



実践報告

3

住まいの快適性と資産価値を グループ連携で支え、 循環型社会の実現に 寄与します

大量の建材や資源を使用する住まいづくりに求められるのは、建物の安全性、快適性、耐久性の向上だけではありません。適切なメンテナンスを施し住宅の長寿命化を図り、資産価値を維持することはもちろん、資源の有効活用や建築時のエネルギー削減で、地球環境に対する負荷の軽減に努めることが住宅メーカーとしての社会的責任です。当社は、住宅の長寿命化を基本に据え、リフォーム事業の拡大や、ゼロエミッション*のさらなるレベル向上、独自の住宅買取再生事業の推進などで、循環型社会の構築を推進しています。

*当社のゼロエミッション：廃棄物の埋立処理・熱回収を伴わない単純焼却ゼロ

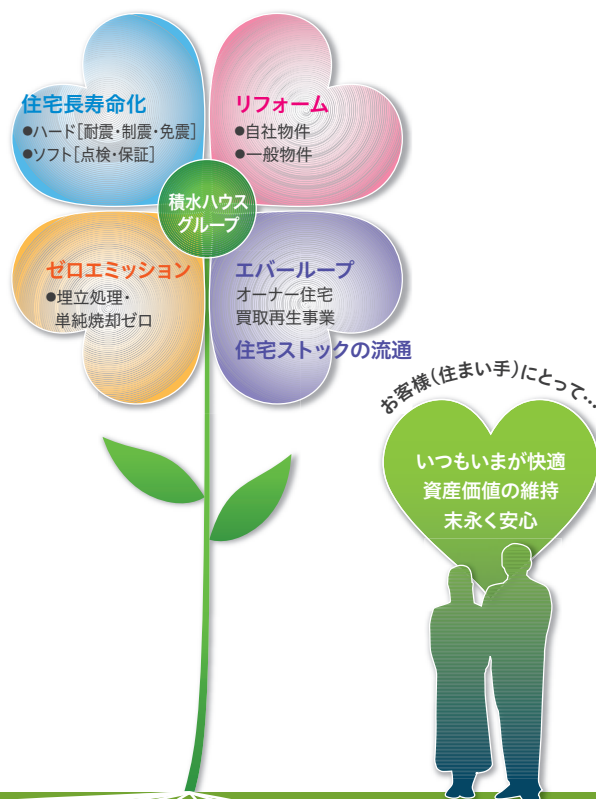


グループ力を結集し、 トータルなサービスで循環型事業を実現

建築に大量の資源を使用し、建て替えによって多くの廃棄物を発生させる住まいづくりにおいて、住宅の長寿命化は環境負荷を低減するための大きなテーマです。住宅が取り壊されることなく末永く利用され続け、その資産価値が維持されるためには、建物の安全性、快適性、耐久性の維持や適切なメンテナンスに加えて、ライフスタイルや家族構成の変化に対応する質の高いリフォーム、さらには、手放す時のストックとしての活用価値の高さまで、実にさまざまな局面でのサポートが必要です。

当社は、新築施工から、アフターメンテナンス、リフォームや流通を担う不動産会社までグループ内に擁するため、一貫したきめ細かいサポート体制を整えています。

また、当社は施工過程においても、業界でいち早く、生産から新築施工・メンテナンス・リフォームに至る各段階でのゼロエミッションを達成し、商品のライフサイクルを通じて事業全体で循環型の事業の実現を図っています。



循環型社会の構築に向けた取り組み

- 2002年 工場 ゼロエミッション達成
- 2004年 建設業界初「広域認定」取得
- 2004年 積水ハウスリフォーム(株) 設立
- 2005年 新築施工現場 ゼロエミッション達成
- 2006年 アフターメンテナンス ゼロエミッション達成
- 2007年 自社物件リフォーム ゼロエミッション達成
- 2007年 オーナー住宅買取再生事業「エバーループ」開始
- 2009年 積和建設リフォーム事業(一般物件リフォーム) 開始





資源循環の
取り組みを
徹底的に推進します

住宅長寿命化を支えるハード・ソフト

オーナー様が何世代にもわたり安全・安心・快適に住み続けられるよう、住まいの長寿命化を進め、社会ストックとしての住宅の価値を高めています。

1 独自技術で実現する高耐久化と地震対策

当社鉄骨住宅では、構造部材に「3重防錆処理」や、空気の流れて壁内部の結露を防ぐ「壁体内通気工法」などを導入し、部材の耐久性を高めています。さらに、耐震・制震・免震の各構法により地震の揺れに強い構造体を実現。中でも、特殊粘弾性ゴムを鋼製のフレームに組み込んだ独自の制震構造「シーカス」は、地震の揺れを熱エネルギーに変換して吸収し、建物の揺れを約2分の1に低減し、建物の損傷を防ぎます。



2 家歴情報システムの充実とスマートハウスへの対応

当社は、「長期優良住宅認定制度」に基づく建築情報などを電子情報として共有する、住まいの履歴書「いえろぐ」を運用しています。現在は、スマートハウスへの対応を考慮し、登録情報がパソコンなどでも確認できるネットワーク化を目指しています。多くの関連企業との連携で、消耗機器の交換時期を知らせるサービスなども視野に入れています。

3 全従業員の約1割が専任で対応、全国99カ所にカスタマーセンターを設置

住まいのお引き渡し後も、迅速にきめ細かいアフターサービスを提供できる体制で臨んでいます。窓口として、全国99カ所(30事業所)にカスタマーセンターを設置し、全従業員の約1割を専任スタッフに充てています。また、100%子会社の積水ハウスリフォームが、最新技術で住まいの快適性を向上させるリフォームを実施。暮らしのサポートを継続しています。

4 長期保証制度の充実

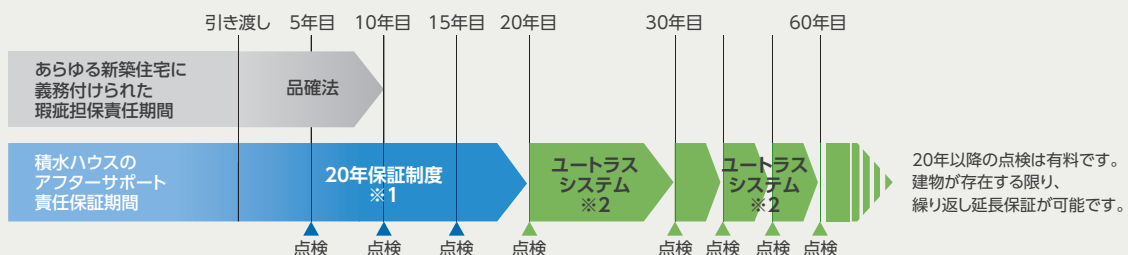
構造躯体の20年保証制度をはじめ、各部位について期間内の保証を約束する長期保証制度を設けています。アフターサービスの責任保証期間終了後は、独自の「ユートラスシステム」で、さらに10年ごとの再保証を継続できます。同システムの創設は1999年10月。住宅の長寿命化が国の施策となり「長期優良住宅の普及の促進に関する法律(長期優良住宅法)」が施行される約10年前から、独自の制度で長期品質保証を行っています。

優良な長寿命住宅普及と リフォーム促進で、社会を循環型に

住まいづくりの各過程(開発・設計、工場生産、輸送、施工、居住、解体・処理)は環境へ大きな負荷を与えます。投入する資源量(資材やエネルギー)、排出量(廃棄物、CO₂)を考えると、住まいは快適に安心して長く住み続けられる長寿命住宅が最善であることは明らかです。

当社の累積建築戸数は、2010年に200万戸を突破。2012年1月末時点で累積209万戸を供給しています。だからこそ当社は、社会に与える影響を考慮し、住宅メーカーの社会的責任として、常に住まいの基本性能を高めていくことに注力。お客様に愛され、長く住み継がれる良質な長寿命住宅の普及に努め、適切なメンテナンスと先進技術を取り入れた純正リフォームを施すことで、住まいの資産価値を維持し、資源循環サイクルの強化を継続してきました。今後も、伸び続けるリフォーム需要を、資源型社会へのさらなるステップにすべく推進していきます。

「20年保証制度」と「ユートラスシステム」



※1 積水ハウスでは、構造躯体と雨水の浸入を防止する部分について、長期20年保証(雨水の浸入を防止する部分については10年プラス10年延長)を適用しています。ただし10年目の無料点検・有償補修を行うことが前提です。※2 ユートラスシステムは有料点検・有償補修を行うことで、その後10年間を保証します。

循環型産業システムの構築 ～資源を有効利用する住まいづくり～

限りある資源の有効利用の推進で循環型社会の構築へ

同時進行する多数の施工現場を抱える当社グループにとっては、そこで発生する建設廃棄物を高いレベルで管理し、適正処理を行う責任があります。

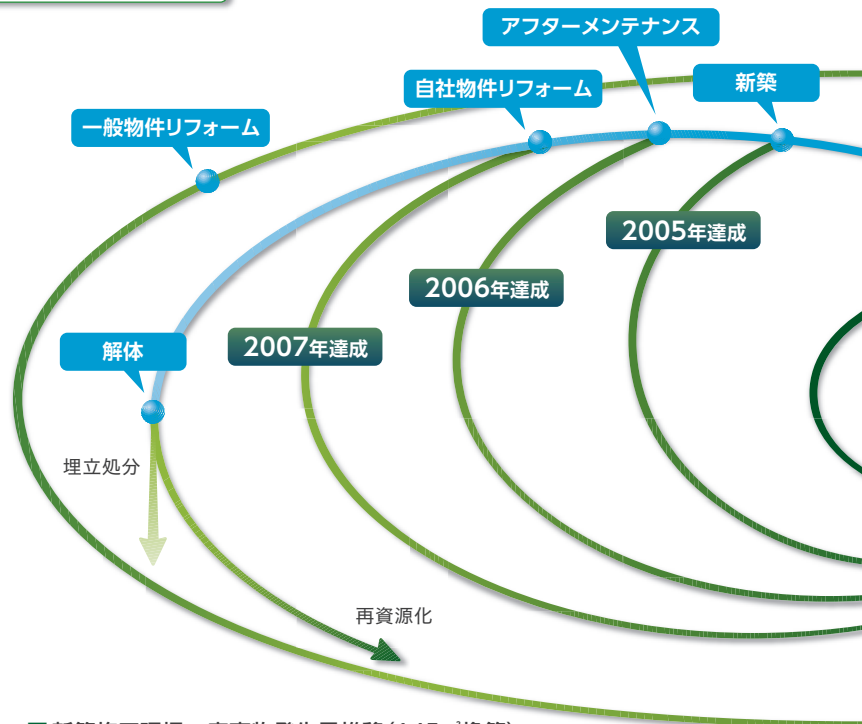
限りある資源の消費をできるだけ抑えた住まいづくりをするために、住宅の長寿命化、生活の変化に合わせた適切なリフォームや再生住宅事業などを推進しています。社会ストックとなった資源（住宅資材）をできるだけ長期間利用すること、やむを得ず排出される廃棄物についても、再生資源として有効利用をしていくことが社会的責務であると考え、ゼロエミッション活動などの資源循環の仕組みを整えていくことを事業上の重要なミッションとしてきました。

独自に進化させてきた資源循環への取り組み

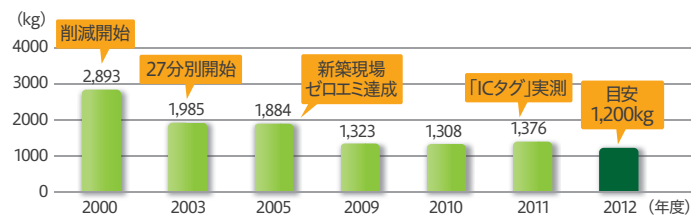
積水ハウスグループでは早い時期から業界に先駆けた新しい取り組みを進めてきました。

広域認定による全国区での廃棄物回収、再生原材料利用商品の開発、廃棄物量を正確に測定・管理するICタグシステムの導入、電子マニフェストによる廃棄物リスク管理体制の充実などあらゆる産業における生産過程の再編成を意味する「循環型産業システム」構築の先駆けになるように仕組みを進化させてきました。

今後は、解体ゼロエミッションの研究などを通じ、産業界との連携を視野に入れた取り組みを継続していきます。



■ 新築施工現場 廃棄物発生量推移 (145㎡換算)



2000年から比べると1棟当たり約1.5t(50%)削減。2011年12月から低層アパートではプレカット工法の標準採用により、削減を強化しています。

邸別の廃棄物発生量・種類を集計管理。

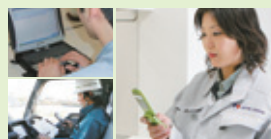
データ分析で発生量の傾向を調べ、削減施策に反映しています



1 廃棄物を27種類に分別



2 回収袋に「ICタグ」を取り付け



3 現場から回収袋の回収を依頼



4 専用機器で読み込み、分別種別をひも付け、「ICタグ」を読み取り

データ分析で発生原因を調べ、効果的な削減手法を検討

各現場で27種類に分別された廃棄物発生量・種類をスピーディーに集計管理。データ分析で発生量の傾向を調査し、削減のための施策に反映していきます。



5 集荷・資源循環センターへ運搬



9 さまざまな建材などにリサイクル



8 廃棄物をさらに約80種類に分別



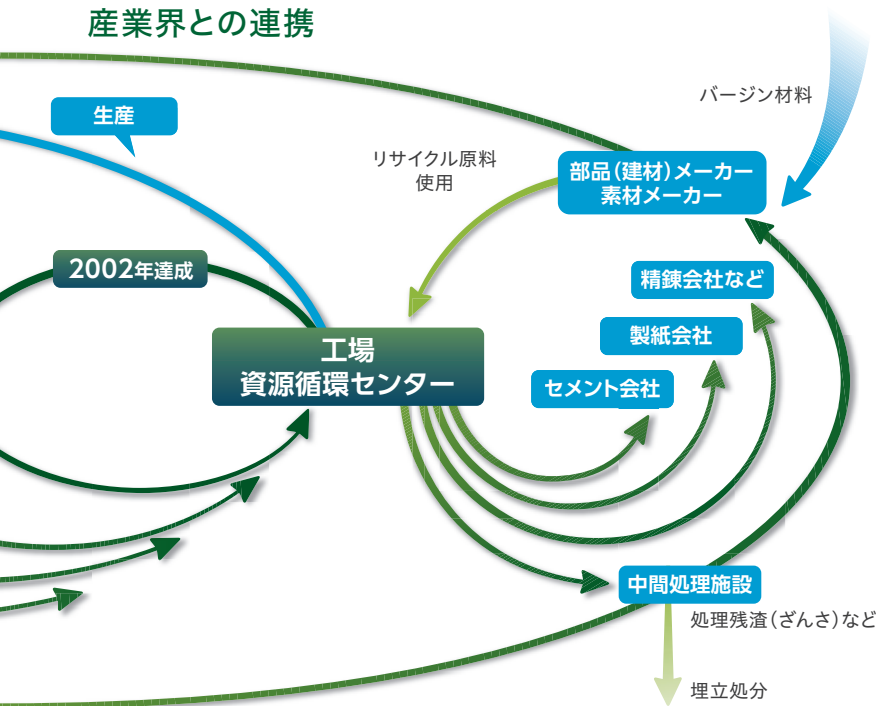
7 分別種類ごとに発生量を集計



6 順番に計測できるよう荷降ろし



産業界との連携



リサイクル材の開発

100%リサイクル材のグラウンド白線材 「プラタマパウダー」

住宅の施工現場で発生する石膏ボードの端材と、洗浄後に乾燥処理した卵殻を配合・粉砕し、パウダー状にして製品化したグラウンド白線材です。



平成23年度「リデュース・リユース・リサイクル推進協会会長賞」を受賞

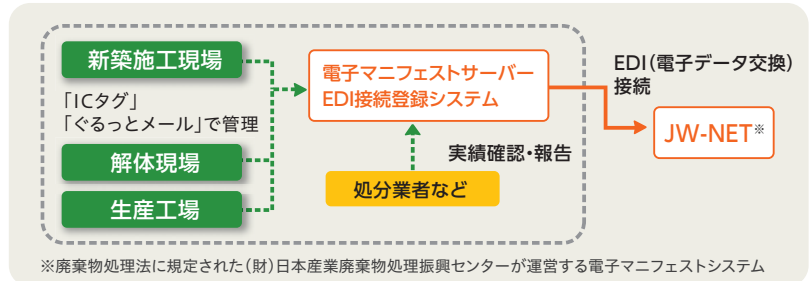


100%リサイクル製品として
エコマークの認定を受けています

電子マニフェストによる 廃棄物処理管理体制を構築

国内で不法投棄事件が絶えない中、処理過程を管理し、トレーサビリティを確保することが不適正処理防止のため求められています。当社は従来の紙マニフェスト(産業廃棄物管理票)の代わりにWEBを介して情報をやり取りする電子マニフェストへグループ全体で切り替え、廃棄物処理の管理を迅速かつ合理的に行っています。2012年1月末時点の電子マニフェスト化率は85%。2012年度中の100%達成を目指します。

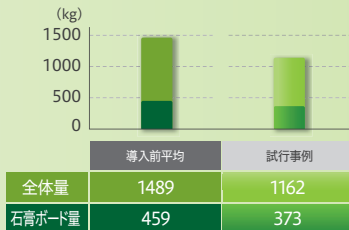
積水ハウス 電子マニフェストシステム



※廃棄物処理法に規定された(財)日本産業廃棄物処理振興センターが運営する電子マニフェストシステム

実測による 低層賃貸住宅プレカット工法 における削減効果を確認

プレカット工法試行事例 (145㎡換算)



試行(計8棟)については、本社・工場スタッフと現場の連携を密にして取り組みました。また採用後においても量産を重ねながら、施工指導部署と連携し、改善を進めています。

低層賃貸住宅 プレカット工法採用

2011年12月、低層賃貸住宅物件において、石膏ボードのプレカット工法を標準としました。これにより省資源・品質と工期短縮(約2割の工期短縮)を両立させ、繁忙期と比較的工事の少ない時期との差を縮小、職方不足の解消や協力工事店の経営安定につなげていきます。



大学などと連携。解体や一般物件リフォームのゼロエミッション化研究

当社グループは、解体工事などの廃棄物に関して、従来から適正処理を担保するため、遵法性・情報公開・環境保全の取り組みなどをチェックする独自の処理業者選定ルールを設け、その基準を満たす適切な処理ルートを構築しています。ここからさらにゼロエミッションへ進化させるためには、廃棄物処理を産業として育成する社会的な受け皿が必要となり、当社単独の取り組みでは限界があります。そこで理想の循環型産業システム構築に向け、大学・素材メーカーとの共同研究を開始しました。



リフォーム事業の推進で「循環型」へ

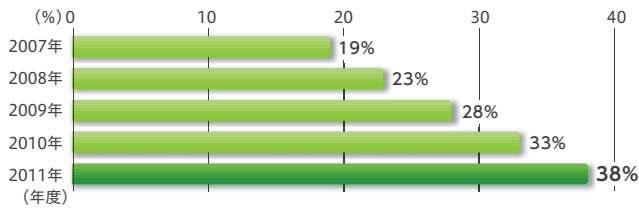
時間の経過にかかわらず、オーナー様に「いつもいまが快適」な暮らしを実感していただくためのリフォームは、住宅の長寿命化を目指す住宅メーカーにとって重要な使命です。これまでの建築実績から大きな責任がある当社は、グループ各社と連携し、既存住宅のリフォームを推進しています。

自社物件リフォームの取り組み

ライフスタイルや家族構成の変化により、住まい手が求めるニーズも刻々と変化します。当社は、建築前からオーナー様の生活スタイルを理解し、新築時に設計・施工した積水ハウスだからこそできるリフォームプランをご提案し、お客様の快適な暮らしを創造する取り組みを推進しています。

2004年9月に誕生した当社100%出資グループ会社である積水ハウスのリフォームは、オーナー様の「いつもいまが快適」な暮らしの実現を目指し、リフォーム事業を展開しています。充実したアフターサービス・ユートラス保証のもと、太陽光発電や開口部断熱工事などによる創エネ・省エネリフォームのほか、さまざまなリフォーム取り組みを通じ、安全・安心・快適な暮らしを提供。社会ストックとして住宅の価値を高め、住まいの長寿命化を通じ、循環型社会の構築に寄与しています。積水ハウスの強靱な構造体をそのまま生かした純正リフォームは、良質な住宅ストックの形成に貢献し、豊かな住環境を創造します。2011年、積水ハウスのリフォームの工事履歴のあるオーナー様シェアの比率が38%まで増加しました。

■ オーナー様シェア*の推移



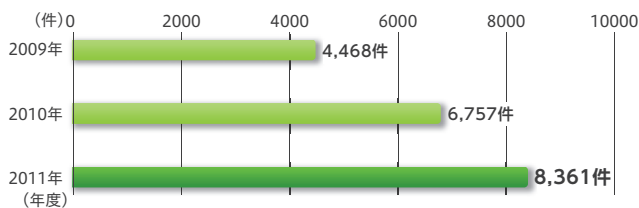
*オーナー様シェアとは、オーナー様管理棟数に対するリフォーム工事履歴がある物件の比率(2005年2月の管理棟数を基準)。

一般物件リフォームの取り組み

リフォーム市場の拡大に伴い、業者によって異なる施工品質のばらつきなどが社会問題化しています。そのような状況の中、当社のオーナー様だけでなく、一般の住宅にお住まいの方からも、積水ハウスの技術や施工品質に対する期待が膨らんできました。そこで、2009年からは、長年積水ハウスの施工部門を担当し、総合的な品質管理を行ってきた100%出資グループ会社の積和建設が、一般住宅やマンション・店舗のリフォームにも取り組んでいます。

2011年度は、提案力の強化や積極的な人員投入などにより、受注件数は前年比約24%増となりました。

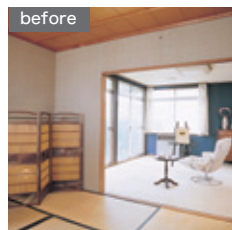
■ 一般住宅等 リフォーム受注件数



《自社物件リフォーム事例》



外装をリフレッシュして新築のように美しく

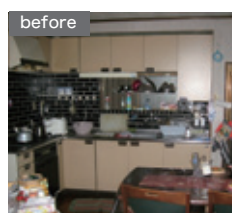


ナチュラルモダンな内装へリフォーム

《一般物件リフォーム事例》



力強い梁(はり)を生かしたリフォーム

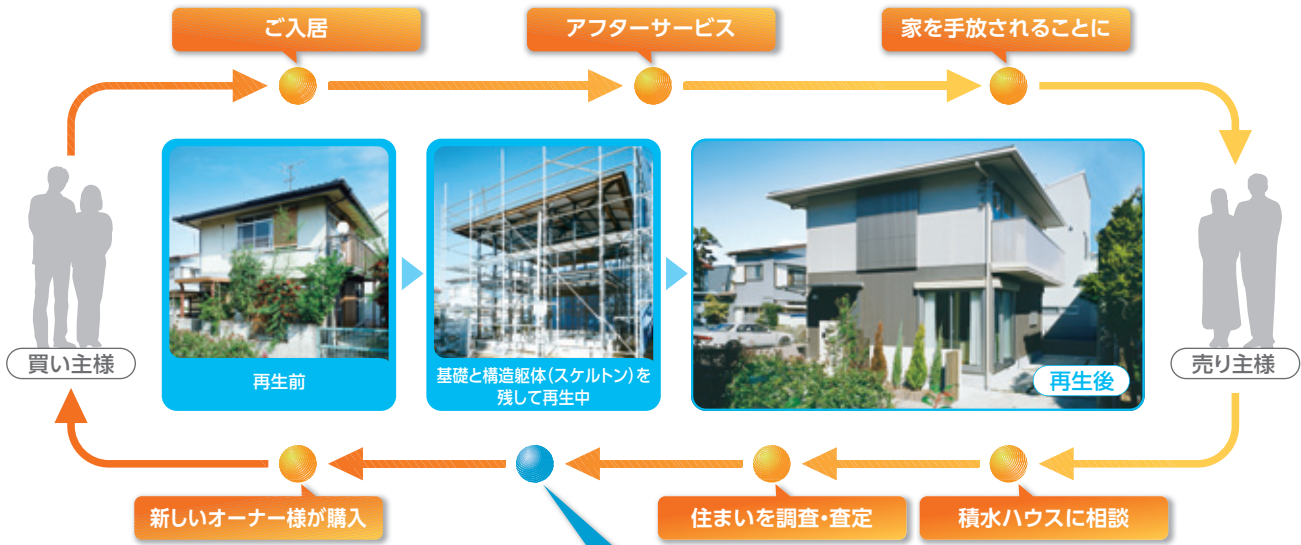


対面式キッチンへのリフォーム



オーナー住宅買取再生事業「エバーloop」

「エバーloop」は、当社が建築した住宅を自らが買い取り、積水ハウス純正の技術で新耐震基準や断熱性能、最新設備を備えた住宅に再生し、自社で再販売して保証する、新築でもなく中古でもない新しい住宅流通のシステムです。住宅自体の循環使用・長寿命化を図るとともに、建て替えと比較すると建設副産物を7割以上削減するなど、省資源化と環境保全にも大きな効果を上げます（販売累計123棟）。



エバーloopクラブ

2011年よりスタートした友の会制度です。一般公開の物件情報に加えて、会員限定の物件情報の入手や最新情報提供、イベントへのご招待などの特典があります。



現在、首都圏・中部・関西 対象

積水ハウスが再生

「エバーloop」クオリティ

最新のテクノロジーを取り入れて、安全性も快適性も大幅に向上

- 耐久性・耐震性・断熱性の向上
- 洗練のデザイン
- ユニバーサルデザイン
- 安心の履歴管理

売却 されたお客様

信頼と納得の査定額で、売却を決めました

T様（兵庫県）

子どもの進学や将来の利便性を考え、住まいを売却し、住み替える検討を始めました。既に依頼していた不動産業者の仲介による売却が思うように進まない中、積水ハウスに勤める知人から「エバーloop」をすすめられ相談したところ、予想を上回る購入査定額の提示があり、売却を決めました。売却の際の手数料が不要であることや、家を建ててからも親身なサポートが続いてきた積水ハウスなら、売却後は安心ですし、ご近所との良好な関係もそのまま保てるという信頼感にもメリットを感じました。子どもが育った家が、住み替えた後も「エバーloop」の再生物件として、未永く住み継がれていくことを大変うれしく思っています。



購入 されたお客様

思い出のある地域で、満足できる住まいが見つかりました

M様（兵庫県）

学生時代の懐かしい思い出が残る地域の「エバーloop」を紹介され、購入しました。しっかりつくり込まれて新築住宅と変わらない外観や外構は素晴らしく、隣の部屋の音や階段の上り下り時の音が気にならない遮音性、ドア開閉時の感覚、内装や窓、照明の雰囲気などに驚き、魅了されました。積水ハウスの住まいで実際に暮らす友人たちの評判も良く、営業担当者のわかりやすく丁寧な説明で不安も解消され、購入を決めました。家庭用燃料電池も設置されており、電気代が月1000円程度に収まることもあり、家計面でも助かっています。アフターサービス、定期巡回もしっかりしていて、家族全員が満足しています。



当社の純正部材で美しく再生された室内



発電時の熱で貯湯できる燃料電池を装備