

時間をかけて世話したからこそ、

きみのバラは特別なバラになったんだ。

サン・テグジュペリ『ちいさな王子』より

「愛ある賃貸住宅を求めて」
NYC, London, Paris & TOKYO
賃貸住宅生活実態調査

リクルート住宅総研
主任研究員 島原万丈

Prologue

プロローグ

宝物。あるいは愛着について

わたしたちは誰でも1つや2つは、自分だけの宝物を持っている。

それは、親から入学祝いにもらった腕時計だったり、恋人から誕生日プレゼントにもらった指輪だったりというのはよく聞く話だが、宝物はほんとうに人それぞれだ。音楽がネットで配信されるものになったいまでも、壁一面のLPレコードに囲まれて暮らす人もいれば、子供の頃に集めたシールが捨てられない大人も知っている。そういえば、人気映画『踊る大捜査線』の主人公青島刑事は、警察官になったばかりの頃に買った古ぼけたコートを、後生大事に着ている。

いま、この地球上には70億人くらいの人々が暮らしていて、人それぞれの宝物がある。世界中の宝物を全部いっぺんにひとつところに集めたら、いったいどれくらいの量になるのだろうか。ああ、世界は宝物で溢れてしまいそうだ。

でももしあなたが、大切にしている宝物を1つ選んでヤフオク（Yahoo!オークション）に出したとしたら。あなたがどんなにそれを大切にしてきたか、それがどんなにかけがえのないものか、そんなことは関係なく、需要と供給のメカニズムの中でたちどころに商品として金額に換算されてしまう。よほど希少性が高いものでもない限り、がっかりするような値段しかつかまい。

わたしたちの宝物なんて、ほとんどの場合他人にとってはさして価値のあるものではない。おおかたはどこにでもある量産品でしょう。中には、どうみてもガラクタにしか見えない宝物もあるに違いない。それでも、そのことがわたしたちの宝物の価値をいささかも損なうものではないことを、わたしたちは知っている。

宝物の正体は希少性ではない。品物は何でもよいのだ。卒業の記念に贈られた時計が古くなって、新型の時計に買い

換えたとしても、古い時計が宝物の座を譲り渡すことはない。極端な話、あなたが大切にしている恋人からもらった指輪は、ティファニーの品でもコーンキャンディのおまけでも、本来どちらでもいいはずなのだ。大切なのは、どこにでもある大量生産品のうちの1つが、何か別の品物でもあり得たはずの1つが、何の因果か世界をめぐりめぐってあなたの手元に届く。その奇跡を演出してくれた文脈が、その品物を宝物に変えてくれるのである。

わたしたちが、時にガラクタのようなモノをいつまでも捨てられないのは、それを手に入れた文脈の記憶をいつまでも捨てられず大切にしているからだ。折に触れて取り出し眺めることによって繰り返し蘇る、宝物にまつわる過去の経験の記憶。その時心にわき上がる情緒。わたしたちが大切にしているのは、その堆積物だ。

それはきっと愛着と呼んだほうが分かりやすいが、わたしたちとそのモノとの関係性こそが、わたしたちの宝物の正体なのである。

『星の王子さま』という邦題で古くから親しまれてきた、サン・テグジュペリの『LE PETIT PRINCE（ちいさな王子）』は、そんな宝物の正体を教えてくれるちいさな物語だ。

主人公の王子は、膝の高さしかない小さい3つの火山と、バオバブの種と、1輪のバラの花があるだけの小さな星から、地球へやってくる。王子は、自分の星にいる時に、どこからともなく飛んできて美しく咲いたバラを、この世でたった1つしかない特別な花だと思い大切に世話をしていたが、地球で5千本ものバラが咲き誇る庭で、自分のバラがごくありふれたものだと知り、落胆のあまり泣いてしまう。

そこへキツネが現れ、王子は寂しさを紛らわすためにキツネ

と友達になろうとするが、キツネは「まだなつかせてもらってないから」遊べないという。「なつかせるってどういう意味なの？」と聞く王子にキツネの話が始まる。

「それはね、つい忘れられがちなことなんだよ。『きずなを作る』という意味なんだ」

「きずなを作る？」

「そうだと。ぼくにとってきみはまだ、たくさんいるほかの男の子たちと同じ、ただの男の子でしかない。ぼくにとっては、きみがいなくなっただけかまわないし、きみだって、ぼくな

んかいなくてもいいだろ。きみにとってぼくは、ほかのたくさんいるキツネと同じ、ただのキツネでしかない。でも、もしきみがぼくをなつかせてくれるなら、ぼくらはお互いが必要になる。きみはぼくにとって、この世でたった一人のひとになるし、きみにとってぼくは、この世でたった一匹のキツネになるんだよ……」

「だんだんわかってきた」とちいさな王子はいった。

サン＝テグジュペリ、野崎敏・訳
『ちいさな王子』(光文社)より引用

責任。

あるいは目には見えない大切なことについて

賃貸住宅は、入居者がそこで暮らすことによって、初めて本来の意味で賃貸住宅となる。建てただけではまだ賃貸用住宅にすぎない。

一般的な例でいうと、家主は土地活用として賃貸住宅の経営を選択し建物を建設する。土地の活用方法としては、売却して現金化し運用する、土地のまま誰かに貸す、駐車場にする、何か商売を始める、農業を続けるなどいくつかの選択肢の中で賃貸住宅という方法を選び、建物を建て市場で消費者に選ばれることを待つ。消費者に選ばれるだけでなく、家主はまた、消費者を選ぶ立場にもある。金さえ払ってくれたら誰でもいいというわけではない。身元ははっきりしているか、他の住民とトラブルを起こさないマナーのある人か、などの人格に対する条件をつけて入居者を選ぶ。

賃貸住宅では、消費者もまた選ばれる存在である。まず持ち家が賃貸かという選択から始まって、それこそ星の数ほどある賃貸物件の中から1つを選び出す。と同時に、入居者となる資格があるかどうか家主に審査され、家主に選ばれる。家賃が払えるからといって必ずしも入居できるわけではなく、入居審査という形で住宅に選ばれることで、はじめて入居者になれる。

このように、選ばれる、選ばれ選ぶ、というプロセスを経て、家主予備軍は家主に、入居希望者は入居者になれる。冷静に確率を考えたならば、ある家主とある借り手がいまここで契約を結んでいることは、奇跡的な偶然であることに気づく。他でもあり得た無数の可能性の中から、互いに選ばれる「きずな」が、そこにはあるはずである。

Prologue

プロローグ

賃貸住宅はそのようなきずな構造が一定期間継続することで成立する、独特の住宅商品である。ビジネスモデルとしては、同じ住宅の分譲マンションよりもむしろ高級会員制スポーツジムのほうが近い。ロマンティックな表現が許されるなら、恋愛や結婚という関係が一番近いと考える。この選び／選ばれ結んだきずな構造は、家主に1つの覚悟を要求する。

賃貸住宅は他ならぬあなたが選んだ選択肢だ。入居者は、あなたが選んだ建物を選んでくれた希望者の中から、あなたが選んだ人間だ。自分の子供に対する責任を放棄することができないのと似た理屈で、家主は建物と入居者に対して、長期間にわたる責任を自覚しなければならない。

1人でも入居者がいる限り、その建物が良好な状態で使えるよう、入居者が安心して暮らしていけるよう適切な維持管理を続ける責がある。入居者のお財布だけでなく、あなたが選んだ彼、彼女の人格をも尊重しなければならない。

賃貸住宅ビジネスは、そういう「きずな」という目に見えないものを維持し続けることで継続できる、いわば愛のビジネスである。

さて、ついに出発の時が来て、ちいさな王子はキツネのところへ別れのあいさつに行く。

「さよなら……」

「さよなら。じゃあ、秘密を教えてあげよう。とてもかんたんだよ。心で見なくちゃ、ものはよく見えない。大切なものは、目には見えないんだよ」

「大切なものは、目には見えない」ちいさな王子は、忘れないようにくりかえした。

「時間をかけて世話したからこそ、きみのバラは特別なバラになったんだ」

「時間をかけて世話したからこそ……」ちいさな王子は、忘れないようにくりかえした。

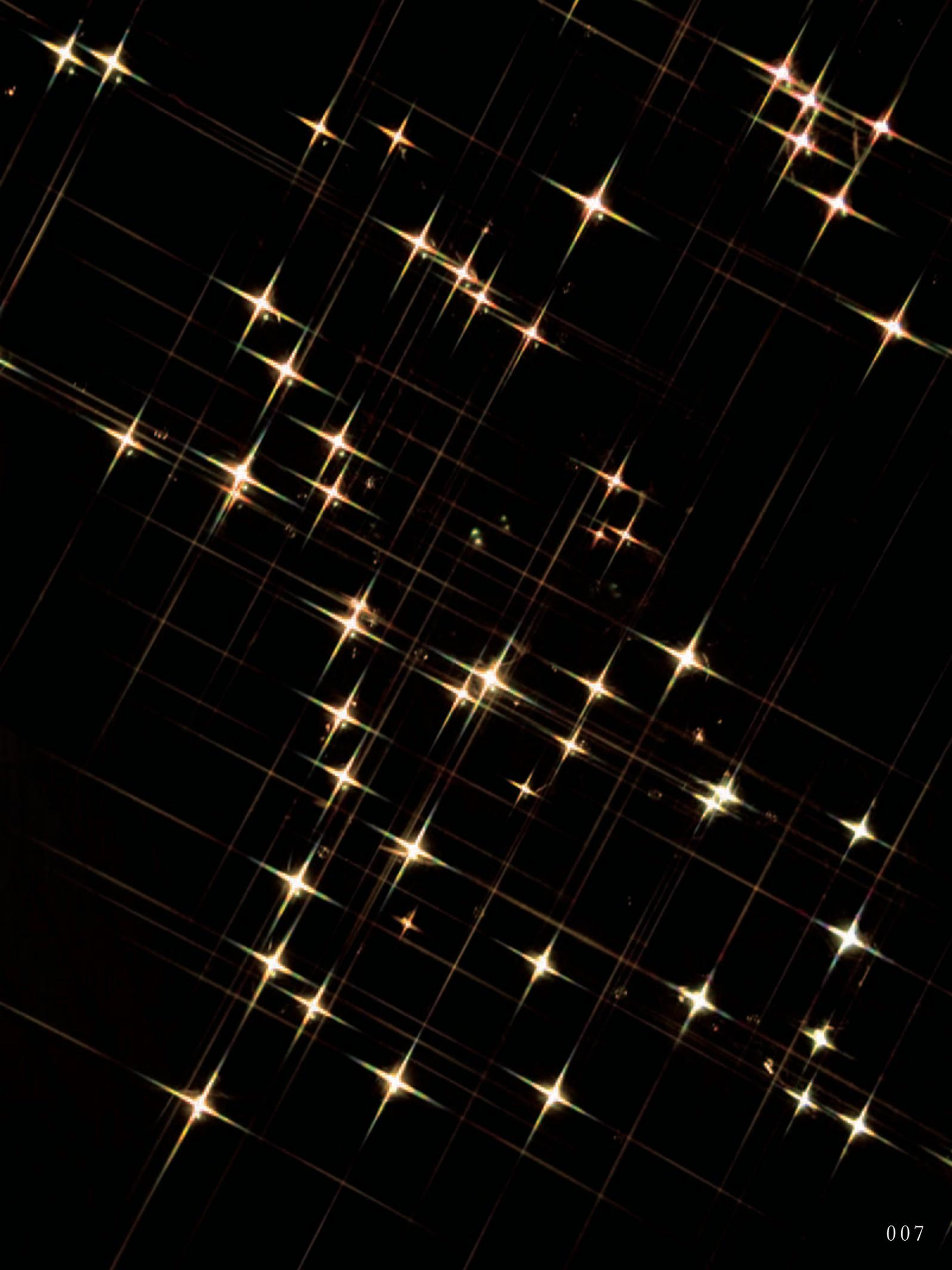
「人間はこんな大事なことを忘れてしまったんだよ」とキツネはいった。「でも、きみは忘れちゃだめだよ。自分がなつかせた相手に対して、きみはいつまでも責任がある。きみはきみのバラに責任があるんだよ……」

「ぼくはぼくのバラに責任がある……」ちいさな王子は、忘れないようにくりかえした。

サン＝テグジュペリ、野崎敏・訳
『ちいさな王子』（光文社）より引用

このちいさな物語をつらぬく「大切なものは、目には見えない」というサン・テグジュペリのメッセージは、賃貸住宅ビジネスが忘れかけている言葉だ。

そこに愛はあるか。それが本報告書を貫く、賃貸住宅市場に対するわれわれの問いかけである。



[序 論]

賃貸住宅を問いなおす

1. 賃貸住宅ストックの現状

日本は世帯ベースでの持ち家率が61%と、世界的にも持ち家率が高い国である。戦後、欧州の国々が住宅政策として公営賃貸住宅の整備を優先したのとは違い、わが国ではアメリカにならい持ち家政策が優先されてきた。

それでも持ち家率は100%ではない。半数近くといってもいい約4割の世帯は賃貸住宅に暮らしている【1】。ストック数にして全国で1777万戸（居住世帯あり借家）、うち民間賃貸住宅は1336万戸と、全居住ストック（4956万戸）の27%を占めている【2】。また、持ち家率は大都市では低くなる傾向があり、首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）に限ると55.4%、東京都では46%と賃貸住宅に暮らしている世帯数のほうが多くなる。

住宅ストックの質として賃貸住宅が持ち家よりも劣っていることは、ひとまず一般的な了解として話を進めてもよいだろう。

まず広さについてみると、『平成20年住宅・土地統計調査』（総務省）によれば、持ち家の平均床面積が122.6㎡（戸建て132.3㎡、共同建ては71.5㎡）に対して借家は45.4㎡にとどまり、1人当たりの居住室の畳数は持ち家14.2に対して借家は9.3。居住中賃貸住宅で最低居住面積水準を満たしているのは82.6%にとどまり、誘導居住面積水準以上の割合は28%（持ち家は72%）に過ぎない【3】。しかも、この割合は平成15年の同調査時よりも後退している【4】。

性能の面でも、賃貸住宅と持ち家との間には大きな差がある。国土交通省の発表【5】では、新築住宅着工戸数に占

める設計住宅性能評価を受けた割合は、持ち家では制度開始以来徐々に伸びて平成19年度には33.4%に達するのに対して、賃貸住宅では平成16年度の6.8%をピークに逆に下落しており、平成19年度は4.3%まで低下した。耐震性の確保、バリアフリー化や省エネ化も遅れている。

ところで、住宅情報サイトで賃貸住宅の物件情報を検索していると、「分譲賃貸」という不思議な言葉に出くわす。「もともとは分譲用（すなわち持ち家用）に供給された住宅が賃貸されている物件」で、通常の賃貸住宅に比べて、壁・床の厚さなど構造の質の高さ、設備・仕様のグレード、共用部や管理の質の高さゆえに人気があるそうである。

しかし、考えてもみればおかしな話ではないだろうか。単身者か、カップルかファミリーかなど世帯構成、あるいは若者か高齢者かなど、住まい手の属性やライフスタイルによって提供される住まいが変わるのはわかる。必要とされる床面積も、間取りも、設備も違ってくるだろう。しかし、持ち家に暮らそうが賃貸住宅に暮らそうが、単身者は単身者であり、カップルはカップルで、ファミリーはファミリーである。若者は若者であり高齢者は高齢者である。なぜ賃貸住宅だからといって住宅の性能や機能、ひいてはクオリティオブライフを妥協せざるを得ないことが常識となっているのだろうか。

このような賃貸住宅と持ち家でのストックの質の違いは、住まい手の満足度の格差となって表れる。『平成20年度住生活総合調査』で住宅に対する満足度を5年ごとの時系列で追いかけると、確かに借家での不満率も順調に減少しつつあ

る。しかし、持ち家と借家で比較すると、持ち家の不満率が28.3%であるのに対して、借家では41.7%にのぼり、5年前と比べて持ち家との差は縮まってはいない。

もう少し広い視野でみると、賃貸住宅ストックのより深刻な現状も指摘できる。『住宅・土地統計調査』(総務省)で賃貸住宅の空き家数を確認すると、平成15年調査から平成20

年調査の間に367.5万戸から412.7万戸へ約45万戸、率にして12.3%増加していることがわかる。賃貸住宅のストック数を母数に計算すれば空き家率は2割に達する勢いである。賃貸住宅の5戸に1戸は、住まい手がないまま存在しているのである。

可哀想に。賃貸住宅は、住まい手に愛されていない。

2. 賃貸住宅供給の論理

業界の常識をいったん捨てて賃貸住宅の現状を眺めると、賃貸住宅だからといって、どうして耐用年数の短い質の低い建物をつくる必要があるのだろう、という素朴な疑問を禁じ得ない。賃貸事業の経営資源である建物の建て替えのサイクルが長くなれば、期間中の建築投資コストは下がり、長期的にみれば本来合理的なはずである。欧米の賃貸住宅の家主たちは、築100年超のアパートに省エネ対策など大規模な改修を施すことで、外観は築100年超の味わいを出しながら内部空間は現代的な性能を確保し、物件の価値を高めている【6】。

農林中金総研の『賃貸住宅市場の現状と将来』【7】は、少子化による需要減少、過剰供給に伴う空室率の増加などをあげ、安易な賃貸住宅経営に警鐘を鳴らすのが趣旨のレポートであるが、賃貸仕様といわれる低質なストックが生み出される背景、供給の論理についての解説としても説得力が高い。

このレポートでは、自己所有の土地に建設費と諸経費を借入れして、耐用年数30年の2階建て10世帯のアパートを新

築した場合の投資収益性を、入居率と家賃と借入金利を変数とした8つのケースでシミュレーションする。シミュレーションの結果は、すべてのケースで正味現在価値はマイナスとなり、レポートは、投資採算性としては「無リスクの超長期国債に投資するほうが安全かつ確実」と結論づけている。このことは賃貸住宅への建設投資が、短期的なキャッシュフローと節税効果を主な目的として意思決定されている背景を、くっきりと浮かび上がらせる。実際、固定資産税、都市計画税、相続税、所得税などアパート経営にまつわる税金の軽減措置は大きく、アパート経営を支援する事業者のウェブサイトは、アパート経営のメリットとして節税効果を大々的に訴える。

このような論理で生み出される賃貸住宅では、投資コストを上げる建物の質の向上や、維持メンテナンス・修繕への動機は生まれにくく、賃貸住宅市場は「いいものをつくって、きちんと手入れをして、長く大切に使う」とは逆のベクトルを志向することになる。

【1】世帯主年齢別の持ち家率は30代で急上昇し、50代で7割を超えた後は横ばいになり70代で8割に達する。つまり賃貸住宅は主に、親元から独立して持ち家を取得するまでの若年期の住宅として機能している

【2】総務省『平成20年住宅・統計調査』

【3】最低居住面積水準は、単身者で25㎡、2人以上世帯で10㎡×世帯人数+10㎡。誘導居住面積水準は、一般型で、単身者55㎡、2人以上世帯で25㎡×世帯人数+25㎡。都市型では単身40㎡、2人以上で20㎡×世帯人数+15㎡。持ち家では最低居住面積水準未達は0.7%、誘導居住面積水準未達は28.0%

【4】『平成15年住宅・土地統計調査』では、最低居住面積水準以上の借家は86.4%、誘導居住面積水準以上が34.2%であった

【5】国土交通省(2010)『民間賃貸住宅ストックの質の向上について』

【6】リクルート住宅総研(2009)『住宅長寿命化大作戦 リクルート住宅総研の200年住宅論』、4p

【7】農林中金総合研究所(2008)『賃貸住宅市場の現状と将来』、農林金融2008年1月号

財団法人日本賃貸住宅管理協会が実施した調査^[8]で、民営賃貸住宅の維持管理の実態について確認すると、賃貸の集合住宅で長期修繕計画^[9]を作成しているのは、個人家主の12.1%、法人家主でも29.3%に留まる。定期的な大規模修繕を予定しているのは、個人家主の16.1%、法人家主の22.0%に過ぎず、賃貸住宅の修繕は、行き当たりばったりで手持ち予算の許す範囲でしか実施されていないのが実態である。

要するに、「賃貸仕様」で安くつくり、必要最低限の維持費

で20年強運用し、初期投資を回収したら後はいつでも「お役ご免」ということだ。住宅の寿命を表す指標として一般的な「滅失住宅の平均築後年数」は、持ち家が30.7年に対して借家は25.8年(平成10年から平成15年)と、短寿命といわれる日本の住宅ストックの中で、賃貸住宅がひととき短いサイクルでスクラップアンドビルドされていることは指摘しておかなくてはならない。

可哀想に。賃貸住宅は家主にも愛されていない。

3. 誰も幸せにしない賃貸住宅

それにしても、最近のマスコミで報道される賃貸住宅に関する話題は、トラブルに関することばかりである。更新料問題、原状回復・敷金返還問題、ゼロゼロ物件の追い出し問題、話題には事欠かない。

全国の消費者センターに寄せられる賃貸住宅に関する相談件数^[10]は、平成12年ごろから急上昇し、平成15年以降は年間3万件以上で推移している。3万件超という数字が多いのか少ないのか、ぴんと来ないかもしれないが、賃貸住宅に関する相談件数は、全商品・サービスの中で、携帯電話でのアダルトサイト・出会い系サイト、サラ金、架空請求、インターネットでのアダルトサイトや出会い系サイトに次いで5番目にランキングされるといわれたらどうだろうか。それが、賃貸住宅市場の定位置なのである。

本来、商品・サービスの供給者と需要者は、消費者の満足があってこそ事業者の長期的な利益が約束される Win-Win の関係にあるべきだ。そうでなければ、市場の健全な発展などないし、家主は、名誉ある仕事として賃貸住宅経営者を名乗ることもできないだろう。

ところが、賃貸住宅を巡るトラブルに関する報道に登場する業界関係者は、家賃債務保証会社など家主側の立場の人間であれば、悪質な家賃滞納やモンスターテナントに悩む家主の窮状を訴え、強すぎる借り手保護の制度の是正を求める。一方、法律家や人権団体など消費者側の人間であれば、悪徳不動産業者に人権を侵害される賃借人の弱者たる側面を強調する。賃貸住宅市場に関する業界関係者の論調からは、あたかも賃貸住宅市場は、悪徳家主と悪質なモンスターテナントが、罵りあいを繰り返しているかのような印象すら受けてし

まう。

あらためて言うまでもなく、現在わが国の住宅政策は、「フローからストックへ」をスローガンとする大きな方針転換期にある。今年2010年は、2006年(平成18年)に施工された住生活基本法に基づく住生活基本計画の、最初の計画期間(2006年度～2015年度)の折り返し地点だ。ストック型社会の住宅のあり方が、「いいものをつくって、きちんと手入れをして、長く大切に使う」だとすれば、当然それは賃貸住宅にもあてはまるべきである。

ところが、賃貸住宅のストックの現状はこれまで述べたとおり、狭くて、性能が低くて、持ち家との格差は埋まらぬまま。修繕も不十分で、数はだぶついていて、ストック型社会への流れにむしろ逆行し短寿命。トラブルだらけで、借り手と貸し手は対立関係にある。というのが賃貸住宅市場の現実である。

現在の賃貸住宅市場は、入居者も大家も幸せにしない市場だ。建物も愛されていない。つまらない市場だ。まったくもって、つまらない。

4. 民間賃貸住宅政策の方向性

民間賃貸住宅の今後の政策の方向性としては、社会資本整備審議会【11】の住宅地分科会民間賃貸住宅部会で、2009年2月から12月まで10回の検討会議を重ね、2010年1月に『最終取りまとめ』が発表されている。

上記のような民間賃貸住宅市場の現状・課題を踏まえた検討結果として提言された政策のあり方は、1. 紛争の未然防止、2. 紛争の円満解決、3. 滞納・明け渡しを巡る紛争、4. 市場機能を通じた民間賃貸住宅ストックの質の向上の4項目である。1と2で問題とされた紛争とは、契約時の情報非対称性や原状回復ルールの曖昧さに端を発する、入居後・退去時のトラブル、3では、近年増えている家賃滞納に対する、家賃債務保証会社による強引な取り立てや追い出しによる消費者トラブルを問題としている。4項目中3項目が「紛争」を巡る課題についての対策的施策に割かれていることからわかるように、市場の制度設計が優先された形である。そして、この『最終取りま

とめ』から間髪を入れず、平成22年3月には「賃借人の居住安定確保に関する法律案」【12】が閣議決定された。

4のストックの質の向上については、(1) 質の高い民間賃貸住宅の供給(新築・改良)と、(2) 計画的な修繕の促進が論点となっている。ここでは入居希望者が物件の質を重視していないという認識が前提となり、優先事項として、民間賃貸住宅の質に関する情報を入手することを容易にする、情報提供・評価の仕組みが提案された。建物の質的な向上と修繕を支援する補助、融資、税制上の措置などの直接的なインセンティブについては、引き続きの検討課題として残され具体的な踏み込みはなかった。

頻発するトラブルのせいで、大部分の普通の家主と、大部分の普通の借り手が抱える、本当の市場課題が後回しになった格好だ。

5. 本プロジェクトの目的

本報告書は、リクルート住宅総研が、今後の民間賃貸住宅の在り方について検討を行うものである。『既存住宅再考 既存住宅流通活性化プロジェクト』(2008年)、『住宅長寿命化大作戦 リクルート住宅総研の200年住宅論』(2009年)を受けた、リクルート住宅総研によるストック3部作の最終章

として位置づけられる。ストック型社会の実現に向けての消費者視点での検討であることは、リクルート住宅総研の立ち位置として前2作と変わりはない。

本報告書の問題意識が、民間賃貸住宅のストックの質的向上にある以上、社会資本整備審議会の答申が前提とした、「消

【8】財団法人日本賃貸住宅管理協会(2009)『賃貸住宅の修繕に関する調査』

【9】区分所有の持ち家マンションでは、平成13年施行のマンション管理適正化法によって長期修繕計画の作成が義務づけられている

【10】独立行政法人国民生活センター(2009)『2008年度のPIO-NETにみる消費生活相談の概要』

http://www.kokusen.go.jp/pdf/n-20090806_3.pdf

【11】国土交通行政の重要事項について調査審議し、関係省庁に意見を述べる国土交通大臣の諮問機関。業界関係者や学識経験者、消費者団体の代表で構成される。民間賃貸住宅の方向性に関する「最終取りまとめ」は、住宅地分科会民間賃貸住宅部会で、2009年2月から12月まで10回の検討会議を重ね作成された

【12】正式名称「賃貸住宅における賃借人の居住の安定確保を図るための家賃債務保証業の業務の適正化及び家賃等の取立て行為の規制等に関する法律案」の通り、家賃債務保証会社によるトラブルの防止が目的である

費者が住宅の質を重視していない」という認識を無視することはできない。それは、誰のために、何のために賃貸住宅の質を向上させなければならないのかという、消費者視点に立つ本プロジェクトの意義を問うからだ。その問いは、そもそも消費者にとって賃貸住宅の質とは何かという、より根源的な問いにも繋がっていく。

持ち家であれば、ストック型社会に求められる住宅の質は、長寿命【13】というキーワードで象徴することができる。長寿命な住宅は、建て替えサイクルの長さゆえ一定期間内の住宅コストを低下させることができるうえ、中古住宅の質が流通市場で評価されるようになれば、住宅の質に対する投資は資産ともなろう。欧米の消費者がそうであるように、築100年超の年月を経て味わいを増した住宅を所有すること自体が、家主の喜びにも繋がるかもしれない。

しかし、一生家賃を払い続けても自分の所有物にならない賃貸住宅では、消費者は長寿命な住宅を所有することで得られる経済的なメリットも精神的な喜びも、原理的に放棄せざるを得ない。

るを得ない。

経済学的には、持ち家は投資財、賃貸住宅は消費財と分類される。この時持ち家に求められるのは資産価値の側面が強く、賃貸住宅では使用価値が求められると言い換えることができる。消費者目線で語るならば、住宅の質に対するニーズは、持ち家の場合はモノ・ハードウェアに向けられ、賃貸住宅の場合はすべてが、コト・経験に向けられることになる。賃貸住宅の住人にとって問題となるのは、そこで暮らす今日明日の生活の質にほかならない。

「フローからストックへ」のスローガンを掲げた住生活基本法の目的は、総則第一条に「住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、基本理念を定め」とあるように、住生活の質の向上にある。高性能で長寿命なハードウェアは、それを実現するための手段であって目的ではない。その点で、住宅の質という概念を、モノではなくコト・経験、すなわち日々の生活という視点で考えることは、実は、より純粋にストック型社会の在り方を考えることに繋がるものと認識している。

6. コミュニティ論の文脈

建築系業界誌でも大きく特集【14】されるなど、建築の分野でも不動産の分野でも、いま集合住宅を語る上で「コミュニティ」は無視することはできないキーワードである。

広井良典は「これからの日本社会や、そこでの様々な課題を考えていくにあたり、おそらくその中心に位置していると思われるのが『コミュニティ』というテーマである」と、その論考【15】を始める。わが国で、こんなにも「コミュニティ」が自覚的に注目された時代があっただろうか。

かつて、インターネットの出現により、世界中のどこにいても情報収集／情報発信が可能になり、世界中の人々と繋がりが合うことができるようになると予言された時期があった。自然環境の豊かなリゾート地に暮らしながら、インターネットを活用し世界の最先端の仕事に従事するようなライフスタイルも夢見られた。ところが現実には、ソーシャルメディアと呼ばれるフェイスブックやツイッターなどのインターネット上のコミュニティの存在感が高まるのと並行して、人々はますますリアルなつながりを求めるようになっていく。

戦後の経済成長期、わが国は人類史上類をみないほどの

規模の人口移動を経験した。1947年から1949年の3年間に800万人以上生まれた団塊世代は、中学、高校を卒業すると高度経済成長に沸く大都市へ職を求めて大量に移り住んだ。地方から東京圏への流入人口は1960年代を通して、年間60～80万人にのぼり、東京圏に住む団塊世代の半数近くは地方出身者で占められるようになる【16】。

このように一気果敢に大都市へ移り住んだ若者は、住宅双六と呼ばれた住み替えパターンに従い、都心から郊外へ住まいを移していく。その過程でスプロール化していく大都市において、地縁・血縁のような農村型コミュニティは完全に崩壊し、それに代わって、三浦展(2004)が「根無し草の家族を結びつけ、共同性らしきものを生み出す仕掛け」と呼ぶ、「カイシャと核家族」という“都市の中の農村(ムラ社会)”【17】(広井(2009))が大都市のコミュニティの役割を担っていった。ところが、バブル経済崩壊後からグローバル化が進展した現在、カイシャ・コミュニティは崩壊し、世帯構造の変化やメディアの個人化は核家族コミュニティも崩壊させた。広井は「そうしたムラ社会の『単位』が個人にまでいわば“縮小”し、人

と人との孤立度が極度まで高まっているのが現在の日本社会」と分析する。

広井が日本社会の根本的な課題として提案する「都市型コミュニティ」は、ケアや社会保障、ローカルな地域再生など公共的な諸問題へ対応として構想されているが、まったく別の文脈から、都市型コミュニティの重要性を提案する論もある。都市経済学者のリチャード・フロリダ【18】に代表される創造都市論である。

リチャード・フロリダによれば、欧米や日本などの先進国の経済産業は、クリエイティブ・クラス【19】と呼ばれる新しい科学技術やコンテンツを創造する知識労働者階級がその競争力を牽引する「クリエイティブ経済」に移行しているという。その上でクリエイティブ経済においては、才能に満ちたクリエイティブ・クラスが特定の都市に集まって互いに交流しながら暮らすことで、新しいアイデアが生まれ個々の生産性が高まり都市の生産性を高めると、都市の成長戦略に対する新しい枠組みを提示した。

フロリダの創造都市論で特に興味深いのは、アメリカのスーパースター都市【20】に集積するクリエイティブ・クラスが「その場所らしさや独自性のある場所」に価値を置き、「その土地に根を張ったストリート文化」に魅せられ、「自分たちのコミュニティの質の形成に関わりたいと思っている」という分析結果である。彼の調査からは、クリエイティブ・クラスはまた、「風変わり」で「個人志向」が強いため、多様な価値観に寛容な都市に集積する傾向が強いことも指摘されおり、クリエイティブ経済へ移行した先進諸国の大都市で求められるのは、広井の提案と同じ新しい都市型のコミュニティの形である。

コミュニティを公共福祉の観点から論ずるか都市間競争の観点から論ずるか立脚点の違いは大きいですが、本報告書にとって重要なのは、広井もフロリダの論との共通点に言及するように、まったく別の文脈のコミュニティ論が、資本主義の展開の極にある世界的大都市という場で出会うことである。

7. 都市の中での賃貸住宅の存在意義

平成22年5月に発表された国土交通省成長戦略会議の『住宅・都市分科会報告』では、3つの大戦略の1番目に「大都市イノベーション創出戦略」として「世界都市東京をはじめとする大都市の国際競争力の強化」があげられた。「激化する国

際都市間の競争に勝ち抜く」ために提案された、早期の実現を目指す政策案の核をなすのは、都市再生特別措置法の前倒し延長や拡大による再開発と、羽田の24時間化である。

リチャード・フロリダの論を踏まえるならば、これは優先

【13】われわれは『住宅長寿命化大作戦 リクルート住宅総研の200年住宅論』で、日本の住宅が長寿命になるためには、耐久性・劣化対策などのハードウェアの性能だけでなく、建物の美的な価値や街のアメニティ価値によって醸成される、所有者の「愛着」が不可欠であるとの提案をした

【14】『コミュニティは賃貸の武器になるか』、日経アーキテクチャ 2010年1月25日号、住宅特集

【15】広井良典(2009)『コミュニティを問いなおす ―つながり・都市・日本社会の未来』筑摩書房

【16】東海圏、近畿圏など他の大都市圏も同様である

【17】三浦展(2004)『ファスト風土化する日本―郊外化とその病理』(洋泉社)では、会社主義という生産共同体とマイホーム主義という消費共同体と表現されている

【18】リチャード・フロリダ、井口典夫・訳(2008)『クリエイティブ資本論 新たな経済階級の台頭』、ダイヤモンド社、リチャード・フロリダ、井口典夫・訳(2009)『クリエイティブ都市論 創造性は居心地のよい場所を求める』、ダイヤモンド社

【19】クリエイティブ・クラスとは、スーパー・クリエイティブ・コアに分類される芸術家やデザイナー、クリエイター、建築家、科学者・研究者、技術者、編集者などと、クリエイティブ・プロフェッショナルとして分類されるハイテク、金融、法律、医療、企業経営などの知識集約型産業で働く人々を指す

【20】サンフランシスコやオークランド、シアトルなど住宅価格が高騰した都市。ただし、サブプライム問題以前の分析である

順序が違う。リチャード・フロリダも多大なる影響を受けたジェーン・ジェイコブズの言葉を借りるなら、「都市に対する見当違いなやり方」だ。

脱工業化時代のイノベーションは超高層ビルが起こすのではなく、アイデアと才能に富むクリエイティブ・クラスの集積がもたらすのである。ジェントリフィケーション【21】は才能の集積の後から起こるのだ。ここでは都市そのものを語ることが主題ではないので、フロリダが不動産市場について直接言及しているところ【22】を引用して話を戻そう。

不動産価格の高騰はイノベーションの妨げになりかねない。創造的で革新的な活動の多くは、それが新規のハイテク事業、画廊、音楽であれ、「安価な空間」を必要とする。これこそジェーン・ジェイコブズの有名な言葉「新しいアイデアには古い建築が必要だ。」のとおりなのである。

この世界都市東京に新しい才能を集積させるためには、賃貸住宅市場が重視されなければならない。

8. 本報告書の守備範囲

以上述べてきたような問題意識から、われわれの検討は、大都市の民営賃貸住宅に暮らす現役世代にフォーカスし、暮らしの質、コミュニティという切り口で、賃貸住宅の質の向上について論じる。

賃貸住宅を巡る社会的課題は非常に幅広い。ストック型社会の実現という観点でみれば、賃貸住宅の建物の質、性能の向上については大きな課題がある。社会資産として優良なストックの形成は、短寿命な「賃貸仕様」ストックが幅を効かせる賃貸住宅市場にこそ対策の余地が大きい。

例えば、耐震性に劣る危険なストックは補強なり建て替えなり、速やかに何らかの対策が取られるべきである。耐火など防災面もしかり。特にこのようなユーザーの生命・財産に関わるような部分への対応は、社会的にも、道義的にも、考え方によっては法的にも、住宅サービス提供という業を営む家主

世界的にみて大都市で持ち家率が低いのは、東京に限らず世界共通の傾向である。全米での持ち家率67%に対してニューヨーク市の持ち家率は34%、UK全体で68%に対してロンドンでは55%、全仏で57%に対してパリでは33%と、これら世界の大都市での持ち家率は、いずれも国全体それを大きく下回る。

言い換えると、世界的な大都市に住むということは、高い確率で賃貸住宅に住むということであり、賃貸住宅の質は、その都市の居住環境の質を表しているといってもよい。

「創造性は居心地のよい場所を求める」とリチャード・フロリダは述べる。東京をはじめとする大都市でのイノベーション創出を成長戦略とするならば、新しいアイデアと高い創造性でイノベーションを起こす若い者たちが、心地よく暮らせる安価な空間が都市には必要だ。

賃貸住宅が都市に果たす役割は、これまでの量的なものから質的なものに変容していくのである。大都市の賃貸住宅の暮らしの質に着目することには、公共福祉の文脈でも成長戦略の文脈でも、いずれにせよ大きな意義があると思われる。

の責任に関わる課題である。議論の余地はない。いつまでにどうやってやるか、行政ができるだけ早く道筋を示すべき課題である。われわれのプロジェクトでは、生活の質という点で関わる場合を除き、賃貸住宅の建築的な課題については時間を割かない。

他にも、ケアも含む高齢者の問題、経済的弱者の住宅確保の問題、公営住宅も含む公的住宅補助の問題などはひとまとまりの問題系として検討するべき課題である。ただしこれは、家賃滞納者の追い出し問題を巡る議論が、しばしば水掛け論的な混乱に陥ることからもわかるように、民間住宅市場だけで対策する問題系ではない。より大きな福祉政策の枠組みの中で解決する問題である。よって、読者によっては異論もあるかもしれないが、本プロジェクトの検討スコープからは外している。

9. 本報告書の内容

では、ここで本報告書のコンテンツについて簡単に紹介しておく。もちろん読み方は読者に委ねられるが、編集の意図としては、第2部は第1部を、第3部は第2部を踏まえると理解が早いと思われる。つまり、できれば第1部から順に読み進めていただくと幸いである。

第1部 [論説]

ストック型社会の賃貸住宅市場システムの在り方

リクルート住宅総研所長の矢部と、リクルート住宅総研にも席を置く麗澤大学准教授清水氏の論説から本報告書の本編を始めることとする。

われわれがまずここで提示したいのは、社会インフラとしての観点から賃貸住宅を考える重要性である。市場のあるべき姿について大きな見取り図と、それを実現するための必要条件である大家業と管理業の双方にプロ化を求める、市場システムの制度設計の考え方を提案する。

① なぜ、住宅を所有してきたのか？

一人と「家」との程よい関係—

清水千弘

(麗澤大学経済学部准教授、リクルート住宅総研 主任研究員)

清水の論は、まず、持ち家と賃貸がこれまでどのような関係にあったのか、またストック型社会という大きな構想の中で本来はどうあるべきなのかを明らかにする。そのうえで、「人と家の程よい関係」というビジョンとして所有と非所有の間

のシームレスな選択が可能な市場の実現を提案するこの論は、ストック型社会における賃貸住宅の社会的な意義や役割について、これまであまり語られてこなかった論点を提示する。

② 貸主・賃貸管理業者の責任範囲の明確化による賃貸市場の活性化

矢部智仁

(リクルート住宅総研 所長)

この大きな見取り図を受けて、リクルート住宅総研所長の矢部は、賃貸管理業に求められる機能・役割を整理して、業界の設計図として提案する。賃貸管理業の機能、役割の見直しは、清水の論でも社会インフラとして不足している機能として進化が求められている課題である。

矢部は、賃貸管理を巡るトラブル事例の傾向を分析し、原因の根本に賃貸住宅の供給サイドの制度的な問題があることを指摘する。ここではまた、ニューヨークの不動産管理市場の制度を参照することで、わが国の業としての立ち後れが明らかになる。

第2部 [解説]

NYC, London, Paris & TOKYO 賃貸住宅生活実態調査

前述したように、国土交通省が作成した『成長戦略』の住宅・都市分野報告書では、大都市イノベーション戦略がトップにあげられ、「東京をはじめとする大都市の国際競争力の強化」が提唱される。それに対して、われわれは、これもすで

【21】マンハッタンのソーホーエリアが有名な事例。賃料の安い倉庫街だった街に若い芸術家やクリエイターが移り住むことでハイセンスな街として人気エリアになり、賃料が高騰し、有名ブランドや富裕層が次々に進出してきたかわりに、玉突き的に若い芸術家や古くからの住民が住めなくなる「高級化現象」

【22】リチャード・フロリダ(2009)、167 p

に述べた通り、リチャード・フロリダ(2009)の論の通り、都市の賃貸住宅の質的向上が重要であると考えられる。

賃貸住宅の質的向上を検討することを目的とした本プロジェクトでは、そのような都市に対する視線も考慮し、東京の賃貸住宅の質を、「暮らしの質」という切り口で、ニューヨーク、ロンドン、パリという欧米の大都市の比較によって明らかにする。

これからの都市間競争という点からは、欧米との比較ではなく、アジア、ことに中国の都市やシンガポールとの比較が有用だと意見も出るであろうことは承知している。しかし、われわれの研究の目的は、あくまで民間賃貸住宅市場の質的向上による「暮らしの質」にある。ビジネスセンターとしての競争力が主眼ではない。また、中国とは経済の成長段階や国家の体制からしても、単純な比較が難しい。以上のような理由で、ストック型の住宅市場を実現している、欧米の都市との比較を選択した。

ちなみに、財団法人森記念財団が設置した都市戦略研究所の『世界の都市総合力ランキング2009年版(Global Power City Index - 2009)』によれば、東京は、世界35都市の総合ランキングで、1位ニューヨーク、2位ロンドン、3位パリに続き、4位にランクされる。

① 日本、アメリカ、イギリス、フランスの賃貸住宅市場統計

志村和明

(株式会社サーチライト代表、リクルート住宅総研主任研究員)

まず、各国・各都市の住宅ストックに関する統計を集め、4都市および4カ国の比較において、東京の賃貸住宅市場のアウトラインを把握する。

商品やサービスが国内市場だけの事情で独自に進化し、世界標準からかけ離れ競争力を失ってしまう現象をガラパゴス化というが、ここで明らかにしたいのは、まさに日本の賃貸住宅ストックがガラパゴス化している事実である。

それを端的に集約するなら、供給過剰という一点に尽きる。ここまでも何度も触れ、また今後も何度も繰り返すことになるが、欧米と比べ日本賃貸住宅ストックの空き家率は突出している。また同時に、世帯数あたりの新規供給数も突出している。この相矛盾する現象が直接的に導くのが、スクラップアンドビルドである。

『住宅・土地統計調査』で建築年代別に借家の減失率を計算したが、減失率は築年数の古さと相関しない。建物の老朽化状態とは無関係の建て替えが行われているということである。そのような短期間でのスクラップアンドビルドにもかかわらず、居住面積水準という指標でみると、質的な向上も遅々として進んでいない。

なお、本論では各国の統計制度の違いから、思うようなデータが十分に集まらなかった。しかし、多少断片的な事実関係をつなぎ合わせるだけでも、日本の賃貸住宅市場が国際的にみてどのような状態であるのかを理解するのは容易である。

② リクルート住宅総研オリジナル調査 解説編 NYC, London, Paris & TOKYO 賃貸住宅生活実態調査 島原万丈

(リクルート住宅総研 主任研究員)

次に、リクルート住宅総研がオリジナルで企画し実施したニューヨーク、ロンドン、パリ、東京の4都市の比較の賃貸住宅生活実態調査から、主要なデータをピックアップして解説する。

民間賃貸住宅での「暮らしの質」に特化した本調査の結果をみると、東京の居住環境の質は惨憺たるものといわざるを得ない。

賃貸住宅市場に限ったことではないが、行政や研究者も含め業界で「住宅の質」を議論する場面では、どうしても「住宅の質」はハードウェア、モノとしての性能・機能に話題が集まる傾向がある。確かにハードウェアが果たす役割が大きいし、政策的にはハードウェアの性能・機能で管理をすることになるが、そこでは、誰の何のためのハードウェアなのか、しばしば議論の最終ゴールが忘れられ、ひたすら技術論に終始してしまいう傾向が見受けられる。

しかし、「所有しない」賃貸住宅を足がかりに考えると、「住宅の質」の向上という大きな目的に対して、ハードウェアの性能・機能は手段にすぎず、まずは、「どういう暮らしを実現したいのか」という、ライフスタイルの構想が必要であることを再認識させられる。

こなお、本稿で紹介するデータはすべて、巻末資料編にデータ集として掲載した。

第3部 [論考] アカリイテナイ

第3部では、3人のゲストの論考を紹介したい。3人とも、リクルート住宅総研の報告書では初登場の論者である。また、3人とも1980年代生まれのポスト団塊ジュニア世代である。

リクルート住宅総研は、かねてよりポスト団塊ジュニア世代の新しい価値観、新しい才能に注目してきたが、ここで紹介する3人の論考はいずれも新鮮な驚きであった。クレーバーで、地に足が着き、優しい。まさに「愛ある賃貸住宅を求めて」という本報告書のコンセプトにふさわしい論考が揃ったと自負している。それぞれ多忙な中、本プロジェクトの趣旨に賛同しご協力いただいた3人には、この場をお借りしてお礼申し上げる次第である。

「アカリイテナイ」と題した第3部は、テナイにまつわる新しい価値観についての話である。「シェア居住」という新しい居住スタイルを手がかりに、しかし単なるシェア居住の解説にとどまることなく、現代の日本で賃貸住宅が本来どのような役割を担っていくべきなのか、賃貸住宅が本来持っているはずの可能性を再発見するものである。

① 時代の実験台だった賃貸住宅 —「シェア居住」に至る背景とは？

小野有理
(リクルート SUUMO マガジン)

小野は、リクルートが発行する住宅情報メディア『SUUMO マガジン』の編集者である。社内事情で恐縮だが、今回のプロジェクトへはまったくの業務外での参加である。

小野の論考は、江戸末期の長屋の時代からいまに至るまで賃貸住宅の歴史を振り返ることで、現代のシェア居住ブームの背景を考察する。

ここでのもっとも重要な成果は、「賃貸住宅は、常に時代の実験台だった」という発見で、賃貸住宅に新しい意味づけをしたことであろう。時代が変化する時、求められる日本人のライフスタイルが変化し、住宅が変化する。歴史的にみて、賃貸住宅が持ち家に先駆けて変化することで、常に新しい時代の居住スタイルの先鞭をつけてきた。

日本に近代国家ができた明治以来、国民のライフスタイル

を方向付けてきたのは常に国家であり、先進的な居住スタイルを提案してきたのは公的な賃貸住宅であった。ところが、経済成長期以降、国家の住宅政策が持ち家購入産業にシフトすることで、民間賃貸住宅は量のみを追求する産業となり、賃貸住宅から実験性や提案性は失われ、質までも低下し始める。そこに新しい世代の住まい手の自発的な工夫から生まれてきたのが、「シェア居住」という新しい居住スタイルである。

小野の論は、「シェア居住」だけでなく、現在の賃貸住宅市場の「つまらなさ」の背景にまで照準する。

② シェア住居の現在と未来

北川大祐
(株式会社ひつじインキュベーション・スクエア代表)

北川氏は、シェアハウスに特化した不動産情報サイト「オシャレオモシロフドウサンメディア ひつじ不動産」の主催者であり、いまマスコミでも引っ張りだこの、シェアハウスブームの仕掛け人で第一人者ある。

ブームの仕掛け人という表現から、流行を追いかける無責任なギョーカイ人を想像すると大間違いである。氏は、良質なシェア居住の普及と定着を目指し「ひつじ不動産」掲載物件には厳しい条件をつけ、運営管理面での業界水準向上のため「シェア住宅管理士講座」を開催するなど、ブームに乗じた安易なシェアハウス企画に警鐘を鳴らし続けている。

北川氏の論考は、80年代の「外人ハウス」あたりを起源とするシェア住居の、現在の姿と今後の展望を解説する。ところで、氏は本文中でもあえて断っているが、ひつじ不動産で紹介する物件について、いわゆるシェアハウス・ゲストハウスという用語を使わない。かわってCOMRET（コムレット）という用語を提唱しているが、これは、COMMunity Residence, conTactive residence から取った造語で、「コミュニティのある住宅、接点のある住宅」を意味する。

ルームシェアのようなDIY型のシェアスタイルと、管理運営会社が介在する事業体介在型のシェア住居を区別するために開発した用語だそうだが、そこに込められているのは、シェアハウス・ゲストハウスという言葉に対する一般的にイメージされる、経済性にのみ主眼をおいたシェアや家族的コミュニティの強調を避けるためである。

その意図は、本論考で紹介される事例をみればわかる。現在、コムレットとして区別されるレベルのシェア住居の入居者は、

決して低所得な層ではなく十分な収入があり、家族的な付き合いというより、自然な交流がもたらす付加価値を評価する「成熟した単身者」であることが示される。

北川氏によって紹介される事例が示しているのは、広井(2009)やフロリダ(2009)が重視する、新しい都市型コミュニティの形に他ならない。

③ 愛ある家賃

石神夏希
(COLUMBA 文筆家)

「家賃って何のためのお金ですか?」。最初の打ち合わせで石神氏から発せられた問題意識は、衝撃的であった。われわれは、家賃についてそのような根源的な問いをたてたことは一度もなかった。

確かに、一定面積の床と各種設備を一定期間専有することに対する費用。家賃をそのように定義しきってしまうと、空室率が2割にも達する供給過多の賃貸住宅市場で、新築競争、設備競争の悪循環から抜け出す道を見つけることは困難である。

本報告書で登場する書き手の中で唯一、石神氏は住宅不動産業界の人間ではない。本業は演劇の脚本・演出なども手がけるフリーの文筆家である。石神氏には、2006年に発表した『ポスト団塊ジュニア考—2015年、住宅市場は彼らを中心に回る』の企画設計に参加してもらった経緯もあり、リクルート住宅総研のプロジェクトでは、常にアドバイザー的な立場で助言をいただいていた。

「愛ある家賃」という切り口で、業界で注目を集める先進事例をスタディした本論考は、おそらくこれまで誰も読んだことがない、まったく新しい賃貸住宅論である。石神氏から提案された「愛ある家賃」というコンセプトに、本プロジェクトがいかに大きな影響を受けたかについては、「愛ある賃貸住宅を求めて」という本報告書のタイトルからもご想像いただけると思う。

[終章] まとめと提言

第2部で明らかになる東京の賃貸住宅市場の現状を中心に、第1部、第3部の論考も参考にして、本プロジェクトの最終成果として終章をまとめる。

ここでは、賃貸住宅市場の質について従来から議論されていることに、本プロジェクトで明らかになった知見を統合し、市場の課題を整理し解決策の提言をしている。提言は、1. 過剰供給の抑制、2. 質の向上と長寿命化、3. 既存ストックの活用(価値の再生)、4. 賃貸住宅の楽しさの創出の4つの骨子からなり、1と2は賃貸住宅の質の向上、3と4はそこでの暮らしの質の向上させることに力点がある。

本プロジェクトでのすべての検討を踏まえて、われわれが賃貸住宅市場に対してもっとも問題を感じるのは、ハードの質の低さもさることながら、暮らしの質という、いわば市場のソフトにあたる部分での質の低さである。賃貸住宅市場では、住まい手は住まいから阻害され、地域と断絶して暮らしている。そのことに対して、「チンタイだから」という諦めや無関心がこの市場を覆っている。そして、それは、賃貸住宅が供給される市場の論理、あるいは大家の、住まい手の暮らしや建物に対する無関心が生み出したものである。

この市場の状態を、われわれは「つまらない」と考えるし、「愛がない」と批判する。そして、このつまらない市場をいくらかでも面白くする、愛のない住宅を愛のある住宅にするために、われわれなりの提案をまとめた。

議論を明確にするためにあえて輪郭を強調して論じている。日本の賃貸住宅がすべて、大家がすべてそうであると断じるつもりはない。ご不快に感じられる市場関係者も少なくないと予感するが、われわれなりの愛を込めたメッセージのつもりである。趣旨に免じてご容赦いただければ幸いである。なお、本序章も含めて文責はすべて島原にある。

[データ編] リクルート住宅総研オリジナル調査

報告書巻末には、われわれが本プロジェクトで主たる検討材料とした消費者アンケート調査の全結果を掲載しておく。

ここに掲載するアンケート調査は、今回のプロジェクトのためにリクルート住宅総研がオリジナルで企画したものである。調査の設計は、島原と株式会社サーチャイト志村和明氏が担当し、志村氏とフリーランスリサーチャーの浅賀由起氏の協働でデータの分析・制作にあたった。

調査は、各都市の民間賃貸住宅に住む15歳～59歳の居住者を対象として、インターネット調査で実施した。各都市での有効回収サンプルの年齢別構成比は、各都市の賃貸住宅居住者のうち、15歳～59歳の年齢構成比に応じて割り付けている。男女比は1：1に調整している。なお、東京ではUR賃貸の居住者も対象としている。近年の入居者募集については民間市場相場の賃料で運用されているので、実質的に違いはないと判断した。

調査対象地域は、東京は、東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県の一都三県、ニューヨークは、ニューヨーク州ニューヨーク市、ロンドンは、グレーターロンドン（大ロンドン）といわれるイギリスの首都圏、パリは、イル・ド・フランスといわれるパリを中心としたフランスの首都圏である。本報告書では特に断りがない場合、東京は東京圏、ロンドンはグレーターロンドン、ニューヨークはニューヨーク市、パリはイル・ド・フランスにおける調査データの比較である。

社会資本整備審議会の答申でも積み残されたように、民間賃貸住宅の質の向上という課題に関しては、今後も幅広い議論が必要だろう。ここで得られた東京の賃貸住宅の暮らしの質の低さは、あらゆる議論の下敷きにしてもらいたい現実である。ことによると、住宅政策以外の領域での諸問題に対しても、重要な問題提議となるものかもしれないと予感している。

いかなる領域のどのような議論においても、それが「住宅の質」に言及する限りは、消費者の「暮らしの質」が置き去りになることがないよう、ここで公開する調査結果が幅広く参照されれば幸いである。

