

長期優良住宅化リフォームに関する取組について

国土交通省住宅局住宅生産課

2016年6月20日

一部資料に誤りがあったため修正しました。

詳細は以下の通りです。

【修正箇所】

P.13 上段「平成27年度評価基準型の都道府県別提案・採択の状況」の表及びグラフにおける都道府県別及び総計の提案者数（採択者数）

長期優良住宅化リフォーム に関する取組について

国土交通省

主な説明内容

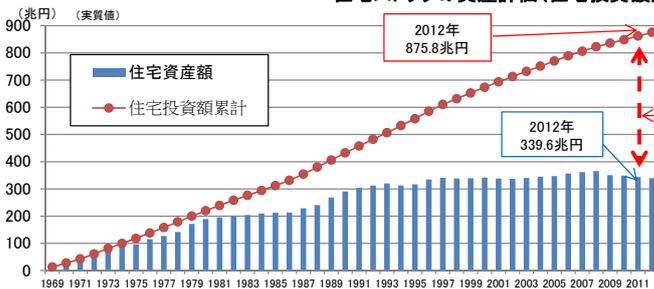
I . 国土交通省の取組と事業の概要	2
II . 提案・採択状況	16
III . 採択事業者アンケート結果	30
IV . 本事業の活用事例	41

I. 国土交通省の取り組みと事業の概要

中古住宅流通・リフォーム市場の現状

- 住宅ストックの資産額は、投資累計額を大きく下回っている(資産として評価されていない)。
- 既存住宅流通・リフォーム市場の規模は、国際的に見ても小さい。

住宅ストックの資産評価(住宅投資額累計と住宅資産額)



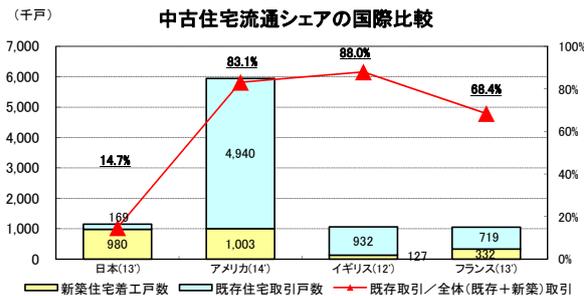
ストック額が投資額を大きく下回る理由

資産評価: 減耗のある再調達原価で設定
・我が国の実態を反映し、築年数の経過で急速に減耗する計算

投資額累計に対し、資産額が500兆円程度下回る。

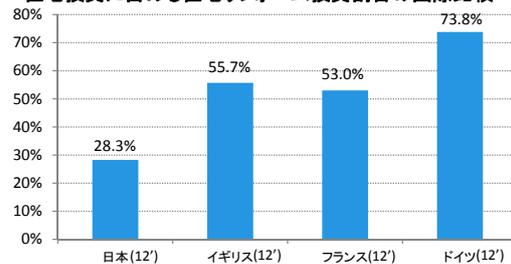
(資料) 国民経済計算(内閣府)を元に、国土交通省において作成
※住宅資産額の2000年以前のデータは、平成17年基準をもとに推計
※1969年以前は統計がないため、1969年以降の累計

中古住宅流通シェアの国際比較



(資料) 日本: 総務省「平成25年住宅・土地統計調査」、国土交通省「住宅着工統計(平成26年計)」(データは2013年)
アメリカ: U.S.Census Bureau「New Residential Construction」The 2011 Statistical Abstract(データは2010年)http://www.census.gov/
イギリス: Department for Communities and Local Government「Housing Statistics」(データは2012年)http://www.communities.gov.uk/
フランス: Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie「Service de l'Observation et des Statistiques」(Conseil général de l'environnement et du développement)(データは2013年)http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr

住宅投資に占める住宅リフォーム投資割合の国際比較



(資料) 日本(2012年): 国民経済計算(内閣府)及び(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる推計値
イギリス・フランス・ドイツ(2012年): ユーロコンストラクト資料

中古住宅・リフォーム市場の位置づけ

○ ストック型の市場構造への転換、中古・リフォーム市場規模の倍増を目指す。

住生活基本計画 (H23.3.15閣議決定)

住宅のストックが量的に充足し、環境問題や資源・エネルギー問題がますます深刻化する中で、これまでの「**住宅を作っては壊す**」社会から、「**いいものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う**」社会へと移行することが重要である。このような観点から、**既存住宅ストック**及び将来にわたり活用される新規に供給される**住宅ストックの質を高めるとともに、適切に維持管理されたストックが市場において循環利用される環境を整備**することを重視した施策を展開する。

中古住宅・リフォームトータルプラン (H24.3.26国土交通省)

- 新築中心の住宅市場から、**リフォームにより住宅ストックの品質・性能を高め、中古住宅流通により循環利用されるストック型の住宅市場に転換**する
- 安心して中古住宅を取得でき、リフォームを行うことができる市場の環境整備を早急に進めるとともに、**既存住宅ストックの質の向上や流通の促進**、多様なニーズに対応した魅力ある中古住宅・リフォームを提供可能な担い手の育成・強化等の取組を総合的に推進する

日本再興戦略 改訂2015 - 未来への投資・生産性革命 - (H27.6.30閣議決定)

○不動産取引の信頼性・安全性の向上、中古住宅の品質の向上・可視化、既存住宅の長期優良化、リバースモーゲージを含む高齢者の持ち家資産の活用、その他流通環境の整備に向けた検討等による中古住宅・リフォーム市場の活性化の促進

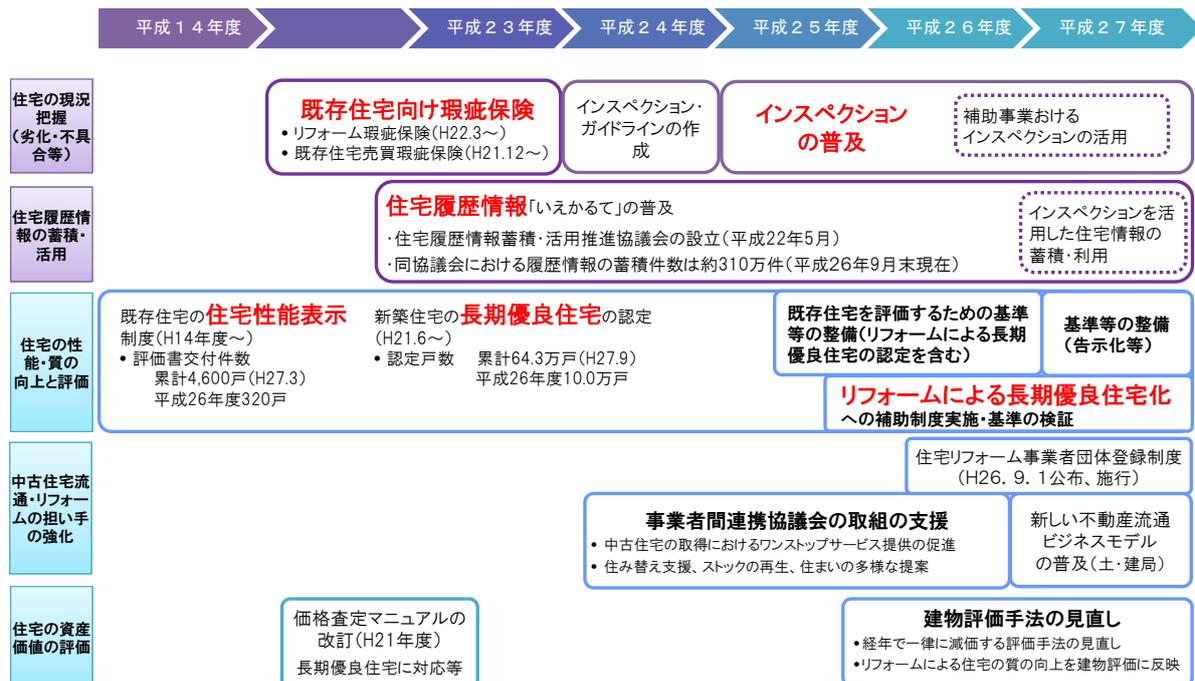
(KPI) **中古住宅流通・リフォーム市場の規模を倍増【10兆円(2010年)→20兆円(2020年)】**

※「(KPI) 中古住宅流通・リフォーム市場の規模を倍増」については、平成25年6月1日閣議決定の「日本再興戦略」、平成26年6月24日閣議決定の「『日本再興戦略』改訂2014」においても位置づけられている。

4

ストックの維持・向上に関するこれまでの取組

○ 長期優良住宅、住宅性能表示、既存住宅やリフォーム向けの瑕疵保険、インスペクション、住宅履歴、長期優良住宅化リフォーム等の制度が整備されてきた。



5

長期優良住宅化リフォーム推進事業

1. 目的

赤字は平成28年度事業からの新規事項

リフォーム市場の拡大と、良質な中古住宅の流通を促進するとともに、子育てしやすい環境整備を図るため、三世帯同居を実現するための住宅のリフォームを推進する

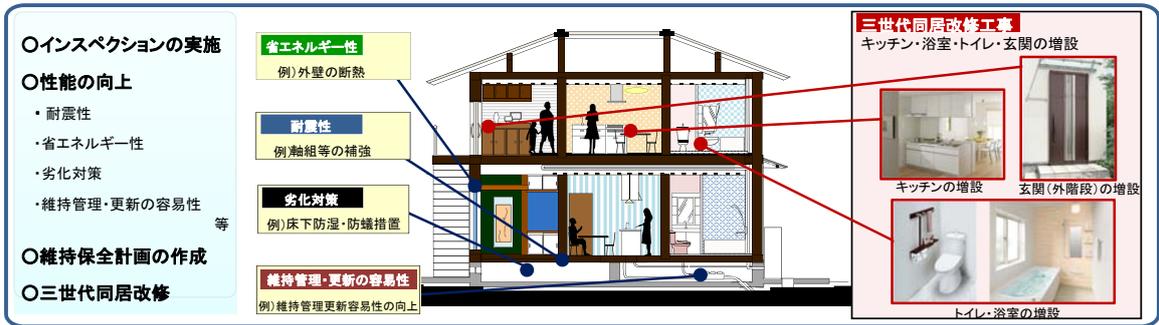
2. 要件

- ① リフォーム工事前にインスペクションを行うとともに、工事後に維持保全計画を作成すること。
- ② 下記性能項目のいずれかの性能向上に資するリフォーム工事又は三世帯同居改修工事を行うこと。

■ 支援対象となるリフォーム工事

- | | | | |
|-------------------|----------------|---|----------------|
| a. 劣化対策 | b. 耐震性 | c. 省エネルギー対策 | d. 維持管理・更新の容易性 |
| e. 高齢者等対策(共同住宅のみ) | f. 可変性(共同住宅のみ) | g. 三世帯同居改修工事 | |

- ③ リフォーム工事後に少なくとも劣化対策と耐震性(新耐震基準適合等)の基準を満たすこと。



6

長期優良住宅化リフォーム推進事業

赤字は平成28年度事業からの新規事項

3. 事業主体

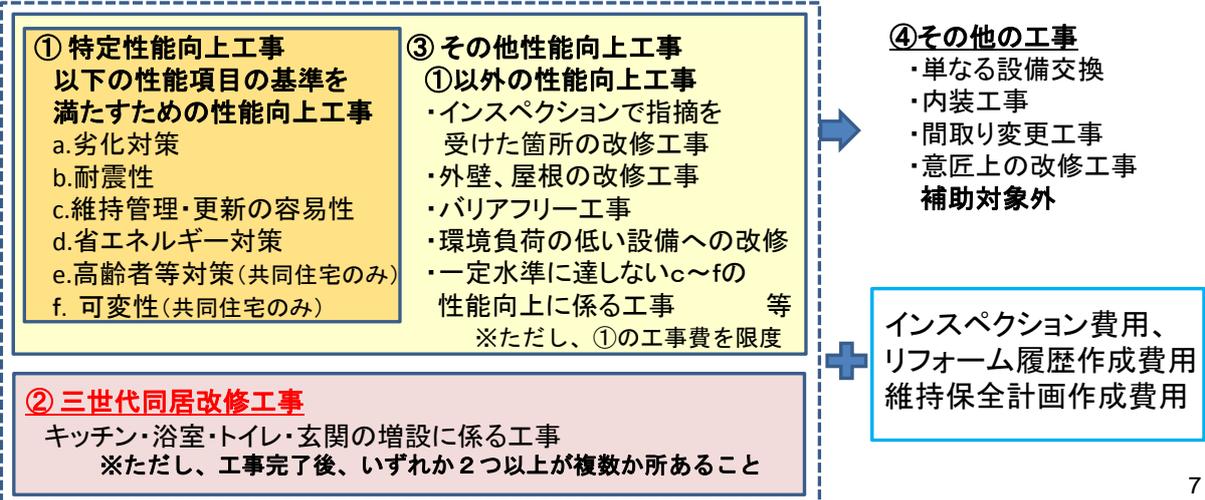
- ・リフォーム工事の建築主
(建築主の依頼を受けた施工業者を含む。)
- ・グループによる提案も可とする。

4. インスペクション結果の反映

- ・インスペクションで劣化事象等不具合が指摘された場合、以下のいずれかの措置をとること。
 - a. リフォーム工事の内容に含める
 - b. 維持保全計画に補修時期又は点検時期を明記

5. 補助対象

長期優良住宅化リフォーム工事に要する費用(ただし、①及び②の工事に要する費用が過半であること。)



7

長期優良住宅化リフォーム推進事業

6. 補助率・補助限度額

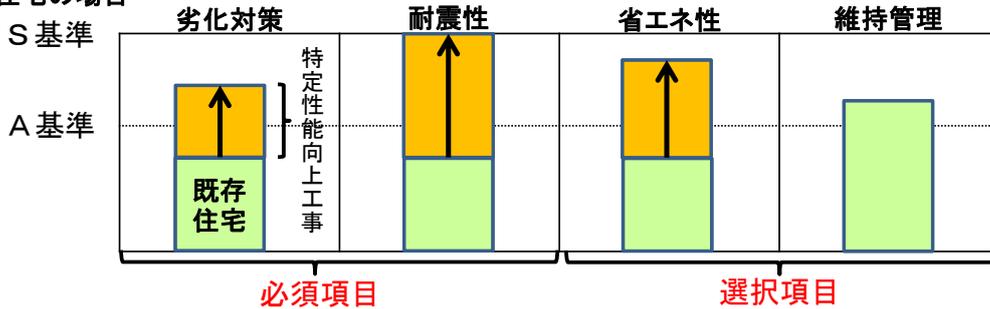
赤字は平成28年度事業からの新規事項

- ①補助率:上記に要する費用の1/3
- ②補助限度額: 100万円/戸(認定長期優良住宅並みとする場合:200万円/戸)
三世帯同居改修工事を実施する場合:150万円/戸(同250万円/戸)
ただし、三世帯同居対応工事費については50万円/戸、
 ・特定性能向上工事、その他性能向上工事、インスペクションの実施や維持保全計画等の作成に要する費用については計100万円/戸 を上限とする。

7. リフォーム後の性能評価

- ◆特定性能向上工事は各性能項目についてS基準又はA基準を満たすための性能向上工事とする。
- ◆劣化対策、耐震性については、リフォーム後にA基準に達していることを要件とする。

※戸建住宅の場合



(リフォーム後に必ずA基準に達していること)
 ※三世帯同居対応工事のみ実施する場合も含む。
 また、既に基準に達している場合は工事の有無は問わない。

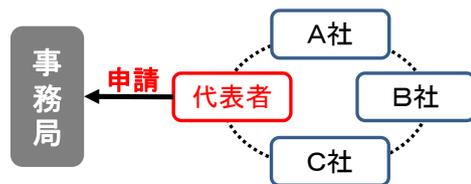
8

長期優良住宅化リフォーム推進事業

中小工務店の活用促進のための方策

1. グループ申請

複数者がグループを作って申請することが可能。提案書等の作成・提出を代表提案者が行うことで、手続きを省力化。



2. 勉強会支援

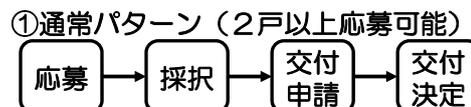
長期優良住宅化リフォームについての勉強会等を行う場合に、会場費及び講師交通費を負担。

長期優良住宅化リフォーム勉強会



3. 通年申請タイプの新設

採択事業者で利用可能な枠を持つ事業者を除き、事前の応募なく交付申請を可能とする。(ただし、1事業者1戸のみ)



②通年申請
 (①の枠がない事業者・1戸のみ)



9

長期優良住宅（増改築）認定制度

○ 長期優良住宅とは、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられ、所管行政庁によって認定された計画に基づき建築及び維持保全が行われている住宅をいう。

※現在、長期優良住宅の認定制度は新築住宅のみを対象としている

新築住宅の認定について

認定基準



<1>住宅の長寿命化のために必要な条件

- ① 劣化対策
- ② 耐震性
- ③ 維持管理・更新の容易性
- ④ 可変性
(共同住宅のみ)

<2>社会的資産として求められる要件

- ⑤ 高水準の省エネルギー性能
- ⑥ 基本的なバリアフリー性能
(共同住宅のみ)

<3>長く使っていくために必要な要件

- ⑦ 維持保全計画の提出

<4>その他必要とされる要件

- ⑧ 住環境への配慮
- ⑨ 住戸面積

特例措置

(H27.6現在)

- <1. 税制>
所得税／固定資産税／不動産取得税／登録免許税の低減
- <2. 融資>
住宅金融支援機構の支援制度による金利の優遇措置
- <3. 補助制度>
中小工務店等に対する補助制度

認定実績

累計実績 (H21～H27.9) … 約643,000戸
(一戸建て：約626,000戸、共同住宅等：約16,800戸)

H26年度の実績 … 99,905戸
(一戸建て：97,526戸、共同住宅等：2,379戸)

住宅着工全体の11.3% (平成26年度)
(一戸建て住宅：23.8%)

10

長期優良住宅（増改築）認定制度

手続について

住宅の所有者または分譲事業者が、所管行政庁に対し、既存住宅を長期優良住宅とするための増改築計画について、認定を申請する。

認定基準の考え方

- ① 既存住宅としての優良品性を評価する。
- ② 既存住宅の特性やリフォーム実施の難易度等を踏まえ、その水準を定める。
- ③ リフォームでの対応が困難又は合理的でない場合については、代替措置を設定する。

スケジュール

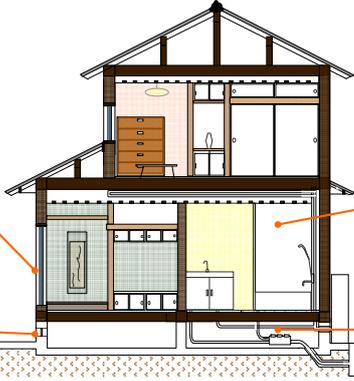
平成28年度より既存住宅の増築・改築に係る認定制度を開始予定

11

長期優良住宅（増改築）認定制度

既存住宅を増改築する際の認定基準の概要 <戸建て住宅の場合>

<p>インスペクションの実施</p> <p>劣化事象等の現況を確認し、必要な補修等を実施し、維持保全計画にインスペクション結果を踏まえた点検時期・内容等を記載すること</p>	<p>計画的な維持管理</p> <p>定期的な点検・補修等に関する計画が策定されていること</p>
<p>省エネルギー性</p> <p>断熱等性能等級4（既存住宅）に適合すること又は、断熱等性能等級3（既存住宅）及び一次エネルギー消費量等級4（既存住宅）に適合すること</p>  <p>外壁断熱工事の例</p>	<p>耐震性</p> <p>耐震等級1（既存住宅）に適合すること又は、免震建築物であること</p>  <p>耐震補強工事の例</p>
<p>劣化対策</p> <p>劣化対策等級3（既存住宅）に適合し、かつ構造の種類に応じた基準に適合すること</p>	<p>維持管理・更新の容易性</p> <p>原則として、維持管理対策等級3（既存住宅）に適合すること</p>



12

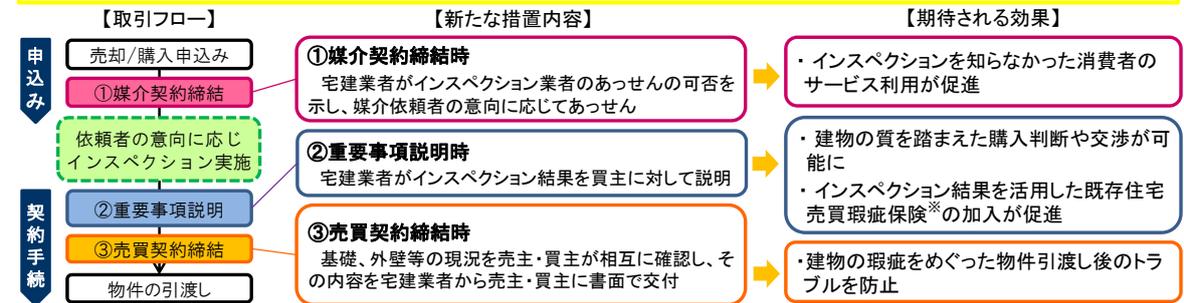
宅地建物取引業法の一部を改正する法律案について

背景 ○我が国の既存住宅流通シェアは、欧米諸国（約70～90%）と比較して極めて低い水準（14.7%）。
○既存住宅の流通促進は、既存住宅市場の拡大による経済効果、ライフステージに応じた住替え等による豊かな住生活の実現等、大きな意義がある。

1. 既存建物取引時の情報提供の充実

- ▶ 既存建物取引時に、購入者は、住宅の質に対する不安を抱えている。
- ▶ 一方で、既存建物は個人間で売買されることが多く、一般消費者である売主に広く情報提供や瑕疵担保の責任を負わせることは困難。

不動産取引のプロである宅建業者が、専門家によるインスペクション（建物状況調査）※の活用を促すことで、売主・買主が安心して取引ができる市場環境を整備



※ インスペクション（「建物状況調査」）
⇒ 建物の基礎、外壁等に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化事象・不具合事象の状況を目視、計測等により調査するもの。

※ 既存住宅売買瑕疵保険

⇒ 既存住宅に瑕疵があった場合に修補費用等を保証する保険。水平器による柱の傾きの計測



○成果指標

- ・既存住宅流通の市場規模
4兆円（H25）⇒ **8兆円（H37）**
- ・インスペクションを受けた既存住宅売買瑕疵保険の加入割合
5%（H26）⇒ **20%（H37）**

2. 不動産取引により損害を被った消費者の確実な救済

不動産取引により損害を被った消費者を確実に救済するため、営業保証金・弁済業務保証金による弁済の対象者から宅地建物取引業者を除外。

3. 宅地建物取引業者の団体による研修

業界団体に対し、従業者への体系的な研修を実施するよう努力義務を課す。

13

住生活基本計画の見直し案（抜粋）

住生活基本法制定
平成18年6月

住生活基本計画（全国計画）
平成18年9月策定
【計画期間】平成18年度～27年度

おおむね5年毎に見直し

住生活基本計画（全国計画）
平成23年3月策定
【計画期間】平成23年度～32年度

現状と今後10年の課題

(1) 少子高齢化・人口減少の急速な進展。大都市圏における後期高齢者の急増【高齢化問題】

- 後期高齢者：平成22年 約1,419万人→平成37年 約2,179万人（首都圏：約318万人→約572万人）
- 高齢化に伴い生活保護受給世帯が増加 平成4年 約59万世帯→平成27年 約162万世帯

(2) 世帯数の減少により空き家がさらに増加【空き家問題】

- 平成31年の5,307万世帯を頂点に世帯数は減少局面を迎え、平成37年5,244万世帯の見込み
- 平成25年の空き家戸数：約820万戸（賃貸・売却用等以外：約320万戸）

(3) 地域のコミュニティが希薄化しているなど居住環境の質が低下

- 一般路線バスの路線廃止キロ：平成21年～平成26年に約8,053km
- 鉄軌道の廃線：平成12年度から平成26年度までに37路線、約754km

(4) 少子高齢化と人口減少が、1)高齢化問題 2)空き家問題 3)地域コミュニティを支える力の低下といった住宅政策上の諸問題の根本的な要因【少子化問題】

- 希望出生率1.8に対して1.4の現状

(5) リフォーム・既存住宅流通等の住宅ストック活用型市場への転換の遅れ

- 住宅リフォーム市場規模：平成20年 約6.06兆円→平成25年 約7.49兆円
- 既存住宅取引数：平成20年 約16.7万戸→平成25年 約16.9万戸

(6) マンションの老朽化・空き家の増加により、防災・治安・衛生面等での課題が顕在化するおそれ【マンション問題】

- 旧耐震基準時代に建設されたマンションストック：約106万戸

【後期高齢者の人口推移】

年	首都圏 (万人)	首都圏以外 (万人)	合計 (万人)
H22	318	1,101	1,419
H27	397	1,249	1,646
H32	483	1,396	1,879
H37	572	1,606	2,179

首都圏：東京都、埼玉県、神奈川県、千葉県
国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成24年1月推計）」

【空き家の種類別・空き家数の推移】

年	その他の住宅 (千戸)	実質又は売却用の住宅 (千戸)	合計 (千戸)
H10	182	42	224
H15	212	50	262
H20	268	41	309
H25	318	41	359

平成25年度住宅・土地統計調査（総務省）

【新計画の基本的な方針】

- 住宅政策の方向性を国民に分かりやすく示す
- 今後10年の課題に対応するための政策を多様な視点に立って示し、総合的に実施
- 3つの視点から、8つの目標を設定

① 居住者からの視点

② 住宅ストックからの視点

③ 産業・地域からの視点

住生活基本計画の見直し案（抜粋）

② 住宅ストックからの視点

③ 産業・地域からの視点

**目標4 住宅すざろくを超える
新たな住宅循環システムの構築**

- 「住宅すざろく」（住宅購入でゴール）を超えて、適切な維持管理やリフォームの実施により、**価値が低下せず、魅力が市場で評価され、流通することにより、資産として次の世代に承継されていく新たな流れの創出**
- リフォーム投資の拡大と住み替え需要の喚起により、人口減少時代の住宅市場の新たな牽引力を創出**

（基本的な施策）

- 資産としての価値を形成するための施策の総合的な実施
 - ① **インスペクション、住宅瑕疵保険等を活用した品質確保**
 - ② **インスペクションの人材育成や非破壊検査活用等による検査の質の確保・向上**
 - ③ **住宅性能表示、住宅履歴情報等を活用した消費者への情報提供の充実**
 - ④ **消費者が住みたい・買いたいと思うような既存住宅の「品質＋魅力」の向上**（外壁・内装のリフォーム、デザイン等）
 - ⑤ 既存住宅の**価値向上を反映した評価方法**の普及・定着
- 長期優良住宅等の**良質で安全な新築住宅**の供給
- 住宅を担保とした資金調達を行える**住宅金融市場の整備・育成**

**目標7 強い経済の実現に貢献する
住生活産業の成長**

- 住宅関連産業の担い手を確保・育成し、地域経済を活性化するとともに、良質で安全な住宅を供給できる環境を実現**
- 住生活に関連する**新しいビジネスを成長させ、居住者の利便性の向上**とともに、**経済成長に貢献**

（基本的な施策）

- (1)、(2) 省略
- 住宅ストックビジネス※の活性化を推進するとともに、多角化する住生活産業に対応した担い手を確保し、研修等による育成を強化**
※既存住宅の維持管理、リフォーム、インスペクション、住宅ファイア、空き家管理等
- 子育て世帯・高齢者世帯など幅広い世帯のニーズに応える住生活関連の新たなビジネス※市場の創出・拡大を促進するとともに、住生活産業の海外展開を支援**するなど、我が国の住宅関連産業の成長を促進
※家事代行、食事宅配、ICT対応型住宅、遠隔健康管理、IoT住宅、ロボット技術等

Ⅱ. 提案・採択状況

16

これまでの評価基準型・提案型の応募概要

- ◆平成25年度補正予算:20億円(国費)
- ◆平成26年度当初予算:31億円(176億円(国費)の内数、国費:優先課題推進枠)
- ◆平成26年度補正予算:130億円(国費、環境・ストック活用推進事業130億円の内数)
- ◆平成27年度当初予算:60.75億円(国費、環境・ストック活用推進事業60.75億円の内数)

◆平成25年度事業

- (1) 評価基準型・・・評価基準に基づく長期優良住宅化リフォーム
(補助限度額100万円/戸)

◆平成26年度事業(当初・補正)、平成27年度事業

- (1) 評価基準型・・・評価基準に基づく長期優良住宅化リフォーム
- ① 評価基準型(1)・・・補助限度額100万円/戸
 - ② 評価基準型(2)・・・全ての評価基準でS基準を満たした場合
補助限度額200万円/戸

- (2) 提案型・・・・提案による長期優良住宅化リフォーム

(平成26年度事業においては、不採択の案件は「評価基準型」と同様の応募に再応募可能)

17

これまでの評価基準型・提案型の応募・採択状況①

- ◆平成25年度では、659件・約18,000戸の応募があり、659件・約6,500戸を採択
- ◆平成26年度では、771件・約12,000戸の応募があり、771件・約8,200戸を採択

(1)平成25年度(補正予算)

■評価基準型:659件応募・採択

	応募	採択
評価基準型(100万円)	18,151戸	6,458戸

(2)平成26年度(当初予算)

■評価基準型:771件応募・採択

	応募	採択
評価基準型(100万円)	11,541戸	7,637戸
評価基準型(200万円)	541戸	541戸
合計	12,082戸	8,178戸

■提案型

応募	採択
131件	6件

18

これまでの評価基準型・提案型の応募・採択状況②

- ◆平成26年度(補正)では、262件・約5,150戸の応募があり、262件・約5,100戸を採択
- ◆平成27年度では、422件・約10,000戸の応募があり、422件・約7,800戸を採択

(3)平成26年度(補正予算)

■評価基準型:262件応募・採択

	応募	採択
評価基準型(100万円)	4,915戸	4,868戸
評価基準型(200万円)	246戸	245戸
合計	5,161戸	5,113戸

(4)平成27年度

■評価基準型:422件応募・採択

	応募	採択
評価基準型(100万円)	9,619戸	7,449戸
評価基準型(200万円)	460戸	375戸
合計	10,079戸	7,824戸

■提案型

応募	採択
117件	13件

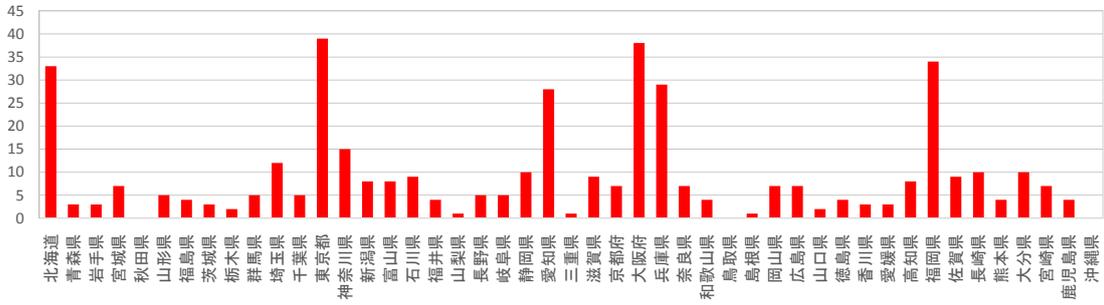
19

平成27年度評価基準型の都道府県別提案・採択の状況

都道府県	提案者数 (採択者数)	提案戸数	採択戸数	都道府県	提案者数 (採択者数)	提案戸数	採択戸数	都道府県	提案者数 (採択者数)	提案戸数	採択戸数
北海道	33	447	327	石川県	9	346	266	岡山県	7	151	67
青森県	3	117	17	福井県	4	19	10	広島県	7	134	124
岩手県	3	4	4	山梨県	1	1	1	山口県	2	21	21
宮城県	7	129	115	長野県	5	131	106	徳島県	4	30	30
秋田県	0	0	0	岐阜県	5	98	68	香川県	3	127	76
山形県	5	272	263	静岡県	10	230	216	愛媛県	3	33	33
福島県	4	32	23	愛知県	28	957	883	高知県	8	63	35
茨城県	3	14	14	三重県	1	51	41	福岡県	34	811	613
栃木県	2	13	13	滋賀県	9	85	60	佐賀県	9	107	107
群馬県	5	100	22	京都府	7	312	312	長崎県	10	269	201
埼玉県	12	684	651	大阪府	38	1,400	1,098	熊本県	4	67	46
千葉県	5	32	30	兵庫県	29	564	493	大分県	10	102	102
東京都	39	1,381	845	奈良県	7	47	35	宮崎県	7	52	52
神奈川県	15	300	144	和歌山県	4	34	34	鹿児島県	4	139	139
新潟県	8	86	37	鳥取県	0	0	0	沖縄県	0	0	0
富山県	8	85	45	島根県	1	5	5	総計	422	10,082	7,824

※・グループ提案については、代表提案者の所在地において、「1者」として計上している。
 ・同一の提案者が異なる時期の公募で採択された場合、提案者数は重複して計上している。

【都道府県別提案者数(採択者数)】



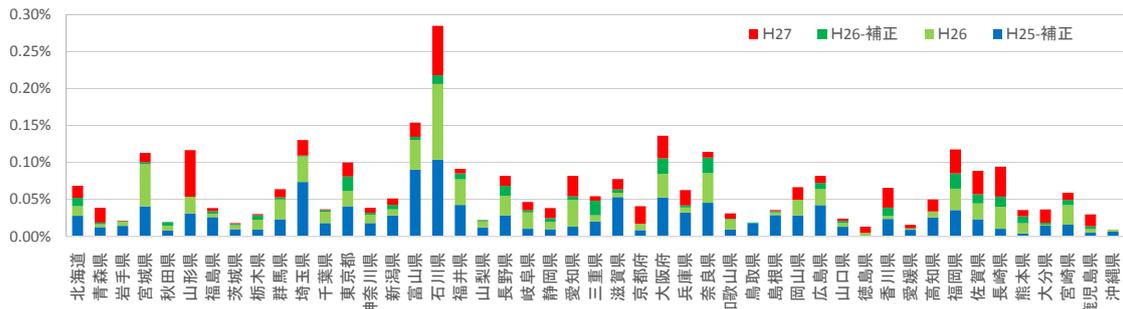
20

都道府県別の住宅ストック数に占める累積採択戸数の割合

都道府県	ストック数 (千戸)	累積採択 戸数 (戸)	ストックに 占める割合 (%)	都道府県	ストック数 (千戸)	累積採択 戸数 (戸)	ストックに 占める割合 (%)	都道府県	ストック数 (千戸)	累積採択 戸数 (戸)	ストックに 占める割合 (%)
北海道	2,747	1,307	0.0476%	石川県	520	787	0.1512%	岡山県	885	205	0.0232%
青森県	586	55	0.0094%	福井県	310	125	0.0404%	広島県	1,394	595	0.0427%
岩手県	552	34	0.0062%	山梨県	422	30	0.0071%	山口県	706	111	0.0157%
宮城県	1,034	685	0.0662%	長野県	982	499	0.0508%	徳島県	365	44	0.0121%
秋田県	447	58	0.0130%	岐阜県	878	202	0.0230%	香川県	471	187	0.0397%
山形県	432	332	0.0769%	静岡県	1,659	500	0.0301%	愛媛県	705	52	0.0074%
福島県	782	71	0.0091%	愛知県	3,439	2,115	0.0615%	高知県	392	61	0.0155%
茨城県	1,268	97	0.0076%	三重県	831	276	0.0332%	福岡県	2,493	1,991	0.0799%
栃木県	879	118	0.0134%	滋賀県	603	203	0.0337%	佐賀県	338	199	0.0588%
群馬県	903	171	0.0189%	京都府	1,320	389	0.0295%	長崎県	660	446	0.0676%
埼玉県	3,266	3,801	0.1164%	大阪府	4,586	3,693	0.0805%	熊本県	804	231	0.0287%
千葉県	2,896	637	0.0220%	兵庫県	2,734	830	0.0304%	大分県	570	152	0.0267%
東京都	7,359	4,516	0.0614%	奈良県	615	268	0.0436%	宮崎県	534	184	0.0345%
神奈川県	4,351	688	0.0158%	和歌山県	476	96	0.0202%	鹿児島県	865	224	0.0259%
新潟県	972	241	0.0248%	鳥取県	250	5	0.0020%	沖縄県	603	23	0.0038%
富山県	439	207	0.0472%	島根県	304	47	0.0155%	総計	60,629	27,788	0.0458%

※・グループ提案については、代表提案者の所在地において、「1者」として計上している。
 ・同一の提案者が異なる時期の公募で採択された場合、提案者数は重複して計上している。

【都道府県別の住宅ストック数に占める採択戸数の割合】



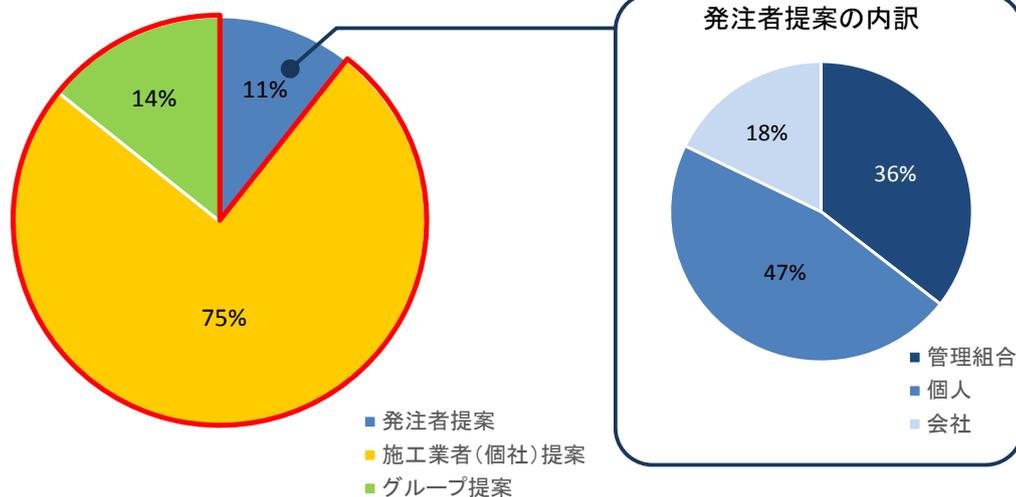
21

提案者の属性

- ◆評価基準型は、施工業者（グループを含む）提案が約89%、発注者提案が約11%となっている。
- ◆発注者提案のうち、買取再販業者等の会社による提案は約18%となっている。

提案者の内訳（平成27年度事業）

①評価基準型 **：施工業者提案:89%**



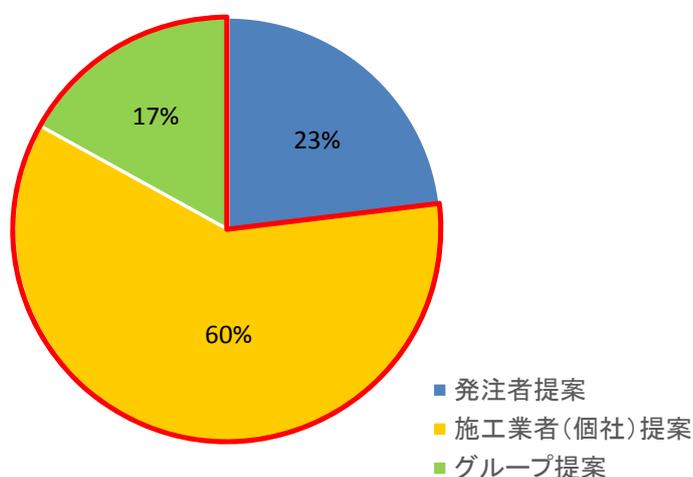
22

提案者の属性

- ◆提案型は、施工業者（グループを含む）提案が約77%、発注者提案が約23%となっている。
- ◆平成26年度事業と比較すると、発注者提案が約2倍、施工業者（個社）による提案が約3倍に増加している。

提案者の内訳（平成27年度事業）

②提案型 **：グループ提案:77%**

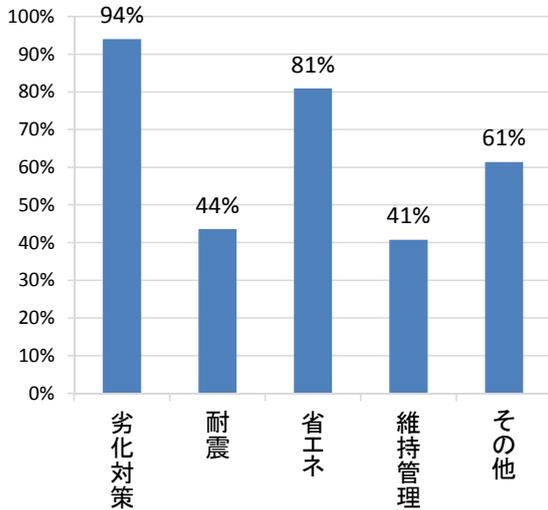


23

戸建住宅の提案内容①

- ◆劣化対策の性能向上リフォームの実施割合が最も高く、次いで省エネの実施割合が高い。
- ◆劣化対策では防腐・防蟻処理、ユニットバス設置工事等、省エネでは断熱材設置や開口部の改修、高効率給湯器設置工事が多い。

性能向上の内容



※平成27年度に公募した評価基準型及び追加公募の確定案件の提案書の内容の集計による。

主な工事内容

性能向上の内容	主な工事内容
劣化対策	・防腐・防蟻処理 ・ユニットバス設置 ・防湿コンクリート施工 ・外壁の通気構造化
耐震	・耐力壁、耐震パネル設置 ・筋かい設置 ・金物補強
省エネ	・断熱材設置 ・内窓、ペアガラス設置 ・高効率給湯器設置
維持管理	・給排水管の床土上化 ・排水管改修
その他	・クラック補修 ・節水型トイレの設置 ・外壁改修

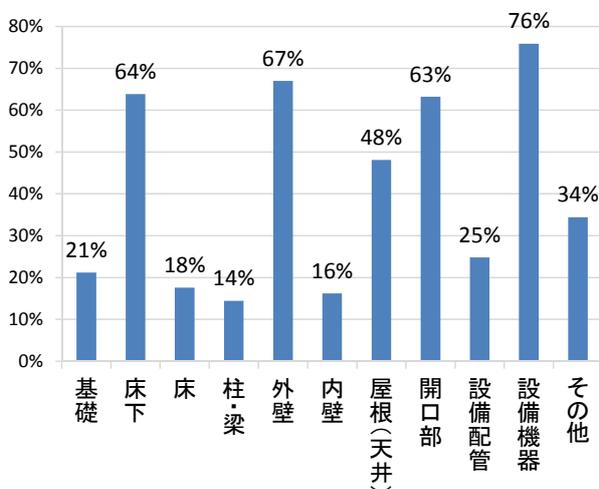
※性能向上の内容については提案者の任意の分類のため、必ずしも正確な分類ではない。

24

戸建住宅の提案内容①

- ◆工事の実施割合は、設備機器が76%と最も高い。また、床下、外壁、開口部も6割を超える。
- ◆工事内容は、床下の点検口設置工事や防湿化工事、屋根の小屋裏換気設置工事、設備配管のさや管ヘッダー設置などの特定性能向上工事が多く見られた。

リフォーム実施箇所



※平成27年度に公募した評価基準型及び追加公募の確定案件の提案書の内容の集計による。

主な工事内容

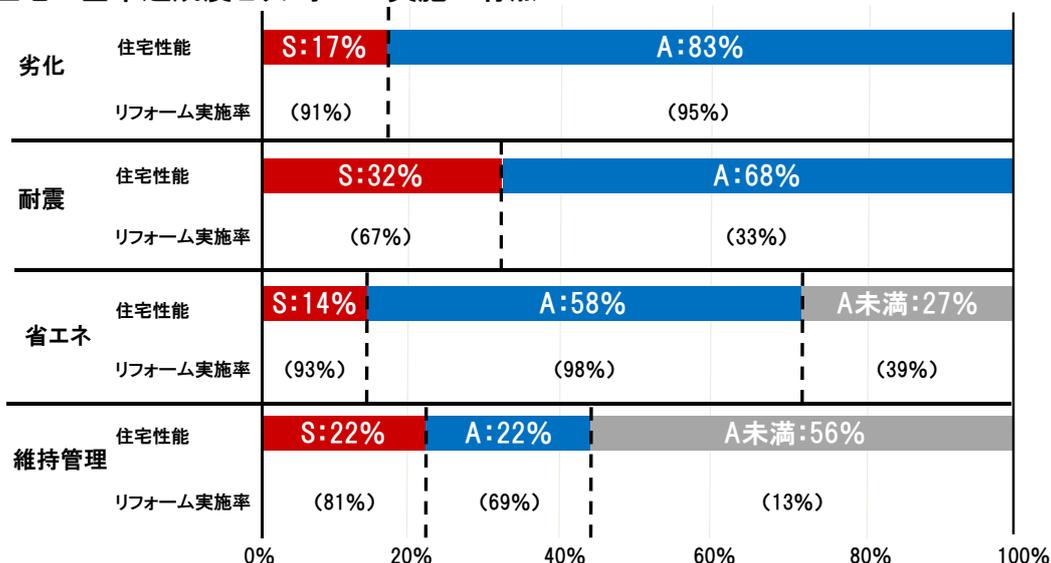
工事箇所	主な工事内容
基礎	基礎の耐震化工事
床下	防蟻・防腐対策工事、断熱化工事、点検口設置工事、防湿化工事
柱・梁	筋かい設置、金物補強、部材交換
外壁	断熱化工事、通気層設置、耐震化工事
屋根(天井)	断熱化工事、小屋裏換気設置工事、点検口設置
開口部	断熱サッシ設置、ペアガラス化、内窓設置
設備配管	給排水管改修工事、さや管ヘッダー設置
設備機器	高効率給湯器設置
その他	ユニットバス設置工事、節水型トイレ設置工事、バルコニー防水工事

25

戸建住宅の提案内容②

- ◆S基準を満たす提案については、耐震が32%と最も多く、次いで維持管理が22%。劣化、省エネは2割未満である。
- ◆S基準又はA基準が達成される場合のリフォーム実施率について、劣化・省エネ・維持管理では7～9割と高いが、耐震性のうちA基準の場合は3割程度である。

戸建住宅の基準達成度とリフォーム実施の有無



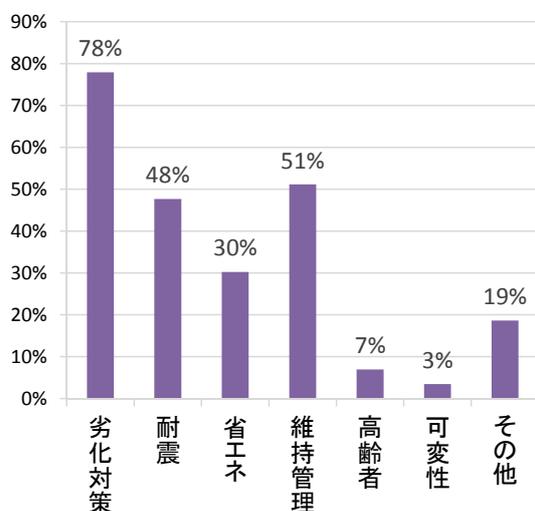
※平成27年度に公募した評価基準型及び追加公募の確定案件の提案書の内容の集計による。

26

共同住宅（共用部分）の提案内容①

- ◆リフォーム実施割合は、劣化対策が8割程度と最も高く、耐震・維持管理は5割程度である。
- ◆劣化対策の実施割合が高いが、実情は評価基準上の劣化対策とは異なる内容が多いものと推測される。

性能向上の内容



主な工事内容

性能向上の内容	主な工事内容
劣化対策	外壁改修、屋根改修、クラック補修(いずれもその他性能向上工事に該当)
耐震	耐力壁増打ち
省エネ	高効率給湯器設置、断熱化工事、開口部断熱化
維持管理	排水管更新
高齢者	共用部手すり設置工事
その他	高断熱浴槽設置、バルコニー防水工事

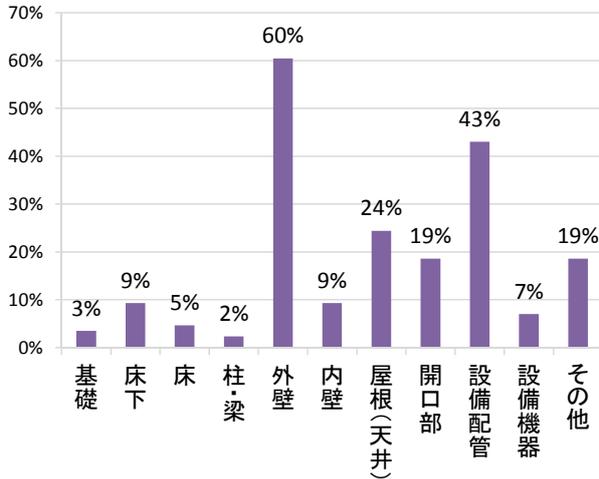
※平成27年度に公募した評価基準型及び追加公募の確定案件の提案書の内容の集計による。

27

共同住宅（共用部分）の提案内容①

- ◆工事の実施割合は、外壁が6割程度、設備機器が4割程度と高い。
- ◆工事内容は、省エネ対策工事や耐震化工事が、外壁・屋根・開口部等の複数の箇所において記載されている。

リフォーム実施箇所



主な工事内容

工事箇所	主な工事内容
柱・梁	補強工事
外壁	断熱化工事、耐震化工事
屋根(天井)	断熱化工事
開口部	断熱サッシ設置、ペアガラス化、内窓設置
設備配管	排水管改修工事
設備機器	高効率給湯器設置
その他	ユニットバス設置工事、防水工事、E・V新設

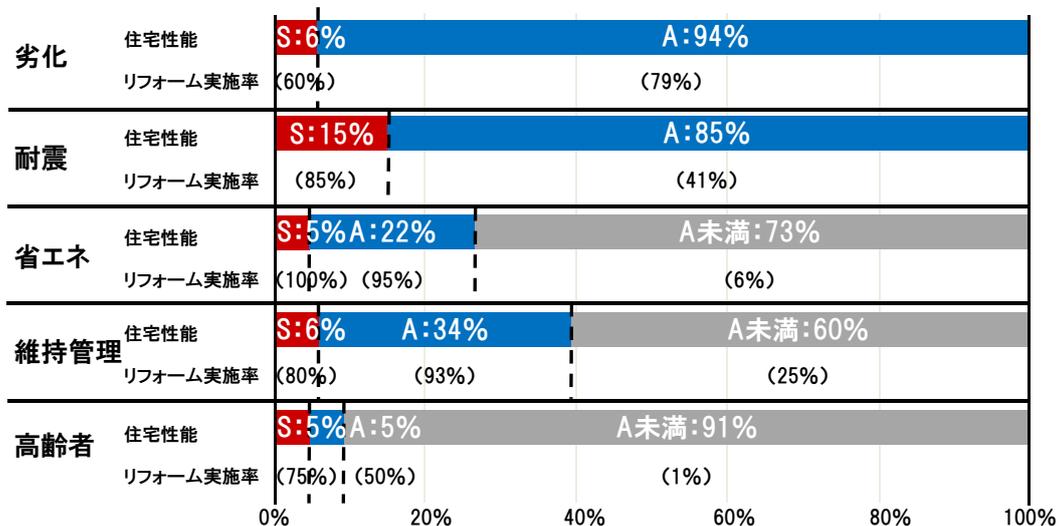
※平成27年度に公募した評価基準型及び追加公募の確定案件の提案書の内容の集計による。

28

共同住宅（共用部分）の提案内容②

- ◆S基準を満たす提案については、耐震が15%程度であり、その他の項目では5%程度に留まっている。
- ◆省エネ・維持管理・高齢者については、A基準未達の提案が多い一方で、A基準以上を満たす提案についてはリフォームの実施割合は高い。

共同住宅等共用部分の基準達成度とリフォーム実施の有無



※平成27年度に公募した評価基準型及び追加公募の確定案件の提案書の内容の集計による。

29

Ⅲ. 採択事業者アンケート結果

30

長期優良住宅化リフォーム推進事業 採択者アンケートの概要

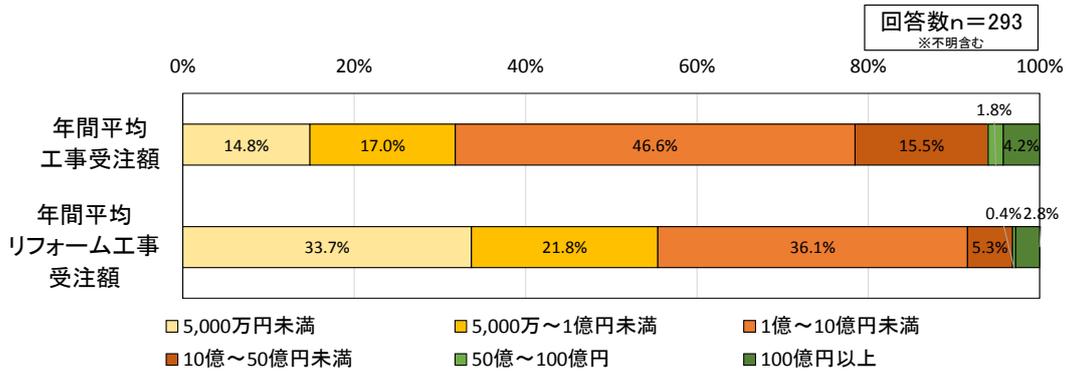
調査概要

- ◆調査の目的: 本事業採択者の概要や本事業における取組み状況、課題等を把握することを目的としている。
- ◆調査時期: 平成27年5月1日～28日
- ◆調査方法: Webメールにて調査対象者に送付。アンケート調査票は以下の2種類を用意し、交付申請状況により対象者を選別した
【調査票Ⅰ】——— 交付申請実績がある事業者を対象
【調査票Ⅱ】——— 交付申請実績が無い事業者を対象
- ◆主な設問: 【共通設問】事業者の概要、本事業への取組み状況等
【調査票Ⅰ】交付申請した住宅のリフォームのきっかけやリフォーム工事内容等
【調査票Ⅱ】交付申請に至らなかった理由等
- ◆調査対象: 平成25年度補正予算～平成26年度追加公募の間に採択を受けた事業者のうち、施工業者の代表提案者(1,062件)に配布した。(グループ提案者の場合、代表提案者に両方の調査票を送付し、グループ構成者に配布して頂いた。)
- ◆回収状況: 【調査票Ⅰ】——— 293票(回収率54.4%)
【調査票Ⅱ】——— 126票(回収率24.1%)

31

交付申請実績有りの回答者の属性

- ◆年間の平均工事受注額が「1～10億円未満」の事業者が46.6% (132社)と最も多く、次いで、「5,000万～1億円未満」が17.0% (48社)となっている。
- ◆年間の平均リフォーム工事受注額「1～10億円未満」が36.1% (103社)と最も多く、次いで、「5,000万円未満」が33.7% (96社)となっている。



32

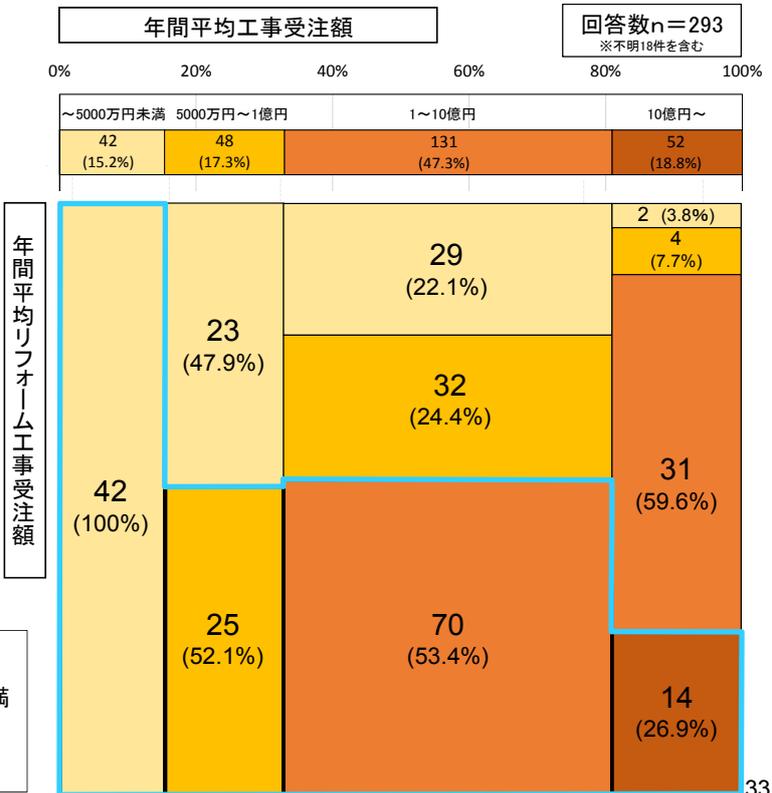
事業者の全体の工事受注額に対するリフォーム工事の占める割合

- ◆工事受注額が「5,000万～1億円未満」、「1億～10億円未満」と回答した方の約半数が、リフォーム工事受注額においても同じ価格帯を回答している。
- ◆工事受注額が小規模な事業者ほど、リフォーム工事受注額に占める割合が大きく、リフォームに特化している(もしくは専業である)傾向がみられる。

太枠

: 全体の工事受注額とリフォーム工事受注額が同じ価格帯(=リフォーム工事の占める割合が多い(もしくは専業)の事業者)の回答

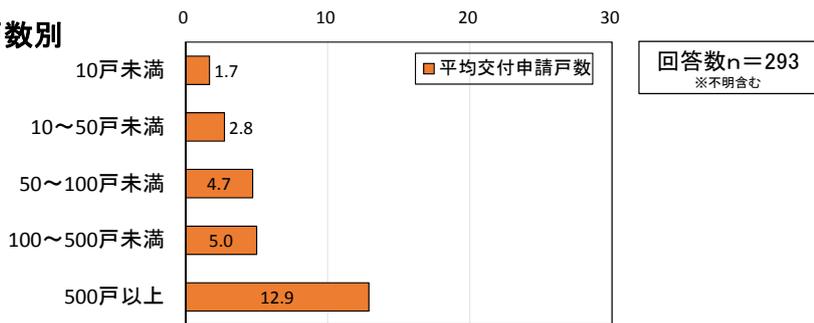
- 5,000万円未満
- 5,000万～1億円未満
- 1億～10億円未満
- 10億円以上



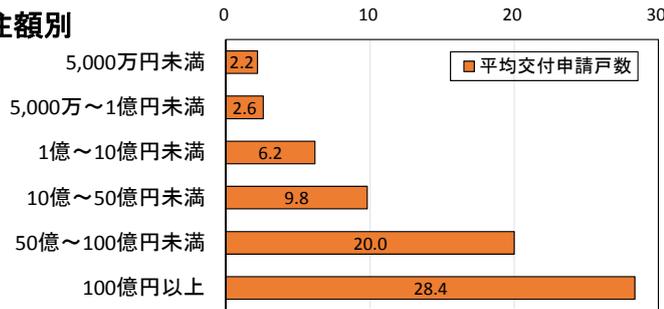
33

年間のリフォーム受注規模別にみた交付申請戸数

年間のリフォーム受注戸数別



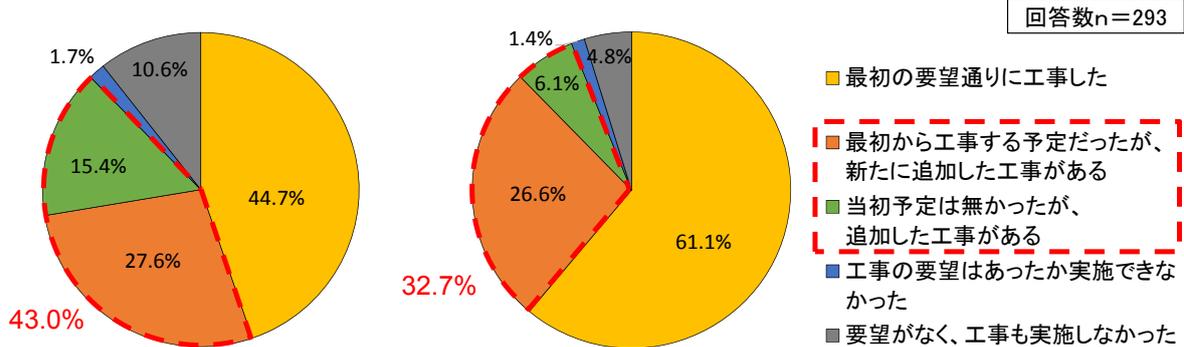
年間のリフォーム受注額別



- ◆年間のリフォーム受注戸数別に見ると、受注戸数が多くなるほど交付申請戸数も多くなる傾向が見られる。
- ◆リフォーム受注金額別に見ても同様の傾向が見られる。

交付申請をした住宅のリフォーム工事内容

最初に顧客から相談のあった工事の内容と、実際に行った工事内容について



性能向上に資するリフォーム工事

性能向上に資するリフォーム工事とは、耐震補強や省エネ、耐久性向上(白アリ対策等)のためのリフォーム工事を指す。

性能向上以外のリフォーム工事

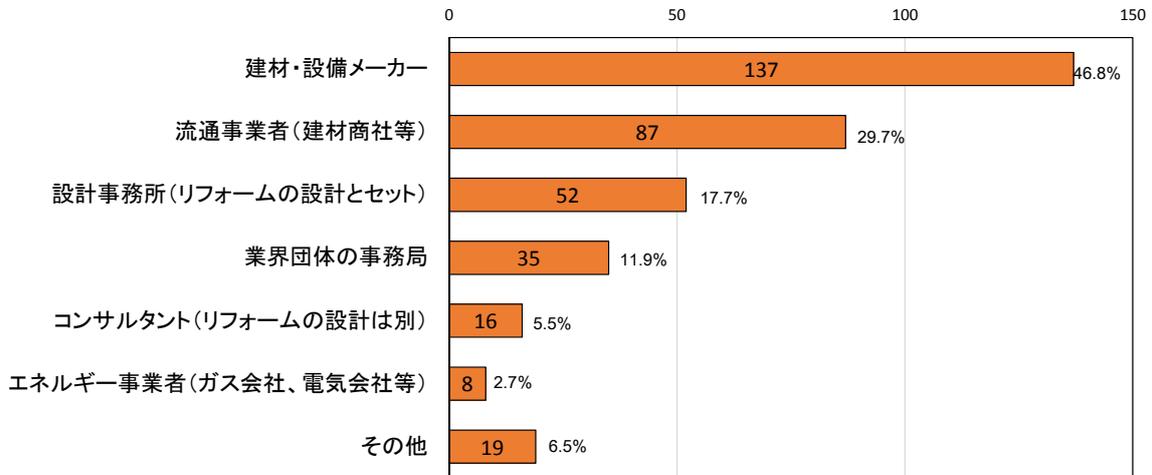
性能向上以外のリフォーム工事とは、水廻りなどの設備、屋根や壁の補修、内装(壁紙の貼替え等)、間取り変更のリフォーム工事を指す。

- ◆最初に顧客から相談のあった工事の内容と、実際に行った工事内容について、工事内容ごとに分類し、集計した。
- ◆性能向上に資する工事、性能向上以外の工事のいずれも、最初の要望通りに工事した住宅が最も多いが、最初の要望から追加した工事の割合は、性能向上以外の工事より、性能向上に資する工事の方が多かった

交付申請実績ありの回答者の作業協力者

本事業実施にあたっての、自社以外の作業協力者について

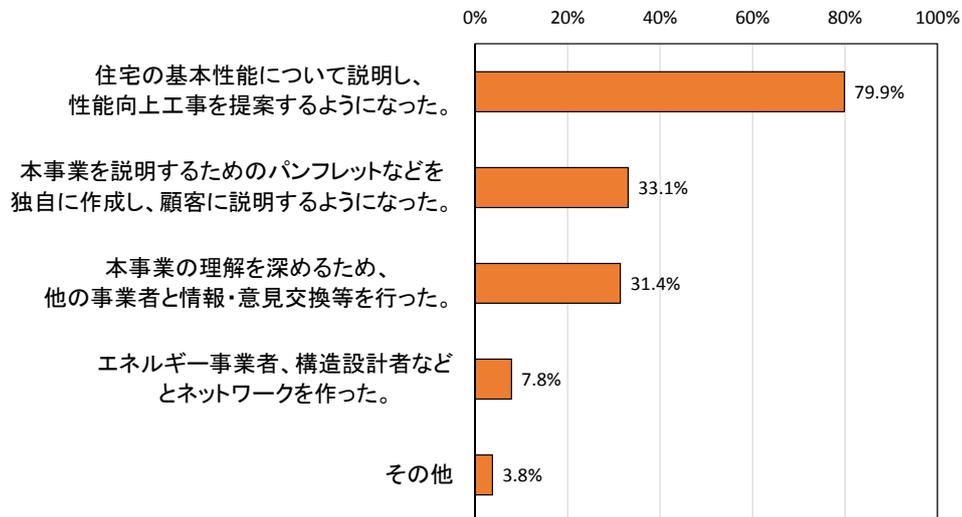
回答数n=293



◆「建材・設備メーカー」が137件(46.8%)と最も多く、次いで「流通事業者(建材商社等)」が87件(29.7%)、「設計事務所」が52件(17.7%)となっている。

36

交付申請実績のある事業者が本事業をきっかけに行うようになった取組み

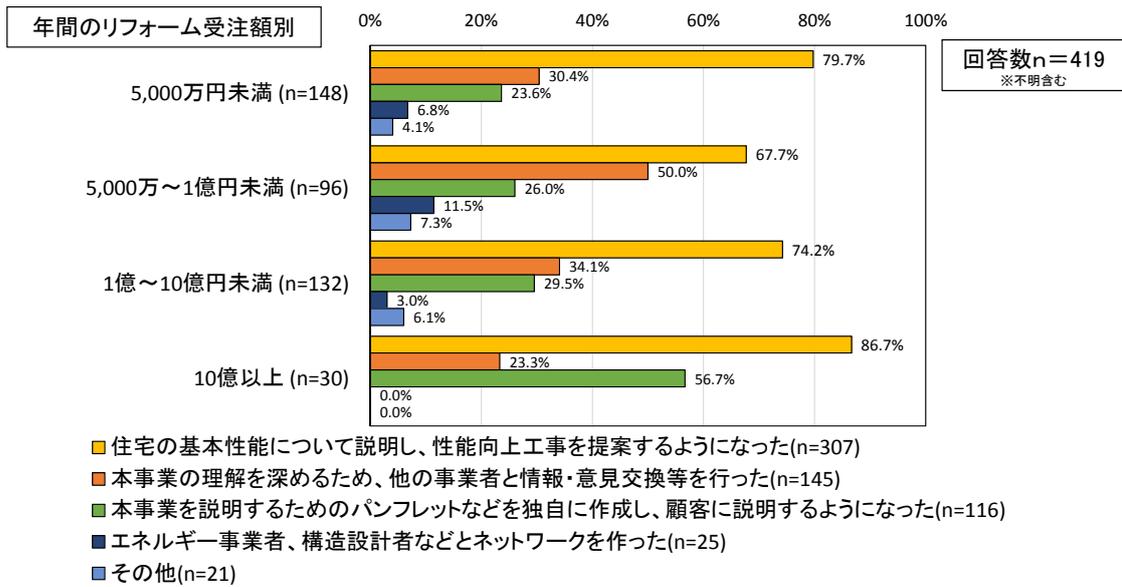


◆事業者の約8割が、本事業をきっかけに、「住宅の基本性能について説明し、性能向上工事を提案するようになった」と回答している。

◆事業者の約3割が、本事業をきっかけに、「本事業を説明するためのパンフレットなどを独自に作成し、顧客に説明するようになった」、「本事業の理解を深めるため、他の事業者との情報・意見交換等を行った」と回答している。

37

取り組むようになった内容と事業者の供給規模



◆年間のリフォーム受注額の規模に関わらず、「**住宅の基本性能について説明し、性能向上工事を提案するようになった**」という事業者が7割程度を占めた。

◆年間のリフォーム受注額が10億円以上の大規模な事業者の約半数が、「**本事業を説明するためのパンフレットなどを独自に作成し、顧客に説明するようになった**」と回答している。

38

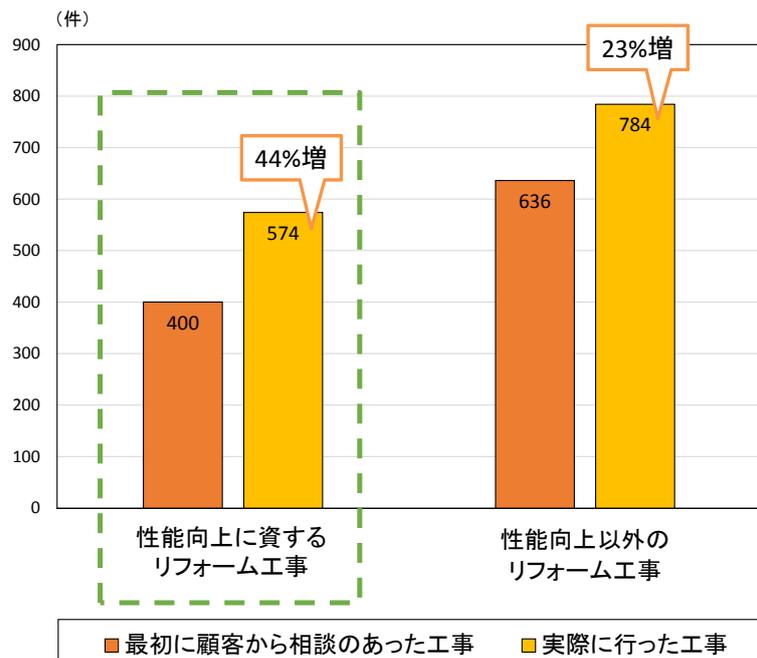
リフォームのきっかけとなった工事内容

最初に顧客から相談のあったリフォーム工事内容と
実施したリフォーム工事内容

回答数n=293
※複数回答

◆最初に顧客から相談のあった工事は、性能向上以外のリフォーム工事の方が多い。

◆最初に顧客から相談のあった工事に対し、実際に行った工事の比は性能向上に資するリフォーム工事の方が大きく、当初の相談よりも44%多く工事していた。



39

築年数別リフォーム工事費用

○ 事業が完了している戸建て住宅について、築年数別、評価基準別に工事費用をグラフ化

■ 全体



※平成25年度～26年度に補助を受け、事業が完了している戸建住宅918件の状況。

■ A基準を含む案件



※平成25年度～26年度に補助を受け、事業が完了している戸建住宅882件の状況。

■ 全てS基準の案件（長期優良住宅の増改築に関わる認定基準と同等）



※平成25年度～26年度に補助を受け、事業が完了している戸建住宅36件の状況。

IV. 本事業の活用事例

戸建住宅 事例 概要

■リフォーム工事概要

- ・ 自社で新築を手がけたプレハブ住宅の定期点検の機会に、インスペクションを実施。劣化補修と省エネ改修を併せたパッケージプランを提案し、本事業を顧客のために有効活用
- ・ 省エネA基準の省エネタイプを活用し、ガラス交換・高効率給湯器設置といった大がかりではないリフォーム工事を実施。

■対象住宅の写真



■建物諸元

所在地：静岡県	構造：鉄骨造	建設年：平成12年
種別：戸建住宅	階数：2階	延床面積：182.09㎡

42

戸建住宅 事例 特定性能向上工事の内容

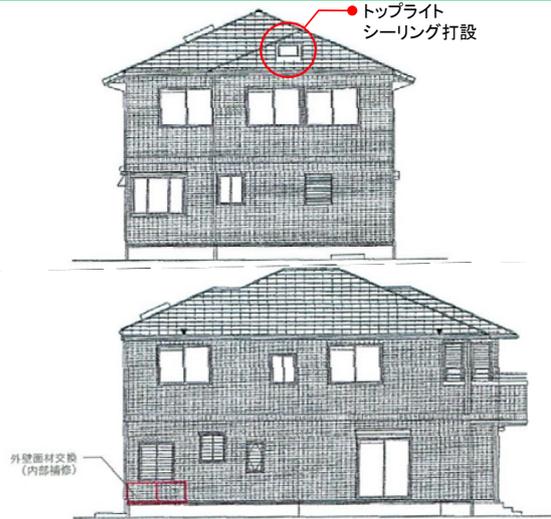
【省エネ性】
高効率給湯器の設置

【省エネ性】 窓工事
● ガラス交換

● 勝手口ドア交換

43

戸建住宅 事例 その他性能向上工事の概要



44

戸建住宅 事例 補助金の内訳

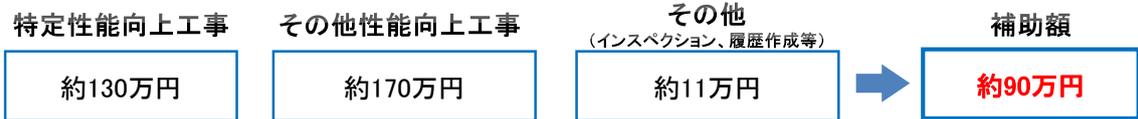
■補助金活用のポイント

- ・ ガラス交換（真空ガラス）、勝手口ドアの断熱化、高効率給湯器（ヒートポンプ式）設置を実施。
- ・ インспекションにより劣化事象が認められたため、その他性能向上工事費を外壁塗装（遮熱塗装）、シーリング工事（外壁、トップライト）に活用。
- ・ 新耐震基準をみたしているプレハブ住宅において、省エネA基準の省エネタイプを活用する事で、本事業を有効的に活用した事例。

■工事内容等

項目	評価基準	実施有無	工事内容	工事部位
特定性能向上工事	劣化対策	A	リフォーム工事なし	
	耐震性	S	リフォーム工事なし	
	省エネ	A	高効率給湯器設置 勝手口ドア交換&窓ガラス交換	開口部
	維持管理	A	リフォーム工事なし	
その他性能向上工事	—	○	外壁塗装（遮熱塗装）、シーリング工事	外壁、トップライト

■事業費・補助額



45

共同住宅 事例 概要

■ **リフォーム工事概要**

- ・ **外断熱乾式工法により断熱化を図る共に、将来の外壁タイル（湿式）の全面打診点検を回避**
- ・ 開口部は既存サッシに樹脂製内窓設置、又は真空ガラスに交換して断熱化、玄関戸はカバー工法により交換
- ・ 劣化対策・中性化はサンプル調査によりA基準に該当していることを確認

■ **対象住宅の写真**



西側外観

■ **建物諸元**

所在地：東京都	構 造：鉄筋コンクリート造	建 設 年：平成3年
種 別：共同住宅	階 数：5階	戸あたり床面積：5.2㎡(最小)

共同住宅 事例 その他性能向上工事の概要

**【省エネ性】
外壁躯体の断熱化**

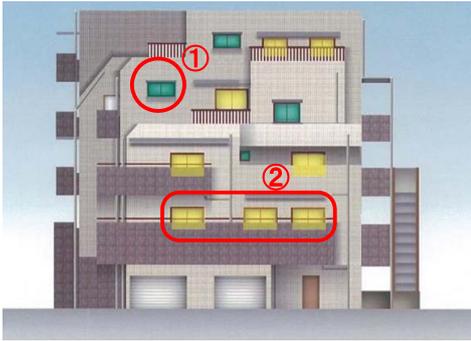
湿式タイル上の外断熱＋乾式タイル貼

外壁躯体の断熱化の考え方

<p>1 屋外 2 乾式タイル 3 断熱材 4 既存タイル 5 躯体</p>	<p>6 発泡断熱材 7 空気層 8 せっこうボード 9 室内</p>
--	---

東側外観

共同住宅 事例 特定性能向上工事の内容



【省エネ性】

①単板ガラス→真空ガラス交換

②内窓設置

共同住宅 事例 補助金の内訳

■補助金活用のポイント

- ・ 外壁・開口部の断熱化工事を特定性能向上工事として実施。
- ・ その他性能向上工事として開口部周りの額縁、シーリング工事等を実施。

■工事内容等

項目	評価基準	実施有無	工事内容	工事部位	
特定性能向上工事	劣化対策	A	—		
	耐震性	S	—		
	省エネ	A	○	乾式外断熱工法により断熱化	壁
				敷込み工法により断熱化	屋根
				樹脂製内窓設置	開口部
単板ガラスを真空ガラスに交換	開口部				
玄関建具をカバー工法で交換	開口部				
維持管理	A	—			
その他性能向上工事	—	○	外壁剥落防止、浮きタイル補修、外壁下地補修	外壁	
			開口部周りの額縁設置、シーリング打設	開口部	

■事業費・補助額



戸建住宅 主なその他性能向上工事の内容

■戸建住宅でよく見られた工事内容

- ・その他性能向上工事費の活用により、屋根改修、外壁改修等の一般的な住宅リフォームでよく行われる工事が補助対象となる。

工事内容	工事例	性能の向上となる理由
屋根改修	鋼板張替え、防水シート張替え、 高圧洗浄・再塗装	防水性向上、耐久性の向上等
外壁改修	サイディング張替え、高圧洗浄・再塗装、 シーリング工事、コーキングの打ち替え	防水性向上、耐久性の向上等
雨樋の交換	—	雨水排出性の向上
基礎の補修	クラック補修	インスペクションで判明した劣化事象の補修、基礎の耐久性の向上
バルコニー防水工事	FRP防水	防水性向上
バリアフリー工事	手摺り取り付け、段差解消、 開き戸から引き戸への変更	バリアフリー性の向上
床暖房設置工事	温水床暖房設置	温熱環境の向上
防犯工事	防犯雨戸設置	防犯性の向上

50

共同住宅共用部分 主な工事内容

■共同住宅等共用部分の交付申請でよく見られた工事内容

- ・特定性能向上工事で排水管の交換や断熱化・窓改修を行い、その他性能向上工事費を塗装工事や給水管工事に活用するパターンが見られた。

	リフォーム工事箇所	リフォーム工事内容	リフォーム工事が性能の向上となる理由
特定性能向上工事	排水管	排水管の交換	維持管理・更新の容易性向上
	外壁	断熱工事	省エネルギー対策
	屋上・屋根	断熱工事	省エネルギー対策
	開口部	ペアガラス化	省エネルギー対策
その他性能向上工事	外壁	塗装工事	耐久性の向上
	外壁	クラック補修	インスペクションで判明した劣化事象の補修、耐久性の向上
	屋上	防水層工事	防水性の向上
	屋根	塗装工事	耐久性の向上
	給水管	給水管の交換	給水管の維持管理・更新の容易性向上

51

【参考】共同住宅共用部分 申請事例①

■ 物件概要

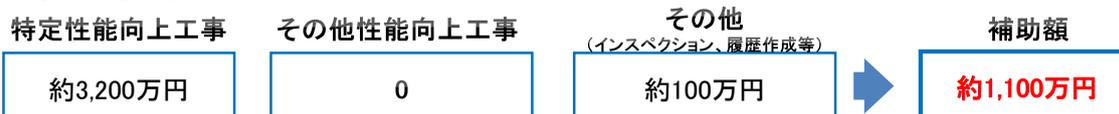
- ・ 共同住宅全体で省エネルギー対策を断熱等性能等級3を計算によりクリア
躯体の断熱性は既存のまま、開口部をカバー工法でLow-Eペアガラス化
- ・ 劣化対策(中性化対策)は、大規模修繕時の中性化測定結果で確認

戸数:52 階数:8 構造:RC

■ 工事内容等

項目	評価基準	実施有無	工事内容	工事部位	
特定性能向上工事	劣化対策	A			
	耐震性	A			
	省エネ	A	○	ペアガラス化工事	開口部
	維持管理・更新	A			
	高齢者	S	○	エレベーター非着床階に階段手すり設置	階段
	可変性	S			
その他性能向上工事	—	○	給排水設備の更新工事、床段差解消(下地工事)	専用給排水管、床下地	

■ 事業費・補助額



52

【参考】共同住宅共用部分 申請事例②

■ 物件概要

- ・ 共同住宅の専用・共用の給排水管を団地全体で実施
- ・ 劣化対策は躯体のコア抜きを実施、中性化状況を確認
- ・ 全部で6棟、150戸の共同住宅で、3000万円の補助額。

戸数:150 階数:5 構造:RC

■ 工事内容等

項目	評価基準	実施有無	工事内容	工事部位	
特定性能向上工事	劣化対策	A			
	耐震性	A			
	省エネ	—			
	維持管理・更新	A	○	共用排水管の更新、周囲の内装工事	共用排水管、住戸内パイプスペース
	高齢者	—			
	可変性	—			
その他性能向上工事	—	○	給水設備の更新工事	共用給水管	

■ 事業費・補助額



53

