

平成 27 年度事業「提案型」の事例紹介

東京会場

北海道R住宅システム・長期優良住宅化リフォーム・H27 プロジェクト
断熱診断改修システム

住宅医・Jリノベーション

浜松 SMT2015 リフォームによる地域活性化プロジェクト

平成 27 年度住友林業のリフォーム 1

大阪会場

光第2ビルリファイニング工事

NatureFeeling リフォーム事業

京ぐらしリノベーション

エッグ住まいるリノベーションプロジェクト

中古住宅の流通活性化「近鉄ワンストップサービス」

平成27年度 長期優良住宅化リフォーム推進事業 シンポジウム
平成28年3月16日(水)

北海道R住宅システム
長期優良住宅化リフォーム・H27プロジェクト

北海道R住宅事業者ネットワーク

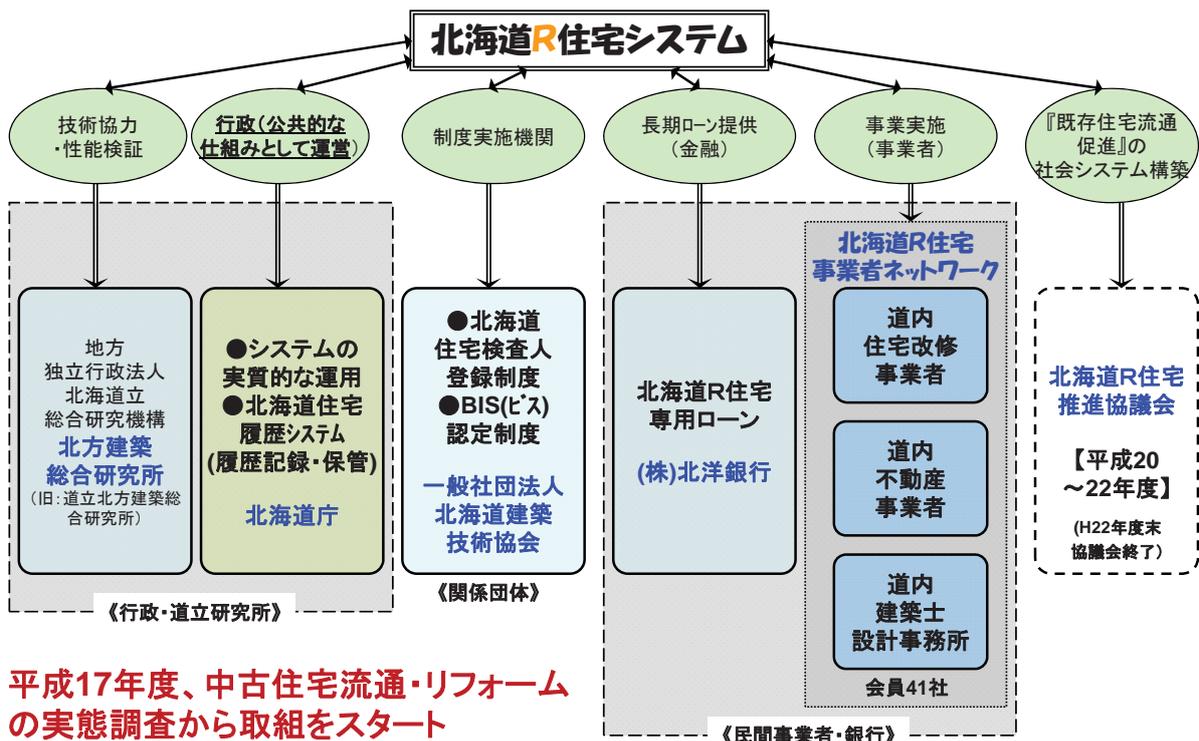
- ◇**設立趣旨**: 既存住宅の適切なリフォームと流通促進に向け、北海道R住宅システム等に取り組むとともにその普及啓発を図り、北海道の良質な住宅ストックの形成と住宅関連産業・不動産流通業の振興に寄与。
- ◇**設立**: 平成22年4月5日
- ◇**会員数**: 43社(工務店41社、設計事務所2社)
- ◇**会員要件**: 北海道内に本社・本店を置く工務店・専業設計事務所・不動産業者(道外大手ハウスメーカー等が資本参加の道内本社企業や系列会社は対象外)
- ◇**代表者**: 三王建設興産(株) 代表取締役
- ◇**発表者**: 北海道R住宅事業者ネットワーク 事務局
株式会社シー・アイ・エス計画研究所 服部 倫史



1

1 北海道R住宅を支える『地域の体制』

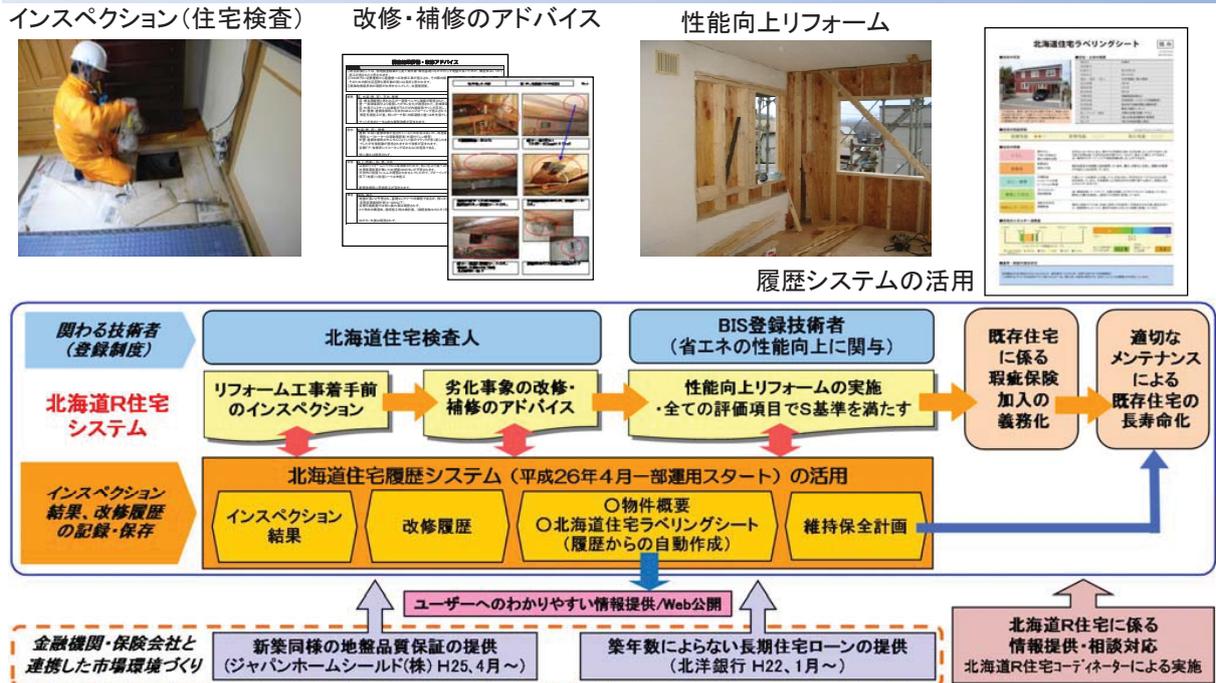
～地域工務店、技術者、銀行、行政・道立研究所などの連携～



平成17年度、中古住宅流通・リフォームの実態調査から取組をスタート

2

2-1 提案概要 【北海道R住宅システム】



- ★北海道R住宅コーディネーターによる「中古住宅流通＋性能向上リフォーム」のワンストップサービス
- ★性能維持に効果的なメンテナンスサービスの実施

3

2-2 リフォーム後の性能水準 北海道R住宅システム

◆ 改修後住宅の性能の客観的な算定・測定・証明

1 耐久性能の向上

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

・基礎・土台の補強



2 耐震性能の向上

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

・気密・断熱工事



3 省エネルギー性能の向上

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

・気密性能試験



4

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

◆認定登録実施機関：(一社)北海道建築技術協会)

◆ **北海道住宅検査人**
施工業者とは異なる第三者の建築士がインスペクションを実施

登録者数 = 116人(H28/1月現在)
内、長期優良住宅化リフォーム推進事業登録インスペクター 93人



・「鉄筋探査機」による基礎鉄筋の確認



・床下の状況確認



・小屋裏などの確認

◆ **BIS(ビス)登録技術者**
断熱・気密・省エネ性能向上 → BISが計画・設計 / BIS-Eが施工管理

- 住宅等の断熱・気密・換気・暖房の温熱環境に関して、高度な専門知識を持ち、正しい設計や精度高い施工方法を指導できる技術者
- 制度開始：平成元年11月(北方型住宅の取組に関わりスタート)
- 2つの資格がある(BIS、BIS-E)：登録者数 = 約1,660人



2-4 改修履歴の記録と保管 【北海道住宅履歴システム】



◆ **専用Webソフトへの入力・保管**



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

北海道住宅履歴システム
新築・既存住宅の垣根がない、履歴情報ソフト(北海道庁が開発)の活用



入力データによる
自動判定

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

◆改修後の品質・性能レベルが、消費者にひと目でわかる表示
北海道住宅ラベリングシート
A4版・片面1枚に集約 → 基本的な性能の表示



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

《北海道R住宅専用ローン／ほくようフルリフォームローン》
◆築年数にかかわらず、借入期間が「新築同様の最長35年」の
専用ローンを「北洋銀行」と連携して提供
(平成22年1月スタート)

■ローンの特徴

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

■ローンの利用者

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

7

3 施工状況の実例紹介①

Before



After



8

3 施工状況の実例紹介②



4-1 事業の進捗、北海道R住宅のメリット

- 事業の進捗 ◇採択戸数：50戸／戸当たり200万円の補助金
◇交付申請戸数／施工戸数：30戸（予定含む）

■北海道R住宅のメリット

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

→ ★基礎・軸組が使えることのメリット

◇工期が新築(建替)よりも短い(2ヶ月半～3ヶ月)

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

◇北海道の積雪・凍結期間でも工事ができる

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

既存の基礎、柱、小屋
組等を、出きる限り残
す形の解体



色の濃い所が既
存部材、色の薄い
所が入替・追加し
た部材

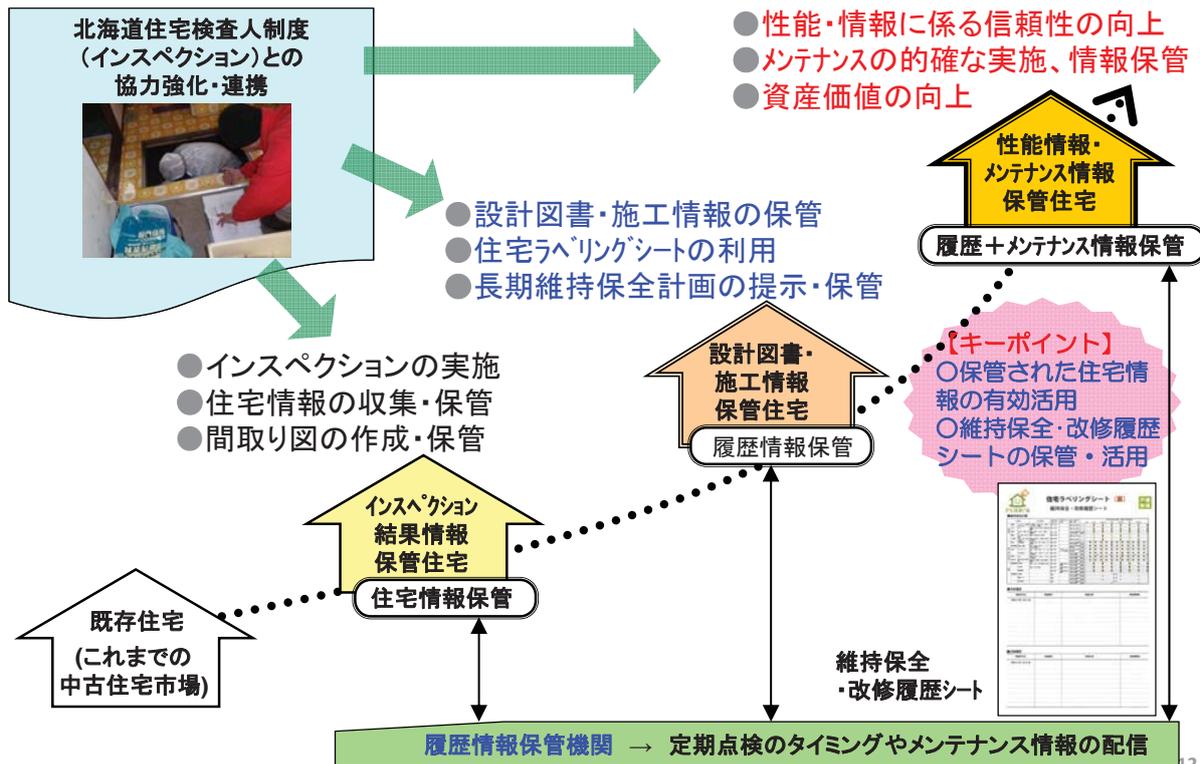
4-2 今後の展望①
住宅の取得～「第3の方法(軸)」の成長

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

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

- ➡【新築・既存住宅の『垣根なく』選択できる環境づくりを目指す】
- 「北海道R住宅」を、ユーザーに選択してもらえ市場づくり
- ◎性能向上リフォームのコストダウン(1,500万円→1,000万円)
 - ◎性能に対する高い信頼性、リフォーム等の履歴保管と情報活用
 - ◎資産価値の向上(将来的な売買時における優位性)
 - ◎空き家しないための手立てとして活用(空き家対策)

4-2 今後の展望②
住宅性能の向上、的確なメンテナンスとその履歴保管、資産価値の向上



平成27年度 長期優良住宅化リフォーム推進事業 シンポジウム

提案名：断熱診断改修システム

平成28年3月16日

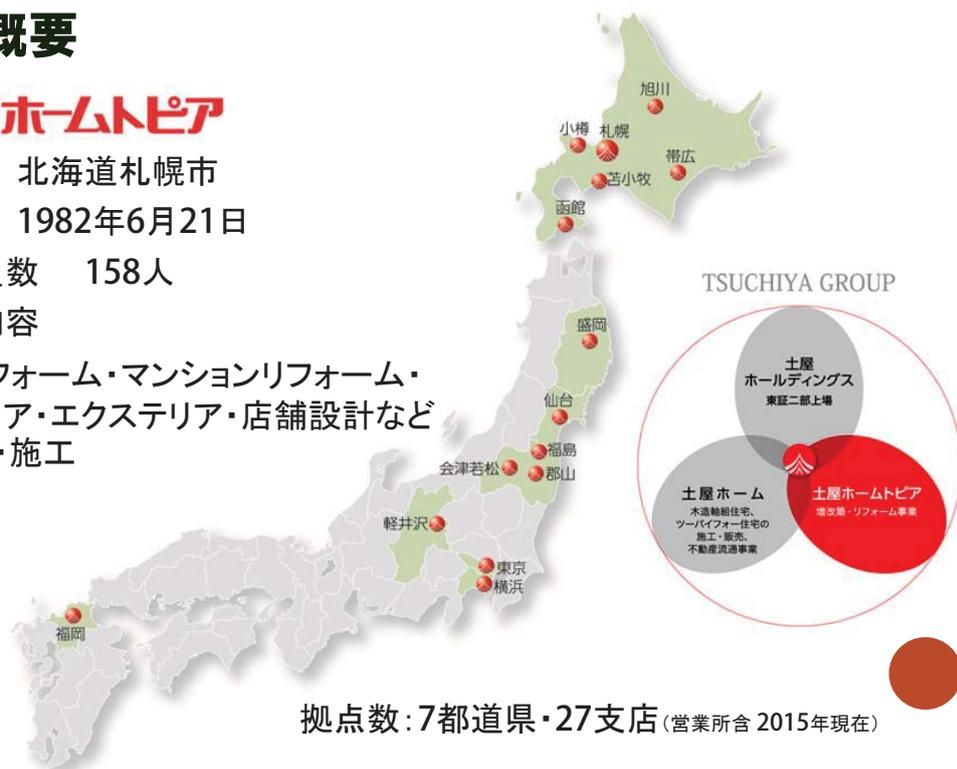
株式会社土屋ホームトピア

取締役 兼 関東営業部長 富川 真喜

会社概要



- 本店 北海道札幌市
- 設立 1982年6月21日
- 従業員数 158人
- 事業内容
住宅リフォーム・マンションリフォーム・
インテリア・エクステリア・店舗設計など
の企画・施工





国土交通省 平成23年度 長期優良住宅先導事業 採択

震災に学ぶ
安全
安心
My住まい

安全・安心リフォームにうれしい補助金

高性能リフォームには
先着限定 55戸

国から補助金最大 200万円

2年連続採択!

耐震 省エネ

一期一家
一軒まるごとリフォームで
価格も新築の約半分。

特別取得の外断熱リ
フォーム工法でも
夏も快適。

外断熱リフォーム工法

エコ築
室内から断熱施工。
コストを抑えた快適空間。

吹付発泡断熱ウレ
タンフォームで隙
間なく断熱。

吹付断熱

ほっと家
暖かく、地震に強い
ローコストリフォーム。

優れた断熱性能を
持つ断熱ボードを
プラス。

付断熱

8

TSUCHIYA HOMETOPIA.CO.,LTD

性能向上リフォームへの取り組み

【平成24年度「環境省地球温暖化対策技術開発等事業」】

「ダイナミックインシュレーション技術を活用する住宅の断熱改修に関する技術開発」

【サーマルマネキン室内温熱環境の計測】



【土屋ホームトピア実験棟(札幌市)】



【ダイナミックインシュレーションウィンドウの性能評価】



性能向上リフォームへの取り組み

【長期優良住宅先導事業】

平成22・23年度2年連続採択
計97戸の戸建て改修

【長期優良住宅化リフォーム推進事業】

平成25年度～平成27年度 評価基準型
計34戸の戸建て改修

平成27年度『先進的なリフォーム事業者表彰』受賞

独自のビジネスモデルでリフォーム市場の拡大に貢献するリフォーム事業者に対する
経済産業省表彰

【耐震リフォーム】

オリジナル「シェイクブロック耐震金物」を開発

- ・東京都 平成18年度・平成25年度『安価で信頼できる木造住宅の耐震改修工法・装置』選定
- ・(一財)日本建築防災協会 住宅等防災技術評価番号 DPA-住技-50



■シェイクブロック 耐震金物



■J-耐震開口フレーム



■長期優良住宅先導事業改修事例

提案概要

提案名 : 『断熱診断改修システム』

- TOP断熱診断・改修システムによる既存住宅
断熱性能を活かした改修工法

・TOP断熱診断により既存住宅の部位熱貫流率(U値)を実測し、
外皮平均熱貫流率(UA値)を明確化

・具体的な断熱改修工法を選択することで、コストを考慮した断熱
改修がおこなえる仕組み

提案内容の解説

＜赤外線カメラと専用センサー・プログラムを使用して、部位ごとの熱貫流率を実測＞



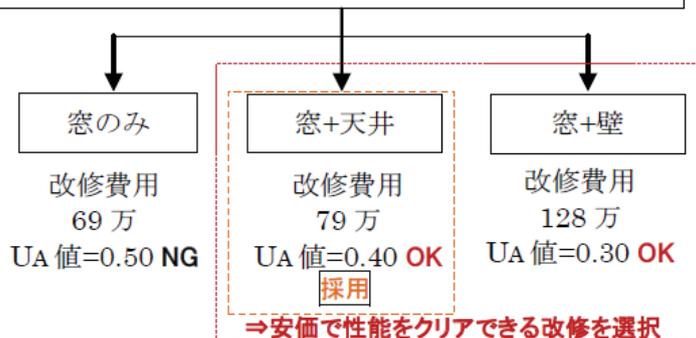
提案内容の解説

＜実測結果をもとに、専用プログラムによって断熱改修計画をご提案＞

【断熱改修計画の例】

(改修前) 断熱診断の実測値による結果 UA 値=0.7

(改修案) 基準値 0.45 をクリアするための改修計画



※金額は断熱に直接関係する費用のみ

報告・改修提案



断熱改修オリジナル提案書

実例紹介

- ・北海道比布町(1地域)
- ・昭和51年(1976年)新築
- ・木造在来工法

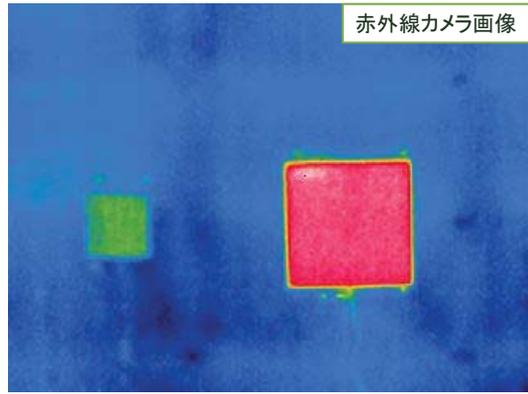
⇒TOP断熱診断を実施



外観



診断風景



赤外線カメラ画像

実例紹介

断熱診断の実測値による結果
UA値=1.03



北海道比布町(1地域)の
断熱性能等級4の基準値
UA=0.46をクリアするように計画



その結果、交換済みの窓を残し
床・外壁・天井の断熱改修を提案

【改修前】

断熱部位	仕様	部位別熱貫流率
その他の床	グラスウール16K 100mm	0.494
外壁	グラスウール16K? 75mm	0.516
天井	グラスウール16K 100mm	0.56
窓①	金属製+単板ガラス	6.51
窓②	樹脂製+LOW-E ⁺ ガラス(A12)	2.33
UA値		1.03



断熱部位	仕様	部位別熱貫流率
その他の床	グラスウール16K 100mm	0.494
外壁	高性能グラスウール16K 100mm	0.413
天井	吹込み用GW10K 100mm	0.193
窓①	樹脂製+LOW-E ⁺ ガラス(G16)	1.9
窓②	樹脂製+LOW-E ⁺ ガラス(A12)	2.33
UA値		0.48



断熱部位	仕様	部位別熱貫流率
その他の床	高性能グラスウール16K 150mm	0.271
外壁	高性能グラスウール16K 100mm	0.413
天井	吹込み用GW10K 100mm	0.193
窓①	樹脂製+LOW-E ⁺ ガラス(G16)	1.9
窓②	樹脂製+LOW-E ⁺ ガラス(A12)	2.33
UA値		0.44

CLEAR

施工にあたっての技術解説

- 既存建物の状態や、住まい方、建設地に合わせた、断熱改修工法の幅広い提案力が必要



■外断熱工法



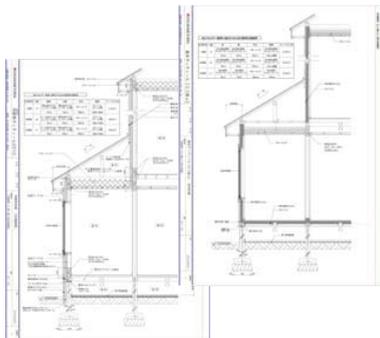
■充填断熱工法



■付加断熱工法

施工にあたっての技術解説

- 高品質の保証を可能とする、様々な改修工法に対応した施工ディティール、設計・施工カルテを導入



右：営業設計カルテ
左：施工カルテ



施工カルテ：施工状況記録

当社独自の「リフォームディティール」に基づいた施工により、高品質の均一化を実現

リフォーム前の既存状況や、お客様要望をまとめる「設計カルテ」と、施工中の品質管理対応、変更が発生した場合の変更内容、品質を管理した「施工カルテ」を活用し、経過を記録・保存

今後の課題

TOP診断実施 22戸



交付申請戸数 10戸 1000万円の補助金申請

(現在施工中物件・今後申請予定物件)

TOP診断の実施件数に対して半数の申請状況

お客様のニーズと、既存建物の状況と、複雑な性能基準をまとめる対応力、将来にわたって快適で安心な住宅を持つことの魅力を伝える力と環境が必要

今後の課題

- 既存住宅の長期優良住宅認定制度、三世帯同居の推進等の国策への早期対応
- 北海道から九州まで全国の支店での普及への取り組み
- 積極的な性能向上リフォーム工事の実施・各種申請への取り組みによる、既存建物長期優良住宅の一般化

これらを通して、良質な住宅ストックの形成、資産価値向上による恩恵をお客様が受けられる体制づくりに寄与することを目指します

平成27年度 長期優良住宅化リフォーム推進事業 提案事業

住宅医・Jリノベーション

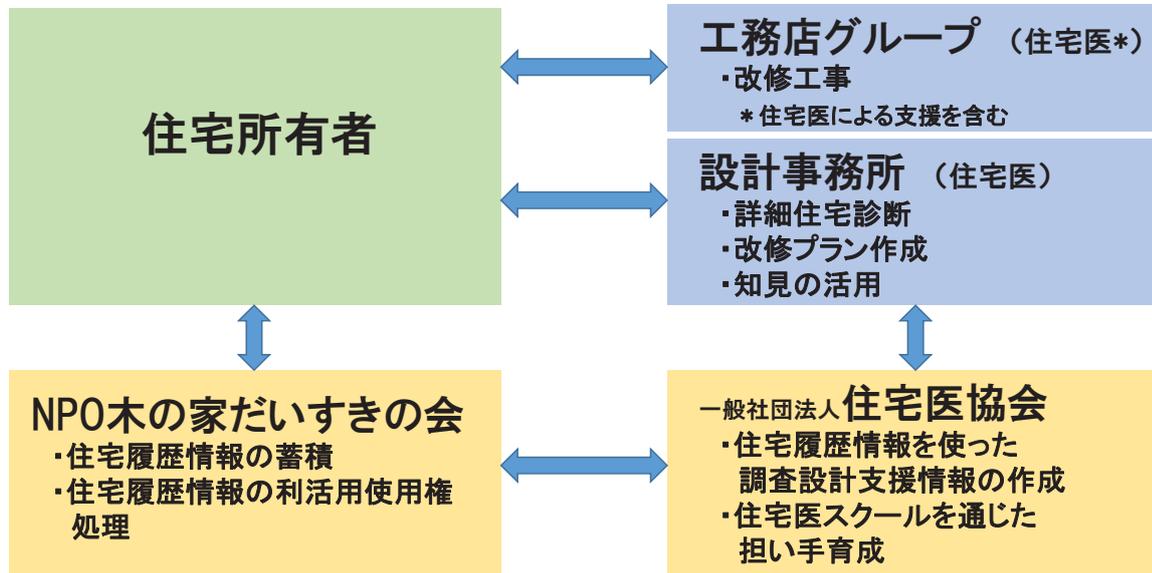
平成28年3月16日(水)

特定非営利活動法人木の家だいすきの会
鈴木 進

住宅医・Jリノベーションとは

1. 戸建て住宅の間取り変更を伴う**大規模改修の要望**への対応
2. 既存住宅の**詳細調査診断(既存ドック)**の実施
3. 改修前後の**住宅性能の見える化**
4. 一般社団法人住宅医協会が認定する**住宅医**がコントロール

住宅医・Jリノベーションの実施体制



木造戸建て住宅の大規模改修(古民家)



BEFORE



AFTER

木造戸建て住宅の大規模改修(一般住宅)



BEFORE



AFTER

住宅の詳細調査



- ・住宅医
(=調査指導員)
- ・スクール修了生、受講生
(=実習生)

が、随時チームを編成し調査を実施。

調査診断のスキルアップ
になっている。



一般社団法人住宅医協会

住宅医スクールと認定住宅医

住宅医スクール



2009年～2011年 スクール名古屋開催(3年間)
2011年～ スクール東京開校(※毎年開催)
2012年～ スクール大阪開校(※毎年開催)
2013年～2015年 スクール浜松開催(2年限定)
2016年～2017年 スクール熊本・広島開催予定(1年限定)
(実績) 修了生 403名 (※2015年度見込み生含む)

認定住宅医

(認定条件)

1. 住宅医スクールの必須24講座を修了し、住宅医検定会で合格
2. 建築士(一級、二級、木造)であること
3. 住宅医協会の正会員であること

※2014年度から、インスペクター登録も開始

(実績) 2016年2月現在

- ・認定住宅医 50名
- ・登録インスペクター 70名

住宅医・Jリノベーションの提案事業の実績

- 提案戸数 10戸
- 2016年2月現在の実績
設計中5戸 うち 着工済み戸数3戸



対象住宅を事例にワークショップの実施



解体現場の見学



スケルトンリフォームの実施



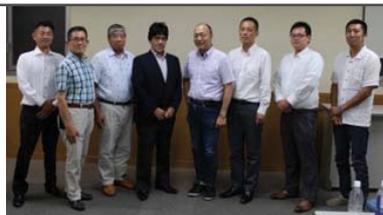
長期優良住宅化リフォーム推進事業 浜松SMT2015における取組事例

長期優良住宅化リフォーム推進事業(提案型) 公募概要

2016年3月16日



名称	浜松SMT2015 リフォームで地域活性化プロジェクト
目的	地域の専門工事店の連携による省エネリフォームの普及促進提案
対象	築30年～築10年の木造住宅にお住まいのメンテナンス意識の高いお客様
概要	<ul style="list-style-type: none">①地域で信頼と実績のある専門分野を持つ建築工事店が連携②自社の持つメンテナンス意識の高い顧客が主な対象③グループで考案した省エネ性能向上リフォームパックを提案④地域の優良な住宅ストックの形成とリフォーム市場の活性化を図る⑤各業種毎に持つ全国規模のネットワークを利用し、地域の専門工事店の連携による提案のスキームを積極的に発信し、省エネ性能向上リフォームの普及促進にも取り組む。



長期優良住宅化リフォーム推進事業 シンポジウム

外装リフォームで“街並みを形成” + 省エネリフォームで“資産価値を向上”

維持管理としての外装リフォームの重要性

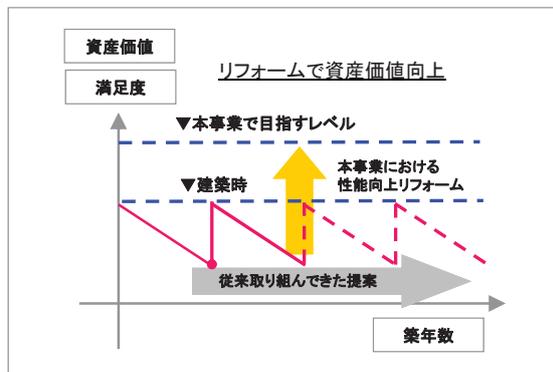
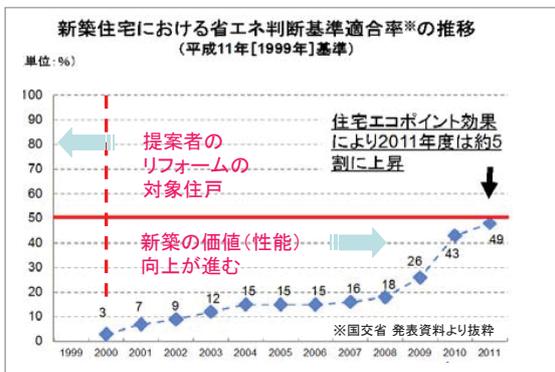
グループを構成する提案者は、自らの専門分野に置ける工事の施工品質を保ち、顧客満足度の高いリフォーム提案をするために早くから元請け化を志向し、地域に密着したサービスで信頼を得てきている。その中で、外装リフォームは建物のメンテナンスに留まらない地域の街並み形成の効果があり、自社の外装リフォームの施工技術、サービスが地域の価値向上につながっているという意識を深めてきた現状がある。



外装リフォームで“街並みを形成” + 省エネリフォームで“資産価値を向上”

維持管理のリフォームの課題

外装のリフォームにおいても、高機能な塗料や建材により従来のメンテナンス間隔を延ばし、リフォームコストを下げる提案などに取り組んでいるが、建築当時の住宅価値、顧客の満足レベルを超えることは難しい。さらに近年の省エネ分野での新築住宅の性能の向上は目覚しく、相対的にリフォーム提案の価値が低下しているといえる。リフォームの価値が下がっては、新築を重視する住宅市場を変えていくことは難しい。本件の提案は、共通の問題意識を持ち、品質の高い外装リフォームに加えてリフォームの価値を上げる性能向上提案に共同で取り組み、よりエリア密度を深め、品質の高い地域密着型リフォームによる街並み形成と街の価値向上に取り組むことを目指すものである。

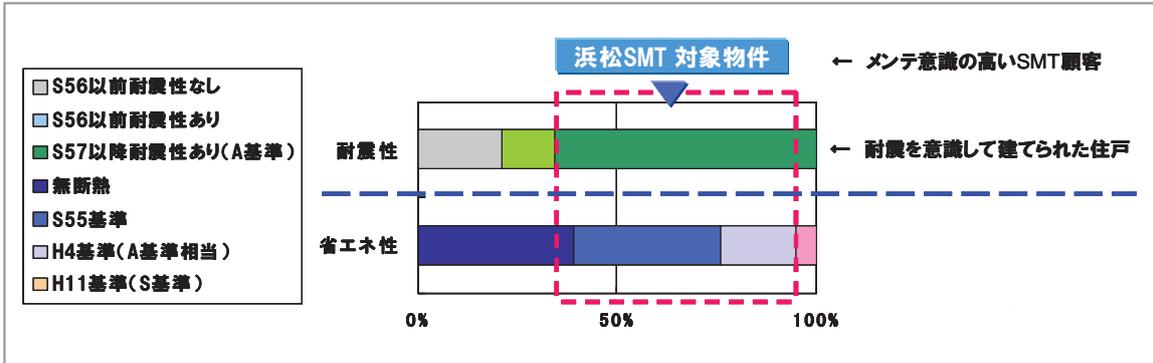


メンテナンス+性能向上リフォームで地域の住宅ストックと街の価値向上

メンテナンス意識の高いお客様の住まいはきれいで丈夫、でも寒い。

提案の対象とする顧客と住まい

メンバーの既存のお客様、提案のターゲットとしているお客様の大半は、築30年～10年の住まいの維持管理の意識の高い方。このタイプの住宅は、現在の基準からすると耐震性は同等、省エネ性が劣る物件が数多くあり、維持管理のリフォーム提案では意識の高いお客様のニーズに十分に答えられていない可能性があった。



寒さ・暑さは我慢していた…浜松SMT2015が変える！

改修タイプに則した“分かりやすい”省エネ性能向上工事 + α を実現

国土交通省認定グループ『浜松 SMT2015』長期優良住宅化リフォーム補助事業 工事概要

必須工事 1

『開口部の改修』

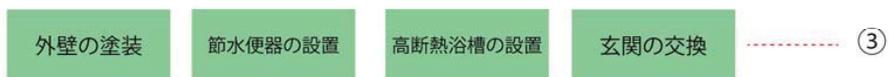


必須工事 2

『部位の断熱』 もしくは 『高効率給湯器の設置』



お好きなオプション工事 (4種類)



事前の現況調査 (インスペクション) とリフォーム履歴・維持保全計画の作成を条件として…

①・②・③ 各工事合計金額の 1/3 (最大 100 万円) が補助対象となります！

浜松SMT2015 リフォーム工事の内容(パッケージプラン)



2016年3月16日

基本パッケージとして 500万円 / 400万円 / 300万円の3パターンを提示

◎モデル住宅(35坪)での、推進事業の対象となるリフォーム組み合わせ事例

*工事は一例です。*組み合わせはオーダー可能ですので、お気軽にご相談ください。

奥様も満足!
玄関・水回り充実プラン例 合計500万円 補助金100万円

必須工事① 内窓の設置 断熱性能の高い ●樹脂製フレーム ●高性能ガラス 100万円	必須工事② 高効率給湯器の設置 ●高機能・高省エネ性能 ●最新/人気機種 50万円	オプション工事 玄関リフォーム ●最新の玄関ドア、引戸に一新! 50万円
オプション工事 節水便器の設置 ●高機能・高省エネ性能 ●最新/人気機種 45万円	オプション工事 高断熱浴槽の設置 ●高機能・高省エネ性能 ●最新/人気機種 125万円	オプション工事 システムキッチン交換 ●高機能・高省エネ性能 ●最新/人気機種 130万円

あの頃の輝きをもう一度・
おうちの外観一新プラン 合計400万円 補助金100万円

必須工事① サッシの交換 ●最新の窓へ取替え 120万円	必須工事② 壁の断熱化 ●高性能断熱材を使用 ●専門業者による安心施工 50万円
オプション工事 玄関リフォーム ●最新の玄関ドア、引戸に一新! 50万円	オプション工事 外壁の交換 ●長持ち程度で人気の金属サイディングに交換 180万円

塗装工事と合わせて! お得な長持ち住宅プラン 合計300万円 補助金100万円

必須工事① 内窓の設置 断熱性能の高い ●樹脂製フレーム ●高性能ガラス 100万円	必須工事② 高効率給湯器の設置 ●高機能・高省エネ性能 ●最新/人気機種 25万円	オプション工事 玄関リフォーム ●最新の玄関ドア、引戸に一新! 50万円	オプション工事 節水便器の設置 ●高機能・高省エネ性能 ●最新/人気機種 45万円	オプション工事 外壁の塗装 ●人気の省エネ塗装 80万円
--	--	--	--	--

長期優良住宅化リフォーム推進事業 シンボジウム

SMT2015 概要と構成メンバーについて



2016年3月16日

異業種連携で地域を活性化するリフォームのモデル化

SMT2015 結成の概要

外装リフォーム、設備のリフォームを専門とする工事が、専門性を活かしつつ、より顧客満足度を高める提案として、住まいを維持管理するリフォームに加えて、既存の住まいの性能を向上させるリフォームを提案する仕組みを確立するために結成。省エネ提案のバックアップ体制として、地域に拠点を構えるメーカーや設計、施工のサポートが可能な企業に協力を要請した。

	業種	会社名	エリア	主な役割
浜松SMT2015 グループ提案者	リフォーム業者	株式会社 造研	浜松市中区	リフォーム工事受注 / 省エネ提案
		有限会社 メンテナンス滝本	湖西市	リフォーム工事受注 / 省エネ提案
		株式会社 リプライただし	浜松市中区	リフォーム工事受注 / 省エネ提案
	塗装業者	デザインスタジオ 株式会社	磐田市	リフォーム工事受注 / 省エネ提案
		有限会社 掛川スズキ塗装	掛川市	リフォーム工事受注 / 省エネ提案
		株式会社 内山塗装	浜松市浜北区	リフォーム工事受注 / 省エネ提案
		株式会社 オオスミ塗装	浜松市南区	リフォーム工事受注 / 省エネ提案
サッシ業者	株式会社 サカエアルミ	浜松市南区	リフォーム工事受注 / 省エネ提案サポート	
浜松SMT2015 協力業者	建材メーカー	YKK AP 株式会社		グループ運営管理全般 / 省エネ提案サポート
		株式会社 ノーリツ		省エネ提案サポート
		TOTO 株式会社		省エネ提案サポート
		旭ファイバーグラス 株式会社		省エネ提案サポート
	地盤改良 / 断熱	グラウンド・ワークス 株式会社		インスペクション / 建築士判断
	設計事務所	圭一級建築設計事務所	菊川市	インスペクション / 建築士判断
		藤森聡 建築設計室	磐田市	インスペクション / 建築士判断
		小池建築設計室	袋井市	インスペクション / 建築士判断
田口設計室一級建築士事務所		浜松市浜北区	インスペクション / 建築士判断	

長期優良住宅化リフォーム推進事業 シンボジウム

単独では困難な新規/OB顧客への広告・販促・広報活動を共同展開

広告活動

各社周辺エリアを中心として、合同で制作した広告チラシの折込/DM配布を実施。
また各社が通常で実施している折込チラシや自社HPへの補助金情報掲載や、ラジオ番組等でのPRを継続的に実施。
エリアでの認知度向上に役立っている。



販促活動

SMTメンバー合同で実施するリフォーム大相談会を軸に販促を展開している。
第一回 9/12(土)
第二回 10/17(土)
第三回 10/31(土)
第四回 12/5(土)



広報活動

メンバーの人脈を活かし、主に新聞掲載に注力。補助金の認知と信頼に繋がった。
掲載実績
中日新聞 塗料報知新聞
日経新聞 コーティングメディア
リフォーム産業新聞 他多数



長期優良住宅化リフォーム推進事業 シンポジウム

物件名

長谷様邸 リフォーム工事

実施時期

2016年1月

受注経緯

中日新聞記事をご覧になってTEL問合せ有り

元請業者

(株) 内山建装

工事内容

- ①全開口部の改修(カバー工法 / 内窓設置)
- ②太陽熱温水器の交換
- ③外壁塗装の実施(高機能塗装)
- ④玄関引戸の改修(カバー工法)

予算

5,000千円 (全額補助対象工事 補助額1,000千円)



玄関引戸をペアガラスタイプへ改修(玄関からの熱漏れ対策)



浴室へは内窓を設置。ヒートショック対策にも非常に有効です。

温熱環境改善により、施主様からの本リフォーム工事に対する評価は非常に高い

長期優良住宅化リフォーム推進事業 シンポジウム

当初想定通りに受注が進まず、課題整理と対策実施に終始

進捗状況

※2月18日現在

採択戸数	返還後 採択戸数	交付申請戸数	施工戸数	完了実績報告戸数
80	45	5	3	0

課題① インспекション

グループ全体において評価基準への理解が不足。スタート時から劣化対策について厳しく判定してしまった事で工事見積り金額が大幅に増加し、失注が相次いだ。

課題② 準備期間の不足

メンバーのほとんどが今年度初めて本推進事業の取組みを行うことになったが、事前準備がほとんど出来ていないまま応募した為 あらゆる面で時間が無かった。

課題③ 開口部改修

特に塗装店出身のメンバーについては開口部改修に取組んだことが無い者も多く、必須となるこの工事が提案出来ず補助対象に出来ない案件が多かった。

対策

当初申請業務経験の無いインスペクターに依頼していたが、期中より実績のある設計士4名に協力頂き、ようやく交付申請に漕ぎつける事が出来る様になった。

対策

交付申請期間が伸ばされたことと、一年間取組んでノウハウが蓄積したことにより、現在ははかなり余裕を持って案件獲得に動くことが出来る様になった。

対策

YKKAPの協力を受け、商品研修や提案ツールを整備。慣れもあり、徐々に提案のハードルが下がった。また、開口部改修の新製品(マドリモ)にも期待が掛かる。

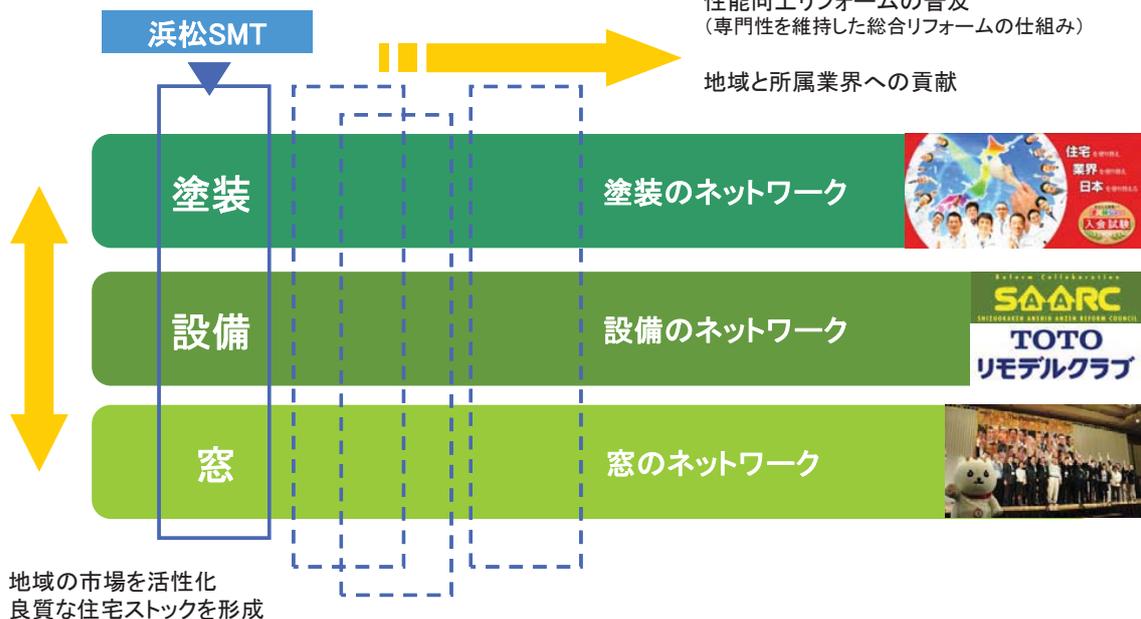
大きく出遅れたが、ようやく事業を展開する土台が整った

長期優良住宅化リフォーム推進事業 シンポジウム

今後の展開について

異業種連携のリフォームモデルを広く普及展開

地域活性化リフォームのモデル構築



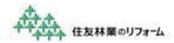
長期優良住宅化リフォーム推進事業 シンポジウム

12

平成27年度長期優良住宅化リフォーム提案型 報告

住友林業ホームテック株式会社

目次



1. 会社概要
2. 長期優良住宅化リフォーム推進事業の実績
3. 当社独自の耐震技術
3. 提案型の実績及び考察

会社概要



- ・社名： 住友林業ホームテック株式会社
- ・本社： 東京都千代田区神田錦町3-26 一ツ橋SIビル8階
- ・設立： 1988年(昭和63年)10月1日
- ・資本金： 1億円 住友林業㈱100%出資会社
- ・代表者： 代表取締役社長 光吉敏郎
- ・事業内容：「住友林業の家」及び一般住宅、マンション、店舗等のリフォーム事業「住友林業の家」と「当社リフォーム物件」のアフターメンテナンス事業
- ・沿革： 1988年「住友林業の家」のアフターメンテナンス業務の専門会社として「スミリンメンテナンス株式会社」設立。1991年に「株式会社トムハウス」のリフォーム部門を統合し、本格的にリフォーム事業に進出。社名を「住友林業ホームテック株式会社」に変更

2

長期優良住宅化リフォーム推進事業の実績



■過去の事業実績(交付申請済み物件)

年度	件数	金額	種類
平成25年	22	8,425	評価基準型Ⅰ
平成26年	47	31,222	評価基準型Ⅰ、Ⅱ、追加公募、補正予算
平成27年	9	8,766	評価基準型Ⅰ、Ⅱ、追加公募、提案型

金額単位千円

■過去に採択された提案型の内容

平成26年度 『耐震・制震ダブル工法を備えた性能向上住宅の提案』

- ・ 耐震補強と制震工事を組み合わせることにより耐震性能を確保する点、特に 現況とリフォーム工事後の性能をカルテとして提示する点が評価された。

平成27年度 『オリジナル工法で創る長期優良住宅「住友林業のリフォーム」

(耐震編)』

- ・ 独自に開発した工法を含めた多様な耐震・制震工法を部位や状況に応じて適切に組合せて耐震補強を行う点が評価された。

当社独自の耐震技術



■耐震技術(スミリンREP工法) オリジナル工法一例

A スミリンARC工法

無筋コンクリートの補強技術。帯鋼とアラミド繊維シートをエポキシ樹脂で接着。
鉄筋コンクリート基礎同等の強度確保。

B スミリンJEM工法

既存の基礎を痛めることなく、外付けで金物を設置する工法。

C ショート高タフパネル

床・天井を解体することなく壁下地を撤去し、「タフパネル」を張り替えることで耐力壁にする。

D 剛節ビーム

真壁和室に長押・天井を壊すことなく耐力壁を新設

E ガラスブロック耐力壁

耐力壁をガラスブロックで構成、採光を確保する。

提案型の実績及び考察



■提案型の実績

平成26年度 20件 20,000千円 採択 実施 0件

平成27年度 8件 6,000千円 採択 実施 1件 1,000千円 (交付申請済み)

■考察

当社独自の耐震補強技術を評価していただき採択に至ったが、運用面が難しかった。

- ・ 該当する工事は、多く在るが、申請業務が煩雑で担当者の負担が大きかった。

(以下、評価基準型も同様)

- ・ 何より、お客様に『既存住宅の長期優良住宅』の説明が難しい。
- ・ 採択の枠の規制が厳しく、自由に金額を増やすことができなかった。
- ・ 耐震補強を行う物件は多く、総工事費に占める割合はそれほど高くない。フルスケルトンにより他の性能向上工事で稼がないと補助額は増えない。
- ・ 73拠点に対し、窓口が本社1本であること。本社主導の申請手続きのため、一層、負担に感じる。
- ・ 補助金額が大きいため、資金計画への影響大。しかしながら、実績報告まで金額の確約が出来ないため、営業ツールには利用しにくい。

以上