



# エコ・セト通信

## vol.13

2014年7月25日

(年4回 / 1月、4月、7月、10月25日発行)

**JNET中国株式会社** 〒720-0077 広島県福山市南本庄三丁目12番27号 TEL.084-923-5155 FAX.084-923-5177 <http://www.jnet-c.co.jp/>

住宅の建物評価の考え方が基本的に見直されようとしている。国は中古住宅の建物評価手法の改善に向けた指針案を作成し、昨年からの検討を進めている。これまで建物評価は経年減価、20～25年で市場価値がゼロになるとされていた。今回の見直しで新たな評価指針が示されれば、住宅の資産価値が向上すると期待されている。

新たな建物評価の指針案では、住宅としての使用価値を適正に評価する方法へと改善する。評価方法は「基礎・躯体部分」と「内外装・設備部分」の2つに分類。

「基礎・躯体部分」ではインスペクション(建物検査)などから「実質的経過年数」で評価。例えば築40年の住宅であっても状態がよければ築年数よりも若く評価される。つまり、

特集

### 建物評価の指針見直しへ 経年減価から使用価値に 基づいた評価に改善 ～建物の資産価値向上に期待～

基礎・躯体の評価が変われば、長期優良住宅の需要にも影響がありそう。基礎・躯体は経年で劣化が増加するとされ、使用価値もそれに伴って減価されていく。耐用年数が長い建物であれば、使用価値の減価も緩やかになる。長期優良住宅は耐用年数が100年超えとされるため、一般住宅に比べ高い使用価値を維持することができる。基礎・躯体の充実が新築時に行うことが有効であり、長期優良住宅を建てることは次の世代に価値ある家を残すことになる。

また、金融機関での住宅の担保評価も向上し、「リバースモーゲージ」の普及や低金利なリフォームローンの開発など金融商品にも大きな影響を与えそうだ。

適切なメンテナンスを行えば、建物の価値が向上することになる。

また「内外装・設備部分」は適切に修復・交換などを行えば、何度でも使用価値は回復・向上すると評価される。

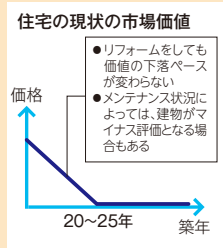
新しい建物評価なら  
お家も資産になります!



● 中古住宅に関わる建物評価手法の改善

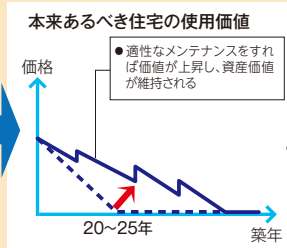
<b>現 状</b>	<p>中古戸建て住宅の評価築年数のみを基準とする評価(築後20～25年で建物価値をゼロとみなす)が一般的であることから、必ずしも個別の住宅の本来の使用価値を考慮した適正な建物評価が行われているとは言えない。</p> <p>リフォームやリノベーションによる住宅の使用価値の増分に関する客観的な指標がなく、取引における市場価格や金融機関の担保価値にリフォーム部分が必ずしも適正に反映されていない。</p>
<b>検討内容</b>	<p>内外装・設備の補修等による使用価値向上を含めた住宅の実態上の使用価値を適正に反映できるよう、建物評価の改善のあり方を検討し、中古戸建て住宅取引の関係者が共通の基準として参照できるよう指針としてとりまとめる。</p>

**住宅の現状の市場価値**



- リフォームをしても価値の下落ペースが変わらない
- メンテナンス状況によっては、建物がいす評価となる場合もある

**本来あるべき住宅の使用価値**



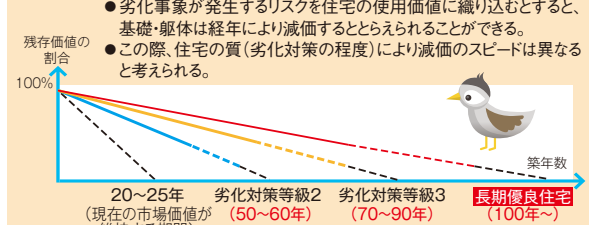
- 適性なメンテナンスをすれば価値が上昇し、資産価値が維持される

● 部位の特性に応じた区分(基礎・躯体、内外装・設備の区分等)

耐用年数が異なる各部位ごとに減価を把握  
住宅を大きく基礎・躯体部分と内外装・設備部分に分類

● 建物評価上の基礎・躯体の使用価値の減価の考え方

- 劣化事象が発生するリスクを住宅の使用価値に織り込むとすると、基礎・躯体は経年により減価すると考えられることができる。
- この際、住宅の質(劣化対策の程度)により減価のスピードは異なると考えられる。



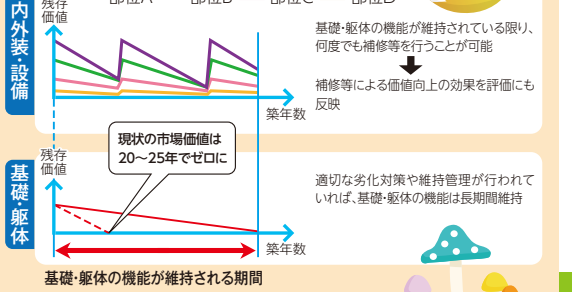
20～25年 (現在の市場価値が維持する期間)  
 劣化対策等級2 (50～60年)  
 劣化対策等級3 (70～90年)  
 長期優良住宅 (100年～)

※新築時点の使用価値を100%とした場合の減価のイメージを示したものの、実際には、それぞれの住宅により再調達原価は異なる。  
 ※修繕等の状況によっては、上記年数以上に使用価値を維持し得る。

● リフォームに伴う価値の回復の反映

適切な内外装・設備の補修等を行えば、基礎・躯体の機能が失われていない限り、住宅の使用価値は何度でも回復・向上する

● 内外装・設備の価値向上を反映した評価イメージ



現状の市場価値は20～25年でゼロに  
 基礎・躯体の機能が維持される限り、何度でも補修等を行うことが可能  
 補修等による価値向上の効果も評価にも反映  
 適切な劣化対策や維持管理が行われていれば、基礎・躯体の機能は長期間維持



## これから取り組むシリーズ 既存住宅のインスペクションについて



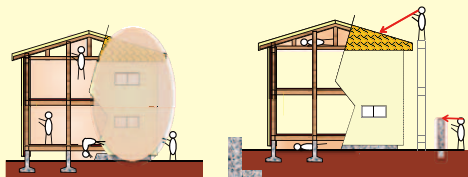
国は昨年、既存住宅のインスペクション(建物検査)ガイドラインを取りまとめました。ガイドライン策定により、今後中古住宅やリフォーム市場でのインスペクションの普及が期待されます。ここではガイドラインの概要と影響について紹介します。



### ◎既存住宅インスペクションガイドラインの概要

中古住宅売買時に物件の品質や状態を正確に把握するため、検査事業者が適正な検査実施ができるよう策定。「既存住宅現況検査」と呼ばれ、目視などで住宅の各部位の劣化状況を調べる基礎的なインスペクションになっている。依頼主の意向に応じて計測器を使った詳細な検査なども行う。

### インスペクションの検査イメージ(戸建住宅)



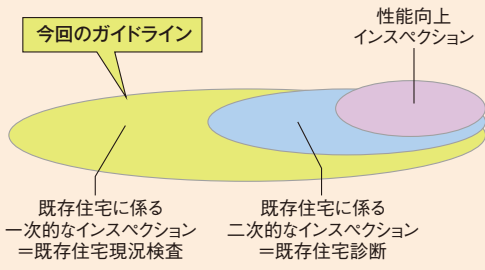
検査対象範囲：住宅本体

- 構造、防水に関する部分、設備配管
- 小屋裏、床下は点検口から目視

### 検査対象となる劣化事象

- 構造耐力上の安全性に問題のある可能性が高い劣化事象等(腐朽、腐食、躯体のひびなど)
- 雨漏り・水漏れが発生している、又は発生する可能性が高い劣化事象
- 設備配管に日常生活上支障のある劣化等が生じている劣化事象等(給排水管の漏れや詰まり)

### 既存住宅インスペクションの見取り図



◎ガイドライン策定の影響

今回のガイドラインは「中古住宅の売買時の検査」を前提としたインスペクションについてまとめているが、中古住宅以外でも検査の指標として使われる。

「長期優良住宅化リフォーム推進事業」では、リフォーム前にインスペクションを行うことが認定の要件になっており、ガイドラインで示されている検査項目が適用される。

また既存住宅売買瑕疵(かし)保険は、これまで独自のインスペクションを行い、基準に適合した住宅を保証してきた。ガイドラインが策定されたことで、各保険法人ではそれに準じた検査ができる技術者の育成に取り組んでいる。

基礎的な検査指針が示されたことは、より詳細で専門的なインスペクションへの足がかりとなり、住宅メンテナンスへの意識向上や住宅の長寿命化やスマートハウス住宅の実現につながると思われる。

### ●ガイドラインで示された検査対象と考えられる項目

検査の観点	対象部位等	検査対象とする劣化事象等	検査方法	
構想耐力上の安全性に問題がある可能性が高いもの	小屋組、柱・梁、床、土台・床組等の構造耐力上主要な部分	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 構造方式に応じ、木造では蟻害、腐朽、鉄骨造では腐食、鉄筋コンクリート造では基礎において劣化事象等が生じている状態</li> <li>● 著しい欠損や接合不良が生じている状態</li> </ul>	目視、触診、打診、計測	
	小床、壁、柱	● 6/1000以上の傾斜が生じている状態(鉄筋コンクリート造やそれに類する構造は除く)	計測	
	基礎	<ul style="list-style-type: none"> <li>● コンクリートに幅0.5mm以上のひび割れ又は深さ20mm以上の欠損が生じている状態</li> <li>● 鉄筋コンクリート造で鉄筋が腐食している可能性が高い状態や腐食する可能性が高い状態(鉄筋の露出、さび汁)</li> </ul>	目視、計測	
雨漏り・水漏れが発生している、又は発生する可能性が高いもの	外部	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 屋根葺き材や外壁材に雨漏りが生じている可能性が高い欠損やずれが生じている状態</li> <li>● シーリング材や防水層に雨漏りが生じる可能性が高い破断・欠損が生じている状態</li> </ul>	目視	
		屋外に面したサッシ等	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 建具や建具まわりに雨漏りが生じる可能性が高い隙間や破損が生じている状態</li> <li>● シーリング材や防水層に雨漏りが生じる可能性が高い破断・欠損が生じている状態</li> </ul>	目視
	内部	小屋組、天井、内壁	● 雨漏り又は水漏れが生じている状態(雨漏り・漏水跡を確認)	目視
設備配管に日常生活上支障のある劣化等が生じているもの	給排水	給水管、給湯管	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 給水管のさびで赤水が生じている状態</li> <li>● 水漏れが生じている状態</li> </ul>	目視、触診(通水)
		排水管	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 排水管が詰まっている状態(排水の滞留を確認)</li> <li>● 水漏れが生じている状態</li> </ul>	目視、触診(通水)
	換気	換気ダクト	● 換気ダクトが脱落し、又は接続不良により換気不良となっている状態	目視



今さら聞けないシリーズその⑥

知っておきたい  
これからの住宅の考え方

『パッシブ住宅・アクティブ住宅』

パッシブ住宅と  
アクティブ住宅の違いは?



◎自然の快適さを有効に使う  
「パッシブ住宅」

パッシブソーラーやパッシブシステムなど、多くの人が「パッシブ住宅」について、すでに何度も耳にしたことがあるだろう。それに対して「アクティブ住宅」はそれほど聞き馴染みがないのではなからうか。

パッシブという言葉には受動的、消極的という意味がある。対してアクティブという言葉には能動的、積極的という意味がある。これらを住宅に当てはめると、パッシブシステム(住宅)とは、太陽光や風、空気、熱といった建物の外的環境を、機械などを使わずそのまま取り入れ、住宅内を快適にしようという考え方だ。パッシブシステムの代表として窓から太陽光を取り入れ、床などに蓄熱するパッシブソーラーがある。また通気窓の位置を効果的に配置し、自然の対流を利用して風を発生させることなどが挙げられる。一方、アクティブシステム(住宅)とは、空調機器など機械を使って住宅内を快適に保つ考え方だ。全館計画換気や熱交換換気、全館床暖房などがこれにあたる。

ちなみに、太陽光発電は太陽エネルギーを使って発電するため、パッシブシステムだと捉えられがちだが、太陽エネルギーを機械で電気に変換しているため、当コラムではアクティブシステムで扱いたい。

しかしながら、すべての住宅を見てみると、パッシブシステムを採用する住宅でも程度の差こそあれアクティブシステムを用いていて、同様にアクティブシステムの住宅でも採光や通風などでパッシブシステムの考え方をしている。当コラムではどちらにも重点を置いているので、パッシブ寄りなら「パッシブ住宅」と、アクティブ寄りなら「アクティブ住宅」と分類したい。

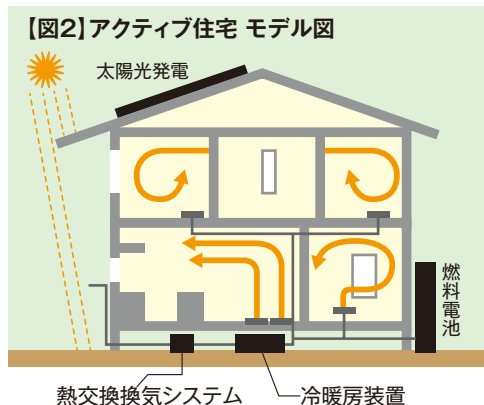
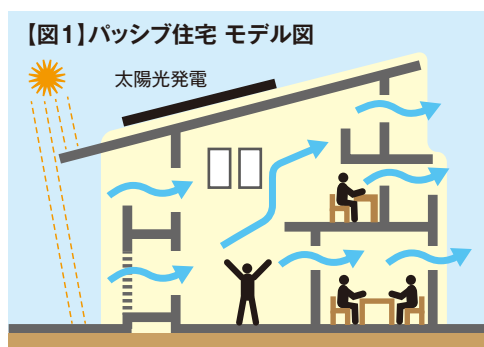
◎地元工務店は「パッシブ住宅」が得意!

例えば(図1)のように、基本設計の中に季節ごとの日照の取り方、自然対流による室内の風の流れなどを取り入れて、補助的に太陽光

発電や空調を用い、快適な室内環境を実現している場合は「パッシブ住宅」と呼ぶことにする。また(図2)のように、日照や通風を考慮した窓の配置を取り入れているが、全熱交換による計画換気で全館一定の温度に保ち、大容量太陽光発電や蓄電池などを用いて大きなエネルギーを使って快適な室内環境を作る場合を「アクティブ住宅」と呼ぶことにする。

いずれの場合も快適性能を効果的に発揮するためには、高い断熱性能が必須になってくる。

地元工務店では日本の伝統建築に息づいた「自然を活かした快適な家づくり」を継承している場合が多いため、「パッシブ住宅」の割合が高く、逆に全国規模の住宅メーカーは最新機器をそのまま家に組み込む「アクティブ住宅」の割合が高いといえるだろう。



住宅金利情報

オリコリフォームローン

(エコ・セトラ クレジット)

リフォーム全般

長期プライムレート+2.0%  
[平成26年7月現在実質年率3.20%]

太陽光発電

長期プライムレート+1.5%  
[平成26年7月現在実質年率2.70%]

フラット35

(ORIX、(株)ジェイ・モーゲージバンク)  
平成26年7月借入れの場合 **1.73%**  
※融資額が建築費または購入価額の9割以内の場合の金利です。  
※その他詳細な条件等がありますので、各支部にお問い合わせください。

建築ト・リ・ビ・ア

世の中には建築や住まいの用語から生まれたことわざや故事がたくさんあります。今回は使われる頻度の高いことわざを紹介します。

ぬか くぎ 「糠に釘」

やわらかい糠に釘を打ち込んでも、すぐに抜け効き目がない。そこから転じて、何の効き目もなく手ごたえもないことのとえとして使われる。「上方(京都)いろはかるた」の一つ。ちなみに「糠味噌に釘」とは言わない。似た意味の言葉に「豆腐にかすがい」「暖簾に腕押し」がある。

ひまし 「庇を貸して母屋を取られる」

軒先を貸しただけなのに、結局は家ごと奪われてしまうこと。そこから転じて、一部を貸したばかりに、最終的にすべてを、あるいは重要な部分を奪い取られること。また、恩を仇で返されること。「軒を貸して母屋を取られる」と言うこともある。

