

Shin Club 08

楸辰 通信 Vol.8
November 2000年
〒150-0002 東京都渋谷区渋谷1-24-4-7f
Phone:03-3486-1570 Fax:03-3486-1450
編集発行人: 松村典子

今月のトーク 「住宅ローン」

「倒壊」という本があります。
＜島本慈子(しまもとやすこ)著、筑摩書房1998年初版＞
阪神大震災で住宅ローンはどうなったかを調べ上げた、ノンフィクションです。
1995年1月17日、阪神・淡路大震災。自分の建てた住宅にローンが残っていた人々は推定1万5千人。住宅がなくなっても、債務は残りました。震災後、徳政令はなかったのです。返済の延期だけ認められ、新たなローンでの低利融資が進められただけでした。著者は限られたデータの中から、次第に問題は悲惨な出来事の根底に眠っている日本の住宅取得システムにあると気がつくのです。

金を借りなければ、家を建てられない仕組み それは戦後の住宅不足に端を発しています。1950年制定された「住宅金融公庫法」は、戦後住宅不足が解消されない中で作られたものでした。1961年には民間の住宅ローンが制度化され、64年には地方住宅供給公社法が制定されて、勤労者向けの分譲住宅を中心に全国的に持ち家政策が展開されます。住宅不足は70年代にむけて解消されましたが、そのころからローン返済が不能になった人の悲劇が伝えられるようになります。1982年には、親子二世代住宅ローンが現れ、高齢層の住宅取得をにらみ「親の返済能力がなくなった時点で子供にバトンタッチする」というシステムがつけられました。

そして1986年政府は内需振興策として、「住宅取得促進税制」を発足、住宅ローンの借入額の1%を3年間(後に6年に延長)税額控除することに決めました。さらにバブル後の不況打開策として、住宅借入金等特別控除が設けられ、今年1月1日から来年6月30日までの間に居住用住宅を購入した場合、15年間にわたり所得税の特別控除が受けられることになり、それが最近のマンションブームを生んだのです。つまり、バブル以後、土地の値段は下がり続けたものの、二の足を踏んでいた若年層に初めて住宅取得の可能性を感じさせたのでした。

先日、電車の中で某パソコン雑誌のつり広告が目に入りました。「パソコンの購読者の持ち家率は63%」・・・IT関連業界でローンを組める収入を手に入れている人々、実際多いことでしょう。しかし、現在2.85%(基準金利)の公庫の融資利率は11年目に4%以上になるのです。

日本の住宅政策は、常に景気振興策の一環として扱われて

きました。持ち家こそ男の甲斐性といった考え方が定着しています。しかしその建物はというと、果たして今それだけの価値があるものなのでしょうか。公庫の融資条件は、建物の最低条件をクリアしているにすぎません。確かにザル法といわれる建築基準法の中で、公庫の融資物件は唯一基準法が効いているといわれていました。それは公庫から委託された行政職員が「屋根がふかれた直後」に検査にくるからで、それ以外は施工中にチェックが入らなかったからです。行政にそれだけの人手が用意されていないからです。(でもそれも外観目視程度ですが)震災でも公庫物件はほかより被害が少なかったようですが、0ではない。震災後の調査報告では他の建物と同じように「監理の重要性」が叫ばれています。

住宅金融公庫の新築融資の説明会をのぞいてみました。現在の売りは「耐久性仕様の木造住宅は平成12年度以降、最長返済期間が25年から35年に伸びました。らくらく返済が可能になりました」という変更。でも結局、より多くのお金を返すことになるのですよね。住宅金融公庫は、お金を貸すところであって、建物の価値を決めるところではないのです。なのに、現実にはこの基準に住宅づくりが影響されすぎではないでしょうか。

戦前の日本は大阪では9割、東京では7割が民間借家だったといえます。戦災で住宅不足がおきたのは欧米も同様でしたが、イギリスなどはものすごいペースで公営住宅をつくらせたそうです。それに対し、日本は自助努力が原則でした。住宅は生きていくための基本的な基盤盤ということが日本ではないがしるにされて、市場原理にまかされてきました。

さて、今行政はどのように動いているのでしょうか?建設省のホームページでは、「今後の賃貸住宅政策の方向について」中間報告(平成10年8月住宅地審議会住宅部会基本問題小委員会)という項目が見られます。http://www.moc.go.jp/house/house/singi/jyutaku/chintaiseisaku.htm 都市部の良質な公的賃貸住宅を整備するには、医療、介護、不動産、投資などいろいろな民間機関との協力が不可欠だといっています。そして私たちは市場を活性化させるため、新たなビジネスチャンスをそこに見出すことができるのです。「福祉対象の人だけでなく、ミドルクラスの家賃補助システム、そしてそれでも家を持ちたい人への低利融資など、さまざまな選択ができるようにするべきだ」という島本さんの言葉は、多くの生活者の本音を代弁しているのです。(N・M)

		日本	アメリカ	イギリス	ドイツ	フランス	
借家の状況	戸あたり床面積	45㎡	111㎡	88㎡	75㎡	77㎡	
	40㎡未満が占める比率	48.4%	0%		3.1%	0.6%	
	主要都市家賃(東京=100)	100	49	63	79	57	
スクラップ&ビルド	建築時期別住宅数	1944年以前	5.4%	26.3%	44.2%	28.2%	35.1%
		1945~70年	24.3%	33.3%	32.9%	40.6%	32.5%
		1971年以降	70.3%	40.7%	22.8%	31.2%	32.4%
年間住宅着工数(人口千人当り)		12.0戸	5.0戸	3.3戸	5.6戸	4.4戸	

『倒壊』から:
「戸当たり床面積」は「平成5年住宅統計調査」等による91~93年の数値で壁芯換算値。ただしアメリカは長屋・共同住宅を含まず、イギリスは推計。
「40㎡未満が占める比率」は建設省推計による92/93年度数値でアメリカは共同住宅を含まず、フランスは借家とその他の合計。「主要都市家賃」は経済企画庁「物価レポート 96」による95年11月の数値。東京、ベルリン、ロンドン、フランクフルト、パリの比較。
スクラップ&ビルド:建設省の推計等による、93年(一部92年の数値)

今月は「作品訪問」をお休みします

TOPIC

「代田の家」地鎮祭(11月6日)

お施主様はもと校長先生。
戦時中にこの代田の地に越してこられ、今回は娘さんご夫妻との二世帯住宅をお建てになります。地上2階、地下1階の鉄骨(一部RC)住宅です。



「明光ビル」外壁改修(9月28日)

乃木坂の病院の外壁改修工事です。新会社発足後、初めての大規模改修工事です。



WHAT'S NEW

From this month's magazine

室内外を一体化させる大開口部を持つ和食レストラン&バー
ビッグマウンドビル東京都港区西麻布4-10-6(坊「其の一」「其の二」)



先月号の「作品紹介」で取り上げた「ビッグマウンドビル」坊「其の一」「其の二」が、今月発行の「商店建築11月号」に掲載されています。ぜひご覧ください。



INFORMATION

“Best Partner in Tokyo” 「建築の話をしたい方、ぜひどうぞ」

来るべき21世紀に向けて、IT革命が着々と進行し、産業構造は大きく変革しています。新しい生き方を模索する人と企業の出会いの場として、「雇用・能力開発機構東京センター」の主催による、「ベストパートナー・イン・東京」が東京ドームの「PRIZM HALL」で行われることになりました。この機会に、創立1周年を経て、より元気あふれる「辰」を、いろいろな方にご紹介できればと私たちも参加することにいたしました。今年は、就業機会を希望する方の要請には直接にはお応えはできませんが、会社紹介のプレゼンテーションをパソコンで行うほか、「建築話コーナー」を設けて、お客様と自由に語らえる場を設けさせていただきます。(松村、窪田、他数名がお待ちしております)
お忙しいことと思いますが、どうぞ、お時間をつくられてお出かけください。なお、事前にご連絡をいただければ、チラシをお送りします。

日時:平成12年12月4日(月) 10:00~18:00
場所:東京ドーム(BIG EGG)プリズムホール ブースNo.66
(JR水道橋駅、都営地下鉄三田線水道橋駅下車、それぞれ徒歩5分)

