



一級建築士 西田 恭子
(三井のリフォーム 住生活研究所 所長)

若者の考える中古住宅への思いって？

中古物件に魅力を感じる若者達

中古住宅にターゲットを絞って、マイホームを探す層が広がっています。不動産を購入するには、まず自分が「住みたい!」と思う物件であることがポイントです。「何よりも好きな場所で、思いのままのデザインで暮らす」、そんな流れの中でリフォーム前提の中古住宅を選択する、物件選びが始まってきました。

先日も、私のところに訪れられた若い夫婦は「新築物件は見れば見るほど暮らし方が決まっていて、自分で変えていけない気がする」と語られ、中古物件を買ってリフォームした場合の可能性を教えてくださいと言われました。

購入ポイントについても、「立地」「資産の形成」「豊かな暮らし」と明確に位置づけられ、「面積」が大きいばかりがいいとは考えておられないようでした。また、物件購入を一生の買い物とは考えず、通勤の利便性が優先の時期、子育て援助で実家の近くに住む、あるいはお受験期などと変化に合わせて移り住もうと思ひ、特別、新築である必要はないが、いざというときに売却できることが大事だと考えておられました。

いくらでどこまで?の目安として定価制を利用

早速、中古購入してのリフォーム事例を紹介しましたが、そのポイントは2つあります。夢ある間取りの変更の可能性と、いくらでどこまでできるか、です。

「いくらでどこまで?」に関しては、リフォーム各社は定価制商品を打ち出し、面積による平米単価がわかりやすく出せる仕組みとなってきました。特にマンションのスケルトンリフォーム(新築同様の全面改装)はわかりやすいといえます。

ネット社会で生きる賢い若者達は、図のような参考価格をもとに、面積でおおよその金額の見当を付け、パソコン上で内容確認をし、そして、さらに夢の導入へのプラスアルファの金額を模索します。自分らしさを出すのに、いくらかけるのかが問題です。

デザインリフォームの部分については個性が高く、金額もばらばらですが、事例を紐解くことで感触をつかみ始める

ことができます。標準以外から選ぶ設備の幅は驚くほど広く、建具と収納もどう作り上げるかで金額差が大きくなります。逆に捉えれば、外壁の色や壁のビニールクロスを数あるどの色から選ぼうと、金額に響かずイメージをつくりあげることができます。

今後ますます増える 「中古物件×リフォーム」検討者

まだまだ新築希望者は多いようですが、日本的な新築崇拜思考はどこまで現実的でしょうか? 中古物件でも間取りやデザインが自由に選べて新しく気持ちがいいことが多数あります。家を所有することイコール新築注文住宅とは限りません。実際は建売住宅や企画住宅も多く、マンションも新築時ではフリープラン可能物件はほとんどないといいでしょう。

前述の若い夫婦は、68㎡の都心部の住宅地に立つ中古住宅を買ひ、自分流にリフォームして暮らし始めました。この方は首都圏での話しでしたが、鹿児島でも先日、30代の若者が、築35年のマンションを購入し、700万円かけてリフォームされました。

家を一生に一度の買い物と思わなくなった若者達には、わが家の暮らしにフィットした住宅を手に入れる、その選択肢に「中古物件×リフォーム」が大きくクローズアップされてきています。

●リフォームの参考価格の例

戸建 全面改装 わが家一新	一棟まるまるリフォーム 30坪の場合 861万円～ (諸経費・税込み)
マンション 全面改装 わが家一新	スケルトンリフォーム 70坪の場合 748.65万円～ (諸経費・税込み)