

# 住まいを良くしようという意欲と行動が「幸福な住まい」をつくる

住宅産業がこれから取り組むべきことは、  
住まい手の“主体性”を育てること

講演録

## 住まいの幸福を疑え： “ハコ”より“暮らし”が重要だ

「もっと、住むことの自由を。」を活動のコンセプトに掲げるLIFULL HOME'S総研は、住まい手も含めた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・住まい方の議論をする”きっかけになればと、昨年「住宅幸福論Episode.1『住まいの幸福を疑え』」というレポートを出しました。今でもよくメディアで話題になる、“持ち家か賃貸か”“新築か中古か”“戸建てかマンションか”というテーマに対し、国の調査等では、持ち家志向は依然8割弱あり、半数以上は中古より新築のほうが良いと答え、65%は戸建て希望と、1970年代の“住宅すごろく”の考え方がまだ残っている気がします。

いつかは庭付き戸建てを所有するという“住宅すごろく”を支えた社会構造というのは、地価は上昇するという前提があり、一つの家族が一つ

の家に住むという常識が適用され、父親は会社で働き、母親は家にいて家族の面倒をみるという性別で役割分担されたファミリー像をもちます。そして、父親は正社員・終身雇用・年功賃金のもとでローンを組み、都心に働きに行くために郊外に住宅地が広がる、というものでした。しかし、令和の時代を不動産、家族、働き方の3つの側面から展望してみると、不動産の市場は人口減少に伴い空き家が増加し、高経年のストックが増え、不動産価値は全体的に下落していきます。家族のあり方やライフスタイルは非常に選択的になり、性別役割的な分担はなくなっていきます。さらに、働き方も正社員で終身雇用という前提は大分怪しくなってきましたし、毎日は通勤せずネットを使ってリモートで働くことができる人が増えていきます。そうすると都心から近いかどうかで家を選ぶ必要がなくなり、住みたい場所に住めばいいという選択になります。このように、“住宅すごろく”を支えてきた社会構造は崩れつつあり、この流れ



島原万丈 氏  
(しまはら まんじょう)

株式会社LIFULL / 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（現（一社）リノベーション協議会）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。

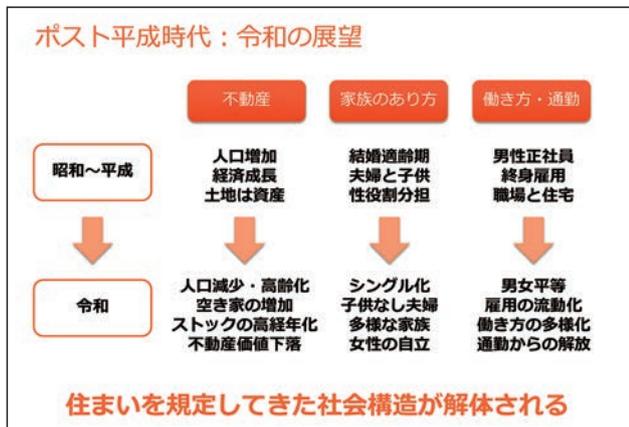


図1/令和の時代を展望する

は逆流することはないだろうと見立てられる一方で、消費者の住宅観はいまだに“持ち家で新築の戸建て”志向が健在であり、将来の見立てとの間にズレが生じていると考えられます（図1）。

そこで、そのような住宅観の背景を明らかにするために、全国18,000名を対象にインターネット調査を行いました。“現在の住まいへの評価（満足度）”を聞いてみると、10点満点で平均評価点が“持ち家”の人が7.2、“賃貸”の人が6.4、“新築戸建て”が7.2、“中古戸建て”が6.8という結果でした。一方満足度を別の角度から分析すると年収と見事に相関しており、世帯年収が高ければ満足度は高く、世帯年収が低ければ満足度も低いという結果になりました。さらに世帯年収別に住居の所有形態を見ると、年収600万円を超えると持ち家率が約65%に跳ね上がるとともに、年収が高くなるほど新築比率、一戸建て比率が上がります。

すると“持ち家”の人のほうが満足度が高いというのは、はたして住宅のタイプのことを指しているのか？という疑問が出ます。内閣府等の調査では、世帯年収が高ければ幸福度も高くなるという結果が出ていて、また、幸福学の研究では、人生の幸福度が高い人は仕事、家族、家に対する満足度も高いことが知られています。そうすると、賃貸より持ち家、中古より新築に住む人のほうが満足度が高いというのは、住宅のタイプの違いではなく“年収”の差によるのではないかと考えられます。そこで、住宅の幸福度に影響を与える年収と

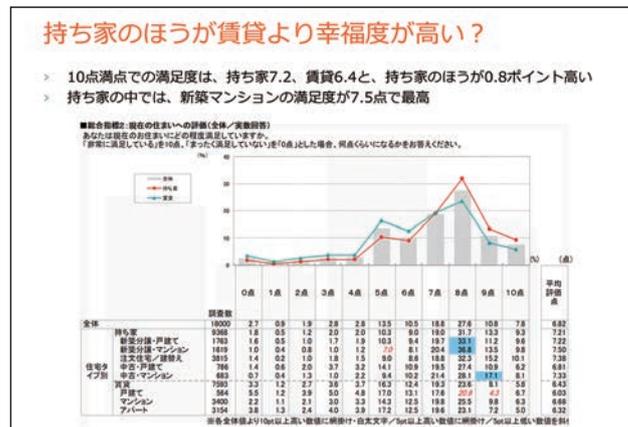
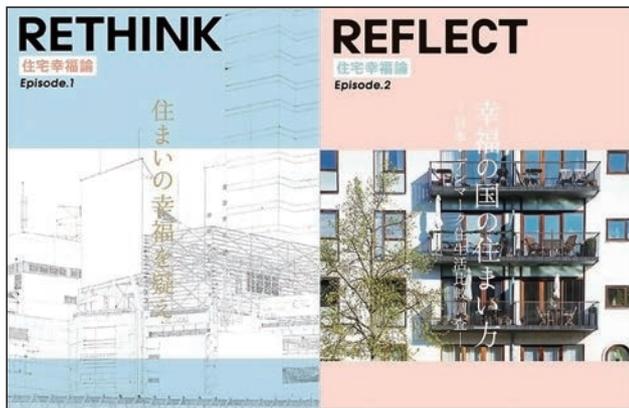


図2/年収要因調整後の住まいの幸福度

いう要因（交絡要因）を除いて集計し直すと、“持ち家”が7.6、“賃貸”が7.0、“新築戸建て”が7.5、“中古戸建て”が7.2という結果になり、調整前より差が縮まりました。つまり、世帯年収の影響を排除すると住居形態による幸福度に大きな差がないということになります（図2）。さらに、満足度が高いと感じている人を分析してみると、“住んでいるまちが好きになった”“家族のふれあいや趣味に没頭する時間的ゆとりができた”“建物の経年変化を「味わいがでてきた」とポジティブに受けとめている”という項目が高いという共通の特徴がありました。そのようなことから、「住まいの幸福度を高めるには“ハコ”より“暮らし”が重要だ」ということが、Episode.1で出た結論です。

## デンマーク人にとって「家は自分のアイデンティティー」

Episode.1の結論を受けて、どんな暮らしをすると幸せを感じるのかということについて調査をしたのが、今年行った「住宅幸福論Episode.2『幸福の国の住まい方』』というレポートです。今回は日本とデンマークの住生活を比較調査しました。なぜデンマークかというと、国連が毎年実施している世界幸福度報告<sup>\*1</sup>で3位から落ちたことがないことと、“ヒュッゲ<sup>\*2</sup>”な暮らしという居心地の良さを大事にする彼らにとって、家とは何か、幸福な住まいはどのような意識や態度で成り立つ



住宅幸福論Episode.1 & 2

ているのか、などを知ることで、住まいの幸福度を相対化できるのではないかと思ったからです。

まず、デンマークの住宅事情を見てみます。持ち家率は約49%で日本とあまり変わりませんが、“アンディール”といわれるコーポラティブに近い形で、建物は組合が所有し、居住権が売買されそれに対してローンも付くという、半賃貸半所有の集合住宅が約8%あります。また賃貸で特徴的なのは、高福祉型社会にもかかわらず公営住宅はほとんどなく、自治体が建設資金の一部を融資してNPOに建設と運営を任せている“アルミン”という非営利住宅が全住宅の約2割をカバーしている点です。住宅のスペックを見ると日本の首都圏にあたるグレーター・コペンハーゲンでは、住宅の広さの平均は集合住宅が80㎡、一戸建てが135㎡と広く、価格は集合住宅が5,300万円くらい、一戸建てが8,000万円弱です。賃料は集合住宅で13万円くらいでした。新築着工戸数の推移を見ると1970年代をピークにその後低位安定しています。それは、家を造りすぎて郊外に住宅地がスプロール化し、自然破壊も起こったことから政策的に年2万戸台に抑制したからです。その結果、古い建物が残り、今では需給がややひっ迫している状況です。

デンマークの取材では住む人の属性や住宅のタイプが違う9軒のお宅を訪問しました。そこでまず皆さんに問いかけたのが「あなたにとって家とは何ですか？」という質問です。すると即答で返

ってきた答えが「家は私のアイデンティティーです」というものでした。なかには「家は私の自己紹介です」と表現する方もいて、ホームパーティなどで初めて訪問する人がいると、「まずうちのツアーから始めるよ」といって家の中をありのまま見せて回るそうです。伺ったお宅はどの家もインテリアや調度品は平均的な日本人家庭に比べておしゃれでセンスがいいのですが、必ずしもデンマークの世界的に有名なデザイナーの家具や照明を揃えているわけではなく、観光地にあるお土産品のようなものも普通に使っています。それについて聞くと「我が家にあるものは全て自分と自分の家族に何かしらゆかりのある物ばかりで、そのマグカップも、妻が旅行好きで、旅行に行く度に1個ずつ買ってくるんだよ」とのことでした。つまりそれぞれの物にストーリーがあり、そこから「家は自分のアイデンティティー」という気持ちが生まれるのだと感じました。また、工場をフルリノベーションした新築に近い建物に住んでいる女性は「まだヒュッグゲではないけど、部屋に自分の好きなものを飾って、自分の家を自分らしく育てている」と話してくれました。

## 住まいに対して低次の欲求に留まる日本人と、高次の欲求を持つデンマーク人

日本とデンマーク人の住宅観を比較するために、日本の首都圏とデンマークのグレーター・コペンハーゲンに住んでいる1,000人を対象にインターネット調査を行いました。まず、“あなたにとって住居とはなんですか？”という質問です。多くの項目に対してデンマーク人は“あてはまる”と回答したのに対し、日本人はどの項目もスコアが低く答えが出ないという結果でした。日本人の回答の中で比較的高い項目が“家は誰にも邪魔されずリラックスする場所”“家は誰も立ち入ることができないプライベートな場所”であるのに対し、デ

ンマーク人の回答は“家は友達や仲間を招いて交流する場所”“家は自分を取り戻す場所”という項目でした。家をプライベートで休息する場所と考える日本人に対し、人を招いて交流し、本来の自分を取り戻す場所と捉えるデンマーク人の違いがみてとれます(図3)。

次に、理想の住居・住まいイメージの強さについて聞きました。するとデンマーク人の半数が“明確に持っている”と回答したのに対し、日本人は25%にすぎず、特に男性単身・中高年層になると15%と、多くの人は何のイメージも持っていないという結果でした。では具体的にどのようなイメージを描いているのかについて聞くと、両者に共通して高かった項目は“自分が好きなもの・心地いいものだけに囲まれて暮らしたい”“心からリラックスしたりぼんやりできる空間で暮らしたい”です。一方、日本人は高くデンマーク人が低い項目は“有名メーカーや大手企業が造った家”“最新の設備が整った家”など、モノ寄りのハードウェア重視の回答が目立ちます。逆にデンマーク人のスコアが高い項目は“刺激や着想が得られるような家”“住む街の景観や歴史と調和した家”“親しいご近所付き合いのある家”などとなっており、ローカルコミュニティを大事にしようとする視点がみられます(図4)。

そこで、地域での暮らし方を比較してみようと、住んでいる「街」の満足度について聞きました。10点満点で、平均するとデンマーク人7.5、日本人7.1となり、差が少ないようにみえますが、9点、10点をつけた比率はデンマーク人のほうが大きく上回っています。さらに住んでいる「街」について気に入っている点を聞くと、両者で大きな差が出ました。日本人は“街の治安が良い”“通勤通学がしやすい”“静かに暮らせる環境がある”という項目が上位に来ますが、全体的にどの項目もスコアが低く、気に入っている点が少ないのです。それに対してデンマーク人の回答は多岐に及び、“道路や交通などのインフラが整っている”ことはも

とより、“自然に触れられる機会が多い”“街並み・景観が美しい”“市民のサークルやクラブ活動が盛ん”“自分らしくいられる街である”“さまざまなチャンスに巡り合える街”という項目も高いという結果でした(図5)。それを「マズローの欲求5段階仮説」にあてはめてみると、日本人が安全性

## 日本人とデンマーク人の住生活比較

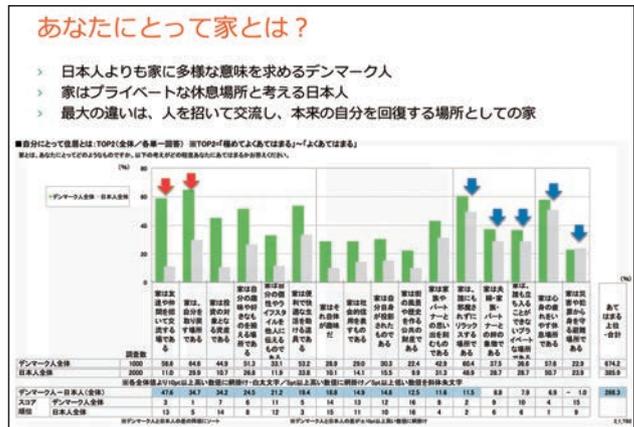


図3/自分にとって家とは

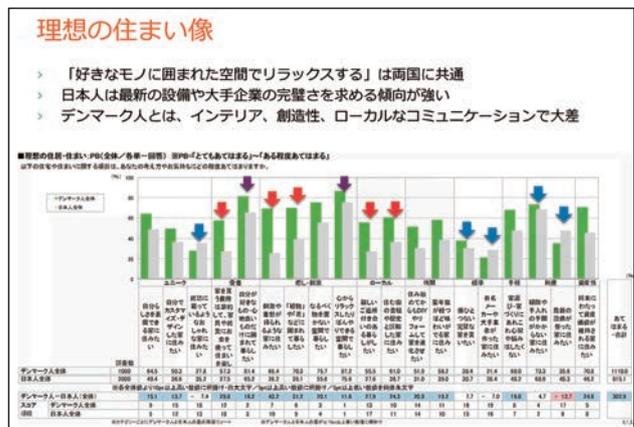


図4/理想の住まい像とは

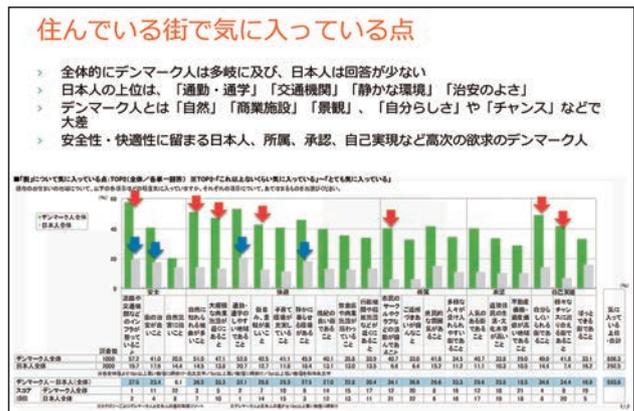


図5/住んでいる街の気に入っている点

や快適性などの低次の欲求に留まるのに対し、デンマーク人は、所属、承認、自己実現といった高次の欲求を追求していることとなります。

地域コミュニティとの交流頻度について聞きました。すると、日常的に交流がある割合はデンマーク人56%に対して日本人は16%、特に日本人の単身世帯の半数弱（47%）はまったく交流がないとの回答でした。さらに、“住んでいる地域によく会って話をする親しい友人は何人いるか”という質問では、0を除いた平均数はデンマーク人6.7人に対して日本人は4.5人ですが、日本人の46%が親しい友人はまったくいないと回答し、子どもがいない世帯（単身と夫婦のみ）の半数は友人が0でした。ここから日本人は子どものつながりのパパ友、ママ友が地域コミュニティとの手掛かりになっていることがわかります（図6）。自宅に招く頻度にも大きな差があり、月に1回程度友人を招く比率はデンマーク人が80%弱あるのに対し、日本人は16%。日本人の半数は年に1回もないと回答しています。デンマークではパーティといってもとても気楽な感じで、私も訪問先で「今度うちでパーティするから来ない？」と誘われたので行ってみると、そこには何も用意されてなく、皆で買い物に行きキッチンで料理をしながらおしゃべりをしてパーティが始まるという感じでした。

住んでいる「家」の満足度を聞くと、デンマーク人が7.0で日本人は6.7とそれほど大きな差はみられません。住宅のタイプ別にみると、デンマーク人は戸建ての満足度が、日本人は集合住宅の満足度が高く、持ち家と賃貸では両者とも持ち家の方がスコアは高いですが、その差はデンマークの方が小さいという結果でした。しかし一方、今住んでいる「家」について気に入っている点を聞くと、衝撃的な結果となりました。まず日本人は全体的に回答が少なく、そのなかでスコアが高かった上位3項目が“日当たり、風通しが良いこと”“持ち家であること”“新築で購入・建設したこと”です。一方、デンマーク人は回答が多岐に

及び、しかも快適性を表す項目以外に“友人を呼んで交流できること”“創造性が刺激される空間であること”“自分らしさが表現される空間であること”といった項目も高く、デンマーク人の家は快適性を備えるだけでなく、自己実現や所属の欲求までも満たしてくれているということがわかります。その感覚は賃貸住宅に住む人にも共通で、彼らは“賃貸住宅でも自分らしい空間は作れる”という意識を持っているようです（図7）。

さらに、住まいの改善意欲について聞くと、普段から自分の住まいをより良くすることを強く心掛けている割合は、デンマーク人が41%に対し、日本人は23%と倍に近い差になりました。特に夫婦やカップルなどの2人以上の世帯でその傾向が強くなりました。リフォームやリノベーションの経験については、持ち家と賃貸両方合わせてデンマーク人の43%が経験ありで、日本人は19%です。デンマークでも賃貸住宅には原状回復義務があるようですが、3割の人が部屋の改修の経験があり、大家に事前に確認を入れながら行っているようです。リフォームやリノベーションの目的に関する質問では、日本人がデンマーク人より上回っている項目が“古びた見た目をきれいにするため”“不具合や故障を直すため”といったマイナスになった部分をゼロまで戻すものが多いのに対し、デンマーク人は“好みのデザインやインテリアにするため”“高性能な設備にグレードアップするため”といった今の状態よりもっと良くしようとする項目が高いという違いが出ました（図8）。また、家具の配置替えやインテリアの模様替えの頻度を聞くと、デンマーク人は22%が頻繁に行っており、キャンドルやライティングを楽しんだり、観葉植物や絵画やポスター、特に家族の写真を飾っているのに対し、日本人で行っているのは6%前後にすぎず、なにかやっていることと言えば“こまめに掃除や片付けをしている”というものでした。

以上の調査結果からわかったことは、日本人は家をプライベートな空間だと考えているが、実質



現するデンマーク人に対し、不具合があればそこは直す、自分でさらに住まいを良くしていこうという気持ちがないところに、日本人の住生活の貧しさの根本的な要因があると思います。

『人生がときめく片づけの魔法』の著者の近藤麻理恵氏は、“片付けはマインドが9割”と述べています。彼女が提供しているのは片付けのテクニックではなくマインドで、それは自分の人生は自分で良くしようというマインドのこと。本当に大事なことはその人自身の生活に対する意識や考え方で、何に囲まれたいかという個人的な価値観がないと片付けなどできない。そのため最初に「理想の暮らしを考える」ことを徹底的に教える、と言っています。

住宅産業はこれまで、“いいハコ”を提供することを一生懸命考え、完璧でクレームの起きない商品を提供してきましたが、住まい手のマインドや主体性を育てるという発想はありませんでした。

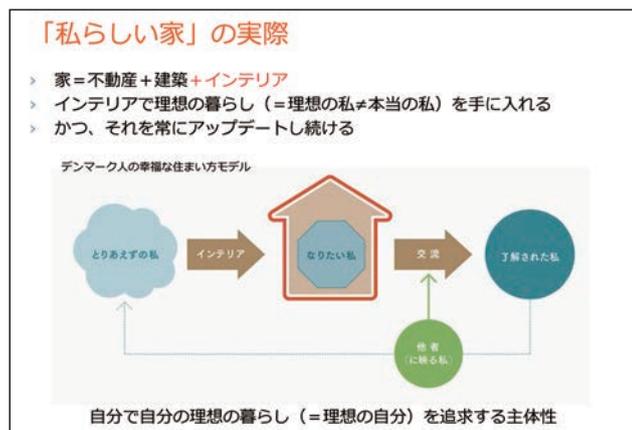


図10/「私らしい家」を実現するには

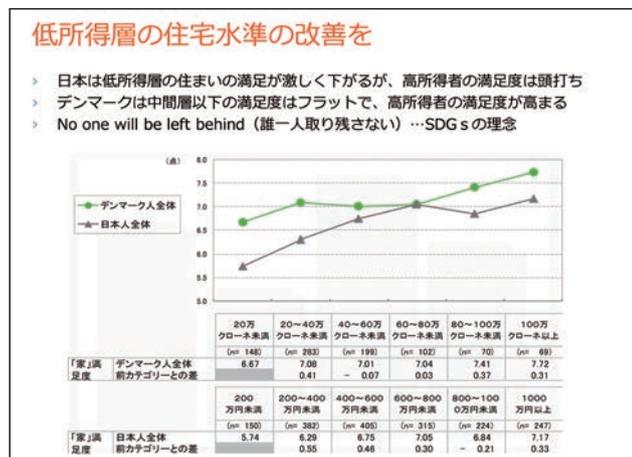


図11/低所得層の住宅水準の比較

不動産を含めた住宅産業は、これからは住まいの幸福論的な考え方に立ち、いいハコを供給する、流通させるだけの産業に甘んじるのではなく、そこに住む人の主体性をどう育てていくのかという視点を加えることで、住む人の幸福度をもっと高めることができる産業にしていけると思います。

最後に、デンマークとの比較で“低所得層の住宅水準の改善”の必要性を伝えておきたいと思います。「家」の満足度を年収別にみると、デンマークも日本も年収が上がるほど住宅の満足度が上がる点は一緒ですが、日本の場合は年収が600万円未満になると年収が下がるにつれ満足度がリニアに下がっていくのに対し、デンマークは年収が下がっても満足度はさほど下がりにくいです。デンマークには公的な家賃補助制度があり、その制度を使って低所得者は市場の中から自分の好きな家を選んで住んでいるようです。しかし日本にはそのような制度はありません。年収600~800万円台、それ以上の人たちは比較的大企業に勤めていたり公務員だったりするために、企業等の家賃補助制度が利用できます。さらに、持ち家に住むことも可能で、そこには住宅取得ローン控除等の税制優遇措置もあります。しかし、年収が低い人たちに対する補助は無く、公営住宅も減ってきている状況のなか、彼らは自己責任で安い賃貸物件に住まざるを得ません。国連の持続可能な開発のための2030アジェンダでは“誰一人取り残さない (No one will be left behind)”を理念としてSDGsが設定されました。日本では世帯年収の低い人たちは満足度の低い住まいでの生活を強いられただままであることを、私たち住宅産業に携わる者は認識しておかなくてはならないと思います (図11)。

[写真および図版は全て島原万丈氏提供]

- ※1 World Happiness Reportのこと。2012年から国連持続可能ソリューションネットワークが毎年発表。日本は2012年の43位から2018年は54位と年々落ち続けている。
- ※2 デンマーク語のHygge。明確な定義はないが“居心地の良い状態”といったものを指す。

[講演：2019年12月]