

有識者意見の概要及び意見に対する対応

1. 調査研究課題名	
住宅リフォーム市場の実態把握と市場活性化に関する研究	
2. 有識者意見の概要及び対応 有識者（東京大学大学院工学系研究科建築学専攻 松村 秀一 助教授）	
意見の概要	意見に対する対応
<p>・（超高層）マンションの改修市場について研究する必要があるのではないか。</p> <p>リフォームという戸建のイメージが先行するが、実は以下の点からマンション改修市場は非常に大きい。</p> <p>改修工事の周期は10～15年で1回程度、定期的に訪れる。</p> <p>超高層マンションがここ数年どんどん建築されているため、今後マンション改修工事のボリュームが多くなる。</p> <p>マンションでは例えば水周り等の修繕などを住戸分を一括発注することも考えられ、大きな需要規模と価格低下で市場に大きな影響を与える。</p> <p>戸建ではリフォーム費用は自動的に出せないが、マンションの場合は継続的に「修繕費」という用途を決めて積み立てており非常に確実性のある金が用意されている。</p> <p>マンションの場合、土地は区分所有権であり実質的に土地を取引対象とできないため、必然的に上モノに価値が置かれる。</p> <p>また、改修の際は、単に修繕ということではなく、例えば屋上の緑化、エントランスの美化等マンション全体</p>	<p>1) まとめとして、マンションの大規模修繕が住宅リフォーム市場において重要な要素であることを追加記述した。</p> <p>2) また、今後の関連研究を計画する際に検討する。</p>

有識者意見の概要及び意見に対する対応

の価値を高めようとする方向が重要。

従来はマンション管理会社主導で修繕の提案がなされ、マンション住民もあまり興味がない場合が多かったかもしれないが、今後は、例えばリフォームメニューを提案するアドバイザーの活用などにより、管理組合側が主導的に、かつ上モノに価値を置いた改修を行うことができるようにする必要がある。費用が足りない場合には管理組合へ直接貸し付ける制度が必要となるかもしれない。