

2019年5月10日

報道関係者各位

住友不動産株式会社

## 戸建て 1 棟まるごと再生の“新築そっくりさん”事業 増え続ける 3 階建て木造住宅が改修適齢期に到達！ 受注促進を図る“間取り変更の自由度を高めた”新たな提案体制を構築

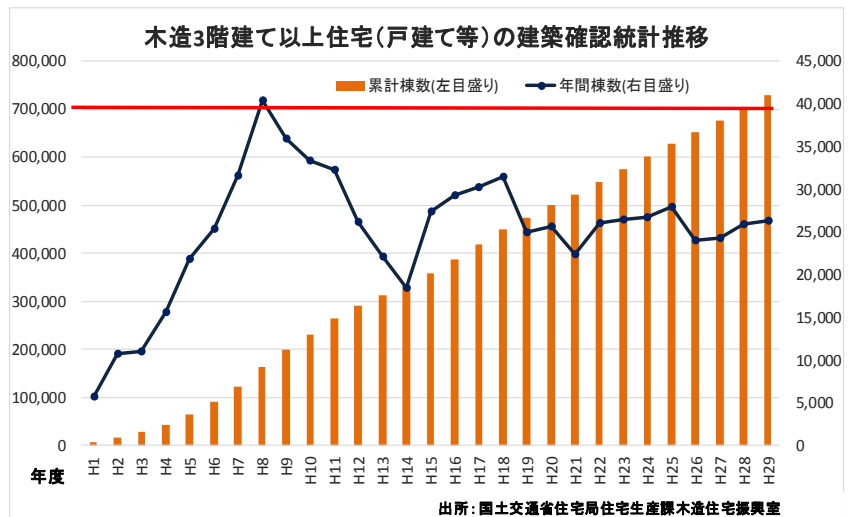
住友不動産株式会社は、リフォーム事業部門の中核事業として古い住まいを一棟まるごと再生する“新築そっくりさん”事業を展開しております。この度、3階建て木造住宅が平成初期より累積し続け(※)、既に70万棟を超過しており、これらが改修ニーズの高まる築30年に到達しはじめたことを期に、2019年6月1日より積極的な受注を開始すべく新たな提案体制を構築致しましたのでお知らせします。

※背景は後述を参照。

既存木造住宅の構造安全性の確認手段は、日本建築防災協会の発行する“一般診断法”があり、2階建て住宅ではこの診断で構造的な安全性を確保しながら間取り変更などの改修ニーズに応えてまいりました。一方で、3階建て住宅は、構造計算(許容応力度計算)で構造安全性が確認されているため、同診断では間取り変更などの改修ニーズに応えられず、内装改装や住設機器交換などの範囲に留めてまいりました。



＜対象とする3階建て木造住宅イメージ＞



然しながら、昨今は3階建て住宅において地震に対する不安による耐震診断の要望や、二世帯住宅への改造ニーズが増えており、それらのニーズに応えるべく、新築時の設計図書を用いて構造的な安全性を担保しながら間取り変更を可能とする“精密診断法”による耐震診断を導入することと致しました。

当社は、本診断を導入した新たな提案体制で、高倍率の耐力壁を入れ室内に分散する耐力壁を減らすなど間取り変更の自由度を高め、建物の安全性を確保しつつ多様な改修ニーズに対応し、更なる業容の拡大を推進してまいります。

### 【参考：3階建て木造住宅の増加背景】

都心住宅地の狭小化に伴い、昭和後期より木造3階建て住宅における“建物面積の一部容積不算入”や“高さ制限緩和”、“準防火地域で建設可能”など規制緩和による居住面積確保のための施策が進められてきました。この結果、3階建て木造住宅は平成以降に顕著な増加を見せ、首都圏、近畿圏を中心に足元では年間約2万棟、累計で約73万棟のストックが積みあがっています。※分布エリア：首都圏(東京・神奈川・埼玉・千葉)約6割、近畿圏(大阪・兵庫・京都)約2割と都心部に集中。

### ◎3階建て木造住宅の主な法規制緩和

- ・1964年(昭和39年) 自動車車庫の床面積を、延床面積の1/5まで容積不算入(建築基準法施行令)
- ・1984年(昭和59年) 第一種住居専用地域における3階建て住宅の高さ制限の緩和
- ・1987年(昭和62年) 準防火地域での耐火・簡易耐火構造の木造3階建(地階除く)建築物が建設可能。
- ・1992年(平成4年) 高さ13m又は軒高9mを超える耐火・準耐火構造の木造3階建て建築物が建設可能。
- ・1994年(平成6年) 地階部分の床面積、住宅用途部分の延床面積の1/3まで容積不算入。

## ■“精密診断法”による間取り変更自由度の向上イメージ

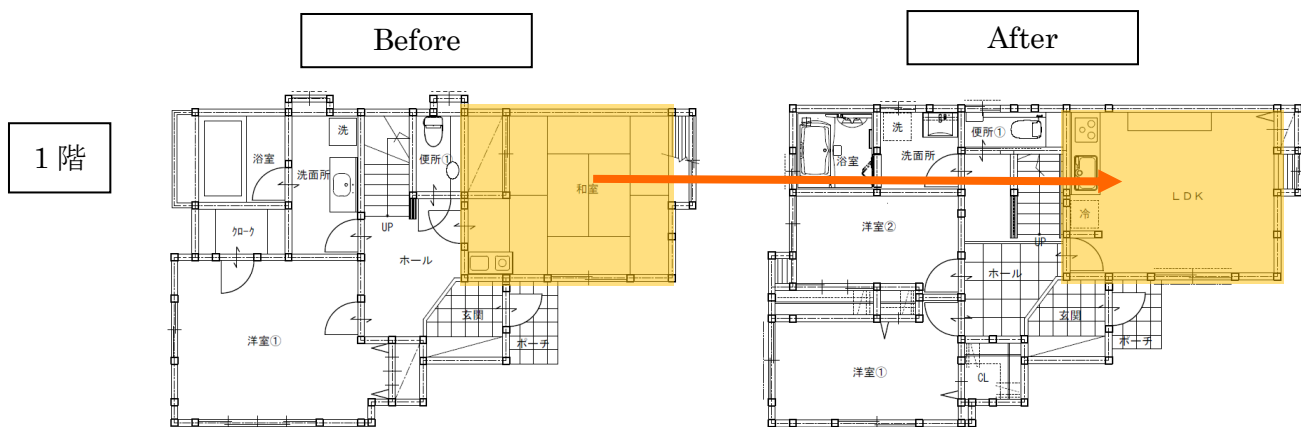
3階建て住宅で大規模な修繕・模様替えを行う場合、確認申請が必要となり新たに構造計算書の作成を要しますが、構造計算書をお持ちでないお客様もおられるため事実上変更不可能でした。

そうした事態に広く対応するため当社が採用した“精密診断法”は、耐震改修促進法に定められ建築基準法と同等の効力が認められております。地震に対する構造評点 1.0(新耐震基準に求められる最低限必要な構造耐力)の基準に達することを確認した診断に基づき耐震補強の範囲内で間取り変更に対応します。間取り変更の際は3階建て専用で設定した高倍率耐力壁を活用することで変更の自由度を高めることを可能としています。

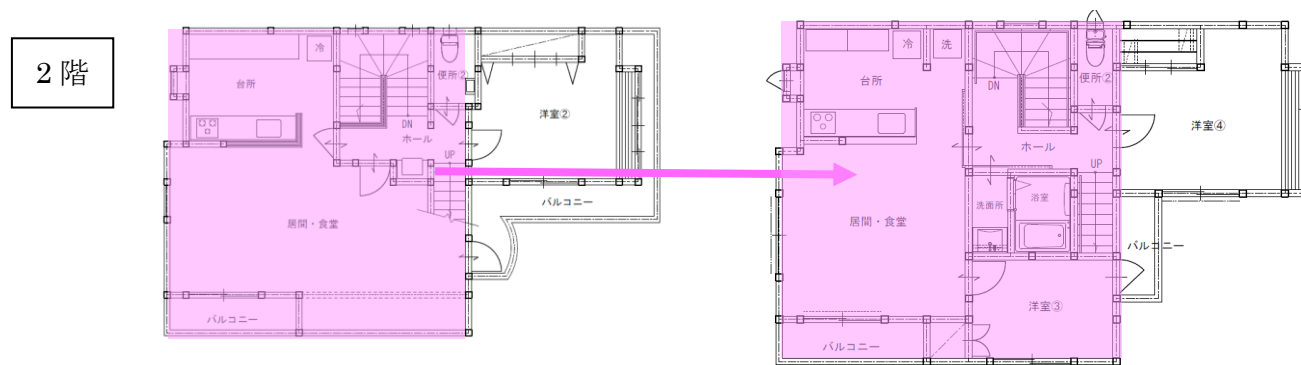
なお、繰り返し地震に対する安全性を付加するために、制震装置の設置も併せて行います。制震装置は地震による建物の振動をもっとも効率よく減衰させるため建物の全フロアに設置します。

※受注前提：基礎が鉄筋コンクリートの建物。 ②大規模改修の過半規定の範囲(床・壁・柱・梁など主要構造部の半分まで)

## 【今後の3階建木造住宅における間取り変更等の改修イメージ】



1階の和室を親世帯のLDKに改造する。



2階のLDKを子世帯のLDKに改造、水廻り(風呂)を追加する。



3階は間取り変更なし、内装改修ほか

こうした対応により築20年前後のお住まいから、多くは築30年を超えるお住まいにおいて、二世帯との同居に対応する二世帯住居への改修や、1階リビングを採光・通風ともに有利な2階へ移設したり、既存の3階建て住宅に多くみられる短辺方向の壁量不足に対応した耐力壁補強など、ライフスタイルの変化や快適性、安全性の向上といった幅広いニーズへの対応を可能としています。

## 【参考】住友不動産のリフォーム事業とは

当社グループのリフォーム部門は、戸建て一棟まるごとリフォームする“新築そっくりさん”を中心に、マンションリフォームや、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全国でご提供しています。戸建てやマンションだけでなく、アパートや古民家までも手掛けて再生し続け、まるごとリフォームだけで2018年度は1万棟を越すほどの受注推移となり、累計受注棟数は13万棟を越え、確かな信頼の実績を築いています。なお、グループ全体のリフォーム売上高は、平成22年度にリフォーム業界で初めて1,000億円を越えており業界でトップブランドの地位を現在も築いています。

### 戸建てまるごとリフォーム「新築そっくりさん」とは

リフォーム事業の中核となる「新築そっくりさん」は、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。



埼玉県：戸建て住宅 再生事例



<施工中(構造躯体まで解体した状態)>

#### <主な特長>

##### 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・制震ラインナップ

建物の劣化状態を診断し、状況を把握した上で的確なリフォーム計画をご提案します。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、熊本地震を踏まえ、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：オーダーメイドリフォームシステム

これまで様々な改修要望にお応えし住まい再生を行ってきた実績をもとにした1,000を超える豊富なメニューから、ご要望やご予算に応じて、最良の組み合わせを提案し、お客様にご選択いただける“オーダーメイドリフォームシステム”により、お客様の理想の住まい造りをお手伝いします。

<本件に関する報道関係者からのお問合せ先>  
住友不動産株式会社 広報部：住友 03-3346-1042

-----  
<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