

住宅リフォームをめぐる動向



リフォーム市場の活性化に向けた取り組み

中城 康彦 Nakajo Yasuhiko 明海大学不動産学部学部長・教授
 博士(工学)、一級建築士、不動産鑑定士、FRICS。著書に『生活者のための不動産学入門』(放送大学教育振興会、共著)など。



住宅市場のめざす方向

1. わが国の住宅市場の課題

わが国では住宅の耐用年数は30年程度で*1、市場の流通では20年で価値を失うとされます*2。アメリカで住宅投資額と同等以上の住宅ストック資産額が形成される一方、わが国では後者が500兆円少ないという現況を改善することが求められます。住宅投資が資産として蓄積されない負の連鎖を断ち切るために、建物価格評価方法の改善、中古住宅流通市場の改善、住宅金融市場との連携によって、建物の長期利

用を実現することが求められています*3。

区画割りや植栽、景観に工夫をした住宅地では長期利用が実現されます。海外では経年で価値を高める住宅地も実在します(表1)。住宅の価値は土地、建物、外構・植栽、維持管理、地域秩序*4などで構成されます。経年で価値を失う住宅と価値を高める住宅との差は、新築後の住まい方、維持管理、追加投資などのマネジメントにあります。管理や追加投資の方法を共有することが目下の課題です。

2. リフォームの役割

長期耐用住宅は1人の人が住宅の耐用期間全

期間	30年程度の利用想定	60年程度の利用想定	90年程度の実績	120年程度の実績
写真				
特徴	<ul style="list-style-type: none"> わが国大都市部でよく見かける小規模集团的開発の戸建て住宅。 公法が認める限度まで建築する。 建物の劣化とともに価値が低下する可能性が高い。 	<ul style="list-style-type: none"> 区画割りおよび住環境の演出に工夫をした定期借地権付き戸建て住宅地。 良好な住環境を担保することで貸借当事者ならびに地域にメリットがある。 	<ul style="list-style-type: none"> 開発事業者が地域のマネジメントを継続するイギリス レッチワースにある住宅地。 経年劣化する建物の効用を成長する住環境がカバーし市場が評価する、環境配慮・長期耐用型住宅地。 	<ul style="list-style-type: none"> 個人所有の前庭の利用を開放的な芝生に統一し地域のマネジメント会社が管理するイギリス ポートサンライトにある住宅地。 利用および管理の共同化がもたらす住環境の持続性を市場が評価。

表1 木造住宅にみる価値の概念の比較

*1 滅失住宅の平均築後経過年数(住宅・土地統計調査(1998年、2003年))
 *2 国土交通省国土交通政策研究所「住宅の資産価値に関する研究」2006年3月

*3 国土交通省「中古住宅の流通促進・活用に関する研究会報告書」2013年6月
 *4 住環境を維持するための明示的・黙示的なルール。

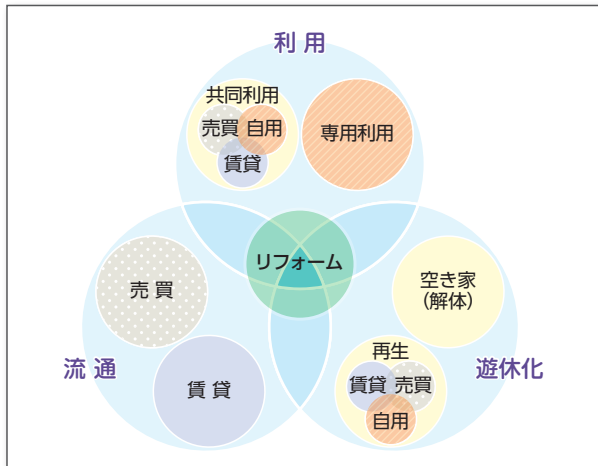


図1 リフォームの役割

期にわたり建物全体を利用するとは限りません。不要になれば譲渡や賃貸などの不動産流通が不可避です。空き家を再生し、売買・賃貸する場合もあります。さらに、使用している建物の一部を賃貸する、売却するなどにより共同利用する可能性もあります。

このように、中古住宅の利用・流通・遊休化は重層的な関係にあり(図1)、これらをつなぐ追加投資(リフォーム)が長期利用の鍵となります。長期耐用は当初の造りと関連することは疑いが無い一方、継続的な追加投資によって実現される側面が強いといえます。

3. 長期利用が生む資産価値の向上

不動産の価値はその不動産から将来どれだけの効用を享受できるかで決まります。この点で時間は不動産価値の源泉です。永久に使う価値を100として、時間の価値をみると、残存利用期間120年=99.7、90年=98.8、60年=94.7、30年=76.9、20年=62.3、10年=38.6です*5(図2の価格曲線C)。これまで建物の価値は直線的に減価すると考えてきました(図2中、120年住宅:L120~30年住宅:L30)。追加投資の有無にかかわらず、経年という過去の実事によって不可避免的に減価する従来の価格論に対し、これからは、将来どれだけの期間利用できるかという予測によって決定されることでしょ

*5 割引率5%の場合。記載の数値は図中(建物部分のみの効用)を示す()内の数値で表示。

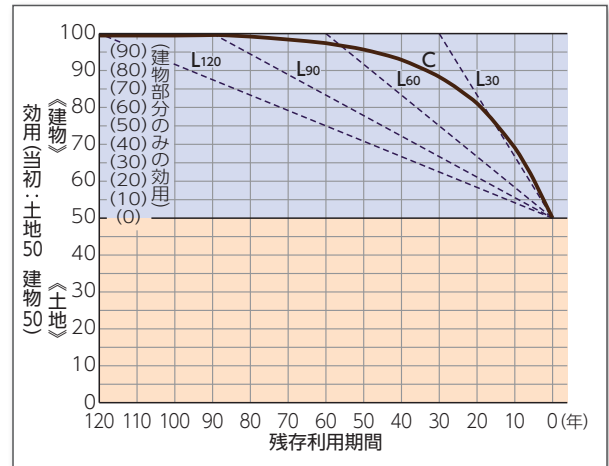


図2 残存利用期間でみる住宅の価値

う。追加投資によって残存利用可能期間を30年以上、できれば60年以上を保持することが資産価値を保持するポイントです。

わが国のリフォーム市場の現状

2013年の住宅リフォーム市場規模は7.49兆円と推測されています(図3)。日本の住宅投資に占めるリフォームの割合は3割に満たず、欧米諸国と比較して小規模です*6。工事の種類は模様替えが約8割を占め、工事の目的は劣化や壊れた部位の更新・修繕が多くなっています*7。

安心リフォームのための取り組み

1. ストック重視の住宅政策

2010年6月の閣議決定による新成長戦略は、新築(フロー)重視から、既存(ストック)重視の住宅政策に見直す方針を示しました。数世代にわたり利用できる長期優良住宅の建設、適切な維持管理、流通のしくみを構築するほか、消費者が安心してリフォームできる環境整備が骨格です*8。

2. 中古住宅・リフォームトータルプラン

新成長戦略を受け、国土交通省では住生活基本計画(全国計画)でストック重視を示すとともに

*6 イギリス57.3%、フランス56.4%、ドイツ76.8% (<http://www.mlit.go.jp/common/000990586.pdf>)

*7 平成26年度 住宅経済関連データ(国土交通省)

*8 2020年までに、中古住宅流通市場やリフォーム市場の規模を20兆円に倍増させ、良質な住宅ストックの形成を図ることが示された。

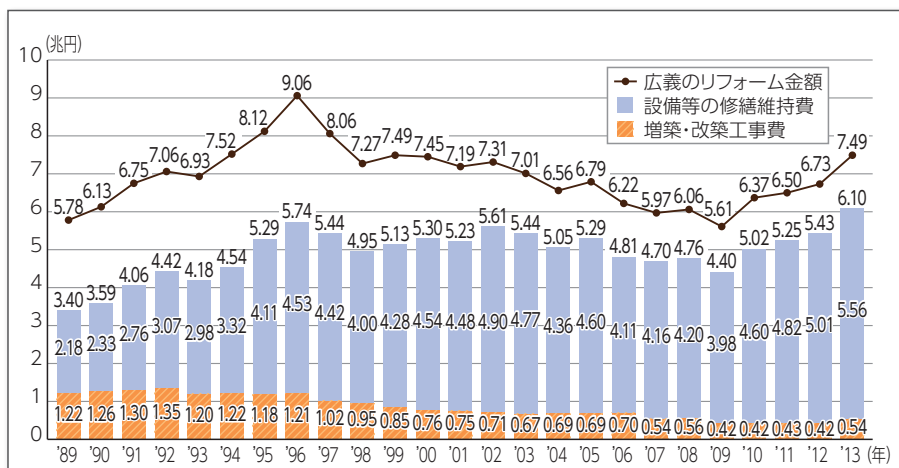


図3 住宅リフォームの市場規模の推移 (平成26年度住宅経済関連データ(国土交通省)より)

注1.「広義のリフォーム金額」とは、住宅着工統計上「新設住宅」に計上される増築・改築工事と、エアコンや家具等のリフォームに関連する耐久消費財、インテリア商品等の購入費を含めた金額をいう。

注2.推計した市場規模には、分譲マンションの大規模修繕等、共用部分のリフォーム、賃貸住宅所有者による賃貸住宅のリフォーム、外構等のエクステリア工事は含まれていない。

注3.本市場規模は、「建築着工統計年報」(国土交通省)、「家計調査年報」(総務省)、「全国人口・世帯数・人口動態表」(総務省)等により、公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターが推計したものである。

リフォーム市場の環境整備	リフォームに関する情報の提供	リフォーム工事費用等に関する情報の提供
		リフォーム事業者に関する情報の提供
		リフォームの進め方や適切な維持管理方法の周知
		リフォームによる効果・メリットの周知
リフォーム工事におけるトラブルの解決	リフォームに関する情報の提供	リフォーム瑕疵保険の充実・普及促進
		消費者支援制度の活用促進
		紛争処理体制の整備
		悪質リフォーム対策
既存住宅ストックの質の向上の促進	既存住宅ストックのリフォーム等に対する支援	既存住宅の耐震・省エネ性能等の向上を図るリフォームに対する支援
		中古住宅流通を契機としたリフォームに対する支援
		リフォームローンの充実
担い手の強化	リフォームの魅力を向上のための多様なプレーヤーの参入・連携の促進	中古住宅・リフォームに関する技術開発の促進

表2 「中古住宅・リフォームトータルプラン」概要

に(2011年3月)、新築中心の住宅市場から、リフォームにより住宅ストックの品質・性能を高め、中古住宅流通により循環利用されるストック型の住宅市場への転換を図るため「中古住宅・リフォームトータルプラン」をまとめました(2012年3月)(表2)。トータルプランに関連し、具体化したものに次のものがあります。

● リフォーム見積チェックサービス

2010年4月から公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターが「リフォーム見積チェックサービス」を開始し、具体的な見積書について相談に応じるほか、各地の弁護士会に

おける弁護士と建築士による「専門家相談」等の取り組みを進めており、消費者へのいっそうの周知および活用促進を図るとしています。

● 住宅リフォーム事業者団体登録制度

消費者が住宅リフォーム事業者を選択する判断材料とするなど、安心してリフォームを行える環境を整備するために、2014年9月に住宅リフォーム事業者団体登録制度が施行されました。

登録に関し必要な要件を満たす住宅リフォーム事業者団体を国が登録・公表することにより、住宅リフォーム事業者の業務の適正な運営、消費者への情報提供等を行います。

● 既存住宅・リフォーム用の保険の整備

建物検査(インスペクション)と保証がセットになった保険制度を利用することで、欠陥や不具合の補修を受けることができます。

リフォーム瑕疵保険では、工事中や工事完了後に、検査員が現場検査を行います。これにより、質の高い施工が確保されます*9。

【引用文献】

- 中城康彦「不動産流通市場の将来像～今後の業規制のあり方について～」、『日本不動産学会誌』No.101.Vol.26 No. 2、公益社団法人日本不動産学会、2012年9月、61-66ページ
- 中城康彦「追加投資を誘引する社会的な仕組みのあり方」、『住宅』2014年11月号、一般社団法人日本住宅協会、2014年11月
- 中城康彦「中古住宅流通市場の活性化の取り組み課題」、『不動産研究』第57巻第3号、一般財団法人日本不動産研究所、2015年7月

*9 支援策の1つに住宅リフォームの推進のための税制があるが、本稿では省略した。既存の住宅の耐震化、バリアフリー化、省エネルギー化等に対して所得税、固定資産税等の各税制の特例措置がある。