

取組事例紹介

東京会場

提案型：(株)リビタ

提案型：(株)青木茂建築工房

認定長期優良住宅型：竹内建設(株)

評価基準型：(株)丸豊住宅

大阪会場

提案型：山王建設興業(株)

認定長期優良住宅型：三井不動産レジデンシャルサービス北海道(株)

評価基準型：(株)辻鉄

評価基準型：(株)紀陽

長期優良住宅化リフォーム推進事業

新たな住まいの価値軸を提案

「一棟まるごとリノベーション」 「HOWS Renovation」

2017年3月6日

ReBITA

株式会社 リビタ

Copyright©2017ReBITA.Inc.

1

2005年 リノベーション専門の会社として設立

Renovation

【リノベーション】

刷新する

+

Habitat

【ハビタ・アビタ】

住まい、暮らし

本来住むべきところ



ReBITA

“ 住まい ・ 生活 ” を “ リノベーション ” する

リビタは、リノベーションによってそこに住まう方が
より豊かな生活の実現をお手伝いできることを目指します。

会社概要 (2016年6月1日現在)

【設立】 2005年5月 【所在地】 東京都渋谷区渋谷2-16-1Daiwa宮益坂渋谷ビル11F
【資本金】 1億円 【株主】 京王電鉄(株)95%、東京電力ホールディングス(株)5%
【代表取締役】 都村 智史 【社員数】 127名

Copyright©2017ReBITA.Inc.

2

一棟まるごとリノベーション

安心してリノベーション住宅を購入できる環境整備
～既存住宅売買瑕疵保険・既存住宅性能評価による安心のバックアップ～

Copyright©2017ReBITA.Inc.

3

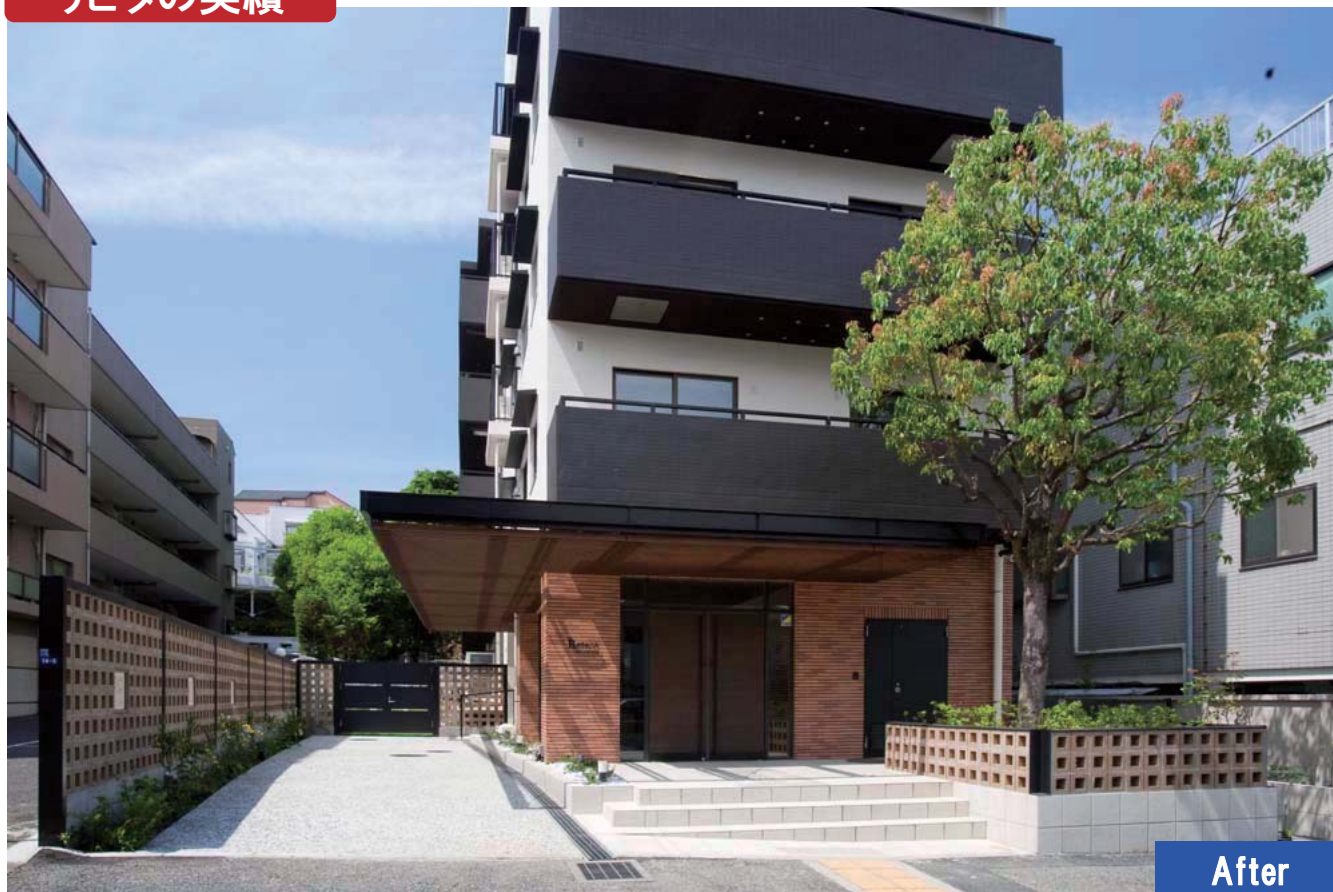
リビタの実績



Before

リビタの実績

リノア赤羽



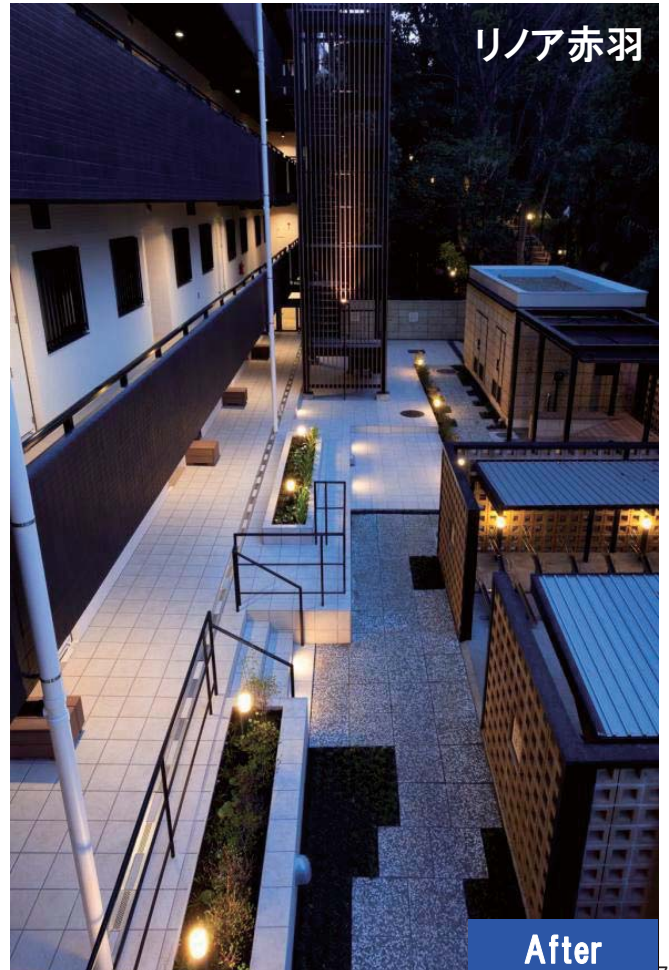
リビタの実績



リビタの実績



リノア赤羽



After

Copyright©2017ReBITA,INC.

7

リビタの実績



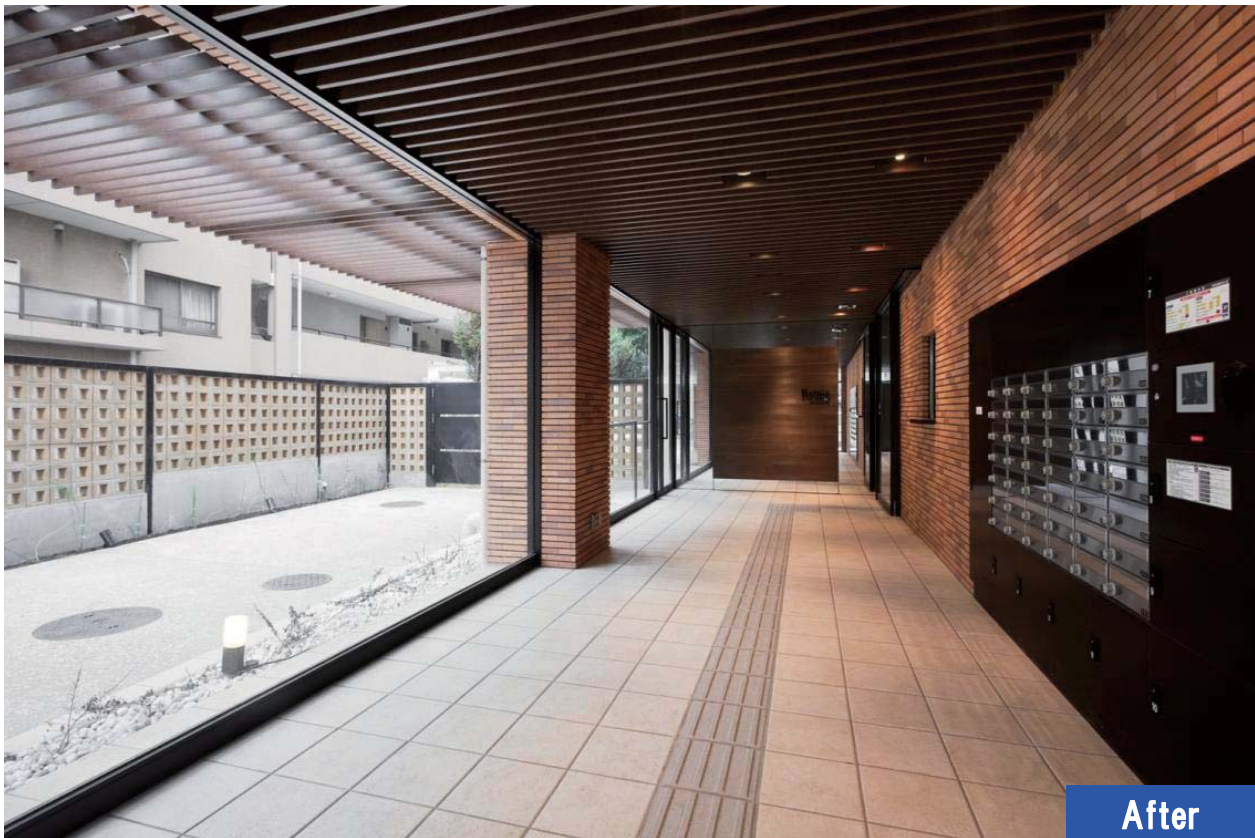
Before

Copyright©2017ReBITA,INC.

8

リビタの実績

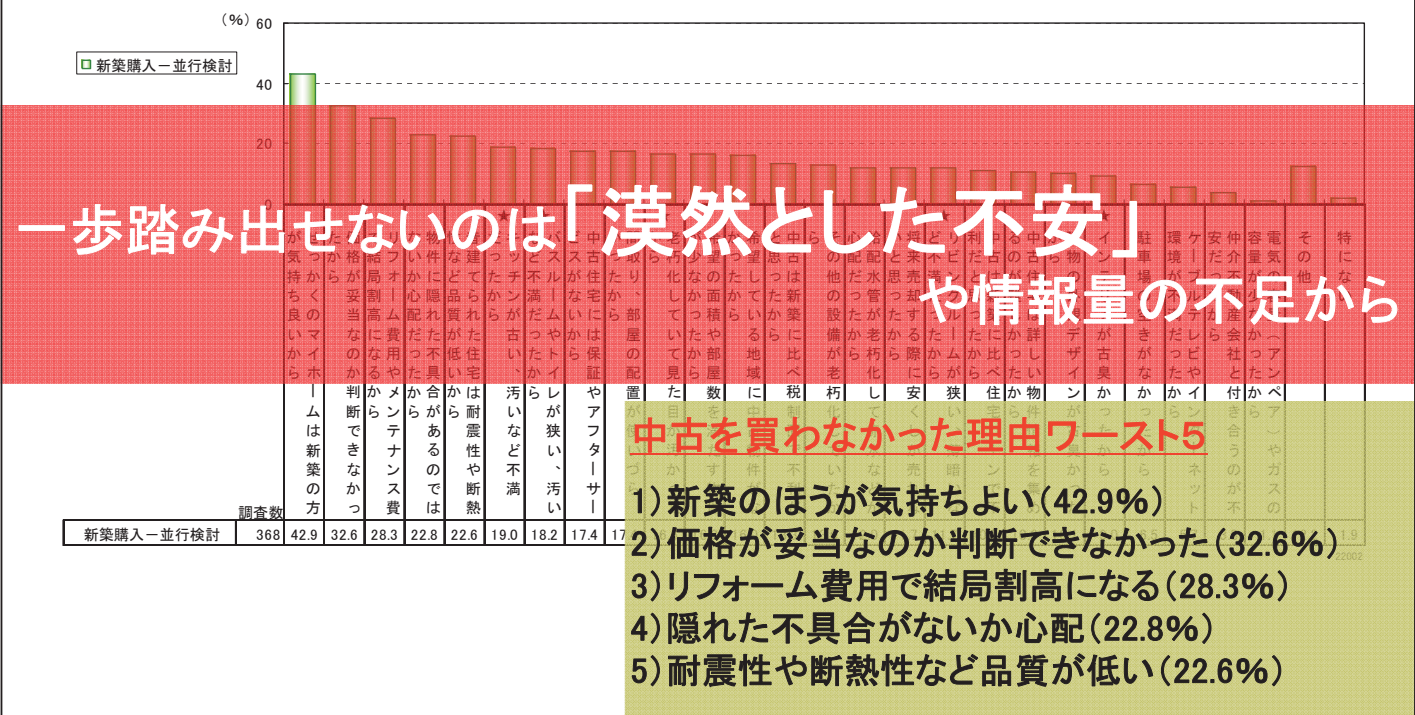
リノア赤羽



Copyright©2017ReBITA.Inc.

Q：あなたの思う中古物件のデメリットは？

■中古住宅を検討したにもかかわらず買わなかった理由(新築物件を購入者&中古住宅検討者/複数回答)



出所:リクルート住宅総研(2008)『既存住宅再考 既存住宅流通活性化プロジェクト』

Copyright©2017ReBITA.Inc.

中古住宅に対しての不安の声

中古物件を安く買って
リノベーションしたいけど、そもそも
中古って安全なの？

コミュニティが既に形成されているから
近所付き合いが心配。

仲介手数料
っていくらくらいするの？

住宅ローン
が組みにくいのでは？

共用部が
貧相
じゃないですか。

水道とか排水口とか、
なんだか汚そうで不安。

修繕積立金
が高そうなイメージ…

Copyright©2017ReBITA.Inc.

11

新築でもない
単なる中古でもない
「一棟まるごとリノベーション」という選択



一棟丸ごとリノベーションの流れ

一棟丸ごとリノベーションについて


01 **えらぶ**



04 **かえる**



02 **しらべる**



05 **つくる**




03 **なおす**



06 **くらす**



02 **しらべる**



遵法性

建物建築時の法規に照らし合わせ、建物の遵法性が確保されているかをチェック

コンクリートの中性化

実際の建物のコンクリートを採取し、中性化深さを測定

コンクリート強度

コンクリートの表面をシュミットハンマーで打撃しどの程度の圧力に耐えうるか調査

給排水管

給水管を水圧調査・サンプリング調査
排水管をファイバースコープでチェック

※物件毎に調査方法は異なる場合があります



なおす

03

大規模修繕

建物の調査・診断に基づき大規模修繕を実施

劣化部の塗装



外壁タイルの洗浄・補修



防水の補修



給水管の一部更新工事



鉄部の塗装



汚水管・雑排水管の高圧洗浄



※調査結果に応じて物件毎に異なります

Copyright©2017ReBITA.Inc.

15



なおす

03

既存住宅性能評価書(A判定評価)の取得



既存住宅 性能評価

建設住宅性能評価(既存住宅)用の評価書に付すべきマーク

[A]判定評価書の交付(取得予定)

Copyright©2017ReBITA.Inc.

16



かえる

04

共用部

資産価値向上のための共用部バリューアップ



Copyright©2017ReBITA.Inc.

17

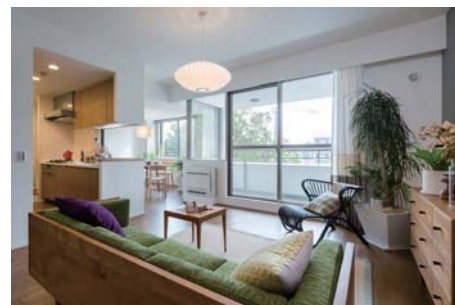


つくる

05

専有部

ライフスタイルにあわせた設計変更対応



Copyright©2017ReBITA.Inc.

18

くらす

保証

リビタのアフターサービス規準

リビタ **アフターサービス** 購入者

2年or5年

3ヶ月、1年、2年の定期点検も実施。

Copyright©2017ReBITA.Inc.

19

くらす

『既存住宅売買瑕疵保険』に加入

主要部分の瑕疵が『5年保証』に。瑕疵保険法人がバックアップ。


保険事業者 **リビタ** **アフターサービス** 購入者

5年

**構造耐力上主要な部分
[躯体、雨漏り、給排水、電気設備]**

Copyright©2017ReBITA.Inc.

20



くらす

06

長期
修繕

将来の生活の
安心のために…

住宅
履歴


将来の修繕や
売却に備えて…

築後100年までの
長期修繕計画を作成

リノベーション住宅推進協議会
適合リノベーションR3の登録

共用部リノベ内容にあわせた
必要コストを修繕計画に見込

リノベーション住宅推進協議会
住宅履歴情報の蓄積・開示



Copyright©2017ReBITA.Inc. 21



くらす

06

コミュ
ニティ

安心・愛着ある暮らしをめざした
コミュニティ形成の促進

コミュニティを育む共用部デザインや入居者向けイベントの企画・推進








Copyright©2017ReBITA.Inc. 22

リビタの一棟丸ごとリノベーション実績

桜アパートメント	リノア湘南辻堂	リノア相模大野	リノア都賀	リアージュ南浦和
リノア八王子台	リノア相模原	リノア赤羽	リノア阿佐ヶ谷	リノア藤が丘CORTE
リノア瑞江	リアージュ本山ヒルズ	リノア相模原	リノア藤が丘	ルクラス碑文谷

この11年間で、43物件1539戸を
ご提供してきました。



株式会社リビタの「一棟丸ごとリノベーション分譲マンション」は、
2010年度グッドデザイン賞を受賞しました。

Copyright©2017ReBITA.Inc.

23

一棟まるごとリノベーション

長期優良住宅化リフォームについての課題

中性化

中性化が基準を満たしていないと、補助対象物件とみなされていない。
しかし、進行状況や是正方法について、適切な方法を用いれば、中性化の進行を防ぐことができることが考えられるため、次回以降は中性化対策についても提案をしたい。

事業フロー

書類の受領や質疑のやりとりがあり、事業フローになかなか乗らない。

リビタの戸建てリノベーション

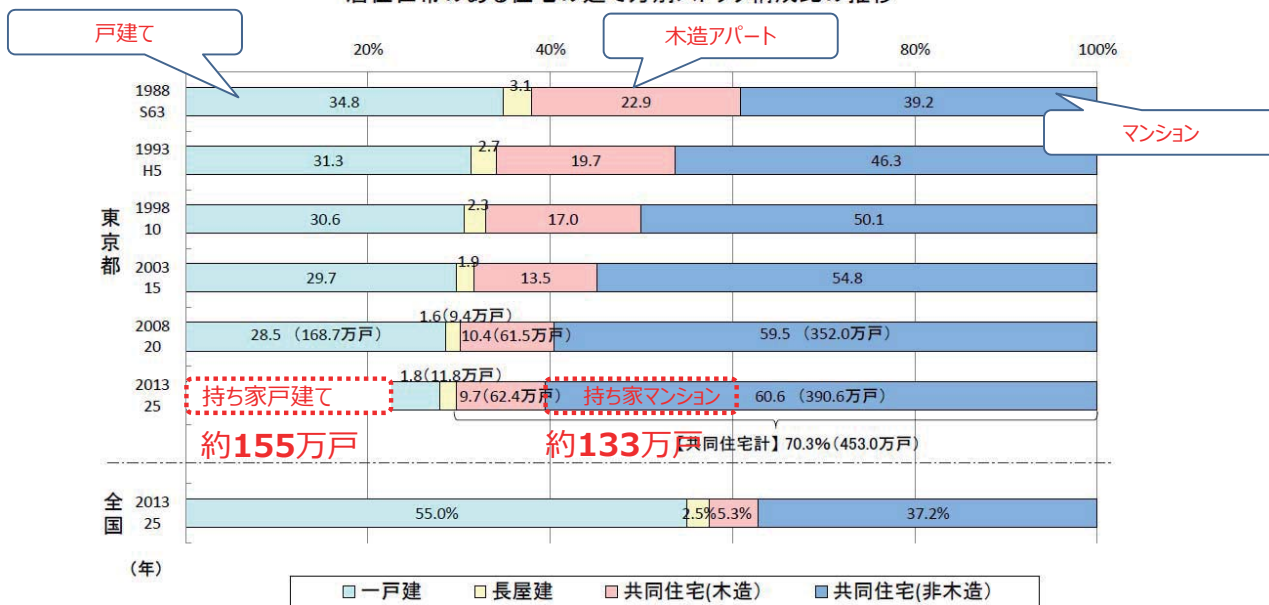
● 企画背景



戸建てリノベーション 企画の背景

【住宅ストック構成比～マンション×戸建（東京都）】

居住世帯のある住宅の建て方別ストック構成比の推移



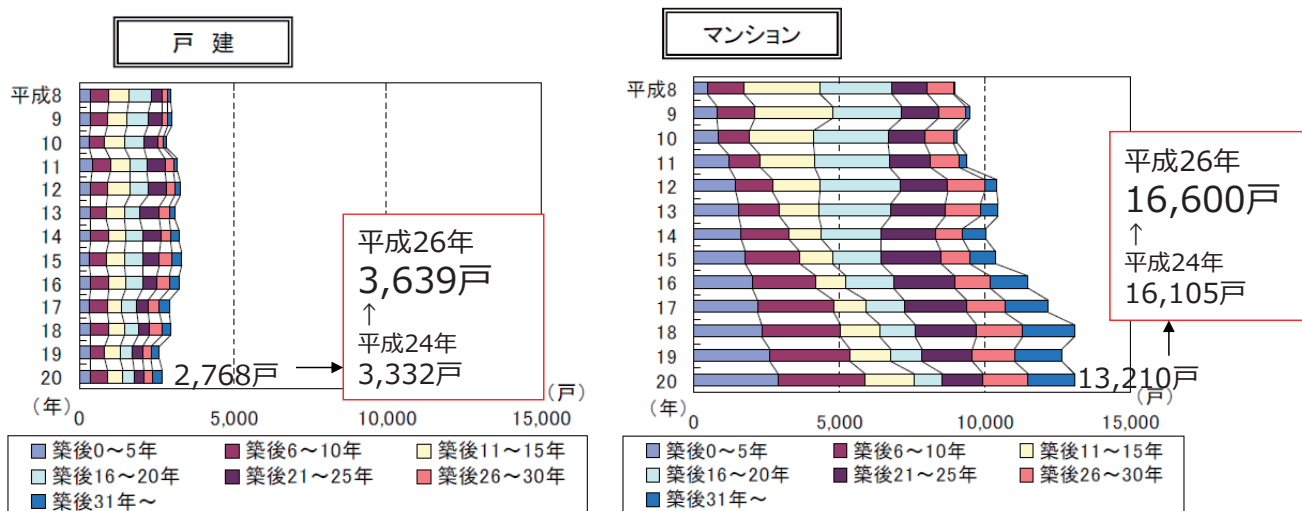
(資料)平成25年住宅・土地統計調査/総務省

東京都の**持ち家ストック数は**
戸建てがマンションを上回っている。

戸建てリノベーション 企画の背景

【既存住宅流通数推移～マンション×戸建（東京都）】

既存住宅の取引における築後年帯別成約件数の推移（東京都）



直近においては取引件数は増加しているが、
戸建の中古取引はマンションの1/4～1/5程度で推移。

既存住宅流通の現状

滅失住宅の平均築後年数**27年**
 築**20年**を超えると実質価値がゼロと言われる木造戸建て





戸建てリノベーション「HOWS Renovation」



戸建てリノベーションで考える、自ら丁寧に手を入れる暮らし

- ① 手を入れる余地を残したシンプルで可変性の高い住まい
- ② 構造安全性と環境性能が確保された丈夫なハコ
- ③ 消費者の住リテラシーを高める活動

分譲事業 (企画実績/17年1月)

東京都 城南城西エリア、神奈川県 横浜市エリアなど

37棟





HOWS Renovation CONCEPT

～自ら丁寧に手を入れる暮らし～

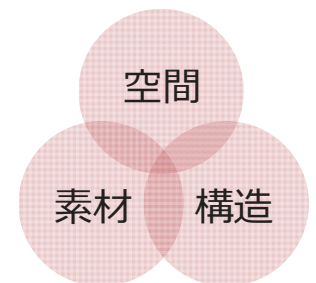
構造の安全性と環境性能を備えた、
可変性の高いハコづくり

Copyright©2017ReBITA.Inc.



リビタが考える戸建てリノベ成功の秘訣

HOWS Renovation 3つのポイント



Structure

構造 ◎ 安全・環境性能をもった「はこ」をつくること

Space

空間 ◎ 空間に「ゆとり」をつくること

Material

素材 ◎ 手を加えやすい「もの」選びをすること

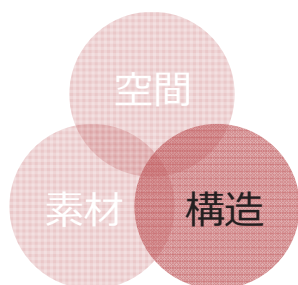
Copyright©2017ReBITA.Inc.



Structure

構造 ◎ 安全・環境性能をもった「はこ」をつくること

木でつくられた家は構造にも手を入れやすく
住まい手にも環境にもやさしい



築年数を経た建物、特に木造戸建ては耐震性や断熱性、その他基本性能に不安を抱えている
不具合があることが「当たり前」



Copyright©2017ReBITA.Inc.

02

Structure

構造 ◎ 安全・環境性能をもった「はこ」をつくること

木でつくられた家は構造にも手を入れやすく
住まい手にも環境にもやさしい

『構造の安全性』と『環境性能』を確保するための方針

1. 適合リノベーションと公的制度の利用

リノベーション住宅
推進協議会

『R5住宅』適合

『既存住宅売買瑕疵保険』
への加入

2. リビタ独自の検査体制と基準づくり

既存状態
事前調査

内装解体後
スケルトン調査

耐震性能
現行法への
適合

家の燃費性能表示
エネルギーパス
平成25年
省エネ基準

Copyright©2017ReBITA.Inc.

04

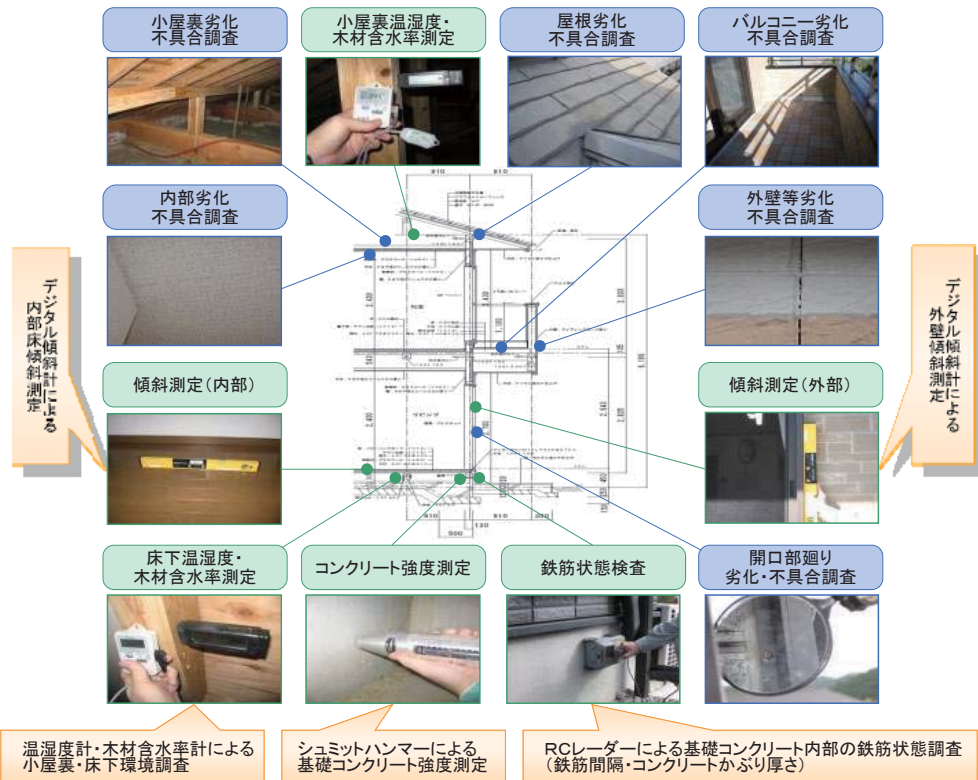
Structure

構造 ◎ 安全・環境性能をもった「はこ」をつくること

木でつくられた家は構造にも手を入れやすく
住まい手にも環境にもやさしい

2. リビタ独自の検査体制と基準づくり

既存状態
事前調査



Copyright©2017ReBITA.Inc.

22

Structure

構造 ◎ 安全・環境性能をもった「はこ」をつくること

木でつくられた家は構造にも手を入れやすく
住まい手にも環境にもやさしい

内装解体後
スケルトン調査



構造にも手を加えやすい木造在来工法であれば、
基本的には不具合をリカバー可能。

まずは、**建物の状態に合わせた調査**を行うことが重要。

Copyright©2017ReBITA.Inc.

23

Structure

構造 ◎ 安全・環境性能をもった「はこ」をつくること

木でつくられた家は構造にも手を入れやすく
住まい手にも環境にもやさしい

耐震性能
現行法への
適合

年代	▼S25.11(1950.11)	▼S34(1959)	▼S46(1971)	▼現在
呼称	建築基準法施行前建物		旧耐震建物	
基準法	▼建築基準法制定	▼建築基準法改正	▼建築基準法施行令改正	
構造 改定 要点	■筋交程度の規定	■壁量規定 ・床面積あたりの必要壁長 ・軸組の種類と倍率	■防火規定・壁量規定強化 ・床面積あたりの必要壁長改定 ・軸組の種類と倍率改定	■基礎形状・風圧力 ・布基礎とすること ・風圧力に対する見附面積
		▼SS6.6(1981.6)	▼H12.6(2000.6)	▼H18(2006)
	▼建築基準法施行令大改正 新耐震設計基準		▼建築基準法改正 ▼住宅の品質確保の促進等に関する法律 制定	▼改正耐震改修促進法
	■壁量規定見直し ・面材の規定追加 ・必要壁長、軸組種類・倍率の改定	■地耐力における基礎特定(地盤調査義務化) ・N値 2.0以下は基礎杭 ・N値 3.0以下はべた基礎、以上は布基礎可能	■計画的耐震化推進 ・地方自治体促進計画策定	■建築物への指号強化 ・道路沿家住宅への指号等
		■構造材 継手・仕口特定 ・筋交端部、耐力壁の柱頭・柱脚仕様規定 ・壁倍率高い部分でのホールダウン規定	■支保措置拡充 ・認定対象に追加 ・情報提供等	
		■耐力壁バランス(仕様規定) ・壁配置簡易計算(四分割法、充足率、壁率比) ・もしくは偏心率計算	■住宅性能表示制度 施行(任意)	

【基本方針】

■ スケルトン解体のうえ**現行法に合致**

※ ただし、現行法(H 1 2 年以降)建物の場合→耐震改修促進法 一般診断にて診断

Copyright©2017ReBITA.Inc.

22

Structure

構造 ◎ 安全・環境性能をもった「はこ」をつくること

木でつくられた家は構造にも手を入れやすく
住まい手にも環境にもやさしい



エネルギーパス



不動産広告
には...

- ・住所
- ・面積
- ・プラン
- ・価格
- ・交通
- ・エネパス!
- ...

「エネルギー性能表示(家の燃費性能)」
→EUでは揭示義務化



Copyright©2017ReBITA.Inc.

22

Structure

構造 ◎ 安全・環境性能をもった「はこ」をつくること

木でつくられた家は構造にも手を入れやすく
住まい手にも環境にもやさしい

■ 新築住宅で今後義務化される予定の基準に適合

省エネ基準改定要点					
省エネ法	品確法 住宅性能表示	外皮性能		設備	
▽昭和55年	S55以前 省エネ基準なし	S55以前 省エネ基準なし	基準なし		
▽H4(1994)	S55 規準 (旧省エネ基準)	省エネルギー 対策等級2	Q値[W/m ² K] 5.2以下	μ 値 基準なし	
▽H11(1999)	H4 規準 (新省エネ基準)	省エネルギー 対策等級3	Q値[W/m ² K] 4.2以下	μ 値 0.10以下	
▽H25(2013)	H11 基準 (次世代省エネ基準)	省エネルギー 対策等級4	Q値[W/m ² K] 2.7以下	μ 値 0.07以下	
▽現在	H25 基準 (H27.4 完全移行基準)	断熱性能等級4 一次エネルギー消費量	UA値[W/m ² K] 0.87以下	η A値 2.80以下	一時エネルギー 消費量

【基本方針】

■ 断熱改修によりH25年基準の等級4確保

※ただし、現行法（H 1 2 年以降）建物の場合→断熱調査結果にてエネルギーパス発行

Copyright©2017ReBITA.Inc.

22



マンションに比べ戸建てリノベーションの事例が少ないのは何故？

一般エンドユーザーの意識・知識

リノベでどこまで空間を変えられるのかイメージも湧かない…

大きな地震があったときに古い木造だと不安！

工事費の見込みってどう立てるの？

そもそもどんな物件を選べばいいの？



戸建てはマンションに比べ中古物件に対する不安を感じやすい

制度や事業者の課題

正当に評価されない既存建物
築後20年で建物評価が0となる

検査済証未取得物件多数。

借りにくい住宅ローン
担保評価が低く建物分も含めたローンの借入れが難しい

分かりづらい煩雑な制度(ローン控除など)
築年数等に即した的確な対策が必要

事業者の思惑・意識
新築を供給したい事業者側の思惑
制度を正しく理解し積極的に取り組む土壌の不足
など

事業者や制度にも課題は多い

Copyright©2017ReBITA.Inc.

4回

戸建てリノベーションをより身近にするために

一般エンドユーザーの意識改革・知識/能力向上



正しい知識を持てれば不安は感じない！

一般的に複雑で難しいと考えられている、中古戸建てを購入してリノベーションすることについて、流れを整理し、サポートする体制をつくる。

スクラップアンドビルドではないストックを活用する仕組みづくり



多くの実績を作り世の中全体の認知度を底上げ！

既存ストックを事業者自らが買取り、構造や性能的な安心・安全性を確保したうえで、今の住まい方にあった住まいに改変し販売。

Copyright©2017ReBITA.Inc.

42

HOWS Renovation

長期優良住宅化リフォームについての課題

外壁通気

劣化対策及び省エネ対策のため、外壁通気を確保するためには、外壁のやり替えが発生する。外壁を既存利用する際の緩和措置がほしい。

床下換気口

数やピッチなどの基準だけでなく、機械を使って、換気量確保することで基準を満たせるようにしてほしい。

事業フロー

書類の受領や質疑のやりとりがあり、事業フローになかなか乗らない。

光 第 2 ビル リ ファ イ ニ ン グ エ 事

事業者:井上 堯春

発表者:株式会社青木茂建築工房

取締役 福岡事務所所長 秋山 徹

1. 提案者の紹介

事業者:井上 堯春

福岡県大野城市に5棟の共同住宅を所有し、管理会社を兼ねる

その内2棟はリファイニングにより再生済み

設計監理:株式会社青木茂建築工房

再生建築(リファイニング)を手掛ける
設計事務所



1. 提案者の紹介

事業者によるこれまでの取り組み(補助金申請なし)

光第6ビル

2009年6月～2010年11月

建設年 : 1982年

敷地面積: 2152㎡

建築面積: 686㎡

延床面積: 3368㎡

構造 : RC造6階建

□当時の入居者に対し、施主が持つ他の共同住宅への転居か、建物内での引越しを促し、縦配管の系統をまとまりとした3つのグループに住戸を分け、3期にわたる住みながら施工を実施した。

□既存建物は新耐震基準に基づき設計されているため耐震補強は行わず、また外部の更新も最小限としている。



1. 提案者の紹介

事業者によるこれまでの取り組み(補助金申請なし)

光第1ビル

2011年8月～2013年4月

建設年 : 1974年

敷地面積: 1417㎡

建築面積: 599㎡

延床面積: 2376㎡

構造 : RC造5階建

□老朽化に伴い入居率が低下していたためリファイニングを行い、現在では満室となっている。

□エレベーター・エントランスの増築、耐震補強、内外装の一新、PSの集約、設備一新などを行った。

□確認申請及び建築審査会への許可申請を行い、遵法性を確保した。



2. 提案概要

「リファイニング」とは

リファイニング建築とは、一般的なリフォームのような部分的な改修・修繕や従来の増改築とは異なり、老朽化した建物の躯体の大部分を補修の上再利用しながら、大胆な意匠の転換や用途変更、耐震補強、設備更新を行い、新築同等に蘇らせる手法です。

旧耐震建物の長期優良化というハード面での安全性の確保だけでなく、その工事後の具体的な建物の耐用年数の推定を行うことで、長期の融資を受けにくい法定耐用年数がわずかである旧耐震建物が、新築と同じような長期の融資を受けることが可能となります。これにより、旧耐震建物が新築同等の流通性を持たせることができます。本提案では、既存ストックの活用及び流通の強化を行う建築再生手法を提案します。



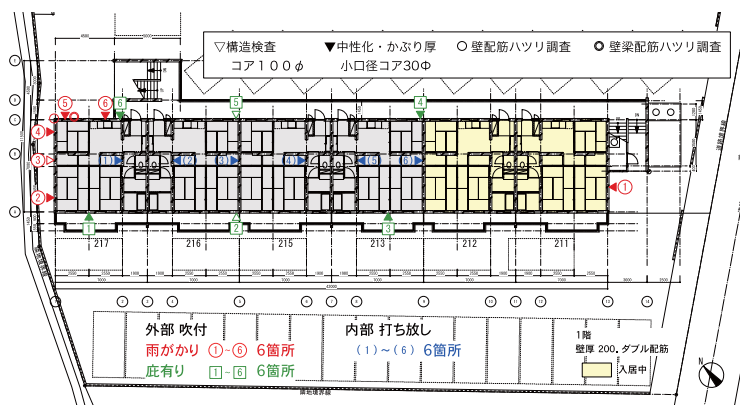
本事業の主な提案内容

- | | |
|------------------|---------------------------|
| ①構造躯体等の劣化対策(A基準) | ②耐震性(S基準) |
| ③省エネルギー対策 | ④維持管理・更新の容易性(S基準) |
| ⑤高齢者等対策 | ⑥現代のニーズに柔軟に対応した意匠計画(自主対応) |
| ⑦違法性の確保(自主対応) | ⑧家歴書の作成(自主対応) |
| ⑨居住環境改善策 | ⑩維持保全計画 |

2. 提案概要

①構造躯体等の劣化対策(A基準)

躯体の中性化を調査し、所有者が許容する劣化状態に達するまでにどの程度の期間(耐用年数)を要するかを第三者機関に委託して推定します。また、前施工の不備であるジャンカやかぶり不足も鉄筋の腐食を早める原因であるため、仕上を撤去した状態で劣化部分の全数量を把握します。外装は足場を設けて調査を行うため、爆裂等の目視で確認できる部分以外にも外壁全面を打診調査することで、モルタルの浮き等の全数量の把握が可能です。



コア抜き調査

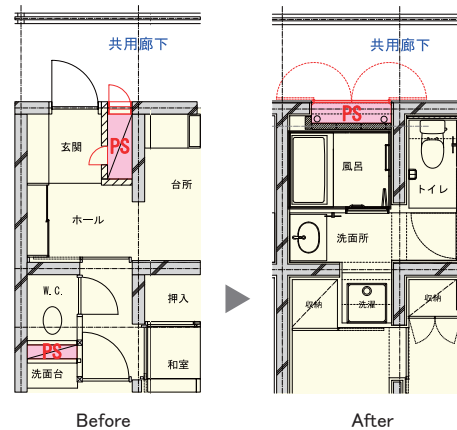


ひび割れ補修

2. 提案概要

②耐震性(S基準)

既存建物の耐震診断が可能か否かを判断する為に、コア法による各階3カ所の圧縮強度測定を行い、圧縮強度が13.5N/mm²以上あることを確認しました。そして構造上不要なコンクリートを撤去し軽量化を図ることで、わずかな耐震補強により I_s 値 ≥ 0.6 を満足する設計とします。



④維持管理・更新の容易性(S基準)

専用配管・共用配管ともに、コンクリート中に埋め殺すことのないよう配慮しています。また共用配管のPSは、既存では間口が狭く奥の配管のメンテナンス性が低いものと室内のものがありましたが、今回の改修ではPSを共用廊下側1ヶ所に集約し幅を広げ、メンテナンス性を向上させます。

⑤高齢者等対策

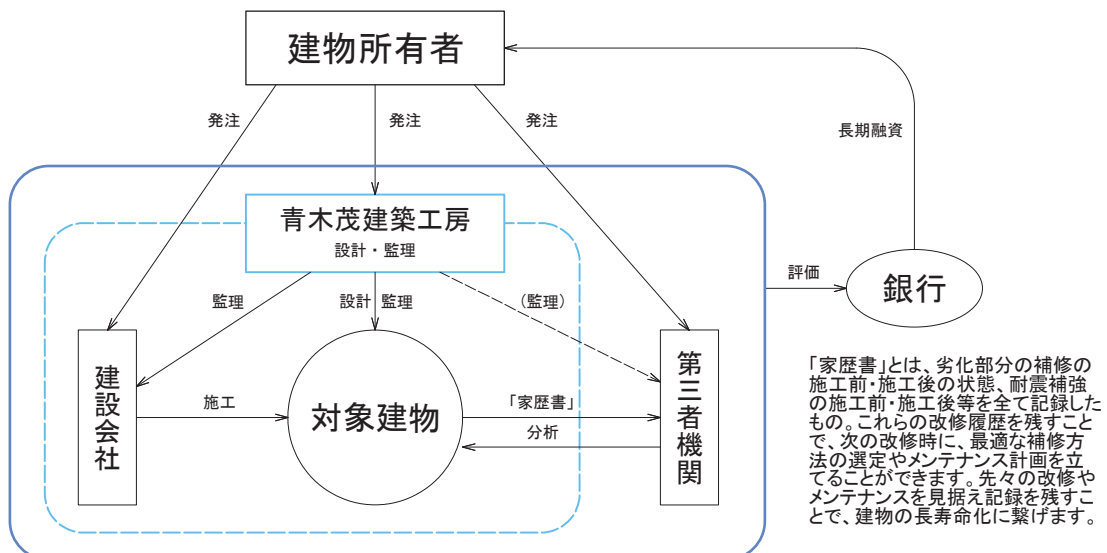
エレベータの新設により上部階へのアクセスを容易にし、エントランスにはスロープを設け、共用部のバリアフリー化を行います。既存の雨水配管は共用廊下内側にあり通路幅を狭くしていましたが、改修後は配管を共用廊下の腰壁の外部に設けることで、通路幅を最大限確保します。



2. 提案概要

提案内容実現のための体制(品質管理・実施体制等)

耐用年数推定調査は第三者機関に委託することで、残存の耐用年数を定量的に評価することが可能です。また、建設会社(現場)や補修履歴(家歴書)の作成等、設計事務所が一括で監理を行うことで情報の不整合防止やスムーズなやりとりを実現しています。リファイニングによる競争力の強化、確認申請による遵法性の確保、家歴書による躯体の信頼性、残存寿命の把握による事業の継続性により、銀行から法定耐用年数を超える長期の融資を得ることが可能になります。



2. 提案概要

まとめ

内外装を全て撤去した上で詳細な現況調査を行い、老朽化した建物の躯体の大部分を補修の上、再利用しながら流通の強化に資する大胆な意匠転換、耐震補強、設備更新を行う提案です。

また、耐震性に対するハード面の安全性の確保に加え、建物の耐用年数の推定を行うことにより、新築と同程度の長期融資を受け、流通性を持たせませす。

このような旧耐震建築物のトータルな価値向上を図る手法は、既存ストックの活用を促し、賃貸経営のモデルケースとなると考えています。

RPP-1-F-0-0-0		経年経路	経年経路
工種	(修繕) 補修		
時期	(標準) (雨天見上り計画)		
位置	図 10/10		
用途	補修 補修		
経年経路	経年経路 (雨天見上り計画) 補修 (雨天見上り計画)		
竣工	(標準) (雨天見上り計画)		
用途	補修 補修		
時期	(標準) (雨天見上り計画)		
用途	(標準) (雨天見上り計画)		
用途	(標準) (雨天見上り計画)		
用途	(標準) (雨天見上り計画)		

家歴書の一例

見学会による啓蒙活動

完成後だけでなく、仕上げを行う前にも現場見学会を行い、劣化補修・部分解体・耐震補強などの、躯体に関する工事の実態を多くの方にも見てもらうことにより、既存建物を改修し長く使用するための手法などを周知し、再生建築への関心を高めていただくようにしています。



3. 交付申請・完了実績報告に至る課題

当初の想定と異なっていた点・申請する上での課題

○インスペクター

現場や弊社付近のインスペクターからは「実際に既存建物の診断を行った事がない」「木造しか自信がない」「登録した覚えもない」等の回答があったり、対応可能であっても高額の見積を提示されたことから、[地方における木造以外の共同住宅はインスペクターに依頼するのは難しい](#)と判断しました。本物件では事務局に相談の上、これまでに既存建物診断の実績がある一級建築士(インスペクター非登録)に依頼することとなりました。

○塩化物イオン濃度対策

躯体調査を行ったところ、評価基準における塩化物イオン濃度を超えていることから、S基準とすることができませんでした。中性化やかぶり厚不足については、モルタルを上塗りする等の対策を取ることができますが、塩化物イオン濃度については対策がありません。本物件で行っているような、[多角的な視点から調査・検討を行い物理的耐用年数を算出することで、S基準相当と見なすことができるようになる](#)と、申請可能な物件が増えるのではないかと考えます。

○塩化物イオン濃度対策

交付申請・完了実績報告等、手続きに想定以上の時間がかかり、スケジュールが立てにくい状況が続きました。申請書類や添付する証明書類、それに伴うチェック作業や不整合の調整に手間がかかりました。

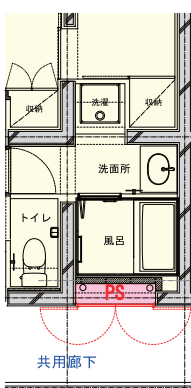
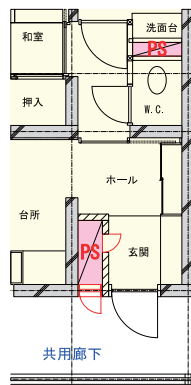
4. 施工状況

エレベータ増築



4. 施工状況

PS



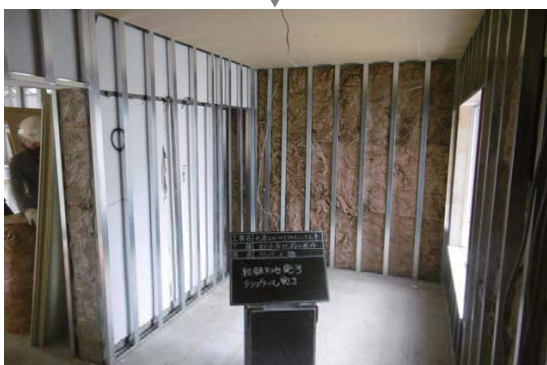
4. 施工状況

耐震補強



4. 施工状況

断熱材充填

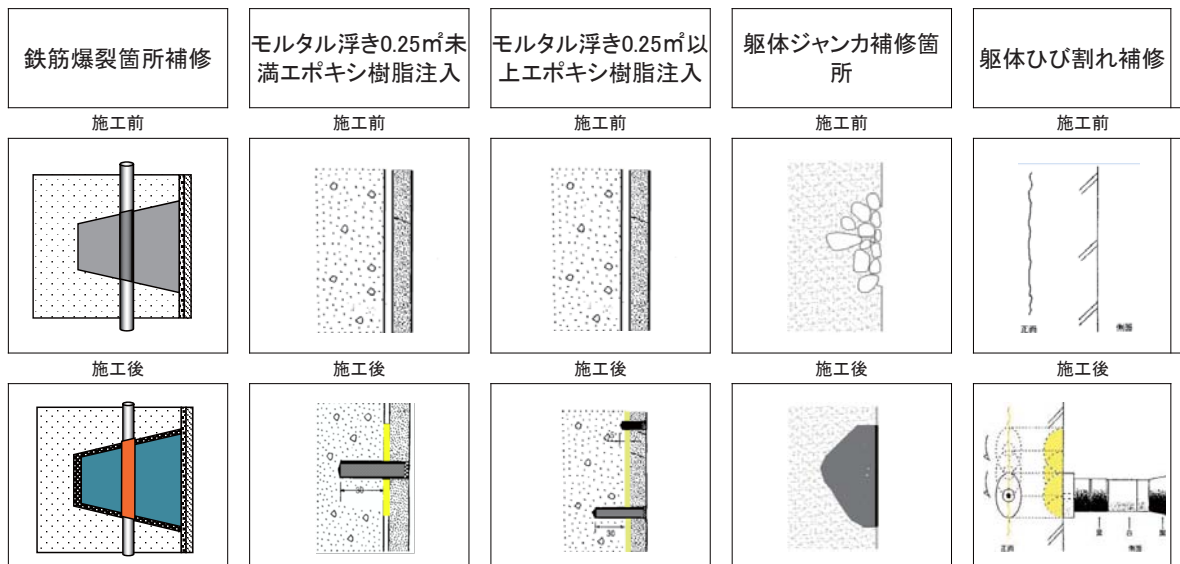


4. 施工状況

施工に当たっての技術解説、課題や難点等

○補修工法

専門業者による綿密な調査を行い、劣化部分にマーキングを行い、各箇所最適な補修方法を検討しました。



4. 施工状況

○補修工法の調整

専門業者による補修調査により、軒天の爆裂や壁のモルタル浮きが多くあることがわかりました。全数量を補修することが最善ですが、費用対効果を考慮し、モルタル等が剥落しても人体に被害を与えにくい箇所に関しては、適宜補修工法の変更を行い対処しました。



スラブ裏(軒天)の爆裂が顕著に見られた。地面からの湿気を多く受けたことが原因と考えられるため、補修後、吹付タイルで仕上げることで吸水しないよう対処した。



劣化部分はすべてマーキングを行い、全数量の統計を取った。前施工不備によるジャンカや、揺れあるいは収縮によるひび割れも多数見られた。

5. 竣工後

○入居率

従前は30戸中12戸入居(40%)でしたが、リファイニング後には約3ヶ月で満室となりました。竣工から約1年が経ち、現在も入居率100%を維持しています。

○メンテナンス

外壁をガルバリウム鋼板で覆ったことにより、外壁に汚れが付着しにくくなり、清掃の頻度が減りました。ただしエレベータを新設しているため、そのメンテナンス費用等は従来よりも増となっています。

○取材・表彰等

雑誌や新聞等の取材があり、リファイニング建築として初めて長期優良住宅化リフォーム推進事業に採択されたということで、注目を集めました。また、2016年のグッドデザイン賞を受賞しています。今後、他の賞にも応募し、認知度を高めていく予定です。

5. 竣工後

○事業主様のコメント

このたびは、「長期優良住宅化リフォーム推進事業」にご採択いただき、助成金を受領できましたこと、大変有難く思います。本助成金の獲得により、建築家の青木茂氏の提唱される「リファイニング建築」が、より多くの方々に認知され、老朽化した建物の再生に大きな希望を与えてくれることを望みます。



Before



After



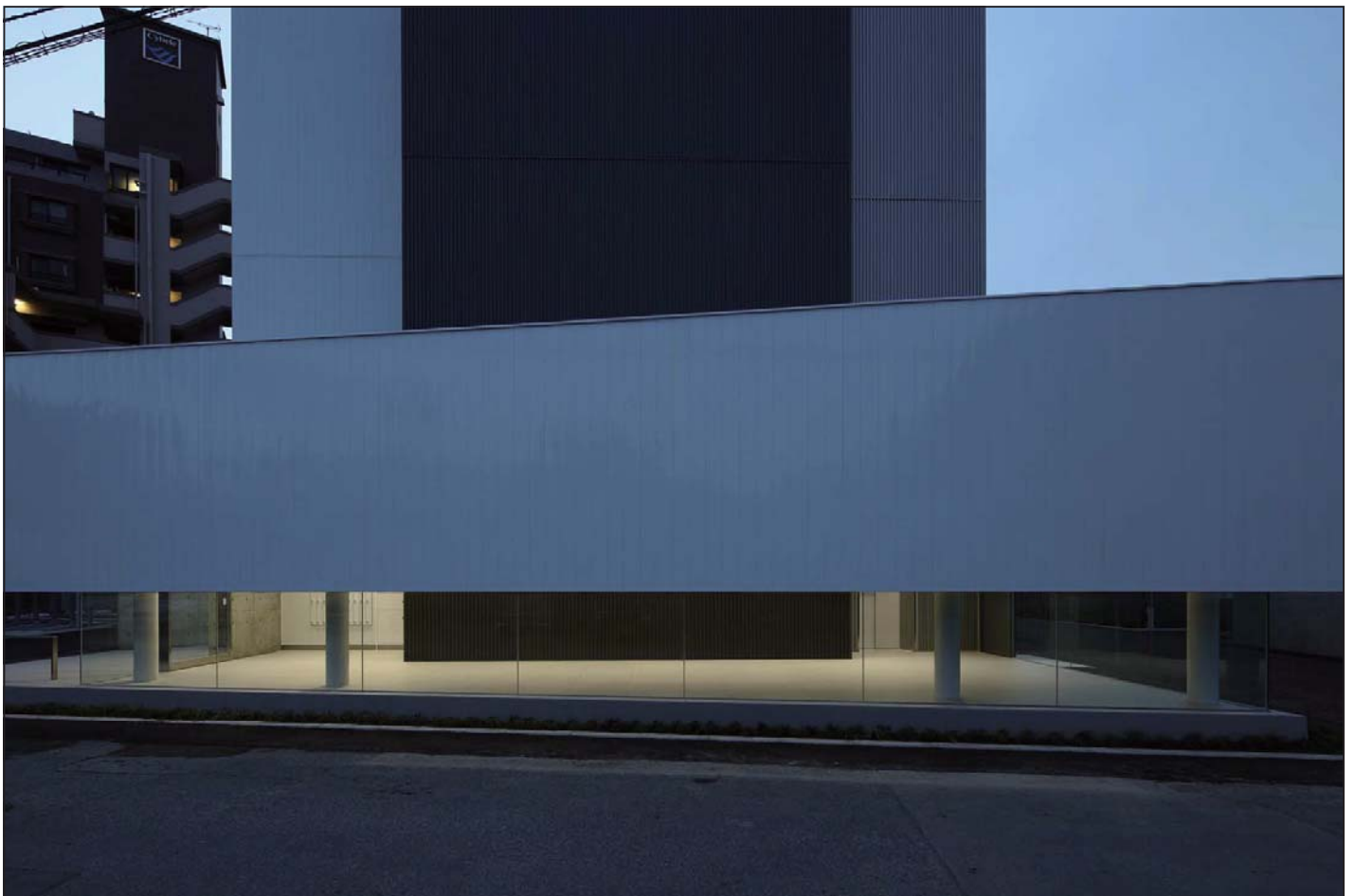
Before



After



Before



After



Before



After



Before



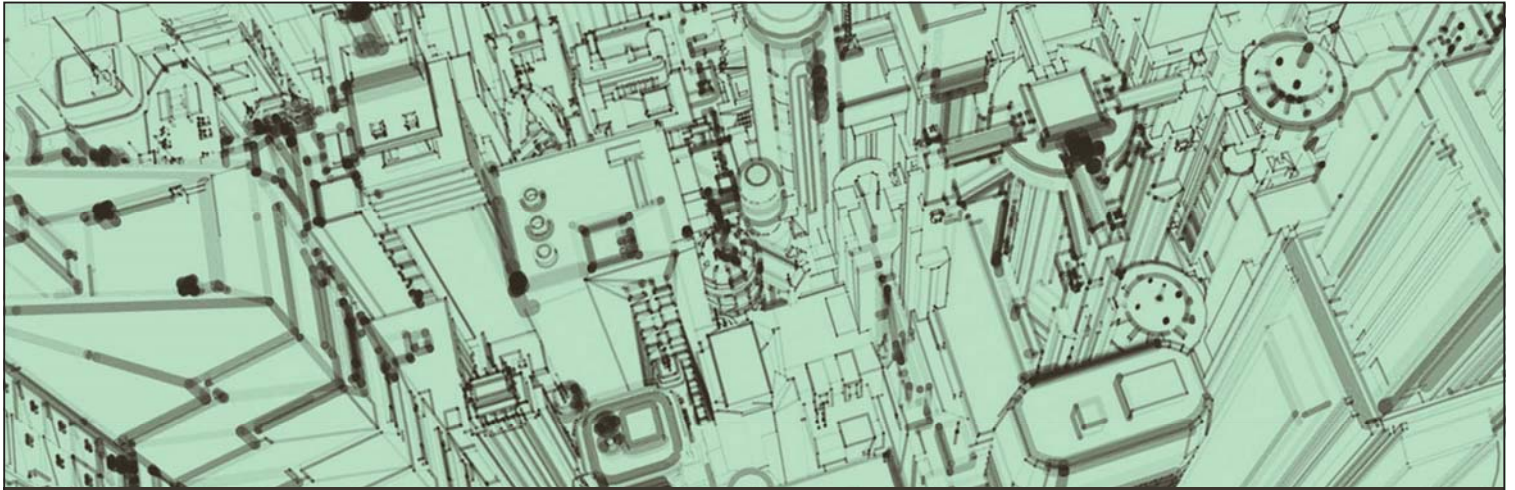
After



Before



After



リノベーション＝長期優良住宅化の取組 【北海道R住宅システム普及啓発】

安心して良質な住宅を選択できる環境づくり

竹内建設株式会社 リノベーション事業部 井上 望

長期優良住宅化リフォーム推進事業シンポジウム

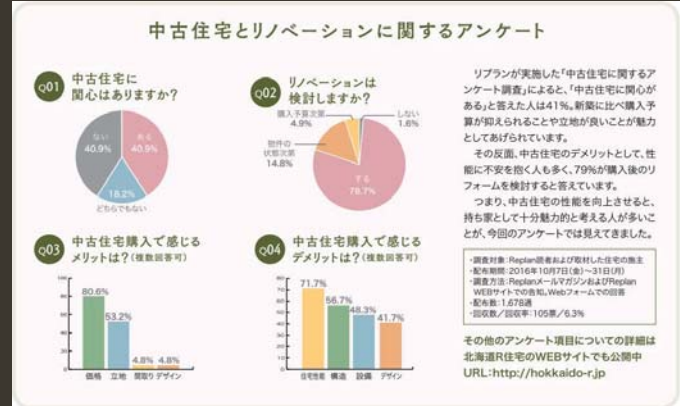
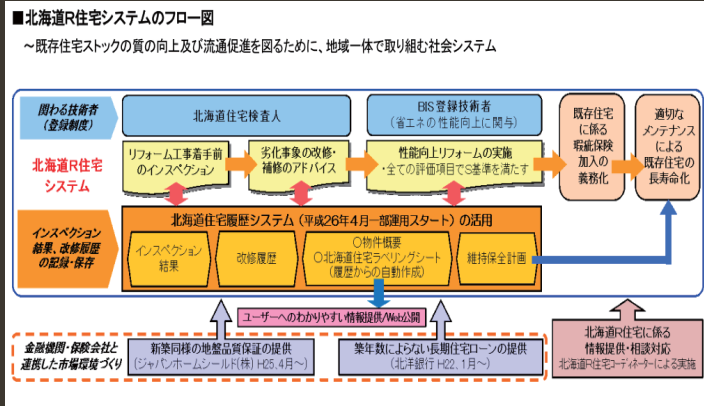
□テーマ

- 実例紹介(北海道R住宅システム)
- 認定取得の動機、ニーズ
- 認定取得の普及活動(見学会など)
- 反応エンドユーザーの満足度
- 今後の課題

北海道R住宅システム概要

※北海道の先進的な取り組み

- 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
- 改修履歴の記録・保管＝北すまいるサポートシステム



北海道R住宅

性能向上リフォームの流れ — Renovation by tk

住宅検査人による検査

第三者(建築士)である北海道住宅検査人が目視と検査機器により既存住宅の劣化・不具合などの現地調査を行います。



傾斜測定



構造体の小屋裏・床下状況確認



基礎鉄筋の探査状況

解体

性能検査後、基礎と柱・梁の構造体のみスケルトンにします。



出来るだけ使用できる材料は残します



構造補強

スケルトン状態にし、基礎・構造体などを補強します。



無筋基礎や柱をJRRA1工法で補強(アラミド繊維)



耐震構造金物で補強

断熱工事

壁の下地に断熱材を施工。防湿気密フィルムを施工し気密性能UP。



吹込GWにて充填施工



ポリフィルムによる気密施工

内装工事

フローリング・壁紙・天井・住設機器など新築同様に仕上げていきます。



気密検査

完成後、気密測定を行い気密性能が基準を満たしているか確認します。



気密測定の様子

住宅品質の表示



北海道R住宅 カタログ

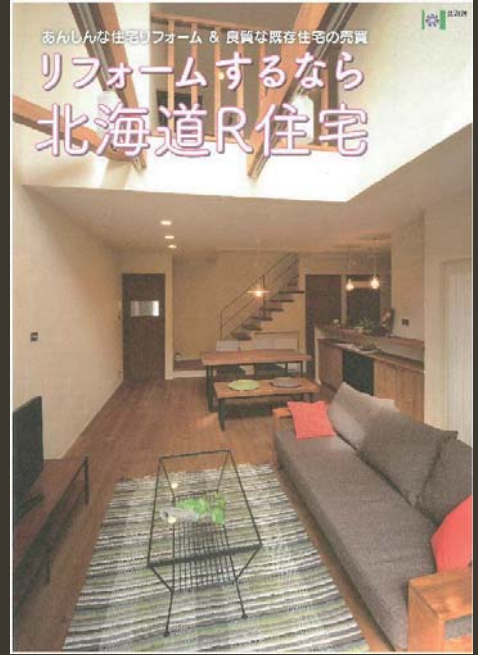


《北海道R住宅・リフォーム事例》
築36年の住まいを再生
自然素材を生かした くつろぎの家
札幌市厚別区 建築設計 竹内建設(株)

「北海道R住宅」とは
既存住宅(中古住宅)について、専門の技術者が検査し、築3年・耐震等級3(RC造)など、新築と同等の性能を有するよりリフォームを行った住宅のことです。
特別に美しく仕上げ、工業業者とは異なる専門知識を持った検査員が検査することにより、築3年未満と同等以上の品質・性能を有する住宅を確保すること、工事内容等を適切に記録・保管することで、適切な維持管理や住宅内質に活用できることなどがあります。
これらの仕組みにより、定められた基準を満たすよりリフォームされた住宅を「北海道R住宅」として登録することが出来ます。
「北海道R住宅」は、ユーザーが安心してリフォーム工事を受け持つことができ、また、良質な既存住宅が中古住宅市場において適切に評価されることで、買手確保の向上、既存住宅の流通促進を目的とした制度です。

●北海道R住宅として登録するには以下の要件を満たす必要があります

- 1 建築確認・APライズ 国土省(国土地院)で定める建築確認申請が図説と検査員により、現況調査を実施、図説内容がAPライズであること。
- 2 計画・設計・監理 適切な専門技術者(国土・住宅・建設)により計画、設計・監理を実施し、省エネ等級1性能の高い住宅を実現し(C省エネ率2.0以下・D省エネ率2.0以下の性能水準とする)。新築設計基準と同等の耐震性を有する形式とする。
- 3 瑕疵保証 安心してリフォームが行えるよう「リフォーム瑕疵保証」への加入、または安心して中古住宅を取得できるように「既存住宅売買瑕疵保証」への加入すること。
- 4 記録・保管 最低調査結果や施工状況などの記録(写真・図説)が「北海道住宅履歴システム」に登録されていること。



あじなな住みリフォーム & 良質な既存住宅の売買 リフォームするなら 北海道R住宅

中古購入+リノベーション施工事例

Home Renovation
05
中古を買って、リノベーション

生活環境と物件の価値も高まります

0120-70-1154

スケジュールは、ザクッとこんな感じ

中古物件 + リノベーションの進み方

- 1 物件探し
- 2 不動産の売買契約の購入
- 3 登記
- 4 完成・引渡し
- 5 工事着工
- 6 工事請負契約
- 7 プランニング・見積り
- 8 リノベーションの会社選び

START! リノベーションの会社選び

北海道R住宅システム活用の長期優良住宅リノベーション

※性能評価機関(INDI)との連携による検査・評価システムの確立

- 持ち家リノベーション
- 中古購入+リノベーション
- 中古買取+リノベーション+再販

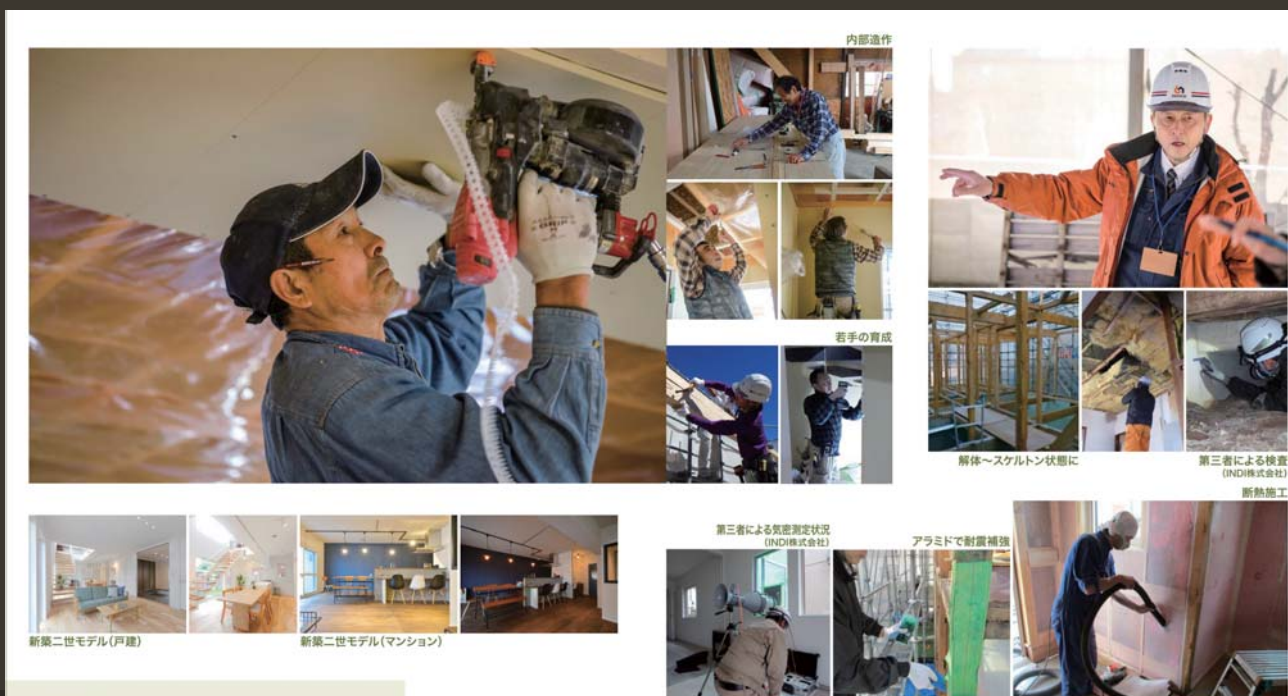
第三者によるインスペクション

技術審査(耐震設計確認)

適合検査(気密・耐震・サーモ)

長期優良住宅認定

職人の育成【技術の継承】



耐震補強の考え方【最先端技術の導入】

耐震補強をすれば絶対に安全か？

相手は天災、絶対に倒れない建築は現実的には不可能！

倒れにくい家を作る

費用がかかりすぎる！

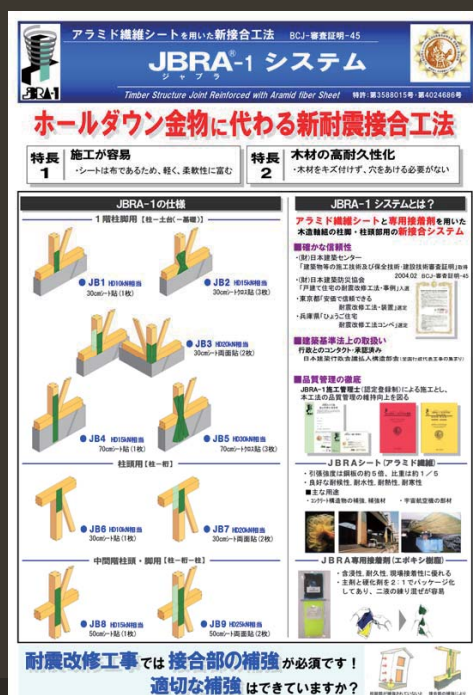
現実を踏まえた耐震性向上が望まれる

建物の1階部分を潰さないようにするには

- 開口部を耐震化
- 柱の引抜き防止補強
- 浴室を耐震化し避難場所の確保（シェルターユニットバス）

耐震補強技術【構造顧問：J建築システム株式会社】

○JBRA-1システム・○耐震開口フレーム



アラミド繊維シートを用いた新接合法 BCJ-審査証明-45

JBRA-1 システム

Timber Structure Joint Reinforced with Aramid fiber Sheet 特許 第358811号 第422468号

ホールダウン金物に代わる新耐震接合法

特長 1 施工が容易
シートは布であるため、軽く、柔軟性に富む

特長 2 木材の高耐久化
*木材をキズ付けず、穴をあける必要がない

JBRA-1の仕様

1階柱脚用（柱-土台・基礎）

- JB1 100mm幅 3000×146（1枚）
- JB2 100mm幅 3000×193（2枚）
- JB3 100mm幅 3000×193（2枚）
- JB4 100mm幅 7000×146（1枚）
- JB5 100mm幅 7000×193（2枚）

柱頭用（柱-筋）

- JB6 100mm幅 3000×146（1枚）
- JB7 100mm幅 3000×193（2枚）

中間階柱脚・脚用（柱-筋）

- JB8 100mm幅 3000×146（1枚）
- JB9 100mm幅 3000×193（2枚）

JBRA-1システムとは？

アラミド繊維シートと専用接着剤を用いた木造柱脚の柱脚・柱頭部の新接合法システム

■確かな信頼性
-財団法人建築防振会 2004.02 BCJ-審査証明-45
-財団法人建築防振会「伊藤ていぞの耐震改修工法-事例1」採
*実証実験で実証されている。新接合法工法-新接合法
-現場施工（2人）で完了。新接合法工法-新接合法

■確かな耐久性
-JIS規格に準拠（日本建築学会認定）
-JIS規格に準拠（日本建築学会認定）

■品質管理の徹底
-JBRA-1施工要領書（認定登録制）による施工とし、本工法の品質管理の維持向上を図る。

■施工の簡便
-5分以内の準備時間。軽便材・平置材での施工

■JBRA-1専用接着剤（エポキシ樹脂）
-高強度・高粘り・高弾性・高耐久性を兼ね備える。主剤と硬化剤を1：1でミキシングしてあり、二液の塗り混ぜが容易。

耐震改修工事では接合部の補強が必須です！適切な補強はできていますか？



施工事例

新築工事
1階柱脚部（JB1）
1階柱脚部（JB2）
1階柱脚部（JB3）
2階柱頭部（JB4）

改修工事
1階柱脚部（JB1）

その他の補強方法
梁のたわみと変位を抑制
土台の浮き上がり防止
小室裏の補強

基礎補強 耐震基準にJBRAシートを貼るだけで基礎を基礎に！

- 騒音・振動なし、住みながら改修可能
- 補強効果は無断基礎の約1.8倍以上
- 施工が容易で費用も安価

施工手順

1. 現場調査・計測・設計
2. 現場準備（養生、シート貼付）
3. シート貼付
4. シート貼付完了
5. 現場清掃

強度試験

●実証実験 1階柱脚部
●実証実験 2階柱頭部
●実証実験 2階柱脚部

耐久試験

●実証実験 1階柱脚部
●実証実験 2階柱頭部
●実証実験 2階柱脚部

JBRA-1 新築・増築の接合部補強

基本セット 実費 ¥198,000

- JBRAシート (長さ3000mm×幅146mm)
- JBRA専用接着剤 (CA・砂樹脂) (20kg×10個)
- その他 (施工要領書、施工マニュアル)

1/3セット 実費 ¥74,000

- JBRAシート (長さ3000mm×幅146mm)
- JBRA専用接着剤 (CA・砂樹脂) (20kg×3個)
- その他 (施工要領書、施工マニュアル)

JBRA-2 耐震開口フレーム

■不可能を可能にした開口部の耐震化

■明確な耐震・耐久性能を実現し発揮

フレームは工場で作成可能

販売代理店

株式会社 J 建築システム株式会社

〒100-0001 東京都千代田区千代田1-1-1
TEL: 03-5561-7779 FAX: 03-5561-7811
E-mail: jbs@jbs-system.com URL: http://www.jbs-system.com

JBRA-1システム施工事例



J建築システム

耐震開口フレーム施工事例



長期優良住宅認定の動機付・ニーズ

ユーザーが安心してリフォームに取り組める仕組みの整備。

動機付

- 北海道R住宅システムを標準施工としている技術審査・長期認定は顧客の安心に繋がる(技術による差別化戦略)
- 新築(建て替え)検討客が建物性能が高い住宅を前提条件とした選択環境をつくる。
- 将来的な資産評価の制度に対応できる住宅を提供する。
- 税制優遇や金融商品の選択が広がる。

ニーズ

- 自宅が(既存住宅)が十分に使えるレベルならば、有効活用したい
- 高気密・高断熱化による暖かい住宅
- 家族の暮らしに合った住宅取得
- 現在住んでいる住宅に長く快適に暮らしたい。
- 住みたいと思っていた場所にこだわった住宅取得

認定取得の普及活動

- リノベーション完成現場見学会

長期優良住宅認定物件は基本完成現場見学会を全棟実施。



- リノベーションスクール

毎月開催(リノベモデル内にて)

リノベーションとは？(ここで建物は資産である考え方をしっかり学んで頂く。)

インスペクションの重要性
外部講師：(株)INDI 東出社長

維持管理の考え方等



リノベーションスクール

リノベーションモデル内にて毎月、リノベーションスクールを開催。

※一回のスクールに3組12名まで

住宅リフォームフェア IN 札幌



・北海道R住宅セミナーの開催
講師:CIS計画研究所 代表 服部 倫史

※施工事例の展示・相談会開催

反応エンドユーザーの満足度

□満足度高い内容

- 希望のエリアで住宅を取得することができました。
- 暖かくとても快適に暮らしています。
- とても生活しやすい間取り
- 高性能住宅を補助金を活用してコストを抑えて取得ができました。
- 新築同然の仕上がりにとっても満足

□満足度の低い内容

- 負担した工事価格が少し高い
- 工期が長い等

今後の課題

- ユーザーへの普及啓発の取り組み(知ってもらう)
- 住宅の性能や品質を資産価値に反映させる(新しい住宅ローン商品の開発)
- 住宅の履歴情報の活用方法等

国土交通省
「良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業」

国土交通省が平成28年7月に公募した「良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業」に、道内から「北海道R住宅事業者ネットワーク」事務局の(株)シー・アイ・エス計画研究所(CIS)が代表を務める提案が採択されました。全国では39の提案が採択。CISは「北海道R住宅ストック流通推進プロジェクト」を提案し、補助上限1200万円プロジェクトに取り組んでいます。

中古住宅の流通を促す!

住宅の性能・品質を資産価値に反映させる取り組み

<関係主体が連携した協議会等>

良質な住宅ストックによる市場の好循環を促す
維持向上・評価・流通・金融等の一体的な仕組み

一体的な仕組み

開発周知 試行

維持向上・評価等

- 長期優良住宅
- 住宅性能表示
- 瑕疵保険
- インスペクション
- 住宅履歴
- 等

流通・金融等

- ノンリコースローン
- リバースモーゲージ
- 残価設定ローン
- 買取保証
- 借上保証
- 割引金利、融資可能枠、返済期間の拡大
- 等

中古住宅市場活性化に必要な8つの取り組み

「北海道R住宅」は、これらの取り組みを行い、安心してリフォームや安全に売買できる中古住宅を提供します。

- 1 新築市場 ●新築時の設計・施工記録の保管
- 2 住宅検査制度(インスペクション) ●検査技術者(北海道住宅検査人)の登録制度 ●第三者である(北海道住宅検査人)によるアドバイス
- 3 住宅性能向上リフォーム ●専門技術者(BIS(ビス)・BIS-E(ビス・イー))による計画・設計・施工・管理 ●耐震改修工事・断熱性能計算・気密測定
- 4 履歴保存 ●リフォーム等の記録の保管
- 5 住宅品質表示 ●わかりやすい性能レベルの表示(住宅品質カルア) ●品質がひと目でわかるラベル/マークの表示
- 6 瑕疵保証 ●品質に対する保証
- 7 金融・査定・税制 ●築年数によらない長期ローン ●品質による価格査定、担保評価 ●性能向上リフォームに係る減税
- 8 情報提供 ●品質の住情報提供

株式会社 丸豊住宅

PanasonicリフォームClub
リファイン緑丘・岡崎北・矢作



長期優良住宅化リフォーム推進事業 取り組みについて



1

株式会社 丸豊住宅



会社名

株式会社 丸豊住宅 (リファイン緑丘・岡崎北・矢作)

所在地

愛知県岡崎市に3店舗

PanasonicリフォームClub リファイン緑丘 株式会社丸豊住宅
PanasonicリフォームClub リファイン岡崎北 株式会社丸豊住宅
PanasonicリフォームClub リファイン矢作 株式会社丸豊住宅

代表取締役

山本 茂樹

設立

平成元年



リファイン緑丘



リファイン岡崎北



リファイン矢作

2

商 圏



愛知県岡崎市内に3店舗、市内全域が商圈



3

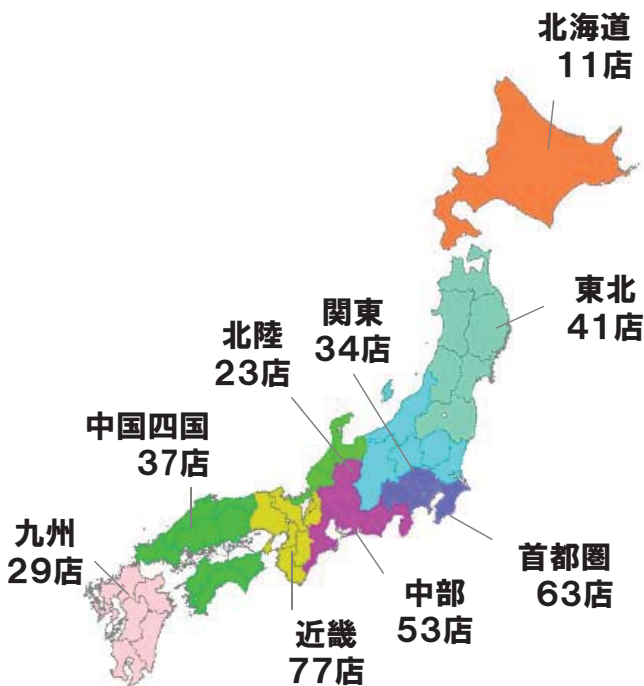
PanasonicリフォームClub



Since1982



2016/4 Start



平成元年 リファイン緑丘 OPEN

平成7年 リファイン岡崎北 OPEN

平成17年 リファイン矢作 OPEN

リファイン緑丘 株式会社丸豊住宅 スタッフ紹介 ☎0564-53-4472

TOP	スタッフ紹介	アクセスMAP
このページのサービスメニュー	このページのサービスメニュー	このページのサービスメニュー
リファインホームページ	リファイン相談・お問い合わせ	印刷する
担当 コーディネーター 坪井	担当 コーディネーター 野村	担当 コーディネーター 野村
担当 コーディネーター 野村	担当 コーディネーター 野村	担当 コーディネーター 野村
担当 コーディネーター 野村	担当 コーディネーター 野村	担当 コーディネーター 野村

4



長期優良住宅化リフォーム推進事業 認知度向上と促進のための 3つの取り組み

- ① コンスタントに毎月情報誌発信
- ② 補助金を活用するためのセミナー開催
- ③ 社外イベントに参加して事業の説明

5

① OB様向け通信にて事例物件・補助金等の告知



社長コラム★「愛知県知事賞ありがとうございます」
株式会社 丸豊住宅 代表取締役 山本茂樹

2年連続の県知事賞



左は3月18日付の東海愛知新聞。弊社の施工事例が愛知県のリフォームコンクールで2年連続で愛知県知事賞をいただいたことを取り上げて記事にしてくださいました。掲載された写真に受賞した平井店長と私がこやかに写っています。二人ともいつもよりリラックスした感じですね。(結構気に入っています) この記事を読んだと声を掛けてくださるお客様もあって、改めて感謝の気持ちをお伝えしたいと思います。ありがとうございます。



3月11日に「オアシス21」で開催された授賞式の様子。作成したパネルも多くの来場者に見ていただくことができました。



まどかニュース **あったかリフォーム推進中!**
断熱工事をして、冬でも温かい住まいにリフォーム。
今なら補助金が活用できて、とってもおトクです!

リフォームで最大150万円※の補助金が受けられる!

※三世代同居対応住宅の場合 該当しない場合は最大100万円

「長期優良住宅化リフォーム推進事業」活用術

当社が国土交通省の「長期優良住宅化推進事業」に採択され、お客様に補助金を活用していただけることになりました。既存住宅の 耐震性 劣化対策 省エネ性 等の性能向上のための工事などが対象です。この機会に、ぜひお住まいのリフォームをご計画ください。補助金制度の詳細についてはお問い合わせください。

補助金活用例(ほんの一例です)

 窓をエコガラスに	 省エネ型給湯機に
 バルコニーの快適リフォーム	 床・壁・天井に断熱材を

例えば、こんなリフォームに…

A様邸の活用例 ・断熱ガラスへの取り替え ・省エネ型給湯機の設置 工事金額 73万円 補助金額 22万円	B様邸の活用例 ・耐震補強工事 ・防蟻工事 ・断熱ガラスへの取り替え ・外壁塗装 ・雨樋 ・コーキングの打ち替え など 工事金額 560万円 補助金額 100万円
---	---

内容や組み合わせに条件があります。また期限や予算等もありますので、お早目に計画ください。

三世代同居リフォームには所得税と相続税の減額特例があります。活用可能なお調べいたします。

リファインから補助金申請の手続きから、検査、工事、減税の証明書発行まで全ておまかせいたします。お気軽にご相談ください。

株式会社 丸豊住宅 岡崎市緑丘1-16-5
Refine 緑丘 TEL (0564) 53-4472
Refine 岡崎北 TEL (0564) 25-5998
Refine 矢作 TEL (0564) 32-3351

リファイン岡崎北とリファイン矢作は水曜日を定休日とさせていただきます

OB客様に毎月発信 (情報紙 まどか通信 約1000部/月)

6

② イベントにて耐震セミナー（自社イベント）



リファイン緑丘 そろそろ地震対策
もしもセミナー 開催!

2016 9月4日(日)
時間: 13:00~14:30
場所: 岡崎市緑丘1-16-5リファイン緑丘

補助金が出来る、ポイント? 補助金を使って、ポイント? 補助金を使って、ポイント?

- 1 どんなこともしないのか? もしも備えるのが家づくり
- 2 強い家は、定期的に、非常食を使ったお料理教室 (13:00-14:00)
- 3 地震発生! ご来場された方にWプレゼント!

補助金制度活用 No.1!

自由設計リフォーム Refine 緑丘
株式会社 丸豊住宅
TEL:0564-53-4472



5組10人参加

自社イベント(耐震セミナー)にて
長期優良住宅化リフォーム推進事業について
の説明も含む

③ 外部参加型 セミナー



野村證券
ハッピーライフセミナー

『将来も安心して暮らせる住まいに』

- ★事例発表
- ★耐震補強リフォーム
- ★マイホーム借り上げ制度

野村證券 NOMURA

野村のハッピーライフセミナー

野村のハッピーライフセミナー

参加無料

第二の人生に必要なのは、お金だけじゃないから

- 第1回 2016年 10月20日
「ハッピーセカンドライフ 夢のこと、家のこと、体のこと、お金のこと、相続のこと...いろいろ」
- 第2回 2016年 11月17日
「二世帯住宅・賃貸・改修」
- 第3回 2016年 12月16日
「旅行・フランス」
- 第4回 2017年 1月18日
「終活サポート「失敗しないお墓選び」」
- 第5回 2017年 2月17日
「介護・医療」

定員100名 野村證券株式会社 岡崎支店 支店ホールにて14:00~15:30開催

野村のハッピーライフセミナー

参加無料

第二の人生に必要なのは、お金だけじゃないから

- 第1回 2016年 10月20日
「ハッピーセカンドライフ 夢のこと、家のこと、体のこと、お金のこと、相続のこと...いろいろ」
- 第2回 2016年 11月17日
「二世帯住宅・賃貸・改修」
- 第3回 2016年 12月16日
「旅行・フランス」
- 第4回 2017年 1月18日
「終活サポート「失敗しないお墓選び」」
- 第5回 2017年 2月17日
「介護・医療」

あなたのストーリーを、よりハッピーに。

ご意向をお聞かせください

●(野村)のハッピーライフセミナーについて(チェックをお願いします)

第1回 第2回 第3回 第4回 第5回 に参加を希望する

相続・資産運用について相談したいので、連絡が欲しい(希望日)

その他()

お名前	姓	住所
電話番号 (ご自宅)	支店/口座番号	支店

野村證券株式会社 岡崎支店 TEL:0564-23-1811

③外部参加型 セミナー

- ◆60代～80代の野村證券と取引をされている方が主。(ご夫婦にて参加も数件)
- ◆50名弱の方々が熱心にメモを取りながら受講
- ◆セミナー後、質問あり、また残って個別相談される方3件
(耐震リフォーム・マイホーム借り上げ制度について)



9

長期優良住宅化リフォーム推進事業 実施件数

【過去の実施した補助金の例】

- ◆住宅省エネリノベーション促進事業
- ◆住宅のゼロ・エネルギー化推進事業
- ◆住宅・建築物省エネルギー
改修推進事業
- ◆高性能建材導入促進事業
- ◆エコポイント申請
- など

	件数	補助金額
		千円
平成25年度(補正予算)	1	1,000
平成26年度	10	7,043
平成26年度(補正予算)	17	8,874
平成27年度	18	13,000
平成27年度(通年申請)	1	908
平成28年度(通年申請)	5	4,248
平成28年度	22	12,398
合計	74	47,471

10

補助金活用事例 ①



耐震補強



11

補助金活用事例 ②



断熱



浴室

Before



After



12

まとめ



補助金取組 成功点

- 申請書作成スタッフと建築技術者を1名ずつ配置していることにより申請作業が滞りなく進む。
- 設計、施工の品質を国の基準に適合させるため業者としての信頼度が高まる。
- お施主様にとって、資金的な満足度が上がり次の紹介に繋がります。



今後の課題点

- 想定外な事案があった場合に対応が来ない。



耐震補強ならお任せください。

(株)丸豊住宅は、岡崎市・安城市・幸田町・豊田市・西尾市で実績200件

岡崎市・耐震改修費補助 **最大90万円**

◎詳しくはコチラをクリック

岡崎市の無料耐震診断の申し込みから補助金申請の手続・設計・補強工事までを一括してお受けしております。



13

ご清聴ありがとうございました。

株式会社 丸豊住宅

山本 茂樹



14

