

不動産業のリフォーム活用のヒント

— 消費者からみる既存住宅購入とリフォーム —

講師：三井のリフォーム 住生活研究所 所長/一級建築士 西田 恭子 氏

〔講演要旨〕

(文責：公益財団法人日本住宅総合センター住宅・不動産セミナー事務局)

1. リフォーム新時代の到来

リフォームの新たな潮流が、現在の社会の中で大きなうねりとして感じられる。リフォーム分野の幅は広いが、当社(三井不動産リフォーム(株)以下同じ。)は、住む人の生活、暮らしの変化に結びつく生活創造型リフォーム、価値創造型リフォームを手掛けてきている。

【事例紹介】

- 1) シングル女性の都会の永住空間 … 築9年、広さ62㎡の物件で、リフォーム費用は1千数百万円。子供が独立して一人暮らしとなり、全面改装に踏み切った。今後どう暮らすかを考えた間取りとして、キッチンの向きを変更し、玄関周りに回遊動線をつくった。無垢の床材、漆喰の壁、自然素材を取り入れ、また、趣味の楽器の収納と演奏のための場を設け、住む人の個性が活きる終の棲家をつくった事例である。
- 2) ライブラリーのある職住近接の都会暮らし … 築12年、広さ95㎡の物件で、リフォーム費用1千数百万円(第1例と同等額だが、面積とリフォーム費用は内容によって必ずしも比例しない)。施主は二人住まいで、職住近接の都会暮らしを望んだ。玄関を入ると直ぐにライブラリーがあり、そこはカフェにいるかのような空間も演出している。9千冊の本を置きたいという、住む人の思いを込めたリフォーム事例である。
- 3) 立地にこだわった住替え…都内の築6年戸建事例。築浅なので、外部リフォームは塗装と門扉をつけた程度に止めている。施主は、60代夫婦で、最初に郊外戸建を購入、次に注文住宅で建て替えを行い、今回3度目の住み替えて既存戸建を購入した。従来型“住宅双六”の順序とは逆である。この施主は、都内で駅近(徒歩5分)の良好な立地に住むという目的を、既存住宅購入&リフォームで達成した。また、施主は、今回購入の物件は将来的に売れるという感触を持ったと話している。上手に住み替えを行っている事例と思う。

単なるリメイクでなく、自分らしい暮らしの実現のためのリフォームをしたい、また、住宅の資産価値を維持したいという発想が施主サイドに出てきている。その施主の想いに、我々リフォーム事業者が応える必要がある。

2. 既存住宅に対する消費者意識の変化等

近時、施主サイドの既存住宅に対する認識が大きく変わったと実感する。家づくりが一生に一回とは思わない、お仕着せの家は面白くないというユーザーが出てきている。

消費者の既存住宅に対する意識の変化を示すものとして、平成15年から20年の5年間で、住宅購入時に「新築住宅を建てる」「新築住宅を購入する」ことを希望する層は7.7%減少したとする調査結果がある(平成20年度住生活総合調査他)。また、首都圏の既存マンションの成約件数は、近年徐々に増加している(東日本不動産流通機構データ)。

私が講師を務めるデザイン系・建築系の学生向け授業では、おなじみの「人口ピラミッド」図を示して、学生に

これからの人生設計を考えてもらうことから始めている。人口ピラミッドで学生達の属する20代及びそれ以降の人口を見て、かつ住宅ストック数が世帯数を上回る現状を考慮したとき、学生たちが卒業後の仕事を新築関係のみと考えるのは現実的でないと感じて欲しいからである。

3. 住宅取得者の年齢構成 ～ 住宅取得者の約半数は30歳代以下 ～

住宅取得者の年齢構成をみると、注文住宅はやや年齢構成が高いものの、住宅取得者の約半数は30歳代以下である。特に、分譲住宅では30歳代以下が約2/3を占める（以上、H24年度住宅市場動向調査）。住宅事業関係者は、このボリュームゾーンの考え方や置かれた状況を知る必要がある。

従来は、30代、40代で新築住宅を購入し、その後20年・30年を経て、50代・60代となった者がリフォームの対象者（施主）と考えられた。今は事情が変わり、30代・40代の方たちがリフォームをする例も多い。

「30歳代以下の世代の持家率、金融資産」

30代、40代世代が置かれた状況を概観する。

1973年～2008年の5年毎の年齢別持家率の推移をみると、50代・60代の持家率は7割中ば～8割と一貫して高い。しかし、30代・40代の持家率は低下傾向にあり、2008年で30代の持家率4割弱、40代同6割強とピーク時の1983年からは1割程度減少している（住宅土地統計調査より）。なお、家が持てない者がいる一方で、全国に750万戸以上存在する空き家が社会問題化しており、ここで流通の活性化が重要なテーマとなる。

2人以上世帯のうちの勤労者世帯の金融資産を見ると、30代世帯は平成11年くらいまでプラスだが、平成16年にマイナスに転じ、平成21年ではマイナス153万円の金融資産となっている（貯蓄動向調査等より）。これでは住宅取得までなかなかお金は回らないだろう。

団塊ジュニアと呼ばれる世代の入社時期は、就職氷河期にあたり、非正社員となった者も多い。伝統的日本雇用形態の変化もあり、この世代には所得格差が生まれている。

また、少子高齢化、未婚化、晩婚化の潮流もあり、“住宅を持つ”という勢いが出にくい、あるいは住宅を持つ必然性が生じる時期が遅れる状況にある。

「団塊ジュニアの半数が三大都市圏生まれ」

団塊ジュニアの実に49%の人が三大都市圏で生まれている（三浦展氏著書データ）。日本各地で生まれた団塊世代が、大挙して三大都市圏に入り込み、結婚して子供を産んでいった。その結果、団塊ジュニアの2人に1人は、一都三県（東京、神奈川、埼玉、千葉）、大阪圏と愛知県で生まれている。つまり、団塊ジュニアの約半数が高い家賃相場、高い物価水準の中で暮らす状況で、我が家の取得はほんとうに難しいと思う。

その団塊ジュニアたちが、家を持つと考えたとき重視するのは、住み慣れた地域内に住むことである（国土交通省「平成24年高齢者等土地・住宅資産の有効活用に関する調査研究」）。住み慣れた地域とは、上記三大都市圏であり、新築は価格的に難しく、必然的に既存住宅取得も視野に入ってくる。

4. 親子の住宅取得とリフォーム計画

「近居・隣居ニーズの増加」

近居、隣居、おひとり様、職近、独立シニアとリフォームする施主の事情は様々である。近時、親子の近居あるいは同棟内マンションに住む隣居が増加している。

自分にとって最も大切なものは自分の命や財産でなく、家族であるとする人が急増している（国民性の研究全国調査）。その一方で親子の同居率は毎年低下している。親の住居との距離は1時間以内くらいを望む人が半分以上にのぼり、近居希望が増加傾向にある（以上、国民生活白書）。住宅取得の要望に近居、隣居があり、そのために既存住宅も検討するケースが出てきている。

【事例紹介】

- 1) 近居…施主は夫が定年退職したご夫婦。娘夫婦が住む隣県にあった自宅(戸建)を売却し、娘夫婦の家から電車で20分程に所在するマンションに転居し、同一県内の近居とした。こうしたケースでは、地域は確定しており、新築である必要はなく、既存住宅も検討対象となる。
- 2) マンション同棟内の隣居…築23年程の物件、購入費用3千円台後半、リフォーム費用1千万円台前半。購入者(施主)は、千葉県内の駅から離れた立地の戸建に長年居住していた。車の運転が出来たご主人が亡くなられ、自分は運転できず老後への不安を感じていた。娘さん一家が都内のマンションに住んでいたところ、同じマンションに売り住戸が出たのでこれを購入した。娘は近くにいても、一人暮らしなのでそれに適したリフォームを行った。戸建住まいが長いとマンションに圧迫感を感じることもあるので、戸建風の解放感を持たせたリフォームをしている。
- 3) 男性おひとり様…築28年のマンションを1千万円超の費用でリフォームした例。施主はまもなくリタイヤする方で、実家に近い物件をリフォームした。3部屋、DKという既存の間取りを、寝室だけ確保し、バルコニーに向かって座る開放的な書斎コーナーを設けたオープンなLDKに変えた。

単身者は今後の大きなテーマである。総世帯数に占める単身者世帯数が3割を超えている(国勢調査)。単身者となる事情に、晩婚化、非婚化、そして、配偶者の死別がある。70代、80代の同居率が10年前から1割以上減っている(以上、国勢調査他)状況で、一人になったらだれかの家で世話になろうとしても、これからは難しいのかもしれない。

5. 住宅性能向上リフォーム

ここまで暮らし方を中心に見てきたが、建物の性能も大事な要素である。築年数毎に、耐震・バリアフリー・省エネの性能が変わってくる。

新耐震設計基準前か後かとかよく聞かれるが、前だとしても、耐震リフォームの手法はかなり確立してきている。築30年程度の物件で無筋基礎のケースであっても、補強鉄骨パネル、補強モルタル等を施して新しい基礎と抱合せる施工方法で耐震性を確保できる。

1999年(次世代省エネ基準導入)以前の物件は数多くあるが、これらの省エネ性能を向上させるには、ガラスの交換、インナーサッシの交換も必要となる。

【事例紹介】

- 1) 耐震リフォーム…新婚世帯が新居として購入した築41年の戸建事例。耐震診断で評点0.3しかなかった事例で、構造材、補強の梁を入れ込み、屋根を瓦から軽いものに変更する等した結果、評点1.1以上を取った。
- 2) 断熱性を高めるリフォーム…築40年マンションの例。断熱材を入れ、床、壁、天井の断熱を行った。和室3室という時代を感じさせる間取りを、新居用に洋室・和室・LDKという間取りに変え、水回りを一新し通風性も確保した。古いマンションでは想定外のこともある。この事例は、浴室の窓に共用配管がかかって縦に横断している。共用配管は変更できないので、今回窓を無くして換気扇を設置した。コンクリートの壁で囲われていた風呂は、サイズオーダーできるユニットバスに変更した。洗濯機置き場に排水管がなかったが、今回は排水も確保した。トイレ周りもワンルーム化した。

マンションの場合は、スケルトンリフォームにより、築10年でも、20年でも、40年でも、新築同様の仕上がりが実現する可能性がある。

「求められる既存住宅購入後のリフォーム提案力」

配布資料に月刊不動産流通への寄稿文「リフォームで仲介のチャンスを広げよう～ベストリフォームプランの秘訣～(「戸建編」、「マンション編」)」があるので、後程参照されたい。

同寄稿文戸建編に掲載の「中古住宅選定時の業者選定の理由」を見ると、仲介業者の選定理由の上位は、保証がしっかりしている、アフターサービスの良さ、説明のわかりやすさ・丁寧さというものだが、「購入後のリフォームの提案力」という回答が28.9%もあった(日経BP社調査)。仲介業者の方たちにとっても、リフォームが身近となったことを示す一例だと思う。

「マンションのスケルトンリフォーム」

上記寄稿文マンション編に、マンションでリフォームできる専有部分を示す写真を載せている(「マンション編」P47 写真①)。これは、一般ユーザーにもしっかり理解してもらいたい。目に見える床、壁、天井に囲われた空間内を購入することになると思うのは誤解である。実際は、(掲載写真のように)構造躯体の内側を買うことになる。天井が張られて隠れている部分、床下として隠れている部分も含め買っていると理解したうえで、リフォームで何が出来るか考えることからスタートする必要がある。

【事例紹介】

- 1) 築29年の物件…綺麗に使われているものの、現代では下駄箱の収納量が少ないし、アーチ状のデザインを持つ室内扉も築年数を感じさせる。内装の劣化を含めスケルトンリフォームする時期であり、改装後は大きく変わった。

「水回りの可動性」

一般ユーザー向けのセミナーでは、寄稿文掲載の図表(「マンション編」P47 図表2)を用いて、2重床に関して何十回と説明しているが、決して直床だからダメということではなく、直床だった物件でも2重床に仕上げ、水回り等を変えた事例もある。天井高との兼ね合いですべて2重床に出来るわけではない点に注意する必要があるが、マンションでは水回りを含めリフォームで変更できる可能性があり、物件に関して個別性があり、立地と築年数だけでは語れない時代が来ている。

「省エネ性能の向上」

省エネに関し、次世代省エネ基準(1999年)レベルまでには、リフォームできちんと対処する必要があると思う。

新旧基準の違いは、断熱材で、旧省エネ基準(1980年)：15mm、新省エネ基準(1992年)：25mm、次世代省エネ基準(1999年)：35mm、となっている。

窓に関して、旧省エネ基準：単板ガラス、新省エネ基準：単板ガラス、次世代省エネ基準：複層ガラス、と標準が変わって来た。次世代省エネ基準以前のものを仮に複層ガラスに変更しても、サッシが古ければ金属部分が結露してしまう。これを防ぐには、サッシの交換が必要となる。しかし、マンションでは窓は共用部分であり区分所有者の自由にできない。サッシ交換により共用部分である外壁を傷めることもできない。そこで、サッシを交換したい場合、「カバー工法」と呼ばれる、既存の枠を残し、それに新しい枠を付けた中にサッシを入れ込む方法で、RC造でもサッシの交換を可能とする工法が行われている。ただし、カバー工法の実施に先立ち、管理組合の規定を確認する必要がある。当社の扱い事例で、施主の努力により、カバー工法を可能とするための管理規約の変更につながった事例がある。

サッシの交換は、マンション全体の問題でもある。この点に着目し、サッシメーカーが、大規模修繕時に全戸にカバー工法を行うことを提案する動きも出てきている。

6. ライフステージに合わせたリフォーム

リフォームのニーズは、30代～70代と世代に応じ、またライフスタイルに応じて多様である。当社が携わった例では、80代でリフォームされる方も多く、また、60代・70代・80代の方たちが、リメイクでない大胆なリフォームをされる例もある。施主は物件の資産価値をどうするか考えた上で、リフォーム内容を決めていると思う。

【事例紹介】

- 例1) 30歳代の子育てファミリー … 30代ファミリーの家の玄関は、元気な子供の靴が散乱しているのが通常で、靴が整頓された玄関とするのは難しい。そこで、玄関たたきに靴が一足も残らない工夫として、シューズクロークを設置し、玄関からシューズクロークに行き、そして廊下にあがるという動線をつくった事例である。
- 例2) 40歳代の子育てファミリー … 子供が思春期になり、親子の会話がなくなる場合もある。玄関からどの部屋も通らず(家人に気づかれず)に子供部屋に行き来することを可能にしていた階段について、階段位置を変えず、リビングを通過してから子供部屋に上がるという、上り方向を変更した例である。
- 例3) 40歳代夫婦共働き … 40歳代で、子供がある程度大きくなり子育てが一段落して、奥様も仕事に出るケースも多い。そこで、家事動線が重要視されるが、従来型の対面キッチンは家事動線とし最適なのか、最近はやや疑問視されている。ここでは、キッチンと並列に食卓テーブルを置くアイランド型にリフォームしている。
- 例4) 風呂の位置が動く … 50歳代で、子供が独立期となり、風呂を従来の子供部屋に移し、窓のある風呂場とした。これは稀有な例ではなく、マンション暮らしは快適だが、風呂が狭いし窓が無いと不満に思っている方は多く、予算の見通しがつけばこうしたリフォームを行っている。配線や配管の制約があり、すべてのケースで対応できないが、検討する価値は高い。
- 例5) 夫婦別寝室 … 60歳代夫婦で、別寝室にすることを希望した事例。日本の場合、60代以上の方々の半数が夫婦別寝という調査結果がある。この事例では、従来の子供部屋を、扉を開けたら別寝室というプランとしている。
- 例6) 生活を楽しむ二人暮らし … 二人暮らしになったので、狭くて孤立していたキッチンを、オープンなスタイルとしてアイランド型に変えている事例。
- 例7) ペットリフォーム … 最近、ペットのためのリフォームが多く、ペットのために資金を惜しまない一定の層が存在する。猫が部屋を自由に行き来できるペット用ドアを、寝室を除き設置するリフォームをしている事例である。マンションでは、猫の運動不足解消のための場を作るリフォーム事例もある。

世代、趣味、誰と住むか、ペットと住むか否か等によりリフォームのニーズは大きく異なる。

7. 既存住宅・リフォーム政策の方向性

既存住宅及びリフォームに関する国の政策の方向性を少し紹介する。

つくっては壊すフロー消費型から、いいものをつくり、手入れをして長く大切に使うストック重視の住宅政策への転換が、平成18年6月の住生活基本法の施行からスタートしている。

住宅投資額の累積とストックの資本額を比較すると、アメリカでは住宅投資額に見合う資産額が蓄積しているのに対し、日本では、投資額の累積を約500兆円下回る額のストックしか積みあがっていない。税制上の耐用年数及び鑑定実務上の建物残存価値割合をもとにした戸建住宅の残存価値率曲線は経年と共に低下して行き、住宅の市場価値は、20年ではほぼゼロに近づく(以上国土交通省住宅局住宅生産課資料)。

これらの原因は、日本の住宅の平均築年数の短さ(27年)にあるといわれる。しかし、現在、住宅メーカーは、自社の物件の寿命を27年(又は20年)と言っているわけではない。仮に60年を超える物件として新築された住宅ならば、建物の価値が落ちかけた頃にリフォームして質が向上し価値が上がる、ということを何度か繰り返して60年を経ていく形が目指すべき方向と考えられる。リフォームによる質の向上とそれを反映した評価が求められる。

「国土交通省における検討」

現在、国土交通省では、以下の取組みが行われている。

- ① 「既存住宅のリフォームによる性能向上・長期優良化に係る検討委員会」の設置：既存住宅の長期優良化に関する評価基準、認定基準（クラスS：長期優良リフォーム住宅、クラスA：性能向上リフォーム住宅）等を検討する。
- ② 既存住宅の性能表示制度の充実：現行の既存住宅の性能表示の評価項目に「劣化の軽減」および「温熱環境」に関する項目が無いため、既存住宅の性能向上、長期優良化の基準と連動して、両項目の位置づけについて今後、住宅性能表示基準の整備の中で検討する。
- ③ 「中古住宅の建物評価手法の改善のあり方検討委員会」の設置：中古住宅の期待耐用年数の算出、中古住宅の再調達原価の算定、中古住宅に係る建物評価手法の指針の策定について検討する（平成26年2月を目途に結論）。
- ④ 「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル」：中古住宅リフォーム市場と金融との連携強化をテーマに関係業界の実務家等が議論を行う。

「スマートウェルネス住宅」

従来スマート住宅を目指すスマートリフォームの推進にあたり、エネルギー効果が偏重されていた。そこで、スマート住宅の概念を広げ、安全・安心・健康に暮らせる家、そして、社会的資産である住宅を最大限活用するという概念を入れ込んだ言葉として、スマートウェルネス住宅が提唱されている。

8. 「既存住宅は新築住宅より劣る」というイメージの払拭から

既存住宅流通とリフォームの分野には、住宅の劣化・不具合などの現状の把握、住宅履歴情報の蓄積・活用、住宅性能に関し質の向上と評価、既存住宅流通及びリフォームの担い手の強化、住宅の資産価値の評価、住宅資産の活用など、今後取り組むべき多くのテーマがある。

しかし、リフォームに携わる者として、既存住宅流通とリフォーム市場の活性化のために第一に目指すべきは、既存住宅が新築住宅より劣っているというイメージを払拭することだと考えている。そこで、顧客にダイレクトに接点を持っている仲介業者の方々にも是非、既存は新築より劣るというイメージの払拭に意を用いていただきたい。

「金融、税制の分野との連携」

今後、リフォームや仲介業界だけでなく、金融や税制の分野も連携したトータルのサポートが重要である。既存住宅のリフォーム・仲介実務の現場の声が、金融や税制の分野の施策に反映されることが大事だと思う。リフォームビジネスという点で言うと、金融機関との繋がりはまだ弱く、その連携強化が非常に重要と考えられる。

「ユーザーが中古住宅のメリットと感じている点」

仲介業者の方が、リフォームかけられる費用は物件購入価格のせいぜい5%程度と言われることがある。例えば3,000万円の既存住宅の5%以内だと150万円程度で、リフォーム事業者から見ると、クロスや張替え、設備の一部のみ交換、クリーニングをかける程度で予算を使い切ると思う。この程度の予算制約下では、暮らしや方、生活の方向性を見据えて、住宅の資産価値を創造していくのは難しい。

一般ユーザーが持つ中古住宅へのイメージに関する当研究所調査の結果によると、一般ユーザーが中古住宅のメリットと感じる点として、「新築に比べて割安」ことを圧倒的多数で一番にあげている。これを考慮すると、中古を買ってリフォームしても、新築よりも割安感がある範囲におさめる必要があるとも思う。ユーザーが「メリット」の2～3番目にあげているのは、現物を自分の目で確認できる点である。ただし、現物を確認できることは、リメイクしないまま売り出された場合には、経年劣化のイメージを持たれてしまうという面もある。リフォームに携わる者としては、古い住宅もリフォームで大きく変わることをもっと知ってもらいたいと思っている。最近では、全面改装、又は大がかりなリフォームをする前提で既存住宅を探しているのだから、あえてリフォームしていない

物件という条件を付ける顧客もいる(中途半端なリフォームがされた分の価格が上乗せされた物件を避けるため)。中古住宅の「メリット」の4番目には、自分の好みにリフォームできることが挙げられている。

「住まいの選択時の重視点とリフォームで解決できると思う点」

「住まいの選択時の重視点」と「リフォームで解決できると思う点」を一般ユーザーに問う当研究所の調査の結果では、間取りに関して重視しているものの、約半数の方が間取りは変更できないと思っている。日当たりも、広さも重視しているものの約大半の方が日当たりや広さは改善できないと思っている。ユーザーが重視しかつ解決可能と考えているのは水回りの交換くらいである。リフォーム設計者の立場からは、間取りは変更できるし、日当たりや広さも改善策があるのであり、大変残念な調査結果となっている。まだまだ顧客と我々設計者の思いに大きな隔りがある。

9. 多様化する中古住宅×リフォームのニーズ

【事例紹介】

- 1) 海の見える開放的な家・海辺の景観と眺望が楽しめる家を要望していたユーザーの事例。希望にベストマッチし、案内当日に購入を決定している。家を囲んでいた木を取り払い、玄関扉を変え、元々あった暖炉を活かす内装リフォームを行った。2階の風呂は、窓を設けて海を眺めながら入浴できる解放的なものに改装した。
- 2) 古民家・古民家を購入した例。広すぎたので減築したうえで改装し、築100年の趣を活かしながら、断熱性能もあげた。最近、古民家は人気がある。移築を考える人もいるだろう。
- 3) 店舗併用型・事業用、店舗用の中古物件を求めるユーザーもあり、ここでは、店舗向きの既存物件を探し、絵本屋にした方の事例を紹介する。喫茶部を設けている事例もある。

「事業用資産の再生」

リフォーム分野は広がりを見せており、新たに資産再生型リノベーションの事業領域が飛躍的に拡大している。例えば、用途転用を伴うコンバージョン型、流動型事業とリフォームのコラボレーション、賃貸マンションのリノベーションなどもリフォームの分野に参入してきている。

【事例紹介】

- 1) 倉庫ビルを賃貸マンションにコンバージョン・倉庫だったビルを賃貸マンションにコンバージョンした事例。鉄骨造の築22年、リフォーム工事費は1億3千万。倉庫でがらんとした内部を、ワンルーム6戸、1DK3戸、1LDK2戸、1LDK+S3戸の計14戸の賃貸マンションにした。元々バルコニーが無かったが、既存の窓を利用して、バルコニーを新設した。入口をオートロックにし、駐車場、駐輪場、ゴミ置き場を1階に設置した。
- 2) 銭湯をデイサービスセンターに改装・もともと銭湯は地域コミュニティーの場である。今回、この地域コミュニティーの場だった銭湯を、その機能を引き継ぐかたちでデイサービスセンターになった。この発想は素晴らしいと思う。通常、デイサービスセンターには、風呂が無いケースが多い。この事例ではもともと銭湯だったので、事業主の考えで浴室を付けることとなった。

10. これからのリフォームは地域環境、地球環境に配慮

建築系の五つの団体が2000年に「地球環境・建築憲章」を制定し、建築家等は、建築物を地球規模の環境との関係において捉えて、「長寿命」、「自然共生」、「省エネルギー」、「省資源・循環」、「継承性」に配慮した建築の創造に取り組むと宣言している。この内容は、新築部門だけでなく、リフォームにおいてもすべて重要なテーマである。

「既存住宅流通・リフォーム促進による住宅・不動産流通市場の活性化」

国土交通省は、平成26年度予算要求で、長期優良化・リフォーム推進事業の予算64.8億円、住宅ストック活

用・リフォーム推進事業の予算 15 億円としており、これだけの予算を確保し事業を推し進めようとしている。

「終わりに」

2008 年当時、既存住宅とリフォームを絡めていくと面白いと感じ、「中古住宅購入とリフォームの可能性」というレポートを当研究所として発行した。また、「中古マンション購入×リフォームで理想の住まいを手に入れる」という著者を自ら著した。その後、今日までにこれらの分野は大きな広がりを見せている。新しいリフォームの時代が来ておりリフォーム業界と仲介業のみならず、金融及び税制の分野の方々とも連携した取り組みが求められていると切に思う。