

提案名	「住まいのリフォームアウトレット館」ネットワーク先導事業	部門	既存住宅等の改修（体制整備支援）
提案者	株式会社小幡建設	種別	システム提案
構造	木造住宅（在来軸組）	建て方	一戸建て住宅

■提案の基本的考え方

「住まいのリフォームアウトレット館」が中心となる暮らしのネットワーク。

株式会社小幡建設は、旧商店街の中に開設している「住まいのリフォームアウトレット館」を中心としたリフォーム事業を展開し、既存住宅においても長期的に満足度の高い住環境を支えるため、様々な活動をしている。6つの項目に分けられるが、これらが継続して循環していることが、既存住宅が長期優良住宅として普及・発展していく大きな要因だと考えている。



■主な提案内容

A 【お客様への情報発信と交流】

リフォームを希望される顧客のみならず、地域の方々に暮らしに関する情報を発信している。

- 地域材「葵桧」や「松平杉」を使ったぬくもりと安らぎの住まい。
- 木の家と森林環境を体験する見学会など。
- 特に震災後は災害に関わる地域ならではの知識や経験を踏まえた住まい方を積極的に提案。
- 商店街活性化などの面でも住民が気軽に立ち寄れる小物や雑貨商品も扱っている。



B**【独自の流通システム】**

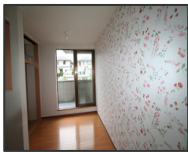
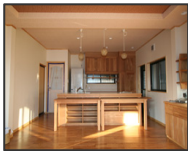
優良な地域材の流通は、地域の連携によって安定的にストックされている。

- 新築に限らず、リフォームする上で、同じ産地の木材を使用することは、長期優良住宅としても、木の家の空間作りの上でも非常に良い。
- さらに、設備品などの商品は、メーカーや卸問屋との連携で良いものを格安で提供し、「リフォームアウトレット館」で一部を展示。その他にも豊富なバリエーションで販売。
- また、古民家再生プロジェクトなどの実績もあり、古材の流通販売も行っている。(古物商届出済み)

**C****【リフォーム工事】**

世代を超えて快適に住み続けるために既存の住宅をより良くしていく。

- 「既存住宅流通活性化事業」の採択を受け、住宅性能を向上させる工事を提案。
- 設備交換、介護リフォームなど自由に設計出来る可変性の高い設計(スケルトンインフィル)を採用。
- 第三者性能評価に対応。(JIO 既存住宅性能表示制度)
- 耐震診断・工事などは社内の診断資格者を中心に自治体の助成金などの制度を積極的に活用し、住まい手の負担を最小限にしている。(評点 1.0 以上)
- 近年注目されている防犯とエコの両面を重視したオリジナルサッシは、愛知県警察より表彰された。

**D****【メンテナンス】**

小幡戸建管理システムによるメンテナンスの効率化を行っている。

- 定額会員制で費用と工期を明確化。
- 定額会員制により定期点検の永続的継続が可能。
- 会費は修繕積立金や修繕費の価格へも反映。
- 小幡独自のハッピースタッフの地域巡回サービスを随時行っており、住まいのあらゆる相談、日常的なサポートにも対応。
- 全ては明確に記録し、保管。
- 第三者機関の客観的評価を採用。(ISO9001)

E**【既存住宅流通促進】**

優良な既存住宅の流通を、当社不動産部「岩津の不動産屋」で積極的に取り組んでいる。

- 現在住居している住宅なども、長期優良住宅としての評価を得ることで、価値が高まる。これらは一戸建て、共同住宅に留まらず、所有者、購入者の選択肢として魅力あるもの。
- 新築当初よりも更に性能を上げるリノベーションを採用し、これは賃貸住宅でも採用。
- シニア向け住み替え支援、マイホーム借り上げなど多方面から提案。
- 図面などを明確にして、提供する情報量と質の向上を図っている。

**F****【地域密着の活動】**

地産地消、地域環境に関する活動をしている。

- 地域の小中学校との連携で地域材や職業意識を高める講座やワークショップを開催。
- 桧の間伐材やチップを利用した異業種との商品開発やイベントを企画。
- 河川の清掃ボランティアなども継続。
- 近隣と共同で街づくりや安全な環境を考えることが、長期に渡る住環境の向上につながると考える。

**■提案者からのコメント**

- 地域住民に広く開かれている「住まいのリフォームアウトレット館」は、情報の発信や交流だけではなく、工事、メンテナンスを総合的に受け付ける住まいの相談窓口となっている。
- 気軽に立ち寄り楽しく充実した「住まいのリフォームアウトレット館」の地域の安心で安全な暮らしを見守るネットワーク化、これが、既存住宅が長期優良住宅として確立・普及するために必要だと考えている。