

ニュースレター 5月

2023. 5. 1発行



今月は急増中！建て替えもリフォームもできない家についてお届けします。



HPのお問合せはこちらから

1,000万円を捨てる家作り？建て替えもリフォームもできない！など実際に起きているトラブルをご紹介します。

1、最近になって増えた「建て替えられない悩み」とは？



最近になってよく聞くようになった悩みに、「建て替えたいのにできない。どうしたらいいかわからない」というものがあります。

資金計画も万全、法的にも問題無しなのに、なぜ建て替えられないような状況に陥ってしまったのでしょうか？

原因はいくつかありますが、そのうちの大きなものの1つとして、ここ10年来の**リフォームブームの中で行なわれた無計画な工事**が上げられます。



1,000万円を捨てて建て替えるか？
2,000万円を払って乗り気でない
リフォームをするか？などという選択肢では、
家作りへの情熱も冷めてしまう。

また数年前、父親が腰を痛めたのをキッカケに、浴室に浄化システム付き温泉装置を付け、豪華な天然石貼りに、そして洗面所・トイレはバリアフリーの最新型にするなど、水回りのリフォームを行なっていた。それらの費用は10年間で合計1,200万円ほど。建て替えるとなると、できるだけ再利用するにしても、1,000万円分程度は解体することになる。

Aさん自身も次第に、これだけのものを10年も使っていないようでは、元が取れていない、もったいないと思うようになり、まるで1,000万円を捨てるような気分。新しい家作りへの情熱も冷めてしまった。

かと言って、この家に2,000万円も掛けてリフォームする気にもなれず、どちらも選べない状況になってしまった。結局は、未だに子供部屋も書斎も作れず、家族間に不満が出始め、建て替えかリフォームかを巡って、両親との関係もギクシャクしてしまった。

そして、このリフォームをしてしまったせいで、建て替えられない家になってしまっただけでなく、リフォームもしたくない！さらには家族の不和を引き起こしてしまった、と言うケースもあるのです。

今回は、最近になって増えだした悩み、「建て替えたいのにできない」という状況と、なぜそうなってしまったのかについての原因と対策をご紹介します。

2、建て替えたいのにできない、リフォームもしたくない家

- 築年数築38年 ■ 構造在来木造 ■ 形態凶関・水回りを共用する二世帯同居子供部屋は1部屋のみ
 - 家族構成 親世帯2人 妻 (Aさん)の両親と 子世帯4人 妻(Aさん)・夫・長男・長女
 - 希望の住まい完全分離型二世帯住宅 子供部屋の独立 書斎
- Aさんは結婚と同時に、実の親と玄関・水回りを共用する二世帯同居を開始。

今までは、家が古いという不満以外、特に問題もなく生活してきたが、下の子供が小学校へ進学するのをキッカケに、もう1つ子供部屋が欲しいと思い始めた。



また、生活時間帯が親世帯とずれつつあり、色々な不便が出てきたため、子世帯専用のキッチンや浴室を付ける「完全分離型の二世帯住宅へのリフォーム」にしたいとも考えていた。

Aさんの夫にも、小さくていいので自分だけの書斎が欲しいという希望があったので、それらを含めて、リフォームの費用を見積もってもらうことにした。

しかし、建物が築38年と古いため、補修工事や耐震工事だけでなく、間取りの大幅な変更も必要となり、合計で2,000万円ほど掛かることがわかった。

これなら費用的にもプラン的にも、**将来を考えれば建て替えのほうが効率的だと判断**。計画を進めようとしたのだが、意外な問題が持ち上がった。

3、建て替えのために捨てることになる費用とは？

費用は両世帯で負担ということで建て替えの話を持ちかけたのだが、親2人はもったいないと大反対。

と言うのも、二世帯同居を始めた10年ほど前に、2F部分を一部増築、その際に、腐っていた屋根下地や小屋組を全て新しくし、屋根も葺き替えていた。

4、リフォームへの投資は、建て替えの時期を見極める



昨今の大きなリフォームブームで、家の修理という程度の認識でしかなかったリフォームが、より暮らしやすい住まい作りというテーマの下に、積極的に行なわれるようになってきました。

間取りを大幅に変える、1,000万円単位の大規模リフォームも増えています。

しかし、ブームによって溢れるように沸いてきたリフォーム情報に踊らされ、無計画なリフォームを繰り返すようになってしまうと、建て替えもできない、リフォームもしたくないという家を作り出してしまふのです。

家は木、鉄、石膏、ビニールなど、たくさんの素材でできていますので、それぞれにメンテナンス方法や、耐久性、寿命が違います。そしてリフォームとは、部分的に工事を重ねていく方法ですから、他の部位との寿命の兼ね合いをよく考えた**家全体で見た時の寿命のバランス**が大切なポイントとなります。

また、それを何年使うのか？ この家に後何年住むのか？ など、減価償却の検討をしっかりとすることも必要です。

建て替えの時期になってから、「もったいない！」と思わないよう、家の寿命を心置きなくまっとうさせるような、賢いリフォーム計画を立てていくことが大切なのです。

築年数別に良く見かける家の劣化、その時々でのリフォームのチェックポイント、そして築何年目でどんなリフォームをすればいいか。

将来の家族構成、等々計画性を持って臨むことが大切となります。

リフォームは大きなお金を使うこととなりますので、思い付きで行うのではなく家族でしっかり話し合い決めていくのが大切です。

土 木 建 築 リフォーム

株式会社 渡辺組

本社 海津市海津町高須町720-1
0584-53-0174
0120-202-988
E-mail: info@watanabegumi-kaizu.com
URL http://www.watanabegumi-kaizu.com/

*毎月皆様の暮らしのお役立ち情報をお届けしています。何かお気付きの事や知りたい事などございましたらいつでもご遠慮なくお申し付け下さい。皆様のご意見ご感想を元にお役に立てれば幸いです。