

空き家戸建てを購入者が安心して購入できる、ワンストップリノベーションサービスによる空き家流通向上促進プロジェクト

● 空き家の良質化流通促進協議会

実施目的

空き家流通市場の活性化を目的とし、購入者が安心して空き家を取得・リノベーションできる環境を整えるため、物件の状態や改修の見える化、リノベーション支援の仕組みを構築する。

仕組みの概要

空き家の流通促進とリノベーションの円滑化を実現するため、以下の仕組みを開発する。
まず、購入者や所有者が安心してリノベーションを発注できるよう、戸建ての良質基準を策定する。これにより、物件の品質を客観的に評価し、信頼性を高めることができる。
次に、空き家戸建ての状態や改修後の価値を数値で可視化する良質化シミュレーターを開発する。これにより、購入者がリノベーションの必要性や費用対効果を事前に把握しやすくなる。
さらに、リノベーションに対する不安を解消し、質の高い改修を実現するため、ワンストップ型のリノベーションサービスを構築する。これにより、購入から改修まで一貫したサポートを提供し、空き家の活用を促進する。

事業の背景・ねらい「団体の思い」

現在の空き家戸建てのCtoC流通市場においては、「情報の不透明性」「リノベーション費用の不明確さ」「スペックや保証に対する不安」などの課題が存在し、市場の拡大を阻害している。現在の空き家戸建てのCtoC流通市場においては、「情報の不透明性」「リノベーション費用の不明確さ」「スペックや保証に対する不安」などの課題が存在し、市場の拡大を阻害している。本事業では、物件の購入から、良質化リノベーションの完工までをワンストップで体験できるサービスの構築することで安心してスムーズに取引できる体制を整えた。

住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

認定基準 | リノベーション前後の住宅を独自基準でポイント計算し、リノベーション後、一定のポイントアップがあった住宅に対して補助を行う。ポイント算出基準は、住宅を構成する部材(躯体・基礎・設備・内外装など)の残存耐用年数及び各使用部材の持つ固有ポイントと住宅に対する部材の構成ウエイトを指標の基礎として意匠性、安全性、快適性の観点からポイントを算出する。

維持保全 | リフォーム後の維持保全計画を作成し、リノベーション実施会社にて、工事の定期点検・メンテナンス工事を実施。

履歴情報蓄積 | 住宅履歴情報蓄積サービスを利用し、住宅履歴情報の作成、管理期間は30年で、費用は施主(物件購入者)が負担する。

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

平成28年の国土交通省基準に基づき、戸建て住宅の良質度をポイント化で算出する仕組み「空き家の良質化ポイント」を開発。構造部位の性能や耐用年数を基準に評価し、インスペクション結果をもとに必要なリノベーション工事を特定、リノベーション後に再評価を行う。良質化ポイントが7ポイント以上上昇した住宅を「良質化住宅」として認定する。さらに、認定住宅には戸あたり最大100万円の補助が提供される。

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 | たすリノベ(ワンストップリノベーションサービスの開発)

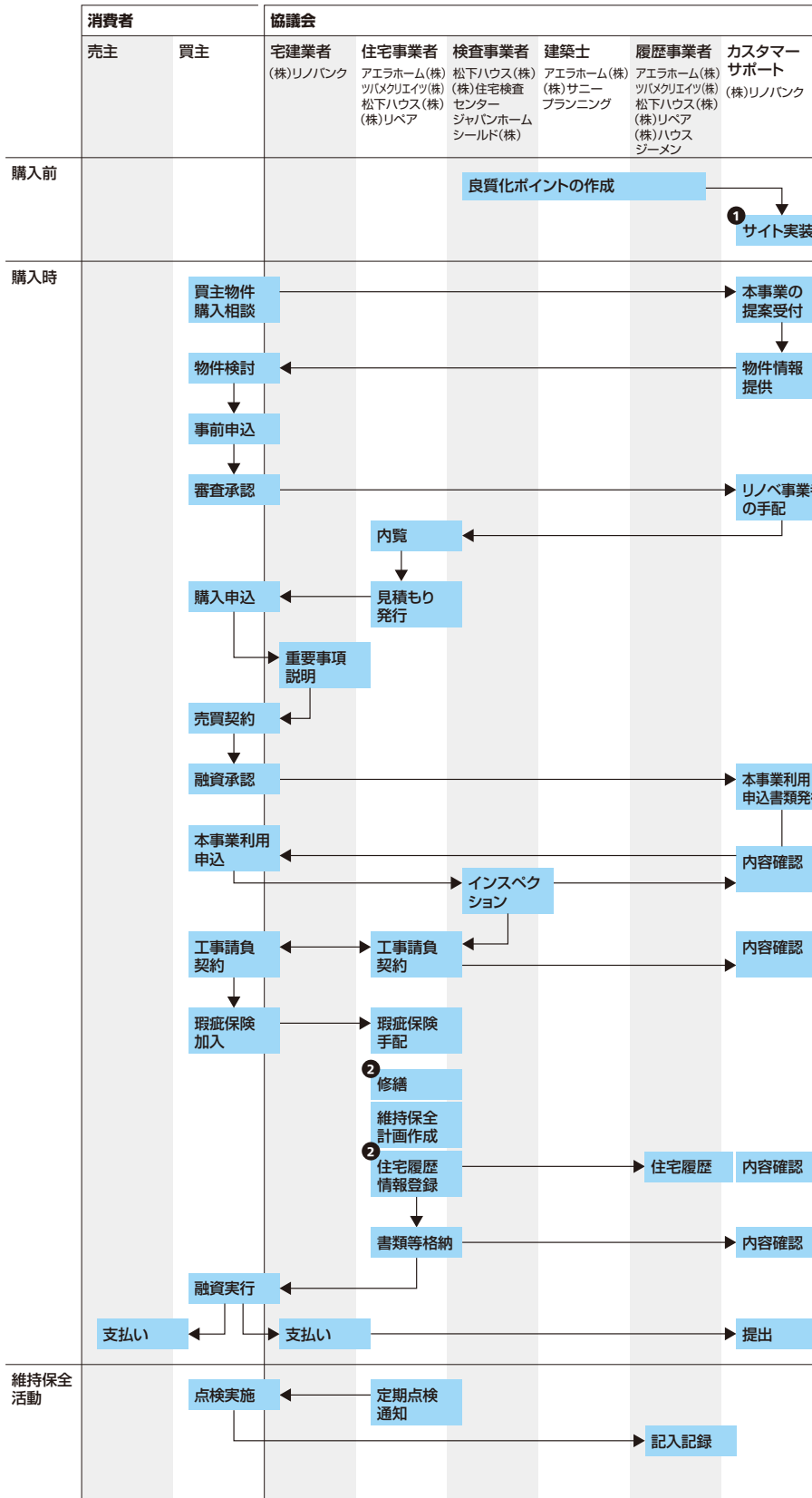
内容 | 空き家や中古戸建ての状態を自動評価するAI査定システムを構築し、購入希望者が適正な価格で判断できるようにする。空き家・中古戸建ての購入からリノベーションまでを一括で対応するオンラインサービスを提供し、取引の透明性と利便性を向上させる。

開発した仕組みを普及させるための取組

ブランド名称 | たすリノベ

情報提供システム | 一般ユーザーにも戸建て住宅の価値向上が分かるよう、建物の情報をもとに良質化ポイントを算出し、リノベーション後のポイント上昇度を物件ごとに計算できるシステムを構築し、ウェブ上で提供する。

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／持家

取引形態

個人間売買／リフォーム

対象地域

東京都／神奈川県／千葉県／埼玉県／茨城県／栃木県／大阪府／兵庫県／京都府／奈良県／和歌山県

事業経過

令和5年度 事業採択
令和5年度 仕組み完成

団体構成

代表提案者：(株)リノバンク
企画者：(株)リノバンク
住宅事業者：アエラホーム(株)
ツバメクリエイツ(株)
松下ハウス(株)
(株)リペア
建築士：アエラホーム(株)
(株)サニープランニング
検査・履歴事業者：
【検査】 松下ハウス(株)
(株)住宅検査センター
ジャパンホームシールド(株)
【履歴】 アエラホーム(株)
ツバメクリエイツ(株)
松下ハウス(株)
(株)リペア
(株)ハウスジーマン
瑕疵保険事業者：
(株)ハウスジーマン