

若者よ、半世紀^{すみか}をかけて住宅をつくろう！

提言書：若年層を対象とする家づくり支援・長期優良住宅推進制度（仮称）

【提言の主旨】

本提言書は、すでに施行されている長期優良住宅普及促進法（以下、普及促進法）を、日本の将来を担う若年層に広く利用されるよう制度整備をはかるものであり、若年層が「家づくり」を積極的に発起し、よりよき自分の将来を重ね合わせられるよう「希望」を語るものです。

鳩山新政権が掲げる、CO₂を25%削減目標の達成のためにも、また予想される大地震による被害を未然に防ぐためにも、住宅の建替えと既存住宅の改修が求められています。

また、住宅建設は景気に及ぼす影響が大きく、政治が「若者よ、半世紀（50年ローン）をかけて住宅をつくろう！」と呼び掛け、若年層がそれを担えるよう制度支援すれば大きな波が生まれ、短期的にも、中長期的にも、未来的にも、日本経済を下支えする「内需」を生み続けます。

若年層が動けば、当然に親世代も、持てる（動かぬ）預貯金を子世代に託すことになります。建設に伴って、各種建材、家具・電化製品の買替え需要も大きく促されます。

さらに各地の地域材を活用することを義務化すれば、「山の経済」は潤い、山の維持・育成に精がでます。植栽された樹木はCO₂を吸収し、「緑のダム」を持った山は自然災害につよい山になります。

本提言書は、来年度予算の目玉政策として、また鳩山新政権の基本政策となるものです。

【提言の要旨】

1. 現行の「長期優良住宅先導的モデル」「長期優良住宅普及促進制度」等を継続し、新たに長期（50年）住宅ローンを、現実的に利用できるメリットの高いものに改変します。
2. 現行の利点であるホームインスペクション（検査・診断）に加えて、資産価値評価の基本となるアプレイザル（評価）基準を策定し・普及への流れをつくります。
3. 耐震・省エネ等が問題視される住宅の建替え・既存住宅の大規模改造に対する、金融・補助金などの支援・助成策を強化します。
4. 現行の長期優良住宅を改変し、国産材利用、さらなる省エネ化・自然エネルギーの活用を義務化し、山と流域の保全をはかり、省CO₂の大幅削減、地域経済活性化の流れを促します。
5. 長期ローン利用者に対する具体策として、「住宅ローン利子所得控除制度」を導入します。
6. 不動産取得税関連税、長期にわたる固定資産税等の減額措置もはかります。
7. 長期優良住宅のスケルトン部分の消費税を適用除外（土地と同じ扱い）します。
8. これらを促すには、長期的な視点に立った住宅政策の確立と、それを条件づける、新たな政府資金の投入が必要とされますが、それに倍する経済効果が期待されます。

この政策が、鳩山新政権にとって何故必要とされるのか、以下、その理由について述べます。

[提言の理由]

- (1) 平成20年度に衆参両院共に、全会一致で成立した長期優良住宅普及促進法（以下「普及促進法」と呼ぶ）は、大量生産・大量廃棄されるスクラップ・アンド・ビルドではなく、持続可能なストック型社会を目指すものです。そのような住宅は、性能・用材・工事面において高品質・コスト高にならざるを得ず、多くの国民がそれを取得（建築）するには、長期住宅ローンの制度化が必須の条件とされます。
- (2) この長期住宅ローンは、それを長期にわたって支払い続けることができる若年層（45歳あたりまでか？）に担われなければなりません。しかしながら、この層は、現在、雇用と収入、年金・医療・介護などにおいて、きびしい現実には晒され、また将来に対してつよい不安を覚えており、展望を持ってないでいます。
- (3) バブル期まで、国民は均質な「中流社会」に自分を仮託することができました。即ち、子どもを大学にやって、マイホームを手にするのが、一つの社会目標であり、個人目標であり得たのです。けれども今、そのようなあり方は前世代の「栄光の過去」でしかありません。それが日本経済の不活性化の大きな要因となっており、明日への「希望」を与えるインパクトある政治の出動が求められるユエンです。
- (4) 住宅は家族生活の拠点です。居住は福祉の基本です。そこが不安定な社会に安心もなければ未来もありません。未来に希望を持たない社会は、人々のエネルギーそのものが失われます。勇気を持って生活の根拠地となる家を建てるのが、若年層の目標となり社会の模範となるべきで、それを支える制度整備が政治に求められているのです。
- (5) 普及促進法の施行に合わせ、本年6月に「フラット50」（50年ローン）が打ち出されましたが、既存の「フラット35s」（35年ローン）と比較すると、返済総額で1.3倍（約800万円）もの支払い額の差が生じます。金融側による50年ローン設定は、長期性に伴うリスク回避が前提にあり、資産価値評価基準が定まっていないことが、その背景にあります。
- (6) 長期優良住宅によって性能が担保され、それによりクレジットローン（個人への信用貸し）から、モーゲージローン（抵当権付担保ローン）への転換を図ることが、当初、制度設定の基本とされました。モーゲージへの転換は、インスペクション（検査・診断）とアプレイザル基準の確立が必要とされます。前者のインスペクションについては、相当に進みましたが、後者のアプレイザルについては未だ定まり切れていません。もし建物自体が担保となる制度が確立されれば、長期ローンに伴うリスクはなくなり、長期ローンの障碍は取り外されます。
- (7) これまでの不動産の建物評価は、建築後10年目から毎年1割ずつ評価が下がり、20年でゼロというのが通例でした。しかし、長期優良住宅によって性能評価された建物では、建築後10年経ち、20年経ったものでも、資産価値が認められるというのが、当初の目論見でした。この点で、自民党の政策は竜頭蛇尾に終わっており、不徹底さを免れません。
- (8) もし長期優良住宅制度が、資産価値評価を伴うものになれば、住宅の中古市場は間違いなく活性化されます。現在、日本の中古住宅は、市場全体のうち13%しか占めておらず、これは米国の80%、英国の90%と比較すると、極めて低水準なものといわねばなりません。
- (9) 民主党のマニフェストは、スターター住宅として中古住宅を設定し、米国型の買い替え・ステップアップ方式が基本と見られています。都心部のマンションの市場動向だけをみると、確かにこの方向で動いていますが、地域の戸建住宅に目を移すと、米国式のドライなあり方が一般化し、支配的になるとは思えません。歴史的に形成された日本人の住居観はそう簡単には覆らず、この方式だけに拘泥するのは考えものではないでしょうか。
- (10) 日本人は、最初から家売るものとして建てる人は少なく、日本人は、家を一度建てたら一生住み付くものと考えています。他人から見ると、竹に木を継いだような、奇怪ともいえる増改築が繰り返されるのは、資産価値がすぐに滅失されたからです。住宅は自分都合のものでしかなく、したがって「注文住宅」が好まれました。しかし、資産価値として評価されるようになれば、それを前提

にして建築されるようになり、新築時に長期優良住宅の要件を満たすことが普通になります。また将来、住まい手が売却する事情が生じた場合にも、「価格(資産価値)のつく」ものであれば、家族の選択肢は格段に広がります。

- (11) 既存住宅の改造・再生に目を向けるなら、日本では、内装や古くなった設備を取り換える工事(リフォーム)はあっても、建物の構造に及ぶ工事は極めて少ないのが現実です。既存住宅の資産価値評価が定まらなければ、金融上の担保価値も定まらず、本格的・大規模な改造・再生工事も促されません。現況、リフォームローンは個人信用の範囲に留まっています。地震対策のための大規模な改造を行うにも、中古住宅を資産評価する基準を、金融・保証・保険機関が持っていないので、貸出額は小額に限定され、支払期間は短期間のものとならざるを得ませんでした。
- (12) しかし、既存住宅の資産評価は、既存建物の正確な調査と解析を必要としており、図面を精査するにも、その図面自体が紛失していたり、不足していたりして定かではありません。イギリスで行われているような「建築病理学」の方法に学んだり、非破壊検査機器を開発して、人体におけるX線や胃カメラ、光学系の内視鏡などのように、建物を壊さずに建物内部の状態を調べあげ、判定する手法を確立しなければなりません。また、それを担う人材は「住宅医」と呼び得るにふさわしい経験と知識を身に付けなければなりません。そして、現況建物を、どう改修したら資産価値を生むのかということまで明確にしなければ、それを制度とは呼べません。
- (13) これらは一朝一夕に成就できるものではありませんが、既存住宅の改修の重要性を政治が理解し、踏み出せば、日本の建築技術者は、それに応える能力を有しており、非破壊検査機器の開発も、日本の科学技術を以てすれば、そう難しいことではありません。
- (14) 建物の資産評価基準の制度化は、中古住宅+リノベーション+長期ローンというステップアップ方式の基本となるものですが、長期ローンを利用して「小さな家」を建築し、家族が増えたら増築・改造して行くという、もう一つのステップアップ方式にとっても必要不可欠な条件です。その際、増築・改造費用は長期ローンに追加融資を組み込めることにします。住み込みながら、建築面積を増やし、建物のレベルアップをはかることを可能とするのです。
- (15) 本提言書がテーマとする50年に及ぶ長期住宅ローンは、一代で支払い切るのは困難です。即ち、二代にわたって支払うことを前提に制度化されなければなりません。また、子どもにそれを引き継いで貰えない場合や、何らかの事情が生じて他人に売却する場合には、その住宅の購入者が、そのままローンを承継できるようにすべきです。その基本となるのが住宅の資産評価であり、モーゲージ(建物担保)を前提とした、保証・保険・金融制度に及ぶ制度整備です。
- (16) 今なお住み続けられている民家や町家は、一代のものではなく、将来の、おそらくは見ることもない子孫のことを配慮して建てられた世代間建築でした。本来、住宅はそうした性格を持つものであり、消費経済の短サイクルの中に置かれるべきものではありません。長期優良住宅は、二代にわたってローンを支払うことを当たり前のことだと社会化し、家を建てるとはそういうことだという認識を育てることが大切です。
- (17) もし若者が50年ローンで家を建てることを発起するなら、その親は持てる財産を子のために使ってもいいと考えるようになるでしょう。個人が持っている金融資産が出て来ることは、目下、最大の懸案とされる景気浮揚を促すことになります。また、この制度によって中古住宅が市場化されるようになれば、人は建物のお手入れに励むようになり、それは長期にわたって、内需を持続的に下支えする条件となります。
- (18) また本提言書は、地震対策上、問題ありとされる1981年の建築基準法以前の住宅の建替えを促進します。兵庫県南部地震による死者は6,433名を数えましたが、この80%相当、約5000人は老朽家屋の下敷きによって亡くなっています。2000年の建築基準法改正に基づく耐震基準で建築されていれば、その死者は1/10で済んだといわれます。危険視される1981年の建築基準法以前の住宅は、今なお、全住宅の46%を占めています。
- (19) 2000年に改正された建築基準法によって「耐震性能等級1」が義務づけられました。この耐震基準によって、震度7の地震の揺れで倒壊する被害発生率は、28%と予測されています。しかし、大地

震の勃発によって生じる大被害を未然に防ぐには、さらに高次な耐震性能が求められます。長期優良住宅の要件とされる「耐震性能等級2」で建てると、被害発生率は7.9%に減ると予測されており、長期優良住宅への誘導は、国民の生命と財産を守る上で、欠くことのできない重要政策です。

- (20) 先ず1981年の改正建築基準法以前に建てられた、不適格住宅の建替え（または大規模なリフォーム）をはかることです。しかし、住宅は個人財産であり、強制的に撤去したり、建築することは出来ません。国民に地震による被害の可能性を伝え、自覚を促す他ありませんが、強調し過ぎるとパニックを引き起こしかねませんので、政策的に誘導をはかるしかありません。
- (21) 次に重要なことは、2000年の改正建築基準法以前と、以後に建てられた住宅について、それぞれ適正なリフォームをはかることです。長期優良住宅は、既存住宅も対象としていますが、評価する方法が確立しておらず、長期ローンの制度もありません。
- (22) 最近の傾向として顕著なことは、子や孫は、田舎においてだけでなく都市部においても別居している例が多いことです。このため危険視される家屋の住人は高齢者が多くを占め、大都市においてさえ「過疎化」が進行しています。過疎化し、高齢化した親や祖父・祖母の住む家に、子や孫が戻って一緒に住むことが、日本的福祉社会の望ましい姿とするなら、住宅自体の建替え、改造が必要になります。住宅が生活の「砦」になれば、家族の相互扶助が自然と促されます。
- (23) また本提言は、鳩山政権が掲げる地球温暖化防止のための「25%削減」に大きく貢献するものです。建物の性能自体、長期優良住宅は次世代省エネルギー基準が必須の条件としており、その普及は、建築自体に掛かるエネルギー消費を大幅に削減します。殊に、「ザル住宅(エネルギー放散型住宅)」と呼ばれる既存住宅の省エネ改修は、太陽光発電の導入以上に効果的とされます。
- (24) 日本の住宅の平均寿命は30年です。米国55年、英国77年に比べて短く、殊に戦後の住宅はスクラップ・アンド・ビルドを繰り返してきました。もし100年持つ住宅なら、建築に伴う膨大なエネルギー消費が大幅に減少されます。
- (25) コンクリート塊が建設廃棄物に占める割合は47.45%（昭和30～40年代に建築された木造住宅の解体ゴミの内訳）に達しており、住宅の平均寿命が3倍延びれば、その分、ゴミも減量されます。さらに期待耐用年数の高い基礎工事を施せば、建物本体が解体され再築される場合においても再利用することができます。長期優良住宅は、建物劣化と維持管理の性能までを義務化しており、ストック型住宅の条件を具備しています。
- (26) 日本は、地下資源こそ恵まれていませんが、「地上資源」には恵まれています。建築廃棄物を「ミンチ解体」しないで、分別・再利用を図れば、ゴミは資源に変わります。再利用されるアルミは、バージンのそれと比較すると約190分の1のエネルギー消費で賄えます。スチールは約60分の1で再生産されます。
- (27) 最大の「地上資源」は木です。もし100年持つ住宅を建築すれば、その間に木は育ちます。木は最大・最良の「地上資源」であり、循環型社会の核となる建築用材です。間伐するものを間伐し、長伐期の木材が育てば、それは日本の将来の財産になります。それはまた、荒れた山によって惹起される「自然災害」を防ぎ、国土の環境保全と涵養に大きく貢献します。建てられた木造住宅は、CO₂を長期間にわたって「缶詰」し、植えた木はCO₂を吸収します。
- (28) 建設される住宅は、良くも悪くも、結果において町並み景観を形成します。樹木を植えることを義務化することで、緑に溢れる町並み形成をはかります。殊に、地域固有の自生種の樹木や草花を植えることを奨励します。樹木と草花に昆虫や小鳥が寄ってきます。それによって生物多様性が条件づけられます（来年、COP10が愛知で開催されます）。
- (29) 今、米国でネガティブ・エクイティ（住宅を売却してもローンを完済できない人）が問題になっています。830万人、住宅ローンを借りている人の5人に1人に達します。日本でも、ネガティブ・エクイティはすでに起こっています。ボーナスの併用払いはローン破綻の原因になっており、清算しようにもローン残債が資産を上回る状態になっている例が増えています。個人の支払能力の低下もありますが、土地価格がダウンして、建物は評価ゼロであれば、売却すればネガティブ・エクイティに陥り、それが社会不安をもたらすことは避けられません。

- (30) 長期住宅ローンは、毎月の支払いは少額・フラット（ボーナスは支払いに入れない）に、ムリなくゆっくり支払える制度でなければなりません。仮に支払い破綻者が出たとしても、そのローンを承継できるようになっていれば、ネガティブ・エクイティは惹起されず、それが長期住宅ローンにおけるリスク回避の根拠・条件になります。
- (31) 長期優良住宅の制度は、すでに動いている制度です。「先導的モデル事業」による督励（最大限200万円の補助金制度）や、緊急経済対策として取り上げられた長期優良住宅の補助金（最大限100万円の補助金制度。年間の新築供給戸数が50戸未満の工務店が対象とされた）などの施策は、この制度の普及促進に貢献すること大であり、中小企業に対する経済対策としても有効です。いい制度は残し、悪い制度は棄却する新政権の方針に沿うなら、この制度と施策は継続されるべきものです。しかし、本提言にいう若年者の建築を促しているかといえ、コスト高が影響し、また長期住宅ローンというには制度整備が弱く、普及が妨げられていることは否めません。
- (32) 本提言書は、強力なリーダーシップのもと、政治主導で実現される必要があります。かつて西ドイツの初代連邦首相コンラート・アデナウアーが、焦土と化した戦後の出発にあたり「すべてを住宅建設に！」と呼び掛けたように、
「若者よ、半世紀をかけて住宅をつくろう！」と力強く、かつ誠実に呼び掛けられれば、それに応えるエネルギーを、わが国民は、決して失っていません。
政治は現実であり、希望でもあります。前を向いて生きようという若者の台頭が、社会のあるべきモラルを生み、良き社会を実現するのです。

以上、提言致します。

町の工務店ネット
代表 小池一三

2009年10月3日