

彼方の空

住宅評論家 本多信博

◇177

北澤商事(東京都足立区)の北澤艶子会長は5月15日、全米アジア不動産協会(AREA)の「グローバル・リアルエステート・アライアンス」会長功労賞2025を受賞した。同協会は不動産業界の「万博」と言われる「パスポート・グローバル・サミット」を毎年各国で開催。今年(15日)が千代田区紀尾井町のホテルニューオータニで開催、海外から約100人、日本からは約50人の業界リーダーらと専門家が集まり交流を図った。

AREAは北米最大のアジア系アメリカ人を対象とした不動産団体で米国とカナダに45の支部、1万9000人に及ぶ会員を有している。「不動産女性塾」の塾長でもある北澤会長は長年、不動産業界における女性の躍進に尽力してきたことが評価されての受賞となった。会長功労賞にはこの日、世界不動産連盟世界会長のラモン・リエラ・トロバ氏も選ばれ、二人の同時受賞となった。

初の東京大会開催

北澤艶子氏が受賞

に質問した。北澤氏は「住まいは独身時代から創業し、結婚して子供ができましたが、仕事もほとんどの男性が『君が気に入ればいいよ』という主導権を女性に譲りますね。つまり住まいの主役は女性です。その住まいを紹介する不動産の仕事は女性にとっても向いています」と語った。さらに、「女性が不動産業を継続していくことの難しさについてはこの間述べてきた。結婚、出産、子育てとの存在であることを目指しての難しさはありますね。でも

私は独身時代から創業し、結婚して子供ができましたが、仕事を休んだのは出産前の1ヵ月だけで、出産後はすぐに復帰しました。本人に『継続していくのだ』という強い覚悟があれば、周りのお客様方から必要とされる存在になっていくと思います」。

最後に、女性の躍進が不動産業界の社会的イメージアップさせるというテーマについて、北澤氏は「私はそれを確信しています。女性にはやさしさで凛(りん)とした美しさがありますから。いくつになっても不動産の仕事ができるということを私が実践することで、若い世代に伝えていければ」と強い思いを示した。

小谷氏は「お客さまを家族と思い、人の心に寄り添えるきめ細かさが女性にはあります。そうしたメリットを前面に打ち出せば、女性になりたい職業の上位に不動産業がランクインされます」と語った。

妹尾氏は「私が不動産業に携わった当初は、女性の割合が1割にも満たなかった。現在は4割ほどに増えています。女性の力を存分に発揮し、不動産業界のイメージアップを図りましょう」と決意を示してディスカッションを終えた。

全米アジア不動産協会



AREAの「会長功労賞」を受賞した北澤艶子氏(左から3人目)は受賞トロフィーを持って登壇。AREA会長のアレン・チャン氏(左から2人目)と並んで記念撮影

総合

【5月27日・住宅新報記事より】

彼方の空

住宅評論家 本多信博

◇178

Z世代など若い世代を中心に50年ローンを含む「超長期ローン」の利用が増えている。住宅金融支援機構の「24年度 住宅ローン貸出動向調査結果」によれば、返済期間を35年超とする住宅ローンの利用は21年の8・6%から24年の16・0%（うち50年ローン2・3%）へと2倍弱の伸びを見せている。

きっかけは支援機構が09年に提供を開始した「フラット50」と見られているが、それだけだろうか。これまで一般的だった35年ローンでさえ終身雇用や年功序列制度が崩れてきた今、時代錯誤と思われていたのに、それ以上の超長期ローンが売り出されているのはなぜだろうか。

最も大きな背景にあるのが首都圏を中心とした住宅価格の高騰にあることは明らかだが、次に言えることは若い世代でも「持ち家志向」が依然として根強いことである。その要因は不安な将来への防衛策として持ち家という資産形成手段が選ばれているように思われる。その選択の是非は別にして、とにかくZ世代と

35年超が全体の16%

銀行も長期化に意欲

金融機関にとって超長期

狙いは強い込み

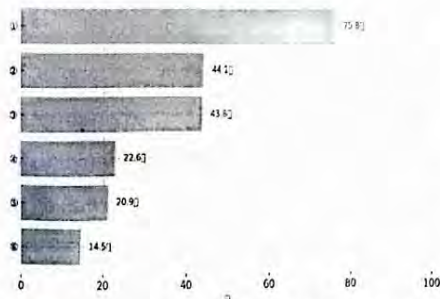
長く勤めて退職金をもつなどという発想はないのだろうか。そして彼らは70、80歳、もしかしたらそれ以上に働きたい。国も会社も頼りにしないのだとすれば、一昔前の世代よりもよほどたくましい。超長期に働き続けることを前提にすれば月々のローンを返済が少ないほど安心できるということだ。

ローンは、「金利がある時代」を迎えて、若い借り手を長期に囲い込むという狙いがある。前出の支援機構調査によれば、72%の金融機関が「住宅ローンの新規獲得」に積極的にあり、そのための方策としては「商品力強化」(65%)が「金利優遇」(43%)を上回っているのが特徴だ。

商品力強化の具体策としては「35年超のローン提供」が75・8%で断トツのトップ。以下「団信の保障内容充実」44・1%、「諸費用の融資対

『50年ローン』に想う

金融機関による住宅ローン商品力強化策



上から順に①35年超のローン、②団信保障内容の充実、③諸費用を融資対象に、④LGBT向けローン、⑤申込時の金利適用可、⑥ペア向けローン

マンション区分所有者が持つ土地の持ち分(敷地利用権)は専有部分の床面積に比例して按分(あんぶん)されるので総戸数が多いほど少なくなる。しかも戸建て住宅の土地とは違い、自由に処分することはできない。超長期ローンの象徴である「50年ローン」はその良しあしをどう見ているのか、50年もの期間を掛けてしかマイホームを得られない現代社会の矛盾の象徴と見るべきである。

⑤ ⑥

彼方の空

◇179

住宅評論家 本多信博

不動産女性塾(北澤塾子塾)は5月27・28日、51期目がスタートした大里綜合管理へ2度目の視察を行った。

◇

社員全員が労働時間の4割をボランティアに使い、これまで250以上の地域貢献活動を行いながら、50年間1度も赤字を出したことがないという摩訶不思議な会社が千葉県大網白里市にある。大里綜合管理(石井俊晴社長)である。

「これからはCSR、企業は社会貢献事業に取り組むことが求められ、それが結果として利益を運んでくる」といった次元の話ではない。そもそも「働く」ということは人のために動くこと、という信念を社員全員で実践している会社である。256もあるボランティア事業の中から5つを紹介しよう。

「大網駅を安全で美しくする会」「大里児童保育サマースクール」「会社周辺の道路整備」「大網と大里の道草刈りプロジェクト」「合唱交流会」。もちろん本業は不動産業である。管理を委託されて

いる土地の所有者は多くが東京などに行っている不在地主だ。土地も不良資産が多く、相続がある国庫帰属制度を望む人たちが大半だとい

う。大網白里市の人口は現在約4万6800人。3年連続の減少。30年ほど前、創業者が

51期目がスタート

女性塾2度目の視察

ら会社を引き継いだ野老真理子会長は言う。

「企業は黒字にして税金を納める責任がある。なぜなら街に人手がある、財源が足りない。それなら私たちがやるしかない」

ユニークなのは社員全員がそのための地域活動を楽しんでいることだ。51期目のスタートに当たり「なんでも本気で楽しむ」を全社方針とした。今は社員の世代交代が進みつつあるが、不動産部の社員は7名のうち5名が65歳以上。「みんなこれまでの大里を支えてきてくれた人たち。

「奇跡」の大里綜合管理



「みーなる・さっと」の街区を視察する「不動産女性塾」のメンバー。現在14世帯が暮らすコミュニティ前の。ラジオ体操も月に一度の食事会も当たられるととして定着した。軒先に野菜が届けられるとそれを調理して持っていくお裾分けも日常の風景だ。

草刈りの現場だけでなく、営業でもシニア組が力を発揮し、先頭に立ってやってくれている。ただひとつ、パソコンが苦手。普通より2倍、3倍も時間をかける様子を見て若い2人や他の部署の人たちが助けてくれる風景もまた美しくありがたい」と野老氏は言う。そう、大里綜合管理の強みは何事も社員が一つになって助け合うことだ。

野老氏が会社を今のようにならせたのは普通とは違っただけで、集まった子供たちが自ら

料理を作り、それを家に持ち帰るといふ他にはないスタイル。最近これまで作ったものを家で作って持ち寄る「食事会」を始めたら本当に大人顔で分かったことは、「子供たちがはもったもったと出来ることはいっぱいある」ということだ。

100坪300万円

大網には荒れ放題の土地が多い。しかし雑草を刈り、整地し徐々に周囲をきれいにして住み始めた人がいた。すると隣地に住む人が始め、今は14軒に増えた。小さなコミュニティ「みーなる・さっと」(実の成る里)の誕生である。「正直、これ以上はあまり来てほしくない」というのが住民たちの本音らしい。昔の「お裾分け」が復活し、病院の送り迎えもし合うようになった。不便だけれども心底裏敵だと感じる地域に育っているからだ。1区画が100坪あって300万円。「土地は高くなる必要はどこにもない」——これも気づきのひとつと野老氏は言う。

「真に大切なことに気付く」その大切さを知ったことは女性塾2度目の視察の成果だったのではないだろうか。

彼方の空

住宅評論家 本多信博

◇180

そろそろ住宅適齢期を迎え出すZ世代(90年代後半から2010年頃までに出生)だが、その住宅計画は中古市場を軸としながらも少なからず生涯2度の住み替えを要することになるだろう。資産価値の維持という「綱渡り」にも似たリスクを伴いながら。

けではない。建築コストが今後下がる見通しがない以上、多くの国民は中古市場に選択肢を求めるしかないだろう。前々回取り上げた「50年ローン」の出現は、それでも新築マイホームが欲しいと願う庶民の悲鳴にも聞こえてくる。

生涯2度の住み替え

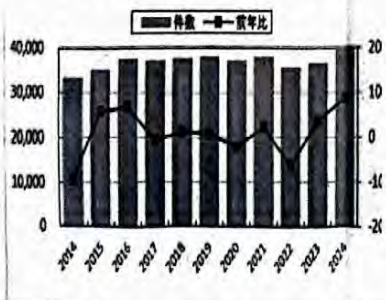
築年を超える新志向

建築コスト上昇の長期化で首都圏マンション市場では「中古」(いずれこの言葉は消えていくはずだ)が、新築に替わる新たな主役になろうとしている。新築は23区の平均価格が1億円を超えたことで、一部富裕層を除けば国民にとっては手の届かない「高嶺の花」となった。根拠があった日本人の新築志向もついに終焉し、若い世代の住宅計画は今後中古市場が主な舞台となっていく。

東日本不動産流通機構によれば、24年度の首都圏中古マンションの成約件数は3万9736件で前年度比8・6%増となり2年連続で増加した。過去最高を更新中だ。都県別でも地域別でも全エリアで前年度を上回り多摩、埼玉、千葉県では二桁増を記録した。

Z世代の住まい

首都圏中古マンションの成約件数



公益財団法人東日本不動産流通機構資料より

日本の流通市場がこれからこうした若い世代の住宅ニーズを支えていくためには、人口減少、空き家増加、金利上昇、大量相続による不動産の売り圧力など押し寄せる需給緩和要因にも抗して、築年数に関わらず資産価値が維持できる市場にならなければならない。上昇を続ける建築コストと無縁の中古住宅は人口減少などによる需給緩和の影響をもろに受けやすいからだ。

新築志向から脱却し、中古市場への移行は不可避だが、そこではかなりのリスクをはらんだいばらの道も覚悟しなければならぬ。

者の多くが中古市場に向かい始めたことは間違いない。ちなみに24年度に首都圏で売り出された新築分譲マンションは2万2239戸だから中古マンションの成約戸数が1万7000戸以上も上回っていることになる。

急減する若者

しかし、これからの中古市場は大きなリスクが伴うことに注意が必要だ。なぜなら人口の本格減少時代がやって来るからである。中古市場の拡大は「ストック時代の到来」と前向きに捉えられがちだが果たしてそうか。中古市場の円滑化・活性化には後から続く若い世代の人口増加が条件となる。

いばらの道

さて、50歳を迎えたZ世代だが、まだ20年は現役で働かなければならない。しかし子供は独立して今は夫婦2人暮らし。小ぶりで築浅のマンションに住み替えることができる。そして更に20年後、まだ夫婦そろって元気だが子供は海外勤務。安心して老後を過ごさせるシニアレジデンスに住み替えることにする。

【6月17日・住宅新報記事より】

彼方の空

◇181

住宅評論家 本多信博

住友林業の家(木造)は耐震等級3である。等級3は建築基準法が義務付ける「等級1」の1.5倍の強度がある。つまり、世に「まんとある耐震等級1」のRC造のビルよりもはるかに強い。

同社の光吉敏郎社長は「そもそも建物の強度と材質は関係ない」と話す。しかし、日本ではコンクリート造は木造よりも頑丈という偏見が定着している。それについて光吉氏は「伊勢湾台風(昭和34年)で5000棟以上の木造住宅が倒壊・流出し、その後の建築法改正で公共建築物にはより強固な構造が必要というところになって、RCやS(鉄骨)造で建てられるようになっていったことが大きい」と指摘する。

しかし、近年そのコンクリート信仰にも変化の兆しがみえはじめた。昭和30年代と比べれば強度もデザイン性もはるかに進化した木造建築物を見直す機運である。それを後押ししているのが政府の動きだ。21年には「公共建築物等木材利用促進法」が改正さ

れ対象が公共建築物から一般建築物に拡大された。法律の名称も「脱炭素社会の実現に資するための木材利用促進法」に改められた。22年には建築法の一部改正で、木材の耐火性能基準が含まれた。更に28年を目途に建築物がライフサイクルを

通して発生するカーボン(CO₂)量の表示が義務化されることも決まっている。つまり、木造建築物推進の流れは、明らかに2050年の「カーボンニュートラル」達成に向けた動きとなりつつある。その背景にはRCや鉄骨造よりも木造のほうが建築過程のCO₂排出量が少なく、建築後も木材が持つCO₂の閉じ込め効果で環境面での優位性が明確になってきたことがある。しかし、環境にやさしいというだけで木造建築は普及するだろうか。何か

CO2削減効果に期待

砂漠に「オアシス」を

健康と癒し

木造の健康と癒し効果も見逃せない。インフルエンザによる学校閉鎖の発生率がRC造校舎では約20%なのに対し、木造校舎では約10%に半減するというデータがある。木造校舎は冬冬の底冷えがな

く子供たちの体力が温存されるからという説が有力だ。木は天然の断熱材(「BESSパンフレット」と言われるぐらい断熱性能が高い。信田聡氏著の「木と健康」

などの文献によれば、材料別の熱伝導率はコンクリートの1・60に対しヒノキやスギは0・07と23分の1である。さらにヒノキや杉の香りは抗菌・リラクゼーション効果もある。木は調湿機能もあるのでカビやダニの発生を抑えアレルギー対策にもなる。このように多くのメリットがある「木」だが、日本の非住宅建物における木造化率はわずか8%だ(国交省22年建築着工統計床面積ベース)。RCやS造のビルで埋め尽く

された都会はまさにコンクリートジャングル。そのあまりの愚劣しさに近年の大型ビルの周囲には豊富な樹木と灌木による緑が施され、公開空地を活用した遊歩道などが目立つ。

木造の中層ビルやマンションが建てられ始めたのも、砂漠化した都会に生きる現代人が心の癒し(「オアシス」)を求め始めたからではないか。22年に大林組は横浜市に日本初の高層純木造ビル(地上11階建て、高さ44m)を建設した。三井不動産は24年1月に国内最大・最高層、地上18階建て、高さ84mの木造賃貸オフィスビルに着工、26年に竣工する。「日本橋に森をつくる」がコンセプトだ。今年度は日本橋に2棟目となる木造の賃貸オフィスビル(地上11階建て、高さ66m)も着工する。

極めてつげは住友林業が18年に発表した壮大な計画。創業350年となる41年に地上350m、70階建ての超高層木造ビルディングをつくるというものだ。サステナブルな街づくりの象徴ともなってきたこの「緑の森」構想こそ現代都市に残された、そして閉塞社会を生きた現代人に残された最後の「夢」である。

▲これはある中層ビルにおける構造別LCACO₂排出量の比較だが、海外事例ではさらに差が大きく、木造は鉄骨やRCに比べて30~90%低い排出量を示すこともある

構造別 GHG 排出量 (kg-CO₂e/m²)

鉄骨造	833
RC造	780
木造	676

総合

知っておいと損はない？！

簡単解説／

定期借地権の教科書

定期借地権については何となくは知っているけれど、

「土地は、一度買したら返ってこない！」なんてネガティブなイメージは昔の話。

借地法下では賃借人側の権利が法律で守られており、

地主側が土地の返還を主張しても返してこない人が多かったと言います。

そこで「それはおかしい」と声が上がリ、1992年に借地借家法が改正され、定期借地権を創設。

貸した土地は必ず返ってくるようになったのです。

本記事では、定期借地権を日本一わかりやすく解説します。

貸す期間は決められるの？

定期借地権は、土地の使用用途によって、居住用（一般定期借地権）と事業用（事業用定期借地権）に分かれており、貸す期間が借地借家法に決められています。

- 一般定期借地権：50年以上、事業用定期借地権：10年以上、50年未満

とはいえ、一般定期借地権で契約

する場合、50年は「長い」という人もいますが、住み着いて、いい土地を持てたいというのであれば、長い期間で貸したいという考えは当然です。

そこで、その間、土地を受け取り、借り手が長く使用用途が広がるため、需要が多くなります。

収入はどれくらいになるの？

一般的なのは、毎月定額の地代を受け取る方法ですが、一括前払い方式でも可能です。また、借地期間の前半分を前払いで受け取り、残りを毎月定額で受け取ることも可能です。

例として50年の定期借地権を設定したとき、土地と用途を先に一括で受け取り、残りの40年分の地代を毎月受け取ることもできます。50年分一括で支払う利息は50年分地代について、居住用の場合

地代収入の例

● 一括前払い
地代3000万円（土地50年分、利息10%）
※ 借地期間中に貸す場合
（利息は10%固定）

● 10年一括
3000万円×10年＝3000万円
60万円×10年＝600万円
前払い地代＝600万円

● 10年一括
3000万円×10年＝3000万円
60万円×10年＝600万円
月々の地代（11年～50年）＝50万円

そもそも定期借地権って何？

定期借地権とは、期間を決めて土地の賃借ができる権利です。決められた期間がくると土地は必ず返却されるため、所有者は安心して貸すことができ、借りる人も購入するより安く土地を利用することができ、借り手は土地を返さなくていいので、借り手は安心して借りることができます。

定期借地権のメリットは？

土地を持つ人であれば、二つの選択があります。賃貸経営と土地の売却です。賃貸経営であれば、建物を出さなければ、貸す土地を返さずに家賃収入を定期的に得ることが可能です。一方で売却であれば、土地を返すことができません。一括で売却代金を得ることができません。

土地活用を考えた際、建物代はかかるが賃貸経営は手続が簡単で、返済がなくなる売却と、どちらにしようかと悩んだ経験がある人は多いのではないでしょうか。

貸した土地はどういう状態で返ってくるの？

定期借地権で貸した土地は、一般的には返却時に返却されます。その際、借地人は通常借り手側の負担で行われます。ただし、契約内容によって、返却時に返却する必要がある場合もあります。例えば、貸した土地に住宅が建てられている場合は、取り壊さずに賃貸して活用することもできます。

返却時の状態については、事前に契約書等で決めておきます。

メリットばかりでデメリットはないの？

よく定期借地権のデメリットを聞かれますが、契約内容によって異なります。例えば、借地期間中に貸す場合は、借地期間中は貸し手はその土地を利用したり、売却したりできなくなります。契約期間が短ければ、返却時に返却する必要がある場合があります。

相続税対策になるの？

土地を貸すことで、相続税の負担が軽減されます。例えば、土地を貸すことで、相続税の負担が軽減されます。例えば、土地を貸すことで、相続税の負担が軽減されます。

借り手側のメリットは？

ここでは土地を貸す側のメリットを主に説明しましたが、定期借地権は借り手側にも多くのメリットがあります。例えば、土地の賃借人は、一般的に70～80年という期間で、初期費用を抑えることができます。その分、建物やサブスブの費用をかけることができます。また、借地期間中に貸す場合は、借地期間中は貸し手はその土地を利用したり、売却したりできなくなります。契約期間が短ければ、返却時に返却する必要がある場合があります。

※ 100年・50年未満の場合に「契約の更新期間がない」という条件が重要。貸主側が更新しない、借主側による更新期間の延長がない。更新の権利が重要。

【ハローニュースより】