

平成 22 年度

長期優良住宅等推進環境整備事業

ジェルコ ONE・STOP 大規模改修住宅ローン

報 告 書

長期優良住宅リフォーム推進委員会

(平成 23 年 3 月 28 日)

1. 事業の背景と目的

少子高齢化や環境問題などへの対応、社会の成熟化、経済環境などから、住宅に対する消費者の考え、ニーズは大きく変わってきた。新築住宅を建設したり購入したりすることから、中古住宅の購入や住んでいる家を改修し、既存住宅を長く使っていくことへの指向が強くなってきた。これは性能向上して長期間使用していくという「長期優良住宅」や「長寿命化リフォーム」として注目を集め、新築では長期優良住宅認定住宅の普及も進んでいる。リフォームでもそうした消費者の指向を受けて、既存住宅の大規模改修や中古住宅購入時等のリフォームが増大している。

しかしながら、リフォーム事業者にとってはこうしたニーズはこれらの市場展開にとって大いに期待される場所であるが、ローンなどの建築資金面では新築住宅と大きく異なる部分があり問題である。今後の市場活性化のためにも、また消費者の便益を図るためにも、こうした金融サービス環境が大規模改修等のリフォーム分野に適したものとして積極的に構築していかなければならない。

資金面から見ると、これまで住宅リフォームは現金取引がほとんどであった。新築では公的な住宅ローンをはじめ、低金利な銀行のローンなど多様で手厚いサービスがある。リフォーム工事では、主に改装やキッチンなどの水回りリフォームが中心であったため数百万円までの工事が中心であり、ほとんどが施主の手持ち資金でまかなわれることが多く、工事完了時には 100%現金で支払われる。銀行などのリフォームローンもあるが、これは金利が高い、融資金額が少ない、手続きが面倒などの理由から、あまり利用されていないのが現状である。

しかし、冒頭で述べたような大規模改修等の工事においては、それ相応の資金が必要とされるが、少子高齢化循環型社会（低成長時代）の時代においては手持ち資金の運用だけでは厳しく、銀行等の融資に頼らざるを得ない環境となった。そこで現有資産である既存住宅において、性能を高め長く使えるようにすることを目的とした長期優良住宅モデル化を図り今後の既存流通の促進につなげることは、これからの社会構造、世帯モデルにとって必要不可欠なことであると考えている。現行の融資制度に縛られない既存住宅での大規模改修、リノベーションができるのであれば、これからの住宅市場の大きな需要喚起に繋がる。

これらの問題を一挙に解決するためには、様々な業務を 1 事業者で運用できる事、すなわち不動産購入とリノベーション資金について、工事が始まる前に全額実行される事が望ましい。しかし、それを実現するためには、ただ中古住宅として売買とするのではなく、「良

質」な既存住宅として適切な設計内容と確実な施工方法が付与されなければならない。

また、中古住宅市場の活性化を促進させるという視点からこうしたリフォームを見ると、不動産との関わりは絶対欠かせないが、現状は不動産取得資金とリフォーム資金を同時に実行する事が殆ど出来ないのが現実である。さらに、資金規模の大きい大規模改修等については、施工期間が3ヶ月前後を要する事から融資の最終実行まで、新築と同様つなぎ融資等も必要用である。

今回の事業において、我々長期優良住宅リフォーム推進委員会では、一般社団法人日本増改築産業協会（通称・ジェルコ）の建物調査からなるインスペクションシステム（ジェルコインスペクション）と、平成21年度・22年度等で採択された長期優良先導的モデル事業の実施内容に加え、㈱ERIソリューションの新たな建築資金出来高支払管理制度「すまいとマネープラン リノベーションタイプ」を組み合わせ、更に住宅リフォーム瑕疵保険制度と住宅履歴システムを一枚岩にセットした「ジェルコ ONE・STOP 大規模改修住宅ローン」開発を目差したものである。このローンを実際のリフォーム物件で利用してもらうとともに、目的の周知・普及を目指すものである。これにより、今後日本の住宅市場において「ノンリコースローン」等の普及を目指すための基盤として必要な仕組みと考え実施するものである。

2. 事業での「ジェルコ ONE・STOP 大規模改修住宅ローン」、関連システム開発の経過と事業展開の概要

（1）システム開発等の委員会、ワーキンググループの活動

今回の事業実施に当たっては、まず「ジェルコ ONE・STOP 大規模改修住宅ローン」の開発、普及啓もう活動、実際のリフォーム物件への適応、システムの有用性の検証等を行うため、ジェルコとERIソリューションからなる委員会にて、システム開発と検討を進めるとともに、ワーキンググループにて具体的な作業を行った。さらに主に日本増改築産業協会所属会員等でのリフォームにおいて「ジェルコ ONE・STOP 大規模改修住宅ローン」を利用した大規模改修工事の受注と工事を実施。また開発したシステムの普及のため説明会を開催するとともに、一般消費者に対しても11月に東京・有明のビッグサイトで行われた日経リフォーム博（期間中の来場者3万人）、他で「ジェルコ ONE・STOP 大規模改修住宅ローン」の普及のための説明会を開催した。

今回のシステム開発や大規模改修工事の主な内容は次の通りである。

- ・ジェルコインスペクションによる建物調査（インスペクション）。
- ・長期優良先導的モデル事業からなる大規模改修。
- ・建築資金出来高支払管理制度「すまいとマネープラン リノベーションタイプ」融資。

- ・住宅リフォーム瑕疵担保加入。
- ・住宅履歴システムの利用

上記目的のため、

- ・システム開発のための委員会、ワーキンググループ会合の開催
 - ・リフォーム出来高共通言語仕様及びチェックシステム開発、現場査定資料収集、その他関連システム開発、フォーマット等の作成
 - ・出来高払い等についての現場検証（一部分のみの結果）
 - ・啓蒙、普及のためのシステムマニュアル、チラシパンフレットの作成
- などを行ってきた。

委員会は8名で構成され、委員会とワーキンググループで作業を行った。委員会は合計3回、ワーキンググループによる会合は10回開催。システム開発のための情報収集等も銀行、会員リフォーム会社等で行った。

委員会開催は

- ・ 8月10日（東京・ジェルコ会議室）
（主な内容） システム開発検討、事業の進め方など
- ・ 9月13日（東京・ジェルコ会議室）
（主な内容） 建築資金出来高支払管理制度「すまいとマネープラン リノベーションタイプ」でのジェルコでの出来高払い工事基準等の検討とあわせジェルコインスペクションの検討
- ・ 11月25日（東京・ジェルコ会議室）
（主の内容） ワーキングによる具体的なシステム開発についての検討、住宅履歴システムとの連動などの調整

ワーキンググループ

- ・ システム構築、「ジェルコ **ONE・STOP** 大規模改修住宅ローン」の内容、手続きフローなどの検討などメインシステムについての具体的作業等について
8月18日、9月8日、10月1日、11月5日、12月17日、1月28日の6回開催
- ・ 建築資金出来高支払管理制度「すまいとマネープラン リノベーションタイプ」とジェルコで行う大規模改修等での出来高払いの方法、検査のためのフォーマットの検討。ジェルコインスペクションのインスペクションシートの構成、住宅履歴システムとの連携システムなどの具体化作業等について
9月22日、10月5日、1月14日の3回開催
- ・ また開発した「ジェルコ **ONE・STOP** 大規模改修住宅ローン」の全国でのサービス展開を意図して、大手都市銀行の意向調査、意見交換を行った。
11月26日（りそな銀行本店）

（2）システム説明会等の開催

また、開発したシステムや「ジェルコ ONE・STOP 大規模改修住宅ローン」の普及のための説明会を開催では、

- ・リフォーム事業者であるジェルコ会員等に対し、このシステムをよりよく理解してもらい消費者に勧めたもらうための説明会を実施。(10月26日開催 ジェルコ・本部会議室 〇名参加)
- ・東京・ビッグサイトで開催された日本経済新聞社主催の日経リフォーム博で、来場した一般消費者に対して普及セミナーを行った。同時にジェルコの出展ブースにて来場者にチラシ配布、説明を行った。(東京・ビッグサイト展示会場のセミナー会場)
- ・開発した「ジェルコ ONE・STOP 大規模改修住宅ローン」を利用の際、現場検査で必要となるジェルコインスペクションの講習会を開催。講習の修了者に修了証を交付した。(1月19日 東京・掘留区民館で開催 〇名参加)

(3)「ジェルコ ONE・STOP 大規模改修住宅ローン」の会員企業での普及・受注活動
「ジェルコ ONE・STOP 大規模改修住宅ローン」の普及のため全国の会員企業にて、一般紙消費者に対してチラシ、パンフレットの配布、受注活動を行った。そのため委員会では「ジェルコ ONE・STOP 大規模改修住宅ローン」のチラシ、パンフレットを制作し会員に配布した。

今回の普及・受注活動には、全国の会員のうち20社が参加し、そのうち10社以上で積極的なチラシ、パンフレットの配布を実施した。その結果、戸建物件、マンションの大規模改修等で数件の引き合いがあったが、事業期間中に契約できたものは1物件である。以後も参加会員企業で普及・受注活動を展開している最中である。

受注物件については、資材不足、震災等の影響等で着工が遅れたが、出来高払い等の現場での検証も始まった。

3. 「ジェルコ ONE・STOP 大規模改修住宅ローン」の検討と開発、ローン利用のための各種システム構築等について

(1) 委員会、ワーキンググループでの検討、システム開発内容

a) 基本方針

委員会では3回、ワーキングでは9回、併せて12回にわたり、「ジェルコ ONE・STOP 大規模改修住宅ローン」の開発を中心にして、問題点やその対処方法を検討し運用するためのシステム構築等を行った。

検討・開発に当たっての基本方針を次の通りとした。

- ①既存住宅の大規模改修の普及には、建物や工事に関する情報の調査、整理およびオー

ブン化と同時に消費者の大規模改修のための資金調達を容易にする必要がある。

②「ジェルコ ONE・STOP 大規模改修住宅ローン」では、各種の調査、検査を積極意的に活用する。

③既存住宅の品質や改修工事に関する保証などの消費者の不安を軽減するための「建物調査、リフォーム住宅履歴、リフォーム瑕疵保険」と大規模改修に取り組みやすくする「大規模改修専用の住宅ローン」を ONE・STOP でご利用できるようにする。

④上記の必要書式の整理、手続きの合理化およびリフォーム事業者への認知活動を進めて今後の利用の促進を行う。

b) 問題点、必要事項の抽出と開発した内容など

この方針を基にして各問題点について検討、「ジェルコ ONE・STOP 大規模改修住宅ローン」の開発、システム構築での必要事項の抽出等を行った。内容は次の通りである。

・【消費者の現状と資金調達における問題点】について

大規模改修を行うのは

①状態がいい中古住宅を低価格で購入して大規模改修を行う一次取得者層

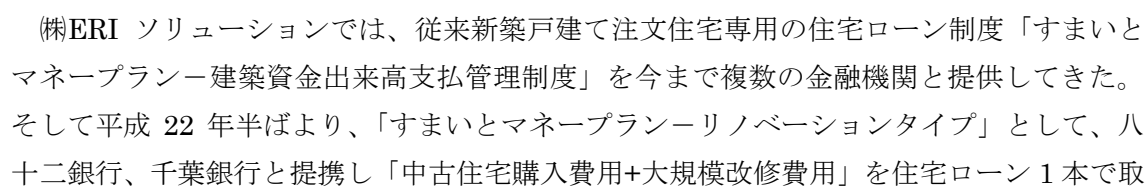
②子供の独立などのライフステージの変化に合わせて居住中の住宅の改修を行う世帯と考えられる。

資金面で見ると、これまで大規模改修工事は資金に余裕がある人か必要に迫られた方が自己資金かリフォームローンで行うことがほとんどである。しかし、不動産価格や所得の上昇が難しい状況で、大規模改修のために十分な自己資金を用意できる世帯は減少していくと思われる。

「①のこれからの一次取得者」の場合は、長引く景気低迷で住宅ローン返済に苦勞する親世代の状況を見ながらの意思決定になり、「初期投資が比較的軽くなる『中古住宅購入+改修工事』」や「初期投資とランニングコストが抑えられる『親の住宅の二世帯改修』」の選択が増加する。

「②すでに住宅を取得済みの世帯」においては、一次所得時の自己資金比率が低下しており、次のライフステージへの変化に対応してローンの借入れを行うことができる 60 歳前後までは、いまだ住宅ローンの返済中であることがほとんどで、大規模改修になかなか取組めないのが現状である。

自己資金が少ない（もしくは住宅ローンが返済中の）場合は、改修工事費用についてはローンを借入れざるを得ないが、いままではリフォームローンはあまり利用されてこなかった。リフォームローンは無担保融資で手続きは容易だが、住宅ローンと比べて一般的に、金利が割高で借入期間が短く、設備の交換などの低額のリフォーム工事には使われるが大規模改修には適していない。また住宅ローンの返済とリフォームローンの返済がダブルになると月々の返済負担が重く、大規模改修に利用することは現実的ではない。



り扱う制度を開始した。この制度は㈱ERI ソリューションが工事資金を工事の完了まで管理し、出来高（工事の進捗状況）に応じて工事代金の支払いを代行する制度である。この制度をご利用の方には、中古住宅の購入時に大規模改修費用を含めた住宅ローンが同時に実行される（図 1）。

これは、民間確認検査機関のグループ会社である㈱ERI ソリューションが「請負契約の内容と現場で行われている工事の調査と確認」と「工事代金を信託口座で保全しながらの安全・確実な支払い手続き」を行うことで大規模改修工事の費用を金融機関が住宅ローンとして融資実行することを可能としたものだ。これによりお客様の資金計画の利便性が向上する。

委員会で検討した事例の一例が次である。

■Model A :

中古住宅購入費用とリフォーム工事費用を一つの住宅ローンとして借入れの事例

購入した中古住宅のローン		+	リフォームローン		=	合計	
¥18,000,000			¥7,000,000				
返済期間(年)	30		返済期間:	10			
金利	2.000%		金利:	3.500%			
月々返済額(円)	¥66,532		月々返済額	¥69,220		¥135,752	
年間返済額(円)	¥798,378		年間返済額:	¥830,641		¥1,629,019	
総返済額(円)	¥23,951,342		総返済額	¥8,306,413		¥32,257,755	

一本化した住宅ローン	
¥25,000,000	
返済期間(年)	30
金利	2.000%
月々返済額(円)	¥92,405
年間返済額(円)	¥1,108,858
総返済額(円)	¥33,265,753

=

合計
¥92,405
¥1,108,858
¥33,265,753

※元利均等・ボーナス返済なしで、一般的事例を計算

■Model B :

築 20 年の居住中住宅の住宅ローン残額の借換えとリフォーム工事費用の借入を同時に住宅ローンとして行う事例

【リノベーションモデルケース】

築 20 年リフォーム

ローン残 現況	
当初ローン金額	35,000,000 円
当初ローン期間	35 年
ローン残金額	19,504,945 円
ローン残期間	15 年
ローン金利	3.000%
返済額／月	134,698 円
返済支払い済み金額合計	32,327,416 円

すまいとマネープラン
リノベーションタイプ 住宅ローン

ローン金額	10,000,000 円
期間	35 年
ローン金利	2.000%
返済額／月	33,126 円
総返済額	13,913,036 円

+



借換え+リノベーションタイプの借入	
ローン金額	29,504,945 円
残最長期間(期間・金額加重平均)	21 年
残期間(上記最長期間以内)	21 年
ローン金利	2.000%
返済額／月	143,483 円
借換え後の総返済額	36,157,659 円

(参考)一般的なリフォームローン

ローン金額	10,000,000 円
期間	10 年
ローン金利	4.000%
返済額／月	101,245 円
総返済額	12,149,417 円

※元利均等・ボーナス返済なしで、一般的事例を計算

これを見ると、Model A の場合は、中古住宅ローンとリフォームローンを一つにまとめることでリフォームローンの部分の返済期間は伸びるが、月々の支払いが大幅に減少する。また Model B では元々の住宅ローンの返済期間が 6 年ほど延びものの月々の返済額がわずかにアップするだけで、大きな多額のリフォーム資金を用意できるようになることがわかる。一般的なリフォームローンに比べ、月々の支払額、支払期間等での負担感が実質的に少なく利便性が高いローンである。

しかし、こうしたタイプのローンを全国の銀行等がすぐに供給できるかとなると、工事内容、工事プロセス、投入建築資金に対する出来高の把握など、リフォーム工事の実状が理解されていないことがほとんどである。そのため多くの金融機関にこのような制度が採用されていくためには、

①大規模改修工事の担保評価ルールのための実績蓄積

②工事中のリスクに対する対応ノウハウ

を今後、更に積み重ねていく必要があり、その問題解決についてもシステムとして対応していくこととした。これは一般消費者にとっても同じことであり、「ジェルコ ONE・STOP 大規模改修住宅ローン」の開発に当たっては、ローン内容、制度の整備だけでなく、適応される大規模改修等の性能、施工品質、瑕疵等への対策を明確にした。

・【現場情報のオープン化と消費者不安の払拭】について

大規模改修が一般化していない原因は、消費者の大規模改修に対する不安もあると考えられる。ジェルコでは、大規模改修工事に対するお客様の不安の払拭するために、長期優良住宅先導モデル事業の成果を積み上げてきた。今回の「ジェルコ ONE・STOP 大規模改修住宅ローン」の普及・利用では、対象となるリフォーム工事については、ローンの性格、これからの社会的なニーズを考えて、性能面では長期優良住宅の基本性能に準じたものを目標とする改修内容とした。具体的には

①耐震性

②耐久性

③可変性

④省エネルギー性

⑤バリアフリー性

などであり、これらの性能向上に配慮したリフォームをする。これらは住宅品確法や長期優良住宅認定、フラット 35S などで求められている性能であり、一般消費者にも金融機関にも明確に分かりやすいものとした。

また、建物状態を事前に把握することで、不必要な投資や過小・過大な改修工事などを未然に防ぐため、また消費者や金融機関に適正な建物価値を判断してもらうことも意図して、ジェルコインスペクションによる着工前の建物調査の実施することとした。またこれ調査データは、改修計画、設計プランに生かしていくとともに、住宅履歴システムへの連動を行い、住宅リフォーム瑕疵担保責任保険への加入と併せて、記録を保存することとした。

そのため、「ジェルコホームインスペクション」と「リフォーム住宅履歴」の連携システムの開発を進めるとともに、その成果であるジェルコインスペクション・マニュアル、チェックシートを新たに作成するとともにその利用講習会を開催した。

ジェルコが進めているリフォーム工事を誰が見てもわかるようなオープン化の仕組みと、(株)ERI ソリューションの提供する「すまいとマネープランナーリノベーションタイプ」によるリフォーム工事での出来高払いシステムも構築により、大規模改修等での安心感と利便性を高めることができた。ただ現在このシステムでローンを供給している金融機関が2行であり、全国組織としてサービスを提供していくためには、今後システム、サービス内容

の一般化への改善を進め、信頼性の高い仕組み、制度としていくことが必要である。

(2)「ジェルコ ONE・STOP 大規模改修住宅ローン」について

a)「ジェルコ ONE・STOP 大規模改修住宅ローン」の仕組み

ジェルコ ONE・STOP 大規模改修住宅ローンは、リフォームを通じ資産価値の向上、中古住宅流通活性化のため、住宅ローンのノンリコース化を目指すものである。ローン自体の仕組みは(株)ERIソリューションが提供する「すまいとマネープラン—リノベーションタイプ—」を活用した。ローン自体は既存のローン商品でありリフォーム資金として使えるだけで、ジェルコで検討してきた内容についてはあまり考慮されていないものである。

ジェルコでは、検討内容を具体的な形でこのローンと組み合わせ、また消費者だけでなく金融機関等に対しても信頼性、安心感のあるリフォームとして提供できるようにするとともに、各種の面倒な手続きや手間のかかる作業がリフォーム会社を窓口として、資金計画から性能向上リフォームの実施、完了後の管理、保証体制までをワンストップでできる仕組みとした。この仕組みで提供されるのは大きく分けて次の5つである。

- ①大規模改修専用住宅ローン融資（ジェルコ ONE・STOP 大規模改修住宅ローン）
- ②建物調査（ジェルコインスペクション）
- ③性能向上リフォーム
- ④住宅履歴・維持管理システム
- ⑤リフォーム瑕疵担保保険（会員企業の提携保険会社より）



消費者が、ワンストップで安心してリフォームでローン借りが出来るようにしたとともに、検討内容にもあったとおり、住宅ローンの借り換えでリフォーム資金をまかなえる形も構築、これからの市場性に合わせて様々な消費者の事情に合わせて大規模改修を進めやすいローンとした。

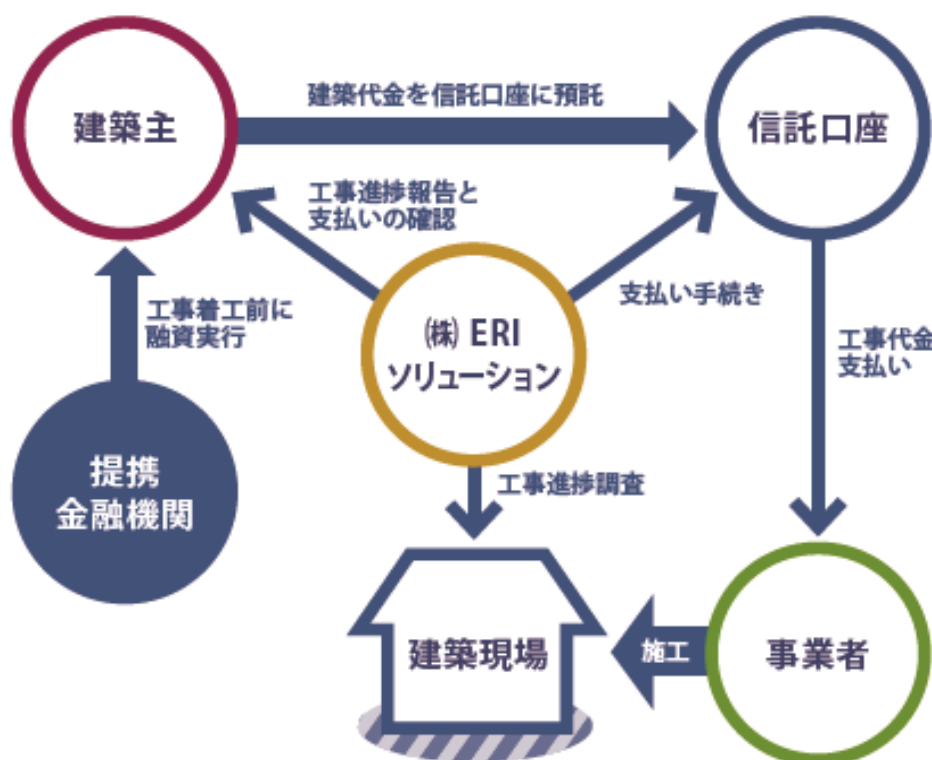
b) 大規模改修専用住宅ローン融資制度について

このローンで融資される工事代金は、信託口座に建築主を受益者として預託され、(株)ERIソリューションにより管理されるしくみ。信託口座の契約金は原則ゼロである。

事業者への支払いは、解体工事完了時と引き渡し前の出来高の支払いとなる。

建築主の工事資金（自己資金および融資金）は、着工前に信託口座に預けられ、工事の進捗に合わせ事業者の指定口座に入金する仕組みである。この際に㈱ERIソリューションによる現場での工事進捗調査と、建築主への工事進捗報告と支払いの確認が行われる。

支払い手続きを第三者が行うことで、建築主が安心して契約できるとともに、お金に関するトラブルの防止にも役立つものだ。模式図は下図の通りである。



c) ローン利用の流れ、出来高払いの仕組み

・【ローン利用の流れ（中古住宅購入+大規模改修の場合）】

利用を希望する消費者およびリフォーム事業者の手続きの流れは次の通りである。

- ①大規模改修および資金・ローンに関する相談
- ②「ジェルコ ONE・STOP 大規模改修住宅ローン」利用申し込み
- ③金融機関での面談とローン事前審査お申し込み
- ④ジェルコインスペクション（建物調査） 実施
- ⑤中古住宅の売買契約
- ⑥大規模改修工事 請負契約
- ⑦すまいとマネープラン リノベーションタイプ建築資金支払業務委託契約

「ジェルコ ONE・STOP 大規模改修住宅ローン」利用申し込み書

ジェルコ ONE・STOP 大規模改修住宅ローン すまいとマネープラン リノベーションタイプ 利用申込書

私は下記を承諾し、「ジェルコ ONE・STOP 大規模改修住宅ローン」を申し込みます。

- 下記の制度・サービス内容および利用費用について説明を受け承諾しました。
 - 建物調査（ジェルコインスペクション）
 - 住宅履歴（ジェルコリフォーム履歴）
 - 住宅リフォーム瑕疵担保保険
 - すまいとマネープラン・リノベーションタイプ
- 提携金融機関の融資を受けるにあたり、必要な書類を融資実行の前に十分な余裕を持って提出します。
書類の不備、提出の遅れにより、融資実行日が希望日より遅れても異議は申し立てません。
 - ①平面図 変更前 及び 変更後 ②見積書 ③工事請負契約書及び約款（写・印紙付）
 - ④すまいとマネープラン リノベーションタイプ工事契約内訳書
 - ⑤建築資金支払業務委託契約書／登記手続きに関する覚書 ⑥その他工事内容を確認する為に必要な書類
- 本制度の申し込み手続きにあたり、私が一般社団法人日本増改築産業協会（通称：ジェルコ）、融資希望金融機関および株式会社 ERI ソリューションへ提出した情報および書類を、業務に必要な範囲内で融資希望金融機関および ERI ソリューションにて共同利用することに同意します。
- 面談および事前審査を希望する提携金融機関

銀行

支店・ローンプラザ

平成 年 月 日

建築主 氏名 ⑧ 連絡先（ ） ー

住所 〒 ー

建築工事者（大規模改修工事依頼予定先）

会社名

担当者名

住所 〒 ー

連絡先

- ⑧住宅ローン 本申し込みとローン契約（金銭消費貸借契約）
- ⑨住宅ローン融資実行と登記手続き
- ⑩「リフォーム瑕疵担保責任保険」「ジェルコリフォーム履歴（住宅履歴）」申し込み
- ⑪解体工事完了時および引き渡し前に出来高支払い

「出来高調査、お客様への出来高報告書提出・意思確認・出来高支払い」
「リフォーム瑕疵保険」検査、「ジェルコリフォーム履歴（住宅履歴）」の手続き
⑫工事完了、引渡し
「リフォーム瑕疵保険」の発行、「ジェルコリフォーム履歴（住宅履歴）」写真登録となる。

・【出来高支払制度のシステム】について

前項の⑪にある、「出来高」とは現場の調査が行われた時点で、完了している工事項目金額の合計である。また「出来高支払い」とは、工事の進捗に合わせて出来高金額を工事会社に支払うことである。出来高支払いを行うことで工事代金は後払いとなり、リフォーム会社に万一のことがあっても消費者は保全されるものである。しかし請負業者にとっても請負契約がフェアに履行されるためには、同時に確実な支払いがスピーディに行われる必要がある。

そこで、建築主の資金が着工前に信託口座で保全され、専門会社が支払いを代行することで、請負会社にとっても確実な取引が可能になる。住宅の新築工事で 20 年ほど前からスタート。E R I ソリューションでは出来高払いの普及を進めたきた会社であり、新築工事での出来高調査などに実績を持っているところである。

今回「ジェルコ ONE・STOP 大規模改修住宅ローン」においても、その手法を採用することとしたが、E R I ソリューションにはリフォームの工事進行、出来高把握のための手法を十分持っておらず、ジェルコと協力して会社ごとに違いがある工事項目の定義、出来高共通言語仕様等についてまとめた。

現在のところ、改修工事における出来高支払いは 2 回（工期 2 ヶ月を標準に 1 回／月）とし、請負契約に基づく工事が行われたことを確認するために出来高調査の時期は「解体完了時」「引渡し前」を原則とする。

注：工事の完了とは、

仕上げ材・設備の場合：引渡しできる状況

躯体・下地の場合：次の工程（仕上げ）に入れる状況をいう。

・【出来高支払いのフローと必要なシステム・書式】

前項の出来高払いのフローと必要なシステム・書式は次の通りである。

（フローについて）

出来高払いに関する契約締結から工事完了・引き渡しまでのフローは次の通り。

①請負契約の締結

②請負契約・見積書の内容を所定の書式に記入し、各工事項目の金額を事前に確認

③建築資金支払業務委託 契約締結

④工事着工

⑤出来高支払い（工事の進捗に合わせて）

工事会社から出来高支払機関への出来高調査の依頼

現場出来高調査の実施

出来高の発注者への報告と支払い意思確認

出来高支払い

⑥工事完了および引渡し

（必要なシステム）

この場合の出来高払いに必要なシステムは、以下の通りである。これらについてはE R Iソリューションの新築での出来高払い、「すまいとマネープランリノベーションタイプ」等で構築、運用しているシステムを利用することとした。

- ①消費者の資金の保全の制度（信託口座を活用したエスクロー制度）
- ②消費者と請負会社から独立した第三者による資金管理と出来高の調査
- ③出来高を管理するシステム
- ④出来高を調査する調査員のネットワーク

（必要な書式）

出来高払いに必要な書式等については、以下の通りである。

新築と違いリフォーム工事用のものを新たに作成した。またで木田調査を実施するための必要書類については、E R Iソリューションの既存のものを準用することとした。

①リフォーム会社ごとに違いがある工事項目の定義 出来高共通言語仕様

工事項目 詳細説明（資料 4）

②請負契約の工事内容の把握

工事項目毎の金額を着工前に確認する定型フォーム

工事契約内訳書（資料 5）

仕上げの仕様、出来高調査（解体）時の状況を着工前に確認する定型フォーム

工事概要書（資料 6）

③出来高調査を実施するための必要書類

出来高調査依頼書

出来高調査のチェックシート

建築主への出来高報告書

（※添付資料 7「すまいとマネープランリノベーションタイプ詳細説明書」を準用）

【資料 4】 工事項目 詳細説明

【添付資料4】工事項目 詳細説明

※各工事項目の完了を調査員が現場で目視で確認し、完了した工事項目の金額の合計が出来高になります。
下記により、各工事項目の金額を算出し、工事契約内訳書に記入して下さい。

工事項目	項目詳細	工事内容について	特記
解体		既存部分の撤去	「概要書」に撤去時期を記入する。
仮設	解体完了時	仮設水道・電気・トイレが必要な場合に、設置が完了し使用が可能なこと。	調査時に、足場の設置が完了していれば足場設置費用も出来高に含む。
	完成時	資材の養生費、残材処分、美装等が終わり、居住に問題がないこと	仮設トイレ・外部足場等が撤去されていること
木躯体		基礎・躯体の加工・補強に関する改修工事が完了し、リフォーム瑕疵保険の構造の検査が完了していること	基礎補強を含む。補強する部位を「工事概要書」に記入。
木下地		内部は断熱材の施工および仕上げ材施工のための石膏ボード等の施工が完了し、改修後の部屋の形が確認できること。外部の補修がある場合は、外装下地および軒天材の改修が完了	
木仕上		造作、各種枠材・収納設備、階段等のすべての木工事(調整、手直し以外)が完了していること	
屋根		屋根の葺き替え、板金、谷樋等の改修が終わっていること。	屋根の防水改修工事は屋根工事に配分します。
外装		コーキングまでの外装工事の完了	外装下地防水改修、サッシ周りのシール・コーキング工事を含む
内部建具		すべての建具・造作建具の取り付けが完了していること	
外部建具		外部建具の取り付けが完了していること。雨戸またはシャッターを取り付ける製品の場合は、その取り付けを含む。	一部の外部建具の取替えの場合は、「工事概要書」に記入。コーキング工事費用は外装へ。
板金		樋、ペランダ笠木の設置	屋根板金は屋根工事へ。
左官タイル	外部	玄関タイルの完了	「工事概要書」へ改修部位の記入
	内部	室内の左官タイル工事の完了	「工事概要書」へ改修部位の記入
防水		ペランダFRP防水工事	見えない部分の防水工事は、その仕上げ工事に含む。例) 屋根防水→屋根工事、在来浴室防水工事→浴室工事へ。
内装		クロス・絨毯張替え、畳の設置等	
塗装		外部: 軒天塗装、内部: 仕上塗装、木部塗装	外部塗装仕上げは、外装工事へ配分する。
電気設備	屋内配線	壁、天井、床等に隠れてしまう部分の配線工事。コンセント・スイッチ、配電盤等の取り付け位置までの配線が確認できること	
	機器取付、換気工事	屋内配線以外の電気工事。配電盤、各種リモコン、換気扇、照明等の電気関連機器の取り付けが完了し、使用できること。	
	照明・空調器具取付		
給排水設備	屋内配管	壁、床内部の新規配管・交換が完了し、立上り部分が確認できること。	配管の取替えおよび配管位置の変更がある場合は「工事概要書」に記入。
	配管・器具取り付け		
住宅設備機器	浴室	コーキング処理等の付帯する工事が完了していること	「工事概要書」に改修の有無の記入
	キッチン	機器の設置が終わり、使用できること	「工事概要書」に改修の有無の記入
	トイレ・洗面	機器の設置が終わり、使用できること	「工事概要書」に改修の有無の記入
	給湯器・床暖房	機器の設置が終わり、使用できること	「工事概要書」に改修の有無の記入
家具工事			
外構			擁壁工事等にて本体工事着工前に行う場合は、着工前と工事完了後に分けて記入。
太陽光発電設備		機器の設置が終わり、使用できること	設置時期を記入
躯体調査費用			
諸経費	解体前・解体後		請負契約～解体完了時、解体完了時～引渡し時までの期間に応じて配分する。

【添付資料6 工事概要書】				解体／改修工事の概要			
【室内の解体・改修後の仕上げ】		【工法】		在来木造			
	解体する箇所	解体完了の時期	構造補強予定箇所	建具の交換	床	壁	天井
① 玄関	スケルトン解体	スケルトン		すべて交換	杉板	塗	クロス
② 1階廊下	スケルトン解体	スケルトン		すべて交換	杉板	塗	クロス
③ 1階リビング	スケルトン解体 LDKへ	スケルトン		すべて交換	杉板	塗	クロス
④ 1階 DK	スケルトン解体 キッチン位置変更	スケルトン		すべて交換	杉板	塗	クロス
⑤ 脱衣室	スケルトン解体	スケルトン		すべて交換	フローリング	クロス	クロス
⑥ 風呂	解体→ユニットバス	スケルトン		ユニットバス			
⑦ 1階和室	スケルトン解体	スケルトン		すべて交換	量	塗	板
⑧ トイレ	解体→位置変更	スケルトン		すべて交換	フローリング	クロス	クロス
⑨ 洗面	解体→洗面室なし	スケルトン		—			
⑩ 階段室	スケルトン解体	スケルトン		—	杉板	クロス	クロス
⑪ 2階階段ホール	スケルトン解体	スケルトン		すべて交換	フローリング	クロス	クロス
⑫ 2階洋室	スケルトン解体	スケルトン		すべて交換	フローリング	クロス	クロス
⑬ 2階和室	スケルトン解体→ホール(WIC)	スケルトン		すべて交換	量	クロス	クロス
⑭							

【外部の改修】				改修後			
	解体・改修する箇所	解体の時期					
屋根	改修せず						
外装	改修せず						
防水(ベランダ)	改修せず						
振金(樋・笠木)	改修せず						
外構	対象外						
その他							

【設備の改修】							
浴室	ユニットバスへ交換						
キッチン	システムキッチン交換						
トイレ	トイレ／洗面機器交換						
給湯機器	交換 エコキュートへ						
水廻り配管	配管交換(配管経路 キッチン位置変更)						
電気配線	配線交換						
照明器具	全室交換						
空調器具	交換						
その他							

※解体・改修について：壁等の一部を解体する場合は、解体する部分がわかるように記入してください。

出来高払いによる支払い予定表の事例（サンプル）

ジェルクONE・STOP大規模改修工事									
工事項目	見積項目	見積金額	積立金額	796 すまいとマネープラン支払予定表(案)		1回目		2回目／工程時期によりず	
				支払残額	支払済額	躯体完了時	躯体工事完了時	内々下地終了時	3回目 引渡時
仮設工事	着工時	189,100	198,555	0	198,555	198,555			
	外壁足場等	0	0	0	0		0		
	接工時	0	0	0	0				0
基礎工事		0	0	0	0	0			
躯体工事・木工事	躯体補強工事	1,200,000	1,260,000	0	1,260,000		1,260,000		
		0	0		0				
	下地工事	3,269,695	3,433,180	0	3,433,180			3,433,180	
	仕上工事	2,849,848	2,992,340	0	2,992,340		0		2,992,340
屋根工事		0	0	0	0				
外装工事		0	0	0	0			0	
外断熱工事		1,740,500	1,827,525	0	1,827,525		1,827,525		
内部建具工事		754,200	791,910	0	791,910				791,910
板金工事		0	0	0	0			0	
左官・タイル工事		0	0	0	0				0
防水工事		0	0	0	0				0
塗装工事		648,800	681,240	0	681,240				681,240
電気設備工事		0	0	0	0				0
	屋内配線	200,000	210,000	0	210,000				210,000
	配線・器具取付・換気機器	471,350	494,918	0	494,918				494,918
	照明・空調器具取付	202,530	212,657	0	212,657				212,657
給排水設備工事	屋内配管	200,000	210,000	0	210,000				210,000
	配管・器具取付	288,200	302,610	0	302,610				302,610
住宅設備機器	風呂配管	0	0	0	0				
	浴室	770,300	808,815	0	808,815				808,815
	キッチン・風呂機器	602,400	632,520	0	632,520				632,520
	トイレ洗面他	370,480	389,004	0	389,004				389,004
	給湯器・床暖房設備	312,700	328,335	0	328,335				328,335
その他	カーテン・ブラインド	209,200	219,660	0	219,660				219,660
	塗装工事	524,200	550,410	0	550,410				550,410
	解体工事	1,810,900	1,901,445	0	1,901,445	1,901,445			
		0	0	0	0				
		0	0	0	0				
		0	0	0	0				
		0	0	0	0				
		0	0	0	0				
		0	0	0	0				
		0	0	0	0				
長期優良助成金		0	-2,000,000		-2,000,000		-2,000,000		
値引き		-200,545			0				
諸経費		729,000	554,876	0	554,876	138,719	138,719		138,719
消費税		857,142			0				
合計		18,000,000	16,000,000	0	16,000,000	238,719 1%	3,226,244 18%	5,433,234 30%	7,101,803 39%

注意

☐ 工事進捗調査の回数は3回以内とします。

☐ 建築主が既に支払い済みの金額については、既支払分として、初回の出来高支払の際に出来高金額から差し引いてお支払手続きを行います。

☐ 「支払予定表」は着工時の目安です。出来高支払いの金額は、工事進捗調査の実施当日に、工事完了している工事項目金額の合計になります。

d) ジェルコインスペクション、ジェルコリフォーム履歴について

・【ジェルコインスペクションリフォームによる建物調査】

ジェルコインスペクションは、単なる建物評価をおこなうための診断ではなく、大規模改修のリフォームを合理的におこなう視点で診断するところに重要な意味がある。ジェルコインスペクションは、既存建物の問題点を大規模改修で修復するためにはどうしたらよいか解決策を得るためにおこなうものである。すなわち、大規模改修の処方箋をだすために必要十分な診断内容となっている。これにより、建物性能を明確にするとともに、施工後は隠れてしまう構造躯体についても記録することができるので、建築主だけでなく建築資金を提供する金融機関にとっても建物状況、価値を明確に示すことができる。

ジェルコインスペクションの診断項目は、

- ①構造耐力上主要な部分 ： 36 項目
- ②雨水の浸入を防止する部分 ： 12 項目
- ③省エネ・断熱に関する部分 ： 3 項目
- ④バリアフリーに関する部分 ： 2 項目

に分かれていて、全部で計 53 項目を確認するようになっている。

さらにジェルコでは長期の構造負荷を考慮して 1・2 階の柱・壁の「直下率」チェックに基づき大規模改修の診断および設計をおこなうシステムを運用しているが、特にこの構造負荷が加わる部分については、今回のジェルコインスペクションでも確認するようになっているので、今回の「ジェルコ ONE・STOP 大規模改修住宅ローン」が使える条件となっている大規模化改修等での性能向上リフォームにおいて非常に役立つものとなっている。

また「ジェルコ ONE・STOP 大規模改修住宅ローン」においては、ジェルコインスペクションを行うものは

- ①ジェルコで開発した共通インスペクションシートで、建物の状態を明確に把握（住宅履歴と合わせて、現場の写真撮影を行い、IT 管理システムへの登録が必要）。
- ②ジェルコインスペクションを実施するインスペクターは一・二級建築士等の有資格者で、ジェルコの長期優良住宅リフォーム推進委員会の行う講習会の受講が必要とした・

これにより、委員会では、

- ①ジェルコインスペクションマニュアル（添付資料）
 - ②ジェルコインスペクションチェックシート（添付資料）
- を新たに作成。インスペクション方法のジェルコ標準とした。

これらをもとにジェルコインスペクション講習会を開催。受講修了者には修了証を交付し、「ジェルコ ONE・STOP 大規模改修住宅ローン」の適用を受けたリフォーム工事の建物

状況、性能についての調査方法での各事業者間のばらつきがないようにして、利用者への信頼性、安心感を提供することとした。

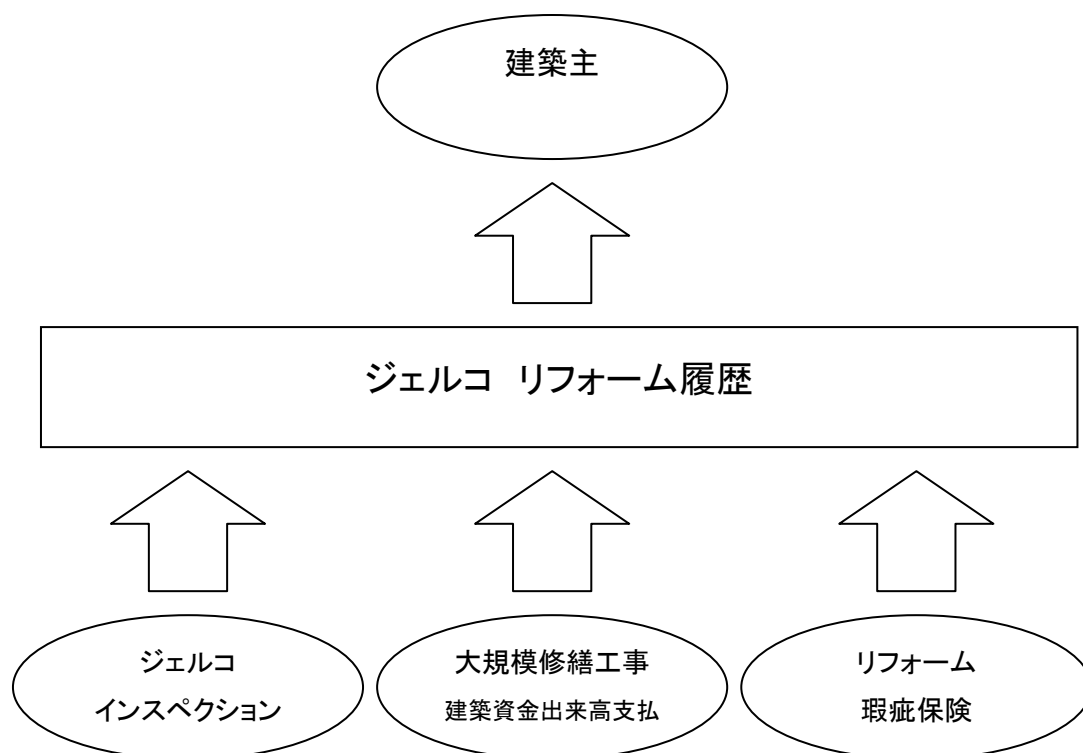
また、ジェルコインスペクションにおいては大規模改修の設計情報に活かさなければならぬので、診断項目を判定するにあたり指摘内容の詳細情報が必要になる。目視結果の写真や図面への追加情報なども含めて住宅履歴システムに登録する仕組みを新たに構築した。

・【ジェルコリフォーム履歴（住宅履歴）システム】について

本事業「ジェルコ ONE・STOP 大規模改修住宅ローン」においては、リフォームを前提としたジェルコインスペクションによる診断、建築資金の出来高支払い管理制度による大規模修繕工事、リフォーム瑕疵保険のすべての情報をジェルコリフォーム履歴として登録管理することができる。

ジェルコインスペクションにおいて指摘された事項が、大規模改修工事によって確実に改修されて住宅性能が向上した、リフォーム履歴として残すことにより住宅の付加価値向上の証明になり、建築主も透明で安心な資産管理ができるようになる。

ジェルコのリフォーム住宅履歴では、リフォーム前のジェルコインスペクションの住宅履歴に対して大規模改修の性能リフォーム後の住宅性能レベルの住宅履歴を蓄積・保管することができ、リフォームによる住宅性能向上レベルがわかりやすくなるようになった。



1. 構造耐力上主要な部分

（基礎、土台・床組、床、柱、横架材、耐力壁外壁・軒裏、バルコニー、内壁、天井、小屋組・下屋）

2. 雨水の浸入を防止する部分

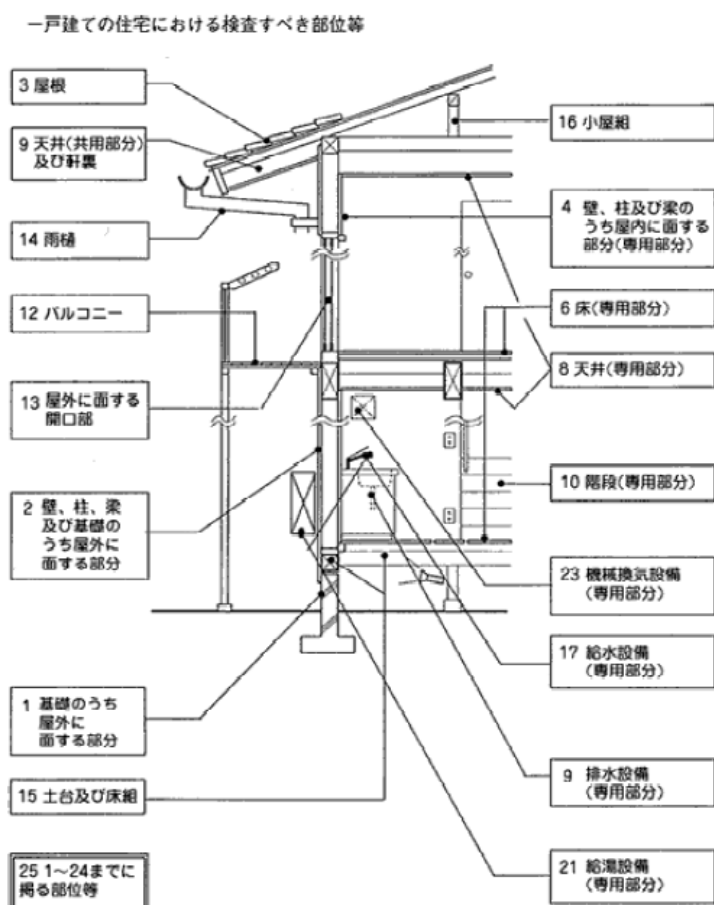
（外壁・開口部、小屋裏、軒裏、バルコニー、内壁、天井、屋根）

3. 省エネ・断熱に関する部分

（外部に面する開口部、断熱材、熱源機）

4. バリアフリーに関する部分

（各所の段差部分、階段や浴室・トイレ等の手摺）



1-1. 構造耐力上主要な部分(基礎)

1. 幅0.5mm未満のクラック



いわゆるヘアークラック。構造上特に支障はないが、雨水の水道となって鉄筋を腐食させる恐れがあるためシーリングやモルタルによる補修が必要である。

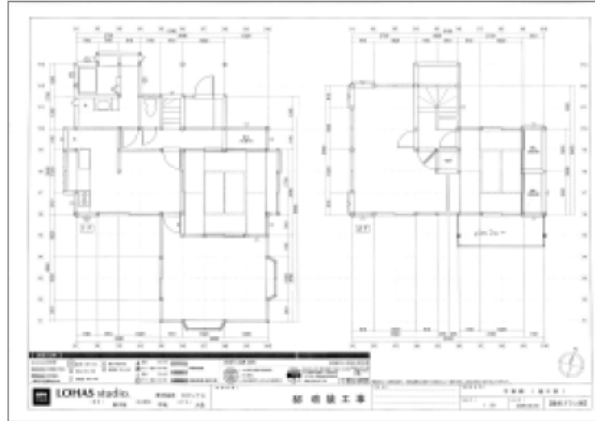
2. 幅0.5mm以上のクラック



構造上問題あり。エポキシ樹脂注入等による補修が必要である。上写真のように、床下換気口周りに発生しやすい。

1-5. 構造耐力上主要な部分(横架材)

1. 位置の確認



竣工図書がある場合は、図面との照合を行い整合性を確認する。
図面がない場合は、実測等によって梁伏図を起こす。

2. 劣化状態（クラック等）



背割りと見間違えないよう注意する。構造上、横架材の損傷は大きな問題となるので、見落としのないよう調査をおこなう。

ジェルコインスペクションマニュアルの作成では、上の通り実際の大規模改修現場を調査し、調査時の現場写真を収録。わかりにくいリフォーム現場の状況の中で、あらかじめ現場にイメージができるよう写真を使って調査部位を示し、ポイントを解説した。

ジェルコインスペクションチェックシート（添付資料）



JERCO INSPECTION 診断チェックシート						1/2
所在地		建物名称		確認		
都道府県		市区町村		確認		
調査実施者		調査実施日		確認		
項目	写真	確認	確認	確認	確認	
基礎・土壌	基礎コンクリートのクラック					
	基礎コンクリートのクラック					
	基礎コンクリートのクラック					
	コンクリートの腐食等 (シールドインペーによる腐食等)					
	鉄筋の腐食・変形・露出、ヒビ等					
	腐食					
備考						

左側の写真：①写真による確認 ②写真による確認 ③写真による確認 ④写真による確認
右側の写真：①写真による確認 ②写真による確認 ③写真による確認 ④写真による確認

JERCO INSPECTION 診断チェックシート						2/2
所在地		建物名称		確認		
都道府県		市区町村		確認		
調査実施者		調査実施日		確認		
基礎・土壌	基礎コンクリートのクラック、変形等					
	土壌の腐食・変形等 (シールドインペーによる腐食等)					
	アンカーボルトの腐食					
	腐食					
	腐食等					
	土壌の腐食・変形等					
基礎・土壌	アンカーボルト					
	アンカーボルト					
備考						

左側の写真：①写真による確認 ②写真による確認 ③写真による確認 ④写真による確認
右側の写真：①写真による確認 ②写真による確認 ③写真による確認 ④写真による確認

JERCO INSPECTION 診断チェックシート						3/2
所在地		建物名称		確認		
都道府県		市区町村		確認		
調査実施者		調査実施日		確認		
基礎・土壌	基礎コンクリートのクラック					
	基礎コンクリートのクラック					
	基礎コンクリートのクラック					
	基礎コンクリートのクラック					
	基礎コンクリートのクラック					
	基礎コンクリートのクラック					
基礎・土壌	基礎コンクリートのクラック					
	基礎コンクリートのクラック					
備考						

左側の写真：①写真による確認 ②写真による確認 ③写真による確認 ④写真による確認
右側の写真：①写真による確認 ②写真による確認 ③写真による確認 ④写真による確認

チェックシートは、それぞれの部位の写真を添付するようになっている。これは先にジェルコで開発しているシステムと連携できるよう今回開発した。

JERCO INSPECTION 診断チェックシート						4/9
項目	部位	内容	確認	判定	備考	
外観	①目視	外観の確認 (全体的な状態の確認)				
		基礎の確認				
		外壁、屋根等 (瓦、ガルパ、金属等)				
		窓の状況				
		雨どい等の確認				
		開口部の確認				
		その他				
内観	①目視	内観の確認 (床、壁、天井等)				
		床の状況				
		壁の状況				
		天井の状況				
		ドア・窓の状況				
		照明の状況				
		その他				

左側の記入: ①目視による確認 ②実測による確認 ③書類 (設計図書含む) による確認
 右側の記入: ④現象なし (適合) × 現象あり (不適) 一部適合

JERCO INSPECTION 診断チェックシート						5/9
項目	部位	内容	確認	判定	備考	
外観	①目視	外観の確認 (外観の状況)				
		基礎の確認				
		外壁、屋根等 (瓦、ガルパ、金属等)				
		窓の状況				
		雨どい等の確認				
		開口部の確認				
		その他				
内観	①目視	内観の確認 (床、壁、天井等)				
		床の状況				
		壁の状況				
		天井の状況				
		ドア・窓の状況				
		照明の状況				
		その他				

左側の記入: ①目視による確認 ②実測による確認 ③書類 (設計図書含む) による確認
 右側の記入: ④現象なし (適合) × 現象あり (不適) 一部適合

JERCO INSPECTION 診断チェックシート						7/9
項目	部位	内容	確認	判定	備考	
外観	①目視	外観の確認 (外観の状況)				
		基礎の確認				
		外壁、屋根等 (瓦、ガルパ、金属等)				
		窓の状況				
		雨どい等の確認				
		開口部の確認				
		その他				
内観	①目視	内観の確認 (床、壁、天井等)				
		床の状況				
		壁の状況				
		天井の状況				
		ドア・窓の状況				
		照明の状況				
		その他				

左側の記入: ①目視による確認 ②実測による確認 ③書類 (設計図書含む) による確認
 右側の記入: ④現象なし (適合) × 現象あり (不適) 一部適合

JERCO INSPECTION 診断チェックシート						8/9
項目	部位	内容	確認	判定	備考	
外観	①目視	外観の確認 (外観の状況)				
		基礎の確認				
		外壁、屋根等 (瓦、ガルパ、金属等)				
		窓の状況				
		雨どい等の確認				
		開口部の確認				
		その他				
内観	①目視	内観の確認 (床、壁、天井等)				
		床の状況				
		壁の状況				
		天井の状況				
		ドア・窓の状況				
		照明の状況				
		その他				

左側の記入: ①目視による確認 ②実測による確認 ③書類 (設計図書含む) による確認
 右側の記入: ④現象なし (適合) × 現象あり (不適) 一部適合

ジェルコインスペクションのチェックシートでは、インスペクションの方法として①目視による確認、②実測による確認、③書類 (設計図書含む) による確認の3項目として、それぞれ、「方法」欄に記入し、判定については、①◎現象なし (適合)、②×現象あり (不

適)、③—該当なしの3つの判断をそれぞれの欄に記入することとした。

※ジェルコインスペクション・チェックシートの「診断チェックシート」

JERCO INSPECTION

診断チェックシート

9/9

構造耐力上主要な部分	
○ 基礎	/6
○ 土台・床組	/5
○ 床	/3
○ 柱	/2
○ 横架材	/4
○ 耐力壁	/4
○ 外壁・軒裏	/3
○ バルコニー	/2
○ 内壁	/3
○ 天井	/2
○ 小屋組・下屋	/2
小 計	/36

省エネ・断熱に関する部分	
○ 開口部の状態	/1
○ 断熱材の状態	/1
○ 熱源機(給湯器等)の状態	/1
小 計	/3

バリアフリー	
○ 段差	/1
○ 手摺	/1
小 計	/2

※チェックリストの×現象あり(不適)の数を記入。

雨水の浸入を防止する部分	
○ 外壁・開口部	/2
○ 小屋裏	/1
○ 軒裏	/2
○ バルコニー	/2
○ 内壁	/1
○ 天井	/1
○ 屋根	/3
小 計	/12

TOTAL

/53

チェックシートの最終ページに「診断チックシート」を設け、各チェックする分野で「×現象あり(不適)」の箇所数が明確にわかるようにし、総合判断に供している。

4. まとめ

「ジェルコ ONE・STOP 大規模改修住宅ローン」の本年度の状況について

本事業においては、1.～3. に述べたように、委員会とワーキンググループによる「ジェルコ ONE・STOP 大規模改修住宅ローン」の全体の検討、仕組み作りなどシステムの開発などを行ったほか、次のような取り組みを行った。

- ①各種必要書式の整備
- ②資金、工事内容の相談への標準的な流れ・事業者向けと消費者向けパンフレットの作成、配布
- ③リフォーム会社への認知・研修
- ④消費者認知度向上のためのチラシ作成と配布
- ⑤消費者相談用資金計画エクセルシートの作成と配布
- ⑥金融機関 2 行への本事業の説明、関心ある金融機関への調査、意見交換

また、ジェルコ会員等へ説明パンフ、一般消費者チラシの配布、説明会の開催なども随時開催した。ジェルコ会員等のリフォーム事業者においても、一般消費者への PR、チラシ配布などを行った。

ONE-STOP 大規模改修住宅ローン

■お手続きの流れ

- ご相談: 1. 工事の内容とともに資金計画をジェルコ会員のリフォーム店にご相談ください。
- お申込: 2. 「ジェルコ ONE・STOP 大規模改修住宅ローン」のお申し込み
- 事前審査: 3. 融資をご希望の金融機関での面談と住宅ローン審査
- 建物調査: 4. ジェルココンステレーション(建物調査)実施
5. 中古住宅の売買契約
6. 融資を受ける物件での「大規模改修工事 建築契約」を行います。
7. 「建築資金支払責任保証契約」の締結 (お客様と ER ソリューションとジェルコ会員企業で締結)
- ご契約: 8. お客様による住宅ローンの「本申し込み」と「住宅ローン契約」
- ご融資: 9. 住宅ローン融資実行と契約手続完了 (中古住宅購入の場合) 中古住宅決済 (融資先の借入) ローンの上乗せ返済手続きを行い工事資金の返済に充てられます。
10. 「リフォーム完成後保証責任保険」および「ジェルコリフォーム保証 (住宅ローン)」お申し込み
- 工事: 11. 解体工事完了時に「現場出資調査書の報告書」をお送りします。お客様が内容をご確認いただいた後、第 1 回目の代金のお支払い手続きになります。(償還口座から工事費会社へ支払われます)
12. 工事完了の「現場調査の報告書」をお送りします。お客様が内容をご確認いただいた後、第 2 回目の代金のお支払い手続きになります。(償還口座から工事費会社へ支払われます)
- ご入居: 13. 「リフォーム完成後保証責任保険」の発行、サポートセンターにて「ジェルコリフォーム保証 (住宅ローン)」を融資いたします。

【ジェルコリフォーム保証 (住宅ローン)】
本事業のジェルコリフォーム保証 (住宅ローン) として、ジェルココンステレーション (建物調査) 報告書と改修工事内容 (図面・写真等) などの資料を、ジェルコサポートセンターにて提供させていただきます。ご入居後も、定期的なメンテナンスの点検・保守など、お客様の情報をサポートいたします。いつでもインターネットで内容の確認ができますのでご確認ください。

お問い合わせ: 株式会社 ER ソリューション
0120-775-209
受付時間: 9:00～17:00 (土日祝休)
専用ホームページ: www.sumalto.com
※ 本サービスは、各都道府県で実施されている「住まいとマネー・リノベーションタイプ」の適用
※ 中古住宅購入費用 + リノベーション費用

一般社団法人日本増改修産業協会 TEL 05-5541-6050 www.jerco.jp

安心、便利な住まいと家計の窓口 **ONE-STOP 大規模改修住宅ローン**

お支払いの安心
リフォーム工事や、建築費による工事費の増加に伴い、返済額が変動する可能性があります。二重払いの心配もありません。

工事中の安心
住宅ローンには返済期間が長いという特徴があります。また、工事費の増加による返済額の増加も、返済期間中に発生します。

物件選びの安心
リフォームの専門家による、中古住宅の調査・評価を行います。

資金計画の安心
中古住宅の購入時に、リフォーム工事費を合わせた住宅ローンが、一括融資されます。返済計画も立てることができます。

ローンの償還も、リフォームのチャンス
住まいの性能、資産価値向上のための大規模改修ローン

【専門家による診断と安心の出来高払い制】
住宅ローンを 1 本に!
建築資金の返済と管理費の「住まいとマネー・リノベーションタイプ」適用
中古住宅購入費用 + リノベーション費用

一般社団法人日本増改修産業協会

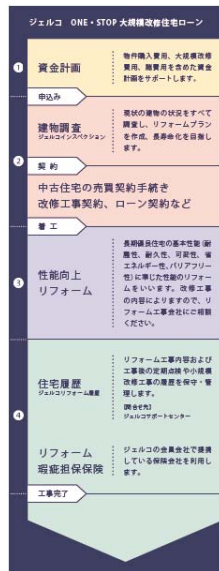
一般消費者向けパンフレット (表)

パンフレット、チラシとも「住宅ローンを一本に!」という統一タイトルでアピールした。



ONE-STOP大規模改修住宅ローン

ローンの借換えなどは、リフォームのチャンス
住まいの性能、資産価値向上のための大規模改修ローン



ワン・ストップだから安心・便利

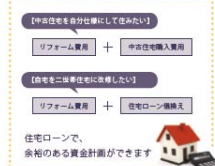
ジェルコ（一般社団法人日本建築改修推進協会）は、これまで様々な長期優良住宅等のモデル事業を通じて、リフォームによる良質な既存住宅の確保に努めてきました。いま住宅は健康・省CO2時代を迎えて、住宅の「長寿命化」が国の政策として進められています。私たちジェルコは、お客様が長寿命化リフォームを安心して取り入れるよう、お住まいの状況に応じて最適なリフォームプランを提案し、資金計画、設計、施工、アフターフォローまでワン・ストップでサポートいたします。

専門家による診断で安心リフォーム

新築・中古住宅にこだわらず、家を長く使う時代が求められています。そこで、本気で住宅を長寿命化するためには、専門家による診断・改修プラン、継続的に適切なメンテナンスが重要です。改修工事の計画、設計、施工、アフターフォローまでワン・ストップでサポートいたします。

住宅ローン1本で借入れできます

「ジェルコ ONE-STOP大規模改修住宅ローン」なら、購入予定の中古住宅ローンと住宅ローン借換えの借入れ、大規模改修工事費用を住宅ローンでお借入れいただけます。

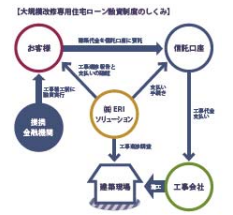


ジェルコ（一般社団法人日本建築改修推進協会）は、北海道から沖縄まで全国に支店を持つリフォーム事業の全国展開です。

借換えは安心の出発点

「ジェルコ ONE-STOP大規模改修住宅ローン」は、EIRソリューションが提供する建築資金出資保証制度「すまいとまねプラン（リノベーションタイプ）」を採用しています。この制度は、EIRソリューションがお客様が銀行からローン融資を受けた工事資金を工事の完了まで管理し、出来高（工事の進捗状況）に応じて工事代金の支払いを行います。大規模改修工事の完工（中古住宅の購入時も住宅ローンの借換え時）に、関係金融機関より改修工事費用を含めた住宅ローンが融資実行されます。

※工事代金は、ご指定の銀行口座にお客様名義で預けられます。
※住宅ローンの返済は、融資実行を受けた翌月から返済が始まります。
※住宅ローンには、団体信用生命保険がつけられます。



一般消費者向けパンフレット（裏）

住まいの性能、資産価値向上のための大規模改修ローン

ONE-STOP大規模改修住宅ローン

建築資金と家賃減額制度
「すまいとまねプラン（リノベーションタイプ）」適用

ワンストップでできる
安心・便利なジェルコの住宅ローン

- お支払いの安心
リノベーション工事は、建築費による工事費増大を伴いますが、建築費は返済期間中に返済し、返済完了後は返済額がゼロになります。
- 物件価値の安心
リフォームの費用は購入時に建物の価値を下げます。
- 資金計画の安心
中古住宅の購入時に、リノベーション工事費用を返済した住宅ローンで一括返済が可能です。
- 返済の安心
返済1つには、団体信用生命保険がつけられています。また、工事費は返済額から引かれ、返済完了後は返済額がゼロになります。
- 入居後の安心
工事完了後、リフォーム工事費用が返済完了します。

大規模改修工事とリフォームを1本にして
賢い資金作りを！

（中古住宅を自分仕様にしたい！）
（中古住宅を二軒仕様にしたい！）

ジェルコ ONE-STOP大規模改修住宅ローン

一般社団法人日本建築改修推進協会

ONE-STOP大規模改修住宅ローン

ワン・ストップだから安心・便利

ジェルコ（一般社団法人日本建築改修推進協会）は、これまで様々な長期優良住宅等のモデル事業を通じて、リフォームによる良質な既存住宅の確保に努めてきました。いま住宅は健康・省CO2時代を迎えて、住宅の「長寿命化」が国の政策として進められています。私たちジェルコは、お客様が長寿命化リフォームを安心して取り入れるよう、お住まいの状況に応じて最適なリフォームプランを提案し、資金計画、設計、施工、アフターフォローまでワン・ストップでサポートいたします。

住宅ローンで、余裕のある資金計画ができます

（中古住宅を自分仕様にしたい！）
（中古住宅を二軒仕様にしたい！）

ジェルコ ONE-STOP大規模改修住宅ローン

0120-775-209 お問い合わせ：株式会社EIRソリューション

www.sumaito.com

一般消費者向けチラシの表裏

Model A

中宅住宅購入費用とリフォーム工事費用をつづ住宅ローンとして借入る事例
 (1800万円まで中宅住宅購入してリフォームを行う場合)

一般住宅住宅ローン 2,500万円		中宅住宅住宅ローン 1,800万円		リフォームローン 700万円	
返済期間	30年	返済期間	30年	返済期間	10年
元金	2,500万円	元金	2,000万円	元金	700万円
年返済額	1,108,858円	年返済額	798,378円	年返済額	850,459円

元金 **2,045,000円** + 元金 **1,108,858円** = 元金 **1,137,040円** + 元金 **1,648,837円**
 ← 元金が少なくて！

(元金) **2,045,000円** (元金) **1,137,040円** (元金) **1,648,837円**
 (返済額) **1,108,858円** (返済額) **798,378円** (返済額) **850,459円**

Model B

第10年の居住住宅宅宅住宅ローン預金の繰換えとリフォーム工事費用を合わせて住宅ローンとして1年1回返済する事例
 (ローン預金18万円(当初10年)は18万1307円、第10年12月でリフォームを行う場合：返済期間が伸びるが、月々の返済額は減ります！)

一般住宅住宅ローン		ローン繰換 返済		すまいとてモータリーゼーション・住宅ローン	
ローン額	28,017,166円	返済ローン金額 3,900万円		ローン金額 1000万円	
返済期間(元金)の返済月数	21.8年	返済期間(元金) 35年		返済期間(元金) 20.000%	
元金	2,000万円	ローン返済額 18,031,916円		元金	1000万円
返済期間/月	1362.48月	返済期間/月 2,800円		返済期間/月	33.3336月
年返済額	34,334,406円	元返済額/月 27,826.073円		元返済額/月	13,913,036円

元金 **2,000万円** + 元金 **1,137,040円** = 元金 **148,060円**
 ← 元金が少なくて！

(元金) **2,000万円** (元金) **148,060円**
 (返済額) **34,334,406円** (返済額) **27,826.073円** (返済額) **13,913,036円**

(1) 本年度の具体的な成果について

a) 活用の概要

「中古住宅購入+大規模改修」型案件を 1 件受注。

大規模改修工事請負契約 2 月

住宅ローン契約・実行 3 月

工事着工 3 月

当案件は未提携の金融機関により住宅ローン実行されており、現在金融機関では本採用に向けて検討を開始。本事業の継続と実績の積み上げにより、金融機関の理解が進み、提携金融機関が増加していくと考えられる。

b) 出来高払いの検証について

今回、「ジェルコ ONE・STOP 大規模改修住宅ローン」の適応を受けた物件については、当初もっと早い時期の着工を予定していたが、金融機関とのやりとり、その他に時間がかかり契約が 2 月になってしまった。従って着工が 3 月にずれ込みまた、折からの資材不足、東日本大震災等の影響もあり、思うように行程が進んでいない。よって、第 1 回の出来高払いの実施が行われていない状態である。今後最終的な検証報告を行う予定である。

また、5 戸の検証を予定していたが、実質的な事業者で営業期間が 11 月以降となり、さらに時期的に厳しい市場環境であったため、一般消費者の関心があり、引き合いも数例あったものの契約に結びついたものは 1 件であった。しかしながら、今後の社会環境、経済環境をみると、市場性は大きいと判断しており、今後とも委員会では積極的な普及活動を展開する予定である。

c) 受注案件の内容について（併せて今回このローンを利用した感想）

活用した事業者：エスエー企画株式会社（群馬県渋川市）

エスエー企画株式会社は、かねてから現在の住宅の性能を向上させることこそが自らの使命と捉え、特に断熱性能の向上を心がけてきた。また増改築相談員研修でも、社長が「性能向上リフォーム」の講師として活躍しているかいしゃであり、大規模改修、性能リフォームを得意とする会社である。受注案件の内容と感想は次の通りである。

今回、30 歳代の住宅一次取得者から新築の依頼を受けたが、希望するエリアに更地が見つからず、そのエリアに建つ中古住宅の大規模改修を提案した。

もともと新築を希望するユーザーにとっては、中古住宅の大規模改修には抵抗がある場合が多く、今回も説得に苦勞をされたという。最終的には、新築に比べて住宅購入費用とリフォーム費用を 1 本化することで毎月のローン支払い金額が抑えられることが決め手となったと言うが、そこにはお互いの信頼関係が構築されていたことが、大きな要因である

ように思われる。

今回、「ジェルコ ONE・STOP 大規模改修住宅ローン」を利用した物件の概要は次の通りである。

土地面積 195 m² (58.99 坪)

延べ床面積 90.24 m² (27.3 坪)

リフォーム金額 1 6 0 0 万円

中古住宅代金 9 0 0 万円

【リフォームの概要】

「スケルトンインフィル 性能リフォーム」

◆ 耐震性・断熱・工事を行うため、内装部分を全面解体。

その後、基礎工事の補強（布基礎からベタ基礎へ）を行い、耐震→断熱工事→仕上げ工事を行う予定。

◆ サッシは（間取り変更に伴い）部分的に新設（プラマード YKK 樹脂サッシ）

（残りはインナーサッシ 同じくプラマード YKK 樹脂サッシ）

◆ 現時点では、外壁・屋根工事は行わない予定。

◆ キッチン・風呂・トイレ（1 階に一箇所）・洗面化粧台はすべて新設。



上の写真の中古物件を購入し大規模改修を行う

これまでONE・STOP大規模改修住宅ローンを使用できる金融機関は、千葉銀行と八十二銀行の2行のみのため、まずは八十二銀行に融資依頼をし、その後地元の金融機関である群馬銀行にも、この仕組みを使った住宅ローンを適用できないかをお願いした。新

たな制度として銀行が取り組むには時間的に無理だったことから、個別案件としてこのシステムを利用することとして、再度当ローンの説明をし、融資依頼をしたところ、先方は大いに乗り気になり、対応してもらうこととなった。

ここで考えられることは、金融機関は前例のないことに対してはなかなか動かないということと、信頼関係にある取引先の話は真摯に聴いてくれる可能性がある、ということだ。

現在、この制度を利用できるのは全国で2行しか扱っていないことが、このONE・STOP大規模改修住宅ローンのアキレス腱であったことを考えると、エスエー企画の事例の意味は大きいと思う。

ONE・STOP大規模改修住宅ローンを全国的に展開するためには、各地域の金融機関を巻き込むことが必至であり、そのためにはまずは実際の契約案件をもって交渉することと、金融機関のリスクを回避できる仕組みであることを専門家に説明してもらうことにあると思った。

（２）今後の取り組み

今後は以下を検討していきたい項目である。

- ①リフォームの工事項目毎の工事金額を性能アップへの変換・計算のシステムを開発し、金融機関の担保評価の参考としてデータ蓄積を行うこと

【参考資料8】工事金額 性能向上分類表（案）

工事項目の金額を下記の目的に分類します。

目的			工事金額	%	該当金額
耐震性能	躯体・耐震調査費用	調査費用X50%		50%	¥0
金額合計	躯体工事補強	基礎補強X100%		100%	¥0
¥0		構造材の補強費用X60%		60%	¥0
		構造金具の取付費用X60%		60%	¥0
耐久性能	躯体・対震調査費用	調査費用X50%		50%	¥0
金額合計	躯体工事補強	構造材の補強費用X40%		40%	¥0
¥0		構造金具の取付費用X40%		40%	¥0
	防蟻処理				¥0
	防水改修工事				¥0
	外装改修				¥0
	開口部のシール改修等				¥0
	配管工事	配管補修（パッキン等の改修）			¥0
	湿気対策	床下・小屋裏の換気対策			¥0
		防湿フィルム等の設置			¥0
可変性能	壁の撤去				¥0
金額合計	配管工事	給排水管をフレキシブル管に変更			¥0
¥0					¥0
					¥0
					¥0
省エネルギー性能	断熱改修工事				¥0
金額合計	外部建具工事	複層ガラス・断熱ドアへの変更			¥0
¥0					
					¥0
バリアフリー性能	手摺の設置				¥0
金額合計	床段差の解消				¥0
¥0	開口部の拡大				¥0
	トイレ・浴室				
					¥0

- ②出来高業務にて管理するデータと現場写真・リフォーム履歴との連携・データ蓄積
- ③来高支払い業務の現場調査とリフォーム瑕疵保険等の検査の効率的な運用の検討
- ④提携金融機関の開拓
- ⑤インターネットを活用した効率的な消費者の認知向上のための情報発信
- ⑥リフォーム会社による資金相談（特に居住中の住宅の大規模改修）の整備

などである。今回は、リフォームでの全体のシステム開発が中心であり、それを会員であるリフォーム事業者と消費者に普及啓蒙することであった。

本事業を継続して行うことにより、金融機関が必要とする「②大規模改修の担保評価ルールの確立」「③工事中の消費者の安全性確保」がさらに改善され、「大規模改修向け住宅ローン」の普及・一般化につながっていくと考えられる。

（３）今後に向けての期待

①二世帯リフォームの増加

二世帯住宅への改修工事が行われる時には、住宅の継承と同時に住宅に付随する住宅ローンという負債の整理と継承も行われると考えられる。現在でも大規模改修は二世帯住宅化が多いといわれるが、親世代の介護、子世代の保育や将来所得への不安より、今後は二世帯住宅への回帰がさらに進むと思われる。金融機関から見ると、住宅ローンを活用して二世帯住宅に改修する場合は、住宅ローンも親子ローンとしてお申込になることが多く、返済面から見て金融機関も対応しやすくなる。

特に居住中住宅の二世帯リフォームの場合は、資金に関する相談業務をリフォーム会社が行っていくことが考えられる。

②大規模改修工事が一般化すると、消費者とリフォーム会社間での金銭に関するトラブルが増加することが懸念される。

- ・消費者が代金を支払ったにもかかわらず工事が行われないこと
- ・工事を行ったにもかかわらずリフォーム会社に代金が支払われないこと

を低減するために、第三者が支払いを代行するいわゆるエスクロー制度の活用が更に求められる。