

想いと時間を紡ぐリノベーション

ここに築40年以上の一軒家がありました。



今は父が一人で住んでるんです

近いうちに施設に入ろうと思っましてね。この家を売却したいんです。でもすっかりつくった家だし、残せないかな…。リフォームして売るとか…。

では、一度現地を見て査定させていただきますね。

もう古いし解体でしょう

工務店

Aさんファミリー

70代父

50代息子

息子の妻

凸凹も床の傾きもない、構造躯体の状況もいい。

古い建物を壊して新しい家を建てるのは簡単ですが、この建物なら、残して売却する価値はありますよ

おっ！

後日

こちらが、解体した場合と建物を残した場合のお見積りです。

お？

はい。

建物を残した方がこんなに収支が増えるんですか？

【建物を残して売却した場合】	【解体更地で売却した場合】
収入：土地建物売却 1300万円	収入：土地建物売却 1400万円
支出：不動産売買諸経費 50万円	支出：不動産売買諸経費 75万円
解体工事 0円	解体工事 300万円
登記費用 40万円	登記費用 60万円
収支： 1210万円 (売主の収入)	収支： 965万円 (売主の収入)

売却の際、今おうちの中にあるものを撤去しなければなりません…

全部片付けるのか…大変だなあ…

思い出に浸って進まなかつたりね

そうですね。不動産の売却益で専門業者に依頼することもできますよ。

そのへんは、ゆっくり考えよう

この、リノベーションってのやってみねえか？

実は…家が無くなっちゃうってちょっと寂しいと思っってたんだ

ずっと住んできた家だもん、うん。いいかもしれないね。

そんな頃、ここにもう一組の家族が。

今、築37年の分譲マンションに住んでるんですが…

80代伯父

70代母(伯父の妹)

40代息子

40代娘

Bさんファミリー

老朽化や結露によるカビに困って。空き家も増えてきて、修繕積立金の問題も不安で…

こちら、中古住宅をリノベーションする予定の物件なんです

ご提案があります！

先日お話しした物件の費用はこちらです。

住宅ローンが2500万円

俺の資金が1500万円

金利0.6%として、月々の返済は55000円になりますね。

【資金計画】

土地建物購入費 1300万円

性能向上リノベ費 2300万円

諸経費 150万円

総額 **3750万円**

55000÷3人で一人あたり18000円の家賃ってことか。

いける？

これなら予算内で…



ついに完成です!

外壁は窓を
入れ替えるための
最低限の補修と
塗装のみです。

こちらが売主の息子さんが
小学校の入学祝で庭に植えた
ものなんだそうです。

ブドウの木がある!

新築にしか
見えない!

この板張りが
カッコいい!

断熱材や
室内の仕上げを
自然素材に
こだわりました。

気持ちいい!

裸足で
過ごしたく
なるね!

この建具には、
磨き直した旧家の
ガラスを明かり取りの
窓にしました。

手すりも、旧家にあった
ものを磨き直しました。

売主さんたちの
思いを受け継いで
いるんですね。

売主さん
たちも
お喜びでした。

解体による
CO₂を削減できて
環境にも優しい!

協力業者さんにも
仕事ができた!

工務店

不動産売却だけでは
ないリノベーション工事の
提案ができた!

リノベーションは
売る人も
買う人も
請け負う側も
メリットいっぱい!

Bさんファミリーはその後分譲マンションを売却。
80代の伯父さんは自己所有する不動産も全て売却して、
元気なうちに自身の終活を開始。工務店に相談して
任意後見手続きと公正証書遺言も作成されました。

解体より収支が
増えて嬉しい!

思い出の家を
残せて嬉しい!

売主：Aさんファミリー

みんなが
WIN!

予算を抑えられて
嬉しい!

新築同様の快適な
家に住めて嬉しい!

買主：Bさんファミリー

このくらいのも
価格なら新築を
買えるんじゃないか?

PIKA PIKA

増築後の延床面積は約38坪。
このサイズでこの性能の
住宅を新築したら、
この価格ではとても建ちません。

はあ、やっぱり...

でも、古い家って
大丈夫なんですか?
耐震とか寒さとか...

私たちが提案する
のはズバリ!

**『中古住宅を
性能向上リノベーションして、
耐震も断熱性能も不安なく
自然素材で快適に暮らせる家』**

ドーンツツ!

こちらがご提案です
皆様の終の住処として
いつまでも健康に暮らせ、
介護を見据えた暮らし動線です。

1階は在宅介護や訪問介護も
視野に入れ、水まわりや玄関、
ガレージからのアプローチや
手すりの位置を配慮しています。

1F

ROOM [5.2帖] WIC
WC
LDB
AC
LDK [15帖]
GARAGE
駐車スペース

2階はお互いの
プライバシーを確保しながら
ともに過ごせるような間取りに。

断熱性能はHEAT20のG2
で施工し、窓を全て樹脂窓に。
これで結露もなくなります。

2F

ROOM [5.8帖] ROOM [5.8帖]
タタミ [2帖] AC
LDK [16帖] ROOM [5帖]

耐震も断熱も
いいなら...

よし! 決めた!

問題ないね!

こうして、Aさんファミリーと
Bさんファミリーは
中古住宅のリノベーションに
向けて歩き始めました。

マンションで悩まされた
カビとサヨナラできるのね!

これはキレイな
構造躯体だ!
外壁と柱、梁などの
構造躯体を残して内壁を
解体します

その後いよいよ工事が始まり
決済・所有権移転
インフィル解体工事

性能向上リノベのために、
外壁と柱、梁などの
構造躯体を残して内壁を
解体します

建築工事の図面と
異なる部分はないか、
実際の柱の位置や梁せい、
設備配管などを確認

施工と予算の確認、
耐震診断と
外皮計算をしたり

そして...