

不動産市場異聞-35
経済合理性だけで考えてはいけない

大東建託賃貸未来研究所・AIDX ラボ所長・麗澤大学客員准教授 宗健

新型コロナの影響で、都心の不動産価格が下がり、郊外の価値が上がるという予測もあったが、それはどうやら外れたようである。そして、コロナによる様々な変化は、住まいの価値の見直しを迫っているとも言える。

◎住宅双六には終わりがある

かつてライフスタイルに応じた住み替えを「住宅双六」と言っていた。最初は賃貸、次にマンションを買って値上がりしたら、郊外の戸建て住宅を買って、上がりというたとえである。そして、現在ではこの最終盤に介護施設が入ることになっているようである。

住宅双六は何回かの持ち家の買い換えを想定しているが、現在では都心のマンションを中心に10年毎に買い換えるのがもっとも経済合理性が高いという指摘もなされている。

しかし、持ち家の買い換えにはかなりの手間が掛かる。子供がいれば学校を簡単には変えられない。子供にとって転校という環境変化は、いじめ問題の解決といった特殊な場合以外はストレスになる。また、若いうちは10年ごとに買い換えることもできるだろうが、70歳や80歳になっても買い換えを続けることはおそらくできない。実際、人口移動調査等を見ると45歳を超えると移動率は大きく下がり、80歳以降で介護施設へ転居するという傾向が見える。

◎住まいの情緒価値

コロナによるテレワークが普及したことで、地方や郊外への移住、2拠点居住への関心が高まっているが、実際に大きなひとの流れが生まれているわけではない。しかし、コロナは住まいへの価値観を、ひとびとが見直す機会にもなっている。

その中で、やはり注目すべきなのは、長く住むことで生まれる情緒価値だろう。童謡「背くらべ」にある「柱の傷はおととしの五月五日の背くらべ」に象徴されるような家族の思い出は、時間の経過とともに、かけがえのないものになっていく。45歳以降に転居が減少していくのは、西欧諸国でも同様の傾向があり（米国だけは転居率自体が日本や欧州諸国の2倍程度ある）、これは年齢と情緒価値に一定の関係があることを示唆している。

もちろん持ち家としての住宅の資産価値は高いに越したことはないが、持ち家の資産価値とは売却しなければ生まれず、多くのひとは相続になるまで家売らない。

◎老後は思った以上に長い

持ち家 vs 賃貸は、住宅情報誌の永遠の課題であり人気記事だが、多くの場合恣意的な比較が行われている。賃貸の場合は、家族の人数に応じて引っ越すとされており、広さや設備といった機能性や住み続けることの情緒価値が考慮されていない。そしてもっとも問題なのは、比較期間を一般的な住宅ローンの期間である35年程度としていることが多いことである。

例えば、男性 35 歳、女性 30 歳の夫婦が家を購入した場合、35 年ローンの終了時には男性は 70 歳、女性は 65 歳になっている。65 歳時点の女性の平均余命は約 24 年であり、ローンが終わってから 24 年間、購入時からは 60 年も住み続けることになる。65 歳からの 24 年の負担は、賃料よりも持ち家の固定資産税や管理費等のほうが確実に安く、余命が長くなればなるほどその差は広がる。そして、長い老後に持ち家があるという安心感は非常に大きく、それが持ち家志向の高さの背景でもある。

長い老後を住み慣れた思い出の詰まった家で穏やかに過ごすことには、経済的合理性以上の価値があるのだ。

(2021 年 1 月 26 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・IT ストラテジスト