

国土交通省、「住宅評価モデル」の作成を公表。

国土交通省は市場の取引価格をもとにした「住宅評価モデル」の作成を公表しました。全国各地の取引データを分析することで、対象の土地、建物構造、床面積、立地場所などを入力すれば、即座に価格を推定できる手法を想定しています。

米国では「フレディマック」(連邦住宅貸付担当公社)の評価モデルを活用して、金融機関が既存住宅の担保評価を算定しています。全米50州を対象に約一億件の不動産記録を分析し、秒単位で価格を算定できるため住宅ローン手続きの簡素化に役立っています。

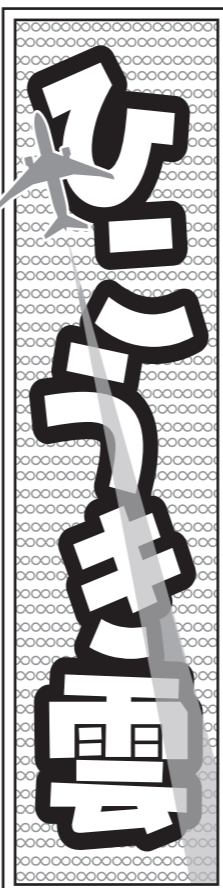
国土交通省は日本版の「フレディマック」評価を開発しようとしています。省エネ改修などで住宅の品質が向上した場合にその価値が適正に上乗せされる仕組みも考慮し、既存住宅の「建築行為を伴わない認定制度の創設」等と共に、既存住宅の住宅評価の新时代が始まります。

「固定資産税評価額」の「耐用年数」からの脱却!

国によって評価が決められる「固定資産税額」は客観的な資産価値の指標となるもので「固定資産税」は「土地」と

「既存住宅価値」の適正評価が始まる?

築年数を主な評価基準にしてきた現状の見直しを促進し、日本の住宅市場の課題を解決!



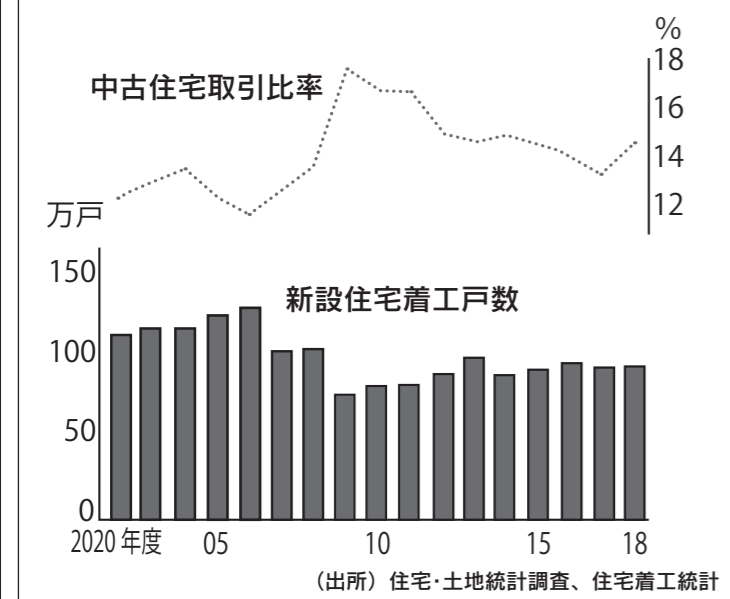
発行所 株式会社 松下孝建設
 発行人 松下 拓也
 編集責任 齋藤 恭誠
 ■本社
 〒891-0108
 鹿児島市中山1丁目14-29
 TEL 099-267-7594
 FAX 0120-079-089



■現在の「資産価値」を決める「耐用年数」評価 表・1

- ・軽量鉄骨住宅(鉄骨の厚さ3mm以下): 19年
- ・(鉄骨の厚さ3~4mm以下): 27年
- ・重量鉄骨: 34年
- ・木造住宅: 22年
- ・木造モルタル造住宅: 20年
- ・鉄筋コンクリート造住宅: 47年

■中古住宅の市場シェアは低い 表・2



と「建物」それぞれの「固定資産税評価額」から算出して合算されますが「課税対象」の価格です。実際の購入価格よりも低く評価されるのが一般的なです。「耐用年数」を超えた建物には「資産価値」がな

いと判断されることが多く「戸建て(木造)といわれるのは、このためで戦後の住宅は実際に「耐用年数」に準じた住宅だったのです。最近までヨーロッパの日本家屋の評価は「ウサギ小屋」でした。「耐用年数」とは

金算出に使われるもので「耐用年数」からとっての価値が完全になくあるわけではありません。経年による最終残価率(下限)が20%に定められているため「耐用年数」を超えても「家屋の評価額」および「固定資産税」もゼロにはなりません。

地方にも古い歴史を持つ、伝統的な建造物が残っていますが、日本建築は「木と紙」で出来た粗末なものという印象はあまりありません。本来の日本建築は欧米人もあこがれるほどの堅牢さがあり、特に京都の町屋は、欧米の長寿命住宅と同じように、四季の快適性が計算され尽くした建物です。日本の江戸時代や昭和初期までに建てられた古民家は、外国人等の手で「リノベーション」(修復・再生)されて、世

高性能住宅が長期的に価値を維持できる時代。

近年では生活様式や嗜好に応じて、断熱性能を改善する省エネ改修や大規模改修(リノベーション)も増えています。築年数の判断だけではく中古住宅のローン承認を滞らせる原因になっています。

国土交通省は令和5年度中に金融機関向けの評価モデルをまとめて銀行などに活用を促す予定です。

ようやく日本にも、高性能住宅を公平に評価できる「住宅評価システム」が誕生します。100年の寿命を持つ住宅は適正に評価されます。欧米のように、住宅そのものが社会資本としていつまでも地域に愛されて住まい次が来る時代が来ます。松下孝建設は今後とも地域に残る住宅建築を心がけて参ります。

戦前に建てられた高水準の住宅は今でも現役!

日本の住宅がこのように世界から掛け離れた低性能住宅に成り下がったのは、主要都市のほとんどが焼け野原になった戦後からです。我が国では、戦後の70年の間、フル回転で住宅が建てられてきました。大手ビルダーの多くが戦後復興の只中に生まれました。大企業は、社員の住宅確保のために「営繕会社」を経営し、木材の不足していた時代に「軽量鉄骨(アメリカのスチールハウス)」を全国規模で建てまくって、現在もその名残で軽量鉄骨のスチールハウスを建てていることも日本の住宅が短命な一因になっています。

江戸時代や昭和初期までに建てられた古民家は現在も外国人の手で「リノベーション」(修復・再生)される等、世界的に人気があります。戦災に会わなかった京都の町屋などは、ヨーロッパの住宅と比較しても引けを取りません。これらの住宅は全て「100年を優に越した」江戸時代からの建物です。

本年度中に「評価モデル」をまとめて活用を促す。

近年では生活様式や嗜好に応じて、断熱性能を改善する省エネ改修や大規模改修(リノベーション)も増えています。築年数の判断だけではく中古住宅のローン承認を滞らせる原因になっています。

国土交通省は令和5年度中に金融機関向けの評価モデルをまとめて銀行などに活用を促す予定です。

ようやく日本にも、高性能住宅を公平に評価できる「住宅評価システム」が誕生します。100年の寿命を持つ住宅は適正に評価されます。欧米のように、住宅そのものが社会資本としていつまでも地域に愛されて住まい次が来る時代が来ます。松下孝建設は今後とも地域に残る住宅建築を心がけて参ります。

界的に人気があります。住宅市場に占める中古住宅の割合は、日本では15%に止まるのに対し、米国では80%ということは、89%が中古住宅というよりは、18%が新築しかなく、日本では85%が新築です。これは恥ずべき事に日本住宅が「社会資本」たりえないということです。

これからは流通に耐える長寿命・高性能住宅が子や孫の資産になります。欧米に比較すると市場拡大の余地は非常に大きく、高齢化で増加する空き家問題の解決にも、中古住宅の活性化は役立つと共に子育て世代などが優良な中古住宅を売買しやすい環境を整える事も急務となっています。

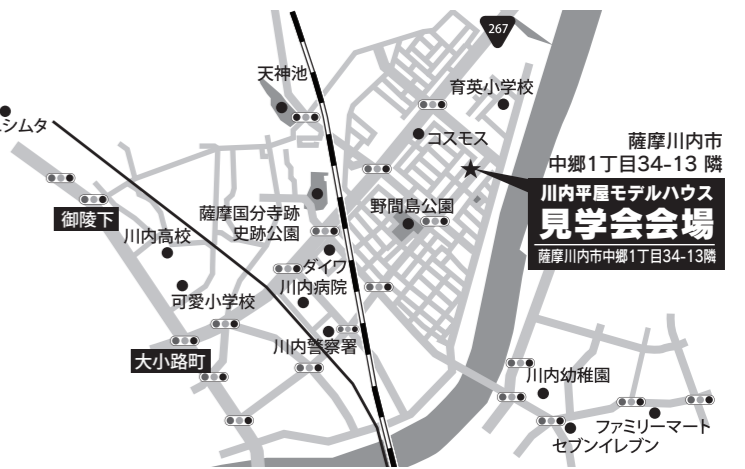
鹿児島市 和楽Ⅲ展示場 オープン!

和楽 WARAKU

松下孝建設の「循環空調システム」の全てが体感できる画期的な展示場です。松下孝建設が今まで開発してきた技術の集大成とも言える展示場で、いま話題の空気清浄機「エアドッグ」と同等の空気清浄機システムがあらかじめ「給気空調システム」の中に組み込まれているなど、皆様が感じてこられた今までの住環境に対する常識が変わる新しい発見があるはず。住宅は「断熱性能」だけがなくても空調を考えないと脳疾患や心臓病から家族を守ることは出来ません。日本型パッシブシステムを鹿児島の気候風土に適合させた、エアコン1台で全館冷暖房が可能な画期的な省エネルギーシステムをご覧ください。



薩摩川内平屋モデル「5月中旬オープン!!」



平屋タイプの省エネルギー「循環空調」システム住宅。

「エアコン1台」で「全館冷暖房」を行う省エネルギー住宅、更に「循環空調」システムには、空気清浄器がビルトインされています。いま話題の「空気清浄器」は一室のみの空気清浄器ですが、ビルトイン型空気清浄器は、各居室に清浄空気を供給すると共に、室内空気を快適な温度でしかも綺麗な空気で空調します。松下孝建設の最新式の「循環空調」システムは、平屋建築でも有効に働きます。展示場の周囲は、松下孝建設の分譲地ですから、併せて土地もご覧頂けます。薩摩川内市の「新展示場」にご期待下さい。

住宅に関する資料等もフリーダイヤルにてご請求下さい。資料等をお送り致します。

0120-079-089