

2011年5月30日(月)
 全国建設労働組合総連合
 住宅対策部長 徳本茂

リフォーム市場の活性化についての検討

はじめに

検討会は、「新成長戦略」(平成22年6月18日閣議決定)において策定することとされている中古・リフォーム市場整備のための具体的施策を内容とするトータルプランについての検討を行うことを目的とする。

中古・リフォーム市場活性化の方向性と現在の取り組み

- I 理念「消費者・生活者視点に立った中古住宅・リフォーム市場」への再編。消費者に安心と魅力を提供する中古・リフォーム産業。
 これにより、住宅の質の向上、環境負荷の軽減、国民の住生活の向上を図り、市場の拡大を図る。
- II 住宅市場の現状と将来推計
1. 新築住宅：ピーク時は160万戸以上であったが、平成21年度は約78万戸。
 2. リフォーム：ピーク時は9兆円程度であったが、現在は約6兆円。新成長戦略において、2020年までに倍増(12兆円)を目標。
 3. 中古住宅売買：ここ数年は平均して17万戸前後。新成長戦略において、2020年までに倍増(8兆円)を目標。

と検討会の目的を位置づけられ、地域工務店や各職専門家集団を擁する全国建設労働組合総連合の立場から、住宅リフォーム分野で新成長戦略において、2020年までに倍増(12兆円)目標を達成に向けて、若干の問題提起をしたいと思います。

1. 建設不況のもとで疲弊した地域工務店の衰退と地域経済の立て直しのために

今、全国の建設労働者・地域工務店、中小零細建設業者は悲鳴とも言える「仕事不足を何とかしてほしい」といった切実な願いが寄せられています。今日、長びく建設不況とデフレの中で建設産業に働く私たちは暗く、明かりの见えないまま1、2ヵ月仕事がない仲間が数多く生まれ、妻子を残したまま自ら命を絶つという悲しい出来事が頻々とおこっています。

何よりも建設不況から抜け出さなくてはなりません。そのためにも、国の内需拡大の経済政策の充実はもとより地方自治体における経済活性化、技術と技能を継承する人材育成が喫緊の課題となっています。こうしたもとで、秋田県が実施している「住宅リフォーム助成制度」の利用状況(別紙資料参照)は、潜在的な住居改善の願いを呼び起こし、その経済波及効果は目を見張る実績を上げています。

「住宅リフォーム助成」制度が全国的に広がってきています。現在34都道府県で秋

田県と189の市町村が実施しています。経済状況が低迷しているもとでも秋田県では「住宅リフォーム助成」制度の利用件数は13,921件、19億7,190万円の助成で300億円の工事高となり、1件当たりの工事費は215万円という成果を生み出しています。産業関連表を用いれば他産業への経済波及効果は(450億円・1.55倍)にのぼっています。

この4月から山形県の全市町村で、広島県で、政令指定都市の相模原市など75の市町村が制度創設を準備しています。

大畠国土交通大臣は、リフォームの活用を呼びかけ「工務店に金が流れないと、地域経済はよくなる。大手企業が仕事を確保しても、東京が潤うだけ」と、そして2月22日の大臣面会時で、わずかな補助で新たな事業が起きるリフォーム助成については「非常に大事な制度と思う。充実するようにしたい」と明言されています。これを実のあるものにしていきたいものです。

全建総連は、国民の安心・安全、耐震・防災、住環境の改善の観点から、「住宅リフォーム助成制度」を国が市町村に対し、社会資本整備総合交付金の活用を促して、地方で創設・拡充などの施策が今こそ必要だと強く考えています。

2. 良質な住宅リフォームを供給させるために、技術の継承が喫緊の課題

私どもは、地産・地消を基礎に大工・工務店を営んできました。また、日本の気候・風土に適した国産材使用を前提に「ものづくり」をしてきたものです。リフォームにおいても蓄積された技術、「見る目」で建物検査を行い、基礎・土台・柱・床・壁、屋根などの腐朽箇所、根継ぎや躯体部分の改修を要する箇所などを最小限の費用で「技を駆使」してきたものです。

大工棟梁である全建総連の田村委員長は、「新築・リフォームにかかわらず、木は同じ樹種であっても、一本一本が違った個性や曲がり・ソリがあり、それらを活かし、手で触って、目で見て分かるのが大工にとってもっとも大事な能力のうちのひとつなのです。」と述べています。

国土交通省の「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」のリフォームの検討内容と築年数によると、リフォームの現状として最も多いのが水廻りの改修、次いで内装の模様替え、外壁や屋根の葺き替え、間取りの変更へと続いています。残念ながら、最も優先すべき耐震や省エネを目的としてリフォームを行う工事は、住まい手の要望としては、少ないのが現状であり、そして、これらのリフォーム工事は、総合的に家づくりに関わる設計者や工務店以外の事業者が、主体的に行っています。また、これらのリフォームは、単発的にかつ散在的に発生しているため、各々の工事を関連付けて建築主に提案をしたり、今後の時間の経過とともに必要となるリフォームの予測などは、総合的なリフォームの知識を持たない専門工事業者や建築主には、困難な状況となっていると考えます。全建総連加盟の参加組合には、多くのこれらの専門工事業者が参加しており、地域工務店や専門工事業者が総合的なリフォームへの意識を持つことは、今後のリフォーム市場の方向を大きく左右していくと考えています。

建築主に水回りの改修より耐震の必要性を説いても、何らかの不具合や修繕を伴う工事がきっかけとしてリフォームが先行するのは、住まい手の意識としては当然のことであり、その工事を如何に今後、建築主のために生かし得るかが課題であり、そのためにも技術の継承と人材育成が求められるものです。

これまで大工育成の中心立っていたのは、全建総連や全建連加盟の組合に属する大工・工務店とでした。しかし、バブル崩壊以降、企業は合理化を進展させるとともに教育を行う体力を無くし、特に中小零細企業となる大工・工務店では、事業所内での技術や規矩術など教育訓練負担が大きいため若年層の採用を、控えざるを得ない状況となっています。

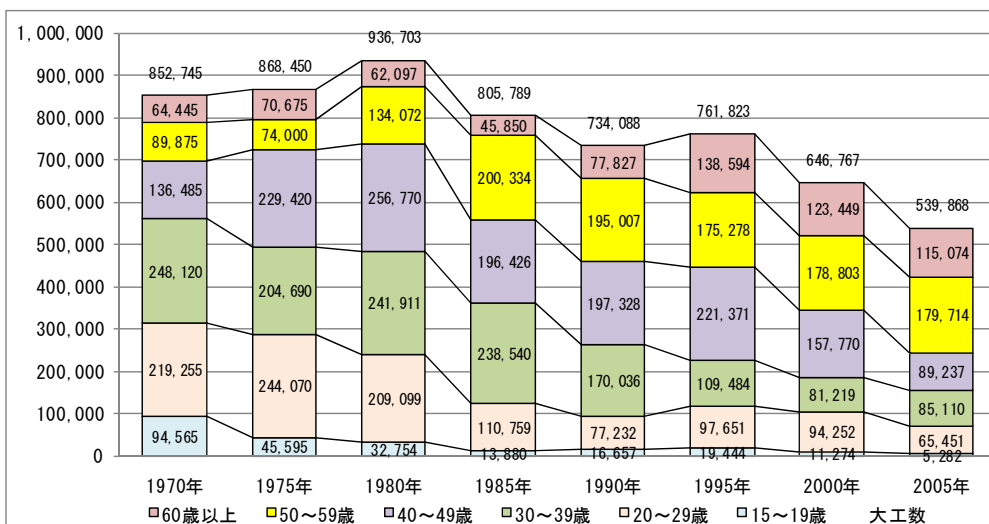
一方、こうした状況の中で住宅建設の現場では、高度な大工技術を必要としないプレカットや加工済みの建材の取り付けによる新築工事へのシフトが進み、大工としての高度な職業訓練を受けていなくても大工的な仕事ができる環境が整うに至っています。しかし、新築需要が激減する中、在来工法で建築された住宅のリフォームや一般建築やマンションなどの造作ができる大工は極端に少なく、必要な技術と知識を持つ大工職人の育成は、職人の高齢化を考えると、必要不可欠な状況となっています。

年齢層別 大工就業者数

	1970年	1975年	1980年	1985年	1990年	1995年	2000年	2005年
15～19歳	94,565 11.1%	45,595 5.3%	32,754 3.8%	13,880 1.6%	16,657 2.0%	19,444 2.3%	11,274 1.3%	5,282 0.6%
20～29歳	219,255 25.7%	244,070 28.1%	209,099 22.3%	110,759 13.7%	77,232 10.5%	97,651 12.8%	94,252 14.6%	65,451 12.1%
30～39歳	248,120 29.1%	204,690 23.6%	241,911 25.8%	238,540 29.6%	170,036 23.2%	109,484 14.4%	81,219 12.6%	85,110 15.8%
40～49歳	136,485 16.0%	229,420 26.4%	256,770 27.4%	196,426 24.4%	197,328 26.9%	221,371 29.1%	157,770 24.4%	89,237 16.5%
50～59歳	89,875 10.5%	74,000 8.5%	134,072 14.3%	200,334 24.9%	195,007 26.6%	175,278 23.0%	178,803 27.6%	179,714 33.3%
60歳以上	64,445 7.6%	70,675 8.1%	62,097 6.6%	45,850 5.7%	77,827 10.6%	138,594 18.2%	123,449 19.1%	115,074 21.3%
大工数	852,745	868,450	936,703	805,789	734,088	761,823	646,767	539,868

※「国勢調査」抽出詳細集計：就業者の産業(小分類)・職業(小分類)、総務省統計局

国勢調査からみる大工就業者数の推移



3. 住宅リフォーム分野への異業種参入における留意点について

「新成長戦略の目標としてのリフォーム市場の倍増を図るために、従来の中小工務店に加えてホームセンターなどの参入でプレーヤーは多いほど市場は拡大する」「ホームセンターや家電量販店は価格の割安感から気軽に相談できる場と」と位置づけられるのは、地域工務店・専門工事業者の「見積もりのあいまいさ」「提案力の低さ」「営業能力の希薄さ」など、私たちに対する反省と改善・努力を必要とする「警鐘」と受け止めています。

しかし、異業種事業者が「自由競争」であるとしても、住宅リフォーム事業全体を「商品」ととらえて営業力、宣伝力を最大限に活用し、施工は「協力店」としながらも下請け・グループ系列化により、手間請け労働者や職人の低単価・低賃金というこれまでの苦い経験をもたらされてきました。したがって、「対等で適正な賃金・単価」の確立抜きには、共存・共栄、業界あげての技術と後継者育成にはつながりません。

でなければ建設産業の働くルールをさらに悪化させ拍車がかかり、新たなピンはね業者が増えるだけであり、モラルハザート(企業倫理の欠如)が進行します。リフォーム市場をスーパー商法で「新成長戦略目標12兆円の達成」というリフォーム事業を危惧しています。「国民の住生活の向上を図る」ために、人を育て、技術・技能を高める努力は一朝一夕ではなしえないものです。

4. 住宅リフォーム市場倍増目標達成には低利のリフォームローン制度の確立が不可欠

（財）住宅金融支援機構のリフォームローンは、「高齢者対応工事」「耐震改修工事」を含むことが条件になっています。

このことは、公庫から住宅金融支援機構に組織変更した際の前提のひとつに住宅金融公庫の業務が民業を圧迫しないように(これは主に新築の有担保ローンのことと思いますが…)との考えが根底にあるためではないか、バリアフリーや耐震補強の条件を取り払うということではなく、一般的なリフォームローンを創設して二階建て方式をつくり、実態として民間金融機関のリフォームローンを誘発するようにしたほうが良いのではないかと思います。

一方で、民間金融機関のリフォームローンはせいぜい200万円から300万円が上限で、かつ新築ローン金利(1~2.5%)が、リフォームローンでは約2倍の(3~4.5%)となっている。無担保ということもあることから単純に債務者の年収や所有資産の状況で判断されるので、実際には融資はもっと厳しくなるかもしれません。

また、E R Iソリューションの「すまいと」は工事着工前に融資が実行され、出来高に応じて施工者に請け負い代金が支払われる仕組みです。E R Iは出来高検査の時にそのノウハウを発揮して商売をしているということです。

施主からすればE R Iという第三者が施行途中を竣工まで確認してもらえるとという安心感(併せて保証機構の完成保証が付帯されます)。先実行のリスクを背負う銀行にとっては先実行しても第三者が確認した部分までの金額しか払われないし(先実行された資金は信託で保全)、銀行に代わって後に担保物件となる住宅がきちんと施工

されているかを検査のプロたるERIがみてくれる。施工者にとっては検査の都度、代金が入ってくるのでお客に中間融資を依頼する必要がない、などのメリットがあります。なお、融資そのものは取扱金融機関の融資制度となるので、限度額等は金融機関により違いがあります。

そのリフォームタイプが「すまいとリノベーションタイプ」です。

「すまいとリノベーションタイプ」は「中古購入＋リフォーム」「居住中の住宅のリフォーム」について幅広い用途で使えますが、住宅ローンの属性になるので有担保です。そういう意味では今の金利情勢からすると500万円を超える工事でなければ「登記費用まで負担して借りる人がいるか」という問題点もあります。

中古物件全般に使える「リフォーム後の資産価値の評価」が確立していないため、一応担保は取るものの、新築タイプと違い、審査ではやはり収入が大きな着眼点になるようです。

また、このリノベーションタイプを取り扱っている金融機関が八十二銀行(長野)、千葉銀行の2行であることから使える地域も限られます。(新築では上記2行の他に、埼玉りそな銀行、スルガ銀行、ソニー銀行、三井住友銀行が取り扱っています。)

ノンリコースローン(債務者が担保物権の処分以上の責任を負わない)については、米国ではローン一般でノンリコースが当たり前、また、日本に於いても国民が命をかけてローンを組むのでは住宅取得や住宅価値を維持向上させる大規模リフォームが促進されない、として検討しているようですが、金融機関が担保物件の売却時価値以上に取り立てができないというノンリコースローンの特徴故に「その物件の価値はいくらなのか」を正確に評価することできなければ、焦げ付きが怖くて貸し出せないという問題でなかなか議論が進まず、その大前提としての資産評価(インスペクションなど)をどうするか議論がようやく始まったところです。

つまり、リフォームローンは融資要件のハードルが高く、また、融資額も低いのが現状で自己資金完結型となっています。ここのところを何らかの改善策を通じて借りやすい「リフォームローン」が存在すれば、リフォーム市場に拍車がかかると思います。

今後の課題として、中古住宅とリフォーム後の資産価値(評価)やインスペクションの確立は避けて通れないものだと言えます。

秋田県の住宅リフォーム補助制度利用状況

(秋田県建築住宅課まとめ、2011年2月28日現在)

市町村名	世帯数	申込 件数	世帯利用割合 申込件数/世帯数	交付額 (円)	工事費 (円)	一件当たりの 工事費(円)	工事費/ 交付額(円)
秋田市	133,882	3,908	2.9190%	524,271,000	7,444,394,025	1,904,911	14.20
○能代市	23,131	1,136	4.9112%	157,303,000	2,114,076,032	1,860,982	13.44
○大館市	28,302	1,076	3.8019%	149,001,000	2,246,623,989	2,087,941	15.08
○男鹿市	11,899	472	3.9667%	66,423,000	858,738,381	1,819,361	12.93
○湯沢市	17,174	549	3.1967%	78,773,000	1,226,309,262	2,233,715	15.57
鹿角市	12,117	243	2.0054%	38,996,000	700,407,928	2,882,337	17.96
○横手市	32,243	1,078	3.3434%	162,565,000	2,770,517,324	2,570,053	17.04
○由利本荘市	28,959	1,397	4.8241%	197,569,000	3,124,485,619	2,236,568	15.81
○潟上市	12,426	669	5.3839%	87,062,000	1,206,120,874	1,802,871	13.85
○大仙市	28,738	822	2.8603%	129,901,000	2,436,845,671	2,964,532	18.76
○北秋田市	13,368	435	3.2540%	62,474,000	977,154,538	2,246,332	15.64
○にかほ市	9,323	465	4.9877%	67,857,000	1,012,620,221	2,177,678	14.92
○仙北市	10,254	274	2.6721%	43,833,000	749,400,642	2,735,039	17.10
○小坂町	2,487	124	4.9859%	16,649,000	249,932,039	2,015,581	15.01
○上小阿仁村	1,032	37	3.5853%	4,694,000	65,409,750	1,767,831	13.93
藤里町	1,373	19	1.3838%	2,710,000	41,968,689	2,208,878	15.49
○三種町	6,434	216	3.3572%	33,385,000	546,529,014	2,530,227	16.37
○八峰町	2,950	267	9.0508%	40,274,000	518,948,162	1,943,626	12.89
○五城目町	3,875	178	4.5935%	25,253,000	355,016,977	1,994,477	14.06
八郎潟町	2,328	73	3.1357%	10,209,000	174,213,289	2,386,483	17.06
○井川町	1,628	64	3.9312%	8,352,000	137,546,261	2,149,160	16.47
大潟村	772	42	5.4404%	6,055,000	79,890,590	1,902,157	13.19
○美郷町	6,355	196	3.0842%	31,161,000	523,378,186	2,670,297	16.80
○羽後町	5,070	161	3.1755%	24,136,000	396,248,565	2,461,171	16.42
○東成瀬村	852	20	2.3474%	2,994,000	38,232,498	1,911,625	12.77
合計	396,972	13,921	3.5068%	1,971,900,000	29,995,008,526	2,154,659	15.21

(○印は市町村としても実施しているところ)、世帯数は2010年4月1日現在

【参考】

秋田県	住宅エコポイント利用リフォーム件数	4,305	2011年1月31日現在
	リフォーム件数/エコポイント件数	3.23	

秋田県住宅リフォーム緊急支援事業の利用状況 (2011年2月28日現在)

※人口、世帯数は2010年4月1日現在

地域振興局名	市町村名	申請戸数A	交付額(円)	工事費(円)	人口B	世帯数C	人口利用率A/B	世帯利用率A/C	市町村補助の有無	市町村補助の内容
鹿角地域振興局	鹿角市	243	38,996,000	700,407,928	34,327	12,117	0.71%	2.01%	×	
	小坂町	124	16,649,000	249,932,039	6,156	2,487	2.01%	4.99%	○	15%、15万円限度
	小計	367	55,645,000	950,339,967	40,483	14,604	0.91%	2.51%		
北秋田地域振興局	大館市	1,076	149,001,000	2,246,623,989	78,465	28,302	1.37%	3.80%	○	5%、10万円限度(7/1～)
	北秋田市	435	62,474,000	977,154,538	36,764	13,368	1.18%	3.25%	○	10%、20万円限度(7/1～)
	上小阿仁村	37	4,694,000	65,409,750	2,781	1,032	1.33%	3.59%	○	10%、20万円限度
	小計	1,548	216,169,000	3,289,188,277	118,010	42,702	1.31%	3.63%		
山本地域振興局	能代市	1,136	157,303,000	2,114,076,032	58,929	23,131	1.93%	4.91%	○	10%、20万円限度
	藤里町	19	2,710,000	41,968,689	3,944	1,373	0.48%	1.38%	×	
	三種町	216	33,385,000	546,529,014	18,791	6,434	1.15%	3.36%	○	15%、30万円限度
	八峰町	267	40,274,000	518,948,162	8,280	2,950	3.22%	9.05%	○	15%、30万円限度
	小計	1,638	233,672,000	3,221,521,897	89,944	33,888	1.82%	4.83%		
秋田地域振興局	秋田市	3,908	524,271,000	7,444,394,025	323,996	133,882	1.21%	2.92%	×	
	男鹿市	472	66,423,000	858,738,381	32,639	11,899	1.45%	3.97%	○	20%、20万円限度
	潟上市	669	87,062,000	1,206,120,874	34,649	12,426	1.93%	5.38%	○	10%、20万円限度
	五城目町	178	25,253,000	355,016,977	10,593	3,875	1.68%	4.59%	○	5%、10万円限度
	八郎潟町	73	10,209,000	174,213,289	6,696	2,328	1.09%	3.14%	×	
	井川町	64	8,352,000	137,546,261	5,501	1,628	1.16%	3.93%	○	定額10万円
	大潟村	42	6,055,000	79,890,590	3,169	772	1.33%	5.44%	×	
	小計	5,406	727,625,000	10,255,920,397	417,243	166,810	1.30%	3.24%		
由利地域振興局	由利本荘市	1,397	197,569,000	3,124,485,619	85,426	28,959	1.64%	4.82%	○	10%、30万円限度
	にかほ市	465	67,857,000	1,012,620,221	27,739	9,323	1.68%	4.99%	○	5%、10万円限度
	小計	1862	265,426,000	4,137,105,840	113,165	38,282	1.65%	4.86%		
仙北地域振興局	大仙市	822	129,901,000	2,436,845,671	88,906	28,738	0.92%	2.86%	○	10%、30万円限度
	仙北市	274	43,833,000	749,400,642	29,783	10,254	0.92%	2.67%	○	県、市併せて30万円限度
	美郷町	196	31,161,000	523,378,186	21,701	6,355	0.90%	3.08%	○	耐震改修に60万円限度
	小計	1,292	204,895,000	3,709,624,499	140,390	45,347	0.92%	2.85%		
平鹿地域振興局	横手市	1,078	162,565,000	2,770,517,324	98,417	32,243	1.10%	3.34%	○	30万円限度
	小計	1,078	162,565,000	2,770,517,324	98,417	32,243	1.10%	3.34%		
雄勝地域振興局	湯沢市	549	78,773,000	1,226,309,262	51,920	17,174	1.06%	3.20%	○	工事費により5万又は10万円
	羽後町	161	24,136,000	396,248,565	16,944	5,070	0.95%	3.18%	○	10%、20万円限度
	東成瀬村	20	2,994,000	38,232,498	2,859	852	0.70%	2.35%	○	10～20%、30万円限度(7/1～)
	小計	730	105,903,000	1,660,790,325	71,723	23,096	1.02%	3.16%		
県合計		13,921	1,971,900,000	29,995,008,526	1,089,375	396,972	1.28%	3.51%		