

# 北海道 住宅通信

2024年2月15日

第804号

ニュースのご提供は(011)211-8064まで

発行所 北海道住宅通信社

発行人 友村 太郎

編集人 菅野 好江

本社 〒060-0003  
札幌市中央区北3条西7丁目5番地1  
通庁西ビル3階  
TEL:(011)211-8064  
FAX:(011)211-8392  
E-mail:info@juu-tsuu.jp

毎月15・30日発行、購読料月額3,000円

ハイブリッド建築システム



ハイブリッド

高度の建築家、社会の望みに

エアウェア・ライフソリューション株式会社

## 長期優良住宅化でアパート再生

中古住宅の長期優良住宅化リフォームを得意とする札幌市流通（札幌市）と道内不動産大手の常口アトム（同）は、築古で収益力が低下した既存木造アパートを長期優良住宅化リフォーム推進事業の補助金を活用して高収益物件に再生する事業を協働でスタートした。新築の6〜7割ほどの建築コストで通常の新築以上に建物を高性能化し、補助金でさらに初期費用の負担を減らして利回りを高める。建築資材価格の高騰により新築アパートの建築コストが右肩上がりのいま、アパートオーナーの新たな選択肢として注目を集めそうだ。

### 札幌市流通と常口アトムが新規事業

もう一つの選択肢

札幌市流通が現在、工事を進めているのは、札幌市北区の北大周辺エリアにある築38年の木造2階建アパート。既存の間取りは51㎡の2LDKが8戸で延床面積428㎡だった。これを60・8㎡の2LDK2戸、73・6㎡の3LDK2戸の計4戸、延床面積326㎡に減築し、その分駐車場を広げた。

外壁はすべてはがして張り替えた。その際、既存の充填断熱材を高性能グラスウール16K105mmに入れ替え、さらに押出法ポリスチレンフォームの付加断熱25mm。窓をペアガラス樹脂サッシ、玄関ドアを断熱ドアに交換し、各部を気密化しつつ断熱性能をU値0・46W/㎡Kまで強化した。

基礎は既存のまま、躯体の柱や梁なども7割ほどそのまま利用し、適切に補強。筋かいを増やし、柱頭柱脚の金物を新たに取り付けて上部構造評点1・0を確保する耐震改修を行った。

屋根は全面ガルバリウム鋼板に葺き替え。そのほか内装クロス張り替え、給水配管の更新、暖房・給湯も灯油式の高効率機器に取り換え、キッチン、トイレ、浴室も刷新した。

周辺地域の市場調査や間取りの作成、家賃設定などは常口アトムが担当。地域ごとの豊富な物件情報を持つ同社は、このエリアについて「学生が多いため1戸あたりの床面積が小さい単身者向けの物件が供給過多で、同じような物件で競合するより、ファミリー向けの3LDKやゆとりのある2LDKの方が需要が高い」と分析。新たなターゲット層に向けた間取りを作成した。

ターゲットの変更  
こうした改修により、長期優良住宅の認定要件を満たすほぼ新築同様の高性能アパートへと生まれ変わった。それだけでなく、間取りの変更により募集する入居者のターゲット層が変わったことにも大きなポイントだ。

オーナーは当初、維持費用の負担が大きい老朽化したアパートの活用方法を、金融機関を通じて常口アトムに相談。通常であれば建物を解体して建て替えるか、更地にした土地を売却するかの

二択になるケースだったが、同社が第三の選択肢として提案したのが補助金を活用した長期優良住宅化リフォーム。札幌市流通と協働で新たに取組んでいる事業スキームだ。

建て替える場合、3LDK4戸の木造2階建て、建築費の概算から求められる表面利回りは7%台だが、既存の建物の解体費用を含めて計算すると5%台まで下がる。土地を売却する場合でもやはり高額の解体費用が負担になる。

これだけ初期投資を抑えられるのはやはり、補助金の恩恵が大きい。札幌市流通は戸建住宅の再生リフォームに多数の実績を持ち、そのほとんどが長期優良住宅の認定を受けている。補助金申請のノウハウの蓄積があり、それを今後は戸建だけでなくアパートにも生かしていく。1戸あたりの補助額の大きさは戸建以上のアドバンテージとなる。

それに対し、2LDK2戸、3LDK2戸の木造2階建てに長期優良住宅化リフォームした場合、1戸あたり200万円、4戸で計800万円の補助金を差し引いた費用総額は建て替えより3割以上低く抑えられ、表面利回りが9・8%の高収益物件となった。

同社の平田社長は「古くなって家賃が下がって来たアパートをどうするかという時、長期優良住宅に再生リフォームするという新しい選択肢がある。ローンの優遇もあり、魅力的なアパート経営が可能になると思う」と、新たな市場の開拓に自信を見せる。

1月20、21の両日行った現場見学会には市内外から25組の見学者が訪れ、反響に手応えを得た。

再生アパートの完成イメージ

床は、北海道にしよ



再生アパートの完成イメージ



TOPICS

6~7面 特集:2024年工務店は何をすべきか

8~11面 DATA FILE 2023年の道内新設住宅着工戸数

床は、北海道にしよ