

## 戸建て空き家急増に対応したソリューション 用途変更リフォーム受注開始 2月7日(金)より全国の新築そっくりさん店舗で

住友不動産株式会社(本社:東京都新宿区、代表取締役社長:仁島 浩順)は、急増する戸建て空き家の対策として、2019年6月に改正された建築基準法の規制緩和(※)を受けて、沖縄を除く全都道府県で展開する新築そっくりさんの店舗で、2020年2月7日より「社会福祉施設(グループホーム)」や「寄宿舎(シェアハウス)」、「宿泊所(民泊施設)」などを想定した、用途変更リフォームを本格的に受注する体制を整えましたのでお知らせいたします。

国土省の空き家実態調査によると、駅から1km以内で、簡易な手入れにより活用可能なその他住宅(放置された空き家)は全国で約48万戸あると推計されています。こうした住宅でも長年空き家状態が続くことで、特定空き家(※)等に認定されてしまうなど、周辺に悪影響を及ぼすことが懸念されています。安全かつ持続可能なまちづくりを進めるため、比較的駅に近い場所で状態の良い空き家については、賃貸住宅に供する以外の活用方法があることを示すことで社会的資本である既存ストックの利活用を後押ししてまいります。



【当社施工物件】  
東京都大田区蒲田  
築64年の日本家屋を  
民泊施設に再生した事例

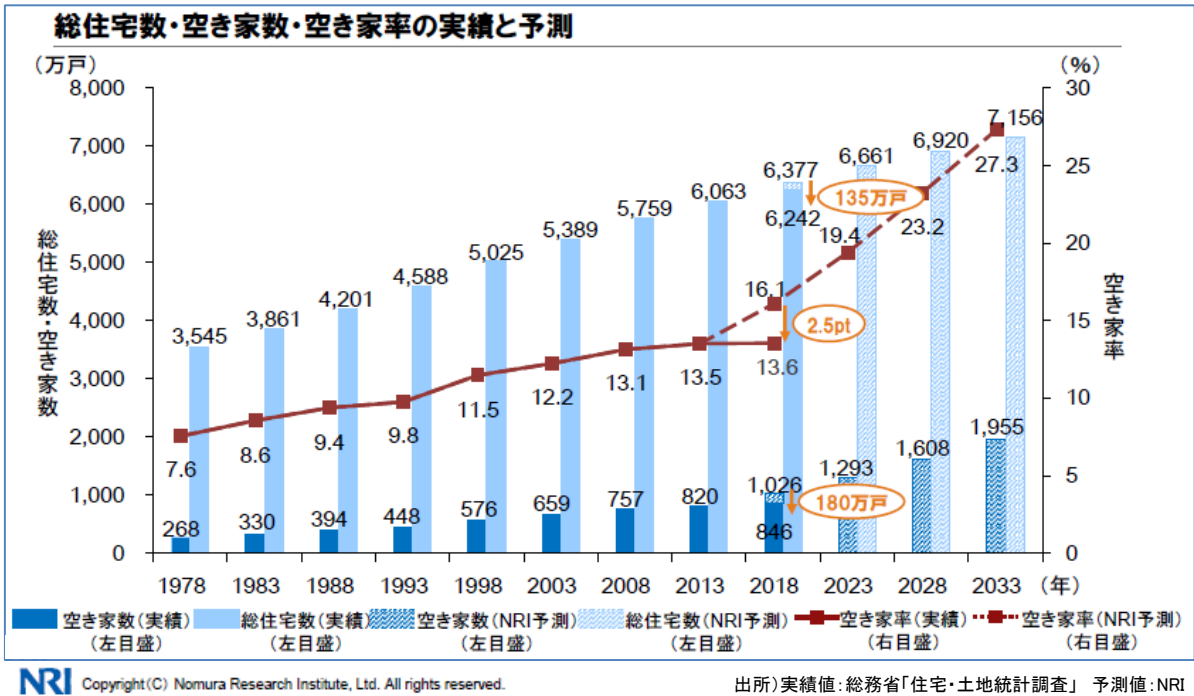
※改正建基法の規制緩和: 増え続ける空き家問題に対して、戸建て住宅を他の用途に変更しやすくするための規制緩和が盛り込まれました。戸建て住宅から特殊建築物への変更の際に、建築確認手続きを不要とする対象を100㎡から200㎡以下まで拡大、併せて小規模建築物の耐火構造に関する規制も緩和されました。

※特定空き家: そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態、その他周辺の生活環境の保全を図るために、放置することが不適切である状態にあると認められる空き家を言う。

2019年5月26日施行「空き家等対策特別措置法」より

## ■空き家等の現状について

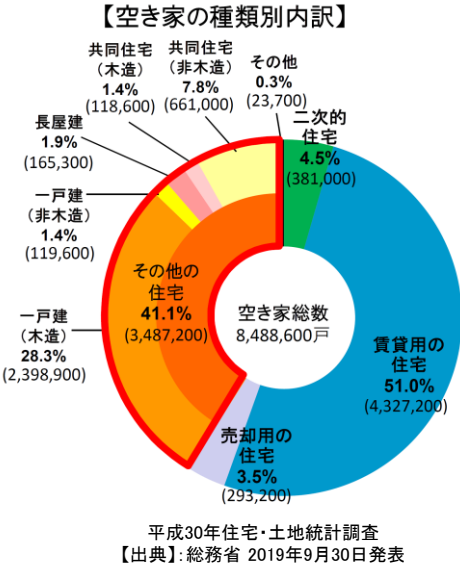
「<2019年度版> 2030年の住宅市場と課題」(出典:株式会社野村総合研究所 2019年6月20日発表)によると、2018年時点の空き家数は846万戸であり、総住宅数に占める空き家率は13.6%となっています。また、NRI予測では2033年には空き家数が1,955万戸まで増加、空き家率は27.3%となる可能性が指摘されています。【下図】



## ■空き家の現状 – 種類別内訳

空き家の種類別内訳を見てみると、「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」、「その他の住宅(放置された空き家)」があり、全体の41.1%を「その他の住宅」が占めています。なお、この20年で約1.9倍(182万戸→349万戸)に増加している「その他住宅」(349万戸)のうち、一戸建(木造)が(239万戸)と最も多くなっています。【右図】

今回、当社が受注体制を整えた「用途変更リフォーム」は、社会的課題となっている「目的なく放置されている一戸建て空き家」の活用に焦点を当てた提案メニューの拡充となります。



## □ 戸建て新築そっくりさんとは

「新築そっくりさん」は、阪神大震災をきっかけに「なんとか大切な人命を守るために、地震に強く、しかも安価で建て替えずに住宅を再生することはできないか?」と、新たに「建替えに代わる新工法としてのまるごとリフォーム」を目指して1996年(平成8年)に当社が独自開発した、古い住まいを一棟まるごと新築同様に再生するリフォーム商品です。**建替えに比べ約50~70%の費用で、確かな耐震補強、安心の完全定価制などの特徴を備え、リフォーム業界において革新的な商品となり、事業開始より20年以上ご愛顧いただいています。**

「新築そっくりさん」誕生のきっかけとなった地震対策において、その後の熊本地震などを踏まえ、2018年、それまで20年の実績を誇る耐震補強に加えて、制震補強によりさらなる安心を付加する「ジャスト制震工法」を発表。さらに2019年には、3階建て木造住宅や2×4住宅向けの制震補強工法を開発、**日本のほぼ全ての木造住宅を「耐震+制震」化することのできる体制**としました。これにより、今後より幅広い住宅再生ニーズに応えてまいります。

## 【ご参考】住友不動産のリフォーム事業

当社グループのリフォーム事業では、戸建て一棟まるごとリフォーム“新築そっくりさん”を中心に、マンションスケルトンリフォームや、水回りなど一ヶ所から対応する部分リフォームまで、**幅広くお客様毎のご要望や条件に合わせて最適なお提案をするオーダーメイド方式でのリフォームをご提供**しています。

お客様の多種多様なお悩みに応えつつ20年以上に亘って建物再生に携わってきたことで、「間取り変更」「耐震補強」「様々な構造への対応」など、大型リフォームに欠かせないノウハウと経験を蓄積し、ひとりひとりに合った提案型のリフォームを可能にしていまいりました。これまでの**累計受注棟数は13万棟**(2018年12月末時点)を超え、確かな信頼の実績を築いています。リフォーム事業の売上高は、**2010年(平成22年度)にリフォーム業界で初めて1千億円を超え、業界でトップブランドの地位を築いております。**

### 【新築そっくりさんの主な特長】



<施工中(構造躯体まで解体した状態)>

#### ① 追加支払いのない安心の“完全定価制”（ビジネスモデル特許取得済）

工事着手後に、例えば壁をはがしてみたら柱が腐っていて取替えが必要になったなどといった不測の事態が発生した場合でも、これに伴う追加費用の支払いは発生しません。リフォーム工事にありがちなお客様の費用に関するご不安が解消され、安心して工事をお任せいただけます。

※お客様のご要望による工事内容の変更が無い場合に限りです。

#### ② 知識と提案力を備えたセールスエンジニアが一貫して担当

最初のご相談からプランニング、見積もり、施工管理まで、一貫して一人のセールスエンジニアがお客様を担当します。これにより、お客様のご要望が現場に明確に伝わらず工事に反映されないなどの問題を防ぎ、ご要望に基づいた住まい造りを進める事ができます。



#### ③ あらゆる年代の建物に対応した安心の耐震・制震補強ラインナップ

建物の安全を守る地震対策においては、これまでの施工実績により実証された確かな耐震補強に加えて、特許出願中の新工法を含む制震補強を組み合わせ、あらゆる年代に建てられた建物に対して、最適な「耐震＋制震補強」のプランを提案できる体制を確立しています。

#### ④ 専属の施工統括者、充実の施工マニュアルなどによる確かな品質

大規模リフォームに習熟した専属の施工統括者（棟梁）による匠の技、長年の実績で積み重ねたデータに基づく詳細な施工マニュアル、充実の検査体制などにより、確かな工事品質を実現しています。



#### ⑤ 安心のサポート体制（アフターサービス）

定期的なアフターサービスとしては、完成後1・3カ月、1年で点検にお伺いしております。また、事態の緊急性を問わず、不具合・補修のお問い合わせは、「お客様センター」にて常時受け付けています。



<お客様からのお問合せ先>

「新築そっくりさん」受付センター：0120-093-370

## ■SDGsへの貢献

SDGs(Sustainable Development Goals 持続可能な開発目標)は、17のゴール(目標)と169のターゲットからなる、持続可能な世界を実現するための国際目標で、2015年9月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」に記載されています。

本事業は、SDGs(持続可能な開発目標)における5つの目標達成に貢献しています。



**SUSTAINABLE  
DEVELOPMENT GOALS**