

彼方の空

住宅評論家 本多信博

◇190

あるエコノミストは「経済現象の7割は人口減少で説明がつく」と言う。

では、いっしょに止まらない人口減少はどう説明すればいいのだろうか。人口減少が今や先進国共通の世界的傾向となっていることから考えれば、それは明らかに、男女間の愛の変質と言わざるを得ない。「本能的愛から打算的愛へ」の変貌である。

愛の変質を憂う

人を想う感性あれば

だが、自治体同士が人口増加に同じ競い合うことは悪いことではない。互いに様々な政策を打ち出していくことで、いつの日か、社会増ではなく自然増につながる可能性があるかもしれない。自治体にとっては、首長の質とレベルが重要となっている。

商売が成り立たなくなったエリアの不動産業者が近隣の人口は減少しても人々の住

意識の時代

まいに対する質的なニーズが深まっているという見方に立てばチャンスはあるし、新たなビジネスヒントも。ある不動産会社の経営者は言う。「会社の前に、道行く人たちのためにベンチを置いただけでも何かが変わる」と。

ある故二木浩三氏は「情報化時代の次にやってくるのは『意識の時代』』ということを指摘していた。筆者なりに解釈すれば、人間にとっては意識がすべてであるから「意識の時代」とはほかでもない「人間の時代」ということだろう。

◇

国立社会保障・人口問題研究所の推計によれば日本の総人口は2025年の約1億2300万人から50年後の2075年には約8735万人まで減少する。減少数は約3600万人(約30%)で1年間に平均70万人以上の減少が続く。ただし、都市別に見れば人口が増えている都市もある。20政令市と東京23区で見ると、20年から24年までの推移で人口が増加していたのは以下の6都市となる。

- ①東京23区11万4968人
- ②福岡市4万4345人
- ③大阪市3万9495人
- ④さいたま市2万7111人
- ⑤川崎市1万3526人

人口減少の波紋は当然、不動産業界にとっても大きい。地方では所有者不明土地や誰も欲しがらない「負動産」が増えているという。そのせいで

人口減少・雑感



子どもの数が減っているというものの、お祭りともなれば多くの子供たちが集まってくる。しかし、50年後はどんなになっているのだろうか。

資格・総合

【9月2日・住宅新報記事より】

彼方の空

◇191

住宅評論家 本多信博

や変化もおとなく受け入れ
る素養がある。

今がチャンス

記事に戻ると、足立区と江
戸川区の不動産会社は逆に今
がチャンスである。どうして
も23区内に住みたい人たちに
とっては注目のエリアとな
る。古いマンションを安く買
い取って、リノベーションで
バリエーションを高めれば人気
物件となる可能性が高い。個
人間の仲介には双方にエー
ジェントを立てる米国方式を
目指せパートナー

不安で不透明な時代だけ
に、顧客の資産形成に生涯に
わたってのパートナーとなる
チャンスである。ただし、今
はやりの「顧客に寄り添う」
という標語はもう死語に近
い。あらゆる企業が使い始め
たから差別化にもならない。
むしろ「顧客の目を驚かす」
ぐらいの強気の姿勢が重要
だ。今や、多くの国民がこの
先行き不透明な時代に怯え、
人生を豊かに生きる指針を見
出せずにいるからだ。相続
空き家の処理、資産形成(不
動産投資)などに関する相談
ニーズがたまっているのに、
気軽な相談相手がどこにもい
ない。

スキル磨くのは今

「寄り添う姿勢」脱却

『大量相続時代』に備えよ



団塊世代による「大量相続時代」が近づいている(写真はイメージ)

「寄り添う」ではなく、
宅建士たる者、国民を正しく
導く気構えをもつべきだろ
う。従来は顧客にどうしたら
買わせることが出来るかばかり
を考えてきた。しかし、こ
れからは個々の顧客ニーズを
把握し、「最適解を見出し、
自信をもって誘導する営業が
真の力を発揮する。」

大量相続時代は不動産会社
への相談依頼が殺到する時代
にしなければならない。つま
り、30年代は仲介市場や買い
取り再販の現場で働く不動産
営業マンにとっては厳しい競
争の時代でもあるが、コンサ
ルティングを含むあらゆるス
キルを発揮する大舞台ともな
る時代である。そのスキルを
磨く時間はあと5年しかない。
今こそ、自身の価値をバ
リエーションアップするときであ
る。

2030年には全ての団塊
世代(1947年~1949
年生まれ)が81歳以上とな
り、男性は平均寿命に達す
る。したがって30年代は、大
量相続時代」となって、大量
の空き家が市場に放出される
ため、住宅価格が大幅に下落
するといふ見方がある。確かに
30年代後半には女性も平均
寿命(87歳)に達するので夫
婦共に亡くなれば、その可能
性は大きい。現在、住宅価格
が高過ぎて買えない人たちに
は30年代まで待つてみるのも
一つの選択となる。

団塊世代の現在の生存者数
は年齢がすでに76歳から78歳
になっていることから出生時
の806万人に対し、現時点
では400万人から500万人
人程度になっているのではと
の推測がある。今後の空き家
発生規模は決して小さくはな
い。

◇

25年4月10日、日経新聞朝
刊に「中古マンション、高所
得でも夢の23区、5年で
6割高」という衝撃の記事
が載った。それによると現
在、東京23区内には年収50

総合

【9月9日 住宅新報記事より】

彼方の空

住宅評論家 本多信博

◇192

マンションなどの価格高騰で、賃貸から脱出しようとしていた人たちの動きが止まっている。そのため賃貸市場では新たな空室が発生せず、仲介業者は取引件数の減少に苦慮している。当然、仲介しなきゃいけない業者は苦しいが、管理業務にも力を入れている業者なら安泰だ。

日本賃貸住宅管理協会の塩見昭会長はかつてこう語っていた。

「管理という仕事はコロナ禍でも管理料をいたでることがあるありがたい仕事。その管理料の源泉である家賃はオーナーにとっては24時間・365日休むことなく動き続けている。だからオーナーも、我々管理業者もそうした職に就いていることに感謝し、人々の人生の一助になるような業界に発展させていく努力を怠ってはならない」

その「管理」について、不動産アナリストの幸田昌則氏はこう指摘する。

総合

「これからは、管理が極めて重要部門となる。それも単に物件管理(PM)というだけ

富裕層が支配
価格高騰が続いてきたこと

問題はそこではない

信頼産業への道遠し

価格高騰・雑感



湾岸部のタワーマンションなど価格高騰で揺れる首都圏の住宅市場。しかし、買える人たちがいるかぎり、価格は下がらない

が特に問題とは思わない。困る人たちが一方にいても、一方に困らない(というか喜んで)いる人たちがいるのであれば、それは社会問題とは言えないからだ。社会問題の代表はまさに「地球温暖化」である。これを喜ぶ人たちはどこにもいないからだ。

業界の課題

では、不動産業界にとって間違いなく大問題と言えることはなんだろうか。それは依然として国民の業界に対する

信頼が薄いということである。その要因を不動産流通プロフェッショナル協会顧問でセシリアルティ代表取締役会長CEOの竹井英久氏はこう指摘する。

「不動産業界には、士業、がいないことが致命傷だ。従来の宅建士任者から宅建士に名称は変わったが、弁護士、税理士、鑑定士、司法書士などの士業と決定的に導くところは業務独占権を与えられていないことだ」

重要事項説明の説明、記名押

印など宅建士にしかできない業務はあるが、不動産営業そのものは誰でも可能。なぜ、業務独占ではないのかと考えると、宅建士の根拠法である「宅地建物取引業法」(昭和27年制定)がそもそも悪質業者を取り締まる規制法として誕生したこと起因していると思われる。というのも、もとも悪質と見られる者たちに業務独占権を与えるという発想は生まれなかったからである。

では、不動産業界(主に売買仲介業)が今後、国民の信頼を得るためにはどうしていけばいいのだろうか。

残念ながらいまだその道筋は見えない。しかし、命の次に大切な資産(住まい)を扱う業界が国民から絶大な信頼を得ずして許されるはずがない。ちなみに、米国では我が国の宅建業法に相当する規制法は存在しない。セールスパイニングやフロッカーなどの個人免許が州ごとに定められているだけである。あとはNAR(全米リアルター協会)というアメリカ最大の不動産業者団体による厳しい自主規制があるだけだ。筆者はそのあたりに、日本の不動産業界が国民から厚い信頼を得るための道筋が隠されているように思う。

【9月16日 住宅新報記事より】

Japan Architectural Medicine Association

建築医学講演会&シンポジウム

(会場・オンライン同時開催)

建築医学とは、人間の心身が建築環境からどのような影響を受けているかを追求する学問です。

今回は「光・照明」をテーマに、光・照明環境が

人間に与える影響やその可能性について、

建築や医学の観点から、お話をさせていただきます。

また、後半のシンポジウムでは参加者も含め、
様々な視点から質疑応答を行い、議論を重ねます。

■日程

2025年 10月25日(土) 13:30 開場

■会場

慶應義塾大学 協生館 (多目的教室1)

講師

講演内容

■ 13:50 ~ 14:00

開会挨拶

松永修岳理事長

■ 14:00 ~ 14:50



「トータルヘルス研究からみる光と健康」

- ・「光」を改めて問い直す
- ・光のカラダへの影響 (基本から)
- ・光生活行動 (基本編)

医師 トータルヘルス研究所 所長 落合 正浩 先生

■ 14:50 ~ 15:00

休憩

■ 15:00 ~ 15:50



「認知症予防や美容にも可能性を広げる“希望の光”の正体とは？」

- ・サーカディアンリズムの乱れを整える照明技術
- ・認知症を改善する光とその使用方法とは？
- ・痩身美容や肌の活性化に良い光とは？

株式会社グリーンユーティリティ 代表取締役 森 幸一 先生

■ 15:50 ~ 16:20

建築医学シンポジウム 登壇者



経営戦略コンサルタント。『運と経済・風水』の専門家。伝承医学の叡智と環境生理学、環境心理学、大脳生理学の最新の研究データを融合させた新しい代替医療としての『建築医学』を提唱。国会議員や著名人・有名人、上場企業の経営指南をしている。株式会社エンライトメントハート・コーポレーション会長、ラックマネージメント・フォーラム代表、(社)国際風水科学協会理事長を務める。

一般社団法人 日本建築医学協会 理事長 松永 修岳 先生



■ 16:20 ~ 16:25

閉会挨拶

■ 17:00 ~

懇親会

3名の先生方が参加されます

参加費

一般 5,000 円 役員紹介 4,000 円

学生 1,000 円 個人会員 3,000 円

※懇親会に参加する場合は別途 6,000 円

会場

慶應義塾大学 協生館 (多目的教室1)

〒223-8526 横浜市港北区日吉4-1-1

(慶應大学 日吉キャンパス内)

日吉駅 (東急東横線、東急目黒線) 徒歩1分

主催:

一般社団法人 日本建築医学協会

協力:

(株)エンライトメントハート・コーポレーション

詳細・お申込みは
こちら

