

週報

【No.852 2019/5 第3例会】

例会日: 毎週金曜日
 例会場: 碧海信用金庫本店3F
 安城市御幸本町15-1
 TEL: 0566-75-8866
 FAX: 0566-74-5678
 Email: anjo-rc19580206@katch.ne.jp
 HP: http://www.anjo-rc.org

第2998例会

2019年5月24日(金) 12:30~13:30

司会者: 大見 宏君

ソング: 「それでこそロータリー」

卓上花: デンファレ、玉シダ

ニコボックス報告: 大坪 久乃さん

雑誌委員会: 外山 勝美君

ゲスト及びビジター: 久米 ^{クメ ユウジ} 雄二様 名古屋RC



2018-2019年度RIテーマ:

「インスピレーションになろう」

安城ロータリークラブ会長方針:

「あなたの街でロータリーを！あなたの街からロータリーを！」

- 会長: 横山 真喜男
- 幹事: 杉山 淳一
- クラブ会報: 小林喜司男・服部敦・丸山光夫
- 創立日: S33年1月10日
- RI加盟認証日: S33年2月6日

■ 会長挨拶

横山 真喜男会長



■ 出席報告

浜田 周作君

会員	53名
出席義務者	40名
出席	41名
欠席	9名
出席免除者の出席	10名
出席率	82.00%
修正出席率	5月10日 第2996回例会 90.00%

■ 幹事報告

杉山 淳一幹事

1. 本日例会終了後、会議室にて次年度理事会を行います。
また18:00~鯛常分店にて次年度合同委員会を行います。
2. 本年度の理事(直前会長・副幹事・無任所理事除く)・委員長の方は、報告書用原稿の提出を5/31までにお願い致します。
3. 5/31 11:30~会議室にて臨時理事会を行います。
4. ゴルフ部会より 6/4.5ゴルフコンペの登録料をお願い致します。組み合わせの変更があります。

◆ 卓話

担当: 兵藤 幸男君

テーマ 「住宅リフォーム業界の現状」

1 日本と世界の違い

- ・先進国、家の建て替え年数(家の寿命)
- ・日本の寿命が短い理由
 - ①日本は『木造文化』で住宅は建て直す意識が強い
 - (欧米は『石造文化』住宅は永久的に使う意識が強い)
 - ②リフォーム会社が少なく工務店は建て替えを進める
 - 中古住宅市場が整備されていない
 - (不動産業界は20年以上経過した建物を資産価値として評価せず更地にした方が売り易いと思っている)

2 日本の住宅状況

- ・新設住宅着工戸数
- ・時代の背景
 - 1967年~1972年頃いざなぎ景気が続く
 - 1973年~1974年頃第一次オイルショック
 - 1979年~1980年頃第二次オイルショック
 - 1987年~1991年頃バブル景気



今日は、私どものやっているリフォームのことについてお話させていただきます。まずリフォームに関する、日本と世界の違いについてです。日本は住宅の寿命は非常に短いと言われています。日本はだいたい30年で建て替えをする。ドイツは75年くらい。フランスは85年。アメリカは100年。どうして日本は30年なのか、もともと日本は木造文化、日本は災害も多いということで短い。ひとつにはヨーロッパは石造文化で長いということもある。また、日本は、中古住宅を流通させることが整備されていないというのも短いことの理由。中古住宅は20年で、もう土地価格にしかならない。日本は、今年、年間新築は90万戸、中古住宅の流通は年間23万戸。ところがアメリカは新築120万戸、中古住宅の売買は600万戸。アメリカというのは、例えば給料が300万円のときはそれにあった住宅に住み、700万円になったら、また、それに見合った住宅に住む。また、アメリカはホームセンターにペンキなんかたくさん売っていて、住まいというものはいずれ売却するものだという発想があり、自分で手入れする。建物も自分で塗ったりする。中もきれいに保ち、次の人に売却して、またその所得にあった人が買うような、そういう流通の市場がある。だから建物を非常に大事にする。週休2日制だと1日は家族と遊ぶが1日は家の手入れをするといった風習がある。日本の家は、この1950年代のうちは、年間20万戸くらいしか新築がなかった。それがどんどん所得が増え、いざなぎ景気ときは年間185万戸、その次に、ちょうどバブルのとき、年間165万戸。その後リーマンショックだとか、消費税8%で、もう100万戸をきるようになった。だいたい80万戸くらい。これからは、また70万、60万と減ってくると予想されています。ところで、現在の住宅は、角っこにたくさん柱、スジカイがあり、耐震設計になっています。阪神・淡路大震災がひとつのきっかけです。昭和56年に新耐震基準というのができました。その前まではスジカイとかの計算はしなかった。実際にはスジカイは入れていましたが、計算はしていなかった。阪神淡路大震災で、建物の倒壊がたくさんあって、56年以前の建物がかかり倒れた阪神・淡路大震災は縦揺れでした。土台と柱はカスガイで止めていたので、全部抜けて、それで倒れた。その大震災の3年後に又、耐震基準ノレベルを上げた。基礎からボルトを出して、柱と直結した構造。今の住宅は縦にも横にも強い。もう今の住宅は100年もつ。もちろん手入れはいるが、今問題になっているのは、空き家の問題。アパートの1室も1戸と計算しますが、6,400万戸あるが、世帯数は5,500万世帯。全国で900万戸の空き家がある。14%が空き家。昭和56年以前の建物は建て替えたほうがいい。今、国は住宅は国の財産という発想にかわってきている。100年住宅、長期優良住宅は、100年もつ、保証も50年とかいつているところもある。補修の記録も残していくというふうになってきている。中古住宅を売買する時に、査定基準になる。これから、整備されていく。これからリフォーム業界どうなるのか？住宅どんどん作るの、余ってくる。安城市も人口が18万9000、世帯数が7万5400、空き家が7400軒。全国は空き家率14.2%、安城市は9%台。まだ少ない。賃貸住宅の空き家率が特に低い。空き家対策法というのがあり、古い空き家や壊れる寸前の建物がある。倒壊寸前のは安城市は少なく5軒しかない。ちょっと問題になるものが120件。ということで、安城市はあまり考えていない。これをどうするか、固定資産税、住宅地で200平方以下は評価額の6分の1の設定、住宅は1/3、住んでいない空き家があるとして、今は固定資産税が20万円くらいと思いますが、まともに、固定資産税、都市計画税 評価額の1.7%かけたら60万円とかになる。所有者が例えば東京なんかについて、固定資産税が60万 かければ売却するなり人に貸すなり、何か考えると思います。というように、空き家をどうするか、これから安城市も考えていかないといいと思います。アメリカは先ほども言ったように建物に手を入れて、家具などもそのまま付けて、そして売却していく、だから建物のリフォームに対して意識が高い。いずれは売却すると考えているから。昭和56年以降の建物はリフォームして50年、60年、場合によっては100年もつと思います。どんどん住み替えていってもらおうと日本もリフォームがはやると思います。

4 ストック重視の住宅政策①

<平成22年6月閣議決定事項>

(中古住宅の流通市場、リフォーム市場等環境整備)

- ・新築では長期優良住宅(100年もつ家づくり)の推進し、適切な維持管理(定期点検)を行い、将来の中古住宅市場の流通に至るシステムを構築し市場環境を整える
- ・消費者が安心して中古住宅を購入できる市場環境を整えるため、インスペクションを実施することで、既存住宅売買瑕疵保険の加入が可能である。

インスペクションとは？
建築士等が建物状況調査(基礎・外壁・劣化現象・雨漏り・不具合等)し建築業者が重要事項とし買主に説明する。

4 ストック重視の住宅政策②

- ・リフォーム内容(劣化・劣化防止) 建物価値を評価(築年数+リフォーム内容)
- ・外壁屋根塗装・断熱サッシ等交換 リフォーム・リノベーション内容評価
- ・設備交換(キッチン・風呂・トイレ) 建物劣化・耐震性・断熱性評価

6 これからの住宅リフォーム業界

<問題点と対策>

- ・世帯数の減少に対して住宅数の増加による空き家が増加 (安城市人口189,331人、世帯数75,400世帯、空家7,400件 空家率約9%) (全国平均空家率14.2%、賃貸住宅の空家率は他地域よりかなり低い)
- ・空家対策法(国策平成27年5月施工)が施工されても各行政で具体策が講じられない (安城市は空家の把握はしているが、具体的な対策まで至っていない) (現在市では、建物が傾斜している物はわずか5件・その他外壁・屋根・土台基礎損傷は計123件)