

「長寿命化リフォーム」の提案

ストック時代の新たなビジネスモデル

既存住宅をリフォームで 長く使える良質なものへ

住宅は長期使用の時代へ

2009年6月には、新築住宅を対象とした「長期優良住宅普及促進法」が施行されました。この法律の目的は、良質な住宅を建築し、また長期にわたり良好な状態で使用されることが、住生活の向上及び環境への負荷の低減を図る上で重要であるとされています。

こうした施策は、近年では年間80万戸程度供給されている新築住宅に対するもので、作っては壊すこれまでの流れを変えて、良質な住宅をしっかり作り、長く使っていこうとするものです。

しかし、今後新築される住宅については、こうした長く使えるような住宅が供給されていくとしても、約5700万戸ある既存住宅をどうするかについても真剣に考えなければなりません。

つまり、これまでのスクラップアンドビルド型から、いまある住宅を活用して豊かな住生活の実現を図るストック型へ移行していくことが、社会の大きな要請となっているのです。

リフォームによって長期使用できる住宅へ

既存住宅について、これまでは性能が劣るとして、建替えが当たり前のように行われてきました。しかし、これからの時代は今あるものに、手をいれて長く使っていくことが求められています。

一般社団法人住宅リフォーム推進協議会では、既存住宅をリフォームを通して、長く使えるものに作り変えていく取り組みをはじめていくという目的で「長寿命化リフォーム」について検討を進めてきました。

本書では「長寿命化リフォーム」の考え方や進め方について解説するとともに、先進的な事例やビジネスモデルについて紹介しています。また、技術面ばかりでなく、それが愛され長く使われるための環境整備が行われていくことも大切です。

これからのストック型社会は、リフォーム業界が大きな役割を担っていくことになります。住まい手が安心して快適に暮らせる、住宅・住生活づくりを行ううえでの、考え方・ヒントとして本書を役立てていただければ幸いです。

CONTENTS

第1章 ——対談——

5 長寿命化リフォームの時代

秋山哲一（東洋大学教授）× 齊藤広子（明海大学教授）

第2章

13 長寿命化リフォームとは

14 長寿命化リフォームとは

16 長寿命化リフォームの意義

18 長寿命化リフォームの進め方

20 長寿命化リフォームの診断・適否判断

22 長寿命化リフォーム後の取り組み

第3章

25 長寿命化リフォームで備えるべき性能

26 長寿命化リフォームで備える住宅性能

28 耐震性能

30 省エネルギー性能

32 バリアフリー性能

34 住宅性能以外に必要な視点

36 住宅履歴情報・いえかるて

第4章 ——長寿命化リフォームレポート——

39 リフォームビジネスの新たな潮流

40 地域の実情を加味したリフォームビジネス

46 診断に基づく合理的なリフォームと品質の明示

54 中古住宅流通とリフォーム

64 中古住宅＋リフォームのあり方

リフォーム・コラム

24 陣内秀信（建築史家）

38 なかだえり（イラストレーター）

*本書は住宅全般を対象としていますが、性能や技術面については、リフォーム事業者が主に取り組む木造の戸建住宅を中心とした解説になっています。

第 1 章

——対談—— 長寿命化リフォームの時代

6 秋山哲一（東洋大学教授）× 齊藤広子（明海大学教授）

「住宅をきちんと手入れして、長く大切に使う」——このような住宅・住文化への移行に当たっては、これまでのリフォーム、つまり単に設備の交換や内装、外装の改修などに留まらない取り組みが求められています。それは、豊かで快適に長きにわたって住み続けることを可能にする、ストック時代に対応した新しいリフォームです。建築、不動産それぞれの観点から住宅問題に取り組む研究者のお二人に、これからの住宅業界・リフォーム産業の行方についてお話を伺いました。

11 コラム：対談場所の大森ロッヂについて

長寿命化リフォームの時代

建替えではなく、再生によって豊かな暮らしを創出 既存住宅をリフォームで長持ちに 長寿命化リフォームに取り組む意義を考える

秋山哲一（東洋大学教授）× 齊藤広子（明海大学教授）

——日本では取り壊されている住宅の平均寿命は約27年と短命です。アメリカの約44年、イギリスの約75年と大きな隔たりがあります。本日の対談テーマは「長寿命化リフォーム」ですが、日本の住宅はなぜそんなに短い年数で壊されるのか。まず、その点からお聞かせ下さい。

秋山 確かにオイルショックの1973年くらいまでは、住宅は質より量の時代で、面積が狭かったり、質的に不十分なものが建てられてきました。これら質の悪い住宅の建替え需要もあり、長年、年間100万戸を超す新築住宅が建てられてきた経緯もあるわけです。しかし73年以降は質の時代になり、広さについて

でもそこそこ満たしています。この頃の住宅からは長期使用への下地はできあがりつつあると思います。

齊藤 日本の住宅が短命なのは、節目節目に適切なリフォームを実施してこなかったことも大きいと思うんです。住み手が積極的に家に手を入れるふうに教育されてこなかったから。それと可変性の乏しさも、長期使用を阻んできたように思えるんですが…。

秋山 良質な住宅であっても、40年前と現在とでは住宅の使い方が全く違ってしまい、そのままではなかなか今の生活に対応できない。しかも可変性が乏しいから、大きなリフォームをするより建て替えへ、という発想になってしまいがちだった。

それから売却したくても、日本の流通システムでは市場で適正に評価されない、これも建て替えに向かう要因になってしまったように思います。

齊藤 30年かけてローンを払い終わった頃にまた建て替えなくてはいけないのでは、まるでローン返済のための人生ですね。それに、本来より長く使えるはずのものを生かさないというのは、社会的にも環境面でももったいない。あと、住宅性能の劣化と住み手の高齢化が重なると、安全面の問題も生じます。新築志向の強い日本ですが、アメリカやイギリスで住宅を手に入れると言え、ふつう中古住宅を指します。実際私の訪れたイギリスでは、10人中9人が中古住宅を購入するんですね。そ



撮影：梅原絵里

こには、古い住宅をひとつの家族でなく、市場を通じて代々引き継いでいく社会が存在しています。

秋山 なぜ海外では住み手が建物を長持ちさせようとするのが、当たり前のように成立しているのですか。

齊藤 さまざまな社会システムが存在しているからでしょうが、要は生活者が、長持ちさせたほうが安くつくことを知っているからです。みんな言ってますよ「建替えより安くつく。だから修繕するんだ」って。

アメリカでも、賃貸と購入とではどちらの居住スタイルが低いコストで済むか、今リフォームしたら何年で費用が回収できるかといった計算を行ったうえで維持管理しています。逆から言

えば、融資や税制など、修繕やリフォームを後押しする社会システムがあるっていうのが大きな違いだと思いますね。

秋山 日本人も住宅購入を単に消費と捉えるのではなく、投資するといった発想で合理的に使う方法を考えていけるといいですよ。住宅って、最も大きな個人消費のわけですから。

齊藤 長持ちしたほうが得だと理解できたら、日本でだってすぐに住まいの寿命がアップすると思うんですけど。

性能向上を伴うリフォームで既存住宅を再生

齊藤 今、日本では住宅の消費者にとって中古住宅がすごく魅力的なものに映ってきていると

思うんです。「立地」「間取り」「価格」、この3つが揃った新築物件はなかなか市場に出てこない。

新築物件がより郊外に建てられていくなか、立地を重視して中古住宅を選び、併せて自分の好みに合ったリフォームをするという購入スタイルが非常に増えています。立地と間取り、リフォームをプラスした価格を自分たちでコントロールしていく面白さから、今後はもっと注目されていくように思います。

秋山 ただ一方で、中古住宅の性能への不安も根強いですね。現状の売買だと保証は十分には付きません。隠れた瑕疵が見つかっても買い手の自己責任となれば、リスクは大きい。

齊藤 どうしても古さという不



維持管理の記録や 蓄積によって、 以後のリフォームが適切で 低コストなものになります。

齊藤広子（さいとうひろこ）

大阪市生まれ。明海大学不動産学部教授。学術博士・工学博士。マンション・住宅地・賃貸住宅の管理、中古住宅取引制度、不動産学教育等を研究している。「マンション管理学入門」「これから価値が上がる住宅地」など著書多数。

安がつきまとうから、流通を活性化させるためにはリフォーム事業者が間に介在して、適切なリフォームで性能をアップする必要があると思うんです。

秋山 技術的面でいちばん心配なのは、耐震性能。新耐震基準以前と以降ではかなり構造に対する考え方も違う。1981年以降の住宅はある程度手を加えていけば、長期使用できます。ただそれ以前の建物については再生コストが高くつくものも多い。全て残すのではなく、もともとの性能が良かったり、適切に維持管理されてきたものを選択していけばいいのではないかと考えます。

齊藤 以前のリフォームは壁紙を変えたり、古い設備を交換する“お化粧直し”的なものと思

われていました。秋山先生がおっしゃるリフォームというのは、建物そのものを長持ちさせるようなリフォームを指しているわけですね。

秋山 ええ。日本でこれまで行われてきたリフォームというのは、主に修繕、機能回復型リフォームだったわけです。しかしこれからは、むしろ建物自体をきちんと長寿化させるリフォームを、もっと積極的に考える必要があります。

そのためには修繕や機能回復型に留まらず、性能向上型のリフォームが前提となります。これからの地域の住宅産業を支えていく方たちには、耐震性や耐久性、あるいは省エネといった、住宅の基本性能に関わる部分を良くしていくための技術力

や提案力を持っていただくことを期待しています。

それから、家族の人数や年齢、ライフステージなどによって住み方も大きく変わるので、建物にそれらにフィットできる柔軟性が必要です。あと、傷んできた機器が維持修繕しやすかったり、簡単に交換できるような、構造としてのしきりも欲しい。

住宅履歴を当たり前に

齊藤 それと欠かせないのが、住宅にまつわる「情報」の蓄積。先ほどお話ししたように、海外では中古住宅の売買が当たり前ですが、その際、必ず情報を開示するんですね。つまり買い手自らが、買おうと思う住宅の性能を判断している。これまでの

見た目のリフォームから、 建物自体の 基本性能を高める 長寿命化リフォームを。



秋山哲一（あきやまてつかず）

神戸市生まれ。東洋大学理工学部建築学科教授。工学博士。専門領域は、建築生産・建築経済。住宅リフォーム産業、地域の住宅生産システム等を研究している。著書は「甦るフランス遍歴職人」「変革期における建築産業の課題と将来像」など。

維持管理記録を確認し、建物の傷みなどを目視あるいは専門家の助けを借りてチェックする。

秋山 これまで日本では、そうした住宅の記録を活用する習慣がなかった。目の前の建物の性能が確かめられないから、結局中古は敬遠されてしまっていた。

齊藤 そう、この建物は古いけど大丈夫だよということを知らせる情報がないんです。竣工時の図面がない。建てた後どういうふうな修繕をしてきたか。あるいは点検をしてきたか、リフォームをしてきたか、という情報が散逸しちゃってるんですね。

住宅履歴情報——私たちは「いえかるて」と呼んでいます——ぜひこうしたしくみを整

備して、既存住宅を社会の資産として長持ちさせていく必要があるんじゃないかなと思っています。

住まいに愛着を持って長く住み続けていくためには、どのような維持管理がなされてきたか、記録に残しておくことが重要です。これまでの維持管理の状況をもとに合理的なリフォーム計画が立てられますから、的確な予算で効率の良いリフォームが実現できます。それに履歴情報があると、売買の際にも売り主・買い主の双方がともに安心・納得でき、資産価値も適切に評価されます。

秋山 ものすごく大切なことだと思います。その住宅履歴情報を、流通時に第三者のために使うだけでなく、住み手が自分た

ちの住まいにおける暮らしのロードマップとしても活用してほしい。自分の家がどんな住宅で、今までどのような手入れを行ってきたかを住み手が日常的に理解し、将来のリフォーム計画を準備したり、将来の相続時のことを考えるなど、何十年という長い単位で議論できる材料になるとよいと思います。

齊藤 これからの住宅はいろいろな人に「住み継がれていく」ことがすごく大切になっていくと思います。その際に重要なのが、住宅履歴情報そのものもしっかりと引き継いでいくこと。ひとつの家族が持つ維持管理記録ではなく、つぎに住宅を使用する人に引き続き受け渡していくことがなにより大切です。

提案力次第で、ストックはもつと生かされていく。

——リフォームで既存住宅を長持ちさせることが求められる時代です。リフォーム事業者にはどのようなスキルが求められていくのでしょうか。

秋山 住み手の要望をただ技術的に解決するだけでなく、こういう住まい方を、という提案力が必要になると思います。相手は確かに発注者ではあるんだけど、その人の意見をただ聞くだけでなく、建物の持つ可能性を提示してあげることが大切なのでは？

おこがましい言い方ですが、ときには住み手を教育・啓発する。そんな職能を持つ一人としてリフォームに関わることが大切だと思います。これまでは、先方からの注文に適切に応えてあげようとする姿勢が強かったと思うんですが、むしろこれからは「現状の住宅の性能を確認する診断をしましょう」あるいは「こういう性能が必要です」といった提案が必要ではないかと思っています。

齊藤 一般の方は古い建物を見るだけでは、リフォーム後の暮らし方をなかなかイメージできないですね。リフォームの技術も大事だけど、リフォーム後の生活のイメージを手助けするような提案を積極的にして差し上げるというようなことですよね。お客様ができっこないと思っていることを「こういう暮らし方はいかがですか」って提案してあげる、それがリフォーム

の可能性を広げていくと思います。

秋山 これからの地域の住宅、その面倒をみていく工務店の方には、表面的なリフォームだけでなく、隠れている、構造的な面とか省エネに関わることなど、建物の基本的な性能に関わる部分の診断・改善を含め、そういうリフォームに積極的に取り組めるように、技術力と提案力を磨いていただきたい。

住み手の、建物の基本性能への不安を解消するためには、専門家がきちんと診断して、「あと30年経つとこういうことが起こりますよ。だからここはこういうふうに対処しないと危ないですよ」などの確なアドバイスが必要になります。

それから、長寿命化のためのリフォームは費用も高めになるから、敬遠する方も出てくるかと思う。そういう人に対しても、きちんと性能向上させることが住み手の安全性や快適性につながるし、価値も高まることをきちんと説明できる力が必要になる。家族がそのまま住むなら相続時の価値も高まるし、中古市場に出すんだったら売却額が高く査定されるといった、投資した分だけのベネフィットがあることをきちんと伝えることも必要です。

齊藤 当然お金もかかるわけですよ。場合によってはまだローンを抱えている人たちに、もっと投資すべきといった提案をする時もあると思うんです。そ

んな際、その人の生活力とかを見据えた、真摯な姿勢が必要だと思うんです。よく私は“ホスピタリティマインド”と言うんですけど、お客様に対して技術を提供するだけでなく、心も併せて接するんです。不動産業というと、モノをつくったり動かして売るというように日本では考えられています。しかし、本来はサービス業なんです。例えばオランダの大学では、ホスピタリティ学科の中に不動産のコースがあります。

秋山 しかもハード面は押さえたうえで、ソフト面である提案力を併せ持つことが重要。ただ、それはリフォーム工事を提供するだけじゃないわけだから、不動産や他業種とのネットワークをやっていく必要があると思いますね。だから要求水準は高いんだけど、技術力も磨きつつ、さまざまな専門の方とネットワークを持つ。そういう努力も絶えず行っていくことも必要です。とくにリフォーム業に関わるこれからの若い人たちに、そんなバイタリティを持って欲しいなと。

住み手との緊密なコミュニケーションを

齊藤 そういうふうにと考えると、これからのリフォーム事業者は、地域の不動産屋さんと連携して、既存の住宅を魅力的な住宅に再生していける可能性があると思います。

対談場所の「大森ロッヂ」について 効率ではなく、住む人の思い 街の記憶を継承する建物を



東京都大田区。平屋と二階建てが混在する昭和30～40年代に建てられた計12戸の長屋は、棟毎に段階的なリフォームを経て、懐かしさと現代的な雰囲気を併せ持つ「大森ロッヂ」へと再生された。

大家の矢野一郎氏は、義母が所有するこの長屋の改装を、リフォーム・リノベーションで実績のある設計会社のブルスタジオに依頼した。

リフォームに際しては、耐震性や断熱性などの性能向上は図られているが、木造なので防音性を高めるには限界がある。設計担当者と協議して計画を進めるなか、音や気配が伝わるご近所づきあいやコミュニティの大切さに気づいていった。

矢野氏の思いに支えられ再生された長屋の佇まいは、若い世代にも受け入れられ、すぐに入居者が決まっていった。

大森ロッヂの周辺を見渡せば、3～4階建てのマンションが立ち並んでいる。この土地も、長屋の再生ではなく、取り壊してマンションを建てた方が、効率や経営面からは優れているように見受けられるが、実は矢野氏は金融、不動産、建築の仕事を経てきたファイナンスのプロだ。「建てたときが頂点で、その後には価値が下がり続ける建物ではなく、住む人の思い、街の記憶が重なることで価値が高まるような建物のあり方が、これからの時代は大切だと思った。収益重視の賃貸住宅経営の常識に一石を投じたかった」と語る。もちろん改修費用についてもきちんと採算に乗ることは最低条件だ。



技術以外の要素も生かして、
家と住み手をよりマッチさせてほしい。

秋山 仲介業者というのは、単に物件を右から左に動かすだけのビジネスのように見られがちなんだけど、今後の流通の形を考えていくと、一つひとつの物件にどのような価値があり、どう手を入れることでより魅力的なものになるか、家と住み手をきちんとマッチングさせるアドバイスが必要になってくると思います。必要な場合は追加投資したほうがいいよとアドバイスするなど、仲介ビジネスの人と、リフォーム技術を持つ人がもうまくやっているといいですよ。

齊藤 それから、これからのリフォームは高齢の人が発注者になる可能性も高いわけだし、あらゆる人とうまくコミュニケーションがとれることも大切。新築工事だと、マイペースで作業できるけれど、リフォームは居ながらの工事など施主と接するケースも多い。コミュニケーション以前に、マナーも欠かせません。

秋山 一見面倒くさそうにも思

えるんだけど、実はその後のビジネスにもつながる、大切なことです。ふつうの人なら、毎日知らない人に家に入ってこられて仕事されて、抵抗感がないわけじゃない。

ただそこで、いいマナーや技術をもった会社だと認めてもらえれば、つぎも頼みたいと思われ、信頼関係ができあがっていくわけです。

きちんと仕事を積み重ねていけば、つぎの仕事につながっていくもの。同じリフォーム会社とできるだけ長くつきあいたいというのは一般の消費者の正直な気持ちですから。

齊藤 建物の寿命を長くするわけですから、当然お客様との付き合いも長いものになっていく。それだけに、的確な診断力に基づいた提案力や高い施工能力、そしてコミュニケーション能力を発揮して、お客様との継続的な関係を築き上げていってほしいですね。

第2章 長寿命化リフォームとは

長寿命化リフォームの考え方や意義、進め方について
基本的な枠組を見ていきましょう。

CONTENTS

- 14 長寿命化リフォームとは
- 16 長寿命化リフォームの意義
- 18 長寿命化リフォームの進め方
- 20 長寿命化リフォームの診断・適否判断
- 22 長寿命化リフォーム後の取り組み
- 24 リフォーム・コラム1：
住まいや街を再発見する創造的リフォームを
陣内秀信（建築史家）

長寿命化リフォームとは

リフォームによってスケルトンとインフィルに分け、 既存住宅を長期使用

短命な日本の住宅を長寿命に

わが国の取り壊された住宅の平均築後年数は約27年です。アメリカの約64年、イギリスの約84年に比べると、はるかに短命であることが分かります（グラフ1）。また、住宅に関する投資金額に占める、リフォーム費用の割合については、わが国は30%未満なのに対して、欧米では50%を超えています（グラフ2）。

このことは「日本では住宅を建てると、修繕・リフォームにはあまりお金をかけず、築後30年頃に簡単に建替えを選択する」という現状が浮かび上がってきます。

こうした、わが国の短命な住宅のスクラップアンドビルドの状況を改めることを目的として、新築住宅を対象にした「長期優良住宅普及促進法」が2009年6月から施行されました。この法律では、良質な住宅が建築され、また長期にわたって良好な状態で使用されることが、住生活の向上や環境負荷の低減を図るうえで重要であるとうたわれています。

ストック型の社会である現在、新築住宅ばかりでなく、既存住宅についても、リフォームによって長寿命な住宅にすることが求められます。このことは、資源の有効活用、環境負荷の低減が図られるばかりでなく、何よりも消費者の住居費負担の軽減が期待できます。

長寿命化リフォームとは

「住宅をきちんと手入れして、長く大切に使う」

——このような住宅・住文化へ移行するためには、これまでのリフォーム、つまり単に設備の交換や内装、外装の改修などに留まらない取り組みが求められます。これからは住宅を長期に使用可能にするようなリフォームが必要です。

このようなリフォームが、ストック時代に対応した新しいリフォームであり、本書では「長寿命化リフォーム」と呼びます。

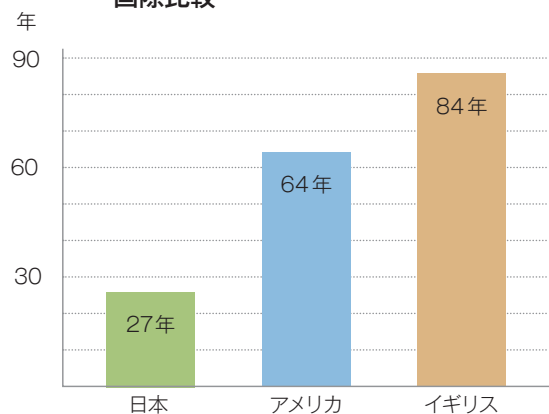
スケルトンとインフィルに分け長期使用

長寿命化リフォームは、既存住宅にスケルトン・インフィル住宅（S I住宅）の概念を導入し、スケルトンの耐久性を高め、インフィルを適時交換して長期使用できるようリフォームするものと考えられます。すなわちS I住宅でないものを「S I住宅化」することとも言え替えることができます（図1）。

実際に既存住宅について長寿命化リフォームを行うに当たっては、スケルトンについては住宅の全ライフタイムに対応して劣化を軽減させるための措置を施すことで耐久性を高め、一方でインフィルについては居住者のライフスタイルの変化にも対応して設備配管など適時交換できるように改修します。

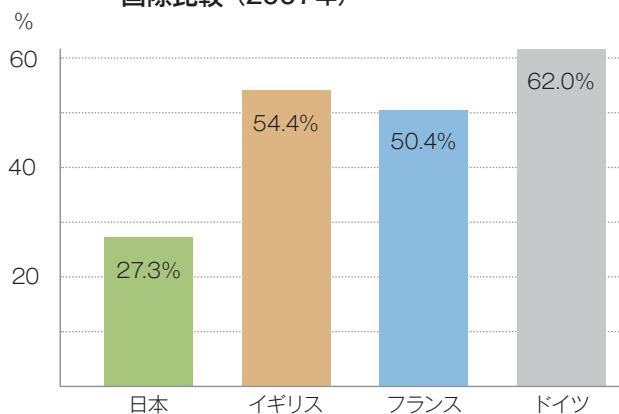
このような長寿命化リフォームを行うことにより、住宅の全ライフタイムにわたる維持管理やリフォームを行いやすくすることにつながり、長期でみれば住宅の維持管理コストの低減が可能となり、経済合理性を備えるものと考えられます（図2）。

グラフ1 取り壊された住宅の平均築後年数の国際比較



日本：住宅・土地統計調査 (2003、08年)
 アメリカ：American Housing Survey (2003、07年)
 イギリス：Housing Statistics (2003、08年)

グラフ2 住宅投資に占めるリフォーム投資割合の国際比較 (2007年)



日本：国民経済計算 (内閣府) 及び (財) 住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる推計値
 イギリス、フランス、ドイツ：ユーロコンストラクト資料

図1 住宅を耐久性からスケルトンとインフィルに分けて考える

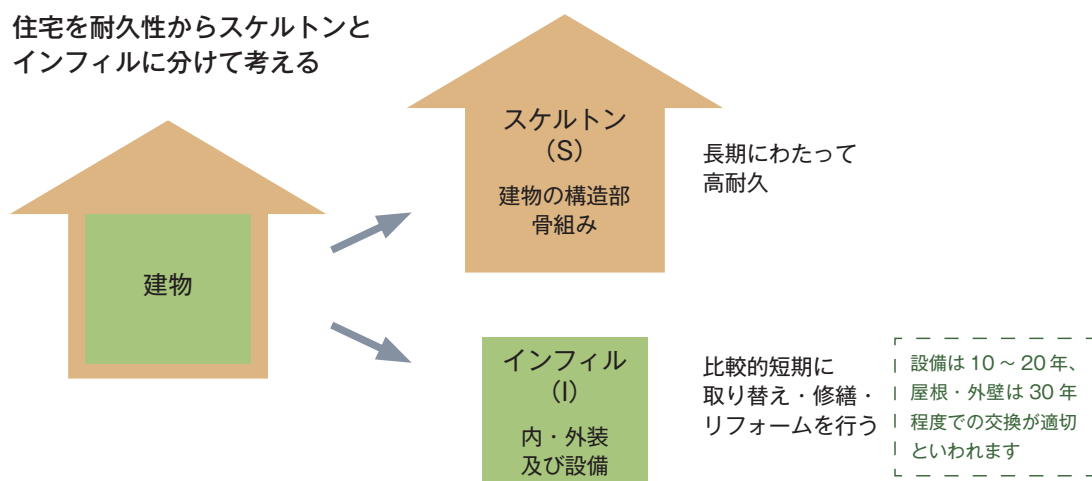
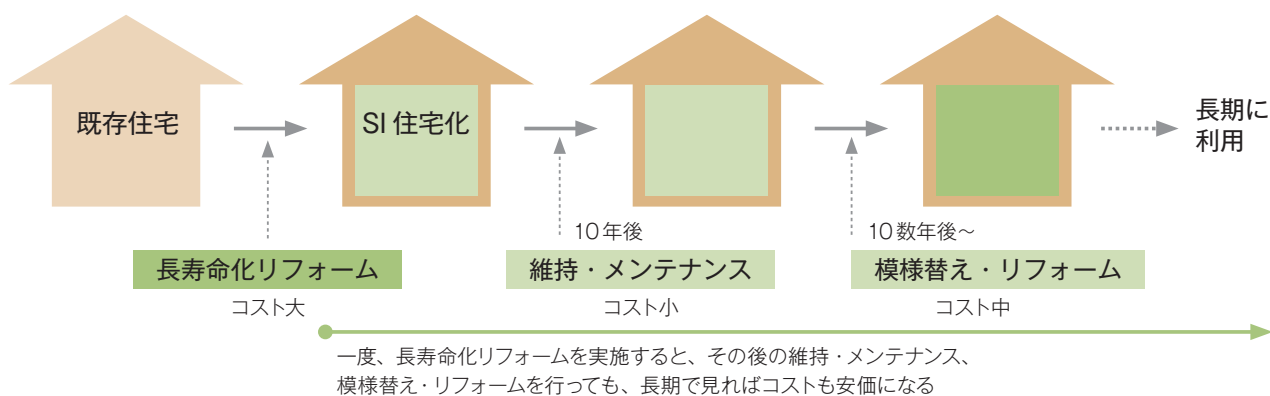


図2 長寿命化リフォーム (= SI 住宅化) による長期利用イメージ



長寿命化リフォームの意義

長寿命化リフォームを行う意義は何でしょうか？ 経済的なメリットについて考えてみましょう

長期にわたる住宅性能の持続性を

長寿命化リフォーム（S I住宅化）を行うことによって、既存住宅を長期に使用することが可能になります。

住宅が経年によって、性能劣化することを示したのが、図1です。既存住宅を20年目に長寿命化リフォームして長期使用する場合と、30年毎に建て替えた場合について、仮に90年の期間で、比較して図示しています。

「従来型：30年毎の建替え」であれば、90年間に新築（建替え）を3回行うことになります。10年毎に2度、修繕を行っても30年後には、性能面で不満が出てきて除却して建替えるというモデルです。

一方、「長寿命化リフォーム」は、一般的な既存住宅を築後20年目に、長寿命化リフォームを行うことで、S I化を図り、スケルトンに長期の耐久性を与えます。その後、インフィルについては修繕やリフォームを重ねて、90年にわたって使っていくというものです。

長期での住居費負担は軽く

さて、図1で示した住宅性能を維持・向上させる、あるいは建替えで刷新するモデルについて、住居費負担の累積という観点で捉え直したのが、図2です。新築やリフォームの費用については、あくまで想定ではあるものの、図中に示した設定値をもとに90年にわたる住居費の負担累積

を比較しました。

まず「従来型：30年毎の建替え」では、30年毎の建替え費用により、90年の累積は7800万円となり、年当たりの住居費負担額は約87万円と試算されました。

一方「長寿命化リフォーム」では、一般的な既存住宅を築後20年目に、大きな費用を伴う長寿命化リフォームを施して、以降、適切な修繕やリフォームを重ねて、やはり90年使っていくものとししました。その累積は5200万円で、年当たりの住居費負担額は約58万円で、建替えを繰り返すよりも約3割、住居費の負担が軽くなります。

長寿命化リフォームで「ゆとり」を獲得

ヨーロッパでは住宅を長く大切に使う文化が根付いているといえます。

「ゆとり」は、「生涯収入」から「生涯支出」を差し引いたものと考ええると、図3に示すように、日本人はヨーロッパ人に比べて「ゆとり」が少ないといえるかもしれません。これは、住宅を30年毎に新築することで住居費の負担が重くのしかかっているからです。

これに対して、長寿命化リフォームによって住宅を長持ちさせることで、住居費にかかるコストを抑えることができれば、ひいては「ゆとり」を獲得することが可能になると考えられます。

図1 住宅性能の経年変化

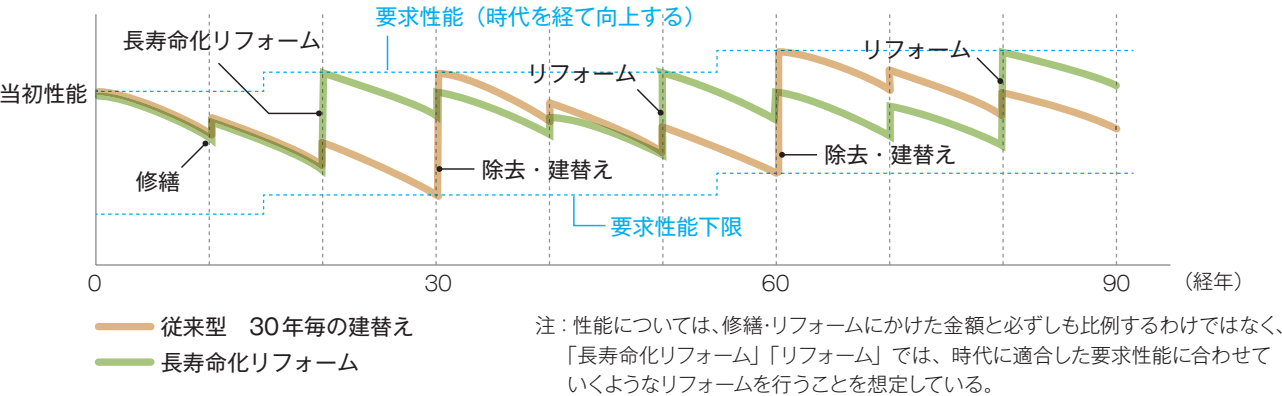


図2 住居費負担累積

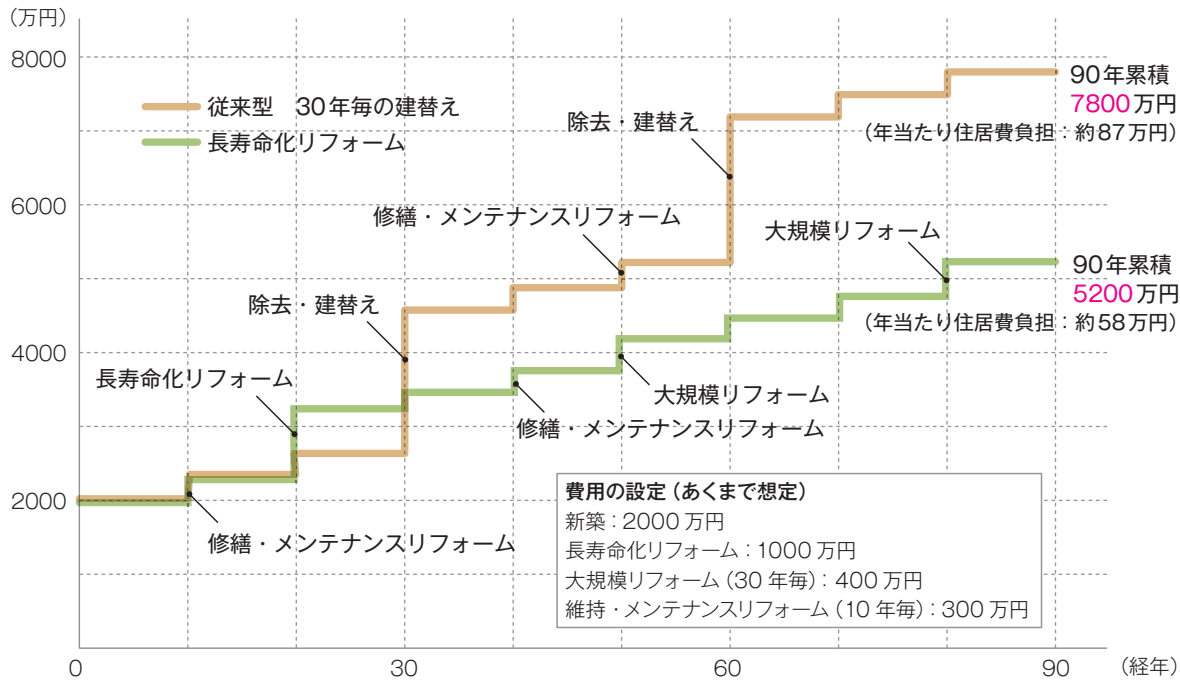
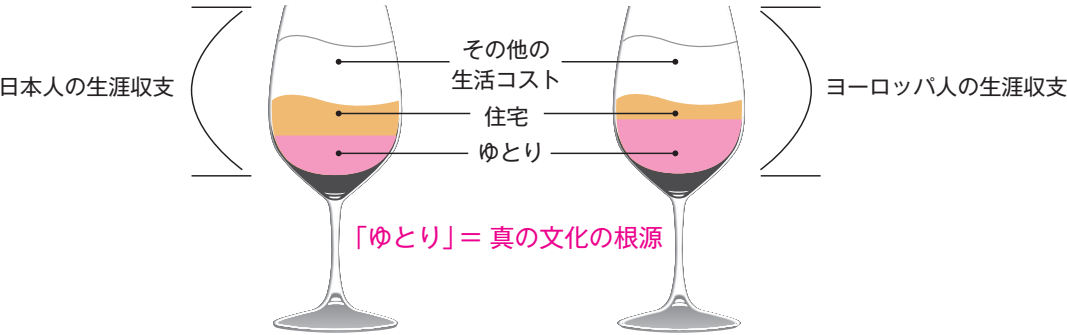


図3 日本とヨーロッパの生涯収支の比較



資料：エコエコ研究会(社) 北九州青年会議所

長寿命化リフォームの進め方

長寿命化リフォームは、 大きく3つのステップに分けて進めていきます

長寿命化リフォームの3つのステップ

既存住宅の長寿命化リフォームについては、図1に示すフローに基づいて行うことが考えられます。

長寿命化リフォームの進め方は、大きく3つの段階があります。第一段階は「診断・企画・長寿命化リフォームの事業適否判断」。第二段階は「長寿命化リフォームの設計・施工」。そして、第三段階は「マスタープログラムに基づく維持管理」です。

まず第一段階は、長期使用を意図せずに建設された既存住宅が、長寿命化リフォームに適しているかどうかを判断する段階です。診断を行い、長寿命化リフォームを行って長期に利用していく住宅にできるか、そうではなく、一般的なりフォームに留めておくべき住宅なのかの事業適否の判断を行います。

マスタープログラムとは

長寿命化リフォームを進めるうえで、その要となる概念として長期使用の「マスタープログラム」という考え方があります。

ここで言う「マスタープログラム」とは、住宅を適切に維持管理することによって、長期使用を実現するうえでの基本となる計画（プログラム）です。これは、住宅の全ライフタイムにおける住まい方、資産運用のプログラムについて想定する「ソフトプログラム」と、長寿命化リフォームの

計画、その後の定期点検・計画修繕・リフォームの計画などの「ハードプログラム」の2つから構成されます。

また、マスタープログラムの策定に当たっては、次のような条件を考慮することが必要になります。

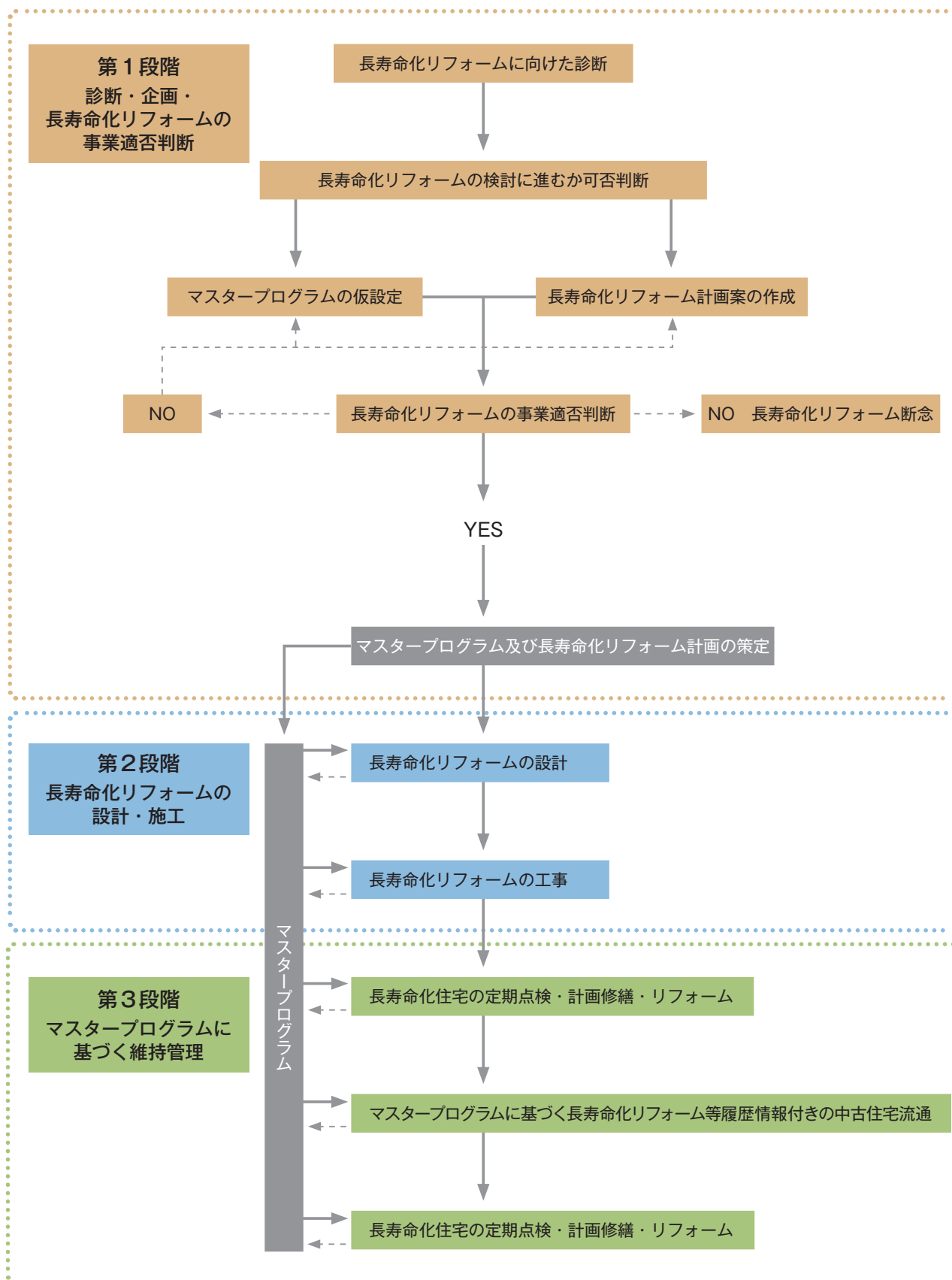
- 定期点検、計画修繕、リフォーム
- 家族や所有者の変化・交代
- 住み続ける、売却する、全部または一部を貸すといった資産運用

設計・施工から維持管理まで

事業適否判断を経て、長寿命化リフォームを行うことが妥当であると判断されると「長寿命化リフォームの設計・施工」を行います。

そして、長寿命化リフォームが施された住宅となった後にも、「マスタープログラムに基づく維持管理」のステップへと進み、定期的な点検・計画修繕・リフォームを確実に行います。さらには、相続や転売なども視野に入れ、また、点検・計画修繕・リフォームの結果も含めた住宅履歴情報付きの流通まで、マスタープログラムに基づいて、長期使用していくことが大切です。

図1 長寿命化リフォームの進め方（全体フロー）



長寿命化リフォームの診断・適否判断

長寿命化リフォームの第1段階、 計画案の作成、事業適否判断の流れ

長寿命化リフォーム検討に向けた診断

先の節でもふれましたが、長寿命化リフォームを行うに当たって、診断によって、長寿命化リフォームの検討に入るかどうかの可否判断が必要になります。

図1に示すように、対象となる既存住宅の部位・部材をスケルトン、インフィルの区分を設定したうえで、その劣化度や取り合いを診断します。そして、長寿命化リフォームを施すことが適当な住宅なのか、長寿命化リフォーム計画案を検討したうえで、事業適否判断を行う段階へ進むか判定を行います。

長寿命化リフォーム計画作成のポイント

次に、長寿命化リフォームの事業適否判断を行うために、計画案の作成を行います。(図2)

この場合大切なのは、長期使用に向けてS I住宅化する観点です。これはスケルトンである構造躯体が劣化していれば、修繕や交換などが考えられます。

一方、インフィルである内装・外装・設備などは、容易に交換が可能ができるように、必要に応じて躯体との取り合い等の改善を行います。

また、物理的な側面ばかりではなく、住宅が長く愛されて使われるために、まちなみ景観などへの配慮も大切です。

こうして計画された長寿命化リフォームの計画案に基づいて、コスト概算を行うことになります。

コストは水回りや居室などの空間別、また耐震化、省エネルギー化、バリアフリー化などのテーマ別に算出し事業適否判断などの参考とします。

居住者のニーズやライフステージの変化に配慮し、10年程度のライフステージを単位として、長期使用期間全体におけるシナリオを描き、これに対応して、マスタープログラムを作成することが大切です。

マスタープログラムを描き事業適否を判断

事業適否判断に当たっては、住宅の全ライフタイムの経済合理性の比較や、居住者の資金力など多面的な要素から判断することになります。

長寿命化リフォームの実施が適切であると判断されれば、仮設定していたマスタープログラムを確定し、以後の行程及び維持管理や資産運用の指針とする、正式な計画となります。

図1 長寿命化リフォームの検討に向けた診断の進め方

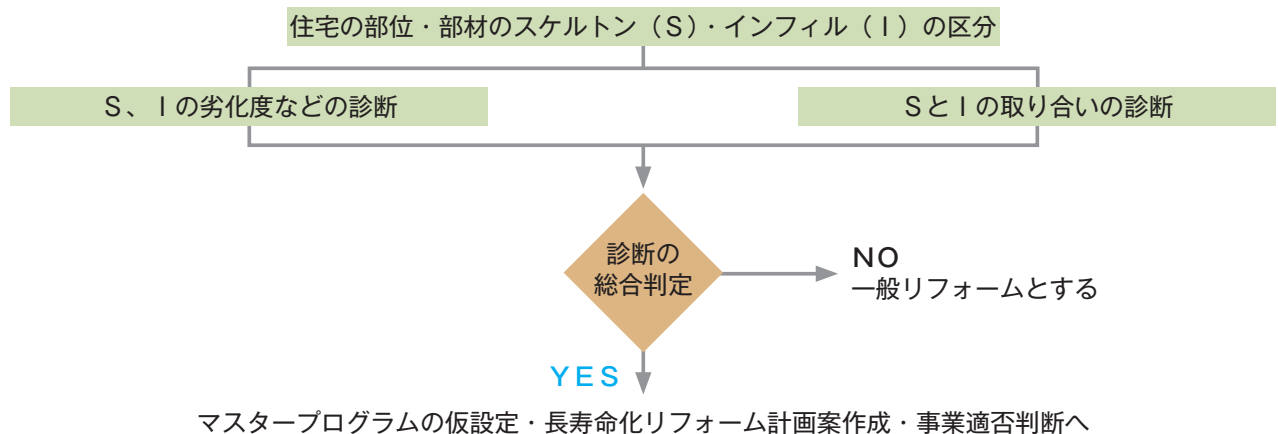


図2 長寿命化リフォーム計画案作成から事業適否判断

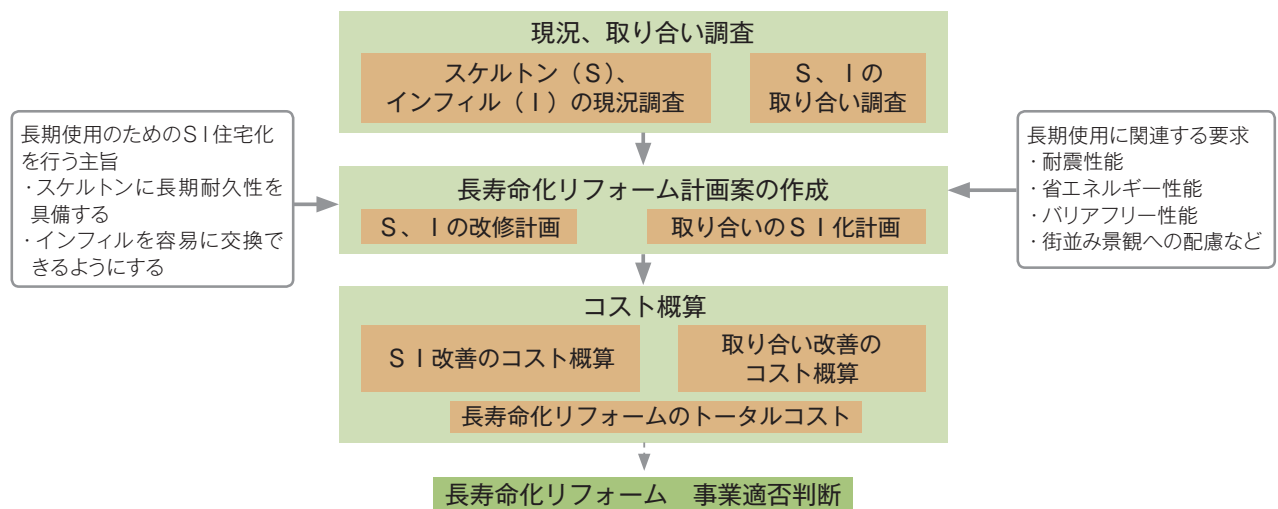
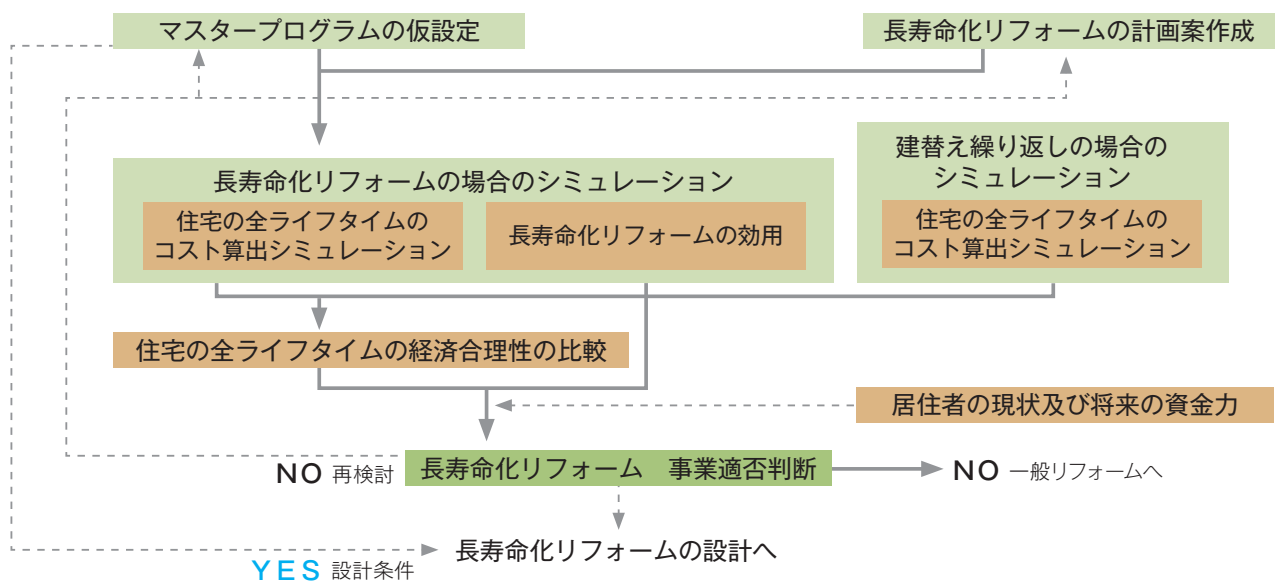


図3 長寿命化リフォームの事業適否判断の手順



長寿命化リフォーム後の取り組み

長寿命化リフォーム実施後の 維持管理、流通のあり方について

長寿命化リフォーム後の維持管理

長寿命化リフォームを行えば、それで終わりというわけではありません。

長寿命化リフォームを行った住宅は、100年といった長期の利用を想定している住宅ですから、その住宅の全ライフタイムの間には、相続や中古流通による「住み継ぎ」が発生します。

図1に示すように、長寿命化リフォームを行った当初居住者のAさんは、マスタープログラムに基づいて定期点検や計画修繕、リフォームを行います。また、中古住宅を購入したBさんに、マスタープログラムを適切に引き継ぎし、継続的な維持管理を行います。

履歴情報付きの流通でメリットも

これまでの中古住宅流通においては、一定年数が経過した住宅はその評価が土地価格主体であり、確実に維持管理されて性能が確保されている住宅であっても、建物の価値が評価されないことが多くありました。

最近では、住宅性能や履歴情報に基づき中古住宅を高く評価しようという動きが、不動産流通業界から出てきました。(財)不動産流通近代化センターによる2009年度版の「価格査定マニュアル」では、新築時に「長期優良住宅」の認定を受けていれば+20%、定期的な補修、改修、さらには全面補修などしていれば+20~30%程度、それぞれ価格を割増して査定することとしてい

ます。

長寿命化リフォームを施された住宅で、その後に確実な定期点検・修理、計画修繕・リフォームなど維持管理が行われ、その記録が保管されるものは、いわば、途中参入する長期使用型住宅とも考えられます。これらが新築時から長期優良住宅として計画され実行されてきたものに準じて中古流通時の価格が査定されることになれば、リフォームによって転じたものであっても、市場における長寿命化リフォームされた住宅の評価は高まり、流通活性化につながります。(図2)

いわば生まれも育ちも分かる血統書付き住宅として、買い手が、そして住宅市場が価値を見いだしていくことが期待されます。

長寿命化リフォームの担い手、組織

このような長寿命化リフォームと、その後のマスタープログラムに基づく長期使用を実現していくためには、コンサルタントの役割を担う専門家が待望されます。

リフォーム事業者や建築士、増改築相談員、マンションリフォームマネジャー、ファイナンシャルプランナー等の方々が、このような役割を担っていくことが期待されます。

また、社会全体に長寿命化リフォームの取り組みを進めていくうえで、都道府県・地域住宅リフォーム推進協議会などで、担い手育成、情報発信などの役割を果たすことが求められます。(図3)

図1 長寿命化リフォーム後の継続的維持・管理

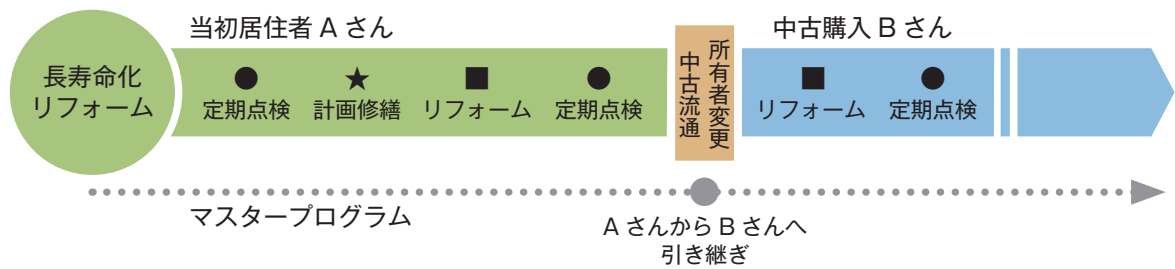


図2 長寿命化リフォーム後の住宅の中古価格査定の方

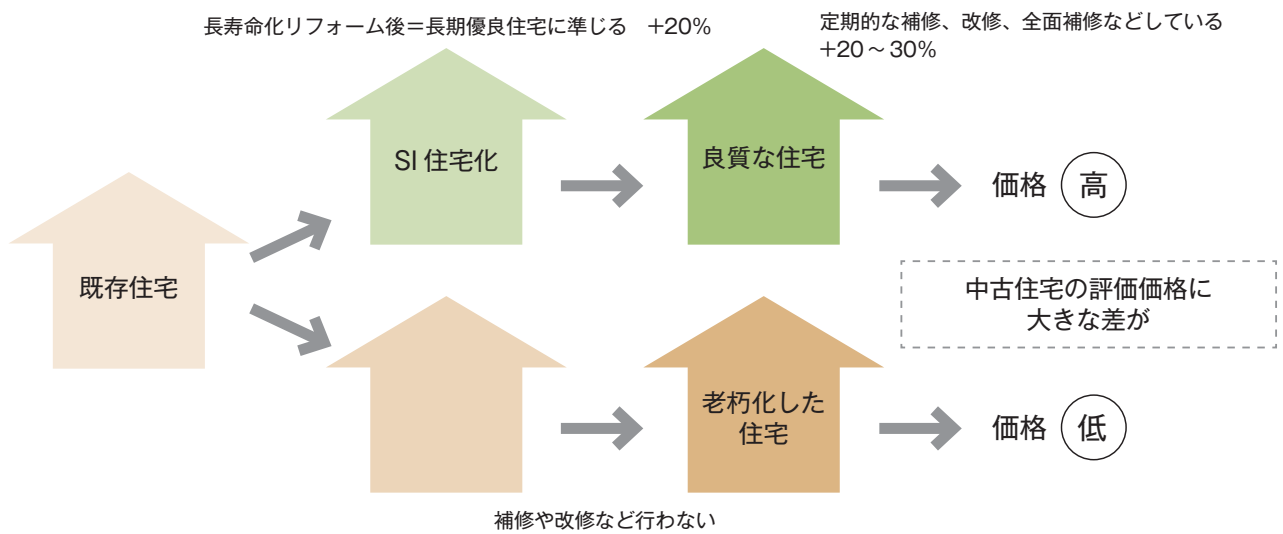
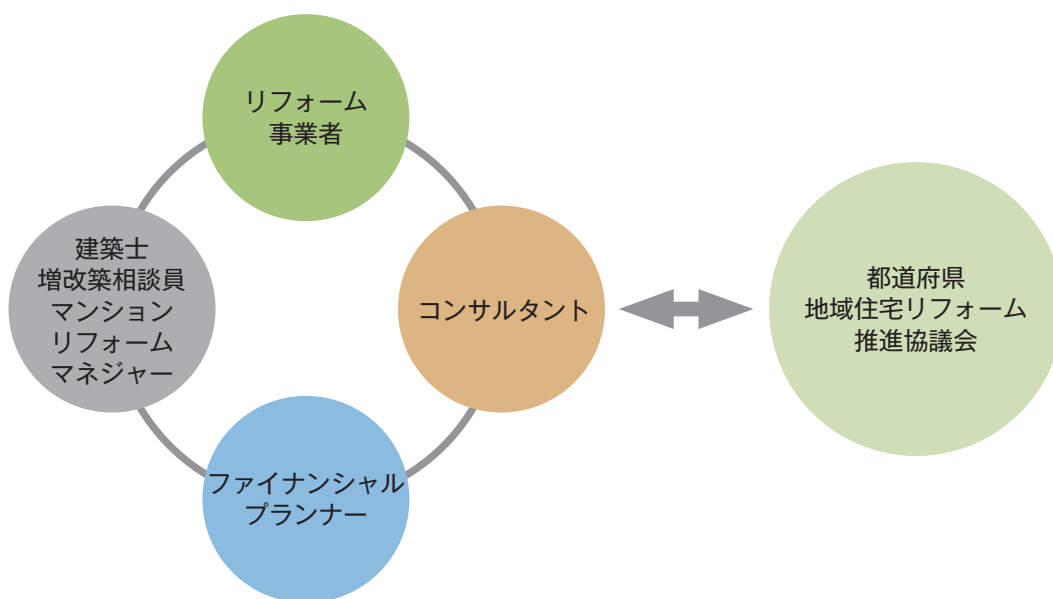


図3 長寿命化リフォームを推進する担い手・組織



リフォーム・コラム 1

住まいや街を再発見する創造的リフォームを

陣内秀信（建築史家）



1947年、福岡県北九州市生まれ。法政大学工学部建築学科教授。江戸東京やイタリアを中心にイスラム圏を含む地中海世界の都市史を研究している。『東京の空間人類学』『イタリアの街角から』など著書多数。



上：古い建物を改修した洒落た店舗（オトラント）写真：陣内秀信
下：石造りの大空間を持つレストラン（トラニー）写真：稲益裕太
いずれも南イタリア・プーリア州

古いものに価値を見いだす時代

自分が生まれ育った家や街って、若いときにはよく見えないんですよ。僕らが調査で出かける南イタリアの古い街も、15年くらい前は、地元の人には、それほど省みられてこなかった。以前は日本と同じように新しいピカピカの街や近代的な建物に住むことが格好よいと思われていたんです。

こうした小さな街は、長年発展から取り残されてきたという思いから、その街の出身であることを恥ずかしくて人に言えなかったそうです。

でも今は、そういう旧市街の建物をリフォームして、素敵につくり変えて住もう方が格好いいことになってきた。もはや近代化や工業化がいいという時代ではないという世界的なフィードバックも大きいと思います。歴史的なものや地域性、文化などを見直す気運が高まっていると感じます。

魅力を再発見する発想力も

日本に視点を移しましょう。東京都墨田区の向島地区は木造住宅密集地域として、災害に弱い地域と考えられていて、防災上の観点では「負の遺産」と捉えられることが多い。ただ、ちょっと現代のセンスを入れて甦らせれば大変な財産になると言う人もいます。

何年前かに、ベルギーから来た若い女性アーティストが、向島の木賃アパートに上手に住んでいて感心しました。谷崎潤一郎の『陰翳礼賛』の世界をやっていました。雨戸でテーブルを作るとか、一升瓶に花を生けて（笑）、スポットライティングで部屋を暗くし

て谷崎の世界の再現など。すごく心に沁みました。

耐震性能や防火性能といった物理的な側面も大切ですが、こうした、新しい感じ方や発想、古いものに価値を見だし、それを愛して使っていこうという思いの大切さについて、感じる良い経験でした。

リフォームは創造的行為

以前イタリアの友人に聞いたところ、建築市場の半分以上はリフォームということでした。ドイツでは7割以上がリフォームだそうです。ヨーロッパでは、リフォームが建築市場の大きな割合を占めているから、古いものを生かす技術が備わっています。

それと比べると、日本のリフォームは元の建物の良さを引き出す技術が、まだまだ不得手のように思えます。

海外では「リノベーション」と呼ぶことが多いんですが、これは建物の歴史性とか文化的な価値を理解し、その良さを引き出すようなデザインをし直すリフォームが一般化しています。

その方が面白いということも、海外の作り手たちはよく分かっています。建物ってそこにしかない一品モノです。だからこそ、やりがいも大きい。

住み手も、自分らしさを付け加えようという意識があります。親の家を受け継ぐ場合も、人の家を購入する場合でも、好みのテイストを加えています。

人にとって履歴書があるように、家にも街にも履歴がある。そこに新たなテイストを加えて、新しい時代にメッセージを発していくということが大切ではないかと思います。（談）

第3章 長寿命化リフォームで備えるべき性能

既存住宅を長寿命化させるために
求められる住宅性能について考える

CONTENTS

- 26 長寿命化リフォームで備える住宅性能
- 28 ①耐震性能
- 30 ②省エネルギー性能
- 32 ③バリアフリー性能
- 34 住宅性能以外に必要な視点
- 36 住宅履歴情報・いえかるて
- 38 リフォーム・コラム 2：
古くなることは、味わいに変わるということ
なかだえり（イラストレーター）

長寿命化リフォームで備える住宅性能

既存住宅を長期優良住宅に準じる住宅性能へ

リフォームで長期優良住宅に準じる性能へ

2009年6月より新築住宅を対象にした「長期優良住宅普及促進法」が施行されました。

既存住宅の性能向上の目標を検討するに当たって、表1に示した長期優良住宅の認定基準の視点や水準は、既存住宅の長寿命化の観点と合致します。したがって、これを拠り所として必要な仕様や性能を上げることが考えられます。

第2章で詳しく解説した長寿命化リフォームの考え方については、長期利用に耐える耐久性を備えたS I住宅化するというものです。S I住宅は「劣化対策」「維持管理・更新の容易性」「可変性」などの項目と密接に関わるものです。また、長寿命化リフォームが備えるべきマスタープログラムについては、項目のうち「維持保全計画」と関連が深いものと捉えることができます。

住宅性能を高めるリフォームを

別の視点からも検討してみましょう。一般的にリフォームは、軽微な設備機器の修繕や交換から、増改築まで幅広く呼ばれてきました。

これらについて目的・内容別にリフォームのタイプについて表2に整理しました。

このうち、「①メンテナンス・修繕・設備更新」については、居住を継続するための基本的な性能の維持保全することで、長寿命化リフォームの要素となるものではありません。

次の「②性能向上」については、新築時の初期

性能について、時代を経て時代の要求性能の向上などに対応し（例・耐震基準や長期優良住宅認定基準など）要求性能の水準に引き上げる、改良することを想定しており、長寿命化のために必要な住宅性能を備えることと密接に結びつきリフォームと考えることができます。

また「③模様替え・増改築」は、住まい手のニーズの変化に合わせた更新・生活改善を目的としており、住まい手のライフスタイルの変化への対応、満足のための改善であり、このことも長寿命化リフォームに当たっては考慮すべき視点です。

つまり、長寿命化リフォームを行うに当たっては、「②性能向上」や「③模様替え・増改築」などについても、適切に考慮して計画に反映することを検討します。

長寿命化リフォームで備える住宅性能

図1は「建物の劣化のタイプ」と「長寿命化リフォームで備える住宅性能」の関係について整理したものです。

建物の劣化については「経年劣化」「機能的劣化」「社会的劣化」の3つがあるとされています。このうち長寿命化リフォームの核をなす「S I住宅化」において耐久性を備えることは、第2章で整理しました。

したがって、この章では「②性能向上」の基本要素「耐震性能」「省エネルギー性能」「バリアフリー性能」の3つの住宅性能について整理します。

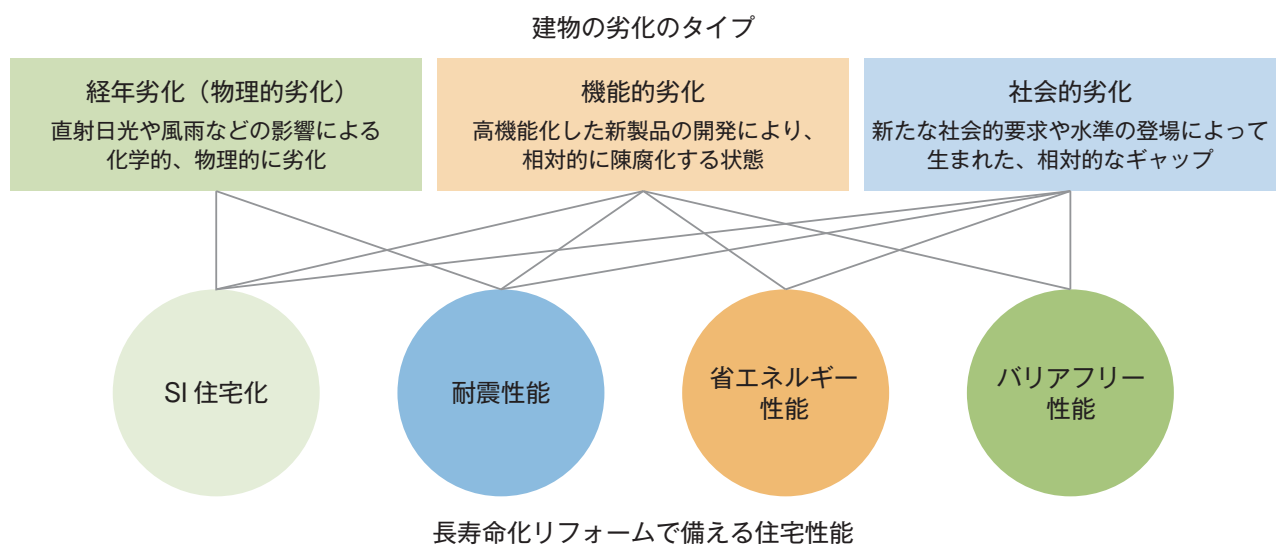
表 1 長期優良住宅の認定基準

項目	設定基準の概要
劣化対策	○数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できること。 ・通常想定される維持管理条件下で、構造躯体の使用継続期間が少なくとも100年程度となる措置。
耐震性	○極めて稀に発生する地震に対し、継続利用のための改修の容易化を図るため、損傷のレベルの低減を図ること。 ・大規模地震力に対する変形を一定以下に抑制する措置を講じる
維持管理・更新の容易性	○構造躯体に比べて耐用年数が短い内装・設備について、維持管理（清掃・点検・補修・更新）を容易に行うために必要な措置が講じられていること。
可変性	○居住者のライフスタイルの変化等に応じて間取りの変更が可能な措置が講じられていること。
バリアフリー性能	○将来のバリアフリー改修に対応できるよう共用廊下等に必要なスペースが確保されていること。
省エネルギー性能	○必要な断熱性能等の省エネルギー性能が確保されていること。
居住環境	○良好な景観の形成その他の地域における居住環境の維持及び向上に配慮されたものであること。
住戸面積	○良好な居住水準を確保するために必要な規模を有すること。
維持保全計画	○建築時から将来を見据えて、定期的な点検・補修等に関する計画が策定されていること。

表 2 リフォームのタイプ別の分類

リフォームのタイプ	目的	内容
① メンテナンス・修繕・設備更新	新築時の性能への回復	メンテナンス：点検、キズ・汚れ、雨漏りなどの修理 修繕：主要構造部の修繕、屋根・外壁の塗装・修繕など 設備更新：キッチン、浴室・トイレ・洗面室などの設備の更新。給湯機など設備機器の更新
② 性能向上	新築時以上の住宅性能へ改良	耐震性能、省エネ性能、バリアフリー性能など、新築時よりも求められる性能水準が上がってきたもの
③ 模様替え・増改築など	住まい手のニーズの変化に合わせた更新・生活改善	間取り変更、インテリアの改善、家族の成長・独立などに伴う増築・改築・減築など

図 1 長寿命化リフォームで備える住宅性能



①耐震性能

新耐震以降も、診断で確認して十分な性能を確保

1981年以降の建物も耐震診断を

地震大国である日本においては、耐震性能の確保は、住まい手の生命と財産を守るうえでも、また日々の暮らしの安全・安心を築くために、第一に考慮しなければならない、重要なことです。

1950年に建築基準法が制定され、木造住宅についての耐震基準については必要壁量や筋交いについての規定が設けられました。以後、大きな地震を経験するつどに耐震基準が見直され、強化されてきました。(表1)

現在では、とくに1981年6月以降適用されている「新耐震基準」と呼ばれる基準の以前と以降とで一つの線引きがされています。

阪神・淡路大震災では、新耐震基準以前の建物は、それ以降の建物に比べて被害が大きかったことが確認されています。

しかし、新耐震基準以降に建築された建物についても、必ずしも安心というわけではないようです。それは、その後の腐朽や蟻害などによる部材の劣化等により強度が不足していることが考えられるからです。

したがって、長寿命化リフォームを行う場合においては、1981年以降に建築された建物であっても、きちんとした耐震診断を行い、その性能について不足があれば耐震改修を行うことが求められます。

長期利用ではより高い耐震性能を

数世代にわたって住宅を使用していくためには、長期間において遭遇する地震に対して、致命的な損傷を受けず、点検・補修により使用を継続することが必要になります。

したがって、長寿命化リフォームに際して、高い耐震性を確保することが必要であり、また、損傷後に機能を回復できる措置を講じることが有効です。

住宅性能表示制度における基準では、「等級1」は建築基準法レベルであり、これは「極めて稀に(数百年に1回程度)発生する地震(震度6強から7)の力に対して倒壊しない程度」としています。

一方、長期優良住宅では耐震等級は「等級2」以上であることを求めています。

「等級2」は、「極めて稀に(数百年に1回程度)発生する地震(震度6強から7)の力の1.25倍の力に対して倒壊しない程度」です。

長寿命化リフォームにおいては、耐震等級2以上にすることが望ましいと考えます。

また、耐震改修を行った住宅については、持ち主の資産価値の向上に寄与します。将来の売却時に住宅の耐震性を証明する「耐震基準適合証明書」を取得することで、買い主に対して住宅ローン減税のメリットがあり、耐震性能が確保されていない住宅に比べて資産価値が高まります。

表 1 木造住宅の耐震性能の変遷

年	建築基準	基礎	壁量・配置	筋交い	主な災害
1950 (S 25)	建築基準法制定	規定がないため無筋でも合法	必要壁量の規定	「筋交いはボルト・かすがい・釘・その他の金物で緊結しなければならない」と規定	・1948 福井地震 (M7.1)
1959 (S 34)	建築基準法改正	(規定なし)	必要壁量の強化	(規定はないものの平金物を使用され始める)	
1971 (S 46)	建築基準法改正	布基礎化の規定			・1964 新潟地震 (M7.5) ・1968 十勝沖地震 (M7.9)
1981 (S 56)	建築基準法改正	鉄筋入りの基礎を追加規定。1985年には無筋基礎が削除	必要壁量の強化	(規定はないものの筋交いプレートが使用され始める)	・1978 宮城沖地震 (M7.4)
2000 (H 12)	建築基準法改正	地耐力に応じた基礎構造と寸法が明示される	壁の配置バランスに関する規定が初めて加わる	筋交いのサイズによって留める金物とサイズが指定	・1995 阪神・淡路大震災 (M7.3)

表 2 阪神・淡路大震災にみる木造住宅の被害例

耐力壁の量	耐力壁がほとんど入っていないもの、量が足りないもの、一方向にしか入っていない建物は大きな被害を受けやすい。
耐力壁の質	筋交いが入っている場合でも、柱や土台とのつなぎ方が適切でない場合や、強い材を使っていないと耐力壁として機能しない場合がある。
耐力壁の配置の問題	耐力壁が必要壁量以上あっても、その配置をバランスよくしておかないと、被害に遭いやすい。壁が一方に偏ると別の部位が大きく揺れ、部材が大きく変形して壊れやすい。
非構造部の問題	必要壁の前提として、非耐力部の壁も住宅全体の水平耐力の3分の1を受けもつが、間仕切り壁や腰壁など「非構造部」を原因とする被害も見られた。
不適切な基礎構造	基礎の断面の形状が不適切であったり、基礎に鉄筋が入っていないと、大地震時に基礎構造が壊れて被害を受けてしまう。
土台と基礎のつなぎ目	アンカーボルト等で土台と基礎を緊密につなげないと、筋交いからの力が基礎に伝わらない。
木材の腐朽・蟻害	雨漏りや白蟻などによって土台や柱が腐朽・侵食された建物は、地震の力を地面に伝えられず、倒壊してしまう。

資料：日本建築学会「市民のための耐震工学講座」をもとに作成

②省エネルギー性能

地球温暖化対策と併せ、住まいを快適な温熱環境に

地球環境面からも省エネ性能を高める

日本では「地球温暖化対策の推進に関する法律」に基づき、京都議定書目標達成計画（2005年閣議決定）を定め、基準年の6%削減約束を達成するために必要な措置を定め推進してきました。

しかし、2006年度の温室効果ガスの排出量は依然基準年の総排出量を6.2%上回り、なかでも「家庭部門」が30.0%上回る水準にあります。

住宅性能表示における省エネルギー対策等級については、等級2（昭和55年基準）から、等級3（平成4年基準）、等級4（平成11年基準）と、徐々に努力目標基準が引き上げられてきました。

地球温暖化、また住宅の光熱費の抑制のために、長期にわたって利用される住宅が備えるべき性能としてはエネルギー使用の効率性を確保できることが求められます。グラフ1は、省エネ基準毎の、年間暖冷房エネルギー消費量を示したものです。平成11年基準（次世代省エネ基準）を満たすと、無断熱の住宅に比べて、半分以下のエネルギー消費量で済むことが分かります。

長期優良住宅の認定基準では、このうちいちばん厳しい次世代省エネ基準を満たすことが求められています。長寿命化リフォームでも、この基準を満たすことを目指します。

補助金等も利用しながら省エネ改修を

図1では、冬の暖房時に各部位から熱が流出する割合を示しています。最も多いのが、窓などの

開口部からの流出です。次いで外壁だといいます。

省エネルギー改修を行う部位とその手法について、図2に示しています。

断熱工事する部位は、壁・天井・床下・窓の4カ所です。壁・天井・床下にはグラスウールやウレタンフォームといった断熱材を詰め込む、シングルサッシを複層サッシに交換するなどが挙げられます。

通常の木造住宅は床下から外気が入り込み、間仕切り壁などを通して天井から外に漏れています。このすき間をふさぐ気密性能の向上も、既存の断熱材の効きを良くする効果があります。

これらの断熱改修は既存の壁を壊すことになるので、内外装の張り替えなども視野に入る長寿命化リフォームを行う際に、併せて行うことは合理的な手法だといえます。

ほかにも、家庭で消費されるエネルギーのうち大きな割合を占める給湯機については、電気・ガス双方で検討し、高効率な機器への交換や、照明についても、エネルギー使用効率の高い省エネタイプのものに交換することも、住宅におけるエネルギー使用の削減につながります。

省エネルギー改修は、工事費の補助や税制優遇などがあります。近年、住宅エコポイント制度が実施されるなど、国をはじめ自治体などでも積極的に推進する施策が用意されています。こうした補助金などの支援策や税制優遇について、居住者に情報を提供して省エネ改修を進めることが求められます。

グラフ1 年間暖冷房エネルギー消費量の試算

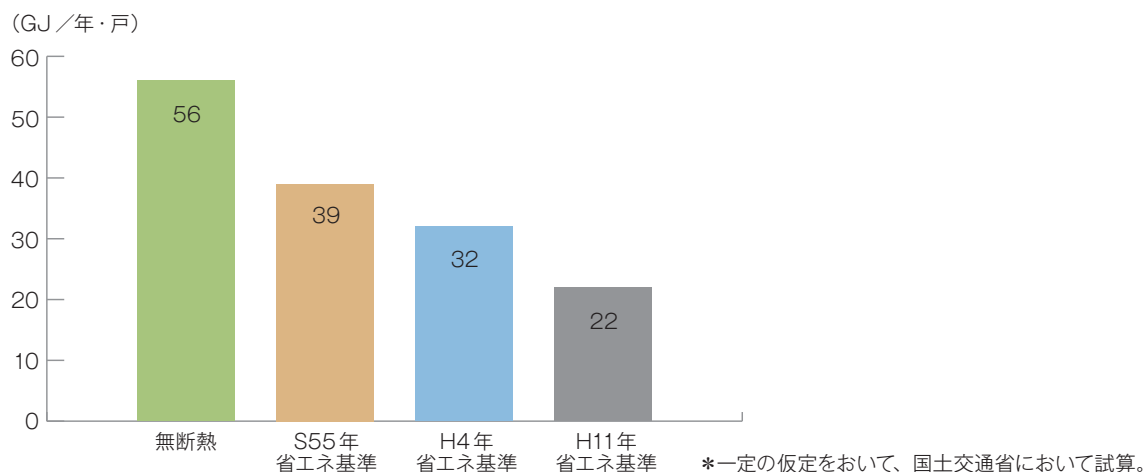
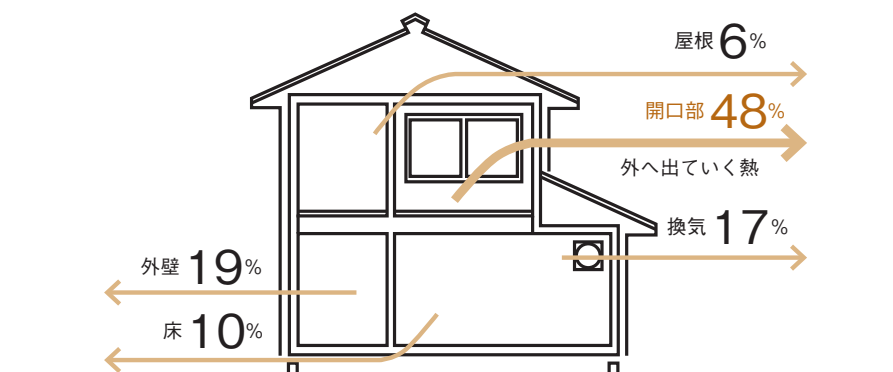
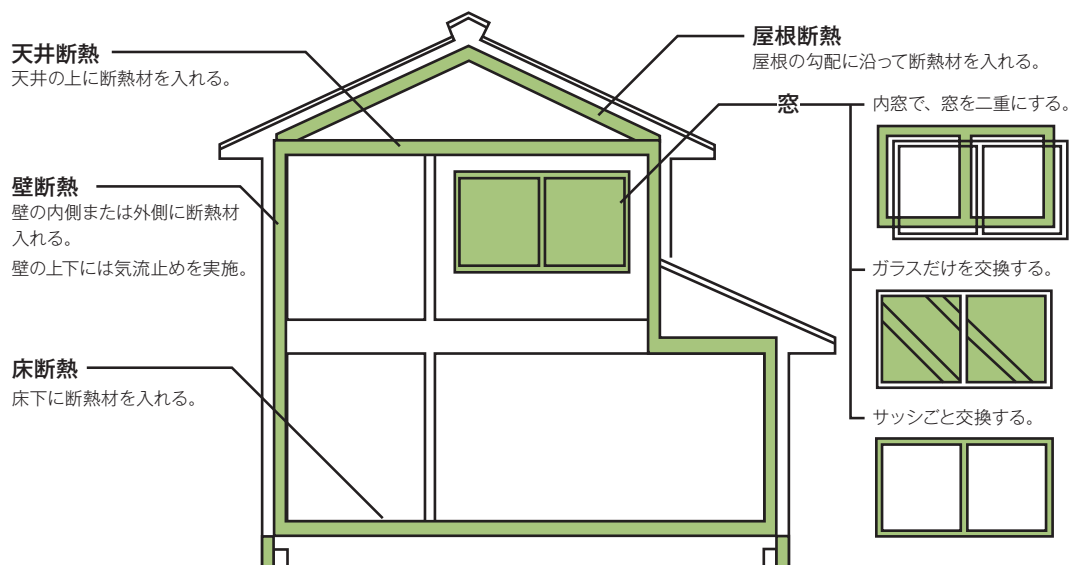


図1 冬の暖房時に各部位から熱が流出する割合



出典：社団法人 日本建材・住宅設備産業協会 省エネルギー建材普及促進センター「21世紀の住宅には、開口部の断熱を…!」

図2 省エネルギー改修を行う部位・手法の例



③バリアフリー性能

高齢化が急速に進むなか、 長期使用の住宅はバリアフリー対応に

急速に進行する高齢化、住環境には不安も

日本の人口は、2004年に1億2779万人でピークに達し、以後は徐々に減少しており、2025年には1億1927万人になると推計されています。

生産年齢人口（15～64歳）と年少人口（15歳未満）が減少傾向にあるなかで、65歳以上の高齢者は著しく増加していきます。2005年の65歳以上の高齢化率は20.2%。高齢化率は2013年には25%を、2023年には30%を超えると推計されています。少子高齢化が進むなか、高齢者のいる世帯の割合も急速に高まってきます。

ただし、住宅のバリアフリー化については、こうした社会変化に対応できているわけではありません。2008年の住宅・土地統計調査によると「手すり」や「またぎやすい高さの浴槽」、「廊下など車いすで通行可能」など、高齢者や障害者に配慮したバリアフリー設備のある住宅は、近年増加していますが、まだまだ十分とはいえません。（グラフ1）

また「中高年の高齢期への備えに関する意識調査」では「高齢期に備え、優先的にお金を使いたいもの」として「住宅の新築・増改築・修繕」が3割近くを占めています。ほかの回答よりも高い割合であり、高齢期の住環境面の不安が見て取れます。（グラフ2）

住宅の基本性能としてバリアフリー対応を

こうした社会背景を考慮すると、何世代にもわ

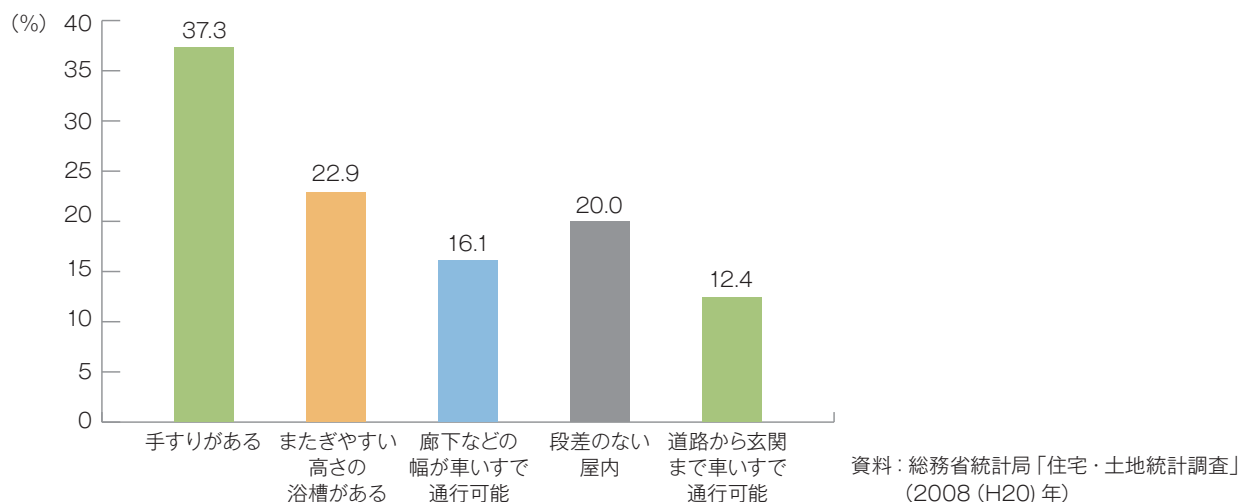
たって長期に利用される住宅が備えるべき性能としては、日常生活に身体機能上の制限を受ける高齢者等の利用上の利便性及び安全性を確保することが、求められます。

長期優良住宅の認定基準は、集合住宅については、住宅性能表示制度の高齢者等配慮対策等級（共用部分）の等級3相当以上と定めています。長期に利用される構造躯体においては、建築後に対応困難な部分（共用廊下等）についてあらかじめ必要なスペースを確保することが求められます。

既存住宅に対して、長寿命化リフォームを行う場合には、バリアフリー対応について行える事柄が限られてくる場合もあります。住宅性能表示制度における基準（高齢者等配慮対策等級）の内容などについて参考にしながら、取り入れられる事項については取り入れる、いまは必要でなくても将来に対応可能な配慮を行っておく、などの対応が求められます。

このほかにも「同一フロアで生活ができるように」したり「短く単純な動線計画にする」「水回りは広めに」など、居室のプランニング自体に工夫するなど、バリアフリーに配慮したリフォーム計画を行うことも大切です。（表1）

グラフ1 バリアフリー設備のある住宅割合



グラフ2 高齢期に備え、優先的にお金を使いたいもの

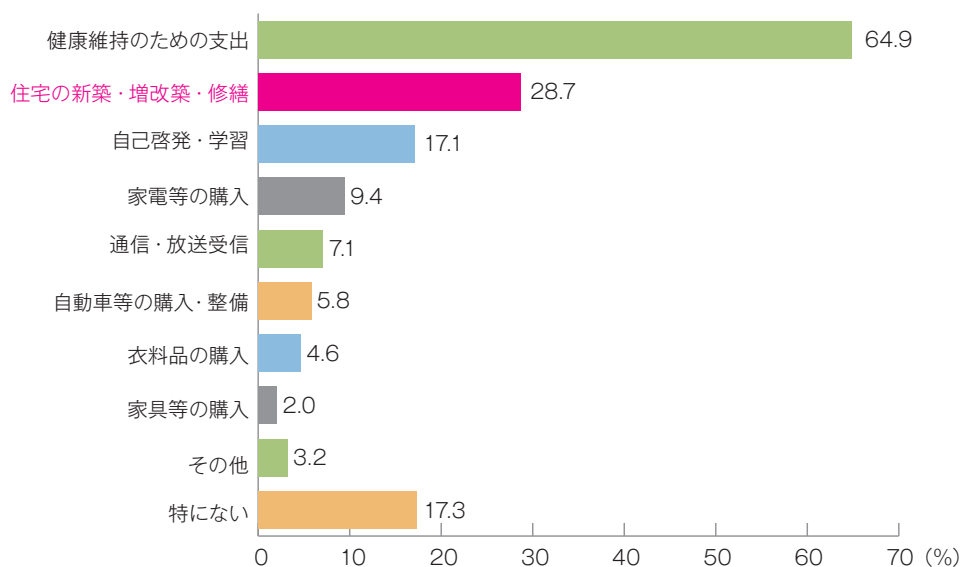


表1 バリアフリーの平面計画5つのポイント

- ① 同一フロアで生活ができるように、玄関階がベスト
- ② 短く単純な動線計画、回遊しやすいとより便利
- ③ 内外通じて抵抗なく出入りできるように、外にも開かれた住まいに
- ④ 高齢期になると夜間も多く使用するトイレを寝室に隣接
- ⑤ 水まわりは広めに、安全で事故のない空間に

住宅性能以外に必要な視点

地域性への配慮や、長く愛され住み継がれる住宅に

長く愛されるデザイン・街並みとの調和

住宅を長期にわたって利用していくためには、性能面の追求ばかりではなく、住まい手に長期にわたってその住宅に対して愛着を持って使ってもらえるよう配慮する、という視点も必要です。

そのためには、リフォームが建物の外観にも及ぶ場合には、そのデザインについても長い年月に耐える質の高いものとしていく必要があります。住宅の外観は、屋根の形状や、外壁や屋根の色彩・外壁材の質感、窓・玄関などの形状・デザインなど様々な要素で構成されています。また、建物だけでなく、植栽や門扉などの外構も、住宅の印象を大きく左右するものです。

また、住宅はそれ一つで成り立っているわけではありません。街並みや景観を構成する一つの要素でもあります。

整った街並みの住宅地は、落ち着きを感じさせ美しいものです。景観の美しい住宅地は資産価値の面でも高く評価されるといいます。住宅のデザインについては、リフォームにおいてもこうした観点に立った配慮が求められます。

また、外観デザインばかりでなく、室内の間取りの暮らしやすさや、インテリアのデザインについても、住まい手の住宅に対する愛着を左右するものです。

長寿命化リフォームにおいては、長く使われるからこそ、住宅のデザインについても、こうした多面的な配慮が求められます。

地域性や歴史性への配慮

国土が南北に長い日本では、気候風土にも大きな開きがあり、住宅の様式や住文化についても地域それぞれの特色があります。

地域で歴史的に育まれてきた住宅様式は、気候風土への適応や、街並み・集落景観、地域の建材や建築技術を使用しているなど、環境との調和などから、いまあらためて見直されています。また、こうした歴史性を備える住宅が、今でもまだ街並みとして残っている地域もあります。

住宅を長期に使用していく長寿命化リフォームの時代においては、こうした地域で培われてきた住宅様式・住文化・歴史に、あらためて学ぶべき・取り入れるべきことはないか考え直してみる必要もありそうです。

都道府県などの自治体では、住宅供給や住環境の整備推進のための基本計画である「住生活基本計画（住宅マスタープラン）」を策定しています。住生活基本計画には、地域性や歴史性を踏まえた住宅のあり方を提示していることもあるので、これら指針を生かした家づくりを、リフォームにおいても検討してみてもいいでしょう。

国産材や地場建材・伝統技術の活用

住宅産業を取り巻く課題は様々です。国産材や地場産材の消費低迷や、地域の伝統的な技術や、継承する職人の衰退などの課題もあります。



住宅とひとくちに言っても様々な背景を持ち合わせています

ところが、価格や工期に縛られがちで効率優先が最重要である新築住宅と違って、リフォームにおいては、このような「本物」にもう一度住まい手の目を向けることが可能かもしれません。

なぜなら、発注者である住まい手と、時間をかけてリフォーム計画を練ることができるからです。時代が成熟期を迎えるなかで、住まい手も安さばかりでなく本物志向へと意識が変化してきています。新築時には、家を建てるという「一大事業」に目を奪われ、どちらかというに関心が向かわなかったこうした本物へのこだわりを、リフォーム時には引き出すことができるでしょう。

つまり、リフォーム市場においては、地場産材などの地域の建材をリフォームにおいて用いる可能性の広がりがあるでしょう。また、内装などの仕上げでも、味気ないビニルクロスよりも、左官による伝統的な湿式工法による仕上げも見直されてきていると言います。

人々の地域の環境やエコロジーへの関心の高まりを捉えて、こうした地場産業や、地域の伝統的な工法についても見つめ直すことも大切です。

中古流通を視野に入れた 社会財としての視点

住宅がこれまで平均30年と短い期間で取り壊されてきたこと、また日本人は定住志向であることもあいまって、自分の住む住宅を、家族以外の誰かが住むことになる、という発想や視点がこれ

までは欠けていました。

ただし、住宅が長寿命化され、長く使われる時代においては、相続はもとより中古流通などで、まったく違う家族が住み・使うことが当たり前のことになります。

つまり、ストック型の社会においては、住宅は30～60年程度の中期的には、その家族の住み・暮らす家かもしれません。ただし、住宅の全ライフタイム（例えば100～200年）を視野に入れると、他の家族・複数の家族の手に渡って住まれる家になり得るということを意味します。

これからは、住宅を「マイホーム」としてだけでなく、将来にわたる「社会財としての住宅」という視点を持たなければなりません。

このようなストック時代の住宅に求められるのは、耐久性など基本性能が優れていることはもちろんですが、様々な家族が暮らすことに対応できる柔軟性や、歴史を重ねて味わいを増して末永く愛されるような住宅としていくことが求められます。

以上、長寿命化リフォームで備えるハード寄りの住宅性能だけではなく、ソフト面のあり方について整理してきました。

住宅の長期使用が求められる時代においては、長く住み継がれるためのソフト面の対応の大切さについても考える必要があるでしょう。

住宅履歴情報「いえかるて」

住宅の長寿命化には、 住まいの「履歴書」が不可欠



住宅履歴情報とは

住宅履歴情報とは、住宅の設計、施工、維持管理、権利および資産等に関する情報のことをいいます。いつ、だれが、どのように新築や修繕、改修・リフォーム等を行ったかを記録した、住まいの「履歴書」といってもいいでしょう。

住宅を長期間使っていくこれからの時代においては、ひとつの住宅を複数の世代にわたって住み継いでいくことになります。また、住宅を長持ちさせるには、最初に耐久性の高い住宅をつくるばかりでは不十分です。長期にわたって、点検や修繕等の維持管理をきちんと行っていくことが必要になります。

住宅の維持管理を適切に行うためには、その住宅がどのように設計、施工され、どのような修繕、改修・リフォームされたかという「住宅履歴情報」が不可欠です。

表1に、住宅履歴情報に備えるべき情報について整理しています。新築段階の図面や性能に関わる資料のほか、維持管理段階の修繕、改修・リフォームについての工事に係る書類や図面なども蓄積します。

住宅履歴情報がある家と、ない家ではどんな違いがあるのでしょうか。その活用のメリットについて、図1に整理しました。第一に計画的に維持管理するうえで役立ちます。また、設計やその履歴が分かれば合理的なリフォームを行うことができます。さらには、住宅を売買するときに、図面や維持管理状況の情報が揃っていれば資産価

値が適正に評価される……などのメリットがあります。

長寿命化リフォームを切っ掛けに整備を

2010年に一般社団法人住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会が設立され、住宅履歴情報・愛称「いえかるて」の普及推進がはじめられました。

住宅履歴情報は、新築からでないと備えられないものとは限りません。既存住宅でも、定期点検やリフォームなどを切っ掛けに、図面がある場合はそれを入手し、無い場合は間取りを採寸して改めて図面を作成します。また、これに加え、点検や修繕・リフォームの記録を蓄積していきます。

とくに長寿命化リフォームを行う際には、これを切っ掛けに住宅履歴情報を整えることが求められます。長寿命化リフォームが備えるとしているマスタープログラムの考え方に似ています。

住宅履歴情報については、住宅の所有者自身が保管する方法と、情報サービス機関に保管を依頼する方法の2つの方法があります。情報サービス機関を利用することで、住宅履歴情報を紛失したり、傷んで読めなくなったりといった心配がなくなります。また、情報を活用する際には、必要に応じてプライバシーを守りながら情報の提供を受けることが可能です。(図2)

表 1 住宅履歴に蓄積すべき情報（戸建住宅・マンション専有部分）

新築段階	建築確認	地盤調査、建築確認、工事監理、完了検査、開発行為に係る書類や図面
	住宅性能評価	設計住宅性能評価、建設住宅性能評価（新築）に係る書類や図面
	長期優良住宅認定	認定手続きのために作成される書類や図面
	新築工事関係	住宅の竣工時とそれまでにつくられた書類や図面等
維持管理段階	維持管理計画	メンテナンスプログラム等
	点検・診断	自主点検、サービス点検、法定点検、住宅診断に係る書類や図面等
	修繕	計画修繕、その他の修繕に係る書類や図面等
	リフォーム・改修	性能、仕様等の向上のためのリフォーム・改修工事に係る書類や図面等
	認定長期優良住宅の維持保全	保存が義務付けられている維持管理の記録等
	性能評価	建設住宅性能評価（既存）に係る書類や図面

資料：住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会

図 1 住宅履歴情報蓄積・活用のメリット

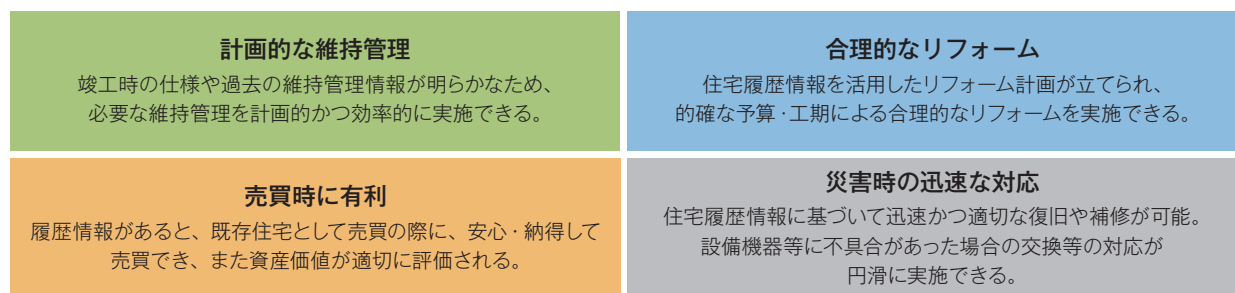
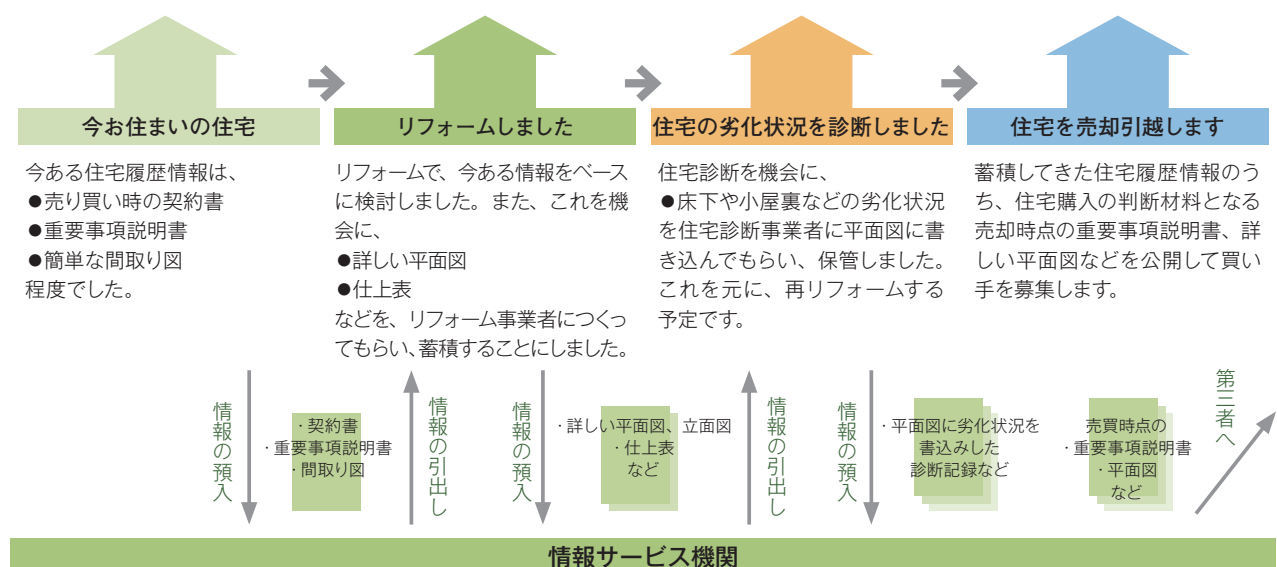


図 2 情報サービス機関を利用した住宅履歴情報の活用イメージ



注：情報サービス機関は、住宅所有者が行う住宅履歴情報の蓄積・活用をサポートする機関です。

出典：住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会発行パンフレット

リフォーム・コラム 2

古くなることは、味わいに変わるということ

なかだえり（イラストレーター）



1974年、岩手県一関市生まれ。法政大学大学院建築学科修士課程修了。東京・千住で築約200年の蔵をアトリエにしてイラスト、執筆、建築設計など多分野で活躍中。著書に『東京さんぽるぽ』など。



上：千住の路地、蔵が見える（イラスト：なかだえり）

下：現在はアトリエとして使っている築200年の蔵の2階

築200年の蔵に暮らし、使って

日光街道の最初の宿場町、千住（東京都足立区）の築190年の小さな蔵を借り受けてもう10年になります。

建築を学びたくて上京し、建築のガイドブックを片手に東京の現代建築を中心に、ありとあらゆる建物を見て歩いていた学生時代。東京の町並みの密度や多彩さや惹かれ、徐々に建築から町並みへと興味が移っていったんです。大学院の研究室で千住の蔵の調査に参加し、ヒアリングや実測調査させてもらったりしたところ、蔵の一つが空き家になったことを知りました。これがきっかけで借りることになり、最初は住宅として暮らし、現在はアトリエとして使っています。

千住にあまり若い人が住んでいなかったからか、近所の方には最初からよくしてもらいます。ふいにやってきて差し入れしてくださったり「何してんの？」って立ち寄ってもらったり、気さくに声をかけてもらっています。

年に1度この蔵で個展を開いているんですが、地元の方も大勢きて下さって、玄関先の道端で長話していきます。

時を重ねた建物はいとおしい

千住に限らず、私が街を歩いていてつい目いくのは、古い建物ばかり。なぜなんだろうと考えてみたのですが、自分よりずっと昔から存在しているからだ、と思い当たりました。

時を重ねたことでしか出せないよさがにじみ出ています。それは、古さが、汚さではなく、味わいに変わるんだと実感するからです。昔から使ってき

た人がいるという形跡自体が、もうそのまま建物自体の魅力であり、いとおしさを感じるところでもあります。

200年経つ建物はなかなかないでしょうが、ちょんまげ結ってた着物の人が生活してたんだろかと思うと、非常に興味深いですね。

近所の方と話をして分かったんですが、千住に生まれ育った地元の方は、昔ながらの木造住宅を恥ずかしいとか格好悪いと感じている方が結構いらっしゃって、長年建て替えたいと思ってたようなんです。でも私が古い建物を使ってるのを見ると「こういう風にも使えるのね」とイメージが変わるみたいです。「うちも、まだまだ使い道あるのね」なんて話してくださると「そうだそうだ、どんどん直して使って！」と応援したくなります。

昭和の建物もやがて格好よく

私も含めて、私よりも若い世代は、とくに格好よく使ってやろうなんて気負いがなくて、自然な気持ちで使っています。ただ、古着でも骨董品でもそうですが、ただそのまま愛でるというよりは、何かもう一つ自分たちの感覚で味付けしています。

古い建物を生かしたリフォームやリノベーションが人気なのも分かります。だって、先人の知恵プラス自分のライフスタイルを表現できれば、新築以上の満足が得られると思いますから。

何十年後か何百年後、昭和の住宅や住まい方はカッコイイ、そう思ってもらえる時代がやってくると嬉しいんですが。（談）

第4章

——長寿命化リフォームレポート——

リフォームビジネスの新たな潮流

長寿命化リフォームの実践を考えるに当たって
そのヒントとなる新しいリフォームビジネスについて紹介する

CONTENTS

- 40 潮流①
地域の実情を加味したリフォームビジネス
丸山工務店「既存住宅資産化リフォームシステム」42
八清「リ・ストック住宅 京町家」44
- 46 潮流②
診断に基づく合理的なリフォームと品質の明示
北海道 R 住宅システム 48
リノベーション住宅推進協議会 52
- 54 潮流③
中古住宅流通とリフォーム
OKUTA「ワンストップリノベーションサービス」58
東京急行電鉄「ア・ラ・イエ」60
中古住宅＋リフォームを支援するローン 62
- 64 潮流④
中古住宅＋リフォームのあり方

潮流①

地域の実情を加味したリフォームビジネス

企画力・提案力で実践するリフォーム業の新しい展開

既存住宅については地域毎の特性が

5700万戸あるといわれる既存住宅のリフォームを考える際に、一つひとつの住宅の個性については、もちろん着目する必要がありますが、それを取り巻く街並みや住文化などの地域性についても考慮すべきテーマとしてあります。

日本列島は、北は北海道から、南は沖縄まで気候風土に大きな違いがあり、住宅についても、地域によって固有の様式・住文化を有しています。

また、地域の歴史的・地形的な成り立ちによっても、住宅のあり方は異なります。京都や金沢のような古都にある歴史性を備えた住宅と、経済成長期に開発されたニュータウンの住宅はその歴史的成り立ちはもとより工法も違います。

たとえば長崎や尾道のような坂の街では、住宅のありよう、抱えている課題などには、独自のものがあります。

リフォームを考える場合には、一つの住宅と向き合うことが、こうした地域の実情と向き合うことと不可分なケースも多く考えられます。

リフォームによる地域の課題への対応

例えば、木造密集市街地に指定された地域には、老朽化した住宅が多く、また地域としては防災上の課題があります。一つひとつの住宅について見れば狭小敷地であり、接道不良などから建替えが認められづらいなどの課題を抱えています。

こうした地域では、様々に用意されている再開発の方策についてもハードルが高く、個別の住宅をリフォームで住環境の向上に対応するケースも多く見受けられます。

こうした際には、個別の住宅のおかれた状況を考慮しながら、居住性能の向上のみならず、居住

者の安全・安心を支える耐震性能や防火性能の向上など、現実的に取り得る方策について、専門家としての前向きな対応が求められます。

また、古くからの歴史的な街並みを形成しているような地域や、固有の集落景観を成しているような地域においては、個別の建物のみならず、地域のなかの住宅という考え方、街並み・景観への配慮も求められます。

不良ストックへのリフォーム業の挑戦

明海大学の齊藤広子教授は、地域の不良なストックをプラスに転じることも可能だと言います。「奈良県橿原市今井町では、江戸時代から残る町家が空き家になって使われずにいました。地域のNPOが街歩きや体験居住などによって、こうした古い街並み・町家への共感を育み、そこを再生し、住む人々をつくりだしてきました」と語ります。つまり、地域の歴史あるストックを、新しい価値観やデザインを付加することによって、既存住宅の持つポテンシャルを引き出し、再生することも可能だと言うのです。

なにも、歴史ある街並み・住宅だけでなく、建築後30～40年経ち老朽化した郊外の団地においても、新しいアイディア次第で再生を後押しすることは可能だと言います。「これからのリフォーム業は、企画力・実行力そして、満足を提供するホスピタリティが大切です」（齊藤氏）と、地域性を捉えたこれからのリフォーム業のあり方に期待を寄せています。

この節では、このような地域の実情・課題を的確に捉えて、独自の企画・提案力を持って展開する2つの事業者とその事業展開について紹介します。

“木密地区”ながら古い建物を活かし街の魅力に

東京都台東区谷中

東京都台東区谷中界隈は、木造密集市街地に指定されている地区もあり、防災上の問題点を抱えています。ただ、近年では、その歴史性の感じられる佇まいや、路地空間が、地域としての特色となり多くの人が訪れます。古い建物を活かしたショップやカフェ、ギャラリーのほか、住宅についても古い佇まいを継承しながらリフォームで再生するケースも多く見受けられます。



江戸時代の佇まいを残したまちづくり

奈良県橿原市今井町

今井町は、江戸時代の古い町並が重要伝統的建物群保存地区として指定されています。町家所有者と町家暮らしにあこがれる人々との間にNPO法人「今井まちなみ再生ネットワーク」が介在し、不動産取引の新たな展開や所有者や近隣との関わりを支援するまちづくり組織、新「請人」制度のあり方を検討しています。平成22年度「住まいまちづくり担い手支援事業」の採択を受けました。



左：
町家暮らし体験施設
「今井庵 楽」



写真：今井まちなみ再生ネットワーク

潮流① case 1

丸山工務店「既存住宅資産化リフォームシステム」 徹底した地元密着、住まい手支援で顧客の信頼を獲得

営業エリアを絞り、地域密着を図る

丸山工務店は1949年創業、年間約60棟の新築住宅、約550件のリフォームを手がけています。東京都江東区、墨田区、江戸川区、葛飾区の4区のみに営業エリアを絞り、徹底した地域密着型営業を行っています。

耐震や防火上の危険が多い既存不適格・木造狭小住宅が密集し、リフォームによる性能向上が進みづらいという同エリアにあって「既存住宅資産化リフォームシステムモデル」として、図1に示される一貫体制のリフォームを実施しています。

住まいの展望を明らかに、具体的に

「既存建物の診断・評価」では、耐震・温熱・劣化・維持管理・高齢者への配慮・耐火性などの評価をまとめた「建物現状評価表」を作成し、住まい手に解説を行います。

「全体リフォーム計画」では、評価表をもとに優先すべき工事項目、部位別の計画などをまとめた全体計画書を作成します。費用の目安を含めた部位別計画と、地元信金3行が提供する価値持続積立金システムによって、段階的なリフォームにも取り組みやすい環境を作ります。また、リフォームによる性能の向上や資金計画が明確になることで、住まい手が自発的に「住宅の資産化」の意識を持つよう支援します。

施工は26の検査・637項目のチェック・109枚の写真記録を行う「品質・施工管理チェックシステム」を適用、チェック結果は全て住まい手に提供されます。その後も年2回の定期点検を実施し、「総合管理シート」や「住まいの管理カルテ」といった住宅履歴を保持しながら、建物生涯にわたるメンテナンスを提供しています。

企画部長の岡田洋一氏は「構造チェックの際には耐震性に加え、腐朽や蟻害の点検も行いますが、その被害率は軽微なものも含めて7～8割に上ります。費用の問題などでたとえ十分な耐震性能が得られない場合も、部分的な補強で住まいのどこかに安全性を確保するなどして、可能な限り安心して住んでいただけるように務めています」と語ります。

住まい手の啓発と支援

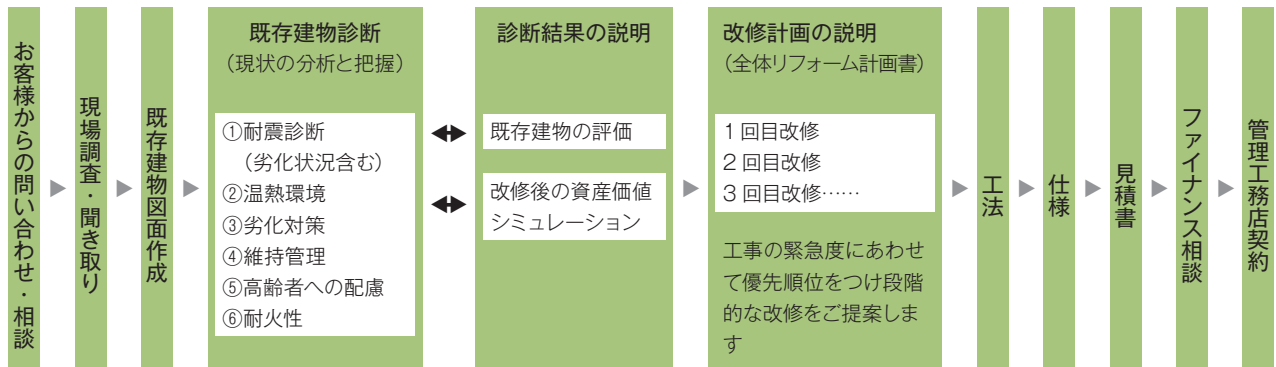
これまでに述べた「現状評価表の提示と解説」「全体リフォーム計画による段階的リフォームと資金計画の支援」「改修後の品質の提示」以外にも、丸山工務店では地域の住まい手の啓発と支援を行う努力をしています。

「安心・安全」「知る・知らされる」「意見を反映させる」「選択する」を住まい手の4つの権利として掲げ、遵守・実践を精励。予めわかりやすくまとめられた右図のようなパンフレットを提示し、営業エリア内で特に問題となる耐震性能については、現場見学会を行うと同時に自社独自のDVDを作成、無料レンタルを行っています。地域住民のための多目的スペースを無料提供、丸山ニュースをはじめとする3つの情報誌の地域への配布は各80,000部に上ります。

「お客さんは暮らし・住まい・地域の主人公なんです。お子さん世帯と離れて住む高齢者のみのお宅には、安心・安全のために時に減築も勧めています。」(岡田氏)

既存住宅資産化リフォームシステムは平成21年度の長期優良住宅先導的モデル事業に採択、徹底した地域密着と住まい手への啓発・支援により、丸山工務店のリフォームの顧客リピート率は60～70%に上っています。

図1 「既存住宅資産化リフォームシステム」の流れ



資料：丸山グループ情報誌「造・快・築」より

図2 丸山工務店パンフレット

図3 耐震性 DVD と 耐震性能力向上を啓発する情報誌「考えよう！耐震診断」



潮流① case 2

八清（ハチセ）「リ・ストック住宅 京町家」

地域の資産を再生し、新たなニーズを発掘

地域に眠るストックに価値を見出す

京都市で不動産業・建設業を営む（株）八清（以下ハチセ）は、1997年から戸建て住宅やマンションを中心とする既存住宅の再生「リ・ストック住宅」事業をはじめました。

歴史ある京都の町では、木造建築が多く、耐震性能や耐火性能が劣るものが多くあります。また、いたるところに狭い路地が入り組んでいて、接道条件などから再建築不可となり、建替えられないままに老朽化し、資産価値が低いとみなされるものも少なくありません。

ハチセの西村孝平氏は「資産価値が低いということは、価格が安いということ。デメリットをきちんと説明して納得してもらいながら、改修によって現代に適した性能向上をはかれば、充分なニーズがあることがわかりました」と語ります。

こうした経験から着目したのが京町家です。

京都市に残る町家は約4万8000戸。老朽化などから毎年約2%、戸数にして約960戸が解体されています。壊されゆく現実とはうらはらに、京町家の建物の佇まいが、近年再評価されています。

ただし、京町家は、耐震性能が低い、夏暑く冬寒い、暗いといった暮らしづらさに繋がるマイナス要因もあります。それまで取り組んできた「リ・ストック住宅」事業で培った経験を基にどうにか再生することができないか。ハチセでは2005年頃から「リ・ストック住宅 京町家」事業に注力しはじめました。

性能向上と共に京町家らしさを重視

京町家の再生では、断熱材の付加など省エネ性能の向上、天窓など開口部の追加、火袋といわれる吹き抜けの再現や現代の生活に合う居住性を求

めた改修をしています。伝統工法による耐震性能の低さについては、基礎等の補強工事のほか、油圧ダンパーによる制震装置を設置して補います。

こうして基本性能を確保した上で重要視するのは、京町家ならではの特色あるデザインや暮らしの知恵です。京町家へのニーズには自然を感じることもできる生活スタイルや古都の趣への憧れもあることから、建材や建具には古材や自然素材を活用し、通風や採光面では坪庭を再評価して、これを改修計画にも積極的に取り入れています。

情報発信によって幅広いニーズを発掘

ハチセは京町家の再生ばかりではなく、京都の資産としての京町家をアピールし、京町家ブランドを発信する活動も行っています。

京町家を不動産投資の対象とする賃貸経営用の「京貸家」、宿泊施設経営用の「京宿家」の2事業を展開するとともに、京町家検定やセミナー・体験会などを開催しています。これら京町家に関連する事業は、国内全域・海外を含む京町家の潜在ニーズに広くアピールするよう、主にネット媒体を通じて告知しています。

「地域で育まれて来た伝統的な建物は、地域の大切な資産です。これを再生することは不動産・建設業としての差別化にもつながっています。」（西村氏）京町家の再生事業によって、ハチセの顧客も様変わりしたと言います。新築住宅のニーズはほぼ30～40歳代のファミリー層に限定されますが、京町家のニーズは20歳代後半～70歳代まで、幅広い年齢層の関心をよんでいると言います。

このほか、首都圏在住者が、四季を通じてしばしば訪れる京都に、セカンドハウスとして京町家を購入し利用するケースもあると言い、こうした潜在需要の発掘に成功しています。

事例1 京都市伏見区の築190年の京町家再生



- ①京町家の歴史を感じさせる佇まい。右側は車庫だが、街並みにも配慮している
- ②建具は古道具屋で入手した。京都の夏の知恵から、坪庭を活かし、通風に配慮
- ③火袋といわれる吹き抜けを再生して、開放感のあるリビングに

写真：梅原絵里

図1 ハチセのウェブサイトでは京町家ブランドをアピール



潮流②

診断に基づく合理的なリフォームと品質の明示

客観的な基準、性能表示で顧客の安心・満足度を高める

建物調査による合理的なリフォーム提案

通常、顧客からのリフォーム相談は、住まい手自身が問題と感じる、具体的な不具合を切っ掛けになされることが多いでしょう。リフォーム内容について、住まい手の目先の不具合解消だけを行うのでは、ストック型社会、住宅の長寿命化が求められる時代には十分とはいえません。

住宅の客観的な状況を捉えるために、建物診断を実施し、合理的なリフォーム、長寿命化リフォームを住まい手に提案することが、これからのリフォーム業に求められる姿勢です。

一般の住まい手は、住宅の耐久性や耐震性能、省エネ性能などは不具合を感じないまま、生活していることが多いのが実情です。模様替えや外装の修繕、増改築などを含む大さめリフォーム工事と併せて、こうした性能向上を図れば、より合理的で経済的に安全・安心、そして快適な暮らしを手に入れることが可能です。

リフォームの相談を受けた場合には、住まい手の要望のヒアリングなどの最初の段階で、住宅の基本性能に関わる診断を行います。住宅性能について不十分な場合には、診断を踏まえて、性能を高めるための適切なリフォーム計画を作成します。

住まい手に対しては、診断の結果とともに、それを是正するリフォーム計画、工事内容について説明を行い、理解を得ることが大切です。それは、住まい手にとってのメリットにも繋がるからです。

建物診断に基づいたリフォームの実施手順については、図1のように示されます。

リフォーム後の品質明示で安心を確保

また、リフォーム工事後は、適切な工事がなされたという証明・報告を、住まい手に対して行い

ます。可能であるならば、施工後の住宅性能の検査を行い、品質を明示できるとよいでしょう。

中古流通を視野に入れたリフォームの場合の、リフォーム後の品質については、住宅性能表示制度の評価項目を活用するとよいでしょう。

既存住宅については、新築住宅を対象とした性能表示事項のうち、劣化事象等による影響を何らかの形で反映でき技術的に信頼度をもって評価が可能な項目に限定して7分野について設定されています。(表1)

保証やリフォーム瑕疵保険でさらなる安心を

リフォームの工事内容については、企業として保証を行うことも安心感につながります。

このほか、リフォームに対する住まい手の安心を担保するしくみとして、2010年春よりリフォーム瑕疵保険制度が始まりました。これは「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保に関する法律」に基づいて、国土交通大臣から指定された保険法人が販売する保険です。

リフォーム瑕疵保険は、リフォーム事業者が加入するもので、リフォーム工事を包括的に対象としています。工事に瑕疵があった場合には保険金が事業者を支払われます(免責あり)。また、事業者が倒産している場合には、住宅所有者に支払われます。このような瑕疵保険制度の活用も顧客の安心を高めます。

この節では、こうした一般的に設定された検査や制度よりも、さらに踏み込んで、リフォームによる高い住宅性能を設定したり、業界として統一基準づくりを行っている2つの事例について紹介します。

図 1 性能検査に基づいたリフォームの実施手順

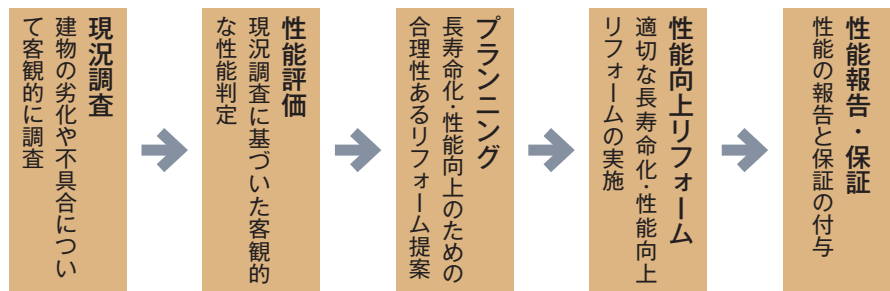


図 2 住宅性能表示制度の性能検査項目（戸建て住宅）

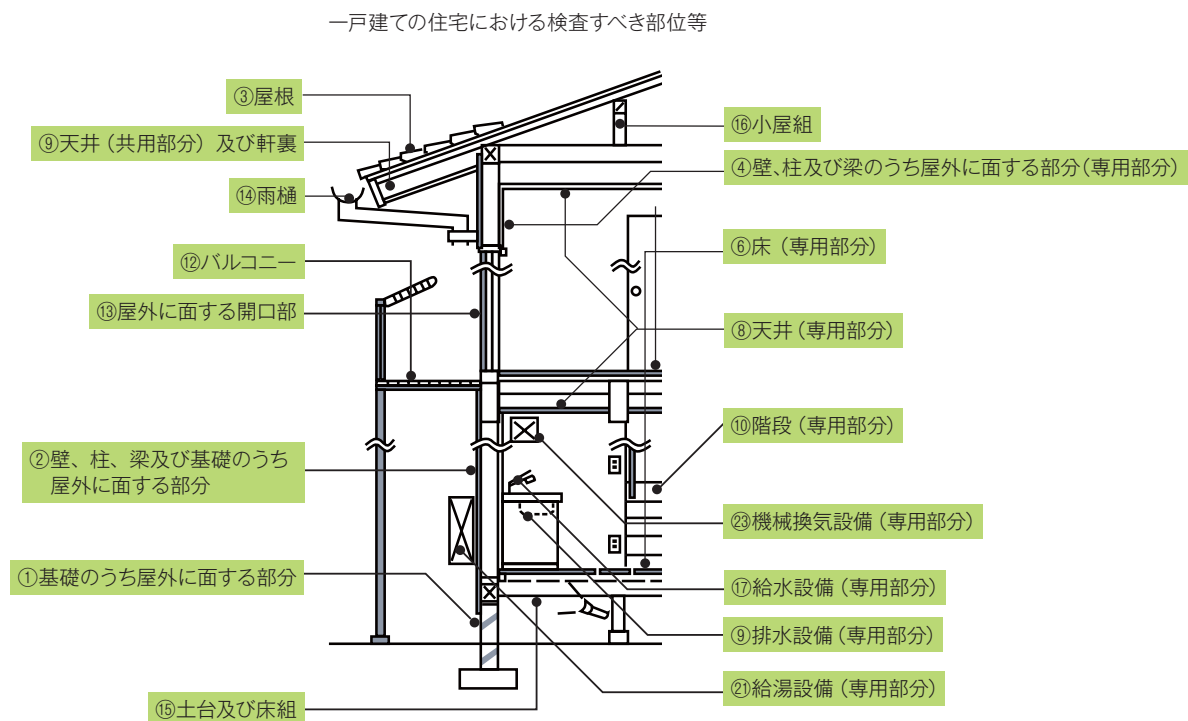


表 1 住宅性能表示制度（既存住宅）における性能表示項目

1	地震などに対する強さ
2	火災に対する安全性
3	配管の清掃や取り替えのしやすさ、更新対策
4	シックハウス対策、換気、石綿の有無
5	窓の面積
6	高齢者や障害者への配慮
7	防犯対策

潮流② case 1

北海道 R 住宅システム

官民協働で既存住宅リフォームの統一基準づくり

北国が育んだ性能評価基準

北海道 R 住宅システムは、中古住宅流通活性化を目的として、北海道建設部が建築・不動産・金融の事業者や有識者らと検討を進め、2009年より運用を開始した既存住宅の改修・性能評価システムです。性能基準として、耐震・耐久性、バリアフリー性能に加え北国ならではの高い断熱・気密性能を定めています。

厳しい冬期の寒さに適した性能が求められる北海道では、新築住宅について「北方型住宅」という独自の性能評価基準と BIS (Building Insulation Specialist)・BIS-E と呼ばれる断熱・気密の技術者認定制度が作られてきました。新築住宅におけるこの性能評価基準と技術者認定制度を、既存住宅の改修に当たっても活用しています。

認定技術者が関わり、新築同様の融資も

北海道 R 住宅システムによる既存住宅のリフォームの流れは図2のように示されます。

「既存住宅の現況調査」では、第三者の北海道住宅検査人（認定資格）が目視と調査機器による調査を行い、住宅検査結果等報告書をまとめるとともに、改修についての助言を行います。

つぎに「性能向上リフォーム」では、前述の BIS・BIS-E が設計・断熱施工に関わります。BIS とは断熱・気密・換気・暖房などにおいて高度な専門知識を持ち、設計・施工を指導できる技術者。BIS-E とは、適切な断熱・気密の施工技能を持ち、これを指導できる技術者です。北海道 R 住宅の設計・施工では、これらの登録技術者の指導のもと、断熱・気密性能において厳しい基準を満たさなければなりません。

「改修後の性能レベル表示」では、施工後の性能

を住宅品質カルテとして明示するとともに、「耐震性・耐久性」「安心・健康」「省エネルギー」等の適合レベルをラベル（図4・検討中）などで表示することで、消費者に分かりやすくします。

さらに、これら現況調査から改修後の性能確認までの履歴はインターネット上の北海道 R 住宅サポートシステムに記録・保管します。

新築並みの住宅性能を担保として、北海道 R 住宅のリフォームおよびリフォーム済み住宅の購入には、提携金融機関である北洋銀行のローンを利用できます。これは、築年数によらない、新築と同様の長期（最長35年）で低金利のローンです。

システム検討段階から北海道 R 住宅に関わる建築事業者、(株)札幌の平田満氏は「従来から利便性のよい既成市街地で住宅を求めるニーズは少なくありませんでした。ただ中古住宅は敬遠されてきたのが実状です。北海道 R 住宅のリフォームすることで、新築同様の性能の住宅を、新築より安く提供することができるようになりました」と話します。

広がりを見せる“R 住宅基準”

中古住宅流通の活性化を目的に始まったこのシステムですが、現在は住まい手による自宅リフォームにも“R 住宅基準”が広がっています。

北海道 R 住宅推進協議会事務局長の服部倫史氏は、「国交省の『長期優良住宅先導的モデル事業』に採択されたことで、普及に弾みが付きました。当初は3社だった事業者も63社に増えました」と語ります。

2009年6月から10年1月までに、同システムにより完成した住宅は70戸、札幌市内のみならず、道内全域に広がりを見せています。

図 1 北海道 R 住宅システムを支える組織

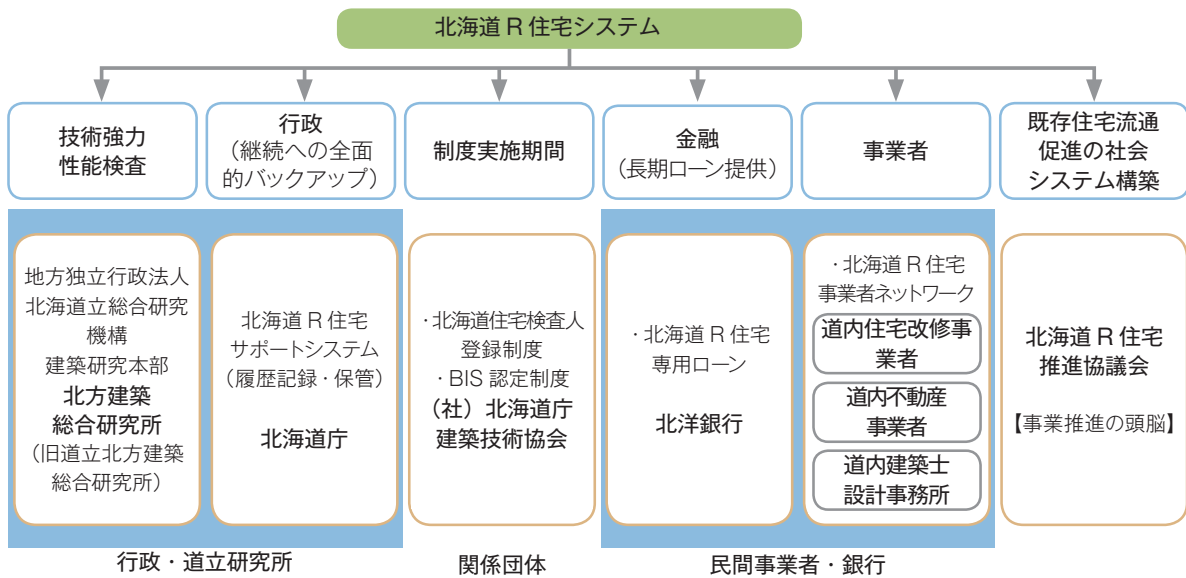


図 2 北海道 R 住宅システムによるリフォームの流れ

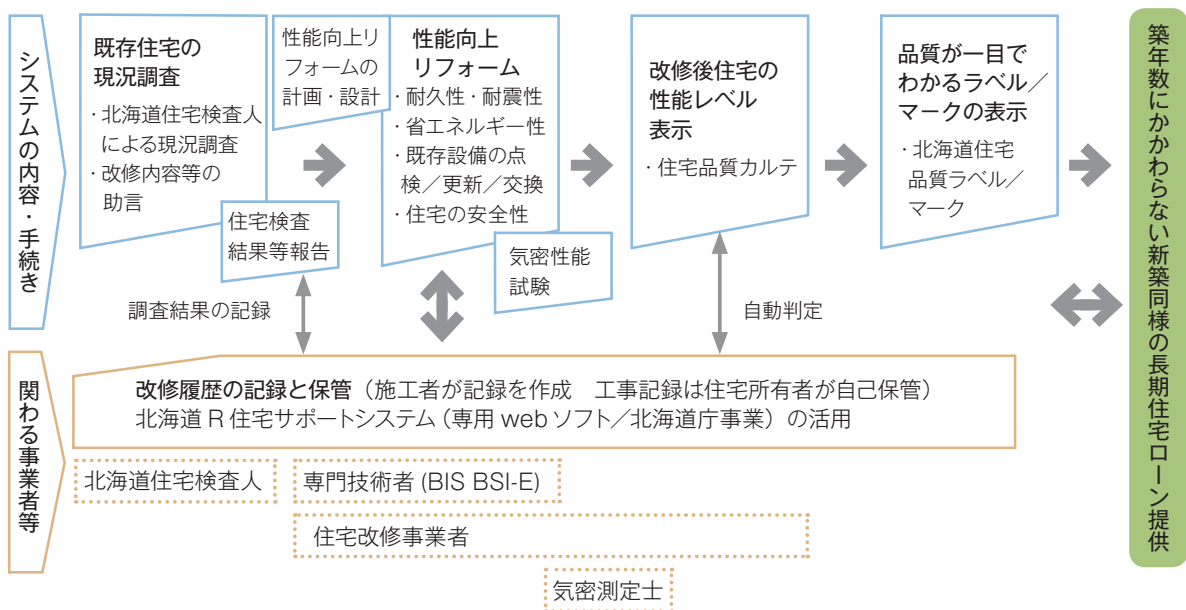


図 3 住宅検査結果等報告書様式（一部）

◆ 現況調査判定シート (様式3)

判定の凡例	
A	安全なし
B	安全・不具合が見られますが、安全の確保を要しながら、必要な修繕に補修を行う
C	安全あり（補修が必要です）

項目	内容	判定			備考
		A	B	C	
基礎	耐力	基礎の不同沈下			
	基礎工の劣化	基礎工の劣化（土壌沈下・シロアリ等の被害）			
	基礎の露出部	コンクリートの劣化（外部仕上げ）			
	コンクリートの劣化（内部腐蝕）				
構造	主筋・大筋・縦筋・横筋・束筋	ひび割れ			
	中継筋の状況	腐蝕			
耐力	耐力	床下断熱材等の確認			
	耐力	基礎断熱材等の確認			

図 4 品質表示ラベルの案



北海道 R 住宅の再生プロセス

写真：北海道 R 住宅推進協議会

1 解体

既存住宅は最初に非破壊検査によって性能の検査をした後、基礎と柱・梁の構造のみのスケルトン状態にする。解体の際、再利用できる部材を取り置くことで、コストダウンと産廃の減少につながる。再生後の間取りについては、基礎や柱、階段の位置を大きく変えずに計画することで、再生コストを軽減できる。



2 構造補強

スケルトン状態にした建物について、まず構造補強を実施。束基礎は配筋のうえ、布基礎に。強化した基礎と土台とは耐震金物で強固に結束する。既存の柱や梁を生かしつつ、筋交いを増設したり構造用金物で補強する。結露や防蟻のため、新材を使用する際は乾燥具合に注意し、地上1100mm部分まで防蟻処理を施す。



3 断熱施工

壁の下地材の内外に100mm厚の断熱材を施工。最終的な壁厚は250mm程になる。1階の天井や床下にも断熱材を充填し、居室内の断熱効果も高める。防湿気密フィルムを施工し、気密性を上げ壁内の通気性にも配慮し、内部結露を防止する。開口部は、断熱効果の高い樹脂サッシ+Low-Eペアガラスを採用する。



4 内外装工事

スケルトン部の性能向上のほか、住み手の好みに応じた最新の設備機器を導入して、居住の快適性の向上と住宅のエネルギー消費効率を高める。外装工事については、近年、北海道では無落雪の陸屋根が好まれることから屋根形状を変え、降雪等への耐久性の高い屋根・外壁材を採用し、これにより新築同様の外観となる。



北海道 R 住宅のリフォーム事例

撮影：KEN五島



新築の出にくい既成住宅地で、 リーズナブルな価格で住宅取得 淡路邸（札幌市豊平区）

（株）札幌が、中古住宅を購入後、北海道 R 住宅システムに則ったリフォームを施し、再分譲した住宅。新規供給の少ない既成住宅地で再生・供給した。「フルリフォームだからイメージは新築と変わりません。価格も新築に比べるとリーズナブルだった。何より自分が育った地域で、自分の子育てを機に、近所に実家がある安心感もあり購入を決意しました」（購入者の淡路貴美子さん）



改修前



耐震・断熱性能を高め 暮らしやすさも追求したリフォーム 東邸（札幌市西区）

札幌の三王建設興産（株）が実施した、住まい手がいる既存住宅のリフォーム。冬期の寒さや外装の老朽化、暮らしやすい間取りへの変更を目的にリフォームの依頼があった。リフォーム会社より北海道 R 住宅に準じたリフォームを提案した。「家のなかどこにいても暖かくなりました。当初の予算より増額しましたが、国からの補助金もあり助けになりました」（住まい手の東美伸さん）



改修前

潮流② case 2

リノベーション住宅推進協議会

基準づくりで、消費者が安心して選べる既存住宅市場を

住宅改修にまつわる定義を明確化

一般社団法人リノベーション住宅推進協議会は既存住宅流通の活性化を目的として、2009年5月に設立されました。2010年9月現在、工務店・不動産事業者などからなる会員企業が全国で300社を超え、関西、東海をはじめ、中国、九州と地域のリノベーション事業者等を中心とした4つの地方部会を設置しています。

これまで既存住宅については、不動産広告などで「リフォーム済」「リノベーション済」といった表記が、何の定義もなされないままに行われてきた経緯がありました。

リノベーション住宅推進協議会では、消費者が安心して既存住宅を選べる市場をつくることを目的に、住宅改修に係わる定義を次のように規定しています。

- リフォーム：原状回復のための修繕・営繕、不具合箇所への部分的な対処
- リノベーション：住宅の価値・機能を再生し、くらし全体に対処した包括的な改修
- 優良なリノベーション：「検査→工事→報告→保証→履歴」の一定のフローに基づいた品質確保と情報開示、保証の行われたリノベーション

このなかでも同協議会が規定する優良なリノベーションが施された住宅を「適合リノベーション住宅」として普及・推進を図っています。

マンション専有部から認定基準を順次整備

適合リノベーション住宅については、住宅タイプ別に、R1～R5の5つに区別し、それぞれに基準を設定することを目指しています。(図1参照)

既にその基準が定められているR1住宅(区分所有マンションの専有部)を例にとると、リノベーション事業者は、リノベーションの工程を通じて次の基準を満たさねばなりません。

- 重要インフラ(表1)について、事前及び工事完了後に検査を行い、更新・流用の判断基準を開示、工事後には協議会が規定する品質基準を満たすと共に、非工事箇所も含めて2年のアフターサービス保証を行うこと
- 検査・工事・保証について、協議会標準書式を用いた「適合報告書」(図3)を作成し、顧客に情報提供を行うこと
- 平面図・仕上げ表(更新を行なった場合は配管図・配電図・設備位置図)など設計図書を顧客及び協議会に提出すること
- お客様相談窓口を設置すること

検査項目や適合基準については、必ずしもハードルが高いものではありません。リノベーション住宅推進協議会事務局長の樽宏彰氏は、その意図を次のように語ります。「最初のステップとして、まず基準を整備・普及・推進することに意味があると思っています。リノベーションといっても、一般の消費者には非常に分かりにくい。ましてや、各社がうたうリノベーションの内容がバラバラであれば、なおさらです。協議会で共通の基準を作ること、住まい手の判断材料として役立てられることを期待しています」。

樽氏は「今後は、技術的なハードルの高い戸建て住宅のリノベーション基準についても基準整備を進め、協議会としてリノベーションの普及・発展を目指していきたい」と展望を語ります。

検査 → 工事 → 報告 → 保証 + 住宅履歴情報

一連のフローに則ったリノベーション

提供価値は、品質確保と情報開示に基づく安心（保証）

集合住宅	R1 住宅	区分所有マンション専有部（統一基準設定済み）	設定済み
	R2 住宅	区分所有マンション専有部＋共有部にも一定の基準（情報開示など）	設定中
	R3 住宅	一棟建物（共有部にも事業者の責任）	設定中
	R4 住宅	用途変更を伴う一棟建物（コンバージョン）	設定中
戸建	R5 住宅	戸建て住宅（構造形式により区分）	設定中

部位	検査内容	
給水管	水圧試験	給水管に漏水がないかを確認するために試験。一定時間、配管に水圧をかけて圧力の変化を調べる。
給湯管	通水試験 動作確認	給湯器を作動させ、水栓からの吐水状況を確認。追い炊き機能がある場合は、自動給湯、追い炊きを実施し、正常であることの確認。
排水管	同時排水 試験	キッチンや浴室など設備から同時に排水した場合においてオーバー（逆流、溢れ）などの排水不良がないことの確認。
ガス管	ガス漏れ 動作確認	ガス会社にガス系統の開栓を依頼。開栓時にガス漏れなどの検査実施後、開栓。
電気配線	通電・漏電・ 動作確認	漏電・感電・火災などの災害を招かないよう、安全に使用できる状態にあることを有資格者が検査・確認する。
分電盤	外観・配線・ 動作確認	有資格者によって異常がないか点検する。
情報系配線	通電確認	テレビ、電話、LAN について、断線等の不良がないかを確認する。またテレビについては電波の受信を確認する。
換気設備	動作確認	各設備を作動させて正常に排気していることを確認する。
住宅用 火災警報機	設置確認	住戸内に住宅用火災警報機が消防法等にのっとって設置されているかを確認する。
下地検査	強度確認	床・壁・天井の下地について、歩行・目視・打診によって施工不良や腐食などによる強度不足がないかを確認。
浴室防水	水張り試験	在来工法の浴室については、24 時間の水張り試験を実施して漏水がないことを確認する（ユニットバスの場合は水張り試験は行わない）。

[illegible]

潮流③

中古住宅流通とリフォーム（1）

不安払拭に「中古住宅＋リフォーム」統合サービスの可能性

検討はするものの中古住宅には不安が多い

住宅を取得する際には「新築」と「中古」という2つの選択肢があります。

ただし、わが国における中古住宅の流通シェアは13.5%と、住宅流通量の半数を超える欧米と比べると、著しく低い割合に留まっています。（グラフ1）

ある民間会社が実施したアンケートによると、住宅購入検討者のうち過半の人が「中古を検討する」といいます。住宅取得者の中古住宅への関心が高いことが分かります。

ところが、住宅購入者のうち検討段階に「中古住宅を見た人」の約6割が購入意欲が減退したといっています。

「中古住宅を検討したにもかかわらず購入しなかった理由」については、グラフ2に示される結果でした。「新築の方が気持ちよい」という理由が筆頭ですが、それ以外は住宅の性能や価格にまつわる不安、また購入後のリフォームや維持管理面での不安が挙げられています。（グラフ2）

買い主から見た中古購入の課題

中古住宅の売買における過程で「買い主」からみた課題について整理すると、以下のような項目が挙げられます。

[品質・性能・価格]

- ・見た目だけで「住宅の品質」を確認しにくい
- ・「瑕疵の有無」まで分からない
- ・品質と価格が妥当なのか判断できない
- ・個人相手では保証が付かないことが多い

[融資・税金]

- ・中古住宅は住宅ローンを借りにくい

- ・リフォームする際は、住宅購入価格とリフォーム費用の総額を視野に入れてローンを考えなければならない

- ・耐震基準を満たしていれば税優遇を受けられるが、証明しにくい

[購入手続き]

- ・購入までの手続き、中古購入＋リフォーム費用の全体の価格など分かりづらい

以上のような課題が、買い主のマインドを消極的にさせ、中古住宅の流通を阻害しているものと考えられます。

中古流通とリフォーム業の関わり

こうした阻害要因を取り除いていくためにリフォーム業界からはどのような対応・支援が可能でしょうか。

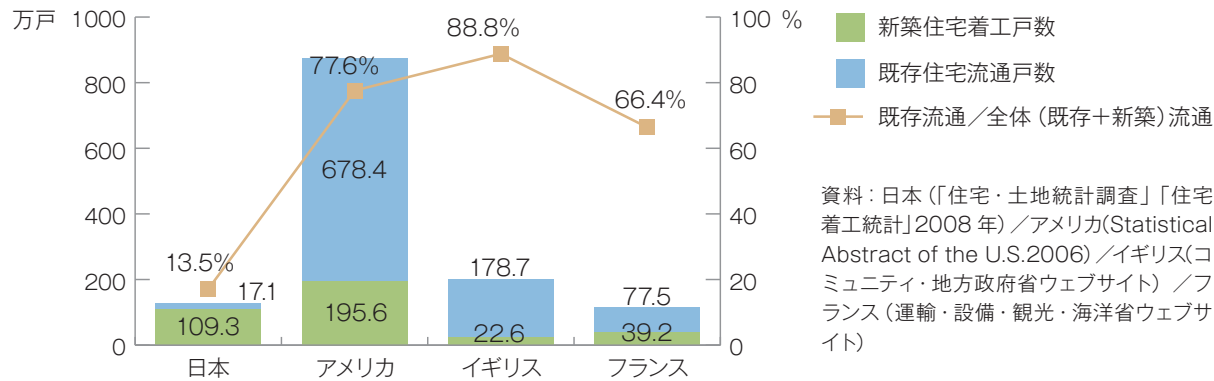
従来から中古流通にリフォームが併う際には、図1に示す2つのモデルがあります。

「売り主が売買の前にリフォームを行う場合」と「買い主が売買の後にリフォームを行う場合」です。売買の前にリフォームを行う、あるいはその後に行うというモデルです。いずれにおいても、図1に示すような課題を抱えています。

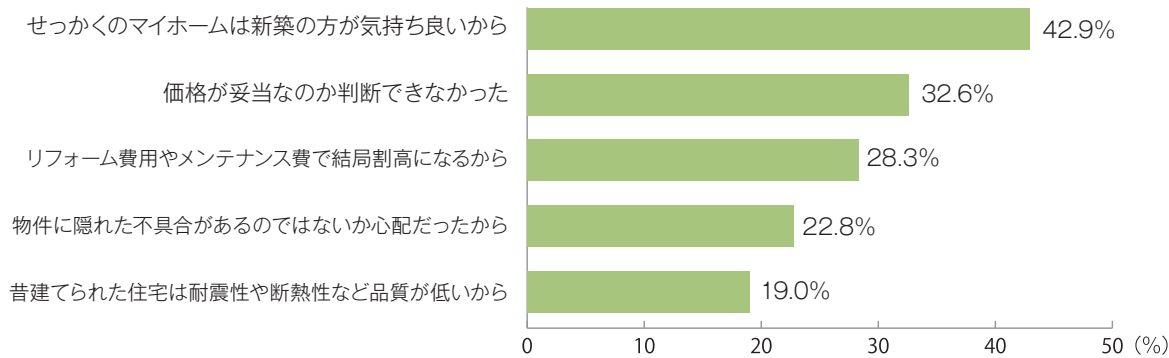
これまで、リフォーム業界は、中古住宅の売買に際してのリフォームについては、不動産仲介業との連携不足から、あまり積極的に事業展開を行ってこなかったということができます。

しかし、中古流通の過程において、不動産仲介業者の専門ではない「住宅の品質」や「瑕疵の有無」などについては、既存住宅・建築についての専門性を有するリフォーム事業者の活躍の場は少なくないと考えられます。

グラフ 1 中古住宅流通シェアの国際比較

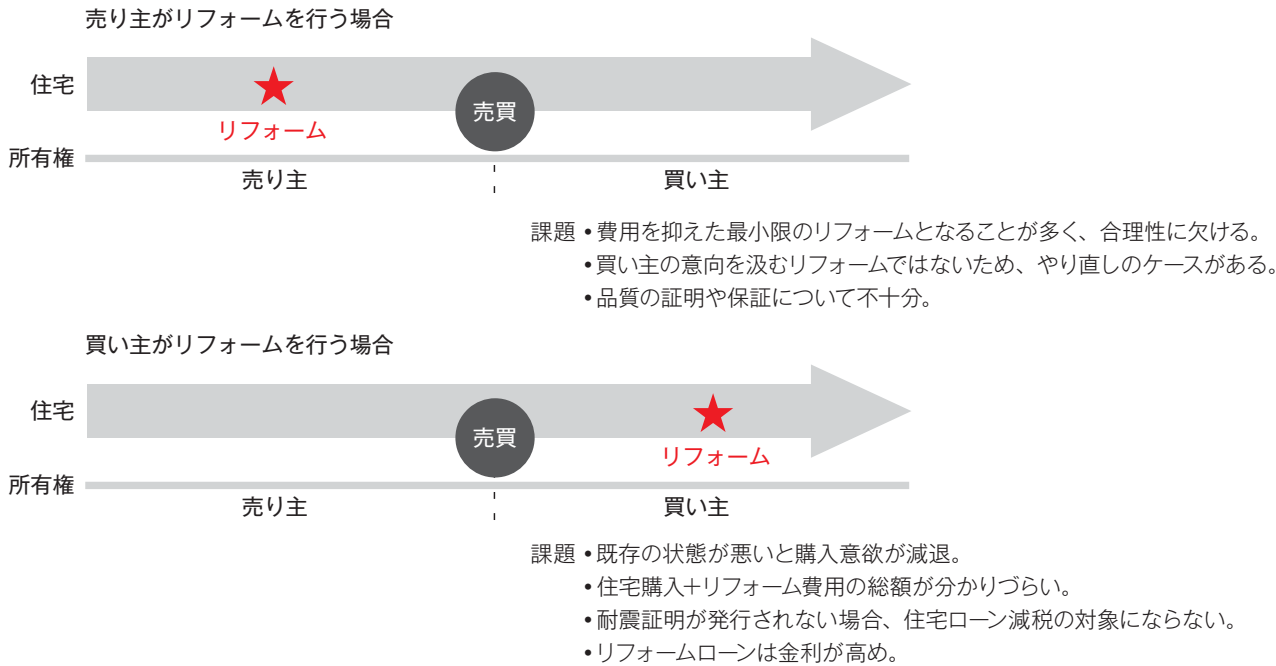


グラフ 2 中古住宅を検討したにもかかわらず購入しなかった理由



資料：リクルート住宅総研「住宅購入者調査」2007 年

図 1 従来型の中古流通＋リフォームの実施モデル



潮流③

中古住宅流通とリフォーム（2）

中古住宅を安心して手に入れられる市場整備

安心して中古住宅を選択できる環境づくり

図2に「中古住宅の購入＋リフォーム」にまつわる不安、そして求められるサービス、また、それらを支える市場環境のあるべき姿について整理しました。

つまり、住宅取得者が抱く中古住宅に対する不安を解消・払拭し、新築住宅と同様に、安心して中古住宅を選択できる市場環境をつくりだすことが、中古住宅流通の活性化に向けたポイントとなります。

そのためには、物件紹介や適正な価格査定、不動産仲介等の「不動産仲介業務」、建物調査／建物診断からはじまり施工、アフターサービスに至る「リフォーム業務」、さらに、これらの適正な実行を担保し、促進するための「市場環境の整備」、これら3つの要素が必要です。

不動産流通業とリフォーム業の連携の必要性

住宅取得者の利便性や安心感を向上させ、中古住宅流通の活性化につなげるためには、不動産仲介業とリフォーム業の連携は必要不可欠です。

しかし、いまのところ不動産仲介業者とリフォーム業者の連携は十分であるとは言えません。

多くの場合は、中古住宅流通を担う不動産仲介業者が、流通の中核を握っていること、そしてリフォーム事業者側からは、先進的な取り組みを行う一部の事業者を除くと、事業分野の違う中古流通の現場に積極的に参入していこうという気運もあまり見られないというのが実情です。

いま、住宅取得者側のニーズに目を向ければ、不動産仲介とリフォームに係る各種サービス機能

を、パッケージとして一体的に提供するモデルの確立が求められていることは間違いありません。こうした連携モデルとして、表1に4つのかたちを整理しています。

中古市場、リフォーム支援の環境整備が必要

一方、中古住宅仲介やリフォームの適正な実行を担保し、促進するための「市場環境の整備」も求められます。

これには、リフォームローン等資金調達手段の充実、中古住宅やリフォーム品質の分かりやすく統一的な性能表示、住宅履歴の管理、中古住宅やリフォーム工事向けの瑕疵保険、税制優遇等が考えられます。

これらのうち、中古住宅性能表示制度については、2002年に制度の枠組みは整えられましたが、まだまだ活用されているとは言い難い状況です。2010年春からリフォーム工事瑕疵保険と既存住宅売買瑕疵保険について、国土交通大臣に指定を受けた保険法人が保険販売をはじめました。

こうした中古流通を支える市場環境整備は、いままさに発展途上にあります。個別の民間事業者の自助努力ももちろんですが、事業者団体や行政などによる一層の取り組みが求められます。

このような現状を打ち破ろうと、48～51ページで紹介した北海道R住宅システムや、52～53ページのリノベーション住宅推進協議会の統一基準づくりなど、中古市場環境を支える新しいしくみが民間サイドから提案されつつあります。

この節では、中古住宅仲介とリフォームを統合したサービスを提供している2つの事例と、こうした動きを促進するローンについて紹介します。

図2 「中古住宅＋リフォーム」の不安に対応したサービス・環境整備のあり方

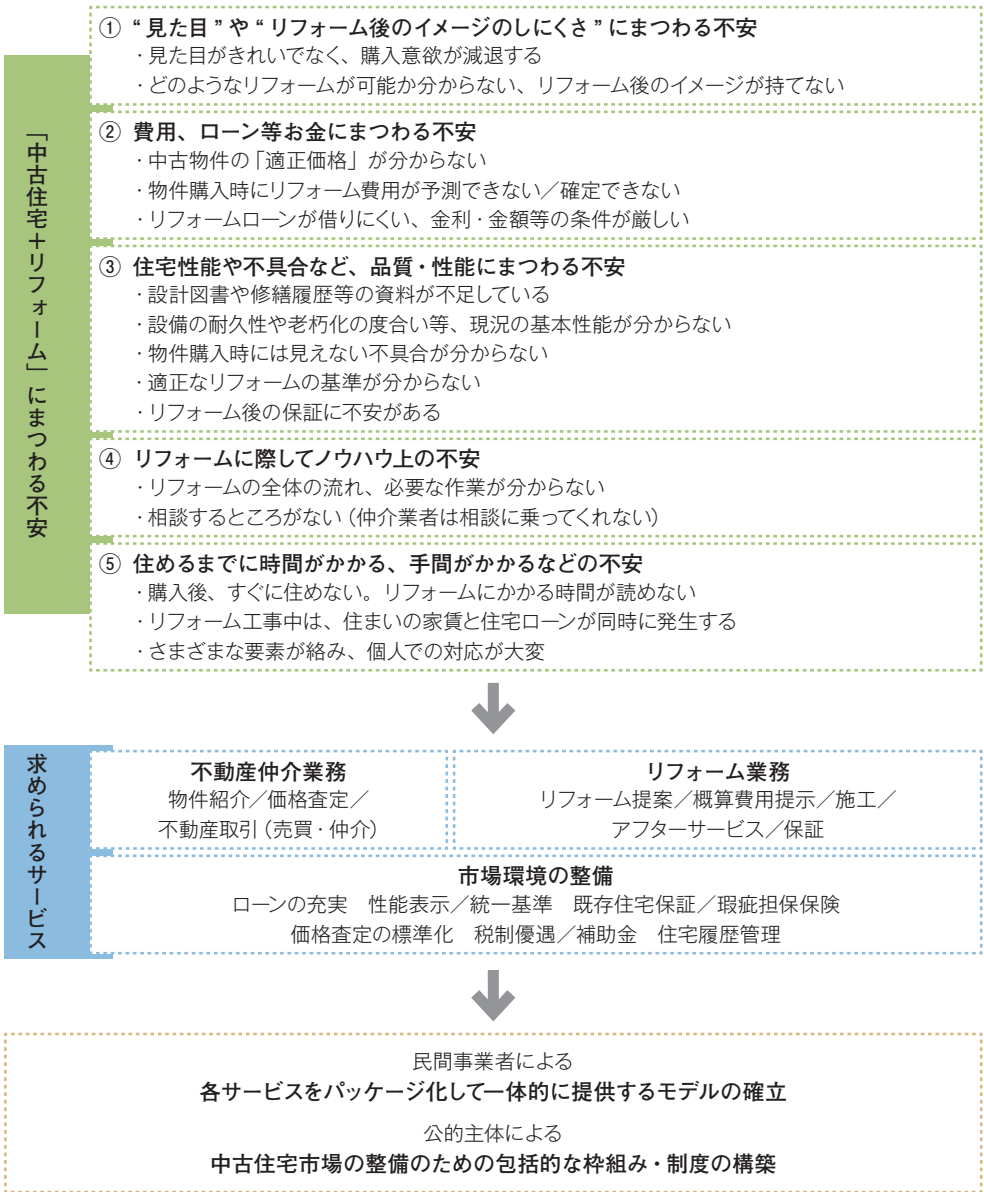


表1 中古住宅流通とリフォームの連携モデル

	モデル名	概要
1	買い取り・リフォーム・再販モデル	事業者が中古住宅を買い取り、リフォームして完成品を販売する、もっとも分かりやすいモデル。
2	「仲介＋リフォーム」一体提供モデル	特定の住宅取得者の希望の中古住宅探しをサポートしたうえで、住宅取得者の希望に応じたリフォームを提供するモデル。
3	「仲介＋リフォーム」＋「ローン・減税支援」モデル	2の変形。特定の住宅取得者の希望に応じたリフォームを実現しながら、資金調達や住宅ローン減税の利用にも対応。
4	売り主支援モデル	住宅の売却希望者にリフォームを提案し、円滑な売却をサポートするモデル。売り主が適切なリフォームを実施した後に中古流通に乗せる。

潮流③ case 1

OKUTA「ワンストップリノベーションサービス」

顧客満足度を求め、たどりついたワンストップサービス

さまざまなリフォーム関連事業を展開

(株)OKUTA（オクタ）は1992年に社員数5名で設立された埼玉県のリフォーム事業者です。自然素材を使い、顧客満足度の高いリフォームをモットーとし、さまざまな関連事業を手がけてきました。

住まいの維持・保全の重要性に着目したOKUTAは、1996年に業界初のユーザサポートシステムを開始、1997年には住まいの維持保全を専門とする多機能工部門を設置。現在では、小規模リフォームや住まい全般のメンテナンス、自社リフォームのアフターサポートを行う便利屋サービス「Handyman.jp」事業、自社リフォームにかかわらず会員制で住宅メンテナンスを手がけるサービス「LOHAS CLUB」事業を展開しています。

また、低価格高品質な自然素材によるリフォームを実現するために「材工分離」を掲げ、2002年には自然素材の建材や住宅設備の商品開発・問屋流通・販売を行う「OK-DEPOT」事業を開始しました。（図1）

そのOKUTAが2007年から開始したのが、不動産仲介業務です。

OKUTA 代表の山本拓己氏は「『中古住宅の購入と共にリフォームを行いたい』という相談が月40～50件に上り、家探しとリフォーム双方への支援が必要だと感じました」と語ります。

2002年に宅建業登録を行い、2005年頃から不動産事業者との連携を開始。しかし、あくまで売買そのものが目的となる不動産事業者と、顧客満足度の高い住まいの提供を目的とする自社との「共通言語の違い」（山本氏）に、自社での仲介業務を始めたといいます。

同社が掲げるミッションに向け次々と事業拡大をはかり、OKUTAは2010年現在、役員数13名、

従業員228名に成長を遂げました。

そのOKUTAが現在手がけるのが「OKUTA ワンストップリノベーションサービスモデル」です。

ワンパッケージで簡潔に最適化

OKUTA ワンストップリノベーションサービスモデルは、図2のように、不動産仲介・建物調査・性能向上リフォーム・融資・アフターサービス・住宅履歴・瑕疵保険の、「中古住宅＋リフォーム」に関する7つのサービスを1つにパッケージ化したものです。

物件購入から建物調査、リフォーム（提案、施工）、メンテナンス、住宅履歴については従来の事業を活かし、「中古住宅＋リフォーム」を希望する際のネックとなる費用については「すまいとマネープランーリノベーションタイプ」を活用、瑕疵保険については住宅リフォーム瑕疵担保責任保険を適用、登記などの手続きも最適化・簡略化を図ります。（図3）

いち企業が「中古住宅＋リフォーム」の総ての工程に関与することで、内見時に非破壊検査で可能な限りの性能チェックを行うことで、購入代金とリフォーム費用を総合して判断できるなど、物件選びの段階からリフォームを前提とした選択が行えるようになっています。加えて、住宅履歴についても、購入からメンテナンスまで一貫して保持することが可能になっています。

リフォーム前のサポートを「プラン契約」とし、リフォーム請負後はプラン契約代金をリフォーム代金に充当、アフターサービスは前述のLOHAS CLUB 事業や Handyman.jp 事業によって行われるなど、住まい手側から見た契約形態も透明化され、わかりやすいものになっています。

図1 ユーザーサポートの必要性から生まれた「Handyman.jp」事業と
材工分離の発送から生まれた「OK-DEPOT」事業



図2 OKUTA ワンストップリノベーションサービスモデルの考え方

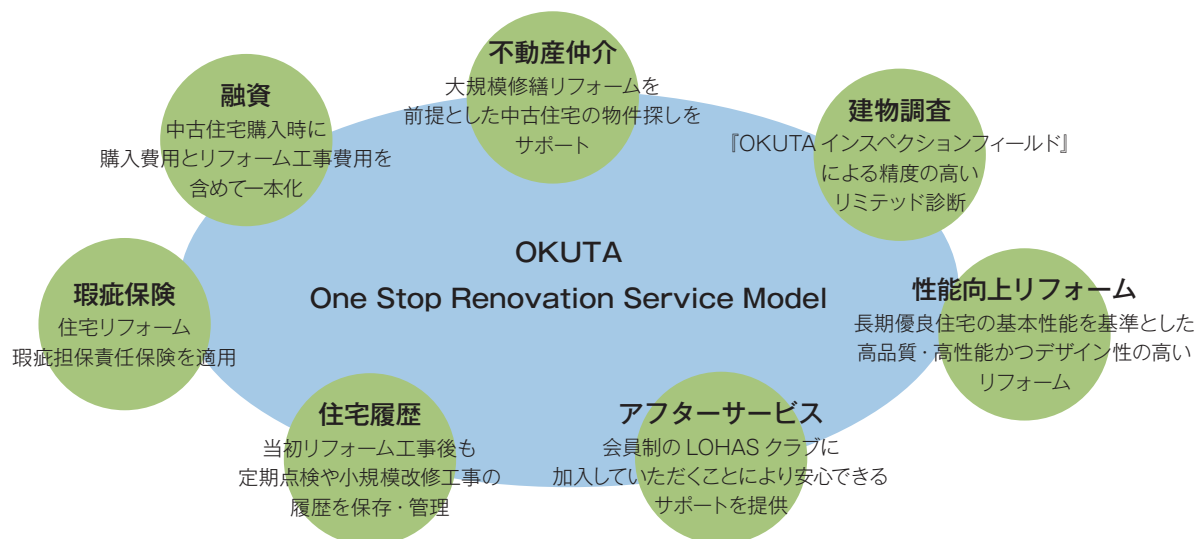
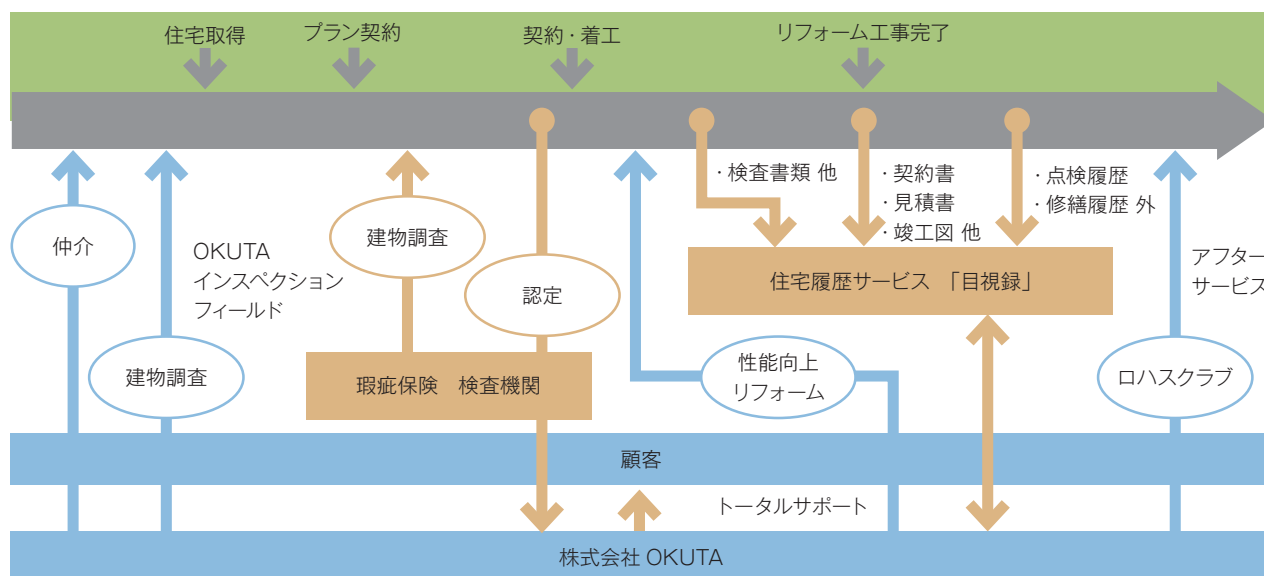


図3 ワンストップリノベーションサービスモデルの流れ



潮流③ case 2

東京急行電鉄「ア・ラ・イエ」

開発分譲業者が取り組むニュータウンの長寿命化

ニュータウンの分譲から40年

東京急行電鉄株式会社（以下東急電鉄）は、鉄道事業と共に街づくり事業にも取り組み、1950年代から多くのニュータウンを開発し、分譲住宅を供給してきました。その1つである東急多摩田園都市エリアでは、分譲から40年以上を経過し、住民の高齢化や建物の老朽化が顕在化してきています。

こうした状況のなか、2005年から、開発分譲を行った東急電鉄自身が提供を開始した同エリアの住み替え、建て替え、注文住宅、フルリフォームのシステムの総称が「ア・ラ・イエ」です。

東急電鉄は「ア・ラ・イエ」でのフルリフォームを環境の負荷を抑え、新しい機能を付加し、再生する意味を込めて「一新する／磨き直す」という意味の「リファービッシュ」と呼んでいます。

リファービッシュ事業の一つ、「住み替えリファービッシュ」は多摩田園都市エリアの既存住宅をフルリフォームし、もとの住まい手から新しい住まい手へと販売する事業です。

売り手支援型のワンストップサービス

売り手（もとの住まい手）から見た住み替えリファービッシュの流れは、図1のようになります。既存住宅の調査を行い、現状のまま価格を査定、この時点で買取保証額や期日を決める「基本協定書」を取り交わします。

場合によって、売却前に新居の情報提供・仲介や、新居購入のためのつなぎ融資を実施することで、売り手を支援します。

建物の引渡し後、周囲の街並みに融合する性能向上・付加価値の追加をリファービッシュによって行います。

土地建物の販売は、売り手の名義のまま行われますが、リファービッシュ費用は売買契約後の精算となり、一定期間を経過して売買が成立しない場合にも東急電鉄が基本協定書で取り決めた査定額＋リファービッシュ代金での買取を保証しています。

こうして、買い手に対する「フルリフォーム済み既存住宅の提供」というワンストップサービスを提供すると共に、さまざまな支援による売り主への「住み替えのワンストップサービス」が提供されています。

3つのコンセプトによる街の長寿命化

住み替えリファービッシュでは3つのコンセプトとして「永続的な美しい街並の維持・保全」「住み替え促進による人口バランスのよい街づくり」「既存建物の再生による地球環境にやさしい新しい住まい方提案」を掲げています。

「住み替え促進による人口バランスのよい街づくり」としては、売り手と買い手にワンストップサービスを提供することで若年ファミリー層へのスムーズな居住者更新を目指しています。

また「永続的な美しい街並の維持・保全」としては、開発分譲者によるフルリフォーム・販売が、街並みの統一を促すとともに、土地の分筆などによる敷地の細分化の抑制、街並みの連続性の保全を促しています。

個々の住宅の再生を行うだけでなく、いわば多摩田園都市エリア全体の長寿命化を図る、タウンマネジメント的な側面を持つシステムということが出来るかもしれません。

図1 住み替えリファービッシュ概要

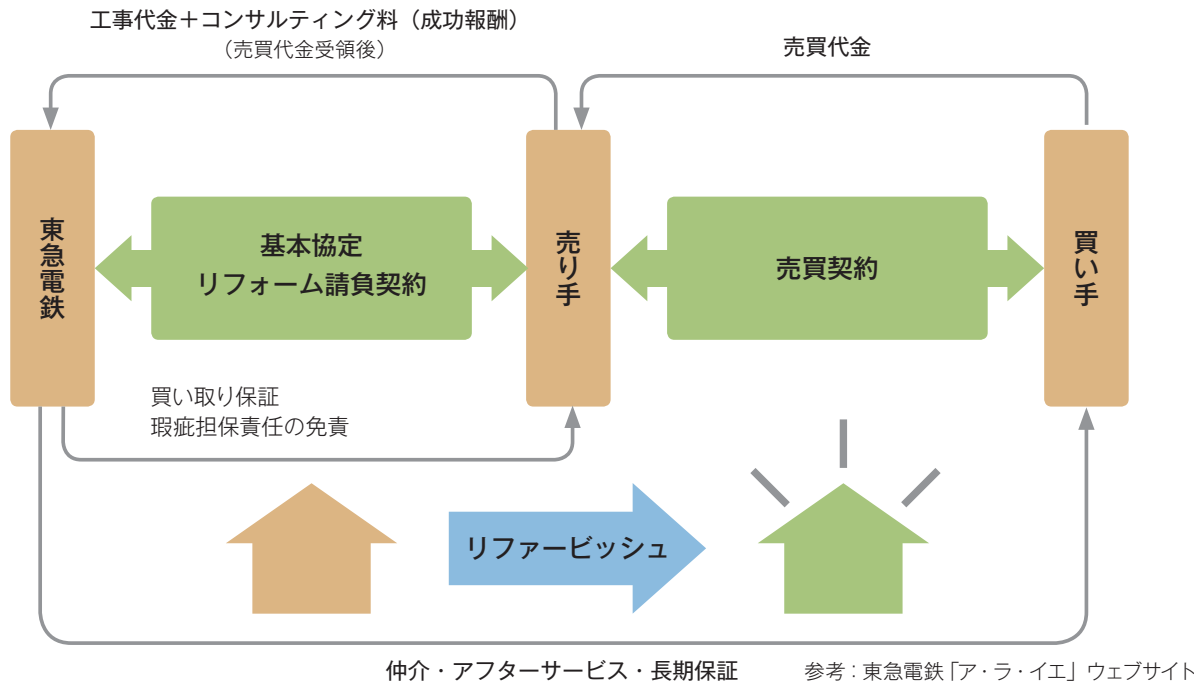


図2 売り主から見た住み替えリファービッシュの流れ

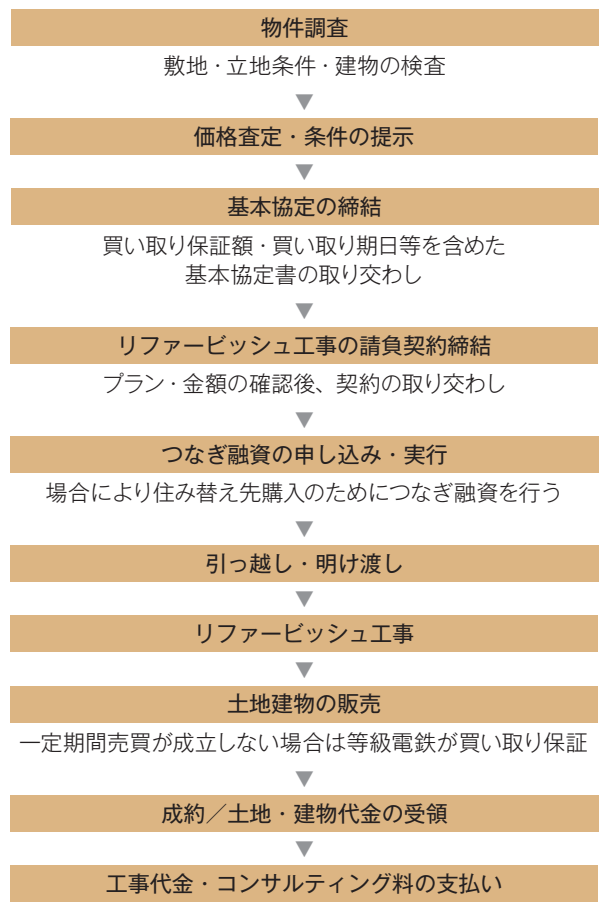


図3 住み替えリファービッシュ・ウェブサイト



潮流③ case 3

「中古住宅＋リフォーム」を支援するローン 改修性能そのものを担保とする発想

「中古住宅＋リフォーム」の費用不安

「中古住宅＋リフォーム」の不安要因の一つに、費用の問題があります。中古住宅であるためにローンがつきにくい、予算・ローンの都合からリフォーム分の費用を捻出できないといった問題に対し、従来のリコース型の住宅ローンの形態ではなく、ノンリコース型のローンが求められています。

ここでは、ノンリコース型への入口とも呼べる、先駆的なリフォームローンを2つ紹介します。

ノンリコースローンとは

担保になっている資産以外に債券の取り立てが及ぶことのない非遡及型融資を「ノンリコースローン」と呼びます。日本の住宅ローンでは不動産を担保に取ったうえで、さらに追加の担保や個人の保証を求めるのが一般的ですが、ノンリコースローンの場合は担保割れの状態になっていても他の資産に影響が及ぶことはありません。ただし、利率はリコースローンに比べ割高となります。融資を受ける側には責任範囲が限定されることがメリットとなる反面、融資を行う業者側は担保となる資産に対する正確な評価が求められます。

「ほくよう住宅ローン フルリフォームプラン」北洋銀行

このローンでは、48ページに詳しく述べた北海道R住宅として適合証明を受けたフルリフォーム、もしくはフルリフォーム済みの中古住宅の購入に対し、新築と同様の低金利による融資が適用されます。また、住宅の築年数にかかわらず最長35年の返済期間が用意されています。

「すまいとマネープラン ーリノベーションタイプー」 ERI ソリューション

(株) ERI ソリューションが仲立ちとなって建築計画の審査を行い、購入者・リフォーム業者・ERI ソリューション間で「建築資金支払業務委託契約」を締結します。これにより提携金融機関(千葉銀行・八十二銀行)が中古住宅の購入資金とリフォーム費用を1つの住宅ローンとして貸し付けます。資金は住宅購入時に一括して融資されますが、そのうちリフォーム代金分についてはERI ソリューションが工事完了まで管理し、リフォームの進捗状況に応じて支払いを代行します。

いずれの場合も住宅の性能について、第三者である専門家によって「適合証明」や「審査」の形で確認され、提携金融機関がそれをいわば担保とする形で融資を行っています。

また、「購入＋リフォーム」の資金を一括したローンとすることは、新たにリフォーム専用のローンを借りる場合に比べ、毎月の返済額が少なくなるというメリットもあります。

図1
北洋銀行パンフレット



図2 一括融資による返済額の違い

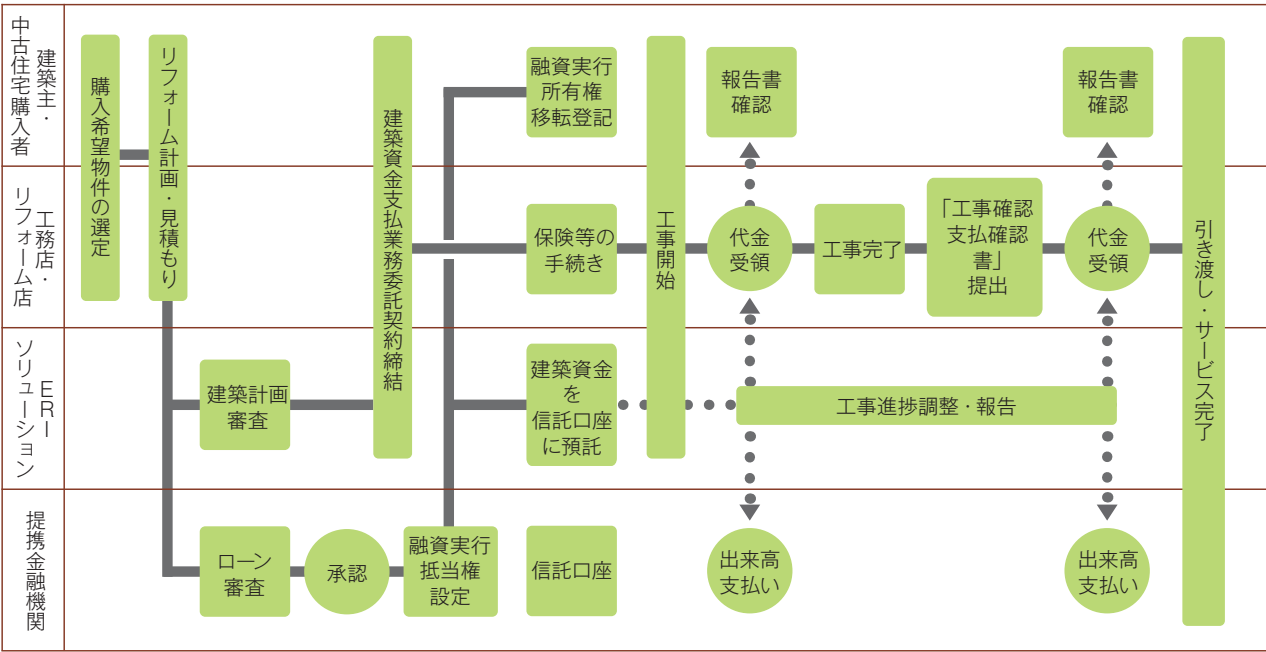
1,800万円で中古住宅を購入してリフォームを行う場合…

購入した中古住宅のローン		リフォームローン			
1,800万円		640万円			
返済期間：30年		返済期間：10年			
金利：2.000%		金利：3.500%			
年間返済額 798,335円		年間返済額 759,398円		年間返済額 1,557,734円	
				月々返済額 129,811円	
				(ボーナス返済無)	
一筆化した住宅ローン					
2,440万円					
返済期間：30年					
金利：2.000%					
年間返済額 1,085,189円				年間返済額 1,082,189円	
				月々返済額 90,182円	
				(ボーナス返済無)	
ローン総額 2,440万円					

(※各ローンは一般的なものを参考)

参考：ERIソリューション

図3 「すまいとマネープラン——リノベーションタイプ——」のスキーム概要



* (株)ERIソリューション資料より。大まかな流れ把握のため、一部流れを簡略化しています。

潮流④ 「中古住宅＋リフォーム」のあり方

4つの事業モデルの特性と住宅取得者のメリット

1

買い取り・リフォーム・再販モデル リフォーム済中古の提供で手軽さを

リフォーム事業者が自ら中古住宅を買い取り、性能向上を伴うリフォームを実施した後に保証付きで再販します。再販段階ではリフォームは完了しており、また事業者から購入するため、住宅取得者の安心度は高いと言えます。一方で確実な売却のために、市場動向を捉えたリフォーム後の間取りやデザイン性を備えることも必要となります。

仲介事業者には、物件取得時、再販時に仲介業務を行ってもらうなどの事業連携を図ることが考えられます。リフォーム事業者が不動産仲介業も行っていれば一社で実施可能です。

事業例：「リ・ストック住宅」八清、「北海道 R 住宅システム」の札幌など



住宅取得者にとってのメリット

見た目・イメージ	リフォーム後の設備仕様、デザインを実際に確認できるため、購入判断がしやすい。
費用・ローン等	リフォーム費用を含めた総額が確定している。総額に対して中古住宅購入ローンが適用されるため、金利の高いリフォームローンを使用しないで済む。
品質・保証	購入時には既に工事がされているため、見えない部分の不具合が確認・改修されている。またリフォーム事業者の保証やアフターサービスが受けられる。
リフォーム知識	買い主には難しい知識がいらず、完成した物件を購入するのみでよい。
手間・時間にまつわる不安	すぐに住むことができ、手間や余分な費用がかからない。

2

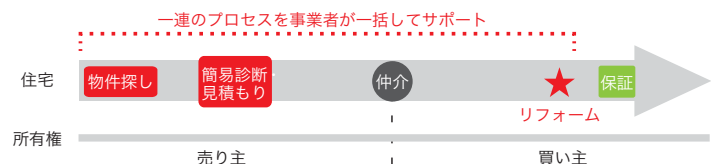
「仲介＋リフォーム」 ワンストップモデル 物件紹介から始まるリフォームコンサル

依頼のあった特定の住宅取得者に対し、中古住宅の紹介や不動産仲介と、リフォーム提案、施工を一括して提供するモデルです。リフォーム事業者が不動産仲介業の資格を併せ持つことが必要となります。

中古住宅探しの段階からリフォームまで一貫して事業者に関与してもらえるため、住宅取得者にとっては、手間が少なく、安心して依頼できます。一方で中古住宅の性能検査や資金計画など、事業者には高いマネジメント能力が要求されます。

基本的には、中古住宅購入ローンとは別にリフォームローンを組む必要がありますが、一括したローンを提供するしくみもでてきています。

事業例：「ワンストップリノベーションサービス」OKUTA など



住宅取得者にとってのメリット

見た目・イメージ	物件取得前からリフォームイメージの相談・提案ができるので、リフォーム後を比較的イメージしやすい。
費用・ローン等	物件取得費用＋リフォーム費用の総額に対応した見積もりを提示してもらえるので、予算の見通しが立てやすい。
品質・保証	事業者が物件取得前に簡易建物調査等を実施するため、建物性能・老朽度に関する状況が把握でき、自らが探すより安心。またリフォーム事業者の保証やアフターサービスが受けられる。
リフォーム知識	購入前から工事の施工、アフターサービスまで、1つの事業者が相談窓口となるため、詳細なリフォーム知識は不要で、安心。
手間・時間にまつわる不安	リフォーム済み物件を購入するより手間・時間はかかる。その代わりに、希望の間取りやデザインに仕上げられる。

3

「仲介+リフォーム」＋ 「ローン・減税支援」型 リフォーム費用を売買代金に含めて後押し

2の「仲介+リフォーム」と似ていますが、特定の住宅取得者の希望するリフォームについて売り主側が実施し、売却する形を取ることで、リフォーム費用を含んだ総額に対し中古住宅ローンを利用できる点が大きなポイントとなります。

ただしくみが複雑な分、事業者の業務が煩雑となり、事業面のリスクも高めになります。中古住宅購入後のリフォームに対しても、住宅購入時に一括申し込みできるような融資モデルや制度が充実すれば、将来的には2のワンストップ型に吸収されていくモデルとも考えられます。

事業例：「リニューアル仲介」 エイム（本誌では未紹介）



住宅取得者にとってのメリット

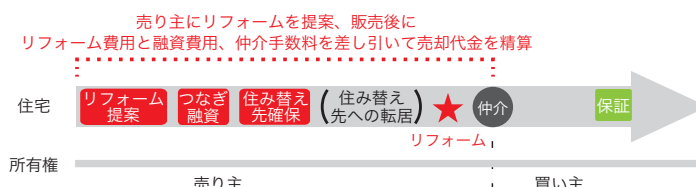
見た目・イメージ	物件取得前からリフォームイメージの相談・提案ができるので、リフォーム後が比較的形象しやすい。
費用・ローン等	物件取得前からリフォーム案に対応した見積もりを提示することができるので、買い手は予算の見通しが立てられる。中古住宅ローンの際、リフォーム費用を含んだ総額について利用可能。
品質・保証	物件取得前に簡易建物調査等を行うことで、建物性能・老朽度に関する状況が把握できる。またリフォーム事業者の保証やアフターサービスが受けられる。
リフォーム知識	購入前から工事の施工、アフターサービスまで、1つの事業者が相談窓口となるため、詳細なリフォーム知識は不要で、安心。
手間・時間にまつわる不安	リフォーム済み物件を購入するより手間・時間はかかる。その代わり、希望の間取りやデザインに仕上げられる。

4

売り主支援型 売却前のリフォームで建物価値を高める

売り主支援を主眼にして、リフォームを提案、施工、売却仲介を一括して提供するモデルです。一定水準以上のリフォームを実施し、保証・アフターサービスを付帯することで、中古住宅の品質を高め、売りやすい状態をつくりだします。売り主への代金支払いは売却後ですが、つなぎ融資を提供することで住み替え物件取得やリフォーム費用の捻出を可能にしています。一方、買い手からは、1の再販モデルと同じ手軽さになっています。

事業例：「ア・ラ・イエ」 東急電鉄



住宅取得者にとってのメリット

見た目・イメージ	リフォーム後の設備仕様、デザインを実際に確認できるため、購入判断がしやすい。
費用・ローン等	リフォーム費用を含めた総額が確定しており、安心。リフォーム代金も含めた総額に対して、中古住宅購入ローンを利用できる。
品質・保証	事業者による性能検査や改修工事の後に物件を引き渡されるため、見えない部分を含めて不具合が解消されている。リフォーム事業者の保証やアフターサービスも付与され、安心。
リフォーム知識	住宅取得者は完成した物件を購入するのみでよい。
手間・時間にまつわる不安	購入後すぐに住むことができ、手間や余分な費用がかからない。

「中古＋リフォーム」に加えて保証で得られる安心感を

住宅性能の向上と保証をセットにして

前ページで紹介した4つの事業モデルについて、評価や課題をまとめたのが下の表です。今後はモデル1や2を中心に、中古流通に対してリフォーム業が加わることで、流通活性化の後押しをしていくことが考えられます。

仲介業者との提携だけでなく、リフォーム事業者が自社に宅地建物取引主任者（宅建主任者）を置いて、こうした住宅取得者のニーズに対応する取り組みまで見られるようになっていきます。

事業の取り組みについては、それぞれのモデルによって細かな違いはありますが、これら4モデルは住宅取得者に対し、性能向上を伴うリフォー

ムを行うことに加えて、事業者による保証が付けられているのが共通しています。こうした事業スタイルの普及が、“中古選びは自己責任”という住宅取得者のリスクを軽減し、「中古住宅＋リフォーム」の市場の広がりへとつながっていくことが期待されます。

2010年より、住宅瑕疵担保履行法に基づく「リフォーム瑕疵保険」と「既存住宅売買瑕疵保険」が、それぞれリフォーム工事や既存住宅売買に関する保険を引き受けることができるようになりました。これらを活用することで、事業のリスクを抑え、住宅取得者の安心につなげることも可能になりました。

表1 各モデルの評価とリフォーム事業者側からの取り組みやすさ

	1. 買い取り・リフォーム・再販モデル	2. 「仲介＋リフォーム」ワンストップモデル	3. 「仲介＋リフォーム」＋「ローン・減税支援」型	4. 売り主支援型
想定される買い手のイメージ	中古住宅であるが、新築という「建て売り分譲」を選択するような分かりやすさを重視して中古住宅を検討する層のニーズに対応。（事業者が、テーマ設定をして購入者像を絞り込むやり方もありうる。例：ハチセ）	特定の住宅取得者に対して中古住宅選定・購入をサポートし、その人の好みに合わせたリフォームをして住みたいというニーズに対応。	特定の住宅取得者に対して中古住宅選定・購入をサポートし、その人の好みに合わせたリフォームをして住みたいというニーズに対応。	個別設計に対するこだわりが少なく、割安さ等を重視して中古住宅を検討する層のニーズに対応。
リフォームビジネスとしての事業者の取り組みやすさ	参入しやすいが、事業者がいったん住宅を買い取り、リフォームを行う必要があり、一定の資本力が求められる。	不動産仲介業者との提携などにより、資本力の少ない事業者でも取り組みやすい面はある。	このスキームを持つ団体などに所属することで事業展開が可能になる。資本力の少ない事業者でも取り組みやすい。	売り主側へのつなぎ融資の提供等が必要であるため、事業者には一定の資本力が求められる。
全体的な課題	中古住宅購入資金やリフォーム資金が必要、一定の時間がかかる、登記の必要があるなど、一定のリスクが伴う。1軒ごとに住宅市場をにらんだ計画が必要になる。	住宅品質への不安、費用面、制度的不備、手間・時間など、住宅取得者へのサポートや不安解消が不可欠。	しくみの複雑さやリフォーム工事中のリスクの所在等の課題もある。	リフォームにかけた費用が売買価格に十分反映されない可能性があり、売り主のリスクが大きい。
将来性	今後一定のボリュームゾーンを形成していく可能性のあるモデル。	「ワンストップサービス」の1モデルとして、今後、大きく裾野の広がっていく可能性が高い。リフォーム事業者が宅建主任者を置き、自社のみで事業を完結することもできる。	リフォームローンの充実等、環境整備が進めば、やがて【2. 「仲介＋リフォーム」ワンストップモデル】に吸収されていくことも考えられる。	事業リスクは高めだが、既存住宅の敷地細分化の防止や従前の景観維持・保全に有効。ニュータウンや団地全体で実施すれば、ブランドの維持や価値向上等のメリットがある。

「長寿命化リフォーム」の提案
ストック時代の新たなビジネスモデル

平成22年 9月 初版発行

平成22年12月 2刷

平成24年 1月 3刷

発行 一般社団法人 住宅リフォーム推進協議会
〒102-0083
東京都千代田区麹町4-3-4 宮ビル5階
tel 03-3556-5430
fax 03-3261-7730
<http://www.j-reform.com/>