

## vol.1 旦那も賃貸

以前、30～40歳前半の主婦の方にご協力頂き、商品開発ミーティングを行った事がある。我々の商品を説明させて頂き、奥様方の目からどういう工夫を施せばより暮らしやすくなるか忌憚のないご意見を頂戴した訳だが、その話の流れとは別に、実はどうしても確認したい事が私にはあった。

LCA-Rという会社は「不動産を中心とした資産の資産価値を向上させる」というサービスを主に高付加価値賃貸住宅の提供を通じて行っている会社である。高付加価値賃貸住宅とは、従来よりも1割から2割増しの賃料設定が可能な賃貸住宅の事で、基本的には賃貸住宅を「仮住まい」ではなくずっと住み続ける住まいと考えている人、即ち、「賃貸永住派」向けの賃貸住宅のことである。我々が、このような事業を展開しているのは、日本の「住まい」が今一大転換期を迎えていると考えているからであり、そこに大きなビジネスチャンスが生まれると思っているからに他ならない。

バブル崩壊前まで、「住まい」に関して多くの日本人の頭の中には「住宅すごろく」とでも呼ぶのが相応しいある共通のフォーマットが存在した。つまり、社会に出て若いうちは、「仮住まい」の賃貸アパートで我慢。その間にお金を貯めて、40歳前後に分譲マンションを購入。50代で分譲マンションの転売と退職金を当てにして「終の棲家」たる一戸建てを手に入れる。「住まい」を軸にした人生設計において、このような流れが確固たる柱であるほとんどの人が受容していたのだ。

ところで、このような「住宅すごろく」を支えていたのは、疑いもなく当時世界で注目的であった「日本的経営方式」であり、土地は必ず値上がりするという不動産神話である。

「日本的経営方式」とは、ここでは「終身雇用」と「年功序列重視の賃金体系」の事を指す。一度雇用されれば、余程の事がないと退職まで雇用が保証され、かつ自身の業績の是非に左右される事もなく年齢とともに給与が上がっていく事を前提とすれば、<スタート「賃貸」上がり「一戸建て」>という「住宅すごろく」の選択は、極めて合理的な判断といえるだろう。また、同時に土地が必ず値上がりするならば、資産形成という点からもこれが理に適った判断であるというのは、論を待たない。

ところが、幸か不幸かバブルは崩壊した。結果、「住宅すごろく」を支えていた前提が反転したのである。「雇用」では「終身」ではなく「リストラ=首切り」が、「賃金」では「年功序列」ではなく「業績評価」がキーワードとして使われるようになった。土地は必ず「値上がり」ではなく「値下がり」するようになった。「住宅すごろく」は成り立たなくなった。

即ち、我々はバブルがはじけて以降、「住まい」に関する従来のフォーマットを書き換えなれないといけない状況に直面してきたのだ。

資産価値を期待できない不動産を、いつ解雇されるかわからない、しかも給与が安定しているとは言えない状況下で何故取得しなければならないのか？合理的期待形成に従えば、分譲にせよ一戸建てにせよ「住まい」の自己所有についてのデメリットが非常に大きくなる中、今後自己所有には拘らない「賃貸永住派」が増えるに違いない…。

我々は、上のような仮説の下、この事業に取り組む決意をしたのだ。ところが、一方でこういう声も聞こえてくる。「いやあ～俺は賃貸でも全然平気なんだけど、女房がさあー」「女は見栄っ張りな生き物なので、やっぱり、分譲とか一戸建てを欲しがらんだよ」

確かにそうかもしれない。女性には、そういう面が強いいや、強そうな気がする。「住まい」に関する主導権を奥様がお持ちな以上、女性にそういう思いが強いなら、「賃貸永住派」がこれから増えるというのも机上の空論に過ぎないのではないかとこのような不安が私の胸にはいつもあった。

そこで、話は冒頭に戻る。集まって頂いた奥様方に私が確認したかったのは、ずばり、「一生賃貸でもいいですか？それともやはり将来家を買いたいですか？」という事であった。ここで、断っておくと集まって頂いた皆さんの8割方が賃貸に住んでおられ、やはり8割方が兼業主婦。所謂「DINKS（子なし共働きの夫婦）」がそのうち3割いらっしやった。

この質問を切り出すなり、ある方（この方は「DINKS」だった）が次のように仰った。「例えば分譲を買うとして、その時共同名義にしないといけないんだけど、離婚する事になった時、財産分与で面倒な事になるから、賃貸でいい」一事も無げに彼女はそう言い放った。

考えもしない返答が返ってきたので、少々面喰った私が、「離婚する事は前提なんですか？」と冗談めかすと、別の女性が間髪入れず「そんな事わからないわよ。だって、これからどんなチャンスがあるかわからないんだから！」とのたまわれた。どうやら、彼女らの中ではなく離婚する事は、将来を考える上で現実的な選択肢の一つと認識されているらしい。

以降は、この認識を積極的に支援する意見のオンパレード。日頃溜めていたものを吐き出すかのように今までおとなしかったメンバーからも過激な(?)発言を頂戴し、最後を締めくくるかの如く、ある女性（この方はお子様がいらっしやった）が発言された一言は実に洒落ていた。曰く、

「…今の旦那も賃貸だからねえー」

それ以降、機会があれば色々なところで同じ質問をするのだが、さすがに旦那が賃貸発言には出くわさないものの、同様の反応を得る事が実に多い。

現状を鑑み、動かす事の出来ない将来に関する諸要因（少子高齢化等）を足しこんで考察すれば、今後「賃貸永住派」が増える事はほぼ必然と言えよう。そして、あにはからんや、それに対応する形でのフォーマットの更新は、多くの女性の中でもう済んでいるのである。「旦那も賃貸」という認識と共に。

私は、自分の認識が誤っていた事を素直に認めなければならない。「…俺はいいけど、女房がねえー」等と知っている男の方こそ、寧ろ現実的に即したフォーマットの見直しとその改訂がなされていないのだ。女性が見栄っ張りというのは、このケースにおいては完全な思い過ごしであったが、男性がその頭の固さ故に現実を直視しないのは、どうやら間違いなさそうだ。

そういう多くの世の殿方が、やはり奥方にとって「賃貸」扱いになるのは仕方ないように思える。諸般の状況を鑑みて、我々男性は、少なくとも「永住」してもらえる程度には維持メンテナンスを怠ってはならない、と強く思う。