

平成 27 年 10 月 20 日

報道各位

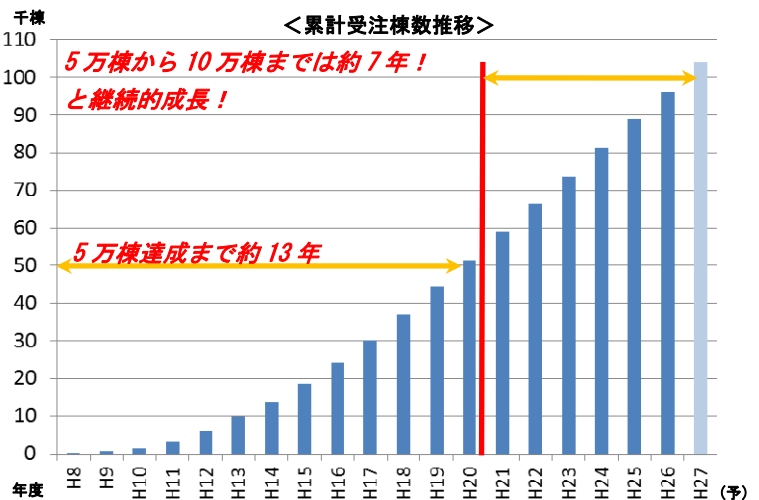
住友不動産株式会社

**お住まい一棟まるごと再生の先駆け“新築そっくりさん”**  
**“耐震補強から断熱性向上へ”、変わるニーズに応え続け20年**  
**『おかげさまで累計受注 10 万棟達成！』**

住友不動産株式会社(本社:新宿区西新宿 2-4-1、代表取締役社長:仁島浩順)は、リフォーム事業部門におい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”事業を手掛けており、平成 8 年の事業開始から 20 年目を迎えた本年の 9 月末に、累計受注棟数が記念すべき 10 万棟を超えましたのでお知らせします。

当社は、阪神淡路大震災をきっかけに、建替えずに古い住宅を丸ごと再生するリフォーム「新築そっくりさん」事業を開発し、平成 8 年に業界に先駆けて提供を開始いたしました。

常識を覆した独創的な商品性と、時代のニーズに即した商品提供を続けてきたことで、お客様にご愛顧いただき、今回の達成を迎えたものと考えております。



<工程イメージ (左: 従前、中: 施工中、右: 再生後) >

**<業界の先駆けとなった戸建て一棟まるごとリフォーム「新築そっくりさん」>**

「新築そっくりさん」の開発当時、古い住宅は建て替えるのが当たり前でした。当社は、業界に先駆けて“建替えずに家一棟を丸ごとリフォームし、新築同様に再生する”という建替えに替わる新たな選択肢を世の中に示し、“まるごとリフォーム”というリフォームの新市場を創出してまいりました。

当時のリフォーム業界常識	新築そっくりさんの特徴
古くなったら建替える [高額費用、仮住まいコスト]	建替えず新築同様に再生 [建替えの半額、住みながら工事可能]
100万円前後の部分工事が中心	家一棟まるごとリフォーム
家全体を直すという概念が無い	
耐震補強という意識が希薄	耐震補強を標準仕様
価格は積み上げ式、不明瞭	追加請求無しの完全定価制 ※ビジネスモデル特許取得済
不測の事態による追加請求	

## ■「新築そっくりさん」の開発経緯

「新築そっくりさん」は、平成7年の阪神・淡路大震災により多くの戸建て住宅が倒壊したことを受け、社長（現会長）より「古い住宅を大切な人命を守るために地震に強く、しかも安価で建替えせずに再生できないか」との提起がありました。社内の技術陣の英知を結集し開発に着手、部分的な工事が中心だった従来のリフォーム概念を覆して、“古い戸建て住宅を耐震補強も施し、一棟まるごと新築同然に再生する、追加費用一切なしの完全定価制リフォーム商品”「新築そっくりさん」を1996年に世に生み出しました。

平成8年の事業開始発表より大変ご好評をいただき、営業エリアも順次展開、いまでは全国46都道府県(沖縄県を除く)に拠点を配置して、年間受注約8,000棟、売上も単独事業者で1,000億を超えるリフォーム業界のトップブランドに成長しております。

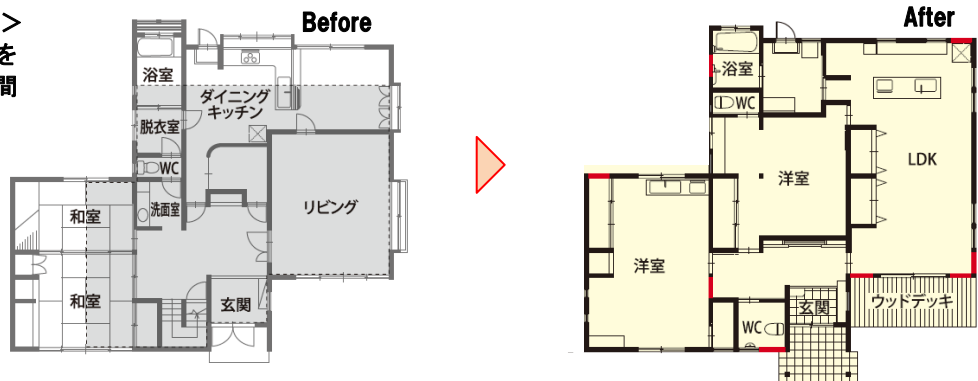
## ◆社会への貢献や再生提案・デザインカにも定評

平成26年には、独創的なビジネスモデルが認められリフォーム市場の発展に貢献する事業者として、「経済産業省が選ぶ先進的リフォーム事業者」に選定されています。また、住まいとして優秀な事例を選定し表彰する「住まいのリフォームコンクール※」では、7年連続受賞し、今年是最優秀賞の「国土交通大臣賞」に選定されるなど、お客様個々の思いに応えた住まいの提案においても定評をいただいています。

## ■消費者のニーズ変化に応じた変革

当社の「新築そっくりさん」ご利用者の多くは、50代以上、お子様独立後の世帯が中心であり、建物の耐震補強に加え、ご夫婦だけの生活や、二世帯での生活が始まるなど、今後のライフスタイルに即した住まいへの再生ニーズが求められます。そのため、お客様毎にある生活の背景やご要望をしっかりと捉え、ニーズに即したリフォームの提案をし続け、逐次、移り変わるニーズの変化も把握してまいりました。

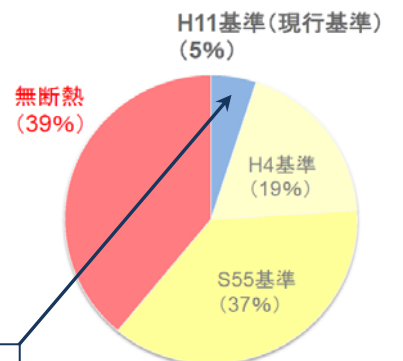
＜間取り変更提案事例＞  
お子様独立後、2階を減築し、1階に生活空間を集約した事例。



## ◆新たに関心の高まる断熱性能向上

お客様のリフォームに対するニーズが多様化する中、旧耐震基準で建てられた住宅は、未だ残っており耐震補強ニーズは引き続き根強くありますが、昨今は住宅の省エネルギー化にも社会の関心が高まっております。そのため、当社は新たなニーズに対応するため、平成26年10月より省エネ効果を高め、またヒートショックといった健康被害も抑制する断熱性能の向上に着目し、最新の省エネ基準に準拠した断熱工事を標準とする新商品の提供を開始しております。

【住宅ストック約5,000万戸の断熱性能】



新築戸建て住宅において平成32年(2020年)に義務化される平成11年省エネ基準を充たすのは、住宅ストック約5,000万戸のうち僅か5%と普及が進んでいない。

＜国土交通省発表資料より＞  
統計データ、事業者アンケート等により推計(2012年)

＜本件に関する報道関係者からのお問い合わせ先＞

広報課 住友 TEL : 03-3346-1042

## <参考：住友不動産の住まい丸ごと再生の特徴>

弊社グループのリフォーム部門は、“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、水廻りなどヶ所から対応する部分リフォームまで事業展開しており、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 億円を超え業界トップブランドの地位を築いています。

### 【戸建て“新築そっくりさん”の主な特長】

#### ① 建て替えに比べて約 50～70%の費用で実現※1

古くなったお住まいを「一棟丸ごと再生」するシステム“新築そっくりさん”は、まだまだ使える基礎や柱など、活かせる資材を有効活用するほか、オリジナル部材の開発や大量発注によるコストダウンと、お客様のご予算に合わせた仕様設定により、建て替えに比べると約 50～70%の費用で新しい住まいが実現できる商品です。また、工事中の産業廃棄物とCO<sub>2</sub>の排出を削減することで環境にも配慮しています。

※1 当社の新築住宅で、標準的な木造 2 階建てを基準としています。



<活かせる資材を残して施工>

#### ② 追加支払いのない安心の“完全定価制”※2(ビジネスモデル特許取得済)

工事着手後に、例えば壁をはがした際にあるべきはずの柱がなかったり、腐っていて取替えが必要な場合でも、その工事に関わる追加工事の支払いはないので安心です。

※2 お客様のご要望によりオプション工事等を追加された場合は別途費用が発生します。

#### ③ 確かな耐震補強、安心の設計・施工

予測できない大地震に備え、建物全体をバランス良く補強し、防蟻・防湿処理も行いながら強い家へ再生します。

#### ④ セールスエンジニアがお客様を一貫して担当

最初のご相談からプラン設計、お見積り、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。営業と施工の担当者が異なる場合に起こりがちな、お客様のご要望が現場にうまく伝わらず設計や工事に反映されないケースや、お打合せ時と完成イメージのズレを極力防ぎます。

#### ⑤ 安心のサポート体制（アフターサービス）

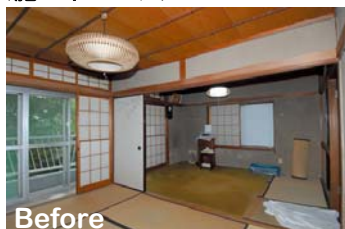
工事中もお引渡し後も住友不動産グループ全体の総合窓口である「お客様センター」が、専用フリーダイヤルで 24 時間 365 日ご相談を受け付け、お客様をサポートします。また、完成後 1 ヶ月後、3 ヶ月後、12 ヶ月後に専任スタッフによる定期点検を実施します。

### 【“マンションスケルトンリフォーム”の主な特長】

戸建て住宅の丸ごと再生に続き、平成 10 年より事業を開始し、建物の構造躯体のみを残して全て撤去、下地から断熱、配管、設備までを全て新設し、間取りから一新するリフォームです。標準工事は、「専有面積×㎡単価」の完全定価制を採用し、解体工事（住戸内の全面撤去・処分）、建築工事、給水・給湯・排水配管工事、電気配線工事といったスケルトンリフォームに伴う一切を含んでいます。また、標準工事とは別にお選びいただける水廻りの住宅設備は一流メーカーの最新機器を採用しています。

※上記④、⑤特徴は共通事項

#### <施工イメージ>



Before



Skeleton (施工中)



After

