

今回は、住み替え・建て替え・リフォームの分岐点についてご説明します。

私は、学校生協の住宅顧問として、小学校・中学校・高校の教職員様にセミナー・相談会を毎月行っていますが、50代～60代の先生からのご相談に多いのが、自宅と実家の建て替え・リフォーム又は住み替えのご相談です。

30歳くらいで家を購入して、定年を迎えるころになりますと、家が傷んでいることと、家族構成の変化に対応できていないことが多いのです。

これは、日本の住宅の寿命と、日本人の寿命が影響していると考えられます。日本人の平均寿命は80歳を超え90歳に近づいています。統計を取り始めた1947年は男性50.06歳、女性53.96歳でしたが、医療技術の進歩や公衆衛生の向上などに伴い、右肩上がりです。

一方で、日本の住宅は約30年で滅失しているというデータがあります。これでは、30歳で建てた家を60歳で建て替えなければなりません。平均寿命が50歳代の時代であれば、最初に建てた家で人生をまっとうできますが、人生100年の時代であれば、70年以上住める家でなければ物足りません。

そして重要なのが、昭和56年に建築基準法が改正されて、耐震基準が変わったことです。皆様のご実家・ご自宅・アパート等が、昭和56年6月以前に建築確認申請をした建物は旧耐震基準である可能性が高いです。耐震補強をしても住みやすい家にならないケースが多いので、お建て替えのご検討をお勧めしています。

大切なのは耐震性能です。新耐震基準でも木造住宅は倒壊する可能性が高いというデータがあります。日本木造住宅耐震補強事業者協同組合の木造住宅の耐震診断の結果をご参照ください。木造住宅でも耐震性能が高い家を作ることができますので、私は住宅会社をお

## 大家塾（建築・リフォーム、相続）⑤

### 「住み替え・建て替え・リフォームの分岐点」

コミュニケーションバンク株式会社 代表取締役 山本 聡平

です。リフォームで、ご家族構成の変化やご要望に対応しきれない場合は、建て替え・住み替えのご検討となります。足

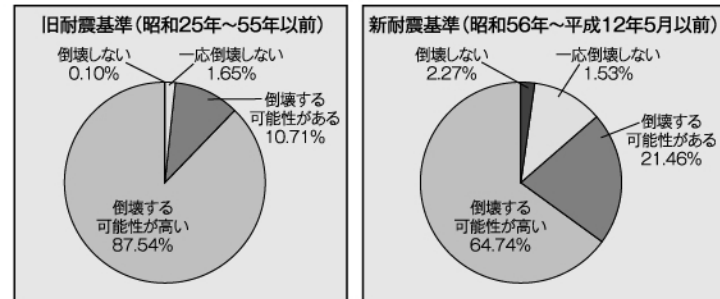
腰が弱くなったので坂の上にある住宅街から駅近くに住み替えたい、子供が巣立ったので利便性よりも環境が良い場所に住み替えたい、子供が結婚して一緒に住んでくれるので二世帯住宅に建て替えたいなど様々なご要望にお応えしています。更に、実家を建て替えて住み替えたい、賃貸併用住宅を検討している等、皆様のご要望は多岐に渡ります。これは、ご自分やご家族で悩んでいても実現することは難しいです。お客様のご要望にお応えできる建築会社・ハウスメーカー・不動産会社を数社お選びし、数社から具体的な提案を受けていただくことをお勧めしています。比較検討することで夢の実現が可能になります。遊休地・自宅・実家・アパート等の売却もご対応しています。

相続対策や節税効果なども視野に入れながら、それぞれの専門家のネットワークを駆使してお手伝いしますので、是非、日本地主家主協会にご相談ください。

以上

勧めるときは必ず耐震性能を確認しています。

そこで、昭和56年以前の住宅やアパートにはお建て替えを、築30年を目安にご自宅のリフォームと建て替えの検討をお勧めしています。外壁や屋根・キッチンやお風呂の水回りの不具合を感じているご家庭が多い



出典:日本木造住宅耐震補強事業者協同組合「木造住宅の耐震診断結果」

