



## 52 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

#### 実施目的

性能基準を満たした住宅のストックを拡充するとともに、その流通市場を活性化させる。

#### 仕組みの概要

開発した「つながりノベ(エリア断熱)」は、高齢住宅所有者等の生の声に基づいた、居住部分の断熱リフォームに特化した仕組みである。令和3年度に開発した長期優良住宅(認定型)仕様の「つながりノベ」よりも、小規模・低価格・短工期にすることで、断熱リフォームの広い普及を目的としている。性能基準は断熱等性能等級5相当、耐震等級1相当とし、改正建築物省エネ法で新たに創設された「グリーンリフォームローン」の活用により、断熱等性能等級を融資条件に反映させる。さらに、長期優良住宅(評価型)の基準を目指した「性能向上計画書」を作成し、かつ住宅履歴情報に記録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。普及活動は、当協議会の母体であり、国土交通省の住宅リフォーム事業者団体登録制度にも登録されている(一社)日本住宅リフォーム産業協会(JERCO)に所属する、全国の優良リフォーム事業者が窓口となり、地域密着型で顧客対応を行う。

#### 事業の背景・ねらい[団体の思い]

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)。本仕組みの普及により、性能基準を満たした住宅のストックを拡充させることによって、省エネ基準をはじめとした、高齢者の住環境の改善を加速させたい。加えて、脱炭素社会の実現にとどまらず、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の社会課題の達成にも貢献したい。

#### 住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

**認定基準** | 断熱等性能等級5相当、耐震等級1相当

**維持保全** | 長期修繕計画(30年)、住宅履歴情報に加えて、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。

**履歴情報蓄積** | 工事監理システム(株式会社イー・エス・ディ)

#### 住宅性能や劣化の状況を考慮して資産価値を評価する方法

◎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(金利)の優遇が受けられる。

◎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ることから、売却時には、買い手への訴求力が高まり、売却しやすくなる。

#### 良質な住宅取得を後押しする住宅ローンなどの金融商品や流通の仕組み

**商品名** | 住宅金融支援機構「グリーンリフォームローン」

**内容** | 対象は、自宅、セカンドハウス、親族が居住する住宅の省エネルギーリフォーム工事。本仕組みの性能基準を達成した場合の優遇金利は、全期間固定1.20%(※)。限度額は、①最大500万円、②省エネルギーリフォーム工事費×2、③リフォーム工事費のいずれか低い額(総返済負担率要件あり)。満60歳以上は元金据え置き型の「高齢者向け返済特例」が利用可能。

※グリーンリフォームローンS(団信加入の場合。令和6年4月現在)

#### 開発した仕組みを普及させるための取組

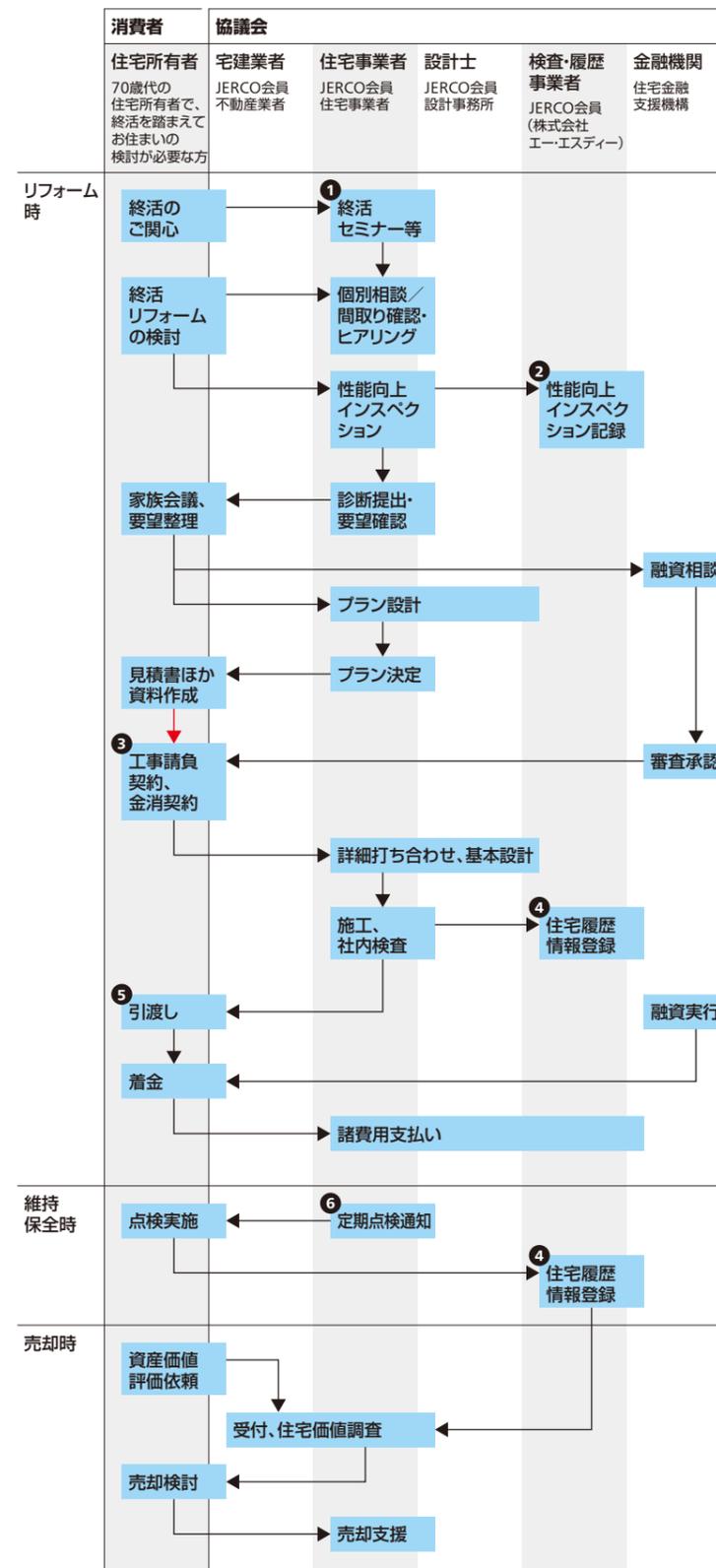
**ブランド名称** | つながりノベ(エリア断熱)

**情報提供システム** |

◎つながりノベ(エリア断熱)ホームページ

◎つながりノベ(エリア断熱)ランディングページ(事業者向け、消費者向け)

#### 業務フロー



#### 事業分類

優良既存ブランド普及/移住・空き家対策

#### 対象住宅

既存住宅/戸建住宅/持家

#### 取引形態

個人間売買/買取再販/リフォーム

#### 対象地域

全国

#### 事業経過

令和5年度 事業採択  
令和5年度 仕組み完成  
令和5年度 試行実施

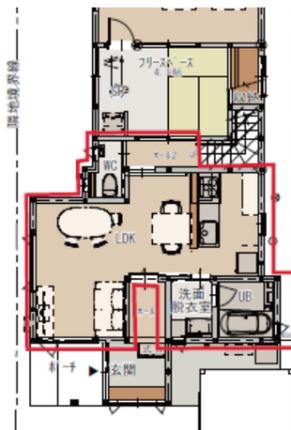
#### 団体構成

代表提案者: (一社)日本住宅リフォーム産業協会  
 企画者: (一社)日本住宅リフォーム産業協会  
 住宅事業者: 喜多ハウジング(株)  
 (株)アルティザン建築工房  
 (有)ミオデザイン  
 (株)育暮家ハイホームス  
 (株)スカワ  
 (株)やまもと住研  
 建築士: 喜多ハウジング(株)  
 育暮家パッシブデザイン工房  
 2級建築士事務所  
 宅建業者: 喜多ハウジング(株)  
 (株)アルティザン建築工房  
 検査・履歴事業者: (株)イー・エス・ディ  
 その他: (株)シード・アンド・アーキテクチャー

両親をサポートしながら、  
安心して住み続けられるエリア断熱リフォーム



外観



エリア断熱リフォームプラン図



トイレ | 天井・壁への断熱材の設置 ほか

リフォーム前のトイレは寒く、ドアで体をよけながら開けなければならず、段差もありましたが、あたたかくなり、引き戸で段差フリーとなったので、安心していけるようになった。

施工前



これまでキッチンとリビングとは別々なお部屋だったので、寒く、コミュニケーションがとれなかったが、ワンフロアにしたことで、解消された。

LDK | 天井・壁への断熱材の設置 ほか



LDKの暖房の温かい空気が脱衣室にも流れるようになり、温度差がなく着替えなどができて、ヒートショック対策になっている。



洗面脱衣所 | 天井・壁への断熱材の設置 ほか



施工前

物件概要

種類 戸建  
構造 木造2階建て(在来木造)  
面積 敷地 | 166.33m<sup>2</sup>  
延床 | 102.40m<sup>2</sup>  
築年 昭和48年

取引形態

性能向上リフォーム

リフォーム工事内容

インスペクションで確認された劣化事象に係るリフォーム工事:基礎のひびわれ補修、土台の一部入れ替えと防腐防蟻処理、床組の床組新設、防腐防蟻処理、物置屋根の減築、外壁のやり替え、サイディング貼りほか、雨樋の交換  
資産価値向上に寄与する住宅の仕様に引き上げるためのリフォーム工事:LDK、トイレ、洗面脱衣室、浴室の床、天井・壁への断熱材の設置、開口部を複層樹脂サッシに変更、構造躯体耐震(筋交い及び耐力面材)の設置ほか)

一次消費エネルギー削減

78,856MJ相当

試行経過

令和5年4月 モデルハウス来場、相談対応、仕組み紹介  
令和5年5月 インスペクション等検査実施  
令和5年6月 工事請負契約  
令和5年8月 リフォーム工事実施  
令和5年12月 入居

施主

60歳代 | 男性 | 家族構成:本人と妻、両親

仕組みを利用して[施主の声]

仕組みを利用したきっかけ

健康のため快適な室温を維持したかった。この家に長く住みたかった。両親をサポートしながら安心して住みたかった。

仕組みを利用することにした決め手

施工会社の施工品質の保証やアフターサービスが充実している。ライフスタイルに合わせた提案力があつた。工期の遵守について信頼できた。

仕組みを利用して良かったこと

部分断熱リフォーム後の生活の利便性や快適性については、とても満足している。リフォーム工事の出来栄は非常に高い品質である。家族に住み継いでもらうことが期待できるようになった。