

**平成 30 年度
長期優良住宅化リフォーム推進事業**

— 事例集 —

取組事例一覧

評価基準型	
1. 八幡コーポレーション株式会社	P.2
<取組のポイント> ・申請業務専任担当を設置 ・資格取得、研修、勉強会によるスキル向上 ・チラシ、DM、相談会などによる消費者への情報発信	
2. 株式会社スイコー	P.11
<取組のポイント> ・補助金活用セミナー開催や「リフォームで生活向上プロジェクト」のイベント参加による普及活動 ・工事現場への看板設置による現場近隣への周知 ・勉強会の実施（社内向け、協力業者向け）	
認定長期優良住宅型	
3. 株式会社アルティザン建築工房	P.24
<取組のポイント> ・申請担当課を設置 ・補助金申請担当スタッフと現場担当スタッフの情報共有 ・工事完了物件を活用したオープンハウス開催	
4. 株式会社札幌住宅流通	P.37
<取組のポイント> ・買取再販物件の解体後に生じる費用やリスクの軽減の工夫 ・物件の下見から販売までの時間削減の工夫 ・事業の普及活動（フェア、見学会、展示場の活用）	
高度省エネルギー型	
5. 喜多ハウジング株式会社	P.48
<取組のポイント> ・物件の状況に応じた申請事業タイプの選定 ・申請担当部署を中心とした情報共有体制の構築、社内勉強会の実施 ・減築による高度省エネルギー型への適合	
6. 株式会社ニヘイ	P.57
<取組のポイント> ・グループ構成員への補助金申請のサポート ・認定申請、BELS 申請のサポート（計算支援、質疑対応） ・要件に適合するための改修内容の提案	
三世代同居対応改修工事	
7. 石友リフォームサービス株式会社	P.68
<取組のポイント> ・地域特性を捉えた三世代同居対応改修工事の提案 ・社内研修会の実施 ・補助金対象の改修に向けた消費者用説明ツールの活用	
8. 株式会社アイジーコンサルティング	P.77
<取組のポイント> ・補助金活用セミナーによる訴求 ・「リフォームで生活向上プロジェクト」の活用による普及活動 ・既存住宅状況調査技術者の資格取得による社内体制整備	
提案型	
9. 三井ホーム株式会社	P.88
<取組のポイント> ・制震テープを取り入れた耐震補強による耐震性の向上	

評価基準型

1. 八幡コーポレーション株式会社
2. 株式会社スイコー

長期優良住宅化リフォーム推進事業を 活用し受注単価と受注率がUP！

八幡コーポレーション株式会社
本事業申請担当者 廣畑 圭介

会社紹介

会社名

八幡コーポレーション株式会社 リフォーム事業部(旧 株式会社リフォーム兵庫)

本社住所

兵庫県姫路市御立中4丁目14-7 (リフォーム事業部:姫路市東今宿3丁目11-2)

事業内容

新築1戸建事業・リフォーム事業 播磨地方を中心に営業しています。

設立

平成29年10月5日合併 : 八幡コーポレーション(株)と(株)リフォーム兵庫が合併いたしました。
元々、グループ企業同士ですが、元祖の八幡建設(株)の設立は昭和41年11月です。

経営理念

私たちは、私たちの住む地球を愛し、「お客様を抱き締めろ」を合言葉に、地域No.1企業を目指します。

住まいづくりに関しては「健康・快適」「安心・安全」「エコロジー・エコミー」をキーワードにご提案しております。

■姫路市について

兵庫県南西部(播磨地方)に位置する。
世界遺産姫路城、書写山園教寺、播州の秋祭り、軍師官兵衛などが有名。

人口 532,994人

世帯数 216,774世帯



取り組み状況

これまではマンパワーだけで受注し、どちらかというと難しい補助金は提案する側が気後れして提案自体を控える傾向にあった。

本事業に取り組み、難しい補助金へのアレルギーを克服し、更にお客様からの信頼を得られるようになった。又、本事業の基準工事が当社の提案キーワードとマッチしていたため、すんなり提案に取り入れる事ができた。

	実績			
	件数	補助金額	受注金額	1件あたり受注金額
27年度	5	345万円	2,900万円	580万円
28年度	20	1,153万円	7,086万円	354万円

平成29年度 専任申請担当者設置

29年度	17	890万円	7,894万円	464万円
------	----	-------	---------	-------

3

取り組み初年度 27年度の取り組みを終えて

補助金申請数が伸びなかった理由を洗い出し、対応策を検討

長期優良住宅化リフォーム推進事業

補助金100万円は大きいけど...



- 当初は大型案件への適用を目論んでいたが、木造は旧耐震の建物が多い
- 営業マンの知識不足からお客様への提案を控えていた
- お客様の認知度が低い

個人毎ではなく会社として取り組みを実施、実施した営業マンは効果を実感したので、徐々に他の営業マンへも提案価値があることが伝播していった。

取り組み2年目 28年度の取り組みを終えて

補助金申請数は5件から20件へと大幅に伸びた。
受注はできたが、各営業マンが申請業務もしたため、
スキルに差があり、混乱を招いた。

申請件数が伸びた理由

- 本来得意とするパナホームのOB施主様への提案を行った。
- 以前から行っていた外装定期点検(築後15年目、20年目)と合わせて提案。
- 外装+エコキュート+窓断熱で基準を満たし、丁度この年代のお客様のニーズとマッチした。
- その結果外装だけの受注から上記の単価UPが図れ、同時に契約率も上がった。
- 提案するにつれ、提案側も使い方のコツがわかってきた。

混乱が起きた理由

- 事務局・支援室からの連絡メールは代表担当者に届くが、実作業は各担当が行った為、タイムラグや、メールの誤送信等、弊害が生じた。
- 営業活動の合間に申請業務を行うため、ミス・無駄が多く訂正が増え、どう訂正したら良いかも分からず、時間だけを浪費していた。

提案メリットはあるが、このままでは営業マンが申請業務にふりまわされ、支障をきたし、提案自体を控えるという後戻りの危険性があったため、**申請業務の専任担当者設置**を決めた。

5

取り組み3年目 29年度の状況【2月19日時点】

●申請業務の専任担当者を設置した事により、本事業提案による営業マンの負荷は軽減しスムーズにまわりだした。専任担当者の負荷は高まるが、対顧客に対する大幅遅れや状況錯綜はなくなり、営業マンも提案に集中できるため、全体の生産性は向上した。

●しかし、評価基準が大幅に変わり、昨年と同程度の工事でも補助金額が6、7割となる事が多く、申請数が伸び悩んだ。

●一方で、昨年までに活用していただいたお客様からのご紹介もいただけるようになった。

●又継続する事により、耐震工事と組み合わせ、旧耐震の建物への適用等、ハイレベルな取り組みも果たせた。

●基準が厳しくなり、補助金額が以前より増えにくくなったが、それでもまだ他の補助金と比べれば大きい。継続していくメリットは提案側・お客様共まだまだある。

具体的施策①(ハード面) 「既存住宅状況調査技術者」資格の取得

本事業はインスペクションの実施を前提としており、当社が以前から行っているOB施主様への定期点検ともスタンスが一致するため、今後に備え「既存住宅状況調査技術者」資格を取得。

取り組み

①「既存住宅状況調査技術者資格」の取得

受験資格のある者は、全員受講し資格取得。
現在7名取得

②受講した者は終了考査はあるが不合格率は低く、通常の点検業務にも生かせる。

結果

- ・有資格者による点検・診断でお客様への信頼度が向上。
- ・平成29年度より、「ひょうごあんしん既存住宅表示制度」の検査法人登録にも「既存住宅状況調査技術者」資格が必要。活用できる。

劣化点検・診断からリフォーム範囲・増額になった案件が増加

7

具体的施策②(ハード面) 耐震関連資格の取得

昭和56年以前の建物や、間取り変更にも対応するため、兵庫県の簡易耐震診断員資格を取得。提案の巾を広げられた。

取り組み

①簡易耐震診断員資格の取得

受験資格のある者は、全員
受講・資格取得。
現在5名取得

②兵庫県の住宅改修業者制度への登録。
補助事業の施工は登録業者のみ可。

結果

- ・市からの依頼で一般のお客様の耐震診断が増加。
- ・その経験を生かし任意の耐震診断・補強にも活用。信頼度UP

耐震診断を絡めた受注、S56以前の建物への本事業の活用もできた。耐震と組み合わせる場合大型案件となる。

具体的対策③(ハード面) 社内体制

担当者によって知識などでバラツキがあったため
活用しやすくするための2つの取り組みを実施しました。

社外研修への参加・社内勉強会の実施

パナソニックリフォームクラブ主催の本事業活用研修に数名が参加。その後社内で、制度概要から、評価基準クリアの方法、提案手順等を学ぶ勉強会を実施。



- ・営業スタッフの知識・スキル向上により、**自信を持って、顧客に提案できるようになった。**その結果、補助金申請件数が増加

申請担当者の設置

昨年度までは、営業担当者が申請手続きを行っていたが、今年度から**専任の担当者が一括して行う体制に。**



- ・専任担当者のスキルが向上し、不備による差し戻しが少なくなり、**スムーズな申請が可能に。**
- ・営業マンは申請作業に時間が取られず、顧客への**提案に集中でき、提案数が増加。**

顧客への補助金提案が増加し、申請手続きもスムーズに

9

具体的対策④(ソフト面) お客様への発信

パナソニックリフォームクラブ作成のチラシ等を活用し、補助金活用をPR。
需要喚起と他社との差別化を行いました。

■チラシ

国の「長期優良住宅化リフォーム推進事業」で、一戸あたり最大**100万円**の補助金を受けられます。

あたたかく快適なバスルームに一新！省エネ性能も向上し、永く住み続けられるわが家。

補助金適用プラン (エコキュートの設置+エコキュート+防蟻防湿処理工事+温水型トイレ+LDK4所) [補助金額]合計約**48万円** [評価基準:本業]

- ① エコバス+保温浴槽 (補助金額) エコバス: **8万円** 保温浴槽: **6万円**
- ② 温水型トイレ (補助金額) **2.9万円**
- ③ エコキュート (補助金額) **13万円**
- ④ 防蟻防湿処理工事 (必須) (補助金額) **3.1万円**
- ⑤ 窓(LDK4所) (補助金額) **15万円**

上記プランは一貫です。その他のケースはショールームにお話ししましょう。

Panasonicリフォーム

わが家のバスルームを快適にリフォームしませんか?

あたたかさも、使いやすさも、家族の「お悩み」を解決!

国補助金でおトクにリフォームできます。 (長期優良住宅化リフォーム推進事業)

まずは! 「住宅診断」をお勧めします。

家検

具体的対策④(ソフト面) お客様への発信

- 既存顧客へのDM発信による、補助金活用の相談会を開催。
- 営業持ち回りツールとして作成した概要チラシで告知、説明。

■相談会

PanaHome 我が家の住宅性能向上に!

リフォーム支援制度活用法大相談会開催!!

例えば...
長期優良住宅化リフォーム推進事業制度なら、最大100万円が支援が受けられるチャンス! (別紙参照)

会場: 当社顧客センター
開催日: 5月28日(土) 29日(日)
10時~17時
ご来場特典 サイコロ抽選会(空けなし)開催!

同時開催(大浴場系): 29日(日) 10時~17時

株式会社 リフォーム兵庫
カスタマーズセンター
〒670-0056 姫路市東今宿3-11-2
URL: http://www.rf-hyogo.com
0120-30-8939

■営業ツール

ケーススタディ

I. 長期優良住宅化リフォーム推進事業 (国交省)

※リフォームの補助金(平成27年度以降)は、補助対象となるリフォーム工事の総工費の10%以内です。

- リフォームの場合(平成27年度以降の建築物)
 - ・工事費(100万円以内)の建築物(100万円以内) A. 補助率: 10% (10万円以内)
 - ・補助率: 5% (5万円以内) B. 補助率: 10% (10万円以内)
 - ・補助率: 5% (5万円以内) C. 補助率: 10% (10万円以内)
 - ・補助率: 5% (5万円以内) D. 補助率: 10% (10万円以内)
- 木造の場合(昭和56年4月1日以前の建築物)
 - ・工事費(100万円以内)の建築物(100万円以内) A. 補助率: 10% (10万円以内)
 - ・補助率: 5% (5万円以内) B. 補助率: 10% (10万円以内)
 - ・補助率: 5% (5万円以内) C. 補助率: 10% (10万円以内)
 - ・補助率: 5% (5万円以内) D. 補助率: 10% (10万円以内)

II. ひょうご住まいの耐震化促進事業 (県+各市町)

※本事業は、耐震診断、耐震診断の結果に基づいて、補助対象となる建築物の耐震化を図ることを目的とする。

- 住宅耐震改修工事費補助... 評点1.0未満の住宅を1.0以上へ改修
 - ・補助率: 100万円以内で40% (100万円以上200万円未満は50%) (補助率100万円以内)
 - (100万円以上200万円未満は補助率が50%となる)
- 部分型耐震化補助(建築耐震改修、2階以上型工事、屋根耐震化工事)
 - ・補助率: 50万円以内
 - ・評点1.0未満から1.0以上への改修 (1階の上乗せがある場合は、補助率100万円以内)
 - ・2階以上型工事... 評点1.0未満の建築物
 - ・屋根耐震化工事... 評点1.0以上の建築物の住宅が対象

III. 人生80年いきいき住宅助成事業 (N'リPAIR-改造 県+各市町)

※本事業は、高齢者の生活の質を向上させることを目的とする。

- 一般型(姫路市、加古川市等)
 - ・補助率: 100万円以内
 - ・補助率: 100万円以内
 - ・補助率: 100万円以内
 - ・補助率: 100万円以内
- 特別型(姫路市、加古川市等)
 - ・補助率: 100万円以内
 - ・補助率: 100万円以内
 - ・補助率: 100万円以内
 - ・補助率: 100万円以内
- 介護保険制度の住宅改修費(給付金 全額免除)
 - ・補助率: 100万円以内
 - ・補助率: 100万円以内
 - ・補助率: 100万円以内
 - ・補助率: 100万円以内

お客様の反応①

●外装点検時期(築15年~20年目)に、丁度年代的に給湯機の入替時期が重なるケースが多く、又、窓の結露や暑さ寒さの悩みをお持ちの場合が多いので、同時に工事すれば、補助金が活用できる旨ご説明。

→それならば考えてみたい。という方が多い。

→木造の場合は +床下防蟻・防腐工事をご提案。

→外装工事だけなら先延ばしにする方でも、**一緒にすると得になる。** 時期的にもマッチするという事で、ご採用いただきやすくなる。

お客様の反応②

- 水回りのリフォームを考えられている場合。
浴室・洗面やキッチン、トイレの老朽化に伴う改装
+
高効率給湯機 & LDKの窓断熱工事をご提案
同時に工事すれば、補助金が活用できる旨ご説明。

→**それならば決断する。**という方が多い。

→木造の場合は +床下防蟻・防腐工事をご提案。

→入替工事だけなら先延ばしにする方でも、**一緒にすると得になる。他社はそういう提案をししてくれなかった。**と、**当社にてご採用いただきやすくなる。**

13

お客様の反応③

- 相談会の開催。
チラシDMのみでは反応薄い。少数の来場に留まる。
- よく家の状態を知っている既存顧客で補助金適用の条件に合いそうな方に、個別に告知する方が、商談に発展する可能性は高い。
- 得をしたお客様には、知り合いにも得をしてもらいたい。
この様な提案のできる会社は紹介しても信頼してもらえらると思っただけ。
- ほぼ99%のお客様はこの制度を知らない。

工事内容別請負工事額と補助額のまとめ(平成29年度)

昨年度に比べ、平均契約金額は110万円UPしたが、平均補助金額は6万円ダウンした。

	工事内容	件数	契約金額(平均)	補助金学(平均)
1	外装・窓(既存高効率給湯機有り)	2件	203万円	49万円
2	外装・高効率給湯機(既存LDK窓断熱済)	4件	318万円	38万円
3	外装・窓・高効率給湯機	5件	332万円	59万円
4	耐震+改装大型案件	1件	1,528万円	100万円
5	水回り改装・窓・高効率給湯機	3件	600万円	57万円
6	水回り改装・窓	2件	614万円	38万円
	合計		464万円	52万円

15

余談(ハプニング)

事業年度途中で急遽会社合併となり、どう対応したら良いのかとまどい、混乱した。

1. ひょっとしたら、交付決定が取り消されたりするのでは？

- ・合併前の「(株)リフォーム兵庫」で契約、申請、着工しているが工事中に合併する。
- ・申請まで終わっているが、合併後に着工する。
- ・完工しているが、これから完了報告を出すものもある。(補助金の受け取りがどうなる?)
- ・契約したが、申請が合併までに間に合わない。……等々



2. 実施支援室に相談・指示を仰ぎ、肅々と対応。合併後も無事に事業継続する事ができた。(※合併前に事前に実施支援室に相談が必要)

- ・各案件毎にお客様との間に「引継ぎ同意書」が必要となる。その他、合併契約書提出。
- ・相手方会社も既に事業者登録していた。合併後、同じ社名で2つ事業者コードがある。

今後の取り組み・要望

平成29年度は前年度と大幅に基準が変わり、スタートダッシュが遅れた。昨年同様で話を進めていたお客様との仕切り直しから始まった。基準変更の情報はできるだけ早くオープンにしてもらいたい。さらに取り組みを強化していきます。

1. 申請担当者の専任化の推進。

申請業務を専任したが、兼務の為、他営業担当への積極的支援には至っていない。社力とのバランスをみながら、今後の課題として将来的には真の専任化をめざしたい。

2. 新規顧客への告知の推進。

- ・これまではこちらでセレクトしたお客様へのご提案に留まっていたが、単独の相談会の集客は反応が薄いので、一般のリフォームイベントの会場等でのPR活動も進めていきたい。
- ・同時に官報でも一般の方への告知を行っていただきたい。(知らないのが普通の状況)

17

認定長期優良住宅型へのとりくみについて

現状「認定長期優良住宅型」への取り組みは行っていない。補助額の大きい認定型も使いこなせれば良いとは思いますが、今後も当面は「評価基準型」のみでの取り組みになると思われる。

「認定長期優良住宅型に取り組めていない理由」

- ・評価基準型だけでも、ようやく使い慣れてきた状態で、まだ修正等も多く労力が必要。
- ・その様な中で、評価基準型よりも基準のハードルが高い認定型への取り組みに踏み切る労力の余裕がない。
- ・そもそも評価基準型と、認定型との相違、労力の分量費自体把握できていない。
- ・認定型のメリットや評価基準型と比べてプラス何をすればできるかが分かる、講習等があれば参加したい。

-完-

長期優良住宅化リフォーム推進事業 事例シート

The logo for SUIKOO, featuring the word "SUIKOO" in a white, sans-serif font inside a blue square. The "O"s are stylized with a white outline.

<http://www.suikoo.jp/>

株式会社スイコー

180308

1

概要

社 名：株式会社スイコー

- ・一級建築士事務所 宮城県知事登録
- ・建設業 宮城県知事許可
- ・宅地建物取引業
- ・住宅リフォーム事業者団体 3団体加盟
(一社)日本住宅リフォーム産業協会
(一社)ベターライフリフォーム協会
日本木造住宅耐震補強事業者協同組合

業務内容：新築/建替え、リノベーション、
不動産売買及び仲介

業務エリア：仙台市及び近郊

The logo for SUIKOO, featuring the word "SUIKOO" in a white, sans-serif font inside a blue square. The "O"s are stylized with a white outline.

長期優良住宅化リフォーム推進事業 交付申請実績

年度	申請件数	契約金額	交付金額
平成26年度	8件	2,208万円	259万円
平成27年度	38件	14,907万円	1,888万円
平成28年度	19件	7,804万円	998万円
平成29年度	6件	6,107万円	交付申請中



Copyright © 2018 Suikoo Co.,Ltd.All Rights Reserved.

3

本事業を活用した背景

2010年 ジェルコ長期優良住宅先導的モデル事業に参加



住宅性能、評価基準を
意識するきっかけに



2011年 東日本大震災

補助金制度の活用・情報提供
を行うきっかけに



Copyright © 2018 Suikoo Co.,Ltd.All Rights Reserved.

12

4

本事業への取り組み①

2015年 住宅リフォーム補助金活用セミナー開始



当初は弊社顧客様へダイレクトメールを送り、セミナーへ集客。

インスペクションに対する価値付けをして、プランニングや見積の前にインスペクションの実施を勧める。



国の取り組みとして、リフォーム・リノベーションを活性化させる政策があることを紹介して、国としての方向性に沿った工事、補助金であることを理解してもらう。



Copyright © 2018 Suikoo Co.,Ltd.All Rights Reserved.

5

本事業への取り組み②

リフォームで生活向上プロジェクトへ登録。



国土交通省・経済産業省
後援プロジェクト登録イベント

2015年から2017年12月まで

- ・ 324回開催
- ・ 1,055組1,379名の参加

メーカーショールームを初め、地域のコミュニティセンター、市民センター、町内会のイベント(研修会)に招かれることもある。

参加者の9割が本事業を知らない。



Copyright © 2018 Suikoo Co.,Ltd.All Rights Reserved.

13

6

本事業への取り組み③

現場近隣へのアプローチ



着工中の現場には、本事業であることの看板を設置。

問い合わせの発生も多く、三軒連なって本事業の申請を行った事例も発生しております。



Copyright © 2018 Suikoo Co.,Ltd.All Rights Reserved.

7

本事業に関する情報共有①

勉強会の実施(社内向け)



担当社員が事業者向け説明会へ参加後、社内にて定期的に勉強会を開催し情報共有。

その後、社内ロールプレイングを合格した社員は**講師となり、お客様向けにセミナーを行う。**

講師を経験することで、本事業への学びを深めていく。

年に一度、申請書類作成を専任担当者だけでなく、**社員全員で分担して行う。**

それにより、社員を本事業申請する上での手順と必要な情報を学び、商談時や現場管理の効果が向上する。



Copyright © 2018 Suikoo Co.,Ltd.All Rights Reserved.

14

8

本事業に関する情報共有②

勉強会の実施(協力業者向け)



社員だけではなく、施工する協力業者へも情報共有を行う。

弊社の本事業に取り組む理由、想いを伝え協力関係を構築していく。

主に性能基準、それに見合う施工方法への認識を深める。

また施工写真の撮影ポイントも着工前に共有することで、撮り忘れを防止する。



Copyright © 2018 Suikoo Co.,Ltd.All Rights Reserved.

9

業務拡大への効果①

工事の平均契約金額が上がる

新しく接点化できたお客様の工事内容はリノベーションのような大型リフォームよりも、修理・修繕の域を出ることはあまりなく、平均契約金額が40～50万円でした。

しかし、長期優良住宅化リフォームについてセミナー形式で補助金が受けられることを伝えたところ、案件数は少なくなったものの平均契約金額は400～500万円へ上昇しました。
*セミナーから契約に至った場合

補助金が出るためお客様の予算が上がる傾向が多いです。税制優遇の効果も高いように感じます。



Copyright © 2018 Suikoo Co.,Ltd.All Rights Reserved.

15

10

業務拡大への効果②

社員の自信につながった

弊社が普段当たり前に行っている調査や工事のレベルが、国が認定するもの（長期優良住宅化リフォームレベル）と同じであるということに気付くことができました。

今まで自分たちがコツコツと行ってきたことの裏付けをいただけたように感じ、今までやってきたことは正しかったのだと、社員の自信につながりました。

入社3年未満の社員であっても、お客様へ自信をもって提案することができるようになり成約に繋がっております。



Copyright © 2018 Suikoo Co.,Ltd.All Rights Reserved.

11

業務拡大への効果③

本事業の価値を共感できるお客様が選別される

セミナーで本事業の価値を伝えることで、値段・見た目重視のお客様を早い段階で選別できるようになりました。

安く施工する業者を探している、業者に自分の都合を押し付けたいと考えている方は本事業に魅力を感じない傾向が高く、早い段階で離脱されます。

逆に本事業の主旨に魅かれ、我が家のために本事業が必要だと意思表示をされるお客様にコスト(時間)を費やせるようになり、営業効率の向上に繋がりました。



Copyright © 2018 Suikoo Co.,Ltd.All Rights Reserved.

16

12

本事業を活用したお客様の声①



← 施工前



→ 施工後



■ 仙台市泉区 K様

父が亡くなって、この家を私たち夫婦の終の住処にしようと思ってリフォームを考えていたところ、補助金が国からもらえて、それがちょうどやりたいことと合致していたので工事をしました。

家が暖かくなったのはもちろんですが、老朽化が進んでも見えにくい・わかりにくい部分も今回きちんと直せたので、今後は簡単な修理程度で済みますから、老後の不安が1つ減りましたね。

今回は間取りも少し変えたのですが、工事をして居心地がよくなったんでしょね。今まではほとんどよりつかなかった部屋に長くいるようになり、1日のほとんどをその部屋で過ごすようになりました。

Copyright © 2018 Suikoo Co.,Ltd.All Rights Reserved.

13

本事業を活用したお客様の声②



← 施工前



↑ 施工後



■ 仙台市青葉区 T様

定年後に備えて働いているうちにリフォームをしようとして今までお付き合いのあったスイコーさんに相談したところ、この国の補助金のことを教えてもらい、この家はゆくゆくは息子へ継いでもらいたかったので、補助金を使用して今回きちんと直すことにしました。

工事前にはその会社独自の判断ではなくて、国の指針に沿って自宅のチェック・工事内容の提案があったのでいつも以上に安心できましたし、工事中も瑕疵保険という第三者機関が確認をしてくれたので、工事中は別の所に仮住まいしていましたが不安になることなく工事を終えることができました。

工事が終わって住み始めてからも暖かいし、地震や雨漏れ、水漏れなどの心配が無くなったので安心して生活しています。

Copyright © 2018 Suikoo Co.,Ltd.All Rights Reserved.

17

14

本事業を活用したお客様の声③



← 施工前



↑ 施工後



■ 仙台市泉区 Y様

うちに来るお客さんからよく「床暖房入れているの？」と聞かれて『入れてないよ。そのままだよ！』と話すの。

ほんとによく聞かれるんだけど、でも本当に床暖房を入れたんじゃないかってくらい家が暖かくなって、工事をして本当によかった！」「東日本大震災の時はこの家どうなっちゃうんだろうと思うくらい揺れて怖かったけど、今回間取りを変えて耐震工事もきっちりして、見えていなかった雨漏れとか床下の傷んでいた部分を全部交換できたので、今では安心してぐっすり眠っています。

Copyright © 2018 Suikoo Co.,Ltd.All Rights Reserved.

15

本事業を活用したお客様の声④



← 施工前



↑ 施工後



■ 仙台市泉区 H様

こういう事業は本当に助かるね。工事の際もより良いものを選べるようになる。今回補助事業があったので予算を上げることができ、外壁の塗料を良い塗料に選ぶことができた。本当に助かりました。

外観がきれいになって心も晴れ晴れ、そして家を長持ちさせるためにリフォームをしたという満足感があります。

リフォーム瑕疵担保責任保険もさらに安心できる良い制度ですね。

Copyright © 2018 Suikoo Co.,Ltd.All Rights Reserved.

18

16

本事業を活用したお客様の声⑤



← 施工前



↑ 施工後



■ 仙台市泉区 I様

補助金の申請実績の多さが契約の決め手になりました。

一番の目的だった寒さ対策は100点満点だね、暖かく冬を過ごせたよ。

冷たさもだけど、結露がないのには驚きました。工事前は朝起きると毎朝窓を拭いていましたから。朝カーテン開けると「ああ、掃除しなきゃな」って憂鬱な気持ちになってたのがなくなって、気持ちが全然違うわ。

耐震性も認定を頂いたから地震が来ても安心です。東日本大震災では、家で一人でいてどうすればいいかわからず怯えてましたが、もう安心できます。

最初は「雨風しのげればいい！」と思っていたけど、耐震や断熱材など見えないところもしっかりやってもらい本当に良かったですよ。

Copyright © 2018 Suikoo Co.,Ltd.All Rights Reserved.

17

認定長期優良住宅型への取り組み



引き続き、評価基準型、認定長期優良住宅型問わず推進していく。

弊社商品である `RePlus` の3モデルを性能評価基準にあわせたラインナップに変更。

RePlus léger ⇒評価基準型

RePlus ⇒認定長期優良住宅型

RePlus fierté ⇒高度省エネルギー型

一般のお客様に「性能の違い」「価格差」「補助金額の差」など、ご理解頂きにくい点をパッケージ化することで改善を計った。



Copyright © 2018 Suikoo Co.,Ltd.All Rights Reserved.

19

18

課題①

本事業の価値を伝えきれていない

弊社では補助金が見えることより、先ずは見た目ではない根本的な住まいの性能向上の重要性をセミナーを通じお伝えしています。

しかし弊社と相見積もりになられる業者の方で、『弊社の工事ですと補助金は出ませんが、その分値引きしますからうちで工事させてください』と言われる方がいるそうです。

セミナーに参加いただき、本事業の価値が伝わっているお客様はそのような営業トークはキッパリお断り頂いてますが、中には「値引き」に釣られて本事業への理解が低いままに判断される方がいらっしゃいます。

本事業の価値、重要性をHPや施工事例等を通して幅広く案内し、お客様が後悔しない選択をして頂けるよう改善が必要だと考えます。



Copyright © 2018 Suikoo Co.,Ltd.All Rights Reserved.

19

課題②

現場写真の撮影の平準化

現場管理者が常駐ではない為、営業担当及び協力業者と共に写真撮影を行っています。

タイミング良く各工程の撮影が出来なかったり、撮影者が変わるためアングルが変わってしまう問題が発生しております。

また、作業者が一人だと工事中を撮影するのが困難な場合もありました。写真の撮影方法を作成し、情報共有はされても撮影漏れが発生している状態です

定期的な情報共有の場や、現場写真の撮影を工程表に反映させることで改善をはかる所存です。



Copyright © 2018 Suikoo Co.,Ltd.All Rights Reserved.

20

20



The long term plan
For
The Future

Copyright © 2018 Suikoo Co.,Ltd.All Rights Reserved.

認定長期優良住宅型

3. 株式会社アルティザン建築工房

4. 株式会社札幌住宅流通

長期優良住宅化リフォーム推進事業

中古住宅＋リノベーションで子育て世代に受け継がれる昭和の家
築年数をリセット、性能向上リフォームで木造住宅の資産価値を高める。

「ようこそ！アルティザンCaféへ」

カフェ風オープンハウスに参加で安心・納得の長期優良住宅化リフォーム

ARTISANI
ARCHITECTURE FACTORY

株式会社アルティザン建築工房

会社概要

- 年商／ 7億円（年間40棟）
- 施工エリア／札幌市内及び近郊
- 商号／株式会社アルティザン建築工房
- 代表者／代表取締役社長 新谷 孝秀
- 本社／札幌市北区新琴似1条2丁目5-6
- TEL／011-765-4552 FAX／011-769-0912
- 設立／平成23年9月
- 事業内容／リノベーション専門の設計・施工
- 建設業許可／北海道知事許可（般-28）石第21108号
- 有資格者／一級建築士（1名）二級建築士（3名）既存住宅状況調査技術者（3名）
- インテリアコーディネーター（1名）宅地建物取引士（1名）
- 従業員／9名（内パート1名）男性5名 女性4名
- 加盟団体／一般社団法人 日本リフォーム産業協会（ジェルコ）

リフォームの実績



Before

地下鉄駅まで徒歩20分

築年数：昭和51年12月



After

札幌市豊平区H様邸（40代）構造：木造2階建／在来工法

3

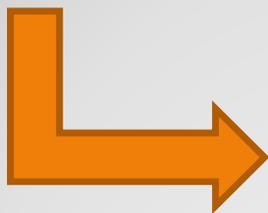
リフォームの実績



Before

既存住宅取得：650万円
リノベーション費用：
1,600万円（消費税込み）
合計：2,250万円
月々支払い60,500円（当初3年間）

家族構成：ご夫婦＋猫1匹



After



4

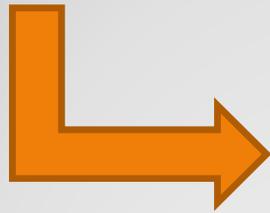
25



リフォームの実績

お施主様は、アンティークなインテリアが好みとのことでテーマは、大正レトロ

Before



間取りを一新

After



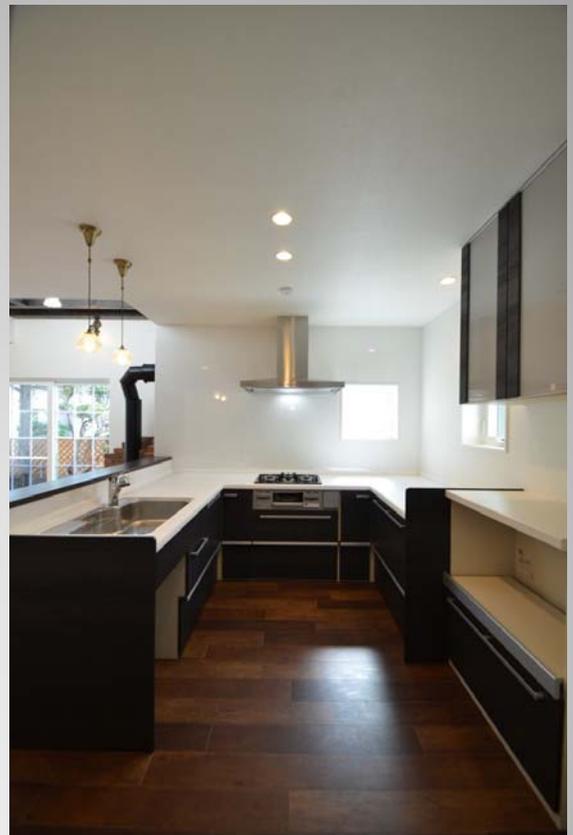
5

リフォームの実績

After



Before



うどん打ちが趣味のご主人の為、キッチン
コの字型で広く使えるようにしました。

リフォームの実績



Before



After

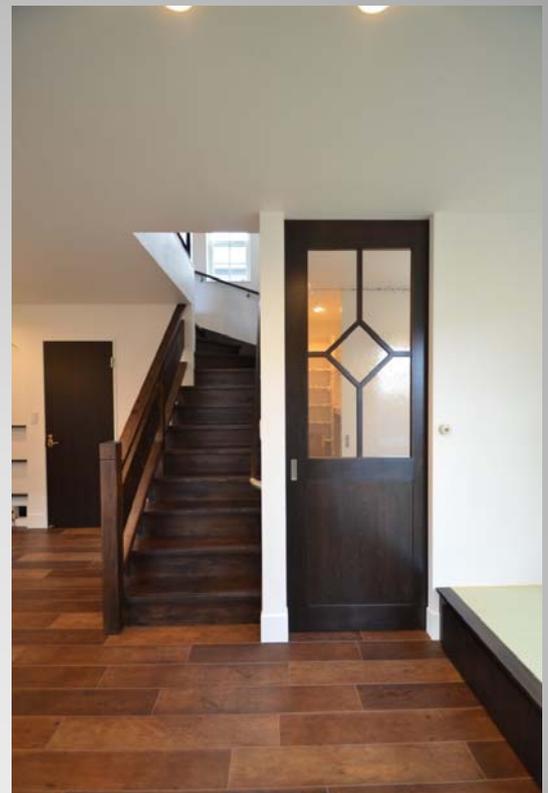
ブルーのトイレの壁は、お施主様によるDIY施工の塗り壁です。

リフォームの実績



Before

After



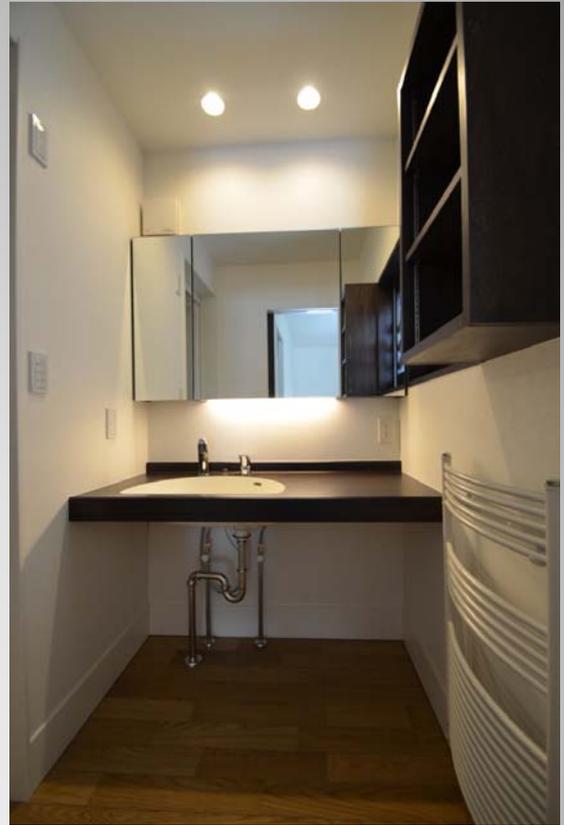
レトロな雰囲気に造作した建具や階段。

リフォームの実績



Before

After



使い勝手を良く洗面も造作して

9

リフォームの実績



寝室には、奥様のドレッサーを造作しました。



Before

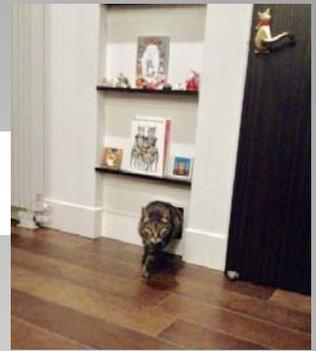


After

リフォームの実績



家中を自由に行き来できるように猫穴を随所に設置



After

猫用通路が寝室と繋がる吹き抜けのキャットウォーク

11

リフォームの実績



現場説明会では、各職方に集まっていたいただき、**お施主様の家づくりの想い**を共有していただきます。工事の注意点を確認するだけでなく施工協力会社の連携にも役立てます。

全棟スケルトンに解体して（耐震＋断熱）性能向上リフォームをおこいます。

平成29年度 長期優良住宅化リフォーム推進事業の実績

基本的に全棟で高度省エネルギー型を目指しているが、準防火地域で使用するサッシの性能が低い為、BELSの認定が取得できない場合は、止むを得ず認定長期優良住宅型で申請をしています。

- 交付申請受付済：21棟

【事業タイプ、補助金額】

高度省エネルギー型（250万円）：14棟

認定長期優良住宅型（200万円）：7棟

長期優良住宅化リフォーム推進事業は、平成25年度の補正予算から通算で75棟を申請。

補助金活用の背景

はじめて家を持つ子育て世代の家づくりをする上で、第三者による検査体制や安心安全の高い基本性能を確保することは、中古住宅＋リノベーション専門店として創業以来、毎年続けてきたことであり、事業要件と合致している。

手掛けるリノベーションの基本仕様が高気密、高断熱なので、若干の建築コスト増だけで工期が合えば、長期優良住宅として国の補助が受けれるということは、お施主様にとってメリットが大きい。

※商談時に補助事業の説明をすると多くのお施主様が是非、取り組みたいと理解してくれます。

13

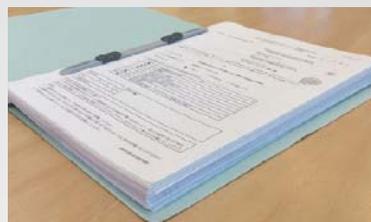
取組概要

- 本事業に関する情報共有の方法

写真撮影の時期の確認や申請に必要な書類作成をスムーズにできるように補助金申請の担当スタッフと現場を担当するスタッフが各工程ごとに打ち合わせを密に行っています。

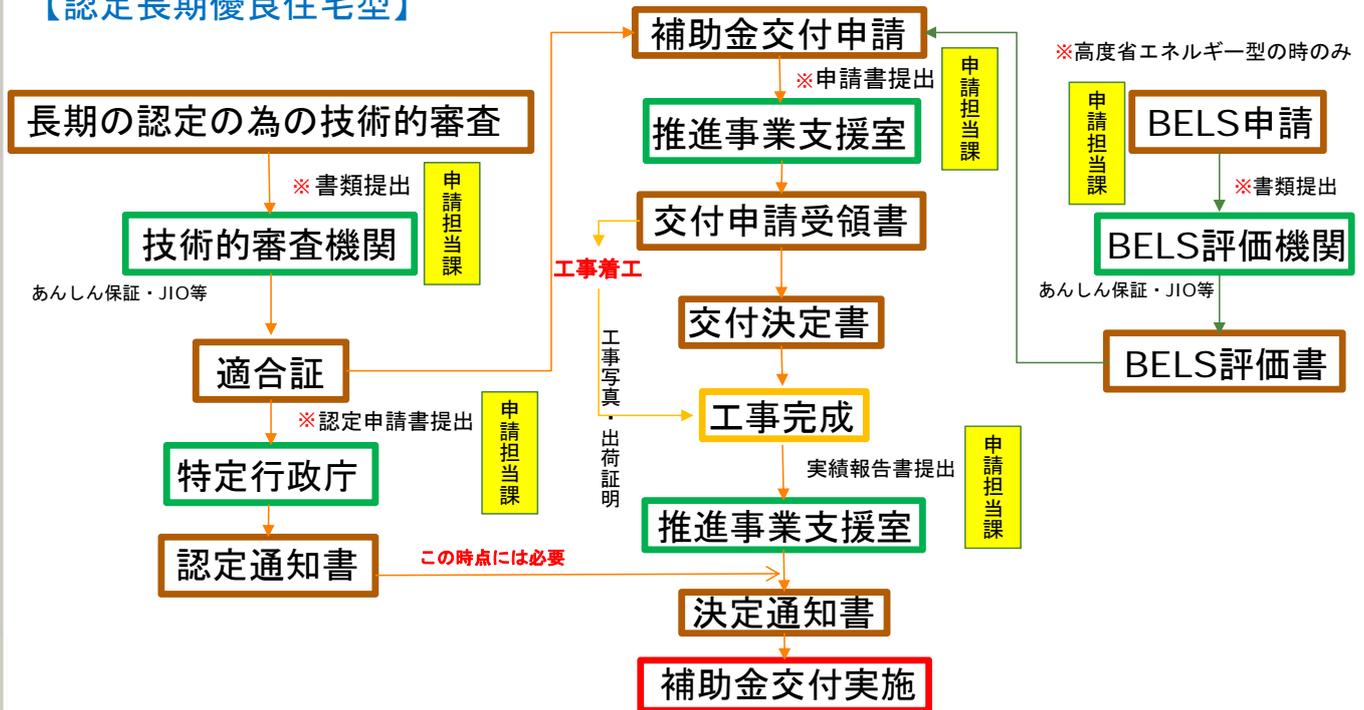
- 申請書類の作成について

構造計算、省エネルギー計算は、必要なパソコンソフトを購入して女性建築士を中心に社内で補助金申請チームを編成してスキルアップをしてきました。申請業務を自社で完結できると契約前に年度内に申請可能かの判断もタイムリーにできる。



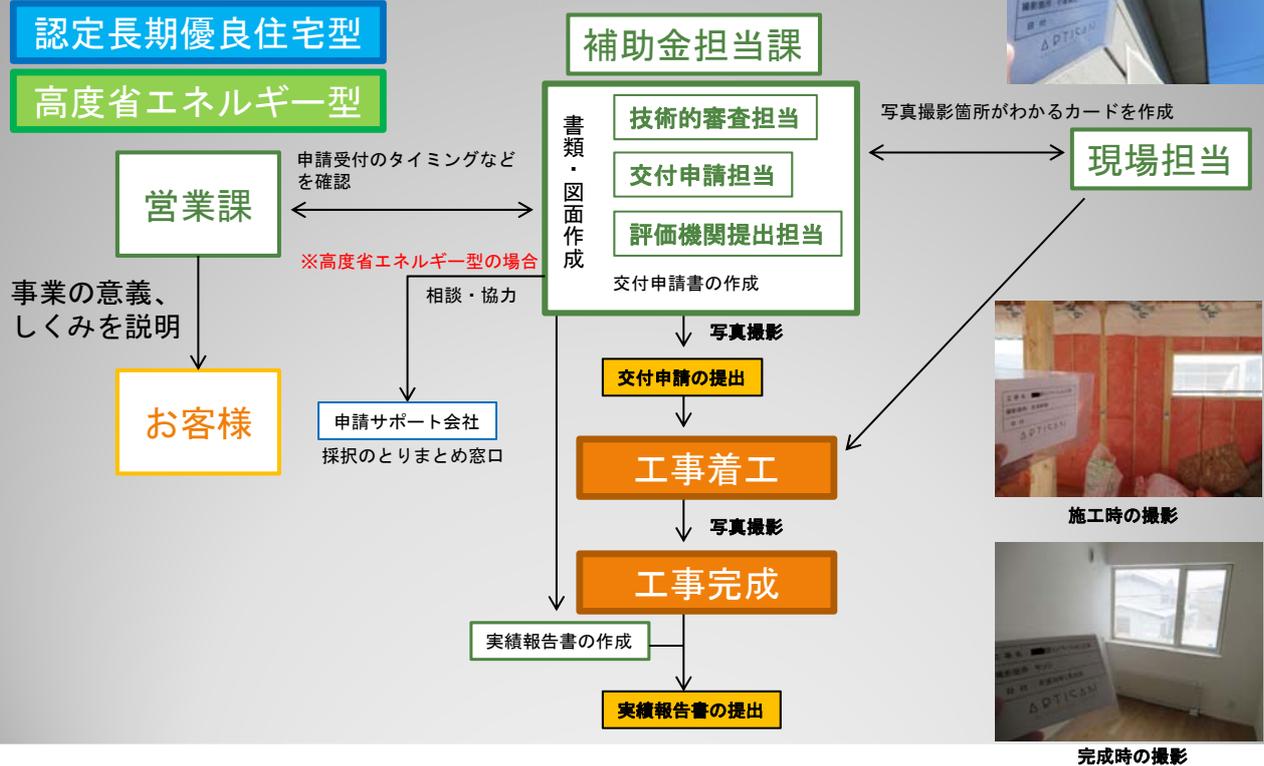
申請フローチャート

【高度省エネルギー型】申請のタイミング
【認定長期優良住宅型】



補助金申請の構図

認定長期優良住宅型
高度省エネルギー型



事前採択タイプ

● イベントの集客はホームページだけ！



リノベーション『アルティザンカフェ』オープンハウス情報
 リノベーションのことがよく分かる毎回、大好評なイベントです。中古住宅+リノベーション6月のオープンハウス開催決定！！第2回目のアルティザンカフェ開催が決まりました。(^_)ノ お施主様のご厚意により、お引渡前のおうちをみるー

【NEW】6月25日(日)オープンハウスは豊平区月寒東で開催
 6月のリノベーションカフェ開催決定！！2017年6月の「中古住宅リノベーション」完成見学会その2アルティザン建築工房では実際の住空間を体験できるイベント『オープンハウス』アルティザンカフェを開催します。現在、
 もっとみるー

開催日の2週間前に告知スタート

完成したリノベーション物件をお引渡し前1日だけ借りて、月に2～3回のペースでオープンハウスを開催します。



イベント入口

ここもイベント入口

当社ホームページ

オープンハウスの集客

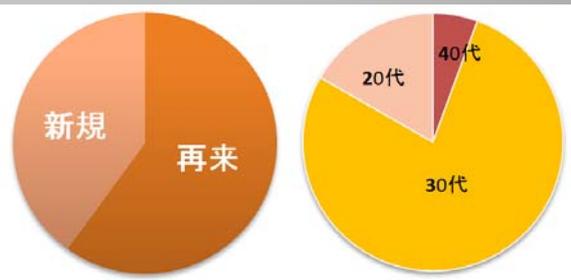
開催日までに満員になります

● ユーザーの反応

- 来場者傾向／新規 40% 再来 60%
- 年齢層／30代の子育て世代が中心



家づくりのイメージを
 実際に体験していただく。



イベントでは、中古住宅の不安を解消！

オープンハウスの来場者

補助金の話もします。

● ユーザーの反応

カフェスタイルの予約制オープンハウス



集客は、自社のホームページのみで行っています。当日は、10:00~18:00まで時間帯別に完全予約制にて開催しています。

オープンハウスの様子

お引渡前の1日だけ開催

● ユーザーの反応



イベント来場者数

2017年10月 1日 : 21組、51人
 2017年12月10日 : 19組、48人
 2017年12月23日 : 17組、41人
 2018年 1月14日 : 15組、37人
 2018年 1月21日 : 17組、44人
 2018年 1月28日 : 15組、36人

オープンハウスの様子

個別相談テーブルを4つ設置

● お客様の声

入居後のアンケート（札幌市西区T様）30代

引き渡から1ヶ月が経ちました。住んでみて出てきた不具合は多少ありましたが、木下さんに電話するとすぐに皆さん駆けつけて下さるので、今のところ安心しています。アルティザンのオープンハウス初回は2016年1月でした。その時に案内して下さり、提案・説明していただいたのが担当の木下さんです。マイホームへ思い描くストーリーも大切だと思っておりましたが、古家を使う不安は「耐震・断熱はどうなるの!？」ということでした。次々と写真やデータを出して丁寧に教えていただいたのは他の会社さんにはなかったことで、そういうことならリバージョンも安心だなと思ったのを覚えています。リノベで良かったなーと思ったことをいくつか、↓

耐震・断熱のこと 古い家の部材も使いつつ、新しい部材で耐震強化。断熱は、厚い窓枠を見たら、これだけ入っているのねとわかります。冬もあたたかく乗りえます。もちろんエコ☆

古家さがし 基本は自分たちでネットを探しましたが、近くの環境を吟味しつつ探すのが楽しかったです。元のオーナーとも仲良くおしゃべり引継ぎなどができました♪

注文住宅を低価格で あれこれやっていたと形に思いました。ユティティ→^{アップ}グレードの回遊動線最高☆窓辺のカウンターもお気に入りです♡

予算を抑えつつも、「じゃあ、こうしてみるのじゃあ、どう!？」と提案していただき形になりました。大事に住んでいきたいと思えます。これからもアフターよろしくお願ひします!!♡

21

● お客様の声

入居後のアンケート（札幌市北区I様）30代

アルティザンさんで、家を建てて本当に良かったです。当初は新築で検討をしていましたが、アルティザンさんと出会い、リバージョンも知り、たくさんのおオープンハウスを見学させて頂き、アルティザンさんの家へ魅力を感じたのが、きっかけとなりました。新谷社長の人柄、木下さんの親切さ、建物も自分達好みのデザイン、内装、断熱、耐震、どれもとっても新築以上のものに仕上がっていると思います。素敵な家の中で子供達が遊んでいる姿を見ることができて、感じています。本当に素晴らしいお家を建てて頂きありがとうございました。今後ともよろしくお願ひ致します。

● お客様の声

入居後のアンケート（札幌市豊平区S様）40代

子どもが小学校へ行くタイミングで通いやすい立地に新築を考え東区、白石区で探していましたが良い土地がなく、清田区、豊平区も加え土地も探しました。しかし一年以上たっても条件の合う土地が見つかりませんでした。新築だと立地や広さが限定され、中古だと性能の古さや手直しの費用、ランニングコストが想像以上に上がってしまう事を知るにつれ、どちらでも自分達は満足した生活が出来ない事諦めかけていました。そんな時に知ったのがリノベーションでした。リノベーションを勉強しながらアルティザンのオープンハウスで実際に完成した住宅を見てこの性能の家に住みたいと思いました。土地探りに戻り、一度見ていたけど除外していた立地は良いけれど築40年の古い家がある物件もアルティザンに調査してもらいました。結果はリノベーションOK！一気に家作りが動き出しました。思い描いていたアイデアもどんどん伝え、それを担当の森谷さんや設計士の河原さんに想っていた以上の形にして頂きました。建設中での相談や変更などにも快く対応して頂き、自分達の希望も限りなく反映させて貰えた事感謝しております。

23

● リノベーションの優位性

コストを抑えて高性能な住宅を手に入れる！！

新しい子育て世代のマイホーム取得方法

同じ予算でも郊外の分譲地で新築するより、住みたいエリアの中古住宅を買ってリノベーションしたほうが便利でライフスタイルにも合う。

スケルトンに解体して耐震、断熱の同時改修をするため、劣化対策、維持管理のし易さなど新築同様に長期優良住宅の性能を確保できる。

間取りを一新、二世帯化や3世代同居対応リノベーションも可能



Before

3世代同居住宅に改修の実例（札幌市北区T様邸）

After

● 住宅の資産価値を高める

- ・ 全棟、JIOリフォーム瑕疵保険に加入
- ・ 全棟、住宅履歴保存サービスの利用
- ・ 補助金の活用（着工時期により）



25

● 今後の課題

- ・ 申請手続きの事務負担を軽減するため、人材の育成
- ・ 全国的な戸建てリノベーション市場の活性化

2017年より、全国のリフォーム会社とのネットワークを構築
子育て世代（住宅の一次取得層）の新しいマイホーム取得方法として
中古住宅＋リノベーションの事業モデル、営業ノウハウをコンサルティング



建材メーカー、住宅リフォーム事業者協会が主催するセミナーで講師をしたり
全国の建築事業者へ個別訪問をしてリノベーション市場を盛り上げる活動中

リノベーション事業VCアルティザン倶楽部

<https://artisan-club.jp/>

長期優良住宅化リフォーム推進事業

【北海道R住宅システム普及啓発】

永く暮らせる住まいづくり

札幌住宅流通

長期優良住宅化リフォーム推進事業の活用実績

事業年度	事業物件数	事業補助金額
平成26年度	1棟	1,000,000
27年度	13棟	26,000,000
28年度	4棟	8,000,000
29年度	5棟	10,000,000
合計	23棟	45,000,000

※事業物件数=買取再販物件数

北海道 R 住宅 × 長期優良住宅化リフォーム推進事業

北海道のブランド × 質の高い住宅ストックの形成



【再生住宅】

北国に根ざした快適な住まい

3

北海道 R 住宅システムの概要

北海道の先進的な取組

- ・ インспекションの実施 ⇒北海道住宅検査人
- ・ 北国にふさわしい温熱環境⇒B I S登録技術者
- ・ 改修履歴の登録・保管 ⇒北すまいるサポートシステム



SATTO - SAISEI 再生住宅

再生住宅
SAISEI
Flow→

構造改修
再利用できる木材を活用しながらの軸組の入替・補強を施工します

省エネ改修
断熱計算によって北方型住宅で定められた性能を確保・熱損失係数Q値1.6以下・断熱相当面積積率2.0以下の高い省エネルギー性能をお約束します

維持管理・更新の容易性
解体に比べて対応年数の短い設備について将来的な維持管理が容易に行えるよう給排水の設置・お水の給水給湯設備・排水設備の配管を更新します

インスペクション
第三者機関の検査人(北海道住宅検査人)による現状検査実施

耐震改修
建築計算に基づいて耐力壁を配置・新耐震設計基準まで耐震性向上させ耐震適合証明書を発行

再生住宅メリット

- ① 新築同等の性能
- ② 5年間の瑕疵保険
- ③ 新築同様最長3.5年住宅ローン利用可能
- ④ 耐震適合証明書発行
- ⑤ 各種税控除(ローン控除・不動産取得税・固定資産税※注)

解体着工
内装材・外装材を取り除き再利用可能な材料であるかの検討を行う

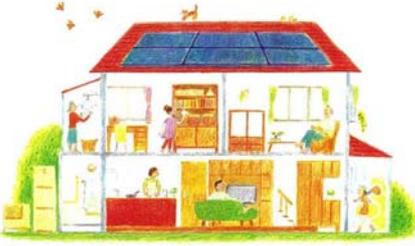
劣化対策
建物の長寿命化を図るため通気工法・床下通気対策として防蟻処理・床下換気口設置



5

北海道R住宅 資料

永く暮らせる
住まいづくり。



北海道R住宅
hokkaido-r

リフォーム・リノベーションをご検討の方へ

北海道R住宅がご提供できる、リフォーム・リノベーションプランのご提案

1 今お住まいの家のリフォームやリノベーションをお考えの方

一般的なリフォーム

一般的リフォームの内装

- 内装修繕
- 断水修繕
- 断水修繕
- 断水修繕
- 断水修繕

リノベーションベーシック

一般的なリフォームよりも、確かい、長寿命の家に生まれ変わります

- 住宅検査
- 耐震改修(耐震性、構造用合板)
- 断熱改修(UA値0.84以下)
- 窓断熱(複層ガラス)
- サッシ断熱(Low-Eペアガラス)
- 水まわり・建材断熱(浴室一体式入替)
- 断水改修(断水防止バルブ)
- 断水改修(断水防止バルブ)
- 断水改修(断水防止バルブ)
- 断水改修(断水防止バルブ)

ゼロエネリノベーション

一生払い続ける光熱費が大幅に軽減できる。家計に優しい家に生まれ変わります

- 住宅検査
- 耐震改修(耐震性、構造用合板)
- 断熱改修(UA値0.84以下)
- 窓断熱(複層ガラス)
- サッシ断熱(Low-Eペアガラス)
- 水まわり・建材断熱(浴室一体式入替)
- 断水改修(断水防止バルブ)
- 断水改修(断水防止バルブ)
- 断水改修(断水防止バルブ)
- 断水改修(断水防止バルブ)

一般的な新築費用の8割で長期優良住宅レベルのリノベーション

工事にかかる費用の目安

リフォーム金額の目安:500万
ローン返済の場合:月々49,442円**

ゼロエネ新築費用の8割で長期優良住宅レベルのリノベーション

工事にかかる費用の目安

リフォーム金額の目安:1,300万
ローン返済の場合:月々(最初の3年)33,497円**

一般的な新築費用の8割で長期優良住宅レベルのリノベーション

工事にかかる費用の目安

リフォーム金額の目安:2,000万
ローン返済の場合:月々(最初の3年)54,612円**

ゼロエネ新築費用の8割で長期優良住宅レベルのリノベーション

工事にかかる費用の目安

リフォーム金額の目安:2,000万
ローン返済の場合:月々(最初の3年)54,612円**

一般的な新築費用の8割で長期優良住宅レベルのリノベーション

工事にかかる費用の目安

リフォーム金額の目安:2,000万
ローン返済の場合:月々(最初の3年)54,612円**

ゼロエネ新築費用の8割で長期優良住宅レベルのリノベーション

工事にかかる費用の目安

リフォーム金額の目安:2,000万
ローン返済の場合:月々(最初の3年)54,612円**

北海道R住宅は保証保険を付するリフォームです

2 空き家を購入して、リフォームやリノベーションをお考え中の方

3 リノベーション済みの住宅(土地付き)の購入をご検討の方

施工事例（中古購入＋リノベーション）



Before **After**

1. 既存のキッチン・リビング・ダイニングを撤去し、開放的な空間を演出して全体的な印象を一新。
2. キッチン・リビング・ダイニングの壁紙を撤去し、床はフローリングに交換。
3. リビングに大きな窓を設置し、明るい印象を演出。リビングの壁紙は、既存の壁紙を撤去し、床はフローリングに交換。
4. 洗面・トイレ・浴室は既存のものを撤去し、新しいバスユニットを設置。
5. 床は既存のフローリングを撤去し、新しいフローリングに交換。

2階リビング
 2階リビングは、既存の壁紙を撤去し、床はフローリングに交換。リビングの壁紙は、既存の壁紙を撤去し、床はフローリングに交換。

1階リビング
 1階リビングは、既存の壁紙を撤去し、床はフローリングに交換。リビングの壁紙は、既存の壁紙を撤去し、床はフローリングに交換。

■詳細：〒054-8544
 札幌市豊平区/築30年/平家1A
 127㎡ / 広さ感 / 139.95㎡
 DT: 20分 / 徒歩10分
 UT: 徒歩10分
 UT: 徒歩10分



古い物件の良さを生かして 使い勝手よく間取りも変更

札幌市豊平区/築30年/平家1A

Reform Point

- 【リビング】
既存の壁紙を撤去し、床はフローリングに交換。リビングの壁紙は、既存の壁紙を撤去し、床はフローリングに交換。
- 【2階フリースペース】
2階リビングの壁紙を撤去し、床はフローリングに交換。リビングの壁紙は、既存の壁紙を撤去し、床はフローリングに交換。
- 【キッチンとユーティリティ】
キッチン・ユーティリティ・リビング・ダイニングの壁紙を撤去し、床はフローリングに交換。リビングの壁紙は、既存の壁紙を撤去し、床はフローリングに交換。

施工事例（中古購入＋リノベーション＋再販）



Date
 築37年再生住宅
 札幌市豊平区



リノベーションという言葉だけで終わらない
 札幌の「高性能」再生住宅

鉄骨札幌部



買取再販（中古買取物件の選定）



購入前の物件下見



『北海道住宅検査人』による現調

Date

築39年中古住宅

札幌市厚別区

解体後に生じる費用

・リスク軽減の工夫

■ 買取物件選定の条件

1. 建築基準法に適合している物件
2. 検査済証が交付されている物件
3. 基礎の状態が再利用可能な物件
(クラック・有筋・立上り高さ等)
4. 地盤のリスクを点検・確信し、
重度な傾きのない物件
5. 駐車スペースの確保等、現在・
将来のニーズに対応出来る物件。

買取再販（販売までの時間削減）



『北海道住宅検査人』による現調



『性能評価機関との連携』

『事業交付後の物件取得』

Date

築31年中古住宅

札幌市北区

物件下見から販売までの

時間削減の工夫

■ 業務の効率化

1. 物件取得のための下見、現調
を同時に行うことで、決済前
より改修内容の計画や予算を
確定することが出来る。以降、
インスペクション、事業申請
までの時間を圧縮。
2. 性能評価機関との連携し、イ
ンスペクション等の情報を共
有。長期優良住宅認定までの
業務を効率化する。
3. 事業交付後に物件を取得する
ことで仕入から売却までの時
間リスク削減。

耐震改修



構造入替施工中 全景



- 左上 雨水侵入により腐食した胴差
- 右上 小屋梁の更新・火打金物新設
- 左下 構造用パネルの施工
- 右下 構造金物新設

劣化対策・省工ネ改修



床断熱材の施工 高性能GW16k100+50_{ミリ}
付加断熱 XPS板2種25_{ミリ}

- 左上 土台まわり気密シートの先張り
- 右上 床の気密シートの施工
- 左中 胴差まわり気密シートの先張り
- 階間部の断熱補強 (RW50_{ミリ})
- 右中 最上階天井の気密シート施工
- 下 小屋裏ブローイング施工

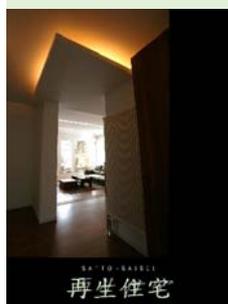


- 1.住宅リフォームフェア
- 2.再生住宅の構造見学会
- 3.再生住宅の完成見学会
- 4.再生住宅常設展示場の活用

事業の普及活動（1.リフォームフェア）



- ・北海道 R 住宅セミナー
講師：C I S 計画研究所
代表 服部 倫史
- ・施工事例の展示・スライド上映
- ・相談会の実施



事業の普及活動（2.再生住宅構造・3.完成見学会）



- ・ 工事中の物件を活用して構造見学会を実施（性能向上の重要性・劣化状況・インスペクションの活用について）
- ・ 再生住宅は全棟完成見学会を実施（事業の内容と補助金・税制優遇等のメリットの発信）



事業の普及活動（4.常設展示場の活用）



- ・ 見学会・札幌まつりを開催。体感ブースを設け、新築当時の断熱材や新しい断熱材の効果、違いを表面温度計を用いて体感することが出来る。




お客様からの反響

【メリットとしてのご意見】

- ・断熱が効いているのか**快適で暖かい**です。
- ・良い点は補助金が利用できること。**価格**を抑えることができ、**快適**で魅力的なところ。
- ・断熱材の入れ方（施工）や、構造材のどこに不具合があったのか、それをどのように改修したのかが**履歴に保管**されているので、しっかりした建て方をしているなど**安心感**が出てきた。
- ・基礎や配管や設備が配管など、しっかり**診断**（インスペクション）してからのリノベーションなので**安心**です。
- ・予算の範囲内で**希望のエリア**に家を持つことが出来た。

【デメリットとしてのご意見】

- ・工事を依頼してから着工までの**期間が長い**。



高度省エネルギー型

5. 喜多ハウジング株式会社

6. 株式会社ニヘイ



北陸3県No.1の実績 全国リフォームコンクール33年連続受賞

喜多ハウジング株式会社

～長期優良住宅化リフォーム推進事業への取り組みについて～



会社概要

- 本社所在地 〒921-8062 石川県金沢市新保本3丁目3番地
- 設立 1979年3月1日
- 資本金 5,080万円
- 従業員数 70名
- 資格者 1・2級建築士 36名
インテリアコーディネーター 18名
ファイナンシャルプランナー 11名
福祉住環境コーディネーター 15名
- 加盟団体 一般社団法人日本住宅リフォーム産業協会(JERCO)
優良工務店の会(QBC)
Forword to 1985 energylife地域アドバイザー

事業内容・施工エリア

主に性能向上リフォームで、大型改修工事専門店

33年連続全国リフォームコンクール受賞

- 性能向上リフォーム（耐震・省エネ・創エネ）
- 二世帯同居型リフォーム
- 機能性向上リフォーム（収納力・動線）
- 古民家再生
- ハウスリボーン（2階から平屋へ）

モテハウス羽咋



つくし野モテハウス



東金沢モテハウス



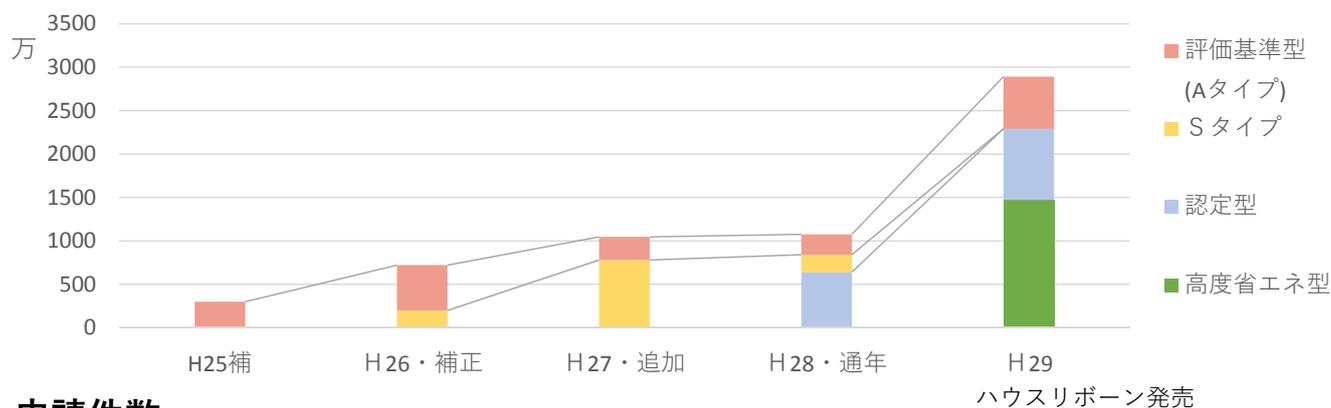
ずっとこの場所に居たいと思うこと

喜多ハウジング株式会社 3

長期優良住宅化リフォーム推進事業申請実績

補助金額

※当社の理念と、事業要件が合致していることから本事業を活用



申請件数

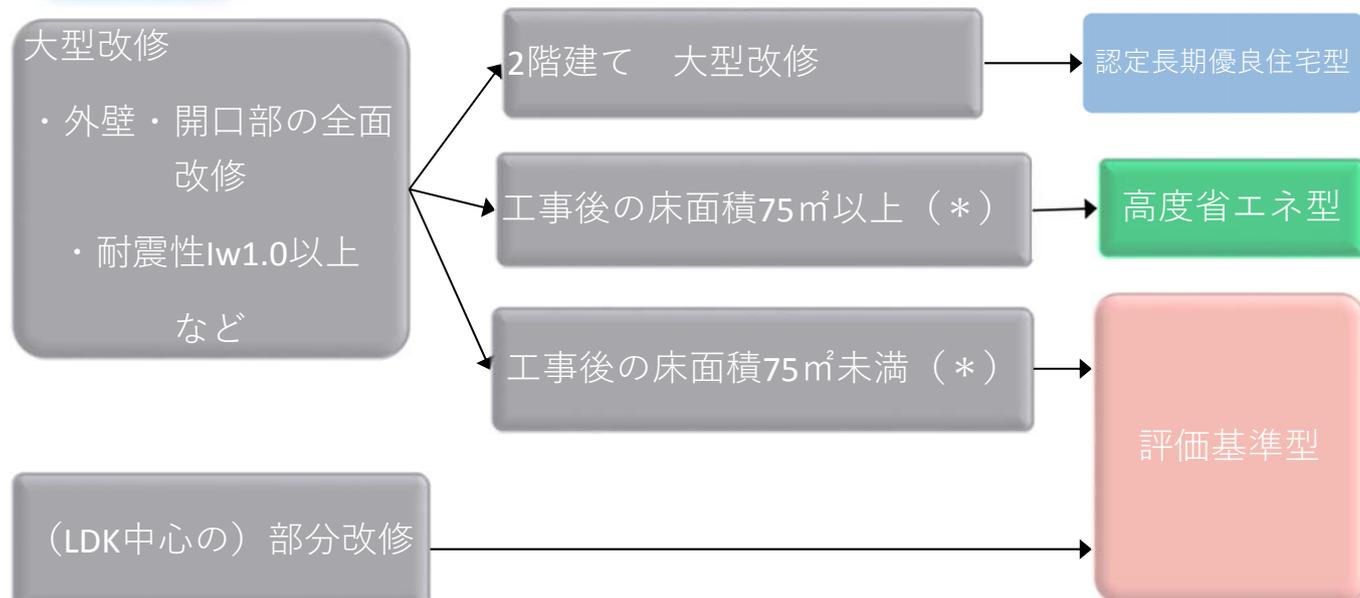
タイプ	H25補正	H26・補正	H27・追加	H28・通年	H29	合計
評価基準型 (A)	3	3	3	3	6	18
Sタイプ	0	1	4	1	0	6
認定型	0	0	0	3	4	7
高度省エネ型	0	0	0	0	7	7
合計	3	4	7	7	17	

ずっとこの場所に居たいと思うこと

長期優良住宅化リフォーム推進事業の申請タイプ



各物件のリフォーム内容に応じて、どの事業タイプで申請できるかを当社オリジナルのチェックシートを基に判断しています。



* 行政庁で別に定める場合はその値

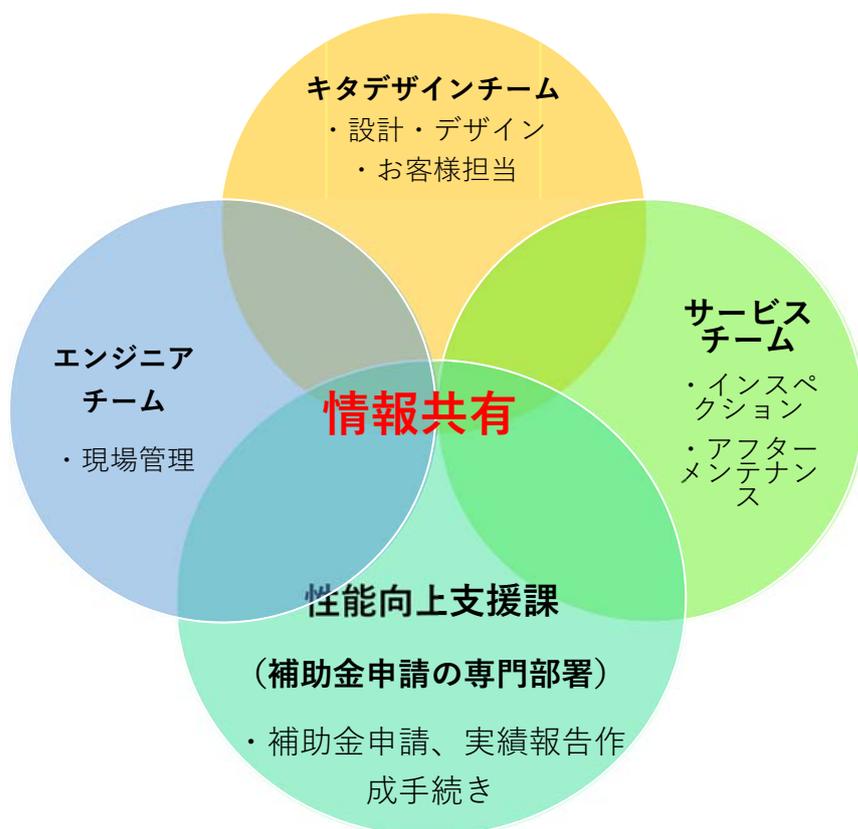
社内の連携 その1

ポイント1

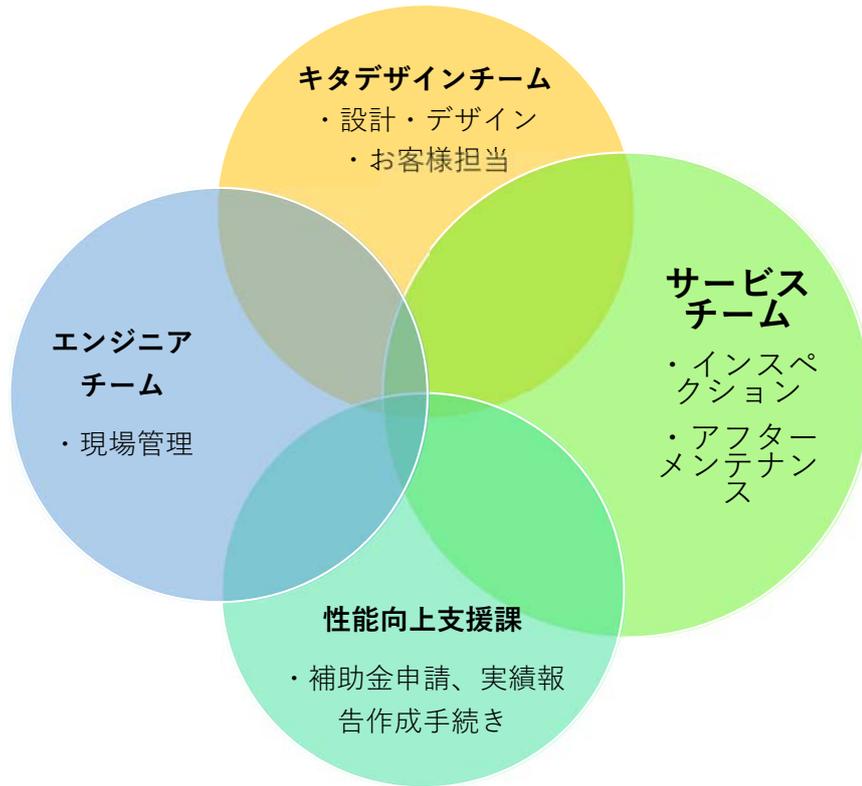
補助金申請の専門部署による社内勉強会で、物件担当者の補助金への理解を深めています。施工時のポイントや課題点などの情報共有を行っています。

ポイント2

補助金申請の専門部署があるので、物件担当者の経験に左右されることなく補助金申請ができます。申請書類作成など担当者の負担が軽減され、支援室ともスムーズな対応ができ、補助金取得が早くなります。



社内の連携 その2



ポイント3

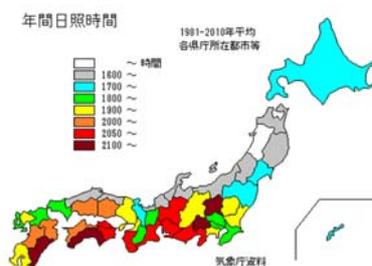
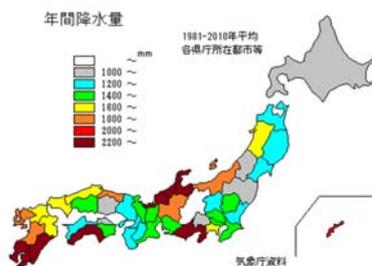
サービスチームには、一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会の講習会を受講した既存住宅状況調査技術者とアフターサービス専門員がいます。既存の状態をインスペクションで確認し、改修工事後は、定期的に点検を行っています。

ずっとこの場所に居たいと思うこと

喜多ハウジング株式会社 7

省エネ×北陸の家

北陸の気候は、年間を通して湿度が高く雨が降りやすい地域。冬は曇りの日が多く、雨や雪も降るので一年中湿度が高いのが特徴です。その為、湿気や結露対策が重要になります。



喜多の断熱リフォーム

壁の断熱材 セルロファイバ-の採用

リサイクル新聞紙が原料の、地球に優しい断熱材。吸放湿性があり、湿気が多い北陸に最適な断熱材です。



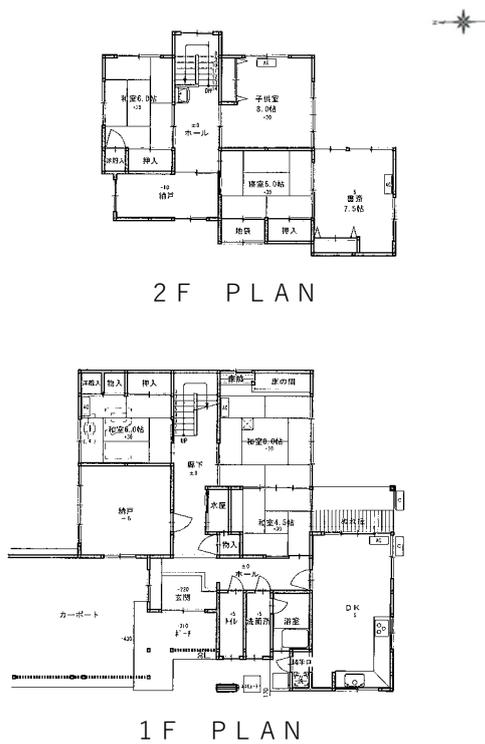
樹脂サッシの採用

窓枠の結露は、汚れやカビの原因になり耐久性にも影響します。樹脂枠はアルミ枠に比べて、不快な結露を抑えます。



ずっとこの場所に居たいと思うこと

リフォーム事例 (認定長期優良型)



2F PLAN

1F PLAN

Before



2F PLAN

1F PLAN

After

ずっとこの場所に居たいと思うこと

kila 喜多ハウジング株式会社 9

リフォーム事例 (工事工程)



1. 解体



2. 基礎補強



4. 断熱



3. 耐震補強

ずっとこの場所に居たいと思うこと

リフォーム事例



Before



After

ずっとこの場所に居たいと思うこと

kila 喜多ハウジング株式会社 11

ハウスリボーン

ハウスリボーン

HOUSE ReBORNとは



家族が少なくなり、使わなくなった2階をなくし、平屋で住まう減改築リフォームです。平屋にすることで、耐震性アップ、利便性アップ、省エネルギー、バリアフリーなど多くのメリットがあります。既存住宅を優良化する、先進的リフォームです。



長期優良住宅化リフォーム推進事業の要件と合致

認定長期優良住宅型、高度省エネルギー型申請には床面積75㎡以上
(行政庁で別に定める場合はその値) 必要

ずっとこの場所に居たいと思うこと

ハウスリボーン

外皮基準

※ 北陸の地域区分は 5、6 地域

気候地域区分	1	2	3	4	5	6	7	—
Ua値	0.46	0.46	0.56	0.75	0.87	0.87	0.87	—
ηa 値	—	—	—	—	3.0	2.8	2.7	3.2

BELS取得



- ・ 減改築リフォーム後には、Ua 値が地域断熱性能等級4以上の0.46~0.56程度までアップ。
- ・ 1次エネルギー削減20%以上確保し、BELS取得。

長期優良化リフォーム推進事業

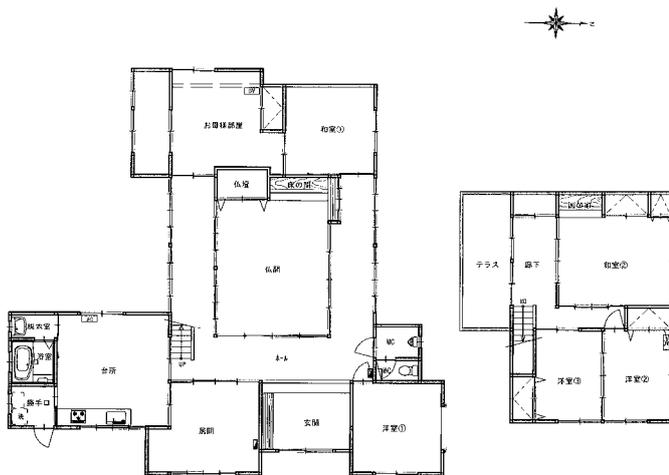
☆ 高度省エネルギー型に適合 ☆

高度省エネルギー型申請の7件は全件ハウスリボーン

ずっとこの場所に居たいと思うこと

喜多ハウジング株式会社 13

リフォーム事例 (ハウスリボーン)



1F PLAN

2F PLAN

Before



1F PLAN

After

ずっとこの場所に居たいと思うこと

リフォーム事例 (ハウシリボーン)



Before



After

ずっとこの場所に居たいと思うこと

 喜多ハウジング株式会社 15

リフォーム事例 (ハウシリボーン)



After

ずっとこの場所に居たいと思うこと

 喜多ハウジング株式会社 16

もっと補助金を活用するために

お客様へのアピールポイント

- ・これからリフォームを考えているお客様にむけて、補助金説明会を行い、補助金活用をPR。
- ・補助金情報をチラシ等で定期的にアピール。



支援室への要望



・お客様の希望工期と補助金の工期が合わないと、要件を満たしている物件でも補助金を活用できないため、申請期間・工事期間を長く設定してほしいです。

ずっとこの場所に居たいと思うこと

kiila 喜多ハウジング株式会社 17



私達がリフォームのお手伝いをする
ことで、単に快適になったとか、
便利になったとかにとどまらず、
「ずっとこの場所に居たい」
そんな豊かな気持ちになって頂く為
にはどうしたらいいか…。
これからの人生を大切な住まいと
共に充実したものにしていきたい、
そんな使命のもと私達は最大限の可
能性をもって、お客様に最良のリフ
ォームをお届けします。

「ずっとこの場所に居たいと思うこと」
を叶える会社でありたい

代表取締役社長
西谷 清

長期優良住宅化リフォーム推進事業

グループ提案による高度省エネ型(事前採択タイプ)の取組み

北海道ブランドの優良住宅を考える会

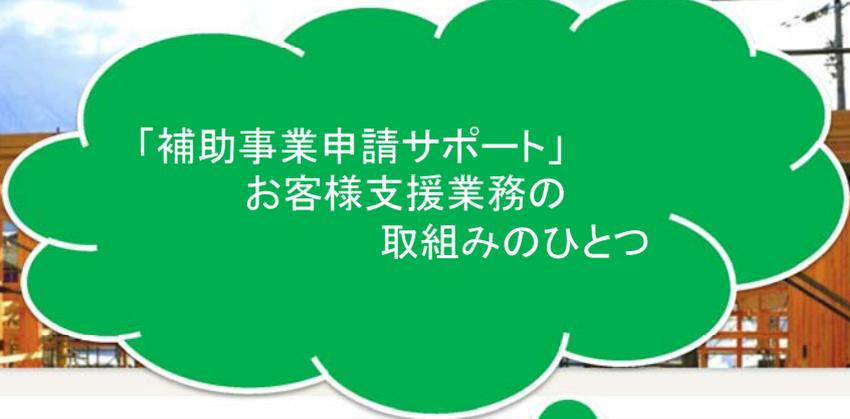


1

提案者の概要

- グループ名 北海道ブランドの優良住宅を考える会
- 設立 平成24年3月
- 設立経緯 北海道内の施工事業者、流通業者に対し、住宅政策・補助制度等に関する情報の入手・普及を目的としてグループ化。
(一社)全国住宅産業地域活性化協議会に所属。
- 活動エリア 北海道
- 会員 93社(内、施工事業者67社)
- 代表提案者 株式会社ニエイ(北海道札幌市)
(グループ事務局)

ホーム
事業内容
商品案内
会社情報
お問い合わせ



「補助事業申請サポート」
お客様支援業務の
取組みのひとつ

ニハイの仕事



木材



建材



外壁工事



公共建築物
木造化サポート



お客様支援

3

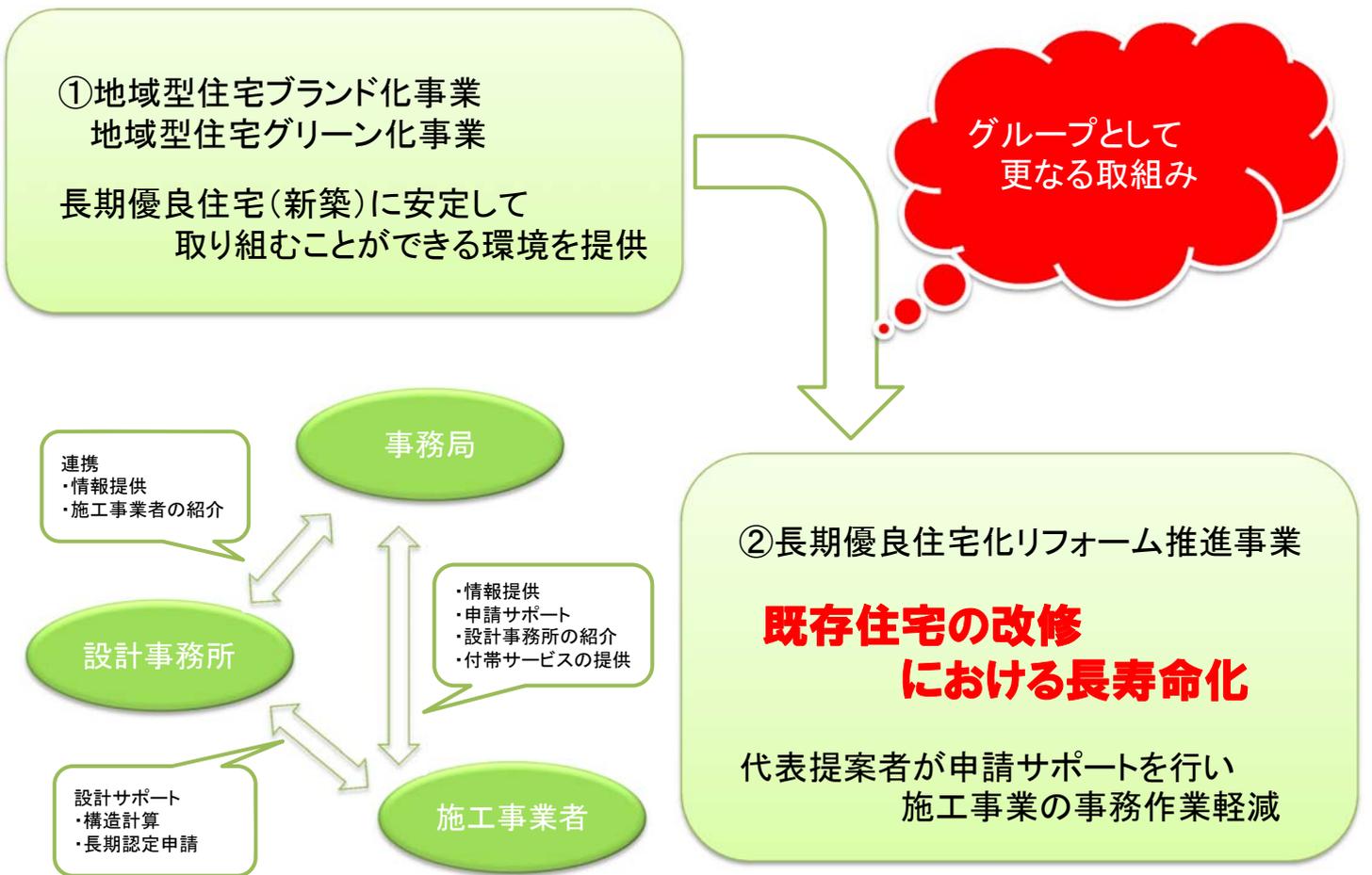
本事業の申請サポート実績

・グループ提案(事前採択タイプ)による申請サポート件数

平成25年度補正予算	5,839千円	6戸
平成26年度	26,000千円	17戸
平成27年度	68,546千円	39戸
平成28年度	43,313千円	26戸
平成29年度	42,500千円	17戸
累計	186,198千円	105戸

※平成29年度は高度省エネ型のみの申請サポート件数(平成30年2月16日現在)
通年申請型のサポート件数含みません。

本事業への取組みの背景



5

事業実施体制①(グループによる提案申請:事前採択タイプ)

・高度省エネ型 グループ提案による申請

補助限度額 250万円/戸

性能要件 ①増改築認定を取得 ②BELS評価書を取得、BEI 0.80以下

平成29年度から新たな事業タイプに対応するために下記手順にて実施

①建築物省エネルギー表示制度(BELS)に関する情報提供
※必要に応じて事前に増改築認定基準についても説明

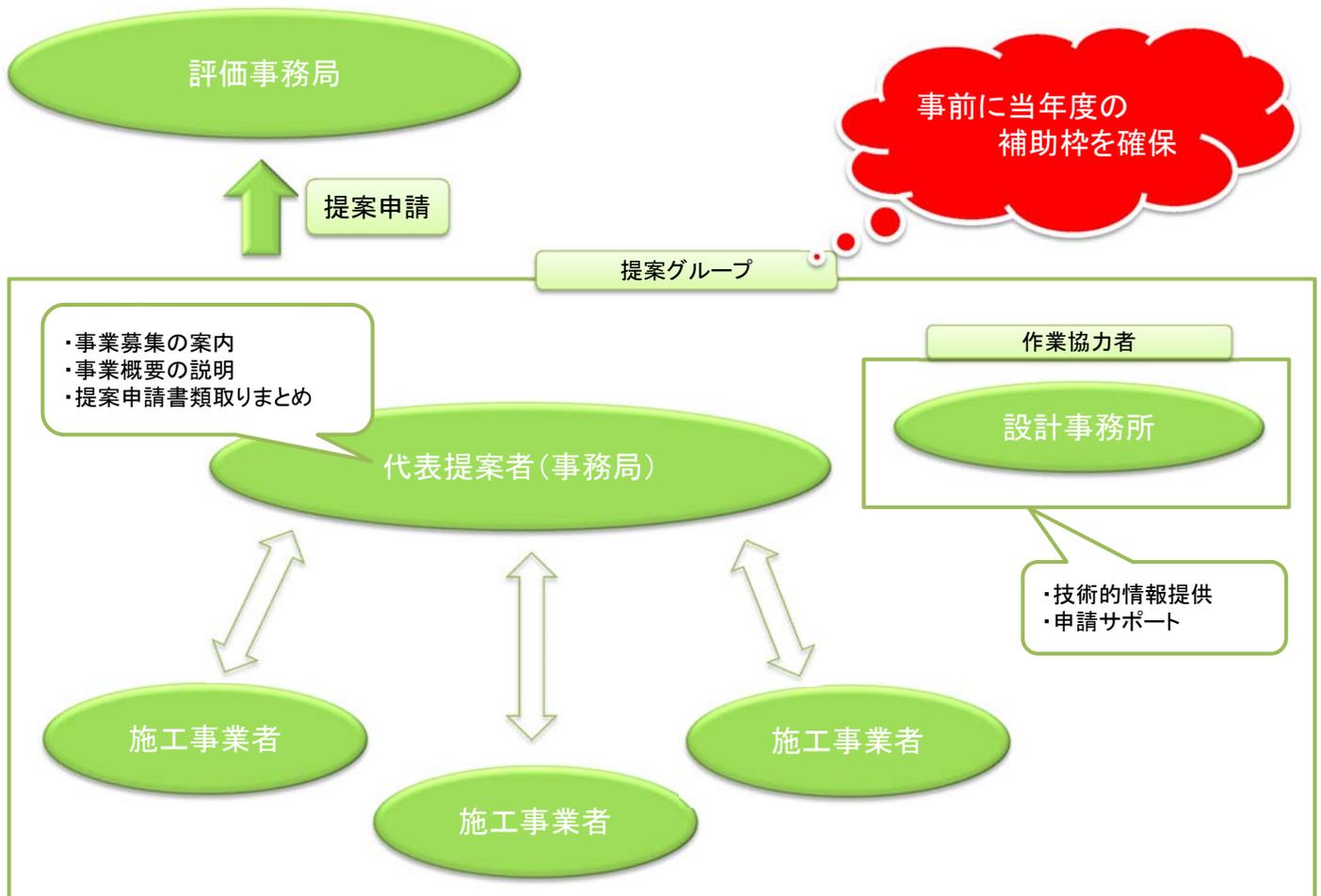
②エネルギー消費性能計算プログラムの操作説明

③個別の改修予定案件について達成する設備機器の組合せを提示
※外皮計算も実施

→申請の可否について判断

④BELS評価に係る申請書類の作成方法等の説明

事業実施体制①(グループによる提案申請:事前採択タイプ)



事業実施体制②(交付申請・実績報告の申請サポート)

申請サポートの具体的内容

①補助金申請に係る事前相談

改修内容を元に申請する事業タイプを検討、提案
(評価基準型・認定長期優良住宅型・高度省エネ型)

契約前 : 予定する改修内容から検討、追加工事による適合方法も提案

契約後 : 契約内容から申請の可否を判断

※1 増築等がある場合、概算にて減額される補助対象工事費を計算

※(参考 高度省エネ型)

増築面積が改修後の延べ床面積に対して20%を超えると
補助限度額250万円を下回る可能性があります。
増築部位ごとに詳細に計算する必要があります。

※2 混構造、枠組壁工法については評価基準型を推奨しております

事業実施体制②(交付申請・実績報告の申請サポート)

申請サポートの具体的内容

②申請手順の説明

交付申請に必要な設計図書等の準備

1. 長期優良住宅(増改築)技術的審査、BELS評価のスケジュールを確認

- ・以下の作業を自社で行うのか、外注するかを確認
 - 意匠図作成
 - 外皮計算
 - 一次エネルギー消費量計算
 - 耐震診断
- ・性能評価機関に概ね審査にかかる日数を問い合わせ
(質疑等に係る日数にばらつきがあることが多いのであくまでも参考程度)

2. 着工可能時期(交付申請書受領書発行日)の予定確認

9

事業実施体制②(交付申請・実績報告の申請サポート)

申請サポートの具体的内容

③補助金額の確定

1. 実績報告時に提出する写真について確認

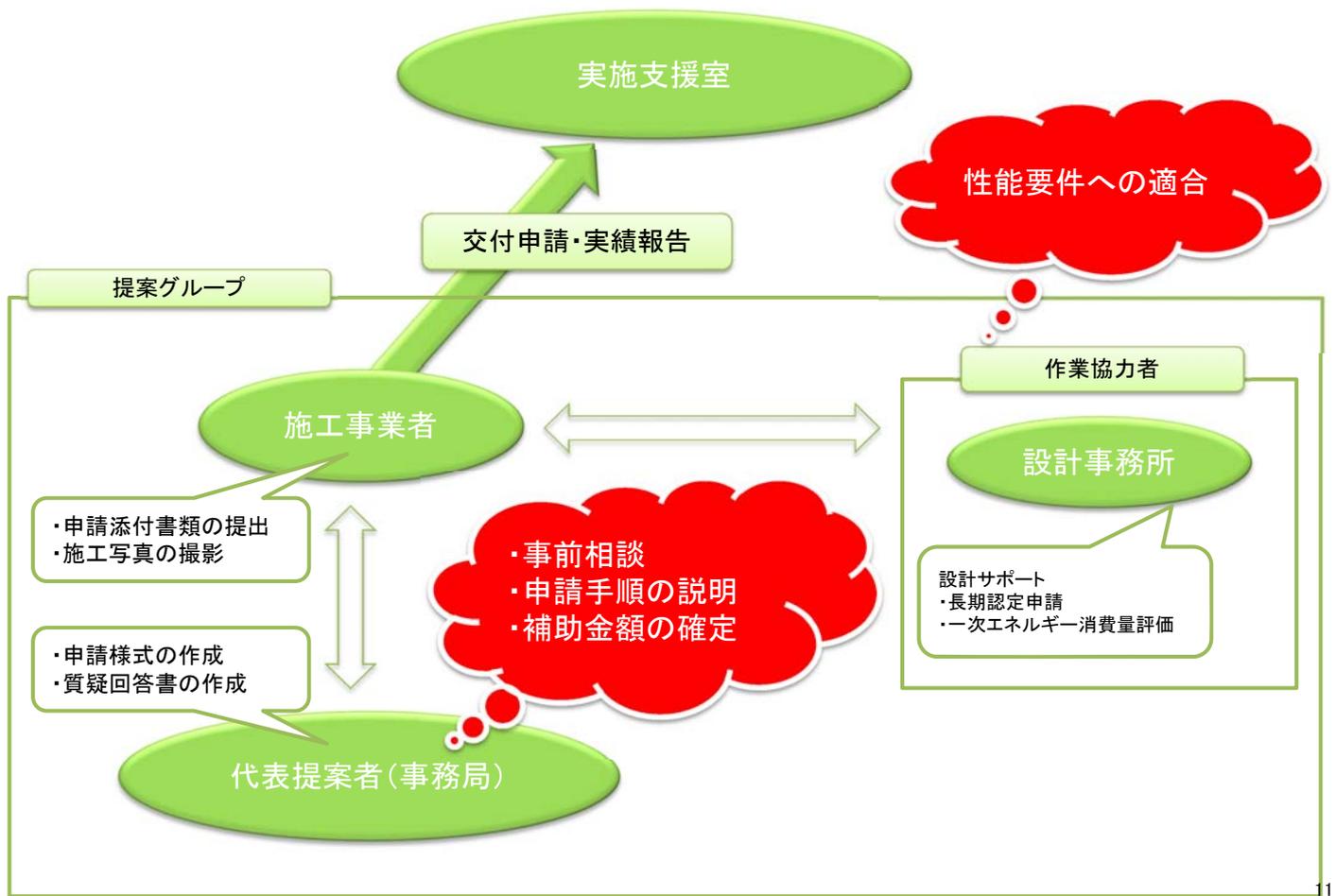
- ・補助対象とする工事の写真を準備 (現場名・日付記載の看板とともに撮影)
※可能な限り増改築認定基準の適合を確認できる工事も撮影

2. 審査内容により補助金額の減額等がある場合は事前に連絡

- ※(参考 高度省エネ型)
増築面積が改修後の延べ床面積に対して20%を超えると
補助限度額250万円を下回る可能性があります。
増築部位ごとに詳細に計算する必要があります。

3. 審査終了後、実績報告時期、補助金支払い予定日を確認

事業実施体制②(交付申請・実績報告の申請サポート)



事業実施体制②(交付申請・実績報告の申請サポート)

申請サポートの作業例①

- ・増改築認定・BELS評価の説明、必要に応じての計算支援を行う
- ・現場着工予定日を確認し、適合書・評価書取得までの期日を決めます
- ・各作業が完了するごとに施工事業者へ連絡

一般診断法による耐震計算

2012年改訂版 木造住宅の耐震診断と補強方法
「一般診断法」による診断表
方法1

診断プログラム: ホームズ「耐震診断Pro」Ver.4.2

階数	床面積	柱間隔	耐力壁	耐力柱	耐力梁	耐力床	耐力基礎	耐力地盤	耐力地盤
1F	11.11	2.00	あり	あり	あり	あり	あり	あり	あり

必要に応じて一般診断法による耐震計算

外皮計算

必要に応じて外皮計算(一次エネルギー消費計算含む)

事業実施体制②(交付申請・実績報告の申請サポート)

申請サポートの作業例②

・増改築認定技術的審査・BELS評価について性能評価機関からの質疑にも対応

増改築認定による適合

・増改築認定の適合判定までの支援を実施。
必要に応じて技術的審査への計算、質疑対応

・意匠図の作成には
対応しておりません

・意匠図への加筆に
よる作業には対応



BELSによる評価

・BELSによる評価の支援を実施。
必要に応じて技術的審査への計算を支援



事業実施体制②(交付申請・実績報告の申請サポート)

申請サポートの作業例③

【見積書】

・補助金申請に利用できる内容に加筆
・増築がある場合の補助対象工事費の算定根拠の提示

補助対象工事の試算

品目	内訳	単位数	単価	金額	備考
建築費
設備費
その他
合計				3,943,300	

品目	内訳	単位数	単価	金額	備考
建築費
設備費
その他
合計				3,943,300	

品目	内訳	単位数	単価	金額	備考
建築費
設備費
その他
合計				3,943,300	

品目	内訳	単位数	単価	金額	備考
建築費
設備費
その他
合計				3,943,300	

補助額試算
算見積書

品目	内訳	単位数	単価	金額	備考
建築費
設備費
その他
合計				3,943,300	

見積書

補助額試算

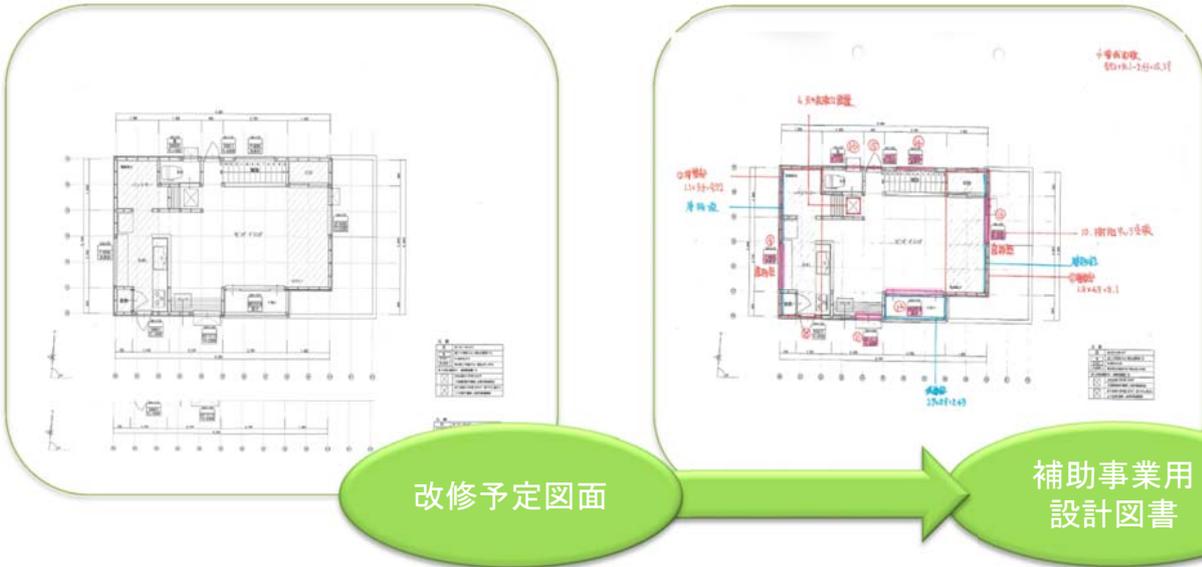
事業実施体制②(交付申請・実績報告の申請サポート)

申請サポートの作業例③

【リフォーム履歴】

見積書、設計内容説明書から申請に必要な内容を加筆

リフォーム履歴記載例



15

事業実施体制②(交付申請・実績報告の申請サポート)

申請サポートの作業例④

交付申請質疑対応



現場写真取りまとめ



16

64

申請サポートを活用する上での留意点、費用

・留意点

- ・申請サポートは作業協力であり、補助金額についての確約はしていません
- ・サポートを受ける事業者様においても窓口となられるご担当の方が各申請手続きのスケジュール等について把握して頂く必要があります
- ・補助対象工事の写真撮影は原則対応していません

・費用

- ・申請サポート費用のお支払いが必要です
- ・本事業申請に係る耐震診断及び外皮計算等にも対応しております

17

ユーザーの反応、今後の課題

・サポート受けている施工事業者からのメリット

- ・(通年申請が開始される前)グループで補助枠を確保している為、申請戸数がある程度計算の上、確保できたこと
- ・事業の運用の変更等のアナウンスが迅速に行われるので、業務の対応にも早い段階から検討できる
- ・各書類のチェックや実施支援室との内容を細かに確認してもらえるので、書類作成に係る労力が軽減できている

・今後の課題

- ・補助金の申請だけでなく、それに附帯する情報を多く提供できないか(フラット35リノベの活用、税制面の情報を充実)
- ・現在は施工事業者向けに特化したサポートを行っているが、エンドユーザーに対して情報を発信することができないか(エンドユーザー向けのチラシ・販促ツール等を充実させる)

三世代同居対応改修工事

7. 石友リフォームサービス株式会社

8. 株式会社アイジーコンサルティング

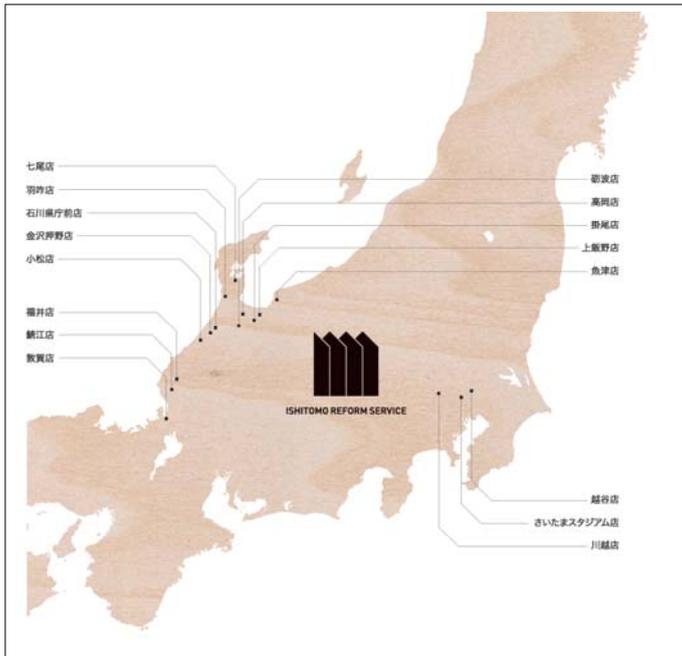
平成29年度長期優良住宅化リフォーム推進事業 ～石友のロングライフリノベーション～

—暮らしをカタチにする—



□ 事業概要

○ 事業エリア



○ 会社概要

経営理念 心のこもった行動と最高の品質を通じて感動を与え、信頼される会社となり、健康で豊かな社会の実現に貢献します。

社訓 誠実と実行・創意と工夫・協調と団結・信頼と努力

- 3つの約束**
1. 私達は、住まいづくりを通じ、新しい人生を約束することを誓います。
 2. 私達は、お客様を我が事と思い常に共に歩むことを誓います。
 3. 私達は、誠心誠意をモットーにお客様に接することを誓います。

会社概要

社名	石友リフォームサービス株式会社(石友ホームグループ)
所在地	【本社】富山県高岡市下牧野36-2
代表者	代表取締役 石友 由貴夫
設立	平成9年7月
資本金	2,000万円(グループ全体1億9,500万円)
事業内容	<ul style="list-style-type: none"> ・建築請負業 ・建築設計及び建築監理 ・建築用材料の販売 ・建具、家具、什器、ユニットバス、キッチン、トイレ等の住宅設備機器の販売 ・土地建物の販売、賃貸及び仲介 ・土地の造成及び販売 ・宅地建物取引業 ・不動産の賃貸及び管理 ・前各号に付帯する一切の業務
登録番号	許可登録番号 建設業/国土交通大臣許可(設-26)第20640号
従業員数	153名(グループ全体732名)
資格者	一級二級建築士51名、耐震技術認定者44名、宅地建物取引主任者11名、インテリアコーディネーター10名、福祉住環境コーディネーター2級・3級18名、既存住宅現況検査技術者(かし保険協会)29名
主要取引銀行	北越銀行、北陸銀行、富山第一銀行、高岡信用金庫、三菱東京UFJ銀行

〈富山県エリア〉 5店舗
 〈石川県エリア〉 5店舗
 〈福井県エリア〉 3店舗
 〈埼玉県エリア〉 3店舗
 計12店舗

□ 業務内容、リフォームの実績

○石友グループの総合力



- 石友ホームグループ
- 石友ホーム(株)
 - 石友リフォームサービス(株)
 - ウッドライフホーム(株)
 - (株)インカムハウス
 - (株)オンリーワンリフォーム
 - 富山電力(株)
 - 石友不動産(株)
 - (株)ウッドフレンド
 - 北陸住宅施工(株)

石友リフォームサービスは1997年に設立して以来、累計50,000件以上のリフォームをお手伝いしてきました。設計力、デザイン力、施工力はもちろん、住まいづくりの実績豊富な石友ホームグループの総合力によってあらゆるお客様の願いを実現します。それぞれの分野に精通した一人ひとりが在籍するグループ各社の連携により、お客様に最適なリフォームをご提案します。

□ 〈建築関連資格取得者数〉計163

- ・一級建築士 3 ・福祉住環境
 - ・二級建築士 48 コーディネーター3・2級 17
 - ・耐震技術認定者 44 ・宅地取引主任者 13
 - ・インテリアコーディネーター 10 ・既存住宅現況検査技術者 29
- 品質へのこだわり

品質は「サービス」せず。木材をはじめリフォームに使用する建材の品質はもちろん。お問合せから打合せから、着工、完成、アフターメンテナンスと永続的にご満足頂ける品質の提供を追及しています。常にお客様目線を忘れず、モノとココロの両面を大切にしたりフォームだからこそ、多くのお客様から信頼を得ることが出来ました。

○石友リフォームサービスの実績

累計施工実績数	北陸地区リフォーム専門店売上実績	建築関連資格取得数
50,000件超	57.3億円	163
北陸地区 No.1 施工実績 【1997年～2017年】	北陸地区 No.1 売上実績 【2016年度】	北陸地区 No.1 人材力 【2017年11月現在】

□ 長期優良住宅化リフォーム推進事業等の実施件数

○現在までの実施件数

	平成25年度	平成26年度	平成26年度 (補正予算)	平成27年度	平成27年度 (追加公募)	平成28年度	平成28年度 (通年申請)	平成29年度 (通年申請)
件数	1	1	4	2	3	2	1	8
補助金額	800	2,000	2,895	3,000	3,000	3,500	1,000	7,669
						(千円)	補助金額合計	23,863
							総件数	22

・平成23年度長期優良住宅先導事業 (採択19件)

○その他の補助金

〈国の補助金〉

- ・既存住宅流通活性化等事業
- ・住宅・建築物賞工改修等推進事業
- ・住宅ストック循環支援事業
- ・既存住宅における高性能建材導入促進事業

〈地方の補助金〉

- ・耐震改修支援事業
- ・三世帯同居型助成金 等

○エンドユーザーへの普及活動

- ・リフォームフェアでのセミナー&ブース設置
- ・ショールームでの紹介コーナーと体感ブース設置
- ・チラシで長期優良への紹介と設計相談会案内
- ・ホームページでの紹介
- ・現場(構造)見学会の実施



□ 社内での研修会

○補助金は複雑で判り難い為、営業、設計、コーディネーター、工事担当向けの研修会の実施

⇒公募後では遅いので発表前にユーザーに説明出来る様に研修会を実施。

<p>補助金の社内研修風景</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ・公募1~2ヶ月前に再度補助金の概要説明を行い公募直後に当年度の補助金の詳細の研修会を行う。 ・着工前に設計担当は工事担当に対象工事内容、仕様、工程等の詳細を説明。 ・補助金対象工事が確実に施工されているかの中間検査の実施。 <p>→施工上困難な部分は今後の改善情報として記録、保管し社内情報開示する。</p>	<p>工事中間検査</p> 
---	---	---

<p>事例の情報共有化⇒イントラネットの活用</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ・営業段階でのプレゼン手法の社内的な情報共有化。 <p>→社員共有情報ネットワークにより過去の事例を参考に出来る。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・営業、設計担当間で契約前に補助金申請の為の評価基準適合確認チェックシートにより必要書類、計画内容、仕様、工程等の確認。 	<p>適合確認チェックシート</p> 
---	--	---

□ 本事業の活用の背景

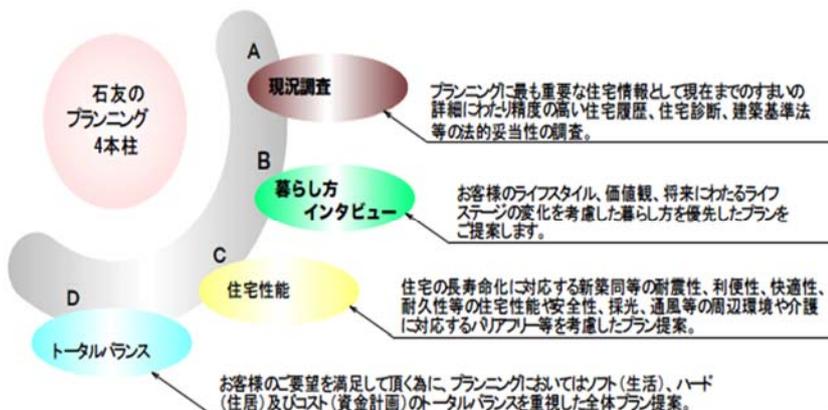
○石友のロングライフリノベーションの考え方の合致

〈基本的な考え方〉

特に多世帯同居型等の大規模改修においては、すまいのあり方を過去～現在～将来に渡る時間軸で捉える事が最も大切であると考えます。設計プランニングにおいてはお客様のご要望、そして現在までの生活と住まいの問題点と将来への生活イメージ、ライフスタイル、今後のライフステージの変化とご家族の共通認識等を考慮した言わば「暮らし」から発想する住まいの「カタチ」を提案します。

同時に暮らしを担保する器としての住宅として長期に渡る快適、安心、安全を具現化する新築に近づく住宅性能の確保も同様に納得、満足出来るリフォームの重要な要素となります。

又、工事費との費用対効果、将来のご家族様の生活設計（家計）も想定したトータルプランニングを提案させて頂きます。石友のロングライフリノベーションとは、住宅の長寿命化、資産価値向上、住み継ぎ出来るすまいを目指します。



○本事業活用のメリット

〈ユーザー様〉

- ・既存住宅を活用して新築に近づく住宅性能で安心、快適で長持ちする住まいの改修が可能。→国の補助金制度の安心感。

- ・住宅性能など計画内容が基準を満たしているか業者以外の第三者の技術審査等を受ける為に安心。→業者任せにならない。

- ・30年間の維持保全計画書での定期点検により将来へのメンテナンスも考慮されている。

- ・既存面積を生かす事により新築以下のトータルコストが可能。

〈業者側〉

- ・社内的な住宅性能に関するノウハウの蓄積。

- ・他社との差別化。

- ・改修でも新築に近い住宅性能が実現出来る説明により改修顧客の取込が期待出来る。

- ・補助金制度の啓蒙活動により会社のイメージUPに繋がる。

□ 補助金申請までの進め方-1

○ 補助金を利用されるユーザー様の傾向

- ・ 50代後半以降のご夫婦が若世帯との三世帯同居を希望。
⇒ 将来のライフステージの変化に対応（住み継ぎ）
⇒ 親世帯の将来の介護等と若世帯との同居方法の心配。
- ・ 新築ほどの予算を掛けたくない⇒ 予算設定が重要。
- ・ 今まで住み馴れた住まいを活用したい。
- ・ 新築と補助金利用の改修との費用対効果の違いが納得出来るか。
- ・ 業者選択において将来を見据えた多世帯リフォームで要望を適える設計、施工力、確りしたアフターメンテナンスが出来るかを見極めたい。

○ 補助金対象の改修に向けた説明ツール

- ・ **必要な住宅性能、仕様及び工事内容、打合せスケジュールがわかり難い。**
⇒ **Aシート**：補助金対応仕様への打合内容をプレゼンします。
- ⇒ **Bシート**：補助金対象工事内容と住宅性能、仕様、インスペクション、維持保全計画等の概要を説明します。
- ⇒ **Cシート**：計画途中で補助金を含めた資金計画表の提示。
- ⇒ **Dシート**：耐震と省エネ性能の改修前後の性能比較をわかり易く説明出来る比較表の提示。
- ⇒ **Eシート**：新築と改修のトータルコスト比較表の提示。
- ⇒ **Fシート**：「暮らしインタビューシート」でご家族の1週間の生活時間帯を参考にライフスタイルを反映させたプラン提案。

○ 打合せスケジュールシート

⇒ 先ず初めに打合せの予定を示す

リフォームスケジュールチェック表

※本事業は、一般のユーザーからは難しく受取られており言葉では伝わり難いので出来る限り写真や図表を見せながらのプレゼンテーションが必要と考えこれからの打合せのスケジュールシートから始まり打合せの節目毎で説明ツールを使いながらお客様と一緒に理解を深めてゆく流れが大事であると考えます。

□ 補助金申請までの進め方-2

A-1シート

■石友のロングライフリノベーション ~くらしをかたちに~

A-2シート

■石友のロングライフリノベーション ~調査・提案概要~

※お客様とのヒアリングから補助金を使う方向性が見えた段階から本事業に必要な作業の全体を説明する為にAシートを使いながら当社の「基本的な考え方」、確認申請等の必要書類、インスペクション、補助金対象工事、資金計画、耐震及び省エネ計算書、「暮らしインタビュー」に基づく間取りプラン（動線計画、収納計画）等の内容を（ハード）（ソフト）（コスト）3面からの各種プレゼンテーションを進める旨の説明を行います。

□ 補助金申請までの進め方-3

B-1シート：工事内容と住宅性能、仕様、仕様、維持保全計画等の概要を説明

DESIGN SHEET -01

長期優良住宅化リフォーム推進事業 <A基準>対応仕様

【劣化対策】⇒劣化対策等級2

【耐震性】○新築基準⇒(必要耐力壁割合及び壁量/ラワン充足率) ≥ 1.0 ⇒提案設定値: 1.20

B-3シート

DESIGN SHEET -03

【維持管理・更新の容易性】⇒維持管理対策等級2

【インスペクションの実施】

【維持保全計画書と住宅履歴書の編定】

B-2シート

DESIGN SHEET -02

【省エネルギー対策】⇒断熱等級3

【省エネルギー対策】⇒断熱等級3

※補助金対象工事の概要を〈劣化対策〉〈耐震性〉〈省エネ対策〉〈維持管理〉及びインスペクション、維持保全計画書、住宅履歴等の説明を工事写真と目標の性能数値を示しながら説明します。

特にインスペクションと30年維持保全計画書作成は、他の補助金との違いが認識され大きな期待感を持たれる事が多いと思われれます。

□ 補助金申請までの進め方-4

Cシート：補助金を含めた資金計画表

石塚リフォームサービス株式会社

工事・資金計画表

区分	品名	数量	単価	金額	
新築工事	基礎工事	1	1000000	1000000	
	躯体工事	1	2000000	2000000	
	屋根工事	1	500000	500000	
	外壁工事	1	1000000	1000000	
	内装工事	1	1500000	1500000	
	設備工事	1	800000	800000	
	その他	1	200000	200000	
	合計			7000000	
	改修工事	劣化対策	1	1000000	1000000
		耐震補強	1	1500000	1500000
断熱対策		1	800000	800000	
省エネ対策		1	1200000	1200000	
維持管理		1	500000	500000	
インスペクション		1	300000	300000	
その他		1	200000	200000	
合計				5500000	
補助金				2500000	
ローン				2000000	
自己資金			1500000		
合計			11500000		

※計画内容が8割程度決まってきた段階で補助金を含めた概略の改修工事費を含む全体予算を見て計画の方向性を確かめます。

資金計画表は、通常改修工事と補助金対象工事その他付帯工事額、経費と補助金額とローン減税及び自己資金と借入れの額の全体予算を検討します。

※「新築と改修トータルコスト比較表」は、工事額、税金、経費、と補助金、所得税減税等マイナス部分も考慮したトータルコスト比較にて改修工事のコストメリットを確認します。

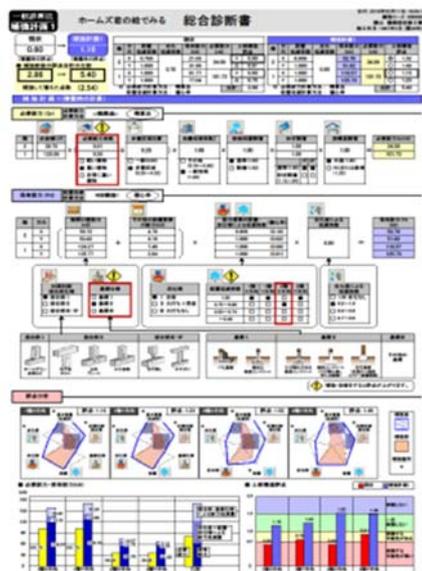
Dシート：新築と改修のトータルコスト比較表

新築と改修のトータルコスト比較表

区分	品名	数量	単価	金額	
新築	基礎工事	1	1000000	1000000	
	躯体工事	1	2000000	2000000	
	屋根工事	1	500000	500000	
	外壁工事	1	1000000	1000000	
	内装工事	1	1500000	1500000	
	設備工事	1	800000	800000	
	その他	1	200000	200000	
	合計			7000000	
	改修	劣化対策	1	1000000	1000000
		耐震補強	1	1500000	1500000
断熱対策		1	800000	800000	
省エネ対策		1	1200000	1200000	
維持管理		1	500000	500000	
インスペクション		1	300000	300000	
その他		1	200000	200000	
合計				5500000	
補助金				2500000	
ローン				2000000	
自己資金			1500000		
合計			11500000		

□ 補助金申請までの進め方-5

E-1シート：耐震性能の改修前後の性能比較



E-2シート：省エネ性能の改修前後の性能比較



Fシート：暮らしインタビューシート

暮らしインタビューシート「生活タイムスケジュール表」のスクリーンショット。曜日ごとの生活スケジュールが記入されている。

曜日	時刻	項目
日	起床	起床
	朝食～新聞	朝食
	TV	TV
	散歩(散歩)	散歩(散歩)
	仕事(仕事)	仕事(仕事)
	洗濯	洗濯
	夕食	夕食
	就寝	就寝
	起床	起床
	朝食	朝食
	仕事	仕事
	夕食	夕食
	就寝	就寝
	起床	起床
朝食	朝食	

※耐震補強計画及び省エネ計画は、計算書にて改修前後の性能比較と補助金対象工事として計画内容が要件を満たしている事と性能値の等級での新築との比較も同時に説明する。

※ご家族全員の時間帯毎の生活状況とコミュニケーション状況を参考に間取りプランの各室配置、仕様、動線計画、収納計画を進める。

耐震、省エネ計画は間取りプランと工事額にも影響するので両方同時並行でプレゼンテーションを行う。

□三世帯同居対応改修工事の受注、申請に繋がる要因

○地域の住宅特性と世帯特性 (統計は平成22年国勢調査より)

⇒特に富山県において多世帯同居改修が多い(改修工事金額1500万以上で8割以上)

- ・持ち家率78.35%(全国1位)～世帯2/3が住宅延べ面積100㎡以上～昭和以前の殆ど和室2間続き
- ・1世帯当り人員2.79人(全国4位)～3世帯同居割合は減少傾向16.1%(全国5位)
- ・人口減少、少子高齢化～女性就業率(共働き)高い～マイカー保有率高い～勤労者可処分所得(全国上位)～保守的で貯蓄志向強い
- ・家へのステイタス志向が強い(親世帯)/利便性、快適性重視(若世帯)

○受注、補助金申請に繋がる要因

- ・当初から三世帯同居改修の要望が多いが、同時に新築との比較も検討したい。⇒親世帯との共通認識が必要で打合せは双方同席のもと行うが重要。
 - ～家に対する価値感が違う為、双方のヒアリングが必要(間取り、予算、改修工事内容等)
 - ～実際の改修事例として当社改修モデル展示場、構造内見会で改修工事の実現性を体感。
- ・住宅の長寿命化を目指す新築に近づく住宅性能と30年間の維持保全計画、3世帯が住継ぎ可能な将来を想定した間取りプランと予算設定で補助金の活用するメリットを提案。⇒国交省の補助事業である事がユーザーに安心感を与える。+他の地方の補助事業、優遇制度も活用。
 - ～初期段階で3世帯同居改修を意図していない方にも本事業の概要を説明する。

□ (三世帯同居対応型改修工事) 事例紹介- 1

○ M様邸概要

〈ご家族構成〉

- ・親世帯：祖父75歳/祖母68歳
- ・若世帯：ご主人48歳/奥様45歳/長女7歳

〈性能向上リフォームの概要〉

- ・評価基準型 (2) +3世帯同居改修

〈建物概要〉

- ・住宅の所在地：富山県富山市
- ・木造2階建て 確認申請日：昭和63年7月23日/築28年
- ・住居面積：178.3㎡ /今回増築面積：34.78㎡

○ご要望

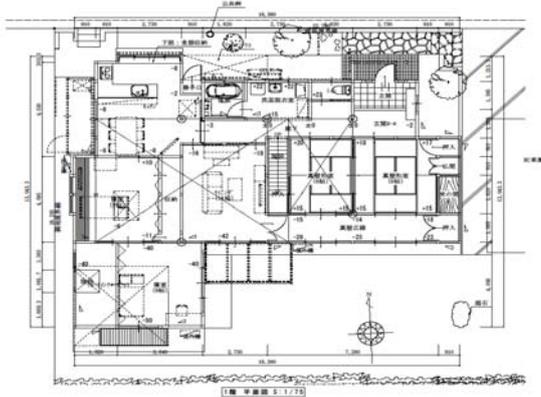
- ・現在2階にて就寝している為、防犯（過去に空巢被害）対策と将来の介護の事を考え1階に移り平屋減築をしてこれを機会に県外に住んでいる息子夫婦との同居を考えたりリフォームをしたい。
- ・新築も考えているが出来れば愛着のある今の家を生かしたりリフォームがしたい。・・・全体の建築費しただいで決める。
- ・間取りは、生活時間帯が違うので若世帯とお互い気兼ねなく生活でき時には、週末など一緒に食事など出来れば良い。
- ・大規模リフォームになった場合新築の様な安心で快適な断熱、耐震、防犯を考えた使用にしてほしい。
- ・将来的には、代が変わっても対応できるプランを希望。



13

□ (三世帯同居対応型改修工事) 事例紹介-2

〈1階：既存平面図〉



〈1階：平面図〉



〈2階：既存平面図〉



○三世帯同居対応プランのポイント

- ・ご要望の三世帯同居プランに重点を置いて各世帯が独立した生活ができる様にLDKを挟んで寝室を配置し親世帯の方では小さなDKを付属させた。
- ・玄関とトイレは、各世帯専用の2ヶ所設置。
- ・UBと脱衣を兼ねた広めのユーティリティでは冬時期の室内物干設置。
- ・平屋の屋根裏スペースの有効利用も考え吹付け硬質ウレタンフォームとした。
- ・暮らしインタビューにより生活時間に合わせた動線計画（キッチン・洗濯・ゴミ出し動線等）と各室での暮らし方を考慮した収納計画の打合せを綿密に行った。

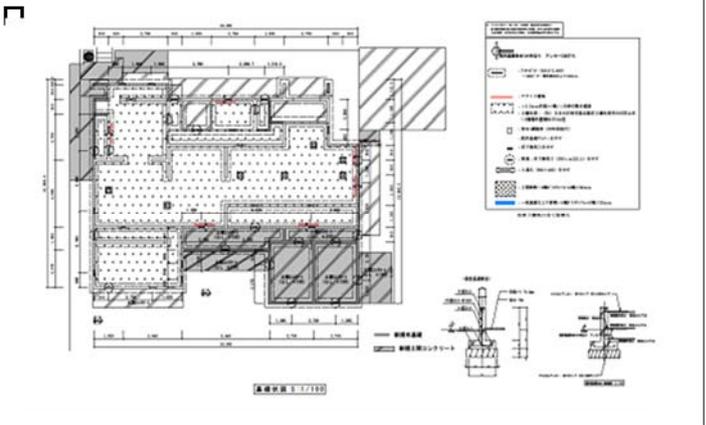
□ (三世帯同居対応型改修工事) 事例紹介-3

○現況調査



○各種設計図面

〈基礎伏図〉⇒基礎補強+防腐防蟻処理+防湿シート+床下換気



○施工中

・防湿シート敷き



・屋根断熱：吹付硬質ウレタンフォーム



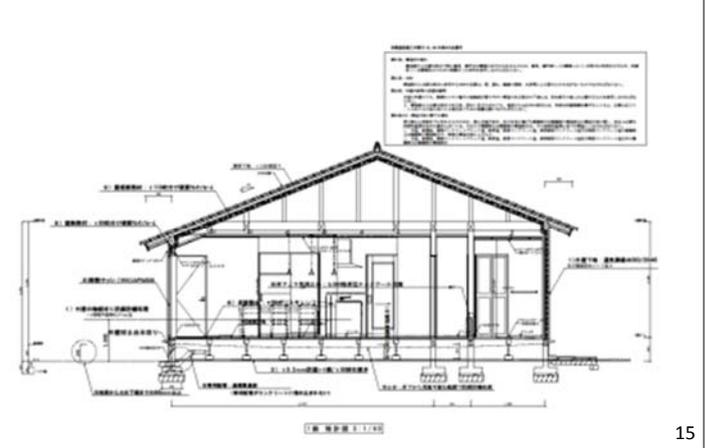
・基礎補強：アミト繊維シート



・耐震補強：筋交い+耐力面材



〈断面図〉⇒外壁防腐防蟻処理+断熱材/サッシ+小屋裏換気



15

□ (三世帯同居対応型改修工事) 事例紹介-4



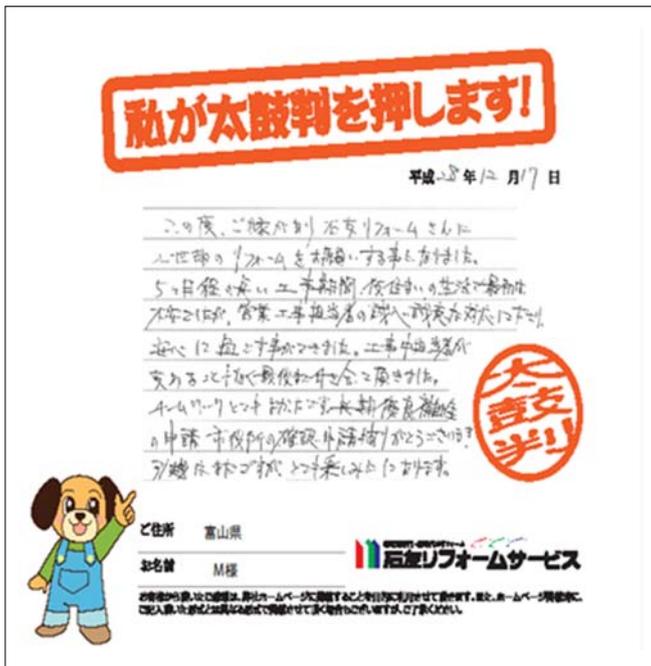
before
after



□ (三世帯同居対応型改修工事) 事例紹介-5

○ユーザー様の声 (当社: 太鼓判)

○今後に繋がるユーザー様の評価



〈太鼓判〉について
 当社はお客様満足100%目指して工事完了後にアンケートを実施しておりお客様の率直なご意見をお聞きし今後の打合せや工事中の対応を少しでも改善出来る様に参考にさせて頂いております。

- 〈住宅性能向上工事の満足、安心度〉
- ・新築並みの耐震、断熱性能があり家を長持ちさせる防霉防蟻処理などと合わせた長期のメンテナンス、定期点検があり安心である。
 - ・断熱性UPにより冷暖房費が節約できて良い。
 - ・冬場の風呂上りが寒くなくヒートショックなど安心である。
- 〈住み心地〉
- ・改修前より明るく広くなり各室の移動がスムーズで家全体に無駄なスペースが無くなった。
 - ・建物として不安感が減りリビングや寝室でゆったり過ごせる。又、休日などで孫などと話が出来るので楽しみが増えた。
 - ・日中仕事に出ている間、祖父さん婆さん子供を診て貰えるので助かっている。
- 〈快適さ〉
- ・断熱材とサッシのお陰で暖かさ意外に周囲からの騒音も静かになった。同時に防犯対策にも安心である。
 - ・床断熱工事で下地から替えて段差が無くバリアフリーになり足元の危険が無くなり安心出来る。
- 〈くらしの変化〉
- ・LDKを挟んで寝室がそれぞれ独立している為、休日などみんなで食事を共に過ごす機会が増えた。
 - ・親戚、友人など来客が多くなり家が賑やかになった。

□ 今後の課題 / 補助金活用による社内的メリット

〈社内〉

- ・専任担当の申請業務の作業効率化、負担の軽減
 - ⇒基本的な住宅性能設定と各部仕様の共通化
 - ⇒認定長期優良住宅化、高度省エネルギー型へレベルUP+本事業以外のユーザーへの普及促進。
- ・他社との技術的な差別化
 - ⇒特に耐震、省エネにおいて当社独自の技術開発とコストダウン。
- ・維持保全計画 (定期点検) と住宅履歴の活用 ⇒既存顧客の中長期管理。
- ・住宅診断 (インパクション) の高度化
 - ⇒実際の改修前後の耐震性能 (常時微動計測)、省エネ性能の計測での検証。
- ・住宅履歴写真撮りに手間取っている。
 - ⇒工程毎でタイミングが合わず工事前、中、後の写真が揃わない場合のあった。

〈ユーザー様に向けて〉

- ・大規模改修以外の小規模改修 (500~1000万円前後) においても住宅性能向上仕様を取入れる
 - ⇒特に高齢の単世帯 (予算が限られる場合) の方への寝室などの部分耐震や部分断熱の提案等。
 - ⇒性能向上改修の予算化が難しい中古住宅改修の提案方法。
- ・気軽に相談出来る補助金、優遇制度等の窓口の設定。
 - ⇒補助金と対象工事内容、仕様等が十分認識されていないので何時でも問合せに対応出来る体制作り。

○補助金活用による社内的メリット

〈営業〉

- ・他社との差別化に有効。
- ・ハード、ソフト、コストの面で営業トークの幅が広がる。
- ・建物として技術的認識が深まる。
- ・完成後、定期点検などでOB顧客管理が容易。

〈設計・IC〉

- ・住宅性能についての認識が深まる。
- ・間取り以外の将来を見据えた住宅性能を考えた幅のあるプラン提案が出来る。
- ・プレゼン手法の幅が広がる。
- ・補助金申請において住宅関連の国の政策や精度の認識が深まる。

〈工事〉

- ・耐震、断熱などの住宅性能への施工方法の精度向上が期待できる。
- ・営業、設計と共通認識をもって工事管理を進める事が出来る。→各担当のコミュニケーションが深まる。
- ・施工経験が他の工事にも生かせる。

長期優良住宅化リフォーム推進事業



株式会社アイジーコンサルティング

Copyright © 2016 Ig Consulting All Rights Reserved.

会社説明

株式会社アイジーコンサルティング

建設業許可 宅地建物取引業 一級建築士事務所

事業内容：新築、リフォーム、耐震補強、設計・施工管理、不動産仲介他

本社：静岡県浜松市

事業所：千葉、さいたま、東京～名古屋、岐阜 20拠点

創業：1899年（明治32年）

社員数：200名

有資格者：建築士22名

建築施工管理技士5名

宅地建物取引士6名 他多数



発足当時の後援者を記した文書



Copyright © 2016 Ig Consulting All Rights Reserved.

建築事業部概要

■屋号 : アイジースタイルハウス

■事業所 : 名古屋市、愛知県豊橋市、静岡県磐田市

■事業内容 : 木造注文住宅の建築・設計・リフォーム工事全般

■平成28年度リフォーム実績

売上高 : 1.9億(長期優良RF該当: 約6800万)

■平成28年度 長期優良RF補助実績

補助件数 : 11件 補助金額 : 7589千円



株式会社アイジーコンサルティング

Copyright © 2016 Ig Consulting All Rights Reserved.

3

リフォーム実績



古民家再生+耐震補強+断熱リフォームを中心とした
大型リフォーム工事



株式会社アイジーコンサルティング

Copyright © 2016 Ig Consulting All Rights Reserved.

78

4

リフォーム実績



全体的な断熱向上リフォーム＋各種補助金活用を行った
大型リフォーム工事



株式会社アイジーコンサルティング

Copyright © 2016 Ig Consulting All Rights Reserved.

5

リフォーム実績



築数十年の中古住宅を全面的にフルリノベーションした
大型リフォーム工事



株式会社アイジーコンサルティング

Copyright © 2016 Ig Consulting All Rights Reserved.

79

6

建築事業部コンセプト



木造住宅を主に、
耐震補強・断熱性能向上を中心としたリフォームを中心に活動しております。



株式会社アイジーコンサルティング

Copyright © 2016 Ig Consulting All Rights Reserved.

7

本事業の対象顧客



耐震・断熱リフォーム

2×4工法と同じパネル工法を採用することで、
振動を面とらえて分散させ、高い耐震性を実現。

詳しく見る >



リノベーション

新築か、中古住宅を購入しリフォームかと迷われて
いる方へ。

詳しく見る >

- ・持家リフォーム、中古住宅購入どちらの顧客層にも適用可
- ・耐震・断熱・外壁塗装や屋根貼替等、多方面のリフォーム工事
に対しても対応が可能な制度であった。



Copyright © 2016 Ig Consulting All Rights Reserved.

80

8

本事業の告知活動①

■補助金活用セミナーの実施

- ・概要：3月頃より毎月2~3回のセミナーを実施。
- ・目的：当事業はエコポイントなどと比較して認知度が低い為、当事業の存在をセミナーにて告知し、一般顧客への浸透を深める事
- ・内容：約一時間、「長期優良住宅化リフォーム推進事業」の概要・メリットを伝える。
参加者のお客様が実際に活用できる可能性をアドバイス
- ・場所：設備メーカーショールーム、公民館など



IG CONSULTING

Copyright © 2016 Ig Consulting All Rights Reserved.

9

本事業の告知活動②

■補助金活用セミナーの集客方法

- ・ホームページ：実施1カ月前より、セミナー開催を告知。
- ・折込広告：開催場所周辺へ新聞折込広告を行い、新聞購読層の方への告知を毎回実施。
- ・ブログ：社員ブログを活用し、セミナー開催の告知



IG CONSULTING

Copyright © 2016 Ig Consulting All Rights Reserved.

81

10

本事業の告知活動③

■「リフォームで生活向上プロジェクト」活用

国土交通省、経済産業省後援の「リフォームで生活向上プロジェクト」に参加し、サイト内でもセミナー等の活動情報を告知



Copyright © 2016 Ig Consulting All Rights Reserved.

11

本事業の告知活動④

■補助金活用セミナーの実績

- ・ 集客成果：セミナー一回につき、5組程度の参加者
- ・ 2016-03-16～2017-03-15の約1年間で約150組程度の集客実績

■補助金活用セミナー受講者の反応

- ・ ほとんどの方は本制度を知らない為、セミナーを聞くことで、この様な制度がある事に非常に驚くケースが多い。
- ・ 受講者は補助金として受けられる金額、その為に必要なリフォームの内容に、強く関心を持たれる。



Copyright © 2016 Ig Consulting All Rights Reserved.

82

12

本事業の告知活動⑤

今までの申請実績

- 平成21年度 第2回 長期優良住宅先導的モデル事業
- 平成22年度 第1回 長期優良住宅先導的モデル事業
- 平成22年度 既存住宅流通活性化等支援事業
- 平成23年度 第1回 長期優良住宅先導的モデル事業
- 平成25年度 長期優良住宅リフォーム推進事業
- 平成27年度 住宅省エネノベーション促進事業
- 平成28年度 長期優良住宅化リフォーム推進事業
- 住宅エコポイント
- 木材利用ポイント
- 住宅省エネポイント
- 愛知県下 各市町村木造住宅耐震改修助成制度
- 静岡県下 各市町村木造住宅耐震補強助成事業
- 天竜材の家百年住居事業費補助金
- 住んでよしおokaの家推進事業
- FSC・COC認証取得(森を守る認証制度)取得

他多数

Copyright © 2016 Ig Consulting All Rights Reserved.

リフォームで住宅市場の活性化

中古住宅市場・リフォーム市場の住宅市場活性化

Copyright © 2016 Ig Consulting All Rights Reserved.

制度の目的と内容④

※3「一次エネルギー消費量は太陽光発電による削減率を削減しない(固定しない)」ものとする

「戸建住宅の場合におけるリフォーム後の性能」

Copyright © 2016 Ig Consulting All Rights Reserved.

事例紹介 A様

建設年:平成3年12月
築年数:築25年

地上2階建て
住戸面積:113.46㎡
(34.25坪)

Copyright © 2016 Ig Consulting All Rights Reserved.

セミナー配布資料一例



Copyright © 2016 Ig Consulting All Rights Reserved.

社内体制整備

既存住宅現況検査(状況調査)技術者

Copyright © 2016 Ig Consulting All Rights Reserved.

今回の支援制度を積極的に活用するに当たり、社内有資格者には、ほぼ全員既存住宅現況検査技術者の資格を取る事とした。

社内のインスペクション技能向上、現場・お客様への対応力強化の効果があつた。



Copyright © 2016 Ig Consulting All Rights Reserved.

活用事例紹介

3世代同居改修工事対応



建設年：昭和62年

築年数：築32年

地上2階建て

住戸面積：225.18㎡



Copyright © 2016 Ig Consulting All Rights Reserved.

15

活用事例紹介

3世代同居改修工事対応

『劣化対策』

- 既存浴室をユニットバスに交換
⇒約120万円

『耐震性』

- 間取り改装を伴う為、
建物全体を耐震診断⇒耐震補強
⇒約230万円



Copyright © 2016 Ig Consulting All Rights Reserved.

84

16

活用事例紹介

3世代同居改修工事対応

『省エネルギー対策』

- ・特定としてではなく、
その他工事として一部実施
⇒約25万円

『維持管理』

⇒工事無し

『3世代同居改修』

- ・1階にキッチンを増設
⇒約150万円



IG CONSULTING

Copyright © 2016 Ig Consulting All Rights Reserved.

17

活用事例紹介

3世代同居改修工事対応

項目	補助対象工事費	補助額
・劣化対策	1,200,000円	400,000円
・耐震性	2,300,000円	766,000円
・省エネ性	0円	0円
・維持管理	0円	0円
・その他性能向上	250,000円	83,000円
	3,750,000円	(上限)1,000,000円
+3世代同居改修	1,500,000円	500,000円
		(補助額合計)1,500,000円



IG CONSULTING

Copyright © 2016 Ig Consulting All Rights Reserved.

85

18

今後の課題

【社員教育】

顧客への正しい案内

実際に必要な工事内容や補助金額の算定

【制度学習】

他の補助制度（経済産業省・地方公共団体）との

整合性や顧客メリットを分かり易くまとめる事



提案型

9. 三井ホーム株式会社

平成29年度長期優良化リフォーム推進事業 「提案型」

「繰り返し起こる大地震に対する耐震性維持」

三井ホーム株式会社

事業者紹介

商号：三井ホーム株式会社
設立：1974年10月11日
本社：東京都新宿区
資本金：139億70万
売上高：254,954百万円（H28年度）
事業内容：新築、リフォーム、住宅関連事業

本事業の実績

	件数	助成金
平成28年度第1回	49件	39,895千円
平成28年度通年タイプ	61件	53,836千円

背景

熊本地震のような**繰り返し発生する大地震**は、従前からの想定を超えるものであった。

その中で、今回提案したい内容は耐震診断結果に基づく単なる耐震補強ではなく、制震機能を取り入れた。

「耐震＋制震」リフォームを提案し、地震の揺れを最小限に抑え、繰り返し起こる大地震にも備える事で、永く安心して暮らすことのできる建物を提供するためである。

課題

新築時やリフォーム時に耐震等級 1 をクリアしている建物であっても、熊本地震のような繰り返し起こる大地震に対しては倒壊してしまう建物もある。

今後の耐震補強は、繰り返しの大地震にも耐えることの出来る高いレベルが求められる。

繰り返しの大地震にも耐える事の出来る建物を増やすには、上部構造評点が基準以上の建物であっても、耐力要素のバランスが悪い建物は対象にする、等の検討が必要である。

概要及び内容

概要

日本建築防災協会が定める耐震診断法に則り、既存建物の耐震性を確認する。

その結果耐震補強が必要な場合、**制震テープ**を取り入れた耐震補強を行い、**繰り返し起こる大地震に対しても耐震性能を維持する建物**にする。

当社の枠組壁工法で建てられた2000年以前の耐震等級1相当の建物に対してはおおよそ10箇所程度の制震テープを施工する事で、**上部構造評点1.5以上**の耐震性のある建物とする事が可能となる。

5

概要及び内容

内容

■リフォームを提案する対象建物

リフォーム計画のある顧客に対して耐震診断を行い、**上部構造評点1.0以下の建物**に対して積極的に提案を行う。

耐震インテリアリフォーム「Absorior」が
補助金**100万円**対象に!
三世帯同居対応改修工事には**+50万円**を加算

【対象】 ●補助金対象工事費が1,000円以内 ●100㎡以内 ●戸 ●二世帯同居対応改修工事には+50万円

【条件】
●申請対象者に係る条件
●申請対象建物に係る条件
●申請時期に係る条件
●補助金に係る条件
●工事費に係る条件
●その他

ご提案時使用
ツール

概要及び内容

■ 制震テープによる耐震改修後の期待される効果

- (1) 制震性能が発揮される事で、繰り返しの地震に対しても耐震性を維持できる。
- (2) 揺れの軽減により、パニック状態を回避でき避難が可能となる。
- (3) 揺れの軽減により、家具転倒のリスクが減り、避難通路が確保できる。
- (4) 揺れの軽減により、建物損傷（クロス等仕上げ材）を軽減できる。

7

概要及び内容

■ 制震テープについて

- ・財団法人 日本建築防災協会の技術評価を受けた商品を採用

評価番号	DPA-住技-18-1
件名	制震テープによる耐震補強工法

- ・清水建設を筆頭に防災科学技術研究所、東京大学にて開発された商品で、製造、販売元はアイディールブレン(株)。

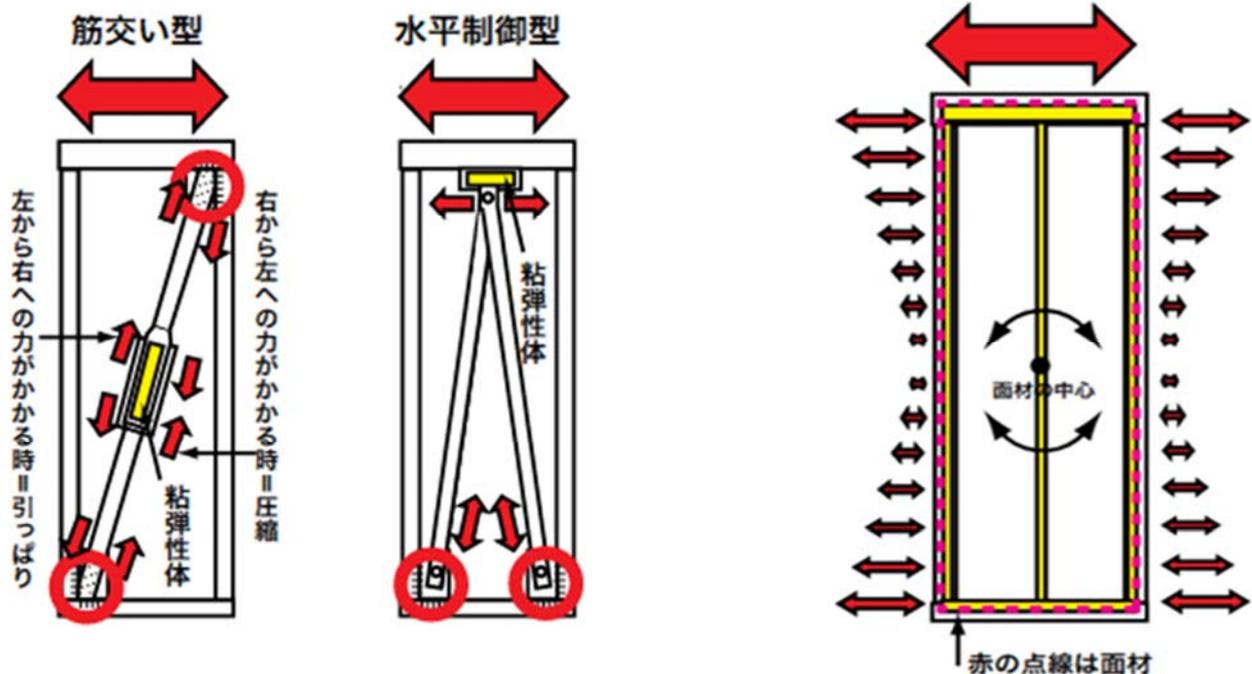
■ 制震テープ採用の理由

- ・従来の制震装置は、装置固定部の柱頭、柱脚に大きな負担がかかり、**基礎を新設したり、ホールダウン金物が必要となる**が、制震テープの場合、面材と軸部の間に挟まれた制震テープの粘弾性体が分散して力を受けとめるのでその必要がない。
- ・日本建築防災協会の技術評価を取得しているため（枠組み壁工法・在来工法とも）**耐震診断ソフトで補強計画が可能**。
- ・従来の制震装置を設置する場合に比べ、**解体範囲が少なく、制震テープ自体のコストも安価なため**リーズナブルな耐震補強の提案が可能。

9

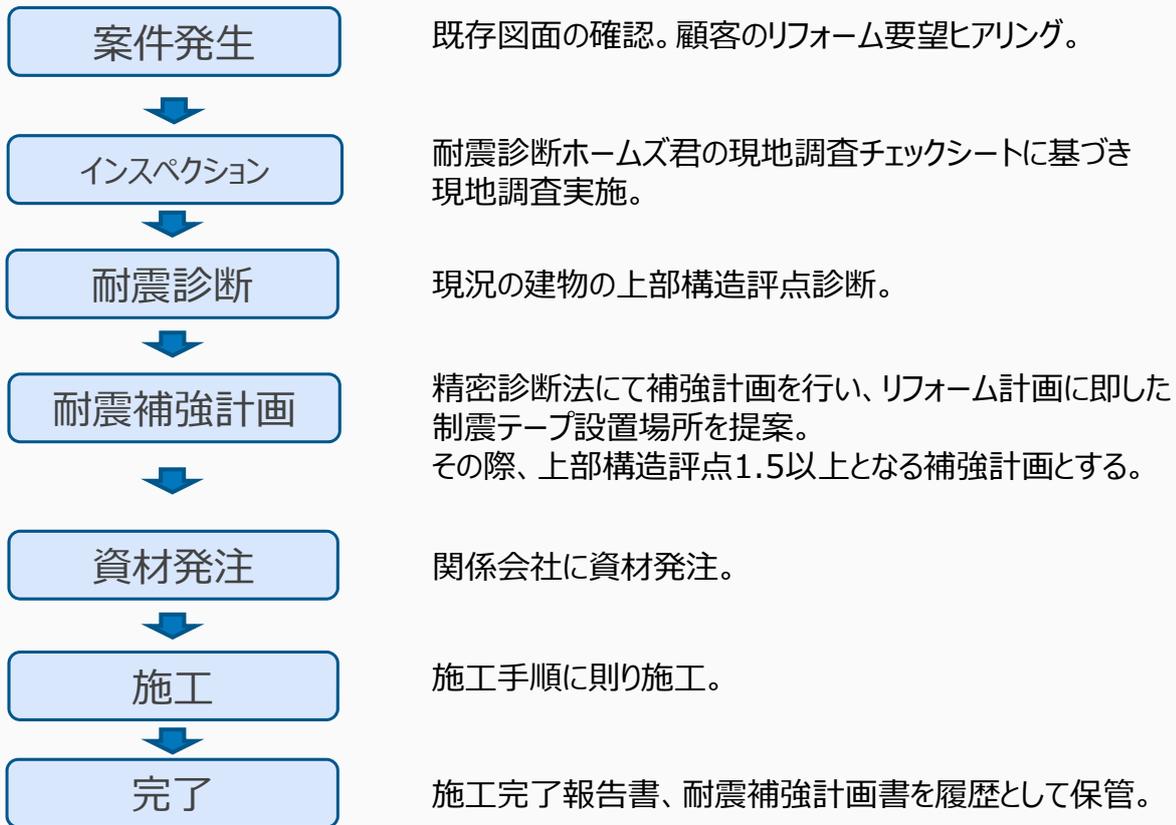
従来の制震装置は柱頭、柱脚部に負担を与えてしまう。

制震テープは壁一面で力を負担するので、基礎の補強等が不要。



概要及び内容

■ 業務フロー（長期優良化リフォーム推進事業のフローと併せて実施）



11

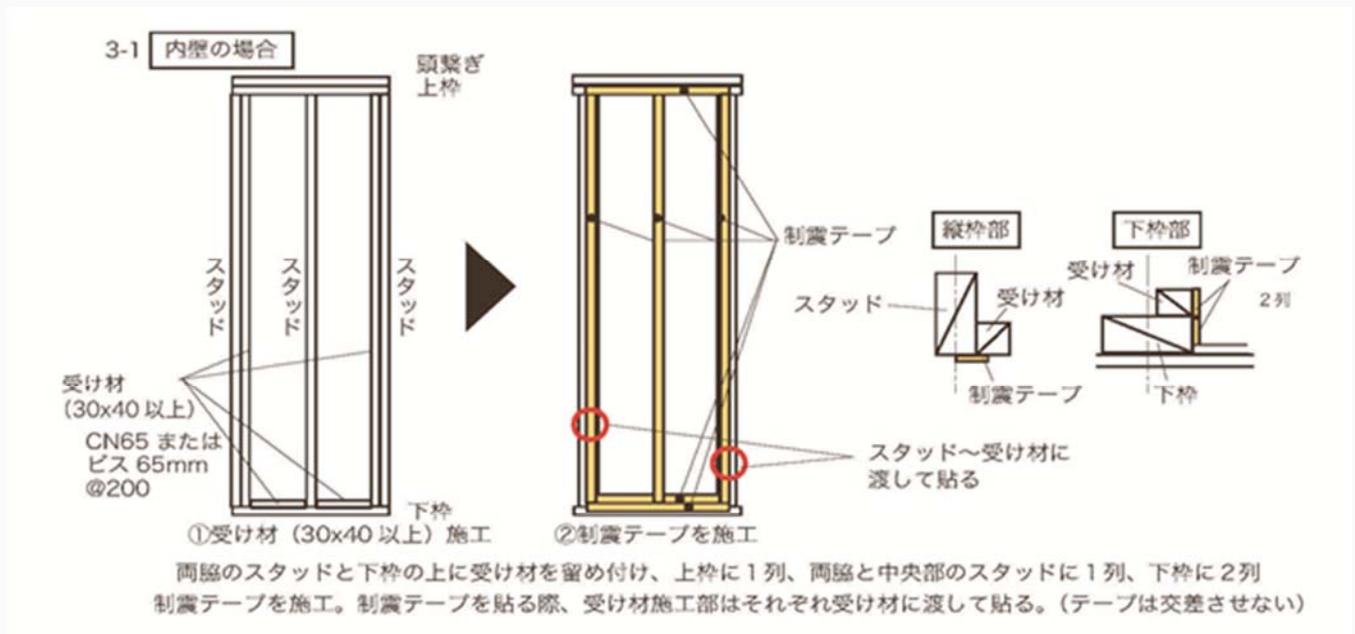
概要及び内容

■ 制震テープ施工手順

1. 改修部分のクロス、廻り縁、巾木、ケーシング、モールディングなどを撤去
2. 石膏ボードを撤去
3. たて枠のスタッド・下枠に受け材を施工し、施工部のホコリなどを取り除き、制震テープを施工
4. 壁の面材を施工
制震テープの上紙を剥がし、面材（構造用合板、石膏ボードなど）を施工
5. 仕上げ
クロス、廻り縁、巾木、ケーシング、モールディングなどを復旧、施工

概要及び内容

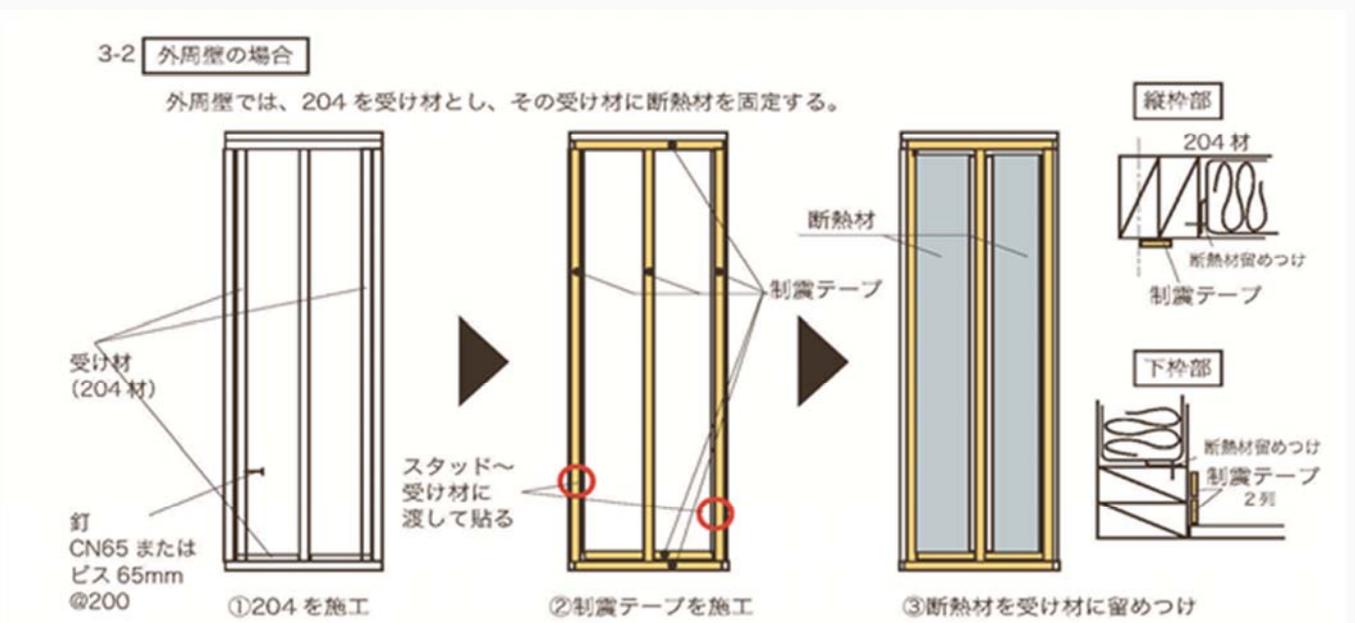
■ 制震テープ施工手順



13

概要及び内容

■ 制震テープ施工手順

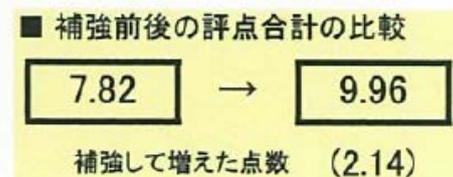
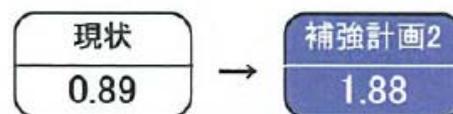
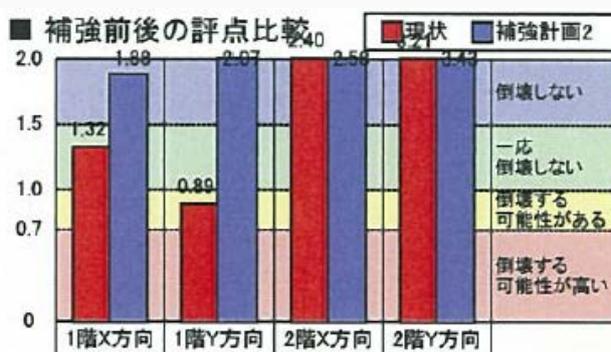


計画概要

築20年を迎え、外部を含めたメンテナンス計画であった。
当初は通年タイプでの申請予定であったが今回の事前採択を受け、お客様に耐震補強の提案を行った。

メンテナンス計画と併せて、この機会に耐震・制震補強及び断熱化工事を行い、より安全性が高く快適に暮らすことのできる建物にする事となった。

既存耐震診断結果及び補強計画



補強数量集計表

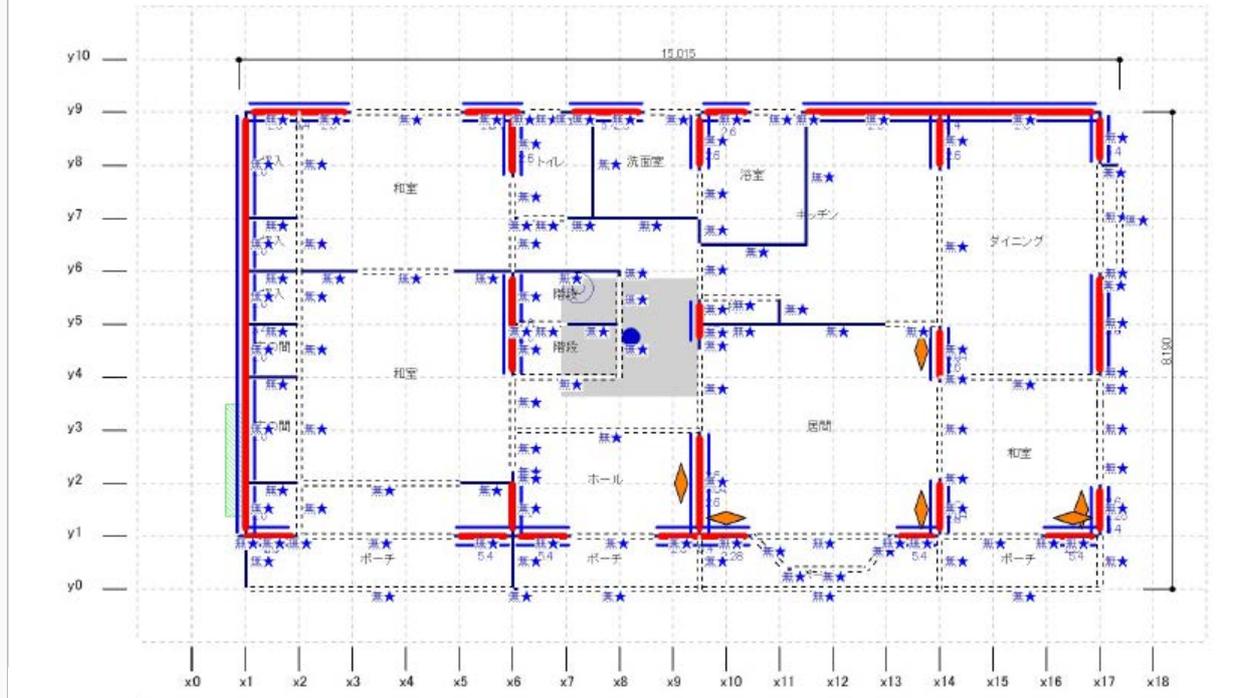
※ 木製筋かい接合部は、金物数を表します。(シングル=2個 デュブル=4個)

項目	1階	2階	合計
外壁側補強工事(箇所)	0	0	0
内壁側補強工事(箇所)	6	1	7
面材耐力壁(箇所)	0	0	0
面材非耐力壁(箇所)	0	0	0
筋かい・制震装置(箇所)	6	1	7

項目	1階	2階	合計
木製筋かい接合部(金物数)	0	0	0
金物単独補強柱(箇所)	0	0	0
柱頭柱脚金物補強(金物数)	0	0	0
劣化補修(箇所)	126	13	139
基礎部分補強(m)	0.00		
建物軽量化	無し		

事例紹介

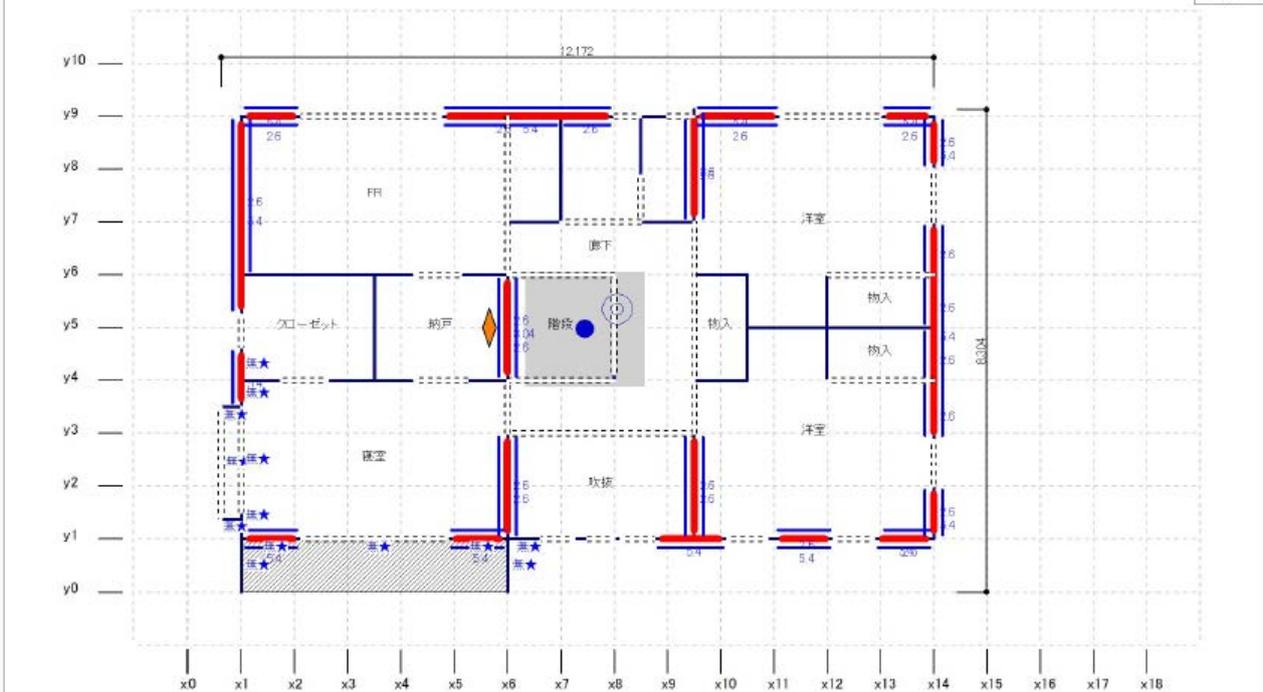
1階 評点 X方向:1.88 Y方向:2.07



17

事例紹介

2階 評点 X方向:2.58 Y方向:3.43



事例紹介

施工写真

竣工後外観



建築地：栃木県
築年数：20年
工 法：枠組壁工法

19

事例紹介

制震テープの優位性は、床、天井を壊さず施工が可能な点にあり、リフォームにおいては重要な事である。

下地施工



テープ施工



97

20

テープ施工



ボード復旧



21

今後の課題

熊本地震では繰返しの地震により新耐震基準の建物が倒壊した。

今回当社の提案は既存の耐震性能が上部構造評点1.0以下の建物に限らず、新築時1.0以上の建物であっても制震テープによる耐震補強を行う事で、地震の揺れによる建物劣化を防ぐ事を目的にしていた。

平成29年度事前採択「提案型」に採択されたが、その際、既存「上部構造評点1.0以下の建物が補助対象」との条件が付加された。枠組壁工法に関しては元々、耐震性が高いことは周知のとおりであり、条件が付加されたことで対象物件は大幅に減り、今回の補助金申請は1件のみであった。

通常の耐震補強に留まらず、より高い次元での耐震補強を目指す為には、上部構造評点だけでなく、建物の耐力要素のバランスが悪い建物に対して実施する耐震補強に関しても積極的に評価すべきではないか？