

平成27年4月のきになる通信

日本の家 なぜ資産にならない

中古住宅 質への評価なく 「築20年で無価値」が定着



住み替えが頻繁な米国では「投資」という意識が強く、買ったなら終わりではなく、高く転売できるように、購入後はメンテナンスするのが常識です。

日本では、戸建て木造住宅は通常、築20～25年程度で無価値と評価されるようです。財務省令で、木造住宅の耐用年数を22年と定めていることが大きく影響しています。

耐用年数は単に企業会計上の償却年数にすぎませんが、使用限界と誤解されることが多く、築20年程度で無価値と査定する業界慣行につながりました。

日本では、建物はいずれ無価値になるという前提に立つので、メンテナンスはしない。だから実際に価値が下がるという悪循環に陥っています。

欧米では年間の新築住宅の戸数よりも中古住宅の売買戸数の方が圧倒的に多く、英米では約9割に達します。逆に日本では、新築住宅が過半を占め、中古住宅の割合は約14%(2008年)にすぎません。

政府はここ数年、中古住宅取引の活性化に向けて、様々な検討を重ねています。リフォームの支援やインスペクション（建物診断）の普及、改修を価値向上に反映させるなど建物評価方法の見直し、金融商品開発、情報ストックシステムの構築など広範囲な分野に及んでいます。

(2015年3月3日 日本経済新聞記事から抜粋)

エアコンから冷・暖・音・光 — パナソニック4月発売

部屋にくつろぎ演出



パナソニックは、ワイヤレススピーカーと発光ダイオード照明を備えた家庭用エアコンを発売します。冷暖房だけでなく、明かりを調整したり音楽を流したりしてくつろぎを演出します。想定価格は24万～26万円前後。

(2015年3月4日 日本経済新聞記事から抜粋)

テーマは「きになる」住まいの“きになる”について考えます。

住まいのきになる通信 NO. 2

関西で住みたい街は？ 「西宮北口」3年連続首位



リクルート住まいカンパニーは、「2015年 みんなが選んだ住みたい街（駅）ランキング関西版」を発表しました。首位は3年連続で阪急西宮北口駅でした。昨年8位の阪急神戸三ノ宮駅が4位に大きく順位を上げるなど、便利さを重視する傾向が鮮明になりました。2位は地下鉄御堂筋線などの梅田駅。3位は北大阪急行千里中央駅。

(2015年3月18日 日本経済新聞記事から抜粋)



町の魅力を高める主役は、そこに住む人たちです。自分たちの町をよくしていこうとの機運が盛り上がると、必ず始まるのが歴史の掘り起しだそうです。

(三浦展著「郊外はこれからどうなる？」)

(2015年3月23日 日本経済新聞記事から抜粋)

「住みやすさ」1位は松江市 経産省調べ 生活の質、地方に評価



経済産業省が市町村の「住みやすさ」を金銭価値に置き換えたところ、首都圏より一部の地方都市のほうが価値は高いとの結果が出ました。

ほどよい人口密度でショッピングセンターや職場なども近隣に集積しているためです。

島根のほか鳥取や福井など日本海側の価値が高く出たのは、地震のリスクを低く見積もった要因です。

(2015年3月28日 日本経済新聞記事から抜粋)



外壁・屋根リフォーム術 — 梅雨前に済ませるのがベスト



損傷を放置すれば大改修になることも。定期的点検で劣化を見逃さない。

外壁は建材・塗料で断熱性能を高める。屋根を軽くして耐震性能を高める。

※点検ポイント（屋根のチェックは必ず専門家に依頼を。）

外壁：ひび割れや穴あき。変色や色褪せ。汚れ。カビや藻の発生。タイルなどの合わせ目の劣化。金属部分の錆。

屋根：瓦の割れやズレ・浮き。軒先や屋根面のたわみ。変色や色褪せ。金属部分の錆や腐食。コケや雑草の発生。天井裏の傷み。

失敗しないリフォーム会社選び

「いまずぐ工事をしないと危険」と不安をあおったり、大幅な値引きで契約をせかしたりするような業者には、特に注意が必要です。評判や実績などを調べて、信頼できる会社に発注しましょう。自分のペースで提案内容をじっくり検討することが大切です。

（2015年3月28日 日本経済新聞記事から抜粋）

