

平成 26 年 9 月 12 日

報道各位

住友不動産株式会社

**時代は耐震から省エネへ 一棟丸ごと再生の先駆け“新築そっくりさん”の新商品
建替えの約 6 割費用で“内外装一新×年間冷暖房費約 40%削減する断熱仕様”**



『断熱リノベーションパッケージ』

平成 26 年 10 月 1 日(水)発売開始

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、住宅再生事業本部において古い住まいを一棟丸ごと再生する“新築そっくりさん”事業を手掛けており、平成 8 年の事業開始以来、累計の受注棟数は 9 万棟を超える信頼の実績を築いております(平成 26 年 8 月末現在)。

このたび、新たに建替えの約 6 割の費用で、一棟丸ごと、内外装を一新し、住宅の基本性能である家全体の断熱性能を格段に引き上げた、“冬は暖かく、夏は涼しい快適な住空間”と、“冷暖房費約 40%コストダウン(※1)”を実現する新商品「断熱リノベーションパッケージ」を平成 26 年 10 月 1 日(水)より発売(※2)することといたしましたのでお知らせします。

※1: 東京地域、延床 30 坪、暖房:20℃、冷房 27℃、電気料金単価:28 円と仮定し、断熱性能を平成 5 年施行の「新省エネ基準」から、平成 11 年施行の「次世代省エネ基準」の水準まで引き上げた場合の削減率となります。なお、建物の仕様・間取り、居住地域の気候などにより差異は生じます。

※2: 販売は、首都圏、近畿圏、東海圏より開始いたします。

当社は、これまで主に旧耐震基準で建てられ、かつ老朽化が進んだ戸建住宅の耐震補強や間取り変更を伴う建替えニーズを中心に事業展開してまいりましたが、昨今では新耐震基準で建てられた、現在のライフスタイルに近い間取りの住宅が増え、リフォームニーズも多様化してきております。そのため、主に平成以降に建てられた住宅を対象とし、従来商品の主要素である耐震補強や間取り変更から、昨今のお客様の関心が高い省エネ(断熱)に重点をシフトした本商品を開発いたしました。

省エネルギー化は、1979 年のエネルギー使用の合理化に関する法律(省エネ法)制定以来、常に国の重要施策の一つとされ、住宅の省エネルギー基準も見直し、強化されてきており、当社は、本商品の導入により、従来のお客様層に加え、新たなお客様層のニーズを取り込み、更なる業容の拡大を目指してまいります。

< 「断熱リノベーションパッケージ」主な工事内容 >

断熱工事	床・壁・天井に「高性能グラスウール」を施工
サッシ	断熱性の高いサッシ「Low-Eペアガラス」に全て交換
屋根	既存屋根に遮熱塗料を塗装
内外装・住宅設備	内外装、住宅設備を全て一新
耐震工事	平成 12 年基準に対応した耐震補強工事を実施
費用	建替えの約 60%

◆『断熱リノベーションパッケージ』の商品概要

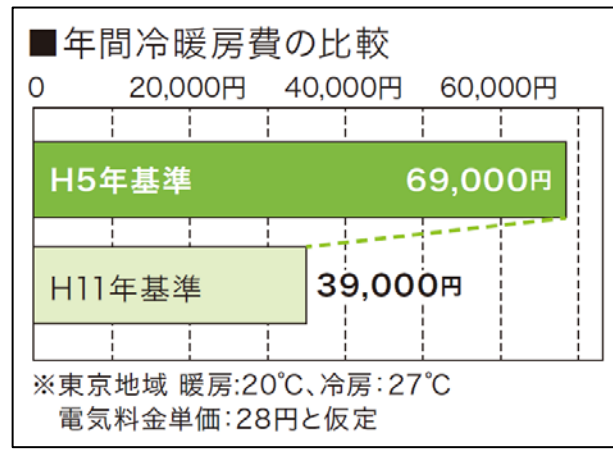
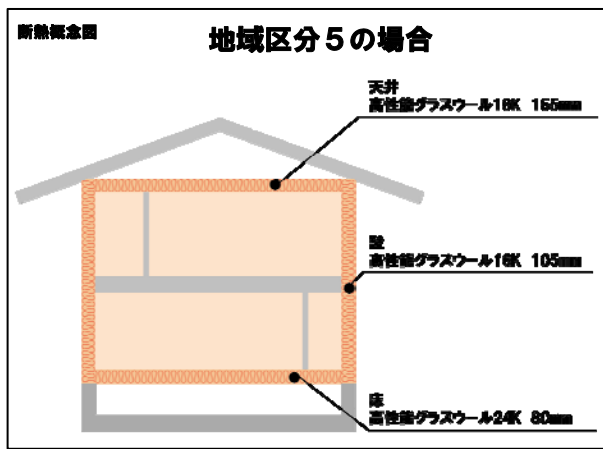
1. 『断熱リノベーションパッケージ』の断熱仕様

『断熱リノベーションパッケージ』の断熱仕様は、屋根に遮熱塗料を塗装、床下、外壁、天井に断熱性能の高い「高性能グラスウール」を敷詰め、サッシは「Low-Eペアガラス」へ全て交換することで、高性能な省エネ空間を実現します。一棟丸ごと断熱工事を行うことで、家全体の断熱性を高めるため、部分的な断熱工事と比して格段に高い断熱効果を発揮することができます。

※ご提供する地域（気候など）によって、施工方法が多少異なります。

なお、本商品の断熱性能は、平成 25 年改正の「改正省エネ基準」（2020 年に新築住宅へ義務付けされる基準で、平成 11 改正「次世代省エネ基準」と同レベルの基準）に準拠した高い水準としています。

省エネ効果のほか、家全体の温度差が抑制され、ヒートショックといった身体への負担を減らし、窓・壁等の表面結露が改善され、カビ・ダニの発生が抑制されるなどのメリットも得られます。



本商品は住宅リフォームを対象とした省エネ減税の要件となる平成 11 年省エネ基準「次世代省エネ基準」を満たしており、耐震改修、バリアフリー工事などによる税制優遇措置と併せることで、最大で 70 万円の所得税控除を受けることもできます。

2. 『断熱リノベーションパッケージ』の施工内容

本商品の施工内容は、上述の「新たな断熱工事」+従来商品同様の「既存の構造躯体は残しつつ、屋根・外壁などの外装と、床、壁、天井などの内装、水周りの住宅設備を一新」となります。また、新耐震基準で建てられていることを前提に耐震診断結果に応じて必要な耐力壁を付加、また現在ライフスタイルにあった間取りを前提とし、間取り変更はご要望に応じて、オプションにて対応することとしております。

3. 断熱効果の数値化“安心の省エネ診断”

断熱効果は、目に見えず、どの程度の効果が望めるのか分かりにくいいため、本商品の提供においては、従来商品にて行っている「建物診断」、「耐震診断」に加え、新たに「省エネ診断」を無償で実施いたします。省エネ診断では、床・壁・天井の状態をチェックし、現況の“熱の逃げる状況”を確認し、施工後にはどのくらい断熱性能が改善されるかなどを数値化し、お客様へ分かりやすくご提示します。

省エネ診断書

調査日	平成〇〇年〇〇月〇〇日
調査員氏名	平成〇〇年〇〇月〇〇日
調査名称	〇〇〇〇省エネ診断
診断対象者	〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
診断方法	省エネ診断(省エネ診断)による方法(平成25年省エネ基準に準拠)

住友不動産株式会社
住宅再生事業本部

◆ “新築そっくりさん”とは

「建て替え」に代わる新システムとして弊社が独自に開発し、建て替えに比べ約 50%~70%の費用、確かな耐震補強、安心の完全定価制、専属の施工統括者などの特長を備える「一棟丸ごと再生システム」の先駆けとなった商品です。

なお、弊社グループのリフォーム部門は、住まいを丸ごと再生する“新築そっくりさん”を中心に、部分リフォームまで事業を展開しており、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 億円を超え売上 8 年連続 NO.1 と*業界トップブランドの地位を築いています。

*リフォーム産業新聞社調べ

<施工例>

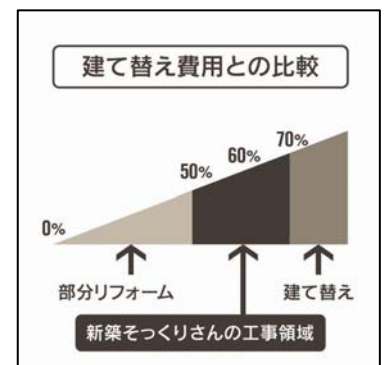


【“新築そっくりさん”の主な特長】

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し、工事中の産業廃棄物とCO₂の排出を削減しています。また、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。

※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。



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地震に強い家へと再生します。

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）

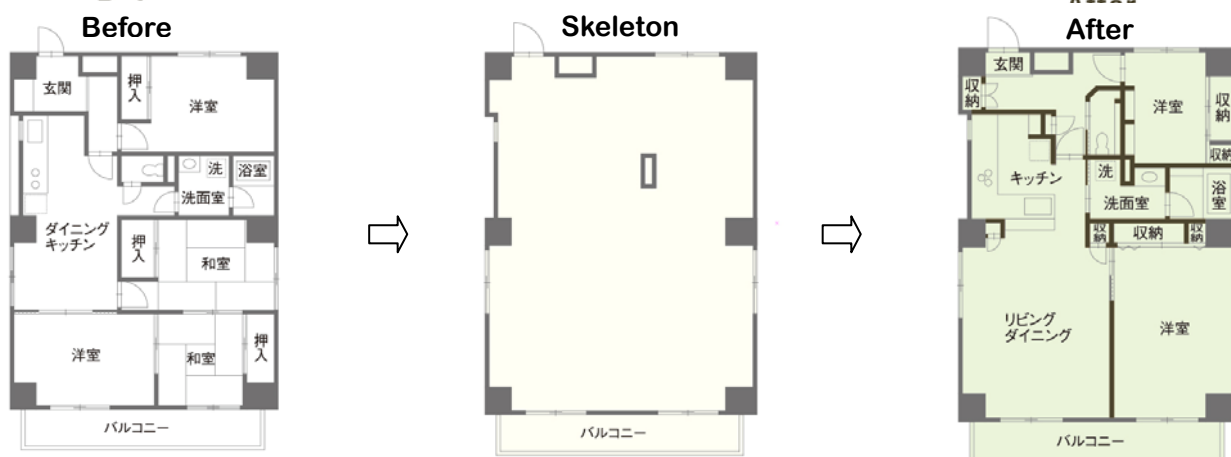
工事中もお引渡し後も住友不動産グループ全体の総合窓口である「お客様センター」が、専用フリーダイヤルで 24 時間 365 日ご相談を受け付け、お客様をサポートします。また、完成後 1 ヶ月後、3 ヶ月後、12 ヶ月後に専任スタッフによる定期点検を実施します。

◆ “マンション新築そっくりさん（スケルトンリフォーム）”

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。

<施工イメージ>



“新築そっくりさん”同様に、“マンション新築そっくりさん”においても、ご相談から、設計、施工管理まで一貫して1人のセールスエンジニアがお客様を担当し、営業と工事担当者が異なる場合に起こりがちな、お打合せ時と完成イメージのズレを極力防ぎます。また、工事中も、お引渡し後も 24 時間 365 日ご相談を承るお客様センターや、定期的な無料点検を実施するなど、リフォーム後のお住まいをしっかりとサポートします。

<本件に関する報道関係者の方からのお問い合わせ先>

広報課 住友 TEL/03-3346-1042

<お客様のご相談窓口>

住宅再生事業本部 企画管理部 TEL/0120-093-370

受付時間/午前9時～午後6時

(年末年始を除き無休、土、日、祝日は受付のみとなります)