

国土交通省補助事業 令和4年度



住宅ストック維持・向上促進事業



良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業「取組事例集」



国土交通省補助事業
令和4年度 住宅ストック維持・向上促進事業
**良質住宅ストック形成のための
市場環境整備促進事業**
「取組事例集」

発行
2023年3月
ニッセイ基礎研究所

国土交通省補助事業
令和4年度 住宅ストック維持・向上促進事業

良質住宅ストック形成のための
市場環境整備促進事業

取組事例集

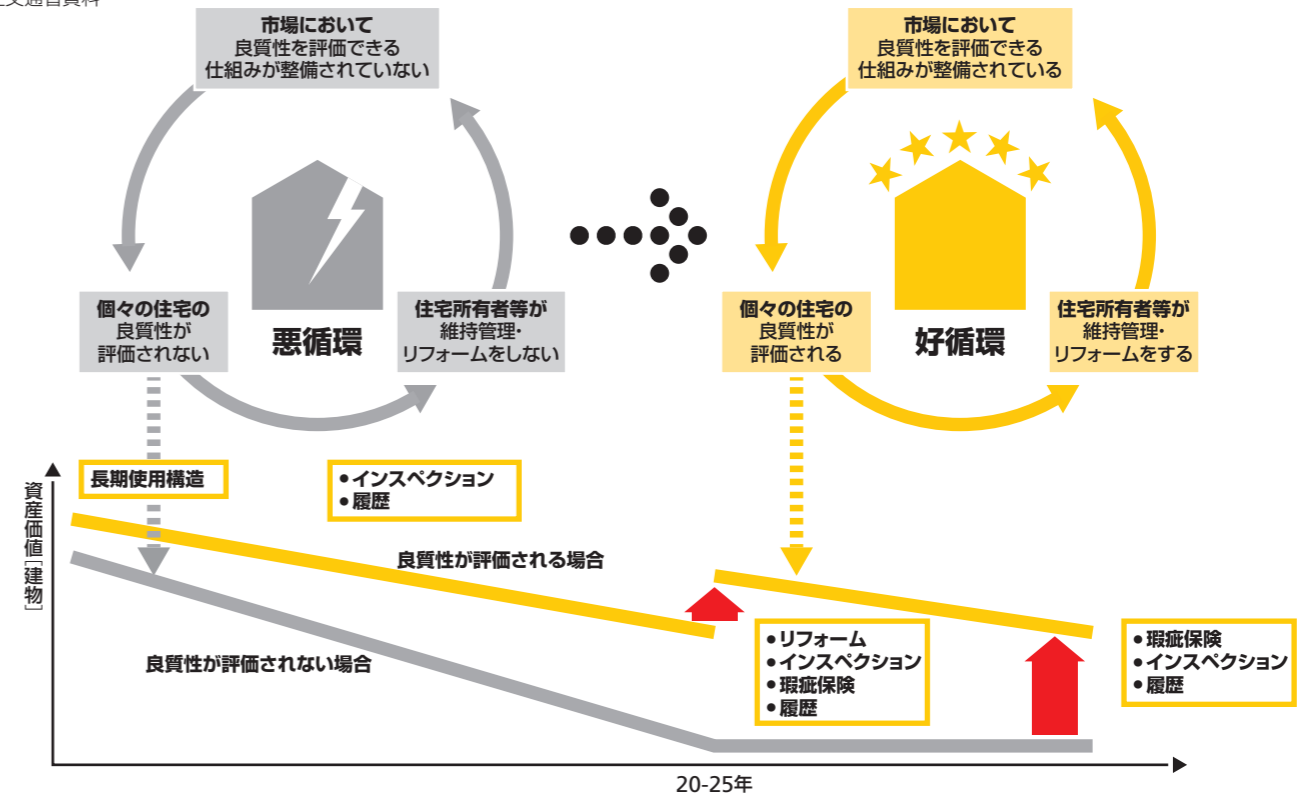
良質住宅ストック形成のための 市場環境整備促進事業

事業概要

「良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業」は、良質な住宅が適正に評価される市場環境の整備を図るため、建築士や工務店、検査・履歴業者、宅建業者・不動産鑑定士、金融機関などが連携した協議会が、住宅ストックの維持向上・評価・流通・金融等の一体的な仕組みの開発・普及等に対し国土交通省が支援を行うものである。

[住宅ストック維持・向上促進事業]

出典：国土交通省資料



事業実施団体 [令和5年3月現在]

採択年度	採択団体数	仕組みの開発完成団体数	仕組みの開発中団体数
平成28年度	35	28	7
平成29年度	18	16	2
平成30年度	12	12	0
令和元年度	7	4	3
令和2年度	8	4	4
令和3年度	16	8	8
令和4年度	13	9	4
合計	109		



詳細は専用Webサイトで
ご確認ください。

良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業〔事業概要〕 ――― 1

目次〔事例49団体〕 ――― 2

住宅ストック維持・向上促進事業〔採択団体一覧〕 ――― 4

01 R住宅定期点検制度協議会 ――― 10
R住宅定期点検制度

02 北海道R住宅ストック流通推進協議会 ――― 12
北海道R住宅ストック流通促進プロジェクト

03 北海道既存住宅流通促進協議会 ――― 14
「北海道CLAIV住宅ファイル」「北海道CLAIV適合認定住宅」

04 IDA認定住宅流通促進協議会 ――― 18
「IDA認定住宅」と「家寿命」による新たな評価・流通・金融商品の開発事業

05 岩手県既存住宅流通促進協議会 ――― 20
岩手県版「住宅ファイル制度」導入推進事業

06 こおりやま既存住宅流通促進協議会 ――― 22
「こおりやま住宅ファイル」による既存住宅流通促進事業

07 住宅団地再生協議会 ――― 24
住宅団地再生に向けたスキーム構築

08 美園タウンマネジメント協会 ――― 26
さいたま市美園地区における良質な住宅ストック維持・向上促進事業

09 地域型住宅リノベーション推進協議会 ――― 28
人生100年時代の住まいのトータルサポートシステムの構築

10 地域型住宅リノベーション推進協議会 ――― 32
空き家の優先買取権付定期借家住宅による「木の里」活性化事業

11 千葉エリア住宅ストック維持・向上促進協議会 ――― 34
中古住宅の流通促進による沿線の市場価値向上に向けて～千葉・京成津田沼周辺エリア等における試み

12 団地再価値化推進協議会 ――― 36
団地型マンションの再価値化推進事業 ミレニアル世代ローンの開発

13 一般社団法人TOKYO 住まいと暮らし ――― 40
TOKYO安心安全住宅

14 一般社団法人TOKYO 住まいと暮らし ――― 42
「アフォーダブル住宅」の提案、及び建物診断付き金融商品

15 既存住宅残価設定ローン等開発推進協議会 ――― 44
リノベーション住宅を対象とした残価設定ローン等の開発・試行事業

16 住まい価値向上促進 新型ローン推進協議会 ――― 46
住まい価値向上促進 新型ローン

17 相模原市既存住宅リフォーム・改築推進協議会 ――― 48
「里まちの家」推進プロジェクト

18 相模原市既存住宅リフォーム・改築推進協議会 ――― 52
移住・住替えサポート住宅推進プロジェクト

19 小田急沿線既存住宅流通促進協議会 ――― 56
良質住宅ストック形成および子育て世代流入モデル構築プロジェクト

20 リノベーションによる住宅ストック維持・向上促進協議会in新潟 ――― 60
空き家等を価値のある良質住宅に変えるプロジェクト

21 新潟県不動産流通活性化連携協議会 ――― 64
「新潟R住宅」の推進プロジェクト

22 一般社団法人安心R住宅推進協議会〔北陸ブロック 富山・石川支部〕 ――― 68
買取優先権付き住宅の販売による「持ち家化」推進プロジェクト

23 石川県「安心R住宅」普及促進協議会 ――― 72
住宅ストック維持・向上促進事業のうち「良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業」

24 特定非営利活動法人 街づくり家づくり応援隊・探邸ホームズ ――― 76
既存住宅流通の活性化と空き家対策を目的とした「あんしんリノベーション住宅+F」プロジェクト

25 信州中古住宅流通ネットワーク(NEX-T) ――― 78
NEX-T認定住宅による良質化の促進

26 東海住宅ストック協議会 ――― 82
「安心東海R住宅(リネボムリエ®)」プロジェクトの推進

27 東海住宅ストック協議会 ――― 84
「マイホーム再生ローン」プロジェクトの推進

28 ぎふの木ネット協議会 ――― 86
産学官連携で国産材活用し「森を守る」木質化住宅ストック形成事業

29 静岡不動産流通活性化協議会 ――― 88
「中古住宅あんしんパック」を利用した良質住宅ストックの流通促進

30 静岡ストックハウス流通促進協議会 ――― 90
一般社団法人静岡木の家ネットワークストック事業

31 NewsTock(ニューストック)協議会 ――― 94
「Hi-ReMa(ハイレマ)住宅」開発プロジェクト

32 名張中古住宅流通促進協議会 ――― 98
住宅ストック維持・向上促進における仕組みの構築と「伊賀未来住宅」普及に関する商品開発を行う事業

33 近畿不動産活性化協議会 ――― 100
「住宅ファイル制度」の拡充による良質住宅の適正評価促進事業

34 京都マンション管理・流通促進協議会 ――― 102
中古マンションの管理評価と中古流通をさらに促進させるための事業開発

35 平城相楽ニュータウン住み替え循環型街づくり推進協議会 ――― 104
平城相楽ニュータウン住み替え循環型街づくり推進事業

36 住宅ストック維持・向上促進協議会 ――― 106
既存木造住宅の長期維持メンテナンスによる価値創造

37 山陰良質住宅リフォーム推進協議会 ――― 108
「山陰古町」ブランド・山陰版居住性評価インスペクション・専用住宅ローン・既存住宅購入カウンセリングによる既存住宅流通システムの構築

38 広島良質住宅整備促進協議会 ――― 110
建物評価のあるリバースモーゲージ商品の開発

39 さぬき安心あんぜん住宅普及協議会 ――― 112
「安心あんぜん住宅」

40 愛媛県良質住宅ストック形成促進協議会 ――― 116
愛媛県良質住宅認証制度「カチストック」

41 一般社団法人住宅流通促進協議会 ――― 120
強くて美しい家は価値を保つソーシャルグッド住宅

42 一般社団法人住宅流通促進協議会 ――― 124
再建築不可物件の資産価値向上の為に工法と金融商品「ホームアゲイン」仕組みの開発・周知事業

43 ながさき住まい価値向上促進協会 ――― 126
ながさき型、住まいの価値向上促進プロジェクト

44 長寿命住宅普及協会(旧:長寿命住宅研究会) ――― 130
地域密着の工務店と金融機関が連携した「住宅価値表示」に基づく住宅ストック維持・向上促進プロジェクト

45 長寿命住宅普及協会(旧:長寿命住宅研究会) ――― 134
長寿命住宅認定に損害保険を組み合わせた「住宅価値保証システム」による維持・向上促進プロジェクト

46 長寿命住宅の世代循環を実現する新たな住宅金融開発協議会 ――― 136
マイホームリース(仮称)の開発・実用化事業

47 一般社団法人 マンション管理業協会 ――― 138
マンション管理適正評価制度に関するシステム構築

48 JERCO安心R住宅普及促進協議会 ――― 140
SDGsリフォームによる安心R住宅の普及推進プロジェクト

49 ヌリカ工保普及推進協議会 ――― 142
塗装工事の品質向上及び保証体制拡充のための「ヌリカ工保証 外壁&屋根サポート」の開発

カテゴリー別Index ――― 144

事業分類別Index ――― 146

平成28～令和2年度 | 住宅ストック維持・向上促進事業 [採択団体一覧]



所在地

[採択年]協議会名
代表者名



全国を対象とするもの

- [H28]長寿命住宅普及協会
一般社団法人 長寿命住宅普及協会
- [H28]R住宅定期点検制度協議会
一般社団法人 リノベーション住宅推進協議会
- [H28]リニューアル仲介ネットワーク
リニューアル仲介株式会社
- [H28]株式会社 LIFULL HOME'S
お住みつき協議会
株式会社 LIFULL
- [H28]循環型住宅ビジネスモデル協議会
株式会社 アクトコール
- [H29]ヴィンテージマンション
プロジェクト推進協議会
一般社団法人 マンション計画修繕施工協会
- [H29]空き家活用・促進支援制度
構築検討協議会
株式会社 タス
- [R1]長寿命住宅の世代循環を実現する
新たな住宅金融開発協議会
一般社団法人 移住・住みかえ支援機構
- [R1]長寿命住宅普及協会
一般社団法人 長寿命住宅普及協会
- [R1]JERCO安心R住宅普及促進協議会
一般社団法人 日本住宅リフォーム産業協会
- [R2]一般社団法人 マンション管理業協会
一般社団法人 マンション管理業協会
- [R2]収益還元価値に基づく
既存住宅買取保証スキーム開発協議会
一般社団法人 移住・住みかえ支援機構
- [R2]「ロングライフ住宅」検討協議会
株式会社 土屋ホームトピア
(北海道、宮城県、福島県、
東京都、神奈川県、兵庫県)

- 長崎県**
[R1]ながさき住まい価値向上促進協会
西部ガス株式会社
- 熊本県**
[H29]熊本県安心R住宅推進協議会
一般社団法人 安心R住宅推進協議会

- 沖縄県**
[H28]沖縄中古不動産
活性化協議会
公益社団法人 沖縄県不動産
鑑定士協会
(沖縄県本島中部圏域)

- 新潟県**
[H29]新潟県不動産流通活性化連携協議会
公益社団法人 新潟県宅地建物取引業協会
- [H29]リノベーションによる住宅ストック
維持・向上促進協議会in新潟
株式会社 たかだ

- 富山県**
[H28]一般社団法人安心R住宅推進協議会(旧:富山県良質住宅普及協会)
一般社団法人 安心R住宅推進協議会

- 福井県**
[H29]特定非営利活動法人 街づくり家づくり応援隊・探邸ホームズ
特定非営利活動法人 街づくり家づくり応援隊・探邸ホームズ

- 京都府**
[H29]京都マンション管理・流通促進協議会
特定非営利活動法人 京都マンション管理評価機構
- [H29]平城相楽ニュータウン住み替え循環型街づくり推進協議会
株式会社 URリンケージ 西日本支社(京都府、奈良県)

- 大阪府**
[H28]住宅ストック維持・向上促進協議会
京阪電鉄不動産株式会社
- [H28]近畿不動産活性化協議会
近畿不動産活性化協議会(近畿2府4県)
- [H28]泉北ニュータウン住宅リノベーション協議会
泉北ニュータウン住宅リノベーション協議会
- [H28]リノラボOSAKA
一般社団法人 大正・港エリア空き家活用協議会
- [H28]関西住宅ストック維持向上促進協議会
インスペクション関西有限責任事業組合(大阪府、近畿地区)

- 島根県**
[H29]山陰良質住宅リフォーム推進協議会
一般社団法人 マイホームマイスター協会

- 広島県**
[H28]広島良質住宅整備促進協議会
NPO法人 住環境デザイン協会
(広島県広島市及び周辺市町)
- [H30]広島良質住宅整備促進協議会
NPO法人 住環境デザイン協会

- 福岡県**
[H28]一般社団法人 住宅流通促進協議会
一般社団法人 住宅流通促進協議会
- [H30]一般社団法人 住宅流通促進協議会
一般社団法人 住宅流通促進協議会
- [R2]一般社団法人住宅流通促進協議会
一般社団法人 住宅流通促進協議会

- 愛媛県**
[H28]愛媛県
良質住宅ストック形成
促進協議会
株式会社 エス・ピー・シー

- 高知県**
[H28]こうちスマートウェル住宅推進協議会
こうちスマートウェルネス住宅推進協議会

- 香川県**
[H29]さぬき安心あんぜん住宅普及協議会
一般社団法人 ワールドインスペクション

- 奈良県**
[H28]奈良県住まい
価値向上促進協議会
近鉄不動産株式会社

- 三重県**
[H28]名張中古住宅流通促進協議会
伊賀南部不動産事業協同組合
- [H30]名張中古住宅流通促進協議会
伊賀南部不動産事業協同組合

- 岐阜県**
[R2]ぎふの木ネット協議会
ヤマガタヤ産業株式会社
(岐阜県、愛知県、三重県、滋賀県)

- 静岡県**
[H28]静岡不動産流通活性化協議会
静岡不動産流通活性化協議会
(株式会社 静岡宅建サポートセンター内)
- [H29]静岡ストックハウス流通促進協議会
静岡ストックハウス流通促進協議会
(静岡県、愛知県)
- [H30]NewsTock(ニューストック)協議会
一般社団法人 NewsTock協議会

- 長野県**
[H28]信州中古住宅流通ネットワーク(NEX-T)
株式会社 テオリアランバードック

- 愛知県**
[H28]東海住宅ストック協議会
一般社団法人 ハウスサポート(愛知県・岐阜県)
- [R2]東海住宅ストック協議会
一般社団法人 ハウスサポート(愛知県・岐阜県)

- 山形県**
[H28]山形リノベーションまちづくり推進協議会
株式会社 フィデア情報総研山形支社

- 秋田県**
[H28]秋田県良質住宅普及協会
一般社団法人 安心R住宅推進協議会

- 岩手県**
[H29]岩手県既存住宅流通促進協議会
一般社団法人 岩手県不動産鑑定士協会

- 福島県**
[H30]こおりやま既存住宅流通促進協議会
NPO法人 こおりやま空家バンク
(福島県全域への拡大を検討)

- 埼玉県**
[H29]地域型住宅リノベーション推進協議会
地域型住宅リノベーション推進協議会
- [H29]美園タウンマネジメント協会
一般社団法人 美園タウンマネジメント
- [R1]地域型住宅リノベーション推進協議会
特定非営利活動法人 木の家だいたすきの会

- 千葉県**
[H28]千葉エリア
住宅ストック維持・向上促進協議会
一般社団法人 団地再生支援協会

- 神奈川県**
[H28]相模原市既存住宅
リフォーム・改築推進協議会
一般社団法人 藤野観光協会
- [H29]小田急沿線既存住宅
流通促進協議会
小田急不動産株式会社
- [H30]相模原市既存住宅
リフォーム・改築推進協議会
一般社団法人 藤野観光協会

- 北海道**
[H28]北海道既存住宅流通促進協議会
公益社団法人 北海道不動産鑑定士協会

- [H28]北海道R住宅ストック流通推進協議会
株式会社 シー・アイ・エス計画研究所

- [H28]西神楽地域良質住宅ストック形成促進協議会
特定非営利活動法人 グラウンドワーク西神楽

- [H29]IDA認定住宅流通促進協議会
ジェイ建築システム株式会社

- [H30]北海道R住宅ストック流通推進協議会
株式会社 シー・アイ・エス計画研究所

- [R2]北海道R住宅ストック流通推進協議会
株式会社 シー・アイ・エス計画研究所

- 宮城県**
[H28]適合R住宅tohoku推進協議会
株式会社 エコラ 宮城県仙台市
- [H29]新しい宮城の家・暮らし方推進協議会
スモリ工業株式会社
- [H30]Japan Qualiyy=JQMマンションプロジェクト推進協議会
一般社団法人 改修設計センター
- [H30]新しい宮城の家・暮らし方推進協議会
スモリ工業株式会社

- 茨城県**
[H28]マイホームリース推進協議会
株式会社 常陽銀行
- [H29]住宅団地再生協議会
株式会社 常陽産業研究所

- 東京都**
[H28]一般社団法人 TOKYO住まいと暮らし
株式会社 加門鑑定事務所(東京都及び隣接県)
- [H28]団地再価値化推進協議会
団地再生事業協同組合(東京都・神奈川県)

- [H28]特定非営利活動法人 街ごとリノベ開発機構
NPO法人 街ごとリノベ開発機構(東京都を中心とした首都圏)
- [H28]良質住宅ストック形成推進協議会
公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会
(東京都特別区多摩東部、神奈川県横浜市川崎市)

- [H28]チームKT
常輝商事株式会社(東京都・神奈川県)

- [H30]長寿命住宅普及協会
一般社団法人 長寿命住宅普及協会(首都圏等)

- [H30]一般社団法人 TOKYO住まいと暮らし
一般社団法人 TOKYO住まいと暮らし(東京都及び近隣県)

- [H30]良質住宅ストック形成推進協議会
東京都不動産鑑定士協会(首都圏)

- [R1]住まい価値向上促進 新型ローン推進協議会
株式会社 新生銀行(東京都・神奈川県)

- [R1]既存住宅残価設定ローン等開発推進協議会
リノベる株式会社(東京都・神奈川県)

- [R2]結露のない健康・快適な住まいづくり普及促進協議会
日本エネルギーバス協会広報室長
(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)

令和3年度 | 住宅ストック維持・向上促進事業 [探択団体一覧]

所在地
協議会名
代表者名

全国を対象とするもの

一般社団法人 長寿命住宅普及協会
一般社団法人 長寿命住宅普及協会

一般社団法人 マンション管理業協会
一般社団法人 マンション管理業協会

JERCO安心R住宅普及促進協議会
一般社団法人 日本住宅リフォーム産業協会

買取再販住宅向け残価保証型
住宅金融スキーム開発協議会
一般社団法人 移住・住みかえ支援機構

「ロングナイス住宅」検討協議会
株式会社 土屋ホームトピア

一般社団法人 安心ストック住宅推進協会
一般社団法人 安心ストック住宅推進協会

大阪府 | 兵庫県 | 京都府
火災保険との連携による住宅維持管理事業協議会
株式会社 日本戸建管理

福岡県
一般社団法人 住宅流通促進協議会
一般社団法人 住宅流通促進協議会

石川県
石川県「安心R住宅」普及促進協議会
一般社団法人 石川県木造住宅協会

愛媛県
えひめ優良住宅の会
えひめ優良住宅の会

福島県全域
一般社団法人 安心R住宅推進協議会
一般社団法人 安心R住宅推進協議会

埼玉県
地域型住宅リノベーション推進協議会
特定非営利活動法人 木の家だいすきの会

東京都 | 神奈川県 | 埼玉県 | 千葉県
既存マンション残価設定型住宅ローン協議会
株式会社 東京カンテイ

神奈川県
小田急沿線既存住宅流通促進協議会
小田急不動産株式会社 神奈川県

北海道
一般社団法人 北海道建築技術協会
寒地研究所 実行委員会
一般社団法人 北海道建築技術協会
北海道R住宅ストック流通推進協議会
株式会社 シー・アイ・エス計画研究所

令和4年度 | 住宅ストック維持・向上促進事業 [採択団体一覧]

所在地
協議会名
代表者名



全国を対象とするもの

一般社団法人 マンション管理業協会
一般社団法人 マンション管理業協会

ヌリカ工保険普及推進協議会
住宅保証機構株式会社

一般社団法人 長寿命住宅普及協会
一般社団法人 長寿命住宅普及協会

JERCO安心R住宅普及促進協議会
一般社団法人 日本住宅リフォーム産業協会

住宅残価情報提供並びに残価保証型
金融スキーム開発協議会
一般社団法人 移住・住みかえ支援機構

新潟県

リノベーションによる住宅ストック
維持・向上促進協議会in新潟
株式会社 たかだ

石川県

石川県「安心R住宅」普及促進協議会
一般社団法人 石川県木造住宅協会

大阪府 | 兵庫県 | 京都府

火災保険との連携による住宅維持管理事業協議会
株式会社 日本戸建管理

愛媛県

愛媛県良質住宅ストック形成促進協議会
株式会社 エス・ピー・シー

えひめ優良住宅の会
株式会社 デザインハウス

北海道

一般社団法人 北海道建築技術協会
寒地建築研究所実行委員会
一般社団法人 北海道建築技術協会

北海道R住宅ストック流通推進協議会
株式会社 シー・アイ・エス計画研究所

神奈川県

小田急沿線既存住宅流通促進協議会
小田急不動産株式会社



01 R住宅定期点検制度

●
一般社団法人
リノベーション協議会
(リノベ協議会)

実施目的

優良なリノベーション住宅の基準である「R住宅」に加え、「安心R住宅」の基準を満たす住宅に定期点検を行うことで引き渡し後も、消費者が「無理なく」維持管理が行える仕組みを構築し、リノベーション住宅の普及、長寿命化を図る。

仕組みの概要

リノベ協議会加盟事業者が買い取った既存住宅について、「適合R住宅」「安心R住宅」基準に適合するリノベーションを行って売却する。更にかし保険法人によるインスペクション、引き渡し後、5年後、10年後の定期建物検査を必須とすることで消費者が無理なく維持管理が行える仕組みを提供する。その際に、金融機関が提携住宅ローンを提供。住宅履歴については、リノベ協議会の住宅履歴システムを利用する。

事業の背景・ねらい「団体の思い」

優良なリノベーション住宅の基準である「R住宅」に加え、「安心R住宅」の基準を満たす住宅を対象に、維持管理を促す仕組みを構築。引き渡し後、消費者が「無理なく」維持管理が行える仕組みを目指す。

住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

認定基準 | リノベ協議会の既存住宅統一規格「適合R住宅」基準

国土交通省告示の「安心R住宅」基準

既存住宅売買瑕疵保険への5年加入必須

維持保全 | 既存住宅購入時に実施したインスペクション(瑕疵保険検査基準)の実施(購入後5年毎)長期修繕計画提案書の作成と計画提案実施

履歴情報蓄積 | 定期点検は物件購入時の瑕疵保険付保瑕疵保険事業者が行う。3か月前に、協議会と瑕疵保険事業者にて情報共有を行い、瑕疵保険事業からから住宅購入者(居住者)に対して定期点検実施の連絡を行う。

◎点検瑕疵保険事業者による点検の実施後、協議会等の定める住宅履歴情報システムに点検結果等を登録するとともに、協議会等に対して報告書を提出。
◎協議会等から住宅購入者(居住者)に対して報告書を提出。費用は居住者が点検瑕疵保険事業者へ入金するものとする。

◎点検報告時に再度、維持保全計画の内容を提案し、メンテナンス方法等の情報提供を行う。

住宅性能や劣化の状況を考慮して資産価値を評価する方法

(公社)不動産流通推進センターが提供する「価格査定マニュアル」を使用し、宅建事業者はリフォーム前後の価格査定比較表を作成する。また、「適合R住宅適合状況報告書」、「安心R住宅調査報告書」、及び「不動産売買における契約書類等にかかる特約文言」の特約を付加した契約書類等を金融機関へ提出するものとする。

良質な住宅取得を後押しする住宅ローンなどの金融商品や流通の仕組み

商品名 | 中古住宅向けローン(北洋銀行)

内容 | 住宅新築資金・建替え資金を対象、諸経費100万円融資・購入後リフォーム追加資金150万円。

商品名 | 七十七住宅ローン(七十七銀行)

内容 | 住宅新築資金・建替え資金を対象、金利全期間0.3%引き。

商品名 | 仙台銀行住宅ローン(仙台銀行)

内容 | 住宅新築資金・建替え資金を対象、金利全期間0.5%引き。

商品名 | たいこう住宅ローン・リフォームローン(大光銀行)

内容 | 住宅新築資金・建替え資金を対象、金利全期間0.3%引き。

開発した仕組みを普及させるための取組

ブランド名称 | R住宅定期点検制度

情報提供システム | 情報提供システム等の概要

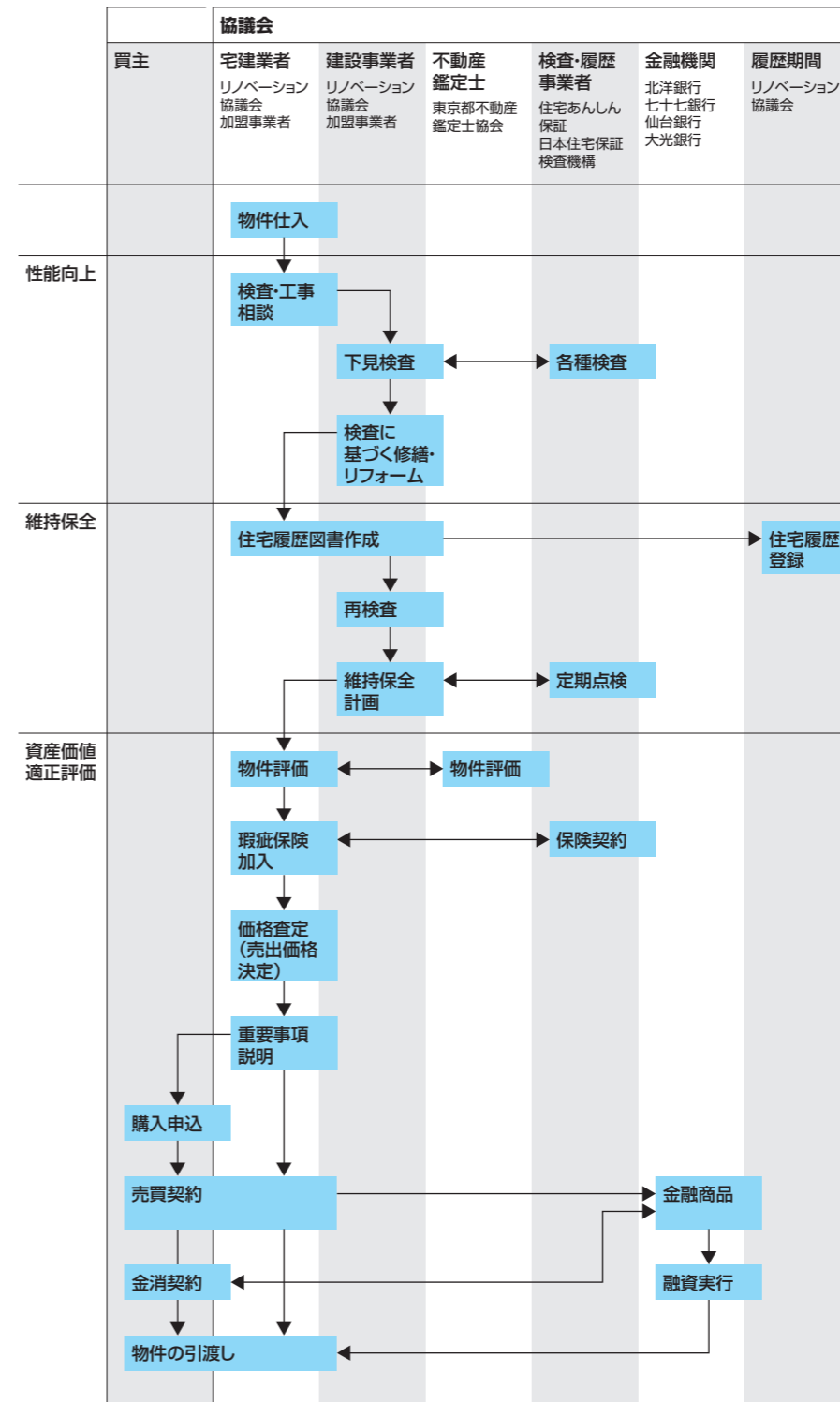
① 情報提供の手段

◎リノベ協議会ウェブサイトを用いる。◎構成員である宅建業者が提供する自社ウェブサイトを用いる。◎各エリアにて説明会と勉強会を開催し、R住宅定期点検制度についてPRする。

② 情報提供の内容

◎リノベ協議会ウェブサイトにて、「適合R住宅」と「安心R住宅」含め、R住宅定期点検制度の制度内容を広報する。◎構成員である宅建業者が提供する自社ウェブサイト、リノベ協議会ウェブサイトをクリックするなどにて表示する。

業務フロー



事業分類

優良既存ブランド普及

対象住宅

既存住宅/戸建住宅/共同住宅

取引形態

買取再販

対象地域

北海道/東北/信越北陸

事業経過

平成28年度 事業採択

平成30年度 仕組み完成

団体構成

代表提案者: (一社)リノベーション協議会

企画者: (一社)リノベーション協議会

住宅事業者: (一社)リノベーション協議会

建築士: (一社)リノベーション協議会

宅建業者: (一社)リノベーション協議会

不動産鑑定士: (公社)東京都

不動産鑑定士協会

検査・履歴事業者: (株)住宅あんしん保証

(株)日本住宅保証検査機構

(一社)リノベーション協議会

金融機関: (株)北洋銀行

(株)七十七銀行

(株)仙台銀行

(株)北越銀行

(株)大光銀行

02 北海道R住宅ストック流通推進プロジェクト

北海道R住宅ストック流通推進協議会

実施目的

北海道における、良質ストック・ユーザーの拡大。

仕組みの概要

北海道R住宅システムは、既存住宅において、以下の仕組み(手順)に取り組む。◎対象物件を、「北海道住宅検査人」により既存住宅現況調査(インスペクション)を実施。◎「BIS登録技術者」が北海道R住宅基準に適合する断熱性・気密性と省エネ改修の設計、施工を実施。◎完成後、気密性能試験(C値測定)を実施。そして、瑕疵保険を付保、「維持保全計画」を作成。◎現況調査結果を始め全工程及び設計図書・施工写真等を「きた住まいるサポートシステム」に履歴保管。上記の仕組みにより、北海道R住宅では新築とまったく同じ条件の住宅ローン(H21～)を利用できるが、さらに、ユーザーの多様なニーズ、ライフスタイルに応える新たな金融商品の開発と保証保険等の充実を進めた。

事業の背景・ねらい[団体の思い]

「北海道R住宅システム(H21開始)」は道内で約700棟の実績があるが、既存住宅ストック活用のさらなる拡大に向け、若年層・中高年齢層・三世同居など多様な世代、多様なニーズやライフスタイルに対応する金融商品の開発、保証保険の充実、良質性を評価に反映する資産価値評価システムの開発、維持保全計画の確実な実施を担保する仕組みづくりなどに取り組んだ。

住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

◎「北海道住宅検査人」が現況調査(インスペクション)を行うとともに、必要なリフォームをアドバイス。◎北海道R住宅登録基準に適合する性能向上リフォームを実施(耐久性、耐震性、省エネ性)。◎「BIS登録技術者」が断熱・気密、換気・暖房、省エネ改修等の計画・設計、施工を実施。◎断熱性能・省エネ性能=外皮平均熱貫流率(UA値)0.46W/m²以下[計画計算値]。◎気密性能=隙間相当面積(C値)2.0cm²/m²以下[気密性能試験(測定値)]◎維持保全計画の作成◎上記の取組及び設計図書・施工写真等を、住宅履歴として「きた住まいるサポートシステム」に保管。◎維持保全計画の確実な実施として、施工会社・所有者以外の主体による定期点検・メンテナンスと、費用の住宅ローン(諸経費)への組み込みの検討。

住宅性能や劣化の状況を考慮して資産価値を評価する方法

◎「良質ストック流通価格見積システム(H29)」=実際の性能回復・向上リフォーム物件の調査から、築年数や部位・部材等の劣化状況とその修繕等に要する費用を試算するとともに、性能回復後の住宅(再生住宅)の再流通価格を設定することにより、現状状態(性能回復前)の住宅の買取価格を見積もる。※金融機関に対して、このシステムにより算定される「将来の買取見積価格」を、主にリバースモーゲージの担保評価額に採用してもらえるように働きかけを継続する。◎「良質ストック流通価格ユーザーシミュレーション(H30)、及びそのWEB版(開発中)」=良質性を維持するために必要な点検及び修繕等費用について試算し、維持保全を怠った場合に想定される建物劣化・傷みの状態とその回復に要する工事費等との比較により、住宅所有者による定期点検・メンテナンスの履行状況を住宅の資産価値評価に反映させる。

良質な住宅取得を後押しする住宅ローンなどの金融商品や流通の仕組み

商品名 | 既存良質ストック一次取得者層向け新型ローン(北洋銀行)

内容 | 一次取得者層向け、新築と同条件で適用。

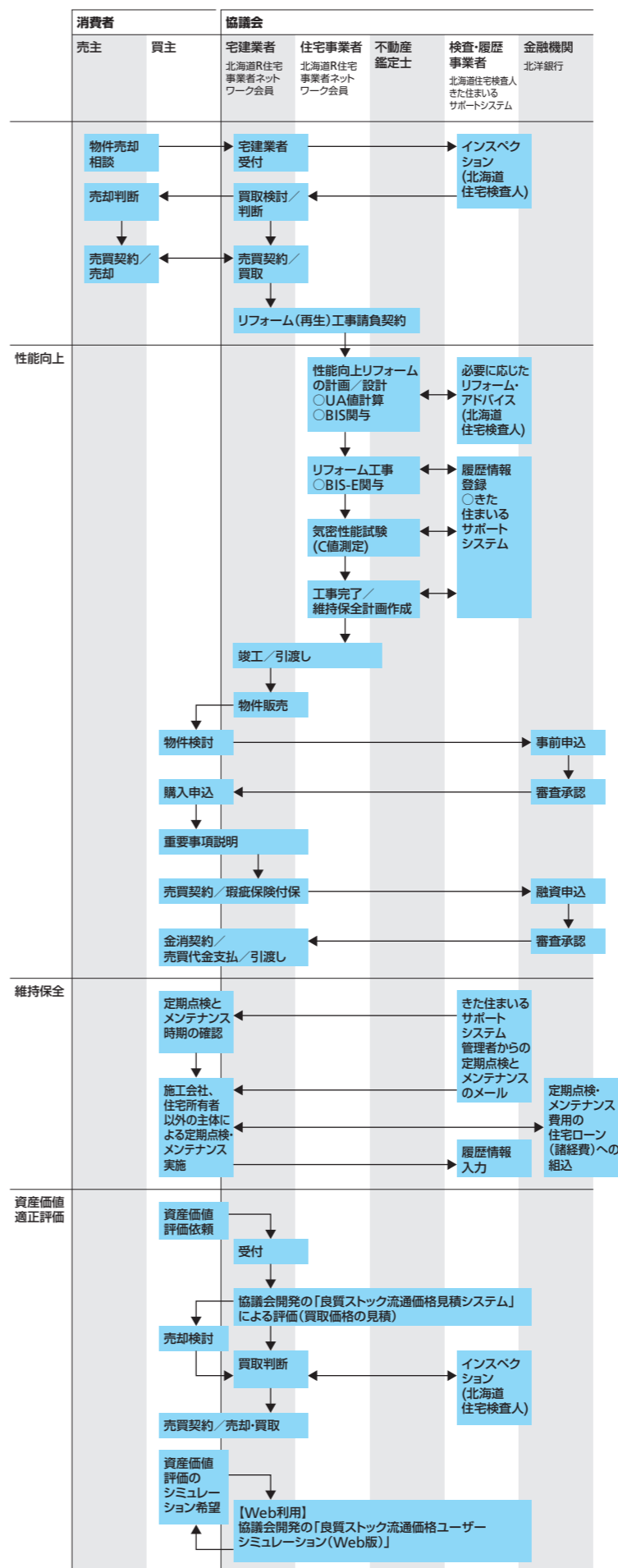
商品名 | 住宅気密性能保証保険(東京海上日動火災保険)

内容 | きた住まいるブランド住宅(北海道R住宅、北方型住宅及び北方型住宅ECO)向け、保証期間は5年間、2回更新可。

開発した仕組みを普及させるための取組

北海道(庁)による「きた住まいるブランド住宅登録制度(北海道R住宅はブランド住宅登録済み)」の周知・普及を通じた、北海道R住宅の利用拡大。

業務フロー



事業分類

優良既存ブランド普及

対象住宅

新築住宅/既存住宅/戸建住宅/持家

取引形態

新築請負/買取再販/リフォーム

対象地域

北海道

事業経過

平成30年度 事業採択

団体構成

代表提案者: (株)シー・アイ・エス計画

研究所

企画者: 同上

住宅事業者: 北海道R住宅事業者ネットワーク

宅建業者: たけうち不動産(株)(株)札都

検査・履歴事業者: (一社)北海道建築技術協会 (一財)北海道建築指導センター

金融機関: (株)北洋銀行



03 「北海道CLAIV住宅ファイル」 「北海道CLAIV適合認定住宅」

北海道既存住宅流通促進協議会

実施目的

優良住宅ストックの増進と、既存住宅の流通活性化に寄与する。

仕組みの概要

宅建業者が相談を受けた既存住宅について、消費者(買い主又は売り主)が、宅地建物取引士のコーディネートの下、瑕疵保険適合検査、建物詳細調査、価格等調査等を選択し実施する。その上で、認定基準を満たしたものを、協議会が「北海道CLAIV住宅」と認定する。認定住宅には、「北海道CLAIV住宅ファイル」が備えられ、「CLAIV住宅ファイルデータベース」に蓄積され、誰でも閲覧可能になる。認定住宅の取引の際には、不動産鑑定士が鑑定評価により資産価値を評価する。認定住宅の取得には、以上に係る費用を諸費用に含めた住宅ローンを利用することができる。

事業の背景・ねらい [団体の思い]

当協議会の「CLAIV適合住宅認定事業」は、既存住宅にインスペクション・リフォーム・適合認定・評価を実施することで、その選別と保全を促し、投資の効率化と資産の有効活用を図ることで、人口減少下の日本社会に向けて、低成長下における効率的で持続的な社会の実現の一翼を担おうとする。

住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

認定基準 | (情報深度)瑕疵保険有無、建物詳細調査の有無、価格調査の有無などの程度によってA、B、Cに区分。(建物情報1)建物詳細調査でインスペクターが観測した検査箇所、検査課諸語との劣化の状況を評価点によりA、B、Cに区分。(建物情報2)JAREAHASで判定される建物残存耐用年数によりA、B、Cに区分。以上の3要件に応じて、A、AA、AAAとランク付けて認定。

維持保全 | 日本住宅品質検査センター株式会社のシステムを用いて、計画期間30年の維持保全計画を作成し、部位により1～5年に1回定期点検を任意に実施。

履歴情報蓄積 | 株式会社日本住宅保証検査機構「りれきJIO's」を利用。
作成内容：●リフォーム時(リフォーム箇所、費用、工事前後写真) ●既存住宅購入時(建築確認関係図書、瑕疵保険証券[写])

住宅性能や劣化の状況を考慮して資産価値を評価する方法

不動産鑑定士により、建物詳細調査報告書及び実地調査に基づき、不動産鑑定評価を実施。この不動産鑑定評価は、北海道の気候特性を考慮した、写「CLAIV住宅評価指針」に基づき、不動産鑑定評価基準の建物評価の手順に準拠されたJAREAHAS北海道版を適用するものとする。

良質な住宅取得を後押しする住宅ローンなどの金融商品や流通の仕組み

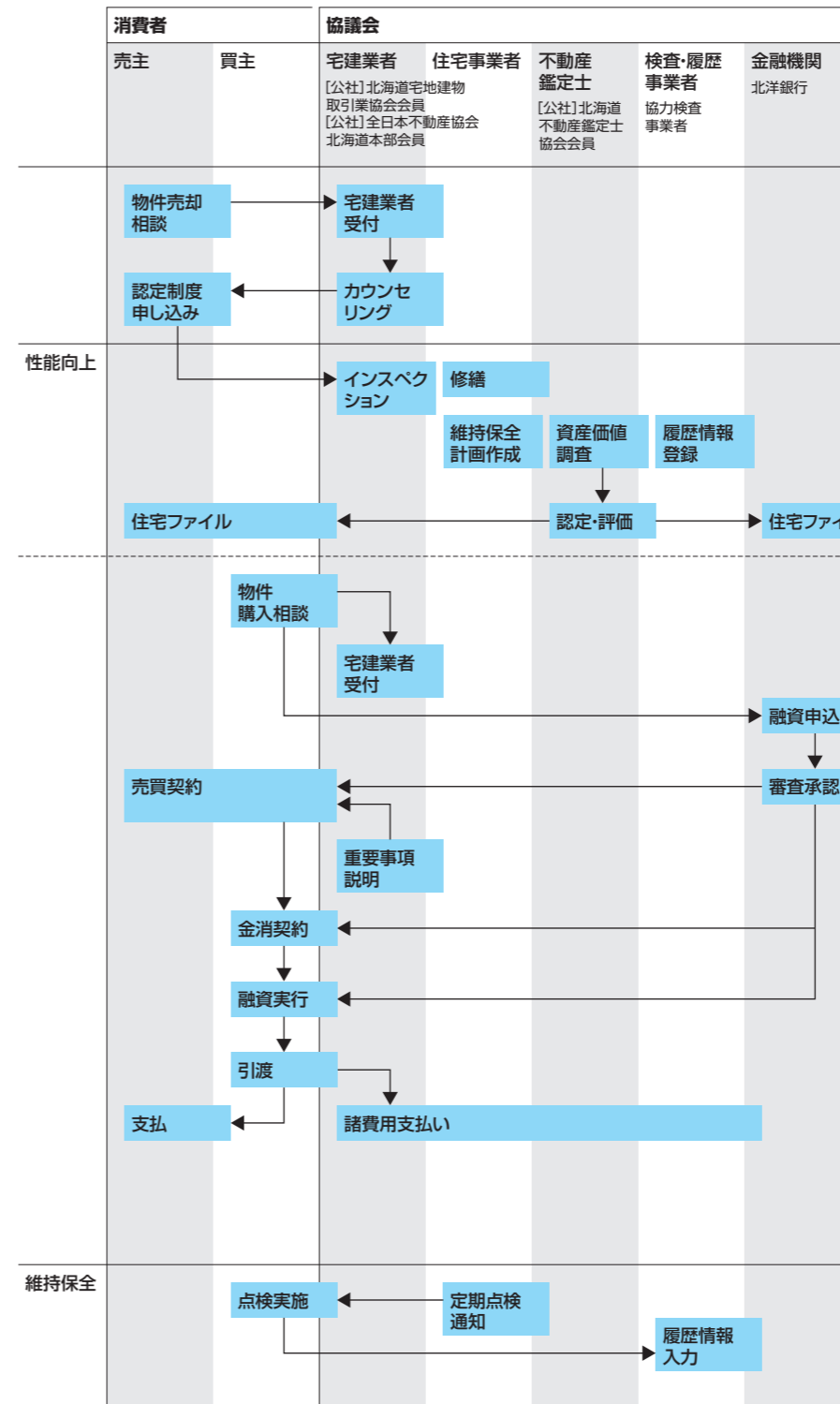
商品名 | ほくよう住宅ローン[中古住宅購入限定](北洋銀行)
内容 | 住宅ローンとリフォームローンを一括で貸し出す。リフォームの一括貸し出し限度額は150万円。既存住宅取得に対し、当該仕組みの活用に係る費用(インスペクション、鑑定評価など)を、最大50万円を限度に諸費用に含めることができる。

開発した仕組みを普及させるための取組

ブランド名称 | 北海道CLAIV住宅(クレイブハウス)

情報提供システム | CLAIV住宅データベース

業務フロー



事業分類

優良既存ブランド普及

対象住宅

既存住宅/戸建住宅/持家

取引形態

個人間売買/買取再販/リフォーム

対象地域

北海道

事業経過

平成28年度 事業採択
平成30年度 仕組み完成・試行開始
令和元年度 試行実施

団体構成

代表提案者：公益社団法人
北海道不動産鑑定士協会
企画者：株式会社北海道
アプレイザーズ・ファーム
住宅事業者：公益社団法人北海道
宅地建物取引業協会
公益社団法人全日本
不動産協会北海道本部
宅建業者：公益社団法人北海道
宅地建物取引業協会
公益社団法人全日本
不動産協会北海道本部
不動産鑑定士：公益社団法人北海道
不動産鑑定士協会
金融機関：株式会社北洋銀行

03

「北海道CLAIV住宅ファイル」
「北海道CLAIV適合認定住宅」

北海道既存住宅流通促進協議会
[試行事例]

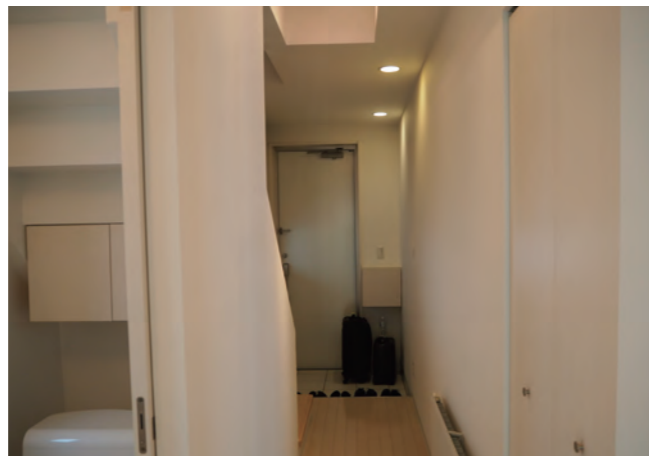
消費者の住環境向上を目指す



外観[左棟]



2階廊下 | クロス張り替え



16 玄関・廊下 | クロス張り替え



リビング | クロス張り替え



トイレ | 設備取り替え



洗面台 | 設備取り替え

所在地

北海道札幌市

物件概要

種類 中古戸建
構造 木造3階建(ベスト・ホームで建築)
面積 敷地 | 82.8m²
延床 | 135.38m²
築年 平成18年

取引形態

個人間売買

リフォーム工事内容

- ◎ 内装クロス全面張り替え
- ◎ トイレ(2カ所)の便器・洗面台の設備交換
- ◎ 車庫のシャッターの取り付け
(リフォーム瑕疵保険はすでに付保)

試行経過

平成30年10月 仕組み紹介
平成30年11月 インспекション等検査
実施/リフォーム工事実施
平成31年1月 認証決定(AA)
令和元年4月 売り出し
令和元年11月 成約

売主

40歳代 | 会社員 | 家族構成: 夫婦のみ

買主

30歳代 | 家族構成: 夫婦と子1人

仕組みを利用して[売主の声]

仕組みを利用したきっかけ

自宅の売却をきっかけに試行物件とすることにした。

仕組みを利用することにした決め手

協議会に参加しており、仕組みは良く知っていた。仕組みを動かすために自分の家で試行してみようと思った。

仕組みを利用して良かったこと

インспекションでどのような評価になるか非常に不安だったが、建物の性能が分かる、それが見えるということは良いことだと実感した。

仕組みを利用して良くなかったこと

時間が掛かりすぎて普通の仲介業者はスパンが合わない。

仕組みを普及するために必要なこと

CLAIVの仕組みについて、あまりに情報が少なくお客さんが良く分からないのが一つの境目になってくるような気がする。

仕組みを利用して[買主の声]

仕組みを利用して

良かったこと

インспекションなどで建物の情報が多く状況を把握できたので納得し安心して買うことができた。



04 「IDA認定住宅」と「家寿命」による新たな評価・流通・金融商品の開発事業

IDA認定住宅流通促進協議会

実施目的

住宅ストックの良質化と流通活性化。

仕組みの概要

IDA建物総合評価は、「既存住宅状況調査」及び「耐震診断」と独自の技術である「断熱診断」により構成され、建物の性能をトータルで評価する。IDA認定住宅は、「IDA建物総合評価」の結果より建物をランク付けし、(一社)断熱診断普及協会(以下、IDAとする)が認定しブランド化する。家寿命は、居住者による性能向上リフォームと維持管理の実施を前提として、消費者に分かりやすく参考として表示する。本仕組みの活性化のため、「IDA認定住宅」を購入又は性能向上リフォームによって「IDA認定住宅」に登録する場合、新築と同等の金利、期間による融資を可能とした金融商品を利用できる。

事業の背景・ねらい「団体の思い」

これまでは困難であった断熱性能を実測U値として「見える化」する技術を組み込み、独自の「IDA建物総合評価」を実現し、「IDA認定住宅」ブランドを開発した。省エネ性能は重要でありながら正確に評価されてこなかったが、既存住宅であっても低燃費住宅の実現をアピールすることで、消費者の購買意欲に訴求でき、また「家寿命」でユーザーに分かりやすい表示により性能を明確化した。

住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

認定基準 | 【新築住宅】長期優良住宅の評価基準に加えて、「断熱診断」による実測評価により断熱性能等級4以上とする

【既存住宅】◎ランクA(長期優良レベル)状況調査:5点未満、劣化:等級3以上、維持:等級3以上、断熱:等級4以上、耐震:評点1.0以上

◎ランクB(基準法レベル)状況調査:10点未満、劣化:等級2以上、維持:等級2以上、断熱:等級3以上、耐震:評点1.0以上

◎ランクC(ニア基準法レベル)状況調査:20点未満、劣化:等級1以上、維持:等級1以上、断熱:等級2以上、耐震:評点0.75以上IDA認定住宅の各ランクの性能

維持保全 | 既存住宅購入時に実施したインスペクションの実施(購入後5年毎)、シロアリ検査の実施(購入後2年毎)、外壁検査(購入後2年毎)

履歴情報蓄積 | ◎(株)住宅あんしん保証「あんしんいえかるて」

◎ハウスプラス住宅保証(株)「住宅履歴情報蓄積サービス」

住宅性能や劣化の状況を考慮して資産価値を評価する方法

◎売主から相談を受けた場合、本協議会が指定する技術者によって「IDA建物総合評価」を行い「IDA認定住宅」の報告書を発行する。

◎構成員である(公社)北海道不動産鑑定士連合会は、「IDA認定住宅」のランクを考慮した「北海道版」AREA-HASによる鑑定書を発行する。

◎該当住宅が本協議会の指定する性能に満たない場合は、性能を満足するための工事を行う。

◎金融機関に対しては、「IDA認定住宅」の条件を満足していることを証明する認定書と提出し、併せて性能向上工事を実施する際には工事内容の見積も提出する。

良質な住宅取得を後押しする住宅ローンなどの金融商品や流通の仕組み

商品名 | IDA認定住宅向け住宅ローン(北海道銀行)

内容 | 金利優遇:【特約3年】年0.7%、【特約5年】年0.95%、【特約7年】年1.05%、【特約10年】年1.05%。特約期間終了以降も基準金利より1.5%割引。融資期間優遇あり。

商品名 | IDA認定住宅向けリフォームローン(北海道銀行)

内容 | 【変動金利】年1.925、【固定金利】年2.5%。基準金利より0.5%割引。融資期間優遇あり。

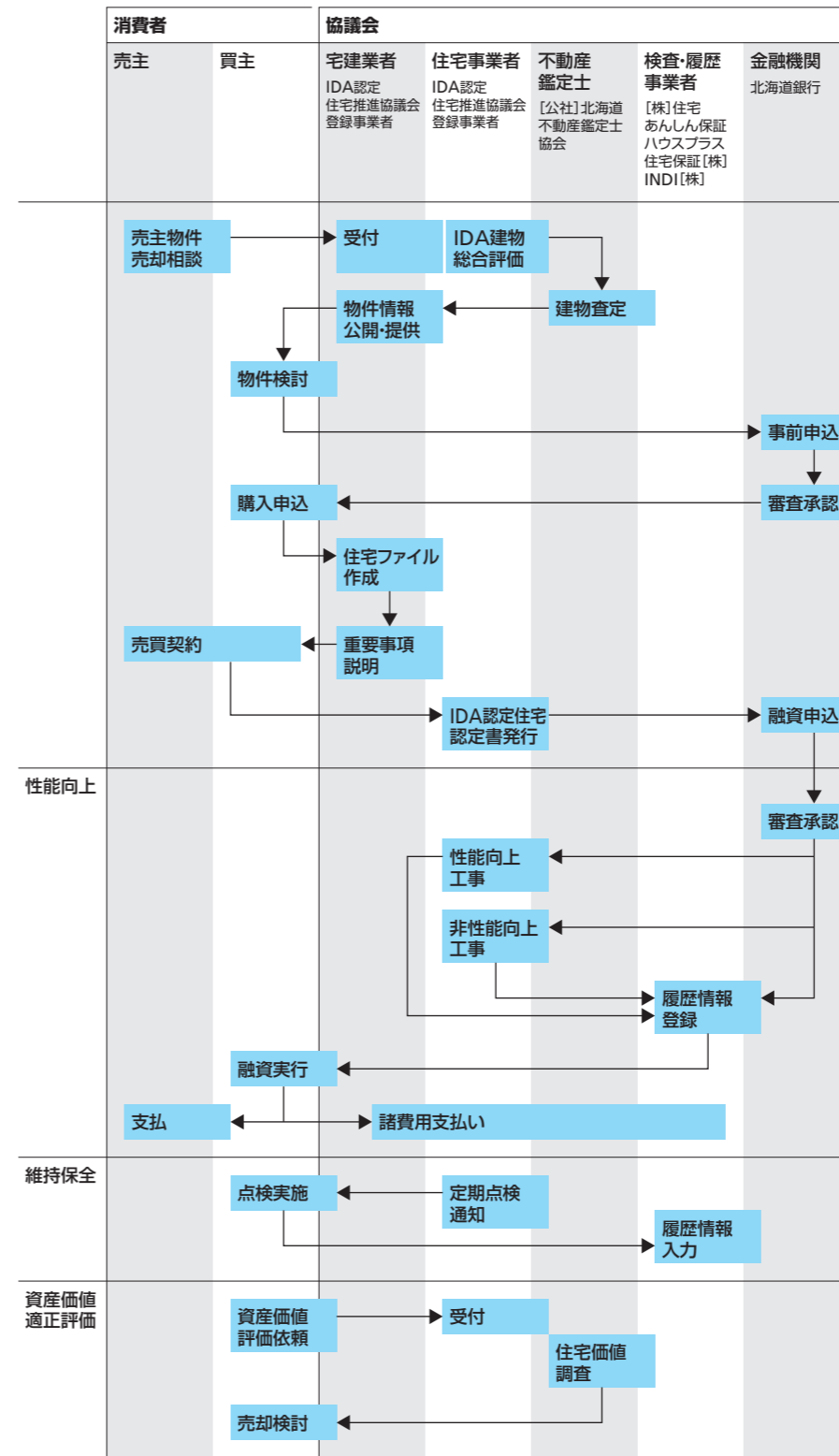
開発した仕組みを普及させるための取組

ブランド名称 | IDA(イダ)認定住宅

情報提供システム | ◎協議会ウェブサイトと構成員である宅建業者の各ウェブサイトでの連携した情報発信をする。

◎金融機関による消費者向け相談会を開催し、「IDA認定住宅」についてPRする。

業務フロー



事業分類

優良既存ブランド普及

対象住宅

新築住宅/既存住宅/戸建住宅/持家

取引形態

新築請負/新築分譲/個人間売買
買取再販/リフォーム

対象地域

北海道

事業経過

平成29年度 事業採択
平成30年度 仕組み完成

団体構成

代表提案者: ジェイ建築システム(株)
 企画者: (一社)断熱診断普及協会
 住宅事業者: (株)ユニバーサルホーム
 (株)土屋ホームトピア
 北の国建築工房(株)
 (株)プラスト
 (株)北洲
 スミタスReホーム(株)
 (株)カイトー商会
 鈴木建設(株)
 建築士: (株)今井産業、(株)コア
 (株)かつら木材センター
 (有)中島建築設計事務所
 フレイハウス
 宅建業者: (株)土屋ホーム不動産
 (株)七緒ホーム
 たけうち不動産(株)
 不動産鑑定士: (公社)北海道
 不動産鑑定士協会
 検査・履歴事業者: INDI(株)
 (株)住宅あんしん保証
 ハウスプラス住宅保証(株)
 金融機関: (株)北海道銀行

05 岩手県版「住宅ファイル制度」導入推進事業

岩手県既存住宅流通促進協議会

実施目的

岩手県版「住宅ファイル制度」を利用し、良質な既存住宅の流通・促進を図る。

仕組みの概要

当協議会が、基準を満たした住宅を認定する。当協議会へ申込を行い、協議会と提携している検査業者がインスペクションを行う。

事業の背景・ねらい[団体の思い]

岩手県を代表する不動産団体及び地元金融機関等の協力体制のもと、「住宅ファイル制度」を活用し、地価水準及び既存住宅の取引総額水準が低位な地方圏における、既存住宅の適正な調査・評価・維持管理・資金調達が円滑に行なわれる仕組みを普及させる。

住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

認定基準 | 建物状況調査、シロアリ検査を実施し、瑕疵保険への加入を必須とする。

維持保全 | 屋根・外壁等について現況を勘案して、商品提供後5年を目処に補修を提案、配管設備については水漏れがあれば直ちに補修を提案する。

履歴情報蓄積 | 日本住宅保証検査機構が提供する住宅履歴サービス

住宅性能や劣化の状況を考慮して資産価値を評価する方法

◎物件評価については、当協議会の委員である不動産鑑定士にて現地調査を行い、建物はJAREAHASを用いて評価する。

◎瑕疵保険加入にあたり指摘を受けた事項については当協議会の委員であるリフォーム業者にて修繕等を実施。当該修繕等による資産価値の向上については、上記JAREAHASを用いて経済的残存耐用年数の延長の程度等も含め評価に活用する。

良質な住宅取得を後押しする住宅ローンなどの金融商品や流通の仕組み

商品名 | 安心一枚岩住宅ローン(北日本銀行)

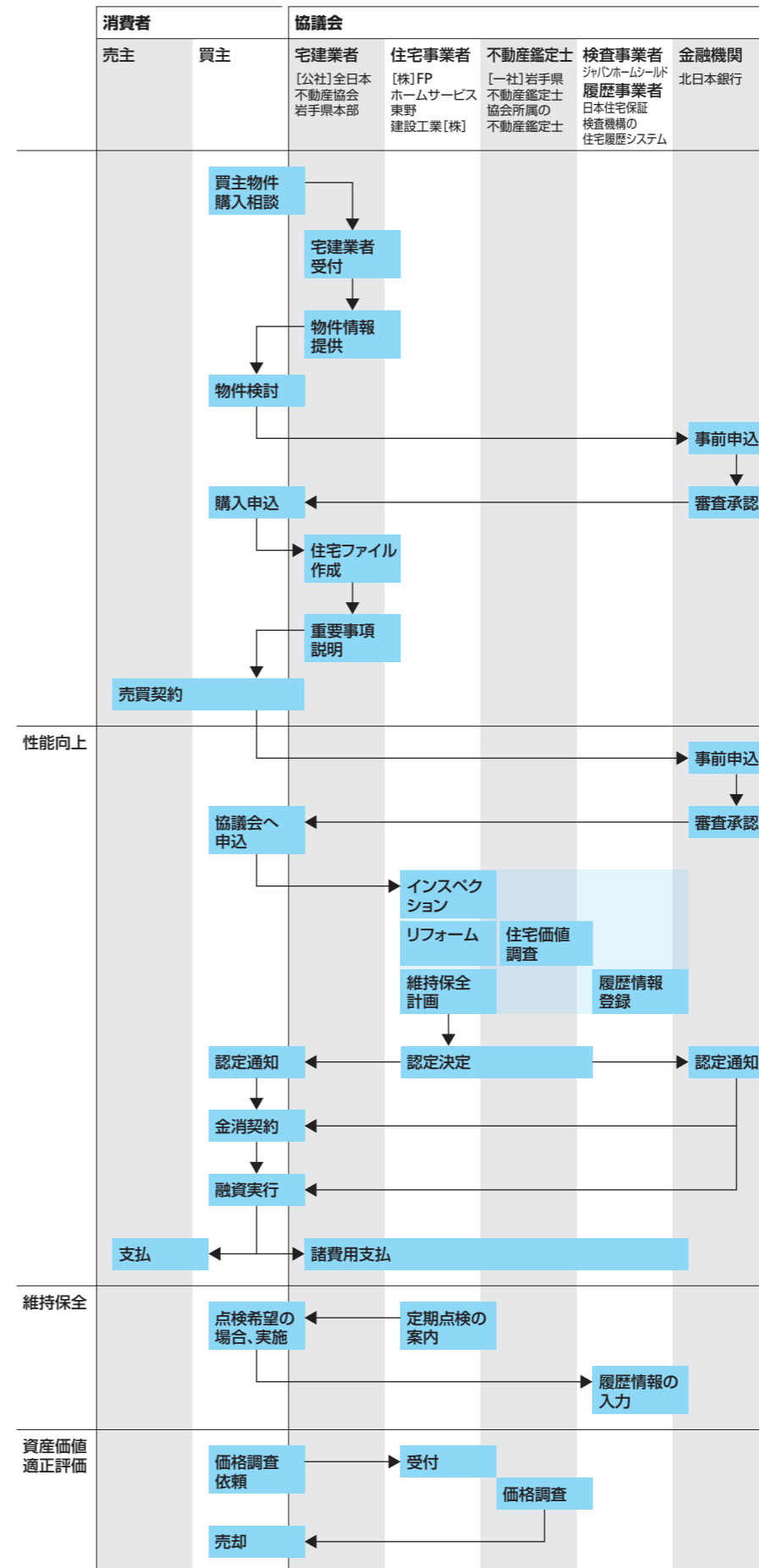
内容 | 融資期間35年以内の住宅ローンを提供し、不動産鑑定士による価格調査を行った既存住宅については当該評価をもって担保評価とみなす(評価額の100%を担保評価とする)。

開発した仕組みを普及させるための取組

ブランド名称 | 安心一枚岩住宅

情報提供システム | 協議会のHPにて安心一枚岩住宅についてPRする。上記HPには当協議会の委員である全日、宅建協会のほか、リフォーム業者もリンク付けをしており、当協議会へアクセスすることでワンストップで情報提供が可能となる。

業務フロー



事業分類

優良既存ブランド普及

対象住宅

既存住宅/戸建住宅/持家

取引形態

個人間売買/買取再販

対象地域

岩手県

事業経過

平成29年度 事業採択
平成30年度 仕組み完成

団体構成

代表提案者：一般社団法人 岩手県不動産鑑定士協会
 企画者：同上
 住宅事業者：(株)FPホームサービス 東野建設工業(株)
 建築士：同上
 宅建業者：全日本不動産協会 岩手県本部
 不動産鑑定士：一般社団法人 岩手県不動産鑑定士協会
 検査事業者：ジャパンホームシールド(株)
 履歴事業者：(株)日本住宅保証検査機構
 金融機関：(株)北日本銀行



06 「こおりやま住宅ファイル」による既存住宅流通促進事業

こおりやま 既存住宅流通促進協議会

実施目的

郡山市における既存住宅流通市場の健全な発展及び当市における空き家対策と移住・就労の促進に寄与する。

仕組みの概要

こおりやま空家バンクに登録された既存住宅及び会員宅建業者が取扱う既存住宅について、①インスペクション、②シロアリ検査、③JAREA-HASによる価格査定を実施し、これら①～③と④重要事項説明書をセットにした「こおりやま住宅ファイル」が備えられた既存住宅を、協議会が「あさか住まい」と認定し、「こおりやま住宅ファイル」(=住宅の健康状態を示すカルテ)をもとに、資産価値に見合った適正な価格を設定して販売する。買主に対し、リフォームプラン(工事概算費用を含む)、ライフサイクルコスト情報を提供。あわせて、「こおりやま住宅ファイル」に基づき定期点検を実施、住宅履歴情報を蓄積。

事業の背景・ねらい[団体の思い]

郡山市内においても、空き家対策および移住促進が重要な政策課題になっている。NPO法人こおりやま空家バンク等が取扱う空き家について、インスペクションにより可視化を促進して流通させることが上記の政策課題に寄与するものと考え、仕組みを構築した。特に、非破壊検査機器を用いた動的耐震診断等を行い、耐震リスク等を数値化して買主の安心感・納得感を後押しすることが当協議会の特色である。

住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

認定基準 | ①「あさか住まい(スタンダード)」(標準等級):「こおりやま住宅ファイル」が備えられた既存住宅で、インスペクション・シロアリ検査で劣化・不具合箇所等の指摘があるも、現況有姿で取扱う物件

②「あさか住まい(ゴールド)」(上位等級1):「こおりやま住宅ファイル」が備えられた既存住宅で、インスペクション・シロアリ検査で問題点が指摘されなかった物件、及びインスペクション・シロアリ検査で指摘された点について補修・対策が行われた物件

③「あさか住まい(スーパーゴールド)」(上位等級2):通常の目視によるインスペクション・シロアリ検査に加え、非破壊検査機器による調査が行われた「こおりやま住宅ファイル」備付の既存住宅で、一連の調査で問題点が指摘されなかった物件、及び問題点が指摘された箇所について補修・対策が行われた物件

維持保全 | 買主が購入後にリフォームを行う場合のリフォームプラン(工事概算費用を含む)と、購入後のライフサイクルコスト(LCC)情報を提供し、協議会が維持保全計画を作成する。計画期間は15年間で、5年毎に点検する。

履歴情報蓄積 | 「こおりやま住宅ファイル」をもとに、買主購入後の住宅履歴を構築・管理し、定期点検の案内・実施により既存住宅の質の維持を確保する。

住宅性能や劣化の状況を考慮して資産価値を評価する方法

土地は、取引事例比較法に準じた手法(公示価格等からの比較検討)により査定する。建物は、原価法(JAREA-HAS)を用いて査定する。そのうえで、主に総額の観点からの土地・建物一体としての市場性修正の要否を検討のうえ、調査価格を決定する。

良質な住宅取得を後押しする住宅ローンなどの金融商品や流通の仕組み

商品名 | 東邦スーパー住宅ローン「プラス7」(東邦銀行)

内容 | 金利優遇:固定金利型店頭表示金利より1.4%割引。家具家電の購入等や住宅関連以外の目的(車の購入、教育資金等)も同時に融資可能。

商品名 | 東邦マル信無担保住宅ローン(東邦銀行)

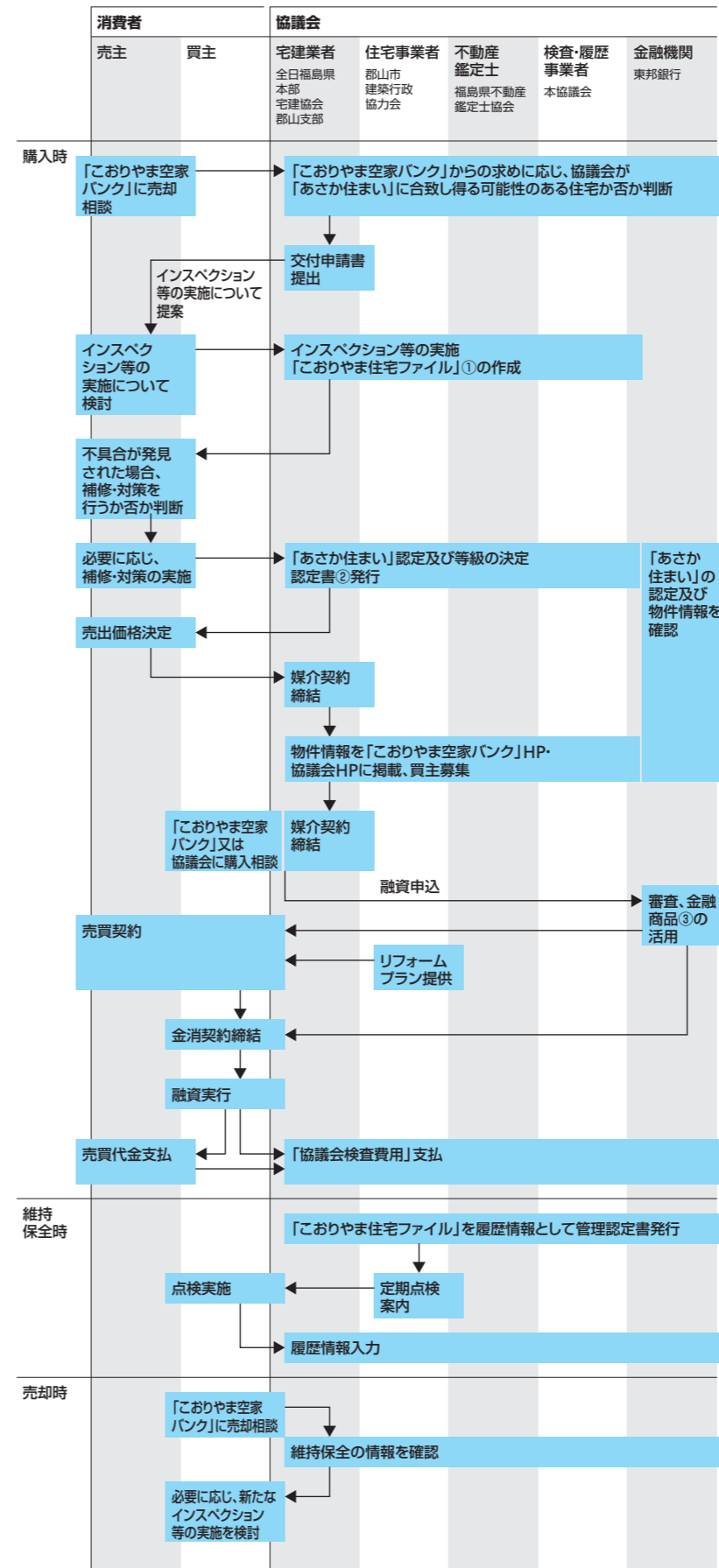
内容 | 金利優遇:固定金利型店頭表示金利より1.4%割引。最高1,000万円・最長15年利用可能。

開発した仕組みを普及させるための取組

ブランド名称 | あさか住まい

情報提供システム | 協議会HP及びNPO法人こおりやま空家バンクHPに解説及び物件情報を掲載する。

業務フロー



事業分類

移住・空き家対策

対象住宅

既存住宅／戸建住宅／持家

取引形態

個人間売買

対象地域

福島県郡山市
(福島県全域への拡大を検討中)

事業経過

平成30年度 事業採択
令和元年度 仕組み完成

団体構成

代表提案者: NPO法人 こおりやま空家バンク
 企画者: (公社)福島県 不動産鑑定士協会
 住宅事業者: 郡山市建築行政協力会
 建築士: 同上
 宅建業者: (公社)全日本不動産協会 福島県本部 (公社)福島県宅地建物取引業協会郡山支部
 不動産鑑定士: (公社)福島県 不動産鑑定士協会
 金融機関: (株)東邦銀行郡山営業部

07 住宅団地再生に向けたスキーム構築

住宅団地再生協議会

実施目的

中古住宅の円滑な流通の仕組み構築による住宅団地の再生及び衰退防止。

仕組みの概要

- ①既存戸建住宅に対して日立ライフが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、瑕疵保険加入の条件を満たすレベルまで日立ライフがリフォームを実施。併せて、資産価値の向上に資するリフォームも実施。
- ③リフォーム工事後、売主が瑕疵保険の申請を行い、保険証券が発行された後、買主に引渡しを行う。
- ④買主はリフォーム一体型住宅ローンを利用することで、低利の資金調達が可能となる。
- ⑤住宅履歴情報システムでデータ管理し、維持保全計画に基づく居住者へのタイムリーな情報の提供と提案を実施していく

事業の背景・ねらい[団体の思い]

◎現在、昭和30年～40年代に開発された住宅団地において、居住者の高齢化等に伴う空き家の増加や地域コミュニティの衰退等が社会問題となっており、今後益々この流れは加速していくものと予想されている。
◎当協議会ではこのような問題に対して、中古住宅の利活用を図ることが一つの解決策になると考え、中古住宅の円滑な利活用を図るために必要な施策の検討を進めた。

住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

認定基準 | 瑕疵保険に加入するために以下の調査を実施。

- ①構造耐力上主要な部分の安全性に問題のある可能性が高いもの
例：土台や柱、梁等の蟻害・腐朽・腐食や傾斜及び基礎・躯体のひび割れ・欠損等
- ②雨漏り・漏水が発生している、または発生する可能性が高いもの
例：外装材(屋根・外壁等)の劣化、施工不良による雨漏りや漏水等

維持保全 | 点検項目⇒点検時期⇒更新・取替時期

- ◎外壁・屋根⇒5,8,15,18,25,28年目⇒10,20,30年目
- ◎雨桶⇒5,8,10,12,15,18,25,28,30年目⇒20年目
- ◎バルコニー⇒5,8,15,18,25,28年目⇒10,20,30年目
- ◎クロス⇒5,8,10,15,18,25,28,30年目⇒20年目
- ◎防蟻⇒8,18,28年目⇒5,10,15,20,25,30年目

履歴情報蓄積 | 住宅履歴情報システム(ティー・エス・ネットワークス(株))

住宅性能や劣化の状況を考慮して資産価値を評価する方法

金融機関における住宅ローンに係る中古住宅の評価方法の変更

【従来】●土地:路線価を基準に評価 ●建物:原価法による評価(20年～25年で価値ゼロ) ●リフォーム、リノベーション:評価しない

【変更後】●土地:路線価を基準に評価 ●建物:原価法による評価(最長35年間に亘り価値を評価できるよう変更) ●リフォーム、リノベーション:工事費用の一定額を評価(ただし、工事内容に応じて)

◎評価の対象となるリフォーム、リノベーションの内容については、建築主体工事・電機設備工事・機械設備工事・内外装工事・外構工事等。

◎評価対象とする条件は、工事原価の開示(施工済み物件)または見積書の提示(未施工物件)。

◎事業者利益を除いた、工事原価を基準に概ね8割を住宅担保価値として評価。

良質な住宅取得を後押しする住宅ローンなどの金融商品や流通の仕組み

商品名 | 常陽住宅ローン(常陽銀行)(リフォーム一体型住宅ローン)

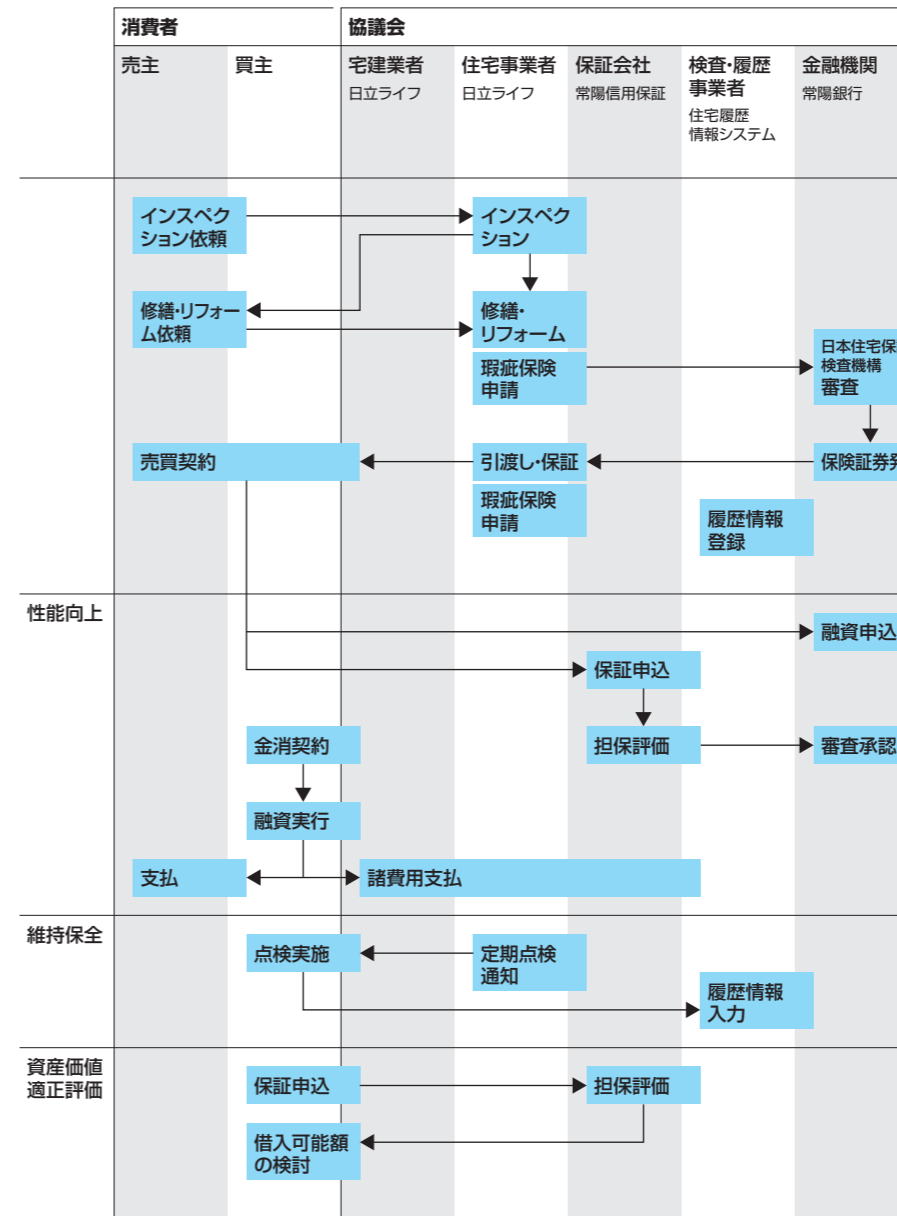
内容 | 従来は、中古住宅購入資金とその後のリフォーム資金を別々に調達する必要があったが、本ローンにより一括調達が可能になった。また、リフォームローンは住宅ローンに比べ金利が高く設定されており、本ローンにより低利の住宅ローン金利での資金調達が可能にした。

開発した仕組みを普及させるための取組

ブランド名称 | Re.Life System 再生住宅

情報提供システム | 協議会HP等を通じて情報発信。

業務フロー



事業分類

エリア・団地再生

対象住宅

既存住宅/戸建住宅/持家

取引形態

リフォーム

対象地域

茨城県水戸市双葉台団地

事業経過

平成29年度 事業採択
平成30年度 仕組み完成

団体構成

代表提案者：株式会社常陽産業研究所
 企画者：同上
 住宅事業者：株式会社日立ライフ
 金融機関：株式会社常陽銀行
 損害保険ジャパン
 日本興亜株式会社
 信用保証：常陽信用保証株式会社

08

さいたま市美園地区における良質な住宅ストック維持・向上促進事業

美園タウンマネジメント協会

実施目的

住宅性能および資産価値の適正評価を行う「住宅認証制度」を通じて、良質な住宅ストックの形成を図る。

仕組みの概要

当協会が定める認証基準に適合する既存住宅について、独自のシステムで適正に評価、それを当協会が認証基準のレベルに応じて認証。認証住宅の取得には、当協会の構成員である金融機関が提供する認証レベルに応じた金利優遇が可能な住宅ローンを利用できる。また定期点検やメンテナンス時期に合わせ建物の資産価値評価を実施、それらの履歴情報はシステムに蓄積され当協会が管理する。

事業の背景・ねらい[団体の思い]

新たな都市拠点づくりが進められている、当地区は、2006年の先行整備街区の街開き以降、基盤整備の進捗に応じて住宅等の建設が進展している。まちづくりの成長・発展を推し進める「美園タウンマネジメント協会」は、まち単位から個(既存住宅)の資産価値維持・向上を目的とし、良質な住宅の性能および資産価値の適正評価を住宅・不動産金融市場等に効果的に普及・根付かせる。

住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

認定基準 | 公的基準(性能評価10項目、住宅瑕疵担保責任保険への加入)に加え、協会独自の環境性能に係る基準として、断熱気密性能・温熱環境測定・暑熱環境対策性能・一次エネルギー消費量の基準を設定。
維持保全 | 協会が定めた維持保全計画ガイドラインに基づき、維持保全計画の策定をし、計画に基づく定期的な点検、修繕を実行する。
履歴情報蓄積 | 当協会のBIMデータを活用した独自のシステムにより、定期点検やメンテナンスの履歴まで全ての情報を保存・管理。

住宅性能や劣化の状況を考慮して資産価値を評価する方法

◎資産価値評価については、「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」に準拠し、評価のために用意される情報は、住宅の部位別仕様、再調達価格および耐用年数、インスペクション情報となり、これらの情報はBIMデータを活用した独自のシステム上でデータベース化されて管理されているため、建物は原価法でシステムによる評価、土地は取引事例比較法で構成員である不動産鑑定士が評価する。

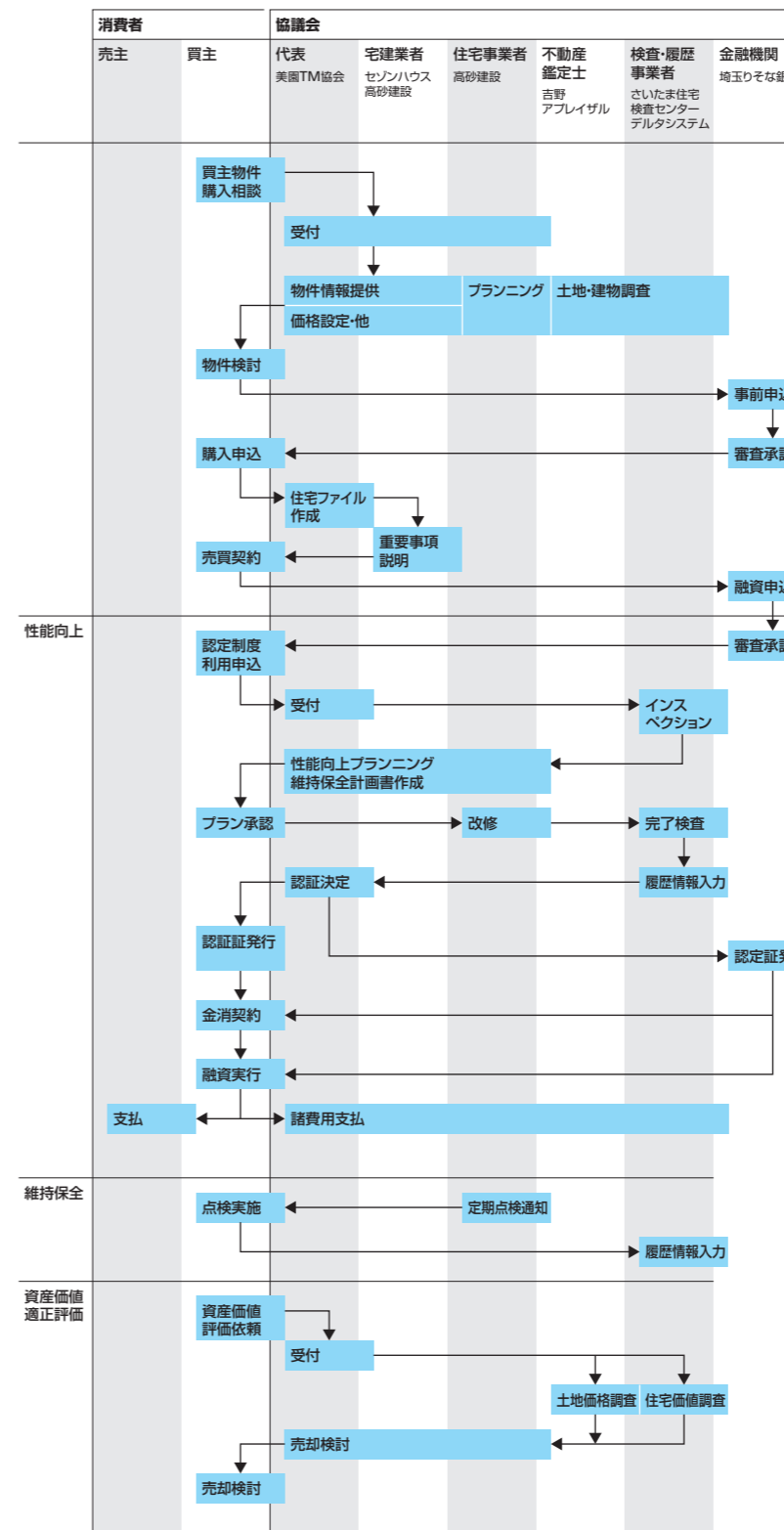
良質な住宅取得を後押しする住宅ローンなどの金融商品や流通の仕組み

商品名 | さいたま「レジリエンス」住宅ローン(埼玉りそな銀行)
内容 | 融資期間35年以内で、用途は住宅新築購入資金または既存住宅の購入資金及びリフォーム資金、さいたま住宅認証基準を満たす住宅が本ローンの使用が可能になる。

開発した仕組みを普及させるための取組

ブランド名称 | さいたまレジリエンス住宅認証制度
情報提供システム | 協会が管理する情報共通基盤「共通プラットフォームさいたま版」の地域ポータルサイト上で、住宅履歴管理システムのダッシュボードを用い情報を提供する。

業務フロー



事業分類

エリア・団地再生

対象住宅

既存住宅 / 戸建住宅 / 持家

取引形態

個人間売買 / リフォーム

対象地域

埼玉県さいたま市

事業経過

平成29年度 事業採択
 平成30年度 仕組み完成

団体構成

- 代表提案者: (一社)美園タウンマネジメント
- 企画者: 同上
- 住宅事業者: (株)高砂建設
- 建築士: (株)高橋政雄設計事務所 (株)高砂建設
- 宅建業者: (株)セゾンハウス (株)高砂建設
- 不動産鑑定士: (株)吉野アプレイザル
- 検査事業者: (一財)さいたま住宅検査センター
- 履歴事業者: (株)デルタシステム
- 金融機関: (株)埼玉りそな銀行

09 人生100年時代の住まいのトータルサポートシステム構築

地域型住宅リノベーション推進協議会

実施目的

地域の木材を使用し気候風土をふまえた木造戸建住宅の普及。

仕組みの概要

一定の住宅性能を有する地域型住宅を対象とし、3つのレベルを設定し、住宅認定証を発行し認定する。新規顧客向けに「メンテナンス付きリノベーション購入仲介サービス」、既存顧客向けに「メンテナンス付きリノベーション売却仲介サービス」を提供する。住まい手の自主点検、定期点検、補修前の劣化診断、性能向上改修時の性能向上調査診断、売買時の使用価値評価診断といった各種の調査・診断の情報フォーマットを一元化し、相互利用と効率化を図る。住宅医等による相談、点検・診断・工事のワンストップサービスを提供し、将来的には住まい手の自主点検・相談とリンクした住宅履歴情報の蓄積・活用システムを構築する。使用価値評価診断は、戸建住宅価格査定マニュアル(不動産流通センター)を基本に、一定の住宅性能を満たすための概算工事費を勘案して評価する。金融商品として、リバースモーゲージとリフォーム一体型住宅ローンを提供する。

事業の背景・ねらい[団体の思い]

地域型住宅リノベーション推進協議会では、地域の木材を使用し気候風土をふまえた在来軸組工法の木造戸建住宅(=地域型住宅)の設計・建設に従事してきたが、既存住宅を購入して改修したいというニーズや建設後の維持管理、改修、家族の事情の変化による住宅の売却への対応は必ずしも十分ではなかった。そこで、この度、不動産仲介、改修、維持管理が一体となったトータルサポートサービスの仕組みを構築した。

住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

認定基準 | ◎レベル1：耐用年数30年
「安心R住宅相当」(瑕疵保険適合基準+耐震等級1(既存住宅))
◎レベル2：耐用年数30年
「安心R住宅相当」+「断熱等性能等級3」または「エネルギー消費量等級4かつ断熱等性能等級2(防露対策を含む)」
◎レベル3：耐用年数50年
「劣化対策等級2」+「耐震等級1(既存住宅)」+「断熱等性能等級3」または「エネルギー消費量等級4かつ断熱等性能等級2(防露対策を含む)」
維持保全 | 維持保全計画は、今回開発した木の家の住まいの健康管理表シートを使用し30年間に必要となるメンテナンス費用を算出し提供する。定期点検は、不具合対応を目的とした1年点検・3年点検、劣化の早期発見を目的とした5年点検・8年点検・11年点検・14年点検を実施。1年・3年点検の項目は、住宅性能保証の旧短期保証基準に準拠した項目。5年・8年・11年・14年点検の項目は既存住宅状況調査に準拠した項目
履歴情報蓄積 | 特定非営利活動法人木の家の家だいですきの会により、住宅履歴情報整備検討委員会(国土交通省)がとりまとめた住宅履歴情報に必要な標準形の情報項目や共通ルールに基づき蓄積。

住宅性能や劣化の状況を考慮して資産価値を評価する方法

◎戸建住宅価格査定マニュアル(公益財団法人不動産流通センター)を基本に、本協議会が定める一定の住宅性能を満たすために必要な概算工事費を勘案して評価する。
◎売主から相談を受けた時点で、住宅医等(建築士)が戸建住宅価格査定マニュアル(公益財団法人不動産流通センター)に基づき、不動産鑑定評価を行う。次に、本協議会が定める一定の住宅性能を満たすための工事内容を検討し、工事費概算シートを使用してその工事が行われた場合の概算工事費を見積もる。
◎金融機関に対しては、必要に応じて不動産鑑定評価と一定の住宅性能を満たすための工事内容の概算見積額を提出する。

良質な住宅取得を後押しする住宅ローンなどの金融商品や流通の仕組み

商品名 | リバースモーゲージローン(飯能信用金庫)

内容 | 本事業を契機に導入した新ローンを適用

商品名 | リフォーム一体型住宅ローン(飯能信用金庫)

内容 | 金利優遇:既存の金利優遇型住宅ローンを適用

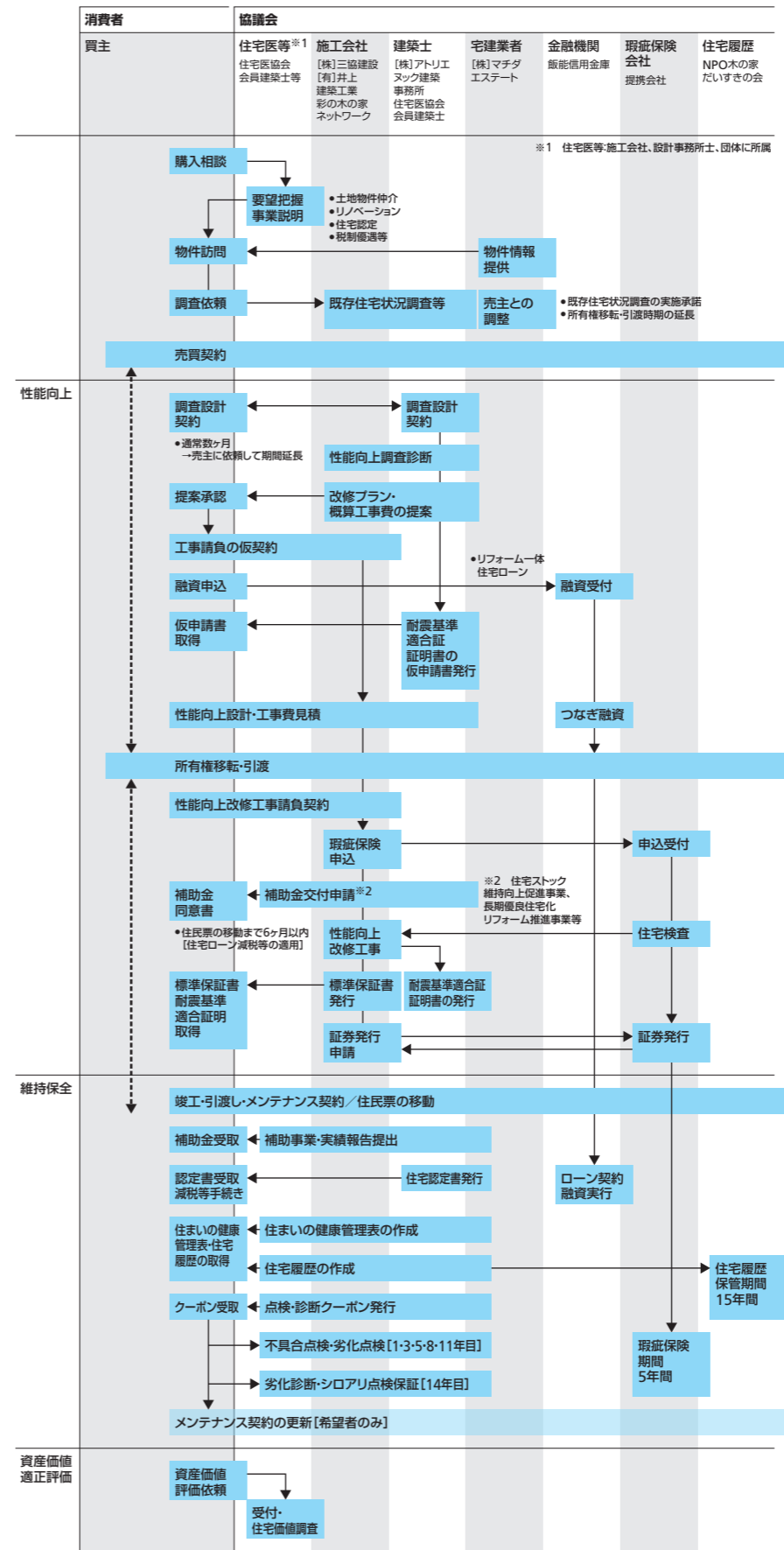
開発した仕組みを普及させるための取組

ブランド名称 | 木の家リノベ

情報提供システム | ◎新規顧客向けに、メンテナンス付きリノベーション購入仲介サービス事業の内容をホームページで提供する。

◎既存顧客向けに、談窓口を、設計事務所、工務店、または団体が開設し、自社ウェブサイト及び不動産流通標準情報システム(レインズ)を用いて住宅ラベリング情報を発信する。

業務フロー



事業分類

優良既存ブランド普及

対象住宅

既存住宅/戸建住宅/持家

取引形態

個人間売買/リフォーム

対象地域

埼玉県

事業経過

平成29年度 事業採択
平成30年度 仕組み完成

団体構成

代表提案者：特定非営利活動法人木の家の家だいですきの会
 企画者：一般社団法人住宅医協会
 代表提案者に同じ
 住宅事業者：(株)三協建設
 (有)井上建築工業
 彩の木の家のネットワーク
 建築士：株式会社アトリエ・ヌック
 建築事務所
 宅建業者：(株)マチダエステート
 検査・履歴事業者：建築士(検査)代表提案者(履歴)に同じ
 金融機関：飯能信用金庫飯能南支店

09

人生100年時代の住まいの
トータルサポシステム構築

●
地域型住宅リノベーション
推進協議会
[試行事例]



外観 | 断熱改修・屋根カバー工法・外壁塗装



ダイニング・キッチン | 造作家具作成



30 リビング | クロス全面張り替え・床無垢フローアー



洗面室 | 設備取り替え



和室 | 畳貼り替え・天井を勾配天井へ

所在地

埼玉県所沢市

物件概要

種類 中古戸建
構造 木造2階建
面積 延床 | 85.3m²
築年 平成3年

取引形態

リフォーム

リフォーム工事内容

- ◎ 間取り変更による構造補強
- ◎ 断熱改修
屋根：硬質発砲ウレタンフォーム100mm
壁：硬質発砲ウレタンフォーム75mm
床：硬質発砲ウレタンフォーム80mm
- ◎ 屋根カバー工法
- ◎ 外壁塗装
- ◎ 大引きやり替え
- ◎ 根太やり替え
- ◎ 床無垢フローアー
- ◎ 内窓設置
- ◎ 衛生設備入れ替え
- ◎ 造作家具作成
- ◎ 造作建具作成
- ◎ クロス貼り替え
- ◎ 照明やり替え
- ◎ 和室畳貼り替え・天井を勾配天井へ

試行経過

平成31年4月 リノベーション工事開始
令和元年9月 入居

買主

40歳代 | 会社員 | 家族構成：夫婦2人

10 空き家の優先買取権付き定期借家住宅による「木の里」活性化事業

地域型住宅リノベーション推進協議会

実施目的

期間限定の優先買取権付き賃貸住宅の仕組みにより、地域における空き家流通と地場産材の活用を促す。

仕組みの概要

- ① 優先買取権付定期借家契約
- ② 測量・造成・上下水道整備など 空き家購入時サポート
- ③ 空き家の性能向上調査、改修サポート
- ④ 住宅の購入及び改修用リフォーム一体型住宅ローンの提供
- ⑤ 住宅医による住宅評価情報の提供
- ⑥ 改修後のメンテナンスサービスの提供
- ⑦ 提携する保険会社による 瑕疵保険の付保

事業の背景・ねらい [団体の思い]

埼玉県内の森林地帯の市町村では若い世帯の移住・定住の促進に取り組んでいる。最近増え始めた移住・定住を希望する若い世帯にとっては、地域に馴染めるかという大きな不安があり、まずは賃貸したいという希望があるが、空き家所有者は売却希望が多い。こうしたことから、空き家を購入して賃貸後売却する仕組みを構築し、若い世代の移住を促進したい。

住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

- 認定基準** | オーナー・ユーザー分離型改修住宅認定
売却前後の改修実施時の各認定基準を設定。また、住宅点検及び補修の着実な実施とその履歴の確認。
- 維持保全** | ◎ オーナー・ユーザー分離型調査診断・改修
二重投資防止のため、売却前の劣化補修と購入後の性能向上改修を区分する改修手法構築
◎ 空き家トリアージ調査手法
短時間で利用可否を判断する調査方法構築
- 履歴情報蓄積** | ICT技術を活用した住まい手自主点検と工務店による定期点検支援システムを構築

住宅性能や劣化の状況を考慮して資産価値を評価する方法

戸建住宅価格査定マニュアル+概算工事費で補完
戸建住宅価格査定マニュアル(公益財団法人不動産流通推進センター)による査定額をベースに、オーナー劣化補修工事等で補完して資産価値評価を行い、売買価格や家賃決定に生かすと共に、金融機関が賃貸住宅事業ローン融資を検討する際の資料として活用する。

良質な住宅取得を後押しする住宅ローンなどの金融商品や流通の仕組み

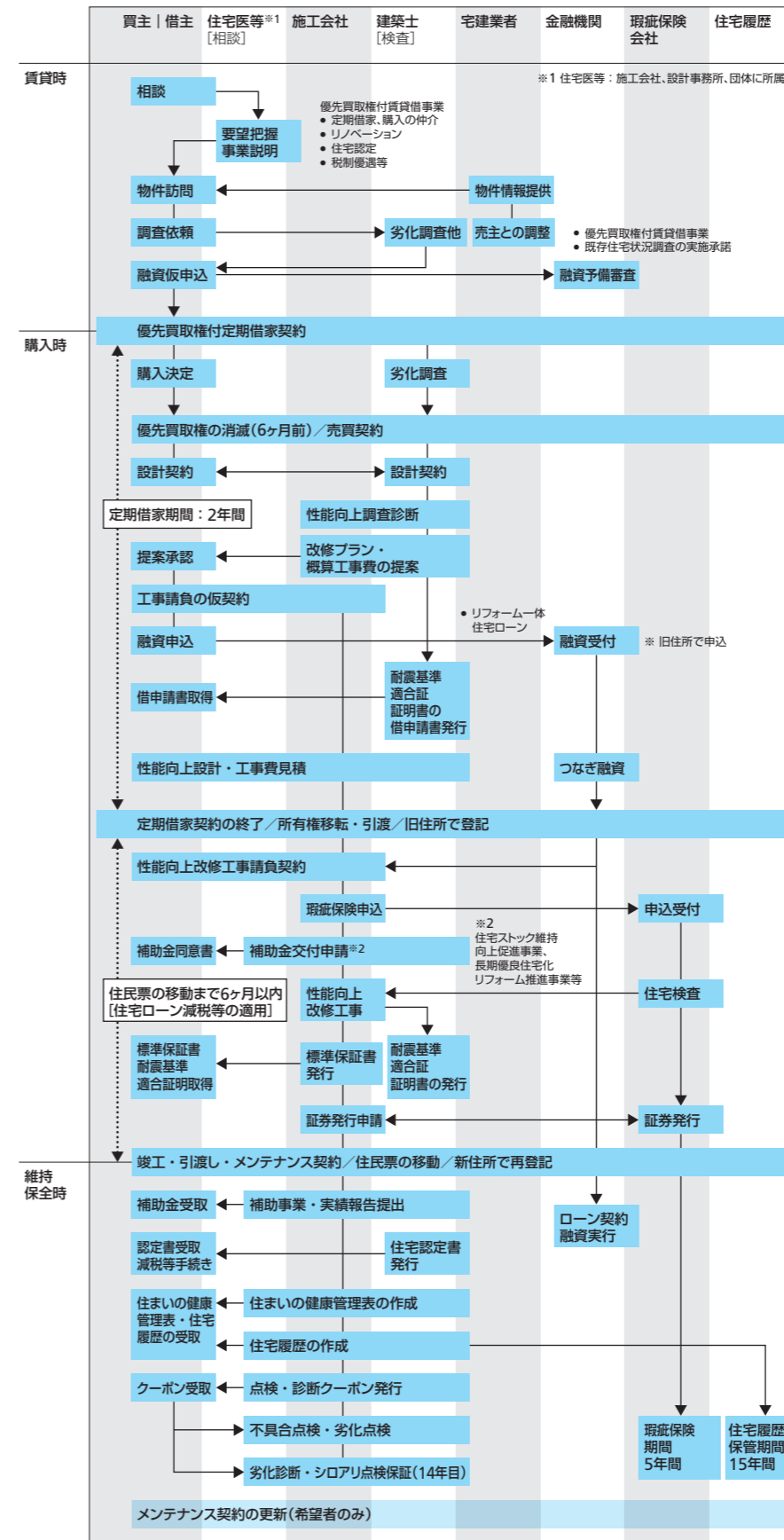
商品名 | 優先買取権付定期借家事業
内容 | 空き家所有者の売却意向と移住者の賃貸で地域に馴染んでから購入したいという意向のミスマッチを埋めるため、2年間の定期借家期間を経て購入できる仕組み。優先買取権の方法として、独占交渉権方式と売買予約方式の2方式を用意。

商品名 | リフォーム一体型住宅ローン
内容 | 空き家の購入と改修を一体的にサポート

開発した仕組みを普及させるための取組

- 情報提供システム** | ◎ 住宅認定及び住宅評価情報の提供
インスペクション、住宅認定及び住宅評価情報をWEBサイトにより提供
- ◎ 移住者ワンストップ相談体制
移住希望者が不安や懸念を解消できるよう、ワンストップで情報収集や相談に対応できる体制を整備。
- ◎ 市町村との連携、空き家相談体制の整備

業務フロー



事業分類

移住・空き家対策型

対象住宅

戸建住宅

取引形態

個人間賃貸及び売買

対象地域

埼玉県

事業経過

令和元年度 事業採択
令和3年度 仕組み完成

団体構成

- 代表提案者: 特定非営利活動法人 木の家だいすきの会
- 企画者: 代表提案者、(一社)住宅医協会
- 住宅事業者: (株)三協建設、彩の木の家ネットワーク
- 建築士: (株)アトリエ・ヌック 建築事務所
- 宅建業者: (株)マチダエステート
- 検査・履歴事業者: 代表提案者
- 金融機関: 飯能信用金庫飯能南支店

11 中古住宅の流通促進における沿線市場価値向上に向けて～千葉・京成津田沼周辺エリア等における試み

千葉エリア住宅ストック維持・向上推進協議会

実施目的

中古住宅流通の仕組みが整っていない郊外エリア(千葉京成津田沼・新京成線エリア)を焦点に流通の活性化を図る。

仕組みの概要

耐震性やメンテナンス等ハード面の維持向上や商品性、企画性等、資産価値向上を図る仕組みを開発して、周知する。建物の担保評価方法を見直し、住宅性能や資産評価を適切に評価するとともに、中古住宅購入時に要する費用について借入可能とすることにより、中古住宅購入者の利便性を高めた商品を提供する。千葉ストック住宅推進協議会メンバーのうち住宅事業者がワンストップの窓口となり、専門家によるインスペクション、建物の状況に応じた工事、維持保全計画の作成を行う。基準を満たした住宅には、千葉ストック住宅協議会より「ちば適住宅」の適合証が交付される。

事業の背景・ねらい[団体の思い]

◎事務局を務める(一社)団地再生支援協会は、集合住宅等を対象に、住環境、コミュニティ、ハウジング経営の3つの再生を柱に、良質な住宅の改修や供給の支援を行ってきた。

◎今回は地域を限定し、地域の業者の皆さんと協力し、3つの再生支援で蓄積された知見をより良い住まいの実現に向けて、展開するものである。

住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

認定基準 | 適合レベルを4つ(レベルBASIC/レベル1~レベル3)に区分し、以下の項目に沿ってそれぞれ基準を設定。

- ◎インスペクションの実施、維持保全計画の策定
- ◎今日的な設備・良質なデザインの変更
- ◎耐震性の確認等・劣化対策
- ◎外壁・開口部での省エネ改修等
- ◎住宅の規模

維持保全 | ◎インスペクションに敷地環境等オプション情報を付加

◎レベルごとに、住宅性能向上のための工事内容を明確化

◎リフォームくじを担当する住宅事業者が、物件の状況に応じて維持保全計画を定める

履歴情報蓄積 | 個々の履歴情報は住宅事業者で蓄積する。

住宅性能や劣化の状況を考慮して資産価値を評価する方法

本協議会の会員である住宅事業者が性能向上リフォーム等を実施、「ちば適住宅」の基準へ適合を認定要件とすることにより、住宅性能ならびに住宅の資産価値を適正に評価する仕組みとする。

良質な住宅取得を後押しする住宅ローンなどの金融商品や流通の仕組み

商品名 | 「ちば適住宅」向け住宅ローン(千葉銀行)

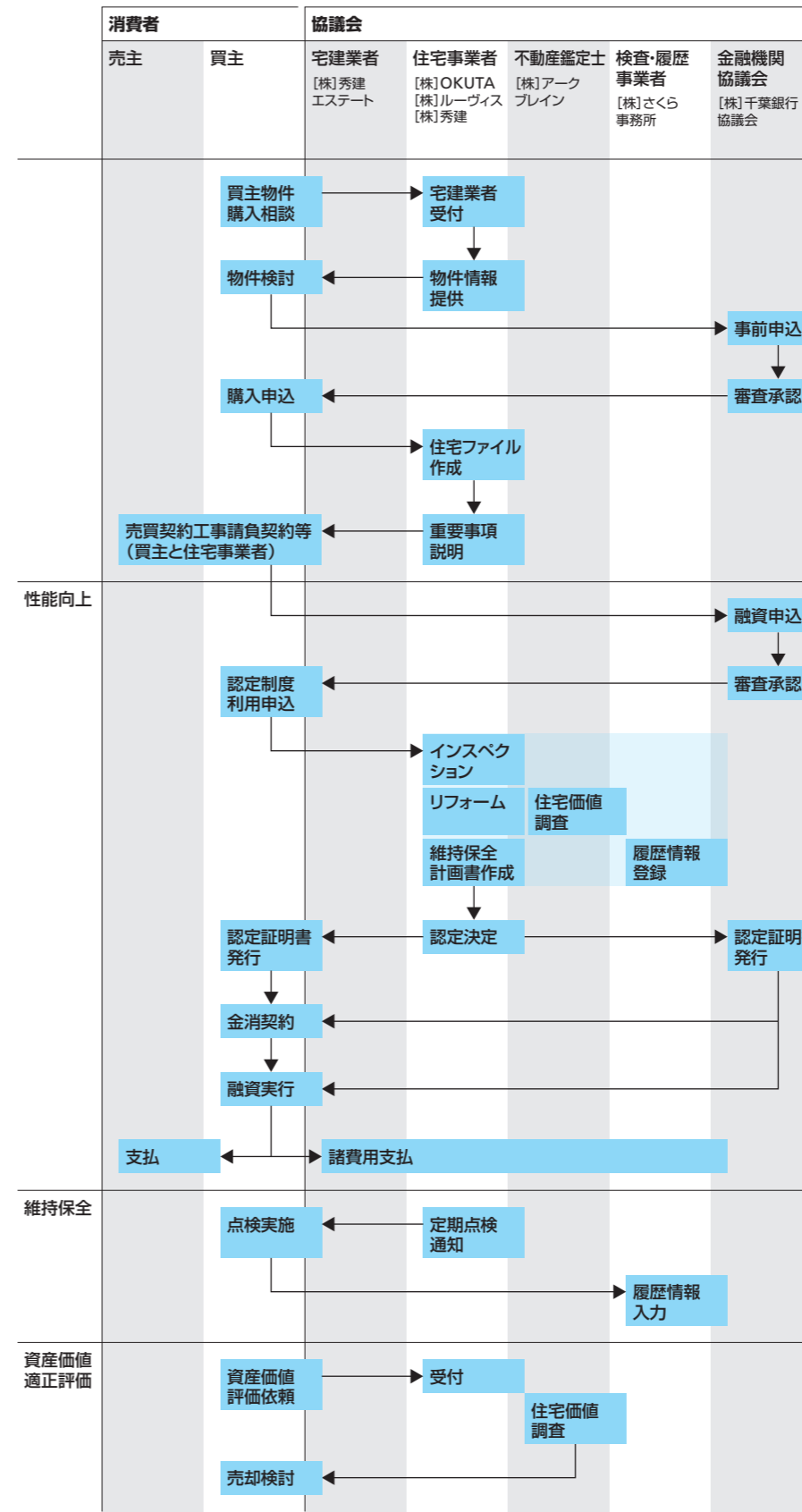
内容 | 借入可能額の増額：インスペクションやリフォーム費用も融資対象

開発した仕組みを普及させるための取組

ブランド名称 | 「ちば適住宅」

情報提供システム | 協議会構成員である(一社)団地再生支援協会のサーバーを用い、「ちば適住宅」のホームページを作成する。その他、「ちば適住宅」を紹介するパンフレットを作成し配布する。

業務フロー



事業分類

エリア・団地再生

対象住宅

既存住宅/戸建住宅・共同住宅/持家

取引形態

個人間売買/買取再販

対象地域

千葉県習志野市・船橋市・鎌ヶ谷市・松戸市、他

事業経過

平成28年度 事業採択
平成30年度 仕組み完成

団体構成

- 代表提案者：一般社団法人 団地再生支援協会
- 企画者：株式会社 市浦ハウジング & プランニング東京支店
学校法人 千葉工業大学
- 住宅事業者：株式会社 ルーヴィス
株式会社 秀建
株式会社 OKUTA
- 建築士：株式会社 市浦ハウジング & プランニング東京支店
株式会社 アルク
- 宅建業者：株式会社 秀建エステート
不動産鑑定士：株式会社 アークブレイン
検査事業者：株式会社 さくら事務所
金融機関：株式会社 千葉銀行

インドアもアウトドアも楽しみつくす
ワンランク上のリノベーション団地



外観



キッチン | 施工前



38 キッチン | 設備取替え



リビング | ハングングインテリアを取り入れ



トイレ | 設備取り替え



風呂場 | 設備取り替え

所在地

神奈川県横浜市

物件概要

種類 中古共同
構造 鉄筋コンクリート造(RC)
5階建5階部分
面積 敷地 | 228.8m²
延床 | 48.99m²
築年 昭和49年

取引形態

個人間売買(協議会が預かり再販する)

リフォーム工事内容

- ◎ 内装を全て撤去、断熱性工事を実施(壁・天井の断熱化、窓のペアガラス)。
- ◎ 間取りを再設計。
- ◎ システムキッチンを設置、給排水管・洗面・浴槽・便器を交換。
- ◎ 有孔ボードの全面張りで壁収納を増やす(リビング、玄関)

試行経過

令和元年8月 購入相談対応、仕組み紹介
令和元年10月 売買契約
令和元年11月 引渡し

買主

30歳代 | 会社員 | 家族構成：夫婦と子1人

仕組みを利用して[買主の声]

仕組みを利用したきっかけ

完成内覧会における案内による

仕組みを利用することにした決め手

団地が三ツ星認定されていることへの安心感

買取保証により将来に選択肢ができること

仕組みを利用して良かったこと

質の高い団地住戸が安心して購入できたこと

仕組みを利用して良くなかったこと

今のところ特になし

仕組みを普及するために必要なこと

様々な広報活動(WEB・SNS・CM・説明会・見学ツアー・口コミなど)



13

TOKYO安心安全住宅

一般社団法人

TOKYO住まいと暮らし

実施目的

耐震性・機能性等の一定の品質が確保された中古住宅について、残存耐用年数等を加味した査定方式とそれに基づく金融商品を提供することにより、住宅ストックの再生・流通を促進する。

仕組みの概要

住宅の性能を五段階レベルに設定し、インスペクションにて「レベル5」取得物件に協議会の審査を経て認定書を発行する。この認定書をもって金融機関による融資認定を可能とする。上記のレベル分類に基づき、土地価格評価とは別に、商品価値のある住宅とするために消費者が購入にあたって必要となる増改築費用を提示する。増改築費用の算出は、協議会で安全・安心を確保するための必要最小限費用をJAREA HASによって試算し消費者に提示することを基本とする。

事業の背景・ねらい [団体の思い]

- ※中古住宅の有効利用を図るため下記の仕組みを開発
- ◎建物の劣化状況の実態を査定する仕組みをつくる
- ◎リフォーム工事の目安額を査定する
- ◎費用対効果を判断する:リフォーム後の建物価格を査定
- ◎金融商品を活用して実施計画を立てる

住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

認定基準 | ◎レベル5: 躯体性能、仕上性能・地盤性能全て「良」
⇒「TOKYO安心安全住宅」のブランド化

- ◎レベル4: 躯体性能「良」、仕上性能・地盤性能「良と可」
- ◎レベル3: 躯体性能「良」、仕上性能・地盤性能「共に可」
- ◎レベル2: 躯体性能「可」、仕上性能・地盤性能条件なし
- ◎レベル1: 躯体性能「不可」⇒対象外。

※レベル3~5は瑕疵保険加入レベル

※レベル4と3はリフォーム工事によりレベル5に認定可能。

※レベル2はリフォーム工事によりレベル3以上にして瑕疵保険加入を提案

維持保全 | ◎点検項目: 基礎(地盤)、躯体、屋根、外壁 ◎時期: 5年毎
◎更新・取り替え時期の目安: 部位毎の耐用年数を基本とし、対象部位の状況により判断

履歴情報蓄積 | (株)四門、(株)SAITO ASSOCIATES

住宅性能や劣化の状況を考慮して資産価値を評価する方法

JAREAHASの採用は一定の有資格者に限られるため、インスペクションを行った調査技術者(一級建築士・宅地建物取引士)等が入力できる「THK住宅査定システム-I(戸建住宅)」を開発し、手法の普及を図る。

上記に加え、インスペクションの結果から建物の「劣化度判定表」を作成し、これに基づいて建物の残存耐用年数の推定を行う。

良質な住宅取得を後押しする住宅ローンなどの金融商品や流通の仕組み

商品名 | 住宅ローン、オーナーズローン(共同住宅向け)、ビルオーナーズローン(事務所・店舗等を含むオフィスビル向け)(世田谷信用金庫)

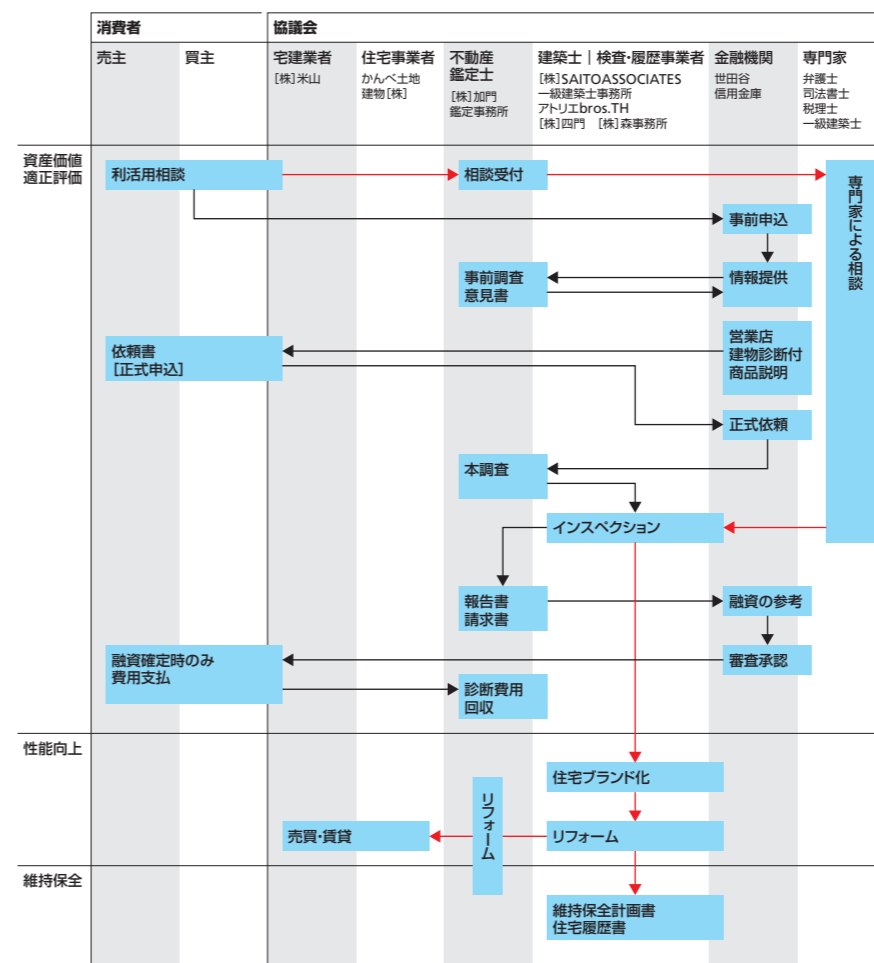
内容 | 世田谷信用金庫が指定する建物調査の専門家及び不動産鑑定士が作成した建物調査報告書に記載の不動産価格および残存耐用年数を融資判断の参考とする。中古不動産向け住宅ローンは△0.2%優遇

開発した仕組みを普及させるための取組

ブランド名称 | TOKYO安心安全住宅

情報提供システム | 認定した既存住宅は、構成員である宅建業者が提供するウェブサイトで、認定マークを表示するとともに、住宅の資産価値と土地の資産価値を分離表示する。その際、構成員である不動産鑑定事務所による不動産価格査定額に基づく分離表示価格であることを明記する。

業務フロー



事業分類

優良既存ブランド普及

対象住宅

既存住宅 / 戸建住宅・共同住宅
持家・賃貸

取引形態

個人間売買 / 買取再販 / リフォーム

対象地域

東京都世田谷区、杉並区、目黒区、品川区、大田区及び隣接県

事業経過

平成28年度 事業採択
平成30年度 仕組み完成

団体構成

代表提案者: 株式会社 加門鑑定事務所
企画者: 株式会社 加門鑑定事務所
世田谷信用金庫

イツツソリューションズ
株式会社

住宅事業者: かんべ土地建物株式会社
建築士: 株式会社

SAITO ASSOCIATES

宅建業者: 株式会社 米山

不動産鑑定士: 代表提案者に同じ

検査・履歴事業者:

株式会社 四門

金融機関: 世田谷信用金庫

測量士: 株式会社 森事務所



14

「アフォーダブル住宅」の提案、及び建物診断付き金融商品

一般社団法人
TOKYO住まいと暮らし

実施目的

これまでに開発した建物調査・査定の仕事組みを中古市場関係者及び一般消費者に周知させることを目的とする。

仕組みの概要

当協議会が独自開発した建物調査内容を元にしてマンションなどの残存耐用年数を判定し、査定した耐用年数を元に協議会所属不動産鑑定士が独自査定システムを用いて査定額を評価する。提携金融機関はその報告書を参考に、建物価格も反映させ融資額の拡大や融資期間の延伸を狙う住宅ローン「建物診断付き万歳長寿Ⅱ、Ⅲ」「ハッピーエンドアンドバトン」などを提供する。

事業の背景・ねらい [団体の思い]

- ◎中古建物の躯体性能・仕上性能をupし耐用年数の延伸により超長期使用の可能性を追求する。それにより市場の活性化に資すること
- ◎建物診断を金融機関が融資期間を設定する際の参考資料とし、期間延伸及び建物価格も反映させることで融資枠の拡大
- ◎賃貸中古住宅の空き家(空室)率低減

住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

- 認定基準** | 建物耐用年数：RC造70年、S造60年、W造50年をMaxとする
- ◎インスペクション-B型：1棟のマンション、他建物調査 ◎インスペクション-C型：マンション1室の建物調査
- 維持保全** | ◎5、15、25年目に建物全体、躯体、外部仕上など建物全体の目視及びヒアリング調査。◎10、20年目には融資実行時と同様の建物調査を実施
- 履歴情報蓄積** | (株)四門、一級建築士事務所アトリエbros.TH

住宅性能や劣化の状況を考慮して資産価値を評価する方法

- JAREAHAS、JBCIレポートなどに加え、独自開発のシステムによる評価
- ①THK住宅査定システム-I型：JAREA HASを活用した戸建住宅の簡易評価システム
- ②THK住宅査定システム-II型：マンション1棟の簡易評価システム
- ③THK住宅査定システム-III型：マンション1室の価格査定システム

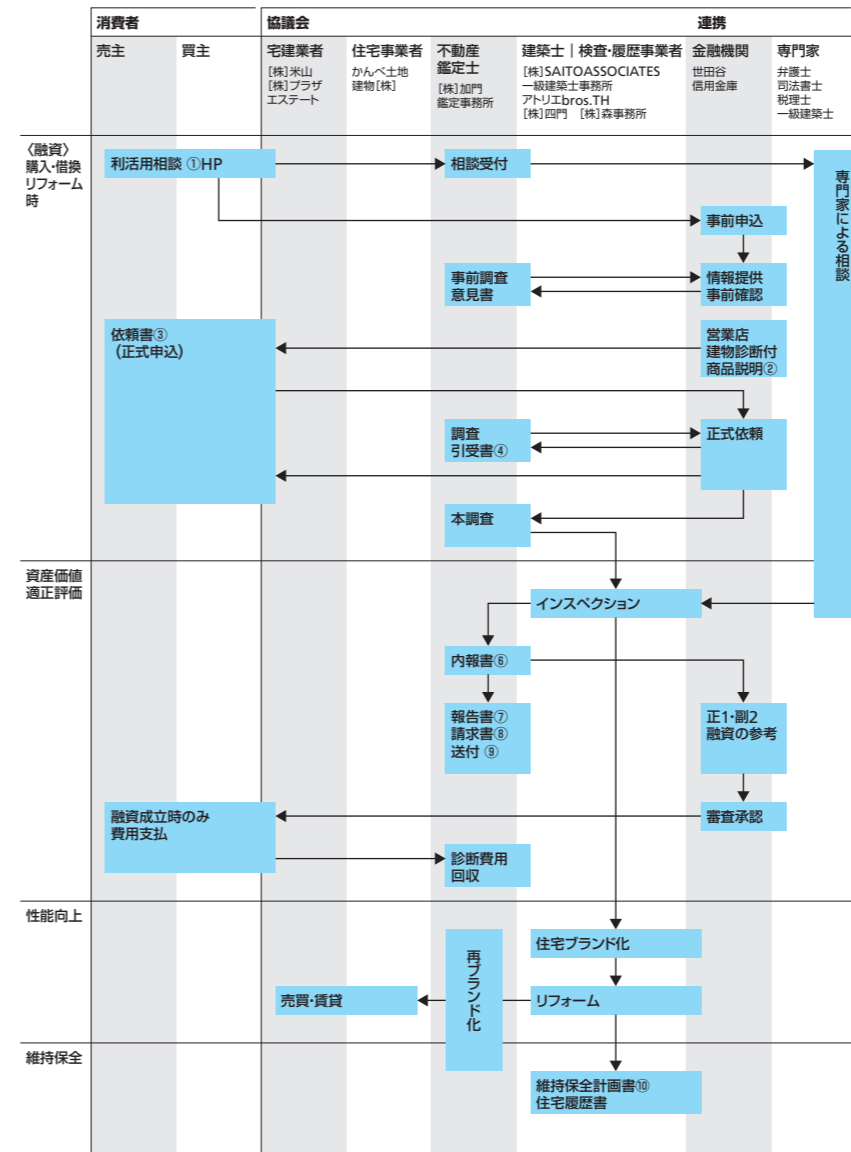
良質な住宅取得を後押しする住宅ローンなどの金融商品や流通の仕組み

- 商品名** | 万歳長寿Ⅱ(建物診断付き中古戸建て住宅向けリバースモーゲージ)
万歳長寿Ⅲ(マンション1室向けリバースモーゲージ)
- 内容** | 従来建物評価額をゼロとして取扱っていたが、建物価値部分を加味して融資額の拡大を狙う商品。及びマンションを対象としたリバモ商品。
- 商品名** | ハッピーエンド&バトン(建物診断付き信託受託者向け不動産担保ローン)
- 内容** | 既存の家族信託受託者向けローンに、建物診断付き中古不動産向けローンや既存商品万歳長寿を組み合わせた商品。

開発した仕組みを普及させるための取組

- ブランド名称** | ◎建物診断付き 中古不動産向けオーナーズローン・ビルオーナーズプラン
◎建物診断付き リバースモーゲージ「万歳長寿Ⅱ、Ⅲ」
- 情報提供システム** | 金融商品の動画制作／YouTube掲載
<https://www.youtube.com/channel/UCUJEPRrJ1Of4jV3vXrSCpUQ>
SNSなどで宣伝

業務フロー



事業分類

優良既存ブランド普及

対象住宅

既存住宅／戸建住宅・共同住宅
持家・賃貸

取引形態

個人間売買／買取再販／リフォーム

対象地域

東京都世田谷区、杉並区、目黒区、品川区、大田区及び隣接県

事業経過

平成30年度 事業採択
令和元年度 仕組み完成
令和2年度 周知実施

団体構成

代表提案者：(株)加門鑑定事務所
企画者：(株)加門鑑定事務所
世田谷信用金庫
イツツソリューションズ(株)
住宅事業者：かんべ土地建物(株)
建築士：(株)SAITO ASSOCIATES
宅建業者：(株)米山
不動産鑑定士：代表提案者に同じ
検査・履歴事業者：(株)四門
金融機関：世田谷信用金庫
測量士：(株)森事務所

15 リノベーション住宅を 対象とした 残価設定ローン等の 開発・試行事業

既存住宅残価設定ローン等 開発推進協議会

実施目的

リセールバリュー(残価)の見える化、および将来時点での残価買取保証を行う流通商品の提供による需要喚起を図り、その流通商品に適した金融商品を開発することにより、それによる既存住宅流通の活性化に寄与することを目的とする。

仕組みの概要

住宅事業者である(株)リビタ、スターマイカ(株)が、東京都・神奈川県のある条件・基準を満たす既存共同住宅を対象物件として、適切なリノベーションを施す。当該物件について、AIによる不動産価格推定データの提供を行う(株)コラビットが一定期間後の販売において設定可能な金額水準(残価)を推定する。左記の推定金額水準を基に、個々の住宅事業者が買取保証額を設定、消費者に対して一定期間内の買取保証として商品提供を行う。その際には、当該物件にインスペクションおよび瑕疵保険付与を行う。

事業の背景・ねらい[団体の思い]

将来的に住み替えを予定している顧客や、購入に踏み切れない顧客などに対し、購入時に将来的なリセールバリュー(残価)の見える化し、販売の促進、新たな需要喚起を行うことで、既存住宅の流通活性化に寄与することを目的としている。ライフスタイルの変化・多様化に伴う住み替え・買い替えの増加等に対応し、消費者が一定の条件・基準を満たす既存住宅(都心部の共同住宅)を購入した際に、事業者が適切にリノベーションを施すとともに、一定期間内の買取保証及び残価設定ローンを提供する仕組みを開発する。

住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

認定基準 | 適合R1住宅(一般社団法人リノベーション協議会が設定する区分所有マンションの専有部を対象としたリノベーションの基準に適合した住宅)を基準とする。

維持保全 | 共同住宅のため、共用部は大規模修繕などで代替される。通常の維持保全で一定期間後の資産価値が見込める物件のみに買取保証することで、実質的な資産価値の担保としている。

履歴情報蓄積 | R1住宅履歴システム

住宅性能や劣化の状況を考慮して資産価値を評価する方法

対象物件の情報をもって、コラビット社が将来時点の物件価格を推定する。その際に将来時点の減価、および現在のリノベーションによる付加価値の推定価格の算出を行う。一方で、構成員各社の強みとする事業ドメインが異なることから、買取条件も含めた買取保証契約内容については、あえて一律に規定せず、各事業者がそれぞれの強みを活かして、業務フローを含めた提供サービスの設計できる余地を残している。

良質な住宅取得を後押しする住宅ローンなどの金融商品や流通の仕組み 商品名 | 住み替え促進型オプション

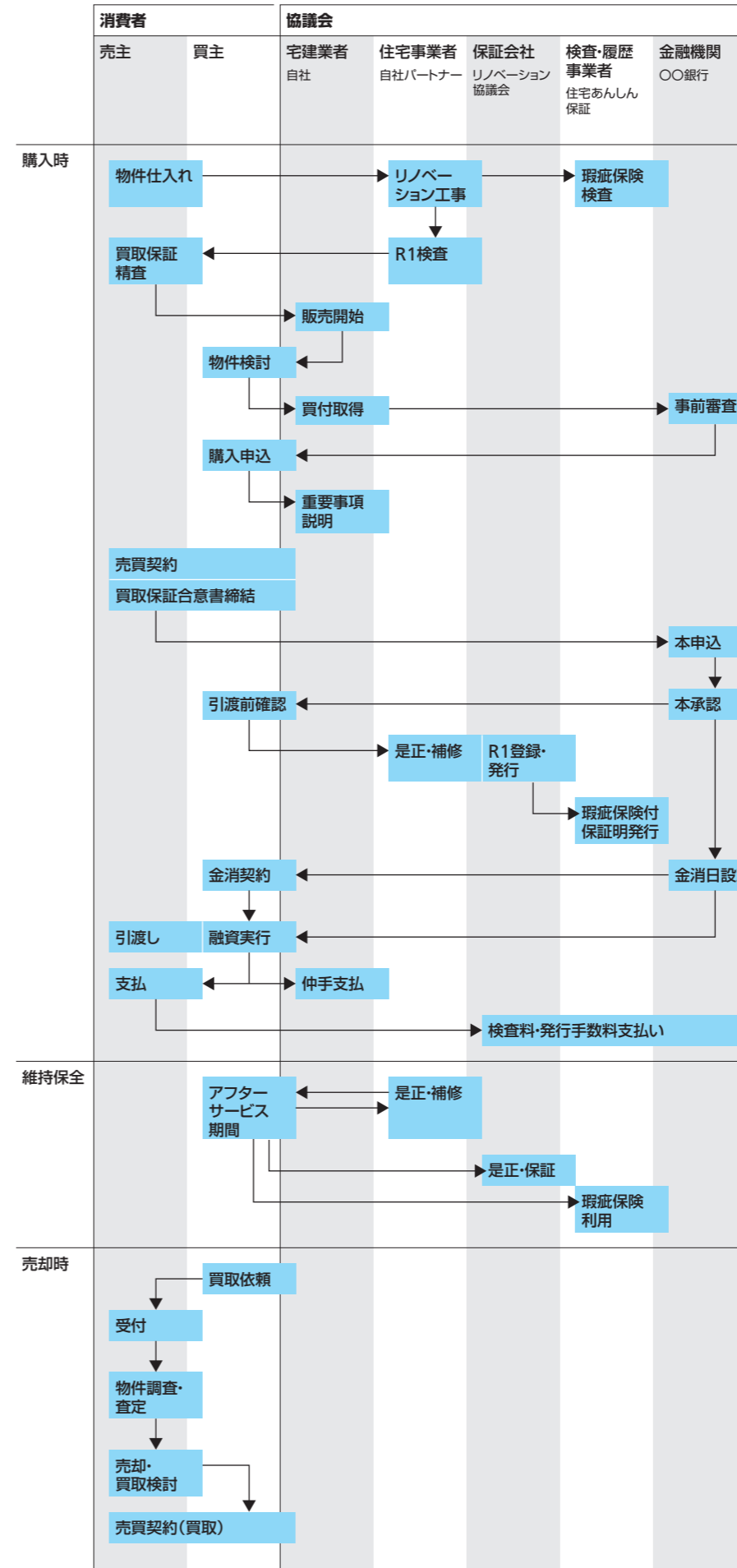
内容 | 通常の住宅ローンに加えて、買取保証特約を流通商品として付加する商品開発を行った。これにより、消費者は、既存の住宅借入金等特別控除の対象、かつ団体信用生命保険への加入という既存のメリットを享受したまま、実質的に残価での買取保証を選択肢に入れることができるようになった。

開発した仕組みを普及させるための取組

情報提供システム | 需要把握のためのインターネットアンケートでは、40%前後が買取保証サービスの利用意向を示し、属性によっては80%を超える利用意向が示された。

アンケート実施詳細 ◎実施期間: 2020年8月12日~13日
◎回答件数: 1,022人
◎調査対象: 東京都・神奈川県在住
◎20歳~69歳の年収200万円以上の男女。

業務フロー



事業分類

優良既存ブランド普及

対象住宅

既存住宅 / 共同住宅 / 持家

取引形態

個人間売買 / 買取再販

対象地域

東京都 / 神奈川県

事業経過

令和元年度 事業採択
令和2年度 仕組み完成

団体構成

代表提案者: リノベる(株)
 企画者: 同上
 住宅事業者: 同上
 建築士: 同上
 宅建業者: (株)リビタ、スターマイカ(株)
 検査・履歴事業者: (株)住宅あんしん保証
 金融機関: (株)静岡銀行

16 住まい価値向上促進 新型ローン

住まい価値向上促進 新型ローン推進協議会協議会

実施目的

子どもの教育等でもっとも支出を必要とする時期に、住宅にかかる負担をなるべく減らし、資産形成が一定程度できる60歳以降、4つのオプションを顧客にもたせ、ライフスタイルの変化にもっともふさわしい返済方法を選択できるようにすることで、自宅の購入にかかる負担を軽減させ、質の高い物件を購入するインセンティブを顧客に与える。

仕組みの概要

協議会設定基準に合致した、旭化成ホームズ株式会社が建築する住宅購入者に対し、新生銀行が長期買取保証のついた新型ローンを提供。新型ローンを利用すると、購入者は返済期間終了後、4つのオプションを選択でき、売却による完済を選択した場合、一定期間売却活動を行っても売却できなかった際には、住宅事業者があらかじめ合意した一定金額で買い取る。

事業の背景・ねらい [団体の思い]

人生100歳時代といわれ、長寿化が更に加速する中、住まいのあり方も変化してきている。1次取得した自宅に生涯住み続ける顧客は減少しており、子育て期、シニア期、介護期といったライフスタイルの変化に応じて居住先を変える顧客が増えてきている。それはすなわち、自宅は生涯手放さない不動産から、いずれ売却を考える資産と捉える層が増えることであり、売却を念頭に入れる場合、売却時に高い価値を保っているかどうかは自宅を購入する際の重要な要因となりえる。また、売却を前提にすれば必ずしも住宅ローンの元本をゼロにする必要はなく、売却価格による完済を見込むローンの設計は十分に可能となる。昨今、貯蓄がない世帯の割合が特に30代、40代で増えていることが問題となっている。本件事業は、子供の教育等でもっとも支出を必要とする時期に、住宅にかかる負担をなるべく減らし、資産形成が一定程度できる60歳以降、次の4つのオプション(①自宅売却による住み替え②手元資金で完済し、継続居住③リバースモーゲージに借換え継続居住④80歳までの返済スケジュールを引き直す)を顧客にもたせ、ライフスタイルの変化にもっともふさわしい返済方法を選択できるようにすることで、自宅の購入にかかる負担を軽減させること、及び質の高い物件を購入するインセンティブを顧客に与えることを目的とするものである。

住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

- 認定基準** | 長期優良住宅を取得
- 維持保全** | 旭化成ホームズ(株)による60年無料点検システムにより、メンテナンス・点検スケジュールを公開。
- 履歴情報蓄積** | 60年無料点検システムにより、お引渡し3か月後の初回点検以降、1年目、2年目、5年目以降、5年毎に定期点検を実施、定期点検やメンテナンスの履歴まで全ての情報を保存・管理。

住宅性能や劣化の状況を考慮して資産価値を評価する方法

住宅ローンの貸し出しに必要となる住宅価値については、土地の売買価格または鑑定評価額を利用し、建物部分は旭化成ホームズの請負金額を100%セットする。最終返済元本(バルーン返済金額)の設定にあたって必要となる35年後の将来価値については、これまでの実績等から保守的な値を設定

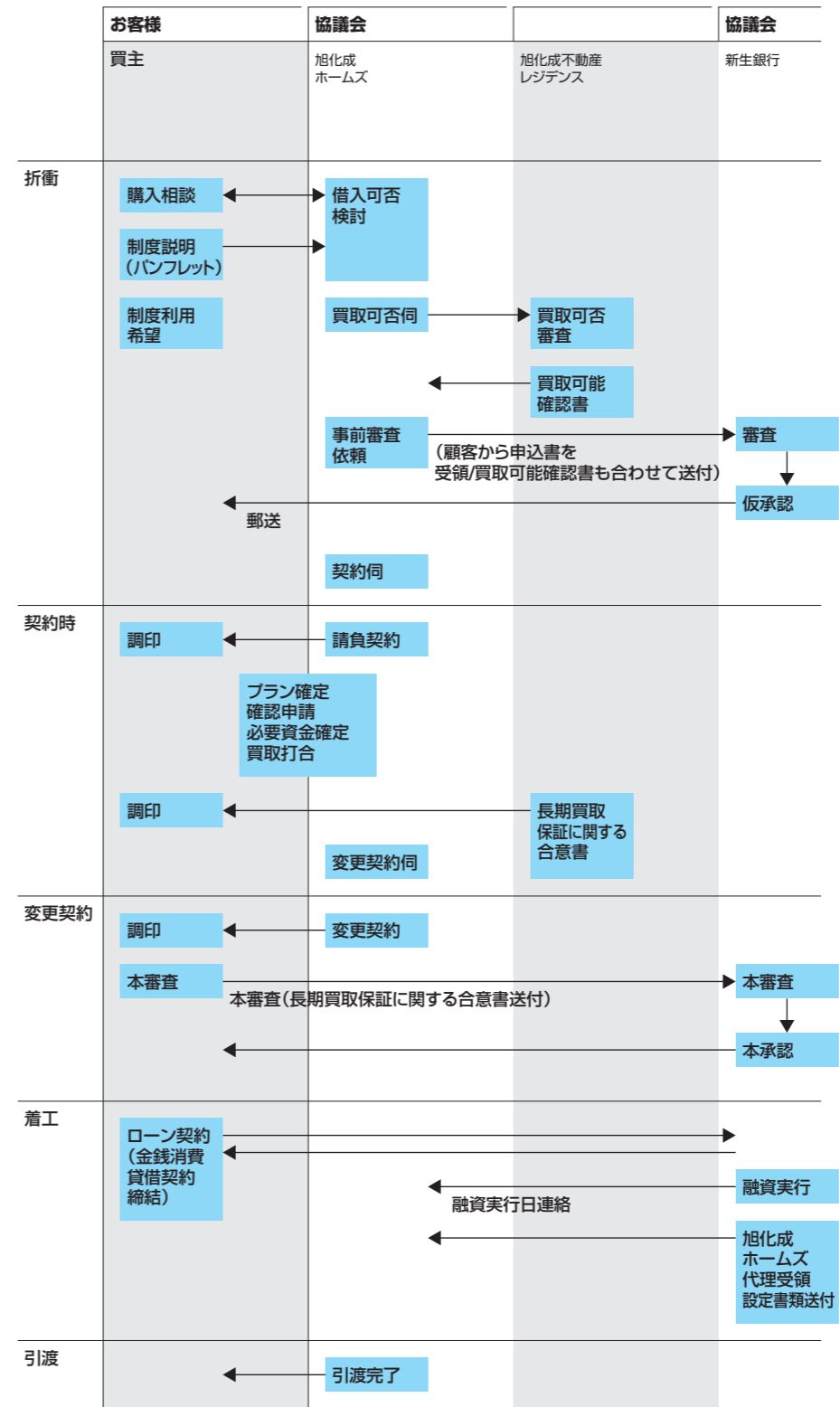
良質な住宅取得を後押しする住宅ローンなどの金融商品や流通の仕組み

- 商品名** | 新生パワーセレクト(正式名称:支払額軽減ローン)(新生銀行)
- 内容** | 資産価値の高い物件を購入する顧客を対象に、元本の一定金額を将来一括で返済することを認めた住宅ローンを提供。元本の一部返済を将来まとめておこなうことができるため、返済期間中の返済金額を抑えることができる。返済期間終了後、売却による返済を希望する顧客については、住宅ローン債務が残らない金額で旭化成不動産レジデンスが買取保証をする。

開発した仕組みを普及させるための取組

- ブランド名称** | 新生パワーセレクト(新生銀行)
- 情報提供システム** | チラシ等の紙媒体をメインにしているが、本件取り組みの意義について、プレスリリースとして旭化成ホームズ及び新生銀行のホームページに掲載しているほか、旭化成ホームズにおいて記者発表を実施している。

業務フロー



事業分類

優良新築ブランド普及

対象住宅

新築住宅 / 戸建住宅 / 持家

取引形態

新築請負

対象地域

東京(23区と町田市・三鷹市・調布市・府中市・小金井市・西東京市・国分寺市・武蔵野市・稲城市・国立市・狛江市・立川市)、横浜市(旭区・金沢区・瀬谷区・保土ヶ谷区を除く)、川崎市

事業経過

- 令和元年度 事業採択
- 令和元年度 仕組み完成
- 令和元年度 試行実施

団体構成

- 代表提案者: 株式会社新生銀行
- 企画者: 同上
- 住宅事業者: 旭化成ホームズ株式会社
- 建築士: 同上
- 宅建業者: 同上
- 不動産鑑定士: 同上
- 検査・履歴事業者: 同上
- 金融機関: 代表提案者に同じ



17

「里まちの家」 推進プロジェクト

相模原市既存住宅 リフォーム・改築推進協議会

実施目的

既存住宅の流通促進、長期優良住宅供給を図ることで、空家対策・移住促進につなげる。

仕組みの概要

品質確保、維持管理について一定の基準を満たす住宅を協議会が、「里まちの家」として認定する。公益財団法人不動産流通推進センター発行の戸建住宅価格査定マニュアルにより、資産価値を適正評価する。認定住宅の取得には、新たに開発した住宅ローンを利用できる。

事業の背景・ねらい [団体の思い]

◎新たな仕組みを構築し普及することで、構成員の事業の発展に貢献する。
◎環境や景観に配慮した自然と共生しつつ、資源を可能な限り再生可能な形で利用していくライフスタイルを求める人たちのニーズに合った住宅を企画流通することで、移住者促進による人口減少対策やまちづくりに貢献する。また、地元産材を使うことで、住宅づくりが同時に森林や川の整備にも貢献できる。

住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

認定基準 | ◎既存住宅：(必須基準)インスペクションの実施、瑕疵保険加入(リフォーム瑕疵保険)、維持保全計画作成、10年間で5回の定期点検実施、住宅履歴の保存、耐震性能lw値1.0以上。(選択基準)国産材、内外装に漆喰などの自然素材を使用、断熱等性能等級4以上、太陽光発電の設置等。
◎新築住宅：長期優良住宅+次の1項目以上を満たす。
●太陽光発電、エコキュート、エコジョーズ、エコウィル、エネファーム、●天然素材使用(無垢板、珪藻土、漆喰など)、●緑化敷地面積500m²未満=敷地面積×(敷地面積×0.0001)、敷地面積500m²以上=敷地面積×0.05
維持保全 | 株式会社家守りホールディングスが、長期優良住宅認定基準を2年に1度、10年間点検。

履歴情報蓄積 | 家守りホールディングス及び協議会事務局が履歴情報を作成し、保存。

住宅性能や劣化の状況を考慮して資産価値を評価する方法

協議会メンバーの創和建设不動産部により、不動産流通推進センター発行の戸建住宅価格査定マニュアルを運用して査定し、評価を行う。

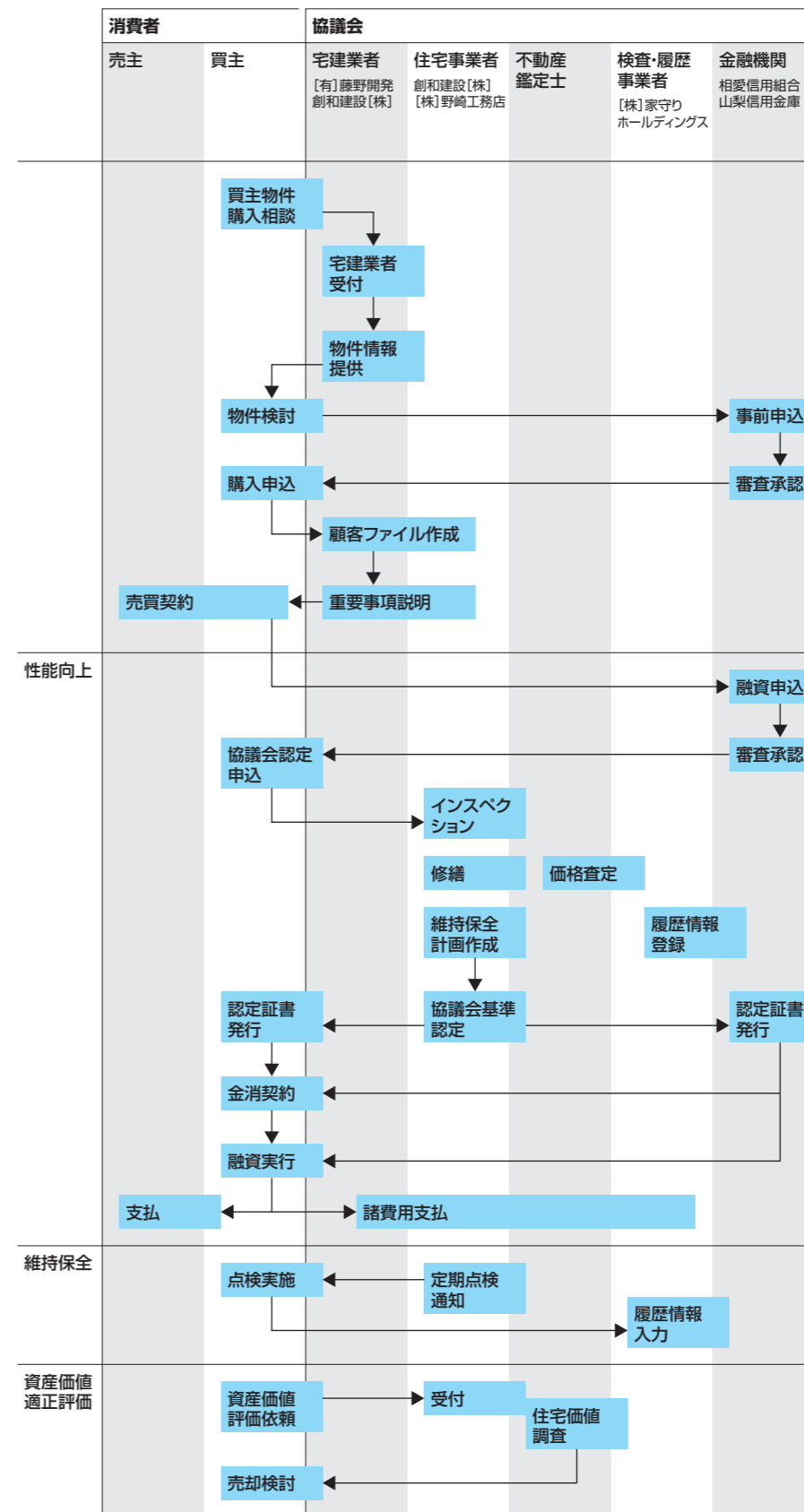
良質な住宅取得を後押しする住宅ローンなどの金融商品や流通の仕組み

商品名 | ふるさと創生1ターン応援住宅ローン(相愛信用組合)
内容 | 金利優遇：本人以外の同居者1人につき0.1%の割引(最大0.4%の割引率)
商品名 | 里まちの家推進プロジェクト対象特別金利付き住宅ローン(山梨信用金庫)
内容 | 金利優遇：固定金利型は0.2%以上の割引、期間終了後0.7%の割引。変動金利型は1.7%の割引。環境配慮型住宅エコプランはさらに0.1%の割引。

開発した仕組みを普及させるための取組

ブランド名称 | 里まちの家
情報提供システム | 協議会ウェブサイト、SNSでの発信

業務フロー



事業分類

移住・空き家対策

対象住宅

新築住宅・既存住宅／戸建住宅
持家・賃貸

取引形態

個人間売買／リフォーム

対象地域

神奈川県相模原市緑区、中央区、南区

事業経過

平成28年度 事業採択
平成29年度 仕組み完成
令和元年度 試行実施

団体構成

代表提案者：一般社団法人 藤野観光協会
企画者： 同上
住宅事業者：(株)野崎工務店
創和建设(株)
建築士：(有)アーキシステム
宅建業者：創和建设(株)
(有)藤野開発
不動産鑑定士：創和建设(株)
(有)藤野開発
野崎工務店
井上製材所
門倉製材所
金融機関：相愛信用組合
山梨信用金庫藤野支店
山梨中央銀行相模原支店
その他：相模原市都市建設局

自然と共生する家
“里まっち”



外観 | 施工前



外観



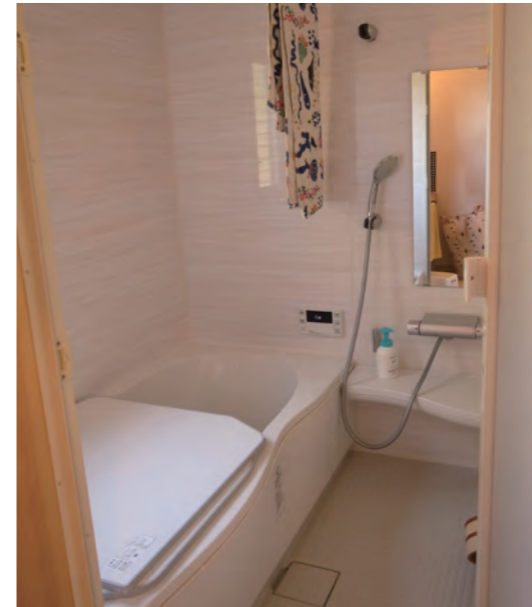
玄関扉 | 交換 外壁 | 塗装



50 リビング | 漆喰塗り・床張り替え・二重サッシ交換



キッチン | 設備取り替え



風呂場 | 設備取り替え

所在地

神奈川県相模原市

物件概要

種類 中古戸建
構造 木造2階建(木造スレート葺)
面積 敷地 | 116.71m²
延床 | 110.13m²
築年 平成9年

取引形態

個人間売買

リフォーム工事内容

- ◎ バルコニーの改修、1階壁内構造の一部補修。基礎クラック補修。
- ◎ 玄関ドア変更。外壁塗り替え。敷地境界柵新設。
- ◎ 室内壁漆喰塗り(1階、一部2階)壁クロス、天井クロス全面張り替え床全面貼り替え(無垢材)、ドア塗装。
- ◎ キッチン、風呂、洗面トイレ入れ替え

試行経過

平成30年7月 購入相談対応、仕組み紹介
平成30年10月 売買契約→インスペクション等検査実施
リフォーム工事実施
平成31年1月 認証決定(ベーシック)引渡し
平成31年3月 入居

買主

30歳代 | 自営業 | 家族構成：夫婦と子2人

仕組みを利用して[買主の声]

仕組みを利用したきっかけ

シユタイナー学園があることや藤野の環境が気に入り、住宅取得を具体的に検討していく中で、当該物件を自ら見つけて、創和建设と相談の上、仕組みの話を聞いた。

仕組みを利用することにした決め手

災害が多い昨今の状況を考えると、インスペクションで建物の状態を確認し、耐震診断も行い、定期的に点検して、長持ちさせるといったことは重要だと思い仕組みを利用した。

仕組みを利用して良かったこと

自然豊かな環境のなか、生産性が向上し、作業効率も上がったと感じた。

仕組みを利用して良くなかったこと

この仕組みに不満はない。非常に助かっている。

仕組みを普及するために必要なこと

この仕組みを知らない人は多い。物件も少ない。

18

移住・住替えサポート
住宅推進プロジェクト

相模原市既存住宅
リフォーム・改築推進協議会
[試行事例]

さがしていた“住む・暮らす”が、
ここにある「さがすむ」



外観 | 自然素材を使い居住環境を整備した築25年の木造戸建住宅



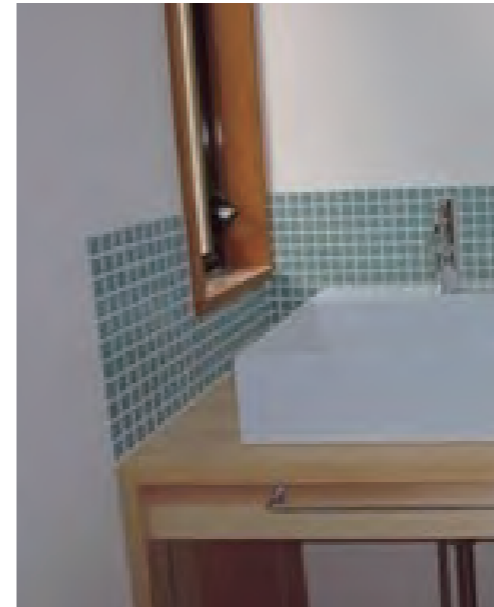
玄関扉 | 交換



54 リビング | 壁漆喰・床無垢板へ張り替え



キッチン | 設備取り替え



洗面所 | 設備取り替え

所在地

神奈川県相模原市

物件概要

種類 中古戸建
構造 木造2階建(木造軸組み工法)
面積 敷地 | 124.3m²
延床 | 91.69m²
築年 平成7年

取引形態

個人間売買

リフォーム工事内容

- ◎ 内装漆喰、床無垢板張替え
- ◎ キッチン、洗面、設備交換
- ◎ 玄関扉交換

試行経過

- 令和2年6月 購入相談対応、仕組み紹介
- 8月 インспекション等検査実施
- 9月 売買契約締結
- 12月 リフォーム工事实施
- 令和3年1月 認証決定(ベーシック)
- 2月 入居予定

買主

30歳代 | 会社員 | 家族構成：夫婦と子2人

仕組みを利用して[買主の声]

仕組みを利用したきっかけ

ホームページを見て協議会事務局に相談し、仕組みの説明を受けた。
物件を紹介され、インспекションを行い、
結果を見てから購入を判断するように勧められた。

仕組みを利用することにした決め手

インспекションによる安心感、アフターフォローが整った仕組みである。
自然素材を使ったリノベ住宅。

仕組みを利用して良かったこと

2年毎の点検や履歴を残すことを含めて良いこと。
インспекションの実施や耐震診断をすること。

仕組みを利用して良くなかったこと

特になし

仕組みを普及するために必要なこと

この仕組みを知らない人は多いので、今後周知していけば、
利用する人は増えると思う。
その他 セルフリノベの感触を味わえた。壁の漆喰はセルフで実施。



19

良質住宅ストック形成 および子育て世代流入モデル 構築プロジェクト

小田急沿線既存住宅 流通促進協議会

実施目的

シニア世代の住み替え支援を契機として、空き家の利活用、良質な住宅ストックの形成および子育て世代の流入促進に貢献する。

仕組みの概要

協議会では、神奈川県川崎市麻生区・多摩区の既存戸建住宅を対象として、以下2つの金融・流通商品を開発した。
①高齢者施設入居時のつなぎ資金（以下、つなぎ資金）※仕組みの開発は完了し、商品化に向けて検証中
シニア世代が高齢者施設の入居にあたり、当面必要となる資金をJAバンクによりつなぎ融資を行う。また、小田急不動産による買取保証を付けることで、無収入のシニア世代が自宅を担保に融資ができる仕組みを構築した。
②(仮称)あんしんストック住宅[買取再販型]（以下、あんしん住宅）
小田急不動産による既存戸建住宅の買取後、小田急ハウジングにおいて所定の性能向上を行った住宅を協議会で「(仮称)あんしんストック住宅」として認定する。また、協議会では、部位別原価法による建物価格を算出し、JAバンクの保証会社では、対象住宅購入者の融資実行時、協議会の建物評価物を担保評価に反映・参考とする。

事業の背景・ねらい[団体の思い]

◎川崎市内では、子育て世帯の転出超過、空き家の増加が進行するとともに、世帯人員と住宅の広さのミスマッチが発生している。
◎協議会では、麻生・多摩区を対象として、①空き家・住宅ストックの利活用、②子育て世代の流入、③住宅と居住者のミスマッチ解消(特に持家戸建)を目的として、(1)高齢者施設入居時のつなぎ資金、(2)あんしん住宅(買取再販型)の2つの仕組開発を行った。

住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

認定基準 | 住宅の性能を証明する検査・認定方法は以下のとおり(1・2共通)◎「現況検査チェックシート」に基づくインスペクションの実施◎住宅瑕疵保険の付保(インスペクション結果に基づき、瑕疵保険に加入できるレベルの工事を実施する)

① **つなぎ資金** ◎当面の補修を必要としない工事は、維持保全計画に対応内容および実施時期を盛り込んだうえで、小田急不動産(買取保証実行時)または購入者が実施する。

② **あんしん住宅** ◎小田急ハウジングによる質の向上に係るリフォームを実施する

維持保全 | ◎買主(居住者)に対しては、入居後20年間分の維持保全計画「住まいのメンテナンスプラン」を提供する。◎また、リフォーム履歴はソフトプレーン(株)のイーセールスマネージャーのシステムで履歴管理を行う(小田急不動産で実施)

履歴情報蓄積 | ◎既存住宅のインスペクション、リフォーム実施状況等を履歴情報システムに登録する(協議会以前のリフォーム情報についても可能な限り登録する)。

住宅性能や劣化の状況を考慮して資産価値を評価する方法

① **つなぎ資金** ◎インスペクション済住宅に対し、原価法および取引事例比較法を用い、協議会で買取保証額を決定する。◎小田急不動産が買取保証を付与し、JAバンクが買取保証×80%を上限としたつなぎ資金融資を行う。

② **あんしん住宅** ◎小田急不動産で買取を行った住宅を対象とする。◎インスペクション結果、住宅履歴、維持保全計画については、小田急不動産(または小田急ハウジング)から金融機関および購入者へ提供する。◎協議会では、所定の維持保全・性能向上を行った住宅を(仮称)あんしん住宅として認定する。◎協議会において、①基礎・躯体、②外部仕上げ、③内部仕上げ、④設備の部位別原価法を用いて、建物価格を算出する。

良質な住宅取得を後押しする住宅ローンなどの金融商品や流通の仕組み

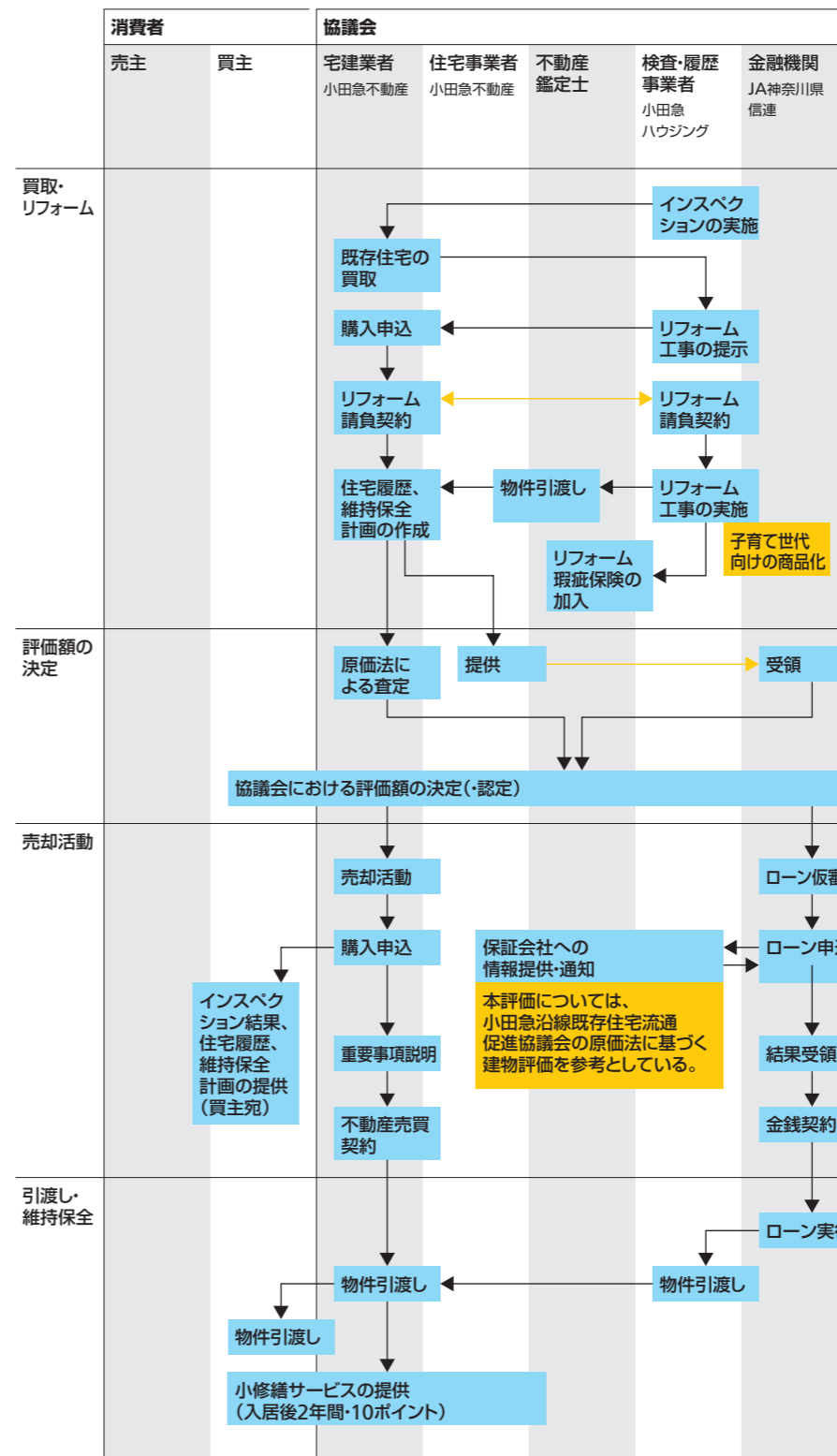
商品名① | 高齢者施設入居時のつなぎ資金融資(商品未設定)
内容 | 金利:【固定金利】2.975%、融資期間内で売却先が決まらない場合、小田急不動産による買取を行う。

商品名② | JA住宅ローン
内容 | 金利:【変動金利型】特別金利、担保評価の参考とする。

開発した仕組みを普及させるための取組

ブランド名称 | (仮称)あんしんストック住宅
情報提供システム | ◎住まいと暮らしの情報スポット(新百合ヶ丘駅構内)(2018年3月~2020年3月)◎協議会団体によるプレスリリース、WEBサイトによる告知、広報誌等への掲載◎川崎市における住まい・いかすプロジェクトの開始(2019年9月~)◎高齢年住宅団地内でのセミナー・相談会を通じての情報提供(2021年3月予定)◎川崎市「これからの暮らしと家のこと考えるための冊子」への仕組掲載・配布(2020年10月~)

業務フロー



事業分類

優良既存ブランド普及

対象住宅

既存住宅/戸建住宅/持家

取引形態

個人間売買/買取再販

対象地域

神奈川県川崎市麻生区、多摩区

事業経過

平成29年度 事業採択
平成30年度 仕組み完成
令和2年度 試行実施

団体構成

代表提案者: 小田急不動産(株)
企画者: 小田急電鉄(株)
住宅事業者: 代表提案者に同じ
建築士: (株)小田急ハウジング
宅建業者: 代表提案者に同じ
検査・履歴事業者: 建築士に同じ
金融機関: JA神奈川県信連
地方公共団体: 川崎市

19

良質住宅ストック形成および
子育て世代流入モデル
構築プロジェクト

●
小田急沿線既存住宅
流通促進協議会
[試行事例]

(仮称)あんしんストック住宅[買取再販型]



外観



玄関扉 | シューズクロゼット 既存利用



58 リビング | クロス全面張り替え・床張り替え



キッチン | 設備交換



風呂場 | 設備交換

所在地
神奈川県川崎市

物件概要
種類 中古戸建
構造 木造2階建(在来工法)
面積 敷地 | 192.55m²
延床 | 117.25m²
築年 平成14年

取引形態
買取再販

リフォーム工事内容
◎ 外壁・屋根・バルコニー防水塗装
◎ 内装・設備交換
◎ 換気性能向上

試行経過
令和2年6月 小田急不動産にて
中古戸建を取得
8~10月 リフォーム工事
11月 販売開始・申込・契約
令和3年1月 引渡し

買主
夫婦と子3人

仕組みを利用して[買主の声]

仕組みを利用したきっかけ

現地見学会の時に営業担当者より説明を受けて知った

仕組みを利用することにした決め手 | 仕組みを利用して良かったこと

購入にあたっては、

- ① 小田急グループが売主物件であること
- ② 間取り(部屋数)が希望と合致したこと
上記に加えて、
- ③ 国交省・協議会の仕組付の物件であることも
決断する際のプラス要素になった。

仕組みを利用して良くなかったこと | 仕組みを普及するために必要なこと

HPで物件告知されたタイミングでは、仕組が反映された物件とは知らなかった。
制度や活動を広く周知するため、ネット媒体で分かりやすく告知すること、
アイコン化して、消費者に分かりやすく訴求することが必要だと思う。

20 空家等を 価値のある良質住宅に 変えるプロジェクト

● リノベーションによる 住宅ストック維持・向上 促進協議会in新潟

実施目的

既存住宅の性能や質、資産価値の維持・向上により、良質な住宅ストック市場の活性化を図り、空家の有効活用・発生抑制に資する。

仕組みの概要

空家の発生抑制に資するため、「リノベーション協議会によるR住宅の認定、高付加価値仕様の施工による住宅性能の向上」や、「借上保証契約による資産価値の向上」を図るなど、品質確保・維持保全について一定の基準を満たす住宅を「適合R住宅 + 高付加価値仕様」と認定し、中古住宅の市場性・流通性を高める仕組みを開発した。

住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

認定基準 | 協議会が制定したリノベーション施工検査基準に適合した「適合R住宅」に、インスペクションの実施・劣化事象の補修、瑕疵保険への加入、維持保全計画の策定をセットし、さらに防蟻処理、断熱改修など住宅の性能・機能向上に資する項目(高付加価値仕様:必須選択項目)を施工する。

維持保全 | 定期的な点検は必須でないが、既存住宅の維持保全を計画に則って行うために、1.住宅施工事業者 2.借り上げ保証会社(不動産業者) 3.事務局が連携して所有者・居住者への提案・情報提供を強化していく。

履歴情報蓄積 | (一社)リノベーション協議会の「住宅履歴情報データベース」に設計図書、施工図面、工事明細、施工写真等、インスペクションの結果、アフターサービス保証書、瑕疵保険証明書などを保管する。

住宅性能や劣化の状況を考慮して資産価値を評価する方法

借上保証業者(宅建業者)は、当該住宅が賃貸物件となった場合の家賃保証額を算定し、物件所有者(購入者)と「サブリース原賃貸借契約」を締結する(本契約の成立により「収益還元法」による不動産鑑定で資産価値が発生することを確認)。また、経済性や安全性、快適性など居住者の生活の質の向上に資する項目(高付加価値仕様:任意選択項目)を施工することにより、市場性、流通性の向上を図る。

良質な住宅取得を後押しする住宅ローンなどの金融商品や流通の仕組み

商品名 | 「住宅ローン」(大光銀行)

内容 | ●10年固定金利：通常の新規お借入金利より0.3%引き下げる。
●5年固定金利：大光銀行の金利プラン「定額プラン5」の最下限金利で利用できる。
●変動金利：通常の新規お借入金利より0.1%引き下げる。

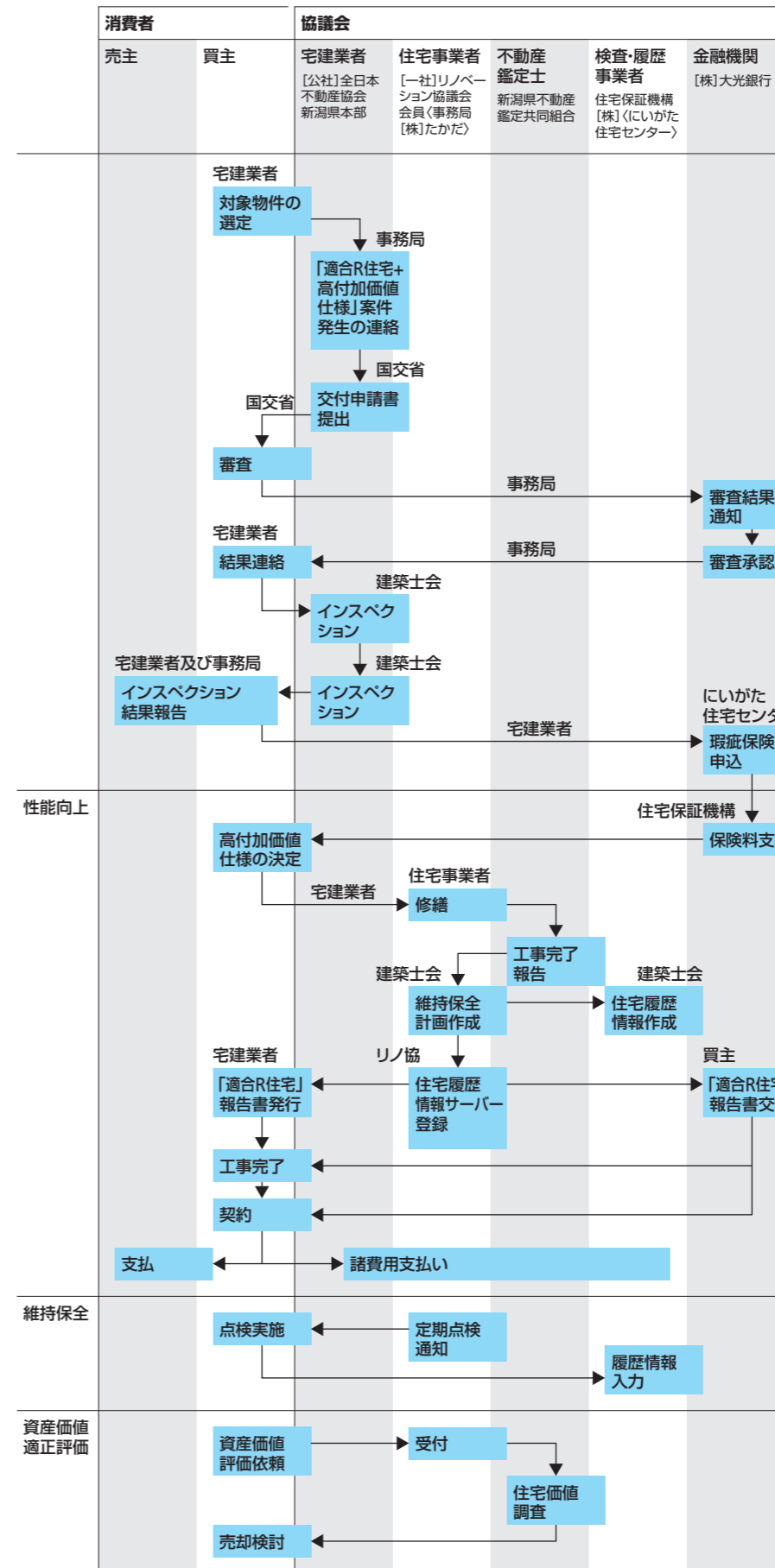
商品名 | 「リフォームローン」(大光銀行)

内容 | ●追加各金利タイプ(変動・固定3年、5年、10年)の最下限金利を利用できる。
●居住しなくなった場合、「サブリース原賃貸借契約」に基づき当該住宅を賃貸物件(借上保証付)とし、空家発生の防止を図る。

開発した仕組みを普及させるための取組

当協議会の仕組みに則った住宅を「適合R住宅 + 高付加価値仕様」とネーミングし、広告物等に表示する。また、当協議会の事業者・構成員のHP等で情報発信する他、オープンハウスとして公開し普及を図る。

業務フロー



事業分類

移住・空き家対策

対象住宅

既存住宅 / 戸建住宅・共同住宅
持家・賃貸

取引形態

個人間売買 / 買取再販 / リフォーム

対象地域

新潟県

事業経過

平成29年度 事業採択
平成30年度 仕組み完成
令和元年度 試行実施

団体構成

代表提案者：株式会社 たかだ
企画者： 同上
建築士： 一般社団法人 新潟県建築士会
宅建業者： 公益社団法人 全日本不動産協会新潟県本部
不動産鑑定士： 新潟県不動産鑑定協同組合
検査・履歴事業者： 住宅保証機構 株式会社
金融機関： 株式会社 大光銀行

20

空家等を価値のある
良質住宅に変えるプロジェクト

リノベーションによる住宅ストック
維持・向上促進協議in新潟
[試行事例]

時代にあった今の家へ



外観



和室 | 施工中



62 キッチン | 設備交換・床張替え



和室 | 畳張替え



トイレ | 設備交換



洗面台 | 設備交換

所在地
新潟県見附市

物件概要

種類 中古戸建
構造 木造2階建(垂鉛メッキ鋼板葺)
面積 敷地 | 237.14m²
延床 | 98.53m²
築年 平成6年

取引形態

買取再販

リフォーム工事内容

- ◎ 内装クロス張り替え、床張り替え(一部既存)
- ◎ キッチン、風呂、洗面、トイレ等設備交換・新設
- ◎ 玄関扉交換、外壁塗装、屋根修繕

試行経過

令和元年12月 工事完了
売り出し



21

「新潟R住宅」の推進プロジェクト

新潟県不動産流通活性化連携協議会

実施目的

良質な住宅、「新潟R住宅」の普及。

仕組みの概要

長期優良住宅（新築）、耐震性能（中古）、価格査定マニュアルによる評価、インスペクション（既存住宅状況調査）の実施（中古）、建物維持管理計画書の作成、住宅瑕疵担保責任保険への加入という要件を満たした住宅に対し、協議会が「新潟R住宅」の認定マークを発行する。成約後、建築物維持管理計画書に基づいて、不動産事業者または工事請負業者が購入者に定期点検の連絡を行い実施する。定期点検実施後、協議会が定める住宅履歴情報システムに登録し、協議会に報告。認定住宅の購入には協議会が開発したリバースモーゲージローンを活用できる（主にシニア層対象）。

事業の背景・ねらい [団体の思い]

「新潟R住宅」とは、良質な住宅ストックの活用を図るため、長期優良住宅や住宅性能表示、瑕疵保険、インスペクション、住宅履歴等の住宅の性能の確保や客観的な評価に係る、各種制度の整備を目的に誕生した良質中古住宅の認定制度である。「新潟R住宅」として認定される中古住宅がモデルとなり、良質な住宅ストックの資産価値が適正に評価され、維持管理やリフォームの実施に誘因が働く、健全な中古住宅・リフォーム市場が実現されることを目指している。

住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

認定基準 | 長期優良住宅（新築）、木造住宅構造耐震指標lw値1.0以上または新耐震基準クリア（中古）、価格査定マニュアルの利用、インスペクションの実施、建物維持管理計画書の作成、住宅瑕疵担保責任保険加入。

維持保全 | 既存住宅引き渡し後、2、5、10、15、20、30、35年の定期点検と各種保証・保険。新築住宅引き渡し後、6ヶ月、1、2、5、10、15、20、30、35年の定期点検を実施。

履歴情報蓄積 | 定期点検結果を協議会が定める住宅履歴情報システム（インデックスマップ）に登録。

住宅性能や劣化の状況を考慮して資産価値を評価する方法

不動産流通推進センター発行の「価格査定マニュアル」や、協議会が保有する不動産情報を活用し、メンバーである銀行が資産価値の適正評価を実施。

良質な住宅取得を後押しする住宅ローンなどの金融商品や流通の仕組み

商品名 | 新潟R住宅連携・たいこうリバースモーゲージローンⅢ（大光銀行）

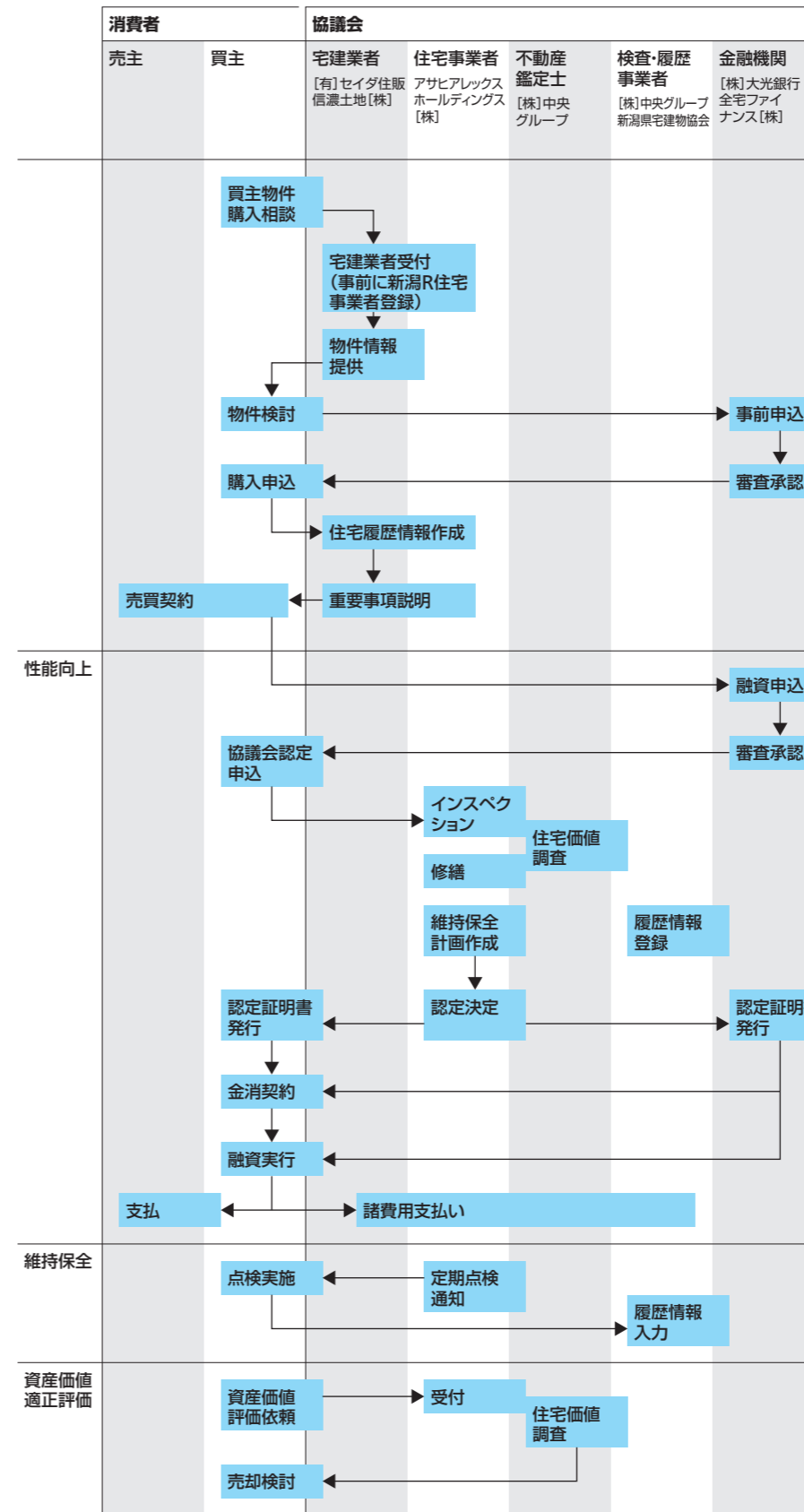
内容 | 短プラ+保証料率4.725%（変動）、借入期間：終身、極度額：200万円以上、1億円以下。事業性も可、路線価がない地域も対象。

開発した仕組みを普及させるための取組

ブランド名称 | 新潟R住宅

情報提供システム | 住宅履歴情報システム（インデックスマップ）の利用、協議会ウェブサイトでの周知。その他、定期的にファイナンシャルプランナーと連携した資金計画相談会を開催、ライフスタイル相談窓口の設置。

業務フロー



事業分類

優良既存ブランド普及

対象住宅

新築住宅・既存住宅／戸建住宅
持家・賃貸

取引形態

個人間売買／買取再販／リフォーム

対象地域

新潟県新潟市

事業経過

平成29年度 事業採択
平成30年度 仕組み完成
令和元年度 試行実施

団体構成

代表提案者：公益社団法人
新潟県宅地建物取引業協会
企画者：一般社団法人日米不動産
協力機構 (JARECO)
住宅事業者：アサヒレックス
ホールディング株式会社
建築士：株式会社中央グループ
一級建築士事務所
宅建業者：信濃土地株式会社
不動産鑑定士：株式会社中央グループ
不動産鑑定事業部
検査・履歴事業者：
株式会社中央グループ
公益社団法人新潟県
宅地建物取引業協会
金融機関：株式会社大光銀行
その他：新潟市

新潟県不動産流通活性化
連携協議会
[試行事例]

新潟の中古住宅に適切な価値をもたらす 安心の「新潟R住宅」



外観



リビング | 断熱改修[床・壁]



66 窓 | 二重サッシに交換



キッチン | 位置変更、設備取り替え



天井 | 撤去

仕組みを利用して[買主の声]

仕組みを利用したきっかけ

3～4年間、当該地周辺で物件を探していた。広告前の情報をたまたま社内で見
た。「新潟R住宅」を提案してもらったため、この仕組みを活用した。

仕組みを利用することにした決め手

協議会に参画している住宅事業者が買い取ったため安心だった。

仕組みを利用して良かったこと

購入当時からインスペクションをやりたいだったので、「新潟R住宅」の第三者によ
る検査等に安心感がある。地震、災害も多いのでそれに対して最低限もつとい
う保証は欲しかった。

仕組みを利用して良くなかったこと

大光銀行の融資条件に合わないこともあり、他の金融機関から借り入れた。

仕組みを普及するために必要なこと

断熱性能は「新潟R住宅」の認定要件になかったが、これから絶対に必要だと思う。

所在地

新潟県新潟市

物件概要

種類 中古戸建
構造 軽量鉄骨造2階建
面積 敷地 | 181.8m²
延床 | 112.4m²
築年 昭和57年

取引形態

買取再販

リフォーム工事内容

- ◎ 壁を撤去しキッチン部の位置を
変更、設備交換
- ◎ 断熱改修(壁、二重サッシ、
換気システム)
- ◎ 階高を高く見せるために天井を撤去

試行経過

平成30年7月 購入相談対応、仕組紹介
平成30年8月 売買契約 インスペク
ション等検査実施
平成30年11月 工事請負契約
リフォーム工事実施
平成31年2月 認証決定(ベーシック)
平成31年3月 入居

買主

30歳代 | 会社員 | 家族構成：夫婦と子1人



22 買取優先権付き住宅の販売による「持ち家化」推進プロジェクト

●
一般社団法人安心R住宅
推進協議会
[北陸ブロック 富山・石川支部]

実施目的

売主・買主双方にとって“透明性、納得性、安心・安全性、快適性、将来性”ある良質なストック住宅市場に寄与することを前提とし、特に若年世帯や子育て世帯、移住者の住宅取得を自治体とともに後押しすることを目的とする

仕組みの概要

協議会は住宅性能、コンプライアンス、アフターケアなどについて一定の基準を満たす住宅を「既存安心住宅®」として認定し、協議会の会員たる不動産事業者等は既存安心住宅に賃貸で入居する場合に限って、将来の「買取優先権」を付す（買取優先権付き住宅）それぞれの住宅について提携金融機関は優遇ローン（住宅ローンの金利引下げ・融資期間の拡大）を提供する。また、認定された既存住宅は、協議会がインスペクションを行うとともに、維持保全計画を策定し、質の担保に努める。

事業の背景・ねらい [団体の思い]

将来世代に継承できる良質な住宅ストック（既存住宅）を増やし、その流通を促進するためには、良質な住宅に対する①適正な評価（インセンティブ）と、その根拠となる②公平・中立な評価基準、そして良質な住宅であることを証明する③認定（ブランディング）と、④適切な情報開示が必要であると考え、既存の制度に足りない評価、金融・保険、維持管理に特に注力した仕組みを協議会が独自に構築し、運用している。

住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

認定基準 | 住宅性能評価および瑕疵保険適合基準に加え、「既存安心住宅®」独自基準を備える。

維持保全 | 既存安心住宅には維持保全計画書の添付を義務づけ、長期修繕計画に基づく3～5年毎の定期点検と維持修繕を行う。各点検・修繕項目は7項目（構造耐力上主要な部分、雨水の侵入を防止する部分、配管設備、耐震性能、住宅設備、内外装、外構）から成る。

履歴情報蓄積 | 維持保全の内容については協議会が管理する住宅履歴情報に登録する。

住宅性能や劣化の状況を考慮して資産価値を評価する方法

全2系統10条件（必須3条件と加点7条件）30項目を評価対象とする。
必須3条件：基礎情報、瑕疵担保責任保険、コンプライアンス
加点7条件：インスペクションの質、インスペクションの結果、住宅性能、アフターケア、履歴、価格妥当性、流通安全性
建物査定価格は、協議会が現行のあらゆる算出方法を分析して独自の算定式を導き、算出している。

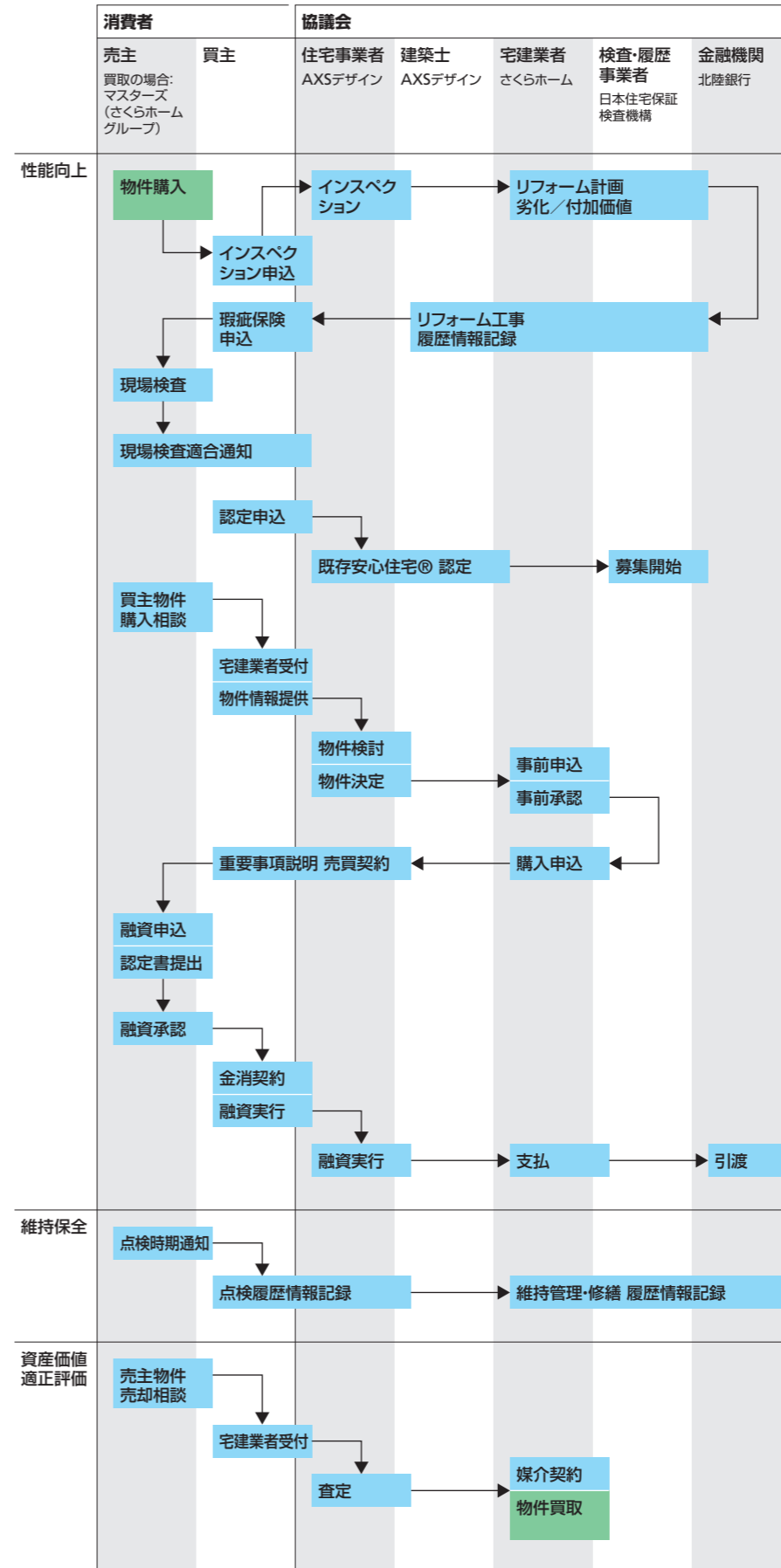
良質な住宅取得を後押しする住宅ローンなどの金融商品や流通の仕組み

商品名 | 既存安心住宅ローン（北陸銀行）
内容 | 融資期間：3年以上40年以内
用途：土地付住宅の購入資金（中古）
自己居住用分譲マンション購入資金（中古）
その他、購入に伴う諸費用
対象とする不動産：戸建住宅、共同住宅
金利：既存安心住宅は金利年0.100%引き下げ項目に該当する。

開発した仕組みを普及させるための取組

ブランド名称 | 「既存安心住宅®」認定制度
情報提供システム | 「既存安心住宅®」であることが分かるラベルを表示し、当該住宅については建物と土地の価格を分離表示することで、建物の資産価値を明らかにしている。また引渡し時には認定証を発行する。
☆☆☆、☆☆、☆または不可として認定する。
☆3:改修等の必要なく、最新の基準に適合した物件に、安心して住むことができる
☆2:改修等を実施することで、住み心地も良く、安心して住むことができる
☆1:改修等を実施することで、安心して住むことができる

業務フロー



事業分類

移住・空き家対策

対象住宅

既存住宅 / 戸建住宅 / 持家

取引形態

買取再販 / 個人間売買 / リフォーム

対象地域

富山県 / 石川県 / 福井県

事業経過

平成28年度 事業採択
平成30年度 仕組み完成
令和2年度 試行実施

団体構成

代表提案者：(一社)安心R住宅
推進協議会
企画者：(一社)安心R住宅
推進協議会
住宅事業者：(株)AXSデザイン
建築士：(株)AXSデザイン
宅建業者：(株)さくらホーム
検査・履歴事業者：
(株)日本住宅保証検査機構
金融機関：(株)北陸銀行

地域経済の活性化と地域共創の実現を
目的として独自開発した、性能(ハード)と
住まい勝手(ソフト)を両立する「既存安心住宅®」



外観



70 屋根、外壁 | 塗装



建物内装 | クロス全面張替



トイレ | 交換

物件概要

種類 中古戸建
構造 木造2階建
面積 敷地 | 100m²
延床 | 54.54m²
築年 平成7年

取引形態

買取再販

リフォーム工事内容

- ◎ 屋根、外壁：塗装
- ◎ 建物内装：クロス全面張替
- ◎ トイレ：交換

試行経過

令和元年 8月	仕組み紹介
令和2年 8月	物件買取 →インスペクション実施
9月	リフォーム工事実施
12月	既存住宅売買保険 現場検査適合
令和3年 1月	既存安心住宅認定 決済・引き渡し

23 住宅ストック維持・向上促進事業のうち「良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業」

石川県「安心R住宅」普及促進協議会

実施目的

消費者に良質な「住宅ストック」を提供し、流通・促進を図る。

仕組みの概要

「住宅の維持保全・性能向上」に係る取組みとして、全物件での①インスペクション(既存住宅状況調査)の実施②本協議会が定める「住宅リフォーム工事の実施判断基準」を満たすことの確認③住宅履歴情報の保管④「既存住宅売買瑕疵保険」の現場検査の実施(適合)。「住宅の資産価値の適正評価」に係る取組みとして、一定の基準を満たす住宅で、不動産鑑定評価(JAREA HASを活用)の実施。「金融・流通商品開発」に係る取組みとして、消費者が良質な住宅ストックを取得しやすくすることを目的とした、金融商品(金利の優遇や返済期間の延長等)の提供。「住宅のブランド化・情報提供システム等」に係る取組みとして、住宅の一次取得層等を訴求対象の中心に展開する、多角的なブランド戦略を開発・実施する。

事業の背景・ねらい[団体の思い]

石川県内の良質な住宅ストックの資産価値が適正に評価され、維持管理やリフォームの実施にインセンティブが働く、健全な中古住宅・リフォーム市場を実現することを目的に、本事業に取り組む。住宅ストックにおける、現状と課題について理解し、「住宅の資産価値(良質性)」が適正に評価される仕組みを形成する為に、維持向上・評価・流通・金融等が一体となり取り組み、「安心R住宅」制度を利用した既存住宅の流通促進を図る。

住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

認定基準 | ①「安心R住宅」の基準を満たす。②現行の建築基準法の耐震基準に適合するもの、またはこれに準ずるもの。③「既存住宅売買瑕疵保険契約」を締結するための検査基準に適合したもの。

維持保全 | ①インスペクション(建物状況調査)の実施。②「住宅リフォーム工事の実施判断基準」を満たすことの確認、および基準を満たすためのリフォーム工事。③住宅履歴情報の保管(安心R住宅の調査報告書の活用)。④全物件で「既存住宅売買瑕疵保険」の現場検査を実施。

履歴情報蓄積 | (推奨履歴情報サービス)あんしんいえかるて、りれきJIO's

住宅性能や劣化の状況を考慮して資産価値を評価する方法

一定の要件を満たした建築士がインスペクションを実施。その「建物診断の報告書」や、住宅の維持保全・性能向上のために保管する「住宅履歴情報」、「住宅性能」を踏まえて構成員の不動産鑑定士が、不動産鑑定評価(JAREA HAS)を実施する。不動産鑑定評価は、「不動産鑑定評価①<Before>」:売主から相談を受けた時点(インスペクション後、リフォーム前)、および「不動産鑑定評価②<After>」:協議会が定める「安心R住宅」の基準を満たす住宅(リフォーム工事が行われた場合の価値)で行う。

良質な住宅取得を後押しする住宅ローンなどの金融商品や流通の仕組み

商品名 | 「安心R住宅」向け住宅ローン(北國銀行)

内容 | 金利優遇:既存金利より0.1%の割引

商品名 | 「安心R住宅」向け住宅ローン(金沢信用銀行)

内容 | 金利優遇:取引条件により最大0.1%割引

商品名 | 「安心R住宅」向けリフォームローン(金沢信用銀行)

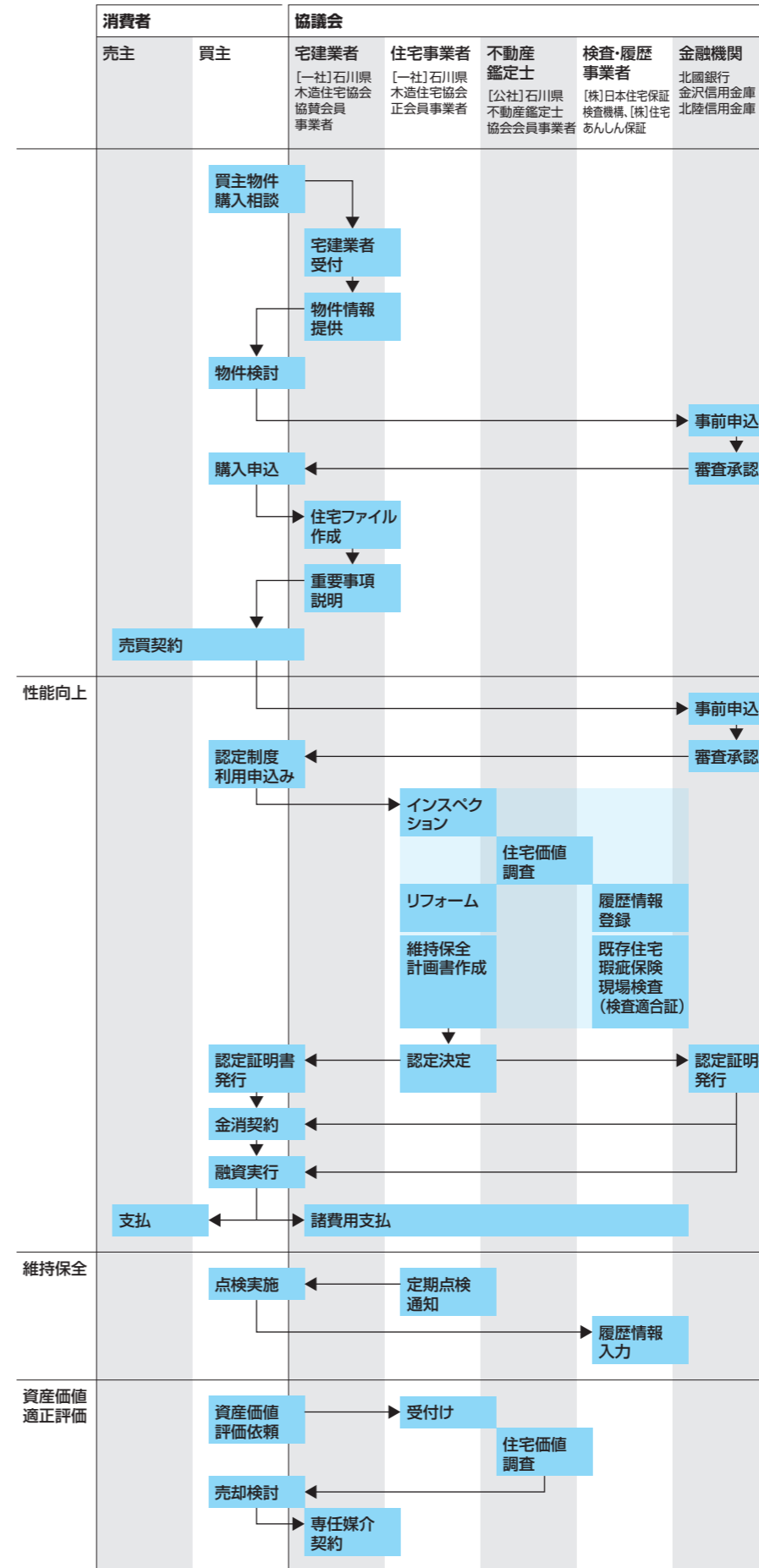
内容 | 金利優遇:既存金利より0.5%の割引

開発した仕組みを普及させるための取組

ブランド名称 | 「安心R住宅」

情報提供システム | チラシ、ポスターウェブサイト、テレビCM、YouTube配信、ウェブ広告、新聞掲載等を通じて、多角的な手法によるブランド戦略を展開。

業務フロー



事業分類

優良既存ブランド普及

対象住宅

既存住宅/戸建住宅/持家

取引形態

個人間売買/買取再販

対象地域

石川県

事業経過

平成30年度 事業採択
令和元年度 仕組み完成
令和元年度 試行実施

団体構成

代表提案者: (一社)石川県木造住宅協会
 企画者: (株)イー・ディー・エル 一級建築士事務所
 住宅事業者: (一社)石川県木造住宅協会
 建築士: (一社)石川県建築士会
 宅建業者: (株)第一地所
 不動産鑑定士: (公社)石川県不動産鑑定士協会
 検査・履歴事業者: (株)日本住宅保証検査機構 (株)住宅あんしん保証
 金融機関: (株)北國銀行 金沢信用金庫 北陸信用金庫 (独)住宅金融支援機構 北陸支店



外観



外観 | 施工前



塀 | 塗装



勝手口 | 既存ドア撤去、アルミドア取付

所在地

石川県金沢市

物件概要

種類 中古戸建
構造 木造2階建(木造枠組壁工法)
面積 延床 | 23.76m²
築年 平成2年

取引形態

仲介

リフォーム工事内容

- ◎ 外壁塗装、塀垣塗装、玄関戸塗装
- ◎ テラス窓ガラス入れ替え、勝手口ドア入れ替え
- ◎ 室内クロス張替え

試行経過

令和2年 10月 相談対応、仕組み紹介
インスペクション等
検査実施
11月 売買契約
12月 リフォーム工事実施
12月 工事完了、引き渡し

買主

30歳代 | 家族構成：夫婦と子2人

仕組みを利用して「買主の声」

仕組みを普及するために必要なこと

「安心R住宅」のことをリフォーム工事会社から提案を受けて初めて知った。販売するにあたり、買主へのメリットとなる部分が多いので勧めやすくなる。多くの不動産会社が取扱おうとよいと思う。



24

既存住宅流通の活性化と空家対策を目的とした「安心リノベーション住宅+F」プロジェクト

街づくり家づくり応援隊・探邸ホームズ

実施目的

既存住宅の流通、空家対策を図る。

仕組みの概要

- I. 検査事業者が既存住宅インスペクション・ガイドライン／現況検査チェックシートに基づき検査を行い、当団体の基準を満たす性能向上プランを策定する。
- II. 建築士が上記の策定プラン(設計図書)を基に設計申請・審査を行う。(長期優良住宅(既存)の認定を取得する。)
- III. 住宅事業者がその策定プランに沿って工事を行う。
- IV. 現場検査(設計図書、リフォーム計画書を基に現場検査を行う。また瑕疵保険対象工事の検査項目も同時に行う。)
- V. 代表提案者は現場検査の結果を元に基準を満たした住宅として認定する。
- VI. 維持管理計画書を元に検査事業者が定期検査を行う。

事業の背景・ねらい[団体の思い]

既存住宅の流通、空家対策を目的とし、当団体で取り決めた基準(住宅内部の重要インフラ、耐震性、省エネ)をクリアした良質なリノベーション住宅の普及促進を目指す。これに基づき金融機関(福邦銀行さま)と共同開発した返済期間及び融資額の条件を優遇したリノベーション住宅向けの融資商品で消費者を支援していく。

また、引き渡し後の維持管理(定期検査)も行い、万全なアフターフォローにより消費者に安心な住まいを提案する。

住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

認定基準 | 長期優良住宅を基準の他、以下の独自基準を設定する。

- I. 断熱等性能等級4以上(BELS★5相当とする)
※エネパス表示(断熱性能の見える化)
- II. ヒートショック対策を取り入れる。(浴室・洗面・トイレの断熱化)
- III. 結露対策を取り入れる。

維持保全 | 協議会が定める維持保全計画書を基に定期点検を行う。

※期間は基本的に5年間とする。定期点検費用(5万円)として最初に5年間分を受け取る。

履歴情報蓄積 | ◎うちログ((株)FPコーポレーション)

◎あしんいえかるて((株)住宅あんしん保証)

住宅性能や劣化の状況を考慮して資産価値を評価する方法

◎価格査定マニュアルを基にする。

◎省エネ性能に関しては独自評価する。(省エネ評価建物査定表)

※リフォーム前・リフォーム後のエネパス(燃費計算)を行い、その結果を査定に盛り込む。

良質な住宅取得を後押しする住宅ローンなどの金融商品や流通の仕組み

商品名 | あんしんリノベーションローン(福邦銀行)

内容 | 金利優遇:【特約2年】【特約3年】最大年間0.75%引き

【特約5年】最大年間1.80%引き、【特約10年】最大年間2.00%引き。

商品名 | あんしんリノベーション無担保ローン(福邦銀行)

内容 | 融資額最大1,000万円、返済期間最長20年

金利最大0.8%引き(条件あり)。

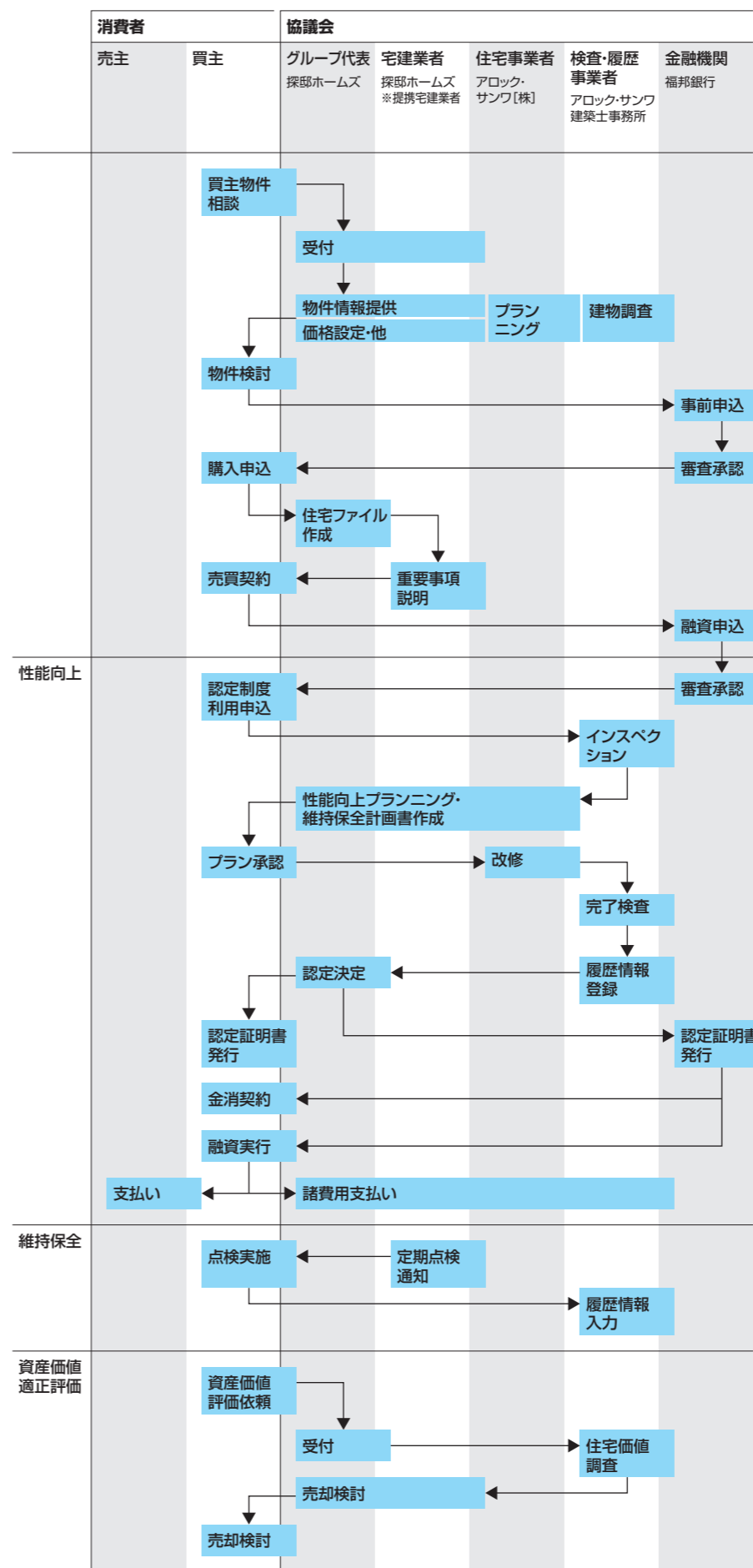
開発した仕組みを普及させるための取組

ブランド名称 | あんしんリノベーションplus F住宅

情報提供システム | ◎長期優良住宅の認定を受けることとする。

◎ロゴマークを作成。

業務フロー



事業分類

優良既存ブランド普及

対象住宅

既存住宅／戸建住宅／持家・賃貸

取引形態

個人間売買／買取再販／リフォーム

対象地域

福井県

事業経過

平成29年度 事業採択
平成30年度 仕組み完成
令和元年度 試行実施

団体構成

代表提案者： 特定非営利活動法人
街づくり家づくり応援隊・
探邸ホームズ
企画者： アロック・サンワ株式会社
住宅事業者： 同上
建築士： 同上
宅建業者： 株式会社 宮永不動産
検査・履歴事業者：
アロック・サンワ建築士事務所
金融機関： 株式会社 福邦銀行



25 NEX-T認定住宅による良質化の促進

信州中古住宅流通ネットワーク [NEX-T]

実施目的

長野県において既存住宅の市場拡大および信頼性向上を目指す。

仕組みの概要

品質確保及び適切な維持管理確保の取組について一定の水準を満たす住宅を「NEX-T認定住宅」として認定し、当該住宅に対して、「既存住宅価格査定マニュアル」による結果を踏まえ、住宅ローンの金利割引対象となる仕組みを開発。

事業の背景・ねらい [団体の思い]

◎新築住宅と比較して住宅性能面で劣るとされてきた既存住宅に対し、性能向上の対策を実施することで資産評価を向上させる。

◎これら住宅を金融機関や保険事業者の評価(住宅ローン金利割引対象、瑕疵保険)を得ることで差別化を図り、市場への流通促進を実現したい。

住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

認定基準 | ①ホームインスペクション②リフォーム積算&パース③既存住宅瑕疵保険への加入④住宅履歴書への登録⑤設計図書(再現図面)の保存⑥定期メンテナンス⑦シロアリ⑧断熱⑨耐震(⑦、⑧、⑨はオプション項目)

維持保全 | 物件購入後10年分の長期修繕計画を作成し、(株)テオリアライフテックがFCでサービス提供をしている「Benry」が定期点検(年1回)を行い、必要に応じてハウスクリーニングとハウスマンテナンスを実施することで、建物の状態を維持する。

履歴情報蓄積 | 「家歴書ネット(いえかるて準拠)」(日本長期住宅メンテナンス有限責任事業組合、(株)テオリアランバーテック)

住宅性能や劣化の状況を考慮して資産価値を評価する方法

構成員である都市開発研究所(不動産鑑定士)を中心とし、資産価値評価と市場への適用をテーマに検証を行う。

その結果、原則として公益財団法人不動産流通推進センターの「既存住宅価格査定マニュアル」を既存住宅の査定に用い、資産価値が適正に評価される。

<検証ツール>◎JAREAHAS ◎既存住宅価格査定マニュアル

◎TAS-MAP(株式会社タス提供)

良質な住宅取得を後押しする住宅ローンなどの金融商品や流通の仕組み

商品名 | NEX-T認定住宅 住宅ローン金利割引対象(八十二銀行)

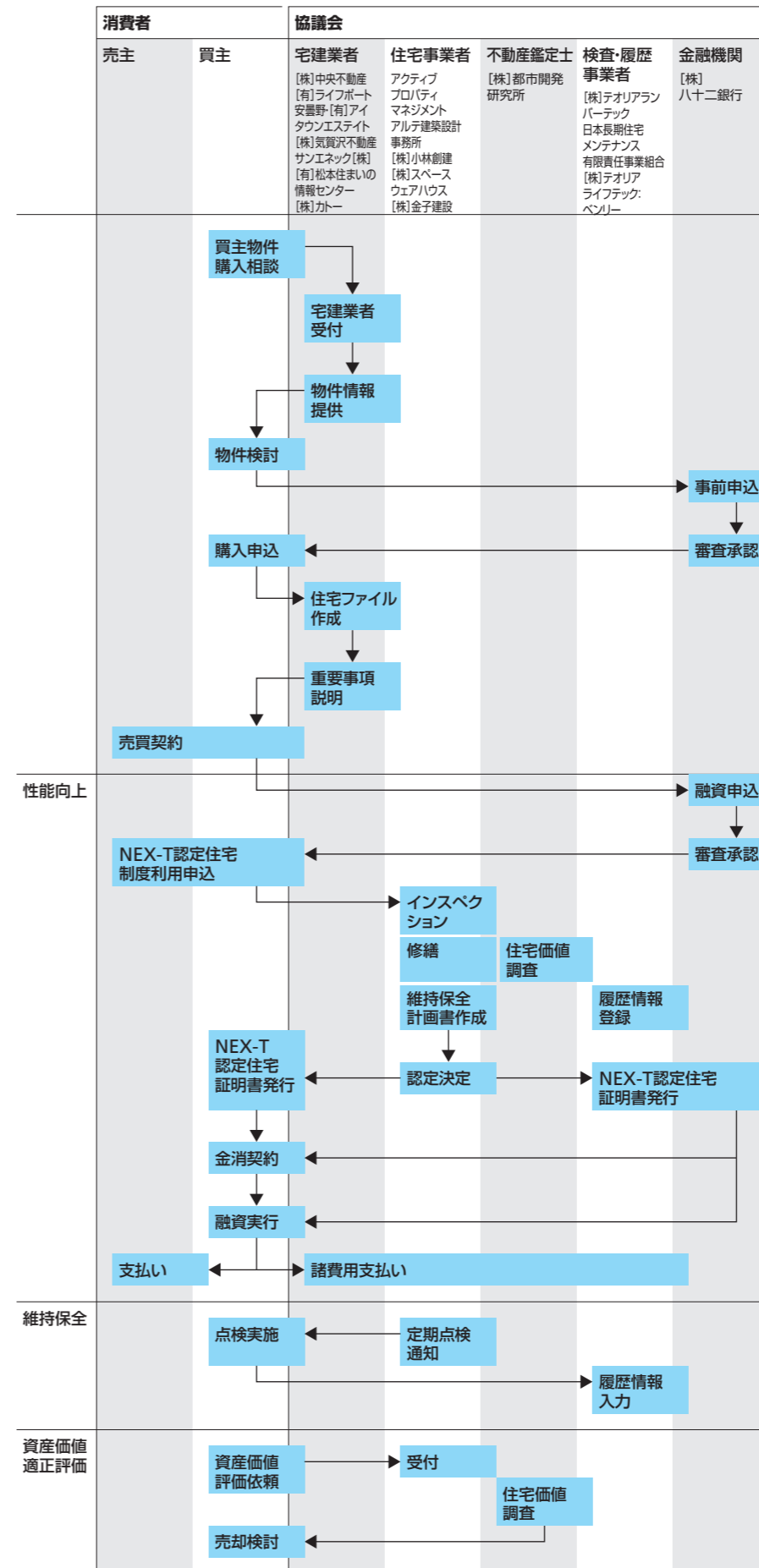
内容 | 変動金利型：店頭表示金利より1.675%割引、
固定金利選択型：固定期間終了後店頭表示金利より1.0%割引。

開発した仕組みを普及させるための取組

ブランド名称 | NEX-T認定住宅

情報提供システム | 構成員である(株)JOHO(不動産ポータル運営)が運営する長野県専用の不動産ポータルサイト「ココスマ」(県内を8エリアに分割。日間アクセス約4,000)で、ウェブサイトやウェブ広告を通じて情報提供。また、「NEX-T認定住宅」が一般消費者へ伝わりやすいようにラベリングを作成、順じ物件公開への適用し、既存住宅との違いが分かりやすく伝わる仕組みを作成。

業務フロー



事業分類

優良既存ブランド普及

対象住宅

既存住宅 / 戸建住宅・共同住宅
持家・賃貸

取引形態

個人間売買

対象地域

長野県

事業経過

平成28年度 事業採択
平成30年度 仕組み完成
令和元年度 試行実施

団体構成

代表提案者：株式会社
テオリアランバーテック
企画者：株式会社JOHO
住宅事業者：株式会社小林創建
株式会社スペースウェア
ハウス、株式会社金子建設
建築士：アクティブ・プロパティ
マネジメント
アルテ建築設計事務所
宅建業者：カトー株式会社
株式会社中央不動産
有限会社ライフポート安曇野
有限会社アイタウン
エステイト
株式会社気賀沢不動産
サンエネック株式会社
有限会社松本住まいの
情報センター
不動産鑑定士：株式会社都市開発研究所
検査・履歴事業者：
株式会社
テオリアライフテック
日本長期住宅メンテナンス
有限責任事業組合
金融機関：株式会社八十二銀行
保険事業者：株式会社日本住宅保証
検査機構

25

NEX-T認定住宅による
良質化の促進

信州中古住宅流通ネットワーク
(NEX-T)

[試行事例]

安心のNEX-T認定住宅を
ワンストップでご提供します。

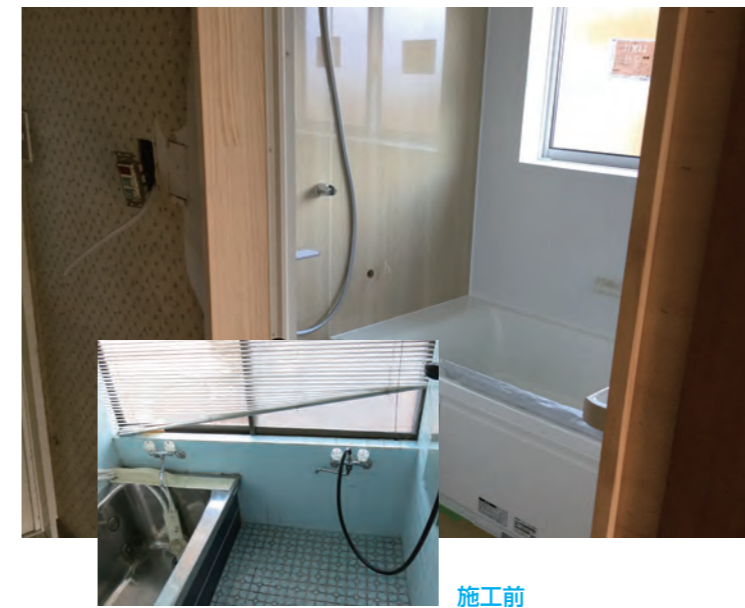


外観 | 窓廻りモルタル補修 床下 | 防腐・防蟻処理 玄関 | 断熱親子ドアに交換



80 外観 | 施工前

風呂場 | 設備交換 ユニットバスを設置



施工前



施工前

キッチン | システムキッチンの設置
レンジフード換気ダクト交換、キッチンサッシ



所在地

長野県伊那市

物件概要

種類 中古戸建
構造 木造2階建(木造枠組壁工法)
面積 敷地 | 1510m²
延床 | 135.97m²
築年 昭和57年

取引形態

個人間売買

リフォーム工事内容

- ◎ 1階内装クロス全面張り替え、1階床張り替え、1階畳貼替え
- ◎ キッチン、風呂、洗面、トイレ設備交換
- ◎ 玄関扉交換、勝手口扉交換
- ◎ エコキュートに交換
- ◎ 防蟻処理

試行経過

令和元年3月 購入相談対応、仕組み紹介
9月 売主にてインスペクション等
検査実施→売買契約
仲介型既存住宅瑕疵保険
付保→引き渡し後、
リフォーム工事実施
令和2年1月 完成引き渡し
2月 入居

買主

60歳代 | リタイヤ夫婦のみ

仕組みを利用して[買主の声]

仕組みを利用したきっかけ

たまたま相談した不動産会社から仕組みの説明を受けた。インスペクションや瑕疵担保保険というものを知らなかったが、安心できそうだと感じた。

仕組みを利用することにした決め手

建物の問題点もはっきりと示してくれて、その補修やシロアリの駆除予防なども行うことができたので、中古住宅に対する漠然とした不安がなくなった。

仕組みを利用して良かったこと

不動産業者だけでなく、建築業者、建築士やシロアリ業者など専門家集団なので安心できる。

仕組みを利用して良くなかったこと

特になし

仕組みを普及するために必要なこと

目に見えない部分に費用をかけるより、見栄えや機能を良くすることに使いたくなってしまいますので、補助金や減税など経済的な後押しが欲しい。



26

「安心東海R住宅 (リノベソムリエ®)」 プロジェクトの推進

東海住宅ストック協議会

実施目的

流通しやすい既存住宅のブランド作りと、それを支援する金融商品の開発を行う。

仕組みの概要

協議会が、将来的に市場で流通しやすい住宅ブランドの研究を行う。対象住宅は、新築住宅及び既存住宅で計画し、住宅の性能基準の策定とブランド価値を維持する維持管理方法の検討を行う。工務店はそのブランド内容に従った性能基準で工事を行う事で、十六銀行が地域貢献型の住宅ローンの供給を行う。又、協議会で開発している住宅の資産価値を評価する方法「東海JIRAC」について、市場で実証実験を行いながら整合性の検証を行う。

事業の背景・ねらい [団体の思い]

東海住宅ストック協議会では、周辺地域で既存住宅の流通性について市場調査を行いながら供給すべき住宅性能の研究と住宅ブランドの確立を行う。住宅ブランドの確立は新築住宅及び既存住宅の双方で計画し、名古屋大学リノベ住宅研究会とハウスサポートが中心に産官学協同で行う。対象の地域は岐阜県各務原市で行い、市場性の調査や住宅の性能改修基準の検討など自治体から多くの分野で協力支援も頂く予定である。特に、東海地方の夏が蒸し暑い気候特性等を考慮して長期優良住宅の認定取得を念頭に研究する。又、地域の空き家対策や移住定住促進の支援につながるか、自治体との連携性と普及方法について検討を行う。

住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

認定基準 | <求める性能>

- ① 新築住宅 : 認定長期優良住宅
- ② 既存住宅 : 認定長期優良住宅 増築・改築 S基準の取得

維持保全 | <定期的な検査と維持管理の要件>

- ① 有資格者による定期的なインスペクションの実施。
- ② 既存住宅売買瑕疵保険が付保できる品質の証明
- ③ 第三者による維持保全計画書と入居後の定期的なインスペクションのタイミングの日程管理の実施。

履歴情報蓄積 | 株式会社フォーラム・ジェイ社の住宅履歴システムを活用(30年間)。

住宅性能や劣化の状況を考慮して資産価値を評価する方法

協議会独自の既存住宅の査定方法である「岐阜JAREA HAS」を元に、建築士が指摘した性能改修要件に伴う工事費と、ホームインスペクターが指摘する瑕疵担保を付保する為に求められる修繕費を「岐阜JAREA HAS」の査定額から減額する仕組みの開発を行う。又、開発後に複数戸の既存住宅で評価を試み検証を行う。(後に「東海JIRAC」として策定した)

良質な住宅取得を後押しする住宅ローンなどの金融商品や流通の仕組み

商品名 | 住宅ローン 金利引き下げプラン(十六銀行)

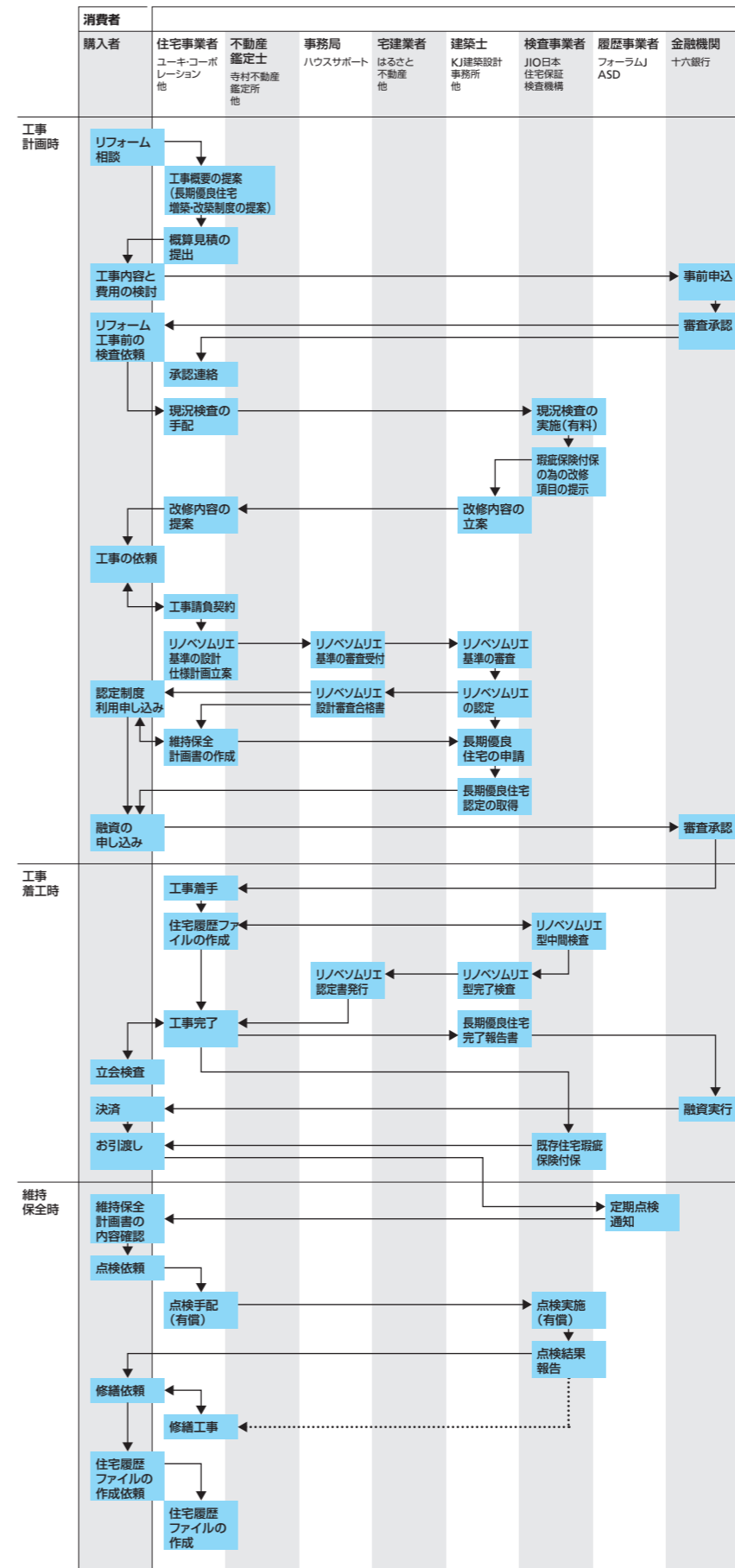
内容 | 資産価値の高い物件を購入する顧客を対象に、元本の一定金額を将来一括で返済することを認めた住宅ローンを提供。元本の一部返済を将来まとめておこなうことができるため、返済期間中の返済金額を抑えることができる。返済期間終了後、売却による返済を希望する顧客については、住宅ローン債務が残らない金額で旭化成不動産レジデンスが買取保証をする。

開発した仕組みを普及させるための取組

ブランド名称 | 当初「安心東海R住宅」後に改名し「リノベソムリエ®」

情報提供システム | 一般社団法人ハウスサポートのHPを通じて情報を提供する。

業務フロー



事業分類

優良既存ブランド普及

対象住宅

新築住宅・既存住宅 / 戸建住宅 / 持家

取引形態

新築請負・リフォーム

対象地域

岐阜県・愛知県

事業経過

平成28年度 事業採択
令和元年度 仕組み完成

団体構成

代表提案者: (一社)ハウスサポート
 企画者: 同上
 住宅事業者: ユーキコーポレーション 他4社
 建築士: KJ建築設計事務所 他2社
 宅建業者: はるさと不動産 他1社
 不動産鑑定士: 寺村不動産鑑定所 他2社
 検査・履歴事業者: JIO日本住宅保証 検査機構
 金融機関: 十六銀行



27

「マイホーム再生ローン」プロジェクトの推進

東海住宅ストック協議会

実施目的

既存住宅の性能向上改修による良質な住宅ストックを供給する。

仕組みの概要

協議会が、既存住宅を性能向上するための改修ブランド「リノベソムリエ®」を構築し、工務店はそのブランド内容に従った改修工事を行う事で、十六銀行が新築同等の住宅ローンの供給を行う。工事完了後は第三者による定期的な検査を行う事を必須とし、検査のタイミングと履歴の保存はWEB上で対応する。

事業の背景・ねらい [団体の思い]

東海住宅ストック協議会では、東海地方に古くから数多く存在する日本の伝統的な建物「土壁づくりの既存住宅」の再生事業について、産官学協同で事業化を図った。ブランド名は「リノベソムリエ®」とし、基本性能を長期優良住宅の認定の取得を要件として、東海地区の夏の暑さ対策や日本古来の間取りを活かした現代風デザインに挑戦した。今後は、空き家の増加など大きな社会問題も背景に、再生ブランド「リノベソムリエ®」を、子育て世代に普及する事がテーマとなっている。

住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

認定基準 | <定期的な検査と維持管理の要件> ① 長期優良住宅の認定を受けることによる、維持保全計画を必須条件に計画する。② 第三者による定期的な点検制度を義務化する事を計画する。

<求める性能> ① 既存住宅：長期優良住宅 増築・改築の認定取得を義務化する事を計画する。② 既存住宅の改修後の性能について、東海地方の気候条件(夏の暑さ対策)を検討する。③ 東海地方に長く供給され多くの既存住宅のストックを抱えている伝統建築(本屋普請)の空き家化を予防する事も考え、性能とデザインの双方の検討を行う。

維持保全 | 建築士と施工主及び住宅事業者が30年間の維持保全計画を作成し、1年、2年、5年、以降5年毎定期点検を実施する。

履歴情報蓄積 | 株式会社フォーラム・ジェイ、株式会社エー・エス・ディの住宅履歴システムを活用(30年間)。

住宅性能や劣化の状況を考慮して資産価値を評価する方法

独自の評価方法「東海JIRAC」を採用。「岐阜JAREA HAS」から長期優良住宅仕様性能向上費、インスペクション修繕費、流通化必須部材交換費を減額し適切な資産評価をする仕組みとして作成した。この仕組みは、東海地方全域で活用できるため改名し「東海JIRAC」として策定した。今後市場で複数戸の検証を行い、活用できる「既存住宅の担保価値としての査定方法」の確立を行う。

良質な住宅取得を後押しする住宅ローンなどの金融商品や流通の仕組み

商品名 | 住宅ローン 金利引き下げプラン(十六銀行)

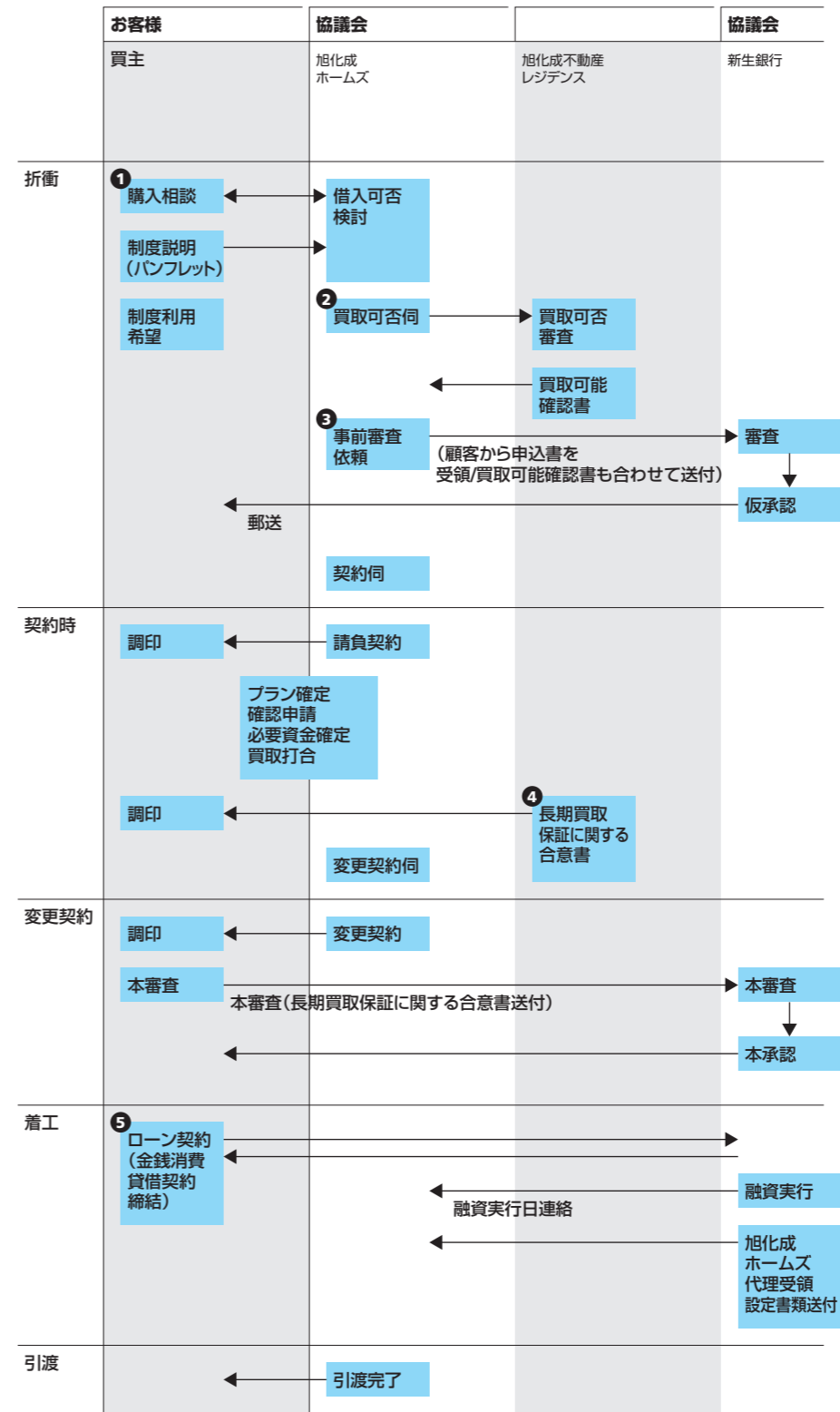
内容 | 金利優遇：店頭表示金利より最大年間1.850%割引。 (2020年3月時点)

開発した仕組みを普及させるための取組

ブランド名称 | リノベソムリエ®

情報提供システム | 一般社団法人ハウスサポートのHPを通じて情報を提供する。

業務フロー



事業分類

優良既存ブランド普及

対象住宅

既存住宅 / 戸建住宅 / 持家

取引形態

リフォーム

対象地域

愛知県・岐阜県

事業経過

平成30年度 事業採択
令和元年度 仕組み完成

団体構成

代表提案者：(一社)ハウスサポート
 企画者：同上
 住宅事業者：ユーキコーポレーション 他4社
 建築士：KJ建築設計事務所 他3社
 宅建業者：はるさと不動産 他1社
 不動産鑑定士：寺村不動産鑑定所 他2社
 検査・履歴事業者：JIO日本住宅保証 検査機構
 金融機関：十六銀行

29

「中古住宅あんしんパック!」を利用した良質住宅ストックの流通促進

静岡不動産流通活性化協議会

実施目的

安心・安全な既存住宅の流通を促進する。

仕組みの概要

静岡不動産流通活性化協議会が提供する中古住宅ワンストップサービス「中古住宅あんしんパック!」に基づき、検査事業者が建物検査・土地調査を実施し報告書を作成、及び不動産鑑定士が「JAREA HAS」を利用した査定報告書を作成。流通において、売主と買主間で各検査・査定報告書の情報共有を行うことで、売主と買主との間における情報の非対称の解消に繋げ、住宅流通の促進を進める。また、査定報告書を作成した物件について、静岡県労働金庫にて金利の割引と適正な融資額を実行する専用の住宅ローンを提供。

事業の背景・ねらい[団体の思い]

不動産に関わる団体および事業者で構成される当協議会は、既存住宅取引の際に、「中古住宅あんしんパック!」の検査・調査による建物検査や土地調査を実施し、その結果に加えて価格の透明性・妥当性を物件情報とともに消費者に提供することで、安心・安全な既存住宅の流通促進に繋げる、という取り組みを継続している。それに加え、「不動産鑑定士価格報告書」の発行において不動産鑑定士がJAREA HASによる価格査定がされた物件について金利の割引と適正な融資額を実行する専用の住宅ローンの利用促進を図る。

住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

維持保全 | 宅建業者が売主の物件にリフォームを実施、既に開発済みの「中古住宅あんしんパック!」の検査・調査を実施する。

- ① 瑕疵保険付保前提の建物検査……報告書発行
- ② 白アリ検査……報告書発行
- ③ 土地調査……報告書発行
- ④ 維持保全計画書
- ⑤ 住宅履歴情報登録

性能向上 |

- ① 建物検査で指摘があった箇所の改修工事
- ② 価値向上のためのリフォーム工事

住宅性能や劣化の状況を考慮して資産価値を評価する方法

JAREAHASを利用 | ◎中古住宅あんしんパック!の「価格あんしんサポート」で提供する「不動産鑑定士価格報告書」の価格査定手法を確立。◎不動産鑑定士協会連合会が開発した「既存住宅建物積算価格査定システム(JAREA HAS)」を利用。◎JAREA HASによる建物評価で建物の部位ごと再調達原価を算出。適格な再調達原価の把握、残存年数を把握したうえでの評価過程により価格を査定する。

良質な住宅取得を後押しする住宅ローンなどの金融商品や流通の仕組み

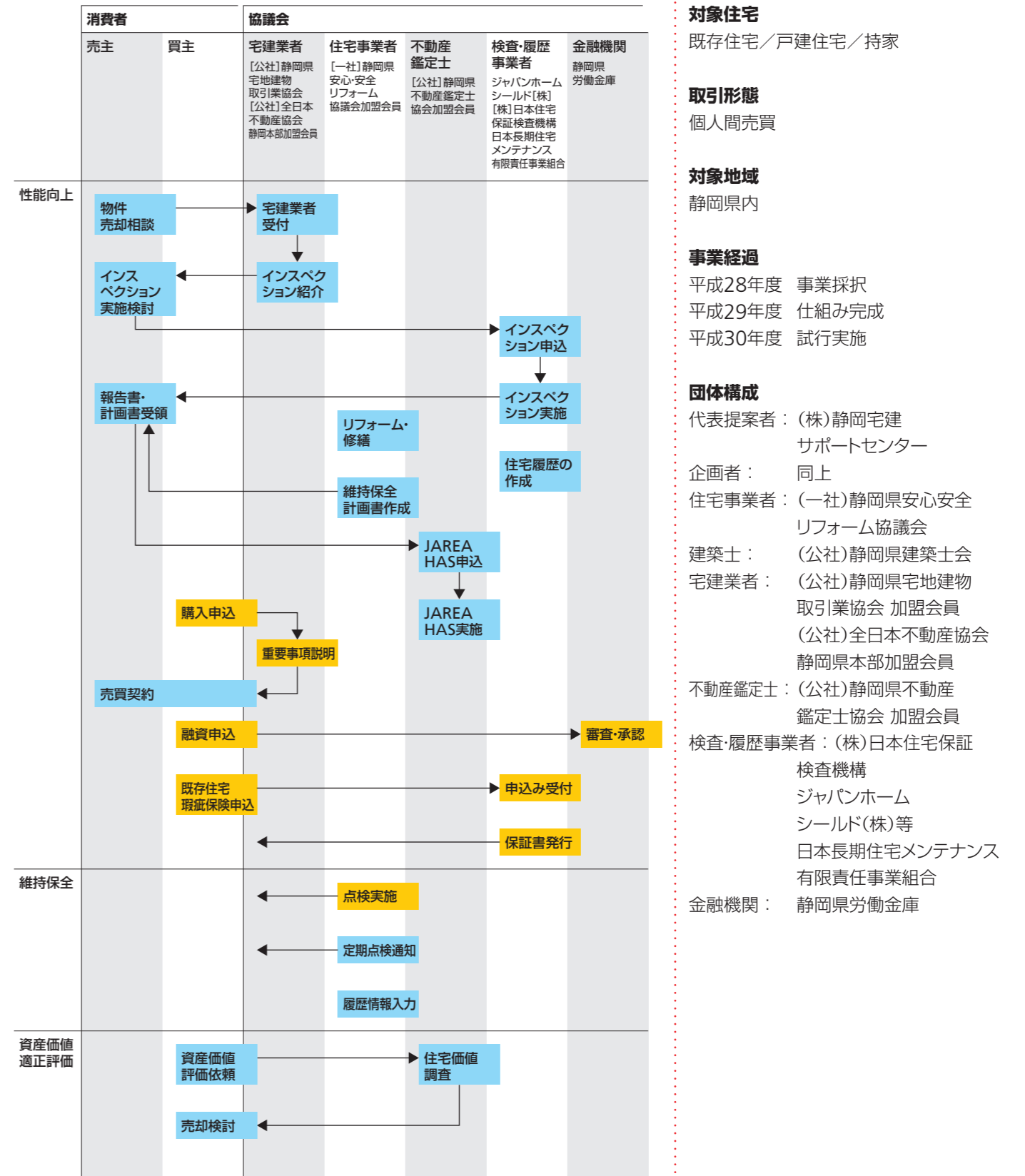
商品名 | 中古住宅あんしんパック!を活用した〈ろうきん〉住宅ローン

内容 | ◎「中古住宅あんしんパック!」を変動金利型で利用した場合、金利割引を適用◎不動産鑑定士による「既存住宅建物積算価格査定システム(JAREA HAS)」を利用し算出した不動産評価額を採用

開発した仕組みを普及させるための取組

情報提供システム | ホームページでの「中古住宅あんしんパック!」の情報公開 問合せ対応

業務フロー



事業分類

優良既存ブランド普及

対象住宅

既存住宅／戸建住宅／持家

取引形態

個人間売買

対象地域

静岡県内

事業経過

平成28年度 事業採択
平成29年度 仕組み完成
平成30年度 試行実施

団体構成

代表提案者：(株)静岡宅建サポートセンター
 企画者：同上
 住宅事業者：(一社)静岡県安心安全リフォーム協議会
 建築士：(公社)静岡県建築士会
 宅建業者：(公社)静岡県宅地建物取引業協会 加盟会員
 (公社)全日本不動産協会 静岡本部加盟会員
 不動産鑑定士：(公社)静岡県不動産鑑定士協会 加盟会員
 検査・履歴事業者：(株)日本住宅保証検査機構
 ジャパンホームシールド(株)等
 日本長期住宅メンテナンス有限責任事業組合
 金融機関：静岡県労働金庫



30

一般社団法人 静岡木の家ネットワーク ストック事業

静岡ストックハウス 流通促進協議会

実施目的

良質な住宅ストックの流通のため。

仕組みの概要

独自インスペクション商品の周知による、不動産オーナーおよび買主からの問合せ・依頼、点検事業者による協議会独自のインスペクションの実施と、専属FPによるライフプランニングを実施した上で、性能向上リフォームプラン概要を策定。ストックハウス診断済とのラベリングを行う。リフォームプランを基に性能向上リフォームを実施した場合には認定済のラベリングをして、流通アドバンテージとする。

事業の背景・ねらい [団体の思い]

静岡県における空き家戸数は227,000戸から281,600戸(H20→H30)と加速的に増加しているが、その状況に歯止めをかけるための解決策は未だ心許ない。物件そのものの良質性に加え、買主・売主・住宅事業者・宅建業者へのインセンティブなど、クリアすべき課題が多々あるため、さまざまな業種からなる協議会にて、市場環境を変えるための施策を検討・実施していく必要があると考えています。

住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

認定基準 |

- 既存住宅
- ◎改修：最低基準は安心R住宅の要件
 - ◎耐震性：現行の建築基準法の耐震基準
 - ◎既存住宅売買瑕疵保険契約の検査基準
 - ◎協議会独自基準

- 新築住宅
- ◎長期優良住宅

維持保全 | 「いえカルテ」への登録。定期点検(有償)と5年毎、シロアリ検査は契約に応じて定期実施する。維持保全計画立案とライフプランの作成により、有償定期点検の全件実施を目指す。

履歴情報蓄積 | 住宅履歴情報システム「いえカルテ」の登録情報をベースに事務局にて点検実施タイミングを管理。

住宅性能や劣化の状況を考慮して資産価値を評価する方法

国土交通省の土地取引データベースの取引履歴を参照し、平均値を確認の上、適正な土地の評価額を算出。建物部分に関しては、価格査定マニュアルをベースに、独自インスペクション項目の評価(住宅性能評価、レジリエンス性、温熱性能)を加味して価値を算出。

法的利用の場合には価格査定マニュアルの代わりに鑑定士による評価を実施。インスペクションと適切な工事を受けた、あるいはリフォームプランの付与された物件に対して、リバースモーゲージを適用するかたちで窓口提案を実施する。

良質な住宅取得を後押しする住宅ローンなどの金融商品や流通の仕組み

商品名 | リバースモーゲージ型住宅ローン(浜松信用銀行)

内容 | 金利優遇

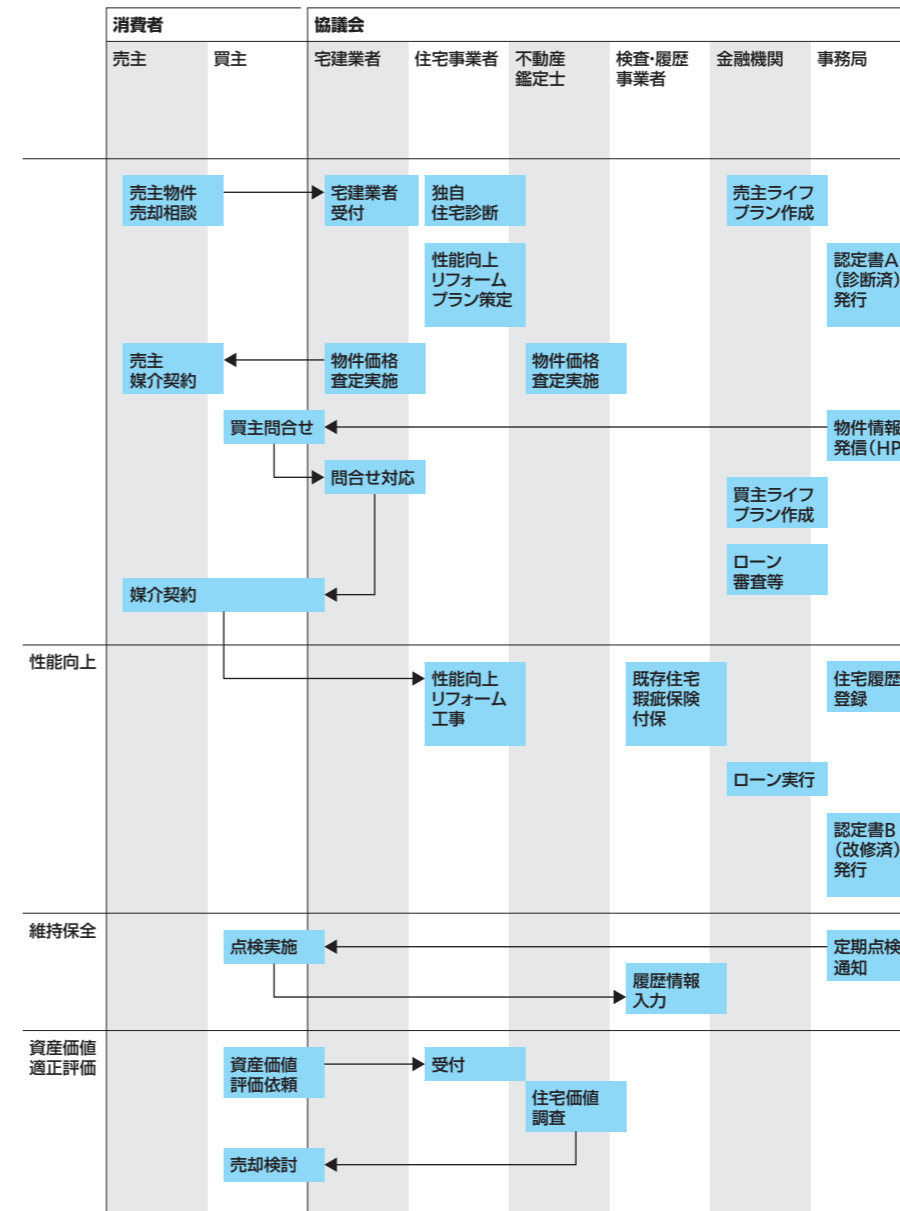
開発した仕組みを普及させるための取組

ブランド名称 | 認定ストックハウス

情報提供システム | ◎構成員が運営するWebサイト、協議会HP、事務局運営する住宅情報メディア等

◎協議会のオリジナル商品、認定、土地建物販売時の分離表示他。

業務フロー



事業分類

優良既存ブランド普及

対象住宅

新築住宅・既存住宅 / 戸建住宅・共同住宅
持家・賃貸

取引形態

新築請負 / 個人間売買・リフォーム

対象地域

静岡県・愛知県

事業経過

平成29年度 事業採択
平成30年度 仕組み完成
令和元年度 試行実施

団体構成

代表提案者：一般社団法人
静岡木の家ネットワーク
企画者：同上
住宅事業者：株式会社足立建築
建築士：陽デザイン設計室
一級建築士事務所
宅建業者：株式会社マップス
不動産鑑定士：山田幹根不動産鑑定所
検査・履歴事業者：一般社団法人
静岡木の家ネットワーク
金融機関：浜松磐田信用金庫

30

住宅性能の向上や、
長持ちさせるための取組

静岡ストックハウス
流通促進協議会
[試行事例]

親から子へと受け継がれる家 (ずっと快適に住まう)



外観



玄関扉 | 交換 外壁 | 張り替え



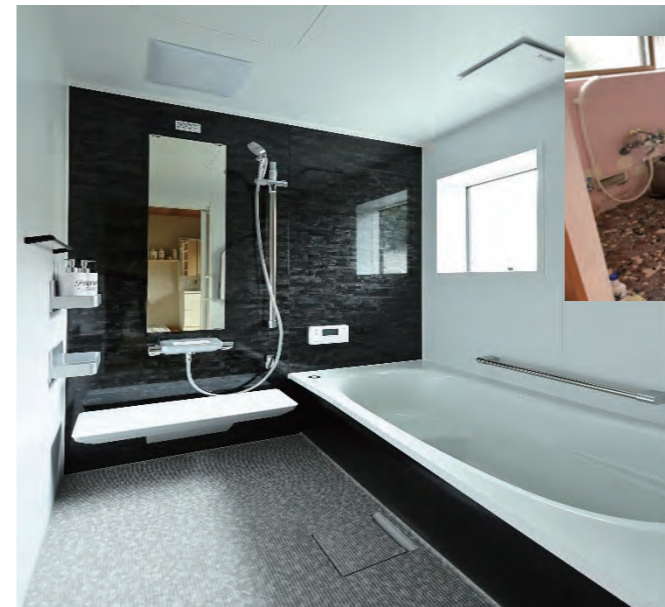
内装 床・壁・天井全面張り替え、サッシ | 交換



施工前



キッチン | 設備取り替え



風呂場 | 設備取り替え



施工前

物件概要

種類 中古戸建
構造 木造2階建(木造枠組壁工法)
面積 敷地 | 228.8m²
延床 | 130m²
築年 昭和51年

取引形態

個人間売買

リフォーム工事内容

- ◎ 内装床・壁・天井全面張り替え、サッシ交換
- ◎ キッチン、風呂、洗面、トイレ設備交換
- ◎ 玄関扉交換、外壁張り替え、屋根葺き替え

試行経過

令和元年9月 見学会来場、ヒアリング
 令和2年 1月 業者と現地視察
 7月 請負契約→
 インспекション等検査実施
 8月 リフォーム工事実施
 令和3年 1月 完成
 1月 入居

買主

40歳代 | 会社員
家族構成：夫婦と子2人

仕組みを利用して[買主の声]

仕組みを利用したきっかけ

村木建築工房より仕組みの説明を受けた。

仕組みを利用することにした決め手

今後子供にお金がかかる為多くの借金をしたくないが予算オーバーで迷っていたところ、ありがたくこの仕組みの話を頂き使ってみようと思った。

仕組みを利用して良かったこと

インспекションにより建物の状態が把握でき、安心できた。
維持保全の点検も、履歴を残すことを含めて良いこと尽くめだと思う。

仕組みを利用して良くなかったこと

この仕組みに不満はない。非常に助かっている。

仕組みを普及するために必要なこと

住宅会社さんが教えてくれなければ知ることが出来なかったの、条件が合えばどんどんこの仕組みをお客様へお伝えしていくべきだと思いました。



31 「Hi-ReMa(ハイレマ)住宅」 開発プロジェクト

(一社)NewsTock協議会

実施目的

既存戸建住宅及びマンションの長期優良住宅化。

仕組みの概要

販売専用WEBサイト、および専用査定サイトの構築を行う。協議会不動産事業者、住宅事業者、金融機関が中心となり、インスペクション事前検査による物件選定、ハイレマ住宅(標準仕様)、およびハイレマ+(プラス=長期優良住宅)、の二つの商品を物件ごとに提案しWEBサイトへ掲載し、流通を図る。リフォーム工事はWEBサイトを通じて買主との売買契約締結後、売主と住宅事業者の間で請負契約を取り交わす。工事完了後、お引渡し前に買主と金融機関にて協議会提携ローン(最長35年)を締結し融資実行する。お引渡し後、定期点検(7回/30年)を実施する。

事業の背景・ねらい[団体の思い]

昨今の少子高齢化に伴い、これまでのようなビルド&スクラップの住宅産業の先行きは不透明になりつつある。そこで私たちは国の認定を受け、設計士、工務店、建材業、不動産業、司法書士、住宅瑕疵保険業、インスペクター、金融機関が集まり、一般社団法人NewsTock協議会を設立した。私どもが目指しているのは『新しい中古住宅の市場を切り開く専門家集団』。これまでにない新たな価値を創造し、時代に寄り添いながら従来にはない不動産流通を作り上げていくことを目指す。

住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

認定基準 | ①(既存住宅)ハイレマハウス(標準仕様、以下ハイレマハウス):インスペクション状況調査、木造住宅の構造耐震指標(耐震性能)lw値1.0以上、住宅履歴システム採用。
②(既存住宅)ハイレマ+(プラス=長期優良住宅、以下ハイレマ+)ハイレマハウス(標準仕様)に加え:木造住宅の構造耐震指標(耐震性能)lw値1.25以上、劣化対策等級3、維持管理対策等級4、上記により長期優良住宅(既存住宅)の認定取得、30年(全7回)定期点検実施。
③(既存マンション)ハイレマM:インスペクション、断熱工事1.0m².k/w相当の断熱材を天井、壁、床へ敷設、昭和56年以降設計の物件、30年(全7回)定期点検実施。
④(新築住宅)ハイレマ+(プラス=長期優良住宅、以下ハイレマ+):耐震等級2以上、劣化対策等級3、維持管理対策等級3、断熱性能等級4、上記により長期優良住宅(新築住宅)の認定取得、住宅履歴システム採用、30年(全7回)定期点検実施。

維持保全 | 事務局より、定期点検を行う1ヶ月前に、協議会指定点検事業者「(株)GIR」(以下GIR)へ住宅履歴システム「プロパティオン」から抽出される「点検顧客リスト」を提出する。GIRとは、「プロパティオン」により顧客名簿、点検時期をシステム内で共有する。点検事業者による点検の実施後、協議会等の定める住宅履歴情報システムに点検結果等を登録するとともに、住宅事業者および事務局へ「検査結果」を報告する。検査結果についての説明は住宅事業者により行う事とする。「検査結果」が事務局に到着次第、事前に支払いを受けた指定口座内の「定期点検費用」から、事務局は、GIRおよび自局へ各々「25,000円(税込・振込手数料込み)」の支払いを行う。

履歴情報蓄積 | 住宅履歴システム「プロパティオン」

住宅性能や劣化の状況を考慮して資産価値を評価する方法

木造住宅 | ◎昭和56年(西暦1981年)以降に建築された住宅である事を取扱い基準とし評価をする。◎平成12年(西暦2000年)以降の建物は、耐震基準の見直しについて+評価をする。いずれも取扱いの前提を「構造の耐震性能」とした。
マンション | ◎昭和56年(西暦1981年)以降に建築されたマンションである事を取扱い基準とする。取扱いの前提を「構造の耐震基性能」とした。

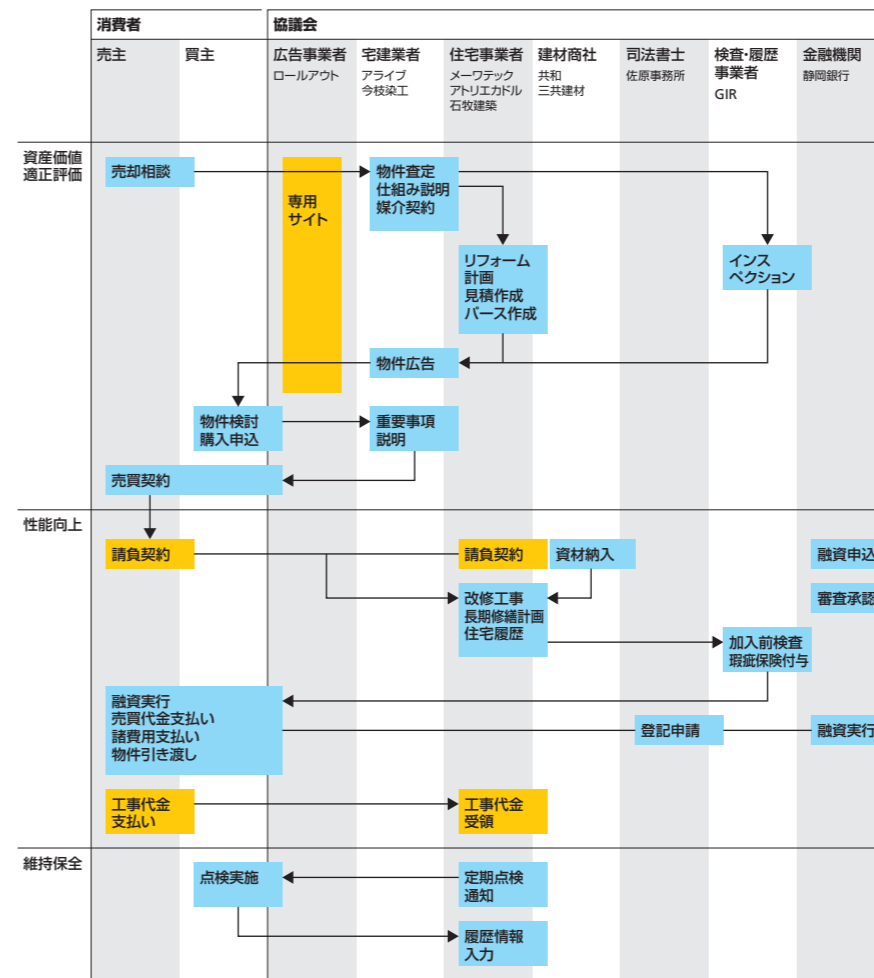
良質な住宅取得を後押しする住宅ローンなどの金融商品や流通の仕組み

商品名 | 住宅ローンカスタムズプラン(静岡銀行)
内容 | 物件築年数に関わらず返済期間を最長35年とする。

開発した仕組みを普及させるための取組

ブランド名称 | ①ハイレマハウス ②ハイレマ+ ③ハイレマM
情報提供システム | ◎プロパティオンにより、定期点検等お知らせを住宅取得者へ自動配信する。
◎プロパティオンにより、住宅取得から10年を超えた顧客にリフォーム商品(キッチン、浴室、トイレ、給湯器など)の案内を行う。
◎プロパティオンへの登録情報は、住宅事業者、不動産事業者、検査事業者、事務局にて共有を行う。

業務フロー



事業分類

優良既存ブランド普及

対象住宅

新築住宅/既存住宅/
戸建住宅/共同住宅/持家

取引形態

新築請負/個人間売買
買取再販/リフォーム

対象地域

静岡県西部浜松市周辺エリア

事業経過

平成30年度 事業採択
平成30年度 仕組み完成
令和元年度 試行実施

団体構成

代表提案者: 一般社団法人 NewsTock協議会
 企画者: 同上
 住宅事業者: 有限会社石牧建築 株式会社メーワテック
 建築士: 一級建築士事務所 アトリエカドル
 宅建業者: 今枝染工株式会社 株式会社アライブ
 金融機関: 株式会社静岡銀行
 検査・履歴事業者: 株式会社GIR(検査)
 広告事業者: ロールアウト
 司法書士: 佐原事務所
 住宅資材商社: 株式会社三共建材 株式会社共和



リビング全景



内二重窓



96 施工中[リビングから北洋室]



洗面 | 設備交換



トイレ | 設備交換

物件概要

種類 分譲中古マンション(14階)
構造 SRC造 総戸数 173戸
面積 専有面積 | 72.65m²
築年 平成15年1月

取引形態

買取再販

リフォーム工事内容

- ◎ 内装クロス全面張り替え
内窓取付、間接照明
全面床張り替え(L45対応)
間取り変更
- ◎ キッチン、風呂、洗面
トイレ設備交換

試行経過

令和元年3月 購入相談対応、仕組み紹介
リフォーム請負契約
12月 インспекション等検査実施
リフォーム工事实施
令和2年3月以降 パース提案による
物件購入を検討
※仕組み試行実践のため不動産事業者による物件購入、リノベーション実施

買主

不動産事業者

仕組みを利用して[売主の声]**仕組みを利用したきっかけ**

ニューストック協議会を不動産業者より聞き、
インспекションや、瑕疵保険、リノベーション提案に
魅力を感じお願いした。

仕組みを利用することにした決め手

インспекションや瑕疵保険による安心感と、提案力

仕組みを利用して良かったこと

物件に安心が担保される事。維持保全計画や瑕疵保険によって
売却後もトラブルになる可能性が低くなり安心する。

仕組みを利用して良くなかったこと

知名度がまだまだ低く、ニューストック協議会からの
顧客が付きづらい。

仕組みを普及するために必要なこと

仕組みが魅力的な事は充分理解できているので
仕組みを世の中に知ってもらう方法を協議会にて
検討して頂きたい。売主、買主双方がメリットある
事業であるので今後に期待する。



32 住宅ストック維持・向上促進における仕組みの構築と「伊賀未来住宅」普及に関する商品開発を行う事業

名張中古住宅流通促進協議会

実施目的

名張地域の気候風土を考慮した既存住宅の良質化を行い、流通を幅広く促進する。

仕組みの概要

不動産業者が買い取った中古住宅を、「伊賀未来住宅」の認定基準に沿って、インスペクションを実施、工事施工を経て、瑕疵保険に加入し、「伊賀未来住宅」として再販する。賃貸として流通可能な場合には、買取賃貸として流通させる。また、リースバックに「伊賀未来住宅」を組み込む。

事業の背景・ねらい [団体の思い]

当協議会では、名張地域の気候風土を考慮した既存住宅の良質化を行い、流通を促進する仕組みづくりを構築した。「伊賀未来住宅」の認定基準としては、長期優良住宅の認定基準よりハードルを下げて、独自の認定基準を策定した。名張市では、空き家率が一気に増加している。地域社会の一助として、「伊賀未来住宅」を普及したい。

住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

認定基準 | 「伊賀未来住宅」の認定基準:既存住宅インスペクションガイドラインに基づくインスペクションの実施。住宅性能表示基準を基に、寒暖差の大きい気候風土を考慮した基準を適用。

維持保全 | 維持保全計画の策定をし、計画に基づく定期的な点検、修繕を実行する。またファイナンス保証を活用し費用的な担保を確保する。住宅履歴情報サービスに登録し管理する。

履歴情報蓄積 | 定期点検、修繕等の履歴は、(株)日本住宅保証検査機構の「りれきJIO's」に伊賀南部不動産事業協同組合が登録、管理する。

住宅性能や劣化の状況を考慮して資産価値を評価する方法

建物は原価法(JAREAHAS)に基づき、土地については取引事例比較法などから得られた評価結果について総合的に判断して調査報告を行う。「伊賀未来住宅」の認定を受けた既存住宅については、適正な維持管理や性能向上により経済的耐用年数は延長される。また、リフォーム工事等による資産価値は上昇するものとする。

良質な住宅取得を後押しする住宅ローンなどの金融商品や流通の仕組み

商品名 | 伊賀未来住宅限定40年型住宅ローン(北伊勢上野信用金庫)

内容 | 伊賀未来住宅の認定を受けた物件(0.1%)の金利優遇

商品名 | 伊賀未来住宅限定当座貸越(北伊勢上野信用金庫)

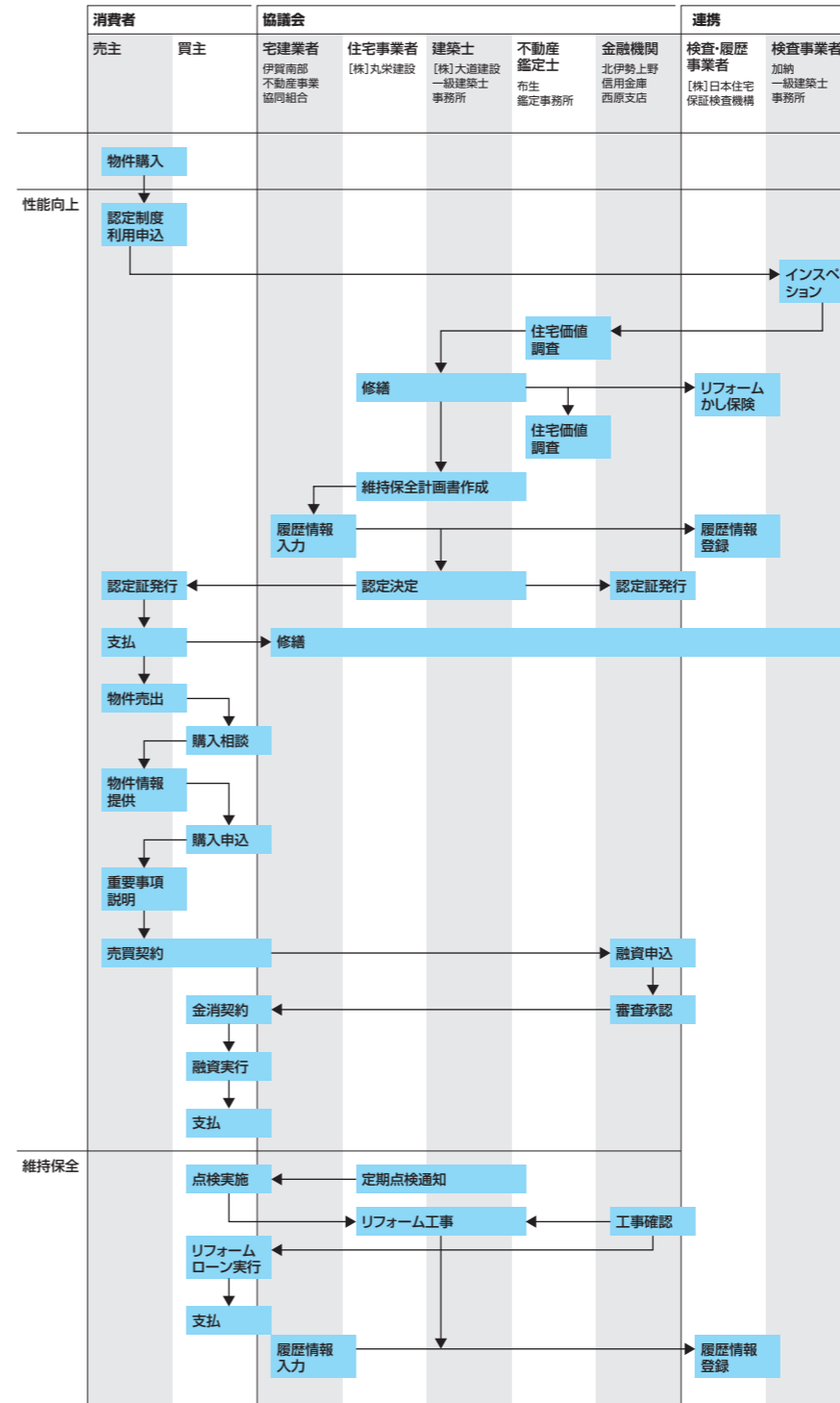
内容 | 伊賀未来住宅の認定を受けた物件(0.5%)の金利優遇

開発した仕組みを普及させるための取組

ブランド名称 | 「伊賀未来住宅」

情報提供システム | 「伊賀未来住宅」の認定マーク・ロゴマークの検討、ホームページにアップ、SNSを積極的に活用する。オンラインのみの周知だけでなく、若年層を対象に意識調査を行い、その結果を基にパンフレット・チラシなどの印刷物の作成や、若年層が集まりやすい地域イベントに参加し、オンラインとオフラインを連携して、若年層とのコミュニケーションを図っていく。

業務フロー



事業分類

優良既存ブランド普及

対象住宅

既存住宅 / 戸建住宅 / 持家・賃貸

取引形態

買取再販 / リフォーム

対象地域

三重県名張市

事業経過

平成30年度 事業採択

令和元年度 仕組み完成

団体構成

代表提案者: 伊賀南部不動産事業協同組合

企画者: 同上

住宅事業者: 株式会社丸栄建設

建築士: 株式会社大道建設
一級建築士事務所

宅建業者: 代表提案者に同じ

不動産鑑定士: 布生鑑定事務所

金融機関: 北伊勢上野信用金庫
西原支店



33

「住宅ファイル制度」の 拡充による良質住宅の 適正評価促進事業

近畿不動産活性化協議会

実施目的

住宅ファイル制度の開発・普及を通じて既存住宅市場を活性化し、国民生活を豊かにする。

仕組みの概要

協議会が窓口になり、適切に宅地建物取引士、建築士(インスペクター)、防蟻業者、不動産鑑定士に依頼し、専門業者の報告を基に住宅ファイル報告書を作成する。また、住宅ファイル報告書より、不動産鑑定士がインスペクション等の結果を基に、リフォームや定期的なメンテナンス等を加味し、経済的残存耐用年数や資産価値の上昇の程度を勘案して評価を行う。

事業の背景・ねらい[団体の思い]

既存住宅流通におけるワンストップサービス「住宅ファイル制度」を拡充し、①流通②金融③管理の3つの場面での活用を通じて、良質な住宅が適正に評価され、建物価値が維持される好循環の定着を目標とする。

住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

認定基準 | 住宅ファイル報告書の作成にあたって「住宅瑕疵担保責任保険への加入基準」に沿った建物診断(インスペクション)を実施する。

維持保全 | 作成した住宅ファイルを基に、依頼者の希望の上、近畿不動産活性化協議会から適切に機関(宅地建物取引士、建築士(インスペクター)、防蟻業者、不動産鑑定士)へ依頼し、的確なアドバイス・計画を提案する。

履歴情報蓄積 | 住宅履歴システム(日本長期住宅メンテナンス有限責任事業組合)

住宅性能や劣化の状況を考慮して資産価値を評価する方法

協議会では、構成員である近畿2府4県の不動産鑑定士協会所属の鑑定士が、住宅ファイル報告書の作成過程において、現地調査を行い対象物件の評価を行う。建物については、物件の個別性を反映してJAREA HASを用いた評価(原価法)を行い、土地については公示価格等を規準した手法を用いて、総額による市場性も加味して、対象不動産の評価を行う。

リフォーム工事を行う場合は、当該工事により経済的残存耐用年数がどの程度延長するか、資産価値がどの程度上昇するかはJAREA HASを用いて測定する。

リフォーム一体型ローンにあたっては、リフォーム工事実施前に、当該リフォーム工事の計画書と見積書を前提に、リフォーム工事後の建物価格をJAREA HASを用いて試算する。

良質な住宅取得を後押しする住宅ローンなどの金融商品や流通の仕組み

商品名 | 住宅ファイル活用ローン(関西みらい銀行)

内容 | 住宅ファイル制度の評価額をそのまま利用、事務取扱手数料半額。

開発した仕組みを普及させるための取組

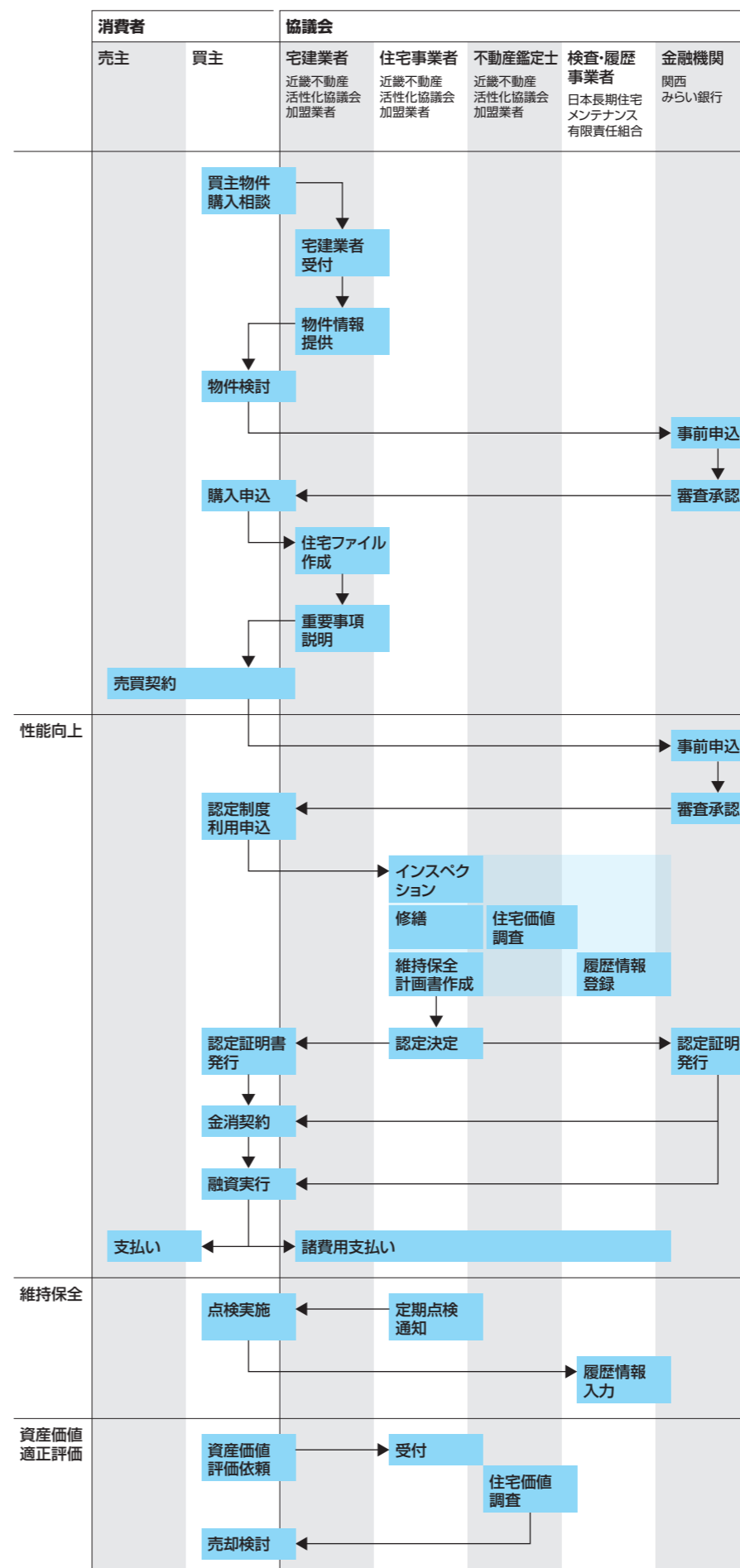
ブランド名称 | 住宅ファイル制度

情報提供システム | セミナーの参加、WEBの拡充、チラシの作成、ホームページへの掲示等。

事業の背景・ねらい[団体の思い]

既存住宅流通におけるワンストップサービス「住宅ファイル制度」を拡充し、①流通②金融③管理の3つの場面での活用を通じて、良質な住宅が適正に評価され、建物価値が維持される好循環の定着を目標とする。

業務フロー



事業分類

優良既存ブランド普及 / 移住・空き家対策

対象住宅

既存住宅 / 戸建住宅・共同住宅 / 持家

取引形態

個人間売買 / 買取再販

対象地域

大阪、兵庫、京都、滋賀、奈良、和歌山

事業経過

平成28年度 事業採択
平成29年度 仕組み完成

団体構成

代表提案者：近畿不動産活性化協議会
 企画者：同上
 住宅事業者：同上
 建築士：同上
 宅建業者：同上
 不動産鑑定士：同上
 検査・履歴事業者：日本長期住宅メンテナンス有限責任事業組合
 金融機関：株式会社関西みらい銀行業務開発部

34 中古マンションの管理評価と中古流通をさらに促進させるための事業開発

京都マンション管理・流通促進協議会

実施目的

マンション管理を可視化する「マンション・プロフィール(MP)」を用いて管理が良いマンションの融資を優遇、良質なストックの増加に寄与する。

仕組みの概要

マンション管理の実態を記載する「マンション・プロフィール(MP)」を開発、これを用いて管理が良いマンションの融資の優遇を通じて、良質なストックの増加に寄与する。またこれを支える基盤として「優良管理マンション販売認定業者」の認定、管理組合を対象とした情報の発信、「100年住み続けるマンション」の項目を示した。これらの環境整備のもとMPをトライアルの活用を行い、利用者のアンケート調査などを行い、さらにブラッシュアップを図り実用に向ける。

事業の背景・ねらい[団体の思い]

「マンションは管理を買え」といわれて久しいが、その管理情報に消費者がアプローチ判断するのは容易でない。そこで、第三者が管理状態を評価・発信する「マンション管理評価事業」を立ちあげ、さらに金融のインセンティブや買取保証を付加するMPを開発した。これにより管理の良い中古マンションの市場での人気を高め、価値上昇に繋げる。

住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

認定基準 | ◎「マンション・プロフィール(MP)」の作成とこれによる管理状態と体制の可視化。

◎旧耐震かつ一定の規模以上のマンションは京都市の「定期調査報告」が義務化され、この内容を転載することで、調査結果から共用部分の性能を把握する。定期報告の対象は、京都市では旧耐震かつ一定の規模以上のマンションであり、MPの主たる対象と合致。

◎建物現況調査の実施の有無をMPに掲載する。また専有部分の現況調査のフォーマットを作成し、希望する購入者には、積極的に実施主体を紹介する。

維持保全、履歴情報蓄積 |

※本事業は、分譲マンションの専有部分のみを対象としている。専有部分の売買に関する維持保全や履歴の管理は、個人の行う行為とする。

住宅性能や劣化の状況を考慮して資産価値を評価する方法

マンションは取引事例比較法を採用して査定される。このため、管理の良い物件が市場で高く評価され、適正な価格で取引される事例を重ねることで、もって市場価値、ひいては資産価値を向上させることを目指す。

良質な住宅取得を後押しする住宅ローンなどの金融商品や流通の仕組み

商品名 | 商品名未設定(京都信用金庫)(※従来の審査の手續きに加える手法)

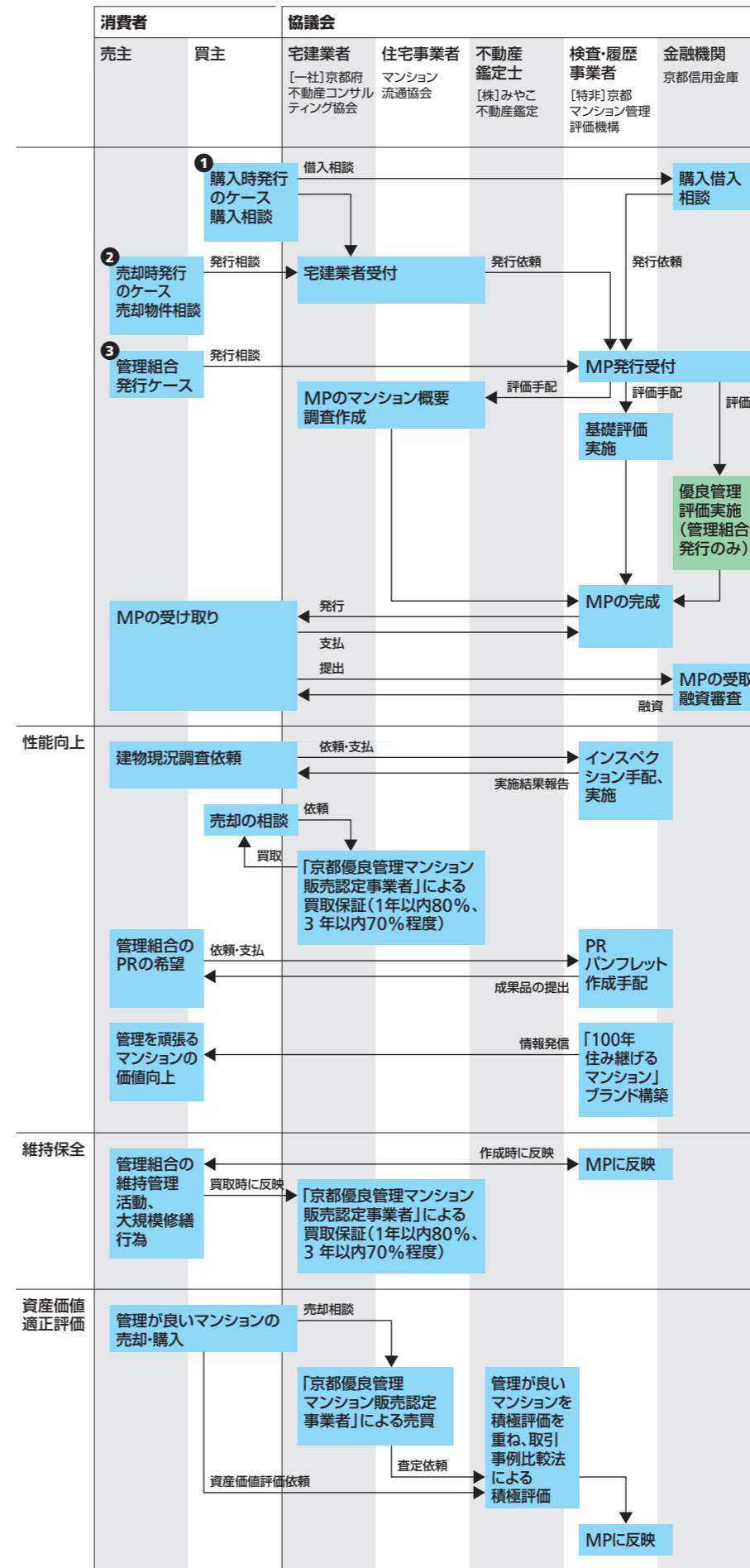
内容 | 融資期間の延長:MPの成績によって金融機関において延長を判断。

開発した仕組みを普及させるための取組

ブランド名称 | 「100年住み続けるマンション」要件の整理、15項目を設定。

情報提供システム | 管理組合が自らのマンションをPRする媒体の作成を支援。市内のクリエイターと連携し、取材、作成する。マンションの管理を管理組合が自ら発信するツールとして整備、システム化を図る。これによりマンションの管理や暮らしを事前に把握することができ、購入者とのミスマッチを防止する。

業務フロー



事業分類

優良既存ブランド普及 / 移住・空き家対策

対象住宅

既存住宅 / 共同住宅 / 持家

取引形態

個人間売買 / 買取再販

対象地域

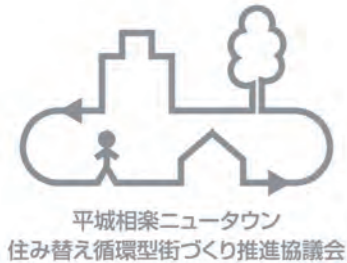
京都市京都市都心部を中心に展開

事業経過

平成29年度 事業採択
平成30年度 仕組み完成
令和元年度 仕組みのブラッシュアップ

団体構成

代表提案者: 特定非営利活動法人 京都マンション管理評価機構
 企画者: 同上
 住宅事業者: マンション流通協会
 建築士: 一級建築士事務所 スーク創生事務所
 宅建業者: 一般社団法人 京都府不動産コンサルティング協会
 不動産鑑定士: 株式会社みやこ不動産鑑定所
 検査・履歴事業者: 代表提案者に同じ
 金融機関: 京都信用金庫



35 平城相楽ニュータウン 住み替え循環型 街づくり推進事業

● 平城相楽ニュータウン 住み替え循環型街づくり 推進協議会

実施目的

戸建からの住み替えニーズ増加を見据え、戸建住宅ストックの良質性と流通性を維持する。

仕組みの概要

住居を売却する、所有権は持ったまま戸建賃貸する、当面は自らが住むが将来の売却・賃貸に備えるといったニーズに沿い、かつ戸建住宅ストックの良質性と流通性を維持するため、①当協議会の定期点検を含む維持管理システム(家ドック)の加入を普及し、②加入者から協議会の認定基準に沿うリフォームに対し協議会が優遇した金融商品を提供し、認定住宅ラベリングを行う。

事業の背景・ねらい[団体の思い]

平城・相楽ニュータウンは築20～40年経た戸建て住宅が多く存在し、所有者の高齢化、単身化世帯の増加により住宅の維持管理が難しくなり、住み替えニーズが今後増えていくことが見込まれる。この取組みを通じて高齢化への対応、新しい住民の移入を促進し、将来に亘り街の活力が維持・発展していくことを狙う。金融商品については、住宅ストックの良質性を与信期間に反映させること、及びシステム改変を伴わず運用面で新商品を開発することとした。

住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

認定基準 | 2つの基準を設ける。

- (α) 長期優良住宅基準
- (β) 住宅瑕疵担保責任保険への加入基準

維持保全 | (株)日本戸建管理の戸建住宅維持管理システム「家ドック」システムを採用し、国交省「既存住宅インスペクションガイドライン」に準拠し、年1回の定期点検を実施し、修繕計画や修繕履歴書を提供する。

履歴情報蓄積 | (株)日本戸建管理の「家ドック」システム。

住宅性能や劣化の状況を考慮して資産価値を評価する方法

当協議会では、既存戸建住宅のリフォーム等による売買取引時点の資産価値向上は「価格査定マニュアル」((公財)不動産流通センター)を使用して評価する。また賃貸物件に関しては、不動産鑑定士により、多変量解析により地区の戸建標準モデル家賃を設定し、賃貸予定物件との格差を基準表(地域要因・個別要因)の策定により算定した「賃貸査定システム」を構築した。これを使用して評価する。

良質な住宅取得を後押しする住宅ローンなどの金融商品や流通の仕組み

商品名 | 購入時のリフォーム一体型住宅ローン(京都銀行・池田泉州銀行)
内容 | 当協議会の認定住宅は、築年数に関わらず最長35年の住宅ローンを適用する。

商品名 | 居住中のリフォーム一体型住宅ローン(京都銀行・池田泉州銀行)
内容 | 居住中の住宅にリフォームの必要性が生じた時に居住者の生活スタイルに影響を及ぼさないように返済期間を定める。最長35年。

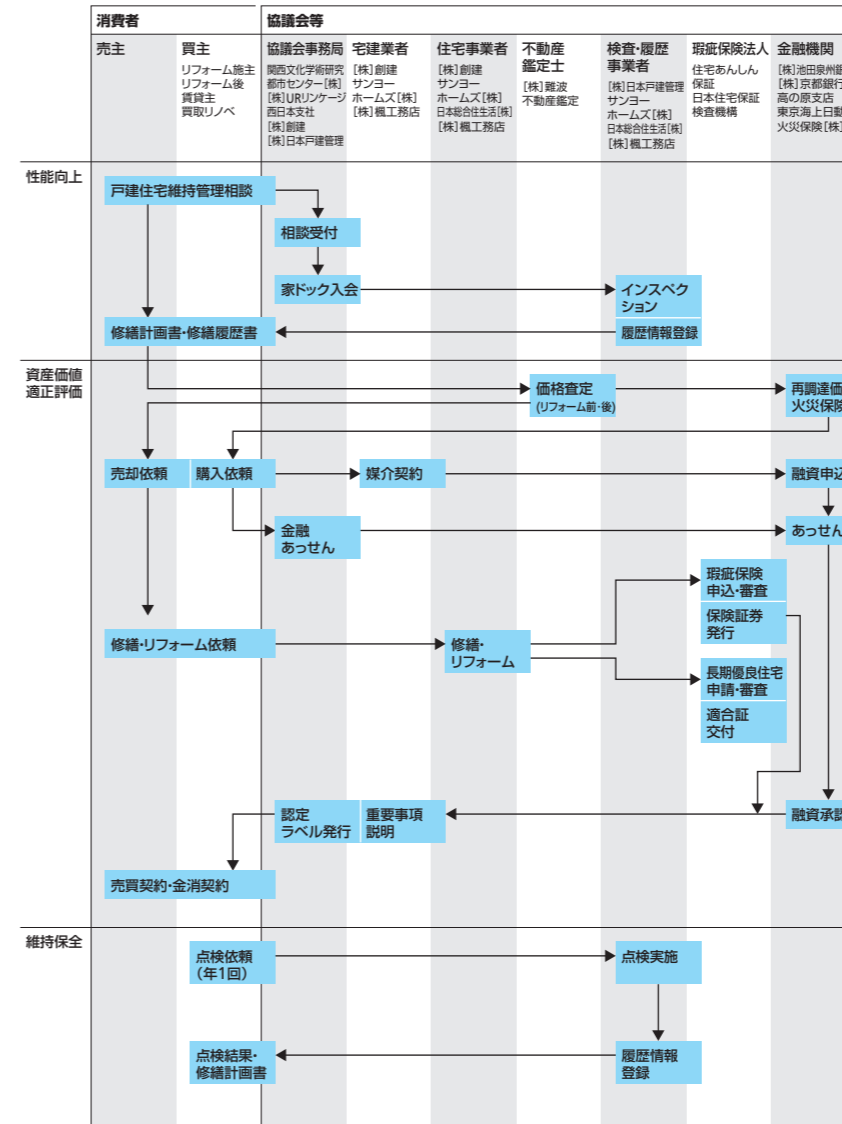
商品名 | 戸建住宅を賃貸経営するためのリフォームローン(京都銀行)
内容 | 我が家を手放さず賃貸物件としたいという方々に、維持管理継続を条件にインスペクション費用とリフォーム等に係る資金を貸し出す。

商品名 | リフォーム後の再調達価格型火災保険(東京海上日動火災保険(株))
内容 | 当協議会の査定システムに従い、リフォーム等による当該住宅の価値アップを保険本体価格の30%の範囲内で認める。(ビジネスモデル特許取得)

開発した仕組みを普及させるための取組

情報提供システム | 当協議会が認定し維持管理システムに入りリフォームした住宅には認定ラベルを配布する。PRはホームページでの掲示や商業施設内「まちの情報カウンター」での窓口設置、住民説明会など行ってきた。今後も「まちの情報カウンター」での案内や加盟各社のPRなど行っていくことしたい。

業務フロー



事業分類

エリア・団地再生 / 移住・空き家対策

対象住宅

既存住宅 / 戸建住宅 / 持家

取引形態

個人間売買 / リフォーム / 買取再販

対象地域

奈良県奈良市北部地域、
京都府木津川市・相楽郡精華町南部地域
(平城・相楽ニュータウン)

事業経過

平成29年度 事業採択
平成30年度 仕組み完成

団体構成

代表提案者： 関西化学術研究
都市センター(株)
企画者： (株)URリンケージ
西日本支社
住宅事業者： (株)創建
サンヨーホームズ(株)
日本総合住生活(株)
(株)楓工務店
建築士： (株)創建
サンヨーホームズ(株)
日本総合住生活(株)
(株)楓工務店
宅建業者： (株)創建
サンヨーホームズ(株)
(株)楓工務店
不動産鑑定士： (株)難波不動産鑑定
検査・履歴事業者： (株)日本戸建管理
サンヨーホームズ(株)
日本総合住生活(株)
(株)楓工務店
金融機関： (株)池田泉州銀行
(株)京都銀行高の原支店
東京海上日動火災保険(株)



36

既存木造住宅の 長期維持 メンテナンスによる 価値創造

住宅ストック 維持・向上促進協議会

実施目的

戸建住宅のメンテナンスの継続実施により質の高い物件の流通を図る。

仕組みの概要

自社分譲の木造戸建住宅において住宅所有者が住宅性能を長期維持するために「京阪認定既存住宅メンテナンスパック」を実施し、協議会が認定する。認定を得るために必要な改修工事費用については枚方信用金庫が専用リフォームローンを提供する。定期点検を京阪電鉄不動産が実施し、認定住宅として継続し必要部分を改修する木造住宅には築20年を超えても資産価値を協議会が評価する。

事業の背景・ねらい [団体の思い]

一般的な戸建住宅の価値が20年でゼロになるという規定的な価値基準を無くし、中古住宅の価値としての寿命を長期維持・メンテナンスすることで延ばし、質の高い(イメージの良い)中古住宅ストックの流通と活用促進につなげる。

住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

認定基準 | 既存住宅に対して次の内容を施すことをパッケージ化させ、そのパッケージを取り入れる住宅を「(仮称)京阪認定既存住宅」と称し、一般住宅との差別化を図った。

[パッケージ内容] ①初期インスペクションの実施 ②維持管理計画策定(10年) ③5年目・10年目の定期検査&不具合発生部への補修工事と瑕疵保険への加入 ④現状(初期インスペクション)から定期点検時での住宅履歴への保管と蓄積

維持保全 | ①(株)ジャパンホームシールドと(一社)大阪住宅センターでのインスペクション内容の精査・実施 ②京阪電鉄不動産にて維持管理計画書の作成と定期点検の実施 ③訪宅時の不具合による補修工事が発生した場合の瑕疵保険会社として(株)日本住宅保証検査機構と(株)住宅保証機構が担当

履歴情報蓄積 | 初期インスペクションから定期点検時の状況、補修工事発生時の記録保管と履歴の蓄積をプロパティオン(株)が実施

住宅性能や劣化の状況を考慮して資産価値を評価する方法

インスペクションされた既存住宅に対し、(仮称)京阪認定既存住宅にするための基準を設けた。定期点検時に指摘があった箇所を基準に基づいて適正に改修を行う等、継続してメンテナンスを継続維持する既存建物に対し、当協議会として減価法に基づく独自の価値基準を設け、その担保評価として既存の一般住宅と差別化した「リバースモーゲージ」を商品化した。

良質な住宅取得を後押しする住宅ローンなどの金融商品や流通の仕組み

商品名 | リフォームローン(枚方信用金庫)

内容 | 建物の長期維持に必要な将来資金に金利優遇処置を設け、長期維持・向上マインドの促進につなげる。

商品名 | リフォーム資金付借換えローン(枚方信用金庫)

内容 | 現在の住宅ローンに長期維持に関わるリフォームローンを加え、金利の優遇を図り促進につなげる。

商品名 | リバースモーゲージローン(枚方信用金庫)

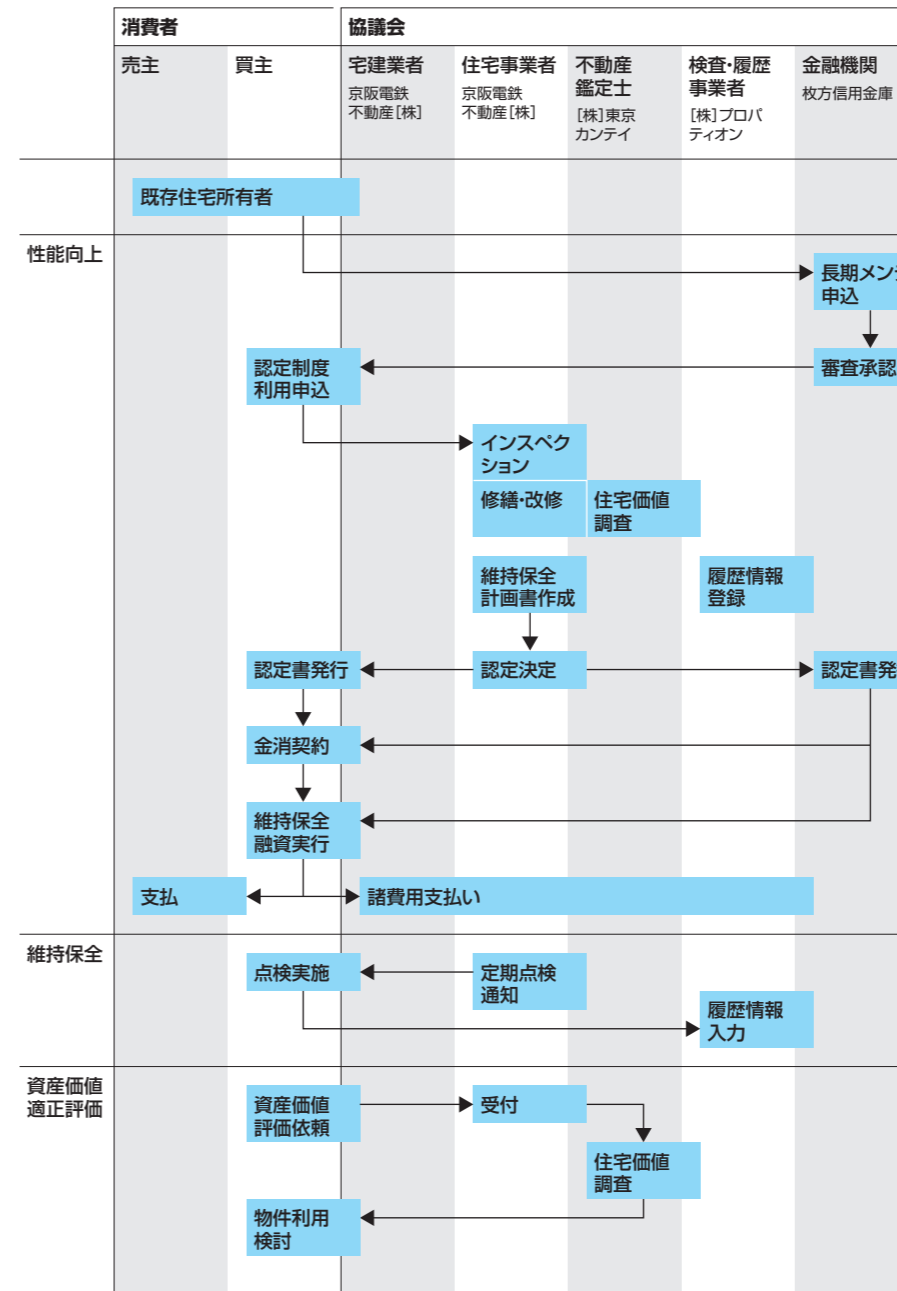
内容 | 長期維持された自宅を通常よりも優遇された担保内容で借入ができることで資産価値の維持された住宅を残すことを促進させる。

開発した仕組みを普及させるための取組

ブランド名称 | 京阪スマイリング

情報提供システム | 試行エリアとして採択した京阪電鉄不動産が分譲した木造戸建住宅(151戸)に対して、パンフレット・リーフレットを配布し認知活動を実施した。

業務フロー



事業分類

優良既存ブランド普及

対象住宅

既存住宅 / 戸建住宅 / 持家

取引形態

リフォーム

対象地域

大阪府枚方市高野道2丁目

事業経過

平成28年度 事業採択
平成30年度 仕組み完成
平成30年度 試行実施

団体構成

代表提案者: 京阪電鉄不動産(株)
 企画者: 京阪電鉄不動産(株)
 住宅事業者: 京阪電鉄不動産(株)
 建築士: 京阪電鉄不動産(株)
 宅建業者: 京阪電鉄不動産(株)
 不動産鑑定士: (株)東京カンテイ
 検査・履歴事業者:
 (一財)大阪住宅センター
 ジャパンホームシールド(株)
 (株)プロパティオン
 金融機関: 枚方信用金庫



37

「山陰古町」ブランド・山陰版
居住性評価インスペクション・
専用住宅ローン・既存住宅購入
カウンセリングによる既存住宅
流通システムの構築

山陰良質住宅リフォーム 推進協議会

実施目的

良質な既存住宅活用を図る。

仕組みの概要

当協議会では、買主の購入希望物件
に対し、島根版インスペクションシ
ステム(居住性能評価インスペクシ
ョン)によってヘリテージカルテの作成、
インスペクションの実施し、及びリ
フォームプランを作成します。改修工
事では、見積段階において、工事費
算出のシステム化・効率化と改修費
概算マニュアルを作成しましたので、
これにより積算業務の効率化が図ら
れ、リフォームプラン作成と費用概算
の算出が容易になっています。基準
適合物件には、協議会加盟住宅事業
者が「山陰古町住宅・山陰良質住宅」
を認定し、見えるカルテや価格調査
報告書と連動した等級表示・ブランド
表示の仕組みを適用します。
JAREA-HASを使用した価格調査報
告書にて資産価値を適正評価し、島
根中央信用金庫による本事業専用
のインスペクション付ローンを提供
します。その際には不動産鑑定士が
作成した価格調査報告書を反映した
融資査定業務を行います。

事業の背景・ねらい[団体の思い]

山陰地方、特に島根県内には豊かな文化的・歴史的土壌を背景に良質な既存住宅が多数存在します。これ迄、各構成員や行政が独自にリフォーム、不動産取引等を目指してきましたが売買や有効活用には至っていません。これに対し、設計士や住宅事業者、不動産鑑定士等で構成される本協議会において、性能向上等施した既存戸建住宅を「山陰古町に暮らす」というキャッチコピーとラベリングによるブランド化で供給を目指す取り組みを狙いとしてしました。

住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

認定基準 | 構造要素、耐震性、雨水侵入、設備、快適性、その他から、42の部位をそれぞれ1~3ポイント採点し評価します。基礎点数は126点です。

- ・総合評価A:評価点85以上を満たす住宅
- ・総合評価B:評価点70~84を満たす住宅
- ※A及びBを山陰古町住宅とする。
- ・総合評価C:評価点55~69を満たす住宅
- ・総合評価D:評価点54以下の住宅

維持保全 | 30年間(5年単位)の長期修繕計画を作成します。構造躯体、屋根・外壁・開口部等、設備に付いて、点検項目を設定。

履歴情報蓄積 | 作成登録を行うのは、コクーン設計舎・円建創(株)、(株)大同建設、(株)あすなる相互建設、(株)三協住宅。履歴情報の登録先は、住宅保証機構より移管した(株)プロパティオン。

住宅性能や劣化の状況を考慮して資産価値を評価する方法

売主から相談を受けた時点で、物件資料や重要事項説明書、設計図書、インスペクションで得た情報をもとに、構成員である島根県不動産鑑定士協会が策定する計画に基づき、講習を受けた認定員が現状を前提に原価法(JAREAHAS)を用いて価格等調査①を行います。引き続き、必要に応じて、本協議会が定める住宅の性能の定義を満たすための工事内容を決め、その工事が行われた場合の価値について、再度、原価法(JAREAHAS)を用いて価格等調査②を行います。

良質な住宅取得を後押しする住宅ローンなどの金融商品や流通の仕組み

商品名 | リフォーム一体型住宅ローン(島根中央信用金庫)

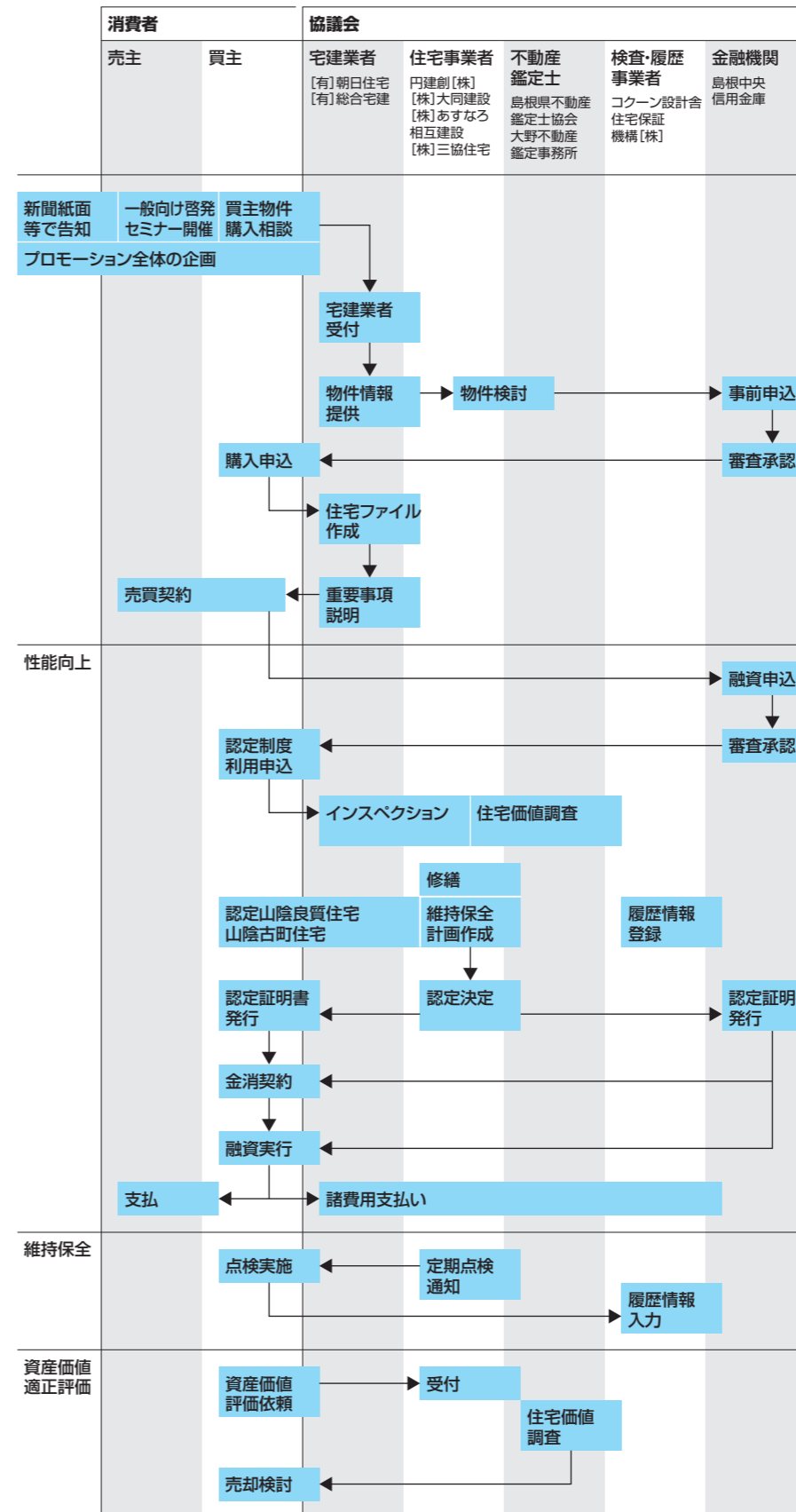
内容 | 金利優遇:当初10年0.790%(基準金利1.80%)、11年目以降1.59%(基準金利2.60%)。見積額の130%まで融資可能。

開発した仕組みを普及させるための取組

ブランド名称 | 山陰古町住宅

情報提供システム | 協議会及び構成員である宅建業者のウェブサイト用い情報提供します。毎月、FP住宅相談所にてセミナーを開催し、山陰古町住宅について啓発活動を行います。古民家リストの掲載された実物件にて見学相談会を開催します。

業務フロー



事業分類

優良既存ブランド普及

対象住宅

既存住宅/戸建住宅/持家

取引形態

個人間売買/リフォーム

対象地域

島根県松江市、出雲市、安来市、雲南市、大田市、奥出雲町

事業経過

平成29年度 事業採択
平成30年度 仕組み完成

団体構成

- 代表提案者/企画者:
(一社)マイホーム
マイスター協会
住宅事業者:(株)三協住宅
大同建設
円建創
あすなる相互建設
建築士:コクーン設計舎
宅建業者:(有)総合宅建
朝日住宅
不動産鑑定士:(公社)島根県
不動産鑑定士協会
大野不動産鑑定事務所
検査・履歴事業者:建築士に同じ
住宅保証機構(株)
金融機関:島根中央信用金庫

38 建物評価のある リバースモーゲージ 商品の開発

● 広島良質住宅整備促進協議会

実施目的

既存住宅の良質性を維持管理する手法の普遍化。

仕組みの概要

開発した仕組みは、リバースモーゲージの評価・査定に建物の良質性を組み込んだ商品である。適用対象となる建物は、既存住宅瑕疵担保保険検査基準に適合した住宅とする。該当住宅の維持管理の手法として、希望者には1年ごとのインスペクションを実施し、必要に応じてリフォームを施す。この商品の金利は既存の商品より低い利率を適用する。

事業の背景・ねらい [団体の思い]

良質な既存住宅の資産価値が適正に評価され、維持管理やリフォームの実施にインセンティブが働く市場の創出は喫緊の課題であるが、今回取り組んだ、建物の良質性を評価した、類似商品より低金利のリバモ商品の開発は、所有者が維持保全に努める動機付けとなり、その考え方の普遍化が住宅市場の健全化にも繋がると思われる。

住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

認定基準 | ①新耐震基準に適合している
②既存住宅売買瑕疵保険検査基準適合認定住宅である
維持保全 | ◎「家ドック」による維持保全計画の策定・点検結果等を登録(希望者)
◎インスペクションの実施(1年毎)
◎インスペクション結果に基づき、瑕疵保険に加入できるレベルの工事を実施
履歴情報蓄積 | 「家ドック」WEB上にマイページが設定され、住宅情報や点検結果、改修履歴が蓄積される。

住宅性能や劣化の状況を考慮して資産価値を評価する方法

協議会が独自に策定したTHK住宅査定マニュアルおよび他2団体と共同開発したTHK住宅査定システムを採用する。この査定システムを使って査定を実施する人材として「住宅査定資格者」を設け、その仕組み(登録制度)を構築した。そして、この資格者を登録するための講習会の仕組みも開発し、講習用テキストを制作した。来年度以降、この住宅査定資格者の普及に努めて行く。住宅査定資格者は、対象住宅を、既存住宅状況調査チェックシートに基づく調査による既存住宅状況調査報告書を作成するとともに、THK住宅査定システムにより算出された評価額を、不動産価格査定報告書として提出する。

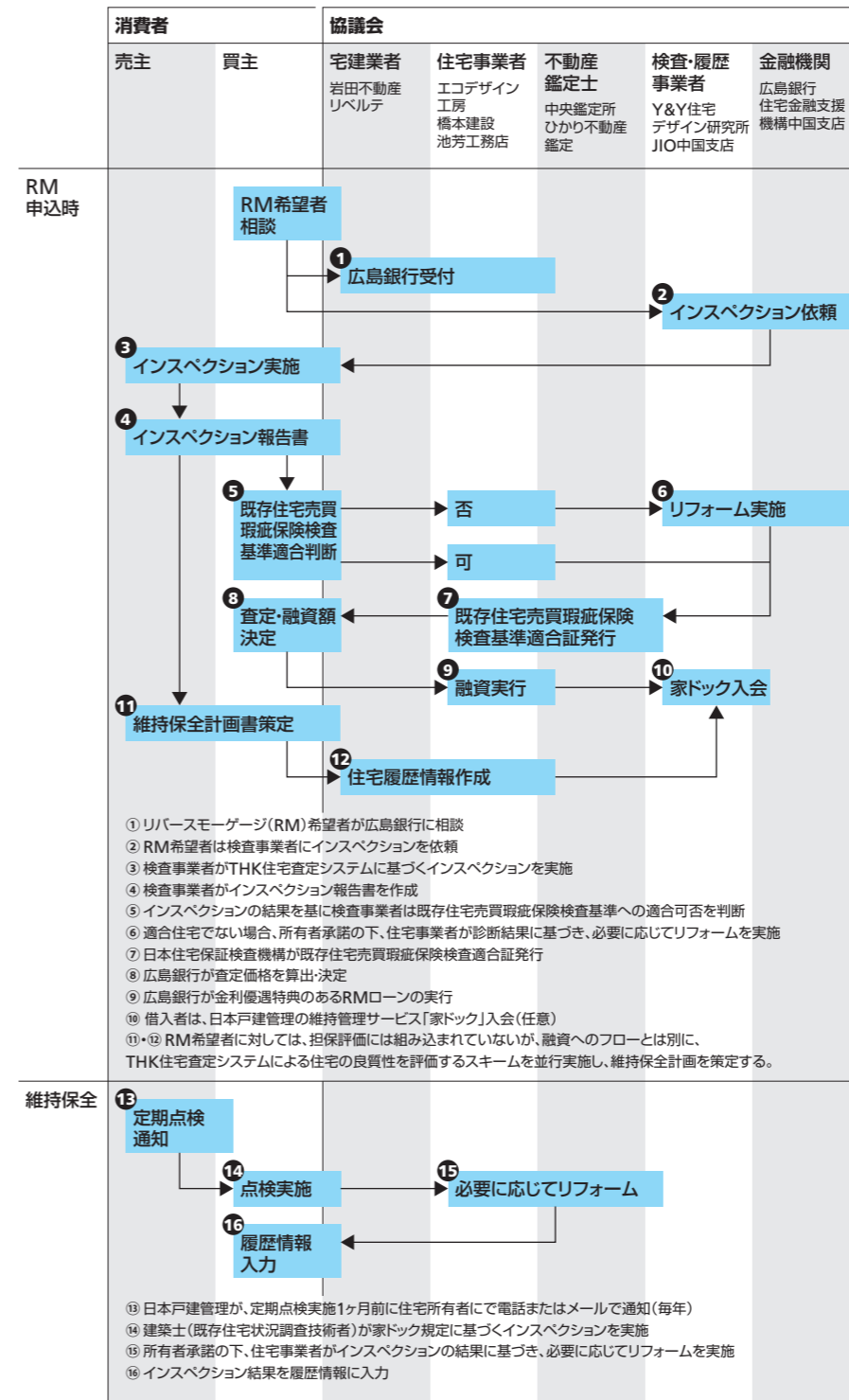
良質な住宅取得を後押しする住宅ローンなどの金融商品や流通の仕組み

商品名 | リバースモーゲージ<良質既存住宅向け>(広島銀行)
内容 | 金利優遇:既存商品の金利2.975%より0.2%割引(変動金利型、年2回見直し)

開発した仕組みを普及させるための取組

情報提供システム | ◎情報提供の手段
リバースモーゲージ商品とその内容については、広島銀行および当協議会WEBサイトにてPRするとともに、セミナーや相談会を開催し啓発・普及を図る。
◎情報提供の内容:商品案内および利用方法
これまでは困難であった断熱性能を実測U値として「見える化」する技術を組み込み、独自の「IDA建物総合評価」を実現し、「IDA認定住宅」ブランドを開発した。省エネ性能は重要でありながら正確に評価されてこなかったが、既存住宅であっても低燃費住宅の実現をアピールすることで、消費者の購買意欲に訴求でき、また「家寿命」でユーザーに分かりやすい表示により性能を明確化した。

業務フロー



事業分類

優良既存ブランド普及

対象住宅

既存住宅/戸建住宅/持家

取引形態

リフォーム

対象地域

広島市

事業経過

平成30年度 事業採択
令和元年度 仕組み完成

団体構成

代表提案者: NPO法人 住環境デザイン協会
企画者: 同上
住宅事業者: 株式会社エコデザイン工房 橋本建設株式会社 株式会社池芳工務店、
建築士: 藤井秀幸建築計画 一級建築士事務所 地井設計室、インプレイス 株式会社プレゼントデザイン 一級建築士事務所
宅建業者: 岩田不動産株式会社 リベルテ株式会社、
不動産鑑定士: 株式会社中央鑑定所 株式会社ひかり不動産鑑定
金融機関: 広島銀行個人ローン部 住宅金融支援機構中国支店
税理士: 岡本甫税理士事務所
司法書士: 松浦司法事務所



39

「安心あんぜん住宅」

さぬき安心あんぜん住宅普及協議会

実施目的

既存住宅の流通促進を図り、地域の空き家対策・移住促進。

仕組みの概要

協議会が平成30年度に開発した、性能・維持保全等に適合する「安心あんぜん住宅」をブランド化し、認定証を発行する。この認定住宅に対し協議会で定めた鑑定評価手法を当てはめ、資産価値を適正に調査し、協議会の構成員である金融機関等と住宅ローン等の金融商品を組み合わせた商品を提供する。

事業の背景・ねらい [団体の思い]

香川県の空き家率は、全国の平均と比べても非常に高くなっている。いまピークを迎えている人口が減少基調に変わってきているのが原因の一つである。これは言うなれば地方存亡の危機であると考えられる。住宅購入者に対し、新しい住宅購入のあり方を提案し推し進めていくことを通して、この事業が魅力ある地域づくりの一助となればと考えている。公的な後押しを戴き、地域でブランドとして確立して行くことで、今後地域を活性化させる手段となれるようこの事業を実行する。

住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

認定基準 | ◎既存住宅のインスペクションを行う。個人間売買時には既存住宅瑕疵担保責任保険に加入する。
◎長期優良化リフォーム条件に加えて、耐震等級3相当、高齢者等対策等級2、省エネルギー対策H25基準等級4または、HEAT20 G1・G2を選択。木材は国産材、合法木材を一定量使用する。
維持保全 | 【新築住宅の場合】法的完了検査の後、1回目維持管理検査・築1年の後、築3年、築5年、築10年以降5年毎のインスペクション。最長築30年【中古住宅の場合】引渡し時1年以内・2回目以降インスペクション・引渡しから5年毎、最長25年
履歴情報蓄積 | おうちプロフ(一般社団法人ワールド・インスペクション)

住宅性能や劣化の状況を考慮して資産価値を評価する方法

◎売主から相談を受けた時点で、鑑定事務所が調査する評価に基づき、現状の住宅等を原価法(JAREAHAS)にて価格を査定①を行う。
◎次に、協議会が定める「安心あんぜん住宅」を満たすための工事内容を定め、工事後の価値について鑑定事務所が原価法(JAREAHAS)にて工事完成後を想定した住宅等価格を査定②する(耐震性、高齢者対策、省エネルギー性等の項目を加味)。
◎地域の事情に精通した宅地建物取引業者等のプレビューによる地域特性を反映した市場性の検証等を実施し、査定額の再吟味を行う。

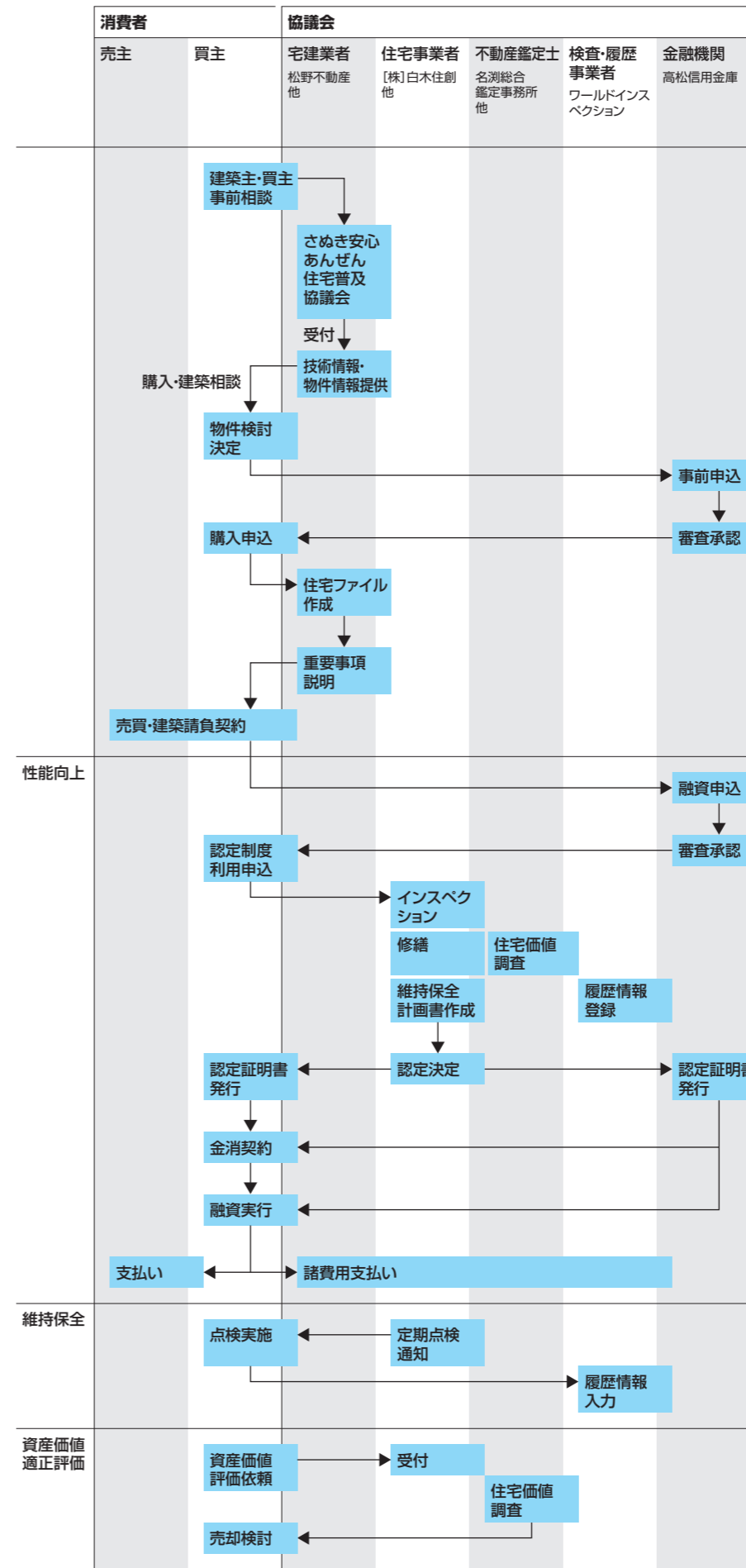
良質な住宅取得を後押しする住宅ローンなどの金融商品や流通の仕組み

商品名 | たかまつしんきん住宅ローン(高松信用金庫)
内容 | 金利優遇:【固定金利型】3年固定、最大年0.60%割引、5年固定、最大年0.80%割引、10年固定、最大年1.10%割引、【変動金利型】最大年0.60%割引。

開発した仕組みを普及させるための取組

ブランド名称 | 「安心あんぜん住宅」
情報提供システム | ◎HP、メディアからの定期的な広報
◎行政とのタイアップ
◎セミナー、イベントによる定期的な告知

業務フロー



事業分類

優良既存ブランド普及 / 移住・空き家対策

対象住宅

新築住宅・既存住宅 / 戸建住宅・共同住宅 / 持家

取引形態

新築請負 / 個人間売買 / リフォーム

対象地域

香川県

事業経過

平成29年度 事業採択
平成30年度 仕組み完成
令和元年度 試行実施

団体構成

代表提案者: 一般社団法人ワールド・インスペクション
企画者: さぬき安心あんぜん住宅普及協議会
住宅事業者: 株式会社 金丸工務店, 株式会社 白木住創, 株式会社 荒木組, 有限会社 真部総合建築, 扶桑建材工業株式会社, かがわ暮らしKO-SHIRA-Eの会, 株式会社 RURI
建築士: 水の葉設計社, 有限会社 住空間設計, 山本透設計室, 石尾建築設計事務所, 一般社団法人ワールド・インスペクション設計事務所
宅建業者: 双葉興業株式会社, 合同会社 松野不動産, 株式会社 富士店舗管理, 有限会社 入江不動産
不動産鑑定士: 株式会社 名測総合鑑定事務所, 吉馴不動産鑑定事務所
検査・履歴事業者: 住宅履歴情報活用協議会 (代表提案者に同じ)
金融機関: 高松信用金庫
建材メーカー: TOTO株式会社, 四国支社 香川営業所, 大建工業株式会社 高松営業所, YKKAP株式会社 香川支店, 株式会社 LIXIL 香川支店
司法書士: ひろせ司法書士事務所

終の棲家を安心あんぜんに



外観



リビングより寝室を見る
仕上全面張り替え



114 吹抜け設置 | 地元でも有名な山を直視できる[風水]



奥様の書斎[家事室]



キッチン | 設備取り替え[車いす対応に改造できる]



吹抜けよりLDKをみる

物件概要

種類 中古戸建持ち家
構造 木造2階建(木造在来工法)
面積 敷地 | 213.79m²
延床 | 173.28m²
築年 平成14年

取引形態

リフォーム

リフォーム工事内容

- ◎ 長期優良化リフォーム適合住宅
トリプルサッシ
断熱性 HEAT20 G2
Ua値=0.46 気密 C値=1.3
- ◎ 間取りの変更、仕上げ材張り替え
- ◎ 吹抜け新設
- ◎ キッチン、風呂、洗面、
トイレ設備交換
- ◎ 玄関扉交換、外壁張り替え

試行経過

令和元年4月	技術的相談対応、 仕組み紹介
5月	設計契約→ インスペクション実施 実施設計、申請
8月	認証決定
9月	リフォーム工事実施
令和2年3月	入居

買主

50歳代 | 会社員 | 家族構成：夫婦のみ

仕組みを利用して[買主の声]

仕組みを利用したきっかけ

長期優良化リフォームを希望していた中で、さぬき安心あんぜん住宅の存在を知り、その趣旨に賛同して採用することとなった。

仕組みを利用することにした決め手

長期の維持保全計画があり、今後高齢化することを考えるとインスペクションで、専門家に家の状態を視てもらえる制度が魅力だった。

仕組みを利用して良かったこと

既存住宅に高付加価値もたせることができ、新築にない良さを感じさせていただけることが良かった。

仕組みを利用して良くなかったこと

特になし

仕組みを普及するために必要なこと

やはり縁があつての採用だったので、広く告知された方が良いと思う。



愛媛県良質住宅認定制度

カチストック

40

愛媛県

良質住宅認定制度

「カチストック」

愛媛県良質住宅ストック形成促進協議会

実施目的

愛媛県地域における既存住宅の流通促進とストック型社会の形成

仕組みの概要

インスペクション、フラット35適合検査、長期優良住宅認定制度からなる認証基準に適合するように改修を行い、住宅ファイル報告書による客観的な評価で不動産鑑定士が査定した既存住宅について、協議会が認証基準のレベルに応じて認証。認証住宅の取得には、認証レベルに応じて金利優遇、融資手数料割引、買取保証を適用する住宅ローンを利用できる。

事業の背景・ねらい[団体の思い]

愛媛県内における既存住宅の流通は、少しずつ増加しているものの、相対的に地価の低い郊外部ほど流通しにくい実態があり、まだまだ利用価値のある戸建住宅が空き家化するケースも増えている。これに対し、既存住宅の良質化により価値を高め、流通を促進して、ストック型社会の形成に貢献しようと、当該事業に取り組んでいる。

住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

認定基準 |

- ◎プレミアム(等級3)長期優良化リフォーム基準性能以上、長期優良住宅。
- ◎スタンダード(等級2)フラット35基準に準じる性能以上。
- ◎ベーシック(等級1)瑕疵保険付保基準の性能以上。

維持保全 | 愛媛県中小建築業協会会員企業が、住宅の部位別に将来行うべき点検の項目や時期、更新・取り替え時期の目安等を示した計画書を作成する。計画期間30年で、5年毎に点検。点検結果は依頼主と協議会事務局に提出。

履歴情報蓄積 | 施工、点検を行った、愛媛県中小建築業協会会員企業が、JBN住宅履歴「いえもり・かるて」等のサービスに登録。

住宅性能や劣化の状況を考慮して資産価値を評価する方法

住宅ファイル制度(物件資料、重要事項説明書、設計図書、認定通知書[長期優良住宅]、建物点検、シロアリ点検結果の情報を集約)で得られる情報を元に、JAREAHASを用いて住宅価格を査定。

良質な住宅取得を後押しする住宅ローンなどの金融商品や流通の仕組み

商品名 | 「ひめぎん住宅ローン(カチストック型)」(愛媛銀行)

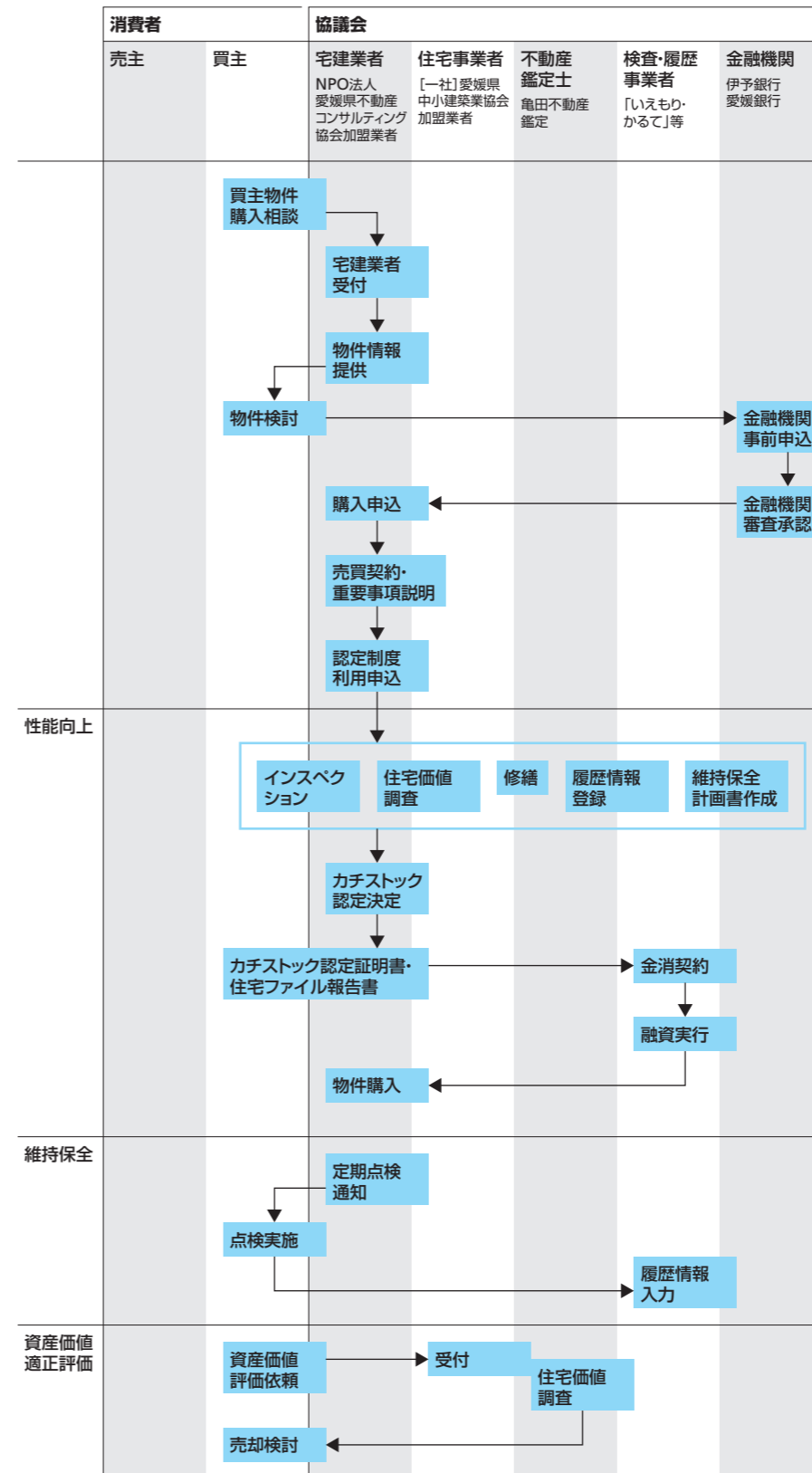
内容 | プレミアム(等級3)特別金利プランの融資手数料を半額+買取保証(買取再販の売主業者がその際の査定価格の60%以上で買取保証する)。スタンダード(等級2)新規借入金利を0.2%引き下げ。(平成29年12月時点情報)

開発した仕組みを普及させるための取組

ブランド名称 | カチストック

情報提供システム | 提携不動産事業者からの案内、各種メディアでの発信

業務フロー



事業分類

優良既存ブランド普及

対象住宅

既存住宅/戸建住宅/持家

取引形態

個人間売買/買取再販/リフォーム

対象地域

愛媛県

事業経過

平成28年度 事業採択
平成29年度 仕組み完成
平成30年度 試行実施

団体構成

代表提案者：株式会社 エス・ピー・シー
 企画者： 同上
 住宅事業者：一般社団法人
 愛媛県中小建築業協会
 宅建業者：一般社団法人
 愛媛県中小建築業協会
 NPO法人愛媛県不動産
 コンサルティング協会
 不動産鑑定士：亀田不動産鑑定
 金融機関：株式会社 伊予銀行
 株式会社 愛媛銀行

40

愛媛県良質住宅認定制度
「カチストック」

●
愛媛県良質住宅ストック形成
促進協議会
[試行事例]

愛媛県内における既存住宅の 流通促進とストック型社会の形成をめざす



外観



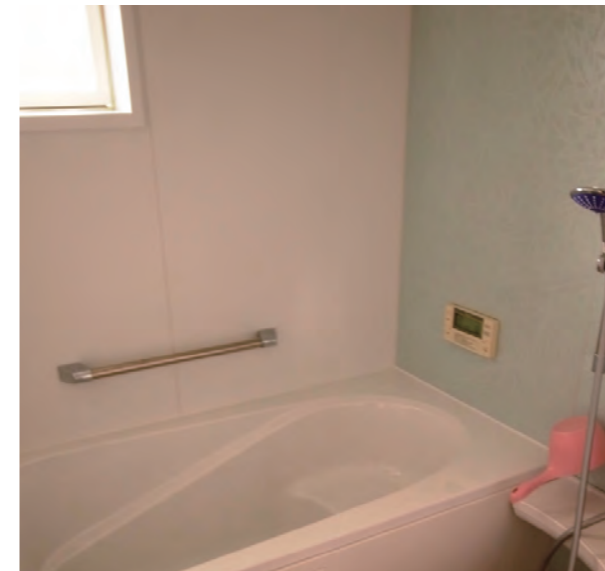
玄関扉 | 交換 外壁 | 塗装



118 リビング | クロス全面張り替え・床張り替え



キッチン | 設備取り替え



風呂場 | 設備取り替え

所在地

愛媛県東温市

物件概要

種類 中古戸建
構造 木造2階建(木造枠組壁工法)
面積 敷地 | 228.8m²
延床 | 109m²
築年 平成6年

取引形態

個人間売買

リフォーム工事内容

- ◎ 内装クロス全面張り替え、1階床張り替え
- ◎ キッチン、風呂、洗面、トイレ設備交換 給排水工事
- ◎ 玄関扉交換、外壁塗装

試行経過

平成30年7月 購入相談対応、仕組み紹介
 平成30年7月 売買契約
 →インスペクション等
 検査実施
 平成30年10月 リフォーム工事実施
 住宅履歴登録
 平成30年11月 認証決定(ベーシック)
 平成30年12月 入居

買主

40歳代 | 会社員 | 家族構成：本人と母親

仕組みを利用して[買主の声]

仕組みを利用したきっかけ

たまたま相談した不動産会社から仕組みの説明を受けた。インスペクションを行った上で良い状態の物件を勧められたので、この仕組みを使ってみようと思った。

仕組みを利用することにした決め手

インスペクションで、専門家に家の状態を見てもらい、安心して購入し、暮らすことができる場所に惹かれた。

仕組みを利用して良かったこと

内部は1回見ただけだが、その時にプロの目で見てもらい安心だった。5年毎の点検も、履歴を残すことを含めて、もし売却が必要となった場合のことを考えると必要性を感じた。

仕組みを利用して良くなかったこと

この仕組みに不満はない。非常に助かっている。

仕組みを普及するために必要なこと

この仕組みを知らない人は多い。不動産会社が教えてくれなかったらなかなか分からないし、他の不動産会社で買っていたら一切この仕組みの話はなかった。多くの不動産会社が取り扱おうとよいと思う。



41

強くて美しい家は 資産価値を保つ ソーシャルグッド住宅

一般社団法人 住宅流通促進協議会

実施目的

既存住宅や空き家の資産価値(流通価格)を向上、維持。

仕組みの概要

会員企業や相談窓口を通じて、住宅購入者や買取再販業者の物件の取得、建物診断、不動産価格査定、適合審査、リノベーション、瑕疵保険、維持管理計画と一連の流れをサポートする。基準を満たす住宅は、協議会が「ソーシャルグッドハウス(SGH)」と認定する。SGHを購入する場合、福岡銀行の専用住宅ローンと提携。認定住宅は認定証を発行し、引き渡し後は、維持管理計画とメンテナンス契約に基づき1年、2年、5年の定期点検を行い、「家歴書NET」に住宅履歴を記録する。

事業の背景・ねらい[団体の思い]

◎消費者が住宅を取得する際、既存住宅を活用した、アトリエ建築による快適性とデザイン性を付与した改修住宅を提供し、新築同等のローンと組み合わせることで既存住宅の流通とリフォーム市場の増大を目指す。

住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

認定基準 | ◎SGH認定基準の制定：長期優良住宅(増改築)認定、既存住宅瑕疵保険に加入、協議会独自基準、住宅履歴情報の登録、引き渡し後30年の維持管理計画策定

◎適合基準への改修：対象物件がSGHの基準に適合しうるか『事前インスペクション』を行う。適合しない場合は、必要な改修工事のアドバイスを行う。それをもとに、永く価値の下がらない『建築家とつくるデザインリノベーション』を行う。また、施工の際には安心付与のため『しるあり駆除・防除施工と5年保証』を必ず実施する。

◎性能基準：スタンダード(瑕疵保険適合基準)、プレミアム(長期優良認定住宅基準)

維持保全 | 引き渡し後は、維持管理計画とメンテナンス契約に基づき1年、2年、5年の定期点検(インスペクション + しるあり検査)を行う。

履歴情報蓄積 | 環境機器株式会社の「家歴書NET」を採用。

住宅性能や劣化の状況を考慮して資産価値を評価する方法

◎SGH認定住宅について、JAREAHASIによる鑑定評価に加え、直近の市場取引状況を考慮した市場競合比較分析(CMA)を加えた価格査定を実施。◎リノベーション実施後の鑑定評価を、性能向上、需要と供給による価値、デザイン向上による付加価値の3つのテーマに、実際の売却可能価格との比較と分析を行う。

良質な住宅取得を後押しする住宅ローンなどの金融商品や流通の仕組み

商品名 | SGH専用の住宅ローン(福岡銀行)

内容 | 融資困難の築年数の古い物件について、SGH認定住宅の価値を再考慮し、新築同として住宅ローンの審査・融資を行う。優遇処置:金利0.1%の優遇及び返済期間(40年)の延長

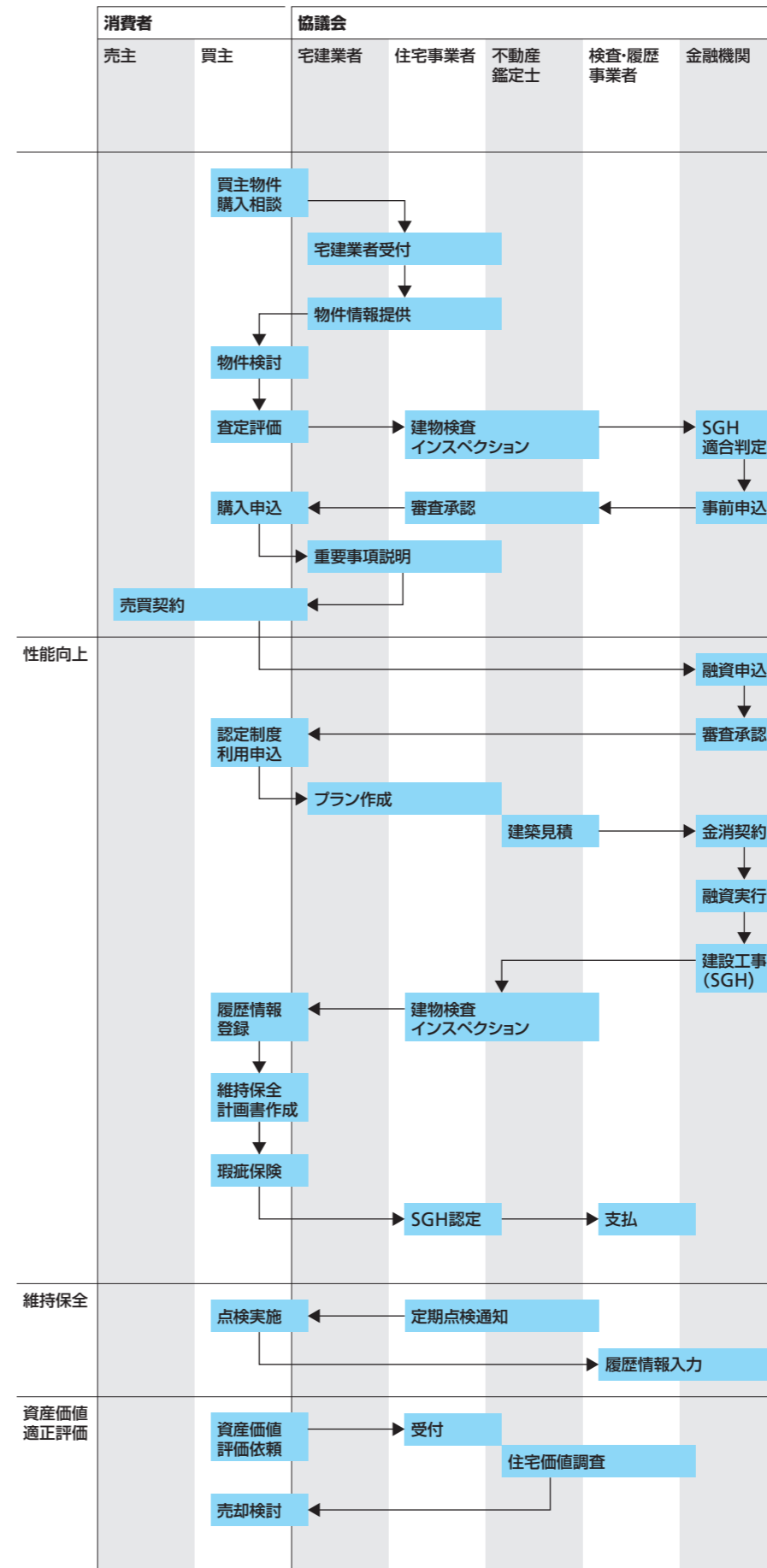
開発した仕組みを普及させるための取組

ブランド名称 | ソーシャルグッドハウス(SGH)

情報提供システム | ◎ウェブサイトでの告知(VR技術も活用)

◎SGHのモデル物件の展示

業務フロー



事業分類

優良既存ブランド普及/移住・空き家対策

対象住宅

既存住宅/戸建住宅/持家・賃貸

取引形態

買取再販/リフォーム

対象地域

福岡県福岡南エリア

事業経過

平成28年度 事業採択
平成29年度 仕組み完成
平成29年度 試行実施

団体構成

代表提案者：一般社団法人
住宅流通促進協議会
企画者：同上
宅建業者：株式会社大好産業
不動産鑑定士：九州ソーシャルグッド協議会
金融機関：株式会社福岡銀行

41

強くて美しい家は資産価値を保つ
〜ソーシャルグッド住宅

●
一般社団法人住宅流通促進協議会
[試行事例]

リノベ×価値デザイン ——不動産の価値革新 資産価値が持続する住宅に快適に住む



外観



外観 | 施工中



122 玄関 | クロス全面張り替え・床張り替え・階段一段追加



キッチン・ダイニング | クロス全面張り替え・床張り替え



寝室 | 洋室へ変更



風呂場 | 設備取り替え・位置変更

所在地
福岡県太宰府市

物件概要

種類 中古戸建
構造 木造2階建(木造軸組工法)
面積 敷地 | 157.02m²
延床 | 94.15m²
築年 昭和56年

取引形態

買取再販

リフォーム工事内容

- ◎ 水回り、外壁、内装、外装、屋根工事を含めて、設計士により再設計。
- ◎ 和室を洋室に変更。
- ◎ 風呂場・キッチン・トイレの位置変更。

試行経過

平成29年12月	物件取得
平成30年4月	リフォーム着手
令和元年10月	リフォーム完了
令和2年1月	SGH認定
令和2年2月	完成見学会実施



42 再建築不可物件の資産価値向上のための工法と金融商品～「ホームアゲイン」仕組みの開発・周知事業

一般社団法人 住宅流通促進協議会

実施目的

既存不適格物件等の市場流通促進を目指す。

仕組みの概要

既存不適格物件や新耐震基準に適合しない既存住宅について、協議会加盟施工業者が、長期優良リフォーム基準+独自の耐震再生基準による改修を実施し、新築レベルの耐震性能へ引き上げる。これにより、新築同様の住宅ローンが福岡銀行により提供され、さらに金利等の優遇が受けられる。性能や住宅の維持向上のための10年プログラムを付与し、施工業者が無料で毎年点検を実施し、住宅履歴情報において管理記録が記録される。必要に応じ適切な維持管理を実施することで、資産評価の下落を回避する。

事業の背景・ねらい [団体の思い]

住宅購入の流通市場(需給)にねじれが発生している。空き家が増加する中、住宅用の土地の確保ができず家を購入出来ない消費者が増加している。空き家は旧法規の建築物の為、安全性、再建築の条件に障害があり、再流通出来ない。ホームアゲインは先の課題を解決し新築同様に再生させ専用ローンで再流通する仕組みを提供する。

住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

認定基準 | 通常の戸建て住宅の耐震性能を更に上回る性能をもち、プラス制震という性能を付与した。長期優良住宅リフォーム推進事業における2つの基準(①評価基準型・②認定長期優良住宅型)に、より耐震性を強化した5つの設計施工法を加え、直下型地震対応力を高めた工法とする。

- ① ホームアゲイン独自の床倍率基準を実施適用
- ② 壁倍率の低減を”考慮しない”高強度金物による補強
- ③ 耐震に加え、制震設計(制震材の採用等)を独自に追加
- ④ 簡易べた基礎の設計施工
- ⑤ インスペクションを構造露呈後にも再度実施

維持保全 | 協議会構成員である宅建業者が維持保全計画を作成し、10年間の毎年点検を実施する。

履歴情報蓄積 | 日本長期住宅メンテナンス有限責任事業組合の「家歴書ネット」を活用(10年間)。

住宅性能や劣化の状況を考慮して資産価値を評価する方法

独自の評価方法「市場競合比較分析」を採用。米国で不動産売買の価格を適正により高く売買する為に、一般的に用いられている市場価格比較分析(CMA)による市場売却可能価格の算出を行う。市場の流通物件の情報を収集比較し、消費者目線で同等の物件ごとに優位の順位を付けて、市場流通量から売却可能価格を予測する。不動産鑑定士による住宅ファイルと比較し誤差がある場合は再度、住宅ファイルの見直しを行い最終的に補正された住宅ファイルの価格を評価額とする。

良質な住宅取得を後押しする住宅ローンなどの金融商品や流通の仕組み

商品名 | ホームアゲイン住宅ローン(福岡銀行)

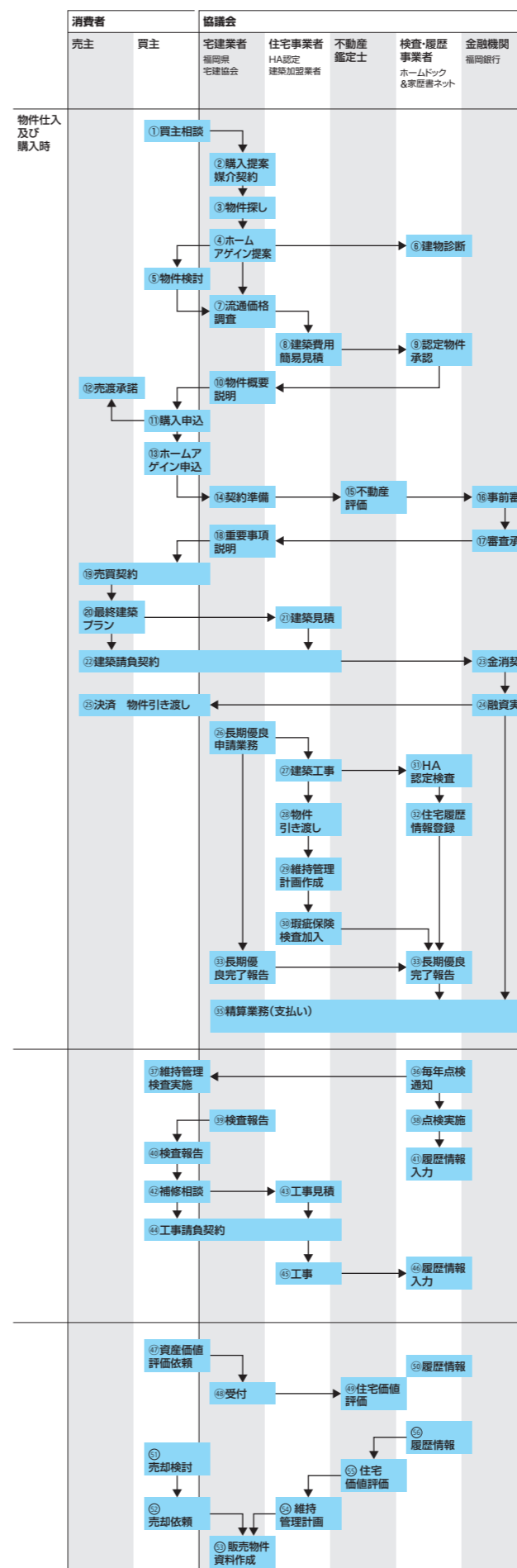
内容 | 新築同様の評価の融資が可能。建設中ローンの返済なし。検査費用・保険・メンテナンス費用等も融資対象。

開発した仕組みを普及させるための取組

ブランド名称 | ホームアゲイン工法、ホームアゲイン認定住宅

情報提供システム | HPページを立ち上げ、情報提供とともに動画を作成し放映している。仲介業者として第3の住宅取得方法を顧客に提案し、宅建事業者に対する告知と理解を深める。モデルハウス見学会を開催し、体験対象拡大のため、同エリアの宅建事業者の無償での貸し出し等も活用。

業務フロー



事業分類

優良既存ブランド普及/移住・空き家対策

対象住宅

既存住宅/戸建住宅/持家・賃貸

取引形態

買取再販/リフォーム

対象地域

福岡県福岡南エリア

事業経過

平成30年度 事業採択
令和元年度 仕組み完成

団体構成

代表提案者: (一社)住宅流通促進協議会
 企画者: 同上
 宅建業者: (株)大好産業
 不動産鑑定士: 九州ホームアゲイン協議会
 金融機関: (株)福岡銀行
 ローン保険事業部



43 ながさき型、住まいの価値向上促進プロジェクト

ながさき住まい価値向上促進協会

実施目的

住宅の仕様の基準を定め、普及を促進する為の仕組みを開発することで、良質な住宅ストックが適正に評価される市場の好循環を実現する。

仕組みの概要

協会が定める基準を満たす築浅既存住宅、新築住宅について、それを独自のシステムで適正に評価し、その取得に対し金利優遇や返済期間延長等が可能な住宅ローンを活用できるようにする。メンテナンス実施にかかる費用を事前に確保することで、実効性を担保する。

事業の背景・ねらい [団体の思い]

長崎県における空き家問題などの社会的課題の解決と地場工務店が抱えるメンテナンスプログラムや広報活動に関する課題を解決することによって地域経済の活性化を目指す。地場企業一社では成しえない課題や取り組みを団体として集結することによって各社がそれぞれの役割を全うすることで社会問題の解決、地域経済の活性化の好循環を生み出す。

住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

認定基準 |

- A. リフォーム、既存住宅の購入** ①耐震性評価基準、②インスペクション劣化補修、③瑕疵保険への加入基準、④資産価値の向上に寄与する住宅の基準、⑤その他の基準(平成元年以降に建築確認済証等)
- B. 新築住宅** ①長期優良住宅の認定等、②品質の要件に適合する為の基準、③その他の基準◎木造住宅であること

維持保全 |

- A. リフォーム、既存住宅の購入** ◎インスペクションの実施◎住宅履歴の作成◎瑕疵保険への加入◎維持保全計画の作成◎リフォーム実施箇所の点検(1年、2年)◎住宅の維持保全(30年間)◎修繕、防蟻処理(5年)費用積立(専用)
- B. 新築住宅** ◎住宅履歴の作成◎維持保全計画の作成◎住宅の維持保全(30年間)◎修繕、ハウ酸防蟻処理、延長瑕疵保険(10年目に検査必須)等の費用の積立(専用)

住宅性能や劣化の状況を考慮して資産価値を評価する方法

資産価値の評価(不動産鑑定評価(価格等調査))の対象について | ◎長期優良住宅(増築・改築)認定基準を満たす為のリフォーム工事を実施するもの ◎延べ床面積の過半(居室、非居室)について、リフォーム工事(建築工事)を実施するもの ◎その他、本協会が認めるもの等

評価の方法について | ◎資格を有したインスペクターが、インスペクション(本協会が定める独自基準(強化インスペクション))を実施。 ◎その他、当該住宅の性能や仕様、リフォームの状況、地域、規模等を踏まえて、不動産鑑定評価(価格等調査)(JAREA HAS: ジャリア ハスを活用)を実施する(構成員の不動産鑑定士が実施)。

良質な住宅取得を後押しする住宅ローンなどの金融商品や流通の仕組み

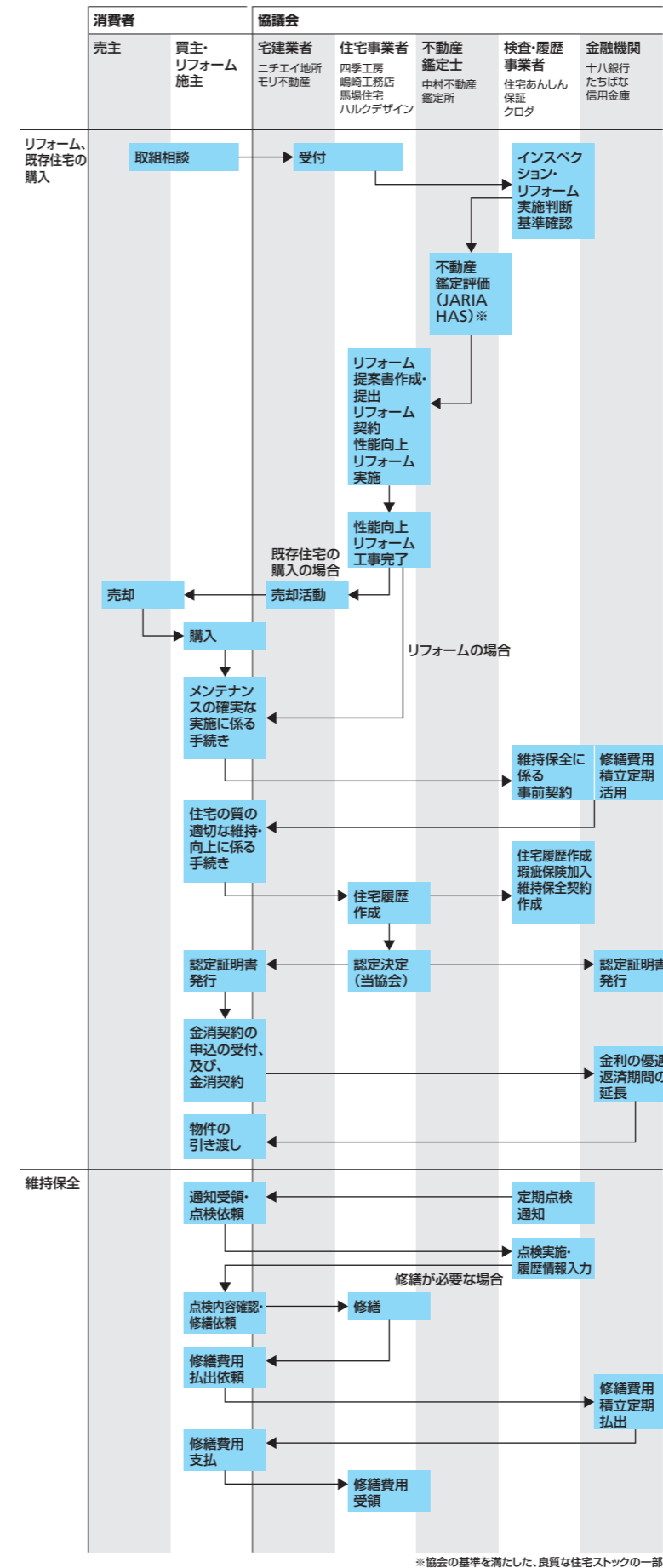
商品名 | 「オリガミプロジェクト証明書付住宅専用住宅ローン」
「オリガミプロジェクト証明付無担保住宅ローン」(たちばな信用金庫)

内容 | 金利の優遇や返済期間の延長

開発した仕組みを普及させるための取組

- ◎消費者への仕組みメリットの効果的な説明方法や、多様な提案ツールの開発
- ◎ホームページでの情報公開問合せ対応
- ◎協会による認定マークロゴマークの検討

業務フロー



事業分類

優良既存ブランド普及

対象住宅

新築住宅/既存住宅/戸建住宅/持家

取引形態

新築請負・新築分譲
個人間売買・買取再販・リフォーム

対象地域

長崎県(長崎市、佐世保市、諫早市中心)

事業経過

令和元年度 事業採択
令和元年度 仕組み完成
令和元年度 試行実施

団体構成

代表提案者: 西部ガス株式会社 営業本部 長崎営業部
 企画者: 株式会社エー・ディー・エル 一級建築事務所
 住宅事業者: 有限会社嶋崎工務店 有限会社四季工房 馬場住宅株式会社 株式会社クロダ
 建築士: 有限会社嶋崎工務店 有限会社四季工房 馬場住宅株式会社
 宅建業者: 有限会社ニチエイ地所 有限会社モリ不動産
 不動産鑑定士: 有限会社中村不動産鑑定所
 検査・履歴事業者: 株式会社クロダ 株式会社住宅あんしん保証
 金融機関: 十八銀行 たちばな信用金庫



外観



ユニットバス | 交換



ベランダ | 防水塗装



キッチン | 設備取り替え



2Fホール | 内装クロス張り替え

物件概要

種類 リフォーム
 構造 木造2階建(在来軸組工法)
 面積 延床 | 112.5m²
 築年 平成13年

リフォーム工事内容

- ◎ ユニットバス、トイレ設備交換
- ◎ ベランダ防水塗装
- ◎ 内装クロス2Fホール張り替え

試行経過

令和2年 10月 相談対応、仕組み紹介
 11月 インспекション等
 検査実施
 12月 リフォーム実施
 12月 工事完了・認証決定
 12月 引渡

買主

50歳代 | 会社員 | 家族構成：本人と妻

仕組みを利用して[施主の声]**仕組みを利用したきっかけ**

テレビCMを観て協会ホームページを確認後、問い合わせをした。気になる箇所の調査とリフォームに補助が出るというので利用してみようと思った。

仕組みを利用することにした決め手

リフォームに対する補助と5年毎の定期点検。

仕組みを利用して良かったこと

劣化していると気づけなかった箇所を調査で指摘してくれたこと。
 5年毎の点検は、住宅履歴を残すことを含めて良いことだと思う。

仕組みを利用して良くなかったこと

スケジュールがタイトだったこと。

仕組みを普及するために必要なこと

性能だけでなく、生活の質や快適さを向上させるリフォームに助成があると利用する人が増えるのではないと思う

近くに第三者の立場で仕組み・リフォーム助成等の相談に対応してくれる機関や人がいればよいと思う。

地域密着の工務店と金融機関が連携した「住宅価値表示」に基づく住宅ストック維持・向上促進プロジェクト

長寿命住宅普及協会 (旧：長寿命住宅研究会)

実施目的

既存住宅の流通促進に資する、良質で寿命の長い住宅の供給を促進する。

仕組みの概要

施工品質、性能(長期優良住宅認定かつ設計・建設住宅性能評価所得)、及び維持管理(5年毎の定期点検、維持保全確認書の発行、履歴情報保存、修繕費用積立電子ポイント)について一定の水準を満たす住宅を「長寿命住宅」として協会が認定する。当該住宅の建築に対して、独自に開発した資産価値評価手法(住宅価値表示算定システム)による結果を踏まえた、金利引き下げ・融資期間拡大住宅ローンを利用できる。

事業の背景・ねらい [団体の思い]

全国各地を拠点とする地域工務店と住まいに関連する各種企業・団体により構成される当会は「既往の取り組みの整理及び再構築」「地域工務店の全国ネットワーク」「住宅価値表示の開発」「新たな金融商品開発の土台づくり」の枠組み形成により、経年価値でしかない従来の住宅の不動産価値を、質の高い住宅の設計・施工及び適切な維持管理と定期的なインスペクションにより新たな社会的価値の創出を目指している。

住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

認定基準 | 長期優良住宅認定、設計・建設性能評価取得を義務化。引き渡し時にこれらの認定書を住宅購入者に渡す。保証期間延長瑕疵保証責任保険(住宅保証機構)を付保。

維持保全 | 協会加盟住宅事業者が、維持保全計画書を作成し、引き渡し時に住宅購入者に渡す。これに基づき5年毎に定期点検を行い、点検の結果は別途住宅購入者が加入する住宅履歴情報システムに蓄積する。

履歴情報蓄積 | 住宅事業者が「まもりすまいロングサポートシステム」により住宅購入者に提供する、住宅専用電子マネーによって、将来必要な住まいのメンテナンス等の費用を、定期点検等の実績にあわせて蓄積することができる。

住宅性能や劣化の状況を考慮して資産価値を評価する方法

質の高さに加え、適切な維持管理が行われることで、住宅の価値が担保されていくことを適正に評価する、協会が独自に開発した「住宅価値表示算定プログラム」を用いて、住宅購入者に「住宅価値表示ご提案書」を、引き渡し時及び定期点検実施後に、住宅事業者が作成して提供する。

良質な住宅取得を後押しする住宅ローンなどの金融商品や流通の仕組み

商品名 | 住生活あんしんペアローン(宮崎銀行)

内容 | 住宅ローンとフリーローンをパッケージ化。フリーローンの利用期間を20年に延長。審査を2回から1回に削減。

商品名 | 武蔵野住宅ローンスーパー大満足(武蔵野銀行)

内容 | 適用金利の引き下げ。

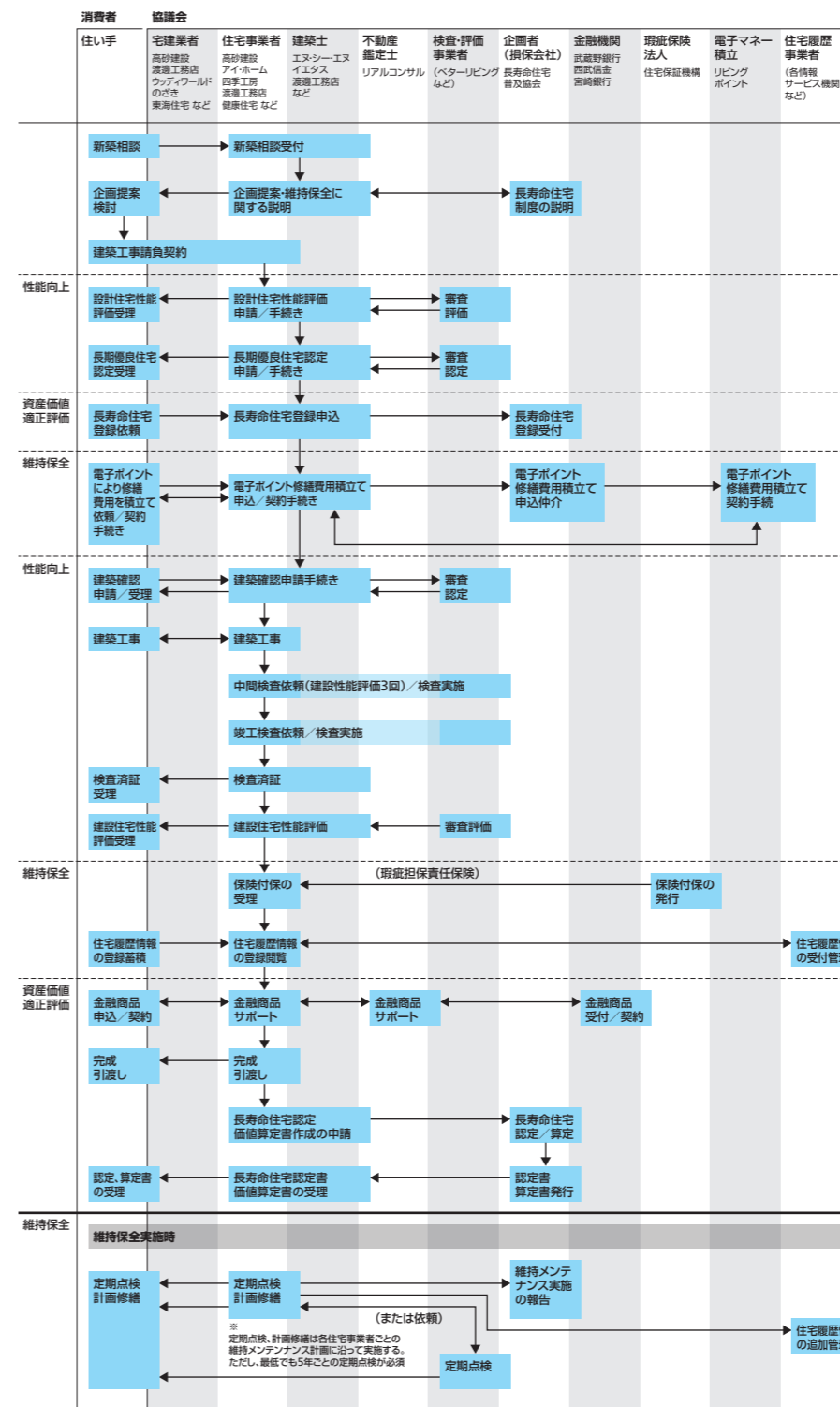
商品名 | 長寿命住宅研究会連携スーパー住宅ローン(西武信用金庫)

内容 | 融資期間を最長60年に延長。

開発した仕組みを普及させるための取組

情報提供システム | 協会ウェブサイトでの情報発信。ランディングページ、リスティング広告を活用。

業務フロー



事業分類

優良新築ブランド普及

対象住宅

新築住宅 / 戸建住宅 / 持家

取引形態

新築請負

対象地域

全国

事業経過

平成28年度 事業採択
平成30年度 仕組み完成
令和元年度 試行実施

団体構成

代表提案者:
一般社団法人長寿命住宅普及協会

企画者:
(一社)長寿命住宅普及協会、(株)ウッドワン
(株)エヌ・シー・エヌ、(株)いえらぶ
マーケティング、リビングポイント(株)

住宅事業者:
株式会社高砂建設、アイ・ホーム株式会社
(株)小嶋工務店、大東住宅(株)、
(株)平成建設
(株)エアパス・エコ・プロジェクト、
四季の住まい(株)、永代ハウス(株)、
(株)フォレストコーポレーション、
(株)すまい工房、銘建、アート宙
(株)四季工房

建築士:
(株)イエタス、(株)高砂建設
アイ・ホーム(株)、(株)小嶋工務店

宅建業者:
(株)高砂建設、アイ・ホーム(株)
(株)小嶋工務店、健康住宅(株)

不動産鑑定士:
(株)リアルコンサル

検査・履歴事業者:
(株)構造計画研究所、(一財)ベターリビング

金融機関:
(株)埼玉りそな銀行蔵支店
(株)武蔵野銀行蔵支店
(株)宮崎銀行営業統括部
西武信用金庫花小金井支店
住宅保証機構(株)
三井住友海上火災保険(株)
東京海上日動火災保険(株)
損害保険ジャパン日本興亜(株)営業開発部

地域密着の工務店と金融機関が連携した「住宅価値表示」に基づく住宅ストック維持・向上促進プロジェクト

長寿命住宅普及協会

(旧：長寿命住宅研究会)

[試行事例]

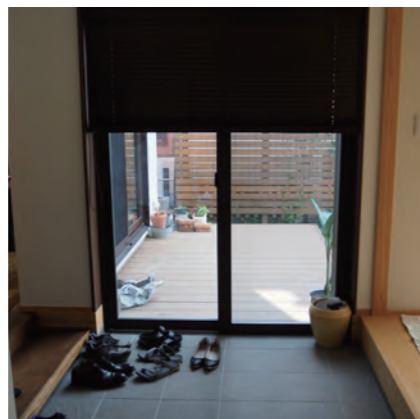
Best Value Home



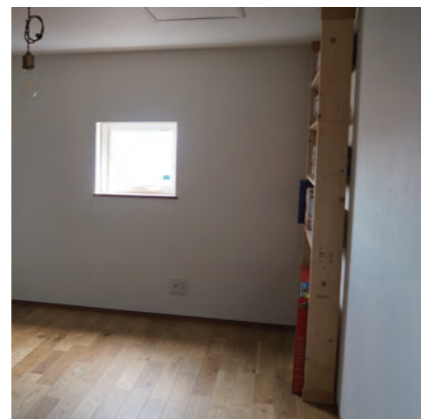
外観



施工中 | 外断熱



132 玄関 | 採光を取り入れ、横に和室を設置



小屋裏 | 採光取り入れ、天井高も確保



リビング | 吹き抜け設計



路地庭 | 柵、敷石設置

所在地

埼玉県白岡市

物件概要

種類 新築戸建
構造 木造2階建(在来軸組工法)
面積 敷地 | 228.8m²
延床 | 109m²
築年 平成30年

取引形態

新築請負

建物の特徴

0.8kWの小型室内機を中心としたマルチACシステムにより、常に室温を一定に保っている。

試行経過

平成29年8月 新築相談対応
平成29年10月 仕組み紹介
平成29年10月 請負契約
平成29年11月 新築工事着工
平成30年1月 長寿命住宅認定
平成30年2月 引き渡し、入居

施主

30歳代 | 会社員 | 家族構成：夫婦と子2人

仕組みを利用して[施主の声]

仕組みを利用したきっかけ

子どもの小学校入学をきっかけに、戸建注文住宅の取得を検討。妻の実家周辺を検討していたところ、近くに土地を購入。妻の父親の勧めもあって高砂建設に相談、長寿命住宅のことを知った。

仕組みを利用することにした決め手

高砂建設は従来から同様のサービスを提供していたので高砂建設に依頼する時点で、良質性の内容は承知していた。

仕組みを利用して良かったこと

分譲マンションは結露がひどかったが、今はそれが無いことが一番良い。仕組みの内容について詳細は把握していないが、長く住むつもりなので、定期点検などがあることから安心して住み続けられる良い仕組みだと思う。

仕組みを利用して良くなかったこと

この仕組みに不満はない。非常に助かっている。

仕組みを普及するために必要なこと

この仕組みを知らない人は多い。金融機関が限定されていることは難点だった。



45 長寿命住宅認定に 損害保険を組み合わせた 「住宅価値保証システム」 による維持・向上促進 プロジェクト

● 長寿命住宅普及協会 (旧：長寿命住宅研究会)

実施目的

既存住宅の流通促進に資する良質で 寿命の長い住宅の供給を促進する。

仕組みの概要

施工品質、性能(長期優良住宅認定、設計・建設住宅性能評価所得など)及び維持管理(5年毎の定期点検、履歴情報保存、修繕費用積立電子ポイントなど)について一定の水準を満たす住宅を「Best Value Home住宅」として認定し、独自に開発した住宅価値算定プログラムにより将来の住宅価値を価格で表示し、その価値表示価格と実際の売却価格に差異があった場合、その差額を補填する仕組み(住宅価値保証制度)を開発し、認定住宅へ新築ローン金利の引下げ・融資期間拡大ローン、将来のリフォームの金利引下げローンを利用できる。

事業の背景・ねらい [団体の思い]

「家族の成長を見守り、思い出が詰まった我が家はいつまでも残って欲しい」こんな思いを実現するために、全国の優良な工務店が集結し新しい基準を設け、本当の価値ある住宅を表示する「信頼と安心」のブランドとして生まれたのが「Best Value Home」である。

「Best Value Home」により、安心して長く住み継ぐことができる住まい、将来の資産になる住まいの普及を目指す。

住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

認定基準 | 長期優良住宅の性能を有し、確実に施工した事が証明され、長期メンテナンス計画を有し、その計画を確実に実施する為の手段が講じられ、すまいの歴史がわかる住宅であること。

維持保全 | 協会加盟住宅事業者が、維持保全計画書を作成し、引き渡し時に住宅購入者に渡す。これに基づき5年毎に定期点検を行い、点検の結果は別途住宅購入者が加入する住宅履歴情報システムに蓄積する。

履歴情報蓄積 | 住宅事業者が「メンテナンスサポートシステム」により住宅購入者に提供する、住宅専用電子マネーによって、将来必要な住まいのメンテナンス等の費用を積み立てることが可能。

住宅性能や劣化の状況を考慮して資産価値を評価する方法

「住宅価値算定プログラム」を用いて将来の住宅価値を価格で算定表示し、5年毎の点検等の実施を必須の上将来の価値表示価格を保証する(住宅価値保証システム)。実際の売却価格に差異があった場合は、その差額を協会が保証し補填する(土地代は除く)。協会が差額保証をするに際し、大手損保会社に再保険(住宅残価損害保険)を付保する。

良質な住宅取得を後押しする住宅ローンなどの金融商品や流通の仕組み

商品名 | くちくぎん「住まいる住宅ローン」(筑邦銀行)

内容 | 割引金利より、さらに年0.1%の割引実施。

商品名 | トマト銀行「住宅価値保証制度」のための住宅ローン優遇制度

内容 | 店頭表示金利より1.65%から2.10%引下げ

商品名 | 武蔵野銀行「スーパー大満足ローン+くらし快適ローン」

内容 | 最大2.05%引下げのスーパー大満足(新築ローン)と将来のリフォーム時に金利を最大2.5%優遇するくらし快適ローン(リフォームプラン)のセット商品

商品名 | 足利銀行「あしぎん「ベストバリューホーム」専用住宅ローン」

内容 | 通常金利より1.85%引下げ

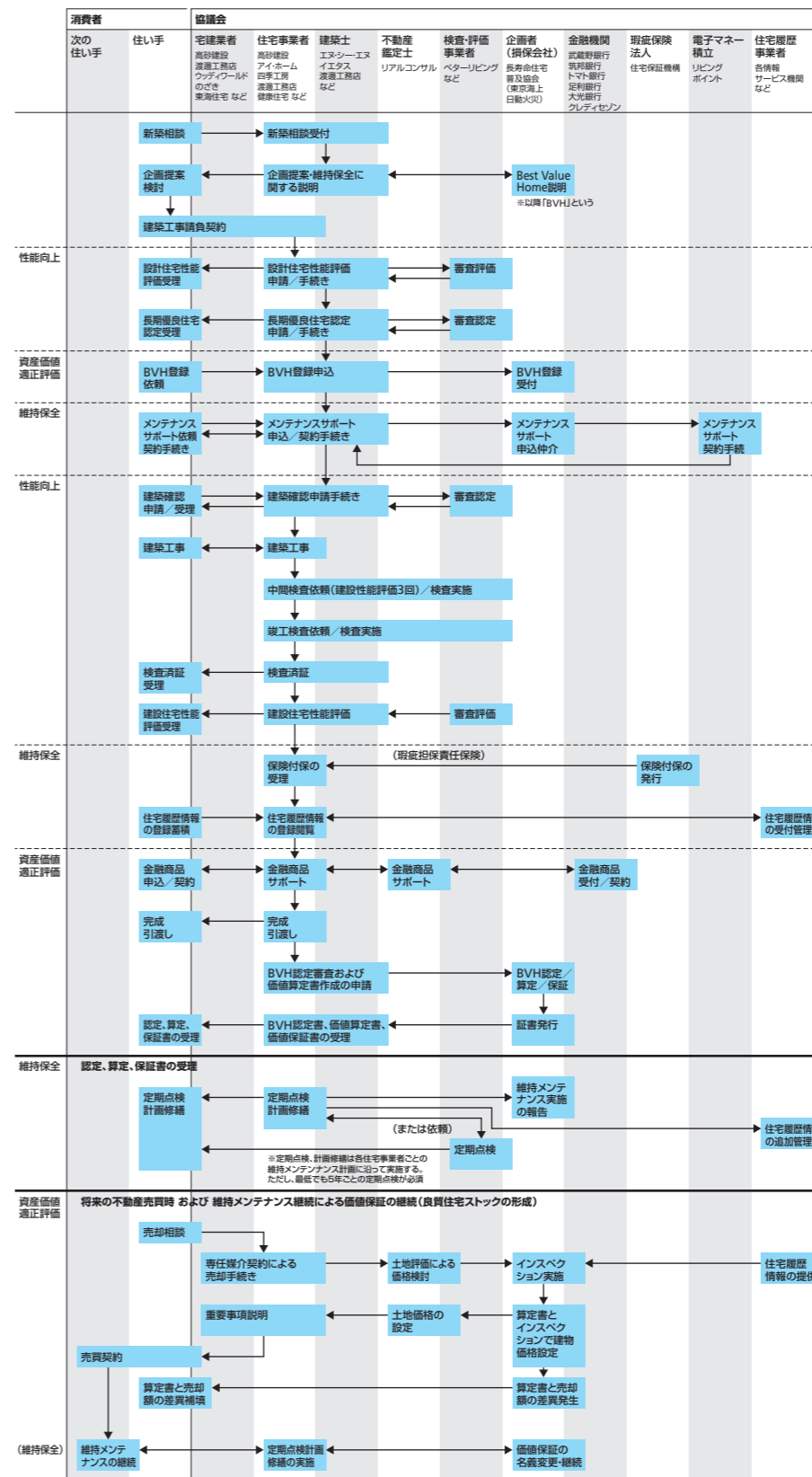
商品名 | 大光銀行「たいこうBest Value Home専用住宅ローン」

内容 | 店頭金利より0.3%から1.0%の割引実施

開発した仕組みを普及させるための取組

情報提供システム | ホームページの充実、プロモーションムービーによる情報発信と、仕組み作り完成後の勉強会開催により、参画事業者の拡大。

業務フロー



事業分類

優良新築ブランド普及

対象住宅

新築住宅/戸建住宅/持家

取引形態

新築請負

対象地域

全国

事業経過

平成28年度 事業採択
 平成29年度 平成28年度採択分の 仕組み完成
 平成29年度、30年度 試行実施
 令和元年度 新たな仕組み完成
 令和元年度 新たな仕組み試行実施

団体構成

代表提案者：一般社団法人長寿命住宅普及協会
 企画者：一般社団法人長寿命住宅普及協会 オフィス ミカミ
 住宅事業者：(株)高砂建設、(株)アイホーム、(株)四季工房、(株)渡邊工務店 健康住宅(株)、(株)トピア 日本ハウジング(株)、(株)ウッドワン (株)全建 (株)ウッドワールドのぞき (株)タカ建築、(株)近藤建設興業 (株)東海住宅エンジョイホーム (株)アイム・コラボレーション (株)丸和住宅 ネクストイノベーション(株) (株)北洲、オフィスHanako(株) (株)イエタス、(株)渡邊工務店 (株)ウッドワールドのぞき (株)東海住宅建築設計事務所 (株)アイム・コラボレーション ネクストイノベーション(株) (株)北洲 (株)高砂建設、(株)渡邊工務店 (株)ウッドワールドのぞき (株)東海住宅 (株)アイム・コラボレーション ネクストイノベーション(株) (株)北洲 (株)リアルコンサル
 建築士：(株)リアルコンサル
 検査・履歴事業者、設備保証ポイント事業者：一般社団法人ベターリビング リビングポイント(株) (株)武蔵野銀行蔵支店 (株)筑邦銀行福岡営業部 (株)トマト銀行、(株)足利銀行 (株)大光銀行、(株)クレディセゾン 東京海上日動火災保険(株) 公務第一部

46 マイホームリース(仮称) の開発・実用化事業

長寿命住宅の 世代循環を実現する新たな 住宅金融開発協議会

実施目的

認定長期優良住宅について、その「期間所有」を実質的に実現する一方で、保有世代ごとにインフィル更新投資が行われることを確保する新たな住宅金融スキームにかかるプラットフォームを開発・実用化することで、長寿命住宅の世代循環を実現する。

仕組みの概要

① JTIが、住宅事業者に、新たな金融商品のシミュレーションを提供する。② 住宅事業者が、シミュレーションで住宅購入者に残価設定型住宅ローン(仮称)を提案する。③ 住宅購入者が当該ローンを利用して住宅を購入する。④ 住宅購入者は残価設定時以降、代表提案者または代表提案者の子会社であるリース主体に、残価による土地建物の買取を求められることができる。なお、残価は当該ローンの買取時におけるローン残高と同じかそれを上回る水準に設定される。⑤ 買取後の土地建物は、JTIまたはリース主体がリースにより再流通させる。

事業の背景・ねらい[団体の思い]

JTIが定める残価設定月以降はローン債務残高と同額で土地・建物を買取る保証を付保した住宅ローンを提供することで、人生100年時代を迎えて住生活の変化にあわせて適切な仕様の住宅に必要なだけ住むことを可能にする家の保有形態を実現するとともに、長期優良住宅をはじめとする良質な社会資本ストックを蓄積する。

住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

認定基準 | 長期優良住宅またはこれに準ずるとJTIが認める住宅(住宅性能評価において劣化対策3等級、耐震2等級以上、維持管理対策3等級)であること。

維持保全 | 住宅事業者所定の定期点検を実施し、当該点検に基づく補修を行う。

履歴情報蓄積 | 住宅事業者の定期点検を管理するシステムにより履歴情報を保存・管理。

住宅性能や劣化の状況を考慮して資産価値を評価する方法

対象となる建物を収益還元価値により評価する。収益還元価値の計算概要は次の通り。

- ① 土地について：リバースモーゲージ等で行われている担保評価等も参考に十分に保守的な終価を想定。
- ② 建物について：JTIの借上げ実績と過去30年程度の民間家賃統計に基づいて十分に保守的な想定家賃を査定し、保守的な中途解約・募集期間(空き家となる期間)の想定と建物の想定耐用年数に基づいて想定した将来貸出期間に基づく家賃の現在価値を計算する。

良質な住宅取得を後押しする住宅ローンなどの金融商品や流通の仕組み 商品名 | 残価設定型住宅ローン

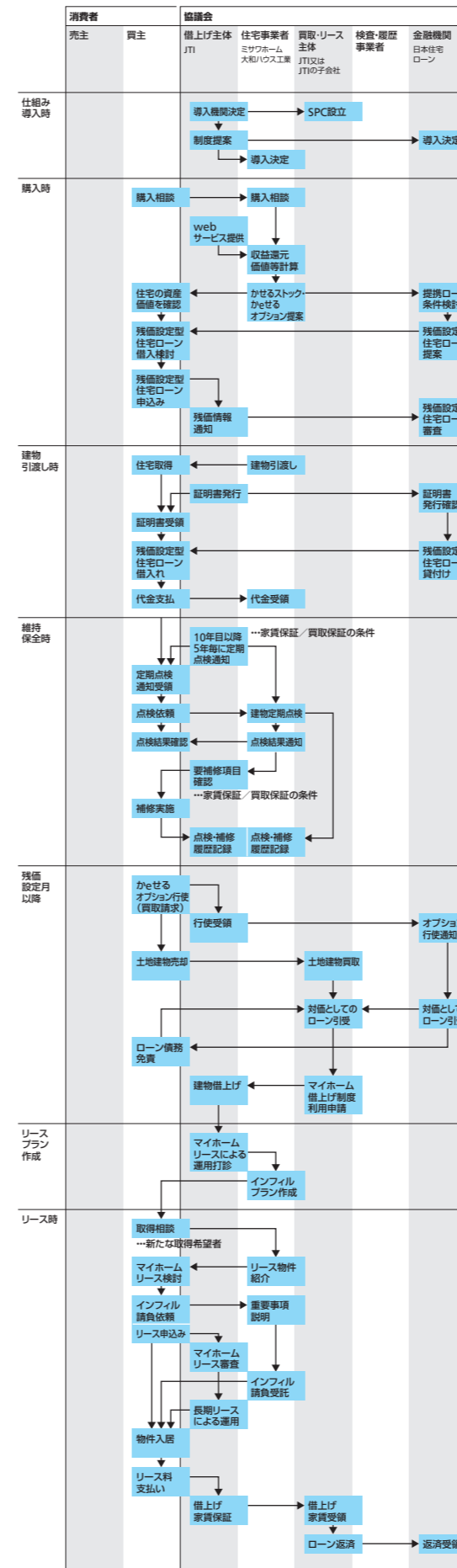
内容 | 認定基準を満たしたJTIに協賛する住宅事業者の住宅を購入する顧客を対象に、JTIが定める残価設定月以降はローン債務残高と同額でJTIまたはその子会社が土地・建物を買取る保証を付保した住宅ローンを提供するもの。

開発した仕組みを普及させるための取組

ブランド名称 | かeせるオプション

情報提供システム | webアプリを通じて住宅事業者・金融機関の担当者と本件について十分な理解を有するとJTIが認めた者が参照し、また、一定の想定でシミュレーションが行えるシステムサービスを提供。

業務フロー



事業分類

優良新築ブランド普及

対象住宅

新築住宅 / 戸建住宅 / 持家

取引形態

新築請負・新築分譲

対象地域

全国

事業経過

令和2年度 事業採択
令和3年度 仕組み完成

団体構成

代表提案者：(一社)移住・住みかえ支援機構
住宅事業者：大和ハウス工業(株)
ミサワホーム(株)
金融機関：日本住宅ローン(株)

47 マンション管理 適正評価制度に関する システム構築

●
一般社団法人
マンション管理業協会

実施目的

適切に管理されているマンションが市場で評価される仕組みによる、適切に管理されたマンションストックの形成

仕組みの概要

マンション管理適正評価サイトに掲載された登録情報及び評価情報を、常にマンション管理業協会のホームページ上で、新鮮な管理情報が閲覧可能となるシステム構築。又、制度登録の周知のための各施策・支援策により低評価管理組合の管理状況改善意欲向上や幅広の登録による制度の広範な普及・促進。

事業の背景・ねらい [団体の思い]

- ◎ 区分所有者に対する効果:管理状態の評価が開示されることにより、流通市場で管理の質が資産価値向上に反映されリセールスバリューにつながる
- ◎ 管理組合に対する効果:管理組合の事業計画策定において、強み弱みが可視化され事業計画策定する上で、有効な指標が示され組合活動の更なる質の向上を期待できる
- ◎ 購入検討者への効果:マンション購入検討の早期の段階から、管理状況を確認する事が可能となる。

住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

認定基準 | 国の管理計画認定制度の評価項目を包含する形で、評価項目を30項目とし100点満点中の獲得点数に応じて6段階の管理状態として評価。
維持保全 | 建築・設備の維持に関連する各種法定点検の実施状況及び長期修繕計画の内容・工事実施状況を段階的に評価。
履歴情報蓄積 | マンション管理業協会の専用サーバーに登録マンションの評価情報及び各種エビデンスを蓄積・管理。

住宅性能や劣化の状況を考慮して資産価値を評価する方法

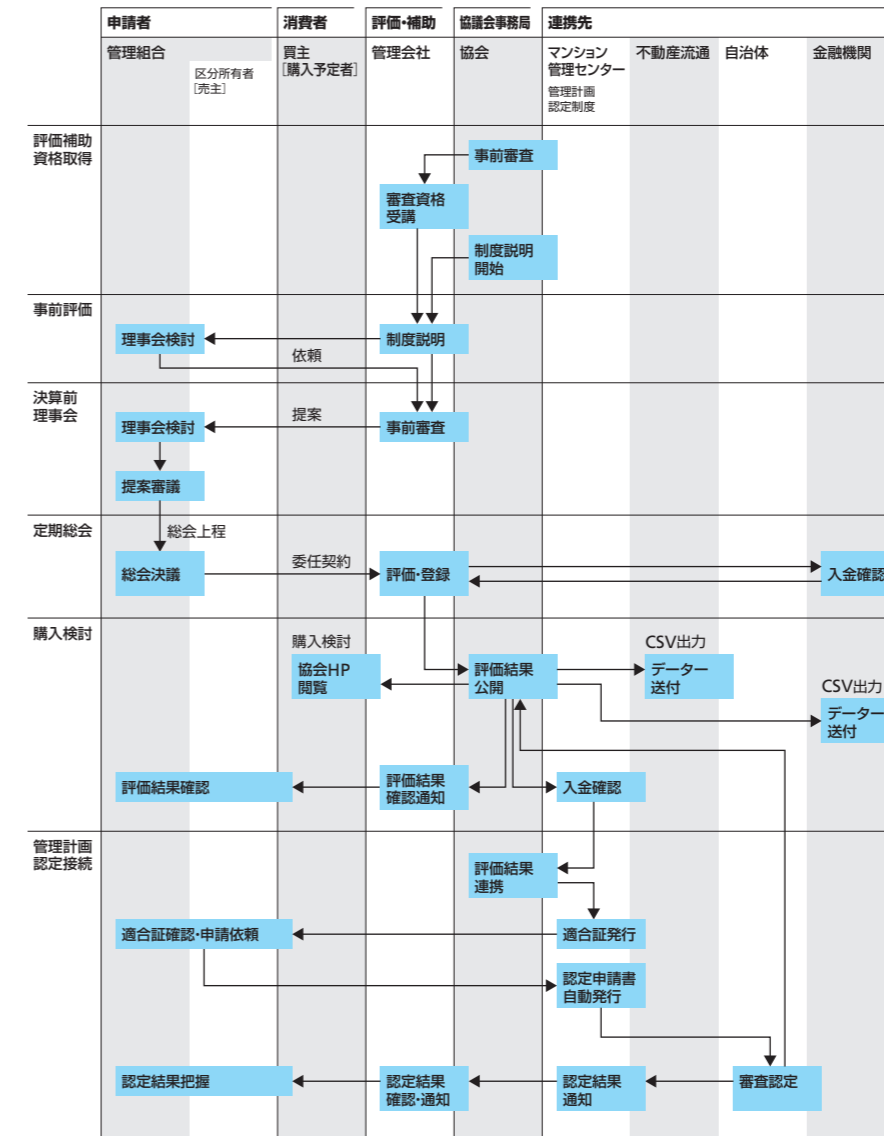
管理計画認定制度の評価項目を包含する形で、評価項目を30項目に集約し「管理組合体制状況」「管理組合収支状況」「建築設備・長期修繕計画」「耐震診断」「生活関連」の5つのカテゴリーに分類し、それぞれの項目毎に配点を行って、項目毎に設定した評価に対する達成度合い、有無をマンション管理業協会の定めたマニュアル及び国の認定ガイドラインに基づき、評価の為の講習を受講した管理業務主任者及びマンション管理士が評価を実施する。評価にあたっては管理適正評価サイトの評価システムにマンション情報を入力することで、自動的に評価ポイントが計算され☆0～5の6段階でサイト上に情報開示されることになる。

良質な住宅取得を後押しする住宅ローンなどの金融商品や流通の仕組み
火災保険の保険料率のインセンティブを獲得することを、継続して損害保険会社に働き掛ける。

開発した仕組みを普及させるための取組

ブランド名称 | マンション管理適正評価制度
情報提供システム | マンション管理業協会のウェブサイトの専用サイトで登録マンションの評価情報を発信。又、登録情報は不動産流通のポータルサイトへの情報連携が行われるため、不動産流通市場においてもマンション管理適正評価制度の認知度を高め、登録数の増加、管理状態の統一的評価基準の浸透が期待できる。

業務フロー



事業分類
優良既存ブランド

対象住宅
共同住宅 / 持家

取引形態
個人間売買 / 買取再販

対象地域
全国

事業経過
令和2年度 事業採択
令和3年度 仕組み完成
令和4年度 試行実施

団体構成
代表提案者：
一般社団法人マンション管理業協会
企画者：
住宅事業者：
建築士：
宅建業者：
不動産鑑定士：
検査・履歴事業者：
金融機関：



48 SDGsリフォームによる安心R住宅の普及推進プロジェクト

JERCO安心R住宅普及促進協議会

実施目的

性能基準を満たした住宅のストックを拡充するとともに、その流通市場を活性化させる。

仕組みの概要

既存住宅を協議会参加住宅事業者が性能向上リフォームを行い、長期優良住宅の認定基準を満たす「性能向上プレミアム住宅(つながりノベ)」として協議会が認定する。認定住宅は3世代まで長持ちする持続可能なSDGs住宅として、劣化対策等級3対応の定期点検及び外皮メンテナンス工事をリフォームした住宅事業者が実施し、工事監理システムと連携した住宅履歴情報に記録する。将来家主が売却する際は、価格査定マニュアルを基に、協議会が独自に設定したSDGs仕様やソフト価値を評価して査定額を算出する。家主のリフォーム資金の調達には、高齢層でも利用できる金融商品を扱う金融機関が資金を提供する。性能向上リフォームによる光熱費の削減により実質的に借入金利の負担を軽減する。

事業の背景・ねらい[団体の思い]

新耐震基準の住宅ストックの85%にあたる3,450万戸が省エネ基準未達成であり、長期優良住宅認定住宅に占める増改築の割合も0.08%にとどまっている。2050年カーボンニュートラルの実現に向け、良質で持続可能な既存住宅ストックの資産価値が適正に評価され、性能向上リフォームや維持管理にインセンティブが働く仕組みを構築し、性能基準を満たした住宅のストックを拡充するとともに、その流通市場を活性化させたい。これまで他の事業者が積極的に取り組んでこなかった、高齢者を主ターゲットとした性能向上リフォームの普及に取り組むことで、競合との差別化を図るとともに、推定1,000万棟を超える大規模リフォーム市場を押さえることで、上記の事業目的を効率的に達成する。

住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

認定基準 | 長期優良住宅の認定基準に基づきJERCOが認定。なお、長期優良住宅認定を取得している場合はこれを準用する。
維持保全 | 計画期間30年間。ハード(建物)の維持保全だけでなく、ソフト(住まい方)の維持保全も取り入れた。維持保全計画の中で、住まい方に関するカウンセリングを実施することで、適宜、ライフステージに適合した住まいの提案とリノベーションを行い、持続可能な住宅を提供することができる。
履歴情報蓄積 | 工事監理システム(株式会社エー・エスディー)

住宅性能や劣化の状況を考慮して資産価値を評価する方法

価格査定マニュアルで算出した評価額を、当協議会独自のJERCOリフォームコンテスト審査基準を用いて割引/割増することによって、ハードウェア+ソフトウェアによる資産価値評価を行う。ハードウェア(建物)の価値に加えて、ソフトウェア(満足感や住みやすさ等)の価値も評価することにより、住まいへの愛着を高め、維持保全への動機付けが図れる。結果として住宅が良質な状態が保たれ、資産価値が維持できる。

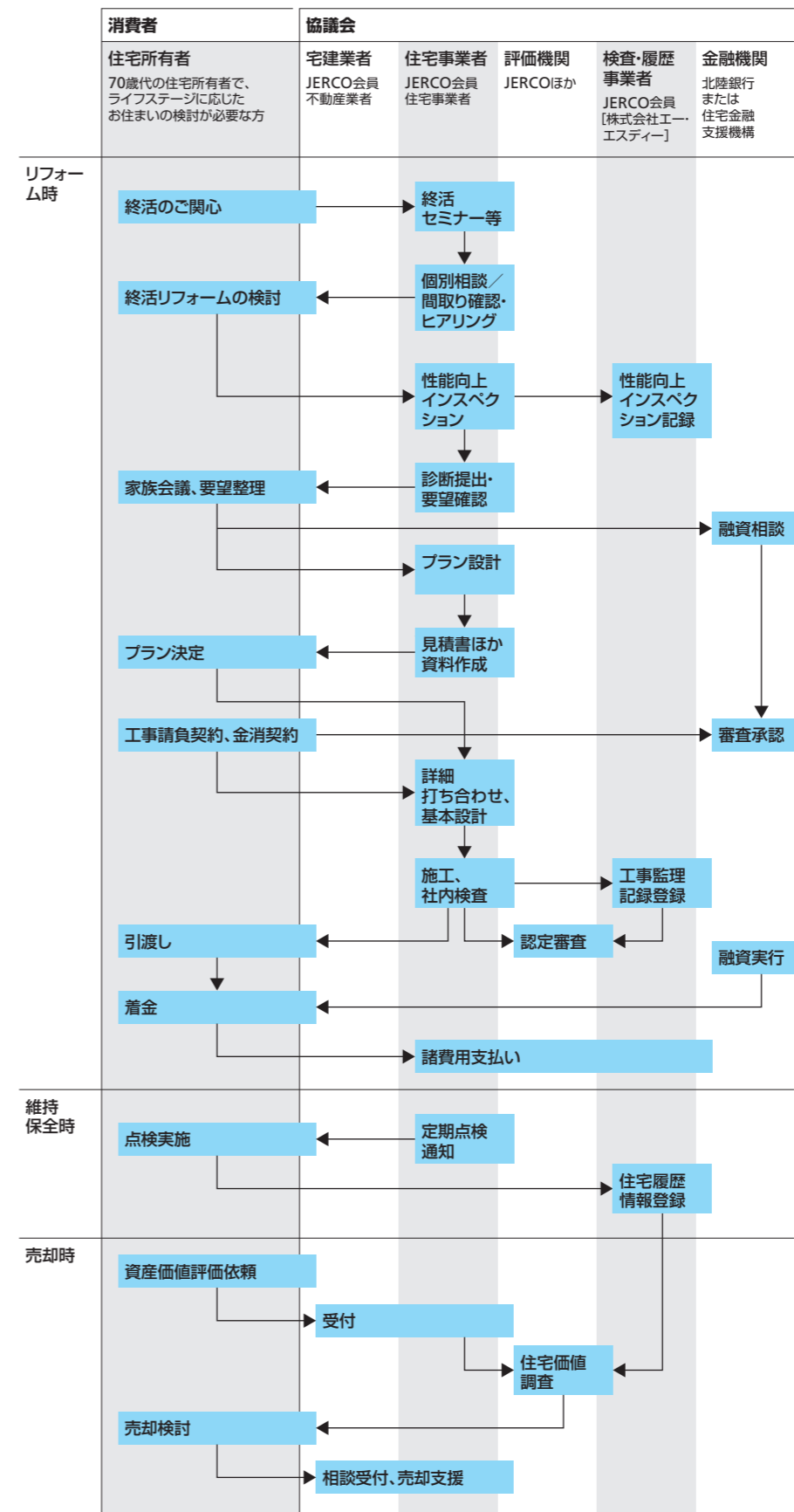
良質な住宅取得を後押しする住宅ローンなどの金融商品や流通の仕組み

商品名 | リフォーム融資(高齢者向け返済特例)/住宅金融支援機構
内容 | 高齢者(70歳超)でも利用できる。
 耐震化、バリアフリー化、ヒートショック対策のいずれかを含む工事が対象。元利均等返済または元金均等返済から選択が可能。
商品名 | ほくぎんリバース60/北陸銀行
内容 | 高齢者(70歳超)でも利用できる。毎月利息を支払う。元金は死亡時に相続人が一括返済。ノンリコース型が選択可能。

開発した仕組みを普及させるための取組

ブランド名称 | 性能向上プレミアム住宅「つながりノベ」
情報提供システム | 当会の強みである全国8拠点(札幌、仙台、東京、名古屋、大阪、広島、福岡、沖縄)で、自治体、金融機関、建材メーカー・商社、不動産会社等の地域のステークホルダーと連携して、マスメディア・SNS、モデルルーム・VR、人的営業等を組み合わせ、各地域に根ざしたブランド展開を行う。認定した住宅はデータベース化して検索可能にする。一方、会員リフォーム会社に対しては説明会やホームページ等を通じた情報提供を行うとともに、性能向上リフォームに関する各種マニュアルや、成功事例等を蓄積・共有するためのナレッジデータベースを整備する。

業務フロー



事業分類

優良既存ブランド普及
移住・空き家対策

対象住宅

既存住宅/戸建住宅/共同住宅/持家

取引形態

個人間売買/買取再販/リフォーム

対象地域

全国

事業経過

令和1年度 事業採択
令和3年度 仕組み完成

団体構成

代表提案者: (一社)日本住宅リフォーム産業協会
 企画者: (一社)日本住宅リフォーム産業協会
 住宅事業者: 喜多ハウジング(株)
 (株)アルティザン建築工房
 (有)ミオ・デザイン
 (株)育暮家ハイホームス
 (株)スカワ
 (株)やまもと住研
 建築士: 喜多ハウジング(株)
 育暮家パッシブデザイン
 工房2級建築士事務所
 宅建業者: 喜多ハウジング(株)
 (株)アルティザン建築工房
 検査・履歴事業者: (株)エー・エス・ディ
 金融機関: (株)北陸銀行
 その他: (株)シード・アンド・アーキテクチャー

49 塗装工事の品質向上及び保証体制拡充のための「ヌリカ工保証 外壁&屋根サポート」の開発

ヌリカ工保険普及推進協議会

実施目的

消費者が安心して塗装工事を発注できる仕組みを構築するとともに、適切な維持管理を行う住宅の資産価値が適正に評価され、維持管理やリフォームの実施にインセンティブが働くリフォーム市場を実現する。

仕組みの概要

塗装工事に関する品質管理基準、検査マニュアル及び検査員の育成プログラムを構築する。

ヌリカ工を通じて成約した塗装工事を請け負った事業者の瑕疵担保責任を保証する「ヌリカ工保証 外壁&屋根サポート」を開発する。

リフォームマッチングサイト「ヌリカ工」を通じて成約した塗装工事について、リフォーム瑕疵保険を全件付帯することにより、塗装工事の品質向上及び引渡後の保証体制の整備を図る。

事業の背景・ねらい[団体の思い]

◎ リフォーム業界は、工事の不具合によるトラブルが多く、特に塗装工事・屋根工事は相談件数の多い領域である。しかし、現状は施工業者が金銭的負担が生じることを避けて自らの瑕疵を認められず、ユーザーが保証を受けられない事例も少なくない。

◎ ヌリカ工では、ユーザーに安心してリフォームをしていただけるように、外壁と屋根の塗装工事に対し、費用負担0円で瑕疵保証の提供を開始する。また、施工業者も適切に保証利用をできるように、事故時の施工業者の支払い負担をなくした瑕疵保証サービスとなる。

住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

認定基準 | ヌリカ工保証 外壁&屋根サポート設計施工基準

維持保全 | リフォームマッチングサイト「ヌリカ工」を通じて成約した塗装工事について、リフォーム瑕疵保険を全件付帯することにより、塗装工事の品質向上及び引渡後の保証体制の整備を図る。

履歴情報蓄積 | リフォーム瑕疵保険法人において、保険申込時に受領した書類を、一定期間保存する。

住宅性能や劣化の状況を考慮して資産価値を評価する方法

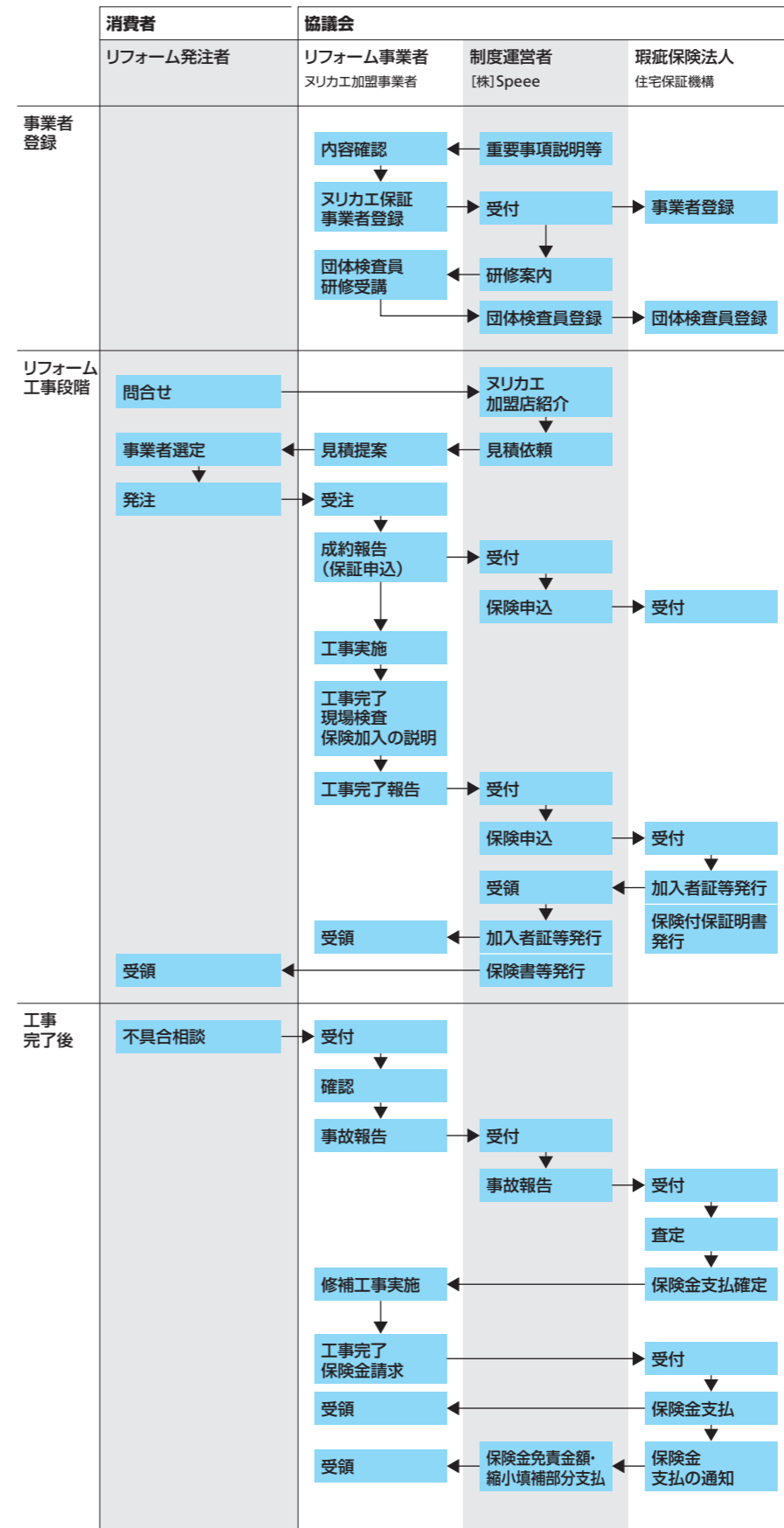
適切なメンテナンス時期における塗装工事を推奨し、住宅の劣化等を抑制する。

開発した仕組みを普及させるための取組

ブランド名称 | ヌリカ工保証 外壁&屋根サポート

情報提供システム | (株)Speeeが事務局として運営するリフォームマッチングサイト「ヌリカ工」を通じて成約した塗装工事について、リフォーム瑕疵保険を全件付帯する。また、(株)Speeeは、「ヌリカ工保証 外壁&屋根サポート」について各種メディアを活用し、消費者及びリフォーム事業者に広く周知を行う。

業務フロー



事業分類

優良既存ブランド普及

対象住宅

既存住宅 / 戸建住宅 / 共同住宅

取引形態

外壁・屋根の塗装工事

対象地域

全国

事業経過

令和4年度 事業採択
令和4年度 仕組み完成

団体構成

代表提案者：株式会社Speee
 企画者：株式会社Speee
 金融機関：損害保険ジャパン株式会社
 その他：住宅保証機構株式会社

カテゴリー別Index

協議会名	取組名称	実施目的〔要約〕	事業分類				ページ	
			優良既存 ブランド普及	優良新築 ブランド普及	エリア・ 団地再生	移住・ 空き家対策		
1	R住宅定期点検制度協議会	R住宅定期点検制度	消費者が「無理なく」維持管理が行える仕組みの提供	▲				10
2	北海道R住宅ストック流通推進協議会	北海道R住宅ストック流通促進プロジェクト	良質ストックユーザーの拡大	▲				12
3	北海道既存住宅流通促進協議会	「北海道CLAIV住宅ファイル」「北海道CLAIV適合認定住宅」	優良ストックの増進	▲				14
4	IDA認定住宅 流通促進協議会	「IDA認定住宅」と「家寿命」による新たな評価・流通・金融商品の開発事業	住宅ストックの良質化と流通活性化	▲				18
5	岩手県既存住宅流通促進協議会	岩手県版「住宅ファイル制度」導入推進事業	良質な既存住宅の流通・促進	▲				20
6	こおりやま既存住宅流通促進協議会	「こおりやま住宅ファイル」による既存住宅流通促進事業	既存住宅流通市場の健全な発展、空き家対策と移住・就労の促進				▲	22
7	住宅団地再生協議会	住宅団地再生に向けたスキーム構築	住宅団地の再生及び衰退防止			▲		24
8	美園タウンマネジメント協会	さいたま市美園地区における良質な住宅ストック維持・向上促進事業	良質な住宅ストックの形成			▲		26
9	地域型住宅リノベーション推進協議会	人生100年時代の住まいのトータルサポートシステムの構築	地域の木材を使用し気候風土をふまえた住宅の普及	▲				28
10	地域型住宅リノベーション推進協議会	空き家の優先買取権付定期借家住宅による「木の里」活性化事業	期間限定の優先買取権付き賃貸住宅の仕組みにより、地域における空き家流通と地場産材の活用を促進を図る。	▲			▲	32
11	千葉エリア住宅ストック維持・向上促進協議会	中古住宅の流通促進による沿線の市場価値向上に向けて～千葉・京成津田沼周辺エリア等における試み	エリアにおける既存住宅流通活性化			▲		34
12	団地再価値化推進協議会	団地型マンションの再価値化推進事業 ミレニアル世代ローンの開発	住宅団地への若年層の転入促進			▲		36
13	一般社団法人TOKYO 住まいと暮らし	TOKYO安心安全住宅	住宅ストックの再生・流通促進	▲				40
14	一般社団法人TOKYO 住まいと暮らし	「アフォーダブル住宅」の提案、及び建物診断付き金融商品	開発した仕組みの周知	▲				42
15	既存住宅残価設定ローン等開発推進協議会	リノベーション住宅を対象とした残価設定ローン等の開発・試行事業	既存住宅流通の活性化に寄与	▲				44
16	住まい価値向上促進 新型ローン推進協議会	住まい価値向上促進 新型ローン	自宅購入の負担軽減による質の高い物件購入の動機付け付与		▲			46
17	相模原市既存住宅リフォーム・改築推進協議会	「里まちの家」推進プロジェクト	空き家対策・移住促進				▲	48
18	相模原市既存住宅リフォーム・改築推進協議会	「移住・住替えサポート住宅」推進プロジェクト	移住・住替え者の受け入れ態勢整備、空き家の解消				▲	52
19	小田急沿線既存住宅流通促進協議会	良質住宅ストック形成および子育て世代流入モデル構築プロジェクト	空き家の利活用、良質な住宅ストックの形成、子育て世代の流入促進	▲				56
20	リノベーションによる住宅ストック維持・向上促進協議会in新潟	空き家等を価値のある良質住宅に変えるプロジェクト	良質な住宅ストック市場の活性化、空家の有効活用・発生抑制				▲	60
21	新潟県不動産流通活性化連携協議会	「新潟R住宅」の推進プロジェクト	良質な住宅、「新潟R住宅」の普及	▲				64
22	一般社団法人安心R住宅推進協議会〔北陸ブロック 富山・石川支部〕	買取優先権付き住宅の販売による「持ち家化」推進プロジェクト	若年世帯や子育て世帯、移住者に対する住宅取得支援				▲	68
23	石川県「安心R住宅」普及促進協議会	住宅ストック維持・向上促進事業のうち「良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業」	消費者への良質な住宅ストックを提供、流通・促進	▲				72
24	特定非営利活動法人 街づくり家づくり応援隊・探邸ホームズ	既存住宅流通の活性化と空き家対策を目的とした「あんしんリノベーション住宅+F」プロジェクト	既存住宅の流通、空き家対策	▲				76
25	信州中古住宅流通ネットワーク(NEX-T)	NEX-T認定住宅による良質化の促進	既存住宅流通市場拡大、既存住宅取引の信頼性向上	▲				78
26	東海住宅ストック協議会	「安心東海R住宅(リネバムリエ®)」プロジェクトの推進	良質な住宅ストックの供給	▲				82
27	東海住宅ストック協議会	「マイホーム再生ローン」プロジェクトの推進	良質な住宅ストックの供給	▲				84
28	ぎふの木ネット協議会	産学官連携で国産材活用し「森を守る」木質化住宅ストック形成事業	健康で快適な空間の提供、日本の森林環境改善・地域経済の活性化	▲	▲			86
29	静岡不動産流通活性化協議会	「中古住宅あんしんパック!」を利用した良質住宅ストックの流通促進	安心・安全な既存住宅の流通促進	▲				88
30	静岡ストックハウス流通促進協議会	一般社団法人静岡木の家ネットワーク ストック事業	良質な住宅ストックの流通	▲				90
31	NewsTock(ニューストック) 協議会	「Hi-ReMa(ハイレマ)住宅」開発プロジェクト	既存住宅の長期優良住宅化の促進	▲				94
32	名張中古住宅流通促進協議会	住宅ストック維持・向上促進における仕組みの構築と「伊賀未来住宅」普及に関する商品開発を行う事業	気候風土を考慮した既存住宅の流通促進	▲				98
33	近畿不動産活性化協議会	「住宅ファイル制度」の拡充による良質住宅の適正評価促進事業	既存住宅市場を活性化し、国民生活を豊かにする	▲			▲	100
34	京都マンション管理・流通促進協議会	中古マンションの管理評価と中古流通をさらに促進させるための事業開発	良質なストックの増加に寄与	▲			▲	102
35	平城相楽ニュータウン住み替え循環型街づくり推進協議会	平城相楽ニュータウン住み替え循環型街づくり推進事業	戸建住宅ストックの良質性と流通性を維持			▲	▲	104
36	住宅ストック維持・向上促進協議会	既存木造住宅の長期維持メンテナンスによる価値創造	質の高い中古住宅ストックの流通と活用促進	▲				106
37	山陰良質住宅リフォーム推進協議会	「山陰古町」ブランド・山陰版居住性評価インスペクション・専用住宅ローン・既存住宅購入カウンセリングによる既存住宅流通システムの構築	良質な既存住宅活用	▲				108
38	広島良質住宅整備促進協議会	建物評価のあるリバースモーゲージ商品の開発	既存住宅の良質性を維持管理する手法の普遍化	▲				110
39	さぬき安心あんぜん住宅普及協議会	「安心あんぜん住宅」	既存住宅の流通促進、空き家対策・移住促進	▲			▲	112
40	愛媛県良質住宅ストック形成促進協議会	愛媛県良質住宅認証制度「カチストック」	既存住宅の流通促進とストック型社会の形成	▲				116
41	一般社団法人住宅流通促進協議会	強くて美しい家は価値を保つソーシャルグッド住宅	既存住宅や空き家の資産価値(流通価格)の向上、維持	▲			▲	120
42	一般社団法人住宅流通促進協議会	再建築不可物件の資産価値向上の為に工法と金融商品「ホームアゲイン」仕組みの開発・周知事業	既存不適格物件等の市場流通促進	▲			▲	124
43	ながさき住まい価値向上促進協会	ながさき型、住まいの価値向上促進プロジェクト	良質な住宅ストックが適正に評価される市場の好循環の実現	▲				126
44	長寿命住宅普及協会(旧:長寿命住宅研究会)	地域密着の工務店と金融機関が連携した「住宅価値表示」に基づく住宅ストック維持・向上促進プロジェクト	良質で寿命の長い住宅の供給促進		▲			130
45	長寿命住宅普及協会(旧:長寿命住宅研究会)	長寿命住宅認定に損害保険を組み合わせた「住宅価値保証システム」による維持・向上促進プロジェクト	良質で寿命の長い住宅の供給促進		▲			134
46	長寿命住宅の世代循環を実現する新たな住宅金融開発協議会	マイホームリース(仮称)の開発・実用化事業	長寿命住宅の世代循環の実現		▲			136
47	一般社団法人マンション管理業協会	マンション管理適正評価制度に関するシステム構築	適切に管理されているマンションが市場で評価される仕組みによる、適切に管理されたマンションストックの形成。	▲				138
48	JERCO安心R住宅普及促進協議会	SDGsリフォームによる安心R住宅の普及推進プロジェクト	性能基準を満たした住宅のストックを拡充するとともに、その流通市場を活性化させる。	▲			▲	140
49	ヌリカエ保険普及推進協議会	塗装工事の品質向上及び保証体制拡充のための「ヌリカエ保証 外壁&屋根サポート」の開発	消費者が安心して塗装工事を発注できる仕組みを構築するとともに、適切な維持管理を行う住宅の資産価値が適正に評価され、維持管理やリフォームの実施にインセンティブが働くリフォーム市場を実現する。	▲				142

事業分類別Index

	新築	既存	戸建	共同	持家	賃貸
優良既存ブランド普及 既存住宅を良質化、ブランド展開して流通を促進する取り組み						
1 R住宅定期点検制度協議会		▲	▲	▲	▲	
2 北海道R住宅ストック流通推進協議会	▲	▲	▲		▲	
3 北海道既存住宅流通促進協議会		▲	▲		▲	
4 IDA認定住宅 流通促進協議会	▲	▲	▲		▲	▲
5 岩手県既存住宅流通促進協議会		▲	▲		▲	
9 地域型住宅リノベーション推進協議会		▲	▲		▲	
10 地域型住宅リノベーション推進協議会		▲	▲		▲	▲
13 一般社団法人TOKYO 住まいと暮らし		▲	▲	▲	▲	▲
14 一般社団法人TOKYO 住まいと暮らし		▲	▲	▲	▲	▲
15 既存住宅残価設定ローン等開発推進協議会		▲		▲	▲	
19 小田急沿線既存住宅流通促進協議会		▲	▲		▲	
21 新潟県不動産流通活性化連携協議会	▲	▲	▲		▲	▲
23 石川県「安心R住宅」普及促進協議会		▲	▲		▲	
24 特定非営利活動法人 街づくり家づくり応援隊・探邸ホームズ		▲	▲		▲	▲
25 信州中古住宅流通ネットワーク(NEX-T)		▲	▲	▲	▲	▲
26 東海住宅ストック協議会	▲	▲	▲		▲	
27 東海住宅ストック協議会		▲	▲		▲	
28 ぎふの木ネット協議会	▲	▲	▲	▲	▲	
29 静岡不動産流通活性化協議会		▲	▲		▲	
30 静岡ストックハウス流通促進協議会	▲	▲	▲	▲	▲	▲
31 NewsTock(ニューストック) 協議会	▲	▲	▲	▲	▲	
32 名張中古住宅流通促進協議会		▲	▲		▲	▲
33 近畿不動産活性化協議会		▲	▲	▲	▲	
34 京都マンション管理・流通促進協議会		▲		▲	▲	
36 住宅ストック維持・向上促進協議会	▲	▲	▲		▲	
37 山陰良質住宅リフォーム推進協議会		▲	▲		▲	
38 広島良質住宅整備促進協議会		▲	▲		▲	
39 さぬき安心あんぜん住宅普及協議会	▲	▲	▲	▲	▲	▲
40 愛媛県良質住宅ストック形成促進協議会		▲	▲		▲	
41 一般社団法人住宅流通促進協議会		▲	▲		▲	
42 一般社団法人住宅流通促進協議会		▲	▲		▲	▲
43 ながさき住まい価値向上促進協会	▲	▲	▲		▲	
47 一般社団法人マンション管理業協会	▲	▲	▲	▲	▲	▲
48 JERCO安心R住宅普及促進協議会		▲	▲	▲	▲	
49 ヌリカ工保険普及推進協議会		▲	▲	▲	▲	▲

	新築	既存	戸建	共同	持家	賃貸
優良新築ブランド普及 新築段階で良質な住宅を供給し、それが既存住宅として流通した際にも良質性を維持させる取り組み						
16 住まい価値向上促進 新型ローン推進協議会	▲		▲	▲	▲	
28 ぎふの木ネット協議会	▲	▲	▲	▲	▲	
44 長寿命住宅普及協会(旧:長寿命住宅研究会)	▲		▲		▲	
45 長寿命住宅普及協会(旧:長寿命住宅研究会)	▲		▲		▲	
46 長寿命住宅の世代循環を実現する新たな住宅金融開発協議会	▲		▲		▲	
エリア・団地再生 特定のエリア、団地の住宅ストックを活用した地域再生の取り組み						
7 住宅団地再生協議会		▲	▲		▲	
8 美園タウンマネジメント協会		▲	▲		▲	
11 千葉エリア住宅ストック維持・向上促進協議会		▲	▲	▲	▲	
12 団地再価値化推進協議会		▲		▲	▲	
35 平城相楽ニュータウン住み替え循環型街づくり推進協議会	▲	▲	▲		▲	
移住・空き家対策 移住・定住促進における既存住宅の活用、空き家解消に向けた取り組み						
6 こおりやま既存住宅流通促進協議会		▲	▲		▲	
10 一般社団法人住宅流通促進協議会		▲	▲		▲	▲
17 相模原市既存住宅リフォーム・改築推進協議会	▲	▲	▲		▲	▲
18 相模原市既存住宅リフォーム・改築推進協議会	▲	▲	▲		▲	▲
20 リノベーションによる住宅ストック維持・向上促進協議会in新潟		▲	▲	▲	▲	▲
22 一般社団法人安心R住宅推進協議会[北陸ブロック富山・石川支部]		▲	▲		▲	
33 近畿不動産活性化協議会		▲	▲	▲	▲	
34 京都マンション管理評価・流通促進協議会		▲		▲	▲	
35 平城相楽ニュータウン住み替え循環型街づくり推進協議会	▲	▲	▲		▲	
39 さぬき安心あんぜん住宅普及協議会	▲	▲	▲	▲	▲	▲
41 一般社団法人住宅流通促進協議会		▲	▲		▲	
42 一般社団法人住宅流通促進協議会		▲	▲		▲	▲