



リニュアル仲介通信 Vol.36
(平成28年5月1日 発行)

性能を維持・保全しやすい 住宅の工法とは？

戸建て住宅には木造軸組工法や2×4工法といった木造住宅のほかに、鉄筋コンクリート造や鉄骨造のような非木造住宅など様々な工法があります。工法によって住宅の性能を評価する方法が異なり、実施できるリフォームの内容や利用できる住宅取得支援制度が異なります。今回は中古住宅購入時における工法について説明いたします。

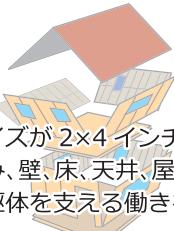
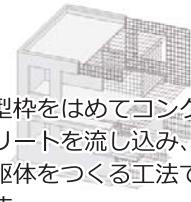
木造軸組工法以外の旧耐震案件に要注意！

工法によって住宅の性能を評価する方法が異なるため、実施できるリフォームの内容や利用できる住宅取得支援制度が異なります。特に木造軸組工法以外の**旧耐震(昭和56年5月以前)の建物を検討する際には、構造に関する改修工事が現実的でないため、住宅性能を確保することが困難**で、住宅ローン減税やかし保険などの制度の利用も難しくなります。

**住宅資産を維持・保全するためには定期的な改修が必要です。
中古住宅は「改修工事」を実施しやすい工法を選びましょう。**

木造軸組工法が日本の気候風土に適していると言われるのは、新築時からメンテナンス不要ということではなく、悪くなった部分を改修しやすい工法だからです。同じ木造住宅でも2×4工法は部分改修には適していません。「悪くなったら建て替える」は古い価値観で、これからは「適宜改修を行い住宅性能を維持・保全」する時代です。**建物性能の劣化は資産価値を大きく棄損してしまう原因**となります。**中古住宅購入時は将来のメンテナンスのことを考慮して、なるべく改修工事のし易い工法を選択しましょう。**

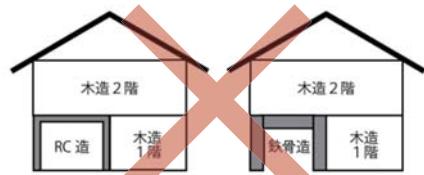
■工法の特徴一覧。木造軸組工法が改修工事がし易い工法であることがわかります。

	木造軸組	2×4	R C造	鉄骨造
特徴	 <p>骨組みが木材による横軸と縦軸、斜めの軸で構成されるのが特徴です。設計の自由度が高く、間取り変更も容易です。</p>	 <p>断面サイズが2×4インチの製材で枠を組み、壁、床、天井、屋根の「面」全体が躯体を支える働きをする工法です。</p>	 <p>型枠をはめてコンクリートを流し込み、躯体をつくる工法です。</p>	 <p>角型鋼管、梁にH型鋼を使う構造で、柱と梁から成るシンプルな構造です。</p>
間取り変更	○ 容易	✗ 方法はあるが現実的ではない		○ 容易
かし保険	新耐震…○対応可能 旧耐震…△耐震改修が必要	新耐震…○対応可能 旧耐震…△耐震改修が必要	新耐震…○対応可能 旧耐震…✗ 対応困難（耐震基準適合証明書が必要）	
旧耐震の改修	○ 可能	△ 大規模な工事が必要	✗ 方法はあるが現実的ではない	

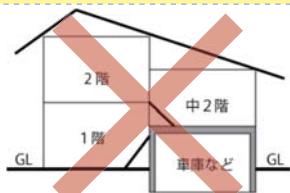
■特殊な構造に要注意！

平面混構造…横に構造が混ざっている建物

1階に車庫だけでなく居室もある建物や、増築で車庫を設けた建物は要注意！



スキップフロア…中2階のある建物



平面混構造、スキップフロア建物は構造性能のリフォームが実施できません。



「資産価値重視」の住宅購入

**郊外の新築案件ではなく、
築古リノベーション案件でもない。
熟慮の末にたどり着いた結論。**

何を基準に住宅購入をするのか半年間も迷走。
リニュアル仲介のセミナーで考え方が変わりました。

当初は新築も検討されていた S さん。予算からすると出てくるのは都心から離れた郊外の物件ばかり。そのうちに中は新築のように綺麗にできる「中古リノベーション物件」に興味を持ち、自分でリフォームをすれば築年数を気にせず駅近の物件は選べると思ったそうです。

ところが、リノベーション会社を訪ねていくと、どこも「リフォームに 800 万～1000 万円ぐらいはかかります」と言われ、自分たちの予算からリフォーム代金を引いた価格帯となる、築 40 年以上の物件ばかり勧められたのでした。

内装は確かに綺麗になるものの、天井は低いし大きな梁もあるし、そもそも資産性はないんじゃないかと疑問を感じ、これは一回ちゃんと専門家の話を聞かなければならぬと思い、リニュアル仲介が開催するセミナーにご参加いただきました。

「場所なのか、価格なのか、築年数なのか、リノベーションなのか…いろんな情報が一杯入ってきてしまって何を基準に選んで良いか半年間も迷走してましたが、セミナーを受けて考え方方が変わり、スッキリしました」と S さん。それから半月ばかりで今の物件と出会いました。

Sさんが購入した物件は、横浜駅から1駅で最寄駅から徒歩4分という好立地の築15年のマンション。新築分譲時3,800万円で売りに出ていたお部屋で、当該マンションや周辺物件の取引事例から妥当な金額であると判断、当初考えていた予算を少しオーバーしましたが、購入を決断

中古だから全体的に綺麗にリフォームしようという考え方を改め、活かせるものはそのまま活用し、リフォームは必要最低限にすると判断。結果的に S さんが実施したリフォームはお風呂の交換と床材とクロスの交換程度に収まりました。当初は家探しに苦労しましたが、結果的に資産価値が下がりにくい、満足のいく住宅購入が実現できました。

■過去の成約事例から物件価格の妥当性を確認



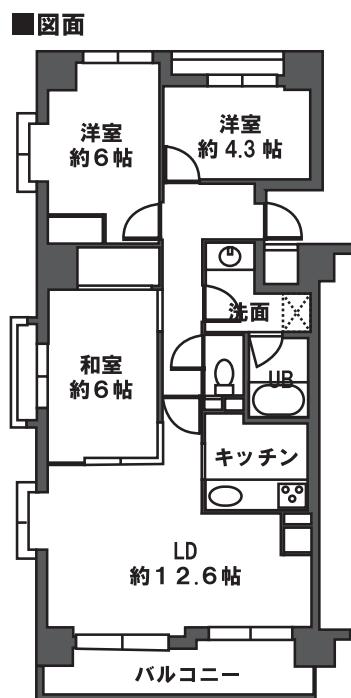
周辺の取引事例から、 m^2 每の平均成約価格を算出し、売り出し価格と比較しました。

平均値 項目	専有面積 (m ²)	成約価格 (円)	成約m ² 単価 (円)
全 体	74.32	32,053,125	430,947
築10年以内	80.64	37,162,500	460,964
築10年以上	71.76	35,766,667	498,441

↑価格交渉の結果、3,200万円で買うことができましたので、相場より安めに購入できました。



↑お風呂は新しいものに交換しました



お住まい探しのお役立ち情報を毎日更新！

リニュアル仲介の Facebook ページでは、お住まい探しのお役立ち情報をスタッフが交代で毎日更新しています。プロの不動産屋さんでも知らないような“深い”情報をお届けしています。
必気に入っています! お問い合わせください! お問い合わせください!

*気に入つていただけたら「いいね」をお願いします。スタッフの励みになります。

