

不動産市場異聞-14
住まいが持つ3つの価値

大東建託賃貸未来研究所長・麗澤大学客員准教授 宗健

先日、首都圏の新築マンションの平均価格が8300万円を超えバブル期を上回ったというニュースが流れた。これは、新築マンションの販売が減っている中で、港区などの高価格物件の発売が集中したため、急に暴騰したわけではなさそうである。

しかし、住まいを購入する際には、その資産価値を気にする人は多い。住まいの購入を投資と考えて、少々高くても資産価値の下落しないマンションを10年ごとに買い換えることを勧める人もいる。もっとも、経済合理性を優先して考えれば、その通りで、住まいの資産価値は、人々の人生に大きな影響を及ぼす。

◎住まいの資産価値を優先できない人々

住まいの資産価値は、大事な視点だが、世の中にはそもそも、住まいの資産価値を優先して考えることが出来ない人々がたくさんいる。

例えば、地方に住んでいる人にとっては、不動産の価値が上昇し続けることは実感が無く、そもそもの価格も手ごろであることも多く、住まいを買い換えていくという動機にも乏しい。駅近という概念も都市部だけのものであり、自動車が交通手段の中心である地域では、首都圏のように特定地域の資産価値が維持されやすいという特性もあまりない。

また、高齢者にとっては、住まいは資産でもあるが、日々を安らかに暮らす場でもあり、普通の人にとっては、高齢になってからの買い換え・住み替えは考えにくい。

更に、所得や資産の要因で、住まいの購入自体を考えられない人々も多い。

実は、住まいの資産価値とは、かなり限られた人だけが、優先順位を高く考えることができる特殊な要因なのである。もちろん、そうした人々にとっての住まいの資産価値を否定するつもりは毛頭ないが、では資産価値以外の住まいの価値とは何だろうか。

◎住まいの機能価値と情緒価値

住まいとは、そもそも「住む・暮らす」ためにあるもので、そのために屋根と壁があり、床と天井があって、窓とドア、トイレや風呂・キッチンがある。そこに水道やガス、電気が通じていて、道路がつながっていて暮らしが営まれている。こうした基本的な価値を「機能価値」と言う。もちろん、耐震性や断熱性などの品質の違いはあるが、「住む・暮らす」という観点では、品質自体は決定的な差になるとは限らない。今の時代の住まいは、かなり古くても基本的な機能価値は担保されている。

マーケティングの世界では、機能価値に対比されるものとして情緒(感情的)価値という概念がある。

これは、住まいでもとても大切な概念で、特に高齢者にとってはもっとも重要な価値になってくる。中山間地域にポツンとある家に一人で住んでいる高齢者も多いが、それは機能価値よりも資産価値よりも情緒価値を優先しているからだろう。

たとえ古くて寒くて使い勝手の悪い家でも、そこで生まれ、伴侶を迎え、子どもを生み育て、社会へ送り出してきたという、かけがえのない思い出が何よりも大切なのだろう。そうした情緒価値は、どんな住まいでも誰にでも必ず生まれ、大きくなっていく。資産価値と機能価値と情緒価値は、そのバランスが大切で、しかし、最期に残るのは、おそらく情緒価値なのだ。

(2020年3月24日掲載)

■プロフィール

そうたけし・87年九州工業大学卒後リクルート入社。リクルートフォレントインシュア代表取締役社長、リクルート住まい研究所長を経て現職。博士(社会工学)筑波大学。