

優秀賞【住宅リフォーム部門】

タイトル 10年経っても売れ残っていた空き家が、「欲しい! 買いたい!」に変わった瞬間!

所有・
建方形式

持家一戸建

講評

設計

喜多ハウジング(株)

施工

喜多ハウジング(株)

構造

在来木造

能登地震の記憶も新しい石川県において、築55年のよくある2階建ての戸建てを、トレンドの平屋に改築。インスペクション、長期優良住宅仕様、安心R住宅とお手本のような取組み。同物件の内装センスも高い。安心・安全に加え、デザインによる意欲喚起は重要である。

リフォーム前後の写真



<売れ残る3つの要因>

1、家屋老朽化(不安・汚い・わからない)

床は抜け落ち、障子はボロボロ...誰が見てもここに住みたいと思えない状態。劣化はどんどん進み見るも無残な家になる為、買い手がつかない。

2、何らかのマイナスポイントがある

この物件では、擁壁のクラックと倒壊しかけの塀が考えられた。地震が来るたび大雨が降るたびに年々擁壁のクラック幅が増し、塀もどんどん倒壊しかけ危険な状態に。北陸地方で駐車場が1台しかない。

3、価格が高い

購入費とリノベーション費用合わせると予算オーバー。
購入費と新築費用を組み合わせても予算オーバー。
可能性がみえず断念する人が多い。

2040年
空家問題

近年は県庁所在地などの都市部や大都市圏でも空き家が急増!
「人気の町」「人気のエリア」であっても



出典: NHKみんなでプラス 住まいの問題 <https://www.nhk.or.jp/minplus/0145/topic001.html>

3、ビジネスモデルとして仕組化 値格を抑え、品質を向上し長く住まえる家へ 空き家を減らす仕組みづくり

<売主>

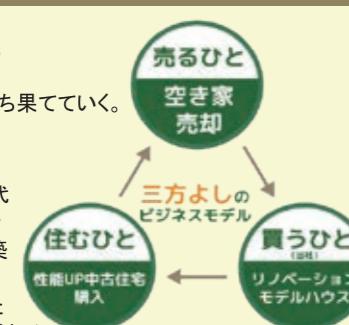
- 持ち主の高齢化、施設に入り空き家に。

相続も煩わしく放置。

- 売りたくても売れない。何年も売れず朽ち果てていく。
早く売りたい。

<購入者>

- 未婚化も進行し40~50代単身の方や60代ご夫婦、母親の近居の方と持ち家を望む人も多様化。購入者は相場より安く、新築同様性能で、安く購入出来たと喜んで下さる(この物件も売却済)ペットを飼ったり、畑が出来たりと趣味も楽しむ豊かさがある



<建築会社>

- 長年売り手がつかず更地渡しとなってしまった中古物件付土地を、建物解体を自社とする分価格を安く購入。

インスペクションにて構造躯体の担保を確認の上、長期優良住宅仕様で性能向上リノベーションを施す。

リノベーションモデルハウスとして展開し、多くの方に可能性を知って頂く。



国が定めた耐震性基準や調査が行われた建物など要件に適合した既存住宅の証明である「安心R住宅」も取得し、購入者に安心を提供。



2、マイナスをプラスに変える! 専門家と共に擁壁補強を考える。

・擁壁の内側に抱き合せ擁壁で補強。

・塀を無くし防犯リスクを軽減

北陸地方では必須の駐車場。

4台駐車可能。雪捨て場としても長保する。

リフォームの動機／設計・施工の工夫点／施主の感想・満足度／住宅の価値を向上させた内容など

【動機】持ち家所有者の高齢化が進み、空き家が増える一方で、今後は住宅所得世代の人数が減少していくと考えられる。近年は住宅価格が高騰し、持ち家が入手困難ともいわれている。SDGsの観点からも自社で空き家を販売、モデルハウスとして活用し、空き家が順次市場に出回っていくことで空き家問題と住宅入手困難の状況が同時に改善される可能性を具現化させたい。

【工夫点】売れ残る要因を探り、3つに絞る。買いたいと思える物件にするために3つの工夫をした。何度もくる地震に耐えられる

ようと平屋とし、さらに耐震計算を行い補強工事を施す。基礎や床下はインスペクションを行い補強工事で安心な住まいへ。擁壁の不安要素もプラスに。販売時は安心R住宅を取得し安心提供。

【購入者の感想】ずっと賃貸住まいでしたが、コロナや地震を経験し、将来を考え一戸建てが欲しいと考え始めた。しかし一人では新築も手が届かず、中古物件へは不安がありました。そんな時にリノベーションモデルハウスを見学し、安心・安全で快適な家がこの価格で購入できるなら「欲しい!」「買いたい!」となつた。

性能向上の特性

耐震性能、断熱性能、バリアフリー性能、耐久性能、室内空気環境

特に配慮した事項

UA値0.63W/m²kに向上、C値0.57cm³/m³に向上。
震度6に耐える調査の実施。擁壁の補強。

lw 値 / ls 値

リフォーム前 0.08
リフォーム後 1.37

データ

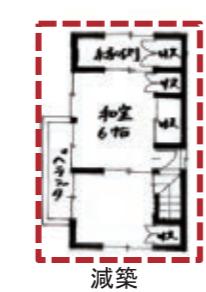
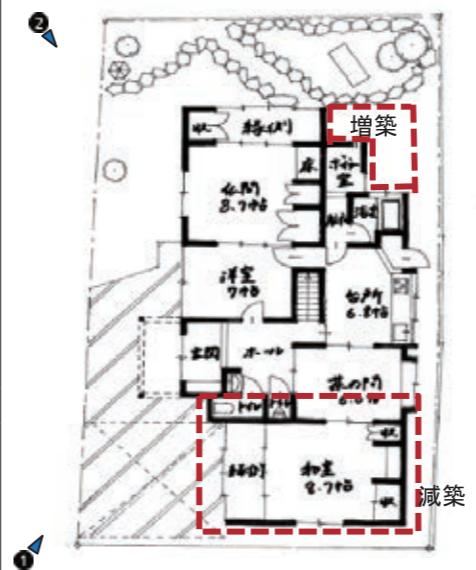
所在地 石川県金沢市

新築竣工年 1969年 築後年数 55年 施工期間 125日間

該当工事床面積 72.59m² / 総工事床面積 124.49m² 該当部分工事費 1,900万円 / 総工事費 1,900万円

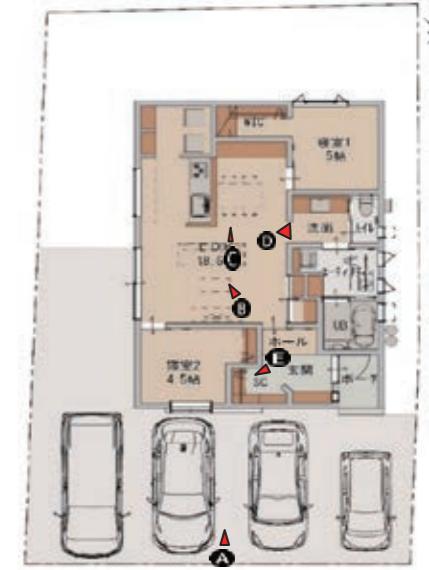
居住者構成 65歳以上: 0人 / 40~64歳: 1人 / 15~39歳: 人 / 14歳以下: 0人 / ペット: 1匹

リフォーム前の平面図



減築

リフォーム後の平面図



リフォーム部位: ■居室/ ■台所/ ■浴室/ ■便所/ ■洗面所/ □廊下/ □階段/ ■玄関/ □エクステリア/ □マツキン共用部分/ □その他