

彼方の空

◇198

住宅評論家 本多信博

事業者もユーザーも賃貸住宅への関心を高めている。分譲価格の高騰で賃貸を選ぶことを得ない人たちがふえていくこともあるが、事業者側もそろそろ新築分譲マンション主役の時代が終わり、中古住宅や賃貸住宅が市場の中心となる時代がやってくると思うている。◇◇

増える単身者背景に

課題はその質にあり

野村総合研究所は2040年には新設住宅着工戸数が61万戸まで減少すると予測している(現在は約80万戸)。ただ、利用関係別にみると、世帯総数に占める持家と分譲住宅の着工戸数が共に減少していくのに対し、賃貸の着工戸数は40年までは一定割合を維持し、賃貸が住宅着工の主流になると予測している(グラフ参照)。

暮らしの本質

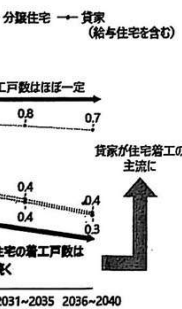
ユーザーは賃貸住宅にどのような暮らしを求めているのだろうか。「賃貸住宅に求めること」という一般的調査では、①家賃の適正さの広さ、②間取り、③交通アクセスの良さなどが上位に挙がる。しかし、残念ながら暮らしそのものに對する意識調査はあまり見かけない。

例えば、住民同士のコミュニティ／交流、自然とのふれあい、間取りのワクワク

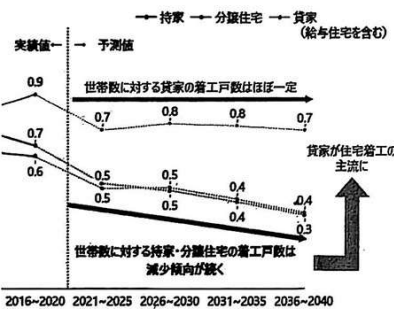
感。長く住むほどにわいてくる愛着感——などに対する重要度を聞いたところ、ワン・キングになるのだろうか。一生に1度か、2度程度の買い物と言われる持家と違い、賃貸はライフステージに応じてそのうち住み替えていくのが普通だ。それだけに、それぞれのステージにおける日々の暮らしを充実させたい、という思いは持家以上に強いのではないだろうか。高額で生涯の棲家となる持家は、所有すること自体を目的化してしまっていないだろうか。

「賃貸こそ住まいとしての充実感が必要」という認識を多くの人が抱いたのは、約30年続いた「ロコナ」だった。コロナ禍では出掛けが難しく、に会うこともままならなかったから、持家に比べれば手狭なものの賃貸は必要だろう、住まいの住まいとしての充足感が強く求められたのである。

◇◇



賃貸が住まいの主流へ



これからの住宅着工の主流になると見られる賃貸住宅を供給する事業者には、ぜひそうした住まいの本質を突いた商品設計を期待する。日本では長い間、賃貸住宅は持家を持つまでの「仮住まい」という觀念が定着してきた。しかし、それでは、これからの日本社会に貢献するインフラとはならない。どうなの、日本は(既に全世帯の4割で最も、彼らが居住する住まいの多くが賃貸住宅となっていくからである(総務省の18年住宅・土地統計調査によれば、単身世帯の64%が賃貸に居住)。

かつての核家族世帯に代わって、今や日本の標準世帯となっている単身者の住まいが持家を持つまでの「仮住まい」であってはいけな

【10月28日・住宅新報記事より】

総合

彼方の空

◇199

住宅評論家 本多信博

「過去のデータだけを扱うAI」の時代が終わり、「自ら思考・推論するAI」の登場によって、仲介業者と依頼者の関係が大きく変わろうとしている。一時は仲介業という仕事が一掃されてしまったが、今はもう少し深い議論が必要だ。AIの更なる進化と人間の劣化が重なれば、仲介業から「人」が消える「可能性はゼロではないから」だ。

◇ ◇

第4世代と言われる「推論型AI」は、これまでのAIが膨大なデータの中から相関関係パターンを見つけて出すことに長けていたのに対して、単にパターンを再現するのではなく、観察・仮説・検証・再推論というサイクルを繰り返しながら依頼者にとっての「最適解」を導き出す。例えば従来のAIでは「この物件の売却可能価格は〇〇〇〇万円の範囲」と推測するが、それは過去に取引されたデータを根拠としているだけで、「なぜ、そう言い切れるのか。こういう条件が加わったらどうなるのか」とまでは考えない。それに対し推論型AIはこの物件は今計画中の再開発事業が始まれば価値が大きく上がるのでは」という仮説を立て、その可能性を関連情報から検証し、再開発が始まる確率とその影響

人間の仕事は人間力

機械との競争始まる

の度合いまで考える。

人の頭脳に近づく

このような推測はまさに、これまで人間がしてきたことである。AIが人間の頭脳に近づきつつあるということだ。しかも「推論型AI」の能力はそう遠くない日に人間(宅建士など)の能力をはるかに上回ることはほぼ確実に見られている。AIは不動産関連の知識だけでなく、金融・経済・政治・世界情勢などあらゆる情報を分析したうえで答えを導き出すからだ。ただし「推論型AI」に

も限界があつて、その仮説や検証は論理的整合性と確率モアルに基づいて推測に過ぎない。だから、その思考プロセスが依頼者の意図や価値観と必ずしも一致しているとは限らないということである。とすれば、これからの仲介業従事者に求められる役割は「AIが導き出した最適解について依頼者の立場に沿って助言をし、決断を促したり、誠実さや品物を身に付けなければならぬ。ただし、そのための時間はいくらもあまらず残されてはいない。なぜなら、「推

止まらない進化

だし、パートナーとしての信頼をどうやって獲得するのか」という課題は残る。

論型AIの研究は既に依頼者である「人間の意図」までをも推測しようとする段階に進んでいるからである。

例えば、依頼者が「駅から近いことが条件」と言ったとき、それは通勤の利便性だけではなく「資産性」も重視しているのではないかと、「子供を育てやすい街がいい」と言ったとき、実際には「行政による支援」を求めているのか「教育環境」なのか、「治安の良さ」かなど、依頼者が最も重視していることまで汲み取るAIが間もなく登場する。

◇ ◇

AIがどんなに進化しても「人間にしかできないことは必ずある」と言われてきた。仮にそうだとしても、それは何かという問いを人間は決して答えなければならない。今後は、AIの進化と人間の人間力強化の競争になる。

仲介業者の使命が最終的に「人間力」になるのだとすれば、報酬の在り方も当然変わる。成功報酬ではなく、なり、「アドバイザーフィー」といった概念に変わっていくかもしれない。ましてや、事前に額を決めておく「仲介手数料」なる概念がいつまでも残っていくとは思われない。

推論型AIと仲介業



人知能(AI)が人間の頭脳に近づいている今、「人間にしかできないこと」の研究は欠かせない。

総合

【11月4日 住宅新報記事より】

彼方の空

住宅評論家 本多信博

◇201

国会では食料品に対する消費税率非課税が物価高対策として大きな争点となっている。生活必需品である食料品の消費税率をゼロにすることで家計への負担を軽減するのが狙いだ。ただ、日本には衣食住足りて礼節を知る」といふことわざがあるように食

消費税論議の復活を

価格高問題にも対応

が日々の糧(か)となら「住」も生きていくうえで欠かせない生活基盤である。現に家賃が非課税となっているのはそのためだ。にもかかわらず、同じ「住」なのに新築住宅の取得に際し建物部分が課税されているのはなぜか。

◇

国の考え方として「居住用賃貸の家賃は生活費の一部だが、住宅購入は資産形成行為」と見ていることが大きな理由とされている。しかし、持ち家もその後長い期間にわたって消費されていく耐久消費財である。また賃貸に住む人が低所得層で持ち家取得者は裕福層という考え方も影響しているとするれば時代錯誤もはなはだしい。むしろ逆である。だから富裕層が家賃何百万円もする高級賃貸に住んでも家

賃は非課税、その一方で庶民がローンを組み生活費を削ってでも購入する住宅には建物部分に10%も課税という矛盾を生じることになる。

かつてはこうした点をめぐって政策論議が行われたこともある。「住宅取得は長期消費であり、一括課税は過重

負担」「賃貸が非課税なのに購入が課税されるのは税制としての整合性を欠く」「食料品に軽減税率を導入するのなら、住宅にも軽減措置を設けるべき」等々。

これに対し、政府は「住宅は所得階層によって取得額の差が大きい。そのため一律の軽減税率は高所得者に有利になりやすい」と主張していた。取得額に大きな開きがあることは今も事実だが、近年は生活基盤としての住居を生活拠点としてセカンドハウスをいくつも所有したり、リゾート地のコンドミニアム型ホテ

ルに投資するマルチハビテーション型の生活を築きむ富裕層が増えている。それに比べると一般庶民にとっての持家は悲しいほど生活の基盤であり、生活の精神的支えともなっている。

不動産業界はそのことを再認識し、富裕層有利はさしおいて住宅取得についての住宅価格軽減を強く要請すべきである。あるいは所得制限を設ける方法もある。現にヨーロッパ諸国では住宅は資産形成と見なす「社会イン

フラ」更には「基本的な人権の一つ」という思想から軽減税率を導入している。例えば以下の通りだ(カッコ内は標準税率)。

フランス=5・5%または10%(20%)、イギリス=0%または5%(20%)、イタリア=初めての住宅4%、2番目以降は10%(22%)、スペイン=一般住宅10%、公的住宅4%(21%)。

唯一の対応

住宅購入に対する消費税の

円にもなる。

ちなみに、東京23区の新築マンションにおける土地代と建物代の割合は一般的な目安として、都心区が70対30、60対40、城南・城西エリアが55対45、城東・城北が50対50、40対60と言われている。

今や一般勤労者世帯は中古マンション市場に選択肢を求めるしかないと言われているが、その中古市場でも消費税の軽減は有効である。

中古住宅取引では売主と買主個人間の売買には消費税がかからないが、事業者が売主となる場合は課税されているからだ。また購入後のリフォームも非課税となれば中古市場の活性化につながっていく。

1億円建物なら1千万円



東京都心区では新築分譲マンション価格に占める建物価格の割合はおおむね3割から4割と言われている(写真は渋谷駅周辺・筆者撮影)

総合

【11月18日 住宅新報記事より】

彼方の空

住宅評論家 本多信博

住宅が資産格差拡大を助長しているかのような都心部に於ける価格高騰を止める手立が見つけられない。

◎ ◎
東京23区で新築マンションの平均価格が1億円を超えたのが23年で24年も1億1000万円台。25年は1億3000万～4000万円台になりそう。建築費の上昇は、今後10年は続くとの見通しが強まるなか、政府による対策がなんら打ち出されないのはなぜか。

もちろん、価格高騰の要因は建築費上昇だけではない。一つは、東京のマンションが住むためのものというより、資産拡大や中華系投資家による安定資産の確保という目的で買われるケースが増えていることである。

しかし、それを「悪」とは言えない。ただ、住宅による「階層化」を助長しないためには、中間層でも買える中価格帯のマンションを供給する努力がディベロッパーに求められている。単身者やディンクスの向けなら郊外の駅前、子育て中のファミリー向けなら郊外の駅から近い（徒歩10分

程度）の生活施設が整った環境での供給が望まれる。タワーマンションのように大きな豪華なものでなく、小規模で高効率設計のマンションは開発できないものだろうか。また、国はこうした中間層の住宅取得を積極的に支援すべきではないだろうか。

取得支援策を再設計

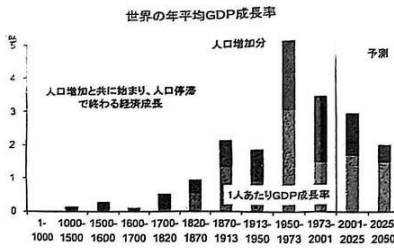
成熟国家への基盤に

子育て世帯転出

東京都の転入転出推移（外国人含む、25年6月まで）を見ると子育て中のファミリー層の転出超過が目立つ。総数は転入超過が続いているが年少人口（0歳～14歳）と住宅一次取得層（30～49歳）はここ数年転出超過が続いている。つまり、東京の人口増加は賃貸層の若者と高齢者、外国人が中心だ。日本の首都、最大の人口を誇る都市の未来が危がまれる。

建築資材・人件費とも高水準が定着して下がる見込

住むための住宅市場へ



【出所】OECD、DMBC日興証券、自然総研

世界の年平均GDP成長率（1人当たり）は1950～1973年の約5%をピークに世界人口の減少と共に1973年～2001年には3%台にまで低下。現在は2%台後半、2025～2050年には2%程度まで低下する見込みだ

住宅に住む手が高所得者か中間層か低所得者かにかかわらず、心の癒しを得る場所である。そのため住まいとはどうあるべきかを探究するのがマンションディベロッパーやハウスメーカーの本来の仕事である。

分譲マンションの価格高騰をそのまま放置すれば「買える層」と「買えない層」の分断がさらに進行する。結果的として住宅が「資産形成格差」を助長していく。世代をまたがっていく。これは明らかに「悪」である。なぜなら、住宅は本来、そういうものではないからだ。

◇ ◇
分譲マンションの価格高騰をそのまま放置すれば「買える層」と「買えない層」の分断がさらに進行する。結果的として住宅が「資産形成格差」を助長していく。世代をまたがっていく。これは明らかに「悪」である。なぜなら、住宅は本来、そういうものではないからだ。

低金利先進国

みはしない。国内富裕層や国外投資家による高値買いが続く限り、都心部や駅前の地価が下がる見込みもない。結果として今後も東京のマンション市場は価格上昇もしくは高止まりのまま供給が減少していく。おそらく子育て世帯の転出は今後も続く。もしくは少子化が加速する。ガソリン価格の引き下げや食料品による家計負担の軽減化だけでなく、今こそ日本は住宅取得支援政策の再設計が求められている。

物価高の背景には田舎が色濃く映る。田舎は日本の金利差によるものだから、その差が縮まらない限り続く。というのがこれまでの見方だった。しかしOECDなどの分析によれば、80年代以降は世界の成長率が鈍化傾向にある（グラフ参照）。要因は日本と同じで人口減少である。もしこのまま世界全体が成熟・低金利方向に収束していくなら、日本は現在の低金利

のままで田舎が自然に解消され、停滞から脱出する可能性が出てくる。むしろ低金利・成熟先進国として世界をリードする国になる期待もある。そのためにも国や企業が今なすべきことは、例えば教育改革による人材育成、リスキング、新技術・新産業への投資などを着実に押し進めていくことである。

日本はかねてから「高齢先進国」になると言われてきたが、その本来の意味は世界全体が成熟化していく中で、本来の豊かさは何かを示し得る国になるといったことである。

一般社団法人 全国定期借地借家協会

定期借地・定期借家制度の健全な普及と正しい理解のために

当協会は、定期借地・定期借家制度の普及と正しい理解を通じて、

安心して土地と住宅を活用できる社会の実現を目指しています。

各地域の専門家、事業者が連携し、制度の研究・啓発・支援を行う全国組織です。



【協会について】

設 立：2024年1月26日（※法人前の全国連携組織の定借機構は約30年活動）

目 的：定期借地・定期借家制度の普及と正しい理解の促進

役 割：制度研究・普及・政策提言・会員交流、支援など

会員構成：不動産事業者、設計事務所、専門家など

顧 問：弁護士、税理士、司法書士、不動産鑑定士など不動産の専門家多数

【これまでの取り組み】

- ・全国各地でのセミナー・シンポジウム開催
- ・相談受付、意見交換など
- ・全国の定借関連機構との意見交換会議



～今後の方向性～

- ・年2回のセミナーと地域ごとの講習会
- ・実務者教育・次世代人材育成
- ・会員事例視察ツアーによる事例紹介
- ・個別相談窓口の拡充



【入会について】

- ・年会費：30,000円（詳細はお問い合わせください）
- ・セミナー、講演会の優遇料金/理事への一般相談/各地域との連携など
- ・jimukyoku@teishaku-pro.orgまでお問い合わせください。

一般社団法人 全国定期借地借家協会

事務局：ライフリンクデザイン研究所内

東京都新宿区西新宿7-1-12 クロスオフィス新宿2階 ライフリンクデザイン研究所内

TEL：03-6373-4236 HP：<https://teishaku-pro.org/> mail：jimukyoku@teishaku-pro.org