

# IQ! EQ! RQ?



長嶋 修  
<http://www.sakurajimuso.com/>  
 不動産デベロッパー支店長として幅広く不動産売買業務全般に携わった後、業界初となる、個人向け不動産コンサルティングを主たる業務とする 株式会社さくら事務所を設立。(現同社取締役会長)以降、完全独立系不動産コンサルティングの第一人者として、著作、マスコミ掲載・出演、セミナー・講演等実績多数。社会問題全般にも言及。



IQは知能指数、EQは心の知能指数、そしてRQは、Real estate intelligence Quotient「不動産とその真実を見極める知能」です。私の事務所には、一線のビジネスマンなど、IQもEQもさぞや、と思われる方がたくさんいらっしゃいます。が、かれらのRQは驚くほど貧弱です。低いRQは、人生を台無しにしかねないというのに……。

文 | 長嶋 修  
 text by Osamu Nagashima  
 図版 | 樋口篤郎  
 illustration by Atsuo Higuchi  
 構成 | TOKO  
 edit by TOKO

## 不動産に、賢くなろう ② マイホームを持ってはじめて一人前。 なんて「昔は」言ってたけれど、 (あなたの人生のために、必読)

鹿児島銀行が主催するセミナーに、講師として赴く。驚いたのは、(東京のみならず)鹿児島でも沿岸部の埋立地でマンションラッシュが起こっており、供給過剰を危ぶむ声が出ていることだ。鹿児島島の沿岸部は最近用途地域変更があり、マンションを建てることのできるようになったのだが……。

私たちが受けてきた教育はいわば「公務員製造教育」、あるいは「サラリーマン製造教育」。

しかし、現代社会で生きていくためには絶対的に必要な、「お金」や「不動産」については教育を受けぬまま社会人になってしまった。だから例えば社会人1年目に、生命保険のおばちゃんのスーパー営業力に押されて数千万の生命保険に入ってしまったたりする。不動産しかり。

「マイホームを持ってはじめて一人前」といった、高度成長期の幻想を引きずったうえ、いい年になると同僚や旧友がマイホームを買い始めるものだからそろそろ自分もかと、とすれば主体性のないマイホーム探しが始まったりする。

クレジットカードや車のローンの申し込みの際には、「借家か持ち家か」を問われ、借家にチェックマークをつけるのはなんとなく気恥ずかしかったりする。現在、マイホームを購入するメインボリューム層である団塊シニアの親達(団塊世代ですね)は、マイホーム購

入で資産を形成できた「住宅勝ち組」であり、結果当然、子供たちにもマイホーム購入を奨励している。新築マンションを購入する方の3組に1組は、親からの贈与を受けてマイホームを購入しているというデータがある。

ワールドカップやら、事件やら何やらの陰に隠れ、あまり報道されなかったが、実は最近、私たちの生活に直結する、非常に重要な法律が施行されたのをご存知だろうか。

「新生活基本法」である。  
 我が国はこれまで、ただひたすら「新築住宅をパンパンつくりましょう」という国策の下、40年間それに従ってきた。ところが、この政策が大きく方針転換されるのだ。なんと、この法律には基本的に「建設」という文字が出てこないのである(ー)。

実は、日本の住宅は既に余りまくっていて、数字の上ではもうそんなに新築住宅を建てなくても良い。日本全体の空室率は既に約13%。実に、700万戸近くもの住宅が空き家として放置されているのだ。

もちろんこれらの中には、耐震性に問題のある住宅、立地的にニーズのない住宅もある。しかしそれにしても、もうそんなに住宅を造り続ける必要はないでしょう、だから景気対策として新築住宅の建設を持ち出すのはやめましょう、と「新生活基本法」は言っているのだ。

ここであえてお断りしておきたいのだが、私は決して「マイホーム購入否定論者」ではない。むしろその逆だ。自身や家族にとって安全で、安心できるマイホームで暮らし、幸せになりたい。ただきたいと心から願っている。

ただ、マイホーム購入そのものが目的となってしまうケースがあまりに多い現状を見て、情報や知識を整理したうえで、自身にとって最適な判断をしていただきたいと願っているのだ。

10年後、20年後、我が国の、人と不動産の関係は、今とは劇的に変化していることである。まずは、その変化の潮流を知ることが大切である。

今後我が国の住宅市場が目指すのは、一言で言うなら「住まい選びの多様化」だ。新築住宅に力が入りすぎ、これまでにないがしろになってきた中古住宅や賃貸住宅の質を高めると、この法律は言っている。「住宅の憲法」ともいえるこの住生活基本法が施行された後、程なく様々な具体策としての法案も成立し、税制や流通の仕組みが整えられよう。私たち日本人が持ち続けた「マイホーム幻想」は、大きく修正されることになる。

ここで、より理解を深めるため、過去を振り返ってみよう。

これまでの「新築住宅大量供給政策」は、戦後、絶対的に不足していた住宅をなんとかしようというのがその本旨であった。税制は新築住宅購入に有利になるよう整備され、住宅ローンも新築住宅のほつが借りやすくするなど、要するに新築住宅が売れやすい土壌を造りあげてきたのだ。

しかし住宅は、実は昭和43年には既に数の上では充足、その後は前述したとおり、新築住宅政策はむしろ景気対策として日本経済のけん引役の役割を果たしてきた。

住宅がひとつ建てられると、資材や建材、設備機器なども流通する。さらに家具やエアコン、カーテン、マイカーも買い換えたりと、その経済波及効果は非常に大きいのだ。

このことは同時に、多くの弊害ももたらした。

まずはなんとと言っても住宅の「耐用年

数」。これまでの日本の住宅は残念ながら「資産」というより「耐久消費財」だったと言わざるを得ない。

諸外国と比較してみよう。日興リサーチセンター「投資月報」によれば、アメリカの住宅の代替わり周期は103年、ドイツは79年、フランスは83年、イギリスに至っては141年である。

一方、日本の住宅の代替わり周期はわずか30年だ。マイホームを購入する方のほとんどが、30年や35年など長期の住宅ローンを組むのに、購入した住宅がたった30年しかもたないのでは、やっと住宅ローンが終わったころにまた建て替えを検討しなければならぬということの意味する。

例えば30歳で新築住宅を購入しても、60歳の時点で建て替えを検討しなければならぬ。たとえ40年もったとしても、その時点で自分はまだ70歳だ。70歳で建て替えを強いられることは、多くの人のにとって悲劇に近いのではなからうか。これでは日本の住宅に、「資産価値」があるとは決していえないだろう。

事実、税制にこれまでの日本の政策姿勢が表れている。住宅という「耐久消費財」には「消費税」がかかっているのだ。2000万円建てれば、100万円の消費税がかかる。資産を買うのに消費税などと、どう考えてもなじめない。国民の認識と国策との間に乖離がみられる。

さらに、日本の住宅は新築のときにその価値が最も高く、買って住んだ瞬間

