

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



西田 恭子 三井のリフォーム住生活研究所 所長・一級建築士

日本女子大学住居学科卒業。大手建設会社設計部を経てリフォーム設計専門に長年従事。新聞・雑誌・書籍の執筆や、各種セミナーで講演を行ない、テレビやラジオにも出演。日本建築家協会正会員。日本女子大学・文化学園大学非

常勤講師。著書：『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！『減築リフォームでゆうゆう快適生活』(ともに、アーク出版)など多数。

ストック活用に欠かせない リフォーム

マンションリフォームが急増しています。そのきっかけは、都心暮らしへのこだわりや、自然素材、SOHO、ワンルーム化など、自分流を極めることを目的としたものから、セカンドハウスの取得や戸建からマンション移住、親との隣居など、住み替え需要の増加によるもので、さまざまです。

当社における戸建てとマンションのリフォーム比率も、以前はマンションが1割台だったものが、今や3割超と、その割合が年々上昇しています。背景には、中古マンションの流通量が増加していることとありますが、自分たちのライフスタイルに合わせた住まいをリフォームによって実現できることが、徐々に認識されてきたからとも言えるのではないのでしょうか。また従前の新築中心の考えから、欧米的な中古の価値を尊重する考えに変化してきたことが反映している面もあるでしょう。

人口減少、高齢化、エネルギー制約

リフォームで仲介のチャンスを広げよう

マンション編

など、持続可能社会における既存住宅ストックの有効活用が求められる中で、マンションのあり方も重要になってきました。そのためにも、現在のリフォーム業界の状況やリフォーム仲介による最近の中古マンション事例の現状を知っておいていただきたいと思えます。

マンションリフォームを取り巻く環境の変化

2012年3月、国土交通省から、20年までに中古住宅の流通とリフォーム市場を倍増させるための「中古住宅・リフォームトータルプラン」が発表されました。新築中心の住宅市場からリフォームにより住宅性能を高め、中古住宅流通により循環利用されるストック型の住宅市場に転換することがうたわれています。またその中でもマンションについては、12年夏、国土交通省に「持続可能社会における既存共同住宅ストックの再生に向けた勉強会」が設置され、学識経験者を中心に検討が行なわれ、長寿命化の各種技術

資料が初めてまとめられました。

12年末現在で、分譲マンションの総ストック数は全国で約590万戸（国土交通省発表）となり、また、ここ数年で築30年以上のマンションが100万戸を超える状況です。マンションリフォームニーズの増加と共に、それに応えることのできる社会資本としての良質なマンションストックを形成するための環境整備が検討されています。「良質で安心・安全なマンションリフォームの促進」、「老朽化するマンションの維持管理・再生」、そして「宅建業者とリフォーム業者との連携促進」等などの課題の解決が望まれているのです。

東京都では4世帯に1世帯がマンション居住者です。マンション居住がすでに標準的な住まい方だとすると、新築も中古も同じ優良なストックとして扱うべき時がきたと考えられます。そのためにも、経年劣化に対しては、適切に手を入れなければならないというのも事実で、そのためにはリフォームが不可欠です。

リフォームといってもその目的には

2種類があり、「住み続け型のリフォーム」として、暮らしている方のライフスタイルの変更に合わせて実施するリフォームと、「売買に伴う住み替え型のリフォーム」があります。この住み替え型リフォームが今後、動きを大きく広げていくことでしょう。

首都圏の中古マンション市場は年々動きが活発化しています。そして、中古マンション+リフォームを前提に買うというのも一般的な考え方になってきたのではないかと思います。今まで日本はずっと新築重視の市場構造でした。ともすると購入時にはお金を掛けるけれども、居住中にはお金を掛けない風潮が日本にもありました。これからは長く住み続けるためにもマンションリフォームが重要ということになります。

2013年5月、改正・耐震改修促進法が成立しました。この中で、不特定多数が使う大規模な建築物は、耐震診断が義務付けられました。東京都では緊急輸送道路沿道のマンションで、前面道路幅員の2分の1以上の高さがあるものは、基本的に耐震診断が義務

付けられることとなったのです。そしてその結果は公表されますので、管理組合にとっては大きなプレッシャーとなります。

もつとも、診断費用は全額国などの負担で、管理組合負担はゼロです。国は手厚い補助制度も用意をしながら、

耐震改修促進に向け動き出しているのです。太田昭宏国土交通大臣は、今年をメンテナンス元年だと称しています。建築住宅ストックも、メンテナンスをしていいものを長く使うということが大きな政策課題となる中で、リフォーム業界も大きく動き始めています。

新築を超えるリフォームとは？ ～マンションリフォームでできること

新築を超えるリフォームとは？ ～マンションリフォームでできること

リフォームの実施については、部分リフォームと全面改装がありますが、このところ全面改装の需要が増えていると実感しています。築年数が経過している物件ほど全面改装になりやすいのですが、10～20年経過という物件だけでなく、30年を超える物件も増加していることがその背景にあると思います。

築数十年が経過したマンションと現在の

新築マンションでは、基本性能・間取り・デザイン性に大きな隔たりがあります。全面リフォームすることで新築マンションまで近づけるのか？とお考えの方も多いことでしょう。「新築なら、基本性能は最高でデザインも今風にできている。リフォームでは新築には及ばない」という固定観念をお持ちの方が多いのではないのでしょうか。しかし最近では、新築に近づけるのではなく、リフォームだからこそ新築を超えることができるのでは、との

図表1 新築を超える
リフォームとは

	リフォームは ここまでできる！
基本性能	・スマートリフォームで断熱・通風・採光
間取り	・オーダーメイド感覚の自由設計 ・あらかじめいた水まわりの移動も可能
デザイン インテリア	・自分の好み・こだわりを追求 ・思い出の部材の再利用も可能

考えでリフォームは進められているのです（図表1参照）。

以下、従来のそのような考えを払拭していただくための材料を、解説していきます！と思います。

変更の可否を伝え、 その方ならではの暮らし方を提案

中古マンションのリフォームポイントは、どこまでリフォームができるのか？ということにあります。

★自由にリフォームできる専有部分はどこまで？ 水回りの位置は変更できるの？

★共用部分だけれど専用使用権があるってどういうこと？

リフォームで仲介のチャンスを広げよう マンション編

写真1 リフォームできる専有部分
構造躯体の内側の専有部分

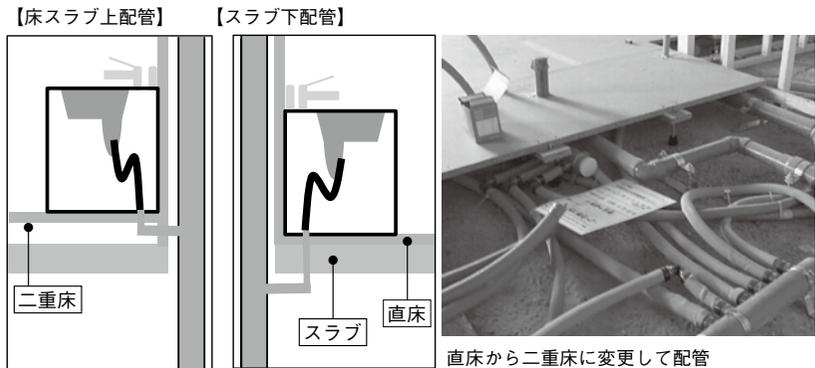


購入する専有部分とは、購入した住戸部分の構造躯体の内側です（**写真1**参照）。決してでき上がっている床から天井までの空間を指すものではありません。床下は直接コンクリート躯体

★個人では勝手に手を加えることができない共用部分ってこのこと？
★管理規約による工事の制約はどうなっているの？
これらを理解した上で、既存建物の現況把握から始まり、これらの疑問に答えつつ、変更の可能性をきちんと提供。そこにその方ならではの暮らし方を盛り込むことが、リフォーム成功の秘訣です。
わかりやすく解説していきましょう。
★自由にリフォームできる専有部分はどこまで？ 水回りの位置は変更できるの？

体なのか、配管スペースをとって、浮かしているのか、天井裏はあるのか、直接躯体に仕上げているのかといったことも、購入時には知っておきたいところです。
配管・配線のために部分的に下がり天井とするものの、他は天井面に直接仕上げ高い天井にできる場合や、床レベルをフラットに揃えるということも可能です。近年は水回りの移動を伴うリフォーム希望が増えています。その可否を判断するためにも配管経路の確認は必須です（**図表2**参照）。
こうしたことを考慮しつつ設計すると、窓のある浴室や三方向の廊下（廊下）など、新築時には考えられなかった間取りを実現することができ（**次頁図表3**参照）。まさにオーダーメイドの自由設計が実現するのです。
★共用部分だけでなく専用使用権があるってどういうこと？
一般に、マンションは「専有部分」と「共用部分」の2つに区分されますが、リフォーム時には「専用使用権のある共用部分」との絡みができます。玄関ドアやバルコニー、サッシなどが

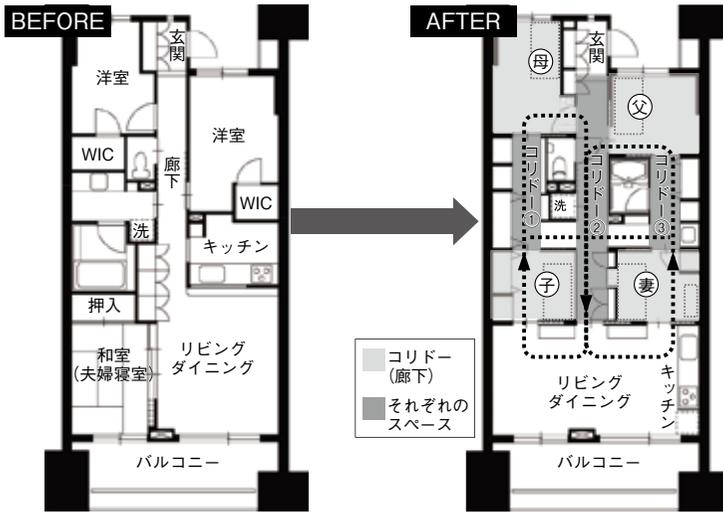
図表2 マンションのリフォームでできること 水まわりの移動



排水、換気の経路、天井高、梁下の高さなどを検討

その最たる例です。例えば玄関ドアは共用部分ですが、専用使用権があるのでリフォーム時には玄関の内側については、自由にシートを張ったり、塗装をしたりすることが許されているケースがほとんどです。

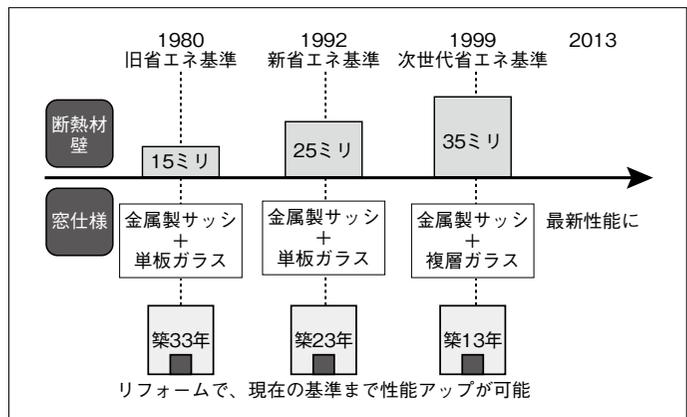
図表3 新築時を“超える”間取りを実現した事例



★個人では勝手に手を加えることができない共用部分ってどこのこと？
 ★管理規約による工事の制約はどうなっているの？
 建物の外壁や窓の省エネ性能を向上させるには、今のマンションはどんな断熱材でどんな窓仕様なのか知る必要があります（図表4参照）。次世代

省エネ基準にするためには、断熱材は35㎜、窓は複層ガラスにする必要があります。仮にガラスを複層ガラスに変更しても、サッシが古ければ、金属部分が発露してしまいます。
 これを防ぐには、サッシそのものを交換する必要があります。施工にあたってのサッシ交換は、カバー工法によって既存の枠と躯体をいじることなく行なうことができます。しかしマンション全体の共用部分の維持管理にも関わることで、管理規約やリフォーム細則を確認しますが、実際にはサッシやガラスの交換が難しい場合が多く、施工性からもインナーサッシを取り付けるケースが多いようです。ただ最近では、リフォームをきっかけに管理規約を変更して、断熱サッシに交換するマンションも出てきました。
 同様に注意が必要なのが、お風呂の追い炊き機能追加です。追い炊き機能を追加する場合、給湯器から新たなチューブ管を引き込むことになり、屋外にある給湯器からの引き込みが多く、外壁にコア抜き穴を新たに開ける必要がある場合があります。穴の

図表4 新築を超えるリフォームとは

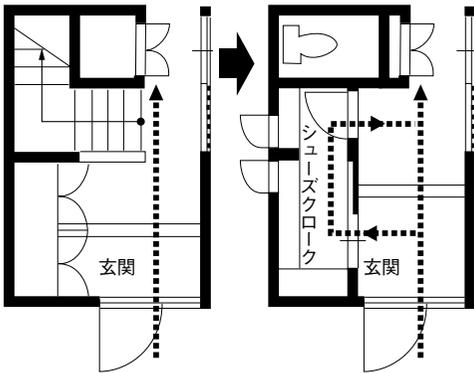


大きさとどこに開けるかを明記して申請すれば可能となるマンションがある一方で、規約で躯体には一切手を入れられないというマンションもあり、このようなマンションでは追い炊き機能を追加することができません。「全面改装なのだからできないはずはない」と思い込んでいる施主も多く、中古購入時の落とし穴ともいえます。

リフォームで仲介のチャンスを広げよう **マンション編**

図表5 30歳代子育てファミリー

通り抜けできるシューズクロークを設置



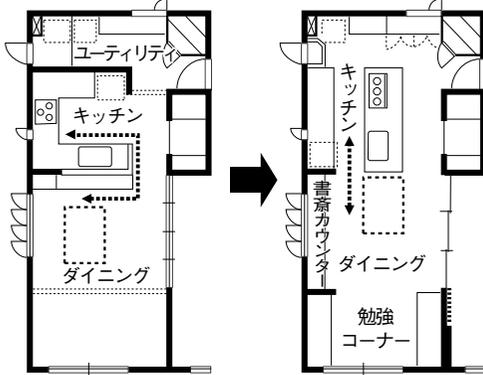
中古マンションの流通が進むと同時に、いろいろな世代の方が中古マンションを買ってリフォームされています。それぞれの年代を意識したリフォーム例をご紹介します。

◆30歳代の子育てファミリー
家の顔である玄関が、子育て世代の30代ファミリーの家では、いつも子供の靴が散乱しているものです。この世

多様化するリフォーム実例
ライフステージに合わせたデザインを

図表6 40歳代子育てファミリー

家事動線を短縮

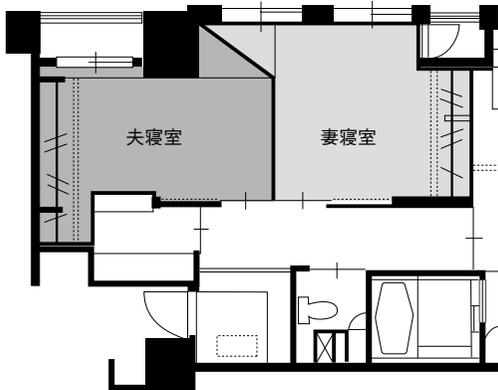


代こそシューズクロークを設置し、動的にも玄関からシューズクロークそして廊下にあがるという、玄関たきには一足も靴が残らない工夫も有効です(図表5参照)。

◆40歳代ファミリー
子育てが一段落し、本格的に働く妻も増えてくると対面式キッチンが本当にいいのか?という疑問がわいてき

図表7 50歳代夫婦

別寝室としゆとりの空間に



◆50歳代夫婦
子供も独立して夫婦の自立と共生を模索する中で寝室を分ける、あるいはそれぞれの書斎を確保する希望が出てきます(図表7参照)。

◆60歳代単身者
さらに家族数も減り単身者になった時には、むやみに部屋数があるのでは

代こそシューズクロークを設置し、動的にも玄関からシューズクロークそして廊下にあがるという、玄関たきには一足も靴が残らない工夫も有効です(図表5参照)。

◆50歳代夫婦
子供も独立して夫婦の自立と共生を模索する中で寝室を分ける、あるいはそれぞれの書斎を確保する希望が出てきます(図表7参照)。

◆60歳代単身者
さらに家族数も減り単身者になった時には、むやみに部屋数があるのでは

なく、寝室も書斎もLDKもひとつにワンルーム化することで、温度差の問題や清掃性、家事動線の省略をしつつ広々とした空間での暮らしを楽しむ方もいます。また、ペットと共存するためのリフォームをされる方も増えていきます。

年代によって変わる住まいへの希望を新築時の最大公約数的プランから、自分ならではのプランに変化させていくことも、中古リフォームの魅力でしょう。

住宅は一生に1度の買い物なのか？

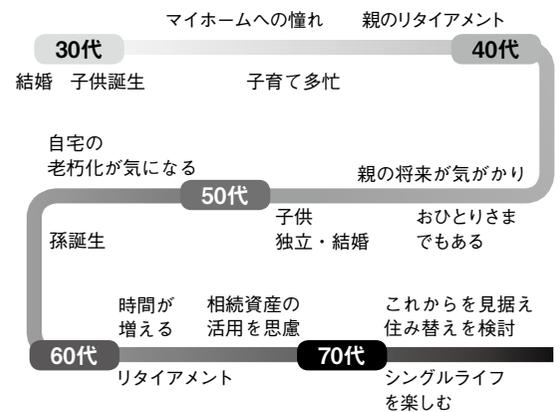
中古住宅購入に躊躇し選択肢から外しているという方に、その理由について聞くと、「一生の買い物なのに、前に住んでいた人の生活感が残っているのが気になる」ということを挙げる方がいます。マンションのスケルトンリフォームの可能性を正確に知ってれば、マンションにおいて以前住んでいた人の生活感を感じることはほとんど考えられないことです。

また、一生に一度の買い物となぜ決め付けているのでしょうか？日本の中古の流通市場はこれからさらに拡大し、住まいとして良好で、資産としても優れている中古物件が多く出回ってくるのが予測されます。人生の中で、自分にとっての良好な家の価値観はつど大きく変わります。子育て期には広さが求められても、高齢者では広い家が重荷になり、広い庭よりも駅に近いことや買い物に便利なマンションが優先されるかもしれません。家が長持ちする時代は、同時に一つの家に縛られない時代でもあるのです。ここに新築ではなく中古を視野に入れることで、ライフサイクルとスタイルに合った暮らし方が生まれてきます(図表8参照)。

「お金の話」を把握しよう！ 「知らずに損をさせる」のなごり...

リフォームをするともらえる補助金やリフォームすると受けられる減税措置、またリフォームのできる相続対策など知識として知っておくことが大事

図表8 ライフステージに合わせたリフォームを



「理想の住まい」実現を！ 中古マンションで

年々、中古マンション購入者の中古住宅に対する思いが変わってきていると感じています。「新築でなくてもい

です。また中古購入とリフォームの一本化など、時間の経過と共に変化する情報にも対応する必要があります。今後この分野にはさまざまな支援制度が出てくると思いますので、常に新しい情報入手にアンテナを張っている必要があると思います(図表9参照)。

リフォームで仲介のチャンスを広げよう マンション編

図表9 リフォームに関する補助金等

リフォームするともらえる補助金

主な補助金制度	
耐震リフォーム	自治体による
バリアフリーリフォーム	要介護・要支援認定者上限20万円（1割自己負担）
太陽光発電	国のほか、自治体にもあり
住宅・建築物省CO ₂ 先導事業	省エネリフォームで、当該部分の工事費1/2（上限有り）

リフォームすると戻ってくる税金

	耐震	バリアフリー	省エネ
所得税の控除	最大20万円	最大15万円	最大20万円
固定資産税の減額	1年間1/2	1年間1/3	1年間1/3

住宅ローン減税

- ・年末ローン残高の1%、最長10年間控除
- ・バリアフリー、省エネ改修の場合（2013年12月31日迄）ローン残高の2%、5年間控除

リフォームのできる相続対策

- ◎「現金」から「建物」へ資産を移転
- ◎小規模宅地等の特例を活用（二世帯住宅へのリフォームなど）
- ◎住宅資金贈与の活用
 - ・増改築工事のための親・祖父母（直系尊属）からの資金贈与に対し非課税枠が拡充

贈与年	省エネ性または耐震性を満たす住宅	左記以外
平成25年	1,200万円	700万円
平成26年	1,000万円	500万円

です。一つの土地に縛られずに、暮らしに合わせて家を移り住む柔軟な考え方が暮らしを大きく変えています。

新築希望派の方の理由には、間取りやデザインが自由に選べるですとか、新しく気持ちがいいといった日本的な「新築崇拜思考」がうかがえます。でも現実には、新築マンションでフリープラン可能物件はほとんどありません。新築物件を見れば見るほど、暮らし方が決まっただけで、自分で変えていく気がしないと感じる方もいます。家を所有することイコール新築物件とは限らないのです。我が家の暮らしにフィットした住宅を手に入れる、その選択肢の一つに「中古を買ってリフォーム」があります。

ヨーロッパのまち並みのように、古いものを上手に使いこなし作り上げることができ、「通常は」ですとか、「一般的には」ではなく、「自分流」の住まいを正面から見据えてマンションを最大限利用する、その実現に必要な答えは、リフォームと共にあるといえるでしょう。

「中古マンション価格＋リフォーム費用で予算を組んでいきます」など。そうした方は「部屋数はそんなにいらなくても、とにかく広いリビングがほしい」「仕事柄、職住近接が必須で、アフターファイブは友人との楽しい会話をする場にしたいたい」など、住まいへの明確なイメージを持っています。

人それぞれの暮らし方があり、十色ですが、自分の理想の住まいをはっきりと意識して、その実現のための方法として、「中古を買ってリフォーム

ム」を選択する時代がやってきたのだと思います。

賃貸ではなく、マイホームを持つ絶対的な魅力は、家を自由に変えられることです。家の大きさよりも立地や周辺環境が重要で、それにリフォームを加味することで暮らしへの可能性は多様になります。変化する暮らしに合わせた、「移り住む」ことも念頭において、リフォームが、暮らしを考える延長線上に見えて来ました。

また不動産を購入するからには、いざというときに売却できることも大事

図表・写真はすべて筆者提供