

初 級 編

# 住 み 継 ぐ 家 の 話





初 級 編

# 住 み 継 ぐ

# 家 の 話

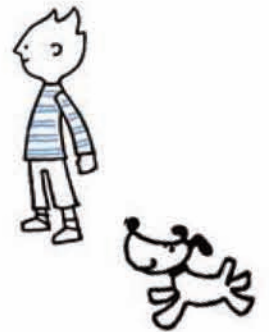


住み継ぐ家＝「200年<sup>\*</sup>住宅」とは、樹木のように年輪を重ねることで存在感を醸し出す家。子から孫へ、曾孫へと住み継がれ、愛着にこたえてくれる家。それは「建物の耐久性」だけでなく、時間を味方にできる「経年美化」の家。50年後、100年後も街の風景に溶け込み、いつの間にか街角の美しい目印になっている「未来力」のある家です。50年・100年の単位で住み継がれる「200年住宅」は、必然的に私たちの住宅観を「私的資産」から「公的資産」へと、所有意識を転換させる途を開きます。それはスクラップ&ビルド型社会から、循環型・ストック型社会へのインパクトと魅力とを併せもつソリューションです。消費する家から住み継ぐ家へ[200年未来住宅]の新提案。「いいものをつくり、それを手入れし、長く大切に使う」。そんな家づくりをABCハウジングで体感してください。



\*「200年」は、住宅のロングライフ化をシンボライズするキーワードです。

- 01 住み継ぐ家の話
- 03 たとえば「200年前」って、どんな時代だったの？
- 04 では、200年前に建てられた住宅って、どんな家？
- 05 住宅の寿命は、イギリス77年、アメリカ55年、日本30年。
- 06 人よりも寿命が短い家なんて… 信じられない！
- 07 住宅寿命を30年から200年へ。
- 08 ウソーッ！ そんな大改革、どうしたらできるの？
- 09 そのために憲法の理念を具体化する、住生活の「基本法」を制定。
- 10 100年に1度のピンチを、チャンスに！
- 11 What? 200年住宅メリット
- 12 その1 エコノミー 住み継げば住み継ぐほど、ゆとりが生まれる。
- 13 その2 エコロジー 住み継げば住み継ぐほど、地球温暖化対策にも効果的。
- 14 その3 アセット 住み継げば住み継ぐほど、住宅価値が上がる。
- 15 ここに注目！「200年住宅」のすごいところ
- 16 住宅を長寿命化する、かたい仕組み。  
耐用年数200年のスケルトン。
- 17 住宅を長寿命化する、やわらかな仕組み。  
ライフスタイルにあわせて変化できるインフィル。
- 18 住宅履歴書の整備とバトンリレー。
- 19 住宅金融のシステム拡充。
- 20 フロンティアを応援する税制。
- 21 「200年住宅」用語集
- 22 「いいものをつくり、それを手入れし、長く大切に使う」



# たとえば「200年前」って、 どんな時代だったの？



## 200年前といえは～

- 1804年 → ナポレオン皇帝となる
- 1805年 → トラファルガーの海戦
- 1806年 → 神聖ローマ帝国解体
- 1812年 → ナポレオン、ロシア遠征
- 1814年 → スティーヴンソン、蒸気機関車発明  
→ ブルボン朝、ルイ18世即位  
→ 伊能忠敬「日本沿海輿地図」を完成
- 1815年 → 杉田玄白「蘭学事始」を出版

## 100年前といえは～

- 1901年 → ノーベル賞制定
- 1903年 → 世界初の田園都市「レッチワース」創設  
→ ライト兄弟、飛行機発明
- 1904年 → 日露戦争
- 1905年 → ロシア革命（血の日曜日）
- 1912年 → タイタニック号氷山に衝突して沈没
- 1914年 → 第一次世界大戦はじまる

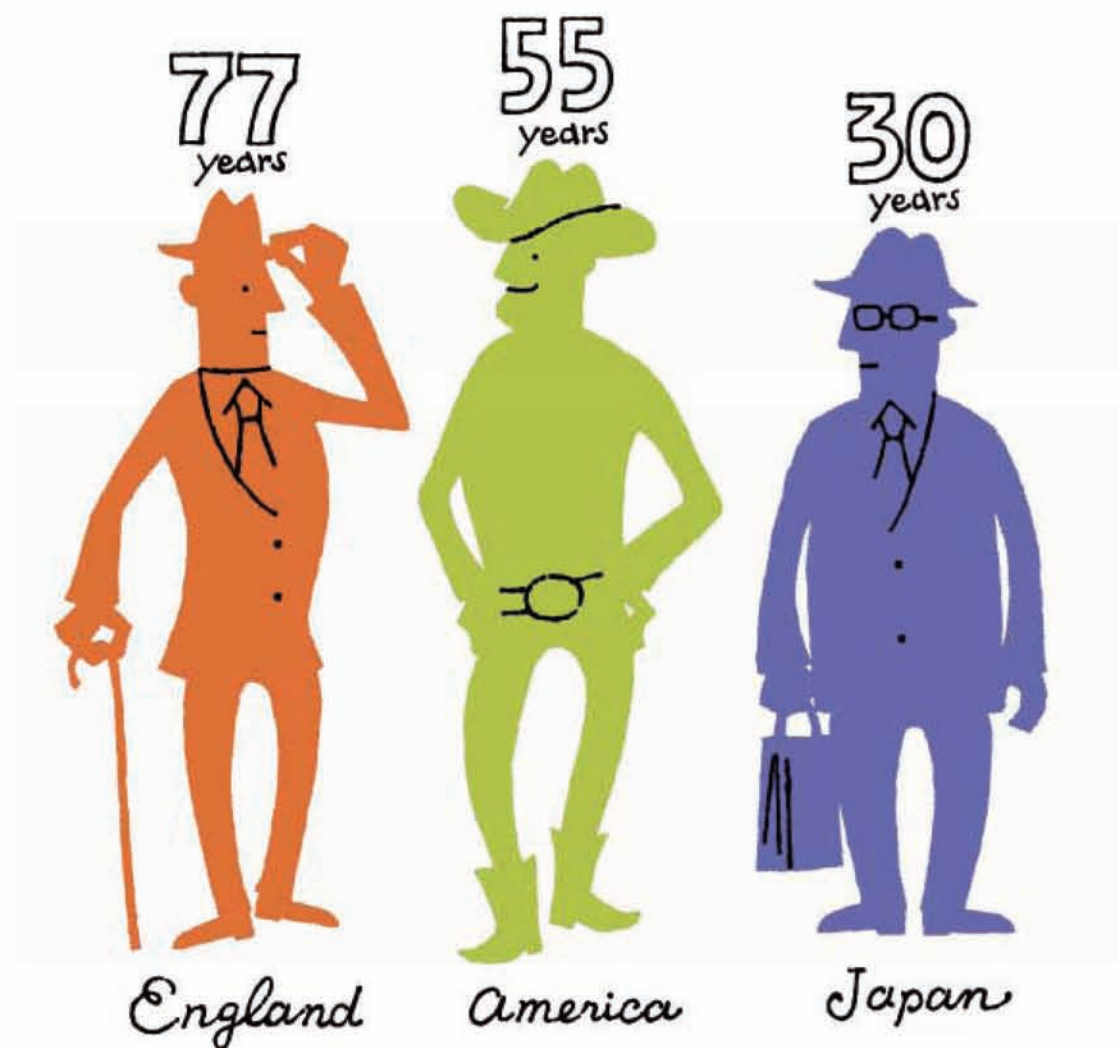


### では、200年前に建てられた住宅って、どんな家？

欧米の都市を歩くと、ロンドンのテラスハウス、パリのアパートマン、ニューヨークのブラウンストーンなどなど、100年・200年というまでもなく、数百年を経た住宅を普通に見ることができます。1階はカフェやお洒落な店舗、2階が事務所で、3階から上が住宅として使われていたりします。街は「職・住・遊」があってこそ、暮らしを愉しむ、魅せる空間になることに気づかされます。日本でも、秋田角館の武家屋敷、飛騨高山の商家、京都の町家など、歴史の年輪を感じる街並みには、築100年・200年を超えるさまざまな住宅が、風雪・天災に耐えていまも住み継がれています。

\*1 伝統的建造物群保存地区（詳しくは「200年住宅」用語集P.21を参照ください）

住宅の寿命は、イギリス77年、  
アメリカ55年、日本30年。



日本人の平均寿命	男性	女性
1960 昭和35年	65歳	70歳
1980 昭和55年	73歳	79歳
2005 平成17年	79歳	85歳

厚生労働省大臣官房統計情報部・平成17年簡易生命表より

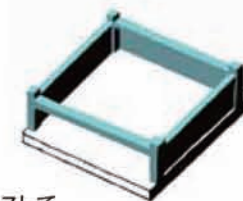
### 人よりも寿命が短い家なんて…信じられない!

左ページの数字は各国の住宅の平均寿命です。人生で最大の買物である住宅の平均寿命が30年しかなく、日本人の平均寿命の半分にも満たないという現実にごく然としませんか。かつて日本の住宅の狭さを「ウサギ小屋」とヤユされたときと同様、日本の住宅寿命の短さは、欧米の常識からは理解不能といえるのではないのでしょうか。それは30年かけて住宅ローンをようやく払い終えたとき、住宅の資産価値がゼロになることを意味します。このことは住宅を30年ごとに建替えることにより、大量の産業廃棄物を発生させることとなります。また、暮らしの器として最も大事な安全性が問われることにもなるでしょう。住み継ぐ家＝「200年住宅」とは、長期にわたって安全な暮らしを実現し、資産価値を持続させることで、経済的なゆとりをもたらすことが必須条件です。「200年住宅」は、そんな論議の中からコンセプトが確立されました。

# 住宅寿命を30年から 200年へ。



## SKELETON



構造躯体 (柱など)

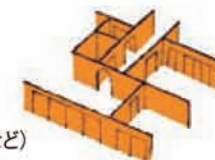
20年毎に点検・メンテナンスして、  
必要な補修工事を行いながら住み継いでいく。

外回り (外壁・屋根・開口部など)

10年・20年毎に再塗装、30年毎に部品交換。



## INFILL



内装 (壁・天井クロス・床材など)

10年・30年毎に張替え・交換。

設備機器 (給湯器・システムバス・システムキッチンなど)

20年・30年毎に本体交換、10年毎に電池交換。

## ウソーッ!そんな大改革、どうしたらできるの?

住宅の長寿命化が目指しているのは、スクラップ&ビルド型社会からストック型社会への<sup>チェンジ</sup>転換です。「いいものをつくって、きちんと手入れして、長く大切に使う」。サステナブル(持続可能)なライフスタイルの選択です。それは戦後一貫して「量」の充足を求めてきた日本の住宅政策を、「質」へ転換するための、いわばグランドデザインの改革。いま平均30年しかない住宅寿命を、一挙200年に大化けさせる手法に、なんのマジックもありません。住まいを構造躯体部分(スケルトン)と設備・内装部分(インフィル)に区分。スケルトンの耐用年数を200年仕様に設計すること。インフィルを20年毎(×10回)、ライフスタイルにあわせて交換・更新すること。この二つの確実な取組みによって、200年の長寿命化が可能になります。住宅寿命を30年から200年へ。この飛躍には大いなるビジョンと志が秘められています。

## そのために憲法の理念を具体化する 住生活の「基本法」を制定。



### 100年に1度のピンチを、チャンスに!

住宅政策の分野では、これまで住宅建設計画のもと「住宅建設五箇年計画」によって、住宅の量的目標が決められてきました。しかし、この法律は「住宅余り」の時代にあわなくなり2005年度で終了。新たに【住生活基本法】という生活ソフト重視の法律がつけられました。この法律は“基本法”とされており、憲法の理念を具体化する役割をもち、関連法律の基となる重要性の高い法律として定められました。さらに長期優良住宅(200年住宅)の普及促進に関する法律が、いよいよ2009年6月4日に施行されます。少子高齢化社会を迎えている日本は、土地神話の崩壊もあって、あらためて「住宅価値」に目が向けられています。いまが「100年に1度の危機」なら、100年単位のロングレンジ発想で、この国の住宅のあり方を改革する絶好期です。いまこそ「200年住宅」のイメージを共有し、21世紀の住宅規範を創るチャンスにしようではありませんか。

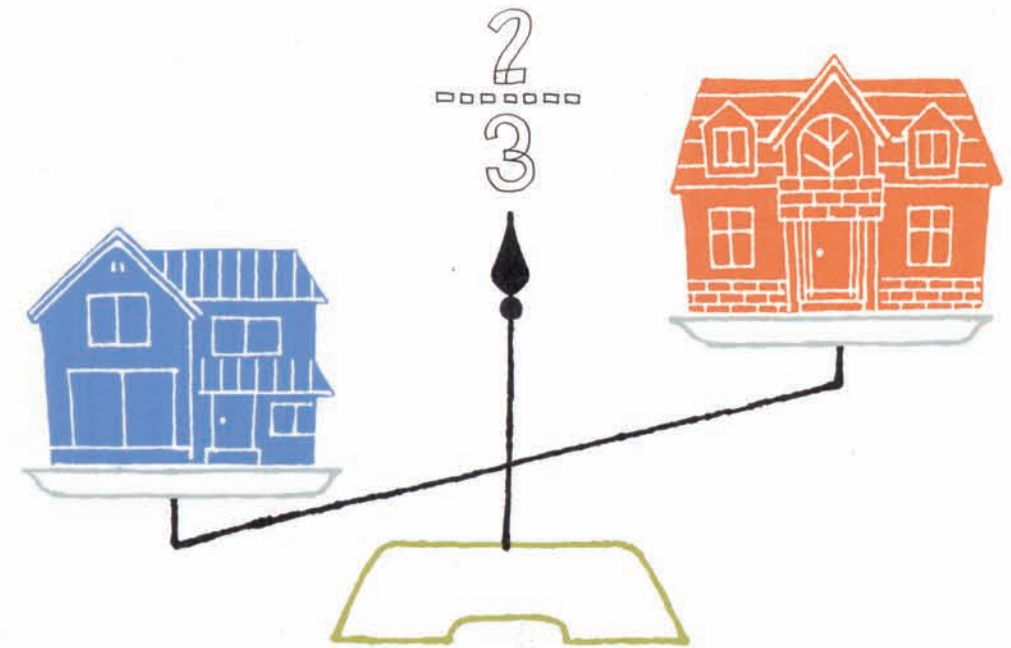
# What? 200年住宅 メリット



(サブプライム・ローン問題が直撃する以前の)アメリカでは、中古(既存)住宅市場が整備されていて、購入した住宅に住みながらメンテナンスすることで住宅価値を向上させ、高値で売却できる仕組みが機能している、という話をよく聞かされました。また、それぞれの住宅が個々に個性化を競うのではなく、外観と庭づくりに、デザイン・材料・色調のコーディネートを図ることで、街並み全体に調和のとれた景観を生み出します。ランドスケープつまり、住宅価値を保持し、景観価値を育むことでエリアの地位を高め、その時々<sup>じくさい</sup>のライフスタイルに見合った人々に住み継がれることで住宅が循環していくことになるのです。長く住み継がれる家は、それだけでエコノミー価値・エコロジー価値があり、長く住み継がれるほどポイント評価を高め、土地に偏った日本の富の構造改革に寄与することになるのです。

## 住み継げば住み継ぐほど ゆとりが生まれる。

What?  
200年住宅  
メリット



### その1 エコノミー(住宅関連の支出を軽減)

日本の住宅は戦災による絶対的な不足と、高度成長にともなう住宅供給を目標に、第1期から第8期まで住宅建設五箇年計画を遂行。その結果2003年には、住宅ストック数(約5,400万戸)は、総世帯数(約4,700万戸)を14%上回りました。また、建築基準法の見直しを大きな地震のたびに実施。2005年の耐震強度偽装問題を経て、ついに2006年【住生活基本法】を制定。住宅寿命を30年から200年へとリードする抜本的な方向転換となります。「200年住宅」と、30年に1回建替えを行う従来型の住宅とを比較すると、住宅建設・取得・維持管理のための負担を2/3程度に少なくすることも可能です。その差額が成熟社会にふさわしい「ゆとり」をもたらすことになるのです。

参考資料  
200年住宅による住居費負担の軽減効果(試算)・「200年住宅ビジョン」  
全住宅取引に占める中古住宅流通量の割合・「住生活基本法」

## 住み継げば住み継ぐほど 地球温暖化対策にも効果的。

What?  
200年住宅  
メリット



### その2 エコロジー（産業廃棄物、CO<sub>2</sub>の削減）

石油、石炭、鉄鉱石などは、掘り出して使ってしまうと、いつかは底を尽くといわれています。ところが木質資源（木材、竹材）は伐採して使っても、その後に新しい苗木を植えておけば50～60年でまた住宅の太い柱や梁に使える木に成長してくれます。使う木材の量が成長する樹木の量を超えないかぎり、木材はエコでサステナブルな材料として利用できるのです。我が国のすべての住宅が200年間、解体・廃棄されずに使用されることになれば、住宅関連の産業廃棄物を年間約1,000万トン（東京ドーム5個分の容積に相当）減らすことが可能です。また、建設時の資源消費や、住宅の使用時における省エネルギー性能の向上により、CO<sub>2</sub>の削減にも資することができます。

\* 住宅関連の産業廃棄物（住宅の解体によって生じる廃棄物+住宅の新築時・改築時に生じる廃棄物）は年間約1,400万トン（2002年度の推計値）

## 住み継げば住み継ぐほど 住宅価値が上がる。

What?  
200年住宅  
メリット



### その3 アセット（土地に偏った国富構造のアンバランスを変える）

“土地本位主義”と形容されるほど、我が国の国富は土地に偏っています。日本の国富に占める住宅資産の割合はなんと1割にも満たない（アメリカでは住宅資産が約3割を占める）のが実情です。しかし、「200年住宅」が国民のコンセンサスを得て、新築住宅に占める「200年住宅」の割合が増え、中古住宅の流通も活性化し、「土地よりも住宅の比重が高い」欧米型になれば、我が国の国富構造を変えることができます。「200年住宅」が担おうとしている役割は、約30年で消費する家から、長く住み継いで街のストックとなる価値の転換です。200年ライフの家づくりこそ、「安全のシンボル」であり、「将来の安心」であり、「この国の未来」を創造することなのです。

参考資料  
国富に占める住宅資産割合の日米比較・「200年住宅ビジョン」



# ここに注目! 「200年住宅」 のすごいところ



「200年住宅」は世代を超えて住み継がれ、

循環利用されることで、やがてこの国の住文化、資産構造、  
コモン・センス  
社会意識を変えていくことになるでしょう。

その実現のためには、これから家を建てる人がこころから納得し、  
いわば同じ志をもって住まいづくりに取組んでいただくための  
ガイドラインの充実と普及・啓蒙が大切になります。

そのためにも、「200年住宅」のハードやソフトの先駆性、  
金融システムの拡充、税金低減策のバックアップなどが求められます。

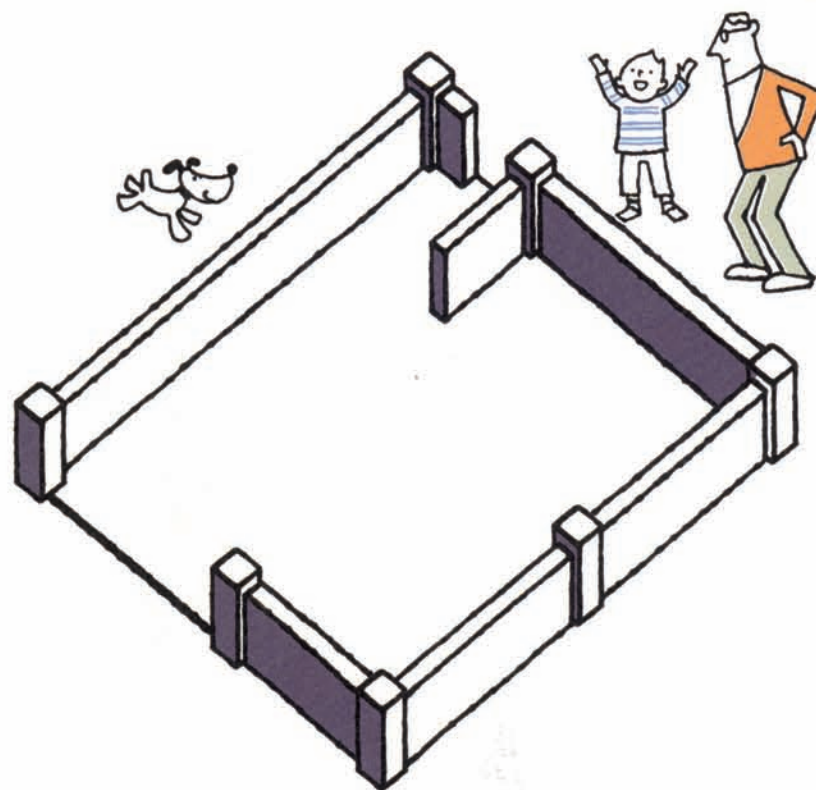
「200年住宅」を支える技術開発、建築設計、維持管理、  
流通などに係わるシステムとしての整合性。

そしてガイドライン情報の更新・充実が不可欠です。

そのとき、情報の「見える化」「分かりやすさ化」を担うのが  
ミッション  
私たちABCハウジングの使命だと考えています。

## 住宅を長寿命化する、 かたい仕組み。

ここに注目!  
「200年住宅」  
のすごいところ



### 耐用年数200年のスケルトン。

# Hard

- こうぞうくたい  
**1 構造躯体の耐久性**  
(劣化対策)

木材が腐らない、またはシロアリに食べられないように措置を講じるなど、数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できること。
- こうぞうくたい  
**2 構造躯体の耐震性**

大規模な地震の後、構造躯体の必要な補修をすることにより使用を継続できること。耐震等級「2」
- こうぞうくたい  
**3 構造躯体の性能**  
(省エネルギー性・バリアフリー性)

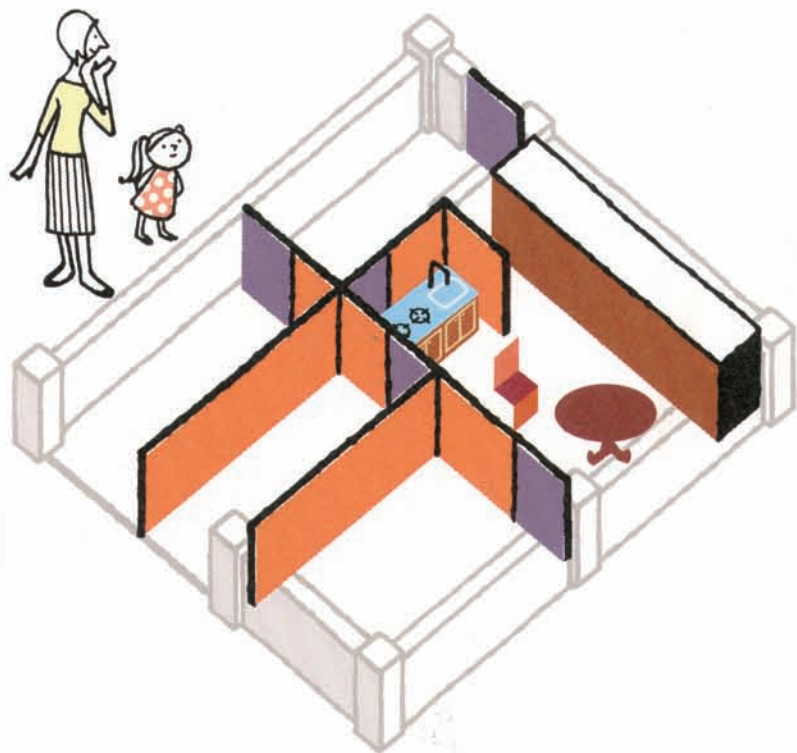
必要な断熱性能などの省エネ性能が確保されていること。将来のバリアフリー改修に対応できるよう必要なスペースの確保。
- いじかんり  
**4 維持管理・更新の容易性**

躯体に比べて耐用年数が短い内装・設備について、維持管理(清掃・点検・補修・更新)を容易に行うために必要な措置が講じられていること。
- じゅうこめんせき  
**5 住戸面積**

良好な居住水準75㎡以上  
(2人世帯の一般型誘導居住面積水準)を確保。

## 住宅を長寿命化する、 やわらかな仕組み。

ここに注目！  
「200年住宅」  
のすごいところ



### ライフスタイルにあわせて変化できるインフィル

Soft  
ソフト

#### 1 変化に対応できる 空間の確保 (可変性)

居住者のライフスタイルの変化などに応じて間取りの変更が可能な措置が講じられていること。

#### 2 計画的な維持管理 (維持保全計画)

いじかんり

設計図書、材料・設備、施工者名、点検・補修・リフォームの実施時期・内容など、定期的な点検・補修などに関する計画が策定され、点検などの履歴が蓄積されること。(住宅履歴書)

#### 3 住環境への配慮 (居住環境)

はいりよ

住環境に関する地方公共団体が行う各種の規制・誘導措置に沿って、良好な住環境が確保されていること。

## 住宅履歴書の整備と バトンリレー。

ここに注目！  
「200年住宅」  
のすごいところ



### 年を重ねるごとに、充実していく住まいの履歴書。

自動車にメンテナンスの記録があるように、「200年住宅」にも新築時の仕様と、その後の手入れした状態を記録する「住宅履歴書」<sup>\*2</sup>が義務づけられています。「住宅履歴書」があれば、適切なリフォームや設備機器の点検・交換が容易です。万一の災害や事故の際にも、素早い対処が期待できます。また、「住宅履歴書」は、その内容が追跡可能(トレーサビリティの向上)なので、欠陥住宅や整備不良住宅の根絶のきっかけにもなり、家の歴史が受け継がれていくので安心です。「住宅履歴書」の整備されたアメリカでは、全住宅取引量に占める中古住宅流通量は77%に達しているのに対し、日本では12%に過ぎません。住みたい家が、必要なとき、スムーズに見つかる住宅流通を可能にするには、日本でも「住宅履歴書」の整備と、「住宅履歴書」の確実なバトンリレーのルールづくりが必要です。

\*2 「住宅履歴書」に含まれる情報は「200年住宅」用語集P.21を参照ください。

## 住宅金融の システム拡充。

ここに注目！  
「200年住宅」  
のすごいところ



### 様々な居住ニーズのマッチング。住替えスムーズ支援のいろいろ。

新築・中古・リフォームなど、様々な住替え場面で、タイミングよく利用できる住宅金融のシステム拡充が待望されます。わけても通常の住宅と比べてイニシャルコストがやや高くなる「200年住宅」を買いやすくするには、住宅ローンの返済期間を伸ばし、毎月の返済額を引下げることなど、住宅購入者の負担を軽減することが求められます。たとえば、スケルトンを対象とする超長期の債務承継型ローン<sup>\*3</sup>と、インフィルを対象とするリフォーム支援ローン<sup>\*4</sup>を組み合わせる仕組みや長期にわたって資産価値が維持される「200年住宅」だからこそ、担保となる住宅以外に支払いの責任が遡及しない非遡及型ローン<sup>\*5</sup>や、高齢者が住宅を担保として生活資金などの融資を受けられるリバース・モーゲージ<sup>\*6</sup>が適用されるなど、生活者目線の多様な金融システムの拡充が期待されます。

\*3・4・5・6 「住宅ローン」の詳細は「200年住宅」用語集P.21を参照ください。

## フロンティアを 応援する税制。

ここに注目！  
「200年住宅」  
のすごいところ



(200年住宅)

### 過去最大規模の住宅ローン減税。長期優良住宅には、さらに優遇措置。

2009(平成21)年度の税制改正がまとまりました。長期優良住宅(200年住宅)の認定を受けた住宅は、2009~2013年までの5年間に入居した人が対象で、2009~2011年の入居であれば、住宅借入金などの年末残高の限度額5,000万円を上限に、1.2%(一般住宅は1.0%)の控除が10年間にわたって受けられます。最大控除額は600万円(一般住宅は500万円)です。また、2009年以降は、1年間に支払った所得税よりも住宅ローン控除額が多く控除しきれない場合、翌年度の個人住民税からも課税所得額の5%(最高で9.75万円)まで控除可能。さらに、住宅ローンを使わない住宅投資にも適用になる減税制度が創設され、長期優良住宅(200年住宅)にする上で性能を強化するためにかかった費用の10%を所得税から控除することができます。

# 「200年住宅」用語集

## \*1 伝統的建造物群保存地区

1975(昭和50)年の文化財保護法の改正によって伝統的建造物群保存地区の制度が発足。城下町、宿場町、門前町など全国各地に残る歴史的な集落・町並みの保存が図られるようになりました。国はその中から価値の高いものを重要伝統的建造物群保存地区として選定。68市町村で79地区、約14,300件の伝統的建造物が保存すべき建造物として特定されています。

## \*2 住宅履歴書に含まれる情報

住宅設計図書
各種図面(特に設備関係)
確認申請関係書類
申請書/提出図面/軸組計算書/構造検討書/ 型式部材等製造者認証書/適合証明書他
取扱説明書
維持管理記録
定期点検記録
維持保全改修履歴
エネルギー使用(光熱費)履歴
施工記録
工事工程表
工事経過報告書
杭打ち工事報告書
工事記録写真
業者一覧表
調査評価書
地盤調査報告書
住宅性能評価書
住宅検査報告書
契約書類
契約書
保証書(住宅性能保証制度)
引渡し書/施工引渡し書/鍵/備品リスト

## \*3 債務承継型ローン (アシュアーマブル・ローン:Assumable Loan)

住宅が売却される場合に、この住宅ローンは、債務者である売主から買主に住宅ローン債務が承継可能な(Assumable)ローン。金利が上がる局面でも、これまでの低金利をそのまま利用できる点で有利です。売却価格が債務残高よりも高い場合には買主から売主に(低い場合には売主から買主に)に差額を支払います。

## \*4 リフォーム支援ローン

「200年住宅」の資産価値を維持し、長期にわたって循環利用していくためには、適切なリフォームや大規模修繕が不可欠です。消費者が安心してリフォームを行えるよう、リフォーム支援体制の整備やリフォームローンの充実をはかる必要があります。

## \*5 非遡及型ローン (ノンリコース・ローン:Non-Recourse Loan)

担保となる住宅以外に支払いの責任が遡及しないローン。債務者は無限の返済責任を負いません。現状においては、賃貸オフィスビルなど毎月の収益の見込める不動産(収益性不動産)が対象です。非遡及(Non-Recourse)であるため、ノンリコース・ローンと呼ばれています。

## \*6 リバース・モーゲージ (Reverse Mortgage)

高齢者が所有している住宅を担保として生活資金などの融資を受け、借入れた人の死亡時にその住宅を処分して一括返済するローン。リバース・モーゲージは時間の経過にともない債務残高が増加するので、時間の経過にともない債務残高が減少する通常の住宅ローンとは逆(Reverse)なので、そう呼ばれています。

## 住宅資産活用ローン (ホーム・エクイティ・ローン:Home Equity Loan)

住宅の純資産価値(資産価値-住宅ローン残高)を担保として生活資金などを融資するローン。使い途は限定されませんが、純資産価値の額が融資の限度となります。住宅資産(Home Equity)を活用したローンであるため、アメリカではホーム・エクイティ・ローンと呼ばれています。

## 移住・住みかえ支援機構

高齢者の所有する戸建て住宅などを、広い住宅を必要とする子育て世帯などへ賃貸することをスムーズにすることによって、高齢者や子育て世帯などのライフステージにフィットする住替えを支援する制度です。◎移住・住みかえ支援機構(有限責任中間法人)がマッチングのお世話役をします。

長い年数をかけてローンを返済し終えた後、  
手に残った「家」は資産としての価値がほとんどない。  
……それは本当でしょうか？

「200年住宅」(長期優良住宅)は「家」に対する考え方の  
大きな転換点であると考えます。



消費する家から、住み継ぐ家に。

「200年住宅」(長期優良住宅)が広く認知され、  
そのメリットが多くの方に理解されれば  
「家」に対する考え方もきっと変わるはず。

いいものをつくり、それを手入れし、  
長く大切に使う。

そういう家づくりをABCハウジングは応援します。