

中古住宅・リフォームトータルプラン 検討会資料

2011年5月30日
TOTO株式会社
代表取締役会長 木瀬照雄

国民の住生活を向上するために

リフォームが、国民の住生活を向上させる素晴らしいものであることの国民の認知が必要。

住宅エコポイント制度などで、国民のリフォーム意識が徐々に高まってきている。

企業の広報はお客さまにとって「商売」と捉えられ、認知浸透に限界がある。

リフォーム重視の政策認知、リフォーム需要拡大には時間がかかる。

◆国と民間が一体となって、広く国民に、リフォームの素晴らしさを広報して頂きたい。

◆リフォーム需要拡大の短期政策に加えて、国が継続的にリフォームをきちんと後押しする政策を実施して頂きたい。

リフォーム需要を拡大・加速するために①

多様なチャネル・リフォーム市場の育成

例：大手と中小の連携

◆大手資本リフォーム業者（大手HM・ホームセンター・家電量販店等）と、中小リフォーム業者（リフォーム専門店・水工店・工務店・ガスショップ等）との連携・ネットワークの構築検討

国としてのリフォーム業者認定制度の設立

例：安心・安全の施工業者の登録制度

◆国が指定するHP上に、優良施工業者を登録し、広く国民に告知する。（メーカー・流通が推薦する業者を公表することで、悪徳業者を排除するなど）

リフォーム需要を拡大・加速するために②

リフォーム業界を支えている地元密着の中小企業を直接支援して、業界全体をレベルアップする。

中小リフォーム店・工務店は、近隣の住まい手との関係が深く、複数回のリフォームニーズに応えている。
個々の業者が努力しても足りないところを、国の政策で後押し。

例：各種講習会の実施

◆躯体・水回りを含めた、施工技術講習会・コミュニケーション講習会の実施

例：地方での継続性のある政策

◆地方自治体が、継続的に優良施工店の工事に対して補助する制度など

リフォーム需要を拡大・加速するために③

リフォームに関する「わかりやすい」支援策の実施

・「わかりやすい」＝誰でも理解でき、手続きが簡単なこと

例：施主・工事店に対する支援案

◆「水回り」を含めて、住宅リフォームを広く支援

制約条件を最低限にして、リフォームの主役である水回りを含めて、住宅リフォーム全てを対象に、工事金額に応じてポイントを支給する

◆「耐震」リフォームを支援

なかなか普及しない住宅の耐震化を促進する

◆「省エネ」リフォームを支援

製品認定などによる判り易い支援策を検討する

◆リフォーム瑕疵保険を支援

国民が安心安全にリフォーム出来るように、保険制度の普及促進を図るため、保険料を割引する

◆住宅履歴情報登録を支援

リフォームした優良住宅の流通促進のため、初期段階の普及促進に、費用補助を検討する

リフォームポイント制度案①

【趣旨】

リフォーム政策を総合的に実施し、住宅リフォーム需要拡大によって、景気浮揚を図るとともに、国民の住生活を向上する。

【制度案の基本的な考え方】

- ◆国民にわかりやすいポイント制度を採用する。
- ◆リフォーム工事金額に応じて、施主にポイントを発行する。
- ◆住宅の所有者が親または子で、居住者が親または子であれば補助対象とする。

【ポイント加算などの考え方】

- ◆住宅の質の向上を図るため、省エネ、バリアフリー、耐震工事にポイント加算する。
- ◆安心安全のため、100万円以上の工事には、リフォーム瑕疵保険の加入を義務付ける。

リフォームポイント制度案②

【基本ポイント案】

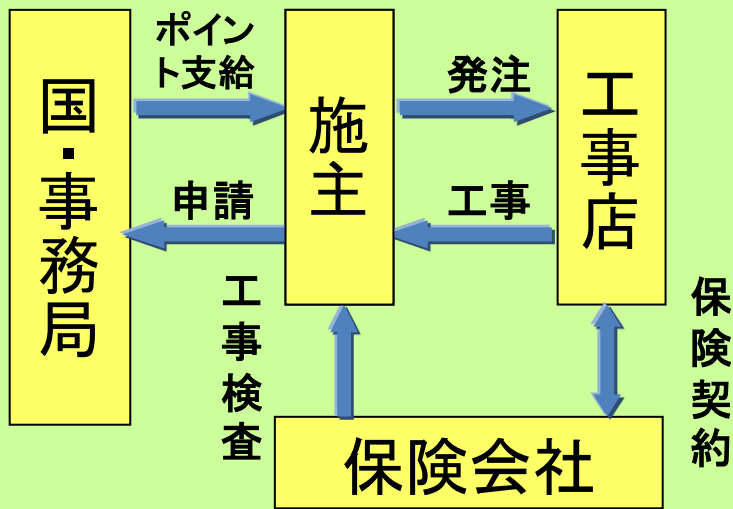
- 工事金額の10%を付与 **+**

【ポイント上限】

- 最大30万ポイントまで

加算項目	加算ポイント	基準・対象
省エネ・バリアフリー	各0.5～2万	住宅エコポイント制度と同様
耐震補強	3万	箇所数にかかわらず一律

【ポイント発行のイメージ】



- ◆ポイント制度に関わらず、保険料を半額に割引

【事例： 親が子の住む住宅の浴室とトイレをリフォームする場合】

- ◆浴室、トイレの改修費用： 150万円
- ◆基本ポイント：15万ポイント
- ◆加算ポイント：計7.5万ポイント
 - ・バリアフリー3.5万ポイント
(入り口拡張、手すり、段差解消)
 - ・省エネ4万ポイント
(節水トイレ、高断熱浴槽)
- ◆合計ポイント数：22.5万
(総工事費の15%)

リフォームをすることで、素晴らしい住生活が実現した事例1 「やっと二人で暮らせるね！」

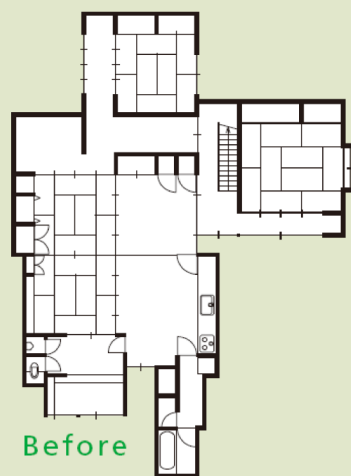
リフォーム概要	全面リフォーム ◆室内外の段差解消 ◆減築 ◆寝室のそばに水まわりを配置 ◆バス、洗面所、トイレ設備リニューアル
タイトル	やっと二人で暮らせるね！
会社所在地	石川県金沢市

物件概要	お施主様名	J・N様邸	
	住宅形態	戸建住宅	
	築年数	50	年
	リモデル面積	232	㎡→ 122
	リモデル日数	156	日
	リモデル費用	2500	万円

Before



<写真の説明> 左：外観 右：トイレ 車いすのご主人様が暮らすには不都合だらけの家でした。



Before



リフォーム前のお施主様のお悩み

①事故で車いす生活となってしまった**主人と一緒に暮らしたい**

②バリアフリー仕様にして**主人が安心して暮らせる**

■お悩みの理由とその解決方法

①外部から内部まで、**ご主人の動線は完全バリアフリー仕様へ**

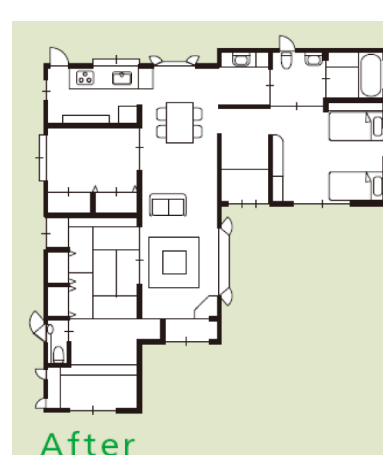
②**2階を一切なくし、1階も一部減築**して、ご夫婦二人にとって必要最低限の間取りを提案

③主となる**寝室とリビングを南面に配置**。大きく窓を取り、日中は明りも燦々とする気持ちの良い空間に

After



<写真の説明> 左上：外観（車いすで外へ） 左下：リビング 右：トイレ（入り口は3枚引き戸）



After

リフォーム後のお施主様の声

車いす生活になった主人の「生活のしやすさ」追求してくれただけでなく、心癒される住まいになりました！

一緒に**暮らせるようになったことが一番嬉しい！**

近所へデートに出かけるようになり、**生き生きとした生活を取り戻せた。**

減築して必要最低限のスペースになったことで**掃除が楽に。**

リフォームをすることで、素晴らしい住生活が実現した事例2 「家族の歴史を受け継ぐリフォーム」

リフォーム概要	建物再生 ◆断熱性を高めて冬の寒さを解消 ◆水まわりを中心に機能性を高める ◆キッチン設備リニューアル
タイトル	家族の歴史を受け継ぐリフォーム
会社所在地	岐阜県岐阜市

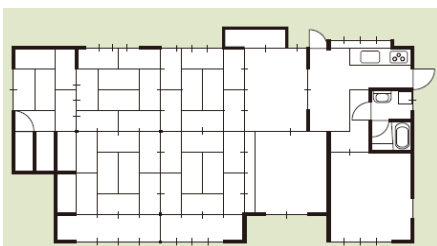
物件概要	お施主様名	F様邸
	住宅形態	戸建住宅
	築年数	84年
	リモデル面積	102㎡→100㎡
	リモデル日数	90日
	リモデル費用	934万円

Before



<写真の説明> 左：小屋裏（藁が詰まり埃だらけ） 右：土間にあって暗かったキッチン

<リフォーム前の図面>



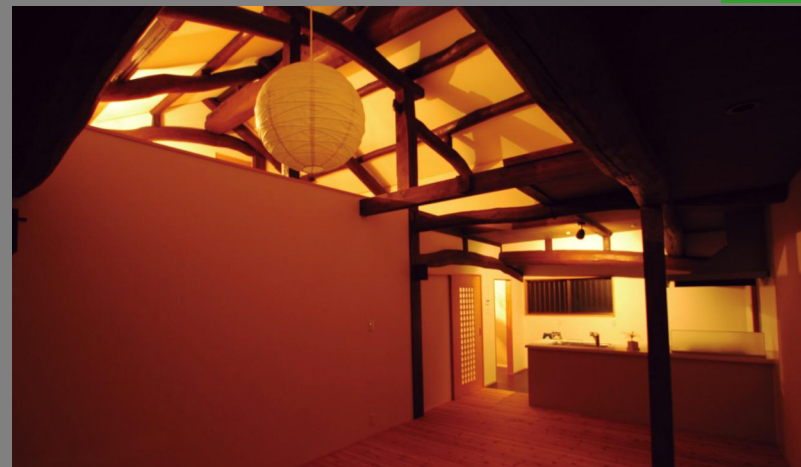
リフォーム前のお施主様のお悩み

- ①先祖から受け継ぎ、生まれ育った築84年の家に趣を残したまま、生き返らせたい。
- ②不便な生活、特に水まわりを改善したい。
- ③冬、寒いので改善したい。

■お悩みの理由とその解決方法

- ①古き良きものは、なるべく残す。
- ②動線の良い水まわりスペースを作る。
- ③隙間風などで寒いので、ペアガラスのアルミサッシを採用する。

After



<写真の説明> 上：リビングから吹き抜けを見た所（以前は小屋裏） 下左：キッチン 下右：玄関

<リフォーム後の図面>



リフォーム後のお施主様の声

廃屋のような古い建物が見事に生まれ変わりました。思いの詰まった空間が機能性を高めつつも、以前の面影を残す素敵な住まいに・・・。

このリフォームをきっかけに故郷によく帰るようになり、親戚や古い知人に会えるようになりました。

親類、縁者がこの家に集まる機会が増え、家族の絆を取り戻せた気がしてとても嬉しいです。