

不動産市場異聞-66

幸せの2割は住まいが支えている

大東建託賃貸未来研究所・AIDX ラボ所長・麗澤大学客員教授 宗健

近年、幸福度への関心が高まっており、その源流の一つはブータンが1972年にGDPとは異なる、GNH(Gross National Happiness/国民総幸福量)を提唱したことにある。

OECDが12年から発行している「幸福度白書」も5冊目が21年に発行され、住まいと幸福度に強い相関があることを指摘している。

幸福度の研究は00年代に入ってから盛んになったこともあり、住まいと幸せに関する論文は少ない。また、幸福度とは、アンケート調査で自分が感じている幸福度を10段階で回答してもらったものを集計していることが多く、主観的幸福度と呼ばれている。

◎幸福度、女性のほうが高く

筆者の過去の研究では、男性よりも女性のほうが、未婚者よりも既婚者のほうが、子供がいるほうが、幸福度が高くなっていることが示されており、年収や貯金の影響は比較的小さく、労働時間が長いからといって幸福度が下がるわけではないという結果となっている。

比較的大きな影響があるのは、楽観的である、自分に自信があるといった個人の自己評価と家族関係に関する満足度であり、それに続いて住まいに関する満足度となっている。

この住まいの満足度は幸福度全体の約2割を占めており、幸せの重要な要素になっている。

◎持ち家か賃貸かは関係がない

この研究では、様々な要素を考慮した結果、持ち家か賃貸かは幸福度に対して有意な影響がほとんどない、という結果になっている。持ち家VS賃貸の論争は神学論争化しているが、幸せという観点で見れば、どちらを選択してもよさそうだ。

一方で、住まいという要素のうちの約3分の1が建物に対する満足度、約3分の2が地域に対する満足度に分類できることが分かっている。

ポータルサイトなどでは住む場所を決めた上で建物の価格や構造を指定して検索するようになっているが、どこに住めばよいのかを選ぶための機能はほとんどない。

その意味で、不動産事業者には、一人ひとりの性格や価値観、ライフスタイル等を考慮して住む場所を提案するという価値がより求められるようになるだろう。

◎住まいに関わる仕事の意味

以前、あるハウスメーカーの渉外部長から「私たちが若い頃は、家を売るとするのは幸せを売る商売だぞ、と言われたもんですけどねえ」と嘆息されたことがある。最近の若い人には、空き家も問題化している中、家を売するのに抵抗があるようだ、ということだった。

確かに、日本全体で見れば空き家はあるかもしれないが、不動産事業者なら実感しているように都市部での空き家率は低く、家賃も価格も上昇している地域もある中、家を売ることには抵抗感を持つ必要は、本当はないはずなのだ。しかも、80年以前築の旧耐震物件や、サッシが古く断熱性や遮音性に問題のある物件も少なくない。

そうした古く寒い住まいを少しずつ建て替えていき、暖かく住みやすい住まいを提供していくことは、人々の幸せに直結している。

我々の仕事は人々の幸せを支えているはずなのだ。

なお、幸福度に関する研究の詳細は、筆者の18年の論文「住まいが主観的幸福度に与える影響」も参照いただきたい。

また、本連載は今回で終了となります。これまでお付き合いいただきありがとうございました。コロナとの共生が受け入れられ、再びお会いできるようになることを楽しみにしています。

そして住まいに関わる仕事の人々の幸せを創り出していく、ということを忘れないでいようと思います。

(2022年4月19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