



■催しもの

「建築・建材展2011」特別企画展
林野庁ブース「国産材の魅力展2011」

テーマ:木の社会を目指す次世代建材プロジェクト
開催期間:2011年3月8日(火)~11日(金)の4日間
開催時間:10:00~17:00(最終日のみ16:30)
開催会場:東京国際展示場「東京ビックサイト」東5・6ホール
出展団体として、工務店サポートセンターから国産材委員会と
防耐火委員会の協力を得て、展示パネル、実物展示をします。

■講習会・セミナー・見学会

●講習会

「長期・ちきゆう住宅国産材モデル型式マニュアル講習会」
東京会場は3月開催を追加します。
長期・ちきゆう住宅国産材モデルの技術審査の円滑をはかる目的で、
長期優良住宅型式認定を取得し、型式マニュアルが刊行されました。
解説編と申請編で構成され、「耐震等級2」、「省エネルギー対策等級4(IV
地域)」、「維持管理等級3」、「劣化対策等級3」を満たすものです。これを
テキストに全国5会場で開催されていますが、各会場とも定員
を超える申込みがあり、東京会場のみ追加開催することにしました。

なお、講習修了者には、工務店サポートセンターが修了証を発行する
と同時に、型式技術者として、登録・管理します。
主催:工務店サポートセンター
共催:全建連・全建総連
日時:3月10日(木) 10:00~17:00
会場:けんせつプラザ東京
定員:200名
受講対象者①:全建連会員またはJBN会員
受講条件:①及び建築士資格所持者
問い合わせ先:事務局 坂口

●「木材トレーサビリティシステム」説明会

トレーサビリティ(生産履歴の追跡)とは、生産・加工・流通・販売にいた
るまでのすべての履歴を追跡可能にすることですが、近年は食品をはじめ
様々な分野で導入されています。
住宅分野でも、住宅の履歴情報と合わせて使用された建材・部品等の
トレーサビリティシステムが普及しつつあります。しかしながら木材につ
いては、一部の地域や特定の企業等でトレーサビリティシステムへの
取り組みが見られるに過ぎません。
今回、全国8地域で森林所有者から工務店までのグループで試行的に
実施された「木材トレーサビリティシステム」事例の説明会を開催する
ことになりました。システムの今後の改良、発展につなげるためにも
ユーザーであるJBN会員工務店との活発な意見交換の場にしたいと考
えています。ぜひともご参加下さい。

日時:3月16日(水) 13:30~16:00
会場:丸の内トラストタワーN館3階
東京都千代田区丸の内1-8-1
人数:50名程度 申込締切:3月15日まで
参加料:無料
内容:①木材トレーサビリティシステムとは
②木材トレーサビリティシステム導入の効果と可能性
③今回トレーサビリティシステムの内容
④今回トレーサビリティシステムの試行結果
⑤意見交換
主催:工務店サポートセンター、木を活かす建築推進協議会 他
問い合わせ先:事務局 坂口

●各種講習会のお申し込み

工務店サポートセンターHP→ <http://jbn-support.jp/>トピックス/
研修・講習会よりお申し込み下さい。

●発行/お問い合わせ

一般社団法人 工務店サポートセンター

〒103-0015 東京都中央区日本橋箱崎町12-4 建設国保会館1階
TEL.03-5643-5668 FAX.03-5643-5669
E-mail: jbn@jbn-support.jp homepage: <http://www.jbn-support.jp>
発行人:藤澤好一 ©工務店サポートセンター 禁無断転載
協力:社団法人 全国中小建築工業業団体連合会



FSC 森林認証紙と植物油インキ(Non-VOC)を使用し、環境にやさしい「水なし印刷」を採用しました。
また、環境保全活動を積極的に推進するグリーンプリンティング認定工場で製造しました。

刊行物のご案内

●JBN版「住まいの管理手帳」戸建て編

(財)住宅金融普及協会が発行する同名の冊子(B5・128p)の改定の機会
に、JBN会員向けに増補しました。長期優良住宅の完成引き渡しの際、顧
客へお届けする住宅履歴情報の基本事項のリストなどを追加しています。
顧客の住まいの維持管理への理解を深め、「いえもりかるて」との関係を一
層効果のあるものにするために、ご活用ください。2010年11月発行
先導的モデル事業では引き渡しの際の資料として義務づけています。
その場合は、1,000円/冊。※来年度より、本書をテキストに全国各地で
「住まいの管理講習会」開催に向けて準備中です。

●「木造建築士資格研修テキスト」 平成23年度版発刊

「長期・地域木造優良住宅」の信頼できる担い
手に木造建築士

木造住宅の設計から施工、完成後の点検・維持に
いたるまで、多岐にわたる情報の掌握、知識・経験
にもとづく総合的な能力を備えた人材が求められ
ています。

木造住宅の品質の確保、性能の表示、評価、検
査、生産履歴管理、保証など、新たな法制度によっ
て、建築士でなければ携われない業務も増えています。

本書は「木造住宅に精通したスペシャリスト・木造建築士」をめざす人
はもちろん、木造住宅の設計・施工・管理に携わる人たちの学習専門書となっ
ています。平成23年度の資格試験にあわせて改定増補しました。
工務店サポートセンター編、2011年2月14日配本
定価 3,500円(消費税込)、発行・井上書院



■長期優良住宅関連の刊行物

●長期優良住宅・型式認定マニュアル(解説編・申請編)

工務店サポートセンター編、刊行2011年2月、A4・240ページ
(講習会参加者にのみ配布)

●長期優良住宅型式認定マニュアル(国産材スパン表)

工務店サポートセンター編、刊行2011年2月、A4・320ページ
(講習会参加者にのみ配布)

●「長期・ちきゆう住宅」仕様書

全建連・工務店サポートセンター刊行・09年3月、A4・118ページ。

●長期優良住宅マニュアル(Ⅰ.申請編) 残部なし

工務店サポートセンター編、刊行・09年5月、A4・210ページ。

●長期優良住宅マニュアル(Ⅱ.建材編) 残部僅か

工務店サポートセンター編、刊行・09年8月、A4・350ページ。

●長期優良住宅マニュアル(Ⅲ.住宅履歴編) 残部僅か

工務店サポートセンター編、刊行・09年10月、A4・85ページ。

●「長期ちきゆう住宅国産材モデル・展示住宅ガイドブック」

25事例の展示住宅の詳細をガイドブックとして刊行。一事例あたり6
ページ構成で紹介しています。A4版・164ページ。1,000円/冊(税・送料別)

●2010年「ちきゆう住宅長期優良国産材モデル」パンフレット

「日本の木で、日本の技で、日本の家」を基本的コンセプトに、「CASBEE
すまい(戸建)」の評価導入などをもとに「街なか型」、「地域環境配慮型」
の新しい取り組みを加えました。1,500円/100部で頒布。

●「長持ちする家づくりのすすめ」顧客向けパンフレット

●「ともに生きる家」 残部なし

●工務店サポートセンター監修・編「木造住宅・工事管理の実務」

彰国社から出版の予定です。編集段階で、長期優良住宅対応の補足作
業を組み込んだため、遅れました。近日発刊の予定です。

JBN 会員登録募集

全国の工務店の力を結集するための組織が JBN(全建連の工務店ネッ
トワーク)です。工務店サポートセンターでは「地域から必要とされ、信
頼される工務店」のためにさまざまな面から支援します。

暮 爺 記 (ぼやき)

マニフェストをめぐって、わが国の政局は混迷が続いている。政権公約と訳されているマニ
フェストはmanifestoだが、manifestと綴るマニフェストは住宅産業でおなじみの「産業廃棄
物管理票」として使われている。カナ文字で書かれると区別がつかない。政権公約によって
実現した政権交代だったが、政界再編とはどう違うのか。英語で交代はchangeだが、再編は
reform。ちなみに政界再編はpolitical reformと表現するのだという。▼このリフォームだが、
わが国で使われている住宅リフォームは和製英語。辞書によればreformは、(社会制度など
を)改正する、改革する、改善する、(人々を)改心させる、とある。念のため調べてみた。リホ
mehomeはないが、リハウスrehouseはあった。新しい住居に住ませる、という他動詞だっ
た。▼マニフェストとか、リフォームなどというあいまいなカナ文字ことばで国民を惑わすの
はそろそろ終わりにしてはいかげなもものか。米国では、Redecoration改装、Renovating改装
、emodelling用途変更というように使い分けられ、それぞれに市場が成立している。改修には、
性能や居住性の向上、価値向上に伴うということを明確に打ち出すべきではないか。(F)

工務店サポートセンター レポート

全建連の工務店ネットワーク

JBN

Japan Builders Network

■JBN会員数(2011年1月末日現在)

正会員 1,682社、協力会員 105社(うち情報会員31社)

- 既存住宅改修市場への取り組み
- 事業報告・委員会報告
- 会員団体の紹介「山梨県木造住宅協会」、JBN 統計、
北米住宅産業ツアー・レポート(最終回)
- お知らせ

2011
March
No.20

発行人:藤澤好一
©工務店サポートセンター
禁無断転載

3
月号

既存住宅改修市場への取り組み

重点施策は「既存住宅の改修」

平成23年度「国土交通省住宅局関係予算概要」が先ごろ公表
されました。その中で重点施策とされるのは次の4点です。

1. 高齢者等が安心して暮らすことができる住まいの確保
2. 環境に優しい住宅・建築物の整備促進
3. 中古住宅・リフォーム市場の整備
4. 住宅・建築物の安全・安心の確保

これらは、住生活基本法(2006年施行)を経済対策、住宅投資の
活性化という観点から、より重点的、緊急的に、1)長期優良住宅の
普及促進、2)リフォームの促進 を加速させるとしています。

共通するのが「既存住宅の改修」。住宅リフォーム工事(パリア
フリー、省エネ、耐震)を促進させることにより住宅市場を活性化
させるというのが政策の大きな柱であることが読みとれます。

リフォーム市場の活性化は、国土交通省成長戦略の中で住宅
投資活性化・ストック再生戦略として位置づけられ、早期実現を
目指して平成23年度予算に反映されたものです。

戦略目標として掲げられている成果目標値の主なものは次の
通りです。

●既存住宅の流通シェア	23%[2015]/14%[2008]
●中古住宅市場・リフォーム市場規模	20兆円[2020]/6兆円[2008]
●リフォーム実施戸数	5.0%[2015]/3.5%[2008]
●新築住宅の性能表示実施率	50%[2020]/19%[2009]
●住宅の耐震化率	90%[2015] →95%[2020]/79%[2008]
●新築住宅の次世代省エネ基準達成率	66%[2015]/39%[2008]

インスペクション(建物検査)の活用促進

中古住宅の流通促進とリフォーム市場の整備をはかるには、
流通およびリフォームの段階で、インスペクション(建物検査)の
実施、瑕疵担保責任保険制度の活用、住宅履歴情報の蓄積、性能表
示などの環境整備を進めることも重点施策の一つになっています。

工務店サポートセンターでは、「高齢者居住安定化モデル事業」
を通じてのパリアフリー改修工事、また「既存改修システム先導
モデル事業」を介しての主要工程ごとの自主検査への取り組み、
さらには「耐震・省エネ」講習会などを通じて担当者の信頼性の
向上を目指し、実績を重ねてきました。これら改修工事における

次世代の会が国土交通省住宅局政策担当官と意見交換

日時:1月24日(月) 15:00~17:00

場所:国土交通省住宅局会議室

参加者:国土交通省住宅生産課木造住宅振
興室 藤本室長をはじめ専門官な
ど7名、次世代の会から20名、青木
理事長・藤澤センター長

かねてより住宅局政策担当官から地域
工務店の次世代経営者との交流をはかりたい
との要請があり、この日の会合となりました。
慌ただし呼びかけにも関わらず宮城、福島、
長野、岐阜、静岡、三重、愛知、京都、広島など
の遠方からの参加もあって活発な意見交換の

機会となりました。

前半は、住生活基本計画の見直し、改正
方針など新しい住宅政策のあり方をはじめ
税制改正、さらには平成23年度の住宅局予算
内容などに関する資料が配布され、各担当官
から説明がありました。

後半は、次世代のメンバーが次々と発言
し、現場の実情を伝えるとともに住政策への
反映を訴える機会となりました。

とりわけ「リフォーム市場活性化」に関し
ては、性能アップとなるフォーム、大規模改修
の費用が新築と比べて差がないため、建替え
となってしまう点をはじめ、住まい手から信
頼されるためのノウハウ、対応策など実状を
伝え、政策誘導などの必要性を訴えました。

自主検査体制のためのノウハウ、情報、ツールなどはかなり高い
水準で整備されつつあります。少なくとも改修・リフォーム工事
に関してはこれらを総合化したJBN・インスペクションシステム
として、ごく近いうちに制度としてスタートさせる予定です。

また「増改築委員会」を中心に様々な事例にもとづくデータベー
ス、情報化の構築も進めており、地域工務店との情報交流、ユーザー
向けの「住まいの管理手帳」の刊行やセミナー・講習会を通じて、
JBN工務店の信頼度を高める活動をより活発化させる予定です。

増改築委員会の取り組み

「住宅産業」から「住生活産業」への時代、良質な住まいの
維持保全と改修・改善の仕事こそが、地域工務店の重要な役割
と認識し、地域から信頼される業態・業界を構築するための
システムづくりを推進しなければならないと考えています。

地域工務店が工務店にしかできないこと、工務店だから
こそできるのが改修・改善の仕事です。そのことが「良いもの
を作って、きちんと管理し、長く使う」社会への移行につな
がり、資産価値を高め、流通を促すことにもなると信じて疑い
ません。

増改築委員会ではそれらの理念をもとに委員会活動に取り
組んでいるところです。

今年度の第一の取り組みは、工務店活性化支援につながる
補助事業を積極的に進めることです。とりわけ前年度から
手がけてきた高齢者居住安定化事業では、多様で豊富な改修
実績にもとづくデータベース化を進め、診断から計画・施工・
管理にいたる役に立ち、信頼される情報提供を進めていく
ことにしています。

あわせて、保険制度・融資制度・検査
システム・評価制度などの情報収集と
研鑽のための勉強会やセミナーなどを
行います。

また、テーマを持って現場見学会など
を行うとともに地域の工務店と交流の機会
を増やし、情報の共有化や抱えている様々
な問題や対応すべき課題の把握に努める
とともに、業界・JBN組織の連携を強める
活動に繋がりたいと考えています。

委員長
玉置 敏子



また、現行のエコポイント制度が建材中心と
なっている問題点、また長期優良住宅の認定
申請の問題点など、卒直で活発な意見が飛び
交いました。発言できない参加者もありまし
たが、予定の時間を超過したため、引き続き
こうした交流の機会をもつことにして散会と
なりました。(F)



活動報告

前月号以降の活動

○第1001回 運営委員・委員長連絡会議1月25(火) 15:00~17:00
出席者 理事3名 執行役員4名 運営委員3名 相談役
アドバイザー 各委員会正副委員長5名 事務局2名

【主な議題】

- 長森執行役員が議長となり進行した。
- 1)各委員会活動報告
 - 2)本会議の性格、取り組みについて
名称は運営委員・委員長連絡会議とし、年4回程度の開催とする。
 - 3)意見交換
 - 4)その他 次回開催 未定

○第1015回 役員会 2月7日(月) 15:00~17:00

出席者 理事2名 執行役員3名 事務局3名

【青木理事長挨拶】

3月は補助事業の完了報告の時期となる。事業全体を見渡してみると補助事業だけでも先導新築・既存、バリアフリー改修、改良型木造軸組工法、耐震、耐火性能等、数多くの事業に取り組んでいる。これだけ多岐にわたる事業に取り組んでいるということは、われわれがいかに大変なことをやっているかであり、その責任は重大さを実感している。その意味でも、JBNと工務店サポートセンターは、どのように環境が変化しようとも生き残っていく組織となる必要があると思う。一層の努力、研鑽に励みたい。

【藤澤センター長挨拶】

補助事業は、企画提案にはじまり、申請、予算組み、執行、管理といった流れがある。これらをふまえ、高い評価が得られる成果につなげていくためには組織として目標をはじめ必要な情報をしっかり共有できるような体制である必要性を強く感じており、そうなるようにしていきたい。

【主な報告事項】

- 1)会員実数、住宅履歴登録数
- 2)1月末の財務諸表について
- 3)委員会活動報告
各委員会の活動について報告し、委員会相互の関係、連携のありかた、成果目標などについて検討、確認を行った。

【主な審議事項】

- 1)平成23年度工務店サポートセンター年間計画について
- 2)本年度活動報告・来年度事業計画について
- 3)JBN全国大会について 7月26日(火)、「九段会館」にて開催することとし、昨年以上の成果を目指すこととした。
- 4)JBN協力会員入会申し込みについて
- 5)その他 リフォームについての訴訟問題が多々発生していることから、これらのトラブルの回避や対処方法をレクチャーできる仕組みの構築を検討することとした。

【次回】 3月8日(火) 15:00~17:00

青木理事長の動き

2011年1月18日(火)~2月9日(水)までの青木理事長の動き

- 1月
- ・18日(火) 岐阜産直協会・岐阜県木材連合会にて講演
 - ・19日(水) 国交省人材育成の打合せ(センター長同行)
増改築委員会出席
 - ・20日(木) 国産材製材協会豆原会長と懇談
 - ・21日(金) 木のまち・木のいえリレーフォーラム in 高知にて
基調講演およびパネルディスカッション参加
株式会社マルダイにて新年会講演(センター長同行)
 - ・22日(土) 次世代の会-国交省 住宅施策意見交換会
 - ・24日(月) (財)日本建築センター懇談会
 - ・25日(火) 工務店サポートセンター運営委員・委員長連絡会議出席
環境委員会
 - ・26日(水) JBN協力会員意見交換会

2月

- ・7日(月) 住宅保証機構打合せ
工務店サポートセンター役員会出席
- ・9日(水) 国交省木造住宅振興室次年度事業打合せ(センター長同行)
国交省「中古住宅・リフォームトータルプラン検討会」出席(センター長同行)

委員会・WG 報告

次世代の会

●第8回次世代の会
国交省との意見交流会

日時:1月24日(月) 15:00~17:00
場所:国交省住宅局会議室(詳細は1面)

●第9回次世代の会

日時:2月16日(水) 14:30~17:00
場所:ホテルヴィラフォンテーヌ 箱崎会議室
・移住・住みかえ支援機構の進捗状況報告
・工務店サポートセンター各委員会出席者からの報告
・工務店サポートセンターからの報告
・次世代の会次年度活動計画発表について
・今年度の反省、意見交換

国産材委員会

●セミナー第4弾・国産材を使いこなすための木造と防火「木造住宅現場で役立つ国産材を使いこなすための木造と防火のはなし(準防火地域の外壁に合法的に木を貼る方法)」

日時:2月24日(木) 13:00~16:30
場所:木材会館7Fホール
主催:工務店サポートセンター 国産材委員会
共催:木構造振興株式会社
講師:(財)日本住宅・木材技術センター 研究室次長 山田誠先生

環境委員会

●第4回委員会 1月26日(水) 14:00~18:00

場所:東京シティーエアターミナル
・CASBEE、長期優良住宅、環境に関する取り組みに関する各社の活動報告をおこなった。
・「蒸気地版自立循環型住宅への設計ガイドラインの概要」について講義。
講師:建築研究所 澤地氏

増改築委員会

●第10回委員会 1月19日(水) 15:00~17:00

場所:日本橋公会堂
・高齢者事業の報告—1月5日をもって応募件数が125棟に達し終了。
・データベースの開発—内容について委員からの要望をヒアリングした。
・パンフレット作製—内容についての要望、意見交換を行った。
・2011年度委員会活動—要望として、空き家問題、街並み保存の視察、リフォームローンの仕組み、勉強会の実施、地方との情報交換等が挙げられた。

●第11回委員会 2月3日(木) 15:00~17:00

場所:東京シティーエアターミナル
・高齢者事業について意見交換—問題点、今後の要望等。
・データベース—2月中にまとめを行う予定。
・パンフレット—工務店施工のメリット、工務店ならではの強みなどを謳う。営業ツールとして使えるものとし、JBN会員工務店へ配布をする。
・次年度の活動—地域工務店との交流、見学会実施、高齢者事業の結果についてヒアリング 等を行う。

防耐火委員会

●臨時WG 2月1日(火) 18:00~20:00

場所:建設国保会館2F
・補助事業進捗状況の確認と今後の進め方について打合せ。
・耐火試験所の早期確保と試験実施を速やかに行うことを確認。

●林野庁打合せ 2月9日(水) 13:30~

場所:林野庁木材産業課会議室
・補助事業進捗状況と今後の予定についての報告

改良型木造軸組工法委員会

●WG 1月25日(火) 13:00~15:00

場所:東京シティーエアターミナル
・手刻み技能の評価の仕方について意見交換を行った。
・型式講習会の内容について意見交換を行った。
・型式マニュアルのひな形の作成を開始する。

●WG 2月23日(水) 13:30~15:30

場所:東京シティーエアターミナル
・型式認定講習会の内容について
・大工技能の評価方法について 他

●関連委員会-伝統的構法の設計法作成および性能検証実験検討委員会報告(西村慶徳委員)

12月23日~1月21日の間、E-ディフェンスで行われた実大振動台実験に損傷観察担当として参加。試験体は、総2階建て、柱のピッチが1間、壁量が多いなど伝統構法の建物とは必ずしもいえないが、試験体No.3は損傷はほとんどなく、試験体No.4(公開実験)は通し柱の脚部足固めの部分1ヵ所が折れ、土壁は短辺方向で2ヶ所が壊れた。詳細は検討委員会のウェブサイトで動画などを公開中。
http://green-arch.or.jp/dentoh/experiment_edefense_2010_8.html

会員団体の紹介

山梨県木造住宅協会

大きな前進に向かって小さな一歩

昨年7月にスタートしたばかりで、会員数は正会員が35社、賛助会員が4社のまだまだ小さな組織です。HPも準備中の段階です。発足のきっかけになったのは「長期ちきゅう住宅国産材モデル『展示住宅』」への取り組みでした。設立を呼びかけ、発起人の中心となった山中真行・協会現副会長(有限会社ヤマナカ産業)が、全国25社の国産材モデル・展示住宅の建設に手を上げ、全国25モデルの一つとして採択されたことがきっかけでした。この展示住宅の施工を担当したのが、中村伊伯・協会現会長(株式会社匠家)でした。二人は、それまでも国産材・県産材の流通拡大、工務店支援に積極的に取り組んできましたが、この長期優良住宅への取り組みの中で、地域ぐるみの結束が重要であることを改めて強く思い知らされたのでした。地域の小さな工務店が堂々と「建物の性能」について語ることができるよう、「長期優良住宅」はハウスメーカーだけが建てるもので無く、自分たちの仲間の工務店が建てられるよう、どこにも負けない元気な工務店の会をつくりたいと発足を呼びかけたのです。

正会員35社の構成は、工務店22社、設計事務所9社、材木店・製材所等4社となっています。事務局を務めているのは設計事務所、まずは実践的な勉強会を中心にサポート体制の構築を目指しています。発足前の6月には協会設立の説明会を兼ねた「長期優良住宅の現場見学会」、9月には山辺構造設計事務所の山辺豊彦先生を迎えて「構造勉強会」を実施しました。また10月には、2週間にわたって「長期優良住宅・フラット35を基礎から学ぶ勉強会」(座学)、「200万円補助の長期優良住宅先導モデル、実際に見て知る構造」(見学会)を連続で企画し、どちらも会員・非会員を含め参加者は約30名を数えました。つい最近では、ちきゅう住宅検査員講習会を開催、22名が参加しました。

今年度内の事業としては、より多くの一般ユーザーに協会の活動を知ってもらうために会員の全員参加による山梨県木造住宅フェアを3月に実施することとしています。また、来年度に向けて、設計事務所会員が連携し、長期優良住宅の申請支援を行うサポートセンターの発足を目指して準備を進めているところです。

まだまだ小さな歩みですが着実な前進となるように努めているところです。

最後にうれしい報告です。本協会の発足のきっかけとなった「長期ちきゅう住宅国産材モデル『展示住宅』」が2010年度山梨県建築文化奨励賞を受賞しました。協会の今後の活動にとって大きな励みとなります。(F)



展示住宅「地域の木でつくる土間のある家」

関連 長期ちきゅう住宅国産材モデル・展示住宅25例のうち「県産材自然エネルギー住宅(阿部建設・名古屋)」が2011愛知環境賞(中日新聞社賞)を受賞しました。

工務店サポートセンター・統計

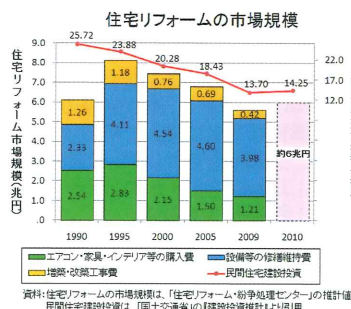
・住宅リフォームの市場規模

2010年の市場規模は6兆円
住宅リフォーム市場の拡大は、わが国の成長と活力をけん引すると期待されています。中古住宅の流通促進・リフォーム市場規模の拡大は国の成長戦略として位置づけられているからです。
戦略目標では、住宅投資のGDPに占める割合を3%から5%まで増やすとしています。

住宅リフォーム市場規模については確かな統計はありませんが、(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターの推計では約6兆円。7、8兆円だという民間のシンクタンクの推計もあります。それでも住宅投資に占めるリフォームの割合は欧米諸国が50%を超えているのに比べてもかなり低い状況にあるといえます。わが国は、6兆円規模だとすれば30%に満たない割合です。しかしながらこれからの新築市場に期待できない時代では、リフォーム市場の比率は当然高まることになります。

リフォーム市場の内訳では、圧倒的に設備等の修繕維持の比率が高く、優良な既存住宅のストック確保につながる安心・安全、性能の向上、価値向上につながる改修の需要の高まりが期待されます。

その意味では「耐震」、「省エネ」、「バリアフリー」について、「補助」、「税制」、「融資」などの改修促進のための施策に大いに期待したいところで。(W・F)



北米住宅産業ツアー・レポート (最終回)

既存住宅流通と不動産業

センター長 藤澤好一
米国では、中古住宅ではなく既存住宅と呼ぶのは、使い古したことによる価値の低減を超えた市場性そのものに商品的価値があるからだろう。商品としての価値を高めようとする売り手努力もさることながら、商品として評価、流通させるシステムをつくりあげてきた不動産業界の成果と言うべきかもしれない。商品の価値として評価されるのは、広さ、部屋数、キッチン・バスのグレード、眺望をはじめとする環境、手入れの良さ、そして市況などに重きがおかれ、築年数はそれほどではない。既存住宅の流通量が新築の数倍という市場だが、リーマンショック以降、回復の兆しは見えない。32年間、不動産で仕事をしてきたというジョン・デコスタ氏によれば「経験したことのない低迷の真ただ中」。価格の下落が止まらないし、流通している既存住宅の30%が銀行の債権物件で、売りたいくても売れない状況にある。氏がこれまでに扱った物件は32年間で1万7千棟、年間500棟近い実績だが、いまは大手不動産ブローカーに籍をおいている。報酬は固定給ではなく、すべてが個人の仲介手数料による。そこから籍を置くブローカーへギャランティを支払う。彼の場合は、年額2万ドルだという。デコスタ氏によれば仲介料は6%が一般的、売主側がすべてを負担し、買主側は支払わない。これを売主側と買主側のそれぞれのエージェントが取り決めた割合で受け取る。広告費を含め、営業に要する費用はエージェント自身の負担となる。事務所を持つことができるブローカー資格、不動産営業ができるエージェント資格とがあり、資格取得にはスクリーニングを受け、テストに合格することが条件となる。テストは年2回、合格率は70%程度だが、2回続けて不合格になると1年間は受験停止となる。資格取得後も年35時間のスクリーニングが必要で、毎日1時間は勉強しないとビジネスにならない。米国では信頼される職業として不動産業者の社会的地位は高い。

不動産の売買には、多くの役割をもった専門のプレイヤーが登場する。エスクロー(第三者)もその一人だ。売買完了まで約一ヵ月半を必要とされるが、契約の成立とともに買主は購入代金を、売主は住宅の鍵などをエスクローに預託する。物件に関する調査、移転登記などが完了し、所有権移転が確認されるとエスクローによって決済され、引き渡しとなる。既存住宅を流通に乗せるための査定を行うのが住宅価格評価格付士だ。ケント・ヒラタ氏によれば、扱う物件の価格帯などで3タイプのライセンスがある。売り手、銀行などから依頼されて査定を行う。まずは現物調査を行う。敷地、建物(構造・雨漏りなど)などを調べるための巻尺、レーザー距離計などの七つ道具が必須となる。続いて、近隣の類似物件6例を拾い出し、エリアごとデータベース化されている内容と比較して、査定額を割り出す。査定結果は5年間保存され、査察官の監視もあるので、参酌はできない。このように米国の不動産取引は役割の異なるプレイヤーが介在し、それぞれに業務と責任を負う。そして万一、引渡し後にトラブルが生じた場合は保険が補うという仕組みだ。個人間の直接売買、不動産業者自身による機動的な売買の例が少ないのは、トラブル回避の面でも、コスト、信頼性の面でもリスクの方が大きいからに他ならない。(F)