

KITAKEI-Report

No.131
July 2020

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/

住宅取り壊し年数調査 一般認識より18年早い結果

住宅市場の閉塞感が感じられるなかで、リノベーション(※)は、住まいの平均取壊年数や中古住宅購入に対する利用者のイメージ調査を実施した。日本の戸建住宅は平均32年で取り壊されるといふ事実に対して、もっと長く使われると感じていた回答者は5割以上だった。イメージ調査によると平均取壊年数の一般認識は1位が「41～50年」の23.1%、2位が「51～60年」の18.3%だった。実際の戸建住宅の取り壊し年数は、1位だった「41年～50年」調査結果より18年早い計算となる。

また、中古住宅購入に対するポジティブなイメージの調査では、最も多かった回答は「新築より手頃な価格」で59.9%、次いで「リフォーム・リノベーションなどで新築同様の内装にできる」29.1%、次いで「フルリノベーションなどで思いのままにできる」25.9%、

Q. 中古住宅購入に対してどのようなポジティブイメージがありますか？

新築より手頃な価格

59.9%

リフォーム・リノベーションなどで新築同様の内装にできる

29.1%

フルリノベーションなどで思いのままにできる

25.9%

趣(おもむ)きがある

10.1%

廃棄物や環境負荷を減らせる

9.3%

価値が下がりづらい

7.3%

コミュニティができていく

5.0%

その他

0.4%

特になし/わからない

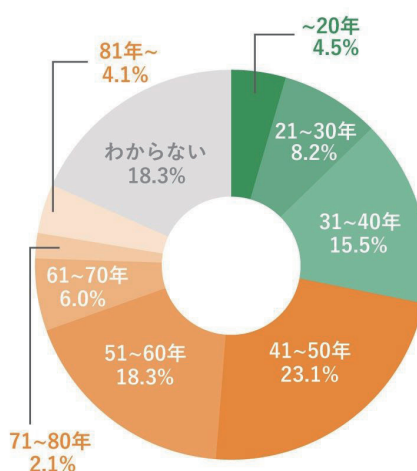
21.8%

る」が29.1%だった。

ネガティブイメージの調査で最も多い回答は「耐震性が心配」で61.9%、次いで「住宅設備や配管が古いのが心配」が53.4%となった。

調査対象者は20歳～60歳以上の536名。

Q. 日本の戸建て住宅の平均取壊年数は何年くらいだと思いますか？



Q. 中古住宅購入に対してどのようなネガティブイメージがありますか？

耐震性が心配

61.9%

住宅設備や配管が古いのが心配

53.4%

耐火性や防音性など建物のコンディションがわからない

38.8%

清潔さに欠ける

36.2%

熱い・寒い

26.9%

思ったより値段が高い

23.7%

資産性が低そう

23.7%

その他

0.9%

特になし/わからない

12.7%

長期仕様構造に関する基準のみ住宅性能評価と一体化

国土交通省は5月29日、長期優良住宅制度のあり方に関する検討会（座長＝松村秀一 東京大学大学院工学系研究科特任教授）の最終取りまとめ案を発表した。重複する評価項目が多いものの、別制度であるためそれぞれ申請書類の作成が必要だった住宅性能表示制度との一体的運用について、長期優良住宅の認定基準のうち長期使用構造等に関する基準のみ、住宅性能評価の枠組みを踏まえた評価を可能とする方向で検討する。

同検討会は、平成30年11月より、長期優良住宅制度に対する評価や課題を整理し、長期優良住宅の更なる普及促進に向けた取組の方向性について議論を重ねてきた。具体的には①共同住宅の認定促進、②中小事業者の認定促進、③住宅性能表示制度との一体的運用、④流通時に評価されるための環境整備、⑤認定長期優良住宅を新築することに対する税制優遇等のインセンティブ等が課題として挙げられた。

最終取りまとめ案ではこれらの課題を踏まえた上で、新築については④認定基準の見直し、

⑤制度の改善、⑥制度の普及——に向けた取組を行うよう求めている。例えば④の中で、規模の基準については「都市部で土地の制約から1フロアあたり40㎡以上を確保することが困難」といった緩和を求める意見が多く挙がっていた。今回、当該基準については「住生活基本計画に定められた誘導居住水準等と密接に関連しているため、同計画の見直しに向けた審議会を踏まえた上で、改めて必要に応じて見直しを検討すべき」とした。

さらに中間取りまとめからの主な変更点として、今回「立地に応じた基準の付加」が追加された。これは「頻発する災害を受け、リスクに応じて地域ごとの認定基準を付加することができる仕組みがあっても良いのではないか」という委員の発言を受けたもの。

また、⑥の中では住宅性能表示制度との一体的運用について取り上げられた。当初、(i) 長期優良住宅の認定基準の全てについて住宅性能評価の枠組みを踏まえた評価を可能とする案、(ii) 長期優良住宅の認定基準のうち、長期使

	長期優良住宅	住宅性能評価
審査内容の責任主体	所管行政庁※1	登録住宅性能評価機関
審査体制	登録住宅性能評価機関と所管行政庁の二段階の審査	登録住宅性能評価機関の審査のみ
現場検査	無 (認定計画実施者への報告徴収のみ)	設計住宅性能評価：無 建設住宅性能評価：評価員による検査
紛争処理体制	無	指定住宅紛争処理機関の活用可 (建設住宅性能評価(新築・既存))
申請対象	建築行為を伴うもののみ	建築行為がなくても申請可 (設計住宅性能評価)
申請時期	着工前	設計性能評価(新築)：着工後も可 建設性能評価(新築)：基礎配筋工事前 建設性能評価(既存)：制約なし
特例措置	・税制措置 ・認定長期優良住宅性能評価書の契約みなし※2 ・地方住宅供給公社の業務の特例※3	・契約みなし 設計性能評価(新築) 建設性能評価(新築)

※1 登録住宅性能評価機関が最初に長期優良住宅建築等計画の一部又は全部の技術的審査を行い、その結果を参考に所管行政庁が計画を審査し認定することが一般的だが、登録住宅性能評価機関による技術的審査に法的根拠がなく、登録住宅性能評価機関の技術的審査の内容も含めて所管行政庁が審査に関する責任を負う。そのため、所管行政庁が技術的審査の内容も含めて再度審査を行う状況となっている

※2 法第16条 売買時に認定長期優良住宅に係る住宅性能評価書若しくはその写しを契約書に添付等した場合、その写しに表示された性能を有する住宅を引き渡すことを契約したものとみなす。

※3 法第17条 地方住宅供給公社は、委託により、認定長期優良住宅の維持保全を行うことができる。

用構造等に関する基準のみ住宅性能評価の枠組みを踏まえた評価を可能とする——という2つの案が考えられていた。

(i) 案は(ii) 案に比べ、より一体的な運用が可能となるものの、㊟維持保全計画の実施をどう担保するか、㊟計画変更手続きをどのように位置づけるか、㊟所管行政庁による認定を前提とした特例措置を適用できるか——等の点が問題とされた。検討会でも「長期使用構造等についてのみ住宅性能評価で行う方が合理的ではないか。長期優良住宅の適合証と住宅性能評価書のそれぞれを発行する必要がなくなるため、評価料金が安くなる」といった意見が出され、結果的に(ii) 案を軸に検討することとなった。その上で、住宅性能表示制度との一体的運用が

困難な場合には、現在任意で行われている登録住宅性能評価機関等による技術的審査に法令上の裏付けを与えることや、竣工時に現場検査を行う仕組みを取り入れることとした。

既存住宅については、制度の改善と普及に向けた取組を求めた他、認定長期優良住宅の流通量を増加させる観点から、増改築行為がない場合でも性能を評価し認定する仕組みについて検討すべきとした。

また、認定長期優良住宅とそれ以外の住宅を容易に区別できるようにする観点から、所管行政庁等における情報開示ルールの確立について検討を行うとした。ただし、個人情報の取扱いについて整理が必要であること等、事務負担が大きいことから、慎重に検討すべきとした。

長期優良住宅の認定基準のうち、長期使用構造等に関する基準のみ性能評価の枠組みのもとで評価

現行		イメージ
評価項目	評価主体	
長期使用構造等	所管行政庁 (全行政庁が登録住宅性能評価機関による技術的審査を活用)	評価主体 登録住宅性能評価機関 所管行政庁
住宅規模	所管行政庁 (約7割が技術的審査を活用)	
居住環境の維持及び向上への配慮	所管行政庁 (約2割が技術的審査を活用)	
建築後の住宅の維持保全	所管行政庁 (約7割が技術的審査を活用)	
資金計画	所管行政庁 (約7割が技術的審査を活用)	

【メリット】

- ・ 審査主体と責任主体の同一化
 - ・ 審査手続きの合理化
- 手続き開始から評価までにかかる時間の短縮※
※登録住宅性能評価機関、所管行政庁それぞれの手続きが必要となるが、登録住宅性能評価機関が評価した部分の審査を所管行政庁は行わない。

<住宅性能表示との一体化により可能となること>

- ・ 現場検査の実施※（建設住宅性能評価）
※長期使用構造等以外の項目については検査の対象外
- ・ 指定住宅紛争処理機関の利用（建設住宅性能評価）

コロナ渦中でも外構関係・網戸良好

東京材木商協同組合相場調査委員会が6月の木材相場予想を発表した。前回の相場調査委員会は新型コロナウィルス感染予防のため中止となったが、材商事務局協力のもと、ウィルス対策を行っての再開となった。

始めに4月・5月の商況について尋ねたところ、ともに「悪い」という発言が大半だった。売上が半減した事業所もあり、大規模イベントの中止、大手建設業者の工事ストップ、職人の出入り嫌悪によるリフォーム工事の延期等が原因として挙げられる。

また、6月以降もサービス業を中心とした休業要請による影響で、新規投資がなくなり、商況は悪くなるという判断が寄せられた。ただ、悪い中でも、外構関係・網戸取替・インターネット販売は好調という声も聞かれた。

佐久間委員長は「今後は、間口を広げて商いをしなくてはと思いました。相場はおおむね保合、針葉樹合板を少し下げました」と述べている。

価格面では針葉樹合板のほか、ウレタンコートや一部のラワンベニヤが値を下げている。

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](http://www.sprout-univ.com)



[www. relaxssingwood. com](http://www.relaxssingwood.com)

リラクシングウッド 無垢フローリング シリーズ

