



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

2月号
発行日2009年2月

「200年住宅法の200年の意味と意義はあるのか」

地球温暖化の原因とされる環境負荷の解決策の一環として、住宅ストックの活用が叫ばれていることはグリーンレポートでも何度もお話ししていますが、2006年に策定された住生活基本法では、2006年に13%だった既存住宅の流通シェアを2015年までに23%まで引き上げることを目標としています。これでも米国の77%、イギリスの88%、フランスの66%と比較するとその市場規模の小ささが際立っています。

既存住宅の流通を促進するには、20年を超えた中古住宅は価格がつかないから、土地値だというのはなく、中古住宅だって十分な価値があるということを購入者に理解してもらうことが重要です。そういった意味では200年住宅法の基準（長期優良住宅の認定基準）に従って建てられた住宅は20年経過しても、寿命の1割しか達していないので新品同様だという考えもなくはありません。

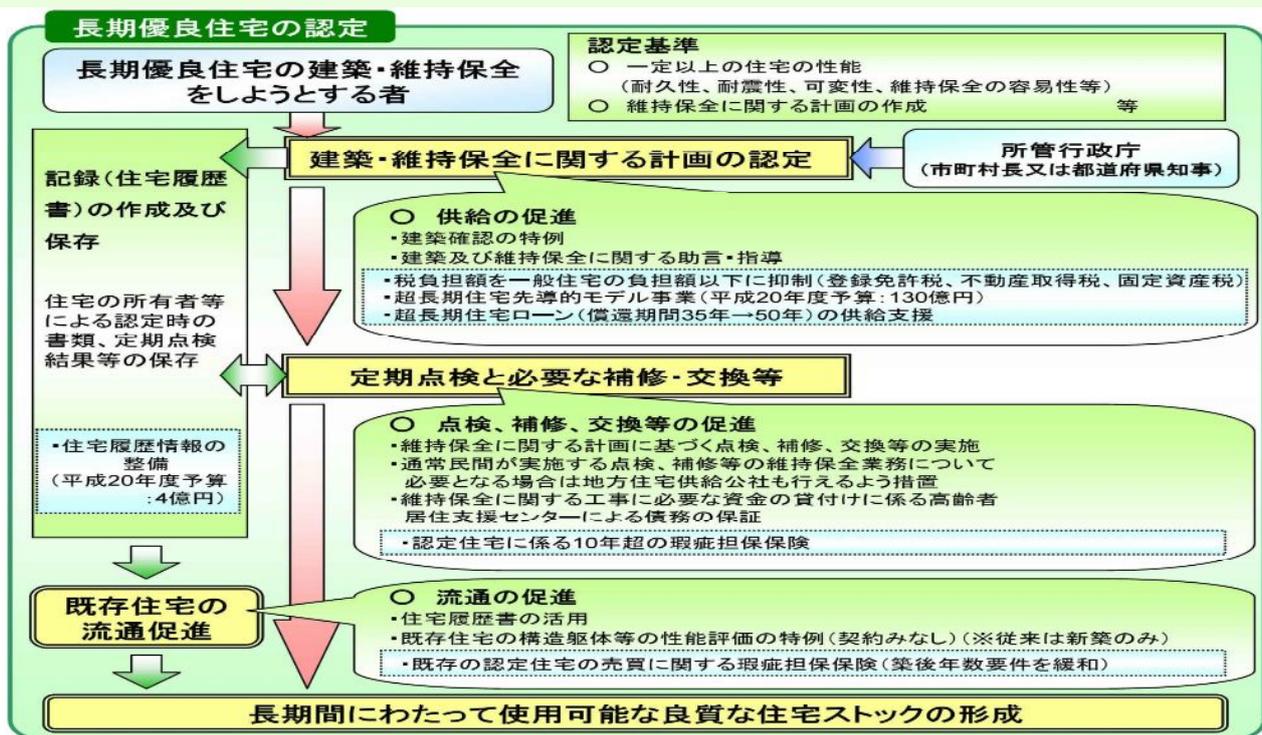
新品同様かどうかはその維持保全の仕方に大きく左右されるため認定に当たっては下図にあるように、維持保全に関する計画を作成しその後その計画に基づいた定期点検と必要な保守・交換等を

実施し、その実施した履歴を住宅履歴情報（家歴）として残さなければならない仕組みになっています。このように建物と情報が一体化することにより補修や交換などで投入した価値が資産となるという考え方で、よく考えられたスキームだと思います。

しかし、このスキームで重要なことは「どのような情報を」「誰が記録し」「どのように保管するか」ではないでしょうか。具体策についてはまだ明らかになっていません。

認定基準に則した住宅ならホントに200年間存続するとは考えにくいですが、たとえば100年存続すると考えても、その間に住宅の所有者も変わるし、点検・補修業者も会社自体が存続するとは限らないし、騒がれている年金のように情報のごまかしや誤入力が無防備に防げるような対策、そしてその保管方法と難題が多いただろうと想像できます。

数十年の年金履歴でさえ大問題になっていることを考えると、100年、200年の住宅の履歴というものはホントに大丈夫なのかという疑問が湧いてくるのは私だけではないはずです。



建物の目標耐用年数を経済的な損得勘定から考えてみると違った見方も見えてきます。

住宅は所有住宅と賃貸住宅のどちらかが普通です。そこで、所有住宅と賃貸住宅の住宅に関する費用をごく簡単に概算してみます。

一般的に賃貸住宅の賃料は建築費の100分の1が目標値です。これは100倍法とも呼ばれる概算法で月額賃料が坪当たり6千円なら建築費はその100倍の60万円までかけられるということです。建築費が坪60万円なら賃料は坪6千円でないとペイしないともいえます。このように賃貸住宅の企画の際の大きな目安になる概算方法です。

100倍法で考えると年間賃料は建築費の12%という換算になります。このうち固定資産税・修繕費・保険料等の経費を2%とすれば手取りは10%になります。賃料は（土地+建物）から生まれる収益ですから、その寄与分を半々とすれば、建物から生じる年間利益は建築費の5%と想定されます。

時間的な金銭の価値変化等を考慮しなければ、賃貸住宅に住む場合には毎年建築費の5%相当の負担を賃料という形で支払うため、20年間で建築費総額に達します。これを所有住宅におきかえるなら20年以上住みこなせば賃貸住宅を借りているよりも得という計算になります。そうすると資産（資金）を固定せざるをえない所有住宅のリスク分を考慮しても30年間くらい住みこなせば所有住宅の方が得だということになります。

これは賃貸住宅を経営する地主についても同様です。賃貸住宅は30年くらいは稼働し続けないと所有する意味がないといえます（相続対策で多額の節税効果が見込める場合は別ですが……）30年からが本当の儲けといえるのです。

このように考えると建物の期待耐用年数を木造住宅で40~50年、コンクリート等の堅固な建物は工事費が木造の1.5倍はかかりますので、期待耐用年数も1.5倍の60~80年程度あれば十分なのではないかという考え方もできます。

もっとも、現在提案されているのは経済的側面で云々というのではなく、有限な資源をムダに消費しない、資材の製造時や建設時に発生する二酸化炭素を低減するにはどのような建物がよいのかという地球規模の環境的側面からでしょう。

住宅を100~200年のスパンで考えるなら、まず建物が立地する都市の理念とビジョンが必要です。なぜなら、以前は倉庫遅滞や工場地帯であった地域が今では高層マンション地帯に変貌したり、容積率が400%であった地域が都市計画の変更で600%になったりしている現在のような都市計画では、100~200年後の未来が想像できないからです。

本当にお金がかかるのは個々の住宅の建設コス

トより都市そのものコスト、すなわち都市インフラをつくるコストではないでしょうか。住宅を云々という前に都市を云々という事が先決だと思いますが、公共投資がままならない現在、短期間で実行が可能な個人資産からお役所指導で改革を始めようとしているとも思えます。

個人資産については、全てを法制化によるお役所指導というよりも米国的に個人責任のルールを採り入れながら考えた方がよいと思います。

米国では将来、家を売却しようと思っている人、すなわち住み替えを前提に住宅を所有している人は、メンテナンスに気を遣い、いつでも新築に近い状態で保っているほうが高く売却できるので、修理・修繕の努力を怠りません。米国人が日曜大工でペンキの塗り替え、ドアの交換を行っているのは資産価値を下げないどころか価値を上げるために行っているといわれています。

そして家を購入する際には、7割以上がホームインスペクションという専門家による物件調査が住宅売買の取引に先立ちの行われているといわれます。ホームインスペクションの依頼は購入希望者が行き、調査の結果マイナス面があれば交渉して価格を下げさせるなど、自分自身が納得した金額で購入に踏み切ります。それを怠れば次に自分が売却するときに、買い手からホームインスペクションが行われ、マイナス面を見つけれ価格交渉される事になりかねないからです。

200年住宅法も含めて、既存住宅の流通において現在検討されているのは告知書や建物調査の普及です。そのこと自体はよいことなのですが、買い主側から告知書や検査書を交付する事が検討されています。それは告知書や調査書が売り主に対して安心という大きな動機付けになり、調査費用以上の価格上昇が期待できるという理由からです。

英国では、2007年6月から中古・新築にかかわらず、住宅の取引の際に「ホームインフォメーションパック」という住宅の履歴書が、売り主から買い主に提供される事が義務付けられました。

今後、不動産業界では「ホームインフォメーション」と「ホームインスペクション」が混同しがちに推進していくように思えます。「ホームインフォメーション」は売主責任で偽りがあれば瑕疵になり、「ホームインスペクション」は買手の希望で行われ、その費用が惜しければリスクを覚悟で調査をしなければよいし、リスクを限りなく少なくするのならより多額の調査費用を投下すれば調査内容は詳細になりリスクは低減されます。調査費用とリスクとは反比例するというアメリカ型の個人責任の考え方の普及も重要な課題なのです。

今回はこのインスペクションの現実についてお話ししたいと思います。