

彼方の空

◇215

住宅評論家 本多信博

最後の言

「量から質へ」「ハードからソフトへ」「モノからコトへ」そして今起きている住宅市場最後の潮流が「価格から価値へ」である。「失われた30年」の長く続いたデフレ期には住宅価格の上昇それ自体が話題となった。だが近年、建築費や人件費高騰を背景に分譲価格が際限なく上昇し始め、一時的な価格自体にはあまり意味がなくなりつつある。購入者の関心事は、今〇〇億円、と〇〇価格を付けている物件がこの先、いつまでその価値を維持し続けるのかという「資産価値保全力」に移りつつある。

東京の一極集中があと何年続くのかわからない永遠の闇が、富裕層は永遠の価値をもつ不動産を手に入れることに力を注ぎ始めたようだ。定期借地権マンションが所有権と変わらない価格でもある。それはそれ以上も買われているものもそのために「所有権」は決して出てこない「超一等地の魅力」に引き付けられている。

住まいの2面性

住まいにはこの価値がある。それが「資産価値」と「暮らし価値」である。暮らし価値の尺度は楽しさだ。「楽しさ」は分譲価格や家賃の高さに必ずしも比例しない。むしろ

る住む人の感性との相性に比例する。楽しいという感情を生み出す源は人間の感性だからである。問題は住まいの資産価値と暮らし価値が整合性を欠くことである。なぜなら、暮らし価値の尺度である「楽しさ」の基準は人それぞれで、普遍的だ。普遍的でなければならぬからだ。

そうした中、20日に行われた沖縄定借機構(速水英雄理事長)のオンラインセミナーに登壇した一般社団法人

関口能子氏が講演

普遍性と個性の融合



関口能子(せきぐちのぶこ)は分譲マンション管理組合のコミュニティアドバイザーとしてキャリアをスタート、不動産開発会社にて分譲地の企画・広報を担当。その後、生活総合支援企業を経て、2019年に一般社団法人ライフリンクデザイン研究所を設立。住環境を軸にしたマンション管理支援、定期借地権活用、人材育成などの業務を展開中。現在、一般社団法人全国定期借地権家協会理事・事務局長、25年より株式会社ライフリンクサポートの代表取締役

立地はその良好な土地柄(環境)を守り続けること、設備は時代の変化に際して更新されていくもの、管理は結局人を介したサービスに落ち着くといった点を指摘した。つまり、暮らし価値の尺度となる「楽しさ」(個性)も普遍性を土台とするものでなければならず、その短を越えなければ「価値を継続していく」ことにつながるというところはなにか。

2極化する市場

「価格から価値へ」の移行は市場の二極化でもある。全ての物件が将来に渡って値上がりする時代は終わり、その価値の継続性を説明できる物件だけが支持される時代に入った。関口氏はそのキャリアから立地、機能、管理、コミュニティといった複合的な要素が統合されて初めて住まいはその価値を継続することができると看破する。

「価格から価値へ」とは住宅市場が文化的成熟期へ移行する過程でもある。業界に求められるのは、一時的な販売で終わるのではなく、時間とともに価値を育てるという視点だ。価格はやがて調整されることであっても、住まいとしての真の価値は残る。そこを峻別する眼がユーザーにも求められている。

価格ではなく価値の時代

総合

【3月3日 住宅新報記事より】

彼方の空

◇216

住宅評論家 本多信博

日本人の新築志向は根強い。最近でこそ中古を選ぶ人たちが増えているが、それは新築価格の高騰で手が届かなくなつたゆえのやむを得ない選択で決して積極的志向ではない。

「新築の家を好む感覚は、日本人独特の清潔感からくる神聖なものだ。その象徴が家には軸を脱いでから上がるという習慣である。玄関には必ず上がり框(かまち)があつて、土足で家に入る」という感覚が日本人にはない。更に、その清潔な家の匂いが高くとくには神棚を祀る。また、結婚、出産など人生の節目、新しい門出を祝うには新しい住まいが恋々といふという感性ももっている。だが、そうした日本人の新築志向が新築価格の高騰で失われようとしている。

新築好きの日本人

何が失われるのか

恐ろしい少子化

日本人の新築志向の背景には清潔を好む精神文化だけでなく、減価の速い建物評価制度、新築有利の規制・金融制度、そして何よりも大手ハウスメーカーやハウスメーカーによる建て替え前提とした供給(フロー)主導型の住宅市場があつた。

だが、それも少子化による人口減少、単身化(生涯未婚)など人口動態を大きく変えるうねりの中でステータス化という形態に変わりつつある。少子化の原因は生涯未婚や、

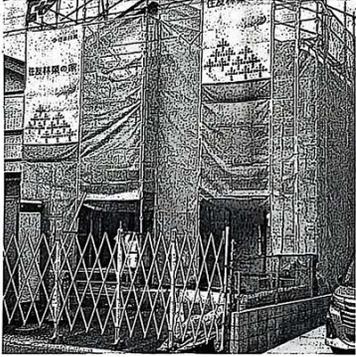
結婚しても子供をつくらない族世帯にとって持家が必要か、一人以上は産まない夫婦が増えているからである。

これを機械化・効率社会に生きる現代人の「進化」と見ると、なんらかの作用による種族保存本能の劣化と見るか、あるいは別に、住宅産業とそれを打撃は大きい。人口減少が続くなら、リノベーション技術を活用し新築並みに再生したストックを使い回していけば、家は十分足りてしまうからである。

そもそも、単身世帯や小家族世帯にとって持家は必要か、一人以上は産まない夫婦が増えているからである。

は個人地主による「相続税対策」として供給されてきたものが多いため、持家には比肩するほどの価値のレベルが低い。単に狭いというだけでなく、せうとう書しを届けないのかというコンプレックスに欠けている。地域ディベロッパーのリターンが展開する築替賃貸用賃貸マンション「ミュージック」の空室(空き)率を持つ賃貸がすでに1万人を突破したという事実がそれを物語る。

中古や賃貸とは違う



新築住宅は土地価格や建築費高騰で庶民の夢から遠退きつつある。

それにしても、本当に日本人から「新築」の夢を奪ってほしいのか。

着工前には地鎮祭を行い、工事の安全と家族の繁栄を祈る日本人固有の精神文化が失われたら、日本はとうとうつたしまつのか。近代国家になつたから「家」は日本人の心の支柱である。日本人はどんなに所得格差が広がっても暴動を起さず民族ではない。耐えることには長け、世界に類を見ないほおびをなしといわれる日本の民衆を支える粘り強さは心の中にある。

神聖な家に対する崇拜心を失つたとき、民はその力を失い、国としての輝きもなくなつていくのではないかと心配だ。

総合

【3月10日 住宅新報記事より】

彼方の空

◇217

住宅評論家 本多信博

昨年5月23日に公布された改正区分所有法(以下改正法)が4月1日から施行される。高度経済成長期に大量供給された分譲マンションの老朽化問題を解決するのが狙いだ。その効果は現段階では不明。そうした中、近年増え始めた定期借地権マンションはそうした老朽化問題を回避できるマンションとして注目を集めている。どうしてか。改正法の中身ととも考えてみる。

決議要件緩和も

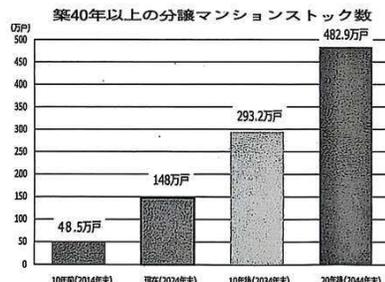
一般の分譲マンションの最大の問題は老朽後の処置が決まっておらずに放置されていることだ。区分所有者の高齢化などによって異なるが、外壁補修・塗装、屋上防水、給排水管更新などの大規模修繕で追いつかなくなった場合は、一棟丸ごとリノベーション(改正法で創設された新たな概念)か、建て替え、建物解体、敷地・建物の一括売却かのいずれかを選択しなければならない。大規模修繕なら区分所有法上は「管理行」となるので、通常は普通決議(区分

所有書及び議決権の過半数)で可能となるが、上記一棟リノベ、建て替えなどになると「5分の4」を原則として一定の要件を満たす場合には「4分の3」以上の決議で可能になるというのが改正法の中身である。とはいえ「4分の3」に緩和されても四、五十年後の合意形成が果たして可能なのか。区分所有者の高齢化などによって異なるが、外壁補修・塗装、屋上防水、給排水管更新などの大規模修繕で追いつかなくなった場合は、一棟丸ごとリノベーション(改正法で創設された新たな概念)か、建て替え、建物解体、敷地・建物の一括売却かのいずれかを選択しなければならない。大規模修繕なら区分所有法上は「管理行」となるので、通常は普通決議(区分

老朽化問題解消へ

築40年と70年に意味

改正区分所有法と定借M



注：24年末で約148万戸存在。10年後に約2倍、20年後には約3.3倍に増加する見込み。国交省資料より(2024年末現在)

を解体して土地を地主に更地返還する)が決まっているので、あれこれ議論する必要はないというわけだ。特に注目すべきは、近年の定借マンションはその借期間が法律では50年以上だが、実際は70以上と長期化していることである。この70年余という期間には大きな意味がある。というのも、鉄筋コンクリートマンションの物理的耐久性は適正な修繕を施していけば80年というのが専門家の一般的な見方だからで、道が設けられる。問題はこ

「4分の3」規定が定期借地権マンションの「解体して更地返還」という借地人側の履行義務にどう影響するかだが、ある法曹関係者は「定借マンションも区分所有法上の建物である以上は当然解体決議が必要になる」と述べている。ただし、それはあくまでも手続上のことで、定借マンションの区分所有者は定期借地権契約に従って当然、解体決議に同意する義務を負っていることは間違いない。

◇ ところで、現在の分譲マンションストック数は約75万棟(約770万戸)だが、これまでに建て替えられた分譲マンションは国土交通省の「マンション建て替え等の実施状況」(2025年3月31日時点)によると累計3233棟で、その平均築年数は約45年と見られている。

実際は「80年」という耐久性がありながら、その約半分の築年数で建て替えられているのはなぜか。「社会的寿命は物理的寿命より短いから」というのが一般的な見方だが、実は40年余というのが入居者の高齢化を考えると合意形成が可能となる。最後のタイミング」となっているからではないだろうか。

総合

【3月17日 住宅新報記事より】

西日本新聞

西日本新聞社
〒810-8721
福岡市中央区天神
1丁目4番1号
☎092(711)5555代

2026年
2月26日
(木曜日)

社会課題の解決」に商機

三好不動産「超・不動産宣言」

「超・不動産宣言」を掲げる三好不動産（福岡市）が、社会課題の解決を視野にグループを挙げて事業の幅を広げている。2022年には九州に本社を置く信託会社を初めて設立。最近は農園事業に参入し、耕作放棄地の利活用にも乗り出した。

難民支援へ協力団体と連携

資産活用、収益を寄付

同グループが設立した信託会社は「三好スマイル信託」（福岡市）。今年12月には国連UNHCR協会（東京）と連携協定を結んだ。信託財産として預かる不動産などの資産を活用し、その収益を社会貢献に充てたいと考える利用者に協力を寄付先として提案。難民の支援につなげる狙いだ。

農業参入、耕作放棄地を再生へ

農園事業に参入したのは、同グループで不動産管理の事務を受託する「FOWORKS（フオーワー）」協会は国連難民高等弁務官事務所（UNHCR）の「クソ」（福岡市）。農業の後継者不足が深刻化する中、

なりの、民間からの寄付の重要性が増している。協会には不動産寄付の相談も寄せられているものの、評価や管理、売却といった手続きが煩雑で対応が難しかった。三好不動産が国連の持続可能な開発目標

（SDGs）に関する活動に意欲的だったことから、協会側から連携を呼びかけた。

三好スマイル信託によると、資産を死後に寄付する遺贈寄付や生前の寄付に關心が高まっているという。都内であった調印式で、同社の水町圭孝社長は「活用できていない不動産を適切な管理で資金に変え、寄付を下支えしたい」。協会の川合雅幸事務局長は「この協定をモデルに社会貢献の新しい選択肢を示せば」と期待した。（石田剛）

福岡市東区の耕作放棄地で土地の所有者と共にブルーベリーの栽培を始めた。計画では2027年夏の開業を目指す。将来には農業法人に移行し、加工から販売までを担う6次産業化も視野に入れる。

発端は同社社員の提案だった。3年間耕作されていたなかった約60坪の農地を約3カ月かけて整地。防草シートを敷いて苗木を植えた約350個の栽培ポットを並べた。

営農では農園サポート会社の指導を受ける。生産性を高めるため、ポットには選別した土をスポンジ状の培地を採用。水や肥料はタ



④連携協定を結んだ三好スマイル信託の水町圭孝社長（左）と国連UNHCR協会の川合雅幸事務局長＝東京都内＝三好不動産のグループ会社が運営するブルーベリー農園＝福岡市（三好不動産提供）



【2月26日 西日本新聞記事より】

- スケジュール**
- 10:00～10:30 受付
 - 10:35～10:40 開会挨拶
 - 10:40～11:00 協会紹介
 - 11:00～12:40 講演会 午前の部
 - 12:40～13:10 お昼休憩 (お弁当付き)
 - 13:10～13:30 ランチョンセミナー
 - 13:40～15:20 講演会 午後の部
 - 15:30～16:15 シンポジウム (お茶菓子付き)
 - 16:15～16:20 閉会挨拶

会場

九段会館テラス 302- 茜
〒102-0074
東京都千代田区九段南1丁目6-5
TEL 03-6260-9110

- ・東京メトロ「九段下駅」4番出口より徒歩1分
- ・都営地下鉄「九段下駅」4番出口より徒歩1分



- 会場参加費 一般：11,000円 理事紹介・ISF 会員：10,000円 個人会員：9,000円
※お弁当・お茶菓子付き ※午前または午後のみ：一律 5,000円
- オンライン参加 一般：5,000円 理事紹介・ISF 会員：4,000円 個人会員：3,000円
- お申込み方法 ホームページ (QRコード) よりお申込みください



協賛 【協賛費】 50,000円 (ブース出展あり) ※先着 6社 35,000円 (ブース出展なし)

【特典】

- ・PR動画配信 (講演会にて)
- ・PR画像掲載 (ホームページにて)
- ・資料配布 (チラシ・パンフレット)
- ・会場参加無料 (1名) ※お弁当・茶菓子付き
- ・協賛紹介 ※会場:6,000円 (5名まで) オンライン:無料
- ・社員のオンライン参加無料



お申し込み お問合わせ 一般社団法人日本建築医学協会 <http://www.architectural-medicine.jp/>
〒105-0001 東京都港区虎ノ門3-6-1 ナジエンリア大使館ビル3F
TEL:03-5777-8863 FAX:03-5408-0038 E-mail: jimukyoku@architectural-medicine.jp

Japan Architectural Medicine Association

日本建築医学協会 設立20周年記念講演会

「環境が変われば未来が変わる」

■日程 **2026年5月17日(日)** ■会場 **九段会館テラス 302- 茜**
東京都千代田区九段南1丁目6-5

- スケジュール**
- 10:00～10:30 受付
 - 10:35～10:40 開会挨拶
 - 10:40～11:00 協会紹介
 - 11:00～12:40 講演会 午前の部
 - 12:40～13:10 お昼休憩 (お弁当付き)
 - 13:10～13:30 ランチョンセミナー
 - 13:40～15:20 講演会 午後の部
 - 15:30～16:15 シンポジウム (お茶菓子付き)
 - 16:15～16:20 閉会挨拶

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

一般社団法人日本建築医学協会 設立趣旨

一般社団法人日本建築医学協会 理事長 松永修岳

年々増加し続けている生活習慣病。その大きな原因が、住環境や職場環境から来る様々な環境ストレスであることが明らかになりました。それゆえ私たちが「住環境・職場環境を改善することを通じて数多くの病気を予防する」とこのテーマに取り組む代替医学・代替医療として「建築医学」を提唱します。

建築学、住居学、医学および環境工学の専門家が持つ知見の融合・共同研究により、環境と生体との相互作用と有機的な繋がりを解き明かし、住環境の改善に必要なデータの収集および情報提供を行います。さらに「住空間・職場空間を心身が癒される場とする治療体系的構築」とその改善普及を旨とし、日本建築医学協会は設立されました。この建築医学が代替医学・代替医療の一部門として成長し、建築医学を駆使した住宅やビルなどが実際に建築されることを通じて「人々の脳が活性化し、創造性が高まり、生きることの意義や目的を見出し、いくこと (GOAL) の向上」に繋がっていく」と当協会は考えています。

日本建築医学協会 設立20周年記念講演会 講演内容 講師紹介

- 10:35～ 開会挨拶 (社)日本建築医学協会 理事長 松永修岳
- 10:40～ 協会紹介～設立20年のあゆみ～ (社)日本建築医学協会 事務局長 小神佑岳

■ 11:00～11:50

「建築医学とイキイキ健康生活」

- ・イキイキ健康に最も大事なモノ
- ・日常生活ですぐできる建築医学行動 など



落合 正浩 先生 トータルヘルス研究所 所長 公衆衛生医師

Profile

一重大学医学部卒業後、産婦人科にて臨床経験を積んだ後、海外留学などを通じて統合医学の研究を行う。その後、脳力開発型のメンタルヘルス研究をベースにトータルヘルス研究に着手し、地方自治体や上場企業の産業医。このころの定期健診、メンタルヘルスの研修などの多様な公衆衛生活動に取り組んでいる。現在、日本建築医学協会の理事としても活躍。

■ 11:50～12:40

「脳を正常化するオルゴール療法の可能性」

- ・現代の病気の90%は思いがけぬ環境から引き起こされている
- ・オルゴールの響きがホルモン分泌に影響を与える
- ・オルゴール療法は、複数の症状を同時に解消し治療法



佐伯 一成 先生 日本オルゴール療法研究所 副所長

Profile

西武大学商学部卒業。オルゴールで様々な疾患が改善されることに気づき、大阪大学を初めとする大学との共同研究や、豊富な臨床経験を利用したオルゴール療法を方策とした脳力支援の長男として、スイスオルゴールの普及と啓蒙に努める。電気音に置かれた現代の暮らしの中に、生のびびきであるオルゴールのある環境を取り入れてもらうための活動を行っている。

■ 12:40～13:10 お昼休み (お弁当付き)

■ 13:10～13:30

ランチョンセミナー 「幸せになる家 不幸になる家」

(社)日本建築医学協会 幹事長 昆佑賢



■ 13:40～14:30

「空気環境が健康をつくる

～令和特有のシックハウスとは?～」

- ・空気は睡眠・健康・生活の質を高める大切な要素
- ・シックハウスの歴史と全般的なシックハウス対策とは?
- ・住宅の空気質を見える化する手法とは?



石坂 啓啓 先生 一般社団法人空気環境改善研究所 代表理事

Profile

「第1」株式会社入社後、東北大学大学院工学部建築環境学研究室 (工学「実用建築」) に助教として在任し、室内空気環境の研究に従事。室内空気中の化学物質を124種類以上測定可能な「エアミル」を開発した。現職は設立し、一般社団法人空気環境改善研究所代表として、室内空気環境の見える化と改善に関する普及・コンサルティング活動を行っている。あわせて、TV 研究コンサルティング代表、一般社団法人全国健康・若さ生活普及推進委員会、日本レイト株式会社技術顧問を務める。

■ 14:30～15:20

「建築医学 × ビジネス × 健康」

- ・ビジネスで成功する建築医学的方法
- ・仕事の成功は能力が大切。集中力が無ければビジネスは成功しない。
- ・集中力は能力ではなく脳と睡眠が関係している。
- ・交通量の多い道路の近くはうつ病や不眠症が高まる。
- ・どこに住むのかで健康は決まる



松永 修岳 先生 一般社団法人日本建築医学協会 理事長

Profile

経営戦略コンサルタント。「建と経済・風水」の専門家。伝承医学の教育と環境生理学、環境心理学、大脳生理学の最新研究データを融合させた新しい代替医療として「建築医学」を提唱。国会議員や著名人、有名人、上場企業の経営陣を指導している。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、ラックマージメント・ファーム代表、(社) 国際風水科学協会会長の務める。

■ 15:30～16:15 シンポジウム (お茶菓子付き)

■ 16:15～16:20 閉会挨拶

日本建築医学協会 賛同者 (医学関係者)

- 菊池 広子/タカオクリニック 院長 / 三自良市
- 菅原 利昭/八面こどもクリニック 院長 / 千倉根八市街
- 崎谷 博征/みりりの社あしんクリニック 院長 / 熊本県宇城市
- 佐藤 良子/ディカルサロン北参道ビーンズクリニック 院長 / 東京都港区
- 松原 鶴一/白根なのはなクリニック 院長 / 神奈川県藤沢市
- 谷 俊子/東海大学 助教授 / 神奈川県厚木市
- 富 仁子 / 富島クリニック 院長 / 愛知県新加部

- 西元 久晴 / 医療法人晴和会 西元眼科 院長 / 宮城県仙台市
- 野上 和加博 / 医療法人和楽会 理事長 / 岡山県倉敷市
- 船戸 崇史 / 船戸クリニック 院長 / 岐阜県美濃市
- 松村 浩通 / 松村クリニック 院長 / 東京都世田谷区
- 松原 充彦 / 松原産科クリニック 院長 / 岐阜県岐阜市
- 空島 善也 / 湯島清水水成クリニック 院長 / 文京区湯島
- 山田 武次 / 医療法人社団東山会 ビバ・スマイル産科 院長 / 岐阜県大垣市
- 山本 敬一 / やまもと眼科 院長 / 岡山県倉敷市

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宛

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