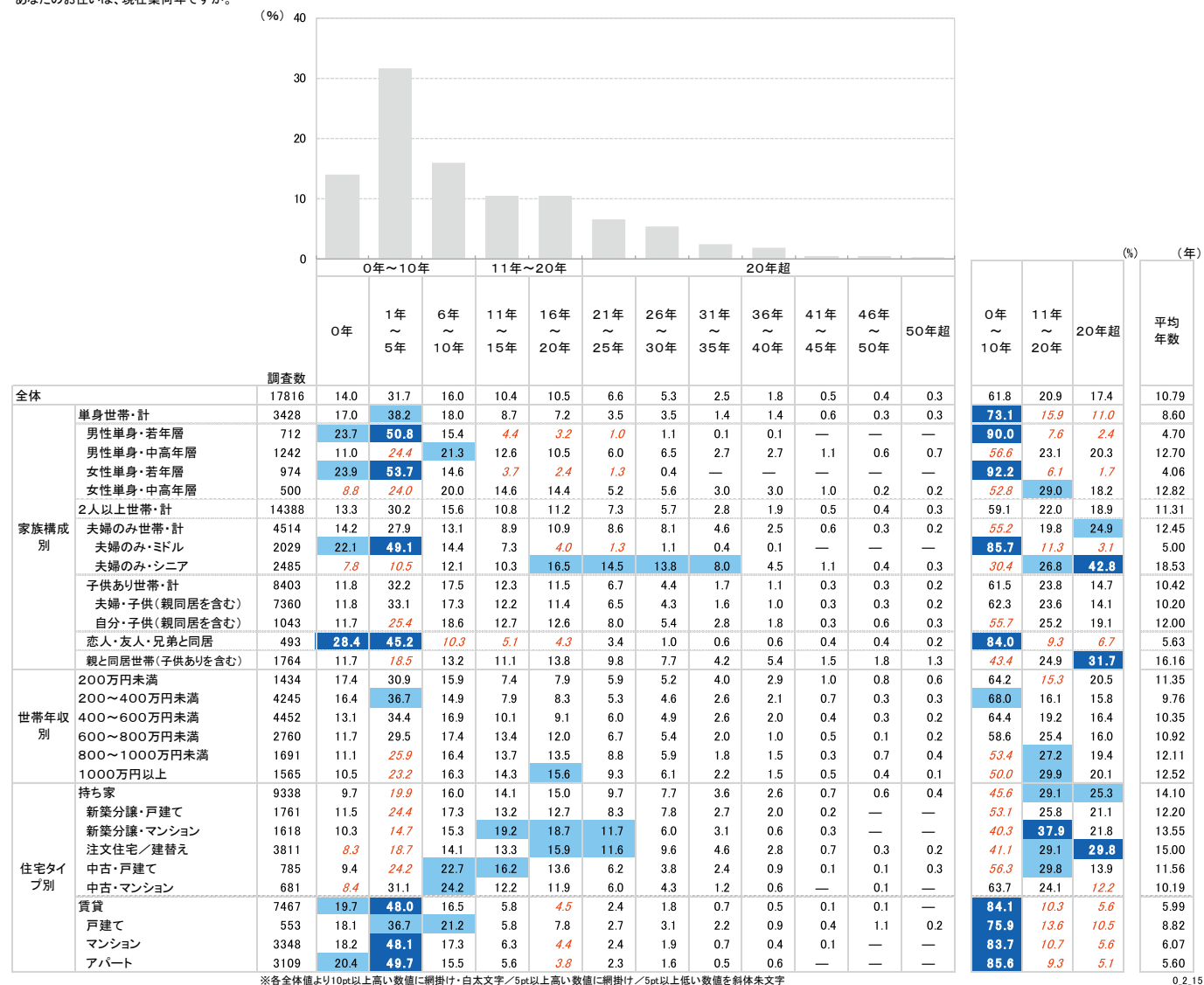
□ 居住期間は、「0年～10年」が6割強、「11年～20年」が2割強、「20年超」が2割弱。

□ 平均居住期間は約11年。

- ・住宅タイプ別にみると、平均居住期間は、持ち家（14年）より賃貸（6年）が短い。
- ・「新築分譲・戸建て」では、「0年～10年」が5割台、「11年～20年」以内と「20年超」が2割台で、平均12年。
- ・「新築分譲・マンション」と「注文住宅／建替え」では、「11年～20年」と「20年超」を合わせると半数を超え、平均居住期間は14～15年。
- ・「中古・マンション」は、「0年～10年」が6割台を占め、平均居住期間は10年と持ち家の中で最も短い。
- ・賃貸の「戸建て」では、「0年～10年」が7割台を占め、平均9年。
- ・「マンション」と「アパート」では、「0年～10年」が8割台を占め、平均居住期間は6年前後と短い。

■住宅スペック：居住期間（全体※／実数回答） ※現在の築年数と入居時の築年数から、居住期間と入居時年齢に瑕疵のない回答者ベース

あなたのお住いは、現在築何年ですか。



I

「住まいの幸福度」の基本分析

1 居住している住宅タイプでみる

調査では、住まいの幸福度を測る総合指標として、

- 1) 購入時／住み替え時の住まい評価
- 2) 現在の住まいに対する評価
- 3) 住まいに対する思い（「心身ともにリラックスできる」など）、

および、住まいへの満足感（街と建物に関する個別評価）を尋ねている。

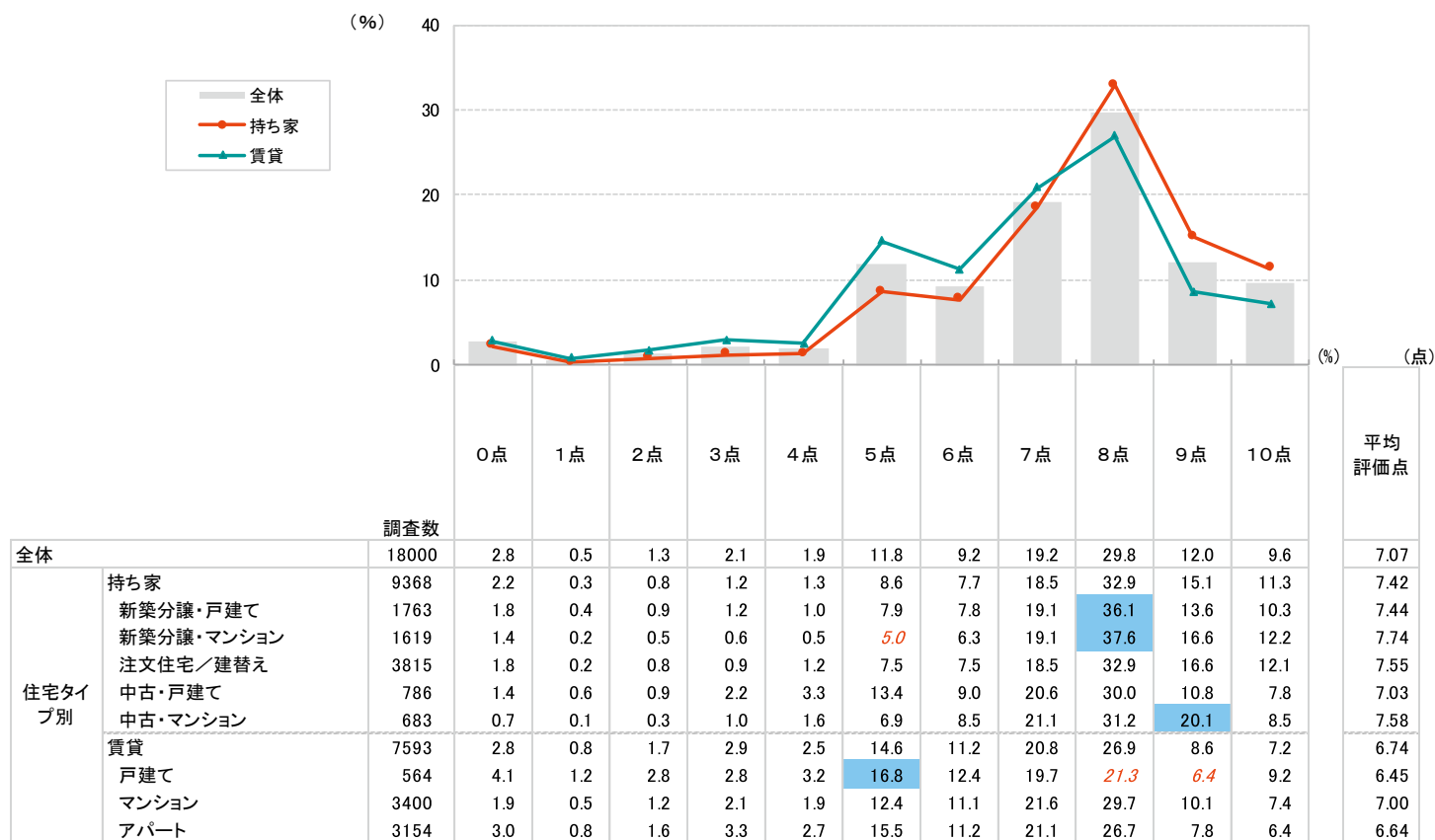
ここでは、住まいの満足度が、住宅タイプによって明確な差異があるのかをみる。

① 総合指標 1：購入時／住み替え時の住まい評価

- 購入時あるいは住み替え時の評価は、平均7点強。
- 住宅タイプ別にみると、「賃貸」(6.7点)より「持ち家」(7.4点)が高い評価。
- 持ち家の中では、「新築分譲・マンション」(7.7点)が最も高く、「中古・マンション」と「注文住宅／建替え」(7.6点)が続く。
- 賃貸では、マンションのみ7点で、戸建てとアパートは6点台。

■ 総合指標1：購入時／住み替え時の住まい評価（全体／実数回答）

現在のお住まいを選んだ（住み替えた）とき、お住まいについてあなたはどの程度満足しましたか。※購入時・住み替え時点の評価を思い出して回答してください。
「これ以上ないほど非常に満足した」を10点、「まったく満足しなかった」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。



※各全体値より10pt以上高い数値に網掛け・白太文字／5pt以上高い数値に網掛け／5pt以上低い数値を斜体朱文字

1.1.1

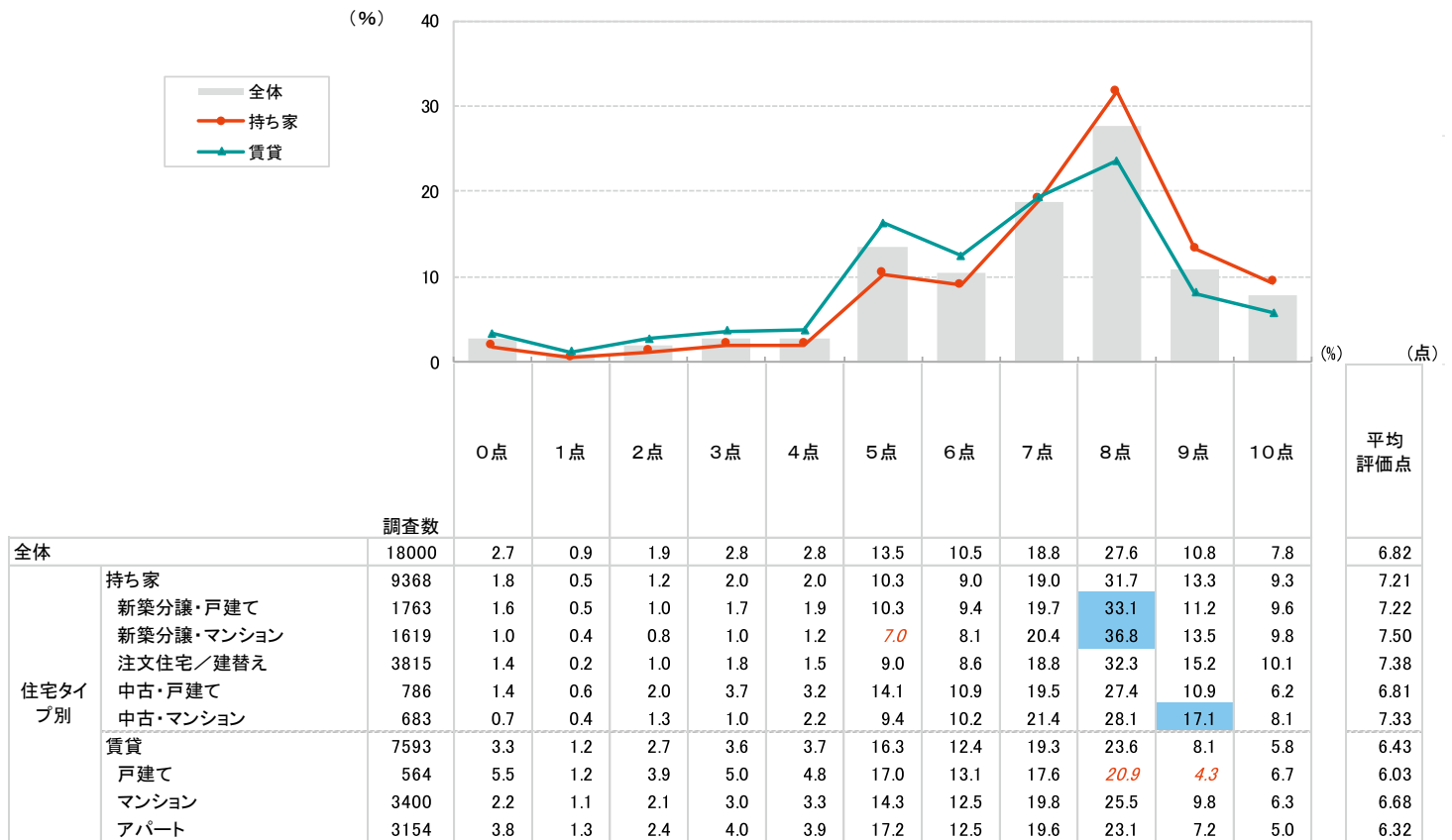
②総合指標 2：現在の住まいへの評価

- 現在の住まいへの評価は、平均6.8点。購入時・住み替え時との差は、0.3ポイントの低下にとどまる。
- 住宅タイプ別にみると、購入時・住み替え時と同様、「賃貸」(6.4点)より「持ち家」(7.2点)が高い評価。
- 持ち家では「新築分譲・マンション」(7.5点)、賃貸では「マンション」(6.7点)がそれぞれ最も高い。
- マンションの戸建てに対する優位性がみられる。

■総合指標2：現在の住まいへの評価（全体／実数回答）

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。



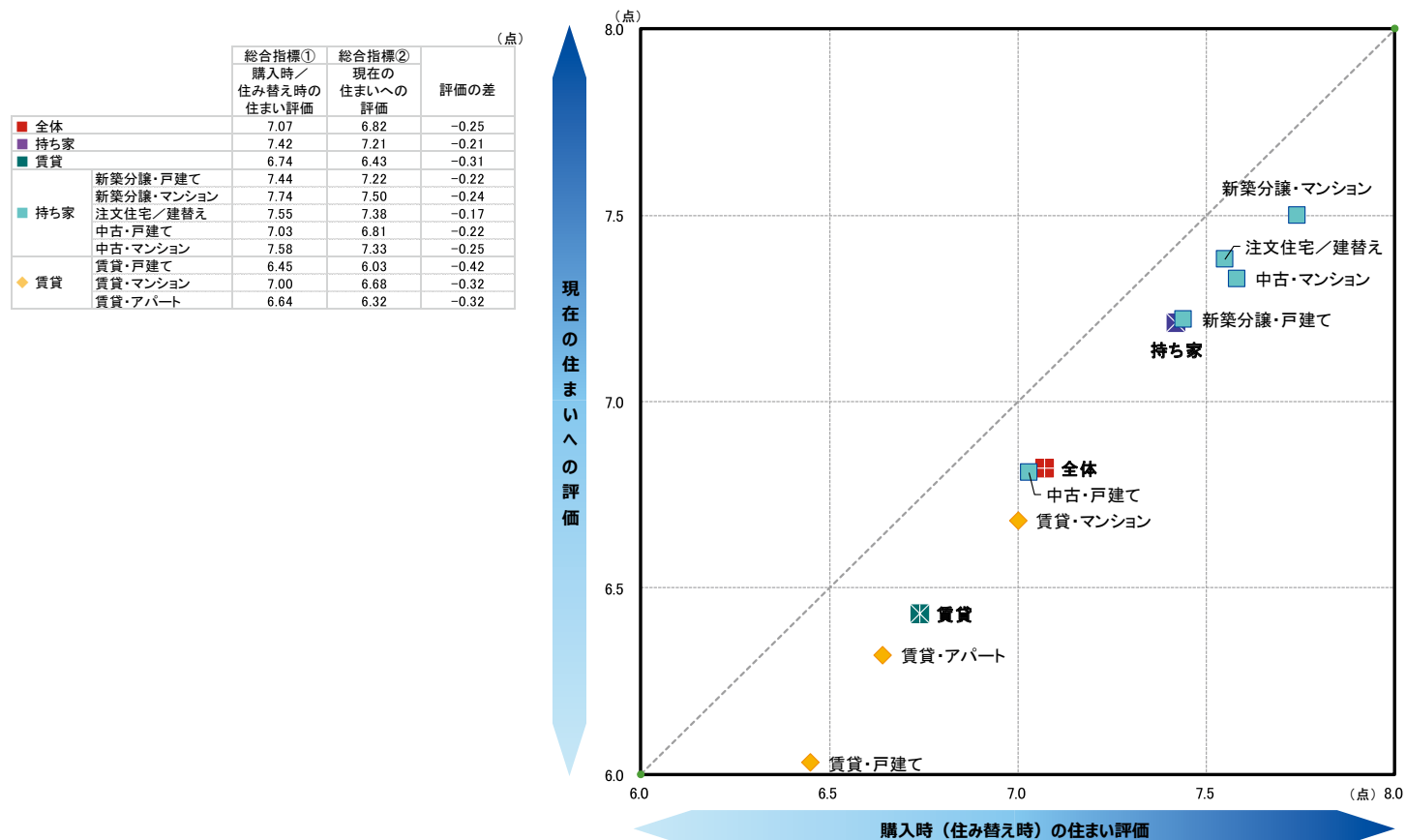
※各全体値より10pt以上高い数値に網掛け・白太文字／5pt以上高い数値に網掛け／5pt以上低い数値を斜体朱文字

1.1.2

③ 購入時／住み替え時の住まい評価と現在の住まいへの評価の比較

- 総合指標1と2を比較すると、持ち家の0.2pt低下に対し、賃貸は0.3ptの低下。
- 住宅タイプ別にみると、持ち家の中では、中古・マンション（0.3pt）、賃貸の中では賃貸・戸建て（0.4pt）の低下が大きい。

■ 購入時（住み替え時）の住まい評価（横軸）× 現在の住まいへの評価（縦軸）：平均評価点（10点満点）

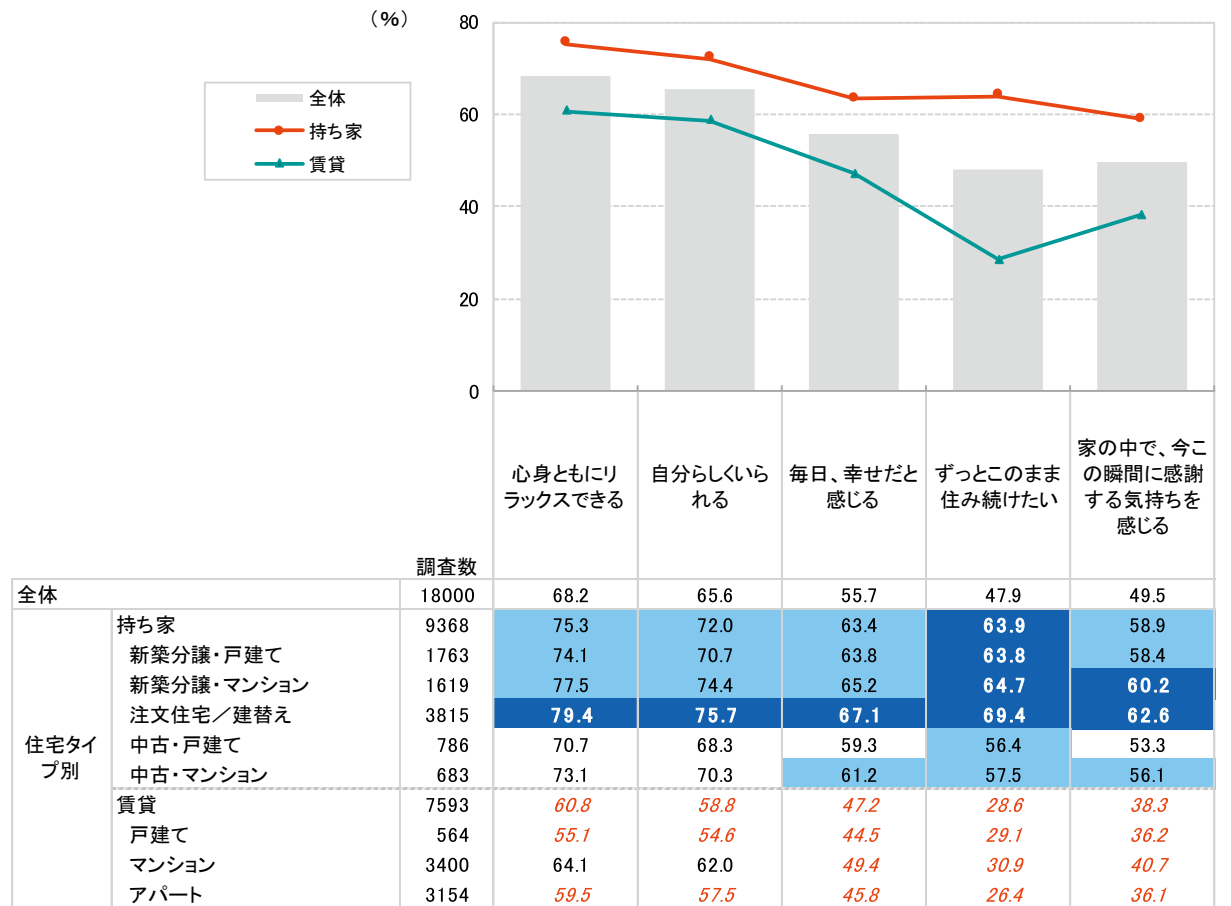


④ 総合指標 3：住まいに対する思い

- 「あてはまる・計」が高いのは、「心身ともにリラックスできる」、「自分らしくいられる」で6割台を占める。「毎日、幸せだと感じる」が5割台で続いている。
- 住宅タイプ別にみると、すべての項目で賃貸より持ち家の評価が高い。
 - ・「ずっとこのまま住み続けたい」では35pt 差、「家の中で、今この瞬間に感謝する気持ちを感じる」では21ptの差がある。
- 「持ち家」では、「心身ともにリラックスできる」と「自分らしくいられる」で「あてはまる・計」が7割以上を占める。「毎日が幸せだと感じる」、「ずっとこのまま住み続けたい」も6割台。一方「賃貸」では、「心身ともにリラックスできる」と「自分らしくいられる」が6割前後。
- 持ち家の中では、新築分譲でも中古でも、マンションと戸建てに大きな差はないが、新築分譲と中古を比べると、全般的に新築が高い評価。
- 「注文住宅／建替え」は全項目で「新築分譲・マンション」を上回り、住宅タイプ別トップ。「購入時／住み替え時の住まい評価」や「現在の住まいへの評価」とスコアの大小関係が逆転している。
- 新築と中古を比べると、戸建て・マンションともに全項目で新築が中古を上回るスコア。特に「ずっとこのまま住み続けたい」で差が大きい(7pt 差)。

■ 住まいに対する思い：あてはまる・計(全体／各単一回答)

あなたは、ご自分のお住まいについてどのように思っていますか。



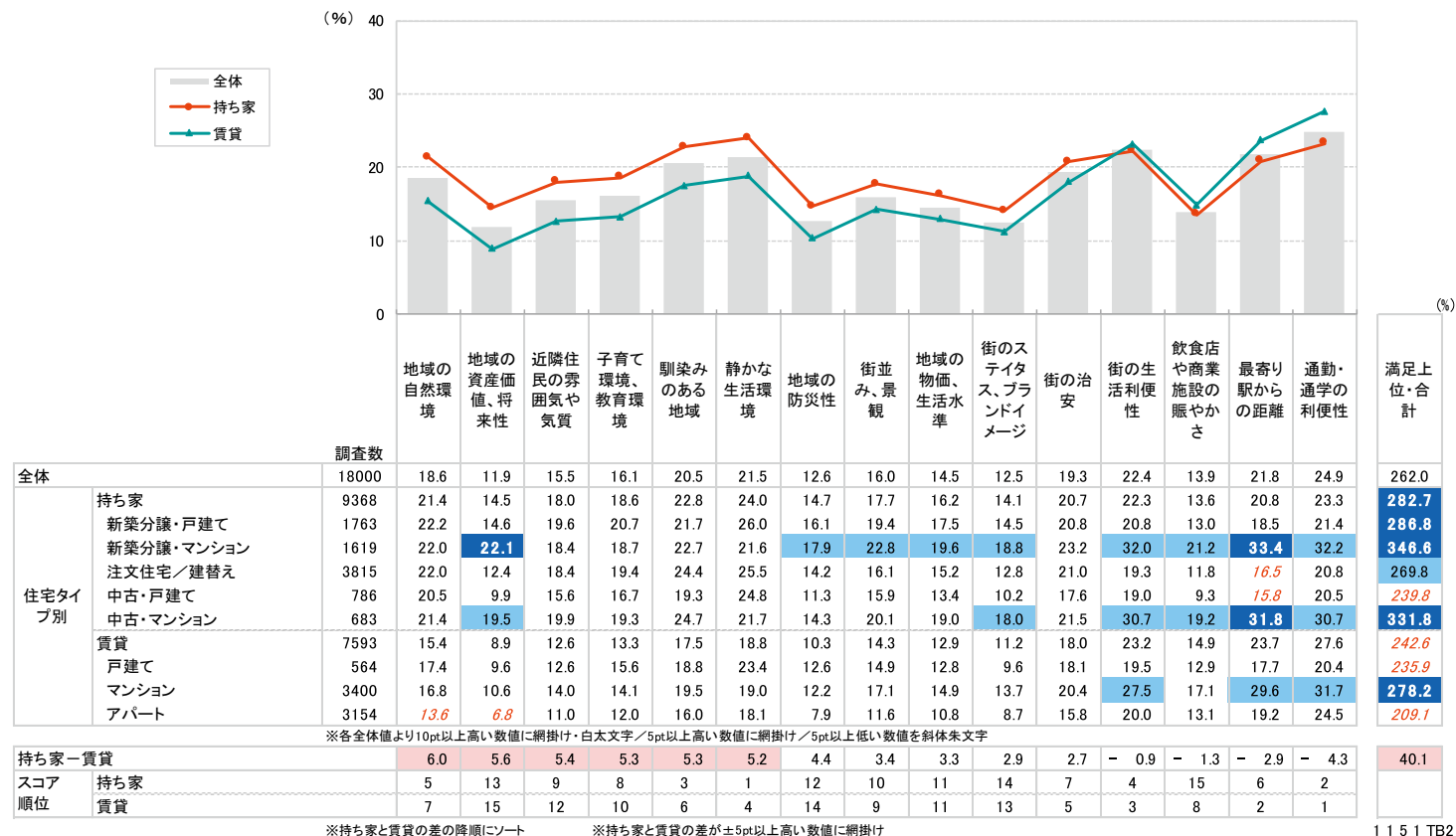
1_14

⑤ 住んでからの満足感：1) 街について

- 住んでからの満足度を7段階で尋ねた。その際、満足の程度を明確にするため、「満足している」を4段階に設定し（「不満である」は2段階）、うち満足上位2層（「これ以上ないくらい満足」と「とても満足」の合計）のスコアで評価した。
- 地域や街についての満足上位2層のスコアが最も高いのは、「通勤・通学の利便性」で25%を占める。
- 持ち家と賃貸で比べると、持ち家は、「地域の自然環境」、「地域の資産価値、将来性」、「近隣住民の雰囲気や気質」、「子育て環境、教育環境」、「馴染みのある地域」、「静かな生活環境」といった点で賃貸を上回っている（5～6pt 差）。賃貸は、「通勤・通学の利便性」、「最寄り駅からの距離」などの利便性で評価が高い。
- 持ち家・賃貸を問わず、マンションは利便性項目で評価が高い。
- 持ち家の「新築分譲・マンション」と「中古マンション」では、「地域の資産価値、将来性」、「街並み、景観」、「街のステイタス、ブランドイメージ」、「飲食店や商業施設の賑やかさ」で他タイプを上回っている。
- 同じ持ち家の戸建てでも、「中古・戸建て」より「新築分譲・戸建て」の評価が全般的に高い。

■住んでからの満足感 1) 街について：TOP2（全体／各単一回答） ※TOP2：「これ以上ないくらい満足」＋「とても満足」

現在のお住まいの地域について、以下の各項目はどの程度満足されていますか。それぞれの項目について、あてはまるものをお選びください。



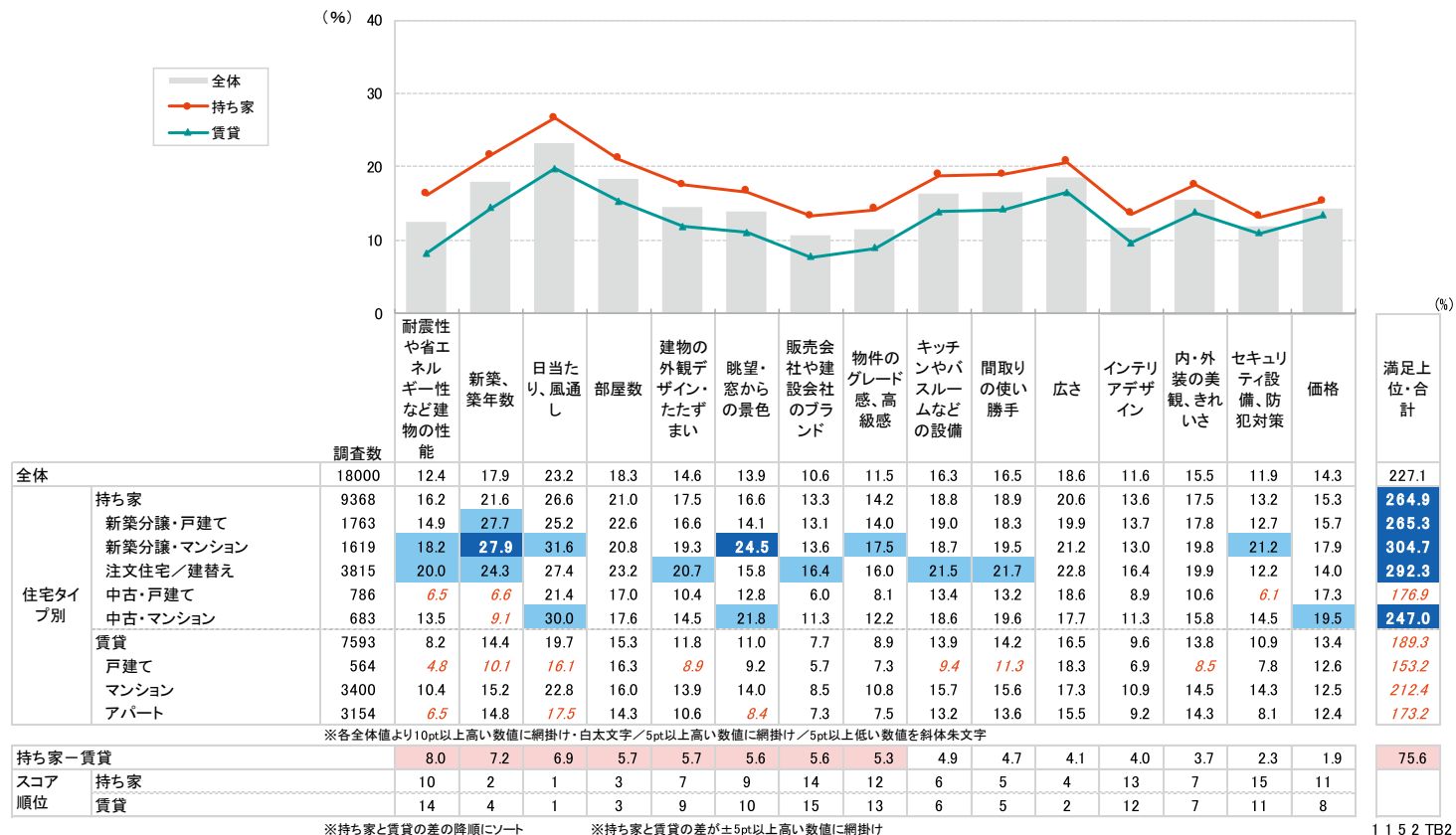
1_1_5_1_TB2

⑤ 住んでからの満足感：2) 建物について

- 建物についての満足上位2層のスコアが最も高いのは、「日当たり、風通し」で23%を占める。
- 持ち家と賃貸で比べると、すべての項目で持ち家が上回る結果となった。特に「耐震性や省エネルギー性など建物の性能」、「新築、築年数」、「日当たり、風通し」でスコア差が大きい(7~8pt差)。
- 持ち家の中でも、マンションは、新築分譲・中古ともに「日当たり、風通し」と「眺望・窓からの景色」のスコアが全体より高い。
- さらに「新築分譲・マンション」は、「セキュリティ設備、防犯対策」や「物件のグレード感、高級感」で他タイプより高い。街に対する評価と同様、新築分譲マンションのブランド価値に関する項目の評価が目立つ。
- 「注文住宅／建替え」では、「間取りの使い勝手」、「キッチンやバスルームなどの設備」、「建物の外観デザイン・たたずまい」、「耐震性や省エネルギー性など建物の性能」で満足上位のスコアが2割台と高く、また他タイプを上回っている。
- 賃貸の中では、総じてマンションのスコアが高い。

■住んでからの満足感 2) 建物について：TOP2(全体／各単一回答) ※TOP2:「これ以上ないくらい満足」+「とても満足」

現在のお住まいの建物について、以下の各項目はどの程度満足されていますか。それぞれの項目について、あてはまるものをお選びください。



1.1.5.2_TB2

2 住宅スペックでみる

次に、住まいの満足度の総合指標について、住宅スペックによる明確な差異があるのかをみる。

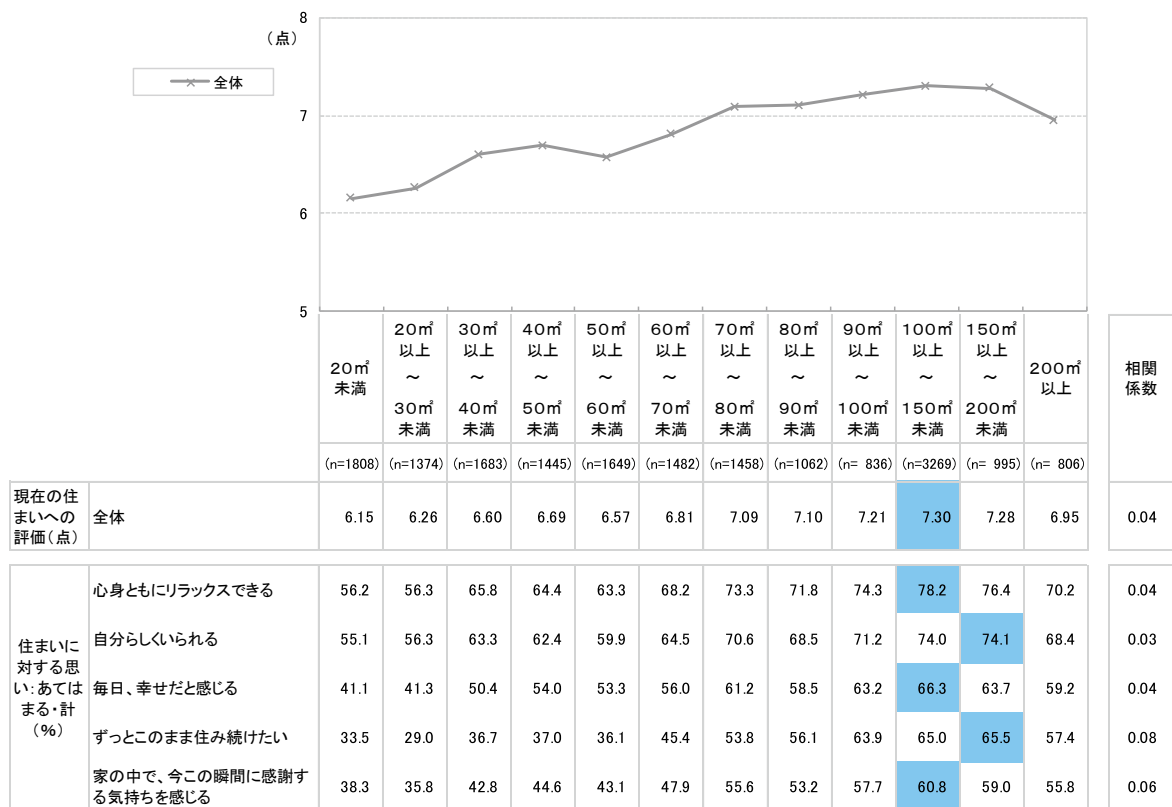
調査で尋ねた住宅スペックの設問の中から、①居住面積、②月額住居費の負担の程度、③現在の築年数、④居住期間（現在の築年数と入居時の築年数から算出）、⑤駅からの距離（最寄り駅までの移動手段と徒歩による移動時間）を取り上げた。それぞれ、広くて、負担が少なく、新しくて、駅から近いと、住まい評価が高まるのかを確認する。

① 居住面積でみる

- まず、実数で聴取した居住面積の大小による変化をみる。
- 現在の住まいへの評価は、「20㎡未満」(6.2点)から「40㎡以上～50㎡未満」(6.7点)まで上昇傾向。「50㎡以上～60㎡未満」(6.6点)でいったん低下し、再び「100㎡以上～150㎡未満」(7.3点)まで上昇傾向。
- 住まいに対する思いの「あてはまる・計」をみると、各項目とも「30㎡以上～40㎡未満」でいったん上昇。「60㎡以上～70㎡未満」から上昇傾向となり、「100㎡以上～150㎡未満」または「150㎡以上～200㎡未満」で評価が最も高くなる。
- 住まいの広さは、住まいに対する評価を高める要因にはなっているが、90㎡以上になるとピーク時と大差ない水準（上昇傾向が鈍化）。

■現在の住まいへの評価：平均評価点と住まいに対する思い：あてはまる・計 (全体／住まいへの評価：実数回答、住まいに対する思い：各単一回答)

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。
あなたは、ご自分のお住まいについてどのように思っていますか。



※スコア最大値に網掛け

1.2.1

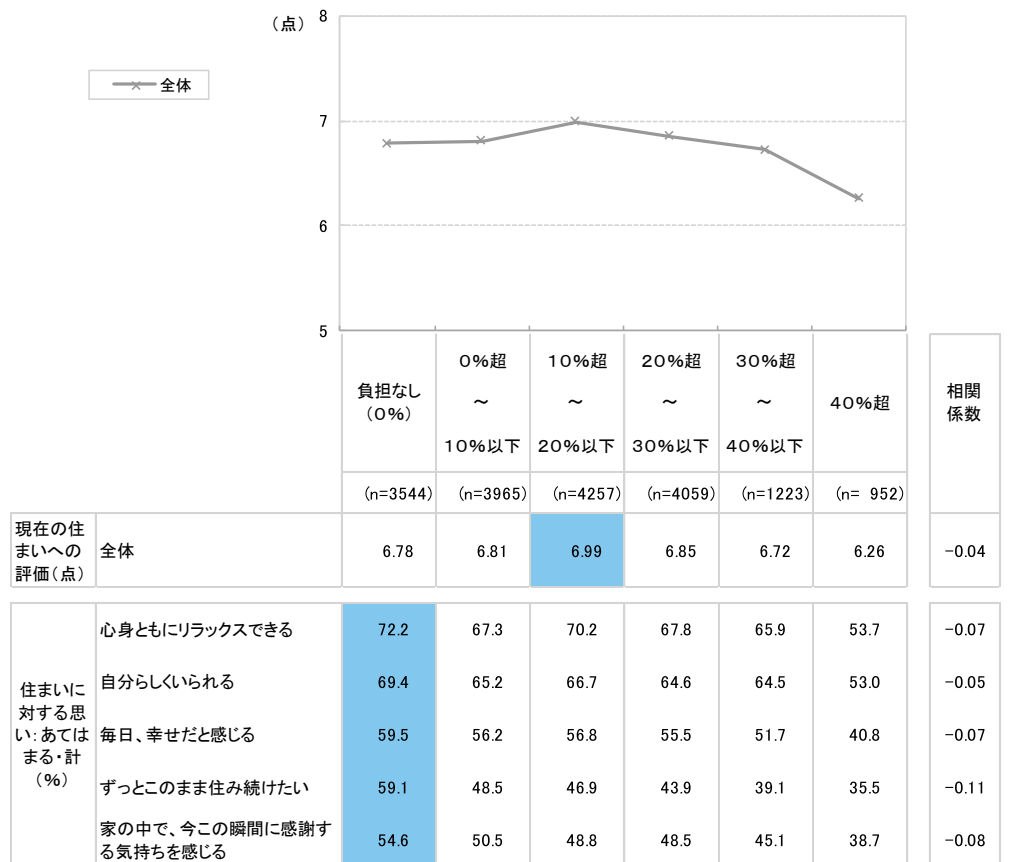
②月額住居費の負担割合でみる

- 次に、月額住居費の負担割合で評価の推移をみる。
- 現在の住まいへの評価は、「10%超～20%以下」(7.0点)が最も高く、「30%超～40%以下」(6.7点)は「負担なし(0%)」(6.8点)とほぼ同水準。ただし、「40%超」(6.3点)では大きく低下。
- 住まいに対する思いの「あてはまる・計」でみると、各項目とも「負担なし(0%)」が最も高く、負担割合が高くなるほどスコアが低くなる傾向。
・「ずっとこのまま住み続けたい」は、「0%超～10%以下」でスコアが11ptの大幅低下。残り4項目は「40%超」で大きく低下(6～12pt)。
- 住居費の負担についても、負担率40%を超えて過重になれば、住まい評価の低下につながっている。ただし、負担割合が40%以下までは、概ね住まい評価が維持されている。

■現在の住まいへの評価：平均評価点と住まいに対する思い：あてはまる・計 (全体／住まいへの評価：実数回答、住まいに対する思い：各単一回答)

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。

あなたは、ご自分のお住まいについてどのように思っていますか。



※スコア最大値に網掛け

1.2.2

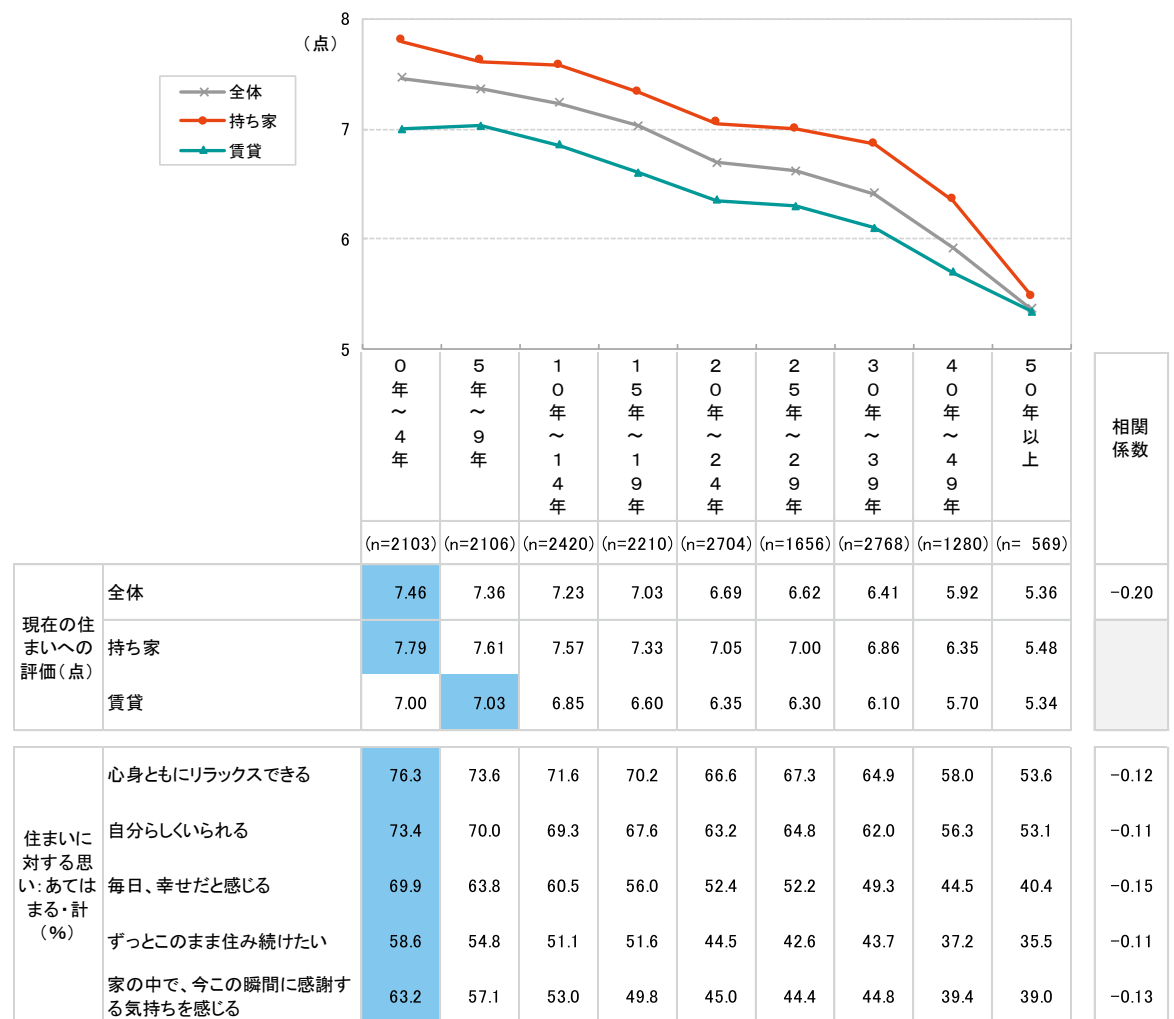
③ 現在の築年数でみる

- 次に、住まいの築年数による評価の推移をみる。
- 現在の住まいへの評価は、「0年～4年」(7.5点)で最も高い。築年数が経過するにつれて評価は低下していくが、「10年～14年」までは大きな低下は見られず、「15年～19年」から低下幅が大きくなる。
 - ・持ち家と賃貸でみると、持ち家は「0年～4年」(7.8点)、賃貸は「0年～4年」「5年～9年」(7.0点)がピーク。
- 住まいに対する思いの「あてはまる・計」でみると、各項目とも「0年～4年」が最も高く、「5年～9年」にかけて3～6pt 低下。築年数20年以上になると、「0年～4年」より10pt 以上低いスコアとなる。
- 築年数経過は住まい評価低下の要因となるが、20年以上の物件評価からみると、「10年～14年」より年数が浅ければ、ほとんどの項目では評価に大きな差がないことがわかる。

■ 現在の住まいへの評価：平均評価点と住まいに対する思い：あてはまる・計 (築年数有効回答者／住まいへの評価：実数回答、住まいに対する思い：各単一回答)

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。

あなたは、ご自分のお住まいについてどのように思っていますか。



※スコア最大値に網掛け

1.2.3

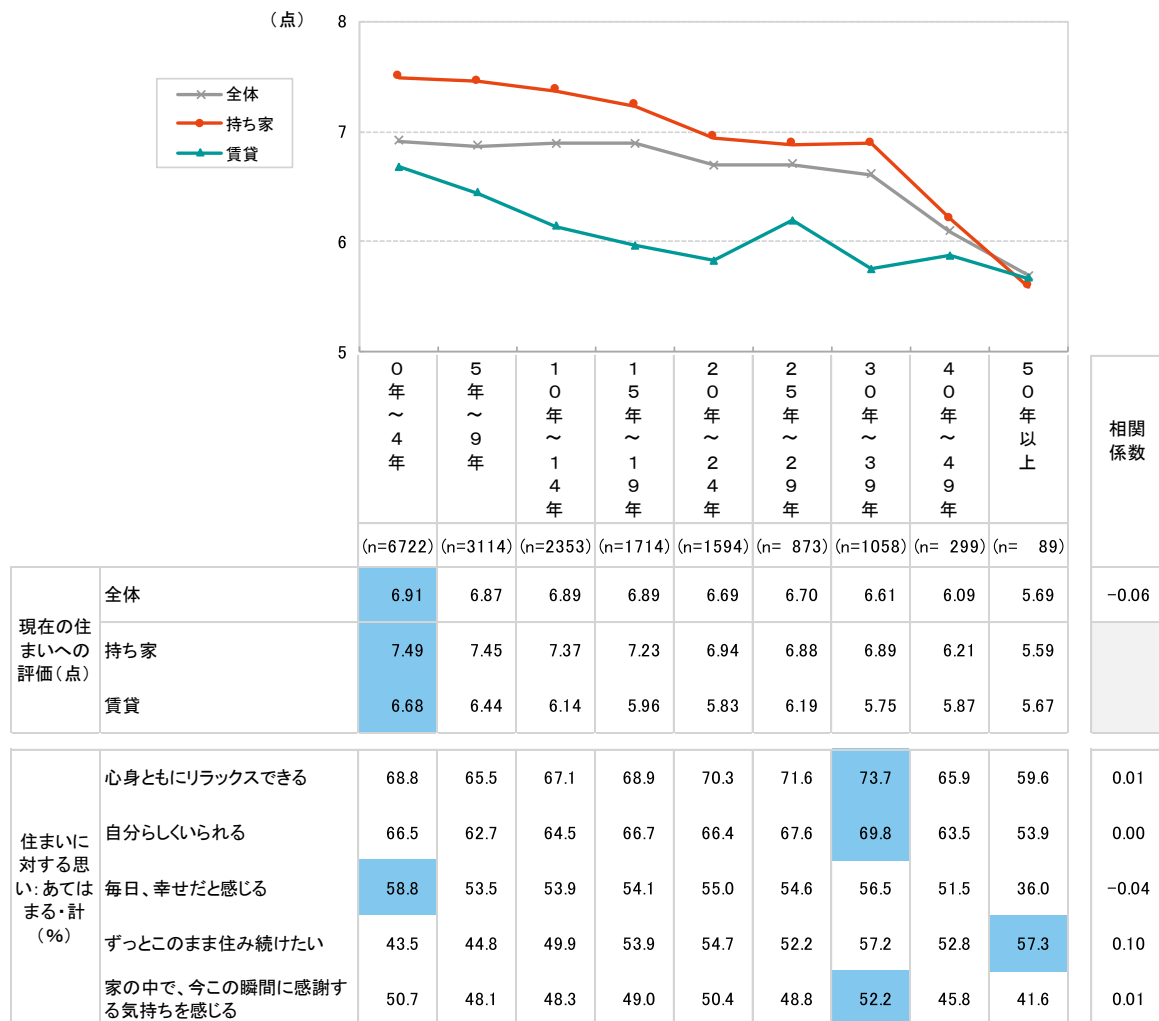
④ 居住期間でみる

- 次に、住まいの居住期間(※)による評価の推移をみる。※「現在の築年数」と「入居時の築年数」より算出。
- 現在の住まいへの評価は、「15年～19年」まで6.9点前後で安定し、20年以上から低下。
 - ・ 持ち家と賃貸でみると、持ち家は「15年～19年」より低下傾向が続くが、賃貸は「5年～9年」から「20～24年」まで低下、「25～29年」で上昇、その後再低下と様相が異なる。
- 住まいに対する思いの「あてはまる・計」でみると、「毎日、幸せだと感じる」は「30年～39年」まで55% 前後で一定。「40年～49年」(52%)より低下。
- 「心身ともにリラックスできる」、「自分らしくいられる」、「ずっとこのまま住み続けたい」は、居住期間が長くなるほどスコアは上昇傾向。「心身ともにリラックスできる」と「自分らしくいられる」は「30年～39年」、「ずっとこのまま住み続けたい」は「50年以上」がピーク。
- 「家の中で、今この瞬間に感謝する気持ちを感じる」は、概ね居住期間にかかわらず50% 前後で一定。
- 現在の住まいへの評価については、居住期間の長さが評価低下の要因となるが、居住20年以上の物件評価からみると、「10年～14年」より短ければ、大きな差がないことがわかる。
 - ・ 一方、住まいに対する思いについては、居住期間の長さが評価上昇につながったり、居住期間の長さとは無関係の項目がある。

■現在の住まいへの評価：平均評価点と住まいに対する思い：あてはまる・計 (築年数有効回答者／住まいへの評価：実数回答、住まいに対する思い：各単一回答)

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。

あなたは、ご自分のお住まいについてどのように思っていますか。



1_2_4

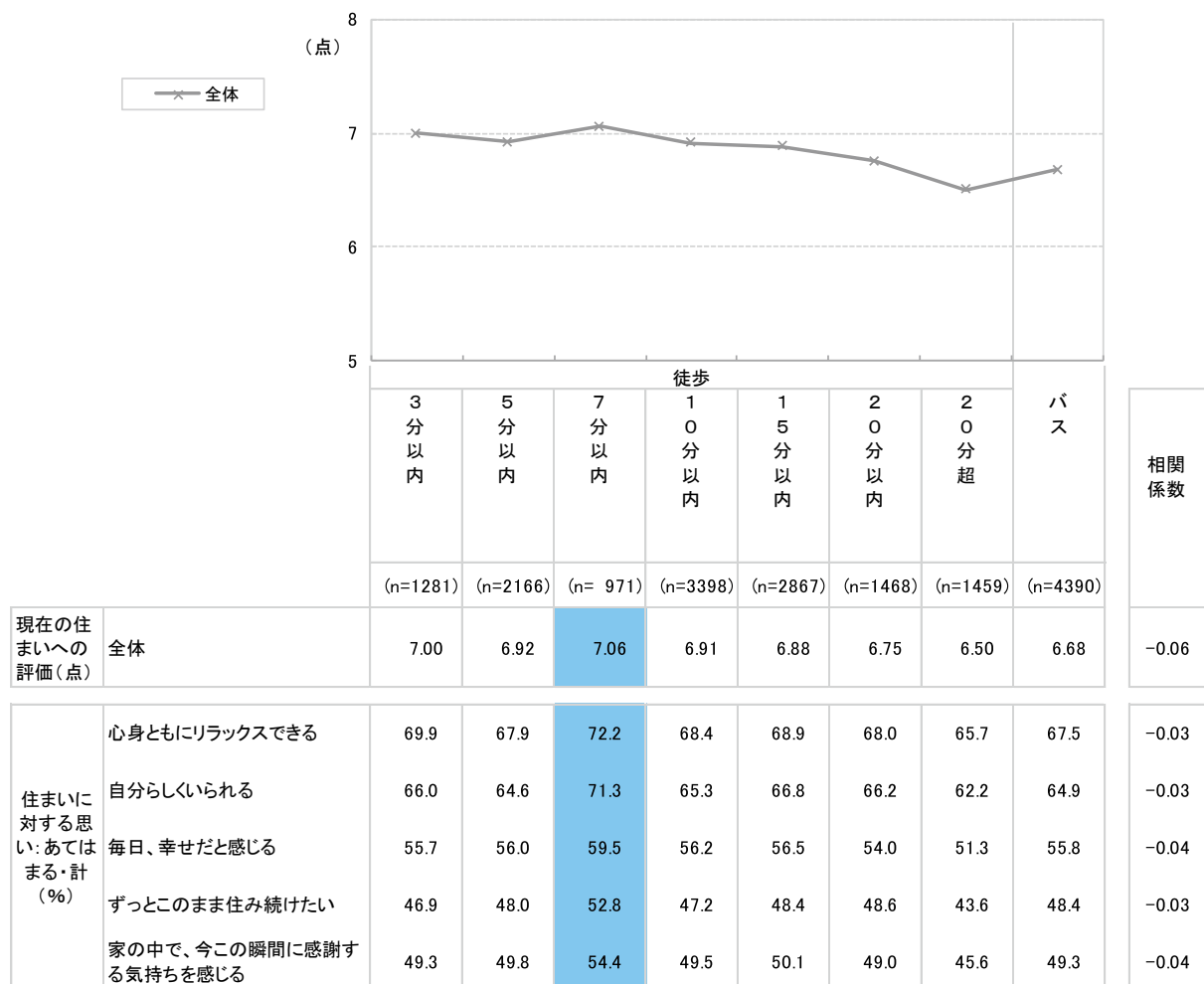
⑤ 駅からの距離（最寄り駅からの移動手段と徒歩移動時間）でみる

- 最後に、駅距離、すなわち、最寄り駅からの移動手段および徒歩移動時間で評価の推移をみる。
- 現在の住まいへの評価は（徒歩移動時間でみると）、「20分超」から「7分以内」（7.1点）まで上昇傾向で、さらに駅近では評価がやや低下。最も駅近の「3分以内」（7.0点）に対して、「10分以内」「15分以内」（6.9点）とほぼ同水準。
・「バス」（6.7点）は、徒歩の「20分以内」（6.8点）と「20分超」（6.5点）の間。
- 住まいに対する思いの「あてはまる・計」をみると、徒歩移動の場合、「20分超」から「20分以内」、「10分以内」から「7分以内」で評価が上昇。最も駅近の「3分以内」と「20分以内」や「10分以内」と大きな差がみられない。
- 駅距離については、移動時間が短ければ、評価上昇の要因となるが、「徒歩7分以内」がピークで、さらに駅近になると逆に評価が低下する傾向。「3分以内」は「10分以内」とほぼ同水準。

■現在の住まいへの評価：平均評価点と住まいに対する思い：あてはまる・計 （最寄り駅から徒歩移動の人／住まいへの評価：実数回答、住まいに対する思い：各単一回答）

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。

あなたは、ご自分のお住まいについてどのように思っていますか。



※スコア最大値に網掛け

1,2,5

3 居住者の家族構成と世帯年収でみる

住宅タイプ・住宅スペックに続いて、住まいの満足度が
居住者自身の属性によって明確な差異があるのかをみる。

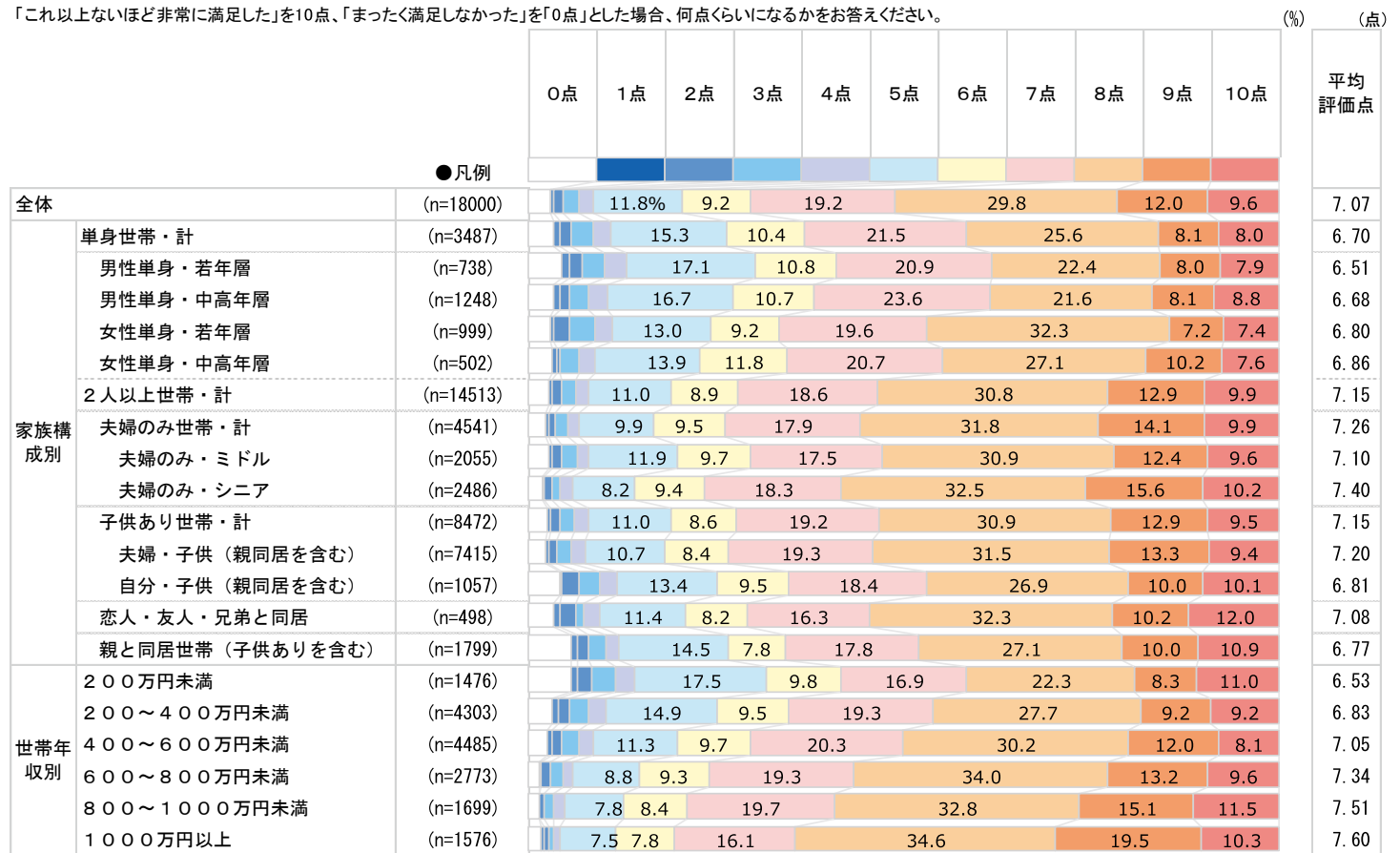
属性として、差異のあった同居家族の構成と世帯年収を取り上げる。ただし、同居家族構成のうち、
単身世帯は性別・年代別、夫婦のみ世帯は年代別で詳しく分けている。

① 総合指標 1：購入時／住み替え時の住まい評価

- 家族構成別にみると、「単身世帯」(6.7点)より、「2人以上の世帯」(7.2点)で高い。2人以上の世帯の中でも、「夫婦のみ世帯」(7.3点)で高い。また「子供あり世帯」(7.2点)も高い水準。
- 世帯年収が高い層ほど、住まいに対する評価が高い。特に、「1000万円以上」になると、8点以上の割合が6割を超える。

■ 総合指標 1：購入時／住み替え時の住まい評価 (全体／実数回答)

現在のお住まいを選んだ(住み替えた)とき、お住まいについてあなたはどの程度満足しましたか。※住み替え時点の評価を思い出して回答してください。
「これ以上ないほど非常に満足した」を10点、「まったく満足しなかった」を「0点」とした場合、何点くらいになるかを教えてください。



1.3.1

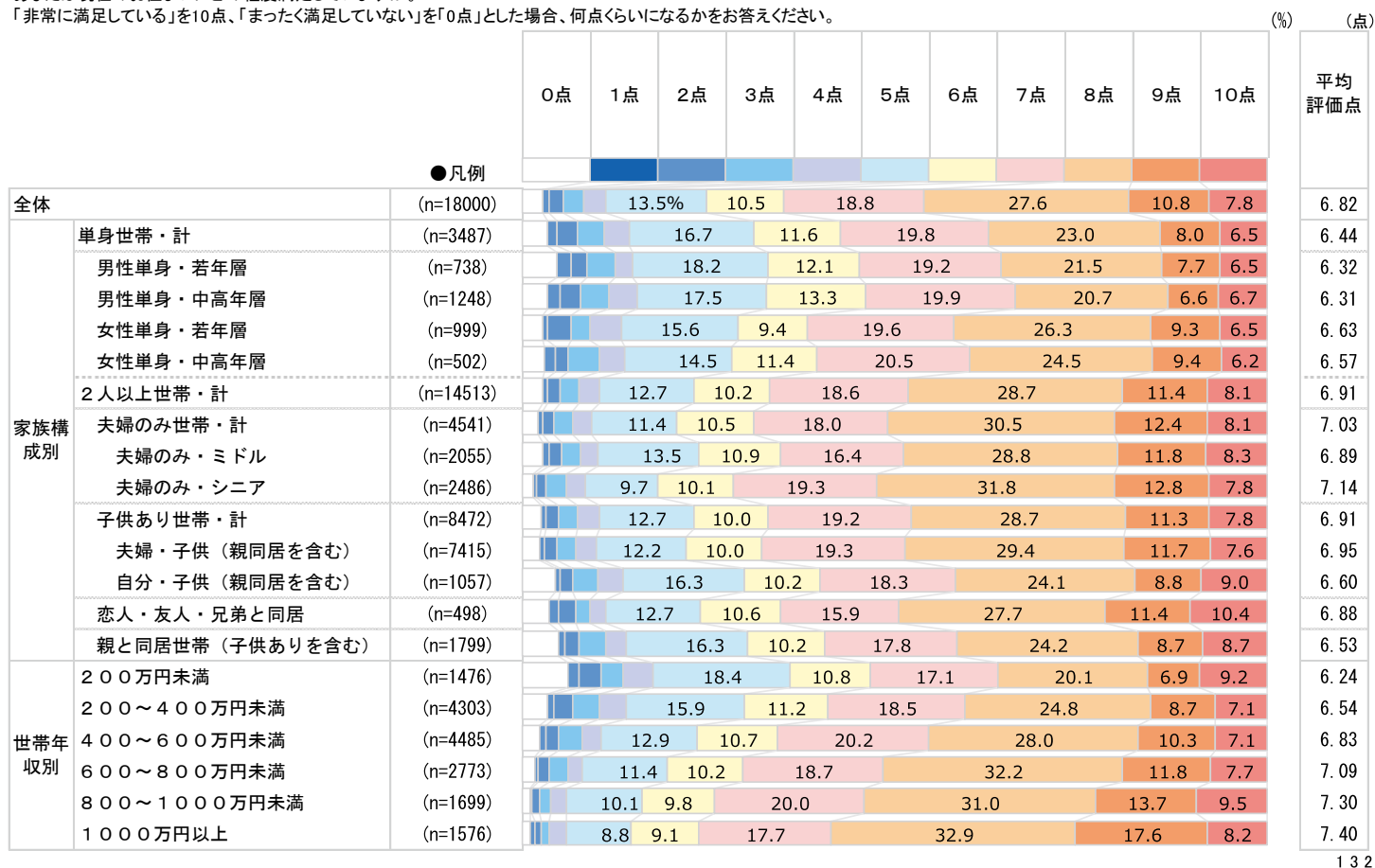
② 総合指標 2：現在の住まいへの評価

- 家族構成別にみると、「単身世帯」(6.4点)より、「2人以上の世帯」(6.9点)で高い。2人以上の世帯の中でも、「夫婦のみ世帯」(7.0点)で高い。また「子供あり世帯」(6.9点)も高い水準。
- 世帯年収が高い層ほど、住まいに対する評価が高い。

■総合指標2：現在の住まいへの評価(全体／実数回答)

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。



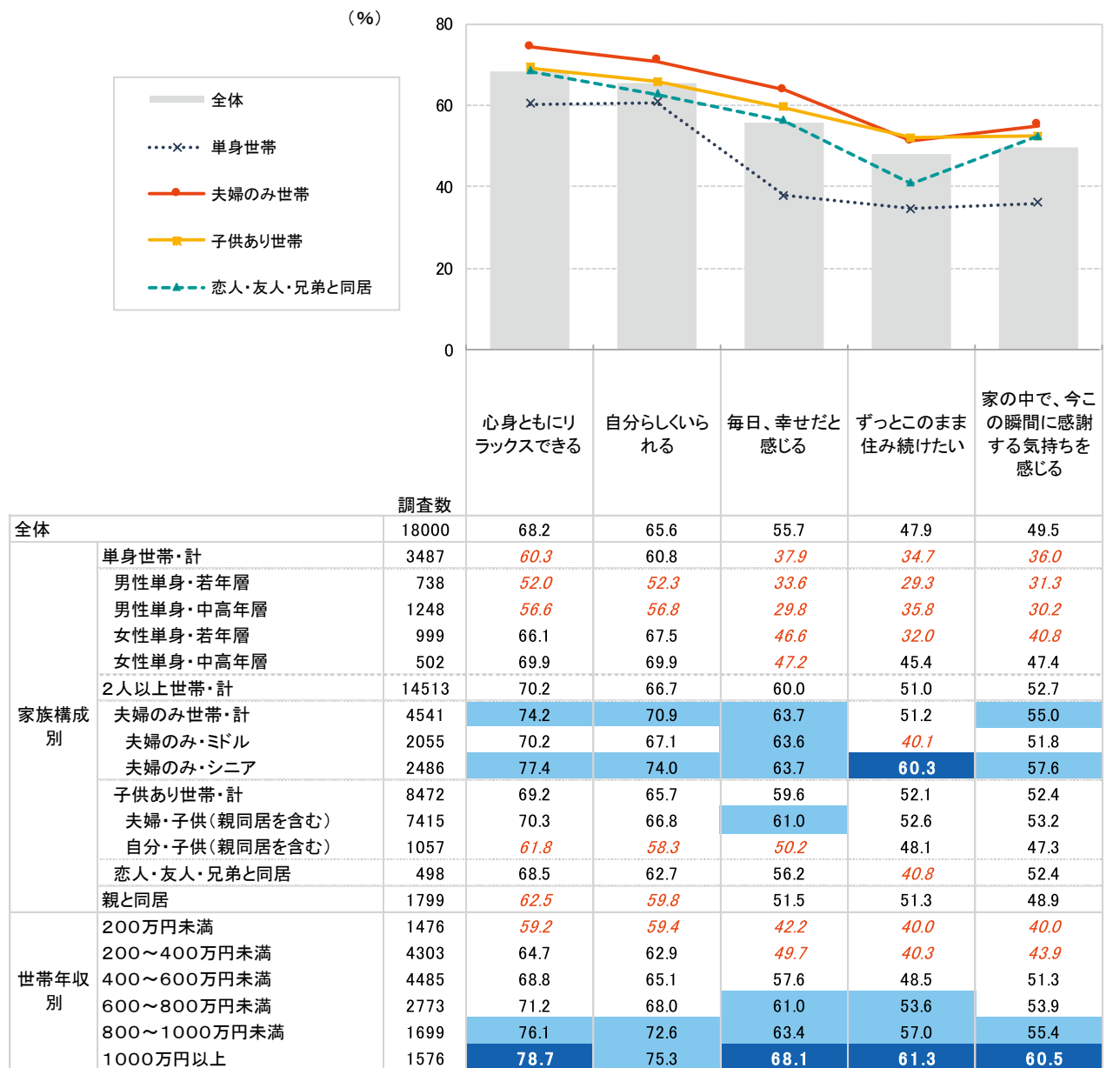
1.3.2

③総合指標 3：住まいに対する思い

- 家族構成別にみると、概して単身世帯より2人以上の世帯の評価が高い。
- 「2人以上の世帯」では、「心身ともにリラックスできる」で「あてはまる・計」が7割を占める。「自分らしくいられる」と「毎日、幸せだと感じる」も6割を超えている。一方「単身世帯」では、「心身ともにリラックスできる」「自分らしくいられる」が6割台。「毎日、幸せだと感じる」(38%)は、2人以上の世帯とのスコア差(22pt)が大きい。
 - ・ 2人以上の世帯のうち、「夫婦のみ世帯」では、「心身ともにリラックスできる」と「自分らしくいられる」が7割台、「毎日、幸せだと感じる」が6割台を占める。
- 世帯年収が高い層ほど、「あてはまる・計」の割合が高く、年収「1000万円以上」では「心身ともにリラックスできる」、「自分らしくいられる」が7割台、残り3項目も6割台。「200万円未満」と「1000万円以上」を比べると、「毎日、幸せだと感じる」で26ptのスコア差がある。

■住まいに対する思い：あてはまる・計(全体／各単一回答)

あなたは、ご自分のお住まいについてどのように思っていますか。



※各全体値より10pt以上高い数値に網掛け・白太文字／5pt以上高い数値に網掛け／5pt以上低い数値を斜体朱文字

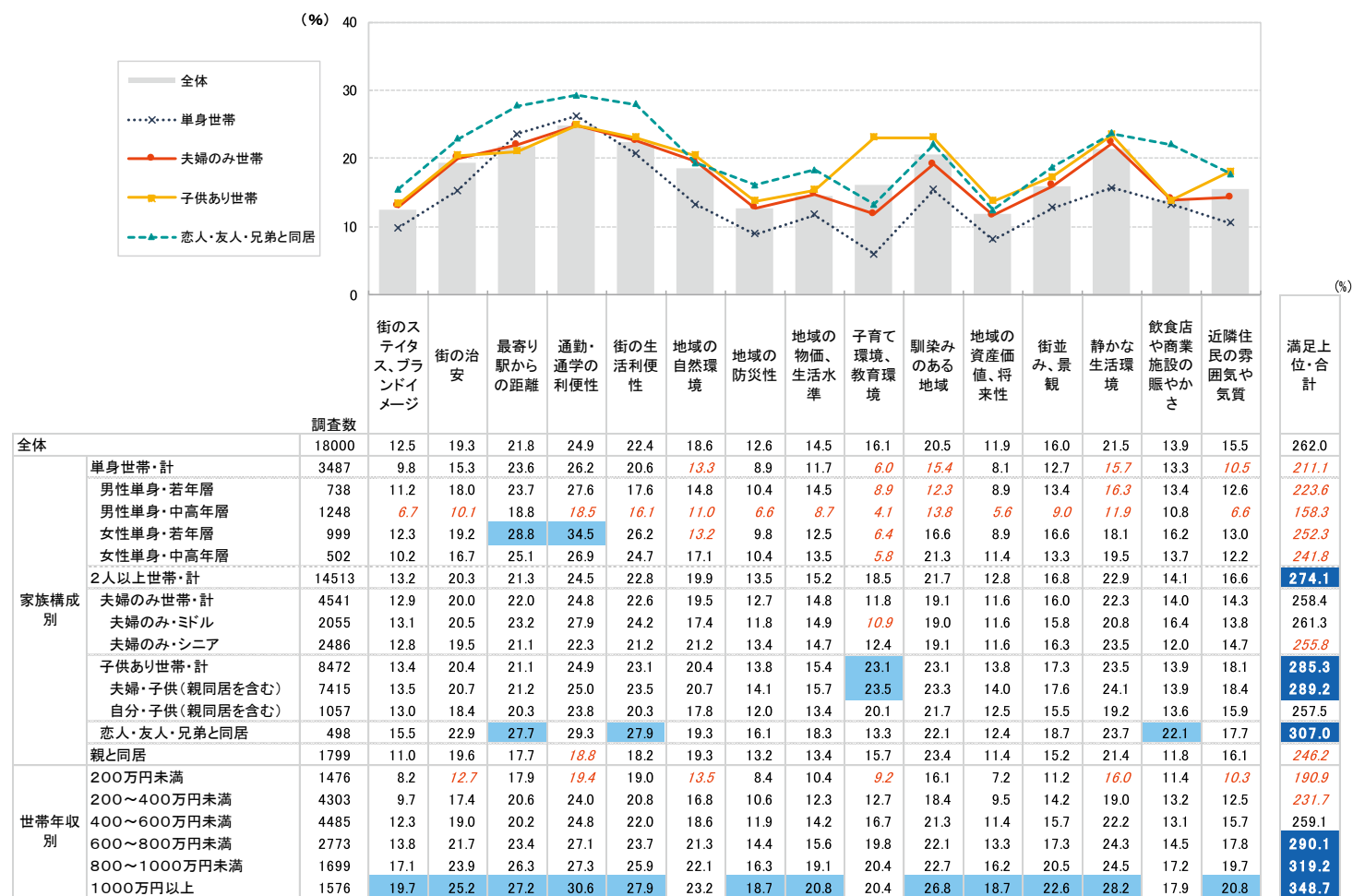
1.3_3

④ 住んでからの満足感：1) 街について

- 単身世帯は、「最寄り駅からの距離」、「通勤・通学の利便性」で2人以上の世帯を上回るが、その他の項目ではほぼ同水準か下回っている。
 - ・ 女性単身世帯では、「通勤・通学の利便性」と「最寄り駅からの距離」が3割前後と高い。
- 2人以上の世帯の中では、子供あり世帯で、「子育て環境、教育環境」(23%) が他の世帯より高い。
- また、「恋人・友人・兄弟と同居」は、「通勤・通学の利便性」(29%)、「街の生活利便性」「最寄り駅から距離」(28%) といった利便性項目を中心に、全般的に街に対する満足感が高い。
- 世帯年収が高い層ほど、各項目に対する評価が高い。

■ 住んでからの満足感 1) 街について：TOP2(全体／各単一回答) ※TOP2:「これ以上ないくらい満足」+「とても満足」

現在のお住まいの地域について、以下の各項目はどの程度満足されていますか。それぞれの項目について、あてはまるものをお選びください。



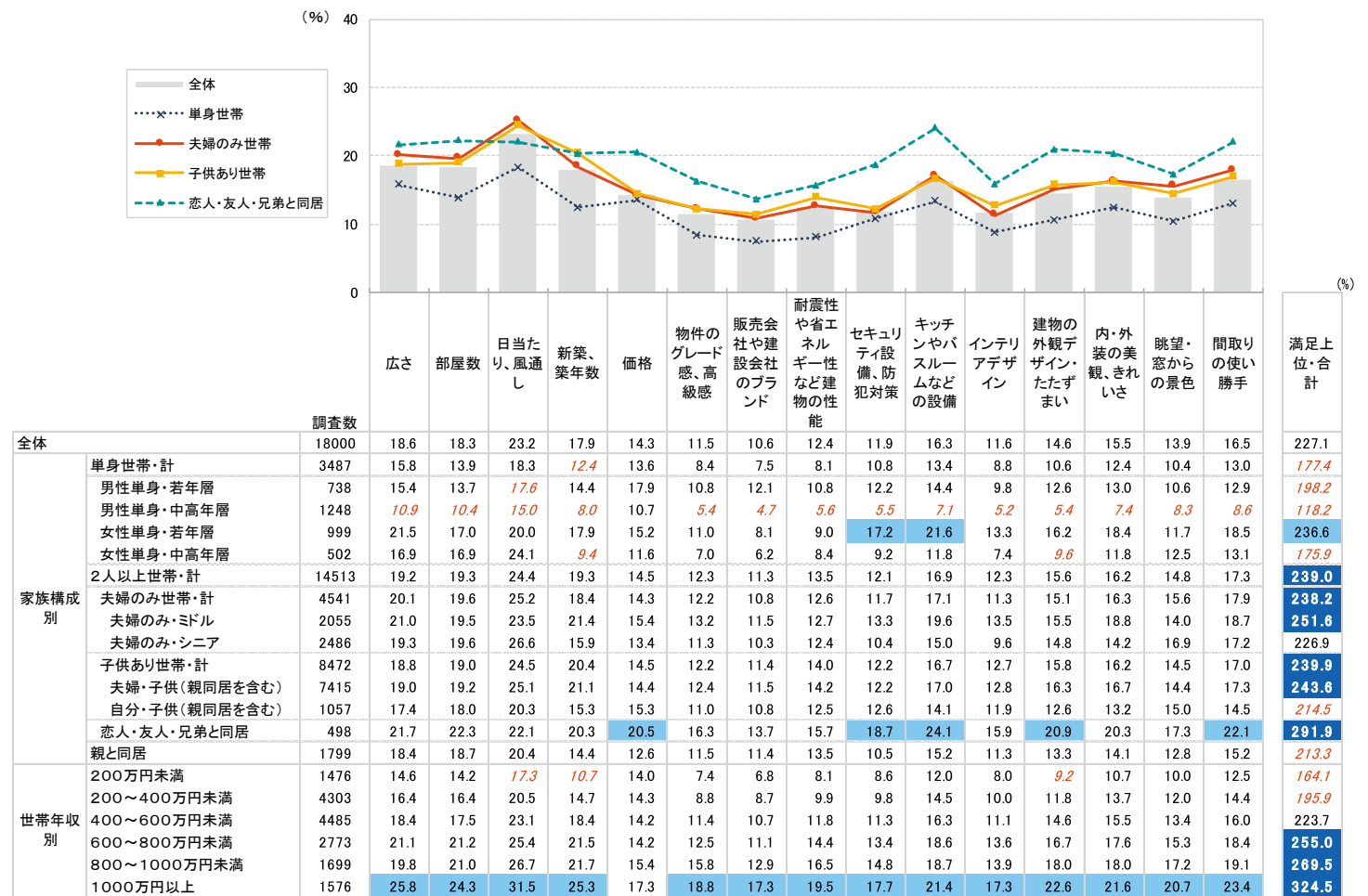
1_3_4_1_TB2

④ 住んでからの満足感：2) 建物について

- 家族構成で見ると、全般的に2人以上の世帯が単身世帯を上回る。
 - ・単身でも女性・若年層の場合、「キッチンやバスルームなどの設備」(22%)と「セキュリティ設備、防犯対策」(17%)は2人以上の世帯より満足感が高い。
- 2人以上の世帯の中では、「夫婦のみ世帯」は「日当たり、風通し」(25%)が最も高く、次いで「広さ」(20%)。「子供あり世帯・計」も「日当たり・風通し」(25%)がトップ。次いで「新築、築年数」(20%)。
- 「恋人・友人・兄弟と同居」は、「キッチンやバスルームなどの設備」(24%)がトップになるなど、9項目で2割台。街と同様、建物に対しても全般的に満足感が高い。
- 世帯年収が高い層ほど、各項目に対する評価が高い。特に「新築、築年数」「日当たり、風通し」で、「200万円未満」と「1000万円以上」のスコア差(14～15pt)が大きい。

■住んでからの満足感 2) 建物について：TOP2(全体／各単一回答) ※TOP2:「これ以上ないくらい満足」+「とても満足」

現在のお住まいの建物について、以下の各項目はどの程度満足されていますか。それぞれの項目について、あてはまるものをお選びください。



※各全体値より10pt以上高い数値に網掛け・白太文字／5pt以上高い数値に網掛け／5pt以上低い数値を斜体太文字

1_3_4.2_TB2

4 基本分析のまとめ

■ 住まいの幸福度を左右する要因

① 住宅タイプ

★「持ち家＞賃貸」、「マンション＞戸建て」、「新築＞中古」（持ち家の場合）

- 「注文住宅／建替え」（持ち家の場合）は、項目によってマンションを上回ったり、マンションと戸建ての中間のスコアである。
- 「アパート」（賃貸のみ）は、マンションや戸建ての中間、または戸建てを下回る評価。

② 住宅スペック

★原則として、スペックが良くなれば住まいの満足度もアップする傾向

★ただし、住宅スペック効用には限界ラインがある

- 広さ（居住面積）：**90㎡**より広くても、住まいの満足度スコアの伸びが鈍化する。
- 住居費（負担）：**負担率40%**を超えると、住まいの満足度は急激に下がる。
- 新しさ（築年数）：**20年以上**たつと、住まいの満足度が下がる。
： **14年以内**であれば、住まいの細かな評価に大きな差はない。
- 利便性（駅距離）：**徒歩7分**程度が住まいの満足度のピーク。

※なお、住宅スペックと各総合指標との相関は、±0.2未満*にとどまっており、住宅スペックが住まいの満足度に及ぼす影響は強くないことがわかる。

*「居住面積」はプラスの値、「負担率」・「築年数」・「移動時間」はマイナスの値。

③ 個人の基本的属性

★世帯年収要因がかなり大きい（高年収→高評価という関係にある）

- その他、「夫婦のみ世帯／子供あり世帯＞単身世帯」の傾向が明確。

■ 次パートの分析の視点

- 上記①と②からは、住宅タイプの違いや住宅スペックの高さが、住まいの満足度の高さを決めているようにみえる。
- しかし、③の世帯年収要因が、住宅タイプの違いや、住宅スペックの高さに大きな影響を及ぼしている。
世帯年収が増えれば、以下のような違いが生じるからである。
 - 1) 結婚している者や子供を持つ者の比率が高くなる
 - 2) (上記①住宅タイプで満足度の高さを確認した) 持ち家・マンション・新築の物件の購入者が多くなる
 - 3) よりハイスペックの物件（広い・高い・新しい・駅近の物件）の購入者が多くなる

- 次パートでは、「傾向スコア分析」という手法を用い、

★世帯年収や「ライフステージの違い」、「住宅タイプ」、「住宅スペック」の影響を除外した分析を行う。

Ⅱ

「住まいの幸福度」の源泉

1 分析手順

① 住宅幸福度の総合指標化

- 本パートでは、まず、現在の住宅幸福度を指標化するために、「現在の住まいへの評価」と「住まいに対する思い」（5項目）を得点化（詳細は以下の「分析手順1」を参照）し、「住宅幸福度総合指標」の得点によって、上位・中位・下位の3つにグルーピングした。

分析手順 1) 住宅幸福度総合指標の算出

- すでに提示した「住まいに対する思い」を再掲する。

■ 住まいに対する思い	
1	心身ともにリラックスできる
2	自分らしくいられる
3	毎日、幸せだと感じる
4	ずっとこのまま住み続けたい
5	家の中で、今この瞬間に感謝する気持ちを感じる

- 住宅幸福度総合指標の算出手続きは以下の通りである。

(1)「現在の住まいへの評価」は、調査で尋ねた「0点～10点を」のスコアをそのまま採用。

(2)「住まいに対する思い」は、各項目について、「どの程度自分の住まいにあてはまるか」を5段階の選択肢で尋ねている（単一回答）。まず、回答データを得点化するために、「現在の住まいへの評価」と同じ尺度となるように、それぞれの選択肢に10～0点を付与した。選択肢と配点の関係は以下の通りである。

- ・ 1. あてはまる -----> 10点
- ・ 2. ある程度あてはまる -----> 7.5点
- ・ 3. どちらともいえない -----> 5点
- ・ 4. あまりあてはまらない -----> 2.5点
- ・ 5. まったくあてはまらない -----> 0点

(3) (1) と (2) の6つの回答データを合計し（満点は60点）、100点満点に換算した。

- 住宅幸福度総合指標のスコア順位を四分割し、上位25%を「幸福度上位」、中位50%を「幸福度中位」、下位25%を「幸福度下位」に分類した。全サンプル（1800名）中の上位・中位・下位の人数は以下のとおり。四分位に相当する得点が同点で数多く並ぶので、人数割合は25%・50%・25%とはならない。

- ・ 1. 幸福度上位 5897名（32.8%）
- ・ 2. 幸福度中位 7612名（42.3%）
- ・ 3. 幸福度下位 4491名（25.0%）

② 居住者属性と住宅スペックの影響の排除

- 次に、前パートのまとめで触れたように、「住宅タイプの違い」に影響する他の要因（居住者属性や住宅スペック）を調整する分析処理（詳細は以下の「分析手順2」を参照）を行った上で、クロス集計することで、住宅タイプによる「住宅幸福度」の違いを把握していく。

分析手順 2）住宅幸福度に影響を与える要因（交絡要因）の調整

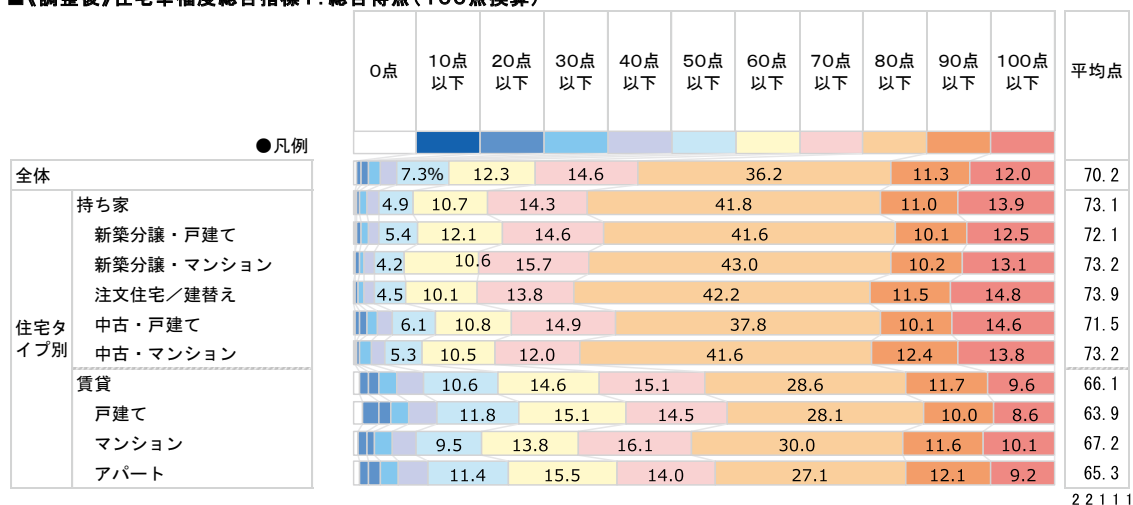
- 交絡要因の調整は、『傾向スコアによる重み付け推定法』で行った。
 - ・ 傾向スコアは、「住宅幸福度総合指標」が上位に入る確率をあらわす。
- 調整に用いる傾向スコアは、下記の変数を用いたロジスティック回帰分析で算出し、IPW法により、交絡要因の調整を行い、「住宅幸福度総合指標」が上位に入る確率が同程度になるようにした。
 - ・ 目的変数：住宅幸福度総合指標（100点換算）が上位該当の有無
 - ・ 説明変数
 - 居住者属性：世帯年収、職業、家族構成、結婚の有無、子供の有無、性別、年代
 - 住宅スペック：居住面積、月額住居費の負担感、現在の築年数、駅からの移動手段・徒歩移動時間
 - 住まい選びに関する拘り度：最初の希望条件を妥協することない住まい選びができた、検討の途中で希望条件を何度も見直した（※住まい選びにおけるタイプも交絡要因と考えられるが、タイプ分類に必要な項目を尋ねていないので、住まい選びにおける拘り度に関する項目を代替変数とした。）
- また、上記分析を行うにあたって、以下に該当するサンプルを除外した。
 - ・ 寮や親族保有など自己取得ではない住宅に居住
 - ・ 相続・贈与によって自己所有となった持ち家に居住
 - ・ 世帯年収を「わからない」と回答
 - ・ 「現在の築年数」、「入居時の築年数」、「年齢」より、居住期間や入居時年齢に瑕疵がある回答
- 除外した後の分析対象サンプル数は、以下の通り。
 - ・ 分析対象者合計 14258名
 - ・ 1. 幸福度上位 4930名（34.6%）
 - ・ 2. 幸福度中位 6076名（42.6%）
 - ・ 3. 幸福度下位 3252名（22.8%）

2 住宅タイプによる幸福度や入居後の住まい方の違い

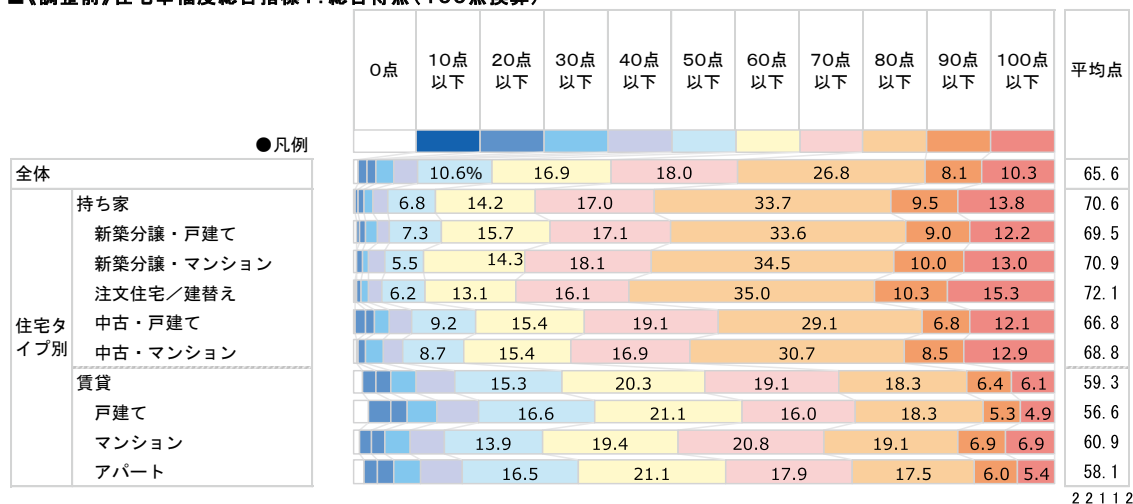
① 住宅幸福度総合指標 1：総合得点

- 全体での総合指標の総合得点は、平均70点。
 - 持ち家：73.1点／賃貸：66.1点 持ち家が賃貸を7pt上回る。
 - 居住者属性や住宅スペックの影響を排除しても、持ち家の優位性が維持されている。
 - 調整前は、持ち家が70.6点、賃貸が59.3点と11ptの差。
 - 持ち家の中では、いずれも72～74点の範囲に収まり、戸建てとマンションのスコア差（1.1～1.7pt）、新築分譲と中古のスコア差（0.0～0.6pt）は小さい。居住者属性や住宅スペックの要因を排除すると、マンションや新築の優位性が小さくなるのがわかる。
 - 調整前の戸建てとマンションのスコア差は1.4～2.0pt、新築分譲と中古のスコア差が2.1～2.7pt。
 - 賃貸では、マンション（67点）がアパート（65点）・戸建て（64点）をやや上回っているものの、マンションの優位性は大きいとはいえない。
- 居住者属性や住宅スペックの条件を揃えると、持ち家の優位性は残るものの、持ち家のタイプ差（マンションか戸建てか、新築か中古か）や賃貸のタイプ差は小さくなる。

■《調整後》住宅幸福度総合指標1：総合得点（100点換算）



■《調整前》住宅幸福度総合指標1：総合得点（100点換算）



② 住宅幸福度総合指標 2：項目別得点（持ち家と賃貸の比較）

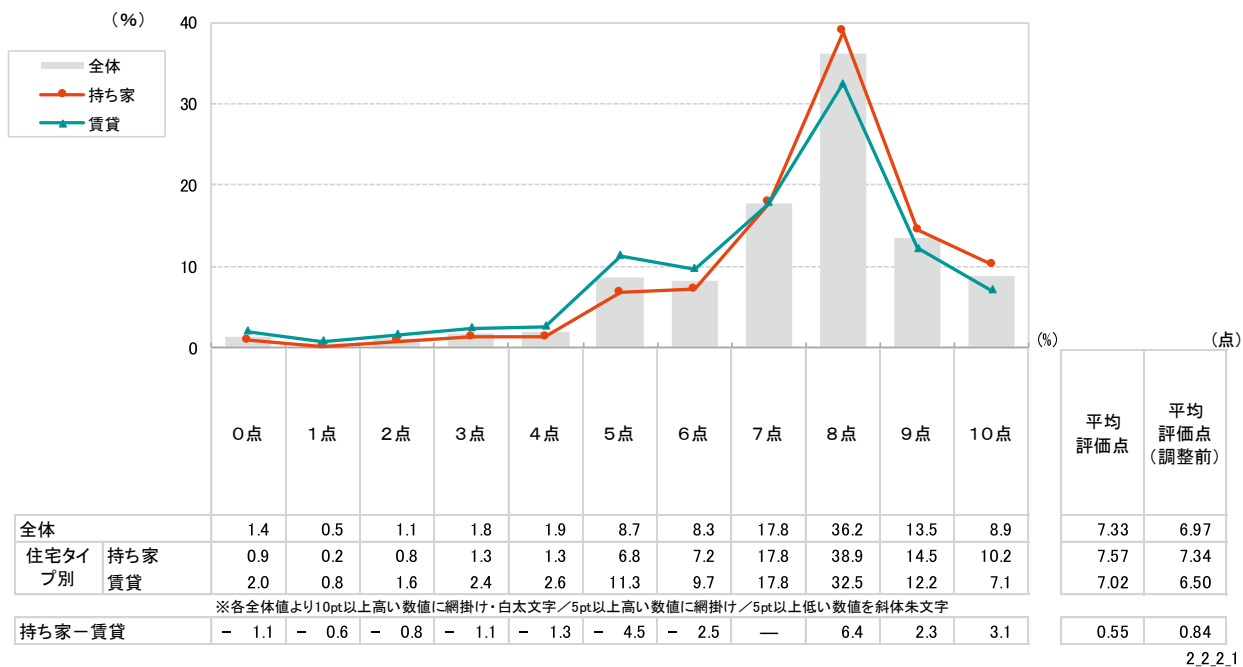
- 現在の住まいへの評価をみると、持ち家が7.6点、賃貸が7.0点で、持ち家が0.6pt 高い。調整前の持ち家(7.3点)と賃貸(6.5点)の0.8pt 差より小さくなっており、持ち家の優位性が少し低下していることがわかる。
- 項目別得点（各10点満点）で比べると、持ち家と賃貸のスコア差が大きいのは、「ずっとこのまま住み続けたい」(1.9pt 差)と「家の中で、今この瞬間に感謝する気持ちを感じる」(0.8pt 差)。他の3項目に大きな相違はない。
 - ・ ただし、「ずっとこのまま住み続けたい」のスコア差が持ち家居住者の永住志向と賃貸居住者の移住志向の違いを反映していると考えられ、必ずしも持ち家の優位性を示す訳ではない。

□ 項目別得点においても、持ち家の優位性の範囲は小さいといえよう。

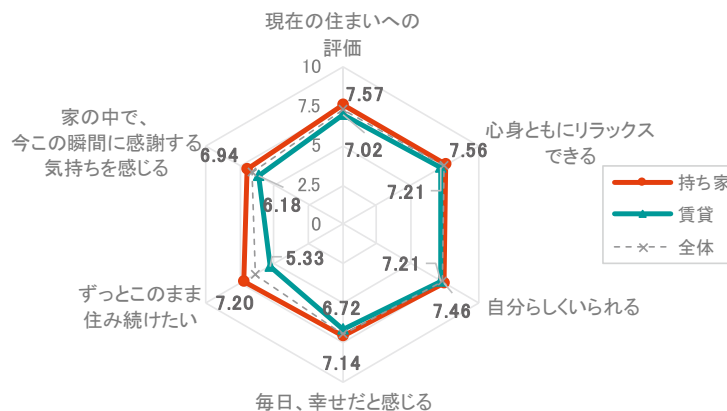
■《調整後》総合指標2：現在の住まいへの評価（全体／実数回答）

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教えてください。



■《調整後》住宅幸福度総合指標2：項目別得点（各10点満点）



2.2.2.1

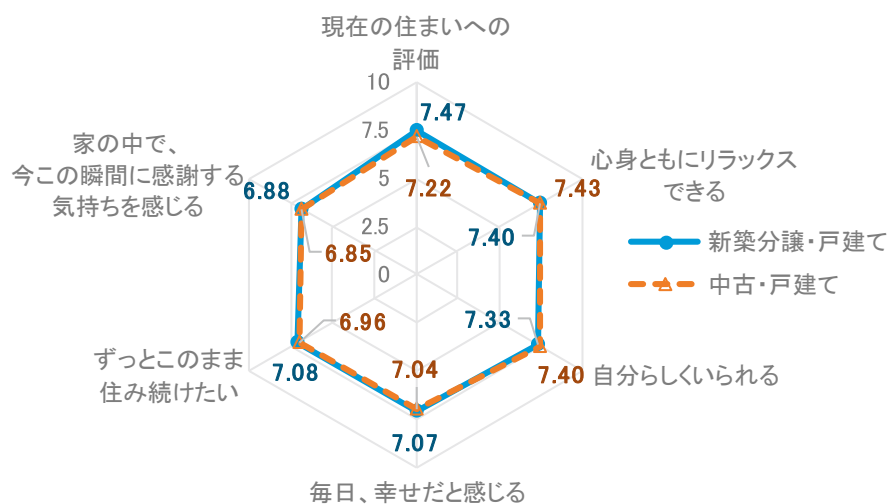
② 住宅幸福度総合指標 2：項目別得点（持ち家のタイプ別比較）

□ 持ち家の中で、新築と中古を比べてみると、レーダーチャートがほぼ重なっていることがわかる。最も差があるのが、戸建ての「現在の住まいへの評価」(0.3pt 差)。

□ 条件を揃えると、持ち家における新築の優位性は小さいようだ。

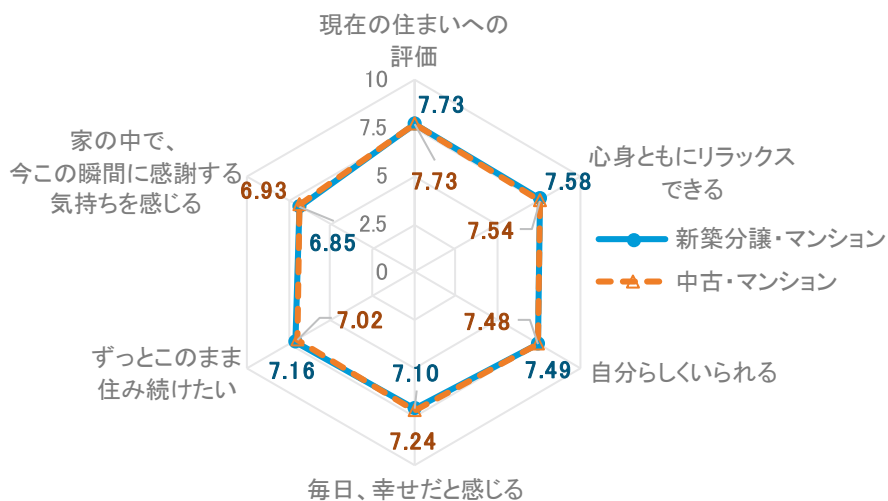
- ・ なお、戸建てとマンションの比較では、「現在の住まいへの評価」(0.3～0.5pt 差)でマンションのスコアが高いものの、全般的に差は小さく、条件を揃えると、マンションの優位性も小さくなっている。

■《調整後》住宅幸福度総合指標 2：項目別得点：持ち家・戸建て（各10点満点）



2_2_2_2_2

■《調整後》住宅幸福度総合指標 2：項目別得点：持ち家・マンション（各10点満点）



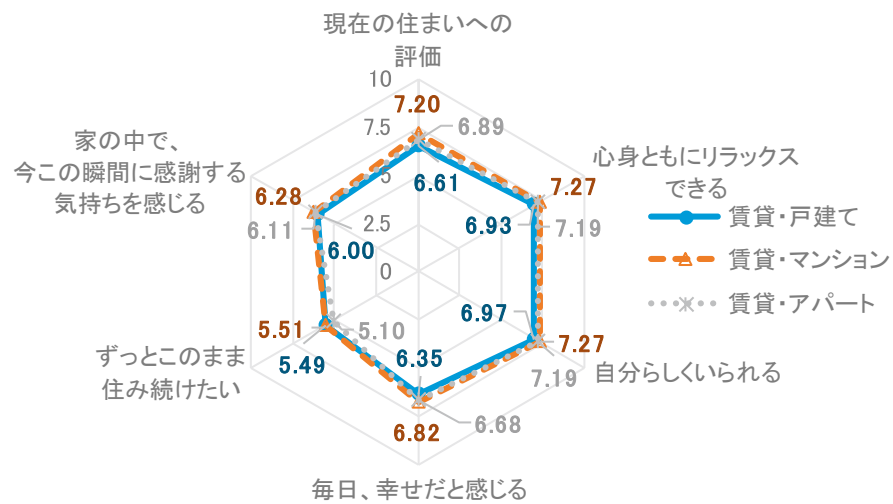
2_2_2_2_3

② 住宅幸福度総合指標 2：項目別得点（賃貸のタイプ別比較）

- 賃貸をタイプ別にみると、マンションとアパートのレーダーチャートはほぼ重なり、差は小さい。
- 戸建ては、「現在の住まいへの評価」、「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」で、マンションやアパートより低いスコアとなっている（マンションとは、0.3～0.6ptの差）。

□ 賃貸においては、条件をそろえても、戸建てよりマンション・アパートが優位にあるようだ。ただし、マンションとアパートの違いはなさそう。

■《調整後》住宅幸福度総合指標2：項目別得点：賃貸（各10点満点）



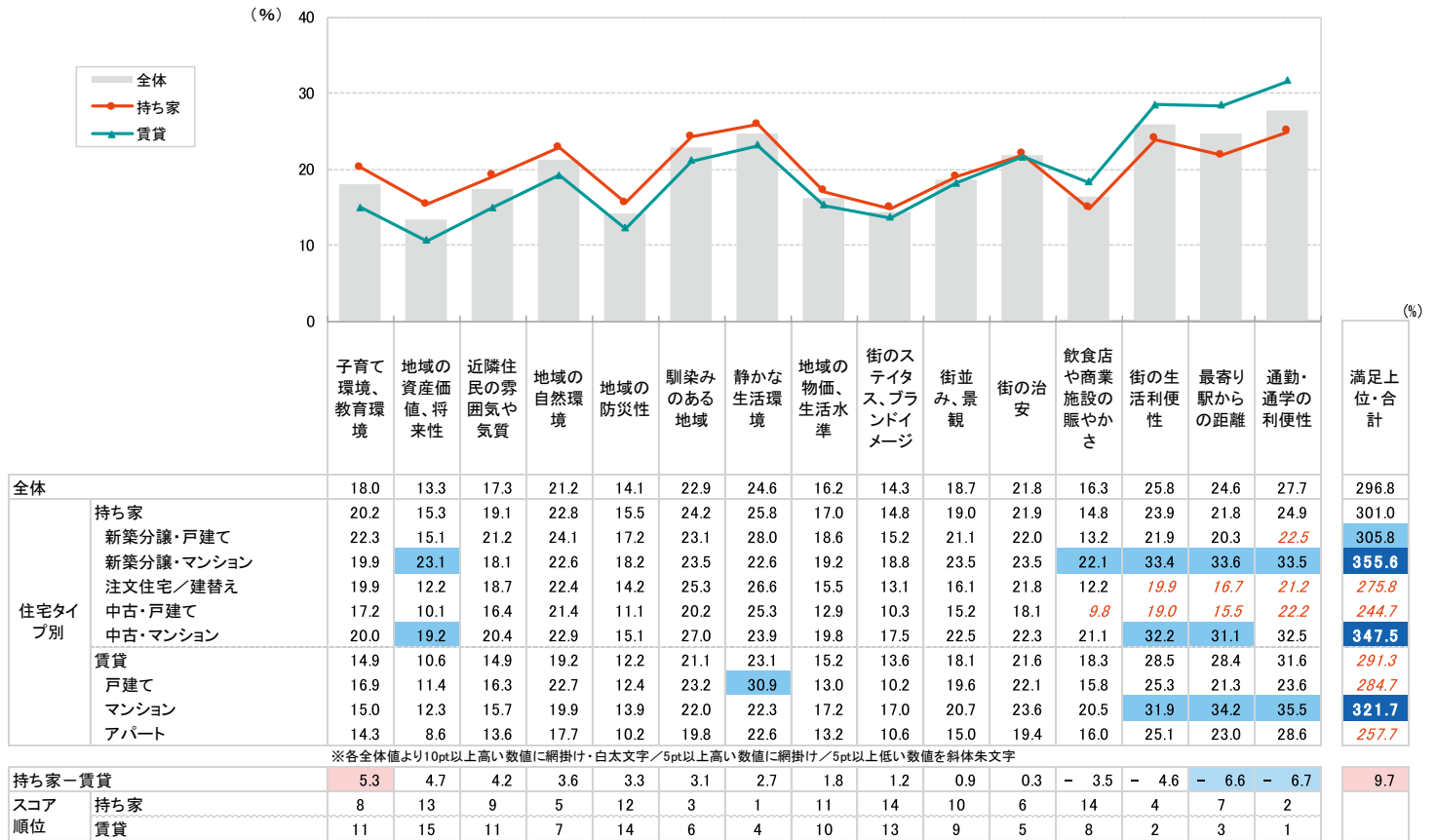
2.2.2.2.4

③ 住んでからの満足感：1) 街について

- 条件を揃えた場合の「住んでからの満足度（7段階のうち上位2段階）」の住宅タイプ別差異をみる。
 - まず、持ち家と賃貸を比べる。「満足上位・合計」をみると、持ち家と賃貸の差は10ptにとどまる。
 - ・項目別にみると、持ち家は、「子育て環境、教育環境」、「地域の資産価値、将来性」で賃貸より5pt 高く、賃貸は、「通勤・通学の利便性」、「最寄り駅からの距離」、「街の生活利便性」で持ち家より5pt 以上高い。街については、持ち家が子育て・教育と資産価値、賃貸が利便性に価値があるいさうだ。
 - 「満足上位・合計」のマンションと戸建てを比べると、新築分譲・中古・賃貸のいずれでもマンションのスコアが高い。
 - ・利便性項目は、概ねマンションが戸建てより10pt 以上高く、マンションの立地特性が優位性の源泉といさうだ。
 - ・「静かな生活環境」については、新築分譲と賃貸では戸建てが高く評価されている（5～8pt 差）。利便性で物足りない代わりに、落ち着いて平穩に暮らせる環境が戸建て居住者の幸福度の源泉となっているようだ。
 - 「満足上位・合計」の新築分譲と中古を比べると、戸建てでは、新築分譲のスコアが高い（61pt 差）が、マンションではほぼ同水準。
- 街評価全体としてみると、属性や住宅スペックの影響の除外後では、賃貸に対する持ち家の優位性がそれほど大きくない。項目別には、持ち家が子育て・教育と資産価値、賃貸が利便性に価値がありさう。
- ・戸建てに対するマンションの優位性は残るものの、持ち家・マンションにおける新築分譲の優位性はほぼない。

■《調整後》住んでからの満足感 1) 街について：TOP2（全体／各単一回答） ※TOP2：「これ以上にないくらい満足」＋「とても満足」

現在のお住まいの地域について、以下の各項目はどの程度満足されていますか。それぞれの項目について、あてはまるものをお選びください。



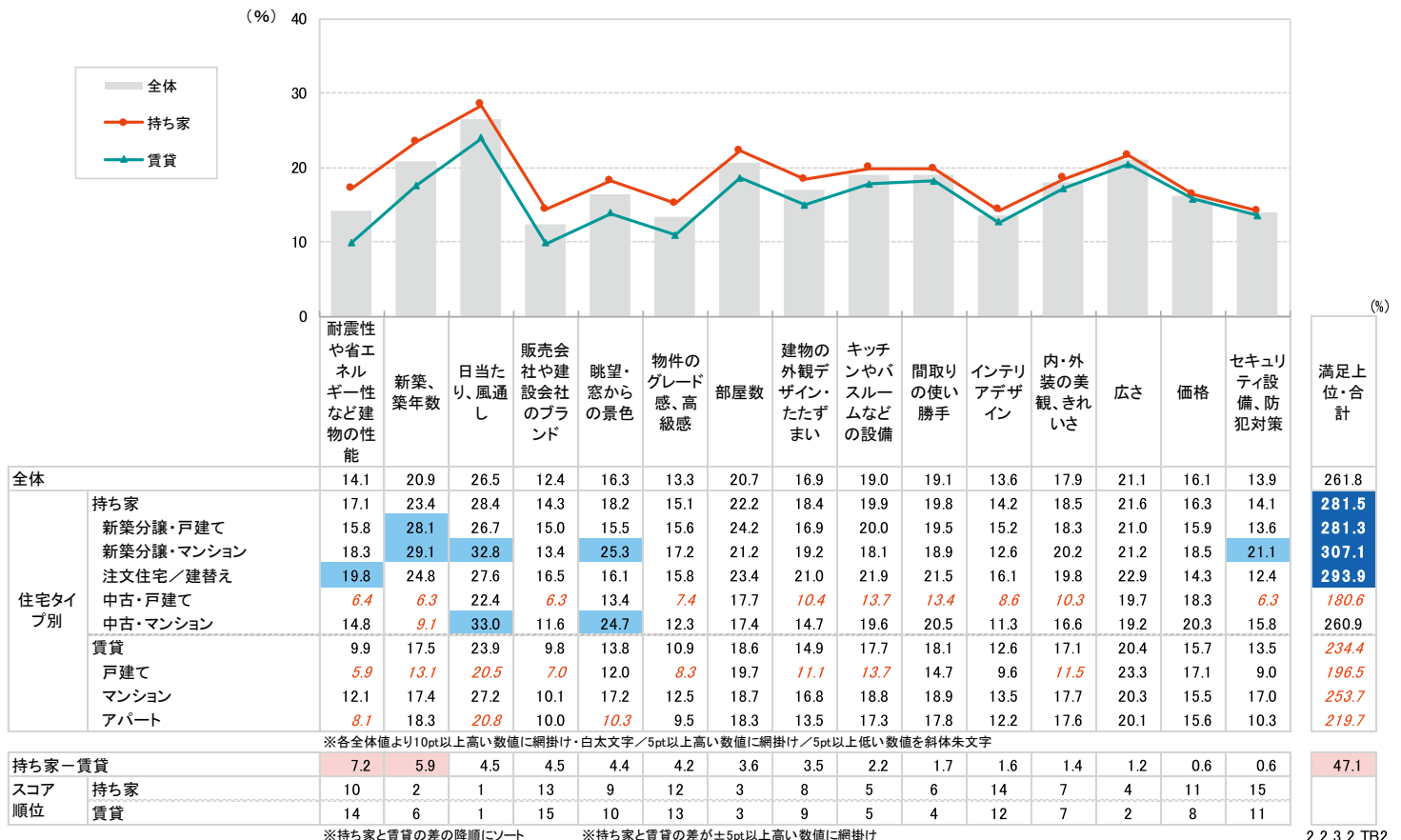
2_2_3_1_TB2

③住んでからの満足感：2) 建物について

- まず、「満足上位・合計」を持ち家と賃貸でみると、持ち家が賃貸より50pt 弱高い。
 - ・項目別にみると、持ち家は、「耐震性や省エネルギー性など建物の性能」といった性能面や「新築、築年数」で賃貸より6～7pt 高い。
 - ・「セキュリティ設備、防犯対策」、「価格」、「広さ」、「内・外装の美観、きれいさ」や「インテリアデザイン」などの項目ではほぼ差がない。
- 「満足上位・合計」のマンションと戸建てを比べると、いずれもマンションのスコアが高い。
 - ・特に、持ち家のマンションでは、「眺望・窓からの景色」、「日当たり、風通し」、「セキュリティ設備、防犯対策」でマンションのスコアが戸建てより6～11pt 高く、マンション優位性の源泉になっている。
- 「満足上位・合計」の新築分譲と中古を比べると、戸建て・マンションともに新築分譲のスコアが高い。「新築、築年数」の評価を除いても、新築分譲の評価が高い。
 - ・項目別にみると、「価格」は中古のスコアが高い。
 - ・マンションに限ると、「日当たり、風通し」、「キッチンやバスルームなどの設備」、「眺望・窓からの景色」、「間取りの使い勝手」では、新築分譲と中古でスコアに変わりがないか、中古の方が高いスコア。総合指標でマンションにおける新築優位性の小ささを指摘したが、背景に中古物件の居室や付帯設備に対する満足感がありそう。
- 建物全体でみると、持ち家の優位性が変わらないものの、際立って差が出ているのは建物性能や新築・築年数などに限られている。セキュリティ対策や価格の評価はほぼ同水準。
 - ・戸建てに対するマンションの優位性はありそう。

■《調整後》住んでからの満足感 2) 建物について：TOP2(全体／各単一回答) ※TOP2:「これ以上にないくらい満足」+「とても満足」

現在のお住まいの建物について、以下の各項目はどの程度満足されていますか。それぞれの項目について、あてはまるものをお選びください。

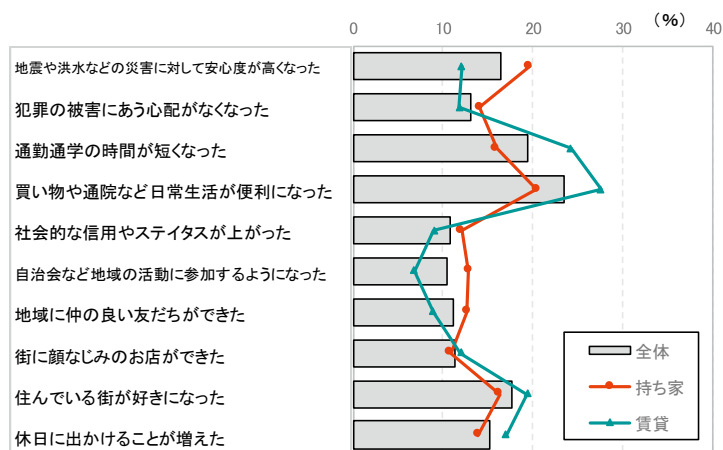


④ 暮らしの変化：1) 地域について

- 住んでからの暮らしぶりの変化を7段階で尋ねた。3段階に設定した「あてはまる」のうち、上位2層（「とてもあてはまる」と「まあまああてはまる」の合計）のスコアで評価した。
 - 各項目の「あてはまる上位・計」をみると、「買い物や通院など日常生活が便利になった」が2割台で最も高く、図表にはないが「あてはまらない・計」を上回っている。
 - 「あてはまる上位・合計」のスコアは、持ち家と賃貸でほぼ同水準だが、項目別にみると差異がある。
 - ・持ち家では、「地震や洪水などの災害に対して安心度が高くなった」(8pt 差)、「自治会など地域の活動に参加するようになった」(6pt 差)や「地域に仲の良い友だちができた」(4pt 差) など交流活動が特徴。
 - ・賃貸は「通勤通学の時間が短くなった」(8pt 差)、「買い物や通院など日常生活が便利になった」(7pt 差) といった利便性について持ち家より高い。
 - 「あてはまる上位・合計」のマンションと戸建てを比べると、いずれもマンションのスコアが30pt 弱高く、地域における暮らし方でも、マンション居住者の方が暮らしの変化を実感しているようだ。
 - ・特に「買い物や通院など日常生活が便利になった」で、戸建てより8～10pt 高い。
 - 「あてはまる上位・合計」の新築分譲と中古を比べると、戸建て・マンションともに新築分譲が35pt 前後高い。
 - ・「犯罪の被害にあう心配がなくなった」で、戸建て・マンションともに新築分譲が6～7pt 高く、「社会的な信用やステイタスが上がった」でも4～5pt 高い。新築居住者の特徴といえそうだ。
- 持ち家居住者は災害への安心感や交流活動、賃貸居住者は利便性について、地域における暮らしの変化を実感している。
 - ・戸建てよりマンション居住者、中古より新築分譲居住者の方が暮らしの変化の実感度が強い。

■《調整後》暮らしの変化 1) 地域について：TOP2（各単一回答） ※TOP2：「とてもあてはまる」+「まあまああてはまる」 (％)

いまの家に住み始めてから、あなたの暮らしはどのように変化しましたか。以下についてそれぞれお答えください



あてはまる上位・合計

住宅タイプ別										
	持ち家	新築分譲・戸建て	新築分譲・マンション	注文住宅／建替え	中古・戸建て	中古・マンション	賃貸	戸建て	マンション	アパート
全体	16.4	19.6	18.0	21.3	21.2	13.7	16.9	12.1	13.6	13.7
	13.1	14.1	14.5	20.5	12.2	8.1	13.5	11.8	11.4	13.9
	19.4	15.9	15.8	22.0	13.2	14.9	17.6	24.2	18.1	26.0
	23.4	20.4	20.2	29.4	16.2	16.7	26.2	27.5	21.0	29.0
	10.8	12.1	13.7	15.6	10.6	8.6	11.3	9.0	11.3	11.2
	10.4	12.9	15.4	11.1	13.3	10.8	10.6	6.8	11.8	7.1
	11.1	12.7	15.2	12.9	11.9	12.3	9.2	8.9	8.7	9.9
	11.3	10.8	11.9	12.8	9.9	8.6	10.3	12.0	10.7	14.1
	17.6	16.3	17.7	20.3	13.3	15.5	18.9	19.4	17.1	21.9
	15.2	13.9	13.9	17.0	12.9	11.7	14.0	17.0	14.0	19.2
あてはまる上位・合計	148.7	148.7	156.3	182.9	134.7	120.9	148.5	148.7	137.7	166.0
										130.8

※各全体値より10pt以上高い数値に網掛け・白太文字／5pt以上高い数値に網掛け／5pt以上低い数値を斜体朱文字

2_2_4_1_TB2

④ 暮らしの変化：2) 建物について

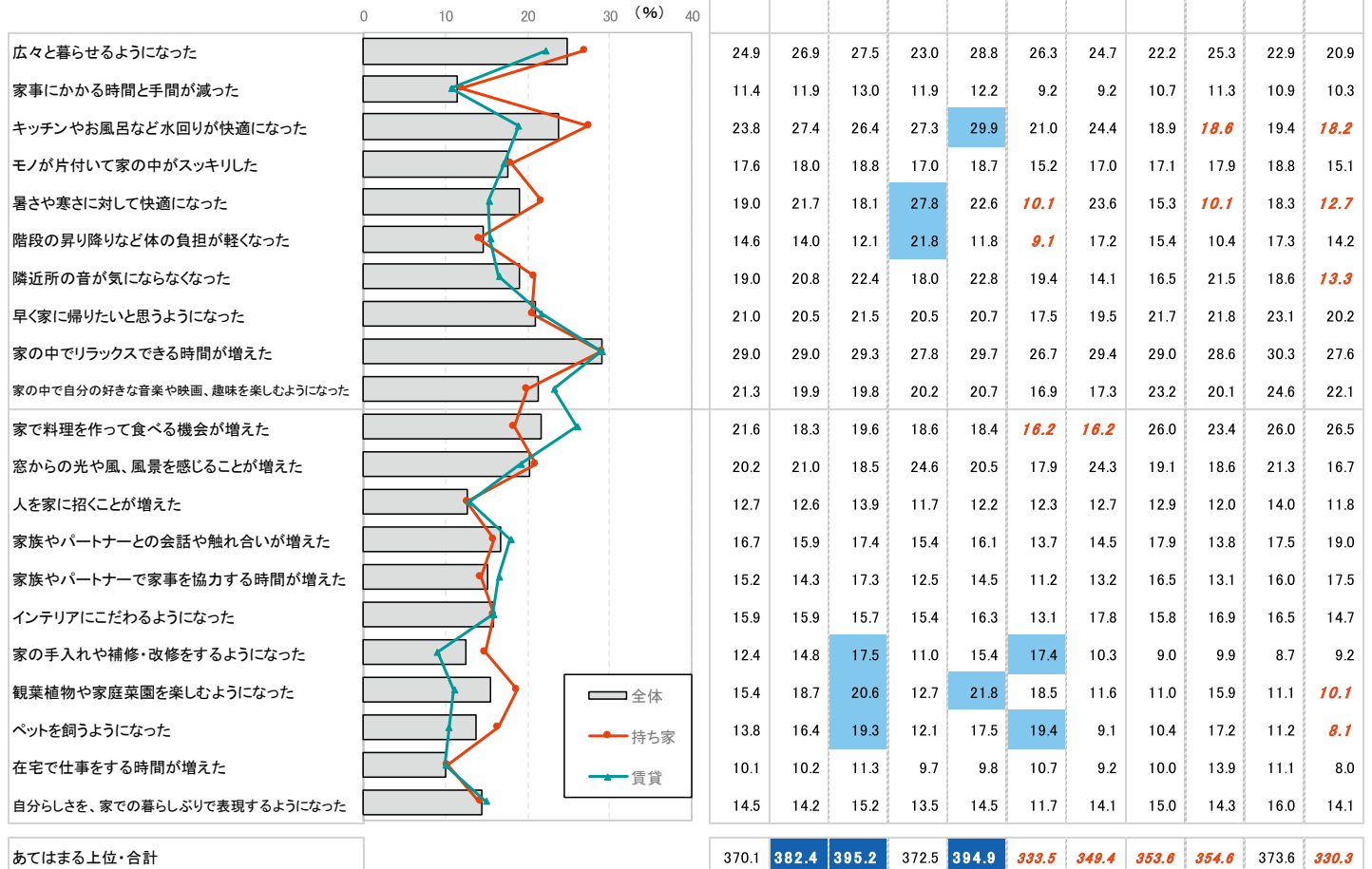
- 各項目の「あてはまる上位・計」をみると、「家の中でリラックスできる時間が増えた」(29%)が最も高く、「あてはまらない・計」を18ptも上回っている。
- 「あてはまる上位・合計」をみると、持ち家は賃貸より30pt弱高く、建物面での暮らしの変化を感じているようだ。
 - ・ 持ち家では相対的に、「キッチンやお風呂など水回りが快適になった」(9pt差)、「暑さや寒さに対して快適になった」(6pt差)といった居住環境の快適さ、「観葉植物や家庭菜園を楽しむようになった」(8pt差)、「ペットを飼うようになった」「家の手入れや補修・改修をするようになった」(6pt差)といった自宅で何かを育てる・手入れすることに関する項目でスコアが高い。
 - ・ 賃貸は、「家で料理を作って食べる機会が増えた」(8pt差)で持ち家より高い。スコア差は小さいものの、「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」といった家族との関係性については、賃貸に優位性があるようだ。
- 「あてはまる上位・合計」のマンションと戸建てを比べると、新築分譲では戸建て(23pt差)、中古と賃貸ではマンション(16～19pt差)のスコアが高い結果となった。新築分譲・戸建てのスコアは全タイプでトップ。
 - ・ 項目別にスコア差をみると、新築分譲・戸建ては、上記の持ち家特性の一つである自宅で何かを育てる・手入れすることに関する項目と「家族やパートナーで家事を協力する時間が増えた」が相対的に高い。
 - ・ 新築分譲・マンションは、持ち家特性の中の生活環境の快適さの項目、「窓からの光や風、風景を感じる時間が増えた」が相対的に高い。
 - ・ 中古・戸建ての優位性の源泉も自宅で何かを育てる・手入れすることに関する項目で、中古・マンションは「暑さや寒さに対して快適になった」(13pt差)や「階段の昇り降りなど体の負担が軽くなった」(8pt差)、「窓からの光や風、風景を感じる時間が増えた」(6pt差)に優位性がある。
 - ・ 「賃貸・戸建て」と「賃貸・マンション」の比較は、持ち家・中古における関係と大よそ類似しているが、「賃貸・マンション」固有の特徴として、「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」(25%)が挙げられる。これは、全タイプでトップのスコアであり、賃貸マンション居住者は、自宅で没入する時間を楽しんでいるようだ。
 - ・ 最後に、「賃貸・アパート」をみよう。「あてはまる上位・合計」のスコアは、「中古・戸建て」と並び全タイプで最も低い水準であるが、「家族やパートナーとの会話や触れ合いが増えた」(19%)、「家族やパートナーで家事を協力する時間が増えた」(18%)といった家族の関係性に関する項目のスコアが相対的に高い。また、「家で料理を作って食べる機会が増えた」(27%)も全タイプ中トップで、同居家族との親密さが伺える結果となった。
- 「あてはまる上位・合計」の新築分譲と中古を比べると、戸建て・マンションともに新築分譲のスコアが大きく上回っている。
 - ・ 項目別にみても、全般的に新築分譲のスコアが高い。ただし、マンションにおける「家の中でリラックスできる時間が増えた」、「インテリアにこだわるようになった」は、中古が新築分譲をやや上回る(2pt差)。

- 持ち家居住者は居住環境の快適さや自宅で何かを育てる・手入れすること、賃貸(特にアパート)居住者は家族との関係性について、建物に関する暮らしの変化を実感している。
 - ・ 持ち家居住者の特徴は、戸建てが自宅で何かを育てる・手入れすること、マンションが居住環境の快適さとそれぞれの特徴に分解できる。

■《調整後》暮らしの変化 2)建物について：TOP2(各単一回答) ※TOP2:「とてもあてはまる」+「まあまああてはまる」

(%)

いまの家に住み始めてから、あなたの暮らしはどのように変化しましたか。以下についてそれぞれお答えください



※各全体値より10pt以上高い数値に網掛け・白太文字／5pt以上高い数値に網掛け／5pt以上低い数値を斜体朱文字

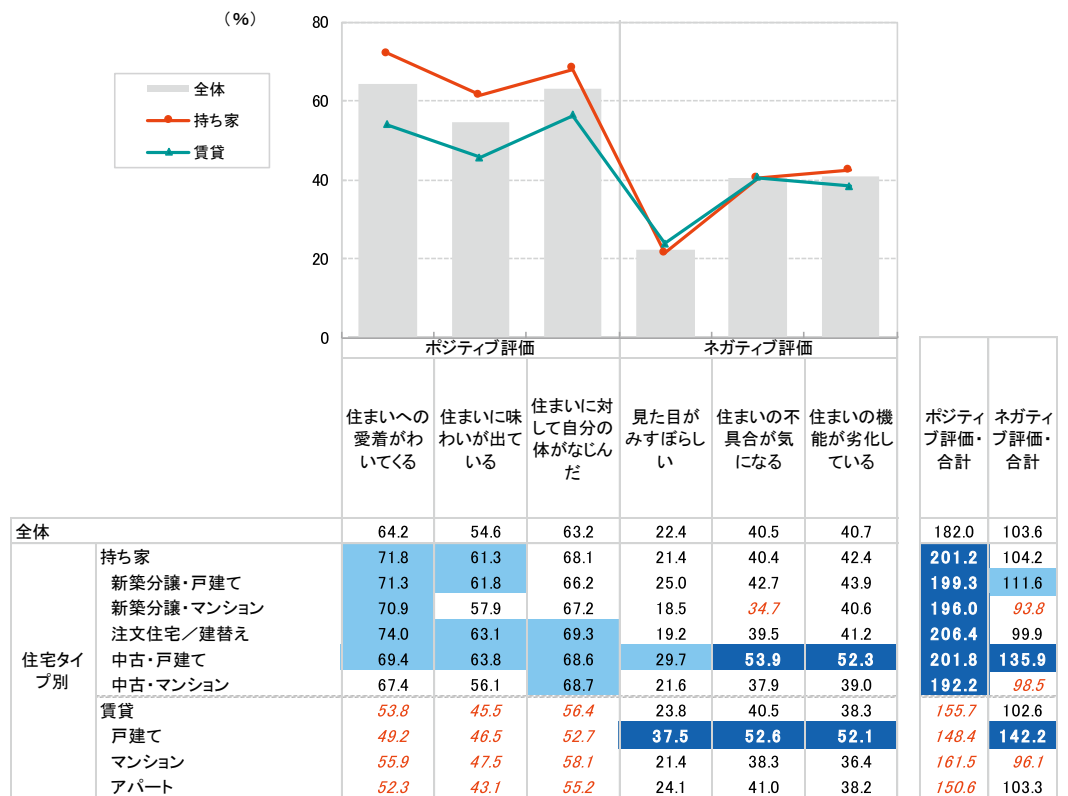
2_2_4_2_TB2

⑤ 経年変化への評価

- 住まいの経年変化について、ポジティブ指標とネガティブ指標を3項目ずつ設け、あてはまり度を5段階で尋ねた。
 - ポジティブ指標の「あてはまる・計」のスコアは5～6割台であり、「あてはまらない・計」を大きく上回る。ネガティブ指標のうち、「住まいの不具合が気になる」と「住まいの機能が劣化している」の「あてはまる・計」は4割台で、「あてはまらない・計」より10pt以上高いが、「見た目がみすばらしい」は、「あてはまる・計」(22%)より「あてはまらない・計」(47%)のスコアが高い。
 - 「ポジティブ評価・合計」のスコアをみると、持ち家が賃貸より46pt高い。「ネガティブ評価・合計」は、同水準。
 - ・項目別にみると、「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」の「あてはまる・計」のスコアは、いずれも持ち家が賃貸より10pt以上高い。
 - 「ポジティブ評価・合計」のマンションと戸建てを比べると、新築分譲は同水準、中古は戸建て、賃貸はマンションでスコアがやや高い。「ネガティブ評価・合計」は、新築分譲・中古・賃貸のいずれでも戸建てのスコアが高く、特に中古では37pt差、賃貸では46tp差もある。
 - ・「新築分譲・マンション」と「中古マンション」は、概してネガティブ評価が低く、「住んでからの満足感:建物について」でみたように、マンションの建物品質の良さが裏付けられている。
 - ・「中古・戸建て」は、ポジティブ評価項目すべてで6割台と高いものの、「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」も5割台と高い。
 - ・「賃貸・戸建て」は、ポジティブ評価項目が5割前後と低い上に、「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」が5割台、「見た目がみすばらしい」が3割台と高い。
 - 「ポジティブ評価・合計」の新築分譲と中古を比べると、戸建て・マンションともに同水準。「ネガティブ評価・合計」のスコアは、マンションはほぼ同水準であるが、戸建ては中古の方が高い(24pt差)。
- 全般的に、賃貸居住者に比べて持ち家居住者は住まいの経年変化を楽しんでいる。
持ち家の「中古・戸建て」はネガティブ評価も高く、経年劣化を気にしている様子。

■《調整後》経年変化への評価:あてはまる・計(各単一回答)

ご自分のお住まいの経年変化を、どのように感じていますか。



2.2.5

3 まとめ

■ 個人の基本的属性と住宅スペックを調整した後の住宅タイプ間の優位性

① 持ち家 vs 賃貸

★ 持ち家優位が残るものの、優位性の範囲は限定的

- ☐ 総合得点（100点換算）で持ち家が賃貸より7pt上回るが、スコア差の主因は「ずっとこのまま住み続けたい」という居住者特性の差の部分。他では、「家の中で、今この瞬間に感謝する気持ちを感じる」が目立つ程度。
- ☐ 入居後の満足感（街）：持ち家が子育て・教育と資産価値、賃貸が利便性。評価全体ではほぼ同じ。
- ☐ 入居後の満足感（建物）：持ち家優位は事実だが、際立って差が出ているのは建物性能や新築・築年数など。セキュリティ対策や価格の評価はほぼ変わらない。
- ☐ 暮らしの変化（地域）：持ち家居住者は災害への安心感や交流活動、賃貸居住者は利便性。
暮らしの変化（建物）：持ち家居住者は居住環境の快適さや自宅で何かを育てる・手入れすること、賃貸居住者は家族との関係性。
- ☐ 住まいの経年変化については、持ち家居住者の方が楽しんでいる。

② マンション vs 戸建て（アパート）

★ 総合評価では差は小さい。

★ ただし、入居後の満足感や暮らしの変化の面では、マンションがやや優位

- ☐ 総合得点（100点換算）でみると、持ち家での戸建て・マンション、賃貸での戸建て・マンション・アパートに大きな差はない。ただし、賃貸の戸建ては、項目別得点の一部でマンション・アパートを下回る。
- ☐ 入居後の満足感：立地優位性（街）、眺望や日当たりといった居室、セキュリティ設備・防犯対策（建物）でマンションが優位。
- ☐ 暮らしの変化（地域）：一般的にマンション居住者の方が変化を実感。
- ☐ 暮らしの変化（建物）：「①持ち家 vs 賃貸」でみた持ち家評価ポイントは、居住環境の快適さが戸建て、自宅で何かを育てる・手入れすることがマンション特性として分類される。
- ☐ 住まいの経年変化については、新築分譲では同水準、中古は戸建て、賃貸はマンションに分がある。

③ 新築分譲 vs 中古（持ち家のみ）

★ 新築の優位性は概して小さくなり、特にマンションで顕著

- ☐ 総合得点（100点換算）や項目別得点をみると、新築分譲と中古の差は小さい、またはない。
- ☐ 入居後の満足感（街）：戸建てでは新築優位であるが、マンションの新築優位性はほぼない。
- ☐ 入居後の満足感（建物）：マンションでは、眺望や日当たりといった居室、キッチンやバスルームで中古が優位。
- ☐ 暮らしの変化：一般的に新築分譲居住者の方が変化を実感。
- ☐ 住まいの経年変化については、中古・戸建てでは経年劣化を気にする様子がみとれる。

III

住まいに幸福を感じる人の特徴

1 分析手順

① 居住者属性、住宅スペック、および住宅タイプの影響の排除

- 本パートでは、前パートと同様に「住宅幸福度総合指標」の上位を目標カテゴリーとして、居住者属性や住宅スペックに加えて、住宅タイプも調整して（条件を揃えて）、持ち家と賃貸で別々に「住宅幸福度総合指標」の差（因果関係）を抽出した。（具体的な手続きは以下の「分析手順」を参照）
- 本パートでは、「住宅幸福度総合指標」の上位予想の有無と観測結果（実際の回答）の組み合わせで、クロス集計を行うことで、住まいに幸福を感じている人の特徴を見いだすこととした。
 - ・ 次ページより、「『住宅幸福度総合指標』の上位予想者」を「[[理論上] 幸福層]」、「『住宅幸福度総合指標』の非上位予想者」を「[[理論上] 非幸福層]」と記述し、実際の回答で、「『住宅幸福度総合指標』が上位」を「[[実態] 幸福層]」、「『住宅幸福度総合指標』が非上位」を「[[実態] 非幸福層]」と記述する。

分析手順）住宅幸福度に影響を与える要素（交絡要因）の調整

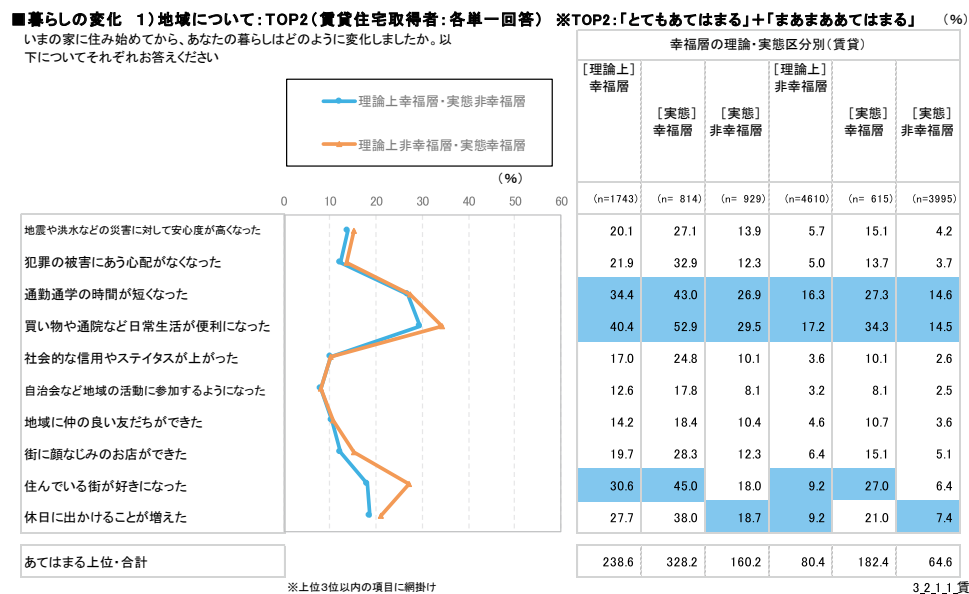
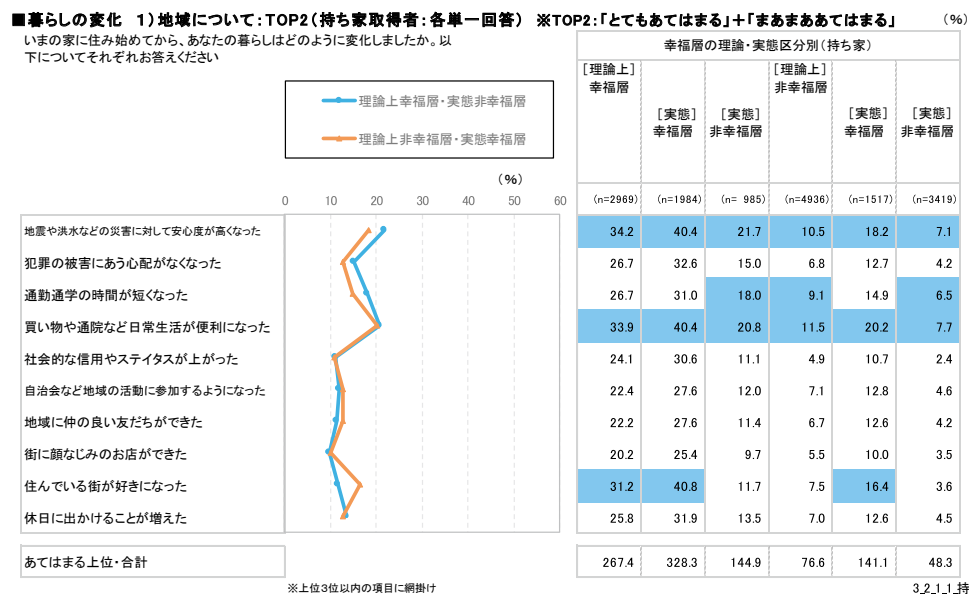
- 交絡要因の調整は、『傾向スコアによる単純なマッチング』で行った。
 - ・ 傾向スコアは、「住宅幸福度総合指標」が上位に入る確率をあらわす。
- 調整に用いる傾向スコアは、下記の変数を用いたロジスティック回帰分析で算出し、交絡要因の調整を行い、2層の「住宅幸福度総合指標」が上位に入る確率が同程度になるようにした。
 - ・ 目的変数：住宅幸福度総合指標（100点換算）が上位該当の有無
 - ・ 説明変数
 - 居住者属性：世帯年収、職業、家族構成、結婚の有無、子供の有無、性別、年代
 - 住宅スペック：居住面積、月額住居費の負担感、現在の築年数、駅からの徒歩移動時間
 - 住まい選びに関する拘り度：最初の希望条件を妥協することない住まい選びができた、検討の途中で希望条件を何度も見直した（※住まい選びにおけるタイプも交絡要因と考えられるが、タイプ分類に必要な項目を尋ねていないので、住まい選びにおける拘り度に関する項目を代替変数とした。）
 - 住宅タイプ：戸建て・マンション・アパート区分（持ち家は戸建て・マンション区分）、新築・中古区分
- また、前パートと同様、上記分析を行うにあたって、以下に該当するサンプルを除外した。
 - ・ 寮や親族保有など自己取得ではない住宅に居住
 - ・ 相続・贈与によって自己所有となった持ち家に居住
 - ・ 世帯年収を「わからない」と回答
 - ・ 「現在の築年数」、「入居時の築年数」、「年齢」より、居住期間や入居時年齢に瑕疵がある回答
- 除外した後の分析対象サンプル数は、以下の通り。
 - ・ 持ち家・合計 7905名
 - ・ 1. 幸福度上位 3501名（44.3%）
 - ・ 2. 幸福度中位 3296名（41.7%）
 - ・ 3. 幸福度下位 1108名（14.0%）
 - ・ 賃貸・合計 6353名
 - ・ 1. 幸福度上位 1429名（22.5%）
 - ・ 2. 幸福度中位 2780名（43.8%）
 - ・ 3. 幸福度下位 2144名（33.7%）

2 入居後の生活

①暮らしの変化：1) 地域について

- 「理論上非幸福層・実態幸福層」が暮らしの変化として地域について最も感じていることは、持ち家・賃貸ともに「買い物や通院など日常生活が便利になった」(持ち家:20% / 賃貸:34%)。
- 「理論上非幸福層・実態幸福層」からみた「理論上幸福層・実態非幸福層」とのスコア差に着目しよう。
 - ・違いをみると、持ち家では「住んでいる街が好きになった」が5pt 差で最大。「理論上幸福層・実態幸福層」のトップ項目でもあり、住まいに幸福を感じる層の特徴と言える。
 - ・賃貸では、「住んでいる街が好きになった」(9pt 差)、「買い物や通院など日常生活が便利になった」(5pt 差)、「街に顔なじみのお店ができた」(3pt 差)、「休日に出かけることが増えた」(2pt 差)と、好きになるだけでなく、日常生活における具体的な変化を通じて生活利便性を実感している様子がうかがえる。

- 持ち家・賃貸ともに自分が住んでいる街を好きになることが幸福の秘訣のようだ。

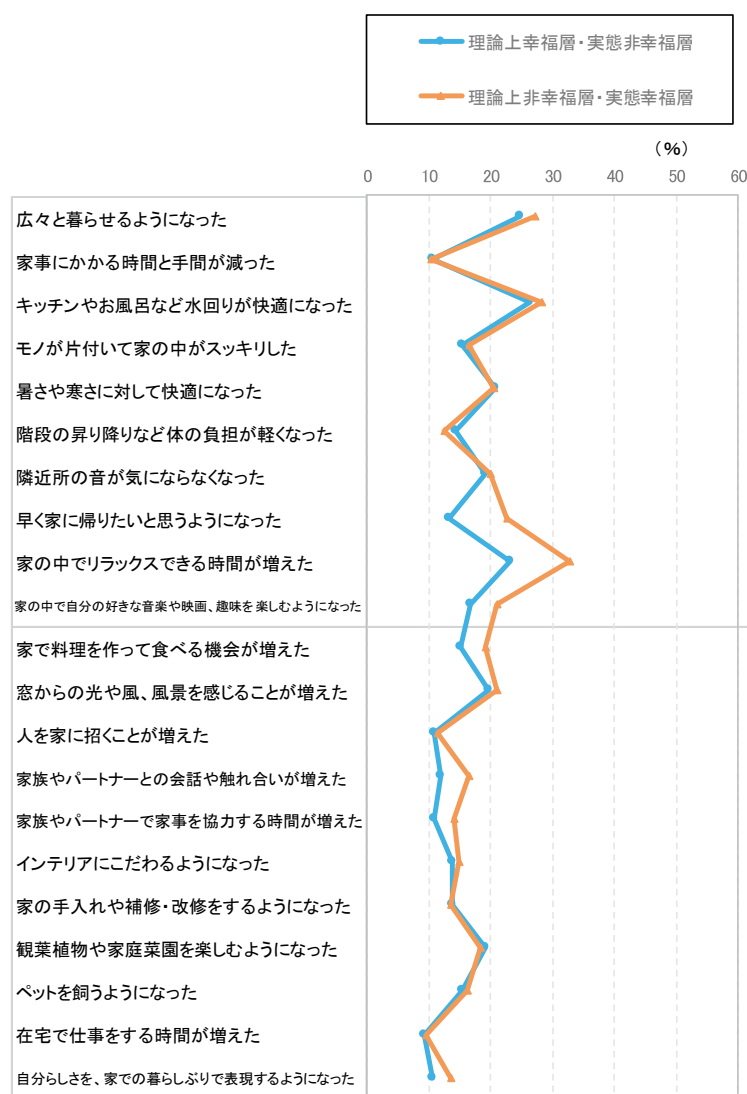


① 暮らしの変化：2) 建物について

- 持ち家の「理論上非幸福層・実態幸福層」が暮らしの変化として建物について最も感じていることは、「家の中でリラックスができる時間が増えた」(33%)。
- 「理論上幸福層・実態非幸福層」との差は、「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」は、(9pt 差)が最も大きい。以下「家族やパートナーとの会話や触れ合いが増えた」(5pt 差)、「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」(4pt 差)。
- 持ち家の「理論上非幸福層・実態幸福層」は、自宅で自分の時間があって没入できること、家族との関係性が良いことに特徴がありそうだ。

■暮らしの変化 2) 建物について：TOP2(持ち家取得者：各単一回答) ※TOP2:「とてもあてはまる」+「まあまああてはまる」 (%)

いまの家に住み始めてから、あなたの暮らしはどのように変化しましたか。以下についてそれぞれお答えください



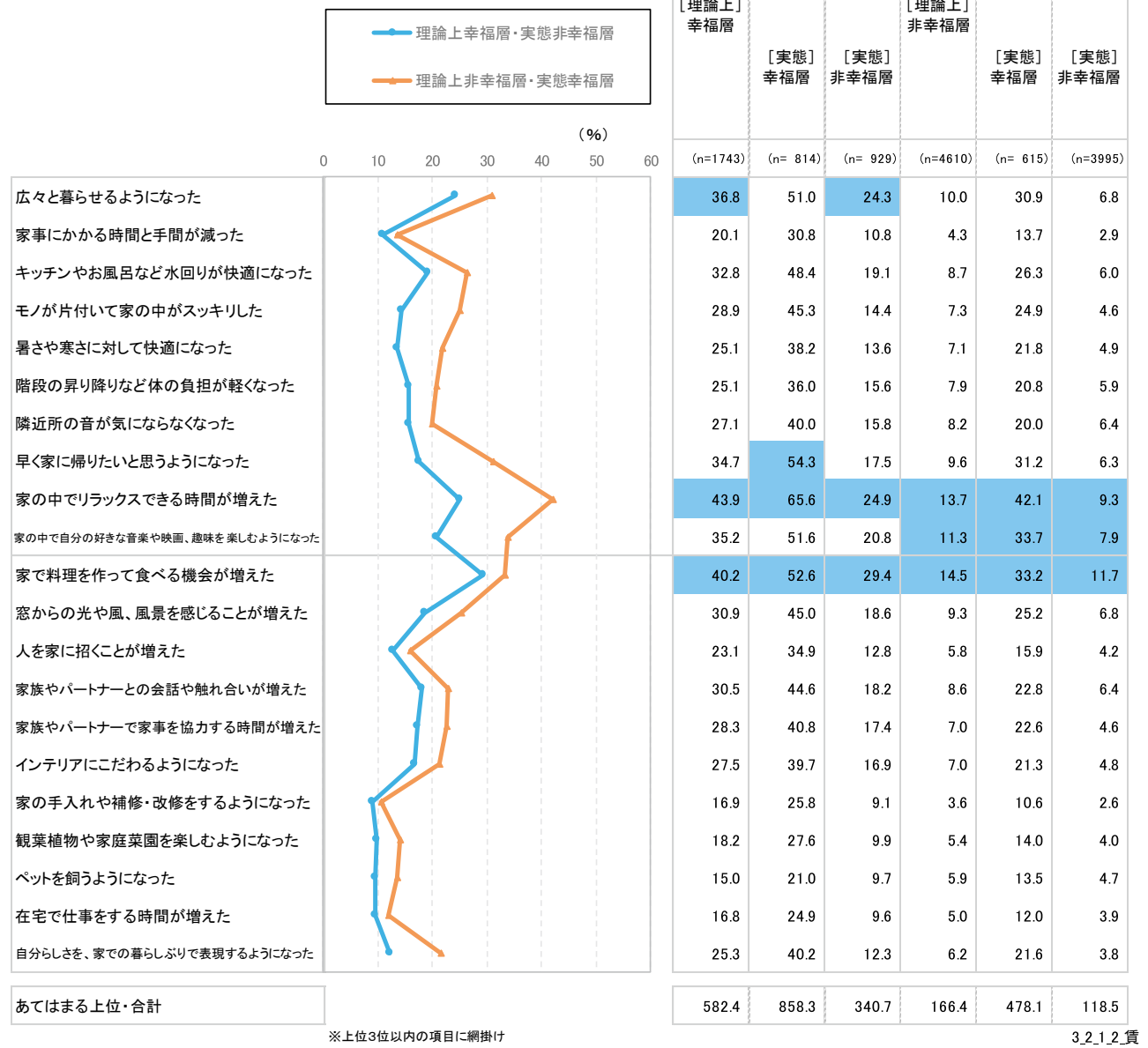
幸福層の理論・実態区分別(持ち家)					
[理論上] 幸福層	[実態] 幸福層	[実態] 非幸福層	[理論上] 非幸福層	[実態] 幸福層	[実態] 非幸福層
(n=2969)	(n=1984)	(n= 985)	(n=4936)	(n=1517)	(n=3419)
45.4	55.7	24.6	14.9	27.1	9.5
24.1	30.9	10.5	5.0	10.3	2.6
46.9	57.2	26.2	15.0	28.3	9.1
35.7	45.8	15.4	8.1	16.3	4.5
39.2	48.4	20.7	10.6	20.5	6.2
25.8	31.5	14.2	6.8	12.5	4.2
37.0	46.0	19.0	10.7	20.0	6.5
37.2	49.1	13.2	10.0	22.5	4.4
48.3	60.8	23.2	15.4	32.6	7.7
36.2	45.9	16.8	9.2	21.1	4.0
32.8	41.5	15.1	9.4	19.1	5.1
37.4	46.2	19.6	10.6	20.9	6.0
24.6	31.5	10.9	5.6	11.4	3.0
29.9	38.8	11.9	7.1	16.5	2.9
27.7	36.2	10.7	6.3	14.0	2.9
29.9	38.0	13.8	7.4	14.9	4.1
27.4	34.2	13.8	7.7	13.6	5.0
32.4	39.0	19.1	10.1	18.3	6.5
23.8	28.0	15.4	11.4	16.1	9.3
18.3	22.8	9.2	5.2	9.6	3.3
28.4	37.2	10.6	5.9	13.4	2.5
688.4	864.7	333.9	192.4	379.0	109.3

※上位3位以内の項目に網掛け

3.2.1.2.持

- 賃貸の「理論上非幸福層・実態幸福層」が暮らしの変化として建物について最も感じていることは、「家の中でリラックスできる時間が増えた」で4割を超え、「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」、「家で料理を作って食べる機会が増えた」も3割台と高い。
 - 一般的に「理論上幸福層・実態非幸福層」を上回る項目が多く、「家の中でリラックスできる時間が増えた」(17pt 差)で最も乖離している。以下「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」(13pt 差)、「モノが片付いて家の中がスッキリした」(11pt 差)。
- 賃貸の「理論上非幸福層・実態幸福層」は、自宅で自分の時間があって没入できること、家の中の清潔感に特徴がありそうだ。

■暮らしの変化 2)建物について:TOP2(賃貸住宅取得者:各単一回答) ※TOP2:「とてもあてはまる」+「まあまああてはまる」 (%)
いまの家に住み始めてから、あなたの暮らしはどのように変化しましたか。以下についてそれぞれお答えください



③ 経年変化への評価

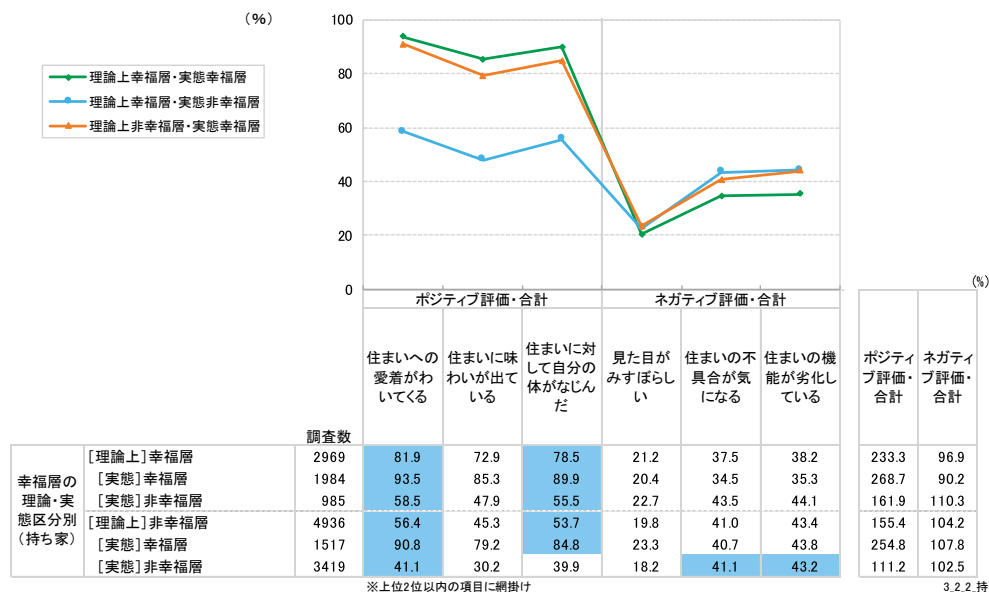
□ 「理論上非幸福層・実態幸福層」の「ポジティブ評価・合計」のスコアは、「理論上幸福層・非実態幸福度層」を大きく上回り（持ち家・賃貸ともに90pt 以上）「理論上幸福層・幸福実態層」とほぼ同水準。

- ・項目別にみると、持ち家の「理論上非幸福層・実態幸福層」では、「住まいへの愛着がわいてくる」の「あてはまる・計」が9割台、「住まいに対して自分の体がなじんだ」、「住まいに味わいが出ている」が8割前後と高い。
- ・賃貸の「理論上非幸福層・実態幸福層」では、「住まいへの愛着がわいてくる」、「住まいに対して自分の体がなじんだ」の「あてはまる・計」が8割、「住まいに味わいが出ている」が7割と高い。
- ・持ち家・賃貸ともに、「理論上非幸福層・実態幸福層」の「ネガティブ評価」のスコアは、「理論上幸福層・非実態幸福層」、「理論上幸福層・実態幸福層」との差が小さい。

□ 持ち家・賃貸ともに、住まいの経年変化を積極的に楽しむことが実態幸福層共通の特徴となっている。
すなわち、経年変化そのものより、経年変化を楽しむ態度のなさが、住宅幸福度の低下を招いている。

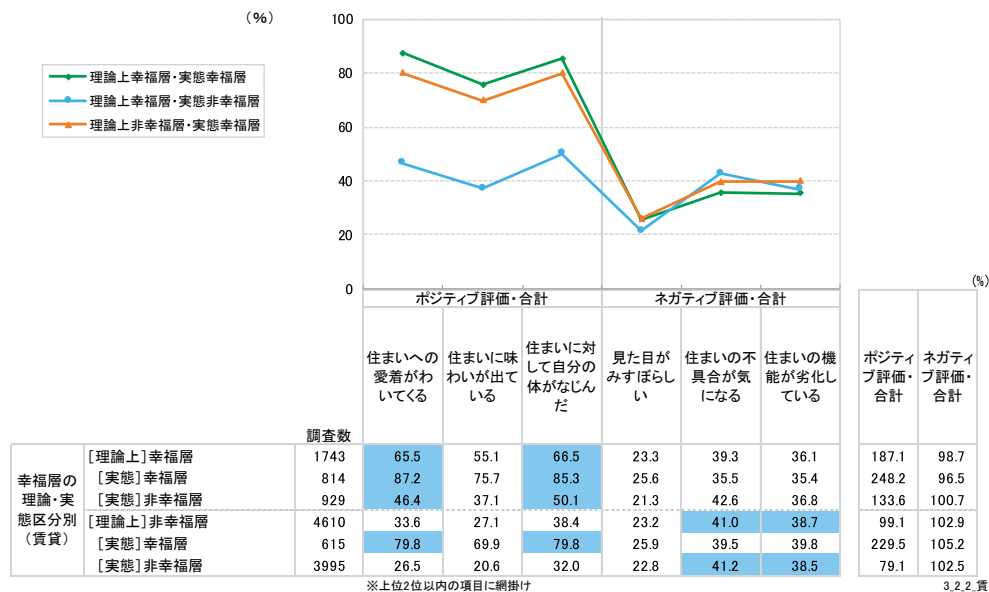
■ 経年変化への評価：あてはまる・計（持ち家取得者／各単一回答）

ご自分のお住まいの経年変化を、どのように感じていますか。



■ 経年変化への評価：あてはまる・計（賃貸住宅取得者／各単一回答）

ご自分のお住まいの経年変化を、どのように感じていますか。



3 まとめ

■ “幸福獲得層”（理論上は非幸福層だが、実際に幸福と感じている層）の特徴

① 暮らしの変化 — “幸福未達層”（理論上は幸福層だが、実際は幸福とは感じていない層）との比較

- ★「街を好きになること」、「好きな音楽や映画、趣味を楽しむこと」
「早めの帰宅・家の中でのリラックス」がポイント
- ★ 持ち家居住者では、「家族との会話」、賃貸居住者では、
「街にアクティブに関わること」も大事

- ☐ 「地域について感じていること」において、“幸福獲得層”と“幸福未達層”との差が最も大きいのは、「住んでいる街が好きになったこと」。
・持ち家・賃貸居住者ともに同様の結果。
- ☐ 賃貸居住者の場合、さらに「買い物や通院など日常生活が便利」、「顔なじみのお店の発掘」、「休日外出」などでも“幸福未達層”との違いがはっきりしている。
街にアクティブに関わるのが、実際に幸福を感じるキー・ポイントのようだ。
- ☐ 「建物について感じていること」において、
持ち家居住者は、「早く帰宅して、家の中でリラックスする」、「好きな音楽や映画、趣味を楽しむ」など、自分の時間を設けること、「家族（パートナー）との会話や触れ合いを楽しむこと」などが、相対的に高い。
- ☐ 賃貸居住者も、「家の中でリラックスする」、「好きな音楽や映画、趣味を楽しむ」が高いが、加えて、「モノが片付いて家の中がスッキリした」も相対的に高くなっている。

② 経年変化への評価 — “幸福未達層”や“純幸福層”（理論上も実際も幸福層）との比較

- ★ “幸福獲得層”は“純幸福層”と同様に、住まいの経年変化を楽しんでいる
- ★ 経年変化を楽しむ態度のなさが、幸福度の低下を招いている

- ☐ 持ち家・賃貸居住者ともに、住まいの経年変化へのポジティブ評価（愛着、味わい、体がなじむ）は
高水準で、“純幸福層”と大差ない。一方で“幸福未達層”とは、各項目50pt程度の差。
- ☐ ネガティブ評価（見た目、不具合、機能劣化）のスコアの低さ（＝ネガティブ面を気にしない）は、各層の間で変わらない。

3

CASE STUDY



私たちと住まいの幸せな関係

事例にみる自由な住まいの選び方

中川寛子

(株式会社東京情報堂 代表取締役)

この7～8年、住まいと暮らし方は大きく変容してきた。その方向をざっくりまとめると、これまで常識とされてきた枠をはみ出し、打ち破り、より自由にあるところだろうか。ここではそうした動きを事例から紹介する。便宜的に働き方、家族、社会との関係、住まいそのものとテーマを立てて再考するという形にしてあるが、実際の事例では変化は複数の要素を含み、絡み合っている。社会の変化がひとつの要因からのみ生ずるものではないように、住まい、暮らし方の変化もまた複雑な背景を持っているのである。

▶ 職と住の関係を再考する

Case 1

てとと食堂

家を変えたら、人生が変わった

「家を変えたら生活が変わった」というならどこにでもある話だ。だが、てとと食堂という、食のユニットを組む井上豪希さん、桃子さんの場合には家はそれ以上の変化をもたらした。

新居に引っ越して1年。2人は趣味だった食を仕事にすべく、会社を立ち上げ、すでに数件のプロジェクトに携わっているのである。

そのお二人の住まいは世田谷区奥沢にある築40年のマンションをリノベーションしたもの。元々はごく普通の3LDKだったが、現在は専有面積の3分の2が広いLDKになっており、中心は奥行き5mもある大きなキッチン。水回り、収納その他のプライベートな空間はリビングの壁の裏にまとめられており、個室はお二人の寝室のみ。建築家には週末にホームパーティーが楽しめる、月に1度くらい料理教室ができる家という依頼したところ、初回の3提案のうちにこの間取りが出

てきたという。

いずれ必要になるかもしれない子ども部屋のことを考え、最初は驚いたという桃子さんだが、豪希さんは一目で気に入った。即決できなかった桃子さんもフレキシブルな使い方ができること、自分たちの暮らしがイメージできることからこの大胆な使い方を選択。リビングについてはスイッチプレート、棚板の厚さにまでこだわり、プライベート空間については逆に自分たちで手を入れるなど節約もして我が家を作り上げた。

家は自分たちの暮らしを表現する場

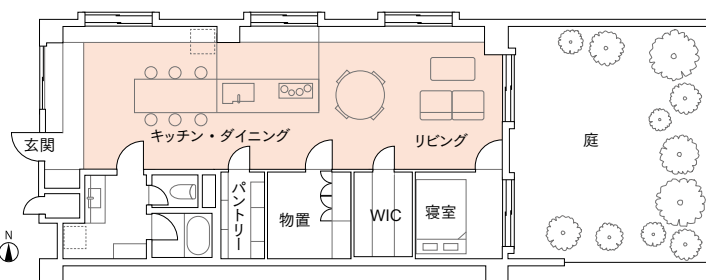
「中古でリノベという選択に両親には新築じゃなくて大丈夫?と軽く聞かれたものの、新築は与えられるものだけれど、中古は自分たちの暮らしを表現し、作っていくものだ

と思う。その観点でこれからどんな暮らしをしたいかを考えたら、人が集まりやすい立地、自分たちの暮らしに合わせられる空間は中古でリノベというやり方でしか実現できないという選択になったのです」と豪希さん。

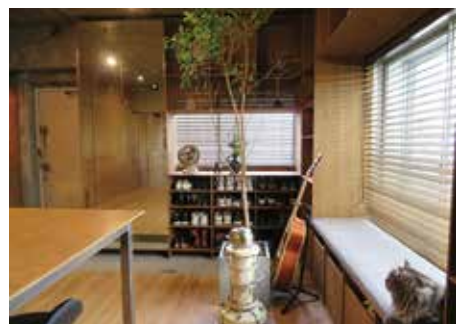
桃子さんの両親も出来上がった部屋に最初はかなりびっくりしていたという。「普通、家はクローズドなものだと思いますが、この家は空間的にも、ブログで公開しているので社会的にも半分くらい開いている状態。両親はこんなに開け過ぎていていいの?と思ったようです。でも、この1年ほど私達の活動の楽しそうな様子を見ていて、最近はこの家で良かったねと言ってくれるようになりました」。

桃子さんは横浜市で育った。特に深い近所づきあいがあるわけでも、家に頻繁に人を呼ぶわけでもない家庭だったそうで、今の、来客はいつでもウェルカムという暮らしとは

以前の間取りと変わっていないのは玄関とトイレ、風呂の位置くらい。LDKを真ん中に玄関側、庭側に個室があった間取りを大改造、LDKが3分の1を占める部屋に。広い庭ではハーブを育て、料理に使う予定。現在整備中だ



もてなしの空間になるLDKはスイッチプレート、棚板の薄さにまでこだわったが、プライベートスペースはDIYも含め、コストを削って作った。お二人のブログにはその辺りの詳細も書かれており、参考になる



真逆だ。ご両親が不安に思うのも無理はない。だが、好奇心旺盛な桃子さんにとっては今の生活のほうが本来なのかもしれない。

一方の豪希さんは大分県で家に家族以外の誰かがいるのは当たり前という環境で育った。「その後、大学に通うため、下関で一人暮らしをしていた時も部屋に鍵を掛けたことはなく、帰宅すると誰かが昼寝しているのは日常。社会人になってからもよく先輩が料理を作ってくれたいと材料を持って遊びに来たものです」。

その後、豪希さんは桃子さんの部屋に暮らすようになるが、仕事を辞めて家に引きこもっていた時期があった。豪希さんを励まそうと桃子さんはレシピ投稿サイトへの投稿を勧めた。そのレシピを実際に作って振る舞おうとホームパーティーを開くようになったのが現在の住まいに繋がった。結婚して、もっと広くて思う存分料理ができる家に住もうと考えたからである。

知り合い7倍増、会社設立へ

ただ、今のような状態までは想像していな

かったとお二人。「料理教室は月に1回程度ですが、会費制で集まる食事は1年で100回ほど。多い時は週に3回開くこともあり、ここに住み始めてから知り合いは倍増どころか、7倍くらいに増えました。美味しいモノを囲んで楽しい会話をしていると、いろんなアイデアが出てくるし、仲良くなる。だからでしょう、回を重ね、人間関係が広がると同時に食に関する仕事の相談、一緒に何かやりたいというケースも増え、思い切って会社を設立することになりました」と豪希さん。

それにあって桃子さんは会社を辞めたが、決意するまでに3カ月ほど悩んだという。「我が家は学校の先生と公務員という家庭で起業、独立には縁がなく、想像できない世界。でも、この家で活動を始めてから、自分が本当にやりたい、やっていて楽しいのは人をもてなし、それを企画することだということに気づきました。それまでやっていた仕事はお金を稼ぐための手段。だとしたら好きなことをしようと決断しました」。

好きなことをするために作った家が、好きなことを仕事にする選択肢を与えてくれた

のである。

会社を作ったことで家は仕事場としても使われるようになった。さらに利用者からの提案で壁を活用、展示会場としての使い方ができることも分かった。ひとつの空間が使う人と目的によって違う場になるのである。

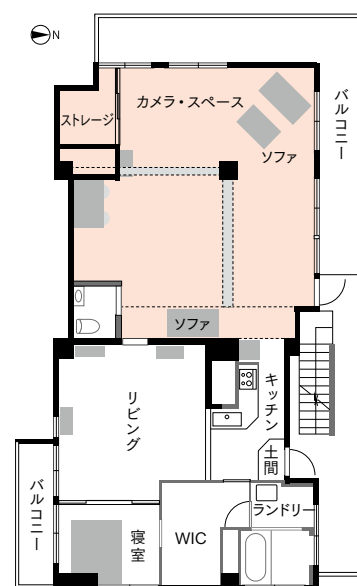
「日本の家は昔、もっと開けていたはずですし、部屋も個別に役割を持っていたわけではなかったと思う。バブル期以降、個室を重視、住戸内を細分化してきたと聞きますが、今後はかつての姿に戻っていくのかもしれませんが、空間を大きく取って、自分たちでそれを意味づけして使い分ける。てとてと食堂に来る人達もあちで本を読んでいたり、こっちで飲んでいたり、そこで喋っていたりと自由気ままに空間を使い分けています」と豪希さん。訪れる人達がこの空間にリラックスしている様子が目に浮かぶようだ。

さて、1年経ったてとてと食堂は現在も庭を作ったり、電球の位置をあちこち変えてみたりとアップデート中。家は買った時が完成ではなく、ずっと作り続けるものというのもお二人の考え。少しずつ、もっと良くなる、幸せな家である。

職住一致を前提に家探し



モデルを入れた商品撮影などを手掛ける田中浩子さん。奥行き、高さがないと撮れないため、どうしてもスタジオが必要だったという。2戸のうち、1戸分はまるまる広いワンルーム状態のスタジオになっており、壁際に重く、高く、不定形なカメラ機材のための収納がある。リビングは既存のステンドグラスを活かしてモダンな和テイストに。バスルームには大きな窓がある



カメラマンの田中浩子さんが住宅に求めたのは職住が一致できる広さと来客に便利な立地である。

「以前住んでいた賃貸住宅のリビングは17畳ほど。その前にオフィスを別に借りていた時には全体で約46㎡。それでも高さ、重さのある機材を置くに狭く、撮影スペースが確保しにくい。加えて自宅リビングで撮影をしていると、帰宅した夫の居場所がない。来客があっても公私を分けられる家が欲しいと、広さと立地だけを条件に住まい探しを始めました」。

購入後にスケルトンにするつもりだったので、間取りには全くこだわらなかった。新築では100㎡前後の広い物件は少ないため、最初から対象外だった。

結果、見つかったのは阪急電鉄神戸本線最寄り駅から徒歩数分、築44年のマンション最上階の部屋である。元々は2戸だった部屋を二代前の所有者が管理組合に内緒で壁を抜いて一戸にしたもので、専有面積は113㎡超。十分に広さがある上に玄関も

2カ所という住居兼仕事場としておあつらえ向きの間取りだった。しかも、住んでみたいと思っていたまちに立地しており、即決だったという。

「築44年のマンションを買ってリノベーションすると言ったら周囲からは『そんな古い物件にお金をかけるなんて無駄』と言われました。でも、新築マンションでは狭くてやりたいことができないし、ときめかない。といっても家を建てるまでのこだわりはなく、ローンを考えると荷が重い。ずっと賃貸のままではハコに合わせて暮らしを工夫する楽しみはあるものの、好きにいじり倒せない。そう考えるとこの決断になるわけです」。

スタジオ、住居半々の家

購入後のリノベーションは、昔からファンだったという大阪でリノベーションを手がけるアートアンドクラフトに依頼した。できあがったのは一戸分がすべてスタジオ、半分が住居という家。扉を閉めてしまえば住居と

スタジオは完全に別れるようになっているが、2カ所の扉を通じて全体を回遊することもできる、使い勝手を考えた間取りである。

洋室のあった窓辺に風呂を持ってくるなど大胆なリノベーションの一方でリビングには障子を入れるなど、既存のステンドグラスを活かしたモダンさのある和のインテリアにしてもらった。

「古い建物には新築にはない面白みがあります。新築ならステンドグラスは入れないだろうし、部屋をとり囲むほどの巨大なバルコニーも自分なら作らない。でも、せっかくあるのだから、その古さで楽しんで遊びたい。そもそも、この物件はつい最近、管理会社が入ったくらいで、自治会も緩い感じ。各戸の

扉、門扉は住んでいる人がそれぞれ自由に好きなものを付けていますし、2つある階段のうち、なぜか、ひとつは我が家には通じていない。不思議だらけで非効率ですが、だから面白いんです」。

ところでひとつ大きな誤算があった。住宅を購入、設計が終わってはいよいよ工事に入るというタイミングで妊娠が分かったのである。2人で住むつもりでいたため、住居部分

にはリビング、寝室と大きなウォークインクローゼットと水回りだけしか用意していなかった。子ども部屋はまったく想定していなかったのである。

「どうしようと思いましたが、まあ、いいかと。そもそも、将来のことは誰にも分かりません。このまま、仕事を続けているかもしれないし、辞めちゃって違う仕事をしているかもしれない。でも、広い空間さえあればなん

とでもなる。それでそのまま、当初の予定通りのリノベーションを行いました」。

子ども部屋がいるから●LDK 必要という声をよく聞かすが、広さ自体があれば後でなんとでもなる。仕切られた部屋を広げるより、広い部屋を後から仕切るほうがおそらく簡単でもあるはず。おおらかな意見に賛成したい。

取材協力/アートアンドクラフト

Case 3

アートアンドクラフト

場所、時間を自由裁量。フリーハンドという働き方

考えてみると住まいと職場が分離されるようになったのは戦後の高度経済成長期以降である。それまでは商売をする人達はもちろん、会社に勤めている人でもさほどに職住は離れてはいなかった。その後、都心に職場、郊外に住宅を配し、働く人と家庭を支える人を分離するという方式が効率を高めると、職住は遠くなっていったが、今、そのやり方に疑義が呈され、新しい働き方が模索されている。

たとえば大阪のリノベーション会社アートアンドクラフトは2017年4月から働く場所、時間を自由に裁量できる働き方を導入した。名付けてフリーハンド。もっと効率的に、生産的に仕事するための取組みだという。「以前から設計スタッフは社内です仕事をする必要がないため、在宅で仕事をしていましたが、それを営業も含め、全社的に自由にしようというのがこの試み。といっても会社に誰もいないのも困るので、半年ほどかけてルールを作り、テレビ会議や会社の様子をスマホで見られる仕組みその他のネットワークを構築しました」。

開始から1年。ちょっとした質問にわざわざ電話をする必要があるなどささいな不便を除けば問題はありませぬ、と広報担当の土

中萌さん。

「子どもと過ごす時間が増えたという男性スタッフがいたり、病気の時に助かる、通勤しなくて済んでラクなどと好評です。これからはこの制度に合わせて家の中にワークスペースを作ったり、住む場所を変える人なども出てくるのではないかと考えています」。

土中さん自身も引っ越しを考えているそうで、現在検討しているのは神戸市の垂水区。大阪市内勤務を前提にするとちょっと遠い気がするが、毎日同じ時間に通勤しなくて済むとなれば多少遠くてもかまわない。

「京都郊外や、もっと遠く、和歌山などでもいいかといういろいろ妄想しています。家賃が安い場所なら2軒借りるという手も。働き方が変わり、通勤が不要になれば、郊外居住はもちろん、一人が複数の家に住むこともできるわけで、そうなれば空き家はもちろん、過疎化も解消されるかもしれませんね」。

通勤という条件がひとつ外されるだけで、住む場所は自由に選べるようになるわけだ。場所だけではない、時間が自由になることで、子育てや介護をしている人、外に出にくい障害者、高齢者なども働けるようになる。また、住宅内に働く場が入ってくことで住まいに求められる形、機能も変わっていくかもし

れない。だが、これだけメリットがあるように見えるフリーハンドな働き方を全社的に導入している会社はさほど多くはない。

「30人ほどの会社で互いの仕事が見えていること、自分の仕事が好きでやりがいを感じているからできていることだと思っています。やりたくない仕事なら監視がないとやらなくなるかもしれませんし、大きな会社だと互いの仕事が見えず、評価しにくいと考えるかもしれません。長時間労働が偉いと考える会社でも難しいでしょうね」。

働き方が先か、住まいが先かは鶏と卵のようだが、いずれかが変われば、もう一方も変わる。これまであまり意識されてこなかったが、住まいと働き方は表裏一体なのである。



同社がやっていること、考えていることを伝えるために作られているフリーペーパー

Case 4

THE 6 (ザ・シックス)

シェアオフィス利用権付住宅

賃貸住宅ではここ数年ほどの間に仕事と暮らしをセットにして考えた物件が少なからず登場している。このページではいくつか、そうした事業者からの提案がある物件を紹介したい。

まずは宮城県仙台市にあるシェア型複合施設「THE 6」である。2013年に仙台でリノベーションなどを手がけるエコラが取得した時点で築36年という住宅を併設したオフィスビルで、当時は1～3階のオフィス、上階住戸の14室中5室が空室という状態だった。当初は空室を埋めることに専念、その次に同社が考えたのは3階をシェアオフィスにし、上階住戸にその利用権を付加した、職住一体型の複合施設だ。

物件名は暮らし、働くに加え第三の居場所があるという意味で1st place + 2nd

place + 3rd placeでTHE 6。住宅はSOHOとしても使えるよう、室内に箱を入れたような構造となっており、会議その他で必要があれば3階を利用することに。起業時の資金の不足しがちな時期に住宅、オフィスをそれぞれ借りるより、ひとつで双方を兼ねられれば創業支援にもなる仕組みだ。

3階のシェアオフィスには壁で仕切られたスモールオフィスのほか、大きなキッチンを備



えたイベントスペースにもなる広いフリーデスクがあり、その場を利用して頻繁にイベントなども開かれている。キッチンを利用した集まりも多く、そのため、普通はシェアオフィスには縁のない高校生や年代の高い女性なども来訪。多世代が交わる場となっている。

2011年以降仙台では起業する人が増加、シェアハウス自体はあるものの、起業家が連携できる場がなかったというが、この施設ができたことで人が集まりやすくなった。フリーデスクを除いては満室となっており、ニーズの高さが伺えるというものだ

Case 5

ジョンソンタウン

住みながら店を開く、職住一致できる平屋

埼玉県入間市にあるジョンソンタウンは戦後、米軍基地周辺に多く建てられた米軍ハウスを中心に作られた一戸建て住宅地。基地返還に伴い、一時はスラム化していたが、2003年からオーナーである磯野商会が10年をかけて米軍ハウスを改修。外観イメージを統一した平成ハウスと呼ばれる住宅を

35棟建設し、一帯を他にない住宅地として再生させてきた。

特徴は立地によるが、自宅で営業できること。現在ではカフェ、クリニックに雑貨店、スタジオなど様々な業種が60店近く開業している。自宅で仕事をするクリエイティブ系住民も多く、ここでは職住一致はごく当たり前である。

その背景にはターミナル池袋から急行利用でも約40分、最寄り駅から徒歩15分という立地がある。通勤を前提とするとやや不利、であれば自宅で仕事ができるようにするという発想なのだ。独特の雰囲気もあってこの作戦は見事に成功。特に米軍ハウスは空き待ちもあるほどの人気という。

加えてここでは日本でDIYという



以前は磯野住宅と呼ばれていた一画だが、2009年にかつてこの地にあったジョンソン基地の名からジョンソンタウンと名称を変更。独自の景観が評価され、2015年には都市景観大賞のうち、都市空間部門大賞を受賞するなどしている

言葉が一般化する以前から、DIYは当然とされてきたし、大型犬飼育も問題なし。住民間の顔が見える関係を大事にしたいとタウン内には柵はなく、テラスを介して会話もある。バリアフリー化、見守り可能なセキュリティシステム導入など、このまちは住まいと仕事の関係以外の面からも「賃貸かくあるもの」という常識を超えている。住み続けたいい人がいるのも分かっていうものだ。



Case 6

大森ロッヂ「運ぶ家」

借主と協働する、新しい店舗付き住宅



店舗付き住宅は昔から商店街などによくある形態である。1階に店舗、2階以上に住宅というものだが、その進化形が品川区内、京浜急行線大森町駅近くにある大森ロッヂ「運ぶ家」だ。

大森ロッヂは築40年以上の長屋、一戸建てを順次改装して生まれた一画で、雰囲気のある大和堀に囲まれた敷地内には入居者の共用空間として使える東屋、ギャラリー、広場などが作られている。良質な人間関係もあいまって人気の賃貸物件だが、「運ぶ家」はそこに

新築された木造3階建て2戸からなる住宅。

これまでの店舗付き住宅と大きく異なるのは入居者が先に決まり、その意見を反映して建物が建てられていること。店舗付き住宅でなくとも、これまでの賃貸住宅はすべて先に建物、その後に入居者だったが、そうではない作り方が生まれているのである。特に店舗ではどのような作りをされているかは売上に直結するだけに大きな変革と言える。

2015年の竣工後に開かれた見学会で配られた資料の中でオーナーである矢野一郎さんは以下のように思いを書いている。働き方と住まいというテーマそのものとは少し離れるが、住宅の変化をご紹介するという意

味で引用したい。

『「買う」か『借りる』かの二元論を超える住まいのあり方を提案しています。入居者、施主、設計者が計画当初よりプロジェクトに当事者として参加することにより、入居者と施主が実現したいことを互いによく理解することができます。賃貸借契約上の賃借人という立場であっても新築の理想の住まいや店舗を得る可能性を、また賃借人の立場からは単なる賃借人の確保ではなく、その事業のよき理解者を得る可能性を示すものと思います。竣工後も、入居者と施主が互いによりきパートナーとして協力していけるものと感じています』。

大森ロッヂでは入居者間のコミュニケーションが住む魅力のひとつとなっており、空室が出ても入居者の友人知人などですぐに埋まるとか。「運ぶ家」もいわば関係者が入居を希望。オーナーとともに設計などに参加、一緒に作り上げてきた



Case 7

蒲生WANest (がもうワネスト)

自宅で仕事、趣味を生かした暮らしを実現

埼玉県越谷市蒲生にある2階建ての木造集合住宅蒲生WANestは広い中庭に面して趣味室と名づけられた空間があるのが特徴の物件だ。

趣味室は住居部分とは水回りなどを介して独立して使えるように配置されており、仕事場や趣味の空間、その作品を展示するなどに使いやすいようになっている。防音室があるタイプでは自宅で教室を開くことも可能だ。

また、建物内には大小サイズの異なる4つのレンタルスペースがあり、これを使ってセミナーや各種講座などを開くこともできるよ

うになっている。入口内のカフェは元々集会室として作られたものだが、日替わりで飲食店をやりたい人のチャレンジの場ともなっていると。起業にまではまだ踏み切れないものの、トライアルしてみたい人にチャンスのある住まいというわけである。

加えて緑の豊富な広い中庭、雨水利用や屋上緑化、その他環境に配慮した作りなども話題になり、竣工後はわざわざ都市から移り住む人が多かった。長らく、賃貸では利便性や見た目のデザインなどが重視されるとされてきたが、それ以外の要素にも目が向き始めているのである。



都心で探していた人が下見に訪れて決めてしまったという例も多い蒲生WANest。敷地全体に漂うゆったりした感じは郊外ならではの。駐車場も緑に覆われているなど都心では考えられない環境だ

▶ 家族と住の関係を再考する

Case 8

次世代下宿「京都ソリデール事業」その他

ひとつ屋根の下に高齢者と学生が同居

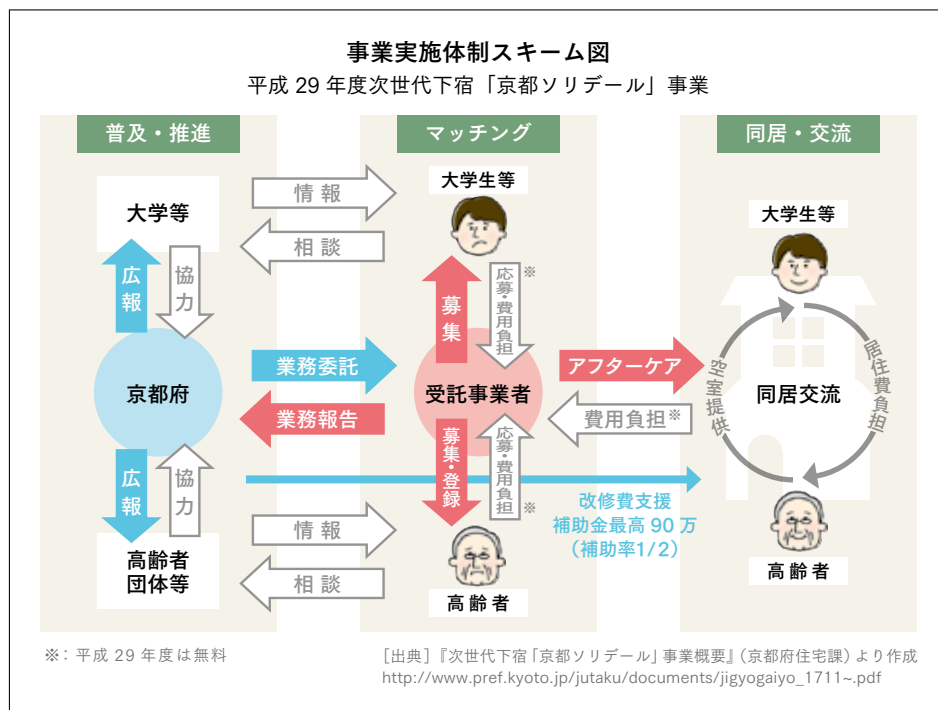
ひとつ屋根の下に住むのは家族だけというのがここ数十年間の暗黙の了解であったと思う。だが、このところ、ひとつ屋根の下に家族以外が集まって住むケースが増えている。そのひとつとして、模索が続けられているのが高齢者と学生の同居というパターンである。

この動きのきっかけとなったのは2003年のフランスでのかつてない猛暑。普段エアコンを必要としないフランスではこの時に一人暮らしの高齢者が多く亡くなった。その痛ましい経験を経て、パリやリヨンなどで独居の老人宅に住まいを探す若者を同居させ、高齢者を自然に支えようという仕組みが生まれた。同居する若者にも家賃を安くできるというメリットもあり、2004年に最も早く始まったパリでは年間350組もの同居例が出ている。フランス以外でもスペイン、ドイツ、カナダなどで似たような取組みが行われており、世界的なホームシェアのネットワーク組織もある。



福井大学で行われている高齢者と学生の同居を紹介するパンフレット。実践が続けられている

2018年度の受託事業者は5社。うち、4社が京都市内、1社は京都市内と宇治市、向日市、長岡京市、大山崎町内を、1社が福知山市をカバーしている。現時点では高齢者、学生の費用負担はない



それに影響を受け、日本でもいくつかの取組みが始まっている。たとえば福井大学住環境計画研究室では研究の一環として「たすかりす。」という名称で2013年から異世代同居を試みている。東京でも文京区でまちづくりに取り組むNPO 法人街ing 本郷が「ひとつ屋根の下プロジェクト」として2014年から手がけているが、いずれも思うように受入高齢者宅、同居学生を増やせていないのが実情だ。

京都府が事例を重ねている要因は？

そんな中で2015年度から事例調査を始め、2016年度以降実際の異世代同居のマッチングを始めた京都府が実績を上げている。

同年度には4組、2017年度には3組が同居を始め、2018年度には対象地域を京都市外へも拡大、ひとり親世帯などの学生がこの制度を利用する際には下宿代を支援するなどしているのである。

他の事例と大きく異なるのは行政主導に加え、それぞれに異なるノウハウ、ネットワークを持つ事業者が事業を受託、連携していることだ。高齢者にネットワークを持つ京都高齢者生協くらしこープ、地域活性化に関心のある学生をネットワーク、長年地域に入る活動を続けてきた応用芸術研究所、シェアハウス運営にノウハウのある不動産会社 addSPACE などが相談会を頻繁に開くなどして希望者を集め、情報交換も行っているのだ。多くない成功や失敗の経験を共有し、活かすためである。



「これまでの下宿人とはノートでの連絡はしていたものの会話はほとんどなかった」と石田さん。山田さんとは会話はもちろん、一緒に夕食をとったり、家事の手伝いを頼んだりと互いに楽しい関係を築けているようだ

そうした苦勞の甲斐あって下宿させてもいいという高齢者は少しずつ出てきているものの、そこからが大変と京都府建設交通部住宅課の和田豊一氏。

「問合せのあった方にご説明すると、ご飯はどうすれば良いだろう、夜中の出入りや生活時間帯のずれが気になるなどと細かいことが不安になり始め、結局やはり難しいですねという結論になることもあります。学生には家賃が安くなることもメリットですが、大家さんとしては損してまではやれないという方も。現状、貸しても良い人は一定数集まっていますが、通学のための立地と家賃、相方の相性などを考えると、もっと増やす必要があります」。

難しいのは条件のマッチングだけでは済まない点にもある。同居を開始する前に互いを知るために高齢者宅でしばらく時間を過ごした際に、水を流しっ放しで食器を洗うのが気になる、醤油の好み異なるなどさまざまな生活文化面のずれからマッチングに至らないケースもあるそうで、他人同士のマッチングは想像以上に難事業なのだ。

そうしたハードルを乗り越え、2017年10月から同居をしているお宅を訪ねた。

一人暮らしの寂しさ、不安を解消

高齢者はかつて市立高校の教師だったという81歳の石田進さん。10年ほど前に妻が亡くなり、その後、新聞で見かけた独居男性の孤独死が気になり、何かあってもすぐに発見してもらえるようにと下宿人を置くようになった。

「年金ももらっており、経済的には困らないけれど、一人息子と孫たちは東京だし、親戚もほとんど亡くなってしまい、一人暮らしは言葉にいけないほどしみじみ寂しい。下宿人とは特に会話があるわけではない。そこでたまたま見かけた次世代下宿「京都ソリデール」事業に惹かれ、話を聞きに行ったのがきっかけ。あわせて同事業で不用品の処分もしてもらいました」。

同居しているのは公共政策を学ぶ京都府立大学2年生の山田茉桜さん。実家のある奈良県内から2時間近くかけての通学が辛く、下宿したいと思っていたものの、親は経済面で大変と反対。3万円以下でなんとかならないかと探していたところに京都ソリデールに出会った。

「応用芸術研究所の活動拠点で高齢者と学生の交流会があり、そこでお目にかかりました。長らくネパール支援のボランティアをされており、博識。話を聞くのは楽しいです。実家のマンションに比べると一戸建ては寒くて大変ですが、初めてやる、できていない家事にも怒られることなく快適。最近は本を

見て作った料理を分けていただくこともあり、友達からは羨ましがられます」。

だが、羨ましいと言いつつ、自分には無理という友人も多いという。

「家に知らない人がいるのは無理という人もいるし、外の自分と内の自分を分けている人にも無理じゃないかと思います」。

かく言う本人は他人を気にしない、オープンな性格と思っていたが、石田さん宅で暮らし始めて、階下の風呂に人がいる気配に下りて行きたくないことがある自分に気づいて驚いたという。

「その時によって他人が気にならない時もあれば、すごく気になる時も。人の気持ちには波があることが分かりました」。

高齢者の体調を思いやれるようにもなった。「石田さんから足がふらつく、モノが二重に見える時があって、そこにバスが来ると怖いなどと体調の話をよく聞くのですが、だんだん、それが想像できるようになりました。以前だったら、前をゆっくり歩くお年寄りに内心いらっとしていましたが、今は大丈夫かなと気になります」。

一方の石田さんは山田さんが手伝ってくれる高所の掃除や電球交換といったなんでもないことに感謝、この制度は高齢者にも学生にも貢献できると評価する。自由な一人暮らしに比べると不便もあるが、メリットもある、互いにそう考えている。

多世代交流、多機能賃貸住宅

地域の人が集えるラウンジや工房など会員制のコモンスペースを持った賃貸住宅、荻窪家族レジデンスは日常の中で多様な人が交わり、自然に関係が生まれ、支えあうことを目指している。その発想が生まれたのは荻窪家族プロジェクト代表である瑠璃川正子さんの10年に及ぶ両親、義両親の介護の経験から。

特別養護老人ホームなどを経て病院で亡くなった義父母の姿からは施設と家族で暮らす自宅との違いを考えさせられた。自宅で介護、看取りをした実父母からは最期まで家族で暮らすことの大変さを実感した。瑠璃川さんは「自由のない施設では暮らしたくないが、これからの家族だけでは親の面倒をみられない時代には地域や友人と繋がり、自立しながら助け合う暮らしが必要ではないか」と考えたのだ。

ただ、それを住宅として形にするまでには長い時間がかかった。「高齢者、障害者、ペットなども含め、子育て世代やシングルなど、

幅広い年代の男女が共に暮らせるような場を作りたい」。言葉にすれば簡単だが、瑠璃川さんがこの住宅を考え始めた2000年頃は今よりももっと行政の施策が縦割り。高齢者、子育て支援はそれぞれ別物であり、高齢者が住む住宅といえばサービス付き高齢者住宅とされ、一般の住宅以上に厳しい条件が付けられた。

そうした紆余曲折を経て荻窪家族レジデンスが完成したのは2015年春。いまだに既存の枠に入りきらない難しさを抱えている。

「小さな専用居住スペースで人間関係が近くなるため、下見してすぐ入居というわけにはいかない。障害を持つ方が入居する際は、共用スペースでのイベントに参加してもらったり、こちらが職場を見学したりと、お互いが納得するまでに半年ほどかかった。こうしたやり方だと、不動産会社には興味を持ってもらにくい。高齢者住宅のつもりで来る人は何をやってもらえるのかにしか関心がなく、主体的に支え合うという考えを理解して



くれません」。

自然に広がる手助けの輪

それでも、荻窪家族レジデンス内外では人の輪が広がり、繋がりがつつある。瑠璃川さんと3人の入居者女性は朝7時半に女子会と称してその日のスケジュールを確認し合い、具合の悪い人がいれば「ご飯を食べに来てよ」と誘うことも。瑠璃川さんは寝たきりの入居者の部屋のブラインドを開けに行ったり、往診に立ち会ったりと、こまめに入居者の様子を確認もしている。もちろん、入居者は高齢者ばかりではない。

地域に開放しているのが1階の共用スペースだ。医療や健康その他の困りごとを相談する「荻窪暮らしの保健室」、お茶を飲んで話し合う「ふらっとお茶会」などの定期・不定期の集いには、ご近所だけでなく、遠方からも人がやってくる。季節ごとにご近所の先輩主婦らと一緒におはぎ作りやらっきょう漬けをすることも。そうした気取りのない集まりから、それまで付き合いのなかった人たちに繋がりが生まれているのだという。

瑠璃川さんの居場所づくりに共感した番頭さんと呼ばれるご近所のボランティア5人が日替わりで管理事務所に通ってくる。朝の清掃をはじめ来訪者への対応、イベントの企画などを担ってくれている。瑠璃川さんの「多世代同居、交流の住まい作り」は少しずつ進行しているようだ。



瑠璃川さんと取材日当日の番頭さん、高橋明子さん。この日は「ふらっとお茶会」が開かれ、男女合わせて10名ほどが集まった。個性的な建物の入り口に当日のイベントの告知が掲示されている

Case 10

ファミリーも住む、信頼関係重視のシェアハウス

地域の人も利用できるキッチンは外からも出入りできるようになっている。子どものいるファミリーがいることから、子ども関係の書籍が増え、階段手摺には転落防止用の柵が設けられていた



今では一般的になったシェアハウスが登場し始めたのは2000年前後から。シェアハウスポータルサイトのひとつ不動産の調査では2006年以降に激増、現在に至っている。時代を考えるとバブル崩壊後に安価な住まいとして注目され、東日本大震災後に人との繋がりを求める人によって一般化したと考えるのが妥当だろう。当初は若い単身者中心だったものの、その後は多様化が進んでいる。

だが、意外に少ないのがファミリー世帯向けのシェアハウスである。一般にファミリーと単身者の共生は難しいと言われる。音や生活時間帯の違いなどがトラブルになりやすいからだ。そんな中、千葉県松戸市にあるみかんハウスでは赤ちゃん2人を含むファミリー3世帯と単身女性4人が共生している。

同物件は大学で経済学を教える川西諭さんが親族所有の老朽化した賃貸戸建て建替えに当たって企画したもの。年齢の異なる人とのコミュニケーションが苦手な学生が多いことが気になっていた川西さんはどうせ建替えるなら同世代だけが集まるタコツボのようなアパートではなく、多世代が住み、それぞ

れが他の居住者と触れ合うことができる住まいにしようと考えた。

シェアハウスにしたのは川西さん自身がイギリスで居住した経験があり、経済的で合理的と評価していたため。ただし、実際には一般の賃貸同様にキッチン、水回りを備えた、ファミリーにも住みやすい住戸も作られている。

実際、居住者は前述した通り、混在しているが、入居者間にコミュニケーションがあるためか、トラブルは特にないと川西さん。世の通説は意外に問題にならないのだ。だが、違う点での難しさがあるという。

「共用部が広いので、そこに知らない人がいるだけで不安。安心して住むためには互いに信頼関係を作っていくことが大事ですが、そこが難しい。家族であれば根っこで信じている部分がありますが、他人とはそれがないところからスタートする。しかも人によって他人への信頼感の持ち方が異なる。ルールも同じで何かしらのルールを作らないと共同生活は成り立たない。一方、ルールを厳しくし過ぎると息苦しい。そこで寛容その他、いくつか心がけていただきたいことをこの住

宅での暮らし方のルールとしてまとめ、入居を希望する人には読んでいただき、面接ではお願いもする。それを重ねて、現在、ようやく良い状態になってきました」。

かつては短期の入居が中心だったが、最近では長く住みたいという人も増えているのがその証左。他人同士が気持ちよく同居するには陰で大変な努力が必要なわけである。だが、そこに学ぶことは多いと川西さん。「多世代で暮らす、ほど良い距離を置くなどの経験には社会を変える可能性があると思っています。互いに上手な関わり方ができるようになれば無用のトラブルも起きなくなるのではないのでしょうか」。



入居希望者には現地来訪の前に暮らし方のルールを送り、読んでもらうようにしている。この時点で7割ほどは検討を止めるようですと川西さん。基本的な考え方があまりにかけ離れている人とだと共同生活は難しいということだろう



シングルマザー向けシェアハウス

数自体は多くはないが、このところ目立って増えているのがシングルマザー向けシェアハウスだ。2017年6月に東京都世田谷区にオープンしたシングルマザー向けシェアハウス MANA HOUSE 上用賀もそのひとつ。

駅から15分ほど歩く物件周辺は広い一戸建てが中心で空き家と思しき住宅も点在している。利便性を重視する最近の住宅市場では郊外の、駅から遠い、核家族には広すぎる住宅は使われなくなること多いのだ。

MANA HOUSE は広さを活かし、シェアハウスには珍しく狭い部屋でも7.5畳、広い部屋になると10畳という個室を用意。母子3人でもゆったり暮らせる住まいになっている。

また、1階の20数畳ほどのあるリビングは入居者の共用スペースであると同時に地域食堂としても開放されている。平日の夜は食事が提供されているのだが、子ども達は地域の親世代の人たちや同物件を応援しているサロン会員の人たちなどと一緒に多世代、大人数の食卓と囲むことになる。孤食をな

くすだけでなく、他年代の子ども、多世代の大人と繋がる仕組みだという。

このリビングでは季節に応じたイベントも開催されており、そこではいつも関わる人が少ない男性も多く手伝いに来る。母子家庭で育った子ども達は接する機会が少ないため、大人の男性が苦手になることがあるというが、それを防ぐ意味合いもある。

子どもの笑顔が増える家

加えて MANA HOUSE には昼間から夜にかけて誰かがいる。火曜日を除く平日の13時～15時には保育士・幼稚園教員として30年のキャリアを持つ関野紅子さんが、それ以降の時間はご近所に住むシニアを中心としたスタッフが夜9時まで常駐。子どもを迎え、見守る。こうした孤独を防ぎ、多くの人と触れ合う体制が功を奏してか、入居前より落ち着きを取り戻し、笑顔の増える子どももいるという。



子どもたちの幸せの背景にはもうひとつ、ママたちが同じ境遇の人たちと暮らし、共感しあえることで得た精神的な安定がある。夫婦で子育てしていてさえ、共働きの女性は仕事、育児、家事の板挟みになりがち。それをひとりで引き受け、しかも罪悪感から、自分が父親役も母親役もやらなくてはならないと思いつめ、自分が倒れたらどうなるのだろうと不安を抱える。そんな母親の精神状況が子どもに影響を与えないはずはない。逆にその点をクリアできれば、母の幸せは子に伝わり、母子はハッピーでいられるのである。

子どもの幸せ最優先で仕組みを考えたという運営者の山中真奈さんは「繋がりが不足している人は不安になりがち。不動産会社はずっと住まいという箱だけを提供してきたけれど、ここは繋がりが生まれる機会も提供しています。ただ、関係を家族と考えるのはちょっと違う。家族では近過ぎて、互いを傷つけあうことも。ここでの関係は少し距離のある親戚が良いのかなと思っています」。

家族は近すぎるという言葉は含蓄に富んでいる。MANA HOUSE では前項のみかんハウス同様、入居の心得なる文書を作っているが、そこには入居者同士は他人であり、無理にずっと一緒に居ようとしなくても良い、干渉し過ぎないなどと書かれている。他人が共同生活を営むのだから当然ではあるが、これを家族間、夫婦間で考えるとどうだろう。ひとつ屋根の下の他人同士の暮らしは家族にも参考になる気がする。



2階にもキッチンがあり、玄関、収納もたっぷり。リビングで開かれるイベントでは子ども達が料理やケーキを作るなどの試みも。季節ごとのイベントにはこの活動を支援する外部の人たちが手伝いに来て賑やかな場になる

Case 12

シェアハウス利用で住み方を変え、家族を再生

湘南の高台に建つ、眺望がすばらしい河本さんのセカンドハウス。滞在している人たちはもちろん、外からいろいろな人が参加してのイベントなども開催されている。地域との付き合いも増えたという



家庭第一でできる範囲で仕事をしてきた河本ここのさんが文京区にある自宅と湘南のシェアハウスで二拠点居住を始めたのは2014年。以前から湘南で暮らしたいと思っていたものの、賃料に家具一式を揃えと考えると、時短で働く身では手が出ない。そこに友人のアドバイスがあった。「シェアハウスに住んだらいいんじゃない」。シェアハウスなら身の回りの品さえ持ち込めば安価に、すぐ生活が始められる。早速、友人の知り合いが運営するシェアハウスを見学、入居を決めた。家族に話すと、あっさりいいんじゃないという返事。だが、家事全般を担う母がいなくなるという意味を理解しているわけではないようだった。旅行であれば帰宅後の溜まった洗濯を片付けるのもやむなしと受け入れてきた河本さんだが、今回は湘南で生活するのである。家事は東京にいる夫、息子、娘の3人で回して欲しい。河本さんは話し合いをしようと家族に呼びかけた。

その時、主導権を取ってくれたのが夫だった。結果、3人は洗濯、掃除、炊事と日によって分担することとなった。ある意味、東京の家もシェアハウス状態になったわけだ。

「その数年前の離婚危機を考えると驚きの変化です。というのは長らく夫は家庭に無関心。私はまるで空気のような存在になっており、子どもの教育その他相談する相手がいなかった。そんな中で東日本大震災が起き、

その翌日、夫は遊びで名古屋にゴルフに。その時、もう離婚してもいいだろうと思いました。それまではなんとか関係を修復しようとアプローチはしていたのですが、それもすっぱり止め、完全に無関心になった。頑張ってきたのになぜこうなってしまったのかという思いで、他の出来事も含めて考えるうちに、次第に自分にも問題があるのでは？と感じ始めました。自分自身に向き合い、学ぶうちに自分自身の囚われに気づくようになりました。一方、夫も悩みながら家族についての学ぶ機会を得ていて、自分が家族に対してできることは何かを主体的に考えていたようです」。

シェアハウスでの暮らしはお互いが自分自身に向きあってきたからこそ、引き寄せた流れだったのかもしれない。

その後、思わぬ物件との出会いがあった。入居していたシェアハウスのオーナーが開いた不動産投資セミナーでこれから生活していく手段として不動産という手を知り、見に行った土地が気に入ったのだ。

だが、自分一人の収入では必要額のローンが組めない。河本さんは歯がゆさを感じながらも夫に相談した。以前の夫だったら断られていただろうが、返事は快諾。そこから自分たちのセカンドハウスであり、様々な人たちが滞在できる家を目指して建設が始まった。

夫婦で取り組む家作りは楽しかった

「考えてみると文京区の家も18年前に自分で建てたもの。でも、その時は夫は何も口を出さず、私が一人ですべてを決めざるを得なかった。せっかく家を建てるというのに楽しくもなんともなく、家にも愛着はありません。ところが今回は共同作業。どんな暮らしをしたいのかを一緒に考え、形にしていくなプロセス自体が楽しく、できあがった家はとても思い入れの深いものになりました」。

親子関係にも変化が生まれた。「シェアハウス暮らしを始めた時、息子は浪人中。一度失敗しているだけに、どこに入って欲しいなどという執着がありましたが、自分がやりたいことをやると決めた途端にあなたも好きなことをしなさいと思えるようになりました。あれしなきゃだめ、これをしてはいけないと自分を縛っていた紐を切ると、他人を束縛していた紐も切れると思いました。自分の思い込みや囚われを手放した時に手の中にあるものが幸せなのかかもしれません」と河本さん。

現在は夫ともどもに二拠点暮らしを実践。湘南ではかつての彼女同様、人生に悩む人達と共に「拡大家族」として暮らす場を提供、VisionQuestというコミュニティを運営している。

撮影 / 黒羽俊之

▶ 社会と住の関係を再考する

Case 13

近藤ヒデノリさん

我が家を開く、シェアする、自分で作る



家建てた土地は元々は彫刻家だった曾祖父の自宅兼アトリエで、往時は様々な人が出入りしていた。その土地に建てるなら自分が住むだけでなく、多くの人がアートに触れ合えるような場にしようと思ったという。

子どもに斜めの関係を作る

核家族は風通しが悪いという考えもあった。「我が家は親と子一人。学校も加えて考えても人間関係は縦と横。そこに多様な年代と触れ合う場を作ること斜めの関係を作ろうと思いました。様々な生き方、働き方をする大人たちとの斜めの関係があれば、何か問題を抱えた時の救いになり、ロールモデルを得ることになるのではと考えました」。

そのため、近藤さん宅は家を開いているだけでなく、ルームメイトが住んでもいる。以前住んでいたNYでシェアハウスを経験して以来、ずっとルームメイトがいる暮らしをしているのだという。もうひとつ、NYでの経験が生きていることがある。セルフビルドだ。

「人が集まる場として地下室を作るとなると予算が厳しい。そこで内装は引っ越してから自分たちでやることに。引っ越し時点では床は貼られておらず、トイレの壁もない

「家を開く」という言葉を聞くようになった。クローズドな家族だけの場所から地域、社会にオープンな、人が集まる場としての住まいとえば良いだろうか。世田谷区の近藤ヒデノリさんの自宅はまさにそんな場所だ。

舞台は玄関脇の階段を下りた先にある地下室、高い吹き抜けのあるリビング。アートや陶芸などの展示、音楽演奏や映画上映、食事会や各種ワークショップその他実に多種多様なイベントが開かれ、人が集まる。海外からの旅行者が宿泊することもあり、空間は実に多機能に多くの人に使われている。

だが、近藤さんが家を立てようと考え始めた時点でイメージはもっと曖昧なものだった。「友人の建築事務所でオープンスペースをギャラリーにしてイベントを開催しているのいいな」と思ったり、本屋兼カフェギャラ

リーをやってみたくとか、人の集まれる文化的な場が欲しいとは思っていたのですが、具体的ではなかった。ところがある晩、自宅をそういう場所にしようとネットで本格的に調べるうちに、世田谷区が推進する「地域共生のいえ」制度や「住み開き」事例も知り、確信に変わった感じでした」。



人目を惹く外観に高い吹き抜けのあるリビング、地下室に離れようになった仕事部屋、その上階にある茶室のような空間など、近藤さん宅の作りは縦横に複雑で言葉ではなかなか説明しにくい。ただ、開放的で非常に居心地が良い。特にリビングは陽光に直面するように作られており、温かく、明るい



この家を作っている時にパーマカルチャーに出会い、書籍まで作った近藤さん。海外ではエアコンがいらないどころか、自然エネルギーをもっと無駄なく使う住宅が実際に作られているそう。長く住むという意識からか、地元にコミットすることが増え、まちを手作りしようと様々な活動に関わっている

状態で、そこから友人やご近所さんのべ100人くらいに手伝ってもらい整えてきました」。

その後の庭作りも含め、子どもにも手伝わせた。仕組みを教えたい、自分で作れば自分で直せることを教えたいという考えからだ。家は誰かが作ってくれるものと考えてるのが一般的だが、近藤さんにとっては自分で作り上げるものなのである。

費用節約のためのもうひとつのアイディアが廃材利用だ。青梅市で廃業した材木店、三重県の山で不揃いだからと使われずにい

た材木を安く買い、それを内外装に使ったのだ。人目を惹く木の外観は廃材利用から生まれたデザイン。床のフローリングが不揃いなのもそのためだが、新築にも関わらず、味があるのは手作業ならではの。

ここまでだけでも近藤さん宅が一般的な住宅の作り方、使い方とかなり異なっていることが分かるが、これだけではない。リビング上階には仕事部屋があり、出勤しない時にはそこで仕事をするという。住宅そのものは太陽の暖気、地下室の冷氣などを利用、循

環させることでエアコン不要の仕組みとなっており、リビングが土地に対し斜めになっているのは陽光を最大に取り入れるため等々聞けば聞くほど、常識に捉われない家なのである。使い方も融通無碍で開きたい時には開くが、そうでない日もあるなど常に自分が主体。日本では家に合わせて暮らしを考える人が多かったように思うが、衣食住のうち、そんなやり方をしているのは住だけ。近藤さん同様もっと自由になっても良いのではなかろうか。

Column

世田谷区地域共生のいえ

我が家を地域にちょっとだけ開く

世田谷区の外郭団体、一般財団法人世田谷トラストまちづくりでは2004年から「地域共生のいえ」という自宅の一部を地域に開く支援を展開している。子どもが巣立ち、空いた部屋を使って地域に恩返しをしたい、交流を楽しみたいなどの想いから2018年現在で21カ所がオープンしている。「オーナーは60代以上の女性を中心に、アクティブな方が多く、自身がやりたいことを楽しみながら、自分の関われる範囲で継続しているという印象です」と世田谷トラストまちづく

り地域共生まちづくり課・松本伸さん。

長年の活動で認知度が上がり、最近では世田谷区から子ども食堂や中高生の放課後の居場所などといった福祉的な事業をやってみないかというアプローチもあるという。住宅には公共施設の会議室にない温かみとゆとりがあり、使い方の自由度が高い点が評価されているのだ。家を開くことで我が家が地域に役立つ存在と認められ、かつ自分も楽しい。家も住む人もハッピーになれる利用法といえよう。



パブリックコモンなキッチンに人が集まる

シェアハウスでは入居者だけでなく、地域の人たちなどが利用できる開かれた共有スペースを設ける例が増えている。前項で紹介した荻窪家族レジデンス、みかんハウスなどにもそうした空間があり、各種イベント等が行われている。そんな中でも杉並区にあるOkatteにしおぎ（以下Okatte）は場を開く事例としてよくメディアに取り上げられ、最近では視察も多いという。

Okatteはオーナーの竹之内祥子さんが子どもの独立で空いてしまった自宅を相続も視野に入れて活用しようと思ったところから生まれたシェアハウス＋有料会員制のシェアキッチン＆リビング。既存建物を改修、2階に3室の個室があり、1階にもう1室の個室と入居者と会員が使える広いキッチンと、それに続く和室がある。キッチンは会員制、会員が自ら運営している。

会員は現在通し番号で100人ちょっとおり、そのうちコアなメンバーは30～40人、時々来る人を入れると50～60人ほど。月額1000円の会費を払えば自分の好きな時

に来て場を使うことができる。ホームページにある通り、家以外のもうひとつのリビング、キッチンとして自由に使えるようになるのだ。

実際の使われ方としては週に1～2回、晩ご飯を作って食べる日があり、週末を中心に何かしら口実を設けた飲み会やイベントで多人数が集まることもしばしば。一方で食とは無縁の裁縫の会があったりと使い方はその人次第。一応、食がメインとされているが、料理教室をやりたいとメンバーになった人が他の活動に熱中していることもあるとか。本当に自由なのである。

2015年春オープンからしばらくは竹之内さん、企画に携わった齊藤志野歩さんが目配りしていたが、現在ではメンバーだけで自走している状態という。人が多く集まり、それぞれが好きなことをやりながら、潤滑に運営され、人の輪も広がる。どうすればそんなことが可能になるのか。

最初に全然違う人たちが集まり、一緒にチームを作って進めてきたことが功を奏していると齋藤さん。いろんな人がいるから人間

関係が固まらず、自分たちが考えていた以上に広がったというのである。料理をメインにしながらも料理だけと限定しなかった点もプラスに働いたという。料理ができる人だけと限定しているわけではないので、入って来た人はそれぞれに自分の役割を見つけ、それを楽しんでいる。出入り自由のメンバーシップ制も気軽に入りやすいのだろうと思われる。

加えて、いくつかキーワードが出た。齋藤さんはここはツイッターの別アカウントみたいなものだという。「町内会、

竹之内さん（左）は場を開く経験などを論文にし、齋藤さんは各種勉強会などの講師としてもよく呼ばれるようになっている



会社、ママ友といった集まりは立場、関係が明確で、●●ちゃんのママ、課長の▲▲さんとして人と接しています。ところがOkatteにはそれが無い。勤務先を聞くなどといった名刺じゃんけんがないので、マウンティングする必要もなく、素の自分としていられる。そうした場を欲する人が多いのだと思います」。

コンセプトが人を排除する

コンセプトをしっかりと作らなかったことが場を生んだと竹之内さん。「マーケット、パイが見えているならコンセプトは有効ですが、人の輪を生むのにコンセプトは無用。コンセプト外を排除することになります」。マーケティングを業としてきた竹之内さんは最初、コンセプトの無い状態を不安に思ったそうだが、場を開こうとするのに、そこに制限を設けるのは逆効果と知ったという。

共有の場だけでなく住居があるのも場の雰囲気を良くしている。同じキッチンのある公共施設にはどこかひやとした感じがあるが、居住者のいるOkatteにはいつも人の気配がして温かい。住宅として見た時にもその点は魅力であるらしく、オープン以来ほぼ空室期間はない。風通しの良い人間関係のある場は住まいとしてもうれしい場なのだろう。



自然素材を使い、屋上緑化を施したOkatteにしおぎ。週末などを中心にメンバー以外にも参加できるイベントも開かれている

Case 15

一戸建て利用の民間図書館

我が家の一画を図書館に

千葉県船橋市で10年前から民間図書館を作る活動が続いている。中心となっている岡直樹さんは当時大学生。都内まで通学、帰ってくるとすでに図書館は利用できない時間である。それならば、自分でも使える図書館を作ろうと考えたという。

利便性だけで選ばれ、他に便利な場所があったら他のまちへ引っ越していく人の多い船橋の現状を変えたいという気持ちもあった。「100人友達がいたら、ヨソへ引っ越さないでしょう?」。図書館を通じて人間関係を作ろうという試みである。

書籍は寄付で集め、運営する人はすべてボランティア。公共の図書館とは違い、人が触れ合い、繋がる場としての民間図書館は徐々

に人を集めるようになり、現在では船橋市を中心に遠いところでは京都府、福岡県に至るまで91館にも増えた。関わるボランティアもので1000人以上になっているという。

そのうちのいくつかの図書館はマンション、有料老人ホームに作られており、2016年には一戸建てを利用した図書館も誕生した。ここは空いてしまった二世帯住宅の上階を利用したもので、母を亡くしたオーナーがこれからの人生を仕事以外で社会に貢献したいとオープンさせた。図書館に人が集まるようになれば、一人暮らしの生活も張り合いが生まれるというもの

千葉県佐倉市にある一戸建てを利用した民間図書館。書籍、貸出の仕組みなどは岡さんが独自に開発、誰にでも使える



だ。

世の中には家を閉ざしたままで引きこもり、孤立していく高齢者の例が多数あるが、開いてしまえばそうした事態は防げる。そう考えると、住まいを開くとはそこに住む人を開くことであり、実はもっとも本人のためであるのかもしれない。

Case 16

商い暮らし

住まいにプラスアルファを求める人が増えている

自宅に開いた場を作りたいと考えている人は意外に多いはず。そう考えた小葉順法（こぐすりよしなり）さん、永吉大輔さんが立ち上げたのが「商い暮らし」。1階に店舗、2階に住宅という、いわゆる店舗付き住宅を扱う不動産ポータルサイトだ。これまでの不動産市場では店舗として扱われることが多く、空き家になった場合には次も店舗として貸すというケースが多かったが、そうでない貸し方、借り方があっていいのではないかとこののである。

実際、店舗付き住宅の元スナック部分をほとんど改装しないでそのままリビングとして使い、2階の2部屋をルームシェアして2人で暮らす例や水が流せるバイクショップだった1階に大きな水槽を置いて趣味三昧で暮らしている人などもおり、アトリエ使用なども考えると店舗付き住宅のニーズは確

実にある。

「そもそも、オンとオフを作っているのが間違ではないかと思うのです。商いと暮らしを一緒にしたら、もっと自分らしい暮らしができるのではと考えています」と小葉さん。

もちろん、全員がサラリーマンを辞めようという話ではない。店でなくても趣味のアトリエ、ホームパーティーを楽しむなどの場として住まいに周囲と交わる、ある種の余白部分があれば人生はもっと楽しくなるのではないかとこののである。

「住居と別に場を借りるとしたら高くてもできないことも、店舗付き住宅なら可能になる。場がないから好きなことができないと思っていた人に、こういう手があるよとアドバイスすると、途端にこんなことがやりたかったんです!となる。空き家の増えるこれから、チャンスはあります」



商い暮らしのホームページ。同社も店舗付き住宅を利用。1階をレンタルスペースにし、2階をオフィスとして使っている

▶ 社会と住の関係を再考する

Case 17

佐久間奈都子さん

自分で作る、いつまでも完成はしない

世田谷で住んでいた築60年の賃貸を出ることになり、以前から住んでみたいと思っていて神奈川県三浦郡で家を探し始めた佐久間奈都子さん。飲食店を経営する佐久間さんはそれ以前から週に2〜3回は野菜などを買いに三浦を訪れており、車利用なら1時間ほど。帰宅が深夜になるため、公共交通が使えない佐久間さんにとって三浦はさほど遠くはない。

1年間毎日検索し続けた結果、巡り合ったのが今の住まい。20年ほど無住だったという築85年以上の民家だ。見に来た時には床は傾き、障子は破れ、窓は真っ暗と完璧な廃屋状態だったが、隠れ家風のアプローチも広い庭も手の込んだ建具も魅力的だった。

購入したのは2016年秋。2017年春に引っ越し予定でとりあえずは大工さんに頼んで素人には難しいと思われた基礎の傾きを直し、今はリビングになっている和室をフ

ローリングにする作業までを依頼した。

「とりあえず住める段階までしてもらったので後は自分たちでやってきました。家族はもちろん、2〜3カ月に一度店の常連さんたちが作業をしに来てくれます。彼らも楽しそうなんです」と佐久間さん。自宅ではここまで大掛かりに家をいじることはできないが、この家でなら思う存分いじり倒せる。いやいやの労力奉仕ではなく、参加者にとっては楽しい遊びなのである。

目指すのは人を迎え入れる家

だが、といっても進捗はそれほどはかばかしくはない。廃墟の段階を知っている人からは大分、進んだねと言われるそうだが、土間に薪ストーブを置く予定の玄関はタイルが置かれただけの状態だし、材料も室内あちこちに積まれている。



小さな家で小さな犬は嫌だったと愛犬はエアデールテリア。経営する店内も手作りで仕上げた部分多数

「いつ完成するの?とよく聞かれますが、たぶん、完成はしません。ある程度できても、古い家だからどこか他の場所が壊れる。だからいつまでも未完成でしょうね」。

その佐久間さんが目指しているのは人を迎え入れる家。今の都会には外に窓がなく、人を遮断するような家も多いが、そうではなく、縁側や玄関土間でおしゃべりが楽しめる、人を信頼できる家だという。

「おばあちゃんの家がそんな感じでした。ただ、若い頃、全く惜しいとも思わずに取壊し、建替えてしまった。なぜリノベーションしなかったんだろう、今はそう思います」。

人生に躓いて モノの見方が変わった

意外なことに若い頃の佐久間さんは新し



リビングや水回りは住める状態にまで整備されている。洗面所は自分たちでDIY。バスタブはヤフオクで買ったという。プロがきれいに塗った壁に子どもが落書き。「書きたくなる気持ちは分かる」と取替えてそのままに

いモノ好きで、車は新車、家は新築、椅子ですら他人が座ったモノは嫌と思うほどだった。それが変わったのが離婚を経験してから。「もっと自由でいいんだ、こうあるべきと他人の目を気にしなくなりました。それからでしょうね、誰にでも買える新しいモノより

も、ここにしかない、時間を経たモノを愛おしく感じるようになりました」。

今の住まいに引っ越して1年ほど。大きな変化は娘を叱らなくなったこと。いくら走り回っても、騒いでも気にならない家、落書きしても味と思える家だからだ。そこで

元気にはしゃぐ娘を見ているのが幸せだと佐久間さん。

もうひとつ、手伝いに来た人たちがどんなに騒ぎしながら飲んでいる脇でうとうと居眠りするの大好きになったとも。気持ちよさそうである。



玄関土間、玄関脇などあちこちが作業中。どう手を入れるか悩んでいる部分もあるとか。既存建物は細かい部分の意匠、使い勝手が秀逸とその部分はできるだけ残して使う予定だ

Case 18

いえづくり教習所

二十歳になったら家を作ろう

2015年8月以来、年に一度、高知県で「いえづくり教習所」なるスクールが開かれていく。毎年少しずつやり方は変わってきてはいるが、文字通り、家の作り方を教えてくれるもので、3週間かけて1軒を作る。もちろん一般的なサイズではないが、ここから高知に移住、大工になった人もいる。

主催しているのは高知市の建築士、中宏文さん。東京の大手建築設計事務所に勤務した後、職業訓練校で大工仕事のイロハを学び、同訓練校で非常勤講師を務めた後、高知で独立したという経歴の持ち主である。普通、建築家は現場の仕事はできないことは多いし、特に大学で学ぶことの少ない木造建築は不得手。だが、施工が分かったほうが仕事の幅が広がる。

「それに」と中さんは提案する。自分で空

き家に手を入れられるようになれば、住居費を大幅に軽減できるようになる。特に地方であれば人間関係次第でタダ同然で家を取得することは夢ではなく、それを自分で改修できれば住居費は限りなくゼロに近づけられる。

今、私達の多くは人生で稼ぐお金うちの多くを住宅に注ぎこんでいるが、もし、それを支払わなくて済むようになったら、あるいはごくごくわずかな支払いで手に入れられるようになったら、生活は、人生は大きく変わる。住居費が払えないからと結婚を躊躇っている人が結婚できるようになれば、個人の人生だけでなく、この国全体に行く末も変わるかもしれない。

中さんがいえづくり教習所を思いついたのは東日本大震災後。被災後に自分で身を守るだけの家を作れるようになれば安心だろうという発想だ。だが、家を作れる人が増えた先にはそれ以上に楽しいことがある気がする。



中さんが東京で開いた防災美食塾の一場面。みんなで災害時に役立つ小屋を作り、防災食を食べるイベントだ

Case 19

三文字昌也さん

純粋な住宅街には住みたくない

長らくワンルームが若者が望む住まいと考えられてきた。実際、多くの人がワンルームなど独立性の高い住居を選んでもある。一方でそれ以外の暮らしを志向する人もいる。文京区本郷で風呂無し、トイレ共同のアパートに住む三文字昌也さんはワンルーム物件には興味がなかった。

「友人の住む京都に遊びに行き、YMCAの寮の4畳もない古い部屋に住む友人に憧れた。一緒に行った銭湯はテレビの中の世界だと思っていたから新鮮だった。また、あちこちに顔見知りが出て、まちと住まいが近く、自由な雰囲気もあって羨ましく思いました」。

部屋単体というより、まちも含めて住む場所を考えたということだろう。三文字さんの生まれ育った中央林間と比べると京都は大きく異なる場所だ。

「住んで寝だけの場所だった中央林間にはさほど愛着はなく、夜になると駅前にしか人が歩いていないまちは寂しい。それよりも人間が感じられる場所が良かったと思います」。

縁があって本郷でまちづくりを行う街ing本郷が活動に参加することを条件に安く提供されている現在の部屋に住むことになった。プライバシーどこへやら、隣の声が聞こえる部屋である。加えて三文字さんの部屋には人が集まり、いつの間にか居酒屋状態。しかも、見て分かる通り、その状態を楽しんでいる。「一人になれる場所は他にもあるから部屋で一人になる必要はない」とも。

本郷は通りに出れば賑わいがあり、人がいる。少なくなったとはいえ商店街もあり、会話がある。住宅だけでない部分が評価されているわけだが、長らく住宅街は閑静が良し

居酒屋仕様の部屋には最大で10数人集まったことがあるとか。近所の銭湯を利用しているが、近年廃業する銭湯も相次ぐ。写真は三文字さんたちが記録を残す活動をした菊水湯



とされてきた常識が今度どうなるか。若い人たちの評価を待ちたい。

Case 20

家いちば

そもそも、住宅の価値って何？

ここで改めて書くまでもなく、空き家が増えている。所有しているだけで負担と感じる人もおり、2015年にスタートした所有者が空き家を売り買いする掲示板「家いちば」は大盛況である。

2017年以降、新聞、インターネット、テレビと立て続けに取り上げられていることもあり、常に200～300通の返信をこなすにはいけないメールが溜まっている状態とか。成約件数は32件を超した。情報の殺到ぶりが分かるというものである。

中には「タダで上げます」どころか、「残置物を引き取ってもらえるなら50万円出します」などと所有者がお金を出しても譲渡したいとするケースもある。かつて土地の価値が絶対と信じられていた時代からすると隔世の感とはこのことだ。

その一方で所有者が「タダでも」という廃屋に価値を見出す人もいる。都心から遠い、多くの人が知らない農山村に興味を持つ人も多い。これまで流通しないだろうと思われていた地域、物件が動き始めているのである。

仲介手数料や縦割りになっている不動産関連情報の分かりにくさ等、まだまだ空き家流通には障壁はあるものの、家いちばを運営する藤木哲也さんは「一般の人たちは価値が多様化していることに気づいてさっさと行動している」という。遅れているのは法律、不動産業界であるとも。

その行動に伴い、都心部では今後も高い価値を持つ資産であり続けるとしても、それ以外の場所の不動産はこれまでとは違う価値、尺度で計られるようになっていくはず。

家いちばにはほとんど廃墟のような物件から、そのまま住めるような物件まで幅広い状態、地域、規模の物件が掲載される。最初に掲載されたのは郵便局だったが、同物件もめでたく売却された



それは私達の幸せにどう関わってくるのか。大きなテーマである。

住と幸せの関係を再考して — 不動産取材36年間にきてきたもの —

36年間、不動産の原稿を書いている。数えきれないほどの家を訪ね、物件を見学した。その中にはいくつかの記憶に残る家、言葉があるが、もっとも衝撃的で、いまだに私に影響を与えているのはある新築マンションにお住いの家族を訪れた時のことだ。びびかの、きれいに飾られたリビングで話を聞いた。「どうしてこの部屋を選ばれたのですか?」

その質問への答えは「予算的にこれしかなかったし、一番一般的な間取りだって聞いたからです。みんなが選んでいるなら間違いないと思って」。

私が「え?」という顔をしていたからだろう、妻が付け加えた。「買えただけで幸せですわ」

今ほど選択肢のない時代だった。だからだと思う。だが、それで良いのだろうかとは私は思った。人生のうちの長い時間を過ごし、生涯稼ぐお金のうちの多大な額を費やす空間である。もっと自分本位に、自分たちが幸せになるために選べるようになるべきではないか。私はその時以来、ずっとそう思いながら仕事をしてきた。

そして実際、この10年ほどで住まいの選択肢は往時よりははるかに広がり、自由な選び方、暮らし方などができるようになってきた。ここまでのページでは紙幅の関係でわずかながらだが、そうした事例を紹介した。

それぞれにそれぞれの考え方があり、暮らし方があるが、ひとつ共通するのは建物そのものよりもその中で自分たちの暮らし、やりたいことが優先されていることだ。また、住まいという場に家族や社会を変える力があると考えている人も多かった。住まいと働き方や社会のありようなどがリンクしていることもお分かりいただけたと思う。

進歩が常識を疑うことから始まるのだとすれば、より幸せな住まいを手に入れるためには自分の頭の中にある「住宅かくあるべし」を一度疑ってみても良いのではないかなと思う。



横浜市西区西戸部にあるヨコハマアパートメントは各部屋よりも、共有部が広いほうが楽しいだろうと1階に80㎡もの共用部がある賃貸住宅。1階の天井高は5m。共有部を利用して月に1〜2回、様々なイベントが開かれている



家は不動産であり、動かないというのが基本。だが、車を家にしてしまえばその常識は覆せる。写真は高知で会った軽トラ利用のモバイルハウス。好きなところに泊めればそこが家になる。ただし、寒暖は厳しいそうである



住宅を買おうとすると、まず住宅そのものに目が行く。だが、まちを知って、好きになってから選ぶという手はないかという試みがあちこちで行われている。生活は住まいの中だけで完結するものではないと考えると確かにその通り



徳島県神山町の町営住宅は町の大工さんが時間をかけて少しずつ、地元産の木を使って建てるといふ。間取りは地域の民家のスタイル、生活の仕方に学んだもので、100年後、200年後も愛される住まいを目指すという



千葉県山武市にある高齢者自らが高齢者と共に暮らすために作った「むすびの家」。広い共用部、水回りがあり、共用部では一緒におやつタイムを楽しむことも。敷地内にも、外部にも畑があり、農作業をしたり、花を栽培する人もいる



杉並区高円寺の社宅をリノベーションしたアールリエット高円寺。1階にテナント区画、それ以外にも店舗兼住宅、アトリエ兼住宅という区画もあり、住むだけではない多機能ぶりが話題になった。

PROFILE

中川寛子（なかがわ・ひろこ）（株）東京情報堂代表取締役・住まいと街の解説者。編集プロダクションを経て1988年に同社を設立。住まいや街の情報をメディアで発信するほかセミナー等も行う。『住まいのプロが教える30の警告「この街」に住んではいけない』（マガジンハウス）、『住まいのプロが教える家を買いたい人の本』（翔泳社）、『解決！ 空き家問題』（ちくま新書）など著書多数。http://www.tokyojohodo.co.jp/

住宅幸福論 ― 幸福解体編

「家庭の幸福」という呪いを解体する

石神夏希（劇作家）

はじめに ― 幸福を解体する＝呪いを解く

「家庭の幸福という呪い」を解体する。それは「普通」や「日常」を解体することでもある。それらがかつて人々を奮い立たせるエンジンだったり、安全に導く命綱だったりした時代もある。今それが機能不全に陥っているのは、人々のライフスタイルが多様になって、みんなが異なる個性を発揮するようになったから、ではない。

選択肢が増えるということは一見、世界が豊かになったように思える。だが実際には、みんなが同じ選択肢を選んでも、別の結果を生じるようになったから。つまり世界がエラーを起こすようになったからだ。

かつての共同体が失われた世界で人々は前例に従うことができず、試行錯誤して傷だらけになりながら、自分なりのやり方を模索するしかない。システムエラーは自己責任として個人に転嫁され、個性という言葉で美化される。

私たちはなかなか厳しい戦いを強いられている。「失敗は何度でもできる」「やり直せる」というけれど、自分の人生は一度きりで、やり直しはきかないから。そんな美しい教訓ですら、かつて機能していた呪いのひとつでしかないのだから。

オルタナティブな呪いを召喚する

いきなり不吉なイントロダクションで始めたのは、いま一度、私たちが「幸せ」や「いいこと」だと信じてきたことが「呪い」になり得ることを確認したかったからだ。毒をもって毒を制す。古くなった幸福像を解体するなら、オルタナティブな幸福像を提示すればいいと考えそうなものだが、“そいつ”の正体が幸福の仮面をかぶった呪いであることを暴くには、こちらも正々堂々、

呪いで対決しなければならない。つまりオルタナティブな呪いを召喚しなければ、この呪いはきっと解けない。

もう少し詳しく説明しよう。たとえ私が何百年も生きた魔女でなくても、少しだけ俯瞰して見れば、人間はいつの時代も幸福という呪いにとらわれて生きてきたに違いないと推測できる。想像してみしてほしい。今、私たちが「前時代の幸福（像）」という呪いから逃れようとして、「新しい幸福（像）」という呪いに積極的にかかろうとしている姿を^{※1}。

亀を救った御礼に連れて行ってもらった竜宮城は楽園だったかもしれないが、浦島太郎が玉手箱を開けた後の世界は、妙に苦い。竜宮城は果たして幸福だったのか、それとも呪いだったのか。むしろ、玉手箱から出てきた煙は魔法を解くタブーだったのか、呪いを解く愛だったのか、はたまた古い呪いを無効にするオルタナティブな呪いだったのか。答えはひとつではないだろうが、歳をとる、というエンディングには救いがある。なぜなら浦島太郎は生き延びたからだ^{※2}。

夢から覚めたくないのはやまやまだが

幸福にせよ呪いにせよ、“そいつ”に殺されずに生き延びる。そのために私が希望を見出し、本稿で読者の皆さんと観察・考察してみたいのは、それが幸福か呪いかではなく、具体的な「解体の手つき」のほうだ。「方法」や「技」というほど確立されたものにはならないかもしれないが、それはどんな「手」で解体することができるのか。鋏を使うのか包丁を使うのか、それとも素手でいいのか。バラバラにしたあと何がつくれるのかは、解体してから考えるのもいい。

もしかしたら荒廃した野っ原で、手がかりもなく立ちすくむ

※1：深尾葉子、安富歩らの研究する「魂の植民地化」という考え方も参考になる。（参考：深尾葉子『魂の脱植民地化とは何か（叢書 魂の脱植民地化 1）』青灯社、2012）

※2：たとえば中沢新一は『人類最古の哲学 カイエ・ソバージュ（1）』（講談社、2002）の中でシンデレラの物語を人類のもっとも原始的な神話的思考の「残骸」とし、主人公は生者と死者の世界を仲介する存在であったとする。一方で今日よく知られた民話や童話としてのシンデレラが語る「未永く幸せに暮らしましたとさ」というエンディングについて「多くの場合仲介は永続しないのです。むしろ永続するのは、破綻した状態のほうであって、そういう場合の神話では悲劇的な破綻に見舞われた主人公たちは、空の星となります。星となって永続し続けるのです。」と述べている。魔法や呪いは、しばしば命と引き替えに初めて解ける。

ようなことになるのかもしれない。追って事例でも見るように、自分の頭で考えて生き方を発明するのはかなりしんどいことだし、「皆がそうすべきだ」などと主張すれば、強者の理論といわれても仕方ない。だが一方で、見えない弱者が救われる可能性はある。誰かが死なずに済むこともあるかもしれない。

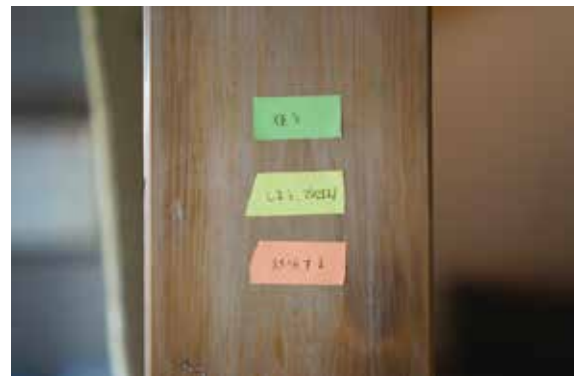
本稿の構成

本稿では、ある女性の住まい方の実験（の過程を記したウェブサイト）を事例として「幸福を解体する」すなわち「呪いを解く」とは具体的にどういうことか、考えてみる。

主に彼女のウェブサイトからの抜粋を考察していくが、同時に、本稿のために新たに書き下ろしてもらったエッセイも収録されている。エッセイにエッセイが格納される、筆者の語りの中に語られる対象本人が登場して自分の言葉で語り出す、という入れ子構造をとることで、本稿が彼女の体験や言葉を編集して（従属させて）都合よく論を展開させるのではなく、それぞれが対等な、自立した話者として相対化される効果を期待して

いる。ささやかだが、これもまた新たな「呪い」を生み出さないための予防策だ（功を奏するかはわからないが）。彼女のエッセイの後、筆者による考察をもって本稿を締めくくる。

なお報告書全体で見た時、本稿の役割は「定量調査や定性調査、有識者の知見」といった信頼性の高い情報を積み木のように組み上げた上で、その積み木の山にあらぬ方向から衝撃を与えてバランスを危うくすることである。それによって読者に問いかけ、共に考えるきっかけとなることを企図している。また本稿は先行研究や主張の根拠として十分な調査、反証可能な論の展開といった、論文が備えるべき手続きをスキップしている。取材対象者はたった1名かつ筆者は彼女と同年代であり、「幸福論」という時代背景を色濃く反映する話題を客観的に語るには、相応しくないかもしれない。従って本稿はあくまで主観的で、時代背景も限られた「エッセイ」であることをあらかじめお断りしておきたい。だがそうした背景も含めて読んでいただければ、固有の体験の中に普遍性につながる糸口を見つけていただけるのではないかと、と期待している。



「家庭の幸福という呪い」の解体を、観察する

中田一会(なかた かずえ)さんによる「家を継ぎ接ぐ(<https://tghgie.wordpress.com/>)」は、都心で一人暮らしをしていた彼女が、千葉の郊外にある亡くなった祖父母の家に引っ越して暮らす日々を綴るウェブサイトだ。

中田さんひとりが執筆するコラムで構成されるそれは、日記のようでもあるが、常に彼女自身の客観的なまなざしと分析が交えられ、まるで何かの実験記録やセルフドキュメンタリーのようにも見える(彼女は「プロジェクトサイト」という言葉を使っている)。

最初のコラムは、彼女が引越しを考え始めたところから始まる。少し長いが、以下に引用する。なお本文中ではウェブサイトにならない、彼女の住む元祖父母の家をカギ括弧付きの「家」と呼ぶ。

もやもやと。

ここ数日、亡き祖父母が暮らしていた近県の一軒家に移り住もうかと考えている。

その家は祖母が亡くなってから5年ほど空き家で、近くに住む伯父が手入れに訪れてはいるが、築50年を越えて、だいぶガタもきている。母が「東京オリンピックのときにはそこを基地にしてみんなで観戦したい」と言ってるので(!)2020年まではなんとなく残す方向のようだ。今は親族みんなにとって、何かあった時の避難所的にぼつんとある。

(中略)

わたしは数年前に一回、家庭生活から逃げ、その家で過ごしたことがある。トランク一個で転がり込み、四ヶ月ほど暮らした。都心に通えなくもないエリアに、逃げ場があったことは本当に救いだった。だけど、いろんな事情と気持ちから、長くは住めなかった。

でも今なら住めるかなと思う。

「家を継ぐ」のではなく、その家をあとちょっとだけ持たせるた

めの「継ぎ接ぎ」の接着剤として自分が収まる。同時に自分の人生の「継ぎ目」にその家の暮らしをあててみたいと思う。DIYやリノベーションのようなそういうハードの軽やかでおしゃれな話ではなくて、もう少し引き受ける形の継ぎ接ぎ。継ぐ、接ぐ。それについて考えながら、珍妙にしか生きれない自分の、それにあった暮らしをここで始めてみるのもいいかもしれない。

(『計画』2017年7月10日)



きっかけは、相続で家が失われてしまうといった「家」側の事情ではなく、自分自身の住まい方に関する違和感——「東京にじっくり来る家(エリアも含め)がない」ことだった。

先輩と、自分の年頃にふさわしい暮らし、ふさわしい家…を選ぼうとすると本当に東京は高いねえとため息をついた。本当にそう。ちょっと無理。無理すればいけなくもないんだけど、その無理が無理。何か大事なことを失う気がする。

身の丈ちょうどの箱に住むとなんだか気持ちもしぼむ。少し背伸びすると自分の首をしめる。だいたい東京の設定している身の丈は、すごく消費型の身の丈なのだ。「稼げ稼げ」と聞こえて来るけれど、稼いでその暮らしを保つことが目的化する

のはなんだか空しい。

(『身の丈』2017年7月11日)



東京多摩地区で生まれ育って、社会人になってからは都心に「上京」し、世田谷まわりで10年暮らすうちに家族の形や暮らしの条件が何回転も変わってザワついたり落ち着いたりして、今。改めてこの先どこで生きてこうかなーと考えると、家というハコにも街という場にも、色んなハッシュタグが透けてみえて気になってしまう。例えばひとから、「ほら君にぴったりの#30代女性 #バツイチ #丁寧な暮らし #カメ飼育可 のエリアで物件だよ?」とか言われたら、「そんなの決めないでよ!」と却下してしまいそう。嗚呼へそ曲がり。

(中略)

#リノベでDIYでおしゃ生活! とか、#airBでシェアリング生活! とか、そういうハッシュタグ的暮らしは、諸般の条件的にまったく向かない一軒で、結構遠い。だけど、ひとに用意されたハッシュタグが嫌なら、自分で新しいレイヤーを創造するしかないのかなと思う今日このごろ。

(『宣言』2017年7月17日)

「珍妙な暮らし」への共感

まだ迷いながらも、彼女は「いいんじゃない、向いている気がする。おもしろそう」と言ってくれる職場の先輩や、SNS上でシェアしたところ予想以上に多く集まった共感の声に背中を

押され、いよいよ亡き祖父母の家に引越すことを決意する。

昔、「そういうことは世間では普通じゃないから言わないほうがいい」と、女性としての人生観について女性から指摘を受けたことがあったっけ。(中略)

ともあれ、そんな珍妙な道を歩む女が、祖父母の珍妙な家を選ぶことで、それでもいいんじゃないという人の縁をたぐり寄せている。気がする。きっと大変だけど、なんだかいい予感がある。

(『たぐり寄せ』2017年7月19日)

そんな予感どおり、まだ住み始める前から、古い写真をリサーチしているアーティストのH君、空間設計のIさん、コピーライターのMさん、カメラマンのK君、映像作家のSさん、そして引越し祝いに「家」のためのオリジナル・サウンドトラック集(「AM 休」「PM 休」「家路」という3種のプレイリスト、全曲とも選曲解説付き)を送ってくれる職場の先輩・Oさんなど、彼女の考えや感性に共感した仲間が次々と集まってくる。



彼らは中田さんが捨てるほかないと思っていた家財や残された土産物を面喰がる。そして「リノベーション」という言葉にふさわしいような工事は一切せず、扉を外す・照明を変える・すでにあるものの置き場所や並べ方を変えるといった「模様替え」だけで「家」の中に新しい住空間を立ち上げていく。

そんな中田さんの暮らしに「ひとりで大きな一軒家で寝るの、こわくないの?」と聞く同世代の人もある(『眠る場所』2018年9月4日)。一方で「あなたは受け継ぐことを考えてるけど、わたしは最近捨てることばかりを考えてるのよ」と連絡くれた66歳の女性もいる。友達の母親である彼女と共に、還暦を迎えてから円満に「別居生活」を提案した夫(つまり友達の父親)が一人暮らしを謳歌するマンションに乗り込むエピソードは痛快だ(『お父さんの秘密基地』2018年9月7日)。

開け放しの門が人を招き寄せる

一週間かけた引越しの最終日には「家びらき」をして友人知人に「家」を開放し、2017年の暮れには「芋煮会」を開く。4歳児から60代まで総勢20名。中田さんの大学の後輩、前職の同僚、現在の仕事仲間や関西から訪れた人など、年齢もバックグラウンドもバラバラな人が集まった。かといって中田さんがみんなに何かを振る舞うわけでもなく、台所に立つのはいつも料理上手の弟や友人たちだ(『芋を煮る』2017年12月5日)。

イベントに限らず、休日に友人たちが遊びに来てワイワイ料理をつくるのはよくあることだし、かと思えばたった一人で、ふらりと「エスケープ」しに来る友人もいる(『エスケープ』2018年1月4日)。



地域の人たちは彼女のふしぎな実験に、思った以上におおらかに接してくれる。これまで「家」を管理してきた近所の伯父は「美大出身は周囲の人材が豊富で面白いねえ〜!」とすんなり受け入れ、挨拶回りから家の片付け、バルサン焚きまで世話を焼いてくれる。

門を開け放しにしておけば、庭越しのお向かいの奥さんがおすそ分けを持ってくる。休日に見よう見まねで庭の手入れをしていれば、散歩中の「昔このあたりに家を建てたかった」という90歳のおじいさんに突然、園芸をレクチャーされる(『門を開ければ』2017年10月27日)。

そして、かつてのご近所さんがふいにインターホンを押す。

「こんばんは。昔、お向かいに住んでいた〇〇です」

ハッと気づく。子どもの頃、たまに遊んでもらっていた家族だ! でも一家は引っ越して、赤い屋根の家も賃貸アパートに姿を変えたはず…。

「さっき息子が、お宅の前を通過、おうちが全開で、笑い声が聞こえたって教えてくれて。もしかして、親族の誰かが戻って住まわれてるんじゃないかと思ってご挨拶にきたんですよ。うち、引っ越したけど、新しい家も歩いてすぐそこなんです」

驚いた。嬉しい。その人はわたしのことを覚えていて、ここに暮らすことを伝えるととても喜んでくれた。空家よりずっと安心、よろしく願いしますと言って、親子はにこにこ去っていった。

(『家を灯せば』2017年10月10日)

彼女のふしぎな（そして正直すぎる）問題提起が周囲の人たちを巻き込んでいるのか、彼女の行動に刺激されて溢れ出した周囲の人たちの（勝手な）思いに、彼女自身が巻き込まれているのか。もはやどちらとも判別がつかないが、彼女も周りの人たちも楽しそうだ。

だが惹きつけられるのはその「楽しそうな雰囲気」よりも、むしろ暗渠の水音のように底流に流れ続ける「寂しさ」のほうだ。

寂しいから、寂しく暮らす

彼女は以前、元夫と暮らしていた落ち着いた住宅街から家出したことがある。「とにかく家族の匂いがしない賑やかなまちがいい」という条件で、都心のど真ん中で一人暮らしを始めた彼女は「おかげで、毎日本当に騒々しくて、息つく暇もなかった。寂しくはなかった。タフにもなった。ただ、刺激に動じなくなった分、わたしの中の何かが鈍くなった気がする」と綴る（『東京南側』2017年9月17日）。都会の賑やかさは寂しさをかき消してはくれたかもしれないが、解決はしてくれなかった。

独特の寂しさをどうにかするために、寂しいまちの寂しい一軒家にひとりで住もうとしていて、その様子を黙々と記録している。

（中略）

この「家を継ぎ接ぐ」というサイトをわざわざ立ち上げて、とても個人的なことをわざわざ書こうと決めたとき、わたしの内側にあった前提はこうだ。

「世の中の多くの人は、ひとりぼっちでいるのが辛い。結婚したい、家族が欲しいと思っているし、その望みが叶って幸福な人は離婚したいとは思わない。東京のピカピカマンションと千葉のボロボロ一軒家だったら、もちろん前者をとるし、中古の戸建てに住むならせめて綺麗にリノベーションされた物件で暮らしたい。都会を離れるなら、豊かな山や海がある環境がいい。濃厚な近所付き合いや、親族の思い出と思惑が詰

まった家財を引き受けるのは重い。不便な家電や設備で苦労したくない。ライフスタイル誌を完璧に実現した暮らしは無理だとしても、キラキラした生活はしてみたい」

（中略）

東京はいいまちだ。いい友達もいい仲間も沢山いる。人に囲まれていたり、楽しく飲んだり、騒いだり、新しく出会ったり、そういうことは健康で多少のお金があればいくらかでも何歳でも続けられる。一緒に暮らす相手だって探せば（たぶん全力で探せば、たぶん…わかんないけどたぶん）見つかる。

でも、それだけでは寂しい。寂しさが埋まらない。



わたしはどうやら、それをどうにかしたかったらしい。まちや家や距離が物理的に寂しくてもいいから、このズレを共有できる何か、誰かと、ちゃんと繋がってみたい。そのための行動、そのためのサイトなのかもしれない。

（『寂しさをどうにかする』2018年8月31日）

友人たちに囲まれた賑やかな暮らしでは、寂しいままだった理由。それはきっとその「寂しさ」が、誰かと一緒にその存在を認め合うことでしか埋められない「寂しさ」だったから。

それを見つめる覚悟を持った人たちとだけで、どこか静かで何もなかったところへ行って、寂しさそのものが発する微かな声に耳を澄ませ、その放つ昼の月のようなぼんやりした光にじっと目を凝らすことでしか、慰められないたぐいの「寂しさ」だったからではないか。



楽しいから人とつながる。寂しいから人とつながる。そのどちらも本当だし、ひとりの人間やひとつの行動の中に両方ともあるのが普通。だが「幸福」を保留できる人は稀有だ。つまり、かつての幸福像が呪いであったことに気づいたときに、すぐに「新しい幸福像（という呪い）」を探しに行くのではなくて、その手前で立ち止まって「解体」の手を振るえる人は、そんなに多くない。筆者が中田さんのウェブサイトに着かれたのも、「幸福を解体する」をテーマにした本報告書で紹介したいと思った理由もそこにある。



「思い出」の所有権

中田さんの実験はまず千葉の家から物理的に最も遠い友人知人、そして次に地域の人々のあいだに変化を伝播させながら、やがて最も身近な人間関係、すなわち「家」の当事者である家族や親戚に到達する。

親族一同にとって、何かあった時の「みんなの避難所」だった「家」。それがめまぐるしいスピードで開かれ、姿を変えていく——ハードとしてよりもむしろ、かつての意味や場所性を解体されていく最中で、彼女は年下の従兄弟からこんなLINEを受け取る。

「ちょっと相談があるんだけど、今度少しだけ家にお邪魔していいですか？ どんな家だったか、覚えておきたくて」

ハッとした。

あの「家」は、「おばあちゃんの家」で「みんなの家」だった。

もちろん、不動産には登記上の所有者がいて、場合によっては別途管理者がいる。だけどそういう法律的レイヤーの「所有」とは別に、記憶と経験のレイヤーの「所有」があって。家の思い出はそれぞれが持つもの。分割も譲渡もできない。わたしは別に家の法律的所有者でもないし、従兄弟と同じく記憶と経験を分有する一員に過ぎない。だけどわたしが住人になれば、その家はわたしに合わせて変わっていく。

「みんなの家」であることには(わたしの気持ち上は)変わらないけど、「おばあちゃんの家」では無くなってしまふ。いや、みんなの家とも、従兄弟にはもう思えないかもしれない。それは確かに寂しいことだ。

(『所有』2018年8月23日)



従兄弟が「家も誰かに住んでもらえた方が良いに決まってるよ。(中略)あの家をよろしくお願いします」と言ってくれる一方で、母からは、あの家は「みんなの避難所」でもあるから、残しておいて欲しいものがある、従兄弟たちそれぞれのお気に入りの物があるからね、と釘を刺される。

継ぎ接ぎの家には、さまざまな「所有物」や「所属物」が物理的にも精神的にも継ぎ接ぎ的に存在している。愛を向けられる家は、暖かいと同時に、重い。ずしん。

(同上)

家族、苗字、家庭

亡き祖父母の家を受け継いで住む。彼女の激しい「解体」ぶりを見ていると「受け継ぐ」という言葉は不似合いにも感じられるが、解体が激しければ激しいほど、解体されにくい、しぶとく残るものの姿も露わになっていく。自然な流れとして、彼女は「家」を解体しながらその中でもっとも解体されにくいもの——「家族観／家庭観」と向き合い始める。

たとえば、離婚してまもなく住み始めた都心のマンションを引き払うとき。解約手続きの際かつての姓を名乗らなければならないことへの居心地悪さを感じる一方で、彼女は「前と今では違う」「自分で変えられた」ことを確認して、ホッとしているようにも見える。

インフラを止めるにあたり、顧客番号がわからず、電話で手続きをした。そのたびに今では名乗ることのない苗字を添えて契約者名を告げる。ここに入居した頃、わたしは別の姓だった。

現状回復。

「返すときは元どおりにしてね」という約束は、入居時点での「現状」に基準がある。だけど、いざ退去するときは、目の前の状況が「現状」のはず。「過去の現状を回復」とは時空が歪んでないか…。



なんて、舌の上で言葉を転がしていたら、「現状」ではなく「原状」が正式表記だと気付く。(中略)

「原状回復」には、経年劣化や変化は仕方ないという前提が織り込まれているようだ。ほっとする。時が経てば、どんなものでも変わる。過去の「現状」には戻れない。部屋も、人も、苗字も生きる癖だって変わる。それでいいじゃないか。

(『現状回復』2017年9月17日)

中田さんは、母方の珍しい苗字に「子供の頃から憧れていた」という。そして引越した千葉の家で、(当然ながら)結婚していた頃の姓でも、離婚して戻った本来の姓でもなく、「家」にかけられた母方の祖父母の表札をそのまま残して暮らし始める。その苗字を名乗る人は、すでに一人も住んでいないというのに。

わたしの名前の手前につく、父方の苗字はあまりに平凡だったので。お母さんはなんでお父さんの苗字にしたんだろう、もったいないなあ、と、よく思っていた。

(中略)

家と苗字、家と墓、家と籍、そして家とイエ。

夫婦別姓派でもないし、元の苗字にそこまで愛着もなかったというのに、結婚して苗字が変わったときは何ともいえない「変わってしまった感」にショックを受けた。すぐくモゾモゾして、寂しくて、馴染めなかった。何人かの結婚した女友達に聞いてみると、それなりにみんな寂しい気持ちになるものらしい。結婚や新しい家族を楽しみにしていた友人Tも「名前が変わった日、ひとりで泣いたんだ」と教えてくれた。意外だった。たかが名前、されど名前。

「嫁に貰われる」「家に入る」……そんな時代ではないと東京生まれ東京育ちのわたしたちは教わってきた。でもそれでも、

だったら一回ぐらい「どっちにする?」とパートナーに聞いてみてもよかったかもしれない。

そんなことを当時言ったら、母に笑われた。「そうよ。あんたたち、ジャンケンして決めれば良かったのに!」と。

面白いこと言うな。平凡な方の苗字を選んだくせに!と、わたしも笑った。母もきっと、本当は、ジャンケンしてみたかったんだろう。

(『苗字と表札』2017年8月10日)



「家族」が難しすぎる

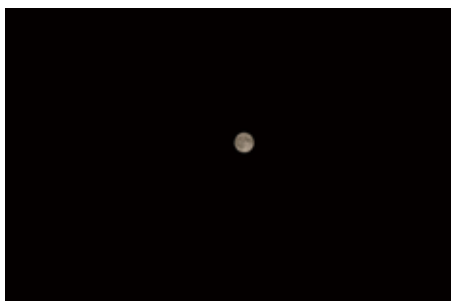
一方、新潟の友達の田舎を訪ね、大きな家に一族が集まる親戚ぐるみのお盆に参加した夏休み。関東に戻ってそんな土産話を聞ってくれるのは、元夫だ。離婚話も含めてウェブサイトを書いていい、と快諾する彼について『「かつて家族だった」ということもそうそう途切れない縁だ」とつぶやく(『友達の田舎』2017年8月18日)。

一回り年上の彼は中田さんにとって「いまだに保護者のよう」な信頼できる存在。

だがお酒の席で再婚について聞かれた彼女は、思わず「もうそれって惑星探すみたいな話なんですよ」と口走る。

一回だけの経験からいえば、結婚とは条項が明確にならないまま結ばれていく契約だと思う。(中略)家族観、経済観、仕事観、

家事の癖、親族の状況、暮らす場所、健康問題諸々。話し合っ
て歩み寄っての繰り返し。でも話し合えないことすら沢山あ
る。相手や自分が強く「常識」だと信じていることは、テーブ
ルにすら上げられないからだ。決壊は、未相談事項から始まる。



「俺は普通の結婚がしたい。結婚の形とかから考えるのは正
直いやだ」

ちょうど去年の今頃別れた恋人は、付き合う前にそんなこと
を宣言していた。(中略)わたしはわたしで「普通の恋人」ら
しい優しさを彼に望み、毎回勝手に裏切られた気分になっ
ていた。お互いの「普通」が「普通」ではないことに気づかないと
いう、とてもありがちな話だ。

(中略)

この広い世界で共生可能な相手を探すことは、惑星探査みた
いだ。

(『惑星探査』2017年12月19日)

弟と暮らし始める

中田さんの弟は、3歳年下のITエンジニアだ。ふたりとも東
京西側の郊外にある団地で育ち、それぞれ実家から独立して以
降も都内で暮らしてきた。だが数年前に両親が(父の生家で
ある)四国にUターンしたこともあり、顔を合わせるのは年に1、

2度。

仲は悪くないが真逆の性格だという姉弟。だが祖父母の家
への引越して、その弟が一週間ほぼ住み込みで家の片付けを
手伝ってくれた。それまで面識のなかった中田さんの友人知人
と一緒に朝から晩まで体を動かし、三食を共にし、挙句
「なんだここ、超居心地いいな…」と名残惜しそうに帰っていく
(『きょうだい』2017年9月21日)。



ふたりが生まれ育った東京には、すでに実家がない。両親に
会うため四国を訪れても、そこは「帰る場所」ではない。両親も
親族も東京暮らしが長く、四国の文化や風習が身近とはい
ない。祖父の法事で父・伯母・祖母に頼まれた中田さんが「真
言宗 七回忌 祭壇 飾り方」とGoogle検索するエピソード
はリアルだ。

そして久しぶりの法事で目の当たりにした「イトコ兄弟」た
ちの生き方を見て、弟は「全然ちがう人生なんだなあ」とつぶやく。
中田さん姉弟とイトコ兄弟は同い年。暮らすエリアも離れては
いないが、イトコ兄弟は「早々に家族を持ち、郊外に新築一戸建

てを買って暮らしている。転職や移住に興味はないそうだ。趣味は筋トレ、ランニング、友達家族との家飲み」(『コントラスト』2017年11月6日)。一方、真逆の生き方をしている中田さん姉弟は「落ち着きそうにないね。わたしたち」と遠い目をしてしながら、乾燥機を買う相談をする。

実は中田さんは2018年3月で勤め先を退職し、フリーランスになろうとしていた。その矢先、弟が一足先に職場を辞め、同じくフリーランスとして別の職業を目指し始めた。そして「家」に引越してくることになったのだ。少し前まで、一年ぶりに街中でばったり出会っても肩を叩いて挨拶するだけで、立ち話すらしなかった姉弟だというのに。

台所を舞台に演じられる 「家庭未満」という演劇

こうして中田さんたち姉弟は、自分たちの苗字ではない表札がかかった家で暮らし始める。まるで、架空の苗字をでっち上げて(実際には祖父母の苗字なので架空ではないが)『家庭未満』という演劇(もしくは『家庭じゃない』)を上演しているようだ。やはりというべきか、その中心的な舞台は、台所だ。

おはよう、と、台所に降りていくと、大抵その日のスープが温められている。弟はダイニングテーブルで書き物をしていて、わたしが起きてくると朝ごはんの支度を始める。目玉焼きやソーセージを焼くのは弟、トーストとコーヒーを準備するのはわたし。そこにどちらかが作りおきした常備菜が加わる。食べた後は手の空いてる方が片付けをし、それぞれ仕事に向かう。

帰宅して、夜。

家がとても冷えるので、わたしたちは夜もやっぱり台所にいる。お湯を沸かしたり、スープを炊いたりすると少し暖かい。ダイニングテーブルで何かしら作業しながら、日々のこまごました出来事や関心事を話したり、お茶やお酒を飲んだり、料理の品評会をしたりする。

(中略)

あまりに台所中心生活なので、最近はなんだか、家に帰るとい
うより、台所に帰っている感じ。

(『台所中心』2017年11月27日)



だが彼女たちの「家庭未満」が演劇のように見えるのは、特別なことではない。それはかつて自明のものとして信じてられてきた家庭のありよう——お父さん・お母さん・子どもが二人、といった「いわゆる一般的な」家庭——もまた、演じられた役割や小道具、舞台によって成立していることをあぶり出しているだけだ。中田さん姉弟も、それを自覚している。

家をわざとヘンテコに改造して、妙な組み合わせで暮らすことで、世間から浮いた場所になっているのかもしれない。東京のスピードはちっとも届かず、父の田舎ほどの共同体感もなく、かといって郊外の主役である家庭生活はここに無い。

(中略)

ときどき、20代の頃の“穏やかな家庭の日々”を思い出す。あの日々が続けていたら、わたしは今頃「母親」になっていたのだろうか。まったく想像がつかない。今からするとあの日々がドラマで、あの頃からすると今の暮らしがドラマだ。

(中略)

居間に降りると弟が映画「晩春」を見ていた。面白そうだったのでつられて一緒に見た。面白かった。

「小津ってさ、こんなに家族の物語ばかり撮っているのに、生涯家庭は持たなかったらしいよ」と、弟が言う。

物語の中で物語を見る。なんだかそんな感じがした。

(『ドラマ』2018年2月3日)



中田さんたち姉弟は、血縁的にも戸籍上も「家族」なので、これが「家庭」であってもおかしくはない。だが実際にふたりの暮らしを指して「家庭」と呼ぶ人は多くはないだろう。なぜなら、登場人物の構成と舞台設定が「普通じゃない」からだ。

一方で、血縁や戸籍の関わりがない人たちが同士で構成される「オルタナティブな家族」の形が「いわゆる一般的な」夫婦関係や親子関係をトレースしたものになったとしても、そもそも「家庭」が演劇だと考えれば、しっくり来る。

「俺、職場でさすがに言っていないもん。亡くなったばーちゃんの

家で姉と暮らしてるなんて」

「え、そうなの？」

「そう、『実家で暮らしてる』って濁してる。だってどんな物語的設定だよって思うよ、普通は」

「なるほど」

でも楽だよな? と問うと「楽」と、即答。家賃はかからず、家事やリスクは分担、プライバシーには踏み込まない。生活が安定して、新しいことに取り組む余裕も生まれた。

(中略)

そういう生き方に納得し、なんだかんだマイペースに楽しく暮らしてる時点で、わたし(たち)は、やっぱり今日もブカブカと浮いている。

ああ気楽。そして孤独。

(『ブカブカ浮く』2018年2月24日)

「家庭」から解放される アジールとしての「家」

世間から浮いた「家」に、寂しさを抱えた人たちが避難所のように集まってくる。それは中田さん姉弟の「家」が、幸福という呪いから自由になれるアジール(無縁所)だからではないか。

だから、やっぱりこれは家庭ではないのだろう。あくまで「家」なのだ。自分たちが特殊解であることを自覚しているから、たぶん「新しい家庭像／幸福像を提示しよう」なんて大それたことも考えていない。ただ「家庭の幸福」という呪いから逃れるための切実な抵抗であり、「解体」なのだ。

だがそんな「幸福(像)の解体現場」にも、ふいに「幸せ」は訪れる。

台所からは、弟がお湯を沸かしつつ、何やらパソコンでタイピングしている音が聞こえてくる。

(中略)

外はまだ風が強い。家の中は少し暖かい。自分以外の人間がいる気配がして、安心する。大昔からあるソファは体に馴染んで心地よく、読み終えた短篇小说はとても面白かった。眠気がやってくる。寝てしまいそう。

そのとき、ふと「幸せだなあ」と思った。

驚いた。「快適」とか「楽しい」とか「充実している」は感じてきたけど、手放しの「幸せ」は、何年もどこかに置き忘れていた。忘れていたことすら、そのときまで自覚がなかった。驚いた。この唐突な幸福感は何だろう。

そんな姉の困惑をよそに、台所にこもっていた弟が番茶を淹れてくれた。暖かい。美味しい。色々と保留にして、ふたたびソファに身を沈めた。

(『振り子』2017年11月27日)



かつてあった「幸福“像”」はひとしきり解体され、家族とその容れ物としての家とを結びつける正しい「苗字」も、周囲の人にとって受け入れやすい「物語の設定」もそこにはない。「家庭」を構成していた要素が分解され散らばったままの空白から、ふと静かな水音のように湧き出してくる「幸福“感”」。この安らぎは何だろう。

ここまで中田さんのウェブサイト『家を継ぎ接ぐ』を読み解きながら、ひたすら彼女の「解体の手つき」を観察・考察してきた。

本稿の冒頭で予告した通り、ここで中田さんご本人にご登場いただく。彼女には「家庭／家族の幸福像＝呪いを解体すること」というお題を伝えた上で、特に内容の打合せはせず、自由に書いていただいた。

彼女のエッセイの後で再び筆者が本稿全体のテーマについて考察を加え、まとめとする。

大きな冷蔵庫

2018.03.04

中田一会

「冷蔵庫、やっぱり小さいんじゃない？ 買い換える？」

数年前のとある休日。おかずを詰めたタッパーと食材を入れたら冷蔵庫がパンパンになった。ひとり暮らし用137リットルの冷蔵庫。ふたり暮らしには確かに足りない。L字型のひろびろとしたキッチンで、小さな冷蔵庫は浮いていた。

「うーん、でもまだしばらくこれでいい。大きな冷蔵庫、こわいの。工夫して使うよ」

「今でも？」

「うん」

「そうか」

隣の夫が寂しそうに肩を落とす。彼はわたしが冷蔵庫を大きくしたがる理由を知っている。「どこにも行けなくなりそうで、こわい」。そんなことを言う妻に寄り添ってくれる、優しい人だった。

当時わたしは27歳で、夫は39歳。東京・世田谷の4LDKで暮らしていて、ベッド以外の大きな家財は持っていなかった。人生の機動力を落としたり、選択肢を狭めたりするのがいやだったから。いつでもどこへでも、ぱっと動ける状態でいたい。何かに縛られるのは、こわい。そんなわたしの言い分を（完璧な共感はずせと）理解してくれる男性は珍しい。だから彼とは一緒にいられたし、だからこそ苦しめてしまった。

自分の「結婚観」に偏りがあるらしいと気づいたのは、結婚してからのことだった。というかそもそも「結婚観」らしい「結婚観」

を持っていなかった。何歳までに結婚したいとか、何人子どもが欲しいとか、どんな家で、どんな男性と、どんな挙式を……というイメージを一度も抱いたことがなかったのだ。かといって「結婚したくない」と強く思ったこともない。たまたま好きな人に巡り会って、お互いのことが理解できて、一緒にいることに安心できて、その関係を公式なものにしたかったから、わたしたちは入籍した。

結婚にまつわる「こわいもの」は他にも沢山あった。例えば、貯金と一緒にすること、何十年も変形しないプラチナリング、変わってしまう名前、そして「お母さん」になること。

と、ここまで書いてみて、今でも冷や汗が出る。こんなことを言葉にして、わたしは世の中から居場所を無くさないだろうか。周囲の人に嫌われないだろうか。泣きそうなほど不安だ。結婚しておきながら、「家庭」がこわいだなんて、そうそう口にできない。何より「こわい」と思う自分がおそらく少数派だということがこわい。その「こわさ」の正体に目を向けられるようになったのは、本当に最近のことだ。

そんなわたしは現在33歳。バツイチ独身である。

元夫との話し合いの末、31歳で離婚が成立した瞬間、全身から力が抜けた。果てしない罪悪感と開放感、寂しさ、喜び。たくさんの感情がわたしの中から飛び出してきて、最後にそっと現れたのは「わたし“は”離婚できた」という安堵感だった。そのとき、気づいてしまった。自分がある種、呪われていたことに。



わたしの両親は、ちょっと個性的ではあるものの、一生懸命家族のことを考え、働いてきた人たちだ。沢山の愛情と知恵を授けてくれた。だけど、幼い頃からわたしは、母の「“お母さん”ではない自分」への未練に気づいていた。多才な彼女は、わたしを授かったことでいくつかの夢を諦め、体調も崩した。ときおり家の奥でこぼすため息は、子どもの目にも重く映った。彼女は、わたしよりもずっと自由な魂を持っていたのに、それを「家庭」という約束と責任の裏にギュウっと仕舞い込んでいたように思う。わたしが幼稚園生の頃、「将来の夢はお嫁さん」と答えた他の女の子を見て残念そうにし、わたしが高校生の頃、化粧をするようになった娘を見て同じ視線を向けた。

わたしは、彼女のことが大好きだったし、同じぐらい苦手だった。彼女のようになりたかったし、彼女のようになりたくなかった。

「俺たちが子どもを持つことと、君のお母さんの話は、関係ないよね？」

苛立った前夫の声が忘れられない。結婚していた当時、子ども

を持つ／持たないで、話し合ったとき、わたしは母の話を引き合いに出して「こわさ」を伝えようと試みた。試みたけれど、彼を困惑させるだけに終わった。関係は、ある。わたしはそう信じていた。母と同様に沢山のやりたいことを抱えていたから、自分が母のように振る舞ってしまう不安で一杯だった。人の親になる自信がなかった。



「……これって呪いかな？」

「そうだねえ」

2018年1月2日。わたしと友人は、女ふたりでおせちと日本酒を囲み、お互いの家族にまつわるエピソードを交換していた。場所は千葉県の「家」。母の生家で、3ヶ月前まで空家だった古い一軒家だ。

前年の9月、東京都内の部屋を引き払い、「家」に移り住んだ。その翌々月には、仕事の事情で3歳年下の弟も越してきて、わが家は姉弟ふたりのシェアハウス状態に。さらには友人や同僚、親戚が時々やってきて、家の改造を手伝ってくれたり、芋煮会を開催したり、人生相談していったり……と様々なことが起きている。

家族のルーツが詰まった家を「継ぎ接ぎ」しながら、自分自身のゆがみを受け入れ、人生を見つめなおすと決めた。その覚悟を込めて立ち上げたのが、『家を継ぎ接ぐ』というウェブサイトだ。

サイトでは、ひとりの30代女性として、家と暮らしにまつわる思考や、日常の出来事、家から読み解く家族史を綴っている。日記ではなく、1記事1テーマの「コラム」として他者と共有可能な言葉に練り上げるのが私的ルールだ。「わたし」のことを書きながら、「わたしたち」のことを探りたい。漠然とした「こわさ」を因数分解したいと考えた。

8ヶ月で50記事。想定よりも早いペースで筆は進み、記事を読んだ人からときどき声をかけられるようになった。そして実際に『家を継ぎ接ぐ』を読んで我が家に来る人たちは、焚き火を囲むように家や家族のことを真ん中に置き、話しはじめる。それもワイワイと、楽しそうに。一人ひとりが抱える人生観／家族観／結婚観が差し出され、語り合う肴になる。わたしはそのことにとても救われている。

今、わたしの家の冷蔵庫はとても大きい。

祖母が遺した家族用のものを引き継いだからだ。401リットル、容量たっぷり。いくらでも入る。冷蔵庫の中には、家族ではない人と共有する食材やお酒が詰まっている。こんな暮らし方があったのか、と、自分でも驚く。もちろん、寂しさは変わらない。家族を持つ「こわさ」も残っている。

だけど、人はそれぞれ異なる形でズレていて、ズレたままでも一緒に時を過ごせる。そんなささやかなことに、とても遠回りして気づいた。わたしは、ぼろりぼろりとこぼれる自分の言葉を「継ぎ接ぎ」しながら、他者と生きていく新しい道を整えているのかもしれない。



※3：『愛蔵版 ハッピー・ハウス』主婦と生活社、2001年。漫画は1990～1992年にかけて連載またはコミックス発行時に描き下ろしされた。あとがきは1992年1月初版発行のコミックスより抄録されたもの。（本書より）

おわりに ― 解体されたあとに残るもの

岡崎京子が解体しようとした「家庭」

岡崎京子は1990～1992年にかけて発表した『ハッピー・ハウス』で、「家（ハウス）」によって家族や家庭を解体する物語を描いてみせた。

テレビ局プロデューサーの父と有名女優の母、兄という何不自由ない家庭で暮らしていた主人公のるみ子（13歳）。ところがある日、父が突然「しばらくの間、父さんは家族をやめたいんだ」という宣言と共に家を出ていってしまう。

だが元々てんでバラバラ好き勝手に暮らし、離散家族のようなものだった一家に対して、るみ子は「鈴木家のっとり大計画」を決行する。家から母と兄を締め出して一人暮らしを始め、自宅でラブホテル経営に乗り出したり、以前この家で雇われていた家政婦・シゲさん、中学のかっこいい先輩・マツダくんと「ずっと一緒に暮らしている家族のようにおだやかな食事」をししたりしながら、家族以外のさまざまな人たちと関係性を結んでいく。

岡崎京子はあとがきで、こう書いている。

「家族」という言葉の強制する、強引な“ぬくぬくとしたあたたかいしあわせ”のイメージ。

そのイメージが、サイズの合わない靴のように、私にはきゅうくつでした。（中略）

現代では、私の個人的なじたばたとは別の所で、「家庭」や「家族」じたいが、いつの間にか変容してしまったのも確かな事です。とらえ所無く、でも、実はある種の蜂に寄生された蝶のように、すっきりと。

奇妙な家無き子（家はあっても家は無し）、おかどちがいな孤児（親はいても親は無し）として生きる事は今、誰もが余儀無くされている事かも知れません。でも魔法を手に入れるチャンスは充分あります。いくら負けが込んでいても。いつか。そして裸足で歩き出しましょう。サイズの合わない靴でヨタヨタ歩くより、裸足で歩くことを。熱砂の中を、裸足で進んで

いった無謀なディートリッヒのように。

（岡崎京子『ハッピー・ハウス』1992年1月※3）

四半世紀前の呪い

25年ほど前に書かれたものとは思えないほど、現代的な戸惑いをびたりと言い当てているとは思えないだろうか。だからといって私たち（と括ってよい対象は、かなり限られているのかもしれない。ちなみに「るみ子」が現実世界で生きていたら筆者とほぼ同じ年だ。中田さんはその3歳下）がこの四半世紀、同じ戸惑いの中で足踏みをしていたわけではない。

もちろんいつの時代も、人々は前時代の幸福像という呪いと戦ってきた。だが一方で幸福像の賞味期限が短くなり、更新されるスピードがどんどん早まっているようにも思える。それはすぐに悪くなり、呪いの腐臭を放ち始める。そして新しい、まだ甘い香りのする別の呪いに取って代わられる。

「家」にこだわることで家族を、家庭を解体しようとした13歳の「るみ子」が、あるいは岡崎京子自身のあとがきが、筆者には『家を継ぎ接ぐ』に重なって見える。だが、その「解体の手つき」は、やはり25年の間にかなり前進したように思うのだ。漫画のストーリーと現実世界とを比べるのもおかしいかもしれないが、筆者には『家を継ぎ接ぐ』の方が（もちろん）プラクティカルでありながら、かなりパンクに見える。

90年代の宿題と、平成という夏休み

『ハッピー・ハウス』の結末では、結局のところ父も母も兄も家に戻ってきて、鈴木家は再び元の姿を取り戻す。

るみ子は「まあどうにか今のところ鈴木は機能していて／あたしには別に不満はない／別に何もキタイしてないから／すてきな我が家 楽しい我が家／ドアを開ければステキなフロア／食べものいっぱいのキッチン あったかいスープ／テーブルには花／ピカピカのバスは泡いっぱい夢いっぱい／その後ふかふかの

※4：初出は1993～1994年にかけて『月刊CUTIE』にて連載された。



ベッドにもぐりこんで／しかもパパとママまで付いていて あたしはぬくぬく幸せでいっぱい」と精一杯のアイロニーをかます。だがその結末は2018年のいま読むと、あっけなく、味気ない。新しい呪いを発明するどころか、古い呪いに立ち戻ってしまっている。13歳のるみ子は醒めていて、煙草は吸ってもコードモのままで、結局のところ家族どころか自分の生活すら変えられない。今の十代の若者たちは、きっともっとタフで、軽やかだろう。

それとも私たちはあの頃の自分たち＝「るみ子」に、復讐されているのだろうか。90年代（つまり平成の初期）に仕上げられなかった宿題を、大人になった今やらされているのだろうか。失われた30年は、壮大な夏休みだったのだろうか。もうじき夏休みが終わる。

ところで本報告書の発行と前後して、岡崎京子の代表作『リバーズ・エッジ』※4も映画化された。連載から25年経った今、この作品が映画化されるとは、当時まだ生まれてもいなかった若い人たちによって演じられ、観られるとはどういうことか。やはりこれも90年代の宿題なのか。

2017年に発行され話題になった『ルポ 川崎』（磯部涼著／株式会社サイゾー）の中でも『リバーズ・エッジ』（著者のいう通り、その地名は確かにriver's edgeと訳せないこともない）が登場する。この作品は平成という時代を測る物差し、「あの場所」から今、自分たちがどのくらいの距離にいるのか測るスケールのような役割を果たしているようにも思える。ちなみに著者である音楽ライター・磯部涼は1978年生まれ、「るみ子」の1歳上だ。

25年後の「るみ子」として

話を『ハッピー・ハウス』と『家を継ぎ接ぐ』に戻そう。これは単なる頭の中の実験に過ぎないけれど——仮に、中田さんの『家を継ぎ接ぐ』を、大人になった「るみ子」の企てだと想像してみたらどうだろう。もちろん両者の家庭環境は大きく違う。だが世間の人たちが「そっとしておいてほしい」と思うものまで解体しすぎる明晰さと正直さは、驚くほど似ている。「るみ

子」は家庭があっても、むしろ家庭があるからこそ埋まらない寂しさを暴くために、家族を締め出して一人暮らしを試み、同じような寂しさを抱えたシゲさんやマツダくんとつながった。だが結局は、寂しいままでいい、と現状を肯定してしまった。さらに『ハッピー・ハウス』は、マツダさんと「いつか二人で幸せな家庭」をつくる未来を匂わせる後日譚で終わっている。それは明るい未来を予感させるようでいて、実は両親から受け継いだ「呪い」を再生産する未来を予言しているようにも見える。

一方、中田さんは『寂しさをどうにかする』（2017年8月31日）ことを諦めてはいない。まだエンディングが来ていないので、この後の展開はわからない。だが、ひとつの方向性を垣間見る出来事があったので、最後に記しておきたいと思う。

死にゆく「家」を看取る

実は筆者も、中田さんの「家」にエスケープしに行ったことがある。弟さんはモンゴル旅行中だったこともあり、女ふたり夜も更けるまで喋り倒して、その日は泊めてもらうことになった。お借りした浴室には立方体に近いステンレスの深い浴槽。昭和感溢れるタイルの意匠など、自分の祖父母の家を彷彿とさせる懐かしいお風呂だった。

借りたパジャマで風呂上がりにくつろいでいると、中田さんがこう言った。

「こんなこと言うのアレかもしれないけど……うちのおばあちゃん、あの浴槽で亡くなったんです」

正直ちょっとびっくりした。よく考えれば、生きている人が住んでいたのだから、そこで亡くなっても不思議はない。でも自分が家という場所について、「そこで人が死ぬ」という場面をリアルに想定できていなかったことに気がついた。だがもっとびっくりしたのは、それを私に告げる中田さんと、聞いた時に自分が感じた「温かさ」に対してだった。

おばあちゃんが亡くなった浴槽。そこに、それまで実感のな

かった中田さんの祖母の存在を、その女性がたしかにこの家で生きていたのだ、という手触りのようなものを感じた。友人の肉親だからだろうか。怖いといった感情は起こらず、むしろ「そんなお風呂を家族ではない私に使わせてくれるなんて、ありがとう」とも思った（これは、ひょっとしたら一般的な感覚ではないかもしれない）。

だが、そこまで考えて気がついた。そこは「亡き祖父母の家」というだけではなくて、「おばあちゃんが亡くなった場所」でもあるのだ。その場所を、改装工事どころか表札を外すことさえせず、わりとそのままで暮らし始めるというのは、どんな気持ちだろう。

いつか中田さんが「家を看取る」という言葉を口にしていて、『ハッピー・ハウス』で「るみ子」が立てこもる家は、ピカピカでおしゃれなファミリー向けマンションだ。一方、中田さんが引越したのは築50年の木造2階建て。「あの家で東京オリンピックをみんなで観戦する」という母親の希望があるから2020年までは残りそうだが、一方で中田さんも弟さんも今の暮らしは「2020年が目処かな」と考えている。

彼女たちは自然と朽ちていく「家」を積極的に再生することはない。枯れ木に棲み着き地面に返す微生物のように、ただそこで日々、寝起きし煮炊きをし、庭木をほどほどに構いながら「家」と共に生きる。長年閉め切られていた雨戸を開け、窓という窓から風を通すように、日常の営みを通じて「家」という閉じられた場をこじ開け、「庭」のように開く。そうやって、かつてあった「家・庭」を解体していく。そうしてやがて「家」の最期を看取ったら、彼女たち／私たちの呪いもついに解けるのだろうか？ 私は、きっと彼女たちの試みは「るみ子」の企てのように「なかっ

たこと」にはされないと思う。

「寂しさ」から次の住まいを考える

住まいづくりに関していえば、新しい幸福像に合わせた新しい「家」をつくろうとする前に、かつての幸福像を反映したかつての「家」と丹念に向き合い、「呪われている」部分からひとつずつ解体する。そんな風に始めてはどうか。

そのとき、頼りになるのは「憧れのライフスタイル」などではなく、やはり「寂しさ」という感覚なのだと思う。「幸福という呪い」が構造的な問題である以上、これからは呪いは更新され再生産され続けるだろう。だが自分の内側にある「寂しい」という微かな声を聞き逃さなければ、呪いに囚われていると気がつくことができる。いま何が寂しくて、どうすれば寂しくないのか。そう問うことから、次の住まい方のビジョンが、そして「幸福“像”」ではない、たしかな「幸福“感”」がやってくる気がする。

最後に、自分の人生かけて書き綴っているコラムを取材対象として扱うことを快諾してくれたばかりか、さらに率直なエッセイを書き下ろしてくれた中田さん、共に「家」で暮らしているがためにこの論考に思い切り巻き込んでしまった弟さん、おふたりのご家族・ご親族の皆さんに心から御礼を申し上げたい。

「呪い」などと不吉な言葉を使ってしまったが、中田さんは明るく聡明な女性で、彼女の周りにこれだけ多くの人が集まる理由は、ご本人に会えばよくわかる。そして「家」にエスケープさせてもらった一日は本当に居心地のいい、心安らぐ時間だった。読者の皆さんもぜひウェブサイト『家を継ぎ接ぐ (<https://tghgie.wordpress.com/>)』を訪れ、彼女の言葉に触れてみてほしい。

写真／『家を継ぎ接ぐ』より

参考文献：榎木野衣『平坦な戦場でぼくらが生き延びること——岡崎京子論』筑摩書房、2000年

PROFILE

石神夏希（いしがみ・なつき）1999年よりペビン結構設計を中心に劇作家として活動。慶應義塾大学大学院政策・メディア研究科修了。近年は横浜を拠点に国内各地や海外に滞在し、横浜・メルボルン・マニラで創作・上演した『ギブ・ミー・チョコレート!』（2015-2017）をはじめ都市やコミュニティを素材にサイトスペシフィックな演劇やアートプロジェクトを手がける。また『Sensuous City [官能都市]』（HOME'S 総研、2015）をはじめ社会や都市に関するリサーチ・企画、NPO 法人『場所と物語』理事長、遊休不動産を活用したクリエイティブ拠点『The CAVE』の立ち上げなど、空間や都市に関するさまざまなプロジェクトに携わる。

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

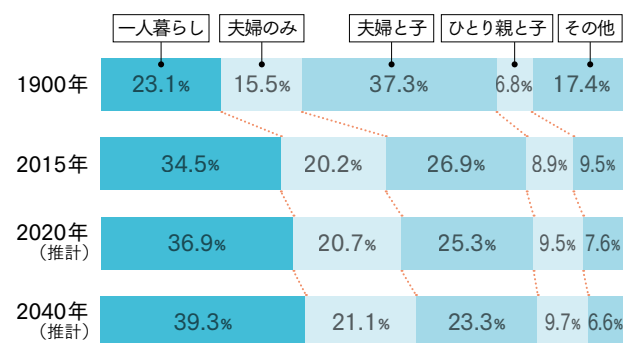
日本の総人口が既に減少局面に突入していることは広く知られている。住宅需要を根本で規定する世帯数も2023年にはピークを超えて減少に転じると見込まれている。国立社会保障・人口問題研究所の最新の推計（平成30年）では、2015年に5333万だった世帯数は2040年には5076万世帯まで減少する。一極集中と言われる東京都の人口も2020年を境に減少に転じ、2030年には世帯数も686万世帯でピークを迎えると予測され

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いう。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を導入されると、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世紀初頭にか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。

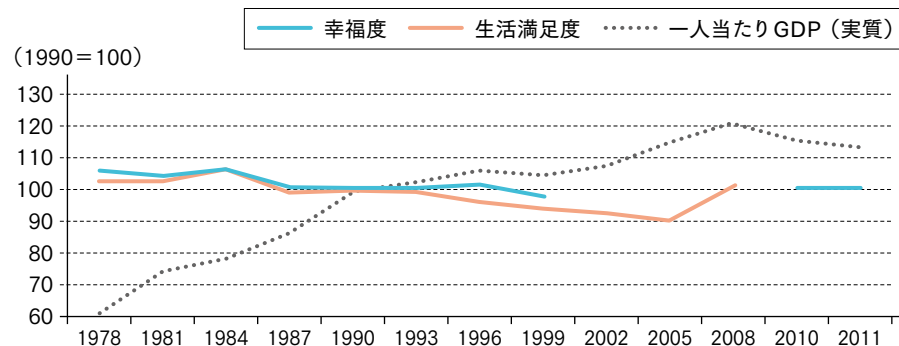
所得の増大による幸福度の通減効果は、一度は耳にしたことがあると思う。アメリカにおける45万人にも及ぶ大規模な世論調査の結果から発見された重要な法則は、年収が上がるほど幸福度は高まるものの、年収が7万5000ドルを超えると頭打ちになるというものである。為替レートや購買力の違いもあるので単純な比較は難しいが、内閣府の「国民生活選好度調査（平成23年）」によれば、日本では年収が1000万円を超えると幸福度の増大はなくなるとされている（内閣府、

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關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、「見た目がみずばらしい」「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、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。

RETHINK

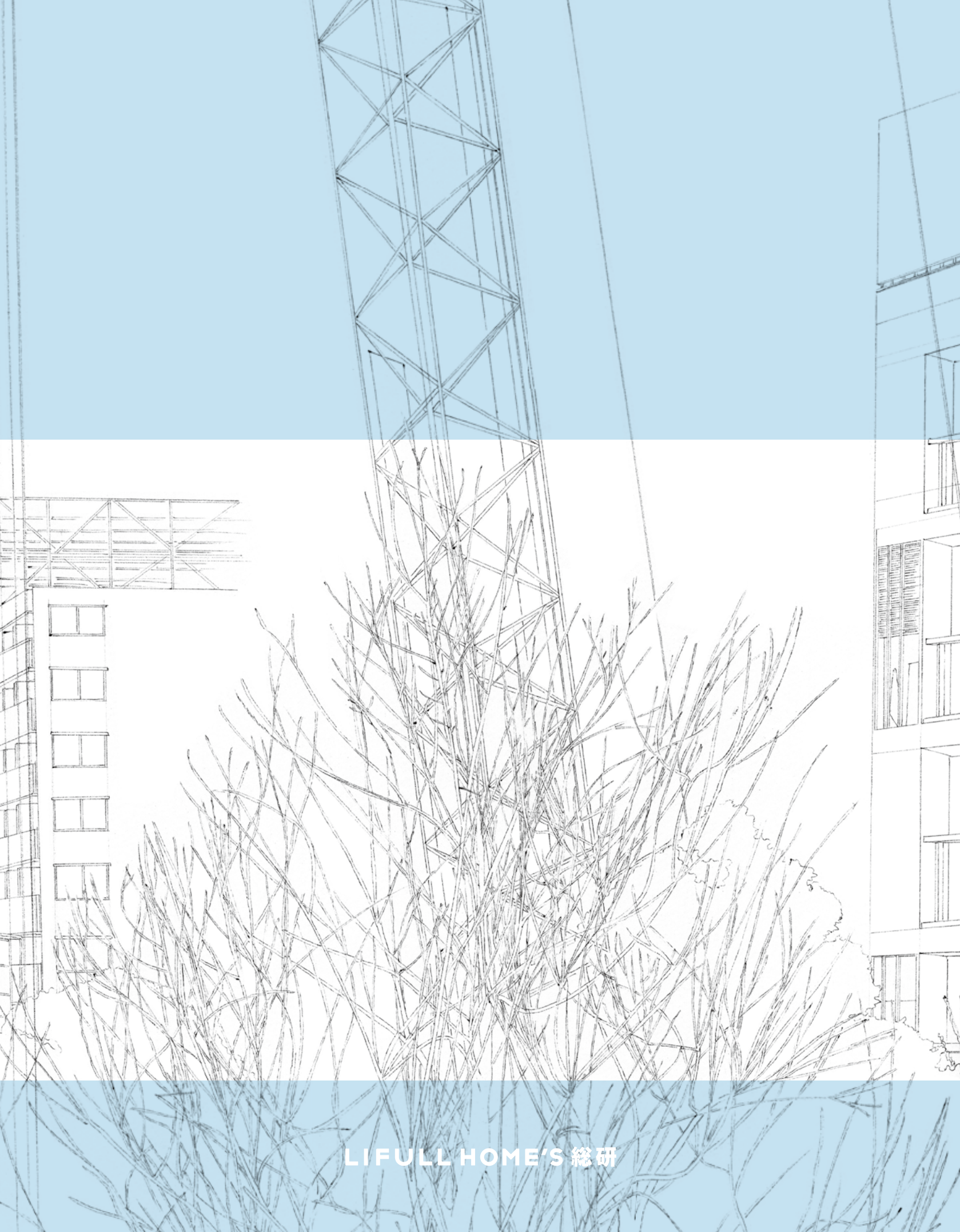
住宅幸福論

Episode.1

住まいの幸福を疑え

2018年4月 発行

製 作	島 原 万 丈（LIFULL HOME'S 総研 所長）
企 画	島 原 万 丈（LIFULL HOME'S 総研 所長） 橋 口 理 文（株式会社アンド・ディ 取締役） 石 神 夏 希（劇作家）
住宅幸福度調査	島 原 万 丈（LIFULL HOME'S 総研 所長） 橋 口 理 文（株式会社アンド・ディ 取締役） 奥 田 理（株式会社アンド・ディ）
執筆・取材・インタビュー（掲載順）	島 原 万 丈（LIFULL HOME'S 総研 所長） 橋 口 理 文（株式会社アンド・ディ 取締役） 奥 田 理（株式会社アンド・ディ） 清 水 千 弘（日本大学教授／マサチューセッツ工科大学不動産研究センター研究員） 福 島 朋 子（フリーランスライター・編集者） 前 野 隆 司（慶應義塾大学大学院システムデザイン・マネジメント研究科 研究科委員長・教授） 中 川 寛 子（株式会社東京情報堂 代表取締役） 石 神 夏 希（劇作家） 中 田 一 会
編集・制作	和 田 安 代（WASUWO舎）
デザイン	ひぐちゆきこ（lalagraph）
図版（1-1／1-2）・間取り図（3-1）制作	桑 原 文 子（KUWA DESIGN）
Coverイラスト	加 藤 豊
校 正	プレーンドット／白尾典子
印 刷	株式会社イーステージ（小野寺 紳／秋元浩二／立花 典子）
Special Thanks	小 野 有 理



LIFULL HOME'S 総研