

リノベーション

不動産に新たな価値を吹き込む

近年、「リノベーション」という言葉を多く耳にするようになってきた。「リフォーム」が主に不動産の原状回復のための修繕や不具合箇所の部分的な対処を指すのに対し、「リノベーション」は、既存建物の機能や価値を再生するための包括的な改修のことを指しており、不動産の価値を高める手法として注目される。

リノベーションとは、東京や関西圏などでは7〜8年前から注目され、大手も参入を始めている新たな市場だが、これまでその定義はあいまいなものだった。

09年に設立された一般社団法人リノベーション住宅推進協議会(山

リノベーション住宅に統一規格を設定

「適合リノベーション住宅」の統一規格とされているのが、①建物検査(インスペクション)②必要な改修工事③標準書式による報告④保証+住宅履歴情報、という一連のフローである。

住宅履歴情報は点検やメンテナンスを行う上で非常に有効なものであり、マンションについては管理組合や管理会社などにより整備・保存が行われていたが、戸建てに関してはハウスメーカーや工務店が任意に保存しているだけだった。

また、改修工事の不備があった場合に備えた瑕疵(かし)保険などアフターサービス保証をつけることは、中古物件を買う側にとって最も大きなハードルといえる「本当にこの物件は大丈夫なのか」という不安



百田好徳代表取締役



㈱エコラがリノベーションしたマンション。右が施工前

新築物件とリノベーションによる価格差(仙台市内の一例(3LDK))

新築	中古
2700万円	1000万円で入手+ リノベーション700万円 =1700万円
2700万円-1700万円=差額1000万円	

を一掃するものとなる。以上が行われた上で、対象の違いにより5種類の品質基準が設けられている。区画所有マンション専有部分(R1)、R1住宅にプラスして

多岐にわたるメリット

リノベーションの利点は多岐にわ

たる。まずはオーダーメイドの住まいが実現できるにもかかわらず、一般的に費用がリーズナブルな点だ。戸建てで1000万円前後、マンションでは3LDKで700万円程度、1平方メートルあたり10万円が標準的なリノベーションの目安である。

仙台市内の物件として2700万円の新築マンションを考えた場合、同エリア、同程度の広さで1000万円の中古が見つかったとすると、これに700万円のリノベーションを行ったとしても、総額で1700万円。1000万円の差額が出る。

「リノベーションなら、自分の好きなエリアや立地にこだわることも、全く自由な間取りで建てることも可能。しかも初期投資が少なく済むため、浮いたお金を自分のライフスタイルに投資し、より豊かな暮らしを送ることができる。それは経済全体を活性化することにもつながる」とリノベーション住宅推進協議会東北部長を務める㈱エコラの百田好徳代表取締役は語る。「人口減や低迷する経済状況の一方で、日本の住宅の7・5戸に1戸は空き家という状況。この資産を有効に活用し、新築中心のフロー型社会からストック型社会へと移行していくのは当然の流れ。中古に興味を持ち、選ぶ人が確実に増えている」

5年ほど前から戸建てのリノベーションに力を入れ始めた㈱北洲(富谷町、村上ひろみ社長)では、12年



北洲が行う中古注文住宅システム「北洲プラスアール」の施工例。上が施工後、下が施工前

8月決算までに手がけた平均単価1000万円のリノベーションは、前年比20%アップの30件ほど。この分野での需要がさらに伸びると見込んで、買い手と物件探しから始める中古注文住宅システム「北洲プラスアール」を展開する。

同社ストック循環事業部の岩城直洋事業部長は、「最近若い人が、親の近所に家を建てたいと相談に来るケースがびっくりするほど多い」と語る。「無理に二世帯住宅にせず、何かあったら駆けつけられる距離に家を建てるのが最近の傾向。しかし新築物件でそうした立地を満たすものがそうそう見つかるものではない。そうした中での選択肢として、若い層を中心にリノベーションに非常に関心が高まっている」

態にした物件に東日本大震災級の地震にも耐えられる耐震補強を施し、さらに同社が得意とする高気密・高断熱のノウハウを十二分に活用した高機能住宅へと作り上げていく。フルリフォームともいえる工事だが、建て替えに比べると環境への負荷が驚くほど小さいのも大きな利点だ。CO2排出量は33分の1、廃棄

ライフスタイルに見合った豊かな住まい

これからのストック型・循環型社会において、不動産に新たな価値を生み出す非常に大きな武器となり得るリノベーションだが、課題も多い。現在、組めるローンの年数はほぼ耐用年数で決まっているのが実情。「RCで47年、木造で22年という基準からいくと、築30年のRCマン



岩城直洋事業部長

ションは17年の資産価値しか持たず、リノベーションによって新築同様の性能を持たせたとしても、1700万円のローンを担保なしで組むのは難しい」と百田氏。これまで住宅ローンに比べ割高だったリフォームローンを、住宅ローンとまとめて低金利で融資するサービスが大手金融機関などで始まっており、㈱北洲の「プラスアール」でもこのサービスをポイントのひとつに上げているが、まだまだ一部の動きにとどまっている。

そのため百田氏は、「耐用年数の見直しや、リノベーションによって上がる不動産の価値を正當に評価する基準を整備していくことで、中古でも新築に近い年数のローンが組めるようになれば、日本の不動産の価値自体が上がるとともに、多くの人が自分のライフスタイルに見合った豊かな住まいを手に入れることができる」と今後の課題を指摘する。