



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。

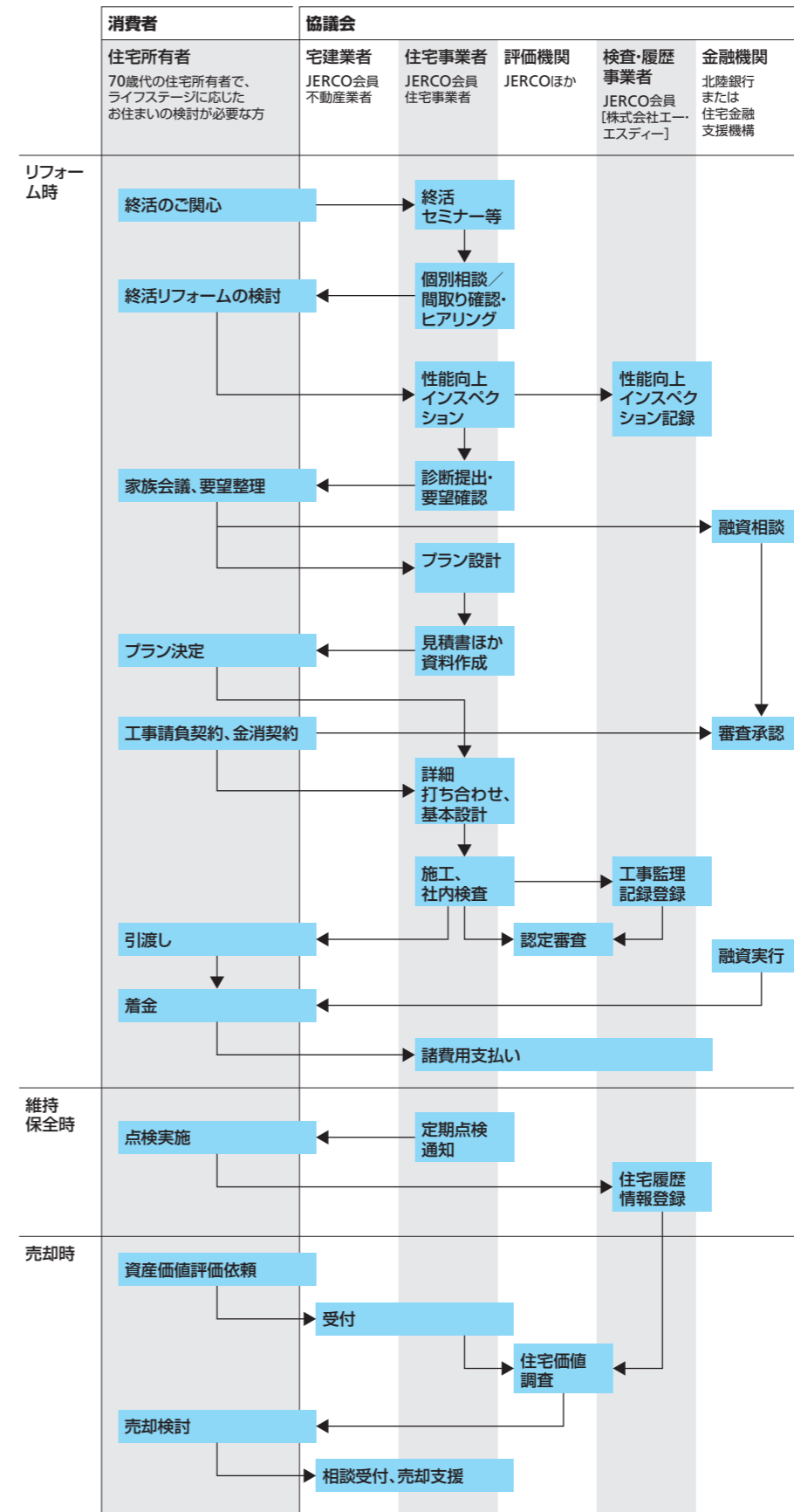
良質な住宅取得を後押しする住宅ローンなどの金融商品や流通の仕組み

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