

迷ったら、読んでください!

住まいづくり 第三の選択



宮沢俊哉

アキュラホーム代表取締役

あなたは、どの道を選びますか——!?

- 🏠 マイホームをもつのか、あきらめるのか?
- 🏠 建売にするのか、注文住宅にするのか?
- 🏠 大手ハウスメーカーに頼むのか、地元工務店に頼むのか?
- 🏠 プレハブにするのか、在来工法にするのか?
- 🏠 デザイン重視か、機能重視か?
- 🏠 こだわりに徹するのか、予算厳守か?

ほんとうに、道はそれしかありませんか!?



.....

迷ったら、読んでください!

住まいづくり、 第3の選択

江苏工业学院图书馆
藏书章
宮沢俊哉



代表取締役

◆著者略歴

宮沢俊哉（みやざわ・としや）

1959年東京都生まれ。中学卒業後大工修行を始め、19歳で独立。リフォーム業からスタートして木造新築住宅に進出する。途中、デザイナー住宅や北米輸入住宅などで事業を行うが、供給者側の論理になりがちな体質を嫌い、住まい手重視の路線に変更。高性能で適正な価格の住宅供給を追及する。また、地域で活動する工務店支援に注力し、600社のネットワークも主宰する。近年は20年後も資産となる住宅づくりをテーマに、研究開発と実践を続けている。

89年・日本への住宅輸入への貢献によりカナダ首相より感謝状

95年・住宅コスト低減提案コンペにて建設大臣表彰

05年・住宅建設業界のIT化促進貢献にて経済産業大臣表

著書「安くて納得のいく家を建てたい」（ダイヤモンド社）ほか

埼玉県住まいづくり協議会会長

す
住まいづくり、第三の選択

2006年6月2日 初版第1刷

2006年6月8日 第2刷

著者 ————— みやざわとしや 宮沢俊哉

発行者 ————— 山崎邦彦

発行所 ————— 現代書林

〒162-8515 東京都新宿区弁天町114-4

TEL / 03(3205)8384(代表) 振替00140-7-42905

<http://www.gendaishorin.co.jp/>

カバーデザイン ————— 本間公俊 北村 仁

印刷・製本：広研印刷株式会社

乱丁・落丁本はお取り替えいたします。

定価はカバーに

表示してあります。

ISBN4-7745-0761-X C0052

●はじめに——家の価値がたった20年でゼロになる

◆…我が家は「負債」

マイホームを持つことは「人生最大の買い物」といわれます。実際、ほとんどの方が30年、35年という長期ローンを組んで我が家を建てるわけですから、これは「一生のかかった大事業」でもあります。大事業による最大の買い物なら、それが実現すれば当然、最大の財産になるとどなたもお考えでしょう。本来なら、そうあるべきですが、しかし日本の現状はまったく逆なのです。

先日、私は経済産業省の住宅政策担当者の方とお話をする機会がありました。その方は嘆息まじりにこうおっしゃいました。

「日本では、『家』は建てたときから負債ですね」

私は戸建てを中心に住宅全般的建築を専門に行う会社を経営しています。住宅供給者として、「家は建てたときから負債」というのは、はなはだ遺憾なことですが、実情からいえば、担当者の方の言葉にうなずくしかありませんでした。財産であるべき我が家が逆に負債になる。これから家づくりを考えておられる方にはショックなこともかもしれません。なぜ、そうなのかを簡単にお話してみましよう。

1996年の「建設白書」には、先進各国の住宅の平均耐用年数が試算されています。それによると、アメリカが44年、イギリスが75年などになっているのに比べ、日本はわずか26年にすぎないのです。また、日本の税法上でも、木造住宅は22年で価値が10%しかなくなってしまう。つまり、たった20年余りで我が家の価値がゼロ近くに落ちてしまうのです。

たとえば、既存建物が建っている土地を買うとします。この場合、建物は土地の価格から度外視され、逆に解体費が上乘せされます。つまり、建物の価値ははじめからマイナスになっているわけです。

また、20年余りで家の価値はゼロ近くになるわけですから、30年、35年のローンを組んでマイホームを購入しても、ローンを払い終える以前に家の価値はすでにマイナスになっ

てしまっています。極端な例をあげれば、家を買った直後に売ったとしても借金しか残らないのです。なぜかといえば、現在の日本では中古住宅を売買するという市場がほとんどないからです。

これはどう考えてもおかしな話です。営々と働き、一生をかけて建てた我が家に資産価値がなく、かえって負債を抱え込むことになる。そんな国では、本当に国民が幸せといえるでしょうか。住宅は資産としてきちんと評価されるべきですし、地球の環境保護や、サステイナブル（持続可能な）社会という観点からみても、家は長く大切に使うというのがあるべき姿のはずです。

◆「量」から「質」への転換

いまお話したようなおかしなことが起きている背景には、戦後の住宅事情と、それに対する住宅行政の問題があります。

日本のいままでの住宅行政の方針を示すものとしては、昭和41年（1966年）に制定された「住宅建設計画法」しかありませんでした。この法律は、大まかにいえば、当時の住宅不足を背景にいかに持ち家を増やすかという政策です。その方針のもと、5カ年計画

で「公的資金による住宅建設戸数」が定められていました。

つまり住宅の「量」が最優先で、「質」は後回しにされていたわけです。当然ながら画一的な住宅が大量につくられることになり、それらは耐用年数も短く、資産価値のないものにならざるをえなかったのです。

そういう住宅が主でしたから、これも当然のことですが、中古住宅市場も育つことがなかったわけです。加えて、バブル経済が崩壊して以後のこの10年余り、デフレ傾向に拍車がかかり、住宅の値打ちは下がる一方でした。

その「住宅建設計画法」は40年の長きにわたり続いてきましたが、実はいま、根本から変わろうとしています。新しい住宅政策の基本となる「住生活基本法」がそれです。

この法律は今年（平成18年）2月6日、閣議決定され、国土交通省は同法案を今国会に提出しました。閣議決定された法案の内容を見ると、従来の住宅政策から一変することが明らかです。

まず、住生活基本法の基本理念として、次の4点がかかげられています。

一、住生活の基盤となる良質な住宅の供給などをはかる。

一、住民が誇りと愛着を持てる良好な居住環境の形成をはかる。

一、民間事業者の能力の活用と既存の住宅の有効利用をはかり、住宅購入者の利益を擁護する。

一、住宅の確保に特に配慮を要する者（低額所得者、被災者、高齢者、子供を育成する家庭など）の居住の安定の確保をはかる。

少しわかりにくいかもしれませんが、具体的な政策の骨子として「地域にあった家づくり」「基本性能（特に耐震、省エネ、高齢者配慮）」「中古住宅を資産として評価する基準づくり」などがかけられています。

この基本理念のもとに、住宅に関するさまざまな基本計画が順次策定されていくわけですが、住生活基本法が従来の住宅建設計画法と決定的に異なるのは、「住生活」と銘打たれていることです。つまり、住宅を単体としてとらえるのではなく、住環境や街並みなどもふくめて評価しようというのです。いいかえればこれまでの「量」から「質」への転換を明確に打ち出しているわけです。

住生活基本法が成立すれば、住環境まで含めた住宅の価値の評価方法や評価の基準を定

めたり、住宅の履歴情報を開示する制度を整えたりすることが行われていきます。国および地方公共団体は、住宅の耐震性、省エネ、高齢者配慮などの性能の向上に必要な施策を講ずるものとされ、住宅性能表示制度の普及や、中古住宅の流通マーケットなどの環境整備を進めることとされています。

◆…住生活基本法で住宅事情はこう変わる

では、住生活基本法が制定されることで、住宅事情にどんな変化が起きるのでしょうか。

同法はまず「良質で高性能の住宅の供給」をにかけています。いいかえれば、これは「資産価値のある家づくり」の推進です。これまでのように「負債」としての家ではなく、資産価値のある家なら、住宅ローンの商品にも変化が起きてくる可能性があるので。

たとえば、「ノンリコース住宅ローン」というものがあります。これはアメリカでは主流の住宅ローンで、ローン返済ができなくなったときに、担保になっている資産以外に債権の取り立てが及ばない「非遡^{そきゅう}及型融資」のことです。

わかりやすいいえば、借り主が返済不能になった場合、担保の住宅を提供すれば、それ以上の返済責任は問われないというものです。家がマイナス価値しか持っていない場合に

は無理ですが、資産価値を持つことでこの「ノンリコースローン」の可能性が高まってきます。

また、「リバースモーゲージ」の普及も大いに期待されることです。「リバースモーゲージ」（逆抵当融資方式）というのは聞き慣れない言葉でしょうが、アメリカでは1960年代から、この制度が始まっています。簡単にいえば、「高齢者が持ち家を担保として生活資金や介護費用の融資を受け、死亡時に一括返済する制度」のことです。

具体的には、持ち家の担保評価により貸し付け限度額を設定し、その限度額に達するまで、毎月融資を受けることができます。そして、借り主の死亡などによって契約が終了すれば、持ち家を売却するなどして、一括返済するということです。すでに地方自治体によっては事業を開始しているところもありますが、これも住宅に資産価値があつてこそ成立する制度で、今後、普及していく可能性があります。

さらに、住生活基本法の大きな柱として「中古住宅市場の活性化」が挙げられます。

先に述べたように、これまでの日本の住宅の耐用年数の短さや税法上の規定で、中古住宅のマーケットはほとんど育っていませんでしたが、良質で高性能の住宅建築が推進されることで、必然的に中古住宅の売買も増えてくるものと思われます。また、ライフスタイ

ルに伴う住み替えが一般化しつつある傾向をみても、中古住宅市場が今後、活発になることは間違いないことでしょう。

そういう中古住宅市場の環境変化の予測のもとに、中古住宅の価値が適正かつ公正に評価できる体制が整えられることと思います。また、中古住宅の取引にかかる減税措置の拡充など、税制面のバックアップも期待できるでしょう。

◆…家づくりが変わる

冒頭に「家は負債」というお話をしましたので、これからマイホーム建築をと考えておられる方にはショックだったかもしれません。しかし、これまで述べたように、現在は家づくりが大きな節目を迎えようとしています。

量を重視して、単なる「箱」だった住宅が、家単独の評価以外に、住環境や街並みも評価の対象になってくるのです。つまり、地域にあった家づくりが求められています。また、我が家が価値のある資産として、売買の対象にもなってきます。ひと言でいえば、家の価値のモノサシが従来とはまったく違ってくるのです。

こうした点を考慮すると、これからマイホームを建てようとしている方にとっては、新

築のときに将来価値を考えることがなにより重要になってきます。そのポイントとしては「長く住める住宅」「中古住宅として売れる価値がある住宅」ということになるでしょう。

マイホームに対する考え方は人さまざまです。我が家を「終の棲家^{つひのすまか}」にという考え方は日本人に根強くありますが、当然ながらライフスタイルや家族構成は変化していきます。独身時代から結婚へ、さらに子供が生まれ、成長して独立、そして老後へと人生のステージはさまざまに変わっていきます。

それに対応するためには、新築のときのライフスタイルだけを考えて間取りや仕様を決めるのでは、あとで後悔することになりかねません。将来にわたるメンテナンスのしやすさや、家族構成が変わったときのリフォームのしやすさなどを考える必要があります。

また一方で、先ほども触れたように、ライフスタイルにともなう住み替えも一般化してきており、これは中古住宅市場が活発化するにつれ、さらに強まることと思われます。自宅を売る場合、売れる決め手となるのは、所有者が変わったときにも使える間取りの汎用性・可変性（リフォームのしやすさ）です。

つまり、新築のときから将来のさまざまな変化を想定したうえで、家づくりに取り組む必要があるのです。その際、大切なことは家づくりのパートナー、つまり建築業者を慎重

に選ぶことです。地域にあった家づくり、さらに将来の変化に対応できるこまやかな配慮をした家づくり、それを可能にしてくれる建築業者を選択することが、最大のポイントなのです。

ただ、家づくりの常識が大きく変わろうとしている現在、建築業界も転換期を迎えています。建築業界は従来からさまざまな問題点を指摘されていますが、いまだにこうした旧弊をひきずっている業者から、時代の変化を積極的に感じ取り対応している先進的な業者まで玉石混交というのが実情です。

私自身のことをいえば、15歳で大工修業を始め、19歳で独立し、現在のアキュラホームの前身にあたる会社を設立しました。家づくりに携わって30年以上になりますが、この間に建築業界の多くの問題点を見聞きし、実際に体験させられました。その経験を通じて、お客様に本当に喜ばれる家づくりとはどういうものなのかを考え続けてきました。また、私なりに考えたことを全国の工務店に情報発信も続けています。

そんな私自身のつくり手としての経験をもとに、家づくりはどうあるべきかを述べたのがこの本です。

はじめて家を建てるときには、どんな点が不安になるのか。住宅の工法にはどんなもの

があるのか。パートナー選びはどうすればいいのか、さらに、家づくりを支えている公的な制度や仕組みにはどんなものがあり、それらを上手に使うにはどうすればいいのかなどを、できるだけわかりやすくお話していこうと思います。

この本が、これからマイホームづくりという人生最大の買い物、大事業にとりかかろうとしている方々の参考になれば、これに勝る喜びはありません。

2006年4月6日

宮沢俊哉

●はじめに——家の価値がたった20年でゼロになる……………1

◆…我が家は「負債」

◆…「量」から「質」への転換

◆…住生活基本法で住宅事情はこう変わる

◆…家づくりが変わる

第1章

ものづくりの魂が涙を流したできごと

耐震強度偽装事件のこと……………22

◆…悲しかった偽装事件

◆…モラル低下の背景にあるもの

◆…欠陥住宅の温床とは

「匠の心」を呼び戻し、理想の家づくりを……………30

◆…工務店が変われば日本の家づくりも変わる

すべては建築現場で学ぶ……………34

◆…あるべき家づくりを求めて30年余

◆…大工一家に生まれて

◆…「技は盗んで覚えろ」

◆…原点となった初仕事

独立して見えてきた家づくりの数多い問題点……………43

◆…リフォーム業で見た家づくりの実態

◆…身をもって知った下請けの悲哀

◆…ローコスト・ハイクオリティの注文住宅

◆…作品づくり／に走ってしまった

「当たり前」のことを当たり前にする「家づくりの真髄」……………56

◆…「安くても良い家を」という原点に

◆…ドンブリ勘定の実態

◆…さらに徹底的なコスト分析を行った

◆…3年間でコストダウンの工夫は100項目

◆…ユーザーの視点で活かすべき匠の技

ベストミックスの家づくりをめざし……………70

◆…アキュラシステムを全国の工務店に提供

◆…ジャープネットの立ち上げ

第2章

土地から探して戸建てマイホーム

もっとも賢い土地選びとは……………80

◆…「建築条件付」ってどういう意味？