

変わるマイホーム事情

ある新聞社が行ったアンケートで、マンション購入を考えたことがあると答えた人は、4割を超えていました。回答者は女性だけ、しかも平均年齢30歳、未婚率約7割とごく普通のお嬢さんたちです。購入したい理由は「快適な居住空間の確保」と「老後の保障」。およそマンション購入など必要なさそうな彼女たちですが、「質のよい」住まいに「安心して」住みたい欲望は人一倍強いようです。しかし、目先の不安やその場の欲望で、生涯の住まいまで決めてしまっているのでしょうか。

まだまだ「終の棲家」は持ち家だと希望される方が大半です。しかし、生涯を通じて家族の人数やライフスタイルは変化し、それにとまって住まいに求められるものも変わります。子育ての段階で購入した広い家を、子ども独立後には持て余す高齢者は年々増すばかりです。

マイホームがリスク資産に

また、不動産価格が下落し続けていることも考慮すべきです。目先の不安で判断を誤っても、あとでやり直しがきくほど現在の不動産をめぐる状況はお気楽ではありません。住宅ローンで家計の自由度を奪われる人は年々増えつづけ、住宅金融公庫への相談件数は年10万件にもなっています。総務省の家計調査によれば、住宅ローンを抱える世帯のローン返済額の割合は可処分所得の

24%にも及び、家計最大のお荷物となるだけでなく、現在の雇用情勢で住宅ローンを長期にわたり返済し続けられる根拠は失われています。マイホームのために、人生そのものをリスクにさらしているのです。

一方で賃貸住宅は、変化への柔軟性に富むという点で現在の雇用情勢にマッチするだけでなく、そもそもライフスタイルが変化することを考慮すれば、合理的な住み方といえます。

ただ、賃貸マンションといえば、分譲と比較して仕様や素材などが画一的なものが多く、「仮住まい」の印象が払拭できないものが多かったのが実態でした。ところが、「六本木ヒルズ」をはじめグレードの高い賃貸住宅の経営をはじめめる企業が最近増えてきました。

賃貸住宅にも質の追求

「六本木ヒルズ」は月額家賃が400万円をこえるものもあるとかで、普通の人にはあまり縁のない話なのですが、一般人向けの「東雲キャナルコートKODAN（<http://www.codan.jp/> 都市基盤整備公団）」は、かつての「公団住宅」の趣はなく「デザイナーズ住宅」そのもの。第1次募集の抽選における最高倍率は210倍に。

ここまで个性的でなくても、最近の新築物件には3LDKで80㎡と広めであるとか、家事動線やセキュリ

ティ、またはプライバシーにも配慮されているものが出てきました。床暖房やブロードバンドなど、従来であればプラスアルファの設備を、標準設備として設けているところもあります。公団住宅にも分譲マンション並の設備や仕様が期待できるようになってきたというわけです。「快適な居住空間」確保のためというなら、購入に踏み切らなくてもよさそうです。

また、高齢者になってから住まいを借りにくくなるのではという不安にも対応策はあります。

家賃の数%程度を保証料として支払い、連帯保証人に代替するシステムが、民間や特優賃住宅（<http://www.jutaku.metro.tokyo.jp/250tomin.htm> 東京都住宅供給公社は導入しているが、各自治体によって異なる）で導入されています。また、公団住宅の場合連帯保証人は不要、さらに高齢者は優遇倍率が適用され、優先入居できます。

2014年には日本の人口の25.2%が高齢者になると推計されています。4人に1人となれば、主要な利用者として高齢者をとりこむサービスが今後増えると考えられるのが自然です。マイホーム常識も刷新する時が来たようです。世の中が変われば、常識も変わります。こうした新しい常識を、ここではお伝えしていきます。

（クルー 清水 香）