

サラリーマンにとって 土地住宅とは何か



蒲池紀生

1——かつては定着していた“サラリーマン住宅像”

かつて、わが国のサラリーマンも、その社会的な地位にふさわしい水準と様式の“住宅像”を持っていた。

明治以来、第2次大戦終結までの約 $\frac{3}{4}$ 世紀にわたって、彼らは近代都市を形成する市民の中枢部をなし、幅広い中産階級へ進展すると同時に、上は官員、会社員、銀行員などの花形エリートから、下は“腰弁”に至るまでの分化をすすめてきた。そして、とくに明治中期以降、それまでの封建的な大土地所有が市民的所有に解体細分化されてゆく過程において、新しい土地取得者<所有者>として登場し、あるいは都市で急速に一般化してきた独立家屋の貸家<江戸時代からの長屋とは区別されるもの>のもっとも有力な“借り主”となってきた。

明治23年4月23日付の東京日日新聞<現在の毎日新聞の前身>の第1面に、下3段の右半分を占める大型の不動産広告が掲載されている。広告主は東京建物<株>——明治29年10月創立で、現存する不動産会社のなかでもっとも古い会社のひとつである。この広告のなかに、28件の不動産の売物件が並べられている。そのほとんどが、日本橋、京橋、神田、本郷、小石川、牛込、麴町、麻布、赤坂などの地所付き家屋で、それぞれの面積が記され、「土蔵付き」とか「家作付き」といったものも多い。地所の面積は1,000坪、2,000坪というのが普通で、かなりの広さの庭園ももっている。今日でいえば“お邸”だ。これらの“お邸”を買うのはどんな階層の人々であったか——各物件の説明文のなかに「銀行会社員の住居に適す」というような言葉もかなり認められる。つまり、サラリーマンの上層部は、こうした地所家屋の有効需要者<買い得る需要者>たり得ていたのである。

こうした“お邸”の地所は、大正時代を経て昭和初期になると、さらに再細分化されてゆく。たとえば、「不動産の業務中特筆すべきものには換金難に悩んでいた大口土地所有者のために整地分割の上、一般に売出した分譲地の取扱がある。これは敷地難に困っていた当時の住宅建築希望者にも非常に喜ばれたものである」<「三井信託銀行三十年史」>。というような分譲事業がみられるのである。やはり麻布、小石川、代田橋などがあり、その多くが2,000坪台のもので、これを20区画くらいに分割して、100坪くらいのものである。堤康次郎氏の箱根土地がこのころ東京市内で分譲していた住宅地<目白文化村など>も、多くはこうした“大口土地の分割”であったという。

とくに関東大震災後、東京の周辺部には、日あたりのいいこじんまりした1戸建て住宅が“文化住宅”と呼ばれて急増した。これまたサラリーマンを主対象としたものであった。震災後の住宅復興事業をすすめた同潤会は、多くのアパートを建設したほか、1戸建て住宅を建て長期月賦で分譲しているが、その種類には、分譲住宅と労働者住宅の2つがあった。前者がホワイトカラーのサラリーマン向けであり、後者はブルーカラー向けであった。このころになると、土地所有者による貸家——家作も増大してきた。「戦前<昭和16年>の都市住宅の大部分は借家であった。特に大都市の方が借家率<総住宅戸数に対する借家戸数の比率>が高く、地方都市がほぼ60%台であるのに対し、6大都市は平均で76%と大きい」<谷重雄「住宅問題入門」>とされている。そして、大正末から昭和初期にかけての東京では、サラリーマンの借家事情について次のようなことがいわれていた。——「そのころ、帝大出の初任給が40円、これが60円になると妻帯できた。丸の内のオフィスに勤めるサラリーマンで、就職後10年もすると、ようやく

サラリーが80円ないし100円になった。サラリー100円というのがサラリーマンのいちおうの出世目標ともされていた。100円になると、妻、子供2~3人をかかえ、女中1人をおいて門構えの家に住めたものである」<拙著「日本の不動産業」>。むろん、一方で東京はその拡大とともに、多くのスラム街をつくってきたが、通常サラリーマンにとっては、住宅事情は一般に“よき時代”のそれであったともいえよう。若干の努力をもって文化住宅が買えたし、自分の経済力に相応した借家はすぐみつかったし、さらに退職金をもって若干の家作をもち、老後の生活の支柱とすることもできたわけである。

2———解体と膨張と過密のウズ巻くなかで

サラリーマンにとって、というより、サラリーマンに限らず、住宅一般のもつ意味にはさまざまなものがある。

ひとつには、いうまでもなく、“家族”という社会の単位にとっての“住むための施設”である。しかも、それが“家族”のものであるだけに、“一家団らん”の場所であり、家族間の愛情が蓄積されているところだ。

同時にまた、それが“持家”の場合には、大きな資産である。“不動産”という言葉のとおり、土地・住宅はもともと安定した、確実な資産とされている。

さらに、住宅は、そこに住む人の“地位の象徴”という意味も持っている。前記したように、「門構えの家」はサラリーマンの“出世のシンボル”なのである。

サラリーマンは、それぞれの地位に応じて、これらの要素をさまざまな比重によって享受してきたともいえよう。

だが、サラリーマンの生活と精神的満足感を支えてきた、こうした“住宅”の多くが、戦火に焼かれて灰と化し、人々は戦後の廃墟を“雨露をしのぐ仮住まい”を求めてさまよわなければならなかった。自力で住宅を建てる力はむろんなく、また、借りる家とてなく1家数人が1部屋に間借りという耐乏時代の幾年かを強いられてきた。サラリーマンに定着していた“住宅像”はこうして崩壊した。

戦後の復興過程の進展にともない、“住宅”もじょじょではあるが復興してきた。昭和30年代に入ると、自分の家を建てる力をいくらかはとりもどした人々の需要によって、まず“宅地ブーム”がはじまった。さらに、35年以降になると、経済高度成長を背景に“マイホーム・ブーム”も見られるようになった。だが、こうした“ブーム”は、サラリーマンの“住宅の回復”を意味するものではなかった。

まず、第一に、大きく変貌した社会経済は、いわゆるサラリーマン階級を、以前の形にはとどめなかった。サラリーマンがホワイトカラーとしてブルーカラーに上位する体制はすでに過去のものとなった。両者はその相当な部分において混合し、“給与生活者の集団”となった。これらの集団の人々は社会的にも経済的にも、ほぼ同一の立場におかれた。

次には、住宅のもっていた諸要素への希求も変化してきた。“一家団らん”を求める以上に“住居の機能”を優位させる住宅観もでてきたし、資産価値とともに“使用価値”を設定する考え方も発生してきた。“地位の象徴”を“空虚”と批判する見方もあらわれ、床の間を廃し、玄関よりも台所の充実を優位させる人々もでてきた。

都市への人口、産業人口の集中、都市の肥大、過密化が、個々の市民の住空間を狭めた。都市域は平面的に拡大したが、その無秩序な膨張は住宅間

題をいよいよ困難なものに追い込んでいった。昭和40年前後から、都市建築物の高層化も強調されるようになったが、すでに問題は解決の糸口から遠く離れてしまっていた。高騰する地価が、市民の住宅を、“いよいよ遠く、いよいよ小さく”していった。サラリーマンの大部分が、狭小過密な、しかも長時間のはげしい通勤ラッシュの疲労を甘受しなければならない遠隔郊外に立地する住宅をかるうじて求め、もしくはそれすら入手できない状況におかれるようになった。

戦時中に施行された地代家賃統制令が貸家事業を急速に衰弱させ、その部分的な撤廃後も、高くなりすぎた市街地価格が貸家事業の回復を阻害した。貸家に代っておびたしい数の狭小な木造アパートがあらわれた。借家率は若干の回復をみせたものの、それは主としてこれらの木造アパートによるものであった。これらの1部屋ないし2部屋を1戸とするアパートは、その不安定な貸借契約の条件と狭小過密さによって“住宅難を再生産”し続けている。

昭和30年代末のある調査によると、東京の全世帯の約 $\frac{1}{4}$ がこうしたアパートに居住しているという。この状況は、その後もとくに大きく変わってはいないであろう。しかも、これらのアパートこそ、増大する都市人口、世帯の再分化、労働移動による住宅需要に対して、“安全弁”的な役割すら果たしてきているのである。それほど適正な居住水準の住宅は建てられていない。建てられても多くの市民が自らのものとなし得ないもの<=あまりにも高価格>となってきているのだ。住宅の格差がいちじるしくなっている。30年代の後期には1,000万円の建売住宅が出現して注目を集めたが、40年代に入るとたちまち2,000万円の建売住宅が登場した。30年代末ごろからふえてきたマンションもまた、そのデラックス版は2,000万円をこえている。“かつてサラリーマンの住宅像はひ

とつの定着をもっていた”と前に記したが、その実体はより収入の少ない部分にスラム街のシワヨセをすることによって成立していたものであった。そうした住宅需給の構造がくずれ、いま住宅難はサラリーマンをふくみ、サラリーマンを区別しない、膨大な市民への重圧となってきている。

3 生活意識の根底を脅かす“高嶺の花”

若干の統計をみてみよう。前回の住宅統計<昭和43.10現在>によると、住宅難世帯は全国で約360万世帯、総世帯数約2,400万世帯の14.6%となっている。この場合の住宅難の内容は①老朽住宅居住、②同居、③非住宅居住、④狭小過密の4つに分けられる。戦後24年を経て、さすがに①、②、③は大幅に減少しているが、狭小過密は約360万世帯の約80%、約280万世帯という。そして、これらの統計数字は全国でみたものであり、大都市圏となるとさらに高率なものとなってくる。次表のとおりであり、南関東地区では100世帯に約23世帯が住宅難ということになる。

住宅難率<昭43.10の住宅統計>

全国	14.6%
南関東<東京・神奈川・千葉・埼玉>	22.8%
近畿臨海<大阪・兵庫・和歌山>	19.1%
主要都市地区〔上記2地区と東海地区<静岡・愛知・三重・岐阜>、近畿内陸地区<京都・滋賀・奈良>を加えた地区〕	18.6%
主要都市地区以外の地区	10.4%

また、南関東の1都3県の住宅難の絶対数は次のとおりで、東京都を除く3県では、その開発進展とともになお増大してゆく傾向を示している。

南関東地区の住宅難世帯数<同上>

東京都	810,100	神奈川県	294,100
埼玉県	135,500	千葉県	103,700

だが、今日の住宅難の実態は、決してこれらの数

字で十分に示されているとはいえないのである。

まず、住宅難の大部分の狭小過密についてみると、その尺度は昭和20年代にきめられたものであり、今日の現状にはまったく不適切なものとなっている。現在の生活水準は「1世帯1住宅」ではなく「1人1室プラスFamilyroom」を要求している。その規模は最低80~90m²ともみるべきであろう。この尺度をもってみると、2,400万世帯の約1/3、800万世帯以上が狭小過密というべき状態にあると推定されている。

さらに、住宅難は1戸あたりの規模だけで数えつくせるものではない。都市には新しい住宅難要因があらわれている。前にも記した遠隔ラッシュ通勤を強要する立地条件も強力な住宅難要因であり、また、便利な立地条件下にあっても都市公害のсмоッグが市街地住宅を、住宅難地帯に押し沈めている。

“住宅についてなんとかしなければならない”と思いながらも、現状からの脱出の困難を嘆く人々は、都市人口の半ば以上を占めている。地価の高騰が、建築費の上昇が、厚い壁となってこれらの人々の前に立ちふさがっている。

今日、いちおう適正規模の住宅を購入する場合の価格を算定してみよう。それは、最低3DKの規模<66m²前後>と考えられる。

東京地区における標準的住宅

土地	40~50坪×<10万円~15万円> = 400万円~750万円
住宅	18~22坪×<15万円~18万円> = 270万円~400万円
合計	670万円~1,150万円
マンション価格もほぼ同様	
中心価格	800万円~900万円

800万円という金額は、標準的市民の経済力に対してどのような重さをもっているか——年収200万円のサラリーマンといえ、年令その他の条件で相違もあろうが、やはり相当に恵まれた人々であろう、そうした恵まれた人々の年収の実に4年

分である。この人が、かなりの期間をかけて苦心
營々、250万円の住宅資金をためているとする。
これを頭金とし、800万円の住宅を買う、住宅ロ
ーンにより差額の550万円を借りたとする。その
場合の返済金はどうか。次表はこの概算であ
る<金利は月0.8%で計算>。

○10年ローンの場合

毎月均等額支払い方式……月に71,470円

ボーナス併用支払い方式……毎月42,880円

ほかにボーナス月に170,860円

○15年ローンの場合

毎月均等額支払方式……月に58,970円

ボーナス併用支払い方式……毎月35,380円

ほかにボーナス月に141,950円

10年ローンの場合の年間支払額は約86万円、15年
ローンの場合は同約71万円となる。前者で年収の
43%、後者で同35.5%、健全な家計における住居
費の限度とされる30%を大きく上回っている。家
計にとって大きな重圧である。もっとも、サラリ
ーは年々上昇するものであり、この比率も次第に
低下してはゆくであろうが、200万円年収者にし
て、このような困難な条件にあるわけだ。多くの
人々がこの条件からとり残されている。地価上昇
などがこの距離を年々大きなものにしていく。

多くのホーム雑誌が、豪華なカラグラビアの住
宅写真のページを連ね、それに続く記事では、
“だれでもが家をもてる法”を教示する。だが、
その記事をよく読んでみることに。そこには、住
宅取得のいくつもの難関を、きわめてラッキーな
ケースを連ねることによって打開するような書き
方はしていないか。そうしたケースはもとよりま
れなものだ。教えられたとおりにやってみれば、
やがてめざす住宅がまぼろしと消えることを思い
知らされるだろう。

公団の賃貸団地の主婦4人に、「家を建てる計画」
を聞いてみた。彼女らは言下に、口を揃えて叫ん

だ——「高嶺の花ですわ！」

結婚期にある青年サラリーマンはいう<彼は狭い
木造アパートに住んでいる>——「結婚と住宅を
あわせ考えると、息がつまりそうだ。どうするこ
ともできない自分の無力さのため息がでたり、ま
た、だれかれなくなんとかしてくれと怒鳴りつけ
たくなる」。

郊外の建売を買った夫婦では、夫は残業に疲れ、
妻はパートの仕事にやつれる。月に4~5万円と
いうローン返済にはそうするよりしかたないの
だ。ハウジング・スレイブ<住宅奴隷>の生活で
ある。人生の目的とは“住宅を持つこと”だけ
ではなかったはずなのに——。

さらに、この“高嶺の花”は、人々の手のとどか
ないところに咲き誇って、人を羨望に狂わせるだ
けではない。それは、市民の日常生活に暗い影を
投げかけ、その生活意識を救いのないところまで
押しつめてくる。サラリーマンであること自体
に、絶望的な懷疑を抱かせる。さきごろ、上野で
聞かれた「ラーメン学講座」の聴講希望者437人の
うち181人がサラリーマンであったという。ラー
メン屋はあこがれの的なのだろうか。それを聞いた
作家の山口瞳さんは慨嘆している——「いまサ
ラリーマンが転業したがるのは、土地問題が一つ
の原因だろう。衣、食の面ではスコッチを飲んだ
り、外国たばこを吸ったり、いいかっこうしてい
るが、住となると退職金を全部つぎ込んでも手
が出ない。そんなところから、会社づとめに対する
限界を感じ、あきらめが出てくるんじゃないか」
<毎日新聞、9月7日夕刊>。

果敢な都市対策や住宅建設活動が展開されて、こ
の暗影をとり去ってくれるのはいつのことであ
ろうか。サラリーマンの考える住宅は、現状では
そうした日への待望のなかに包み込まれている、な
かばあきらめの風にゆられながら——。

<住宅問題評論家>