

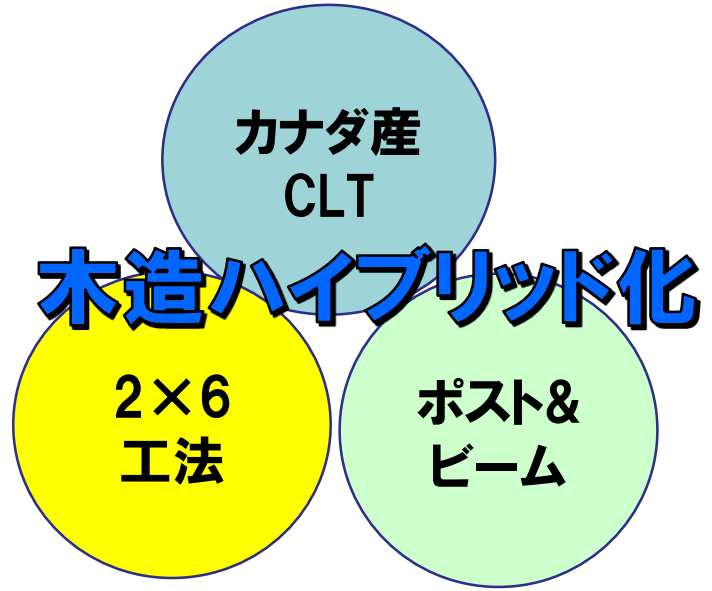
CSC

CANADIAN STRUCTURE CLUB

概要説明書

# セルコホームが立ち上げる 木造非住宅VC事業に関して

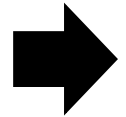
『木造ゼネコン』を目指して木造ハイブリッド化へ挑戦 !!



自社物件で検証  
<2017.7月竣工>



CLT普及が停滞  
している中で



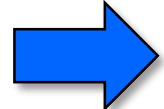
CLTに代わる新たな木造非住宅の仕組の  
提供が本部に課された課題であった。



《結論》

2×6工法をベースにした木造ハイブリッドで、事業の新機軸として展開

ノウハウの蓄積



パートナー企業へ提供

福岡 運輸倉庫



福岡 サ高住



岐阜 バレエ教室



■セルコホーム 木造非住宅の実例 《枠組壁工法以外》

セルコホーム  
東北支店



仙台銀行



秋保ビレッジ



東北大  
CLT  
実験棟



## 《設計支援》

### 問題点)

そもそも、社内に木造設計が出来る建築士が居ない…

### VC加盟による解決)

セルコホームが「鉄骨図面→枠組壁工法(木造)」へ置き換える設計支援をします！

これで自社にて木造非住宅案件への対応が可能となります。

もちろん1から提案図面を作成する事も可能です！

(案件によっては有料となる場合があります)

## 《職人(大工)支援》

### 問題点)

社内や取引業者で木造建築が出来る職人(大工)が居ない…

### VC加盟による解決)

セルコホームでは全国で大工派遣(主に建て方)も可能です！

大工の配置に関しては日本全国80%のカバー率です！

セルコホームが職人を派遣する事で受注後の建て方も問題なく行え、実際の現場にて

自社大工等が学び育成する事も可能となります！

## 《部資材支援》

### 問題点)

部資材の調達先もなく、社内で積算するのも難しい…

### VC加盟による解決)

設計支援と同様に積算に関してもこちらで支援をさせていただきます！

また、構造躯体はもちろん、その他の部資材に関しても国内外問わず商品の流通網を備えておりますので、一般的な部資材から他では手に入らない差別化された部資材の提供が可能です！

## 《商品支援》

### 問題点)

非住宅の案件はあるけれど、商談のベースになる商品が無い…

### VC加盟による解決)

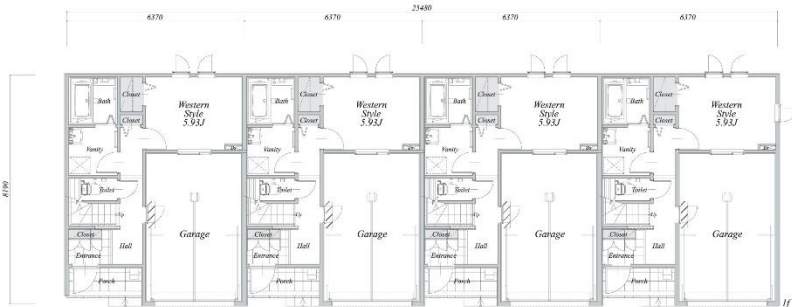
過去に様々な分野での実績がありますので、案件によってベースのプランを提供する事が可能です！

また、アパートやガレージなどの差別化された規格商品の取り扱いも可能です。

※設計・工務の専門研修(有料)を開催しますので、専門知識の習得も可能となります。

# 定住型賃貸住宅

## Canadian Village ~カナディアン ヴィレッジ~



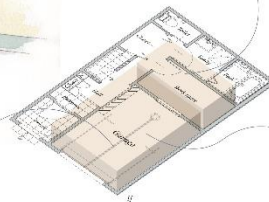
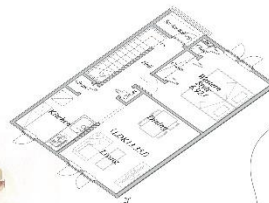
AP-05-S

♪おうち時間をもっと楽しく。  
家族が笑顔になれる家。

電気料金込み、わが家で過ごす時間がぐんぐん伸びました。窓あけとりどりが「おうち時間」を楽しく、快適に過ごせるように、アイデアが詰まらされているのがこのプランの大きな魅力。1階にご用意した電気自動車の充電設備付きのガレージは、作業スペースとしても多様な使い方をお楽しみいただけます。また、ガレージの真上レイアウトされたワークスペースは、仕事はもちろん趣味を楽しむ空間としても大活躍してくれそうです。



Garage  
愛車の維持や工具類の収納など、自由な使い方が楽しめるガレージ。ボーズは、愛車の維持のほかに、工具類の収納にも便利。また、【防錆メンテナンスシステム】という、防錆・防錆・防錆の3つの機能を備えたシステムを採用。メンテナンスフリーを実現し、メンテナンスフリーを実現。メンテナンスフリーを実現し、メンテナンスフリーを実現。



Work space  
ON/OFFも心地よく、インターレージを備えたワークスペース。営業時間の延長も、業務時間外の作業も、快適に過ごせるように、アイデアが詰まらされているのがこのプランの大きな魅力。1階にご用意した電気自動車の充電設備付きのガレージは、作業スペースとしても多様な使い方をお楽しみいただけます。また、ガレージの真上レイアウトされたワークスペースは、仕事はもちろん趣味を楽しむ空間としても大活躍してくれそうです。



Garage  
寝ている間に電気自動車の充電完了。充電設備を完備したガレージ。ボーズは、電気自動車の充電設備を完備したガレージを実現。また、【防錆メンテナンスシステム】という、防錆・防錆・防錆の3つの機能を備えたシステムを採用。メンテナンスフリーを実現し、メンテナンスフリーを実現。メンテナンスフリーを実現し、メンテナンスフリーを実現。

外壁総レンガ仕様の今までにない賃貸アパート。  
見た目の重厚感で差別化出来る事はもちろん、レンガのメンテナンスフリーという特徴を活かし、オーナー様の将来的な維持費の軽減を実現。性能も現在のアパートとは比較にならないほど高く、入居者満足度も向上。利回り重視の賃貸業界に一石を投じる商品。



輸入住宅事業からの大改革

# セルコホームが 非住宅とリノベで専門VCを始動

大工派遣・土地なし客対策など勝ち残り支援も



セルコホームビジネスパートナー事業部長の山崎啓祐さん

世界最高レベルの環境基準を持つカナダ輸入住宅のFC(フランチャイズチェーン)本部を務めるセルコホームビジネスパートナー(以下、BP)事業部(仙台市、新本森雄社長)では、昨年4月から非住宅・リノベーション分野で専門VC(ボランティアチェーン)を本格的にスタートさせる。本年4月から加盟店募集を始め、それぞれの経営実態に合わせた支援スタイルを1年間の試行期間の中で決定していく考えだ。(本年1月21日、仙台市本社で川村勝範取締役BP事業部長に話を聞いた)

## 安価な輸入住宅を主導

新設住宅着工戸数で木造住宅の22%を占める枠組壁工法(2×4工法)の住宅は、カナダが発祥の地。柱で家を支える在来の木造組工法に対して、面を支えることで外部からの力に圧倒的な強さを発揮する枠組壁工法として阪神淡路大震災や東日本大震災など過去の大震災でもその実力を発揮してきた。



新設住宅工法による特建事業で年30棟の実績を持つセルコホーム(左は大スパン大型倉庫、右はツーバイフォー工法新設住宅)

## 新2×6枠組壁工法を開発

最近のセルコホームは、2×4の2.5倍の強度を持つ2×6パネルをベースとする構造体の改革を進め、「新2×6枠組壁工法」を開発し、加盟店の勝ち残り支援強化を進めてきた。工場ではパネルのプレハブ化を実現し、現場では「日日上棟」を実現することで、工期短縮やコストダウン、職人不足解消を実現するFBS(ファストビルドシステム)工法の開発によってセルコホームの施工精度はさらに高まった。

FBSを中心とするさまざまな工法改革の成果として生まれた「新2×6枠組壁工法」については、昨年度から全国各地で上棟の現場公開を始めた。FC本部からは構造体や部材だけでなく、工務店に同工法の施工に長けた大工を派遣する支援も進めており、すでに全国住宅を扱う企業が廃業や業務縮小を余儀なくされる中、昨年は直営店で年350戸、BP加盟店で年400戸の実績を残してきた。今後他社OB客層のアフターや、ストック拡大にも高まるリノベーションへの要請に応えていくことが業界を主導してきたセルコホームの使命となる。

## ネットワークパートナー構想

セルコホームBP事業部では、セルコホームが持つ専門分野の強みをベースとした今後の展開として、「セルコホームネットワークパートナー構想」を掲げている。構想は不動産と非住宅、そしてリノベーションの3本柱からなる。



輸入住宅が持つ美しいデザインと良質なレンガをコーディネートしたリノベーション事例

セルコホームBP事業部長の川村さんは「顧客からの問い合わせの7割前後が土地なしのお客様。地場を知る不動産企業と加盟店、セルコホーム本部の3者が連携してタッグを組むことで、新たな土地紹介システムを昨年頃から試行している」という。多くの不動産業者へ希望条件を流すだけの土地探しに対し、顧客に素早く良い土地を紹介できるシステムで、加盟店では土地セットでの契約が決まるケースが出始めている。

一方、加盟店からBP事業部に要望が高まってきたのが、セルコホームが直営で実績を伸ばす特建事業と改修事業のノウハウ提供だ。「ここ数年は大スパンの大型倉庫など年間約30棟前後の非住宅分野の施設建築の実績がある。海外からレンガをはじめとした部材調達などでも他社を圧倒しているから非住宅とリノベの専門VC化も十分可能だ」と考えていたと川村さん。

# 木造非住宅のVC事業展開

## セルコホーム

カナダ輸入住宅のFC事業を手がけるセルコホーム(宮城県仙台市)では、近年の中規模建築の木造化需要を背景に、来春、木造非住宅とリノベーションの2分野におけるボランティアチェーン(VC)事業を開始する。これに先駆けて、11月18日には宮城県仙台市にて自社注目の木造非住宅を紹介するツアーを実施。当日は、東北エリアの建設会社、既存のFC加盟店などが参加し、新たなビジネスキームを模索する姿が見られた。

セルコホームは、直営のハウスメーカー部門のほか、カナダからの輸入住宅販売事業のFC事業でも25年の実績を持つ、住宅事業だけでなく、ツーバイフォー工法を生かした商業施設や公共建築物、福祉・医療施設などの大型物件も数多く手がけてきた。2022年4月よりスタートする非住宅とリノベーションのVC事業では、営業面から設計・施工まで、蓄積してきたノウハウを提供する。

営業・設計・施工まで支援  
未経験でも参入可能

2010年に公共建築物等木材利用促進法が施行されて以来、日本各地で中大規模建築の木造化・木質化が進んでいる。同社ビジネスパートナー事業部部長の川村勝範さんは「大スパンの大型物件はツー

バイフォー工法の得意とするところ。ここ数年は年間30棟前後のペースで非住宅分野の案件を受注できるようになってきた」と話す。

川村さんによれば、こうした木造非住宅のニーズの高まりに関心を持つ建設会社、地域工務店も増えてきているという。「これまで公共事業を中心にしてきた地方の中堅建設会社では、住宅分野も含めた木造のノウハウがない。また地域工務店は、木造の技術はあっても、木造アパートや倉庫、教育施設など中大規模建築の経験がない。それぞれこれまで扱ったことのない分野であるだけに、木造非住宅分野への参入には大きな障害を感じていた事業者が多かったはず」(川村さん)。

そこで、来春開始のVC事業では、CLTを含む構造体、

建材のほか、設計と意匠支援などをセットで提供する。また、現在、FC事業ではツーバイフォー工法の施工に長けた大工を派遣する支援サービスを運用しているが、これをVC事業でも取り入れる予定だ。川村さんは「現在、施工チームの派遣については全国8割のエリアをカバーしている。木造施工のノウハウのない建設会社、職人不足に悩む地域工務店にぜひ利用してほしい」と語る。

部材供給はVC本部が実施  
ウッドショック影響も最小に

ツアー当日には定員いっぱい参加者が集まり、午前中に仙台市内で施工中の認定ことも園の構造見学会、特別養護老人ホームの視察が行われた。午後には、2017年に建築した同社の東北支店の木



セルコホーム東北支店「シティブロレスト宮城野ビル」。木造ハイブリッド工法8階建て。延べ床面積983.11㎡



左:ツアーで視察した特別養護老人ホーム。木造でも大スパンの空間が可能。木造特組壁工法2階建て延べ床面積1658.47㎡。右:構造見学会では、セルコホームが受注した認定ことも園の施工現場が会場となった。木造枠組壁工法2階建て延べ床面積は1377.22㎡

造社「シティブロレスト宮城野ビル」にて、非住宅物件の事例紹介と受注のポイントについてのセミナーを実施。加盟店に対しては、それぞれの経営実態に合わせた、営業面も含めた支援スタイルを1年間の試行期間の中で決定していく予定だ。「当社では、欧米に比べ物価が安いカナダやオーストラリアなどから高品質の建材などを安く仕入れるというメリットがある。リノベーション分野でも他社との違いを打ち出せるようになる。建材については、現在、ウッドショックによる価格高騰の影響はあるものの、納期の遅れなどはなく提供できている」(川村さん)。

↑ 新建ハウジングタブロイド判  
2021年12月20日号に掲載

← 新建ハウジングタブロイド判  
2021年2月28日号に掲載

Good Quality Good Price Good Design



問い合わせ  
02-224-2388  
(営業時間内)



※FBS=一次防水まで完了する一日上棟を可能にした画期的な工法で、短工期、大規模建築の削減、職人への安全作業環境の確保、新時代の建築費に大きな役割を果たすと考えられる。詳しくは▶



CSCの母体であるセルコホームでは25年以上のフランチャイズ事業の経験があり、その蓄積されたノウハウ・実績やスケールメリットを会員様へ提供させて頂く事が可能です。

型にとらわれない新たな形での建築グループ展開を考えており、今回のCSCはそのスタートの第一歩です。

ホームページにも記載しましたが、第一期会員に限って特別な入会プランとなっておりますので、ご興味のある方はご連絡を頂ければ詳細を伝えさせていただきます。

セルコホームビジネスパートナー事業部内

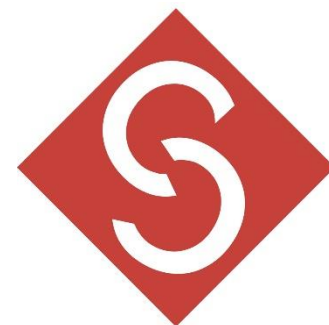
CSC事務局

佐藤・佐々木・加藤

電話:022 - 224 - 1388

メール:tenpo.bp@selcohome.jp

まで宜しくお願いいたします。



C S C