

おかげさまで 20周年

Smile 通信



埼玉県住まいづくり協議会

平成29年 1月 編集・発行 / 埼玉県住まいづくり協議会

〒330-0854 さいたま市大宮区錦町630 埼玉県住宅供給公社 住まい相談プラザ内

TEL 048-830-0033 ホームページアドレス <http://www.sahn.jp/>



疑似石積み風4軒長屋の看板建築(飯能市)

vol 66

contents

埼玉県知事 新年のあいさつ	.....	2頁
協議会会長 新年のあいさつ	.....	2頁
国土交通大臣 功労者表彰	.....	3頁
「浦和美園 E-FOREST」現地見学会	.....	3頁
第4回 埼玉県環境住宅賞発表・表彰式	.....	4～5頁
シリーズ 埼玉のまち 第7回 川越・川口・飯能の看板建築	…表紙・6～7頁	
平成28年度 住生活月間シンポジウム 講演より	.....	8頁



新しい時代の幕開け

埼玉県知事 **上田 清司**

埼玉県住まいづくり協議会会員の皆様、明けましておめでとうございます。

昨年はリオデジャネイロオリンピック・パラリンピックでの本県ゆかりの選手の活躍に、大きな感動と勇気をいただきました。

2019年のラグビーのワールドカップ大会、2020年の東京オリンピック・パラリンピックに向け、両大会が素晴らしい大会になるようにしっかりと準備を整えてまいります。

さて、埼玉県の勢いには、ここ10年、目を見張るものがあります。

圏央道の県内区間全線開通や、北陸新幹線、北海道新幹線の開業で交通アクセスが飛躍的に向上し、本県の立地優位性は大いに高まっています。

このように、埼玉県は著しい成長を遂げておりますが、今後は今まで経験したことのない局面を迎えます。

団塊の世代が75歳以上となる2025年にかけては、急激に高齢化が進むとともに、生産年齢人口の減少による社会の活力の低下が懸念されています。

誰もが将来に希望を持ち、生き生きと活躍できる社会を築くため、更に知恵を絞り工夫をしなくてはなりません。

埼玉県は、生活保護世帯の子供の学習支援や糖尿病重症化予防対策など、本質を突いた施策の展開で国を動かしてきました。

工夫できることは、まだまだあります。

元気な高齢者が社会の担い手として活躍することを目指す「シニア革命」も本格化し、それを支える「健康長寿埼玉プロジェクト」も全県で展開しているところです。

女性の社会参画を進める「埼玉版ウーマノミクスプロジェクト」は、全国に知られてきました。

さらに、マグネシウム蓄電池などその成果が出つつある「先端産業創造プロジェクト」も力強く進めています。様々な機関との連携を深化させ、実用化、製品化開発を促進していきます。

また、日本の将来に関わる少子化対策にも力を入れて取り組みたいと思っています。

私は、今後も時代の本質を考え、その解決に向け全国をリードしていきたいと考えています。

今年も県政への御理解と御協力をお願い申し上げます。



新年のごあいさつ

埼玉県住まいづくり協議会

会長 **風間 健**

新年明けましておめでとうございます。
新春を迎え、謹んでご挨拶を申し上げます。

埼玉県住まいづくり協議会(以下、協議会という。)は、昨年、創立20周年を迎えることができました。そして、協議会は住宅に関する県民の意識向上に寄与したことにより、住生活月間において国土交通大臣から功労者表彰(国土交通大臣表彰)されました。これも、日頃より会員の皆様の事業運営に対するご理解とご協力の賜物です。心より厚く御礼申し上げます。

昨年、協議会が取り組んだ主な事業としては、「安心中古住宅登録制度」、「浦和美園E-FOREST」が挙げられます。

まず「安心中古住宅登録制度」です。協議会は中古住宅市場の活性化や子育て世代などの若年層の住み替えを促進するために、平成28年11月に安心中古住宅登録制度をスタートさせました。同制度に基づき、協議会のホームページからリンクしたサイトにて、

1)住宅瑕疵担保責任保険への加入またはインスペクションと自社保証、2)アフターメンテナンス窓口の設置、3)耐震基準の確認書類などの一定の条件を満たした物件が閲覧できるようになりました。住宅事業者による買取再販物件のほか、今後は仲介物件なども対象となるよう同制度を検討していきます。

次に「浦和美園E-FOREST」です。さいたま市が進める先進的な街づくり「浦和美園スマートホーム・コミュニティ事業」において、協議会とさいたま市は企画・提案事業パートナーとして平成27年12月に基本協定を締結しました。それを受けて「浦和美園E-FOREST」では、1)低炭素で災害に強くコミュニティを育むエコタウン、2)建築、設備および創エネがバランス良くできた住宅、3)敷地の一部をコモンスペースとして電線通信類を地中埋設、4)災害時の多方面避難の確保やコミュニティ交流、が実現しようとしています。平成28年11月にコモンスペースの完成を機に、サステナブル委員会が協議会の会員のほか報道関係者を対象として見学会を開催したところ、各紙面に大きく取り上げられるなどの反響を呼びました。

本年も、引き続きこうした事業の展開やそれに係る活動を積極的に進めていく所存です。それが、会員の皆様にとって有効な情報交換の場となるとともに更なるご活躍につながるきっかけとなるよう努めてまいります。どうぞ宜しく御願い申し上げます。

第28回住生活月間にて 功労者表彰 (国土交通大臣表彰) を受賞



埼玉県住まいづくり協議会(以下、協議会という。)は、第28回「住生活月間」の功労者表彰において、国土交通大臣表彰されました。表彰式は、平成28年10月15日(土)にホテルクラウンパレス神戸(兵庫県神戸市)にて行われ、当日は、風間 健 会長が出席して表彰状を受け取りました。

表彰理由の功績は以下のとおりです。

- 協議会は、住宅関連の民間企業と行政が、住まいに関するネットワークを構築することなどを目的として設立、平成8年以降20年にわたり住生活月間に関連したシンポジウムを開催し、住宅に関する県民の意識向上に寄与していること。
- 住宅防犯の専門家を養成し、住民がアドバイスを受けられる「住まいの防犯アドバイザー制度」や、一定の基準を満たしたリフォーム事業者を登録し、講習会の参加実績等を公表する「リフォーム事業者登録制度」を展開し、住まいの安心・安全に貢献していること。

- 協議会の各専門委員会では、住宅の品質確保の促進等に関する法律の普及のためのセミナーの開催や高齢者向けのモデルルームの設置と住宅相談の実施など、住民と住宅産業界を対象に様々な活動を行い住意識、住環境、住まい方の向上及び改善に大きく貢献したこと。

協議会は、今後も「豊かな住まいづくり、魅力あるまちづくり」、「民と官とのパートナーシップ」、「住まいに関するあらゆる事業との連携と、住宅産業の発展」などを目的に、民間企業・行政・公益団体が、それぞれのネットワークと互いの知見を持ち寄って、埼玉県民の安心・安全・快適な住宅・住環境の創造に寄与していきます。



「浦和美園 E-FOREST」の 現地見学会を開催

サステナブル研究委員会
委員長 福島 直樹

「浦和美園 E-FOREST」は、埼玉県住まいづくり協議会(以下、協議会という。)会員である中央住宅、高砂建設およびアキュラホームそしてさいたま市により、先進的なモデルタウンの建設が進められています。

埼玉県住まいづくり協議会サステナブル研究委員会では、平成28年11月21日(月)に協議会の会員向けに「浦和美園 E-FOREST」の現地見学会を開催しました。

当日は、地域のモデルとなる3つの事項※の推進状況について実際に会員に見学していただきました。

平成28年3月に「浦和美園スマートホーム・コミュニティモデル街区発表会」以降、街づくりは着々進められていること、特に、東日本大震災の教訓を得て災害に強い街づくりとし、レジリエンス(回復力)の高い内容が進められていることを感じていただきました。

今回の見学会は、29人参加があり、大変好評を得ることができました。

また、当日の午後には、別途、マスコミ関係者向けに見学会を行い、22人の取材がありました。記事にとりあげられ、

一般市民や住宅関係者に向けて広くアピールすることができました。

「浦和美園 E-FOREST」は、平成29年3月に街づくりが完成してグランドオープンしますが、今後もこうした機会を通じてその取組について理解いただき、今後、各会員の活動に活かしていただくとともに、地域活性化につながればと考えます。



※地域のモデルとなる3つの事項

- ①住宅
HEAT20委員会のグレード2(G2)を採用
- ②街区
各住戸の一部を抛出し、住民が自由に行き来のできるコモンスペースを創出
- ③コミュニティ
浦和美園地区の街づくりの拠点となるUDCMi(アーバンデザインセンターみその)と連携

埼玉県知事賞に

「ツクル時もツカウ時も環境 に負荷を与えないイエ」 株式会社小林建設

埼玉県住まいづくり協議会では、去る12月22日さいたま市浦和区の埼玉県県民健康センターで、「第4回埼玉県環境住宅賞表彰式」を開催しました。

今回は、全部で92作品（建築部門37作品、リフォーム部門2作品、住まい手部門4作品、アイデア部門36作品、学生部門13作品）と全体では数多くの応募がありました。

その中から、埼玉県知事賞に建築部門の**ツクル時もツカウ時も環境に負荷を与えないイエ**（株小林建設）、優秀賞にリフォーム部門の**この地に住む～リフォームで叶えた光と風のブリッジ～**（株OKUTA LOHAS studio デザインチーム）、住まい手部門の**産業道路の家**（塚野雅章）、アイデア部門の**屋根通気カバーによって冷房負荷低減をはかる**（株アキュラホーム 埼玉北支店 設計チーム）、学生部門の**光と風の家**（県立春日部工業高等学校 池田 茜）の4作品が選出され、さらに20周年記念賞2作品、入選10作品、奨励賞8作品が選ばれました。

表彰式では、風間会長の挨拶、諏訪都市整備部副部長の祝辞に続き各賞の表彰がありました。その後埼玉県知事賞・優秀賞受賞者によるプレゼンテーション及び各審査委員による講評がありました。

会場には、入賞作品ばかりでなく、全応募作品が展示され、真摯かつ和やかな雰囲気の中で表彰式は執り行われました。

審査委員各氏名、三井所委員長の総評、入賞者名は以下の通りです。

【審査委員】（敬称略）

公益社団法人 日本建築士会連合会 会長

三井所 清典（委員長）

認定NPO法人 環境ネットワーク埼玉 理事・事務局長

秋元 智子

一般社団法人 埼玉建築設計監理協会 相談役理事

片淵 重幸

一般社団法人 埼玉県建築士事務所協会 副会長

佐藤 啓智

埼玉大学 名誉教授

外岡 豊



埼玉県知事賞、優秀賞、20周年記念賞受賞者と、
諏訪副部長、審査委員、風間会長

【三井所委員長の総評】

埼玉県環境住宅賞は公募の部門に特徴がある。環境を配慮して新築された住宅部門、リフォーム住宅部門、一般の居住者の生活上で工夫した事例の部門、さまざまな人のアイデア部門、高校生と大学生を対象とした住宅設計部門とすべての県民が住宅を通して、省エネや健康さらに地球環境問題に意識を涵養し、その上で現実に建設される住宅を地球環境に寄与するレベルの高い住宅になることを目指している。その点で、全国を見廻しても他にない企画である。

埼玉県環境住宅賞の企画の趣旨から、全ての部門に多くの応募が望まれるが、今回はリフォームの部門と生徒・学生部門の応募が少なかったことは残念であった。しかし応募された新築住宅部門はレベルの高いものが多かった。環境共生住宅の技術の定着化とデザインの質の高いことに感心した。なかでも環境技術とデザインの多くがパッシブデザインであり、着着きのある住みやすそうな住宅が多い。

新築部門では屋根や外壁及び外周の窓の断熱性能に関する工夫が目立った。屋根断熱材にグラスウール360mmを充填したり、外壁には300mmを用いた高性能の提案があった。また断熱材にセルローズファイバーや羊毛など素材から環境にこだわる提案もあった。窓を含め、外皮の断熱性能を高めて、室内の上下の温度差を少なくして、吹抜けのある家族が一体感をもって生活できる住まいを実現した好例も少なくない。室内に土間を設け、蓄熱に活用している住宅は生活上の利便と相俟って優れた住宅で、これから多く採用される技術であろう。太陽熱を活用する空気集熱式床下暖房やバイオマス活用の薪やペレットストーブの提案等化石燃料を削減する努力はZEHを目指す住宅づくりとして推進したい技術である。

北緯35度から36度にかかる埼玉県では太陽の光や熱を冬夏を意識して、採り入れと遮断の制御は必須で、その基本は適切な庇の長さである。屋根の庇、窓の小庇などの工夫で省エネと建築の長寿命化さらに生活のしやすさに影響する。

リフォーム部門では耐震改修と外皮の高断熱化によって、室内に吹抜けまで実現した例もあった。

住まい手部門ではお金をかけない省エネで住みやすさを実現する例や近隣との付き合いを深める菜園のある住まいの提案などがあり、環境意識の広がりを実感した。

高校生の提案に日本の気候条件や伝統的な生活文化から考え、工夫した提案があり、探究の姿勢を評価した。将来を期待したい。



埼玉県知事賞(建築部門) ツクル時もツカウ時も 環境に負荷を与えないイエ (株)小林建設



優秀賞(リフォーム部門) この地に住む ~リフォームで叶えた 光と風のブリッジ~ (株)OKUTA LOHAS studio デザインチーム



優秀賞(住まい手部門) 産業道路の家

塚野 雅章



優秀賞(アイデア部門) 屋根通気カバーによって冷房負荷 低減をはかる

(株)アキュラホーム 埼玉北支店 デザインチーム



優秀賞(学生部門) 光と風の家

県立春日部工業高等学校 池田 茜

埼玉県知事賞(建築部門) **ツクル時もツカウ時も環境に
負荷を与えないイエ** (株)小林建設

優秀賞(リフォーム部門) **この地に住む ~リフォームで叶えた
光と風のブリッジ~**
(株)OKUTA LOHAS studio デザインチーム

優秀賞(住まい手部門) **産業道路の家** 塚野 雅章

優秀賞(アイデア部門) **屋根通気カバーによって冷房負荷低減をはかる**
(株)アキュラホーム 埼玉北支店 デザインチーム

優秀賞(学生部門) **光と風の家**
県立春日部工業高等学校 池田 茜

20周年記念賞(建築部門) **パーゴラの家** (株)建築家合同事務所
(株)山崎工務店

20周年記念賞(建築部門) **現代版『土間のある家』~大切に造る。大切に受け継ぐ~**
ピオ・ハウス・ジャパン一級建築士事務所
(株)ピオ・クラフト

入選(建築部門) **~ゆめけんの家造り~ 埼玉で300mm
断熱を実現** (株)夢・建築工房

入選(建築部門)

入選(建築部門)

入選(建築部門)

入選(建築部門)

入選(リフォーム部門) **Tsurugashima Renovation House**
~物を大切に、家族の絆と歴史を継承する家~
近藤建設(株)

入選(アイデア部門) **インナーバルコニーのある家**
~環境と共生する暮らし~
(株)アキュラホーム埼玉西 志木営業所

入選(アイデア部門) **緑側のある家**
(株)アキュラホーム埼玉西 所沢若狭営業所

入選(学生部門) **北側にある快適な家**
県立大宮工業高等学校 大西 実恵

入選(学生部門) **窓の配置から見直す住宅**
県立春日部工業高等学校 大島 優衣

つながる家 (有)あん工房

小川町 原川の家 (株)小林建設

深谷市 四方庭の家 (株)小林建設

タタミリビングの家
一級建築士事務所 co-designstudio

埼玉のまち——暮らしの知恵・再発見の散歩

第7回

川越・川口・飯能の看板建築

知恵と技で店舗の簡易洋風化に挑戦



①土蔵造りの店舗(川越市)

関東大震災が生んだ疑似洋風店舗

大正12年(1923)の関東大震災は町の店舗の流れを大きく変えた。関東大震災前の店舗というと洋風建築も登場しているものの、出桁(だしげた)造り、防火性能を高めた土蔵造り(土塗り5寸以上)、塗屋造り(5寸以下)といった造りで屋根の上に厚い板の屋根看板やのれんのある店構えである。それが一気に店舗の洋風化が進み、座売りから展示販売へと切り替わる。その洋風化の先頭に立っていたのが看板建築だった。

看板建築というのは店の正面(ファサード)を衝立上にしたデザインの店舗兼住居の木造建築で、本格的な洋風建築は建てられない町の個人商店のために考え出された疑似洋風店舗である。

看板建築という言葉を生み出した藤森照信氏(建築史家、東京大学名誉教授)によると看板建築は関東大震災後に東京の焼け跡に建てられたバラック商店から派生した。東京の復興計画で土地区画整理事業が進められた昭和3年(1928)頃に本格的に建築されたという(「看板建築」藤森照信・増田彰久著、三省堂選書)。

看板建築のタイプとしては①道路面だけ石積み風、実はモルタルづくりの疑似洋風建築②銅板を貼ったもの③土蔵づくりや出桁造りの店を大きな衝立で覆うものなどがある。

蔵の町は看板建築の町でもある

川越というと土蔵造りをイメージするが、看板建築の町でもある。明治26年(1893)の川越大火で、町の3分の1が焼けて、そこで川越の商人たちは耐火建築を採用、土蔵造りの街並みが生まれるが、明治末から大正時代になると洋風の建築物も建てられるようになり、洋風建築が蔵の街並みと共存するようになる。①

そして川越に看板建築が建てられるのは東京より遅れること約5年、昭和8年(1933)に中央通りが貫通すると、蓮

馨寺前の立門前通りや現在の大正浪漫通り周辺に石造り風疑似洋風店舗など洋風の商店が建ち並ぶことになる。②

川越市役所前の元釣り具店(現在そば屋。川越市元町1丁目)は銅板貼りの3階建てである。2階にはローマの神殿のような列柱があり、窓は日の出型、緑青となった銅板がまたいい。③

土産物屋や美容院などが入っている連棟型長屋の看板建築(川越市幸町)は角柱があり色モルタル仕上げ、両津勘吉(「こちら葛飾区亀有公園前派出所」)のような眉毛型レリーフなど見どころも多い。④

そうした看板建築は西部劇の町によく似ている。西部開拓時代のアメリカを描いたテレビドラマ「大草原の小さな家」の原作の中にこんな一節がある。

〈とつぜん、この間まで何もなかった枯草色の大草原に、町が現れました。たった二週間で、大通りぞいにあたらしい建物がずらっとならんだのです。まだペンキ仕上げもしていないその建物は、どれもこれも正面はみせかけだけで、うすい板で仕上げてありました。上のほうは角形にして二階建てにみせています。ところが裏側はといえば、まだ仕上がっていない三角屋根の下に、ほんとうの建物が小さくなってうずくまっているのです。〉(「シルバー・レイクの岸辺で」ローラ・インガルス・ワイルダー作、恩地三保子訳、福音館書店)

看板建築も元をたどれば西部開拓時代に至るのかもしれない。

銅板貼りも国家総動員法で金属回収に

JR川口駅から15分ほど歩くと本町1丁目の商店街がある。ここはかつて日光御成道川口宿で、本陣門など往時の面影を残している。商店街の入り口に建つのが福田屋洋品店、銅板貼りの看板建築である。⑤

早朝、商店街をぶらりと散歩しているとシャッターがあいた。「建ったのは昭和8年か9年かと思うのですが、私が5歳



②川越・中央通りに並ぶ看板建築(川越市)



④西部劇風の連棟型長屋の看板建築(川越市)



⑥正木屋洋品店は出桁造りをリフォーム(川口市)



③銅板貼りの3階建ての元釣り具店(川越市)



⑤和のテイストがある銅板貼りの福田屋洋品店(川口市)



⑦昭和初期の雰囲気そのままの吉川理容所(飯能市)

のときです。親父とじいさんが相談してアカ(銅)にした。当時、流行っていたんですね」と店主。

川越の元釣り具店は銅板の一字葺き(水平に一直線になるように葺く)だったが、こちらは山形にしたり、三角貼りもある。隣の店も銅板貼りで青海波や亀甲、麻の葉といった紋様で洋風に和を取り入れた。

「戦争が激しくなると、金属不足でアカは駄目だと剥がしにやってきたこともありました。でも、建物がなかなかいいということで、剥がさないで帰りました」というのは、昭和16年(1941)の国家総動員法に基づく金属類回収令でのことだ。鍋・釜も回収、銅板貼りの看板建築の多くも剥がされた。福田屋洋品店は幸運な看板建築である。だが、この時期をもって銅板貼り看板建築は終焉を迎える。

通りには出桁造りの店が並んでいたが、その中の正木屋という洋品店、明治時代に建てられた店であるが、下屋(げや)から2階までの大きな看板をつくっている。看板は戦後に作られたものかなと思ったら「戦前からですよ。昭和の初め頃には今のような形になった」という。⑥

埼玉ではこうした出桁造りの下屋から上を看板造りにしたものが多くみられる。昭和初期、洋風化の流行は多くの個人商店を巻き込んだようだ。

店内も昭和モダンの床屋さん

飯能の銀座通りにある元4軒長屋(飯能市仲町)は明治時代の建物をリフォームし、昭和10年(1935)頃に石積み風の建物にした。実際は裏に回れば切妻屋根で鉄板葺きで、表だけモルタル塗りに目地を入れて石積み風にみせたもので、その粗っぽい感じは「ルスティカ」(ルネサンス期イタリアで広まっていた技法)のようだと飯能市の教育委員会ではみる。(表紙)

この元4軒長屋に入っているのが吉川理容所という床屋さん。「この看板建築ができた時に祖父がこちらで営業を始めたので、もう81年にはなります」と4代目吉川店主。

店舗は間口三間半で奥行は二間半、その奥に座敷やトイレがある。店内は椅子が変わったくらいで、ほかはほとんど変わっていないという。2代目がデザインした収納家具がいい。まだ現役で使っている手作りごみ箱も味がある。昔は照明にシャンデリアを使っていたようで、ルネサンス風の建物に合わせて店内もモダンだったようだ。⑦

昭和初期に個人商店主と建築職人がタッグを組んで、店舗の洋風化に取り組んだ看板建築。店舗そのものを屋外宣伝の場にしていこうとした知恵と腕を個人商店が衰退している現在、いま一度、昭和初期を振り返ってみるのも悪くはない。
(住宅ジャーナリスト・岡田憲治)

消費税増税まであと3年、 なにをなすべきか

株式会社 住宅産業研究所
代表取締役社長

関 博計



去る10月14日、平成28年度住生活月間シンポジウムが開催され、株式会社アルセッド建築研究所 代表取締役役所長で、公益社団法人 日本建築士連合会 会長の三井所清典氏の「地域に根差すこれからの住まい～21世紀に求められる和の味わい～」と題する講演と、株式会社住宅産業研究所 代表取締役社長の関博計氏の「消費税増税まであと3年、なにをなすべきか」と題する講演が行われました。このうち関氏の講演要旨を下記に掲載します。なお、三井所氏の講演は次号に掲載する予定です。

☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆

これからの時代にやっておくべき3つのこと

住宅が数多く建設されていた1996年と昨年2015年を比較すると、2015年の方の住宅の着工は半分になっています。この要因の一つは、住宅購入の主力層の30代から50代が1996年より少ないからだと考えられ、高齢者がそれだけ増えているということでもあります。そして、今後さらに、生産年齢人口が減っていくことが想定されます。

そのため、こうした様々なパイが減少する、これからの時代を見据えて、準備しておくべきことを3つ挙げます。

① ZEHへの取り組み

1つはZEHへの取り組みです。これは新築の分野が中心ですが、本来は既存住宅でもやるべき課題です。既に登録している会社がたくさんあり、補助金などを抜きにしても、ZEHへの取り組みを進めていくことが重要になっていきます。

大手ハウスメーカーは、ZEHに対しての目標を高く持っているところが多くありますが、実際には2016年のZEH比率は2～3割に留まりそうです。今回も5次、6次まで募集があり、採択率はすごく厳しかったようです。

ビルダーでも力を入れているところがあり、70～80件も採用されていたビルダーがありました。エコに注力する九州のエコワークスという会社は、最終の2020年には90%までZEHにしていこうという目標を掲げています。今後省エネ環境の整備も含め、このような取り組みは新築住宅では欠かせなくなるでしょう。

また、埼玉県住まいづくり協議会の「浦和美園E-FOREST」での取り組みも、環境を意識したまちづくりという視点で、必要になってくるのではないかと思います。

② 住宅ストック市場へのシフト

2番目は、住宅ストック市場への取り組みです。住宅ストック市場が無視できないことは、皆さんよくご存知かと思いますが、国でも、リフォーム市場を7兆円から12兆円

に、既存住宅流通市場を4兆円から8兆円倍増することを掲げています。

実際、大手ハウスメーカーは、既にならかなりシフトが進んでいます。

ハウスメーカーの連結に占めるリフォーム売上は、積水化学など2割を超えている会社もあります。また、ミサワホーム、住友林業も14～15%というところまで来ています。

積水化学は営業の4割がリフォーム担当、新築が6割となっており、ほかの会社も3割、2割以上をリフォーム担当に割いており、大手ハウスメーカーは住宅ストックの活用へかじを切っていると言えます。

またリフォーム市場のお客さんは50代、60代、70代のシニア層が多く、これらのリフォーム対象の層は、2035年まで4,000万人ぐらいで推移していくと推計されています。新築対象の若年層は減りますが、この層も新築からストック市場にシフトしてくることも考えられ、またシニア層は安定しますから、リフォーム市場は人口動態からも期待が持てる分野だと思われます。

なお、10月から住宅金融支援機構のフラット35リノベが導入されました。この0.6%の金利優遇も後押しになると思います。

③ 高齢者ビジネス

住宅会社としては、既存顧客や、オーナーに対して、相続の相談から、空き家を含めた住宅の管理などの総合的な取り組みが求められます。ストック社会にシフトしていく住宅産業は、介護医療に留まらない高齢期の顧客に対してのビジネスになっていくと思います。

住宅を購入していただくことから、お客さまとの付き合いが始まりますが、まずはメンテナンスの重要性、それからある程度、時がたってくればリフォームの提案、さらに相続のときには、また大型リノベーションということが出てきます。

つまり、今後の住宅市場というのは、実はストックからどんどんビジネスが生まれてくる可能性を秘めているということが言えます。このように、顧客のライフスタイル、ライフサイクルに合った提案をしていくことが重要になってくると考えられます。

今までは、新築供給がメインとなっていたため、このような視点から事業化をすることに取り組んで来なかったかもしれません。しかし、今後消費税が上がるのが予想され、新築が激減して60万戸台になってくると、既存の住宅ストックを活用しながら、顧客のニーズに合わせ、どのように稼ぐかを考えていかないと、なかなか生き残っていくのは難しいのではないかと考えています。