

タイトル	戸建てリノベーション事業 「HOWS Renovation (ハウスリノベーション)」
提案者	(株) リビタ

中古戸建て住宅を対象として修繕及び機能向上を施し、自社指針に基づく構造安全性と環境性能が確保された丈夫なハコと、手を入れる余地を残したシンプルで可変性の高い住まいを提供する仕組みである。中古住宅を事業者自ら買取り、リフォーム後に再販するモデルの先導性に加え、住まいを作りその価値を保つ上でための居住者リテラシーを高める仕掛けは、顧客満足度の向上と既存住宅の価値を高める新たな試みとして高く評価できる。

【企画背景】

東京都の戸建て持家数はマンション持家数に対して約1.5倍の量があるにも関わらず、中古戸建ての成約流通数はマンションの約1/5と圧倒的に少ない(参考:東日本不動産流通機構、平成20年度首都圏流通市場の動向)。築15～20年で建物価値がほぼゼロになるといわれる木造戸建ての不動産評価、建物分も含めると借りづらい住宅ローン、築年数を経た木造住宅の耐震性や耐久性に対するエンドユーザーの不安、検査済証未取得の多大なストックなど、事業者・住まい手・流通のしくみや資産評価においてそれぞれが課題を抱える中古戸建ての流通市場において、積極的なストック活用の促進はいわば社会的要請といえる。

【ビジネスモデルの概要】

戸建てリノベーション事業「HOWS Renovation (ハウスリノベーション)」は、中古戸建て住宅に修繕及び機能の向上を施し、「構造安全性と環境性能が確保された丈夫なハコと、手を入れる余地を残したシンプルで可変性の高い住まい」を提案。事業者自らが中古戸建てを買取り、適切な改修を施し販売することを軸に、更には広くユーザーリテラシーを高める活動を行う。

【対象となる戸建て住宅】

我が国において最もストックが多く、構造にも手を加えやすい汎用工法である木造在来工法の戸建てを中心に事業を展開。

- ・敷地面積 概ね40坪以上、建物面積 概ね30坪以上、築年数不問、敷地にゆとりがあること。
- ・販売価格で5,000万～9,000万円程度であること。
- ・東城南城西地域を中心に展開、今後は地方展開も想定。

【主な実施内容】

1. 構造安全性と環境性能が確保された丈夫なハコ

- ・公的指針の準用、自社指針の策定、第三者機関による検査・保証、既存住宅売買かし保険の利用等
- ・耐震性、耐久性、断熱性、気密性の確保

2. 手を入れる余地を残したシンプルで可変性の高い住まい

- ・竣工時に100%の完成度を求めない住まい
- ・住みながら手を加えることで味わいを深める素材



▲プレゼンテーション手法を工夫



▲ハーベストパネルを利用した壁面

建売住宅のように何もかもが出来上がった状態で購入するのではなく、ライフステージの変化に対応できる空間の余白を設け、住まい手自身がメンテナンスし、必要な機能を加え編集できる素材選定を行い、住みながらゆっくりと家を成熟させていく住まい方を提案。

3. ユーザーリテラシーを高める活動

- ・WEBサイト「HOWS Renovation Lab.」の運営
(<http://hows-renovation.com>)
- ・イベントやワークショップの開催
- ・「長期修繕計画の目安」や「住宅履歴情報利用システム」を提供



▲WEBサイトで情報発信



▲各種イベント

リビタ自らが戸建てを買ってリノベーションをする過程を通じ、住まいづくりに必要な知識や、住まいに手を入れる手法を情報発信。例えば「スケルトン見学会」では、劣化部分も隠さずに見せることで、戸建てリノベーションの注意点やポイント、手を入れやすい木造住宅の特性を学ぶ機会を創出。

4. コストと品質を両立するための体制づくりと事業フロー

- ・既存状態での事前インスペクション
- ・フルスケルトン調査解体
- ・分離発注や事前積算システム、エリア別のパートナー工務店体制を構築



▲浴室まわりの腐りとフルスケルトン解体

まずは早い段階でフルスケルトン状態へ解体。構造計算や金物補強用の軸組構造図の作成を実施するとともに、下地の腐りなど、修繕が必要な箇所を細かく洗い出す。不具合箇所が明らかになることで、予めその修繕も含めた工事の発注ができるため、スケジュールやコストの変動要素を減らす効果がある。

【今後の展望】

2013年度：2棟(練馬石神井台の家、世田谷野毛の家)
2014年度：6棟企画(平成26年9月現在)
今後3年で、年間20～30棟程度の販売体制を整える予定。

エンドユーザー自らが戸建てリノベーションを行う際のサポート事業も積極的に展開し、すでに数プロジェクトが進行中。今後買取再販事業とともに拡大していく。

このような戸建てリノベーションが一般に浸透することは、空き家問題の深刻化や、土地が分割され小規模な建売住宅が乱立する現状において、広く問題解決を図るための有効な手段ともなり得ると考えている。