

# 地域型住宅の既存顧客向け維持保全・改修・売却のサポートシステム構築事業

協議会名：地域型住宅リノベーション推進協議会  
 構成員：NPO木の家だいきの会(代表者)、飯能信用金庫飯能南支店、  
 一般社団法人住宅医協会、彩の木の家ネットワーク、㈱三協建設、  
 (有)井上建築工業、株アトリエ・ヌック建築事務所、㈱マチダエステート

国土交通省

様式9

地域型住宅を手がける工務店の既存顧客向けの建設後のトータルサポートサービスとして、以下の仕組みを構築する。

- メンテナンス体制構築：詳細住宅診断、維持保全計画、定期点検、予防的改修、住宅履歴情報の蓄積、改修積立金制度等
- 持ち家改修の仕組み構築：上記メンテナンス＋改修前後の住宅性能明示、改修積立金と改修ローンを組み合わせた金融サービス
- 既存住宅の購入・改修一体型サポートの仕組みの構築：詳細住宅診断による住宅性能明示、改修によって達成可能な住宅性能、追加的に必要となる改修工事費、中古住宅＋改修の一体型ローンの提供

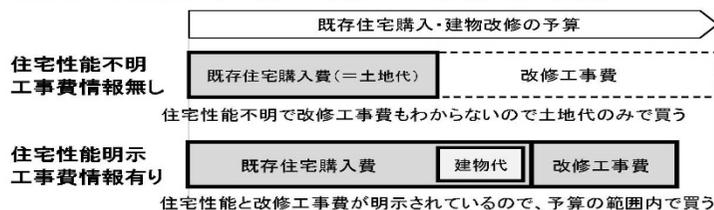
## 1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組

- (1)詳細住宅診断  
住宅医協会が推奨する、インスペクションガイドラインや公的及び独自の性能基準を合わせた6項目の住宅性能を調査する。
- (2)維持保全の仕組み  
性能基準適合リフォーム、経済的耐用年数を維持・向上させるための維持保全計画策定、定期点検、予防的修繕、改修、住宅履歴情報。
- (3)信頼性確保の仕組み  
住宅医協会による住宅医の認定、ジェイリノベーション住宅の認定
- (4)修繕積立金制度  
維持保全の仕組みの一環として修繕積立金の仕組みを組み込む。

## 2. 住宅の資産の価値の評価に係る取組

- (1)戸建て住宅価格査定マニュアル  
本協議会では、構成員である宅建業者が、戸建住宅価格査定マニュアル(不動産流通推進センター)により得られた価格査定結果を基本に、本協議会が検討する独自基準にて補正し資産価値評価を行う。
- (2)一定の住宅性能を確保するための追加的工事費情報  
詳細住宅診断に基づく既存住宅の住宅性能の評価をもとに、一定レベルの住宅性能を実現するための住宅性能向上改修を実施した場合の追加的工事費情報を提供し、資産価値評価を補正する一判断要素とする。

### 既存住宅を購入した際の改修工事費情報の効果



## 3. 金融商品・流通商品開発に係る取組

- 「ジェイ・リノベーション住宅」向けの2つの住宅ローンの開発
- (1)持ち家改修住宅ローン  
工務店の既存顧客の改修ニーズに対応した住宅ローンの提供を図る。  
維持保全計画を作成し、必要な定期点検と予防的改修のインフォームドコンセントを実施し、積立金制度をセットにした改修ローンの提供を図る。
  - (2)既存住宅購入・改修一体型住宅ローン  
工務店の既存顧客の介護や相続などの事情により売却せざると得なくなった際に、その購入者に対して、包括的サービスの一環として、既存住宅購入・改修一体型住宅ローンの提供を図る。  
維持保全計画、定期点検、予防的修繕・改修などによる資産価値の維持保全の状況をふまえた限度額の拡大、金利優遇、返済期間の延長などを検討する。

## 4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

- 工務店を通じたOB顧客に対する広報活動を基本とし、埼玉県西部地域及び東京三多摩地域の工務店の参加推進を図る。
- (1)OB顧客向け商品パッケージ  
○メンテナンスコース ○大規模改修コース ○売却サポートコース
  - (2)工務店によるOB顧客向けの広報戦略  
メールマガジン、ホームページ、資料請求、消費者向けセミナーなどにより、工務店が自社の既存顧客向けに広報活動を実施する。
  - (3)本協議会による広報戦略  
一般消費者向け、事業者向けに、本協議会の活動を情報発信するホームページを立ち上げる。  
また、学識経験者を講師とした工務店向けセミナーを開催し、協議会への参加を促す。
  - (4)住宅医協会による広報戦略  
収集した知見をまとめ、書籍を発行する。