

第 2 部 ②

リクルート住宅総研 NYC, London, Paris & TOKYO 賃貸住宅生活実態調査 調査結果解説

リクルート住宅総研
主任研究員 島原万丈

はじめに

一生家賃を払い続けても自分のものにはならない。あたらためて書くまでもないこの事実をあえてもう一度思い返すと、賃貸住宅の質を議論する際、消費者にとっての使用価値を問わなければならないことに思い至る。

もちろん家主の立場からみれば、賃貸住宅に求めるのは収益性であり、その評価としての資産価値である。流通市場では「収益物件」と呼ばれ、節税効果がどれくらいあるかとか、利回りが何%であるかといった話ばかり聞いていると、しばしば忘れがちではあるが、賃貸住宅の収益性を根底で規定するのは、ユーザーが支払う家賃、すなわち彼／彼女にとっての物件の使用価値の対価であることは動かぬ事実である。

賃貸住宅市場の論点がすでに量から質へ移行している点については、あまり異論はないだろう。全国平均で19%、一都三県に限っても16%の空室率が示すように、異常なまでの供給過剰状態である。立地も含めて質によってストックの淘汰が進んでいるのである。

ところが、住宅情報誌やインターネットサイトでの賃貸住宅の広告を眺めると、質の競争が単なる築年数や設備の競争に終始しているような印象を受ける。業界で語られる消費者ニーズとは、ほとんどの場合、家賃、築年数、広さなどの基本スペックに加え、どんな設備が欲しいのかということ調べるアンケート結果ばかりである。それらは確かに、賃貸住宅の質

についての消費者ニーズの一部に違いないが、部屋のスクリーニング条件になるだけのニーズをいくら眺めても、賃貸住宅での暮らしの質は見えてこない。

本調査では、都市の賃貸住宅に暮らす人々が、地域や住宅にどのように関わっているのか、日々何を感じて暮らしているか、という視点で賃貸住宅の暮らしを見つめてみたい。また、本調査では、ニューヨーク、ロンドン、パリという、世界ランキング上位3つの都市との比較を行うことによって、東京の賃貸住宅についての客観的な評価を得るとともに、東京という都市の暮らしについても想像力を働かせてみたい。

本調査は、今回のプロジェクトにあたって、前記の問題意識をもってリクルート住宅総研がオリジナルで設計したものである。ニューヨーク、ロンドン、パリ、東京の賃貸住宅に暮らす、15～59歳の男女を対象にして、インターネットで実施した。調査対象地域は、東京は首都圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）、ニューヨークはニューヨーク市【1】、ロンドンは大ロンドン【2】、パリはイル・ド・フランス【3】とした。

詳細な結果を見ていく前に、回答者の属性について確認しておく【4】。今回の調査では、各都市の賃貸住宅居住者の年齢構成比に合わせて回収サンプル数を割り付けているので、各都市の全体値は概ねその都市の市場の傾向を再現している【5】。サンプルの年齢構成は、各都市とも25歳～39歳の割合が高く、平均年齢にすると、東京37.2歳、ニューヨーク39.6歳、ロンドン36.5歳、パリ37.5歳と、おおむね揃っている。

世帯の構成は各都市で異なる。これはサンプル抽出が出鱈目なせいでなく、各都市の世帯の実態を表している。ここを比較するだけで、各都市の住宅事情の違いがみえて興味深い。

平均年齢がほぼ揃う回答者の中で未婚割合は、東京52%、ニューヨーク64%、ロンドン74%、パリ67%と、東京が最も

未婚者の割合が低い。ところが、1人暮らしの割合は、東京42%、ニューヨーク36%、ロンドン30%、パリ22%となっており東京がもっとも高い。同居人数の平均値は、東京が2.0人、ニューヨーク2.1人、ロンドン2.4人、パリ2.6人と、東京が最も少ない。

具体的には後述するが、これは東京以外の都市、特にロンドンとパリでは、友人とのルームシェアや恋人との同棲で暮らす割合が高いことが影響している。同居世帯構成をみると、「あなた+友人」というカテゴリーが、東京では0.4%とほとんどいないのに対して、ニューヨーク8%、ロンドンは16%、パリにいたっては23%の割合を占める。また、「あなた+恋人」の割合は、東京4%、ニューヨーク8%、ロンドン16%、パリ23%である。さらに興味深いのは、子供ありの割合が東京26%、ニューヨーク24%、ロンドン27%、パリでは44%となっており、特にパリでは「未婚カップル子供あり」という世帯が決して少数派とはいえない状況が、このようなアンケートでも確認できる。

回答者の平均世帯年収【6】は、東京の540万円に対して、ニューヨーク746万円、ロンドン501万円、パリ364万円となっており、ニューヨークの年収の高さとパリの低さが目立つ。世帯年収300万円未満の割合を比べると、東京20%、ニューヨーク22%に対して、ロンドンでは39%、パリでは実に48%を占める。

本調査で得られたロンドンの民間賃貸住宅の家賃相場は東京よりも高く、パリは東京とほぼ同程度である。少ない年収で、ときに子供を育てながら、ロンドンやパリに暮らすことが出来ている背景には、ルームシェアのような暮らし方の工夫の他にも、公的住宅の供給、低所得者への家賃補助【7】など賃貸住宅政策の充実ぶりがうかがえる。

【1】ブロンクス、ブルックリン、マンハッタン、クイーンズ、スタテンアイランドの5つの行政区からなる。人口約830万人（2007年）、面積790km²

【2】シティ・オブ・ロンドンとシティ・オブ・ウェストミンスターに31のロンドン特別区を加えた行政区。人口約750万人（2006年）、面積1600km²

【3】パリ市を中心とした8つの県からなるフランスの首都圏。人口約1170万人、面積12,000km²

【4】詳しくは本書177pを参照

【5】もちろんインターネット調査であるので、統計学的な厳密さで母集団を再現するものではない

【6】本調査期間（7月22日から8月3日）の平均、1ドル87.23円、1£135.46円、1ユーロ113.15円で計算

【7】民間賃貸住宅政策には建設補助と家賃補助があるが、日本では建設補助に重きが置かれているのに対して、欧米では家賃補助に重きが置かれている。イギリスでは低所得者の民間賃貸居住者に対する家賃補助は週に105£（1£130円として13,650円）と手厚い—海老塚良吉（2010）『イギリスの住宅給付—家賃補助の歴史と現況—』月刊住宅着工統計2010年8月号、建設物価調査会より

住まいのプロフィール



面積 — 貸してはいけない? —

まず、各都市の賃貸住宅の居住者がどのような住宅に暮らしているのか、住まいの概要を比較しておく。

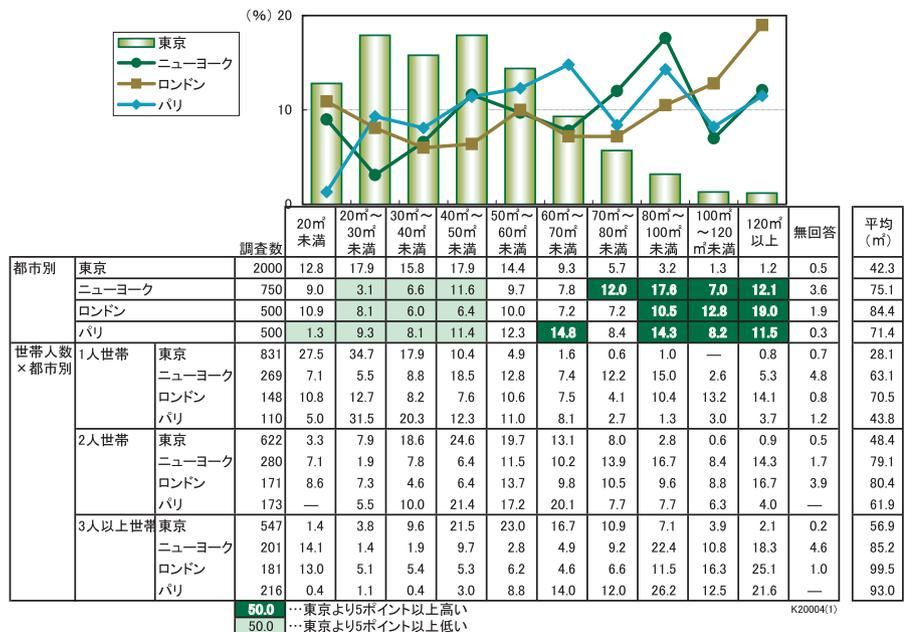
専有面積(図1)で都市ごとに平均面積を比べると、東京42.3㎡、ニューヨーク75.1㎡、ロンドン84.4㎡、パリ71.4㎡と、東京の賃貸住宅の狭さが際立っている。面積帯の分布では、東京では半数近くが40㎡未満の住宅に住むのに対して、他の都市では2割前後にとどまる。

前述のように東京は他の都市に比べ1人暮らし世帯の割合が高いので、世帯人数別に平均面積を確認しておく必要があるだろう。図1の世帯人数別の集計をみると、1人世帯の平均面積は東京28.1㎡、ニューヨーク63.1㎡、ロンドン70.5㎡、パリ43.8%と、やはり東京の狭さが目立つ。ちなみに、パリでは19㎡未満の部屋は、人の居住に適さないということで住宅として貸すことが禁止されている【8】。東京では単身者の最低居住面積水準(25㎡)を余裕で下回る20㎡未満に、実に28%が住んでおり、都市型誘導居住面積水準の40㎡を満たす住まいに住んでいるのは2割に満たない。

東京の1人暮らしの居住環境は、欧米諸国に比べても国内水準に照らしても、劣悪と言わざるを得ない。

2人世帯、3人以上世帯を比べても、やはり東京の狭さは変わらない。2人世帯で、東京48.4㎡、ニューヨーク79.1㎡、ロンドン80.4㎡、パリ61.9㎡。東京の最低居住水準面積(30㎡)未満は1人暮らしよりは減るが、それでも1割がこれにあたる。3人以上では、東京56.9㎡、ニューヨーク85.2㎡、ロンドン99.5㎡、パリ93.0㎡となっている。

【図1】専有面積(全体/単一回答)



【8】パリ市内でよく見かける、オスマン建築のドーム窓(屋根窓)がある最上階の屋根裏部屋には19㎡未満のものも多い。かつては女中部屋として使用されていた。オスマン建築とは19世紀にナポレオン3世の構想に従って、セーヌ県知事のジョルジュ・オスマンによってなされたパリ大改造の時期に建てられた建築様式

1-2

築年数 —異様なまでの新しさ—

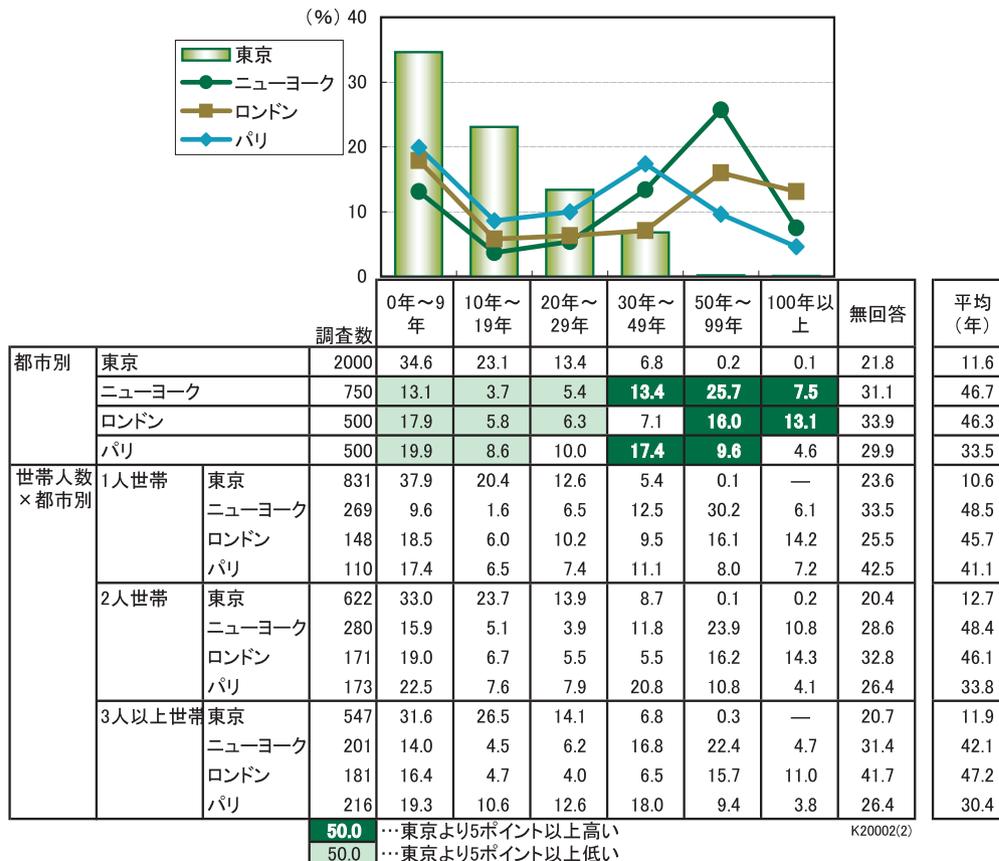
欧米に比べて日本の住宅が短いサイクルで取り壊されていることは周知のことであるが、なかでも日本の賃貸住宅の寿命は短い。序論でも述べたように、賃貸住宅の供給を後押ししているのは、節税効果による短期的なキャッシュフローである。アパートの投資回収期間は二十数年で設定され、「30年一括借り上げ」というビジネスモデルが図らずも示すとおり、商品としての耐用年数は30年を目安に建てられる。また、消費者も“築浅物件”を好み、築5年、築10年と築年数が経過するごとに、がくっと人気落ちるとい話は業界関係者からよく聞く話である。住まいのプロフィールとして、建物の築年数をみておこう。

図2で入居時の築年数を比較すると、他の都市に比べて東京の賃貸住宅ストックの異様なまでの“新しさ”がわかる。東京では居住者の3人に1人は築10年未満の物件に住んでいるが、他の都市では1～2割程度である。東京の築年数分布は築

20年未満まで広げると58%に達し、築30年以上は7%を占めるにすぎない。東京の平均築年数は11.6年である。これに対して、ニューヨークでは46.7年、ロンドン46.3年、パリ33.5年、築50年以上も珍しくない。これでは比較にもならない。

調査ではこれとは別に、「物件探しの際の築年数へのこだわり」をたずねる項目も用意した。その結果は、東京では約半数が「築浅に限定」もしくは「なるべく築浅を探した」と答えたのに対して、他の都市では「築年数にはこだわらなかった」が7～8割を占め、消費者ニーズの違いは確認している。また、欧米では少数である築浅希望者の希望築年数を確認したところ、築20年以上や築30年以上の回答するものも多く、平均希望築年数はニューヨークとロンドンでは約20年となった（データ編208P）。欧米では建物の築年数に対する目盛が決定的に異なり、日本市場基準での「築浅志向」というものは、皆無というわけではないが、ほとんどないと言えるだろう。

【図2】入居時の築年数(平均値:0を含む)(全体/単一回答)



1-3

家賃 —安くて割高な東京チンタイ—

次に、家賃をみてみよう。世界のスーパースター都市に比べて、狭くて新しい東京の家賃相場はどのように評価できるだろうか。

図3でみると、東京とパリの家賃分布が「5万～7万円未満」と「7万～10万円未満」に集中していることがわかる。ニューヨークとロンドンは10万円以上のカテゴリーにも広く分布しており、市場の選択肢が幅広いことを意味している。平均家賃は、東京8.8万円、ニューヨーク14.0万円、ロンドン11.8万円、パリ8.7万円と、ニューヨークが群を抜いて高く、東京の家賃はパリとほぼ同額である。

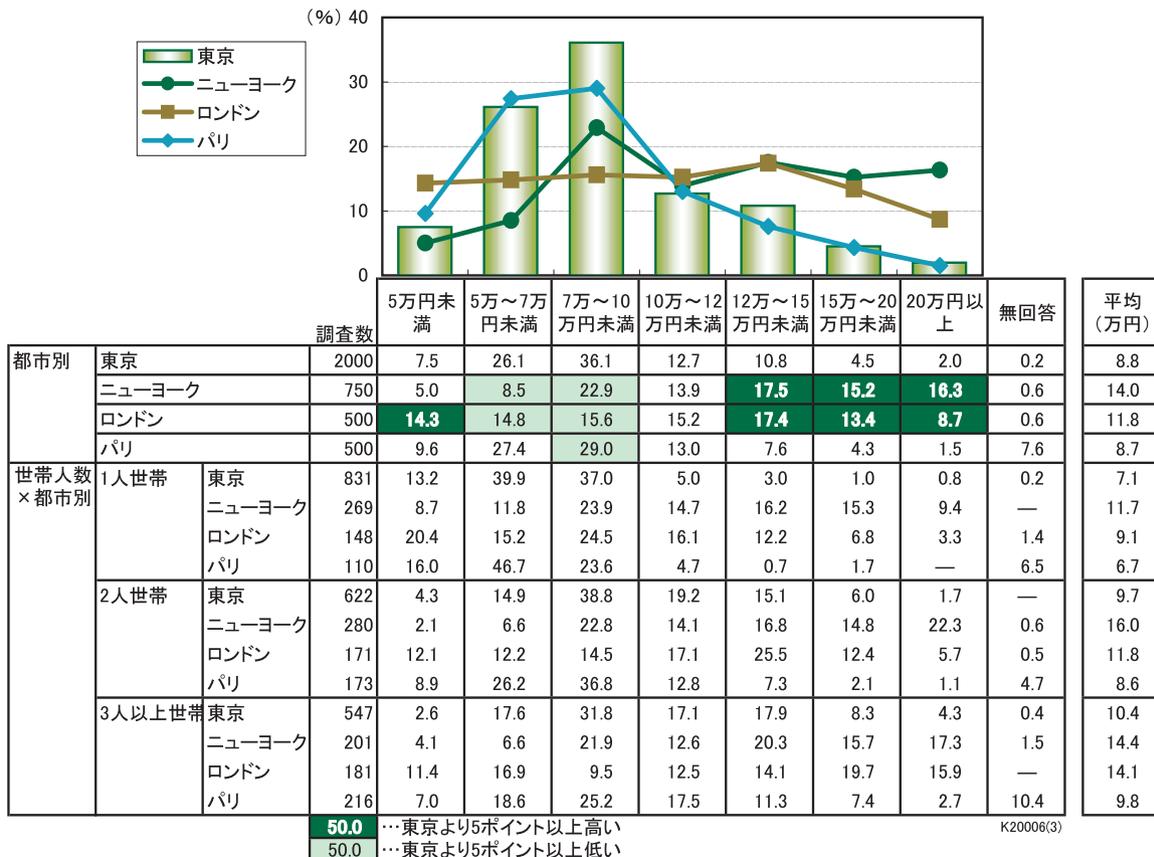
これを先ほどみた平均面積で除して大まかな㎡単価を計算すると、東京は2080円/㎡、ニューヨーク1864円/㎡、ロンドン1398円/㎡、パリ1218円/㎡となる。専有面積が小さくなるほど㎡単価が高くなる傾向は当然だとしても、平均面積42.3㎡の家賃が平均面積71.4㎡のパリとほぼ同程度

であるなど、面積の対価として家賃を考えると東京の家賃は割高といえる。1人世帯の家賃を比べると、さらにそれがはっきりする。

1人世帯の平均家賃は、東京7.1万円、ニューヨーク11.7万円、ロンドン9.1万円、パリ6.7万円である。㎡単価でみれば東京は実に2527円/㎡となり、ニューヨーク1854円/㎡、ロンドン1290円/㎡、パリ1530円/㎡となる。東京の1人世帯の住居では、他の都市よりも全体平均㎡単価からの上昇が大きく、東京の狭いワンルームでの1人暮らしの家賃が、他の都市に比べていかに割高に設定されてあるかがわかる。

ちなみに、東京以外の都市では、民間経営といえども賃貸住宅の家賃はレント・スタビライゼーション（家賃安定化政策）がとられており、契約更新時の家賃上昇率は、公的なINDEXに基づき一定以内の幅に抑えられている。

【図3】1ヶ月の家賃（全体／単一回答）



1-4

契約時の初期費用 —不透明な東京チンタイ—

続いて、図4から図6で敷金など契約時の初期費用も確認しておく。

まず敷金。英語圏ではセキュリティ・デポジット (security deposit) と呼ばれ、保証金と訳すのが意味合い的にも妥当である。敷金は都市によって制度に違いがあるが、東京では「2ヶ月以下」がもっと多く約半数の48%を占め、「1ヶ月以下」が33%。ニューヨークでは「1ヶ月以下」が61%となっていてバラつきが小さい。ロンドンでは通常4週間分から6週間分で決められることが多いようであるが、分布で見ると「1ヶ月」がやや多くなっている。パリ(フランス)では、主に短期貸しの家具付き物件の場合は「1ヶ月」、契約期間が長い(3年または6年)家具なし物件は「2ヶ月」と全国一律で決められている。また、パリでは敷金のほかに、賃借人は入居中の破損などに備えて住宅保険に加入する必要がある。

契約時の仲介手数料については、東京以外では「なし」の割合が7割前後となっていて、ほとんど払っていない。これは不動産業者を通さずに契約するケースが多いという事情がある。新聞の三行広告やインターネットで家主が直接テナント

募集の広告を出していて、消費者はそれに直接アプローチをするのは一般的な部屋の探し方のようなのである。取材した多くの消費者が、「仲介手数料を払うのはもったいない」という理由で、直接契約の物件に絞って部屋探しをしていた【9】。

仲介会社を通して契約する際の仲介手数料の目安は以下のとおりである。ニューヨークなら仲介手数料は年間家賃の15% (マンハッタン)、ロンドンでは仲介会社は家主から手数料を得て、借り手は契約書作成費用のみ支払う。パリでは手数料は自由化されているが一般的には1ヶ月程度。家主と借り手が折半することが義務付けられている。

昨今、わが国では更新料の正当性を巡って裁判が相次いでいるが、東京以外では賃貸契約の更新にあたって更新料を支払う習慣はない。われわれが取材した不動産業者は、「日本では更新の書類にサインするだけで1か月分ももらえるのか?」と驚いていた。

礼金というシステムも東京独自のものである【10】。われわれはニューヨーク、ロンドン、パリで、不動産業者、家主、借り手のそれぞれに取材した際に、日本では礼金というシステム

【図4】 契約時の敷金(ヶ月)(平均値:0を含む)(全体/単一回答)

		(%)					平均 (ヶ月)	
		なし(0ヶ月)	1ヶ月以下	2ヶ月以下	2ヶ月より多い	無回答		
●凡例								
都市別	東京	(n=2000)	9.5	32.8	47.8	9.6	0.3	1.6
	ニューヨーク	(n= 750)	18.2	61.0		15.1	5.7	1.2
	ロンドン	(n= 500)	22.0	40.7	30.8	6.5	1.1	
	パリ	(n= 500)	19.8	35.0	35.3	9.9	1.4	

K20009(4)

【図5】 契約時の仲介手数料(ヶ月)(平均値:0を含む)(全体/単一回答)

		(%)					平均 (ヶ月)	
		なし	~0.5ヶ月	~1ヶ月	1ヶ月より多い	無回答		
●凡例								
都市別	東京	(n=2000)	27.9	11.8	54.6	5.6	0.1	0.7
	ニューヨーク	(n= 750)		75.9		7.5	12.4	4.2
	ロンドン	(n= 500)		70.0		27.6	1.7	0.1
	パリ	(n= 500)		63.3		11.1	19.1	6.5

K20010(5)

【図6】 契約時の礼金(ヶ月)(平均値:0を含む)(全体・東京のみ/単一回答)

			(%)					平均 (ヶ月)
			なし	~1ヶ月	~2ヶ月	2ヶ月より多い	無回答	
●凡例								
東京		(n=2000)	27.7	41.9	28.3	1.9	0.2	1.1
世帯人数別	1人世帯	(n= 831)	26.0	44.3	27.8	1.8	0.1	1.1
	2人世帯	(n= 622)	26.6	41.1	30.9	1.1	0.3	1.1
	3人以上世帯	(n= 547)	31.4	39.1	26.2	3.0	0.4	1.0

K20011(6)

【図7】 前の賃貸住宅退去時の敷金の返還率(平均値:0を含む)(賃貸住宅から住み替えた者/単一回答)

			(%)				平均 (%)
			100%	50%~100%未満	50%未満	なし(0%)	
●凡例							
都市別	東京	(n=1445)	12.2	41.3	15.5	31.0	42.3
	ニューヨーク	(n= 554)		64.8	10.4	24.0	72.5
	ロンドン	(n= 357)		63.9	18.0	15.5	78.7
	パリ	(n= 346)		64.9	17.2	15.2	77.8

K30004(7)

がある旨を伝えたのだが、礼金の歴史的背景【11】も含めていくら説明しても、誰からも、誰一人からも理解を得られることはなかった。「その金は何のために支払う/受け取る代金なのか?」ということが、彼らにはまったく意味不明なのである。そもそも消費者が部屋を借りるお礼として、家賃以外のお金を払うという概念がないので、言葉の翻訳【12】にも苦労したくらいである。日本でも最近は空室に悩む物件を中心に「礼金ゼロ」が増えている印象があるが、図6によれば「礼金なし」は28%、「1ヶ月」が42%、「2ヶ月」が28%と、まだ7割以上の借り手は礼金を支払っている。

賃貸住宅における退去時の敷金返還にまつわるトラブルは、消費生活センターへの相談件数も多く、社会資本整備審議会の議論でも大きな問題として取りあげられた。さきほどみたように東京では他の都市に比べて契約時に支払う敷金の金額(月数)は大きい、図7によれば、退去時に返還される割

合も低い。すなわち、原状回復に対する借り手の費用負担が大きいのである。

ニューヨーク、ロンドン、パリでは、従前の賃貸住宅を退去する際に敷金は「100%」返却された割合が総じて6割を超え、平均返還率は80%弱になる。これらの都市で取材したところでは、家主、不動産業者、借り手とも、敷金(セキュリティ・デポジット)は、部屋を大きく破損するなど余程のことがない限り普通は100%返還されるというのが共通認識である。グラフでは「返還率0%」も一定数いることを示しているが、「デポジットを放棄して最終月の家賃を払わないで退去する」というケースも少なくないという話を聞いた。一方、東京では敷金が「100%」返還された割合は12%に過ぎず、「0%」も31%ある。平均返還率は42%にとどまり、2ヶ月分の敷金の1ヶ月分も返ってこないという実態が明らかになった。

日本では「賃貸では壁に釘の1本も打てない」という表現

【9】もっとも直接契約については、煩雑で、トラブル時に立場が弱いので、できれば避けたいという認識も、一般的であった

【10】礼金は関東地方や東海地方では一般的だが、全国的な制度ではない

【11】礼金の起源には諸説あるが、古くは江戸時代の長屋。身寄りのない住人がもし怪我や病気をしたら家主が面倒をみてくれる、死んだら葬式を出してくれる、そのための金を預けておくというもの。次が関東大震災説と太平洋戦争後説。住宅不足が深刻な折、住まいを貸してくれる家主に対するお礼だったという説

【12】「Gift Money」や「Thank you Money」などと訳した

をよく耳にする。借り手にもそのような認識は一般的であり、東京では賃貸住宅の部屋を、自分の好みで模様替えや改修をする借り手はほとんどいない。カレンダーやポスターをピンで壁に留めることすらためられる。しかし、今回調査をしたニューヨーク、ロンドン、パリでは、取材で訪れる部屋ではほとんどの場合、何かしら入居者の手による模様替え、デコレーションが施されていた。壁に棚を造作したり、壁の色を塗り替えたり、フローリングの塗装を塗り替えたりするなどは、珍しいことではなかった。これらの都市では、この程度の改修は「暮らすうえでの通常の使用の範囲」と見なされて、原状回復費が請求されることはない。家主も管理業者も「前の住人が塗った壁が気に入らなければ、次の住人が自分で塗り替えればいい」とのことである。中には、間仕切り壁を取り払い、間

取りを変えた部屋にも出会ったが、さすがにそこまでの改修は、事前に家主の許可を得て、とのことであった。それにしても、比較調査した海外の都市に比べると、「通常の使用」で定義される「通常の暮らし」が不自由過ぎはしないだろうか。後ほどあらためて触れることにする。

敷金や礼金の問題は、東京の賃貸住宅市場の不透明さを表す象徴的な事象だ。社会問題となっているように原状回復ルールが曖昧だけでなく、礼金や更新料のように、海外では到底理解されない制度が残り、業界は「何に対する費用か？」が曖昧な費用の正当性を当然のように主張する。曰く「その分月々の家賃を下げている」と。「それなら家賃として請求すべきだろう」というのが、海外での取材で何度も指摘されたことである。

1-5

まとめ —ガラパゴスな東京チンタイ—

ここまでごく大雑把に4都市の賃貸住宅のプロフィールを比較してみたが、あらためて東京の賃貸住宅の貧弱さが浮き彫りになったといえよう。

まず、面積が狭い。東京の賃貸住宅の平均面積は、世帯人数別に比べてもニューヨークやロンドンの半分程度である。1人暮らしの賃貸住人では、パリでは「居住用に貸してはいけない」とされるレベル、日本でも最低居住面積水準を下回る20㎡未満の部屋に3割近い人が住んでいる。

次に、賃料が割高である。確かに、家賃の絶対額はニューヨークやロンドンのほうが遥かに高い。しかし、床面積あたりの賃料でみると、東京の細かく切り分けられた面積の部屋は、とたんに割高となる。絶対額がほぼ同額のパリと比べると、㎡あたりの賃料は約1.7倍である。欧米の賃貸住宅に対して圧倒的な築後年数の短さは短い建て替えサイクルを意味しており、一定期間内に発生する建て替えコストも東京の家賃の割高さの一因ではあると思われる。

また、敷金や礼金など一時金にまつわる東京(日本)独自のルールも勘案すれば、東京の賃貸住宅の割高さ【13】はさらに目立つものとなる。契約時の敷金の多さと返還率の低さ、契約更新料や礼金という海外の市場では理解されない費用など、

毎月の家賃の他に“見えない家賃”がかかっているのである。それら“見えない”費用を平均値から計算して月割りにすると、それは概ね家賃の8%程度に相当する。

まとめるなら、東京の賃貸住宅は、建物は新しく家賃絶対額は相対的に安い。ニューヨークやロンドンの物件は、日本人の感覚からすると1人暮らしには広すぎ、家賃が高すぎる。しかし、東京の賃貸は非人間的な狭さの物件も多く、床面積単価にすれば非常に割高で、世界基準からみて不透明な契約ルールが温存されている。さらに、住宅政策として実施されている低所得者への家賃補助も欧米に比べると貧弱で、単純な家賃相場の比較以上に、借り手の負担は重い。

たとえば、地方都市や海外から若者が単身移り住んで暮らす場所として、東京の賃貸住宅を評価するなら、ニューヨークやロンドン、パリのような世界のスーパースター都市のそれと比べて魅力的なところとは、とてもいえない。大胆な「もしも」を仮定して問いたい。もしもあなたが、日本語、英語、フランス語のどの言語も自由に操ることができ、日・米・英・仏のどの国でも同程度の雇用条件で働けるスキルをもっている第三国の若者だとしよう。あなたは東京で暮らしたいと思いますか？

【13】本来は月々の共益費・管理費の費用も考慮すべきだが、海外では共益費に水道光熱費等が含まれていることもあり一概に比較できないため、ここでの検討では便宜的に除外した。なお、月々の共益費・管理費は、「家賃以外の支払い」として本書189pに掲載している

2-2

重視するポイント —夢や憧れのない住まい選び—

この違いは、消費者の部屋探しの意識や行動の違いとなって表れるという点で、思いのほか大きく深い違いであり、賃貸住宅のマーケティングへの影響も小さくない。以下のデータがそれを証明する。

図9は、現在の住まいを探す時に、消費者が重視したポイントである。それぞれの項目を5段階の重視度でたずね、「非常に重視した」という割合を4都市で比べている。

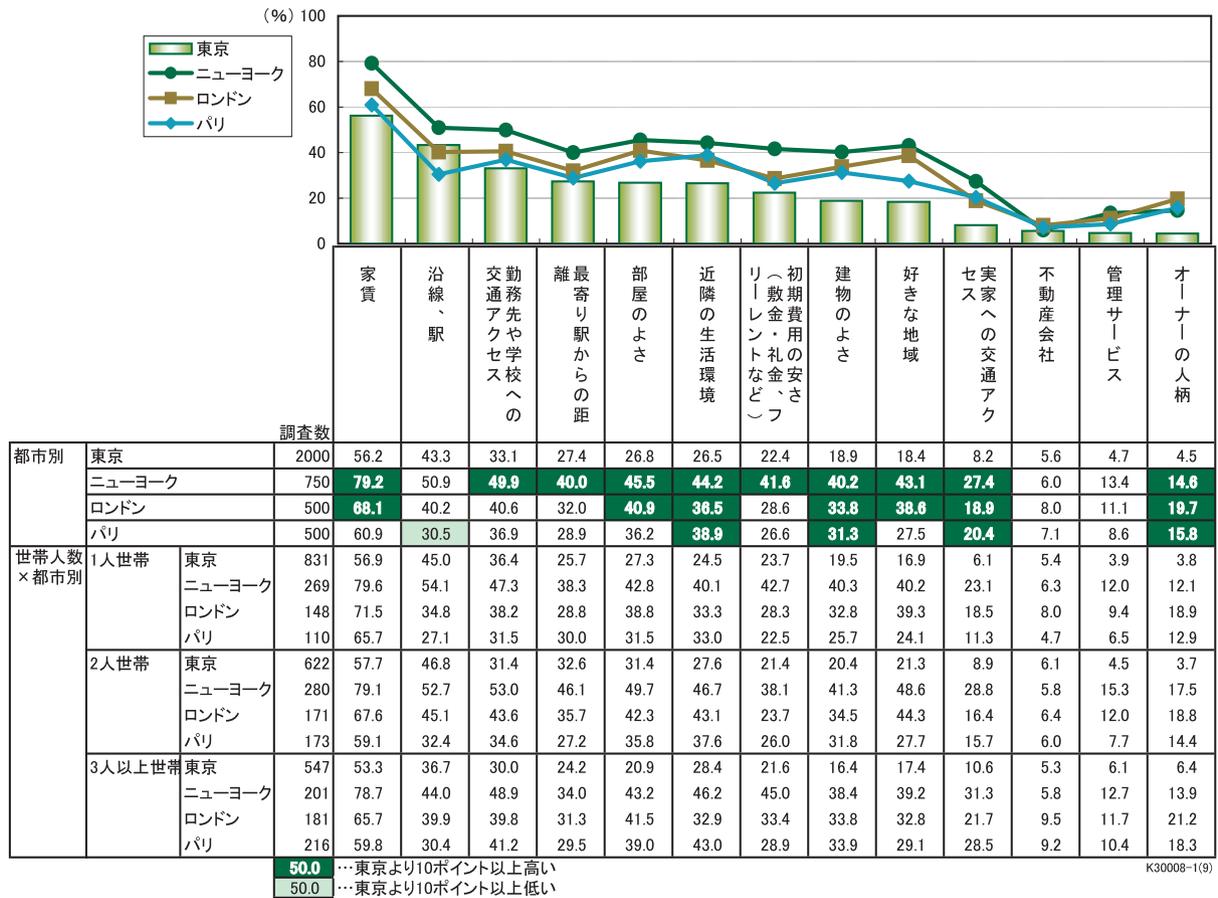
グラフの形からもわかるように、俯瞰でみれば重視度が高い上位項目や優先度の傾向には大きな違いがない。東京のデータを確認すると、もっとも重視度が高いのは「家賃」、次が「沿線、駅」、「勤務先や学校への交通アクセス」、「最寄り駅からの距離」となっている。いわば、予算の中で通勤・通学に便のよいところという探し方で、違和感はない。

しかし、海外のデータと比べると、東京の賃貸住宅市場の悩みが浮かび上がる。

第一に、一般的に回答スコアが低い。これは欧米に比べて、消費者に特に強い希望やこだわりがないということであり、住まい選びの積極性、能動性が低いことを示している。次に、欧米との比較で、「部屋のよさ」、「建物のよさ」や「近隣の生活環境」、「好きな地域」という項目でスコア差が大きいことに注目しなければいけない。東京では、転居にあたって「こんな地域で、こんな部屋に暮らしたい」という“夢や憧れ”が少ないのである。

求めるのはコストと通勤・通学の利便性ばかり。このような動機で駆動する消費者の住まい探しの姿を、模式的に表現するならば、こんな感じである。勤務先がある都心から通勤ア

【図9】 住宅選びの際重視したポイント [非常に重視した] (全体/複数回答)



クセスの同心円を描き、予算に合う沿線・駅を選び、駅からの徒歩時間でもう一度同心円を描き、その中で出てくる候補から予算に合うものを選ぶ。どうだろう。これに沿線の人気を若干加味すると、東京の市場の実態からあながち外れてもいないと思われる。

では、地域や物件に対してはどのようなことが重視されているのか、もう少し具体的にみていきたい。図10は、住まい探しの際に生活環境に関して重視したポイントである。やはり一目見て、東京の重視度が全体的に低いこと、すなわちあまりこだわりのないことがわかる。また、回答傾向を表すグラフの山谷は、ニューヨーク、ロンドン、パリが互いに似ていて、東京だけが独自の傾向を示す。

東京では「公共交通機関の利便性」が52%、「日常の買い物や医療機関の利便性」が50%で突出し、次に来る「治安のよさ」(34%)や「公園や緑の多さ、海、川など自然の近く」(19%)は大きくスコアを落とす。これに対してニューヨーク、ロンドン、パリでは、第一に「公共交通機関の利便性」と並んで「治安のよさ」があげられるが、これには東京の治安のよさを再認識させられる。他に東京との違いが目立つ項目をあげると、「公園や緑の多さ、海、川など自然の近く」、「街並みのよさ」(ニューヨークとロンドン)、「住民の生活レベル」、「レ

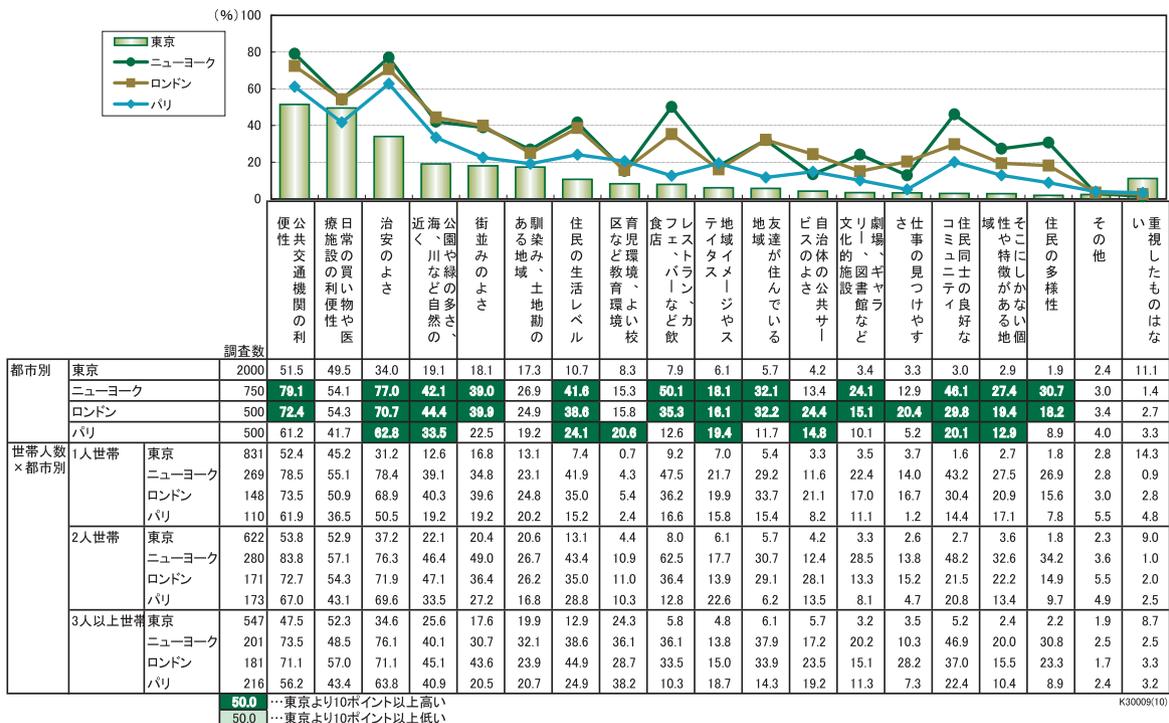
ストラン、カフェ、バーなど飲食店」(ニューヨークとロンドン)、「住民同士の良好なコミュニティ」、「そこにしかない個性や特徴がある地域」などである。

これらの傾向から、欧米の都市居住者が理想的と考えているであろう、近隣 (neighborhood) の環境を思い浮かべることができる。だいたいこんな街だろう。交通の利便性がよく、一定以上の生活水準の住民コミュニティが豊かで、街並みにはキャラクターがあり、近所に公園や居心地のよいレストラン、カフェがある。われわれが取材で訪れた都市で、ここは人気エリアだと教えられた地域とは、まさにそんな感じであった。

同じように物件選択時の重視ポイントもみると、やはり東京の消費者の冷めた態度が目立つ。図11には、総じて欧米の消費者より具体的な項目に対する重視度が低いという傾向が表れている。

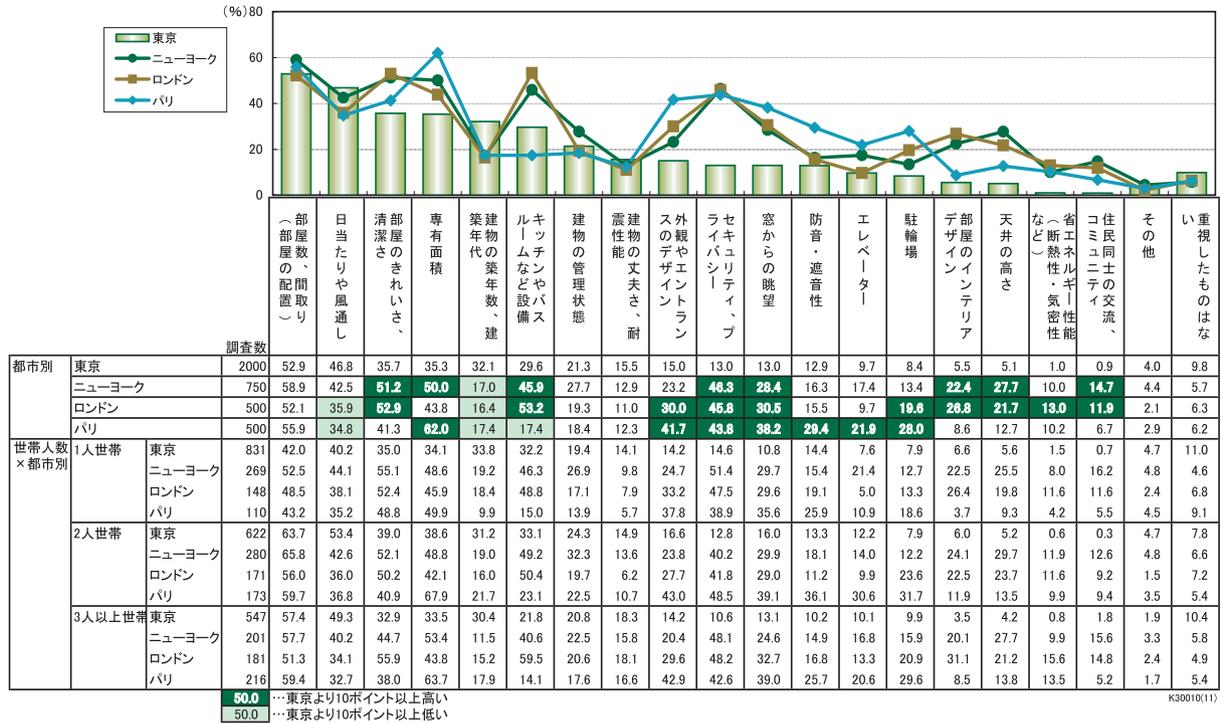
賃貸住宅の建物や部屋に関して、東京が欧米の3都市と同程度以上に重視しているのは、「部屋数、間取り」、「日当たりや風通し」と「建物の築年数、建築年代」、絶対値は小さいが「建物の丈夫さ、耐震性能」の4項目である。反対に、欧米の消費者が東京より重視しているのは、「部屋のきれいさ、清潔さ」(ニューヨークとロンドン)、「専有面積」(ニューヨークとパリ)、「キッチンやバスルームなど設備」(ニューヨークと

【図10】生活環境に関して重視したポイント(全体/複数回答)



ロンドン)、「外観やエントランスのデザイン」(ロンドンとパリ)、「セキュリティ、プライバシー」、「窓からの眺望」と多岐にわたる。

【図11】建物や部屋に関して重視したポイント(全体/複数回答)



2-3

まとめ —「ここでいい」か「ここがいい」か—

東京とニューヨーク、ロンドン、パリの賃貸住宅居住者の住まい選びの意識や行動の違いは、第一に、本項冒頭に述べた転居のきっかけの違いに端を発するものと考えられる。

東京の住み替えは、主に通勤・通学の要因で発生するので、コストの他には利便性が何より重視される。その意識や行動をあえて1つのキーワードに集約するなら、「コスト効率の追求」ということになるだろう。これに対して、欧米の諸都市では、住宅や地域環境の質の改善が住み替えの動機になっているので、住み替え行動が地域の居住環境や物件の内容を求める行動になる。自分がどんな地域に住んで、どんな部屋で毎日暮らすのか、「自分のライフスタイルの実現」がキーワードになる。

さらに、現地での取材経験も踏まえてデータの違いに対する考察として、「東京と欧米の違いの背景には、市場における選択の幅の違いもあるのではないか」という仮説を提示したい。

「治安のよさ」に対する回答の違いが象徴的である。先進国の大都市の中で、東京は世界一安全な街であろうことは異論があるまい。最近では、ニューヨークもとても安全になったとはいわれるが、それでも、「あのエリアは危ないから観光客は1人で行かないほうがいい」などのアドバイスは、旅行経験者なら誰もが聞いたことがあるだろう。アパート探しにおいても、治安の悪さから敬遠されるエリアやブロックがあることは、海外の都市では常識である。

東京では深夜に繁華街を女性が一人で歩いていても、さほど深刻な危険はない。東京のこの安全さは、海外の大都市からみれば驚異的なことである。アパート探しについていえば、どこに住んでも「あそこは危ない」と止められる地域はない。そのような東京では「治安のよさ」は、地域間比較の争点にはなりにくい。消費者は決して「治安の悪いところでもいい」と思っているわけではなく、重要度・影響度が低いだけである。

ここで提示したいのは、これと同じような現象が、物件の選

択意識にもみられるのではないか、という仮説である。経験的なステイトメントになってしまうが、欧米の都市では市場で提供される賃貸住宅の物件内容がバリエーションに富み、消費者からすれば選択肢の幅が広い。

欧米の都市では賃貸住宅も築年数の経った建物が多い。特に都心部ではその傾向が強い。ニューヨークではプリ・ウォーと呼ばれる第二次大戦前の物件、ロンドンでは19世紀末、ビクトリア時代の建物、パリでは19世紀、ナポレオン3世時代のオスマン建築、さらにフランス革命前に建てられた建物さえ普通に使われている。これら古い建物はその長い歴史の中でリノベーションを繰り返され、同じ築年数の建物でも内実は実に様々である。オーナーがどれくらい建物に投資したかによって、建物全体の管理状態も住戸内の設備もピンからキリまである。

一方、東京のアパートやワンルームマンションは、賃貸仕様という言葉が示すように、その供給構造からして画一的な商品企画になりやすいという傾向がある。そのうえ、建て替えサイクルは短く、古い建物に大規模なリノベーションが施されることは稀である。このような東京の市場では、ストックの内容は建築年代ごとに均質になる。消費者にすれば、同程度の築年数の物件なら、どれを選んでもさほど大きな失敗はしないかわりに、欧米に比べて個性的な物件を見つけることは難しい。つまり、建物や住戸内の設備などのハードウェアには争点が見出しにくく、いい意味でも悪い意味でも、どれを選んでも大した違いはない。結果、家賃とのバランスで、「駅からの距離と日当たりなどの立地条件と築年数を基準に選べばそれで十分」という、欧米に比べて主体性のない住まい選びが助長されているのではないだろうか。

東京と欧米の住まい選びの差。それは、「ここがいい」と決める欧米に対して、「ここでいい」と決める東京の違いである。

3 暮らしの実態

3-1 日常生活 — 1人で家に居ます—

本報告書の関心は、賃貸住宅での今日明日の暮らしの質にあると序論で述べた。一生家賃を払い続けても自分の所有物になることはない賃貸住宅は、借り手にとっては消費財であり、借り手は文字通り消費者である。ここからは、東京の賃貸住宅での暮らしがどのようなものであるのか、4都市の比較でみていきたい。

まず、借りている住宅をどの程度利用しているか。平日の在宅時間は、各都市とも「10～12時間」に4割前後が集まり、平均約13時間で違いはないが、分布をみると、東京では「7～9時間」が15%に対して他の都市では7%台と、東京の在宅時間が短い傾向にある（本書210p）。逆に休日の平均在宅時間は、東京17時間、ニューヨーク15時間、ロンドン16時間、パリ16時間と、東京が他の都市に比べて1～2時間長い。分布を確認すると、東京では休日の在宅時間「19時間以上」が43%と、他の都市よりも10ポイント程度多く、休日はほぼ一日家で過ごすというライフスタイルが目立つ（図12）。

図13は1週間でそれをした日数の平均である。「インターネット利用」と「テレビ視聴」は各都市とも実施日数が約6日と、毎日の暮らしに欠かすことはできないものとなっている。「コンロを使って料理」は、東京とニューヨークでは4日前後、ロンドンとパリでは5日前後と、欧州に比べてやや利用頻度が低い。

これ以下は頻度が下がる項目になる。「洗濯」は東京が1週間に3.4日ともっとも頻度が高いが、週に半分程度である。「バルコニーの使用」も洗濯物を外に干す習慣がない欧米に比べて東京が高頻度になっているが、平均2.6日なので週に半分以下の利用である。ちなみに、ニューヨークの集合住宅では洗濯機・乾燥機が共有である物件も珍しくない。

賃貸住宅の設備に関するニーズ調査をすれば、「風呂・トイレ別」という項目は必ず上位にあげられるほど、日本では風呂は重要視されている（と思われる）が、「バスタブ」の利用

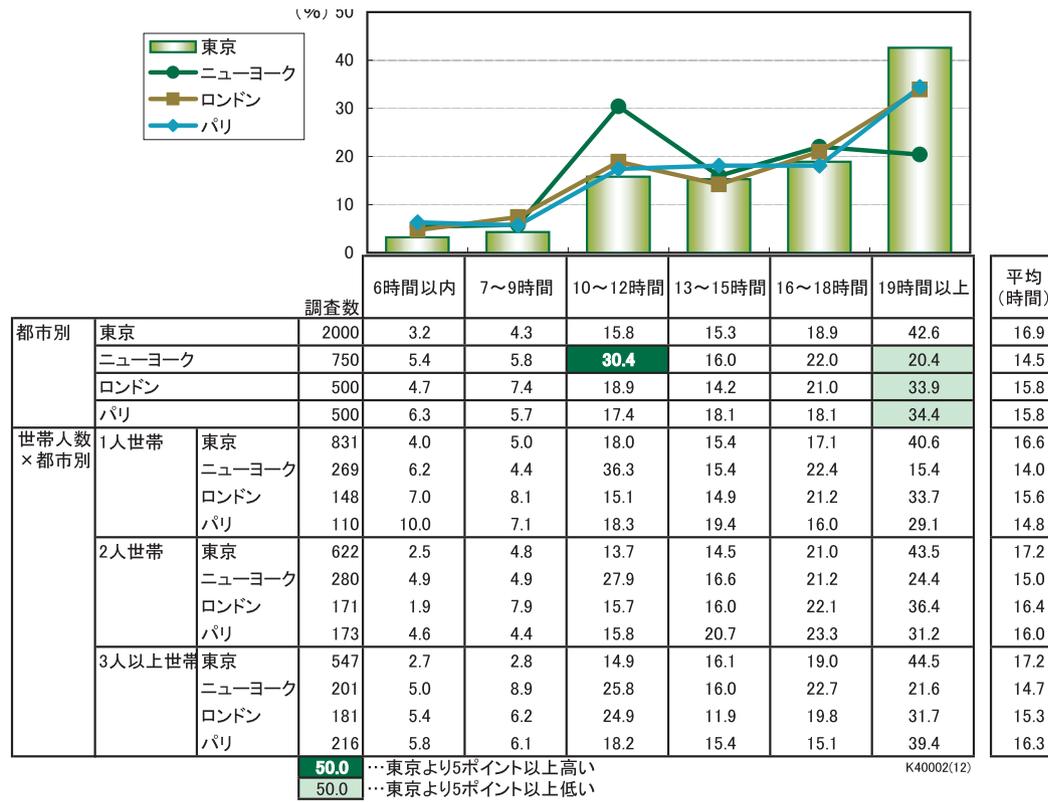
は東京で週に2.1日に留まり、他の都市に比べて少ないことがわかった。もちろん、これには7月後半という調査時期の影響が大きく、冬場の実態がわからないので一概には言えない。固定電話の利用頻度は東京が目立って低い。平均で週に1日である。

このように暮らしの実態を設備の利用頻度でみてきたのは、どの物件でも必須条件のように設置される各種設備が、物件のターゲット設定・コンセプトによっては、必ずしも必須でないという可能性を仮説として示すためである。詳しいデータは本書212p～221pに掲載しているが、1人暮らし世帯について上記を再確認すると、コンロを使って料理は「0日」が25%、洗濯は「1日」と「2日」で57%、バスタブ使用が「0日」は62%、バルコニー「0日」は51%、固定電話にいたっては75%が「0日」である。

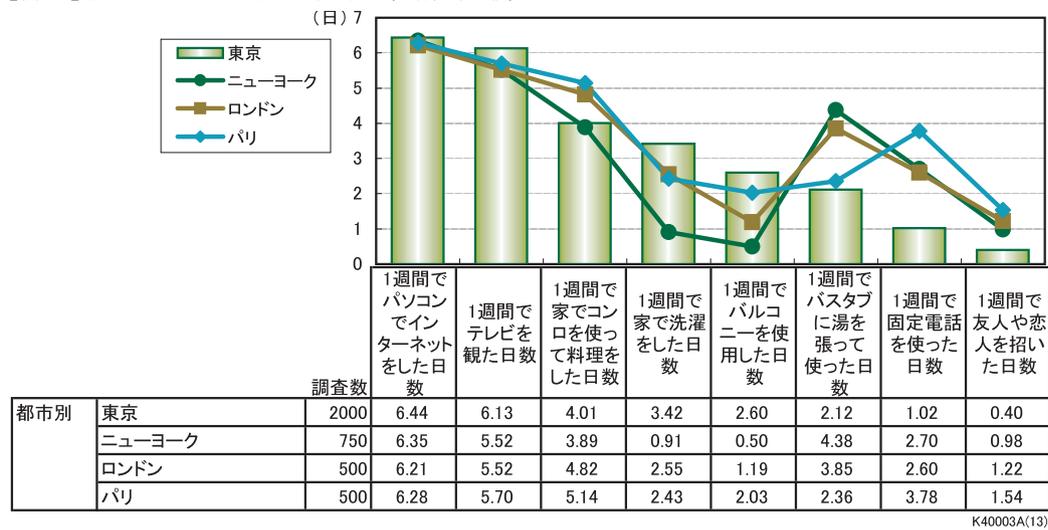
「友人や恋人を招いた日数」をみると、欧米との暮らしの違いが象徴的に表れる。東京の平均は0.4日となっているが、分布を確認すると（216p）、「0日」という割合が8割に達する。欧米は平均でみると1日強だが、「0日」はニューヨークで51%、ロンドンで43%、パリで31%となっており、週に1回ないし2回は友人や恋人を招くことが、比較的一般的なライフスタイルであることが確認できる。

やや余談になるが、世帯人数別に「0日」の割合を比べると、東京と欧米のライフスタイルに興味深い違いがみられる。ニューヨーク、ロンドン、パリでは、世帯人数が増えるほど「0日」の割合は下がり、友人を招く頻度が上がるのだが、東京では、1人世帯74%、2人世帯85%、3人以上世帯87%と、世帯人数が増えるほど友人を招かない割合が増える。これは、賃貸住宅に限らず日本の家族のライフスタイルの問題なのか、それとも賃貸住宅に特有な傾向なのか、本調査からは結論を出すことはできないが、興味深いところである。

【図12】在宅時間(休日)(平均値:0を含む)(全体/単一回答)



【図13】日々の過ごし方:1週間での平均日数(全体/平均値)



3-2

住まいへの関わり —与えられたものを、与えられたままに—

日本の賃貸住宅は「壁に釘の1本も打てない」という不文律のようなものがある。国土交通省の『原状回復をめぐるトラブルとガイドライン(改訂版)平成16年2月』によれば、原状回復が必要な「明らかに通常の使用による結果とはいえないもの」の中に「壁等のくぎ穴、ネジ穴(重量物をかけるためにあけたもので、下地ボードの張替えが必要な程度のもの)」とあるので、文字通り解釈すれば下地ボードの張替えが必要ない程度であれば原状回復義務はないはずだ。だが現実にはルールは拡大解釈され、画鋲やピンですら打つことをためらう消費者は少なくない。今回のプロジェクトにあたって、われわれが海外の都市の賃貸住宅を訪れて驚いたのは、ニューヨークでもロンドンでもパリでも、借り手が壁を塗り替えたり棚を造作したりなどは、まったく珍しくないということである。部屋のプロフィール、敷金のところでも述べたが、それで原状回復費を請求されることはない。

図14で実態を確認してみよう。入居後に部屋の模様替えや改修を施した箇所である。

一目見て、東京と欧米の都市の実施率の違いがまずわかる。東京では実施された割合が高いのは、「エアコンの取付」、「蛇口やシャワーヘッドの交換」、「フックやコートハンガー」、「照明器具の交換」などであるが、いずれも実施率は1~2割に留まる。「ポスターやファブリック等を飾った」程度で1割を切る。

これに対して欧米では、「壁や天井を塗り直した、壁紙を貼り替えた」が、ニューヨークで47%、ロンドンで36%、パリでは58%にのぼる。「フックやコートハンガーをつけた」で3~4割、「作り付けの棚や収納をつけた」や「床を替えた、塗り直した」も2~3割強が実施している。「いずれもない」の割合を比べると、東京では47%、ニューヨークで13%、ロンドンで21%、パリでは9%である。繰り返すが、東京以外では敷金はほぼ100%返還が常識である。

もっとも東京における部屋の模様替えや改修の実施率の低さは、原状回復ルールだけが阻害要因となっているとは、もちろん言い切ることはできない。そもそも住まい手にそのニーズがあるか、という問題がある。

【図14】入居後の部屋の模様替え・改修経験(全体/複数回答)

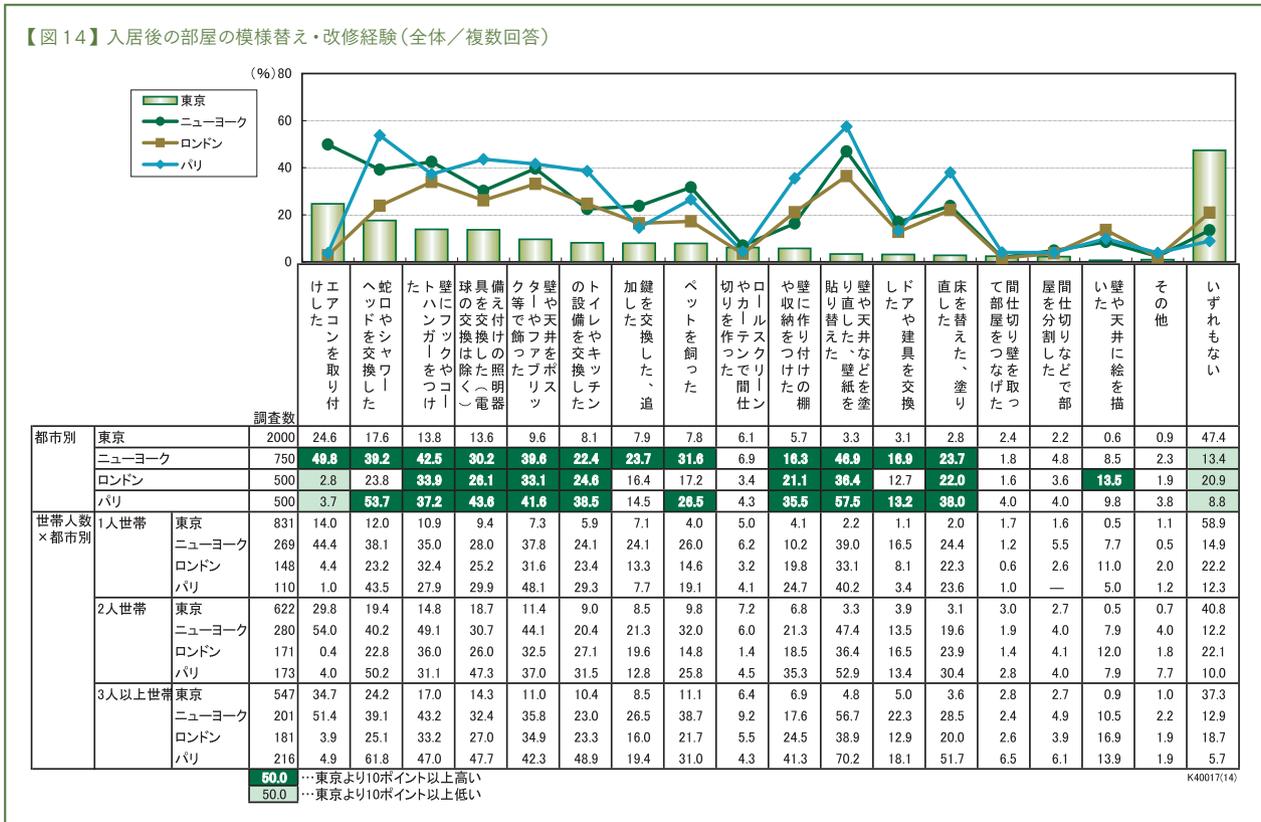


図15では、4都市の賃貸住宅居住者に、インテリアへのこだわり度をたずねた結果である。東京のこだわり度の低さが目立つ。東京では「とてもこだわっている」が4%、「まあこだわっている」まで合わせてもインテリアにこだわっていると答えるのは3人に1人くらいしかない。これに対してニューヨークでは71%、ロンドンでは68%、パリで63%と、おおむね東京の2倍程度の割合となっている。

東京の賃貸住宅の住まい探しは通勤・通学の都合で始まり、重視ポイントが「コスト効率」なので、インテリアについて

は「どうでもよい」のかもしれない。住まい探しが「住宅の質の改善」のために「ライフスタイルの実現」という動機が大きい欧米と比べても意味がないのかもしれない。しかし、住文化という視点でみると、どちらが豊かな暮らしであるかは判断の必要がないほど、大きな違いがある。因果関係は別としても、東京の賃貸住宅居住者が、住生活の大きな要素であるインテリアの楽しみについて、積極的に関与していないことは確かである。

【図15】インテリアへのこだわり度(全体/単一回答)

			(%)				「こだわっている・計」	「こだわっていない・計」	
			「こだわっている・計」		「こだわっていない・計」				
			とてもこだわっている	まあこだわっている	あまりこだわっていない	まったくこだわっていない			
●凡例									
都市別	東京	(n=2000)	4.4	29.6	45.6	20.3	34.0	66.0	
	ニューヨーク	(n= 750)	19.8	51.4	21.2	7.6	71.2	28.8	
	ロンドン	(n= 500)	23.3	44.9	27.1	4.6	68.2	31.8	
	パリ	(n= 500)	14.7	48.3	31.1	5.9	63.0	37.0	
世帯人数 ×都市別	1人世帯	東京	(n= 831)	3.8	28.0	42.5	25.7	31.8	68.2
		ニューヨーク	(n= 269)	20.5	46.6	23.2	9.7	67.1	32.9
		ロンドン	(n= 148)	24.4	43.6	25.3	6.7	68.0	32.0
		パリ	(n= 110)	9.1	37.8	40.0	13.1	46.9	53.1
	2人世帯	東京	(n= 622)	5.4	33.9	44.9	15.9	39.2	60.8
		ニューヨーク	(n= 280)	19.2	57.2	19.7	3.8	76.5	23.5
		ロンドン	(n= 171)	20.9	47.8	27.3	4.0	68.7	31.3
		パリ	(n= 173)	12.0	50.1	35.6	2.4	62.0	38.0
	3人以上世帯	東京	(n= 547)	4.1	27.4	51.1	17.3	31.5	68.5
		ニューヨーク	(n= 201)	19.7	49.8	20.6	9.9	69.5	30.5
		ロンドン	(n= 181)	24.7	43.3	28.5	3.5	68.0	32.0
		パリ	(n= 216)	19.8	52.3	22.8	5.2	72.1	27.9

K40016(15)



(左) NYCのアpartメント。カップルでリビングの壁とキッチン壁を塗り、リビングの壁には棚をつかった (中) パリのapartment。壁の絵は子供のために母親が描いた (右) パリのapartment。1人暮らしの女性編集者が、左手壁にガチャ柱で本棚を造り、下部はキャビネットを自作

3-3 地域コミュニティとの関係 —挨拶くらいはしますが—

ワンルームマンションの規制にみられるように、地域における賃貸住宅の在り方はしばしば社会問題化する。現在東京23区の半数以上の区で、ワンルームマンションの建設には何らかの規制がかかっているが、規制の理由としては、単身者のゴミ出しなど住民マナーの問題や、防犯や防災など地域活動への不参加、自治会費の不払いなどがあげられる。要するに、地域コミュニティからみて、若年单身者を中心とする賃貸住宅住人は好ましい住民とはみられていないのである。

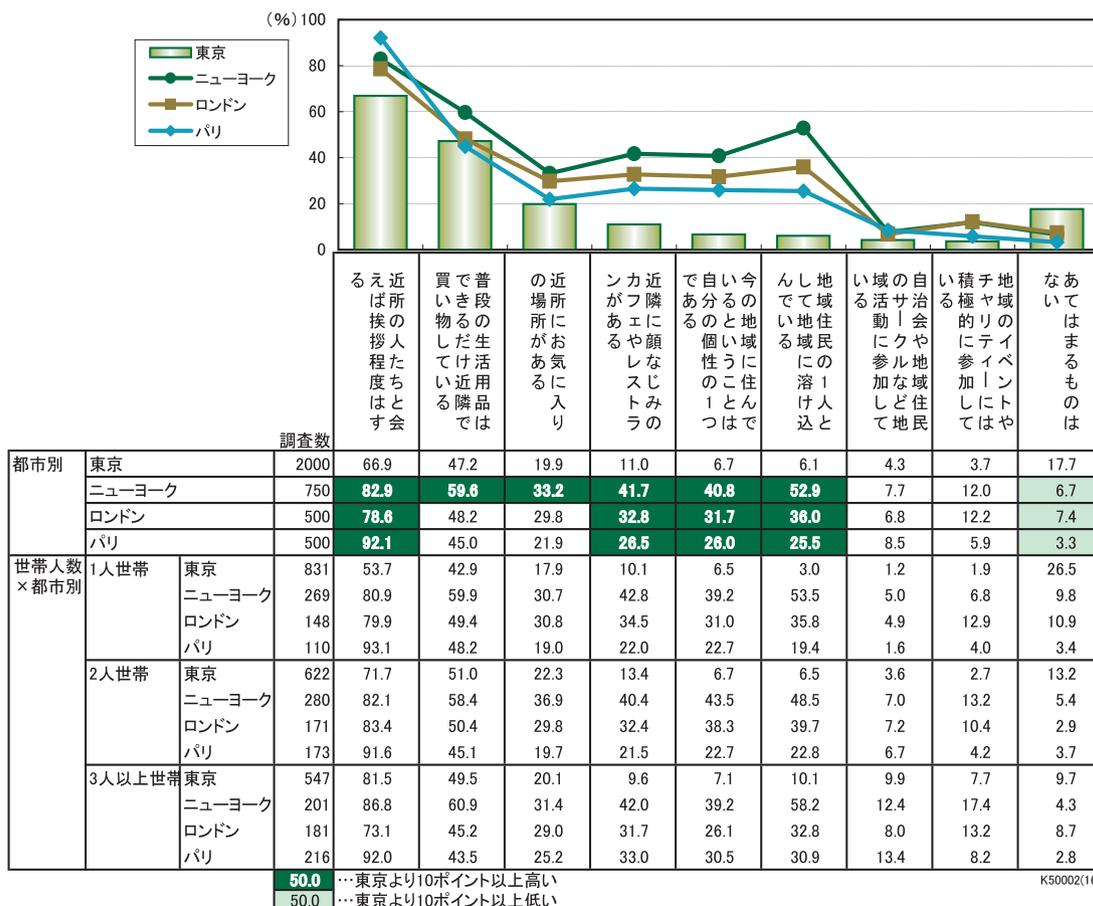
では、賃貸住宅住人の視線でみて、また海外の大都市との比較で、賃貸住宅の住人と地域との関係の実態はどのようなものであろうか。図16は、居住地域での暮らしについて、当てはまる行動を選んでもらった結果である。

東京から確認してみると、「近所の人たちとは会えば挨拶程度はする」が67%、「普段の生活用品はできるだけ近隣で

買い物している」は、おそらくコンビニの利用が多いと思われるが、47%と高い。しかし、次に来る「近所にお気に入りの場所がある」は20%、「近隣に顔なじみのカフェやレストランがある」も11%とスコアは激減する。「自治会や地域住民のサークルなど地域活動」や「地域のイベントやチャリティー」は、そもそも、そのような活動が地域にあるかどうかは別として、積極的に参加しているものはほとんどない。結果として、という見方をしてもよいと思うが、「地域住民の1人として地域に溶け込んでいる」や「今の地域に住んでいるということは自分の個性の1つである」という、地域住民としてのアイデンティティはほとんど感じられていない。

欧米の都市と比較すると、東京の賃貸住宅と地域との関係性が希薄であることが指摘できる。欧米の都市では、近所の人たちと挨拶をかわし、近所に顔なじみのカフェやレストラ

【図16】居住地域との関係(全体/複数回答)



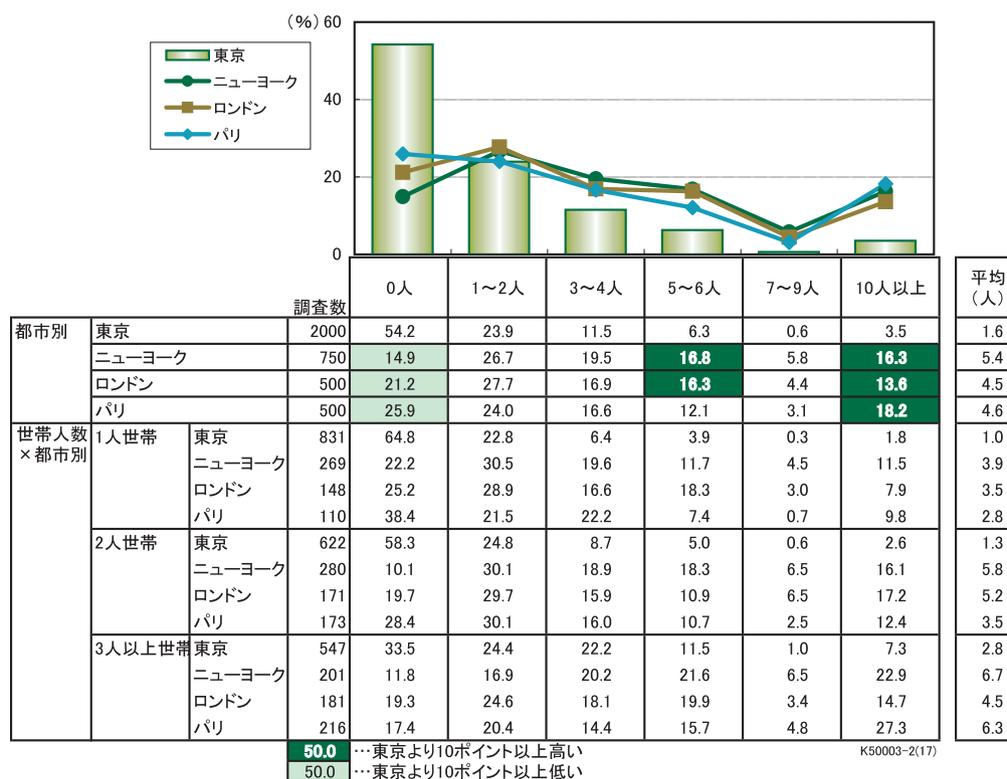
ンがあり、自分は地域住民の1人という自覚があり、それが自分の個性の1つとして感じられている。欧米の3都市の中では、特にニューヨークでその傾向が強い。ニューヨークは、マンハッタンといえどもローカルな地域の集まりなのである。地域活動への参加は欧米でもあまりみられない。

次に、地域内で親しくしている人の数を実数で比べてみると(図17)、やはり東京の「0人」の割合が突出する。居住地域に誰も親しい友達がいないという状況が54%を占める。

居住地域内で親しくしている人の平均人数は、ニューヨークで5.4人、ロンドンとパリが4.5人に対して、東京は1.6人である。親しく付き合いをしている人がいたとしても、1人か2人ということである。

東京における地域との隔絶感は、1人世帯でより強い傾向は一定程度みられるものの、欧米に比べると2人世帯、3人以上世帯でも状況は似たり寄ったりで、単身世帯だけの問題ではないことがわかる。

【図17】居住地域内で親しくしている人の数(平均値:0を含む)(全体/単一回答)



3-4

集合住宅内の住民コミュニティ ―隣は何をする人ぞ―

次に紹介するのは、賃貸の集合住宅に住むサンプルだけで、集合住宅内での住民同士の交流についての状況である。

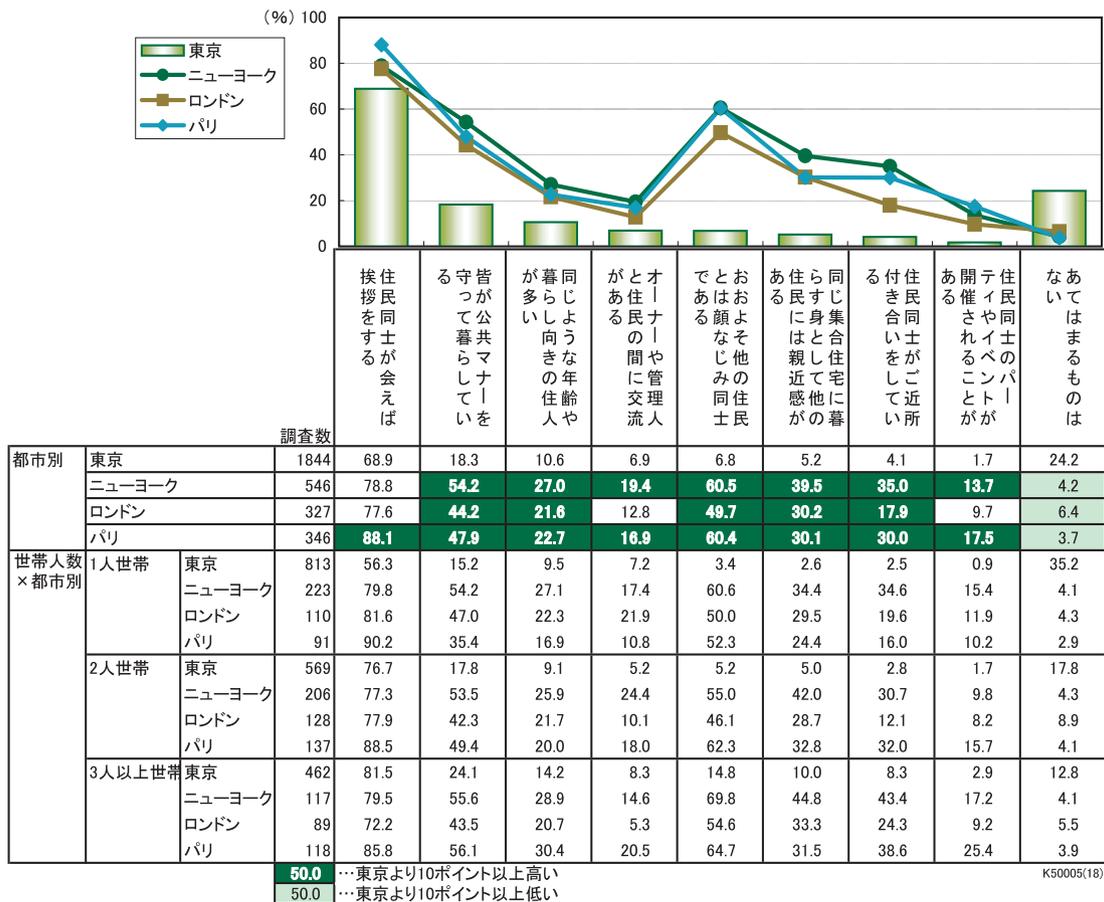
図18が東京の賃貸集合住宅の現状である。「住民同士が会えば挨拶をする」は69%に達するものの、他の項目に関してはほとんどスコアが出てこない。挨拶はすると答えてはいるが、「おおよそ他の住民とは顔なじみ同士である」は7%に過ぎない。

ニューヨーク、ロンドン、パリの回答傾向はほとんど同じである。「住民同士が会えば挨拶をする」だけでなく、およそ半数は「おおよそ他の住民とは顔なじみ同士である」と答える。

「皆が公共マナーを守って暮らしている」も約半数、「同じ集合住宅に暮らす身として他の住民には親近感を感じる」も3～4割と、他の居住者に対して一定の親近感と尊敬を感じていることがわかる。ニューヨークとパリでは「住民同士がご近所付き合いをしている」割合も3割を超える。

集合住宅内で親しくしている人の人数をみても、東京は78%が「0人」である。親しい付き合いがある場合でも「1～2人」で、平均人数は1人を切る。交流しているのが「0人」の割合は、ニューヨークが29%、ロンドンが43%、パリが41%、平均人数はニューヨークが3.1人、ロンドンは2.2人、パリが

【図18】集合住宅内の住民同士の関係



2.2人となっている。

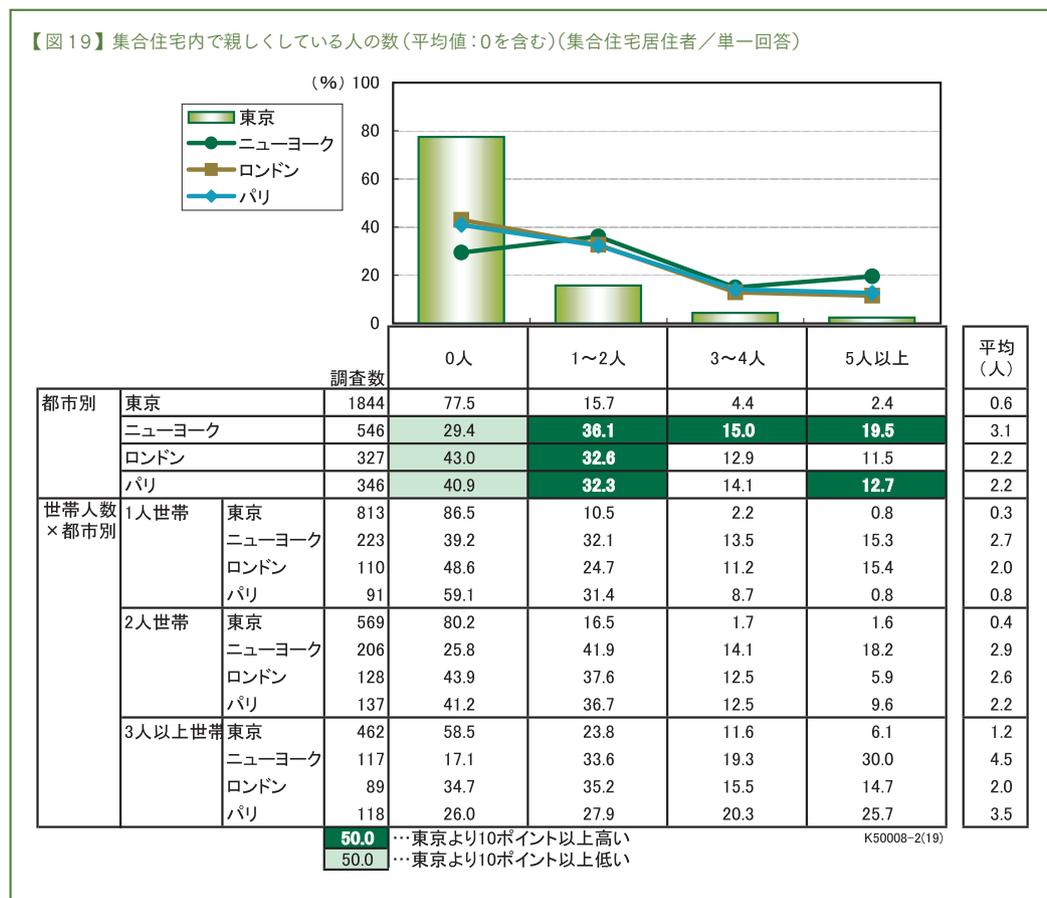
東京の中で世帯人数別に比べると、やはり1人世帯の交流人数が少なく、2人世帯、3人世帯と世帯人数が増えるほど、他の入居者との繋がりは強くなる傾向がある（同じ世帯構成どうしで欧米と比べると交流は少ないが）。

それにしても、地域コミュニティとの関係といい、同じ集合住宅内での住人コミュニティといい、東京の賃貸住宅居住者はコミュニティと切り離されて暮らしている。東京の賃貸住宅は孤独な住まいである。

はたしてこの傾向は、日本という国全体の問題なのか東京という都市の問題なのか、あるいは賃貸住宅に固有の問題なのか。この集計結果を受けて、持ち家が賃貸かによって違いがあるものかを確認するために急遽追加調査【14】を実施した。追加調査で、「1人暮らしの賃貸」、「1人暮らしの持ち家」、「2

人以上世帯の賃貸」、「2人以上世帯の持ち家」の居住パターン別に、他の入居者との親しい間柄の交流人数を比較したところ、交流人数「0人」の割合は、「1人・賃貸」が87%、「1人・持ち家」68%、「2人以上・賃貸」73%、「2人以上・持ち家」46%、平均人数は、それぞれ0.3人、1.0人、0.8人、2.3人となった（本書239p）。図16で示した交流内容もあわせて確認した結果、集合住宅内でのコミュニティへの参加度は、おおむね次のような順になる。2人以上・持ち家>1人持ち家≥2人以上賃貸>1人・賃貸。この結果からわかるように、1人暮らしなのか2人以上なのか世帯構成の影響度は大きい、それ以上に賃貸か持ち家の影響度が大きい。このことから、賃貸住宅の1人暮らしという居住パターンの集合体であるワンルームマンションは、居住者同士のコミュニケーションが最も不活性になりやすい住居タイプということが出来る。

【図19】集合住宅内で親しくしている人の数(平均値:0を含む)(集合住宅居住者/単一回答)



【14】東京圏(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)の集合住宅居住中の20~30代の男女1600名対象

3-5

精神的な健康状態 — 2人に1人は精神的に「問題あり」という衝撃—

広井良典も『コミュニティを問いなおす』【15】の中で取り上げているが、OECD（経済協力開発機構）の2005年の報告書では、日本は先進国の中で最も社会的孤立度が高い国と指摘されている。この社会的孤立度は、社交のために友人、同僚または家族以外の者と、「まったく」あるいは「ごくたまにしか」会わないと示した回答者の割合である。われわれはこれまでに、東京の賃貸住宅が、欧米の都市に比べて地域コミュニティと断絶し、集合住宅内でも居住者コミュニティが形成されておらず、特に1人暮らしの場合は他の住民との交流がほとんどないことを、アンケート結果をもとにみてきた。OECDの定義を援用できるなら、東京の賃貸住宅は社会的孤立度が高い住まいである。

「日本社会における根本的な課題は、『個人と個人がつながる』ような、『都市型のコミュニティ』ないし関係性というものをいかに作っていけるか、という点に集約される」という、広井によるコミュニティへの問いは、特に都市における社会的孤立度の高さが、人々のストレスと不安を高め、生きづらさや閉塞感の根本的な背景になっているのではないかと、という問題意識に基づいている。

われわれは、この問題意識を引き継ぐ形で、賃貸住宅居住者の精神的健康状態をWHO（世界保健機関）の診断項目を使って確認してみることにした。それは、5つの項目について2週間の状態によって、「いつも（5点）」から「まったくない（0点）」の6段階で得点化し、合計25点満点で被験者の精神的健康状態を測定する。この指標によれば、合計点が

13点以下もしくはいずれかの質問で「まったくない（0点）」か「ほんのたまに（1点）」の回答があれば、精神的健康状態に「問題あり」と診断される。

ある程度予想されたこととはいえ、衝撃的な結果となった。東京の賃貸住宅居住者の実に半数が、WHOの基準で精神的健康状態に「問題あり」に分類されたのである（図20）。

「問題あり」の割合を都市別に比べると、東京53%、ニューヨーク26%、ロンドン26%、パリ24%と、東京は欧米の都市に比べて2倍の割合となる。世帯人数別にみるとどの都市でも1人世帯で「問題あり」の割合が高い傾向は一致しているが、1人世帯に注目して都市別に比べると、東京は57%、ニューヨーク29%、ロンドン31%、パリ30%と、東京の1人暮らしの状態の悪さが際だっている【16】ことがわかる。

東京の賃貸集合住宅居住者に限り、さきほどみた集合住宅内での他の居住者との親しい間柄の人数別に比較してみると、賃貸住宅内の人間関係の有無と住民のストレス状態の間に高い相関があることが判明した。

図21で確認してみよう。東京の賃貸集合住宅居住者全体でみた「問題あり」の割合は、53%。これが「交流人数0人」

[WHO-5 精神的健康状態]

Q. 以下の5つの各項目について、最近2週間のあなたの状態に最も近いものをお答えください。（ひとつに○）

	いつも	ほとんどいつも	半分以上の期間を	半分以下の期間を	ほんのたまに	まったくない
明るく、楽しい気分で過ごした	5点	4点	3点	2点	1点	0点
落ち着いた、リラックスした気分で過ごした	5点	4点	3点	2点	1点	0点
意欲的で、活動的に過ごした	5点	4点	3点	2点	1点	0点
ぐっすりと安め、気持ちよく目覚めた	5点	4点	3点	2点	1点	0点
日常生活の中に、興味のあることがたくさんあった	5点	4点	3点	2点	1点	0点

〈得点の算出方法と判定〉

上記の配点で得点化し、5項目の合計点により下記のとおり判定

14点以上・・・健康 / 13点以下・・・問題あり

いずれかの質問で「まったくない（0点）」、「ほんのたまに（1点）」の回答あり・・・問題あり

【15】広井良典（2009）『コミュニティを問いなおす 一つつながり・都市・日本社会の未来』、筑摩書房

【16】なお、われわれはこの項目に関しても追加調査で賃貸と持ち家の比較を行い、同じ世帯構成であれば賃貸住宅のほうが、精神的健康状態が悪いことを確認している（本書227p）

では57%、「1～2人」では45%、「3人以上」になると欧米並みの28%まで低下するのである。誰とも付き合いがないからストレスが高まるのか、ストレスがたまっているから人と関われないのか、心理学的な因果関係は本調査で断定することはできないが、気のおけない友人との交流がストレスを和らげるということは、経験的に想像可能である。

ここで明らかになった結果は、現在の日本の社会的孤立度の高さに対して、1つの知見を補足するものである。それはすなわち、世帯数にして4割を占める賃貸アパート・マンションでの住民同士の交流のなさ — おそらく地域社会との交流の

なさも含めていだろう — が、社会的孤立の1つの側面であると同時に、少なからず原因にもなっている可能性があるという点である。

しかしながら、それはまた見方を変えると、賃貸住宅は、居住者のコミュニティ形成や地域コミュニティとの関係性を作り直すことで、しばしば問題となるわが国の生きづらさや閉塞感、ストレスに対して、好ましい影響を与える力を持っているということも意味している。いずれにせよ、この衝撃的な結果は、現在の賃貸住宅の設計および管理・運営の在り方に対して、警鐘を鳴らすものである。

【図20】WHO 精神的健康状態(結果判定)(全体/単一回答)

			健康				問題あり				平均値	13点以下、or いずれかの質問で0～1点の回答あり(%)	
			25点～20点	19点～14点	13点～7点	0点～6点	25点～20点	19点～14点	13点～7点	0点～6点			
●凡例													
都市別	東京	(n=2000)	15.4	37.0	33.6	14.0					13.2	53.3	
	ニューヨーク	(n= 750)	24.0	51.9	21.3	2.7					16.1	26.0	
	ロンドン	(n= 500)	29.1	46.3	21.6	3.0					16.3	26.2	
	パリ	(n= 500)	31.6	45.9	20.3	2.2					16.7	24.3	
世帯人数 ×都市別	1人世帯	東京	(n= 831)	13.4	34.5	35.5	16.6					12.7	57.1
		ニューヨーク	(n= 269)	24.0	49.4	24.1	2.5					16.1	29.4
		ロンドン	(n= 148)	26.2	44.5	26.6	2.7					15.7	31.0
		パリ	(n= 110)	22.1	50.1	24.1	3.6					15.8	30.2
	2人世帯	東京	(n= 622)	15.9	39.8	32.4	11.9					13.7	51.7
		ニューヨーク	(n= 280)	24.2	55.9	18.2	1.7					16.5	22.5
		ロンドン	(n= 171)	23.1	49.3	24.6	3.0					15.8	29.0
		パリ	(n= 173)	32.1	44.4	21.3	2.2					16.7	25.9
	3人以上世帯	東京	(n= 547)	17.8	37.6	32.3	12.3					13.7	49.5
		ニューヨーク	(n= 201)	23.7	49.8	22.0	4.5					15.8	26.5
		ロンドン	(n= 181)	37.0	44.9	14.8	3.3					17.2	19.6
		パリ	(n= 216)	35.9	45.1	17.6	1.4					17.2	20.2

K40014A-1(20)

【図21】WHO 精神的健康状態(結果判定)(集合住宅居住者/単一回答)

			健康				問題あり				平均値	13点以下、or いずれかの質問で0～1点の回答あり(%)
			25点～20点	19点～14点	13点～7点	0点～6点	25点～20点	19点～14点	13点～7点	0点～6点		
●凡例												
都市別	東京	(n=1844)	15.3	37.2	33.5	14.0					13.3	53.3
都市× 集合住宅内で親しく している人数別	0人	(n=1430)	13.2	35.8	35.4	15.6					12.8	57.2
	1～2人	(n= 289)	18.6	41.9	32.0	7.5					14.4	44.9
	3人以上	(n= 125)	31.1	43.1	15.4	10.4					15.8	27.5

K60013(21)

3-6

日常生活まとめ —透明な存在—

この章では、住まいの使用（滞在時間、行動）、住まいとの関わり（インテリア）、コミュニティ（地域、集合住宅）という3つの切り口で、東京の賃貸住宅での日々の暮らしの実態をみてきた。ここで紹介した調査結果から像を結ぶ東京の賃貸住宅での暮らしは、ニューヨークやロンドン、パリのような欧米のスーパー都市と比べて、残念ながら、質の低い暮らしと言わざるを得ないのではないかと。

東京の賃貸住宅居住者は欧米に比べると、平日の滞在時間はやや短く、休日の滞在時間は長めである。テレビを観たりインターネットを閲覧したり、のような平日の生活行動は大きく違うわけではないが、週末に友人や恋人を招く機会は少ない。

住宅というハードへの関わり方についてみると、東京の居住者にインテリアに対するこだわりのなさが目立った。欧米の住民が壁の色を塗り替えたり、設備を更新したり、造作で棚を作ったりなど、自分のセンスやライフスタイルに合わせて、ほとんどの場合がDIYで、なんらかの改修を施しているケースが一般的であるのに対して、東京ではそのような行動は非常に稀にしかみられない。

これには、まずは2つの要因があると思う。1つは東京に独自の原状回復ルールである。第1章でも触れたが、欧米では壁を塗り替えることや棚を造作することは「通常の使用の範囲」と見なされており、それで敷金にあたるデポジットから原状回復コストを請求されることはない。一方、東京では「賃貸はとにかく触ってはいけない」という暗黙の了解があり、実際に何かの改修をすれば、原状回復の費用を請求される。特段DIYのようなことは何もしなくとも、敷金のうち約半分は原状回復名目で差し引かれるのが実態であるが。

もう1つがユーザー自身のインテリアへのこだわりのなさである。そもそも部屋を自分なりにどうにかしたいと思う人の割合が、欧米に比べて少ない。東京の賃貸ストックが何も改修する必要がない程度に「よく出来ていて満足している」なら話は別だが、住戸内の設備やインテリアに対する満足度は、欧米に比べて格段に低い（本書229p）。つまり、決して満足はしていないが、何かを改善したいというモチベーションはない、といういささか奇異な心理状態がある。

とはいえその心理状態は、賃貸住宅に住んだ経験がある人

間なら十分に想像可能である。「賃貸だから仕方がない」と割り切っているか、仮に本当は自分なりの改修をしたいという欲求を持っていたとしても、「敷金が戻ってこなくなるから」と諦めているか。おそらくどちらかである。前者については、2章でみた東京に特有な、受動的な住み替え動機に端を発する部分もあるかもしれない。

とにかく、住まいへの関与という点で重要なのは、東京の賃貸住宅居住者は、「賃貸住宅とはこんなもの」と割り切り、与えられた住まいを与えられたままに使用していて、住まいに個性を表現することを許されない暮らしを送っているという事実である。

さて、本章で東京の賃貸住宅の最大の問題点として浮かび上がったのは、「孤立」の問題である。

近所に知り合いもいない。顔なじみのカフェもない。お気に入りの場所もない。その地域に住みながら、自分がその地域住民の1人というシンパシーは持てない。集合住宅内では隣に誰が住んでいるのか知らず、エレベーターで一緒になれば会釈くらいはするが、友人関係に発展することはない。週末に友達が訪ねてくることもない。ことごとく出てくる調査結果からは、「東京の賃貸住宅は、孤独な住まいである」とまで言い切ることができるほどである。

もちろん東京の賃貸住宅に暮らす住民が、「コミュニティ」を煩わしく思い、孤独なライフスタイルを望み、それが実現できて幸福ならば、文句を言う筋合いではないし、「コミュニティ」を押しつける道理はない。ところが、WHOの精神的健康状態表を用いた診断結果では、深刻な状態と言わざるを得ないのではないかと。なにしろ、東京の賃貸住宅居住者の半数が精神的健康状態に「問題あり」と診断され、その割合は、他の居住者との人間関係が希薄なほど、明らかに高くなるのである。

賃貸住宅に暮らす彼／彼女は、地域の住民から見えていない。彼／彼女も地域の人が見えていない。同じアパート・マンションに住む住民同士も、お互いに顔のない存在だ。いや、彼／彼女が暮らす部屋の中ですら、彼／彼女ならではの痕跡はない。彼／彼女がある日突然消えてしまっても、誰もそのことに気づかない。東京の賃貸住宅の住民は、ただ透明な存在として入れ替わっていくだけである。