つながリノベ
Premium Renovation

51

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（つながリノベ）」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。

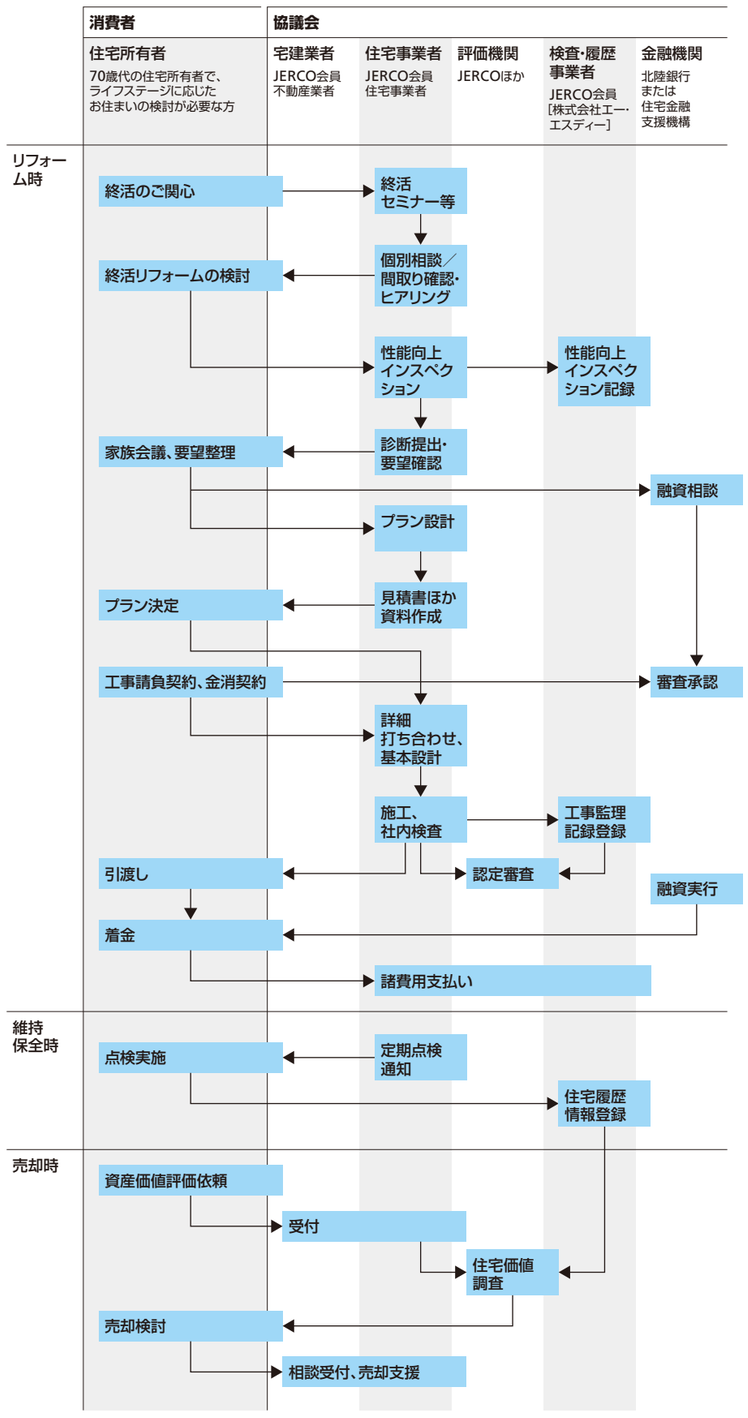
良質な住宅取得を後押しする住宅ローンなどの金融商品や流通の仕組み

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「つながリノベ」
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