

省エネ性能向上リフォームによる安心R住宅の普及推進プロジェクト

JERCO安心R住宅普及促進協議会

取組概要

<課題認識と事業目的>

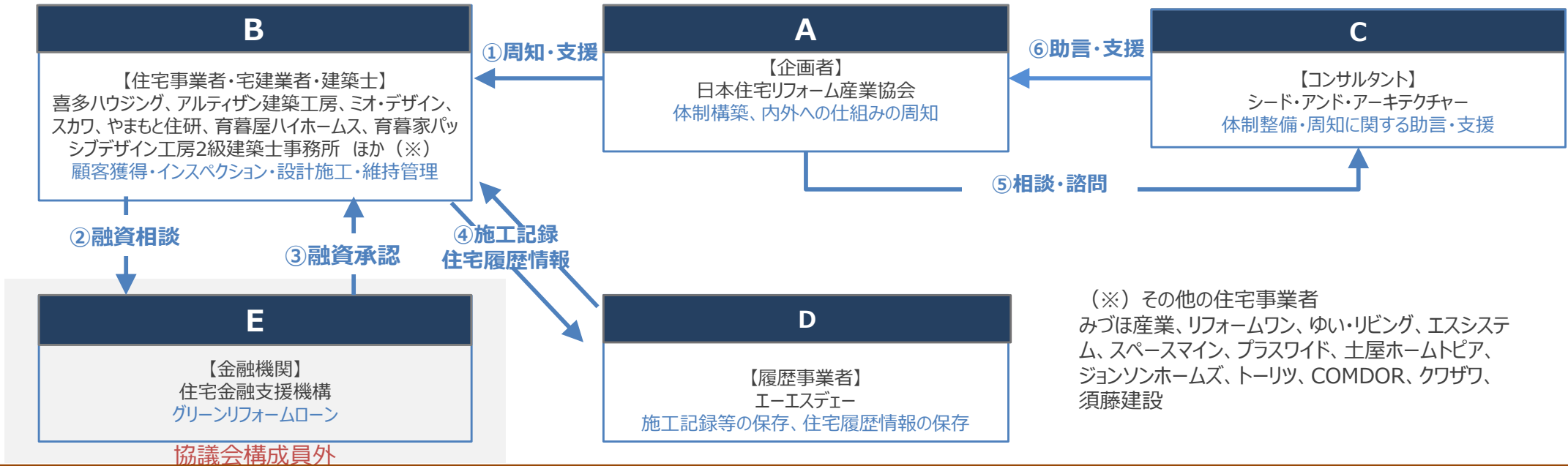
◆課題認識：2050年カーボンニュートラル等の実現に向け、良質で持続可能な既存住宅ストックの資産価値が適正に評価され、性能向上リフォームや維持管理にインセンティブが働く仕組みを構築し、省エネ基準をはじめとした、性能基準を満たした住宅のストックを拡充させること。

◆事業目的：前述の課題達成に向け、令和5年度に本補助事業を活用して「つながりノベ（エリア断熱）」の市場ニーズ、事業性等の検証を行い、仕組みを開発した。本事業では、早期に上記の課題を達成するために、「つながりノベ（エリア断熱）」の普及に向け、体制整備及び周知を行う。

<事業の概要>

◆高齢住宅所有者のニーズに対応した、居住エリアのみの部分断熱リフォームの普及を推進する。◆改正建築物省エネ法で新たに創設された住宅金融支援機構「グリーンリフォームローン」を活用し、断熱等性能等級に応じて住宅の資産価値（良質性）を融資条件に反映させることで、性能向上リフォームへのインセンティブを働かせる。◆長期優良住宅（評価型）の基準に基づく性能向上計画書を策定するとともに、住宅履歴情報を蓄積することで継続的な性能向上・維持管理への動機付けを行う。◆当協議会の母体である（一社）日本住宅リフォーム産業協会（以下、JERCO）の体制を整備し、良質性の全国ブランド化を目指す。◆AIの活用やインターネット広告等により、断熱改修の経験が少ない会員の支援や、会員以外のリフォーム事業者等への周知・参画を促進する。

全体像



省エネ性能向上リフォームによる安心R住宅の普及推進プロジェクト

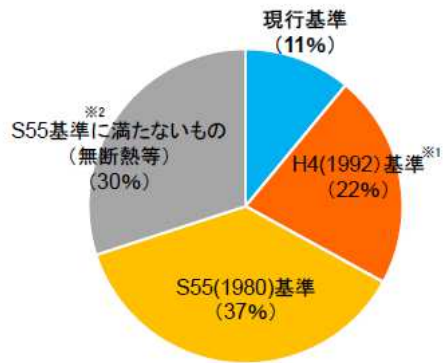
JERCO安心R住宅普及促進協議会

取組の詳細①

<現状の課題認識>

2050年カーボンニュートラル、2030年度温室効果ガス46%削減（2013年度比）の実現に向け、住宅においても建築物省エネ法の規制強化等によりエネルギー消費を削減する施策が進められているが、足元では、住宅ストック（約5,000万戸）のうち、現行の省エネ基準に適合している住宅はわずか約11%で、無断熱の住宅は約30%に達する（平成30年度時点。下左グラフ参照）。これを裏付けるように、令和4年度、当協議会が「終活リフォームセミナー」で行ったアンケート調査（回答者の約7割が60歳代以上）では、「冬はとても寒く、夏はとても暑い」との回答が、住宅性能に関するお悩みの第一位（全体では第二位）であった（下右グラフ参照）。高齢者の住環境の改善は、エネルギー消費量の削減にとどまらず、空き家化の防止や健康寿命の延伸による社会保障費の削減等への波及効果も期待できることから、良質で持続可能な既存住宅ストックの資産価値が適正に評価され、性能向上リフォームや維持管理にインセンティブが働く仕組みを構築し、省エネ基準をはじめとした、性能基準を満たした住宅のストックを拡充させることは喫緊の課題である。

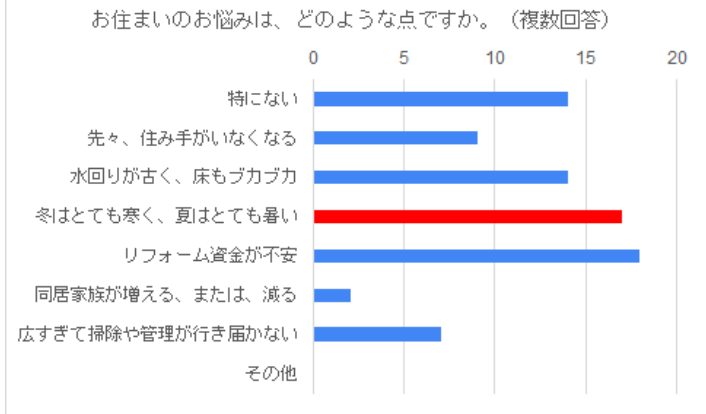
【住宅ストック（約5,000万戸）の断熱性能】



出典：第1回脱炭素社会に向けた住宅・建築物の省エネ対策等のあり方検討会資料（国土交通省）



終活リフォームセミナー・サテライト会場（2022/11/26実施）



アンケート調査結果（回答数51件。複数回答可）

<課題を踏まえた事業の目的>

上記の課題の達成に向け、当協議会では令和5年度に本補助事業を活用して、居住エリアに限定した断熱リフォーム「つながリノベ（エリア断熱）」の仕組みを開発した。開発に際して、テストマーケティングと施工の試行実証を行い、仕組みの顧客ニーズ及び満足度、競争優位性、QCD（品質・採算・工期）の達成可能性、省エネ効果等を検証し、仕組みの普及が、上記課題の達成につながることを確認した。本事業では、「つながリノベ（エリア断熱）」の普及に向けた、体制整備と仕組みの周知を目的とする。2030年が目前に迫る中、本事業によって、早期に上記の課題を達成することを目指す。

省エネ性能向上リフォームによる安心R住宅の普及推進プロジェクト

JERCO安心R住宅普及促進協議会

取組の詳細②

<取組の詳細>

仕組みの仕様	<ul style="list-style-type: none"> ■ リフォーム商品：居住空間の部分断熱リフォーム（名称：つながリノベ エリア断熱） ■ 性能基準：断熱等性能等級5、耐震等級1相当 ■ 維持保全：長期修繕計画（30年）、住宅履歴情報、性能向上計画書 ■ 消費者が安心して利用できる取り組み：住宅履歴情報を履歴事業者がデジタルデータで保管し、施主や家族が随時、閲覧・利用できる ■ 資産価値評価：断熱等性能等級で評価し住宅の良質性を融資条件（低金利、無担保等）に反映する ■ 金融商品：住宅金融支援機構「グリーンリフォームローン」を活用する ■ 普及活動：全国のリフォーム店（JERCO会員）が、地域密着型で良質化リフォームの普及を推進する
対象顧客	<ul style="list-style-type: none"> ■ 施主は全国の高齢住宅所有者（1人または2人世帯）、または、その家族（離れて暮らす30～50歳代の子供 など） ■ 典型的な顧客像（試行実証での受注事例に基づいて設定）：50～70歳代の夫婦世帯で省エネ性能を満たさない住宅にお住まい。冬の寒さ・夏の暑さに悩んでいる。リフォーム後は長く住み続けてほしいと考えている。
顧客ニーズ	冬暖く、夏涼しい家に住みたい（または、親に住んでほしい）。水道光熱費を抑えたい・リフォーム費用を抑えたい（現状の諸物価高騰の下では非常に強いニーズである）。ヒートショックによる心筋梗塞などで介護が必要になり子に迷惑をかけたくない。リフォーム工事期間中の仮住まいはしたくない。今の家に長く住み続けたい。リフォーム業者の選定で重視する点は信頼性、実績、専門知識。
販売チャネル	<ul style="list-style-type: none"> ■ 高齢住宅所有者等への直接販売を行う。 ■ 見込み顧客の獲得は、会員が地域密着型の営業を行う。販売促進策は①自治体の後援、②相続の専門家等との連携、③地域誌等へのプレスリリース、④ハウズリストへのダイレクトメール、⑤SNS等による集客とする。また、協議会ではAI（chatGPT）を活用したリフォーム相談システムやインターネット広告等により営業のDXを推進する。
販売時期	令和6年5月以降
価格	9,000,000円～ （参考）昨年度事業の試行実証3物件の平均価格は1.348万円

【体制整備に関する取組】

JERCOは約500社のリフォーム事業者と主要な建材商社・設備機器メーカー等が加入する全国組織である。本仕組みは「新ジェルコ宣言」で掲げる「良質なりフォームで社会貢献し、すべての人の豊かな生活を実現します」に基づく戦略的な取り組みとして、本事業では、推進体制の整備を行う。

【仕組みの周知に関する取組】

1. 仕組みのパンフレットの制作：昨年度事業での検討案をベースに、必要に応じて、会員が地域の実情に合わせてカスタマイズして使用する。
2. ホームページを活用したインターネットマーケティングの実施：既存のランディングページ等を活用して、SNSによるインターネットマーケティングを行う。
3. AI（chatGPT）を活用したリフォーム相談システムの開発：ランディングページ制作事業者の協力を得て、協議会ホームページ上に実装する。

省エネ性能向上リフォームによる安心R住宅の普及推進プロジェクト

JERCO安心R住宅普及促進協議会

取組の詳細③

<住宅の維持保全・性能の向上>

■住宅の維持保全及び性能向上の指標：部分断熱リフォームで下記の性能を達成するリフォーム商品は他にはない。

長期優良住宅認定	省エネルギー性	耐震性	維持保全
評価型 相当	断熱等性能等級 5相当	耐震等級1 または 下記の条件に適合すること	維持保全計画(30年),住宅履歴情報 性能向上計画書

新築時の検査済証がある新耐震基準の住宅については、耐震性に影響を及ぼす増改築等が行われておらず、かつ、構造耐力に関連する劣化事象が認められないこと

■性能向上を実現するための標準仕様

1) 省エネルギー性： 地域区分6、Ua値0.60

断熱材		窓仕様
天井	種類：高性能グラスウール1.6K相当、厚さ：155mm厚以上	樹脂サッシ Low-E 複層 ガス入り 樹脂スペーサー
壁	種類：高性能グラスウール1.6K相当、厚さ：84mm厚以上	
床	種類：高性能グラスウール3.2K相当、厚さ：116mm厚以上	

2) 耐震性：新耐震基準の住宅で新築時の検査済証があるときは、耐震性に影響を及ぼす増改築等が行われていないことや構造耐力に関連する劣化事象が認められない場合に限り、柱・耐力壁を触らないことを条件に耐震工事は不要とする。一方、旧耐震基準の住宅及び検査済証のない新耐震基準の住宅は、オプションの耐震工事で耐震等級1を確保する。また、築年数を問わず、将来的に等級1を確保する第二段階を計画する。

■住宅の維持保全の工夫：性能向上計画書

独自インスペクションを実施した上で、住宅性能を長期優良住宅（認定型）レベルまで段階的に高める計画書（「性能向上計画書」）を作成し、世代を超えた性能向上と維持保全への動機づけを図る。（右図）

■消費者が安心して仕組を利用できる工夫

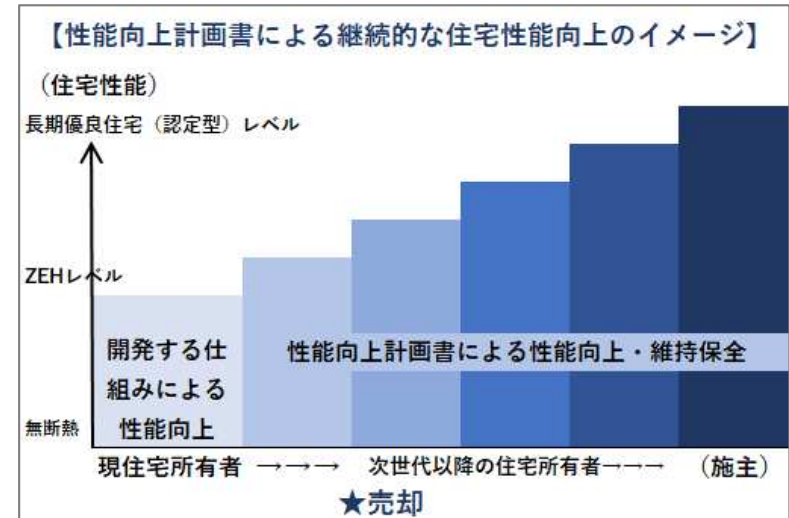
- ・住宅リフォーム事業者団体登録制度の登録団体である
- ・施工記録ほか住宅履歴情報のデジタルデータ保存（住宅所有者は常時、利用可能）
- ・レベル別のジェルコリフォーム動画による、会員リフォーム店の施工技術力向上の支援

<住宅の資産価値の適正評価>

■住宅の資産価値（住宅の良質性）を評価する基準：断熱等性能等級5相当

■住宅の資産価値の適正評価によって、性能向上リフォームや維持管理にインセンティブが働く仕組み：

- 1) 施工時には、グリーンリフォームローンが利用でき、融資条件（低金利、無担保）の優遇を受けられる。
- 2) 所有者の他界後、売却時には、改正建築物省エネ法に準拠した省エネ性能の表示が可能になり、消費者への訴求力が高まることによって、売却しやすくなる。



省エネ性能向上リフォームによる安心R住宅の普及推進プロジェクト

JERCO安心R住宅普及促進協議会

取組の詳細④

<流通商品・金融>

■ 流通商品

売却・賃貸時には、改正建築物省エネ法に準拠した省エネ性能の表示が可能になり、光熱費の高騰を背景に省エネへの関心が高まる中、消費者への訴求力が高まる。また、将来の売却を見据え、特定既存住宅情報提供事業者団体として、部分断熱リフォームとどまらず、積極的に「安心R住宅」レベルの改修を提案する。

■ 金融開発

【グリーンリフォームローン】

金融機関	住宅金融支援機構	期間	80歳-借入申込時年齢。最長10年間
対象	自宅、セカンドハウス、親族が居住する住宅の省エネリフォーム工事	金利	全期間固定1.11%（令和5年3月） ※グリーンリフォームローンSの場合
要件	申込時年齢満79歳未満	担保・保証人	必要なし
限度額	①最大500万円、②省エネリフォーム工事費×2、③リフォーム工事費のいずれか低い額 ※他に総返済負担率要件あり		

昨年度事業の実績からも、顧客の大多数が自己資金を利用することを想定しているが、仕組みの性能基準に適合させるための掛かり増し等によって資金不足が生じたときでも、高齢者も利用できる無担保・低金利の融資制度を準備することにより、これを利用して不足額を補い、省エネ性能向上リフォームを後押しすることができる。

<既存の商品・サービスとの差別化>

■ 信頼性

- ・住宅リフォーム事業者団体登録制度に登録されている全国団体（JERCO）が推進している
- ・住宅履歴情報が電子的に保存され、世代を超えて、施主はいつでも閲覧と利用が可能になる

■ 資金計画の容易性

- ・仕様をパッケージ化することで、将来の返済額が見える化され、施主（高齢住宅所有者）及び子の資金計画が立てやすくなる

■ 営業手法の新規性

- ・365日24時間対応が可能なAIリフォーム相談システムを開発し、機会損失を回避するとともに、断熱改修の経験が少ない会員の営業活動を支援する
- ・過年度に開発した「つながりノベ」（フルリフォーム商品）とあわせて品揃えすることにより、高齢住宅所有者の多様なリフォームニーズにワンストップで対応できる

■ 規模の優位性、事業の継続性

- ・全国約500社の地域密着型リフォーム店によるドミナント戦略により、地域での認知獲得と良質性の全国ブランド化が可能
- ・JERCOを通じて、大手建材商社、設備機器メーカー等を含む、会員間の定期的な情報交換が可能のため、補助期間終了後も、多くの知見に基づいた継続的な改善が図れ、新たな商品の企画や、競争優位の向上につながる取組みができる

省エネ性能向上リフォームによる安心R住宅の普及推進プロジェクト

JERCO安心R住宅普及促進協議会

取組の詳細⑤

<定量的な効果（見込み）>

本事業による住宅の省エネルギー効果：一次消費エネルギー 7,627TJ相当（灯油206百万ℓ相当）/10年間（算式：②21万戸×③121,000MJ）

①ターゲット市場の規模：284.4万戸（※高齢世帯が居住する住宅ストック（持家、戸建・長屋建等）736.5万戸の内、S56年以降建築で省エネ性能を満たさない住宅）

※「既存住宅ストックの現状について」（国土交通省）による

②実施見込棟数（10年間）：21万戸（算式：会員数※※500社×仕組みの取扱い会員比率70%×施工可能戸数120戸/年×実施予定年数10年間÷2）

※※本仕組みを利用するために新たにJERCOに加入するするリフォーム店10社/年間を含む（現行会員以外のリフォーム店への波及効果）

③1戸当たりの省エネルギー効果（年間）：一次消費エネルギー削減量36,320MJ相当。灯油換算982ℓ/年相当（昨年度事業での実績値）

<市場への普及等の見込み>

昨年度事業を通じて、省エネルギー効果のほか、消費者ニーズ、マーケティング計画の有効性、事業者側の実施可能性等が検証できており、加えて、前述のようにJERCOのビジョンにも合致した取込であることから、上記②実施見込棟数の達成は十分に見込める。

<事業計画と実現可能性>

①仕組みの立上げ期の普及戦略（右上図）

本仕組みの立上げ期の普及促進策を、物件や利用可能な補助金等から右図のように整理し、検討した。中でも、「性能維持向上に要する経費」補助等の活用を想定した類型3は、リフォーム費用1,000万円に対し約200万円の補助が見込めることから営業活動に利用しやすく、施工の難易度も高くないことから、多くの会員が取り組みやすい。

②実施計画（右下図）

本年度は、会員からの申告に基づき32棟を見込んでいる。JERCO内に専門部門を設置し、事務局及び各支部と連携して事業を推進する。次年度以降も、本年度の成功事例を活用して、継続的に参画会員数と施工棟数を拡大し、全国規模の仕組みの普及を目指す。

1	物件	旧耐震
	施工	1階スケルトン + 2階は外壁や収納から補強
	補助金	自治体耐震 + 窓リノベ + 子供エコ
2	物件	新耐震
	施工	1階スケルトン + 2階は外壁や収納から補強
	補助金	長期優良住宅 認定型
3	物件	新耐震
	施工	1階をエリア断熱で、耐力壁や柱などの構造を触らないで間取り変更
	補助金	住宅ストック + 窓リノベ + 子供エコ
4	物件	全戸建て（旧耐震・新耐震）
	施工	1階をエリア断熱で、施工しない部分の補強は、第二段階で補強ができるように耐震計画まで行う
	補助金	住宅ストック + 窓リノベ + 子供エコ

会員名	所属支部	見込み棟数	会員名	所属支部	見込み棟数
アルティザン建築工房ほか	北海道	5	株式会社喜多ハウジング	中部北陸	5
有限会社みづほ産業	東北	5	エスシステム株式会社	近畿	4
リフォームワン株式会社	関東甲信越	5	株式会社スペースマイン	近畿	2
株式会社ゆい・リビング	中部北陸	5	株式会社やまもと住研	中国四国	1

省エネ性能向上リフォームによる安心R住宅の普及推進プロジェクト

JERCO安心R住宅普及促進協議会

取組の詳細⑥

＜過年度の取組概要＞

「つながリノベ（エリア断熱）」の仕組みの開発のための以下の取り組みを実施した。

①市場ニーズおよび営業手法の検証

集客～受注までの、仕組みのテストマーケティングとして、相続の専門家と連携して終活リフォームセミナーを実施し、市場ニーズ、集客手法の有効性等を検証した。加えて、顧客ニーズを踏まえたランディングページ案と商品パンフレット案の検討を行った。

②施工の試行実証

エリア断熱リフォームのQCD(技術的な難度、施工品質、コスト、採算性、工期、施工可能棟数)、顧客満足度、省エネルギー効果等の検証を目的として、群馬県、静岡県、石川県の3物件で施工の試行実証を実施した。

＜具体的な進捗状況＞

所期の計画通り、検証等を実施し、2024年2月に仕組みが完成した。本年度は開発した仕組みの普及に向けた体制整備・周知に取り組む計画である。

＜過年度の取組による成果＞

(1) 以下①②により、仕組みの事業性(収益性、普及見込み等)が確認できた。

①リフォーム商品としての妥当性の確認

3物件の試行的な施工を行った結果、施工技術、採算、顧客満足度等の観点で、リフォーム商品としての妥当性が確認できた。なお、当初計画したJERCOによる品質認定については、認定基準とした「長期優良住宅(評価型)」に顧客ニーズがなかったため、当面の間、品質認定は仕組みには組み込まないこととした。ただし、当該基準を満たさないときも、段階的に住宅性能を基準レベルまで高めるための「性能向上計画書」は作成することとした。また、リフォーム瑕疵保険の加入は、試行実証3物件中1物件にとどまったことから、加入の徹底が本年度の課題となった。

②消費者ニーズの確認、営業手法の妥当性の確認

3会場で実施した終活リフォームセミナーを通じて2件の見込み案件が獲得できたこと、また、3件の実需をもとに施工の試行実証ができたことは、本仕組みが消費者ニーズに合致している証左となった。同時に、終活リフォームセミナーを通じて、高齢住宅所有者に部分断熱リフォームを「自分ごと化」していただくことができたことから、営業手法についても効果が確認できた。

(2) 仕組みの省エネルギー効果が確認できた。

省エネルギー効果に関しては、エリア断熱リフォームであるにもかかわらず、試行実証では3物件すべてで省エネルギー効果が確認できた。なお、省エネルギー効果は、3物件合計で108,958 MJ相当(灯油換算2,945 ℓ/年相当)であった。



商品パンフレット案(表2、3)



ランディングページ案