

新建あいち

2026.3月号

新建愛知支部事務局：株式会社 宮工務店 気付

〒486-0904 春日井市宮町 1-11-25

URL <http://nu-ae.com> ホームページ (2022年4月～)

TEL 0568-34-7775 FAX 0568-34-7797

■ 愛知支部総会 ご案内

愛知支部会員の皆さまへ

立春の候、いかがお過ごしでしょうか？
3月14日に支部総会を開催し、愛知支部の今後の活動方針を決める予定です。総会後には、愛知支部の皆さんとで、「仕事を語る会」を行いたいと思います。ご自身の活動報告をして頂きます。他の方の仕事や様々な活動を聞くことで、何かのヒントや経験となることを目的にしています。

久しぶりの方も気軽にご参加下さい。
多くの会員のみなさんのご参加を心よりお待ちしております。

現在は、幹事会で支部の総括と方針の議論をしています。皆さんからのご意見も募集いたします。総会議案と委任状は後日お送りいたします。

※ ご意見の連絡先は、FAX0568-34-7797、

メールkoichi@yb4.so-net.ne.jp 宮工務店ほどで

※ 総会議案と委任状は後日お送りいたします。



○日時 2026年 3月14日(土) 午後1:00~4:00(受付12:30~)

○会場 名古屋市熱田区金山町1丁目2-8 シャルダン金山7階A (金山会所)
住生活空間研究所 (福田さんの事務所です) 金山総合駅より徒歩5分です。

○内容 午後1:00~2:00 愛知支部 支部総会

午後2:30~4:00 仕事を語る会(参加者皆さんに発言をしてもらいます)

※配布資料がありましたら、各自ご準備ください。

午後5:00~ 懇親会を予定しています。(参加費5,000円程度)

○参加費 新建会員無料(会員外500円)

※駐車場は、近隣パーキングをご利用ください。

■ 住宅価格高騰と生活資本

～居住福祉と生活資本の構築(184)

岡本 祥浩

ここ数年住宅価格の高騰が顕著である。特に 2024 年以降の上昇が激しい。都心 6 区でマンション価格(70 m²換算)が一億五千万円を超え、23 区でも一億円を超えている。住宅価格の高騰は家賃の上昇をももたらしている。住宅価格の高騰は、定年退職後の高齢者のみならず、現役世帯や子育て世帯の居住困難をももたらす。先の衆議院選挙で 2/3 以上の議席を占めた高市政権は、すべての人の適切な居住を実現する政策の展開が求められている。

住宅価格の高騰

2025 年 10 月の首都圏(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)の新築マンションの平均価格が 9895 万円、東京 23 区では 1 億 5313 万円になった(2025 年 12 月 2 日付「日本経済新聞」夕刊)。不動産調査会社カンテイによると、24 都道府県で新築マンションの平均価格がその地域の年収の 10 倍を超えた(2025 年 12 月 9 日付「日本経済新聞」)。住宅価格の年収倍率は世界的に 6 倍程度までと言われている。このことを踏まえると、ほとんどの世帯が住宅取得の困難な状態に陥っていると推察できる。

中古マンション価格も上昇し、不動産調査会社カンテイによれば、東京 23 区の中古マンション価格は 2025 年 6 月に 1 億 333 万円となった(2025 年 7 月 25 日付「日本経済新聞」)。賃貸マンションの家賃も上昇し、不動産情報サービスのアットホームによれば、2025 年 12 月の単身向け賃貸マンションの平均募集家賃が東京 23 区で 10 万 6854 円だった(2026 年 1 月 31 日付「日本経済新聞」)。

住宅価格高騰対策

住宅価格の高騰は同時に住宅ローン負担の増大を招く。日銀の政策金利の上昇を受け、住宅ローン金利の上昇傾向が見えてきた。先の衆議院選挙では自民党は「外国人の住宅、土地取得で法律の見直し」を訴えていた(2026 年 2 月 4 日付「中日新聞」)。

住宅価格高騰に対する庶民の対策は様々である。15 坪ほどの狭い土地に 3 階建ての「ペンシルハウス」と言われる住宅を建て、少しでも延べ面積を確保する工夫をしている(2025 年 9 月 17 日付「毎日新聞」)。土地の購入費用を無くして取得費用を抑える「定期借地権付き」とする方法もある(2025 年 6 月 17 日付「読売新聞」)。住宅ローンの対応も多様である。夫婦で住宅ローンを借りる「ペアローン」を組み、それぞれが融資を受けることで高額物件に手を届かそうとしている。リクルートの調査によると 2024 年の利用割合は 37.0%(2018 年は 27.7%)であった(2025 年 9 月 4 日付「朝日新聞」)という。また、最長 50 年まで長期間借入れできる住宅ローンの利用が若年層に広がっているという。住宅ローンの期間を長期化することで、月々の返済額を抑えて希望の物件を手に入れようとしている。ただ、総返済額は増加する(2025 年 12 月 21 日付「中日新聞」)。

住宅価格高騰に対して国やいくつかの自治体の対策がある。千代田区はマンション転売を 5 年間の制限を要請した(2025 年 7 月 19 日付「日本経済新聞」)。東京都は「アフオーダブル住宅」と銘打って相場より 2 割程度安い家賃の住宅を 300 戸程度供給するという。京都市では 2029 年度から「空き家税」を実施し、中古住宅の流通を増やすという(2026 年 1 月 26 日付「日本経済新聞」夕刊)。東京都は割安住宅の建設に容積率を緩和して整備を促進するという(2026 年 1 月 12 日付「日本経済新聞」)。

住宅高騰対策の盲点

住宅ローンのリスクは、債務者の病気や怪我による返済困難、失業や子育て、介護費用の増加などである。借入れ期間が長期すれば、それらのリスク発生比率が高くなる。最も重大なリスクは借入れ期間の長期化によって景気変動の影響を受け易く、定年退職までに住宅ローンの返済が終わらないことである。最も 50 年の長期になれば定年までに完済できる可能性は低く、住宅ローン、年金、貯蓄などを見渡し暮らしを成り立たせる仕組みを構築しなければならない。

居住政策の目的は、一人ひとりの安心できる居住を保障することである。住宅ローンの長期化や割安住宅の供給で居住者の当面の負担を軽減することだけではない。社会的住宅のストックを増やし、市場の住宅価格低減を図るとともにすべての人に居住を保障できる社会的資源を増やすことではないだろうか。

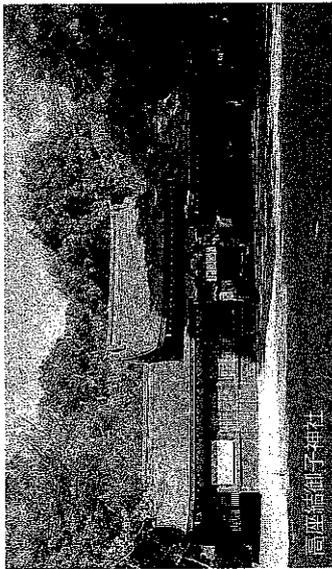
(中京大学教授、新建会員)

歴史から見た町名 (上)

高蔵町 (たかくらちょう)

(熱田区)

熱田神宮の北に高蔵町と呼ばれる町名があります。この町は明治11年の郡区町村制施行のときには、愛知郡熱田村に属していましたが、明治22年には愛知郡東熱田村大字東熱田字高蔵と呼ばれるようになり、その後、明治40年に名古屋市に編入され、昭和14年には熱田区高蔵町となりました。高蔵の名は、一般的には「高座」、「高倉」と同じで「小高い土地に拓かれた場所」

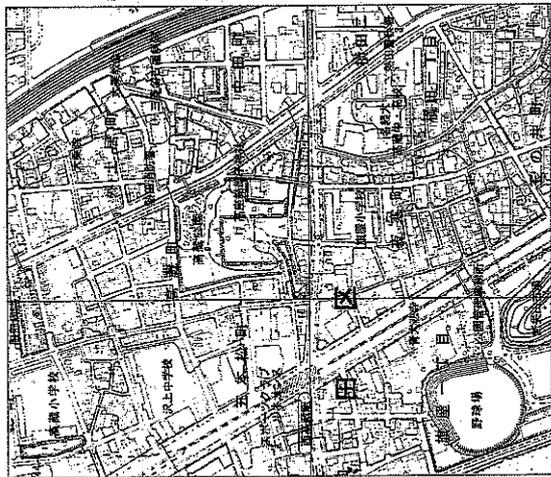


を指すようです。しかしここでは高倉下命(たかくらじのみこと)を祀る「高座結御子神社(たかくらむすびみこじんじや)、俗に「高蔵の社」と呼んでいた神社の名

に由来するようです。高蔵結御子神社は、名古屋の中央部から、南方向に現在の熱田神宮辺りまで、細長く延びる半島状の熱田台地と呼ばれるところのほぼ南端の東側に建てられています。神社の東は海水の入り込む入江になっていたと云われていますが、今でも神社の東にあるJ.R線・名鉄線の辺りまで急な下り坂が続くことによつてこれをおしはかることができます。

高蔵結御子神社は古い歴史をもっており、平安時代に書かれた「続日本後紀」(承和2年—835年)にも記されています。神社のまわりには古墳が多く、明治41年の調査によると、7基の古墳があつたとされていますが、現在では1基を残してすべて失われてしまいました。神社の敷地一帯は社叢(しゃそう—神社の森)となっており、クスノキやケヤキの大樹、ヤブツバキ、アラカシなど規模の大きな、また自然度の高い樹木が所狭しと茂っています。この緑地は名古屋の街の中にあるきわめて貴重なものとなっています。

高蔵町を含む台地状の一帯は、かつてほとんど山林や畑でありましたが、この台地状の部分に、明治以降徐々に人口が増え居住地化がすすみました。



▲高蔵町と高座結御子神社

お詫言 訂正 歴史から見た町名(10) 千年の内容に誤りがありました。

読者からの指摘で「千年」丁目と「丁目」の一部が熱田区、2丁目の一部と8丁目は熱田区となつていませうとありますが、「2丁目の一部」と「丁目」は「遷区」の間違いではないかとお手紙をいただきました。あらためて調べたところ、そのとおりでしたのでお詫言して訂正させていただきます。申しわけありませんでした。

■ 新建愛知支部 2026年1月 支部幹事会だより

1月14日（水）19：00～21：00（オンライン）

リモート参加者／入谷、奥野、河合、黒野、福田、甫立

- (1) 1月31日（土）午後から、新年会を金山駅近郊で開催します。岐阜支部の方も参加します。
 - (2) 3月14日（土）午後には愛知支部総会を開催します。皆さんからの意見を募集致します。
 - (3) 3月～6月までの企画を検討しています。詳細が決まり次第、ご案内を致します。
 - (4) 4月からの建築基準法の改正などについての意見交流会、勉強会を開催しようと思っております。
 - (5) 皆さまから、企画・見学会案を募集します。楽しく勉強と交流のできる企画をつくりませんか？
- 今後の幹事会は、2/18（水）、3/11（水）、4/15（水）午後7時で日程の確認をしました。



■ 新建（愛知・岐阜支部合同）新年会&野田明宏さん歓迎会のご報告

1月31日（土）午後1時半から2時間、金山駅の近くで、新年会を行いました。

当日は、東京から転籍をされました野田明宏さん（愛知にいられてから、歓迎会の開催が1年遅れてしまいました）とあわせて、岐阜支部の方にも参加をして、総勢13名（愛知9名、岐阜3名）での参加でした。乾杯の後に、参加者の皆さんから、近況報告をして頂きまして、仕事のこと、家族のことなど、久しぶりにリアルで会うと、話が尽きないほど、話題が出てきて、たくさん交流ができました。

お店の広さの関係で、席の移動などができませんでしたが、新年会の後にも、すぐ近くの福田さんの事務所に移動をして、コーヒーを頂きながら、今後の新建愛知・岐阜の活動の話もすることができました。

今年は、岐阜支部と一緒に企画をすることを提案しまして、2次会のお開きとなりました。

2月に岐阜支部の総会に参加をしますので、岐阜での企画を打合せしていきたいです。 (ほだて)



■ 愛知支部事務局・財政からのお願い

新建会費『2026年前期分』の振込のお願いを2月7日メールでお送りしています。

2025年度未納の方には、2026年前期分と合わせて請求させて頂いています。

※振込手数料は、各自でご負担をお願いします。 ご協力を宜しくお願い致します。