

Renovation Guidebook

by





中古を買って **+** リノベーション という住まいづくり

自分たちの暮らし方に合わせた、間取りやインテリアで理想の住まいづくりができる。

コストを抑えて、好きなエリアに住むことができる。

そのようなメリットから、今「中古を買って+リノベーション」という
住まいづくりへの関心が高まっています。

でも実はこれ、けっこう大変。なぜなら、「中古を買う」ことは不動産のはなし。

「リノベーションをする」ことは設計施工のはなし。

さらにお金のことも考えないといけないし、

この機会に暮らし方も、もう一度きちんと見つめ直したいから。

この「リノママノート」は、「中古を買って+リノベーション」のプロセスを
理解してじっくり住まいづくりを考える、お手伝いをします。

ノートを読んで、書き込んで、考えてみてください。

きっと想いのままの住まいづくりが叶います！

2ヶ月～6ヶ月
物件がすぐ見つかるかどうか
によって個人差が大きいです

3ヶ月～4ヶ月



1 相談

住まいづくりのプロセスにおいて最も大切なのが暮らしのイメージを膨らませること。あなたの趣味やライフスタイル、家族のこと、デザインのことなど、あなた自身をじっくり見つめなおすことであなたも知らなかった「自分らしさ」が見つかるかもしれません。

2 物件探し

この時点で資金計画を立てておくことが重要！（詳しくはP.8へ）。「物件にどのくらい条件をつけるか」「内装にどの程度こだわるか」によって、費用のかけ方のバランスも変わってきます。購入予定物件があれば物件見学へ同行し、あなたの理想の内装にリノベーションできる物件かどうか見極めます。

3 物件決定 100項目診断

リノままが候補物件について約100項目を調査します。購入の判断に必要な知りうるネガティブ情報、リノベーションの自由度、過去の修繕履歴が適切に行われているか、事件・事故がない物件か、資産性等といった情報を報告書としてご提供します。（マンションのみ）

4 ローン手続き

中古物件購入と同時にリノベーションする場合、リノベーション費用を最長35年で低金利な住宅ローンに一本化することができます。（※諸条件あり）

5 リノベプラン

次のような打ち合わせを重ねていき、素材のサンプルや現物をお見せしながら、納得できるモノ選びをお手伝いします。（お客様によって打ち合わせ回数や順序は変わってきます。）

●平面+展開プラン meeting

理想の間取りを平面図に起こし、想像しやすいように展開図も作り上げていきます。

●設備仕様 meeting

機能性とデザイン性のこだわり度を確認し、キッチンやお風呂などの設備を決めていきます。

●照明計画 meeting

空間の使い方、各所の素材に合わせて、照明の種類や設置位置を決めていきます。

●仕上げ・造作 meeting

タイルや板張りなどのマテリアルを楽しめるのもリノベーションの魅力。造作建具では、形状はもちろん、素材・ガラス・塗装の種類やドアノブに至るまで全てを空間に合わせてオーダー可能です。

※リノベーション工事のお見積もり項目には統一ルールがなく、各社表記はさまざま。一見安く見える工事費には、「解体費」「現場調査費」「設計費」等は含まれていますか？リノままは、リノベーションに関わる費用が全て含まれた安心価格でご提案します。

7 お引き渡し

お引渡し時に、工事や検査の記録を残して1つの冊子にまとめた「工事完了報告書」をお渡しします。

6 着工

アフターフォロー

6 着工

いよいよ工事スタート。リノままが責任をもって、近隣の方への挨拶回り、各種申請手続きをし工事を進めていきます。工事が始まったら、ところどころで現場にてお客様と一緒に、検査＆打ち合わせを行います。

①解体検査

解体後の状態をお客様に確認していただき、計画通りに工事を実施できるかどうかの確認を行います。

②中間検査

隠蔽される配線、配管の状態をお客様に確認していただき、間仕切りの下地ができた状態で設計図との差異がないかチェックします。

③社内検査

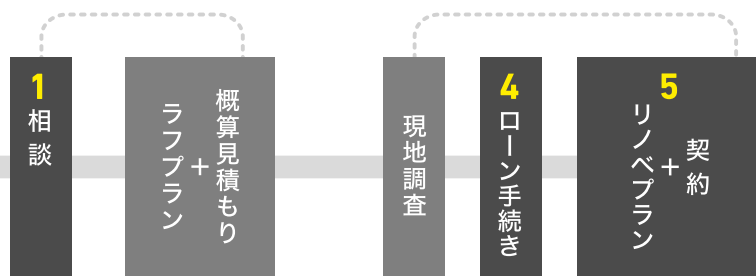
リノままスタッフのみで、工事を行ったすべての箇所において、床・壁のレベル検査、排水試験・通電試験・照明の点灯試験・設備動作試験を行います。

④完了検査

仕上がりをお客様にご確認いただき、引き渡しまでに手直しをいたします。

1ヶ月～2ヶ月

3ヶ月～4ヶ月



家族のカルテ

Date . . .

家族情報

名前				
生年月日	(才)	(才)	(才)	(才)
身長				
出身地・実家	出身 / 実家	出身 / 実家	出身 / 実家	出身 / 実家
職業（学校） 通勤・通学先の駅	線 駅	線 駅	線 駅	線 駅
利き手				
アレルギー				
好きな色				
好きな音楽				
好きな本・雑誌				
好きな映画				
好きな旅行先・国				
好きなインテリア				
好きな食べ物				
お酒は飲む？				
趣味・スポーツ etc...				
好きな場所				
家で好きな場所				
家で仕事する？				
ほっとする時間は？				
どんな性格？	せっかち・几帳面・しっかり者 マイペース・明るく活発 その他 ()	せっかち・几帳面・しっかり者 マイペース・明るく活発 その他 ()	せっかち・几帳面・しっかり者 マイペース・明るく活発 その他 ()	せっかち・几帳面・しっかり者 マイペース・明るく活発 その他 ()
興味を持っていること これからやりたいこと				
リノベーション への想い (何でもご自由にお書きください。)				

家族共通のこと

家族共通の楽しみは？
家族での決め事・自分ルール（例：門限、家訓など）
大切なイベント・レジャーは？
暑がり？寒がり？
友人をよく招待する？
両親・親戚はよく家に来る？
将来、両親や他の方と同居の予定は？
季節の飾りつけは？（例：雛祭り、こどもの日、クリスマスなど）
その他

暮らしを見つめなおす

物件探しや設計は、思いもよらないことがヒントになったりするもの。普段の暮らしや自分の“好き”について、ご家族みなさまで振り返ってみてください。家族同士でも知らない発見があるかも…！「中古を買ってリノベーション」を進めていく上で、リノままの設計担当もあなたをよく知る友人のような気持ちで、ご家族の暮らしをイメージしながら、一緒に住まいづくりをしていきたいなと思っています。お住まいに期待すること、今なんとなく考えていることも自由に書き出してみてください。

暮らしの時間割

起床から → 就寝まで

時間	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	1	2	3	4時
名前 記入例			●起床 ●朝食 ●外出		●出社										●退社	●帰宅 ●夕食・団楽		●入浴 ●ネット・ゲーム		●就寝				
〈平日〉																								
〈休日〉																								
〈平日〉																								
〈休日〉																								
〈平日〉																								
〈休日〉																								
〈平日〉																								
〈休日〉																								

家具・家電リスト（既存利用する家具について）

いま大切にしている家具や家電。新しい住まいに連れていったときの置き場所を確保してあげるために、メモしておきましょう。

大型家具

品 目	個数	サイズ:W(幅)×D(奥行)×H(高さ)cm	置きたい部屋	素材	色	形	備考(メーカー等)
ソファ		× ×					
ダイニングテーブル							
ベッド							
ピアノ							

小型家具

品 目	個数	サイズ:W(幅)×D(奥行)×H(高さ)cm	置きたい部屋	素材	色	形	備考(メーカー等)
TV ボード		× ×					
コーヒーテーブル							
イス							

家電製品・小物

品 目	個数	サイズ:W(幅)×D(奥行)×H(高さ)cm	置きたい部屋	素材	色	形	備考(メーカー等)
冷蔵庫		× ×					
洗濯機							
電子レンジ							
TV							
ウォーターサーバー							

いまの住まいの悩みから、 リノベーションでやりたいことを考えてみる

今までの暮らしの中で「ここがこうだったらもっと快適なのに…」という経験はありませんでしたか？
そんなお悩みはリノベーションで解決できるかもしれません。

① まずは、いまの悩みに当てはまるものにチェックして、
他にもあればメモしてみましょう。

☐ なんとなく部屋が暗い	☐ 天井が低くて圧迫感がある
☐ 狭いリビングが嫌だ	☐ 玄関が狭くて散らかる
☐ キッチンが狭い・使いにくい	☐ 段差が多い
☐ 掃除がしにくい	☐ 夏は暑い、冬は寒い
☐ 就寝時、寝転んでから照明を消したい	☐ 朝、水回りが渋滞する

② 次に、リノベーションでやりたいことを書き出して、
優先順位をつけてみましょう。

A 絶対やりたい！ **B** 予算があればやりたい **C** 興味あり

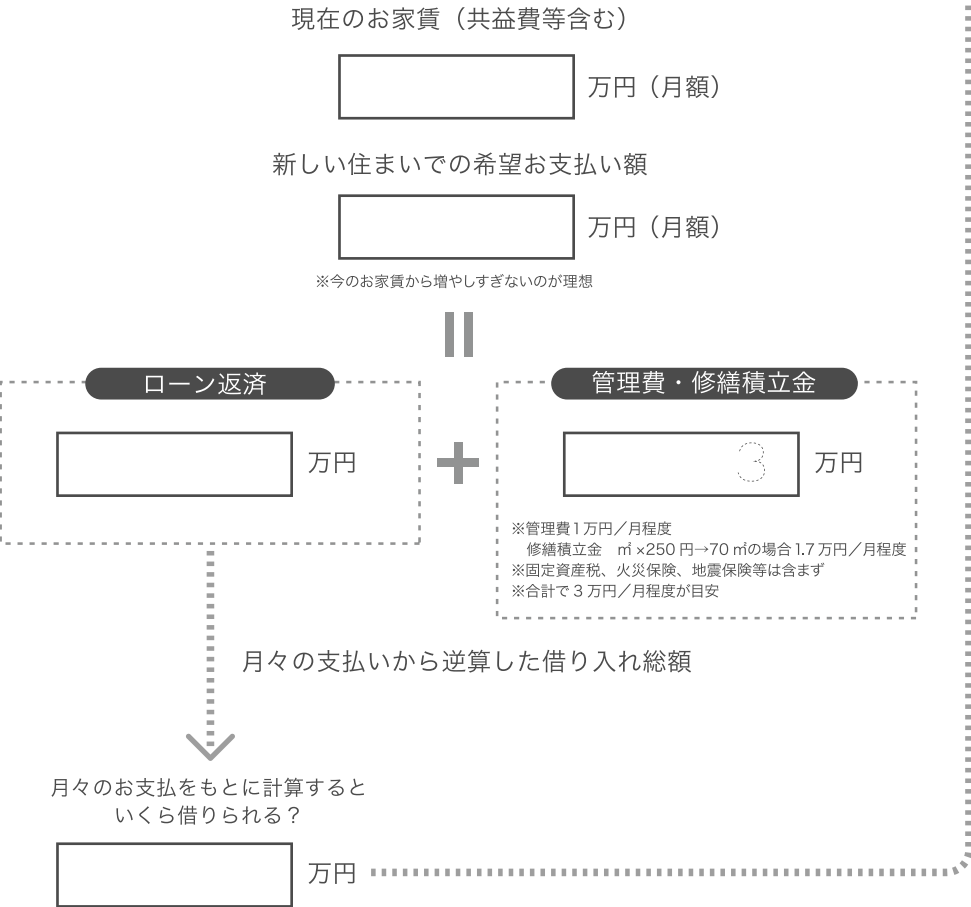
家のテイストを○○風にしたい (・ブルックリン・北欧・西海岸・NY ・インダストリアル・和・フレンチ・アジア ・ミッドセンチュリー・モダン・その他)	A	B	C
	A	B	C
	A	B	C
	A	B	C
	A	B	C
	A	B	C
	A	B	C
	A	B	C
	A	B	C
	A	B	C

土間が欲しい	A	B	C
ファミリークローゼットをつくりたい	A	B	C
室内窓が欲しい	A	B	C
コンクリート剥き出し部分がほしい	A	B	C
	A	B	C
	A	B	C
	A	B	C
	A	B	C
	A	B	C
	A	B	C
	A	B	C

お金のことについて知る・考える

なかなかイメージしにくいお金のこと。
 「月々いくら支払うのか?」といった身近なことから、
 「中古を買って+リノベーション」の全体の予算感をつかんでいきます。
 無料相談会にお越しのお客様には、考え方のコツをこっそりお教えします!

Step 1 月額の支払い金額から借入れ金額の目安をつかむ

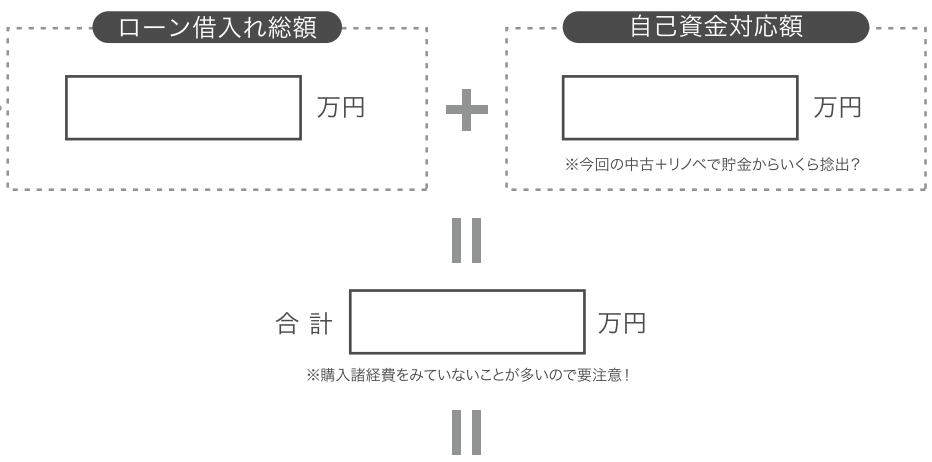


〈参考:100万円借りて35年で返済する場合〉

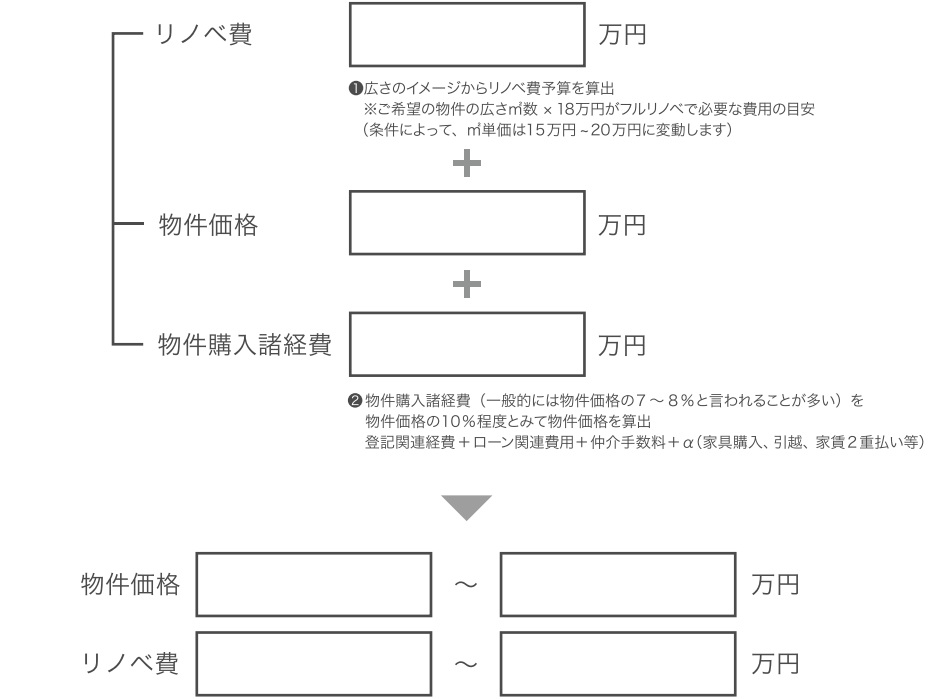
元利金等、金利 1%	元利金等、金利 1.5%	元利金等、金利 2%
月々 2,822 円の返済	月々 3,061 円の返済	月々 3,312 円の返済

目安 ➡ 100 万円借りると月々 3,000 円返済

Step 2 全体の費用から物件予算とリノベーション予算を割り出す



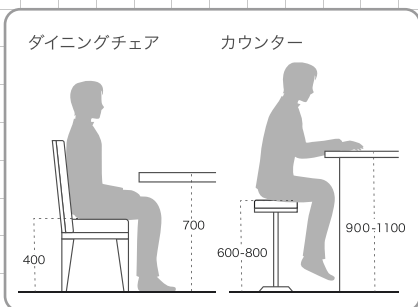
Step 3 全体の予算を振り分ける



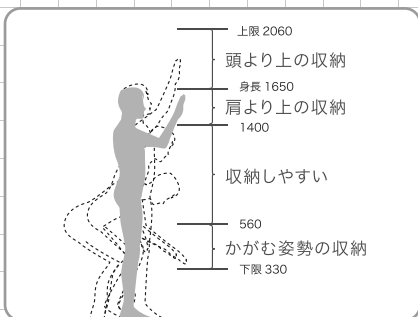
※リノベーションを 500 万円程度の部分リノベとする可能性なども踏まえ、両方の予算額に幅をもたせる

手を動かして、 プランを描いてみましょう

部屋のどこに家具を置くか考えながら間取りを考えられるのもリノベーションの面白いところ。自分にぴったりの造作家具（造作棚や書斎やキッチンのカウンターなど）を取り付けることもできます。快適に過ごすために最適な高さを見つけましょう。



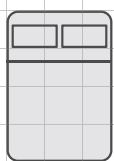
【椅子と机】ダイニングやカウンターなど、シーンによって様々な高さがあります。



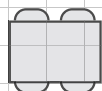
【収納】人間が立った姿勢で収納しやすい範囲は、床から 560 ～ 1400mm の範囲。よく使うものはこの範囲に収納し、使用頻度の低いものをその上下に収納すると使いやすいです。



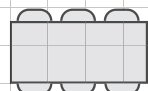
S ベッド



W ベッド



ダイニングテーブル



デスク



AV ボード



シングルソファ



ラブソファ



センターテーブル



キャビネット



1 目盛 500mm

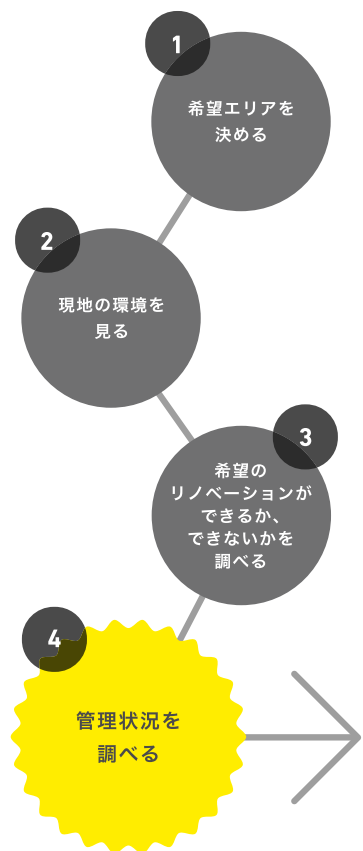
1/100



グリーン

中古マンションを探す、とは

理想の暮らしや、リノベーションでしたいことが分かってきたら、中古マンションを探してみましょう。



中古マンションとは

中古といえば、古い、きたない、不安。というイメージがつきもの。「中古マンションを買う」とは「管理状況を買う」と言っても過言ではありません。では「良い中古マンション＝管理状況が良い」とはどういうことでしょうか？

1 番のポイントは、“マンションを長持ちさせる為の修繕工事が出来るかどうか”にあります。例えば、マンションの寿命を長持ちさせる為に重要な共用部の給排水管の更新・更生工事は、数千万後半～数億円の工事費がかかります。この工事費を、どう遣り繰りするか。もし、通常の修繕積立金で工事費を賄えない場合、修繕積立金を値上げしたり、一括徴収金を集めたり、借入をしなければいけません。最悪、改修工事をあきらめる場合もあります。このような手段を極力避け、必要な修繕工事を実施できる資金体力の検証が大切なのです。その他にも、共用部が清潔に保たれているか、防犯対策がされているかなども含めて管理状況の良し悪しを判断します。チェックシートで確認しながら、良いマンションを見分けましょう。

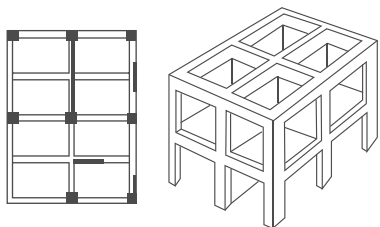


リノベーションをするために 確認しておきたいこと

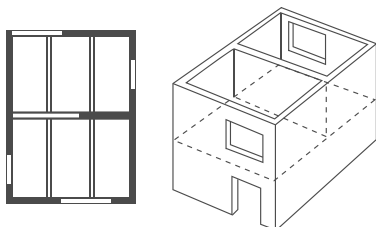
中古マンション探しと、リノベーションの計画は並行して進めることが大切です。なぜなら、中古マンション探しだけを先行すると、希望のプランが出来なくなったり、予算を組んだあとに追加費用が発生する可能性があるからです。中古マンションを見に行く時は、特にリノベーションで影響がしやすいポイントを確認しましょう。

ラーメン構造か、壁式構造か

室内の壁を壊せるか、壊せないかはプランに大きく関わってきます。特に、壁式構造は壁で建物を支えているので要注意。希望のプランと照らし合わせてみましょう。



【 ラーメン構造 】

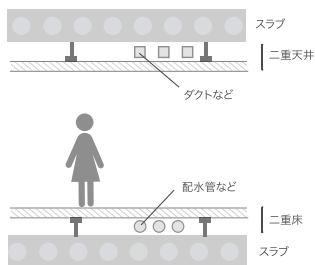


【 壁式構造 】

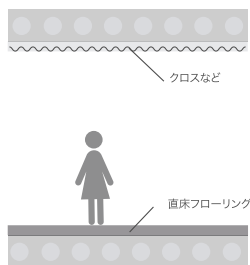
天井と床下の構造

天井・床下にスペースがあるかもチェック！

二重天井の場合、天井裏にスペースがあると、天井を高くできる可能性があります。直床の場合は、水回りを移動させるには、床を二重にする必要があり、床の段差や天井高に影響がでます。



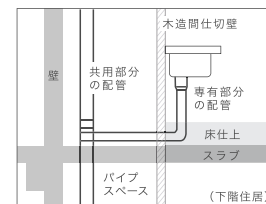
二重床・二重天井



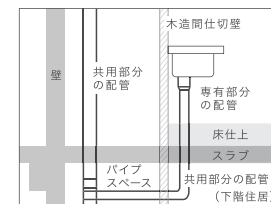
直床・直天井

給排水管や、水廻りの位置

見えないインフラ（配管・配線）を一新できるのもリノベーションの良いところ。しかし、スラブ下配管は要注意。基本的にスラブ下に潜っている部分は交換できません。



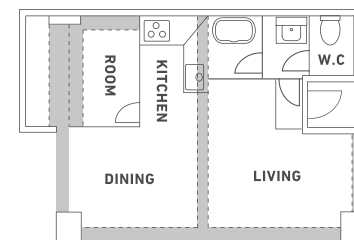
スラブ上配管の場合



スラブ下配管の場合

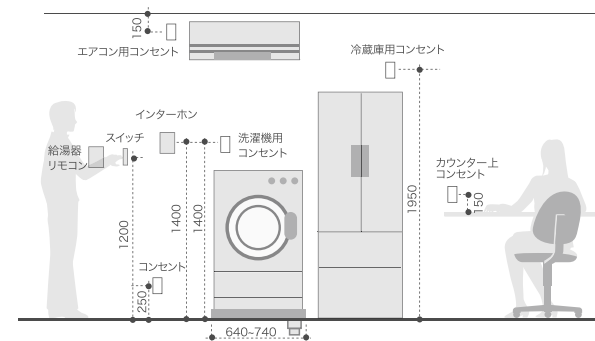
梁の位置

梁の位置と希望のキッチンの位置も、確認しましょう。元のキッチンの位置から、梁を越えて移動させたい場合は、換気用のダクトを接続出来ず、レンジフード・コンロの種類が制限される可能性があります。



コンセントレイアウト

生活スタイルが変わってきたり、家電も以前と比べてサイズが変わったりしていることで、コンセントの設置位置が古い家のままでは合わなくなってきています。リノベーションでは、どこに家具や家電を置くか踏まえた上で、コンセントの位置を決めることができるのでとても安心。小さなことですが毎日をストレスフリーに過ごすことができます。



見に行った物件について



物件名 _____

価 格 _____ 万円 広 さ _____ m²

最寄駅 _____ 線 _____ 駅 ☐ 徒歩 ☐ バス _____ 分

見学日① _____ 年 _____ 月 _____ 日 _____ 時 _____ 天 気 _____

見学日② _____ 年 _____ 月 _____ 日 _____ 時 _____ 天 気 _____

気に入ったポイント：



物件名 _____

価 格 _____ 万円 広 さ _____ m²

最寄駅 _____ 線 _____ 駅 ☐ 徒歩 ☐ バス _____ 分

見学日① _____ 年 _____ 月 _____ 日 _____ 時 _____ 天 気 _____

見学日② _____ 年 _____ 月 _____ 日 _____ 時 _____ 天 気 _____

気に入ったポイント：



物件名 _____

価 格 _____ 万円 広 さ _____ m²

最寄駅 _____ 線 _____ 駅 ☐ 徒歩 ☐ バス _____ 分

見学日① _____ 年 _____ 月 _____ 日 _____ 時 _____ 天 気 _____

見学日② _____ 年 _____ 月 _____ 日 _____ 時 _____ 天 気 _____

気に入ったポイント：

環境について

見に行った物件に点数をつけてみましょう。

大変良い： **3** 良い： **1** 悪い： **-1**

	A	B	C
通勤・通学時間			
買い物に便利			
病院までの距離			
日当たり			
窓からの眺め			
騒音の程度			
夜に人通りがある			
合計ポイント			

希望プランについて

見に行った物件に点数をつけてみましょう。

できる： **3** できない： **-1** 要確認： **0**

	A	B	C
床に土間を打つ			
キッチンの移動			
お風呂の移動			
天井打ち放し			
合計ポイント			

建物の管理状況について

見に行った物件に点数をつけてみましょう。

良い： **3** 悪い： **-1** 要確認： **0**

		A	B	C
清掃	共用部分のガラス扉やガラス窓が、汚れていない			
	エレベーター（特にマットや溝）が綺麗に清掃されている			
	廊下の溝の排水溝に、土やごみが溜まっていない			
	共用照明に、ほこりや蜘蛛の巣がついていない			
	ゴミ置場内のゴミが、適切に分別され、整理されている			
植栽	生垣全体の高さが揃っていて、目隠し機能を果たしている			
	植栽まわりに雑草が生えていない			
	枯れた植栽がそのままになっていない			
掲示板	掲示物は最新の物がわかるようになっている			
	管理事務室に管理員の居場所が分かるプレートが備え付けられている			
	困ったことがあった場合に相談できる、管理会社の連絡先が掲示されている			
防犯対策	エレベーター内、エントランス、建物裏口に防犯カメラを設置している			
	エントランスや建物裏口に警備会社のステッカーを貼っている			
	共用部の鍵は管理事務室内のキーケースなどにきちんと保管されている			
合計ポイント				

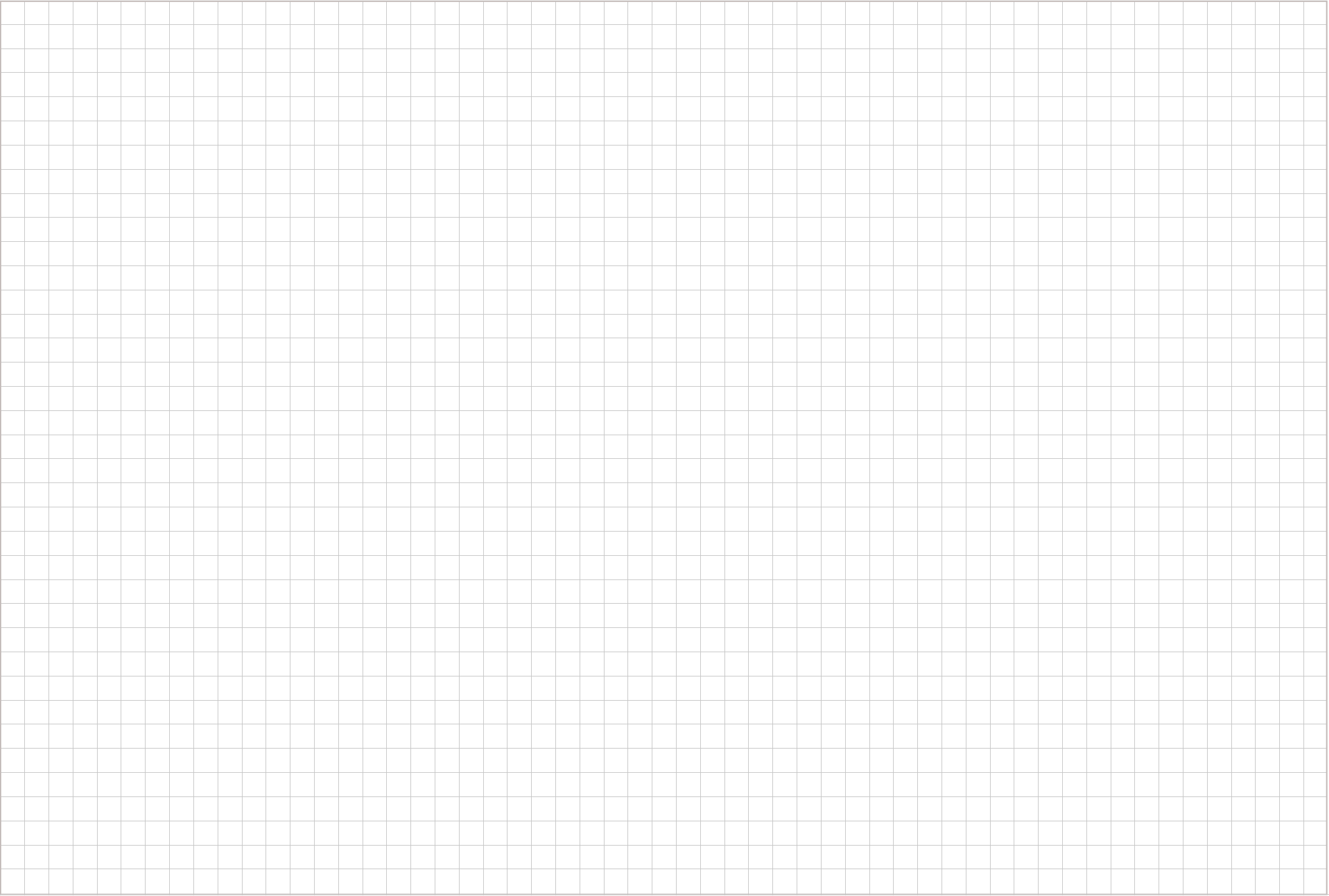
管理組合の運営について

見に行った物件に点数をつけてみましょう。

良い： **3** 悪い： **-1** 要確認： **0**

		A	B	C
建物の保全対策	長期修繕計画に基づいた、修繕積立金の設定になっている			
	共用部分の給水管・排水管の更新、更正の計画がある			
	下階への水漏れなどに対応する、管理組合の対応			
管理組合の財政	管理費会計が単年度で赤字にならずに健全な収支バランスである			
	管理費と修繕積立金は別会計で管理されている			
	管理費・修繕積立金の滞納がない、もしくは少ない			
コミュニティ	お住まいの方々が、互いに挨拶しあう良好なコミュニティが形成されている			
	消防訓練の際には、積極的に参加している			
	組合員が定期総会に積極的に出席している			
合計ポイント				

	A	B	C
環境について			
希望プランについて			
建物の管理状況について			
管理組合の運営について			
総合計ポイント			





キッチン

お家の顔ともいえるキッチン。リビングダイニングの中心となることも。素材感や佇まいでいるんな雰囲気を作り出します。またダイニングテーブルとの位置関係を考えて、家族と目の合う距離感を大切にしたり。機能面以外にもたくさんの個性が詰まっています。

室内窓

「壁はいらないけど部屋はほしい」「一人きりは嫌だけどプライベート感はほしい」そんなわがままに答えてくれるのが室内窓。風や光をたくさん取り込めるだけでなく、壁のアクセントにもなります。デザインや素材の組み合わせは無限大。

書斎／ワークスペース

陽当たりの良い土間に書斎をつくったり、リビングの一面にキーボードを収納できる造作カウンターをつくったり。ひとりで集中できる書斎もあれば、家族の存在を感じられるワークスペースもあります。書斎の壁に、有孔ボードや造作棚を活用すれば、見せる収納のお手本のような空間に。

小上がり

空間を縦につかい、立体感をプラス。小上がりベッドは、ベッドが主役の特別感ある寝室に。またリビングの小上がりは、お子様用の掘りごたつのような勉強机にも。小上がりの内部にスペースができるので、収納力アップなのも魅力的。

土間

扉を開けた瞬間の印象を決める玄関土間。たくさんの靴をディスプレイ収納できたり、アウトドア道具や自転車を帰宅後そのまま土間に片づけられたり。家族のキャラクターがいっぱい表れるのは土間かもしれません。

洗面台

生活スタイルに合わせた水回りや、スペースのために廊下に洗面台を設置するアイデアも。ナチュラルテイストなお家でも、洗面台だけはタイルやミラーで遊び心をいれてみる、というのも◎。こだわりを詰め込んだ洗面台なら、朝の支度も気持ちよくできそう。



さいごに

暮らしをつくる3要素 「衣・食・住」

そのうち「衣」と「食」については、日本はとても豊かです。

でも、「住」はどうでしょう？

まだ、外国のインテリアを憧れの目で眺めている。

日本の住まいは発展途上なのです。

でも今、素敵な洋服や、美味しい料理を求めるのと同じように

毎日の居心地のよさを求める人が増えています。

さらに、ヴィンテージの時計やワインを楽しむように

古い建物や、住み続けた自分の部屋に愛着を持てるようになれば

それは、とても豊かなことだと思いませんか？

「中古を買って＋リノベーション」は

日本の住まいを豊かにする、ひとつの可能性だと思うのです。

そんな想いも持ちながら、「リノまま」は

「中古を買って＋リノベーション」のお手伝いをしています。

この「リノままノート」が皆さんの

想いのままの住まいづくりに役立てば幸いです。



リノままスタッフ一同



リノベーションで想いのままに

リノママ by Tokyo Theatres

 @renomama_  @renomama_  @Renomama.jp

リノママ  検索