



資産価値を上げる 住まいのメンテナンス

Maintenance of residence to increase the value of asset

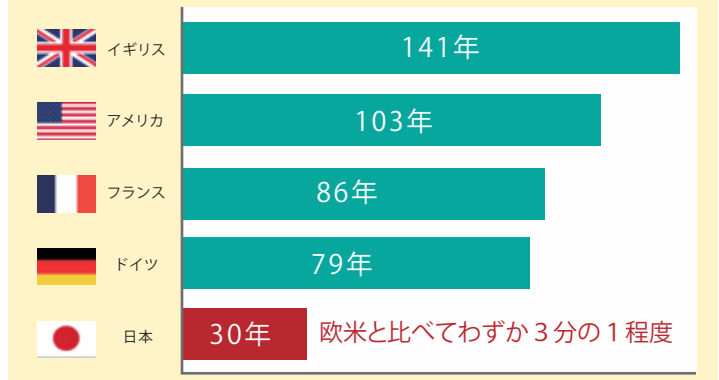
1. 建物の価値を問う時代に

本来長く使えるはずの日本住宅の資産価値が約27年で0に等しくなると言われています。

欧米と比べてわずか3分の1程度で、まだまだ住める家が正当に評価されていないのが現状です。

- 『長期優良住宅普及促進法』(2009年6月4日施行)
- では、長期優良住宅の認証基準に
- 建築後の住宅点検(住宅診断)が義務化!

● 国別住宅平均寿命



(国土交通省 平成8年度「建設白書」より)

家の価値は、建物を **どのように維持管理してきたか** が重要視される時代になってきています。

2. 建物の状態で資産価値が大きく変わる

住み始めてからは、建物についてきちんとチェックする人は少なく、大きな問題が発生しない限り不具合にはほとんど気がつきません。そこで建物検査を行う「**ホームインスペクション(住宅診断)**」が注目を浴びています。

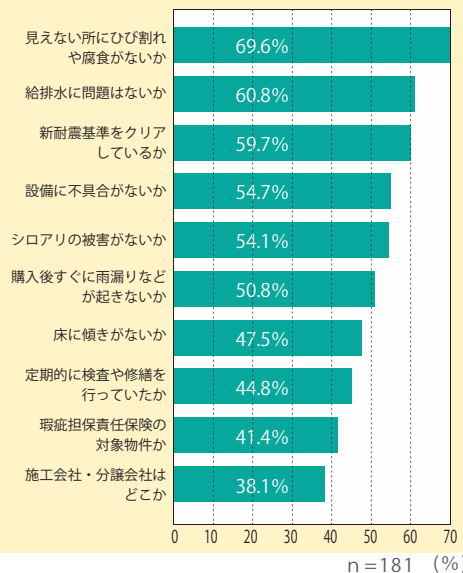
● ホームインスペクションとは?

- 住宅に精通した**建物アドバイザー**が、住宅の劣化状況、改修すべき箇所などを見きわめ、
- アドバイスを行う検査業務です。人間に例えると、健康診断のような検査にあたります。

大手ハウスメーカーでも中古住宅売買時にホームインスペクションを実施している会社も増えてきており、弊社でも東急リバブル、野村不動産、住友林業ホームサービス等のホームインスペクションを実施しております。

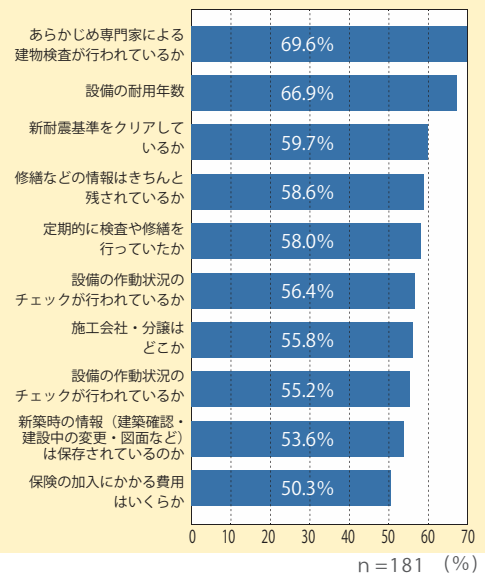
● 中古住宅の購入を検討する際に不安に思うことは?

(複数回答・トップ10)



● 中古住宅の購入を検討するにあたり、あらかじめインターネットで提供されていたら役立つと思う情報は?

(複数回答・トップ10)



(2013年5月10日 アットホーム株式会社による調査結果)

3. 住宅履歴で評価を上げる

住宅業界には中古車業界の様に整備記録をつける慣習はほとんどありませんでした。

住宅にも外壁の塗り替えやシロアリ駆除などの・メンテナンスの履歴・定期点検の記録が必要なのは明白です。その役割をする為に「住宅履歴」という仕組みが新たに確立されたのです。

4. メンテナンスとリフォームで住宅の価値を上げる

リフォーム工事はいつ行うのが良いか悩まれているお客様も多いのではないのでしょうか。

一番良いのは**長期修繕計画**を決めて、それを参考に、**検査・メンテナンス**をすることです。

また、今の住まいの性能をもっと高めたいという場合にリフォームを検討される方がいらっしゃいますが、**リフォーム**を行うことにより、売却しやすくなる事もあります。

たとえば足腰が弱くなった時に、立ったり座ったりする為の手すりがあった方がよいでしょう。

毎年冬になると窓が結露してお困りな時には、窓を性能の良いものに交換するのも有効です。

● 住まいのメンテナンスチェック箇所

外壁	表面塗装やシーリングの劣化はもちろん美観にかかわる塗装の変退色、カビやコケの有無を点検します。	屋根・軒周り	雨漏れの原因となる瓦の外れや雨樋の詰まりなどを点検します。
敷地・基礎	基礎のヒビ割れ、シロアリの侵入痕の点検します。	屋根裏	構造材の状態や雨染み・漏水痕がないか点検します。
床下	床下のシロアリやカビの有無給排水管の水漏れなどを点検します。	バルコニー	雨水の浸入を防止できているか点検します。

住まいの3大不具合

① 雨漏れ(屋根・外壁・バルコニー)

長期的な雨漏れは木部の腐食原因となり、住宅の寿命を縮めます。

② 水漏れ(給排水)

設備の劣化、地震や振動などにより発生します。雨漏れ同様、重大な事故につながる場合もあります。

③ シロアリ

ほとんどの場合、日頃見る事のできない「床下」で発生します。

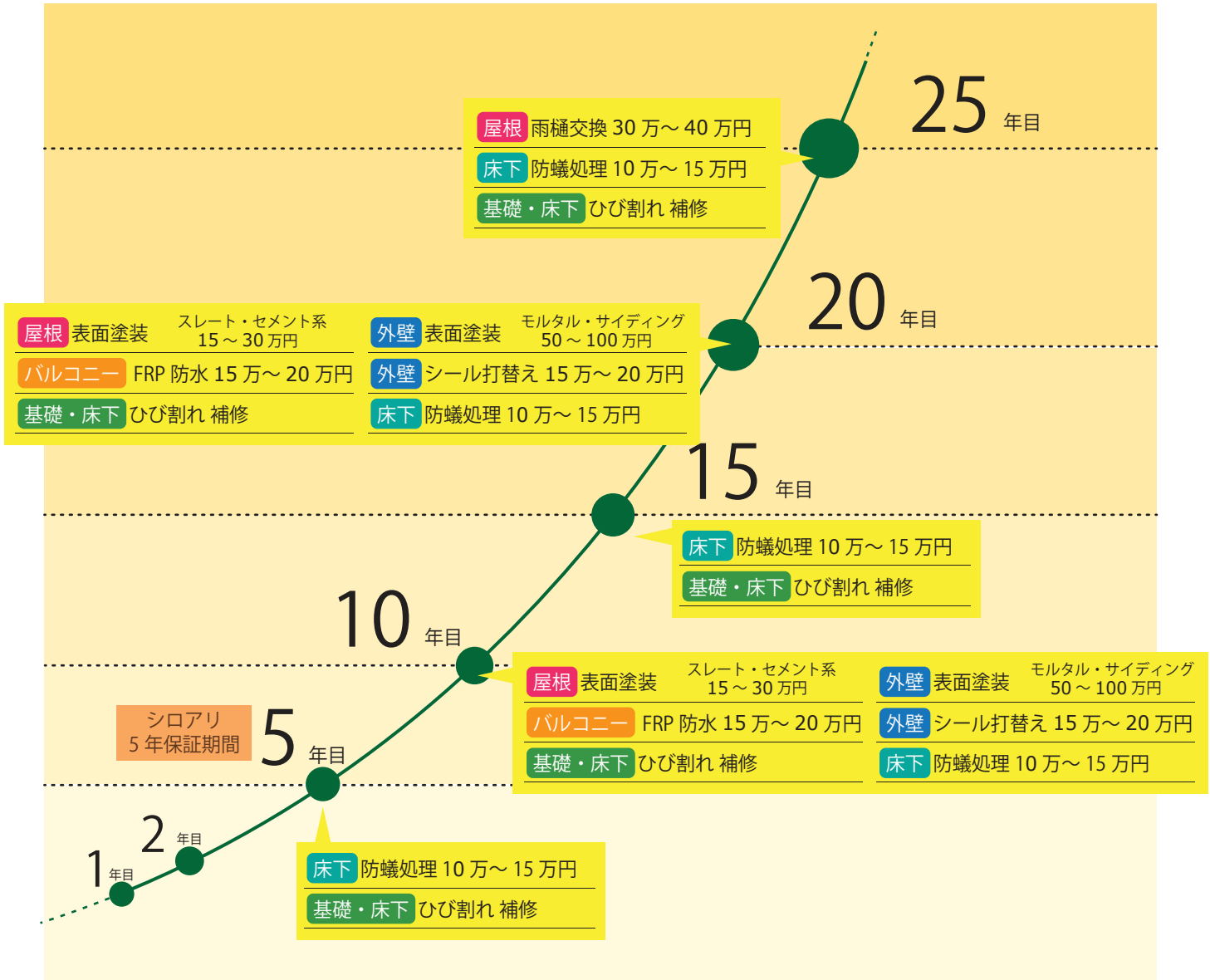
リフォーム済み物件が売りやすい3つの理由

① 見た目がきれいなため印象が良い

② 即引っ越し可能

③ 価格が確定しているため融資手続きが簡単

●住まいのメンテナンス スケジュール表



●場所別 住まいのメンテナンス表

	5年目	10年目	15年目	20年目	25年目…
床下	防蟻処理 15~20万円	防蟻処理 15~20万円	防蟻処理 15~20万円	防蟻処理 15~20万円	防蟻処理 15~20万円
基礎・床下	ひび割れ 補修	ひび割れ 補修	ひび割れ 補修	ひび割れ 補修	ひび割れ 補修
外壁		シール打替え 30~40万円 表面塗装 100~150万円		シール打替え 30~40万円 表面塗装 100~150万円	
バルコニー		FRP 防水 15~20万円		FRP 防水 15~20万円	
屋根		表面塗装 40~50万円		表面塗装 40~50万円	雨樋交換 30~40万円

※各メンテナンスの期間(年数)と費用は、延べ面積150㎡の2階建て住宅を基準に算出。

※屋根・外壁・雨樋の工事は、足場代(20万円程度)が別途必要。外回り部位(屋根・外壁など)は地域や環境によってメンテナンス時期が異なる。

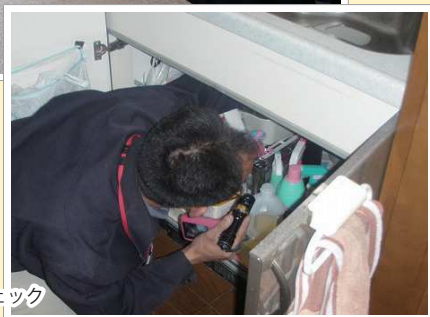
5. 住宅長期活用を目指した当社の管理システム

キンキ・リビング・サポート株式会社では、国土交通省の「いえかるて」に基づいた「家歴書ネット」というシステムでメンテナンス履歴や施工写真を残すことにより、お客さまの大切な家の情報を備蓄、管理しています。メンテナンスの2大要素は、**住宅検査**と**住宅履歴書**になります。

住宅検査

定期的に点検・補修・交換を行うことで、住宅の資産価値を維持できます。

一級建物アドバイザーによる 定期検査



- 建物の健康状態をチェックするため維持管理において必要な箇所の検査を行います。
- 適切な時期に適切なメンテナンスができるようアドバイスいたします。
- 検査後に報告書を作成し、お客様にお渡しします。

検査場所

敷地,基礎,床下,外壁,バルコニー,屋根裏など

住宅履歴書

住宅の価値を左右する住宅履歴書をお客様に代わって保管し管理することができます。

家歴書ネットによる 情報の備蓄・管理



- 家歴書ネットとは、検査履歴や写真などを備蓄できる管理システムです。
- 長期優良住宅におけるメンテナンス履歴情報として、国土交通省が推進する『いえかるて』への反映も可能です。
- 定期検査の情報は全てこの家歴書ネットへ記録していき、適切に管理します。

6. 住まいの天敵 シロアリを知る

シロアリによる被害も**早期発見、早期対策**が打てれば大きな問題にはなりません。
しかし、シロアリは長年気付かずにそのままにしておくと、大変深刻な被害になります。
阪神淡路大震災における家屋倒壊とシロアリ被害の関係を調べた結果、家屋損傷の程度がシロアリ被害を受けている割合が高くなるほど明らかに激しくなっている事が分かっています。

● 薬剤の効果とシロアリ被害

シロアリの予防対策で用いられる**薬剤の効果は5年間**です。
一度薬剤処理をすれば長期間にわたり家屋が守られると思いがちですが、年数の経過とともに薬剤効力が薄くなる為、シロアリ保証は5年間が一般的です。
5年おきの再施工という事が薬剤による予防処理の考え方です。

● シロアリ業者選びの7つのポイント

Point 1

作業内容について
しっかりとした説明がある

Point 2

定期検査等のアフターサービスをおこなっている

Point 3

使用している薬剤や
白蟻の生態について詳しい

Point 4

公益社団法人
日本しろあり対策協会に加入している

Point 5

しろあり防除施工士の資格を持っていて、かつ
日本しろあり対策協会認定薬剤を使用している

Point 6

シロアリ駆除業者が選べる
ポータルサイトに掲載されている

Point 7

家を建てた工務店・ハウスメーカーからの紹介

まとめ

「中古だから不安。新築は安心」な時代は終わりつつあります。

中古住宅をリフォームして新築以上の快適な住宅をつくりあげるものです。

住宅履歴を残しながら定期的にホームインスペクションを行い、適切な時期にリフォームを行っていく事が資産価値の向上と住宅の長寿命化において、最も重要となります。

● 参考文献

『プロが教える 資産価値を上げる住まいのメンテナンス』

この本には中古住宅市場の現状や、住宅を価値ある資産として残すための具体的なノウハウが記載されています。

