

視点 (1920)

(生活様式と消費者心理編)

日米の居住形態と居住者像の相違(その 3) !!

(流通と S C ・私の視点 1919 より続く)

4. 居住形態と居住者像

(1) 富裕ランクから見た居住者像

ここでは所得 (フロー) と資産 (ストック) のレベルから見た階層を次のように分類しています。

	基 準	内 容
上流層 (富裕層)	所得 1,000 万円 資産 1 億円以上	<ul style="list-style-type: none"> ・新富裕層 (高学歴・高所得) ・既富裕層 (通常の富裕層) ・資産富裕層 (所得は少ないが、資産の多い層)
中流層 (中産階級層)	所得 300 万~1,000 万円未満 資産 1,000 万~1 億円未満	<ul style="list-style-type: none"> ・中間管理者層 (準エリート層) ・中流層 (中間層) ・高技術職層
下流層 (低所得層)	所得 300 万円未満 資産 1,000 万円未満	<ul style="list-style-type: none"> ・新下流層 (高学歴・低所得) ・一般下流層 (庶民) ・貧民層 (困窮層)

経済が成熟すると、

- ①過去の所得の蓄積としてのストック (資産) の格差
- ②現状の獲得収入のフロー (所得) の格差

があり、ストック (資産) の富裕層は、

- ①収入は少なく、単なる資産家
- ②金融資産の運用収入や不動産の運用収入のある資産家

があります。また、フロー (所得) の低所得者層は次の通りです。

- ①新下流層は高学歴ではあるが低所得の俗名“博士号を持った乞食”の感性が高い低所得者層
- ②一般下流層は所得は低い、身分相応の慎ましい生活をしている庶民としての低所得者層
- ③貧困層は所得が低く、生活に困窮している低所得層

があります。

(2) アメリカの富裕ランクと居住場所

アメリカでは郊外に中産階層 (中所得層・中流層) が主に住んでいます。庭つき一戸建ての平屋住宅で、閑静な住宅地に住んでいます。いわゆる中流白人層です。低所得者層は、いわゆるダウントウンにアフリカ系アメリカ人、移民、さらにプア白人層 (プアホワイト) が住んでいます。富裕層 (リッチ層) は都心の一角や郊外の一角の高級住宅街のスーパージップに住んでいます。

また、都心の中心市街地にマイノリティ層である特殊な職業 (例: アーティストや都市 I C T スペシャリスト等) の人々が住んでいます。さらに、ポートランドやボルダーのような持続可能なエリアを好む人々も増大しており、ポートランドやボルダーはそのような人々のメッカになっています。

(3) 日本の富裕ランクと居住場所

日本はアメリカほど所得の格差はありません (アメリカは 1% が 20% の所得、日本は 1% が 10% の所得) が、経済の成熟化に伴い所得の二極化は進んでいます。日本は所得ランクのみならず、熟年層の居住形態が大きなウエイトを持っています。

日本では郊外の第 1 次サバーバンエリア (1980 年代に郊外化が終わり、その後成熟した郊外エリア) にアッパー中流層が住んでおり、第 2 次サバーバンエリアにはローウ中流層が住んでいます。昔の周辺市街地は単身者、中小工場ブルーカラー層、シニア層の庶民層が住む混乱したエリアでしたが、今は再開発や工場跡地のマンション化により、ローウ中流層や下流層のウエイトの高い良質な住宅エリアとなっています。

日本の特殊事情として、シニア層の居住場所があります。プアシニアは周辺市街地、リッチシニアは第 1 次サバーバンエリアや中心市街地の超高層マンションの交通の便利な場所に住んでいます。さらに新上流層は、いわゆるアメリカのスーパージップ (特定の高級住宅地あるいは特定の超高層マンション) のような居住形態も増えています。特に、日本の住宅は実需の減少 (人口の減少・世帯は今は増えています、近々減少になる) ならびにシニア層との関係が、アメリカの居住形態とは異なります。

(株)ダイナミックマーケティング社⁺₆

代 表 六 車 秀 之