

## **認定長期優良住宅型**

**3. 株式会社アルティザン建築工房**

**4. 株式会社札幌住宅流通**

## 長期優良住宅化リフォーム推進事業

中古住宅＋リノベーションで子育て世代に受け継がれる昭和の家  
築年数をリセット、性能向上リフォームで木造住宅の資産価値を高める。

### 「ようこそ！アルティザンCaféへ」

カフェ風オープンハウスに参加で安心・納得の長期優良住宅化リフォーム

ARTISANI  
ARCHITECTURE FACTORY

株式会社アルティザン建築工房

## 会社概要

- 年商／ 7 億円（年間 40 棟）
- 施工エリア／札幌市内及び近郊
- 商号／株式会社アルティザン建築工房
- 代表者／代表取締役社長 新谷 孝秀
- 本社／札幌市北区新琴似 1 条 2 丁目 5-6
- TEL／011-765-4552 FAX／011-769-0912
- 設立／平成 23 年 9 月
- 事業内容／リノベーション専門の設計・施工
- 建設業許可／北海道知事許可（般-28）石第 21108 号
- 有資格者／一級建築士（1 名）二級建築士（3 名）既存住宅状況調査技術者（3 名）
- インテリアコーディネーター（1 名）宅地建物取引士（1 名）
- 従業員／9 名（内パート 1 名）男性 5 名 女性 4 名
- 加盟団体／一般社団法人 日本リフォーム産業協会（ジェルコ）

## リフォームの実績



Before

地下鉄駅まで徒歩20分

築年数：昭和51年12月



After

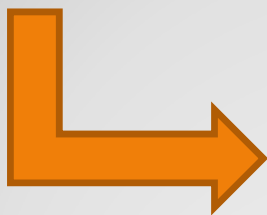
札幌市豊平区H様邸（40代）構造：木造2階建／在来工法

3

## リフォームの実績



Before



After

既存住宅取得：650万円  
リノベーション費用：  
1,600万円（消費税込み）  
合計：2,250万円  
月々支払い60,500円（当初3年間）

家族構成：ご夫婦＋猫1匹



4

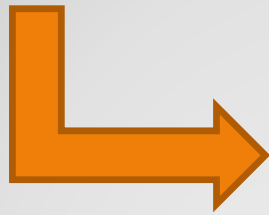
25



## リフォームの実績

お施主様は、アンティークなインテリアが好みとのことでテーマは、大正レトロ

Before



間取りを一新

After



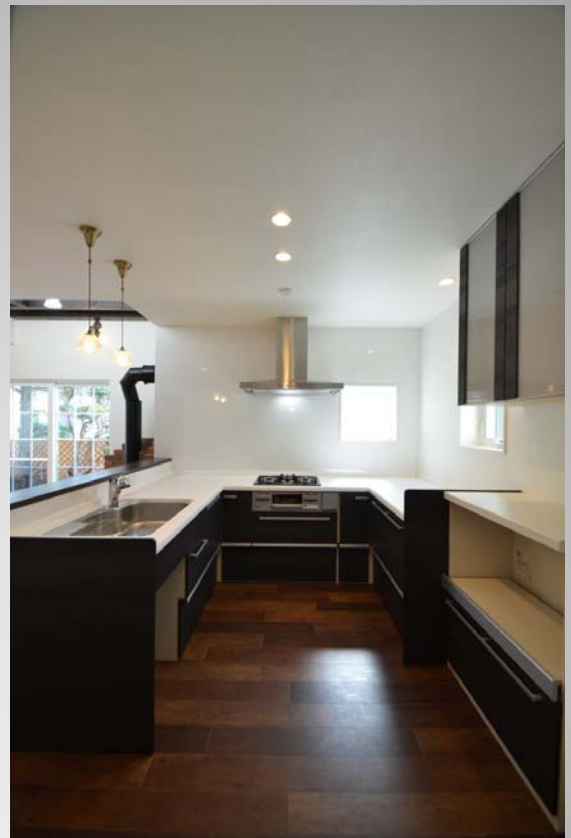
5

## リフォームの実績

After



Before

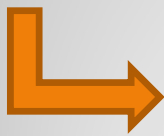


うどん打ちが趣味のご主人の為、キッチン  
コの字型で広く使えるようにしました。

## リフォームの実績



Before



After

ブルーのトイレの壁は、お施主様によるDIY施工の塗り壁です。

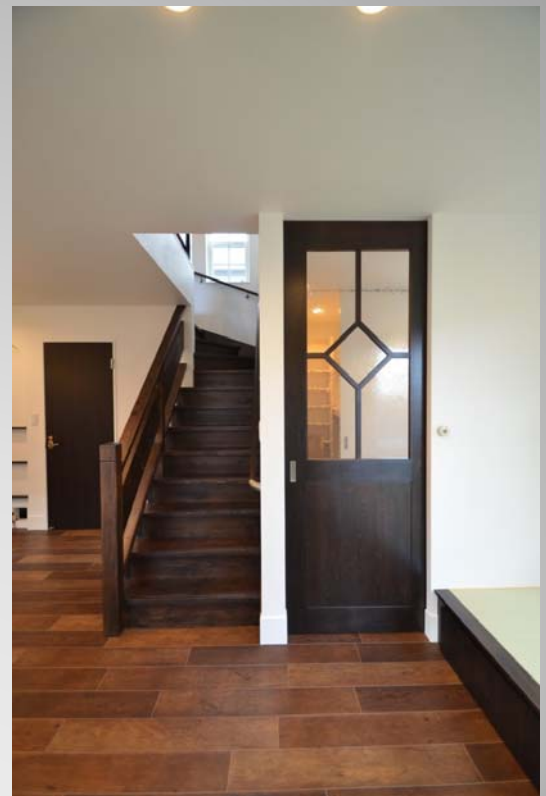
## リフォームの実績



Before



After



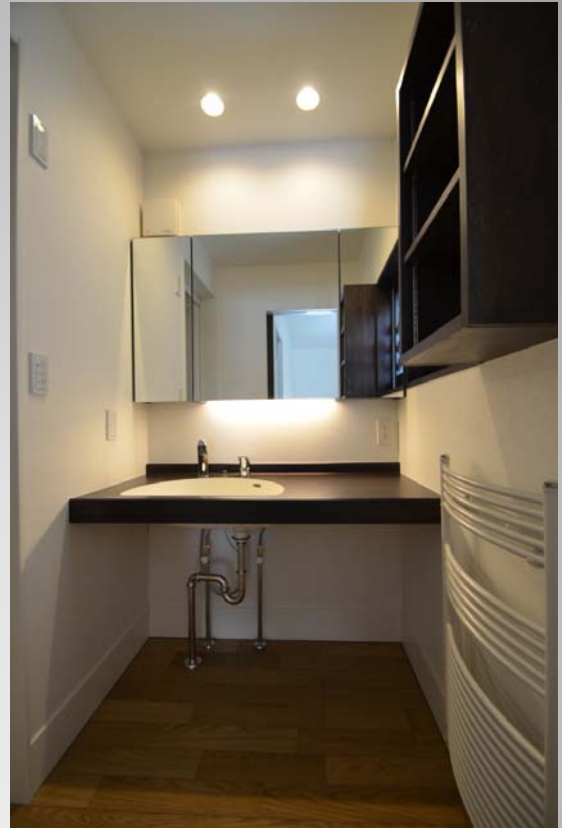
レトロな雰囲気に造作した建具や階段。

## リフォームの実績



Before

After



使い勝手を良く洗面も造作して

9

## リフォームの実績



寝室には、奥様のドレッサーを造作しました。



Before

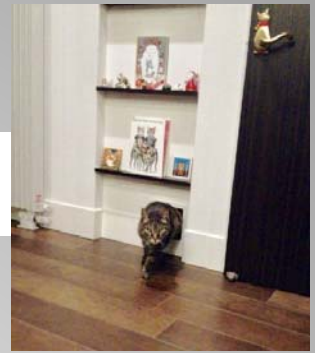


After

## リフォームの実績



家中を自由に行き来できるように猫穴を随所に設置



After

猫用通路が寝室と繋がる吹き抜けのキャットウォーク

11

## リフォームの実績



現場説明会では、各職方に集まっていたいただき、**お施主様の家づくりの想い**を共有していただきます。工事の注意点を確認するだけでなく施工協力会社の連携にも役立てます。

全棟スケルトンに解体して（耐震＋断熱）性能向上リフォームをおこいます。

## 平成29年度 長期優良住宅化リフォーム推進事業の実績

基本的に全棟で高度省エネルギー型を目指しているが、準防火地域で使用するサッシの性能が低い為、BELSの認定が取得できない場合は、止むを得ず認定長期優良住宅型で申請をしています。

- 交付申請受付済：21棟

【事業タイプ、補助金額】

高度省エネルギー型（250万円）：14棟

認定長期優良住宅型（200万円）：7棟

長期優良住宅化リフォーム推進事業は、平成25年度の補正予算から通算で75棟を申請。

### 補助金活用の背景

はじめて家を持つ子育て世代の家づくりをする上で、第三者による検査体制や安心安全の高い基本性能を確保することは、中古住宅＋リノベーション専門店として創業以来、毎年続けてきたことであり、事業要件と合致している。

手掛けるリノベーションの基本仕様が高気密、高断熱なので、若干の建築コスト増だけで工期が合えば、長期優良住宅として国の補助が受けれるということは、お施主様にとってメリットが大きい。

※商談時に補助事業の説明をすると多くのお施主様が是非、取り組みたいと理解してくれます。

13

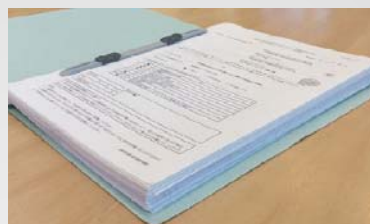
## 取組概要

- 本事業に関する情報共有の方法

写真撮影の時期の確認や申請に必要な書類作成をスムーズにできるように補助金申請の担当スタッフと現場を担当するスタッフが各工程ごとに打ち合わせを密に行っています。

- 申請書類の作成について

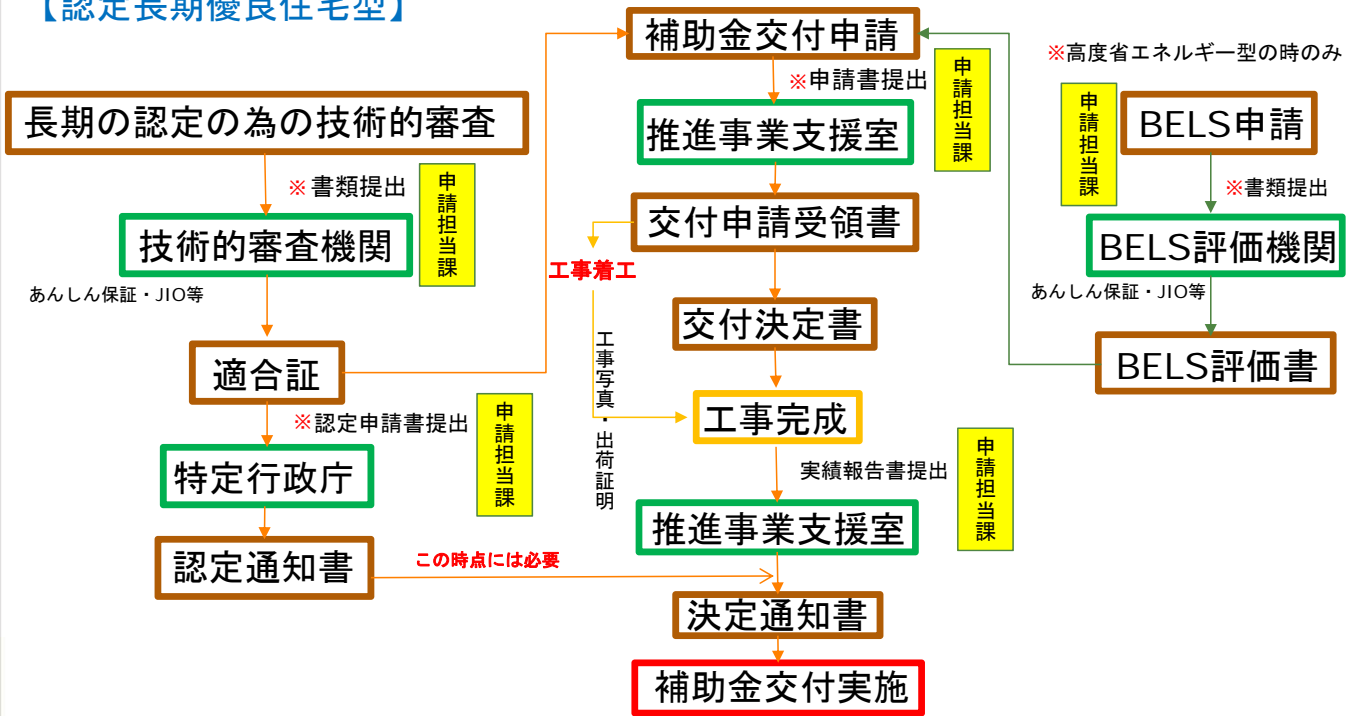
構造計算、省エネルギー計算は、必要なパソコンソフトを購入して女性建築士を中心に社内で補助金申請チームを編成してスキルアップをしてきました。申請業務を自社で完結できると契約前に年度内に申請可能かの判断もタイムリーにできる。





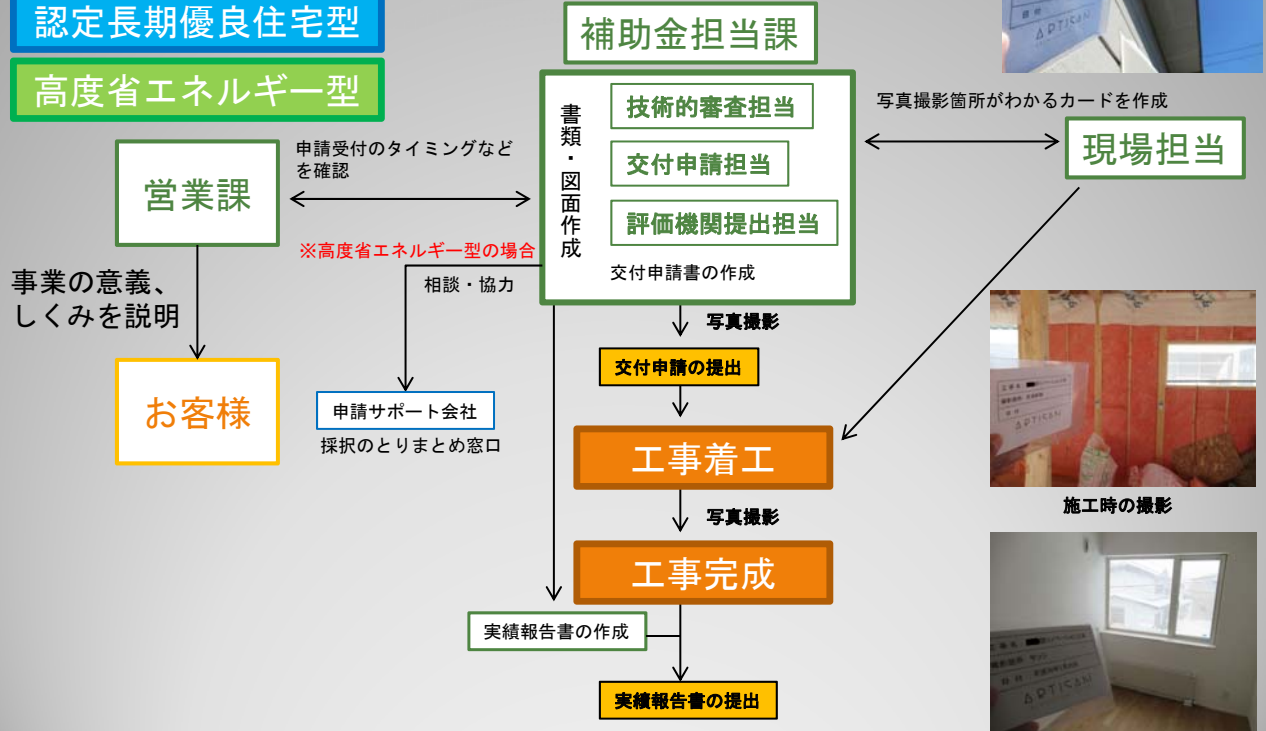
# 申請フローチャート

【高度省エネルギー型】申請のタイミング  
【認定長期優良住宅型】



# 補助金申請の構図

認定長期優良住宅型  
高度省エネルギー型



事前採択タイプ

# ● イベントの集客はホームページだけ！

リノベーション『アルティザンカフェ』オープンハウス情報  
 リノベーションのことがよく分かる毎回、大好評なイベントです。中古住宅+リノベーション6月のオープンハウス開催決定！！第2回目のアルティザンカフェ開催が決まりました。(´\_ゝ`)／お施主様のご厚意により、お引渡前のおもっぴりー

【NEW】6月25日(日)オープンハウスは豊平区月寒東で開催  
 6月のリノベーションカフェ開催決定！！2017年6月の「中古住宅リノベーション」完成見学会その2アルティザン建築工房では実際の住空間を体験できるイベント『オープンハウス』アルティザンカフェを開催します。現在、おもっぴりー

ARTISAN ARCHITECTURE FACTORY  
 札幌市中央区南一条西五丁目1番1号

家賃並みの支払いで理想の家を手に入れる夢のような方法とは？  
 詳しくはこちら  
 中古住宅+リノベーション

イベント入口

【NEW】6月25日(日)オープンハウスは豊平区月寒東で開催  
 6月のリノベーションカフェ開催決定！！2017年6月の「中古住宅リノベーション」完成見学会その2アルティザン建築工房では実際の住空間を体験できるイベント『オープンハウス』アルティザンカフェを開催します。現在、おもっぴりー

【R】リノベーション情報  
 フルタイム建築工房では、このほかにもリノベーションに関する様々なイベントを開催しています。詳しくは、お問い合わせください。

リノベーション情報(札幌市中央区)開催  
 札幌市中央区南一条西五丁目1番1号アルティザン建築工房  
 6月のリノベーションカフェ開催決定！！2017年6月の「中古住宅リノベーション」完成見学会その2アルティザン建築工房では実際の住空間を体験できるイベント『オープンハウス』アルティザンカフェを開催します。現在、おもっぴりー

**開催日の2週間前に告知スタート**

完成したリノベーション物件をお引渡し前1日だけ借りて、月に2～3回のペースでオープンハウスを開催します。

ここもイベント入口

当社ホームページ

# オープンハウスの集客

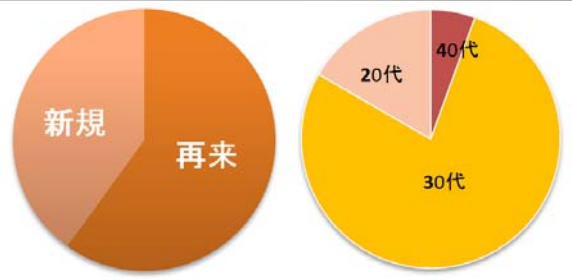
開催日までに満員になります

## ● ユーザーの反応

- 来場者傾向／新規40% 再来60%
- 年齢層／30代の子育て世代が中心



家づくりのイメージを  
 実際に体験していただく。



イベントでは、中古住宅の不安を解消！

# オープンハウスの来場者

補助金の話もします。

● ユーザーの反応

カフェスタイルの予約制オープンハウス



集客は、自社のホームページのみで行っています。当日は、10:00~18:00まで時間帯別に完全予約制にて開催しています。

オープンハウスの様子

お引渡前の1日だけ開催

● ユーザーの反応



イベント来場者数

2017年10月 1日 : 21組、51人  
 2017年12月10日 : 19組、48人  
 2017年12月23日 : 17組、41人  
 2018年 1月14日 : 15組、37人  
 2018年 1月21日 : 17組、44人  
 2018年 1月28日 : 15組、36人

オープンハウスの様子

個別相談テーブルを4つ設置

## ● お客様の声

入居後のアンケート（札幌市西区T様）30代

引き渡から1ヶ月が経ちました。住んでみて出てきた不具合は多少ありましたが、木下さんに電話するとすぐに皆さん駆けつけて下さるので、今のところ安心しています。アルティザンのオープンハウス初回は2016年1月でした。その時に案内して下さり、提案・説明していただいたのが担当の木下さんです。マイホームへ思い描くストーリーも大切と、思っていました。古家を使う不安は「耐震・断熱はどうなるの!？」ということでした。次々と写真やデータを出して丁寧に教えていただいたのは他の会社さんにはなかったことで、そういうことならリバージョンも安心だなと思ったのを覚えています。リノベで良かったなーと思ったことをいくつか、↓

**耐震・断熱のこと** 古い家の部材も使いつつ、新しい部材で耐震強化。断熱は、厚い窓枠を見たら、これだけ入っているのねとわかります。冬もあたたかく乗りえます。もちろんエコ☆

**古家さがし** 基本は自分たちでネットを探しましたが、近くの環境を吟味しつつ探すのが楽しかったです。元のオーナーとも仲良くおしゃべり引継ぎなどができました♪

**注文住宅を低価格で** あれこれ、やっていたこと形に思いませんでした。いざ、とき形になりました。ユティティ→<sup>アップ</sup>グレード 大事に住んでいきたいと思えます。これから窓辺のカウンターもお気に入りです♡

予算を抑えつつも、「じゃあ、こうしてみるのじゃあ、どう!？」と提案していただきました。

21

## ● お客様の声

入居後のアンケート（札幌市北区I様）30代

アルティザンさんで、家を建てて本当に良かったです。当初は新築で検討をしていましたが、アルティザンさんと出会い、リバージョンを知り、たくさんのおオープンハウスを見学させて頂き、アルティザンさんの家へ魅力を感じたのが、きっかけとなりました。

新谷社長の人柄、木下さんの親切さ、建物も自分達好みデザイン、内装、断熱、耐震、どれもとても新築以上のものに仕上がっていると思います。

素敵な家の中で子供達が遊んでいる姿を見ることができて、とても感じています。

本当に素晴らしいお家を建てて頂きありがとうございました。今後ともよろしくお願い致します。

## ● お客様の声

入居後のアンケート（札幌市豊平区S様）40代

子どもが小学校へ行くタイミングで通いやすい立地に新築を考え東区、白石区で探していましたが良い土地がなく、清田区、豊平区も加え土地を探しました。しかし一年以上たっても条件の合う土地が見つかりませんでした。新築だと立地や広さが限定され、中古だと性能の古さや手直しの費用、ランニングコストが想像以上に上がってしまう事を知るにつれ、どちらでも自分達は満足した生活が出来ない諦めかけていました。そんな時に知ったのがリノベーションでした。リノベーションを勉強しながらアルティザンのオープンハウスで実際に完成した住宅を見てこの性能の家に住みたいと思いました。土地探りに戻り、一度見ていたけど除外していた立地は良いけれど築40年の古い家がある物件もアルティザンに調査してもらいました。結果はリノベーションOK！一気に家作りが動き出しました。思い描いていたアイデアもどんどん伝え、それを担当の森谷さんや設計士の河原さんに想っていた以上の形にして頂きました。建設中での相談や変更などにも快く対応して頂き、自分達の希望も限りなく反映させて貰えたこと感謝しております。

23

## ● リノベーションの優位性

コストを抑えて高性能な住宅を手に入れる！！

### 新しい子育て世代のマイホーム取得方法

同じ予算でも郊外の分譲地で新築するより、住みたいエリアの中古住宅を買ってリノベーションしたほうが便利でライフスタイルにも合う。

スケルトンに解体して耐震、断熱の同時改修をするため、劣化対策、維持管理のし易さなど新築同様に長期優良住宅の性能を確保できる。

間取りを一新、二世帯化や3世代同居対応リノベーションも可能



Before

3世代同居住宅に改修の実例（札幌市北区T様邸）

After

## ● 住宅の資産価値を高める

- ・ 全棟、JIOリフォーム瑕疵保険に加入
- ・ 全棟、住宅履歴保存サービスの利用
- ・ 補助金の活用（着工時期により）



25

## ● 今後の課題

- ・ 申請手続きの事務負担を軽減するため、人材の育成
- ・ 全国的な戸建てリノベーション市場の活性化

**2017年より、全国のリフォーム会社とのネットワークを構築**  
子育て世代（住宅の一次取得層）の新しいマイホーム取得方法として  
中古住宅＋リノベーションの事業モデル、営業ノウハウをコンサルティング



建材メーカー、住宅リフォーム事業者協会が主催するセミナーで講師をしたり  
全国の建築事業者へ個別訪問をしてリノベーション市場を盛り上げる活動中

**リノベーション事業VCアルティザン倶楽部**

<https://artisan-club.jp/>

# 長期優良住宅化リフォーム推進事業

## 【北海道R住宅システム普及啓発】

永く暮らせる住まいづくり

札幌住宅流通

## 長期優良住宅化リフォーム推進事業の活用実績

| 事業年度   | 事業物件数 | 事業補助金額     |
|--------|-------|------------|
| 平成26年度 | 1棟    | 1,000,000  |
| 27年度   | 13棟   | 26,000,000 |
| 28年度   | 4棟    | 8,000,000  |
| 29年度   | 5棟    | 10,000,000 |
| 合計     | 23棟   | 45,000,000 |

※事業物件数=買取再販物件数

# 北海道 R 住宅 × 長期優良住宅化リフォーム推進事業

北海道のブランド × 質の高い住宅ストックの形成



## 【再生住宅】

北国に根ざした快適な住まい

3

## 北海道 R 住宅システムの概要

### 北海道の先進的な取組

- ・インスペクションの実施 ⇒北海道住宅検査人
- ・北国にふさわしい温熱環境⇒B I S登録技術者
- ・改修履歴の登録・保管 ⇒北すまいるサポートシステム





# SATTO - SAISEI 再生住宅

**再生住宅**  
SAISEI  
Flow→

**構造改修**  
再利用できる木材を活用しながらの軸組の入替・補強を施工します

**省エネ改修**  
断熱計算によって北方型住宅で定められた性能を確保・熱損失係数Q値1.6以下・断熱相当面積積率2.0以下の高い省エネルギー性能をお約束します

**維持管理・更新の容易性**  
解体に比べて対応年数の短い設備について将来的な維持管理が容易に行えるよう給排水の設置・お水の給水給湯設備・排水設備の配置を更新します

**インスペクション**  
第三者機関の検査人(北海道住宅検査人)による現状検査実施

**耐震改修**  
建築計算に基づいて耐力壁を配置・新耐震設計基準まで耐震性向上させ耐震適合証明書を発行

**再生住宅メリット**

- ① 新築同等の性能
- ② 5年間の瑕疵保険
- ③ 新築同様最長3.5年住宅ローン利用可能
- ④ 耐震適合証明書発行
- ⑤ 各種税控除(ローン控除・不動産取得税・固定資産税※注)

**解体着工**  
内装材・外装材を取り除き再利用可能な材料であるかの検討を行う

**劣化対策**  
建物の長寿命化を図るため通気工法・床下通気対策として防蟻処理・床下換気口設置

**ゼロエネ**



5

## 北海道R住宅 資料

永く暮らせる  
住まいづくり。



**北海道R住宅**  
hokkaido-r

リフォーム・リノベーションをご検討の方へ

**北海道R住宅がご提供できる、リフォーム・リノベーションプランのご提案**

**1 今お住まいの家のリフォームやリノベーションをお考えの方**

**一般的なリフォーム**

一般的リフォームの内装

- 内装修繕
- 断水対策、断熱補修
- 外装修繕
- 一時的な断水対応

**リノベーションベーシック**

一般的なリフォームよりも、確かい、長寿命の家に生まれ変わります

- 住宅検査
- 耐震改修(耐震、構造用合板)
- 断熱改修(UA値0.84以下)
- 窓断(低気密化)
- サッシ入替え(Low-Eペアガラス)
- 住宅検査
- 水まわり・建材・内装材一式入替え
- 断熱改修(UA値0.84以下)
- 窓断(低気密化)
- 断熱改修・エコジョーズ
- 断熱改修への加入

**資料に優しい家に**

**ゼロエネリノベーション**

一生払い続ける光熱費が大幅に軽減できる。資料に優しい家に生まれ変わります

- 住宅検査
- 耐震改修(耐震、構造用合板)
- 断熱改修(UA値0.84以下)
- 窓断(低気密化)
- 断熱改修・エコジョーズ
- 断熱改修への加入
- 断熱改修(UA値0.84以下)
- 断熱改修(耐震、構造用合板)
- 断熱改修(UA値0.84以下)
- 窓断(低気密化)
- 断熱改修・エコジョーズ
- 断熱改修への加入

一般的なリフォーム費用の8割で長期優良住宅レベルのリノベーション

工事にかかる費用の目安

リフォーム金額の目安:500万

ローン返済の場合:月々49,442円\*\*

リノベーションベーシック

工事にかかる費用の目安

リフォーム金額の目安:1,300万

ローン返済の場合:月々(最初の3年)33,497円\*\*

ゼロエネリノベーション

工事にかかる費用の目安

リフォーム金額の目安:2,000万

ローン返済の場合:月々(最初の3年)54,612円\*\*

**オーナー様のメリット**

新築同様最長15年のローン利用が可能

国の補助金が使える場合があります

新築同様最長15年のローン利用が可能

国の補助金が使える場合があります

新築同様最長15年のローン利用が可能

国の補助金が使える場合があります

北海道R住宅は保証保険を付するリフォームプランです

**リフォーム・リノベーションの手順**

施工費とは異なる北海道R住宅からご提供できる住宅ローンや補助金などのアドバイス・融資を受けられます



建築監理の監督と保管

北海道R住宅システムにより、お客様の気持ちをお察しします

**2 空き家を購入して、リフォームやリノベーションをお考えの方**

北海道R住宅事務所へご相談下さい。ご契約に応じてお申し込みします。

**3 リノベーション済みの住宅(土地付き)の購入をご検討の方**

北海道R住宅事務所へご相談下さい。ご契約に応じてお申し込みします。

# 施工事例（中古購入＋リノベーション）



**Before**      **After**



1. 既存のカーテンウォールを撤去し、天井の照明を調整して空間を開放的に演出。
2. キッチンを既存のレイアウトを維持し、最新のキッチンを取り入れる。
3. リビングに面した壁を撤去し、リビングとキッチンの間を開放的に演出。
4. 洗面・トイレを既存のレイアウトを維持し、最新の洗面・トイレを取り入れる。
5. 既存のカーテンウォールを撤去し、天井の照明を調整して空間を開放的に演出。

**2階フリースペース**



**キッチンとユーティリティ**





## 古い物件の良さを生かして 使い勝手よく間取りも変更

札幌市豊平区 築37年 中古購入/再生住宅



**Reform Point**

**【リビング】**  
既存のカーテンウォールを撤去し、天井の照明を調整して空間を開放的に演出。

**【2階フリースペース】**  
既存のカーテンウォールを撤去し、天井の照明を調整して空間を開放的に演出。

**【キッチンとユーティリティ】**  
最新のキッチンを取り入れ、使い勝手よく演出。

# 施工事例（中古購入＋リノベーション＋再販）

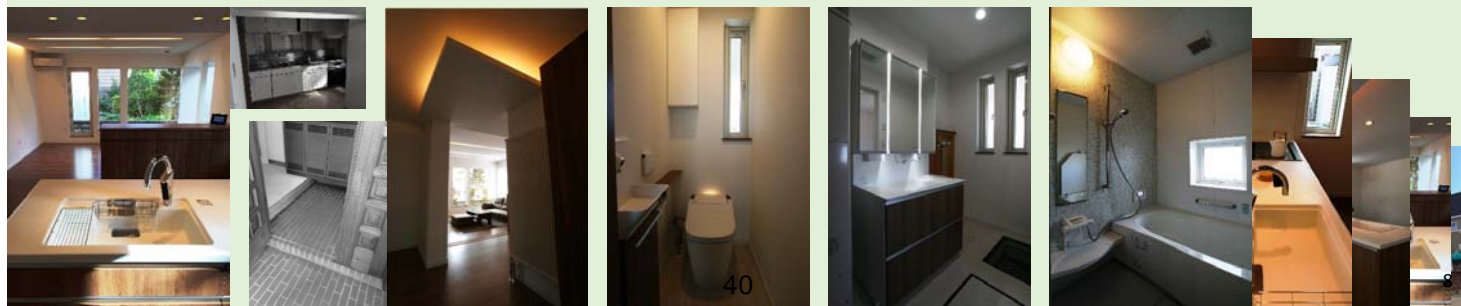


Date  
築37年再生住宅  
札幌市豊平区



リノベーションという言葉だけで終わらない  
札幌の「高性能」再生住宅

株式会社 札幌札都



## 買取再販（中古買取物件の選定）



購入前の物件下見



『北海道住宅検査人』による現調

Date

築39年中古住宅

札幌市厚別区

### 解体後に生じる費用

・リスク軽減の工夫

#### ■ 買取物件選定の条件

1. 建築基準法に適合している物件
2. 検査済証が交付されている物件
3. 基礎の状態が再利用可能な物件  
(クラック・有筋・立上り高さ等)
4. 地盤のリスクを点検・確信し、  
重度な傾きのない物件
5. 駐車スペースの確保等、現在・  
将来のニーズに対応出来る物件。

## 買取再販（販売までの時間削減）



『北海道住宅検査人』による現調



『性能評価機関との連携』

『事業交付後の物件取得』

Date

築31年中古住宅

札幌市北区

### 物件下見から販売までの

時間削減の工夫

#### ■ 業務の効率化

1. 物件取得のための下見、現調  
を同時に行うことで、決済前  
より改修内容の計画や予算を  
確定することが出来る。以降、  
インスペクション、事業申請  
までの時間を圧縮。
2. 性能評価機関との連携し、イ  
ンスペクション等の情報を共  
有。長期優良住宅認定までの  
業務を効率化する。
3. 事業交付後に物件を取得する  
ことで仕入から売却までの時  
間リスク削減。

# 耐震改修



構造入替施工中 全景



- 左上 雨水侵入により腐食した胴差
- 右上 小屋梁の更新・火打金物新設
- 左下 構造用パネルの施工
- 右下 構造金物新設

# 劣化対策・省工ネ改修



床断熱材の施工 高性能GW16k100+50<sub>㉿</sub>  
付加断熱 XPS板2種25<sub>㉿</sub>

- 左上 土台まわり気密シートの先張り
- 右上 床の気密シートの施工
- 左中 胴差まわり気密シートの先張り
- 階間部の断熱補強 (RW50<sub>㉿</sub>)
- 右中 最上階天井の気密シート施工
- 下 小屋裏ブローイング施工



- 1.住宅リフォームフェア
- 2.再生住宅の構造見学会
- 3.再生住宅の完成見学会
- 4.再生住宅常設展示場の活用

## 事業の普及活動（1.リフォームフェア）



- ・北海道 R 住宅セミナー  
講師：C I S 計画研究所  
代表 服部 倫史
- ・施工事例の展示・スライド上映
- ・相談会の実施



## 事業の普及活動（2.再生住宅構造・3.完成見学会）



- ・ 工事中の物件を活用して構造見学会を実施（性能向上の重要性・劣化状況・インスペクションの活用について）
- ・ 再生住宅は全棟完成見学会を実施（事業の内容と補助金・税制優遇等のメリットの発信）



本館に大切なのは  
実は**中身？** 構造見学会 4/26(日) 10:00~12:00

大車リノベーション！オーナー様のご好意により開催！

国庫補助金の活用による  
一歩進んだリノベーション住宅。  
経年劣化など、劣化が確認された  
既存住宅の劣化を補修する  
経年劣化の補修が完了し、  
劣化が確認されなかった状態  
に仕上がりました。

札幌のリノベーションは・・・  
住宅性能向上補助金!!!  
国庫補助金等が  
サポート致します。

補助金  
性能向上

30年経った建物  
一階の劣化が  
二階住宅への劣化、  
劣化の補修し、ご好意で  
劣化が確認されなかった  
に仕上がりました。

そのお楽しみ、お楽しみします！  
ぜひお楽しみください！

電話予約受付  
0120-126-310

株式会社 札幌

15

## 事業の普及活動（4.常設展示場の活用）



- ・ 見学会・札幌まつりを開催。体感ブースを設け、新築当時の断熱材や新しい断熱材の効果、違いを表面温度計を用いて体感することが出来る。



株式会社札幌の  
**再生住宅常設展示場**  
完成いたしました。

新築当時の断熱材や新しい断熱材の効果、違いを表面温度計を用いて体感することが出来る。

株式会社 札幌



44

16

## お客様からの反響

### 【メリットとしてのご意見】

- ・断熱が効いているのか**快適で暖かい**です。
- ・良い点は補助金が利用できること。**価格**を抑えることができ、**快適**で魅力的なところ。
- ・断熱材の入れ方（施工）や、構造材のどこに不具合があったのか、それをどのように改修したのかが**履歴に保管**されているので、しっかりした建て方をしているなど**安心感**が出てきた。
- ・基礎や配管や設備が配管など、しっかり**診断**（インスペクション）してからのリノベーションなので**安心**です。
- ・予算の範囲内で**希望のエリア**に家を持つことが出来た。

### 【デメリットとしてのご意見】

- ・工事を依頼してから着工までの**期間が長い**。

