

巻頭言

自分の住まいに満足している人がどのぐらいいるだろうか。住まいを戸建住宅に限れば、ほとんどの人は満足していないのではと思う。住宅のある周辺環境を含めればそこそこ満足と答える人はいると思うがそう多くは無いと感じる。住宅を最初に取得する年代は子供の数と価格を念頭に大きさを決めるのが一般的で、周辺環境の良さを求めると購入価格が跳ね上がるのであきらめざるを得ないケースが多い。分譲住宅にしても、交通の便利さと周辺環境、土地の広さをある程度犠牲にし、子供が2人程度をイメージした手ごろな価格の物件が多い。

子供が成長し夫婦2人になる頃には、築年数は20年を超え、色々と修繕しないといけない箇所が出てきて修繕にかかる費用も多くなり老後のために貯めたお金を使わなければならない不安である。また、老後を過ごす適当な所に住替えようとしても、住宅自体の資産価値はゼロ、土地の価格も取得価格を下回るために住替えの資金に事欠く状況が一般的である。特に、バブル期に住宅を手当した団塊世代にとっては、土地の資産価値は取得時の三分の一から半分に落ちており、既存住宅を売って住替えのお金を捻出することも難しい状況の人が大半であろう。

こうした状況ではあるが、既存住宅流通市場の規模は、所有権移転個数で見ると約50万個、そのうち実際に住まいとして居住継続されるのが約17.5万戸と推計されている。既存住宅流通市場を活性化し、世帯人数に応じた適正な流動性の高いマーケットを創出して、住替えの機会と選択肢を増やしてもらう仕組みを検討していくことが求められていると思う。

住替えの機会として、最近注目され始めているのが、都市から地方への住替えである。都会での会社勤めを終え、新たな生活の場を自然豊かな地方、田舎に求めたいと思っている人が沢山いるようである。これまで何十年も続けた都会生活から一気に田舎生活に移るのはなかなか勇気があることであろう。気持ちは、殺伐とした都会を離れのんびりと豊かな自然に囲まれたところでの生活をしたいのが本音であろうが一方で不安も大きいと思う。

田園地域や農山漁村地域の活性化の一環として、都市農山漁村交流や移住受入れを積極的に推進している地域が、政府の施策推進支援もあり増えてきている。農山漁村地域の市町村が期待している都市住民との関係として多いのは、その地域の固定ファン・リピーターとなって頻繁に往来して交流してほしい（59%）。地域の環境や魅力になじんでもらい最終的には移住してほしい（26%）である。

日経新聞が北大観光学高等研究センターの論文として紹介した「2050年日本低炭素社会シナリオ」として日本将来像の二つ姿が示されている。シナリオAが都市中心経済である。シナリオBが地方中心経済の低炭素社会の実現のイメージである。「地域重視・自然志向」「農山村移住志向」「農林水産業の復権」「地方都市の活性化」「ゆとり志向」「もったいない精神」「自由時間の重視」「自然エネルギーの重視」の8つのキーワードが掲げられている。

私は、年のせいもあり、このシナリオBの実現を目指していくのが日本にとって良い選択かなと思っている。住宅政策は都市住宅と地方住宅・田舎住宅の住替え流通促進を支援するような仕組みづくりを願いたい。また、地産地消型の地域分散型経済への移行に向けた施策を進めて、地方が政治経済の中心にシフトしていく地方分権化の方向に進むことを願っている。

代表取締役社長 黒川 俊夫