LIXIL

株式会社LIXIL
https://www.lixil.co.jp/

LIXIL

リフォームを取り巻く生活者動向

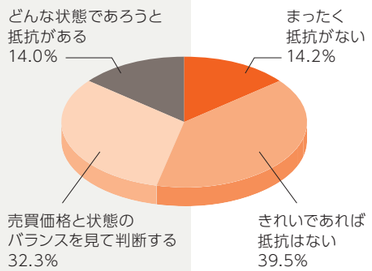
空き家で自分らしさを表現！地域活性化につなげるリフォーム

今、「中古戸建て」「中古マンション」などの中古住宅が人気を集めています。地方や郊外では中古戸建てのいわゆる空き家が問題になっていますが、リフォームで解決し、「自分らしく」「地域活性化」につなげるケースも増えてきました。あわせて「セルフリノベーション」や「二地域居住」などの新しい住まい方、暮らし方もご紹介。知っておきたい「中古リフォームの今」をレポートします。

新築志向は薄れ、中古×リフォームが「令和スタイル」

今まで「家は新築がいい！」と思われてきましたが、最近はその価値観が大きく変わりつつあります。2021年のアンケートによると、中古住宅について「きれいであれば抵抗感を感じない」「まったく抵抗がない」をあわせた人が、半数を超えるという結果になりました。

中古住宅への抵抗感



（公社）全国宅地建物取引業協会連合会・（公社）全国宅地建物取引業保証協会『9月23日は不動産の日「不動産の日アンケート」住居の居住志向及び購買等に関する意識調査』（2021年）n=24,863

「売買価格と状態のバランスを見て判断する」という人も3割にも達していて、「どんな状態であろうと抵抗がある」という人は14%と、むしろ少数派であることが判明。住まい選びにおいて、中古物件の存在感が増しているのです。

中古物件への抵抗感が薄れている背景には、(1)中古住宅のストックが増えていること、(2)フリマアプリなどで中古品の売買をすることが増え、リユースが当たり前になったこと、(3)DIYをする人が増え、自分たちで内装を仕上げたい、そういった新しい価値観があるといいます。

また、中古住宅のメリットは(1)新築に比べて割安である、(2)駅近や日当たり、学区、周辺環境など、立地重視で探せる、(3)実物を確認できる、(4)リフォームで自分たち好みの内装にできる、(5)現代の建物にない余裕や遊び心がある、といった点にあります。

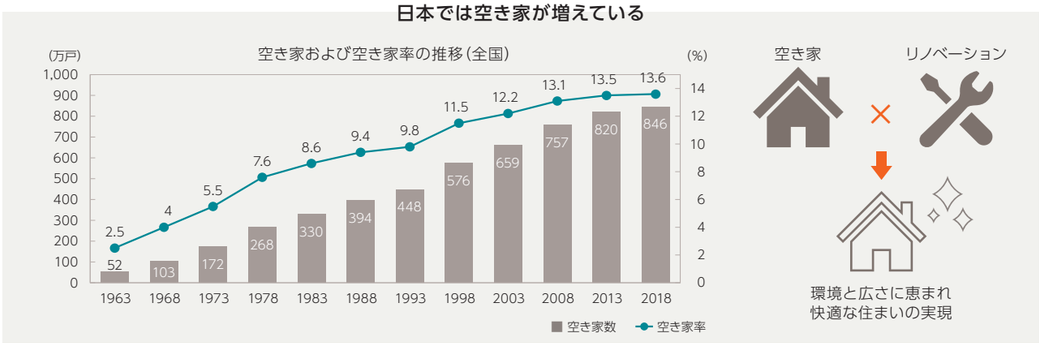
そのため、若い世代を中心に「コスパがよい」だけでなく、リフォームで「おしゃれ」に「住まいの性能がアップデートできる」ということが知られるようになり、「中古が選ばれている」というのが令和の住宅トレンドなのです。

空き家は増加傾向。中古物件の選択肢が豊富に

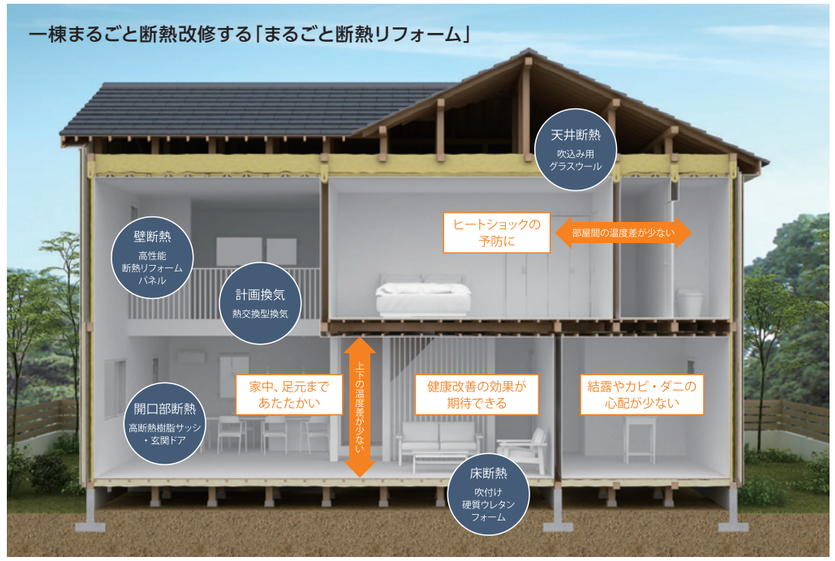
今、日本の住まいのストック数は約6200万戸といわれています。世帯数が約5400万世帯ですので、世帯数よりも家のほうが多く、「数は十分にある」という状態です（※）。そのため、いわゆる家余りの状態となっており、特に地方や郊外では「空き家」が大きな問題となっています。もしかしたら、「隣家が空き家になっていて怖い」「祖父母の住まいが空き家のまま。親戚の悩みのタネ」という人もいるかもしれません。現在もじわじわと人口が減っていますから、今後も特に地方で空き家が増えていく見込みです。

ただ、空き家の増加は一律に「悩みのタネ」というわけではありません。住まいを買う側からすれば、「物件数が多数あり、選択肢が豊富」という見方ができます。また、中古物件＋リフォームを得意とする会社が増えたり、インスペクション（住宅診断、不動産調査）をする会社が増えて安心して買えるようになったりと、メリットも大きいのです。

日本では空き家が増えている



出典：総務省統計局「平成30年住宅・土地統計調査」



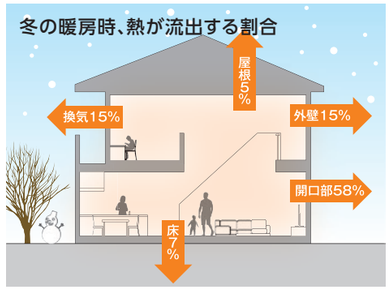
気になる断熱性は新築か それ以上の性能に！

ただ、中古物件×リフォームで気になるのが、断熱性やセキュリティといった「住み心地」や「安全性」です。そこで今、住宅関連会社が力を入れているのが、断熱性、セキュリティに劣る中古住宅を新築並みかそれ以上に甦らせる技術です。

今の中古住宅で、特に劣っているのが「断熱性」です。残念ながら日本の家のおよそ90%が、現行の省エネ基準を満たしていません。築年数の古い住まいでは「家のなかでもダウンジャケットを着るほど寒い」「冬は廊下を冷蔵庫代わりにしている」なんて話を聞いたこともあるかもしれません。

ただ、LIXILの「まるごと断熱リフォーム」を行うことで、現在の一般的な新築住宅以上の高い断熱性能（※1）が可能になっています。これにより、部屋ごとの寒暖差がなくなり、足元から暖かく、一年中快適に過ごせます。これからは、「古い家だから寒いのが当たり前」ではなく、「古い家でもリフォームすれば暖かく暮らせるのが当たり前」となっていくことでしょう。

※1 HEAT20 G2グレード基準



安全性も自分たちらしさも。リフォームなら叶えられる

もう一つ、中古住宅と新築住宅を比較した場合、気になるのがセキュリティやバリアフリーといった面です。ただ、こちらもLIXILのIoT ホーム Link「Life Assist2」を導入すれば、音声で照明や温度が操作できるようになるほか、人感での見守り機能も可能になります。また、既存の玄関ドアに「DOAC」を採用することで、スマートフォンやリモコンを使ってドアの施錠／解錠や自動開閉まで、できるようになり、より安心でしょう。こうした新しい技術を取り入れることで、トータルで防犯性を高めることができます。今、技術面では、中古住宅は新築と同等かそれ以上の住まいとすることは十分可能な時代なのです。

もちろん、キッチンやバス、トイレといった水まわりは、新築と同じように多彩なラインアップから選ぶことが可能です。料理を楽しみ暮らしにフィットする機能性とデザイン性を兼ね備えたシステムキッチン「リシェルSI」、私らしさが見つかるバスルーム「リデア」など、「したい暮らし」「自分らしい暮らし」を思う存分、かなえることができるはずです。

最近では、「おうち時間」が増えた影響もあり、リビングの延長としてウッドデッキをつくれる「デッキDC」が人気を集めています。テーブルと椅子を並べて「ちょいアウトドア」「公園代わり」のように楽しむのもいいですね。また、シェードと組み合わせることで外からの視線や日差しを遮ることができるので、子どもを安全に遊ばせることができます。

多拠点生活、地域活性化の拠点に！中古住宅の可能性は無限大！

また、中古住宅は「単なる住まい」としてだけではなく、さらなる可能性を秘めています。たとえば、「多拠点生活」という言葉を聞いたことがあるかもしれません。1か所に定住し続けるのではなく、平日は都市部で過ごし、休日は郊外で暮らすというように、複数の場所をいったり来たりする「暮らし方」のひとつです。コロナ禍で、リモートワークが増えたことや密を避けようという流れから、一気に「新しいライフスタイル」として普及しました。

地方部では「中古住宅」がお手頃に売られていたり、貸し出されていることがあるもの。こうした中古住宅を自分でリフォームする「セルフリノベーション」、業者の力を借りつつ手入れする「ハーフビルド」をしつつ、「地方にあるもう一つの家」とする人もいます。多拠点生活は日々の暮らしにメリハリがつき、仕事をする上でも、プライベートでもプラスになるという声が多いもの。アフターコロナは、今よりもっと「多拠点生活」「地方にもう一つの家を持つ」といった暮らし方が増えていくかもしれません。

もう一つは、中古住宅を単なる「住まい」ではなく、交流の場所として開き、「地域を活性化する」という試みです。

たとえば、広島県尾道市の「NPO法人尾道空き家　再生プロジェクト」では、空き家のなかでも建築的価値が高く、個性的なものに注目し、新たな活用の方法を模索。住まいとして再生することもありますが、「短期貸家」にしたり「井戸端サロン」にしたりと、現代の暮らしにあうよう、用途を変更することもあります。ワークショップ、コミュニティなどの活動の場所にもなっており、坂の町「尾道」の地域再生に貢献しています。

千葉県松戸市の松戸駅前では、民間企業によるまちづくりプロジェクト「MAD City」が注目を集めています。主に松戸駅前の中古マンション・一戸建て、古民家をDIYしたり、リフォームしたり。アーティストやクリエイターにこうしたリフォーム済み物件を紹介することで、新しい才能を呼び込み、地域の活性化につなげています。

中古住宅は、私たちの暮らしの場所でもありますが、社会全体の財産・資産でもあります。もちろん、すべての建物を残せばよいというものではありませんが、適切にメンテナンスすれば、次世代へ住み継いでいくことができます。持続可能な「住まい方」を、今、快適で自分たちらしい「中古住宅」ではじめてみませんか。

LIXIL

LIXILでは、窓や玄関ドアの断熱リフォームに加え、ひと部屋ごとに対応した「ひとへや断熱リフォーム」や、住宅一棟まるごと改修可能な「まるごと断熱リフォーム」などお客様のニーズに応じたさまざまなラインアップをご用意しています。お住まいの家を断熱することによって、家族の大切な健康を守るのと同時に、光熱費やCO2排出量を抑え、“#省エネ住まいで幸せに”を実現します。ぜひこの機会にご自宅の“断熱”を見直してみませんか。LIXILは今後も、地球規模の気候変動問題の解決に向けて、住宅の高性能化を推進し、誰もが願う豊かで快適な住まいの実現に貢献します。

https://www.lixil.co.jp/shoenesumai/dannetsu/