

Vol. 27

the NEEDS club TIMES

ザ・ニーズクラブタイムズ

発行/大阪ガス株式会社 大阪リビング営業部
the NEEDS 倶楽部 事務局
〒550-0023 大阪市西区千代崎3丁目南2-37
ドームシティガスビル9F TEL.06-6586-1104
編集/有限会社ドク・オフィス
〒541-0057 大阪市中央区北久宝寺町1-5-6-401
TEL.06-6125-5809 FAX.06-6125-5819
撮影/ビープルフォトスタジオ

リフォーム原価を知って、明日からは賢くリフォーム&SE構法で資産価値の高い木造アパートづくり。

the NEEDS倶楽部 平成23年度第2回セミナー開催



11月17日(木)、平成23年度第2回「the NEEDS 倶楽部セミナー」が開催されました。テーマ1に登場したのは、株式会社明来代表取締役の藤田精氏です。東京から九州まで年間1,000室以上のリノベーションの実績を持ち、近年は芸能人とコラボレーションしたユニークな部屋を展開するなど、動向が注目されています。

続くテーマ2は、株式会社エヌ・シー・エヌ代表取締役社長の田鎖郁夫氏の講演です。「木造=弱い」は昔の話、構造計算の重要性や、木造住宅の数々のメリットをご披露くださいました。わかりやすく、賃貸経営に役立てられる2つのテーマに、オーナーさまたちも熱心に耳を傾けていらっしゃいました。

テーマ1 実はこんなに安いリフォーム原価。明日から使えるマル秘単価を教えます!

株式会社明来 代表取締役 藤田 精 氏



「今日はメーカーさんや工務店さんなどの前ではお話しにくいような、資材の原価にまで踏み込んでお話しします」。冒頭からオーナーさまたちの関心をぐっとつかんだ藤田氏。まず、営業トークに注意というお話です。関西のリフォーム費用は名古屋の2倍以上と言われています。しかし、資材や設備費用は全国的に変わりません。つまり「リフォーム代金」が安くならないからです。①工務店の競争がない②オーナーさまの勉強不足③職人さんの単価が高い④リフォーム業者さんの利益幅が大きい、という4つの原因を示されました。原価を把握する、積極的に相見積りをとるなどの対策が求められます。

また、「デザイナーズ仕様だから高い」「カラークロスだから高い」などと言われたことはありませんか。

クロス等の色が違っていても値段には変わらないことが多いようです。次に、「諸経費・設計費・交通費・人工代」の内訳をよく確認しましょう。特に、人工代(職人さんへの支払い)が適正かどうか、金額のみならず人数も工事コストに大きく影響するのでチェックが必要です。

(次ページへ続く)

●プロフィール

株式会社明来代表取締役。東京から九州まで年間1,000室以上のリノベーションの実績を持つ。芸能人の部屋のようにユニークで遊び心のある部屋から、大阪大学と共同開発したアンチエイジングマンションなど、その施工内容は幅広い。リフォーム内容だけでなく、コスト面も徹底管理。テレビや新聞、雑誌などでも活躍中。

新年あけましておめでとうございます

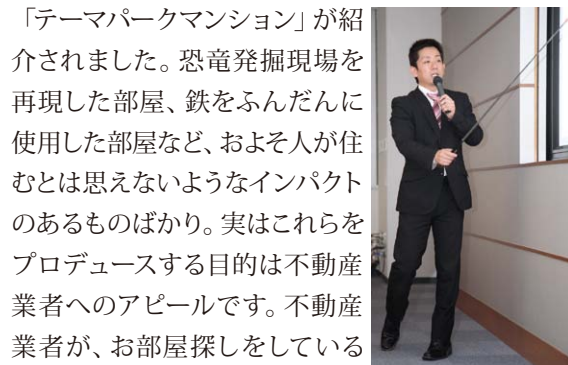
旧年中は、格別のご愛顧を賜り、誠に有難く御礼申し上げます。2012年、新たな年を迎え、私ども「the NEEDS倶楽部」は、会員の皆さまのお役に立てることを自らの喜びとし、心も新たに業務に励む所存でございます。「the NEEDS CLUB TIMES」につきましても、より積極的かつ有効な情報発信を目指し、事務局員一同、尚一層の充実に努めてまいります。本年も、何卒、倍旧の御引立てとご愛顧を賜りますよう、よろしくお祈り申し上げます。

2012年 元旦 the NEEDS倶楽部事務局





それから、「リフォームより新築のほうが儲かりますよ」というトークにもご注意を。実際、明来ではわずか100万円でまるで新築のようなリフォームを行っているそうです。映像で紹介されたビフォー・アフターは、新大阪駅前の築40年のオフィスビル。古びた室内や汚れた床が目立ちましたが、広々とした明るい空間に白を基調とした壁や木目調の美しいキッチン、最新機能の水回りを備えた住宅用マンションに生まれ変わりました。その他、映像には、明来の名物「テーマパークマンション」が紹介されました。恐竜発掘現場を再現した部屋、鉄をふんだんに使用した部屋など、およそ人が住むとは思えないようなインパクトのあるものばかり。実はこれらをプロデュースする目的は不動産業者へのアピールです。不動産業者が、お部屋探しをしている方をご案内するには、限りがあります。そのときに「あんなおもしろい部屋があったな」と思い出していただき、入居予定者を連れて来る回数を少しでも増やすためとのことでした。



「あんなおもしろい部屋があったな」と思い出していただき、入居予定者を連れて来る回数を少しでも増やすためとのことでした。



さて、いよいよ原価の話題に移ります。説明に出てくる数値は明来の卸売価格にて目安ではありますが、たとえばクロスは89円/m、ユニットバス「1216」タイプが75,000円、デザインキッチンが6万円台、デザイン洗面台が2万円、トイレやウォッシュレットも相当な低価格とのこと。また、見栄えのする高級タイルは大手の高級ホテル建築時に多めに仕入れられた後、余りが粉砕・廃棄になる予定だったものを安く仕入れたそう。一般では考えられない価格で提供されています。他にも、自社生産可能なフローリング等で徹底的にコストダウンをはかったりLED電球を導入して電気代の削減に努めているそうです。仕入れ時の価格はもちろん、償却期間をいかに短縮するかについてもオーナーさまには意識していただきたいと話されました。

続いて、「リフォームしない方が儲かる!?~100分の1の法則~」です。賃貸物件の入居率が課題になると、リフォームか、家賃を下げずるか考えがちです。しかし大切なのは回収期間、そして「100分の1の法則」です。これは、100万円のリフォーム投資をしたなら、家賃は投資額である100万円の少なくとも0.8%~1%にあたる金額をアップできなければやめるべきというもの。例えば家賃10万円の物件のリフォームに100万円かけたとしても、リフォーム後は家賃を投資額100万円の1%にあたる1万円ほど値上げし、11万円としました。リフォームの効果で家賃11万円での入居が決まった場合、1年間で家賃の値上げ幅1万円×12ヵ月=12万円の収入増となります。つまり、100万円の投資に対して12%の投資利回りを得た計算になると考えると、株式投資などと比較しても堅実な投資と言えるのです。

続いてはマンション経営の必勝法について、優先順位をわかりやすくご説明いただきました。次に100分の2の法則~エントランス編~です。エントランス周りの外壁工事を勧められる経験がおありのオーナーさまもいらっしゃるでしょう。まず費用対効果を見極める(寿命15年)、次に「100分の2の法則(外壁編)」として紹介されました。例えば家賃5万円、20戸だとすると年間家賃収入は1,200万円です。



家づくりにおける時代の流れ、法律の流れ。そして長期的視野に立った木の家「SE構法」のメリットについて、田鎖氏によるセミナーが始まりました。木の家は比較的安価で投資が少なくてすむ、住み心地が

●プロフィール
SE構法の木造住宅を取り扱う株式会社エヌ・シー・エヌ代表取締役。工務店やビルダーの品質向上、施工主の建築知識の充実こそ、良い家づくり、ひいては良い町づくりにつながるの考えから、木造住宅における構造計算を推進する工務店ネットワークを主宰されています。雑誌などで有名な無印良品のハウスブランド「無印良品の家」を扱うムジ・ネット株式会社の専務取締役を兼任。



1,200万円×15年×2%=360万円が工事投資金額として妥当な金額という計算です。つまり、築30年の建物の外観にお金をかけるな。360万円÷15年÷12ヵ月÷20室=1,000円。これが家賃アップの目安、つまり

5万円の家賃が51,000円以上で入居が決まれば利益となる。家賃アップが2%できるかがポイントです。リフォーム時はコスト削減と節税効果も考えて有意義なリフォームをしてくださいとのことでした。

最後に、藤田氏は実は特定非営利活動法人消費者支援機構関西より、契約条項使用差し止め請求をされているとのこと。これは株式会社明来の賃貸借契約書の契約条項及び特約条項における記載に対するものです。気になる内容ですが、破産・後見開始等を理由として賃貸人に解除権を付与する条項、履行遅滞による損害賠償の予約、賃借人に滞納家賃を督促する手数料、クレンジング代として賃借物件の補修費用を賃借人に負担させる条項等、オーナーさまも他人事ではないと関心をお寄せの様子でした。法廷でも勝訴を確信しておられる藤田氏。裁判の結果が目まぐるしく変わります。



良いなどの利点があります。東北震災以降、社会の省エネや省CO2への関心はますます高まりを見えています。SE構法は従来の木造住宅に構造計算、間取り変更の容易さなどのメリットを加えた工法。まさに今の時流に乗ったものと言えるでしょう。一方で、木造の賃貸住宅は家賃が高額ではないか、地震や津波に弱いのではないかなど等々の声も聞かれます。

日本の家は欧米に比較して寿命が短く平均31年、ローン支払い終了と同時に家がなくなります。また、住宅の売却傾向についても欧米が中古住宅の比率が高いのに対して日本はほとんどが新築です。なぜでしょうか。それは日本の中古住宅が「間取りが古く

て住めない」「欠陥住宅がこわいから購入したくない」「リフォームより新築が割安では」「大地震で壊れた」などの印象を持たれているからです。これらを解決するカギが「構造」です。

地震大国である日本。これまでの大地震発生の歴史をみれば、一度建てた家はいつか必ず大地震に遭うと言っても過言ではありません。そこで構造計算に基づいて建てられたSE構法の木造の家は偉大な力を発揮するようです。2011年3月に発生した東北大地震直後、現地を訪れた田鎖氏はマグニチュード9.0の地震と12mの津波に耐えた「木造住宅」を目の当たりにしたのです。



日本では建築基準法20条により、ほとんどの木造建築は構造計算不要とされています。オーナーさまは、建築時に構造計算がしっかりなされるかを確認するために、たったひとつ「建物の重さは何トンですか」と尋ねてください、と田鎖氏。構造計算をされているならばすぐに「〇トンです」との回答が返ってくるはず

です。木造の技術は今も進歩を続けています。長野県に



ある80mの大規模なスケートリンクに見られるように大型物件への対応も進められています。構造が強いことで大きな窓を入れることが可能で、明るい空間づくりが可能となります。また、エヌ・シー・エヌは「ビフォー・アフター」ならぬ「ビフォー・アフター・アフター」を手掛けることが多いと田鎖氏。これはリフォームによる筋交いの減少などで構造上、強度に問題が出てしまった物件を安全な基準に戻すことを意味します。同じ面積でも間取りが少ないほうが資産価値は高い傾向にあるため、リフォームに耐えうる新築時にしかできない、資産価値の減らない家をつくるのが大切です。ポイントは、品質が変わることなく木造の普遍性とメンテナンスができる素材であるか、構造の強度が客観的に証明できるかという点です。構造計算や改築が容易なスケルトン(骨組み)&インフィル(内装)はSE構法の特性でもあります。

住宅の資産化には政府も動き出しています。200年住宅構想により住宅税制が大きく変わりました。長期優良住宅とは、将来売れる家。図面や施工記録、地番調査報告書を含む調査評価書が書かれた「住宅の履歴書」制度がいずれ義務化される予定です。



今後の住まいに求められるのはやはりエコ。エコハウスの様子にも変化が見られます。エコハウスと聞いて、太陽光発電が浮かぶ方も多いでしょう。これは設備で快適性をつくり出す住宅で「アクティブハウス」と呼んでいます。停電時には使えないなどのデメリットがあります。対して、温熱計算して建てる住宅を「パッシブハウス」と呼んでいます。同じ「省エネ住宅」と言ってもアクティブハウスとは根本的に違い、パッシブハウスは設備ではなく、自然の力で快適性をつくる家です。例えば室温30度で風速が2mの空間と、室温28度で風速ゼロの空間では前者のほうが快適と感じるそうです。「パッシブハウス」を建てる前提は自然の太陽光や風の利用、求められる条件は大きな開口部と壁の少ないプラン、耐震性や構造計算とセットで考えられるものだそうです。

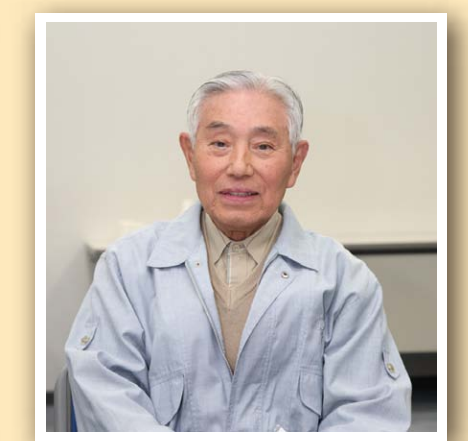
質疑応答では、「木造でも基礎は鉄骨でセメントを使用するから長期優良住宅でも200年持つので



しょうか」との声があがりました。確かにセメントは次第に中性化し、強度が弱まりますが、メンテナンスを行うことで長期の耐久性が維持できるのです。一方、木は紫外線による劣化が少ないので、木とコンクリートの長所を組み合わせて使うことが重要。当社は耐久性とコスト面等も考慮したメンテナンスの頻度についても提案しています。その際も、履歴を必ず残すことや、履歴を証明してくれる第三機関の紹介もされ、セミナーを締めくくられました。



参加者さまインタビュー



中野 善昭 さま
ニースクラブのセミナーには、よく参加させていただいています。今回のセミナーは特に勉強になり、考え方が大きく変わるきっかけになりました。テーマ1は、特に資材の原価が興味深かったです。これまでの工事実績を思い返し、今後の商談や発注時に大いに参考にさせていただこうと思います。また、木造建築がもともと好きなのでテーマ2も勉強になりました。今持っている物件も木造ですし、自宅も木造建築です。今後は、税金対策のテーマを取り上げていただけたらうれしいですね。

テーマ2 そうか!こうやって木の家を建てるのか。木造=弱いは昔の話。構造計算のある木造の家の作り方。

講師 株式会社エヌ・シー・エヌ 代表取締役社長 ムジネット株式会社 専務取締役 田鎖 郁男 氏

