

不動産学の魅力

明海大学 不動産学部

第51回



弥 磨 本
不動産学部
4年

現在私は、築後25年の茨城県常総市にある住宅に住んでいる。住宅にケースなどを用意する必要がある。対する満足度評価は、100点満点で70点であり、やや満足している状態にある。

その理由を、自分が住宅

に求める価値意識に基づいて述べたい。私は、住宅に対して木造以外であること、風呂とトイレが別であること、キッチンが広いこと、収納スペース（クローゼット等）があることを求めている。居住している住戸は、鉄骨造であり、風呂とトイレが別であることも満たされている。しかし、キッチンが狭くコンロは2口あるものの作業スペースが狭いため料理がしにくく、間取りが2DKであるが1室にしかク

住まいに求める価値

生活利便性＋『快適性・清潔感』

住宅市場動向調査（国土交通省

機となっていることがわかる。

を参照すると、キッチンと収納ス

では、リフォーム工事によって、

ペースの改善・増加の必要性を改めて感じる。例えば、リフォームの部位についてみると、『キッチン』が約2割を占める。自分のニーズとも合致する結果だ。しかし、『収納』については、4%にとどまっている。

『収納』それ自体は、住宅を選択す

る段階で重要視されるため、リフォームのニーズとしては数値が低く観測されやすいのではないかと思う。また、住宅リフォームに関する消費者実態調査結果（住宅リフォーム推進協議会）をみると、リフォーム検討時に重視した点として『設備の使い勝手が良くなること』が実施者全体の約3割を占めている。つまり、日常生活の利便性向上がリフォームの動

り、日常生活の利便性向上がリフォームの動

のリフォーム工事により、『開放感』『部屋全体の見た目がいい』といった心理的なベネフィットが得られると望ましい。

このように考えると、自分が住まいに求める価値意識は、快適性と清潔感の2点に収れんする。築後25年という住宅の経年減価（新築時から価値減少）は、住まう人が求めるリフォームによって価値は向上するはず。今住んでいる家と長く付き合っていくためにも、リフォームそれ自体を楽しみたい。

【教員のコメント】

日本では、既存住宅の総取引量に占める割合は約15%。一方、欧米諸国では7割超。既存住宅ストックの再生には、リノベーションによる機能的・心理的向上が欠かせない。不動産価格は人の反応。人の選好をつぶさに診る姿勢が求められよう。

トを期待したい。その上で、『収納』