



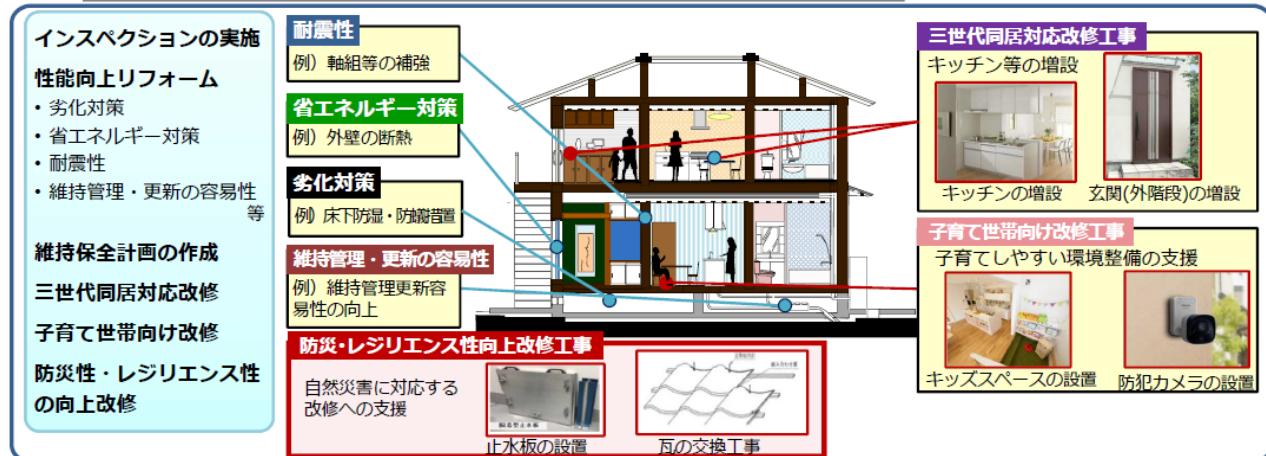
令和4年度長期優良住宅化リフォーム推進事業

今回の日合商解説（vol.43）では、長期優良住宅化リフォーム推進事業において、前年度との違いやリフォーム工事受注に向かう為のポイントについて解説を行います。良質な住宅ストックの形成や、子育てしやすい生活環境の整備等を図るため、既存住宅の長寿命化や省エネ等に資する性能向上リフォームや子育て世帯向け改修に対する支援を行うことが目的となっています。

長期優良住宅化リフォーム推進事業のWEBサイト

https://www.kenken.go.jp/chouki_r/

- 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性能基準を満たすこと。
 <必須項目>劣化対策、耐震性（新耐震基準適合等）、省エネルギー対策の基準
 <任意項目>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）の基準
- ③ 上記②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、三世代同居対応改修工事、子育て世帯向け改修工事、防災性・レジリエンス性の向上改修工事のうち一つ以上を行うこと。



例年通りの長期優良住宅化リフォーム推進事業ですが、今回は前年度との変更点や補助額の詳細について解説していきます。

- ① 前年度と異なる点について
- ② 補助額について
- ③ 対象となる工事と推進される理由
- ④ スケジュールについて

① 前年度と異なる点について

○事業タイプの廃止について

- ・長期優良住宅（増改築）の認定を受け、かつ、一次エネルギー消費量が省エネ基準比20%削減される「高度省エネルギー型」を廃止。

○補助限度額の加算要件の追加について

- ・補助限度額の加算条件に一次エネルギー消費量を省エネ基準比▲20%（再エネを除く）とする場合を追加。

○全体設計承認について

- ・事業が2カ年度に渡る場合、全体設計承認申請をすることで対象工事を1年目から継続して実施が可能。※令和4年度申請分より

今年度の長期優良住宅化リフォーム推進事業は、全国にあるストック住宅の省エネ性能基準の底上げに繋がる内容として一段階進んだ印象があります。前回の「高度省エネルギー型」である一次エネルギー消費量を省エネ基準比▲20%は、今回は補助限度額の加算要件へと変更になりました。

省エネ基準が高いものを普及させていくという意味においては、非常に効率が良いものとなっています。また、再エネを除くことで「住宅そのものの省エネ性能を上げる」ということは、かえって再エネを設置すればその分、省エネ性能が上がることを意味しています。

② 補助額について

事業タイプ	評価基準型	認定長期優良住宅型
補助限度額	100万円／戸 (150万円／戸)	200万円／戸 (250万円／戸)
補助額 (工事費分)	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 (住宅単位でいずれか選択)	

※共同住宅（長屋・併用住宅は含まず）の共用部分を含む場合、補助率方式

※提案型の補助限度額は、原則100万円／戸

全ての性能項目において長期優良住宅認定基準相当以上の場合は200万円／戸
三世代同居対応改修工事を行う場合 上限50万円／戸を加算

※算出方法は採択時に通知された方法による

※インスペクション等に係る補助額は、1/3を乗じて得た額を補助

「単価積上方式」とは工事内容に応じて予め定められた補助単価を積み上げたものに1/3を乗じて補助額を算出する方式。

単価表にない工事を補助申請しようとする場合、「補助率方式」を用いること。

ポイント

リフォーム事業者は、リフォーム工事の発注者に補助金を還元する必要があります。買取再販業者は、当該住宅の購入者に対し補助金を還元する必要はありませんが、売買契約締結前に補助金の交付を受けたことを説明する必要があります。

住宅業界の最新情報を常に発信

コンサルティング・WEB講演会
ホームページまでお問い合わせください

SHIMIZU HIDEO JIMUSHO

https://au-shimizu.co.jp/seminar_column

③ 対象となる工事と推進される理由

＜対象となる工事とその理由＞

- 三世代同居対応改修工事

三世代同居対応改修は、親世代と子世代そして孫世代の三世代が同じ住宅内に住む為の工事となります。これは多方面からの意味合いがあります。在宅介護を推進する為にもなりますし、所得低迷が続く日本社会において、親世代と一緒に住むことで家計の負担を減らすことにも繋がります。

- 若者・子育て世帯の工事

中古住宅を購入してリノベーションを行うときに利用できます。遊休資産となっている空き家物件や相続された不動産物件の活用が進みます。また、子育て世帯は、これから的生活にお金もかかるので住宅を所有するにあたって補助があるのは若い世帯にとっては非常に魅力的です。同時に長期的に省エネ性能を維持することを想定されているので中古住宅流通市場においても良い効果をもたらすことが期待できます。

- 既存住宅の購入者の工事

若者・子育て世帯の工事は相続案件もありますが、こちらは既存住宅の購入者の工事全般的に対応される内容となっています。買取再販事業を行っている業者にもこの案件はあてはまります。こうして既存住宅の改修が進んでいくことでストック全体に良い効果をもたらします。高い省エネ性能の普及は「脱炭素社会に向けた施策として非常に有効です」

④ スケジュールについて

通年申請タイプでは事業者登録の受付期間は4月8日から始まり、11月30日までです。住宅の登録自体は12月16日までとなります。事前採択タイプは公募期間が5月27日までです。採択通知は7月上旬頃となり、



その後7月中旬から住宅登録の受付期間が始まります。

期間は、余裕をもって動いているのは例年通りではありますが、以前よりも「より活用やメリット」を提案し、事業に組み込んで対応していく必要がありそうです。