

## JERCO安心R住宅普及促進協議会

## 性能向上SDGsリフォームによる安心R住宅の普及推進プロジェクト の概要

## 取組概要

## &lt;課題認識と事業実施の目的&gt;

現状では、新耐震基準の住宅ストックの85%にあたる3,450万戸が省エネ基準未達成であり、長期優良住宅認定住宅に占める増改築の割合も0.08%にとどまっている。2050年カーボンニュートラルの実現に向け、長寿命でライフサイクルCO2排出量が少ない優良な既存住宅ストックの資産価値が適正に評価され、性能向上リフォームや維持管理の実施にインセンティブが働く仕組みの構築を目的とする。

## &lt;開発する仕組みの概要&gt;

【1】性能向上リフォームで長期優良住宅の認定基準を満たした住宅を性能向上プレミアム住宅として認定し品質を可視化する。また、維持保全は劣化対策等級3対応を標準とし、安心R住宅として広く流通し長く住み継がれる住宅ストックを形成する。【2】ハード価値とソフト価値による「住生活の質」を基準にして住宅資産価値を評価することで、維持保全への自発的な動機付けを図る。【3】金融機関との連携や補助金の活用で高齢者特有の資金面の障害を解消する。【4】仕組みのブランドイメージを「性能向上SDGsリフォーム」とし、全国8拠点で、各地域に根ざしたブランド展開を行う。会員リフォーム会社に対しては説明会やホームページ等による情報提供を行うとともに、各種マニュアルやナレッジデータベースを整備する

## 提案する仕組みの全体像

## &lt;仕組みのスキーム&gt;

長寿命でライフサイクルCO2排出量が少ない優良な既存住宅ストックの資産価値が適正に評価され、性能向上リフォームや維持管理の実施にインセンティブが働く仕組み

## 【1】住宅の維持保全・性能の向上

- 1.ハード面(「良いリフォーム」)+2.ソフト面(「ためになる」リフォーム)  
 ◆性能の向上→認定制度(性能向上プレミアム住宅)  
 1-1.性能向上インスペクション 1-2-1.施工(性能向上リフォーム)  
 1-2-2.施工監理(IT活用による品質の平準化と生産性の向上ほか)  
 2-1.カウンセリング(潜在的なリフォームニーズの顕在化)  
 2-2.デザイン提案(リフォームの優先順位の明確化)  
 ◆維持保全 →3世代(75年~90年程度)まで長持ちする持続可能なSDGs住宅  
 1-3.維持保全の記録(工事監理システムと連携した住宅履歴情報)  
 1-4.劣化対策等級3対応の定期点検及び外皮メンテナンス工事  
 2-3.情緒的な動機付け  
 2-4.売却支援による動機付け



## 【2】住宅の資産価値の適正評価

ハード価値による資産価値評価(価格査定マニュアル)に加え、安心、楽しい、前向きで活動的になった等の住生活の質に関する評価(ソフト価値)を加味して評価し、維持管理への自発的な動機付けを行う。結果として、建物の劣化が抑えられ売却時の割増価格が期待できる。

## 【3】金融・流通商品開発

高齢住宅所有者でも利用できる金融商品と、金融商品を補完するための補助金支援サービスをパッケージ化して、高齢者特有のリフォーム資金面の障害を解消する。

## 【4】住宅ブランド化・情報提供システム等

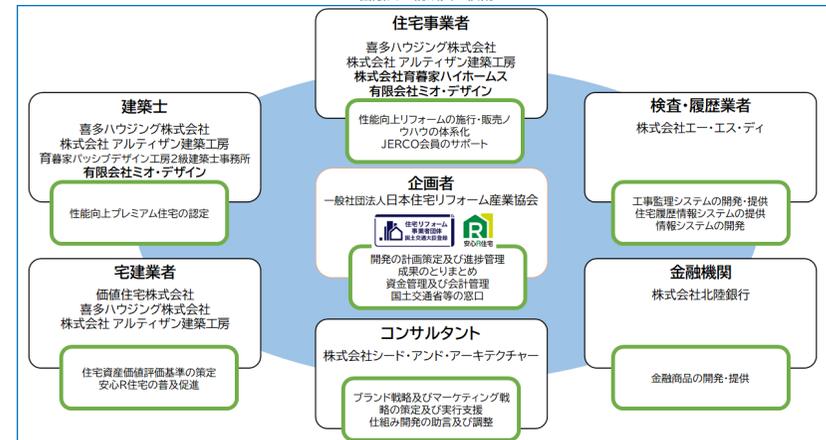
「長寿命でライフサイクルCO2排出量が少ない住宅ストックの普及」を開発する仕組みのUSP(独自価値)と位置づけ、性能向上プレミアム住宅のブランドイメージを「性能向上SDGsリフォーム」とする。情報提供については、全国8拠点で各地域に根ざしたブランド展開を行う。一方、会員リフォーム会社に対しては説明会やホームページ等を通じた情報提供を行うとともに、各種マニュアルやナレッジデータベースを整備する。

## &lt;仕組みの流れと各構成員等の役割&gt;

性能向上プレミアム住宅 仕組みの流れ



協議会の構成員と役割



# JERCO安心R住宅普及促進協議会

## 性能向上SDGsリフォームによる安心R住宅の普及推進プロジェクト 説明資料

### 目的

#### ■取組みを行うに至った現状の課題認識

わが国の住宅ストックの現状及び本事業で達成すべき課題は以下の通りである。

#### 【1】現状 右図参照

- ・新耐震基準の住宅ストック4,050万戸の85%にあたる3,450万戸が省エネ基準未達
- ・長期優良住宅認定に占める増改築の割合は0.08%

#### 【2】達成すべき課題

2050年カーボンニュートラルの実現に向け、

- ①既存住宅の性能向上リフォームを普及させ、省エネ基準を満たす住宅を増加させる
- ②劣化対策等級3(75~90年程度)に対応する外皮メンテナンス計画を標準化する

日本の住宅ストックのうち新耐震基準は4,050万戸  
そのうち省エネ基準未達は3,450万戸も存在する！



長期優良住宅建築等計画の認定実績(令和2年3月末時点)  
増改築は0.8%



#### ■課題を踏まえた事業の目的

上記の課題を達成するため、本事業では長寿命でライフサイクルCO2排出量が少ない優良な既存住宅の資産価値が適正に評価され、性能向上リフォームや維持管理の実施にインセンティブが働く、以下の仕組みを構築し、実行する。

#### 【1】住宅の維持保全・性能の向上

ハード、ソフト両面の仕掛けにより性能向上と維持保全を実現する(右図)

#### 【2】住宅の資産価値の適正評価

ハード価値による資産価値評価(価格査定マニュアル)に加え、安心、楽しい、前向きで活動的になった等の住生活の質に関する評価(ソフト価値)を加味して評価し、維持管理への自発的な動機づけを行う。結果として、建物の劣化が抑えられ売却時の割増価格が期待できる。

#### 【3】金融・流通商品開発

高齢住宅所有者でも利用できる金融商品と、金融商品を補完するための補助金支援サービスをパッケージ化して、高齢者特有のリフォーム資金面の障害を解消する。

#### 【4】住宅ブランド化・情報提供システム等

「長寿命でライフサイクルCO2排出量が少ない住宅ストックの普及」を開発する仕組みのUSP(独自価値)と位置づけ、性能向上プレミアム住宅のブランドイメージを「性能向上SDGsリフォーム」とする。情報提供については、全国8拠点で各地域に根ざしたブランド展開を行う。

一方、会員リフォーム会社に対しては説明会やホームページ等を通じた情報提供を行うとともに、各種マニュアルやナレッジデータベースを整備する。

#### 住宅の維持保全・性能の向上に係る取組

|              | 1. ハード面の仕掛け<br>良いリフォームを提供   | 2. ソフト面の仕掛け<br>ためになるリフォームを提供   |
|--------------|---|--|
| 高齢者の住生活の質の向上 | 1-1. 性能向上インスペクション<br><br>1-2-1. 施工 (性能向上リフォーム)<br>1-2-2. 施工監理 (IT活用によるDXの促進)      | 2-1. カウンセリング<br>(潜在的なリフォームニーズの顕在化)<br>医療介護・家計・相続など高齢者特有のライフプランを踏まえた「生きがい・目標」が持てる住まいのご提案<br><br>2-2. デザイン提案<br>(優先順位の明確化) |
|              | 性能向上プレミアム住宅 認定、エビデンスの開示   |  |
| 住宅の維持保全      | 1-3. 維持保全の記録 (住宅履歴情報)<br><br>1-4. 劣化対策等級3対応 (75年~90年程度)の定期点検および外皮メンテナンス工事を標準仕様とする | 2-3. 情緒的な動機付け<br>・より快適に暮らしたい欲求<br>・もっと自己実現したい欲求<br><br>2-4. 売却支援による動機付け<br>・住宅品質が売価に反映される仕組み (安心R住宅制度の活用)                |
| 住宅履歴情報の蓄積・活用 |   |  |

# JERCO安心R住宅普及促進協議会

## 性能向上SDGsリフォームによる安心R住宅の普及推進プロジェクト 説明資料

### 開発する仕組みの流れ

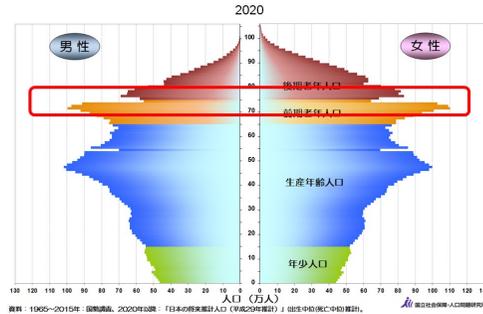
#### ■開発する仕組みの流れ

##### 【1】ワンストップ対応 右図参照

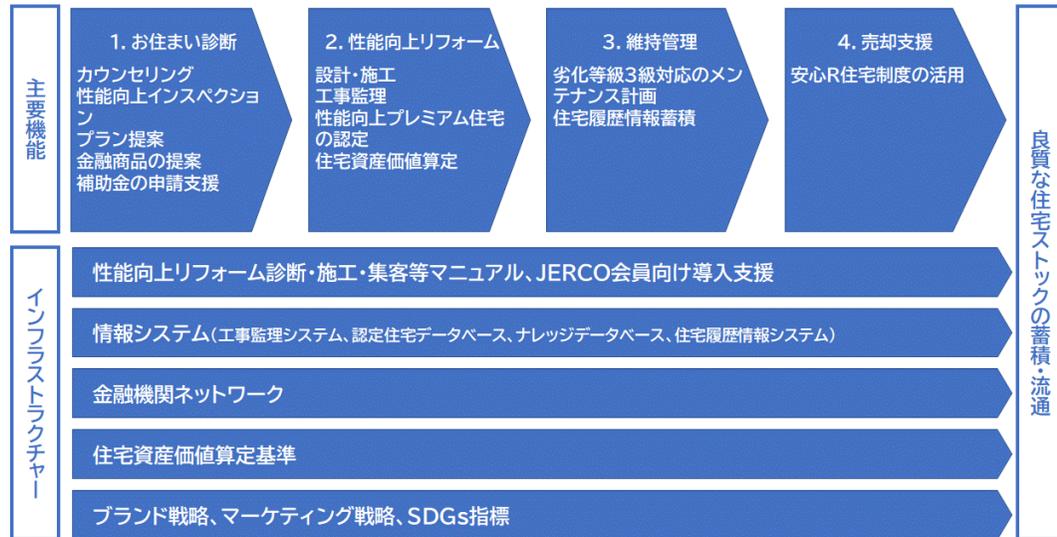
性能向上リフォームの入口(ニーズの顕在化)から出口(売却支援)までワンストップで対応する。

##### 【2】ターゲットは、高齢住宅所有者向けの性能向上リフォーム市場

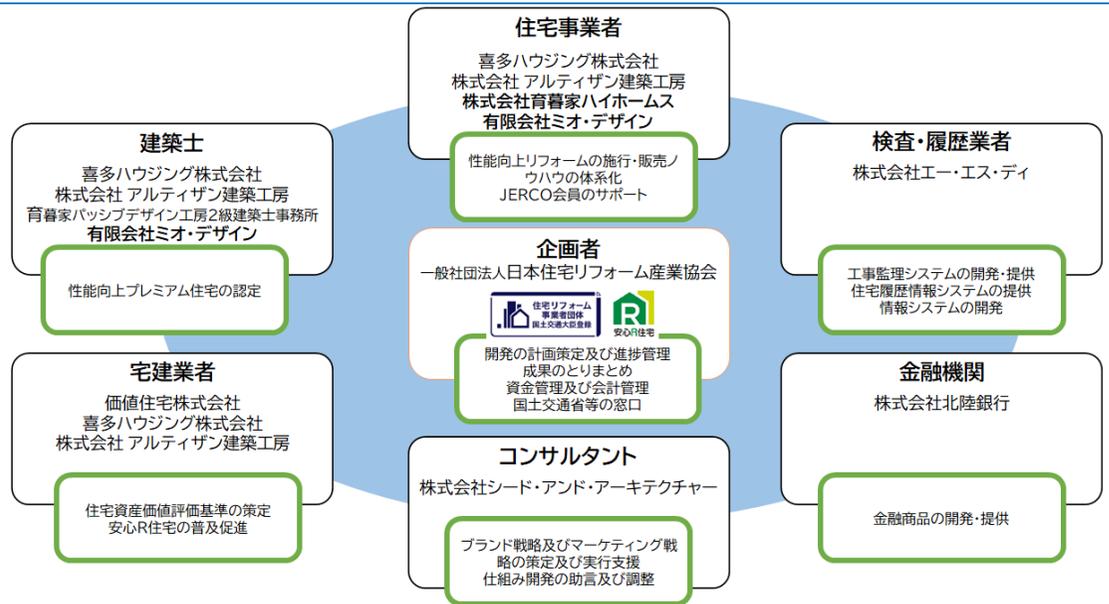
わが国の住宅ストックのボリュームゾーン(推定約2,000万戸)でありながら、参入には様々な障壁があり、これまで競合他社がアプローチしてこなかった高齢住宅所有者向けの性能向上リフォーム市場を主ターゲットとする。



### 性能向上プレミアム住宅 仕組みの流れ



### 協議会の構成員と役割



#### ■各構成員の役割 左図参照

##### 【1】中核は(一社)日本住宅リフォーム産業協会(JERCO)

JERCOは住宅リフォーム事業者登録制度の登録団体として、わが国の既存住宅ストックを良質で寿命の長い住宅とするために性能向上リフォームに取り組み、性能向上インスペクション基準や性能向上リフォームガイドラインを作成してきた。また、既存住宅の流通を促進するために特定既存住宅情報提供事業者登録制度の登録団体として安心R住宅制度の普及にも取り組んでいる。当協議会はJERCOにおける性能向上リフォームのエキスパート集団を中心に金融機関等を加えて組成したものである。

【2】全国8拠点 400社の会員リフォーム会社による地域ブランド展開  
 当会の強みである全国8拠点(札幌、仙台、東京、名古屋、大阪、広島、福岡、沖縄)において、自治体、金融機関、建材メーカー・商社、不動産会社等の地域のステークホルダーと連携して、地域に根ざしたブランド展開を行う。

# JERCO安心R住宅普及促進協議会

## 性能向上SDGsリフォームによる安心R住宅の普及推進プロジェクト 説明資料

### 期待される効果

#### ■取り組みの効果

【1】良質な住宅が適正に評価され性能向上リフォームや維持管理の実施にインセンティブが働きリフォーム市場の実現

【2】カーボンニュートラルの推進  
性能向上プレミアム住宅の普及は、2050年カーボンニュートラルに寄与するほか、国が策定した「SDGsアクションプラン」の推進につながる。達成可能な指針は左図の通り。



性能向上プレミアム住宅は、「持続可能な社会」を実現する仕組みです

性能向上プレミアム住宅(性能向上SDGsリフォーム)で解決できる社会課題  
『SDGsアクションプラン2020』の達成効果

#### あらゆる人々が活躍する社会の実現

- 働き方改革の実現  
生産性200%増・残業時間80%減
- 建設業での女性の活躍促進  
女性比率60%・管理職比率30%

#### 持続可能で強靭な国土と質の高いインフラの整備

- 3世代住み継がれる住宅  
75~90年長持ちする建物
- 耐震性能の向上による防災・減災  
震度6での倒壊戸数 0件

#### 省・再エネルギー、防災・気候変動対策、循環型社会

- 高効率・省エネの性能向上  
エネルギー使用量 30%減
- 中古住宅の流通促進・空き家問題の解消  
家主死亡後の空き家化 90%減

#### 成長市場の創出、地域活性化、科学技術イノベーション

- 成長市場(シニアリフォーム市場)の創出  
高齢者リフォーム市場 2,000万戸
- 地方創生(地域工務店の再生・移住促進)  
工務店の営業利益増進率 1250%

#### 健康・長寿の達成

- ヒートショック、段差など住まいの危険の除去  
住まいの危険箇所 100%除去
- 断熱効果で健康寿命が延伸 (社会保障費削減)  
健康寿命の延伸 10年以上

#### 平和と安全・安心の社会

- 良質な住宅ストックの形成  
築20年の住宅の資産価値  
0円→1000万円



【3】リフォーム業界のDXの促進  
工事監理システムの活用等により、リフォーム業界のDX(デジタルトランスフォーメーション)が促進され、生産性の向上に加えて、業務の非対面化による新型コロナウイルスの感染予防が期待できる。

#### 工事監理システム

- ・図面上に写真の位置情報が登録できます！
- ・アプリからもブラウザからも登録可能です。
- ・現場状況を俯瞰的に見ることができ、現場訪問も楽になります。



#### 文書データが社内、社外とやりとりできる

#### 効率化

- ・物件ごとに文書データが管理できます。
- ・確認申請図面やチェックシートなど、ファイル形式を問わず自由に保管できます。
- PDF、Excel、Word等
- ・データごとに閲覧権限を制限することができます。



業務の非対面化



#### ■開発された仕組みによって解決される課題

【1】省エネ基準を達成した住宅ストックの増加  
2050年カーボンニュートラルの実現に向け、長寿命でライフサイクルCO2排出量が少ない優良な住宅ストックが増加する。



#### 【2】既存住宅流通の増加

数少ないリフォームによる長期優良住宅認定を具備し、劣化対策等級3にも対応した安心R住宅の普及により、既存住宅市場が活性化する。



#### ■市場への普及等の見込み

性能向上プレミアム住宅に関する、会員リフォーム会社の意向調査では、「経営課題の解決に役に立つ」が97.9% 「すぐに取り組みたい」及び「1年以内に取り組みたい」が80.9%に達しており、高い需要が認められることから、早期の市場への普及が見込まれる。

