

「目」神淳司

著

木兰

译

上海译文出版社

上海译文出版社

买房

让日本人

幸福

了吗？

マンションは日本人を幸せにするか

置业
房贷
产权
泡沫危机
.....

译文名称

001

战后七十年日本住宅革命带来了什么

从业三十年的日本资深房产顾问的良心告白
揭开房产中介绝不愿意透露的行业秘密

MANSION WA NIHONJIN WO SHIAWASE NI SURUKA by Atsushi Sakaki

Copyright © Atsushi Sakaki 2017

All rights reserved.

First published in Japan in 2017 by SHUEISHA Inc., Tokyo.

This Simplified Chinese edition published by arrangement with
SHUEISHA Inc., Tokyo in care of Tuttle-Mori Agency, Inc., Tokyo

图字:09-2021-595号

图书在版编目(CIP)数据

买房让日本人幸福了吗?/(日)榊淳司著;木兰

译. —上海:上海译文出版社,2022.6

(译文坐标)

ISBN 978-7-5327-8999-3

I. ①买… II. ①榊… ②木… III. ①房地产投资—
日本 IV. ①F299.313.3

中国版本图书馆CIP数据核字(2022)第071319号

买房让日本人幸福了吗?

[日]榊淳司 著 木兰 译

责任编辑/张吉人 薛倩 装帧设计/张擎天

上海译文出版社有限公司出版、发行

网址:www.yiwen.com.cn

201101 上海市闵行区号景路159弄B座

启东市人民印刷有限公司印刷

开本 787×1092 1/32 印张 6.25 插页 2 字数 72,000

2022年8月第1版 2022年8月第1次印刷

印数:0,001—8,000册

ISBN 978-7-5327-8999-3/F·231

定价:38.00元

本书中文简体字专有出版权归本社独家所有,非经本社同意不得转载、摘编或复制
如有质量问题,请与承印厂质量科联系。T: 0513-83349365

前 言——楼房给日本人带来的正负面影响 1

第一章 买房让日本人走向幸福了吗? 11

危机中的楼房 / 楼房改变了日本人的生活 / 住楼房的风险 /
何谓“楼房”? / 彰显高级感的词——“公寓” / 为了解决住房
不足而大量兴建的“新村” / 楼房推动了小家庭化和少子化

第二章 楼房的黎明期 24

日本楼房的原型 / 楼房的使用年限 / 《区分所有法》的诞生与
现存问题 / 基于性善论的管理运营 / 当了主任就可以为所欲
为 / 管理规约难以更改 / “禁止民宿”的困难 / 重建的门槛
高 / 对所有权的过度保护

第三章 业主委员会与民主主义 …………… 43

失效的民主主义 / 如何让业主委员会发挥作用 / 管理的“特权” / 附赠四件套 / 更换物业管理公司 / 优秀的楼房管理顾问是什么样的 / 变身为物业管理公司长期收益计划的“长期修缮计划” / 要有物业费等于税金意识 / 业主委员会的民主主义成熟了吗? / 租赁型楼房的管理运营 / 被“爆买”的日本不动产 / 购买日本不动产的理由 / 如何与外国人共存

第四章 以赚钱为目的的楼房 …………… 65

郊外的新建商品房十年后半价 / 三十五年房贷急速扩大了购房需求 / 楼房开盘前的流程 / 门槛极低的房地产开发 / 只要有资金, 小白也能干 / 长谷工楼房开发计划 / 房地产界的优衣库 / 何谓新建商品房的 JV? / 新建商品房市场的不透明性 / 有不用创收的开发商吗? / 楼房的成本价 / 高高在上的房地产界 / “让他买房”“下套”以及“灭掉” / 让客人失去冷静判断能力的样板房销售 / 价格只告诉来访者 / “预告广告”这朵奇葩 / 购房者日益增强的疑虑 / “雪藏”的恶习 / 待宰的羔羊 / 双向中介应该被视为违法 / 呼吁对外开放 REINS / 二手房交易的新可能性

第五章 周而复始的房地产泡沫 …………… 106

形成泡沫的轨迹 / “黑田泡沫” 的到来 / 为什么商品房容易泡沫化? / ① 新建商品房开发商 / ② 二手房中介公司 / ③ 活跃在泡沫期的中介公司和代理商 / 房地产泡沫究竟是什么? / 工资不会泡沫化 / 逐步下滑的房租 / 东京也在追赶世界性的泡沫 / 第三次泡沫也终将破裂 / “工薪族房东” 的成功概率 / 喜欢随泡沫起舞的日本人 / “土地神话” 的破灭

第六章 美中不足的住宅——楼房 …………… 136

夏天没有空调的新村 / “夏天不用空调” 的独特尝试 / 停电的话连水也用不了 / 如果在塔楼公寓遭遇地震 / 没有电就无法生活 / 又多了一个由地震引发的担忧

第七章 楼房有损日本人的健康吗? …………… 149

钢筋混凝土怪物 / 夺走体温的建筑材料——混凝土 / 楼房与过敏的关系 / 开始在高层居住的日本人 / 在高层住宅育儿有危险吗? / 塔楼公寓潜在的健康问题 / 二十五楼以上心脏骤停患者的生还率为零 / 塔楼公寓的楼层等级制度

第八章 为了开拓楼房的未来 …………… 163

成为社会问题的老旧楼房 / 再过十年，楼房废墟将不断增加 / 不能重建的理由 / “五分之四赞成”的壁垒 / 让重建变为可能的条件 / 不符合现状的《区分所有法》 / 日趋严重的“物业费未缴纳”问题 / 楼房成为日本人居住的主流 / 一百年后日本人还住楼房吗？ / 对私有财产权的限制必不可少 / 楼房的“管理”与“政治”如出一辙

尾 声——两栋楼房的奇迹 …………… 180

泽田公寓的幸福形态 / 白金塔的挑战

后 记 …………… 192

前 言

楼房给日本人带来的正负面影响

对于日本人来说，“楼房”是什么呢？

这个朴实的问题就是本书的出发点。

对于日本人来说楼房是什么？或者说，楼房给日本人带来幸福了吗？

我先举几个令人遗憾的数字。

日本三十、美国五十五、英国七十七。

这是“住宅建后平均使用寿命的国际比较”，来自国土交通省的推测数据。简单来说，就是指住宅从建成到拆毁所经历年数的国际间比较。相对于日本的三十年，美国是五十五年，而英国是七十七年。

日本的住宅，包括木造的独栋住宅和钢筋混凝土的

楼房在内，平均经过三十年左右就会被拆毁。请回想一下你身边的情况，你出生时的房子在哪里？现在怎么样了？想必很多人会说自己出生时候的房子已经被重建了吧。四五十岁的人，估计大多数小时候的家已经不复存在了。

为什么日本的住宅这么快就被拆掉重建了呢？

理由有很多。

首先，在坚固的钢筋混凝土楼房诞生以前，日本的住宅主要是木结构。据说欧洲人形容它是“用纸片和木头做的”。

的确如此。更准确的说法是“用纸片、木头和土做的”。这就是传统的日本房屋。

欧洲城市多为石头和方砖建造的住宅。在巴黎，两百年前的楼房至今还功能完好，仍有人住在里面。为什么日本就没有诞生出石头和方砖造的房屋呢？

原因在于气候和地震。

首先，日本的气候高温多湿，夏天如果不借助空调，高气密性的住宅是无法住人的。在没有空调的时代，如若住在这种房屋里，冬天倒是暖和，可是夏天就太热了。

吉田兼好在《徒然草》中写道：“建造房屋要以夏天为中心。冬天哪儿都能住。热的时候，密不透风的住

宅令人难以忍受。”大约从七百年前开始，对于日本人来说，房屋建筑就是以“适合夏天”为标准。冬季的严寒除了忍耐，别无他法。

司马辽太郎在《历史中的日本》中的《日本人的随意性》一文中，写有这样一段话：“我时常想，如果劝说 18 世纪的英国工人住进日本的皇宫，然后冬季领他们去京都的御所或者江户城的将军府的话，不出三日他们就会落荒而逃，宁可选择住在伦敦的廉价楼房里。”

二十二岁之前我也曾住在京都的木造房屋里，因此深有体会。适合夏季的日本木结构的房屋，冬天过于寒冷。然而，适合冬季的密闭房屋，夏天又离不开空调。

其次，地震的影响也很大。

日本有地震，而欧洲几乎没有地震。

石头或方砖建造的房屋，因地震倒塌的可能性很大。石头和方砖一般要一块一块抹上水泥，堆砌起来。有的房屋连足够结实的柱子也没有，一旦发生地震就很容易倒塌。因此这种房屋不适合地震多发的日本。

要说战国末期的造城名人，当属丰臣秀吉。虽然没有现存的实物，但听说大阪城、聚乐第、伏见城都十分壮观。然而，在 1596 年庆长年间的伏见地震中，秀吉所建的伏见城天守阁一夜间被夷为平地。据推测它的地基就是由石头砌成的。

日本人喜欢木造房屋的另一个理由似乎是“喜欢新房子”。

欧美人在住宅方面不像日本人这么喜新厌旧。这是有统计数据为证的（图1）。

日本销售的房屋主要是新房，而美国、英国以及法国一般是二手房。英国出售的房屋中有86%是二手房。美国也占90%。这种倾向在其他欧洲国家应该也是一样。在欧美，新婚夫妻买的一般都是二手房。

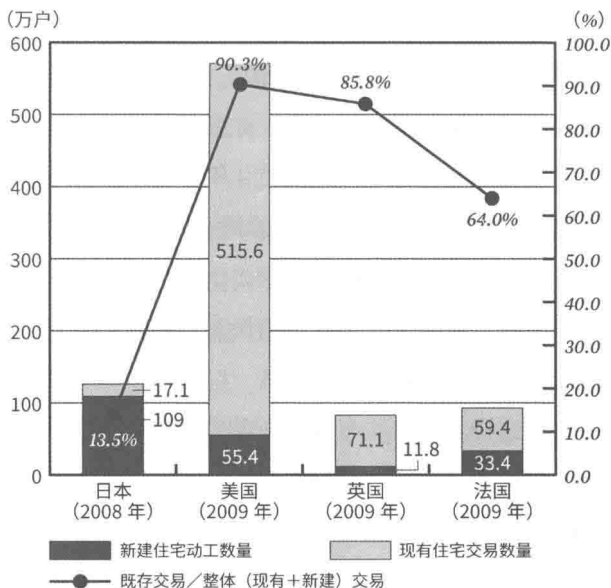
与此相比，在日本80%的人买的都是新房。日本人喜欢新房的程度非比寻常。对于拆毁重建房龄在三十年左右的房屋，他们没有丝毫的犹豫。换言之，日本人一直在建造三十年左右就破败得不能住人的简易房屋。这是为什么呢？

我想“宗教”可能是原因之一。

伊势神宫对于日本人来说是所谓的圣地之一。这个神宫每二十年就要举行一次“迁宫”，即把大殿推倒，换地方重建。如此华丽的宫殿二十年就要毁掉，从常人来看着实可惜。然而，据说这是7世纪后期定下的规矩。

神道的信仰真是匪夷所思。它没有不许这样、不许那样的清规戒律，只是一味地要求人们“保持洁净”。

图 1 二手房流通份额的国际比较



(资料)

日本：住宅及土地调查（2008年）（总务省）

住宅动工统计（2009年）（国土交通省）

美国：Statistical Abstract of the U.S. 2009

英国：地区政府（URL <http://www.communities.gov.uk/>）

（现有住宅流通户数仅指英格兰和威尔士）

法国：城市住宅及运输部（URL <http://www.equipement.gouv.fr/>）

- (注) 1. 英国：住宅交易数量中包含新建住宅的交易数量，因此从“住宅交易数量”中减去“新建住宅数量”就是既存现有住宅交易数量。此外，住宅交易数量以交易金额在 4 万英镑以上为准。另外，数据调查机构 HMRC 推测，根据这个数值，约有 12% 的人从调查对象中漏掉。
2. 法国：将每个月的现有住宅流通量换算成年值，再取其平均值作为年度现有住宅流通量。

根据国土交通省《促进以及活用中古住宅流通研究会》的参考资料（2013年6月）

无论是身体还是房屋都要保持洁净，当然神社内也不例外。

“新”即等于洁净。“旧”就等于“不净”。不净的东西经过“祓濯”就变得洁净了。这就是神道。

套用在住宅上的话，就是老化的“不净”住宅通过重建这一“祓濯”仪式，就能摇身变成新建的“洁净”住宅。这就是日本人价值观的根本所在。

基督教、伊斯兰教和犹太教没有这种观念。这是日本神道所特有的价值观。

而在这样木造房屋每三十年就要重建的日本，钢筋混凝土结构的“楼房”开始普及。

后面还会详述，在日本，楼房诞生的历史实际上只有六十年左右。在有记载以来已经有几千年的日本建筑史中，它的存在还只是短短的一瞬。仅有极少数的日本人，在楼房里出生，又在楼房里寿终正寝。对于日本人来说，楼房还是新型住宅。

起初，很多日本人认为钢筋混凝土的楼房与迄今为止的木造房屋一样，即“过了三十年就应该重建”。

我涉足楼市约有三十年。刚入行的时候，一听说“房龄二十年”，就有一种相当老旧的感觉。然而，如今则不然。现在听到“房龄二十年”，还觉得“不是还

挺新的嘛”。“房龄十年”那简直就是“不次于新房”了。

现在市面上有很多房龄三十年或四十年的二手房。我也因为工作缘故，看过很多房龄在三十年以上的楼房。这些房子如果能将房屋内部好好装修一下，也是不亚于新房的。

关于楼房的使用年限，十年前好像说是“三十年到四十年”，现在常被说成“五十年到一百年以上”。在日本人的意识中，楼房的寿命的确变长了。

对于日本人来说，楼房破坏了日本人在几千年的木造住宅史中培养出来的“三十年重建”的观念。然而，仍然有很多日本人用这一观念去看待老旧的楼房，认为它们“应该被重建”。

不过，在今后的时代里，对于楼房这种“三十年重建”的意识应该会逐渐减弱。就像世间精神矍铄的老年人越来越多一样，即使年代久远也依旧发挥余热的楼房也会越来越多。

为了撰写这份稿子，我走访了世界著名建筑家槇文彦设计的代官山集体住宅建筑群。这个建筑群是一个由集体住宅和商业店铺构成的综合街区。它始建于1968年，完工于1998年，位于东京都涩谷区猿乐町、钵山町，面向旧山手大街。

对于学习建筑的美国研究生来说，它在世界建筑师们甄选的“值得一看的世界住宅建筑”清单上名列第二。在住宅建筑的世界里，它是享誉全球的建筑。

这个集体住宅建筑群是基于 1967 年的“代官山集体住宅计划”，由槇文彦先生设计建筑而成的。也就是说，它是作为住宅楼开建的。

我采访了大楼所有者朝仓房产社长朝仓健吾先生。

“现在作为住宅使用的约有二十户左右。小学生加上中学生，有十人左右吧。”

据说这里最初是作为住宅建造的，后来随着办公室和商业店铺的增加，变成了现在这种形式。

“虽然经常有人问起，但是我们没有什么特殊的设计理念。只是随着时代的变化而变化，就成了这副模样。”

迄今为止他接受了很多采访，经常被问到“设计理念是什么”的问题。

有一种观点认为，城市能够持续繁荣，需要一个合理的设计理念或者建筑师的思想。但这样的看法是有点武断的，因为即使一开始设定这种理念，随后也会被时代所抛弃，走向没落。这种城市比比皆是。

时代所需要的是，即使几十年过去了，人们仍旧想要居住其中的“魅力”——把它称为“普世性”也未尝

不可。

代官山集体住宅建筑群就具有这种意义上的“普世性”。

那里并没有令人感动的某种东西，也没有令人赞不绝口的雕塑，甚至没听说从这里诞生出了某种建筑样式。

硬要说有的话，那就是这个街区很纯粹。它非常舒服，没有强加于人的感觉，也不盛气凌人；虽然没有架子，但也不算保守，更没有装腔作势，能让行路人神清气爽。代官山就是这样一个地方。

代官山集体住宅的房龄短的不到二十年，长的有四十多年。如果是普通楼房的话，就算提出重建也不足为奇。然而，没有人考虑要重建此地。当然，朝仓房产应该更是丝毫没有这种想法。

建后三十年就因老化严重而被重建的楼房并不少。

而代官山集体住宅再过三十年想必也会风采依旧。它仍然会是让很多人“想要居住”的地方。人们只要真正住在这里，能够获得深深的满足感，这大概就是所谓的普世性吧。

这个集体住宅不但展示了在日本扎根的“住宅楼”的最辉煌的一面，还构筑出了日本人与楼房之间的最为理想的关系。

本书想要正视楼房这一住宅形态给日本人生活带来的“正负两面”的影响，然后寻找出让楼房能持续造福于日本人的方法。

第一章

买房让日本人走向幸福了吗？

危机中的楼房

我涉足“房地产”足有三十年了。

最初的二十几年是制作广告，后来成为记者。

作为记者，我是站在高度接近购房者（消费者）的立场和视点出发撰写文章，发表言论，有时也会对房地产开发商（供给方）进行尖锐的批评。

同时，我也观察楼市，进行各种分析和预测。关于楼市泡沫的产生、见顶和破灭也是知无不言，言无不尽。

如果我发出了“楼市泡沫即将破灭”的信号，开发商想必会很不高兴。但是，看见了破灭的兆头，对购房者做出提醒，告诉他们“现在不是买房的时候”，也是