

提案名	フルスケルトン再生モデル 22	分野	既存住宅の改修
提案者	積水ハウス株式会社	種別	システム提案
構造	鉄骨造（プレハブ） 木造住宅（プレハブ）	建て方	一戸建て住宅

■提案の基本的考え方

ストックすべき当社既存住宅に対して、適切な評価に基づく最適かつ最新の性能技術や構造技術を取り入れ、現在の新築住宅と同等レベルへ再生し、ストック価値を高める。

積水ハウスが、売却を希望する住まい手から既存住宅を買い取り、改修を施して販売することは、一般的なリフォーム以上に建物性能を高めて次世代に引き継がれる住宅として再生し、既存住宅流通の活性化につなげることになる。

■提案内容

既存住宅に対する長期優良住宅先導的モデル事業として「既存住宅のフルスケルトン再生」を実施する。この事業の特徴は以下の3つの項目にて構成される。

- ① 現在の新築住宅に準ずる性能へ、既存住宅へのリノベーションの実施
- ② 既存住宅の買い取りから再生・販売・保証・メンテナンスまでを一貫して行うビジネスモデル「エバーループ事業」
- ③ 再生工事におけるゼロエミッションの達成

本事業では、「長期耐用性の再生」「商品性の再生」の2つのテーマに沿った各項目に係わるリノベーションの実施を必須とし、既存住宅を一定水準のストック価値を有する住宅へ再生する。

① ストック価値再生リノベーション（必須テーマ）



ただし、耐震補強は構造耐力性能確認の上、必要に応じて実施。

② エバーループ事業と保証制度のビジネスモデル

販売時には10年保証を付与し、また築20年以上の物件については「耐震基準適合証明書」を発行し、積水ハウスによる新築同等のアフターサポート体制によって維持管理を行う。

エバーループ事業と保証制度のビジネスモデル

■ 査定・購入、評価・再生、販売、住み替えサポートまで一貫して行う **エバーループ事業**

■ 新築と同様の維持管理体制によるアフターメンテナンスを行うことでの **10年保証**

「エバーループ事業」（既存住宅の買い取りから再生・販売・保証・メンテナンスまでを一貫して当社が実施）においては、当社独自の既存住宅査定システムによって、オーナーが従来よりも高い価格にて既存住宅を売却できるため、不動産価値の低下による住宅の取り壊しを回避することができ、さらに当社が買い取った既存住宅の再生・流通・維持管理のために、当社部門及びグループ会社がそれぞれの専門分野を最大限に活かし事業を推進できる体制が整っている。

③ 再生時のゼロエミッション

■ 工場生産時のゼロエミッション

■ 解体・施工時のゼロエミッション

当社は「工場生産時」及び「解体・施工時」「アフターメンテナンス・リフォーム時」において、自社の管理下で建築廃棄物を資源として100%リサイクルするゼロエミッションを達成している。



エバーループ事業により再生した住宅

■ 提案者からのコメント

住宅メーカーの供給した既存住宅には、上手に使えばそれなりの長期耐用性能を持つものが多い。しかし、リフォームや維持管理は居住者主体で行われるため、対処療法的な修繕が繰り返され、住み継がれる価値という視点で見ると、手遅れになっていく。そこで、当社の供給した住宅を自社で買い取って再生するものである。

一般的に表層的な仕上げや設備交換が主となるリフォームだが、我々はまず、現在の技術に近い性能へと更新することに主眼をおいた。海外では既存の躯体を活用することが一般的だが、わが国で中古住宅ではなく再生住宅という新たなジャンルを定着させたいと考えている。自社で建設した建物だからできる技術力と、更新しても環境負荷の少ないゼロエミッションを今後の提案にも生かしていきたい。