

2017年10月15日

北海道住宅新聞

発行所：北海道住宅新聞社 〒001-0029 札幌市北区北29 西4-2-1-201 TEL.011-736-9811 FAX.011-717-1770 発行人：白井 康永 発行日：毎月5・15・25日 購読料：3,240円/月(送料込)

PICK UP

自由デザインの
断熱玄関ドア——6面



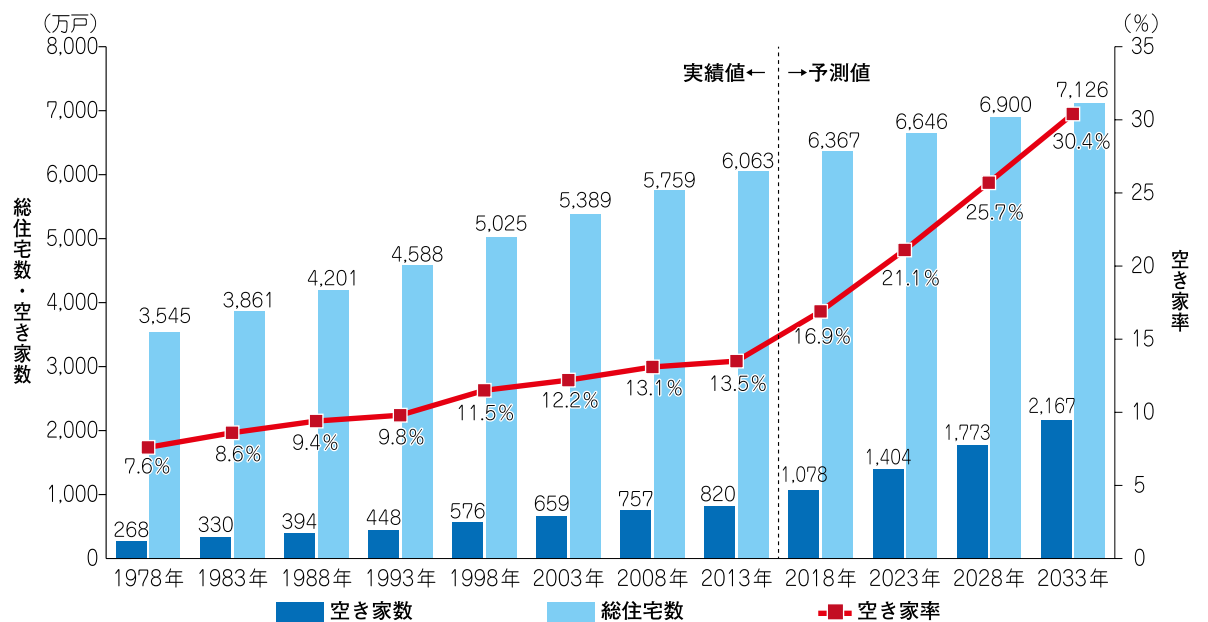
消費増税後の新築激減に備える リノベ市場の展望



株式会社北工房社長
栃木 渡氏

本紙と石油連盟北海道石油システムセンターでは、9月7日の函館を皮切りに道内4都市で「全道住宅セミナー」を開催。札幌と函館、苫小牧では株式会社北工房社長の栃木渡氏が『リノベーション&インスペクション 今、何が起きているか』、旭川ではオーガニックスタジオ新潟社長の相模稔氏が『小さな工務店の経営戦略』をテーマに講演し、石油連盟北海道石油システムセンターの今井祐介氏と(一社)日本ガス石油機器工業会の石井英明氏が、石油価格情勢や灯油の高効率石油機器などについて情報提供を行った。今回は新たなビジネスチャンスとして注目されるリノベーションやインスペクションへの対応について語った栃木氏の講演をまとめた。

国内の総住宅数・空き家数および空き家率の推移と予測



出所：実績値＝総務省「住宅・土地統計調査」/ 予測値＝野村総合研究所

リフォームの市場規模倍増へ

国がストックの流動化促進

現在、国内の新設住宅着工は絶好調で、戸建てやアパートがどんどん建っているが、2019年10月には消費税が10%に上がる予定。そうなると、新築の住宅会社は駆け込みが予想される今年の残りと来年1年が勝負の時期と言える。

シンガポール国立大学不動産研究センター教授の清水千弘先生は、2040年に日本の不動産価格が今のほぼ半額になると想定しており、中国や韓国など他の

東南アジア諸国も同じような状況になると見ている。不動産市場の先行きは明るくないという予測なのだ。

また、野村総合研究所(野村総研)の予測で2030年度までの住宅着工予測を見ると、今年の着工数は前回の消費増税の時の駆け込み需要があった時期と同じ90数万戸だが、今後は徐々に少なくなっていく、2030年度には現在の約半分の約55万戸になるとしている。

一方では、空き家が増えている。2030年度には既存ストックに占める空き家率が30%程度になるのではないかと。

このように、新築が減り、空き家が増える中でリフ

ォーム市場はどうか。野村総研は国内のリフォーム市場の規模が、今後も現在と同じ6~7兆円程度の横ばいで推移すると見ている。新築が減って相対的にリフォーム市場が大きくなるかという、そうではないという見方だ。

国も新築減少・リフォーム横ばいという予測を受け、昨年閣議決定した住生活基本計画では、ストックを改修し、いい家に造り変えることでリフォーム市場の規模を倍増させるイメージを打ち出している。これから既存ストックの流動化を図る施策がどんどん出てくると考えられ、その中でインスペクションもより重要になるだろう。(2面に続く)

リノベ市場の展望

リノベーションは機能・価値の再生

共感できる仕掛けづくりが大切

【1面から続く】よくリフォームとリノベーションは何か違うのかと聞かれるが、実はリノベーションという言葉は2000年くらいから使われ始めており、変革をもう1回やりましょうという意味で使われている。新しい切り口、新しい捉え方、新しい活用方法でもう1回住まいを造り直しましょうということ。

例えば神奈川県座間市にある「ホシノタニ団地」は、老朽化した鉄道会社の社宅を再生したもの。外観・室内とも驚くようなことはしていないが、各方面から注目されている。リノベーションによって住戸以外に保育園代わりの子育て支援施設が設けられ、子どもを迎えに行ったお母さんたちがお茶を楽しめるカフェもできたほか、市民菜園も併設されるなど、単に建物を改修するだけでなく、地域にも開放し、人と人、人とまちをつなぐ場としているところは、これからのリノベーションでビジネスモデルの一つになるだろう。

この団地の設計監理を手がけた(株)ブルースタジオの大島芳彦氏は、全国でリノベーションスクールを展開。リノベーションスクールとは各地域で建築、不動産をはじめとした「リノベーションまちづくり」つまり地域再生に関心がある人々を集め、まちの遊休不動産を活用したビジネスモデルを構築するワークショップ。参加者はサービス業、福祉、主婦、学生など多岐にわたる。そして「このような活用策であれば賑わいが創出され収益も上がる」という事業計画をプレゼンをすると、2割ほどの確率でオーナー自ら、あるいは参加者チームが「家守会社（まちづくり会社）」をつくってその後の事業化をはかる。スクールで生まれる地域のスモールビジネスは、周辺住人の共感をあつめ、「あいつもやるなら」と、どんどんリノベーションまちづくりのアクションが連鎖し、遊休不動産の再生みならず地域再生の環がひろがっていく。

リノベーションの本質は、人同士のつながりから出てくるもので、不動産の売り買いで儲けるとか、カッコいいインテリアデザインなどにあるのではない。お

客様がリノベーションに求めているものは共感できる提案だ。「こんなこともできる」「こんなやり方もある」という話をしたうえで、お客様が共感できる仕掛けづくりを行っているのが、流行っているリノベーションのトップランナーだ。

“みんなのための見えないデザイン”

私が作ったリノベーションのデザインマトリックスは、縦軸の下に“見えるデザイン”、上に“見えないデザイン”を配置。見えるデザインはモノ（建物）のデザイン、見えないデザインは行為・行動を促す仕掛けを意味する。横軸は左に「個」＝“個人ののためのデザイン”、右に「公」＝“みんなのためのデザイン”を配置した。例えばホシノタニ団地は、このマトリックスの中で右上に位置する。

実はリノベーション市場は、このマトリックスの左下、つまり“個人ののための見えるデザイン”を考えたものが9割程度を占める。マーケットは大きいけど、多くの競争相手がいる中で溺れそうになりながら受注を取る血の池地獄。もしブルーオーシャン（＝自ら創り出す競争相手のいない市場）を目指したいなら、“みんなのための見えないデザイン”に向かうべきだ。

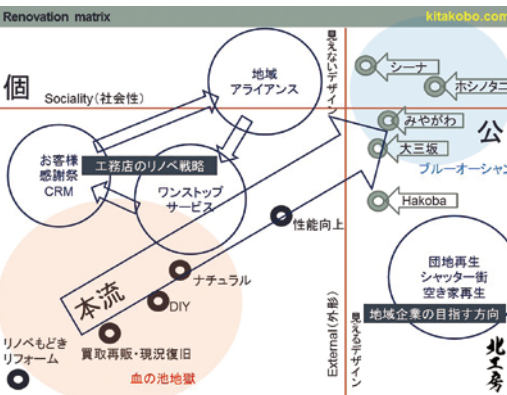
改正宅建業法でインスペクションのあっせん義務化

国では中古流通市場の活性化を図るため、宅建業法を改正し、来年4月1日からインスペクションのあっせんに義務化する。中古住宅売買時に宅建業者がインスペクションを買主にあっせんし、実施することになれば瑕疵保険の検査と同じ箇所を調査。その結果を重要事項説明時に行うとともに、売買契約締結時に書面で交付する。

インスペクションは既存住宅状況調査技術者という



リノベーションで人と人、人とまちをつなぐ場に生まれ変わった「ホシノタニ団地」のホームページ (https://www.odakyu-fudosan.co.jp/sumai/mansion/hoshinotani/)



リノベーションのデザインマトリックス

有資格者が行うことになり、国土交通省では今年2万5千人ほどを同技術者として認定すると推測される。そのうち1万1千人程度は建築士会の建築士が認定されると見込まれるが、2万5千人はその2.5倍程度の規模。国交省ではインスペクションをあっせんする一方、間違ったやり方が多かったら大問題になりかねないと考えているようで、安易に有資格者の規模を拡大することは難しい。

今のところ認定を受けられるのは建築士だけなので、人口が少ない町村では有資格者がいないということも考えられる。検査報酬もせいぜい2～3万円が限界なのではないか。瑕疵保険の加入は最低5～6万円かかるが、そのうちの検査料が2～3万円くらいだから、それとおなじくらいになると思う。

北海道のエネルギー!

高効率温水暖房ボイラー

エコフィール

健康・快適な温水暖房は、やっぱり灯油。エコフィールならさらにおトク!

ダブルのコストパフォーマンス

熱量当たりの単価が最も安い灯油

+

排熱利用で年間160ℓの灯油を節約

※札幌地区、4人家族、延床面積132㎡、設計温度20℃で想定 長府製作所試算

室内外の温度差が少なく、ヒートショック防止のほかダニ・カビの発生防止に有効なパネルラジエーターによる温水暖房。そのメリットとともに、エコフィールならランニングコストも安心です。

おなじみの4メーカーが、フルラインアップ

CHOFU NORITZ SUNPOT CORONA

1kWhあたりのエネルギー別コスト比較(北海道)

〈灯油を1とした場合〉 (円/kWh)

灯油	1.0
LPガス	3.3
都市ガス	1.6
電気(夜間)	2.0
電気(昼間)	4.9
電気(従量電灯)	4.1

※灯油とLPガスは石油情報センター調べ。灯油は店頭・配達価格の平均。電気(夜間)・電気(昼間)は北海道電力ドリーム8。電気(従量電灯)は北海道電力従量電灯B。都市ガスは北海道ガスの一般料金B。LPガスは基本料金を含まない。石油連盟による試算(2017年9月調べ)

エコフィールのこと、その他、お問合せは

石油連盟 北海道石油システムセンター ☎011-200-5055 FAX 011-200-5056

〒060-0001 札幌市中央区北1条西3丁目3-20 時計台スクエアビル6階

石油連盟北海道

検索