賃貸が拓く暮らし⑤

新たな住宅政策に期待

高齢社会白書（総務省）によると、65歳以上の高齢者がいる世帯の8割超が持ち家世帯。戦後、住宅政策が一貫して持ち家取得を推奨してきた結果だ。今もその方針に変化はないが、今後も高い持ち家率を目指すべきなのだろうか。というのも日本の超高齢化はこれからが本番だが、高齢者の高い持ち家率が続くと空き家はますます増加する可能性がある。少子化が続く中、〝一人っ子〟同士が結婚し、双方の親から家を相続すると必ず余る。今こそ住宅政策に大きな変革が求められている。

所有志向の背景

YKKAPの調査（22年）によると、Z世代（98～07年生まれ）の住宅購入意向は全体の57%で、そのうち新築希望が70%に上り、所有志向は依然として根強い。この理由として、「コロナ禍もあり、衣食住の『住』をしっかり所有したいという感覚が芽生えているのではないか」と推測される。現在の高齢者が若かった頃に比べて、〝将来不安〟が高まっていることも背景にあるようだ。

では賃貸住宅では安心できないのだろうか。日本では借家権が強く保護されているので、家賃を滞納しない限り追い出される心配はない。家賃も住宅ローンも払い続けることができるかどうかの不安は同じであるはずだ。Z世代にも家を所有することへの憧れがあるということだろうか。

もう一つの背景は、分譲に比べ良質な住環境が確保しにくいという現実だ。面積が狭く、入居者目線で（サービス業として）運営されている物件が少ないというのが実態ではないだろうか。こうした状況を改善し、リーズナブルで良質な賃貸住宅を供給するためには、オーナーの賃貸住宅経営を支援する新たな住宅政策が求められている。

入居拒否問題

仮に〝生涯賃貸〟を貫こうとした場合、最後に懸念されるのが、高齢者になってからも賃貸市場での住み替えが可能かという問題だ。現に、今でも高齢者の入居を拒むオーナーや管理会社は多い。高齢者の部屋探しを支援するR65（東京都杉並区、山本遼社長）の調査（23年）によると、65歳以上の4人に1人が賃貸住宅の入居拒否を経験していて、そのうち5回以上も断られた人が11・9%いたという。

また、OAG司法書士法人代表司法書士で、『老後に住める家がない』という本の著者でもある太田垣章子氏はこう話す。

「高齢者が部屋を借りられないのは、今の賃貸市場の現実です。家主側は、賃借人の孤独死や認知症に対応しなければならないからです。亡くなった後の賃貸借契約の解約や残置物の処理を親族が対応しなければ、家主は訴訟等で対応しなければなりません。もし特殊清掃が必要な事故物件となれば、資産価値も下がります。そのため家主側は、貸したくても貸せません。貸す側の権利が尊重されなければ、現場は変わらないと思っています」

これは高齢化が続く日本にとって、賃貸住宅市場最大の課題かもしれない。解決のためには市場任せではなく、公的なサポートが必須だ。また、サービス付き高齢者向け住宅などの高齢者向け賃貸住宅の更なる拡充が求められている。

生涯賃貸派という選択

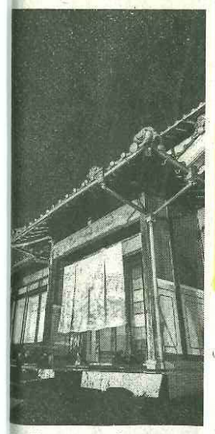
住宅政策の軸が変わると、生涯を賃貸で暮らすという選択も可能になる。長期住宅ローンに縛られることがないため思いのほか解放的になる。テレワークやワーケーションなどの働き方改革が進み、職場との距離に縛られない居住地の選択が可能な時代になっていくと、持ち家に比べ賃貸住宅の有利性が際立ってくる。仕事や人間関係で悩むことがあっても、賃貸暮らしであれば〝気分転換〟や〝心機一転〟を理由に住む部屋や街を変えやすい。

また、子育てを終え、夫婦二人だけの暮らしに戻ったときには、趣味に合わせて古民家を借りて住んだり、季節に合わせて住む場所を変えるような楽しさを味わうことも可能かもしれない。

〝人生100年時代〟にふさわしい新たな住宅政策が求められている。（井川弘子）

＝連載おわり＝

都会を離れる。里山でゆったりと流れる時間を過ごす。寝食を共に語り合う。自然と心が開かれる。気持ちが通い合う――。デザインクラブ（神戸市中央区）は、そうした環境を体験できる古民家を再生した法人向け保養所『カクレバ』の展開を今春に始めた。その事業展開の狙いを、同社代表取締役社長



の満天の星空の下
由に語り合える

減り、働き方改革も重なって、マネジメントを担う中間管理職の負担や、能力の高い人ほど仕事量が増えている。若手に対する育成時間がなく、成長支援が難しくなっている。ところ

4～6月期仲介景況感アット調べ

買取業者が売買下支え

賃貸は脱コロナ映し出す

アットホームは8月24日、「地場の不動産仲介業における景況感調査（4～6月期）」を公表した。それによれば、賃貸仲介の業況DI（指数）は、首都圏で前期比4・8ポイント低下で50・0となった。繁忙期の前期から下落したが50を維持し、前年同期比でも9期連続のプラスだった。

首都圏では千葉県を除く東京23区、都下、神奈川県、埼玉県で前期比下落したが、東京23区と千葉県のDI値は50を超えた。

近畿圏は同2・2ポイント低下となりDIは47・0となったが、首都圏同様に前期繁忙期の反動によるところが大きいとした。前年同期比では5期連続のプラスだった。大阪府と兵庫県で前期比マイナスであるが、前年同期比では京都

リノベる、マンションショールーム

「キャンプ好き」テーマ

趣味と暮らしを両立

中古マンションのリノベーションを手掛ける、リノベる（東京都渋谷区）は8月23日、「キャンプ」をテーマにしたショールームを横浜・桜木町に開設した。キャンプ好きの家族が暮らす一室を再現した。同社は今春から、自分らしい好きと言う気持ちを形にした〝偏愛くらし〟をテーマにした企画を開始。第1弾は「猫」で、今回の「キャンプ」が第2弾となる。

同社によると、平日でもキャンプをする人は増加傾向にあるなど、キャンプが日常化。実際、同社の顧客でもキャンプを趣味とする人が増加している。住まいにおいては「グッズの出しれが大変」「グッズの収納が足らない」「グッズのメンテナンスする場所がない」といった悩みが多いため、それを解決できるリノベーションが人気となっ