

Contents

住宅ローンの話

住まい文化の栞
住まいは巢まい
住まいのオーダーメイド館403
住健住康
庭の話



2011年 グッドデザイン賞受賞
土・間・戸 / HABITA北楽工舎

Weekly HABITA 062

住宅ローンの話

住宅を購入する際、全額現金でカバーできる人はほんのわずかでしょう。ほとんどの人が住宅ローンを利用します。借入金額も返済期間も住宅ローンは規模が違うので、そう簡単に決断はできません。事前にチェックしておきたい事柄が色々あります。

今回は住宅ローン特集です。一生に一番高い買い物と言われる住宅のローンの選び方、金利などについて、ポイントをお伝えします。

【フラット35】S

新たな金利優遇11月上旬に成立か

見本

国土交通省は、住宅金融支援機構の長期固定型住宅ローン「フラット35」Sについて、新たな金利優遇措置を年内にも導入する方針を決めました。

金利優遇は景気対策として2010年2月に導入され、通常金利から1%引き下げられていましたが、申込み多数のため2011年9月末で締め切り、0.3%に縮小されました。これを0.7%に拡大し、被災地の宮城、岩手、福島県の3県は1%優遇を適用する計画です。適用期間は当初5年間。省エネルギー性能の高い住宅に限定されるようです。

政府は、第3次補正予算で財源を確保する方針ですが、予算枠が160億円（1件3,000万円で約533棟分）程度なので、予算枠がなくなるのも早いと予想されます。優遇金利がしばしば変わるので、いつ建てるかによって利息の損得もずいぶん変わります。たとえば、2000万円を35年間、「フラット35」Sの10年優遇タイプで借りた場合、どのくらい利息が軽減されるかと言うと

9月まで1%優遇……………	約200万円
10月から0.3%優遇……………	約60万円
補正予算成立後0.7%優遇………	約76万円 (当初5年間優遇)

となります。

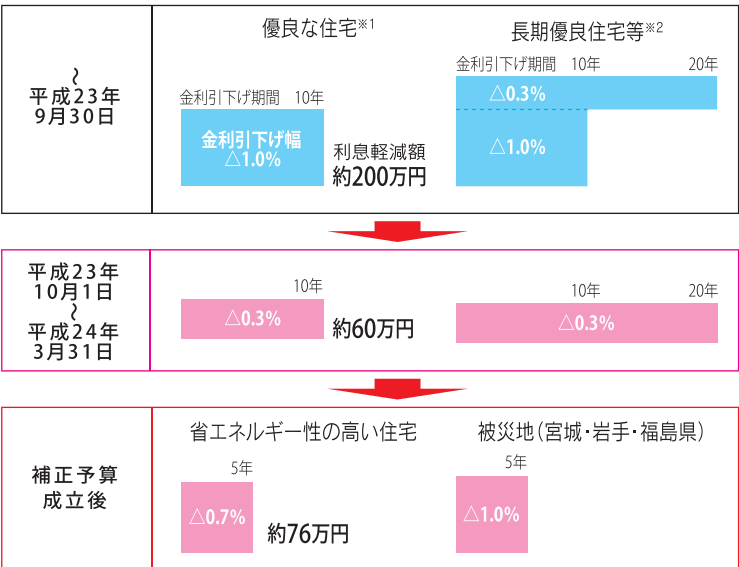
あくまで概算ですが、このようにしてみると、1%の金利優遇がいかに得だったか分かります。

では、新たな金利優遇はいつ確定するのでしょうか。第3次補正予算は、10月21日に閣議決定されたので、早ければ11月上旬に成立する見通しです。実際に0.7%の優遇が適用さ

れるのは、12月申し込み分からという予想です。

住宅ローンの新規融資全体のうち、およそ2割程度のシェアを占めている「フラット35」。特に人気が出たのが昨年2月、「フラット35」Sが導入されてからです。

住宅産業が持ち直せば、日本経済も明るくなります。これから家を建てよう、住宅ローンを検討しようとしている人にとっては、「フラット35」Sの金利優遇がこの先どのようになってゆくのか、大いに注目が必要です。



※1 優良な住宅:以下の基準を満たす住宅 ① 省エネルギー性、耐震性、バリアフリー性及び耐久性・可変性のうち、いずれかの性能が優れた住宅② バリアフリー性又は省エネルギー性について一定の性能を備えた中古住宅
※2 長期優良住宅等:長期優良住宅、省エネトップランナー基準を満たす住宅等(注) 融資率、融資限度額等の変更はありません。

2
初回面談

● 住宅ローンを借りる基本10カ条

- ① 収入を確認する
- ② 返済負担率を知る
- ③ 自己資金はできるだけ多く、借入を少なく
- ④ 固定金利か変動金利か
- ⑤ 自分にあった返済期間
- ⑥ どんな方式で月々返済するか
- ⑦ ローンを早く終わらせる
- ⑧ 月々の返済の他にどんなお金がいるか
- ⑨ 万一に備えて保険に入る
- ⑩ 余裕のある返済計画

① 収入を確認する

自分の年収を把握することが大事です。また、同じ世帯で収入があり、ローンの返済負担が可能な場合は、この収入も合算できます。年間の総計額がいくらか知っておきましょう。サラリーマンなら源泉徴収票、住民税課税決定証明書、自営業なら納税証明書その1、その2で証明できる金額です。

② 返済負担率を知る

金融機関が審査をする時は、収入に対する返済の負担率を計算します。年間の返済額÷年間の収入です。この割合が、収入が低い人は少なく、高い人は多く認められます。(年収比20%～40%くらいまで)

③ 自分の人生設計を考える

結婚し、子どもが生まれるなど人生にはお金が必要な時期があります。特に子どもが高学年になるとその負担は容易なものではありません。その時にかかる費用も概算で考えて、住宅ローンの返済額を決めましょう。貯金も必要です。

④ 返済方法の検討

これも2つの方法があります。金利の変動制か、固定制かです。現在は長期金利が歴史的にも低く、変動制なら1%を切る金融機関もあります。固定性は2～4%位です。住宅金融支援機構のフラット35で2%台に優遇金利のつくものなら、1%台になるもの

もあります。(「フラット35」S※) 将来の自分の収入の見通しにかかわります。余裕のある方なら変動制。ギリギリの人なら固定制をお勧めします。

※今年は9月末で締め切りました。再開の話も出ているのでインターネットなどの情報に注意しましょう。

⑤ 返済期間を決める

返済期間を決めるには、2つの考え方があります。①いつまでに返し終わるか(定年までか、もっと早くか)②当面の返済額負担を下げるためになるべく長く借りる(例えば完済時年齢満80歳など)という2つです。借金はなるべく早く返したいと思うのが通常ですが、自分の置かれた状況をよく考えて決める必要があります。

⑥ 返済方式もチェック

これも2つの選択肢があります。①元金均等方式と②元利均等方式です。①は、元金を均等に返しますが、利息額は当初は大きく、最初は負担が多いのですが将来は返済が楽になる方式です。元金をどんどん返すので、返済総額も②に比べて安くなります。②は、現在多くの金融機関が採用している一般的な方法です。元金と利息を混ぜて、返済額を毎月最初から最後まで同じ金額で返済する方式です。返済総額は①より増えますが、毎月同じなので家計管理は簡単、といえます。しかし、最初は金利ばかりを多く返済していることに注意が必要です。繰り上げ返済の時に未だ元金が多く残っているのが気がつくことが多い方式です。

⑦ 繰り上げ返済・借り換えを考えておく

35年のローンを借りる人で、35年間まるまる借りる人はそう多くありません。大概是、12～14年位で返済を終了しています。これは、他の金融機関の低い金利のものに借り換えることが原因の一つですが、貯金をして繰り上げ返済に回すという家庭が多いことも事実です。従って、繰り上げ償還のしやすいように、預金からの振替や

手数料などをチェックしておくといいでしょう。最近は無料でサービスする金融機関も多くなりました。

⑧ 諸費用を忘れずに

ローンを借りる場合に、返済額以外に事務取扱費用などがかかります。特に大きい費用は、保証料です。金融機関によって異なりますが、フラット35の取扱機関で、2.1%などのケースがあります。3000万円借りて、63万円になります。(この場合、借り入れ金利は高くなりますが、保証料は安い選択肢もあります)このほか事務手数料や抵当権設定登記費用などもかかりますので、約100万円程度の費用は用意しておいた方がいいでしょう。

⑨ 保険も大事

住宅ローンを借りると「団体信用生命保険」に加入するのが普通です。この保険は、借主に万一のことがあった場合に、返済が滞り家族が住宅に住めなくなることを防ぐ目的と金融機関の債権保全策の両方の機能を持つものです。金利に含まれている時と別建ての場合がありますから、確認しておきましょう。また、火災保険や地震保険の加入も大事なことです。

⑩ 万一に備える

現代は、不確実性の時代です。自然災害や経済混乱、会社の倒産など見通しのききにくい時代です。住宅はよく「一生の買い物」と言います。そのため住宅ローンは個人としては、大きな借入です。決して無理をせず、余裕のある返済計画にされることをお勧めします。また、FPやMPと言われる専門家に相談することもよいでしょう。現在の融資は多岐にわたり選択が難しい場合もあります。家族の幸せを育む器が、不幸の器とならないためにも自分にとってより良い住宅ローンの計画を立てましょう。

法人部 小峰昇 記

下の返済額早見表から計算してみましょう。たとえば、金利2%で借入金額3000万円、35年期間の場合、100万円あたりの月々返済額は3,313円なので、右記の計算となります。最後に、年収を500万円として計算してみると、審査基準の20%～40%内におさまっているので、まず安心できます。

100万円あたりの月々返済額

借入金額

月々返済額

3,313円 × 30 = 99,390円

年間返済額

99,390円 × 12ヶ月 = 1,192,680円

年収

返済負担率

1,192,680円 ÷ 500万円 = 23.85%

返済額早見表 (元利均等返済、借入金額100万円あたりの毎月の返済額)

	1 年	2 年	3 年	4 年	5 年	6 年	7 年	8 年	9 年	10 年	11 年	12 年	13 年	14 年	15 年	16 年	17 年
1.00%	83,785	42,102	28,208	21,261	17,094	14,316	12,331	10,843	9,686	8,760	8,003	7,372	6,839	6,381	5,985	5,638	5,332
1.10%	83,831	42,146	28,251	21,305	17,137	14,359	12,374	10,886	9,729	8,804	8,047	7,416	6,882	6,425	6,029	5,682	5,377
1.20%	83,876	42,189	28,295	21,348	17,180	14,402	12,418	10,930	9,773	8,847	8,091	7,460	6,926	6,469	6,073	5,727	5,421
1.30%	83,921	42,233	28,338	21,391	17,223	14,445	12,461	10,973	9,816	8,891	8,134	7,504	6,971	6,514	6,118	5,772	5,466
1.40%	83,967	42,277	28,381	21,434	17,267	14,488	12,505	11,017	9,860	8,935	8,178	7,548	7,015	6,558	6,163	5,816	5,511
1.50%	84,012	42,321	28,425	21,478	17,310	14,532	12,548	11,061	9,904	8,979	8,223	7,593	7,060	6,603	6,207	5,862	5,557
1.60%	84,057	42,365	28,468	21,521	17,353	14,575	12,592	11,104	9,948	9,023	8,267	7,637	7,104	6,648	6,253	5,907	5,602
1.70%	84,103	42,409	28,512	21,564	17,397	14,619	12,636	11,148	9,992	9,068	8,312	7,682	7,149	6,693	6,298	5,952	5,648
1.80%	84,148	42,452	28,555	21,608	17,440	14,663	12,679	11,192	10,036	9,112	8,356	7,727	7,194	6,738	6,343	5,998	5,694
1.90%	84,193	42,496	28,599	21,652	17,484	14,707	12,723	11,237	10,081	9,157	8,401	7,772	7,240	6,784	6,389	6,044	5,740
2.00%	84,239	42,540	28,643	21,695	17,528	14,750	12,767	11,281	10,125	9,201	8,446	7,817	7,285	6,829	6,435	6,090	5,786
2.10%	84,284	42,584	28,686	21,739	17,572	14,794	12,812	11,325	10,170	9,246	8,491	7,862	7,331	6,875	6,481	6,137	5,833
2.20%	84,330	42,628	28,730	21,783	17,615	14,838	12,856	11,370	10,215	9,291	8,536	7,908	7,376	6,921	6,528	6,183	5,880
2.30%	84,375	42,672	28,774	21,826	17,659	14,883	12,900	11,414	10,259	9,336	8,582	7,953	7,422	6,968	6,574	6,230	5,927
2.40%	84,421	42,716	28,818	21,870	17,703	14,927	12,945	11,459	10,304	9,382	8,627	7,999	7,469	7,014	6,621	6,277	5,975
2.50%	84,466	42,760	28,861	21,914	17,747	14,971	12,989	11,504	10,350	9,427	8,673	8,045	7,515	7,061	6,668	6,325	6,022
2.60%	84,512	42,805	28,905	21,958	17,791	15,015	13,034	11,549	10,395	9,473	8,719	8,091	7,561	7,108	6,715	6,372	6,070
2.70%	84,557	42,849	28,949	22,002	17,836	15,060	13,079	11,594	10,440	9,518	8,765	8,138	7,608	7,155	6,762	6,420	6,118
2.80%	84,603	42,893	28,993	22,046	17,880	15,104	13,123	11,639	10,486	9,564	8,811	8,184	7,655	7,202	6,810	6,468	6,166
2.90%	84,648	42,937	29,037	22,090	17,924	15,149	13,168	11,684	10,531	9,610	8,857	8,231	7,702	7,249	6,858	6,516	6,215
3.00%	84,694	42,981	29,081	22,134	17,969	15,194	13,213	11,730	10,577	9,656	8,904	8,278	7,749	7,297	6,906	6,564	6,264
3.10%	84,739	43,025	29,125	22,179	18,013	15,238	13,258	11,775	10,623	9,702	8,950	8,325	7,797	7,345	6,954	6,613	6,313
3.20%	84,785	43,070	29,169	22,223	18,058	15,283	13,304	11,821	10,669	9,749	8,997	8,372	7,844	7,393	7,002	6,662	6,362
3.30%	84,830	43,114	29,214	22,267	18,102	15,328	13,349	11,866	10,715	9,795	9,044	8,419	7,892	7,441	7,051	6,711	6,411
3.40%	84,876	43,158	29,258	22,312	18,147	15,373	13,394	11,912	10,761	9,842	9,091	8,467	7,940	7,489	7,100	6,760	6,461
3.50%	84,922	43,203	29,302	22,356	18,192	15,418	13,440	11,958	10,807	9,889	9,138	8,515	7,988	7,538	7,149	6,809	6,511
3.60%	84,967	43,247	29,346	22,401	18,237	15,464	13,485	12,004	10,854	9,935	9,186	8,562	8,036	7,587	7,198	6,859	6,561
3.70%	85,013	43,292	29,391	22,445	18,281	15,509	13,531	12,050	10,900	9,983	9,233	8,610	8,085	7,636	7,247	6,909	6,611
3.80%	85,059	43,336	29,435	22,490	18,326	15,554	13,577	12,096	10,947	10,030	9,281	8,658	8,133	7,685	7,297	6,959	6,662
3.90%	85,104	43,380	29,480	22,534	18,371	15,600	13,623	12,143	10,994	10,077	9,329	8,707	8,182	7,734	7,347	7,009	6,713
4.00%	85,150	43,425	29,524	22,579	18,417	15,645	13,669	12,189	11,041	10,125	9,377	8,755	8,231	7,783	7,397	7,060	6,764

● おすすめ住宅ローン

一口に住宅ローンと言っても、さまざまな種類があり、申込み窓口も異なります。ただし、最初に金融機関を決めるのではなく、自分にあった金利タイプを選びをし、その中で有利な金利の住宅ローンを出している金融機関にするという手順の方が、住宅ローン選びもスムーズになります。

インターネットが普及して、ますます便利になりました。ローンの返済シミュレーションも簡単にできるようになり、どんなローンが自分にとって一番良いのかという判断材料もたくさんの情報を得ることができます。

※2011年10月現在の情報です。
最新の一覧表は下記ウェブサイトへ。

住宅ローン徹底比較

検索

http://www.osusume-jutaku-loan.com/

しかし、情報量が多すぎても、何が一番よいのか分からなくなってくるものです。

そこで、金利や手数料など総合的に比較した、人気の銀行がランキングされてあるサイトがあります。おすすめの住宅ローンということで、多くの人が参考にしています。

資料請求や審査の申し込みは無料です。また、審査に通ったからと言って必ず借りないといけないわけではありません。気になる住宅ローンがあれば、借りる・借りないはさておき、審査を申し込むのもひとつの方法です。

情報を上手く活用して、自分が納得できる住宅ローンをしっかりと見極めていきましょう。

おすすめ住宅ローン一覧表

人気銀行	表面金利	保証手数料	事務手数料	実質金利	繰り上げ返済手数料	繰り上げ返済利便性	固定金利への切り替え手数料	金利優遇条件
第1位 新生銀行	0.980% ※0.880%	★★★ 無料	★★★ 50,000円	★★★ 0.980% ※0.880%	★★★ 無料	★★★ ネットで1円からOK	★★ 50,000円	★★★ なし
第2位 住信SBIネット銀行	0.875%	★★★ 無料	★ 借入れの2.1%	★★★ 1.075%	★ 無料～31,500円	★★ ネット利用	★★★ 無料	★★★ なし
第3位 イオン銀行	1.370%	★★★ なし	★★ 105,000円	★ 1.370%	★★★ 無料	★★	★★★ 無料	★★ 口座振替契約など
第4位 楽天銀行	1.170%	★★★ なし	★★ 借入れの1.05%	★★★ 1.170%	★★★ 無料	★	評価なし	★★ 返済口座指定
第5位 三井住友銀行	1.075%	★ あり	★★★★ 31,500円	★ 1.275%	★★ 無料～15,750円	★	★★ 10,500円	★ 給与振込など
第6位 みずほ銀行	1.075%	★ あり	★★★★ 31,500円	★ 1.275%	★★ 無料～5,250円	★	★★ 10,500円	★ 給与振込など

● ローンの種類

住宅ローンは民間銀行、信用金庫、JAバンク、労金、住宅金融支援機構、共済組合、ノンバンク、ネットバンクなど様々な取扱機関があります。住宅ローンの商品としても変動・固定金利、フラット20・35・50、財形住宅融資、共済組合貸付けなどがあり、それぞれの取扱機関によって設定金利・優遇金利・付帯条件等で独自のサービスを打ち出し差別化されています。

変動金利は短期プライムレートに連動しており、4月と10月の年2回金利見直しが行われます。低金利が続く現在は設定レートが最も低いですが、将来的に金利上昇するリスクも考えておかなければならないでしょう。

固定金利は当初期間固定と全期間固定の2種類に分けられます。当初期間固定はおよそ2年～20年迄の間の商品が多く、選択した期間は金利が固定され、期間経過後改めて変動金利か固定金利を選択します。

全期間固定（フラット20・35・50）は返済が終了するまで金利が固定され、設定金利は変動金利よりも高めですが安心感を得たいのであればお勧めの商品です。

財形住宅融資は就業している会社が財形貯蓄制度を採用している事が前提の住宅ローンです。会社員の財産形成を促す目的で作られたこの制度は給与天引き等で毎月定期的に貯蓄をします。1年以上貯蓄し且つ50万円以上の残高があれば利用できます。

他には公務員や私学職員など共済組合のある職員向けの融資として共済組合貸付けがあります。共済組合のローンと聞くと一般的に安心感があり有利に思えますが、各取扱機関で顧客獲得に力を注いでいるので、共済組合のローンというだけで安易に選択しない事をお勧めします。

住宅ローン商品は多種多様です。目先の低金利だけに着目せず、総合的に考える力が必要です。取扱機関の相談窓口を利用し、ローンの特性をよく理解して検討しましょう。

● フラット35について

「フラット35」を取り扱っている金融機関は銀行だけでなく、信用金庫、労働金庫保険会社、またノンバンクなどでも多数取り扱っています。金融機関ごとに金利が異なるため、どこで融資を受けるかがポイントになります。

どこの金融機関で「フラット35」を受けるべきかを比較検討するときには、金利だけで判断するのではなく、その他にかかる費用、たとえば融資手数料なども一緒に合わせて比較することが重要です。もともと低い金利で融資を行っている金融機関でも、融資手数料は高く設定している場合もあります。また、ローンの事務手数料が別にかかってくる場合もあります。こうしてみると、単純に「金利が低い＝1番良い」と言うわけではありません。手数料などを含めた「実質的な総借入金

額」を計算して、比較するのが賢い判断方法でしょう。

金利も低くて融資手数料も安い金融機関を選べば良いのですが、「金利は毎月変動している」ということを忘れてはいけません。今月の金利が来月も同じとは限らないのです。金利は、融資が実行される時点の金利が適用されるので、申し込みから入居までの期間がかなりある場合は要注意です。

現在は超低金利時代といわれています。今以上金利が下がることは、まず考えられません。実際に「フラット35」の金利水準も上昇傾向になっています。低金利の時に長期間での住宅ローンを組み金利を固定しておけば、将来金利が上がることになっても、返済額が増えることなく安心して返済計画を立てることができます。

「フラット35」の長期固定金利は、「金利上昇」という大きなリスクから守ってくれる心強い仕組みなのです。

「フラット35」の特徴とメリット、選ばれる理由

●低金利で最長35年の長期固定金利が使える
●借りやすく返済しやすい
●金利の変動を気にせず、返済の計画が立てやすい

●物件価格の最高90%まで借りことができる
●保証料、登録免許税、繰り上げ返済手数料が無料
●一定の技術基準に適合する優良住宅というお墨付きがある

返済額早見表（元利均等返済、借入金額100万円あたりの毎月の返済額）

	18年	19年	20年	21年	22年	23年	24年	25年	26年	27年	28年	29年	30年	31年	32年	33年	34年	35年
1.00%	5,061	4,818	4,599	4,401	4,221	4,057	3,907	3,769	3,641	3,523	3,414	3,312	3,216	3,127	3,044	2,966	2,892	2,823
1.10%	5,105	4,862	4,644	4,446	4,266	4,102	3,952	3,814	3,687	3,569	3,459	3,358	3,263	3,174	3,091	3,012	2,939	2,870
1.20%	5,150	4,907	4,689	4,491	4,312	4,148	3,998	3,860	3,733	3,615	3,506	3,404	3,309	3,220	3,137	3,059	2,986	2,917
1.30%	5,195	4,952	4,734	4,537	4,357	4,194	4,044	3,906	3,779	3,661	3,552	3,451	3,356	3,268	3,185	3,107	3,034	2,965
1.40%	5,240	4,998	4,780	4,582	4,403	4,240	4,090	3,953	3,826	3,708	3,599	3,498	3,403	3,315	3,232	3,155	3,082	3,013
1.50%	5,286	5,043	4,825	4,628	4,450	4,286	4,137	3,999	3,873	3,755	3,647	3,546	3,451	3,363	3,281	3,203	3,130	3,062
1.60%	5,331	5,089	4,872	4,675	4,496	4,333	4,184	4,047	3,920	3,803	3,694	3,593	3,499	3,411	3,329	3,252	3,179	3,111
1.70%	5,377	5,135	4,918	4,721	4,543	4,380	4,231	4,094	3,968	3,851	3,743	3,642	3,548	3,460	3,378	3,301	3,229	3,161
1.80%	5,424	5,182	4,965	4,768	4,590	4,427	4,279	4,142	4,016	3,899	3,791	3,691	3,597	3,510	3,428	3,351	3,279	3,211
1.90%	5,470	5,229	5,012	4,816	4,637	4,475	4,327	4,190	4,064	3,948	3,840	3,740	3,646	3,559	3,478	3,401	3,329	3,262
2.00%	5,517	5,276	5,059	4,863	4,685	4,523	4,375	4,239	4,113	3,997	3,889	3,789	3,696	3,609	3,528	3,452	3,380	3,313
2.10%	5,564	5,323	5,106	4,911	4,733	4,571	4,423	4,287	4,162	4,046	3,939	3,839	3,746	3,660	3,579	3,503	3,431	3,364
2.20%	5,611	5,370	5,154	4,959	4,782	4,620	4,472	4,337	4,212	4,096	3,989	3,890	3,797	3,711	3,630	3,554	3,483	3,416
2.30%	5,658	5,418	5,202	5,007	4,830	4,669	4,522	4,386	4,261	4,146	4,039	3,940	3,848	3,762	3,681	3,606	3,535	3,469
2.40%	5,706	5,466	5,250	5,056	4,879	4,718	4,571	4,436	4,312	4,197	4,090	3,991	3,899	3,814	3,733	3,658	3,588	3,522
2.50%	5,754	5,514	5,299	5,105	4,928	4,768	4,621	4,486	4,362	4,247	4,141	4,043	3,951	3,866	3,786	3,711	3,641	3,575
2.60%	5,802	5,563	5,348	5,154	4,978	4,818	4,671	4,537	4,413	4,299	4,193	4,095	4,003	3,918	3,839	3,764	3,694	3,629
2.70%	5,851	5,612	5,397	5,203	5,028	4,868	4,722	4,588	4,464	4,350	4,245	4,147	4,056	3,971	3,892	3,818	3,748	3,683
2.80%	5,899	5,661	5,446	5,253	5,078	4,918	4,772	4,639	4,516	4,402	4,297	4,200	4,109	4,024	3,946	3,872	3,803	3,738
2.90%	5,948	5,710	5,496	5,303	5,128	4,969	4,824	4,690	4,568	4,454	4,350	4,253	4,162	4,078	4,000	3,926	3,857	3,793
3.00%	5,997	5,759	5,546	5,353	5,179	5,020	4,875	4,742	4,620	4,507	4,403	4,306	4,216	4,132	4,054	3,981	3,913	3,849
3.10%	6,047	5,809	5,596	5,404	5,230	5,072	4,927	4,794	4,672	4,560	4,456	4,360	4,270	4,187	4,109	4,036	3,968	3,905
3.20%	6,096	5,859	5,647	5,455	5,281	5,123	4,979	4,847	4,725	4,613	4,510	4,414	4,325	4,242	4,164	4,092	4,024	3,961
3.30%	6,146	5,910	5,697	5,506	5,333	5,175	5,031	4,900	4,779	4,667	4,564	4,468	4,380	4,297	4,220	4,148	4,081	4,018
3.40%	6,196	5,960	5,748	5,557	5,385	5,228	5,084	4,953	4,832	4,721	4,618	4,523	4,435	4,353	4,276	4,205	4,138	4,075
3.50%	6,247	6,011	5,800	5,609	5,437	5,280	5,137	5,006	4,886	4,775	4,673	4,578	4,490	4,409	4,333	4,262	4,195	4,133
3.60%	6,297	6,062	5,851	5,661	5,489	5,333	5,190	5,060	4,940	4,830	4,728	4,634	4,546	4,465	4,389	4,319	4,253	4,191
3.70%	6,348	6,113	5,903	5,713	5,542	5,386	5,244	5,114	4,995	4,885	4,784	4,690	4,603	4,522	4,447	4,377	4,311	4,250
3.80%	6,399	6,165	5,955	5,766	5,595	5,440	5,298	5,169	5,050	4,940	4,839	4,746	4,660	4,579	4,504	4,435	4,370	4,309
3.90%	6,450	6,217	6,007	5,819	5,648	5,493	5,352	5,223	5,105	4,996	4,896	4,803	4,717	4,637	4,562	4,493	4,428	4,368
4.00%	6,502	6,269	6,060	5,872	5,702	5,548	5,407	5,278	5,160	5,052	4,952	4,860	4,774	4,695	4,621	4,552	4,488	4,428

三澤 千代治の 住まい文化の栞

ロックフェラーの住まい

アメリカを代表する資産家、ロックフェラー氏の自宅は日本家屋です。数寄屋建築の名工である京都の中村外二棟梁が施工を手掛けたものです。施工にあたっては、木材をはじめ部材のほとんどを日本から手当てしました。このため、現地で万が一にも足りない部品・部材が出ては大変なことになる、事前に日本で一度組み立ててみて確認するという、万全を期しての施工になったそうです。

ロックフェラー氏は世界中の建築を見て回った結果、大理石の豪華な家ではなく、日本の和風建築

が一番優れていると判断したのでしょう。ロックフェラー氏は日本にも住んでいた経験から、玄関で靴を脱ぐ上足文化など、日本の住文化の良さを十分に知っていました。

とくに、和風建築が世界で一番優れていると考えた理由のひとつが「日本の住まいは平和な住まい」だからと言われています。風や光を取り入れた自然と共生する開放的な住まいは、確かに戦いには向いていません。平和な住まいと言っているでしょう。

日本の住文化が優れていることは、欧米で日本の生活様式が注目されていることから明らかです。しかし、時代の変化とともに私たち日本人がその心を失いつつあることも事実です。先人が築いた文化に誇りをもち、住まいのあり方、暮らし方を見直していきたいものです。



向いていません。平和な住まいと言っているでしょう。

日本の住文化が優れていることは、欧米で日

住まいは 楽 まい

生まれたときの間違い

私たちは子育てについて、生まれたときから間違いをおかしています。子どもをめぐる住環境について、間違いが多く、それが今、悪い影響を及ぼしているのです。

お母さんの中には、赤ちゃんを静かな環境に寝かせておくのがよいと考えている方が多いのですが、実は赤ちゃんは、周囲がザワザワして適度な刺激があったほうが、脳がよく発達するのです。

火のつくように泣いている、生まれて間もない赤ちゃんに、母親の心臓の鼓動や血流音を録音したテープを聞かせると、ピタリと泣き止み、いかにも安心したように眠り出すという場面があります。まだ、世に生を享けて間もない赤ちゃんが、母親のお腹の中でちゃんとそうした



音を聞きながら育ったことを感覚的に記憶しているのです。

たとえば、赤ちゃんを1週間ほど音もしない、真っ白い部屋の中に閉じ込めておくと、脳の中に何も刺激が生じないので、脳の発達が停止してしまうでしょう。

生まれたばかりの赤ちゃんは、1日20時間くらい眠ります。1回に続けて眠るのは4時間程で、家族の生活サイクルや光、音、温度の変化を感じて、睡眠サイクルを覚えます。

赤ちゃんが寝ている時は、特に気をつかって静かにしなくても良いのです。むしろ、普段よりも音や色、光、匂いなどを積極的に住まいに取り入れれば、赤ちゃんの脳の発達の刺激にもなるでしょう。



住まいの オーダーメイド館

フローリングの守り神

「フローリングの守り神」という結構大袈裟な名前の商品です。

日当たりのよい南面の掃出窓は、ここちよいものですが、1年中強い紫外線にさらされています。室内の大部分はUVカットレース

などに守られているのですが、窓ガラスとカーテンの間の約15cm前後の床スペースは、最も紫外線が強いにもかかわらず無防備のままです。放置しておくとフローリングが劣化し色あせがひどくなると表面のはがれも出てきます。

「フローリングの守り神」はその狭いスペースを保護するためのカーペットです。カーペットのUVカット率はほぼ100%。サッシの

縁から窓枠いっぱいまでカバーします。

そして、床とカーテンのスキ間をふさぐことで、冷暖房の効率をアップできる。お部屋のデザインやサイズに合わせてオーダーできます。

住まいのオーダーメイド館 403

東京都新宿区新宿1-2-1-1F

<http://order403.com/>

403

検索



材質・仕上・サイズ・色等、お客様のご要望によります。
商品価格 ¥3,885 (税込) ~
403掲載商品No. G-0296_016

住 健 住 康

じゅうけんじゅうこう

空気による健康被害

室内の空気汚染で、頭痛やめまいなどの体調不良を引き起こす「シックハウス症候群」の言葉はすっかり一般化しましたが、同時にホルムアルデヒド、トルエンなど揮発性有機化合物(VOC)による化学物質過敏症も社会問題化しました。

化学物質過敏症はVOCが体内に入ったために目やノドの痛み、下痢、便秘といったものから、うつ病などの精神障害、皮膚炎、喘息などの免疫に関わるものまで、さまざまな症状が発生する健康被害です。少量の化学物質でも長時間浴び続けていると慢性的に症状が出る可能性があります。

住宅のなかには、家具、ビニールクロス、プラスチック、ペンキ、防虫剤など化学物質を含んだ製品

がたくさんあります。科学物質で私たちの生活は豊かに、便利になっていますが、使い方を間違えるととんでもない健康被害を及ぼすこともあります。体調が悪くなったら、「空気」を疑ってみるのも大切なのです。

ただ、シックハウスが社会問題化して以来、官民あがての対応策が進み、建築基準法も改正されて、有害化学物質クロルピリホスの使用禁止、ホルムアルデヒド発散建築材料の使用禁止や制限、機械換気設備の設置義務付けなどが打ち出されました。化学物質の発散等級の表示や化学物質の安全性を格付けする「F☆☆☆☆」というマークも規格化されました。

住まいづくりの際にこうした表示の確認、チェックはきわめて大切です。換気不足の室内は、どうしてもシックハウスの原因となる物質で空気が汚れやすくなります。現在では、新築時は24時間換気の設置は義務付けられていますが、それと同時に、適度な換気は決して忘れないようにしましょう。



庭の虫

庭師は顧客の自宅に出入りし、その家族と親しい関係を築いている特殊な職業です。古くは「殿様」、「旦那様」と呼ばれた権力者の自宅に出入りをし、次第に彼らは親しい関係を築いていきました。

また、主人の中には妾宅の庭を出入りの庭屋に造らせていました。もちろん家族には秘密で



ずから、その庭師とはますます親密になります。当時は庭師のことを「虫」と呼んでいました。それは、虫が木にとまって、まるで家の中を見ているような様子に例えたものです。実際に当時の庭師の通行証には、板に「虫」と書いてありました。

主人は、庭師に弱みを見せることになるため、ついつい庭師のいう通りに仕事が進んでしまいます。この樹木を丸くしたい、三角にしたいと言うと「どうぞ、どうぞ」となる。庭師はどんどん手間のかかる木を持ち込みます。日本の庭は、自然の摂理にかなっているわけでは

ありません。庭師に頼むとお金がかかるのはこのような歴史があるからなので、これが、日本の庭の現実です。

ひょっとしたら、時の権力者と庭師の秘密の関係は今も続いているのではないのでしょうか。街路樹を切っているのもそうした背景があるのかもしれませんが。