

未来を見据えて考える 持ち家か、賃貸か

経済学、住居学、社会学の3つの異なるアプローチから

持ち家と賃貸を比較してきたが、

最後に日本や東京の未来を見据えながら、

改めてこれからの住まいの選び方について総括してみたい。

これからの中心の住まい選びは 生活価値が重視される

鹿澤大学経済学部教授
清水千弘さん

不動産の価格形成メカニズムの研究などに取り組む。リクルート住まい研究所フェロー。著書に「不動産市場の計量経済分析」「不動産市場分析」などがある

貸かを問わず近隣や地域のコミュニティに加わるのは難しくないだろう。
「住宅を「所有すること」よりも「どう暮らすか」が重要に

経済学・住居学・社会学のいずれの観点からも、都心では持ち家と賃貸との差が小さくなっていることが明らかになってきた。ではこれから家を選ぶ際には、なにを重視すればよいのか。

その解は「生活価値」にある。鹿澤大学の清水教授は話してくれた。

「住むという機能を求めるだけなら、持ち家も賃貸も大きくは変わりません。

ただ、持ち家には資産としての価値があり、経済が右肩上がりの時代には家を持つことが一つのステータスでした。

しかし今や人口が減少する時代となり、住宅価格が長期にわたって上昇するこ

とは、都心といえども期待しにくくなっています。資産価値よりも、生活のなかで感じられるうれしさや気持ち良さといった効用の対価としての「生活価値」が、今後は重視されるでしょう。

生活価値とはつまり、いかに住まうかという価値のことだ。その価値が

重視されるということは、言い換ればこれまで「所有すること」が日本人のゴールだった考え方から、「どう暮らすか」というプロセスが価値をもつ

時代に転換するということだろう。

「暮らしの価値を高めるうえで、都市がもつアメニティは大きな意味をもつ

ます。これまでの日本では通勤時間の短さといった利便性ばかりが重視され

がちでしたが、高齢化で余暇時間の長

さまで、例えば眺望の美しさや水辺な

ど自然の豊かさ、地域コミュニティな

どが、新たなアメニティとして価値を

持ち家と賃貸の選択肢は ボーダーレス化している

多くの人は人生で何度も住まいを選択する。そのうち幾つかは、持ち家が賃貸を選ぶことになるだろう。そんなとき、ともすればステレオタイプな住まい観にとらわれてはいなかつただろうか。だが、住まい選びのセオリーは変化しつつある。

例えば都心は家の価格が高いのでお金持らしか住めないというイメージは、地価下落によって状況が一変した。今

の都心では持ち家・賃貸双方の選択肢

が広がり、ボーダーレス化している。

直近では地価上昇の兆しも生まれづく

つあるが、過去のバブル期のような高騰には至らないとの見方も多い。賃貸は持ち家に比べて建物のレベルがある、という人もいる。賃貸のハイド面にどれだけコストをかけるかは、オーナーの考え方次第であることは確かだ。だが都心では分譲を凌駕するほどのハイグレード賃貸も数多く、しかも増える傾向にある。

人づきあいはどうか。分譲マンションは管理組合を通じた近所づきあいが生まれやすいが、賃貸は同じマンションにたれが住んでいるかも分からぬケースが多いといわれる。だが、人と人の交流はなにもマンション内に限った話ではない。さまざまな人が集まり、活動する都心だからこそ、持ち家賃貸

もつようになるはずです」

東京都心にはファミリー・や単身者など世代を問わざるさまざまな人が生活しており、多様な暮らし方に対応できるアメニティを備えた街が増えている。

持家でも賃貸でも適度な距離感で隣人や地域と関係を保つための機会がそこかしこに用意されており、そこに容易にアクセスが可能だ。

都心なら持ち家も賃貸も気軽に来ができる

こうしてみると今回取材した4人の都心居住者も、住まいの生活価値を重視した選択をしていたことに気づく。

教育環境という都心のアメニティを享受するために、職場とは離れた都心に家を買ったMさん。仕事や家族の状況にあわせてつねに最適な住まいを賃貸で選んでいる飯田さん。中古マンションのリノベーションで住まいに自分の価値観を体現させたTさん。起業したばかりで仕事を集中するため、職住近接でホテルライクな利便性を必要とする賃貸暮らしを選んだOさん。それが「したい暮らし」を実現するために、最適な住まいはなにかという視点で、持ち家が賃貸かを選択している。

さらにMさんはYさんに共通しているのは、持ち家と賃貸とを自由に行き来していることだ。都心では持ち家の資産価値が維持しやすく、売却による住み替えが難しくない。賃貸を選ぶのとほぼ変わらない気軽さで、持ち家を持つたり手放したりできるのも、都心ならではのスタイルだ。

都心で家を選ぶときには、一生一度などと肩に力を入れなくてはならない。そのときの自分や家族の暮らし方に合わせて、持ち家でも賃貸でも自由に選ぶことができる。そんな所形態に縛られない発想が、生活価値の高い住まいの選択につながるだろう。

2035年 東京都の高齢化率が30・7%に達する

2027年 リニア中央新幹線（東京・名古屋）開業

2026年 渋谷駅再開発が完了

2025年 東急プラザ建て替えなどのビルを建設

2020年 都民の4人に1人が65歳以上となり、東京が超高齢社会を迎える

2015年 厚生年金定期部分の支給開始が65歳に引き上げ

2014年 消費税率8%に引き上げ

2013年 住宅ローン減税が拡充（消費増税時）

在宅型テラリーカーが700万人に達する

2014年 消費税率10%に引き上げ

2013年 物価2%上昇を達成

デフレ脱却

2012年 東京都の人口が、この年1332万人でピークに達する

2011年 全社会員一人当たりの保険料が年収の3割を超える

2010年 JR山手線品川→田町間の新駅を開工

2009年 総世帯数がピークに達する

2008年 在宅型テラリーカーが700万人に達する

2007年 日本の高齢化率が30・3%に

2006年 男性の厚生年金の受給が65歳から全面的に引き上げ

2005年 すべての新築住宅で省エネ基準適合義務化

2004年 東京オリンピック開催

2003年 全社会員一人当たりの保険料が年収の3割を超える

2002年 在宅型テラリーカーが700万人に達する

2001年 日本の高齢化率が30・3%に

2000年 男性の厚生年金の受給が65歳から全面的に引き上げ

1999年 すべての新築住宅で省エネ基準適合義務化

1998年 東京オリンピック開催

1997年 在宅型テラリーカーが700万人に達する

1996年 日本の高齢化率が30・3%に

1995年 男性の厚生年金の受給が65歳から全面的に引き上げ

1994年 すべての新築住宅で省エネ基準適合義務化

1993年 東京オリンピック開催

1992年 在宅型テラリーカーが700万人に達する

1991年 日本の高齢化率が30・3%に

1990年 男性の厚生年金の受給が65歳から全面的に引き上げ

1989年 すべての新築住宅で省エネ基準適合義務化

1988年 東京オリンピック開催

1987年 在宅型テラリーカーが700万人に達する

1986年 日本の高齢化率が30・3%に

1985年 男性の厚生年金の受給が65歳から全面的に引き上げ

1984年 すべての新築住宅で省エネ基準適合義務化

1983年 東京オリンピック開催

1982年 在宅型テラリーカーが700万人に達する

1981年 日本の高齢化率が30・3%に

1980年 男性の厚生年金の受給が65歳から全面的に引き上げ

1979年 すべての新築住宅で省エネ基準適合義務化

1978年 東京オリンピック開催

1977年 在宅型テラリーカーが700万人に達する

1976年 日本の高齢化率が30・3%に

1975年 男性の厚生年金の受給が65歳から全面的に引き上げ

1974年 すべての新築住宅で省エネ基準適合義務化

1973年 東京オリンピック開催

1972年 在宅型テラリーカーが700万人に達する

1971年 日本の高齢化率が30・3%に

1970年 男性の厚生年金の受給が65歳から全面的に引き上げ

1969年 すべての新築住宅で省エネ基準適合義務化

1968年 東京オリンピック開催

1967年 在宅型テラリーカーが700万人に達する

1966年 日本の高齢化率が30・3%に

1965年 男性の厚生年金の受給が65歳から全面的に引き上げ

1964年 すべての新築住宅で省エネ基準適合義務化

1963年 東京オリンピック開催

1962年 在宅型テラリーカーが700万人に達する

1961年 日本の高齢化率が30・3%に

1960年 男性の厚生年金の受給が65歳から全面的に引き上げ

1959年 すべての新築住宅で省エネ基準適合義務化

1958年 東京オリンピック開催

1957年 在宅型テラリーカーが700万人に達する

1956年 日本の高齢化率が30・3%に

1955年 男性の厚生年金の受給が65歳から全面的に引き上げ

1954年 すべての新築住宅で省エネ基準適合義務化

1953年 東京オリンピック開催

1952年 在宅型テラリーカーが700万人に達する

1951年 日本の高齢化率が30・3%に

1950年 男性の厚生年金の受給が65歳から全面的に引き上げ

1949年 すべての新築住宅で省エネ基準適合義務化

1948年 東京オリンピック開催

1947年 在宅型テラリーカーが700万人に達する

1946年 日本の高齢化率が30・3%に

1945年 男性の厚生年金の受給が65歳から全面的に引き上げ

1944年 すべての新築住宅で省エネ基準適合義務化

1943年 東京オリンピック開催

1942年 在宅型テラリーカーが700万人に達する

1941年 日本の高齢化率が30・3%に

1940年 男性の厚生年金の受給が65歳から全面的に引き上げ

1939年 すべての新築住宅で省エネ基準適合義務化

1938年 東京オリンピック開催

1937年 在宅型テラリーカーが700万人に達する

1936年 日本の高齢化率が30・3%に

1935年 男性の厚生年金の受給が65歳から全面的に引き上げ

1934年 すべての新築住宅で省エネ基準適合義務化

1933年 東京オリンピック開催

1932年 在宅型テラリーカーが700万人に達する

1931年 日本の高齢化率が30・3%に

1930年 男性の厚生年金の受給が65歳から全面的に引き上げ

1929年 すべての新築住宅で省エネ基準適合義務化

1928年 東京オリンピック開催

1927年 在宅型テラリーカーが700万人に達する

1926年 日本の高齢化率が30・3%に

1925年 男性の厚生年金の受給が65歳から全面的に引き上げ

1924年 すべての新築住宅で省エネ基準適合義務化

1923年 東京オリンピック開催

1922年 在宅型テラリーカーが700万人に達する

1921年 日本の高齢化率が30・3%に

1920年 男性の厚生年金の受給が65歳から全面的に引き上げ

1919年 すべての新築住宅で省エネ基準適合義務化

1918年 東京オリンピック開催

1917年 在宅型テラリーカーが700万人に達する

1916年 日本の高齢化率が30・3%に

1915年 男性の厚生年金の受給が65歳から全面的に引き上げ

1914年 すべての新築住宅で省エネ基準適合義務化

1913年 東京オリンピック開催

1912年 在宅型テラリーカーが700万人に達する

1911年 日本の高齢化率が30・3%に

1910年 男性の厚生年金の受給が65歳から全面的に引き上げ

1909年 すべての新築住宅で省エネ基準適合義務化

1908年 東京オリンピック開催

1907年 在宅型テラリーカーが700万人に達する

1906年 日本の高齢化率が30・3%に

1905年 男性の厚生年金の受給が65歳から全面的に引き上げ

1904年 すべての新築住宅で省エネ基準適合義務化

1903年 東京オリンピック開催

1902年 在宅型テラリーカーが700万人に達する

1901年 日本の高齢化率が30・3%に

1900年 男性の厚生年金の受給が65歳から全面的に引き上げ

1899年 すべての新築住宅で省エネ基準適合義務化

1898年 東京オリンピック開催

1897年 在宅型テラリーカーが700万人に達する

1896年 日本の高齢化率が30・3%に

1895年 男性の厚生年金の受給が65歳から全面的に引き上げ

1894年 すべての新築住宅で省エネ基準適合義務化

1893年 東京オリンピック開催

1892年 在宅型テラリーカーが700万人に達する

1891年 日本の高齢化率が30・3%に

1890年 男性の厚生年金の受給が65歳から全面的に引き上げ

1889年 すべての新築住宅で省エネ基準適合義務化

1888年 東京オリンピック開催

1887年 在宅型テラリーカーが700万人に達する

1886年 日本の高齢化率が30・3%に

1885年 男性の厚生年金の受給が65歳から全面的に引き上げ

1884年 すべての新築住宅で省エネ基準適合義務化

1883年 東京オリンピック開催

1882年 在宅型テラリーカーが700万人に達する

1881年 日本の高齢化率が30・3%に

1880年 男性の厚生年金の受給が65歳から全面的に引き上げ

1879年 すべての新築住宅で省エネ基準適合義務化

1878年 東京オリンピック開催

1877年 在宅型テラリーカーが700万人に達する

1876年 日本の高齢化率が30・3%に

1875年 男性の厚生年金の受給が65歳から全面的に引き上げ

1874年 すべての新築住宅で省エネ基準適合義務化

1873年 東京オリンピック開催

1872年 在宅型テラリーカーが700万人に達する

1871年 日本の高齢化率が30・3%に

1870年 男性の厚生年金の受給が65歳から全面的に引き上げ

1869年 すべての新築住宅で省エネ基準適合義務化

1868年 東京オリンピック開催

1867年 在宅型テラリーカーが700万人に達する

1866年 日本の高齢化率が30・3%に

1865年 男性の厚生年金の受給が65歳から全面的に引き上げ

1864年 すべての新築住宅で省エネ基準適合義務化

1863年 東京オリンピック開催

1862年 在宅型テラリーカーが700万人に達する

1861年 日本の高齢化率が30・3%に

1860年 男性の厚生年金の受給が65歳から全面的に引き上げ

1859年 すべての新築住宅で省エネ基準適合義務化

1858年 東京オリンピック開催

1857年 在宅型テラリーカーが700万人に達する

1856年 日本の高齢化率が30・3%に

1855年 男性の厚生年金の受給が65歳から全面的に引き上げ

1854年 すべての新築住宅で省エネ基準適合義務化

1853年 東京オリンピック開催

1852年 在宅型テラリーカーが700万人に達する

1851年 日本の高齢化率が30・3%に

1850年 男性の厚生年金の受給が65歳から全面的に引き上げ

1849年 すべての新築住宅で省エネ基準適合義務化

1848年 東京オリンピック開催

1847年 在宅型テラリーカーが700万人に達する

1846年 日本の高齢化率が30・3%に

1845年 男性の厚生年金の受給が65歳から全面的に引き上げ

1844年 すべての新築住宅で省エネ基準適合義務化

1843年 東京オリンピック開催

1842年 在宅型テラリーカーが700万人に達する

1841年 日本の高齢化率が30・3%に

1840年 男性の厚生年金の受給が65歳から全面的に引き上げ

1839年 すべての新築住宅で省エネ基準適合義務化

1838年 東京オリンピック開催

1837年 在宅型テラリーカーが700万人に達する

1836年 日本の高齢化率が30・3%に

1835年 男性の厚生年金の受給が65歳から全面的に引き上げ

1834年 すべての新築住宅で省エネ基準適合義務化

1833年 東京オリンピック開催

1832年 在宅型テラリーカーが700万人に達する

1831年 日本の高齢化率が30・3%に

1830年 男性の厚生年金の受給が65歳から全面的に引き上げ

1829年 すべての新築住宅で省エネ基準適合義務化

1828年 東京オリンピック開催

1827年 在宅型テラリーカーが700万人に達する

1826年 日本の高齢化率が30・3%に

1825年 男性の厚生年金の受給が65歳から全面的に引き上げ

1824年 すべての新築住宅で省エネ基準適合義務化

1823年 東京オリンピック開催

1822年 在宅型テラリーカーが700万人に達する

18