

中古住宅・リフォーム トータルプラン検討会 発表資料

平成23年5月30日(月)



社団法人 住宅生産団体連合会

副会長

矢野 龍

住宅生産者の住宅ストックに関する考え方

■ **住まいは、私たちの生活の基盤であり、
地球環境とのかかわりも深く、
社会的資産としての側面も有している。**
(ゆとりある豊かな住生活を実現する国民推進会議全国大会 大会宣言抜粋)

■ **住宅生産者は建築いただいた住宅(お客様)
との長いお付き合いを前提としている。**
(災害時の復旧・支援を含む)

■ **良質な住宅ストックの価値が正しく評価される
住宅流通の市場形成を関係者と協力して
推進したいと考えている。**

ゆとりある豊かな住生活を実現する国民推進会議全国大会
大 会 宣 言

住まいは、私たちの生活の基盤であり、地球環境との関わりも深く、社会的資産としての側面も有しています。しかし、わが国は経済指標の上では世界有数の水準に達しながら、未だ、住生活の面において豊かさを実感している国民は少ないのではないだろうか。

今こそ、この国に暮らす私たちが、さまざまな問題解決とともに享受すべき真の豊かさを表現することは、内閣拡大を通じ、また、住まいの豊かさを表現することは、内閣拡大を通じて、日本経済の持続的な発展にもつながります。

今、ゆとりある豊かな住生活を実現するためには、次のようなことが大切であると考えています。

良質な住宅ストックと住環境・コミュニティの構築
災害に対する安全・安心の確保
良質な住宅をつくり、きちんと手入れをし、長く大切に使う国民意識の醸成・住教育の充実
環境負荷の低減に資する住宅の省エネルギー化や長寿命化への取り組みによる地球温暖化防止と緑豊かな国土の形成
住宅の資産価値を高め、流通を促進する市場環境の整備
伝統文化の継承も含めた地域の住宅産業や住生活関連サービスの振興
福祉・医療政策との連携による高齢者や障害者等が安心して暮らせる住まい・まちづくり
ライフスタイル・ライフステージの変化など様々なニーズに対応した多様な住まい方の実現
これらを実現していくための技術開発の促進や税制・金融等の制度やインフラの整備

私たちは、これらの実現を通じて、国民一人ひとりがゆとりある豊かな住生活を楽しむよう、国民の皆様にともに相互に連携をとりながら活動していくことを宣言します。

平成二十二年十月二十五日

住宅生産者のリフォームの取組み

- **住宅生産者は建築いただいた住宅(お客様)のリフォームや資産活用・中古住宅流通は、
ストック型社会の重要なビジネスモデルとして位置付けている。**
- **そのために住宅(お客様)と長いお付き合いをする取組みとして、設計～施工～
アフターサービス～リフォームの一貫体制を構築し、住宅履歴情報の整備を図ってる。**
- **一方で、これまで蓄積してきたノウハウ・技術力・顧客対応力等の総合力を活かして、
新築時の住宅生産者と結びつきの少なくなった住宅(お客様)に、
安全・安心・適切なリフォームの機会を提供する取組みもある。**

社会環境の変化

世帯数・世帯構成の変化
新耐震以降の住宅6割超
空き家問題 ……等

リフォーム市場の活性化

大規模リフォームの誘導
性能向上リフォームの誘導
中古住宅市場の活性化

異業種からの参入と連携

新たな魅力付けの期待感
事業者間のコラボ
社会的ルールの必要性

ストックビジネスの多様化

- リフォーム
- 性能向上リフォーム
- リノベーション
- コンバージョン
- 増改築・減築
- シェアハウス
- 移住・住替 ……等

活性化にむけたインフラ整備

- 優良リフォームが建物価値に反映される市場形成
- 優良リフォームのための金融支援策、税制優遇
- 安心リフォームのための品質保証のしくみ整備
- 技術者・技能者の養成
- 増改築への規制緩和
- 診断・性能向上技術の開発
- 消費者への情報提供

消費者が安心できるリフォーム

- 瑕疵担保責任・保証
- アフターサービス体制
- 住宅履歴情報管理
- 既存住宅性能評価
- 総合力
- 技術力
- 品質保証のしくみ整備
- 人材の育成

ビジネスモデルの多様化
に対応した支援策

優良なリフォームが建物価値に反映される市場の形成

■リフォームしたことが建物価値に反映される市場形成策の展開

- ①住宅市場における優良住宅ストックの建物価値の適正な評価基準の策定
- ②住宅履歴情報整備の普及・推進のための支援策
- ③リフォーム瑕疵保険の利用を普及・推進するための支援策

優良リフォームのための金融支援策、税制優遇策の充実

■リフォーム市場の活性化には優良住宅ストックに対する金融支援策が必要である

- ①大規模リフォームに対する資金支援
⇒金額・金利・期間等の優遇拡大(若年層の需要掘り起しの期待)
- ②高齢者層を中心とした住宅資産活用
⇒高齢者層へ向けたリバースモーゲージローンの普及・促進・拡充

■優良リフォームについて税制上の支援策拡充、及び、新たな消費者にわかりやすい支援制度創設

安心リフォームのための品質保証のしくみ整備

■消費者が安心してリフォームを依頼できるしくみ・体制整備

- ①施工品質やアフターサービスの保証基準等の整備が必要
- ②アフターサービスの体制整備が必要

■特に、構造躯体や防水性能など基本性能に係る工事に関しては一定のルールを整備が必要

技術者・技能者養成

- 住宅本体の性能・品質に影響を及ぼす高度な判断力・技術力が要求されるリフォームは、設計・施工・工事管理にあたって一定の(資格)要件を検討すべきと考える
- 広範囲に渡る技術・技能が要求されることから、多能工の養成及びその技能資格が必要と考える

増改築等の規制緩和

- 既存不適格建築物に対する、更なる増築規制緩和（木造四号建築物以外について）
※その他の増改築に係る要件緩和については住団連/規制合理化委員会から別途要望

診断技術、性能向上・蘇生技術の開発

- 非破壊検査等の診断技術の開発
- インスペクション制度、既存住宅性能評価等の評価基準の整合性
- リノベーションなど大規模性能向上リフォームの新築に準じた性能評価基準の設定
- 耐震性能、断熱性能、劣化軽減などの基本性能向上のために、低コストで有効な技術の開発

消費者への情報提供

- 消費者に向けたテーマ別リフォーム講座の実施支援（リノベーション、性能向上リフォーム等）
- 総合力・技術力に優れた事業者の公表と支援