

平成30年度
長期優良住宅化リフォーム推進事業に関する説明会
資料

国土交通省住宅局

平成30年4月

札幌 仙台 東京 新潟 名古屋 大阪 広島 高松 福岡

<もくじ>

(1) 制度概要	1
----------------	---

国土交通省住宅局住宅生産課

(2) 評価基準について.....	77
-------------------	----

長期優良住宅化リフォーム推進事業評価室事務局

(3) 提案型のテーマ、応募方法について	121
----------------------------	-----

長期優良住宅化リフォーム推進事業評価室事務局

(4) 交付申請等の手続きについて.....	161
------------------------	-----

長期優良住宅化リフォーム推進事業実施支援室

(1) 制度概要

国土交通省住宅局住宅生産課

平成30年度 長期優良住宅化リフォーム推進事業 について

国土交通省 住宅局 住宅生産課

注意事項

- 補助の要件、手続き等については、**交付申請等マニュアル**や**交付規程等**を必ずよく確認いただいた上で手続きを行ってください。
- 本事業の実施に際しては、以下の点が必要となりますので、あらかじめご承知おきください。（発注者に関する主な事項のみ記載）
 - 本事業で対象とするリフォーム工事は、必ず**工事請負契約書**（注文書のみでは不可。注文書と注文請書の両方）の写しの提出が必要です。
 - 補助事業者になるものとして登録を行った事業者の情報を本事業ホームページにて公表することとしておりますので、登録時に公表することについて同意していただきます。
 - リフォームの施工業者が補助事業者となり、発注者を共同事業者として、**共同事業実施規約**を締結し、提出していただきます。（発注者の記名押印が必要です）
 - 若者が既存住宅を購入して長期優良住宅化リフォームを行う場合の緩和措置を適用しようとする場合は、当該売買契約書、購入した若者の本人確認書類等が必要です。
- 本資料で示しているスケジュールは予定であり、予算の執行状況により変更となることがあります。最新の情報を確認して事業に取り組んでください。
- 本事業に関する最新の情報は以下のホームページにおいてお知らせしますので、適宜ご確認ください。

平成30年度事業の平成29年度事業からの主な変更点

○ 「安心R住宅」制度への対応について

- ・平成30年4月1日から商標の付与が始まる「安心R住宅」制度に係るものについて、登録団体による公募・事前採択の対象とする（通年申請は可能）。
- ・事前採択の場合、安心R住宅制度の登録団体は、本補助事業に取り組む買取再販業者又はリフォーム事業者の一覧、実施予定戸数（評価基準型、認定長期優良住宅型、高度省エネルギー型の別）等を明らかにして応募する。
- ・採択された場合、応募時の一覧に掲載された買取再販業者・リフォーム事業者の情報を、登録団体名とともに、本事業のホームページにおいて公表する。

○ 応募・申請方法について

- ・高度省エネルギー型については、通年申請のみとする（事前採択は行わない）。
- ・住宅登録以降であれば、補助事業者の責任において（※）、工事着手することを可能とする。
（※）住宅登録時に、交付決定までの間に生じた損失等は、事業者の自己責任であることに同意していただきます。
- ・共同住宅の共用部分について管理組合が発注する工事の場合、一定の条件を満たせば、工事請負契約書の提出を交付決定後とする（従来は交付申請前）。

○ 評価基準について

- ・省エネルギー対策のうち改修タイプについて、居室一部屋を断熱改修するタイプDを追加。

※ ページ番号に★がついているページは、昨年資料から追加又は変更のあるものです。

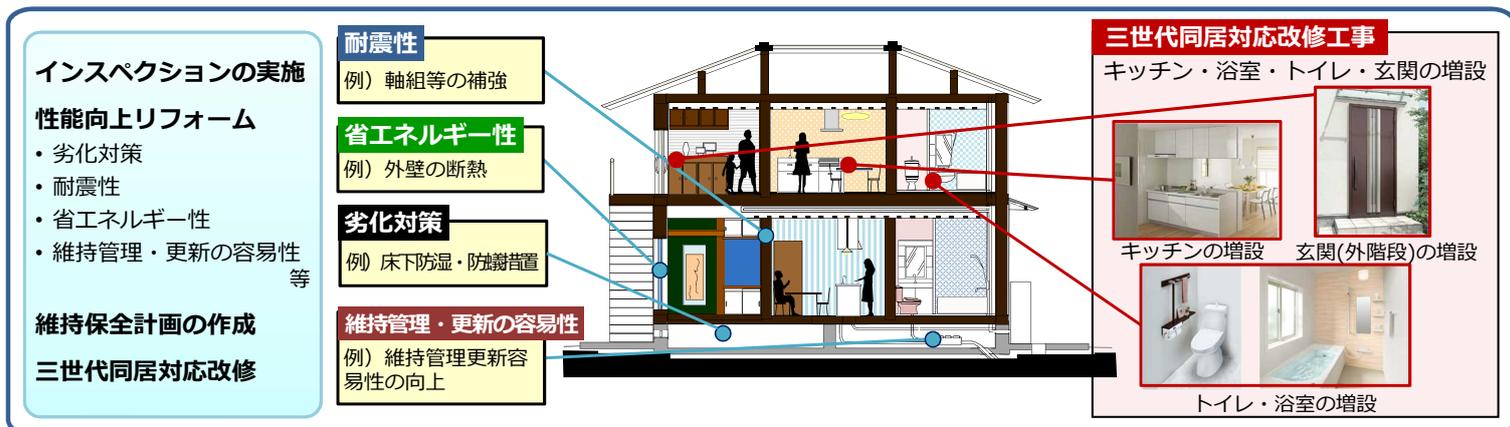
事業概要① 目的・要件について

1. 目的

質の高い住宅ストックの形成及び子育てしやすい環境の整備を図るため、既存住宅の長寿命化や三世帯同居など複数世帯の同居の実現に資する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、維持保全計画及びリフォームの履歴を作成すること。
- ② リフォーム工事後に次のa及びbの性能基準を満たすこと（※若者による既存住宅の購入に伴って実施する場合は要件bは適用しない。）。
 - a. 劣化対策及び耐震性（新耐震基準適合等）の基準
 - b. 省エネルギー性、維持管理・更新の容易性、高齢者等対策（共同住宅）、可変性（共同住宅）のいずれかの基準
- ③ ②a、bの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対応改修工事を行うこと。



事業概要② 補助事業者、補助対象等について

3. 補助事業者

以下の事業者

- ・リフォーム工事の施工業者（発注者を共同事業者とします。発注者は補助事業者になることはできません）
- ・買取再販業者

5. 補助対象

1) 長期優良住宅化リフォーム工事に要する費用

① 特定性能向上工事

以下の性能項目の基準を満たすための性能向上工事

- 劣化対策
- 耐震性
- 維持管理・更新の容易性
- 省エネルギー対策
- 高齢者等対策（共同住宅のみ）
- 可変性（共同住宅のみ）

② その他性能向上工事

①以外の性能向上工事

- ・インスペクションで指摘を受けた箇所の改修工事（外壁、屋根の改修工事等）
- ・バリアフリー工事
- ・環境負荷の低い設備への改修
- ・一定水準に達しないc～fの性能向上に係る工事 等

※ただし、①の工事費を限度

2) 三世帯同居対応改修工事に要する費用

キッチン・浴室・トイレ・玄関の増設に係る工事

※ただし、工事完了後、いずれか2つ以上が複数か所あること

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。
 - ・ **リフォーム工事の内容に含めて改修**
 ※ 評価基準等において、劣化対策及び耐震性に関して規定されている著しい劣化事象及び雨漏りについては要補修
 - ・ **維持保全計画に補修時期又は点検時期を明記**

- ・ インスペクション費用
- ・ リフォーム履歴作成費用
- ・ 維持保全計画作成費用
- ・ リフォーム瑕疵保険の保険料

④ その他の工事

- ・ 単なる設備交換
- ・ 内装工事
- ・ 間取り変更工事
- ・ 意匠上の改修工事

👉 これらは補助対象外

事業概要③ リフォーム後の性能について

6. リフォーム後の性能

◆ 特定性能向上工事とは、各性能項目について長期優良住宅（増改築）認定基準又は評価基準を満たすための性能向上工事

◆ 事業タイプは、リフォーム後の住宅の性能（下図参照）に応じ、次のとおりとする。（※1）

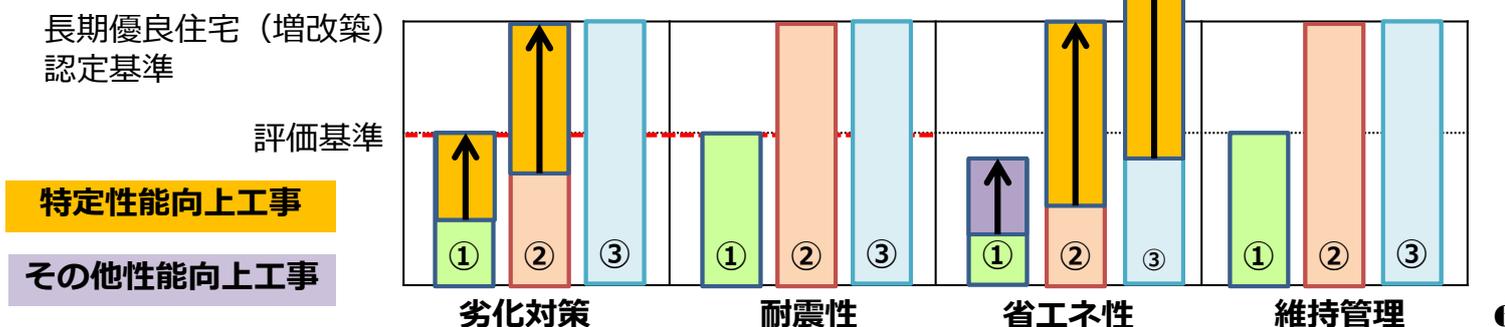
- ① **評価基準型**… 劣化対策、耐震性及びその他いずれかの性能項目で評価基準に適合するもの（※2）
- ② **認定長期優良住宅型**… 長期優良住宅（増改築）の認定を受けるもの
- ③ **高度省エネルギー型**… ②のうち、一次エネルギー消費量が省エネ基準比20%削減されるもの（※3）

※1 既に基準に達している場合に、これらの工事の実施を必要とするものではないので、三世帯改修対応工事や省エネ性に係る特定性能向上工事等のみ実施することも可能

※2 若者が、既存住宅の購入に際して実施する場合は、劣化対策及び耐震性について評価基準に適合すればよい

※3 一次エネルギー消費量は太陽光発電による削減量を反映しない（控除しない）ものとする

＜戸建住宅の場合におけるリフォーム後の性能＞



(補足) 一次エネルギー消費量の確認について

- ◆ 本補助事業においては、太陽光発電パネルの設置工事費は補助対象外
- ◆ 高度省エネルギー型の補助限度額は、太陽光発電パネルの設置工事費を含めずに設定
⇒ 一次エネルギー消費量についても、太陽光発電による効果分を除いて算定すること

BELS 評価書

申請者の連絡先
東京都新宿区神楽坂***

申請者の氏名又は名称
住宅 太郎

下記の建築物に関して、建築物エネルギー性能表示制度に基づく評価業務方法書に従って評価を行った結果について証します。
なお、評価結果については、提出を受けた図書にて評価したものであり、それ以降の計画の変更や時間経過などによる変化がないことを保証するものではありません。

建築物の所在地
東京都新宿区 地域区分 6

建築物に関する基本的事項
階数 地上2階 地下0階 構造 木造
延べ面積 220㎡
新築竣工時期(計画中の場合は予定時期) 20160401

申請対象部分に関する基本的事項
用途 住宅
改修の竣工時期(※1)

評価結果
■一次エネルギー消費量基準
評価手法(※2) 非住宅部分 対象外 住戸部分 住宅省エネルギー計算方法(性能基準) (※3) 改修
BEIの値(削減率) 0.89 (11%削減) 設計値(その他含む) 421
単位面積当たりの一次エネルギー消費量(MJ/㎡・年) 設計値(その他含む) 465
基準値(その他含む) 465

■外皮性能基準
外皮性能 非住宅部分 住戸部分 適合

特記事項
■ZEB又は住宅の「ゼロエネルギー」に関する事項
再生可能エネルギーを除いた設計一次エネルギー消費量の基準一次エネルギー消費量からの削減率(※4)
再生可能エネルギーを加えた設計一次エネルギー消費量の基準一次エネルギー消費量からの削減率(※4)

評価書交付年月日 2016年4月1日
評価書交付番号 〇〇〇-〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇〇
評価協会テスト 評価員氏名 △△△ △△

評価結果(詳細)
■設備毎の単位面積当たりの一次エネルギー消費量について (MJ/㎡・年)

設備項目	空機調和設備	機械換気設備	照明設備	給湯設備	昇降機	エネルギー利用効率化設備
非住宅部分(※5)	設計値					
住戸部分	設計値	7.21	124.71	36.32	56.61	15.29
	基準値	8.34	122.52	35.76	64.48	13.44
共同住宅等の共用部分(※6)	設計値					
	基準値					

(※5) 非住宅の評価手法がモデル建物法の場合は、設計値に「0」値が表示されます。また、「設備項目」に「エネルギー利用効率化設備」とあるのは「太陽光発電設備」となります。
(※6) 共同住宅等の共用部分及び非住宅部分の評価手法が通常の計算法の場合、共同住宅の共用部分は、非住宅部分に含めます。

参考情報 (申請者からの情報提供に基づいて記載した事項であり、評価に基づくものではありません。)

確認方法

【太陽光発電を設置していない場合】

① BEIの値が0.8以下、(削減率)が20%以上であること

【太陽光発電を設置している場合】

太陽光発電によるエネルギー量削減効果を除いて算出したBEIの値が0.8以下であること

$$(\text{②} + \text{④}) \div \text{③} \leq 0.8$$

- ② 単位面積当たりの一次エネルギー消費量の設計値(その他除く)
- ③ 単位面積当たりの一次エネルギー消費量の基準値(その他除く)
- ④ 太陽光発電による削減量

事業概要④ 補助額・補助限度額(その1)

7. 補助額・補助限度額

補助金はリフォーム工事の発注者又は買取再販住宅の購入者に還元する必要があります。

事業タイプ	評価基準型	認定長期優良住宅型	高度省エネルギー型
補助限度額	100万円/戸 (150万円/戸)	200万円/戸 (250万円/戸)	250万円/戸 (300万円/戸)
補助額(工事費分)	①単価積上方式で算出した額	①単価積上方式で算出した額 ②補助率方式で算出した額 (事業者単位でいずれか選択)	②補助率方式で算出した額

- ※ 共同住宅(長屋建て及び併用住宅は含みません)の共用部分については、事業タイプによらず補助率方式によること
- ※ 提案型の場合、補助額の算出方法は採択時に通知された方法によること
- ※ 単価積上方式では、特定の工事費(補助工事単価表に記載されている項目)が補助対象
- ※ 認定長期優良住宅型の場合は、事業者単位で①又は②のいずれかの方式を選択すること(混用不可)
- ※ 三世同居対応改修工事については、いずれの事業タイプとも50万円/戸を限度として補助(三世同居対応改修工事の補助額は、長期優良住宅化リフォームの補助額算出方法にあわせること)
- ※ インспекション等に係る補助額は、所要額に補助率1/3を乗じて得た額を補助【その3参照】

事業概要④ 補助額・補助限度額(その2)

① 単価積上方式 **単価積上方式は、関係会社から調達する場合であっても3者見積りは不要**

- 実施する長期優良住宅化リフォーム工事の内容に応じ、別に定める補助工事単価を積み上げた額に1/3を乗じて、補助額を算出
- 補助限度額及び工事請負契約額（三代目同居対応改修工事を含み、工事費以外の費用を含めない）に契約額に応じた補助対象工事費率（下表）と補助率（1/3）を乗じて得た額を上回らないこと
- 補助工事単価表に記載のないリフォーム工事は補助額には計上できない

② 補助率方式

- 5. 補助対象に該当する工事費に補助率1/3を乗じて得た額

(1) 補助対象工事費率(評価基準型の場合)

契約額	200万円未満	200万円以上 400万円未満	400万円以上 600万円未満	600万円以上 800万円未満	800万円以上 1,000万円未満	1,000万円以上
数値	0.80	0.75	0.60	0.45	0.35	0.30

例1) 契約額500万円で単価積上方式による補助額70万円の場合 $500万円 \times 0.6(工事比率) \times 1/3 = 100万円 \geq 70万円$ のため補助額は70万円

例2) 契約額300万円で単価積上方式による補助額90万円の場合 $300万円 \times 0.75(工事比率) \times 1/3 = 75万円 < 90万円$ のため補助額は75万円

(2) 補助対象工事費率(認定長期優良住宅型の場合)

契約額	1,000万円未満	1,000万円以上 1,200万円未満	1,200万円以上 1,400万円未満	1,400万円以上 1,600万円未満	1,600万円以上 1,800万円未満	1,800万円以上
数値	0.80	0.55	0.50	0.45	0.40	0.35

事業概要④ 補助額・補助限度額(その3)

「インスペクション費用等の工事費以外の補助対象費用について」

補助対象項目	対象となる費用(事業タイプ毎の適用)					戸当たりの 補助対象 費用限度 額
	評価基準型	優良住宅型	認定長期型	ルギー型 高度省エネ	提案型	
事前インスペクション	※ いずれの費用も、補助の対象とする業務等を実施することが明記された契約書の写しと当該費用の支払いを確認できる領収書の写しが提出されるものに限り補助対象とします。また、建築士が行うものについては、知事登録されている建築士事務所に所属する者である場合に限り補助対象となります。					
	既存住宅状況調査技術者又は講習団体の登録インスペクターが、実施するインスペクションであって、本事業指定の報告書を作成する費用	○	○	○	○	15万円
リフォームの履歴作成	リフォーム計画の作成費用	○	○	○	○	6万円
	建築士がリフォーム計画の内容を確認し、本事業の評価基準の適合状況確認書等を作成する費用	○	○	○	△	6万円
	長期優良住宅(増改築)認定の取得に係る費用 ※ 評価機関の技術的審査適合証の取得費を含む	—	○	○	△	6万円
	BELS評価書の取得に係る費用	—	—	○	—	3万円
	建築士が工事結果を確認し、工事内容確認書を作成する費用	○	○	○	○	6万円
維持保全計画の作成	維持保全計画書を作成する費用	○	○	○	○	3万円
リフォーム瑕疵保険(※)	保険料(検査料を含む)	○	○	○	○	3万円

(※) 国土交通大臣が指定する保険法人が取り扱うものであって、大規模修繕瑕疵保険を含む。

(補足) 単価積上方式の補助工事単価(主な項目)について

戸建て住宅、併用住宅、長屋建て住宅及び共同住宅の専用部分に適用。詳細は交付申請マニュアル別表6を参照

性能	工事内容	補助工事単価	単位
劣化対策	外壁通気構造化	13,200 円/㎡	
	土台、根太、床束、柱・筋かい端部等へ防腐・防蟻薬剤塗布	1,800 円/㎡	
	ユニットバス化	240,000 円/箇所	
	脱衣室 壁：ビニルクロス貼り	1,500 円/㎡	
	脱衣室 床：耐水フローリング貼り	9,900 円/㎡	
	防湿コンクリートの設置	17,700 円/㎡	
	防湿フィルム敷き込み+乾燥砂敷	2,400 円/㎡	
	土壌処理用薬剤による土壌処理	2,700 円/㎡	
	小屋裏換気口の設置	11,700 円/箇所	
	小屋裏点検口の設置	15,000 円/箇所	
耐震改修	耐力壁の設置（外側から施工）※	35,000 円/箇所	
	耐力壁の設置（内側から設置）※	31,200 円/箇所	
	金物補強	27,000 円/箇所	
	基礎補強	25,200 円/m	
	屋根の軽量化	10,500 円/㎡	

性能	工事内容	補助工事単価	単位
省エネ	断熱材設置 繊維系 壁 室内側から施工 内装の撤去・仕上込	5,100 円/㎡	
	開口部 内窓設置 大サイズ (2.8㎡以上) 1800×1800mm程度	79,800 円/箇所	
	玄関断熱ドア枠ごと設置 大サイズ (ドア1.8㎡以上、引き戸3.0㎡以上)	300,000 円/箇所	
	高効率給湯機設置 ヒートポンプ式	390,000 円	
維持管理・更新	排水管更新工事 戸建 各設備機器から枡まで 旧配管の撤去共 (埋設部分は存置)	129,000 円/式	
	配管点検口の設置 壁	16,200 円/箇所	
その他性能	屋根補修	600 円/㎡	
	バルコニー防水工事	10,800 円/㎡	
	手すり設置 (I型手すり)	9,000 円/m	
	床段差解消 (踏み台の設置及び浴室の段差解消には適用しない)	29,100 円/箇所	
	仮設足場の設置 (外壁又は屋根)	900 円/㎡	

※ 柱間幅1,500mm程度を1箇所とし、接合部の金物補強を含む

注)上記の補助工事単価を積み上げた額を1/3して補助額を算出

申請等の手続きについて

申請タイプ 事業タイプ	通年申請タイプ	事前採択タイプ	
			安心R住宅 (※1)
評価基準型	○	×	○
認定長期優良住宅型	○	×	○
高度省エネルギー型	○	×	○
提案型 (※2)	×	○	提案型として応募
申請タイプの概要	<ul style="list-style-type: none"> 交付申請前の公募・採択手続きなし 交付申請期間内であれば、随時、住宅毎に申請可能 予算の執行状況に応じ、途中で締め切る、又は延長する場合がある リフォーム工事を実施する住宅が決まっているリフォーム工事が対象 	<ul style="list-style-type: none"> 交付申請前の公募・採択手続きあり 一定の応募期間内に複数戸まとめて提案可能 一定の予算枠の確保が可能 (当初申請期限まで) ただし、公募期間が必要となるため、事業着手までに一定の期間が必要 	

※1 安心R住宅について (平成30年度より追加)

17 ページ以降を参照

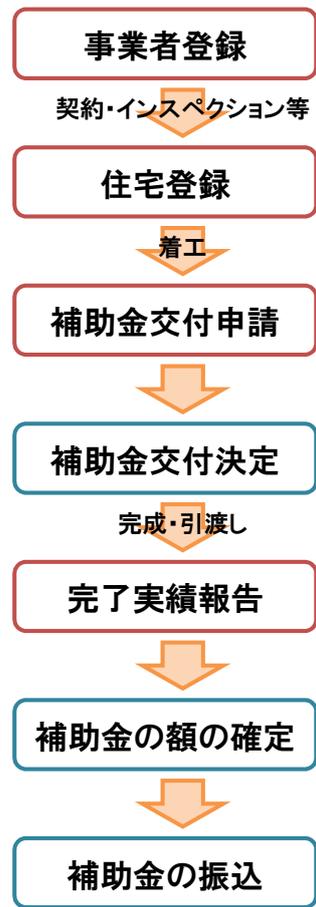
- 安心R住宅制度の登録団体は事前採択タイプに応募できることとする
- 事前採択タイプによらず、通年申請タイプにより補助事業を実施することも可能

※2 提案型について

- 評価基準や認定基準への適合が確認できない場合でも、提案された代替的な措置について、同等の性能向上リフォームとして有効であると評価されれば、補助事業を実施可能

補助事業としての工事の進め方と手続きの関係

※ 補助金は所定の手続きを行わなければ交付（振込）されません



事業者登録とは

補助事業を実施するリフォーム業者及び買取再販業者は、毎年度、1度だけ事業者情報を登録（リフォームと買取再販の両方を行う場合は、それぞれで登録）

事業者の名称、所在地、問合せ先等の他に、建設業許可の有無、登録住宅リフォーム事業者団体への加入の有無、リフォーム瑕疵保険の登録事業者の該当の有無を明らかにして、本事業ホームページで公表

事業者登録後は、交付決定前に、契約の締結、事前インスペクションの実施、リフォームプラン・維持保全計画の作成を実施しても補助対象

住宅登録とは

リフォーム工事を実施する住宅が決まったら、住宅の所有者（施主）や住宅の所在地等の情報を登録（登録情報は非公表）

住宅登録に際して、交付決定されなければ補助金の交付対象とはならないことを確認した上で、リフォーム工事に着手可能とする

※ 平成29年度迄は、交付申請書の受領書発行でリフォーム工事に着手可能

※ 補助事業は、本来、交付決定後に着手したものが補助対象となるが、本事業では、①リフォーム工事に先行して、インスペクションや維持保全計画の作成が必要となること、また、②居住している住宅において工事等を行うものであることから、機動的に対応可能な手続きの流れとしている。

事業タイプと要件・基準適合の確認方法

○:必要な書面 / ●:チェックする者 / □:チェックすべき内容

事業タイプ 段階	高度省エネルギー型 (250万円/戸)	認定長期優良住宅型 (200万円/戸)	評価基準型 (100万円/戸)	提案型 (100・200万円/戸)
リフォーム 前の状態	○状況調査書(長期優良住宅(増改築)認定を取得する場合)の写し、または現況検査チェックシートの写し ●既存住宅状況調査技術者、本事業で登録されたインスペクション講習団体に登録されているインスペクター □劣化事象の有無			
維持保全 計画	○維持保全計画書(リフォーム事業者等が作成し、住宅所有者が内容を確認していること) ●建築士(将来的な改修を位置づけて基準を適用しないこととする場合、指摘された劣化事業を補修しない場合) □維持保全の方法及び期間、劣化事象が指摘された事項等についてリフォームしない場合の対応			
リフォーム の 計画内容	右欄の内容に加えて ○BELS評価書 ●登録住宅性能評価機関等 □一次エネルギー消費量 ▲20%	○長期優良住宅認定通知書(技術的審査適合証) ●所管行政庁(登録住宅性能評価機関) □長期優良住宅認定基準	○評価基準の適合状況確認書(様式8) ●建築士(※) □劣化対策及び耐震性 □その他いずれかの評価基準	○評価委員会の評価結果 ●建築士(※) □評価基準相当(100万円/戸) 又は □認定基準相当(200万円/戸)
補助対象 工事	特定性能 向上等	認定基準適合の性能向上リフォーム		基準適合及び基準相当と認められた性能向上リフォーム
	その他 性能向上	戸建て住宅、共同住宅専有部のバリアフリー改修等の評価対象項目以外の性能向上リフォーム		評価基準に達しない性能向上リフォーム、又は、評価対象項目以外の性能向上リフォーム(同左)
リフォーム の 施工結果	○建築士による工事内容確認書(様式13)、リフォーム工事箇所の工事写真(様式14) ●建築士(※) □リフォームの施工が計画と整合していることを現地調査及び工事写真等で確認			

(※) 補助対象とする場合には、建築士事務所に所属する建築士が実施するものであること

事前インスペクションを行うインスペクターの取扱いについて

- 建築士については、平成29年度以降、順次、告示に基づく既存住宅状況調査技術者に移行（平成30年度以降は、本補助事業としての講習団体の新規登録は受け付けません）
- 建築施工管理技士については、引き続き、一定の要件を満たす講習を行う団体に登録された者を対象
- 補助事業として登録された講習団体の登録インスペクターは、登録有効期間中は引き続き対象【経過措置】

資格者	平成28年度まで	平成29年度	平成30年度、平成31年度
一級建築士 二級建築士 木造建築士		告示に基づく既存住宅状況調査技術者 ＜国土交通省HP「既存住宅状況調査技術者講習制度について」から検索＞	
	補助事業で登録した講習団体の登録インスペクター ＜平成30年度以降、補助事業として講習団体の登録受付は行わない＞		
	本事業HP「インスペクター講習団体」から検索	建築士、建築施工管理技士とも、平成29年度以前に、補助事業として登録された講習団体の登録インスペクターについては、講習団体がインスペクター登録情報の管理を継続して行う場合に限り、インスペクターの登録有効期間中（平成31年度迄）は、引き続き対象とする。	
建築施工管理技士 （2級は「建築」又は「躯体かつ仕上げ」に限る）		補助事業で登録した講習団体の登録インスペクター ＜平成29年度以降も、補助事業として講習団体の登録受付を継続＞	
補助事業に係る講習団体の要件 ※ 告示講習にあわせて一部要件見直し	<ul style="list-style-type: none"> 講習 4時間以上 修了考査を実施 登録内容を原則公表 <ol style="list-style-type: none"> ① 番号、氏名、保有資格 ② 勤務先、連絡先 	<ul style="list-style-type: none"> 講習 4時間以上 修了考査を実施 登録内容の公表 <ol style="list-style-type: none"> ① 番号、氏名、保有資格 ② 勤務先、連絡先（任意） 	同左 （新規の講習団体登録は、建築施工管理技士向けの講習のみが対象）

15

平成30年度長期優良住宅化リフォーム推進事業のスケジュール(予定)

- 平成30年度補助事業の実施スケジュールは、申請タイプに応じて以下のとおりを予定している。
- 期間については、申請状況に応じて、短縮又は延長する場合がある。最新情報は事業ホームページで確認。

	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
通年申請タイプ	事業者登録の受付期間 平成30年4月10日(火)～平成30年11月30日(金)											
	交付申請(技術的審査含む)の受付期間 平成30年5月10日(木)～平成30年12月21日(金)											
	完了実績報告の受付期間 平成30年6月20日～平成31年2月15日											
事前採択タイプ 募集要領公開	公募期間 平成30年4月10日(火)～平成29年5月18日(金) ※											
	※ 安心R住宅については、平成30年9月28日まで提案を受け付け、採択は応募状況により随時行う。											
	● 採択通知 平成30年6月中											
	交付申請(技術的審査含む)の受付期間 平成30年7月初旬～平成30年12月21日(金)											
完了実績報告の受付期間 平成30年9月3日～平成30年2月15日												

16

安心R住宅について

「安心R住宅」(特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度)について

- 既存住宅の流通促進に向けて、「不安」「汚い」「わからない」といった従来のいわゆる「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できるようにする。
- このため、**耐震性があり、インスペクション(建物状況調査等)が行われた住宅であって、リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅**に対し、**国の関与のもとで事業者団体が標章(「安心R住宅」)**を付与するしくみを創設する。

従来のいわゆる「中古住宅」

「品質が不安、不具合があるかも」
「古い、汚い」
「選ぶための情報が少ない、わからない」

(既存住宅を紹介しているwebサイト(イメージ))



「安心R住宅」～「住みたい」「買いたい」既存住宅～

「品質が良く、安心して購入できる」
「既存住宅だけどきれい、既存住宅ならではの良さがある」
「選ぶ時に必要な情報が十分に提供され、納得して購入できる」



「安心R住宅」ロゴマーク

耐震性あり

インスペクション済み

現況の写真

リフォーム等の情報

など

<今後のスケジュール案>

平成29年11月6日

10月末～11月

12月

平成30年4月

告示
公布

事業者向け
説明会

告示
施行

団体登録・審査

標章
開始
使用

「安心R住宅」の流通

「安心R住宅」(特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度)の概要

既存住宅ならではの良さ

- ◇ 新築に比べて安い
- ◇ 実際の住宅を見て検討できる
- ◇ あらかじめ周辺環境を確認できる
- ◇ リフォームによって自分のニーズに合わせられる

従来の既存住宅のマイナスイメージ

- ◇ 「不安」 品質が不安、不具合があるかも
- ◇ 「汚い」 見た目が汚い、設備が古い
- ◇ 「わからない」 選ぶための情報が少ない、わからない

<現況の写真イメージ>

広告を見ても詳細写真等、選ぶための情報が少ない



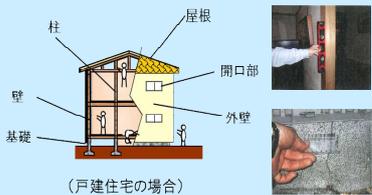
安心R住宅



①基礎的な品質があり「安心」

- ◇ 新耐震基準等に適合
- ◇ インスペクション(建物状況調査等)の結果、既存住宅売買瑕疵保険の検査基準に適合

<インスペクションのイメージ>



②リフォーム工事が実施されていて「きれい」

- ◇ リフォーム工事によって従来の既存住宅の「汚い」イメージが払拭されている
- ◇ リフォーム工事を実施していない場合は、費用情報を含むリフォーム提案書がある



(仲介事業者等) (住宅リフォーム事業者)

- ・既存住宅だけど、きれい
- ・これからリフォーム工事にかかる費用やリフォーム工事後のイメージがわかる 等

- ◇ 外装、主たる内装、水廻りの現況の写真を閲覧できる

(現況の写真イメージ)



- ・広告等で写真を見て、実施済みのリフォーム工事の内容等を確認できる 等

③情報が開示されていて「わかりやすい」

- ◇ 広告時に点検記録等の保管状況が示され、さらに求めに応じて詳細情報が開示される

<情報開示イメージ>



- ・今までに実施した点検や修繕の内容がわかる
- ・どんな保険・保証がつかかわかる 等

相談できる

◇事業者団体が相談窓口を設置している

・トラブルがあっても相談できる 等

消費者が「住みたい」「買いたい」と思える既存住宅を選択できる

「安心R住宅」の要件

(1) 「不安」の払拭	耐震性	<ul style="list-style-type: none"> ・現行の建築基準法の耐震基準に適合するもの又はこれに準ずるもの※1 ※1 下記のいずれかを満たす住宅 <ul style="list-style-type: none"> ・昭和56年6月1日以降に建築したもの ・昭和56年5月31日以前に建築したもので、耐震診断により安全性が確かめられたもの
	構造上の不具合・雨漏り	<ul style="list-style-type: none"> ・既存住宅売買瑕疵保険契約を締結するための検査基準に適合したものであること※2 ※2 ・構造上の不具合あるいは雨漏りが認められた場合で、広告時点において当該箇所が改修が完了しているものを含む ・広告時点において、既存住宅売買瑕疵保険の申し込みが受理されている場合はその旨を情報提供すること
	共同住宅の管理	<ul style="list-style-type: none"> ・管理規約及び長期修繕計画を有するとともに、住宅購入者の求めに応じて情報の内容を開示すること※3 ※3 内容の開示は管理組合の承諾が得られた場合に行う
(2) 「汚い」イメージの払拭	<ul style="list-style-type: none"> ・リフォームを実事業者団体毎に「住宅リフォーム工事の実施判断の基準」を定め、基準に合致したリフォームを実施し、従来の既存住宅の「汚い」イメージが払拭されていること※4 実施していない場合は、リフォームに関する提案書(費用に関する情報を含むもの)を付すと同時に、住宅購入者の求めに応じてリフォーム事業者をあっせんすること ※4 建築後極めて短いものなどはリフォーム不要 ・外装、主たる内装、台所、浴室、便所及び洗面設備の現況の写真等を閲覧できるようにすること 	
(3) 「わからない」イメージの払拭	<ul style="list-style-type: none"> ・下記について情報収集を行い、広告をするときに、当該住宅に関する書類の保存状況等を記載した書面(「安心R住宅調査報告書」)を作成・交付するとともに、住宅購入者の求めに応じて情報の内容を開示 	
「有」「無」「不明」の開示が必要な項目	建築時の情報	適法性に関する情報、認定等に関する情報、住宅性能評価に関する情報、フラット35適合証明書、竣工段階の設計図書
	維持保全の状況に係る情報<戸建て住宅又は共同住宅の専有部分>	維持管理計画、点検・診断の記録、防蟻に関する情報<戸建て住宅のみ>、維持修繕の実施状況の記録、住宅リフォーム工事・改修に関する書類
	保険又は保証に係る情報	構造上の不具合及び雨漏りに関する保険・保証の書類、その他の保険・保証の書類(給排水管・設備・リフォーム工事に関するもの、シロアリに関するもの<戸建て住宅のみ>等)
	省エネルギーに係る情報	省エネルギー性能に関する書類、開口部(窓)の仕様に関する情報、省エネ設備に関する情報
	共用部分の管理に係る情報<共同住宅等のみ>	修繕積立金の積立状況に関する書類、共用部分における大規模修繕の実施状況の記録
その他	住宅履歴情報(住宅の設計、施工、維持管理等の情報)を提供した機関に関する事項(機関名、問合せ先等)、登録団体毎の独自の取組(定期点検サービス、住宅ローンの金利優遇等)、過去に国、地方公共団体その他の団体から補助金等の交付を受けた実績に関する書類、建築時の販売価格に関する書類、建築時の設計・施工業者に関する書類 等	

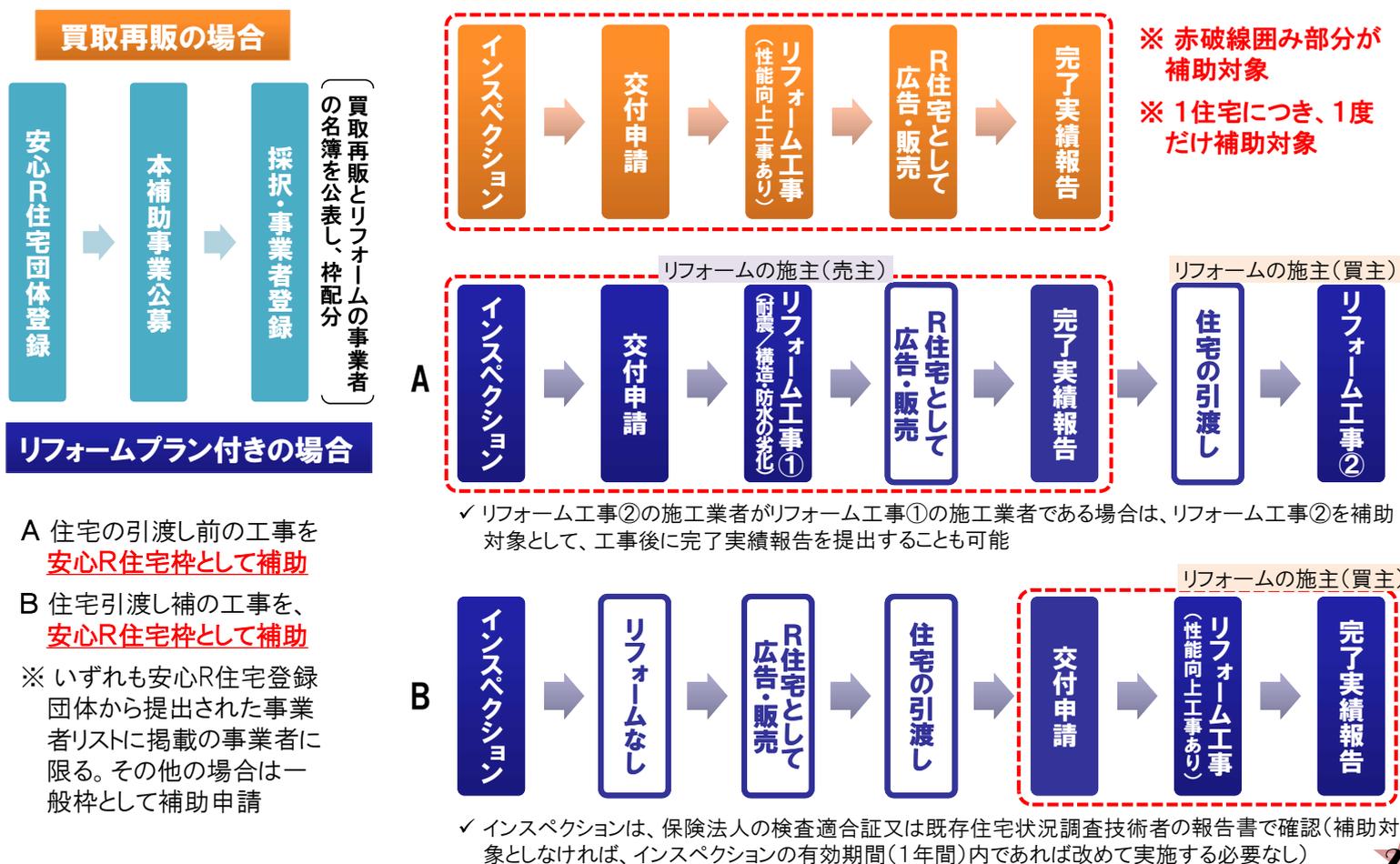
安心R住宅の本補助事業における取扱いについて①

本補助事業における安心R住宅の取扱いについて

- 安心R住宅の標章を付与することができるものとして国土交通省に登録された「特定既存住宅情報提供事業者団体」（以下、「安心R住宅団体」という。）については、安心R住宅において長期優良住宅化リフォームを実施しようとする場合、**安心R住宅団体として「事前採択タイプ」により応募できる**こととする
 - ※ ただし、評価基準型、認定長期優良住宅型、高度省エネルギー型のいずれかに適合するものが補助対象
 - ※ 「安心R住宅」の標章を使用して販売（広告）されることが必要
- 登録団体として採択されることにより、**一定の予算枠を確保でき、補助事業の活用を前提とした安心R住宅の流通が可能**となる
 - ※ 予算枠の確保が必要ない場合は、「通年申請タイプ」により申請することも可能
 - ※ 予算枠の確保は当初交付申請期限まで
- なお、応募に際しては、補助事業を実施する「**買取再販業者**」と「**リフォーム業者**」の**リストを明らかにして申請**する必要がある
 - ※ 買取再販業者は安心R住宅団体の構成員であること
 - ※ リフォーム業者は安心R住宅団体の構成員に限らないが、リフォームプランを作成する事業者であること
 - ※ 事業者情報は、安心R住宅団体の名称とあわせて、本補助事業ホームページにおいて公表されること

- ✓ 安心R住宅の概要について ▣ [安心R住宅の概要](#)を参照
- ✓ 詳しく知りたい場合は、国土交通省ホームページ「特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度（「安心R住宅」）」を参照

安心R住宅の取扱いについて②



事業の活用イメージ①

ここでは、一般的に活用が想定されるケースとして、**木造戸建住宅**において、一定の省エネルギー改修を行おうとする場合に、本補助事業を適用するためのチェックポイントを紹介しています。

補助事業を活用する上で対応が困難な要件から、順番にチェックするようになっていきます。

木造戸建住宅の評価基準のイメージ

省エネルギー対策 **選択**

省エネルギー対策等級3
(平成4年基準)に適合 等

維持管理・更新の容易性 **選択**

専用配管の構造

排水管の内面が平滑(蛇腹管を用いていない等)で清掃可能
+ 配管がコンクリート内に埋め込まれていない
+ 地中埋設管の上にコンクリートが打設されていない等

基礎

基礎高さ300mm以上
+ 人工芝、砂利等の敷設
+ 維持保全の強化 等

床下・小屋裏の点検

床下・小屋裏の区画毎に点検口の設置 等

耐震性 **必須**

住宅の着工時期が昭和56年6月以降であり耐震性に影響のある増改築が行われていない、又は、耐震診断を行い $I_w \geq 1.0$ 等

劣化対策 **必須**

小屋裏

軒裏又は小屋裏の壁2箇所以上に換気口
+ 維持保全の強化+野地板が乾燥状態 等

浴室・脱衣室

浴室がユニットバス(JIS A4416の製品)
+ 脱衣室が防水上有効な仕上げ
(壁:ビニルクロス、床:塩ビシート) 等

土台

可能な範囲で防腐防蟻処理
+ 維持保全の強化 等

床下

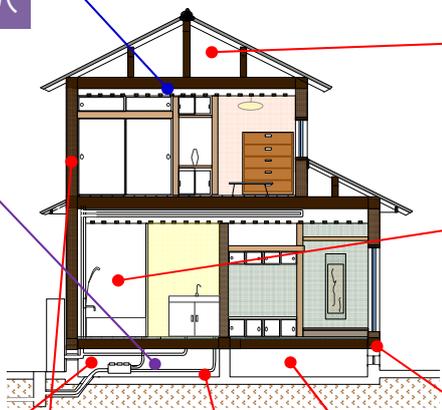
床下が厚さ60mm以上のコンクリートに覆われている
+ 5m以下毎に300cm²以上の床下換気口
+ 維持保全の強化 等

地盤

地盤がべた基礎で覆われている 等

外壁

通気構造 等



木造戸建住宅において断熱・省エネルギーを行う場合①

チェックポイント①: 住戸規模と基礎高さの確認(保存されている書類又は事前インスペクション時に現場確認)

- 次の全てに該当する → チェックポイント②へ
 - 延べ床面積の過半が住宅
 - 少なくとも1の階の床面積(階段部分除く)が40㎡以上、かつ、延べ床面積が55㎡以上
 - 基礎高さが300mm以上 **300mm以下の場合は提案型の活用を検討**

住宅登録時の
確認事項

上記にチェックがつかない場合 → 補助対象にならない、又は、床面積不足の場合は増築工事(補助対象外)が必要

チェックポイント②: 耐震性の有無の確認(保存されている書類で確認)

- 次のいずれかの書類等があり、耐震性に影響のある増改築等が行われていない → チェックポイント③へ
(耐震性に影響のある増改築等が行われている場合は I w 値 \geq 1.0が確認できる建築士の耐震診断書有り)
- 建築確認の日付けが昭和56年6月1日以降である、確認済証又は特定行政庁の建築確認台帳記載事項証明書等
- 耐震等級(倒壊等防止)等級1以上の住宅性能評価書
- 住宅瑕疵担保責任保険の付保証明書**
- I w 値 \geq 1.0が確認できる、建築士による耐震診断書

上記にチェックがつかない場合 → 建築士による耐震診断、又は、耐震改修が必要

評価基準に適合させるための工事は全て特定性能向上工事

チェックポイント③: 劣化事象の有無の確認(事前インスペクションで確認)

- 過去1年以内に実施した事前インスペクションの結果が次のいずれかに該当する → チェックポイント④へ
 - (補助インスペクション)補助事業の現況チェックシートにおいて、劣化事象無し
 - (告示インスペクション)既存住宅状況調査の結果の報告書(※)において、劣化事象無し **※「結果の概要」ではないので注意**
 - (保険インスペクション)既存住宅売買瑕疵保険の検査基準に適合(安心R住宅を含む)
 - (評価インスペクション)既存住宅性能評価の現況検査報告書において、特定劣化事象等無し

上記にチェックがつかない場合 → 劣化部分の補修工事を実施、又は、今後の補修工事や点検の強化を維持保全計画に記載
ただし、部材・接合部に断面欠損・折損が生じたり、壁・柱・床等に著しい傾斜等が生じている場合は、その補修が必要

インスペクションの指摘事項の補修工事はその他性能向上工事



木造戸建住宅において断熱・省エネルギーを行う場合②

チェックポイント④: 劣化対策の必要性の確認(保存されている書類と事前インスペクション時に現場確認)

- 住宅の各部位(外壁の軸組等、土台、浴室及び脱衣室、地盤、基礎、床下、小屋裏、床下・小屋裏の点検、構造部材等)がそれぞれ評価基準(「(2)評価基準について」を参照)に適合することを確認 → チェックポイント⑤へ
注)RC造の車庫等を設ける等した高床式の混構造の場合は、当該部分がRC造の劣化対策の基準に適合することを確認のこと

上記にチェックがつかない部位がある場合 → 全ての部位が評価基準に適合するようリフォームが必要

評価基準に適合させるための工事は全て特定性能向上工事

チェックポイント⑤: 断熱・省エネルギーの実施

- 省エネルギー性能を高めるためのリフォームとして、次のいずれかのリフォームを実施(改修タイプの場合)
 - 全居室の全ての窓・ドアを断熱性の高い製品に交換等し、かつ、床・外壁・屋根(天井)のいずれかの全部を断熱改修(タイプA;全開口断熱改修)
 - LDKの全ての窓・ドアを断熱性の高い製品に交換等し、かつ、設備1種類を高効率化等設備に交換(タイプB;LDK断熱・省エネ設備改修)
 - LDK以外の1居室の全ての窓・ドアを断熱性の高い製品に交換等し、かつ、設備2種類を高効率化等設備に交換(タイプC;その他居室断熱・省エネ設備改修)
 - ある居室の全ての窓・ドアを断熱性の高い製品に交換等し、かつ、その居室の外気に面している床・外壁・屋根(天井)の全てを断熱改修(タイプD;一部屋断熱改修)**

※ 窓・ドア、床はいずれも外皮にあるもの(外気に接するもの)が対象

※ 断熱改修の仕様及び高効率化等設備の概要については、「(2)評価基準について 評価基準の概要【省エネ】」の項を参照

評価基準に適合させるための工事は全て特定性能向上工事

チェックポイント⑥: 補助金の額が10万円(補助対象工事費が30万円)以上であること

注意)チェックポイント⑤以外は全ての事業における必須事項。⑤は実施する特定性能向上工事による。



事業の活用イメージ②

ここでは、一般的に活用が想定されるケースとして、**鉄筋コンクリート造分譲マンション**において、一定の省エネルギー改修を行おうとする場合に、本補助事業を適用するためのチェックポイントを紹介しています。

補助事業を活用する上で対応が困難な要件から、順番にチェックするようになっていきます。

RC造共同住宅において断熱・省エネルギーリフォームを行う場合①

重要

- 本事業は住宅の性能向上を図るものであるため、**共用部分（躯体等）の評価基準等への適合が必須**
- **分譲マンションにおける一般的な活用ケースとしては、管理組合発注のリフォーム工事を想定**
※ **住戸ごとのリフォーム工事における活用を制限するものではない**
- **住戸単位での活用が見込めるのは、建築時やその後の大規模修繕・点検等の際の図書等が保管されていて、耐震性を有しており、かつ、劣化対策の基準に適合していることが確認できる場合**
- **管理組合が発注する工事の場合は、管理組合の理事会における施工業者選定後に、事業者登録・住宅登録及び交付申請を行い、交付決定後に管理組の総会の決議を経て、工事請負契約を締結することを可能とする**（契約締結後速やかに契約書を提出することが必要）

チェックポイント①：住戸規模と劣化対策の確認（保存されている書類で確認できるものを記載）

- 次の全てに該当する → チェックポイント②へ
- 住戸専用部分の床面積が40㎡以上 ▽ 過半の住戸が適合していること。適合する住戸数で按分した工事費が補助対象
- 劣化対策の次の基準の全てに適合する
 - (鉄筋のかぶり厚さ及び塩化物イオン量)検査済証があり、昭和34年12月23日以降に建築確認を受けたことが確認でき、かつ、鉄筋腐食を伴うひび割れや錆び汁の発生が認められない
 - ▽ 新築時の設計図書や既往の測定結果等でも確認できない場合は、鉄筋探査等によるかぶり厚さの測定や塩化物イオン量の測定が必要となる
 - (水セメント比)部位毎のかぶり厚さに応じた水セメント比以下であることを、新築時の設計図書等で確認
 - ▽ 確認できない場合は、サンプル調査により、中性化測定結果が最小かぶり厚さに応じた一定の数値以下であることを確認
- ※ 劣化対策の評価基準の概要については、「(2)評価基準について 評価基準の概要【劣化対策・RC造】」の項を参照

住宅登録時の
確認事項

赤字のサンプル調査等を行っても、なお上記にチェックがつかない場合
→ 補助対象にならない 又は 代替措置による提案型の活用を検討

RC造共同住宅において断熱・省エネリフォームを行う場合②

チェックポイント②:耐震性の有無の確認(保存されている書類で確認)

- 次のいずれかの書類等があり、耐震性に影響のある増改築等が行われていない → チェックポイント③へ
 - 建築確認の日付けが昭和56年6月1日以降である、確認済証又は特定行政庁の建築確認台帳記載事項証明書等
 - 耐震等級(倒壊等防止)等級1以上の住宅性能評価書
 - 住宅瑕疵担保責任保険の付保証明書
 - I_s 値 ≥ 0.6 、かつ、 $q \geq 1.0$ が確認できる、建築士による耐震診断書

上記にチェックがつかない場合 → 建築士による耐震診断、又は、耐震改修が必要

- 評価基準に適合させるための工事は全て特定性能向上工事

チェックポイント③:劣化事象の有無の確認(事前インスペクションで確認)

- 過去1年以内に実施した事前インスペクション等の結果が次のいずれかに該当する → チェックポイント④へ
 - (補助インスペクション)補助事業の現況チェックシートにおいて、劣化事象無し
 - (告示インスペクション)既存住宅状況調査の結果の報告書(※)において、劣化事象無し※「結果の概要」ではないので注意
 - (保険インスペクション)既存住宅売買瑕疵保険の検査基準に適合(安心R住宅を含む)
 - (既存住宅性能評価)既存住宅性能評価の現況検査報告書において、特定劣化事象等無し

上記にチェックがつかない場合 → 劣化部分の補修工事を実施、又は、今後の補修工事や点検の強化を維持保全計画に記載
ただし、部材・接合部に著しいひび割れ、火災の跡、壁・柱・床等の著しい傾斜や雨漏り等が認められる場合は、その補修が必要

- インスペクションの指摘事項の補修工事はその他性能向上工事



RC造共同住宅において断熱・省エネリフォームを行う場合②

チェックポイント④:断熱・省エネリフォームの実施(赤囲みは、分譲マンションでも比較的適用しやすいもの)

- 省エネルギー性能を高めるためのリフォームとして、次のいずれかのリフォームを実施(改修タイプの場合)
 - 全居室の全ての窓・ドアを断熱性の高い製品に交換等し、かつ、床・外壁・屋根(天井)のいずれかの全部を断熱改修(タイプA;全開口断熱改修)
 - LDKの全ての窓・ドアを断熱性の高い製品に交換等し、かつ、設備1種類を高効率化等設備に交換(タイプB;LDK断熱・省エネ設備改修)
 - 例えば、高効率給湯器か熱交換型換気設備のいずれか
 - LDK以外の1居室の全ての窓・ドアを断熱性の高い製品に交換等し、かつ、設備2種類を高効率化等設備に交換(タイプC;その他居室断熱・省エネ設備改修)
 - 例えば、高効率給湯器と熱交換型換気設備
 - ある居室の全ての窓・ドアを断熱性の高い製品に交換等し、かつ、その居室の床・外壁・屋根(天井)の全てを断熱改修(タイプD;一部屋断熱改修)

※ 窓・ドア、床はいずれも外皮にあるもの(外気に接するもの)が対象

※ 断熱改修の仕様及び高効率化等設備の概要については、「(2)評価基準について 評価基準の概要【省エネ】」の項を参照

チェックポイント⑤:補助金の額が、戸当たり10万円(補助対象工事費が30万円)以上であること

注意)チェックポイント④以外は全ての事業における必須事項。④は実施する特定性能向上工事による。

(参考1)共同住宅については、共用部分のバリアフリー改修工事も特定性能向上工事の対象

例:玄関アプローチへのスロープの設置工事、階段等への手すり設置工事、エレベーターの設置工事等

(参考2)提案型であれば、採択枠を確保することが可能(消化しきれない戸数分は翌年度も継続可)

例:性能向上リフォームの実施に対する管理組合の合意形成を促進するためのソフト的な取組や改修工法・方法の工夫の取組等の提案

ただし、評価委員会において有効な取組であると評価されることが必要であり、また、採択されても、所定の要件を満たさない場合や交付申請等手続きを行わない場合、補助金は交付されないので注意すること



よくある質問と回答

よくある質問と回答(質問一覧)

■補助対象となる住宅について

- ① 補助対象となる住宅に条件はあるか
- ② 自社が保有する住宅を自社でリフォームする予定があるが、補助対象となるか

■若者による既存住宅の購入について

- ③ 若者の要件はあるか
- ④ 既存住宅をいつ購入したものが対象となるか
- ⑤ 取得時期のほかに、既存住宅の購入について条件はあるのか

■補助事業者について

- ⑥ この事業の補助事業者に条件はあるか

■事業タイプの適用方法について

- ⑦ 様々な事業タイプ・申請方法があるが、どのように活用すればよいのか
- ⑧ 高度省エネルギー型は事前採択タイプの対象にならないのか
- ⑨ 安心R住宅については、事前採択タイプでなければ、補助対象にならないのか

■通年申請について

- ⑩ 通年申請タイプの戸数上限はあるか

■インスペクターについて

- ⑪ 既存住宅状況調査技術者やインスペクター講習団体に登録されたインスペクターが住宅の近くにいない場合はどうすればよいのか

■事業者登録について

- ⑫ グループでの事業者登録や提案型の場合の事業者登録の方法について
- ⑬ 登録の単位（法人の場合の支店や事業所の扱い）や公表情報について

■補助対象について

- ⑭ インスペクション等については、いつの時点から実施したものが補助対象になりますか
- ⑮ 他の補助事業との併用の可否について教えてください
- ⑯ リフォーム計画や維持保全計画の作成も建築士が作成する必要があるのか契約等どのようにすれば補助対象になるのか
- ⑰ 補助対象にならない工事等を教えてください
- ⑱ ユニットバスとする場合に、補助対象となる場合と補助額はいくらですか

■補助金の還元について

- ⑲ 受け取った補助金はどうすればよいですか

■補助額の算定方法について

- ⑳ 共同住宅において、専用部分と共用部分をまとめて補助対象とする場合の補助額の算定方法を教えてくださいを教えてください

■事務局等について

- ㉑ 評価室事務局と実施支援室の違いを教えてください

■ 補助対象となる住宅について

① 補助対象となる住宅に条件はあるか

- ・ 構造、建設時期についての条件はありません。
- ・ 住宅の規模は、事業タイプに応じて、それぞれ以下を満たす必要があります。
 - * 評価基準型 – 戸建：55㎡以上、共同住宅：40㎡以上。但し一つの階で40㎡以上(階段室除く)
 - * 認定長期優良住宅型* – 戸建：75㎡以上、共同住宅：55㎡以上。但し一つの階で40㎡以上(階段室除く)
 - * 高度省エネルギー型* – 認定長期優良住宅型に同じ (※ 行政庁が面積を別に定めている場合がある。)
- ・ 併用住宅も対象ですが、**床面積の半分以上が住宅**であることが必要です。
- ・ 新築時に**長期優良住宅（新築）認定を取得している住宅は対象外**です。
- ・ 平成29年度以前に**本事業補助金の交付を受けている住宅は対象外**です。
- ・ **共同住宅についても対象ですが、住宅の性能向上を目的とすることから、共用部が評価基準等を満たす必要**がありますので注意してください。

② 自社が保有する住宅を自社でリフォームする予定があるが、補助対象となるか

- ・ 施工業者が、自宅や自社物件等について自らリフォーム工事を行う場合は補助事業の対象とはなりません。
- ・ 買取再販物件においても工事請負契約を締結して発注する工事が補助対象となります。自ら施工する場合は補助対象になりません。
- ・ 発注者が親会社、受注者が子会社といった関係にある場合は、価格の妥当性を明らかにするため、相見積り（3社以上）を提出していただきます（単価積上方式により補助額を算定する場合は除きます）。



■ 若者による既存住宅の購入について

③ 若者の要件はあるか

- ・ 本事業の対象年度の年度当初（**平成30年4月1日**）時点で、40歳未満の方とします。

④ 既存住宅をいつ購入したものが対象となるか。

- ・ 既存住宅を購入してから1年以内に工事に着手する長期優良住宅化リフォームを対象とします。工事着手は工事請負契約書の工期の始期で、購入は売買契約書の締結日で確認します。

⑤ 取得時期のほかに、既存住宅の購入について条件はあるのか。

- ・ 住宅の購入者とリフォーム工事の発注者が同一である必要がありますが、購入に関してその他の条件はありません（連名も可であるが、若者である者が双方に含まれていること）。

■ 補助事業者について

⑥ この事業の補助事業者には条件はあるか

- ・ 補助事業者はリフォーム工事の施工業者又は買取再販業者とします。発注者（個人、管理組合等）は補助事業者となることはできません。
- ・ 建設業許可の有無や規模、経験等は問いませんが、建設業法等関連法令を遵守してください。
- ・ 施工業者等からなるグループとして、事前採択型の提案・応募を行うことも可能ですが、交付申請や完了報告の手続きについては、個々の施工業者が行います。
- ・ 施工業者又は買取再販業者以外の者のみからなるグループ等は提案・応募できません。
- ・ 施工業者でない建築士事務所については、グループの構成メンバーとなることは可能ですが、補助事業者となることはできません。補助事業者ではない第三者として、リフォームの計画や施工結果の内容が基準に適合しているかを確認する立場で参画してください。



よくある質問と回答

■事業タイプの適用方法について

⑦ 様々な事業タイプ・申請方法があるが、どのように活用すればよいのか

- ・事業タイプは、リフォーム後の住宅性能別に設定されており、一般的に必要なとなるリフォーム工事の内容・額に応じて、補助限度額が設定されています。このため、発注者のリフォームの意向を良く確認していただき、適切な事業タイプを選択してください。
- ・事前採択タイプの提案型は、評価委員会によるリフォーム計画内容の個別評価を受け、基準に適合するものと同等であると認められれば補助対象とできますので、評価基準や認定基準に適合しない場合に選択してください（ただし、採択されても認定は受けられません）。
- ・また、事前採択タイプは、採択により補助金の枠取りが可能^(※)となりますので、先導的な取組や独自の取組を行おうとする場合に、採択を受けることで事業（営業等）をしやすくなることが考えられます。（※）当初申請期限までは、補助金の配分枠を確保しておきます。

住宅の状態等 発注者の意向	リフォーム工事の実施上、物理的な制約やコスト的な制約が	
	ない	ある
一定の性能向上を希望	通年申請タイプ 評価基準型〔100万円/戸〕	事前採択タイプ 提案型〔100万円/戸〕
フルリフォーム、スケルトンリフォームを予定	通年申請タイプ 認定長期優良住宅型〔200万円/戸〕 ※ 長期優良住宅（増改築）認定必須	事前採択タイプ 提案型〔200万円/戸〕 ※ 長期優良住宅（増改築）認定基準同等の場合
高い省エネ性能を希望	通年申請タイプ 高度省エネルギー型〔250万円/戸〕 ※ 長期優良住宅（増改築）認定必須	

35

よくある質問と回答

■事業タイプの適用方法について

⑧ 高度省エネルギー型は事前採択タイプの対象にならないのか

- ・平成30年度事業においては、高度省エネルギー型を事前採択タイプの対象外としますので、**通年申請タイプを活用**してください。

⑨ 安心R住宅については、事前採択タイプでなければ、補助対象にならないのか

- ・安心R住宅については、**事前採択タイプと通年申請タイプのいずれも活用可能**です。
- ・事前採択タイプで採択を受けている場合は、採択分から補助金の交付申請を行い、採択戸数を消化してから通年申請タイプを活用してください。

■通年申請について

⑩ 通年申請タイプの戸数上限はあるか

- ・原則として、戸数上限は設けない予定ですが、申請多数であって、**特定の事業者が相当数の補助事業を実施することとなる場合には、交付申請を受け付けない場合があります。**

■インスペクターについて

- ⑪ **既存住宅状況調査技術者やインスペクター講習団体に登録されたインスペクターが住宅の近くにいない場合はどうすればよいか**
- ・インスペクションは、原則、既存住宅状況調査技術者又はインスペクター講習団体による講習を修了し、団体に登録されたインスペクター（登録インスペクター等）が実施します。
※登録インスペクターについては、本事業ホームページで閲覧可能です。
 - ・やむを得ず登録インスペクター等による実施が不可能な場合は、あらかじめ実施支援室に相談し、了解を得た上で、建築士において実施するようにしてください。

■事業者登録について

- ⑫ **グループでの事業者登録や事前採択タイプの場合の事業者登録の方法を知りたい**
- ・通年申請タイプの場合、登録住宅リフォーム事業者団体に限り、一括して事業者登録が可能ですが、事業者登録に当たり同意事項の確認書をとりまとめていただく必要があります。
 - ・事前採択タイプの場合、グループ提案で採択された事業者は、採択時の事業者リストにより登録されます（採択事業者が、通年申請タイプで補助金交付申請を行うためには、採択による事業者登録とは別に事業者登録を行う必要があります）。
 - ・事業者情報は評価室事務局のホームページ上で公表されますので、正確な情報を届け出てください。また、公表を拒むことはできません。その旨了解して、登録・提案してください。
 - ・その他の留意事項として、リフォーム事業と買取再販事業の両方を実施する場合は、リフォーム業者と買取再販業者との両方について、それぞれ事業者登録を行う必要があります。



■事業者登録について

- ⑬ **登録の単位（法人の場合の支店や事業所の扱い）や公表情報について知りたい**
- ・法人の支店や事業所ごとに登録することも、法人として1つの登録をすることも可能です。ただし、最小単位は決裁単位（契約書を結べる単位）としてください。また、事務局からの事業内容に関する問い合わせに対して速やかに対応可能な単位で登録してください。
 - ・登録された単位で、交付申請書の受付等を行うとともに、事業者情報を公表します。また、交付申請多数の場合には、事業者ごと（同一の法人番号を1事業者とする）に受付上限（戸数、額）を設ける可能性がありますので、ご承知おきください。
 - ・国土交通省では、安心してリフォームできるようにするための環境整備として、リフォーム瑕疵保険制度や住宅リフォーム事業者団体登録制度に取り組んでおります。このため、公表情報として、建設業許可の有無に加えて、これらの制度における登録事業者であるか否かについてもあわせて公表することとしておりますので、この点もご承知おきください。

■補助対象について

- ⑭ **インスペクション等については、いつの時点から実施したものが補助対象になるか**
- ・インスペクションやリフォーム履歴の作成等に係る費用については、通年申請タイプの場合は事業者登録後、事前採択タイプの場合は採択後に実施したものを補助対象とします。
 - ・補助金交付には委託契約書等の写しの提出が必要ですので、契約後に実施してください。
 - ・これらの費用を補助対象に含めない場合には、事業者登録や採択の前に実施しても差し支えありません。ただし、インスペクションについては、工事着手日の1年前の日以前に実施したものは補助事業には活用できませんので、改めて実施してください。



■ 補助対象について

⑮ 他の補助事業との併用の可否について教えてください

- ・ 国が実施する他の補助制度と併用することは原則できません。
 - 併用できない補助制度の主な例
 - ・ 住宅・建築物安全ストック形成事業、耐震対策緊急促進事業
 - ・ 経済産業省所管の住宅の断熱改修による省エネ化の支援事業
 - ・ 環境省所管の賃貸住宅における省CO2促進モデル事業
 - 併用可能な助成制度の主な例
 - ・ 被災者生活再建支援金
 - ・ 介護保険制度による住宅改修費助成（補助金等が充当される工事が明確に区分される場合に限る）
- ・ 地方公共団体（都道府県又は市町村）が独自に実施している補助事業であって、その補助金の一部に国費が充当されていない場合は、併用についての制限はありません。
 - ※ 補助金の一部に国費が充当されているか否かについては、当該地方公共団体にお尋ねください。

併用とは

“工事請負契約が同一の工事”又は“工事請負契約が別でも工事期間が重複する工事”について、複数の補助制度を適用することをいいます。
 “工事請負契約が別であって、かつ、工事期間も重複しない工事”について、それぞれ別の補助事業を適用することは併用には当たりません。

	工事請負契約が同一の工事、又は、工事期間が重複する工事	工事請負契約が別であって、かつ、工事期間も重複しない工事
双方の補助対象工事の工事箇所が重複する	併用に当たる（いずれかの補助を選択）	併用に当たらない ※ 補助を受けて整備した箇所をリフォームする場合、一般的には財産処分の制限を受けるので、当該補助の実施主体に確認が必要
双方の補助対象工事の工事箇所が重複しない	補助事業により異なる 上記⑮1の列挙の補助との併用は不可	併用に当たらない



よくある質問と回答

■ 補助対象について

⑯ リフォーム計画や維持保全計画の作成も建築士が作成する必要があるのか。契約等どのようにすれば補助対象になるのか

- ・ リフォーム計画や維持保全計画の作成は、建築士に限られません。
- ・ これらの計画作成業務が、リフォーム工事の請負契約とあわせて位置付けられていれば（実施する業務や費用の支払いを確認することができますので、）補助対象となりえます。
- ・ ただし、建築士が実施することとされている経費を補助対象とする場合は、建築士事務所登録された事務所に所属する建築士に依頼した場合に限り、補助対象となります。

	実施者	建築士事務所登録	契約内容の明記	補助対象
<ul style="list-style-type: none"> ● 事前インスペクション ● リフォーム計画の作成 ● 維持保全計画の作成 	建築士	有り	有り	○
		有り	無し	×
		無し	有り/無し	×
	建築士以外	-	有り	○
		-	無し	×
<ul style="list-style-type: none"> ● 要件適合を確認するチェックシートの作成 ● リフォーム工事の確認（建築士以外は不可） 	建築士のみ実施可	有り	有り	○
		有り	無し	×
		無し	有り/無し	×



■ 補助対象について

⑰ 補助対象にならない工事等を教えてください

- ・ 専ら個人の嗜好に基づくリフォーム工事
 - ✓ 外壁・屋根の装飾及び個人の趣味・嗜好による外壁の塗り替え
 - ✓ 間取りの変更工事
 - ✓ 天井、内壁等の壁紙等の内装工事、床材の設置・交換工事
 - ✓ 家具（組み込み式を含む）の設置工事、洗面台の設置・交換工事 など
- ・ 住宅に組み込まれない設備・機器等の導入・交換
 - ✓ 壁掛け式エアコン、蓄熱電気暖房機等の設置工事
 - ✓ シャワーヘッドの交換、調理器具・食器洗浄機等の設置
 - ✓ 工事発注者が分離して購入可能な後付けの家電に類するもの
 - ✓ 住戸内や共同住宅等の共用部における照明器具の工事を伴わない器具の交換
 - ✓ 蓄電池の設置、家具固定のための器具及び工事 など
- ・ その他
 - ✓ 外構工事
 - ✓ 太陽光発電設備の設置工事
 - ✓ 現況検査チェックシートにおいて指摘された劣化事象以外の劣化事象を補修するための工事（なお、オプション検査に係る指摘のうち、構造・防水上支障のない劣化事象は補助対象外）
 - ✓ 本補助事業の趣旨に合わないと思われる工事
 - ✓ リフォーム履歴の作成の対象経費として認められていない申請手数料等の経費 など

■ 補助対象について

⑱ ユニットバスとする場合に、補助対象となる場合と補助額はいくらですか

- ・ ユニットバスについては、次の3ケースで補助対象となりえます。
 1. 木造住宅の劣化対策工事として特定性能向上工事（浴槽等を除いた浴室ユニットの側部分が補助対象）
 2. 省エネルギー化としてその他性能向上工事（高断熱浴槽相当分が補助対象）
 3. 浴室の増設として三世帯同居対応改修工事（浴室全体が補助対象）
- ・ 下表中の工事費には、本体設置工事費のほかに、給排水・電気・ガス・換気工事、照明工事、内装・下地工事等の附帯工事費を含みます。

	木造住宅	非木造住宅
特定性能向上工事 組み合わせ可	ユニットバス化（劣化対策） 〔補助率方式：工事費の1/3と30万円のいずれか少ない額〕 単価積上方式：補助工事単価	
その他性能向上工事	高断熱浴槽化（省エネ） 〔補助率方式：工事費の1/3と30万円のいずれか少ない額〕 単価積上方式：補助工事単価	高断熱浴槽化（省エネ） 〔補助率方式：工事費の1/3と30万円のいずれか少ない額〕 単価積上方式：補助工事単価
三世帯同居対応改修工事 (条件を満たす場合)	浴室の増設 〔補助率方式：工事費の1/3と150万円のいずれか少ない額〕 単価積上方式：補助工事単価	浴室の増設 〔補助率方式：工事費の1/3と150万円のいずれか少ない額〕 単価積上方式：補助工事単価

※ 同一の浴室に両方を適用することは不可

注) 表中 () 書きは補助対象額を表す

■ 補助金の還元について

⑱ 受け取った補助金はどうすればよいですか

- ・ 補助事業者(施工業者)は、補助金全額を共同事業者(発注者)に還元しなければなりません。
- ・ このため、両者で所定様式の共同事業実施規約を定め、交付申請書とあわせて提出します。
- ・ 還元方法は次のいずれかから両者の協議により決定します。
 1. 補助金受領後に、補助事業者が補助金全額を共同事業者(発注者)に支払う方法
 2. 補助事業者が、支払代金のうち補助金相当額の支払いを猶予し、受け取った補助金を当該猶予した支払いに充当する方法
- ・ 買取再販業者が補助事業者の場合は、補助金全額を住宅購入者に還元しなければなりません。
- ・ **安心R住宅**において、売主がリフォームを行った場合の補助金相当額については、**一旦は売主に還元されますが、売却の際に住宅購入者に還元しなければなりません。**

補助金の還元方法	補助金受領後に発注者へ補助金全額を支払い	補助金相当額の支払いを猶予し、補助金を充当
工事費の支払い		
補助金の流れ		

43

■ 補助額の算定方法について

⑳ 共同住宅において、専用部分と共用部分をまとめて補助対象とする場合の補助額の算定方法を教えてください

- ・ 共同住宅の共用部分については、従来通り、補助率方式で算定します。専用部分については、事業タイプに応じて指定された方法で算定します。
- ・ なお、併用住宅及び長屋建て住宅については、戸建て住宅と同様に、事業タイプに応じて、単価積上方式又は補助率方式のいずれかにより、補助額を算定します。

■ 事務局等について

㉑ 評価室事務局と実施支援室の違いを教えてください

- ・ 評価室事務局は、次の手続きを担当します。
 1. 事前採択タイプに係る事業提案の受理・評価
 2. 1.の採択事業者及び通年申請タイプに係る事業者登録の受付・登録公表
 3. 評価基準型及び提案型に係る評価基準等への技術的適合性に関する審査
 ※ 評価室事務局においては、補助額に関する審査は一切行いません。
- ・ 実施支援室は、補助金の交付に関する次の手続きを担当します。
 1. 補助金交付申請書を受理・審査し、交付決定通知等を発出
 2. 完了実績報告書を受理・審査し、額の確定通知等を発出
 3. 補助金の交付（振込）

44

三世代同居対応改修工事について

背景・施策の必要性

「少子化社会対策大綱」（H27.3.20 閣議決定）

- 教育を含む子育ての経済的負担を緩和させるとともに、世代間の助け合いを図るための三世代同居・近居の促進など多様な主体による子や孫育てに係る支援を充実させ、子育てしやすい環境を整備する。

<施策の具体的内容>

- 家族において世代間で助け合いながら子や孫を育てることができるようにするため、三世代同居・近居を希望する方がその希望を実現できるよう三世代同居・近居を支援するための優遇策等の方策を検討する。

一億総活躍国民会議「一億総活躍社会の実現に向けて緊急に実施すべき対策」（H27.11.26）

I. 「ニッポン一億総活躍プラン」の取りまとめに向けた基本的考え方の整理

2. 「ニッポン一億総活躍プラン」に向けて検討すべき方向性

(2) 「夢をつむぐ子育て支援」

「希望出生率1.8」の実現に向けて、希望通りに結婚ができない状況や、希望通りの人数の子供を 持てない状況を抜本的に改善するためには、・・・（略）・・・、結婚から妊娠・出産、子育てまで切れ目のない支援を行う必要がある。例えば以下の点などについて検討を深める。

（略）

家族の支え合いにより子育てしやすい環境を整備するため、三世代同居・近居の環境を整備する。

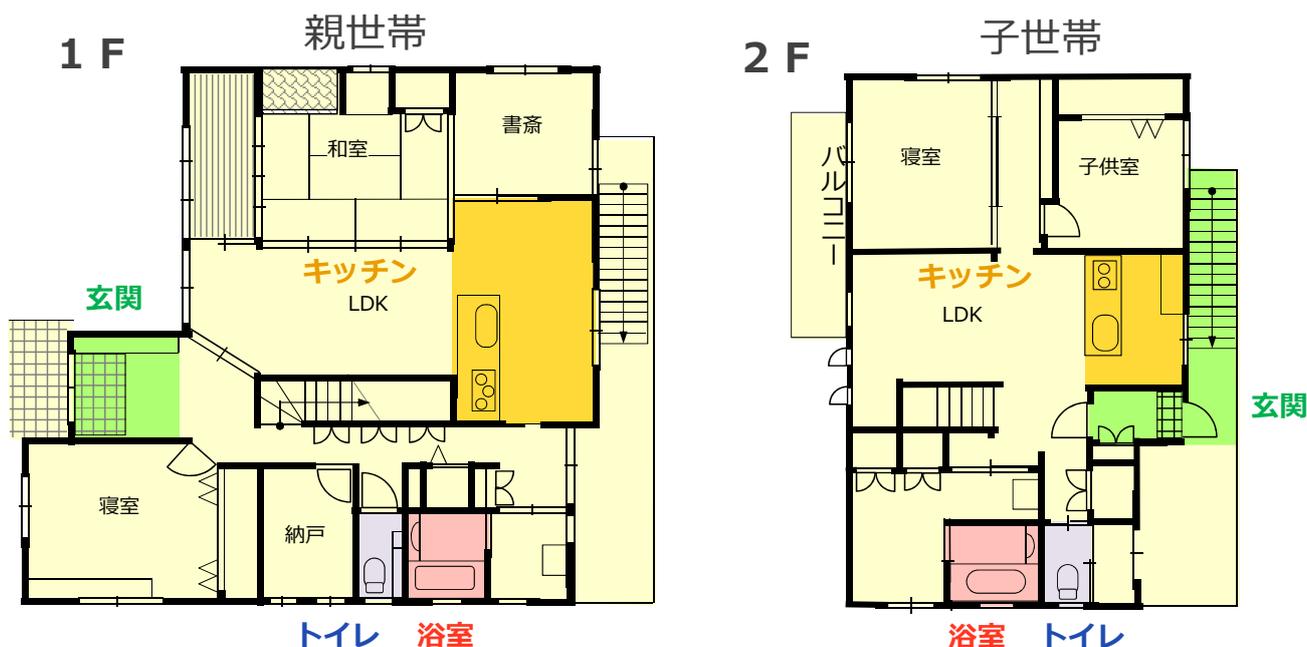
II. 緊急に実施すべき対策

2. 「希望出生率1.8」に直結する緊急対策

■ 子育てを家族で支え合える三世代同居・近居がしやすい環境づくり

- 三世代の「同居」や「近居」の環境を整備するため、三世代同居に向けた住宅建設、UR賃貸住宅を活用した親子の近居等を支援する。【特に緊急対応】

三世代同居に対応した住宅のイメージ



キッチン、浴室、トイレ又は玄関のうちいずれか2つ以上が複数箇所ある住宅

三世代同居に対応した住宅として支援対象

47

三世代同居対応改修工事の内容

■主に対象となる工事

① 調理室（キッチン）の増設に係る工事

本体設置工事、給排水・電気・ガス・換気工事、照明工事、内装・下地工事、給湯器設置取替工事、その他工事

② 浴室の増設に係る工事

本体設置工事、給排水・電気・ガス・換気工事、照明工事、内装・下地工事、給湯器設置取替工事、その他工事

③ 便所の増設に係る工事

本体設置工事、給排水・電気・換気工事、照明工事、内装・下地工事、その他工事

④ 玄関の増設（直接階段を含む）に係る工事

本体設置工事、電気工事、照明工事、内装・下地工事、躯体工事（開口部に関する工事限る）、その他工事

※ 工事完了後、①～④のうち、いずれか2つ以上が複数箇所あることが要件

48

三世代同居対応改修工事の内容

	調理室	浴室
本体設置工事 及びそれに付随する工事	対象 (台所流し、ガスコンロ、IH クッキングヒータ、こんろ台、 作り付け食器棚、食器収納庫、 食料品貯蔵庫、ビルトイン食 器洗浄機の設置工事。)	対象 (浴槽、シャワー、浴室内の手 洗い・タオル掛け・手すり、 脱衣所の設置工事等。ユニッ トバスも可。)
給排水設備工事	対象	対象
電気工事	対象	対象
ガス工事	対象	対象
換気設備工事	対象	対象
照明設備工事	対象	対象
内装・下地工事	対象	対象
給湯器設置・取替工事	対象	対象
躯体工事	—	—
その他工事 (足場、養生等)	対象	対象

49

三世代同居対応改修工事の内容

	便所	玄関
本体設置工事 及びそれに付随する工事	対象 (便器、便所内の手洗い・トイ レットペーパーホルダー・タ オル掛け・手すり・収納設置 工事。)	対象 (玄関ドア、玄関土間、上層階 玄関等への外階段、下駄箱・イ ンターホン、手すり、郵便受け 設置工事。)
給排水設備工事	対象	—
電気工事	対象	対象
ガス工事	—	—
換気設備工事	対象	—
照明設備工事	対象	対象
内装・下地工事	対象	対象
給湯器設置・取替工事	—	—
躯体工事	—	対象 (開口部に関する工事に限る。)
その他工事 (足場、養生等)	対象	対象

50

三世代同居対応改修工事の内容

■対象とならない工事

① 調理室（キッチン）

- 給排水設備に接続されていない台所流し
- ガス栓の接続されていないガスコンロ

②浴室

- 給排水設備及び給湯器に接続されていない浴槽又はシャワー設備
- ジャグジー、ミストサウナ、浴室テレビ、浴室オーディオ等（ユニットバスの場合はその価格相当分を除く。）
- 脱衣所内の洗面設備

③便所

- 小便器のみの設置
- 便所外の手洗い、タオル掛け等

④玄関

- 勝手口（居室や車庫に直接出入りするもの）

共通

- 建具等の除却工事
 - 玄関開口部以外の躯体工事
- など

工事ごとの補助額、補助対象工事費限度額

工事内容		①単価積上方式の場合 補助工事単価（※1）	②補助率方式の場合 補助対象工事費限度額	②の補助対象工事 費限度額の留意点
調理室の 増設工事	ミニキッチン以外のキッチン を設置するもの	690,000円	1,500,000円	食器収納庫、食料品 貯蔵戸、食器棚、ビ ルトイン食器洗浄機 の設置工事は含まな い。
	ミニキッチンを設置するもの	300,000円	434,700円	
浴室の 増設工事 （※2）	浴槽を設置し、給湯設備を設 置するもの	690,000円 （※2）	1,406,000円	脱衣所の増設工事は 含まない。
	浴槽を設置し、給湯設備を設 置しないもの	690,000円 （※2）	837,800円	
	浴槽を設置しないもの （シャワーを設置するもの）	390,000円	589,300円	
便所の 増設工事	—	300,000円	532,100円	—
玄関の 増設工事	地上階に玄関を増設するもの	個別に確認	655,300円	郵便受け設置工事を 含まない。
	地上階以外の階に玄関を増設 するもの	個別に確認	1,244,500円	

（※1）表に示す補助工事単価を積み上げた値に補助率1/3を乗じて得た額が補助金額。

（※2）三世代同居対応改修工事の対象とする浴室について、木造住宅における劣化対策工事としてのユニットバス化やその他性能向上工事としての高断熱浴槽の設置に係る補助を適用することはできない。便所も同様。

三世代同居対応改修工事と補助対象の関係

■ パターン1 ⇒ ○ (全て補助対象)

<工事前>		<工事後>	
	箇所数		箇所数
キッチン	1	キッチン	2
浴室	1	浴室	1
トイレ	1	トイレ	2
玄関	1	玄関	1

補助対象
キッチン、トイレの増設工事で、工事後、各々2箇所あるため ○

■ パターン2 ⇒ ○ (全て補助対象)

<工事前>		<工事後>	
	箇所数		箇所数
キッチン	1	キッチン	2
浴室	1	浴室	1
トイレ	2	トイレ	2
玄関	1	玄関	1

補助対象
キッチンの増設工事で、工事後、キッチン・トイレが2箇所あるため ○

■ パターン3 ⇒ △ (一部補助対象)

<工事前>		<工事後>	
	箇所数		箇所数
キッチン	1	キッチン	2
浴室	1	浴室	1
トイレ	2	トイレ	2 (改修)
玄関	1	玄関	1

補助対象
キッチンの増設工事で、工事後、キッチン・トイレが2箇所あるため ○

補助対象外
トイレの改修工事であるため ×

■ パターン4 ⇒ × (補助対象外)

<工事前>		<工事後>	
	箇所数		箇所数
キッチン	2	キッチン	2 (改修)
浴室	1	浴室	1
トイレ	2	トイレ	2 (改修)
玄関	1	玄関	1

補助対象外
キッチン、トイレの改修工事であるため ×

よくある質問と回答

① 三世代同居の定義は何か。

- 三世代同居の定義はしていません。本事業は三世代同居等複数世帯の同居に必要となると考えられる設備の増設費用に対して支援を行うものです。

② 増築部分に調理室等を増設した場合も補助対象となるか。

- 対象となり得ます。ただし、増築に係る躯体工事費等は補助対象外です。

③ はなれ等と合わせて、調理室等のうち2つ以上が複数箇所設置されている場合も補助対象となるか。

- 母屋とはなれ等が壁・屋根を有する渡り廊下でつながっており、外観上一体である場合は対象となります。その場合、母屋とはなれを合わせた住宅全体で、劣化対策と耐震性の評価基準を満たす必要があります。

④ 従前の調理室等は移設しても良いか。

- 移設して構いませんが、あくまで増設分が補助対象となります。移設する場合、従前調理室等と異なる階に設置される方や費用が小さい方を増設分とみなします。

⑤ 浴室にシャワーブースは含まれるのか。キッチンにはミニキッチンも含むか。

- ・含みます。ただし、他に浴槽を有する浴室や一般的なシステムキッチンが設置されている場合に限りです。

⑥ 「三世代同居対応改修工事」だけでも対象になるのか。

- ・インスペクションを実施し、維持保全計画・リフォーム履歴を作成するとともに、工事後に劣化対策、耐震性及びその他いずれか1項目について評価基準を満たしている場合であれば、補助対象となり得ます。

⑦ 既存の浴室に加えてユニットバスの浴室を増設するリフォームは、三世代同居対応改修の補助対象とすることができるか。

- ・既存の在来浴室が「c. 浴室及び脱衣室」の評価基準を満たしていれば、増設分が補助対象となりえます。なお、増設するユニットバスは、JIS規格A4416に規定するものが対象です。

⑧ 三世代同居対応改修工事の補助額の算定方法はどうすればよいか。

- ・長期優良住宅化リフォーム工事（特定性能向上工事）に係る補助額の算定方法と同じ方法で算定します。したがって、評価基準型の場合は、単価積上方式で算定し、計上します。
- ・補助対象とする工事が三世代同居対応改修工事のみの場合は、いずれも単価積上方式としてください。

その他関連制度等について

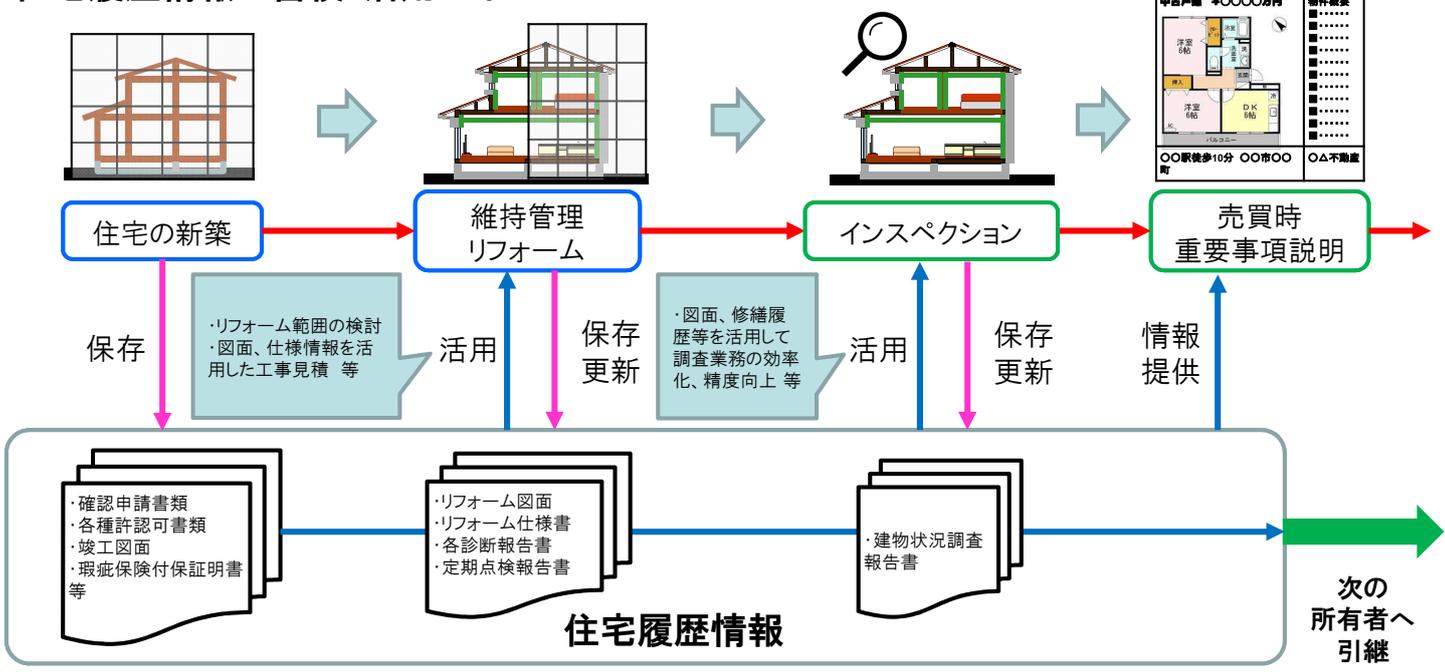
- ・ 住宅履歴情報
- ・ リフォーム瑕疵保険等
- ・ 住宅リフォーム事業者登録団体制度
- ・ リフォームに関する減税制度
- ・ 補助事業を活用した施主に対するアンケートの実施

住宅履歴情報について

住宅履歴情報とは

住宅履歴情報とは、住宅の設計、施工、維持管理等に関する情報をいいます。住宅の新築時や点検、リフォームなど維持管理時の情報を蓄積し、次の維持管理や売買の際にそれらの情報を活用するためのものです。

住宅履歴情報の蓄積・活用のイメージ



住宅履歴情報の活用について

平成30年4月、改正宅建業法・安心R住宅がスタートします。

改正宅建業法

重要事項説明において、維持保全の状況に関する書類の保存の状況(情報の有無)について説明が必要となる。

重要事項説明書 (売買・交換)	
1 対象となる宅地又は建物に直接関係する事項 1～6 (略)	
7 建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存の状況 (既存の住宅のとき)	
確認申請書及び添付図書並びに確認済証 (新築時のもの)	有 無
検査済証 (新築時のもの)	有 無
増築又は改築を行った住宅である場合	
確認申請書及び添付図書並びに確認済証 (増築又は改築時のもの)	有 無
検査済証 (増築又は改築時のもの)	有 無
建物状況調査を実施した住宅である場合	
建物状況調査結果報告書	有 無
既存住宅性能評価を受けた住宅である場合	
既存住宅性能評価書	有 無
建築基準法第12条第1項の規定による特定建築物である場合	
定期調査報告書	有 無
昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手した住宅である場合	
昭和56年6月1日以降の耐震基準に適合していることを証する書類 名称：(耐震基準適合証明書)	有 無
備考 上記で「有」と記載した書類については、本物件の管理組合が保存。	

安心R住宅

(3) 「わからない」イメージの払拭	下記について情報収集を行い、広告をするときに、当該住宅に関する書類の保存状況等を記載した書面(「安心R住宅調査報告書」)を作成・交付するとともに、住宅購入者の求めに応じて情報の内容を開示	
「有」「無」「不明」の開示が必要な項目	建築時の情報	適法性に関する情報、認定等に関する情報、住宅性能評価に関する情報、フラット35適合証明書、竣工段階の設計図書
	維持保全の状況に係る情報 <戸建て住宅又は共同住宅の専有部分>	維持管理計画、点検・診断の記録、防蟻に関する情報<戸建て住宅のみ>、維持修繕の実施状況の記録、住宅リフォーム工事・改修に関する書類
	保険又は保証に係る情報	構造上の不具合及び雨漏りに関する保険・保証の書類、その他の保険・保証の書類(給排水管・設備・リフォーム工事に関するもの、シロアリに関するもの<戸建て住宅のみ>等)
	省エネルギーに係る情報	省エネルギー性能に関する書類、開口部(窓)の仕様に関する情報、省エネ設備に関する情報
	共用部分の管理に係る情報 <共同住宅等のみ>	修繕積立金の積立状況に関する書類、共用部分における大規模修繕の実施状況の記録
その他	住宅履歴情報(住宅の設計、施工、維持管理等の情報)を提供した機関に関する事項(機関名、問合せ先等)、登録団体毎の独自の取組(定期点検サービス、住宅ローンの金利優遇等)、過去に国、地方公共団体その他の団体から補助金等の交付を受けた実績に関する書類、建築時の販売価格に関する書類、建築時の設計・施工業者に関する書類 等	

対象となる書類の保存状況の確認に住宅履歴情報が活用できます。



住宅履歴情報の保管について

住宅履歴情報を取り扱う情報サービス機関

住宅所有者の住宅履歴情報の蓄積・活用をサポートする機関です。「いえかるて」の商標を掲げた情報サービス機関では、一定の共通ルールに基づいて住宅所有者や事業者の方より住宅履歴情報を電子化してお預かりし、保管・提供するサービスを行っています。



「いえかるて」情報サービス機関の例

機関名	所在地	機関名	所在地
一般財団法人 北海道建築指導センター	北海道	住宅保証機構株式会社	東京都
INDI株式会社	北海道	価値住宅株式会社	東京都
株式会社 コンピュータシステム研究所	宮城県	株式会社 エー・エス・ディ	神奈川県
株式会社 インテグラル	茨城県	プロパティオン株式会社	神奈川県
株式会社 構造計画研究所	東京都	特定非営利活動法人 Smile住宅安心ネットワーク	山梨県
株式会社 住宅あんしん保証	東京都	株式会社 タチ基ホーム	愛知県
株式会社 フォーラム・ジェイ	東京都	株式会社 しらかばハウジング	愛知県
スマイル・コミュニケーションズ株式会社	東京都	一般社団法人 住宅長期支援センター	大阪府
株式会社 エブコ	東京都	日本長期住宅メンテナンス有限責任事業組合	大阪府
株式会社 ハウスジューメン	東京都	株式会社 日本戸建管理	大阪府
株式会社 日本住宅保証検査機構	東京都	福井コンピュータアーキテクト株式会社	福井県
ハウスプラス住宅保証株式会社	東京都	安心計画株式会社	福岡県
株式会社 FPコーポレーション	東京都	株式会社 クロダ	長崎県
ハイアス・アンド・カンパニー株式会社	東京都		

(平成29年12月現在)

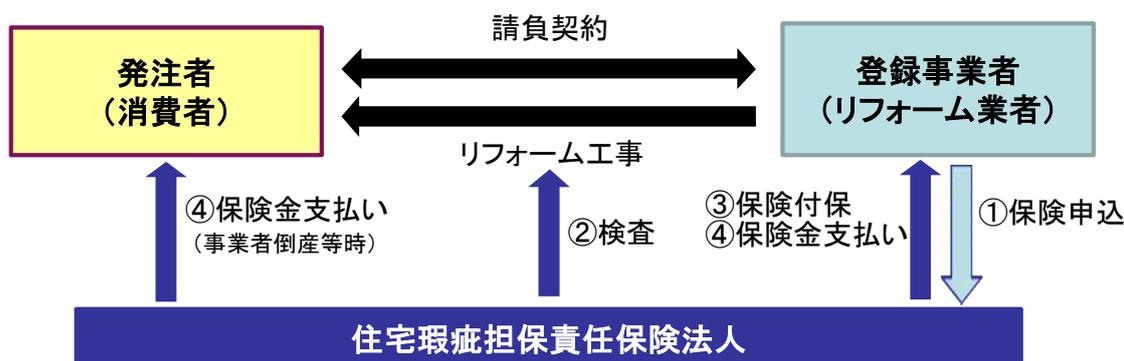
これらの情報サービス機関が構成する（一社）住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会では、平成30年4月頃より、売買の対象となる住宅の情報の有無や保管している情報サービス機関についてのお問合せに対し、情報提供を行うこととしています。



リフォーム瑕疵(かし)保険の概要

- リフォーム瑕疵保険は、リフォーム工事の請負契約に関する保険。
- リフォーム工事を実施したすべての部分が保険の対象。

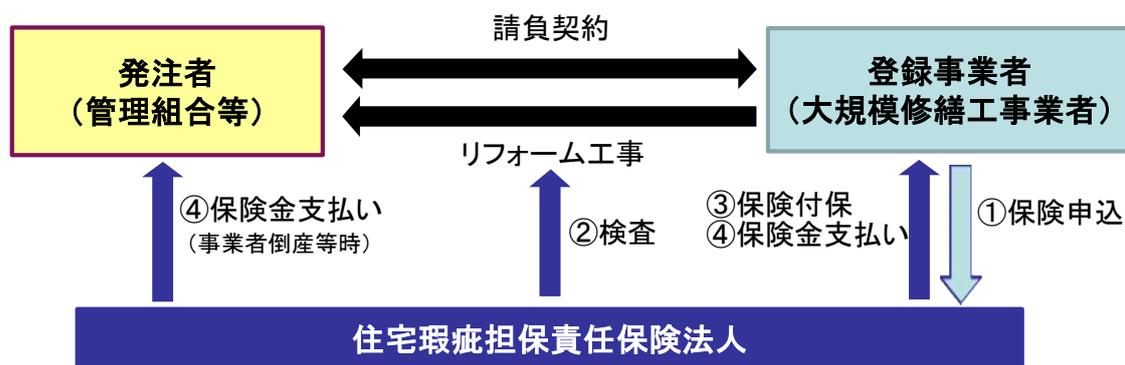
- ・ 保険金の支払い対象：①修補費用(※)、②調査費用、③仮住居・転居費用等
(※)リフォーム工事を実施したすべての部分に係る瑕疵が発見された場合の修補費用(設備機器・器具そのものの瑕疵は対象外)
- ・ 保険期間：1～10年(保険商品によって異なる)
- ・ 保険金額：100～2,000万円(請負金額等によって異なる)
- ・ 免責金額：10万円
- ・ 填補率：事業者(リフォーム業者)へは80%、発注者(消費者)へは100%(事業者倒産等時)
- ・ 保険料・検査料：個々の保険法人が設定(請負金額300万円の設備のみリフォーム工事で3万円台～)



大規模修繕瑕疵保険の概要

- 大規模修繕瑕疵保険は、共同住宅の大規模修繕工事の請負契約に関する保険。
- 構造・防水部分のほか、給排水管路や電気設備等も対象とする商品が存在。

- ・ 保険金の支払い対象: ①修補費用(※)、②調査費用、③仮住居・転居費用等
(※)大規模修繕工事を実施した部分のうち、構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分、給排水管路部分、給排水・電気設備部分、手すり等の鉄部等に係る瑕疵が発見された場合の修補費用(対象部分は保険商品によって異なる)
- ・ 保険期間: 1~10年(対象部分等によって異なる)
- ・ 保険金額: 1,000万円~5億円(請負金額等によって異なる)
- ・ 免責金額: 10万円
- ・ 填補率: 事業者(大規模修繕工事業者)へは80%、発注者(消費者)へは100%(事業者倒産等時)
- ・ 保険料・検査料: 個々の保険法人が設定



住宅リフォーム事業者団体登録制度について(平成26年9月1日公布・施行)

1. 目的

住宅リフォーム事業者の業務の適正な運営の確保及び消費者への情報提供を行うなど一定の要件を満たす住宅リフォーム事業者の団体を国が登録することにより、住宅リフォーム事業の健全な発達及び消費者が安心してリフォームを行うことができる環境の整備を図る。



ロゴマーク(商標登録済)

2. 制度内容

(1) 対象となる団体

- ・ 一般社団法人又は中小企業等協同組合等
- ・ 2都道府県以上を事業範囲(会員の主たる事業所の所在地が2都道府県以上)
- ・ 概ね100者以上のリフォーム事業者を主たる構成員とする
- ・ 設立後2年を経過(設立前の任意団体で一定の業務実績がある場合はそれらの実績を勘案。ただし、設立後1年以上。)

(2) 団体の登録要件

① 共通要件

- ・ 団体の財務状況が健全であること(例: 債務超過又は2年連続赤字でないこと)
- ・ 会員の業務に関する消費者相談窓口を設けていること
- ・ 会員を対象とした研修等の人材育成の仕組みを有していること 等

② 構成員の要件: 実施する工事の内容に応じた必要な知識及び技術を有すること。(原則下表の資格等)

工事の内容	法人の保有資格
マンション共用部分修繕部門	建設業許可
構造・防水工事を含む戸建て住宅リフォーム	建設業許可、または、常勤の建築士もしくは建築施工管理技士
内装・設備工事	建設業許可、または、常勤の建築士、建築施工管理技士その他の資格者

(3) 構成員による個別の工事について

団体において、次に掲げる事項を遵守することとし、必要な指導、助言、勧告等を行うこととしていること。

- ・ 見積り、契約時の書面の交付
- ・ 一定額以上の工事についてリフォーム瑕疵保険・大規模修繕瑕疵保険の加入(注文者が予め書面で不要の意思表示をしている場合を除く。)

「一定額」=戸建住宅の場合:500万円以下で団体の定める額。

マンション共用部分の場合:戸数×100万円又は1億円の低い方の額で、団体の定める額。

3. 登録住宅リフォーム団体

平成29年11月9日現在

登録番号	名称(略称)	消費者相談窓口	ホームページアドレス
1	一般社団法人マンション計画修繕施工協会(MKS)	03-5777-2521	http://www.mks-as.net/
2	一般社団法人日本住宅リフォーム産業協会(JERCO)	03-6280-4343	http://www.jerco.or.jp/
3	日本木造住宅耐震補強事業者協同組合(木耐協)	0120-224-293	http://www.mokutaikyo.com/
4	一般社団法人リノベーション住宅推進協議会(リノベ協)	03-3486-2512	http://www.renovation.or.jp/
5	一般社団法人ベターライフリフォーム協会(BLR)	03-5211-0051	http://www.blr.or.jp/
6	一般社団法人日本塗装工業会(日塗装)	03-3770-9902	http://www.nittoso.or.jp/
7	一般社団法人リフォームパートナー協議会(RECACO)	0120-292-229	http://recaco.net/
8	一般社団法人全建総連リフォーム協会(全リ協)	03-3200-6270	http://www.zenrikyo.or.jp/
9	一般社団法人住生活リフォーム推進協会(HORP)	0570-001-401	http://horp.jp/
10	一般社団法人JBN・全国工務店協会(JBN)	03-6280-3375	http://www.jbn-support.jp/



【参考】長期優良住宅化リフォーム等に対応した所得税等の特例措置

所得税(投資型・現金購入者向け) ~H33.12

⇒ 標準的な費用額の10%を所得税額から控除

対象工事	対象限度額	最大控除額
耐震	250万円	25万円
バリアフリー	200万円	20万円
省エネ	250万円 (350万円)	25万円 (35万円)
三世帯同居	250万円	250万円

長期優良住宅化リフォーム

耐震+省エネ+ 耐久性	500万円 (600万円)	50万円 (60万円)
耐震・省エネのい ずれか+耐久性	250万円 (35万円)	25万円 (35万円)

※ カッコ内の金額は、太陽光発電を設置する場合

※ 長期優良住宅化リフォームにより特例を受ける場合は、増改築による長期優良住宅の認定の取得が必要。

※ 耐久性工事とは、劣化対策工事、維持管理・更新の容易性を確保する工事をいう。

所得税(ローン型・ローン利用者向け) ~H33.12

⇒ ローン残高の一定割合を所得税額から控除

対象工事	対象ローン 限度額	控除率	最大控除額 (5年間)
バリアフリー 省エネ 三世帯同居 長期優良住宅化 リフォーム 【省エネ+耐久性】	250万円	2.0%	62.5万円 $(250万円 \times 2\% \times 5年 = 25万円)$ $(750万円 \times 1\% \times 5年 = 37.5万円)$
その他工事	2.0%分と合計 して1,000万円	1.0%	

固定資産税 ~H30.3

⇒ 固定資産税の一定割合を減額

対象となる改修住宅	減額割合	減額期間
耐震	1/2	1年(*)
バリアフリー	1/3	1年
省エネ	1/3	1年
長期優良住宅化リフォーム (耐震・省エネのいずれかを行うことが必須)	2/3	1年(*)

(*) 特に重要な避難路として自治体が指定する道路の沿道にある住宅の耐震改修は2年間1/2減額(長期優良住宅化リフォームの場合は1年目2/3減額、2年目1/2減額)

1. 同居対応リフォームに関するアンケート調査

- 国土交通省では、平成28年度以降、同居対応住宅へのリフォームに関するアンケート調査を実施しております。
- 調査対象は、本事業において三世帯同居対応加算を適用したリフォーム工事の建築主です。
- 平成29年度からは、実施支援室より、直接建築主に郵送して、調査を依頼しております。
- 調査の依頼は、補助金の額の確定とあわせて行います（補助金交付が確定した事業のみ）。
- 調査結果は、同居対応住宅のリフォームの実施状況を把握するものとして活用します。

2. 長期優良住宅化リフォームに関するアンケート調査

- 平成29年度以降、長期優良住宅化リフォーム事業の活用（リフォームのきっかけ、実施上の課題、効果等）に関するアンケート調査を実施します。
- 調査対象は、本事業を適用したリフォーム工事の建築主（上記1. の調査対象を除き、買取再販業者を含む）です。
- 実施支援室より、直接建築主に郵送して、調査を依頼しております。
- 調査の依頼は、補助金の額の確定とあわせて行います（補助金交付が確定した事業のみ）。
- 調査結果は、今後のリフォーム施策の検討に活用します。

※ アンケート調査は、補助金・減税制度を受けるための条件ではありませんが、建築主にも記名押印していただいている共同事業実施規約において確認することとされている補助金交付申請等マニュアル「6. 事業後の対応」にて、アンケート調査等に協力していただくこととなっております。

《参考資料》

長期優良住宅(増改築)認定について

長期優良住宅認定制度の概要

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

※新築認定は平成21年度より、増改築認定は平成28年度より開始

制度の概要

認定基準

住宅の長寿命化のために必要な要件
劣化対策、耐震性、維持管理、可変性

社会的資産として求められる要件
省エネ性能、バリアフリー性能

長く使っていくために必要な要件
維持保全計画の提出

その他必要とされる要件
居住環境、住戸面積

特例措置

< 1. 税制 >

【新築】所得税／固定資産税／不動産取得税／登録免許税の特例措置
【増改築】所得税／固定資産税の特例措置（平成29年度税制改正による）

< 2. 融資 >

住宅金融支援機構の支援制度による優遇措置

< 3. 補助制度 >

【新築】中小工務店等に対する補助制度
【増改築】長期優良住宅化リフォーム推進事業

認定実績

新築	約805,000戸	累計実績（H21.6～H29.3） （一戸建て：約786,000戸、共同住宅等：約19,000戸）
増改築	127戸	累計実績（H28.4～H29.3） （一戸建て：100戸、共同住宅等：27戸）

長期優良住宅(増改築)認定制度の概要

●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

認定基準の考え方

新築認定基準を基本として、以下の点を踏まえて設定。

- 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。

手続方法

- 住宅の建築主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建築（増改築）及び維持保全の計画について、認定を申請する。
- 上記の認定申請は、補助事業（長期優良住宅化リフォーム推進事業）とは別に手続きが必要。

※「所管行政庁」とは、原則として、建築主事を置く市町村又は特別区の区域については当該市町村又は特別区の長をいい、その他の市町村又は特別区の区域については都道府県知事をいいます。

※詳しくは、<http://www.hyokakyokai.or.jp/chouki/gyosei.php>で検索が可能です。

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>

インスペクションの実施

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

計画的な維持管理

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

省エネルギー性

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



外壁断熱工事の例

耐震性

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



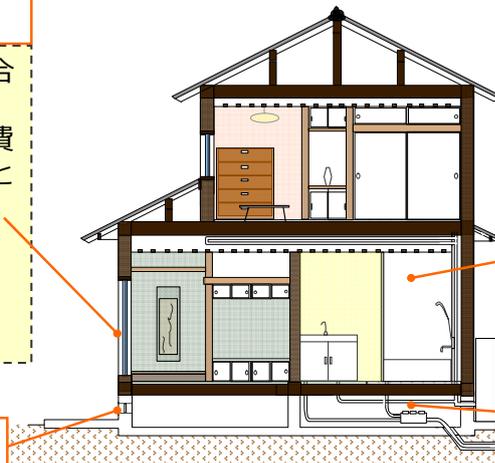
耐震補強工事の例

劣化対策

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

維持管理・更新の容易性

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



性能項目等	新築住宅に係る認定基準の概要	既存住宅の増築・改築に係る認定基準の概要
劣化対策	劣化対策等級（構造躯体等）の 等級3 の基準（ 新築住宅 ）に適合し、かつ構造の種類に応じた基準に適合 〔木造・鉄骨造〕 ・床下空間の有効高さ確保及び床下・小屋裏の点検口設置など 〔鉄筋コンクリート造〕 ・水セメント比を減ずるか、かぶり厚さを増すこと	劣化対策等級（構造躯体等）の 等級3 の基準（ 既存住宅 ）に適合し、かつ構造の種類に応じた基準に適合 〔木造・鉄骨造〕 同左（一定の条件を満たす場合は床下空間の有効高さ確保を要しない） 〔鉄筋コンクリート造〕 同左（中性化深さの測定によることも可能）
耐震性	以下のいずれか ・耐震等級（倒壊等防止） 等級2 の基準（ 新築住宅 ）に適合すること。 ・耐震等級（倒壊等防止） 等級1 の基準（ 新築住宅 ）に適合し、かつ安全限界時の層間変形を 1/100 （木造の場合 1/40 ）以下とすること。 ・住宅品確法に定める 免震建築物 であること。	以下のいずれか ・耐震等級（倒壊等防止） 等級1 の基準（ 既存住宅 ）に適合すること。 ・住宅品確法に定める 免震建築物 であること。
可変性 〔共同住宅及び長屋〕	・躯体天井高さ 2,650mm	・躯体天井高さ 2,650mm 又は ・居室天井高さ 2,400mm

認定基準

性能項目等	新築住宅に係る認定基準の概要	既存住宅の増築・改築に係る認定基準の概要
維持管理・更新の容易性	原則として、以下の基準（ 新築住宅 ）に適合すること。 <ul style="list-style-type: none"> 維持管理対策等級（専用配管）の等級3 維持管理対策等級（共用配管）の等級3 更新対策（共用排水管）の等級3 	原則として、以下の基準（ 既存住宅 ）に適合すること。 <ul style="list-style-type: none"> 維持管理対策等級（専用配管）の等級3 維持管理対策等級（共用配管）の等級3 更新対策（共用排水管）の等級3 ただし、一部の基準において将来的な更新を計画に位置付ける場合、当該基準を適用しない。
バリアフリー性 〔共同住宅等〕	原則として、高齢者等配慮対策等級（共用部分）の 等級3 の基準（ 新築住宅 ）に適合すること。 ※一部の基準を除く	原則として、高齢者等配慮対策等級（共用部分）の 等級3 の基準（ 既存住宅 ）に適合すること。 ※一部の基準を除く ただし、各階を連絡する共用階段のうち少なくとも一つが、両側に手すりを設置した場合、エレベータに関する基準を適用しない。
省エネルギー性	断熱等性能等級の 等級4 の基準（ 新築住宅 ）に適合すること。	断熱等性能等級の 等級4 の基準（ 既存住宅 ）に適合すること。 又は 断熱等性能等級の 等級3 の基準（ 既存住宅 ）＋ 一次エネルギー消費量等級の等級4 の基準（ 既存住宅 ）に適合すること。

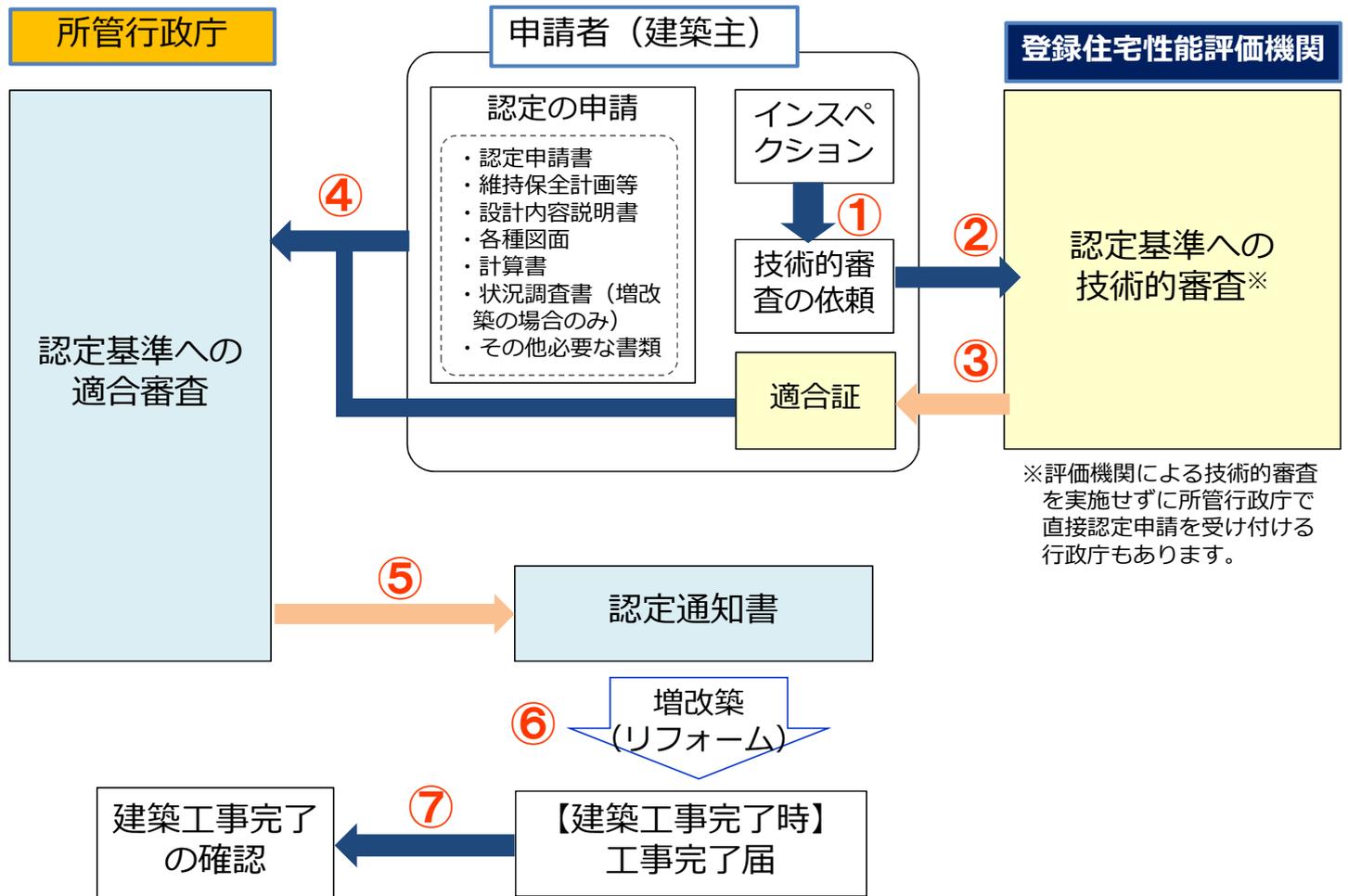
71

認定基準

性能項目等	新築住宅に係る認定基準の概要	既存住宅の増築・改築に係る認定基準の概要
居住環境	・地区計画、景観計画、条例によるまちなみ等の計画、建築協定、景観協定等の区域内にある場合には、これらの内容と調和が図られること。	同左（共通）
住戸面積	少なくとも1の階の床面積が40㎡以上(階段部分を除く面積)かつ、以下に適合すること。 〔一戸建ての住宅〕 ・75㎡以上（2人世帯の一般型誘導居住面積水準） 〔共同住宅等〕 ・55㎡以上（2人世帯の都市居住型誘導居住面積水準） ※地域の実情に応じ、所管行政庁により変更可。	同左（共通）

72

認定取得の流れ



認定要件と補助要件（評価基準型）の主な相違点

	認定長期優良住宅型・高度省エネルギー型の要件	評価基準型の要件
手続き	<ul style="list-style-type: none"> 評価機関の技術適合性審査 行政庁への認定申請など 	<ul style="list-style-type: none"> 評価室事務局の技術的審査など
面積	少なくとも1の階の床面積が40㎡以上、かつ、以下に適合すること。 〔一戸建ての住宅〕 75㎡以上 〔共同住宅等〕 55㎡以上 ※地域の実情に応じ、行政庁は変更可。	少なくとも1の階の床面積が40㎡以上、かつ、以下に適合すること。 〔一戸建ての住宅〕 55㎡以上 〔共同住宅等〕 40㎡以上
インスペクターの資格要件	次のいずれかの講習を修了した「 建築士 」 <ul style="list-style-type: none"> 既存住宅状況調査技術者講習 インスペクター講習団体の講習 	次のいずれかの講習を修了した「 建築士 」又は「 施工管理技士 」 <ul style="list-style-type: none"> 既存住宅状況調査技術者 インスペクター講習団体の講習

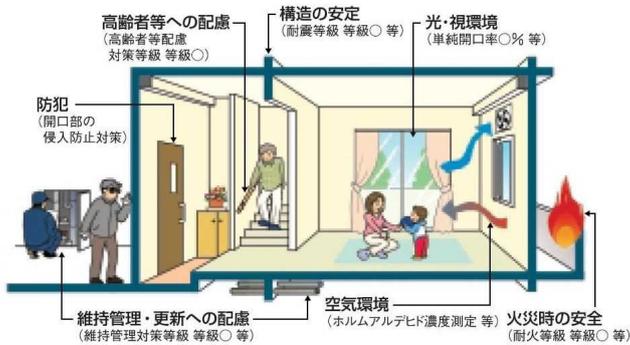
【参考】住宅性能表示制度の概要(既存住宅)

既存住宅の住宅性能表示制度とは、住宅の基本的な性能について、

- **共通のルール**(国が定める日本住宅性能表示基準・性能評価基準)に基づき、
 - **公正中立な第三者機関**(登録住宅性能評価機関)が
 - **現況検査や新築時の図書等による審査**を経て、**劣化状況の判定や等級などの評価**を行い、
 - **建設住宅性能評価書が交付された住宅**については、迅速に専門的な**紛争処理**が受けられる
- 平成14年度から運用が実施された**任意の制度**である。

●性能評価項目のイメージ

9分野30項目について等級等による評価等を行う。

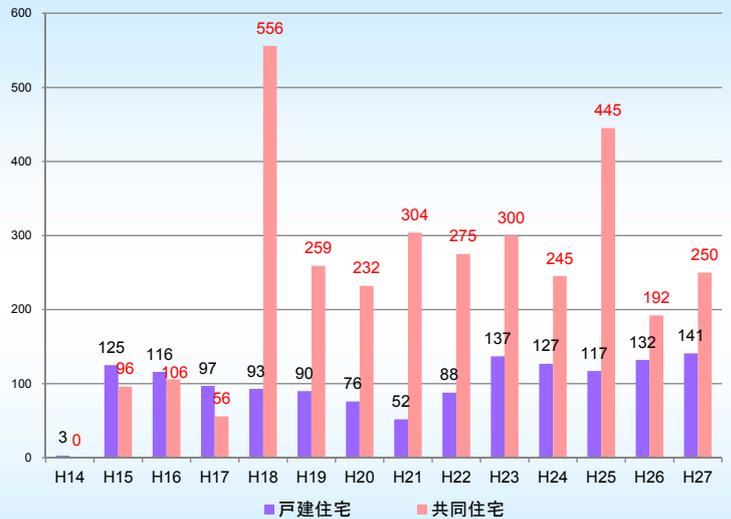


【例】「構造の安定」の場合

上記のほか「現況検査により認められる劣化等の状況」についても併せて表示することとなっている。

項目	等級	具体的な性能
1-1耐震等級(構造躯体の倒壊等防止) 【地震等に対する倒壊等のしにくさ】	等級3	構造耐力に大きく影響すると見込まれる劣化事象が認められず、かつ、極めて稀に(数百年に一度程度)発生する地震による力の1.5倍の力に対して建物が倒壊、崩壊等しない程度
	等級2	構造耐力に大きく影響すると見込まれる劣化事象が認められず、かつ、極めて稀に(数百年に一度程度)発生する地震による力の1.25倍の力に対して建物が倒壊、崩壊等しない程度
	等級1	構造耐力に大きく影響すると見込まれる劣化事象が認められず、かつ、極めて稀に(数百年に一度程度)発生する地震による力に対して建物が倒壊、崩壊等しない程度⇒ 建築基準法が全ての建築物に求める最低基準
	等級0	その他

●住宅性能表示制度の実績(既存住宅・H14年度～H27年度)



- ・平成27年度 実績 約390戸※
- ・制度開始からの累計実績 約4,700戸※ (平成28年3月末時点)

※ 建設住宅性能評価書の交付ベース

(2) 評価基準について

長期優良住宅化リフォーム推進事業評価室事務局

注意事項

- 本資料は評価基準の概要及びよくある質問等を説明したものです。
- 本資料はあくまで概要を示したものですので、リフォーム計画を立てる前には、「**平成30年度長期優良住宅リフォーム推進事業 住宅性能に係る評価基準※**」を必ずご確認ください。

※評価室のホームページに公開しています。 http://www.kenken.go.jp/chouki_r/

- 認定長期優良住宅型及び高度省エネルギー型については、長期優良住宅（増改築）認定基準※（以下、「増改築認定基準」という）が適用されます。当該基準については、以下ホームページをご参照ください。

- ①長期優良住宅の普及の促進に関する法律関連情報（国土交通省）
http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000006.html
- ②長期優良住宅について（一般社団法人住宅性能評価・表示協会）
<http://www.hyoukakyukai.or.jp/chouki/>

※長期使用構造等とするための措置及び維持保全の方法の基準（平成21年国土交通省告示第209号）の第3に定める増改築基準

- 不明点については、評価室事務局にご相談ください。

評価室事務局

メールアドレス 技術的相談 soudan@choki-reform.com
FAX番号 03-5805-0533
電話番号 03-5805-0522 平日10:00～17:00
(年末年始、及び12:00～13:00を除く)

77

評価基準の概要【基本的な考え方】

基本的な考え方

評価基準は長期優良住宅化リフォーム推進事業の適用を受けるために、満たすべき性能の水準を示すもの

- 評価基準・増改築認定基準は、いずれも住宅性能表示制度の評価方法基準を引用して規定。（一部独自の基準有）
- 事業開始当時は、増改築認定基準を策定するため、S基準を定めた。
- 既存住宅に係る長期優良住宅の認定基準が、増改築認定基準として平成28年4月に告示されたことから、本補助事業においては、S基準は増改築認定基準に整理、A基準は本補助事業の対象となる住宅性能の水準を示すため、評価基準として整理された。



評価基準に定められた項目

1. 構造躯体等の劣化対策
2. 耐震性
3. 省エネルギー対策
4. 維持管理・更新の容易性
5. 高齢者等対策
6. 可変性
7. 住戸面積の確保
8. 居住環境
9. 維持保全計画の策定

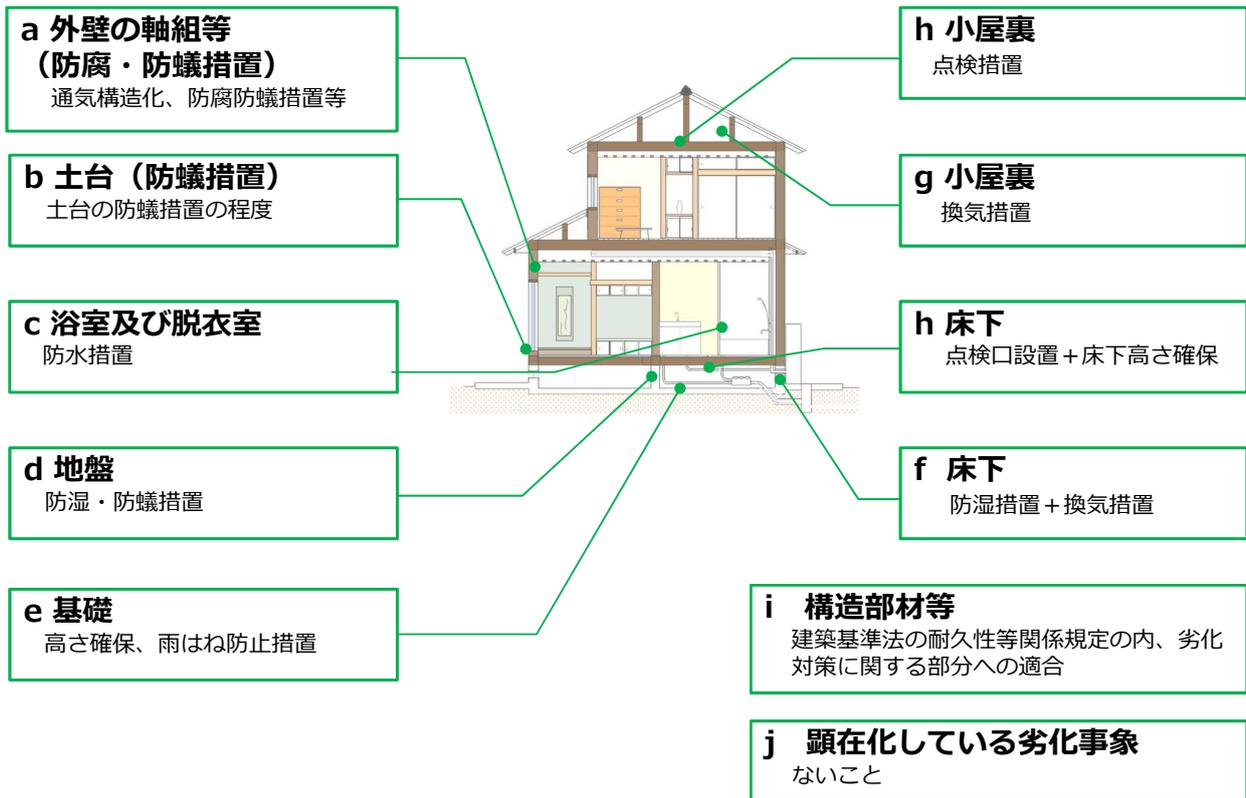
1, 2, 7, 8, 9は必須
戸建：3,4のいずれかに適合
共同：3～6のいずれかに適合

78

評価基準の概要【劣化対策・木造】

木造(戸建て住宅)
の基準

次に掲げる基準に全て適合すること。



評価基準の概要【劣化対策・木造】

木造(戸建て住宅)
の基準

a.外壁の軸組等 外壁の軸組等のうち地面からの高さ1m以内の部分が次の(1)~(6)のいずれか。

- (1)外壁が通気構造等
- (2)軸組等が製材又は集成材等であって、かつ外壁下地材が製材、集成材等又は構造用合板等、であるととともに軸組等・外壁下地材が防腐・防蟻処理されている
- (3)軸組等が製材又は集成材等でその小径が12.0cm以上
- (4)軸組等が耐久性区分D1の樹種に区分される製材又はこれにより構成される集成材等
- (5)(1)~(4)と同等の劣化の軽減に有効な措置
- (6)維持保全の強化を実施する場合は、以下の範囲で防腐・防蟻処理実施
 - ・床下空間に露出している部分
 - ・増築又は改築の工事に露出する部分

★維持保全の強化：「維持保全の強化」を含む基準に適合する場合は、1年ごとの点検を維持保全計画に位置づけること。
(以下、同様)

北海道、青森県では防蟻処理を要しない	柱、間柱、筋かい等、部材ごとに基準を適用	耐久性区分D1: スギ、ベイマツ、カラマツ等
--------------------	----------------------	---------------------------

b.土台 土台が次の(1)~(2)のいずれか。

- (1)次の①~④のいずれか、かつ土台に接する外壁の下端に水切り設置
 - ①K3相当以上の防腐・防蟻処理 (北海道、青森県ではK2以上の防腐処理)
 - ②耐久性区分D1の樹種のうち、ヒノキ、ヒバ、ベイヒ、ベイスギ、ケヤキ、クリ、ベイヒバ、タイワンヒノキ、ウェスタンレッドシーダーその他これらと同等の耐久性を有するものに区分される製材又はこれらにより構成される集成材等
 - ③以下の範囲で防腐・防蟻処理実施 + 維持保全の強化
 - ・床下空間に露出している部分、及び増築又は改築の工事に露出する部分
 - ④①~③と同等の劣化の軽減に有効な措置
- (2)以下の範囲で防腐・防蟻処理実施 (北海道、青森県では防蟻処理を要しない)
 - + 維持保全の強化 < (1) ③の緩和 (水切り無し) >
 - ・床下空間に露出している部分、および増築又は改築の工事に露出する部分

c.浴室及び脱衣室

防水上有効な仕上げであること。具体的には、浴室及び脱衣室の壁の軸組等、及び床組並びに浴室の天井が、次の(1)~(4)のいずれか。(コンクリートブロック等の部分は除く)

- (1)防水上有効な仕上：**脱衣室**：壁：ビニルクロス、床：塩ビシート
- (2)**浴室**：JIS規格A4416に規定する**浴室ユニット**
- (3)(1),(2)と同等の防水上有効な措置(例 脱衣室：耐水石膏ボード、耐水合板下地など)
- (4)a.外壁の軸組等における(1)~(5)のいずれか(通気構造等は外壁に面する部分のみ適用可)

d.地盤

北海道、青森県、岩手県、秋田県、宮城県、山形県、福島県、新潟県、富山県、石川県、又は福井県の区域に存する住宅は除く

- (1)基礎の内周部及びつか石の周囲の地盤が次の(1)~(3)のいずれか。
 - ①**地盤を鉄筋コンクリート造のべた基礎**で又は**布基礎と鉄筋により一体となって基礎の内周部の地盤上に一様に打設されたコンクリートで覆ったもの**
 - ②**有効な土壌処理**
 - ③**その他同等の措置**：防蟻シート敷設など
- (2)**地盤を基礎とその内周部の地盤上に一様に打設されたコンクリートで覆ったもので、当該コンクリートにひび割れ等による隙間が生じていないこと+維持保全の強化★**

e.基礎 次の(1)、(2)のいずれか。

- (1)**地面から基礎上端まで**又は**地面から土台下端までの高さが400mm以上**
- (2)**地面から基礎上端まで**又は**地面から土台下端までの高さが300mm以上かつ基礎廻りの雨はね防止措置+維持保全の強化★**

雨はね防止措置：軒・庇の出900mm以上、基礎外周における人工芝、芝、砂利の敷設、雨樋の設置等、軒先から流下する水のはね返りが土台、外壁下端等の木部に当たることを防止する措置。

f.床下 床下が次の(1)かつ(2)に適合。

- (1)次の①又は②のいずれかに適合。
 - ①**厚さ60mm以上のコンクリート、厚さ0.1mm以上の防湿フィルム**又は**その他同等の防湿性能**があると確かめられた材料で覆われていること。
 - ②**床下木部が湿潤状態になく、維持保全の強化★**
- (2)次の①又は②のいずれかに適合。
 - ①次の i ~ iv のいずれかに適合
 - i **外壁の床下部分に壁の長さ4m以下ごとに有効面積300cm²以上の換気口**
 - ii **外壁の床下部分に壁の長さ5m以下ごとに有効面積300cm²以上の換気口+維持保全の強化★**
 - iii **壁の全周にわたって壁の長さ1m当たり有効面積75cm²以上の換気口**
 - iv i ~ iii と同等の換気性能
 - ②**基礎断熱工法を用いた場合で、床下が厚さ100mm以上のコンクリート、厚さ0.1mm以上の防湿フィルムで覆われ、かつ、基礎の断熱材の熱抵抗が右表の数値以上であるときはこの限りではない。**

木部が湿潤状態にないことの確認：触診によることとし、含水率計等を用いることを必ずしも要しない

地域区分	断熱材の熱抵抗の基準値
1,2地域	1.2m ² ・K/W
3~7地域	0.6m ² ・K/W
8地域	-

g.小屋裏 小屋裏が次の(1)~(3)のいずれかに適合

- (1)**小屋裏を有する場合は次の①~④のいずれかに適合**
 - ①**小屋裏の屋外に面する壁の換気上有効な位置に2以上の換気口設置**：有効面積が天井面積の1/300以上
 - ②軒裏に換気上有効な位置に2以上の換気口設置：有効面積が天井面積の1/250以上
 - ③軒裏又は小屋裏の屋外に面する壁に給気口、小屋裏の屋外に面する壁で換気上有効な位置に排気口設置、給気口と排気口の垂直距離90cm以上、かつ、給・排気口の有効面積がそれぞれ天井面積の1/900以上
 - ④軒裏又は小屋裏の屋外に面する壁に給気口、小屋裏の頂部に排気口設置、給・排気口の有効面積がそれぞれ天井面積の1/900以上及び1/1600以上
- (2)**軒裏又は小屋裏の屋外に面する壁に換気上有効な位置に2以上の換気口設置+野地板等的小屋裏木部が湿潤状態にない+維持保全の強化★**
- (3)屋根断熱工法等により、小屋裏が室内と同等の温熱環境

h.床下・小屋裏の点検 次の(1)かつ(2)又は(1)かつ(3)のいずれか。

- (1)区分された床下空間・小屋裏空間（人通孔等により接続されている場合は、接続されている床下空間・小屋裏空間を1の部分とみなす。）ごとに点検口設置。
- (2)床下空間の有効高さ330mm以上
ただし、浴室の床下等当該床下空間の有効高さを330mm未満とすることがやむを得ないと認められる部分で、当該部分の点検を行うことができ、当該部分以外の床下空間の点検に支障をきたさない場合を除く。
- (3)各点検口からの目視等により床下空間の各部を点検できるよう、点検口を設置。

i.構造部材等

建築基準法施行令第37条【構造部材の耐久】、第41条【木材】、第49条【外壁内部等の防腐措置等】、第80条の2【構造方法に関する補則】のうち、構造躯体等の劣化軽減に関係するものに適合。

j.顕在化している劣化事象

目視又は計測により確認された建築物の現況について、腐朽及び蟻害による木材の劣化その他劣化対策に関連する著しい劣化事象等が認められないこと。

よくある質問と回答

■劣化対策 木造

①劣化対策として外壁を通気構造化する場合、「特定性能向上工事」と「その他性能向上工事」のどちらに分類されますか。

住宅の外壁が、現状で通気構造ではなく、下地工事を含む外壁の通気構造化工事により、住宅の外壁の少なくとも地面から1m以内の範囲を通気構造とする工事である場合、「特定性能向上工事」として扱います。

現状で通気構造ではなく、壁体内結露が生じていないことを確認でき、カバー工法により既存外壁の外側に、通気層を設置するリフォームも特定性能向上工事になります。

②木造住宅の地階に、RC造の車庫がありますが、この部分について、RC造の劣化対策、耐震性の基準に適合させる必要がありますか。

車庫等が、宅地と一体で造成されたもので、住宅とは縁が切れている場合、当事業の劣化対策、耐震性の基準に適合させる必要はありません。

住宅の地下構造として建設されたRC造の車庫等は、当事業の劣化対策、耐震性の評価基準に適合させる必要があります。

次に掲げる基準に全て適合すること。

a. 建築基準法施行令第79条に適合すること	部位	かぶり厚さ
鉄筋のかぶり厚さが、部位に応じて右表を満たすこと ⇒確認済証等があって、S34.12.23以降着工であることを確認	耐力壁ではない壁、床	2cm
	耐力壁、柱、はり	3cm
	直接土に接する壁、柱、床、はり、布基礎の立上り部分	4cm
	基礎(布基礎の立上り部分を除く)	6cm

b. 水セメント比・中性化深さ
(1)新築時の設計図書等により、劣化対策等級3に適合するかぶり厚さと水セメント比であることを確認できる。⇒中性化深さの確認は原則不要。
(2)検査済証等により昭和34年12月23日以降に建築確認を受けたことを確認でき、かつサンプル調査Bによる中性化深さが、築年数に応じて一定以下

c. 塩化物イオン量
コンクリート中の塩化物イオン量が0.6kg/m ³ 以下 又は 検査済証があり、目視調査により鉄筋腐食を伴うひび割れやさび汁等がないことを確認。

d. 顕在化している劣化事象
目視又は計測により確認された建築物の現況について、コンクリートの中性化による鉄筋の発錆及び凍結融解作用によるコンクリートの劣化その他劣化対策に関連する著しい劣化事象が認められないこと。(インスペクションにより、劣化事象が確認されないこと。)

サンプル調査Bとは

設計図書等により新築時の中性化対策の内容(水セメント比、増し打ち厚さ等)を詳細に把握できない場合に用いる中性化深さの調査方法を指す。

- ・サンプルは、住宅の階数に応じた階において、各3箇所以上採取する。
調査対象階は、
地上1～3階建ての場合はいずれか1つの階、
地上4～6階建ての場合は最上階と最下階(地上)の2つの階、
地上7階建て以上の場合は最上階・中間階・最下階(地上)を含む3以上の階。
- ・サンプル調査を適切に実施するため下のJIS等に定めた方法によること。
なお、ドリル削孔法による場合、1箇所につき3孔以上を測定し、箇所ごとの平均値をその箇所の中性化深さとする。
また、測定結果のうち、最も中性化が進行している箇所の中性化深さについて評価する。
- ・原則として、共用部分で仕上げ材のない箇所からの採取とする。
やむを得ず仕上げ材の施されている箇所でサンプル調査を実施した場合は、維持保全計画により継続的に中性化を測定する。

サンプル調査の具体的手順はJIS等によってください。

コア採取の方法	: JIS A 1107
中性化深さの測定方法	: JIS A 1152
ドリル削孔法	: NDIS3419

調査対象階と箇所数、判断方法

例 4階建



サンプル調査によって得られた中性化深さが、品質管理の程度に応じて、別表6または8を満たすこと。

別表6 (評価基準/一定の品質管理※がなされている)

(い)	(ろ)		
築年数	最小かぶり厚さ： 20mm以上 30mm未満	最小かぶり厚さ： 30mm以上 40mm未満	最小かぶり厚さ： 40mm以上
10年未満	4mm	8mm	11mm
10年以上20年未満	5mm	11mm	16mm
20年以上30年未満	7mm	14mm	20mm
30年以上40年未満	8mm	16mm	23mm
40年以上50年未満	9mm	18mm	26mm
50年以上60年未満	10mm	19mm	29mm
60年以上70年未満	10mm	21mm	31mm
70年以上80年未満	11mm	23mm	33mm
80年以上90年未満	12mm	24mm	35mm
90年以上100年未満	13mm	25mm	37mm

別表8 (評価基準/一定の品質管理※がなされていない)

(い)	(ろ)	
築年数	最小かぶり厚さ： 30mm以上 40mm未満	最小かぶり厚さ： 40mm以上
10年未満	6mm	10mm
10年以上20年未満	8mm	14mm
20年以上30年未満	10mm	17mm
30年以上40年未満	12mm	20mm
40年以上50年未満	13mm	22mm
50年以上60年未満	15mm	25mm
60年以上70年未満	16mm	27mm
70年以上80年未満	17mm	28mm
80年以上90年未満	18mm	30mm
90年以上100年未満	19mm	32mm

※一定の品質管理がなされている：JASS5等の仕様に基づいて施工管理が行われていることを確認できる場合

よくある質問と回答

■劣化対策 鉄筋コンクリート造

③鉄筋のかぶり厚さについて、新築時の図書等がない場合、実測により定めることは可能か？

原則として鉄筋のかぶり厚さを判断するのは新築時の施工管理記録等の図書等によることとしていますが、以下の方法による実測によることを可能とします。

<かぶり厚さの調査・判定方法>

対象の抽出：外壁の面の10%以上を抽出し、その外側・内側両方を対象とする。
各面で10本以上の鉄筋を対象にかぶり厚さを調査する。

調査方法：電磁誘導法によるコンクリート中の鉄筋位置の測定方法(JASS5T-608)又は同等の精度、範囲で検査を行える方法。

判定：以下の3つ全てを満たすことが必要。証明しようとするかぶり厚さをCdとして、

- ・測定によるかぶり厚さの最小値 > Cd - 10mm
- ・Cdを下回る測定結果が、測定箇所全体の15%以下
- ・Cd ≤ 測定によるかぶり厚さの平均値 ≤ Cd + 20mm

評価基準の概要【耐震性・全構造】



(1)~(3)のいずれかに適合

(1) 次の①~③のいずれかに適合、かつ④に適合

- ① 現行新耐震基準に適合。
- ② **耐震診断基準**に適合。 木造： $I_w \geq 1.0$
RC造： $I_s \geq 0.6$ かつ $q \geq 1.0$
- ③ 評価方法基準第5の1の1-1(3)新築住宅における評価基準に適合（耐震等級(倒壊等防止)等級1以上）
- ④ 構造に応じて、次のいずれか
 - i 木造：部材若しくは接合部の腐朽若しくは蟻害による断面欠損又は折損、壁、柱、床等の著しい傾斜等。
 - ii 鉄骨造：部材又は接合部の腐食による著しい断面欠損又は著しい座屈、壁、柱、床等の著しい傾斜等。
 - iii 鉄筋コンクリート造：部材又は接合部の著しいひび割れ、火災の跡、壁、柱、床等の著しい傾斜等。

(2) 免震建築物であって、次を満たすこと。

- ・ 免震材料等が劣化していないこと。
- ・ 免震層の地震応答変位を阻害するおそれのあるものがないこと。
- ・ (1)④に適合

(3) 昭和56年6月1日以降着工、当時の耐震性が保持されていることを確認できる。

(耐震性に影響のあるリフォームがなく、かつ(1)④に適合)

よくある質問と回答

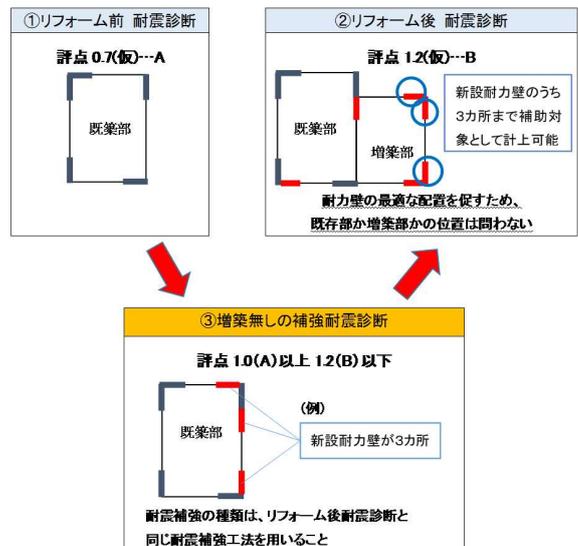
■ 耐震性 全構造

④ 増築部分の工事は補助対象にならないのか。

原則として増築部分については、住宅全体の性能に係る工事であっても補助対象になりません。ただし、「仮に増築しなかったとしても実施していたであろう工事分」に限り増築部分の工事を補助対象とします。

(例) 耐震改修増築しない仮定で耐震診断を行った結果、耐震性の基準を満たすために必要な補強工事分については、補助対象とします。例えば、増築しない状態で耐震補強の内容を検討し、筋かい3本を追加する必要があるとすれば、増築部分を含めて筋かい3本分まで補助対象とします。

ただし、増築をしない仮定で行う耐震補強の水準 (I_w 値等) は、実際に計画をする住宅全体の耐震性の水準と同水準とします。



耐力壁の位置を増築後の住宅全体の中で最適な位置としてください。

よくある質問と回答

■ 耐震性 木造

- ⑤ 単価積み上げ方式の場合、筋かい耐力壁設置と、金物補強を併用します。どのように単価を積み上げれば良いですか？

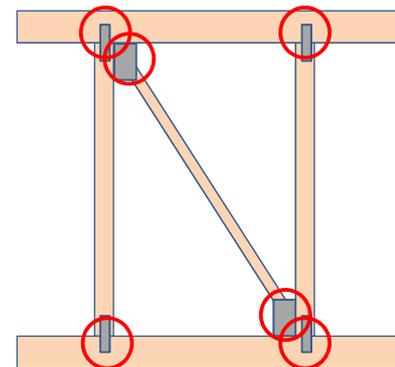
1つの軸組には、耐震補強の単価3種類(外壁側から補強、室内側から補強、金物補強)のいずれか1つのみ適用できます。

金物補強は、釘打ちのみ等古い仕様で筋かい等が設置されている場合に、柱脚・柱頭、筋かい端部の金物補強を行うものです。

金物補強：柱頭柱脚4箇所
+筋かい端部2箇所(片筋かい)
+筋かい端部4箇所(両筋かい) } いずれか
壁、天井等の撤去、復旧込み

耐力壁設置(室内側から施工)
：金物補強に加えて筋かい、構造用面材等設置

耐力壁設置(外壁側から施工)
：室内側から施工の内、壁、天井等の撤去到代えて、
外壁の撤去、復旧込み



金物補強の工事箇所
(片筋かいの場合)

91

よくある質問と回答

■ 耐震性 木造

- ⑥ 日本建築防災協会による「木造住宅の耐震診断と補強方法(一般診断法)」の中で用いる劣化低減係数は1.0として良いか。

一般診断法における劣化低減係数は、必ずしも全ての柱、はり、土台等の確認を行って算定されるものではないため、同協会による解説書に記載のあるとおり、補強後の診断では原則として0.9を上限としてください。

また、耐震診断の結果については、評価基準等への適合性を確認する建築士において当然確認すべき内容であるため、劣化低減係数についても当該建築士の責任のもとで設定してください。

92

評価基準の概要【省エネ】

(1)断熱等性能等級などによる場合 (①～④共通:開口部の一定の断熱措置※1) 次のいずれかに適合。

- ①断熱等性能等級3以上
- ②一次エネルギー消費量等級4 + 壁・床：省エネ等級2 ※2、※3
+ 屋根・天井：省エネ等級3 ※2、※3
- ③一次エネルギー消費量等級4 + (省エネ等級2 ※2、断熱等性能等級2 ※2) のいずれか
(太陽光発電は評価対象外)
- ④省エネルギー対策等級3以上

※1 開口部の一定の断熱措置：後述の「③開口部について」の開口部比率(ろ)に相当する開口部

※2 省エネルギー対策等級への適合は、既存の状態で性能評価書等により確認できる場合のみ有効、今回のリフォームで基準適合する場合は、断熱等性能等級を用いてください。

※3 熱貫流率による基準に限る

(2)改修タイプによる場合

次のタイプA～Dのいずれかに適合。(断熱化の対象は、外皮にあるもの)

①タイプA	全居室全開口部の断熱化等	+	床、外壁、屋根(天井)の いずれか1種類の断熱化
②タイプB	主たる居室(LDK) 全開口部以上の断熱化等	+	暖房、給湯、換気、その他の いずれか1種類一定の高効率化等設備
③タイプC	その他居室1室 全開口部以上の断熱化等	+	暖房、給湯、換気、その他の いずれか2種類一定の高効率化等設備
④タイプD	居室1室以上 全開口部・天井・壁・床の断熱化		

93

評価基準の概要【省エネ】

改修タイプの具体的な基準

1/2

・改修タイプには下の4タイプあります。

タイプ名	断熱仕様(外皮に接する部分)				高効率化等設備			
	開口部	床	外壁	屋根(天井)	暖房	給湯	換気	その他
タイプA	全居室 全開口部	住宅全体 (いずれか1種類)			—	—	—	—
タイプB	主たる居室(LDK) 全開口部以上	—	—	—	いずれかの高効率化等設備 1種類以上			
タイプC	その他居室1室 全開口部以上	—	—	—	いずれかの高効率化等設備 2種類以上			
タイプD	居室1室以上 全開口部	その居室の全て			—	—	—	—

94

評価基準の概要【省エネ】

改修タイプの具体的な基準

また、改修メニューは下表の通りです。

※平成28年1月29日国交省告示第266号

：断熱等性能等級4の仕様基準として定められた告示

2/2

項目	仕様・メニュー例
断熱仕様	原則として、「住宅部分の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止に関する基準及び一次エネルギー消費量に関する基準」（平成28年1月29日国交省告示第266号※） 1外壁、窓等を通しての熱の損失の防止に関する基準に掲げる基準に適合するもの
高効率化等設備	暖房 高効率熱源機（効率が10%以上向上する集中ボイラ、組込型エアコン等）
	給湯 高効率給湯器 ・潜熱回収型給湯器 エコジョーズ JIS S 2109:2011 家庭用ガス温水機器に規定する給湯部熱効率が94%以上 エコフィール JIS S 3031 石油燃焼機器の試験方法通則に規定する連続給湯効率が94%以上 ・ヒートポンプ給湯器 JIS C9220に基づく年間給湯保温効率、又は年間給湯効率が3.0以上（ただし寒冷地仕様は2.7以上） ・ヒートポンプ・ガス瞬間式併用給湯器 熱源設備は電気式ヒートポンプと潜熱回収型ガス機器と併用するシステムで、貯湯タンクを持つものであり、電気ヒートポンプの効率が中間期（電気ヒートポンプのJIS基準に定める中間期）のCOPが4.7以上かつ、ガス機器の給湯部熱効率が94%以上 ・ガスエンジン給湯機 JIS B8122に基づく発電及び排熱利用の総合効率が、低位発熱量基準(LHV基準)で80%以上 太陽熱給湯器 強制循環式のもので、JIS A4112に規定する「太陽集熱器」の性能と同等以上の性能を有すること（蓄熱槽がある場合は、JIS A4113に規定する太陽蓄熱槽と同等以上の性能を有すること）
	換気 熱交換型換気設備（ダクト式第1種換気設備の場合に限る）
	その他 家庭用コージェネレーション設備

95

評価基準の概要【省エネ】

平成28年国交省告示第266号に基づく仕様基準とは

①構造躯体（木造充填断熱工法）



これらの部位の他、床(外気に接する部分)の基準があります。

(天井の代わりに用いる屋根の基準もあります。)

8地域は、天井・屋根以外、規定されていません。

天井で必要な断熱材厚さ

地域区分	熱抵抗値 (R _C)	具体例（住宅用GW 16K (λ=0.045) の場合)
1、2地域	5.7㎡・K/W	260mm
3～8地域	4.0㎡・K/W	180mm

壁で必要な断熱材厚さ（8地域は規定なし）

地域区分	熱抵抗値 (R _C)	具体例（住宅用GW 16K (λ=0.045) の場合)
1、2地域	3.3㎡・K/W	150mm
3～7地域	2.2㎡・K/W	100mm

土間床等の外周部分で必要な断熱材厚さ (外気に接する部分/その他の部分)

(8地域は規定なし)

地域区分	熱抵抗値 (R _C)	具体例(硬質ウタフォーム保温板 (λ=0.024) の場合)
1～3地域	3.5/1.2㎡・K/W	85/30mm
4～7地域	1.7/0.5㎡・K/W	45/15mm

床(その他の部分)で必要な断熱材厚さ

(8地域は規定なし)

地域区分	熱抵抗値 (R _C)	具体例（住宅用GW 16K (λ=0.045) の場合)
1～3地域	3.3㎡・K/W	150mm
4～7地域	2.2㎡・K/W	100mm

硬質ウタフォーム保温板：A種硬質ウタフォーム保温板2種1号 (λ=0.024)

96

評価基準の概要【省エネ】

② 構造躯体 (RC造内断熱工法)



土間床等の外周部分 (8地域は規定なし) (外気に接する部分/その他の部分)

地域区分	熱抵抗値 (R _C)	具体例(硬質ウレタフォーム保温板 (λ=0.024) の場合)
1~2地域	1.7/0.5m ² ・K/W	45/15mm
3地域	1.4/0.4m ² ・K/W	35/10mm
4~7地域	0.8/0.2m ² ・K/W	20/5mm

屋根又は天井

地域区分	熱抵抗値 (R _C)	具体例(硬質ウレタフォーム保温板 (λ=0.024) の場合)
1、2地域	3.6m ² ・K/W	90mm
3地域	2.7m ² ・K/W	65mm
4~7地域	2.5m ² ・K/W	60mm
8地域	1.6m ² ・K/W	40mm

壁 (8地域は規定なし)

地域区分	熱抵抗値 (R _C)	具体例(硬質ウレタフォーム保温板 (λ=0.024) の場合)
1、2地域	2.3m ² ・K/W	60mm
3地域	1.8m ² ・K/W	45mm
4~7地域	1.1m ² ・K/W	30mm

床(外気に接する部分/その他の部分) (8地域は規定なし)

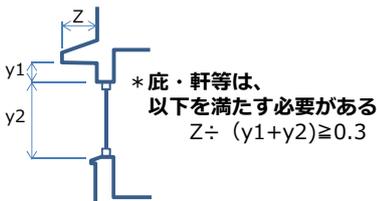
地域区分	熱抵抗値 (R _C)	具体例(硬質ウレタフォーム保温板 (λ=0.024) の場合)
1~2地域	3.2/2.2m ² ・K/W	80/55mm
3地域	2.6/1.8m ² ・K/W	65/45mm
4~7地域	2.1/1.5m ² ・K/W	55/40mm

97

評価基準の概要【省エネ】

③ 開口部について (戸建ての場合)

開口部は寒冷地と蒸暑地を除き、**熱貫流率と日射遮蔽措置の両方**の基準を満たす必要があります。



- * 附属部材：外付ブラインド又は和障子
- * 開口部比率：外皮面積の合計に占める開口部面積の割合
 (い) ~ (に) があるが、ここでは (ろ) と (は) を例示
- * 日射熱取得率：枠の影響を考慮しないガラスのみの数値(H25年基準による)
- * A10等：空気層10mm以上の複層ガラス
- * G12等：ガス封入した層12mm以上の複層ガラス

開口部比率 (ろ) ⇒ 「(1)一定の断熱措置」の内容

地域区分	熱貫流率 (U)	日射熱取得率(η)	具体例
1~3地域	2.33W/m ² ・K	基準なし	木製又は樹脂製サッシ +Low-E複層ガラス A10以上
4地域	3.49W/m ² ・K	基準なし	金属製サッシ +Low-E複層ガラス A10以上
5~7地域	4.65W/m ² ・K	0.74以下	金属製サッシ +Low-E複層ガラス A5以上10未満(日射取得型)
8地域	基準なし	戸建 : 0.68+庇・軒等 共同住宅等 : 附属部材又は庇等	金属製サッシ +Low-E複層ガラス(日射取得型) +庇・軒

開口部比率 (は)

地域区分	熱貫流率 (U)	日射熱取得率(η)	具体例
1~3地域	1.90W/m ² ・K	基準なし	木製又は樹脂製サッシ +Low-E複層ガラス G12以上
4地域	2.91W/m ² ・K	基準なし	金属製熱遮断構造サッシ +Low-E複層ガラス A10以上
5~7地域	4.07W/m ² ・K	0.49以下	金属製サッシ +Low-E複層ガラス A5以上10未満(日射遮蔽型)
8地域	基準なし	0.49+附属部材 又は 庇・軒等	金属製サッシ+Low-E複層ガラス(日射遮蔽型) +附属部材 又は 庇・軒

98

よくある質問と回答

■省エネルギー対策

- ⑦開口部の断熱性能等について、開口部の日射熱取得率の基準は、ガラスのみの数値と窓枠を考慮した数値のどちらで満たす必要がありますか。

「住宅部分の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止に関する基準及び一次エネルギー消費量に関する基準」（平成28年1月29日国交省告示第266号）に基づき、計算によらず省エネ性能を確認するための仕様基準を用いる場合は、ガラスのみの数値です。

「建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令における算出基準等に係る事項」（平成28年1月29日国交省告示第265号）に基づいて算出する場合は、窓枠を考慮した数値です。

いずれの場合も和障子、外付けブラインドを含めることはできます。

- ⑧併用住宅で、仕様基準を適用する際、日射遮蔽措置について「一戸建以外の住宅及び複合建築物」を適用して良いか？

H28年国交省告示第266号では、開口部の日射遮蔽措置について、「一戸建の住宅」と「一戸建以外の住宅及び複合建築物」に分かれて規定されていて、「一戸建以外の住宅及び複合建築物」では1～7地域で日射遮蔽措置の基準が定められていません。

併用住宅等であっても住宅の形状が一戸建住宅に近いものであれば、「一戸建住宅」の基準を適用することとしてください。

99

よくある質問と回答

■省エネルギー対策

- ⑨改修タイプで適用される開口部の断熱性、日射遮蔽措置の基準について、緩和はありますか。

・改修タイプA～Dの場合、評価基準で定められた範囲の開口部については、開口部面積が0.2㎡未満のものを除き、全て評価基準に適合するものとしてください（0.2㎡未満の開口部⇒⑩）。

・なお、改修タイプではなく、仕様基準を用いて住宅全体を断熱等性能等級4、又は住宅全体で開口部の一定の断熱措置に適合させるものについては以下の緩和を適用することができます。

断熱性 床面積の2%まで適用免除

日射遮蔽措置 床面積の4%まで適用免除、ただし、直達光が入射する天窓を適用免除とすることはできません。

- ⑩補助金交付申請等マニュアル別表-6では、開口部の大きさが0.2㎡以上の場合にのみ単価が設定されているが、これに満たない大きさの開口部は補助対象にならないのか。

・仕様基準により評価基準に適合することを確認する場合、別表-6にある通り、0.2㎡以上1.6㎡未満の大きさの開口部を小サイズとして補助対象とし、これに満たないものは補助対象外です。

・外皮平均熱貫流率・平均日射熱取得率、一次エネルギー消費量のいずれか又は両方の計算により評価基準等に適合することを確認する場合、0.2㎡未満の開口部も小サイズとして補助対象とすることができます（小サイズの単価を適用します）¹⁶⁰

よくある質問と回答

■省エネルギー対策

⑪断熱性、日射遮蔽措置の基準適用にあたって考慮することができる附属部材には何がありますか？

断熱性の基準適用に際しては、雨戸、シャッター、障子が設置されて非密閉空気層が付与される場合、この効果を用いて熱貫流率を補正することができます。

$$U = 0.5U_d + 0.5U_{d,r}$$
$$U_{d,r} = 1 / (1/U_d + \Delta R)$$

- U : 附属部材をもつ開口部の熱貫流率
- U_d : 附属部材を除いた開口部の熱貫流率
- U_{d,r} : 附属部材の熱抵抗の効果を加味して補正した開口部の熱貫流率
- ΔR : 附属部材の熱抵抗として次表に定める数値

附属部材の種類等	熱抵抗ΔR
シャッター、雨戸	0.10m ² ・K/W
障子	0.18m ² ・K/W
熱的境界の外部に存する風除室	0.10m ² ・K/W

日射遮蔽措置については、外付けブラインドと内障子以外認められません。

よくある質問と回答

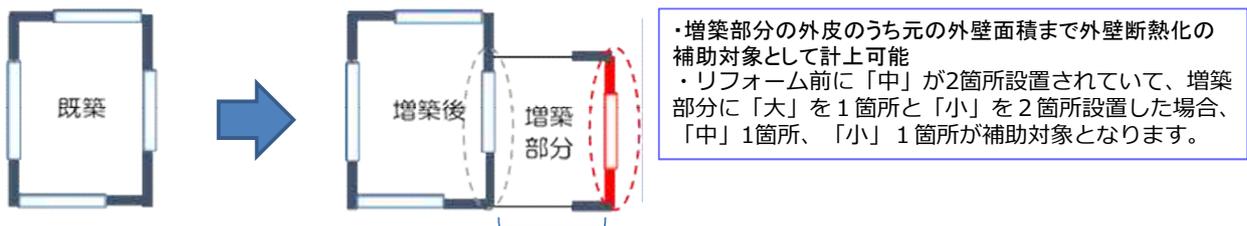
■省エネルギー対策

⑫増築部分の断熱化工事は補助対象になりますか。

増築部分は原則として補助対象になりません。が、外壁の断熱改修を行う場合、既築部と増築部の境界部分にあり、増築により外壁でなくなる部分等、仮に増築しなかった場合に断熱改修していたであろう部分については、その面積分に限り増築部分を補助対象とします。

例えば、増築によって外壁でなくなる壁が20m²あり（）、当該外壁が断熱性の基準を満たしておらず、増築部分の外壁を評価基準に適合するまで断熱化を図る場合、増築部分であっても20m²分を上限に断熱化の費用を補助対象とします。

⇒床、屋根は補助対象外です。



この部分は単純増なので、補助対象外

例 増築部分でも省エネルギー対策の補助対象となる部分 

よくある質問と回答

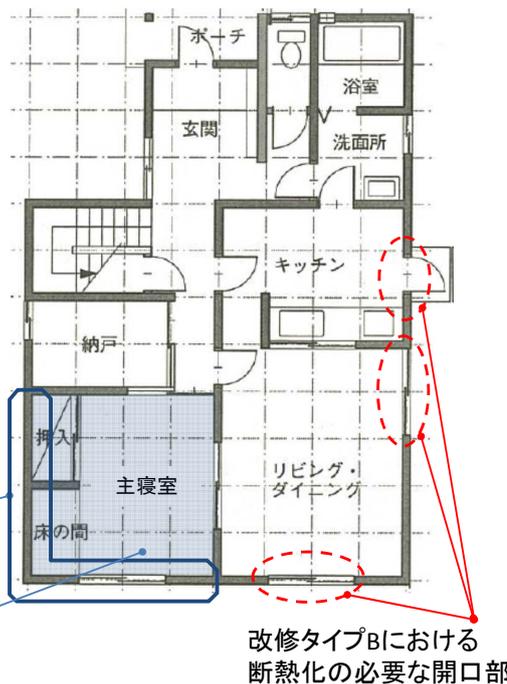
■省エネルギー対策

⑬改修タイプBを適用する場合、主寝室についても断熱化を図りたい。開口部、壁、床、天井も補助対象になりますか。

- 改修タイプBで主たる居室の開口部が断熱化された他、主寝室等その他の居室について断熱化を図る場合、外皮に接する天井、壁、床、開口部について、評価基準に適合するまで断熱化を図り、タイプDに適合する場合、特定性能向上工事、その他の場合はその他性能向上工事になります。
- 壁、床、天井のいずれかについて住戸全体で評価基準に適合する場合も補助対象になります。

改修タイプDにおける壁・開口部の断熱化の範囲

改修タイプDにおける床の断熱化の範囲
(主寝室の上は2階あり)



103

よくある質問と回答

■省エネルギー対策

⑭改修タイプで、高効率化等設備について評価基準に性能等が記載されたが、既存の給湯器等でも確認する必要がありますか。

改修タイプのB、Cを適用する場合、既存の高効率化等設備についても評価基準に記載された熱効率等の性能を満たすことを確認することが必要です。

例 エコキュート JIS C9220による給湯部熱効率が3.0(寒冷地は2.7)以上、
ARFによる給湯部熱効率が3.5(寒冷地は3.2)以上

エコジョーズ JIS S2109による家庭用ガス温水機器に規定される給湯部熱効率が94.0%以上

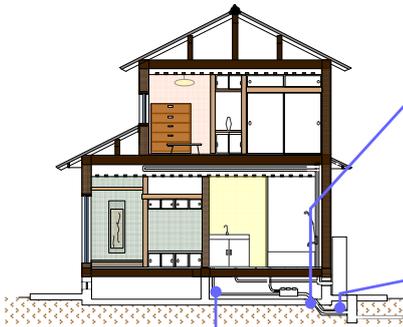
これらに満たない場合、或いは仕様書等にCOP等のみが記載されていて、上記の熱効率を確認できない場合は、評価基準を満たしませんので、改修タイプB,Cに適合する高効率給湯器とは認められません。

既存給湯器が複数ある場合、いずれか1つの給湯器が上記の基準を満たせば基準を満たすものとします。

104

専用配管の構造

(1)～(3)を全て満たすこと



(1)コンクリート内埋め込み配管がない

原則として専用配管が、壁、柱、床、はり及び基礎の立上り部分を貫通する場合を除き、**コンクリート内に埋め込まれてない**こと。

(2)地中埋設管上でのコンクリート打設がない

床下から屋外へ接続する部分で基礎下に配管されている部分を除き、原則として、**地中埋設された専用配管の上にコンクリートが打設されていない**こと。

(3)専用排水管の内面が平滑である

専用排水管のうち、**改修を行う部分及び厨房用の排水管の内面**が、清掃に支障のないように平滑で、かつ、清掃に支障を及ぼすような**たわみ、抜けその他変形が生じないように**設置されていること。

ただし、現状支障なく使用できている場合に限り、将来的に上記を満たすよう更新することとし、その内容を維持保全計画に記載する場合は当該基準は適用しない。

専用配管の構造

(1)～(4)を全て満たすこと



(1)コンクリート内埋め込み配管がない

専用配管が、壁、柱、床、はり及び基礎の立上り部分を貫通する場合、及び**PSから住戸内への引き込み部分がシンダーコンクリート等へ埋め込まれている場合を除き、コンクリート内に埋め込まれていない**こと。

(2)地中埋設管上でのコンクリート打設がない

地中埋設された**専用配管の上にコンクリートが打設されていない**こと。

(3)専用配管が他住戸専用部に設置されていない

専用配管が他住戸等の専用部分に設置されていないこと。**他住戸等の専用部分を貫通している場合は以下の対応が図られていること。**

- 当該部分の点検、清掃を床面から行うことができること。（便器を取り外して点検・清掃できれば可）また、**管理者の住戸内への立入が可能**であること。
- 将来の共用部分の排水立管の改修に合わせて、**専用配管を更新**することとし、その内容を維持保全計画に記載すること。
- **浴室排水管が階下の他住戸等に設置されている場合、浴室の床スラブ防水改修など適切な措置が長期修繕計画、リフォーム細則等に位置付けられていること。**

(4)専用排水管の内面が平滑である

専用排水管のうち、**改修を行う部分及び厨房用の排水管の内面**が、清掃に支障ないように平滑であり、かつ、清掃に支障を及ぼすような**たわみ、抜けその他変形が生じないように**設置されていること。

ただし、現状支障なく使用できている場合に限り、将来的に上記を満たすよう更新することを、維持保全計画に記載することも可。

共用配管の構造

(1)～(7)を全て満たすこと



(1)コンクリート内埋め込み配管がない

原則として、**共用配管**が壁、柱、床、はり及び基礎の立上り部分を貫通する場合を除き、**コンクリート内に埋め込まれていないこと。**

ただし、現状支障なく使用できている場合に限り、将来的に上記を満たすよう更新することを、維持保全計画に記載することも可。

(2)地中埋設管上でのコンクリート打設がない

地中埋設された**共用配管**の上に**コンクリート**が打設されていないこと。

(3)共用排水管における掃除口がある

共用排水管には、**共用立管**にあつては最上階又は屋上、最下階及び3階以内おきの中間階又は15m以内ごとに、**横主管**にあつては15m以内ごとであつて、管の曲がりやが連続すること、管が合流すること等により管の清掃に支障が生じやすい部分がある場合にあっては、支障なく清掃が行える位置に**掃除口**が設けられていること。

(4)主要接合部等又は排水管の掃除口がある

専用配管と共用配管の**接合部**及び**共用配管のバルブ**又は**排水管の掃除口**における点検又は清掃可能な開口が設置されていること。

(5)共用排水管の内面が平滑である

共用排水管のうち、**改修を行う部分の内面**が、清掃に支障ないように平滑であり、かつ、清掃に支障を及ぼすようなたわみ、抜けその他変形が生じないように設置されていること。

(6)将来対応時の共用排水立管の措置がある

将来的に、**他住戸等の専用部分**に設置されている**専用配管の更新**を行う場合は、**共用排水立管**についての必要な措置を講じていること、又はその計画が立案されていること。

(7)共用排水管の掃除のための開口がある

共用の排水管に設けられた**掃除口**、**主要接合部等**を点検するために必要な開口及び掃除口による清掃を行うために**必要な開口**が使用できるものであること。

よくある質問と回答

■維持管理・更新の容易性

⑮ 共同住宅の補助申請で、共用部分が評価基準を満たさない場合、専用部分だけの補助申請は可能ですか。

共同住宅の維持管理・更新容易性については、専用部分のみの申請であっても、共用部分と専用部分の両方が、基準を満たす必要があります。

⑯ 共同住宅で、全ての住戸専用部分が評価基準に適合することができない場合、共用部分だけで補助申請できますか。

共用部分だけの補助申請を行う場合、専有部分は、過半の住戸で評価基準を満たしていれば、評価基準を満たすものと見做します。ただし、その際の補助対象工事費は、基準を満たしている住戸／全住戸数を乗じた額となります。

評価基準の概要 高齢者等、可変性、住戸面積、居住環境

高齢者等（共同住宅の場合） a、b、c全て満たすこと

共同住宅の基準

- a. 次の(1),及び(2)に適合
(1)共用廊下 中廊下 1.6m以上、片廊下 1.2m以上の幅員
(2)屋上広場、2階以上にあるバルコニー等の周囲に、高さ1.1m以上の手すり壁、さく、金網を設置
- b.共用階段 踏面240mm以上、蹴上寸法×2+踏面寸法が550~650mm、蹴込み寸法≤30mm、階段幅員900mm以上、危険な形状の禁止、建築基準法適合
- c.エレベーター、手すり、その他の部分が使用上支障がないこと アンダーライン部分はエレベーターがある場合、不問

可変性（共同住宅及び長屋の場合） (1)~(2)のいずれかに適合すること

共同住宅等の基準

- (1)現状よりも天井高さを低くしないこと。
(2)次のいずれかに該当
①躯体天井高さ≥2,650mm以上
②居室天井高さ≥2,400mm以上

住戸面積の確保

次の(1)、(2)の全てに適合すること。

- (1)少なくとも1の階の床面積（階段部分を除く）が40㎡以上
ただし、階段部分面積の30%まで、床面積に算入可
(階段の下部を便所や収納等や自由に行き来できる空間など 居住スペースとして利用できる場合のみ。)
- (2)床面積の合計が下記に適合すること。
〔戸建て住宅〕 55㎡以上（1人世帯の一般型誘導居住面積水準）
〔共同住宅等〕 40㎡以上（1人世帯の都市居住型誘導居住面積水準）

居住環境

地区計画、景観計画、条例によるまちなみ等の計画、建築協定、景観協定等の区域内にある場合には、これらの内容と調和が図られること。

109

よくある質問と回答

■ 高齢者等対策

⑰戸建住宅で、ホームエレベーターの新設は補助対象になるか。

戸建住宅でホームエレベーターの新設は、その他性能向上工事として補助対象になります。

ただし、ホームエレベーターの新設に伴って必要となる耐力壁設置等躯体工事は対象外です。

■ 居室面積

⑱1の階の床面積を算出する際、階段室の面積は、階段室の下を便所、物入れ等で使用している範囲は全て床面積に算入できるか。

1の階の床面積を算出する際、階段室の面積は原則全て除いてください。ただし、階段室面積の30%を上限に、便所、物入れ等として使用している範囲については面積に算入することができます。

110

維持保全計画の作成について

- 維持保全計画には下の内容を盛り込む必要があります。

- (1) 以下のうち、リフォーム工事を行った部分※の点検の時期・内容。
 - ①構造耐力上主要な部分
 - ②雨水浸入を防止する部分
 - ③給水・排水の設備
- (2) (1)の点検は少なくとも10年ごとに実施すること。
- (3) **インスペクションにより判明した劣化事象についてリフォーム時に補修を行わない場合、劣化の状況に応じた当該部分の調査、修繕及び改良の時期・内容。** ⇒次ページ
- (4) 点検の結果を踏まえ、必要に応じ調査、修繕又は改良を行うこと。
- (5) 地震時及び台風時に臨時点検を実施すること。
- (6) 劣化状況に応じて、維持保全の方法について見直しを行うこと。
- (7) 計画の変更があった場合に、必要に応じて維持保全の方法を変更すること。
- (8) **各性能項目において維持保全の強化や将来的な更新等を評価基準適合の条件としている場合は、その具体的な内容。**

- 特に評価基準への適合について、維持保全の強化を行うことを前提にした場合、維持保全計画書にその内容を盛り込む必要があります。

例 外壁の軸組等について、いくつかある選択肢から、
(6)維持保全の強化を実施する場合は、以下の範囲で防腐・防蟻処理実施
・床下空間に露出している部分
・増築又は改築の工事に露出する部分
を選択した場合、外壁廻りの点検間隔を1年以内とすることが必要です。

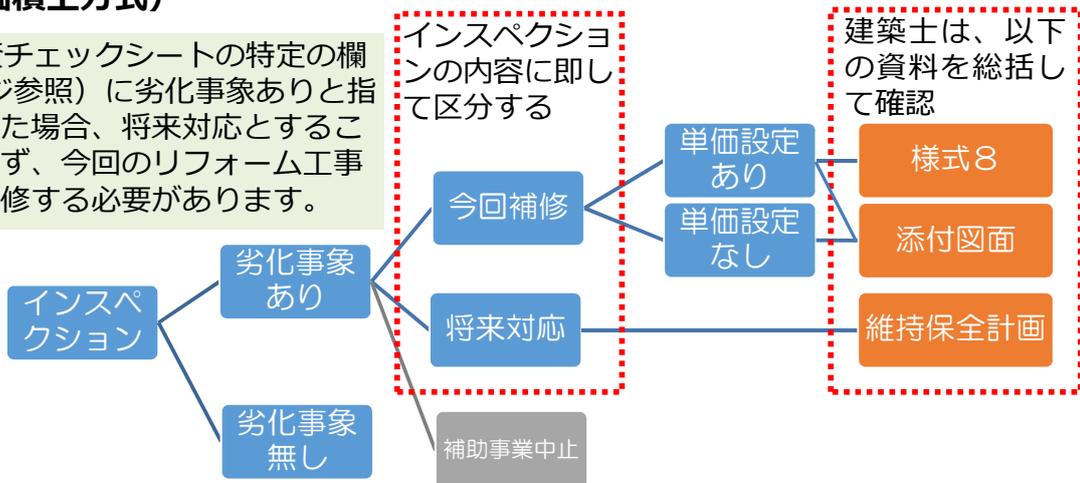
111

維持保全計画の作成について

- インスペクションにおいて指摘された劣化事象についての考え方

インスペクションに基づく劣化部位の確認と、必要な補修と確認方法の整理 (単価積上方式)

・現況検査チェックシートの特定の欄(次ページ参照)に劣化事象ありと指摘があった場合、将来対応とすることはできず、今回のリフォーム工事の中で補修する必要があります。



原則として、劣化部位の補修はその他性能向上工事として補助対象

- ・インスペクションで指摘された劣化事象は、様式8、添付図面、維持保全計画の中で、今回補修するもの、維持保全計画に記載して将来対応とするものに区別して記載
- ・構造耐力上主要な部分の重大な劣化事象、雨水の浸入を防止する部分についての劣化事象は、原則として今回補修の中に含む。

112

維持保全計画の作成について

●インスペクションで指摘された劣化事象の内、即時補修が求められる事象

木造住宅・鉄骨造住宅の現況検査チェックシートの部位・検査項目

1/2

部位	検査項目
【1】基礎	仕上げの種類の確認
	(1)【構造】幅 0.5 mm以上のひび割れ
	(2)【構造】深さ 20 mm以上の欠損
	(3)【構造】コンクリートの著しい劣化
	(4)【構造】さび汁を伴うひび割れ又は欠損
	(5)【構造】鉄筋の露出
【2】外壁・軒裏(構造)	仕上げの種類の確認
	(1)【構造】下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落
	(2)【構造】複数の仕上げ材にまたがるひび割れ又は欠損(乾式仕上、タイル仕上(湿式工法)の場合)
	(3)【構造】金属の著しい錆び又は化学的侵食(乾式仕上げの場合)
	(4)【構造】仕上げ材の著しい浮き(乾式仕上げ以外の場合)
【2】外壁・軒裏(雨水)	(1)【雨水】シーリング材や防水層の破断、欠損
	(2)【雨水】軒裏天井等のシーリング材の破断又は欠損
	(3)【雨水】軒裏天井の雨漏りの跡
	(4)【雨水】屋外に面する建具や建具廻りの隙間や破損、開閉不良
	(5)【雨水】建具廻りのシーリング材の破断
	腐朽・腐食、蟻害 (1)【構造】著しい腐朽・腐食等・蟻害が確認されないこと
【3】屋根(雨水)	(1)【雨水】屋根葺き材の著しい破損、ずれ、ひび割れ、劣化、欠損、浮き又ははがれ
	(2)【雨水】防水層の著しい劣化又は水切り金物等の不具合(陸屋根等の場合)
	腐朽・腐食、蟻害 (1)【構造】著しい腐朽・腐食等・蟻害が確認されないこと
	(1)【雨水】支持部材(バルコニーを構成している柱・梁・根太等)、床の著しいぐらつき、ひび割れ又は劣化(ルーフバルコニー等の場合)
【4】バルコニー(構造・雨水)	(2)【雨水】防水層の著しい劣化又は水切り金物等の不具合
	腐朽・腐食、蟻害 (1)著しい腐朽・腐食等・蟻害が確認されないこと

- 今回のリフォーム工事により補修すべき劣化事象
- 同上(雨漏りの跡が確認された場合に、その対応する箇所)
- 維持保全計画に将来対応の記載が認められる劣化事象

ある雨漏り跡に対して、どの部分の補修を必要とするかは、現地調査の上、インスペクター又は事業者に判断して頂くこととなります。雨漏り原因の特定が困難である場合、複数の原因が考えられる場合は、可能性のある部位の劣化事象を全て補修してください。

また、雨漏りの跡が確認された場合に、その対応する箇所 ■ に該当する劣化事象が確認されたが、雨漏り跡がない場合であっても、今回のリフォーム工事の中で補修を行う工事は、補助対象になります。

113

維持保全計画の作成について

木造住宅・鉄骨造住宅の現況検査チェックシートの部位・検査項目

2/2

部位	検査項目
【5】天井・小屋組・梁(構造)	(1)【構造】天井における下地材まで達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落
	(2)【構造】小屋組の著しいひび割れ、劣化又は欠損
	(3)【構造】梁の著しいひび割れ、劣化又は欠損
	(4)【構造】梁の著しいたわみ
【5】天井・小屋組(雨水)	(1)【雨水】天井の雨漏りの跡
	(2)【雨水】小屋組の雨漏りの跡
	腐朽・腐食、蟻害 (1)【構造】著しい腐朽・腐食等・蟻害が確認されないこと
【6】内壁・柱(構造)	(1)【構造】下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落
	(2)【構造】柱・壁における 6/1,000 以上の傾斜(凹凸の少ない仕上げによる壁の表面と、その面と垂直な鉛直面との交差する線(2m程度以上の長さのものに限る。)の鉛直線に対する角度をいう。)
	(3)【構造】柱の著しいひび割れ、劣化又は欠損
【6】内壁(雨水)	(1)【雨水】内壁の雨漏りの跡
	腐朽・腐食、蟻害 (1)【構造】著しい腐朽・腐食等・蟻害が確認されないこと
【7】床(構造)	(1)【構造】著しいひび割れ、劣化又は欠損
	(2)【構造】著しい沈み
	(3)【構造】6/1,000 以上の傾斜(凹凸の少ない仕上げによる壁の表面と、その面と垂直な鉛直面との交差する線(2m程度以上の長さのものに限る。)の鉛直線に対する角度をいう。)
【8】土台・床組(構造)	腐朽・腐食、蟻害 (1)【構造】著しい腐朽・腐食等・蟻害が確認されないこと
	(1)【構造】著しいひび割れ、劣化又は欠損
【8】土台・床組(雨水)	腐朽・腐食、蟻害 (1)【構造】著しい腐朽・腐食等・蟻害が確認されないこと

部位	検査項目	
【9】基礎・内部(構造)	仕上げの種類の確認	
	(1)【構造】幅 0.5 mm以上のひび割れ	
	(2)【構造】深さ 20 mm以上の欠損	
	(3)【構造】コンクリートの著しい劣化	
	(4)【構造】さび汁を伴うひび割れ又は欠損	
【9】基礎・内部(雨水)	(5)【構造】鉄筋の露出	
	腐朽・腐食、蟻害 (1)【構造】著しい腐朽・腐食等・蟻害が確認されないこと	
【10】設備配管【給水・給湯管】	(1)【設備配管】給水管、給湯管の発錆による赤水	
	(2)【設備配管】給水管、給湯管からの漏水	
【10】設備配管【排水管】	(1)【設備配管】排水の滞留	
	(2)【設備配管】排水管の漏水	
【10】設備配管【換気ダクト】	(1)【設備配管】換気ダクトの脱落	
	オプション(A外部)	(1)門、塀等の工作物、車庫、擁壁等の目視可能な範囲の検査 (2)種の詰まり等、清掃で解消するものの検査 (3)給排水設備、電気設備、ガス設備、浄化槽の著しい劣化 (4)非破壊検査機器を用いた検査
オプション(B内部)	(1)キッチンコンロ、換気扇やパッケージエアコン等の設備機器の作動不良等の検査 (2)給排水設備、電気設備、ガス設備 (3)住宅の汚損等、清掃により解消可能なものの検査 (4)非破壊検査機器を用いた検査(鉄筋探査以外)	
	オプション(鉄筋探査)	(1)基礎における鉄筋の本数及び間隔

＜留意事項＞

- ・リフォーム工事中に雨漏り跡を確認した場合であっても、その原因特定と対応を行う必要があります。その他性能向上工事を増額する余地があれば、変更交付申請を行うことが可能ですので、発注者と相談の上リフォーム計画の再検討を行ってください。
- ・区分所有である共同住宅にける住戸単位申請の場合、確認された劣化事象によっては、補修部位が共用部分にあり、住戸専用部分のリフォームでは対応できないことも想定されます。その場合、管理組合において、劣化事象の補修を行うか、長期修繕計画への補修工事を位置付けるかが必要となります(長期修繕計画への記載が確認されれば、補修工事の実施時期は問いません)。

114

既築部分の仕様の確認方法

既築部分の仕様について、新築時などの図書を活用し確定する場合は、新築時などの図書の分類により確定方法が異なる。どの書類で確認したかなどを設計内容説明書にチェックすること。
(新築時などの図書がない場合は、性能項目ごと、かつ、部位・仕様ごとに一箇所以上抽出し、現地において目視・計測により確認を行う。)

ア) 新築時などに第三者の設計検査及び現場検査を受けている図書

以下に掲げる図書を活用し仕様を確定する場合は、建築士が現地において著しい変更のないことを確認することで当該図書に記載されている情報とすることができる。(当時取得した各性能項目を活用する場合にあっては、次ページ別表を参照、以下同じ。)

- ・建設住宅性能評価書の添付図書
- ・公庫融資現場判定通知書の添付図書
- ・フラット35 S適合証明書の添付図書
- ・検査済証の添付図書

イ) 新築時などに第三者の設計検査を受けている図書

以下に掲げる図書を活用し仕様を確定する場合は、建築士が当該図書に記載の内容と当該仕様について性能項目ごとに住宅全体で一箇所以上抽出し、現地での目視・計測や施工記録書等の内容と相違がないことを確認する。その結果、図書どおりであることが確認できた場合は、当該図書に記載されている情報とすることができる。なお、確認方法について設計内容説明書に記載することとする。審査において内容に疑義が生じた場合等、詳細な確認が必要と判断した場合は、評価機関等より当該確認資料の提出を求められるため留意されたい。

- ・設計住宅性能評価書の添付図書
- ・確認済証の添付図書
- ・フラット35 S設計検査通知書の添付図書
- ・型式住宅認定、工業化住宅認定に用いられた図書(当該認定書通りに施工されたことが確認でき仕様が特定できる場合)
- ・低炭素住宅認定申請に用いられた添付図書
- ・長期優良住宅認定申請に用いられた添付図書(新築時に長期認定を受けている物件は原則として「変更認定申請」を行うこととなっている。)

(例) 断熱材の仕様について、ある一面の壁が図書どおりであることを確認できれば、その他の天井、床などの部位についても新築時等の図書どおりとすること。

ウ) 上記図書がない場合(確認済証などがない図書等の場合)

建築士が当該図書に記載の内容と当該仕様について性能項目ごと、かつ、部位・仕様ごとに一箇所以上抽出し、現地において目視・計測や施工記録書等の内容と相違がないことを確認する。その結果、図書どおりであることが確認できた場合は、当該図書に記載されている情報とすることができる。確認方法について設計内容説明書に記載することとする。審査において内容に疑義が生じた場合等、詳細な確認が必要と判断した場合は、評価機関等より当該確認資料の根拠を求められるため留意されたい。

(例) 断熱材の仕様について、壁、床、天井など部位ごとに断熱仕様の異なる全ての箇所について図書どおりであることを確認できれば、新築時等の図書どおりとすることができる。

115

既築部分の仕様の確認方法

別表 新築時の図書等を活用し性能を確認する場合(参考)

各種制度	設計検査あり	現場検査あり	長期優良住宅認定基準									備考	
			構造			劣化	維持管理	温熱5-1		温熱5-2			高齢者等(共用部)
			等級3	等級2	等級1	等級3	等級3	等級4	等級3	等級5	等級4		等級3
住宅性能評価	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
フラット35S	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
公庫融資(割増・基準金利)	○	○			○			○	○			○	
建築基準法	○	○			○								
認定低炭素住宅	○							○	○	○	○		
認定長期優良住宅	○		○	○	○	○	○	○	○			○	
省エネ住宅ポイント	○							○	○	○	○		
住まい給付金	○			○	○	○		○	○	○	○		
贈与税の非課税措置	○	○		○	○			○	○	○	○		

※第三者の現場検査を受けた図書がある場合において、図書と現地を照合し、著しい変更がなければ、当時取得した上記性能項目を活用することができる。

※第三者の設計検査を受けた図書がある場合においては、現地にて性能項目ごとに住宅全体の一箇所を抽出検査し、図書と同様の仕様であることが確認できた場合は、当時取得した上記性能項目を活用することができる。

※無印部分についての性能が確認できる情報が図書に記載されている場合で、性能項目ごとの部位・仕様ごとに一箇所以上抽出検査し、図書と同様の仕様であることが確認できた場合は、新築時の図書の情報を活用することができる。

※省エネルギー対策等級等、過去の等級で同等性が認められるものは活用可能である。

116

よくある質問と回答

■その他

⑱ インспекションの結果、マンションの屋上の防水層が破れていて、雨漏りが確認されました。専用部分のリフォームについて補助を受けることが可能ですか。

共用部分の劣化事象が確認された場合、以下のいずれかに該当すれば補助を受けることができます。

- ・専用部分のリフォームについての完了実績報告までに、共用部分の補修が終了したことを確認できること。
- ・共用部分で必要な補修工事が、マンション全体の長期修繕計画に組み込まれたことを、完了実績報告までに確認できること。

いずれの場合も管理組合名義の工事として、改めて交付申請されない限り補助対象にはなりません。

⑳ 単価表に仮設工事費が追加されたが、特定とその他性能向上工事のどちらに計上すれば良いか？

- ・外壁足場、屋根足場を計上する場合、その足場を用いる工事が特定かその他かによって判断してください。
例えば、その他性能向上工事の外壁塗装に足場を用いる場合、足場もその他です。
- ・足場を特定にもその他にも用いる場合は、工事費で按分して計上してください。

117

よくある質問と回答

■その他

㉑ 木造住宅のインスペクションで不同沈下と床下の蟻害が確認されました。評価基準型で補助単価がありませんが、補助対象になりませんか。

床の不同沈下、腐朽・蟻害が確認された場合、平成30年度より**実工事費を補助対象工事費に加算して**、その他性能向上工事費として、計上することができるようになりました**(補助金は対象工事費の1/3、かつその他全体で特定以下)**。

劣化状況、補修工事の内容がわかるような資料（図面、写真、内訳書等）を揃えて、交付申請に先立って、評価室にご相談ください。

⇒soudan@choki-reform.com

ただし、新築引渡から不同沈下等の不具合が確認されるまで、10年以内の住宅は補助対象外です。

㉒ 新築時に長期優良住宅の認定を受けた住宅で、今回のリフォームで補助を受けることが可能ですか。

性能向上工事については、当事業の補助対象とすることはできません。

新築当初の認定を継続させ、特定行政庁に長期優良住宅建築等計画の変更申請を行った上で、三世帯同居対応改修工事とそれに伴い必要なインスペクション、リフォーム住宅履歴情報の蓄積については、補助対象とすることができます。

118

(3) 提案型のテーマ、応募方法について

長期優良住宅化リフォーム推進事業評価室事務局

平成30年度長期優良住宅化リフォーム推進事業
「提案型」のテーマ設定と提案のポイント

121

1. 平成30年度「提案型」の方向性

122

主なポイント

過年度までの提案型における課題

- 提案内容に具体性がなく、評価できない提案が多い。
- 過年度の評価結果における「今後期待したい方向性」に沿った提案が少数に留まる。
- 過年度採択事業者が、ほぼ同様の内容の提案をしている。



平成30年度「提案型」の方向性について

分野ごとの募集テーマの設定

- 分野ごとに、事業化に際して課題となっている事項をテーマとして提示。
- 事業者は、提示したテーマから 1つ以上を選択して提案。
※提示したテーマ以外からの提案も可能。

提案ポイントの明示

- 提案型に応募する際に留意すべき事項を、全分野に共通するポイントとして明示。

123

2. 平成30年度「提案型」のテーマ

124

提案テーマ

テーマ1【木造、戸建住宅／共同住宅等共用部分のみ】

現場施工ができ、K3相当と見なすことのできる防腐・防蟻措置の提案（外壁の通気構造化以外の外壁の軸組等の劣化対策）

【提案イメージ】

自社で開発した防腐・防蟻処理剤について、K3相当である根拠が示されるとともに、その施工方法を含めた提案

テーマ2【木造、戸建住宅／共同住宅等共用部分のみ】

基礎高さが300mm未満の場合における、土台への雨はね防止措置の提案

【提案イメージ】

土台を湿潤状態にない状態に保つため、既定の雨はね防止措置に加えて、水切形状の工夫などの措置を組み合わせる提案

テーマ3【木造、戸建住宅／共同住宅等共用部分のみ】

新たに外壁を設けて、既存外壁の外側に通気層を確保（通気構造化）する提案

【提案イメージ】

既存外壁の種類を限定した上で、透湿抵抗を勘案した内装リフォームを実施するとともに、既存外壁の外側に通気層を確保することで、通気構造化を図る提案

テーマ4【木造／鉄骨造、戸建住宅／共同住宅等共用部分のみ】

居付きで行う、床下換気口の増設方法（基礎の強度を損なうことのない方法）や、床下防湿措置の提案（床下防湿措置としてコンクリート、防湿フィルム同等と認められる構法）

【提案イメージ】

居付き工事で、無筋基礎の補強と組み合わせて床下換気口を増設する提案

125

提案テーマ

テーマ5【鉄骨造、戸建住宅／共同住宅等共用部分のみ】

既に錆が生じている構造耐力上主要な部分の、適切な補修方法の提案

【提案イメージ】

各部の環境を計測し、塩分・水分などの錆を促進する劣化要因を把握した上で、防錆措置と必要な補修を組み合わせる提案

テーマ6【RC・SRC造、戸建住宅／共同住宅等共用部分のみ】

中性化深さが評価基準にわずかに満たない場合における、中性化進行抑制や鉄筋の発錆抑制のための対策・技術と適切な点検等の維持管理方法（効果の経年的な把握、必要に応じた追加対策の実施など）の提案

【提案イメージ】

鉄筋の発錆を抑制する対策・技術と、中長期における点検・維持管理方法（効果の経年的な把握、不具合が生じた場合の対応策など）が、根拠とともに具体的に示された提案

テーマ7【RC・SRC造、戸建住宅／共同住宅等共用部分のみ】

飛来塩分に起因する劣化事象が生じている場合における、将来的な劣化の進行を抑制する対策・技術と適切な点検・維持管理方法（効果の経年的な把握、必要に応じた追加対策の実施など）の提案

【提案イメージ】

コンクリートに生じている劣化事象が、飛来塩分に起因することを明らかにした上で、適切な補修方法と、将来的な飛来塩分による影響を最小限に留めるための点検・維持管理方法が、根拠とともに具体的に示された提案

テーマ8【戸建住宅／共同住宅等共用部分のみ】

自由テーマ

126

提案テーマ

テーマ1【木造、戸建住宅／共同住宅等共用部分のみ】

リフォーム相談等を耐震診断に結びつける体制・ツール等の整備や、耐震診断と耐震改修計画・施工を適切に行うための各職種が連携した体制整備の提案（連携体制の整備において生じた課題の解決を含む）

【提案イメージ】

劣化調査・耐震診断の実施者、耐震改修計画検討を行う設計者、大工・設備配管・屋根などの施工者が、明確な役割分担をしつつ、連携・調整するための体制整備・連携方法と担保方法などの提案

リフォーム相談・現場調査時等に、専門工業者が耐震診断等の必要性を確認するツールの整備や、状況に応じて建築士を紹介する体制整備・連携方法などの提案

テーマ2【戸建住宅／共同住宅等共用部分のみ】

耐震改修とあわせて、劣化対策や省エネルギー改修などの他の性能向上を行う、合理的なリフォームの計画、耐震改修工法の提案

【提案イメージ】

断熱改修と同時に行いやすい耐震改修方法を採用し、耐震改修と断熱改修を同時に行い、費用を抑える提案

テーマ3【戸建住宅／共同住宅等共用部分のみ】

建物重量の軽量化や減築を伴う耐震改修における、耐震改修設計上の配慮、減築部分等の適切な施工方法等の提案

【提案イメージ】

減築による応力状態の変化等に配慮した耐震改修設計上の考え方や、減築部分の鉄筋の処理方法、減築により屋外化した部分の防水性確保方法等が、具体的に示された提案

提案テーマ

テーマ4【戸建住宅／共同住宅等共用部分のみ】

既存住宅の状況などを踏まえた、新たな耐震改修工法の活用の提案（技術開発にあたっての課題認識が明らかで、その技術の採用によって確保する耐震性能水準や設計用の数値などが示されている提案、設計方法や配置、工法の組み合わせなどに係る内容を含む提案）

【提案イメージ】

南側に壁が少なく壁量がアンバランスな住宅において、光を通す耐力壁（耐震性能水準などが示されたもの）を採用し、採光を犠牲にしないでバランスを改善する提案

比較的、低倍率の壁をバランス良く配置することで、既存の基礎に負担をかけるホールダウン金物などを使わずに、耐震改修を行う提案

テーマ5【戸建住宅／共同住宅等共用部分のみ】

自由テーマ

提案テーマ

テーマ1

居住者のライフステージや住宅の使用状況に応じて、段階的に改修を行うなど、合理的な省エネルギー改修の計画、方法の提案

【提案イメージ】

居住者の今後のライフステージの変化を見据えた改修計画を立案した上で、部分的・段階的に居付きでの断熱改修を行うなど、居住者負担を抑える提案

テーマ2

費用や居住者の日常生活への影響にも配慮した、現況の断熱性能を把握するための非破壊調査・診断方法等の提案

【提案イメージ】

改修計画検討に必要な情報・精度を確保しつつ、調査費用の抑制や居住者の日常生活の負担軽減にも配慮した、現況の断熱性能などの調査・診断手法の提案

テーマ3 【共同住宅等専用部分のみ】

住戸を類型化した上で、類型に応じたリフォームを実施するなど、合理的な省エネルギー改修の計画、方法の提案

【提案イメージ】

住戸規模、開口サイズ・比率などで類型化した住宅に応じて、開口部や外壁における断熱仕様を設定し、省エネルギー改修をパッケージ化する提案

提案テーマ

テーマ4 【共同住宅等専用部分／共同住宅等共用部分のみ】

区分所有マンションにおいて、省エネルギー改修の実施に必要な管理組合の合意形成を促進するための取組みや工夫の提案

【提案イメージ】

規約共用部分である各住戸の窓やドアの交換を含むリフォーム実施について、管理組合の合意形成を得る上での懸念事項などを整理し、その解決策を含めた合意形成プロセスが明示されている提案

テーマ5

自由テーマ

提案テーマ

テーマ1【戸建住宅のみ】

将来的に対応することとして維持保全計画に位置付けた、埋設配管の改修工事の実現性を担保する具体的な仕組みの提案

【提案イメージ】

コンクリート埋設配管の将来的な付け替えを維持保全計画に位置付けるとともに、その実行性を担保するため、費用を計画的に積み立てる仕組みを構築しようとする提案

テーマ2【共同住宅等共用部分のみ】

専用配管が他の住戸に設置されている区分所有マンションにおける、配管位置を変更するための改修工事について、管理組合の合意形成を得るための取組みや工夫の提案

【提案イメージ】

専用配管が他の住戸に設置されている状況のデメリットや改修後のメリットなどを、費用対効果とともに示したり、任意のタイミングで床下配管から床上配管へ変更できるよう共用部分の改修を先行実施するなど、管理組合の合意形成を促進するための取組みや工夫を行う提案

テーマ3

長期使用の観点から、居住者のライフステージや加齢・身体状況などの変化に対応できるよう、将来的な間取り変更などを可能とするための構工法・設備計画などを工夫した提案

【提案イメージ】

改修後の供用期間や居住者の高齢期における住まい方を想定した上で、間取りの変更や浴室やトイレの増設などを容易に行えるよう、リフォームとあわせてスケルトン・インフィルの分離を行うなどの構法や、可変性確保に向けて既存技術を組み合わせるなどの工法・設備計画などの提案

テーマ4

自由テーマ

提案テーマ

テーマ1

リフォームへのシフトを見据えて、新築における取組みやルールを、リフォームならではの視点から修正対応して業務展開を図る提案

【提案イメージ】

リフォームならではの実情を踏まえつつ、合理的かつ効果的な資材調達、工程管理、職人の配置管理などの体制の構築を図る提案

テーマ2

消費者にリフォームの必要性やメリットなどを分かりやすく提示（見える化）する提案

【提案イメージ】

性能向上リフォームの必要性や消費者メリット、居住者負担軽減の配慮等を取りまとめた営業用ツールや、リフォームの効果を見える化するツールを作成・活用する提案

テーマ3

新築とは異なるリフォームの特性ゆえに求められる、インスペクションなどに係る人材育成にまで、視野を広げた提案

【提案イメージ】

グループ内の事業者の共同による人材育成や、インスペクションなどの受注、建材の仕入れなどを実施する体制を構築する提案

テーマ4

リフォーム市場において、専門工事業者が地域に密着しながら活躍することなどを視野に入れた、住宅生産体制の整備・人材育成方法等に関する提案

【提案イメージ】

地域の専門工事業者が関係業種でグループを構成し、受注や責任の協力体制を構築、維持管理や改修の履歴情報の共有、長期にわたるメンテナンス実施などの取組を行う提案

地域の住宅生産体制の基礎的な強化やグループ内の営業力向上・人材育成のための、各専門工事業者による情報発信・情報収集、勉強会の開催、人材育成システムの構築などの取組を行う提案

テーマ5【共同住宅等専用部分／共同住宅等共用部分のみ】

区分所有マンションの管理組合が判断しやすいよう、各種調査や標準的なリフォーム工事に関するモデルケース（費用や効果、スケジュール）などを示す提案

【提案イメージ】

築年数、構造、規模などに応じて、一般的に必要な調査項目やリフォーム内容を標準化・パッケージ化するとともに、中長期的な費用負担を含めた計画を提示するなどにより、管理組合の合意形成を支援しようとする提案

テーマ6

自由テーマ

3. 提案のポイント

提案のポイント

1 実効性・実現性を裏付ける根拠を示すこと

- 独自の工法の適用等により評価基準相当であることを提案する場合は、**実績や実験に基づく妥当性、適用条件等を記載するなど、実効性・実現性が示されている**こと
- 根拠として技術文献を引用する場合には、**その技術文献の主旨を十分に理解し、技術的な適切性に配慮したもの**であること

2 より具体的な提案内容を記載すること

- 改修後何年間の供用を前提としているかなど、**建物の特徴や築年数等、個々別の建物の状況、今後の利用計画を明らかにした具体的な提案**がされていること

3 選択したテーマ、又は自ら課題設定したテーマの解決方法を示すこと

- 「1」、「2」のポイントに留意しながら、**選択したテーマを解決するための具体的な手段が示された提案**であること
- また、過年度採択された提案者が引き続き提案型に応募する場合は、**既往の取組結果による課題等を明らかにした上で対応が図られた提案**であること
- 過剰な居住者負担や費用を伴わないなど、**費用対効果等にも配慮された提案**であること

4 審査側に提案意図が伝わるよう、わかりやすく提案書をまとめること

- 文章のみでは説明しがたい部分については、**適宜図や写真等を用いることで、審査側が理解しやすい工夫**されていること。その際、図や写真等が何を表しているのかを明記すること
- 背景、提案内容、条件、実績、根拠等の様々な内容を記載する場合、紙面に効果的に配置されていること

135

具体的なポイント

1 実効性・実現性を裏付ける根拠を示すこと

- 独自の工法の適用等により評価基準相当であることを提案する場合は、**実績や実験に基づく妥当性、適用条件等を記載するなど、実効性・実現性が示されている**こと
- 根拠として技術文献を引用する場合には、**その技術文献の主旨が十分に理解され、提案における技術的な適切性に配慮**されていること



床下の換気口を新たに設置することは、費用面から施主に負担がかかるとともに、基礎の状態によっては耐震性能を損なう可能性がある。

そこで、第三者機関である〇〇機関に有効換気量の評価を受けた、自社開発の〇〇工法を用いて評価基準相当の床下の換気量を確保する。（評価書は別添のとおり）

この工法は評価機関により、通常よりも3倍の換気量を有すると評価されていることから4m以下ごとに有効面積100cm²（評価基準上は300cm²）とすることで評価基準相当であると判断する。

適用する技術の有効性を、第三者機関の評価を受けていることにより説明している。さらに、その具体的な適用方法を記載しているほか、証拠となる評価書を添付している。



省エネ性に関して弊社で開発した〇〇工法を用いる。この工法は過去10年間採用している工法であり、長年の実績があり、高い省エネ効果が認められる。

これまでの実績が記載されているものの、効果の検証結果等が示されておらず、評価に値する工法なのか判断ができない。

136

具体的なポイント

2 より具体的な提案内容を記載すること

- 改修後何年間の供用を前提としているかなど、**建物の特徴や築年数等、個々別の建物の状況、今後の利用計画を明らかにした具体的な提案**がされていること



RC造住宅のコンクリートについて、飛来塩分による影響であることを明らかにした上で、コンクリートの劣化を抑制する処理を行うと共に、適切な維持管理を実施する。具体的な適用方針は以下のとおり。

- 〇〇の研究によると、沿岸部から〇〇km以内に立地する住宅は、飛来塩分の影響により、建築後約〇〇年で鉄筋腐食に至り、コンクリートに劣化事象が生じる可能性がある。
- このことから、築〇～〇年の沿岸部から〇〇km以内の住宅で、塩化物イオン量が0.3kg/m³以上である場合には、その劣化事象が飛来塩分によるものであることを、〇〇〇調査により明らかにする。
- 飛来塩分によるものである場合は、〇〇工法を用いて表面を保護するとともに、経年的な飛来塩分による影響を抑えるため、適切な維持管理を行い続ける。
- 一方、飛来塩分に起因しない場合は、改めて〇〇〇調査を実施し適切な対応を図る。

住宅の状況を踏まえた適用条件等が具体的に明示されている。
また、適用条件に該当しない場合の対応も記載されている。



沿岸部の住宅であって、飛来塩分に起因するコンクリートの劣化事象が生じている場合は、〇〇工法を適用し、劣化の進行を抑制する。

適用すべき条件等が不十分であり、また、その技術にどのような効果があるか説明が不十分であるため評価できない。

137

具体的なポイント

3 選択したテーマ、又は自ら課題設定したテーマの解決方法を示すこと

- 「1」、「2」のポイントに留意しながら、**選択したテーマを解決するための具体的な手段が示された提案**であること
- また、過年度採択された提案者が引き続き提案型に応募する場合は、**既往の取組結果による課題等を明らかにした上で対応が図られた提案**であること
- 改修等への過剰な投資とならず、**市場の中でも成立するよう、費用対効果等にも配慮された提案**であること



【テーマ】

☐その他のテーマ

「筋かい等の設置状況がわかりにくい木造住宅における、非破壊調査による筋かい等の位置・有無等の把握方法と、的確な補強工事の内容についての提案」

課題や趣旨が明確なテーマを設定している。
また、解決方法の概要も理解できる。



【テーマ】

☐その他のテーマ

「Low-E複層ガラスによる省エネルギーフォーム」

課題が不明確なテーマ設定をしている。
(例えば、Low-E複層ガラスが一般に普及してきている中で、先導性・独自性等があることがわかるテーマ設定をする等の工夫が必要。)



昨年度採択されて事業を実施した結果、新たに〇〇といった課題が明らかとなったため、これを解決するため、昨年度の提案に加え、今年度は〇〇を新たに提案する。具体的には……

過年度事業から新たに明らかとなった課題を踏まえ、さらに提案を発展させている。



昨年度採択された提案を引き続き実施する。

昨年度と全く同じ提案をしている。
少なくとも昨年の実施状況を記載した上で、全く同じ提案をする理由を明確にすべき。

138

具体的なポイント

4 審査側に提案意図が伝わるよう、わかりやすく提案書をまとめること

- 文章のみでは説明しがたい部分については、**適宜図や写真等を用いることで、審査側が理解しやすいよう工夫**されていること。その際、図や写真等が何を表しているのかを明記すること
- 背景、提案内容、条件、実績、根拠等の様々な内容を記載する場合、紙面に効果的に配置されていること



土台の劣化状況等を確認し、劣化がない場合には、土台に××という下処理を施した上で、××という自社で開発した防腐防蟻処理を施し、その後5年間は毎年点検を行う。5年間問題なければ、その後は3年おきの点検とし、問題あれば引き続き毎年の点検とする。また、劣化があった場合には、土台そのものを交換した上で、同じ工程で防腐防蟻処理を行う。（図1参照）

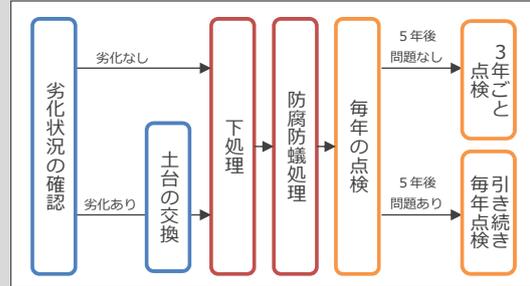


図1：土台の防腐防蟻処理実施の流れ

図や写真等を用いることで、より審査側の理解が深まる。



土台の劣化状況等を確認し、劣化がない場合には、土台に××という下処理を施した上で、××という自社で開発した防腐防蟻処理を施し、その後5年間は毎年点検を行う。5年間問題なければ、その後は3年おきの点検とし、問題あれば引き続き毎年の点検とする。また、劣化があった場合には、土台そのものを交換した上で、同じ工程で防腐防蟻処理を行う。

特に複雑な提案をする場合には、文章だけでは理解できない場合がある。

事業者ポータルサイトにおける手続き

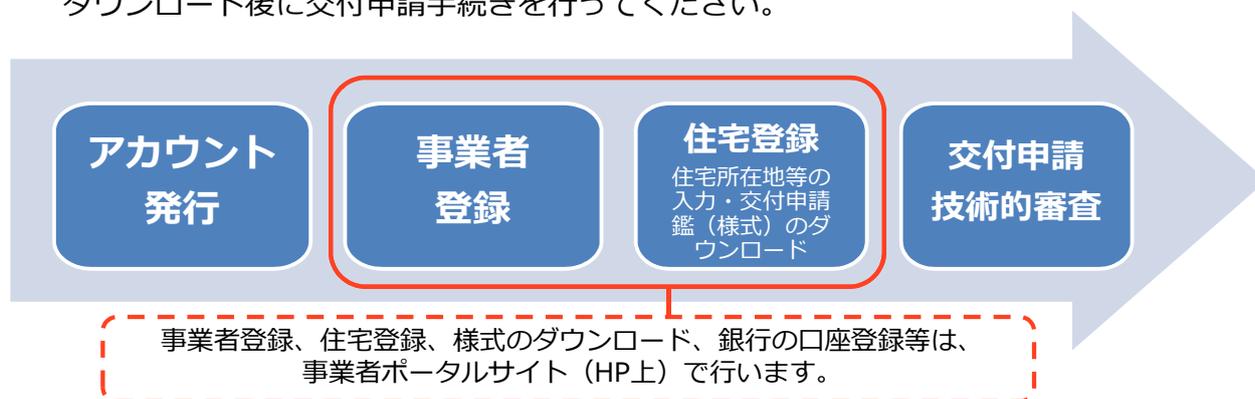
通年申請タイプ

141

通年申請タイプの基本的なフロー

基本的なフロー

- 通年申請タイプ（評価基準型、認定長期優良住宅型、高度省エネルギー型）を利用する場合には、アカウント発行を経て、事業者登録を行う必要があります。
- 事業者登録とは、通年申請タイプを利用する場合に必ず実施いただく最初の手続きであり、法人（支店長名等で契約締結可能であれば、支店・事業所単位でも可。）ごとに、企業名や連絡先等の事業者の基本的な情報を入力いただく手続きです。
- その後、リフォームの計画が決まった時点で、個別の住宅ごとに住宅登録、様式のダウンロード後に交付申請手続きを行ってください。



参考 通年申請タイプの特徴

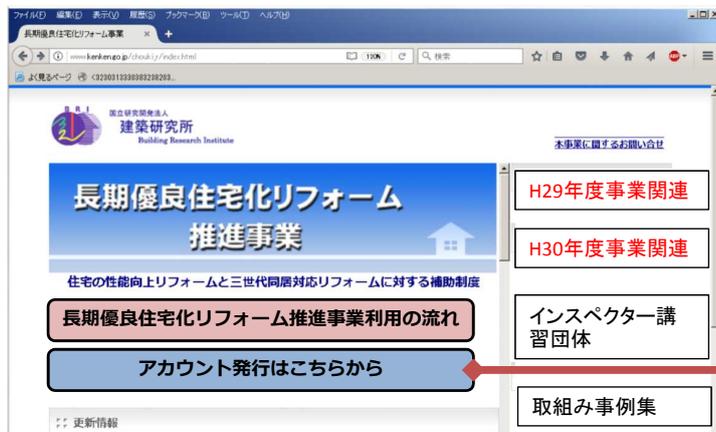
- 交付申請に先立ち、事前の公募・採択をしない
- 交付申請受付期間中は、随時、対象住宅毎に交付申請可能
- 予算の執行状況によっては、受付期間を繰り上げて締め切る場合がある

142

アカウント発行

基本的な手順① アカウント発行画面へアクセスし、必要な情報を入力

- ・長期優良住宅化リフォーム推進事業評価室HP
http://www.kenken.go.jp/chouki_r/index.html
より、アカウント発行を行ってください。



アカウント発行とは…
事業者ポータルサイトへアクセスするための、ID・パスワードを発行する手続きのことです。

事業タイプの選択

○通年申請タイプを選択してください。

通年申請タイプ

事前採択タイプ

アカウント情報の入力

○下表の情報を入力してください。

事業者名	
事業者種別 ※1 (いずれか 1つ選択)	<input type="radio"/> リフォーム事業者 (法人) <input type="radio"/> リフォーム事業者 (個人) <input type="radio"/> 買取り再販事業者等
担当者連絡先 (氏名、メールアドレス※2)	

↓ 次ページに続く

【留意事項】

- ※1 工事発注者（例えば、住宅所有者や管理組合等。ただし、買取再販事業者を除く。）は補助事業の提案者となることはできません。リフォーム事業と買取再販事業のどちらも行う事業者の場合、「リフォーム事業者」と「買取再販事業者」のそれぞれについて登録してください。
- ※2 事務局から個別の事業内容（交付申請の内容等）に関する問い合わせを行いますので、これに速やかに対応可能なメールアドレスとして下さい。なお、登録したメールアドレスは変更できません。

143

アカウント発行～事業者登録

基本的な手順② 留意事項に同意、事業者情報を入力

アカウント発行(ログイン情報の送信)

- 担当者メールアドレス宛に、事業者ポータルサイトのURL、ID、パスワード等がメールで届きます。

↓ 事業者ポータルサイトにログイン

留意事項を確認

- 右記の留意事項について、同意の上、先に進んでください。

事業者登録

- 事業者情報を入力、登録します。
【次ページ参照】

↓ HP公表情報の確認後

事業者情報の公表

- 評価室ホームページに事業者情報の一部が公表されます。
【次ページ参照】

↓
事業着手可能
(リフォーム工事を除く)

【留意事項】

①事業者情報のホームページへの公表について

- 登録後は、事業者情報が評価室のホームページ上で公表されます。
- ホームページには、報告内容として入力された事業者情報がそのまま公表されます。これらの情報の真実性については、報告を行った者が責任を負うこととなります。

②担当者及び決裁者の連絡先について

- 担当者及び決裁者の連絡先は、事業者登録をした単位となります。個別物件ごとに異なる連絡先を登録することはできません。
- 事務局から個別の事業内容（交付申請の内容等）に関する問い合わせに速やかに対応いただける連絡先としてください。
- 本事業の手続きが滞っている場合、事務局から決裁者に連絡することがあります。

③交付決定前の事業着手について

- 事業者登録を行った後であれば、インスペクションの実施や維持保全計画の作成等に着手しても構いませんが、交付決定通知が発行されるまでは補助金が交付されることは確定していません。
- リフォーム工事は、住宅登録の完了後であれば着手しても構いませんが、交付決定通知が発行されるまで補助金が交付されることは確定していません。
- 住宅登録より前にリフォーム工事着手した場合は、補助金は交付されません。

事業者番号（事業者ポータルサイトのログインID）

170001～179999

144

事業者登録

基本的な手順③ 事業者登録

下表の情報を入力してください。

※アカウント発行時に入力いただいた情報（赤字）については改めて入力いただく必要はありませんが、間違い等ないか確認してください。

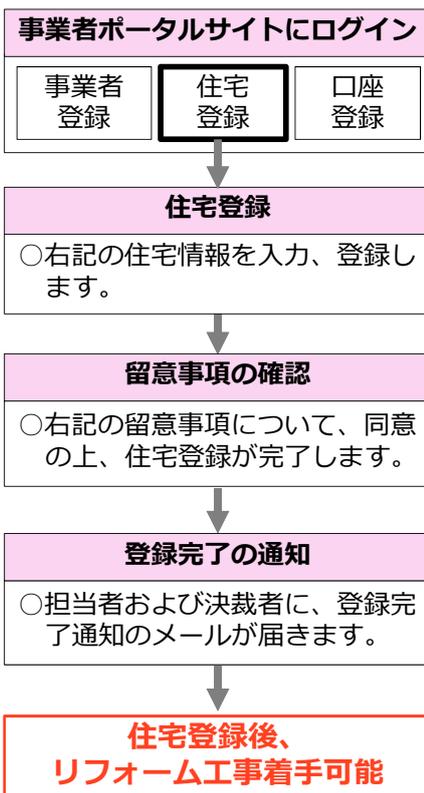
項目		入力・確認内容
事業者種別★		リフォーム事業者（法人・個人）、買取再販業者から選択
法人・個人事業主の名称★		会社名等
支店・事業所名★		支店名・事業所名（本社の場合は本社と入力）
代表者		社長名等
住所★		事業者登録する支店・事業所名の住所
電話番号（一般受付用）★		一般の消費者からの問合せに対応できるもの
法人番号（13桁）★		個人事業主の場合は不要
許認可★		建設業許可と宅建業許可の有無
住宅瑕疵保険責任保険法人への登録（リフォーム瑕疵保険）の有無★		国土交通省が指定する5法人への登録有無
登録住宅リフォーム事業者団体の構成員としての公表の有無★		団体への登録有無
担当者連絡先 （事務局からの問合せに対応する 担当者の連絡先）	支店・事業所名	担当者の所属する支店・事業所名（本社の場合は本社と入力）
	住所	担当者の所属する支店・事業所の住所
	部署・役職	担当者の役職
	氏名	担当者氏名
	電話番号	担当者の連絡先（事務局から問合せがあります）
決裁者連絡先	※入力項目は「担当者連絡先」と同じ	担当者の連絡先（事務局から問合せがあります）

★の項目については、評価室のHP（http://www.kenken.go.jp/chouki_r/index.html）で公開します。

145

住宅登録

基本的な手順④ 交付申請を行う住宅の登録・様式ダウンロード



事業者ポータルサイト

- 事業者登録完了後、住宅登録、口座登録が可能になります。
- 口座登録では、補助金の受取りに用いる口座情報を登録します。
- ※住宅登録、口座登録は、5月10日以降開始予定

住宅登録

- 下表の情報を入力してください。

住宅情報入力項目	
交付申請をする住宅の所在地等	建物形態、住所
工事発注者（共同事業者）	氏名、住所等

【留意事項】

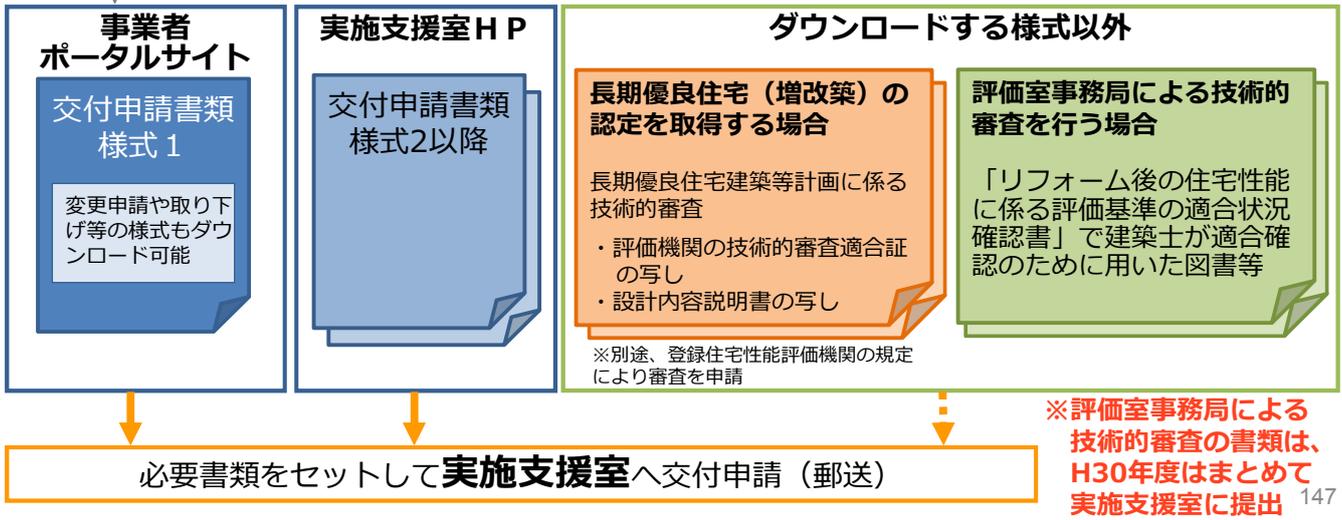
- ① 補助金交付申請等マニュアルを遵守し、本事業を実施すること
- ② 工事の着手までに、工事請負契約及び共同事業実施規約（施工業者が補助事業者の場合）を締結すること
- ③ 住宅登録をもってリフォーム工事に着手する場合は、交付決定を受けるまでの期間に生じたあらゆる損失等は自らの責任とすることを了知した上で実施すること
- ④ 基準等の要件に適合しない場合は本事業の対象にならないこと
※画面上では、リフォーム工事により基準適合させることが困難な基準への適合性を確認します。確認対象以外の要件にも適合させる必要があります。

146

様式のダウンロード

■ 住宅情報の一覧（住宅登録画面におけるイメージ）

住宅番号	事業タイプ	工事発注者	所在地	住宅登録日	編集・確認・削除	様式のダウンロード	ステータス
1001	評価基準型	〇〇〇〇	〇〇県〇〇市〇〇 A-A-AA	2018/8/6	確認 削除	様式のダウンロード	交付審査中（支援室） [4/10] 技術的審査書類ダウンロード
2001	認定長期優良住宅型	□□□□	□□県□□市□□ B-B-BB	2018/6/3	確認 削除	様式のダウンロード	交付決定済（支援室） [4/8]
3001	高度省エネ型	△△△△	△△県△△市△△ C-C-CC	2018/5/18	編集 削除	様式のダウンロード	



住宅情報の一覧（住宅登録画面）

ステータス

事業タイプに応じて住宅登録～交付審査等～補助金支払いまでの進捗状況を段階的に示しています。（★は、評価室による技術的審査を行う場合のみ表示）

	住宅一覧で表示されるステータス	ステータスの説明
1/10	住宅登録済	住宅登録が完了した状態 ※ 支援室が交付申請書類を受理するまで、ステータスはそのまま
2/10	交付審査中（評価室）★	交付申請書が受理され、評価室による技術的審査が行われている状態 ※ 審査で不備等が確認されると、不備指摘を行いステータスは3/10へ
3/10	交付審査中（評価室不備指摘済）★	技術的審査における不備等が確認され、評価室が1回目の不備指摘をした状態 ※ 一旦不備指摘されると、技術的審査が終了するまでステータスはそのまま
4/10	交付審査中（支援室）	技術的審査が終了し、支援室による申請書の審査が行われている状態 ※ 審査で不備等が確認されると、不備指摘を行いステータスは5/10へ
5/10	交付審査中（支援室不備指摘済）	審査における不備等が確認され、支援室が1回目の不備指摘をした状態 ※ 一旦不備指摘されると、審査が終了するまでステータスはそのまま
6/10	交付決定済（支援室）	支援室が交付決定通知を発送した状態 ※ 完了実績報告を受理するまで、ステータスはそのまま
7/10	完了実績報告審査中（支援室）	支援室が完了実績報告を受理して審査している状態 ※ 報告内容に不備等が確認されると、不備指摘を行いステータスは8/10へ
8/10	完了実績報告審査中（支援室不備指摘済）	報告内容に不備等が確認され、支援室が1回目の不備指摘をした状態 ※ 一旦不備指摘されると、審査完了までステータスはそのまま
9/10	額の確定済（支援室）	額確定通知を発送してから補助金を振り込むまでの間の状態
10/10	補助金支払済（支援室）	補助金の振込を終えた状態（振込確認後）

技術的審査書類のダウンロード

評価室による技術的審査が完了すると、審査書類の最終版のデータを住宅情報の一覧からダウンロードできるようになります。（再審査の場合も含む）

応募方法～採択・住宅登録

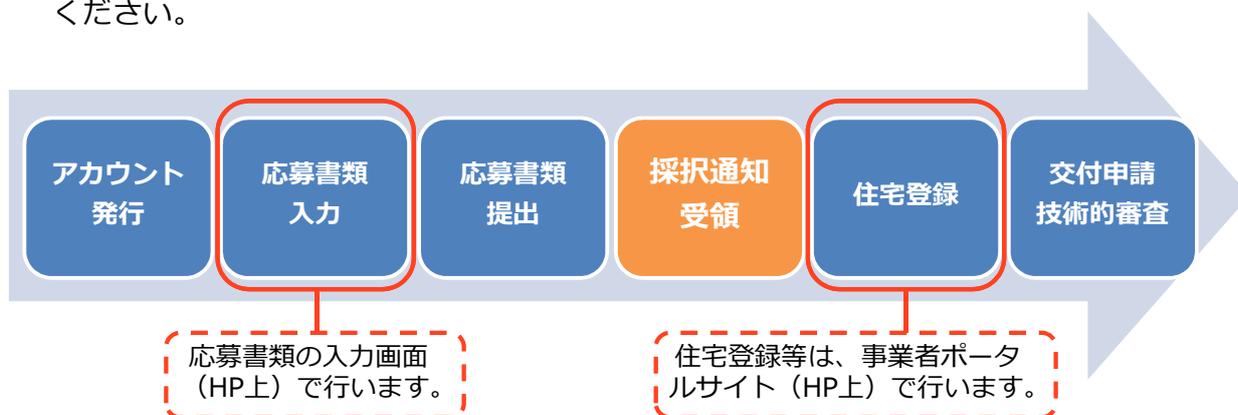
事前採択タイプ

149

事前採択タイプの基本的なフロー 【共通】

基本的なフロー

- 事前採択タイプは、事業の交付申請を行う前に、「安心R住宅」又は「提案型」の提案を行い、採択を受ける必要があります。
- 通年申請タイプ（評価基準型、認定長期優良住宅型、高度省エネルギー型）を利用する場合は、本フローに基づいて事前の公募・採択を受ける必要はありません。
- 事前採択タイプでは、応募書類入力が必要な情報を入力した上、応募書類を郵送してください。



参考 事前採択タイプの特徴

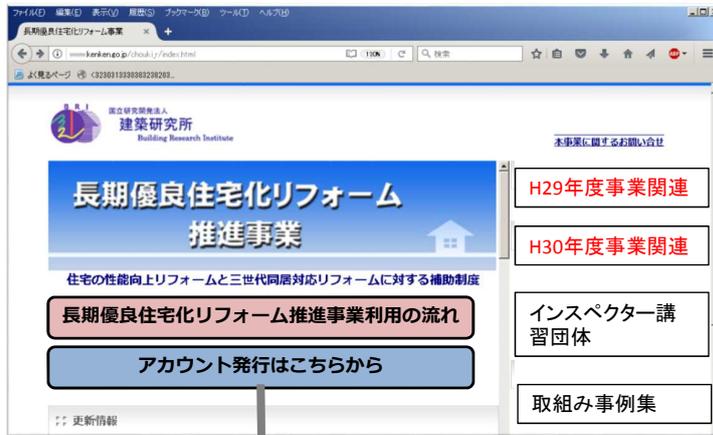
- 一定の応募期間内に複数戸まとめて提案できる
- 提案者毎に一定の予算枠の確保が可能（事業の進捗状況により締切になる可能性あり）
- 公募期間が必要となるため、事業着手までに一定の期間が必要

150

アカウント発行 【共通】

基本的な手順① アカウント発行画面へのアクセス・事業タイプの選択

- ・長期優良住宅化リフォーム推進事業評価室HP
http://www.kenken.go.jp/chouki_r/index.html
 より、アカウント発行を行ってください。



事業タイプの選択

○事前採択タイプを選択してください。

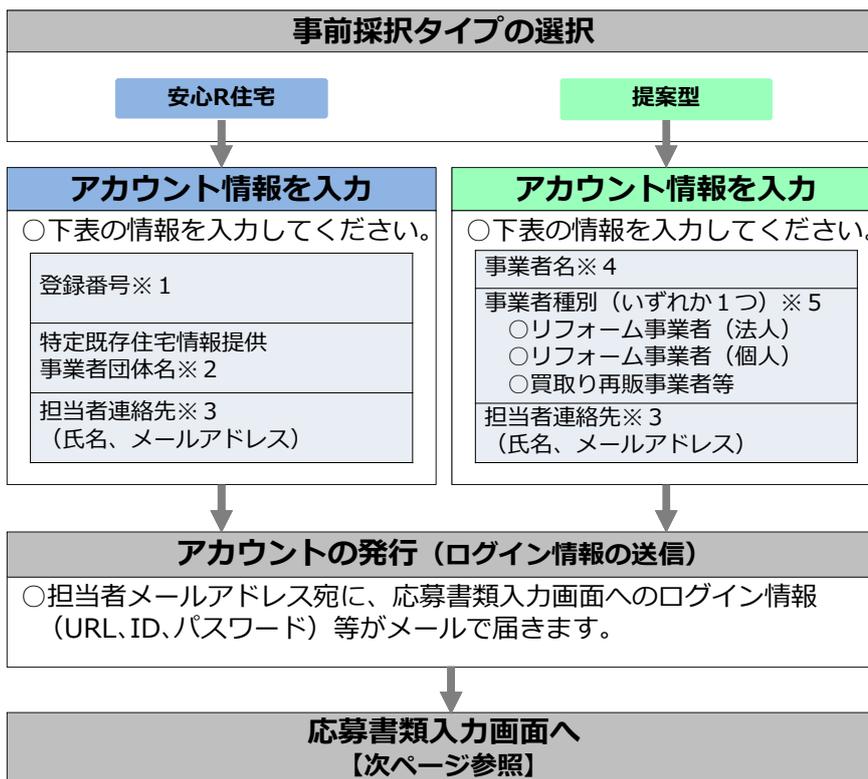
通年申請タイプ
 事前採択タイプ

アカウント発行とは…
 事業者ポータルサイトへアクセスするための、ID・パスワードを発行する手続きのことです。

次ページに続く

アカウント発行 【共通】

基本的な手順② 必要情報の入力～アカウント発行



【留意事項】

- ※ 1 「安心R住宅」制度における登録番号を記入して下さい。
- ※ 2 団体名は国土交通省の登録を受ける際に用いた「団体の名称」として下さい。
- ※ 3 事務局から個別の事業内容 (交付申請の内容等) に関する問い合わせを行いますので、これに速やかに対応可能なメールアドレスとして下さい。なお、登録したメールアドレスは変更できません。
- ※ 4 グループ提案の場合は、代表提案者の事業者名を記入して下さい。
- ※ 5 工事発注者 (例えば、住宅所有者や管理組合等。ただし、買取再販事業者を除く。) は補助事業の提案者となることはできません。

■ 提案番号・事業者番号

安心R住宅
30-R 1-01～
提案型
180001～ (単 独)
185101～ (グループ)

応募書類入力・提出 【安心R住宅】

基本的な手順③ 応募書類入力【安心R住宅】

提案番号 30-RX-XX

下表の情報を入力してください。

(アカウント発行時に入力いただいた情報(赤字の一部)については改めて入力いただく必要はありませんが、間違い等ないか確認してください。)

項目	様式	入力・確認内容
提案者情報 (特定既存住宅情報提供事業者団体)	様式1-1	・提案者となる特定既存住宅情報提供事業者団体情報の入力 (団体名、登録番号、代表者、住所、担当者連絡先)
本補助事業を実施しようとする リフォーム事業者・買取再販事業者 の構成者の情報 ※買取再販事業者は特定既存住宅情報 提供事業者団体の構成員に限る	様式1-2	・構成者情報の入力 (法人・団体等の名称、支店・事業所名、住所、代表者、電話、法人番号(13桁)、許認可(建設業許可、宅建業許可)、住宅瑕疵担保責任保険法人への登録の有無、住宅リフォーム事業者登録団体、担当者連絡先、決裁者連絡先、買取再販実績及びリフォーム工事実績) ※様式1-2のみExcel形式でダウンロードし、データをメールにて送信
事業計画及び補助金申請額	様式2-1～ 様式2-4	・住宅ごとの対象戸数・棟数、補助金申請額、工事概要の入力 ・補助申請額の確認 ・他の補助金の有無の入力・確認 ※評価基準型、認定長期優良住宅型、高度省エネルギー型の別に入力

153

応募書類入力・提出 【提案型】

基本的な手順③ 応募書類入力【提案型】

提案番号 30-18XXXX

下表の情報を入力してください。

(アカウント発行時に入力いただいた情報(赤字の一部)は、改めて入力いただく必要はありませんが、間違い等ないか確認してください。)

項目	様式	入力・確認内容
申請基本情報	様式1-1(1)(2)	・法人情報の入力 (法人・団体等の名称、支店・事業所名、住所、代表者、電話、法人番号(13桁)、許認可(建設業許可、宅建業許可)、住宅瑕疵担保責任保険法人への登録の有無、住宅リフォーム事業者登録団体、担当者連絡先、決裁者連絡先)
事業者の公表情報一覧	様式1-2(1)	・事業者の一覧表示、表示内容の確認 ※通年申請タイプで公表される項目(P.145)と同じ項目が公表されます。
グループ提案における構成者 (代表提案者を除く)の事業者 者情報一覧	様式1-2(2)(3)	・構成者情報の入力 ※グループの場合、各構成者のうち、リフォーム事業者、買取再販業者について様式1-1と同じ内容を入力 ※リフォーム事業者と買取再販業者の両方の立場で交付申請を行う場合は、両方の立場の構成者情報をそれぞれ入力
リフォーム工事の概算実績	様式2	・リフォーム工事の概算実績の入力
申請提案	戸建 様式3-1 共同住宅専用部分 様式4-1 様式4-2 共同住宅共用部分 様式4-3	・住宅番号ごとに以下の内容を入力 * 事業計画及び補助金申請額【様式3-1】 * 提案概要等(戸数、構造、提案概要、提案項目)【様式4-1】 * 性能項目別の措置の概要等【様式4-2】 * 提案の詳細内容【様式4-3(Excel形式でダウンロード)】
事業計画及び補助金申請額	様式3-2	・住宅ごとの対象戸数・棟数、補助金申請額、工事概要の入力 ・補助申請額の確認 ・他の補助金の有無の入力・確認

154

①対象住宅の登録

- 提案の内容毎に対象住宅を分けて登録してください。

例 戸提1 : 木造戸建の耐震改修の提案
 戸提2 : S造戸建の断熱改修の提案
 共用提1 : 共同住宅の耐震改修の提案

対象住宅 一覧(戸建)

申請トップに戻る 新規登録

No.	タイトル	戸数	編集	削除
戸提-1	タイトル 0-1	3	編集	削除
戸提-2	タイトル 0-2	3	編集	削除
戸提-3	タイトル 0-3	3	編集	削除

※ 編集・削除ボタンは赤枠で囲われ、上から「ここから登録・編集」という注釈が伸びています。

②提案概要等の入力【様式4-1】

- 提案概要の入力欄を2つに分けました。

リフォーム対象となる住宅とそれを取り巻く現状、課題等	・住宅（築年、構造、劣化状況等）、居住者、事業者の取り組み等の現状と、それらに関する課題等について、簡潔に記入してください。
本提案の目的と要旨	・通年申請タイプではなく、事前採択タイプ（提案型）で提案をする理由（本提案のどの部分に先導性・汎用性・独自性等があると考えているか）を簡潔に記入してください。

③提案テーマの選択【様式4-1】

- 提案テーマを一部変更しました。（詳しくはP.121～、募集要領・資料編参照）
 ※提案のテーマは、募集要領で定めるテーマから選択するか、自由に設定してください。

④性能項目別の措置の概要の入力【様式4-2】

- 入力欄を3つに分けました。
- 当様式に書き切れない場合は、様式4-3において詳細な内容を記入してください。

①基準によって評価できない具体的な項目	・基準によって評価できないが、代替とする性能向上措置により、基準に相当すると判断した具体的な項目を記入してください。 例) 「1. 構造躯体の劣化対策」－「1-1.木造」－「e.基礎」のうち、 (1) 地面から基礎上端まで又は地面から土台下端までの高さが 400mm 以上
②代替とする性能向上措置の概要と効果	・「①基準によって評価できない項目」に対し、基準に相当させるために講じる、代替とする性能向上措置の概要と効果を記入してください。
③基準に相当すると判断した根拠	・「①基準によって評価できない項目」に対し、「②代替とする性能向上措置」を講じることにより、基準に相当すると判断した根拠を記入してください。

⑤提案の詳細内容の記入【様式4-3】

- リフォーム対象となる住宅の現状と課題、様式4-1の提案テーマに対して解決方法を示す提案内容、提案における先導性・汎用性・独自性等について、記載してください。
- 様式4-2において、認定基準相当、評価基準相当を選択する場合は、性能向上措置の内容と効果、各々の基準に相当すると判断した根拠等の詳細も示してください。
- 募集要領に記載された「提案のポイント」等を参考にしながら、図表等を用いて記載してください。

①入力した内容を確定した上で、応募書類を提出してください

- 入力完了後は、「申請内容の決定」ボタンをクリックし、入力内容を確定してください。
- 「申請内容の決定」ボタンのクリック後も、入力内容を変更することができます。
- ただし、エラー（必須項目が未入力など）がある場合は、確定できません。「申請内容の決定」ボタンクリック時に、エラーメッセージが表示された場合はその内容を確認し、修正してください。
- 確定していない状態で印刷すると、背景に大きく「未確定」と表示されます。
- 「未確定」と表示された状態で応募書類を提出した場合、審査はいたしかねます。

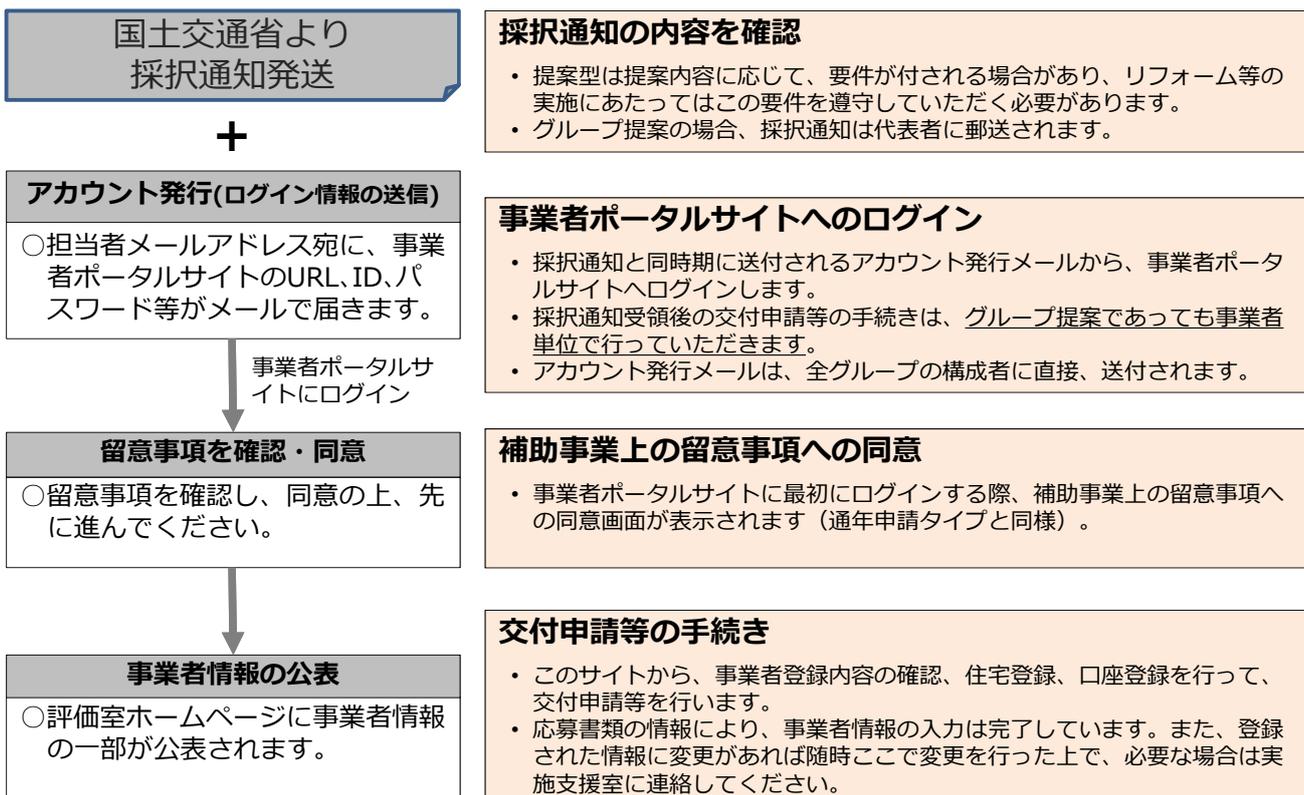
②応募書類は最新のバージョンを揃えて提出してください

- 「申請内容の決定」ボタンをクリックする度に、応募書類のバージョンが上がります。
- バージョンは、印刷する応募書類のヘッダ部分に記入されます。
- 郵送された応募書類とシステム上でバージョンが一致しない場合、どちらが正しいか判断できないため、確認・審査に時間を要します。
- また、応募書類の一部でも修正をした場合、他の部分も連動して変更される可能性があります。
- 提出する応募書類は、必ず、最新のバージョンに統一してください。

157

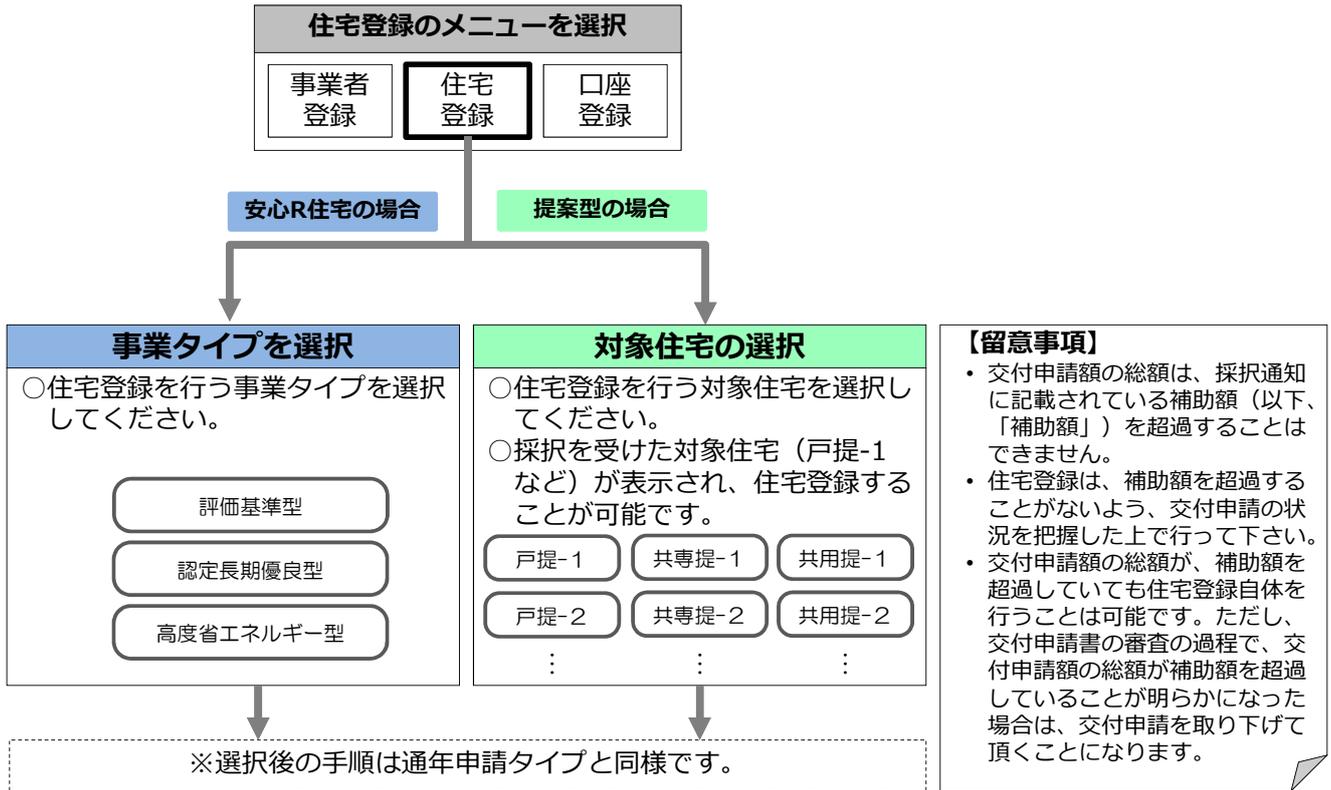
採択通知受領後の基本的な手順

基本的な手順④ 採択通知の発送～事業者情報の公表【共通】



158

基本的な手順⑤ 交付申請を行う住宅の登録



※選択後の手順は通年申請タイプと同様です。

(4) 交付申請等の手続きについて

長期優良住宅化リフォーム推進事業実施支援室

はじめに

161

注意事項

- 本資料は手続きの概要及び留意点等を説明したものです。
- 交付申請等の手続きを行う際には、**「交付申請等マニュアル※」**と**「交付規程※」**を必ずご確認ください。
- **これらに基づかずに手続きを行った場合には、補助金が交付されない場合があります**のでご注意ください。

※交付申請等マニュアル・交付規定は参考資料として配布しています。

162

長期優良住宅化リフォーム推進事業の窓口

本事業では2つの窓口が用意されています

評価室

主に次の業務を行います。

- ・事前採択タイプの事業提案の公募の案内、公募書類の審査
- ・事業者登録の案内、登録、公表
- ・リフォームの計画内容の評価基準への適合性に関する技術的審査
- ・交付申請前の住宅性能に関する技術的相談

支援室

主に次の業務を行います。

- ・補助金交付申請、完了実績報告の審査
- ・交付決定通知、額の確定通知の発出
- ・補助金の支払い
- ・事業者登録、住宅登録の登録情報の修正・変更の受付

交付申請書類、技術的審査書類の提出先は支援室です。

※長期優良住宅（増改築）認定に関する技術的審査やBELS評価の申請は評価機関、長期優良住宅（増改築）認定の認定申請は所管行政庁です。

163

申請タイプ・事業タイプ

申請タイプ	通年申請タイプ			事前採択タイプ
	事前採択タイプ(安心R住宅)			
事業タイプ	評価基準型	認定長期優良住宅型	高度省エネルギー型	提案型
補助限度額	100万円/戸	200万円/戸	250万円/戸	100万円/戸 200万円/戸
三世代同居対応改修工事を実施する場合	上記補助限度額に50万円を加算			
補助額の算出方法※	単価積上方式	単価積上方式 or 補助率方式	補助率方式	単価積上方式 or 補助率方式
	単価積上方式・・・AorBの何れか低い額 A:補助対象工事の単価×数量(単価設定されている項目のみが補助対象)×1/3 B:工事請負契約の契約額×補助対象工事費率※×1/3 補助率方式・・・補助対象工事費×1/3 ※工事請負契約の契約額に応じて事業タイプ毎に設定			
事業者登録	通年申請タイプ・・・交付申請前に一度登録			採択時に登録
	事前採択タイプ(安心R住宅)・・・採択時に事務局で登録			
住宅登録	随時登録			
交付申請の時期	住宅登録後かつ、リフォーム工事内容の決定後			住宅登録後かつ、 リフォーム工事内容の決定後
交付申請時の技術的審査	必要	不要	不要	必要/不要(採択による)
リフォーム工事以外の着手	原則、交付決定後 (事業者登録後、交付決定前でも着手可。ただし、補助額が減額、又は交付されない場合があることに留意。)			原則、交付決定後 (採択後、交付決定前でも着手可。ただし、補助額が減額、又は交付されない場合があることに留意。)
リフォーム工事の着手	原則、交付決定後 (住宅登録後、交付決定前でも着手可。ただし、補助額が減額、又は交付されない場合があることに留意。)			

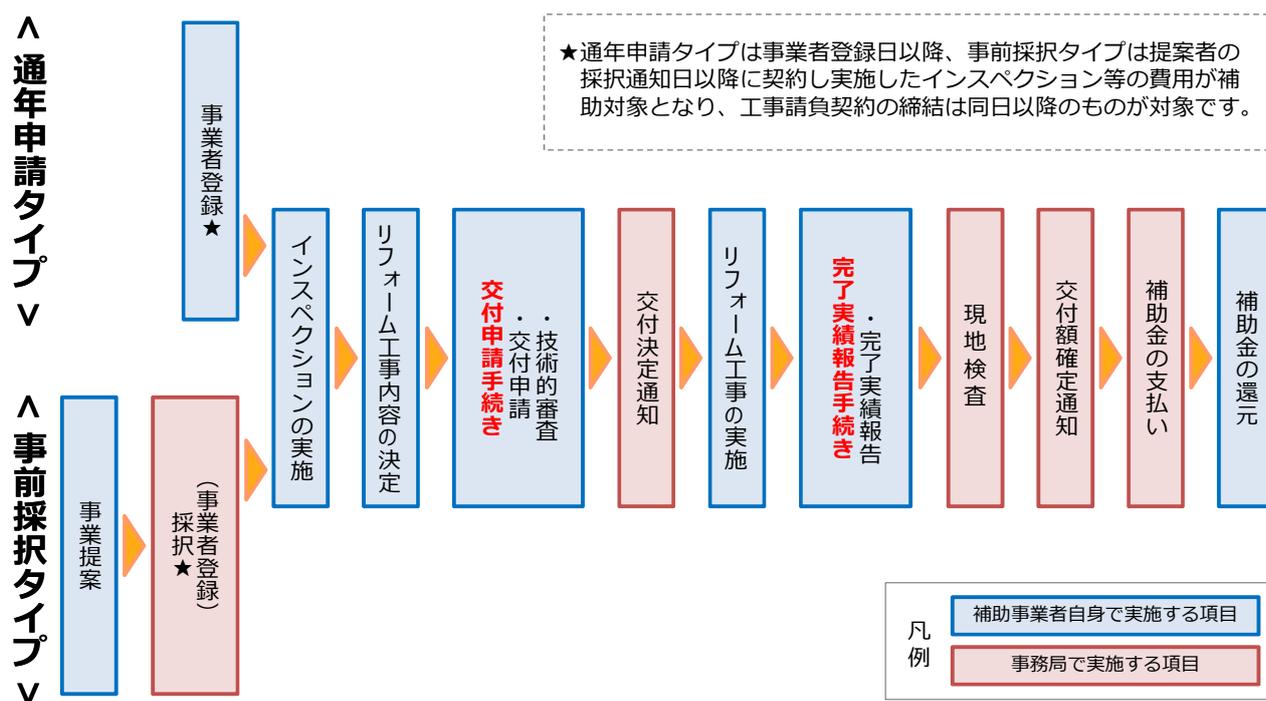
※共同住宅の共用部分については、事業タイプによらず補助率方式となります。

164

手続きの流れについて

165

手続きの概略の流れ



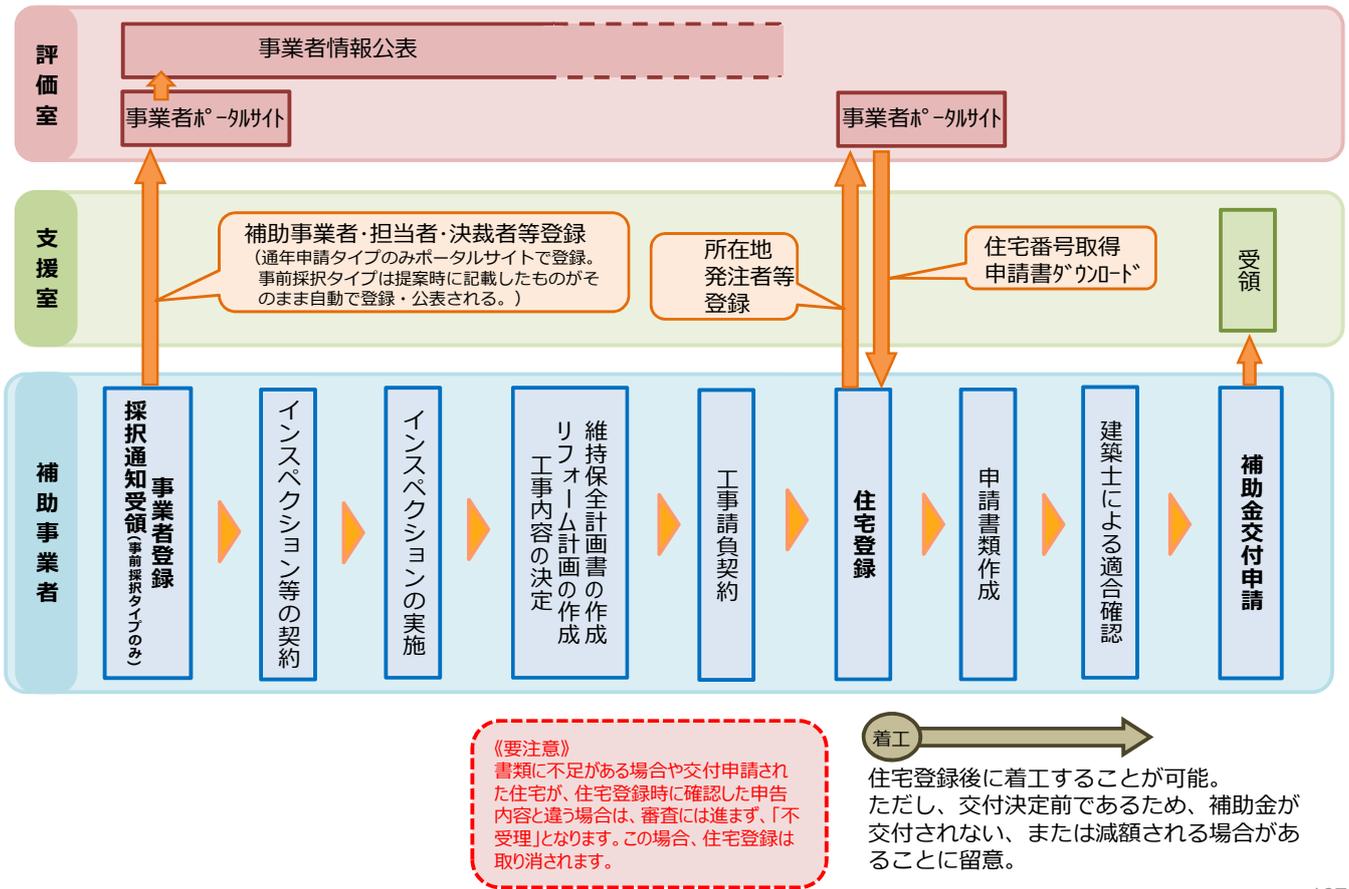
※次ページ以降で詳細の流れについて記載しています。

※事前採択タイプのうち提案型は採択通知に応じて、増改築認定を取得しないものは「評価基準型」を、長期優良住宅（増改築）認定を取得する場合は「認定長期優良住宅型」を参照してください。

166

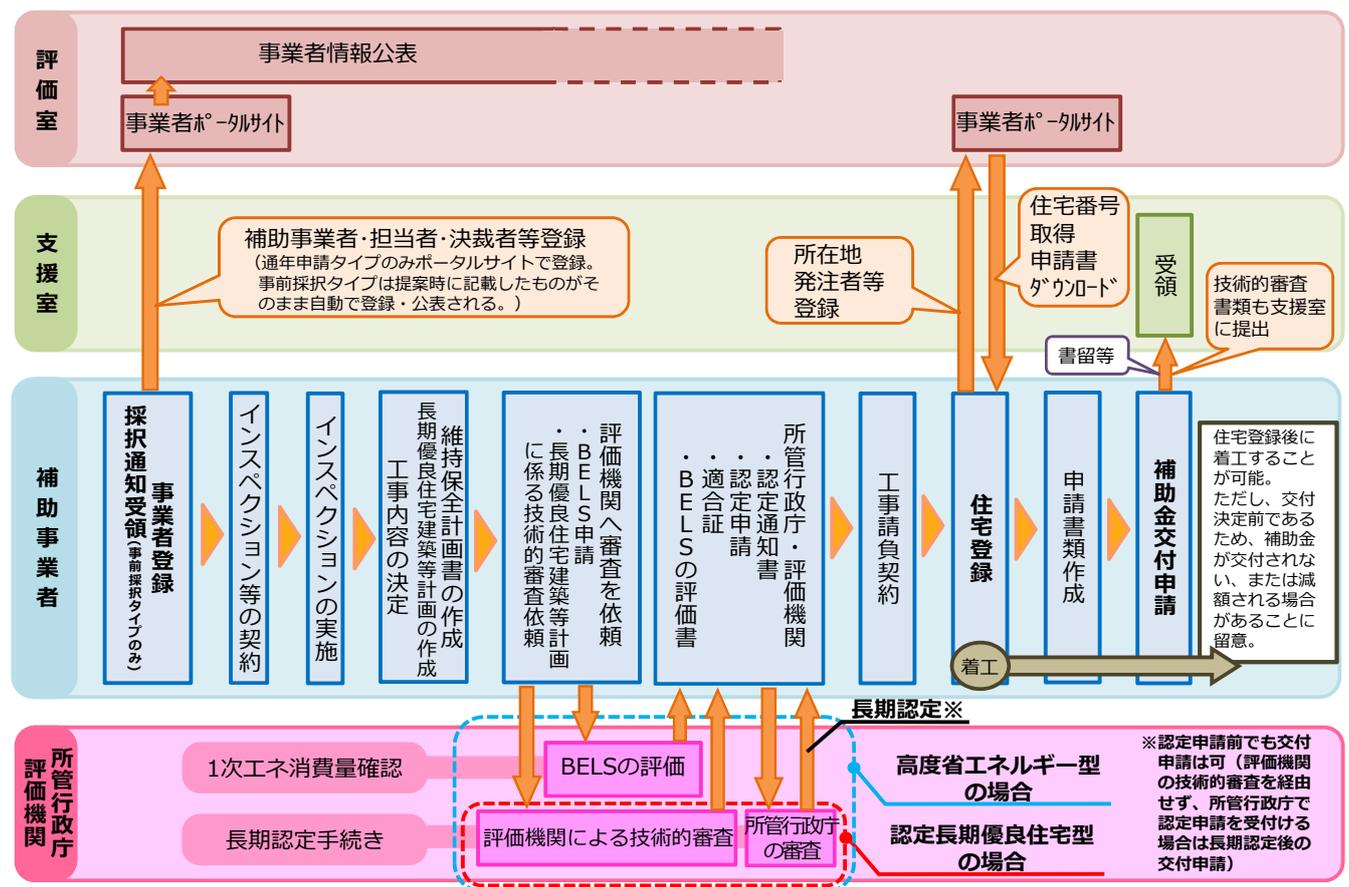
交付申請までの流れ

評価基準型 (通年/事前(安心R住宅))



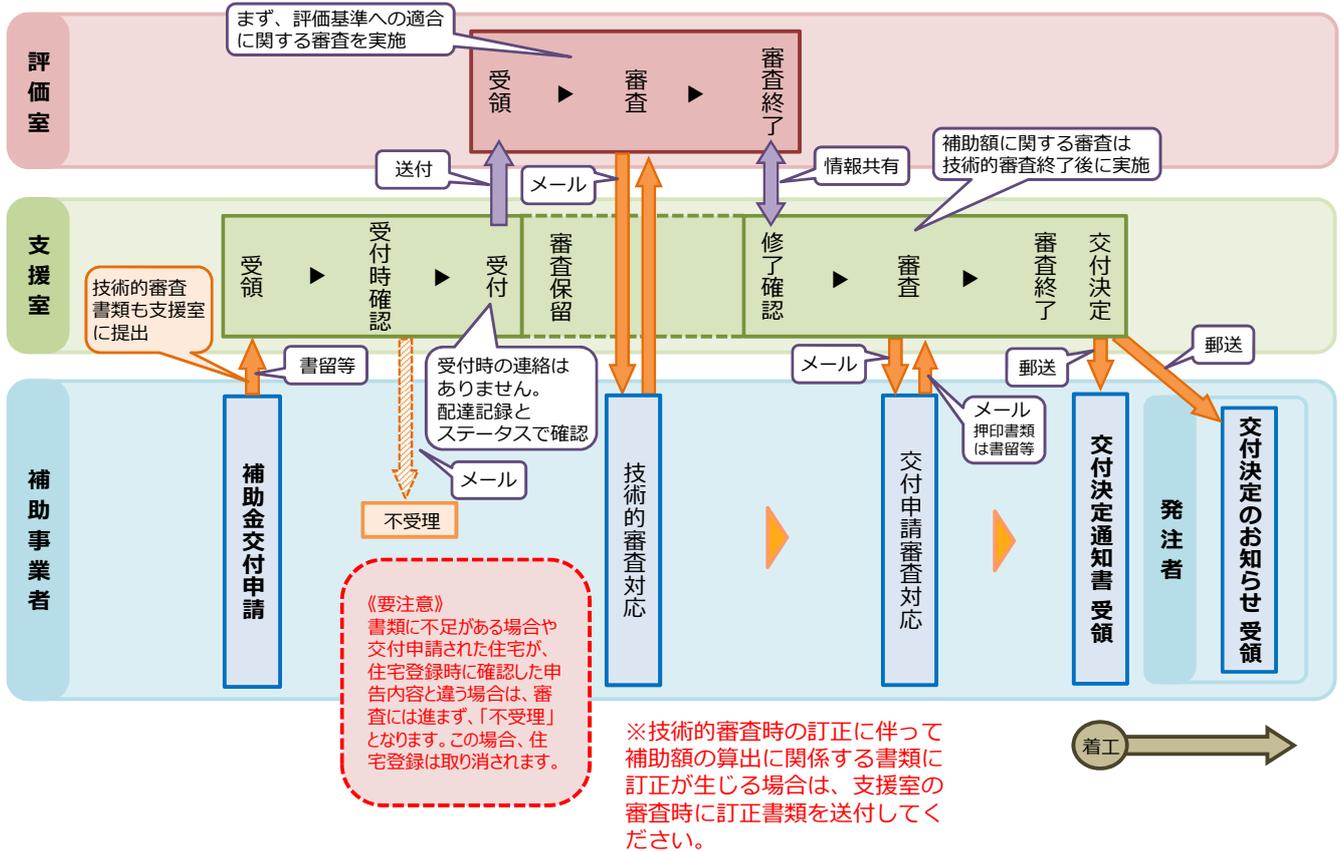
交付申請までの流れ

認定長期優良住宅型 (通年/事前(安心R住宅)) / 高度省工ネ型 (通年/事前(安心R住宅))



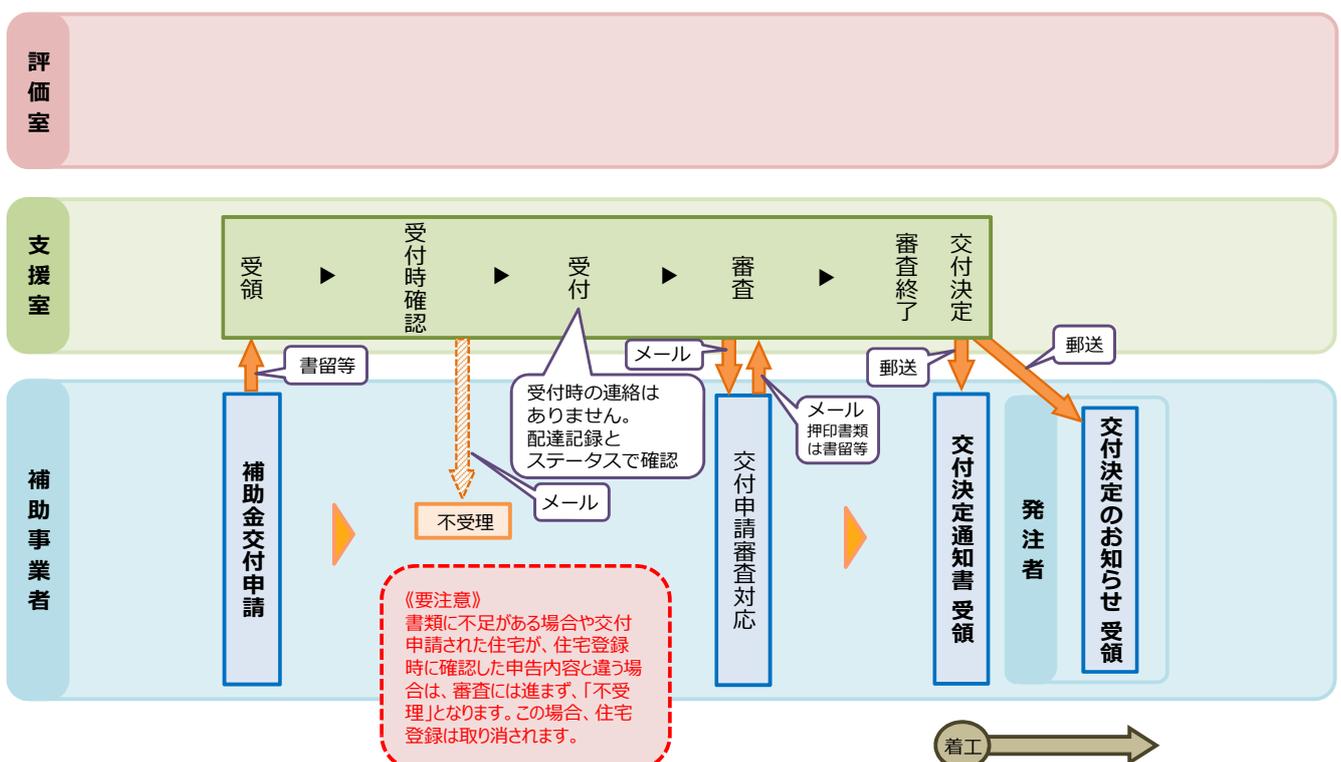
交付決定までの流れ

評価基準型 (通年/事前(安心R住宅))



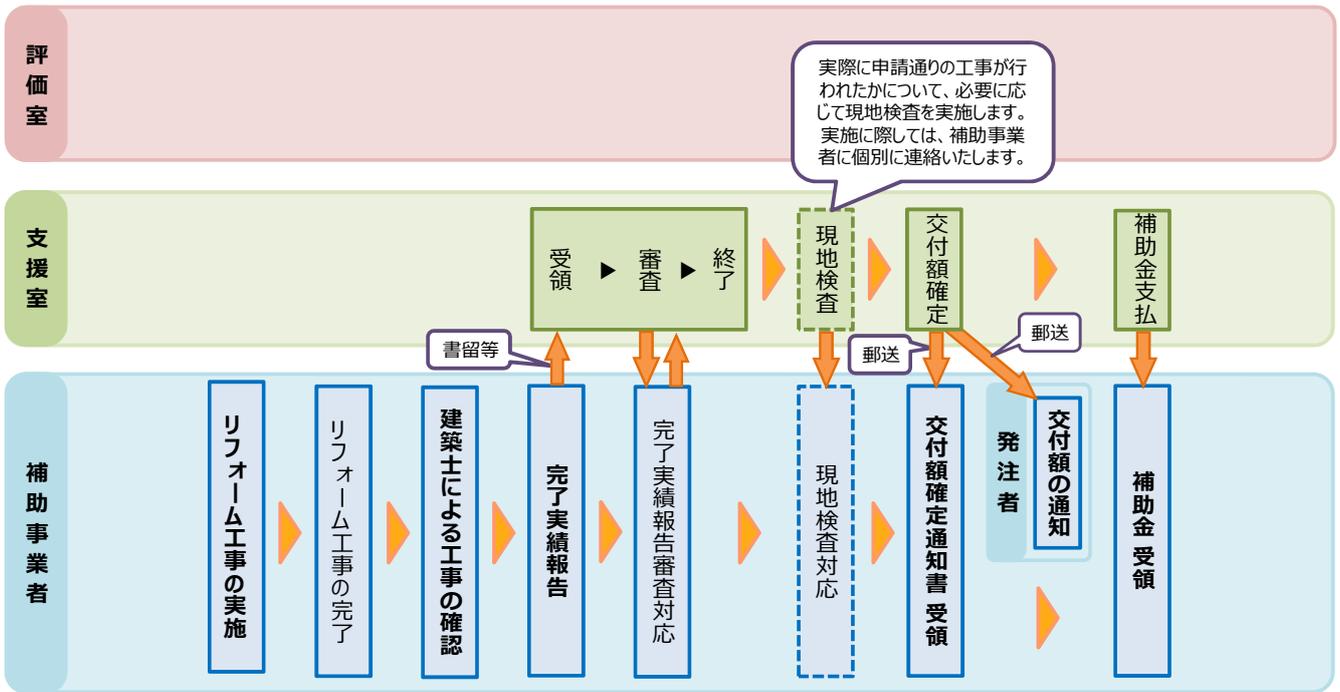
交付決定までの流れ

認定長期優良住宅型 (通年/事前(安心R住宅)) / 高度省工ネ型 (通年/事前(安心R住宅))



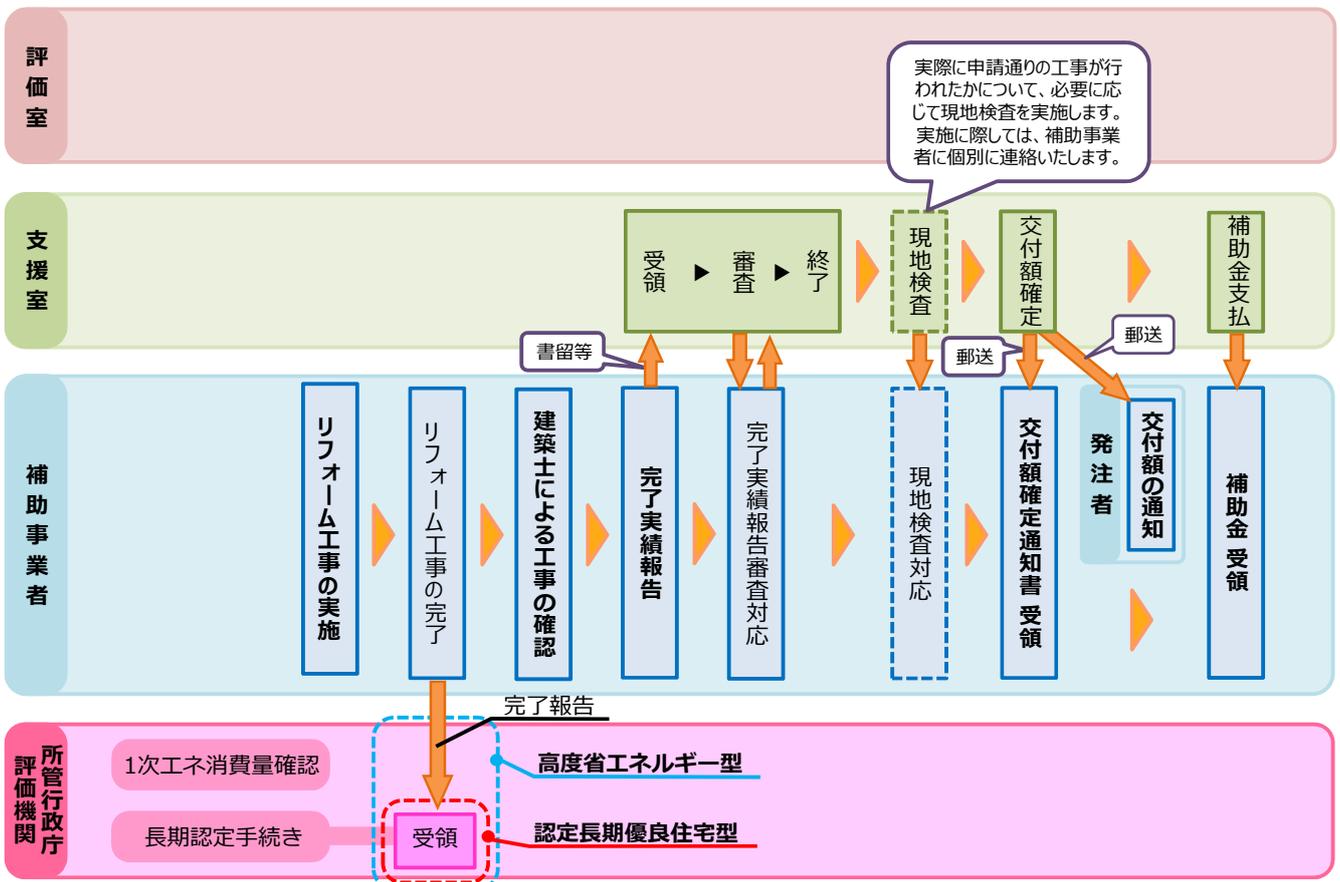
補助金交付までの流れ

評価基準型（通年／事前(安心R住宅)）



補助金交付までの流れ

認定長期優良住宅型（通年／事前(安心R住宅)）／高度省工ネ型（通年／事前(安心R住宅)）



交付申請の手続きについて

173

技術的審査について

評価基準型では

- 事業タイプが評価基準型の場合は、評価基準への適合性に関する技術的審査が必要です。
- 技術的審査は、評価室で実施します。
- 平成30年度は、技術的審査で使用する書類も交付申請書の一部として、まとめて支援室へ提出します。
- 技術的審査に使用する書類は、評価基準への適合性の確認に必要なものです。
 - ・リフォーム後の住宅性能に係る評価基準の適合状況確認書
 - ・現況検査チェックシート、維持保全計画書
 - ・建築士が評価基準の適合状況の確認のために用いた図書等
 - ・住宅の性能、リフォーム工事個所、工事内容がわかる設計図面 他

提案型では

- 長期優良住宅（増改築）認定を取得しないものは、評価基準型と同様に評価基準への適合性に関する技術的審査が必要です。

174

交付申請について (1)

交付申請では

- 交付申請書の内容が評価基準等の補助要件に適合し、又は、採択された内容に整合し、かつ、補助対象工事に該当するものであるかの確認を行います。
- 確認できた場合は補助事業者へ「交付決定通知書」を送付します。
- 発注者に対しても交付決定した旨、及び決定金額※をお知らせします。
※支払われる補助金の上限額を通知するものであり、事業の実施内容により減額して支払われる場合があります。

175

交付申請について (2)

提出書類は (様式類-1)

様式番号	様式名	どんな時に必要か	留意点
様式1★	平成30年度長期優良住宅化リフォーム推進事業補助金交付申請書	必須	この様式のみ、事業者ポータルサイトからダウンロード。 様式上部に交付申請番号の記載あり。 「交付申請額」「事業完了の期日」等を入力。
様式2	共同事業実施規約	施工業者が補助事業者の場合	発注者と施工業者の保管用として2通(両者の記名・押印)と、提出用の1通(両者の記名・押印+交付申請者の記名・押印)を作成。チェック漏れの無いように注意のこと。
様式2の2	共同事業実施規約(安心R住宅用)	安心R住宅で施工業者が補助事業者の場合	発注者と施工業者の保管用として2通(両者の記名・押印)と、提出用の1通(両者の記名・押印+交付申請者の記名・押印)を作成。チェック漏れの無いように注意のこと。
様式2の3	共同事業実施規約(別紙)	様式2の申告で申請制限に該当する場合	過去に補助金の返還をもとめられたことがある場合は具体的な内容を記載。
様式3	買取再販に係る誓約書	買取再販業者が補助事業者の場合	チェック漏れの無いように注意のこと。
様式4	交付申請概要書	必須	全ての申請で共通して記入する部分と、該当する場合にのみ記入する部分があるため、よく確認して記載のこと。

- ・★交付申請書(様式1)は事業者登録を行った事業者ポータルサイトからダウンロード。
- ・他の様式は、支援室のホームページからダウンロード。
支援室からダウンロードする一連のエクセルシートの最初に「交付申請番号入力シート」がありこれに交付申請番号を入力すると各様式に反映するため、間違いのないように。

176

交付申請について (3)

提出書類は (様式類-2)

様式番号	様式名	どんな時に必要か	留意点
様式5	性能向上リフォーム工事内容一覧表	補助率方式の場合	工事箇所が記載されている「図面名・番号」「内訳書の記載頁」の記載漏れが無いよう注意のこと。図面にはこの様式の工事番号を記載。
様式5の2	三世帯同居対応改修工事内容一覧表	補助率方式の場合で三世帯同居対応改修工事を補助対象とする場合	工事箇所が記載されている「図面名・番号」「内訳書の記載頁」の記載漏れが無いよう注意のこと。図面にはこの様式の工事番号を記載。
様式6	交付申請額算出表	補助率方式の場合	記載する契約額等は税抜き。契約書等からの転記間違いがないよう注意のこと。交付申請額は様式5等の工事費により自動計算。
様式7	建築士によるリフォーム後の住宅性能に係る基準の適合確認書	長期優良住宅(増改築)認定を取得しない場合	評価基準型の場合、建築士が基準に適合していることを証明する書類。
様式8	リフォーム後の住宅性能に係る基準等の適合状況確認書及び単価積上方式による補助対象工事費の算出表	評価基準型の場合	評価基準に適合していることを建築士が確認する際にチェックする書類。リフォーム工事前後の性能を確認する。数量を入力し単価積上方式による補助対象工事費の算出にも使用する。
様式8の2	単価積上方式による補助対象工事費の算出表	認定長期優良住宅型で単価積上方式の場合	数量を入力し単価積上方式による補助対象工事費の算出に使用する。
様式9	交付申請額算出表	単価積上方式の場合	記載する契約額等は税抜き。契約書等からの転記間違いがないよう注意のこと。交付申請額は様式8等の工事費により自動計算。

177

交付申請について (4)

提出書類は (様式以外の書類-1)

※番号は、交付申請等マニュアルの提出書類一覧とは異なります。

番号	書類名	どんな時に必要か	留意点
1	現況検査チェックシートの写し(又は、既存住宅現況検査評価書の写し、既存住宅状況調査報告書の写し)、認定長期優良住宅型の場合は状況調査書の写し	必須 ※	現況検査チェックシートの写しを提出する場合は、本事業指定の現況検査チェックシートを使用し、登録団体名、登録番号、建築士の情報、建築士事務所の情報等を記載し、記名・押印した原本の写しを提出。
2	インスペクションを実施した建築士の建築士免許証の写し、又は建築施工管理技士の技術検定試験合格証明書等の写し	必須 ※	チェックシートの建築士番号の転記間違いに注意のこと。
3	インスペクションを実施した建築士が所属する建築士事務所登録証の写し(インスペクション費用を補助対象とする場合)	インスペクション費を補助対象とする場合	建築士事務所登録証明書でも可。事務所に掲げている看板の写真では不可。チェックシートの建築士事務所番号の転記間違いに注意のこと。
4	維持保全計画書の写し	必須 ※	「維持保全の強化」や「将来的な更新等」を評価基準適合の条件としている場合、及びインスペクションにより判明した劣化事象についてリフォーム時に補修を行わない場合は、その具体的な内容を記載していること。
5	付近見取図(住宅の位置を記した地図等)	必須 ※	対象住宅の位置が確実にわかるもの。
6	リフォーム工事箇所、工事内容、工事の数量がわかる図面(平面図、立面図、詳細図、仕様書など)	必須	設計図面はリフォーム工事箇所を示す図面とし、建物形状の他、補助対象工事やその附帯工事の工事内容、範囲、寸法(または面積)、部材等、仕様がわかるもの。補助率方式の場合は、様式5、5の2の番号を明示すること。

※安心R住宅の購入者が発注者となる申請であって、売買前に売り主が実施したリフォームで本補助事業の補助を受けている場合は、提出不要です。

178

交付申請について (5)

提出書類は (様式以外の書類-2)

※番号は、交付申請等マニュアルの提出書類一覧とは異なります。

番号	書類名	どんな時に必要か	留意点
7	リフォーム工事前の平面図等	三世代同居対応改修工事を補助対象とする場合	リフォーム前の調理室等の位置がわかるもの。
8	リフォーム工事の請負契約書等の写し及びその内訳書	必須	受・発注者の記名・押印、契約日、期日(工期)、契約額、対象住宅の情報(住宅の所在地等)、支払時期・額が記載されているもので、収入印紙の有るものの写し。 補助率方式の場合は、内訳書には様式5、5の2の番号を明示すること。
9	インスペクション等に関する契約書等の写し及びそれぞれ費用が確認できる内訳書	インスペクション等の費用を補助対象とする場合	受・発注者の記名・押印、契約日、期日(工期)、契約額、対象住宅の情報(住宅の所在地等)、支払時期・額が記載されているもので、収入印紙の有るものの写し。
10	リフォーム後の住宅性能に係る基準の適合を確認した建築士の建築士免許証の写し	長期優良住宅(増改築)認定を取得しない場合	様式7の建築士番号の転記間違いに注意のこと。
11	リフォーム後の住宅性能に係る基準の適合を確認した建築士が所属する建築士事務所登録証の写し	建築士の適合確認費用を補助対象とする場合	建築士事務所登録証明書でも可。 事務所に掲げている看板の写真では不可。 様式7の建築士事務所番号の転記間違いに注意のこと。
12	「リフォーム後の住宅性能に係る基準の適合状況確認書」で建築士が適合確認のために用いた図書等	長期優良住宅(増改築)認定を取得しない場合	構造に確認に要した資料、省エネの計算書等を添付。 RC造は中性化の深さの調査報告書が必要な場合あり。
13	評価機関による増改築認定基準への適合性を確認した書類(技術的審査適合証)の写し	長期優良住宅(増改築)認定を取得する場合	認定申請する前に写しをとること。提出後は認定まで戻ってこない。 評価機関が技術的審査を引き受けた引受承諾書は不可。

179

交付申請について (6)

提出書類は (様式以外の書類-3)

※番号は、交付申請等マニュアルの提出書類一覧とは異なります。

番号	書類名	どんな時に必要か	留意点
14	増改築認定基準への適合性を確認した設計内容説明書	長期優良住宅(増改築)認定を取得する場合	評価機関の審査済みの押印がある設計内容説明書の写しを添付。
15	BELS評価書の写し	高度省エネルギー型の場合	BELS実施機関のBELS評価書の提出を必須。自らが行った一次エネルギー消費量の計算結果では不可。
16	個人事業主の印鑑登録証明書(原本)	登録リフォーム団体から登録してない個人事業主の場合	個人事業主本人のもの。 申請日を基準とし3か月以内に取得したもの。
17	住宅の売買契約書の写し	若者が既存住宅を購入し実施する場合	売買契約書には、売主・買主の記名・押印、契約日、期日、契約額、対象住宅の情報(住宅の所在地等)、支払時期・額が明記され、収入印紙が貼付されていること。
18	発注者の年齢が確認できる書類の写し	若者が既存住宅を購入し実施する場合	公的機関発行のもので生年月日が確認できるもの。 住民票の写し(マイナンバーの記載がないもの)、運転免許証の写し、パスポートの写しなど。
19	施工業者以外の2社による見積書及びその内訳書	発注者と施工業者が関係会社の場合(単価積上方式の場合を除く)	同じ工事内容によるものであること。
20	その他支援室、評価室が確認に必要と判断するもの	審査時等に伝達	

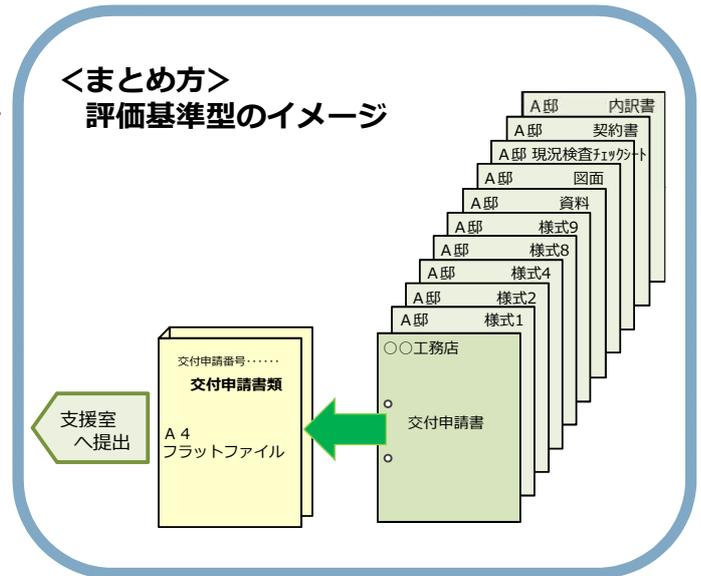
180

交付申請について (7)

交付申請書等のまとめ方は

- 交付申請書類は、1住戸(共同住宅等で共用部の申請の場合は1棟)につき1冊にまとめてください。
- マニュアルで示す提出書類一覧の順にフラットファイルに綴じてください。
- 評価基準型、提案型(長期認定を取得しないもの)の場合も、**交付申請書類(技術的審査書類含む)**は全て支援室に提出します。

※提出書類の控えは必ず手元に残してください。



181

交付申請について (8)

交付申請番号とは

- 事業者ポータルサイトに住宅情報を登録した際に、住宅毎に自動的に付番される14桁の番号で、「年度」-「事業者番号」-「住宅番号」で構成されています。

交付申請番号	年度		事業者番号						住宅番号				
	3	0	-	X	X	X	X	X	X	-	Y	Y	Y

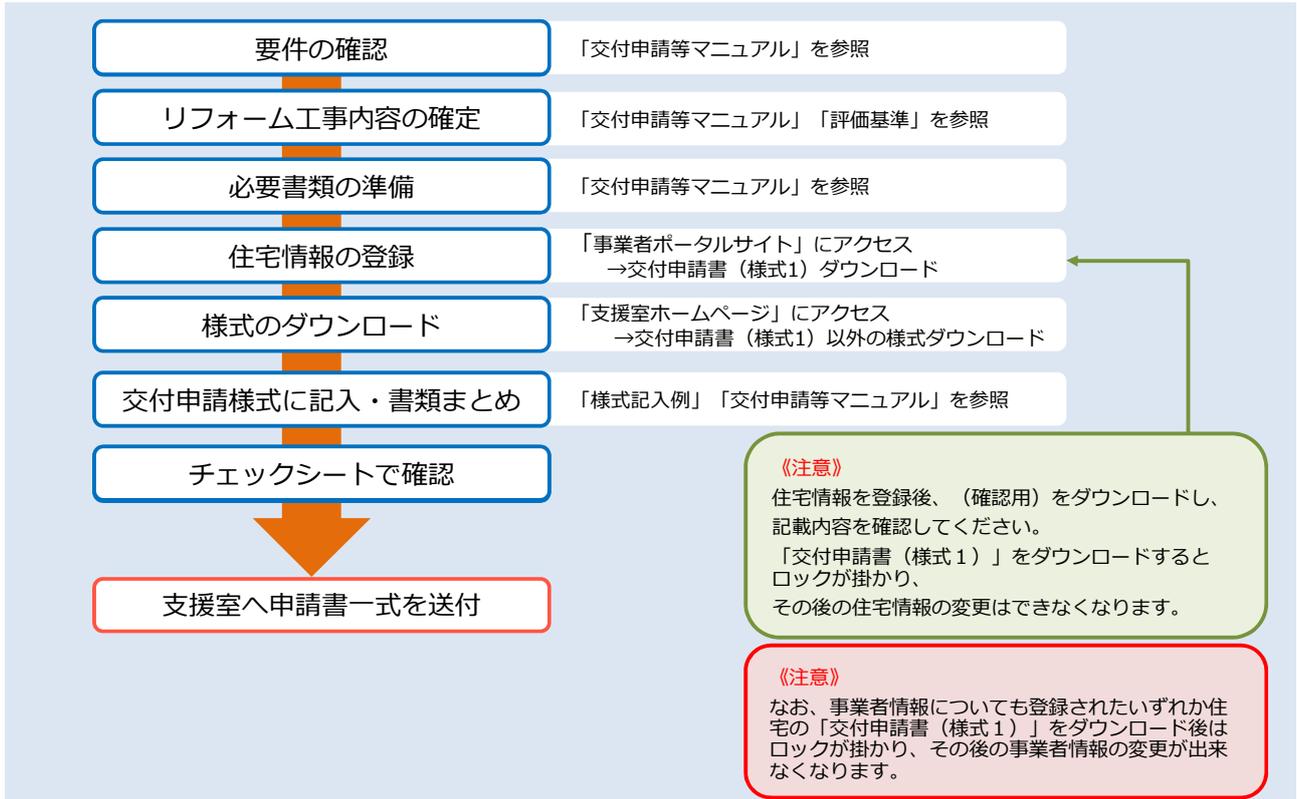
- 住宅番号の自動付番
(千の位)
- 1→評価基準型
 - 2→認定長期型
 - 3→高度省エネ型
 - 4→提案型(100万円コース)
 - 5→提案型(200万円コース)
 - 6→提案型(認定取得)

- 住宅情報の登録は、事業者登録を行った後でないと行えません。
通年申請タイプの場合・・・本事業ホームページにアクセスし事業者ポータルサイトで事業者登録を行ってください。
事前採択タイプの場合・・・採択時に自動的に事業者登録されます。
- 事業者登録後、事業者ポータルサイトに住宅情報を登録すると交付申請書(様式1)のダウンロードができ、ダウンロードした様式の上部に交付申請番号が記載されています。
- 交付申請等の様式(事業者ポータルサイトからダウンロードする様式を除く)を作成する際は、交付申請番号を使用します。支援室ホームページからダウンロードした様式の交付申請番号入力シートに正しく入力してください。入力に間違いがあると補助額等が正しく計算されませんのでご注意ください。
- 住宅情報を登録した順と、交付申請を提出する順とは、異なっても構いません。
- 個別の住宅について、支援室や評価室にお問い合わせの際は、この交付申請番号をお伝えください。

182

交付申請について (9)

交付申請書類の作成の流れ



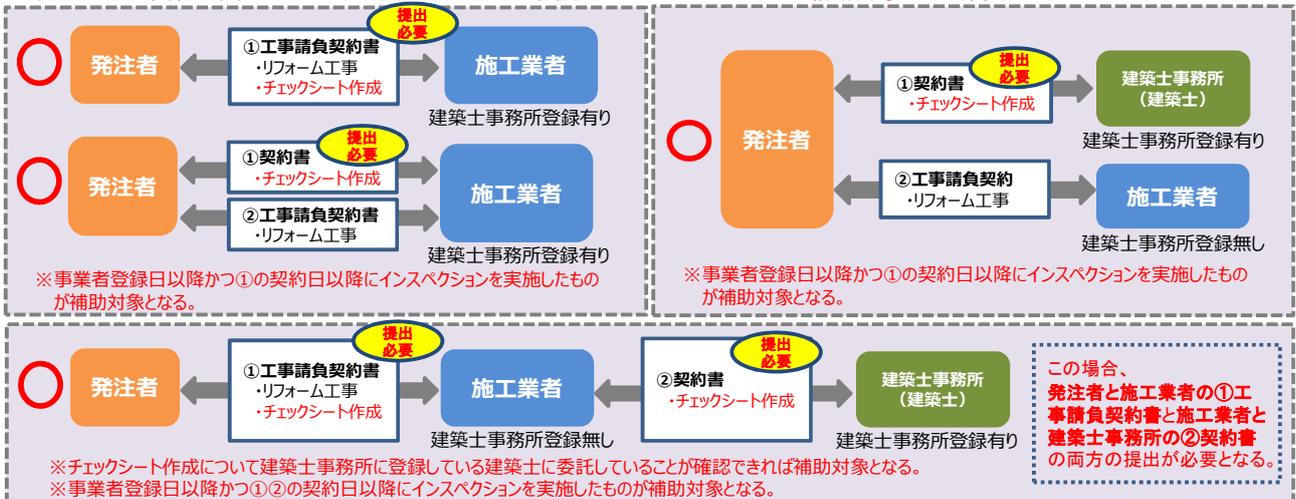
183

交付申請について (10)

インスペクションの費用を申請する場合について

- インスペクションの費用を補助対象として計上する場合は、次の書類が必要です。
 - ・インスペクションを実施した建築士の免許証の写し、又は建築施工管理技士の技術検定試験合格証明書の写し
 - ・建築士が実施するものについてはインスペクションを実施した建築士が所属する建築士事務所登録証の写し
 - ・インスペクションの内訳がわかる契約書

※発注者との契約を交わさずにインスペクションを実施したものについては、補助対象として計上することはできません。



※上手における「チェックシート作成」とは、インスペクションを実施し、現況検査チェックシート（または状況調査書）を作成することを指します。

※建築士が実施することとしている評価基準の適合状況確認書や工事内容確認書の作成する費用を補助対象とする場合も同様です。「チェックシート作成」を「評価基準の適合状況確認書作成」「工事内容確認書作成」と読み替えてください。

（事務所登録していない建築士が費用を徴収し業務を行うことは建築士法違反）

※完了実績報告時は上図の「工事請負契約書」「契約書」に基づく支払いの領収書（写し）の提出が必要です。

184

交付申請について (11)

交付申請書の様式1について

- 事業者ポータルサイトで交付申請書の様式1をダウンロードできます。

様式はイメージです。

①の欄は、提出する年月日を油性のボールペンで記入してください。

②の欄は、法人印を押印してください。(個人事業者の場合は実印)

③様式6や様式9の右下に算出された交付申請額を記入してください。

④工事請負契約による完了引き渡し日または、完了実績報告提出期限のいずれか早い日を記入してください。

交付申請について (12)

評価基準の適合状況を確認する様式8について

- 単価積上方式（長期優良住宅（増改築）認定を取得するものを除く）の場合に作成する書類です。
- 建築士による適合状況を確認する欄と、単価積上方式による算定が一体となった様式です。
- 建築士は適合状況を記入するにあたり、適合性確認に要した資料等を基に「リフォーム前」と「リフォーム後」の状況を確認して作成します。
- 数量の入力は、建築士以外でも可能です。

様式はイメージです。

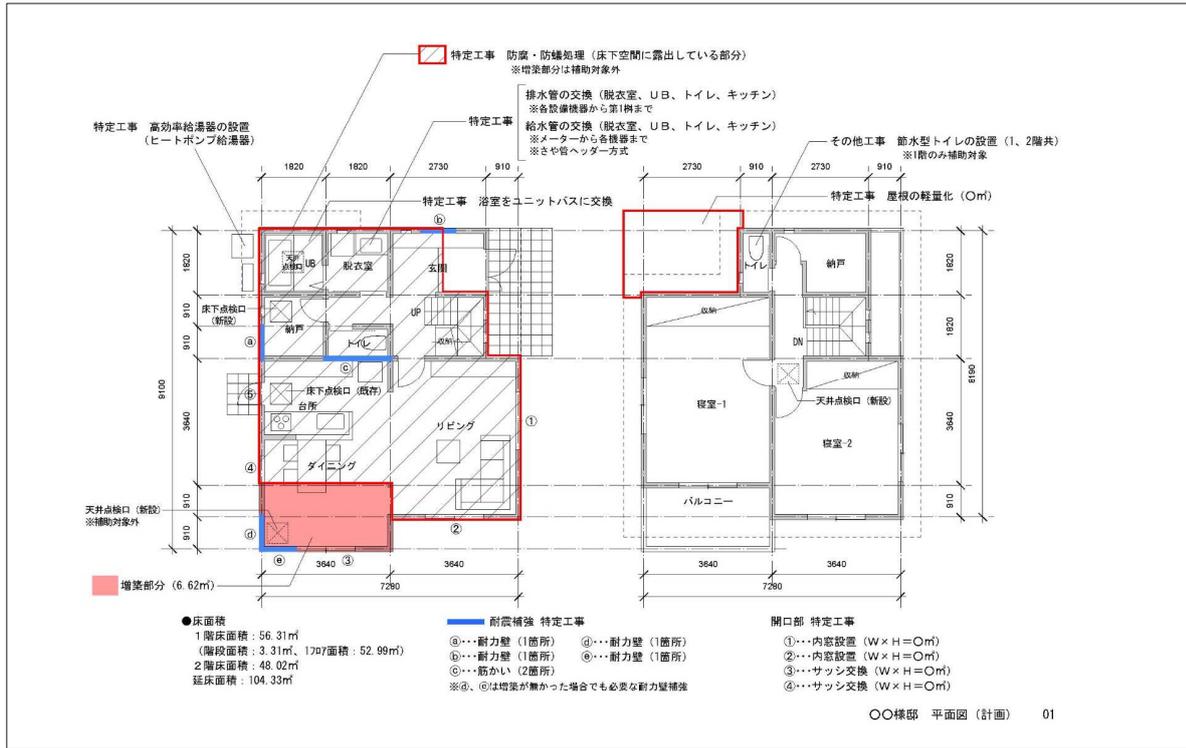
①の欄は、建築士が確認のうえ入力します。

②の欄は、建築士以外に施工業者が入力することも可能ですが、建築士において確認する必要があります。

③の欄は、自動計算されます。

交付申請の留意事項 (1)

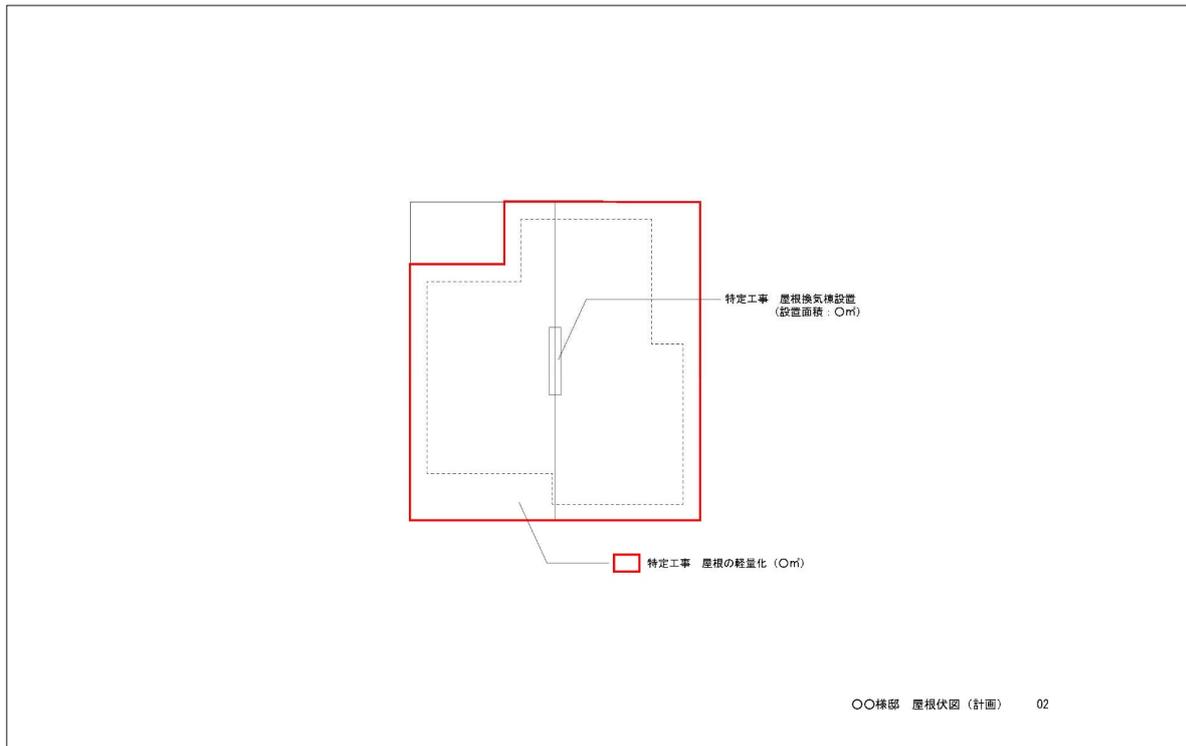
リフォーム工事の図面作成例 (平面図)



補助率方式の場合は様式5、様式5の2で付した「工事番号 (特定-①など)」、「工事範囲」を明記してください。
 仕様書に記載がある場合も平面図や立面図に補助対象工事については明記してください。

交付申請の留意事項 (2)

リフォーム工事の図面作成例 (屋根伏図)



交付申請の留意事項 (3)

リフォーム工事の図面作成例 (立面図)



交付申請の留意事項 (4)

補助率方式の場合の留意事項

○内訳書で値引きを計上している場合は、この値引きを各工事に按分したうえで補助対象工事費を算出してください。

※按分の場合は、価格按分によるものとし、按分計算式を示してください。

○補助対象工事費とした工事費は内訳書明細の備考欄に「特定○番」「その他○番」「三世同居対応改修工事K-○」等、様式5、様式5の2の番号を追記し、どの工事を補助対象にしているかを分かるように整理してください。

また、様式5、様式5の2の番号ごとの集計結果を内訳明細書に明記してください。

内訳明細書						
番号	名称	数量	単位	単価	金額	備考
	<特定性能向上工事>					
		既存部55㎡				
		増築部5㎡				
1	断熱工事					
	天井ブローイング t=300	60	㎡	1,300	78,000	特定2番 既存部 71,500円 増築部(補助対象外) 6,500円
	大工手間	3	人工	25,000	75,000	特定2番 既存部 68,750円 増築部(補助対象外) 6,250円
	小計				153,000	特定2番の合計=140,250-2,805=137,445円
						値引き按分140,250×2%=2,805
2	高効率給湯器工事					
	エコキュート460ℓ屋外据置式	1	台	474,000	474,000	特定3番 特定3番の合計=500,500-10,010=490,490円
	給湯器配管接続	1	ヶ所	21,000	21,000	特定3番 値引き按分500,500×2%=10,010
	産業廃棄物処分費	1	ヶ所	5,000	5,000	特定3番
	小計				500,000	
	合計				653,000	
	値引き				-13,000	値引き率=13,000÷653,000=0.019≒2%
	改め計				640,000	

よくある間違い

<受付時>

- 書類の不足…提出書類一覧を確認し、不足が無いことを十分に確認してください。
- 押印漏れ…押印が必要な書類に押印がされていないまま提出されるケースがあります。提出前に押印されていることを確認してください。
- 押印書類が原本でない…押印書類（交付申請書、建築士による適合状況確認書）がカラーコピーであるものが見受けられます。原本であることを確認してください。

<交付申請の審査時>

- 図面にリフォーム工事の箇所、工事内容が明記されていない。
- 補助対象工事費が税抜きとなっていない。
- 様式で工事費のページが修正となった場合に、連動する補助額算定の様式が修正されていない。
- 補助対象工事とした部分が、内訳書の明細で確認できない。
- 補助対象工事費を算出する際に、値引き分を考慮していない。

交付決定後の変更について

交付決定後に工事内容の変更があったら

変更がある場合、次の確認が必要となります。

- ①基準に関する変更内容の確認
- ②補助額に関する変更内容の確認



この確認は次の手続きで行います。

- ◎：変更の事情が生じた場合、速やかに「交付変更承認申請」の手続きが必要か支援室に確認すること
- ：変更の事情が生じた場合で、補助額の増額を希望する場合には、「交付変更承認申請」の手続きが必要なため、速やかに支援室に確認すること
- △：完了実績報告時に変更事項を踏まえて報告すること（必要に応じて事前に実施支援室にご相談ください）

1. 基準に関する確認窓口

- ・①評価基準型：評価室
- ・②認定長期優良住宅型：長期認定を行った所管行政庁
- ・③高度省エネルギー型：長期認定を行った所管行政庁及びBELS評価機関

2. 補助額に関する変更窓口

- ・支援室

※増額の変更申請ができるのは、交付申請期限までとします。

		工事費			変更内容の例
		増額	同額	減額	
変更する工事	特定性能向上リフォーム工事	◎	◎	◎	開口部の変更(ガラス交換→内窓設置)
	その他性能向上リフォーム工事	○	△	△	劣化事象の補修範囲の見直し
	三世帯同居対応改修工事	○	△	△	キッチンの仕様変更
	補助対象外	—	—	—	床フローリングの仕様変更

完了実績報告の手続きについて

193

完了実績報告について (1)

完了実績報告では

- 交付決定の内容及びそれに附した条件どおりに工事を行ったかどうかの書類審査及び現地検査等を行います。
- 適合すると認めたときは補助金の額を確定し「額の確定通知書」を補助事業者へ送付します。
- 工事発注者に対しても交付が確定した旨、及び交付額をお知らせします。
- 完了実績報告書は請求書を兼ねています。
- 完了実績報告書の審査の結果決定された補助金額（額の確定通知書により通知される額）で請求のあったものとして、補助金の支払いを行います。審査の結果、報告書の額から減額される場合があります。

完了実績報告の提出時期は

- リフォーム工事完了後1ヶ月以内、または完了実績報告の最終提出期限のいずれか早い日です。
完了実績報告の最終提出期限までにリフォーム工事と工事費の支払いが完了し完了実績報告書の提出が必要です。
工事が完了していても完了実績報告書の提出が無い場合は、補助金をお支払いすることができません。

<注意>

- ・ 事業完了後1ヶ月以内の完了実績報告書の提出が困難な場合は事前に支援室までご連絡ください。
- ・ 交付申請書受領書が到着した時点でリフォーム工事に着手し、交付決定通知書が届く前に工事が完了した場合は、交付決定通知書が届くまで完了実績報告書を提出することはできません。

194

完了実績報告について (2)

提出書類は (様式類)

★完了実績報告書 (様式11) は事業者登録を行った事業者ポータルサイトからダウンロード
他の様式は、実施支援室のホームページからダウンロード

様式番号	様式名	どんな時に必要か	留意点
様式11★	平成30年度長期優良住宅化リフォーム推進事業補助金完了実績報告書(兼、請求書)	必須	この様式のみ、事業者ポータルサイトからダウンロード。「交付決定日」「交付決定番号」「補助金の精算額」「実施期間」等を入力。
様式12	完了実績報告概要書	必須	交付申請時の「交付申請概要書(様式4)」の内容と異なる場合に、該当する項目を記入。
様式13	建築士による工事内容確認書	必須	完了実績報告の書類及び施工業者で保有するリフォーム工事履歴により、交付申請時の住宅性能のとおりであることを確認して証明。
様式14の1	対象住宅の全景写真	必須	できるだけ敷地全体が入るように撮影すること。工事写真には看板を入れ、現場名、撮影日を記載。
様式14の2	リフォーム工事箇所の工事写真	必須	リフォーム工事箇所毎に、リフォーム工事前、工事中、施工後により、工事内容が確実にわかるものであること。工事写真には看板を入れ、現場名、撮影日を記載。
様式5	性能向上リフォーム工事内容一覧表	交付申請時に使用した様式	工事内容を記した交付申請時の様式を使用し、工事内容をチェックしたものを提出。
様式5の2	三世帯同居対応改修工事内容一覧表	交付申請時に使用した様式	工事内容を記した交付申請時の様式を使用し、工事内容をチェックしたものを提出。
様式8	リフォーム後の住宅性能に係る基準等の適合状況確認書及び単価積上方式による補助対象工事費の算出表	交付申請時に使用した様式	補助対象工事費を算定した交付申請時の様式を使用し、工事内容をチェックしたものを提出。
様式8の2	単価積上方式による補助対象工事費の算出表	交付申請時に使用した様式	補助対象工事費を算定した交付申請時の様式を使用し、工事内容をチェックしたものを提出。

195

完了実績報告について (3)

提出書類は (様式以外の書類)

※番号は、交付申請等マニュアルの提出書類一覧とは異なります。

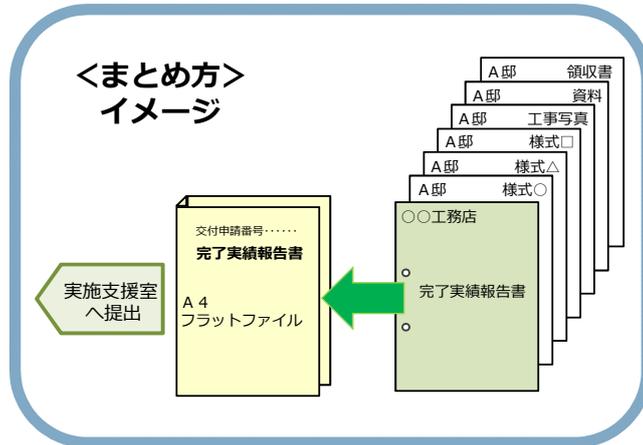
番号	書類名	どんな時に必要か	留意点
1	工事内容を確認した建築士の建築士免許証の写し	必須	様式13の建築士番号の転記間違いに注意のこと。
2	工事内容を確認した建築士が所属する建築士事務所登録証の写し	建築士の工事内容確認費用を補助対象とする場合	建築士事務所登録証明書でも可。事務所に掲げている看板の写真では不可。様式13の建築士事務所番号の転記間違いに注意のこと。
3	リフォーム工事の費用の支払いが確認できるもの(領収書等)	必須	領収書は、領収額、発行者(受注者)、発行先(発注者)、支払日が明記され、収入印紙が貼付けられているもの。銀行の振込記録(振込票や通帳)とすることも可。
4	インスペクション等の費用の支払いが確認できるもの(領収書等)	インスペクション費補助対象とする場合	領収書は、領収額、発行者(受注者)、発行先(発注者)、支払日が明記され、収入印紙が貼付けられているもの。銀行の振込記録(振込票や通帳)とすることも可。
5	長期優良住宅(増改築)の認定通知書の写し	長期優良住宅(増改築)認定を取得する場合	所管行政庁から交付された認定通知書写しを提出。
6	長期優良住宅(増改築)の認定申請書(第一面から第四面)の副本の写し	長期優良住宅(増改築)認定を取得する場合	長期優良住宅(増改築)認定の手続きの際の副本の写しを提出。
7	リフォーム瑕疵保険の付保証明書の写し	補助対象とした場合	保険証券発行依頼やリフォーム瑕疵保険の申込書では不可。
8	安心R住宅として広告・販売された広告等の写し	安心R住宅の場合	安心R住宅の標章が表示されていること。
9	交付申請時から変更になる書類	交付申請時から変更がある場合	変更内容、変更の工事費等が確認できる書類を提出。
10	その他支援室が確認に必要と判断するもの	審査時等に伝達	

196

完了実績報告について (4)

完了実績報告のまとめ方は

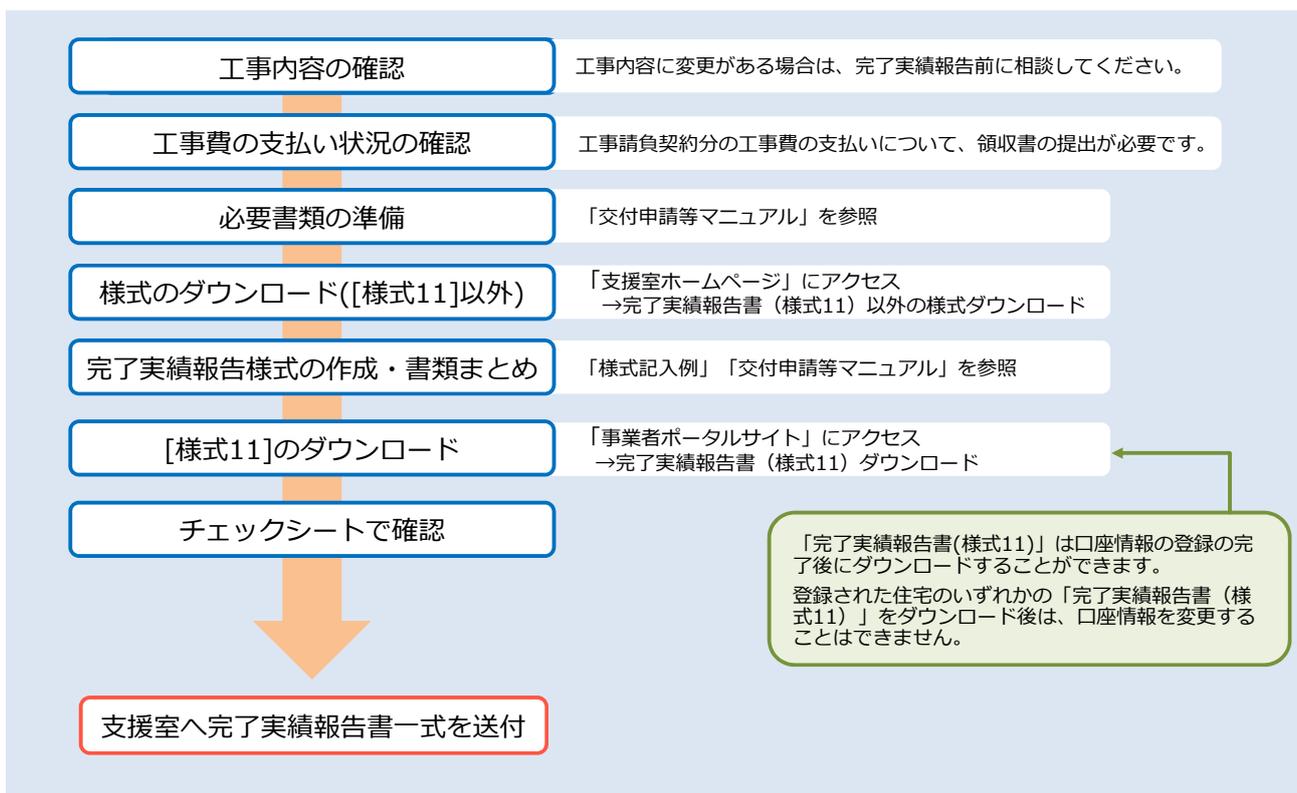
- 完了実績報告書類は、交付申請と同じく1住戸（共同住宅等で共用部の申請の場合は1棟）につき1冊にまとめてください。
- 提出書類チェックシートの順にファイルに綴じてください。



197

完了実績報告について (5)

完了実績報告書類の作成方法



198

完了実績報告の留意事項（1）

留意事項

<施工記録>

○**工事の記録は必ず残してください。**

リフォーム工事を行っていることが工事写真などの記録で確認できない場合は、当該箇所について補助金を減額し、又は、補助金を支払わないこととします。

○**リフォーム内容にかかわらず、最初に全景写真を付けてください。**

できるだけ敷地全体が入るように撮影してください。

○**工事写真は補助対象工事部分を全箇所必ず撮影してください。**

リフォーム工事箇所毎に、リフォーム工事前、工事中、施工後の写真（カラー）が必要です。工事毎に撮影の時期をマニュアルで示しています。

- ・工事前後でリフォーム工事の実施が確認できるものは・・・工事前、施工後
例）ユニットバスの設置、点検口の設置、サッシ交換、屋根塗装 等
- ・工事中でないとリフォーム工事の実施が確認できないもの・・・工事中
例）外壁の通気構造化、耐力壁の設置、金物の設置、断熱材の設置 等

工事写真には看板を入れ、看板には現場名、撮影日を記載してください。

また、何の工事の写真か、どこを工事したか分かるように、遠景、近景を撮影してください。

○**サッシ交換など、同じ工事が複数ある場合は、全箇所を写真に記録してください。**

完了実績報告時には、その内3箇所程度を選定し提出してください。

その他の写真は、審査時に必要に応じて提出を求める場合があります。

201

完了実績報告の留意事項（2）

留意事項

<工事内容確認>

○**建築士は、工事が行われたことを確認してください。**

建築士は、リフォーム工事の結果を現地で確認してください。

工事完了後、目視確認できない内容は、施工中の写真を確認してください。

例）耐震改修、断熱材の施工、床下空間の防霉・防蟻薬剤の散布、防蟻のための土壌処理 等

○**工事確認の際は、交付申請時の書類をチェックシートとして使用します。**

- 評価基準型（単価積上方式）・・・様式8
- 評価基準型（補助率方式）・・・様式5、様式5の2
- 認定長期優良住宅型（単価積上方式）・・・様式8の2
- 認定長期優良住宅型（補助率方式）・・・様式5、様式5の2
- 高度省エネルギー型・・・様式5、様式5の2

○**工事確認の際は、変更の有無も確認し、変更がある場合は変更後の内容が評価基準等に適合していることを確認します。**

○**確認した内容は「建築士による工事内容確認書（様式13）」で証明します。**

202

完了実績報告の留意事項（3）

留意事項

<領収書>

- 完了実績報告時には、補助対象工事が含まれている工事請負契約書の工事代金全額の領収書（写）の提出が必要です。
- 領収書は、領収額、発行者(受注者)、発行先(発注者)、支払日の明記と収入印紙の貼付消印や印紙税納付計器による納付印等があるものです。
領収書に代わるものとして、銀行の振込記録（振込票や通帳）とすることも可能です。
発行者の控えや、発行者独自の出入金管理システムの写しでは不可です。
- 建築士が行うものについては、知事登録されている建築士事務所に所属する建築士が行う場合に限り補助対象となります。
この場合、次のものは、建築士事務所が発行した領収書等の写しを添付してください。
 - ・インスペクションに要する費用
 - ・リフォーム計画の評価基準への適合性確認に係る費用
 - ・リフォーム工事結果の評価基準等への適合性確認に係る費用
- 長期優良住宅(増改築)認定の取得、BELS評価書の取得
評価機関発行の領収書、所管行政庁が発行した領収書
- リフォーム瑕疵保険の保険料
保険法人発行の領収書

203

完了実績報告の留意事項（4）

よくある間違い

<受付時>

- 書類の不足…提出書類一覧を確認し、不足が無いことを十分に確認してください。
- 押印漏れ…押印が必要な書類に押印がされていないまま提出されるケースがあります。
提出前に押印されていることを確認してください。
- 押印書類が原本でない…押印書類（完了実績報告書、建築士による工事内容確認書）がカラーコピーであるものが見受けられます。原本であることを確認してください。

<完了実績報告の審査時>

- 領収書の金額が契約額と整合しない。
契約額と領収書の額、更に共同事業実施規約（様式2）の還元方法を確認し不足がないことを確認してください。
補助対象としない追加工事などが発生した場合は、追加工事分の契約書(写)等で金額を示してください。
- リフォーム瑕疵保険の付保証明書の写しの提出がない。
リフォーム瑕疵保険の保険料を補助対象としているにもかかわらず添付されていないケースが多いです。
- リフォーム工事の写真が整っていない。
工事前、施工中の写真の撮り忘れが多くあります。基準に適合する工事を実施したことが確認できない場合は、補助金を減額し、又は、補助金をお支払いしません。

204

問い合わせ先・送付先

(問合せ内容) 交付申請・完了実績報告等の手続きに関する事項・登録事項の変更
(送付するもの) 交付申請書(技術的審査書類を含む)・完了実績報告書
辞退届・取り下げ書

【窓口】

長期優良住宅化リフォーム推進事業実施支援室

【問合せ先・送付先】

メールアドレス toiawase@choki-r-shien.com
電話番号 03-5229-7568 平日10:00~17:00(年末年始、及び12:00~13:00を除く)
住所 〒112-0014 東京都文京区関口一丁目47番12号 江戸川橋ビル208号

(問合せ内容) 交付申請前の住宅性能に関する技術的相談
評価基準への適合性に関する技術的審査
事業者ポータルサイトに関する事項(登録事項の変更を除く)

【窓口】

長期優良住宅化リフォーム推進事業評価室事務局

【問合せ先】

メールアドレス 技術的相談 soudan@choki-reform.com
技術的審査 h30-gijutsu@choki-reform.com
事業者登録 qanda@choki-reform.com
電話番号 03-5805-0522 平日10:00~17:00(年末年始、及び12:00~13:00を除く)
住所 〒113-0033 東京都文京区本郷一丁目28番34号 本郷MKビル6階

※問合せ先、書類の送付先にお間違いのないようご注意ください。

205

memo

206