

SOS ニュース

リフォームとリノベーション

不動産等に関するカウンセラーをしていますが、本業は建築設計です。と言っても最近
は企業等のコンサルタントや、防災や建築関連のコラム執筆など重きを置いています。
ところで今回はリフォームについて話をしたいと思います。

リフォーム業界というと大手住宅メーカーからホームビルダー、ホームセンター、家電
量販店、不動産業者専門業者などいろいろな会社が参入し入り乱れています。

ここで気になっていることは、リフォームだけでなく、リノベーション、リニューアル等
々いろいろな言葉が入り交り訳わかりません。大切なのはその中身なのですが？

熊本地震でアパート（学生寮？）が全壊し尊い若い命が失われました。ニュース画像では
新築なのになぜ？と違和感のある印象だったのです。しかし、原因として推定されたのは
「接合強度と壁量不足」でした。建物は昭和49年(1974年)築、すでに42年立っていた
のです。問題は「リノベーション」物件として募集していたことです。旧耐震基準対応の
配慮がされないまま、内外装だけが新しくしただけだったようです。定義が明確では無い
ので仕方ないと思えますが、賃貸契約された方がどこまで旧耐震基準であることを理解し
ていたか、重要事項説明で十分説明し納得の上で入居されたかが不明なのです。

リフォームとは原状回復のための修繕・営繕、不具合箇所への部分的な対処、つまり、新
築の時と同等か以下の性能になる？ 一方、リノベーションとは機能、価値の再生のため
の改修、その家での暮らし全体に対処した包括的な改修で新築の時以上の性能になる？と
説明されています。この意味からも耐震性能は考慮されるべきだと考えられます。

少子高齢化社会を迎えて新築は60万戸前後に対して既存住宅のリフォームやリノベ
ーションは今後増える傾向です。もし、リノベーションの住宅を検討する上で内外装のデザ
インだけで無く、耐震性能や省エネルギー基準仕様について説明を受けるべきです。また、
リフォームをされる場合でも専門家である建築士と相談してほしいと思います。その意味
でもSOS総合相談グループの不動産担当に相談してほしいものです。

平成29年12月20日

不動産部会

一級建築士・FPコンサルタント

荒尾 博

* 無断転写禁止

