

2024年6月11日

報道関係 各位

住友不動産株式会社

## 日本不動産学会業績賞「国土交通大臣賞」を受賞 住友不動産の「新築そっくりさん」 既存住宅ストックの課題解決を進める

住友不動産株式会社(本社:東京都新宿区、代表取締役社長:仁島浩順)は、古い住まいの基礎や柱を活かしながら、耐震補強や断熱改修をはじめ、お客様のご要望に応じた工事範囲で、水回り・内外装など家一軒を丸ごと再生する「新築そっくりさん」事業を推進しております。このたび、本事業が第30回(2023年度)日本不動産学会業績賞「国土交通大臣賞」を受賞しましたので、お知らせいたします。

「国土交通大臣賞」は、学際的な学術研究分野である不動産学の観点から見て優れたもので、かつ、特に不動産政策の発展に寄与する優れた業績に対して授与されるものです。なお、当社においては、第28回(2021年度)での「新宿住友ビル リニューアル・三角広場」に続く2度目の受賞となります。



授賞式の様子

国土交通大臣政務官 石橋林太郎氏(左)、住友不動産株式会社 取締役専務執行役員 加藤宏史(右)

「新築そっくりさん」事業は、部分的な工事が中心だった従来のリフォームの概念を覆して、一棟まるごと新築同然に再生するリフォーム商品として、1996年に発売を開始しました。耐震補強を標準メニューに取り入れ、追加費用なしの完全定価制、建て替えの約5~7割の価格で、安心安全な住まいを提供する事業として全国(沖縄を除く46都道府県)に展開しております。

2021年より、断熱性能が低い既存住宅においても新築住宅の省エネ基準と同等の断熱性能が確保できる「高断熱リフォームプラン」の受注を開始し、脱炭素社会の実現と、冬場のヒートショックなど健康配慮の面で、“省エネかつ健康で快適に暮らせる高断熱住宅”として、住宅の長寿命化とストック型社会の推進に寄与しております。

## 国土交通大臣賞

### 既存住宅ストックの課題解決を進める新築そっくりさんの取り組み

住友不動産株式会社

#### 〔受賞理由〕

本事業は、長年にわたる既存住宅のリフォーム事業を通じ、既存住宅の耐震化、長寿命化を推進し、ストック型社会の実現に寄与してきた。近年では、新築住宅の省エネ基準に対応したリフォームプランを積極的に提供しており、時代に即した取り組みを行っている。住宅に係る取引全般において、価格や品質に関する情報が不完全であることが消費者にとっての不安要素となっているが、同事業では消費者に対し明確な価格提示の仕組みを備えており、契約前後に発生する費用に関する透明性を担保している。これにより、消費者の不安を取り除き、安心して取引を行うことが可能となっている。

さらに、同事業により蓄積されたデータを基に、リフォームや建て替えなどで発生する二酸化炭素排出量の測定方法を産学連携共同研究により開発している。既存住宅の環境評価手法に関する研究結果は公開されており、不動産政策および不動産学の分野における貢献が期待できる。

よって、本事業は、業績賞受賞に値する。

公益社団法人 日本不動産学会

【全文掲載】

### ～「新築そっくりさん」事業の歴史～

1995年1月	阪神・淡路大震災発生 「旧耐震設計基準」の建築に甚大な被害
1996年4月	「新築そっくりさん」発表 東京・大阪・名古屋の3大都市圏で営業開始
1998年9月	「マンション新築そっくりさん」営業開始
2000年3月	「マンション新築そっくりさん」スケルトンリフォーム開発に成功
2005年12月	全国展開完了（沖縄を除く）
2015年9月	「第32回住まいのリフォームコンクール」にて、 最高位の国土交通大臣賞受賞
2018年4月	「ジャスト制震工法」発表 耐震&制震の補強ラインナップ体制構築
2019年6月	3階建て、2×4を含む、ほぼすべての木造住宅を 「耐震&制震」化可能に
2020年2月	グループホーム、シェアハウス想定の利用変更リフォーム体制整備
2021年6月	事業開始25周年、累計受注数15万棟達成
2021年12月	新築住宅の省エネ基準に対応した「高断熱リフォームプラン」開始
2022年4月	“耐震補強とともに、初期費用ゼロで太陽光パネルと蓄電池の導入” 「すみふ×エネカリ」開始
2024年1月	「2023年日経優秀製品・サービス賞」日経産業新聞賞 受賞

#### <マンションリフォーム>



After



スケルトン

#### <戸建てリフォーム>



Before



After

## 【参考】

### ■「新築そっくりさん」とは

阪神・淡路大震災をきっかけに、戸建て住宅を「建て替えより安く、地震に強い住宅に再生できないか」という想いから1996年に誕生しました。事業開始から28年を迎え、累計の受注棟数は17万棟※を突破しています。建て替えに比べ約50～70%の費用、確かな耐震補強、安心の完全定価制などの特徴を備えた「新築そっくりさん」は、一棟まるごとリフォームの代名詞として、全国46都道府県（沖縄県を除く）で展開しています。

建て替えと異なり、建物の主要構造部を残し、耐震補強、高断熱などにより住宅性能の向上を図ることと、既存住宅を長寿命化し、産業廃棄物やCO<sub>2</sub>の発生、資源の無駄を極力抑えるなど環境にも配慮し、日本の住宅が抱える社会課題の解決に貢献しています。

※2024年1月末時点

### 【新築そっくりさん 施工事例の様子】



施工前



施工中／構造躯体まで解体した状態



施工後

また、戸建て以外にも、設備・内装・下地材から配線・配管・間取りまで全てを一新し、専有部を新築同様に再生するマンションスケルトンリフォームや、古き良き日本の伝統住宅を残すべく、全国各地の古民家再生にも注力、水回りなど一ヶ所から対応する部分リフォームなど、幅広くお客様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事業となっております。

※本リリースに関する取り組みは、以下のSDGs目標に貢献しています。

## SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



- 目標 3：すべての人に健康と福祉を
- 目標 7：エネルギーをみんなにそしてクリーンに
- 目標 9：産業と技術革新の基盤をつくろう
- 目標 11：住み続けられるまちづくりを
- 目標 12：つくる責任つかう責任
- 目標 13：気候変動に具体的な対策を
- 目標 15：陸の豊かさを守ろう

当社では「よりよい社会資産を創造し、それを後世に残していく」を基本使命として掲げ、事業を通じた社会課題の解決に取り組んでおります。今後も、「環境・社会に配慮した性能」を兼ね備えた価値の高い社会資産を創造し、より一層、持続可能な社会の実現に貢献してまいります。

<当社のESG、SDGsに関する取り組み>

<https://www.sumitomo-rd.co.jp/sustainability/>

## 【参考】「新築そっくりさん」事業の取組

### 日本の住宅における社会課題

- 1 耐震性・断熱性の不足
- 2 低い断熱性能によるエネルギー消費量増
- 3 建替え時の廃棄物発生による環境負荷

#### 「新築そっくりさん」の住宅再生により

#### 1 建物長寿命化の実現

耐震・制震補強で地震に強い建物  
ライフスタイルに合わせた間取りへの変更

#### 2 太陽光発電設置と断熱性向上による消費エネルギー減

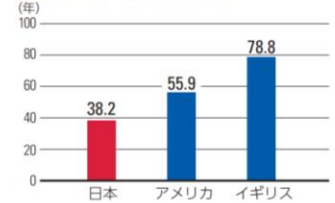
#### 3 環境負荷の低減

資材投入量・廃棄物削減量の抑制

日本の住宅における耐震化率は年々上がってきているものの、いまだに耐震性の低い住宅が数多く存在しています。また、世界と比較すると日本の住宅の建替えのサイクルは早く、建設業の産業廃棄物排出量の中でも住宅の解体に占める割合が高いなど、住宅を長寿命化しストック型社会へ転換することが求められています。

さらに、2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、新築戸建住宅における環境性能対応などが議論される一方、圧倒的に数の多い既存住宅(約5,000万戸)への省エネ化推進や脱炭素化に向けた有効な議論は進んでおらず、既存戸建住宅への改修によるアプローチは、日本の脱炭素化には必要不可欠となっています。

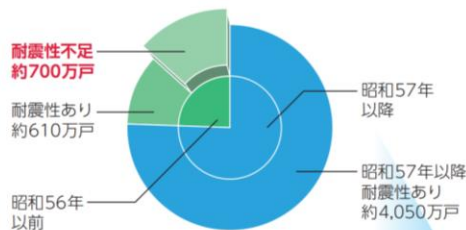
住宅の平均年齢の国際比較



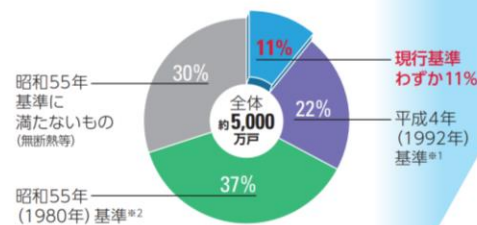
出典: 国土交通省「滅失住宅の平均築後年数の比較」(令和3年度住宅経済関連データ/ <9>居住水準等の国際比較 3-(2))

### 日本の住宅における社会課題

#### 1 住宅の耐震化の進捗状況

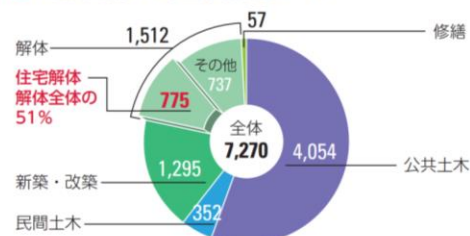


#### 2 住宅ストック(約5,000万戸)の省エネ基準(断熱性能)



※1: 省エネ法に基づき平成4年に定められた基準  
※2: 省エネ法に基づき昭和55年に定められた基準

#### 3 建設廃棄物の工事区分別排出量(単位:万トン)



### 「新築そっくりさん」の取組み

#### 1 耐震補強・間取り変更による住宅の長寿命化

「新築そっくりさん」では、耐震診断に基づき国の安全基準を満たす耐震補強工事を中心とした提案を行っています。また、激甚化する地震に備え、オリジナル工法を新たに開発し、あらゆる年代の建物に最適な耐震・制震の補強プランを提供しています。

また、性能向上に加え、間取り変更や増築・減築、二世帯住宅への変更を行うことで、建替えることなく家族構成の変化や高齢化などライフスタイルに合わせた住まいを提供し、建物の長寿命化を推進しています。

#### 2 既存住宅の断熱性向上と太陽光発電設備設置の促進

断熱性能が低い既存住宅でも、新築住宅の省エネ基準と同等の断熱性能を確保し、一棟まるごとから部屋単位まで必要な箇所のみ断熱性能を高めることができる「高断熱リフォームプラン」や、耐震補強施工と合わせて、お客様の実質負担なく太陽光発電設備を設置できる「すみふ×エネカリ」の提供も開始するなど、新サービスにより、住宅からのCO<sub>2</sub>排出量削減による脱炭素社会実現へより一層貢献します。

#### 3 廃棄物の削減による環境負荷の低減

「新築そっくりさん」は、主要な構造部を残し、耐震補強を行う施工により、新築と比べて解体による産業廃棄物やCO<sub>2</sub>の発生、資源の無駄を極力抑え、環境への負荷低減に貢献しています。

#### 建物改修による脱炭素効果の産学共同研究成果公表

#### 第二弾 改修によるZEH化・住宅ライフサイクル脱炭素化を実証



当社は、建物改修における「環境評価手法」を新たに構築することを目指し、東京大学、武蔵野大学との共同研究を、2021年12月より開始しました。今般の検証において、特別な施工を行わずとも、改修ZEH化やライフサイクル脱炭素化が実現可能であること、住宅改修はライフサイクル脱炭素を新築よりも早く達成可能であることなどが証明されました。

出典: 1. 国土交通省「住宅の耐震化率(平成30年)」(住宅・建築物の耐震化について/住宅・建築物の耐震化の現状と目標)  
2. 国土交通省「住宅ストックの質(バリアフリー・省エネルギー化)」(令和3年度住宅経済関連データ/ <2>住宅建設の動向 6-(3))  
3. 国土交通省「住宅解体関連の産業廃棄物の状況」(社会資本整備審議会住宅地分科会 第36回/資料7 我が国の住生活をめぐる状況)