

～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、借入れを検討して実施した事例～

講師： 三和建装株式会社営業部部長 杉本 章治氏
開催日時： 2024年5月22日 19:00 – 20:30

はじめに

最近の資材の高騰に加え労務費の上昇が続いています。このような状況下で大規模修繕工事を行う場合に、長期修繕計画通りの支出とはいわずに、資金ショートしている事例がかなりあります。また、計画時の概算見積もり金額より、工事前の見積もり金額の方が高額となる場合も見られます。築30年以上のマンションでは更新や改修すべき工事項目もかなり増えます。例えば玄関扉交換、窓サッシ交換、給排水管更新などがあげられます。

計画された資金のショートを補う方法として、国や地方行政府が提供する補助金・助成金事業の併用の検討があげられます。しかしながらそれぞれの事業で申請時期が i) 工事契約前、ii) 工事契約後、iii) 工事着工前、iv) 引き渡し後等さまざまであります。また、事業の計画されている予算がどのぐらい消化されているかを考慮して、申請時期を検討する必要があります。さらに、事業への提出すべき書類はその期限を厳守しなければなりません。このように補助金・助成金事業の利用には多くの経験と事業内容の正確な理解が必要となります。残念ながら多くの管理組合・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のが実情です。

1. 現状の主な補助金・情勢筋事業

ここで紹介するマンション関連の主な補助金・助成金事業は下記に示した通りです。これらの事業は関東地方を中心としたものであり、その他の地方の事業は含んでおりません。

- 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）*1
 - 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支援事業（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（国の補助金事業の併用不可）
- *1 ただし国土交通省の「子育てエコホーム支援事業」と環境省の「先進的窓リノベ」の同時利用は可能。

2. 各事業の詳細について

各事業の特徴等を紹介します。

A. 長期優良住宅化リフォーム推進事業「評価基準型」解説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
- インспекションで指摘を受けた個所の改修工事の実施
- リフォーム後に必要項目が性能基準を満たすこと。

長期優良住宅化リフォーム推進事業「評価基準型」解説②

- 補助額(上限) 補助対象工事の1/3以下、かつ80万円/戸、1申請につき1億円まで
- 補助対象となる工事 大規模修繕工事全般、耐震補強工事、サッシ・玄関扉交換、外断

- ポイント 熱工事、給水排水管更新、照明器具のLED化、バリアフリー化等
 - *1 補助対象工事範囲が広い。*2 大規模修繕工事と絡ませて申請するのが良い。*3 申請のために必要な調査、外皮計算、図面作成、書類、写真などが多く煩雑。

長期優良住宅化リフォーム推進事業「評価基準型」解説③

- 省エネルギー対策 令和6年度までは①断熱等性能等級3・開口部熱還流率 $4.7\text{W}/\text{m}^2\cdot\text{k}$ 以下、②断熱等性能等級4以上
令和7年度以降は断熱性能等級4以上となる可能性高い
- 令和6年度の事業現状 5月14日に予算消化のため受付終了(13日から申請開始)

B. 子育てエコホーム支援事業

- 補助額(上限) 20万円/戸まで
- 補助対象となる工事 サッシ交換、ガラス交換、内窓設置、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、節水トイレ)のうちからいずれか1つ以上の工事
- ポイント 予約申請は可能であるが、原則的には補助対象工事完了後の申請
予約申請の前に「工事契約書」・「着手(少なくとも1戸)」が必要

C. 先進的窓リノベ2024事業

- 補助額(上限) 200万円まで(リフォーム一括)
- 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 予約申請可能だが、原則的に補助対象工事完了後の申請。予約申請する場合は、「工事契約書」・「着手(少なくとも1戸)」が必要

D. 既存住宅の断熱リフォーム支援補助金

- 補助額(上限) 補助対象経費の1/3以内、かつ15万円/戸まで
- 補助対象となる工事 サッシ交換、ガラス交換、断熱材のいずれか1つ以上の工事、また玄関ドア交換、共用部LED化も対象
- ポイント 年4回の公募期間内における契約前の申請、

E. 既存住宅における省エネ改修促進事業(東京都)

- 補助額(上限) 助成対象経費の1/3、かつ玄関ドア16万円/戸、サッシ交換100万円/戸、断熱材24万円/戸
- 対象となる工事 サッシ窓工事、玄関ドア工事、外断熱工事のいずれか1つ以上の実施が必須
- ポイント 国の補助金事業との併用が可能、工事請負契約前の事前申し込、実績報告書提出後に、助成金が入金される

F. 既存ストック再生型優良建築物等整備事業(多摩市)

- 補助額(上限) 補助対象経費の2/3以内、かつ50万円/戸まで
- 対象工事 バリアフリー改修、省エネ改修、防災対策改修工事、維持管理対策改修工事
- ポイント 契約前申請、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

3. 当社が提案している資金対策

- 補助金・助成金を利用することで、管理組合の負担軽減。
- 管理組合が借入れをする場合、借入れ時期を考慮して、支払い条件を後ろ倒しにする、契約の複数化などの対策を立てる。
- 大規模改修工事と省エネ工事を同時期に行うように計画する。
- 補助金・助成金と借入れ金額・借入れ時期を、複合的に考慮した最善なキャッシュフローの作成。

4. 補助金・助成金・借入れを検討した事例

- エステート貝取 2

詳細事項は省略

5. 大規模修繕工事の長周期化

長周期化とは通常の仕様より、大規模修繕工事の周期を延ばすことを言います。 どのように達成するかと言いますと、防水、塗装、シーリングなどの工事で、長期の瑕疵保証が可能な仕様にするということです。 このことで、一般的とされてきた仕様よりも、工事費は高くなりますが、通常の大規模修繕工事は12-15年が一般的ですが、長期仕様とした場合、18-20年の周期となります。 この方法を採用すれば、60年間の大規模修繕工事の回数は、12年周期の場合は5回に対して、18年周期の場合は3回で済みます。

この結果1回の工事費は高いが、回数が減ることによってトータルで安くなります。 また、管理組合の大規模修繕工事の計画・施工に関する労力も軽減できます。 また、工事に伴う二酸化炭素の排出量が削減され、カーボンニュートラルの実現に貢献します。

Q&A

- Q1: 長期優良住宅化リフォームを実施した場合、固定資産税の軽減はなされることが、当地区を担当する税務署から回答をもらっているが、所得税の軽減については否定的な意見が述べられました。 所得税の軽減は行われるのでしょうか?
- A1: 税務問題に対して答えられる立場ではありませんが、工事を実施した事例の体験から所得税に関しても軽減されています。
- Q2: 長期優良住宅化リフォームで給排水管の更新工事が組み込まれたのは最近のことでしょうか?
- A2: 最近ではなく、以前からあります。
- Q3: 大規模修繕工事を実際行う時には、コンサルタント(設計会社)を決めてから、施工会社の選定となりますが、このような補助金・助成金の提案はいつの時点に行っているのでしょうか?
- A3: 我々は施工会社ですから、見積もりの提出時に補助金・助成金の利用の提案を出しています。この時にはキャッシュフローと補助金・助成金の関係も必要に応じて提示しています。

以上(HK)