

神奈川県横浜市にある3LDKのマンションに住むMさん夫妻は、定年後の暮らしに合わせたリフォームを検討している。妻（58歳）は3年前に早期退職、夫（61歳）も2006年3月でサラリーマン生活に終止符を打った。

民間企業で35年以上勤め上げた2人だけに、退職金総額から住宅ローンの残りを差し引いても老後の資金に3000万円以上が残った。2人の子供は独立し、子供部屋だった2部屋は現在、物置状態。水回りの設備も古くなってきた。広い1LDKタイプの新築マンションへの住み替えもありだろう。所有するマンションは築30余年ながら「駅から近い」「眺望がいい」などの好条件で、2000万円前後で売却できるという……。

「老後は鎌倉で暮らしたい、というのが夫婦共通の夢でした。いろいろ物件を探したのですが、それほど欲張った条件でなくても予算は5000万円以上。年金の目処は立つにしても、老後の資金を全額投入するわけにもいきません。そこで今の部屋を多少贅沢にリフォームしてみるのもいいかと思いつたわけです」

リフォームの予算は約1000万円。はたして、何ができるのだろうか？

そこでリフォーム業者に連絡するのだが、いったいどこに相談したものか迷ってしまう。一時期ユースになった悪徳リフォーム業者の話なども頭をよぎる。

自分の予算で何ができるの？

こんな事例をプロに話してみる。と、「50代、60代世帯の典型的なケースですね」との答えが返ってきた。

戸建てからマンションまで幅広いリフォームを手がけるシステムホームウエル株式会社の大塚博子さんはこう語る。

「50代以上のご夫婦がいる世帯からの受注は、部分工事は少ないですね。800万〜1000万という予算で、全面リフォームを考へる方が増えています。子供さん夫婦やご両親との同居を想定した2世帯住宅への建て替えを検討される方も多いですね」

では、どのくらいの予算でどんなリフォームができるのか？

「まず、100〜200万円あれば、トイレ器具の取り替え、シス

テムキッチン導入、ユニットバス導入などはできるでしょう。5000万円で、バスルームや洗面所など水回りの配管も含めた全面改修。1000〜1500万円で、間取りの変更や趣味の部屋の増築といったところでしょうか」

ただ、この予算も構造によって大きく変動があるのが前提。工事は壊してみないとわからない要素も多い。水回りの配管がまったく使えない場合なども考えられる。

「例えば500万円が予算ならば、450万円くらいを上限として見積もりを取ると想定外の工程もカバーでき、最終的に満足のいく仕上がりになると思います」

構造を変更する場合は、必ず耐震補強のことも考えてほしいという。1981年6月以前に建築確認を行った住居は、現行の建築基準法の耐震基準を満たしていない。先般の耐震偽装問題は、他人事ではない。

「弊社で受注した場合、壁や床などを張り直すようなリフォームなら耐震補強の提案を必ずします。200万円前後でも、できることは数多くあります。悪徳業者のユースのように、金具を取り付け

我が家のリフォームははじめの一步

あるリフォーム会社によれば、50代以上の夫婦の場合、「予算1000万円程度の全面リフォーム」を考えるケースが増えているという。しかし、ではどこの誰にどうやって頼むのか、悪徳業者に騙されない方法は、など、具体的に話を進めようとするとうまく迷うことが多い。

安い買い物ではないだけに、はじめの一步を慎重にするポイント、知っておきたい。



陽だまりの 吹抜リビングを実現!

リフォームの程度で 異なる工程

ところで、工事の仕組み、つまりリフォームの相談↓発注↓施工に至る工程はどのようになってい

ただで1000万円かかるなんてことは絶対にありません」

念のため、ここで言う補強工事は、一戸建ての場合。マンションはまったく別の話となる。

るのだろうか。例えば、サッシやトイレ器具を取り付けるだけなら、メーカーのショールームやインテリアショップで商品を購入して、施工スタッフに取り付けてもらえばそれでOK。リフォーム会社に相談する必要はないと言えない。

部分的な取り壊しなどを伴う大がかりな工事になってくると、リフォーム業者に相談し、部材の仕

入れや施工業者の手配といった工程を管理してもらおうのが主流だ。

さらに、家全体の構造に関わるプランになると、リフォーム業者が自社もしくは外注の設計士やデザイナーを手配し、デザインで構造も含めた提案をしてくれる。

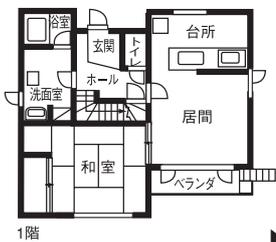
「キッチンなら天井に耐火ボード○枚、床に耐水ボード○枚……」といった部材の原価に、工事の人工費、設計費、工程管理費などの

予算

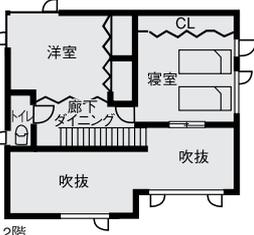
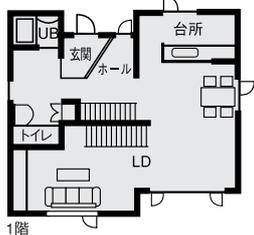
1000万円

2階2部屋の床と壁を取り外し、リビングに吹抜を配した2LDKにリフォーム。吹抜の上部に大きな窓を確保し、明るく開放感のある空間を実現。梁や階段部分に天然木を使用し、モダンでナチュラルなテイストに仕上げた。工期は約1ヵ月。

BEFORE



AFTER



合計が見積額となる。そして、この工程を提案し、管理するのがリフォーム業者の仕事といえる。

地元根付いた業者を見つけよう

リフォーム業者の選び方について、現場の意見を聞いてみよう。システムホームウエル松戸店店長、鈴木庸子さんに話を聞いた。

「家から車で30分ほどの場所に信頼できる業者があれば、そこに頼むのがベスト。というのは、工事後、何かあったときすぐにかけてくれるから。地域密着型の業者は地元の評判を頼りに探すのが一番です。実際にリフォームをした知り合いの紹介が何より信頼できるでしょう。また、施工に自信のある業者は必ず工事例を見せてくれます。それは、施工主と関係構築、しつかりアフターメンテナンスをしている証拠です。トラブルがあれば、見せる事例がありませんからね」

意外に知られていないが、リフォーム業者の定義は甘い。近所のカーテンショップも看板を出せばリフォーム業者になれる。特定の免許はなく、設計図を読み込む義

務もない。だからこそ、業者を選ぶ際は、建築士などの有資格者が在籍しているかをチェックしたい。

「相見積もりを取る際は、値段だけでなく内容もしっかり確認してください。条件がバラバラだと相見積もりの意味がありません。例えば、システムキッチンやトイレ器具の定価は各メーカーのサイトで調べられます。部材にはどんなグレードがあるのか、相場はどのくらいなのか。ある程度の知識があるとやりとりがスムーズだと思います」

デザインにこだわりたいなら…

発注先はリフォーム業者だけではなく、デザイン性にこだわるならば、設計事務所に直接、依頼することもできる。

設計事務所は、要望を具現化した図面をもとにリフォーム業者や施工業者に見積もりを出し、工事を進める。一般的な部材の仕入れ力に関しては、リフォーム業者に分があるが、仕入れ先の制限を受けない、より自由な発想の提案は設計事務所に相談してこそ期待できる。

「3イン1」のバリアフリーバスルーム

予算

500万円

独立していたトイレ、洗面所、バスルームの間仕切りを外し1つの空間にリフォーム。車イス生活の家族がいるため、段差をなくしたバリアフリー仕様にした。座ったまま全身シャワーが浴びられる「シャワー・ド・バス」も導入。バスタブ周辺にも手すりなどの介助設備が充実している。



東京・南青山に事務所を構えるシーン設計工房の一級建築士・萩原幸枝さんによればこうだ。

「受注するのは、やはり予算をある程度確保した、デザイン性にこだわる案件が中心です。間取りを大きく変えるものから、300万円以上かけて特注のトイレをデザインするような事例もあります。

忘れられがちですが、デザイン性が高いプランほど、構造面への配慮が重要なんです。予算内で外見だけきれいに仕上げる提案もできますが、必ず別の予算設定で構造的にも安心なプランを用意する。家全体を考えた提案こそが設計事務所の仕事だと思っています」

知り合いの工務店に施工を頼み、デザインだけ雑誌で探したお気に入りの設計事務所に頼みたい。そんなケースもあるだろう。それは現実的に可能なのか。

「もちろん可能ですが、推奨はしません。というのは、特殊な工事になってくるとスタッフが設計図をしつかり読み込んでくれるかどうか非常に重要です。例えば、在来工法（木造軸組工法）しか経験のない業者に2×4（ツーバイフォー）住宅の施工は頼めないんです」

信頼できる業者を選ぶポイント6

業者選びはリフォーム成功の最大のカギ。だが、判断基準は非常にあいまいだ。リフォームに関する相談窓口を設ける(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターの生駒康寛さんに業者選びのポイントを聞いてみた。

- 1 3社程度の業者から見積もりを取る「相見積もり」で比較検討し、1社に絞り込む。
- 2 業者の住所を確認。事業所と現場の距離が車で30分～1時間程度がベスト。
- 3 建築士などの有資格者が所属しており、専門業者の団体に加盟している。(例：日本増改築産業協会など)
- 4 依頼する工事内容が業者の得意分野で、これまでの事例を喜んで見せてくれる。
- 5 自社内に施工管理の体制があり、工事保証など施工後のフォローもしている。
- 6 明朗会計であること。内訳の明細がきちんと書かれた見積書を提出してくれる。

(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター
公式サイト：リフォーム支援ネット
<http://www.refonet.jp/search/index.php>

取材協力・リフォーム事例写真提供：

トステムホームウェル株式会社
全国に店舗を展開するトステムのリフォームチェーン。社名「ホームウェル」は住まいと暮らしをより良くしたいという思いを表現したもの。同社のリフォームは「リホーム(ReHome)」と位置づけられ、自然環境にも配慮した住まいづくりを提案している。
<http://www.homewellfc.com/>

取材協力：
シーン設計工房・一級建築士事務所
<http://homepage3.nifty.com/scene7/>

「目的」をしつかり決めることが肝

一戸建ての場合、家を建てた会社にもリフォームも頼むのが筋だろう。そんな意見もある。大手ハウスメーカーの建築部に勤めるIさんはこう語る。

「工事の大小によって発注すべき先は変わります。クロスの変更くらいなら、ハウスメーカーに価格競争力はありませんから、近くの工務店さんに頼むほうがいいでしょう。ただ、構造に関わる工事の場合、できれば売主にご相談いただきたい。というのは、それによって独自の耐震構造計算が崩れる場合もあるのです。不具合が出た

際に、弊社の保証対象から外れることも予想されます」

自社で商品開発、施工を行うハウスメーカーならば、リフォームにも対応できる。同じ会社に発注することで不具合が出た際の責任の所在を明らかにすることもできるのだ。

ところが、全国展開のある不動産会社の営業担当者の口からは、まったく違う意見が出てきた。

「売主と施工会社が違う場合は、はっきり申し上げて、どこに頼んでも一緒です。むしろ、リフォームに特化した会社に頼んだほうがいいと思います。構造計算書や設計図は施主さんにお渡ししていますから、それをプロに見せれば構造は理解できるはずですよ」

最後に、トステムホームウェルの大塚さんに改めてリフォームを検討する際の心得を聞いてみた。

「安い商談ではありませんから、相手の顔を見ずに発注先を決めるようなことはあり得ません。まず、気軽に近所のリフォーム業者に相談しに行くべきです。実際、営業担当者とファイリングが合うかどうか非常に重要な部分だったりもしますからね。

その際、重要なのは『目的』と『予算』をしつかり決めておくこと。目的とは、困っていることや課題となっていることを解決した理想の姿をイメージすることです。目的が実現できなければ、いくらリフォームが実現できませんからね」

予算

200万円

古くなったキッチンスペースに最新のシステムキッチンを導入。天井部の収納棚ももちろん費用に含まれる。フロア材や天井・壁のクロスだけでなく、耐水・耐火ボードなど見えない部分の部材もすべて新しいものに交換した。

キッチンの全面リフォーム

