

特集

日本人の持家志向が変わる

データ潮流

NRIオリジナル調査データから
世の中の動きをとらえます。

- 開発の初期段階から気を抜けない
Webサイトのセキュリティ

注目トピック

NRIが注目する話題や事象について
解説します。

- 「サービスロボット市場」
—市場拡大に期待
- 「ネット生命保険」
—従来の生保に変革を促す

NRIからのお知らせ

イベント

- 「未来創発フォーラム2009」
を名古屋と東京で開催
テーマは「新しい日本を構想する。」
- 高校生がコンサルティング
活動を体験
「NRIコンサル1日体験プログラム」

ソリューション

- 仮想空間ツールを使った
オープンキャンパス
NRIの3D仮想空間ツール
「SITECUBE」を活用して九州大学で実施

野村総合研究所 (NRI) が今年5月に、インターネット上で実施した「住宅選択に関するアンケート調査」から、今どきの日本人の住宅意識が見えてきました。日本の住宅政策にかかわってきたNRIの水石仁が、不確実な時代における日本の住宅のあり方について語ります。

NRIが全国の男女2000人に住宅について尋ねたところ、7割以上の人が理想の住まいを「持家・新築」と答えました。ところが実際に住まいを選ぶ際には、「持家・新築」と答える人は約4割に下がり、「賃貸・中古」の回答が高まります。さらに30歳代の若年層は、50歳代に比べて持ち家志向が低い傾向も見られました。

日本人はこれまで、「持家・新築」志向が強いといわれてきました。その傾向は今もありますが、現実的などころでは日本人の「持家・新築」へのこだわりは変わりつつあるようです。その背景として、一つには世帯構造の変化があります。未婚化や晩婚化、高齢者の場合は死別などにより、あらゆる世帯主年齢層において今後は単身世帯が増えていくといわれています。また、夫婦と子



水石 仁 みずいし・たけし

社会システムコンサルティング部副主任
コンサルタント。専門は、住宅の省エネ化、
環境性能向上などの住宅政策。国や地方
自治体に向けて、建物の環境づくりを中心
とした政策を提案している。最近、自身が
家を住み替えることになり、日本人の持家
志向について改めて考える機会になった。

(未成年)の核家族世帯が減少し、2015年ごろには高齢夫婦とその子(成人)で構成される新たな核家族世帯が増加していくと予想しています。世帯構造によって必要とする家は異なるので、住宅への意識も変わっていくと考えられます。



不確実な時代に高まる賃貸・中古住宅の可能性

また、人々が未来を不確実にとらえていることも「持家・新築」志向の変化に影響しています。不況や離婚の増加など、所得や家族構成が将来どうなるかわかりません。そんな中で、35年もローンを組んで未来永劫そこに住むつもりで新築を購入しなくてもいいのではないかと、という考え方が広がっています。

ニーズにできていない賃貸・中古住宅

不確実な時代だからこそ、そのときどきに応じて住まいを気軽に選べるようになることよいて私は思います。その面では、賃貸や、コストが抑えられる中古住宅の可能性をもっと掘り起こ

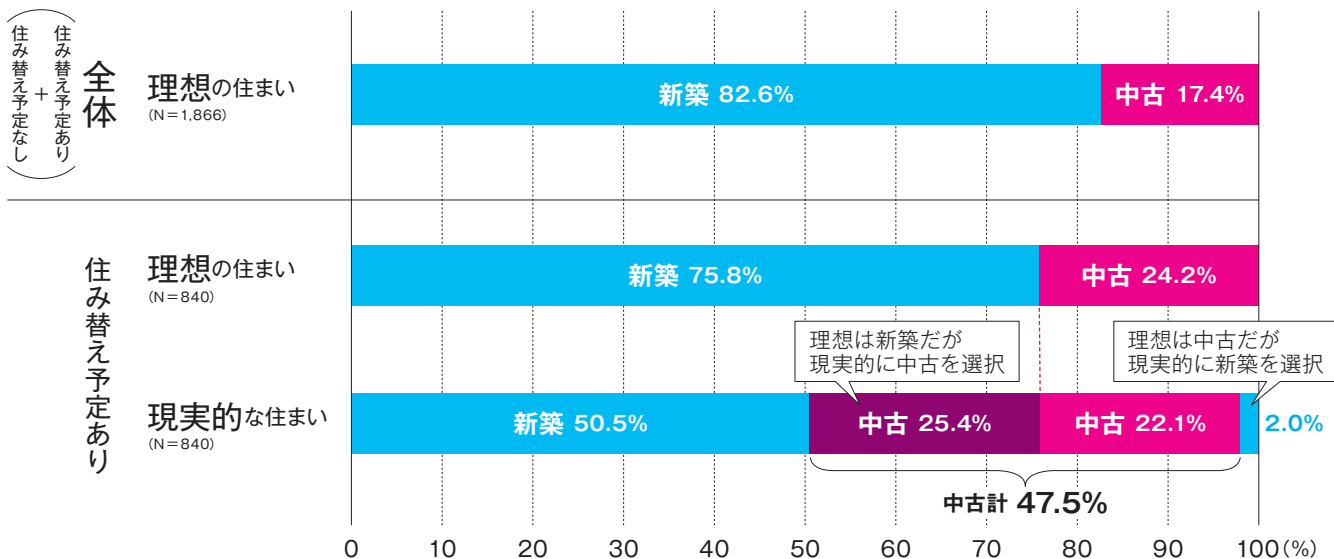
せると考えています。しかし、両者はニーズはあるものの、そのニーズにできていないのが現状です。賃貸住宅の場合は、持家に比べて仕様水準が低く、その割に家賃は、持家を購入した場合に払う月々の住宅ローン額とあまり変わりません。いわば持家仕様並みの住みやすい賃貸住宅が不足しているのです。

中古住宅については、住み替え予定がある人の半数が中古住宅を選択しているものの(下表)、建物の劣化に対する人々の不安は中古住宅の評価を下げています。この点は、例えば国の住宅性能表示制度を活用して客観的な判断材料を提示したり、新築住宅に適用される住宅瑕疵担保責任保険を中古住宅のリフォームにも実施したりすることで解消できるのではないかと思います。

住宅を社会的資産ととらえる

いずれも国の政策的な支援が必要ですが、住宅は個人資産ととらえられてきたこともあって、思い切った住宅政策はなかなか打ち出されてきませんでした。不確実な時代に国民がよりよく暮らしていくためにも、住宅を社会的資産ととらえるべきだと思います。NRIとしては政策的なサポートとともに、賃貸や中古住宅の可能性を高めていきたいと考えています。

中古住宅を選択する可能性



住み替え予定のある人の半数近くは中古住宅の選択を考えている

出所) NRI「住宅選択に関するアンケート調査」(2009年6月)