

中古住宅売買に リフォームと耐震改修は常識

敢えて中古住宅を購入してリフォームをして新築同様に住もう。こんな住まい方が注目を集めている。ここで必須となるのが耐震診断と改修だ。構造躯体の耐震性能を現行レベルにまで引き上げ、減税や優遇策を利用し、安心して住まうことが常識になりつつある。

―御社はこれまで耐震診断・補強の普及に精力的に取り組んできました。

エイムの創業は1996年です。

95年に起きた阪神・淡路大震災（M7・3）を受け、耐震補強部材の開発と普及に努めてきました。98年には中古住宅の耐震化に向け、志ある仲間とともに日本木造住宅耐震補強事業者協同組合（木耐協）を設立しました。耐震診断の実績は10万件を超えます。木耐協会員も1100社を超え、リフォーム会社の大きな団体に育ちました。

エイムとしては現在、中古住宅の耐震化の視点を含め、住まいの価値をどう創造していくかをテーマに事業を広げています。

―国にも、住宅の耐震化は重要なテーマですね。

95年以降も大きな地震は続いています。ざっと振り返っただけでも、鳥取地震（00年、M7・3）、芸予

地震（01年、M6・4）、宮城県沖地震（03年、M7・0）、新潟県中越地震（04年、M6・8）、新潟県中越沖地震（07年、M6・8）、岩手・宮城内陸地震（08年、M7・2）が起きています。ほぼ毎年、大規模な地震が起きていると言っているようです。

こうしたなか、政府の中央防災会議では建築物の耐震化を促進する手立てを講じてきました。大きな転換期になったのは05～06年です。06年には改正耐震改修法が施行し、耐震化の目標が設定されました。2015年までに少なくとも9割の住宅及び特定建築物を耐震化するとしています。

また06年からは耐震改修促進税制もスタートしました。耐震改修工事の費用の10%程度を所得税から控除するほか、固定資産税も一定期間2分の1に減額します。

―これらと並行して、既存住宅の築後経過年数要件も撤廃されました。

住宅ローン減税などを利用したい場合、木造住宅では築後20年以内が条件でした。ところが今では、新耐震基準を満たすことが証明できれば、築20年以上の木造住宅でも住宅ローン減税が適用できるようになっています。

―実際、中古住宅の耐震化は進んでいるのでしょうか。

残念ながら、全国的にみて「耐震リフォーム」という切り口では市場は大きく動いてきませんでした。木耐協でも、大きな地震が起きるたびに耐震診断の問い合わせは増えます。しかし日が経つとまた関心が下がってくるのが実態です。人間の心理なのかもしれません。

こうしたなかでわれわれも、耐震リフォームという正面からの提案ではなく、大規模リフォームをする際、



プロフィール

西生 建 (にしお・たけし)：明治大学法学部卒業。株式会社リクルートにて住宅情報事業部に所属。1996年エイム株式会社設立に携わり、2008年5月代表取締役就任。日本木造住宅耐震補強事業者協同組合(組合員数、現在1,100社)の設立にも携わり、事務局長に就任、現職。2009年2月に「リニユアル仲介ネットワーク」を立ち上げ、中古住宅の流通の活性化を目指している。

「ついでに」耐震補強工事もしてしまおう方が施主にも馴染みやすいことがわかってきました。さらにいまは新たな顧客層が登場しており、耐震診断と補強は言わば当たり前になっています。

―新たな顧客層とは何ですか。

築年数の古い中古住宅をスケルトンレベルにまで戻してフルリフォームするような人たちです。住宅ローン減税やフラット35Sを使いたいと思っているので耐震補強をして証明書を取得し、減税や金利優遇策を上手に使っています。

こうした制度を活用すれば、耐震補強にかかる費用などは十分に賄えます。耐震補強をして構造性能をしっかり担保し、かつ内装は自分たちのやりたいようにリフォームしてしまおうという住宅選びの選択肢が出てきているのです。

これらの顧客層は、新築住宅を十

分に購入できる経済力があるにもかかわらず、より割安の中古住宅を選択しています。例えば4000万円の予算を用意して、3000万円の中古住宅を買います。リフォームに500万円を費やしても、当初予算からすればまだお釣りがきます。

エイムでは「リニユアル仲介」というリフォーム付きの中古住宅売買のビジネスを始めました。売主の方に、予め買主の意向にあったリフォームをしてもらい、それを中古住宅として売却してもらいます。買主は要望通りにリフォームされた住宅を購入できるので、リフォーム費用も込みで、中古住宅のローンを組むことができます。

木耐協会員も参加しています。不動産仲介会社とのネットワークも構築しています。耐震補強や、耐震基準適合証明書の発行は当然として、フラット35Sの融資斡旋までトータル

ルなサービスを提供しています。4月から消費者向けのセミナーを開始しましたが、反響が大きく、確かな手応えを感じています。

国の政策も含め、われわれの住宅の耐震化に向けた取り組みは、既存住宅流通の活性化という括りのなかで、新たな展開を見せはじめています。中古住宅を売買する際にはリフォームをし、そこでは必ず耐震診断と改修をする。これが常識になってきました。そして、こうした住まい方、暮らし方の文化が芽生えてきていると肌で感じています。

