

リノベーション

高まるリノベーションへの関心

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応を指す「リフォーム」に対し、既存建物の機能や価値を再生するための包括的な改修を指す「リノベーション」。近年、不動産に新たな価値を吹き込む動きとして注目されている。

13年10月、せんだいメディアテーク(青葉区)で行われた「リノベーションEXPO JAPAN 2013 in TOHOKU」。東北では2回目となる開催に、「リノベーション」という言葉をはじめて聞いた「魅力を感じた」「リノベーションしてみたい」という一般客から建築、不動産、デベロッパー関係者など、3日間で1000人を超す来場者が訪れた。



リノベーションEXPO JAPANは「ちゃんと住まい」をテーマに開催

主催した一般社団法人リノベーション住宅推進協議会東北支部が設立されたのは12年6月。この1年ほどで会員は25社と倍増した。百田好徳部会長(㈱エコー社長)は「確かな手応えを感じる」と語る。

「リノベーション」とは、一体何を指すのか。首都圏などでは数年前から注目されだし、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。一般社団法人リノベーション住宅推進協議会が09年に設立され、統一規格を策定。これが業界の統一基準となり、基準に適合した住宅を「適合リノベーション住宅」として認定す



百田好徳部会長



仙台市中心部の事例。上が施工後、右が施工前

新築物件とリノベーションによる価格差  
(仙台市中心部の事例(3LDK))

新築	中古(築25年)
約3000万円	980万円で入手+ リノベーション600万円=1580万
3000万円-1580万円=差額1420万円	

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。

5種類の品質基準設定

住宅履歴情報は点検やメンテナンスを行う上で重要なものである。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、戸建てに関してはこれまで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保険をつけることで、安心して中古物件を買うことができる。

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住宅にプラスして共用部の修繕や管理状況など(R2)、R1住宅にプラスして共用部分を含む一棟全体(R3)、オフイスを住宅にするなど用途変更をした住宅(R4)、戸建て住宅(R5)についての各基準がそれだ。これらをクリアしたものが「適合リノベーション住宅」として認定され、ホームページや不動産販売図面にはこれを表すマークがつけられる。

リノベーションの利点とは何だろうか。新築には土地も必要だが、自分の好きなエリアを選んで住むことができる。また、一般的に新築に比べ費用がリーズナブルだ(右表参照)。資産価値の向上にもつながりやすい。リノベーションを行い新築に近い状態にすることで、融資の際にプラスアルファの価値を認める金融機関も始まっている。

「国内GDPが落ち、所得も減っている中、若い世代の一次取得者がリノベーションに流れ始めている。不動産に新たな価値を吹き込み、流通を活性化させることで、日本経済を活性化させるカギになる」と百田氏は語る。

ルなタイトルが印象的な1LDK「土間のある街中暮らし」だった。そのインパクトは圧倒的で、ここから一気に相談が増えたという。

「いいものをつくったから売れるだろうではなく、いかにマーケットにお客さんを引き込むか」という濱田氏。発信力を重視し、デザイナー、ライター、カメラマンと広報担当社員の3人を抱え、ファッショ雑誌並みの施工事例集やウェブサイトを制作。「仕事が減った時のことを考えるのではなく、仕事が減らないために質の高い広報業務を行っている」と語る。

これからのリノベーションについて濱田氏は、「マンション1室だけではもったいない。今後、空室が増え、スラム化していく可能性があるマンションを、一棟まるごとリノベーションする取り組みを行ってみてほしい」と意欲を語る。「日本は町並みが成熟していかない。一気につくって一気にスラム化してしまうか、どこへ行っても同じ町並みばかり。住文化への意識が本当にこれでもいいのか考え直す時に来ている。リノベーションはその解決の糸口になりうる」とリノベーションの可能性を指摘する。

日本の住文化を見直す糸口に

㈱アート&マテリアル(本社仙台市)は、すでに㈱デザインホームを軌道に乗せ、デザイン性の高い建築で評価を得ていた濱田壽雄代表取締役が、リノベーションに特化した会社として設立した。設立は震災直前の10年12月。現在、月に3〜4件

のペースで施工を行っている。

最初から順風だったわけではない。1年前までは月に1件問い合わせがある程度で、内容もリフォームに近い案件ばかりだったという。その流れを変えたのが12年秋、仙台市昭和町で施工した築37年の3LDKのマンションだった。

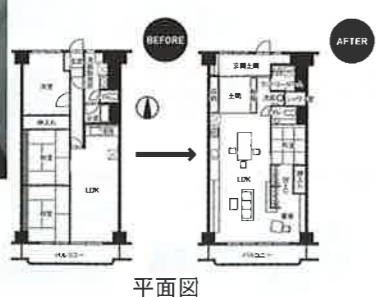
リノベーション費用は1100万円。平均的な値段よりかなり割高だ。しかし、注文主と向き合い、リノベーションでしかできないことにとことんこだわった。こうしてできたのが、からし色の塗り壁とカラフ



濱田壽雄代表取締役



土間のある街中暮らし。右が施工後、下が施工前



平面図

- 築年数：37年
- 形態：マンション
- 構造：鉄筋コンクリート
- リノベーション竣工年：2012年
- 間取り：3LDK→1LDK
- 面積：75㎡
- リノベーション価格：1100万円(税込)
- 設計・施工：株式会社アート&マテリアル