

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. 1

平成30年 **9**月の**きになる**通信

- (1)  マンション修繕 周期長く 新工法で長寿命化
- (2)  マンション供給 17.4%減 近畿7月 兵庫など郊外は活発
- (3)  住宅ローン、賢く借り換え 金利下がり保障も充実
- (4)  老朽マンション「玉突き」で建て替え 都、容積率上乘せで促進
- (5)  マンション改修期に的 供給ピークから20年超
- (6)  D I Y 都市・女性に的 コト消費 需要取り込む
- (7)  マンションも「ゼロエネ」 太陽光で消費相殺



(1)  マンション修繕 周期長く 新工法で長寿命化
費用減へ 12年⇒18年 野村不動産など

- ・大規模修繕工事は、外壁の塗装や屋上防水、配管の交換などをする工事。
 - ・野村不動産は 12 年程度が多い修繕工事の周期を、新築物件で最長 18 年に延ばせるようにします。外壁タイルを強度が強い接着剤で貼り付け、寿命の長い塗装剤や排水管も採用。新築工事費は従来物件より 2%ほど割高になります。
 - ・修繕工事の費用は、長期修繕計画に基づき資金を所有者らが毎月積み立てて準備します。ただ、積立金が足りなくなる物件が少なくありません。
 - ・既存の分譲マンションは全国で 640 万戸超えます。築 40 年を超える物件も約 1 割。
 - ・長谷工リフォームも、修繕工事のコスト圧縮を進めます。足場の自社保有を増やし、割高なリース料を抑えます。屋上防水では、耐久性が高く新築なみの性能を容易に確保できる素材や工法を採用。
 - ・大和ライフネクストは、1 戸当たりの負担が重くなりがちな小型物件で、近隣の数件の工事を同時に進める取り組みを広げます。工事費を最大 1 割削減します。
 - ・大京穴吹建設も、工事に着手した全物件で作業記録や写真などを電子化して管理し、事務作業を減らすシステムを活用し始めました。
- 積立金、75%が国の目安未達 全国の物件
- ・全国のマンションの 75%で、修繕積立金が国の目安とする水準を下回っていました。
 - ・国土交通省のガイドラインによると、30 年間の均等払いで、15 階建て未満は 1M² あたり月 178～218 円、20 階以上は月 206 円を必要額の目安としています。
 - ・増額には通常、管理組合の総会で所有者の過半数が同意する必要があります。
 - ・積立金が足りずに、金融機関からの借り入れや一時金徴収で賄う物件は 2 割に上ります。
 - ・マンションは今や、国民の約 1 割が居住します。
- (2018 年 8 月 2 日 日本経済新聞記事から抜粋引用)



(2)  マンション供給 17.4%減 近畿7月

兵庫など郊外は活発

- ・近畿の7月のマンション供給戸数は、前年同月比 17.4%減の 1514 戸。
- ・大阪市中心部の投資向けマンションが、増加するホテルと用地が競合して減少。
- ・兵庫県など家族向けのマンションが中心となる郊外の市況は活発でした。
- ・供給戸数が前年同月を下回るのは3か月連続。
- ・契約率は74%で、好不調の目安となる70%を超え好調でした。
- ・1戸当たり価格は4568万円。1992年7月(4778万円)に次ぐ高水準です。
(2018年8月16日 日本経済新聞記事から抜粋引用)

(3)  住宅ローン、賢く借り換え 金利下がり保障も充実

- ・住宅ローンを借り換える人は、日銀によるマイナス金利政策の導入を受けて市場金利が低下した2016年度に急増しました。2017年度以降はブーム前の水準に落ち着いています。
- ・借り換え時にまず確認したいのが諸費用。費用は「借入額 x 2.56% + 十数万円」が目安。
- ・諸費用を考慮しても借り換えたほうが有利なのはどんな場合でしょうか。「残額が1000万円以上、残りの返済期間が10年以上、借り換え前後の金利差が1%以上」が目安。
- ・ローンに付く疾病保障が充実してきました。
- ・変動型の金利は、日銀がコントロールする短期市場金利を参考に銀行が半年ごとに見直しを検討します。
(2018年8月18日 日本経済新聞記事から抜粋引用)



(4) 老朽マンション「玉突き」で建て替え

都、容積率上乘せで促進

- ・東京都は老朽マンションの連続した建て替えを促す制度を、2019年度にも創設。不動産会社が老朽マンションを買い取れば、別の場所に建てるマンションの容積率を上乘せ。
- ・老朽マンションを買い取った不動産会社などが周辺で居住者の転居先にもなるマンションを開発する際、容積率を上乘せします。
- ・買い取った老朽物件は解体し、跡地で新たなマンションを開発してもらうことを想定。
- ・都は2017年度には、周囲の住宅との共同建て替えを条件に、割増容積率の上限を300%から400%に高めました。
(2018年8月18日 日本経済新聞記事から抜粋引用)

(5) マンション改修期的 供給ピークから20年超

住友不動産 収納提案を強化 三井不動産 安心へ価格明示

- ・中古マンションの大改修時代に入り、不動産大手がリフォームの提案を急いでいます。
- ・住友不動産は、東京都内に収納専門のショールームを設けました。
- ・三井不動産は、価格を明示して安心してもらえるパッケージ商品を増やしました。
- ・全国のマンション供給戸数のピークは、1994年の約18万8千戸。1993～2007年は年10万戸を超す「大量供給期」。
- ・大京リフォーム・デザインでは、改修後の室内イメージをコンピューターグラフィックス画像で作るサービスの利用が増えています。
- ・住宅リフォームの市場規模は、2020年に2017年より7.4%増え6兆7千億円になると予想します。

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. 5

(2018年8月24日 日本経済新聞記事から抜粋引用)



(6) D I Y 都市・女性に的 コト消費 需要取り込む ホームセンター 6年ぶり出店増 大手5社

- ・ホームセンター大手5社の新規出店数が6年ぶりに増加に転じ、2018年度は3割増える見通しです。ホームセンターの市場規模は4兆円近くで横ばいが続きます。
 - ・ターゲットの一つは女性のD I Y（日曜大工）消費。30～40代の女性を狙い、工房スペースを設け、工具の使い方などの講座を開きます。小物を作る動画を配信しています。
 - ・余暇に自分で内装などを補修する家族世帯のD I Y、園芸需要もあります。
 - ・1972年に1号店が生まれたホームセンター。現在約4700店。
 - ・2012年から業界全体の既存店売上高が減少傾向。
 - ・2017年の住宅リフォーム市場は6兆3千億円と、4年ぶりに拡大。総務省の調べでは、
家の修繕などへの支出は1割近く伸びました。
 - ・建設現場の職人や農家などプロ向けに特化する動きがあります。
- (2018年8月27日 日本経済新聞記事から抜粋引用)

(7) マンションも「ゼロエネ」 太陽光で消費相殺

- ・Z E H（ゼロ・エネルギー・ハウス）がマンションでも広がり始めました。
 - ・2021年までに約1500戸の集合住宅が供給される見込みです。
 - ・Z E Hは、家庭で消費するエネルギーと太陽光など再生可能エネルギーで創出した分を相殺した住宅。2020年までに新築の過半数をZ E Hにする目標を政府が掲げます。
 - ・一般的な住宅より価格は高いですが、光熱費を1戸で年間10万円以上減らすことも可能。
 - ・2016年度は、日本の二酸化炭素排出総量の16%を家庭が占めました。
- (2018年8月29日 日本経済新聞記事から抜粋引用)



住宅診断 — ホームインスペクション 現場事例その4

(構造)

「リフォーム」のレベルでは済まない結露

- ・斜面地に建つ戸建て住宅で、1階がRC造による一部半地下構造。
- ・1階内部の壁は、剥がれた壁紙の裏側にまでびっしりとカビが生えていました。
- ・結露や換気不足が原因だと思われます。
- ・かつてのRC造住宅は打ちっぱなしが当たり前で、日射の少ない建物の北側などでは、どうしても結露が生じやすくなります。
- ・空き家のままでしたから、換気不足になるのも仕方ありません。
- ・RC造部分は構造としては問題がないものの、結露を止めようとするの大工事です。
- ・構造躯体を断熱改修し、さらに常設換気設備も設置する必要があります。
- ・その他の部分の工事も含めると1000万円を超える工事になる可能性もあります。
- ・一般の方がイメージする「リフォーム」というレベルを超えられるので、依頼者に説明します。
- ・建築時期を考えると、断熱層のないRC造は当時のごく標準的な仕様なので、法違反ではありません。依頼者にその旨を説明します。

(NPO法人日本インスペクターズ協会 ホームインスペクター資格試験テキストより抜粋引用)

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. 7

