

中古住宅で失敗 しないための 自己防衛策

あなたも、あと20年以上住める中古住宅を見つけて1,000万円節約しよう

住環境アドバイザー 松岡在丸

イントロダクション

未曾有の大震災を経験した日本人の多くが、住宅購入や住まい選びの大きなリスクを意識するようになりました。

あなたもそのお一人ではありませんか？

これまでは「ローンの支払いの目処が立ちそうだから家を買おう」と考えて安易に住宅展示場に行ったり情報誌を買いあさってみたり、はたまたインターネットで検索したりとあらゆる手段を使って住宅購入に前向きだった方々が、大きく方向転換している様子です。

生涯でそうそう何度もできるわけではない“住宅購入”は、特に初めての大きな買い物として取り組もうとしている方にとって、しっかりとリスクについて考えておきたいと思っても判らないことが多く、圧倒される思いでしょう。

それで、これまで家づくりにおいて30年のキャリアを持つ私が断言します。

中古住宅を賢く購入して住む、ということも検討してください。

失敗しない住宅選びとは、新築住宅やマンションを検討するだけでなく、中古物件を選ぶ際にも同じ観点でモノを判断する必要があります。購入時にあと何年住めるか、その後どれほど快適に暮らせるか、ということは、同じ値段でも大きく異なるのが“家”というものなのです。

このレポートブックを入手したあなたはきっと、「失敗したくない」「賢い選択をしたい」「研ぎ澄まされた情報が欲しい」と思っていることでしょう。

また、「いきなり新築を買うなんて怖い。もっと住宅についてよく勉強する必要

がありそうだ」と考えているかもしれません。

こうした見方をされているのであれば、中古物件を賢く選ぶという選択肢はとても重要です！今も将来も、自分らしい家、自分にとって快適に暮らせる空間を生み出すためにも、ひとつひとつの選択からいろいろなことを試したり経験したりできますからね。

しかし中途半端な中古住宅を買ってしまっは大変なことです。ひどいケースでは、最終的に新築を買うのと同じほどリフォームにお金が掛かってしまうということもあるのです。これでは意味がありません。

だからこそ、「あと 20 年以上住める中古物件を見分ける」ということが大切なポイントになるのです。

このレポートブックは、これまで「100 年住宅の建築手法」「資産価値が残る家づくり」「失敗しない住宅業者選び」といったトピックについて数々の著書や無料で開催している『ハウジング・スクール』でお伝えしてきた私、松岡在丸(まつおかさいまる)が、経験から得られた業界の仕組みや裏事情を包み隠さず暴露し、一般の雑誌やインターネットの情報網からは得ることが難しい情報をお伝えするために、急遽、作成しました。

原稿を下読みした専門業者が大絶賛したレポートです。ぜひとも一字一句読み落としの無いよう、ご注意ください。

中古住宅の価格はどうやって決まるのか

さっそく具体的な点から考えましょう。

たとえば、新築販売当時に 2,000 万円だった建売住宅が、築 20 年経過して

売却されたとしましょう。このとき、実は建物の評価はゼロ円で、土地価格のみで購入できるようになります。この物件はすでに寿命が来ており、かろうじて住めますが耐震性能にも不安があって安心して住み続けるには大規模なリフォームが必要です。建て替えも考えなくてはなりません。

では、新築当時 2,500 万円掛けて建てた注文住宅が、同じ 20 年経過して売却されたとしましょう。実はこのケースでも建物の評価はゼロ円で、土地価格のみで購入できることをご存知でしょうか？施主がこだわったおかげで住宅寿命としてはまだあと 10 年あり、少し手直してリフォームすることで、少なくともあと 20 年以上は安心して住めるようになる物件でもです。

上の二つの例は、明らかに価値が異なるように思われませんか。ところが、どちらも築 20 年という部分では同じです。

そう、これこそが中古物件を賢く購入して 1000 万円を稼ぐひとつのポイントです。

同じ“築 20 年”という理由で、売値はどちらも同じ。こだわって建てた注文住宅も、ありきたりの材料で建てた建売住宅も、20 年経ってからの資産価値が同じとされてしまう。すなわち、建物自体が売値には含まれなくなってしまうのです。これは驚きですよ。

ここが日本と海外の大きな違いです。海外では「あと何年住める建物なのか」という要素が中古物件の価格を決めますが、日本では「いつ建てたのか」という築年数で価格が決まるんです。時間が建てば経つほど、建物には資産価値がない、とみなされてしまうんですね。

実は不動産業者は建物の良し悪しを判断していません。というより、判断できないと言ったほうがふさわしいかもしれませんね。なぜなら、建築について勉

強していない方でも不動産は扱えるからです。

「ワタシは建物のことはよくわかりませんから」と言い放つ不動産業者の営業マンに、何人もあったことがあります。あなたも機会があったら建物のことについて詳しく質問してみてください。たとえば無垢の木や集成材などの建築材料について尋ねてみましょう。おそらく、ありきたりの答えしか返って来ません。

話を戻しましょう。

先ほどの二つの建物はどちらも築 20 年。ということは、価格は土地の値段ということになります。

つまり、3,000 万円で販売されている中古物件だったとしても、一方はボロボロで建て替えが必要、もう一方はあと 20 年以上も快適に住めるということになります。

どちらの物件を見つけるべきか、明らかではないでしょうか。

お得な中古住宅の共通点

ここでひとつのポイントがわかったと思います。つまり、築 20 年経った時点で、その建物がどんな経緯で建てられたのかということが、その後の建物寿命を大きく左右しているということです。

言い換えれば、こだわりを持って建てられたかどうか、ということ。

そう考えると、ひとつの法則が見えてきますよね。建売業者や工務店がお仕着せの材料で安く建てた物件は、そもそも何も考えていませんし、寿命が 20 年あればよい、という考えに基づいています。

それに対して注文住宅で家づくりをする施主の場合、一般的には長持ちする住宅にしたい、と考えます。また、自分のオリジナルなこだわりがありますから、柱一本でさえ、傷をつけないように注意する意識レベルが異なるのです。

加えて、キッチンにこだわったり、コンセントの数にこだわっていたり、家庭内 LAN 配線にこだわっていたり、日当たりにこだわっていたり、土地にこだわっていたり、健康的な材料にこだわっていたり・・・。

“中古物件”という枠でひとくくりしてしまいがちですが、建売住宅と注文住宅で、これだけのこだわりの違いがあることに気付くと、物件探しは大きく変化しませんか？

ではマンションはどうでしょうか。

実のところ、マンションの価格を決めている大きな要素は、立地条件と広さです。建物が頑丈か、過去に地震でどんな被害が生じたか、ということはほとんどと言っていいほど加味されていません。

特に阪神・淡路大震災や東日本大震災を経験したマンションはとても危ないと言わざるを得ません。建物のどこかに亀裂が入っていても気がつかないこともあるでしょう。まだまだ耐震診断がなされていないままのマンションも数多く売られています。オーナーさんの良心が頼りです。

そういった理由から、私は中古マンションを購入することはお勧めしていません。長く安心して住みたいのであれば、良質の一戸建て中古住宅を見つけるのが最も良いでしょう。

では建物の良し悪しについて見分けたポイントにさらに注目しましょう。

寿命が長いということは頑丈だということ

いわずと知れた地震大国の日本において、住宅には高い耐震性能が求められています。

特に関東においても、あと 30 年以内に震度 7 クラスの直下型地震が来ると言われていて、対策が求められている状態です。

しかし「高い耐震性能」とは言っても、それは地震が少ない他国と比べてのこと。実際に建築基準法で要求されているのは、阪神・淡路大震災や東日本大震災のような大規模地震に耐えられるという保証を与える基準ではありません。そこまでの条件が課されているわけではないのです。

加えて、余震を含む複数回の“大き目の地震”に対して、建物がその後もどれだけの頑丈さを示すのかという点においては尚のこと、法的な基準は無きに等しいのです。

ですから中古住宅が販売されている時点で、その建物がどれだけの耐震性能を示すかということは誰も保証してくれません。

では、ここで少し想像してください。

建ててから 10 年以上経った家。誰かが住んでいたその間に、数々の地震を経験し、台風にも曝され、近所の交通振動や住み手の生活による影響を受けている家。

その中から良い条件を選ぶ一番のポイントは何か。答えは意外と簡単で驚かれるかもしれません。

答えは、『最初に建てた施主が、頑丈な構造躯体を含め建物寿命にこだわったかどうかを見定める』ということ。

ところが、これはプロでないとわからないんですね。ここがジレンマとなるわけです。

とはいえ、建物の寿命に大きく影響するポイントはあなたにも理解できます。それは、「構造躯体」「建築材料」「シロアリ対策」「湿気対策」です。

構造躯体: 頑丈な構造躯体は建物の基本的な寿命を延ばします。欧米諸国では構造躯体を残して他の部分はリフォームで最新設備を導入し、建物を何十年、何百年も快適に使い続けている事例がたくさんあります。日本でも 100 年以上使われている木造建築物のほとんどが頑丈な構造躯体として国産のスギ・ヒノキなどの太い柱が使われています。日本の気候風土に合っているスギ・ヒノキが一番強く長持ちするからです。

建築材料: 長期にわたる湿気やシロアリの影響を考えると、その建築材料が長持ちするかどうかは大きなポイントです。とはいえ、リフォームで手直しができるものというのはそれほど問題にはなりません。注意すべきなのはここでもやはり構造躯体。家そのものと呼べる部分で、決して後から取り替えることはできない部分です。ここには長持ちする建材が必要です。特に優位性があるのは無垢材です。

シロアリ対策: 実は無垢材は、集成材のような現代技術の所産である材木に比べて害虫に強いというメリットがあります。これは一般には知られていないポイントなんです。集成材はシロアリの被害を受けやすいという欠点があるんですが、日本の多くの住宅で集成材が使われていること、シロアリ駆除業者の仕事を確認し続けなければいけないことなどを理由に、そうしたデータは建築業界ではあまり好ましく受け取ってもらえないんです。

湿気対策：湿気に弱いというも集成材の問題点のひとつです。20 年も経っていると、必ずと言っていいほど構造躯体はカビに覆われていたり腐っていたりします。そこに腐朽菌・シロアリも集まります。ですから、湿気に強い建築材料を部位に使用しているかというのが判断の基準になります。

まとめると、“湿気やシロアリにしっかり配慮した建築材料を使って頑丈な構造躯体を実現しているかどうか”というのが、その建物の寿命を決めている要素というわけです。

ところがどんな良い建物も、建てられた場所が悪ければ問題に陥ります。

いい土地はいい家の条件

私の事務所には、新築を考えて土地探しをしている方もたくさん相談に来られますので、『ハウジング・スクール』でもこのトピックを度々取りあげています。

皆さんに強調しているポイントは、「いい家とはいい土地と一体として考える」ということです。

ハード面で優れた家を建てる技量があっても、土地が軟弱ならダメです。ベタ基礎だったとしてもダメです。東日本大震災で地盤の液状化現象による被害を受けた住宅の悲惨な状況を、あなたもご覧になったのではありませんか？

土地を探す際には、その地域の歴史を振り返る必要があります。あるユーザーさんは、役所に行って過去の地図を調べ、30 年前にはその土地に何があったのか、50 年前にはそこがどんな地域だったのか、ということをしつかりと把握するように心掛けた、と教えてくださいました。とても賢いことですよ。

埋め立てをしているとか、盛り土と切り土の境目に位置していないか、地名に「谷」「池」「沼」という字が使われているように過去には水の多い地域だったか。そういうことをきちんと調べましょう。

また、その建物が一年を通してどれほどの厳しい自然環境に置かれてきたか、というもポイントです。地震は頻繁に起きた地域でしょうか？台風は頻繁に襲ってきたでしょうか？積雪量はどれくらいだったでしょうか？近所の道路事情や騒音の原因にはどんなものがあったでしょうか？などですね。

同じ仕様の建物であれば、より理想的な土地に建てられた家のほうが確実に長持ちするわけですから、中古住宅を探す際には土地探しのポイントも抑えておくことが重要です。

ここで、東日本大震災で明らかになった様々な事例をご紹介します。

液状化による被害がひどかった浦安市においては、不動産価値が 8,000 万円の家が 4,000 万円になっているとこのこと。つまり、自分が住んでいる家が築何年であろうと、地盤の問題で完全に価値を失ったということですよ。

また、地山と盛り土の境界線上に建っている家は、大地震による被害が地山の土地に建っていた家や盛り土の上に建っていた家などよりも酷かった、という報告が発表されています。造成地については、南側のひな壇造成が危ないとされています。

沿線についてもひとつの指針があります。たとえば千葉の土地探しは総武線の海側よりも山側を選択したほうが安全、ということがわかってきました。

このように、実際に建築業界においては一般の方の耳に入らない情報がたくさん行き交っています。そうした情報に通じることから、住宅選びを始めなけ

ればならないのです。

では、実際に中古物件を購入するに際してもうひとつ重要なポイントについて考えましょう。

失敗しやすいもうひとつの落とし穴

ずばりそれは、リフォームのしやすさです。

どんなに好条件に見える物件でも、ガス、水道、電気などの設備機器はほとんど寿命が来ていると考えたほうが無難です。ということは、キッチンや給湯器の設備、トイレや風呂など、ぜひともリフォームしたいと考えることでしょ。

また、シロアリや湿気の問題についても先ほど述べましたが、建てられてからこれまでの期間に建物が傷んだ部分もしっかり補修したいですね。

ところが、中古物件を購入してあとからリフォームをしようとしたときに、想定外の事態が生じ得ます。

最初に建てた住宅メーカーの仕様でなければ安くリフォームできない、とか、構造躯体に影響を及ぼすのでリフォームが割高になる、という制約があることに、そのときになって初めて気付くのです。

ひどいときには耐震性能がガタ落ちで、耐震補強リフォームをしてもほとんど無駄というケースもあるんです。こうした物件には本当に注意しなければなりません。

せっかく割安で中古物件を手に入れても、リフォームで普通以上のお金が掛かるようでは意味がありません。ですから、リフォームしやすい仕様で建てられ

た家を探すことが大切なのです。

では仮に構造的に良い中古物件が見つかったとしましょう。何からリフォームすれば快適に安心して過ごせるのでしょうか。

注文建築の中古ではまず、断熱材から換えましょう。10年、20年も前の建物に使われている断熱材よりも良質なものがありますし、湿気を調節できるものでないとダメです。

また、可能であれば屋根を軽くしましょう。屋根も10年以上経つと傷んできませんが、この際に軽いものに換えておくことによって、建物全体の強度に対して安全性を高めることになります。

このように優先順位をつけてリフォームすることによって、良質の一戸建て中古住宅は、20年以上も快適に過ごせる物件に早変わりするわけです。

ここまで読んでくださりましてありがとうございました。このレポートブックはいかがでしたでしょうか。皆様の中古住宅選びの一助になれば幸いです。さらに詳しく知りたいということがございましたら、ぜひとも松岡在丸(まつおかさいまる)の事務所までお気軽にご連絡・お問い合わせください。

2011年5月15日 松岡在丸

追伸:最新の相談会から

このレポートブックレットを手に取ったあなたに、最新の相談会事例をご紹介します。ホームページにも掲載していない特別な内容も含まれています。

東日本大震災の直後、急激に増えた相談や質問には、共通点がありました。これは私にも驚きでした。複数の一般の方から、同じような相談を受けたのですが、その共通点とは、

- ・東京都内の方だった
- ・どの方も築40年前後だった
- ・老後はリフォームでもして後はのんびり過ごそうと思っていた
- ・震度5で、これまでに経験したことのない揺れを家の中で感じた

というものでした。何が驚きの理由だかお分かりでしょうか。そう、震度5でものすごい揺れを感じる家は、必ず来るといわれている直下型の大地震に対して、果たしてリフォームをして安心して暮らせるだろうかという、建築者側からすれば当然のように気が付くポイントに、ユーザーサイドが気付くようになったことです。

この4つのポイントに対する見解を述べましょう。

東京という土地

標高が低く、住宅地の中を河川が貫く土地。液状化によってあらわになった土壌。これらは、どんなに立派な家が建っていても、土地が弱点となって住め

なくなることを示しているわけです。

「まさかこの場所でこんなに液状化現象が生じるとは思わなかった」と考えている方も多かったのではないのでしょうか。でも、このレポートブックでも述べている通り、土地の歴史を探ってみればすぐに分かること。特に、リフォームを検討するくらいならいっそのこと地盤強化からしっかり建て替えをすべきであることを強調しています。

せっかくリフォームしても地震で地盤が緩んで住めなくなってまたお金を掛けて建て替えをする羽目になるくらいなら、お金があるうちにしっかりと地盤を作るところに目を向けましょう。

築40年は平屋でも危ない

東京にはまだまだ古い家がたくさんあります。震度3や震度4という地震が生じても壊れない家もたくさんあって、それゆえに住んでいる人は「慣れて」しまっているようですね。今回、初めて震度5を経験して、これまで想像できなかったレベルだったという意識が生まれたようです。

では震度6は？さらに上の震度7では？もっと大きい震度8は？

こう考えると恐ろしくなってくるのではないのでしょうか。建築家が「この家は地震で壊れる」と言って恐怖をあおる営業をしてはいけません。ですから建築業者は「この家はダメ」とは言わない。でも、本当にいい家に住みたいと考えている建築家は、自分の家の仕様をととても頑丈にします。普通以上にお金と時間を掛けてもそうします。一般的な住宅の耐震性能の限界を知っているからです。ですから、建築家を見分けるには、その建築家がどんな住宅に住んでいるのかを探りましょう。『自己防衛』は誰に耳を傾けるかということも重要なのです。

老後はリフォームでもしてのんびり？

老後に住まいを失うことのリスクを考えてください。30 歳、40 歳で家を建て、35 年のローンを払い終わるころには家が『自分のもの』になって豊かな老後を送れると考えているでしょうか。

住宅寿命が 30 年しかないのに、老後にその家に住み続けることをイメージできないことはいうまでもありません。そこに大地震が生じたらどうでしょう。持ち家が大きなリスクに早変わりです。

今のうちにしっかりした家を建てることで、老後はリフォームしなくても住めるようにしなければなりません。順序を逆転させる必要がありますね。

これまでに無い揺れ

震度4や震度5弱は経験していても、震度6は経験が無い人がほとんどです。いや、震度5ですら無いかもしれませんね。そのような人は実際の大地震がどれほどの揺れなのか、想像もできないんです。そしてそのような大きな揺れが自分の家を襲うこともイメージできません。

実際に生じてからでは遅いですよね。普通の家は、揺れるんです。30 年で住めなくなる家は、100 年住める家とは根本的に違うんです。100 年住める家は、揺れません。揺れても壊れません。壊れたとしてもほんの一部。補修でなんとでもなるレベルです。ところが 30 年でダメになる家の構造躯体は、補修できるとかいうレベルではありません。

いかがでしょうか。ここに書かれていることは、かなり厳しい内容も含まれていますが、実際に震災を経験した方たちの意見も踏まえて専門的な観点から答えています。

賢い家づくりに興味がありますか？

失敗しない家づくりに関心がありますか？

いい家に住む方法を知りたいと思いますか？

個別相談や無料のハウジング・スクールをぜひともご利用ください。

松岡在丸のハウジング・スクールと個別相談プログラム

家づくり勉強会

土地選び相談室

中古住宅選び勉強会

マンション選び相談室

賢いリフォーム相談室

〒160-0023 東京都新宿区西新宿 6-12-7 ストーク新宿 506

TEL 03-5325-4470 FAX 03-5325-4471 E-mail saimaru@matsuokasaimaru.com

URL <http://www.matsuokasaimaru.com> 松岡在丸 INDEX

URL <http://www.housingworld.co.jp> 株式会社ハウジング・ワールド