

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とは

戸建て編



西田 恭子

三井のリフォーム住宅生活研究所 所長・一級建築士

1986年リフォーム業界入り。2007年10月三井のリフォーム住宅生活研究所発足と同時に所長に就任。約170名のリフォームプランナー組織であるデザインスタッフ会会長も務める。15年前より始めたリフォームセミナーは全国規模になり、講

演・パネラー依頼多数。著書に『減築リフォームでゆうゆう快適生活』（アーク出版）『リフォームで活躍する女性たち（第一プロダクト）』他。日本女子大学「住まいと健康」講座非常勤講師、文化学園大学「住宅リフォーム計画」講座非常勤講師。

各地でリフォーム講座を開催するようになり15年。「リフォームっておもしろい!」「リフォームで生活が変わる!」という期待感も高まってきています。そして一番の変化は講座会場の方々です。昔は女性ばかりだった会場に男性も目立つようになり、特にご夫婦での参加が増えました。家づくりと奥様だけに任せてはおけないぞ!ということでしょう。

中古住宅購入時のリフォームは、家としての価値を高める大切な役割を果たします。リフォームをする上で理解すべき重要なポイントが2つあります。一つは家が大切な資産であること、そしてもう一つは住まいが生活の豊かさを創り出すベースだということです。

リフォーム講座では「採光・通風」「スタイル別インテリア」「収納」「間取りの取り方」そしてリフォームならではの「築年別リフォームのチェックポイント」等、家づくりには欠かせない基本知識をわかりやすく説明しています。提案者とお施主様が共通の知識を持つことが、ベストリフォームプラン

リフォームで仲介のチャンスを広げよう

～ストック活用とリフォームでできること、できないこと～ **戸建て編**

を仕上げる秘訣だと思っております。

購入希望者の要望に合わせた家づくりを、物件購入時にリフォームを実施することで、新しい豊かな暮らしを提供することができるのです。

ストック活用には 欠かせないリフォーム

今なぜリフォームが脚光を浴びているのでしょうか？

団塊ジュニアが新築購入対象年齢を過ぎる今後、新築需要・供給共に大幅な減少が予想されています。一方、世帯数は都市部で当面増加が見込まれています。しかし今までは違い一世帯あたりの人数が減り、ファミリー層中心だった構成から、夫婦2人や単身者世帯の増加が進んでいます。このように世帯構成の変化やニーズの多様化に呼応すべく、多様な暮らし方に対応するためのリフォームが求められているのです。内閣が進める新成長戦略に掲げられている中古・リフォーム市場の整備のための具体的な施策について、「中古住宅・リフォームトータルプラ

ン検討会」で検討が進められています。その中で、消費者・生活者が中古住宅取得とリフォームを安心して実行できるための市場の環境整備と、2020年までの市場規模倍増が目標として明記されました。

そして、家は建てるときよりも壊すときに多くのエネルギー消費を必要とします。そのため環境問題への対応の観点からも、ストック活用が欠かせません。

求められる 「購入後のリフォーム提案力」

リフォーム事業では、中古物件購入時のリフォームを手がける事が多いのは周知のとおりです。購入者は「一日でも早くリフォームを仕上げて入居したい」という思いを持っていらっしゃると思いますが、実際には購入後にリフォーム計画を立てるケースが多いため、リフォーム完了までにそれなりの時間が必要となります。そこで仲介業者の方々にいち早くリフォームの必要性を知っていただき、同時進行で進められ

ないかと思っていたのですが、できるだけ早い引渡しを考えると、なかなか事前のリフォーム提案までには至らないケースが多かったようです。

でもここに来てその風潮も変わりつつあるのではないかと思います。(株)日経BPが実施した「中古住宅選定時の業者選定の理由」(次頁図表1)によると、1位、2位は保証がしっかりしていること、アフターサービスのよさ、となりましたが、約3割の方が「購入後のリフォーム提案力」を業者選定理由に上げています。この傾向は年々増加しており、今後はリフォームを念頭においた中古流通が顧客側からも求められてくるでしょう。

法改正、新指針公表時を 把握・対処を提示

中古住宅と一言にいても、基本スペックはばらばらです。性能評価がなされている物件ばかりではありませんので、まずは住宅の性能診断が必要です。その目安として住宅の建てられた築年数の確認は非常に重要です。

「耐震」「省エネ」「バリアフリー」はセットで考える必要があります。建築基準法の改正時期や設計指針が出された年を意識し、建築がその年度の前か後かがチェックすべき項目となります。

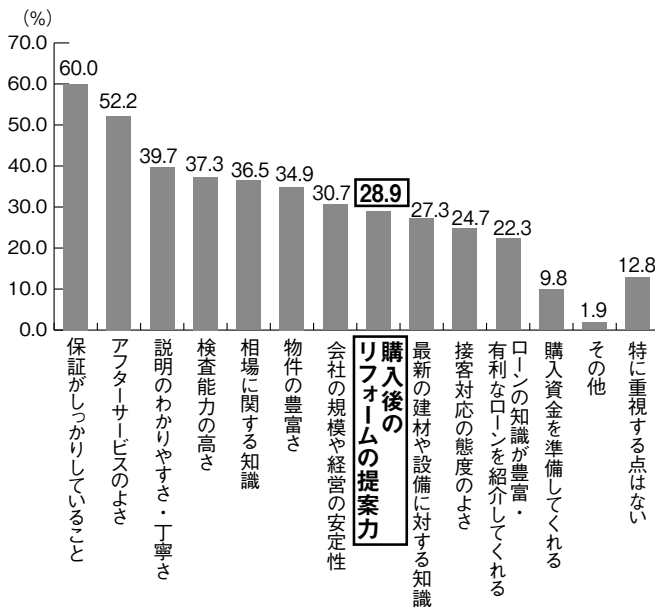
耐震性能ばかりが取りざたされがちですが、今は省エネ・バリアフリーに関しても意識され始めています。図表2を参考に、物件の問題点となりそうな事は何か。それへの対処方法は何かを検討・提示する必要があります。

仲介業者が提案できる改善、改良点は？

耐震性能向上

耐震構造偽装事件はマンションで発

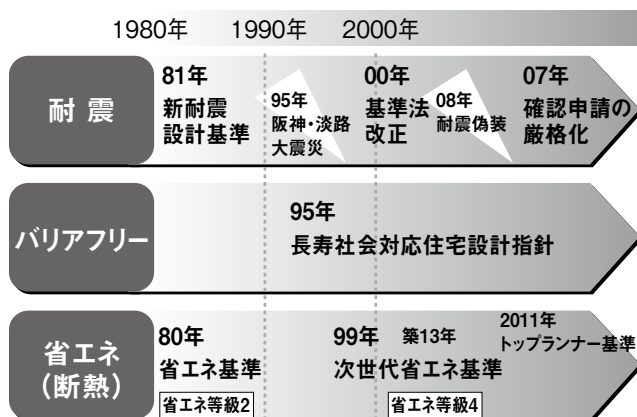
図表1 中古住宅選定時の業者選定業者選定の理由



出典：(株)日経BP調査より

覚しましたが、建物の構造に関する疑惑が戸建て住宅へも広がり、新築に連動する形で増築の際の確認申請も厳格化されました。また今回の東日本大震災はいやが応にも耐震への関心を高めました。リフォーム時には必ず「うちは大丈夫でしょうか？」と聞かれます。リフォーム時に耐震性能を上げることは大事なことです。基礎のチェッ

図表2 建築時期と住宅性能



筆者作成

クからはじまり、性能が不足している場合は金物補強、構造用合板の張り込みなどなどでその性能を補っていく必要があります(図表3-1)。近年リフォーム用の耐震方法が開発され、リフォーム時での耐震診断に始まり、耐震工事まで、提案が確立しつつあります。既存の在来工法の住宅では評価が0・7未満になることも多く、構造軀

リフォームで仲介のチャンスを広げよう

～ストック活用とリフォームでできること、できないこと～ **戸建て編**

図表3-1 耐震補強の方法



体に関わるリフォームを行なうときには、最低でも既存状態より高い評価にしていく必要がありますし、評価を1・0以上にする方法を提示していくことが大事です（図表3・2）。

またそれ以前に、防蟻処理がされているのかどうか、建物診断では床下の構造材の確認も必須です。床下収納庫や畳を持ち上げて大きな問題物件でない

いことの判断から始めます。

また制震設備の導入もリフォームで採用可能です。地面が揺れると同時に基礎が揺れ、土台が揺れ、そして壁が揺れる。その壁の中に制振装置をセットします。下の板と上の板との間に油圧式のポンプのような働きをする

オイルダンパーをセットし、下からの揺れをそこで吸収するようにするのです（図表3・3）。

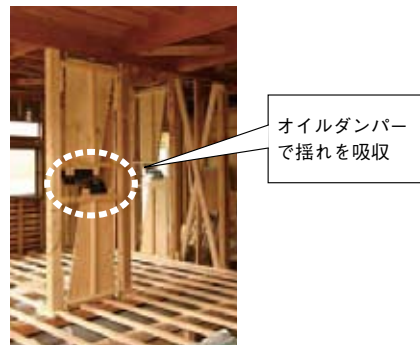
また開口部のとり方も耐震性を考えると重要なポイントとなります。南面は大きく開放され、太陽の日差しを取り込み、北側は閉ざされ北風を防いで、というケースが多いのですが、建物は耐震壁が東西南北バランスよく配置されているのが理想です。南面の開口を再検討する必要があるケースもあるでしょう。

また屋根材が何かも耐震の評価には関係してきます。リフォームを機会に重い屋根瓦を外し、スレート葺きに変

図表3-2 耐震診断の評価表

1.5 以上	倒壊しない
1.0 ～ 1.5	一応倒壊しない
0.7 ～ 1.0	倒壊する可能性がある
0.7 未満	倒壊する可能性が高い

図表3-3 制震装置の施工例
制震工法ハイスリッドM



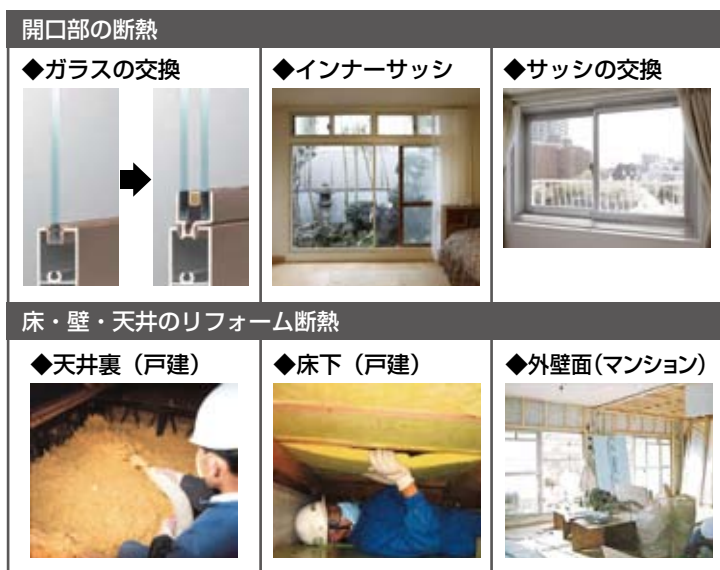
えるという方も出てきました。

省エネ性能向上

リフォームする時は地球環境を考えるチャンスでもあります。リフォームで使う建材は自然素材で揃えたいという方も増えてきました。

家電製品の省エネ化が進んでいるにもかかわらず、エネルギー消費の推移を見ると、住宅部門でのエネルギー需要の削減が進みません。進まないどころか1・23倍も増加している（●●調べ）のが現実です。これはなぜでしょう？ 単身者住居の増加や、一人当

図表5 屋根や外壁、開口部のリフォーム例



ステップ1 屋根と外壁

たりの床面積の増加が大きくなっていること、住宅の断熱改修が進んでいないことが理由かと思いきや、そうではありません。むしろ既存住宅の省エネ化は着実に進んでいると言えるでしょう。

図表6 すぐれた省エネ性能を持つ設備例

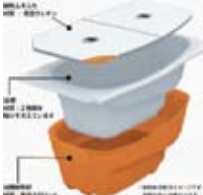
◆節水型便器



従来品 13L → 節水型 4~6L

eco 2万ポイント

◆高断熱浴槽



CO₂ 約65kg削減
(2重断熱商品は6時間で2度)

eco 2万ポイント

◆LED照明

	消費電力	寿命
LED	7.4W	40,000時間 ≒11年
蛍光灯	12W	8,000時間
白熱灯	54W	1,500時間

(パナソニック電工HPより)

◆こまめにスイッチ



◆センサースイッチ



夏の冷房時、断熱性能の悪い住宅では、冷房で冷やしている部屋に、屋根からは10%、外壁からは19%熱が入りこみ、冬の暖房時には屋根からは17%、外壁からは何と43%も熱が逃げていくというデータがあります。断熱効果の高い屋根材を使って改修する、同じ外壁塗装をするなら断熱効果が期待

ステップ2 開口部分

できる塗装材を使う、外壁に断熱材を注入する、小屋裏・床下に断熱材の吹付けまたははめ込みをするなど、リフォームでこそ出来る省エネ対策があります。

ステップ3 設備機器

建物の断熱化だけではなく設備の省エネも飛躍的に進みました。中古住宅購入後の設備の交換で多いのは便器です。既存の

何といっても窓での対策は欠かせません。すきま風も防げるようになります。断熱性能の高いLOWEペアガラスにすることで断熱だけではなく、結露からも開放されます。冬場窓側のリビングが寒くてたまらない家は、ガラス部分からの冷放射による不快ゾーンの多い家ということになります。断熱サッシ・ペアガラスへの交換、インナーサッシ取り付けは、期待を裏切らない効果が得られます。

リフォームで仲介のチャンスを広げよう

～ストック活用とリフォームでできること、できないこと～ **戸建て編**

図表7 “光のシャワールーム” の例

1階を明るく



光を生かす



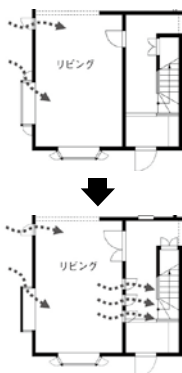
1階天井を撤去し、2階の日差を取り込み開放感を持たせた

従来品は流す水を13L必要としていたものが、**節水型便器**は4～5Lというように、大幅な省エネ商品となっています。ユニットバスの交換も、浴室が綺麗になるというだけではなく、**高断熱浴槽**を入れると冷めにくくなりやす。追い焚きが減る分、CO2は年間約65kg削減されると言われています。

我が家を快適に！と思う事が、省エネ住宅リフォームをテーマにする機

図表8 “風の道” の例

風の道をつくる



玄関廊下に面した室内窓を設けたことで、風が玄関から階段を駆け抜ける



ステップ1

光のシャワールーム

北面に取り付けたトップライトは

開口部のリフォームは〈採光〉〈通風〉〈省エネ〉そして〈防犯〉の問題を大きく解決していきます。

パッシブエコデザインの導入

会となり得るのです。

ステップ2

風の道

風の道を作る工夫として、室内窓の設置が有効です。風は南から北に抜けるのですが、せっかく大

同じく北側に配置されていることの多い浴室も、**出窓タイプ**のユニットバスを入れることで明るく広やかな浴室となります。一昔前は「浴室に大きな窓は寒い」と思われていましたが、ペアガラス・浴室暖房乾燥機が装備されることが多くなったことで、その点はあまり問題とはならなくなりました。

太陽の直射を受けることも無く、窓より3倍の採光を確保できると思いますが、部分的屋根の改修は雨漏れの原因にもなりやすいという問題があります。そこで2階の窓の明かりを1階部分に落としこむことで明るい居室に変貌させる方法があります。2階の床を一部剥がすことにより、もともと明るい2階のサッシからの日差しを1階居室に届かせるのです。驚くほどの変化に、光のシャワーができたと思うほどです。

な開口の南面からの風も、家の中で断絶されてしまっている場合が多く見受けられます。閉鎖的な玄関廊下に面して室内窓を設けることで、明るさと同時に風の道を作り上げることができま

キッチン

水廻りのリフォームは10年サイクルでやってくると言われています。メーカーサイドでも給湯器は10年が交換の目安と言っています。ちなみにキッチンではありませんがユニットバスは15年と言われています。

給湯器の故障は突然やってきます。10年を超えた物件であれば設備の更新を考えなければならぬということになります。

そもそも設備の性能は10年もたつと飛躍的に向上します。例えば、現在はレンジフードの清掃性も抜群に良くなっています。収納も引き出しタイプが主流となりました。リフォームでの可能性を積極的に取り入れていかなければ、新築物件との比較対象でますます

劣ってしまいます。

また40代・50代・60代によって生活感が変わりますが、そのことが設備機器の選択に大きく影響してきます。例えばキッチン吊戸棚の電動昇降機。2世帯住宅リフォームをした時、親世帯は「何て楽チンで快適!」と言いい、若夫婦は「こんなものは使えないわ。」とおっしゃる。若夫婦にとっては電動でゆっくり降りてくるのを待つような時間サイクルでは生活していいと言いうことでしょう。新しい機器は加齢により対応可能かどうか検討事項となるのです。特にIHクッキングヒーター。これは炎の見えない調理方法となりますし、今まで使用していたキッチン用具(鍋、フライパン等)も変える必要があります。同じ60代の奥様でもIHクッキングヒーターも食洗機もなんなく使いこなす方と、せっかく入れた食洗機を1ヵ月もしないうちにただの収納庫とした方もいらっしゃると思います。開発され進化した新しい設備機器も、使う方によって便利だったり不便だったります。『この方の場合はい?』という視点を忘れない事が肝心です。

そして設備機器の単純交換ではもったいないと考える人が増えてきました。特にキッチンリフォームで改装費用の一番大きな金額を占める機器代金。せっかくだから空間までしっかりと変えようと考えてるのは当然のことです。

よほど大きなお宅ではない限り、リフォームでは独立型キッチンをオープンスタイルに変えるケースが多いのはなぜでしょう? それはオープンスタイルが家族との関わりを保ちながら台所仕事ができる仕様となっているからです。圧倒的に多い対面式キッチンは、調理をしながら家族との会話に参加でき、そして居間のテレビも見られると好評です。

なお対面式にするときには「吊り戸棚は本当に必要ですか?」とお聞きすることが大事です。流しの上は吊り戸棚があるものと思いきや入っているきらいがあるからです。流しの上の空間を吊り戸棚で覆って独立性の高い対面式にするか、LDと一体型のあるキッチンにして空間的広がり優先するか? をよく考えてもらう必要があります。

リフォームで仲介のチャンスを広げよう

～ストック活用とリフォームでできること、できないこと～ **戸建て編**

部屋の広がり感を大切にするのであれば、吊戸棚の撤去をお薦めしています。もっと進んでアイランド型のオープンキッチン、子供とのコミュニケーションをとりながらワイワイ料理と食事を楽しむスタイルとして広まっています。

オープンキッチンは子育て期に良いと言われていたスタイルですが、高齢化の2人暮らしの方にもお奨めしています。新婚さんのように会話が弾む毎日という訳にはいなくても、お互いの様子がわかる安心感は大変なことではないでしょうか。「主人が倒れていてもこれで分かるね。」とおっしゃった70代の奥様が実際にいらっしやいました。

住まいの選択時の重視点と リフォームで解決できること

住まいを決める時に大事だと思うことの1位は間取り、2位は日当たり、3位は広さです。当研究所でそのことが「リフォームで解決出来ると思いますか？」と調査したのですが、残念な

がら大かたは「出来ない」と思っているらしい（図表9）。我々リフォームの設計者にとってこれは驚きの結果でした。なぜなら間取りは変更できる、日当たりも広さも改善策はリフォームである、と思っ

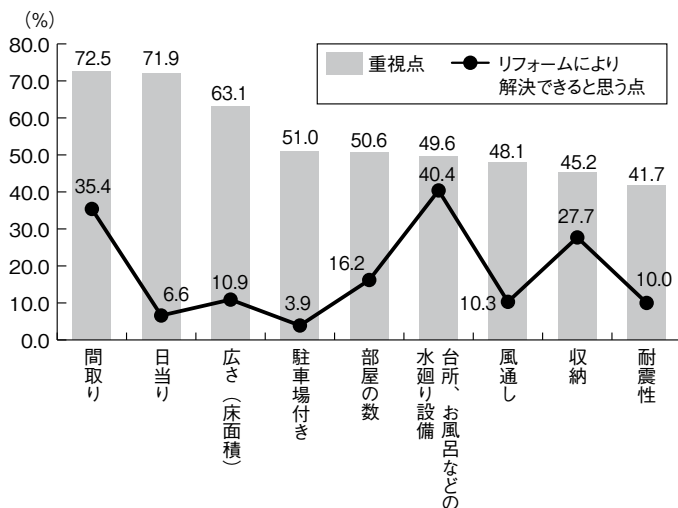
ているからです。もしかすると仲介業者の方にも同様に「出来ない」と思われている方がいるのではないのでしょうか。

今回ご紹介した内容はリフォームのほんの一例です。リフォーム手法は年々実績と共に確立し、メーカ

ーのリフォーム用商品も大変充実してきました。そのおかげで、現場で新築ならできるけどリフォームでは出来ないという問題も減っています。新築ではない、既存住宅だからと諦めない設計提案ができる時代が来たといえるでしょう。

また政府もストック重視の時代へと大きく舵取りされた結果、リフォーム

図表9 住まい選択時の重視点とリフォームで解決できると
思う点



出典：三井のリフォーム 住生活研究所 ライフスタイルレポート