

住まい・住生活に関する社会経済状況の変化

- ① 住まい・暮らしを取り巻く 社会状況の変化
- ② 住まい・暮らしを取り巻く 近年の価値観
- ③ 住まい・暮らしに係る 幸せや健康に関する近年の動き

①住まい・暮らしを取り巻く社会状況の変化

<人口や世帯に関する変化>

- ・人口減少・少子高齢化の進行
- ・世帯の単身化
- ・晩婚化・非婚化の進行
- ・共働き世帯の増加
- ・人生100年時代の到来

<働き方や暮らしに関する変化など>

- ・働き方の多様化
- ・物価と賃金の上昇
- ・デジタル技術の進展

人口や世帯に関する変化

<人口減少・少子高齢化の進行>

- 2008年頃の1億2808万をピークに減少期に突入
2050年頃には9,500万人程度、2070年には8,700万人程度まで減少する予測
▶春日井市でもすでに人口減少期に突入 (R2国調)
- 高齢化率は2020年時点で28.6%で今後も増加傾向
2050年頃には38%程度まで増加する予測
▶春日井市の2020年時点の高齢化率は26.2%で全国よりやや低いが、今後も増加傾向。2050年頃には34.7%程度まで増加する予測 (R2国調、社人研推計2023年)

<世帯の単身化>

- 2010年頃より最多の家族類型が「単身世帯」
▶春日井市でも、2020年に単独世帯が約4.3万世帯で最多に (R2国調)

<晩婚化・非婚化の進行>

- 男性の25～34歳、女性の25～29歳での初婚達成率が減少
- 第1子出産時の平均年齢の上昇
- 合計特殊出生率の減少 (2023年：1.20 (過去最低))

<共働き世帯の増加>

- 1990年代後半頃、共働き世帯と専業主婦世帯の数が逆転
2022年時点では、共働き：約1,191万世帯 専業主婦世帯：約430万世帯

<人生100年時代の到来>

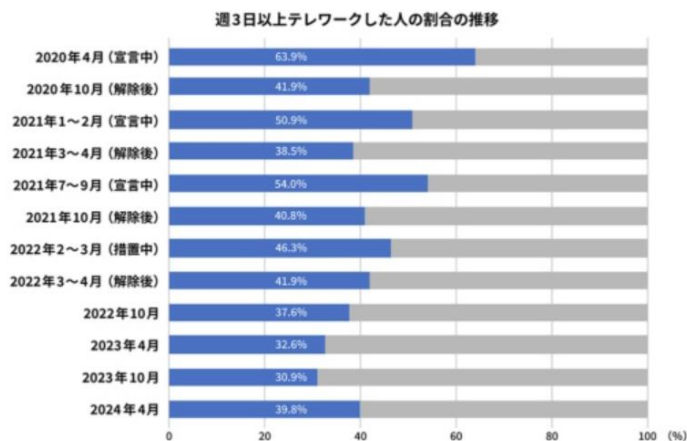
- 平均年齢が男性81.41歳、女性87.45歳 (2019年)
- 2065年には、男性84.95歳、女性91.35歳になる見込み

働き方や暮らしに関する変化など

<働き方の多様化>

○コロナを契機とした場所を選ばない働き方の定着（テレワーク）

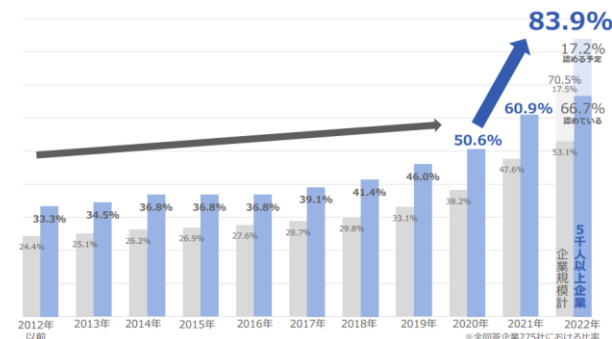
○副業・兼業を認める企業の増加



(出所：日経BP 総合研究所 イノベーションICTラボ)

出典：日経XTECH
「ワークスタイルに関する動向・意識調査」

社外への送付：認めている企業の推移 5000人以上企業・企業規模計



出典：一般社団法人日本経済団体連合会
「副業・兼業に関するアンケート調査結果」
2022年10月11日

<物価と賃金の上昇>

○消費者物価指数：直近1、2年増加

○賃上げ率：直近1、2年増加

【図表1：平均賃上げ率の推移】



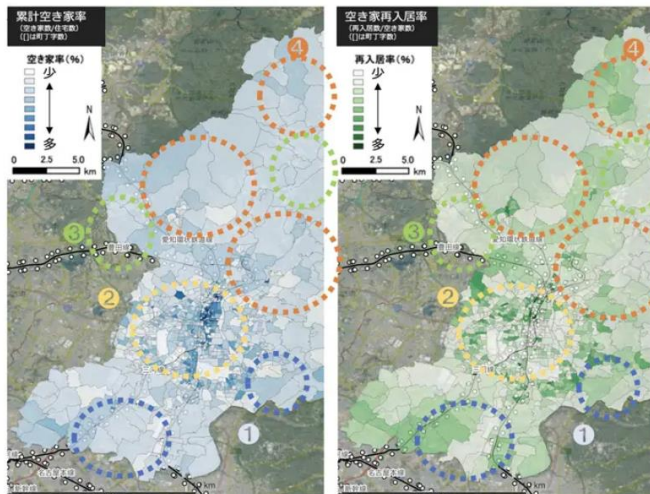
(注) データは1989年から2024年。平均賃上げ率は6月末時点の最終集計結果。2024年のみ第2回回答の集計結果。日経平均株価は年末終値。2024年のみ3月28日の終値。
(出所) 連合の資料とBloombergのデータを基に三井住友DSアセットマネジメント作成

出典：三井住友DSアセットマネジメント「2024年平均賃上げ率の上昇は日本株の支援材料に」
<https://www.smd-am.co.jp/market/ichikawa/2024/03/irepo240329/>

働き方や暮らしに関する変化など

<デジタル技術の進展>

○AIを活用したサービス（例：スマートホーム、予測サービス（空き家））



現在から将来までの
住戸単位の空き家
発生・再入居を予測

出典：PRTIMES

出典：スマーブ「あふれるスマートホーム向けデバイス、不動産会社が統合の動き」
https://www.sumave.com/20220209_21829/

「マイクロベース、AIを活用した都市課題解決サービス『MiraiE.ai(ミラーエ)』をリリース」
<https://prtmes.jp/main/html/rd/p/000000002.000122452.html>

○自動運転技術の進歩

・自動運転で走行する車両



出典：春日井市「自動運転に関する取組」
https://www.city.kasugai.lg.jp/shisei/machi/new_town/1022354/1024425/index.html

○住宅・建築・まちづくりに関するGX※

- ・住宅・建築物の省エネ化推進
ZEH・ZEBの普及促進や、新築住宅を含む省エネ基準への適合義務化など、住宅・建築物の省エネ対策カーボンニュートラルに向けた取組み

※GX(グリーン転フォーメーション)

産業革命以来の化石燃料中心の経済・社会、産業構造をクリーンエネルギー中心に移行させ、経済社会システム全体の変革を行うこと

出典：内閣官房HP https://www.cas.go.jp/jp/seisaku/gx_jikkou_kaigi/index.html

- ・まちづくりのグリーン化の推進
エネルギーの面的利用による効率化など

②住まい・暮らしを取り巻く近年の価値観

< 社会全体の価値観の変化 >

- ・ 持続可能な社会に向けた考え方の普及（SDGs・エシカル消費）
- ・ シェアリングエコノミーの広がり
- ・ 多様な暮らし方に対応する住まいの出現
- ・ 新築にこだわらない層の増加
- ・ 既存住宅の流通量の増加

< 若年層の住まい・暮らしに関する価値観 >

- ・ 働く場・学ぶ場としての自宅
- ・ 通勤・通学時間を重視（コスパ・タイパ）
- ・ 中古住宅の一定数の購入意向
- ・ フレキシブルな住まい方への関心
- ・ 趣味を重視した暮らし方
- ・ 住宅購入に対する意識

社会全体の価値観の変化

<SDGs>

- 経済・社会・環境の国際的な課題に対して、人類がこの地球で暮らし続けるために2030年までに総合に取り組む国際社会共通の目標
- 住生活との関係が強いゴール



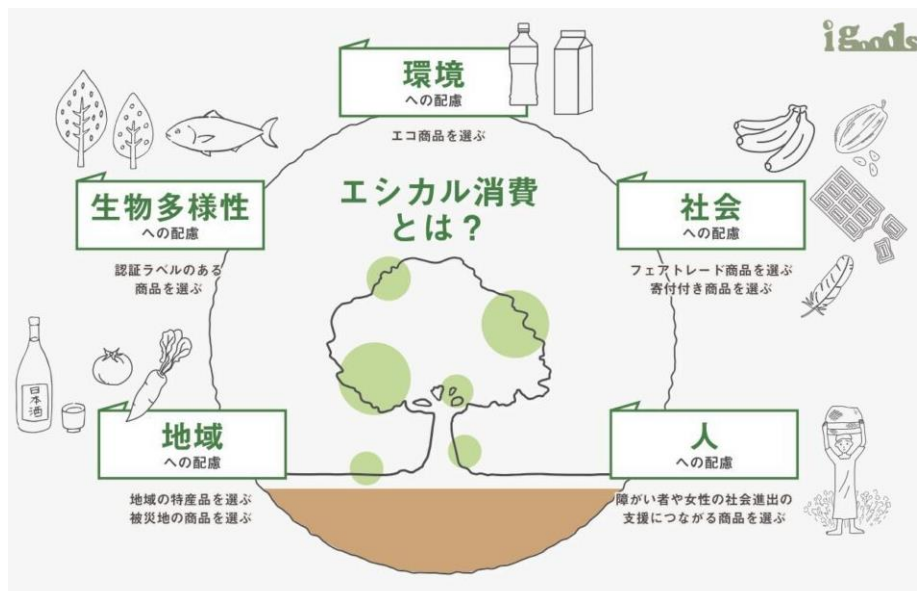
SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



資料: 外務省 「持続可能な開発目標(SDGs)と日本の取組」 https://www.mofa.go.jp/mofaj/gaiko/oda/sdgs/pdf/SDGs_pamphlet.pdf

<エシカル消費>

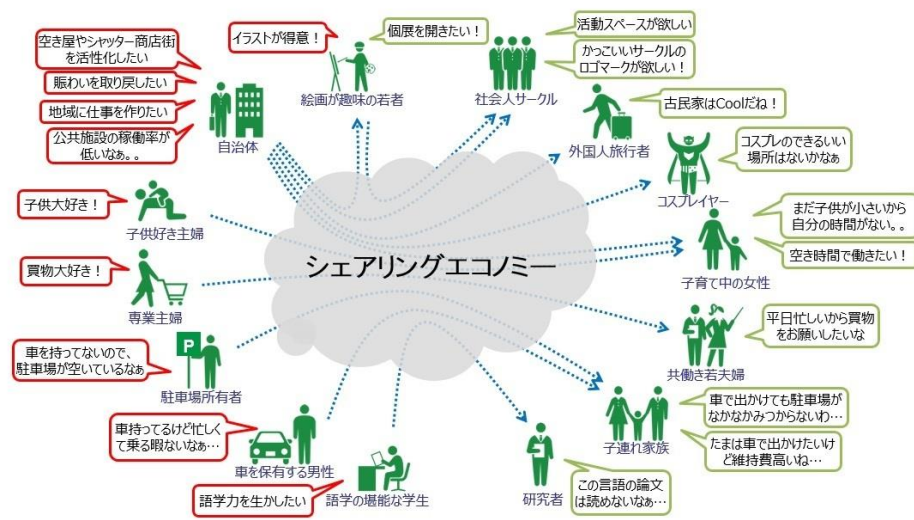
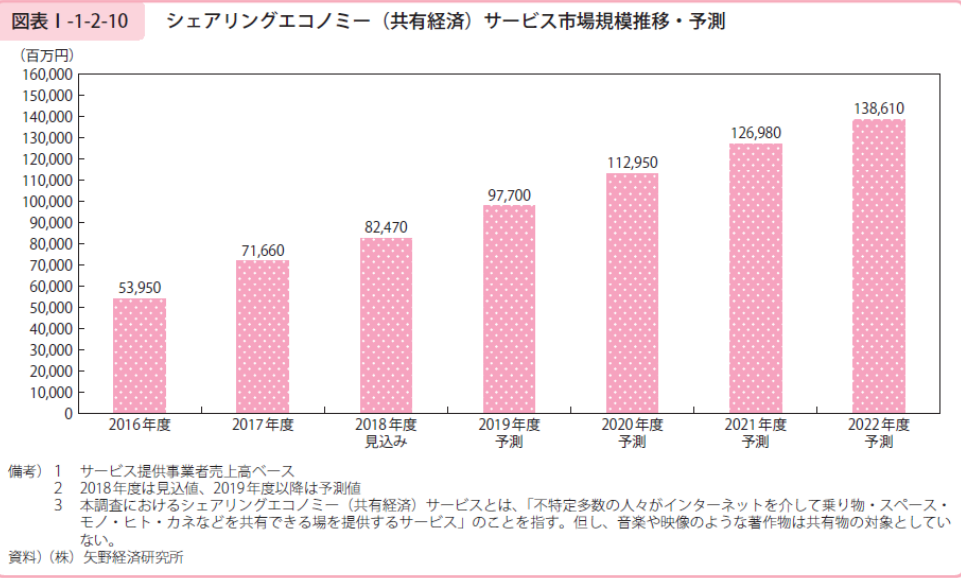
- SDGsの17の目標のうち、12番の「つくる責任、つかう責任」に関連
- 「人や社会、地域、環境などに優しいモノ」を購入する消費行動やライフスタイル
- 他者や地域社会、自然環境等を思いやる「思いやり消費」「応援消費」とも言える



社会全体の価値観の変化

<シェアリングエコノミーの広がり>

- モノ・場所・スキルといった遊休資産を多くの人と共有・交換して利用するシェアリングエコノミーが広がっており、今後も拡大を続ける見込み
- 住生活関連では「シェアハウス」「民泊」「ウーバー」などが挙げられる



資料: 国土交通省 「令和元年版国土交通白書」
<https://www.mlit.go.jp/hakusyo/mlit/h30/hakusho/r01/pdf/npzentai.pdf>

資料: 政府CIOポータル 「シェアリングエコノミー促進室」
<https://cio.go.jp/share-eco-center>

社会全体の価値観の変化

<多様な暮らし方に対応する住まいの出現>

○自分らしい暮らしを実現できる住宅の選択肢が増加。

DIY賃貸住宅

- ・自分で住宅の改修や修理を行うこと。
- ▶高蔵寺まちづくり(株)にてモデル事業
取組み中



出典：高蔵寺まちづくり
株式会社HP
<https://www.koz-nt.com/area.html>

住み開き

- ・本来プライベートなスペースである自宅の一部を開放し、カフェやギャラリーなどコミュニケーションの場として公共化すること。



出典：住宅生産振興財団
第13回住まいのまちなみコンクール
国土交通大臣賞
https://www.machinami.or.jp/pdf/machinami/machinami078_10.pdf

▶高蔵寺NTではブラブラ祭りが開催

カスタマイズ賃貸

- ・入居者が間取りや設備の改修が可能な賃貸。大きく2タイプあり。
- *部分セレクト：あらかじめ用意された選択肢の中から選ぶタイプ
- *オーダーメイド：入居者の希望に合わせて大規模な改修にも対応するタイプ。

コミュニティ賃貸

- ・ルームシェアやシェアハウスとは異なり、住人同士や地域住民との交流を積極的に取り入れることを目的とした賃貸。
- ・共有スペースの充実やイベントのほか、ペット共生や子育て・高齢者向けなど、ターゲット別も。

サブスク賃貸

- ・初期費用が不要で入居・転居の手続きが簡単な賃貸。
- ・メリットは、自由に部屋を移動でき、契約関係の手間が少なく低額で利用できる点。
- ・デメリットは、選べる物件が限定的でやや割高になる点。

社会全体の価値観の変化

<新築にこだわらない層の増加>

○新築・中古にこだわらない割合は増加

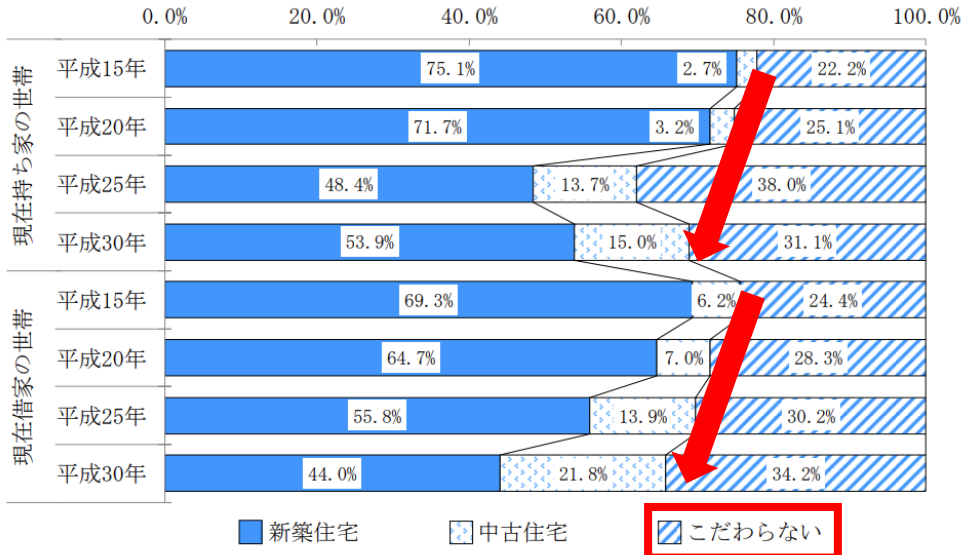
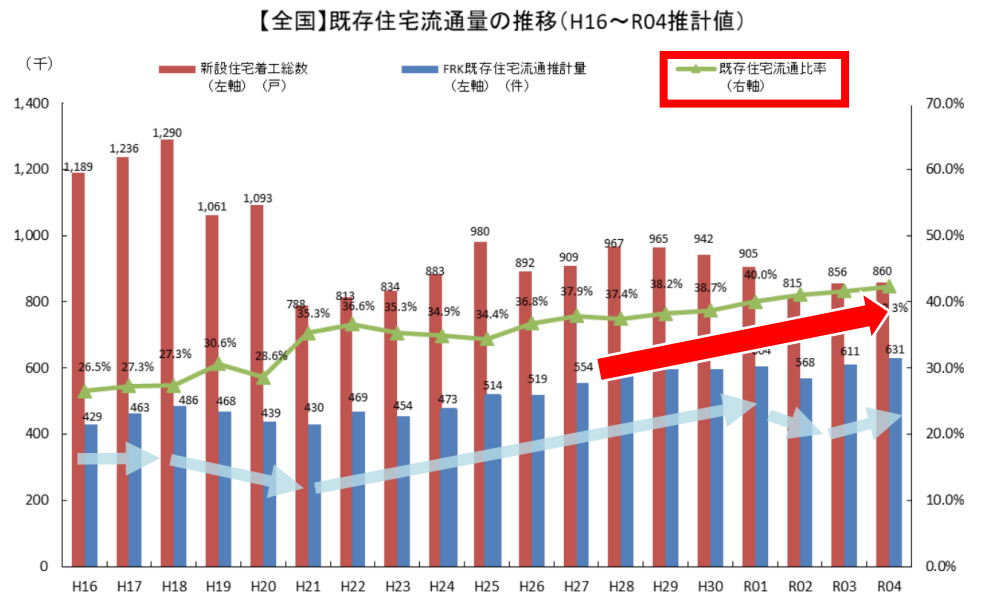


図 39 持ち家への住み替え後の居住形態 (新築住宅・中古住宅別)
資料:国土交通省「平成30年 住生活総合調査」

<既存住宅の流通量の増加>

○既存住宅流通比率は、新設住宅着工総数の増減に伴う変動はあるものの、ほぼ一貫して上昇

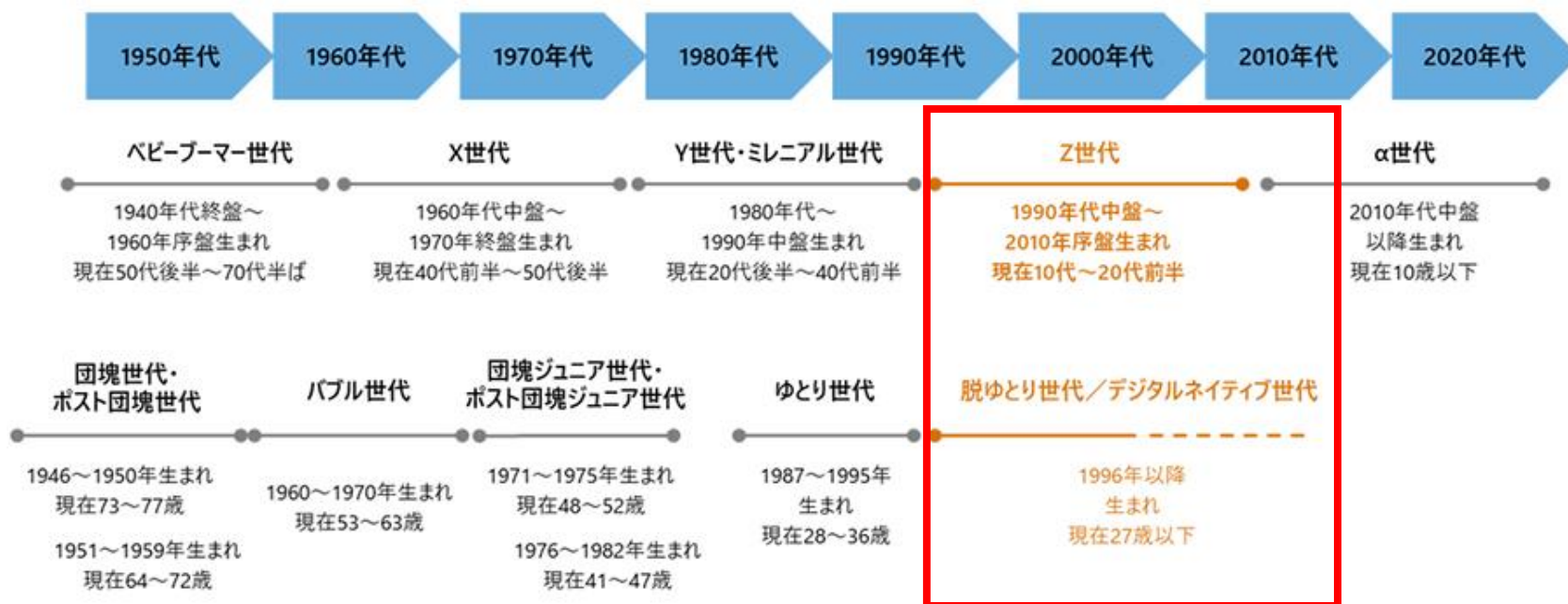


出典:一般社団法人不動産流通経営協会「既存住宅流通量の地域別推計について」

若年層の住まい・暮らしに関する価値観

Z世代…

- 1990年代半ばから2010年代序盤に生まれた世代で、2023年現在12歳～28歳前後の年齢層
- デジタルネイティブ、SNSネイティブとも呼ばれる世代で、タイムパフォーマンス重視の効率主義、強い仲間志向、仕事よりプライベート重視、多様性を重んじるなどの価値観をもつ。



若年層の住まい・暮らしに関する価値観

<働く場・学ぶ場として自宅>

○コロナ禍を経て自宅を働く場・学ぶ場としてとらえることが当たり前。

【Z世代と大人世代の比較】

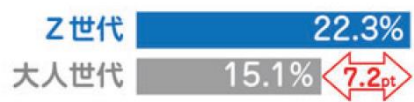
★落ち着いた穏やかな気持ちで過ごせる空間



★仕事や勉強に効率的に取り組める空間



★友人や来客を迎え、コミュニケーションを楽しめる空間



■ Z世代 n=421
■ 大人世代 n=1,090

出典: YKKAP 「住まいに関する意識調査」

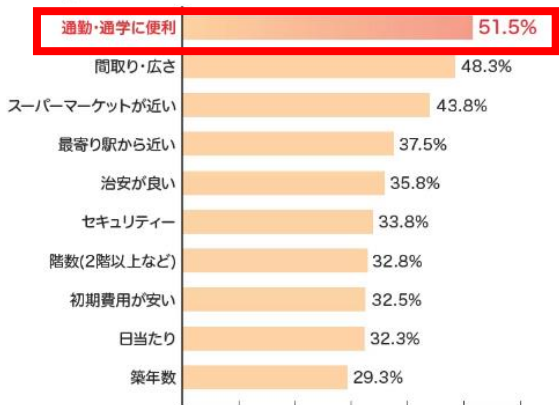
<調査概要>

- 調査期間:2022年3月25日~30日
- 調査方法:インターネット調査(YKK AP調べ)
- 調査対象:全国の15歳~69歳の男女
- サンプル数:2,090人
- <世代別集計の内訳>「Z世代」1998年~2007年生まれ(15歳~24歳) 421人
- 「ミレニアル世代」1983年~1997年生まれ(25歳~39歳) 629人
- 「大人世代」1953年~1982年生まれ(40歳~69歳) 1,040人

<通勤・通学を重視 (コスパ・タイプ)>

- 「通勤・通学に便利」が最多
- 時間を有効に使いたいというZ世代の特徴が表出

Q 重視する住まいの条件は何ですか?(複数回答/上位10項目)



※「当てはまるものはない」9.0%

<調査概要>

- 調査期間:2022年11月18日(金)~11月21日(月)
- 調査方法:インターネット調査
- 調査機関:アットホーム
- 調査対象:賃貸物件で現在一人暮らしをしているZ世代(17~26歳)の400名

出典:アットホーム

「Z世代のライフスタイルに関する調査」

<https://athome-inc.jp/news/data/questionnaire/generation-z-202301/>



和田 健二氏
代表取締役社長
株主 和田 恵介氏
トイレ、シャワー

3畳の狭い空間でも、充実した設備で快適生活
新宿区北苑、目黒など東京23区内の人気エリアの駅周辺に賃貸アパート「コロコロ1(フクロ)」を展開する株式会社「コロコロ1」の物件が基本で、白い壁と平均3・6mの天井高を確保することで圧迫感を軽減。3畳のリビングの上にロフトを設けている。オートロック、無線インターネット、洗濯機付き

1ルームなど、快適に暮らせる設備を導入。狭い分、家具は周辺の相場より2万~3万円抑えて提供する。
2012年に同業で創業した株式会社は、八王子の自宅から当新宿にある本社まで毎日往復2時間をかけて通勤しており、「時期もつけない、動かしづらい。高価で住む空間を狭くしたが、家具も古い、安い物件になる」と古くも「家賃も高い」「仕事で忙しく家にいる時間が短い者にとっては、狭くても使い勝手が良い勤務地に近い賃貸住宅のニーズがあるのでは」と考え、「3畳+ロフト付き」の部屋を思い付いたという。

現在、約100棟、1500戸にまで増加。約10年前半の入居者が多く、入居者の中には、入居はジーンで済ま

コスパ・タイプ重視
広さより家賃と時間を節約

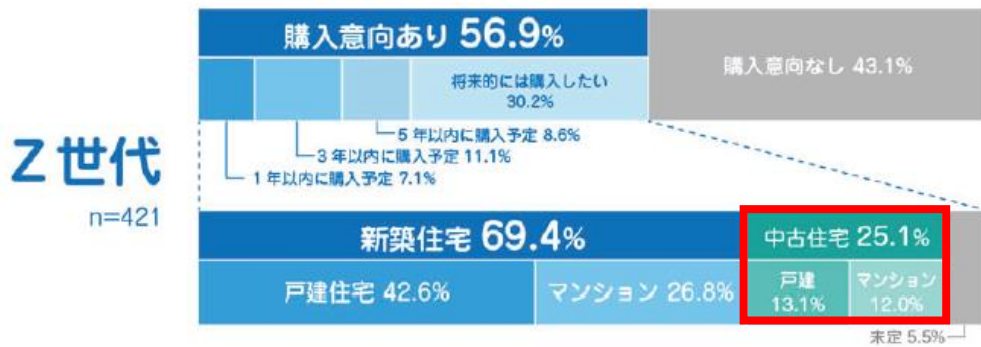
後勤率は98%を維持しており、「通勤や通学にかかる時間を節約でき、浮いた家賃は貯蓄に回せる」と喜んでいただいています(同世代)
乗り換えなしの通勤が魅力。
コンビニを冷蔵庫代わりに

若年層の住まい・暮らしに関する価値観

<中古住宅の一定数の購入意向>

○ Z世代も上の世代と変わらず新築住宅への憧れはあるが、25%は中古住宅の購入意向がある

Q. 今後、住宅を購入する予定はありますか？
 Q. 購入を予定している・購入したいと思う住宅はどのタイプですか？



出典: YKKAP 「住まいに関する意識調査」

<フレキシブルな住まい方への関心>

○ Z世代は、ライフステージに応じて土地や住まいをフレキシブルに変える住まい方への関心が高い。

Q. A・B どちらの暮らしをしたいですか？ ※「どちらでもない」回答を除く

**[A] ライフステージに応じて
住む土地を変える暮らし**



**[B] できるだけ長く
同じ土地に住み続ける暮らし**



<調査概要>
 ○調査期間:2022年3月25日～30日
 ○調査方法:インターネット調査(YKK AP調べ)
 ○調査対象:全国の15歳～69歳の男女
 ○サンプル数:2,090人
 <世代別集計の内訳>
 「Z世代」1998年～2007年生まれ(15歳～24歳) 421人
 「ミレニアル世代」1983年～1997年生まれ(25歳～39歳) 629人
 「大人世代」1953年～1982年生まれ(40歳～69歳) 1,040人

出典: 上記と同様

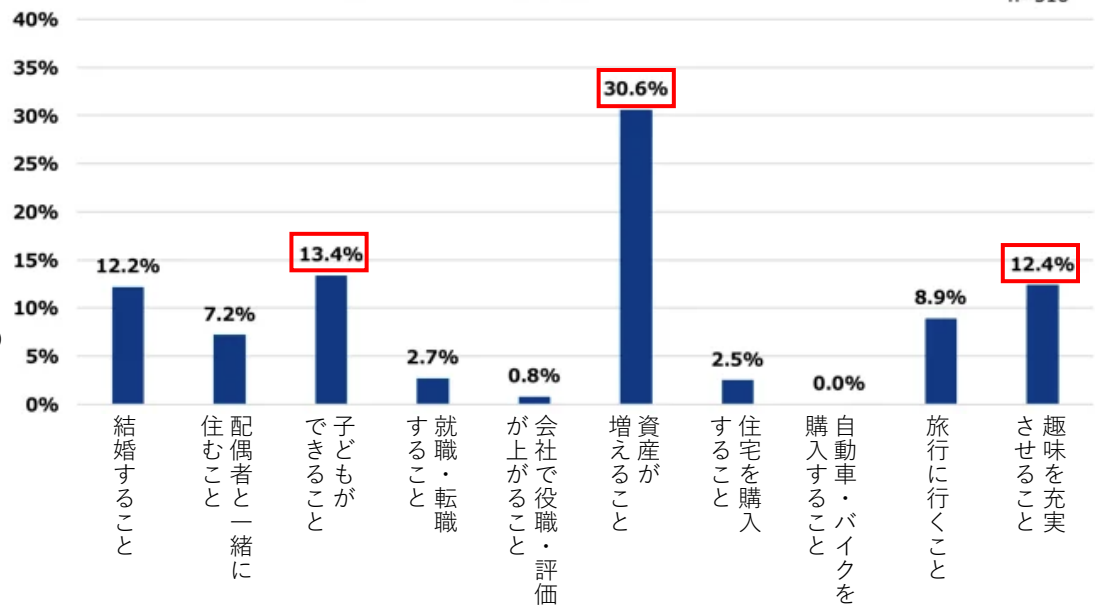
若年層の住まい・暮らしに関する価値観

<趣味を重視した暮らし方>

- 趣味を楽しむことを重視
- 従来の幸せ（資産や子ども）に加え、趣味を楽しむことを重視

「新世代の理想の暮らしに関する調査」調査概要
 ■実施時期: 2023年8月16日(水)～8月17日(木)
 ■調査手法: インターネット調査
 ■調査対象: 全国の20代～30代男女516人(男性258人、女性258人) 均等サンプル数回収したのち、人口構成比にあわせてウェイトバック
 ■調査機関: マクロミル

実現できたら最も幸せに感じること(単一回答)
 Q:実現できたら最も幸せに感じることは? n=516



出典:リブタイムズ「新世代の理想の暮らしに関する調査」 <https://libtimes.jp/15767/>

<住宅購入に対する意識>

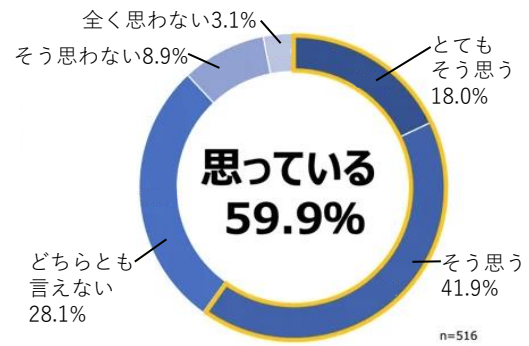
- 購入目的の第3位が趣味を楽しむこと
- 住宅購入は自分の趣味等を我慢しないと実現できないと思っている人が多い

住宅購入をする目的 (単一回答) N=516

Q: 住宅を購入する場合、どのような目的で住宅を購入したいと思いますか?		
第1位	自分自身の居住のため	57.4%
第2位	他人に遠慮しない生活がしたいため	28.3%
第3位	思い切り趣味を楽しみたいため	14.7%

住宅購入に対する我慢について(単一回答)

Q:『住宅を購入すること』は、旅行や車などの自分の趣味や好きなことを我慢しなければ実現できないと思っていますか?



③住まい・暮らしに係る幸せや健康に関する近年の動き

- ・ Well-beingへの関心
- ・ 地域と幸福度の関係
- ・ 地域への希望がもたらすもの
- ・ 高齢期の外出頻度・生きがい・健康状態の関係
- ・ 住まいの断熱性能と健康の関係

住まい・暮らしに係る幸せや健康に関する近年の動き

< Well-beingへの関心 >

○年代問わず関心度が増加。

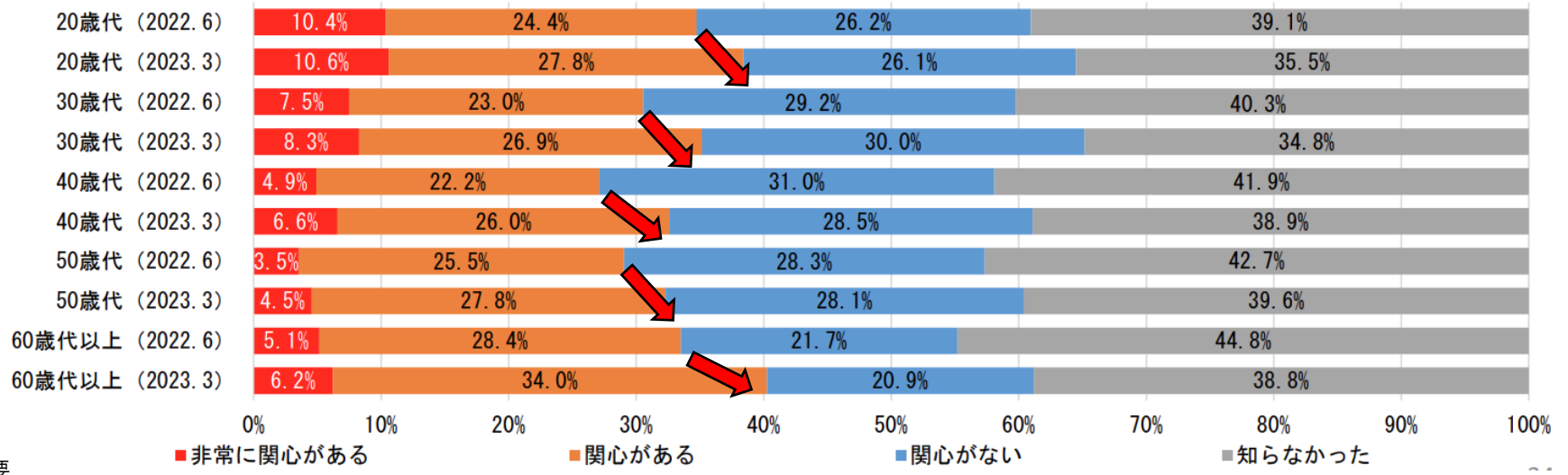
Well-being・・・

○WHOでは、「個人や社会のよい状態。健康と同じように日常生活の一要素であり、社会的、経済的、環境的な状況によって決定される」と紹介。



出典:note 川越康平「ウェルビーイングとは」
<https://note.com/myfit/n/nc43bd7735898>

Well-beingへの関心



調査概要
 ■実施時期: 2023年3月2日(木)~3月11日(土)
 ■調査手法: インターネット調査
 ■回収数: 10,056(国内居住のネットパネル登録モニター)

住まい・暮らしに係る幸せや健康に関する近年の動き

<地域社会と幸福度の関係>

○「まちの動き*」と地域の希望には関係があり

* 公共空間の充実、まちづくりイベント、個性ある個店・施設等

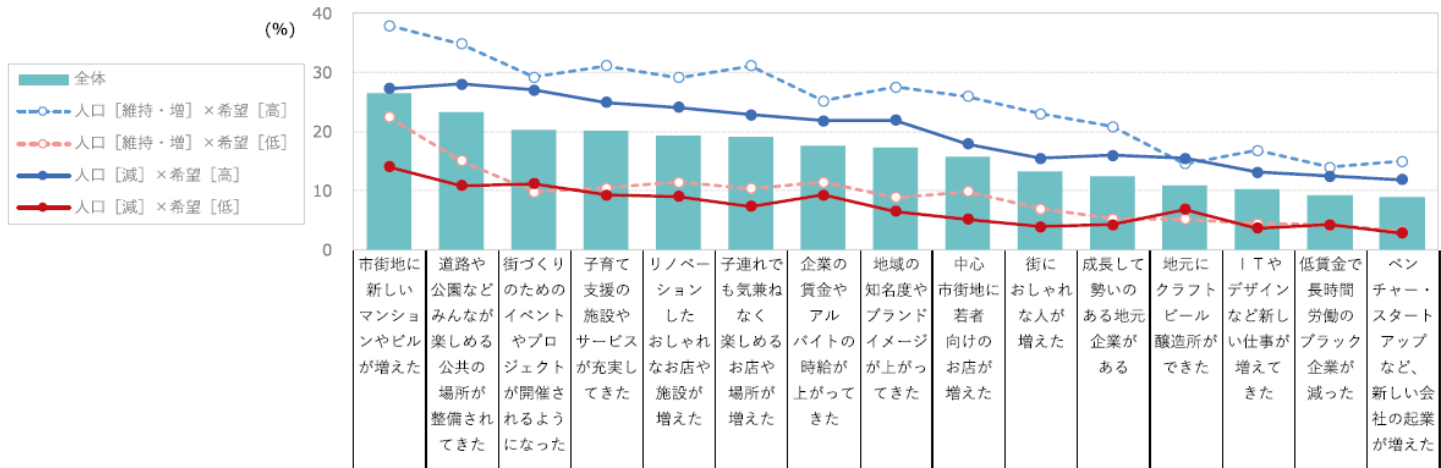
地域の希望

・地域の将来の直観的な見通し（明るいか暗いか）、地域の展望（地域を良くすることは可能か）など、以下①～④をもと指標化

- ①地域の将来の直観的な見通し：明るいか暗いか
- ②地域の展望：地域を良くすることは可能か
- ③課題の対処可能性：地域の課題に対処可能か
- ④地域の希望：感情（10年後の地域を考えた時のポジティブな気持ち）

■「まちの動き」評価／あてはまる・計（全体／各単一回答）

昨今の（ここ5、6年の）あなたのお住まいの地域について、以下のような実感がありますか。どの程度あてはまるかお答えください。



- 実施時期：2023年5月19日（金）～6月1日（木）
- 調査手法：インターネット調査
- 調査対象：各都道府県の18歳以上の男女（学生含む）
都道府県ごとに400サンプル（計18,800サンプル）
- 調査機関：クロス・マーケティング

		市街地に新しいマンションやビルが増えた	道路や公園などみんなが楽しめる公共の場が整備された	街づくりのためのイベントやプロジェクトが開かれるようになった	子育て支援の施設やサービスが充実してきた	リノベーションしたおしゃれなお店や施設が増えた	子連れでも気兼ねなく楽しめるお店や場所が増えた	企業の賃金やアルバイトの時給が上がってきた	地域の知名度やブランドイメージが上がってきた	中心市街地に若者向けの店が増えた	街にオシャレな人が増えた	成長して勢いのある地元企業がある	地元クラフトビール醸造所ができた	ITやデザインなど新しい仕事が増えた	低賃金で長時間労働のブラック企業が減った	ベンチャー・スタートアップなど、新しい会社の起業が増えた	
全体	(n=18800)	26.4	23.2	20.2	20.1	19.3	19.1	17.6	17.2	15.7	13.3	12.4	10.8	10.2	9.2	8.8	
×人口 地域増 減の 希望 認識	人口【維持・増】×希望【高】	(n=6649)	37.9	34.8	29.2	31.1	29.1	31.1	25.2	27.5	25.9	23.0	20.8	14.5	16.8	13.9	14.9
	人口【維持・増】×希望【低】	(n=3283)	22.4	15.0	9.7	10.4	11.4	10.3	11.4	8.8	9.8	6.9	5.2	5.1	4.4	4.2	3.0
	人口【減】×希望【高】	(n=3522)	27.3	28.0	27.0	24.9	24.1	22.8	21.8	21.9	17.9	15.4	15.9	15.4	13.1	12.4	11.8
	人口【減】×希望【低】	(n=5346)	14.0	10.8	11.2	9.2	9.0	7.3	9.2	6.5	5.1	3.9	4.2	6.8	3.6	4.2	2.8
	人口【減】×希望【高】－人口【減】×希望【低】		13.3	17.2	15.8	15.7	15.1	15.5	12.6	15.4	12.8	11.5	11.7	8.6	9.5	8.2	9.0
	上記差分の大きさ順位		7	1	2	3	6	4	9	5	8	11	10	14	12	15	13

※全体値より10pt以上高い数値 ■ 5pt以上高い数値 ■ 5pt以上低い数値 ■ 10pt以上低い数値 ■ で網掛け ※全体値の降順ソート

Q3.p

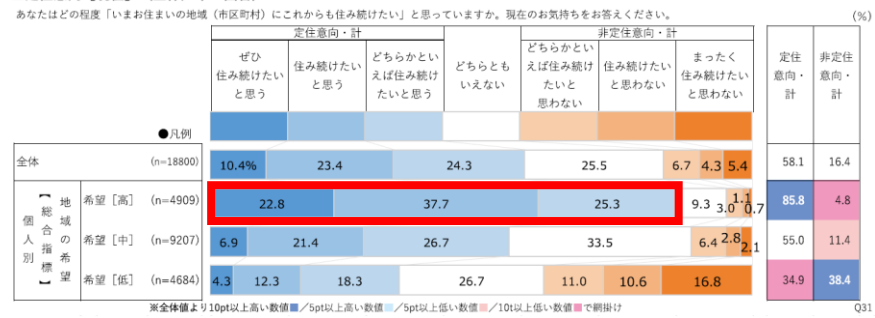
住まい・暮らしに係る幸せや健康に関する近年の動き

<地域への希望がもたらすもの>

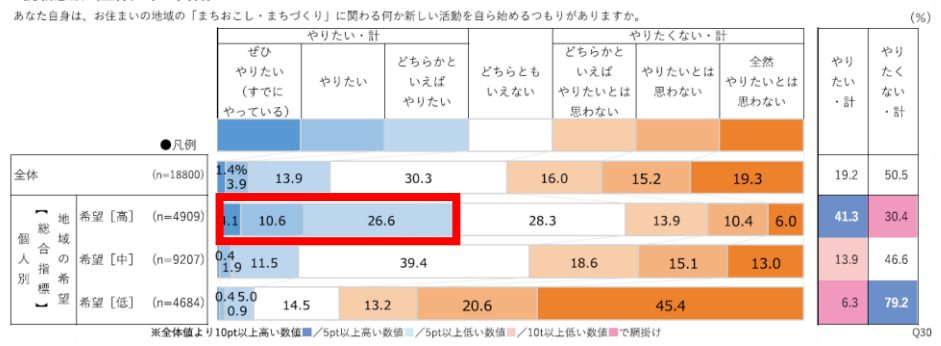
○地域の希望が高い

- ⇒ 継続居住意向が高い
- ⇒ シビックプライドが高い
- ⇒ まちおこし・まちづくりへの挑戦意欲が高い
- ⇒ 当該地域に住むことの満足度や生活の満足度が高い（現在）

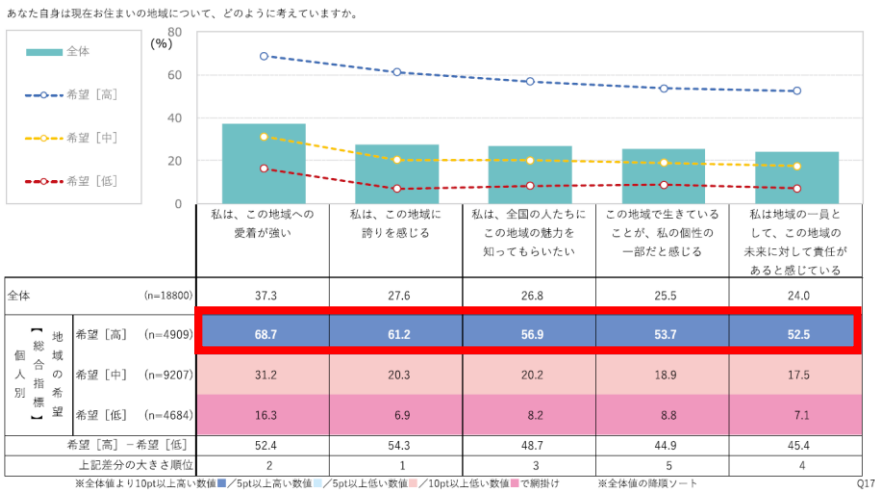
■定住意向【現在】（全体／単一回答）



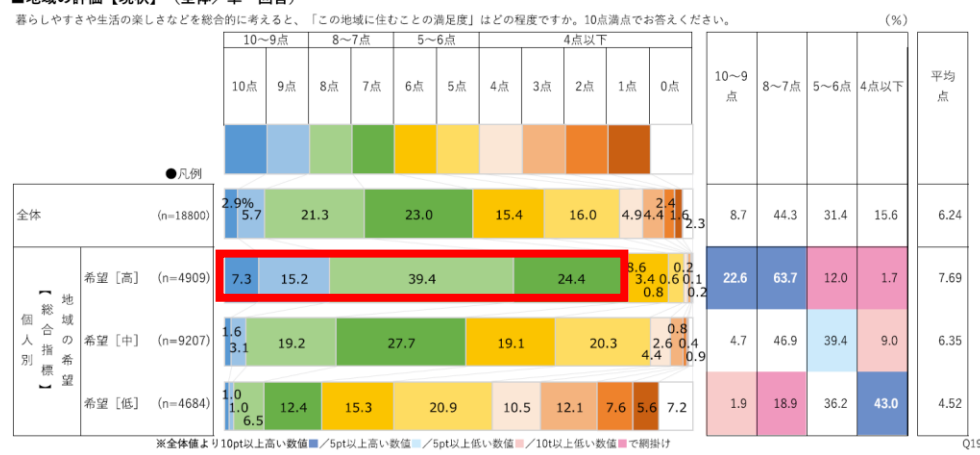
■挑戦意欲（全体／単一回答）



■シビックプライド／あてはまる・計（全体／各単一回答）



■地域の評価【現状】（全体／単一回答）



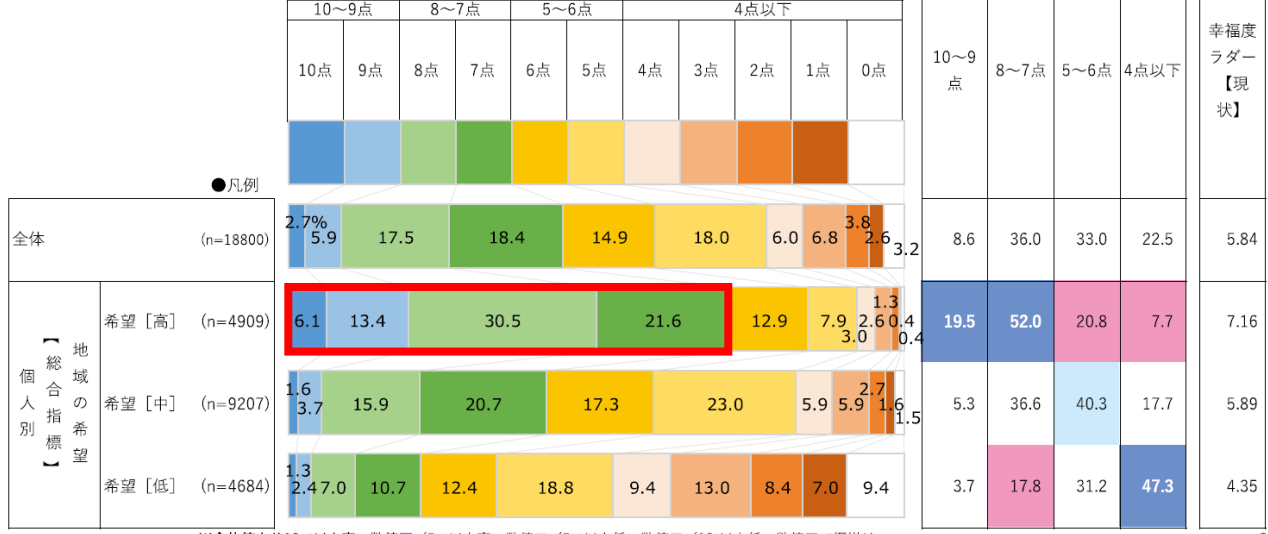
住まい・暮らしに係る幸せや健康に関する近年の動き

<地域への希望がもたらすもの>

○地域の希望が高い
⇒人生の幸福度が高い
(現在・将来)

■人生の幸福度【現在】 (全体/単一回答)

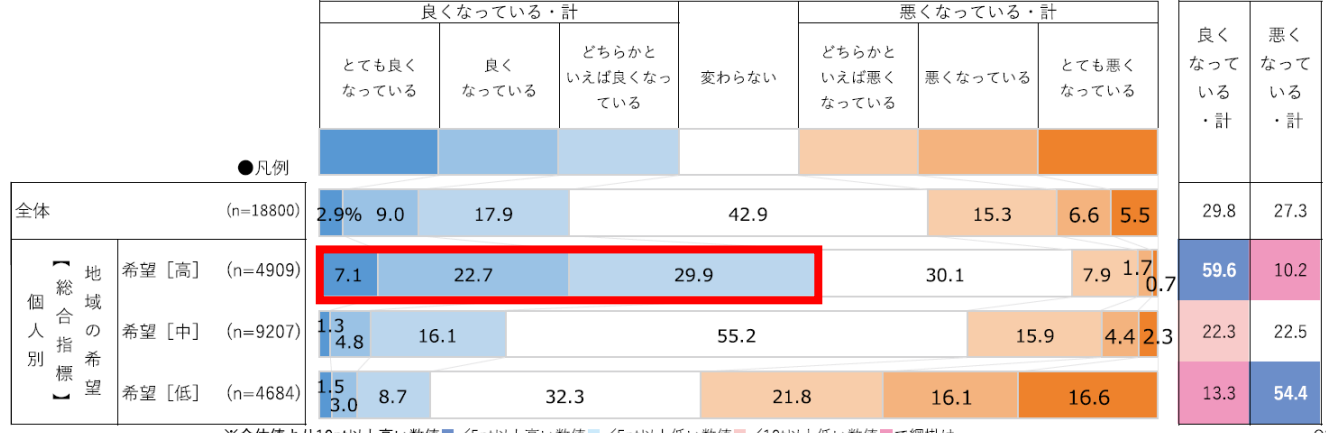
考える最高の人生と最低な人生があるとして、あなたの人生は現在どの位置にありますか。
あなたにとっての「最高の人生」を10点、「最低の人生」を0点とした場合、現在のあなたの人生の位置が何点くらいになるかをお答えください。(%)



Q36

■人生の幸福度【将来】 (全体/単一回答)

あなたの10年後の未来を想像してください。前問で10点満点でお答えいただいた「あなたの人生の位置」は、良くなっていると思いますか、それとも悪くなっていると思いますか。(%)



Q37

住まい・暮らしに係る幸せや健康に関する近年の動き

< 高齢期の外出頻度と生きがいの関係 >

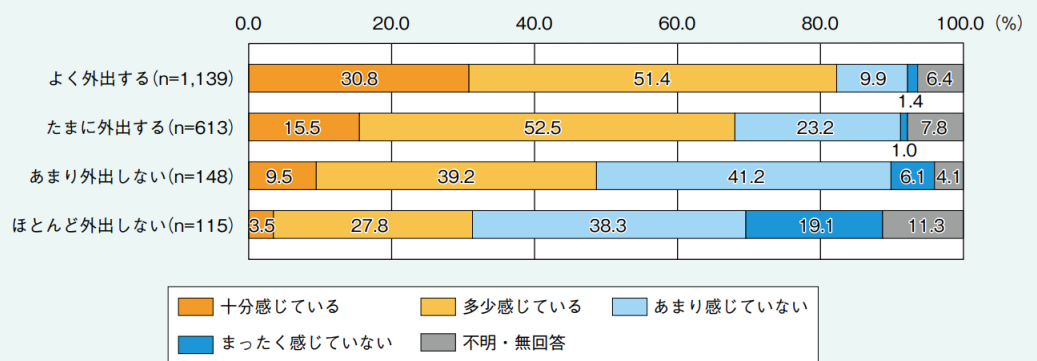
○よく外出する人の方が生きがいを感じやすい



< 高齢期の生きがいと健康状態の関係 >

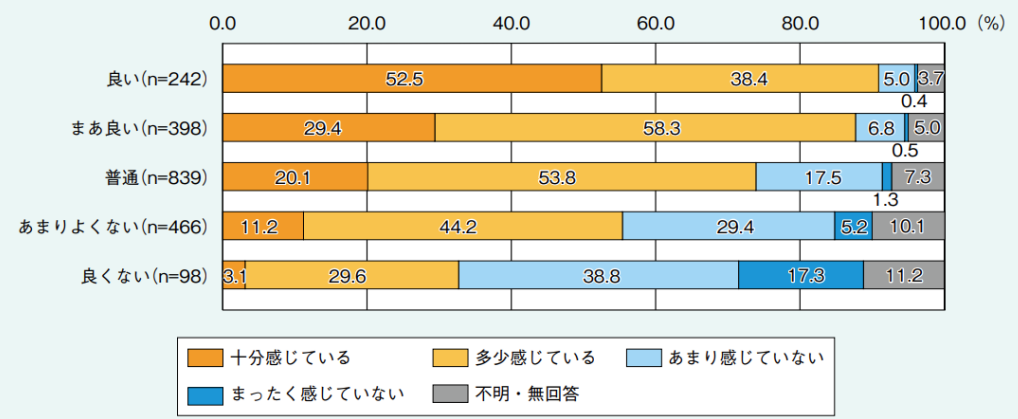
○生きがいがある人ほど健康状態がよいと感じる

図1-3-2-6 生きがいを感じる程度について（外出頻度別）



※ 四捨五入の関係で回答した人の割合の合計が100.0%とならない場合がある。

図1-3-4-2 生きがいを感じる程度について（現在の健康状態別）

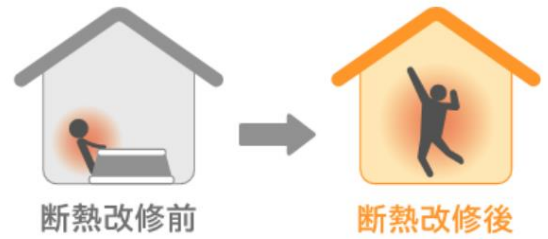


※ 四捨五入の関係で回答した人の割合の合計が100.0%とならない場合がある。

住まい・暮らしに係る幸せや健康に関する近年の動き

<住まいの断熱性能と健康の関係>

- 居間や脱衣所の室温が上昇する
⇒住宅内での活動が活発に
- 床近傍の室温が低い住宅
⇒様々な疾病・症状を有する人が多い



出典:国土交通省HP「健康&快適生活」 <https://www.mlit.go.jp/shoene-jutaku/health-effects/index.html>

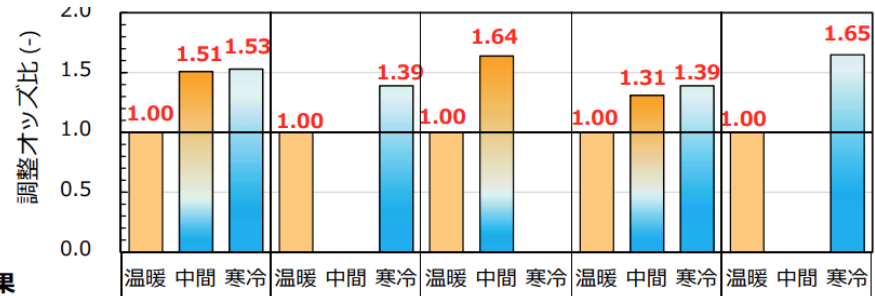
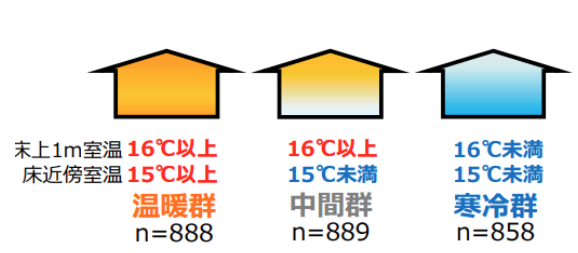


表5 各種の疾病、自覚症状の有無に関する分析結果

説明変数	調整オッズ比		調整オッズ比					
	温暖	中間	温暖	中間	寒冷	温暖	中間	寒冷
温熱環境	中間群	Ref: 温暖群	1.51**	1.32†	1.64*	1.31*	1.36	
	寒冷群	Ref: 温暖群	1.53**	1.39*	0.88	1.39**	1.65*	
性別	男性	Ref: 女性	0.63**	1.10	0.54**	1.04	1.30	
年齢	65歳以上	Ref: 65歳未満	4.62**	3.09**	4.05**	2.56**	0.97	
体格指数 (BMI)	25kg/m ² 以上	Ref: 25kg/m ² 未満	2.63**	2.93**	2.70**	1.34**	1.08	
世帯所得	600万円未満	Ref: 600万円以上	1.06	0.89	1.09	0.92	1.01	
運動習慣	なし	Ref: あり	1.02	1.03	0.94	1.00	1.17	
喫煙習慣	あり	Ref: なし、禁煙した	0.70*	0.83	1.17	0.93	1.32	
味の濃さ	濃いめ	Ref: 薄い、同じ	1.33	1.13	1.61	1.58*	1.47	
飲酒習慣	毎日飲む	Ref: 時々、殆ど飲まない	1.15*	0.95	1.06	0.98	1.04	

有意確率の区分 **p<0.01 *p<0.05 †p<0.10