

【住宅リフォームフェア】

**リフォームの力で家に価値をつける！ 古い日本家屋をここまで再生！**

アンハウス株式会社

代表取締役 中谷昭子

1. 安易な建替えや建物に対する維持管理の無関心の現状

⇒お客様にとって、とても損失になっている。

2. 建物の資産価値

- ・土地神話が崩れた現在、特に建物の資産価値が重視される時代。
- ・建物の資産価値の評価方法

建物の建築年数 ⇒ 建物の維持管理状況

**背景**

① 行政上の支援

「住宅の品質確保の促進に関する法律」に基づく既存住宅の住宅性能表示制度の創設

② 建築年数による資産価値の評価は高度経済成長時代の評価方法

経済成長が望めず、高齢化社会への道をひた走りの現在、建てては壊すという住まいづくりは経済的に許されない状況であるし、而も、最近の建物の耐久性が延びてきているので、適切な維持管理をしていれば、50年以上十分に持つ故、違った資産評価の必要性。

③ 中古住宅購入者の意識の変化(需要と供給で決定される価値)

中古住宅を選んだ時に重視した点の調査

1位 「建物の日当り(立地条件)」

2位 「建物の手入れの状況」

3位 「建築年数」

④ アメリカから学ぶ資産形成の方法

アメリカの場合、建物の資産評価は建物の造りとデザインで決まる。それ故、住み替えるたびにリフォームを行い、建物の資産価値を増やして、又住み替えるというふうにして、資産を形成していく方法が取られる。

3. 建物の資産価値を高めるリフォームとは？

単なる一時的な修理ではなく、長期修繕計画によるリフォーム

新築時より一層綺麗にするリフォーム

新築時より一層快適にするリフォーム

新築時より一層耐久性を高めめるリフォーム(耐震補強工事等)

時代のニーズに合ったリフォーム(建物の社会的寿命を延ばすリフォーム)

#### 4. 建替えに代わる全面リフォームのメリット

- ①建築費のコストダウン 建物の躯体はそのままもしくはほんの一部の補修のみでリサイクル出来る場合が多いので、建物の躯体費を安く上げる事が出来る。
- ②建物への愛着の尊重 家族の思い出が詰まる家を壊すことなく、時代のニーズに合う建物に変えられる。
- ③産業廃棄物の減量 家を一軒解体処分すると大量の産業廃棄物が発生するので、その費用負担も大きく、社会全体からすると、環境と資源保護に役立つ。

#### 5. 建替えかリフォームか、又、部分的か全面的かを決定する要因

- ①今後の生活の予定
- ②予算
- ③家族構成及び家族の住まいに対する希望
- ④建物の築年数と劣化状況
- ⑤建蔽率と容積率等、建築基準法、その他の法令上の制限
- ⑥過去のリフォーム歴

#### 6. リフォームをした方が良い場合と建替えた方が良い場合の具体例

##### ●リフォームの方が適しているケース

- ①希望するリフォームが設備の交換、改装工事、部分的な間取変更である。
- ②建築年数が新しく、建物の耐用年数が充分にある。
- ③建築年数は古いが、良い材木が使われていて、躯体がしっかりしている。
- ④建築年数は古いが、建物維持管理がしっかりしていて、躯体の損傷がない。
- ⑤早急にリフォームしたい箇所があるが、数年後に敷地を売却する予定
- ⑥早急にリフォームしたい箇所があるが、建替える予算がない
- ⑦住宅ローンの返済が残っており、新たな借入れが難しい。
- ⑧建蔽率や容積率が建築時と変わり、建替えると今より小さな家になる。
- ⑨建築基準法の改正の為、建替えがほとんど不可能な場合。
- ⑩現在の住まいに強い愛着があるため、出来るだけ長く暮らしたい。
- ⑪借地の上に建っている建物なので、建替えする事が出来ない。
- ⑫耐震性等に問題があると言われていたが、建替える予算がない。

##### ●建替えの方が適しているケース

- ①構造・間取り・外観デザイン等全く違う建物を建てたい。
- ②3階建てに増築したい。
- ③老朽化が激しく、リフォームではその補修が不可能か莫大な費用が掛かる。
- ④地盤が悪く、建物が傾いたり沈んだりしている。
- ⑤建物の大半が白蟻の被害に合っている。

## 7. 資産価値を高める全面リフォームの実際の施工例

新築時より一層綺麗に、快適に、耐久性を高めるリフォームで、而も、時代のニーズに合ったリフォームの施工例

東大阪市F様邸

間取り図



Before



After

外観



Before



After



# アンハウス株式会社

・確かな技術とデザイン力で「顧客満足度No. 1」を目指します

・住まいをトータルにサポートするホームドクター

免 許: 建設業免許番号: 大阪府知事許可(般-15)第 122145 号  
 一級建築士事務所: 大阪府知事登録(イ)第 19683 号  
 登 録: 住宅金融公庫調査業務登録建築士事務所・(財)住宅性能保証機構登録業者  
 住宅リフォーム紛争処理支援センター運営リフォネット登録業者・  
 松下電工ココデリフォーム店・その他

所 在 地: 本 社: 〒540-0012 大阪市中央区谷町 4-3-14 メゾンコー谷町 1 階  
 TEL. 06-6949-1100 FAX. 06-6949-1163  
 羽曳野営業所: 〒583-0881 羽曳野市島泉 5-7-10  
 TEL. 0729-55-8883 FAX. 0729-55-8894

ホームページ: <http://www.anhouse.co.jp>

代表取締役 中谷 昭子のプロフィール

和歌山県出身。関西大学文学部英文科卒業。スペースデザインプランニング入社。住宅設計業務に従事。日の丸工務店・他、建築会社にて自ら現場監督として施工業務に従事。平成 8 年「昭設計」創立。平成 14 年「アンハウス株式会社」設立。1級建築士・インテリアコーディネーター・宅地建物取引主任者。デザイン・構造・居住空間の快適性がバランスの取れた住まいづくりをモットーとする。