

東京圏における良質住宅ストック 形成推進プロジェクト

協議会名：良質住宅ストック形成推進協議会(旧リフォーム住宅ローン担保評価整備推進協議会)
 構成員：(公社)東京都不動産鑑定士協会(代表者)、(一社)リノベーション住宅推進協議会、
 (株)リビタ、(公社)東京都宅地建物取引業協会、西武信用金庫、ハウスプラス住宅保証
 (株)、(株)ハウスジーン、(株)住宅あんしん保証



様式9

東京都不動産鑑定士協会、リノベーション住宅推進協議会、西武信用金庫等で構成される当協議会では、これまで、住宅のリフォーム・リノベーションにかかる基準の整備・運用、リノベーション住宅推進協議会会員のリビタによる、取引後・複数回のリフォームを対象としたワンストップサービス「あとリノ」の開発、リフォームされた中古住宅の適正な価格評価のためのスキームの構築及びケーススタディの蓄積、前述したワンストップサービスと連動したリフォーム一体ローンの商品開発等に取り組んできた。

今年度以降は、これまで開発してきたスキームや金融商品等の普及・試行に取り組むことに加えて、長期修繕計画を策定するシステムの試行・評価、価格評価手法の改善・改良、延長型瑕疵保険の開発・実装、経済的残存耐用年数の算出モデルの開発とケーススタディ、全体としての仕組みのブランド化と普及のための情報発信等に取り組む。

1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組

- **質の確保**
 - リノベーション住宅推進協議会の定める独自基準(瑕疵保険付保基準を含む)に基づき、原則として工事の前後計2回のインスペクション、基準適合のためのリフォーム工事等を実施。
- **安心の付与**
 - インスペクション結果の開示(所有者の了承を得たうえで必要に応じ実施)、瑕疵保険への加入を行う。
 - リフォーム箇所以外の既存部分も一定条件のもと瑕疵保険対象となるよう工事等を行う。
- **実行性の高い維持保全**
 - システムを活用した維持保全計画策定の試行、購入後・複数回の定期点検や修繕、履歴管理システムの運用等を行う。

2. 住宅の資産の価値の評価に係る取組

- **経済的残存耐用年数延長と資産価値向上の適切な評価**
 - リフォーム等による経済的残存耐用年数の延長、資産価値の上昇について適切に評価する。
- **評価手法の開発・普及**
 - 大量データの集計・分析を基礎とした経済的残存耐用年数算出モデルのプロトタイプ開発、ケーススタディを行う。
 - 資産価値の評価については、不動産鑑定評価の手法を基本とし、各種システム(JAREA-HAS等)やデータを活用する。
 - 平成26~28年度にかけて構築してきた評価スキームの精度向上、リフォーム見積書からの情報反映の効率化等の改善・改良、普及拡大に取り組む。

3. 金融商品・流通商品開発に係る取組

- **金融商品の改善・改良・普及**
 - これまでの取組で開発してきた根抵当権を活用したリフォーム一体ローンの普及展開を図る。
 - リバース・モーゲージ商品について、経済的残存耐用年数算定モデルの成果を反映させ、改善・改良に取り組む。
- **延長型瑕疵保険の開発・実装**
 - 購入後・複数回のリフォームニーズに対応した延長型瑕疵保険の商品スキームの検討に取り組む。
 - 当面は既存商品の組み合わせなどによる延長商品的な対応について検討する。

4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

- **住宅の認定(ラベリング)とブランド化** **適合基準やブランド(例)**
 - 住宅性能についてはリノベーション住宅推進協議会の策定した基準(R1・R3・R5)への適合を認定する。
 - 購入時・必要最小限のリフォームサービス「ユニットベース」「HOWSリノベーションベース」や、購入後・複数回のリフォームサービス「あとリノ」等のブランド化と普及展開を図る。
- **さまざまな情報発信**
 - リノベーション住宅推進協議会、不動産鑑定士協会、西武信用金庫等のネットワークを活用し、セミナー、研修会等を実施することにより、仕組み全体の普及・拡大を図る。



買っていく住まい
あとリノ