



# ユニ総合計画の グリーンレポート

1級建築士  
不動産コンサルタント 秋山英樹

5月号

発行日2008年5月

## 2000年住宅構想

福田総理の肝いりの「2000年住宅構想」が「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」として2008年2月26日に閣議決定されました。

2000年住宅を普及させることで、環境への負荷低減と社会資産として、長期間利用できる住宅の拡充をめざしたものです。2000年という数値はあくまでもシンボリックな意味合いで、本音は耐久性、耐震性に優れた住宅を建設し、超長期にわたって安全で快適な暮らしの場を得ようという提案でしょう。

1000年住宅でなく2000年住宅としたところが、1000年建築を推奨・実践している私にとっては、なんともコメントし難い名称です……。

現在世界的に求められている環境負荷低減策には「リデュース・リユース・リサイクル」の3Rが提言されており、長寿命住宅が普及すれば「リデュース（ごみの削減）」にもっとも効果を発揮すると予測されています。国土交通省によれば建設廃棄物のうち約2割は住宅関連によるもので長寿命化により年間約1000万トンの産業廃棄物の削減につながると試算されているのです。

住宅の建て替えサイクルは米国の55年、英国の77年に比べてわが国では30年ときわめて短く、これまでのスクラップ&ビルド「フロー型」の経済構造から、造ったものは壊さない「ストック型」の経済構造に考え方を大きく転換せざるを得ない状況になっています。

そこで、住宅寿命を長くさせるには、間取り等の可変性や構造性能の向上、維持管理といった耐用性に関するものと、中古住宅の流通促進といった不動産流通に関する2点がとり上げられるでしょう。

日本人は住宅を購入したら一生モノと考え、ほとんどの人が簡単には手放さないでしょう。

一方、米国ではそのときの社会的地位や経済状況で住むところの環境が変わって当然であり、住んでいる住所からその人の地位や富裕度を推察する社会風土もあるようです。

その賛否両論はさておき、その根源は農耕民族と狩猟民族にあり、土地に定着して安定を求める民族と獲物を求めて地域を転々と動く民族の違いです。

そうすると本来は農耕民族のほうが耐用性の長い住まいを求め、狩猟民族のほうが簡易な住まいを求

めるような気がしますが、アメリカの建物の根源はヨーロッパでありヨーロッパは他民族からの攻撃を守るために発展した石文化からの住まいにその根源を求めることになるのです。

話を元に戻しますと、一生モノと考える日本人の住まいでは、自分が住まいを40歳前後で手に入れればそこに死ぬまでの30~40年間住めればよく子供の代になればまた建て替えればよいというように考える人が多いのです。

自分の住まいなら雨風がしのげれば、住まいが多少傷んでも放置しておくため、維持修繕のおろそかな日本の住宅は物理的にも耐用年数は短くなってしまいます。そのため、15~20年経過した中古住宅の売買においては、住宅の価格はゼロに近く、ほとんどは土地のみの価格で取引されることが多いのが現実です。このように我が国の資産は土地に偏っており、住宅資産は1割にも満たないのですが、米国ではこの割合が3割を超えていると言われており、既存住宅の価値を上げることが国富のひずみの是正にも役立つのです。

一方、米国では社会的地位と所得の変化に従い移り住むことが一般的なため、住まいを購入したときから次に売ることも考えておかなければなりません。売ることを考えたらどのような行動をとるのでしょうか。売るのなら商品と考え、商品なら古くならないように手入れをし、汚くなったらきれいにし、さらにはキッチン・便器・ドアなど取り替えやすい部品は交換してバージョンアップしておき、中古だからといって安くならないようにしておくでしょう。アメリカ人のご主人の休日はペンキ塗りなど家の手入れをしている姿が思い浮かびやすいと思います。一方、日本人のご主人の休日は……。アメリカ人はDIYを趣味で行っているのではなく、実益を十分に求めているのです。このように商品価値がある中古住宅があるからこそ、中古住宅の流通は多く、中古住宅の年間取引戸数は米国で680万戸、英国でも180万戸あります。一方、日本では20万戸弱と中古住宅の流通が非常に少なく、多くの住宅がまだ使用できるにもかかわらず建て替えられて流通しているのです。

今回の200年中住宅は、長期優良住宅という認定を受け一定の維持管理を行っている住宅で、その履歴書について国が認証したものは、固定資産税、売買時の登録免許税・取得税を軽減できるなどの優遇措置を行うことを予定しています。

公的機関のお墨付きをもらうことで、中古住宅の流通を促進し、住宅の寿命が延びれば環境への負荷も抑えられるということにつながるのです。そのお墨付きには、英国で2007年6月より義務化された、既存・新築住宅の取引の際に売主から買主にHIP（ホームインフォメーションパック）というパッケージ化されたいわば「家履歴」の情報提供制度を参考に検討しているようです。

HIPには日本で使用されている重要事項説明書の記載事項の他、省エネ性能証書や住宅利用状況確認書・住宅取引内容確認書・住宅検査報告・その他の保証書や検査等が盛り込まれており、売主が15万円程度を負担して専門業者に依頼しています。

その他、長期優良住宅に認定されれば、現在「フラット35」として利用されている公的住宅ローンの返済期間の返済期間を35年から50年に延長し、この長期住宅ローンで土地と建物の構造部分をカバーし、内装等インフィルに関して別の中期のローンで対応するほか、3月号のグリーンレポートで解説しました海外の住宅ローンと同じノンリコースローン（返済ができなくなった場合、住宅を手放せさえすれば債務を放棄できる）タイプのローンで対応し、中古で売買された場合、新たな所有者に返済が引き継がれる債務承継型ローンなども検討されています。

このような仕組みづくりが進むと、3・4月号のグリーンレポートで解説しましたリバースモーゲージをはじめ、集合住宅では住宅の「保有」と「利用」を分離し、構造体を公的または民間の投資主体が所有し、その利用を「期間所有権」として住まい手が確保して住まう方法が現実のものとして進むものと考えられます。

さらに、分譲マンションそのものを専門の管理会社に信託し、マンション購入者は信託受益権を所有しその権利に基づいて住まいとして使用すれば、共用部分などの改修などが容易に進みマンションの寿命はかなり延びると推測されます。

それでは、長期優良住宅の中身について解説します。大きく次の6項目について検討されています。

構造躯体の耐久性：数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できること

住宅の耐震性：大規模な地震の後でも、構造躯体の必要な補修をすれば使用が継続できること

内装・設備の維持管理の容易性：躯体に比べて耐用年数が短い内装・設備について維持管理（清掃・点検・補修・更新）を容易に行うための措置が講じられていること

変化に対応できる空間の確保：居住者のライフスタイルの変化に応じて間取りの変更やバリアフリー化が可能となっていること。また、一定以上の面積を有すること

長期に利用される躯体の性能確保：必要な断熱性能などの省エネルギー性能が確保されている。将来のバリアフリー改修に対応できるよう共用廊下などに必要なスペースが確保されていること。

計画的な維持保全：定期的な点検・補修などに関する計画の策定・点検などの履歴の蓄積が行われていること

以上の要望を満たすと建築コストが25%程アップになると見られ、見返りに様々な税の軽減措置案も出されています。しかし現時点の案では最大でも14万円の減税で、あまりインパクトのあるものとは思えない内容になっています。

今回の200年住宅構想では鉄筋コンクリート造など堅固建物を主に考え方が示されていますが、木造についてはかならずしも言及されていません。わが国では何百年の木造建築の実例はあっても、200年の鉄筋コンクリート建築の実例はありません。木造建築はわが国のように湿度の高い環境では、現在の工法のように金物を構造体の結合に多く使用し、構造体を包み込めば包み込むほど木材にはよくありません。一方省エネ・断熱性を重視すればするほど包み込む方向に進みま。寒冷地ならいざ知らず、東京ならそれほど断熱性を過度に考えることはないと個人的には考えます。むしろ、夏の高湿多湿の暑さから如何に逃れた室内環境をつくれるか。それには、夏の日差しを室内に入れない工夫（如何にして影をつくるか）や如何に風の通りをよくするかなどの工夫を考えたほうが構造体の寿命を伸ばし、省エネにもつながると思うのですが・・・

日経ホームビルダーで200年住宅について300人にアンケート調査を行った結果をみると、200年住宅を選ぶといった人が202人、その内2割りアップ以上でも選ぶという人が124人とかなり多くの方が肯定的に受け止めています。

一方「価格にかかわらず200年住宅は選ばない」といったひと62人おり、その理由として「今の家で十分。200年もって代々受け渡すわけではないので」「割り増しで建てるなら、その分貯めて建て直したい」「子供と好みも違うので子供の代では好きなように建て替えた方がよい」「200年も生きていないので必要ない」といった言葉も生の声として重要なことです。

200年住宅を推進するなら、建物の物理的な耐用性の問題だけでなく、アメリカのように不動産は金融資産のひとつなのだという考え方の流布と、金融や流通のしくみを整備しなければなかなか浸透しないと思われます。