

『フルリノベーション認定住戸保証書』による収益不動産向け適正基準促進事業

一般社団法人リノベーションバリューデザイン協議会

取組概要

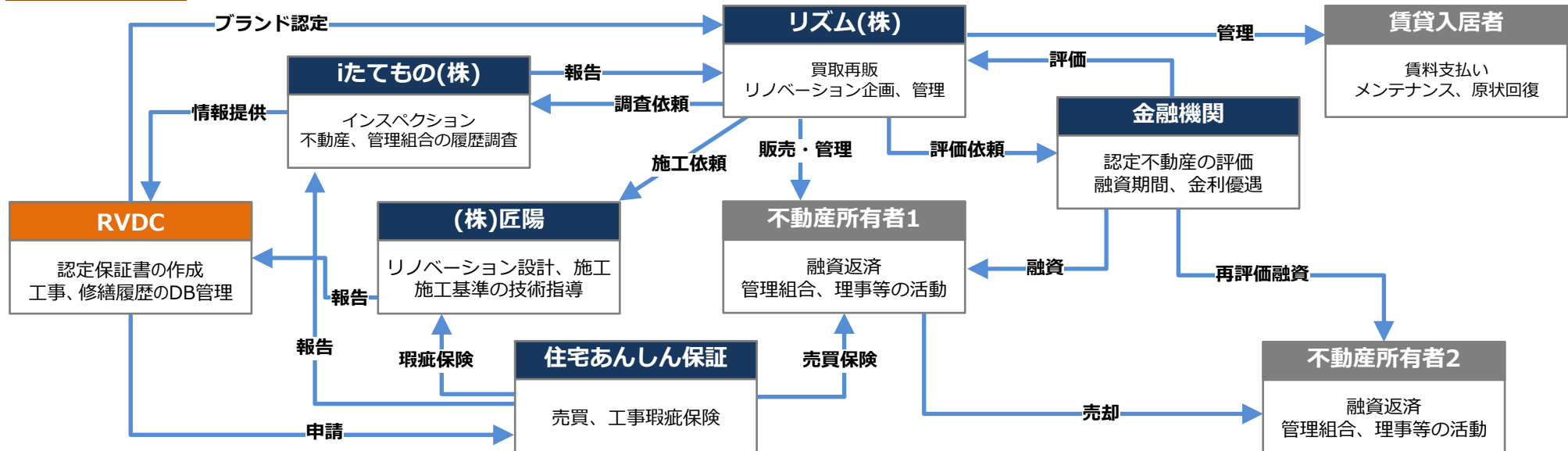
<課題認識と事業目的>

- ・収益不動産は収益還元法によって価格が算出されていますが、築年数が古くなると利回り基準が下がり、さらに古くなるにつれて手取り賃料が下落するため、自ずと不動産価値が下がる仕組みになっています。本制度では、築年数が経過した非木造の物件であっても、「インスペクション」と「フルスケルトン解体」、そして「リノベーション」を組み合わせた「フルリノベーション」によって、不動産の管理状況や収益力に見合った施工、評価、管理の新たな適正基準を制定し、価値そのものを逓減させない仕組みづくりを行います。
- ・フルリノベーションによる検査結果と工事項目とを合わせて、管理組合による修繕履歴をデータベース化し、さらに該当駅のエリアレポートによって適正な投資判断ができる情報を公開します。
- ・認定リノベーション不動産をブランド化し、居室の使用方法及びメンテナンス方法の提供および会員組織を作り、退去時またはリセール時に内装点検を行うことで、基準を満たした物件の再評価を行います。

<事業の概要>

- ①フルリノベーションによる認定保証書の作成 ②評価基準及び新保険制度の制定 ③管理及び入居マニュアルを策定し再保証による価値継続

全体像



『フルリノベーション認定住戸保証書』による収益不動産向け適正基準促進事業

一般社団法人リノベーションバリューデザイン協議会

取組の詳細①

＜現状の課題認識＞

現状、日本国内の空き家は半数以上が賃貸用の収益不動産であり、そのうち60%以上が非木造の民間借家となっております。

2030年には中古の買取再販市場規模が50,000戸を越えると予測され、今後ますます増加傾向にある非木造の収益不動産ですが、投資用として賃貸で運用するという目的のため、戸建やファミリータイプのような**住まいを目的とした不動産と比べて所有者と賃借人における品質や管理維持の課題意識に乖離があります。**

収益不動産の売買における価格は、主に収益還元法である直接還元法とDCF法の二種類によって算出されます。中でも直接還元法による算出が事業会社では一般的に行われており、「**不動産価格＝年間の純収益賃料(入居賃料-管理費+修繕積立金等の諸経費)÷利回り**」によって決定されています。利回りは金融機関によって築年数に合わせて段階的に定められていることが一般的で、築20年を超える古い物件は、**内装や管理がどれだけ良好な状態だとしても評価のアドバンテージとされず**低い評価がなされたり、または評価自体が出ないケースもあります。

賃料においても、収益賃料による計算のため、修繕積立金を高く設定した**良好な管理を目指す物件が低い価格になり**、逆に、修繕積立金が低く粗悪な管理物件が高く価格設定されてしまいます。また、適切なインスペクションが行われず、**表面的なデザイン変更やリフォームで刷新したように見えて実際の内部劣化まで気づかない、もしくは塞いだ状態で流通**している物件も多く、劣化が進むことにより空室リスクが高くなり、賃料を下げることでしか差別化が図れていない状況です。さらに、昨今の中古不動産の流通量増加に伴い事業会社の中古市場参入も増えており、**施工基準や評価基準がないことで不動産の品質が一定に保たれておらず**、所有者や入居者、また管理組合全体が後から損害やトラブルを抱える可能性も顕在化してきています。そして一時的な評価で価格決定が行われるため、該当の不動産が後に売却、再販される時は前段と同様に**従来の築年経過の中古不動産として評価されてしまい、流通するにつれて価値が下がる仕組み**になっています。

＜課題を踏まえた事業の目的＞

収益不動産における「インスペクション」と「フルスケルトン解体」、そして「リノベーション」を組み合わせた「フルリノベーション」を通して、

- ① フルリノベーションの実施において、性能向上部門と施工安全部門のそれぞれの観点からチェックする工事項目を設けた「**施工基準**」を制定
- ② 内装工事及び建物全体の修繕履歴と管理組合ランク、周辺エリアの相場レポートを合わせた保証書を元に「**評価基準**」を制定
- ③ 賃貸不動産における居室メンテナンスマニュアルを提供し、ブランド化及び会員組織を形成し「**管理基準**」を制定

上記3つの基準を以て、

- ・ フルリノベーションの技術指導を協議会加盟店に向けて行い、中古再販市場における施工水準を一定にすることが可能
- ・ 工事や建物修繕、管理組合活動の履歴管理によって、不動産市場に透明性をもたらすことができ、良好な状態の不動産を正當に評価することが可能
- ・ 不動産所有者及び賃借人、また管理組合を巻き込んだ性能向上と維持の活動ができ、良質な管理状態の不動産を正當に評価することが可能

『フルリノベーション認定住戸保証書』による収益不動産向け適正基準促進事業

一般社団法人リノベーションバリューデザイン協議会

取組の詳細②

<取組の詳細>

『フルリノベーション認定住戸保証書』による評価基準制定におけるフロー

- ① 既存の非木造の収益不動産が空室になった際にフルスケルトン解体し、インスペクションを実施
- ② インスペクションで指摘された劣化事象について、適合R住宅及び「リノベーションバリューデザイン協議会(以下RVDC)」が制定する施工基準書の条件を満たすレベルまでフルリノベーションを実施し改善
- ③ フルリノベーション後、管理組合による建物の修繕計画及び実績を「RVDC」がデータベースで管理しウェブサイトで情報公開
- ④ 竣工検査後、特別瑕疵保険の申請を行い、保険証券が発行された後、「RVDC」が『フルリノベーション認定住戸保証書』を作成

<保証書の主な内容>

- a. フルリノベーション施工履歴（工事前～フルスケルトン～工事後）レポート
 - b. インスペクション報告書
 - c. 管理組合ランク
 - d. 修繕履歴データ（建物修繕計画及び年別修繕履歴、修繕積立金と借入状況）
 - e. 相場賃料とフルリノベーションによる賃料効果を記載したエリアレポート
- ⑤ 金融機関へ当保証書を提出することで、基準利回りを調整（築35年→20年相当、約-0.4～0.5%）、評価額を算出
 - ⑥ 賃貸入居者の居室使用方法をマニュアル化、原状回復工事に向けたメンテナンスイベントを実施
 - ⑦ リセール時に当保証書が発行された物件は「RVDC」で内装を点検、基準を満たす場合は再保証システムによって販売時同等の調整利回りにて評価を算出
 - ⑧ 保証書発行を「RVDC」ブランド認定とし、売買および賃貸流通の情報交換が可能なウェブサイトによるプラットフォームを構築

仕組みの仕様

対象顧客

収益不動産所有者 賃貸入居者 買取再販事業会社 金融機関

顧客ニーズ

中古不動産の価値を持続させるため、劣化状況の改善と正当な流通評価を獲得できる

販売チャネル

リノベーションバリューデザイン協議会が運営する事務局およびウェブサイト

販売時期

令和7年販売開始予定

価格

30万円（不動産鑑定費用の相場1件20-50万円）※重要事項調査報告書の取得費用など他有償部分あり

『フルリノベーション認定住戸保証書』による収益不動産向け適正基準促進事業

一般社団法人リノベーションバリューデザイン協議会

取組の詳細③

<住宅の維持保全・性能の向上>

認定基準：

- ① 新耐震基準を満たす区分マンションの専有部をフルスケルトン解体し、インスペクションを実施 ※P7に補足資料①あり
- ② インスペクションで指摘された劣化事象をリノベーション時に改善した上で、瑕疵保険加入及び適合R住宅の条件を満たす
- ③ 『フルリノベーション認定住戸売買保証書』の作成

維持保全：

- ① 67項目の標準施工基準をクリアしたフルリノベーションによって、遮音や断熱などの専有部の性能を向上させる※P8に補足資料②あり
だけでなく、重要インフラ（給水、排水、給湯、電気、ガス、下地、防水など）が使用できることを確認するためにR1住宅（適合R住宅）を活用する（全住戸登録とする）→リノベーション協議会との連携によって実現
- ② 施工履歴とR1住宅履歴登録、管理組合や建物修繕等の活動、及び周辺エリア情報を含むレポートをブランド認定保証書として発行し、新たな評価利回りで優良物件として相当の価格決定がなされる
- ③ 賃貸居住者へ、居室使用マニュアルを提供しメンテナンスを自身で行うことで原状回復工事コストを軽減、さらに退去時や売却時に内装点検を実施し、リセール時に再工事することなく基準を満たす場合は性能向上不動産として再評価される

履歴情報蓄積：

施工履歴（工事前～フルスケルトン～工事後）、インスペクション実績、管理組合による建物の修繕計画及び履歴を「RVDC」のデータベースで管理

<住宅の資産価値の適正評価>

- ・ 不動産価格を決定する際に、当保証書を付帯して金融機関へ審査を行う
- ・ インスペクションの実施やフルリノベーションによる性能向上と瑕疵改善、管理組合や建物修繕の活動履歴、そして周辺エリアの相場とバリューアップ後の賃料など、総合的な判断材料によって新たな評価利回りを制定し、収益還元法に準じて相当の評価額を決定
- ・ リセール時、「RVDC」の認定を受けた住宅は点検マニュアルに沿った内装点検を行い、再工事することなく基準を満たす場合は再評価が可能

これらの情報が「RVDC」によって、売主、買主、賃貸入居者、金融機関それぞれに公開され、フルリノベーションがスタンダード基準となることで一定の品質が保たれ、適正な評価になると見込まれます。

『フルリノベーション認定住戸保証書』による収益不動産向け適正基準促進事業

一般社団法人リノベーションバリューデザイン協議会

取組の詳細④

<流通商品・金融>

本事業で取り扱うフルリノベーション認定住戸保証書をもって、収益不動産の購入から、運用管理、居住中のメンテナンス、売却と再購入までのサービスをワンストップで行うことが可能であり、この仕組みを事業会社と金融機関へ流通させます。

- ① 金融機関による評価見直し（例：築35年クラスの利回りを20年相当に評価）
- ② 融資期間を一律に最長35年に延長（通常は60年-築年数）
- ③ 借入時の住宅ローンの金利優遇+融資事務手数料半額
- ④ フルリノベーションによる独自の瑕疵保険（工事中と工事後のアフター保証対応）への加入

<既存の商品・サービスとの差別化>

フルリノベーション認定住戸保証書を発行するメリットを各種メディアや事業会社へ周知することで、収益不動産が築古であってもそのメリットが世の中に認められ流通量が拡大することを目指します。

- ① 中古不動産の流通拡大に伴い、後発の事業会社への自主規制ルールを設けて安心安全な商品を提供できる
- ② 金融機関において、一律に公平で品質が担保された評価基準が制定される
- ③ 不動産価値を維持させるため、メンテナンス方法などの利用知識を所有者と入居者へ啓蒙できる
- ④ 将来の賃料を維持させる、または退去時の原状回復コストの削減を実現できる
- ⑤ 所有者または賃貸入居者へ認定不動産の情報が発信されることで、ウェブプラットフォームを活用した取引事例が生じる

これらをリノベーションバリューデザイン協議会（RVDC）ブランドとすることで、マーケティング（PR、イベント、デジタルなど）活動を通じて業界内や不動産市場への周知が可能になり、また、収益不動産を扱う買取再販事業者がこの仕組みを活用することで、施工基準を持たない事業者、もしくは評価基準に満たない収益不動産との差別化を図ることが可能になります。

『フルリノベーション認定住戸保証書』による収益不動産向け適正基準促進事業

一般社団法人リノベーションバリューデザイン協議会

取組の詳細⑤

<定量的な効果（見込み）>

- ・フルリノベーションによる性能向上及び新評価による年間の想定買取再販数：100戸、想定所有者数100人
- ・リズム株式会社によるリノベーション買取再販実績：2022年70戸、2023年81戸
- ・所有中の請負リノベーション工事実績：2022年3戸、2023年2戸

新耐震基準を満たす築年数が40年を超える不動産は、今度増え続けるにも関わらず、市場で評価されない、流通しづらいといった市況を、本事業による評価基準の見直しによって改善することができ、更なる取扱件数の増加が見込まれます。

<市場への普及等の見込み>

2022年の中古住宅の買取再販市場は41,000戸であり、2030年には50,000戸（そのうちマンション35,000戸）を超えると予測されています。東京23区におけるワンルームマンション規制によって新築マンションが供給されづらい中、中古の収益不動産取引がより一層拡大していく市況を受けて早急な基準作りが必要であり、評価や融資を行う金融機関と連携して事業会社へ周知することで、本事業の実施領域が将来継続して拡大可能です。また、リノベーション協議会が発行する適合R住宅と連携することによる相互メリットも期待されます。

具体的には、収益不動産の価格評価だけでなく、管理維持を行うことによる売却を見据えた出口戦略、管理組合へ維持管理の重要性を働きかけるノウハウの提供、そして入居者が愛着を持って住まうライフスタイルの発信など、フルリノベーションを行うことによる多角的なメリットを、セミナーやウェブサイト、SNS、そしてコミュニティ運営など過去実績を通じて世の中へ周知することによって、収益不動産に対する新しい価値や価値観を普及させていくことが可能です。

<事業計画と実現可能性>

本事業を推進するにあたり、既に、

- ・フルリノベーションの仕組みによってインスペクションとリノベーションの標準施工を提携工務店と作り上げていること
- ・提携の金融機関によるリノベーション不動産への事業融資と評価の仕組みが既に整備されていること
- ・2,000件を超えるリノベーション不動産の賃貸募集とインスペクションによる物件調査報告書作成の実績があること

これらの過去実績をベースに、本協議会による認定制度の仕組みを整え、協議会に参画する事業会社や金融機関への周知を早期に行うことで、遅延なく事業開始を行うことが可能です。

『フルリノベーション認定住戸保証書』による収益不動産向け適正基準促進事業

一般社団法人リノベーションバリューデザイン協議会

※補足資料①

<インスペクション実績>

リズム株式会社及びいたてももの株式会社では、2018年6月よりフルリノベーションした収益不動産すべての物件で第三者によるインスペクションを実施しています。インスペクションの実施数は2024年3月までで約600件、フルリノベーションを行った数は380件、うち143件（約43%）はクラックや鉄筋露出、ジャンカなどの問題が発見され、さらに20件（約5%）は水染み跡などの指摘を受けています。

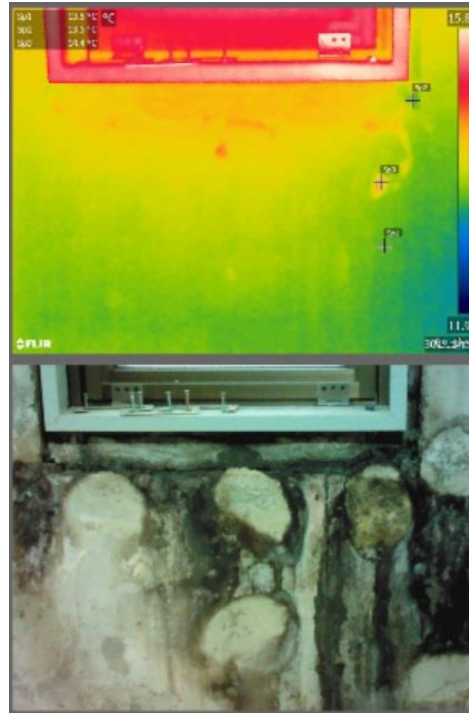
これらはフルスケルトンでしか発見できず、指摘箇所の補修については表層的な補修に留まらず、根本的な問題点を改善すべく調査をし補修を実施しています。また、第三者によるインスペクションに留まらず、いたてももの株式会社による独自検査を実施することで、新たな漏水を発見し改善に努めています。

<具体例>

インスペクション実施時に指摘確認がなかったものの、フルスケルトン解体を行ったことで水染みが新たに発見でき独自検査で漏水を発見。管理組合に掛け合い散水試験を実施し外壁補修を行いました。（2023年のインスペクション実施数86件、指摘なくフルリノベーション独自検査による漏水発覚4件）



第三者インスペクション



外壁塗装工事



散水試験



シーリング補修

『フルリノベーション認定住戸保証書』による収益不動産向け適正基準促進事業

一般社団法人リノベーションバリューデザイン協議会

※補足資料②

<フルリノベーション施工基準67項目の代表的な例>

◆性能向上部門（前提として適合R住宅基準を満たす）

給水給湯管	専有部内より新規配管、シャワーとその他水栓1箇所の同時吐水で利用できること、存在圧力の1.5倍以上にて1時間の水圧試験
排水管	専有部内より新規配管とし、共用縦管との接続部まで既存配管内をブラシ掛け、φ65以下の場合は1/50以上、φ100以下の場合は1/100以上
断熱	外部に面する躯体に既存断熱が無い場合は新規断熱材施工
内窓	既存窓を閉めた状態で騒音レベル50db以上の場合、内窓新規設置
床	下地は遮音性能LL-45以上の性能を有するもの、構造用合板2枚張り、精度3/1000
給湯器	製造より5年を超えるものは新規交換、ガス一時開栓し動作確認を行う
エアコン	製造より5年を超えるものは新規交換、スリムダクト施工
インターホン	連動型の場合を除きモニター付きインターホンに新規交換
ネット配線	共用部からの飛び込み箇所にジャンクションボックスを設け、新規ジャック位置まで空配管にワイヤーを通し施工
躯体	セパ部分に錆止めクリア塗装、パテ跡は手で触れて付着しない程度まで解体し拭き上げる、埋木・釘は撤去
キッチン	排水管は実管とすること
照明計画	居室6畳程度で6灯、8畳程度で8灯（60W想定）

◆施工安全部門

入退管理	休憩時含む退室時には必ず玄関ドア、サッシを施錠し、第三者の侵入を防止する
作業時間	申請している作業時間を厳守し、時間外に入室しても作業を行わないこと
清掃	共用部の清掃を毎日行う
火気	共用部および専有部内での喫煙厳禁
トラブル	近隣住民や管理組合とトラブルになった場合は速やかに報告し、解決に努めること