

# 『安心R住宅(仮称)』及び 住宅ストック維持・向上促進事業について

---

# 1. 「住みたい」「買いたい」既存住宅の流通促進に寄与する事業者団体の登録制度(=『安心R住宅(仮称)』)(案)について

- 既存住宅の流通促進に向けて、「不安」「汚い」「わからない」といった従来のいわゆる「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できるようにする。
- このため、耐震性等の品質を備え、消費者のニーズに沿ったリフォームの実施等について適切な情報提供が行われる既存住宅に対して、国の関与のもとで商標付与を行うしくみ(=『安心R住宅(仮称)』)を創設する。

## 従来のいわゆる「中古住宅」

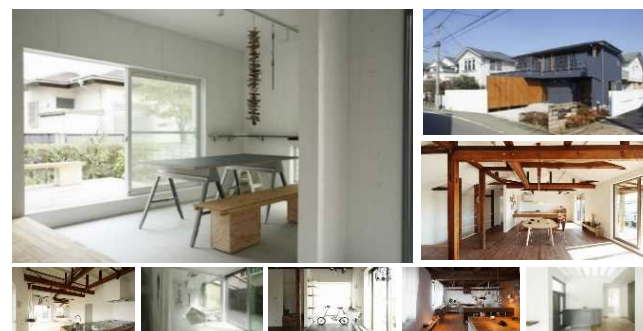
「品質が不安、不具合があるかも」  
「古い、汚い」  
「選ぶための情報が少ない、わからない」

(既存住宅を紹介しているwebサイト(イメージ))



## 「住みたい」「買いたい」既存住宅

「品質が良く、安心して購入できる」  
「既存住宅だけどきれい、既存住宅ならではの良さがある」  
「選ぶ時に必要な情報が十分に提供され、納得して購入できる」



耐震性あり

インスペクション済み

現況の写真

リフォーム等の情報

など

## ＜今後のスケジュール案＞

平成29年3月

3月下旬

夏頃

検討会を踏まえた  
制度案のとりまとめ

パブリックコメント

制度を確定  
実施にあたっての詳細な手続き等を決定

告示  
制定

団体登録の開始

## 既存住宅ならではの良さ

- ◇新築に比べて安い
- ◇実際の住宅を見て検討できる
- ◇あらかじめ周辺環境を確認できる
- ◇リフォームによって自分のニーズに合わせられる



## 従来のいわゆる「中古住宅」のマイナスイメージ

- ◇「不安」  
品質が不安、不具合があるかも
- ◇「汚い」  
見た目が汚い、設備が古い
- ◇「わからない」  
選ぶための情報が少ない、わからない

<現況の写真イメージ>  
広告を見ても詳細写真等、  
選ぶための情報が少ない

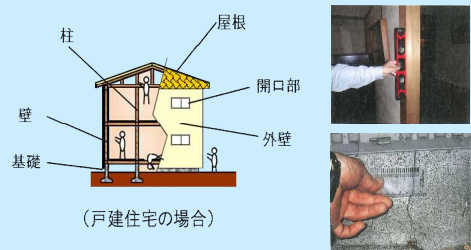


## R 安心R住宅(仮称)

### 基礎的な品質があり「安心」

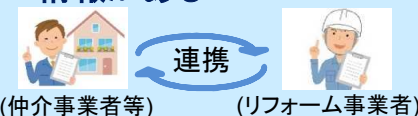
- ◇耐震性がある
- ◇インスペクションの結果、  
構造上の不具合及び雨漏りが認められない

<インスペクションのイメージ>



### リフォームが実施されていて「きれい」

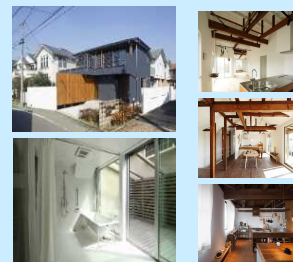
- ◇リフォームによって従来の既存住宅の「汚い」イメージが払拭されている
- ◇リフォームを実施していない場合は、参考価格を含むリフォームプランの情報がある



- ・既存住宅だけど、きれい
- ・これからリフォームにかかる費用やリフォーム後のイメージがわかる等

- ◇外装、主たる内装、水廻りの現況の写真がある

<現況の写真イメージ>



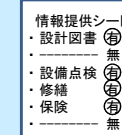
- ・広告等で写真を見て、実施済みのリフォームの内容等を確認できる等

### 情報が開示されていて「わかりやすい」

- ◇広告時に情報の有無が開示され、さらに求めに応じて詳細情報が開示される

<情報開示イメージ>

広告時の情報開示      商談時に詳細情報を開示



- ・今までに実施した点検や修繕の内容がわかる
- ・どんな保険・保証がつかがわかる等

### 相談できる

- ◇事業者団体が相談窓口を設置している

<相談窓口イメージ>



- ・トラブルがあっても相談できる等

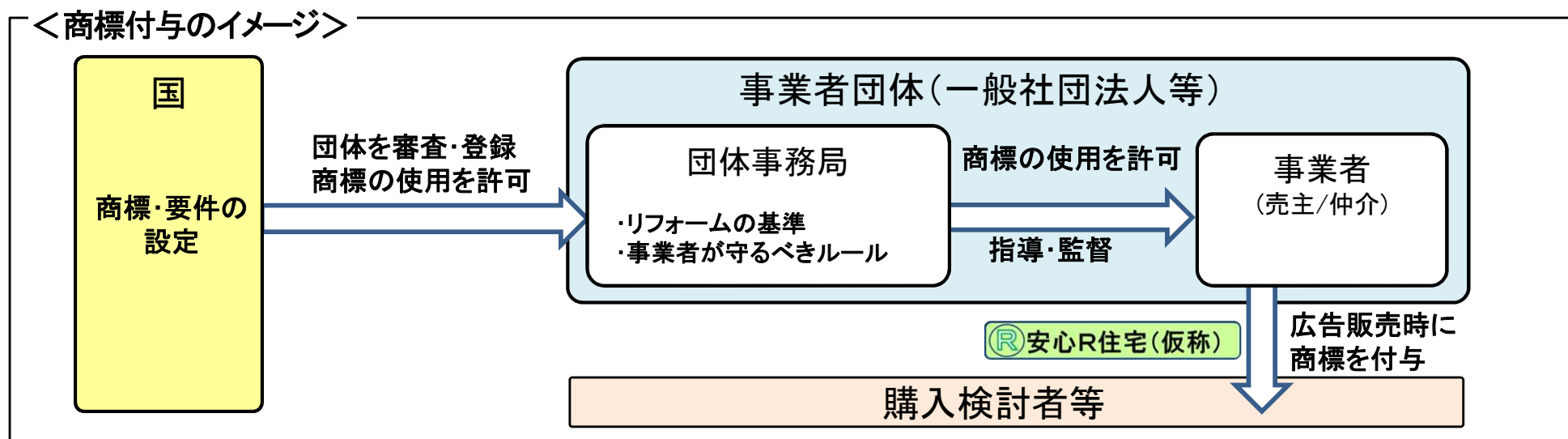
消費者が「住みたい」「買いたい」と思える既存住宅を選択できる

# 「住みたい」「買いたい」既存住宅の流通促進(住宅の要件)

## ◇『安心R住宅(仮称)』の対象となる住宅の要件

(1) 「不安」の払拭	耐震性	<ul style="list-style-type: none"> <li>耐震性を有すること※1</li> </ul> <p>※1 下記のいずれかを満たす住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>昭和56年6月1日以降に着工したもの</li> <li>昭和56年5月31日以前に着工したもので、耐震診断や耐震改修を実施し、広告時点において耐震性が確認されているもの</li> </ul>	
	構造上の不具合・雨漏り	<ul style="list-style-type: none"> <li>建物状況調査(インスペクション)を実施し、構造上の不具合及び雨漏りが認められず※2、購入予定者の求めに応じて既存住宅売買瑕疵保険を付保できる用意がなされているものであること※3</li> </ul> <p>※2 建物状況調査(インスペクション)の結果、構造上の不具合あるいは雨漏りが認められた場合で、広告時点において当該箇所の改修が完了しているものを含む</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>既存住宅売買瑕疵保険の検査基準に適合していることにより代替可</li> </ul> <p>※3 広告時点において、既存住宅売買瑕疵保険の申し込みが受理されている場合はその旨を情報提供すること</p>	
(2) 「汚い」イメージの払拭	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業者団体毎にリフォームの基準を定め、基準に合致したリフォームを実施し、従来の既存住宅の「汚い」イメージが払拭されていること※4</li> <li>リフォームを実施していない場合は、参考価格を含むリフォームプランの情報を付すこと</li> </ul> <p>※4 部位に応じて原則的な取替時期等の数値や、チェック項目等を参考までに提供することを検討</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>建築後極めて短いものはリフォーム不要</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>外装、主たる内装、水廻り※5の現況の写真等を情報提供すること</li> </ul> <p>※5 キッチン、浴室、洗面所、トイレ</p>		
(3) 「わからない」イメージの払拭	下記について情報収集を行い、広告時点において情報の有無等を開示のうえ、購入検討者の求めに応じて詳細情報の開示を行うこと		
	新築時の情報	適法性に関する情報、認定等に関する情報、住宅性能評価に関する情報、設計図書に関する情報	
	過去の維持管理の履歴に関する情報 <戸建て住宅又は共同住宅専有部分>	維持管理計画に関する情報、点検・診断の履歴に関する情報(給排水管・設備の検査、定期保守点検等)、防蟻に関する情報<戸建て住宅のみ>、修繕に関する情報、リフォーム・改修に関する情報	
	保険・保証に関する情報	構造上の不具合及び雨漏りに関する保険・保証の情報、その他の保険・保証の情報(給排水管・設備・リフォーム工事に関するもの、シロアリに関するもの<戸建て住宅のみ>等)	
	省エネに関する情報	断熱性能に関する情報、開口部(窓)の断熱に関する情報、その他省エネ設備等に関する情報	
	共同住宅の共用部分の管理に関する情報	管理規約に関する情報、修繕積立金の積立状況に関する情報、大規模修繕計画に関する情報、修繕履歴に関する情報	
その他	団体毎に任意で実施するその他流通支援の取り組み等の情報		

- 国は、『安心R住宅(仮称)』の商標及びそれを付与できる住宅の要件を設定する。  
その上で、商標の使用を希望する事業者の団体を審査・登録し、商標の使用を許可する。
- 事業者団体は、リフォームの基準及び商標の使用について事業者が守るべきルール等を設定し、団体の構成員の事業者の指導・監督を行う。
- 事業者は、要件に合致した住宅について、団体の基準やルールに則って広告販売時に商標を付与することができる。



## ◇ 『安心R住宅(仮称)』の対象となる住宅を提供する事業者団体

団体の定義	団体において、事業に取り組み、会員の管理が適切になされるよう、一般社団法人等※とする ※ 一般社団法人以外としては、中小企業等協同組合等が考えられる	
団体の業務	リフォームの基準の設定	従来の既存住宅の「汚い」イメージの払拭に資するリフォームの基準を定める
	事業者が守るべきルールの設定	商標の使用に関して事業者が守るべきルールを定める
	事業者の審査、指導、監督	商標の使用を希望する事業者に対して審査・許可し、指導、監督を行う(研修も含む)
	相談業務	購入検討者等が相談できる窓口を設置し、本制度に係る相談業務を行う
	運営状況等の報告	商標付与の実績等の制度の運営状況及びその評価等について、定期的に国へ報告する

## 2. 住宅ストック維持・向上促進事業について

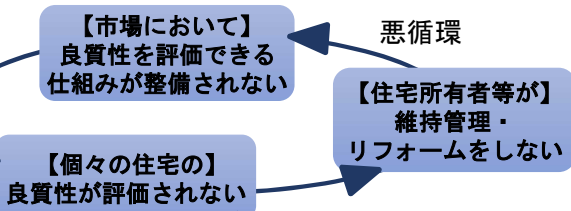


# 住宅ストック維持・向上促進事業(良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業)

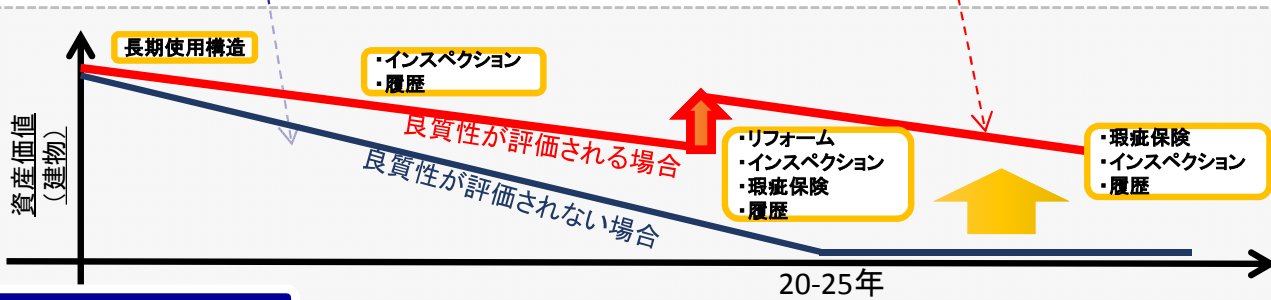
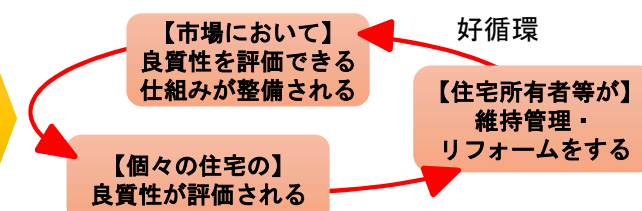
- 現在の住宅市場は、良質な住宅ストックが適正に評価されず、維持管理・リフォームを行うインセンティブが働かない悪循環構造にある。
- 長期優良住宅、住宅性能表示、瑕疵保険、インスペクション、履歴等を活用し、住宅ストックの維持向上・評価・流通・金融等の仕組みを一体的に開発・普及等する取組みに対し支援を行うことにより、良質な住宅ストックが適正に評価される市場の好循環を促す。

## 1. 現状の課題と方向性

### ○従来の悪循環



### ○良質な住宅が適正に評価される好循環



## 3. 事業概要

### (1) 開発・普及に係る費用【上限2000万円／事業、補助率：定額】

(例)

- ・建物の価値の維持向上に資する項目や、そのインスペクションの方法、実施時期の検討
- ・開発する金融商品の対象住宅の質、融資可能額等の要件の検討
- ・チラシの作成、ホームページの改修、事業者や消費者への説明会開催等を通じた仕組みの周知 等

### (2) 試行に係る費用【上限100万円／戸】

#### ①住宅の質の適切な維持・向上に要する経費【補助率：定額】

- ・インスペクションの実施（今後10年間の実施分を含む）
- ・住宅履歴の作成（今後10年間の実施分を含む）
- ・瑕疵保険への加入（中古流通・リフォーム時に限る）
- ・維持管理計画の作成（中古流通・リフォーム時に限る）

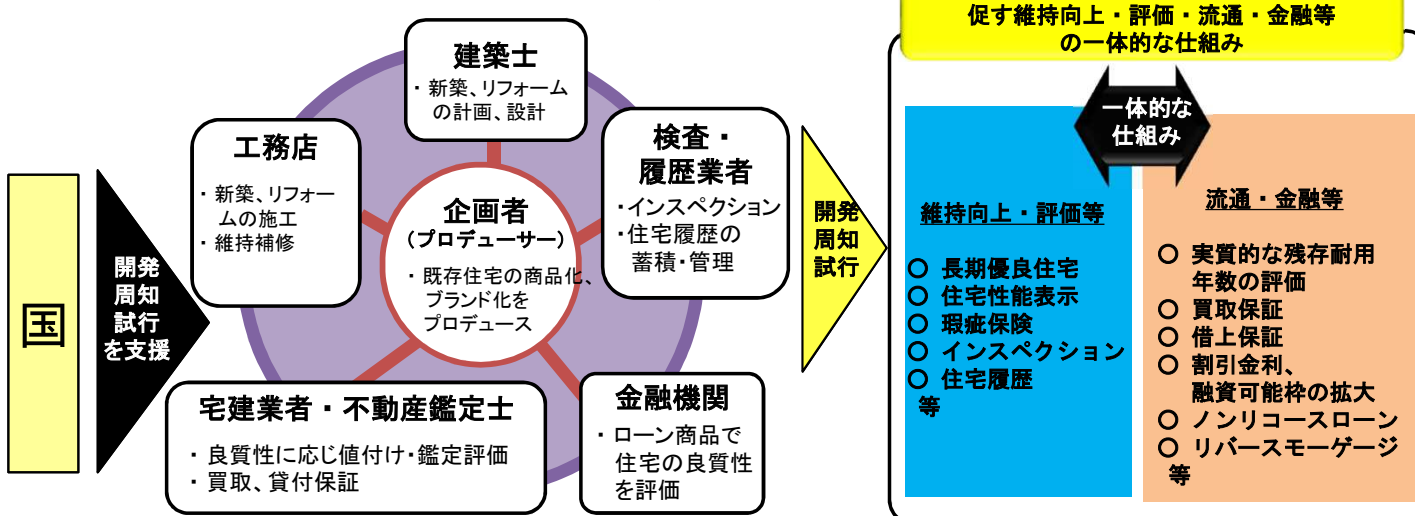
#### ②開発する仕組みに対応するための質の向上に要する経費

【補助率：1／3】

- ・新築（掛かり増し分）
- ・リフォーム

## 2. 事業イメージ

＜関係主体が連携した協議会＞





## 全国を対象とするもの

(26) 循環型住宅ビジネスモデル協議会  
代表者: 循環型住宅ビジネスモデル協議会  
金融機関: (株)東京スター銀行

(12) 株式会社ネクスト HOME'Sお住みつき協議会  
代表者: (株)ネクスト  
金融機関: 楽天銀行(株)、全国保証(株)、北海道労働金庫

(25) 名張中古住宅流通促進協議会  
代表者: 伊賀南部不動産事業協同組合  
金融機関: 北伊勢上野信用金庫西原支店

(29) 近畿不動産活性化協議会  
代表者: 近畿不動産活性化協議会  
金融機関: (株)関西アーバン銀行

(30) 関西住宅ストック維持向上促進協議会  
代表者: インспекション関西有限責任事業組合  
金融機関: スルガ銀行(株)首都圏営業

(27) 泉北ニュータウン住宅リノベーション協議会  
代表者: 泉北ニュータウン住宅リノベーション協議会  
金融機関: (株)池田泉州銀行営業統括部、(株)紀陽銀行地域振興部

(34) 広島型住宅利活用モデル推進協議会  
代表者: ヤマネホールディングス(株)  
金融機関: (株)広島銀行

(35) 広島良質住宅整備促進協議会  
代表者: (特非)住環境デザイン協会  
金融機関: (株)広島銀行、(株)もみじ銀行、広島信用金庫、住宅金融支援機構中国支店

(38) 一般社団法人住宅流通促進協議会  
代表者: (一社)住宅流通促進協議会  
金融機関: (株)福岡銀行

(39) 沖縄中古不動産活性化協議会  
代表者: (公社)沖縄県不動産鑑定士協会  
金融機関: コザ信用金庫

(1) R住宅定期点検制度協議会  
代表者: (一社)リノベーション住宅推進協議会  
金融機関: オリックス銀行(株)、(株)北洋銀行

(9) 長寿命住宅研究会  
代表者: 長寿命住宅研究会  
金融機関: (株)武蔵野銀行蔵支店、(株)宮崎銀行営業統括部、(株)東京都民銀行三鷹支店

(21) 富山県良質住宅普及協会  
代表者: 正栄産業(株)  
金融機関: (株)北陸銀行、(株)富山銀行、(株)富山第一銀行

(23) 東海住宅ストック協議会  
代表者: (一社)ハウスサポート  
金融機関: (株)十六銀行、岐阜信用金庫

(22) 信州中古住宅流通研究会  
代表者: (株)ランバートック  
金融機関: (株)八十二銀行

(31) 住宅ストック維持・向上促進協議会  
代表者: 京阪電鉄不動産(株)  
金融機関: 枚方信用金庫

(28) リノラボOSAKA  
代表者: (株)オープン・エー  
金融機関: 大阪シティ信用金庫

(33) 奈良県住まい価値向上促進協議会  
代表者: 近鉄不動産(株)  
金融機関: (株)南都銀行

(32) 空き家活用・促進支援制度構築検討協議会  
代表者: 空き家活用・促進支援制度構築検討協議会  
金融機関: (株)南都銀行新庄支店

(36) 愛媛県良質住宅ストック形成促進協議会  
代表者: (株)エス・ピー・シー  
金融機関: (株)愛媛銀行

(37) こうちスマートウェルネス住宅推進協議会  
代表者: こうちスマートウェルネス住宅推進協議会  
金融機関: (株)四国銀行、住宅金融支援機構四国支店、(株)優良住宅ローン、(株)高知銀行

(7) 山形リノベーションまちづくり推進協議会  
代表者: 山形リノベーションまちづくり推進協議会  
金融機関: (株)荘内銀行、(株)山形銀行

(2) 北海道R住宅ストック流通推進協議会  
代表者: (株)シー・アイ・エス計画研究所  
金融機関: (株)北洋銀行

(3) 北海道既存住宅流通促進協議会  
代表者: (公社)北海道不動産鑑定士協会  
金融機関: (株)北洋銀行

(4) 西神楽地域良質住宅ストック形成促進協議会  
代表者: (特非)グラウンドワーク西神楽  
金融機関: 旭川信用金庫

(6) 秋田県良質住宅普及協会  
代表者: (一社)次世代不動産業支援機構  
金融機関: (株)秋田銀行

(5) 適合R住宅tohoku推進協議会  
代表者: (株)エコラ  
金融機関: (株)七十七銀行

(15) 特定非営利活動法人 街ごとリノベ開発機構  
代表者: (特非)街ごとリノベ開発機構  
金融機関: 西武信用金庫

(11) リニューアル仲介ネットワーク  
代表者: リニューアル仲介(株)  
金融機関: 日本モーゲージサービス(株)

(16) JBN東京住宅維持管理推進協議会  
代表者: (一社)JBN  
金融機関: 多摩信用金庫

(17) リフォーム住宅ローン担保評価整備推進協議会  
代表者: (公社)東京都不動産鑑定士協会  
金融機関: 西武信用金庫

(13) 全住協良質住宅ストック協議会  
代表者: (一社)全国住宅産業協会  
金融機関: 西武信用金庫

(8) マイホームリース推進協議会  
代表者: (株)常陽銀行  
金融機関: (株)常陽銀行

(10) 千葉エリア住宅ストック維持・向上促進協議会  
代表者: (一社)団地再生支援協会  
金融機関: (株)千葉銀行

(19) チームKT  
代表者: (株)KT  
金融機関: 川崎信用金庫

(14) 団地再価値化推進協議会  
代表者: 団地再生事業協同組合  
金融機関: スルガ銀行(株)首都圏営業

(20) 相模原市緑区地域既存住宅リフォーム・改築推進協議会  
代表者: (一社)藤野観光協会  
金融機関: 津久井郡農業協同組合藤野支所、山梨信用金庫藤野支店、相愛信用組合

**【凡例】**  
赤: 対象地域が全国  
橙、青: 対象地域が2以上の都道府県であるもの  
緑: 対象地域が1つの都道府県内にあり、当該地域を対象としている団体が2以上であるもの  
白: 対象地域が1つの都道府県内にあり、当該地域を対象としている団体が1つであるもの



従来から、工務店や建築士、住宅履歴機関、北海道などと連携して、インスペクション、性能向上リフォーム、履歴システム等がパッケージとなったリフォームや買取再販事業を実施し、これに北洋銀行が新築と同じ条件のローンを提供しているところ(北海道R住宅システム)。今回、これまで取り組んできた体制に加えて、宅建業者や不動産鑑定士、公的研究機関、北海道大学等との連携・協力体制を強化した「北海道R住宅ストック流通推進協議会」を設立し、既存の仕組みをさらに発展させ、買取保証や残価設定型住宅ローン、リバースモーゲージ型住宅ローンの金融支援を行う仕組みを新たに開発するもの(北洋銀行)。

## 1. 住宅性能の向上・維持保全に資する取組

### 【住宅性能について】

・リフォーム後住宅の性能については「北海道R住宅仕様」、新築住宅の性能については「北方型住宅仕様」にて詳細が規定され、定常的に運用されている。主な性能基準を下表に示す。

	北海道R住宅仕様	北方型住宅仕様
耐久性	・通気層工法等の採用(壁体内の結露防止) ・土台の防腐処理、床下の防湿処理 ・乾燥木材の使用	・乾燥材等の使用(含水率20%以下) ・通気層工法の採用 ・小屋裏の換気措置
省エネルギー性	・熱損失係数(Q値)=1.6W/m <sup>2</sup> ・K以下	・熱損失係数(Q値)=1.6W/m <sup>2</sup> ・K以下
気密性	・相当隙間面積(C値)=2.0 cm <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 以下	・相当隙間面積(C値)=2.0 cm <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 以下
耐震性	・昭和56年6月改正建築基準法に基づく「新耐震設計基準」同等、またはそれ以上	・現行建築基準法に準拠

### 【住宅性能の向上・維持保全にかかる取組】

- ・省エネルギー対策等において、「BIS登録技術者」による設計、施工の義務付け。
  - ・「維持保全計画」の作成義務付け及び、計画に基づく定期点検・修繕の実施。
  - ・工事完了時に、「きた住まいるサポートシステム(H28、10月より名称変更)」に履歴情報を保管。
  - ・工事完了5年、10年後に、「北海道住宅検査人」によるインスペクションを実施。
- ※北海道R住宅の場合は、リフォーム工事前のインスペクション実施を義務付け。

## 2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

- ・築後経過した北海道R住宅、北方型住宅及び、一般的な中古住宅の住宅検査、室内環境・消費エネルギー量測定の実施により、良質な住宅の性能劣化が一般的な住宅に比べて遅くなる傾向を把握できた。
- ・前記傾向から、1) 仮想再販価格からリフォーム工事費を差し引くことで、築後経過した良質な住宅の仮想買取価格を算出できるという仮説及び、2) 築後経過しても性能劣化が少ない住宅はリフォーム工事費が少額のため、買取価格を高く設定できるという仮説を示した。
- ・不動産鑑定評価が性能・品質の高い中古住宅の資産価値(買取価格)、性能・品質の高いリフォーム後住宅の資産価値(市場評価額)、10年経過後の買取再販価格について客観性(第三者性)を担保し得るかについては、疑問の残る結果となった。

## 3. 金融面(金融商品・資金調達支援)の取組

### 【買取保証付き買取再販住宅】

・「買取保証付き買取再販住宅」の販売については、買取再販事業者にて次年度2~3戸実施予定(販売予定中古住宅を確保し、設計、工事費見積及び買取保証額の仮決めを完了)。

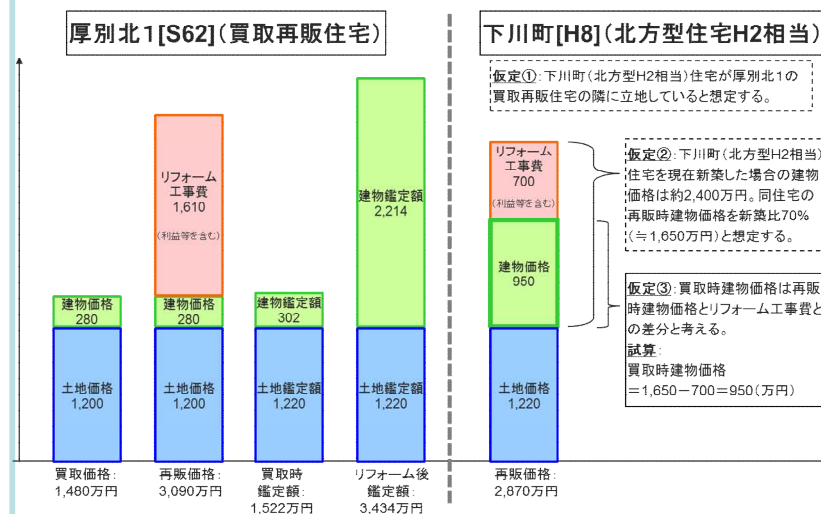
### 【残価設定型住宅ローン】

・「残価設定型住宅ローン」については、上記「買取保証付き買取再販住宅」2~3戸に対して次年度実施する。

### 【高評価型リバースモーゲージ】

・「高評価型リバースモーゲージ」については、上記「残価設定型住宅ローン」の検討、試行状況に鑑み、今年度は検討着手段階。次年度以降、「残価設定型住宅ローン」の継続更新の可能性を睨みつつ、30-35年経過後の切り替えオプションとしての議論、検討を進める。

図 厚別北1(買取再販住宅)住宅と下川町(北方型住宅H2相当)住宅をモデルとした市場価格・鑑定額の考え方について





# 良質な住宅ストック形成のための リフォーム担保評価整備推進プロジェクト

事業主体：リフォーム住宅ローン担保評価整備推進協議会  
 構成員：(公社)東京都不動産鑑定士協会(代表者)、西武信用金庫、(一社)リノベーション住宅推進協議会、ハウスプラス住宅保証(株)、(株)ハウスジューメン、(株)住宅あんしん保証、(公社)東京都宅地建物取引業協会

これまで、三大都市圏の取引価格情報約67万件を分析する等して「評価スキーム」を構築し、西武信用金庫とともに、①根抵当権を利用したリフォーム一体ローン、②分譲マンションや賃貸物件を対象としたリバースモーゲージ等の金融商品を開発してきた。今回は、すでに開発したリフォーム後の中古住宅評価に裏づけされたリフォーム一体ローンの評価精度向上等に加え、住宅性能の維持・保全が資金調達面でも有利に働くよう、(1) 延長型瑕疵保険等を活用したスキーム、(2) 東京都下全域の賃貸事例(約91万件)の分析を裏付けとした経済的残存耐用年数試算スキームの構築に取り組んだ。(1)に関連し、今年度は、購入後の複数回のリフォームに対応した新たなリフォーム一体ローンを開発した(本年2月1日より事業開始)。

## 1. 住宅ストックの維持向上に資する取組

### 【中古住宅の良質性確保】

住宅性能の良質性はリノベーション住宅推進協議会が定める優良なリノベーション住宅の適合状況報告書を取得することによって確保。戸建住宅については新耐震基準適合と瑕疵保険加入可能な性能を確保。

#### 住宅購入後の再リフォームに係る課題と解決策

### 【維持保全に係る取組】

- ・「維持保全計画」作成の義務づけ。
- ※マンション共用部は国土交通省「長期修繕計画作成ガイドライン」、専有部は独自設定基準、戸建住宅は「R5住宅長期修繕計画の目安」に沿って設定。
- ・計画に基づく定期点検・修繕等の実施。
- ・リフォーム前後のデューデリジェンス・インスペクションの実施。

	課題	解決策
金融面	再リフォームには現金またはリフォームローン利用となり、資金的余裕が必要。	再リフォーム費用を住宅ローンに一本化。根抵当権利用により追加融資可能に。
保証面	前回リフォームと異なる事業者が工事するとアフター保証がはずれてしまう。	売主が再リフォームを受託し、アフター保証を継続。延長型瑕疵保険によるリスクカバー。
施工面	前回リフォームの施工時期、事業者、図面、隠蔽部の状況等が不明。	住宅履歴活用、維持保全計画、定期点検等により施工面の課題に対応。

## 2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

### 【リフォーム後の価格評価方法の確立】

リフォームによる住宅性能の向上を適正に価格評価に反映させるため、リフォーム完了後の価格評価方法を確立した(不動産鑑定士の関与により現実の取引価格に近似する実証結果が得られ、金融機関の理解を得た)。これにより、取引後、複数回に渡る住宅性能向上に係るリフォームニーズに対応するための当初ローンと一体化した根抵当権型の住宅ローンを開発した。

### 【建物の経済的残存耐用年数の評価】

建物の適切な維持・保全を実施した際の建物の利用価値に着目し、収益性から見た建物の経済的残存耐用年数に関する調査報告を普及させることで、建物の耐用年数に関する消費者の認識を変革させることを検討した。これにより建物の適正な維持・保全に関して消費者や金融機関のパラダイムの転換を図り、適正な維持・保全により住宅性能を保持すれば、適正な価値が維持される考え方を普及させることをめざす。

#### リフォーム後の価格評価方法に関するケーススタディ結果(例)

No	①評価価格(千円)	②再販価格(千円)	格差(①/②)
1	56,400	57,800	97.6%
2	67,600	67,800	99.7%
3	59,400	71,800	82.7%
4	112,000	128,000	87.5%
5	142,000	159,800	88.9%
6	62,700	62,800	99.8%

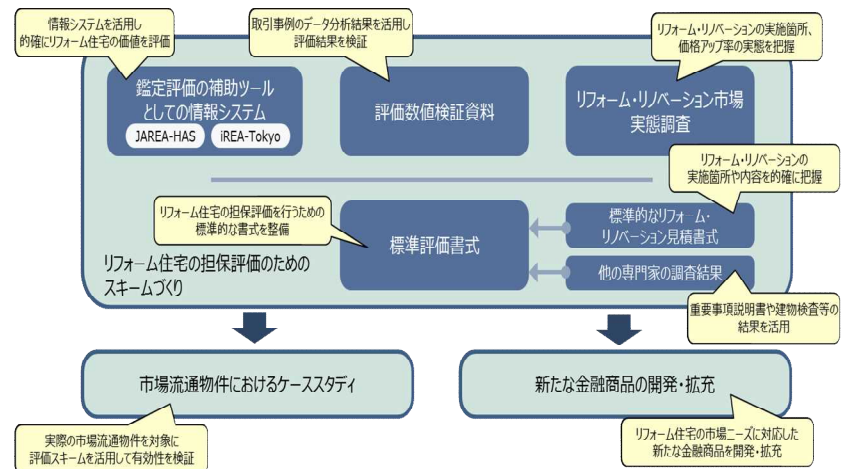
注)No1,2は成約済。  
No.3~6は販売中・未成約

## 3. 金融面(金融商品・資金調達支援)の取組

### 【既存住宅流通に資する新たな金融商品等の開発】

構成員の西武信用金庫とともに、以下の商品の開発・改良に取り組む。また住宅の経済的残存耐用年数の適切な評価、融資期間の伸長にも取り組む。

- ① リフォーム一体ローン(中古住宅の購入および購入時のリフォームに対応)
  - ② リフォーム一体ローン(中古住宅の購入および購入後の複数回のリフォームに対応)
  - ③ リバースモーゲージ(マンション)
  - ④ リバースモーゲージ(戸建住宅)
- 参考)住宅事業ローンの開発・改良にも取り組む



# 首都圏近郊の中山間地域における住宅ストックの維持向上・流通促進プロジェクト

事業主体：「里まちの家」推進協議会  
 構成員：(一社)藤野観光協会(代表者)、岩見不動産、オーク・ベイ、創和建設(株)、(株)野崎工務店、(有)藤野開発、(有)アーキシステム・ピオフィルム環境デザイン室、(有)井上製材所、津久井郡森林組合・相模原市緑区役所、山梨信用金庫、津久井郡農業協同組合等

相模原市緑区近郊の中山間地域を対象として、いわゆる「100年住宅」の実現に向け「里まちの家」推進協議会を設立し、インスペクションと連動した建物価格査定や、リフォーム工事案・メンテナンス計画案を提案し、それらの結果や履歴情報を蓄積管理し、顧客に提供するシステムを開発する。また、このような要件を満たす住宅(里まちの家)に対しては、居住者が住み替える際などに、JTIマイホーム借上げ制度を活用して転貸することにより、土地建物を売却することなく、住み替え先の住宅取得費用等の融資を受けられる「里まちの家」家賃返済型住み替え支援ローン」の開発を行う(山梨信用金庫等)。

## 1. 住宅性能の向上・維持保全に資する取組

### 【里まちの家】

首都圏から60キロ圏内という地域特性を生かし、中山間地域における既存住宅の循環型利活用を通じ、地方への新しい人の流れを作る基盤づくりとなる住宅を「里まちの家」と呼ぶ。

### 【①インスペクションによる住宅の現況基準の評価と住宅残存価値査定】

インスペクションにより建物の現況状態と長期優良住宅化リフォームにおける現状での評価基準を明らかにし、併せて戸建て住宅査定マニュアルによる現況の価格査定も同時に行う。

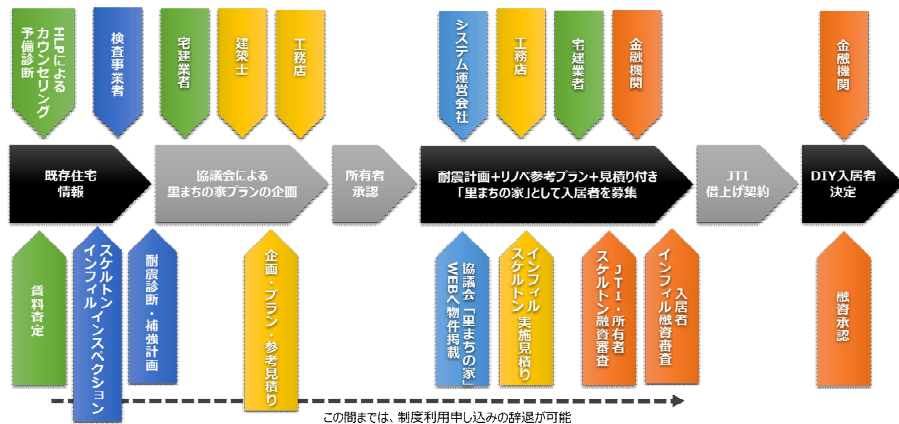
### 【②インスペクション報告内容に基づく、現況基準の性能向上提案と新査定額の提示】

協議会メンバーの建築士、工務店による耐震補強+リノベーションプランが策定され、それらの概算工事見積もり、性能向上工事後の建物査定額が併記された「里まちの家プラン」物件を協議会ホームページに掲載する。

### 【③維持保全計画による定期点検、メンテナンスの実施による建物の質と履歴情報の保全】

里まちの家は、維持保全計画書に基づき2年毎の点検によりその建物の状態を把握し、その結果に応じて必要なメンテナンスや修繕を計画的に行っていくことを目的とする。また当協議会では、物件ごとに実施されたそれらの維持保全計画に関する履歴情報の管理を行い、その情報が協議会内において共有出来る顧客・物件情報管理システムを併せて構築する。

【中古住宅賃貸住宅化 里まちの家】 事前相談～入居者決定までの流れ



## 2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

「里まちの家」では戸建て住宅価格査定マニュアルに従い、新耐震基準のクリアの有無、インスペクションの実施履歴や建物の基礎的な資料の整備、瑕疵保険の付保等の要件も加味した新査定価格も販売時の参考とする。そしてその新査定価格を実売価格と比較検証し、査定方法の改善や新しい金融商品の開発等に活用していく。

## 3. 金融面(金融商品・資金調達支援)の取組

### 【宅建業者と検査会社と金融機関の三位一体による客観的既存住宅情報の共有化に基づく金融商品の開発】

「里まちの家」による既存住宅循環型利活用仕組みは、現時点の状態における建物査定評価額が分かり、今後、この融資案件に行われるリフォーム工事や、将来の維持保全計画が建物の残存価値にどれほどの影響をもたらすのか、また、リフォームローン返済期間において、どの程度の建物評価減が起きうるのかなど、金融機関が建物の「質の部分についての客観的な動的指標」を融資実行前に把握出来るような既存の融資審査過程にはない新しい金融商品の開発に取り組む。

それらを踏まえ、当協議会では、JTIマイホーム借上げ制度活用による定額保証賃料の賃料債権を譲渡担保として金融機関に差し入れることで土地、建物に抵当権を設定することなく、自宅の性能向上リフォーム工事の資金、住替え先の購入資金などの融資を受けられる利便性の高い「里まちの家」家賃返済型住み替え支援ローン」等の開発を目指す。

