

第2部

パネル・ディスカッション

テーマ2

——住宅地から見た地域再生——

田村

それではお待たせしました。後半の「住宅地から見た地域再生」という話に移らせて頂きます。

皆さんの住んでいらっしゃる地域は今後の人口減、それから住民の少子高齢化減少の中でどのように変わっていくのでしょうか。今日の日経新聞の一面に東京の多摩ニュータウンの話が出ていました。多摩ニュータウンと言えば、ちょうど昭和45年ですから、私が東京で社会人になった頃なのですけれども、その頃に未来都市、今後の都市のあるべき姿ということで、非常に期待された街でした。今日の日経新聞によりますと、ニュータウン後遺症ということで、記事の内容は開発の一翼を担った未来都市は、今や少子高齢化に悩む日本の将来図を示すということで、同世代の人達が同じ団地に住み続けた場合、そのかた達がどんどん高齢化していった子供さんがどんどん出て行ったりして街が変わっていくということが問題になるということでございます。

まさに今日のテーマもそれを挙げているわけですが、皆さんの中で例えば九州各県の中でうちもまさにそのとおりだと言うところは、あるいは少ない、あるいはまだ気が付いていないのかもしれない。現在は、快適に過ごし何も問題がない住宅団地も、今後どんな風に変わっていくのでしょうか。ひょっとしたら、ゴーストタウンへの道を歩んでいるのかも知れません。それで住宅地による地域再生のキャッチコピーとしては、またNHKですけれども、ためしてガッテン風に「あなたの町は大丈夫？」ということで話を進めて行きたいと思いません。それでは例によって研究発表ということで不動産鑑定士の重松さん、お願い致します。

重松

都市評価システム福岡
代表取締役
不動産鑑定士

重松正信氏

福岡県出身。1986年、中央大学法学部卒。1987年、(財)日本不動産研究所入所、名古屋支所、コンサルタント部、北九州支所、福岡支所。1998年、都市評価システム福岡設立。2003年、福岡県不動産鑑定士協会理事。

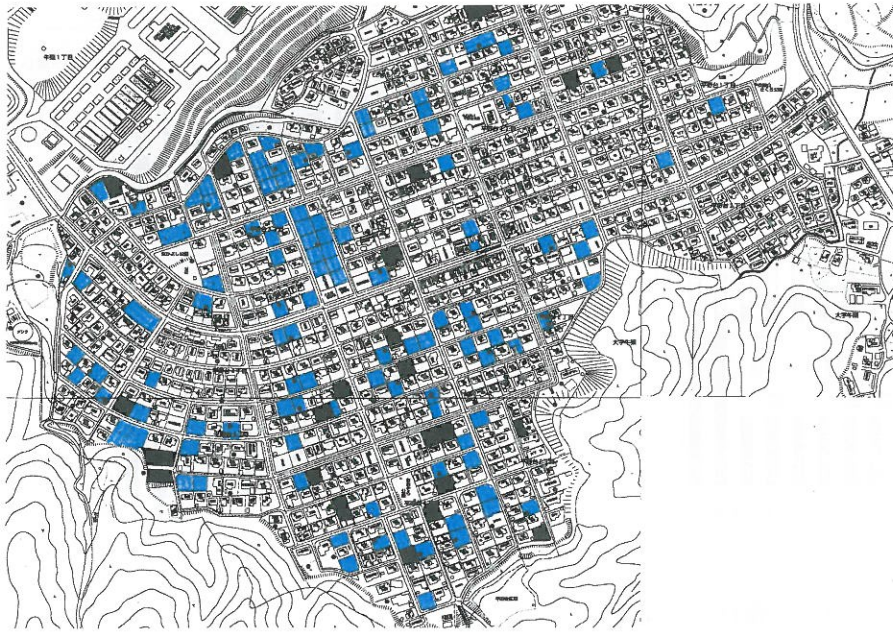


重松と申します。住宅研究グループを代表しまして発表させていただきます。

まず、住宅地と言いましてもかなり範囲が広いものですから、都市部のマンション地域、郊外の住宅地域、その周辺にあります遠郊の住宅地域、いわゆる過疎地域とありますが、今回は郊外の住宅地域につきまして考えたいと思います。

今、郊外の住宅地域で何が起きているかと言いますと、40年代から50年代に開発された団地について空地率が上昇してきています。先程の話のなかにもありましたように、多摩ニュータウン、あるいは大阪の千里ニュータウンが居住者および団地が高齢化しているとか、総人口が減っているというような話がありますけれども、福岡市周辺の都市で今同じ様な現象が生じています。

発表の内容としましては、現状を把握しまして、この空地率の現状が都心回帰の一過性によるものなのか、あるいは恒常的に続くものなのかを把握し、最後にどういった団地が疲弊する傾向にあるかという話をしたいと思います。



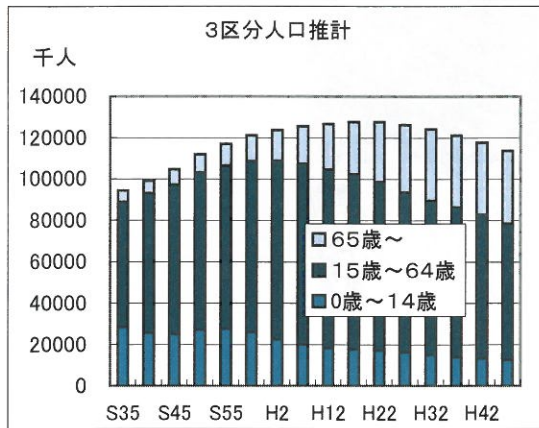
これは福岡市の周辺にある、ある市の住宅団地の状況を示しています。40年代に開発されまして、もともと一地主さんが二画地程持たれていまして、一つを畑にされていた関係で空地率が元々高かった団地ではありますが、見て頂ければ判るように、近年、青い部分がかなり広がってまして団地の空地率が上がってきています。但し、この周辺にある団地が全てそうになっているかということではなくて、同じ年代の団地でもあってもそうでない団地も、勿論、あります。このような空地が進むことに関して何も問題がないという方もおられますし、逆に不在地主が増えることによって環境が劣化する、あるいは背後人口が減ることによって利便施設が撤退し、さらに利便性が悪くなると懸念する方もあります。

それから黒色の部分を見て頂きたいのですが、これはここ4,5年の間に再分化された土地です。この団地は大体280㎡位の規模を持っておりますけれども、売れない土地を無理やり売ろうということが生じていまして、黒色の所のように一画地を二画地に細分化するというような現象が生じています。こういうことが無秩序に広がりますと団地あるいは街区の価値の保全が難しくなって、景気要因が変動した場合、あるいは需要者の趣向が変わった場合には、対応が難しくなるというようなことが懸念されます。



それから、どういう過程で疲弊して空地率が上がるかというようなことをご説明しますと、まず40年代50年代に単一世代を中心に分譲が行われております。そして、第二世代が地区外に転出し、団地と共に第一世代の居住者がそのまま高齢化していく。そして、単身世帯になった時期に子供の元に行かれるとか、あるいは便利な場所に行かれるとか、あるいは相続の時期に空き地が生じます。この空き地に若年需要者が入ってくれば何も問題はないのですが、一つには、若年需要者も同一世代のコミュニティを選好するというようなことがあるようです。これはどういうことかと言いますと、高齢化した団地の空き地に入って行くよりは、周辺に同一世代で構成された団地があれば、そちらの供給を選好するというようなことです。もう一つは、街路ですとか、都心からの距離ですとか色々な面で魅力がないために需要者に選考されないような状況にあります。

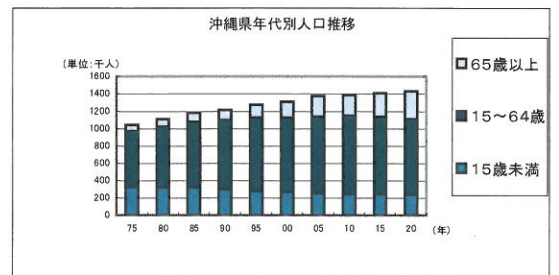
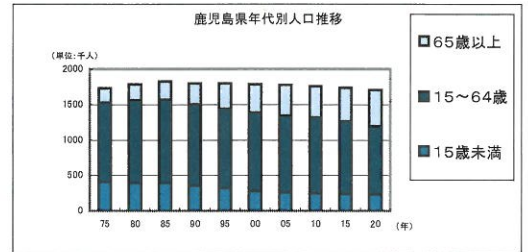
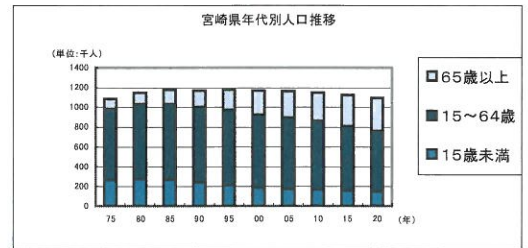
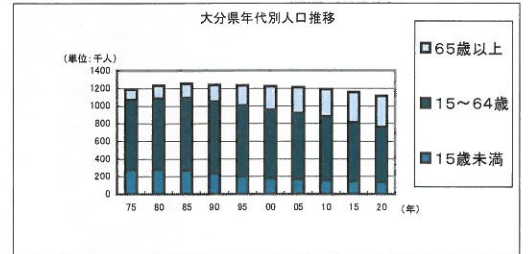
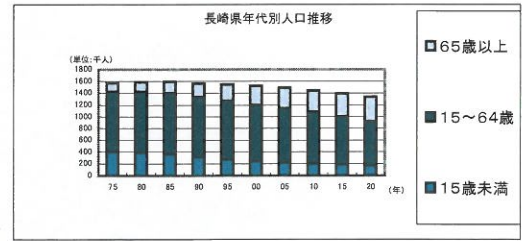
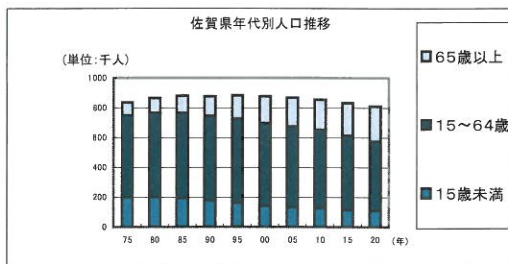
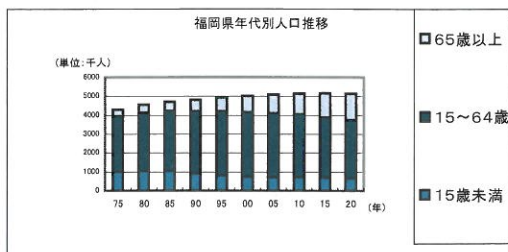
いまは現状把握ですが、将来的には住宅の需要面というのは大きく変わってきます。



これは全国の3区分の人口の推移を示しています。一番下の茶色がいわゆる65歳以上の人口の推移、その上が0歳から14歳、一番上がいわゆる生産者人口と言われています15歳から64歳までの推移を示しています。

現在のところ高齢化率は約17パーセント、これが平成32年、今から17年後には28パーセントに上がります。表にはちょっと出ていませんが、大体47年後には35パーセント位まで上昇する。人口の方も2006、7年をピークにしまして減少過程に入ります。60年後から70年後には大体1950年代の7000万人台まで落ち込むと言われています。生産者人口の方もすでに減少が始まっています、現状でも既に生産人口は減少に転じております。

これは九州の推移を同じ様にみたものです。

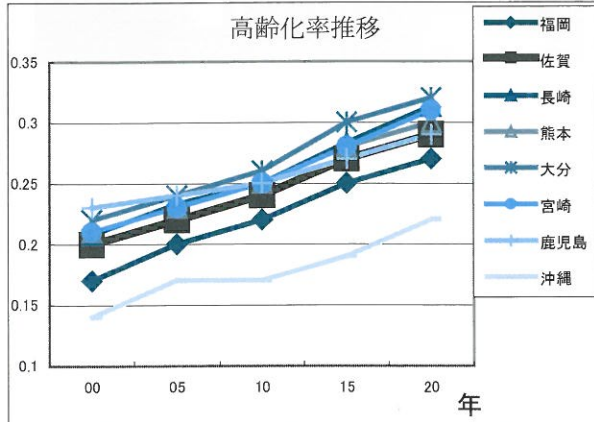


熊本県につきましては、もう既に減少過程に入っております。福岡・沖縄以外は、既に減少過程に入っているということになります。福岡につきましては、都市化現象というのが生じていまして、世界的に都市部の人口が都市に集中するということがあり、都市部を持つ福岡については約12年後まで、仙台を持つ、宮城或いは関東と同じ様に総人口は上昇を続けます。総じて都市部を持つ県というのは、減少転換時期が遅いということになっ

ております。

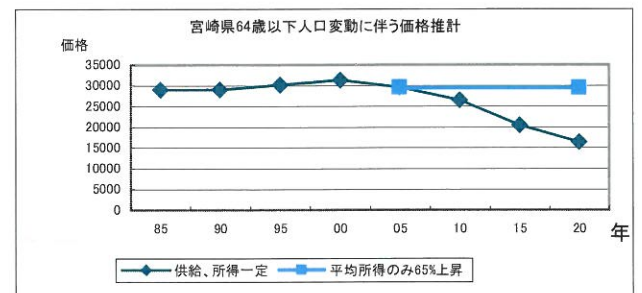
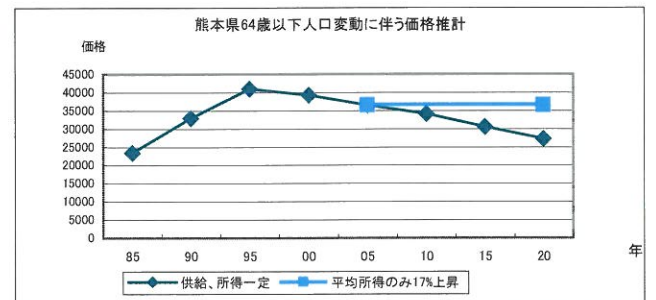
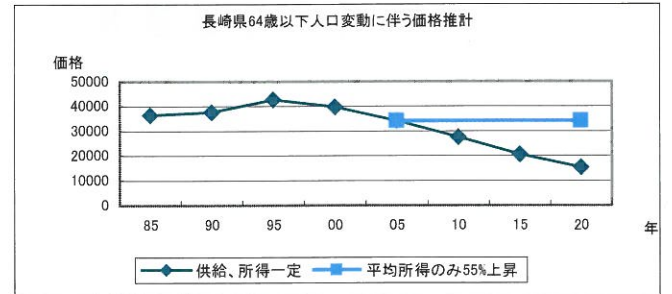
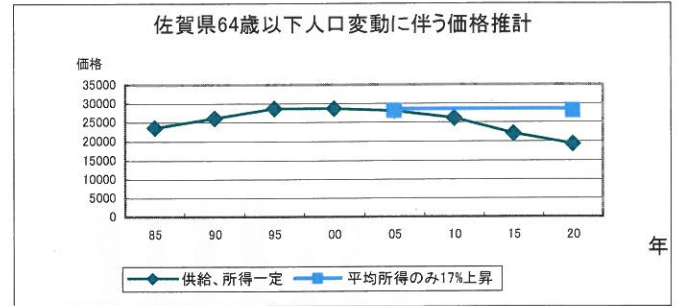
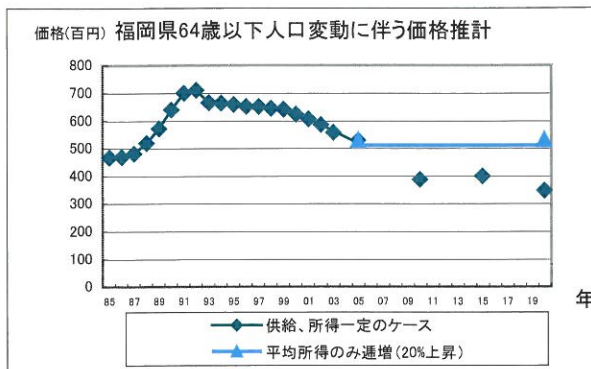
沖縄だけがちょっと特異な推移を示しております、2020年17年後まで人口は増加し続けるという推計になっています。

生産人口としては、福岡も熊本も既に減少過程が始まっています。



高齢化率の推移ですけれども、一番下が沖縄県で現状15%、次が福岡県18%、その他の県につきましては大体21から23%程度。これが17年後には沖縄で22%、福岡で27%その他の地域では、大体3人に1人が高齢者の割合となる30%前後になっていきます。

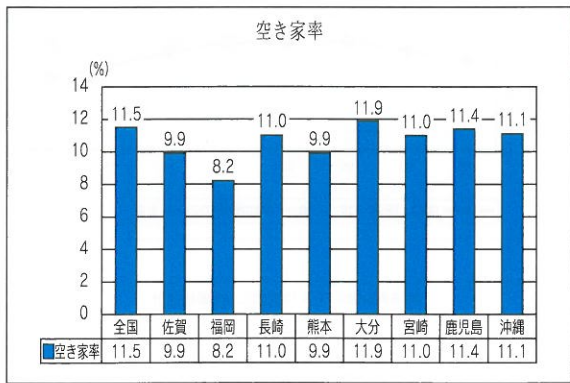
これは話がちょっとそれるのですが、供給面の住宅着工でありますとか、共同住宅化率でありますとか、需要面の所得、あるいは人口と住宅地価格平均価格の関係を統計分析して将来を推計したものです。現状までは大体実績値が入ってまして、平成17年からは推計値が入っています。



これは例えば所得ですとか、供給面が現状と同じということであれば人口の変化がどのように価格に対して影響を及ぼすかという推計をしています。福岡の場合ですと見て頂けるようにかなりの下落を示しています。熊本・長崎についても同じです。もし仮に福岡の場合ですと今の地価水準を17年後も保とうと思ったら、所得として約20%の上昇がなければ維持出来ない。この所得というのは県民一人当たりの平均所得を表していますので、生産人口が減少していく中で所得の20%の上昇というのは実質的には不可能に近いと思われます。

需要面の現象を見て頂きましたけれども、空き地を示

すデータがないものですから、空き家率でみますと、現状でも 10 %以上の空き家が生じています。



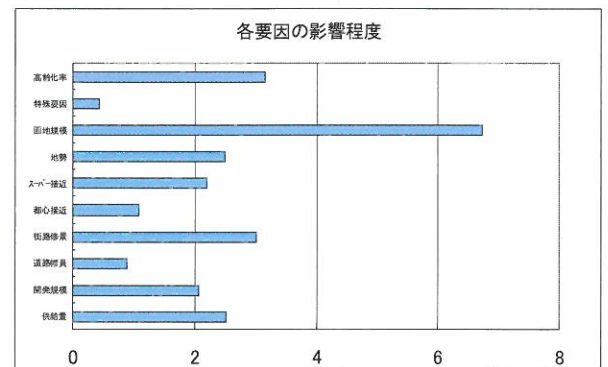
商業地の場合ですと、海外からも需要があるとか、証券化するとかありますが、商業地と違いまして住宅地の場合、需要は住んでいる方が全てであり、その絶対量が減っていくということは基本的には空き地・空き家率が上昇すると考えた方が妥当だと思います。

それから都市部の住宅地に比べてどちらに対する影響が大きいかという風に考えますと、高齢者が増えるということは、高齢者の一定割合は交通弱者にあります。交通弱者になるということは、郊外の住宅地に住むということは、郊外の住宅地は車中心の生活が強いられますので、都心部に移る方も増えるのではないかと思います。

それから、政策的に都心中心の政策が今は採られています。と言いますのは、世界的に環境保全が問題になっていまして、CO2の削減であるとか、地球温暖化の防止がテーマになっています。そういう中で、町をコンパクトにすること、あるいは、職住接近を推進する政策がテーマになっていまして中心部を再生するメニューは沢山ありますけれども、郊外住宅地については、ほとんどメニューがないということで、今後も都心部の再生が中心になっていきます。そうすると一定の割合は、郊外住宅から都心部に移るだろうと思われま



最後に、これは、現在、疲弊する団地と周辺にある普通の団地のデータを集めまして、どういう要因が空地化率と相関が高いかという関係を推計したものです。右に長い方ほど影響が高いことになっています。



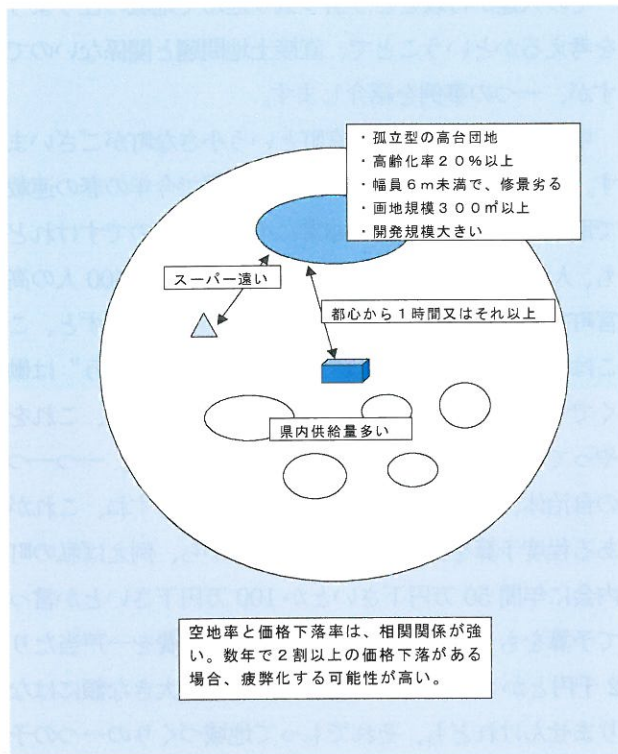
- ・高齢化率については、ほとんど全ての団地で、高齢化率が高い方が空地率は高い。
- ・特殊要因というのは、これは学区の名声でありますとかそういうものを数値化してデータに入れたものです。そういう地域の名声がある方が空地化率は低くなります。
- ・周辺に供給量が多い方が空地化率は高くなる。
- ・画地規模は 300 m²を超えた画地については疲弊する可能性が高い。
- ・地勢は、高台と平坦地とを比べると、高台の方が疲弊する可能性が高い。
- ・開発規模は 50ha 位までは影響ありませんが、50ha を超えて 100ha 位になってくると、空地化の可能性が高い。
- ・街路修景というのは、歩道があるとか植栽がしてあるとかいうような見た目を数値化して分析したものですけれども、道路幅員と併せて考えますと、幅員が 6 m以下で街路周景が劣る団地の方が

空地する可能性が高い。

・それからスーパーは、接近条件が悪い方が、空地化率が高い。

・都心接近は、意外に相関関係としては強く出てきませんでした。これは、元々のデータが都心から40分から1時間超位のデータを集めたので、データ自体の格差が小さいため強く出てこなかったのかと思います。但し、都心から1時間を超えた場合には空地化率というのは、極めて高くなっていきます。

今の分析をイメージ化しますと、都心から1時間以上でスーパーが遠い、あるいは地域的に供給量が多い地域の中で孤立型の高台の団地、それから幅員6m未満で修景が劣る団地、画地規模が300㎡以上の団地、それから開発規模が50haを超える様な団地は疲弊する可能性が高い。あと高齢化率が20%以上の場合で空地化率は急上昇いたします。



以上が私の内容です。短期的には空地が増えていまして、将来的にも空地が増えるだろうとの予測ですが、将来を予測して解決策を考えるというのは難しいものですから、今日のディスカッションの中では、方向性を話しあって頂ければ良いのかなと思います。以上です。

田村

有難うございました。パネラーの皆さん、再登壇お願いします。宜しくお願いします。今、鑑定士協会側の方から特に一つの現象として住宅団地の空地率、空き地が多いということの問題が出てきたのですけれども、果たして空き地が多いことが問題になるのか、いやそんなこと問題にならないよというような考え方もあるかと思えます。

先ほどの商業地と比べて住宅地については、例えば私ならこういう所に住みたいとか、住宅を選ぶ場合に私ならこういう点を重視する、利便性を重視するか、例えば環境を重視するかと言ったような様々な考え方があります。先ほどまでの話は、人口減というこれからの社会の中でややもすればちょっと暗い話も多かったのですけれども、先ほどマリさんの話の中でも、団塊の世代の方がこれからどういう町に住むかという選択肢があるというお話もございました。ここでは時間が押し迫っておりますけれども、各パネラーの皆さんに個人個人の意見で結構なので、自分が今後住宅を持つならどういう所に住みたいか、あるいは、今私が住んでいる町はこんなところが良いのだという事を語って頂いて、それが住宅地の再生の一つのヒントとなればと思っております。

それではまず安川さんの方からお願いします。

安川

今、現状報告にありましたように、現状報告はかなり定量化していて、全体の傾向、これは非常によく説明なさっていましたけれども、具体的に現場はどうなっているのか、と言うところをまずきちんと抑えておく必要があるのだと思うのです。これなくして、今後、住宅地の在り方はこういう方向が良いかというのは、なかなか言い難いかと思います。

それで一つ事例を挙げます。観光地の長崎市。長崎市にグラバー邸というのがあります。ここに斜行エレベーターが出来たというのは新聞報道等でご存知だとは思いますが、長崎はご存知のように坂の町ですから、ずっと高台に住宅が張り付いています。

グラバー邸の横に箱のようなエレベーターが下から坂の上まで上がったり、下りたりしているのですが、なぜ作ったかという、これは別に観光客用に作った訳ではないのです。高台に住んでいる人達が、どんどん歳を取ってきて坂を上がっていくのが大変なものですから、それでエレベーターに乗って下さいということで、斜面をぐっと上がっていく斜高エレベーターを作った訳ですね。

この斜行エレベーターに象徴されますように、長崎市は先程の現状報告にありましたような住宅地の問題で時代を先取りした形で、厳しい現状に直面しております。というのも高台に住んでいる人達が歳をとってきて、高台での生活が億劫になってきたと。足腰が弱くなって、上がったり下りたりが大変だということでどんどん下に降りて来ている訳ですよ。ダウンタウンの平地の方です。中心部に。だからどんどんマンションが建っています。その結果、高台の方に住んでいた人達が出ていったあとの住宅がどうなっているかという、当然空き家になるわけです。この空き家が、今500所帯、500軒もの空き家が長崎市の高台にあるのです。長崎市は環境面、防災面を心配している。いつ火事になるかわからない。防犯面については、そこが不良少年たちの溜まり場と言いますか、ねぐらになってはいけない、犯罪の一つの拠点になってもいけないということで非常に頭を悩ませています。しかし基本的には家は個人の財産ですから、勝手に行政がどうこうしても良いものか、ということで来年の3月までに、つまり今年度中に勉強しましょうと。これをいかにすべきかということ来年度の3月に方向を出したいということで今取り組んでいます。

これは非常に象徴的に出ている事例ですけども、さっきの現状報告にもありましたように高台にあるところが、疲弊度が高いというのはまさにピッチシの事例です。



とにかく、人口が減ってくる、高齢化が進んでいる。景気が悪いとどんどん人は中心部に集まるわけですね。だから、さっきの商業地に出てきた問題点が住宅地にも同じ様な影を落としている。だから、これを政策的には都心の方に皆さん移って下さいと。マンションと高層住宅に住んだ方が利便性もあって防犯上も良いですよというのが一般的な方向ですけども、中には、自分は郊外に住みたいという人もいますね。

じゃあどうするか。放っておくとどんどん空地が増えて虫食い状態になってゴーストタウンみたいになるということで、私は土地の問題、地価の問題を考える時は、経済の問題だけでなく、結局、最初の話に戻るのですが、人間の意識の問題だと思うのです。意識をどう変えていくか。ですから、「ニュータウンの後遺症」というのが紹介されましたけれども、地域をどう作っていくかというのは、そこに住んでいる人がまず基本的に主役にならなくては行けないと。

その人達が行政をどう引っ張り込んで地域の在りようを考えるかということで、直接土地問題と関係ないのですが、一つの事例を紹介します。

中国地方の広島県に高宮町という小さな町がございます。この高宮町というのは西日本新聞で今年の春の連載で取り上げたのですが、非常に小さな町なんですけれども、人口が4500人しかいないのです。人口4500人の高宮町で今どういうことをやっているかといいますと、ここは官と民の協働、“きょう”は協力の協、“どう”は働くですね、英語でいうとコラボレーションです、これを行っている。基本的には町内分権なんですよ、一つ一つの自治体、いわゆる町内会みたいなものですね、これがある程度予算を持つわけですよ。町から、例えば私の町内会に年間50万円下さいとか100万円下さいとか言って予算をもらう訳です。そして、町内会費を戸当たり2千円とか3千円とか、額としてはそう大きな額にはなりませんけれども、それでもって地域づくりの一つの予算を作る訳ですね。一つの町内分権なんですよ。町からある程度予算を貰います、そして、皆がお金を持ち寄ってそれをプールします。そのお金を元にして自分達の町をこんな風につくって行きましょうと。ここの道路が狭い、だからこれを拡幅したいと、だから、田中さんあなたのところがちょっと土地を提供してくれませんか、

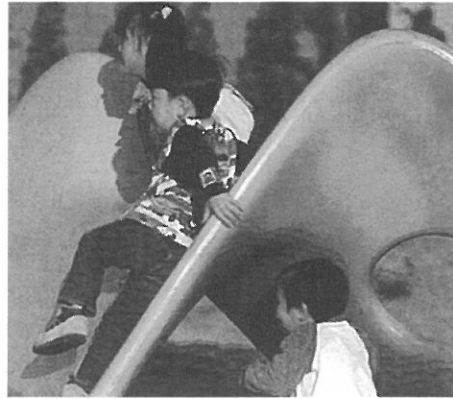
す。



そこにはそういう新たに植えたパームツリーみたいなものはあるのですが、この奥の大きな木は原生木です。木というのは年が経ったものというのは、圧倒的な存在感があつて公園の周りでは非常に迫力があるという風なことになっています。こういう公園の照明器具も基本的にはデザインされたものを使っています。



次お願いします。



通りの脇には児童公園も含めて公園はいっぱいありまして、子供達がそこで遊んでいると、遊んでいるのを見ながらお母さんたちが横で談笑しているみたいな風景です。次、お願いします。



これは公園と接しない各住戸の前の通りなのですが、例えば上の写真ですが、お母さんと娘さんが通りを掃除しているとか、その下は歩道に隣接している宅地なのですが、公園に負けない位、それぞれの家の方達が手入れをされて、もの凄く花とかが道路の方に見えるようになっているとか、それぞれガーデニングを行い、住んでいる方がディスプレイしているみたいに自慢げにガーデニングをやっているということが見られます。

ここの環境を保全する方法として、先ほど言いました21の公園というのは、土地は公共に帰属しているのですが、上に生えています木だとか遊具とかは管理組合法人ということで皆で持っている訳ですね。住民の人が皆で持っています。それと公共の公園にすると例えば

年に一回しか掃除が来ないとか、樹木のメンテナンスがそんなに出来ないとかいうこともありまして、ここは一軒当たり3千円位を取ってこういうふうな形で花を活けたりしている



というような管理の仕方を行っています。ご覧のとおりで花が溢れる通りの公園という感じになっています。その中で、これは我々が建売住宅として売ったのですが、

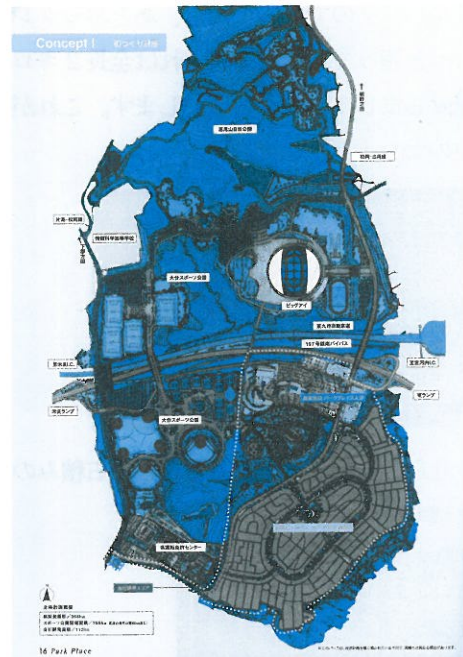


こんな中国料理の店をやられるとか、こういう風にギャラリー喫茶店みたいなものをやられている方とか、



自然発生的に出て来ましてこの辺りが住んでいる皆さんのコミュニティーの中心となっているというような事例です。

もう一つは、“パークプレイス大分” というかなり大きな、・・・先ほど50ha以上の住宅団地は空地率が多くなるというレポートにショックを受けているのですが・・・これは非常に大きな30万坪の住宅街区の開発です。



約2000区画を売り出すということです。今のところ、大分の戸建住宅の市場が大体年400戸位なのですが、200戸位ずつ、いわゆる一人勝ちの状態です。

ここで一番に考えたのが、先程スーパーの近接という条件もレポートで指摘されていましたが、まず私共、こういう利便施設を先に作るべきではないかということで、これはかなり大きな商業施設なのですが、



これを作りました。商業施設の中にはこういう公園的なものもあって、

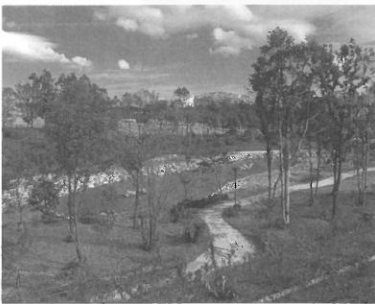


これも子供達が遊んでいるみたいなこと、住宅地の中に入りますと、先ほどの宗像コモンと同じ様に、真ん中に

セントラルパークのかい公園と、あとネックレスのよ
うにぐるっと廻っている公園（これは全長2キロある）
を厚く配置しまして、次をお願いします。これが先ほど
の真ん中のセントラル公園です。



これはせせらぎを残すということで自然石積みの川原を
そのまま残したという例です。



ここでも同じ様に原生木を移植してまして、それをそ
のまま公園に移植したということです。



その次の写真ですけれども、これは開発の前にどんぐり
を拾っているところです。



どんぐりを拾って、それを写真のように苗木にして、こ
れをまた今の新しい住宅地に



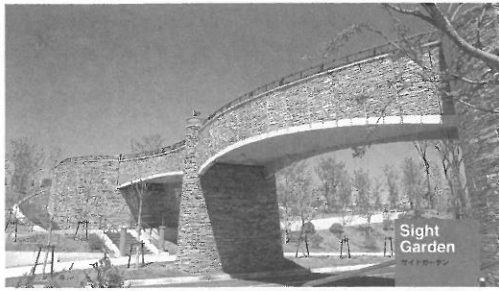
移植するということで、このあたりの仕掛けと言いま
すか、ここで我々は「私達の町づくりは、どんぐりを拾う
ことから始めました」というようなことを一つのキャッ
チフレーズでやっていたのですけれども、こういう風な
ことというのを、買われたお客様それぞれが、その歴史
とか色々なことを含めて誇りを持って頂けて、販売の結
果になっているのではないかなと思います。次お願いま
す。



公園、これもおしどりが来る公園なのですけれども、
これもそのまま修景して残しました。次の写真がネック
レスパークの通りの状況です。



とにかくこの原生木というのが先ほど言いましたけれ
ども、後ろの家が隠れて見えない位になっているので
すが、かなり存在感があって、本当にこの通りは皆さんの
憩いの広場的なものになっています。ある部分ではこ
ういう見晴らしの公園があったり、子供がこういう風に遊
んだり、こういう風な噴水を作って子供達が遊んでい
るところですね。



先ほどの宗像コモンもそうですし、大分のパークサイドシティもそうなのですけども、我々が販売の為、現地で公園なり道を歩いていると「おはようございます」とか「こんにちは」と、必ずこの子供達は私たちに挨拶してくれるのですね。恐らく遊んでいる子供達は、いつか親離れをして出て行っても、またここに帰ってくるのではなかろうかという風に期待しております。以上です。

田村

有難うございました。今二つの団地の素晴らしいハード面でのお話をして頂いたのですけれども、例えば、パークプレイス大分の方で住民の方達のルール作りというか、例えばマンションに管理組合みたいなものがございませぬ、大分の場合も一戸建ての住宅団地なのですけども、そういう管理組合みたいなものがあるのでは

か。

津田

はい、管理組合法人で所有しています。宗像コモンでは、公園の土地の所有権は市に帰属させたのですけれども、大分では全て管理組合法人の所有になっています。住民の皆さんが土地も上物も含めて全部所有しているということです。それで自分の持ち物ですから月3千円位の共益費を払って皆さんで管理をしていきましょうよというようなことについては、今のところはある程度は合意を頂いているところです。

田村

そういった意味では意識改革もあるのだということですね。有難うございました。お待たせしました、岩永さんの方お願いします。

岩永

住宅の敷地面積に対する満足度、28%程度の低位に止まっていますね。土地が高騰したことで、一戸当たりの敷地面積が狭くなりましたが、生活者は我慢して住んでいたと思います。このような住宅地域では、仮に、隣接地が廉価な価格で提供されれば、購入の動きにつながる事になると考えられます。

熊本県で、14歳未満の人口が、この10年間で14万人減少し、出生率は1.4人と低い水準にあります。住宅地の需要は減少し、廉価な価格で放出されることになり、宅地面積100坪のゆとりのある敷地が標準になると予測します。

他方、住宅地間の格差が拡大し、条件が良く優位にある地域に住まいは集中することになると考えられます。コンセプトがない住宅地、差別化が出来ない住宅地は空洞化することになります。しかしながら、このような地区も土地価格が低下すれば、広い敷地に魅力がある層には見直されることにもなると考えられます。

中心市街地を住宅環境として見ますと、中心市街地区の再編のチャンスになるかもしれないと思います。前にご説明したようなヨーロッパの都市部には中高層の建物が並び、1階は商業、オフィス施設であり、地上階より上の部分は、居住スペースとして活用され、公園、道路部分が広く取られ、都市空間をゆたつりしたものになっています。中心市街地にもこれからこのような発想も必要と考えられます。



広い敷地を求める人達は郊外へ、利便性を求める人達は、中心市街地にと土地が潤沢に供給されれば、それぞれの価値観に応じて、新たな移動がおきるのではないかと思います。最近の動きをみても、1960年以前に住まいを建設された建物のメンテナンス時期が到来していますが、当時、中心市街の土地価格が高いため、郊外に転出された方が中心部に戻られるケースや、老後は便利な中心市街地に住まいを求めたいと希望されるケースも見受

けられてきました。

また、自然環境を求められる方は、少々利便性が悪くても郊外の広い土地を求められるようです。このようなニーズに応えるための土地の流動化は、不良債権処理の過程で、中心市街地や郊外の遊休土地が放出されることで解決されるかもしれませんが、基本は、生活者の住宅地に対する要望が多様化していく中で、このようなニーズをマッチングさせる機能を充実することが必要ではないかと思います。いずれにしても、土地の動きを活性化させるには、不動産業界だけでなく、福祉関連施設や公的機能、商店街との連携強化により、複雑、多様化する生活者のニーズに応えられる機能を提供することが重要と考えられます。環境変化に合わせ、業界もそのニーズの多様化に合わせ変ることが求められます。

田村

有難うございました。選択の多様性ということによってこういう地価の下落というのは、一つのチャンスになるじゃないかということでした。私のコーディネーターが、非常に経済効率が悪いと言いますか、パネラーの方で一番お金が掛かっているマリさんに話を聞く時間がなくなって非常に申し訳ないのですが、最後の締めということでアメリカと言いますか、他の海外の例、住宅に対する意識の違いということでお願いいたします。

マリ・クリスティーヌ

何を言い出すのかと思ってドキッとしましたけれども(笑)。

私は、とても簡単に説明する例の一つに、私の父が55歳でリタイヤしたのですね。今年の5月に76歳で亡くなりまして、ですけどリタイヤして76までの間に家を5軒変わったのです。

それで、今年新しい家をもう一軒買い換えようとしたところに他界したのですけれども、アメリカの家に対する認識というのは日本と違うのですね。ですから、建物を買うということは自分にとって一生の買い物じゃない訳で、むしろ自分のライフスタイルにあった形で買い換えしていく訳なのです。

日本の場合ですと家を買うと土地にしか値段が付いていないわけですから、家をどんなに良くしていても、地域の景観をもっと良くするために自分の家の周りの景

観をよくして行っても、価値が上がらないというところに私は一番大きな問題点があるのではないかと思うのですね。その地域によって、景観が良かったり、または自分が住んでいる家が今までは例えばタイル張りの床だったならば、それを今度は檜の木に変えたということだけで値段が2千ドル3千ドルも家の価値が上がって行く訳なのです。それで、もし、玄関の所に大理石を入れたらそれで価値が上がる。だから、今度売却して売るときには、その値段がそのままついた形で家の価値というのは上がって行く訳ですから家に投資をしようとする訳なのです。庭を綺麗にして木が大きく育ってくれたならばよりプラス価値になる訳なのです。

ですから日本もある意味では、発想の転換というのがとても大事だと思いますので、むしろ九州のクオリティーオブライフというのは非常に高い。なんでだろうと、先程津田さんが見せて下さったような住宅が沢山あって、そういう意味で点が線になって、それが面になることによって地域のクオリティーオブライフというものがある意味では付加価値になっていくと思うのです。クオリティーオブライフというものが高くなるのが付加価値として考えるのならば、目に見えない物理的にこれがいくらという品物をお金に置き換えるのではなくて、品物にくっついてくる付加価値にも価値があるという認識の中で不動産というものが一つの自分にとっての投資になっていくという認識の中で、私は土地というものは、別の生き方をしているのではないかなと思うのです。

ですから、地域コミュニティの中で、ボランティアをすることの中でとても大事なものは、ただ体で活動するのではなくて、自分の家とか住宅の見え方というものにその自分のボランティア活動をそこに置き換えた時に見える方が美しい、綺麗だから町並みが良くて、じゃあここに住んでみたいと、だから買った時よりはここの地域が良くなったね。だから値段が上がってきたということの中で自分にとってとても大事な財産になっていくと思います。

ですから、ぜひ、私は不動産というものを考えるときに、ただ何mいくら価値ということではなくて、むしろ生活することの環境にも価値があるということをもう一回考えなおす時期に日本が来ているのではないかなと

いう感じがします。

田村

有難うございました。今のお話の中で商業地のところでもお話頂きましたけれども、コミュニティが大事だということの中で私共不動産鑑定士というのは価格をつけていますけれども、価格というのは結果であってその前の環境づくり、町づくりというのが大切だということです。最後に私の方からコーディネーターの役目ということで纏めをやらせて頂きます。

今日は、商業地・住宅地二つのテーマで話を進めて来たのですけれども、パネラーの皆さんのお話を聞いても判るとおり、町づくりということなのですね。

詳しくは話す時間がないのですけれども、私为本日の纏めをやるにあたって、キーワードとしては先ほど意識改革という言葉がたくさん出てきましたけれども、痛みを伴う意識改革、こういうものは地域再生というものには必要ではないだろうか。これがこれからの日本を作っていくのではないだろうかということで考えております。

それから、今日、せっかくマリさんが見えになっておりますけれども、私は先日ある本でマリさんのお父上様が常々マリさんに言っていた言葉ということで、

「be useful 世の中の役に立つ人間になれ」、ということをおっしゃっていたそうです。

まさに不動産の問題もそうなので土地自体と言いますか、人間が土地を利用するわけですから、どういう意識で土地を使うかということ、あるいはどういう意識で地域に貢献していくかということが大事で、今日は不動産鑑定士の皆さんも多いですけれどもこれと同じで、ただ価格を出すだけでなく、地域貢献ということで、一つの例として町づくりに積極的に参加して頂くことがこれからの不動産鑑定士の在り方ではないか、そういうことになっていくのではないかなと思っております。

非常に拙いコーディネーターで一応時間内になんとか終わることが出来ました、パネラーの皆さんご協力有難うございました。

これでパネルディスカッションを終わります。