

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 ⑤ この国の町並みは、 なぜ美しくないのだろう？ どうすれば、美しい町で、 豊かに暮らせるのだろう



日本の建築の技術は、明らかに世界一、他国を大きく引き離している。ユニットバスやキッチン・トイレなどの設備も、そこかしこにあたりまえのように設置されている洗淨便座、これだけ普及している国も珍しい。

部材の耐久性、品質へのこだわり、そして顧客ニーズにこたえるキメの細やかさは、それこそ一級品だろう。

それなのに、日本の住宅が諸外国と比べて貧弱だといわれるのはなぜ？ 住宅の寿命が圧倒的に短いのはなぜ？ ヨーロッパなどへの旅行を終え、日本の雑然とした街並みを見ると落胆してしまうのはなぜだろうか。

その大きな理由としてまず、第二次大戦がある。日本の住宅に対する思想が

戦前と戦後で分断されてしまっているのだ。

空襲で多くの都市が焼け野原になった復興方針は、とにかく国民が住まうことが第一義、質より量が重視された。

この政策は奏功し、昭和43年には住宅数が世帯数を上回る。にもかかわらず、住宅はその後もペースを緩めることなくどんどん造られ続け、今や日本の住宅は700万戸以上も余っている。

日本全体を不動産投資の賃貸経営にたとえれば、空室率はなんと12%にも達する。これは、一般的な不動産投資の世界ならかなり厳しい数字だ。

こういう状況になったのは必然で、つまり「国民に住宅を」だったはずの政策が、いつの間にか「景気対策の道具」として使われるようになってしまったゆえなのだ。

住宅がひとつ売れると、その4倍の経済(GDP)が動くといわれる。4000万円の住宅がひとつ売れば、1億6000万円の経済が動く。ハウスメーカーの社員や現場の職人さんなど、広義の住宅関連業界人はそれで給料をもらい、その給料を生活費や貯蓄費として使うことで経済が膨らむ。それだけではない。新居にあわせてカーテンや家具も売れば、家電製品の買い替えもあつたり、せつかくだからと新車に買い換える人もいるだろう。

このプロセスの中で、「土地価格の上昇」があり、土地が主役の時代が長く続いた。建物はともすればオマケ扱いされ

ことではない。もちろん、美点はとりいれたほうがいいに決まっているが、そこにわが国ならではのオリジナリティがあるからこそ、他国の人にとって魅力的に映るのであり、住んでいる私たちが自身も誇りをもてるのである。

このことは何も国がやってくれるわけでもなく、私たち一人ひとりが心がけなければならぬことだ。日本という同じ国に、運命共同体として生きていく私たちが自身か。

今、すでにどこかの地域に住宅を購入して住んでいる方は、自身の地域の街並みを意識してみてもどうだろうか？ 新しい法律では、地域単位で建築協定をつくることのできるのだ。そんな動きをする人たちがどんどん増

えていくことを私は期待しているし、すでに胎動しているこの種の行動を応援したいと思う。

私たちがより豊かに、幸せになるためには、住宅文化を醸成させなければならぬ。さらにいえば、住宅とは「生活」そのものだ。「生活文化」により焦点をあてた考え方が大切なのだ。そんな想いから私は今年、「日本人と住まいをもっと楽しく面白く！」をコンセプトにしたNPO団体「すまひとプロジェクト」を立ち上げることにした。同プロジェクトのサイト「すまひとびがらり」<http://www.sumahito.com/>より発信する情報や知識を役立てていただき、住まいを、生活をもっと楽しんでもらえることを願っている。

「建物は20年で価値ゼロ」などという常識がまかり通り、住宅査定的手法として、国もその常識を推奨していた。建物の価値減少分をはるかに上回る土地価格の上昇があったから、誰も疑問に思わなかった。この、住宅価値が20年でなくなる……という、他国の人が聞いたら腰を抜かしそうな常識は、現在もまだまだ通っているのが実情だ。「建物はそれなり」といった風潮が、いまも建設業界には、そして購入者側にも残っている。

日本経済の有力な原動力として、住宅がよりに組み込まれ、結果建物はオマケ扱い、土地の従属物扱いになってしまい、それぞれの住宅の資産性や耐久性、全体としての街並みといった本当の豊かさについてはさして議論されることもなく、この国が「物質的に豊かになっていく過程で「私権(個人の権利)」ばかりが優先された。結果、ご覧の通り。街並みは毀損され、美とはほど遠い。

「自分がお金を払うんだから、自分の好きなようにどんな家を建ててもいいだろう」という私権ベースの考え方により、首を傾げざるを得ない色の外壁の住宅が建ち、一団の住宅地の中に、和風・イタリア風・フランス風・アメリカンスタイルなどがこつこつやませになつてしまふ状況を生み出した。街並み全体としての統一感を感じる美しさなどは誰もケアしてこなかったし、あるいは現状に対して、さしたる有効な手を打つことが出来なかったのだ。

あなたはきっと美しい町に住みたいだろう。ならば、これから住宅を買う、家を建てるのなら、出来るだけ規制の厳しい地域にすることだ。市区町村単位、あるいは、町丁目という単位で、建築規制に関する条例や協定があるか調べてみよう。難しくはない、市区町村役場の都市計画課や建築指導課、建築審査課など、該当の部署に行けば教えてもらえる。

「この地域では、赤や青、黄色などの原色の屋根・外壁はダメ」「外構はブロックを積むのではなく、植栽などを使った生垣とすること」など街並みや景観に配慮した規制を持つ地域が、これからの『狙い目』といつていいだろう。街並みや景観を意識しない、意識出来ない地域は今後、いつまでたっても美しい街になることはできない。となればそこでの生活快適性は無論、ひいては住宅としての資産性にも大きな差がつくことになるだろう。

先日、国土交通省から発表された全国の地価公示を地域ごとに詳しく読み取ってみると、すでにこの傾向は各地で現れはじめている。この傾向は今後、ますます顕著になり、2極化が進行していくだろう。

「日本を観光立国にしたい」というのは国の強い願いだ。しかし、海外から我が国に観光に来てもらおうと思つたら、まず住宅を、街並みを美しく魅力的にしなければならぬ。それは決して、他の国のモノマネをしようという

日本の暮らしと住まいをもっと楽しく「すまひとらびがらり」 www.sumahito.com

