

住宅土地経済

No.93, 2014 Summer

[巻頭言] 少子高齢化社会における住宅政策——金本良嗣

[特別論文] リフォーム新時代——西田恭子

[論文] 不動産バブルと金融危機の解剖学——西村清彦

[論文] 老朽マンションの近隣外部性——中川雅之・齊藤 誠・清水千弘

[論文] 中古住宅の品質情報と瑕疵に対する
対応——原野 啓・瀬下博之

公益財団法人日本住宅総合センター

Housing Research & Advancement Foundation of Japan

リフォーム新時代

消費者からみる既存住宅購入とリフォーム

西田恭子

リフォーム新時代の到来

リフォームの新たな潮流が、現在の社会の中で大きなうねりとして感じられる。リフォーム分野の幅は広いが、当社（三井不動産リフォーム株式会社。以下同じ）は、住む人の生活、暮らしの変化に結びつく生活創造型リフォーム、価値創造型リフォームを手がけてきている。

実際に当社が携わった大胆なリフォームの例として、子供が独立しシングルとなった女性が、築9年、広さ62㎡の物件を1千数百万円の費用をかけ、自然素材を取り入れ、趣味の楽器演奏を想定した自分仕様のリフォームを行なった例や、築12年、広さ95㎡の物件を1千数百万円の費用でリフォームし、9000冊の本を収納するライブラリーのある職住接近の都会の居住空間を手に入れたユーザーの例がある。また、従来型“住宅双六”にあてはまらない住み替えも最近は見られ、60代夫婦で、最初に郊外戸建を購入、次に注文住宅で建て替えを行ない、3度目の住み替えで都心の環境のよい立地の既存戸建を購入しリフォームした例がある。

単なるリメイクでなく、自分らしい暮らしの実現のためのリフォームをしたい、また、住宅の資産価値を維持したいという発想が施主サイドに出てきている。その施主の想いに、われわれリフォーム事業者が応える必要がある。

既存住宅に対する消費者意識の変化等

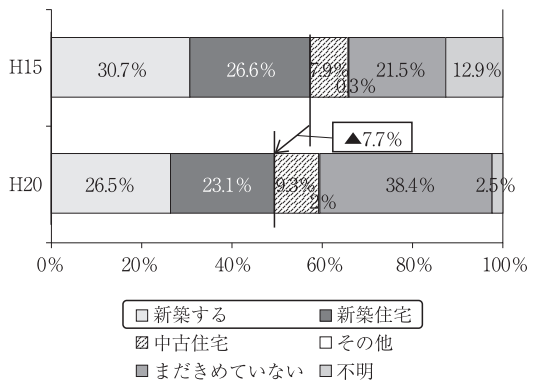
近時、施主サイドの既存住宅に対する認識が

大きく変わったと実感する。家づくりが一生に1回とは思わない、お仕着せの家はおもしろくないというユーザーが出てきている。

消費者の既存住宅に対する意識の変化を示すものとして、平成15年から20年の5年間で、住宅購入時に「新築住宅を建てる」「新築住宅を購入する」ことを希望する層は7.7%減少したとする調査結果がある（図1）。また、首都圏の既存マンションの成約件数は、近年徐々に増加している（東日本不動産流通機構データ）。

私が講師を務めるデザイン系・建築系の学生向け授業では、おなじみの「人口ピラミッド」図を示して、学生にこれからの人生設計を考えてもらうことから始めている。人口ピラミッドで自分たちが属する20代およびそれ以降の人口の減少を確認し、かつ住宅ストック数が世帯数

図1 消費者住宅購入意識調査（平成15年・平成20年比較）



注) 今後5年間程度の中に、「家を新築する」「家を購入する」計画がある人が対象。

出所) 国土交通省「平成15年度住宅需要実態調査」、「平成20年度住生活総合調査」

を上回る現状を考慮したとき、学生たちが卒業後の仕事を新築関係のみと考えるのは現実的でないと感じてほしいからである。

住宅取得者の年齢構成

住宅取得者の年齢構成をみると、注文住宅はやや年齢構成が高いものの、住宅取得者の約半数は30歳台以下である。特に、分譲住宅では30歳台以下が約3分の2を占める（平成24年度「住宅市場動向調査」より）。住宅事業関係者は、このボリュームゾーンの考え方や置かれた状況を知る必要がある。

従来は、30代・40代で新築住宅を購入し、その後20年・30年を経て、50代・60代となった人たちがリフォームの対象者（施主）と考えられた。今は事情が変わり、30代・40代の人たちがリフォームをする例も多い。

30代・40代世代が置かれた状況を概観する。

1973年～2008年の5年ごとの年齢別持家率の推移をみると、50代・60代の持家率は7割半ば～8割と一貫して高い。しかし、30代・40代の持家率は低下傾向にあり、2008年で30代の持家率4割弱、40代同6割強とピーク時の1983年から1割程度減少している（「住宅土地統計調査」より）。なお、家が持てない者がいる一方で、全国に750万戸以上存在する空き家が社会問題化しており、ここで流通の活性化が重要なテーマとなる。

2人以上世帯のうちの勤労者世帯の金融資産を見ると、30代世帯は平成11年ころまではプラスだが、平成16年にマイナスに転じ、平成21年にはマイナス153万円の金融資産となっている（総務省「貯蓄動向調査」より）。これでは住宅取得までなかなかお金は回らないだろう。

団塊ジュニアと呼ばれる世代の入社時期は、就職氷河期にあたり、非正社員となった者も多い。伝統的日本雇用形態の変化もあり、この世代には所得格差が生まれている。また、少子高齢化、未婚化、晩婚化の潮流もあり、“住宅を持つ”という勢いが出にくい、あるいは住宅



にしだ・きょうこ
東京都出身。日本女子大学住居学科卒。一級建築士。現在、三井リフォーム住生活研究所所長。日本女子大学・文化学園大学非常勤講師、公益社団法人建築家協会会員、インテリア学会会員、デザインスタッフ会会長。著書：『「中古マンション×リフォーム」で理想の住まいを手に入れる!』など多数。

を持つ必然性が生じる時期が遅れる状況にある。

三浦展氏によれば、団塊ジュニアの実に49%の人が三大都市圏で生まれている。日本各地で生まれた団塊世代が、大挙して三大都市圏に入り込み、結婚して子供を産んでいった。その結果、団塊ジュニアの2人に1人は、1都3県（東京、神奈川、埼玉、千葉）、大阪圏と愛知県で生まれている。つまり、団塊ジュニアの約半数が高い家賃相場、高い物価水準の中で暮らす状況下で、わが家の取得は難しいと思う。

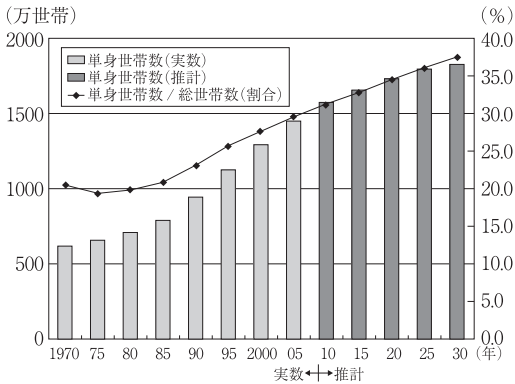
その団塊ジュニアたちが、家を持つと考えたとき重視するのは、住み慣れた地域内に住むことである（国土交通省「平成24年高齢者等土地・住宅資産の有効活用に関する調査研究」）。住み慣れた地域とは、上記三大都市圏であり、新築は価格的に難しく、必然的に既存住宅取得も視野に入ってくる。

親子の住宅取得とリフォーム計画

近居、隣居、おひとりさま、職近、独立シニアとリフォームする施主の事情はさまざまである。近時、親子の近居あるいは同棟内マンションに住む隣居が増加している。

自分にとって最も大切なものは自分の命や財産でなく、家族であるとする人が急増している（「国民性の研究全国調査」）。その一方で、親子の同居率は毎年低下している。親の住居との距離は1時間以内くらいを望む人が半分以上にのぼり、近居希望が増加傾向にある（以上、「国民生活白書」）。住宅取得の要望に近居、隣居があり、そのために既存住宅も検討するケースが出てきている。

図2—増え続ける単身者



出所) 1970年～2005年の数値は「国勢調査」、2010～30年までの推計値は「日本の世帯数の将来推計(全国推計)～2008年3月推計」による。

単身者は今後の大きなテーマである。総世帯数に占める単身者世帯数が3割を超えている(図2)。単身者となる事情に、晩婚化、未婚化、そして、配偶者の死別がある。70代・80代の同居率が10年前から1割以上減っている(「国勢調査」他)状況で、一人になったらだれかの家で世話になろうとしても、これからは難しいのかもしれない。

住宅性能向上リフォーム

建物の性能も大事な要素である。築年数ごとに、耐震・バリアフリー・省エネの性能が変わってくる。新耐震設計基準前の物件か後の物件かとよく聞かれるが、前の物件だとしても、戸建において耐震リフォームの手法はかなり確立してきている。築30年程度の物件で無筋基礎のケースであっても、補強鉄骨パネル、補強モルタル等を施して新しい基礎と抱合せる施工方法で耐震性を確保できる。

新婚世帯が新居として購入した築41年の戸建物件で、耐震診断の評点0.3しかなかったものを耐震リフォームし、構造材、補強の梁を入れ込み、屋根を瓦から軽いものに変更する等した結果、評点1.1以上を取った事例がある。1999年(次世代省エネ基準導入)以前の物件は数多くあるが、これらの省エネ性能を向上させるには、ガラスの交換、インナーサッシの交換も必

要となる。マンションの場合は、スケルトンリフォームにより、築20年でも、40年でも、新築同様の仕上がりが実現する可能性がある。

ユーザーの「中古住宅選定時の業者選定の理由」を見ると、仲介業者の選定理由の上位は、保証がしっかりしている、アフターサービスの良さ、説明のわかりやすさ・丁寧さというものだが、「購入後のリフォームの提案力」という回答が28.9%もあった(日経BP社調査)。仲介業者にとっても、リフォームが身近となったことを示す一例だと思う。

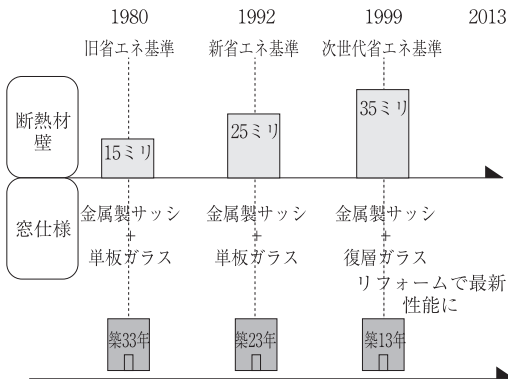
マンションでリフォームできる専有部分について、一般ユーザーにもしっかり理解してもらいたい。目に見える床、壁、天井に囲われた空間内を購入することになると思うのは誤解である。実際は、構造躯体の内側を買うことになる。天井が張られて隠れている部分、床下として隠れている部分も含め買っていると理解したうえで、リフォームで何ができるか考えることからスタートする必要がある。

一般ユーザー向けセミナーでは、2重床の重要性を説いているが、決して直床だからダメということではなく、直床だった物件でも2重床に仕上げ、水回り等を変えた事例もある。天井高との兼ね合いですべて2重床にできるわけではない点に注意が必要だが、マンションでは水回りを含めリフォームで変更できる可能性があり、物件に関して個別性を見る必要があり、立地と築年数だけでは語れない時代が来ている。

省エネに関し、少なくとも次世代省エネ基準(1999年)レベルまでには、リフォームできちんと対処する必要があると思う。新旧基準の違いは、断熱材で、旧省エネ基準(1980年):15mm、新省エネ基準(1992年):25mm、次世代省エネ基準(1999年):35mmだ(図3)。

窓に関して、旧省エネ基準:単板ガラス、新省エネ基準:単板ガラス、次世代省エネ基準:複層ガラス、と標準が変わってきた。次世代省エネ基準以前のものを仮に複層ガラスに変更しても、サッシが古ければ金属部分が結露してし

図3 一住みの断熱性能基準



まう。これを防ぐには、サッシの交換が必要となる。しかし、マンションでは窓は共用部分であり区分所有者の自由にできない。サッシ交換により共用部分である外壁を傷めることもできない。そこで、サッシを交換したい場合、「カバー工法」と呼ばれる、既存の枠を残し、それに新しい枠を付けた中にサッシを入れ込む方法で、RC造でもサッシの交換を可能とする工法が行なわれている。ただし、カバー工法の実施に先立ち、管理組合の規定を確認する必要がある。当社の扱い事例で、施主の努力により、カバー工法を可能とするための管理規約の変更につながった事例がある。

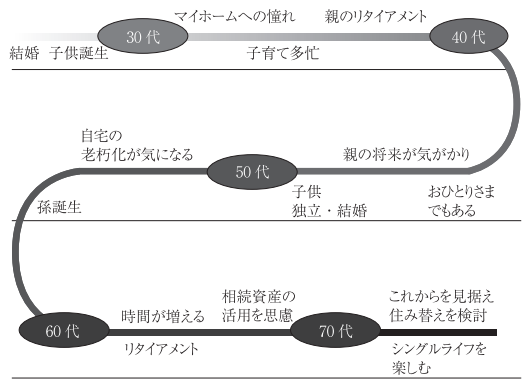
サッシの交換は、マンション全体の問題でもある。この点に着目し、サッシメーカーが、大規模修繕時に全住戸にカバー工法に行なうことを提案してきている。

ライフステージに合わせたリフォーム

リフォームのニーズは、30代~70代と世代に応じ、またライフスタイルに応じて多様である(図4)。当社が携わった例では、80代でリフォームされる人も多く、また、60代・70代・80代の人たちが、リメイクでない大胆なリフォームをされる例もある。施主は物件の資産価値をどうするか考えたうえで、リフォーム内容を決めていると思う。

世代やライフスタイルに応じリフォームの内容はさまざまである。30代子育てファミリーで、

図4 ライフステージに合わせた既存住宅リフォーム



元気な子供の靴が玄関たたきに散乱しないよう、玄関から廊下にかかる動線上にシューズクロークを設置した例がある。40代子育てファミリーでは、思春期となり親子会話がなくなった子供が玄関から他のどの部屋も通らず子供部屋に行き来できる状態から、階段位置を変えて子供部屋への行き来はリビング経由でないとできないというリフォームをした例がある。

子供がある程度大きくなった40代共働世帯では、奥様の家事動線を重視し、従来型の対面キッチンからキッチンと並列に食卓テーブルを置くアイランド型にリフォームするケースがある。50歳代で、子供が独立し空いた子供部屋に風呂場を移すマンションリフォームも稀ではない。配線や配管の制約をクリアできれば行なうことができ、窓のある浴室の実現は高い満足が得られる。日本の場合、60代以上の半数が夫婦別寝という調査結果がある。従来の子供部屋をリフォームし、扉を開けたら別寝室というプラン例がある。

また、近時は、ベッドのためのリフォームも行なわれる。ベッドのために資金を惜しまない一定の層が存在する。世代、趣味、誰と住むか、ベッドと住むか否か等によりリフォームのニーズは大きく異なる。

既存住宅・リフォーム政策の方向性

つくっては壊すフロー消費型から、いいものをつくり、手入れをして長く大切に使うストック重視の住宅政策への転換が、平成18年6月の

住生活基本法の施行からスタートしている。住宅投資額の累積とストックの資本額を比較すると、アメリカでは住宅投資額に見合う資産額が蓄積しているのに対し、日本では、投資額の累積を約500兆円下回る額のストックしか積みあがっていない。税制上の耐用年数および鑑定実務上の建物残存価値割合をもとにした戸建住宅の残存価値率曲線は経年とともに低下して、住宅の市場価値は、20年でほぼゼロに近づく（以上、国土交通省住宅局住宅生産課資料）。

これらの原因は、日本の住宅の平均築年数の短さ（27年）にあるといわれる。しかし、現在、住宅メーカは、自社の物件の寿命を27年（または20年）と言っているわけではない。仮に60年を超える物件として新築された住宅ならば、建物の価値が落ちかけた頃にリフォームして質が向上し価値が上がる、ということは何度か繰り返して60年を経っていく形が目指すべき方向と考えられる。リフォームによる質の向上とそれを反映した評価が求められる。

現在、国土交通省では、以下の取組みが行なわれている。

- ①「既存住宅のリフォームによる性能向上・長期優良化に係る検討委員会」の設置：既存住宅の長期優良化に関する評価基準、認定基準等を検討する。
- ②既存住宅の性能表示制度の充実：現行の既存住宅の性能表示の評価項目に「劣化の軽減」および「温熱環境」に関する項目がないため、既存住宅の性能向上、長期優良化の基準と連動して、両項目の位置づけについて今後、住宅性能表示基準の整備の中で検討する。
- ③「中古住宅の建物評価手法の改善のあり方検討委員会」の設置：中古住宅の期待耐用年数の算出、中古住宅の再調達原価の算定、中古住宅に係る建物評価手法の指針の策定について検討する（平成26年2月を目途に結論）。
- ④「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル」：中古住宅リフォーム市場と金融との連携強化をテーマに関係業界の実務家等が議論を行なう。

また、従来、スマート住宅を目指すスマートリフォームの推進にあたり、エネルギー効果が偏重されていた。そこで、スマート住宅の概念を広げ、安全・安心・健康に暮らせる家、そして、社会的資産である住宅を最大限活用するという概念を入れ込んだ言葉として、「スマートウェルネス住宅」が提唱されている。

「既存住宅は新築住宅より劣る」というイメージの払拭から

既存住宅流通とリフォームの分野には、住宅の劣化・不具合などの現状の把握、住宅履歴情報の蓄積・活用、住宅性能に関し質の向上と評価、担い手の育成、住宅の資産価値の評価、空き家の活用など、今後取り組むべき多くのテーマがある。

しかし、リフォームに携わる者として、既存住宅流通とリフォーム市場の活性化のために第一に目指すべきは、既存住宅が新築住宅より劣っているというイメージを払拭することだと考えている。顧客にダイレクトに接点を持つ仲介業者の方々にも是非、既存は新築より劣るというイメージの払拭に意を用いていただきたい。

今後、リフォームや仲介業界だけでなく、金融や税制の分野も連携したトータルなサポートが重要である。既存住宅のリフォーム・仲介実務の現場の声が、金融や税制の分野の施策に反映されることが大事だと思う。リフォームビジネスという点で言うと、金融機関との繋がりはまだ弱く、その連携強化が重要と考えられる。

仲介業者が、リフォームにかけられる費用は物件購入価格のせいぜい5%程度と言われることがある。例えば、3000万円の既存住宅の5%以内だと150万円程度で、リフォーム事業者から見ると、クロスの張替え、設備の一部のみ交換、クリーニングをかける程度で予算を使い切ると思う。このような予算制約下では、暮らしや方、生活の方向性を見据えて、住宅の資産価値を創造していくのは難しい。

一般ユーザーが持つ中古住宅へのイメージに

関する当研究所調査の結果によると、一般ユーザーが中古住宅のメリットと感じる点として、「新築に比べて割安」なことを圧倒的多数で一番あげている。これを考慮すると、中古を買ってリフォームしても、新築よりも割安感がある範囲におさめる必要があるとも思う。ユーザーが「メリット」の2～3番目にあげているのは、現物を自分の目で確認できる点である。ただし、現物を確認できることは、リメイクしないまま売出された場合には、経年劣化のイメージを持たれてしまうという面もある。リフォームに携わる者としては、古い住宅もリフォームで大きく変わることをもっと知ってもらう必要があると思っている。最近では、全面改装、または大がかりなリフォームを前提に既存住宅を探しているの、あえてリフォームしていない物件という条件を付ける顧客もいる（中途半端なリフォーム分の価格上乘せを避けるため）。中古住宅の「メリット」の4番目には、自分の好みにリフォームできることが挙げられている。

「住まいの選択肢の重視点」と「リフォームで解決できると思う点」を一般ユーザーに問う当研究所の調査の結果では、間取りに関して重視しているものの、約半数が間取りは変更できないと思っている。日当たりも、広さも重視しているものの大半の人が日当たりや広さは改善できないと思っている。ユーザーが重視しかつ解決可能と考えているのは水回りの交換くらいである。リフォーム設計者の立場からは、間取りは変更できるし、日当たりや広さも改善策があるのであり、残念な調査結果となっている。顧客とわれわれ設計者の思いにはまだ大きな隔りがある。

多様化する中古住宅×リフォームのニーズ

近時、古民家を購入し、減築したうえで改装し、築100年の趣を活かしながら、断熱性能もあげた例もある。最近、古民家は人気がある。移築を考える人もいるだろう。事業用、店舗用の中古物件を求めるユーザーもいる。既存物件

へのニーズはますます多様化してきている。

リフォーム分野は広がりを見せており、新たに資産再生型リノベーションの事業領域が飛躍的に拡大している。例えば、用途転換を伴うコンバージョン型、流動化事業とリフォームのコラボレーション、賃貸マンションのリノベーションなどである。倉庫ビルを1億数千円での費用で全14戸の賃貸マンションにコンバージョンしたケースや、銭湯をデイサービスセンター（風呂付）に改装したケースがある。

これからのリフォームは地域環境・地球環境に配慮

建築系の5つの団体が2000年に「地球環境・建築憲章」を制定し、建築家等は、建築物を地球規模の環境との関係において捉えて、「長寿命」「自然共生」「省エネルギー」「省資源・循環」「継承性」に配慮した建築の創造に取り組むと宣言している。この内容は、新築部門だけでなく、リフォームにおいてもすべて重要なテーマである。

国土交通省は、平成26年度の予算要求で、長期優良化・リフォーム推進事業の予算64.8億円、住宅ストック活用・リフォーム推進事業の予算15億円としており、これだけの予算を確保し事業を推し進めようとしている。

2008年当時、既存住宅とリフォームを絡めていくとおもしろいと感じ、「中古住宅購入とリフォームの可能性」というレポートを当研究所として発行した。また、『「中古マンション購入×リフォーム」で理想の住まいを手に入れる！』という著者を自ら著した。その後、今日までにこれらの分野は大きな広がりを見せている。新しいリフォームの時代が来ておりリフォーム業界と仲介業のみならず、金融および税制の分野の人たちとも連携した取り組みが求められていると切に思う。

*本稿は、公益財団法人日本住宅総合センター「第93回住宅・不動産セミナー」（2013年12月10日）の講演要旨をもとに再構成したものである。