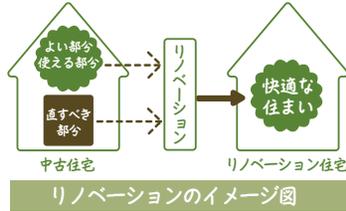


## 「リフォーム」と「リノベーション」

「リノベーション」という言葉も随分と浸透してきたように感じますが、「リノベーション」と「リフォーム」は未だに混同されやすい言葉と言えないのでしょうか。ちなみに、国土交通省によると下記のように定義されています。



- リフォーム …… 新築時の目論見に近づく様に復元する(修繕)
- リノベーション …… 新築時の目論見とは違う次元に改修する(改修)

## リノベーション全体にかかる費用

「リノベーションをして理想の家を手に入れたいけど、そのくらい費用がかかるのか不安…」そう思っている方も多いのではないのでしょうか。リノベーションをする際にかかる費用は、大きく分けて3つに分類することができます。リノベーションを行うには大きな費用がかかります。理想の暮らし方を実現するために、資金計画をきちんと立てることも成功の秘訣と言えます。

### 1. 物件購入時にかかる費用

※新規購入の場合  
大きく分けて物件購入費や諸経費の二つが必要になる。

### 2. リノベーションそのものにかかる費用

建物の広さや工事の規模で決まる。

### 3. 居住前後にかかる費用

固定資産税などの税金。その他に、仮に住む場所の家賃やそこへの引越し費用等も必要。

## リノベーションのメリット・デメリット

リノベーションには、良いイメージの説明が多いけれど、本当のところどうなの??? …こうお考えの方もいらっしゃるのではないのでしょうか。メリットだけが語られることの多い「リノベーション」ですが、もちろん良いこと尽くめばかりではありません。メリット・デメリットをしっかりと把握しておきましょう。

# リノベーション特集



## リノベーションの「メリット」

### ① 自由に設計できる!!

リノベーションは自身の生活環境を自分の好みでデザインできる点に利点があります。既存の住まいでお気に入りの部分は残しつつ、不満な部分は積極的に改善できるのです。



### ② 住む場所の選択肢が広がる!!

リノベーションを前提とすれば、自分が住みたいエリアで新築と比べ予算を抑えて設定できるため、立地の選択肢が大きく広がります。

### ③ 新築を建てるよりコストダウンできる!!

物件の価格やリノベーションの規模にもよりますが、一般的に新築よりもコストをかけずに理想の空間を手に入れることができます。

また、新築一戸建ての価格は新築後15年で大きく下落し、その後は景気に応じて緩やかに上下するようです。そのため築20年以上の戸建を購入することで、築後数年で市場価格が大きく下降するリスクを避けることもできます。

※築20年以上経過した中古住宅の価格は、基本的には土地の価格だけとも言えるようです。

## リノベーションの「デメリット」

### ① 耐久性に不安がある可能性がある

建築基準法の改正により基準が引き上げられたり、耐震性が現在の基準を満たさなくなっている場合があります。現在の耐震基準を満たすように性能を上げると耐震改修が必要になったり…と逆にかなり費用がかかることも…。

### ② 住むまでに時間がかかること

リノベーションは、現状の建物検査、設計、施工などの作業が入ります。また、プランナーとの打ち合わせも十分に必要であり、完成までには時間がかかります。忙しくて打ち合わせの時間が十分にとれない方や、一刻も早く住みたい方には適切ではありません。

### ③ ローン金利が高くなる傾向があること

リノベーションの費用には、一般的な住宅ローンが利用できないため、住宅ローン以外に別途リフォームローンを利用する必要があります。リフォームローンは一般的の住宅ローンよりも総じて金利が高くなります。

## Mother House が考える「リノベーション」とは…



「リフォーム」とは家の中古くなったものを新しくする作業です。いわばお色直しのようなもので、基本的には生活動線など機能的な部分、暮らしの快適性を向上させるものではありません。これに対し「リノベーション」とは、生活をする上での機能性を向上させるもの、家族のライフスタイルに対応した間取りを提供するものです。つまり「リフォーム」が「物」だけを取り換えることだったのに対し「リノベーション」は、そこで展開される暮らしの「質」そのものを向上させるものなのです。また、構造的な柱や梁を補強することで耐震性、耐久性も高めます。高性能断熱材や外部サッシを入れることにより快適な空間を作り出し、日常の生活そのものを活性化させます。「リノベーション」とは家の再生プロジェクトであり、省エネで賢く暮らす知恵でもあるのです。

## 実際にリノベーションをされたN様の場合

**N様の理想のライフスタイル**

これからの人生を楽しく面白く過ごせる終の棲家に相応しい、自分らしい家。

具体的なご要望や、してみたい暮らし方

- ☑ 強く丈夫な木の家に住みたい
- ☑ どこに居ても冬は暖かく、夏は涼しい家
- ☑ 犬と楽しく過ごせる家
- ☑ 手足をのびのびさせて暮らしたい
- ☑ 三方囲まれた敷地なので家の中が明るくなる工夫をしてほしい
- ☑ 友だちを呼んで、お昼からプチパーティを開いて楽しみたい

**N様の理想にお応えするために…**

**N様だけのオートクチュールハウスが完成**

建物を検証すると躯体の痛みは思った以上。丈夫な木の家にするため、屋根の下地をめぐり、新たにガルバリウム銅板を葺きました。基礎がない箇所が見つかった床下には、コンクリートを一面に流し込み、新たに基礎を作ることに。柱は補強しながら耐震性を高め、すき間だらけの家の壁には工夫して断熱材を入れました。内装は、トップライトを2箇所造り昼間は照明が要らないように。床には無垢の杉板。調湿、消臭効果があるホタテの塗り壁を家中の壁と天井に。モノがしまいやすく出しやすい収納計画を綿密に行い、造作で適材適所に配置しました。

## N様にお話を伺いました! ———

年齢を重ねるごとに、ご近所にスーパーや病院がある住宅街の一戸建てに住みたいと思い始め新築で探しましたが、場所や価格、間取りが希望に合わず…。そんな時、希望の土地に古い築不詳の家を不動産屋から紹介されました。しかし、床が抜けていたり、雨漏りの形跡があったり。もちろん自分の暮らしに合った間取りではありません。この家を購入したとしても自分の理想の暮らしが実現できるか不安でした。たまたまインターネット検索でたどり着いたのがマザーハウス。藁にもすがる思いで電話をかけました。——— そうして完成した家は、昼間は電気をつけなくても、とても明るいのです。この夏は少しの冷房で過ごすこともできました。友人たちが遊びに来るたびにいっぱい褒めてくれます。子どもたちや孫が来ていろいろなフレキシブルな使い方ができ、明るく楽しい暮らしがどんどん実現できそうです。マザーハウス、石田工務店を選んだ私を褒めてあげたい(笑)



▲解体前の外観。築不詳と言われたそうです。

## 内装もライフスタイルに合わせた充実の仕様に —

