

彼方の空

住宅評論家 本多信博

◇227

「人生100年時代」を生きていくには、住まいに関する深い洞察が必要になる。平均寿命が60〜70歳くらいだった頃はライフステージも結婚→子育て→定年と単純だった。その後、男性は長くても15年程度で人生を終えた。しかし、これからの老後は30〜40年続く可能性がある。人によっては現役時代より長い老後が待っている。

不確実性支える基盤

老後の孤立防止策も

が強まっていることは確かだ。住まい選びの最近の傾向として「1つあるのが「維持費」への関心である。いずれ住み替えは余儀なくされることになる。それまでの維持費はなるべく抑えたいという意識が強まっている。高い断熱性能と省エネ設備、太陽光発電などを組み合わせて年間のエネルギー消費量の収支をおおむねゼロにすることを目指したZEH(ゼロ・エネルギー・ハウス)の人気がその

表れた。マンション選びでは見た目の豪華さではなく、修繕積立金や管理費の上昇問題への関心が強まっている。

所有か環境か

これからの住まい計画における最大のテーマは、所有か環境かである。当然ながら人生100年時代では「持ち家が最適解」とは必ずしも言えなくなっている。なぜなら人生の不確実性が強まっているからである。住宅ローン

り、大企業は大株の陰にはもはや言えない。日本の国力が成長率で、自らが危ぶまれる時代である。

加えて、「老後の孤立」という暗い問題が日本の未来を不安にする。ローンを返済した持ち家がなければ安心というわけにもいかなくなっている。人間は経済基盤だけで生きていけるわけではない。年を取れば取るほど人の助け、見守り、交流、「コミュニティ」の基盤が必要になる。日本の地域社会は一部の例外を除けば疲弊の一途をたどっている。

資産が消費か

当然、住まいに関する計画(思慮)も大きく変わってくる。と、いっても単に「長く住める家を」といって語るのはない。人生のありようそのものが大きく変容している。単身期間の長期化、増える生涯独身、共働き前提の結婚・子育て、短期離婚の日常化、親の介護、自身の老後長期化(老後資金問題)とそのライフステージはますます変化する。

住宅は資産か消費か。どちらかに割り切るしかない。も、これからの住まい選びの宿命となる。売ったり、貸したりといったことは資産性があるというところだから、土地の長び、スタンダードな取りやデザインを重視するしかない。しかし、「一生に一度の買い物だから好きな住まいに住み続ける」という覚悟も捨てがたい。また、最近の若い世代の間では「住みたい家」よりも「資産」として機能する家」を重視する傾向

人生100年時代と住まい



「人生100年時代」の住まい選びを間違えれば、今後も空き家増加は加速していく懸念が強い。

人間の交流が希薄な社会で、閉鎖的な持ち家に高齢者が一人で暮らすことはむしろリスクの増幅になる。介護状態が深まり最終的には施設に移るとしても、その前段階における高齢者の住まいはどうあるべきかという議論が日本は欠けている。良質な住環境を最も必要としているのは高齢者である。

改めて、人生100年時代の住まいは単なる箱であってはならないという認識が重要だ。必要なのは、社会との接点である。つまり「これからの住まいは」私的空間から「社会インフラ」へと変わっていくべきである。

総合

そのため、若い年代で生涯の住まいを決めてしまうことは大きなリスクを伴う。ライフステージの変化に応じて住まいを柔軟に適応させていく知恵と計画性が長い人生を生き抜くためのスキルとなる。

彼方の空

住宅評論家 本多信博

◇228

団塊世代(1947~49年生まれ)が全て後期高齢者入りした2024年から25年が経った。いよいよ本格的な『多死大量相続時代』が始まったようだ。

筆者は毎朝、家の周囲を散歩しているが、このようにまさに新築マンションの様相を呈している。空き家だった家が解体され工事が始まったり、土地を買い取った事業者が2区画に分けて分譲戸建てを建てたりと状況は様々だが、この街でも世代交代が急速に始まった観は否めない。

11月、30カ月たつ10軒の家が立ち上がった。広い敷地のまま建てられる大きい家もあれば、2区画に分けられた土地にコンパクトながら瀟洒な注文住宅が誕生したりしている。それぞれの家々を見ていて気付いたことは、玄関が表通りから見えないようにした家が精悍多いことだ。家族が出入りする玄関は隠れてたかぬがためだ。ところが、玄関はその家の顔。通りからだと勝手口のようになって見えない溝に溝がながるもの(筆)

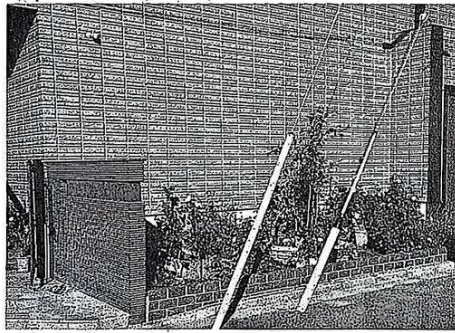
家の構えに想うこと

住文化復興の好機

者の個人的見解。大きい家に共通しているのは、通りからの視線を遮断する塀があることだ。塀があるのは家の格式を誇示するのでもなく、きたら思わぬ、大事なのはその体裁である。通りからの視線を遮るにすぎない。そして、塀が塀らしくあるなら施工仕様が素晴らしい。あとから地域に入り込んでいく住宅の礼儀とくつきが、完全に遮断した「おなだたはけいさ合」にまでなると言っているようものだ。

そして中々、へびと聞くと、塀の木の庭は通りからよくは見えないものの、玄関脇にはお見せも通りを歩人のためだと思えない。量半ばの花壇を設けている家がある。筆者はその英国風の美しい花壇を見るたびに、お見せの葉をみては、せしめたい。

始まった大量相続時代



道行く人の目を楽しませる英国風花壇

道行く人の目を楽しませるという文化は日本における住文化の入り口のようなもの。そこから、親しくなった人を縁側に招いたり、応接間に通したりという文化が広がっていった。今はほとんど消滅してしまっただ。

家のかたち、外構美が社会を委ねるということに今日の本人は気付いていない。社会とは同時代に生きる人たちの運命共同体であり、運命共同体としてつながっている。戦後、日本人は「住まい」とは何かをあまり深く考えることもなく生きてきたが、大量に住まいの建て替えが始まることになっている。その思索を深める好機である。

戦後、住宅不足を背景に大量供給された住宅は、1973年に全都道府県で住宅ストックが世帯数を上回ってからも景気後退期になると景気刺激策として促され、依然として量的拡大が重視されてきた。そこに住文化が芽生える余地はなかったのだと思う。

しかし、これからはその言い訳は許されない。衣食足りても住環境が豊かでない国民は真の幸福を享受できない。まさに今の日本がそういう状況である。グルメ番組の氾濫(はんらん)はどこか物悲しい。では住まいの豊かさとはなにか。それは既に述べたように、人々の共同体意識を支えるものである。意識は潜在意識を含め造形美に触発されて顕在化する。

日本の住まいは戦後の西洋式暮らしが浸透する中で、美しい畳、神聖な床の間、住民同士の縁を結ぶ縁側など伝統的な造形美を忘れ、日本的な暮らし、という精神文化を今なお見失い続けている。筆者が住む平凡な住宅地にも押し寄せている新築マンションは、日本人が伝統的な住文化を取り戻す最後の機会となる。

総合

【6月9日 住宅新報記事より】

彼方の空

住宅評論家 本多信博

◇229

分譲価格の高騰で賃貸から抜け出せない一般世帯が増加している。その賃貸住宅もインフレ加速を背景にオーナーからの家賃値上げ要請が強まってきた。止まらない建築費高騰、実需市場への投資マネー侵入などこれまでにない要因も絡んで今や住宅市場は「供給よりも需要が多ければ価格が上がり、少なれば下がる」という基本原則から完全に海抜し始めた。

打開策がない閉塞状況からの脱却には、何らかの公的介入が必要だ。中でも価格高騰で持ち家を諦めた層が頼る賃貸市場へのテコ入れは必須となる。東京都が6月から供給を始める「アフォダブル住宅」はその貴重な政策例となる。

官民連携

都民連携の「アフォダブル住宅供給促進ファンド」(今週のことば)を設立した。民間からの出資も仰ぎ、低い金利で資金を調達。マンション(新築・築浅物件)や中古建て(空き家など)を取得し、市場家賃の8割水準で貸し出すという構想だ。

価格も家賃も上昇

都の新政策に期待が

特徴は新婚や子育て世帯が主な対象で、単身者や高齢者世帯などは除外される予定。それに加え、課題は供給戸数が限られることだ。

ファンドは全部で4本創設されるが供給戸数は合わせて3500戸程度しかない。運用期間は1本が15年、3本が10

年の手定。運用期間終了後はファンドが物件を売却し家主が変わるので家賃などがどうなるのか、将来的な不透明感もある。ファンド以外に東京住宅供給公社によるアフォダブル住宅が年200戸、6年間で約1200戸の供給が予定されているもの市場へのインパクトは小さい。ただその社会的意義は大きい。

注目の政策は、東京都が自ら出資して不動産オーナーになることである。4本合計で100億円を出資する。これ

までも家賃補助や、オーナーアフォダブル住宅を供給しに低家賃で貸し出してもらおうための政策はあったが、民間企業と共に出資し物件オーナーになる政策は画期的だ。もっとも欧米では、このように民間資金や公的資金を集めて住宅を保有・運営する主体が低所得者だけでなく中間所得者向けにも手頃な家賃で住宅を供給する仕組みは一般化している。英国では地方自治体に代わり、ハウジング・アソシエーションという非営利団体が大量の住宅を保有し

閉塞感強まる住宅市場



東京都が供給を始めたアフォダブル住宅は子育て世帯や新婚世帯が主な対象。年収制限は1200万円以内。応募者が多数の場合は抽選で、その後資格審査となる。

は自己責任という考え方が支配的である。その延長線上で賃貸住宅についても自己責任という発想がある。しかし欧米では住宅は社会インフラという考えが主流で、誰もが一定レベル以上の住宅に住む権利があるという思想が根底にある。日本は戦後の住宅不足を高度経済成長のもと、簡単に乗り越えてしまったことになった。いまだに住宅は市場任せの思想が強い。

総合

【6月16日 住宅新報記事より】

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