

米国コロラドに学ぶビルトグリーン運動



住宅評価

NPO法人やまがたビルトグリーン協会代表理事

荒井 正幸

“君死にたもうことなかれ”

二十一世紀新年号の「エコノミスト」には住宅産業に身を置くものにとつて大変ショッキングな記事が載っている。雇用も所得も安定していない今の世で、三十年或いは三十五年とかの住宅ローンを組んで家を買ったり、建てたりする人は、帰りの燃料を持たずに戦闘機で出撃する平成の御世に迷い出した神風特攻隊のようなものだ。“君死にたもうことなかれ”と呼びかけている。

確かに公的金融機関第二位の融資残高を抱える年金福祉事業団傘下の住宅ローン保証協会が新規保証業務を停止すると発表したのは昨年の十月二十九日。同事業団が融資している住宅ローンの事故率は直近では三%まで上昇。このまま新規保証を続けて行けば債務超過状態へ転落してしまうということで取られた措置だという。

三%という取るに足りない小さな数字であるように思えるが、三十人に一人が住宅ローンを返せなくなっているという異常事態

なのだそうだ。

一方九〇年代の不況の長期化と共にじりじりと増加している日本人男性の自殺者は、ゆとり償還制度の五年間の負担軽減期間が過ぎた借り手の増えた九八年度に二万三千人から三万三千人へと、階段を一段駆け上がったような急増ぶりを示している。

それでも家を持つことが、“一生の仕事だ”とか“男の甲斐性だ”というなら止めはしないが、死んで家を残すよりは借家に住んで生きつつけるほうが健全ではないかと「エコノミスト」は結んでいる。しかし住宅問題に対して木を見て森を見ずといった一面的な理解なのであるが、妙に説得力があり、また影響力のあるメディアの記事であるだけに、消費者に悪影響にならないかと心配している。

“米国の住宅ローン”

皆さん、周りを見てください。住宅ローン地獄に陥っているサラリーマンだらけ、家の価値が半分、いや三分の一以下に下がって

るが、返済は変わらない。

そのために家を売ったりしたら、巨額の住宅ローンはご救免にならず、逃げようにも逃げられない仕組みとなっている。すべての元凶は日本の住宅ローンの仕組みにあり、米国では到底考えられないとんでもないシロモノなのだ。米国では日本のような生命保険付き住宅ローンなどはふざけんなどということになる。

勿論家を建てる時住宅ローンを組むのは米国民も日本国民も同じである。また米国では家を買ってそのローンを払えなくなった時どうなるかという点、その答えは簡単、返済をしないとと言うことになる。たとえ五千万円であろうと二億円であろうと知ったことではない。担保に入っている家をそのまま銀行に持って行ってもらってすべてチャラになるのである。またズーゾーしくも借家として合法的に同じ家に居座り、家賃をはらっている人も居る。もうそれ以上の返済義務もないし、給料の差し押さえとか、預金、別荘もって

行かれたりしないのだ。

このシステムの精神は、米国民は不動産の素人であって、価格の下落には何の責任もなく、返済の義務は銀行が評価した担保の範囲でよいということになっている。また米政府は米国民をこの精神で断固として守っているのだ。これが先進国の住宅ローンの常識なのである。このように日米の較差は大きく、まるで天国と地獄なのであるが、返済の義務が担保の範囲外にまで及び、思い余って自殺までしてしまうサラリーマンが後を絶たないのは、自らの生命保険と連動している住宅ローンの仕組みに問題があるのであって、「エコノミスト」が言うような不況とか長期のローンを組むことに問題があるのではないのである。

この米国式のチャラになる住宅ローンの形態をノンリコースローン(Non Recourse loan)という。日本語に訳すと、非償還請求権ローン」という意味であるが、住宅ローンの返済が不可能となったときに、生命保険やその他の資産に頼ることなく、担保物権の処分だけで解決するということを意味している。

しかしこのノンリコースローンを組むためにはそう簡単ではなく、超えねばならない壁がある。

一、住宅の性能、機能、デザイン、メンテナンスが少なくとも六十年以上の耐久性を確保することができるものであること

二、この住宅の資産価値が市場で売却或いは貸家として投資利回りを確保できるものであること

これらの条件を満たしている住宅であること

とが条件となるのだ。現在平均耐用年数二十六年という日本の住宅事情では到底適用することが困難であるし、また昨年始まった住宅品質確保法における性能表示、評価においても国民が安心して、快適な生活をする断固守るといった欧米の精神を持った住宅政策ではないので、即適用できないことが、残念なのである。

“ビルトグリーン運動とは”

英国の宰相ウインストン・チャーチルは人は家をつくり、家は人をつくる”と云う名言を残している。また西ドイツ(今はドイツ)のアデナウアー首相は終戦直後に“国民の精神の荒廃、社会の緊張対立は住まいの貧しさに起因する”とした有名な演説を残している。

当時のドイツでは住宅を取得するサラリーマンの貯蓄には住宅貯蓄割増法によって二五%から四五%までの割増金をつけたり、さらに住宅の建設には必要資金の七〇%を政府の期限百年無利息融資で貸し出したのである。それを三代かけて年間一%づつ返済するとして、例えば五千万円借りても、年間五十万円の返済で済む。これで住宅ローンで自殺者など出るわけがないのだ。国家と言つものがあるとしたら、こういった形で国民を断固守ることをするのが国家というものではないだろうか。

しかしここでも米国のノンリコースローンと同じように百年ローンに見合った住宅を建てねばならないということは当然であり、またそれに追加して各州の条例によって環境破壊につながる南洋材やダイオキシンの原因で

ある塩ビ製品、接着剤の使用禁止、電力消費量の多いアルミ製品の使用規制、リサイクル製品の積極的な使用ということまで要求されているようだ。

私どもNPO法人ビルトグリーンジャパンは昨年ジェトロ山形貿易情報センターからLL(Local to local)事業の認定を得、山形県、コロラド州との産業交流事業として、コロラド州で行われている住宅の性能評価(資産評価に近い)と住宅ローンシステム(ノンリコースローン)を中心としたビルトグリーン運動を日本に導入することを究極の目標として設立された。すでに志を同じくする人達と一緒に、六十年以上の耐久性を有する住宅の設計、施行、メンテナンス、そしてノンリコースローンのあり方の研究とシステムの確立のために行動を開始している。多分今年の夏頃には六十年の住宅ノンリコースローンが外資系の保険会社の理解を得てスタートする見通しをもっている。

荒井 正幸

NPO法人やまがたビルトグリーン協会代表理事

1947年3月 山形市生まれ

1995年 JETRO輸入住宅専門家として北米に派遣

1997年 JICA建築資材専門家としてマレーシアへ派遣

1998年 株式会社エネ建築研究所設立 代表取締役

1999年 NPO法人やまがたビルトグリーン協会設立 理事長