

## 論点4 「土地に奪われた生活空間の豊かさ」

1997/8

ハリウッド映画で見る「緑あふれる広い道路」、「広い芝生の庭と大きな家」、「しやれた個室に秘書付きのオフィス」、週末は湖畔の別荘で過ごそうか、キャンピングカーで釣りに出かけようか。一度は夢見た「先進国の豊かな生活」である。上を見ればきりが無い話であり、実際に日本はいろんな意味で豊かな国だと思う。しかし、こと不動産に限っていえば、どうも実感が薄いのである。それは言葉を換えれば「空間の貧しさ」なのではないだろうか？

ウサギ小屋に例えられる「狭さ」は「土地が高い」から仕方がない、と日本人の誰もがうなずく。年収の5倍の住宅は、サラリーマンの支払能力の上限を示す。その中に土地価格が占める割合は当然高い。生活空間としての建物へはその残りの予算でまかなわなければならないため「狭く」なる。オフィスなどの業務施設も同じことがいえる。バブル時 NY 市でのビルプロジェクトの投資額は土地1：建物9、東京では逆の土地9：建物1といわれていた。つまり、日本人の生活空間の豊かさは、世界一の地価に吸い取られてしまった、というのはこじ付けだろうか。

定期借地権の導入で日本でも地価の反映が少ない定借マンションが供給され始めた。規制緩和でさらに定期借家権の導入が議論されている。住宅の分野では「家族向けの大型賃貸住宅」の供給が促進され、購入ではなく賃借による生活空間の確保が期待されている。3LDK を超える優良な貸し家がほとんどないことに気づいている人は多いはずだ。ファミリー向け住宅は分譲（購入）しか選択肢がなかった現実が生活空間を貧しいものになっているという因果関係が見えてくる。このような不動産環境を次の世代に引き継がないためにも、今それに気づいた我々が布石を打つべきではないだろうか。子供たちの幸せが再び土地に奪い取られないためにも。