

4 住まいに対する満足度

4-1

住まいに対する満足度 —愛されない住まい—

これまで、住まいのプロフィールと住まい探し行動、日々の暮らしの実態について欧米の賃貸住宅と比較することで、東京の賃貸住宅市場をユーザーの目線で描写してきた。ここでは総括としての位置づけで、東京の賃貸住宅の満足度を評価していこう。ここで明らかにするのは、ユーザーの使用価値からみた東京の賃貸住宅の質の評価である。

図22で示しているのは、現在の住宅の住み心地に対する満足度である。「たいへん満足している」から「たいへん不満である」の5段階でたずねたところ、「たいへん満足」と「まあ満

足」を合わせた割合は、東京は63%で過半数が満足と答えているが、ニューヨーク79%、ロンドンも78%、パリは80%と、他の3都市では軒並み8割に及び、東京とは15ポイント以上の差がつく。「たいへん満足」で比べると、東京7%、ニューヨーク26%、ロンドン25%、パリ21%と、さらに差が顕著である。東京は満足度が低い。

世帯人数別にみると、東京では、1人世帯64%（たいへん満足8%）、2人世帯63%（7%）、3人以上世帯60%（5%）と、世帯人数が増えるほど徐々に満足度が下がる傾向があ

【図22】現在の住宅の住み心地満足度（全体／単一回答）

			(%)					「満足・計」	「不満・計」	
			「満足・計」		どちらとも言えない	「不満・計」				
			たいへん満足している	まあ満足している		やや不満である	たいへん不満である			
●凡例										
都市別	東京	(n=2000)	6.9	55.7		24.4	9.0	4.0	62.6	13.0
	ニューヨーク	(n = 750)	26.4	53.0		10.6	7.5	2.6	79.3	10.1
	ロンドン	(n= 500)	25.4	52.5		14.1	6.5	1.5	78.0	7.9
	パリ	(n= 500)	21.2	59.1		13.0	5.0	1.6	80.3	6.6
世帯人数 ×都市別	1人世帯	東京 (n= 831)	8.1	56.1		24.6	7.5	3.7	64.2	11.2
		ニューヨーク (n= 269)	26.9	54.9		7.5	8.0	2.7	81.8	10.7
		ロンドン (n= 148)	31.0	47.6		11.3	8.8	1.3	78.6	10.1
		パリ (n= 110)	21.6	45.9		20.4	10.1	2.0	67.5	12.2
	2人世帯	東京 (n= 622)	7.3	55.3		22.6	9.7	5.1	62.6	14.8
		ニューヨーク (n= 280)	27.0	54.1		11.7	6.7	0.5	81.2	7.1
		ロンドン (n= 171)	26.2	53.2		15.0	4.5	1.1	79.4	5.6
		パリ (n= 173)	20.4	63.5		10.1	4.5	1.4	84.0	5.9
	3人以上世帯	東京 (n= 547)	4.6	55.7		26.2	10.4	3.2	60.3	13.6
		ニューヨーク (n= 201)	24.8	48.7		13.1	7.9	5.4	73.5	13.3
		ロンドン (n= 181)	20.2	55.9		15.6	6.4	1.9	76.1	8.4
		パリ (n= 216)	21.8	62.1		11.7	2.9	1.5	83.9	4.4

K60006(22)

【図23】現在の住宅の住み心地満足度（集合住宅居住者／単一回答）

				(%)					「満足・計」	「不満・計」	
				「満足・計」		どちらとも言えない	「不満・計」				
				たいへん満足している	まあ満足している		やや不満である	たいへん不満である			
●凡例											
都市別	東京	(n=1844)		6.8	56.4		24.2	8.8	3.8	63.2	12.6
都市× 集合住宅内で親しくしている人数別	0人	(n=1430)		6.4	55.1		25.3	8.8	4.3	61.6	13.1
	1～2人	(n= 289)		8.2	59.5		18.3	10.9	3.1	67.8	14.0
	3人以上	(n= 125)		8.1	63.4		25.0	3.5		71.5	3.5

K60010(23)

K60010(23)

【図24】現在の住宅の家賃に対する納得感（全体／単一回答）

			(%)					「納得している・計」	「納得していない・計」			
			「納得している・計」		どちらとも言えない	「納得していない・計」						
			とても納得している	まあ納得している		あまり納得していない	まったく納得していない					
●凡例												
都市別	東京	(n=2000)	7.2	43.4		31.0		15.0	3.4	50.6	18.4	
	ニューヨーク	(n= 750)	18.0	40.8		21.1		16.7	3.5	58.8	20.1	
	ロンドン	(n= 500)	22.4	39.9		22.9		11.9	3.0	62.2	14.9	
	パリ	(n= 500)	23.8	36.4		23.7		11.8	4.3	60.2	16.1	
世帯人数 ×都市別	1人世帯	東京	(n= 831)	7.8	44.4		30.4		13.8	3.6	52.2	17.5
		ニューヨーク	(n= 269)	17.9	46.1		16.6		16.7	2.7	64.1	19.4
		ロンドン	(n= 148)	25.4	42.5		19.0		9.4	3.7	67.9	13.1
		パリ	(n= 110)	24.5	30.0		23.9		17.4	4.2	54.5	21.6
	2人世帯	東京	(n= 622)	6.7	41.5		32.1		16.3	3.4	48.2	19.6
		ニューヨーク	(n= 280)	18.5	43.5		21.1		13.9	3.1	62.0	16.9
		ロンドン	(n= 171)	19.7	37.8		28.6		11.4	2.6	57.4	14.0
		パリ	(n= 173)	23.8	37.9		24.9		8.5	5.0	61.7	13.5
	3人以上世帯	東京	(n= 547)	6.8	44.1		30.7		15.3	3.1	50.9	18.4
		ニューヨーク	(n= 201)	17.4	29.7		27.3		20.5	5.1	47.1	25.6
		ロンドン	(n= 181)	22.4	39.7		20.6		14.4	2.9	62.1	17.2
		パリ	(n= 216)	23.5	38.6		22.5		11.5	3.9	62.1	15.4

K60008(24)

るが、他の都市では世帯人数との満足度の相関はみられない。背景には、東京ではファミリータイプの物件が少なく、1人あたりの居住面積が狭いことがあげられるかもしれない。

さらに東京の集合住宅居住者に限り、集合住宅内での交流人数別に満足度を比べてみると、同じ集合住宅内に親しい人が1人もいない「0人」では満足度は62%、「1～2人」では68%、「3人以上」になると72%となり、欧米の満足度水準に近づく（図23）。良好な住民コミュニティの形成が、住民のストレス軽減だけでなく、物件に対する満足度にも好影響を

与えることがわかる。

次に、家賃に対する納得度という観点で満足度をみてみる。

家賃を払い続けても所有権を得ることができないというただ一点で、賃借人にとって賃貸住宅は消費財である。賃貸住宅が投資財でなく消費財である限り、家賃はその家の現在の使用価値に対する対価であり、他のあらゆるサービス商品と同様、使用することで得られる満足度に対してコストパフォーマンスが求められる【17】。飲食店にB級グルメというジャンルがあるように、住み心地に対する絶対的満足が低くても、対

【17】一方、持ち家の価格は、その家の使用価値だけでなく資産価値に対する対価でもあるので、価格の妥当性は一概には評価できない

価の家賃がそれなりに安ければ、それは「値段なりに」と納得して評価される可能性もある。

図24で示すように、家賃に対する納得度を5段階でたずねた「とても納得している」と「まあ納得している」を合わせた割合は、東京が51%、ニューヨーク59%、ロンドン62%、パリ60%と、家賃の高い欧米の納得度は住み心地の満足度よりも下がり、東京と欧米との差は小さくなる。それでもやはり、東京の「とても納得している」という割合は7%に過ぎず、決してコストパフォーマンスがよいと思われているわけではない。

この項目についても、集合住宅内での交流人数別に比べて

おこう（図25）。親しい人が「0人」では納得度が49%、「1～2人」では54%、「3人以上」で56%となる。住み心地の満足度との相関ほどには強い相関はないが、交流人数が少ないほど「納得していない」という割合が多くなる傾向もあるなど、一定の影響度は認められる。

次に、現在の住まいに対する愛着度をみてみよう。

昨年発表した報告書【18】でも提案したように、われわれリクルート住宅総研は、ストック型社会の実現のためには、所有者の住宅に対する愛着の醸成が不可欠であるという思想を持っている。賃貸住宅ストックが長寿命化するためには、オー

【図25】現在の住宅の家賃に対する納得感（集合住宅居住者／単一回答）

			(%)							
			「納得している・計」		どちらとも言えない	「納得していない・計」		「納得している・計」	「納得していない・計」	
			とても納得している	まあ納得している		あまり納得していない	まったく納得していない			
● 凡例										
都市別	東京	(n=1844)	6.8	43.5		31.0	15.5	3.2	50.3	18.7
都市× 集合住宅内で親しくしている人数別	0人	(n=1430)	6.2	42.8		31.4	15.8	3.6	49.1	19.5
	1～2人	(n= 289)	9.9	44.1		29.1	14.9	2.0	54.1	16.9
	3人以上	(n= 125)	5.9	50.3		30.1	12.8	1.0	56.2	13.7

K60012(25)

K60012(25)

【図26】住まいに対する愛着度（全体／単一回答）

			(%)					「愛着あり・計」	「愛着なし・計」
			「愛着あり・計」		どちらとも言えない	「愛着なし・計」			
			非常に愛着が強い	やや愛着が強い		あまり愛着がない	全く愛着がない		
●凡例									
都市別	東京	(n=2000)	8.6	36.8	33.9	13.3	7.4	45.4	20.7
	ニューヨーク	(n= 750)	23.6	39.2	24.7	6.4	6.2	62.7	12.6
	ロンドン	(n= 500)	23.7	40.4	20.2	9.1	6.5	64.2	15.6
	パリ	(n= 500)	31.2	39.9	19.7	4.4	4.7	71.2	9.1
世帯人数 ×都市別	1人世帯	東京 (n= 831)	8.5	38.1	32.5	13.4	7.5	46.6	20.9
		ニューヨーク (n= 269)	24.8	42.8	20.9	6.8	4.7	67.6	11.5
		ロンドン (n= 148)	26.4	44.1	21.0	3.2	5.4	70.5	8.6
		パリ (n= 110)	22.2	43.9	18.6	7.9	7.4	66.1	15.3
	2人世帯	東京 (n= 622)	10.4	35.5	33.3	12.5	8.4	45.8	20.9
		ニューヨーク (n= 280)	23.8	35.5	28.6	6.3	5.8	59.3	12.1
		ロンドン (n= 171)	25.4	41.3	18.1	9.4	5.8	66.7	15.2
		パリ (n= 173)	30.6	39.9	21.8	3.2	4.5	70.5	7.7
	3人以上世帯	東京 (n= 547)	6.7	36.4	36.7	14.1	6.2	43.1	20.3
		ニューヨーク (n= 201)	21.5	39.5	24.4	5.9	8.8	60.9	14.7
		ロンドン (n= 181)	20.0	36.6	21.6	13.7	8.0	56.7	21.7
		パリ (n= 216)	36.5	38.0	18.3	3.7	3.5	74.5	7.2

K40019(26)

【図27】住まいに対する愛着度（集合住宅居住者／単一回答）

			(%)					「愛着あり・計」	「愛着なし・計」
			「愛着あり・計」		どちらとも言えない	「愛着なし・計」			
			非常に愛着が強い	やや愛着が強い		あまり愛着がない	全く愛着がない		
● 凡例									
都市別	東京	(n=1844)	8.7	36.6	34.2	13.4	7.1	45.3	20.5
都市× 集合住宅内で親しくしている人数別	0人	(n=1430)	7.7	34.6	35.0	14.4	8.3	42.3	22.7
	1～2人	(n= 289)	11.5	40.7	33.0	10.5	4.3	52.2	14.8
	3人以上	(n= 125)	14.1	50.2	27.2	7.7	0.7	64.3	8.4

K60009(27)

K60009(27)

ナーの物件に対する愛着が何より必須であることは言うまでもないが、賃借人からも愛着を持たれることは、思いのほか重要である。

現在、賃貸住宅ストックは明らかな供給過多で、市場全体での需給バランスの崩れは、そのままダイレクトに賃貸経営の空室リスクに繋がっている。平成20年の『住宅・土地統計調査』によれば、日本全国での賃貸住宅の空室率は19%、東京圏でも16%という異常なまでの高さである。賃貸住宅のオーナーは、築年数が経過するごとに、入居者が退去するたびに空室のリスクに悩まされる。空室が埋まらなくなると、途端に新築効果を当てこんだ建て替えが選択され、賃貸住宅の平均寿命は30年を切る短さである。入居者の愛着は空室リスクを低下させ、建物の長寿化に繋がるのである。

図26によれば、やはりというか残念ながらというか、東京の愛着度がもっとも低い。「非常に愛着が強い」と「やや愛着が強い」を合わせた割合は、東京が45%、ニューヨーク63%、ロンドン64%、パリ71%と、これまでみた他の指標よりも、東京の劣位が顕著になる。「非常に愛着が強い」と答えてもらった割合は、東京では9%に過ぎない。これでは、入居者に職場や学校の都合にちょっとした事情が発生すれば、躊躇なく退去されてしまうことだろう。

住民コミュニティの影響を確認しておこう。親しくしている人がいない「0人」では、愛着があると回答した割合は42%（「非常に愛着が強い」8%）であるのに対し、「1～2人」では52%（12%）に改善し、「3人以上」では64%（14%）まで愛着度が高まる（図27）。住み心地の満足度や家賃に対する納得感よりも、コミュニティとの強い相関がある。

最後に、賃貸住宅におけるコミュニティ問題として、居住地域に対する愛着度も確認しておこう。

賃貸住宅市場では、分譲市場に比べて沿線や地域の重視度が高い。物件の人気はまず地域の人気でスクリーニングされていることを知るべきである。繰り返しになるが、空き家率が19%（東京圏では16%）にもなるストックがだぶついた市場では、物件への愛着がそうであるように、地域への愛着率は物件の空室率を左右するといっても過言ではあるまい。

図28でみると、居住地域への愛着度（「非常に愛着が強い」＋「やや愛着が強い」）は、東京が44%、ニューヨーク70%、ロンドン69%、パリ67%と、欧米の3都市に比べると、東京の賃貸住宅居住者の愛着度の低さが目立っている。「非常に愛着が強い」と感じているのは9%に過ぎず、ニューヨーク、ロンドン、パリの3分の1程度しかない。

居住地域に対する愛着度と、居住地域で親しくつきあっている交流人数の関係を確認して、いったんのまとめとしたい。図29で明らかなように、親しくつきあっている人数が多いほうが、愛着が強いという相関関係が強くみられる。地域に愛着があるという割合は、交流人数「0人」では32%に過ぎないのに対して、「1～2人」になると49%に跳ね上がり、「3人以上」いる場合は70%が地域に愛着があると答え、そのうち「非常に愛着が強い」の割合も20%にのぼる。

生理学、心理学、歴史、神話、哲学、建築、文学などなど古今東西の人間のあらゆる知を横断して、人の場所や環境への情緒的な繋がりを「トポフィリア（場所愛）」という概念で論じたアメリカの地理学者イーファ・トゥアン【19】は、居住地域（隣近所）に対する人の感情において、人間関係の影響度が大き

【18】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』

【19】イーファ・トゥアン（1974）、小野有五、阿部一・訳（1992）『トポフィリア ―人間と環境』、筑摩書房、397p～400p

【図28】居住地域に対する愛着度(全体／単一回答)

			(%)					「愛着あり・計」	「愛着なし・計」	
			「愛着あり・計」		どちらとも言えない	「愛着なし・計」				
			非常に愛着が強い	やや愛着が強い		あまり愛着はない	全く愛着はない			
●凡例										
都市別	東京	(n=2000)	8.9	35.5	29.9	16.7	9.0	44.4	25.7	
	ニューヨーク	(n= 750)	28.1	41.3	17.4	6.4	6.7	69.5	13.1	
	ロンドン	(n= 500)	25.6	43.7	14.1	8.7	7.9	69.3	16.7	
	パリ	(n= 500)	29.7	36.8	20.7	5.3	7.5	66.5	12.8	
世帯人数 ×都市別	1人世帯	東京	(n= 831)	7.6	32.9	30.6	17.5	11.3	40.5	28.9
		ニューヨーク	(n= 269)	26.9	44.4	17.7	6.1	5.0	71.2	11.0
		ロンドン	(n= 148)	30.1	42.6	14.3	7.1	5.8	72.8	12.9
		パリ	(n= 110)	23.9	33.6	29.2	4.6	8.6	57.5	13.3
	2人世帯	東京	(n= 622)	9.9	34.1	30.7	17.3	8.0	44.0	25.3
		ニューヨーク	(n= 280)	29.6	37.8	18.7	6.8	7.1	67.5	13.9
		ロンドン	(n= 171)	28.6	41.2	13.1	9.9	7.3	69.8	17.1
		パリ	(n= 173)	26.1	38.9	20.0	6.6	8.5	64.9	15.0
	3人以上世帯	東京	(n= 547)	9.8	41.0	27.8	14.8	6.6	50.8	21.4
		ニューヨーク	(n= 201)	27.8	42.1	15.2	6.3	8.6	69.9	15.0
		ロンドン	(n= 181)	19.0	46.9	14.8	9.0	10.3	65.9	19.3
		パリ	(n= 216)	35.6	37.0	16.6	4.6	6.2	72.6	10.8

K50004(28)

K50004(28)

【図29】居住地域に対する愛着度(全体／単一回答)

			(%)					「愛着あり・計」	「愛着なし・計」
			「愛着あり・計」		どちらとも言えない	「愛着なし・計」			
			非常に愛着が強い	やや愛着が強い		あまり愛着はない	全く愛着はない		
●凡例									
都市別	東京	(n=2000)	8.9	35.5	29.9	16.7	9.0	44.4	25.7
都市×居住地域内で親しくしている人数別	0人	(n=1084)	4.7	27.6	32.4	21.9	13.4	32.2	35.3
	1～2人	(n= 478)	8.8	40.1	30.5	14.7	5.9	48.9	20.7
	3人以上	(n= 438)	19.6	50.1	22.9	6.0	3.3	69.7	7.4

K50004B(29)

K50004B(29)

いことを指摘する。

彼は、アメリカ南部の2つの都市で行われた調査研究の結果 —「隣近所がそれほど好ましくない、とても良い家」と「隣近所が良い、それほど好ましくない家」の選択を迫られた被験者が、6対1の割合で家よりも隣近所を採った—を紹介して、「都市の住人は、都市の便利さや家の質よりも隣近所の質に高い価値を置く。」と近隣地域の重要性を指摘する。

現在の東京の賃貸住宅市場に、1970年代のアメリカ南部（労働者階級の街）での研究結果をそのままあてはめることはできないことは承知している。しかし、それでも人間の「場所

愛」の根底に、良好なコミュニティが作用する力を否定する根拠はないだろう。イーファー・トゥアンの分析は、隣近所の人間関係の満足度が、地域全体への満足度や住宅設備への満足度にまで染み出すことまで明らかにしているのだ。

彼はこう述べる。「隣近所に対する満足度は、居住地域の物理的な特徴よりも、隣人への満足度、すなわち彼らが親しみやすかったり、尊敬できる人たちだったりすることによって決まる。不備な住宅や危険な街路についての不平は、隣人の習慣やしきたりに対する不平だと判ることが多い。」

ここまで紹介した本調査での結果、すなわち集合住宅内で

親しくつきあっている交流人数と、住まいに対する満足度や愛着度、さらには精神的健康状態との強い相関関係が、そして、最後に示した地域での親しい人の数と地域に対する愛着度の相関関係が、イーファー・トゥアンの説を裏付けている。

5 シェア居住の受容性

これまでの分析結果からわれわれが得た大きな知見は、集合住宅内のコミュニティの豊かさは、住民の精神的健康にもよい影響を与えるだけでなく、物件への満足度を高め、愛着度を高めるという点で、賃貸住宅経営が注目すべき資源となるということである。

ところが現実には、この資源を不動産管理に活用している例は稀である。一般的な東京の賃貸住宅は、地域とも断絶し住民コミュニティは存在していない。

そんな中、賃貸住宅における「シェア居住」という住まい方が注目されている。代表例はシェアハウスあるいはゲストハウスと言われるカテゴリーである。企業社宅や古い一戸建てをリノベーションして、各入居者は専有部に当たる居室に暮らし、他の入居者とキッチン、バス、リビングなどを共有する住まい方を提供している物件である。東京を中心に数が増えており、コミュニティを求める新しい住まい方として、あるいは新しい賃貸住宅ビジネスとして、マスコミで紹介される例も目立つようになってきた。

また、ルームシェアも徐々に増えてきているという実感がある。実際にルームシェア中の若者に話を聞くと、1人でワンルームマンションを借りるより、2、3人でファミリータイプを

借りたほうが、広いキッチンやバスルームを使え、ワンルームマンションより1人あたりの家賃負担も軽いとの評価である。もちろん友達と同居する楽しさもある。

ちなみに、われわれが取材に訪れたニューヨークやロンドンでは、インタビューをした消費者の多くが過去にルームシェアの経験を持っていた。これまでの住み替えの遍歴をインタビューすると、ごく当たり前のようにかつてのルームシェアの経験談が話題に出てくる。都市に出てきたばかり、あるいは親元から独立したばかりの若者にとって、ニューヨークやロンドンの家賃はとても1人で払いきれものではなく、ルームシェアという選択肢が選ばれているようである。

シェアハウス・ゲストハウスにしてもルームシェアにしても、東京の割高で孤独なワンルームマンションの代替案としての認知が高まれば、今後はさらに増えそうだという予感はある。供給サイドからみても、だぶついたストックの活用方法として注目してもよいと思われる。

そのような仮説の可能性を検証するために、今回の調査では「シェア居住」に関する実態と今後の受容性を確認しておくこととした。

5-1 ルームシェアの実態

まず、今現時点でのルームシェアの経験率からみてみよう。図30のとおり、4都市の中でも家賃がより高いニューヨークとロンドンではルームシェアの経験率が高く、われわれの取材の実感を裏付けるものである。

「いま現在ルームシェアをして暮らしている」という割合は、ニューヨークでは12%、ロンドンでは24%と4人に1人はルームシェア中である。過去の経験も加えると、ニューヨークで

50%、ロンドンでは68%に達する。年齢階層別に確認してみると、20代（15～24歳、25～29歳）ではニューヨークで2割、ロンドンでは3～4割が、現在ルームシェアで暮らしている。これらの都市では、一特にロンドンでは一 ルームシェアは若年層のごく一般的な居住スタイルと見なすことができる。パリではやや少なく過去の経験も合わせて27%、20代でも4割となっている。

【図30】ルームシェアの経験(全体/単一回答)

				(%)		
				いま現在ルームシェアして暮らしている	いまは違うが、過去にルームシェアしていたことがある	ルームシェアの経験はない
●凡例						
都市別	東京	(n=2000)		1.3	9.3	89.4
	ニューヨーク	(n= 750)		11.5	38.8	49.7
	ロンドン	(n= 500)		23.6	44.3	32.1
	パリ	(n= 500)		6.0	20.8	73.3
都市×年代別	東京	15～24歳	(n= 235)	3.0	6.4	90.6
		25～29歳	(n= 316)	3.0	10.5	86.5
		30～34歳	(n= 350)	0.6	10.8	88.6
		35～59歳	(n=1099)	0.7	9.1	90.2
	ニューヨーク	15～24歳	(n= 39)	20.2	19.0	60.8
		25～29歳	(n= 133)	22.0	38.6	39.4
		30～34歳	(n= 80)	18.2	43.4	38.4
		35～59歳	(n= 498)	6.9	39.7	53.4
	ロンドン	15～24歳	(n= 79)	41.7	33.2	25.0
		25～29歳	(n= 80)	33.9	44.7	21.3
		30～34歳	(n= 67)	31.6	41.0	27.4
		35～59歳	(n= 274)	13.4	48.1	38.5
	パリ	15～24歳	(n= 48)	13.0	31.2	55.8
		25～29歳	(n= 95)	12.8	26.3	60.9
		30～34歳	(n= 78)	3.1	37.5	59.5
		35～59歳	(n= 279)	3.2	12.5	84.4

K70001(30)

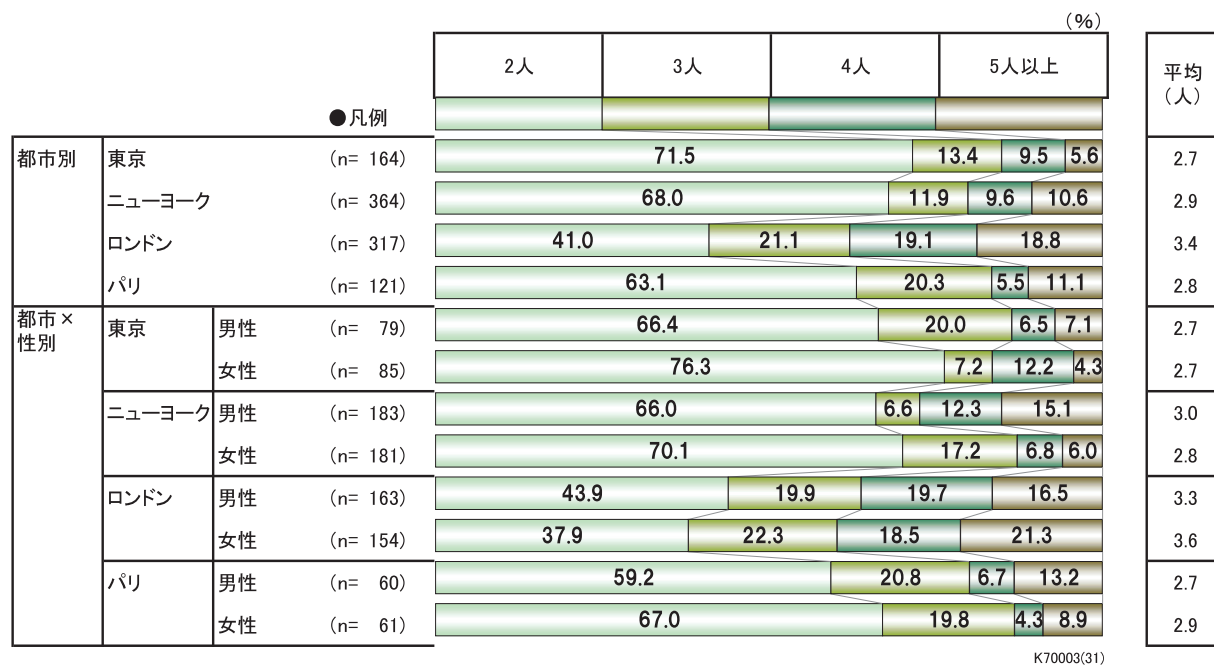
東京では「現在ルームシェアして暮らしている」のは1%程度、過去の経験も含めても1割に過ぎないので、欧米の各都市に比べると浸透度はまだまだ低い。

ルームシェアの経験者に、直近のルームシェアの人数とシェアメイトの性別をたずねた(図31・図32)。

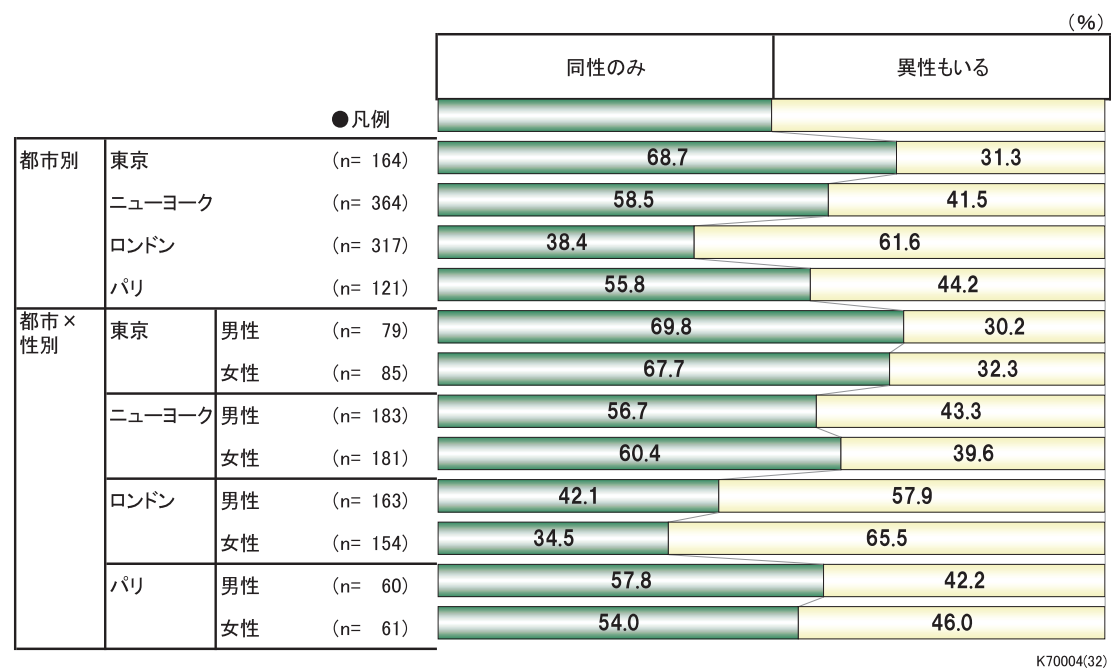
東京、ニューヨーク、パリのシェア経験者のシェア人数は「2人」が6～7割と主流を占めているが、ロンドンでは「2人」は41%にとどまり、「3人」「4人」「5人以上」のシェアもそれぞれ2割程度ある。

シェアメイトの性別は、東京では69%が「同性のみ」で最も異性とのシェアが少ない。ニューヨークとパリでは「同性のみ」の割合は6割弱とやや減り、異性が交ざるシェアも少なくない。シェアの人数が多いロンドンでは「同性のみ」はむしろ38%と少数派となり、異性も交ざったシェアが一般的であるようだ。

【図31】シェアメイトの人数（ルームシェア経験者／単一回答）



【図32】シェアメイトの性別（ルームシェア経験者／単一回答）



5-2 ルームシェアの長所

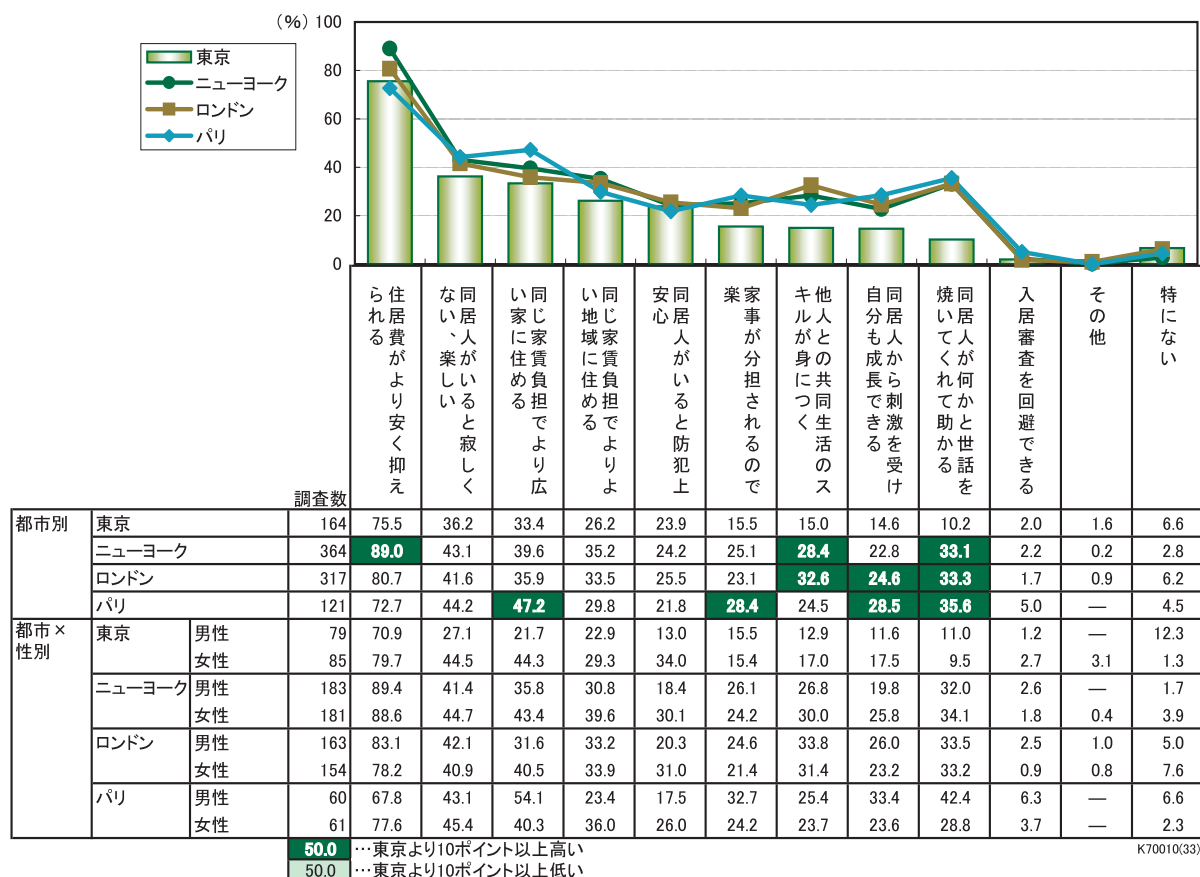
次にルームシェア経験者に、ルームシェアのメリットをあげてもらった。図33からは、どの都市でも「住居費がより安く抑えられる」が群を抜いて高く、コストメリットがルームシェアの最大の動機であることがわかる。同じようにコストメリットを示す項目で「同じ家賃負担でより広い家に住める」と「同じ家賃負担でよりよい地域に住める」もあるが、これらの回答は3割前後にとどまり、やはり住居費の支出額が減らせることが第一である。2番目にあげられた長所は、「同居人がいると寂しくない、楽しい」で、これは4割前後が選んでいる。また「同居人がいると防犯上安心」という長所は女性を中心に選ばれている。

この4都市の中では東京ではルームシェアの経験率が低く

欧米が高い。全体的な傾向は4都市ともあまり違いはないが、東京では回答が住居費支出の抑制に集中するのに対して、欧米では「他人との共同生活のスキルが身につく」や「同居人から刺激を受け自分も成長できる」のような回答にみられるように、ルームシェアの長所としてあげられるポイントが東京よりも多い。

欧米の賃貸住宅市場を簡単に振り返ると、若年層が1人で暮らすには面積が広く、家賃も高い。若年層の限られた予算と都市のストックのミスマッチの解消がルームシェアの起源にあることは確かだが、そこでの経験を重ねるに従い、単なるコストメリットを超えて、より積極的に他人と同居するメリットを見出す意識がみられることは興味深い。

【図33】ルームシェアの長所（ルームシェア経験者／複数回答）



5-3 ルームシェアの受容性

これまでにルームシェアの経験があるなしにかかわらず、今後の住まい方としてルームシェアをしたいかと今後の意向をたずねると、図34のような結果になった。

5段階でたずねて「ぜひしたい」と「まあしたい」を合わせたい意向率は、東京で8%、ニューヨークで14%、ロンドンで22%、パリで10%である。現在ルームシェア中の割合と比べると、東京は1%→8%、ニューヨーク12%→14%、ロンドン24%→22%、パリ6%→10%と、現在シェア中の割合が高いニューヨークとロンドンは飽和点に達していて、東京とパリで

はまだ伸びる可能性があることがわかる。

どの都市でも年齢層が高くなるほど意向率は下がり、ルームシェアが若年層の都市へのエントリーモデルのような位置づけで、一定年齢に達すれば“卒業”するスタイルとして認識されているようである。

東京の年齢別にみた東京での意向率を確認しておくと、15～24歳で18%、25～29歳で12%、30～34歳は7%、35歳以上では5%と意向率は落ち、30歳付近が1つの区切りとみてとれる。

【図34】今後のルームシェア意向(全体／単一回答)

						(%)					「したい・計」	「したくない・計」
						「したい・計」		どちらとも言えない	「したくない・計」			
						ぜひしたい	まあしたい		あまりしたくない	まったくしたくない		
●凡例												
都市別	東京	(n=2000)	1.9	6.0	13.1	18.1	61.0			7.9	79.0	
	ニューヨーク	(n= 750)	5.6	8.0	16.6	18.3	51.5			13.6	69.8	
	ロンドン	(n= 500)	9.1	12.6	15.5	21.5	41.2			21.7	62.8	
	パリ	(n= 500)	2.6	7.3	16.8	26.4	46.8			9.9	73.2	
都市×年代別	東京	15～24歳 (n= 235)	4.7	13.2	15.7	17.0	49.4			17.9	66.4	
		25～29歳 (n= 316)	3.8	7.8	14.8	22.5	51.1			11.6	73.6	
		30～34歳 (n= 350)	1.0	6.4	11.5	17.9	63.2			7.4	81.1	
		35～59歳 (n=1099)	1.9	9.9	12.5	17.1	65.6			4.9	82.6	
	ニューヨーク	15～24歳 (n= 39)	12.4		25.6	28.7	7.8	25.6		38.0	33.3	
		25～29歳 (n= 133)	7.8	15.2	26.6	11.9	38.5		23.0	50.4		
		30～34歳 (n= 80)	7.3	9.4	10.9	26.2	46.3		16.7	72.4		
		35～59歳 (n= 498)	4.1	14.5	14.0	19.6	57.9		8.6	77.4		
	ロンドン	15～24歳 (n= 79)	19.5		25.7	11.0	17.9	25.9		45.2	43.9	
		25～29歳 (n= 80)	11.8	22.2	23.1	15.6	27.3		33.9	42.9		
		30～34歳 (n= 67)	9.5	16.4	14.2	23.7	36.2		25.8	60.0		
		35～59歳 (n= 274)	5.3	5.1	14.9	23.8	51.0		10.4	74.7		
	パリ	15～24歳 (n= 48)	1.5	22.7	30.3	26.7	18.8		24.2	45.5		
		25～29歳 (n= 95)	4.5	10.1	11.7	22.6	51.1		14.5	73.7		
		30～34歳 (n= 78)	3.4	6.9	21.6	23.7	44.3		10.3	68.0		
		35～59歳 (n= 279)	1.9	9.9	14.9	28.4	50.9		5.8	79.3		

K70013(34)

5-4 シェアハウスの受容性

空室率の増加、賃料下落、更新料問題、家賃滞納と追い出し問題など暗いニュースが続く賃貸住宅業界の中で、シェアハウス【20】の人気は、数少ない明るい話題である。シェアハウスの人気物件は募集開始以来ほとんど満室が続き、中にはウェイティングが出るほどの例もあるようである。現在は東京を中心とする都市部での供給が先行しているが、今後は地方都市への拡大も期待されている。

しかし、プライバシーを重視する一般の市場トレンドの中で、バスルームやキッチンのような水回り設備を共有するだけでなく、住民同士の濃厚なコミュニティがどの程度受け入れられるかは、未知数のところも大きい。そこで、シェアハウスの今後のポテンシャルについて、大まかな手がかりを掴んでおく目的で、東京圏の独身・賃貸住宅居住者に限定して、いくつかの質問を設けた。

まず、現状での認知がどの程度進んでいるか、「シェアハウスと何か？」という定義や説明を一切与えないで、シェアハウスという賃貸住宅の形態を知っているかどうかをたずねた。全体では「どのようなものか知っている」と内容認知が31%、

「どのようなものか知らないが名前は聞いたことがある」という名称のみの認知が43%、「名前も聞いたことがない」とする非認知が27%となり、名前だけでも何かしら聞いたことがある割合は73%まで進んでいることがわかった。属性別にみると、男性よりも女性、年齢層別には34歳までの若年層での名前認知が高いようである（図35）。

シェアハウスの供給は今後増えていく予測が立つが、消費者にはどの程度広く受容されるのかをみよう。アンケート調査では、シェアハウスの概要と特徴を提示した上で、どの程度魅力を感じるかをたずねた。

結果は、図36にあるように、5段階で「非常に魅力的だと思う」と「やや魅力的だと思う」を合わせて、全体の21%がシェアハウスを魅力的と評価した。男女別には女性での支持が高く、男性が17%に対して女性では27%が魅力を感じたようである。年齢層別には、29歳以下と30歳以上で断層がみられ、20代での評価が高い。

今後の拡大が期待される結果ではあるが、やや注意も必要である。まず、魅力度に対する反応では、「非常に魅力的」と

【図35】シェアハウスの認知度（日本の独身者／単一回答）

		「認知・計」			「認知・計」
		どのようなものか知っている	どのようなものかよくわからないが、名前は聞いたことがある	名前も聞いたことがない	
●凡例					
東京 (n=1003)		30.5	42.9	26.6	73.4
性別	男性 (n= 601)	25.4	42.2	32.4	67.6
	女性 (n= 402)	38.1	44.0	17.9	82.1
年代別	15～24歳 (n= 212)	30.2	37.7	32.1	67.9
	25～29歳 (n= 189)	34.7	38.8	26.6	73.4
	30～34歳 (n= 161)	35.4	44.6	20.0	80.0
	35～59歳 (n= 441)	27.1	46.6	26.3	73.7

K80001(35)

【20】ゲストハウスという用語が使われる場合もあるが、「オモシロオシャレフドウサンメディアひつじ不動産」を運営する株式会社ひつじインキュベーション・スクエアの北川氏が第3部に寄稿いただいた『シェア住居の現在と未来』では、シェア居住という用語で統一されているが、ここではより一般的な「シェアハウス」を用いた。

積極的な支持は決して多くない。やはり、地域や賃料などの条件が合えば、あるいは、実際に部屋がよければなど、賃貸住宅としての基本的なニーズを満たした上での選択になるだけのことである。

提示した説明だけでは、すなわち「シェア居住」というコンセプトですぐに飛びつくというような態度ではない。決して受容性を低く評価するべきスコアではないが、賃貸住宅市場の中で、調査結果どおり20%のシェアを取るようなレベルでもない。

【図36】シェアハウスの魅力度（日本の独身者／単一回答）

【図6-5】「魅力」の考え方（日本男子学生）（回答）

			(%)				
			「魅力的・計」		どちらとも言えない	「魅力的でない・計」	
			非常に魅力的 だと思う	やや魅力的だ と思う		あまり魅力的 だとは思わ ない	まったく魅力的 だとは思わ ない
●凡例							
東京 (n=1003)			3.1	17.5	20.5	27.2	31.7
性別	男性 (n= 601)		1.4	15.3	20.7	27.3	35.3
	女性 (n= 402)		5.6	20.9	20.1	27.1	26.3
年代別	15～24歳 (n= 212)		5.2	23.1	17.0	25.9	28.8
	25～29歳 (n= 189)		5.0	19.7	21.7	28.8	24.8
	30～34歳 (n= 161)		1.3	15.7	23.4	28.1	31.5
	35～59歳 (n= 441)		1.9	14.6	20.5	26.8	36.1

「魅力的・計」	「魅力的でない・計」
20.6	58.9
16.6	62.6
26.5	53.4
28.3	54.7
24.6	53.6
17.0	59.6
16.5	63.0

k80004(36)

k80004(36)

アンケート被験者に提示したシェアハウスの概要と特徴

〈「シェアハウス」とは?〉

キッチン、リビング、浴室、トイレ等の設備を複数名の入居者が共同で使用する住居のことを指します。はじめから複数名住むことを前提に作った家で、入居者はそれぞれ独立した個室があり、キッチンやリビングなどの共用スペースでは他の入居者との交流が図れます。

日々の管理については管理会社が介在することで、物件運営や一般的な集合住宅のトラブルに対応する役割を果たしています。

〈一般的な「シェアハウス」の特徴〉

- ① 個室ではプライベート空間が保てる
- ② キッチン、リビング、浴室、トイレ、ランドリー等は共有
- ③ 共用スペースでは他の入居者とコミュニケーションができる
- ④ 家賃は周辺のアパート・マンションより安い場合が多い
- ⑤ デポジットの数万円以外は、敷金・礼金などの初期費用がほとんどかからない
- ⑥ ほとんどの物件で生活に必要な家具、設備、機器は備え付けなので、すぐ生活を始められる
- ⑦ 自分とは異なる世代・業種・経歴・国籍を持った他の入居者との日常的な交流ができる
- ⑧ 入居者のパーティやイベントなどが開催される

〈「シェアハウス」の実例〉

どのような物件があるかは、右記サイトをご覧ください。 <http://www.hituji.jp/>

5-5

まとめ —シェア的居住という可能性—

今回の調査結果の限りでは、ルームシェアやシェアハウスは決して賃貸住宅市場の主流になるような選択肢ではないものの、20代に限ってみれば市場の2割前後は占めるポテンシャルを持つことが明らかになった。

しかし、われわれがかねてから注目しているポスト団塊ジュニア世代の価値観と、本章全体を通して得られる東京の賃貸住宅市場の現状を重ね合わせると、今後のシェア居住に対して、アンケートで直接意向度を答えてもらった以上の可能性を見出すことができる。われわれにそう思わせる要素を列挙してみる。

- 現在の東京のワンルームマンションの割高さ、孤独さ
- コストパフォーマンスに敏感で合理的な、若年層の消費特性／カーシェアリング、シェアサイクルなど、これまで自分専用に所有するものと思われていた商材のシェアが進んでいる
- 好転の兆しも見えない若年層の雇用環境
- 横のつながりを重視する若者の生活価値観
- だぶつく住宅ストックの活用

ここは新しいビジネスアイデアを提案する場ではないが、解説編の最後として、ここまでみてきた東京の賃貸住宅の現状を受けて、その改善に対する1つの思考実験として、シェア居住ではなく「シェア的居住」という新しい居住スタイルを構想

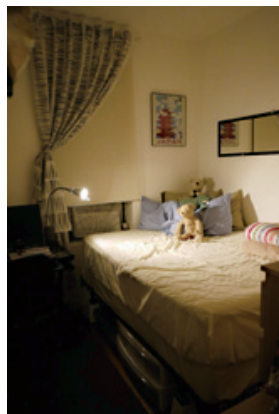
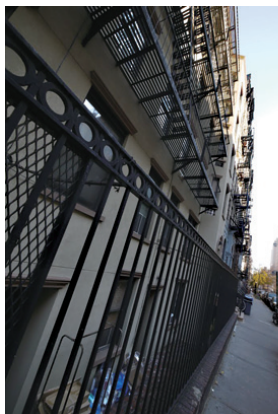
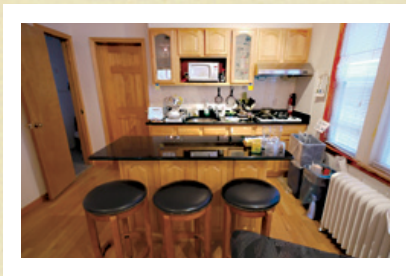
してみたい。

シェア的居住。それは、ワンルームマンションのように完全孤立ではないが、シェアハウスやルームシェアよりプライバシーが確保できる、ルームシェアやシェアハウスとワンルームマンションの中間に位置するような住まい方である。

ワンルームマンションやアパートで1階の道路に面した住戸を1、2室、例えば共用リビングにリノベーションして、住民同士のコミュニケーションの場を提供する物件があったらどうだろうか。共用リビングでなくても、趣味のスペースでも簡単な飲食ができるカフェ的空間でもいい。賃貸住宅における住民コミュニティを形成するための“何か”を、既存ストックに挿入するという考え方である。

マクロでみて賃貸住宅は2割の住戸は空室なのだ。道路に面した1階住戸などは空室になりやすく稼働率が低い。このような住戸を共用部に再生・転用するような提案がなされるなら、物件の強い個性となるだろう。ワンルームマンションの個室機能はそのままに、そのようなコミュニケーション機能が提供されるなら、ユーザーにとっては「おいしいところ取り」である。その時のライフスタイルは、シェア居住というよりも「シェア的居住」という温度感だろう。

繰り返し指摘してきた東京の賃貸住宅のコミュニティの貧弱さは、逆にこのような新しい住まい方／ストックの活用の可能性として、ひとつの方向性を導いている。



*NYC, London, Paris & Tokyo
photo gallery 02*

