

おかげさまで会社設立から28年目を走り続けております。創業以来、円昭では不動産業・不動産投資顧問業を中心に、不動産仲介・管理、不動産調査、不動産コンサルティングにより会社の発展を支えてまいりました。これもひとえに皆様方のご支援の賜物と厚く感謝を申し上げます。厳しい時代ではございますが、今後さらなる進化をとげ、よりよいサービスを提供するために努力して参る所存です。今後とも一層のご支援を賜りますようお願い申し上げます。

株式会社 円昭 スタッフ一同

2014年2月発行
発行：前田由紀夫
編集：(株)パピルス
株式会社円昭



今、我が国の不動産を取り巻く事情とは

最近、不動産マーケットに今までにない変化が見られるようになりました。アベノミクス効果の株高、円安、脱デフレ政策という国内の政策的な動きに加え、世界的な金融緩和により、外資ファンド等の資金が日本の不動産にも流れているようです。また、今年4月に消費税が8%に引き上げられる前の駆け込み需要と、長期に続く低金利も不動産を活性化させている要因であると思われる。特に、首都圏の不動産は好調に動きだし、東京エリアでのマンション価格は2008年のリーマンショック前の水準まで回復しています。

少子高齢化や人口減少という現象が関係してきます。不動産は人の受け皿ですから、人がいないところに、単純にハコモノである不動産を供給しても需要は満たされません。地方圏では既にそのような現象がおこっています。駅前の商店街がシャッター通りになったり、オフィスの空室率が高かったりするのは、どのエリアに人口が集中するかも不動産投資を考えるのには大きな要素となるのです。

今、不動産マーケットにとって、良い条件が重なっているのです。しかし、高度成長期のように、ただ不動産は将来高くなるから何でもかんでも購入すれば将来値上がりし、利益が出るというわけではありません。最近の日本の不動産には、日本の複雑な事情が絡んでくるからです。今回は、そんな「事情」を整理してみようと思います。不動産が動き始めるのは、やはり首都圏からとなります。都心回帰により東京も大阪もマンションは好調、オフィス街では、老朽化したオフィスビルを壊してマンションを建てるケースが相次いでいます。地方でも動きはありますが、やはり首都圏に集中し、地方への波及はそれほどでもないのが現状です。これは、日本社会が抱える

また、全国的にみますと、空き家となっている住宅も増え続けています。さらに、2015年からは世帯の減少が始まります。世帯減少の内訳を見ますと、単身高齢者の割合が多くなり、日本社会の縮図を映し出すようなカタチとなっています。一人当たりの住宅の使用面積も、単身高齢者が多くの面積を使用し、家族数の多い子育て世代は狭い空間に追いやられています。

国は、今までの新築偏重政策から、中古住宅流通の活性化やリフォームに力を入れる政策に舵を切っています。諸外国に比べ、我が国の中古住宅の流通量は大変低いのが現状です。中古住宅の流通量は全住宅流通量の13.5%しかないのです。これでは中古住宅をマイホーム購入時の選択肢に入れることは難しくなります。また、金融も整備が遅れてい

ます。中古住宅や定期借地に建てられた建物は相応の価値が認められず金融機関からのローンの提供がなされないケースも少なくありません。

我が国の住宅における建築構造は圧倒的に木構造の一戸建てが多いのです。しかし、日本では木造住宅は税法上耐用年数が22年しかありません。メンテナンスの行き届いた住宅であれば、30年や40年、うまくすれば100年でも快適に暮らすことができます。今、政府は、性能のよい住宅を作り、長く維持するような環境を推奨しています。これからは、長期優良住宅の時代です。長期的性能を持ち、その性能の保証がされる環境が求められているのです。

不動産業界において、中古住宅の流通活性化は今後求められるマーケットです。そして、その住宅を検証するための業界構造や金融面での整備が必要になっています。そこで要求されるのは、住宅診断する機関と、住宅診断士（ホームインスペクター・コラム参照）のような第三者です。価値を証明できれば金融機関も安心して融資をし、購入者も安心して住宅を購入できる構造となります。また、ここに至っても一つの事情があります。それは、既存の、特に在来木構造の住宅を改修できる技能者が育っていないことです。二戸

建ての住宅は圧倒的に木造戸建て住宅が占めています。新築時は工場ですら正確に構造部材を制作し、現場では部材を組み立てていけば建物は完成します。つまり、新築を合理的に造るには、優秀な大工技能者がいなくても、一定の部材を工場で刻み、規格物の製品を供給できれば新築一戸建てが完成するわけです。しかし、今後の課題である中古住宅流通を活性化させたり、リフォーム事業に力を入れたりするためには、メンテナンスやリフォームの技術を持った担い手が必要となってきます。振り返り現状を見ますと、在来の木造住宅を建てられる大工技能者の数は大きく減っています。1980年には90万人だった大工技能者が2010年のデータでは40万人となっています。実に30年で50万人が減ったわけです。それだけ合理化が進み工場での部材生産力が上がりましたが、現場で働く人の数は激減したのです。つまり、中古住宅をリフォームできる技能者が少なくなっているという事情があるのです。さらに、心配な事情は建築資材や人件費の高騰です。長く続いたデフレ経済の中、景気が上向く時に値上げをしなければ利益を得る機会もないのです。複雑かつ様々な要因はありますが、以上、述べたような事情が不動産を取り巻いて

不動産の

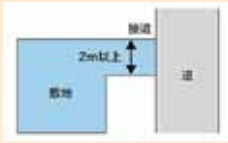


フラット35 技術基準の概要

フラット35を利用するためには一定の技術基準が必要です。

【接道】

住宅の敷地は、原則として一般の交通の用に供する道に2m以上接することとします。



【住宅の規模】

- 1) 一戸建て、連投建て、重ね建て住宅 70㎡
共同住宅(マンション) 30㎡
店舗付き住宅などの併用住宅の場合の住宅の床面積は、住宅部分の床面積をいいます。住宅の床面積は、車庫、共用部分(共同住宅の場合)を除きます。
- 2) 併用住宅の場合は、住宅部分の床面積が非住宅部分(店舗・事務所等)の床面積以上とします。

【住宅の規模】

住宅は、原則として2以上の居室(家具等で仕切れる場合も可)、炊事室、便所、浴室(浴槽を設置したもの)があり、独立した生活を営むことができるものとします。

【戸建型式等】

- 1) 木造の住宅(耐火構造の住宅及び準耐火構造(省令準耐火構造を含む)の住宅以外の住宅)は、一戸建て又は連続建てとします。
- 2) 耐火構造の住宅内の専用階段は、耐火構造以外の構造とすることができます。

【断熱構造】

- 1) 住宅の各部分は、気候条件に応じ、室内の温度を保ち結露を防止する構造とします。
(住宅性能表示制度の省エネルギー対策等級2レベルの内容です。)
- 2) グラスウール等の繊維系断熱材等の透湿抵抗の小さい断熱材を使用する場合は、断熱材の室内側に防湿層を設けます。ただし、次のア～エのいずれかにあてはまる場合は除きます。

ア.VI地域の場合

イ.コンクリート躯体又は土塗り壁の外側に断熱層がある場合

ウ.床断熱において、断熱材下側が床下に露出する場合又は湿気の排出を妨げない構成となっている場合

エ.断熱層が単一の材料で均質に施工される場合で、次式の値(T)が断熱地域区分に応じて、次表の値以上となる場合

T=断熱層の外気側表面より室内側に施行される材料の透湿抵抗値の合計値÷断熱層の外気側表面より外気側に施行される材料の透湿抵抗値の合計値

断熱地域区分	T
I・II	4以上(屋根又は天井の場合にあっては5以上)
III	2以上(屋根又は天井の場合にあっては3以上)
IV・V	2以上

【配管設備の点検】

- 1) 一戸建て住宅等(共同住宅以外)の場合、給排水その他配管設備(配電管及びガス管を除く。)で炊事室に設置されるものが仕上げ材等により隠されている場合は、点検又は清掃に必要な間口を当該仕上げ材等に設けるものとします。
- 2) 共同住宅の場合、給排水その他の配管設備(配電管を除く。)で各戸が共有するものは、構造耐力上主要な部分である壁の内部に設けられないものとします。

【区画】

- 1) 住宅と住宅の間及び住宅と住宅以外の部分の間は、原則として耐火構造又は1時間準耐火構造の壁又は床で区画します。
- 2) 住宅と共用部分との間の開口部は、防火戸とします。

3) 併用住宅においては、住宅部分と非住宅部分の間を壁、建具等により区画します。

【住宅の耐久性】

1) 外壁に接する土台を木造とする住宅 次のすべてに適合するものとします。

①土台の防腐・防蟻措置は、次のいずれかとなります。

ア ひのき、ひば、べいひ、べいすぎ、けやき、くり、べいひば、台湾ひのき、ウェスタンレッドシーダー、こうやまき、さわら、ねずこ、いちい、かや、インセンスシーダー若しくはセンペルセコイヤによる製材又はこれらの樹種を使用した集成材等を用います。

イ 製材の日本農林規格(JAS)等に規定する保存処理の性能区分のうちK3相当以上の防腐・防蟻処理材(北海道・青森県はK2相当以上の防腐処理材)を用います。

②土台に接する外壁の下端には水切りを設けます。

2) 換気設備の設置

住宅の炊事室、浴室及び便所には、次の①又は②の設備を設けます。

①機械換気設備

②換気のできる窓

3) 住宅の構造

住宅は次のいずれかに該当するものとします。

①主要構造部を耐火構造とした住宅であること

②準耐火構造(省令準耐火構造の住宅を含む)の住宅であること

③耐久性基準に適合する住宅であること

*部分的に耐火構造または準耐火構造とならない場合(混構造の場合)、建築物全体を工法ごとの耐久性基準に適合させることが必要となります。

住宅金融支援機構

コラム

ホームインスペクション(住宅診断)じゅうたくしんだん

ホームインスペクション(住宅診断)とは、住宅に精通したホームインスペクター(住宅診断士)が、第三者的な立場から、また専門家の見地から、住宅の劣化状況、欠陥の有無、改修すべき箇所やその時期、おおよその費用などを見きわめ、アドバイスを行う専門業務です。住宅の購入前や、ご自宅の売り出し前にホームインスペクションを行うことで、建物のコンディションを把握し、安心して取引を行うことができます。居住中のご自宅について調べることもあります。また、不動産仲介業者が物件の状況を消費者に明らかにするために利用するケースも増えています。診断の方法は、目視で、屋根、外壁、室内、小屋裏、床下などの劣化状態を診断するのが基本です。米国では、州によって異なりますが、取引全体の70~90%の割合でホームインスペクションが行われ、すでに常識となっています。

お勧めの一冊

ロスジェネの逆襲

著者:池井戸 潤 出版社:ダイヤモンド社
価格:1,575円-(税込)

先月ご紹介した、「オレたちバブル入行組」「オレたち花のバブル組」続く第三弾の企業小説です。半沢直樹は東京第一銀行から、子会社である東京セントラル証券に営業企画部長として出向し物語は始まります。バブル崩壊後の就職氷河期と言われる時期に就職した人々をロスジェネ世代と呼びます。就職しようにも、受ける会社、受ける会社ごとく落とされた時代です。そんな、ロスジェネ世代からみるとバブル世代は、売り手市場、大量採用で就職での苦労はない時代です。そんなロスジェネ組とバブル組と思入れの違いからギクシャクしたり、銀行出向組とプロパー採用組に大きな壁のようなものがあつたりします。こういった社会構造のなか、「顧客のために仕事をする」を貫く半沢直樹の姿は、バブル世代の上司にも希望の持てる人材がいるのだと思わせてくれます。今回も、スリリングで素早い展開は前作同様ですが、世代間にある企業構造の歪みを垣間みず、読み終ると「スカッ」とする一冊です。



チャレンジ25キャンペーン <http://www.challenge25.go.jp/>

株式会社円昭のスタッフは6つのチャレンジを実行します。

- Challenge1 エコな生活スタイルを選択しよう
- Challenge2 省エネ製品を選択しよう
- Challenge3 自然を利用したエネルギーを選択しよう

- Challenge4 ビル・住宅のエコ化を選択しよう
- Challenge5 CO2削減につながる取り組みを応援しよう
- Challenge6 地域で取り組む温暖化防止活動に参加しよう

株式会社 円昭

〒466-0031

名古屋市昭和区紅梅町3-3

TEL:052-841-2701

FAX:052-841-4301

mail@enshow.com

<http://www.enshow.com>