

今月のテーマ

「環境を考える—2」（200年住宅ビジョン1）

「200年住宅ビジョン」について3回にわたり詳しくお話ししていきます

環境に配慮した家づくり。

200年住宅の普及に向けた動きが加速しています

環境を考慮すると、住宅は「より長く大事に、より豊かに・優しく」ということになります。

今、政府・住宅土地調査会は、住宅改革・ゆとりある住生活を目指して、200年住宅の普及に向けた動きを加速しています。「長期優良住宅の普及の促進に関する法律案（仮称）」に、認定基準の項目などを盛り込み、今年度中の施行を目指しています。

この『200年住宅ビジョン』が現実のものになるためには、住宅を短いサイクルでスクラップアンドビルする「フロー型社会」から、長期に保有しそれを流通させる「ストック型社会」に転換させる必要があります。我が国は、戦後、消費社会においてはアメリカに続く高水準を実現しました。しかし、バブル経済崩壊後の経済停滞時期を経て、国民の価値観、ライフスタイルは多様化し、少子高齢化、労働力不足が問題となり、現在は成熟社会となっています。しかし、国民生活においては、労働時間が長いことや居住費などの生涯出費が多いことから、未だに欧米諸国と比較すると「ゆとり」のない状態であり、成熟社会にふさわしい豊かさが実感できていません。さらに、医療、年金、介護などの国民負担の増大、地球環境問題の深刻化は、

社会生活に大きな不安を与えていました。そこで、量の確保を図る政策を抜本的に改め、質の向上を目指すストック重視の政策を推進していくことが提言されたのです。そして現在の住宅市場においては、土地神話の崩壊により住宅の資産価値に目が向けられ、長寿命住宅の実現、普及にはまたとないチャンスが到来しています。

我が国における住宅の平均築後年数は、約30年であり、米国の約55年、英国の約77年と比較して著しく短いといえます。これは、国民が生涯にわたる労働対価として取得した住宅が一代限りで取り壊されること、あるいは30年の長期ローンをようやく返済した時には、その住宅の資産価値はゼロとなっていることを意味します。さらに、30年ごとに建て替えると

構築が必要です。また、国民の意識改革、これらのシステムに関する扱い手の育成・ビジネスモデルの構築がカギとなります。

次回は、この200年住宅の実現・普及に向けた12の政策提言を取り上げたいと思います。

200年住宅のメリット

1. 超長期にわたる安全な暮らしの実現

→ 大地震にも耐え、その後も数世代にわたり使用可能

2. 「ゆとり」のある国民生活の実現

(住宅の資産価値を超長期にわたり維持・評価)

→ 住宅の建設・取得・維持管理のための国民負担を2/3程度に縮減可能

3. 産業廃棄物、CO₂の削減

→ 住宅関連の産業廃棄物を年間約1000万トン削減可能

※ 住宅関連の産業廃棄物は年間約1400万トン(H14)

→ CO₂排出の削減にも資する

4. わが国のゆがんだ富構造の是正

→ 土地偏重であったため、現状では1割にも満たない住宅の資産価値を高める

※ 日本の住宅資産の割合は9.4%。それに対し、アメリカは30.6%

200年住宅の具体的なイメージ

- ◆構造躯体（スケルトン）と内装・設備（インフィル）が分離され、スケルトンについては耐久性・耐震性、インフィルについては可変性が確保されていること
- ◆維持管理の容易性が確保されていること
- ◆次世代に引き継ぐにふさわしい住宅の質（省エネルギー性能、バリアフリー性能）が確保されていること
- ◆計画的な維持管理（点検、補修、交換等）が行われること。周辺のまちなみとの調和が考慮されていること



2007年の世相漢字に「偽」が選ばれるなど、暗い話題が続いている昨今です。とはいえ、まもなく節分、そして立春です。春に向かって新たなスタート!「真・信・心」(真に信じられる心で生きられる)の世の中であってほしいと願います。

2008年2月発行
発行:前田由紀夫
編集:(株)バブルス
株式会社円昭HP
<http://www.enshow.com>



知識の泉

今号のテーマ
隠し録音テープが我が身を守る…



平成2年、太郎さんは81歳。東京都心部にいくつも不動産を有していた。その長男は相続税を心配し、銀行員に相談。銀行員の提案は10億の借金で、新潟県の賃貸物件を購入。物件からの年間賃料収入4,000万円。借入金利は7.3%7,300万円。毎年の不足額は銀行が追い貸し。相続後に物件を売却して精算…という計画だった。物件だけでなく自宅にも抵当権が設定され、平成2年に計画が実行される。しかし、この相続税対策には問題があった。昭和63年の税制改正により、不動産を購入しても相続開始後3年間は相続税対策効果がないと改正されていたのだ。平成3年8月、太郎さんは亡くなった。その後、不動産価格が下がったあげく、平成14年にその物件を1.7億円で、自宅を1.4億円で売却し、残債の一部弁済に充当した。

そして銀行相手に訴訟…

長男は「絶対に損をさせないといった! 税制改正を説明しなかった!」と銀行の詐欺だと

主張。また税制改正を知っていたら対策は実行しなかったと、要素の誤解による無効も主張した。銀行側は、太郎さんは元気だったし相続税対策は聞いていない。それに税制改正のことは注意すれば分かることで、銀行に責任ないと主張。債務者は証拠がないため裁判ではなかなか勝てないのが実状。この裁判でも銀行員が「悪いようにはしません。取引経緯は残しております」と言ったが、その取引経緯は隠されたまま。証拠がないので銀行が勝ち、銀行に有利な和解へと動きかけた。しかし、高齢の太郎さんは自分の死後が心配だったのだろう。銀行員と長男との会話を録音していたのだ。これが後に活きることになる。東京高裁判決(平成17年3月31日)では、このテープでの会話が長く引用された。銀行員は借入金で土地を購入すると、購入価格と路線価の差の分だけ相続税課税価格が下がるという対策は説明していたが、税制改正については説明していないという事実がテー

プに残っていたのだ。判決では、だまそうとしたとの証拠はないので詐欺とはいえない。また銀行員相手に相続対策が目的との動機を示したかについても証拠がないので動機の誤解として無効にすることもできないとしている。しかし裁判官は、銀行側には相続税対策効果がないことを説明すべきとの信義原則上の義務があるから損害賠償をしろ、という結論を導き出した。録音テープが活きたのである。もっとも債務者側についても、税理士と相談し、早期に売却交渉すべきだった等の落ち度を認めて3割の過失相殺をし、利息分・売却損分・失った自宅分等について9億円余の銀行に対する損害賠償を認めた。

隠し録音が身を守る時代

録音テープがなければ、違う判決だったのでないだろうか。訴訟で個人が銀行に勝てるのは、このような場合しかないようだ。隠れての録音や撮影が必要とは嫌な時代だが、それが我が身を守ることになる。バードレポート

コ・ラ・ム

江戸時代には、既に循環型社会があった!

18世紀の初め、江戸は100万人以上が暮らす世界一の大都市で、同時代のロンドン、パリに比べると極めて衛生状況のよい街でした。しかし、水路にごみを捨てる者もいたようで、幕府は町ごとに「ごみため」を設置し、1655年に永代橋付近を埋め立てて、ごみ処分場をつくりました。また、古着屋が繁盛し、着物は着られなくなると、おしめや雑巾になりました。焼き物も一度割れても捨てずに、「焼き継ぎ」と呼ばれる専門の職人が白玉粉で継いで再び使用しました。金属は包丁から釘に至るまで、丁寧に回収され、かまどの灰や生ごみも肥料として回収され、江戸の町の糞尿が高値で買い取られ、農産物の生産のための肥料として周辺の農村へ運ばれました。江戸時代には、立派な循環型社会があったのです。

出典：東京都教育委員会ホームページ「暮らしと環境学習Web」 <http://www.kyoiku.metro.tokyo.jp/buka/shidou/kankyo/>

お勧めの一冊 地方紙の研究

著者：鎌田 慧

出版社：潮出版社 ¥2,940（税込）



今回のお勧めは、少々マニアックになります。著者の鎌田慧氏は、新聞記者を経てフリーのジャーナリストとなり、ルポタージュを多く執筆しています。現場主義ならではの行動力、情報収集能力には驚かされます。本書では、地方紙記者200人以上に取材し、全国紙では行き届かない地方紙ならではの「地方紙文化」を深く掘り下げています。地方紙の歴史、そして役割までを連綿と書き綴る力作です。

COOLBIZ チーム・マイナス6% <http://www.team-6.jp/>

株式会社 円昭(enshow corporation)では地球温暖化防止のためCO₂排出量削減に取り組む「チーム・マイナス6%」に参加しています。京都議定書では、地球温暖化を防止するために、2012年までに1990年比で6%の温室効果ガス削減を約束しています。しかし2005年度における日本の温室効果ガスの排出量は、7.8%上回っており、温暖化対策をより強化する必要があります。微力ですが、将来の地球のためにできることから行動することを宣言します。

株式会社 円昭

〒466-0031

名古屋市昭和区紅梅町3-4-2

TEL : 052-841-2701

FAX : 052-841-4301

mail@enshow.com

<http://www.enshow.com>