

住宅履歴、性能向上の付加価値を評価する仕組みづくり

住宅履歴・性能向上仕組みづくり協議会

取組概要

<課題認識と事業目的>

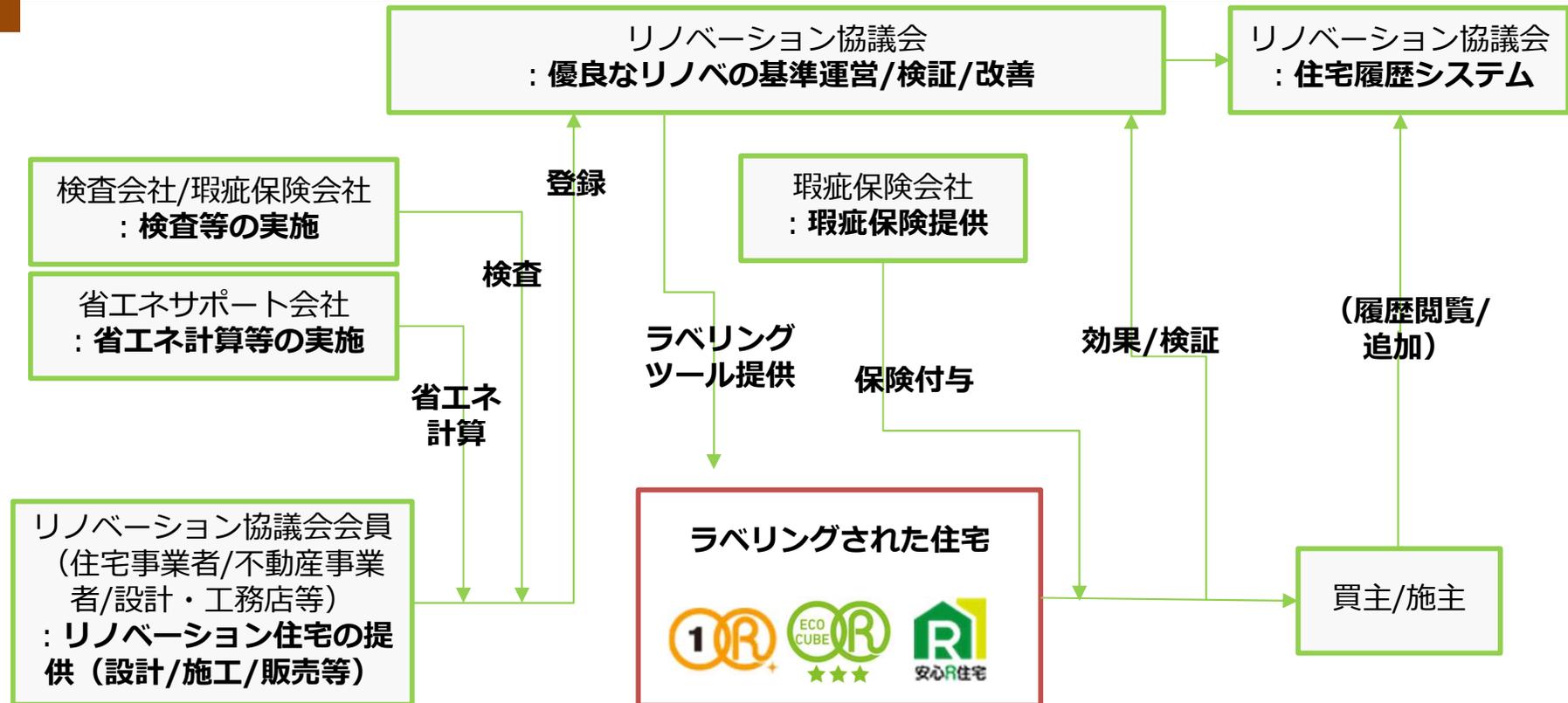
我が国の住宅政策において「住宅履歴」の保管や「性能向上」リノベーションは、非常に重要な要素として認識されているものの、実際の流通マーケットでは、その評価がなされていないのが実情である。事業者も「住宅履歴」の重要性や「省エネリノベーション」の必要性を理解はしているものの、実際にお客様へメリットがあるものとして積極的に取り組みを行っている事業者はまだ限られている。

本事業では、事業者が取り組みやすく、また消費者に評価される仕組みを構築することで、「住宅履歴」や「性能向上リノベ」が適切な評価を得られるようにしていくことを目的とする。（また、当事業は単年度で完成するものではなく、PDCAサイクルにて複数年にわたって成果をあげられるものと考えている）

<事業の概要>

「住宅履歴」「性能向上リノベ」が備わった「省エネリノベーション」の基準である「R1エコ（エコキューブ）」において、「住宅履歴」や「性能向上」がきちんと評価されているのか、また評価されない理由は何かを検証し、仕組みの改善につなげる。

全体像



住宅履歴、性能向上の付加価値を評価する仕組みづくり

住宅履歴・性能向上仕組みづくり協議会

取組の詳細①

<現状の課題認識>

当協議会では優良なリノベーションを施された既存住宅に対してラベリングを行う2つの制度について、積極的に取り組んでいる。

国が定める既存住宅の基準である 「安心R住宅」の登録：累計 5,910件

当協議会独自のリノベーションの基準である 「適合R住宅」の登録：累計74,915件（いずれも2024年3月末時点）

加えて、省エネ基準を追加した「エコキューブ（R1エコ）」などの運用も開始した。

その取り組みの中で、下記の課題があることを現状認識している。

- × 省エネ性能などの性能向上リノベーションを行っても当コストを販売価格に反映しづらい
- × 省エネ性能を消費者にきちんと説明できない、また説明できるツールがない
- × 省エネ計算がわからない、どこに頼んでよいかわからない
- × 上記制度利用の際、住宅履歴の備え付は必須だが、その後の維持管理、転売等の際の住宅履歴の更新や活用事例は少ない
- × 住宅履歴が登録されている住宅について、事前に知るすべがなく、評価に反映しづらい
- × 維持管理・設備更新、再リフォーム、省エネなどの性能向上、転売の際の不動産会社にとって活用イメージが理解されていない
- × 性能向上や住宅履歴を整備・更新するメリットが住宅所有者に伝わらない。売却された住宅の購入者が住宅ローンの金利や評価額で有利になるなどのインセンティブがフラット35やごく一部の金融機関に留まる

<課題を踏まえた事業の目的>

良質な住宅ストックが適切に評価される環境を整備すること。

- ① 省エネルギーなど性能向上リノベーションの普及と併せて、価格に反映できる仕組みを構築する
（付加価値分を想定）
- ② 住宅履歴がどのような場合に活用できるか、どのようなことができるのか、利用想定者に周知する
（特に売却時の販売を行う不動産会社には有用なはずであるが、活用されていない。）
- ③ 本事業の分析結果を踏まえ、仕組みを改良することで、優良なリノベーション住宅（安心R住宅や適合R住宅）の更なる普及を目指す

住宅履歴、性能向上の付加価値を評価する仕組みづくり

住宅履歴・性能向上仕組みづくり協議会

取組の詳細②

<取組の詳細>

仕組みの仕様	<p>①安心R住宅×適合R住宅×省エネ（エコキューブ、R1エコ）の3つの条件を満たした住宅を供給 →耐震、瑕疵保険基準適合（瑕疵保険付保）、R住宅検査適合、重要インフラ部分の2年以上の保証、住宅履歴（平面図・仕様書）のシステム保管、省エネ対応などの質を担保</p> <p>②上記①の内容（特に住宅履歴や性能向上）について、流通時にPRできるようなツールを提供</p> <p>③優良なリノベーション住宅（上記①）が適切な価格で取引されているかの検証 →分析のためにリノベーション費用の開示（開示方法は別途検討）や顧客や流通に関わった仲介事業者へのアンケートを実施する</p> <p>④ ③の結果をセミナー等で共有し、関係各所から意見を吸い上げ</p> <p>⑤検証結果を踏まえて、上記①の仕組みを改善</p>
対象となる事業	<p>・買取再販事業</p> <p>・流通時にリノベーションを行うケース（中古＋リノベーション）も対象事業とする（期間内に事業完了・評価検証が行える前提）</p> <p>戸建・マンションのいずれも対象</p>
販売チャネル	仲介会社、不動産事業者
販売時期	2025年10月ごろから販売開始
価格	性能向上の評価分を上乗せした価格にて販売し、経過を分析

住宅履歴、性能向上の付加価値を評価する仕組みづくり

住宅履歴・性能向上仕組みづくり協議会

取組の詳細③

<住宅の維持保全・性能の向上>



(担保される性能及び仕組み)

- ・耐震
- ・瑕疵保険基準適合 (瑕疵保険付保)
- ・R住宅検査適合
- ・重要インフラ部分の2年以上の保証
- ・住宅履歴 (平面図・仕様書) のシステム保管
- ・省エネ対応 (R1エコ基準、エコキューブ基準)

(インセンティブ)

- ・仕組みの利用による業務フローの確立と品質の確保
- ・住宅履歴システムの提供 (追加登録可能)
- ・省エネ性能レポートの発行
- ・提携金融機関の金利優遇
- ・事業資金融資の条件
- ・瑕疵保険基準適合 (瑕疵保険付保)
- ・PL保険付保 (R1のみ)
- ・ラベリングによる販促
- ・(別途条件を満たせば) 不動産取得税や登録免許税の軽減や住宅ローン減税なども受けられる

<住宅の資産価値の適正評価>

具体的にはどのように検証するのか?

仮に不動産価格に反映できていないという結論だった場合、その後どのように対応するつもりなのか?

評価モデルの構築
～省エネリノベーションおよび住宅履歴の適切な評価

- | | |
|---------------|---|
| ① 適切な情報の伝達 | : 販売時に省エネ性能向上や住宅履歴がもたらすメリット等の情報を購入検討者に伝達 |
| ② コスト、実勢価格の検証 | : 省エネリノベーションにかかった費用に対して不動産価格に反映できているかどうかを検証 |
| ③ 仕組みの改善 | : ①②の状況を踏まえて仕組みの改善 |

住宅履歴、性能向上の付加価値を評価する仕組みづくり

住宅履歴・性能向上仕組みづくり協議会

取組の詳細⑤

<定量的な効果（見込み）>

適合R住宅 6,000件／年（累計 約80,000戸）

安心R住宅 1,000件／年（累計 約7,000戸）

現状でも上記件数の適切な履歴情報が登録され、価額検証できることで、適切な価格が設定が普及する

➡ 良質住宅ストック形成が進む。

<市場への普及等の見込み>

協議会として周知・発信を強化していく ➡ 住宅履歴を残す、かつ自体が改善されていく、適切な価格の浸透

会員総数 600社（正会員） 適合R6,000件／年、安心R住宅1,000件／年

協議会以外の関係会社へも情報発信（成果のセミナー等への参加を会員外にも呼び掛ける）

<事業計画と実現可能性>

既存の仕組みの改善をベースとしている、金融・不動産の学識者を招き委員会の活用、関係各社の協力

➡ 適切な実行可能な体制を組織化する。

