おうちのはなし

258

資産価値のある家
——住宅は財産になるのか？

・20年で家の価値はゼロ？
・自分も国も豊かになること
・耐久財としての住宅

家を器という。人が居て暮せば、そんな機械的なものではない。はずだ。
人が暮らし家族が育てば、人生の一瞬を内に含んだ家庭となる。
それでも足りない。時や歴史、そして文化が織り込まれたものとなる。

『お裁縫道具』

新幹線を降りる際、座席の前に可愛らしいチュックサックがふたつ並んでいるのを目にしました。
二人の可愛い女の子がお母さんに寄りかかってぐっすり寝ています。
久しぶりの旅行でしょうか。
はしゃぎ過ぎて思い思いの格好で寝息を立てています。

リュックはよく見ると、同じ型ですが、生地がまったく違うので、それぞれとても個性的に見えます。
ブランドロゴがあったので目を凝らすと、それはブランドロゴではなく、それぞれの名前が入っているようです。とてもおしゃれで…

生地も子ども用の生地ではなく、大人のスカート生地のような織の複雑な色味のものを使っています。
どちらがお姉さんでどちらが妹さんのものかなと想像しました。

家でお母さんが子ども服や小物を縫っている姿を想像するとワクワクしますね。
ダイニングテーブルの上に、生地やボタンや、まち針やハサミ、いろんな色の糸などがランダムに置かれ、子どもたちは何ができ上がるのか知りたくて仕方がありません。
たずねても、「秘密」としか答えてくれない時もありました。
それが自分のものだったとわかった時の嬉しさといったら。
今思い出しても胸が踊ります。

ブラウス、スカート、手提げかばん、などなど。本当にお母さんの手は魔法の杖のようです。

お裁縫道具がテーブルの上にある風景、私はとても好きです。

ママはインテリアコーディネーター

一般社団法人　日本インテリアアテンダント協会　理事長　小川千賀子

資産価値のある家

住宅は財産になるのか？ 住宅は耐久財なのか、それとも消費財なのか。人生でいちばん高い買い物である住宅が、耐久財か消費財かで大きな差があります。財産といわれると耐久財と思えてきますが、消費税がかかることを考えれば消費財としか思えません。なぜ消費財としての考えが普及してしまったのでしょうか。本来の資産価値のある住宅の姿を考え直しておきたいと思います。

消費税と消費者物価指数

住宅というのは、本来は耐久財でなければならないものです。

しかし、じつは住宅が耐久財か消費財かという判断は、国としても定められていないようです。たとえば政府省庁間でも扱い方はまったく違います。その代表は、財務省と総務省の違いです。

財務省の消費税では、新築住宅には課税されるので消費財として扱われています。でも土地は消費財ではないので消費税はかかりません。そのため、マンションの販売でもわざわざ課税·非課税を分けるために、土地価格と建物価格を分けて表示しています。

一方、総務省統計局が発表している消費者物価指数では、世の中の物価の変動調査の中に、住宅価格は含まれていません。それは、単純に消費財ではないからという理由です。住宅の物価指数には、賃貸価格のデータが採用されています。コロナとウクライナによる世界的な物価高で家賃も上がる傾向です。

消費税と消費者物価指数、つまり財務省と総務省で住宅が消費財か耐久財かという判断が分かれています。

20年で家の価値はゼロ？

さらに住宅の消費税については、もっと不思議なことがあります。それは、中古住宅についての扱いです。中古住宅の売買では、個人間の売買で消費税はかかりませんが、不動産事業者が売主になると消費税対象となります。つまり仲介であれば消費税はかからないのですが、不動産業者が買取りをすると消費税が発生してしまうのです。

そして消費税が極力少なくなるためには、単純に建物価格が安くなれば良いという考え方になります。

「20年もすれば、建物の価値はゼロみたいなものですから･･･」

という言葉が聞かれるのも、こうした背景があっても信じられます。事業としては、住宅は資産価値が少ない消費財の方が良いということです。

それは賃貸住宅の市場でも同じように考えられています。賃貸住宅は建設費に対する利回りで進められますが、その中には減価償却による節税効果が巧みに利用されています。建てて20年も経ち減価償却の効果が薄れると、上手に建て替えて回転させた方が良くなります。この時に、やはり同じ言葉が聞かれるのです。

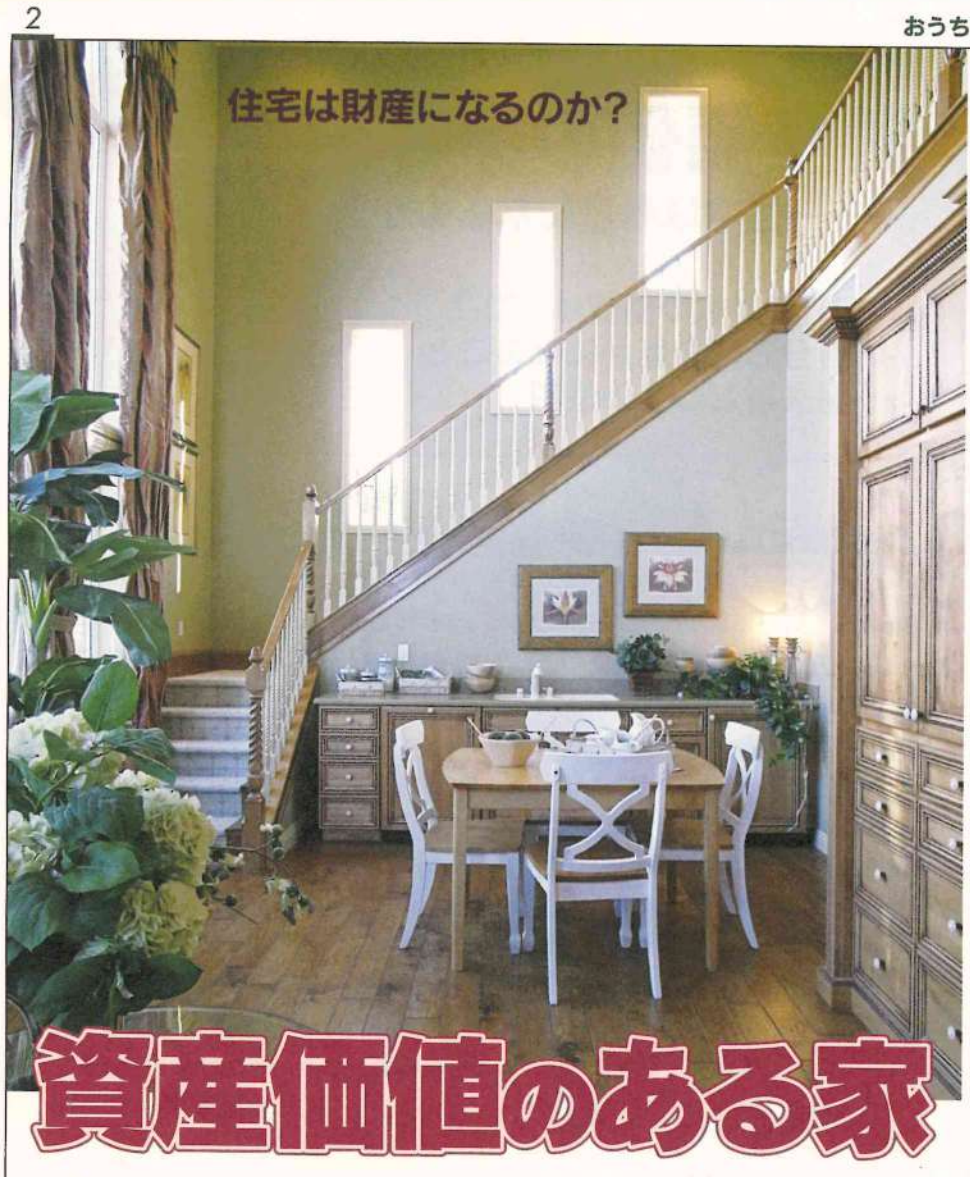
「20年もすれば、建物の価値はゼロみたいなもの･･･」と。

じつは、日本で建てられている新築住宅の過半数は賃貸住宅です。賃貸などの事業用の住宅としては、やはり消費財である方が都合が良いのです。

実際に事業用の住宅のシェアの多くは、年間1000棟近くを手がける住宅メーカーにあって、普及に貢献してきました。しかし、戸建住宅では地域の住宅建設企業が7割以上を建設しています。

まるで消費財としての家は住宅メーカーが建て、耐久財としての家を地域の建設企業が建てているという縮図のようにも見えてきます。減価償却もなく、個人間取引では消費税がかからない戸建て住宅は、今や耐久財として社会ストックになることが求められる時代になりました。

それどころか住宅が耐久財でなければ、国が豊かになれないという試算もあります。戸建住宅を検討する時には、耐久財としての住宅の資産価値を真剣に考えておく必要がありそうです。



資産価値のある家

日本の住宅資産

たしかに賃貸住宅の経営を考えれば、消費財としての考え方も大切です。しかし住宅を耐久財としてみなさなければ、日本が危ないという試算があります。簡単にその考え方をたどってみましょう。

住宅・土地統計調査では、日本の住宅ストックは世帯数に対して114%となっています。アメリカの110%や、イギリスの105%に比べても高い数字です。すでに住宅の数は足りています。

現在、日本の世帯数は約4700万世帯あり、住宅のストック数はこれよりも14%多い約5400万戸です。

では、これらの住宅にどれくらいの建設費用を投下して来たのでしょうか。単純に住宅総数と建設費用を掛け合わせたものが、日本の住宅資産ということになります。仮に平均的に2000万円弱の工事費として計算すると・・・

5400万戸 × 2000万円／戸 ≒ 1080兆円

住宅建設費としては一戸建ての持ち家もあればマンション、さらには賃貸住宅が含まれます。立派な耐久財の家もあれば、簡素な消費財のような家もあります。2000万円よりも少なく考えるとしても、約1000兆円の資産が投下されたということです。

不動産の価値を計算するには本来は土地の価値も含めて計算しなければなりません。しかし、約1000兆円というのは、あくまでも住宅本体の資産を計算したものです。新築時には現実的に工事費が支払われており、相応の資産を投下してきたからこそこの価値が築かれました。その金額は、日本の総貯蓄額にも匹敵するほどの資産です。しかし、この資産が危ないのです。

自分も国も豊かになること

この住宅の資産約1000兆円に対して、先の言葉を適用するとどうなるのでしょうか?

「20年もすれば、建物の価値はゼロみたいなものですから・・・」

1000兆円 ÷ 20年 ≒ 50兆円／年間

そうです、毎年50兆円もの住宅資産が失われているということになります。

これに対して、住宅そのものの産業規模は約20兆円。さらに住宅建設に付随する資材など関連産業による、生産誘発効果を含めても36兆円です。

毎年、日本国民が懸命に住宅ローンを抱えて20兆円、さらに広げて36兆円を投下しながら、50兆円を失っていることになります。つまり住宅を消費財として扱うと、毎年14兆円も消えてなくなる国になるということです。50兆円以上の投資をしようと考えても、すでに住宅ストックは114%あります。

20年というのが極端な話しで、実際の日本の住宅寿命といわれている30年で考えた方が良いのかも知れません。しかし逆に住宅投資の金額20兆円や36兆円は120万戸の時代の試算であり、現在の80万戸の時代で考えれば縮小しています。

結局、失われる資産価値の方が大きいことは変わりません。この試算で考える限りは、日本という国は決して豊かな資産を持つ国にはなりえないということです。ましてや、昨今では道路などのインフラでも、資産価値が下がってきているといわれています。

日本国全体の話しなので、あまりにも金額が大きくピンとこないかもしれません。しかしローンを組んで建てた住宅が、10年～20年経ったら、ローン残額よりも価値が低くなると考えればだれでも損していることに気づきます。資産が失われるということは、身近なことなのです。そして住宅が耐久財であることは、とても大切なことなのです。

もちろん世界の中では、このように住宅を建てても資産が失われる仕組みにはなっていません。アメリカでは持続的に住宅価格は上昇し、環境が整うほどその価値は増してゆきます。イギリスでは、中古住宅は古くなるほど高くなるともいわれています。

減価償却年数ってどのように決めた?

では、どうして「20年もすれば、建物の価値はゼロみたいなもの」という考え方が生まれたのでしょうか。その根源は、やはり事業用で使われる減価償却の考え方にあるようです。

「減価償却資産の耐用年数等に関する省令別表第一」は、平成元年と平成10年に改正されていますが、木造住宅ではそれぞれ24年と22年とすることが定められています。これらの数字が独り歩きして一般的には、「20年もすれば、住宅の価値はゼロみたいなもの」という認識が広まったようです。

耐用年数算定例

部位	耐用年数	費用割合%
屋根	30	9.9
基礎	100	5.3
外壁	30	10.3
柱・壁体	100	7.9
造作	30	4.7
内壁	30	15.3
天井	30	6.7
床	30	10.2
建具	30	9.3
その他工事	30	6.5
建築設備	30	13.4
全体(平均)	33	100

『住宅寿命について』「住宅問題研究」
Vol.16 NO.2 2000年6月 早稲田大学 小松幸夫氏

償却のための年数が定められたのは戦後であり、その基礎になる数値がどのように決められていたかということを知ると、やはり耐久財として考えられていた要素があります。というのは償却年数を定めるために、最初に住宅各部の耐用年数を推定するという方法が取られていたのです。

住宅の部位は、基礎や柱などの構造体に始まり、別表①のような部位に分けられます。この中の耐用年数の平均値を取ることで33年という数字になります。この数字が減価償却の旧定額法による木造住宅、非事業用の特例耐用年数33年となります。そして、事業会計の効率のためだけに先の22年に改訂されてゆきます。

しかし、ここでしっかりと見極めなければいけないのは、主体となる構造体は100年という年数で計算されていることです。ただし法律上では木造の特例として「**建物の附属設備は、原則として建物本体と区分して耐用年数を適用するのであるが、建物と一括して建物の耐用年数を適用することができる**」と定められることで、余計にこの元来の計算方法が見えなくなってしまいました。

しかも住宅建設の費用配分も、近年大きく変化してきています。設備や仕上げ材などの、目立つ場所へのコストが多くなり、逆に設備などの機械は30年も持たないものがほとんどです。減価償却と合わせて、いよいよ住宅が消費財として扱われる傾向になってきているのです。

それに対して日本各地にある古民家の実績を見れば、木造の柱や梁などの構造材は100年以上で計算して良いくらい残っています。

耐久財としての住宅

確かに年数が経てば、性能が落ちてランニングコストもかかる設備機器は、ゼロに近い価値しかないと思われます。しかし構造材に使われている木材は、安全性が確認されれば十分に価値があります。地球環境の時代に木材資源の貴重性が高まれば、むしろ、余計に予算が必要になるかもしれません。

さらには木材などが風化しているものは、劣化ではなく、積み重ねられた年月を含めて価値が評価される傾向にもあります。たとえば50年以上の古材を使おうと思えば、一般材よりも高価なものです。古びれた風情を作るには、それなりのコストがかかっているのです。

ましてや建てるために投資した職人さん達の労務費は、経年によって減るものではありません。再建築しようとすれば、同等以上の費用がかかります。この労務費まで減価償却するのは、事業としての考え方に他なりません。

賃貸住宅よりも戸建て注文住宅を主に手がけている建設企業の多くは、耐久財としての住宅を念頭に置いて仕事を進めています。あなたの住宅を財産にするために、しっかり地域の建設会社と話し合って計画を進めてください。

キッチンでお出迎え

1F 21.0坪　2F 21.0坪　TOTAL 42.0坪

今や家族の集るいちばんの場所はキッチンです。お客様が来られてもキッチンでお出迎えを。そしていつでも広間を活かせるようにストックヤードがあります。

グレーの寝室クロス

すまレピ　すまいのレシピ

壁全面に彩度をおとしたグレーのクロスをはり、落ち着いた寝室空間に。ベッドヘッド背面にはメタリックな柄が施されたクロスと間接照明を設置して、印象的な空間となります。

ベッドルーム

ベッド	FIS／トリノセミシングル	シェード(L字)	サンゲツ／CK5552
ベッドヘッド	デザインクラブオリジナル	壁面・天井クロス	ルノン／RH-9634
クッション	Zinc／Z415-07	壁面・天井クロス	東リ／VS244
クッション	サンゲツ／UP2724	天井アクセントクロス	東リ／WRW4301
フットスロー	ハーレクイン／Ribbon130587		
シェルフ・ナイトテーブル	デザインクラブオリジナル		

www.sumarepi.jp/ すまレピ 検索

403 住まいのオーダーメイド館

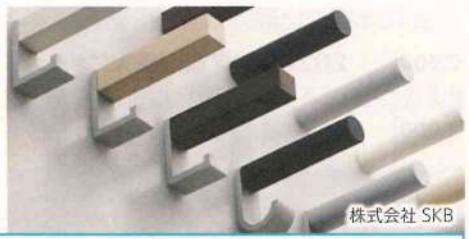
選べる戸当りTOATOA

現代人のライフスタイルと、オフィス・リビング・居室・トイレなど様々な空間や仕上げ材を想定して開発されたのが株式会社 SKBの「選べる戸あたり」TOATOA（トアトア）です。

戸あたりには珍しいカラーバリエーションや、やさしい風合いの天然木タイプを揃えており、2015年度グッドデザイン賞を受賞しています。

商品構成が「ユニバーサルベース(共通基材)」に多彩なフォルム・素材・色からなる「シェル(化粧緩衝材)」をかぶせる仕様なので、「着せ替え」ができて空間コーディネートを楽しめます。そして、リノベーションや模様替え、壊れたときにも工事不要でシェルだけ交換できることもユニバーサルベースの特長です。

良いものもきちんと手入れして、末永く大切に使うストック型社会に合致した戸当りです。



株式会社 SKB

ひとに教えたくなる チョッといい話

「たかが戸当りされど戸当り、なかなか気に入るものがなかったところで探し当てたんですよ～」といったお声がよく聞かれます。

ディテールにこだわりインテリアを整えて、最後のワンピースがはまったというのがお客様の感覚のようです。ものづくりの想いが伝わる、うれしい瞬間です。ちいさな住宅部品ですが、見直してみませんか。

●価格：¥2,400（税別）～ ●材質：合成ゴム＋(アルミ、真鍮、鉄など)
●403掲載商品：G-0412_012

www.order403.com/

health H&S sustainability

寿命と生まれ変わり

日本人の平均余命は、男性も80歳を超え世界最長となりました。長生きする秘訣には、医療はもちろんのこと、食事や適度の運動などいろいろといわれています。こうした寿命を描くときに、蝋燭の火が使われることがありますが、2009年のノーベル生理学賞のテーマは、そのイメージそのままです。

私たちの遺伝子が組み込まれた2重螺旋状の染色体は紐状にできています。その端っこはテロメアと呼ばれ、生まれ変わる度に少しずつ解けてゆくのです。そして短くなると寿命がつきます。まさに、蝋燭と一緒です。

さらにその蝋燭の先端から炎のように伸びているのがGテールです。炎が長ければまだ勢いがありますが、短くなるといよいよ消えてしまいます。

このGテールは、生活環境などの影響で伸ばすことができます。そして長さを測れば、疾患の予測もできます。

このテロメアやGテールは、細胞が生まれ変わる度に変化してゆくものです。生きていて新陳代謝を繰り返すことが、じつは寿命を縮めていることになるのですが、これを止めることは難しいことです。少しずつ生まれ変わることで、老化は進み、テロメアは短くなって、やがて寿命を迎えます。

急な展開になりますが、本来は家だって同じことであるはずです。何よりも人が住み続け、いろいろと手を加えて長持ちします。中には、人の寿命以上に使われる家もあります。

でも、日本の住宅で滅失される住宅の、平均的な寿命を見てみると、人の余命とは正反対に米英よりもずっと短くなっています。これはつまり、なんとなく若死にしているようなイメージでしょうか。もしかしたら、日本では人がテロメアやGテールのような役割が果たせてないのかもしれません。

心地よい暮らしは、
あたらしい窓から。

断熱性に優れた樹脂を室内側に使った「エピソードNEO」。エアコン効率を高めながら、不快な結露も抑えます。お好みのカラーが選べて、インテリアにもマッチ。毎日の暮らしをもっと素敵に、もっと快適に彩る、あたらしい複合窓です。

※【平成28年省エネルギー基準】「建具とガラスの組合せによる開口部の熱貫流率 樹脂と金属の複合材料製建具+Low-E複層ガラス（中空層10mm以上）」国立研究開発法人 建築研究所ホームページ内「平成28年省エネルギー基準に準拠したエネルギー消費性能の評価に関する技術情報（住宅）」による。

組合せは全21パターン
外観色：ブラウン　カームブラック　ピュアシルバー　ホワイト　プラチナステン
内観色：クリア　ナチュラル　ダークブラウン　ホワイト　プラチナステン

あたらしい アルミ樹脂複合窓
エピソードNEO（ネオ）

YKK AP株式会社　お客様相談室 0120-72-4134 受付時間／月～土9:00～17:00（日・祝日・年末年始・夏期休暇等を除く）

窓を考える会社 YKK ap

リフォームに、新築に、
住まいづくりのセカンドオピニオンをお届けします。

おうちのはなし 120円

www.ouchi874.org/
発行人：一般社団法人 住まい文化研究会
〒102-0072 東京都千代田区飯田橋4-4-8 4F
主筆 石川新治

おうちの家計簿

住まいの資金と税金

こんにちは、アールです！

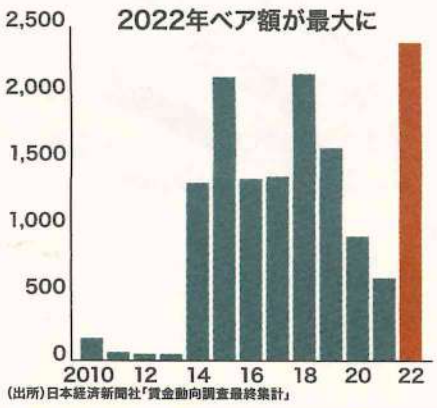
L.R.コンサルティング株式会社
代表取締役 吉川浩一

前回はいろんなモノの値段が上がるインフレについて書きました。日本では長い間モノの値段が上がらないデフレが続いていましたので、今回のような物価上昇には慣れていません。それで私も含めて少し悲観的になっているところがありました。

モノの値段が上がるインフレって悪いことばかりなのでしょうか？

じつはインフレになるとモノの値段が上がるだけではなく、お給料も上がる！ってご存じでしたか？

2022年春季労使交渉でベアと定期昇給を合わせた平均賃上げ率は昨年より0.29ポイント上昇の2.07％。これは過去10年間では最大の上げ幅です。



更に物価上昇に対応しようと今夏に基本給を大幅に引き上げるベースアップを実施する企業やインフレ手当を支給する企業も相次いでいます。この流れは大手だけではなく、優秀な人材をつなぎとめなくてはならない中小企業にも波及していくはずです。

物価高を受けてベースアップが相次ぐ

AGC	7月から6,307円、14年ぶり
住友化学	7月から3,000円、4年ぶり
ディスコ	7月から2万円、高水準のベアは15年以来
鳥貴族HD	8月から8,000円～1万円
大塚家具	7月から1万円、20年以上ぶり

インフレ手当も

ノジマ	7月以降約3000人に月1万円
サイボウズ	直接雇用社員に8月までに最大15万円(国内の場合)

こうなると話は変わってきます。家計が支出を増やして企業の収益を押し上げ、その成長の果実を企業と家計が分け合うような好循環が生まれてきます。

住宅の購入についても1万円のベースアップ分を住宅ローンに充当すれば約400万円の予算アップができます（金利0.6％・35年返済の場合）自分たちでは手が届かないと思っていた注文住宅が手に入るチャンスが来たと思ってもらってもいいですね。

住まい文化の栞

大黒柱

一家を支える大黒柱といえば、その家の父親を象徴していました。今の時代は共働き層も増えて、いわば大黒柱も2本あるという時代でしょうか。

一方、この言葉の原点である住宅そのものからは、すっかり大黒柱は見られなくなりました。ただ、太い柱があれば、それを大黒柱と呼んでしまいます。

さまざまな加工技術や計算ができない時代に、家を建てることは大変なことであったでしょう。

その難しさは、縄文時代の竪穴式住宅の再現を見ても分かります。本当の始まりは地面に立てた1本の柱に、斜めに屋根をかけることから始まります。まさに大黒柱がないことには、家は生まれません。

しかし、すぐにも広さが足りなくなると、広げる工夫が生まれます。2本の柱の上に棟梁（むねばり）を架けることで広げるのです。その意味では、棟は当時の大発明だったでしょう。共働きと同じように、一軒の家に大黒柱は2本以上あったのです。

ですから神社のつくりを見ても、棟持ちの柱は対になっており、大切にされています。

さらに時代が進むと、2本の柱では適わないほどの家の構造となります。棟梁は1本ではなく接がれるようになると、真ん中に立っている柱はいちばん太い材が使われます。現代までも残された民家の大黒柱は、まさにこの柱です。ですから、この柱には四方から大きな梁が架かっています。なぜか現代の構造計算では、通し柱は四隅に配置することになっていますが、古代からの考え方の方が、直感的には正しいと思われます。

そして数世代がともに住む大きな家では、家長という1本の大黒柱があり、小さくて単純な家では、夫婦という細くても2本の大黒柱。家のカタチが、家族のカタチまで現しているようです。

防虫・病気予防、忌避効果のある植物たち

ヨーロッパでは古くより、ポマンダーと呼ばれる植物を使った忌避（きひ）剤が暮らしに欠かせないものとしてあります。

日本では、クスノキから作られた樟脳（しょうのう）や除虫菊を使った蚊取り線香などがあります。他にもナンテンやハラン、クマザサなどは、冷蔵機器のない時代には必需品でした。食べ物の保存剤として、祝い事がある時に炊く赤飯には、折の中にナンテンの枝葉が添えられました。見た目も情緒的で、美しいだけでなく、ご近所に配る際に腐ることのないようにという配慮がなされていたのです。

ハランは、葉に細かく切れ目を入れて惣菜の仕切りにされます。切れ目を入れることにより殺菌効果の高い物質をより多く発散するようにします。

ササやタケの皮は、食材を包む役割で、保存効果も兼ね備えたといえます。

自然の植物の力を活用したこのような安全な素材は、今後さらに見直されてくるでしょう。

都市部を中心に、害虫や病気が増えつつある現在、日本原産の植物だけでなく、ガーデニングで育てることのできるものは、さらに普及していくことが期待できます。

簡単な加工や工夫が必要なものが多いですが、これもガーデニングの楽しみです。不織布の袋や洗濯に使うネットなどを活用すると簡単です。

Takasho
庭は五番目の部屋。5th ROOM®
JPX 東証一部 (証券コード7590)
やすらぎのある空間づくり
株式会社タカショー 和歌山県海南市南赤坂20-1 お客さまサービスセンター 0120-51-4128 タカショー 検索