

スマートライフ

4月中旬、神奈川県厚木市の240戸からなる集合住宅の一室で、大掛かりな改修工事が仕上げ段階に入っていた。もともとの3LDKの間取りをゆったりとした1LDKに変更。玄関わきの4畳半の個室は間仕切りを外し、自転車も収納できるタイル張りの多目的スペースになった。キッチンなどの水回りや内装も一新。築28年の物件ながら、室内だけ見れば最新分譲マンションと区別がつかない。4月末には完工し、地主の田浦秀和さん(35、仮名)に引き渡される予定だ。

自分の好み隅々まで

妻と子供2人の4人で暮らす田浦さん一家がマンション購入を決めたのは約1年前。「妻の実家の近くに住みたい」と厚木市内で新築物件を探し始めた。「部屋数は少なくてもよいから、リビングが広くて開放感のあるマンションが欲しい」ところがいくら探し歩いても希望に沿った新築物件は見つからない。そのうち、中古マンションを購入して自分の思うように大規模に修繕・改修するリノベーションという手法を知り、昨年から物件探しの対象を中古にも広げてみた。

すると駅から徒歩3分という好立地ですぐに中古が見つかった。リノベーションに詳しい設計事務所現地を調査してもらると、1LDKへの改修も可能と分かり「中古再生」に挑戦しようとした。

古くなった内装や設備を更新するリフォーム(改装)に対し、リノベーションは物件内部を躯体(くたい)にまで戻し、間取りや内装、設備をゼロから見直すのが特徴だ。間仕切り壁を省いたゆとりある空間やこだわりのキッチン、自然素材にこだわった仕上げなど、住まいを自由にデザインできる。



築32年の中古マンションをリノベーションした部屋(東京都世田谷区の上山さん宅)

中古住宅 ゼロから再生

リノベーションで こだわりの間取り

中古マンションを単にリフォームして使うのではなく、躯体にまで戻して再生するリノベーション。ライフスタイルにあわせた「こだわりの家」を低予算で入手できる。「中古+リノベーション」の上手な活用法を探ってみた。

「電源コンセントひとつまで自分の使いやすい位置に付けられる。好みのライフスタイルを部屋の隅々まで浸透させられる魅力は大きい」と田浦さんは話す。

資金面はどうか。周辺で広さが同じ70平方メートルの新築マンションを買うと2500万円~2600万円必要。これに対し、田浦さんのコストは物件価格約1150万円にリノベーション費用が約800万円、トータル2000万円を切った。田浦さんの物件を設計したフィールドガレ

ージ(東京・目黒)は「リノベーションなら新築の7~8割程度の費用でライフスタイルに合った住空間をつくり出せる」(原直樹代表)と説く。

新築より広い選択肢

新築マンションから中古のリノベーション物件に住み替えた人もいる。会社員の上山孝幸さん(34、仮名)夫婦は2003年に川崎市に2LDKの新築マンション(69平方メートル)を購入したが、06年に長男が生まれると「今後、家族

が増える可能性もある。今より広くて便利な場所に住んだ方がよい」と部内への住み替えを決めた。最初は新築を構造上の問題で間取りや設備を変更できなかったり、管理規約で改修に制約がなかったりする場合がある。趣味やセンスに合った改修ができる設計・施工業者を選び出すのも重要だ。

インターネットで見つけた築32年のマンションは通勤にも便利な東京都世田谷区で、大きな公園が近く子育てにもいい環境。住戸は84平方メートル。4LDKの間取りはリノベーションで2LDKに変更。広くなったリビングは将来、暮らしに変化が生じたときに間仕切りで調整することを考えている。

リノベーション費用は750万円。フローリングは前の所有者が張り替えたばかりだったのでそのまま活用。キッチンや洗面台などは北欧製の家具を自ら探して組み立て、給排水、ガスなどの工事は施工会社に引き継ぐなど、大胆なコスト削減を実現した。施工したジークエスト(東京・目黒)は「気に入った設備があれば、それを生かして納得のいく住まいをつくることもリノベーションの利点」と説明する。

政府が「200年住宅」の普及に向けた対策を検討するなど、今後の住宅市場は新築よりも中古流通が伸びる公算が大きい。そうなるとストックの価値を高めるリノベーションは次第に増えそうだが、利用する場合のデメリットはないのだろうか。



中古住宅のリノベーション例 (インテリックスの物件)

リビング

キッチン



スマートライフ

資産価値高める効果も

リノベーションはライフスタイルに合った住空間をつくり出すだけではなく、資産価値を高める効果も期待できる。JR新大阪駅近くにある築33年のワンルームマンション(42平方メートル)。月額3万5000円の家賃でも空き室がちだったが、内装をコンクリートの躯体にまで戻し、天然材の床材やIHヒーターのキッチン、最新式トイレなどを採り入れるリノベーションを実施したところ、家賃は周辺の新築相場並みの12万円と3倍強に跳ね上がった。約800万円の費用がかかったが、8年弱で元がとれる計算だ。施工会社のライフクリエーション(大阪市)は「立地が良ければ、築20年以上でもリノベーションで新築以上の家賃がとれる物件はある」と話す。

東京都文京区の築28年、60平方メートルのマンションは3DKの間取りを1LDKに変更。こちらカウンターキッチンやテレビ付きインターホンなどを導入したところ、周辺の家賃相場(15万~20万円)を大きく上回る25万円で貸し出すことができた。この物件はバルコニーの前に眺望を遮る障害物があるのが難点だったが、月決め賃貸マンションにすることで出張族のニーズを取り込むことに成功した。約500万円の

改修費用も5年で回収可能だ。売却する場合でもリノベーション物件は改修費用を大きく上回る高値がつくケースがある。東京・銀座まで2和余りの湾岸地区にある総戸数約300戸の集合住宅。築34年の3LDK(約75平方メートル)の一室を700万円かけてリノベーションしたところ、約3900万円で売却できた。同様の中古物件をそのまま売る場合は約2700万円が相場なので約500万円の「差益」が出た形だ。改修を手掛けたジャンププライムムーバ(横浜市)は「予想を大きく上回る値が付いて驚いた」と話す。

一般に築年数が20~30年たった住宅は、どうしても間取りや設備面で流行との乖離(あひら)が目立ちがち。そのため、賃貸する場合も入居者がみつきにくく、空きを埋めるため家賃を下げるなど悪循環に陥りがちだ。しかし、駅から徒歩数分以内など好立地であれば、新築の供給が少ないためリノベーションによって市場競争力を高めることも可能だ。建物診断に詳しい不動産コンサルタントの長嶋修氏は「相対的に地価が安く、物件に占める建物価格の割合が高い地方都市ほど、リノベーションで資産価値が向上しやすい」と分析する。

マンションリノベーションのポイント

物件選び

①建物構造をチェック

- ラーメン構造か(柱や梁で建物を支えるため、間取り変更しやすい)
- 壁式構造か(壁面も構造体として建物を支えるため、間取り変更しにくい)
- 耐震性が高い物件かどうか(1981年以前の物件は耐震診断や補強工事の有無)
- 階高やパイプスペースの状況はどうか

②管理規約や細則を確認

- 専有部分と共用部分の確認
- 専有部分の改修の制約(フローリング禁止などの例も)
- フローリングの防音規定などがあるか
- 工事前の提出書類の内容(何日前の提出か、上下階の確認が必要か)
- 電気容量は十分か(増やしたい場合は管理組合に要確認)

③マンション全体の管理状況

- 修繕履歴や今後の修繕計画
- 共用部の掃除や手入れ

必要な経費

①物件の取得費

- 物件の購入費
- 仲介手数料(売買価格の3%+6万円が一般的)
- その他諸経費(登記費用、固定資産税・不動産取得税、修繕積立金など)
- ローンの借入れ費用(火災保険料、ローン手数料、団体生命保険料など)

②リノベーション費用

- 設計・デザイン費
- 施工費
- 仮住まいの家賃など

最大のリスクは「リノベーションに挑戦したが思うような改修ができなかった」というものだ。中古マンションは構造上の問題で間取りや設備を変更できなかったり、管理規約で改修に制約がなかったりする場合がある。趣味やセンスに合った改修ができる設計・施工業者を選び出すのも重要だ。

築10年で価格は底

資金面のリスクもある。最近リノベーション対応型の住宅ローンもあるが、中古住宅取得分だけしかローンを組んでくれない金融機関もある。その場合はリノベーション費用は自己資金で調達しなければならない。リノベーション期間は通常1~2カ月程度だが、この間はローン返済と家賃の二重払いになる。トラブルなどで工事期間が長引くと負担も重くなるので、設計段階での綿密な打ち合わせが必要だ。不動産流通機構などのデータによると、マンション価格は首都圏の場合で築6~10年で3割減、築10年目以降で5割前後も減価する。逆に言えば、築10年以降の中古マンションを買えば物件価格はほぼ底入れしている。良質な中古物件と自分で部屋をデザインする熱意や努力があれば、「中古+リノベーション」が新築物件以上に価値を生み出すケースもありそうだ。

イメージ通りの施工ができるか 物件は建築構造で選ぶ

リノベーション目的で中古住宅を探す場合に重要なのは、住宅の見た目にとらわれず、建物の本質的な価値を見抜くことだ。人が何十年も使った家なので汚れているのは当たり前。その汚れに必要以上にこだわっては本質を見落とす。物件の「皮」を取り除いた後の「ハコ」の質を見定める必要がある。ハコを見定める上でまず重要なのは建築基準法の規定を満たしていること。その中でも1981年に導入された「新耐震設計基準」を満たしているかどうかはカギになる。「新基準を満たしていない物件は耐震性が不十分とみなされ、将来の転売も困難になる恐れがある」(不動産コンサルタントのネクスト・アイズ)。税制上のデメリットもあり、基準を満たした物件を探すほうが無難だ。

ただ、低コストで入手でき、リノベーションの効果を最大限発揮できるのは新基準導入前の物件に多いのも事実。新耐震以前の物件でも過去に専門業者による「耐震診断」を受け、必要な耐震補強をしている場合はひとまず安心だ。一部だが81年前でも新基準の考

え方を先取りした物件もある。次にその物件が構造的にどこまで改修できるかを確認する。例えば壁で建物を支える壁式構造の建物は、壁が構造体になっているため間取り変更する制約になる。柱と梁(はり)で建物を支えるラーメン構造のほうが間仕切り壁が自由に動かせ自由度が高い。

マンションには配水管が通るパイプスペースが部屋の真ん中にあるケースがあり、この場合はトイレなど水回りの位置を動かすことが難しい。また、建物の位置を動かすことも難しい。また、建物の位置を動かすことも難しい。また、建物の位置を動かすことも難しい。

管理規約や細則などを確認して、所有者が間取りや設備をどこまで改装できるのかを調べることも必須だ。隣の住戸との間の壁やバルコニー、窓、玄関ドアなどは「共用部分」にあたり、勝手に変更できない。リノベーションで特に問題になるのは、住戸内の給排水管や電気配線。ど

こまでが専有部分なのかによって、工事の範囲が変わってくる。通常は管理規約などで専有部分と共用部分の境界を決めているので確認したほうがよい。窓(サッシとガラス)と玄関ドアも専有・共用の区分が問題になりやすい。通常は共用部分とされるが、玄関ドアは室内側の表面は専有部分と考え、色を塗り替えたりすることを認めるケースが多い。規約の確認などは個人でもできるが、構造上の観点から耐震性やリノベーションの自由度を検証するには専門家に調査を依頼するほうがよいだろう。購入を決める前に、自分が求めるリノベーションのイメージが実現可能かどうか実地で確認してもらおう。リノベーションの施工を請け負う建築事務所に頼んでもよいが、物件の基本性能を診断してくれる家屋調査の専門業者もある。どうしてもリスクが怖い人は、リノベーション済みマンションを購入する手もある。インテリックス(東京・渋谷)などは設備などに最長10年の保証を付けた物件を取り扱っている。(柳瀬和央)