

地元で創業57年

だいゆうら 通信

住まいのことなら
大きな事から小さな事まで
ぜひ、ご相談下さい！



こんにちは、今年最初の『だいゆう通信』です。本年もご愛顧の程、よろしくお願いいたします。さて、最近よく聞くようになった「リノベーション」という言葉ですが、「リフォーム」と同じ意味で使っている方、また「リノベーション」という言葉の意味をよく知らない方も多いのではないのでしょうか。そこで今回は、混同しやすい2つの言葉の違いや、その事例などについてご紹介します。



既存の建物を大規模に改装し、性能の向上や価値を高める近年注目のリノベーション。メリットばかりと思われがちですが、実際にはデメリットもあります。そこで、知っておきたい3つのメリットとデメリットをご紹介します。両方を十分にご理解したうえで、ご検討ください。

リフォームとは

一般的に、老朽化した建物を新築に近い状態に戻すことを言います。マンションやアパートの場合には、入居者退去後、次の入居者が住む状態に戻すことを指す場合があり、原状回復とも言われてたりします。

英語で「reform」は「悪い状態からの改良」を意味し、リフォームという言葉を使うときは基本的に、「壊れ・汚れ・老朽化」を直し、きれいにしたり、新しくすることを指します。マイナスの状態のものをゼロの状態に戻すための機能の回復という意味合いとして使われることが多く、例えば、外装の塗り直しやキッチン設備の変更、壁紙の貼替えなどが「リフォーム」に該当します。



リノベーションとは

既存の建物に大規模な工事を行うことで、性能を新築の状態よりも向上させたり、価値を高めたりすることを言います。

英語で「renovation」は「革新・刷新・修復」を意味します。リフォームがマイナスの状態のものをゼロの状態に戻すための機能の回復という意味合いに対して、リノベーションはプラスαで新たな機能や価値を向上させることを意味します。よりデザイン性の高いものに改良したり、住環境を現代的なスタイルに合わせて間取りや内外装などを変更したりすることなどが含まれます。



例えば、耐久性や耐震性を高めるために壁の改修をしたり、家族が増えたので仕切りの壁をなくして、広々としたLDKにしたりすることが「リノベーション」に該当します。

メリット



①自由に設計ができる！

洋服を自分の好みで選び組み合わせるように、住まいもニーズに応じて自由に自分らしさを表現してもいいのではないのでしょうか。それは、人が住まいに合わせて生活をするのではなく、住まいが人に合わせて変化をするという事。例えば、間仕切りのない広々としたリビングにしたり、システムキッチンを設置したりと、既存の住まいでは味わえない自分だけのライフスタイルを演出することができます。

②物件の購入選択肢が増える！

希望する居住エリアで希望通りの物件を探すには大変苦労するかと思います。特に都心部では、希望通りの物件が見つからずに当初の条件を妥協してしまったという方も多いのではないのでしょうか。そんな時、リノベーションを前提に中古物件にも目を向けると選択肢が増えてきます。購入時、間取りや内装、設備機器の条件が多少満たされていなくても、新たに変わっていくので、あまり気にする必要もありません。

③新築を建てるよりもコストをおさえることができる！

同じ条件のもと、新築を建てる場合と中古物件を購入してリノベーションする場合の費用を比較すると、リノベーションする費用の方が、20%~30%程安く済むことが多くあります。中古物件の価格にもよりますが、新築よりも比較的安い費用で尚且つ理想の住空間を手に入れることができます。

ちなみに、新築の戸建てやマンションの価格は、新築後15年間で大きく下落し、その後は景気に応じて緩やかに上下するため、築20年以上の物件を購入することで購入後の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。

デメリット

①築年数が長いために耐久性に不安がある可能性があること

中古物件を購入する場合には、築年数に注意する必要があります。なぜなら、建築基準法の改正により基準が引き上げられた今より、現場管理について厳しく言われていなかったことから、施工上の不備なども多々あり、耐震性が現在の法律基準を満たしていない場合があるためです。そのため、現在の耐震基準を満たすように性能をあげようとする、別途、耐震改修が必要となり逆に費用がかかってしまう場合があります。それでは、コストを抑えることが出来るというメリットを活かせなくなってしまう事があるのです。特に大幅な改定が行われたのが、1981年6月1日。これは、1978年の宮城県沖地震を受けて改正されたもので、この改正以前を「旧耐震基準」以降を「新耐震基準」と呼びます。建築確認済証の交付日が1981年6月1日以前か以降ということが一つの大きなポイントになってきます。

②住むまでに時間が必要であること

既存住宅のリノベーションの場合には、引き渡しまでに、建物検査・設計打合せ・施工などの作業があります。施工期間は、居住しながら行う場合と一時引っ越しをして行う場合があります。規模にもよりますが、大規模なリノベーションの場合には、一時引っ越しをされる方が工事期間は短縮されず。また、コンセプトやイメージにこだわりがある場合には、建築士や施工業者との打合せなども十分に必要であり、結果完成までに多くの時間がかかってしまいます。理想の住まいにするためにも、打合せは大事なことであり、打合せの時間が十分にとれない方や一刻も早く住み替えたいという方には不向きかもしれません。

③ローンの金利が高くなる傾向がある！？

リノベーションを行う場合に利用するローンを「リフォームローン」と言います。一般の住宅ローンに比べ、審査や手続きが簡単ですが、金利が1~3%程高い傾向にあります。また、工事期間に一時引っ越しをするとその家賃等の費用も発生するため、資金計画をしっかりと立てる必要があります。

それってリフォーム？
それともリノベーション

まとめ

現在、「リフォーム」と「リノベーション」の言葉の使い分けは非常に曖昧になりつつあり、明確な線引きはされにくくなってきています。しかし、2つの言葉の間には、主に『工事の規模』と『住まいの機能性』の2つの違いがあります。

工事の規模

設備の変更や修繕など、トイレやユニットバス入替えや壁紙の貼替え程度の比較的小規模な工事は「リフォーム」になります。一方で、間取りの変更や給排水・電気設備の変更など大規模な工事は「リノベーション」に分類されます。

住まいの性能

新築時と同等か以下の性能になる工事は「リフォーム」になり、新築時以上の性能になる工事は「リノベーション」になります。

簡単レシピ

豆苗のふわとろ卵炒め

(調理時間: 約5分)

材料(2人分)

豆苗 … 1パック
卵 … 4個
サラダ油 … 大さじ1

【A】

しょうゆ … 大さじ1
酒 … 大さじ1
オイスターソース … 小さじ2
砂糖 … 小さじ1.5



作り方

- ①豆苗は根元を落として洗う。
- ②フライパンにサラダ油を強火で熱し卵を溶き入れ手早くかき混ぜて半熟状にしいったん取り出す。
- ③②のフライパンに豆苗を入れて、強火で40～50秒炒め、しんなりしたら、あらかじめ合わせておいた【A】を入れて軽く混ぜ、②の卵を戻し、炒め合わせる。

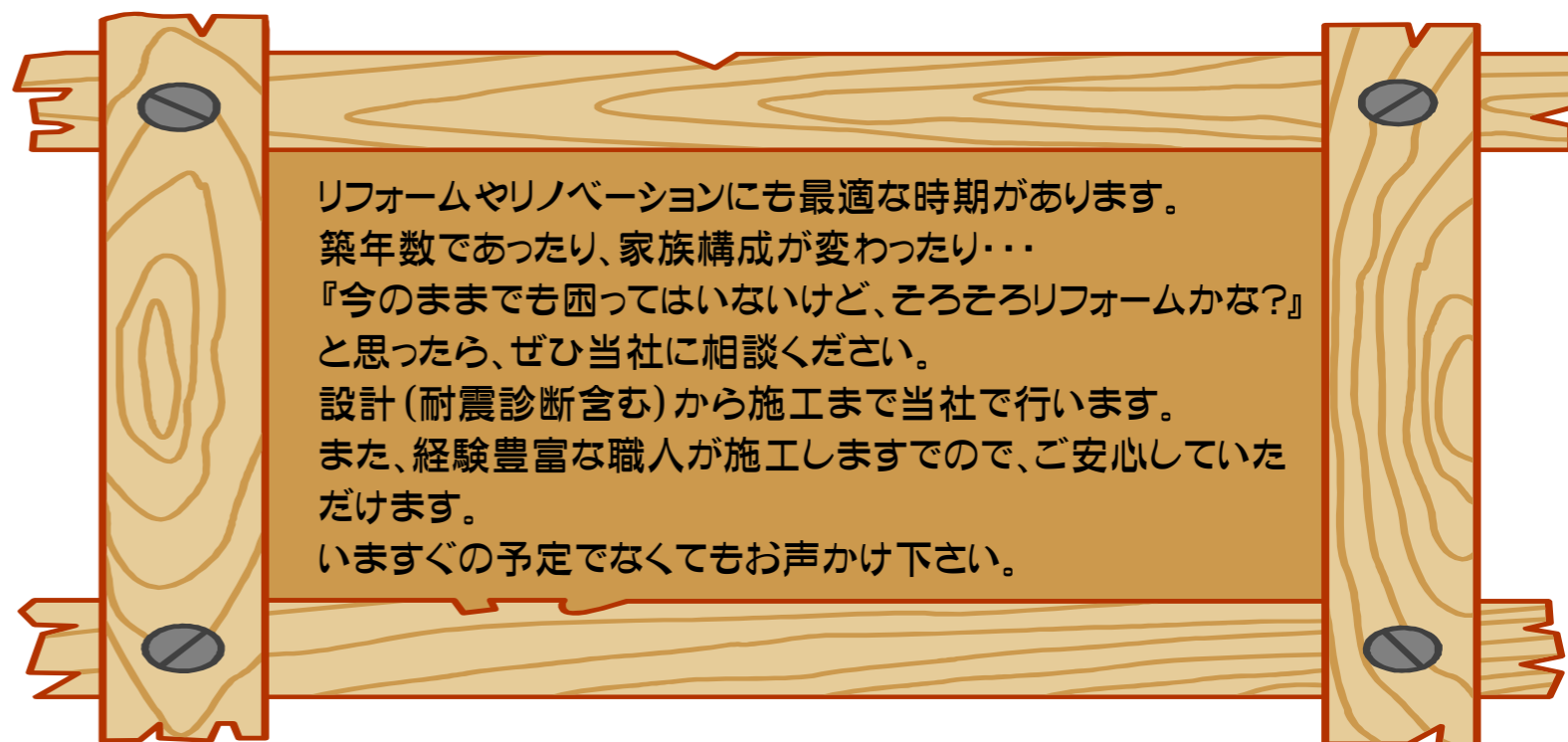
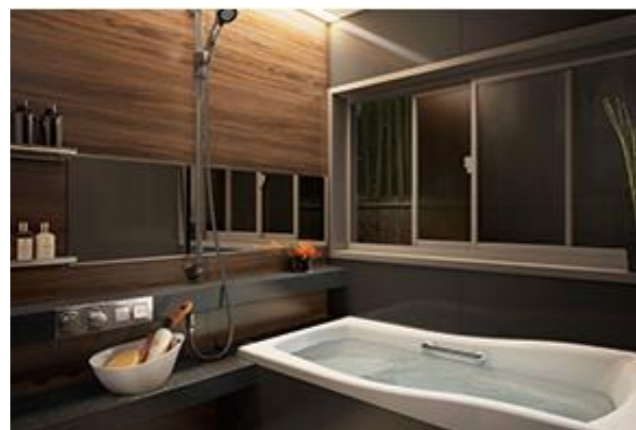
タカラショールーム(春日部)が今年の9月にリニューアルしました。

新たな試みとして、浴室で入浴体験ができる設備も新設されています。

(要予約・別途体験料金がかかります)

当社に、ショールーム特別ご招待状がございます。

ご興味のある方は、ご連絡ください。



リフォームやリノベーションにも最適な時期があります。築年数であったり、家族構成が変わったり…『今のままでも困ってはいないけど、そろそろリフォームかな?』と思ったら、ぜひ当社に相談ください。設計(耐震診断含む)から施工まで当社で行います。また、経験豊富な職人が施工しますですので、ご安心していただけます。いまずぐの予定でなくてもお声かけ下さい。

いま一度、確認しよう 災害のこと

皆さんは「もしも」の時に備えての準備や話し合いを、家族や大切な人とされていますか。もしもの時に慌てないようにするためには事前の備えや話し合いが大切です。



備えておきたい5つの事

1、家具の置き方を考えよう

家具が転倒しないように、壁に固定しましょう。また、倒れた家具や物で出入口が塞がれないように、家具の向きや配置を工夫してみましょう。



2、飲食料などの備蓄・非常用の持ち出しバックはありますか

一人が一日に必要な水の量はおよそ3リットルとされています。また、合わせて乾パンやインスタント食品・缶詰やお菓子などの準備もお忘れなく。非常用バックには、飲料品や貴重品(現金、保険証のコピー等)、ウェットティッシュ、衣類、ラジオ、充電器、洗面用具、軍手、マスク、ライト、救急用具等を用意しましょう。各ご家庭に必要な物が違ってくるため、用意するものを話し合うのもいいかもしれません。

3、連絡方法の確認をしよう

家族が離ればなれで被災した時の事を考え、お互いの安否確認手段を話し合いましょう。災害用伝言ダイヤル(171)や災害用伝言板などのサービスがあるので活用方法を確認しておくとう安心です。

4、避難場所や避難経路の確認をしよう

災害の種類によって避難場所が異なる場合があります。お住まいのある役所で災害マップをもらっておくと便利です。また、安全に避難場所まで行けるルートを、昼と夜の2回確認しておくとう更に◎。



5、防災訓練などに参加しよう

防災訓練に参加し、住んでいる地域の防災体制を確認しておきましょう。近年は、いざという時に役立つ参加型の訓練が増えてきています。避難や安否確認、救出・救護、炊き出しや避難訓練、避難生活などを体験し備えましょう。