

初めて中古を買う人 **必読!**
賢い住宅購入のノウハウ&情報が満載

マンション・戸建て 極上「中古」を 探せ!

2014
夏



注目エリアはいま買いどきか?

首都圏沿線別

466
駅

マンション・戸建て
相場一覽

築30年でも価値が下がらない
ヴィンテージ・マンション
厳選50物件

リフォーム&
リノベーションの楽しみ
シングル女性は中古に目覚める

初めての
中古マンション・戸建て

知る・探す
見る・創る



思いをカタチにするためのリフォーム、リノベーション

5つのポイント

その1

コミュニケーション力の高いパートナーを探す

ワンストップサービスをうたうリフォーム会社も多いが、自社で物件仲介、設計や施工を行っているのか、もし外部との提携ならその実績や提携社数、品質・スケジュール管理を行って顧客に報告してくれるかなどを確認しよう。人手不足の昨今は、提携関係次第では職人の手配がつきにくい場合もある。「ライフスタイルや要望のヒアリングや当社からの提案など、打ち合わせは平均4〜5回ありますが、もっと多い場合もあります」とリノベの山下氏。会社を選ぶ時は見積り金額やデザイン性だけでなく、自分たちの思いをしっかり受け止め具体的な提案をしてもらえるコミュニケーション力も考慮に入れたい。

その2

理想の住まいを創るなら計画的なお金のダンドリを

中古+リフォーム&リノベーションは新築購入に比べてコストがよいと言われているが、人生で最大の買い物であることに変わりはない。中古の購入費用の他に改修費用がかかる(その他に手数料等も必要)が、最近では住宅購入とリフォーム費用を一本化したローンを利用できる金融機関も増えてきた。それぞれを別々に借りるより、一本化した方が低金利で手数料も少なく、抵当権設定も一本で済む。この場合、ローンの事前審査にはリフォーム費用の見積りが必要になる。できれば、購入予定の物件の内覧にリフォーム&リノベーション会社に同行してもらい、確実な見積りを出してもらおう。

その3

建材や設備、施工費用を知らずして理想の住まいは創れない

壁や床などの建材や台所や浴室などの設備は、グレードによって金額がかなり異なるため希望する建材や設備の型番や品質、相場などの情報は、ネットなどを利用して、自分で調べておくこともポイントだ。見積り内容をチェックするのに、ある程度の

知識が必要になるのは言うまでもない。施工費用をめぐってトラブルが起こることもある。建材や設備に施工費用が含まれるのか、別建てで費用がかかるのか、見積りの段階で確認しておきたい。「当社では材料や商品は「材」、施工は「工」と分けて、それぞれいくらかかるのかを明確にしています」(OKUTA LOHAS studioの星川氏)。このように建材や設備と施工のコストの中身がわかりやすい会社を選ぶのも一案だ。

その4

気持ちよく暮らしていくにはリフォーム後の安心確保も必要

中古を買って、リフォームをして、ようやく手に入れた理想の家。しかし、いざ暮らし始めてみると、気づかなかった問題、思わぬトラブルが発生することがある。よくある話が収納問題。収納スペースとモノのバランスが悪ければ、すっきりした空間もモノ置きスペースと化してしまう。この程度なら、モノを処分するか新たに収納スペースをつくられば解決できるからまだいいが、工事の不備、設備の不具合となるとそうはいかない。そのためにも、メーカー保証やリフォーム会社のアフターサービスの内容は事前にしっかり確認しておきたい。また万一に備えられる「リフォームかし保険」(詳しくはP72)の登録事業者であるリフォーム会社を選ぶというのも重要だ。

その5

どんな暮らしをしたいのか具体的にイメージしておく

どんな暮らしをしたいのか、どうしても譲れない点はあるか、優先順位をつけて書き出しておく。夫婦で料理できる広いキッチンがほしい、親子で寝転んで遊べるスペースがあったら……、手足を伸ばせるお風呂がいい等々、ラフなものでもかまわないから、具体的なイメージを書き出しておくことが重要だ。「いい家を創るには、どんな暮らしをしたいのか、なぜそうしたいのかをリフォーム(あるいはリノベーション)会社と本音で話し合うのがコツですね」とリノベの山下氏。

に注目が集まっていたが、最近ではリフォーム&リノベーションに使用する素材に対するこだわりも強まっている。天然、体によい、心地よさがキーワードだ。天然素材のリフォームを手掛けるOKUTA LOHAS studioの星川氏は「天然素材である珪藻土の壁は塩化ビニルより予算はかなりの

さみです。しかし、実際にショールームに来ていただくと湿度や消臭効果などを実感されると、その価格に納得されますね」と語る。無垢材の床はコンクリートの10倍の断熱性があり、夏は涼しく、冬は暖かく過ごすことができる。しかし天然の板には、膨張や収縮があり、適宜、表面を削るなどの

メンテナンスが必要になる。それでも「化学物質は使いたくない」というこだわり派が着実に増えているのだという。また大手デベロッパーが中古にリノベーションを施して販売する物件も増えている。駅近など立地に恵まれた物件が多いので、検討してみる価値はあるだろう。

将来どうするかも「創る」ためには重要

一口にリフォーム会社と言っても得意な分野もデザインの方向性もさまざまだ。手間を惜しまずに、数多くの会社のサイトをチェックし、モデルルームや説明会に出かけるなどして、どの会社が自分たちの感覚に合うのかを確かめよう。中古の候補物件を内覧する場合はリフォーム会社と同行してもらおうのがベスト。素人判断で、この間の仕切り壁を取ろう、こんな浴槽にしたいと思ってもできない場合があるからだ。

将来、売却の予定がある場合は「適合リノベーション住宅」にしておくのも1つの方法だ。これはリノベーション住宅推進協議会が定める品質確保、情報開示、保証の行われた住宅のことで、住宅履歴情報があれば、点検やメンテナンスがしやすく、売却する時にもプラスになる。

こだわりのリフォームやリノベーションでマイホームを手にした人たちは口々に「暮らしの優先順位が自覚できた」「家に帰るのが楽しい」と語る。居心地のよい空間を目指し、楽しみながら創り上げていく。これは何よりも贅沢な暮らし方かもしれない。

※step5は94ページから

アピールの方法もさまざま

リフォーム&リノベ会社の

ショールーム事情

自然志向



無垢の床材だけでも材質、質感は多岐にわたる
画像提供/OKUTA LOHAS studio

デザイン性



最先端のリノベーション事例にも触れられる
画像提供/リノベ

わかりやすさ



設備ごとに工事費用がはっきり示されている
画像提供/あるある情報館千葉

親しみやすさ



地域密着の会社には地の利がある。お得な情報も豊富にある
画像提供/ホームテック

中古+リフォームを選ぶ裾野が広がった

30代のA子さん夫婦は「買うなら新築マンション」と決めていたが、最近、中古も視野に入れようと考え始めた。

いままで見えてきた新築のモデルルームは、南側に4畳半の1部屋と狭いリビング、北側に2部屋ある、いわゆる田の字型のマンションばかりで、いまひとつしっくりこない。新築で間取りや内装を変えようとするとかかなりの予算の上乗せが必要だ。それなら中古をリフォーム&リノベーションで自分たち好みに変えるのも面白そうと考え、A子さん夫婦は近いうちにリノベーション会社に話を聞こうと考えている。

A子さん夫婦のように新築住宅と同時に中古住宅も選択肢に入れ、リフォーム&リノベーション会社主催のセミナーに出席する30代前半層が増えているという。リノベーションを手掛けるリノベの山下氏はこう語る。

「以前はなんとなく中古は怖いんじゃないかという空気はありました。しかし、中古に対しての漠然とした不安、例えば耐震性はマンション購入時にポイントをおさえて選ぶことで、また経年劣化や耐震性、間取りの古さはリノベーションやリフォームで解決・改善できるとわかると、中古を選択肢に入れない理由がなくなるんですね」

天然素材へのこだわりや大手の買取再販も選択肢

東日本大震災以降、リフォーム&リノベーションの傾向に変化が見られるようになった。2011年から12年にかけては耐震や創エネ、省エネを意識したリフォーム

コスト、耐震性能、思いの実現 もはや新築にこだわらざる理由はない