

【住まいの常識を変える、中古リフォーム活用術】

三井のリフォーム 住生活研究所 所長 一級建築士

西田恭子さん



にしだ・きょうこ／住宅リフォームの事例分析で新しいライフスタイルのあり方を提言し、大学や各方面で講演活動を行っている。テーマは「中古住宅購入とリフォーム」「近居・隣居・同居から育孫・介護・シニアの暮らし」「エコへの取り組み」等。

大きな可能性に満ちた 中古物件＋リフォーム

みなさんは、新築住宅と中古住宅に対して、それぞれのどのようなイメージを持っているでしょうか。新築を希望する人にその理由を聞くと、きれいで気持ちがいい、新しい住宅は性能がいい、といった理由を挙げることが多いようです。しかし中古物件ではそうした希望がかなわないかというところ、概にそうともいえません。購入後に全面リフォームをすれば、中古物件でもデザインや見た目は新築と遜色ない状態にすることが可能です。また、耐震性に関していえば、戸建てでは耐震診断をし、耐震補強手法が確立していますし、省エネ性も窓や壁の断熱方法の選び方、最新設備の導入などで安全性や快適性など住まいの性能も向上させることができます。どうしても新築でなければならぬ理由というのは、そんなに多くはないのではないかと思います。

現在は、資源の有効利用や環境負荷の軽減をはかるため、「良質な住宅ストック（在庫）の形成及び将来世代への継承」を進めることが国の方針となっています。

リフォーム利用に役立つ 支援制度や技術の進歩

住宅の数が十分にあれば、マイホームの取得は一生に一度の買い物ではなく、ライフサイクルに合わせて2回、3回と経験するものに変わっていくでしょう。ただし、住宅があまりに高価なものでは何回も購入するというわけにはいきませんから、理想の住まいを比較的安価に手に入れる方法として、「中古物件の購入＋リフォーム」は、今後ますます注目が高まっていくだろうと思います。

住みたいエリアが決まっている場合、新築だけでなく中古物件も含めて探したほうが、選択肢が広がることはいうまでもありません。特に都市部では、戸建てよりマンションのほうが戸数も多く価格もリーズナブルなので、リフォームを前提に購入するならば、まずは中古マンションを検討してみるといいのではないのでしょうか。中古マンションを購入して全面リフォームをすれば、立地や広さに妥協することなく、間取りや内装は希望通りに仕上げながら、それでもまだ新築より安上がりになることも珍しくありません。

ただしマンションの場合、戸内でもどこまでリフォーム可能かは建物ごとに違うので、購入前に規約をしっかりと確認するようにしてください。梁の位置や窓の大きさなど、どうしても変えようがない部分は、それを生かした間取りを考えることも大切です。

近ごろは、住まいとしての価値を高めることは住民全体の利益につながるという考えから、リフォームを前向きに捉えて規約を変更するマンションなども増えていきます。金融機関にはさまざまなリフォームローン商品がありますし、国や自治体による資金面でのリフォーム支援制度や税の優遇制度が設けられていることもあり、中古物件を快適な空間に変える建築技術も年々進歩していますから、昔に比べてリフォームを利用しやすい環境がずいぶん整ってきたといえるでしょう。

専門家と相談しながら 最適な答えを見つけよう

中古か新築かにかかわらず、理想の住まいを実現するために大切なことは、そこでどんなふうに住みたいか、家族にとって大切なものは何かをきちんと話し合っておくことです。そのうえで、私たちリフォームプランナーには、みなさんの暮らしの状況について、ありのままを伝えてください。たとえばいつも部屋が散らかっているこ

とが悩みなら、普段の散らかった様子をそのまま見せていただくほうが、解決策を考える糸口になります。もうひとつ、リフォームを考えるうえで大切なことは、今現在だけでなく将来も見据えたプランを立てておくことです。子どもが独立したり、親との同居を始めたり、今から10～15年も経てば家族のありようも大きく変わっている可能性もあります。今の暮らしに合わせたプランが、その後も最適であるとは限りません。家族の生活をデザインするという発想からリフォームを考えたほうがいいかもしれません。

今年、当社が手がけた中古マンションの全面リフォームが、2011年度グッドデザイン賞住宅部門を受賞しました。この物件は、居住スペースの中央を貫く大きな梁が見た目に圧迫感を与え、採光も悪くしていましたが、これを逆に利用して大きなリビングとその他の居室にスペースを分けたところ、光が奥まで届く明るい住まいとなりました。リフォームの仕方ひとつで、各物件のネガティブな特徴をポジティブに変えていくこともできます。住まいのリフォームを体験した方に話を聞くと、みなさん異口同音におっしゃるのが、「こんなに快適ならもっと早くやっておけばよかった」ということです。リフォームの成功の秘訣はパートナー選びからです。ぜひ専門家に相談してください。

高い耐久性を誇るウッドデッキ エルビーシステム「LBウッド」



「LBウッド」施工例

本物の無垢木材でのエクステリア工事を専門とするエルビーシステムは、耐久性と国産材にこだわった独自のデッキ材「LBウッド」を開発。屋外環境に耐えられ、かつ自在なデザイン、用途を持つよう、国産材の外周部、芯材部、さらに材の表面部へのトリプル耐久加工を施して、本物の木の持つ味わいを失わない施工に徹している。保証は10年。見積もりは無料。問い合わせ・資料請求は下記まで。

お問い合わせ

エルビーシステム TEL.045-961-6871
<http://www.lb-system.com>



2011年度グッドデザイン賞住宅部門を受賞した
中古マンションリフォーム

● 三井のリフォーム TEL.0120-24-3131
www.mitsui-reform.com

