

イヒナビ

vol.3

ihinavi

September-1/2024

旭化成ホームズ株式会社
東京法人支店

台風の後にかかる大災害に備える

主要河川決壊から学ぶ
9月に起こりやすい風水害

戸建てとマンションのメリットデメリット

戸建てとマンション
未来の資産価値の違いに迫る

ヘーベルハウスの
資産価値が高い理由

築39年中古で
3,000万円

生活に
安心感が欲しい

災害から身を守り安心した暮らしを

2015年9月に発生した 主要河川決壊から、風水害を学ぶ



避難の遅れと浸水の強い勢いで4300人が孤立状態に・・・

2015年9月に発生した主要河川決壊は、多くのニュースでも取り上げられ、記憶にも残っている方も多いと思います。この災害は、台風第18号及び台風から変わった低気圧に向かって南から湿った空気が流れ込んだ影響で、記録的な大雨となり、主要河川が決壊しました。そしてこの大きな被害の原因は、決壊場所からの浸水が短時間で広範囲に及んだこと、そして各地域での避難指示の影響もあったと言われています。

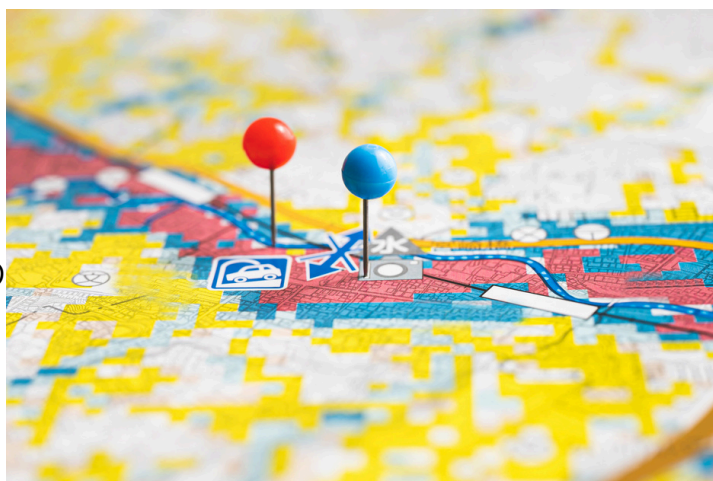


主要河川決壊でヘーベルハウスは？

主要河川決壊では、浸水が解消するまで、なんと10日近くかかっています。なんとか命を守ることができても、その後日常を取り戻すためには、やはり安心して寝起きできる我が家が必要です。このエリアで被災したヘーベルハウスの家は、建物を取り壊すことなく、一部を改修するだけで、オーナー様がすぐにいつもの生活を取り戻すことができました。また災害時には流されてきた家が衝突してきた家もあったそうですが、揺れもなく「ここにいれば安全だ」とオーナー様は思ったそうです。風水害はこれからも増加していくと予想されています。是非、風水害にも耐えられる家づくりで安心を手に入れてください。

地域災害のSNSはフォローしていますか？

まずは、お住まいのエリアのハザードマップを確認しておきましょう。そして避難場所や避難経路を確認しておくことで安心です。また風水害では情報が特に重要です。どこが氾濫しているのか？どこが安全なのか？これらの詳細を知るには地域災害のSNSがおすすめです。XやLINE、Instagramなど地域によって様々です。でお住まいのエリアのSNSアカウントをフォローしておきましょう。災害時は固定電話や携帯電話の回線が繋がりにくくなりますので、家族の連絡もSNSでできるように日頃から話し合っておくと安心です。



地域災害のSNSは風水害はもちろん、地震や熱中症情報などを発信している地域もあります。日頃の備えのためにも、是非アカウントをフォローしておきましょう！

将来安心できるのはどっち？

戸建てとマンション未来の資産価値

戸建てとマンションのメリット&デメリットは？

将来も安心して暮らすためには、未来の資産価値を考えておくことが大切です。戸建てやマンションにはそれぞれメリットデメリットがあります。それらを踏まえた上で未来の資産価値について考えていきたいと思います。

戸建て【メリット】

- ・好みの間取りや設えが可能
- ・ペットを飼ったり楽器を楽しめる
- ・庭や屋上などを活用できる
- ・間取りのリフォームなども可能

マンション【メリット】

- ・オートロックなど防犯面の安心
- ・ワンフロアで生活動線が便利
- ・修繕計画などがしっかりしている
- ・保温性や日照性が安定している

戸建て【デメリット】

- ・セキュリティなど防犯対策が必要
- ・生活動線が複雑になる可能性も
- ・修繕費を貯めておく必要がある
- ・保温性や日照性が不安定

マンション【デメリット】

- ・管理費、修繕費、駐車場代が必要
- ・騒音問題など近隣トラブルの問題
- ・管理組合などの参加がある場合も
- ・自由にリフォームができない

修繕費も30年払い続ければ1,800万円！

まずは、マンションの場合はローンが完済しても、管理費や修繕費、駐車場代の負担があります。これらが毎月5万円かかったとすると、30年で1,800万円と驚くような金額になります。また、購入時から30年後は、子どもたちが独り立ちしていたり、定年や年金生活をしている場合も考えられます。未来を見据えた住まいを考えておくと安心です。

戸建てのデメリットをゼロにした家づくり

防犯を意識した設計で作られた家であれば、静かな郊外エリアでも安心して暮らすことができます。また、生活動線を考えた間取りや日照性も、シミュレーションシステム「ARIOS」で解決することが可能です。さらにヘーベルハウスの基本躯体構造の「主要鉄骨」「連続布基礎」「ヘーベル版」は耐用年数60年以上。デメリットを感じさせない家づくりが可能です。



ヘーベルハウスの家が、資産価値が下がりにくい理由は次ページへ！

どうしてヘーベルハウスは 資産価値が持続するのか？



①耐用年数が60年以上の基礎躯体

基本躯体構造である「主要鉄骨」「連続布基礎」「ヘーベル版」は耐用年数60年以上です。防水・外装などの部材も耐用年数を一律30年とし、交換・補修を30年目にまとめて行える「ロングライフプログラム」を実施。これはオーナーが変わっても引き継がれるので、中古住宅の購入オーナー様にも高く評価されます。

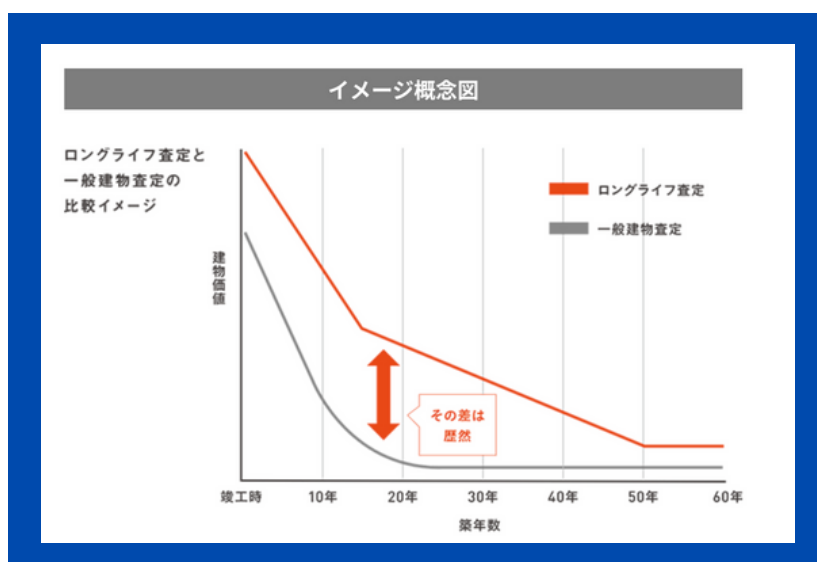


②50年後も10%の価値が残る

一般的な木造住宅の査定は、築20年程度で償却しますが、ヘーベルハウスは50年後も10%の価値が残ります。何故かという建物評価を行うロングライフ査定を実施しているからです。（50年償却後の残価は全体の10%）。

一般建物査定が標準建築費（木造の56.9万円/坪）を基に算出するため、スタートラインで差がつきます。そして強みである構造躯体の高い耐久性と適切なメンテナンスを踏まえたロングライフ査定で差は広がり、築15年以降は構造躯体を50年に及ぶ長い耐用年数で見るので償却カーブも緩やかになるのが特徴で、資産価値が下がりにくいことが証明されています。

※標準建築費:国税庁令和3年分地域別構造別の工事費用木造の全国平均



③建物残存価値の実例をご覧ください



建物残存価値の実例

築39年の家も3,000万円で売れる

これらの実例は、2018年から2021年に旭化成不動産レジデンスの仲介で成約したヘーベルハウスのスムストックデータから抽出した平均値です。築年数があっても建物の残存価値が高いことがわかります。

事例1  Y市築9年 竣工年 2009年 売買取引価格 4,200万円 建物価格 1,800万円 (約64万円/坪) 土地価格 2,400万円 構造 軽量鉄骨造 2階建て 間取 3LDK 残存率 70% 土地面積 約108㎡(約32坪) 建物面積 延べ面積: 約93㎡(約28坪)	事例2  O区築21年 竣工年 1996年 売買取引価格 4,800万円 建物価格 950万円 (約38万円/坪) 土地価格 3,850万円 構造 軽量鉄骨造 2階建て 間取 2LDK 残存率 40% 土地面積 約77㎡(約23坪) 建物面積 延べ面積: 約83㎡(約25坪)	事例3  F市築29年 竣工年 1988年 売買取引価格 2,700万円 建物価格 700万円 (約17万円/坪) 土地価格 2,000万円 構造 軽量鉄骨造 2階建て 間取 3LDK 残存率 25% 土地面積 約230㎡(約69坪) 建物面積 延べ面積: 約136㎡(約41坪)	事例4  Y市築39年 竣工年 1977年 売買取引価格 3,000万円 建物価格 450万円 (約12万円/坪) 土地価格 2,550万円 構造 軽量鉄骨造 2階建て 間取 4LDK 残存率 20% 土地面積 約214㎡(約65坪) 建物面積 延べ面積: 約125㎡(約38坪)
---	---	--	---

新築後20年を経過しても、建物の価値が平均約4割も残っています。

■旭化成不動産レジデンスが取引したスムストックの成約実績（全国平均）

中古成約時の建物価格	1,126万円	28.7万円(成約坪単価)	新築時の建物価格 2,841万円 スムストック成約時の 新築後 20年を経過しても 約4割も価値が残存 中古成約時の建物価格 1,126万円
土地成約額	2,787万円		
成約総額	3,909万円		
新築時の建物価格	2,841万円	72.4万円(再調達坪単価)	
建物延べ面積	129.7㎡	39.2坪(延べ坪数)	
建物経過年数	20.0年		
建物価格残存率	39.6%		

※建物価格残存率とは、新築した当時の建築費に対して、売却時の建物価格の割合をパーセンテージで表したものです。

※再調達坪単価は、20年経過した建物の新築当時の平均坪単価であり、現在の建築費とは異なります。



＜編集後記＞

日々の生活で「安心感」があるということは、私たちにとってとても重要なことです。特にここ数年では気候変動への不安、地震への不安、そして物価高や円高への不安など、多くの不安材料が私たちを取り巻いています。

だからこそ生活のベースである住まいには、安心感が求められます。主要河川決壊の際、ヘーベルハウスのオーナー様は「ここなら大丈夫」と在宅避難で難を逃れました。家を建てる、建て直す場合はぜひ、安心感を手にいれる住まいをご検討いただければと思います。

また、家を建てる場合、目の前の見積もりだけではなく、ぜひ、この先、数十年後の未来を見据えてみてください。今回ご案内したようにヘーベルハウスの家は価値が下がりにくいのが特徴です。この先の経済がどう変化していくのか？今の段階では誰も予測はできませんが、数十年先でも、中古住宅としてある程度の資金になる家を作っておくと、安心です。

私たち旭化成ホームズ株式会社東京法人支店のスタッフは、御社の社員様やグループ会社の皆様のために、最適なお提案をさせていただきます。

是非、お気軽に、担当までご相談ください。