

# 長期優良住宅化リフォーム推進事業

## ミサワホーム甲信のそなえるリフォーム



### ミサワホーム甲信のそなえるリフォーム



#### 提案者の紹介

## ミサワホーム甲信株式会社

長野県・山梨県エリアの  
住宅の建築工事・販売  
(新築・リフォーム)

本社	長野県松本市
売上高	113億円(H26.3月期)
従業員数	213名

## ミサワホーム甲信のそなえるリフォーム



### 提案者の紹介

(性能向上リフォームに関する取り組み例)

平成19年度 既存住宅・建築物省エネ改修緊急促進事業

平成19年度 住宅・建築物耐震改修モデル事業

平成21年度 高齢者居住安定化  
モデル事業

平成26年度 長期優良住宅化  
リフォーム推進事業  
【提案型】



## ミサワホーム甲信のそなえるリフォーム



### 提案概要

ご自宅を、長く、快適に、安心して暮らせる住まいに

長持ち

地震の  
そなえ

快適

+

介護の  
そなえ

将来的な障害や身体状況の変化への対応に  
配慮した「**先行配慮バリアフリーリフォーム**」  
という、時間軸を考慮した提案

## ミサワホーム甲信のそなえるリフォーム



### 提案概要

### そなえるリフォーム

将来、介護が必要になったときに、容易に対応できるように準備する。



自宅に住み続けられるという安心感

## ミサワホーム甲信のそなえるリフォーム



### 提案概要

### そなえるリフォーム

「そなえる」環境  
3つのポイント

#### トイレ

をご自身で  
(介助者負担少なく)

#### ○ 寝室とトイレの近接

⇒負担軽減。気持ちの尊重。

#### 移動

をご自身で  
(介助者負担少なく)

#### ○ 寝室と生活導線のバリアフリー化

⇒負担軽減。生活自立度の維持。

#### 外出

をご自身で  
(介助者負担少なく)

#### ○ 外出・介護サービスの導線確保

⇒負担軽減。社会との交流。

## ミサワホーム甲信のそなえるリフォーム



### 提案概要

#### そなえるリフォーム

#### 工事内容等の条件

- ① 特定寝室を想定し、寝室内トイレの先行配管工事を実施
- ② 壁・収納・建具を工夫した介助スペース・動線の確保
- ③ 手すり下地設置工事
- ④ 外出及び外部サービスを想定した動線の確認

## ミサワホーム甲信のそなえるリフォーム



### 提案概要

#### そなえるリフォーム

#### ① 特定寝室を想定



(特定寝室)  
介護が必要になったときの寝室

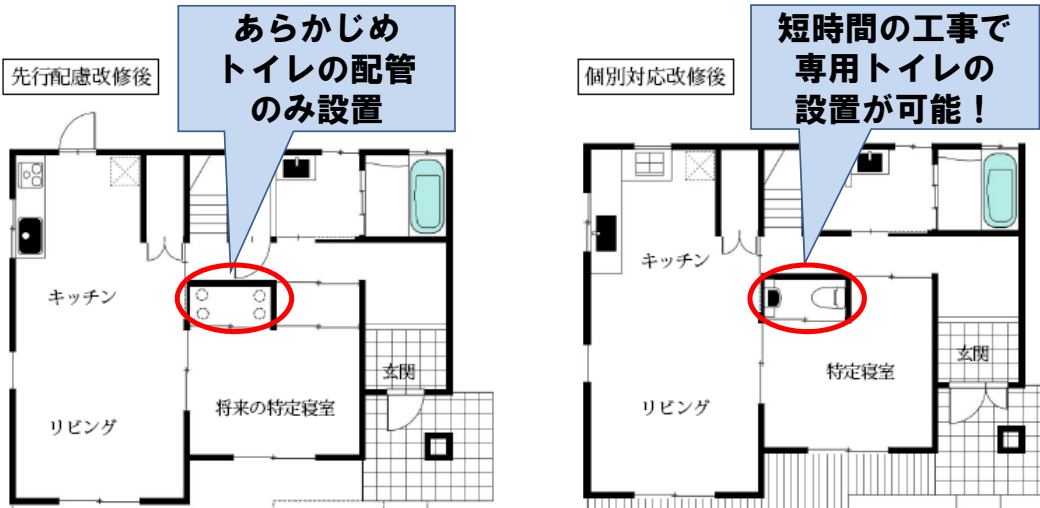
# ミサワホーム甲信のそなえるリフォーム



## 提案概要

### そなえるリフォーム

### ① 将来の専用トイレ用先行配管



将来、ベッドから近いトイレが設置可能

# ミサワホーム甲信のそなえるリフォーム



## 将来の専用トイレ位置に先行配管



必要になったとき、短工期でトイレを設置可能

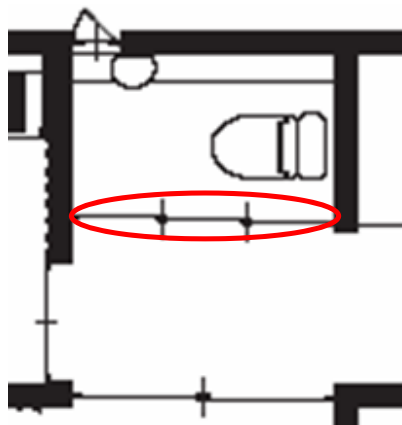
## ミサワホーム甲信のそなえるリフォーム



### 提案概要

そなえるリフォーム

②建具の工夫 【トイレ】



将来、車いすの利用や介助が可能

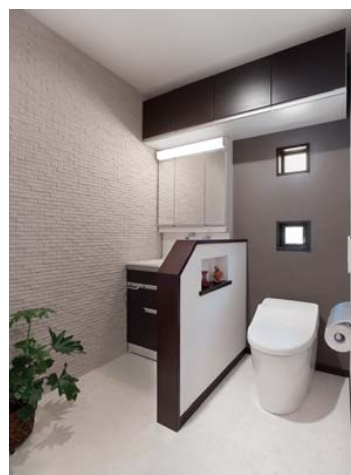
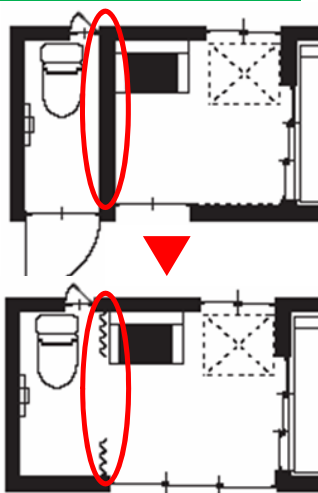
## ミサワホーム甲信のそなえるリフォーム



### 提案概要

そなえるリフォーム

②建具の工夫 【トイレ】



将来、車いすの利用や介助が可能

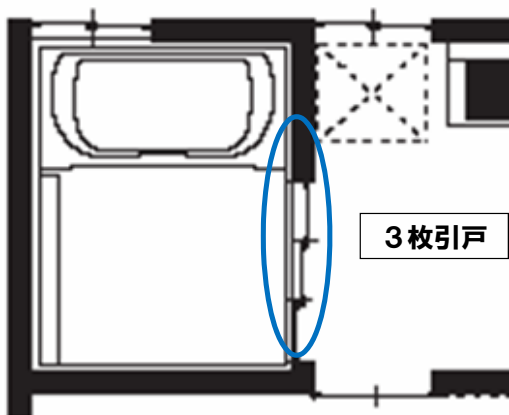
## ミサワホーム甲信のそなえるリフォーム



### 提案概要

#### そなえるリフォーム

#### ②建具の工夫 【浴室】



将来、車いすの利用や介助が可能

## ミサワホーム甲信のそなえるリフォーム



### 提案概要

#### そなえるリフォーム

#### ②建具の工夫 【居室】



アウトセット引戸



連動引戸



折戸ドア

安定した体勢で開閉が可能

# ミサワホーム甲信のそなえるリフォーム



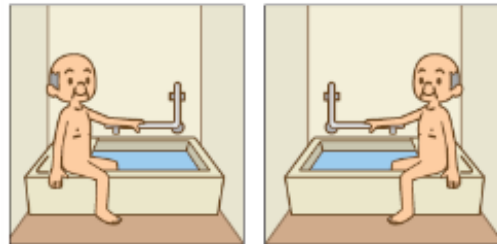
## 提案概要

### そなえるリフォーム

### ③手すりの設置準備



壁に手すり用  
下地を設置



身体状況・動作に  
あわせて  
手すりを設置可能

将来、必要箇所に手すりがつけられる

# ミサワホーム甲信のそなえるリフォーム



## 提案概要

### そなえるリフォーム

### ④外出経路を計画する



スロープの設置準備

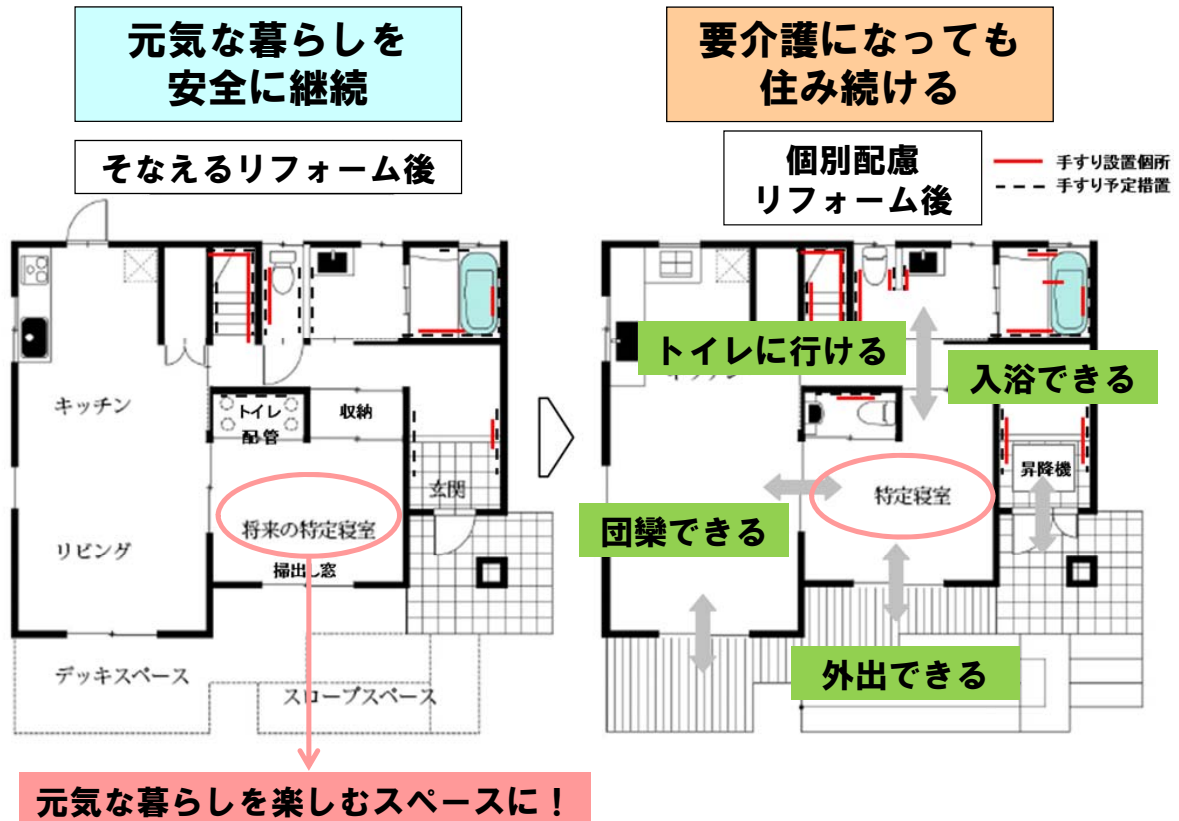


段差解消機の設置準備



将来、容易に外出が可能





## ミサワホーム甲信のそなえるリフォーム



### 施工状況

#### 事業対象物件概要

<b>建築地</b>	<b>長野県上田市</b>
<b>構造・築年数</b>	<b>木造2階建 築28年</b>
<b>床面積</b>	<b>約130㎡</b>
<b>家族構成</b>	<b>60代ご夫婦</b>
<b>主な工事内容</b>	<b>全面改装(内・外装、設備交換)</b>
<b>工事費用</b>	<b>約1,300万円</b>

## ミサワホーム甲信のそなえるリフォーム



### 今後の課題

- ① お客様の動機付け
- ② 適合確認方法の簡略化
- ③ 制度活用に係る社内支援体制の強化

ご清聴ありがとうございました

平成26年度  
長期優良住宅化リフォーム推進事業  
シンポジウム

平成27年2月25日(水)

## 北海道R住宅システム 長期優良住宅化リフォーム・プロジェクト



<http://hokkaido-r.jp>

北海道R住宅事業者ネットワーク 事務局  
:(株)シー・アイ・エス計画研究所 代表取締役社長 服部 倫史

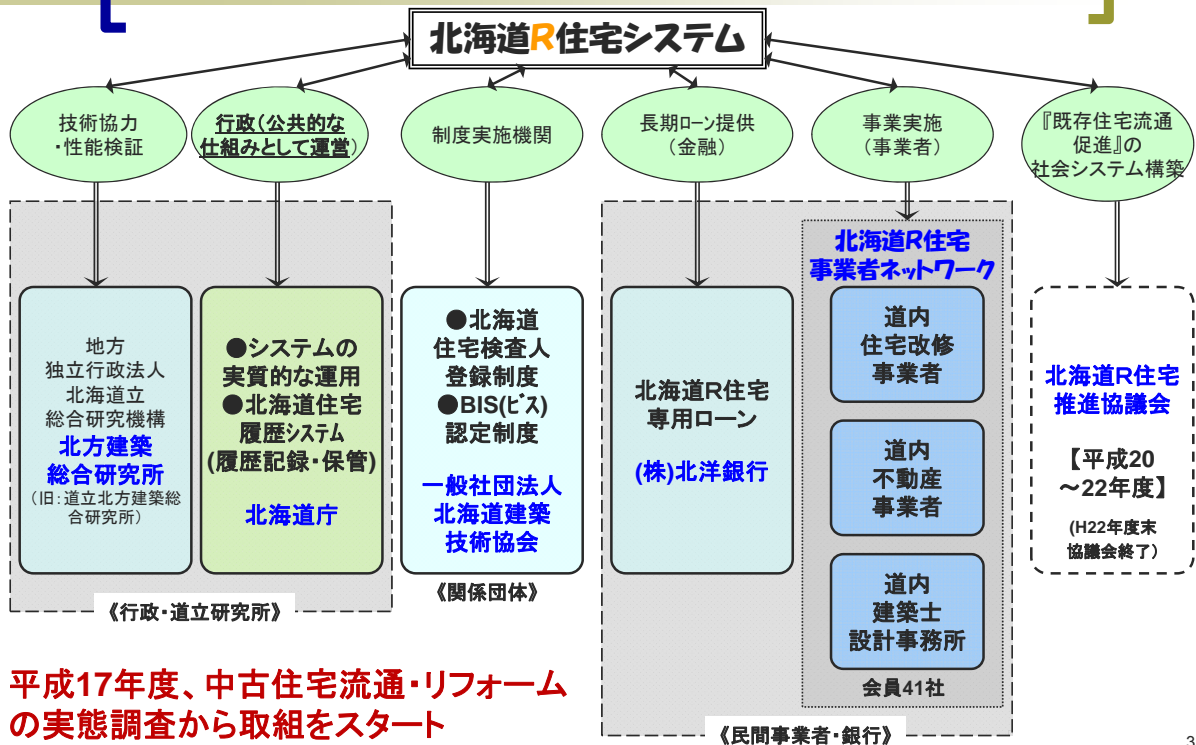
### 1-1 提案者(組織)の概要

#### 北海道R住宅事業者ネットワーク

- ◇**設立趣旨:** 既存住宅の適切なリフォームと流通促進に向け、北海道R住宅システム等に取り組むとともにその普及啓発を図り、北海道の良質な住宅ストックの形成と住宅関連産業・不動産流通業の振興に寄与する。
- ◇**設立:** 平成22年4月5日
- ◇**会員数:** 42社(工務店40社、設計事務所2社)
- ◇**会員要件:** 北海道内に本社・本店を置く企業(工務店・専門設計事務所・不動産事業者)  
※道外大手ハウスメーカー等が資本参加した道内本社企業や系列会社は対象外
- ◇**代表者:** 三王建設興産(株) 代表取締役
- ◇**事務局:** (株)シー・アイ・エス計画研究所(札幌市)



## 1-2 北海道R住宅を支える『地域の体制』 ～地域工務店、技術者、銀行、行政・道立研究所などの連携～



3

## 2-1 提案概要 【北海道R住宅システム】



4

## 2-2 リフォーム後の性能水準 北海道R住宅システム

### ◆ 改修後住宅の性能の客観的な算定・測定・証明

・基礎・土台の補強

#### 1 耐久性能の向上

- ①相当隙間面積C値 $2.0\text{cm}^2/\text{m}^2$ 以下(気密性能の向上)  
→気密性能試験(測定)の実施
- ②通気層工法等の採用(壁体内の結露防止)
- ③土台の防腐処理、床下の防湿処理
- ④乾燥木材の使用

・気密・断熱工事

#### 2 耐震性能の向上

- ・昭和56年6月改正の建築基準法に基づく「新耐震設計基準」と同等、またはそれ以上の耐震性能  
→耐震診断により「耐震基準適合証明」を行う

#### 3 省エネルギー性能の向上

- ・熱損失係数Q値 $1.6\text{W}/\text{m}^2\text{K}$ 以下(省エネ対策等級4)  
→BIS登録技術者による計算

・気密性能試験



5

## 2-3 インспекションの実施 = 北海道住宅検査人 気密・断熱性能の確保 = BIS登録技術者

◆ 認定登録実施機関：(一社)北海道建築技術協会)

### ◆ 北海道住宅検査人

施工業者とは異なる第三者の建築士がインスペクションを実施

登録者数 = 154人(H27/1/15現在)



・「鉄筋探査機」による基礎鉄筋の確認



・床下の状況確認



・小屋裏などの確認

### ◆ BIS(ビス)登録技術者

断熱・気密・省エネ性能向上→BISが計画・設計／BIS-Eが施工管理

○住宅等の断熱・気密・換気・暖房の温熱環境に関して、高度な専門知識を持ち、正しい設計や精度高い施工方法を指導できる技術者

○制度開始：平成元年11月(北方型住宅の取組に関わりスタート)

○2つの資格がある(BIS、BIS-E)：登録者数 = 約1,660人



6

## 2-4 改修履歴の記録と保管 【北海道住宅履歴システム】



### ◆専用Webソフトへの入力・保管

【保管内容】・インスペクション結果  
・使用資材・機器  
・維持保全計画  
・設計図書・施工写真  
・性能測定結果  
・点検記録 等

### 北海道住宅履歴システム

新築・既存住宅の垣根がない、履歴情報ソフト(北海道庁が開発)の活用

入力データによる  
自動判定

次の段階(ステップ)として・・・  
道庁による事業者登録制度  
【きた住まいメンバー】→平成26年夏にスタート

### ◆改修後の品質・性能レベルが、消費者にひと目でわかる表示

### 北海道住宅ラベリングシート

A4版・片面1枚に集約→基本的な性能の表示



7

## 2-5 北海道R住宅専用ローンの提供 ～新築同様の住宅ローン提供(新築と同じ金利、最長35年)～

### 《北海道R住宅専用ローン／ほくようフルリフォームローン》

#### ◆築年数にかかわらず、借入期間が「新築同様の最長35年」の専用ローンを「北洋銀行」と連携して提供

(平成22年1月スタート)

#### ■ローンの特徴

- 1 融資対象物件の**築年数にかかわらず**、借入期間は新築物件同様に**最長35年**
- 2 **担保評価はリフォームに係る工事請負額**をベースに実施(住宅の**築年数評価**としない)
- 3 金利設定、親子リレー返済OK、八大疾病保障付きなど、新築物件と同様の設定

#### ■ローンの利用者

- 1 北海道R住宅として性能向上**リフォーム**を実施するユーザー
- 2 北海道R住宅性能の**リフォーム済み(リノベーション)住宅**を購入するユーザー
- 3 **既存住宅を現状のままで購入し、購入直後に北海道R住宅として性能向上リフォーム**を実施するユーザーには、「**購入費+リフォーム費**」合計額で一括で**ローン設定**が可能。  
また、**既存住宅購入時点の中間払い(不動産購入費のみの精算)**にも対応

8

## 4-1 事業の進捗、北海道R住宅のメリット

- 事業の進捗 ◇採択戸数:100戸  
◇交付申請戸数/施工戸数:16戸 → ◇完了戸数:2戸(H27/1月末)

### ■北海道R住宅のメリット

解体業者+大工・施工者のコラボで、壊しすぎない解体(出きる限り残す解体)の効果

#### ★基礎・軸組が使えることのメリット

◇工期が新築(建替)よりも短い(2ヶ月半~3ヶ月)

→施主メリット:仮住まい期間が短い/精神的負担小さい(特に高齢者同居世帯にメリット)  
:新築同等性能の住宅で、新築(建替)よりも20~25%のコストダウン

◇北海道の積雪・凍結期間でも工事ができる

→事業者メリット:11月頃の着工が可能。現場が途切れず通年雇用が可能(人材の定着)  
→施主メリット:現場繁忙期を外し、丁寧な仕事・仕上げの期待と対応



既存の基礎、柱、小屋組等を、出きる限り残す形の解体



色の濃い所が既存部材、色の薄い所が入替・追加した部材

9

## 4-2 今後の展望 住宅の取得~「第3の方法(軸)」の成長

◆住宅の取得方法(ユーザー側の入口)として、  
→「第3の方法(軸)」の成長と、市場定着の取組

- ・第1の方法=新築(建替)
- ・第2の方法=既存住宅の取得(古いままの居住)
- ・第3の方法=「既存住宅取得直後の性能向上リフォーム」、  
「性能向上リフォーム済み既存住宅の取得」

➡ 「北海道R住宅」を、ユーザーに選択してもらえる市場づくり  
【新築・既存住宅の『垣根なく』選択できる環境づくりを目指す】

- ◎性能に対する高い信頼性(性能の証明、わかりやすい表示)
- ◎住宅及びリフォーム工事等の履歴保管と情報公開
- ◎資産価値の向上(将来的な売買時における優位性)

10





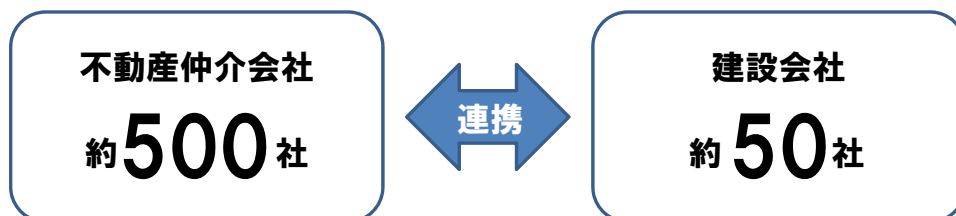
# 中古住宅流通時における 長期優良住宅化リフォーム推進事業の 活用について

2015年2月25日

提案名：リニュアル仲介

## 1 リニュアル仲介について

リニュアル仲介は資産価値が減りにくい住宅購入のための買主向けのサービスで、既存住宅流通時の建物インスペクションや既存住宅売買瑕疵保険、リフォーム、住宅ローンなどをワンストップで提供するサービスです。全国約500社の不動産仲介会社、約50社の建設会社が参加する事業者間連携の事業モデルです。



50社の建設会社のうち23社が参加して事業に応募しました  
(残りは各社で単独申請)

## 2 提案内容について

### <背景>

- 既存住宅流通において、消費者の窓口となる不動産仲介会社に「建物インスペクション」「性能向上リフォーム」「かし保険」など建物性能に関するサービスや業務がまだまだ浸透していない。
- 不動産仲介会社にとって中古住宅は「現況有姿」での取引であり、積極的に住宅の性能向上を提案する市場ではない。
- 建物インスペクションやかし保険の対応ができる建設会社が少なく、本来あるべき不動産仲介会社と建設会社の事業者間連携が構築できていない。

**不動産仲介会社がお客様へ性能向上リフォームを案内したくなる理由が必要。**

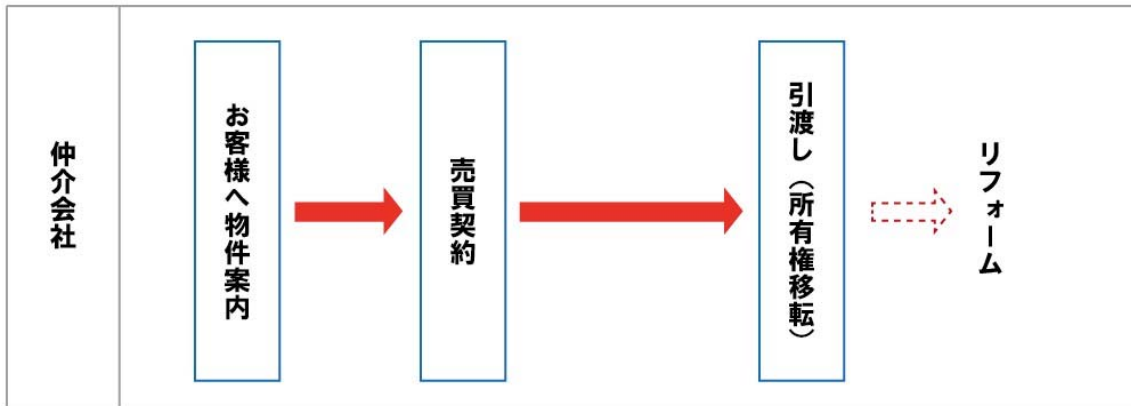
## 2 提案内容について

<本提案における要件> ※木造戸建てを対象

- **長期優良住宅化リフォーム推進事業（評価基準型）の要件を満たすこと**
- **既存住宅売買かし保険を付帯すること**
- **耐震基準適合証明書を発行すること**

3 想定していた業務フロー

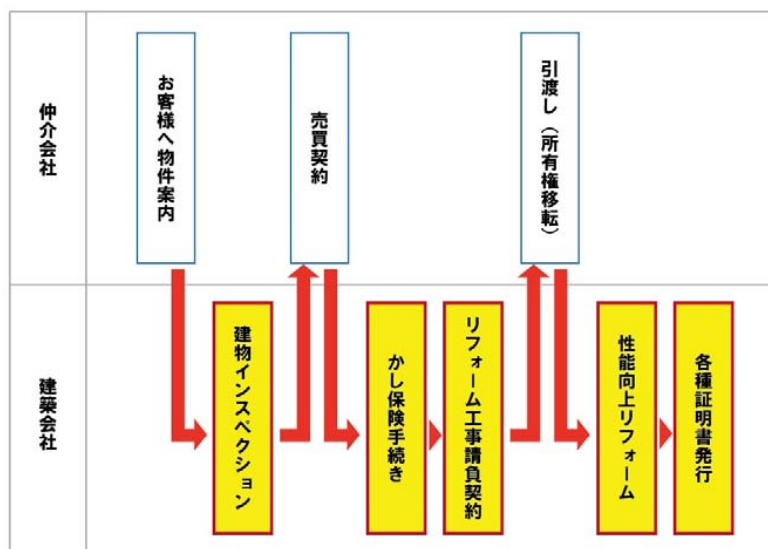
一般的な仲介の流れ



リフォームは引渡し後の動きとなるので  
各種支援制度が利用しにくい。

3 想定していた業務フロー

想定した業務フロー



事前の建物調査で制度利用の可否を判断

**4 実施した活動について**

- 1 不動産仲介会社を対象とした勉強会の開催
- 2 消費者向けの案内チラシの提供
- 3 消費者向けセミナーの開催



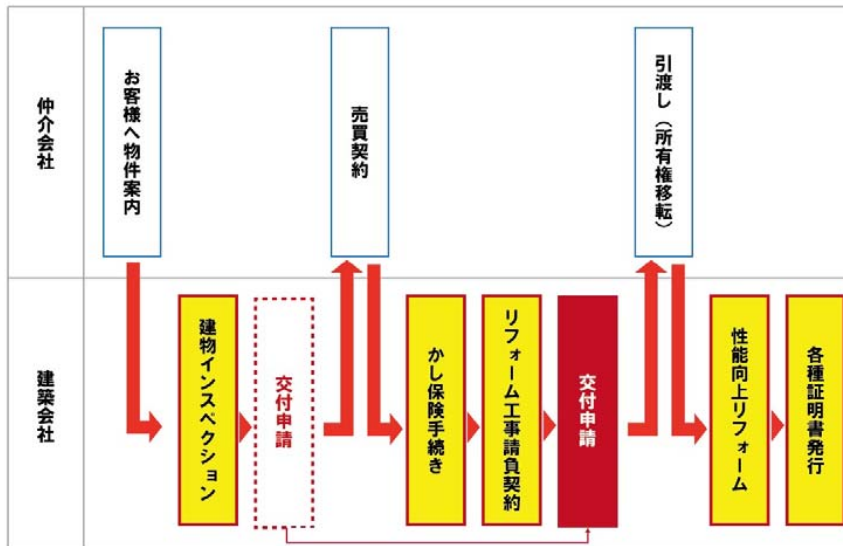
**5 提案内容の課題**

**■仲介会社に対する対策が不足していた**

- お客様の窓口となる仲介会社が本事業の要件（特に性能面）について理解できなかった。
- 中古住宅流通時の性能向上リフォームの対応に不慣れであった。
- 補助事業の利用が不動産取引の条件となってしまうので、不確定情報が伝えられなかった。

5 提案内容の課題

■不動産仲介は売買契約が優先されるので、契約前の手続きが現実的ではなかった。



5 提案内容の課題

■消費者へ情報が伝達されていなかった。



V 長期優良住宅化リフォーム推進事業

長期優良住宅化リフォーム推進事業とは(平成25年度補正予算)

1 制度利用の条件

2 補助の内容

補助対象	補助率	補助対象
①特定性能向上工事業	100万円/戸	②その他の工事業
③省エネ性能向上工事業	100万円/戸	④その他

3 インスペクション結果の反映

4 リフォーム後の性能評価 評価方法の概要

取引に関する事業者が”制度を利用する方向で”情報提供しないと消費者には伝わらない。

## 6 次年度での取り組み

- **補助事業の対象案件を絞って告知し、消費者へ情報が行き届く環境を作る。**

補助事業の対象：【築20年以上の木造戸建て住宅】

築20年以上の木造戸建て住宅は、住宅ローン減税適用のために耐震改修工事が必要となる。

→住宅ローン減税は仲介会社が情報提供を避けられない制度なので、住宅ローン減税に付随して情報提供がなされる環境を作る。

## 6 次年度での取り組み

- **事前インスペクション（無料の建物調査）を活用する。**

リニュアル仲介では建物の劣化調査を2物件まで無料で提供しています。

→劣化診断にあわせて補助事業の要件を満たすかどうかを判断し、報告書に添付するという形で消費者へ情報提供を行う。  
→利用しない場合はその旨の意思表示を消費者から取る仕組みにする。

## 最後に

**長期優良住宅化リフォーム推進事業は、既存住宅流通活性化で活用することで取引関係者（特に事業者）に性能向上リフォームを浸透させることができ、消費者に安心・安全な取引を提供できる意義のある制度だと考えています。**

本年度は結果で示すことができませんでした。次年度以降も機会をいただければチャレンジさせていただきたいと思っております。





# 平成26年度 長期優良住宅化リフォーム 推進事業シンポジウム

## JBN性能向上リフォーム2014 事業について

JBN工務店グループ代表  
株式会社 大和工務店

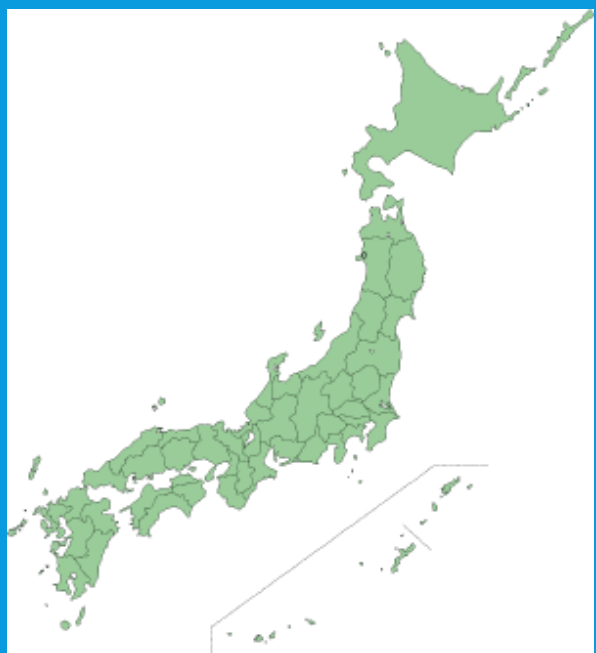
発表：株式会社 日置建設

設計部 山本 翔悟

Japan Builders Network

## JBN工務店グループのご紹介

・ JBN（ジャパンビルダーズネットワーク）  
は全国工務店、約2700社で構成される  
地域工務店のための  
地域工務店による全国組織です。



## 長期優良住宅化リフォーム推進事業 へのJBN工務店の参加状況

- ・ 25年度補正予算では、
  - JBN東日本グループ：223社
  - JBN西日本グループ：154社
  - JBN東日本・JBN西日本グループ合計377社にて提案
- ・ 26年度【提案型】では、185社がグループを編成し提案致しました
- ・ そのほかに、多数のJBN工務店が単独提案をしています。

## JBNでは、「性能向上リフォーム」 に向けて、以下の取り組みをしています

- ・ 常設委員会の「既存改修委員会」を設置（旧名称：増改築委員会）
- ・ 増改築相談員講習会の開催（住宅リフォーム・紛争処理支援センター協働）
- ・ 耐震診断・改修技術指導者講習会
- ・ 長期優良住宅先導モデル事業（既存改修モデル）2009/2010
- ・ 性能向上リフォーム講習会
- ・ 高齢者居住安定化モデル事業2009/2010
- ・ バリアフリー改修講習会
- ・ 長期優良住宅化リフォームへの維持管理計画
- ・ JBN既存改修インスペクター講習会
- ・ スケルトンリフォームを想定した、省令準耐火（木造）仕様の既存改修対応の承認 など

## JBN既存改修関連のテキスト (出版物)



## JBN性能向上リフォーム2014 の提案内容について

### ・【JBN既存適合住宅制度】提案の目的

- ・ 既存ストックの優良化
- ・ 長期優良住宅化リフォームの「適合制度の魁」
- ・ ストックの資産価値の維持

JBN工務店グループ利用可能のJBN既存適合住宅制度は、家づくりのプロである私たちが、消費者の皆さまに性能向上リフォームをきっかけに、住んでいるうちから「空き家対策」を始めていただく制度です。本制度の適合証は、一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）のマイホーム借り上げ制度がすぐに利用可能になります。

いつでも貸せる家＝収入を生む家であることは、これからの住宅に欠かせない新しい付加価値です。消費者の3大メリットは次の通りです

## 【JBN既存適合住宅制度】 消費者の3大メリット

### 1 手続の簡略化：

「マイホーム借り上げ制度」を利用する場合には、様々な手続が必要となりますが、〈JBN既存適合住宅〉の適合証を取得することで、これらの手続を事前に済ませておくことができます。急な事情で住み替えることになっても、手際よく利用が可能です。

### 2 年齢制限の撤廃：

「マイホーム借り上げ制度」の利用対象者は通常50歳以上と定められていますが、〈JBN既存適合住宅〉の適合証を取得することで、同制限が撤廃され、何歳からでも制度の利用が可能になります。急な転勤や親元へのUターンをすることになっても、すぐに制度が利用できるため、50歳未満の若い所有者様も安心です。

### 3 家の不具合を早期発見：

〈JBN既存適合住宅〉には、5年毎の定期点検が義務付けられています。私たち地域JBN工務店グループが適切にアドバイスさせていただくことにより、不具合を早期発見し解決。改修費用が抑えられ、家の状態を最良に保ちます。

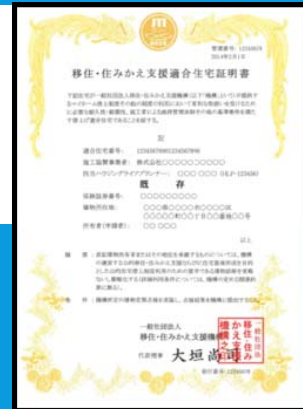
## 〈JBN既存適合住宅〉の適合取得 には以下の条件を満たすこととして います

- ① 原則として5年以上の住宅であること
- ② 補強・改修工事後の耐震性能の上部構造評点が1.0以上としています
- ③ 保証期間5年のリフォーム瑕疵担保責任保険が付与されていることとしています
- ④ 住宅履歴（修繕記録）をJBN住宅履歴システム（いえもり・かるて）に登録、更新することとしています
- ⑤ 5年毎に定期点検を受けていただき、必要に応じて補修等を行なうこととしています

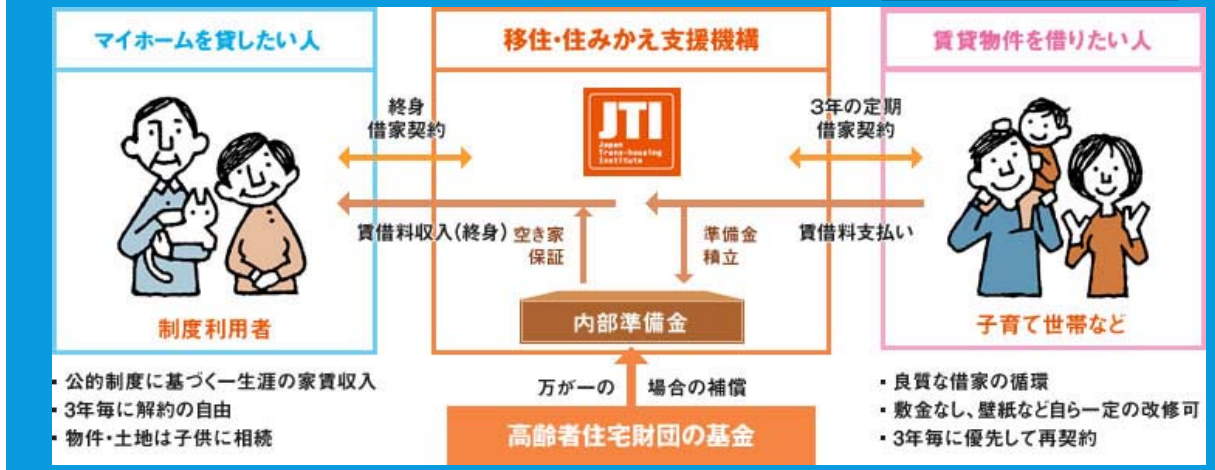
# 〈JBN既存適合住宅〉の『適合証明書』発行までの流れ



## 一般社団法人移住・住みかえ支援機構 (JTI) のマイホーム借り上げ制度



### 「貸せるストック (既存住宅)」の仕組み



## 今後の性能向上リフォーム について。課題や展望など

- ・住生活プランナー（JBN既存適合住宅制度利用可能資格者）の拡充
- ・インスペクター講習会 登録団体
- ・各種技術者講習会の継続
- ・リフォーム大工の育成
- ・改修後の住まいが資産と成り得る仕組みづくりへの寄与
- ・施主が求める要望を反映した満足度の高い改修
- ・優良な住宅ストックと流通に繋がる仕組みづくりへの寄与
- ・超高齢化・子育て世代が求める快適な改修技術の研鑽
- ・長期維持管理計画の履行

ご清聴ありがとうございました。

JBN工務店グループ代表  
株式会社 大和工務店

・発表：株式会社 日置建設  
設計部 山本 翔悟

