

住宅の「資産価値」を考えた メンテナンス&リフォーム提案

(株)OSCAR J.J
取締役常務兼
住まいる本部 本部長
小柳直樹

住宅の資産価値の現状

30年ほど前から「リフォーム」という言葉が出てきました。私たちは、住宅の劣化に伴う補修、ライフスタイルの変化に伴うものなど数々のリフォーム工事をさせて頂きました。日本人の住宅に対する考え方は、維持メンテナンスを行い「住宅の資産価値」を守るという意識が薄く、単に経年劣化による補修、あるいはライフスタイルの変化に合わせたリフォームに大きな再投資をしてきました。

しかしながら、税法上、日本の住宅は建物を20年で償却評価し、新築時に評価された価格の22%まで価値を下げていく事を前提に固定資産税の課税が組まれています。このことが不動産流通の基本となり、個人資産の中で大きな比率を占める住宅の資産価値が過小評価され、償却後は土地だけが財産という歪な評価しかされない日本の住宅マーケット

トを作り上げてしまった要因だと思つています。戦後70年、日本の住宅への投資は830兆円と言われています。しかしながら現在の資産価値は330兆円、実に500兆円が消えてなくなつていきます。しかもこれは個人資産の減少ですからおかしなことだと思えます。

資産価値を考えた 最良の提案

よく相談される内容に、実家をリフォームするか、新築にしようか迷われるケースがあります。スケルトンリフォーム(構造躯体の状態まで解体してからのフルリフォーム)だと新築と変わらない性能が提供できます。この場合の一番の利点は、住みなれた土地です。親御さんから引き継いだ住宅をどうしようか? お金を掛ける価値があるのか? など、迷われるお客様が多くおられます。私は、価値のある立地



あれば、新築よりもスケルトンリフォームをお勧めします。また、色んな意味でリフォームにはメリットがあります。

まず、新築になると固定資産税が発生しますが、リフォームの場合、仮に2千万円投資しても、増

築しない限り固定資産税(現行の税法では)は発生しません。築20年経過した住宅だと建物評価額は22%まで落ちていくからです。そういった事から考えても一概に新築が良いとは言えないのです。

お客様が生活している立地、環境を変えずに、土地・建物を調査した上で大規模リフォームは価値ある投資となります。40坪の住宅での大規模リフォーム価格を、仮に2000万円だとします。新築も同程度で建てることでできますが、問題はそれに付帯してくる、その他費用が何百万円とかかってくるのです。リフォームの場合、耐震補助金や省エネ補助金など既存住宅活性化対策に国も本腰を入れています。そういった事も含めて「安全」「安心」「快適」のリフォーム提案をさせて頂く事で、長期に渡り住宅の資産価値が維持されるのではないのでしょうか。

長期優良住宅化 リフォーム

オスカーの住宅は2×4工法を採用しており、耐震性・耐火



断熱材充填



ホールダウン金物+新しい金物

断熱、耐震工事の様子

性・耐雪性等強度的に優れた住宅です。現在、オスカーの住宅にお住まいのお客様は既に、構造躯体における強度が当初からクリアされています。そういった意味でも構造躯体を補強する必要はほとんどありません。また、2020年には4号特例^{※1}が廃止され、低炭素住宅^{※2}以上に認定されたものしか建てられなくなり(現在、当社の新築住宅は長期優良住宅^{※3}であり、低炭素住宅より更に上の基準です)。リフォームも同様に「長期優良住宅化リフォーム」と言われるもので、国交省が中心となつて既存住宅の価値を維持する事を真剣に考え始めています。私達が以前から提唱してきた事に、ようやく国が追いついてきたような気がします。

そういったことからオスカーが提供させて頂いた住宅は、補

強する部分の比率が在来工法の住宅より非常に少ないのです。

我々は挑戦しないとイケないビジョンがあります。2020年に建築基準が変わります。今、リフォームしたものが5年後の建築基準に満たないものは、企業使命としてやるべきではないと考えています。お客様のご理解を得て、大切な「住宅資産」を守る為のお手伝いをさせて頂きたいと思っております。

車に「車検」、 家にも「住宅検査」

私達がやらせて頂いているメンテナンスは、「住宅の資産価値」を保つためには重要な役割を担っています。これからは、お客様が困りになられてからの対応ではなく、車と同様に、住宅も定期的に劣化状況を確認し、事前にメンテナンスしていく事が肝要です。そうする事で、慌てることなく、大きな被害(大きな負担)が出る事もなくなります。よって、私たちは「住宅資産」を保全するために「住宅検査」というものが出来ないかを考えています。

今まで新築住宅を建てていた住宅会社が続々とリフォーム事

業に参入しております。しかし、新築とリフォームは、まったく異なつたものです。私たちは長年の経験と実績があり、(失敗も沢山してきましたが)より良いものを、お値打ち価格でご提供できるノウハウがあります。これからお客様に「安全」「安心」「快適」そして豊かに暮らして頂ける様、OSCAR一丸となつて邁進していく所存です。

100年住宅をご提供出来ることを夢見て、必ず実現したいと考えております。



プロフィール:

富山県黒部市出身
親が他界して夫婦二人暮らしとなり、長年私を支えてくれた妻への感謝の気持ちもあり、Co.マチ金屋の住宅を購入しました。以前住んでいた広すぎて、夏暑く、冬寒い住宅から比べると、夏の猛暑も快適に過ごせました。オスカーの住宅性能を私自身感じています。家の居心地が良くて、家で過ごす時間(妻との時間)も増えました。

※1 4号特例…建築基準法第6条の3に基づき、特定の条件下で建築確認の審査を一部省略する規定。
※2 低炭素住宅…二酸化炭素の排出の抑制に資する建築物で、所管行政庁(都道府県、市又は区)が認定した住宅。
※3 長期優良住宅…[長期優良住宅普及促進法]に適合し、構造躯体の劣化対策、耐震性、耐風性、維持管理・更新の容易性、可変性、バリアフリー性、省エネ性などで国土交通省が定めた基準をクリアした住宅。

House Report

ハウスレポート

富山県富山市 S 邸

家を建てようと思われたきっかけは？

マイホームは私たち夫婦の夢でした。いつかは…と、ぼんやり考えていましたが、子供が生まれ、成長と共に部屋が狭くなり、不便さを感じるようになりました。そして、もっと広いところで遊ばせてあげたいと強く思うようになり、本格的にマイホームを考えるようになりました。

当社を選んでいただいた理由は？

いろいろなモデルハウスを見学しましたが、その後、実際にオーナーさんの家へ見学に行き、住みやすそうだなと思ったからです。

マイホーム建築において大変だったことは？

決めることが多く大変でした。コーディネートは打合せは本当に迷い、何度も変更をお願いしました。子供がいながらの打合せは時間との戦いでした。

お住まいの一番のこだわりやご自慢の場所は？

たくさんある収納です。パントリーやシューズクロークは本当に便利です。9尺天井も開放感があり、気に入っています。小屋裏の書斎では、ゲームやテレビ鑑賞ができ落ち着ける場所です。

オスカーからの提案で採用されたところはございますか？

両側から入れるキッチンと床暖房です。特に床暖房はとても暖かいので、冬が楽しみです。

お住まいになられて、住み心地はいかがでしたでしょうか？

大満足です。家事もしやすく、収納スペースも多く快適に過ごしています。子供のびのび走り回っています。入居してから家族の笑顔が増えました。

担当営業へのお言葉。

オスカーさんに決めた理由の一つとして、営業の人柄もあります。打合せの際、子供を見てくださったり、私たちのわがままにも応えていただき、ありがとうございました。今後ともよろしくお願いいたします。

オーナー様にインタビュー
こだわりのお家をご紹介します



「ごろんスペース」リビングに隣接した畳空間。ちょっとゴロンとひと休み。



洗う→干すスムーズな1階の「ランドリー動線」が便利です。



小屋裏の「書斎」。読書や趣味に没頭できるお父さんのプライベート空間。



キッチン横のサイドダイニングは、配膳がスムーズに行え、とっても便利。



「開放的なLDK」天井が標準より約30cm高く、より広さを感じることができます。



住宅営業部
富山南部営業所
関 大輔

担当営業からひびく声
S様 新しいお住まいの住み心地はいかがでしたか？初めてお会いさせていただいたのはウエストヒルズ展示場でした。打合せの際には、いつもほんわかとした雰囲気のお二人とかわいなお嬢様に私たちが癒されています。最近はお伺いするとお嬢様に泣かれてしまうので、とてもさみしいですが、これからもお邪魔させていただきます。よろしくお願いいたします。



家事効率UP！
家事ラク動線 & 収納充実の家



キッチン

扉も内部もすべて、ホーロー。
それは“一生モノ”である証。

システムキッチンに合わせて、同仕様タイプの家電収納やトール収納を取付しました。以前使用していた収納棚とは奥行き寸法が違いため、整理の仕方も変わる事を考慮しながらの提案となりました。収納力はもちろん、デザイン的にも「カッコいい」と言える仕上がりになり喜んでいただいております。



Re-homeへのきっかけ
大家族の中で長年活躍してきた我が家のキッチン。家族構成やライフスタイルの変化を機に、そろそろリフォームをと思い、相談したのがきっかけです。



きつかけは水廻りの老朽化。丈夫で長持ちし、快適に生活したいという思いでリフォームしました。

築29年 富山県 A様邸

高品位 + 高耐久

浴室
洗面
脱衣室

頑丈なホーローと地震にも耐える
フレーム架台、圧倒的な断熱性！

既存浴室の形状がシステムバスの規格サイズに合わず、ムダなくスペースを使いたいとのご要望から、フリーサイズバスを選択。もちろん高品位ホーロー壁パネル・浴槽やフレーム架台、パーフェクト保温などの高性能を付加し、安全安心で健康な快適空間に大変身です。



トイレ

ニオイも汚れも寄せ付けない！
清潔なトイレパネル



- 壁をガード
壁面に汚れやニオイが染み込まず、汚れてもサッとひと拭き。
- 床をガード
飛び散り、垂れ汚れから床を守り、シミや変色を防ぎます。

お宅拝見！ ～趣味を生かしたライフスタイル～

2階にある奥様のピアノ室。内装をリフォームされました。カーペット敷だった床はフローリングに。雰囲気も変わり奥様にもご満足いただけました。

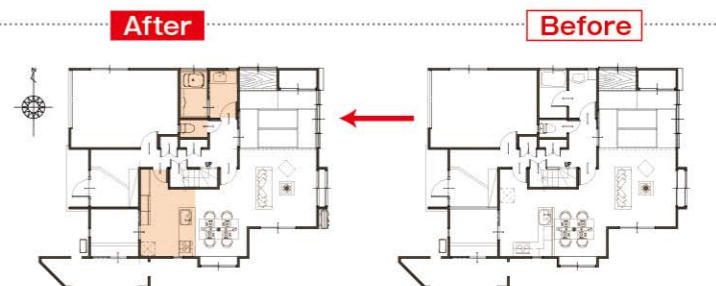
3階は音楽を聴きながら油絵を描かれているアトリエ。1日の大半はこのスペースで過ごされる、旦那様のお気に入り空間。

ご友人から聞かれていた高品位タカラホーローの「耐久性」「清掃性」の良さ！ 自宅のリフォームでは絶対条件と決めておられたA様。ショールームでの実物確認でその思いが確実となり、商談を重ねるうちに施工範囲もどんどん広がっていきました。リフォームの仕上がりには大変満足をいただいております。

Re-home DATA

- 築年数：29年
- 既存建物：2×4工法 オスカーホーム
- リフォーム工事期間：約1.5ヶ月間
- 主要リフォーム内容：キッチン改修工事、システムバス設置工事、洗面脱衣室改修工事、トイレ改修工事

※地域の条件・住宅のプラン・建物の仕様によっては同じように対応できないケースや工事費用・工事期間が異なるケースもあります。



Plan schedule



15～20年目 水廻りリフォーム適齢期

セルフチェック

■水廻り設備改修工事

設備全体が無駄なくシンプルで機能的になっています。20年前には想像もできないほど進歩しています。



こんな症状はありませんか？

- 冬の浴室が寒い
- カビや排水口の臭いが気になる
- ひび割れがあり水漏れが心配

解決! 最新のシステムバスへ入れ替える事で全て改善可能。お風呂は腐食が進行する前での手当てが重要です。



こんな症状はありませんか？

- 便器が変色している
- 水道料金が安い
- 臭いが気になる

解決! 節水型便器で節約。さらに最新トイレの抗菌コートで汚れや臭いもスッキリ。



こんな症状はありませんか？

- 収納スペースが無く、片付かない
- 扉の建てつけが悪い
- 換気扇が油でベトベト

解決! 最新のシステムキッチンに合わせて家電収納を考えましょう。キッチンの上に出ている物を賢く収納。キッチンは収納と清掃性にこだわろう。

～10年目 早めのチェックとお手入れが必要な時期

■大切な構造部分の点検、メンテナンスの時期

10年目は、屋根、外壁、白アリ、防水、構造躯体の保証が切れる時期でもあります。この時期にお手入れを怠ると、将来的に大きな差が出てくることを覚えておきましょう。



セルフチェック

チェック① 白 蟻	春先の羽蟻発生や、水廻り等の木材腐朽、住宅周囲での蟻道などの発生
チェック② 防 水	防水層の亀裂等
チェック③ 熱源機器	ボイラーのエラー発生や、床暖房不凍液の減り具合等
チェック④ 外 装	藻の発生等
チェック⑤ コーキング	外装材との切れ等

大切なマイホーム。長く快適に暮らしたい方は、知っておいて損はありません。

住宅は定期的なお手入れをすることで資産保全に繋がります。逆に時期を見逃し、そのまま放置すると大変な事に！適切な「メンテナンス＆リフォーム」時期を知る事から始めましょう。

築年数別で考えられる「我が家のメンテナンス＆リフォーム計画」



20～25年目 進化した建築資材で住宅性能アップ!

セルフチェック

■玄関ドア、アルミサッシ等見直し工事

断熱リフォーム玄関ドア取替工事



YKKapかんたん ドアリモ

外壁を壊さない!さらにたった1日で玄関をリフォームできます。また、玄関ドアを替える事で最新のドアロックを取付も可能!防犯性向上につながります。

築20年を越えると、劣化を放置してきた家とメンテナンスをきちんとしてきた家では、リフォーム費用に大きな差が出ます。

■お庭 ⇒ 駐車スペースへの用途変更工事

<用途変更> お庭⇒駐車スペースへ改修工事



車の台数が増えた場合、庭だった部分を駐車スペースへ増設することができます。

※～10年目までの「セルフチェック」欄に掲載してある5項目は、年数に関係なく常にチェックしておくことが重要です。特に白蟻は5年間の保証が一般的ですので(現在新築住宅の初期保証は10年)、保証期間の確認と周囲の環境チェックを!

10～15年目 重大な損傷へ繋がることを未然に防げる大切な時期

セルフチェック

■屋根・外壁改修工事

築15年程度まで何も手を入れないでいると、雨水の侵入により表面だけでなく構造躯体まで影響が出てきます。

板金屋根、コロニアル屋根



AHILレーフィング 天然石吹付金属屋根 **実績No.1**

『コロナ』重ね葺き工事

品質30年 美観10年 保証付

既存外壁 ⇒ 塗装



エスケー化研 塗料 **人気No.1**

プレミアムシリコン塗装

15年の長期耐久性塗料で、他の塗料に比較すると塗り替えコストが削減できます。

耐久目安15年

サイディング改修



ケイミュー 金属サイディング **耐久No.1**

はる一番 重ね張り

フッ素樹脂塗装品で超耐久のは一番! 下地には防錆胴縁使用でより安心をプラス。

耐久目安20年