

## 人口問題は住宅問題

小生が住んでいる所(さいたま市浦和区)から数百メートル離れた住宅街にマンションが出来た。駅から7分、都心までは約50分かかる。住宅街の真ん中とあって、住民の建設反対運動も起こった。しかしともかくもマンションは立ち上がって行き、小生の家のすぐそばにモデルルームが出来た。一度冷やかして行ってみて驚いた。現在のモデルルームは全てレンタル会社からの借り物になっているのだという。家具も食器も、家電製品もおまけに建物までユニット式のレンタルということなのだ。そしてもっと驚いたのはその価格である。一番大きなタイプが85㎡弱で約6,000万円、小さなものでは約71㎡強で4,550万円だという。85㎡だと、かろうじて4LDKが確保できるというものの、いかにもきつい。71㎡では3LDKとうたっているがモデルルームは2LDK、リビングセットとダイニングセットを置くと足の踏み場もない。4LDKであれば家族5人で何とか生活できるが、3LDKとなると家族4人が限界であろう。しかもこれで4,550万円。1,000万円を現金で用意しても3,000万円以上のローンを組まなければならない。勤務先が近ければいいけれども、都心のオフィスまで通うとなると1時間は見ておかなければならない場所である。一体どんな人が買うのだろうか。3,000万円以上のローンともなれば、30年で返済するとしても年で150万円強の返済が必要であり、固定資産税やマンションの管理費、補修積立金の負担も出てくるから、年間の住宅費の負担は200万円を超えてしまうだろう。そうすると逆算すれば、年収800万円以上、出来れば1,000万円程度の年収がなければ、まずどこかで破綻する。人口が減少し、既に空き屋率が20%を越えようとしている現在、家を持つことにそれだけの価値があるというのだろうか。

★ ★ ★ ★ ★

小生の家には不動産業者からよく電話がかかってくる。「どこどこのマンションをお売りになりませんか」という誘いである。そんなものはもう20年も前に売ってしまった。一体彼らは何を見てこんな勧誘をしているのだろうか。よほど古いか、いい加減な名簿業者が作ったリストなのだろう。バブル以来、不動産は多少の波はあるものの、総じて値下がり傾向にある。ところがこのところの低金利と円安とオリンピックで、外国人が、日本の不動産に目を付け出した。近隣国には見かけ以上に政情が不安定で、いつか亡命する事態になりかねないと、案じている国民も少なくないのだろう。それと政府の円安誘導で、一部企業が業績を回復しているところも出て来た。このため不動産会社が急遽、胎動し始めたのである。

もともと不動産業は、景気が悪くなるといわば死んだふりをして、活動を停止し、景気が回復してくると急に起き出して営業を開始する所が多い。正社員は殆どいない、歩合制の非正規雇用で成り立っている業者が多いのもこの業界の特徴である。ところが現状では売り物件がそれほど多いわけではない。その上、不動産

の利益は、5年以内の短期譲渡の場合、自宅以外の売買利益は税金も高く、右から左へころがした所で、正味の利益は多寡が知れているから、不動産は売買するよりも、賃貸に出して利回りが一般の金利以上に廻ればいいと思っている人も増えているのである。またアメリカなどではこの考え方が強い。ところがこれに対して、今が儲け時とばかりに動き回る不動産業者は、一件の売り物件に対して、アリンコのように群がる。このため物件の取りっこが起きて、結果、値が吊り上げられ、これに嵌められて売る個人も増えてきているのが現状のようである。そしてマンションの分譲販売業者も、実情を見誤って、高額マンションを売り始めたのだろう。

★ ★ ★ ★ ★

一方、もう数ヶ月売れない建売住宅が近所にある。5,060万円で売られていたが、ついに4,760万円に値引きされた。となると不動産は2015年4月頃を境に、既にピークを打った感がなくもない。この物件とて、100㎡弱の土地に3階建ての家があるものの、南側にはもう一軒分の空き地があり、日照の保証はまるでない。しかも北側にはもう一軒分の空き地がある。となると、ここは単なる一戸建てで、庭もなければ、風も通らない、いわば名ばかりの住宅で、まだマンションの方がいいかもしれない。こうしたミニ開発は業者の規模も小さく、1軒作って、その売却代金で次ぎの1軒を作り、その連続で5~6軒を作って終わる。従って敷地全体のビジョンはなく、販売が行き詰まれば値引きしてでも現金を回収しなければ、次が進まない。こんなミニ開発が小生の居住エリアでは増えているのが現状である。駐車スペースをまとめて日照を確保したり、全体のデザイン的な美しさを確保しよう、などという発想はまるでない。建売分譲住宅としては、かなりリスクな物件ではある。

★ ★ ★ ★ ★

ところで5,000万円も6,000万円もする物件は、どういう人間が買っているのだろうか。まず年収1,000万円以上なければ購入できないだろう。日本人の平均年収は450万円程度である。となると一流会社の部課長以上ということになる。さもないと親なりの援助があるか、都心部のマンションが高値で売れて資金が出来たのだろうか。それとも夫婦共働きで、同等の収入が保証されている家庭であろうか。しかしこの程度の家で育てられる子供の数はせいぜい2人であって、3人はスペース的にはかなり無理がある。となると日本の人口問題はつまり住宅問題ということになってくる。平均的には子供2人が限界なのである。地方へ行けば地価は下がって、住宅もマンションも、もう少し安価になるだろう。しかし地方へ行けば同時に所得も低くなっていくというのが一般的である。

もはや人口減少問題は突破口が見えない。それに夫婦共働きはこうした住宅問題を解決せんがために、我々庶民が何とか到達した出口であって、すべてが夫婦共働きを是と考えているのではないように思う。政府が真剣に取り組まなければならない問題は、人口問題よりもこの住宅問題ではないかと小生は考える。しかも小生が居住する埼玉県は、少子高齢化が日本一の速度で進行しているのだという。

人口が今後増加に転ずるとしたら、20年から30年たって、住宅の空家率が極端に増加し、家賃が大幅に下落、借家の方が所有するよりもずっと有利と皆が認識する時代になってからということになるのではなかろうか。団塊の世代はすべての人々が、住宅の取得に給与の大半を費やした。団塊ジュニアはこの団塊の世代の介護に今後は右往左往することになるだろう。そして団塊3代目にして、やっと安定した住宅環境が得られるようになると思われたが、どうやらこれも絵に描いた餅だったようだ。この世代に今後重くのしかかってくる課題は、1,000兆円にも及ぶ行政側の借金と、既に老化してガタガタになったインフラの再構築であろう。となると税負担の増加がさらに所得水準を引き下げ、住宅の取得は遠ざかる。政府要人はとかく思いつきで答弁する傾向にあるが、しっかりと国民の現状の分析を行ってから発言して欲しい。もはや人口問題の担当大臣は住宅問題の担当大臣を兼務して、夫婦共働きをしなくても住宅を取得したり、住宅を賃借できるだけの生活レベルを保障して欲しい。政府が夫婦共働きを奨励するかのとき政策を多く打ち出しているのも、実は人口減により勤労者が減って、GNPが減少傾向にある日本経済の穴埋めのために、利用されているということも、世の女性たちは忘れてはならないだろう。

★ ★ ★ ★ ★

長野県の南部には、こうした子育てが出来て、着実に若い世代が育っている村がある。飯田市の南、天竜川の右岸に位置する下伊那郡下條村、人口は4,100人ほどの山村である。村の約7割を山林が占め、平坦地は極めて少ない。宅地面積はわずか3%ほどで、天竜川の河岸段丘上に集落が散在する。傾斜地ばかりで農地も少なく、村の主産品といえば、果樹や蕎麦などごく限られている。

ガソリンスタンドの経営者だった伊藤喜平村長は1992年に就任後まず徹底的な行政改革を行い、村の職員を半数近くに削減して人件費のスリム化に務めた。さらに道路整備などに関しては、村が材料や資材をそろえて、工事は村民が行う『資材支給事業』という新たな方式を採用して、住民の労働力で、工事を行って出費を徹底的に削減したのである。そしてここから生まれた1億5,000万円の財源により、1997年より『若者定住促進住宅』の建設に取り掛かった。既に子供がいるか、結婚の予定がある、という若い世代に対して、**2LDK20坪の車庫2台つき住宅を、月34,000円の家賃で貸し出す**ことで、若い世代を優遇することに務めた。これが魅力で都心周辺からこの地に移り住んだ家族は350世帯に及ぶ。そして村はこうした若い家族に条件をつけた。村の数々のイベントに参加するというのが、その条件である。こうしたイベントに参加することにより、村の人たちと家族ぐるみの付き合いを通して村へと溶け込み、村から孤立するのを避けたのである。おかげでこの村に馴染めず、追われるように村を出てゆく家族はいないという。こうした作戦は見事に成功して、辺鄙な地でありながら今では人口の減少も殆どなく、各家庭の出生率も全国平均の1.5を大きく上回り、ほぼ2以上を確保している。しかもこの村

では高校卒業までの医療費を無料化し、村営保育所の保育料の引き下げ、義務教育の給食費 40%補助などを実施して、若い人たちの生活を側面から援助している。2012年度からは戸建ての建設費の 10%を補助する事業(45 歳未満が対象で、上限 100 万円)を実施しているという。同村では出産・育児を望む入居者が各地から集まった結果、年少人口(0~14 歳)の比率は 16.8%となり、長野県トップとなった(2010 年)。

『子供を育てられる環境』さえ整えば、子供を産みたいと思う若者が少なくないことを図らずもこの村は証明している。しかし残念ながら今の政権は、根本である住宅問題を解決しようという意識もなければ知恵もない。ただ保育所を増やす等、相変わらずハコ物に執着している有様である。現在の状況はハコ物よりも、保育士の給与の方が大きな問題であることにも、そっぽを向いている。

保育士は毎年 5 万人程度増加している。ところが保育士になるものはあまりいない。重労働であるのに、給与があまりにも安いからである。しかも保育士の資格を持っていながら保育士になっていない、いわば潜在保育士は 70 万人にも達する。これも割に合わない労働環境のためである。保育士の月当りの給与は、平均で 21 万円程度だという。しかも労働時間はほぼ毎日 10 時間、いわば毎日 3 時間のサービス残業を行っているという計算である。仮に 1 時間の残業代を 1,500 円として計算すれば、9 万円がサービス残業代になる。つまり月当りの給与は 30 万円程度が妥当という事になるだろう。

★ ★ ★ ★ ★

2015 年度は景気が回復傾向にあり、国債の発行額も減少するらしい。喜ばしいことではある。これに伴って政府は貧しい高齢者に 3 万円ずつ、支給することを思いついた。しかしこの真の目的は、貧しい高齢者の救済ではない。参議院選挙が近くなっているための『バラマキ』である。だから TPP(環太平洋戦略的経済連携協定)に伴う農家の損失等に対しても予算の確保に乗り出している。これも選挙対策である。マスコミがしばしば首相に衆参両院同日選挙への質問を投げかけているのも実はこのためである。勿論現段階では、首相は強く否定している。しかしその方が有利と見れば、間違いなく衆参両院同日選挙という事になるのだろう。

どこの国でも大同小異とは思いますが、民主主義はとかく政権側が、票を得んがための民主主義に成り代わっている。国家の利益よりも国民の利益よりも、与党による、与党のための、与党の政治に墮落している感がある。

我が国では残念ながら人民の『自由と権利』のための革命はなかった。日本人は世界でも最も従順な民族であり、秩序を重んずる民族であったからだろうか。それとも 1 国家 1 民族の特殊性だったからだろうか。極めて保守的な民族だったからだろうか。いつも急激な変革を望まなかった。これは良い所でもあるが、とかく外交となると、中国やロシア、そして北朝鮮にもかなわない。借りてきた猫のような有様である。どこを向いても二世、三世の『ボンボン政治家』ばかりだからかも知れない。それとも単に強力な軍隊を持たないためなのだろうか。なんとも情け

ない国なのである。まず我々一人ひとりが、自分の意見を主張することから始めなければならないように思う。

★ ★ ★ ★ ★

過日さる自民党議員の政治集会に参加してみたところ、集っていたのは意外にも女性が多く、ほとんどが地元の地主層の婦人であることを教えられた。もはや自民党政権に住宅問題を語る資格はないような気さえした。こうした人たちが自民党を支えているのはよしとして、その自民党とお隣の中国人が今の日本の地価を支えている。あと50年中国が現状を維持出来れば、日本の不動産の大半は中国人に買い占められるだろう。中国では不動産の所有が許されていない。この反動で国外に不動産を持つとする中国人は極めて多いからである。都心の高層マンションのオーナーも中国人が増えているという。しかも彼らには管理費や修繕積立金に対する意識が薄い。管理費等の滞納も多いという。しかも管理会社は、外国に支払いを請求するようなことは、言語の問題や社会習慣の違いもあってなかなか出来ない。この先のマンションの質の低下が見えてきている。政府は、まずこの問題を早急に解決すべきだろう。北海道では水源地帯を中国人に買い占められて、不安が広がっている。

★ ★ ★ ★ ★

小生は土地の固定資産税は個人が国土を利用するために国家に支払う地代だと考えている。相続税はそれを継続するためのいわば更新料である。ところが日本での土地意識は所有意識が強く、自分の土地は自分のものとの概念が、公共施設の建設や、市街地の再開発、現在では農地の統合による機械の導入、更には道路建設等の大いなる足枷にもなっているように見える。この該当地が外国人所有であった場合、政府はどうやって交渉するつもりなのだろうか。『国土』があつて『国家』である。政府は国土を外国人に売り渡すことに対して、いかなる意識を持っているのか疑いたくなる。そして我々日本人にしても、我々は国土の一部を国家から借用しているということを忘れてはならないのだろう。それ故固定資産税という名称からして間違っている。国土使用料に改めるべきではないかと、時々考えるのである。2016年国民に背番号が付いた。645年『大化の改新』以来の『公地・公民』の、公地はさておき公民の方は既に開始されたのである。国民背番号化で、国民のすべての個人情報に国家が握ることになる。学歴から職歴、病歴、もちろん結婚歴や離婚歴、更には借金のありなしや株式の所有状況まで、確定申告等の資料から、国家の管理下に置かれることになるだろう。そしてこうした情報は、間違いなくハッカーのターゲットになる。だが背番号の発送ですら満足に出来ないこの政権に、これを防御することはできないだろう。やがて国民背番号はごっそりと盗まれる。しかもその裏には外国の政府が絡んでいることを忘れてはならない。日本政府に最も欠けているものは、『ボンボン内閣』と公務員の努力ではないかと思うことも、しばしばなのである。