



Renovation
create a new value

〈特集〉

住み継ぐ家づくり

住みづくりを考える際、^{*}新築、以外の選択肢として、中古物件のリフォームまたはリノベーションを選ぶ方も増えています。また、新築したばかりの方にも考えておいて欲しいのが、住まいを長持ちさせるためには、適切な時期に修理・修繕を行う必要があるということです。大きなメンテナンスを行うサイクルは、およそ10年ごとと言われています。将来必要になる外壁や屋根、水回りのメンテナンスに、備えておきましょう。ヤマサハウスでは、躯体のみを残してすべてを一新する「フルリノベーション」を中心に、住まいの一部（例えば半分だけ、など）をリノベーションする「部分リノベーション」、老朽化した設備機器を新しくする「リフォーム」まで、木造・RC造、戸建て・マンションの区別なく手掛けています。最近では20～40代の子育て世代の方を中心に、空き家になった祖父母の住まいをリノベーションして住みたい、実家を二世帯にしたい、中古マンションを購入してフルリノベーションしたい、といったご相談をよくいただきます。そこで今回の特集では、ヤマサハウスのフルリノベーションの事例や内容についてご紹介します。

文＝中西 理恵 Rie Nakanishi

リノベーションの流れ

リノベーションのプランニングから完成までどのくらいの時間がかかるかは、工事の内容や規模だけでなく、戸建てかマンションかによっても異なります。



入居したい時期があるなら、スケジュールを立てて進めることが大切です。満足のいくリノベーションをスムーズに行えるよう、流れを確認しておきましょう。



リノベーションで住まいづくりをしよう!

リノベーションに興味を持ったなら、まずは情報収集からスタート! ヤマサハウスのリノベーション展示場もご見学いただけます。

物件を持っていない

物件を持っている

中古物件探し

自分が住みたいエリアや、環境を決めて探しはじめましょう。希望に優先順位をつけたリストをつくるのもおすすめです。中古マンションは住居内(占有部分)だけでなく、共用部や敷地、管理・修繕計画もチェックしましょう。ヤマサハウスでは、物件探しから設計・施工までを一貫して行うワンストップリノベーションが可能です。

《エリア・環境のチェックポイント》

- 学校や幼稚園、保育園が近くにある
- 街の雰囲気は?
- スーパーやコンビニが近くにある
- 近くに騒音源や異臭源はない?
- 通勤・通学にかかる時間は?
- 将来的な周辺環境は?
- 駅やバス停など交通の便はどうか

希望の中古物件が見つかった!

物件購入リノベーション

▼物件が決まったらスピード勝負!

流れは所有物件リノベーションと同じです。リフォーム専用ローンは通常の住宅ローンよりも一般的に金利が高いので、「購入+リフォーム」を一本化して借りたいところです。そのためには、物件が決まった時点で、大体の金額が決定している必要があります。物件探し、内覧と並行して、プラン検討を行っておくことをおすすめします。

▼工事契約&仕様打ち合わせ

購入物件の引き渡しからリノベーションを終えて引っ越しまでの期間は、住んでいる家の住居費・住宅ローンの返済の二重払いとなります。できるだけこの二重払い期間を短くするために、引き渡し後すぐに工事に取り掛かれるよう準備しておきましょう。

▼完成確認&お引き渡し

資金計画の相談からローンのお手続きなどのご相談もお受けしますので、総予算の中で物件購入とリノベ費用をバランスよく分散できます。

アフターサービス

お引渡しから6カ月目・1年目・2年目に住まいの定期巡回を行います。台風や地震などの自然災害による被害や住まいのお困りごとにも迅速にお応えするために、オーナー様専用コールセンターを設置し、24時間365日受付しています。

所有物件リノベーション

▼建物調査診断(木造戸建ての場合)

住まいに合った最適な施工や補強方法をご提案するためには、建物の現状把握が重要です。戸建ての場合は床下や小屋裏、屋根の状態はどうか、水漏れ・雨漏り・シロアリの被害がないかどうか調査します。図面がある場合は、図面通りに建築されているかどうか確認します。

▼調査報告

現地調査の報告を行い、お客様のご要望を詳しくヒアリングします。

▼プランの提案と概算見積り

お客様のご要望に基づいたプランをご提案し、概算のお見積りをお出しします。

▼事前審査

融資が必要な場合は、ローンの仮審査のお手伝いをします。

▼設計申し込み

プラン、概算見積りにご納得いただいた後、正確な耐震診断(木造戸建ての場合)、設計を行います。ご注文いただく意思確認として、お申し込み制度を設けています。

▼詳細設計と見積りの決定

プランや見積り、工期のスケジュールの確認を行います。

▼工事請負契約

内容が確定したら、工事請負契約を結びます。

▼仕様打ち合わせ

インテリアや住宅設備などの仕様を、プランナー・インテリアコーディネーターと打ち合わせし、決定します。

▼着工

現地調査で状態は確認していても、解体してみて初めて分かることが多いのもリノベーションです。図面上にあるべき柱が無いなどのハプニングもよくあるのですが、設計・営業・大工・工務・インテリアなどの関係者全員で臨機応変かつ迅速に対応します。

▼完成確認&お引き渡し

工事がすべて完了したら、内容どおり正しく施工されているか社内検査、お施主様検査を行っています。

リノベーションとは?

リノベーションとは、単に古いものを新しいものに交換するだけでなく、

住まいの性能を上げたり暮らし方をデザインしなおして新しい価値を与えたりを言います。今ある住まいの不満点や不便を解消したうえで、こだわりや理想を反映した自分らしい住まいづくりができることから人気となりました。今では一過性の流行ではなく、住まいづくりのひとつの選択肢として定着しています。

中古+リノベーションのメリット

中古物件をリノベーションして住まうのには、さまざまなメリットがあります。主なメリットは以下になります。

①物件の選択肢が増える

住みたいエリアで、分譲地や新築建売物件を見つけるのは、なかなか難しいもの。リノベーションを視野に入れることで、選択肢は大きく広がります。

②新築よりも低価格で抑えられる

日本では一般的に、築年数によって物件価格は下がります。中古マンションは築年数15年を境目に価格は下がるので、新築を買うよりも予算を抑えることができます。

③古いものを生かせることもある

リノベーションした建物は、新築のようにきれいなのに、どこか懐かしい雰囲気が漂います。アンティークやヴィンテージテイストが好きなお方におすすめです。

中古+リノベーションのデメリット

メリットがあればデメリットもあるもの。注意すべき点も知っておきましょう。

①解体してみて初めて分かる部分があり、場合によっては想定外の補修費が発生することもある

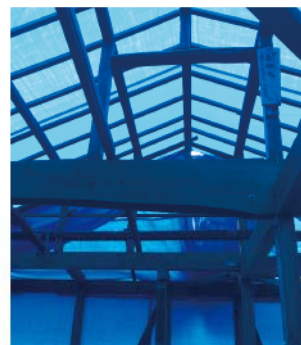
いざ解体してみると、柱が腐っていたり、配管に水漏れがあったりと思わぬダメージが発見されることが少なくありません。図面上にあるはずの柱が無いといったことも。中古物件を購入される際は、事前にご相談ください。

②建物の構造によってできることとできないことがある

フルリノベーションは基本的に、全体を改修するため、間取りや設備などの変更が可能です。しかし、建物の構造によって変更不可な部分があります。例えば、マンションの場合は、バルコニーやサッシ、玄関ドアは共用部分なので、勝手に交換することはできません。戸建ての場合は構造による制約のほか、都市計画上の区分によって制限がある場合もあります。

③耐久性に不安がある場合も

中古住宅やマンションを購入してリノベーションする場合は、耐震性が現在の基準を満たしているかどうか確認しましょう。



天井を解体したら、新築当時の上檜式に奉納されたお札が出てきました。



戸建てフルリノベーションは、外壁や内壁、サッシすべてを撤去し、新築でいうところの上檜の状態まで解体します。



マンションフルリノベーションは、構造躯体のみを残して、内装・内壁をすべて撤去します。

Merit

Demerit

リノベーションで自分らしい住まいを

リノベーションの醍醐味は、単なる間取りの組み合わせではなく、そこでどんな暮らし方がしたいかを実現できることにあります。

これまでヤマサハウスでリノベーションをされたお客様も、

それぞれの意思や好きなテイストを反映し、こだわりの詰まった素敵な住まいをつくられています。

造作家具のアイデアは新築でも参考になるものばかり。

新しい価値が加わったリノベーションの実例を見てみましょう。

開放的な間取りに大変身



躯体の状態まで解体するスケルトンリノベーションで、間仕切りを極力なくした開放的な住まいが実現しました。

別室で壁を向いていたキッチンも、思い切ってLDKの中央に配置して対面式のキッチンに。

LDK全体がカフェみたいなおしゃれ空間に大変身しました。天井を板張りにして、ご夫婦の好きなサーフテイストをプラスしています。



収納家具もインテリアの一部

壁に沿ってぴったりと造作された収納は、無駄なスペースが生まれず、デザインと質感が揃うことでインテリアに統一感を持たせます。左側はキッチン収納に、右側はリビング収納として使えるようにしました。中心部は、PCデスクとしても使えるようになっています。既製品にはない、オリジナルの機能を持たせることができるのも造作家具ならではのです。



広々とした浴室に



Before

既存のお風呂がタイル貼りの浴室でも、サイズ変更することができます。マンションも、構造や既存配管によりですが、広くすることが可能です。

戸建てリノベーションの要は耐震+断熱

ヤマサハウスでご相談が多い、祖父母の家や実家のリノベーション。

長年住まれた家は、家族の思い出が詰まっています、その趣ある風情が魅力的です。

しかし、性能においては現在の新築のような断熱性能を有していないため、

基礎の床下やサッシの隙間から冷気が入って冬は寒いとか、耐震性能に不安があるなど、

これからも家族が安心して長く住み継いでいくためには改修を行う必要があります。



リノベーションで耐震性能UP



戸建てリノベーションでは、外壁や内壁、サッシはすべて解体し、主要構造体である土台や柱、梁などの躯体だけを残します。既存の構造体の状況をすべて目で確認できるので、耐力壁を追加したり、基礎を補強したりすることで、耐震性能を向上させます。

耐力面材や筋交い、接合金物を、耐震診断の結果と照らし合わせながら取り付けていきます。

リノベーションで断熱性能UP

夏暑くて冬寒いという悩みをお持ちの方が多く中古造住宅。これは十分な断熱対策が施されていないためです。断熱性能が低いと、いくら冷暖房を入れても効率が悪く、光熱費の無駄使いにもつながります。また、冬の時期に室内の温度差が激しいと、血圧の急変動がおき、ヒートショックを起こす恐れも。古い家の断熱性能もリノベーションで改善可能です。



断熱性能を向上させるため、その家に合った施工方法をご提案します。

マンションは、リノベーションで耐震・断熱性能UPできるの？



中古マンションの場合は、一応の目安として1981年の建築基準法の大改正で定められた「新耐震基準」が挙げられますが、それ以前に建てられたマンションでも耐震構造的に安全なものもありますし、耐震改修・耐震補強を行っているマンションもあります。いずれにしても、中古マンションの耐震性は構造によるもので触ることができない部分なので、修繕計画や管理組合の信頼性を見て購入するようにしましょう。一方、断熱は改修することができます。RC造のマンションは蓄熱性が高いので、内窓を付ける、外気に触れる壁や天井に断熱材を入れるなどで、コンクリートからの熱を室内に伝えにくくする必要があります。

リノベーションQ&A

お客様からいただく、よくある質問についてまとめました。
その他、ご質問があればお気軽にお問い合わせください。

Q1. リフォーム・リノベーションにかかる費用ってどのくらいですか？

A. キッチンやお風呂、トイレなどの部分的な設備を変更するだけのリフォームなら約100万円～、一戸建ての間取りの一部を変更するようなリフォームなら約300万円～、大きな間取りの変更に加え、耐震・断熱性能向上のための改修まで行うリノベーションなら、約1,000万円～、躯体のみを残してすべて一新するフルリノベーションは約2,000万円～が目安です。戸建てとマンションでも費用は異なります。ご相談・お見積りは無料ですので、まずはご希望の内容をお聞かせください。

Q2. 住みながらリノベーションできますか？

A. 規模によります。完全にスケルトン状態にして工事を行う場合は不可ですが、水回りや玄関だけ、など部分的なリフォームなら場合によっては可能です。

Q3. 実例にあるような具体的なイメージを持っていないのですが…

A. イメージがまとまっていなくても大丈夫です。経験豊富なプランナーやインテリアコーディネーターが、お客様との打ち合わせでご要望をお伺いし、最適なプランをご提案いたします。

Q4. リフォームやリノベーションに使える補助金があると聞きました。

A. 本年度もさまざまな補助金や税制優遇の制度が準備されています。戸建てのリノベーションなら、ヤマサハウスだけが使える「サステナブル建築物等先導事業補助金(省CO₂先導型)」が適用できます。単独企業では全国で唯一の採択です。本プロジェクトの採択によって、弊社で改修を行う戸建住宅の補助対象費用の2分の1が、補助金として助成の対象となります。申請期間や適用対象など詳しくご説明いたしますので、お問い合わせください。

お客様からの声

令和元年10月6日、妻とともにヤマサハウスの桜ヶ丘見学会に行ったのが始まりでした。ヤマサのオープンハウスを見て感激したことを覚えています。他の会社とも比較検討し、金額では他社の方が安かったものの、丁寧な現況確認や説明があったこと、将来的な安心・安全・信頼感があったことから、ヤマサハウスを選びました。我が家のリフォーム工事は無事終了しましたが、ヤマサの方との付き合いはこれからも続くと思っております。自宅近くに来た時にはどうぞ気軽に立ち寄ってください。そして茶いっぺ飲んで、世間話でもしながら盛り上がりながら良いなと思っています。本当にありがとうございました。そして、これからもよろしくお願いいたします。



リノベーションならではの楽しさや、魅力をお届けしたい。

築数十年の住宅を解体してみると、その当時の時代背景を物語るような躯体が現れ、長年家族を見守ってきた姿に感動します。

実際お客様からも、床板や柱を残したいなどの要望をいただくことも。

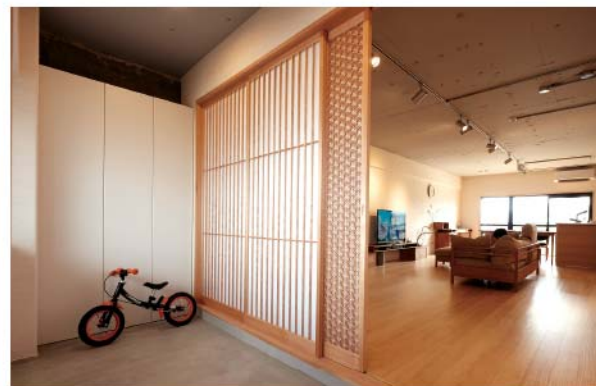
実家や祖母の住まいをリノベーションするということは、家族の思い出を繋ぐことだと思います。

躯体の歪みを補正するのに苦労したり、想定外の問題が発覚したりすることもよくありますが、

大切な場所で思い入れのあるものを生かした家づくりができるのが、リノベーションの良いところ。

戸建てフルリノベーションなら、外観も新しくなります。一歩家に入ると、快適で新しい住まいが広がる

昔の面影を残しながら、新しく生まれ変わる住まいづくりを、ぜひ楽しんでください。



建具も造作で



日本の伝統工芸「組子細工」を建具に施し、玄関スペースとの間仕切りに使った例です。土間と障子との組み合わせが、古くて新しいリノベの雰囲気にとびたります。

造作洗面台でオリジナリティを

家族が日常的に使う洗面空間だからこそ、オリジナルの洗面台で、自分たちが使いやすいようにあつらえた例です。洗面ボウルや水栓、収納などを家の雰囲気に合わせて作っています。



オンリーワンの空間づくり

他にない、オンリーワンの空間が作れるのが造作家具。建具と間仕切りを兼ねた、ロフトのようなベッドで、限られた空間を有効に使っています。

