報道関係者各位

不動産の達人
株式会社さくら事務所

ナフサショックでリフォーム破綻の危機?!
リフォーム・修繕費を最小限に抑える築古住宅の5条件

個人向け総合不動産コンサルティング・ホームインスペクション（住宅診断）、マンション管理組合向けコンサルティングを行う"不動産の達人 株式会社さくら事務所"（東京都渋谷区／社長：山本直彌）は、**中東情勢の緊迫化とホルムズ海峡の通行規制を発端とする「ナフサショック」が住宅市場に与える影響を踏まえ、リフォーム費用を抑えやすい中古住宅の選び方をまとめました。**本件に関するお問い合わせ・取材のご依頼がありましたらお気軽にご連絡ください。

ナフサショックの影響は「リフォーム」にも

中東情勢の緊迫化とそれに伴うホルムズ海峡の通行規制による「ナフサショック」により、新築住宅価格の高騰や工期の遅れが懸念されています。そのような中、改めて「中古住宅」が注目されていますが、**ナフサショックによる資材の高騰や資材不足は、住宅の新築のみならず「リフォーム」にまで波及**しています。**購入後の過度な費用負担や入居時期の遅れを避けるには、リフォーム箇所を最小限に押さえられる中古住宅を選ぶ**のが肝要です。

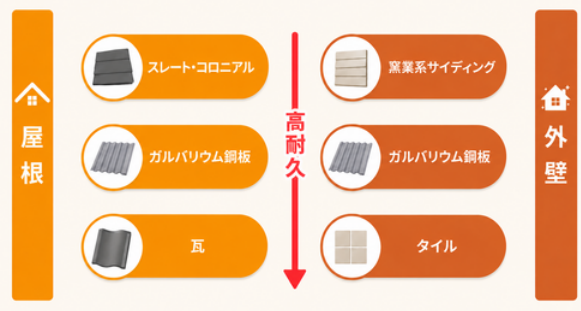
築古でもリフォーム費用が抑えられやすい物件とは？

築浅物件はリフォーム費用が抑えられやすい反面、価格が高いのも事実です。また、中古住宅市場では高経年化が進んでおり、2023年時点では全体の約4分の1だった築31年以上の中古戸建ては、近年はおよそ3分の1にまで増加しています。

そこでここでは、**リフォーム費用を抑えやすい築古物件の5つの特徴**を紹介します。

1.外装の仕様が高耐久

屋根や外壁など建物を雨水から守る「外装」部分の状態は、購入後の安心や建物の寿命に関わる部分ですので、内装以上に見極めが大事になってきます。劣化状況を見極められればいいですが、なかなか難しいというのが実情です。そこで、よりわかりやすい「仕様」を確認してみましょう。



各素材のグレードにもよるために一概には言えないものの、仕様の耐久性には左記のような傾向があります。

スレート・コロニアル屋根やサイディングの外壁は、10年から15年程度に一度、足場をかけて塗装したり、目地のシーリングを打ち替えたりする必要があります。

塗装等には、100万円以上の費用がかかるのが一般的です。**ナフサショックにより、シーリングや塗料の価格は上昇傾向にあり、こうしたメンテナンスコストはさらに上昇する可能性があります。**一方で、**瓦屋根やタイルの外壁は塗装等が不要でメンテナンスフリーに近いものが多い**です。

2.ベランダ・バルコニーがない、既製品のバルコニーがついている

見落とされがちですが、ベランダ・バルコニーも劣化が雨水の侵入に直結する部分です。

定期的な防水加工が不可欠であることから、ベランダ・バルコニーがない家はメンテナンスコストが抑えられやすいといえるでしょう。また、アルミや金属製のベランダ・バルコニーが取り付けられている場合も、定期的な防水加工が不要という意味で同様です。

3.水回り設備・給湯器が10年以内に交換されている

外装は、雨水から家を守ってくれるという意味で重要な部分ですが、やはり快適に暮らすうえでは水回り設備や給湯器の仕様や状態も見落とせません。水回り設備の交換が必要になってくるのは、多くの場合20年前後が目安です。**購入後も一定期間、交換せずに使いたいということであれば、直近10年以内に交換済みの物件を選ぶと安心**です。

4.配管が更新されている

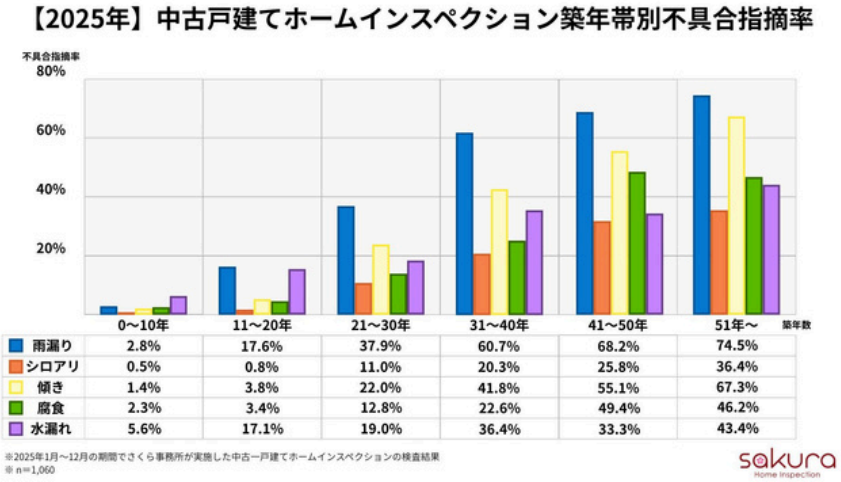
2000年以前に建てられた住宅の給排水管の多くは金属製です。配管が錆びてしまうと、水漏れや詰まり、衛生面などの問題が生じるだけでなく、交換工事には大がかりな作業を伴うことも少なくありません。**築年数の古い物件を検討する際は、配管の素材や状態についても合わせて確認しておくことが大切**です。「リフォーム済み」「リノベーション済み」とされていたとしても、配管まで更新されていない可能性もあります。

5.内装が綺麗

ここまで挙げた4つのポイントは、いずれも購入後の支出や安心・安全・快適な暮らしを左右するものですが、やはり内装の美観もこだわりたいポイントのひとつです。中古住宅である以上、一定の劣化や汚れがあることが想定されますが、**「それが許容できるか」** は状態や買主の価値観などによって異なります。

30〜40坪程度の家全体の壁紙を貼り替えるとすれば、100万円前後の費用がかかるのが一般的です。さらに**ナフサショックの影響により、壁紙や床材といった資材も供給が不安定になっており、工期の長期化やコストの上昇も懸念されます。**

築31年以上の中古戸建ての6割以上に雨漏りに関する不具合



左記のグラフは、2025年に当社が実施したホームインスペクションにおける不具合指摘率を示したものです。

築年数が古い戸建てほど不具合指摘率は高くなる傾向があり、**築31年以上では6割超の戸建てで雨漏りに関する不具合事象が確認**されています。その他の不具合についても、築年数の経過に伴い指摘率が高まる傾向が見られます。

中古住宅のリフォームの要否や必要箇所の見極めには、ホームインスペクションが有効です。ナフサショックによる資材高騰や供給不安が続く今、購入前に建物の状態を正確に把握しておくことは、これまで以上に大きな意味を持ちます。

さくら事務所について

株式会社さくら事務所（東京都渋谷区／社長：山本直彌）は「人と不動産のより幸せな関係を追求し、豊かで美しい社会を次世代に手渡すこと」を理念として活動する、業界初の個人向け総合不動産コンサルティング企業です。*1999*年、不動産コンサルタント長嶋修が設立。第三者性を堅持した立場から、利害にとらわれない住宅診断（ホームインスペクション）やマンション管理組合向けコンサルティング、不動産購入に関する様々なアドバイスを行う「不動産の達人サービス」を提供、*78,000*組を超える実績を有しています。

株式会社さくら事務所　広報室：堤
東京都渋谷区桜丘町29-24 桜丘リージェンシー101
press@sakurajimusyo.com
03-6455-0726　FAX 03-6455-0022
https://www.sakurajimusyo.com/