

あなたは「買い替え派」？「永住リフォーム派」？

ライフスタイルの変化を考慮した住まい購入を

住宅を購入する際には、ライフスタイル・ライフサイクルを長い目で考えることが重要です。

現在のマンション市場では「永住型マンション」が主流となっていますが、**10年後、20年後は当然家族構成やライフスタイルなども大きく変化**していることでしょう。



このように、その時期に応じて必要な広さや間取りも変化します。

ライフスタイルの変化に伴う対応策としては、大きく分けると「買い替え派」と「永住リフォーム派」の2つの住宅購入スタイルに分けられます。

余計な広さに対する出費が抑えられる「買い替え派」

「買い替え派」とは、10年程度のサイクルでその時の家族構成、ライフスタイルにあった住宅に買い替える方法です。

買い替え派のメリットは、**必要最小限の広さの住宅を購入することにより、余計な広さに対する出費を抑えることができる**ことです。

例えば永住思考で考えた場合、「現在は一人目の子供が生まれたばかりだけど、将来は子供も増えるだろうし、一人ひとりの個室がある家を購入した方がいいな」となると、購入から10年程度は必要以上に広い住宅に住むこととなります。

今から10年間は60㎡で十分なのに80㎡の住宅を購入するとすれば、一般的に1.3倍以上の資金を必要とします。住宅ローンを利用する場合には、さらに金利がついてしまうのです。

これらの費用が買い替え派には不要です。

一方、買い替え派のデメリットは、買い替え時に費用が発生することです。

2,000万円での今の住まいを売却し、住み替える住宅を3,500万円で購入した場合には、仲介手数料が約177万円かかり、その他に引越し費用なども必要となります。

築き上げたコミュニティを維持できる「永住リフォーム派」

「永住リフォーム派」とは、将来の家族構成を想定してある程度ゆとりのある広さの住宅を購入し、その時々ライフスタイルにあわせてリフォームする方法です。

永住リフォーム派のメリットは、**住み慣れた場所で長く住めるので、生活スタイルを大きく変えることなく長年かけて形成したコミュニティを維持できる**ことです。

その反面、大規模にリフォームを行なう場合には、そのための資金についても考慮しておくことが大切です。

物件選択の際には、リフォーム可能な住宅であるかどうかを確認しておきましょう。

マンションの場合

一般的な構造（ラーメン構造）であれば間取りの配置に自由度があります。

しかし、給配水管の配管方法によっては水周りの位置を変更することができず、間取り変更にかなりの制約がでてしまいます。

現在の新築マンションでは、「SI（スケルトン&インフィル）」という考え方が主流になっていて、構造体（スケルトン）と内装部分（インフィル）が干渉することのないように設計することによって、自由に内装部分の変更を行なうことができる仕様になっています。

古いマンションでは、電気設備の配線や給配水管が躯体コンクリートに埋まってしまっているものもありますので、十分注意してください。

一戸建ての場合

土台や柱、梁などで建物を支える「在来工法」は間取り変更の自由度は高いですが、壁や床で建物を支える「枠組壁工法」のツーバイフォー住宅や、「パネル工法」などハウスメーカー独自の工法の住宅は間取り変更が制限されてしまいます。

リフォームを前提としている場合には専門家のアドバイスを受けられると良いでしょう。

あなたの住宅購入スタイルは「買い替え派」ですか？ それとも「永住リフォーム派」ですか？