

## 不動産市場の常識を疑う-5 ～住まいと幸せの関係～

宗 健  
大東建託賃貸未来研究所長

### ◎幸福度研究の現在

近年、主観的幸福度（あなたは幸せですか、という設問に対して10段階で回答した数値）の関心は世界的に高まっており、国の豊かさを図るGDPに変わる新しい指標としても研究されている。OECDも住まいと幸福度に強い相関があると指摘しており、日本でも大竹ら(2010)の「日本の幸福度」などが出版され研究が進んでいる。しかし根拠が曖昧な「住まいと幸せ本」も多く、住まいと幸せに関する実証研究は進んでいるとは言えない。

### ◎幸せの2割は住まい

住まいと幸せに関する論文は少ないが、宗健・新井優太(2018)「住まいが主観的幸福度に与える影響」では首都圏1.3万人を対象としたアンケート調査の分析結果が報告されている。主観的幸福度では、女性のほうが男性よりも幸せ、未婚よりも既婚のほうが幸せ、子どもがいる方が幸せ、年収や貯金の影響は比較的小さく、労働時間が長いからといって幸福度が下がるわけではない、といった結果になっている。

そして、家族関係の満足度、仕事関係の満足度、健康満足度、楽観的といった個人の性格などを考慮すると、幸せのおよそ2割は地域と住まいの満足度が占めていることになっている（住まい以外の要素では個人属性が32%、家族関係が29%、健康が13%で仕事はわずか7%となっている）。家族関係や仕事内容、個々人の性格には外部からの関与（政策としての対応）は難しいが、住まいは事業者や政策によってより良くすることができる。不動産事業者や行政の街づくり担当者といった方々は、ひとびとの幸せに直接貢献する大切な仕事を担っている。

### ◎持家が賃貸かは関係がない

持家 vs 賃貸は住宅雑誌の永遠の特集テーマで、「持家はローンのリスクがある」「賃貸は自由に住み替えができる」といった神学論争が行われている。住まいを金融資産と見なすか、終の住まいと思うか、先祖代々引き継ぎ引き継いでいくものか、など様々な視点があるため、持家 vs 賃貸にはそもそも限定的な結論しか出ない。ちなみに持家のローン滞納率よりも家賃滞納率のほうが遙かに高く（およそ10倍以上）、単身で60歳を超えると賃貸で住み替える自由度はかなり失われる。

宗・新井論文では、地域満足度や建物満足度、年齢や性別、年収・貯金などの条件を揃えると（変数を統制するという）、持家と賃貸では幸福度にほとんど違いはないという結果になっている。それでも単純に幸福度を平均すると持家のほうが賃貸よりも高くなっているが、これは住まいの所有形態（持家か賃貸か）が幸せに対する原因になっているのではなく、幸せと相互作用を持つある意味で結果となっていることを示唆している。

### ◎幸福度には地域差がある

「いい部屋ネット街の住みこちランキング2019」の全国を対象としたデータ（首都圏以外のランキングは今後発表予定）を集計すると47都道府県毎に幸福度は異なり、10段階評価で全国平均は6.60、最低5.99、最高6.77で0.77とかなり大きな開きがある。これは単純平均なので、年齢や性別、未婚・子どもの有無、年収や貯金などを統制すると最低と最高の差は0.42に縮まるが、33道府県で有意な差がある。幸福度には地域差が存在するのである。

そして傾向としては残念ながら人口減少が進んでいる地域で幸福度が有意に低くなっており、大都市圏で比較的高くなっている。このことは都市への人口集中は全体の幸福度を押し上げる効果があることを示唆している。大都市に暮らすことは必ずしも消耗することを意味せず、逆に言えば、地方への人口移動を促す過度な政策的介入が行われれば、それは場合によってはひとびとの幸福を阻害する可能性がある、ということでもある。

### ◎地域差は住みこちの差

都道府県によって幸福度が異なる理由を解明するために、地域に対する満足度（住みこち）と建物に対する満足度を変数に追加すると、有意な差がある道府県は21と大きく減少し、幸福度の最低と最高の差も0.3まで縮まる。この結果は、都道府県別の幸福度の違いのかなりの部分を「住みこち」によって説明できること、「住みこち」は政策立案や地域評価に対して重要な指標となりうることを示している。そして、住みこちを高めることは、そこに住むひとびとの幸福度を高め、それが人口を増やし不動産価格を押し上げる可能性がある。

### ◎住みこちは8因子で決まる

住みこちランキングの調査項目は、55項目に及び例えば、「親しみやすさ・地域の繋がり」「閑静さ・治安の良さ」「飲食店や商店街・ショッピングセンターなどの充実度」「幹線道路や鉄道の利便性」「高級感やイメージの良さ」「家賃や物価の安さ」「保育園や文化施設の充実度」といったものが含まれており、5段階評価で回答を得ている。

このデータを因子分析すると①親しみやすさ、②静かさ・治安、③生活利便性、④交通利便性、⑤イメージ、⑥物価家賃の安さ、⑦行政サービス、⑧観光地や自然、という8つの因子が抽出された。この中で親しみやすさ、静かさ・治安、生活利便性、交通利便性、イメージについては住みこちに対してプラスの効果が大きく、物価の安さと行政サービスについては住みこちにマイナスの影響を及ぼすという興味深い結果が得られている。物価の安さや行政サービスの充実は一般的にはプラス評価されることが多いが、そうとも限らないのである。

また、住むという行為は働く・学ぶ、遊ぶといった行動とは違い、遊びに行くには楽しい猥雑で官能的な繁華街の住みこちが良いという結果は得られていない。そして住みこちとは相性であり、ランキング上位の街に住めば誰もが満足する、というものでもない。それでも分析結果が示すのは、住宅地としての基本性能が良い場所の住みこちが良い、という事実である。

### ◎住みこちは改善できる

住みこちを決める8つの因子はいずれもコントロールすることができる。親しみやすさは地域住民の意識や日常的なイベントなどによって、市街地であれば飲食店の集積や商店街の再整備、郊外であればショッピングセンターの誘致といった方策がとれる。道路網の整備や子育て環境の整備など行政ができることも多く、PR戦略も欠かせない。地方での人口の維持は、こうした住みこちの改善の結果起きることでもある。

### ◎我々が目指すべきもの

欧米社会の分断は、思想対立以外に幸福度の対立であるようにも思えるが、日本ではそのような明確で大きな分断は起きていない。欧米のような分断を引き起こさないためにも、幸福度の違いが小さいわば幸福平等主義とでもいうべき方向を我々は目指すべきではないだろうか。そのためには社会として様々な意思決定を行うときに、その選択はひとびとの幸福度を高めるのだろうか、ひとびとの幸福度の違いを縮めることができるのだろうか、といった視点を持つ必要がある。

たとえばタワーマンションについて、老朽化した将来を不安視して規制すべきだという論調もあるが、起きないかもしれない将来リスクを抑制するために（実際都内には築50年を超えるマンションが増加しつつあるが、廃墟となっているマンションはほとんどない）現時点の幸福を我慢しろ、と言えるのだろうか。住みこちデータを集計すると少なくとも現状ではタワーマンション居住者の建物満足度と幸福度は高いのである。

こうした議論は空き家、東京一極集中の是正、コンパクトシティや社会保障制度など様々な場面で起きうる。我々は、未確定要素だらけの、経済合理性を超えて哲学的な選択を迫られる時代を生きているのだ。

なお、自治体には住みこち詳細データを提供しています。個別にお問い合わせください。最後に、諸事情により本連載は今回が最後です。皆様と皆様のまわりのひとびとが幸せでありますように。