



キタケイ・レポート

地域に根ざした住まいづくり・地域住宅産業を支援します。

特集：リフォーム・建替え時期を予測する

(株)ビルダーズシステム研究所 鶴澤泰功

〈座標軸を持つ経営と持たない経営〉より抜粋

日本がなぜ不況から抜け出せないのか、それは経営環境が完全に変わったことへの認識が不十分だからである。かつての歴史に無いほど供給過剰になった今日的構造変化を、企業経営者が直視できないからではないか。つまり時代環境の座標軸が大きく変わったにもかかわらず、新たな歴史認識による座標軸のイメージが経営者に出来ていないのではないか。

(1) 間違った認識

日本人の住生活における充足感の欠如は広さが原因ではなく、住文化の後進性にこそある。この自覚こそが最も重要な視点であり、そこに新しい座標軸がある。豊かな日常生活の最も重要な道具としての住宅に、今後何が求められるのかを知ることこそが住宅企業にとって最も重要な座標軸である。

1. 最早日本人は平均面積だけで見ると、世界でも有数の大きな家に住んでいる(参考資料)
2. 問題は質(本質的な)にあるとの視点
3. 問題は大都市と地方、賃貸と持家、高齢者世帯と若年世帯との間にあるミスマッチにある(参考資料)
4. このミスマッチの解消が市場のニーズであり、企業の社会的役割である

もし、この期に及んでも住宅の質に対する視点を持たず、物理的広さや表面広さや表面的な快適さ便利さのみで住宅ニーズを捉えている経営者であるならば、今後生き残ることは困難となる。

「誰にも合うものは誰にも合わないものである」とのマーケティング認識の無い経営者は今後利益の確保が困難となる。又、平均値で市場や消費者の志向を判断することは全く意味が無くなったことも重要な視点である。

- 例 1. 住宅に広さが求められるのは大都市圏の若年子育て世代向けの賃貸住宅である
2. ローカル市場の高齢者世帯で必要なのは狭くても快適で精神的に豊かな住宅である。

(2) 人口減少と新築住宅需要

注目すべきポイントは、

1. 2005年から住宅需要人口が減少し始める
2. 総人口は2007年頃が人口増加の最終期
3. 2005年ごろからは団塊Jrの持家需要がいよいよ本格化する
4. 全国の築後20年以上経過した3200万戸の住宅の内、2000万戸がこれから10年間で20年～30年目を迎えて本格的な建て替え及び大規模改修期を迎える
5. 生活インフラの投資が可能なのは2010年頃まで
6. 2010年以降は高齢化と人口減少が加速し、2025年には団塊層が後期高齢期を迎えて世帯数が急速に減少し始める
7. 人口減少は日本の住宅市場に決定的な大きな影響を持ち、デフレを更に加速することになる

住宅産業にとって最後の天下分け目の戦いは、今後7～10年である。5000万戸の巨大住宅ストックの本格的な建て替え期到来と、団塊Jrの持家需要な本格的登場が重なり、しかも人口構成や個人資産状況からしても、生活へのストック投資が可能なのは2010年頃までとすると、今後7～10年間の明確な歴史観とそれに基づくビジネス判断の座標軸をもっていなければ住宅企業の経営者は務まらないはずである

目次

特集：リフォーム・建替え時期を予測する

情報：1住宅金融公庫
①基準金利再度下げる
②首都圏から公庫窓口で融資受付開始。

情報：2生前贈与の活用方法

連載：バリアフリー工事の進め方

(3)結論

ここから先は明確で正しい歴史観と座標軸(家作りの哲学や、企業の社会的責任、歴史観のなかでの自らの行為に対する価値意識等)を持つ経営者の率いた企業のみが勝利する。明確な座標軸を持った企業にとって、今後の10年は非常に大きなビジネスチャンスでもある。繰り返しになるが今後10年間でどれほどの大市場が(潜在的にはあるが)登場してくるのかといえば

1. 5000万戸の住宅ストックの内3000万戸が今後10年間で築後20年以上の潜在建て替え市場となる。
これを30年間で建て替えるとしても年間100万戸もの立替市場が登場することになる
2. 団塊Jrの人口は約1000万人である。彼らの持家率が現行の70%まで高まると仮定すると新たに150万戸の新築住宅が必要となる。これを10年間で供給するためには年間15万戸の持家の供給が必要となる。
これが全て戸建住宅で供給するとすれば、現在の36万戸の年間戸建着工戸数が50万戸となり現在の市場規模を40%押し上げる計算となる
3. 団塊層の人口は約700万人である。彼らのうちの23%が定年後住み替えを望んでいる。しかも彼らの購買力はそれまでの退職者よりも30%以上高い。ただし、本質的、精神的に豊かな住宅を提供することの出切る企業しかこの市場には参入できない

データの的には今後の10年間の住宅市場は極めて明るい。しかしそれは大局観をもって明確な方向を指し示す事のできる企業にだけ訪れるチャンスである。これまでの住宅事業のビジネスモデルを破棄する勇気を持つものだけが勝ち残れるのである。

情報1：住宅金融公庫関連

①再利下げ:住宅金融公庫は、個人向け融資の基準金利を2.15%とした。新金利は15年度4月16日～について適用。(過去の最低金利は2.0%)上記の流れから民間銀行での貸出金利の下げが予想される。つまり、住宅取得検討者は非常に有利な購入時期である=商いチャンスと捉え作戦を練ろう。

②首都圏から公庫窓口で融資受付開始:

住宅金融公庫は、4月1日から融資手続きの直接受付を開始する。(首都圏から)状況をみながら、他の支店へも拡充していく方針。

(特徴) *申請から融資結果の連絡まで3日以内

*中古住宅では所有権移転登記・融資契約・抵当権設定登記・融資資金の受け取りが同じ日に決済処理が可能となる

*民間との協調融資「すまい・るパッケージ」の利用はできない

情報2：生前贈与の活用方法「住宅ローン残債を解消して、新しい家の買い替え」

(まとめた冊子を発刊 住団連)

住宅生産団体連合会(東京都港区、奥井功会長)は2003年度税制改正で創設された「相続時清算課税制度」の活用方法をわかりやすくまとめた冊子『親と子のマイホーム獲得大作戦』を作成した。

同冊子は、「相続時清算課税制度」を活用して住宅を取得する方法をモデルケースを使って説明している。

(例)「相続のトラブルを回避」「税制効果の高い賃貸住宅」など7つ

また、住宅の「住宅取得金贈与の特例」も掲載しており、両制度のメリット・デメリット、注意点などをモデル試算で説明している。

A4版、24ページ、価格200円(送料、消費税など込み)、最少注文数20部。購入希望者は、電話もしくはFAXで申し込む。

FAXの場合は、同連合会ホームページ(<http://www.judanren.or.jp>)から図書購入申込書をダウンロードしてFAXする。

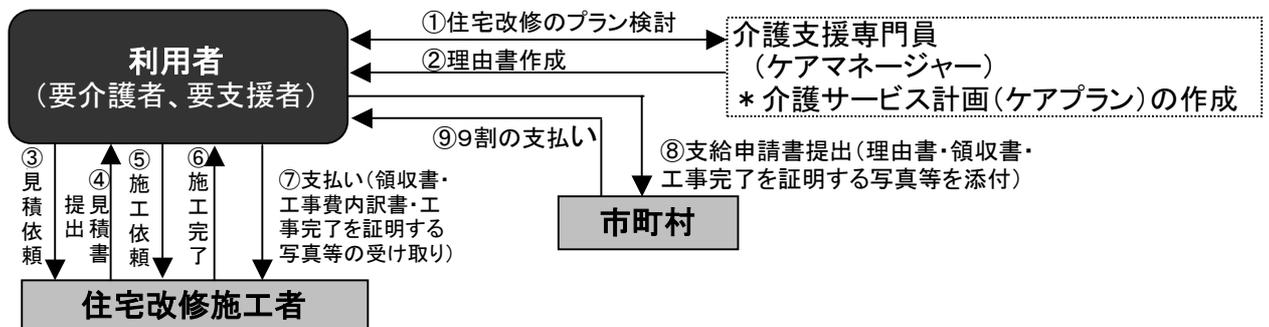
電話:03(3592)6441 FAX:03(3592)6464

<居宅介護福祉用具購入費等の支給に係る福祉用具の種目>

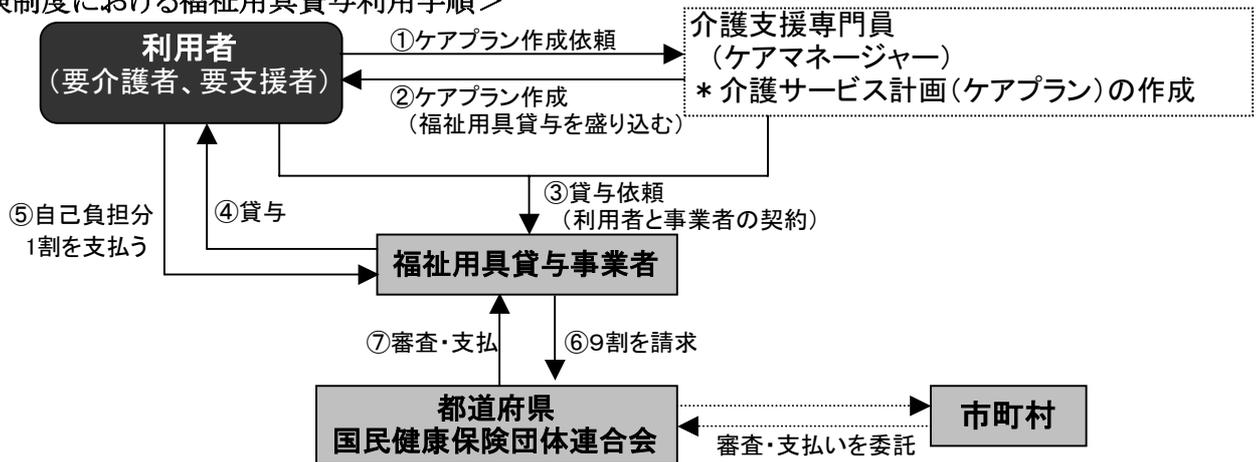
種目	機能又は構造等
1. 腰掛便座	次のいずれかに該当するものに限る。 ①和式便器の上に置いて腰掛式に変換するもの ②洋式便器の上に置いて高さを補うもの ③電動式又はスプリング式で便座から立ち上がる際に補助できる機能を有しているもの ④便座、バケツ等からなり、移動可能である便器(居室において利用可能であるものに限る。)
2. 特殊尿器	尿が自動的に吸引されるもので居宅要介護者等又はその介護を行なう者が容易に使用できるもの
3. 入浴補助用具	座位の保持、浴槽への出入り等の入浴に際しての補助を目的とする用具であって、次のいずれかに該当するものに限る。 ①入浴用いす ②浴槽用手すり ③浴槽内いす ④入浴台(浴槽の縁にかけて利用する台であって、浴槽への出入りのためのもの) ⑤翌室内すのこ ⑥浴槽内すのこ
4. 簡易浴槽	空気式又は折りたたみ式等で容易に移動できるものであって、取水又は排水のために工事を伴わないもの。
5. 移動用リフトのつり具の部分	身体に適合するもので移動用リフトに連結可能なものであること。

「厚生労働大臣が定める居宅介護福祉用具購入費等の支給に係る特定福祉用具の種目」(平成11年3月31日・厚生省告示第94号、一部改正=12. 12. 28告示480)に基づき作成

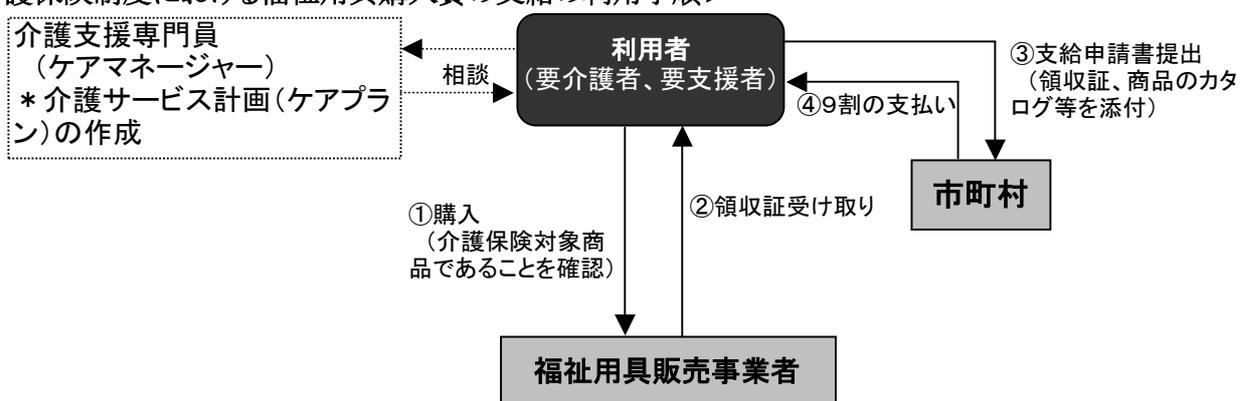
<介護保険制度における住宅改修費支給の利用手順>



<介護保険制度における福祉用具貸与利用手順>



<介護保険制度における福祉用具購入費の支給の利用手順>



連載：バリアフリー工事の進め方（リフォーム編）

<居宅介護住宅改修費等の支給に係る住宅改修の種別>

種類	内容
1. 手すりの取り付け	廊下、便所、浴室、玄関、玄関から道路までの通路等に転倒防止若しくは移動又は移乗動作に資することを目的として設置するもの。
2. 段差の解消	居室、廊下、便所、浴室、玄関等の各室間の床の段差及び玄関から道路までの通路等の段差を解消するためのもの。敷居を低くする工事、スロープを設置する工事、浴室の床のかさ上げ等。
3. 滑りの防止及び移動の円滑化等のための床又は通路面の材料の変更	居室においては、畳敷きから板製床材、ビニール系床材等への変更、浴室においては床材の滑りにくいものへの変更、通路面においては滑りにくい舗装材への変更等が想定される。
4. 引き戸扉への扉の取替え	開き戸を引き戸、折戸、アコーディオンカーテン等へ取り替えるといった扉全体の取替えのほか、ドアノブの変更、戸車の設置等も含まれる。ただし、自動ドアの動力部分は対象とならない。
5. 洋式便器等への便器の取替え	和式便器を洋式便器に取替える場合等。ただし、和室便器から暖房便座、洗浄機能等が付加されている洋式便器への取替えは含まれるが、既に洋式便器である場合のこれらの機能等の付加は含まれない。また、水洗化又は簡易水洗化の費用は対象とならない。
6. その他前各号の住宅改修に付帯して必要となる住宅改修	①手すりの取り付けのための下地補強 ②浴室の床の段差解消に伴う給排水設備工事 ③床材の変更のための下地の補修や根太の補強又は通路面の材料の変更のための路盤の整備 ④扉の取替えに伴う壁又は柱の改修工事 ⑤便器の取替えに伴う給排水設備工事、床材の変更

「厚生労働大臣が定める居宅介護住宅改修費等の支給に係る住宅改修の種類」(平成11年3月31日・厚生省告示第95号、一部改正＝12. 11. 16告示349、12. 12. 28告示481)、「介護保険の給付対象となる福祉用具及び住宅改修の取り扱いについて」(平成12年1月31日・老企第34号、一部改正＝12. 11. 22老振78)に基づき作成

注意すべきは、上記の表の如く現在の支給対象改修工事は基本的なものにすぎない。よって、実際の住環境整備においては、多様な生活実態に即した、種々の工事内容を組み合わせての対応が不可欠であり、実際の工事に携わる工務店様にはその点を十分に配慮して、実際の住みやすさの実現への提案を予算に合わせて実行する事になる。

また、住宅改修は福祉用具等の導入や介護体制と一体的に考えることが重要である。実際の住宅改修工事で何が解決し、どのような問題が残るのかを十分に把握し、提言しておくことが顧客満足度を向上させることになり引いては紹介受注につながる。

単に住宅改修(リフォーム)工事を施主の要求のまま実行するのではなく、その工事で何が解決し、どのような問題が残るかをプロの目から十分に説明しておこう！

<福祉用具貸与に係る福祉用具の種目>

種目	機能又は構造等
1. 車いす	自走用標準車いす、普通型電動車いす又は介助用標準型車いすに限る。
2. 車いす付属品	クッション、電動補助装置等であって、車いすと一体的に使用されるものに限る。
3. 特殊寝台	サイドレールが取付けてあるもの又は取付けることが可能なものであって、次に掲げる機能のいずれかを有するもの。 ①背部又は脚部の傾斜角度が調整できる機能 ②床板の高さが無段階に調整できる機能
4. 特殊寝台付属品	マットレス、サイドレール等であって、特殊寝台と一体的に使用されるものに限る。
5. じょく瘡予防用具	次のいずれかに該当するものに限る。 ①送風装置又は空気圧調整装置を備えた空気マット ②水等によって減圧による体圧分散効果をもつ全身用マット
6. 体位変換器	空気パッド等を身体の下に挿入することにより、居家用介護者等の体位を容易に変換できる機能を有するものに限り、体位の保持のみを目的とするものを除く。
7. 手すり	取付に際し工事を伴わないものに限る。
8. スロープ	段差解消のためのものであって、取付けに際し工事を伴わないものに限る。
9. 歩行器	歩行が困難な者の歩行機能を補う機能を有し、移動時に体重を支える構造を有するものであって、次のいずれかに該当するものに限る。 ①二輪、三輪、四輪のものにあつては、体の前及び左右を囲む把手等を有するもの ②四脚を有するものにあつては、上肢で保持して移動させることが可能なもの。
10. 歩行補助つえ	松葉づえ、カナディアン・クラッチ、ロフトランド・クラッチ及び多点杖に限る。
11. 痴呆性老人徘徊感知機器	痴呆性老人が屋外へ出ようとした時等、センサーにより感知し、家族、隣人等へ通報するもの
12. 移動用リフト (つり具の部分を除く)	床走行式、固定式又は据置式であり、かつ、身体をつり上げ又は体重を支える構造を有するものであって、その構造により、自力での移動が困難な者の寝台を車いすとの間等の移動を補助する機能を有するもの。 (取付に住宅の改修を伴うものを除く)

「厚生労働大臣が定める福祉用具貸与に係る福祉用具の種目」平成11年3月31日・厚生省告示第93号、一部改正＝12. 11. 16告示348、12. 12. 28告示479)に基づき作成