

タイトル	実質1800万円で叶えた、3500万円の価値あるリノベーション	所有・ 建方形式	持家一戸建	設計会社	喜多ハウジング(株)
構造	在来木造	施工会社	喜多ハウジング(株)		

リフォーム前後の写真



住宅金融支援機構 リフォーム融資【高齢者向け返済特例制度】

借入申込時に満60歳以上の方が、住宅金融支援機構のローンを利用して自宅を耐震改修やバリアフリー改修をするときに利用できる制度。

高齢者向け返済特例制度では、**毎月の返済は利息分のみ**で、元金は申込本人（連帯債務者を含む）全員がお亡くなりになったときに、相続人が住宅や土地の売却資金などで一括返済することになります。毎月の支払額が低く抑えられるため、改修費用負担を軽減することができます。（1310万円借入・金利1.10%適用 → **返済額 12,008円/月**）

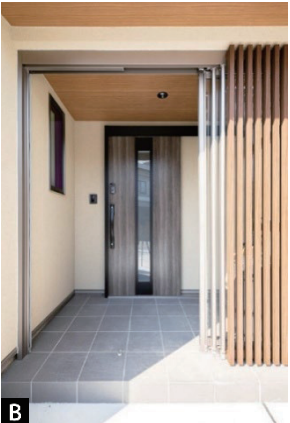
電気代 33,929円（旧宅・R7年5月） → 15,424円（入居後・R8年5月） **差額 -18,505円**



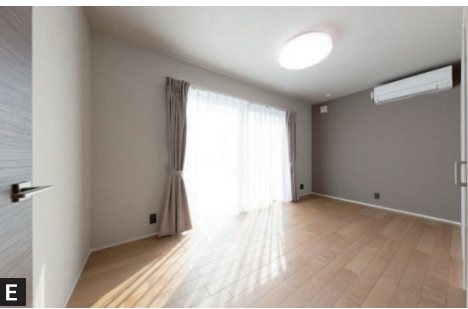
12,008円 - 18,505円
= **-6,497円**



2階建てを平屋に減築し、今後の維持管理を楽に、暮らしやすい家になりました。



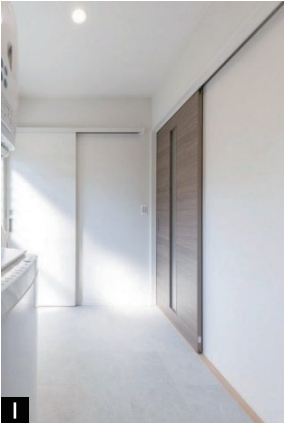
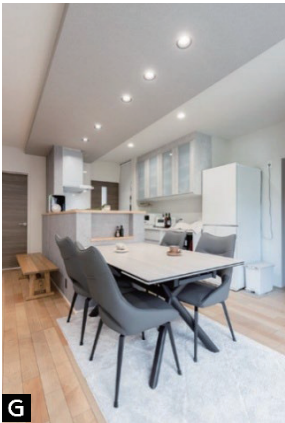
庭の緑が見える明るいLDK。お孫さんが遊びに来ても走り回れる広さ！対面キッチンで、会話も弾む。



来客時や県外の家族が泊まりに来た際に使える応接室。



和室は既存部分を活かしながら、外壁側から断熱。



回遊できる水回り動線で家事楽・使いやすい間取り。トイレは2か所作り、収納もたっぷりとることができました。

リフォームの動機／設計・施工の工夫点／施主の感想・満足度／社会や地域の課題解決に資する取り組み等、審査基準に適合することを示す具体的内容

【動機】元々住んでいた家は広い古民家であり、希望の改修をするとなると莫大な費用がかかることがお悩み。住んでいた家と別に親戚から相続した空き家があり、そちらをしっかりと直して移住することを決意された。

【設計・施工】2階建ての住宅を、ご夫婦2人がゆったり暮らせて県外の子供家族も泊まりに来れる3 LDK の平屋に全面改修。総費用は約 3500 万円かったが、住宅金融支援機構のリフォーム融資【高齢者向け返済特例】（耐震改修工事）を利用して 1310 万円を借り入れた。また、耐震

補助金など合計約 400 万円の補助金も受け、自己負担は約 1800 万円に抑えることができた。今後、借入の利息分のみ返済（1 万2千円 / 月）が発生するが、旧宅に比べ省エネ・断熱性能が高まり、電気代が返済額以上に下がったため、相殺することができている。

【感想・満足度】費用面で不安がありましたが、高齢者向けの制度を利用して快適な住まいを手に入れることができました。また、所有していた空き家もうまく活用でき子世代に迷惑をかけることがなくなりほっとしています。

右記に該当する場合は✓（審査基準参照）☒ a.ストックの有効活用 / ☐ b.技能者不足への対応 / ☐ c.地域・コミュニティの活性化 / ☐ d.既存流通の活性化等

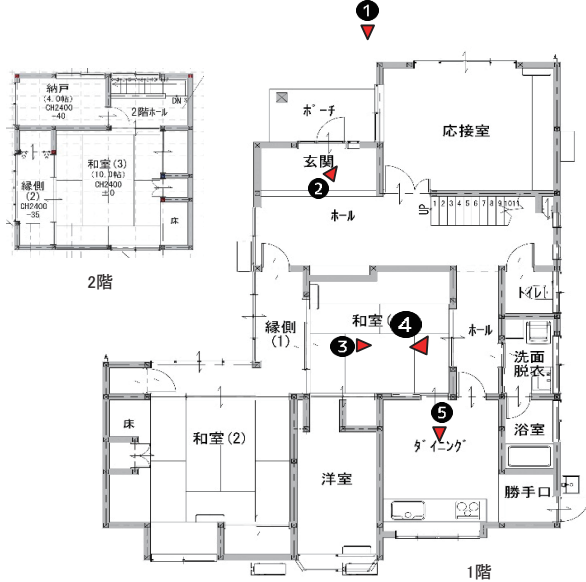
lw値	リフォーム前	0.08	リフォーム後	1.10	UA値	リフォーム後	-	性能向上等、特に配慮した事項	耐震性能(金沢市耐震補助金活用)、断熱性能
-----	--------	------	--------	------	-----	--------	---	----------------	-----------------------

所在地	石川県金沢市	新築竣工年	1973 年	築後年数	53 年	施工期間	210 日間
-----	--------	-------	--------	------	------	------	--------

該当工事床面積	112.93 ㎡	総工事床面積	112.93 ㎡	該当部分工事費区分	3000万円以上	総工事費区分	3000万円以上
---------	----------	--------	----------	-----------	----------	--------	----------

居住者構成	65 歳以上： 2 人 / 40 ～ 64 歳： 人 / 15 ～ 39 歳： 人 / 14 歳以下： 人 / ペット：
-------	--

リフォーム前の平面図



リフォーム後の平面図



リフォーム部位：■居室/ ■台所/ ■浴室/ ■便所/ ■洗面所/ ■廊下/ □階段/ ■玄関/ ■クローゼット/ □マンション共用部分/ □その他

講評

本作品は、築50年以上の旧耐震住宅を、実質自己負担額1800万円で、3500万円相当の価値あるリノベーションへと生まれ変わらせた事例である。もともと施主は、以前住んでいた築90年の古民家のリフォームを検討していた。しかし、古民家は規模が大きく、資金面でのハードルが高かったため、なかなか計画が進まなかった。そんな折、隣家である叔母の家を引き取ることになり、これを機にリフォームを決断された。

今回のリノベーションでは、石川県金沢市の耐震補助金や子育てエコホーム支援事業などの公的支援を最大限に活用。住宅金融支援機構のリフォーム融資(高齢者返済特例)を利用し、返済負担を抑えた。これにより、自己負担を最小限にしつつ、安心してリフォームを進めることができた。

間取りの大きな変更点としては、2階部分の撤去がある。当初は、娘さんたちが遊びに来た際のことを考え、2階を残すかどうか迷われたが、1階の広い玄関ホールや階段スペースを有効活用することで、ご夫婦の寝室や応接室、既存の和室を確保し、娘さんたちが宿泊できるスペースも十分に設けることができた。

奥様が最も気に入っているのは、台所の位置を中央に移動したことによる家事動線の改善である。台所、リビング、ユーティリティ室がスムーズにつながり、日々の家事が格段に楽になった。また、バリアフリー化により、ロボット掃除機「ルンバ」も大活躍しているとのこと。

性能面でも大きな向上が見られる。外壁には高圧岩綿複層板を使用し、

耐震性能(Iw値)を1.1まで高めた。断熱材には高圧岩綿複層板と相性の良いフェノールフォーム断熱材を採用し、断熱性能等級5を確保。これにより、エアコンの効きが良くなり、光熱費も半分に抑えられた。まだ冬は経験していないが、断熱性能の向上により、冬場の快適性も期待できる。

玄関には風除室を設け、広めのシューズクロークを設置。北国ならではの除雪道具なども収納できるよう工夫されている。玄関扉は引き戸とし、軽い力で開閉できるよう配慮されている。外構では、門塀を撤去し駐車スペースを拡張。これにより、家族や来客が車で訪れても安心して駐車できるようになった。また、各部屋には収納や棚を随所に設け、施主の生活スタイルに寄り添った細やかな工夫が施されている。

旧耐震住宅に住む高齢者の方々は、「今さらリフォームしても…」と二の足を踏みがちであるが、本事例は、補助金や融資制度をしっかりと活用し、施主に寄り添った提案を行うことで、リフォームのハードルを下げることに成功した。今後、住宅ストックの有効活用が社会的な課題となる中、本取り組みは、既存住宅の性能向上と資産価値の維持・向上に大きく貢献するものである。

これらの点から、本作品は独立行政法人住宅金融支援機構理事長賞にふさわしい、社会的意義の高いリノベーション事例であると高く評価した。