

## 住まいの寿命とリノベーションという 選択肢について

MUFGシニアライフ研究所 主任研究員 たていし たけし 立石 猛



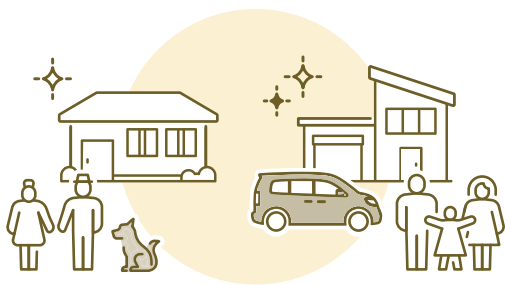
唐突ですが、あなたのお住まいの年齢は何歳でしょうか？

構造によって差はありますが、日本の住宅の平均寿命※<sup>1</sup>は約32年。住宅の耐久性が重視されるアメリカは約66年、住宅を資産として考える文化が根付くイギリスは約80年です。諸外国と比べても、また人間の平均寿命と比べても随分と短命な気がしませんか。

日本の住宅寿命が短い理由としては、高温多湿の気候、台風・地震等の自然災害といった物理的要因や新築志向の強さ、中古住宅市場の未整備といった文化的要因が挙げられています。近年では、①地価高騰・新築住宅の価格上昇、②環境意識の高まり、③ライフスタイルの多様化等を背景に、これまでのように古い建物を取り壊して新しく建て替えるだけでなく、既存建物を活用して性能や資産価値を向上させる「リノベーション」が住宅市場において徐々に存在感を増してきています。



リノベーションは、日本の住宅市場においては比較的新しい概念ですが、1970年代のオイルショックによって“直して住む”新たな価値観が芽生え、1990年代のバブル崩壊後に住宅メーカー・建材メーカーの本格参入を経て、2000年代には不動産仲介と建築



設計を組み合わせた「リノベーション専門会社」が誕生しています。今では自分の好みやライフスタイルに合わせた住まいの一つの選択肢として普及してきており、リノベーション市場は今後も成長が見込まれています。

次ページへつづく ▶

私自身、最近リノベーションを身近に感じる出来事がありました。ご近所でのことですが、親御さんを亡くされたご夫婦が二世帯住宅を“減築”によって仕様変更をしていたり、ご相続が発生して暫く空き家だった中古一軒家がリノベーション会社によって内外装が一新されたデザイナーズ住宅として販売されたりしていました。単なる修繕や原状回復に止まる「リフォーム」と違い、リノベーションとは様々なライフスタイルに合わせて住空間を再設計するものだということを体感できました。

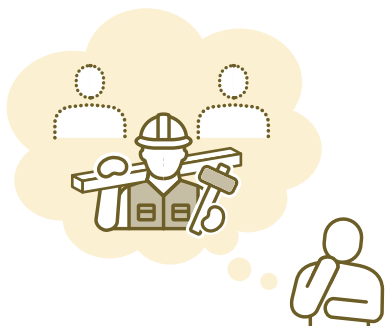
最近の傾向としては、手すりの設置や段差の解消等のバリアフリー改修、冷暖房効率を高めるための断熱性能向上、リモートワーク環境を整える防音、間取り変更などが広がっているようです。

それでは、今後お住まいについて検討する時期はいつ訪れるのでしょうか。

国土交通省の調査結果では、リフォームの場合、住宅の世帯主の平均年齢は58.8歳<sup>※2</sup>であり、住宅購入後20～30年が経過する50代から60代がリフォームの検討期となっていて、この時期に家や設備の老朽化や生活スタイルの変化に対応するための改修が行われています。工事費用の負担を考えた場合に、結果として退職金を活用できる年齢層となっている側面も考えられます。



私の場合は5年後には二人の子供が結婚・独立していて、夫婦二人の生活になることを予想しています。更に5年経つと、住まいの平均寿命である30年を迎えます。数年前に偶然隣家が発注した工業者が我が家の屋根の破損を見つけてくれたお蔭で屋根と外壁の補修をすることができましたが、今後は徐々に衰えていく健康状態をサポートしてくれて、なおかつ料理やバイクといった趣味も楽しめる住まいづくりについて、リノベーションも視野に入れて考え始めたいと思います。



住宅建設業界も人手不足は深刻です。住宅の需要は今後もそれほど落ち込まないものの、担い手である大工の人数は2035年には10年前に比べて約4割減少<sup>※3</sup>すると言われています。これからのライフステージに合わせた住まいや健康・環境に配慮した住空間を実現するためには、職人やリフォーム会社の選定も一層大切になってきそうです。

※1 国土交通省「減失住宅の平均築後年数の国際比較」を参考 ※3 建設経済研究所(RICE)による大工の将来人数予測を参考  
※2 国土交通省「令和6年度住宅市場動向調査」を参考