



55 住宅履歴、性能向上の付加価値を評価する仕組みづくり

一般社団法人
リノベーション協議会

実施目的

「住宅履歴」や「性能向上リノベ」が適切に評価される仕組みを構築することを目的とする。

仕組みの概要

「住宅履歴」や「性能向上リノベーション」を備えた「省エネリノベーション」の基準である「R1エコ(エコキューブ)」において、これらの要素が適切に評価されているか、また評価されない場合の要因を検証し、仕組みの改善につなげることを目的とする。今年度は、まず住宅履歴や性能評価、価格モデルを含む仕組みの構築を行った。次に、R1エコ基準を満たす住宅においてその効果を検証し、最終的に検証結果を踏まえた改善を実施する。

事業の背景・ねらい[団体の思い]

当協議会は、「適合R住宅」や「安心R住宅」の普及を進め、住宅履歴の整備によるリノベーション市場の活性化を目指してきた。しかし、住宅履歴の維持管理や転売時の活用が十分に進んでおらず、省エネリノベーションの付加価値も販売価格に反映されにくい状況がある。また、住宅履歴情報の検索範囲が限られ、不動産会社や住宅所有者の活用が進んでいない。本事業では、住宅履歴情報の登録・更新を促し、市場での活用を強化することで住宅の適正評価を推進する。また、不動産取引における住宅履歴の活用を促進し、省エネリノベーションの効果を可視化するツールを開発し、不動産評価システムの構築を進める。

住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

維持保全 | ◎瑕疵保険の締結に必要な検査基準として「安心R住宅」を採用し、さらに「R1住宅検査」を導入することで、給排水管や下地など目に見えない重要インフラ13項目に対する独自の検査基準を設定した。
◎また、「R1エコ基準」では、交換した設備機器に応じてポイントを加算し、合計100ポイント以上を省エネ対応とする仕組みを設けている。
維持保全 | 20年以上の維持保全計画を作成し、費用は事業者が負担する。
履歴情報蓄積 | 登録されている適合リノベーション住宅についての記載を追加し、また、買主が「住宅履歴」を追加登録できる仕組みを導入した。

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

◎本事業における評価モデルは、原価をベースとした「価格評価モデル(一次案)」を基盤とし、引き続き検討を進めるべき要素として以下の項目を設定した。
◎まず、住宅履歴の中から価格に影響を与える重要な項目を抽出し、必須事項として整理する。次に、省エネ性能向上などに要するコストが実勢価格にどの程度反映されているかを検証し、適正な価格形成の在り方を分析する。さらに、不動産評価システムの策定に向け、HPC(高性能コンピューティング)やAIの活用可能性について実証を行い、評価手法の高度化を図る。今後もこれらの検討を継続し、住宅履歴を活用した評価モデルの精度向上と市場への適用を目指す。

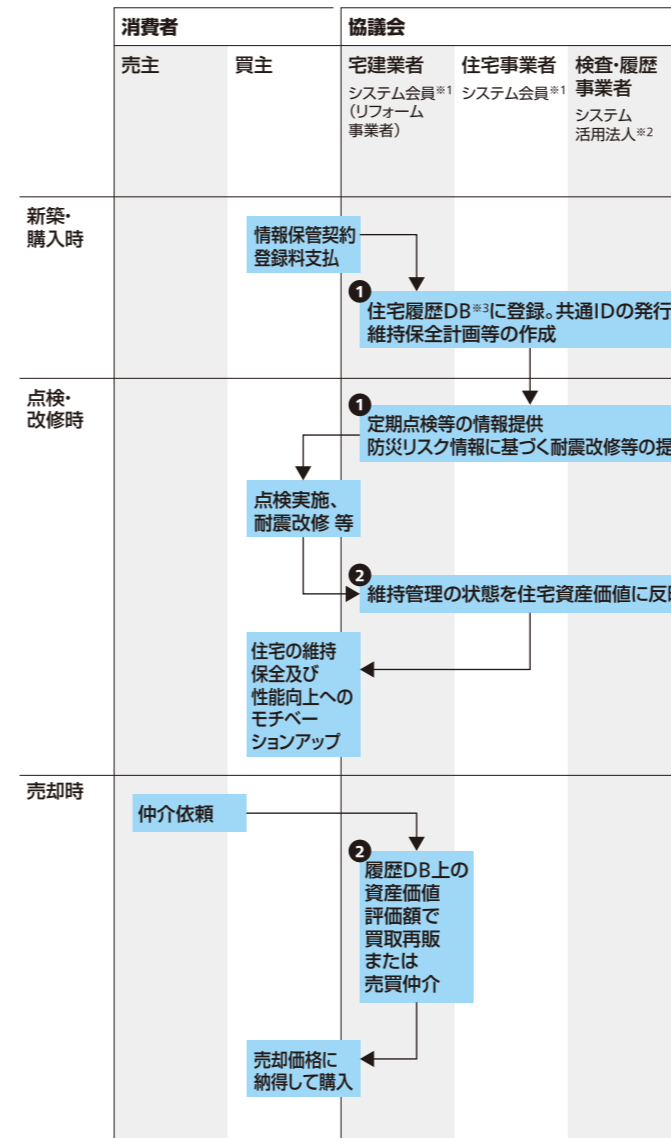
良質な住宅取得を後押しする住宅ローンなどの金融商品や流通の仕組み

◎住宅流通市場における適正な評価を促進するため、住宅の良質性を可視化し、省エネ性能や耐震性の有無などの特性を明確にする仕組みを構築する。
◎また、重要な住宅履歴が登録・更新され、関係者が利用・検索しやすい環境を整備し、維持管理や改修、売却時に住宅所有者を通じて活用できる体制を確立する。

開発した仕組みを普及させるための取組

ブランド名称 | 適合リノベーション住宅(R住宅)+安心R住宅+R1住宅エコ
情報提供システム | 「住宅履歴」と「性能向上」の評価につなげるため、既存のブランドに関する改善を実施した。また、「住宅履歴」と「性能向上リノベーション」の要素を満たす省エネリノベーション住宅「エコキューブ」を紹介するページを制作した。

業務フロー



※1 システム会員とは、住宅履歴DBの利用する会員。リフォーム事業者、不動産事業者を想定。
※2 システム活用法人とは、自社の住宅履歴DBを持たない正会員
※3 住宅履歴DBとは、本事業で開発した住宅履歴情報データベースシステム

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

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6年度 事業採択
令和6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
会員事業者
建築士：(一社)リノベーション協議会
会員事業者
宅建業者：(一社)リノベーション協議会
会員事業者
検査・履歴事業者：
(一社)リノベーション協議会
会員事業者
金融機関：(一社)リノベーション協議会
会員事業者
その他：川口有一郎(早稲田大学
ビジネススクール 金融・不動産)
渡部光章(早稲田大学
不動産研究所)