

発行：北恵株式会社 〒541-0054 大阪市中央区南本町3-6-14 TEL. 06-6251-6701
http://www.kitakei.jp/

テーマ：良質なストック対策に向けた取り組み

この秋招集される臨時国会では、消費増税を2年半延期するための関連法案や、経済対策を盛り込んだ第2次補正予算案が審議される。経済対策は事業費規模で20兆円以上ともいわれている。住宅分野では良質なストック対策も予定され中古流通の促進、リフォーム市場に対する新しい動きもみられる。

1. 経済対策の事業規模20兆円の行方

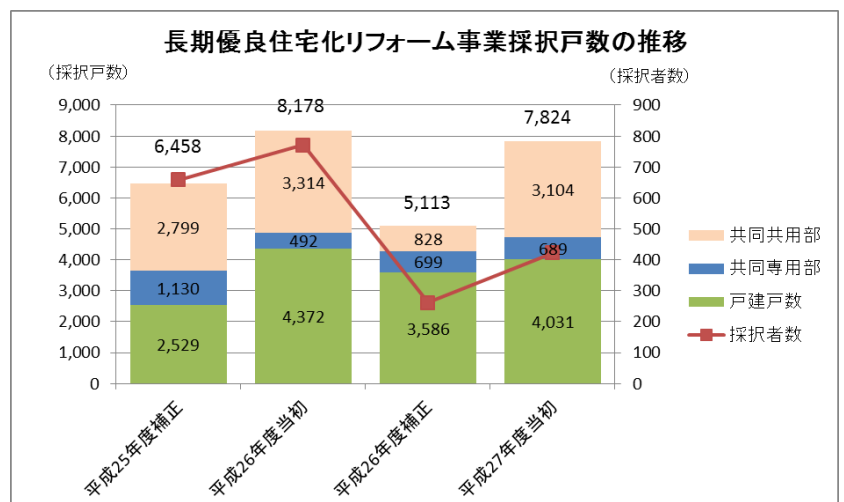
2年半の消費税延期によって約15兆円の増税分が減収になる中、今年度の経済対策の事業規模は当初の10兆円から倍増の20兆円まで膨らみそうだ。国と地方の正味の財政支出は3兆円、民間事業に長期融資などを行う財政投融資が最大6兆円程度、さらに国の補助を受けて民間企業が行う事業が6兆円程度▽財政投融資とは別に政府系金融機関が手がける融資が5兆円程度とされている。

事業内容は、今後検討されるが、国交省、経産省などから提出されている案としては、リニア中央新幹線大阪延伸前倒しに3兆円、整備新幹線8000億円のほか、農産物輸出拠点整備、保育介護拠点整備などインフラ整備事業が主体になっている。

住宅施策では、具体的な数値はまだ公表されていないが、熊本震災を受けて耐震診断、耐震改修助成制度の拡充や、良質なストック対策として中古住宅流通、長期優良住宅化リフォームなどの促進が挙げられている。当初予算は、住宅対策全体で1509億円、このうち耐震化対策120億円、長期優良住宅化リフォーム対策40億円にすぎないが、思い切った拡充が期待される。

長期優良住宅化リフォーム事業は、制度が始まって以降の累計は、採択事業者2,114事業者、採択戸数27,573戸になっている。戸建て住宅に限った採択戸数は14,518戸にとどまっている。新築の長期優良住宅認定戸数は年間約10万戸、新築戸建ての24%に比べるとまだまだ浸透していない。

今年度は三世帯同居型リフォームも対象になっているが現状は、大手住宅会社やデベロッパー主体の展開になっていると判断される。ストック重視という観点からは、長期優良住宅化リフォームの積極的な取り組みが求められる。



2. 2016 年度、長期優良住宅化リフォーム推進事業の概要

長期優良住宅化リフォーム推進事業は、インスペクション、性能向上を図るリフォームや三世帯同居等の複数世帯の同居への対応に資するリフォーム、及び適切なメンテナンスによる既存住宅ストックの長寿命化に資する優良な取り組みに対し、国が事業の実施に要する費用の一部について支援する補助制度だ。

制度は、申請のタイプによって以下の3タイプあるが、すでに受付を終了したのもあり、現時点では、①評価基準型/認定長期優良住宅型・事前採択タイプの第2回公募、③通年申請タイプへの公募が可能。

申請タイプ	公募時期
①評価基準型/認定長期優良住宅型・事前採択タイプ	第1回公募:平成28年6月10日(受付終了) 第2回公募:平成28年8月頃(予定)
②提案型・事前採択タイプ	平成28年7月4日(受付終了)
③通年申請タイプ	平成28年5月下旬頃～10月末まで随時交付申請受付

事前に公募・採択を行う方式(事前採択タイプ)とは別に、工事発注者、施工業者のどちらも対象に、1申請者あたり1住戸、共同住宅の共用部分に係る提案の場合は1申請者あたり1棟(戸数不問)に限り予算の範囲内で交付申請を受け付ける。

補助要件	①インスペクションを行い、維持保全計画を作成 ②住宅の性能向上のためのリフォーム工事又は三世帯同居改修工事 ③リフォーム工事後に少なくとも劣化対策と耐震性について一定の基準を満たすこと。
補助対象	①耐震性、劣化対策、省エネ性等の住宅性能向上のための工事。 ②①以外の住宅性能の向上に資する工事。 ③三世帯同居改修工事(キッチン・浴室・トイレ・玄関の増設に係る工事。ただし工事完了後、いずれか2つ以上が複数か所あること) ④インスペクションの実施、維持保全計画の作成等に要する費用。
補助内容	補助率:1/3 ○上限:100万円/戸(認定長期優良住宅とする場合:200万円/戸) ○三世帯同居改修工事を実施する場合:150万円/戸(同:250万円/戸) ○ただし、三世帯同居対応工事費については50万円/戸を上限とする

■ 昨年度との制度変更のポイント

- (1) 長期優良住宅(増改築)認定を取得したものを補助対象とします
増築・改築に係る長期優良住宅の認定制度が平成28年4月より開始されたことから、昨年度事業で対象としていた評価基準型(2)に替えて、所管行政庁から当該認定を受ける住宅を対象とします。ただし、経過措置として、評価基準型(2)についても、平成28年9月30日までに交付申請を行うものに限り補助対象とします。
- (2) 三世帯同居改修工事を補助対象とします。
子育てしやすい環境整備を図ることを目的として三世帯同居改修工事(調理室、浴室、便所、玄関(以下「調理室等」といいます。))の増設工事費が補助対象となります。
(これに伴い、これまでの公募では特定性能向上リフォーム工事を行うことを要件の一つとしていたところを、本公募より、特定性能向上リフォーム工事又は三世帯同居改修工事を行うことを要件としています。これまでと同様、リフォーム後に劣化対策及び耐震性のA基準は満たす必要があります。)

3. 「良質な住宅ストックを形成する市場環境整備促進事業」に 39 事業者採択

長期優良住宅化リフォーム推進事業の目的は、質の高い住宅ストックの形成及び子育てしやすい環境の整備を図るため、既存住宅の長寿命化や三世帯同居など複数世帯の同居の実現に資するとされているように住まい手の視点から良質なストック形成を目的としている。

一方今年度から、国交省は、中古流通促進の視点から「良質な住宅ストックを形成する市場環境整備促進事業」をスタートさせる。5月に公募をはじめ7月に55事業者の応募の中から39事業者を採択した。

この事業は、中古住宅ストックの品質向上や維持管理、それらを前提とした評価や金融商品をパッケージにした仕組みの開発を促すことを目的とする。事業のポイントは、

■異業種の連携

地域型住宅グリーン化事業と同様に、建築士や工務店、宅建業者、検査・履歴事業者、金融機関などの異業種で結成する団体が主体であり採択団体はNPOや協議会などが目立っている。

■住宅の資産価値維持向上の仕組み

リフォームやインスペクション、瑕疵保険、住宅履歴などを通して、住宅の品質の向上や維持管理に必要なメニューを開発、提供する仕組みを研究する。

■住宅資産の評価、ファイナンスの仕組み

住宅資産価値の維持向上の仕組みを前提として流通や金融上のメリットを付与する金融商品などを開発、一体的に提供する。

中古住宅市場を活性化させるうえで避けて通れない、住宅の「維持管理」と「適正評価」が定着する糸口になることが期待されている。

ストックの流通を加速させて中古市場を盛り上げるには、購入だけでなく売却に対するフォローも必要。その売却時における障壁が「評価」だ。

日本の住宅市場では一般的に、木造住宅は税法上の耐用年数にならない、築20～25年程度で市場価値がほぼゼロと評価される。住宅部分の価値が認められなければ、残債が発生し住み替え原資の工面が難しいといった理由で、住宅を売却したくてもできない状態に陥ってしまう。良質なストックが形成され、中古市場で買いやすい環境が整いつつある半面、売却という“出口”がふさがっている流通が促進されないという課題もある。

国交省は数年前から、「リフォーム住宅ローン融資に係る担保評価に関する調査研究」や「リフォーム家屋の評価課税の在り方」についてシンクタンク等を通して検討している。今回の採択事業者においても、インスペクションや履歴の作成を行うことで、10年後を目途に住み替えるとき万が一売却できなかった場合でも一定額で買い取る保証を付ける「買い取り保証付き」リフォームや、中古住宅のリフォーム後、入居希望者にすぐに売却するのではなく、賃貸住宅として一定期間貸し出し、その間賃料が確実に支払われた実績をもって、当該住宅の購入時に融資面のメリットを付与する「買取権付賃借権」住宅へのリフォームなどが提案されている。

現状のリバースモーゲージは、土地価格の評価のみで融資しているのが実態だが、将来的には建物価値を担保評価に反映した商品の開発も行われており、高齢者を対象に自宅を賃貸にリノベーションした住宅を対象にしたリバースモーゲージ商品も注目される。

いずれもこれからの事業ではあるが、住み続けることを前提とした場合には、資産価値が向上して固定資産税の負担が大きくなるのは困るが、若い世代を中心に住み替えが前提になれば、住宅そのものの資産価値が高まるのは流通促進につながってくる。そこに国が期待する新しいビジネスの創造にもつながってくるのではないか。

キタケイの提供する2つのプライベートブランド
 環境・ぬくもり・素材をテーマとした各種住宅資材 “ スプロートユニバーサル ”
 天然木にこだわったフローリングや壁材 “ リラクシングウッド ”
 企画・製造から販売までトータルにプロデュース、心からご満足いただける住まいづくりをバックアップします



www. sprout-univ. com

住まいづくりのプロを支える、 プロフェッショナル サプライヤー。

ライフスタイルの多様化に伴い、住まいづくりには、より高度な機能性・デザイン性・独自性が求められています。また、環境問題に対する意識の高まりとともに、「エコであること」も、スタンダードなニーズになってきました。このような時代において、北恵では、住宅資材・設備機器商社として、よりニーズにマッチした商品を提供。さらに、付加価値ある住まいづくりを実現するための商品開発や提案にも取り組む。「プロを支えるプロフェッショナル」として、住まいづくりをバックアップいたします。

KITAKEIを支える、4つの力
総合力で住まいづくりをバックアップ

- ・幅広い商品群
- ・プライベートブランド
- ・施工仕販先

プライベートブランド「スプロート」

KITAKEIでは、今の時代に求められるコンセプトとして「環境」「ぬくもり」「素材」という切り口を提示。この3つのコンセプトに沿ったオリジナル商品「SPROUT」を開発いたしました。ぜひ、新しい魅力に満ちた住まいづくりにご活用ください。

環境

環境をテーマとしたシリーズ。24時間換気システムや乾燥暖房機、輻射断熱商品など、住空間や自然に優しい商品をご提案します。

ぬくもり

ぬくもりをテーマとしたシリーズ。木製連続手摺や飾り収納など、住まう人に優しさをご提案します。

素材



www. relaxssingwood. com

それは、自然の創った
けがれなき繊巧美。

ウイスキーオーク

フローリング・パネル

ピュアレックス

ウォームソリッド