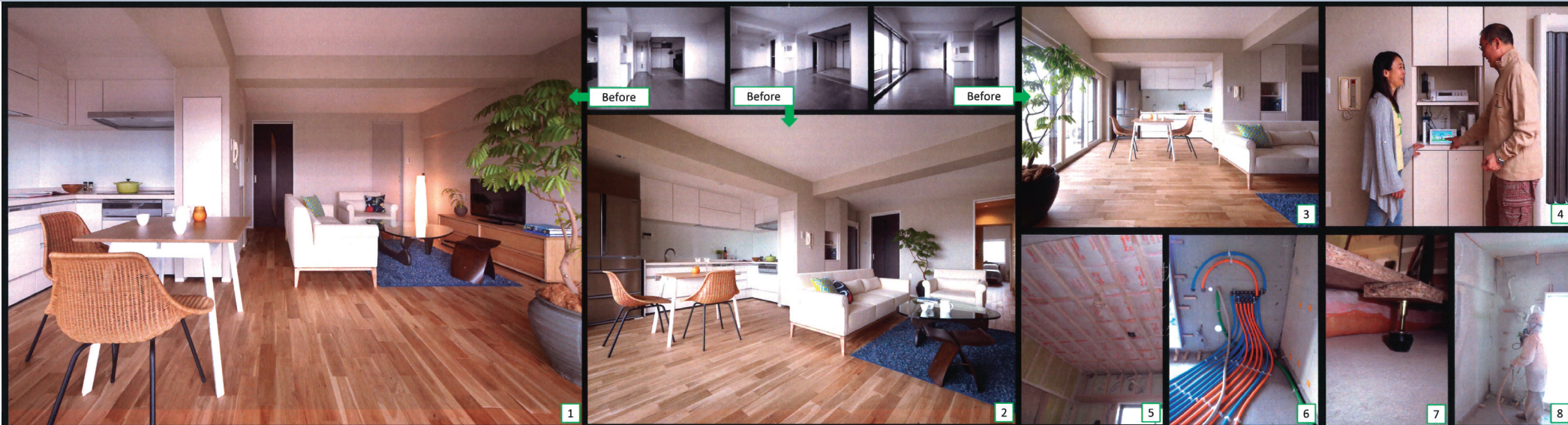




Point1.省エネ等級4を実現し贈与税の優遇制度を活用

- 住宅購入資金等の贈与税非課税枠拡大の特例措置を適用した手順と条件

1. 省エネ性または耐震性を満たす住宅への改修が適用条件
⇒マンションの為、省エネ改修での住宅性能証明取得を選択
2. 仕様規定またはQ値計算による省エネに関する住宅性能証明が必要
⇒仕様規定では玄関ドアも施工対象となるため、Q値計算による証明を採用
3. 省エネルギー対策等級4相当の根拠を指定確認検査機関へ提出
4. 着工後の検査機関による検査は、ウレタン断熱施工時、内窓設置時の2回実施
5. 検査機関発行の住宅性能証明書と当社発行の増改築証明書を確認申告時に提出

Point2.省エネ等級4を実現、HEMSでエネルギーの見える化

- 外壁面(開口部含)の断熱性能アップと「HEMS」採用でエネルギーのスリム化

1. 外壁面の躯体 ⇒ 発泡ウレタン(次世代フロン仕様)
8 参考
2. 窓(玄関ドア除く) ⇒ 内窓(ペアガラス)
3 参考
⇒Q値計算では、開口を含む外壁面全体での
性能数値計算となり玄関ドアの交換は必須ではない
3. HEMSの設置 ⇒ エアコン、テレビ、IHクッキングヒーターもHEMS対応商品を導入
4 参考

Q値計算に基づき仕様を決定

Point3.防音性能、遮音性能を向上させ音環境に配慮

- グラスウールの充填と壁下地を石膏ボード2枚重ねにし、生活音を低減

1. 界壁の壁下地 ⇒ グラスウール充填の上、石膏ボードを2枚重ねて施工
⇒界壁の下地の重量をアップし防音性能を向上
5 参考
2. 床下地 ⇒ 既存は直床だったのに対し、2重床とスラブとの間にグラスウールを
⇒グラスウールを吸音材とし防音性能を向上
7 参考
3. 天井下地 ⇒ 既存は直天井だったのに対し、吊り天井とスラブとの間に
グラスウールを充填
⇒グラスウールを吸音材とし防音性能を向上
7 参考

Point4.将来のメンテナンス性の向上

- 給湯器の設置位置の変更とヘッダー方式への変更

1. 既存はスラブに埋設 ⇒ 床上配管に変更
⇒配管レイアウト、バリアフリーにも
6 参考
2. ヘッダー方式に変更 ⇒ 漏水箇所の確認と交換をしやすく
6 参考
3. 既存はメーターボックス内 ⇒ 給湯器をバルコニーへ移設
⇒設置タイプの制約低下、排水経路の確保により
エコジョーズも設置できるようになった

Point5.補助金

- 税制優遇とWで活用

1. HEMS導入補助金
2. 贈与の特別控除制度活

■ その他提供サービス

1. 施工中、お客様専用プロダクト開設、工事進捗を報告
2. 仮住まい・引越し・レンタルスペースの紹介サービス

リフォームの動機／設計・施工の工夫点／施主の感想・満足度／住宅の価値を向上させた内容など

■動機：以前から性能アップを目的にリフォームを検討していたお客様。相続税改正による基礎控除額の減額の影響で、相続税の負担が見込まれる状況となったため、住宅改修用資金として生前贈与を受けスケルトンリフォームを実施することを決断されました。

■設計施工の工夫：以前から、省エネ・防音・メンテナンス性能を向上させたいという希望があり、更に贈与の特別控除枠を活用するため、住宅性能評価における省エネ等級4相当の性能を実現できる設計をした。マンションリフォームでは、仕様規定を満たした省エネ改修の場合、玄関ドアの交換が必須となるため、Q値計算による断熱性能の証明が必要となった。外壁面全体の断熱性能の数値根拠を検査機関に提出し、申請通りに施工することで住宅性能証明を発行してもらった。

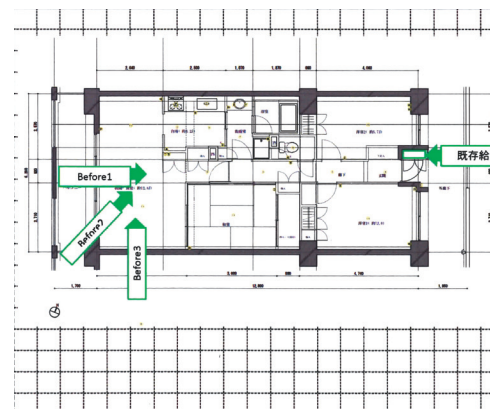
性能向上の特性
温熱性能、防音・遮音性能、
バリアフリー性能、メンテナンス性能

特に配慮した事項

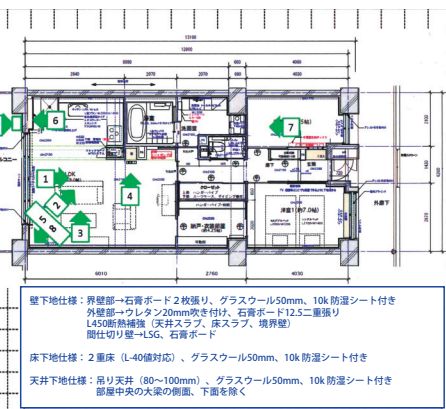
- ・ 贈与税の優遇制度活用を見据えた省エネ等級4を満たすこと

マンションリフォームにより住宅性能証明を取得し、税制優遇や補助金を活用できた事例となった。断熱だけではなく、防音・遮音性能向上を目的に、グラスウールや石膏ボードを通常より多く使用。省エネ性に加えて、防音・遮音性能を向上させるよう配慮した。また、給湯器をメーターボックスからバルコニーに移設し、交換時に選べる給湯器の選択肢を増やした。既存ではスラブ内の埋設配管だったが、床上配管としヘッダー方式を採用したことで、万が一漏水した際にも、対応しやすい配管とした。省エネ性能・防音性・メンテナンス性の機能を向上させ、かつ税制優遇と補助金を活用できたことで満足の声を頂戴しております。最近では導入したHEMSのモニターを確認するのが楽しみだそうです。

リフォーム前



リフォーム後



リフォーム部位： 居室 台所 浴室 便所 洗面所 廊下 階段 玄関 エクステリア マンション共用部分