

# 中古戸建て、好調続く

## 買取再販



before → after

### コロナ禍でも市場急伸 若年層に訴求で拡大 銀行も担保価値付与 外装性能能力ギに

中古住宅市場の成長が著しい。矢野経済研究所の予測によれば、中古住宅買取再販市場は今後も大きく成長するとの見通しだ。実際、リフォーム業者の中には中古住宅をリフォームして直接販売する企業も現れてきている。中古物件を取り扱うとすれば、物件の客観的な査定・評価は免れない。家を長持ちさせるにはどうすればよいか。この視点から外装に焦点を当て、業績が好調なリフォーム業者取材した。

神奈川県伊勢原市にヤマテック(株)がある。同社は外装や屋根のリフォームを手掛ける設計デザイン工務店だ。そのヤマテックの山下隆盛社長を取材した。理由は同社長が家を長持ちさせる外装の必要性を説いた本『あなたのお家が危ない』を著したからだ。中古物件の買い取り再販において、物件がどれだけ長持ちするかは最も重要視される基準となる。

#### メンテナンスの履歴書必要

冒頭で触れたように、矢野経済研究所によれば、中古住宅買取再販市場は拡大すると予測されている。同研究所が国内の中古住宅の買取再販市場を調査したところ、18年の市場規模は成約件数で3万2500戸(中古戸建てと中古マンションの合計件数)と推計。これが25年になると成約件数が4万5000戸になると予測している。18年

比で言えば35・8%増と30代が442万円、40代が507万円、50代以上が622万円と言われている。この数値は18年9月・19年8月の統計データであり、前年と対比すると20代で1万円、30代で10万円、40代で21万円、50代以上では23万円のダウンとなる。

#### 適切な外装補修 長持ちする家に

中古住宅を売る際、物りがあり、サイディングを投資目的で買う人は少ない。需要の中心となるのは実需だ。その家で夫婦、家族が実際に暮らすことを前提に物件を調べる。となれば、その家の性能は問題がないか、どれくらい長持ちするのか、気になるところだろう。

写真の外装と屋根のリフォーム前後の比較写真。上下共に左側が施工前、右側が施工後(写真提供：ヤマテック)



①外装はがし検査の様子②ヤマテック山下社長

山下社長によればサイディングは築年数が10年で劣化し始める。劣化の原因はズバリ水にあるという。外装材内部に水が浸透し、それが外壁を腐食させるためだ。とはいえ、外壁内部の腐食を外観だけで見つけることは難しい。そのため、同社では外壁の一部をはがすなどしてサイディングの劣化をチェック。これを無料で行うことで外装リフォームの受注につながっている。



山下社長が語るように、外装の専門知識を有しているかどうかで、その戸建ての劣化具合も変わってくる。

外装が劣化すると、板に穴が開く、板が反り返る、板に白い粉が拭いて来るなどの不具合が露呈する。この経年劣化は当然のことながら、物件の査定価格に跳ね返ってくるし、入居者のクレームも時とともに劣化する。サイディングが好まれる理由としては品質が安定し、種類・デザインも豊富、加えて耐久性に優れている特徴がある。

だが時代は変化しつつある。今や戸建て市場は中古が主役に躍り出る勢い。売買する際、その家がどんなリフォームを施してきたのか、外装の状態で詳しく聞いてくる顧客が増えてくる。予想される。販売担当者には、その疑問に答えなくてはならないだろう。

「だから、僕が主張したいのが家の履歴書。あの意味中古車と同じで、その中古物件のどこがどう直されてきたのか、メンテナンスの記録管理が重要になってくる。そのためには、記録管理の方法や基準の策定が必要になってくる」と山下社長は見解を述べた。

北側面の外壁が湿っていないか。だが時代は変化しつつある。今や戸建て市場は中古が主役に躍り出る勢い。売買する際、その家がどんなリフォームを施してきたのか、外装の状態で詳しく聞いてくる顧客が増えてくる。予想される。販売担当者には、その疑問に答えなくてはならないだろう。

住生活月間特集 3