



三和建装株式会社

築30年以上のマンションの大規模修繕工事資金の現状と、 補助金、助成金、借入を検討して実施した事例



マンションコミュニティ研究会

2024年5月22日（水）



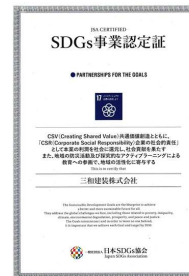
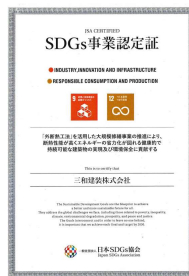
会社紹介

会社所在地
資本金
完成工事高

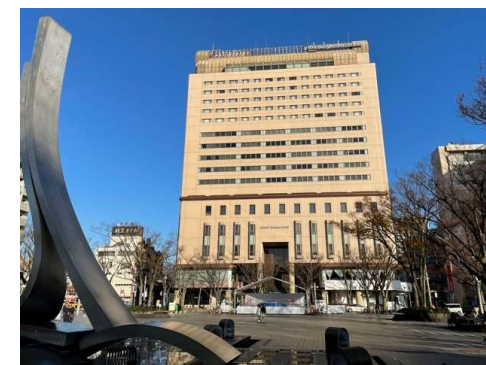
本社：東京都西東京市 支店：神奈川（相模原） 営業所：埼玉（朝霞）・千葉（船橋）
1億円
75億1,120万円（45期決算）

沿革

- 昭和53年 4月 創業、設立
- 平成15年 9月 国際品質保証ISO 9001認証取得
- 平成22年 3月 払込資本金を1億円に増額
- 平成29年10月 プライバシーマーク(Pマーク)取得
- 平成29年10月 葵トヨ株式会社（サッシ工事が主力事業）をグループ会社化
- 平成30年 7月 健康優良企業に認定
- 令和3年12月 **（社）日本SDGs協会から弊社の3事業が目標として最適と認められました。**



2021年10月に相模原駅に神奈川支店開設



2022年5月に千葉駅に 千葉支店開設予定

帝国データバンク
評点

73点

自己資本比率

91.29%

無借金経営の継続で優良評価

工事資金の現状

- ・現状、材料費に加え、労務費の上昇が続いている。
- ・15年程度前の大規模修繕工事費と比べ、工事費が2倍以上となる事例がある。
- ・時間外労働時間規制により、更に労務費上昇・工期延長が予想される。



- ・工事費が長期修繕計画通りとならず、資金ショートしている事例が多い。
- ・計画時の概算見積金額より、工事前の見積金額の方が高額となる場合がある。

築年数30年以上のマンションの工事資金の現状

- ・玄関扉交換・サッシ交換・給排水管更新などを直近に控えているマンションが多い。



- ・資金ショートの実況があり、補助金・助成金を期待せざるを得ない。
- ・可能な限り多くの補助金・助成金事業の併用の検討が必要。



- ・それぞれの事業で申請時期は異なっており、複雑。
申請時期が工事契約前・工事契約後・着工前・引渡し後など様々。
- ・事業の予算消化を考慮して、申請時期を検討する必要がある。
- ・事業の工事実績報告書提出期限を厳守しなければならない。
- ・多くの管理組合・管理会社・コンサルタントは、事業内容を理解できていない。（事業があることを知らない。）

現状の主な補助金・助成金事業

- ①国土交通省
長期優良住宅化リフォーム推進事業【評価基準型】（国の補助金事業の併用不可）
- ②国土交通省
子育てエコホーム支援事業（国の補助金事業の併用不可）
- ③環境省
先進的窓リノベ2024事業（国の補助金事業の併用不可）
- ④環境省
既存住宅の断熱リフォーム支援事業（国の補助金事業の併用不可）
- ⑤東京都
既存住宅における省エネ改修促進事業（国の補助金事業の併用可能）
- ⑥多摩市
既存ストック再生型優良建築物等整備事業（国・都の補助金事業の併用不可）

※住宅省エネ2024キャンペーンである「子育てエコホーム支援事業」「先進的窓リノベ」の同時利用は可能

- ① インспекションの実施、維持保全計画及びリフォーム履歴の作成
- ② インспекションで指摘を受けた箇所の改修工事の実施
- ③ リフォーム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、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、高齢者対策、可変性の基準、その他②の工事

必須項目

劣化対策

コンクリート中性化試験により確認

耐震性

昭和56年6月以降に着手した建物の確認
それ以前に着手の場合、耐震診断で確認のうえ耐震補強工事など

省エネルギー対策

例) サッシ交換 (アルミ製・アルミ樹脂複合)
玄関ドア交換
外断熱工事 (屋上・外壁・1階床下)

どのようにクリアするかが課題



任意項目

維持管理・更新の容易性

例) 給排水管の更新
排水管掃除口の設置

高齢者対策

例) バリアフリー工事
スロープ・手摺の設置

可変性の基準

例) 天井高、階高の基準

その他②の改修工事

例) 仮設工事、下地補修工事
防水工事、シーリング工事
外壁・鉄部塗装工事

長期優良住宅化リフォーム推進事業【評価基準型】 ②

補助額（上限）	<ul style="list-style-type: none">・補助対象工事の1/3以下かつ<ul style="list-style-type: none">○80万円/戸 ※前年度100万円/戸○1申請につき1億円まで○1団地（同一の管理組合からの発注）あたり2億円まで ※前年度になかった上限○その他性能向上工事の補助額は、特定性能向上工事の補助額の1/2まで ※前年度になかった上限◎前年度より制限している理由<ul style="list-style-type: none">できるだけ多くの方に、補助事業を利用してもらうため
補助対象となる工事	<ul style="list-style-type: none">・大規模修繕工事全般 （仮設、下地補修、防水、シーリング、外壁・鉄部塗装工事、劣化部分の修繕など）・耐震補強工事・サッシ交換・玄関扉交換・外断熱工事・給排水管更新・照明器具LED化、バリアフリー化など <p>令和6年度省エネ基準（等級3・開口部熱貫流率4.7W/m²・k）では、アルミ製サッシ交換により、高い可能性で全戸補助対象となります。令和7年度以降、省エネ基準が上がる場合（等級4）部分的な外断熱などの検討が必要となります。</p>
ポイント	<ul style="list-style-type: none">・補助対象工事範囲が広く、補助額が大きい・大規模修繕工事と絡ませて申請したほうが多くの補助金を獲得できる・手続きに必要な調査、外皮計算、図面作成、申請書類、提出写真などが多く、煩雑・工事期間2か年での申請も可 （2か年申請の場合、初年度に事業費全体の5割以上の実施計画が必須）・補助金は申請者である施工者へ入金となるので、施工者への支払額が少なく済む・過去に交付申請している住宅は不可・弊社実績では申請不可となったことはない。 <p>弊社にて申請可能</p>

長期優良住宅化リフォーム推進事業【評価基準型】 ③

省エネルギー対策について

- ・令和6年度では、下記のいずれかが基準。
 - ①断熱等性能等級3・開口部熱貫流率 $4.7\text{W}/\text{m}^2\cdot\text{k}$ 以下
 - ②断熱等性能等級4以上
- ・**令和7年度以降は、断熱等性能等級4以上が基準となる可能性あり。**
- ・**省エネ基準が上がった場合、部分的な外断熱工事が必要。**
- ・断熱性能等級基準の変遷の背景
 - ①「2022年省エネ等級の増設」（等級5、6、7）
 - ②「2025年全ての新築建物へ省エネ基準適合」（等級4）

法改正により建築物の省エネ基準規制が高まっている。

令和6年度事業の現状

- ・令和6年度予算447.10億円の内数
- ・令和6年5月13日（月）15時より申請受付開始→**5月14日に予算消化のため受付終了**
令和5年度は補正予算により12月8日から再受付開始（ただし2か年申請不可）

補助額（上限）

- ・**20万円/戸まで（リフォーム一括）**
- ・開口部の数量、寸法大きさに応じて補助金額を計算

いずれか1つ以上の工事実施が必須

補助対象となる工事

- ・サッシ交換（**アルミ製でも可**）
- ・ガラス交換
- ・内窓設置
- ・玄関ドア改修工事
- ・断熱改修工事
- ・エコ住宅設備の設置（太陽熱システム、蓄電池、節水型トイレなど）
- ・子育て対応改修（浴室乾燥機、宅配ボックスなど）
- ・バリアフリー改修（手すり、段差解消、廊下幅拡張など）

ポイント

- ・2023年度補正予算2100億円・2024年当初本予算案400億円
- ・原則的に補助対象工事完了後の申請（但し、**予約申請は可能**）
- ・集合住宅一括の予約申請は2024年5月末に開始予定
- ・**予約申請の前に「工事契約書」「着手（サッシ交換）」が必要**
- ・2024年3月29日より受付予定～遅くとも2024年12月31日まで（予定）
- ・**2024年12月31日までに、工事引渡しが必要**
- ・**補助金は申請者である施工者へ入金となるので、施工者への支払額が少なく済む**
- ・予算執行状況に応じて締め切り。
（2022年補正予算は2023年9月28日で100%消化・5月16日午前0時時点で予算6%消化）

補助額（上限）

- ・**200万円/戸まで（リフォーム一括）**
- ・開口部の数量、寸法大きさに応じて補助金額を計算

補助対象となる工事

- ・サッシ交換 **（アルミ樹脂複合）**

ポイント

- ・予算1350億円
- ・原則的に補助対象工事完了後の申請（但し、**予約申請は可能**）
- ・集合住宅一括の予約申請は2024年5月16日より開始
- ・**予約申請の前に「工事契約書」「着手（サッシ交換）」が必要**
- ・2024年3月29日より受付予定～遅くとも2024年12月31日まで（予定）
- ・**2024年12月31日までに、工事引渡しが必要**
- ・**補助金は申請者である施工者へ入金となるので、施工者への支払額が少なく済む**
- ・予算執行状況に応じて締め切り。
（5月16日午前0時時点で予算6%消化）

補助額（上限）

補助対象経費の1/3以内かつ

- ・**15万円/戸まで（玄関ドアも改修する場合は20万円/戸）**
- ・補助対象経費は施工面積×グレードに応じた基準単価による

補助対象となる工事

- ・サッシ交換 **（アルミ樹脂複合）**
- ・ガラス交換
- ・断熱材（屋根・外壁・床下）
- ・玄関ドア交換
- ・共用部LED化改修

いずれか1つ以上の工事実施が必須

ポイント

- ・**年4回の公募期間内における契約前の申請**
- ・**完了報告期限が各公募で違う**
- ・交付申請から1.5か月程度で交付決定
- ・交付決定後に工事契約・着工
- ・管理組合が申請者のため、補助金は管理組合に入金
- ・**完了報告書提出後に、助成金が入金**
- ・**完了報告書には、管理組合から施工者に契約書に記載された工事費を入金した領収書が必要**
- ・過去予算消化による締め切りはない

補助額 (上限)	<ul style="list-style-type: none"> ・助成対象経費の1/3かつ <ul style="list-style-type: none"> ○玄関ドア改修工事 16万円/戸 (※外気に接するドアのみ) ○サッシ改修工事 100万円/戸 ○断熱材 24万円/戸
補助対象となる工事	<ul style="list-style-type: none"> ・足場工事 (省エネ改修工事に不随するもの) ・サッシ窓改修工事 ・玄関ドア改修工事 ・外断熱改修工事 <div data-bbox="981 592 1720 699" style="border: 2px solid blue; padding: 5px; display: inline-block; margin-left: 20px;"> いずれか1つ以上の工事実施が必須 </div>
ポイント	<ul style="list-style-type: none"> ・国の補助金事業との併用が可能 ・予算は、680億円の内数→令和6年度予算が加算され、約1380億円の内数 ・手続きに必要な調査、図面作成がある (弊社にて代行申請可) ・2024年4月30日現在 予算72%程度消化→5月18日現在、予算加算のため24%消化 ・工事請負契約前の事前申込 ・3/30～5/31 (予定) まで申請受付停止→5/31から再開 令和6年度に事業の拡充を予定しているため ・管理組合が申請者のため、助成金は管理組合に入金 ・実績報告書提出後に、助成金が入金 ・実績報告書には、管理組合から施工者に工事費を入金した領収書が必要 ・外断熱改修工事は、追加で設置する外壁断熱材R値$2.7\text{m}^2\cdot\text{K}/\text{W}$以上が要件 EPS4号($0.038\text{W}/\text{m}\cdot\text{K}$) の場合、厚さ103mm以上必要 ※壁厚さ増に伴う壁芯ズレ→床面積増となり、その場合の建築基準法並びに関係省令法が不明確 ※建築確認審査機関や建築主事への問い合わせが必要 ※東京都に過去実績の問い合わせをしたが、非公開との回答

既存ストック再生型優良建築物等整備事業（多摩市） 契約前申請

補助額（上限）

補助対象経費の2/3以内かつ
・50万円/戸まで

補助対象となる工事

- ・バリアフリー改修（エレベーターの設置、階段勾配の緩和、段差の解消）
- ・省エネ改修（外壁や屋上の断熱改修、サッシ交換）
- ・防災対策改修（防災備蓄倉庫の整備、耐震性貯水槽の整備）等
- ・維持管理対策改修（給排水管更新等）

ポイント

- ・2027年3月31日までに着手
- ・申請年度の前年度5月末までに事前相談必須

弊社が提案している資金対策

- **借入**が必要な場合、借入金額・**借入時期**を考慮し、「支払い条件を後ろ倒しにする」「契約を複数に分ける」などの対応。
- **補助金・助成金**を利用することによる、管理組合**負担額の軽減**。
- **省エネ工事**必須の補助金・助成金事業が多いのが現状のため、大規模修繕工事と**省エネ工事の同時施工**の提案。
例…1年後に**大規模修繕工事**、6年後に**サッシ交換**を計画している場合、1年後に大規模修繕工事とサッシ交換の同時施工の提案。
1年後に**大規模修繕工事+給排水管更新**、6年後に**サッシ交換**を計画している場合、1年後に大規模修繕工事+給排水管更新とサッシ交換の同時施工の提案。
- **補助金・助成金**と**借入金額・借入時期**を、複合的に考慮した**キャッシュフロー**の作成。

補助金・助成金・借入を検討した事例 エステート貝取2①

・建物概要

入居開始・・・1983年3月

構造・・・鉄筋コンクリート

規模・・・地上3～5階建て 14棟 総戸数293戸

・工事内容

一般的な大規模修繕工事に加え、下記の工事

- ・外断熱工事（屋上・外壁・1階床下）
- ・アルミ製サッシ改修工事（カバー工法）
- ・玄関扉改修工事（カバー工法）
- ・共用部・専有部給排水給湯管更新工事
- ・屋外埋設給水管更新工事
- ・照明器具更新工事

・工期

2021年5月10日～2023年1月31日

補助金・助成金・借入を検討した事例 エステート貝取2②

「長期優良住宅化リフォーム推進事業」による補助金、**「多摩市既存ストック再生型優良建築物等整備事業」**による助成金の2事業を利用。（この2事業は併用不可）

1.経緯

- ①当初、「**長期優良住宅化リフォーム推進事業 認定長期優良住宅型**」で検討。
※工事額の**1/3かつ最大200万円/戸**、1申請の限度額1億円の補助
- ②認定長期優良住宅型の可変性基準「居室の天井高さが**2400mm以上**（居室床面積の1/2以上）」を満たさないため、「**評価基準型**」の検討に変更。
※工事額の**1/3かつ最大100万円/戸**、1申請の限度額1億円の補助
- ③管理組合負担額を減らすため、「**多摩市既存ストック再生型優良建築物等整備事業**」を加えた2事業の利用を検討。
※対象工事…**アルミサッシ改修**
※工事額の**2/3かつ最大50万円/戸**の助成

2.問題点と解決策

①問題点…両事業の同一工期は不可。(併用不可)

解決策…「外断熱工事を含む大規模修繕工事」と「アルミサッシ改修工事」で契約を分け、工期はラップしないようにした。

「大規模修繕工事」と「アルミサッシ改修工事」をたすき掛けとする工程とした。

②問題点…「大規模修繕工事」を先行し、「アルミサッシ改修工事」を後行で施工する場合、「大規模修繕工事」竣工時、「長期優良住宅化リフォーム推進事業（評価基準型）」の省エネルギー対策基準「断熱等性能等級4」、または「断熱等性能等級3かつ開口部の熱貫流率 $4.65\text{W}/\text{m}^2\cdot\text{k}$ 」を満たさない。

※アルミサッシ未施工のため

解決策…「大規模修繕工事」竣工後、1か月以内に「アルミサッシ改修工事」の施工完了を条件で、「アルミサッシ改修」の断熱性能を加えることができる、と国交省より回答を得る。

2.問題点と解決策

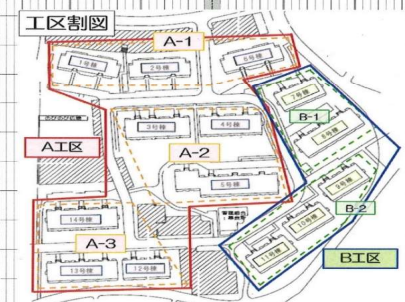
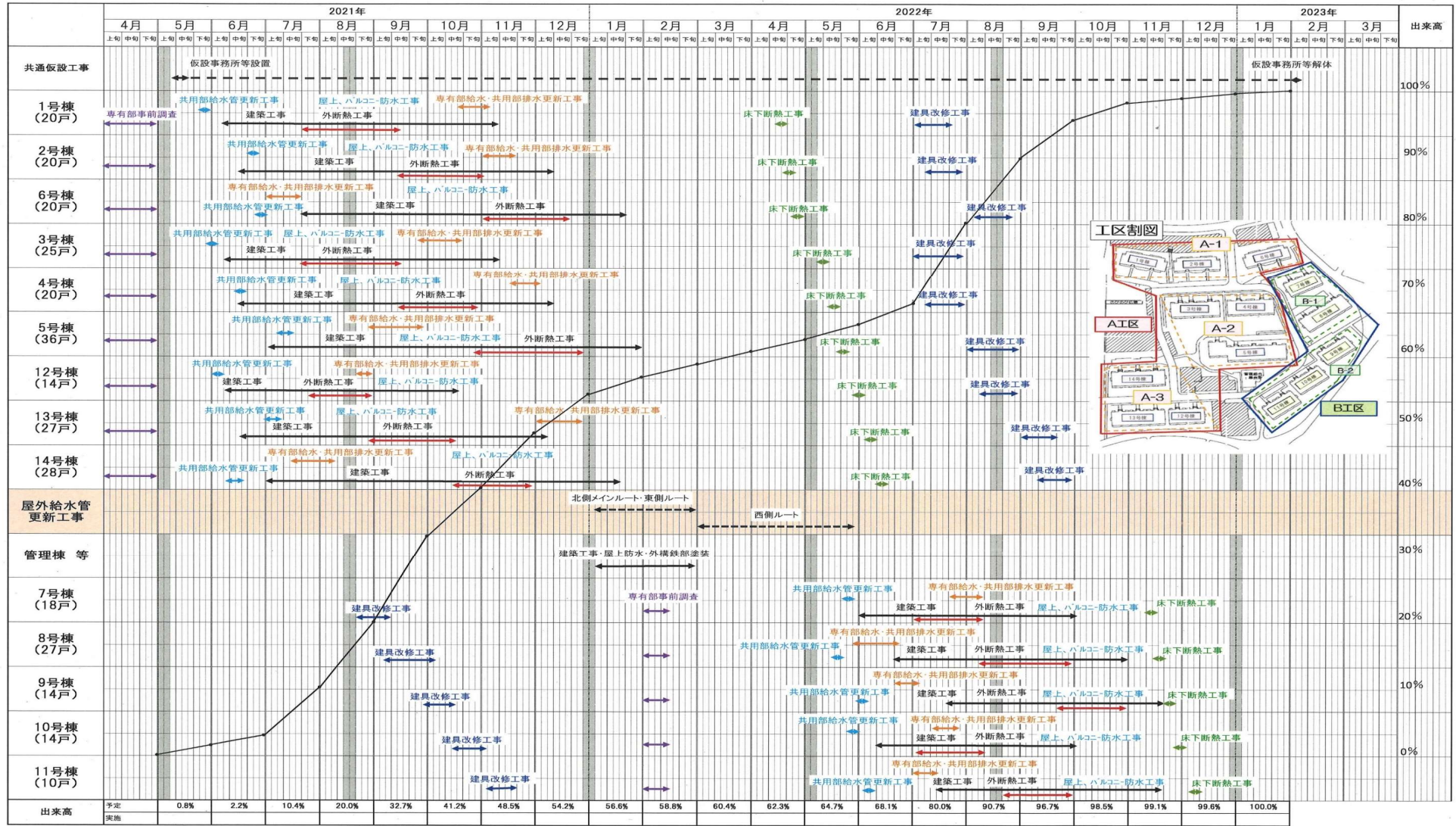
③問題点…「多摩市既存ストック再生型優良建築物等整備事業」2021年度予算が83戸分程度しかない。

解決策…「アルミサッシ改修工事」を 2021年83戸、2022年210戸とし、210戸の「アルミサッシ改修工事」の助成金は、2022年度予算の獲得を検討した。

そのため、「長期優良住宅化リフォーム推進事業（評価基準型）」2カ年申請と通年申請で工事範囲をわけた。

2カ年申請の「大規模修繕工事」の最後の工事となる「床下断熱工事」を2年目に施工し、工事完了後、「アルミサッシ改修工事」を1か月以内に完了とする計画とした。

補助金・助成金・借入を検討した事例 エステート貝取2⑤



大規模修繕工事の長周期化①

1.長周期とは

高耐久の仕様により、大規模修繕工事の周期を延ばすこと。
防水、塗装、シーリングなどを、**長期の瑕疵保証**が可能な仕様とする。
そのため、これまで一般的とされてきた仕様よりも、工事費は高くなる。

大規模修繕工事の周期は、**12～15年**が一般的。

長周期仕様とした場合、**18～20年**の周期となる。

※ただし、建物の立地・環境により、大規模修繕工事の周期に違いが生じる場合がある。

60年間の大規模修繕工事の回数は、12年周期が**5回**に対し、18年周期の場合は**3回**。

大規模修繕工事の長周期化②

2. メリット

- ① 1回の工事費は高いが、大規模修繕工事の回数が減ることにより、トータルで安くなる。
- ② 大規模修繕工事の計画・施工は、管理組合には大変な労力。
工事期間中は、居住者の生活で負担が大きい。
大規模修繕工事の回数が減ることにより、上記が軽減。
- ③ 二酸化炭素の排出量が削減され、カーボンニュートラル実現に貢献。



三和建装株式会社

ご清聴ありがとうございました