2024年1月9日（火）日本経済新聞朝刊に掲載

—信用と創造—
住友不動産

日経産業新聞賞
2023年
日経優秀製品・サービス賞
受賞
新築そっくりさん
高断熱リフォーム

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」は建物の基礎や躯体などの主要な構造部を生かすため、住宅を一度解体・廃棄する建替えに比べて工事費を抑えられるうえ、廃棄物が少なく環境に優しい。古い家の耐震性能・断熱性能を高めながら、より快適な住まいへと再生できる。

安全・安心で快適な高断熱リフォーム

老朽化やライフスタイルの変化によって、住まいの将来を考えているなら、累計16万棟のリフォーム実績を持つ住友不動産の「新築そっくりさん」を検討してはいかがだろう。経済的で環境にやさしく、健康にもいいと今話題の高断熱リフォームにも対応している。建替えや住み替えをすることなく理想の住まいを実現できる。

＼「新築そっくりさん」ユーザーの声／

CASE 1 滋賀県N様邸

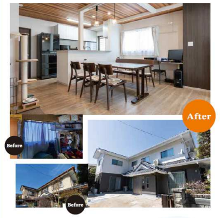
●築50年 ●木造2階（128㎡） ●家族構成：ご夫婦

After
Before
Before

リフォーム前は室内が寒く、多くの暖房器具を使っていました。リフォーム後に一番感じたのはその暖かさ。今では冬でも靴下を履かずに過ごせるようになりました。

CASE 2 福島県H様邸

●築52年 ●木造2階（217㎡） ●家族構成：ご夫婦、子供3人、ご両親



建物が老朽化していたので、10月から4月まで暖房器具を使っていました。リフォーム後は、一度部屋が暖まれば室温が下がりにくくなったので、子供が半袖・短パンで走り回っています。

大規模リフォーム実績ナンバー1
信頼と安心の完全定価制

「新築そっくりさん」は、住友不動産の手掛けるリフォーム事業。事業開始は1996年、累計受注棟数は16万棟を超え、業界のトップランナーとしての地位を確立した。耐震補強、間取りや水回りの変更、二世帯住宅といった大規模リフォームにおいても受注実績はナンバー1（※1）となっている。特に耐震補強においては、これまで施工した建物で主な大地震（マグニチュード6以上）による全壊・半壊はゼロ（※2）だというから心強い。

さらに、「新築そっくりさん」では、追加支払いの無い安心の「完全定価制」という画期的なシステムを採用。工事開始前に事前の建物調査と工事内容、費用を決め契約。改修工事中に不測の事態があっても追加費用はかからないという。

「すみふ×エネカリ」で環境にやさしく

「新築そっくりさん」では、高断熱省エネ住宅への改修に注力しており、太陽光発電装置などを備えたゼロエネルギーハウス相当の省エネ性能の住宅にリフォームすることも可能だ。高断熱住宅は冷暖房効率が高く、光熱費の節約になるほか、年間を通して家中の温度を一定に保つので冬場のヒートショックによる健康被害も防いでくれる。住友不動産と東京電力エナジーパートナーが共同で開発した「すみふ×エネカリ」を導入すれば太陽光発電装置などの初期投資費用はかからないという。（※3）

政府では高い省エネ性能を持つ住宅への改修に一定の補助金が交付される支援制度を実施中だ。こうした制度を活用してリフォームプランを検討するとよいだろう。

リフォームは建替えの50%～70%と費用をおさえられるだけでなく、使用する建材も工事期間も少なくなるため環境にもやさしいといわれる。安全・安心で快適、環境保護にも貢献する理想の住まいをリフォームで手に入れたい。

※1…2023年リフォーム産業新聞調べ（5000万円以上リフォーム工事受注件数ランキングによる）
※2…住友不動産調べ（所定の耐震補強工事を行わなかった物件、地盤沈下や液状化、津波による流出など一部未確認の物件は含まれません）
※3…本体価格、設置費用はリース代でのお支払いとなります。新築そっくりさん工事の費用の一環として、設備設置にあたり必要となる構造補強などの費用の負担が生じます。

新築そっくりさん
住まいのリフォームなら
住友不動産の新築そっくりさん

お問い合わせはこちらまで。
フリーコール **0120-093-370**

ホームページもご覧ください。
新築そっくりさん 検索

脱炭素、循環型社会における環境や人に優しい住まいづくり

2050年のカーボンニュートラル実現に向け、我が国のエネルギー消費量の約3割を占める建築関連分野における省エネ対策が急務となっている。特に家庭部門では30年までに二酸化炭素（CO_2）排出量66%削減という目標が掲げられているが、既存住宅を全面改修する「住宅の再生建築」がその方策の一つとして注目されている。

企画・制作＝日本経済新聞社
Nブランドスタジオ

広　告

住宅改修による脱炭素効果を検証

東京大学大学院 新領域創成科学研究科
社会文化環境学専攻 教授・博士（工学）
清家 剛 氏

Profile
1987年東京大学工学部建築学科卒業、建築学科助手を経て99年より新領域創成科学研究科。建築生産と環境について考える立場から、改修・解体技術やリサイクル技術、環境評価システムなどについて研究している。CASBEE-戸建の開発責任者で、健康チェックリスト、レジリエンス住宅チェックリストなども中心となって作成。著書に「サステイナブルハウジング」（監修・共著）、「ファサードをつくる」（共著）、「住環境再考—スマートから健康まで」（共著）など。

建替えより低い環境負荷

住宅の断熱性能を高める取り組みは1980年の省エネ法の制定以降に始まったが、令和4年6月公布の改正建築物省エネ法により、2025年までにすべての新築住宅・非住宅に省エネ基準の適用が義務付けられることになる。

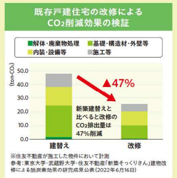
ここで課題になるのが規制の対象外となる既存住宅。年間の新築数80～100万戸に対して既設住宅ストックは5000万戸。既設住宅を断熱化して省エネ性能を高め、居住時のCO_2排出量を低減するという視点が欠かせない。住宅は大量の資源を使っているので、居住時だけでなく、建築時や解体時に発生するCO_2も考慮すべきだ。新築建替えは古い住宅を完全に撤去して新しい資材を投入するため、環境負荷は大きくなる。

そこで重要なのが建築時にいかにCO_2排出量を減らすかであり、現状では2つの方法しかない。ひとつは建物の木質化であり、もうひとつが既存住宅の改修だ。

全面改修でもCO_2排出47%減

私は研究活動と並行して長らく省エネの政策にも関わり、そうした観点から既存住宅の改修を定量的に評価できるようにならないかと考えていた。そこで、業界でもっとも多くの住宅改修を手がけている住友不動産に協力いただき、既存住宅の改修における環境評価手法の確立を目的とした共同研究を始めた。具体的には改修工事の現場に張り付いて、投入資材と廃棄資材を調べ、そのCO_2排出量を検証した。

既存戸建住宅の改修によるCO_2削減効果の検証



※住友不動産が施工した物件において計測
参考：東京大学・武蔵野大学・住友不動産「新築そっくりさん」建物改修による脱炭素効果の研究成果公表（2022年6月16日）

調査対象物件の実査風景

全面改修で投入される資材は数10トンにもおよび、およそ500種類5000点ほどの物量になる。それらをひとつひとつ分類し、個々の製造工程を含むCO_2排出量を計算した。

その結果、新築と同等程度の断熱性能や省エネ性能を備えた住宅に全面改修した場合、新築建替えよりもCO_2排出量がおよそ47%削減できることが確認できた。また、全面改修によって省エネ性能が向上した既存住宅は、創エネ効果も含め、約35年でライフサイクルでの脱炭素を達成できることもわかった。これは新築建替えよりも10年ほど早いタイミングとなる。

住み慣れた家に住み続ける価値

研究結果からも住宅を長持ちさせることが環境のために重要とわかるが、改修は慣れ親しんだ住宅を、より長く使い続ける点でも有効だ。私は、究極の環境にやさしい住まいは、「人に愛され、長く使われる住宅」であると考えている。

住宅の場合は、いかに性能が優れていても住む人のライフステージに応じて、寿命以前に壊されるケースもある。その意味では、高齢化に対応した改修も考える必要があるだろう。例えば日本の住宅は玄関が狭く、介護の際のハードルとなってしまう。あるいは二階建ての住宅でも、生活ゾーンが一階なのであれば一階部分だけを断熱改修するという考え方もあるだろう。脱炭素や環境対応が大事なのはもちろんだが、多くの人が、愛着のある住み慣れた家に住み続ける選択肢を生む点で、改修という選択肢は今後ますます重要になってくるのではないだろうか。

長く引き継げる住まいに「新築そっくりさん」

住友不動産株式会社 常務執行役員
新築そっくりさん事業本部 本部長
中野 誠 氏

Profile
1987年慶應義塾大学卒業後、住友不動産入社。99年に新築そっくりさんマンション事業部長就任。その後、一貫してリフォーム事業に関わり、2020年新築そっくりさん事業本部副本部長兼首都圏事業部長および執行役員に就任。23年より現職。

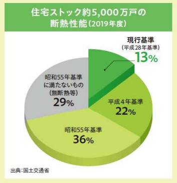
改修の常識を打ち破る

「新築そっくりさん」開発のきっかけとなったのが、1995年に発生した阪神・淡路大震災だ。大都市直下型の地震によって多くの住宅が倒壊し、たくさんの命が犠牲となった。その後の調査により、築年数の古い住宅に暮らす人の多くが、建物の構造に問題があるにもかかわらず、建築費など様々な理由によって建替えることができず、不安を抱えたまま生活していることが明らかになった。「大切な命を守るために、住む人が安心して暮らせるように、建替えなくとも地震に強い住宅を安価に再生する方法はないだろうか——」その問いかけから、96年4月にこれまでの住宅業界の常識を打ち破る、完全定価制の一棟まるごとリフォーム「新築そっくりさん」が誕生した。

販売開始直後、日本経済新聞で記事にしてもらうと、問い合わせの電話が鳴りやまないほどの反響を得た。

リフォーム工事といえば、細かなコストを積み上げて価格が決まるもの。それを定価で提供するのは従来の常識に反している。そんな常識を破ったことが、たくさんのお客様の支持を得た要因と思う。

住宅ストック約5,000万戸の断熱性能（2019年度）



出典：国土交通省

光熱費が大幅低減も

建物としての住宅を省エネ視点から見ると、昭和55年、平成4年、平成28年基準と法規制の変更のたびに性能は向上している。ところが、日本の既存住宅で現行の新築住宅の省エネ基準（平成28年基準）を満たしている住宅は全体の約1割で、残りの9割は断熱が不十分なままだ。また、そうした住宅は短いサイクルで建替えることにもつながってしまう。

そこで2021年に、新築住宅の省エネ基準と同等の断熱性能を確保できる「高断熱リフォームプラン」の提供を開始した。これは床、壁、天井の6面に平成28年基準の断熱等級4を満たす断熱材を入れ、サッシ交換や内窓を設置するなどの断熱改修を行う。また熱や冷気を回収する24時間の換気システムにより、築年数が経過した古い家でも断熱性能を飛躍的に高めることを可能にした。

光熱費が半減したなど、多くのお客様から喜びの声をいただき、今では「新築そっくりさん」全受注の約7割を占めるほどになっている。

昨年の夏、施工現場にお客様をお連れしたときのこと、断熱材が施された部屋は猛暑の中でも涼しさを感じるほどで、非常に驚かれ、断熱性能の高さにご納得いただいたことがとても印象に残っている。

高断熱リフォーム工事の様子

高性能化と環境配慮を両立

新築神話には根強いものがあるが、この事業に携わるようになって27年、住まいとは決してスクラップ&ビルドを繰り返すものでなく、長く引き継いでいくものだと考えている。これまで暮らしてきた思いやご家族のヒストリーも含めて住まいを受け継ぎつつ、性能アップや長寿命化を図ることは十分に可能だ。しかも、そのことでCO_2削減、脱炭素にも貢献できる。「新築そっくりさん」が果たすべき役割と使命は、今後も大きくなっていくものと感じている。