

## リフォームでマンションの資産価値を高め 住宅の長寿命化を促進しよう

マンションの大規模修繕、改修では、複数の関係者が合意を形成し、長期にわたった計画にも関与していくことになります。そのため、設計者などによるコーディネート力が重要となってきます。そこで、第25回住まいのリフォームコンクールで優秀賞（マンション共用部門）を受賞された西濱さんにマンションリフォームの際のコーディネート法などをお聞きしました。裏面では既存住宅性能表示制度の概要を紹介しています。

### マンションを魅力的にリフォームして 資産価値を高めよう

株式会社コンパス建築工房 西濱 浩次 氏【大阪】



あえて提案料を取  
ることで真剣さを  
確認する

#### ● どのようなアプローチで提案されるのですか？

依頼を受けた場合には規模などに関わらず、まず申込金10万5千円で提案を行います。その上で信頼できるかを確認していただいた後に契約をします。この段階で断っていたとしてもかまわないとしておりますが、あまり断られたことはありません。提案に当たっては、管理組合の要望は十分に聞くのですが、ただ単にその要望を満足させるだけでなく、様々なアイデアやデザインを盛り込んだ上で提案します。

入居者にもオーナ  
ーにも喜ばれる提  
案をこころがけよ  
う

古くなって空室が増え、資産的な価値も低減してきているマンションが少なくありません。通常の大規模改修では、塗装や防水、設備などの修繕、つまりハード面でのリフォームが大半で、時流とかトレンドに対応したデザインなどのソフト面でのリフォームは後回しにされています。しかし、マンション自身に魅力がなくなると、資産価値が低減し価格を下げざるを得なくなります。従って、多くの費用を使って大規模改修するとき、単に十年以上も前のデザインに復元するのではなく、その費用の配分を検討して、これからのマンションとして魅力のあるデザインや性能に引き上げることが個人の財産としてはもちろん、街の景観としても重要です。外観や共用部が魅力的になれば、住戸内部を魅力的にリフォームすることはさほど難しくはありません。



#### ● 例えば、どのような提案をされているのでしょうか？

今進めています築23年のマンションでは、長年の間に雑然となってきた外観や共用部について、大規模修繕に伴って使いやすく快適なものにデザインや機能などのソフト部分の改善を提案しています。たとえば自転車置場の不足に対しては、管理組合にて自転車を保有し、居住者でシェアするシステムを提案しています。また各住居には洗濯機置場がなく1階ランドリーを使用しなければいけないため、1階ランドリーは明るく清潔に改修するとともに、希望者に対しては、各住居に大掛かりな設備工事をせずに洗濯機を設置できるように、洗濯機内蔵のキッチンセットへの取替えを提案したりしています。マンションの魅力を再度取り戻すことができれば、個人の財産としてはもちろん、街並みを形成する社会資産としても、地域全体のグレードを上げることにも貢献し、確実に建築物の長寿命化の促進につながるようになると思います。





リフォーム後は周辺の  
新築マンションよりも高い値段  
設定にもかかわらず常に満  
室。



手前は工事済み、奥が床下配管  
のままになっている所。退去  
した順に配管工事  
を行う予定である。

マンションの大規模修繕、改修には、  
複数の関係者で合意を形成していきま  
す。そのため、一つの要望だけに固執  
せず、費用対効果を考え総合的に判断  
しコーディネートしていくことが必要  
です。

リフォームにより魅力的になったマン  
ションは所有者やオーナーに大きなメ  
リットがありますが、その町並みにも  
明るい影響を与えます。そして、長期  
的に見るとその地域の犯罪の抑制や活  
性化にもつながっていきます。なによ  
りも、マンションの建て替え時期を大  
幅に遅らせる効果があり、現在の環境  
問題の改善にも寄与していくのではな  
いでしょうか。



## 既存住宅性能表示制度

### □既存住宅性能表示制度の概要

- ・住宅の性能に関する表示の適正化を図るための共通ルールが設けられており、それによって住宅の性能の相互比較が可能になっています。
- ・万が一住宅供給者と住宅取得者とで紛争が発生した場合に指定住宅紛争処理機関を活用することができます。これにより、裁判によらず、紛争を簡易、迅速に処理することが可能です。
- ・現況検査により認められる劣化等の状況に関する表示事項が定められています。
- ・個別性能に関する表示事項は、7分野 27 事項あり、いずれも選択評価となっています。

### □性能評価を受けた住宅に関する紛争処理体制

性能の評価を受けた住宅について、性能が達成されていなかった等のトラブル（紛争）を、裁判によらないで迅速に解決する体制が整備されています。

- ・性能評価を受けた住宅に関する紛争処理を実施する「指定住宅紛争処理機関」（各地の弁護士会）は、性能評価を受けた住宅に関するあらゆる紛争について、あっせん・調停・仲裁を行います。



一歩進んだリフォーム No.12  
平成 22 年 3 月 1 日発行



財団法人 住宅リフォーム・紛争処理  
支援センター  
〒102-0094  
東京都千代田区紀尾井町6番26-3  
上智紀尾井坂ビル5階  
電話 03-3261-4567 (大代表)

リフォームのことなら  
リフォームネット  
今すぐアクセス！！  
<http://www.refonet.jp/>