

### ③「JapanQuality=JQマンション」の推進

協議会名: JapanQuality=JQマンション推進協議会

構成員: (一社)改修設計センター(代表者)、阿部建設株式会社、株式会社〇設計、株式会社仙台銀行 等

- ・性能向上大規模修繕の普及促進を行う。
- ・既存マンションの大規模修繕前建物診断を利用し、性能向上に資する建物群を長期優良化に導くサポートを行う。
- ・**修繕積立金で賄えない、掛かり増し分を補助金・金融機関のローン等を構築し、推進を図る。**
- ・長期修繕計画の見直しを行い、改修時の保険の加入履歴情報の蓄積を行い、完成時検査を経たものを「認定JQマンション」とする。

#### 1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組



大規模修繕の予定の既存マンション  
(原則 新耐震基準以降のもの)

##### 一次インスペクション

長期優良化基準を満たすか否か

- ・ 設計図書スクリーニング・コンクリート強度試験
- ・ 中性化試験・赤外線サーモグラフィカメラの活用

OK→**長期優良住宅化を目指し、現況を把握する二次インスペクション**で現状の把握

- ・ 各部位別の特定劣化事象について明示
- ・ **長期優良住宅基準**に引き上げ可能かを考察

NG→耐用年数までに必要な維持保全に係る改修「ピンピンコロリマンション」(建物のスラム化を阻止)これらに必要な履歴情報の蓄積

#### 2. 住宅の資産の価値の評価に係る取組

- ・ 性能向上修繕が行われた内容を「住宅履歴情報」として【正確に】蓄積する。
- ・ インスペクションを実施し、その内容・修繕経過を明らかにした上で**完成時検査を経たものを「JQマンション」として認定**する。
- ・ 外壁劣化・温熱環境は、赤外線サーモグラフィ画像を添付し、維持保全に備える。また、想定1次エネルギー量を表示し、年間コストの見える化を行い、価値とする。

#### 3. 金融商品・流通商品開発に係る取組

- 資金不足による大規模修繕工事の未実施の工事項目が生じ無い様、性能向上修繕に合致した大規模修繕ローンの金利優遇等の仕組みを検討・性能向上の掛かり増し分への補助額を念頭に置いた改修工事ローン
- ・ 専有部分リノベーションの有効性の評価及び売買改修工事一体化ローンの開発
- ・ 専有部に対して行われる売買に金利優遇・返済年数が長いリフォーム一体型ローンの仕組みを検討(以上、仙台銀行)
- 管理組合と一体となった仲介・買取再販物件へのサポート

#### 4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

- 本協議会が『(仮称)JapanQuality=JQ』として認定したマンションに対してラベリングした標章を掲示する。
- ・「(仮称)JapanQuality=JQ」等の認定マーク・ロゴマークの検討
  - ・管理組合に対して、広報・宣伝戦略の検討
  - ・流通する専有部に対しては上記共用部の表記を表示するとともにウェブサイトで、認定マークを表示するとともに、査定方法も明示する。
  - ・定期点検状況についても掲示する。(10年間)
  - ・住宅履歴情報に基づいた情報提供システムの検討を行う。
  - ・**長期優良住宅(増改築)やBELS評価**を推進する。