

「中古×リフォーム」最新事情

子育て、団塊、 おひとりさまの リフォーム心得

中古住宅を購入し、
リフォームして暮らすという選択。
この選択を視野に入れることは、
私たちの住生活にどういう意味を持ち、
どう変えていくのだろう。
私たちは中古×リフォームを
どのようにとらえ、
何をポイントに考えていけば
いいのだろうか。

西田恭子(にしだ・きょうこ)

三井のリフォーム住生活研究所所長。日本女子大学住居学科卒。大手建設会社を経て、「三井のリフォーム」で住宅リフォームを手がけて20余年。各種セミナーや講演、書籍、新聞や雑誌への寄稿などでも活躍。一級建築士。



ライフステージごとに変わるベストな家を 中古×リフォームで手に入れる

中古住宅×リフォームという選択は、理想の住まいと暮らしを実現するひとつの手法として、最近ようやく認知されるようになってきた。

「ここ五〜六年でしようか、中古×リフォームは確実に増えてきています」

と西田恭子さんは動向を語る。

中古住宅の購入は、ひと昔前であれば新築には手が届かないから仕方なく……という消極的選択の結果が大半だったが、それが今や大きく変わってきている。とりわけ若い世代にその傾向が顕著だ。

新築か中古かといったこだわりはあまりなく、選択肢のひとつとして自然に中古&リフォームを考えているのが若い世代の特徴。情報収集力にすぐれているので、そのメリットを十分に知っているの、最初から中古×リフォームに的を絞るケースも多いという。

「その一方で、まだまだ新築が一番ほかの人の手垢がついた家には住めないという、新築至上主義も根強くあります。今の時代、中古という発想をブラすれば選択肢はぐっと広がり、暮らしても快適になるのですが」

と西田さんは言う。長い人生のなかで「理想の住まい」のあり方はひとつではなく、人生のステージごとに変わっていくものだ。たとえば独身時代や新婚時代は職住近接、広さはそうなくとも通勤の便にすぐれた住まいがいいという人が多いだろうし、子育て世代は環境のいい郊外の広めの家、子供た

ちが独立した後にはさらに求める住宅のあり方も変わっていく。

「家は一生の買い物で、一回大きな家をどんと構えたら、あとはずっとそこで暮らすと考えている人は多いと思いますが、それよりもその時々々のベストな立地、ベストな家で暮らすほうが人生楽しいと思いませんか。そのすべてを新築でというのは、資金的な余裕のある方にしかできませんが、中古×リフォームを視野に入れば決して夢ではありません」

ねらいめは、 築二〇年以上の中古物件

新築に比べると、中古は割安だ。よく新築は買った途端に値が落ちるといわれて、価格のギャップは大きい。さらに築年数に比例して価格は下降していく。一方で、昔と違って近年は住宅自体の質が上がっているのに、中古住宅でも良質のものが多数出回っている。きちんと見極めれば中古住宅は「実質的な価値よりも安い価格」で入手できる条件にある。つまり「買いどき」なのだ。

「中古では築浅物件が人気ですが、リフォームする立場からすれば、マンションをスケルトンリフォームする場合、築五年でも二〇年でも仕上がりはそう変わりません。築浅はそれなりに高いので、私は一〇年過ぎた物件をおすすめします。若い人で二〇年以上の物件を買ってリフォームするというケース

も多いんです。本当に新築同様に生まれ変わりますよ」

戸建ての場合は築年数が経過していると、耐震や断熱など基本性能を向上させる工事に費用がかかってくることはあるが、標準的なリフォームなら、新築を買うよりも最終的にはけっこう安くあがるはずだという。

選択肢は無限、 自由度は新築よりも高い

もちろん価格面だけではなく、選択肢の幅広さや、実物を見て購入できる点も中古×リフォームの大きなメリットだ。

現在の日本では世帯数一に対して一・一四もの住宅が存在していて、新築よりも中古のほうが流通量は多い。たとえば二〇〇七年の新築マンション数約六万戸（不動産経済研究所調べ）に対して、売り出された中古マンションは約一四万戸（東日本レイズ調べ）。新築マンションが同じ一棟に何十戸も入っているのに対し、中古は立地も条件もバラバラなので、バリエーションは何十倍も豊富になる。

「ここ」と思い定めた立地で探す場合には、中古×リフォームのほうが理想をかなえられる可能性大。築年数の経った家を、古びた内装や設備に惑わされずに評価するのは難しいかもしれないが、広さや天井の高さ、日当たりや周囲の環境などはチェックできるし、マンションなら管理の状態などもわか

る。モデルルームや数字だけが手がかりの新築とは、そこが大きく違う。

〇四年に行われた住宅に関する世論調査によれば、家を所有したいと考えた人は七九・〇％、うち八二・二％が新築がいいと考え、「間取りやデザインが自由に選べる」ことがその第一の理由になっている。しかし注文住宅ならともかく、建て売り住宅やマンションでは、間取りが自由に選べるとはいえない。

これに対して中古×リフォームなら内装や設備の一新だけでなく、断熱性・遮音性能の改善や、間取りを変更して家事をスムーズにするなど、家族のあり方に合った間取りにするなど、理想の住まいの実現により近づける。いわば既存住宅をベースに注文住宅を造るようなものなのだ。

また、中古住宅には一通りの生活機能は揃っているのに、予算がなければ一部の設備だけや内装だけのリフォームにとどめることもできる。選択肢は無限にあり、予算と必要に応じていかようにもできるのも中古×リフォームのメリットだ。

「一生に二度の買い物」観と 新築至上主義を捨てよ

今もつと大きなライフステージの転換期にさしかかり、住まいに関して転機を迎えているのが団塊の世代だろう。子供は独立し、久々に夫婦二人の生活に。仕事はリタイアするか縮小して、プライベートな時間が格段に増

えてくる。

興味深い調査結果がある。団塊も含めて子育て卒業とリタイアが視野に入る五〇歳代以上のシニア世代で、男性の住みたい家のナンバーワンは戸建ての平屋。これに対して女性はマンションなのだ。あまりに違いが大きいのが、「それまで住んでいた大きな二戸建てを処分して、小ぶりのマンションと、都心から車で一〜二時間の自然豊かな場所に平屋をもう一軒。中古×リフォームなら両方の希望をかなえる選択肢も出てきます」

と西田さん。

現実に山間部で数百万円の価格で三百坪の土地付き中古住宅が売り出されていたりするから、実現も夢ではない。そのほか子供たちの子育てを支援する「育孫」のために子供世帯の住まいの近所に引越す、あるいは都内にマンションを確保しておいて季節によって生活費の安い海外にステイする、完全に田舎に移住するなど、中古×リフォームなら多彩なスタイルを実現する可能性も広がってくる。

住まいに関して今後どのような生活をしたいかを考えるうえで、シニア世代には「家は一生に一度の買い物」観と「新築至上主義」の呪縛から逃れることをまず提案したい。そして、ひと昔前に比べると格段に整ってきた中古×リフォームの現状とメリットを知り、情報を集める。まずはそこから始めるというだろう。

ライフステージ別 中古×リフォームの傾向と考え方

子育て世代

「仕事」から「子供」 重視で個室の確保

独身者や夫婦ふたり世帯、あるいは共働きでまだ子供が小さいうちは、住まいにはまず職場へのアクセスの良さが求められる。首都圏でいえば郊外よりも都心部だ。

この場合、住宅価格が高いこともあって、中古物件を選択することが多い。経済力がまださほどではなく、その住まいにずっと住み続けようという意識が希薄なこともあって、リフォームは内装や設備の更新程度にとどまるケースが多いようだ。

子供がある程度大きくなってくると、子供の事情が住まいを決める最も大きな条件として浮上してくる。第一は子供のための「個室の確保」だ。それにはある程度以上の広さが必要で、

「ライフステージの中で、最も大きな家を必要とする時代です」

広さと環境を求めて郊外へ。親はちやうど働き盛りで、この時期に初めて家を購入するケースも多い。リフォームもまず個々のスペースの確保が第一

になるが、子供部屋は最小限の広さにとどめ、勉強コーナーをリビングに設けるなど、子供に目が行き届き、家族がふれあう時間を大切に考える考え方が、昨今では主流になりつつある。

シニア世代

リフォームで夫婦がいい 距離を保つ空間づくり

次にシニアだが、子供たちがいた頃ほどスペースはいらず、また掃除や家の管理が体力的にも負担になってくるため、広さはコンパクトに、戸建てなら平屋が理想だ。

「夫婦二人になって向き合う時代です。向き合い方をどうするのか、お互いを尊重しながらそれぞれが前に進んでいける家づくりが求められます」

そのためにはそれぞれの居場所を確保することが大切だ。夫のイビキが気になったり、互いの生活時間が異なるために、この世代は夫婦別寝室を選ぶケースも多い。だが、完全な別寝だけでなく、一部がつながっていて相手の多少の気配がわかる緩やかな別寝など、保ちたい距離感によってプランを考えるといい。また、同寝の場合には他に書斎



や趣味の仕事場など自分専用のスペースやコーナーを確保し、収納も明確に分けて自分で管理するようにする。

また、家事効率を上げて負担を軽減するため、住まいの中を回遊できるプランにして、どこからでもアプローチできる動線を確保したい。もちろん将来を見据えてバリアフリーへの配慮や、一人になった場合どう暮らすかを考えておくことも必要だ。

共働きの子供世帯のサポートや育孫、老親の介護もこの世代の抱えるテーマ。最近ではハードルが高く負担感が大きい同居ではなく、近居を選ぶケースが増えている。中古×リフォームを選択肢に入れれば、シニア世代が住む場所を移すことも可能だ。子世帯との近居の場合には、週末などに子世帯が来ることを考えて、ある程度広さのあるリビングや何人か一緒に立ち働けるキッチン、普段は開放してパブリックスペース

スに使い、仕切れば宿泊室になるスペースなども、リフォームで検討するといいたい。

おひとりさま

ワンルームにして のびのび暮らす

最後に単身のおひとりさまだが、「人生のトータルコストで余裕があるうえに、大きな家が必要がなく、購入資金も少なめで済むため、リフォームするケースが多いですね」

購入対象はマンションが大半。広さの手頃な四〇〜五〇㎡クラスのマンションでも部屋数中心になっていて、間取りも含めて一新するケースが多い。

「同居する家族がないため、全部がプライベート空間なので、おひとり様の家はワンルーム化、キッチンもオープン化の傾向が顕著です」

ベッドも食卓も同じスペースにあることも珍しくない。この場合、低いパーテーションでゾーニングしたり、視覚的に見せるところと見せないところをつくるのがポイント。また、来客をどう迎え入れるかを考えてリフォームすることも大切だ。

中古×リフォームを成功させる 三つの心得

リフォーム成功の 三カ条とは？

西田さんによれば、リフォームを成功させるには、一、合意形成 二、優先順位 三、設計者との話し合いの三つがたいへんに重要だという。

まずどんな暮らしがしたいのか、そのためにはどんな家がいいのか、家族でしっかりと協議すること。意見が違ったり、家族で相反する要求があることも珍しくないが、譲りあえる点を見つけてながら共通認識をつくり「合意形成」しておく。

また、予算がある限りは、出した要望がすべてかなえられるとは限らない。何をあきらめて何は譲れないのか、「優先順位」をしっかりとつけておこう。三番目の「話し合い」だが、いい設計者を選んでしっかりと話し合いをすることが、何よりいいリフォームへとつながる。「作り込みの手法は多彩で、プロフェッショナルで引き出しの多い設計者なら、自分が雑誌などで見たのとは違う手法もいろいろ提示してくれます。家族で相反する要求を両方かなえる解決策や、家族で決めた優先順位を変えたほうがいいのかもありません。とにかく『こんなことは無理だろう』

などと思わずに、何でもぶつけてみることです」

これが西田さんのアドバイスだ。

中古住宅の購入まで

この三カ条を基本に中古×リフォームの流れを見てみよう。家族の話し合いの中から、リフォームでは解決できない物件そのものもつ条件と、リフォームで実現したい住まいへの夢が見えてくるはずだ。まずこれを整理して優先順位をつけていく。

前者は戸建てかマンションか、駅からの距離や周囲の環境、建物の雰囲気、広さや日当たり眺望などなど。後者はたとえば書斎がほしい、友人や仲間が集まるにぎやかな家にした、趣味のお菓子作りで便利なキッチンにしたい、夕食の後は大画面モニターでの映画鑑賞が何よりの楽しみといったことなどで、現在の住まいで満足していることや不満なことを考えてみるのも手がかりになる。

初めから中古×リフォームを前提に家づくりを進める場合には、物件を決める前にリフォームの依頼先を見つけておくことをおすすめする。物件選びの段階でどんなリフォームが可能か相

談できるし、資金計画も立てやすいからだ。仲介とリフォームの両方を相談できる会社に頼むのもいいだろう。

条件を絞って整理すれば、自ずと具体的な立地も絞り込めるはず。エリアを絞って重点的に中古物件を探し、これはというものが出たら、リフォームの設計担当者に同行してもらおうのがベストだ。

話し合いから プランは生まれる

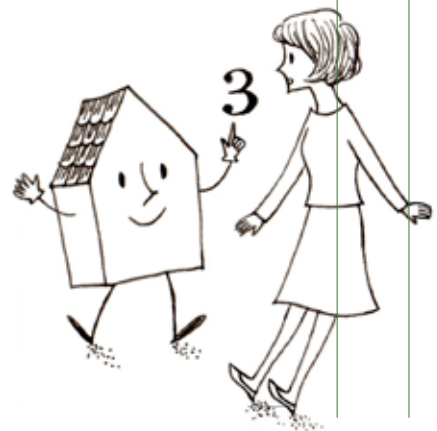
さて、中古×リフォームの場合、おむね設計担当者で顔合わせ↓現地調査↓ヒアリング・打ち合わせ↓プランニング↓着工へと進んでいく。要望は、最初の顔合わせからヒアリング・打ち合わせの中でしっかりと伝えることが大切。家族で話し合った結果を優先順位をつけて整理し、家に求める理想や考慮すべき家族の事情など、参考になりそうなことを文書に整理、雑誌で見つけた気に入ったインテリア記事の切り抜きや、採用したいと思った設備機器の資料なども渡せば、より明解だ。

いい設計者は出てきた要望に応えるだけではなく、依頼者の生活の中に問題点を見つけてその解決策も提案の中に盛り込もうとするもの。こちらの意

見や実際の生活のありさまを深掘りしてとことん知ろうとするはずで、それに対しては、これまでの住まいと実際の生活の様子を見てもらうのも参考になる。

そのうえで最初のプランニングが出てくるが、疑問点があればどしどし質問、気になるところや納得できないところがあれば、理由も含めてきちんと伝えること。構造や予算上どうしても無理なこともあるが、いい設計者なら解決策を探って次の提案をしてくるはずだ。

「話し合いを重ねるこの過程を通じて、設計者と信頼関係が築けること。そして着工前に出来上りのイメージを具体的にものができれば、リフォームの成功は目前とっていいでしょう」中古×リフォームで理想の住まいを手に入れる。それはもう現実のことなのだ。



物件購入検討から リフォームまで

1 住みたい家のイメージをもつ

広さ、間取り、エリア、予算など物件探しにあたり要望をまとめておく。どんな暮らし方を望むかを考えておくことは、リフォームするうえでのポイントになる。

2 不動産仲介会社を選ぶ

取り扱い物件の豊富さ、得意なエリアなどを確かめて選ぶ。依頼するリフォーム会社が決まっている場合、リフォームを前提として物件を探していくこともできる。

3 物件を紹介してもらう

希望の条件に合う物件情報をFAXなどで送ってもらう。不動産会社にリフォームを前提としていることを伝えることで、紹介物件の幅が広がる。

4 検討物件の現地見学

現地見学へ。大がかりなリフォームを検討している場合は、リフォーム会社に相談するのもいい。リフォームにかかる概算費用を確認し、物件購入額と合わせて資金計画を立てる。

5 購入物件の決定・申し込み

条件に合った物件が決まったら、購入を決定。契約前日までに重要事項説明を受ける。

6 融資審査・承認～物件売買契約

ローンの審査・承認を経て、物件の売買契約、ローン契約を行う。リフォームプランと見積もりが決定していれば、物件購入費とリフォーム費用をまとめたローンの申し込みができる。

7 リフォームのための現地調査

リフォームの詳細なプランを立てるため、売り主の承諾を得て、再度現地の詳細な調査を行う。

8 リフォーム企画プラン・概算見積もり

企画プランの提出を受けたら、希望に合ったプランかどうか、見積もりは予算に合っているかを確認。管理規約との整合性もチェック。

9 実施設計

大方の見通しが立ったら、実施設計という詳細の打ち合わせに入る。実施設計に入るまえに、設計の申し込みにあたる契約を行うこともある。

10 リフォームローンの融資審査・承認

購入のための融資とは別に、リフォームローンを使う場合に必要。

11 残金支払い・引き渡し・登記

残金を支払い、物件の引き渡しを受ける。リフォーム工事は、物件の引き渡し後でないといけない。

12 リフォーム工事請負契約

最終プランと見積もりを確認して、工事の契約を行う。ここでリフォーム工事の契約金を支払う。

13 管理組合への届出

工事内容が決まったら、管理規約にそって管理組合に届出を行う。理事会などの承認に時間がかかることもある。

14 着工前確認

現地で工事内容の確認を行う。近隣への挨拶も着工前に行っておく。

15 着工～施工

着工金を支払う。工事中も機会があれば、現場を確認したいもの。スケルトンリフォームの場合は、躯体の状況などを確認できるチャンス。

16 工事完了検査

設計図書どおりにでき上がっているか、キッチンなど設備機器の作動なども確認。

17 竣工(工事完了)～引き渡し

仕上がり確認できたら、引き渡し後入居。工事代金を精算、残金を支払う。

18 保証書の発行とアフターサービス

工事内容に応じた保証が受けられる。定期アフターサービスを設けている会社もある。