

リフォーム市場活性化のために

－ 建産協リフォーム推進タスクフォース 報告 －

平成26年5月19日

一般社団法人 日本建材・住宅設備産業協会

現 在

住宅は 個人資産

◎住生活基本法

(健全な住宅市場を整備。
国民の住生活の「質」の向上)

◎耐震改修促進法

(改修に関する特別法)

◎建築基準法

◎建設業法

◎介護保険法

：
等

パラダイムシフト

今 後

I :国の豊かさ向上 (国富向上)

国土強靱化 戦略

- ・「安心・安全・健康」を確保した良質なストックを整備。
- ・リフォーム投資を大きく呼び込み住宅の資産価値を飛躍的に高め、国富向上の柱とする。
- ・中長期的視点に基づく超高齢化社会への備え (ユニバーサルデザイン、バリアフリー等)

II :産業振興 (経済対策)

成長戦略

- ・住宅リフォーム産業を日本経済活性化の起爆剤として製造業・流通業・サービス業の裾野を広げる。
⇒ 成長産業の牽引役としていく。
- ・女性がリフォーム市場で活躍できる社会環境の整備と、働きやすい利便性の高い生活の場づくり。

産業競争力 強化法

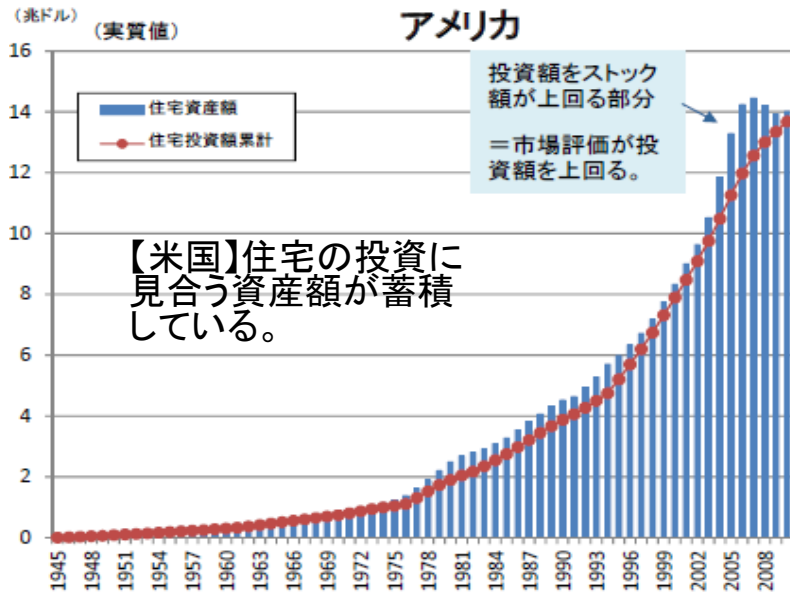
III :エネルギーセキュリティ

エネルギー 基本計画

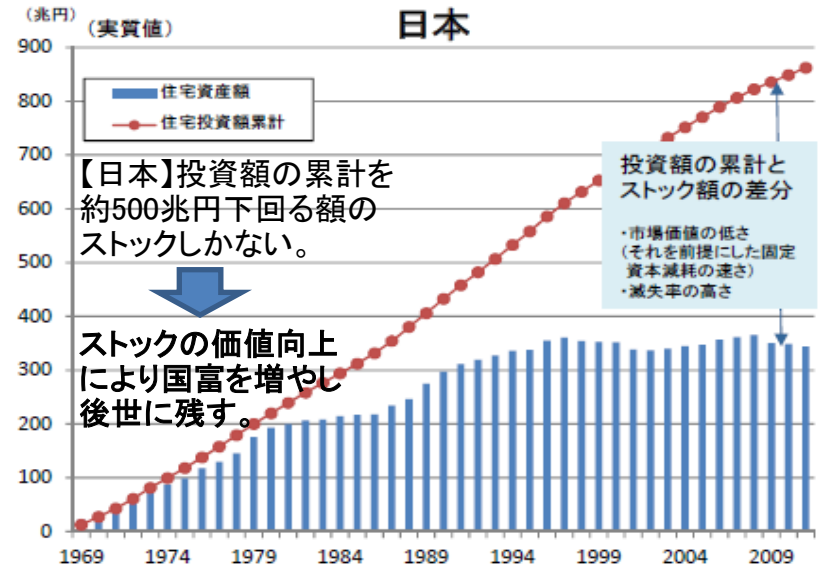
- ・エネルギーの総量を削減するとともに、ピークカットを行い日本のエネルギーセキュリティを高める。
(エネルギー特別会計制度の利用可能性)
- ・震災等非常時におけるエネルギー対策を進める。

I： 国の豊かさ向上 「背景」

＜これまで行われてきた住宅投資額の累計と住宅ストックの試算額＞

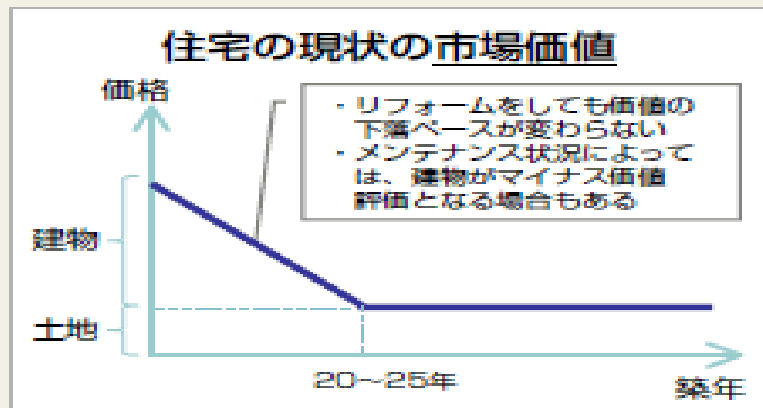


(資料) 住宅資産額: 「Financial Accounts of the United States」(米連邦準備理事会)
住宅投資額累計: 「National Income and Product Accounts Tables」(米国内務省経済分析局)
※野村資本市場研究所の「我が国の本格的なリバース・モーゲージの普及に向けて」を参考に作成

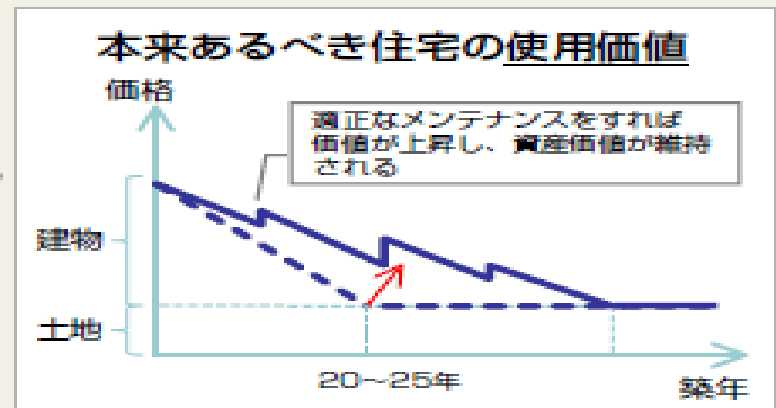


(資料) 国民経済計算 (内閣府)
※野村資本市場研究所の「我が国の本格的なリバース・モーゲージの普及に向けて」を参考に作成
※住宅資産額の2000年以前のデータは、平成17年基準をもとに推計

＜イメージ図＞



築後20~25年で建物価値は0



I : 国の豊かさ向上 「提案」

現行施策

- ・住生活基本法
- ・耐震改修促進法
- ・中古住宅の建物評価の実態
 - 1) 不動産鑑定の実務
税法上の耐用年数22年を参考とし、不動産鑑定士の判断で、20年または25年と設定されるのが一般的。
 - 2) 金融機関の担保評価設定
残存価値を耐用年数と経過年数の関係から、20年(一部25年)を採用されている。
- ・建築基準法
:
等

考え方

- ・住宅を資産化するために、新築住宅だけでなく、既存住宅の価値向上を目指す。(住宅の価値基準作り)
- ・住宅を安定した資産価値にシフトしていく。
- ・快適、安全、健康、耐震、省エネ等により、生活基盤を向上していく。
- ・客観的な価値基準づくり: インスペクション制度、家歴管理制度が進行しつつあるが、設備機器の性能評価面で制度見直しも必要。

提 案

住宅の法定点検制度(仮称:家検制度)の創設

- ・住宅の価値向上のために、価値基準を明確にし、中古住宅流通、リフォーム市場の活性化を図る。
- ・インスペクション・家歴管理等も包含する。

「家検制度」のイメージ

- ・新築後、5年間隔で法定点検に対して、インセンティブを設定
(将来は義務化し、違反についての罰則規定を設ける)
 - ・法定点検・・・国のインスペクションガイドラインに基づき点検内容の統一化(部品点検を含む)
 - ・法定点検実施住宅のインセンティブ
例)リフォームへのポイント付与
(点検実施・点検に対する改修の実施までがインセンティブ付与の条件)
- (対象)
- ・戸建住宅・共同住宅(持ち家・賃貸住宅問わず)
 - ・空き家についても対象とする

Ⅱ：産業振興 「背景」

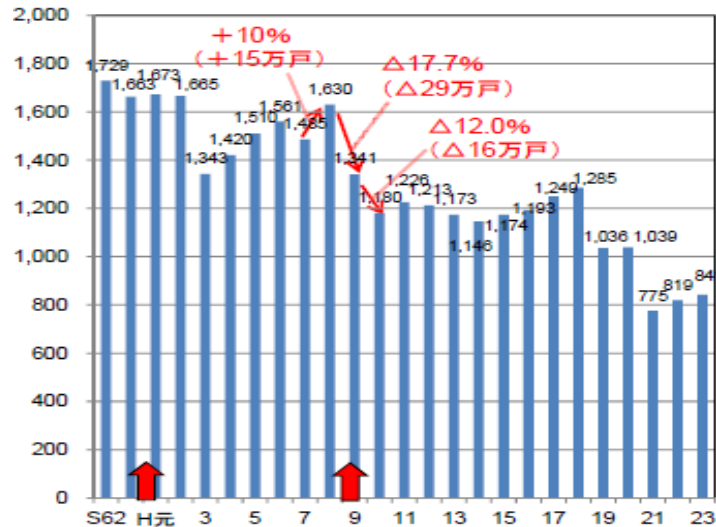
- ・新築の減少(ストック量の多さ、少子化)
- ・雇用の確保(中企庁・補助制度の活用可能性)



- ◎リフォーム産業を日本経済の活力源に！
- (中古住宅の流通市場、リフォーム市場の環境整備)

- ①消費者が安心して適切なリフォームができる、市場環境を整える
- ②2020年までに、中古住宅流通市場・リフォーム市場の規模を20兆円規模にする

新設住宅着工戸数の推移(年度)

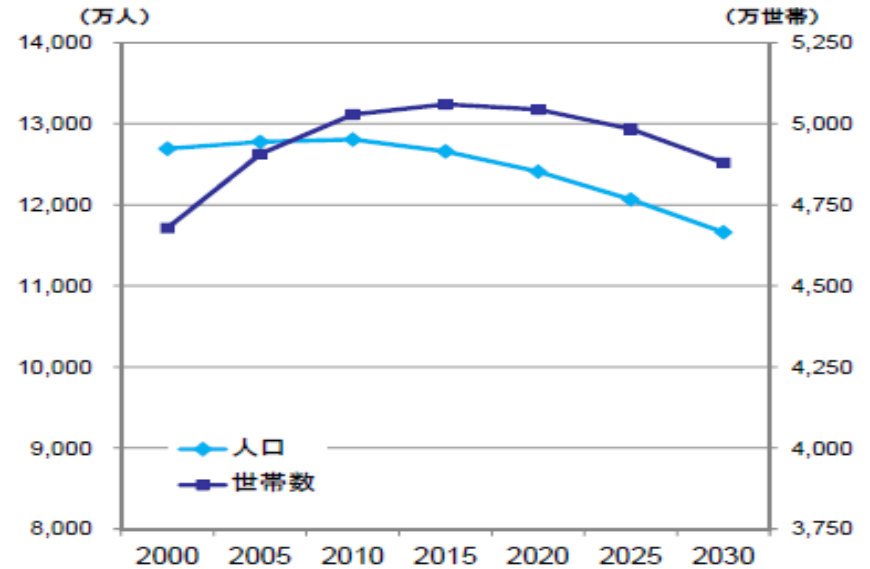


平成元年4月1日：
消費税(3%)導入

平成9年4月1日：
消費税(5%)導入

(資料)住宅着工統計(国土交通省)

【人口・世帯数の推移と将来推計】



(資料): 国立社会保障・人口問題研究所

『人口統計資料集』及び『日本の将来推計人口』(平成24年1月推計)

Ⅱ： 産業振興 「提案」

- ・日本再興戦略 ・産業競争力強化法
- ・中古住宅・リフォームトータルプラン
(国土交通省)

- ・少子高齢化、新築需要が減少する中で、国内住宅関連産業の活性化を図る。
- ・住まい手にとって健康配慮等の生活基盤の向上を目指し、利便性の高い生活の場を構築する。
- ・リフォーム産業を、女性ならではのきめ細かな配慮を活か場とし女性が躍進できる成長産業へシフトさせる。
- ・リフォームの価値はわかりにくく伝わりにくい。
⇒官民を挙げてかつ業界全体で強力で推進する体制づくり

提 案

①オール日本で一斉にリフォーム啓蒙 ⇒ リフォームウィークの制定

- ・関連企業・団体がSR等で、全国一斉にPR
- ・行政機関の強力バックアップ
- ・コアイベントとして、シンポジウムを開催

②新たなプレーヤーとの連携促進

- ・家電量販店、ホームセンター、ネットショップ等を含めた、リフォーム情報連絡会の発足

③ カタラポによる幅広くわかりやすい発信

- ・カタラポは、一般ユーザーから、ビルダー・流通・リフォーム業者・施工業者等幅広いユーザーに使われている。
- ・この幅広いユーザーに、リフォームによる生活価値(健康・快適)、商品情報、施工情報等をわかりやすく発信。
(リフォーム喚起への啓蒙活動)

④新たな女性躍進の場・環境づくり

- ・細やかで生活実感のある女性が、リフォームコシェルジェとして活躍する
- ⇒ EX: なでしこリフォームコーディネーター制度の創設

対象法規名	どのように困っているか(実状)	どう改善したいか(要望等)	備考
<p>建築基準法</p>	<ul style="list-style-type: none"> 防火地域、準防火地域の指定地域、10㎡を超える増築については、確認申請が必要。 (近年、指定地域になるケースが多い) 確認申請を必要とするリフォーム時当該部位と関係のない部位で既存不適格(耐震・耐火)となり、リフォームの阻害要因となる 	<ul style="list-style-type: none"> 既存部分の耐震・耐火性能等は、リフォーム時には、特例(緩和)措置を講ずべき。 	
<p>区分所有法</p>	<ul style="list-style-type: none"> 共同住宅の窓・ドアは共有部とされているため、管理組合の了解がとれないと、居住者が窓・ドア改修を希望してもできない。 	<ul style="list-style-type: none"> 共同住宅の自宅の窓・ドアは、専有部扱いとする。 (マンション標準管理規定の改正) 	<p>窓・ドア改修時の外観配慮は必要</p>
<p>耐震改修促進法</p>	<ul style="list-style-type: none"> 建物全体の耐震改修が対象となっているためリフォームしにくい。 <p><耐震改修促進事業></p> <ul style="list-style-type: none"> 補助金交付条件(構造評点、診断等)が自治体毎に異なり全国展開の事業者は進めにくい 	<ul style="list-style-type: none"> 部分耐震改修(ex:1階のみ、寝室シェルター等)に補助、または減税の対象とする。 自治体毎に異なる補助金交付条件の統一化 	
<p>介護保険法 * 第7条第17項等</p> <p>高齢者が居住する住宅の設計に係る指針 * 国土交通省告示第1301</p>	<ul style="list-style-type: none"> バリアフリー改修の対象工事が限定され過ぎて実需要に対応しにくい (住宅改修対象種目は備考欄参照) 旧高齢者住宅指針(1955年頃)は「段差解消+てすり」が基本となっている 	<ul style="list-style-type: none"> 健康配慮を狙いとした、温熱環境(断熱等)や温水洗浄便座・浴室・通路幅などの改修を対象拡大。 補助限度額の引き上げが必要 (現行20万円) 	<p>厚生大臣が定める居宅介護住宅改修費等の支給に係る住宅改修の種類</p> <ol style="list-style-type: none"> ①手すりの取付 ②段差解消 ③滑りの防止 ④引き戸への取替え ⑤洋式便器への取替え

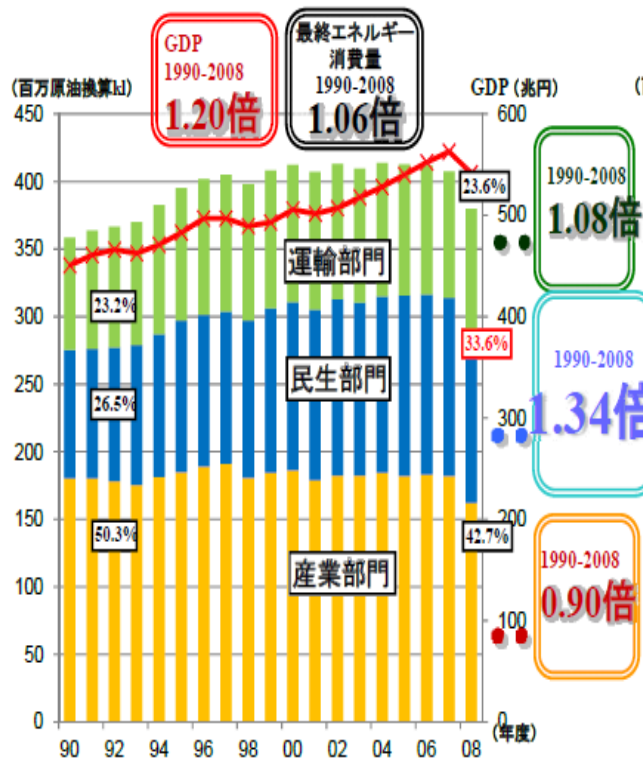
対象法規名	どのように困っているか(実状)	どう改善したいか(要望等)	備考
<p>租税特別措置法 住宅特定改修特別 税額控除 (バリアフリー改修)</p>	<ul style="list-style-type: none"> バリアフリー改修による税額控除の条件が実状に合っていない。 (50歳以上、介護又は要支援認定者65歳以上の親族と同居している者等) 	<ul style="list-style-type: none"> 事前の備えの観点より年齢条件を引き下げてもしくは撤廃する。 同居条件を緩和する、もしくは撤廃する。 	
<p>割賦販売法</p>	<ul style="list-style-type: none"> 平成20年の割賦販売法改正により、個別信用購入斡旋について規制強化され、リフォーム業者が、提携ローンを活用できない 	<ul style="list-style-type: none"> 銀行や信販会社等が扱う「リフォームローン」が広範かつ円滑に取り扱えるように緩和する。 	<ul style="list-style-type: none"> リフォーム事業者登録制度(国土交通省)が開始
<p><促進事業関連></p>			
<p>既存住宅における高性能建材導入促進事業</p>	<ul style="list-style-type: none"> 補助対象工事が、天井・外壁・床・窓の4部位の内2部位以上の工事とか、床面積の50%以上が条件等、分かりにくく実需に合いにくい。 	<ul style="list-style-type: none"> 条件をもう少し分かりやすい構成にする。 天井については、天井のみでなく「天井および屋根断熱」も認めて欲しい 	
<p>長期優良住宅化 リフォーム促進事業</p>	<ul style="list-style-type: none"> 戸建ては、バリアフリーを要件化していない 構造躯体等の劣化対策にて、外壁が通気構造とされている。 	<ul style="list-style-type: none"> バリアフリーを要件化して、補助を手厚くする 通気構造の選択幅を広げて欲しい。 ex:「既存壁の縦胴縁の通気層をもつ重ね張り」 …これを明記して欲しい 	

- ・総量削減・ピークカット(エネルギー特別会計制度の利用可能性)
- ・非常時or震災時対策

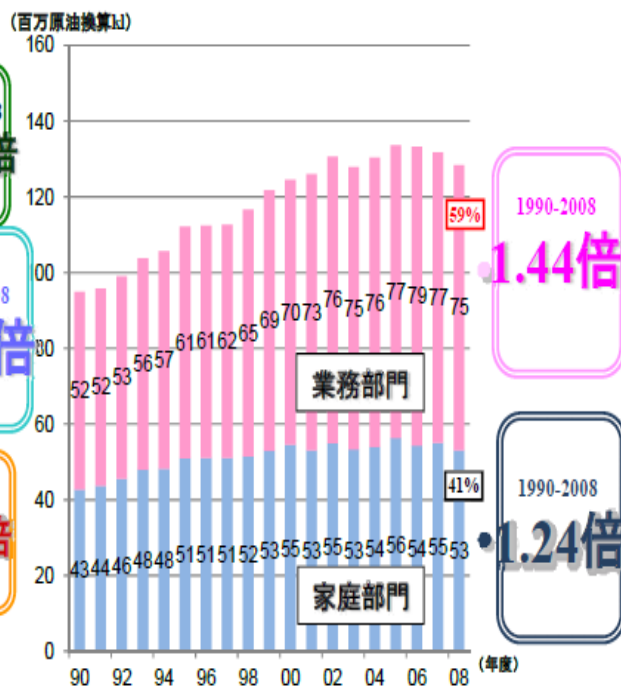
現行施策

エネルギーの使用の合理化に関する法律 (省エネ法)

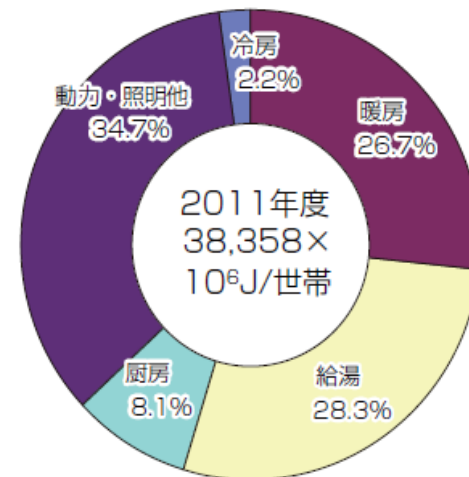
【最終エネルギー消費と実質GDPの推移】



【民生(業務/家庭)部門の内訳】



世帯当たりのエネルギー消費原単位と用途別エネルギー消費



出所)エネルギー需給実績、国民経済計算年報

Ⅲ : エネルギーセキュリティ 「考え方」

現行施策

エネルギー供給量の限界の中で、需要削減により、国全体のエネルギーセキュリティを高める

既存住宅の省エネ改修に必要なコストとCO2削減効果

平成4年基準

平成11年基準
(現行省エネ判断基準)

平成25年基準

外皮に加え、
設備も含めた一次
エネルギー消費量
も要件化される

壁、床、天井(屋根)や開口部(窓・ドア)の断熱性能の向上により
年間暖冷房エネルギー消費量 約4GJ/戸・年の削減

- ・省エネ法
(新省エネ基準)
- ・省エネ義務化

新築住宅への
対応のみ

既存住宅への
対応

①「省エネリフォーム促進法」の制定

- 国民の役割: **努力義務**
- 政府の役割: **長期的な手厚い助成**

ex) エネルギー使用合理化事業者支援事業
(工場の省エネ化に寄与した支援事業を、戸建住宅にも応用)

: 既存住宅へのHEMS・太陽光発電等の普及支援

- 産業界の役割: **リフォームの啓蒙**
・**リフォームをウィーク/リフォームコーディネーター制度**

業界をあげて全国一斉に応援活動を行いリフォームの価値を幅広く啓蒙する。

②「設備インスペクション」の導入

- 現行の躯体中心のインスペクションに加え、設備機器に対しても制度化し、住宅の価値評価の精度を上げる。
- LED照明等も省エネ型設備として対象とする。
- 水回り設備・節水対策促進もこの中に位置づける。

③「住宅の燃費評価・表示制度」の導入

<考え方>

- ・我が国にはストック住宅における「住宅の燃費」を測るルールや、それを表示する仕組みが存在しない。
- ・住まい手は専門家に相談しない限り「どこを改善すればどれだけ燃費が改善できるか」を知る手がかりが乏しい。
- ・所定のインスペクションを経て消費者に所有する住宅の「燃費」を提示するとともに、スケルトンの改修や設備機器類の更新等について適切なリフォームの助言を行うことにより住宅の「燃費」を改善し、もって我が国の省エネルギーにする。
- ・「住宅の燃費」等インスペクションの結果を住宅の資産価値評価に反映できるしくみを創設することにより、住宅リフォーム市場の活性化に資するとともに、中古住宅流通のより適正化を図る。

<事例紹介:ドイツ>

- ・住宅の省エネ改修と再エネ関連で、40万人の雇用を創出。
- ・省エネ改修＝オイルに単純換算すると約260億リットル/年の削減。 …金額換算で2.9兆円の節約
- ・エネルギーパス表示の義務化
住宅売買時や賃貸時において、エネルギーパスの表示を義務化している。
- ・省エネ改修による中古住宅の価値向上にも貢献。
- ・省エネ政策
約4,000万戸の住宅ストック。新築住宅着工は年間17万戸程度
2050年までに全ストックの省エネ化を目指し、省エネ改修補助を行っている。
- ・省エネ基準(新築、既築の改修共に義務化)
(一社)日本エネルギーパス協会より

提案のまとめ

エネルギーセキュリティ

省エネリフォーム促進法

住宅の燃費評価・表示制度

設備インスペクション

太陽光

HEMS

ゼロエネ

照明

節水



規制緩和

建築基準法

割賦販売法

租税特措法

区分所有法

耐震改修促進法

介護保険法

国富向上

家検制度の創設

産業振興

リフォームウィークの制定

新たなプレーヤーとの連携促進

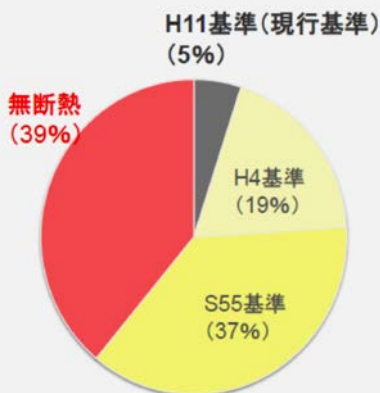
カタラボによる強力な情報発信

女性躍進の環境づくり

<建築基準の変遷>

昭和25年	昭和34年	昭和46年	昭和56年	昭和62年	平成7年	平成12年	平成18年
-------	-------	-------	-------	-------	------	-------	-------

【住宅ストック約5,000万戸の断熱性能】



統計データ、事業者アンケート等により推計(2012年)

建築基準法制定
(壁量規程)

建築基準法の改正
(防火規定が強化)

建築基準法施行令改正
(布基礎関連)

- ・壁量規程の見直し
- ・構造用合板・石膏ボードの
面材追加
- ・必要壁長さや軸組の種類・
倍率を改正

建築基準法施行令大改正

建築基準法の改正
準防火地域で三階建て可能

(阪神・淡路大震災)
接続金物等の奨励

- ① 地耐力に応じて基礎を特定。
地盤調査が事実上義務化
- ② 構造材と場所に応じて継手・
仕口を特定
- ③ 耐力壁の配置にバランス計算
が必要

建築基準法改正

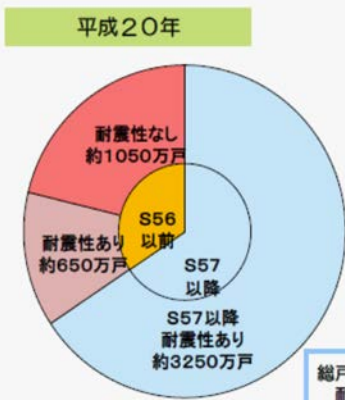
- ① 計画的な耐震化の数値新
- ② 建築物に対する指導等の強化
- ③ 支援措置の拡充

改正耐震改修促進法

本提案の メインターゲット

【住宅ストック約5,000万戸の耐震性(推計)】

<省エネ基準の変遷>



総戸数 約4950万戸
耐震性あり 約3900万戸
耐震性なし 約1050万戸
※平成20年の推計値
耐震化率 約79%

省エネ法

昭和55年基準
(旧省エネ基準)

平成4年基準
(新省エネ基準)

平成11年年基準
(次世代省エネ基準)

平成25年年基準

品確法
住宅性能表示

省エネルギー
対策等級2

省エネルギー
対策等級3

省エネルギー
対策等級4

断熱等対策等級4
低炭素基準:
一次エネルギー消費量等級5
平成25年基準:
一次エネルギー消費量等級4

設 備

・一次エネルギー消費量