

国土交通省補助事業

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

平成28～令和7年度  
取組事例集



国土交通省補助事業  
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**  
[取組事例集]

発行  
2026年1月  
ニッセイ基礎研究所

国土交通省補助事業  
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

平成28～令和7年度

**取組事例集**

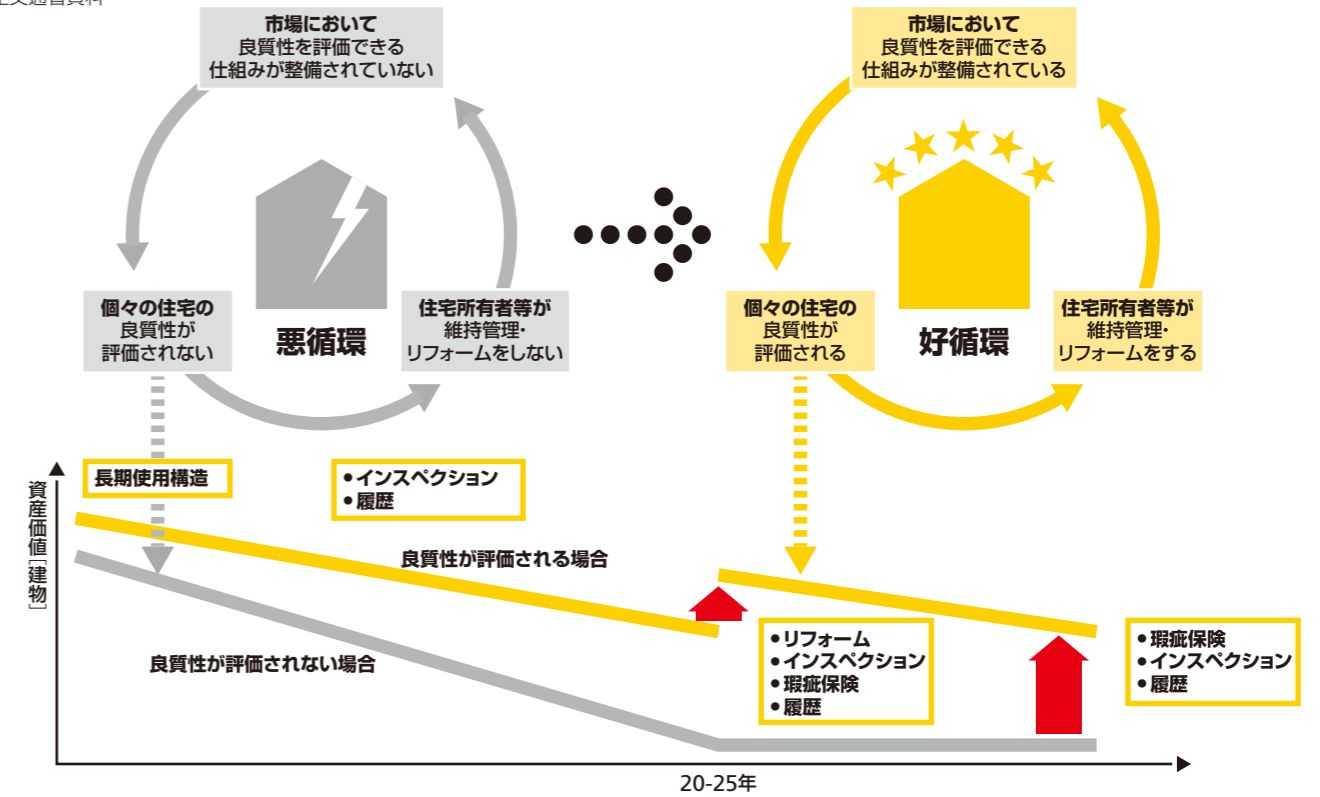
# 良質住宅ストック形成のための 市場環境整備促進事業

## 事業概要

「良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業」は、良質な住宅が適正に評価される市場環境の整備を図るため、建築士や工務店、検査・履歴業者、宅建業者・不動産鑑定士、金融機関などが連携した協議会が、住宅ストックの維持向上・評価・流通・金融等の一体的な仕組みの開発・普及等に対し国土交通省が支援を行うものである。

## [住宅ストック維持・向上促進事業]

出典：国土交通省資料



## 事業実施団体 [令和7年3月現在] 注：仕組みの開発完成団体数には、普及型事業者の団体数も含む。

採択年度	採択団体数	仕組みの開発完成団体数	仕組みの開発中団体数
平成28年度	35	28	7
平成29年度	18	16	2
平成30年度	12	12	0
令和元年度	7	4	3
令和2年度	8	4	4
令和3年度	16	8	8
令和4年度	13	9	4
令和5年度	21	8	13
令和6年度	15	7	8
令和7年度	9	3	6
合計	154		



詳細は専用Webサイトで  
ご確認ください。



良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業 [事業概要] ——— 1

目次 [事例58団体] ——— 2

住宅ストック維持・向上促進事業 [採択団体一覧] ——— 4

01 R住宅定期点検制度協議会 ——— 16  
R住宅定期点検制度

02 北海道R住宅ストック流通推進協議会 ——— 18  
北海道R住宅ストック流通促進プロジェクト

03 北海道R住宅ストック流通推進協議会 ——— 20  
既存木造賃貸住宅の性能向上リフォーム促進に資する仕組み開発

04 北海道既存住宅流通促進協議会 ——— 24  
「北海道CLAIV住宅ファイル」「北海道CLAIV適合認定住宅」

05 IDA認定住宅流通促進協議会 ——— 28  
「IDA認定住宅」と「家寿命」による新たな評価・流通・金融商品の開発事業

06 一般社団法人北海道建築技術協会 ——— 30  
寒冷地基準による性能向上「Rマンション」改修事業

07 岩手県既存住宅流通促進協議会 ——— 32  
岩手県版「住宅ファイル制度」導入推進事業

08 こおりやま既存住宅流通促進協議会 ——— 34  
「こおりやま住宅ファイル」による既存住宅流通促進事業

09 住宅団地再生協議会 ——— 36  
住宅団地再生に向けたスキーム構築

10 美園タウンマネジメント協会 ——— 38  
さいたま市美園地区における良質な住宅ストック維持・向上促進事業

11 地域型住宅リノベーション推進協議会 ——— 40  
人生100年時代の住まいのトータルサポートシステムの構築

12 地域型住宅リノベーション推進協議会 ——— 44  
空き家の優先買取権付定期借家住宅による「木の里」活性化事業

13 千葉エリア住宅ストック維持・向上促進協議会 ——— 46  
中古住宅の流通促進による沿線の市場価値向上に向けて～千葉・京成津田沼周辺エリア等における試み

14 団地再価値化推進協議会 ——— 48  
団地型マンションの再価値化推進事業 ミレニアル世代ローンの開発

15 一般社団法人TOKYO 住まいと暮らし ——— 52  
TOKYO安心安全住宅

16 一般社団法人TOKYO 住まいと暮らし ——— 54  
「アフターダブル住宅」の提案、及び建物診断付き金融商品

17 既存住宅残価設定ローン等開発推進協議会 ——— 56  
リノベーション住宅を対象とした残価設定ローン等の開発・試行事業

18 住まい価値向上促進 新型ローン推進協議会 ——— 58  
住まい価値向上促進 新型ローン

19 相模原市既存住宅リフォーム・改築推進協議会 ——— 60  
「里まちの家」推進プロジェクト

20 相模原市既存住宅リフォーム・改築推進協議会 ——— 64  
移住・住替えサポート住宅推進プロジェクト

21 小田急沿線既存住宅流通促進協議会 ——— 68  
良質住宅ストック形成および子育て世代流入モデル構築プロジェクト

22 リノベーションによる住宅ストック維持・向上促進協議会in新潟 ——— 72  
空き家等を価値のある良質住宅に変えるプロジェクト

23 新潟県不動産流通活性化連携協議会 ——— 76  
「新潟R住宅」の推進プロジェクト

24 一般社団法人安心R住宅推進協議会 [北陸ブロック 富山・石川支部] ——— 80  
買取優先権付き住宅の販売による「持ち家化」推進プロジェクト

25 石川県「安心R住宅」普及促進協議会 ——— 84  
住宅ストック維持・向上促進事業のうち「良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業」

26 特定非営利活動法人 街づくり家づくり応援隊・探邸ホームズ ——— 88  
既存住宅流通の活性化と空き家対策を目的とした「あんしんリノベーション住宅+F」プロジェクト

27 信州中古住宅流通ネットワーク(NEX-T) ——— 90  
NEX-T認定住宅による良質化の促進

28 東海住宅ストック協議会 ——— 94  
「安心東海R住宅(リニベムリエ®)」プロジェクトの推進

29 東海住宅ストック協議会 ——— 96  
「マイホーム再生ローン」プロジェクトの推進

30 ぎふの木ネット協議会 ——— 98  
産学官連携で国産材活用し「森を守る」木質化住宅ストック形成事業

31 静岡不動産流通活性化協議会 ——— 100  
「中古住宅あんしんバック!」を利用した良質住宅ストックの流通促進

32 静岡ストックハウス流通促進協議会 ——— 102  
一般社団法人静岡木の家ネットワークストック事業

33 NewsTock(ニューストック)協議会 ——— 106  
「Hi-ReMa(ハイレマ)住宅」開発プロジェクト

34 名張中古住宅流通促進協議会 ——— 110  
住宅ストック維持・向上促進における仕組みの構築と「伊賀未来住宅」普及に関する商品開発を行う事業

35 近畿不動産活性化協議会 ——— 112  
「住宅ファイル制度」の拡充による良質住宅の適正評価促進事業

36 京都マンション管理・流通促進協議会 ——— 114  
中古マンションの管理評価と中古流通をさらに促進させるための事業開発

37 平城相楽ニュータウン住み替え循環型街づくり推進協議会 ——— 116  
平城相楽ニュータウン住替え循環型街づくり推進事業

38 住宅ストック維持・向上促進協議会 ——— 118  
既存木造住宅の長期維持メンテナンスによる価値創造

39 鳥取県住宅ストック性能向上コンソーシアム ——— 120  
とっとり住宅評価システム「T-HAS」を活用した住宅ストックの性能向上

40 山陰良質住宅リフォーム推進協議会 ——— 122  
「山陰古町」ブランド・山陰版居住性評価インスペクション・専用住宅ローン・既存住宅購入カウンセリングによる既存住宅流通システムの構築

41 広島良質住宅整備促進協議会 ——— 124  
建物評価のあるリバースモーゲージ商品の開発

42 さぬき安心あんぜん住宅普及協議会 ——— 126  
「安心あんぜん住宅」

43 愛媛県良質住宅ストック形成促進協議会 ——— 130  
愛媛県良質住宅認証制度「カチストック」

44 一般社団法人住宅流通促進協議会 ——— 134  
強くて美しい家は価値を保つソーシャルグッド住宅

45 一般社団法人住宅流通促進協議会 ——— 138  
再建築不可物件の資産価値向上のための工法と金融商品「ホームアゲイン」仕組みの開発・周知事業

46 ながさき住まい価値向上促進協会 ——— 140  
ながさき型、住まいの価値向上促進プロジェクト

47 長寿命住宅普及協会(旧:長寿命住宅研究会) ——— 144  
地域密着の工務店と金融機関が連携した「住宅価値表示」に基づく住宅ストック維持・向上促進プロジェクト

48 長寿命住宅普及協会(旧:長寿命住宅研究会) ——— 148  
長寿命住宅認定に損害保険を組み合わせた「住宅価値保証システム」による維持・向上促進プロジェクト

49 長寿命住宅の世代循環を実現する新たな住宅金融開発協議会 ——— 150  
マイホームリース(仮称)の開発・実用化事業

50 一般社団法人 マンション管理業協会 ——— 152  
マンション管理適正評価制度に関するシステム構築

51 JERCO安心R住宅普及促進協議会 ——— 154  
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

52 JERCO安心R住宅普及促進協議会 ——— 156  
省エネ性能向上リフォームによる安心R住宅の普及推進プロジェクト

53 スリカ工保険普及推進協議会 ——— 160  
塗装工事の品質向上及び保証体制拡充のための「スリカ工保証 外壁&屋根サポート」の開発

54 空き家の良質化流通促進協議会 ——— 162  
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

55 一般社団法人リノベーション協議会 ——— 164  
住宅履歴、性能向上の付加価値を評価する仕組みづくり

56 残価オプション付き認定長期優良住宅検討・開発協議会 ——— 166  
残価オプション付き認定長期優良住宅検討・開発事業

57 戸建住宅の維持管理促進に向けた一体的な仕組み開発事業協議会 ——— 168  
戸建住宅の維持管理促進に向けた一体的な仕組み開発事業

58 一般社団法人住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会 ——— 170  
住宅履歴情報の機能向上による既存住宅市場の活性化と安全な住宅・住生活の形成

カテゴリー別Index ——— 172

事業分類別Index ——— 174

## 平成28～令和2年度 | 住宅ストック維持・向上促進事業 [採択団体一覧]



### 所在地

[採択年]協議会名  
代表者名



### 全国を対象とするもの

- [H28]長寿命住宅普及協会  
一般社団法人 長寿命住宅普及協会
- [H28]R住宅定期点検制度協議会  
一般社団法人 リノベーション住宅推進協議会
- [H28]リニューアル仲介ネットワーク  
リニューアル仲介株式会社
- [H28]株式会社 LIFULL HOME'S  
お住みつき協議会  
株式会社 LIFULL
- [H28]循環型住宅ビジネスモデル協議会  
株式会社 アクトコール
- [H29]ヴィンテージマンション  
プロジェクト推進協議会  
一般社団法人 マンション計画修繕施工協会
- [H29]空き家活用・促進支援制度  
構築検討協議会  
株式会社 タス
- [R1]長寿命住宅の世代循環を実現する  
新たな住宅金融開発協議会  
一般社団法人 移住・住みかえ支援機構
- [R1]長寿命住宅普及協会  
一般社団法人 長寿命住宅普及協会
- [R1]JERCO安心R住宅普及促進協議会  
一般社団法人 日本住宅リフォーム産業協会
- [R2]一般社団法人 マンション管理業協会  
一般社団法人 マンション管理業協会
- [R2]収益還元価値に基づく  
既存住宅買取保証スキーム開発協議会  
一般社団法人 移住・住みかえ支援機構
- [R2]「ロングライフ住宅」検討協議会  
株式会社 土屋ホームトピア  
(北海道、宮城県、福島県、  
東京都、神奈川県、兵庫県)

### 長崎県

[R1]ながさき住まい価値向上促進協会  
西部ガス株式会社

### 熊本県

[H29]熊本県安心R住宅推進協議会  
一般社団法人 安心R住宅推進協議会

### 沖縄県

[H28]沖縄中古不動産  
活性化協議会  
公益社団法人 沖縄県不動産  
鑑定士協会  
(沖縄県本島中部圏域)

### 富山県

[H28]一般社団法人安心R住宅推進協議会(旧:富山県良質住宅普及協会)  
一般社団法人 安心R住宅推進協議会

### 福井県

[H29]特定非営利活動法人 街づくり家づくり応援隊・探邸ホームズ  
特定非営利活動法人 街づくり家づくり応援隊・探邸ホームズ

### 京都府

[H29]京都マンション管理・流通促進協議会  
特定非営利活動法人 京都マンション管理評価機構

[H29]平城相楽ニュータウン住み替え循環型街づくり推進協議会  
株式会社 URリンケージ 西日本支社(京都府、奈良県)

### 大阪府

[H28]住宅ストック維持・向上促進協議会  
京阪電鉄不動産株式会社

[H28]近畿不動産活性化協議会  
近畿不動産活性化協議会(近畿2府4県)

[H28]泉北ニュータウン住宅リノベーション協議会  
泉北ニュータウン住宅リノベーション協議会

[H28]リノラボOSAKA  
一般社団法人 大正・港エリア空き家活用協議会

[H28]関西住宅ストック維持向上促進協議会  
インスペクション関西有限責任事業組合(大阪府、近畿地区)

### 島根県

[H29]山陰良質住宅リフォーム推進協議会  
一般社団法人 マイホームマイスター協会

### 広島県

[H28]広島良質住宅整備促進協議会  
NPO法人 住環境デザイン協会  
(広島県広島市及び周辺市町)

[H30]広島良質住宅整備促進協議会  
NPO法人 住環境デザイン協会

### 福岡県

[H28]一般社団法人 住宅流通促進協議会  
一般社団法人 住宅流通促進協議会

[H30]一般社団法人 住宅流通促進協議会  
一般社団法人 住宅流通促進協議会

[R2]一般社団法人住宅流通促進協議会  
一般社団法人 住宅流通促進協議会

### 長崎県

[R1]ながさき住まい価値向上促進協会  
西部ガス株式会社

### 熊本県

[H29]熊本県安心R住宅推進協議会  
一般社団法人 安心R住宅推進協議会

### 愛媛県

[H28]愛媛県  
良質住宅ストック形成  
促進協議会  
株式会社 エス・ピー・シー

### 高知県

[H28]こうちスマートウェル住宅推進協議会  
こうちスマートウェルネス住宅推進協議会

### 香川県

[H29]さぬき安心あんぜん住宅普及協議会  
一般社団法人 ワールドインスペクション

### 新潟県

[H29]新潟県不動産流通活性化連携協議会  
公益社団法人 新潟県宅地建物取引業協会

[H29]リノベーションによる住宅ストック  
維持・向上促進協議会in新潟  
株式会社 たかた

### 奈良県

[H28]奈良県住まい  
価値向上促進協議会  
近鉄不動産株式会社

### 三重県

[H28]名張中古住宅流通促進協議会  
伊賀南部不動産事業協同組合

[H30]名張中古住宅流通促進協議会  
伊賀南部不動産事業協同組合

### 岐阜県

[R2]ぎふの木ネット協議会  
ヤマガタヤ産業株式会社  
(岐阜県、愛知県、三重県、滋賀県)

### 山形県

[H28]山形リノベーションまちづくり推進協議会  
株式会社 フィデア情報総研山形支社

### 秋田県

[H28]秋田県良質住宅普及協会  
一般社団法人 安心R住宅推進協議会

### 岩手県

[H29]岩手県既存住宅流通促進協議会  
一般社団法人 岩手県不動産鑑定士協会

### 福島県

[H30]こおりやま既存住宅流通促進協議会  
NPO法人 こおりやま空家バンク  
(福島県全域への拡大を検討)

### 埼玉県

[H29]地域型住宅リノベーション推進協議会  
地域型住宅リノベーション推進協議会

[H29]美園タウンマネジメント協会  
一般社団法人 美園タウンマネジメント

[R1]地域型住宅リノベーション推進協議会  
特定非営利活動法人 木の家だいたすきの会

### 千葉県

[H28]千葉エリア  
住宅ストック維持・向上促進協議会  
一般社団法人 団地再生支援協会

### 神奈川県

[H28]相模原市既存住宅  
リフォーム・改築推進協議会  
一般社団法人 藤野観光協会

[H29]小田急沿線既存住宅  
流通促進協議会  
小田急不動産株式会社

[H30]相模原市既存住宅  
リフォーム・改築推進協議会  
一般社団法人 藤野観光協会

### 静岡県

[H28]静岡不動産流通活性化協議会  
静岡不動産流通活性化協議会  
(株式会社 静岡宅建サポートセンター内)

[H29]静岡ストックハウス流通促進協議会  
静岡ストックハウス流通促進協議会  
(静岡県、愛知県)

[H30]NewsTock(ニューストック)協議会  
一般社団法人 NewsTock協議会

### 長野県

[H28]信州中古住宅流通ネットワーク(NEX-T)  
株式会社 テオリアランバードテック

### 愛知県

[H28]東海住宅ストック協議会  
一般社団法人 ハウスサポート(愛知県・岐阜県)

[R2]東海住宅ストック協議会  
一般社団法人 ハウスサポート(愛知県・岐阜県)

### 北海道

[H28]北海道既存住宅流通促進協議会  
公益社団法人 北海道不動産鑑定士協会

[H28]北海道R住宅ストック流通推進協議会  
株式会社 シー・アイ・エス計画研究所

[H28]西神楽地域良質住宅ストック形成促進協議会  
特定非営利活動法人 グラウンドワーク西神楽

[H29]IDA認定住宅流通促進協議会  
ジェイ建築システム株式会社

[H30]北海道R住宅ストック流通推進協議会  
株式会社 シー・アイ・エス計画研究所

[R2]北海道R住宅ストック流通推進協議会  
株式会社 シー・アイ・エス計画研究所

### 宮城県

[H28]適合R住宅tohoku推進協議会  
株式会社 エコラ 宮城県仙台市

[H29]新しい宮城の家・暮らし方推進協議会  
スモリ工業株式会社

[H30]Japan QualiY=JQマンションプロジェクト推進協議会  
一般社団法人 改修設計センター

[H30]新しい宮城の家・暮らし方推進協議会  
スモリ工業株式会社

### 茨城県

[H28]マイホームリース推進協議会  
株式会社 常陽銀行

[H29]住宅団地再生協議会  
株式会社 常陽産業研究所

### 東京都

[H28]一般社団法人 TOKYO住まいと暮らし  
株式会社 加門鑑定事務所(東京都及び隣接県)

[H28]団地再価値化推進協議会  
団地再生事業協同組合(東京都・神奈川県)

[H28]特定非営利活動法人 街ごとリノベ開発機構  
NPO法人 街ごとリノベ開発機構(東京都を中心とした首都圏)

[H28]良質住宅ストック形成推進協議会  
公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会  
(東京都特別区多摩東部、神奈川県横浜市川崎市)

[H28]チームKT  
常輝商事株式会社(東京都・神奈川県)

[H30]長寿命住宅普及協会(首都圏等)  
一般社団法人 長寿命住宅普及協会(首都圏等)

[H30]一般社団法人 TOKYO住まいと暮らし  
一般社団法人 TOKYO住まいと暮らし(東京都及び近隣県)

[H30]良質住宅ストック形成推進協議会  
東京都不動産鑑定士協会(首都圏)

[R1]住まい価値向上促進 新型ローン推進協議会  
株式会社 新生銀行(東京都・神奈川県)

[R1]既存住宅残価設定ローン等開発推進協議会  
リノベる株式会社(東京都・神奈川県)

[R2]結露のない健康・快適な住まいづくり普及促進協議会  
日本エネルギーバス協会広報室長  
(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)

# 令和3年度 | 住宅ストック維持・向上促進事業 [探択団体一覧]

所在地  
協議会名  
代表者名



## 全国を対象とするもの

一般社団法人 長寿命住宅普及協会  
一般社団法人 長寿命住宅普及協会

一般社団法人 マンション管理業協会  
一般社団法人 マンション管理業協会

JERCO安心R住宅普及促進協議会  
一般社団法人 日本住宅リフォーム産業協会

買取再販住宅向け残価保証型  
住宅金融スキーム開発協議会  
一般社団法人 移住・住みかえ支援機構

「ロングナイス住宅」検討協議会  
株式会社 土屋ホームトピア

一般社団法人 安心ストック住宅推進協会  
一般社団法人 安心ストック住宅推進協会

大阪府 | 兵庫県 | 京都府  
火災保険との連携による住宅維持管理事業協議会  
株式会社 日本戸建管理

福岡県  
一般社団法人 住宅流通促進協議会  
一般社団法人 住宅流通促進協議会

石川県  
石川県「安心R住宅」普及促進協議会  
一般社団法人 石川県木造住宅協会

愛媛県  
えひめ優良住宅の会  
えひめ優良住宅の会

福島県  
一般社団法人 安心R住宅推進協議会  
一般社団法人 安心R住宅推進協議会

埼玉県  
地域型住宅リノベーション推進協議会  
特定非営利活動法人 木の家だいすきの会

東京都 | 神奈川県 | 埼玉県 | 千葉県  
既存マンション残価設定型住宅ローン協議会  
株式会社 東京カンテイ

神奈川県  
小田急沿線既存住宅流通促進協議会  
小田急不動産株式会社 神奈川県

北海道  
一般社団法人 北海道建築技術協会  
寒地研究所 実行委員会  
一般社団法人 北海道建築技術協会  
北海道R住宅ストック流通推進協議会  
株式会社 シー・アイ・エス計画研究所

## 令和4年度 | 住宅ストック維持・向上促進事業 [採択団体一覧]

所在地  
協議会名  
代表者名



### 全国を対象とするもの

一般社団法人 マンション管理業協会  
一般社団法人 マンション管理業協会

ヌリカ工保険普及推進協議会  
住宅保証機構株式会社

一般社団法人 長寿命住宅普及協会  
一般社団法人 長寿命住宅普及協会

JERCO安心R住宅普及促進協議会  
一般社団法人 日本住宅リフォーム産業協会

住宅残価情報提供並びに残価保証型  
金融スキーム開発協議会  
一般社団法人 移住・住みかえ支援機構

### 新潟県

リノベーションによる住宅ストック  
維持・向上促進協議会in新潟  
株式会社 たかだ

### 石川県

石川県「安心R住宅」普及促進協議会  
一般社団法人 石川県木造住宅協会

### 大阪府 | 兵庫県 | 京都府

火災保険との連携による住宅維持管理事業協議会  
株式会社 日本戸建管理

### 愛媛県

愛媛県良質住宅ストック形成促進協議会  
株式会社 エス・ピー・シー

えひめ優良住宅の会  
株式会社 デザインハウス

### 北海道

一般社団法人 北海道建築技術協会  
寒地建築研究所実行委員会  
一般社団法人 北海道建築技術協会

北海道R住宅ストック流通推進協議会  
株式会社 シー・アイ・エス計画研究所

### 神奈川県

小田急沿線既存住宅流通促進協議会  
小田急不動産株式会社

## 令和5年度 | 良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業【提案協議会一覧】



所在地

【分類】 評議会名

取組名

代表者名



### 全国を対象とするもの

【先導型】 一般社団法人移住・住みかえ支援機構  
残価設定型住宅ローンの対象住宅拡大に資する  
住宅維持管理支援のためのインフラ構築事業  
一般社団法人 移住・住みかえ支援機構

【先導型】 一般社団法人長寿命住宅普及協会  
消費者のリフォームインセンティブ向上を図る  
「資産価値向上リフォーム促進システムの開発プロジェクト」  
一般社団法人 長寿命住宅普及協会

【先導型】 JERCO安心R住宅普及促進協議会  
省エネ性能向上リフォームによる安心R住宅の普及推進プロジェクト  
一般社団法人 日本住宅リフォーム産業協会

【安心R版】 一般社団法人 安心ストック住宅推進協会  
「安心R住宅」成約調査・分析並びに  
リフォーム提案型サポート・普及事業  
一般社団法人 安心ストック住宅推進協会

### 愛知県

【金融モデル】 住宅流通活性化支援  
残価設定型住宅ローンの開発  
サーラフィナンシャルサービス株式会社

### 石川県

【安心R版】 石川県「安心R住宅」普及促進協議会  
石川県「安心R住宅」普及促進プロジェクト  
一般社団法人 石川県木造住宅協会

### 京都府

【金融モデル】 既存戸建て住宅の良質な維持管理や  
リフォームによる価値の回復・向上等を反映した  
担保評価の導入検討事業  
京都市(都市計画局 住宅室)

### 愛媛県

【先導型】 えひめ優良住宅の会  
安全・安心な長期良質住宅ストックプロジェクト  
えひめ優良住宅の会

【普及型】 愛媛県良質住宅ストック形成促進協議会  
愛媛県良質住宅認証制度「カチストック」における  
プレミアム住宅の流通促進  
株式会社 エスピーシー

### 宮城県

【金融モデル】 再建築不可等の  
市場性の低い不動産を利用した  
プロジェクトにおける  
金融評価モデルの構築  
株式会社 巻組

### 北海道

【先導型】 北海道R住宅ストック流通推進協議会  
既存木造賃貸住宅性能向上リフォーム促進に  
資する仕組み開発

株式会社 シー・アイ・エス計画研究所

【先導型】 一般社団法人北海道建築技術協会  
外断熱工法による総合的性能向上・  
長寿命化「Rマンション」改修事業  
一般社団法人 北海道建築技術協会

### 東京都

【先導型】 「ITABASHI」住み続けられる街づくり推進協議会  
商店街「空き店舗(住宅)」のサステナブル・リフォームによる  
既存住宅流通促進と地域活性化事業  
株式会社 フォーラム・ジエイ

【先導型】 空き家の良質化流通促進協議会  
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  
株式会社 リノバンク

【金融モデル】 金融機関と連携した空き家流通促進と  
マッチングシステム構築  
空き家活用株式会社

【金融モデル】 江戸長屋バリューファイナンス事業  
暇と梅翁株式会社

【金融モデル】 住宅金融の円滑化が可能な  
地域及び類型の推定と将来時点の処分価値に関する  
地域別リスク分析による価格変動率の検討  
一般財団法人 日本不動産研究所

【金融モデル】 融資担保評価・リスク解析サービス  
開発プロジェクト  
株式会社 Nospare

### 神奈川県

【普及型】 小田急沿線既存住宅流通促進協議会  
良質住宅ストック形成および  
子育て世代流入モデル構築プロジェクト  
小田急不動産株式会社

【金融モデル】 空き家の流通を促進させる  
新しい価値評価モデルと金融スキームの  
調査開発.xlsx  
株式会社 エンジョイワークス

### 静岡県

【先導型】 一般社団法人 未来へつなぐ工務店の会  
日本の住まいを未来へつなぐ既存住宅トリアージと  
ラベリング制度の仕組みづくり  
一般社団法人 未来へつなぐ工務店の会

## 令和6年度 | 良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業 [提案協議会一覧]



所在地

【分類】 評議会名

取組名

代表者名



### 全国を対象とするもの

【良質 | 普及型】

省エネ性能向上リフォームによる  
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

【良質 | 先導型】

戸建住宅の維持管理促進に向けた  
一体的な仕組み開発事業  
戸建住宅の維持管理促進に向けた  
一体的な仕組み開発事業協議会

【良質 | 先導型】

住宅履歴情報の機能向上による  
既存住宅市場の活性化と安全な住宅・住生活の形成  
一般社団法人住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会

【良質 | 先導型】

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

【良質 | 先導型】

消費者の維持管理への意識向上のための  
新たな仕組み開発による・良質な住宅ストック形成拡大プロジェクト  
一般社団法人長寿命住宅普及協会

【良質 | 先導型】

残価オプション付き認定長期優良住宅検討・開発事業  
残価オプション付き認定長期優良住宅検討・開発協議会

【住宅金融モデル】

空き家活用における事業性の評価・サポート及び  
ヤモリローン提供における体制構築  
株式会社ヤモリ

【住宅金融モデル】

中古物件取り扱い上の金融機関における  
担保評価、不動産仲介業における  
リスク算定サービスの開発プロジェクト  
株式会社Nospare

### 京都府

【住宅金融モデル】

京都100年マンション支援会議  
一般社団法人京都マンション  
管理評価機構

### 鳥取県

【良質 | 先導型】

とっとり住宅評価システム  
「T-HAS」を活用した  
住宅ストックの性能向上  
鳥取県住宅ストック性能向上  
コンソーシアム

### 宮城県

【住宅金融モデル】

市場流動性の低い不動産に特化した  
ファンドスキームの構築と実践  
株式会社巻組

### 東京都

【良質 | 普及型】

フルリノベーション認定住戸保証書』による  
収益不動産向け適正基準促進事業  
一般社団法人リノベーション  
バリューデザイン協議会

【住宅金融モデル】

東京長屋バリューファイナンス事業  
暇と梅翁株式会社

### 北海道

【良質 | 先導型】

外断熱工法による総合的性能向上・  
長寿命化「Rマンション」改修事業  
一般社団法人北海道建築技術協会  
寒地建築研究所実行委員会

【良質 | 先導型】

既存低層賃貸住宅の性能向上リフォーム及び  
維持管理に資する仕組み開発・周知・試行の取組み  
北海道R住宅ストック流通推進協議会

# 令和7年度 | 良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業 [提案協議会一覧]



所在地

[分類] 評議会名

取組名

代表者名



## 全国を対象とするもの

【良質 | 普及型】

戸建住宅の維持管理促進に向けた  
関係事業者による一体的な取り組み  
住宅点検・維持管理推進協議会

【良質 | 普及型】

住宅履歴、性能向上の付加価値を評価する仕組みづくり  
住宅履歴・性能向上仕組みづくり協議会

【良質 | 先導型】

既存住宅にかかる借上げ家賃  
一括・年金払いスキーム検討・開発事業  
既存住宅にかかる借上げ家賃  
一括・年金払いスキーム検討・開発協議会

【良質 | 先導型】

良質住宅ストック形成のための  
住宅メンテナンス診断士活用DX推進事業  
住宅メンテナンス診断士活用推進協議会

### 石川県

【住宅金融モデル】

能登町を中心とした  
人口減少地における  
所有者向け融資商品の開発  
株式会社巻組

### 京都府

【住宅金融モデル】

京都100年マンション支援会議  
一般社団法人京都マンション  
管理評価機構

### 東京都 | 神奈川県 | 埼玉県 | 千葉県

【良質 | 先導型】

住み替えを促進する会員間住宅情報流通プラットフォームの開発  
(仮称)住宅情報流通プラットフォーム協議会

### 東京都

【住宅金融モデル】

東京長屋バリューファイナンス事業  
暇と梅爺株式会社

### 静岡県 | 愛知県

【良質 | 先導型】

日本の住まいを未来へつなぐ既存住宅トリアージと  
ラベリング制度及び既存住宅改修の仕組みづくり  
一般社団法人 未来へつなぐ工務店の会



## 01 R住宅定期点検制度

●  
一般社団法人  
リノベーション協議会  
(リノベ協議会)

### 実施目的

優良なリノベーション住宅の基準である「R住宅」に加え、「安心R住宅」の基準を満たす住宅に定期点検を行うことで引き渡し後も、消費者が「無理なく」維持管理が行える仕組みを構築し、リノベーション住宅の普及、長寿命化を図る。

### 仕組みの概要

リノベ協議会加盟事業者が買い取った既存住宅について、「適合R住宅」「安心R住宅」基準に適合するリノベーションを行って売却する。更にかし保険法人によるインスペクション、引き渡し後、5年後、10年後の定期建物検査を必須とすることで消費者が無理なく維持管理が行える仕組みを提供する。その際に、金融機関が提携住宅ローンを提供。住宅履歴については、リノベ協議会の住宅履歴システムを利用する。

### 事業の背景・ねらい「団体の思い」

優良なリノベーション住宅の基準である「R住宅」に加え、「安心R住宅」の基準を満たす住宅を対象に、維持管理を促す仕組みを構築。引き渡し後、消費者が「無理なく」維持管理が行える仕組みを目指す。

### 住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

**認定基準** | リノベ協議会の既存住宅統一規格「適合R住宅」基準

国土交通省告示の「安心R住宅」基準

既存住宅売買瑕疵保険への5年加入必須

**維持保全** | 既存住宅購入時に実施したインスペクション(瑕疵保険検査基準)の実施(購入後5年毎)長期修繕計画提案書の作成と計画提案実施

**履歴情報蓄積** | 定期点検は物件購入時の瑕疵保険付保瑕疵保険事業者が行う。3か月前に、協議会と瑕疵保険事業者にて情報共有を行い、瑕疵保険事業からから住宅購入者(居住者)に対して定期点検実施の連絡を行う。

◎点検瑕疵保険事業者による点検の実施後、協議会等の定める住宅履歴情報システムに点検結果等を登録するとともに、協議会等に対して報告書を提出。◎協議会等から住宅購入者(居住者)に対して報告書を提出。費用は居住者が点検瑕疵保険事業者へ入金するものとする。

◎点検報告時に再度、維持保全計画の内容を提案し、メンテナンス方法等の情報提供を行う。

### 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

(公社)不動産流通推進センターが提供する「価格査定マニュアル」を使用し、宅建業者はリフォーム前後の価格査定比較表を作成する。また、「適合R住宅適合状況報告書」、「安心R住宅調査報告書」、及び「不動産売買における契約書類等にかかる特約文言」の特約を付加した契約書類等を金融機関へ提出するものとする。

### 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** | 中古住宅向けローン(北洋銀行)

**内容** | 住宅新築資金・建替え資金を対象、諸経費100万円融資・購入後リフォーム追加資金150万円。

**商品名** | 七十七住宅ローン(七十七銀行)

**内容** | 住宅新築資金・建替え資金を対象、金利全期間0.3%引き。

**商品名** | 仙台銀行住宅ローン(仙台銀行)

**内容** | 住宅新築資金・建替え資金を対象、金利全期間0.5%引き。

**商品名** | たいこう住宅ローン・リフォームローン(大光銀行)

**内容** | 住宅新築資金・建替え資金を対象、金利全期間0.3%引き。

### 開発した仕組みを普及させるための取組

**ブランド名称** | R住宅定期点検制度

**情報提供システム** | 情報提供システム等の概要

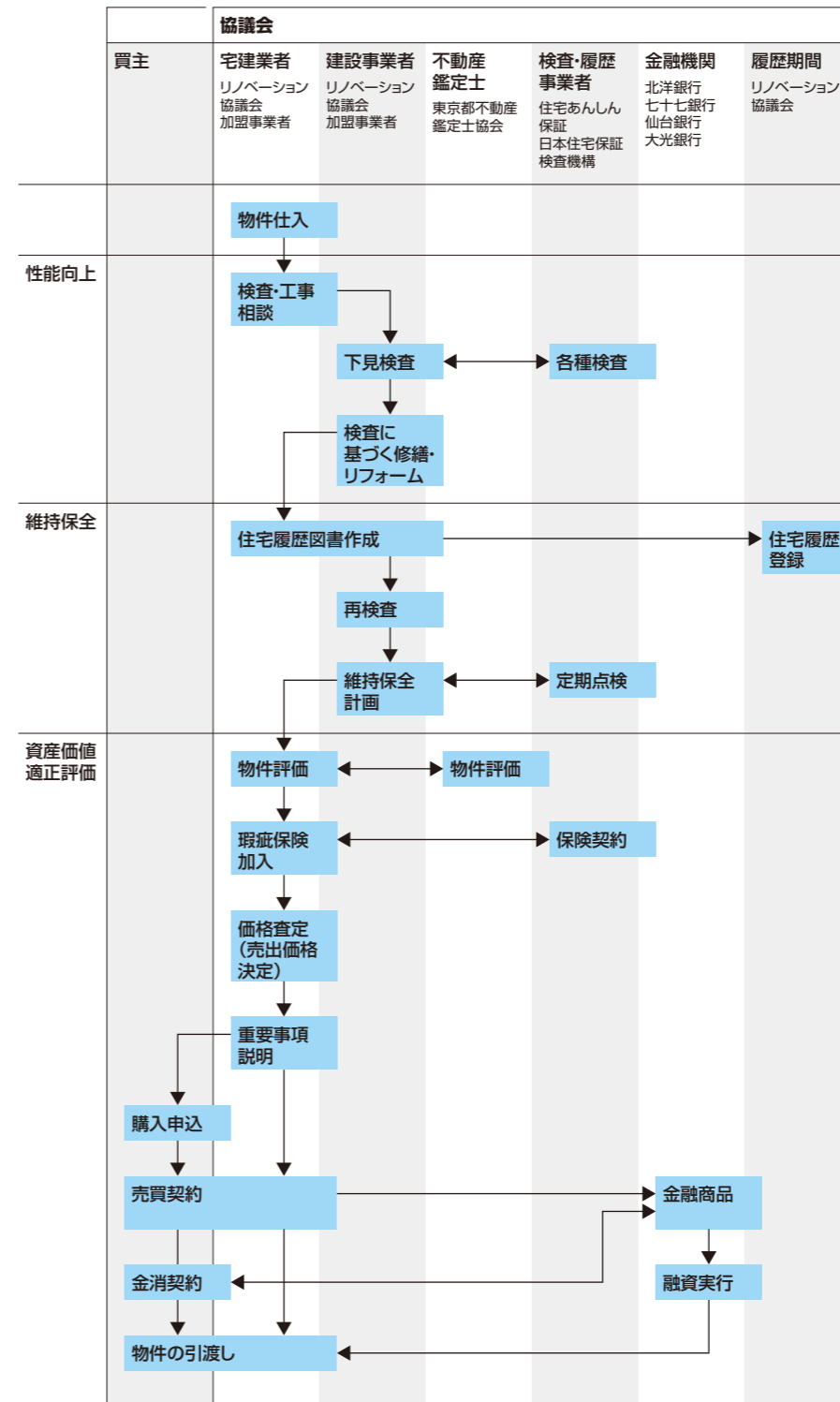
#### ① 情報提供の手段

◎リノベ協議会ウェブサイトを用いる。◎構成員である宅建業者が提供する自社ウェブサイトを用いる。◎各エリアにて説明会と勉強会を開催し、R住宅定期点検制度についてPRする。

#### ② 情報提供の内容

◎リノベ協議会ウェブサイトにて、「適合R住宅」と「安心R住宅」含め、R住宅定期点検制度の制度内容を広報する。◎構成員である宅建業者が提供する自社ウェブサイトで、リノベ協議会ウェブサイトをクリックするなどにて表示する。

### 業務フロー



### 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

### 取引形態

買取再販

### 対象地域

北海道/東北/信越北陸

### 事業経過

平成28年度 事業採択

平成30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

建築士: (一社)リノベーション協議会

宅建業者: (一社)リノベーション協議会

不動産鑑定士: (公社)東京都

不動産鑑定士協会

検査・履歴事業者: (株)住宅あんしん保証

(株)日本住宅保証検査機構

(一社)リノベーション協議会

金融機関: (株)北洋銀行

(株)七十七銀行

(株)仙台銀行

(株)北越銀行

(株)大光銀行

## 02 北海道R住宅ストック流通推進プロジェクト

### 北海道R住宅ストック流通推進協議会

#### 実施目的

北海道における、良質ストック・ユーザーの拡大。

#### 仕組みの概要

北海道R住宅システムは、既存住宅において、以下の仕組み(手順)に取り組む。◎対象物件を、「北海道住宅検査人」により既存住宅現況調査(インスペクション)を実施。◎「BIS登録技術者」が北海道R住宅基準に適合する断熱性・気密性と省エネ改修の設計、施工を実施。◎完成後、気密性能試験(C値測定)を実施。そして、瑕疵保険を付保、「維持保全計画」を作成。◎現況調査結果を始め全工程及び設計図書・施工写真等を「きた住まいるサポートシステム」に履歴保管。上記の仕組みにより、北海道R住宅では新築とまったく同じ条件の住宅ローン(H21～)を利用できるが、さらに、ユーザーの多様なニーズ、ライフスタイルに応える新たな金融商品の開発と保証保険等の充実を進めた。

#### 事業の背景・ねらい[団体の思い]

「北海道R住宅システム(H21開始)」は道内で約700棟の実績があるが、既存住宅ストック活用のさらなる拡大に向け、若年層・中高齢層・三世同居など多様な世代、多様なニーズやライフスタイルに対応する金融商品の開発、保証保険の充実、良質性を評価に反映する資産価値評価システムの開発、維持保全計画の確実な実施を担保する仕組みづくりなどに取り組んだ。

#### 住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

◎「北海道住宅検査人」が現況調査(インスペクション)を行うとともに、必要なリフォームをアドバイス。◎北海道R住宅登録基準に適合する性能向上リフォームを実施(耐久性、耐震性、省エネ性)。◎「BIS登録技術者」が断熱・気密、換気・暖房、省エネ改修等の計画・設計、施工を実施。◎断熱性能・省エネ性能=外皮平均熱貫流率(UA値)0.46W/m<sup>2</sup>以下[計画計算値]。◎気密性能=隙間相当面積(C値)2.0cm<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>以下[気密性能試験(測定値)]◎維持保全計画の作成◎上記の取組及び設計図書・施工写真等を、住宅履歴として「きた住まいるサポートシステム」に保管。◎維持保全計画の確実な実施として、施工会社・所有者以外の主体による定期点検・メンテナンスと、費用の住宅ローン(諸経費)への組み込みの検討。

#### 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

◎「良質ストック流通価格見積システム(H29)」=実際の性能回復・向上リフォーム物件の調査から、築年数や部位・部材等の劣化状況とその修繕等に要する費用を試算するとともに、性能回復後の住宅(再生住宅)の再流通価格を設定することにより、現状状態(性能回復前)の住宅の買取価格を見積もる。※金融機関に対して、このシステムにより算定される「将来の買取見積価格」を、主にリバースモーゲージの担保評価額に採用してもらえるように働きかけを継続する。◎「良質ストック流通価格ユーザーシミュレーション(H30)、及びそのWEB版(開発中)」=良質性を維持するために必要な点検及び修繕等費用について試算し、維持保全を怠った場合に想定される建物劣化・傷みの状態とその回復に要する工事費等との比較により、住宅所有者による定期点検・メンテナンスの履行状況を住宅の資産価値評価に反映させる。

#### 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** | 既存良質ストック一次取得者層向け新型ローン(北洋銀行)

**内容** | 一次取得者層向け、新築と同条件で適用。

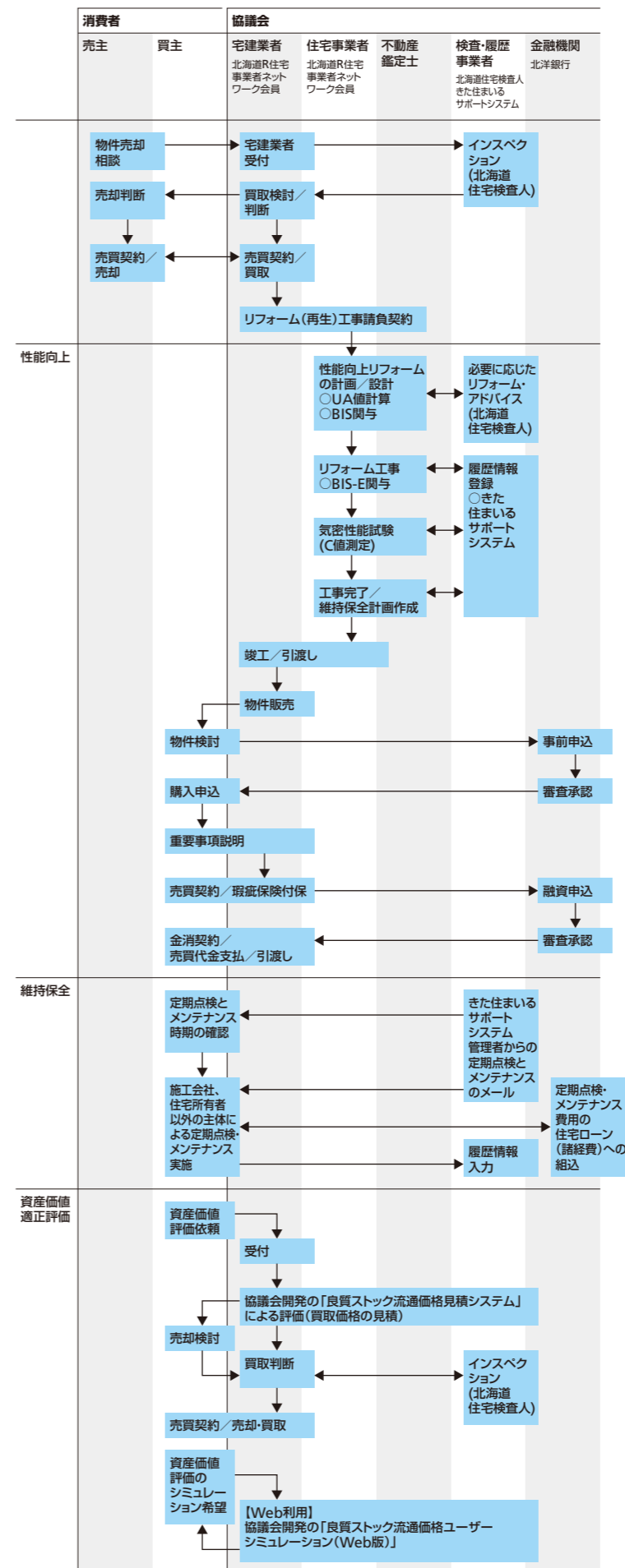
**商品名** | 住宅気密性能保証保険(東京海上日動火災保険)

**内容** | きた住まいるブランド住宅(北海道R住宅、北方型住宅及び北方型住宅ECO)向け、保証期間は5年間、2回更新可。

#### 開発した仕組みを普及させるための取組

北海道(庁)による「きた住まいるブランド住宅登録制度(北海道R住宅はブランド住宅登録済み)」の周知・普及を通じた、北海道R住宅の利用拡大。

#### 業務フロー



#### 事業分類

優良既存ブランド普及

#### 対象住宅

新築住宅/既存住宅/戸建住宅/持家

#### 取引形態

新築請負/買取再販/リフォーム

#### 対象地域

北海道

#### 事業経過

平成30年度 事業採択

#### 団体構成

代表提案者：(株)シー・アイ・エス計画  
研究所

企画者： 同上

住宅事業者：北海道R住宅事業者  
ネットワーク

宅建業者：たけうち不動産(株)  
(株)札都

検査・履歴事業者：  
(一社)北海道建築技術協会  
(一財)北海道  
建築指導センター

金融機関：(株)北洋銀行



## 03 既存木造賃貸住宅の性能向上リフォーム促進に資する仕組み開発

### 北海道R住宅ストック流通推進協議会

#### 実施目的

寒冷地の木造賃貸住宅の性能を高め、居住環境と経営の両面を改善する仕組みを構築する。

#### 仕組みの概要

木造賃貸住宅の良質化に関する相談窓口を設置し、インスペクションの実施、性能向上リフォーム、全戸気密測定、長期優良住宅認定または協議会独自基準認定、リフォーム瑕疵保険適用等、既存木造賃貸住宅の性能向上リフォームをパッケージ化することにより、賃貸住宅オーナーが性能向上に取り組みやすい仕組みを構築する。また、賃貸住宅の性能向上を評価する「賃貸住宅性能向上リフォームローン」の開発に取り組む。

#### 事業の背景・ねらい [団体の思い]

賃貸住宅における性能向上リフォームは、居住者の退去が前提となるため普及が進まず、建築物省エネ法の改正により、今後は省エネ性能が物件選択の重要な基準となる。建設・解体費の高騰により建替も困難な状況にあり、特に寒冷地の既存木造賃貸住宅では性能向上リフォームが有効な選択肢となる。本事業では、北海道R住宅の知見を活用し、地域特性に応じたリフォームパッケージの構築と、オーナーの資金調達を支援する新たなリフォームローンを開発し、技術・市場・金融を連携させた仕組みづくりにより、居住環境と賃貸経営の両立を図るものである。

#### 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(増改築)制度に準じた「北海道R住宅」の枠組みを活用する。既存住宅の状況調査(インスペクション)を実施し、断熱性能等級や省エネルギー対策等級の確保など、客観的な性能評価を重視する。リフォーム後には全戸において気密測定を行い、リフォーム瑕疵保険の適用も図る。  
**維持保全** | 長期優良住宅に準じた維持保全計画を策定し、計画期間は30年以上とする。定期点検は賃貸住宅の所有者が実施することを基本としつつ、施工を行った工務店や管理事業者への委託も可能とする。  
**履歴情報蓄積** | 北海道庁が提供する「きた住まいるサポートシステム」を活用する。管理期間は30年間とする。

#### 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

「北海道良質賃貸住宅経営シミュレーション」を改良し、住宅性能や劣化状況を考慮した資産価値評価の手法を構築した。性能向上リフォーム、建替、現状維持の3パターンにおいて、初期投資(建設費、解体費)、30年間のランニングコスト(固定資産税、維持管理費、修繕費等)及び家賃収入(経年による稼働率低下を考慮)を試算。各パターンの利回り計算により性能向上リフォームの優位性を客観的に評価する。特に、断熱性能の向上による暖房費削減を家賃に反映させる「暖房費内包型家賃設定」の効果を取り入れ、快適な住環境がもたらす新たな住宅価値を定量的に評価できるようにした。

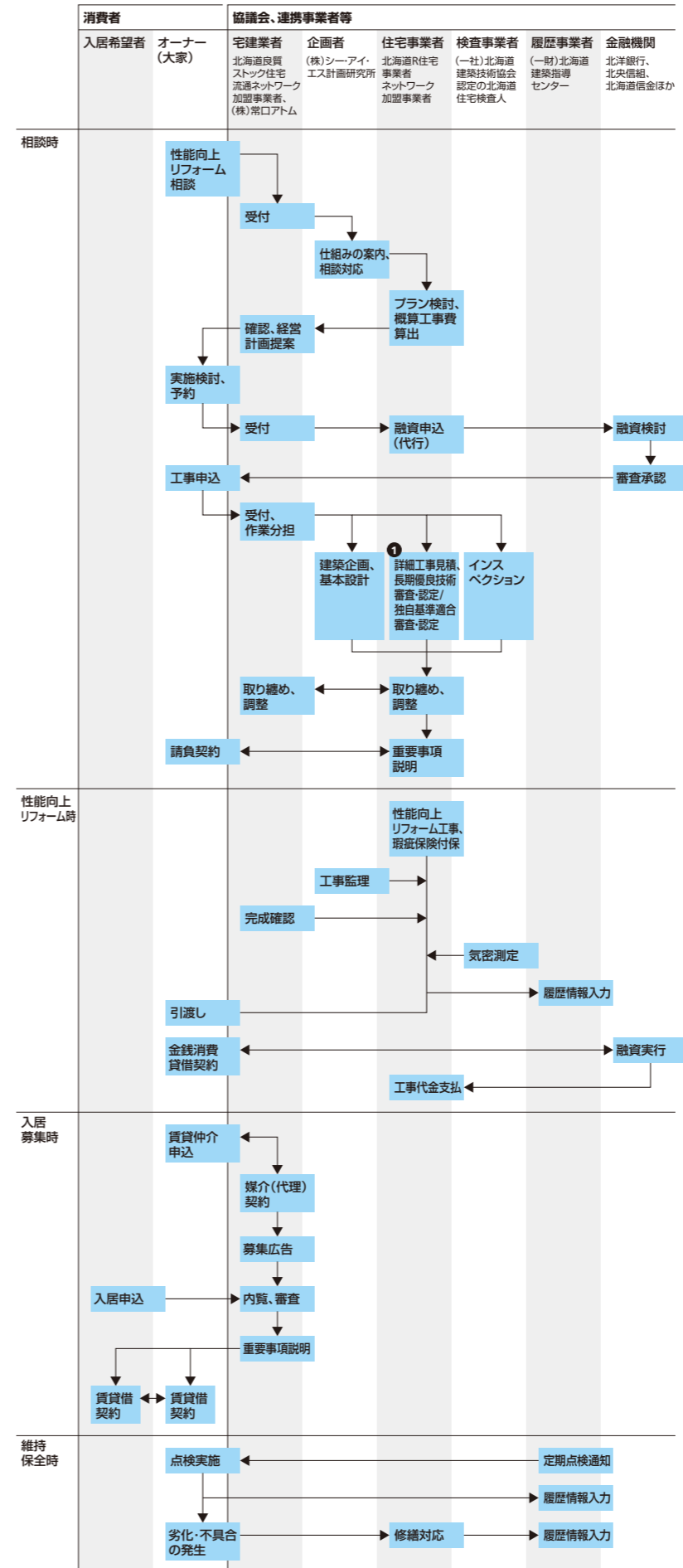
#### 良質な住宅取得を後押しする住宅ローンなどの金融商品や流通の仕組み

**商品名** | アパートリフォームローン(北洋銀行)  
**内容** | 賃貸住宅オーナーが性能向上リフォームに取り組みやすくするために開発された商品であり、高断熱・高气密な住宅への改修によって居住者の快適性や健康が向上し、家賃や稼働率の安定化を通じて賃貸経営の事業性が高まる点を評価している。従来の商品と比較して、融資期間は15年から20年に延長され、借入限度額も1,000万円から2,000万円に引き上げられている。

#### 開発した仕組みを普及させるための取組

**ブランド名称** | (仮称)北海道R賃貸住宅  
**情報提供システム** | 「きた住まいるサポートシステム」を活用し、今後共同住宅や賃貸住宅に適した履歴情報システムの整備・活用に関する検討を進める予定である。

#### 業務フロー



#### 事業分類

優良既存ブランド普及

#### 対象住宅

既存住宅 / 共同住宅 / 賃貸

#### 取引形態

リフォーム

#### 対象地域

札幌圏(札幌市、江別市、北広島市、石狩市、小樽市)、千歳恵庭圏(千歳市、恵庭市)

#### 事業経過

令和5年度 事業採択  
 令和6年度 仕組み完成  
 令和6年度 試行実施

#### 団体構成

代表提案者: (株)シーアイエス計画研究所  
 企画者: (株)シーアイエス計画研究所  
 住宅事業者: 北海道R住宅事業者ネットワーク  
 宅建業者: 北海道R住宅事業者ネットワーク  
 検査・履歴事業者: (一社)北海道建築指導センター  
 金融機関: (株)北洋銀行

### 03

既存木造賃貸住宅の性能向上  
リフォーム促進に資する仕組み開発

北海道R住宅ストック流通推進協議会  
[試行事例]

## 築年数によらない 賃貸住宅の 資産価値向上



外観 | 改修後



外壁 | 改修中



22 外観 | 改修前



キッチン | 設備取り替え 改修後



改修前



風呂・脱衣場 | 設備取り替え 改修後



改修前



断熱・気密改修 | 断熱材の更新・気密シートの施工



窓改修 | 樹脂サッシへの交換

#### 物件概要

種類 中古共同住宅(賃貸住宅)  
構造 木造2階建(木造軸組工法)  
面積 敷地 | 281.19m<sup>2</sup>  
延床 | 238.14m<sup>2</sup>  
築年 昭和59年

#### 取引形態

取引なし(オーナー変更なし)

#### リフォーム工事内容

- ◎間取り、戸数変更(2DK6戸→3LDK3戸)
- ◎主要用途変更(共同住宅→長屋)
- ◎断熱改修(Ua=0.42W/m<sup>2</sup>K、代表値)
- ◎気密改修(C=0.9cm<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>、代表値)
- ◎内外装、開口部、住宅設備の全交換
- ◎全戸長期優良住宅(増改築)認定

#### 試行経過

- |        |                    |
|--------|--------------------|
| 令和6年5月 | 相談対応、仕組み紹介         |
| 7月     | 請負契約→インスペクション等検査実施 |
| 10月    | 建築確認申請             |
| 11月    | 長期優良住宅(増改築)認定申請    |
|        | リフォーム工事着工          |
| 12月    | 北海道R賃貸住宅認定申請       |
| 令和7年1月 | 入居募集開始             |
| 3月     | リフォーム工事完了、入居       |

### 仕組みを利用して「オーナーの声」

#### 仕組みを利用したきっかけ

築40年を迎え、躯体の経年劣化、外部鉄骨階段の腐食が目立つようになった。大規模リフォームまたは建替について賃貸管理者に相談したところ、仕組みの説明を受けた。

#### 仕組みを利用することにした決め手

解体費、建築費が高騰しており、建替には多額の費用が必要なところ、リフォームによる性能向上で新築同等の住宅性能を実現できたこと。

#### 仕組みを利用して良かったこと

長期優良住宅(増改築)認定取得することにより、長期優良住宅化リフォーム補助金を活用できたこと。最終的に、新築同等の家賃設定を実現できたこと。

#### 仕組みを利用して良くなかったこと

この仕組みに大変満足している。

#### 仕組みを普及するために必要なこと

募集時に「築40年」の記載が残ってしまうため、入居者が住宅性能で賃貸住宅を探せる仕組みが必要。



## 04 「北海道CLAIV住宅ファイル」 「北海道CLAIV適合認定住宅」

### 北海道既存住宅流通促進協議会

#### 実施目的

優良住宅ストックの増進と、既存住宅の流通活性化に寄与する。

#### 仕組みの概要

宅建業者が相談を受けた既存住宅について、消費者(買い主又は売り主)が、宅地建物取引士のコーディネートの下、瑕疵保険適合検査、建物詳細調査、価格等調査等を選択し実施する。その上で、認定基準を満たしたものを、協議会が「北海道CLAIV住宅」と認定する。認定住宅には、「北海道CLAIV住宅ファイル」が備えられ、「CLAIV住宅ファイルデータベース」に蓄積され、誰でも閲覧可能になる。認定住宅の取引の際には、不動産鑑定士が鑑定評価により資産価値を評価する。認定住宅の取得には、以上に係る費用を諸費用に含めた住宅ローンを利用することができる。

#### 事業の背景・ねらい [団体の思い]

当協議会の「CLAIV適合住宅認定事業」は、既存住宅にインスペクション・リフォーム・適合認定・評価を実施することで、その選別と保全を促し、投資の効率化と資産の有効活用を図ることで、人口減少下の日本社会に向けて、低成長下における効率的で持続的な社会の実現の一翼を担おうとする。

#### 住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

**認定基準** | (情報深度)瑕疵保険有無、建物詳細調査の有無、価格調査の有無などの程度によってA、B、Cに区分。(建物情報1)建物詳細調査でインスペクターが観測した検査箇所、検査課諸語との劣化の状況を評価点によりA、B、Cに区分。(建物情報2)JAREAHASで判定される建物残存耐用年数によりA、B、Cに区分。以上の3要件に応じて、A、AA、AAAとランク付けして認定。

**維持保全** | 日本住宅品質検査センター株式会社のシステムを用いて、計画期間30年の維持保全計画を作成し、部位により1～5年に1回定期点検を任意に実施。

**履歴情報蓄積** | 株式会社日本住宅保証検査機構「りれきJIO's」を利用。  
作成内容：●リフォーム時(リフォーム箇所、費用、工事前後写真) ●既存住宅購入時(建築確認関係図書、瑕疵保険証券[写])

#### 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

不動産鑑定士により、建物詳細調査報告書及び実地調査に基づき、不動産鑑定評価を実施。この不動産鑑定評価は、北海道の気候特性を考慮した、写「CLAIV住宅評価指針」に基づき、不動産鑑定評価基準の建物評価の手順に準拠されたJAREAHAS北海道版を適用するものとする。

#### 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

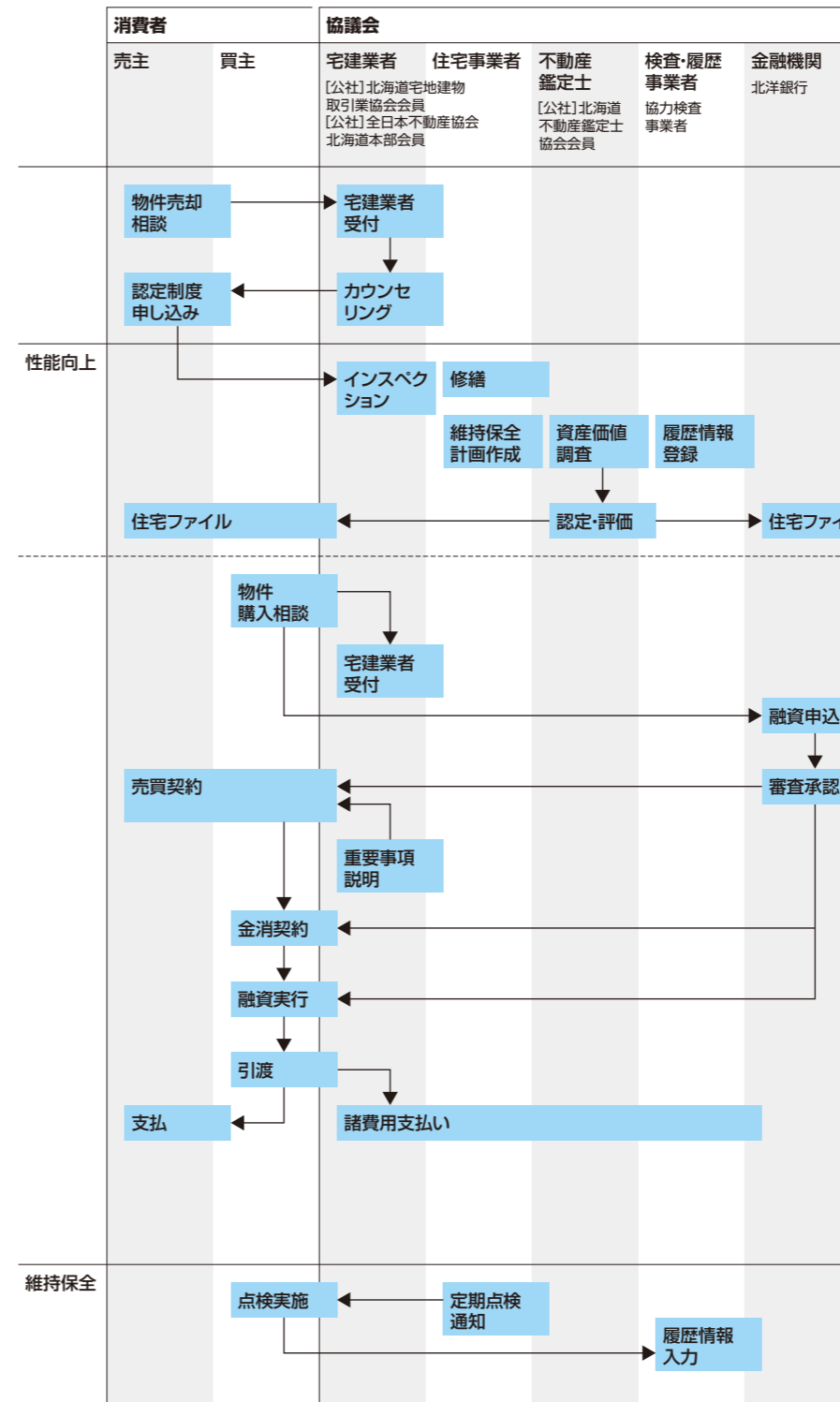
**商品名** | ほくよう住宅ローン[中古住宅購入限定](北洋銀行)  
**内容** | 住宅ローンとリフォームローンを一括で貸し出す。リフォームの一括貸し出し限度額は150万円。既存住宅取得に対し、当該仕組みの活用に係る費用(インスペクション、鑑定評価など)を、最大50万円を限度に諸費用に含めることができる。

#### 開発した仕組みを普及させるための取組

**ブランド名称** | 北海道CLAIV住宅(クレイブハウス)

**情報提供システム** | CLAIV住宅データベース

#### 業務フロー



#### 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/持家

#### 取引形態

個人間売買/買取再販/リフォーム

#### 対象地域

北海道

#### 事業経過

平成28年度 事業採択  
平成30年度 仕組み完成・試行開始  
令和元年度 試行実施

#### 団体構成

代表提案者：公益社団法人  
北海道不動産鑑定士協会  
企画者：株式会社北海道  
アプレイザーズ・ファーム  
住宅事業者：公益社団法人北海道  
宅地建物取引業協会  
公益社団法人全日本  
不動産協会北海道本部  
宅建業者：公益社団法人北海道  
宅地建物取引業協会  
公益社団法人全日本  
不動産協会北海道本部  
不動産鑑定士：公益社団法人北海道  
不動産鑑定士協会  
金融機関：株式会社北洋銀行

# 04

「北海道CLAIV住宅ファイル」  
「北海道CLAIV適合認定住宅」

北海道既存住宅流通促進協議会  
[試行事例]

## 消費者の住環境向上を目指す



外観[左棟]



2階廊下 | クロス張り替え



26 玄関・廊下 | クロス張り替え



リビング | クロス張り替え



トイレ | 設備取り替え



洗面台 | 設備取り替え

**所在地**  
北海道札幌市

**物件概要**  
種類 中古戸建  
構造 木造3階建(ベスト・ホームで建築)  
面積 敷地 | 82.8m<sup>2</sup>  
延床 | 135.38m<sup>2</sup>  
築年 平成18年

**取引形態**  
個人間売買

**リフォーム工事内容**  
◎ 内装クロス全面張り替え  
◎ トイレ(2カ所)の便器・洗面台の設備交換  
◎ 車庫のシャッターの取り付け  
(リフォーム瑕疵保険はすでに付保)

**試行経過**  
平成30年10月 仕組み紹介  
平成30年11月 インспекション等検査  
実施/リフォーム工事実施  
平成31年1月 認証決定(AA)  
令和元年4月 売り出し  
令和元年11月 成約

**売主**  
40歳代 | 会社員 | 家族構成：夫婦のみ

**買主**  
30歳代 | 家族構成：夫婦と子1人

### 仕組みを利用して[売主の声]

#### 仕組みを利用したきっかけ

自宅の売却をきっかけに試行物件とすることにした。

#### 仕組みを利用することにした決め手

協議会に参加しており、仕組みは良く知っていた。仕組みを動かすために自分の家で試行してみようと思った。

#### 仕組みを利用して良かったこと

インスペクションでどのような評価になるか非常に不安だったが、建物の性能が分かる、それが見えるということは良いことだと実感した。

#### 仕組みを利用して良くなかったこと

時間が掛かりすぎて普通の仲介業者はスパンが合わない。

#### 仕組みを普及するために必要なこと

CLAIVの仕組みについて、あまりに情報が少なくお客さんが良く分からないのが一つの境目になってくるような気がする。

### 仕組みを利用して[買主の声]

#### 仕組みを利用して良かったこと

インスペクションなどで建物の情報が多く状況を把握できたので納得し安心して買うことができた。



## 05 「IDA認定住宅」と「家寿命」による新たな評価・流通・金融商品の開発事業

### IDA認定住宅流通促進協議会

#### 実施目的

住宅ストックの良質化と流通活性化。

#### 仕組みの概要

IDA建物総合評価は、「既存住宅状況調査」及び「耐震診断」と独自の技術である「断熱診断」により構成され、建物の性能をトータルで評価する。IDA認定住宅は、「IDA建物総合評価」の結果より建物をランク付けし、(一社)断熱診断普及協会(以下、IDAとする)が認定しブランド化する。家寿命は、居住者による性能向上リフォームと維持管理の実施を前提として、消費者に分かりやすく参考として表示する。本仕組みの活性化のため、「IDA認定住宅」を購入又は性能向上リフォームによって「IDA認定住宅」に登録する場合、新築と同等の金利、期間による融資を可能とした金融商品を利用できる。

#### 事業の背景・ねらい「団体の思い」

これまでは困難であった断熱性能を実測U値として「見える化」する技術を組み込み、独自の「IDA建物総合評価」を実現し、「IDA認定住宅」ブランドを開発した。省エネ性能は重要でありながら正確に評価されてこなかったが、既存住宅であっても低燃費住宅の実現をアピールすることで、消費者の購買意欲に訴求でき、また「家寿命」でユーザーに分かりやすい表示により性能を明確化した。

#### 住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

**認定基準** | 【新築住宅】長期優良住宅の評価基準に加えて、「断熱診断」による実測評価により断熱性能等級4以上とする

【既存住宅】◎ランクA(長期優良レベル)状況調査:5点未満、劣化:等級3以上、維持:等級3以上、断熱:等級4以上、耐震:評点1.0以上

◎ランクB(基準法レベル)状況調査:10点未満、劣化:等級2以上、維持:等級2以上、断熱:等級3以上、耐震:評点1.0以上

◎ランクC(ニア基準法レベル)状況調査:20点未満、劣化:等級1以上、維持:等級1以上、断熱:等級2以上、耐震:評点0.75以上IDA認定住宅の各ランクの性能

**維持保全** | 既存住宅購入時に実施したインスペクションの実施(購入後5年毎)、シロアリ検査の実施(購入後2年毎)、外壁検査(購入後2年毎)

**履歴情報蓄積** | ◎(株)住宅あんしん保証「あんしんいえかるて」

◎ハウスプラス住宅保証(株)「住宅履歴情報蓄積サービス」

#### 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

◎売主から相談を受けた場合、本協議会が指定する技術者によって「IDA建物総合評価」を行い「IDA認定住宅」の報告書を発行する。

◎構成員である(公社)北海道不動産鑑定士連合会は、「IDA認定住宅」のランクを考慮した「北海道版」AREA-HASによる鑑定書を発行する。

◎該当住宅が本協議会の指定する性能に満たない場合は、性能を満足するための工事を行う。

◎金融機関に対しては、「IDA認定住宅」の条件を満足していることを証明する認定書と提出し、併せて性能向上工事を実施する際には工事内容の見積も提出する。

#### 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** | IDA認定住宅向け住宅ローン(北海道銀行)

**内容** | 金利優遇:【特約3年】年0.7%、【特約5年】年0.95%、【特約7年】年1.05%、【特約10年】年1.05%。特約期間終了以降も基準金利より1.5%割引。融資期間優遇あり。

**商品名** | IDA認定住宅向けリフォームローン(北海道銀行)

**内容** | 【変動金利】年1.925、【固定金利】年2.5%。基準金利より0.5%割引。融資期間優遇あり。

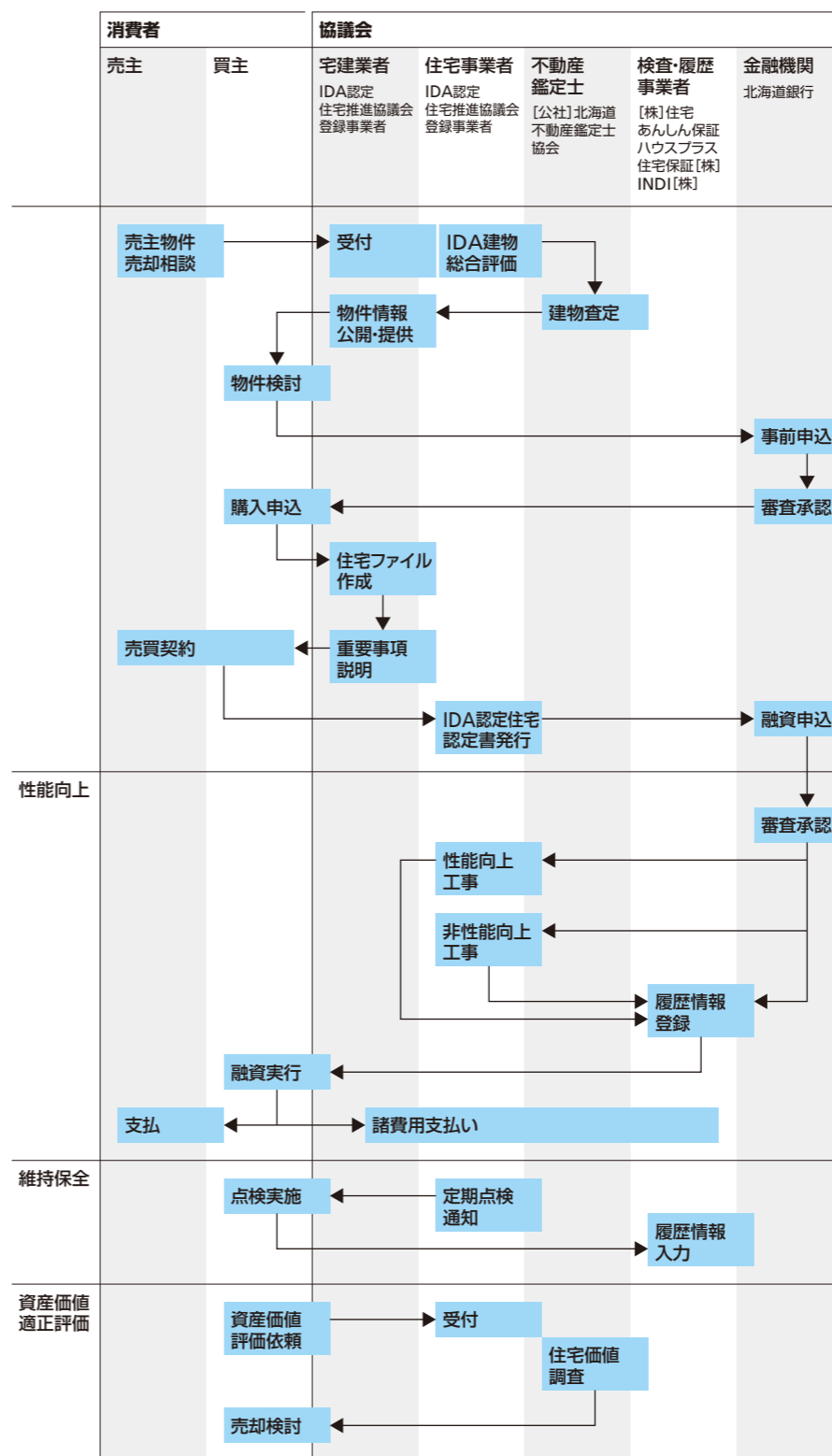
#### 開発した仕組みを普及させるための取組

**ブランド名称** | IDA(イダ)認定住宅

**情報提供システム** | ◎協議会ウェブサイトと構成員である宅建業者の各ウェブサイトでの連携した情報発信をする。

◎金融機関による消費者向け相談会を開催し、「IDA認定住宅」についてPRする。

#### 業務フロー



#### 事業分類

優良既存ブランド普及

#### 対象住宅

新築住宅/既存住宅/戸建住宅/持家

#### 取引形態

新築請負/新築分譲/個人間売買  
買取再販/リフォーム

#### 対象地域

北海道

#### 事業経過

平成29年度 事業採択  
平成30年度 仕組み完成

#### 団体構成

代表提案者: ジェイ建築システム(株)  
 企画者: (一社)断熱診断普及協会  
 住宅事業者: (株)ユニバーサルホーム  
 (株)土屋ホームトピア  
 北の国建築工房(株)  
 (株)プラスト  
 (株)北洲  
 スミタスReホーム(株)  
 (株)カイトー商会  
 鈴木建設(株)  
 建築士: (株)今井産業、(株)コア  
 (株)かつら木材センター  
 (有)中島建築設計事務所  
 フレイハウス  
 宅建業者: (株)土屋ホーム不動産  
 (株)七緒ホーム  
 たけうち不動産(株)  
 不動産鑑定士: (公社)北海道  
 不動産鑑定士協会  
 検査・履歴事業者: INDI(株)  
 (株)住宅あんしん保証  
 ハウスプラス住宅保証(株)  
 金融機関: (株)北海道銀行

## 06 寒冷地基準による 性能向上「Rマンション」 改修事業

北海道建築技術協会  
寒地建築研究所 実行委員会

### 実施目的

既存マンションの外断熱工法による改修により性能向上を促進し、省CO2化と長寿命化を図り、良質なストックの形成に寄与する。

### 仕組みの概要

既存マンションの大規模修繕計画における省エネルギー性能の向上改修については、調査項目が設定されていないために対応することができない。加えて、種々の情報不足により工事資金計画の策定が困難であることから性能向上改修が普及しない状況にある。これらの課題を解消して普及促進する方法として「外断熱工法」による大規模修繕を進めるための仕組みを開発した。第1段階として、性能向上の意思決定に至る ①性能向上改修の提案(耐震等級・維持管理の容易さ・劣化の補修・省エネルギー性・高齢者対策) ②概算工事費の提示 ③ランニングコストの優位性の提示 ④不足分の修繕ローンの紹介 などのプロセスを構築し完成させた。現在、建築設備・資産価値向上等を含む第2段階の開発に着手している。

### 事業の背景・ねらい[団体の思い]

既存マンションのインスペクションには断熱性能の調査項目がなく、省エネルギー性能向上改修が進まない。また、改修設計に必要な情報不足により、工事資金計画の策定も難しい。この課題を解決し、マンションの性能向上改修を普及させるため、情報や技術を総合化し、外断熱改修の仕組みを提案する。

### 住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

**認定基準** | 長期優良住宅化リフォーム推進事業に掲げる性能向上+外断熱工法

**維持保全** | 大規模修繕2回を含む年数(40年)

**履歴情報蓄積** | 北海道が所管する住宅履歴情報保管システム「きた住まいるサポートシステム」への組み込みを依頼中。

### 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評価サポートリスト

外断熱工法を採用したマンションはすべて満室状態であり、同時期に建設されたマンションよりも高値で売買されている実態がある。現在これらの分析を進めている。

### 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** | マンション共用部分リフォーム融資との連携

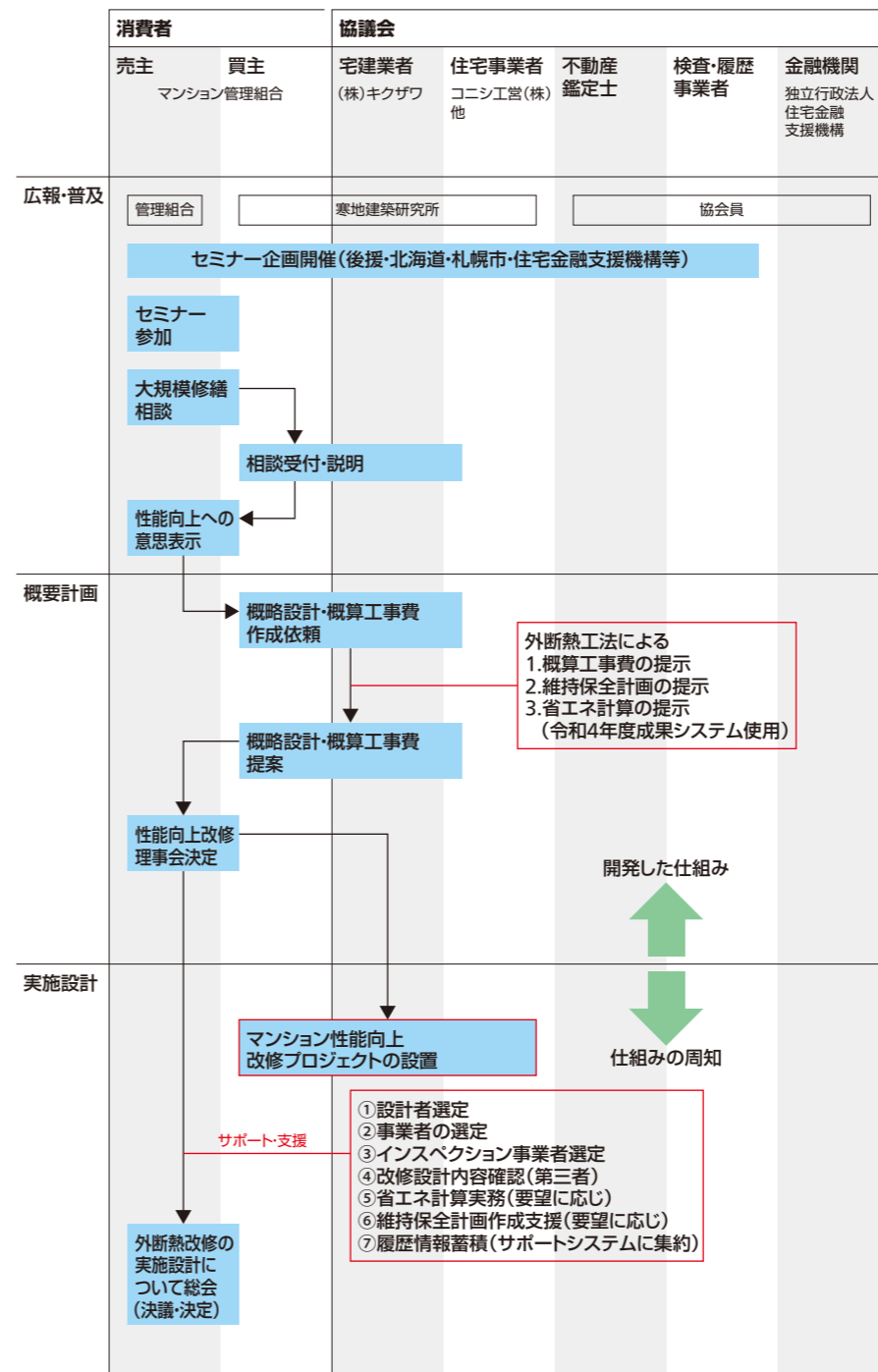
市中金融機関では、管理組合に対して貸し付けすることに対する抵抗感があり、住宅金融支援機構の「マンション共用部分リフォーム融資」が最も合理的であるため同機構との連携を図り事業を進めている。

### 開発した仕組みを普及させるための取組

◎札幌市の委託事業「既存集合住宅省エネ改修事業コンサルタント派遣事業」の採択を受け、外断熱工法普及に取り組んでいる。(令和5年度 実績3管理組合)

◎「外断熱工法によるマンション大規模改修講習会」を2回開催(令和4年10月30日・令和5年1月13日)

### 業務フロー



### 事業分類

優良既存ブランド普及

### 対象住宅

既存住宅/共同住宅/持ち家・賃貸

### 取引形態

リフォーム(外断熱改修)

### 対象地域

北海道札幌市及びその近郊

### 事業経過

令和3年度 事業採択  
令和4年度 仕組み完成  
令和5年度 試行実施

### 団体構成

代表提案者: (一社)北海道建築技術協会  
 企画者: (一社)北海道建築技術協会  
 住宅事業者: コニシ工営(株)  
 宅建業者: (株)キクザワ  
 検査・履歴事業者:  
 (株)日本住宅保証検査機構  
 北海道支店  
 金融機関: 独立行政法人住宅金融支援  
 機構北海道支店

# 07 岩手県版「住宅ファイル制度」導入推進事業

## 岩手県既存住宅流通促進協議会

### 実施目的

岩手県版「住宅ファイル制度」を利用し、良質な既存住宅の流通・促進を図る。

### 仕組みの概要

当協議会が、基準を満たした住宅を認定する。当協議会へ申込を行い、協議会と提携している検査業者がインスペクションを行う。

### 事業の背景・ねらい [団体の思い]

岩手県を代表する不動産団体及び地元金融機関等の協力体制のもと、「住宅ファイル制度」を活用し、地価水準及び既存住宅の取引総額水準が低位な地方圏における、既存住宅の適正な調査・評価・維持管理・資金調達が円滑に行なわれる仕組みを普及させる。

### 住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

**認定基準** | 建物状況調査、シロアリ検査を実施し、瑕疵保険への加入を必須とする。

**維持保全** | 屋根・外壁等について現況を勘案して、商品提供後5年を目処に補修を提案、配管設備については水漏れがあれば直ちに補修を提案する。

**履歴情報蓄積** | 日本住宅保証検査機構が提供する住宅履歴サービス

### 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

◎物件評価については、当協議会の委員である不動産鑑定士にて現地調査を行い、建物はJAREAHASを用いて評価する。

◎瑕疵保険加入にあたり指摘を受けた事項については当協議会の委員であるリフォーム業者にて修繕等を実施。当該修繕等による資産価値の向上については、上記JAREAHASを用いて経済的残存耐用年数の延長の程度等も含め評価に活用する。

### 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** | 安心一枚岩住宅ローン(北日本銀行)

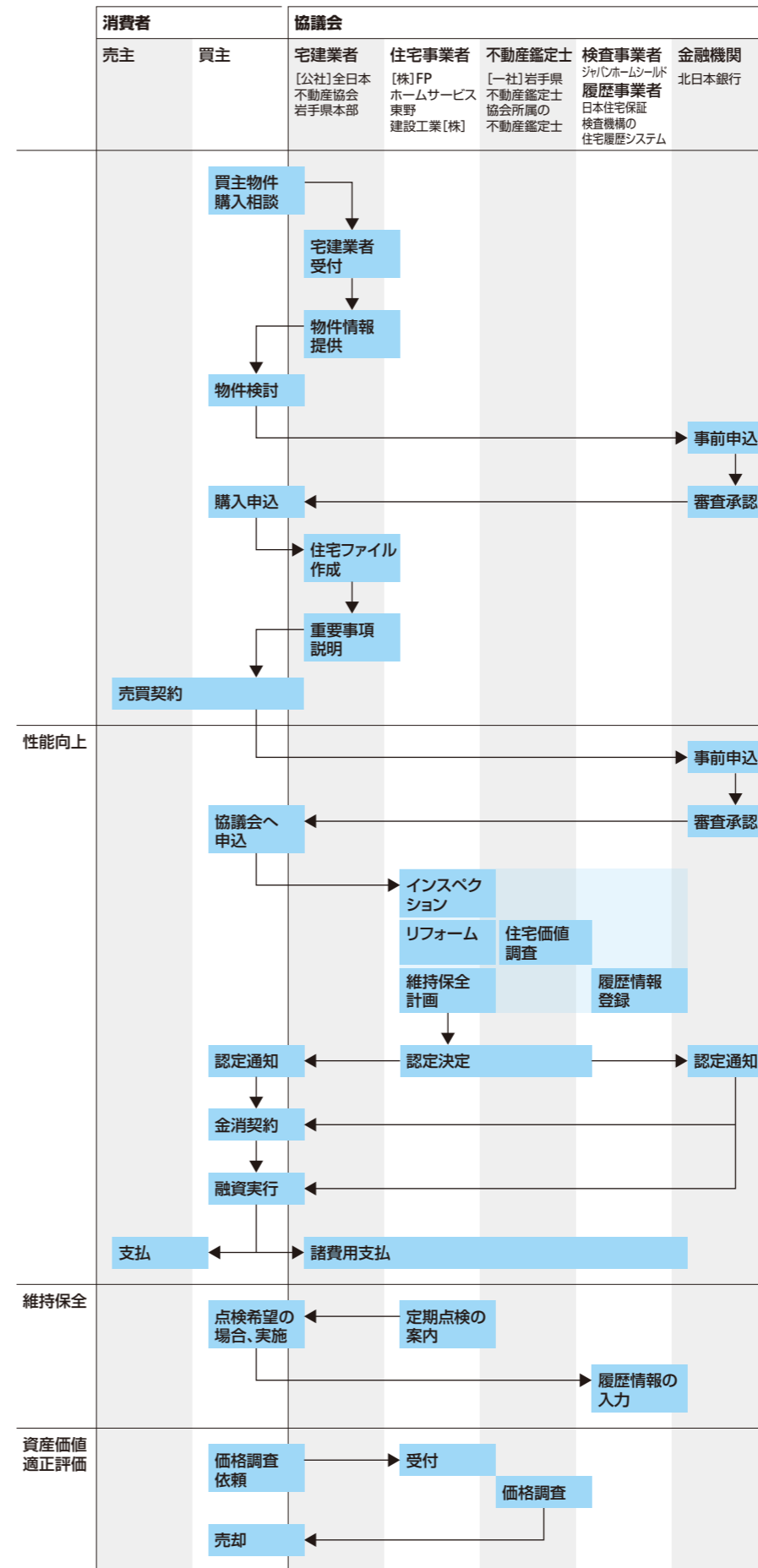
**内容** | 融資期間35年以内の住宅ローンを提供し、不動産鑑定士による価格調査を行った既存住宅については当該評価をもって担保評価とみなす(評価額の100%を担保評価とする)。

### 開発した仕組みを普及させるための取組

**ブランド名称** | 安心一枚岩住宅

**情報提供システム** | 協議会のHPにて安心一枚岩住宅についてPRする。上記HPには当協議会の委員である全日、宅建協会のほか、リフォーム業者もリンク付けをしており、当協議会へアクセスすることでワンストップで情報提供が可能となる。

### 業務フロー



### 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 / 持家

### 取引形態

個人間売買 / 買取再販

### 対象地域

岩手県

### 事業経過

平成29年度 事業採択  
平成30年度 仕組み完成

### 団体構成

代表提案者：一般社団法人 岩手県不動産鑑定士協会  
 企画者：同上  
 住宅事業者：(株)FPホームサービス 東野建設工業(株)  
 建築士：同上  
 宅建業者：全日本不動産協会 岩手県本部  
 不動産鑑定士：一般社団法人 岩手県不動産鑑定士協会  
 検査事業者：ジャパンホームシールド(株)  
 履歴事業者：(株)日本住宅保証検査機構  
 金融機関：(株)北日本銀行



## 08 「こおりやま住宅ファイル」による既存住宅流通促進事業

### こおりやま 既存住宅流通促進協議会

#### 実施目的

郡山市における既存住宅流通市場の健全な発展及び当市における空き家対策と移住・就労の促進に寄与する。

#### 仕組みの概要

こおりやま空家バンクに登録された既存住宅及び会員宅建業者が取扱う既存住宅について、①インスペクション、②シロアリ検査、③JAREA-HASによる価格査定を実施し、これら①～③と④重要事項説明書をセットにした「こおりやま住宅ファイル」が備えられた既存住宅を、協議会が「あさか住まい」と認定し、「こおりやま住宅ファイル」(=住宅の健康状態を示すカルテ)をもとに、資産価値に見合った適正な価格を設定して販売する。買主に対し、リフォームプラン(工事概算費用を含む)、ライフサイクルコスト情報を提供。あわせて、「こおりやま住宅ファイル」に基づき定期点検を実施、住宅履歴情報を蓄積。

#### 事業の背景・ねらい[団体の思い]

郡山市内においても、空き家対策および移住促進が重要な政策課題になっている。NPO法人こおりやま空家バンク等が取扱う空き家について、インスペクションにより可視化を促進して流通させることが上記の政策課題に寄与するものと考え、仕組みを構築した。特に、非破壊検査機器を用いた動的耐震診断等を行い、耐震リスク等を数値化して買主の安心感・納得感を後押しすることが当協議会の特色である。

#### 住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

**認定基準** | ①「あさか住まい(スタンダード)」(標準等級):「こおりやま住宅ファイル」が備えられた既存住宅で、インスペクション・シロアリ検査で劣化・不具合箇所等の指摘があるも、現況有姿で取扱う物件

②「あさか住まい(ゴールド)」(上位等級1):「こおりやま住宅ファイル」が備えられた既存住宅で、インスペクション・シロアリ検査で問題点が指摘されなかった物件、及びインスペクション・シロアリ検査で指摘された点について補修・対策が行われた物件

③「あさか住まい(スーパーゴールド)」(上位等級2):通常の目視によるインスペクション・シロアリ検査に加え、非破壊検査機器による調査が行われた「こおりやま住宅ファイル」備付の既存住宅で、一連の調査で問題点が指摘されなかった物件、及び問題点が指摘された箇所について補修・対策が行われた物件

**維持保全** | 買主が購入後にリフォームを行う場合のリフォームプラン(工事概算費用を含む)と、購入後のライフサイクルコスト(LCC)情報を提供し、協議会が維持保全計画を作成する。計画期間は15年間で、5年毎に点検する。

**履歴情報蓄積** | 「こおりやま住宅ファイル」をもとに、買主購入後の住宅履歴を構築・管理し、定期点検の案内・実施により既存住宅の質の維持を確保する。

#### 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

土地は、取引事例比較法に準じた手法(公示価格等からの比較検討)により査定する。建物は、原価法(JAREA-HAS)を用いて査定する。そのうえで、主に総額の観点からの土地・建物一体としての市場性修正の要否を検討のうえ、調査価格を決定する。

#### 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** | 東邦スーパー住宅ローン「プラス7」(東邦銀行)

**内容** | 金利優遇:固定金利型店頭表示金利より1.4%割引。家具家電の購入等や住宅関連以外の目的(車の購入、教育資金等)も同時に融資可能。

**商品名** | 東邦マル信無担保住宅ローン(東邦銀行)

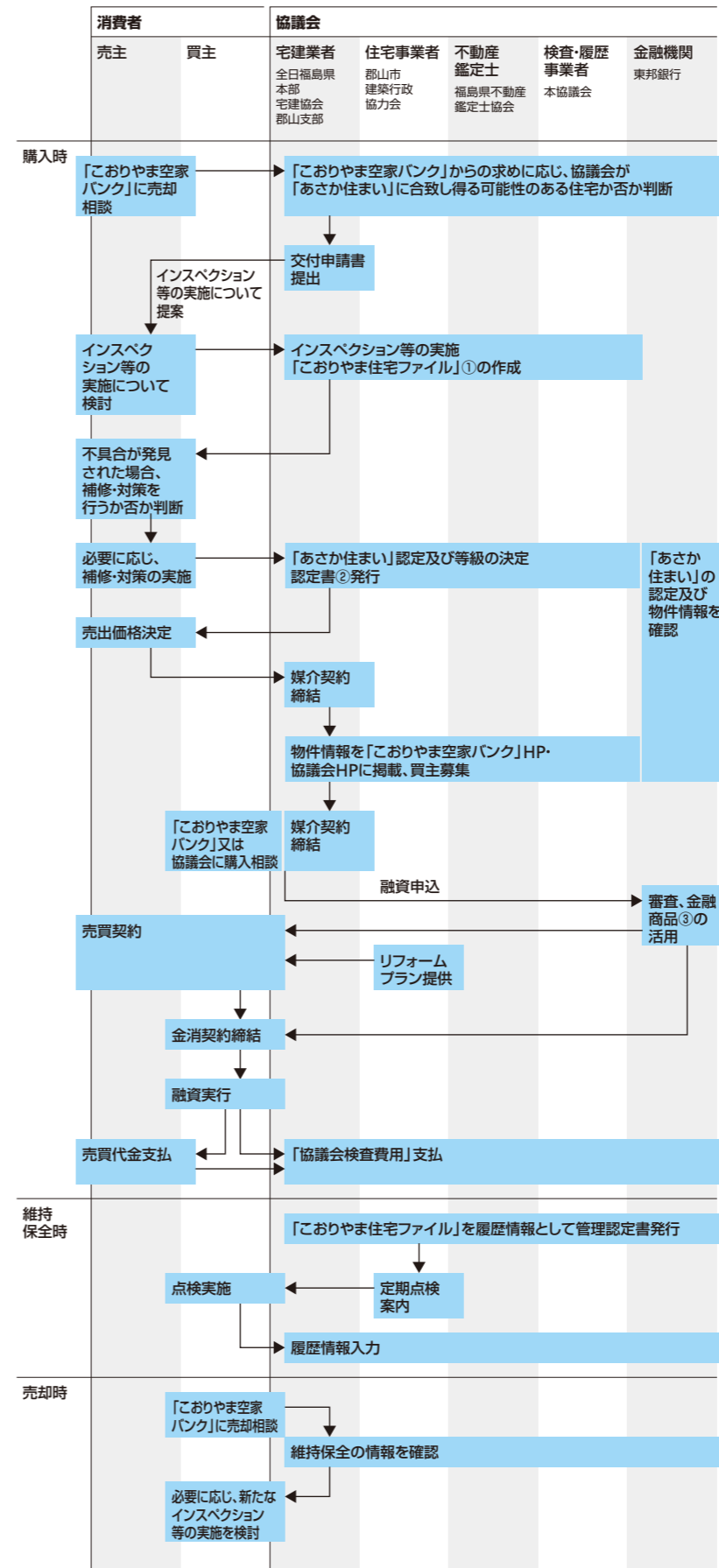
**内容** | 金利優遇:固定金利型店頭表示金利より1.4%割引。最高1,000万円・最長15年利用可能。

#### 開発した仕組みを普及させるための取組

**ブランド名称** | あさか住まい

**情報提供システム** | 協議会HP及びNPO法人こおりやま空家バンクHPに解説及び物件情報を掲載する。

#### 業務フロー



#### 事業分類

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

#### 対象地域

福島県郡山市  
(福島県全域への拡大を検討中)

#### 事業経過

平成30年度 事業採択  
令和元年度 仕組み完成

#### 団体構成

代表提案者: NPO法人 こおりやま空家バンク  
 企画者: (公社)福島県 不動産鑑定士協会  
 住宅事業者: 郡山市建築行政協力会  
 建築士: 同上  
 宅建業者: (公社)全日本不動産協会 福島県本部 (公社)福島県宅地建物取引業協会郡山支部  
 不動産鑑定士: (公社)福島県 不動産鑑定士協会  
 金融機関: (株)東邦銀行郡山営業部

# 09 住宅団地再生に向けたスキーム構築

## 住宅団地再生協議会

### 実施目的

中古住宅の円滑な流通の仕組み構築による住宅団地の再生及び衰退防止。

### 仕組みの概要

- ①既存戸建住宅に対して日立ライフがインスペクションを実施。
- ②インスペクションで指摘された劣化事象について、瑕疵保険加入の条件を満たすレベルまで日立ライフがリフォームを実施。併せて、資産価値の向上に資するリフォームも実施。
- ③リフォーム工事後、売主が瑕疵保険の申請を行い、保険証券が発行された後、買主に引渡しを行う。
- ④買主はリフォーム一体型住宅ローンを利用することで、低利の資金調達が可能となる。
- ⑤住宅履歴情報システムでデータ管理し、維持保全計画に基づく居住者へのタイムリーな情報の提供と提案を実施していく

### 事業の背景・ねらい[団体の思い]

◎現在、昭和30年～40年代に開発された住宅団地において、居住者の高齢化等に伴う空き家の増加や地域コミュニティの衰退等が社会問題となっており、今後益々この流れは加速していくものと予想されている。  
◎当協議会ではこのような問題に対して、中古住宅の利活用を図ることが一つの解決策になると考え、中古住宅の円滑な利活用を図るために必要な施策の検討を進めた。

### 住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

**認定基準** | 瑕疵保険に加入するために以下の調査を実施。

- ①構造耐力上主要な部分の安全性に問題のある可能性が高いもの  
例：土台や柱、梁等の蟻害・腐朽・腐食や傾斜及び基礎・躯体のひび割れ・欠損等
- ②雨漏り・漏水が発生している、または発生する可能性が高いもの  
例：外装材(屋根・外壁等)の劣化、施工不良による雨漏りや漏水等

**維持保全** | 点検項目⇒点検時期⇒更新・取替時期

- ◎外壁・屋根⇒5,8,15,18,25,28年目⇒10,20,30年目
- ◎雨桶⇒5,8,10,12,15,18,25,28,30年目⇒20年目
- ◎バルコニー⇒5,8,15,18,25,28年目⇒10,20,30年目
- ◎クロス⇒5,8,10,15,18,25,28,30年目⇒20年目
- ◎防蟻⇒8,18,28年目⇒5,10,15,20,25,30年目

**履歴情報蓄積** | 住宅履歴情報システム(ティー・エス・ネットワークス(株))

### 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

金融機関における住宅ローンに係る中古住宅の評価方法の変更

**【従来】** ●土地:路線価を基準に評価 ●建物:原価法による評価(20年～25年で価値ゼロ) ●リフォーム、リノベーション:評価しない

**【変更後】** ●土地:路線価を基準に評価 ●建物:原価法による評価(最長35年間に亘り価値を評価できるよう変更) ●リフォーム、リノベーション:工事費用の一定額を評価(ただし、工事内容に応じて)

◎評価の対象となるリフォーム、リノベーションの内容については、建築主体工事・電機設備工事・機械設備工事・内外装工事・外構工事等。

◎評価対象とする条件は、工事原価の開示(施工済み物件)または見積書の提示(未施工物件)。

◎事業者利益を除いた、工事原価を基準に概ね8割を住宅担保価値として評価。

### 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** | 常陽住宅ローン(常陽銀行)(リフォーム一体型住宅ローン)

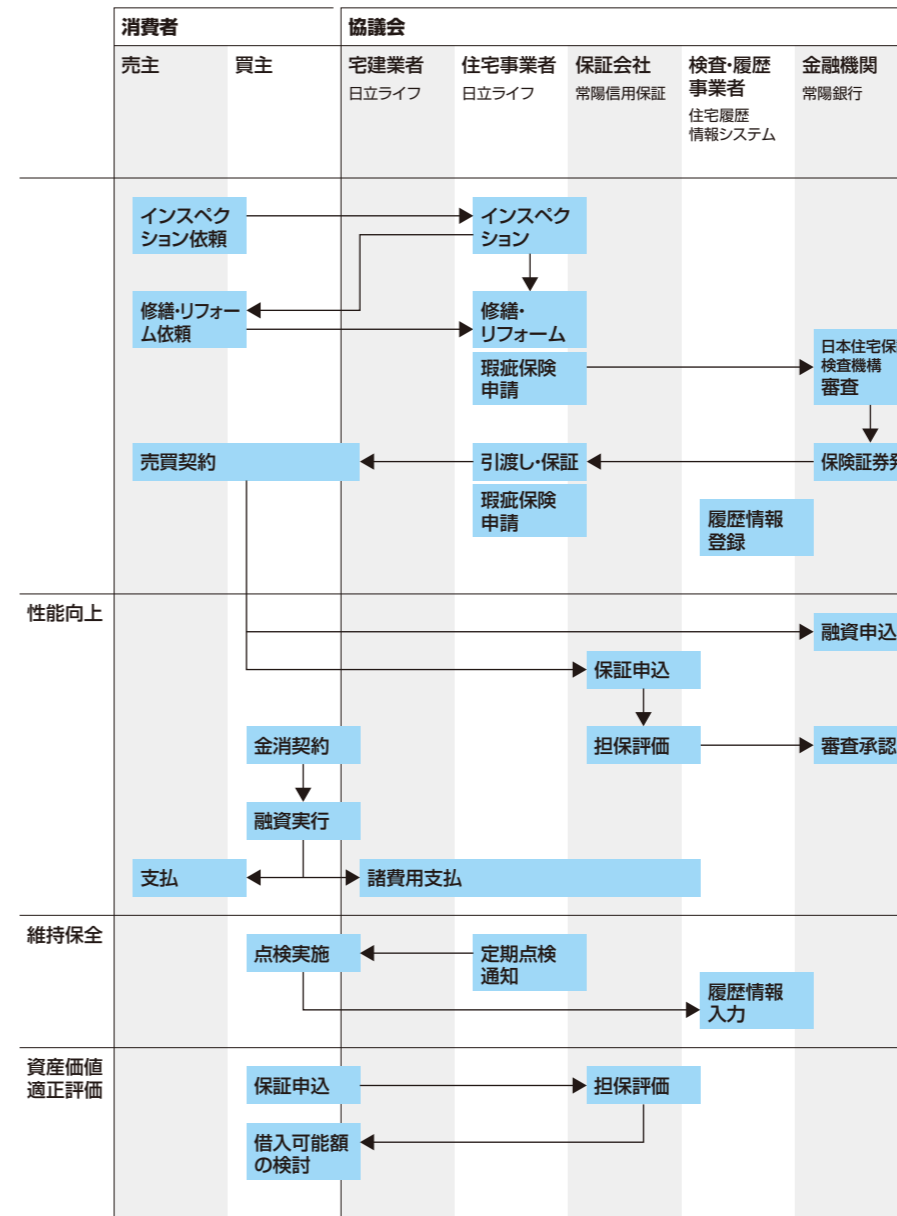
**内容** | 従来は、中古住宅購入資金とその後のリフォーム資金を別々に調達する必要があったが、本ローンにより一括調達が可能になった。また、リフォームローンは住宅ローンに比べ金利が高く設定されており、本ローンにより低利の住宅ローン金利での資金調達が可能にした。

### 開発した仕組みを普及させるための取組

**ブランド名称** | Re.Life System 再生住宅

**情報提供システム** | 協議会HP等を通じて情報発信。

### 業務フロー



### 事業分類

エリア・団地再生

### 対象住宅

既存住宅/戸建住宅/持家

### 取引形態

リフォーム

### 対象地域

茨城県水戸市双葉台団地

### 事業経過

平成29年度 事業採択  
平成30年度 仕組み完成

### 団体構成

代表提案者：株式会社常陽産業研究所  
 企画者：同上  
 住宅事業者：株式会社日立ライフ  
 金融機関：株式会社常陽銀行  
 損害保険ジャパン  
 日本興亜株式会社  
 信用保証：常陽信用保証株式会社

# 10

## さいたま市美園地区における良質な住宅ストック維持・向上促進事業

### 美園タウンマネジメント協会

#### 実施目的

住宅性能および資産価値の適正評価を行う「住宅認証制度」を通じて、良質な住宅ストックの形成を図る。

#### 仕組みの概要

当協会が定める認証基準に適合する既存住宅について、独自のシステムで適正に評価、それを当協会が認証基準のレベルに応じて認証。認証住宅の取得には、当協会の構成員である金融機関が提供する認証レベルに応じた金利優遇が可能な住宅ローンを利用できる。また定期点検やメンテナンス時期に合わせ建物の資産価値評価を実施、それらの履歴情報はシステムに蓄積され当協会が管理する。

#### 事業の背景・ねらい[団体の思い]

新たな都市拠点づくりが進められている、当地区は、2006年の先行整備街区の街開き以降、基盤整備の進捗に応じて住宅等の建設が進展している。まちづくりの成長・発展を推し進める「美園タウンマネジメント協会」は、まち単位から個(既存住宅)の資産価値維持・向上を目的とし、良質な住宅の性能および資産価値の適正評価を住宅・不動産金融市場等に効果的に普及・根付かせる。

#### 住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

**認定基準** | 公的基準(性能評価10項目、住宅瑕疵担保責任保険への加入)に加え、協会独自の環境性能に係る基準として、断熱気密性能・温熱環境測定・暑熱環境対策性能・一次エネルギー消費量の基準を設定。  
**維持保全** | 協会が定めた維持保全計画ガイドラインに基づき、維持保全計画の策定をし、計画に基づく定期的な点検、修繕を実行する。  
**履歴情報蓄積** | 当協会のBIMデータを活用した独自のシステムにより、定期点検やメンテナンスの履歴まで全ての情報を保存・管理。

#### 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

◎資産価値評価については、「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」に準拠し、評価のために用意される情報は、住宅の部位別仕様、再調達価格および耐用年数、インスペクション情報となり、これらの情報はBIMデータを活用した独自のシステム上でデータベース化されて管理されているため、建物は原価法でシステムによる評価、土地は取引事例比較法で構成員である不動産鑑定士が評価する。

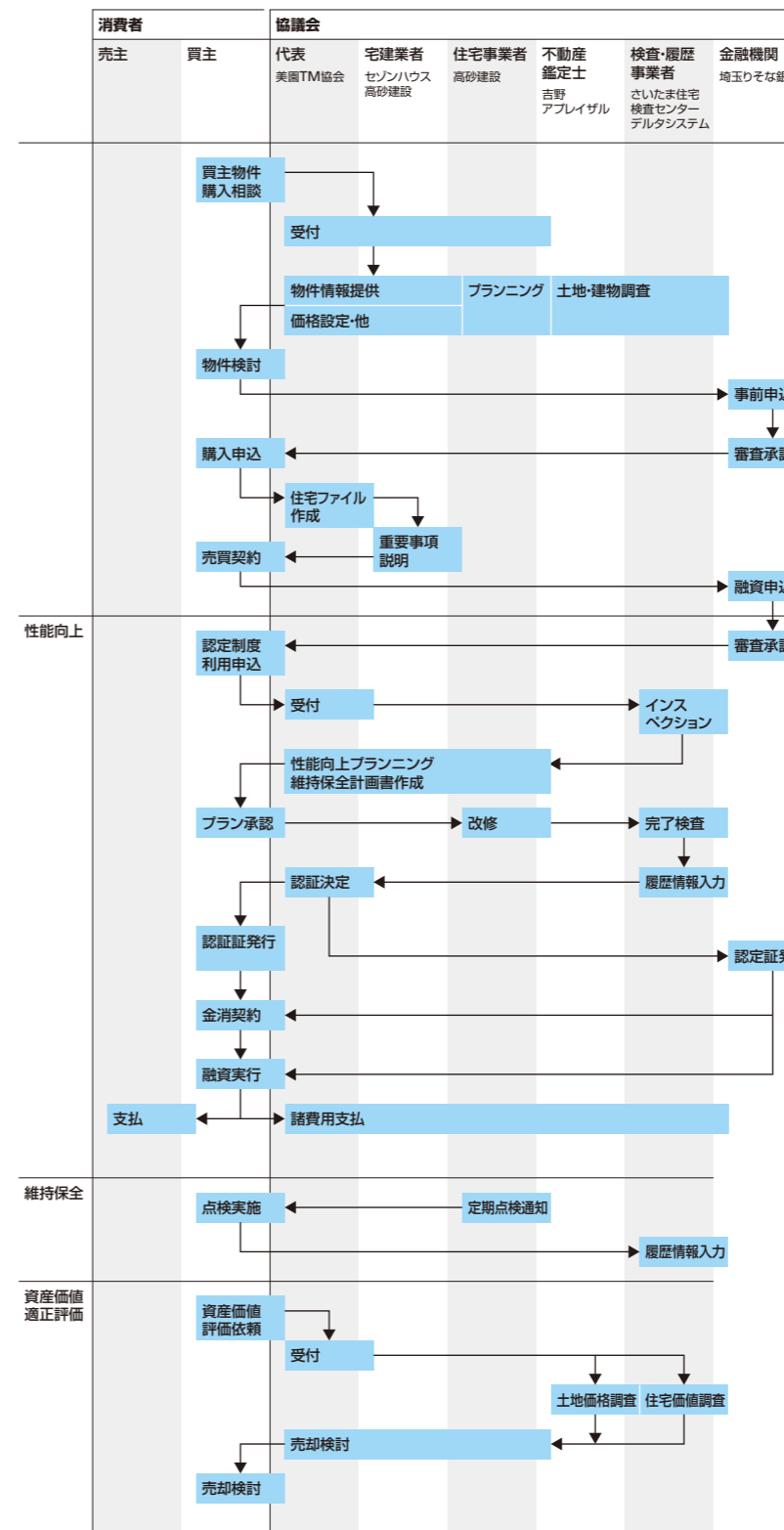
#### 良質な住宅取得を後押しする住宅ローンなどの金融商品や流通の仕組み

**商品名** | さいたま「レジリエンス」住宅ローン(埼玉りそな銀行)  
**内容** | 融資期間35年以内で、用途は住宅新築購入資金または既存住宅の購入資金及びリフォーム資金、さいたま住宅認証基準を満たす住宅が本ローンの使用が可能になる。

#### 開発した仕組みを普及させるための取組

**ブランド名称** | さいたまレジリエンス住宅認証制度  
**情報提供システム** | 協会が管理する情報共通基盤「共通プラットフォームさいたま版」の地域ポータルサイト上で、住宅履歴管理システムのダッシュボードを用い情報を提供する。

### 業務フロー



### 事業分類

エリア・団地再生

### 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

埼玉県さいたま市

### 事業経過

平成29年度 事業採択  
 平成30年度 仕組み完成

### 団体構成

代表提案者: (一社)美園タウンマネジメント  
 企画者: 同上  
 住宅事業者: (株)高砂建設  
 建築士: (株)高橋政雄設計事務所 (株)高砂建設  
 宅建業者: (株)セゾンハウス (株)高砂建設  
 不動産鑑定士: (株)吉野アプレイザル  
 検査事業者: (一財)さいたま住宅検査センター  
 履歴事業者: (株)デルタシステム  
 金融機関: (株)埼玉りそな銀行

# 11 人生100年時代の 住まいのトータル サポートシステム構築

## 地域型住宅リノベーション 推進協議会

### 実施目的

地域の木材を使用し気候風土をふまえた木造戸建住宅の普及。

### 仕組みの概要

一定の住宅性能を有する地域型住宅を対象とし、3つのレベルを設定し、住宅認定証を発行し認定する。新規顧客向けに「メンテナンス付きリノベーション購入仲介サービス」、既存顧客向けに「メンテナンス付きリノベーション売却仲介サービス」を提供する。住まい手の自主点検、定期点検、補修前の劣化診断、性能向上改修時の性能向上調査診断、売買時の使用価値評価診断といった各種の調査・診断の情報フォーマットを一元化し、相互利用と効率化を図る。住宅医等による相談、点検・診断・工事のワンストップサービスを提供し、将来的には住まい手の自主点検・相談とリンクした住宅履歴情報の蓄積・活用システムを構築する。使用価値評価診断は、戸建住宅価格査定マニュアル(不動産流通センター)を基本に、一定の住宅性能を満たすための概算工事費を勘案して評価する。金融商品として、リバースモーゲージとリフォーム一体型住宅ローンを提供する。

### 事業の背景・ねらい[団体の思い]

地域型住宅リノベーション推進協議会では、地域の木材を使用し気候風土をふまえた在来軸組工法の木造戸建住宅(=地域型住宅)の設計・建設に従事してきたが、既存住宅を購入して改修したいというニーズや建設後の維持管理、改修、家族の事情の変化による住宅の売却への対応は必ずしも十分ではなかった。そこで、この度、不動産仲介、改修、維持管理が一体となったトータルサポートサービスの仕組みを構築した。

### 住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

**認定基準** | ◎レベル1：耐用年数30年  
「安心R住宅相当」(瑕疵保険適合基準+耐震等級1(既存住宅))  
◎レベル2：耐用年数30年  
「安心R住宅相当」+「断熱等性能等級3」または「エネルギー消費量等級4かつ断熱等性能等級2(防露対策を含む)」  
◎レベル3：耐用年数50年  
「劣化対策等級2」+「耐震等級1(既存住宅)」+「断熱等性能等級3」または「エネルギー消費量等級4かつ断熱等性能等級2(防露対策を含む)」  
**維持保全** | 維持保全計画は、今回開発した木の家の住まいの健康管理表シートを使用し30年間に必要となるメンテナンス費用を算出し提供する。定期点検は、不具合対応を目的とした1年点検・3年点検、劣化の早期発見を目的とした5年点検・8年点検・11年点検・14年点検を実施。1年・3年点検の項目は、住宅性能保証の旧短期保証基準に準拠した項目。5年・8年・11年・14年点検の項目は既存住宅状況調査に準拠した項目  
**履歴情報蓄積** | 特定非営利活動法人木の家の家だいですきの会により、住宅履歴情報整備検討委員会(国土交通省)がとりまとめた住宅履歴情報に必要な標準形の情報項目や共通ルールに基づき蓄積。

### 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

◎戸建住宅価格査定マニュアル(公益財団法人不動産流通センター)を基本に、本協議会が定める一定の住宅性能を満たすために必要な概算工事費を勘案して評価する。  
◎売主から相談を受けた時点で、住宅医等(建築士)が戸建住宅価格査定マニュアル(公益財団法人不動産流通センター)に基づき、不動産鑑定評価を行う。次に、本協議会が定める一定の住宅性能を満たすための工事内容を検討し、工事費概算シートを使用してその工事が行われた場合の概算工事費を見積もる。  
◎金融機関に対しては、必要に応じて不動産鑑定評価と一定の住宅性能を満たすための工事内容の概算見積額を提出する。

### 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** | リバースモーゲージローン(飯能信用金庫)

**内容** | 本事業を契機に導入した新ローンを適用

**商品名** | リフォーム一体型住宅ローン(飯能信用金庫)

**内容** | 金利優遇:既存の金利優遇型住宅ローンを適用

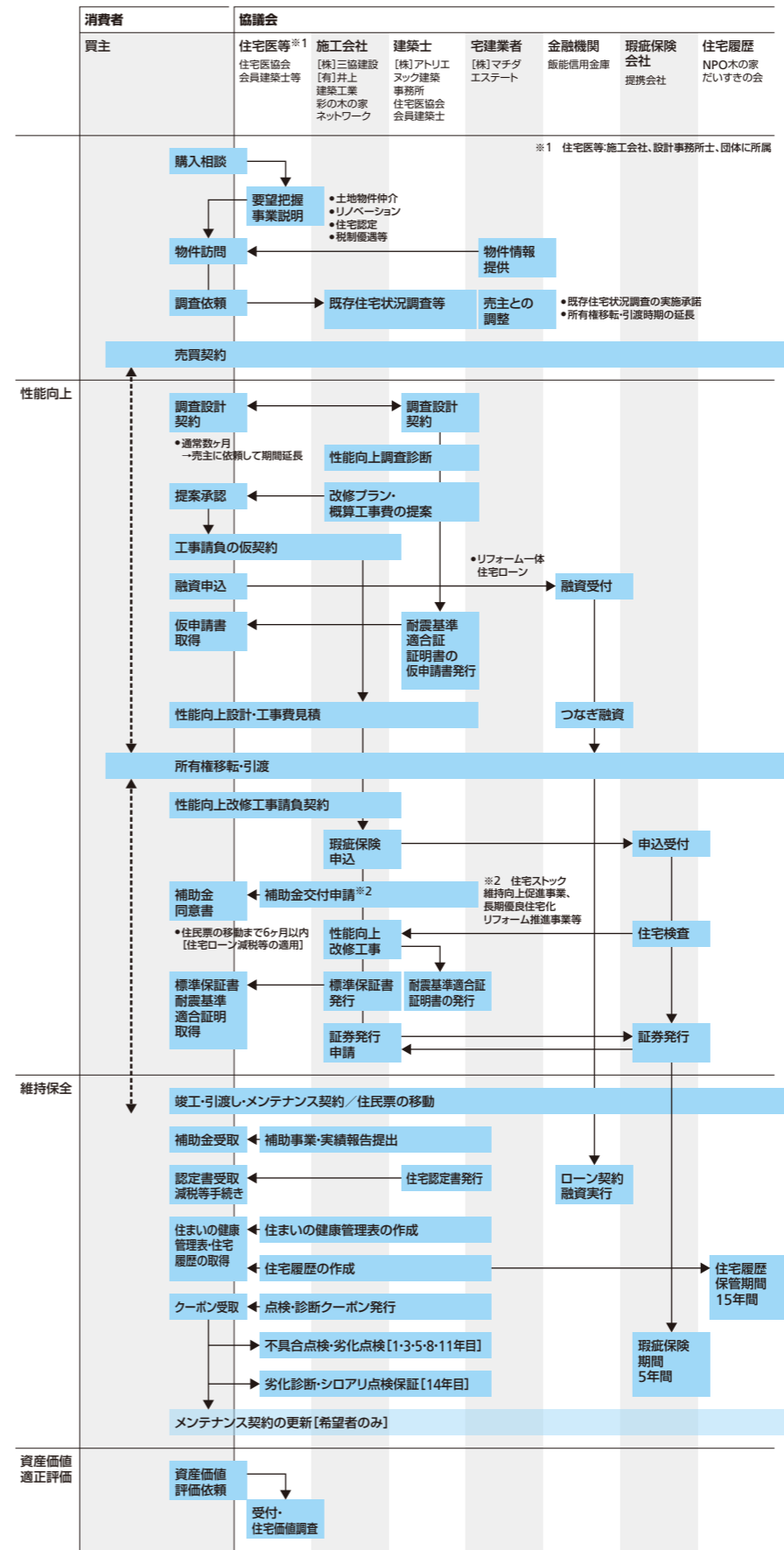
### 開発した仕組みを普及させるための取組

**ブランド名称** | 木の家リノベ

**情報提供システム** | ◎新規顧客向けに、メンテナンス付きリノベーション購入仲介サービス事業の内容をホームページで提供する。

◎既存顧客向けに、談窓口を、設計事務所、工務店、または団体が開設し、自社ウェブサイト及び不動産流通標準情報システム(レインズ)を用いて住宅ラベリング情報を発信する。

### 業務フロー



### 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/持家

### 取引形態

個人間売買/リフォーム

### 対象地域

埼玉県

### 事業経過

平成29年度 事業採択

平成30年度 仕組み完成

### 団体構成

代表提案者：特定非営利活動法人木の家の家だいですきの会

企画者：一般社団法人住宅医協会  
代表提案者に同じ

住宅事業者：(株)三協建設  
(有)井上建築工業

彩の木の家のネットワーク  
建築士：株式会社アトリエ・ヌック  
建築事務所

宅建業者：(株)マチダエステート

検査・履歴事業者：建築士(検査)  
代表提案者(履歴)  
に同じ

金融機関：飯能信用金庫飯能南支店

# 11

人生100年時代の住まいの  
トータルサポシステム構築

●  
地域型住宅リノベーション  
推進協議会  
[試行事例]



外観 | 断熱改修・屋根カバー工法・外壁塗装



ダイニング・キッチン | 造作家具作成



42 リビング | クロス全面張り替え・床無垢フローアー



洗面室 | 設備取り替え



和室 | 畳貼り替え・天井を勾配天井へ

## 所在地

埼玉県所沢市

## 物件概要

種類 中古戸建  
構造 木造2階建  
面積 延床 | 85.3m<sup>2</sup>  
築年 平成3年

## 取引形態

リフォーム

## リフォーム工事内容

- ◎ 間取り変更による構造補強
- ◎ 断熱改修  
屋根：硬質発砲ウレタン  
フォーム100mm  
壁：硬質発砲ウレタン  
フォーム75mm  
床：硬質発砲ウレタン  
フォーム80mm
- ◎ 屋根カバー工法
- ◎ 外壁塗装
- ◎ 大引きやり替え
- ◎ 根太やり替え
- ◎ 床無垢フローアー
- ◎ 内窓設置
- ◎ 衛生設備入れ替え
- ◎ 造作家具作成
- ◎ 造作建具作成
- ◎ クロス貼り替え
- ◎ 照明やり替え
- ◎ 和室畳貼り替え・天井を勾配天井へ

## 試行経過

平成31年4月 リノベーション工事開始  
令和元年9月 入居

## 買主

40歳代 | 会社員 | 家族構成：夫婦2人

# 12

## 空き家の優先買取権付き定期借家住宅による「木の里」活性化事業

### 地域型住宅リノベーション推進協議会

#### 実施目的

期間限定の優先買取権付き賃貸住宅の仕組みにより、地域における空き家流通と地場産材の活用を促す。

#### 仕組みの概要

- ① 優先買取権付定期借家契約
- ② 測量・造成・上下水道整備など  
空き家購入時サポート
- ③ 空き家の性能向上調査、  
改修サポート
- ④ 住宅の購入及び改修用リフォーム  
一体型住宅ローンの提供
- ⑤ 住宅医による住宅評価情報の提供
- ⑥ 改修後のメンテナンス  
サービスの提供
- ⑦ 提携する保険会社による  
瑕疵保険の付保

#### 事業の背景・ねらい [団体の思い]

埼玉県内の森林地帯の市町村では若い世帯の移住・定住の促進に取り組んでいる。最近増え始めた移住・定住を希望する若い世帯にとっては、地域に馴染めるかという大きな不安があり、まずは賃貸したいという希望があるが、空き家所有者は売却希望が多い。こうしたことから、空き家を購入して賃貸後売却する仕組みを構築し、若い世代の移住を促進したい。

#### 住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

##### 認定基準 | オーナー・ユーザー分離型改修住宅認定

売却前後の改修実施時の各認定基準を設定。また、住宅点検及び補修の着実な実施とその履歴の確認。

##### 維持保全 | ◎ オーナー・ユーザー分離型調査診断・改修

二重投資防止のため、売却前の劣化補修と購入後の性能向上改修を区分する改修手法構築

##### ◎ 空き家トリアージ調査手法

短時間で利用可否を判断する調査方法構築

##### 履歴情報蓄積 | ICT技術を活用した住まい手自主点検と工務店による定期点検支援システムを構築

#### 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

戸建住宅価格査定マニュアル+概算工事費で補完

戸建住宅価格査定マニュアル(公益財団法人不動産流通推進センター)による査定額をベースに、オーナー劣化補修工事等で補完して資産価値評価を行い、売買価格や家賃決定に生かすと共に、金融機関が賃貸住宅事業ローン融資を検討する際の資料として活用する。

#### 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 | 優先買取権付定期借家事業

内容 | 空き家所有者の売却意向と移住者の賃貸で地域に馴染んでから購入したいという意向のミスマッチを埋めるため、2年間の定期借家期間を経て購入できる仕組み。優先買取権の方法として、独占交渉権方式と売買予約方式の2方式を用意。

##### 商品名 | リフォーム一体型住宅ローン

内容 | 空き家の購入と改修を一体的にサポート

#### 開発した仕組みを普及させるための取組

##### 情報提供システム | ◎ 住宅認定及び住宅評価情報の提供

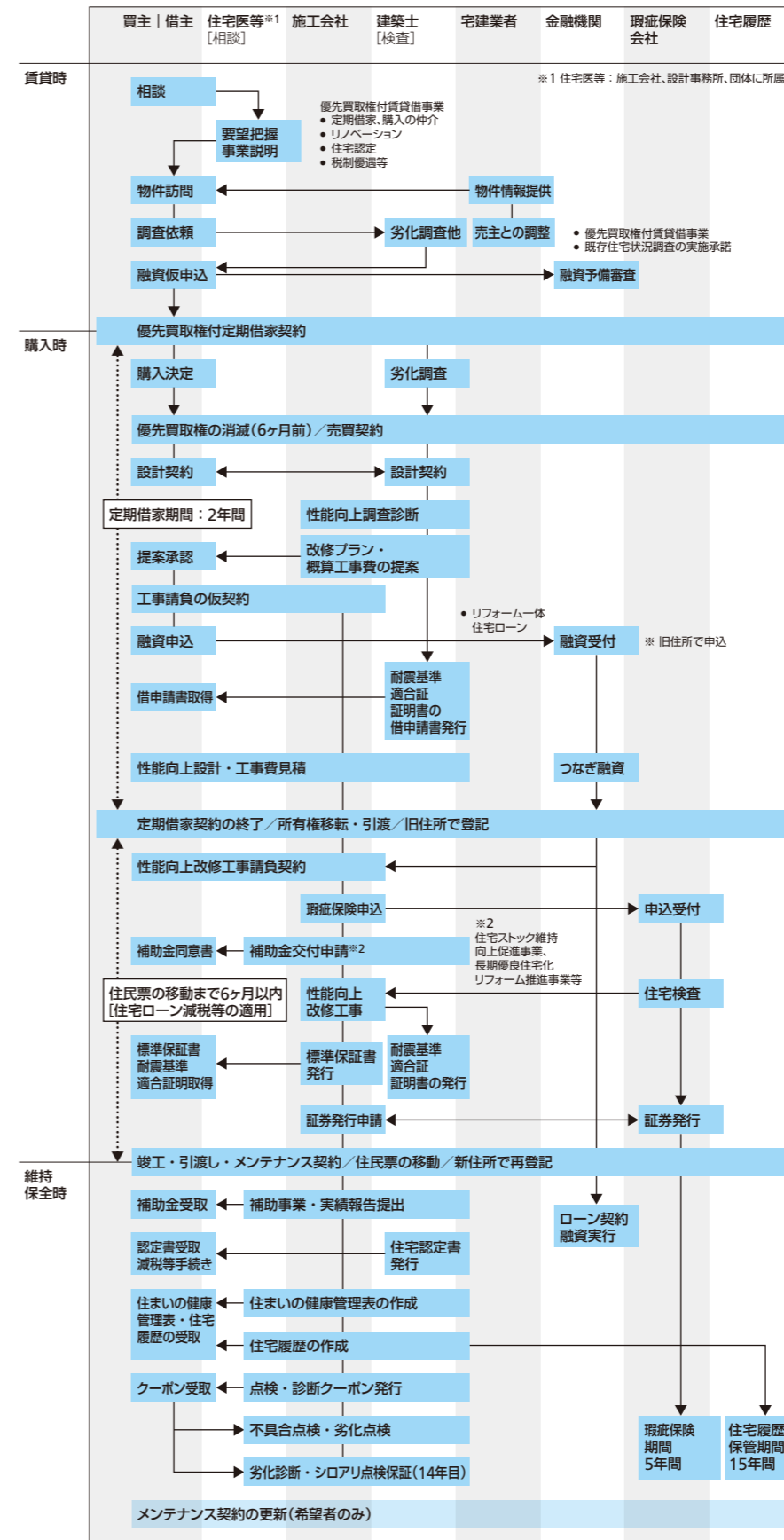
インスペクション、住宅認定及び住宅評価情報をWEBサイトにより提供

##### ◎ 移住者ワンストップ相談体制

移住希望者が不安や懸念を解消できるよう、ワンストップで情報収集や相談に対応できる体制を整備。

##### ◎ 市町村との連携、空き家相談体制の整備

#### 業務フロー



#### 事業分類

移住・空き家対策型

#### 対象住宅

戸建住宅

#### 取引形態

個人間賃貸及び売買

#### 対象地域

埼玉県

#### 事業経過

令和元年度 事業採択  
令和3年度 仕組み完成

#### 団体構成

代表提案者：特定非営利活動法人 木の家だいすきの会  
 企画者：代表提案者、(一社)住宅医協会  
 住宅事業者：(株)三協建設、彩の木の家ネットワーク  
 建築士：(株)アトリエ・ヌック 建築事務所  
 宅建業者：(株)マチダエステート  
 検査・履歴事業者：代表提案者  
 金融機関： 飯能信用金庫飯能南支店

## 13 中古住宅の流通促進における沿線市場価値向上に向けて～千葉・京成津田沼周辺エリア等における試み

### 千葉エリア住宅ストック維持・向上推進協議会

#### 実施目的

中古住宅流通の仕組みが整っていない郊外エリア(千葉京成津田沼・新京成線エリア)を焦点に流通の活性化を図る。

#### 仕組みの概要

耐震性やメンテナンス等ハード面の維持向上や商品性、企画性等、資産価値向上を図る仕組みを開発して、周知する。建物の担保評価方法を見直し、住宅性能や資産評価を適切に評価するとともに、中古住宅購入時に要する費用について借入可能とすることにより、中古住宅購入者の利便性を高めた商品を提供する。千葉ストック住宅推進協議会メンバーのうち住宅事業者がワンストップの窓口となり、専門家によるインスペクション、建物の状況に応じた工事、維持保全計画の作成を行う。基準を満たした住宅には、千葉ストック住宅協議会より「ちば適住宅」の適合証が交付される。

#### 事業の背景・ねらい[団体の思い]

◎事務局を務める(一社)団地再生支援協会は、集合住宅等を対象に、住環境、コミュニティ、ハウジング経営の3つの再生を柱に、良質な住宅の改修や供給の支援を行ってきた。

◎今回は地域を限定し、地域の業者の皆さんと協力し、3つの再生支援で蓄積された知見をより良い住まいの実現に向けて、展開するものである。

#### 住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

**認定基準** | 適合レベルを4つ(レベルBASIC/レベル1～レベル3)に区分し、以下の項目に沿ってそれぞれ基準を設定。

◎インスペクションの実施、維持保全計画の策定

◎今日的な設備・良質なデザインの変更

◎耐震性の確認等・劣化対策

◎外壁・開口部での省エネ改修等

◎住宅の規模

**維持保全** | ◎インスペクションに敷地環境等オプション情報を付加

◎レベルごとに、住宅性能向上のための工事内容を明確化

◎リフォームくじを担当する住宅事業者が、物件の状況に応じて維持保全計画を定める

**履歴情報蓄積** | 個々の履歴情報は住宅事業者で蓄積する。

#### 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

本協議会の会員である住宅事業者が性能向上リフォーム等を実施、「ちば適住宅」の基準へ適合を認定要件とすることにより、住宅性能ならびに住宅の資産価値を適正に評価する仕組みとする。

#### 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** | 「ちば適住宅」向け住宅ローン(千葉銀行)

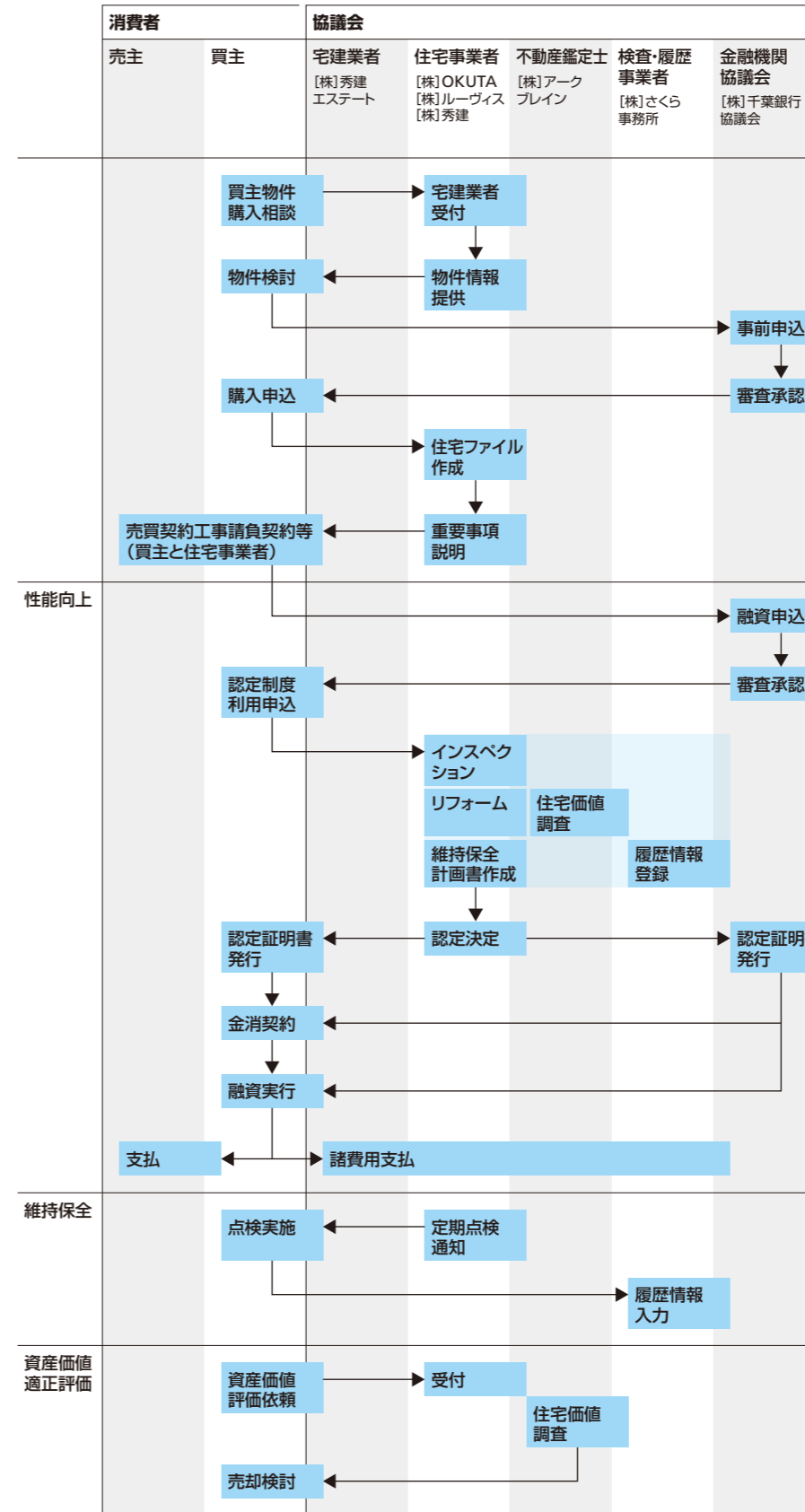
**内容** | 借入可能額の増額：インスペクションやリフォーム費用も融資対象

#### 開発した仕組みを普及させるための取組

**ブランド名称** | 「ちば適住宅」

**情報提供システム** | 協議会構成員である(一社)団地再生支援協会のサーバーを用い、「ちば適住宅」のホームページを作成する。その他、「ちば適住宅」を紹介するパンフレットを作成し配布する。

#### 業務フロー



#### 事業分類

エリア・団地再生

#### 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

#### 対象地域

千葉県習志野市・船橋市・鎌ヶ谷市・松戸市、他

#### 事業経過

平成28年度 事業採択  
平成30年度 仕組み完成

#### 団体構成

代表提案者：一般社団法人 団地再生支援協会  
 企画者：株式会社 市浦ハウジング & プランニング東京支店  
 学校法人 千葉工業大学  
 住宅事業者：株式会社 ルーヴィス  
 株式会社 秀建  
 株式会社 OKUTA  
 建築士：株式会社 市浦ハウジング & プランニング東京支店  
 株式会社 アルク  
 宅建業者：株式会社 秀建エスレート  
 不動産鑑定士：株式会社 アークプレイン  
 検査事業者：株式会社 さくら事務所  
 金融機関：株式会社 千葉銀行



## 14 団地型マンションの再価値化推進事業

### 団地再価値化推進協議会

#### 実施目的

団地型マンションに若年世帯の転入を図ることで、将来にわたり「持続可能なまち」を形成する。

#### 仕組みの概要

協議会が定める評価基準「DANCHI-SCORE 100(団地スコア)」が70点以上の団地型マンションを三ツ星団地として認定。三ツ星団地において、リノベーションした住戸住棟について、同じく協議会が定めた評価基準「DANCHI-SCORE 100(住戸住棟スコア)」70点以上の住戸を買取保証の対象とする。認定団地及び住戸は、協議会が定めた検査を定期的に行い、履歴管理システムで履歴情報を蓄積する。認定住戸を消費者が購入する際に、協議会が予め定めた価格で買い取りを保証する。

#### 事業の背景・ねらい[団体の思い]

◎首都圏でも郊外を中心にいまだ多く残る団地。その多くが、急激な高齢化、空室の増加、生活関連施設の撤退等の課題を抱える。特に中層階段室型の団地型マンションは、僅かな建替事例を除き、団地再生の理想像と云える事例が未だ存在しない。

◎分譲団地の存在(団地が買えること)さえ知らないミレニアル世代に対し、新しい流通・金融システムを提供することにより若年層の団地流入を図り、「若年子育て世帯が安心して暮らせる団地」「高齢者が最後まで住み続けられる団地」「建て替えに依らない100年団地」の実現を目指す。

#### 住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

**認定基準** | 【三ツ星団地の認定】団地型マンションにおいて、①居住環境 ②団地運営・経営 ③地域社会・コミュニティ形成を審査する、団地の新しい評価基準「DANCHI-SCORE 100(団地スコア)」を制定し、70点以上の団地型マンションを三ツ星団地として認定。

**【三ツ星団地のリノベーション住戸の認定】**三ツ星団地として認定された団地型マンションにおいて、リノベーションにより価値向上した住戸と住棟の質を審査する新しい評価基準「DANCHI-SCORE 100(住戸住棟スコア)」を制定し、70点以上の住戸を買取保証の適用対象とする。

**定期検査及び履歴管理** | 認定した三ツ星団地及びリノベーション住戸について、協議会が定めた検査を定期的に行い、中長期にわたり維持保全を図ると共に、履歴管理システムにおいてメンテナンス等の履歴管理をおこなう。

#### 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

「三ツ星団地」と認定された団地型マンションのリノベーション認定住戸については、協議会の不動産鑑定士が、取引事例比較法及び収益還元法などから得られた鑑定評価と、「DANCHI-SCORE 100」での評価を合わせた新しい鑑定手法により、総合的に不動産評価を行う。

#### 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** | ミレニアル世代向け三ツ星団地認定住戸買取保証制度

**内容** | 協議会が認定した三ツ星団地において、ミレニアル世代(消費者)がその認定住戸を新たに購入する際は、消費による維持管理実施を前提に、協議会が予め定めた価格にて10年後または20年後に買い取る保証を付保。●買取価格は協議会の不動産鑑定士と不動産業者が、買い取り後の事業収益性を鑑み総合的に評価。●買取時期は10年後または20年後とし、その価格は10年後で購入価格の概ね70%、20年後は概ね50%を設定。

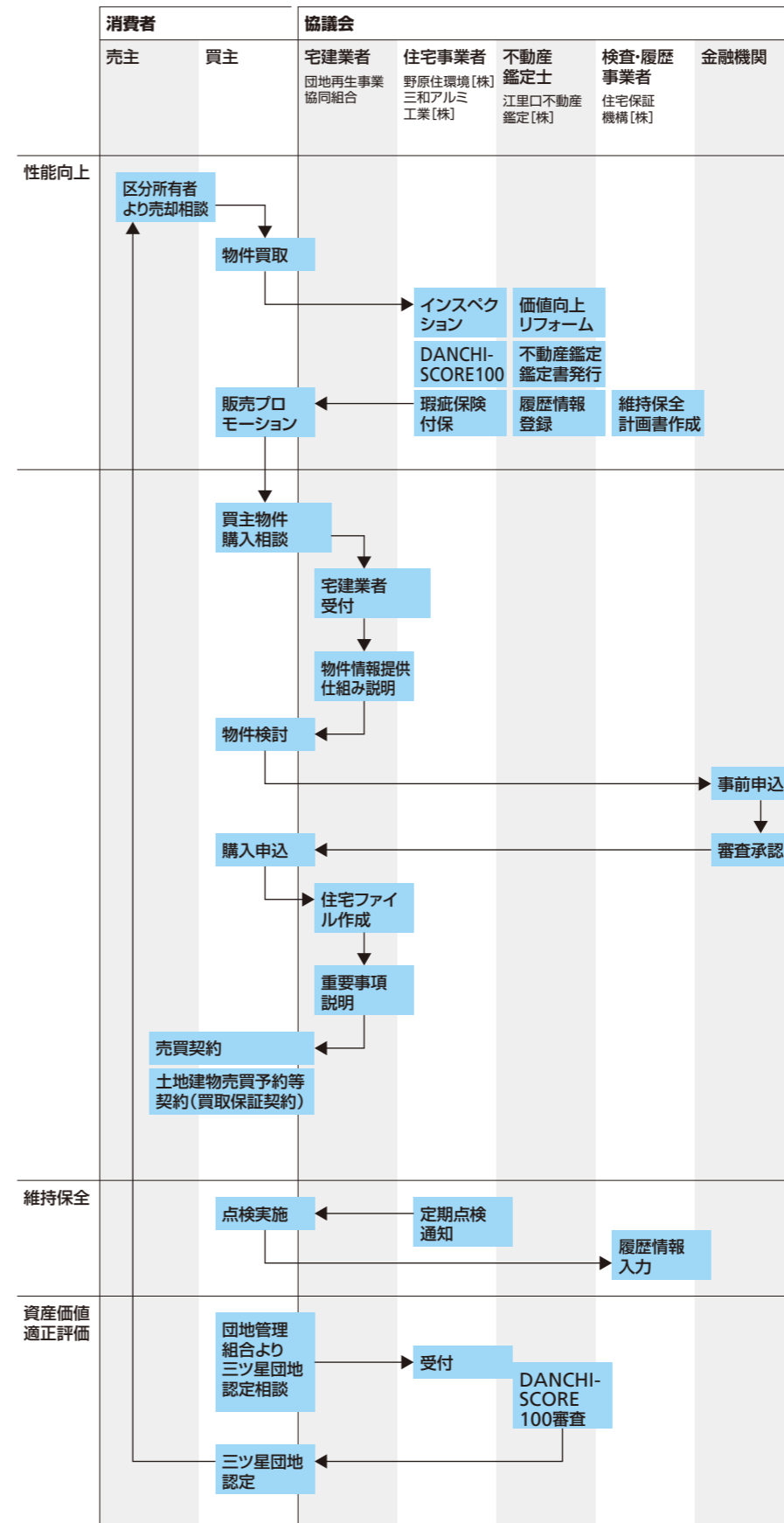
#### 開発した仕組みを普及させるための取組

**ブランド名称** | 三ツ星団地・三ツ星団地リノベーション認定住戸

**情報提供システム** | ◎デザインチーム「play set products」と共同し、三ツ星団地のブランディングやキャラクターデザインを展開。

◎三ツ星団地WEBサイトを立ち上げ、質の高い分譲団地の紹介や、三ツ星認定や認定住戸の買取保証制度の仕組みをPR。

#### 業務フロー



#### 事業分類

エリア・団地再生

#### 対象住宅

既存住宅 / 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

東京都多摩市鶴牧、神奈川県横浜市すすき野

#### 事業経過

平成28年度 事業採択  
平成30年度 仕組み完成  
令和元年度 試行実施

#### 団体構成

代表提案者: 団地再生事業協同組合  
 企画者: 同上  
 住宅事業者: 野原住環境(株) / 三和アルミ工業(株)  
 建築士: (株)シグアーキデザイン  
 宅建業者: 団地再生事業協同組合  
 不動産鑑定士: 江里口不動産鑑定(株)  
 検査・履歴事業者: 住宅保証機構(株) / (株)建設環境コンサルティング、プロパティオン(株)

インドアもアウトドアも楽しみつくす  
ワンランク上のリノベーション団地



外観



キッチン | 施工前



50 キッチン | 設備取替え



リビング | ハングングインテリアを取り入れ



トイレ | 設備取り替え



風呂場 | 設備取り替え

所在地

神奈川県横浜市

物件概要

種類 中古共同  
構造 鉄筋コンクリート造(RC)  
5階建5階部分  
面積 敷地 | 228.8m<sup>2</sup>  
延床 | 48.99m<sup>2</sup>  
築年 昭和49年

取引形態

個人間売買(協議会が預かり再販する)

リフォーム工事内容

- ◎ 内装を全て撤去、断熱性工事を実施(壁・天井の断熱化、窓のペアガラス)。
- ◎ 間取りを再設計。
- ◎ システムキッチンを設置、給排水管・洗面・浴槽・便器を交換。
- ◎ 有孔ボードの全面張りで壁収納を増やす(リビング、玄関)

試行経過

令和元年8月 購入相談対応、仕組み紹介  
令和元年10月 売買契約  
令和元年11月 引渡し

買主

30歳代 | 会社員 | 家族構成：夫婦と子1人

仕組みを利用して[買主の声]

仕組みを利用したきっかけ

完成内覧会における案内による

仕組みを利用することにした決め手

団地が三ツ星認定されていることへの安心感

買取保証により将来に選択肢ができること

仕組みを利用して良かったこと

質の高い団地住戸が安心して購入できたこと

仕組みを利用して良くなかったこと

今のところ特になし

仕組みを普及するために必要なこと

様々な広報活動(WEB・SNS・CM・説明会・

見学ツアー・口コミなど)



15

## TOKYO安心安全住宅

一般社団法人

TOKYO住まいと暮らし

### 実施目的

耐震性・機能性等の一定の品質が確保された中古住宅について、残存耐用年数等を加味した査定方式とそれに基づく金融商品を提供することにより、住宅ストックの再生・流通を促進する。

### 仕組みの概要

住宅の性能を五段階レベルに設定し、インスペクションにて「レベル5」取得物件に協議会の審査を経て認定書を発行する。この認定書をもって金融機関による融資認定を可能とする。上記のレベル分類に基づき、土地価格評価とは別に、商品価値のある住宅とするために消費者が購入にあたって必要となる増改築費用を提示する。増改築費用の算出は、協議会で安全・安心を確保するための必要最小限費用をJAREA HASによって試算し消費者に提示することを基本とする。

### 事業の背景・ねらい[団体の思い]

- ※中古住宅の有効利用を図るため下記の仕組みを開発
- ◎建物の劣化状況の実態を査定する仕組みをつくる
- ◎リフォーム工事の目安額を査定する
- ◎費用対効果を判断する:リフォーム後の建物価格を査定
- ◎金融商品を活用して実施計画を立てる

### 住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

**認定基準** | ◎レベル5: 躯体性能、仕上性能・地盤性能全て「良」  
⇒「TOKYO安心安全住宅」のブランド化

- ◎レベル4: 躯体性能「良」、仕上性能・地盤性能「良と可」
- ◎レベル3: 躯体性能「良」、仕上性能・地盤性能「共に可」
- ◎レベル2: 躯体性能「可」、仕上性能・地盤性能条件なし
- ◎レベル1: 躯体性能「不可」⇒対象外。

※レベル3~5は瑕疵保険加入レベル

※レベル4と3はリフォーム工事によりレベル5に認定可能。

※レベル2はリフォーム工事によりレベル3以上にして瑕疵保険加入を提案

**維持保全** | ◎点検項目: 基礎(地盤)、躯体、屋根、外壁 ◎時期: 5年毎  
◎更新・取り替え時期の目安: 部位毎の耐用年数を基本とし、対象部位の状況により判断

**履歴情報蓄積** | (株)四門、(株)SAITO ASSOCIATES

### 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

JAREAHASの採用は一定の有資格者に限られるため、インスペクションを行った調査技術者(一級建築士・宅地建物取引士)等が入力できる「THK住宅査定システム-I(戸建住宅)」を開発し、手法の普及を図る。

上記に加え、インスペクションの結果から建物の「劣化度判定表」を作成し、これに基づいて建物の残存耐用年数の推定を行う。

### 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** | 住宅ローン、オーナーズローン(共同住宅向け)、ビルオーナーズローン(事務所・店舗等を含むオフィスビル向け)(世田谷信用金庫)

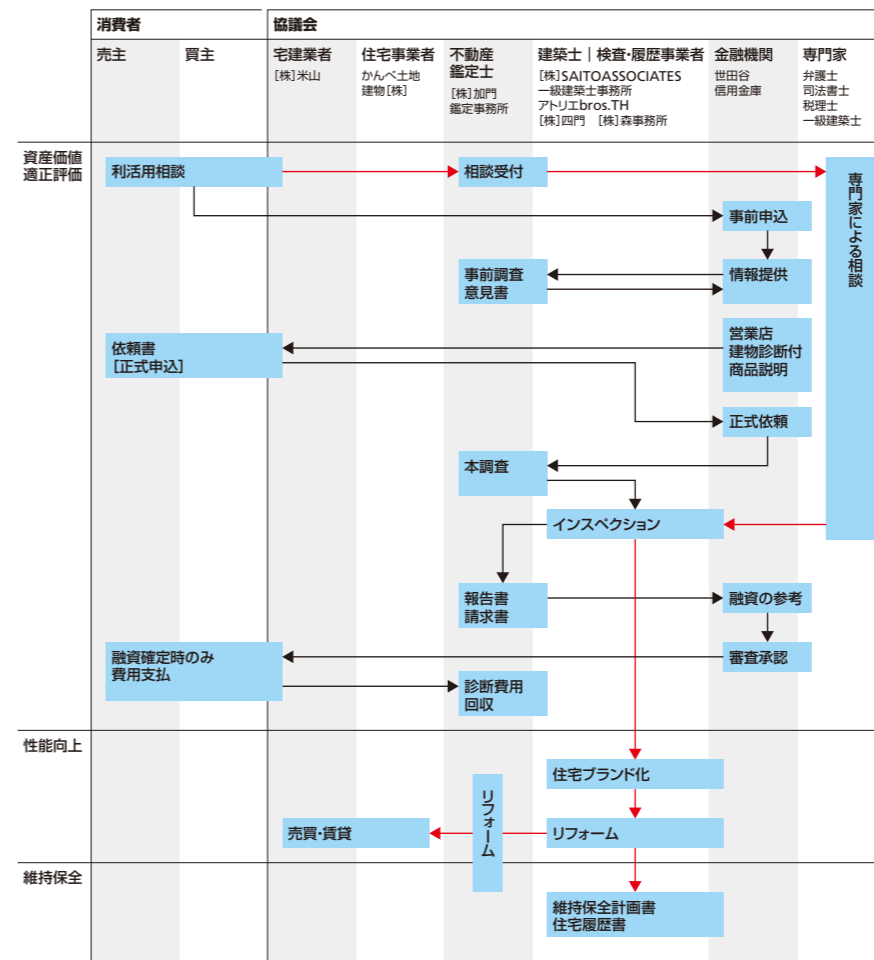
**内容** | 世田谷信用金庫が指定する建物調査の専門家及び不動産鑑定士が作成した建物調査報告書に記載の不動産価格および残存耐用年数を融資判断の参考とする。中古不動産向け住宅ローンは△0.2%優遇

### 開発した仕組みを普及させるための取組

**ブランド名称** | TOKYO安心安全住宅

**情報提供システム** | 認定した既存住宅は、構成員である宅建業者が提供するウェブサイトで、認定マークを表示するとともに、住宅の資産価値と土地の資産価値を分離表示する。その際、構成員である不動産鑑定事務所による不動産価格査定額に基づく分離表示価格であることを明記する。

### 業務フロー



### 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・賃貸

### 取引形態

個人間売買/買取再販/リフォーム

### 対象地域

東京都世田谷区、杉並区、目黒区、品川区、大田区及び隣接県

### 事業経過

平成28年度 事業採択  
平成30年度 仕組み完成

### 団体構成

代表提案者: 株式会社 加門鑑定事務所  
 企画者: 株式会社 加門鑑定事務所  
 世田谷信用金庫  
 イッツソリューションズ株式会社  
 住宅事業者: かんべ土地建物株式会社  
 建築士: 株式会社 SAITO ASSOCIATES  
 宅建業者: 株式会社 米山  
 不動産鑑定士: 代表提案者に同じ  
 検査・履歴事業者: 株式会社 四門  
 金融機関: 世田谷信用金庫  
 測量士: 株式会社 森事務所



## 16

# 「アフォーダブル住宅」の提案、及び建物診断付き金融商品

●  
一般社団法人  
TOKYO住まいと暮らし

### 実施目的

これまでに開発した建物調査・査定の仕事組みを中古市場関係者及び一般消費者に周知させることを目的とする。

### 仕組みの概要

当協議会が独自開発した建物調査内容を元にしてマンションなどの残存耐用年数を判定し、査定した耐用年数を元に協議会所属不動産鑑定士が独自査定システムを用いて査定額を評価する。提携金融機関はその報告書を参考に、建物価格も反映させ融資額の拡大や融資期間の延伸を狙う住宅ローン「建物診断付き万歳長寿Ⅱ、Ⅲ」「ハッピーエンドアンドバトン」などを提供する。

### 事業の背景・ねらい [団体の思い]

- ◎中古建物の躯体性能・仕上性能をupし耐用年数の延伸により超長期使用の可能性を追求する。それにより市場の活性化に資すること
- ◎建物診断を金融機関が融資期間を設定する際の参考資料とし、期間延伸及び建物価格も反映させることで融資枠の拡大
- ◎賃貸中古住宅の空き家(空室)率低減

### 住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

- 認定基準** | 建物耐用年数：RC造70年、S造60年、W造50年をMaxとする
- ◎インスペクション-B型：1棟のマンション、他建物調査 ◎インスペクション-C型：マンション1室の建物調査
- 維持保全** | ◎5、15、25年目に建物全体、躯体、外部仕上など建物全体の目視及びヒアリング調査。◎10、20年目には融資実行時と同様の建物調査を実施
- 履歴情報蓄積** | (株)四門、一級建築士事務所アトリエbros.TH

### 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

- JAREAHAS、JBCIレポートなどに加え、独自開発のシステムによる評価
- ①THK住宅査定システム-I型：JAREA HASを活用した戸建住宅の簡易評価システム
- ②THK住宅査定システム-II型：マンション1棟の簡易評価システム
- ③THK住宅査定システム-III型：マンション1室の価格査定システム

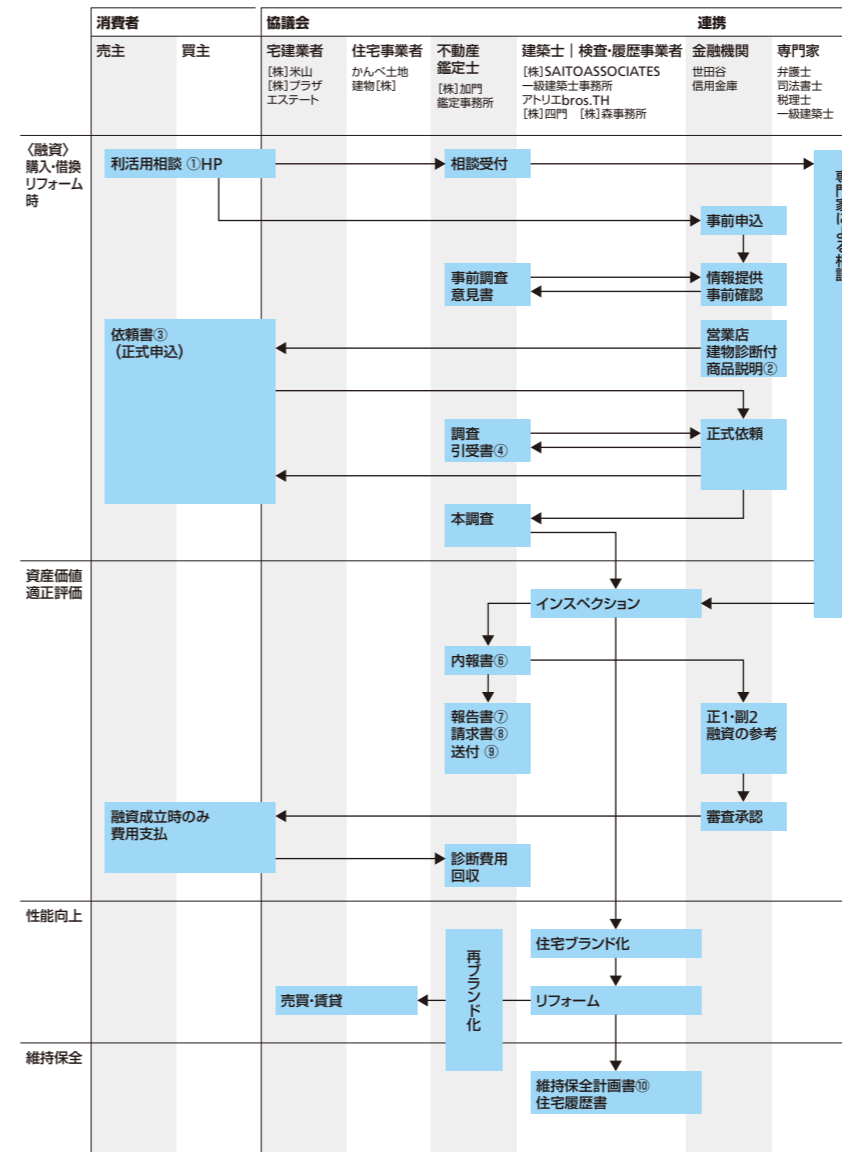
### 良質な住宅取得を後押しする住宅ローンなどの金融商品や流通の仕組み

- 商品名** | 万歳長寿Ⅱ(建物診断付き中古戸建て住宅向けリバースモーゲージ)  
万歳長寿Ⅲ(マンション1室向けリバースモーゲージ)
- 内容** | 従来建物評価額をゼロとして取扱っていたが、建物価値部分を加味して融資額の拡大を狙う商品。及びマンションを対象としたリバモ商品。
- 商品名** | ハッピーエンド&バトン(建物診断付き信託受託者向け不動産担保ローン)
- 内容** | 既存の家族信託受託者向けローンに、建物診断付き中古不動産向けローンや既存商品万歳長寿を組み合わせた商品。

### 開発した仕組みを普及させるための取組

- ブランド名称** |
- ◎建物診断付き 中古不動産向けオーナーズローン・ビルオーナーズプラン
  - ◎建物診断付き リバースモーゲージ「万歳長寿Ⅱ、Ⅲ」
- 情報提供システム** | 金融商品の動画制作／YouTube掲載  
<https://www.youtube.com/channel/UCUJEPRrJ1Of4jV3vXrSCpUQ>  
SNSなどで宣伝

### 業務フロー



### 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・賃貸

### 取引形態

個人間売買／買取再販／リフォーム

### 対象地域

東京都世田谷区、杉並区、目黒区、品川区、大田区及び隣接県

### 事業経過

平成30年度 事業採択  
令和元年度 仕組み完成  
令和2年度 周知実施

### 団体構成

代表提案者：(株)加門鑑定事務所  
企画者：(株)加門鑑定事務所  
世田谷信用金庫  
イツツソリューションズ(株)  
住宅事業者：かんべ土地建物(株)  
建築士：(株)SAITO ASSOCIATES  
宅建業者：(株)米山  
不動産鑑定士：代表提案者に同じ  
検査・履歴事業者：(株)四門  
金融機関：世田谷信用金庫  
測量士：(株)森事務所

# 17 リノベーション住宅を対象とした残価設定ローン等の開発・試行事業

## 既存住宅残価設定ローン等開発推進協議会

### 実施目的

リセールバリュー（残価）の見える化、および将来時点での残価買取保証を行う流通商品の提供による需要喚起を図り、その流通商品に適した金融商品を開発することにより、それによる既存住宅流通の活性化に寄与することを目的とする。

### 仕組みの概要

住宅事業者である(株)リビタ、スターマイカ(株)が、東京都・神奈川県のある一定の条件・基準を満たす既存共同住宅を対象物件として、適切なリノベーションを施す。当該物件について、AIによる不動産価格推定データの提供を行う(株)コラビットが一定期間後の販売において設定可能な金額水準（残価）を推定する。左記の推定金額水準を基に、個々の住宅事業者が買取保証額を設定、消費者に対して一定期間内の買取保証として商品提供を行う。その際には、当該物件にインスペクションおよび瑕疵保険付与を行う。

### 事業の背景・ねらい[団体の思い]

将来的に住み替えを予定している顧客や、購入に踏み切れない顧客などに対し、購入時に将来的なリセールバリュー（残価）が見える化し、販売の促進、新たな需要喚起を行うことで、既存住宅の流通活性化に寄与することを目的としている。ライフスタイルの変化・多様化に伴う住み替え・買い替えの増加等に対応し、消費者が一定の条件・基準を満たす既存住宅（都心部の共同住宅）を購入した際に、事業者が適切にリノベーションを施すとともに、一定期間内の買取保証及び残価設定ローンを提供する仕組みを開発する。

### 住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

**認定基準** | 適合R1住宅（一般社団法人リノベーション協議会が設定する区分所有マンションの専有部を対象としたリノベーションの基準に適合した住宅）を基準とする。

**維持保全** | 共同住宅のため、共用部は大規模修繕などで代替される。通常の維持保全で一定期間後の資産価値が見込める物件のみに買取保証することで、実質的な資産価値の担保としている。

**履歴情報蓄積** | R1住宅履歴システム

### 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

対象物件の情報をもって、コラビット社が将来時点の物件価格を推定する。その際に将来時点の減価、および現在のリノベーションによる付加価値の推定価格の算出を行う。一方で、構成員各社の強みとする事業ドメインが異なることから、買取条件も含めた買取保証契約内容については、あえて一律に規定せず、各事業者がそれぞれの強みを活かして、業務フローを含めた提供サービスの設計できる余地を残している。

### 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 | 住み替え促進型オプション

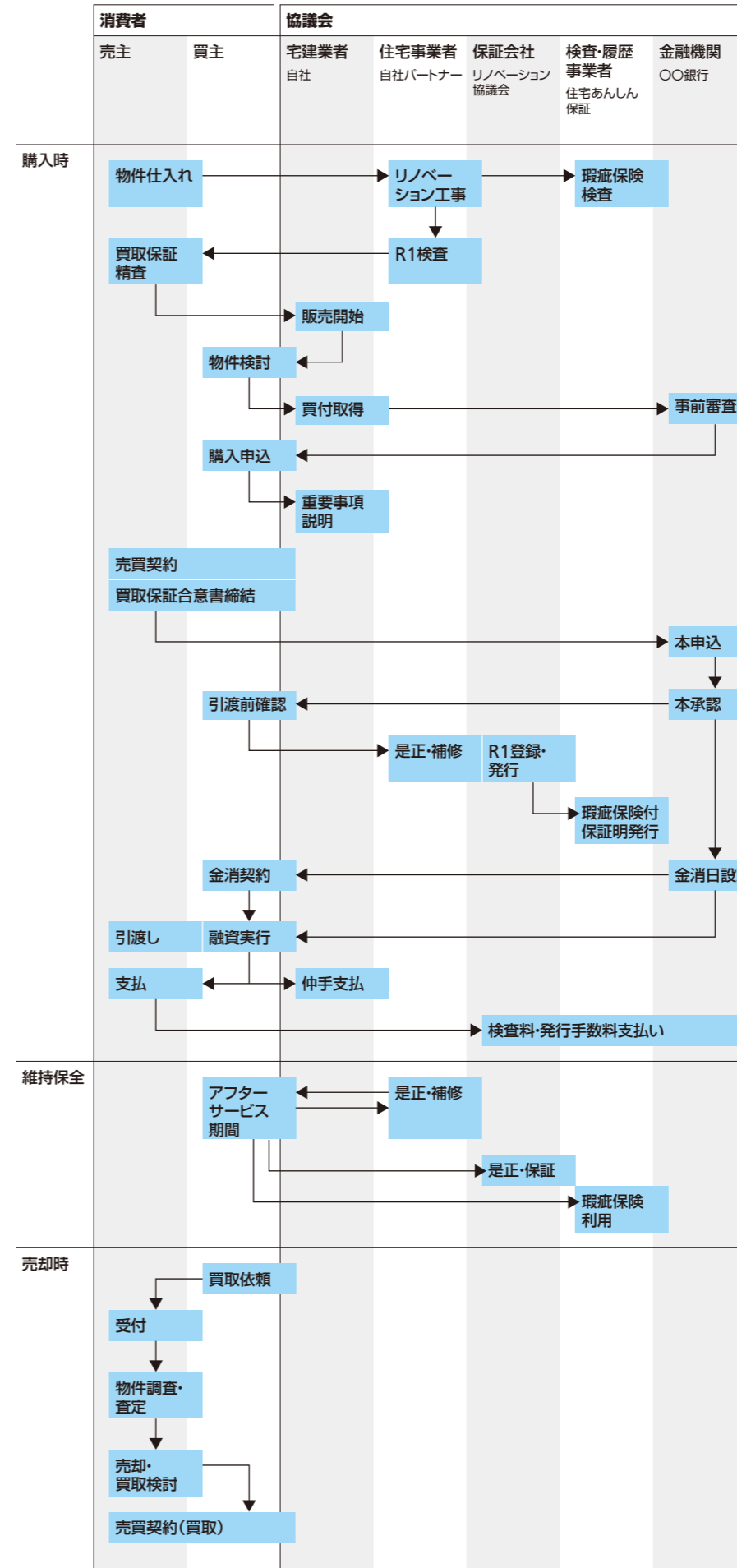
**内容** | 通常の住宅ローンに加えて、買取保証特約を流通商品として付加する商品開発を行った。これにより、消費者は、既存の住宅借入金等特別控除の対象、かつ団体信用生命保険への加入という既存のメリットを享受したまま、実質的に残価での買取保証を選択肢に入れることができるようになった。

### 開発した仕組みを普及させるための取組

**情報提供システム** | 需要把握のためのインターネットアンケートでは、40%前後が買取保証サービスの利用意向を示し、属性によっては80%を超える利用意向が示された。

**アンケート実施詳細** ◎実施期間: 2020年8月12日～13日  
◎回答件数: 1,022人  
◎調査対象: 東京都・神奈川県在住  
◎20歳～69歳の年収200万円以上の男女。

### 業務フロー



### 事業分類

優良既存ブランド普及

### 対象住宅

既存住宅 / 共同住宅 / 持家

### 取引形態

個人間売買 / 買取再販

### 対象地域

東京都 / 神奈川県

### 事業経過

令和元年度 事業採択  
令和2年度 仕組み完成

### 団体構成

代表提案者: リノベる(株)  
 企画者: 同上  
 住宅事業者: 同上  
 建築士: 同上  
 宅建業者: (株)リビタ、スターマイカ(株)  
 検査・履歴事業者: (株)住宅あんしん保証  
 金融機関: (株)静岡銀行

# 18 住まい価値向上促進 新型ローン

## 住まい価値向上促進 新型ローン推進協議会協議会

### 実施目的

子どもの教育等でもっとも支出を必要とする時期に、住宅にかかる負担をなるべく減らし、資産形成が一定程度できる60歳以降、4つのオプションを顧客にもたせ、ライフスタイルの変化にもっともふさわしい返済方法を選択できるようにすることで、自宅の購入にかかる負担を軽減させ、質の高い物件を購入するインセンティブを顧客に与える。

### 仕組みの概要

協議会設定基準に合致した、旭化成ホームズ株式会社が建築する住宅購入者に対し、新生銀行が長期買取保証のついた新型ローンを提供。新型ローンを利用すると、購入者は返済期間終了後、4つのオプションを選択でき、売却による完済を選択した場合、一定期間売却活動を行っても売却できなかった際には、住宅事業者があらかじめ合意した一定金額で買い取る。

### 事業の背景・ねらい [団体の思い]

人生100歳時代といわれ、長寿化が更に加速する中、住まいのあり方も変化してきている。1次取得した自宅に生涯住み続ける顧客は減少しており、子育て期、シニア期、介護期といったライフスタイルの変化に応じて居住先を変える顧客が増えてきている。それはすなわち、自宅は生涯手放さない不動産から、いずれ売却を考える資産と捉える層が増えることであり、売却を念頭に入れる場合、売却時に高い価値を保っているかどうかは自宅を購入する際の重要な要因となりえる。また、売却を前提にすれば必ずしも住宅ローンの元本をゼロにする必要はなく、売却価格による完済を見込むローンの設計は十分に可能となる。昨今、貯蓄がない世帯の割合が特に30代、40代で増えていることが問題となっている。本件事業は、子供の教育等でもっとも支出を必要とする時期に、住宅にかかる負担をなるべく減らし、資産形成が一定程度できる60歳以降、次の4つのオプション(①自宅売却による住み替え②手元資金で完済し、継続居住③リバースモーゲージに借換え継続居住④80歳までの返済スケジュールを引き直す)を顧客にもたせ、ライフスタイルの変化にもっともふさわしい返済方法を選択できるようにすることで、自宅の購入にかかる負担を軽減させること、及び質の高い物件を購入するインセンティブを顧客に与えることを目的とするものである。

### 住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

- 認定基準** | 長期優良住宅を取得
- 維持保全** | 旭化成ホームズ(株)による60年無料点検システムにより、メンテナンス・点検スケジュールを公開。
- 履歴情報蓄積** | 60年無料点検システムにより、お引渡し3か月後の初回点検以降、1年目、2年目、5年目以降、5年毎に定期点検を実施、定期点検やメンテナンスの履歴まで全ての情報を保存・管理。

### 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

住宅ローンの貸し出しに必要となる住宅価値については、土地の売買価格または鑑定評価額を利用し、建物部分は旭化成ホームズの請負金額を100%セットする。最終返済元本(バルーン返済金額)の設定にあたって必要となる35年後の将来価値については、これまでの実績等から保守的な値を設定

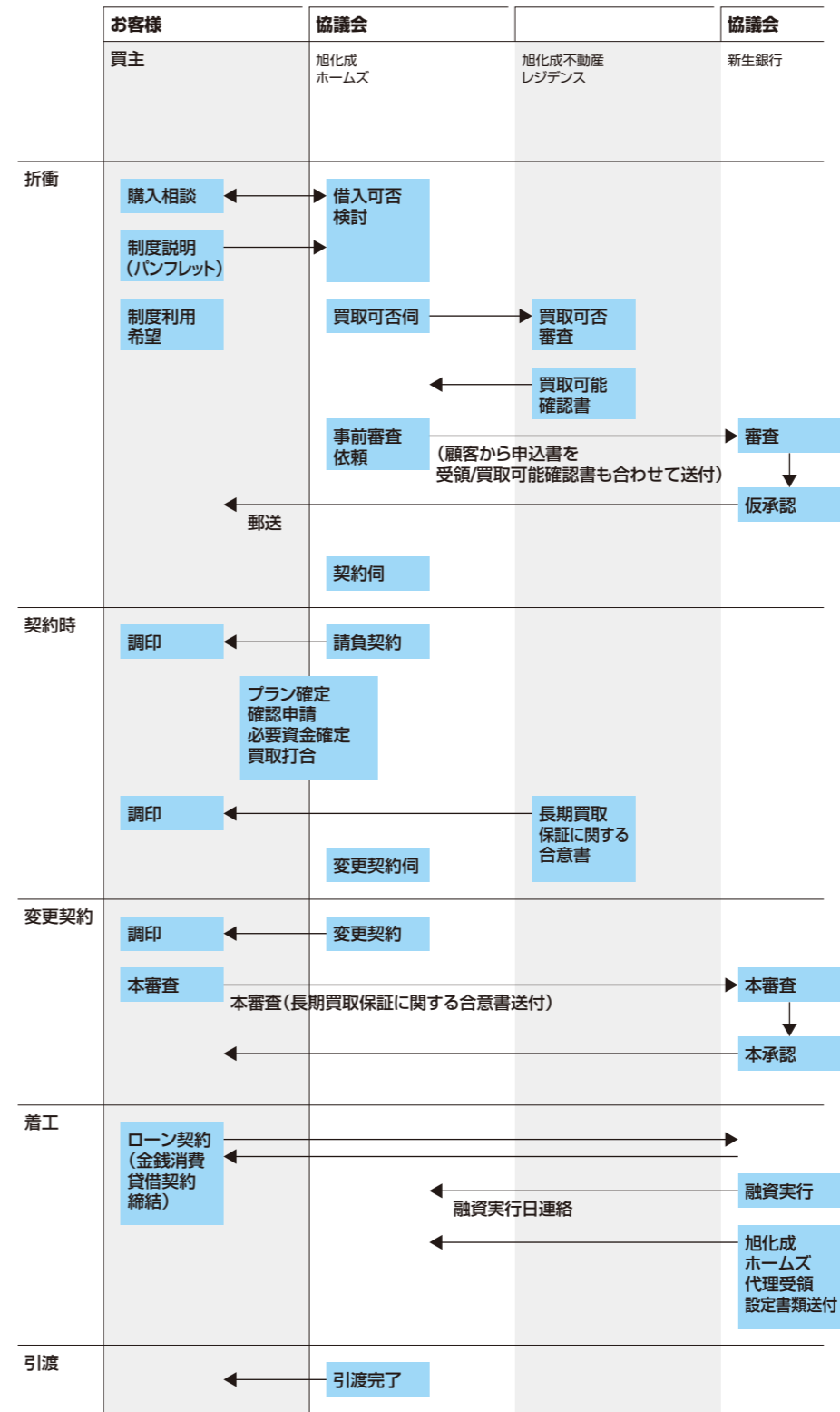
### 良質な住宅取得を後押しする住宅ローンなどの金融商品や流通の仕組み

- 商品名** | 新生パワーセレクト(正式名称:支払額軽減ローン)(新生銀行)
- 内容** | 資産価値の高い物件を購入する顧客を対象に、元本の一定金額を将来一括で返済することを認めた住宅ローンを提供。元本の一部返済を将来まとめておこなうことができるため、返済期間中の返済金額を抑えることができる。返済期間終了後、売却による返済を希望する顧客については、住宅ローン債務が残らない金額で旭化成不動産レジデンスが買取保証をする。

### 開発した仕組みを普及させるための取組

- ブランド名称** | 新生パワーセレクト(新生銀行)
- 情報提供システム** | チラシ等の紙媒体をメインにしているが、本件取り組みの意義について、プレスリリースとして旭化成ホームズ及び新生銀行のホームページに掲載しているほか、旭化成ホームズにおいて記者発表を実施している。

### 業務フロー



### 事業分類

優良新築ブランド普及

### 対象住宅

新築住宅 / 戸建住宅 / 持家

### 取引形態

新築請負

### 対象地域

東京(23区と町田市・三鷹市・調布市・府中市・小金井市・西東京市・国分寺市・武蔵野市・稲城市・国立市・狛江市・立川市)、横浜市(旭区・金沢区・瀬谷区・保土ヶ谷区を除く)、川崎市

### 事業経過

- 令和元年度 事業採択
- 令和元年度 仕組み完成
- 令和元年度 試行実施

### 団体構成

- 代表提案者: 株式会社新生銀行
- 企画者: 同上
- 住宅事業者: 旭化成ホームズ株式会社
- 建築士: 同上
- 宅建業者: 同上
- 不動産鑑定士: 同上
- 検査・履歴事業者: 同上
- 金融機関: 代表提案者に同じ

「里まちの家」  
推進プロジェクト

相模原市既存住宅  
リフォーム・改築推進協議会

実施目的

既存住宅の流通促進、長期優良住宅供給を図ることで、空家対策・移住促進につなげる。

仕組みの概要

品質確保、維持管理について一定の基準を満たす住宅を協議会が、「里まちの家」として認定する。公益財団法人不動産流通推進センター発行の戸建住宅価格査定マニュアルにより、資産価値を適正評価する。認定住宅の取得には、新たに開発した住宅ローンを利用できる。

事業の背景・ねらい [団体の思い]

◎新たな仕組みを構築し普及することで、構成員の事業の発展に貢献する。  
◎環境や景観に配慮した自然と共生しつつ、資源を可能な限り再生可能な形で利用していくライフスタイルを求める人たちのニーズに合った住宅を企画流通することで、移住者促進による人口減少対策やまちづくりに貢献する。また、地元産材を使うことで、住宅づくりが同時に森林や川の整備にも貢献できる。

住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

**認定基準** | ◎既存住宅：(必須基準)インスペクションの実施、瑕疵保険加入(リフォーム瑕疵保険)、維持保全計画作成、10年間で5回の定期点検実施、住宅履歴の保存、耐震性能lw値1.0以上。(選択基準)国産材、内外装に漆喰などの自然素材を使用、断熱等性能等級4以上、太陽光発電の設置等。  
◎新築住宅：長期優良住宅+次の1項目以上を満たす。  
・太陽光発電、エコキュート、エコジョーズ、エコウィル、エネファーム、  
・天然素材使用(無垢板、珪藻土、漆喰など)、  
・緑化敷地面積500m<sup>2</sup>未満=敷地面積×(敷地面積×0.0001)、敷地面積500m<sup>2</sup>以上=敷地面積×0.05

**維持保全** | 株式会社家守りホールディングスが、長期優良住宅認定基準を2年に1度、10年間点検。

**履歴情報蓄積** | 家守りホールディングス及び協議会事務局が履歴情報を作成し、保存。

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

協議会メンバーの創和建设不動産部により、不動産流通推進センター発行の戸建住宅価格査定マニュアルを運用して査定し、評価を行う。

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

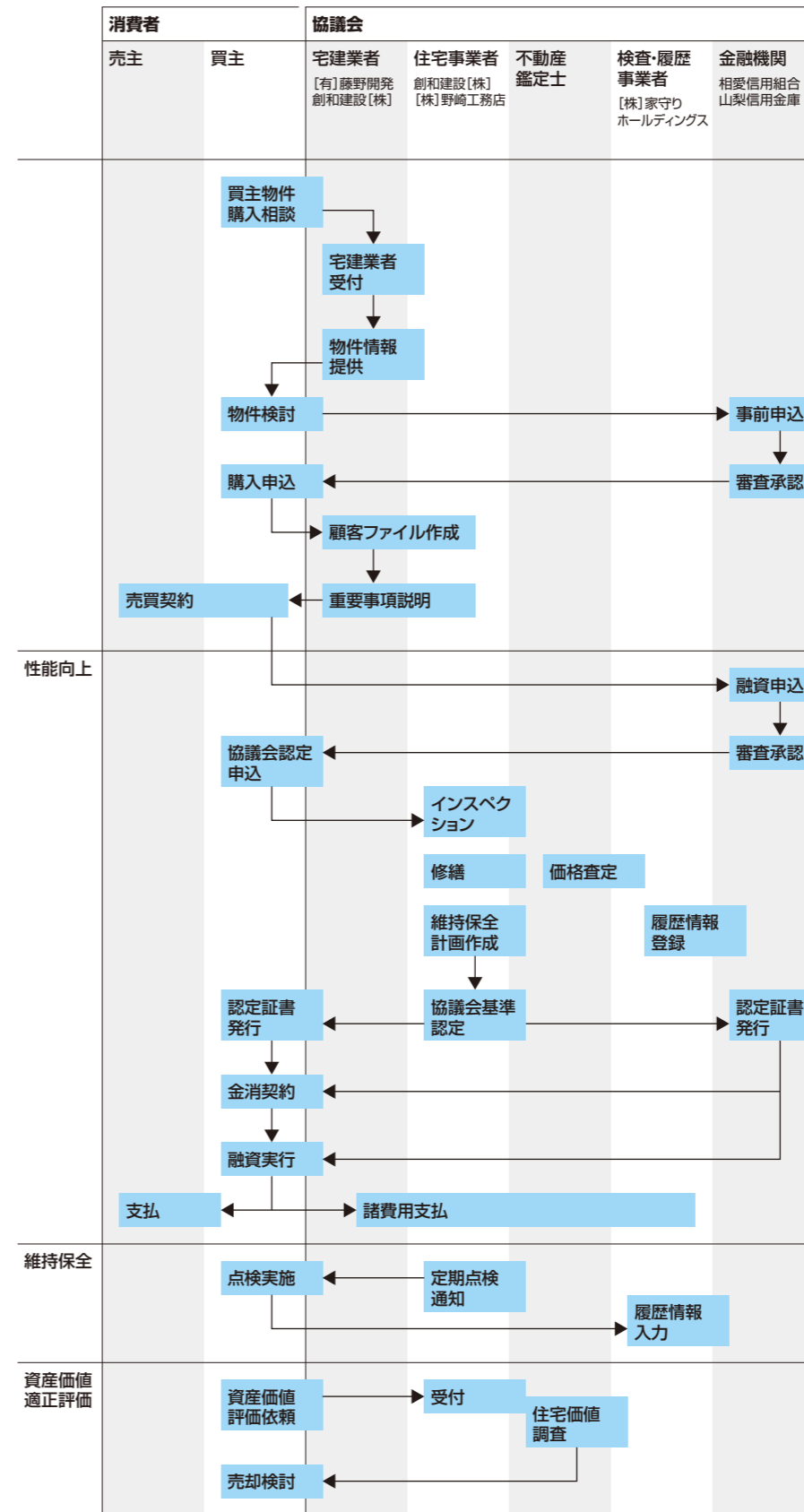
**商品名** | ふるさと創生Iターン応援住宅ローン(相愛信用組合)  
**内容** | 金利優遇：本人以外の同居者1人につき0.1%の割引(最大0.4%の割引率)

**商品名** | 里まちの家推進プロジェクト対象特別金利付き住宅ローン(山梨信用金庫)  
**内容** | 金利優遇：固定金利型は0.2%以上の割引、期間終了後0.7%の割引。変動金利型は1.7%の割引。環境配慮型住宅エコプランはさらに0.1%の割引。

開発した仕組みを普及させるための取組

**ブランド名称** | 里まちの家  
**情報提供システム** | 協議会ウェブサイト、SNSでの発信

業務フロー



事業分類

移住・空き家対策

対象住宅

新築住宅・既存住宅／戸建住宅  
持家・賃貸

取引形態

個人間売買／リフォーム

対象地域

神奈川県相模原市緑区、中央区、南区

事業経過

平成28年度 事業採択  
平成29年度 仕組み完成  
令和元年度 試行実施

団体構成

代表提案者：一般社団法人 藤野観光協会  
 企画者： 同上  
 住宅事業者：(株)野崎工務店  
 創和建设(株)  
 建築士：(有)アーキシステム  
 宅建業者：創和建设(株)  
 (有)藤野開発  
 不動産鑑定士：創和建设(株)  
 (有)藤野開発  
 野崎工務店  
 井上製材所  
 門倉製材所  
 金融機関：相愛信用組合  
 山梨信用金庫藤野支店  
 山梨中央銀行相模原支店  
 その他：相模原市都市建設局

## 自然と共生する家 “里まっち”



外観 | 施工前



外観



玄関扉 | 交換 外壁 | 塗装



62 リビング | 漆喰塗り・床張り替え・二重サッシ交換



キッチン | 設備取り替え



風呂場 | 設備取り替え

**所在地**

神奈川県相模原市

**物件概要**

種類 中古戸建  
構造 木造2階建(木造スレート葺)  
面積 敷地 | 116.71m<sup>2</sup>  
延床 | 110.13m<sup>2</sup>  
築年 平成9年

**取引形態**

個人間売買

**リフォーム工事内容**

- ◎ バルコニーの改修、1階壁内構造の一部補修。基礎クラック補修。
- ◎ 玄関ドア変更。外壁塗り替え。敷地境界柵新設。
- ◎ 室内壁漆喰塗り(1階、一部2階) 壁クロス、天井クロス全面張り替え 床全面貼り替え(無垢材)、ドア塗装。
- ◎ キッチン、風呂、洗面 トイレ入れ替え

**試行経過**

平成30年7月 購入相談対応、仕組み紹介  
平成30年10月 売買契約→インスペクション  
等検査実施  
リフォーム工事実施  
平成31年1月 認証決定(ベーシック)引渡し  
平成31年3月 入居

**買主**

30歳代 | 自営業 | 家族構成：夫婦と子2人

**仕組みを利用して[買主の声]****仕組みを利用したきっかけ**

シユタイナー学園があることや藤野の環境が気に入り、住宅取得を具体的に検討していく中で、当該物件を自ら見つけて、創和建设と相談の上、仕組みの話を聞いた。

**仕組みを利用することにした決め手**

災害が多い昨今の状況を考えると、インスペクションで建物の状態を確認し、耐震診断も行い、定期的に点検して、長持ちさせるといったことは重要だと思い仕組みを利用した。

**仕組みを利用して良かったこと**

自然豊かな環境のなか、生産性が向上し、作業効率も上がったと感じた。

**仕組みを利用して良くなかったこと**

この仕組みに不満はない。非常に助かっている。

**仕組みを普及するために必要なこと**

この仕組みを知らない人は多い。物件も少ない。



さがすむ認定

20

## 移住・住替えサポート住宅推進プロジェクト

### 相模原市既存住宅

### リフォーム・改築推進協議会

#### 実施目的

既存住宅の流通促進により、移住・住替え者の受け入れ態勢を整備し、空き家の解消に繋げる。

#### 仕組みの概要

協議会が、市外からの移住による移住先住宅の供給や市内南区、中央区から緑区への住替え先住宅を供給し、住替えによる所有物件の賃貸化をサポートする。それらの住宅はリノベにより協議会基準を満たすことで、「移住・住替えサポート住宅」として協議会が認定する。認定する住替え先住宅、賃貸住宅へ対応する3種類の専用金融商品を、協議会メンバーの金融機関が提供する。

#### 事業の背景・ねらい [団体の思い]

◎既存住宅を良質化し、賃貸化や売却により移住・住替え希望者へ提供することで、人口減少・空き家増加対策に繋げる。

◎また、協議会の定める「さがすむ認定」住宅を普及することで、地域のブランド力向上を高め、中小事業者の発展や地域コミュニティの活性化を図る。

#### 住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

**認定基準** | ◎「移住・住替えサポート住宅」として認定するためには、宅建業者により予備診断が行われる。その後、インスペクションにより、現況状態を明らかにする。インスペクションの内容は「既存住宅インスペクションガイドライン」を基本とする。◎性能基準について、【新築】:長期優良住宅の認定基準、【増改築】:リフォーム瑕疵保険加入基準を基礎として、地域の景観等を考慮したものとする。

**維持保全** | 維持保全計画の策定を義務付けて計画に基づく10年間5回(2年、4年、6年、8年、10年)の点検・維持修繕を契約で義務付ける。

**履歴情報蓄積** | 協議会が管理する住宅履歴情報に登録し管理する。

#### 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

**【自宅の賃貸化】**◎「戸建て住宅価格査定マニュアル」を運用して査定評価がおこなわれる。改築工事の投資費用を加味し、周辺相場に適した賃料が算出される。◎JTI移住・住替え支援機構のスキームを利用する場合は、相模原市都市建設局まちづくり計画部建築・住まい政策課のJTI認定ハウジングライフプランナーへ連動され、予備賃料査定後、JTIによって賃料査定が実施される。

**【住替え住宅】**◎「移住・住替えサポート住宅」の基準を満たすよう修繕及び付加価値を高めた工事が実施された後、再度査定評価がおこなわれる。

#### 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** | 住替え先住宅専用ローン(山梨信用金庫)

**内容** | 金利優遇:通常金利より年間0.14%~0.3%割引

**商品名** | 賃貸住宅向けリフォームローン(山梨信用金庫)

**内容** | 自宅の賃貸化を対象、金利優遇:通常金利より年間0.5%割引

**商品名** | 借入向けインフィルリフォームローン(山梨信用金庫)

**内容** | 戸建賃貸住宅を対象、金利優遇:通常金利より年間1.0%割引

**商品名** | 賃貸住宅用ローン(相愛信用組合)

**内容** | 自宅の賃貸化を対象、金利優遇:通常金利より年間0.1%~0.5%割引

**商品名** | 借入内装投資向けローン(相愛信用組合)

**内容** | 金利優遇:通常金利より年間0.1%~0.5%割引

**商品名** | 住替え先住宅ローン(相愛信用組合)

**内容** | 金利優遇:通常金利より年間0.1%~0.5%割引

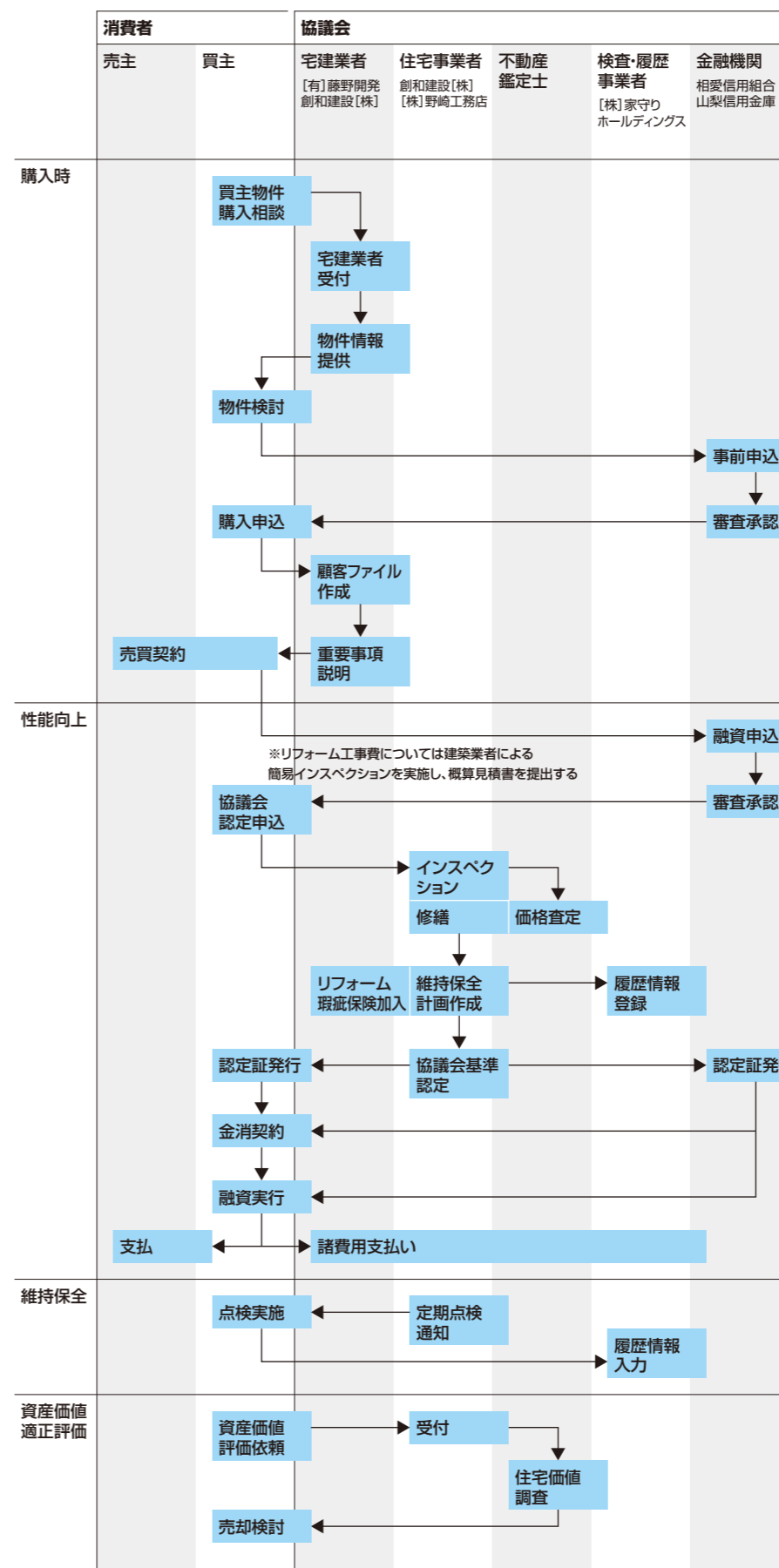
#### 開発した仕組みを普及させるための取組

**ブランド名称** | さがすむ住宅

**情報提供システム** | ホームページやSNSによる情報発信を通じて、維持保全性能向上を高めるために必要な仕組みのパッケージ化、地域材、天然素材を使った木造住宅の住み心地の良さをアピールし、一般建売住宅との差別化を図っていくことで、ブランド化を目指す。

移住・住替え先住宅体験ツアーを定期開催 年4回予定

#### 業務フロー



#### 事業分類

移住・空き家対策

#### 対象住宅

新築住宅・既存住宅/戸建住宅  
持家・賃貸

#### 取引形態

個人間売買/リフォーム

#### 対象地域

神奈川県相模原市緑区、中央区、南区

#### 事業経過

平成30年度 事業採択  
令和元年度 仕組み完成  
令和2年度 試行実施

#### 団体構成

代表提案者: (一社)藤野観光協会

企画者: 同上

住宅事業者: (株)野崎工務店

創和建設(株)

(株)ビムス

首都圏建設産業ユニオン

建築士: (有)アーキシステム

いちかわつくみ建築設計室

宅建業者: 創和建設(株)

(有)藤野開発

(株)アートハウジング

金融機関: 相愛信用組合

山梨信用金庫

山梨中央銀行

その他: 相模原市都市建設局

まちづくり計画部

建築・住まい政策課

## 20

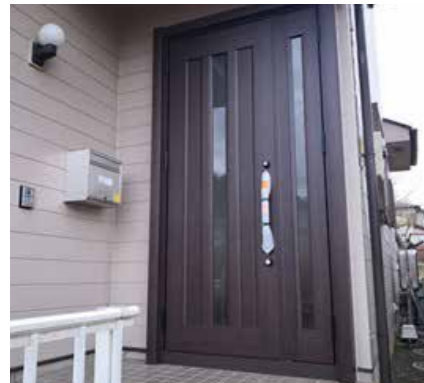
移住・住替えサポート  
住宅推進プロジェクト

相模原市既存住宅  
リフォーム・改築推進協議会  
[試行事例]

さがしていた“住む・暮らす”が、  
ここにある「さがすむ」



外観 | 自然素材を使い居住環境を整備した築25年の木造戸建住宅



玄関扉 | 交換



66 リビング | 壁漆喰・床無垢板へ張り替え



キッチン | 設備取り替え



洗面所 | 設備取り替え

### 所在地

神奈川県相模原市

### 物件概要

種類 中古戸建  
構造 木造2階建(木造軸組み工法)  
面積 敷地 | 124.3m<sup>2</sup>  
延床 | 91.69m<sup>2</sup>  
築年 平成7年

### 取引形態

個人間売買

### リフォーム工事内容

- ◎ 内装漆喰、床無垢板張替え
- ◎ キッチン、洗面、設備交換
- ◎ 玄関扉交換

### 試行経過

令和2年6月 購入相談対応、仕組み紹介  
 8月 インспекション等検査実施  
 9月 売買契約締結  
 12月 リフォーム工事实施  
 令和3年1月 認証決定(ベーシック)  
 2月 入居予定

### 買主

30歳代 | 会社員 | 家族構成：夫婦と子2人

### 仕組みを利用して[買主の声]

#### 仕組みを利用したきっかけ

ホームページを見て協議会事務局に相談し、仕組みの説明を受けた。  
物件を紹介され、インспекションを行い、結果を見てから購入を判断するように勧められた。

#### 仕組みを利用することにした決め手

インспекションによる安心感、アフターフォローが整った仕組みである。  
自然素材を使ったリノベ住宅。

#### 仕組みを利用して良かったこと

2年毎の点検や履歴を残すことを含めて良いこと。  
インспекションの実施や耐震診断をすること。

#### 仕組みを利用して良くなかったこと

特になし

#### 仕組みを普及するために必要なこと

この仕組みを知らない人は多いので、今後周知していけば、  
利用する人は増えると思う。  
その他 セルフリノベの感触を味わえた。壁の漆喰はセルフで実施。



## 21

### 良質住宅ストック形成 および子育て世代流入モデル 構築プロジェクト

#### 小田急沿線既存住宅 流通促進協議会

##### 実施目的

シニア世代の住み替え支援を契機として、空き家の利活用、良質な住宅ストックの形成および子育て世代の流入促進に貢献する。

##### 仕組みの概要

協議会では、神奈川県川崎市麻生区・多摩区の既存戸建住宅を対象として、以下2つの金融・流通商品を開発した。  
①高齢者施設入居時のつなぎ資金（以下、つなぎ資金）※仕組みの開発は完了し、商品化に向けて検証中  
シニア世代が高齢者施設の入居にあたり、当面必要となる資金をJAバンクによりつなぎ融資を行う。また、小田急不動産による買取保証を付けることで、無収入のシニア世代が自宅を担保に融資ができる仕組みを構築した。  
②(仮称)あんしんストック住宅[買取再販型]（以下、あんしん住宅）  
小田急不動産による既存戸建住宅の買取後、小田急ハウジングにおいて所定の性能向上を行った住宅を協議会で「(仮称)あんしんストック住宅」として認定する。また、協議会では、部位別原価法による建物価格を算出し、JAバンクの保証会社では、対象住宅購入者の融資実行時、協議会の建物評価物を担保評価に反映・参考とする。

#### 事業の背景・ねらい[団体の思い]

◎川崎市内では、子育て世帯の転出超過、空き家の増加が進行するとともに、世帯人員と住宅の広さのミスマッチが発生している。  
◎協議会では、麻生・多摩区を対象として、①空き家・住宅ストックの利活用、②子育て世代の流入、③住宅と居住者のミスマッチ解消(特に持家戸建)を目的として、(1)高齢者施設入居時のつなぎ資金、(2)あんしん住宅(買取再販型)の2つの仕組開発を行った。

#### 住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

**認定基準** | 住宅の性能を証明する検査・認定方法は以下のとおり(1・2共通)◎「現況検査チェックシート」に基づくインスペクションの実施◎住宅瑕疵保険の付保(インスペクション結果に基づき、瑕疵保険に加入できるレベルの工事を実施する)

① **つなぎ資金** ◎当面の補修を必要としない工事は、維持保全計画に対応内容および実施時期を盛り込んだうえで、小田急不動産(買取保証実行時)または購入者が実施する。

② **あんしん住宅** ◎小田急ハウジングによる質の向上に係るリフォームを実施する

**維持保全** | ◎買主(居住者)に対しては、入居後20年間分の維持保全計画「住まいのメンテナンスプラン」を提供する。◎また、リフォーム履歴はソフトプレーン(株)のイーセールスマネージャーのシステムで履歴管理を行う(小田急不動産で実施)

**履歴情報蓄積** | ◎既存住宅のインスペクション、リフォーム実施状況等を履歴情報システムに登録する(協議会以前のリフォーム情報についても可能な限り登録する)。

#### 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

① **つなぎ資金** ◎インスペクション済住宅に対し、原価法および取引事例比較法を用い、協議会で買取保証額を決定する。◎小田急不動産が買取保証を付与し、JAバンクが買取保証×80%を上限としたつなぎ資金融資を行う。

② **あんしん住宅** ◎小田急不動産で買取を行った住宅を対象とする。◎インスペクション結果、住宅履歴、維持保全計画については、小田急不動産(または小田急ハウジング)から金融機関および購入者へ提供する。◎協議会では、所定の維持保全・性能向上を行った住宅を(仮称)あんしん住宅として認定する。◎協議会において、①基礎・躯体、②外部仕上げ、③内部仕上げ、④設備の部位別原価法を用いて、建物価格を算出する。

#### 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①** | 高齢者施設入居時のつなぎ資金融資(商品未設定)

**内容** | 金利:【固定金利】2.975%、融資期間内で売却先が決まらない場合、小田急不動産による買取を行う。

**商品名②** | JA住宅ローン

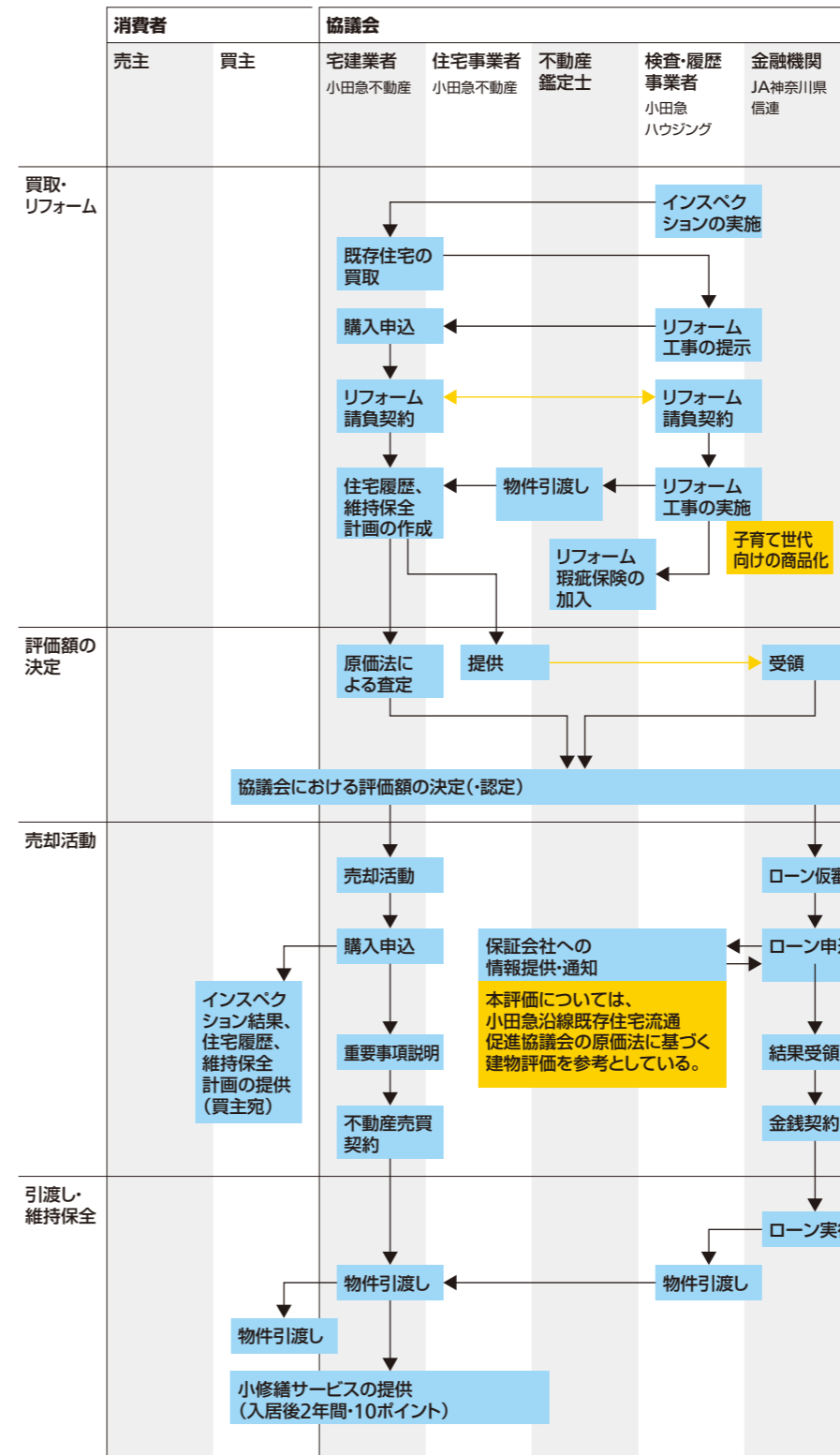
**内容** | 金利:【変動金利型】特別金利、担保評価の参考とする。

#### 開発した仕組みを普及させるための取組

**ブランド名称** | (仮称)あんしんストック住宅

**情報提供システム** | ◎住まいと暮らしの情報スポット(新百合ヶ丘駅構内)(2018年3月~2020年3月)◎協議会団体によるプレスリリース、WEBサイトによる告知、広報誌等への掲載◎川崎市における住まい・いかすプロジェクトの開始(2019年9月~)◎高齢年住宅団地内でのセミナー・相談会を通じての情報提供(2021年3月予定)◎川崎市「これからの暮らしと家のこと考えるための冊子」への仕組掲載・配布(2020年10月~)

#### 業務フロー



#### 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/持家

#### 取引形態

個人間売買/買取再販

#### 対象地域

神奈川県川崎市麻生区、多摩区

#### 事業経過

平成29年度 事業採択  
平成30年度 仕組み完成  
令和2年度 試行実施

#### 団体構成

代表提案者: 小田急不動産(株)  
企画者: 小田急電鉄(株)  
住宅事業者: 代表提案者に同じ  
建築士: (株)小田急ハウジング  
宅建業者: 代表提案者に同じ  
検査・履歴事業者: 建築士に同じ  
金融機関: JA神奈川県信連  
地方公共団体: 川崎市

## 21

良質住宅ストック形成および  
子育て世代流入モデル  
構築プロジェクト

●  
小田急沿線既存住宅  
流通促進協議会  
[試行事例]

### (仮称)あんしんストック住宅[買取再販型]



外観



玄関扉 | シューズクロゼット 既存利用



70 リビング | クロス全面張り替え・床張り替え



キッチン | 設備交換



風呂場 | 設備交換

#### 所在地

神奈川県川崎市

#### 物件概要

種類 中古戸建  
構造 木造2階建(在来工法)  
面積 敷地 | 192.55m<sup>2</sup>  
延床 | 117.25m<sup>2</sup>  
築年 平成14年

#### 取引形態

買取再販

#### リフォーム工事内容

- ◎ 外壁・屋根・バルコニー防水塗装
- ◎ 内装・設備交換
- ◎ 換気性能向上

#### 試行経過

令和2年6月 小田急不動産にて  
中古戸建を取得  
8~10月 リフォーム工事  
11月 販売開始・申込・契約  
令和3年1月 引渡し

#### 買主

夫婦と子3人

#### 仕組みを利用して[買主の声]

##### 仕組みを利用したきっかけ

現地見学会の時に営業担当者より説明を受けて知った

##### 仕組みを利用することにした決め手 | 仕組みを利用して良かったこと

購入にあたっては、

- ① 小田急グループが売主物件であること
- ② 間取り(部屋数)が希望と合致したこと  
上記に加えて、
- ③ 国交省・協議会の仕組付の物件であることも  
決断する際のプラス要素になった。

##### 仕組みを利用して良くなかったこと | 仕組みを普及するために必要なこと

HPで物件告知されたタイミングでは、仕組が反映された物件とは知らなかった。  
制度や活動を広く周知するため、ネット媒体で分かりやすく告知すること、  
アイコン化して、消費者に分かりやすく訴求することが必要だと思う。

## 22 空家等を価値のある良質住宅に変えるプロジェクト

### リノベーションによる住宅ストック維持・向上促進協議会in新潟

#### 実施目的

既存住宅の性能や質、資産価値の維持・向上により、良質な住宅ストック市場の活性化を図り、空家の有効活用・発生抑制に資する。

#### 仕組みの概要

空家の発生抑制に資するため、「リノベーション協議会によるR住宅の認定、高付加価値仕様の施工による住宅性能の向上」や、「借上保証契約による資産価値の向上」を図るなど、品質確保・維持保全について一定の基準を満たす住宅を「適合R住宅 + 高付加価値仕様」と認定し、中古住宅の市場性・流通性を高める仕組みを開発した。

#### 住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

**認定基準** | 協議会が制定したリノベーション施工検査基準に適合した「適合R住宅」に、インスペクションの実施・劣化事象の補修、瑕疵保険への加入、維持保全計画の策定をセットし、さらに防蟻処理、断熱改修など住宅の性能・機能向上に資する項目(高付加価値仕様:必須選択項目)を施工する。

**維持保全** | 定期的な点検は必須でないが、既存住宅の維持保全を計画に則って行うために、1.住宅施工事業者 2.借り上げ保証会社(不動産業者) 3.事務局が連携して所有者・居住者への提案・情報提供を強化していく。

**履歴情報蓄積** | (一社)リノベーション協議会の「住宅履歴情報データベース」に設計図書、施工図面、工事明細、施工写真等、インスペクションの結果、アフターサービス保証書、瑕疵保険証明書などを保管する。

#### 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

借上保証業者(宅建業者)は、当該住宅が賃貸物件となった場合の家賃保証額を算定し、物件所有者(購入者)と「サブリース原賃貸借契約」を締結する(本契約の成立により「収益還元法」による不動産鑑定で資産価値が発生することを確認)。また、経済性や安全性、快適性など居住者の生活の質の向上に資する項目(高付加価値仕様:任意選択項目)を施工することにより、市場性、流通性の向上を図る。

#### 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** | 「住宅ローン」(大光銀行)

**内容** | ●10年固定金利：通常の新規お借入金利より0.3%引き下げる。  
●5年固定金利：大光銀行の金利プラン「定額プラン5」の最下限金利で利用できる。  
●変動金利：通常の新規お借入金利より0.1%引き下げる。

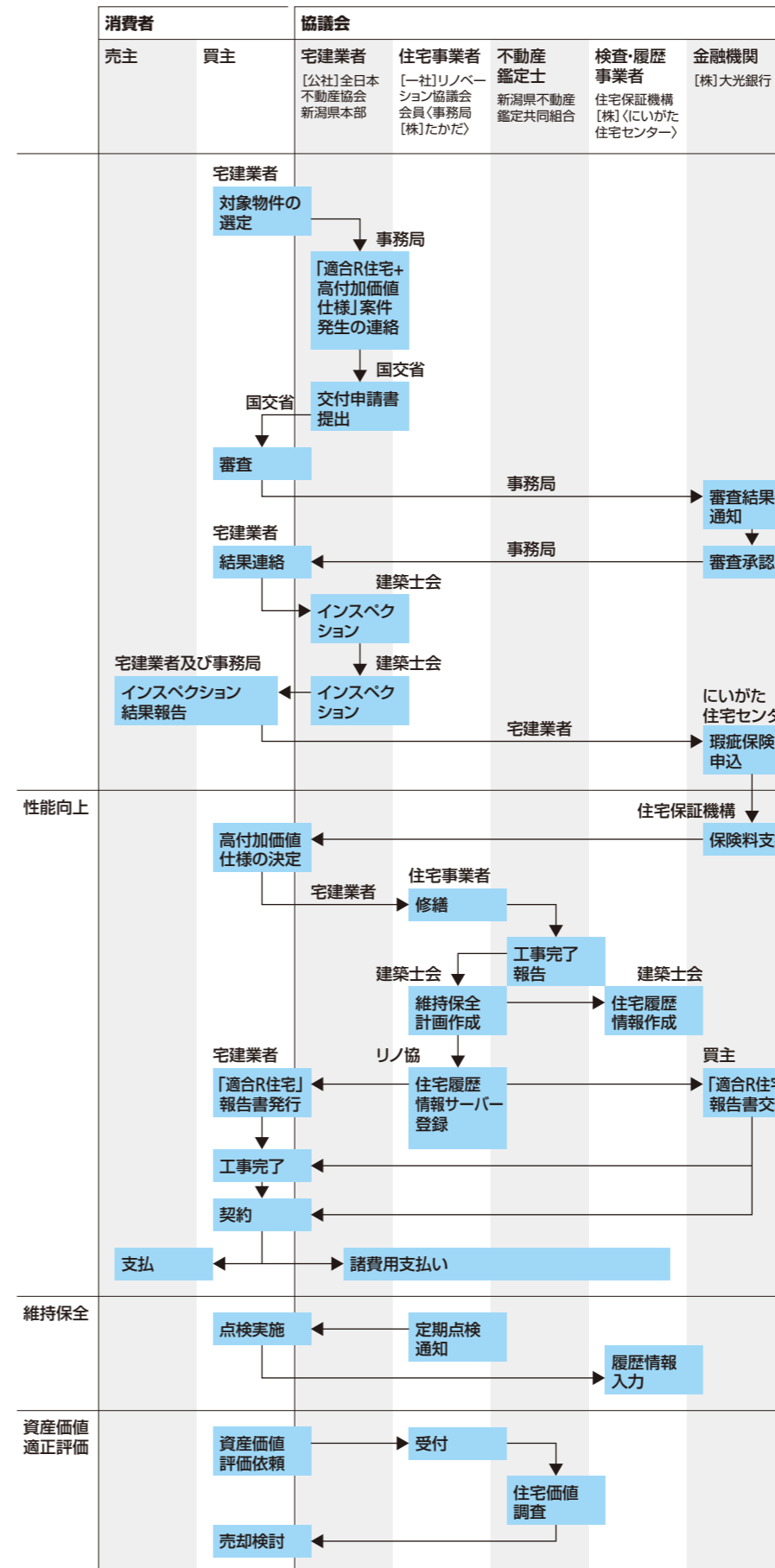
**商品名** | 「リフォームローン」(大光銀行)

**内容** | ●追加各金利タイプ(変動・固定3年、5年、10年)の最下限金利を利用できる。  
●居住しなくなった場合、「サブリース原賃貸借契約」に基づき当該住宅を賃貸物件(借上保証付)とし、空家発生の防止を図る。

#### 開発した仕組みを普及させるための取組

当協議会の仕組みに則った住宅を「適合R住宅 + 高付加価値仕様」とネーミングし、広告物等に表示する。また、当協議会の事業者・構成員のHP等で情報発信する他、オープンハウスとして公開し普及を図る。

#### 業務フロー



#### 事業分類

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・賃貸

#### 取引形態

個人間売買 / 買取再販 / リフォーム

#### 対象地域

新潟県

#### 事業経過

平成29年度 事業採択  
平成30年度 仕組み完成  
令和元年度 試行実施

#### 団体構成

代表提案者：株式会社 たかだ  
 企画者：同上  
 建築士：一般社団法人 新潟県建築士会  
 宅建業者：公益社団法人 全日本不動産協会新潟県本部  
 不動産鑑定士：新潟県不動産鑑定協同組合  
 検査・履歴事業者：住宅保証機構 株式会社  
 金融機関：株式会社 大光銀行

空家等を価値のある  
良質住宅に変えるプロジェクト

リノベーションによる住宅ストック  
維持・向上促進協議in新潟  
[試行事例]

時代にあった今の家へ



外観



和室 | 施工中



74 キッチン | 設備交換・床張替え



和室 | 畳張替え



トイレ | 設備交換



洗面台 | 設備交換

**所在地**  
新潟県見附市

**物件概要**

種類 中古戸建  
構造 木造2階建(亜鉛メッキ鋼板葺)  
面積 敷地 | 237.14m<sup>2</sup>  
延床 | 98.53m<sup>2</sup>  
築年 平成6年

**取引形態**

買取再販

**リフォーム工事内容**

- ◎ 内装クロス張り替え、床張り替え(一部既存)
- ◎ キッチン、風呂、洗面、トイレ等設備交換・新設
- ◎ 玄関扉交換、外壁塗装、屋根修繕

**試行経過**

令和元年12月 工事完了  
売り出し

### 「新潟R住宅」の推進プロジェクト

#### 新潟県不動産流通活性化連携協議会

#### 実施目的

良質な住宅、「新潟R住宅」の普及。

#### 仕組みの概要

長期優良住宅（新築）、耐震性能（中古）、価格査定マニュアルによる評価、インスペクション（既存住宅状況調査）の実施（中古）、建物維持管理計画書の作成、住宅瑕疵担保責任保険への加入という要件を満たした住宅に対し、協議会が「新潟R住宅」の認定マークを発行する。成約後、建築物維持管理計画書に基づいて、不動産事業者または工事請負業者が購入者に定期点検の連絡を行い実施する。定期点検実施後、協議会が定める住宅履歴情報システムに登録し、協議会に報告。認定住宅の購入には協議会が開発したリバースモーゲージローンを活用できる（主にシニア層対象）。

#### 事業の背景・ねらい【団体の思い】

「新潟R住宅」とは、良質な住宅ストックの活用を図るため、長期優良住宅や住宅性能表示、瑕疵保険、インスペクション、住宅履歴等の住宅の性能の確保や客観的な評価に係る、各種制度の整備を目的に誕生した良質中古住宅の認定制度である。「新潟R住宅」として認定される中古住宅がモデルとなり、良質な住宅ストックの資産価値が適正に評価され、維持管理やリフォームの実施に誘因が働く、健全な中古住宅・リフォーム市場が実現されることを目指している。

#### 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（新築）、木造住宅構造耐震指標lw値1.0以上または新耐震基準クリア（中古）、価格査定マニュアルの利用、インスペクションの実施、建物維持管理計画書の作成、住宅瑕疵担保責任保険加入。

**維持保全** | 既存住宅引き渡し後、2、5、10、15、20、30、35年の定期点検と各種保証・保険。新築住宅引き渡し後、6ヶ月、1、2、5、10、15、20、30、35年の定期点検を実施。

**履歴情報蓄積** | 定期点検結果を協議会が定める住宅履歴情報システム（インデックスマップ）に登録。

#### 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

不動産流通推進センター発行の「価格査定マニュアル」や、協議会が保有する不動産情報を活用し、メンバーである銀行が資産価値の適正評価を実施。

#### 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

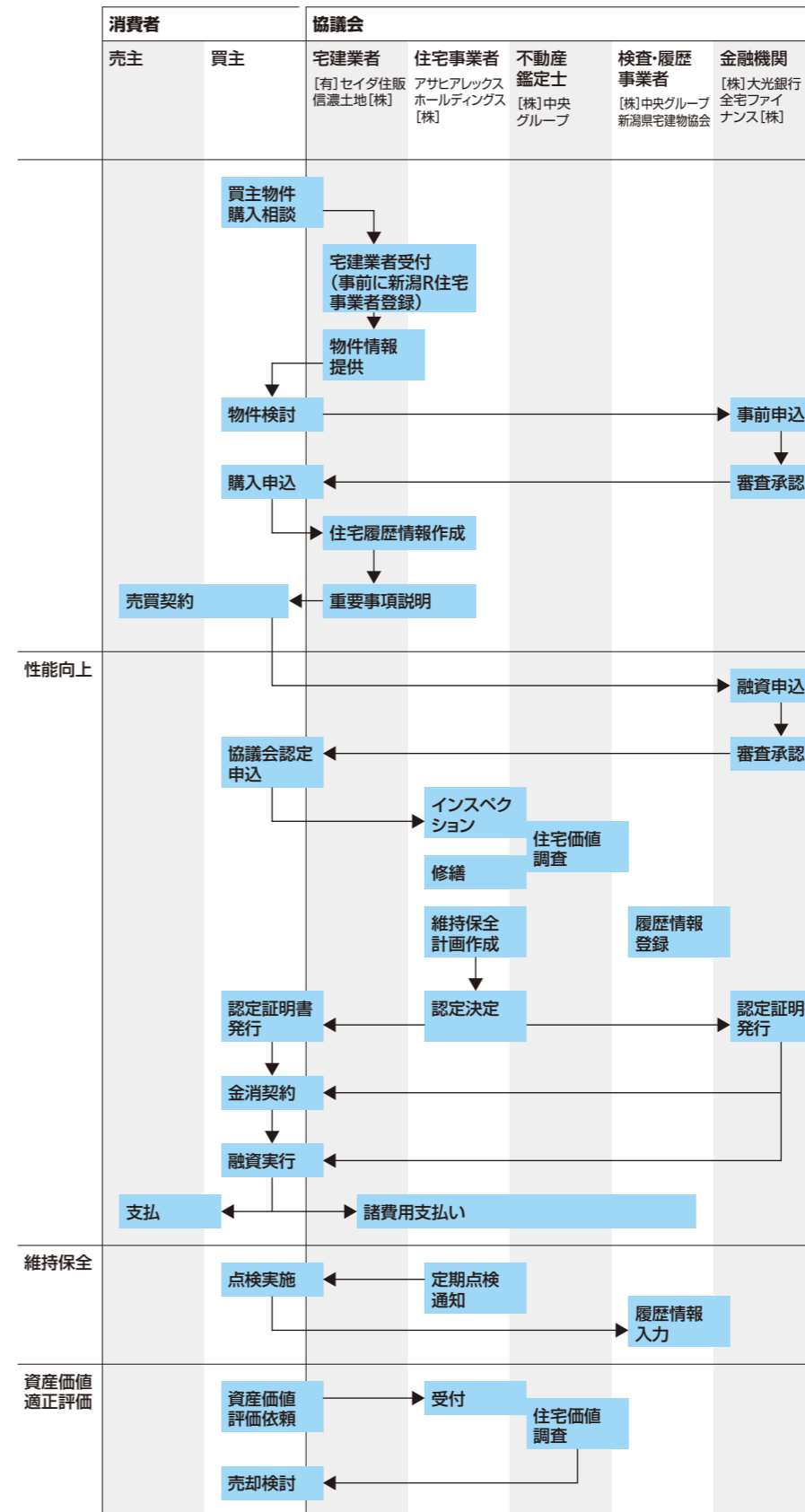
**商品名** | 新潟R住宅連携・たいこうリバースモーゲージローンⅢ（大光銀行）  
**内容** | 短プラ+保証料率4.725%（変動）、借入期間：終身、極度額：200万円以上、1億円以下。事業性も可、路線価がない地域も対象。

#### 開発した仕組みを普及させるための取組

**ブランド名称** | 新潟R住宅

**情報提供システム** | 住宅履歴情報システム（インデックスマップ）の利用、協議会ウェブサイトでの周知。その他、定期的にファイナンシャルプランナーと連携した資金計画相談会を開催、ライフスタイル相談窓口の設置。

#### 業務フロー



#### 事業分類

優良既存ブランド普及

#### 対象住宅

新築住宅・既存住宅／戸建住宅  
持家・賃貸

#### 取引形態

個人間売買／買取再販／リフォーム

#### 対象地域

新潟県新潟市

#### 事業経過

平成29年度 事業採択  
平成30年度 仕組み完成  
令和元年度 試行実施

#### 団体構成

代表提案者：公益社団法人  
新潟県宅地建物取引業協会  
企画者：一般社団法人日米不動産  
協力機構 (JARECO)  
住宅事業者：アサヒレックス  
ホールディング株式会社  
建築士：株式会社中央グループ  
一級建築士事務所  
宅建業者：信濃土地株式会社  
不動産鑑定士：株式会社中央グループ  
不動産鑑定事業部  
検査・履歴事業者：株式会社中央グループ  
公益社団法人新潟県  
宅地建物取引業協会  
金融機関：株式会社大光銀行  
その他：新潟市

## 新潟の中古住宅に適切な価値をもたらす 安心の「新潟R住宅」



外観



リビング | 断熱改修[床・壁]



78 窓 | 二重サッシに交換



キッチン | 位置変更、設備取り替え



天井 | 撤去

**所在地**

新潟県新潟市

**物件概要**

種類 中古戸建  
構造 軽量鉄骨造2階建  
面積 敷地 | 181.8m<sup>2</sup>  
延床 | 112.4m<sup>2</sup>  
築年 昭和57年

**取引形態**

買取再販

**リフォーム工事内容**

- ◎ 壁を撤去しキッチン部の位置を変更、設備交換
- ◎ 断熱改修(壁、二重サッシ、換気システム)
- ◎ 階高を高く見せるために天井を撤去

**試行経過**

平成30年7月 購入相談対応、仕組紹介  
平成30年8月 売買契約 インスペク  
ション等検査実施  
平成30年11月 工事請負契約  
リフォーム工事実施  
平成31年2月 認証決定(ベーシック)  
平成31年3月 入居

**買主**

30歳代 | 会社員 | 家族構成：夫婦と子1人

**仕組みを利用して[買主の声]****仕組みを利用したきっかけ**

3~4年間、当該地周辺で物件を探していた。広告前の情報をたまたま社内で見  
た。「新潟R住宅」を提案してもらったため、この仕組みを活用した。

**仕組みを利用することにした決め手**

協議会に参画している住宅事業者が買い取ったため安心だった。

**仕組みを利用して良かったこと**

購入当時からインスペクションをやりたかったので、「新潟R住宅」の第三者によ  
る検査等に安心感がある。地震、災害も多いのでそれに対して最低限もつとい  
う保証は欲しかった。

**仕組みを利用して良くなかったこと**

大光銀行の融資条件に合わないこともあり、他の金融機関から借り入れた。

**仕組みを普及するために必要なこと**

断熱性能は「新潟R住宅」の認定要件になかったが、これから絶対に必要だと思う。



## 24

### 買取優先権付き住宅の 販売による「持ち家化」 推進プロジェクト

#### 一般社団法人安心R住宅 推進協議会

[北陸ブロック 富山・石川支部]

#### 実施目的

売主・買主双方にとって“透明性、納得性、安心・安全性、快適性、将来性”ある良質なストック住宅市場に寄与することを前提とし、特に若年世帯や子育て世帯、移住者の住宅取得を自治体とともに後押しすることを目的とする

#### 仕組みの概要

協議会は住宅性能、コンプライアンス、アフターケアなどについて一定の基準を満たす住宅を「既存安心住宅®」として認定し、協議会の会員たる不動産事業者等は既存安心住宅に賃貸で入居する場合に限って、将来の「買取優先権」を付す（買取優先権付き住宅）それぞれの住宅について提携金融機関は優遇ローン（住宅ローンの金利引下げ・融資期間の拡大）を提供する。また、認定された既存住宅は、協議会がインスペクションを行うとともに、維持保全計画を策定し、質の担保に努める。

#### 事業の背景・ねらい [団体の思い]

将来世代に継承できる良質な住宅ストック（既存住宅）を増やし、その流通を促進するためには、良質な住宅に対する①適正な評価（インセンティブ）と、その根拠となる②公平・中立な評価基準、そして良質な住宅であることを証明する③認定（ブランディング）と、④適切な情報開示が必要であると考え、既存の制度に足りない評価、金融・保険、維持管理に特に注力した仕組みを協議会が独自に構築し、運用している。

#### 住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

**認定基準** | 住宅性能評価および瑕疵保険適合基準に加え、「既存安心住宅®」独自基準を備える。

**維持保全** | 既存安心住宅には維持保全計画書の添付を義務づけ、長期修繕計画に基づく3～5年毎の定期点検と維持修繕を行う。各点検・修繕項目は7項目（構造耐力上主要な部分、雨水の侵入を防止する部分、配管設備、耐震性能、住宅設備、内外装、外構）から成る。

**履歴情報蓄積** | 維持保全の内容については協議会が管理する住宅履歴情報に登録する。

#### 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

全2系統10条件（必須3条件と加点7条件）30項目を評価対象とする。

必須3条件：基礎情報、瑕疵担保責任保険、コンプライアンス

加点7条件：インスペクションの質、インスペクションの結果、住宅性能、アフターケア、履歴、価格妥当性、流通安全性

建物査定価格は、協議会が現行のあらゆる算出方法を分析して独自の算定式を導き、算出している。

#### 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** | 既存安心住宅ローン（北陸銀行）

**内容** | 融資期間：3年以上40年以内

用途：土地付住宅の購入資金（中古）

自己居住用分譲マンション購入資金（中古）

その他、購入に伴う諸費用

対象とする不動産：戸建住宅、共同住宅

金利：既存安心住宅は金利年0.100%引き下げ項目に該当する。

#### 開発した仕組みを普及させるための取組

**ブランド名称** | 「既存安心住宅®」認定制度

**情報提供システム** | 「既存安心住宅®」であることが分かるラベルを表示し、当該住宅については建物と土地の価格を分離表示することで、建物の資産価値を明らかにしている。また引渡し時には認定証を発行する。

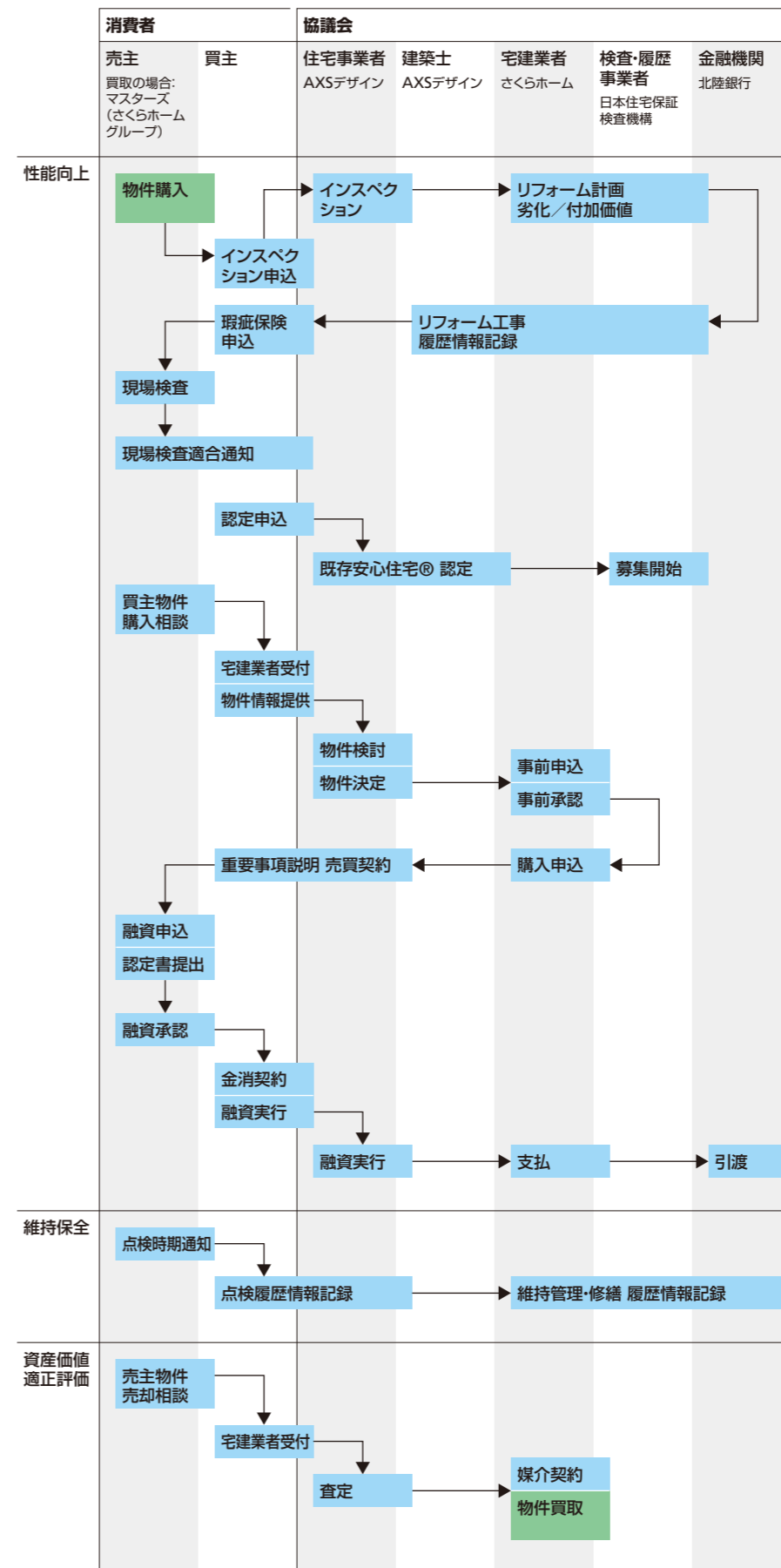
☆☆☆、☆☆、☆☆、☆または不可として認定する。

☆3:改修等の必要なく、最新の基準に適合した物件に、安心して住むことができる

☆2:改修等を実施することで、住み心地も良く、安心して住むことができる

☆1:改修等を実施することで、安心して住むことができる

#### 業務フロー



#### 事業分類

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

買取再販 / 個人間売買 / リフォーム

#### 対象地域

富山県 / 石川県 / 福井県

#### 事業経過

平成28年度 事業採択  
平成30年度 仕組み完成  
令和2年度 試行実施

#### 団体構成

代表提案者：(一社)安心R住宅  
推進協議会

企画者：(一社)安心R住宅  
推進協議会

住宅事業者：(株)AXSデザイン

建築士：(株)AXSデザイン

宅建業者：(株)さくらホーム

検査・履歴事業者：  
(株)日本住宅保証検査機構

金融機関：(株)北陸銀行

地域経済の活性化と地域共創の実現を  
目的として独自開発した、性能(ハード)と  
住まい勝手(ソフト)を両立する「既存安心住宅®」



外観



82 屋根、外壁 | 塗装



建物内装 | クロス全面張替



トイレ | 交換

**物件概要**

種類 中古戸建  
構造 木造2階建  
面積 敷地 | 100m<sup>2</sup>  
延床 | 54.54m<sup>2</sup>  
築年 平成7年

**取引形態**

買取再販

**リフォーム工事内容**

- ◎ 屋根、外壁：塗装
- ◎ 建物内装：クロス全面張替
- ◎ トイレ：交換

**試行経過**

令和元年 8月	仕組み紹介
令和2年 8月	物件買取 →インスペクション実施
9月	リフォーム工事実施
12月	既存住宅売買保険 現場検査適合
令和3年 1月	既存安心住宅認定 決済・引き渡し

# 25 住宅ストック維持・向上 促進事業のうち 「良質住宅ストック 形成のための 市場環境整備促進事業」

## 石川県「安心R住宅」 普及促進協議会

### 実施目的

消費者に良質な「住宅ストック」を提供し、流通・促進を図る。

### 仕組みの概要

「住宅の維持保全・性能向上」に係る取組みとして、全物件での①インスペクション(既存住宅状況調査)の実施②本協議会が定める「住宅リフォーム工事の実施判断基準」を満たすことの確認③住宅履歴情報の保管④「既存住宅売買瑕疵保険」の現場検査の実施(適合)。「住宅の資産価値の適正評価」に係る取組みとして、一定の基準を満たす住宅で、不動産鑑定評価(JAREA HASを活用)の実施。「金融・流通商品開発」に係る取組みとして、消費者が良質な住宅ストックを取得しやすくすることを目的とした、金融商品(金利の優遇や返済期間の延長等)の提供。「住宅のブランド化・情報提供システム等」に係る取組みとして、住宅の一次取得層等を訴求対象の中心に展開する、多角的なブランド戦略を開発・実施する。

### 事業の背景・ねらい[団体の思い]

石川県内の良質な住宅ストックの資産価値が適正に評価され、維持管理やリフォームの実施にインセンティブが働く、健全な中古住宅・リフォーム市場を実現することを目的に、本事業に取り組む。住宅ストックにおける、現状と課題について理解し、「住宅の資産価値(良質性)」が適正に評価される仕組みを形成する為に、維持向上・評価・流通・金融等が一体となり取り組み、「安心R住宅」制度を利用した既存住宅の流通促進を図る。

### 住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

**認定基準** | ①「安心R住宅」の基準を満たす。②現行の建築基準法の耐震基準に適合するもの、またはこれに準ずるもの。③「既存住宅売買瑕疵保険契約」を締結するための検査基準に適合したもの。

**維持保全** | ①インスペクション(建物状況調査)の実施。②「住宅リフォーム工事の実施判断基準」を満たすことの確認、および基準を満たすためのリフォーム工事。③住宅履歴情報の保管(安心R住宅の調査報告書の活用)。④全物件で「既存住宅売買瑕疵保険」の現場検査を実施。

**履歴情報蓄積** | (推奨履歴情報サービス)あんしんいえかるて、りれきJIO's

### 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

一定の要件を満たした建築士がインスペクションを実施。その「建物診断の報告書」や、住宅の維持保全・性能向上のために保管する「住宅履歴情報」、「住宅性能」を踏まえて構成員の不動産鑑定士が、不動産鑑定評価(JAREA HAS)を実施する。

不動産鑑定評価は、「不動産鑑定評価①<Before>」:売主から相談を受けた時点(インスペクション後、リフォーム前)、および「不動産鑑定評価②<After>」:協議会が定める「安心R住宅」の基準を満たす住宅(リフォーム工事が行われた場合の価値)で行う。

### 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** | 「安心R住宅」向け住宅ローン(北國銀行)

**内容** | 金利優遇:既存金利より0.1%の割引

**商品名** | 「安心R住宅」向け住宅ローン(金沢信用銀行)

**内容** | 金利優遇:取引条件により最大0.1%割引

**商品名** | 「安心R住宅」向けリフォームローン(金沢信用銀行)

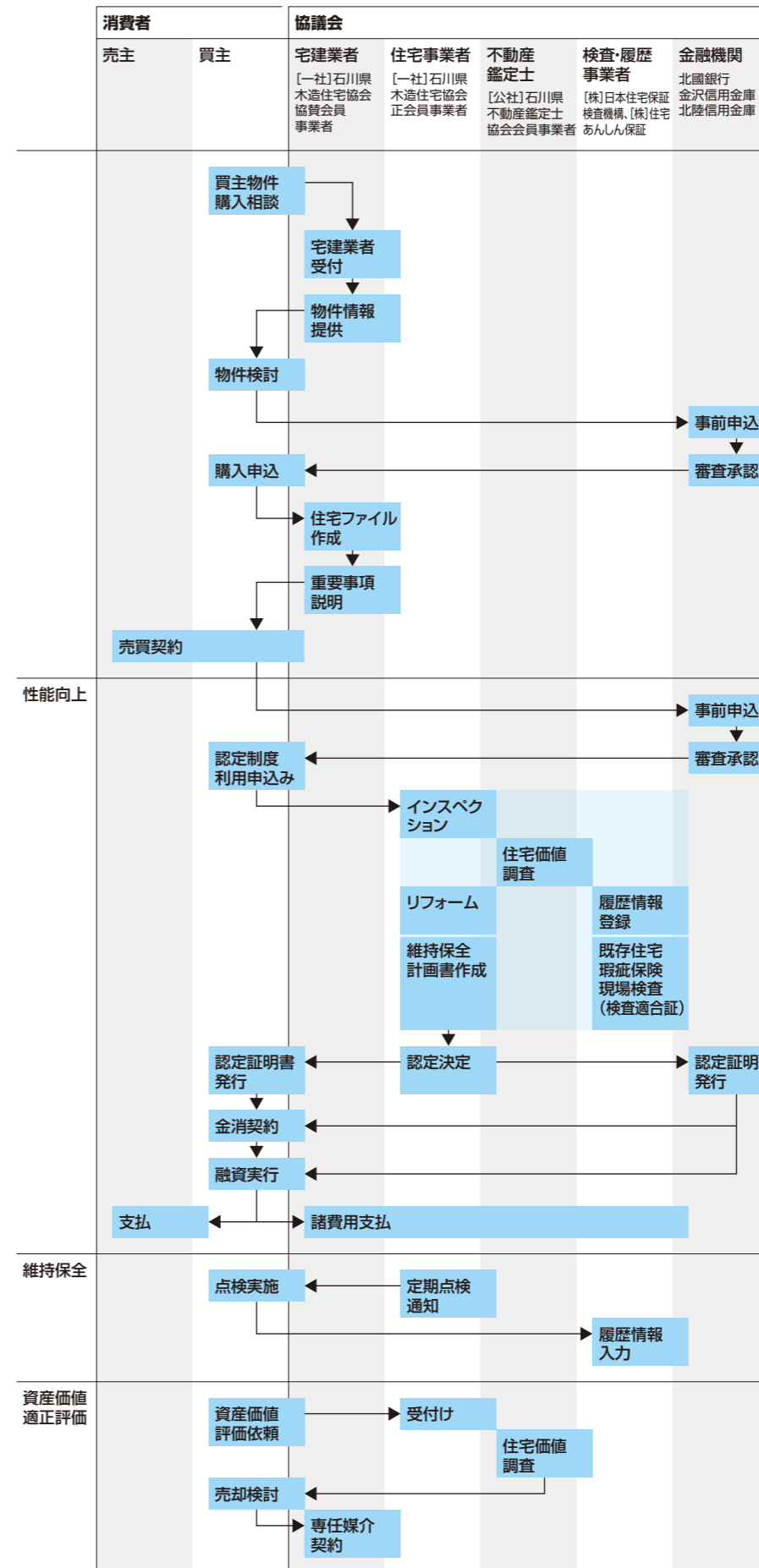
**内容** | 金利優遇:既存金利より0.5%の割引

### 開発した仕組みを普及させるための取組

**ブランド名称** | 「安心R住宅」

**情報提供システム** | チラシ、ポスターウェブサイト、テレビCM、YouTube配信、ウェブ広告、新聞掲載等を通じて、多角的な手法によるブランド戦略を展開。

### 業務フロー



### 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/持家

### 取引形態

個人間売買/買取再販

### 対象地域

石川県

### 事業経過

平成30年度 事業採択  
令和元年度 仕組み完成  
令和元年度 試行実施

### 団体構成

代表提案者: (一社)石川県木造住宅協会  
 企画者: (株)エー・ディー・エル 一級建築士事務所  
 住宅事業者: (一社)石川県木造住宅協会  
 建築士: (一社)石川県建築士会  
 宅建業者: (株)第一地所  
 不動産鑑定士: (公社)石川県不動産鑑定士協会  
 検査・履歴事業者: (株)日本住宅保証検査機構 (株)住宅あんしん保証  
 金融機関: (株)北國銀行 金沢信用金庫 北陸信用金庫 (独)住宅金融支援機構 北陸支店



外観



外観 | 施工前



塀 | 塗装



勝手口 | 既存ドア撤去、アルミドア取付

#### 所在地

石川県金沢市

#### 物件概要

種類 中古戸建  
構造 木造2階建(木造枠組壁工法)  
面積 延床 | 23.76m<sup>2</sup>  
築年 平成2年

#### 取引形態

仲介

#### リフォーム工事内容

- ◎ 外壁塗装、塀垣塗装、玄関戸塗装
- ◎ テラス窓ガラス入れ替え、勝手口ドア入れ替え
- ◎ 室内クロス張替え

#### 試行経過

令和2年 10月 相談対応、仕組み紹介  
インスペクション等  
検査実施  
11月 売買契約  
12月 リフォーム工事実施  
12月 工事完了、引き渡し

#### 買主

30歳代 | 家族構成：夫婦と子2人

#### 仕組みを利用して「買主の声」

##### 仕組みを普及するために必要なこと

「安心R住宅」のことをリフォーム工事会社から提案を受けて初めて知った。販売するにあたり、買主へのメリットとなる部分が多いので勧めやすくなる。多くの不動産会社が取扱うとよいと思う。



## 26

### 既存住宅流通の活性化と 空き家対策を目的とした 「安心リノベーション住宅 +F」プロジェクト

●  
街づくり家づくり応援隊・  
探邸ホームズ

#### 実施目的

既存住宅の流通、空き家対策を図る。

#### 仕組みの概要

- I. 検査事業者が既存住宅インスペクション・ガイドライン／現況検査チェックシートに基づき検査を行い、当団体の基準を満たす性能向上プランを策定する。
- II. 建築士が上記の策定プラン(設計図書)を基に設計申請・審査を行う。(長期優良住宅(既存)の認定を取得する。)
- III. 住宅事業者がその策定プランに沿って工事を行う。
- IV. 現場検査(設計図書、リフォーム計画書を基に現場検査を行う。また瑕疵保険対象工事の検査項目も同時に行う。)
- V. 代表提案者は現場検査の結果を元に基準を満たした住宅として認定する。
- VI. 維持管理計画書を元に検査事業者が定期検査を行う。

#### 事業の背景・ねらい[団体の思い]

既存住宅の流通、空き家対策を目的とし、当団体で取り決めた基準(住宅内部の重要インフラ、耐震性、省エネ)をクリアした良質なリノベーション住宅の普及促進を目指す。これに基づき金融機関(福邦銀行さま)と共同開発した返済期間及び融資額の条件を優遇したリノベーション住宅向けの融資商品で消費者を支援していく。

また、引き渡し後の維持管理(定期検査)も行い、万全なアフターフォローにより消費者に安心な住まいを提案する。

#### 住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

**認定基準** | 長期優良住宅を基準の他、以下の独自基準を設定する。

- I. 断熱等性能等級4以上(BELS★5相当とする)  
※エネパス表示(断熱性能の見える化)
- II. ヒートショック対策を取り入れる。(浴室・洗面・トイレの断熱化)
- III. 結露対策を取り入れる。

**維持保全** | 協議会が定める維持保全計画書を基に定期点検を行う。

※期間は基本的に5年間とする。定期点検費用(5万円)として最初に5年間分を受け取る。

**履歴情報蓄積** | ◎うちログ((株)FPコーポレーション)

◎あしんいえかるて((株)住宅あんしん保証)

#### 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を基にする。

◎省エネ性能に関しては独自評価する。(省エネ評価建物査定表)

※リフォーム前・リフォーム後のエネパス(燃費計算)を行い、その結果を査定に盛り込む。

#### 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** | あんしんリノベーションローン(福邦銀行)

**内容** | 金利優遇:【特約2年】【特約3年】最大年間0.75%引き

【特約5年】最大年間1.80%引き、【特約10年】最大年間2.00%引き。

**商品名** | あんしんリノベーション無担保ローン(福邦銀行)

**内容** | 融資額最大1,000万円、返済期間最長20年

金利最大0.8%引き(条件あり)。

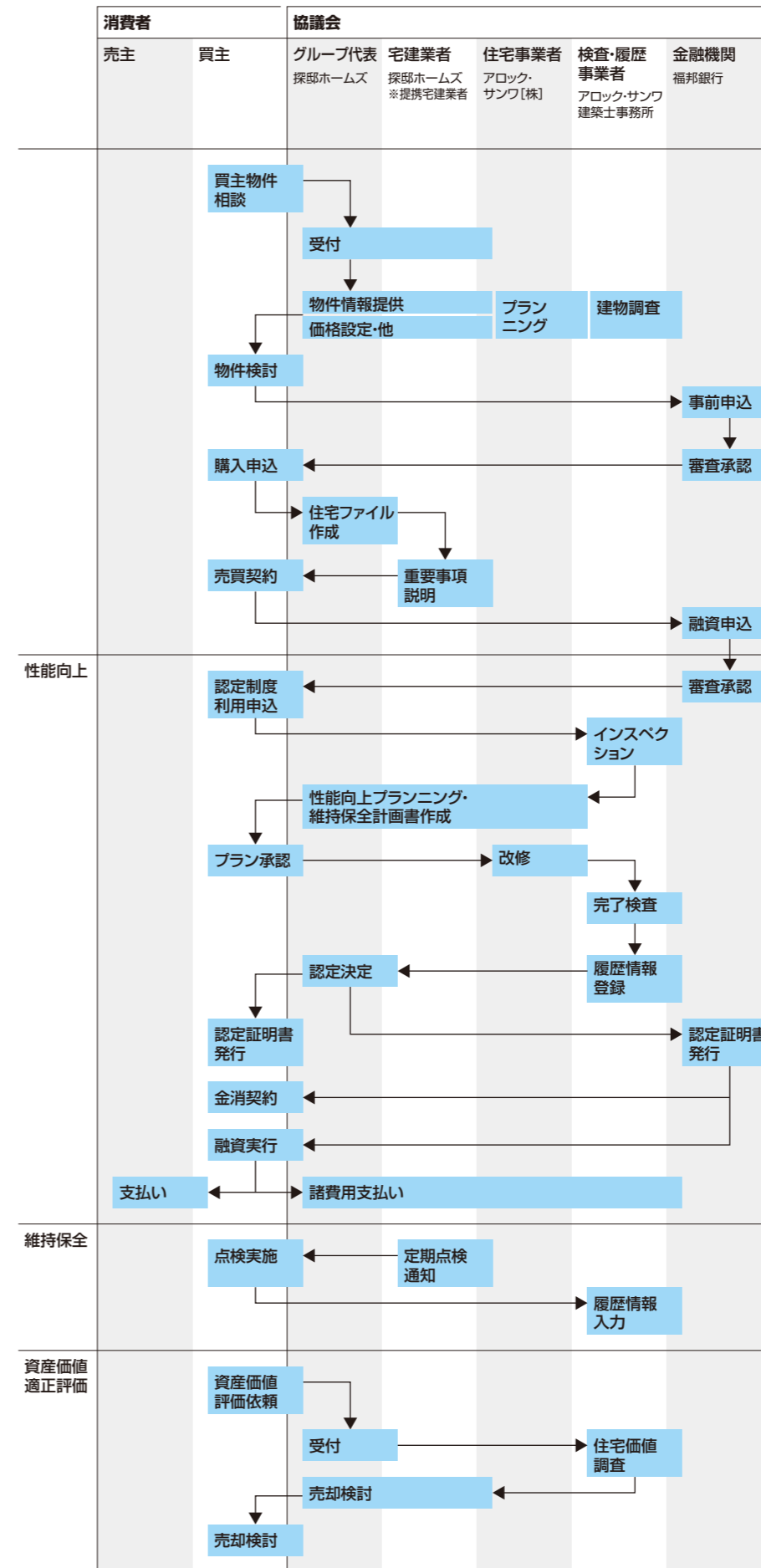
#### 開発した仕組みを普及させるための取組

**ブランド名称** | あんしんリノベーションplus F住宅

**情報提供システム** | ◎長期優良住宅の認定を受けることとする。

◎ロゴマークを作成。

#### 業務フロー



#### 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／持家・賃貸

#### 取引形態

個人間売買／買取再販／リフォーム

#### 対象地域

福井県

#### 事業経過

平成29年度 事業採択  
平成30年度 仕組み完成  
令和元年度 試行実施

#### 団体構成

代表提案者： 特定非営利活動法人  
街づくり家づくり応援隊・  
探邸ホームズ  
企画者： アロック・サンワ株式会社  
住宅事業者： 同上  
建築士： 同上  
宅建業者： 株式会社 宮永不動産  
検査・履歴事業者：  
アロック・サンワ建築士事務所  
金融機関： 株式会社 福邦銀行



## 27 NEX-T認定住宅による良質化の促進

### 信州中古住宅流通ネットワーク [NEX-T]

#### 実施目的

長野県において既存住宅の市場拡大および信頼性向上を目指す。

#### 仕組みの概要

品質確保及び適切な維持管理確保の取組について一定の水準を満たす住宅を「NEX-T認定住宅」として認定し、当該住宅に対して、「既存住宅価格査定マニュアル」による結果を踏まえ、住宅ローンの金利割引対象となる仕組みを開発。

#### 事業の背景・ねらい [団体の思い]

◎新築住宅と比較して住宅性能面で劣るとされてきた既存住宅に対し、性能向上の対策を実施することで資産評価を向上させる。

◎これら住宅を金融機関や保険事業者の評価(住宅ローン金利割引対象、瑕疵保険)を得ることで差別化を図り、市場への流通促進を実現したい。

#### 住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

**認定基準** | ①ホームインスペクション②リフォーム積算&パース③既存住宅瑕疵保険への加入④住宅履歴書への登録⑤設計図書(再現図面)の保存⑥定期メンテナンス⑦シロアリ⑧断熱⑨耐震(⑦、⑧、⑨はオプション項目)

**維持保全** | 物件購入後10年分の長期修繕計画を作成し、(株)テオリアライフテックがFCでサービス提供をしている「Benry」が定期点検(年1回)を行い、必要に応じてハウスクリーニングとハウスマンテナンスを実施することで、建物の状態を維持する。

**履歴情報蓄積** | 「家歴書ネット(いえかるて準拠)」(日本長期住宅メンテナンス有限責任事業組合、(株)テオリアランバーテック)

#### 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

構成員である都市開発研究所(不動産鑑定士)を中心とし、資産価値評価と市場への適用をテーマに検証を行う。

その結果、原則として公益財団法人不動産流通推進センターの「既存住宅価格査定マニュアル」を既存住宅の査定に用い、資産価値が適正に評価される。

<検証ツール>◎JAREAHAS ◎既存住宅価格査定マニュアル

◎TAS-MAP(株式会社タス提供)

#### 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** | NEX-T認定住宅 住宅ローン金利割引対象(八十二銀行)

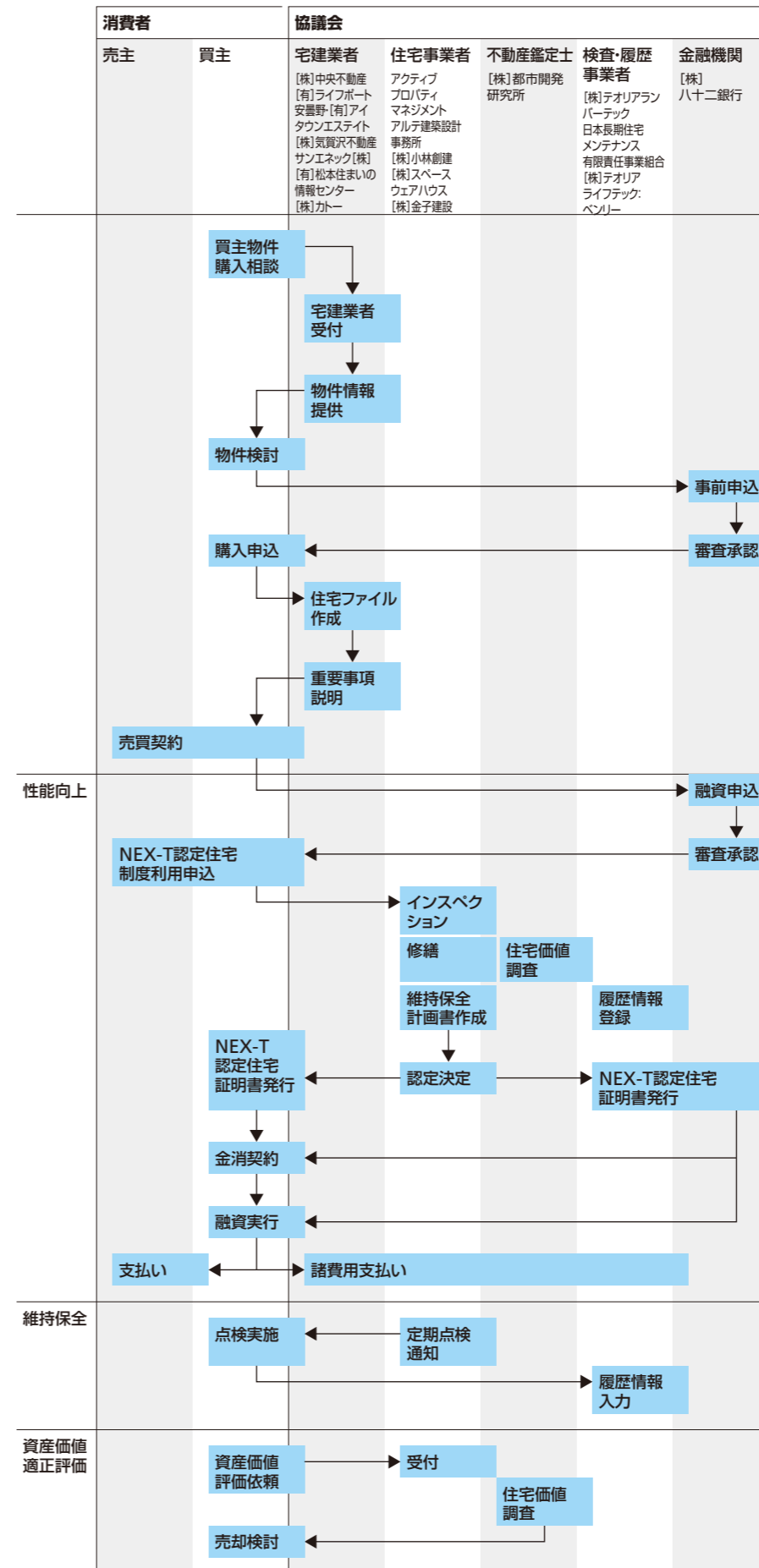
**内容** | 変動金利型：店頭表示金利より1.675%割引、  
固定金利選択型：固定期間終了後店頭表示金利より1.0%割引。

#### 開発した仕組みを普及させるための取組

**ブランド名称** | NEX-T認定住宅

**情報提供システム** | 構成員である(株)JOHO(不動産ポータル運営)が運営する長野県専用の不動産ポータルサイト「ココスマ」(県内を8エリアに分割。日間アクセス約4,000)で、ウェブサイトやウェブ広告を通じて情報提供。また、「NEX-T認定住宅」が一般消費者へ伝わりやすいようにラベリングを作成、順じ物件公開への適用し、既存住宅との違いが分かりやすく伝わる仕組みを作成。

#### 業務フロー



#### 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・賃貸

#### 取引形態

個人間売買

#### 対象地域

長野県

#### 事業経過

平成28年度 事業採択  
平成30年度 仕組み完成  
令和元年度 試行実施

#### 団体構成

代表提案者：株式会社  
テオリアランバーテック

企画者：株式会社JOHO

住宅事業者：株式会社小林創建  
株式会社スペースウェア  
ハウス、株式会社金子建設

建築士：アクティブ・プロパティ  
マネジメント  
アルテ建築設計事務所

宅建業者：カトー株式会社  
株式会社中央不動産  
有限会社ライフポート安曇野  
有限会社アイタウン  
エステイト  
株式会社気賀沢不動産  
サンエネック株式会社  
有限会社松本住まいの  
情報センター

不動産鑑定士：株式会社都市開発研究所

検査・履歴事業者：  
株式会社  
テオリアライフテック  
日本長期住宅メンテナンス  
有限責任事業組合

金融機関：株式会社八十二銀行

保険事業者：株式会社日本住宅保証  
検査機構

安心のNEX-T認定住宅を  
ワンストップでご提供します。



外観 | 窓廻りモルタル補修 床下 | 防腐・防蟻処理 玄関 | 断熱親子ドアに交換



92 外観 | 施工前

風呂場 | 設備交換 ユニットバスを設置



施工前



施工前

キッチン | システムキッチンの設置  
レンジフード換気ダクト交換、キッチンサッシ



#### 所在地

長野県伊那市

#### 物件概要

種類 中古戸建  
構造 木造2階建(木造枠組壁工法)  
面積 敷地 | 1510m<sup>2</sup>  
延床 | 135.97m<sup>2</sup>  
築年 昭和57年

#### 取引形態

個人間売買

#### リフォーム工事内容

- ◎ 1階内装クロス全面張り替え、1階床張り替え、1階畳貼替え
- ◎ キッチン、風呂、洗面、トイレ設備交換
- ◎ 玄関扉交換、勝手口扉交換
- ◎ エコキュートに交換
- ◎ 防蟻処理

#### 試行経過

令和元年3月 購入相談対応、仕組み紹介  
9月 売主にてインスペクション等  
検査実施→売買契約  
仲介型既存住宅瑕疵保険  
付保→引き渡し後、  
リフォーム工事実施  
令和2年1月 完成引き渡し  
2月 入居

#### 買主

60歳代 | リタイヤ夫婦のみ

#### 仕組みを利用して[買主の声]

##### 仕組みを利用したきっかけ

たまたま相談した不動産会社から仕組みの説明を受けた。インスペクションや瑕疵担保保険というものを知らなかったが、安心できそうだと感じた。

##### 仕組みを利用することにした決め手

建物の問題点もはっきりと示してくれて、その補修やシロアリの駆除予防なども行うことができたので、中古住宅に対する漠然とした不安がなくなった。

##### 仕組みを利用して良かったこと

不動産業者だけでなく、建築業者、建築士やシロアリ業者など専門家集団なので安心できる。

##### 仕組みを利用して良くなかったこと

特になし

##### 仕組みを普及するために必要なこと

目に見えない部分に費用をかけるより、見栄えや機能を良くすることに使いたくなってしまいますので、補助金や減税など経済的な後押しが欲しい。



28

## 「安心東海R住宅 (リノベソムリエ®)」 プロジェクトの推進

### 東海住宅ストック協議会

#### 実施目的

流通しやすい既存住宅のブランド作りと、それを支援する金融商品の開発を行う。

#### 仕組みの概要

協議会が、将来的に市場で流通しやすい住宅ブランドの研究を行う。対象住宅は、新築住宅及び既存住宅で計画し、住宅の性能基準の策定とブランド価値を維持する維持管理方法の検討を行う。工務店はそのブランド内容に従った性能基準で工事を行う事で、十六銀行が地域貢献型の住宅ローンの供給を行う。又、協議会で開発している住宅の資産価値を評価する方法「東海JIRAC」について、市場で実証実験を行いながら整合性の検証を行う。

#### 事業の背景・ねらい [団体の思い]

東海住宅ストック協議会では、周辺地域で既存住宅の流通性について市場調査を行いながら供給すべき住宅性能の研究と住宅ブランドの確立を行う。住宅ブランドの確立は新築住宅及び既存住宅の双方で計画し、名古屋大学リノベ住宅研究会とハウスサポートが中心に産官学協同で行う。対象の地域は岐阜県各務原市で行い、市場性の調査や住宅の性能改修基準の検討など自治体から多くの分野で協力支援も頂く予定である。特に、東海地方の夏が蒸し暑い気候特性等を考慮して長期優良住宅の認定取得を念頭に研究する。又、地域の空き家対策や移住定住促進の支援につながるか、自治体との連携性と普及方法について検討を行う。

#### 住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

認定基準 | <求める性能>

- ① 新築住宅 : 認定長期優良住宅
- ② 既存住宅 : 認定長期優良住宅 増築・改築 S基準の取得

維持保全 | <定期的な検査と維持管理の要件>

- ① 有資格者による定期的なインスペクションの実施。
- ② 既存住宅売買瑕疵保険が付保できる品質の証明
- ③ 第三者による維持保全計画書と入居後の定期的なインスペクションのタイミングの日程管理の実施。

履歴情報蓄積 | 株式会社フォーラム・ジェイ社の住宅履歴システムを活用(30年間)。

#### 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

協議会独自の既存住宅の査定方法である「岐阜JAREA HAS」を元に、建築士が指摘した性能改修要件に伴う工事費と、ホームインスペクターが指摘する瑕疵担保を付保する為に求められる修繕費を「岐阜JAREA HAS」の査定額から減額する仕組みの開発を行う。又、開発後に複数戸の既存住宅で評価を試み検証を行う。(後に「東海JIRAC」として策定した)

#### 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 | 住宅ローン 金利引き下げプラン(十六銀行)

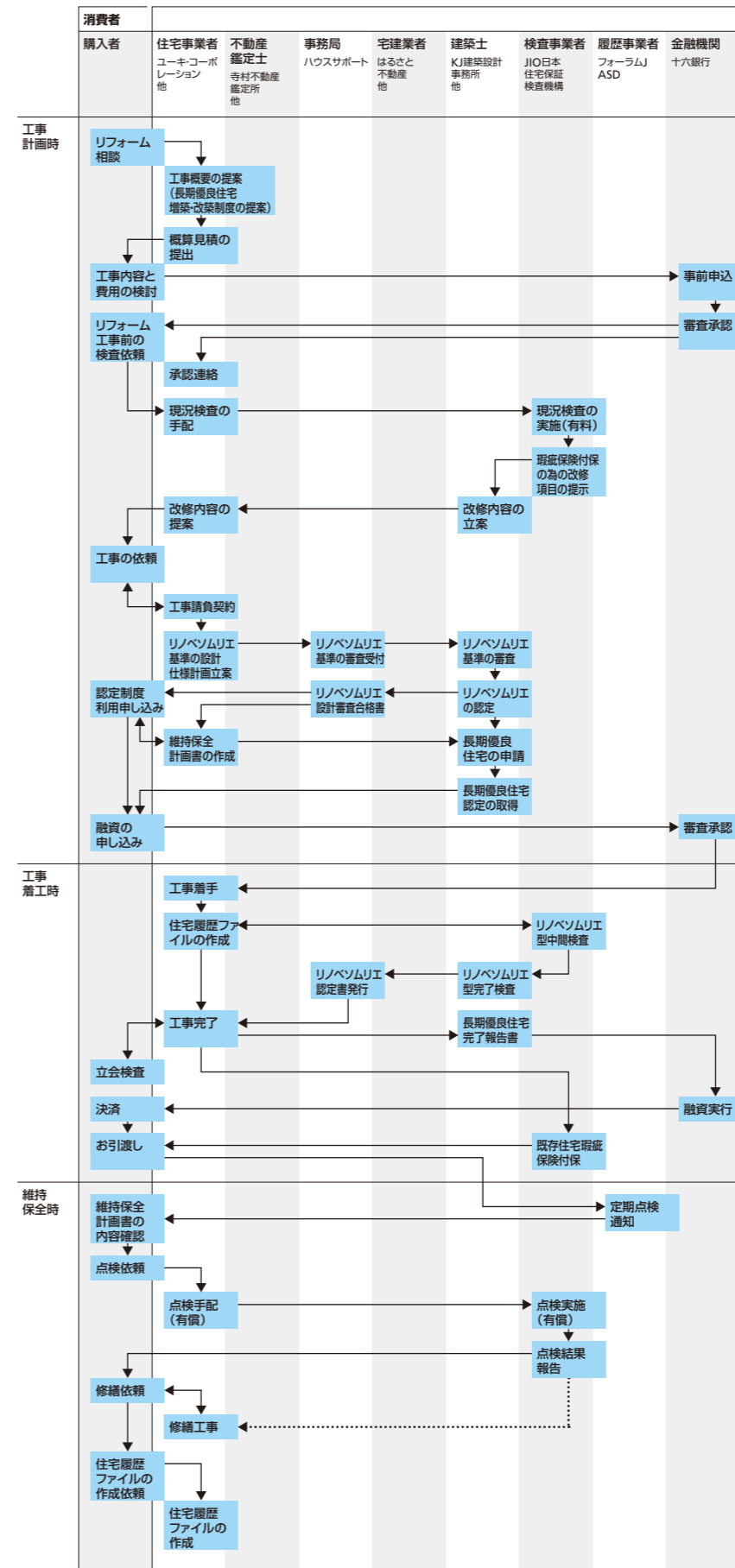
内容 | 資産価値の高い物件を購入する顧客を対象に、元本の一定金額を将来一括で返済することを認めた住宅ローンを提供。元本の一部返済を将来まとめておこなうことができるため、返済期間中の返済金額を抑えることができる。返済期間終了後、売却による返済を希望する顧客については、住宅ローン債務が残らない金額で旭化成不動産レジデンスが買取保証をする。

#### 開発した仕組みを普及させるための取組

ブランド名称 | 当初「安心東海R住宅」後に改名し「リノベソムリエ®」

情報提供システム | 一般社団法人ハウスサポートのHPを通じて情報を提供する。

#### 業務フロー



#### 事業分類

優良既存ブランド普及

#### 対象住宅

新築住宅・既存住宅 / 戸建住宅 / 持家

#### 取引形態

新築請負・リフォーム

#### 対象地域

岐阜県・愛知県

#### 事業経過

平成28年度 事業採択  
令和元年度 仕組み完成

#### 団体構成

代表提案者: (一社)ハウスサポート  
 企画者: 同上  
 住宅事業者: ユーキコーポレーション 他4社  
 建築士: KJ建築設計事務所 他2社  
 宅建業者: はるさと不動産 他1社  
 不動産鑑定士: 寺村不動産鑑定所 他2社  
 検査・履歴事業者: JIO日本住宅保証検査機構  
 金融機関: 十六銀行



## 29

# 「マイホーム再生ローン」プロジェクトの推進

### ● 東海住宅ストック協議会

#### 実施目的

既存住宅の性能向上改修による良質な住宅ストックを供給する。

#### 仕組みの概要

協議会が、既存住宅を性能向上するための改修ブランド「リノベソムリエ®」を構築し、工務店はそのブランド内容に従った改修工事を行う事で、十六銀行が新築同等の住宅ローンの供給を行う。工事完了後は第三者による定期的な検査を行う事を必須とし、検査のタイミングと履歴の保存はWEB上で対応する。

### 事業の背景・ねらい [団体の思い]

東海住宅ストック協議会では、東海地方に古くから数多く存在する日本の伝統的な建物「土壁づくりの既存住宅」の再生事業について、産官学協同で事業化を図った。ブランド名は「リノベソムリエ®」とし、基本性能を長期優良住宅の認定の取得を要件として、東海地区の夏の暑さ対策や日本古来の間取りを活かした現代風デザインに挑戦した。今後は、空き家の増加など大きな社会問題も背景に、再生ブランド「リノベソムリエ®」を、子育て世代に普及する事がテーマとなっている。

### 住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

**認定基準** | <定期的な検査と維持管理の要件> ① 長期優良住宅の認定を受けることによる、維持保全計画を必須条件に計画する。② 第三者による定期的な点検制度を義務化する事を計画する。

<求める性能> ① 既存住宅：長期優良住宅 増築・改築の認定取得を義務化する事を計画する。② 既存住宅の改修後の性能について、東海地方の気候条件(夏の暑さ対策)を検討する。③ 東海地方に長く供給され多くの既存住宅のストックを抱えている伝統建築(本屋普請)の空き家化を予防する事も考え、性能とデザインの双方の検討を行う。

**維持保全** | 建築士と施工主及び住宅事業者が30年間の維持保全計画を作成し、1年、2年、5年、以降5年毎定期点検を実施する。

**履歴情報蓄積** | 株式会社フォーラム・ジェイ、株式会社エー・エス・ディの住宅履歴システムを活用(30年間)。

### 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

独自の評価方法「東海JIRAC」を採用。「岐阜JAREA HAS」から長期優良住宅仕様性能向上費、インスペクション修繕費、流通化必須部材交換費を減額し適切な資産評価をする仕組みとして作成した。この仕組みは、東海地方全域で活用できるため改名し「東海JIRAC」として策定した。今後市場で複数戸の検証を行い、活用できる「既存住宅の担保価値としての査定方法」の確立を行う。

### 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** | 住宅ローン 金利引き下げプラン(十六銀行)

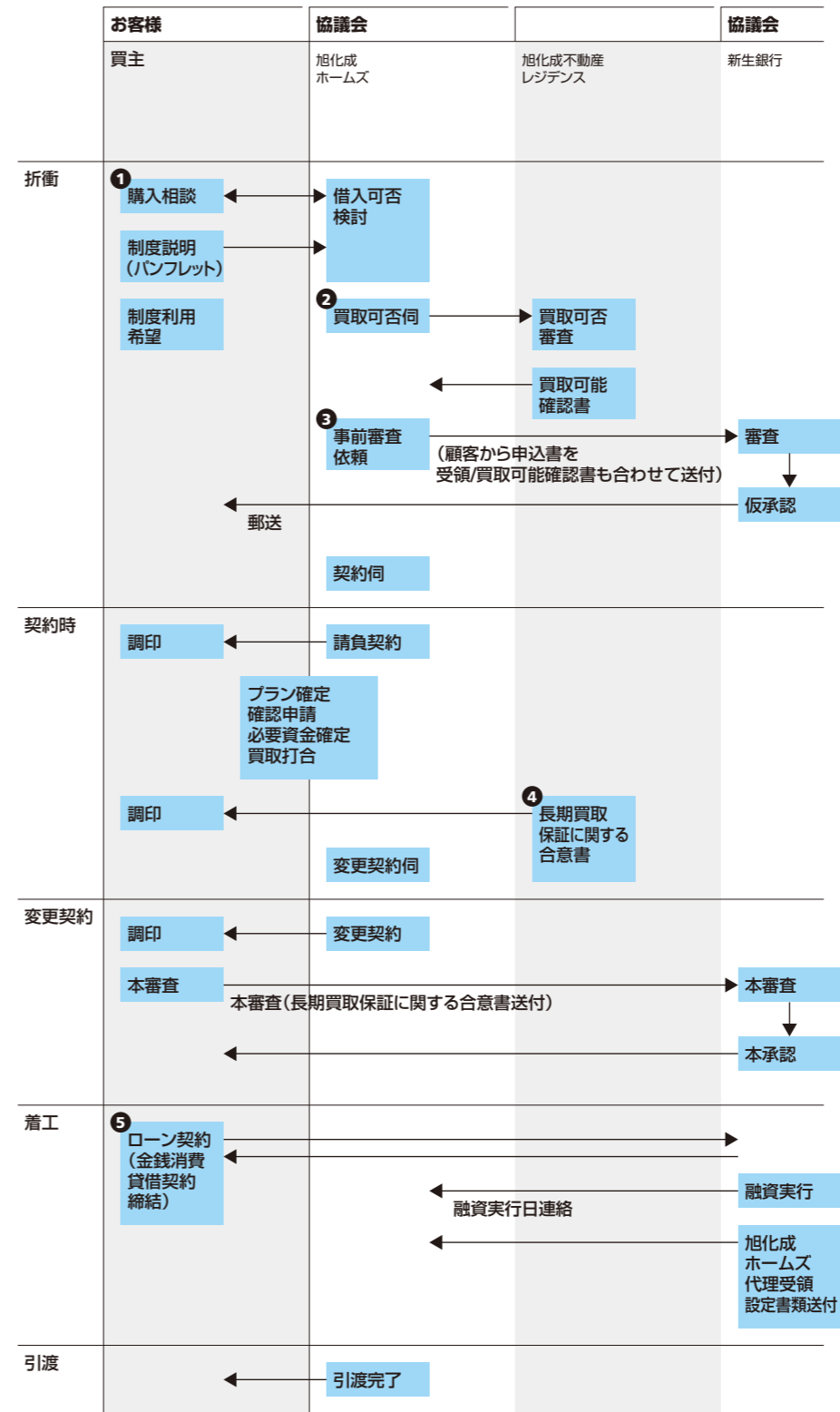
**内容** | 金利優遇：店頭表示金利より最大年間1.850%割引。(2020年3月時点)

### 開発した仕組みを普及させるための取組

**ブランド名称** | リノベソムリエ®

**情報提供システム** | 一般社団法人ハウスサポートのHPを通じて情報を提供する。

### 業務フロー



### 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/持家

### 取引形態

リフォーム

### 対象地域

愛知県・岐阜県

### 事業経過

平成30年度 事業採択  
令和元年度 仕組み完成

### 団体構成

代表提案者：(一社)ハウスサポート  
 企画者：同上  
 住宅事業者：ユーキコーポレーション 他4社  
 建築士：KJ建築設計事務所 他3社  
 宅建業者：はるさと不動産 他1社  
 不動産鑑定士：寺村不動産鑑定所 他2社  
 検査・履歴事業者：JIO日本住宅保証 検査機構  
 金融機関：十六銀行



## ぎふの木ネット協議会

30

### 産学官連携で国産材活用し「森を守る」木質化住宅ストック形成事業

#### ぎふの木ネット協議会

#### 実施目的

◎性能の担保された住宅ストック形成・ユーザーの健康で快適な空間の提供◎日本の森林環境改善・地域経済の活性化

#### 仕組みの概要

協議会は、ユーザーの健康改善のためのZEH相当の省エネ性能・耐震性能等の性能数値基準と森林環境改善のための国産材活用等の仕様基準を設け、この基準により性能が良質と認められた新築・中古住宅を「ぎふの木ネット認定品質住宅」と認定する。協議会全体でオリジナル物件の評価や住宅履歴、金融支援等の円滑な物件流通のための仕組みの整備と、ユーザーの購入意思収集、物件検討、購入決定までのユーザーサポートの仕組みの整備を行う。イベントやセミナーの開催の他、ホームページやカタログの公開、協議会の住宅モデルハウスや性能を分かりやすく説明したショールーム展示、動画等WEB発信などを通じて、ユーザーへ分かりやすく発信・提案する。

#### 事業の背景・ねらい「団体の思い」

「ぎふの木ネット協議会」は、岐阜県産材を推進することで岐阜の森を守るための、産官学連携のチームです。全国から同じ考えに賛同してくれている200社/団体以上のメンバーが、それぞれの得意分野の情報をシェアし多くの視点から協議会活動の企画運営をしています。コロナ禍の中で人々の価値観・ライフスタイルがいや応なく変化しており、テレワークの促進等で快適な住まい空間へのニーズは今までも増して上昇しております。住宅ストックとして長く維持管理とともに品質が担保された資産価値が落ちない住まいが必要とされ、私たちはぎふの木ネット協議会として組織力を活かし行動してまいります。

#### 住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

##### 認定基準 | 耐震と省エネ基準

良質な住宅ストック形成のため、下記基準を満たす住宅を「ぎふの木ネット認定品質住宅」として認定し、認知拡大する。認定にあたり、ユーザーの健康と空間の快適性のため、耐震と省エネ、仕様等について一定の基準を設ける。

##### 維持保全 | 維持保全計画の策定と管理

協議会の構成員である設計士、金融機関と検査機関で情報交換をすることで、協議会の統一基準となる維持管理計画を策定。また、協議会で認定する「ぎふの木ネット認定品質住宅」については、住宅履歴サービスへ登録し、維持管理計画を協議会に提出し、事例の蓄積と協議会として地域全体の物件の維持管理を監督する。

**履歴情報蓄積 | 住宅履歴サービス「あんしんいえかるて」**は、住宅を建てるにあたって必要となる設計図書や重要な書類、引き渡し後の維持管理に必要なメンテナンス時の各種書類を電子データ化し、専用のサーバーで長期間保存する履歴情報の蓄積サービスである。紙で保管するのとは違い、劣化や紛失を防ぎ、必要な情報をいつでも素早く取り出すことができるようになる。売却時には履歴情報があることで建物価値が評価され、適正な価格での売却を期待できる。このような特徴から、住宅取得者の家に対する維持管理意識を持っていただくためのサービスでもある。

#### 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

不動産鑑定評価に関しては、案に挙げたような「鑑定評価と担保価値を連動させた評価制度」の検討を決定する方向にする場合、金融機関によると1年以上の年月を要する事がわかったため、次年度以降にまたがっての検討課題として引き続き検討していくことを決定。実際の住宅ストックの売買に関して、不動産鑑定評価が手軽に行えない事や費用がかかる事の理由で不動産鑑定評価がほぼ使われていない状況を鑑み、今年度の評価制度の見直しは実現可能性として難しいが、今年度は協議会の構成員(ビルダー、金融機関、不動産業者)で意見交換の場を設け、課題抽出と、解決策の案提示を行う。

#### 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 | ぎふの木ネット認定住宅ローン

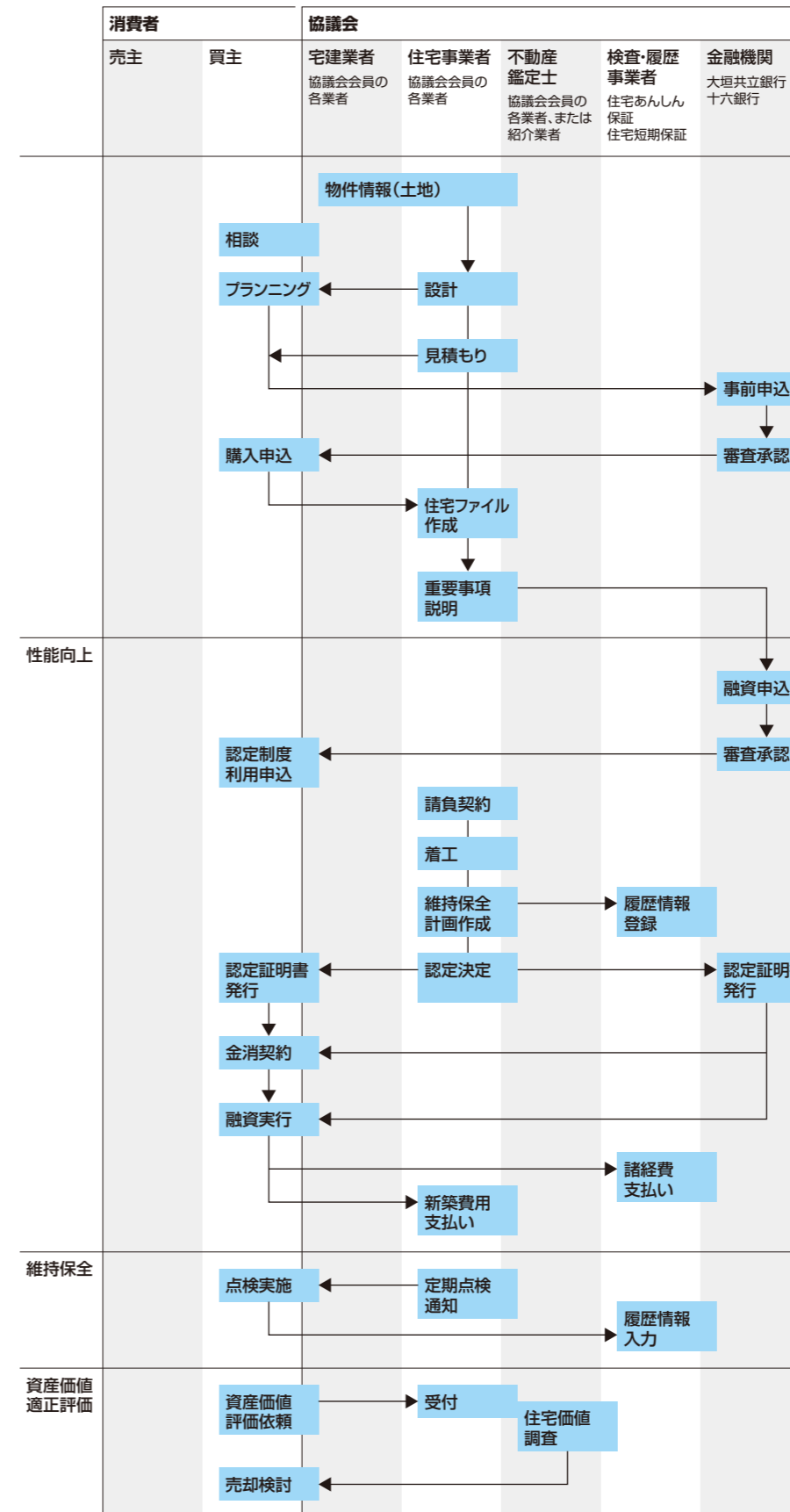
**内容 |** 新築物件を対象とする。具体的には、協議会が金融機関に認定物件であることの証明書を提示すれば、住宅ローン商品について優遇金利を受けられる。(ほかにも金融機関の定める一定の条件あり。)

#### 開発した仕組みを普及させるための取組

##### ブランド名称 | ぎふの木ネット認定品質住宅

**情報提供システム |** ◎ホームページ発信◎メールマガジン◎各会員との会議や面談等、直接的コンタクト

#### 業務フロー



#### 事業分類

優良既存ブランド/優良新築ブランド普及

#### 対象住宅

新築住宅/既存住宅・戸建住宅  
共同住宅・持家

#### 取引形態

新築請負/新築分譲/リフォーム

#### 対象地域

岐阜県、愛知県、三重県、滋賀県全域

#### 事業経過

令和2年度 事業採択  
仕組み完成  
試行実施

#### 団体構成

代表提案者：ヤマガタヤ産業(株)  
企画者： ヤマガタヤ産業(株)  
住宅事業者：(株)ヤマジョウ建設  
建築士：TKB建築設計事務所  
宅建業者：ミタカ不動産(株)  
検査・履歴事業者：(株)住宅短期保証  
金融機関：(株)大垣共立銀行  
(株)十六銀行

# 「中古住宅あんしんパック!」を利用した良質住宅ストックの流通促進

## 静岡不動産流通活性化協議会

### 実施目的

安心・安全な既存住宅の流通を促進する。

### 仕組みの概要

静岡不動産流通活性化協議会が提供する中古住宅ワンストップサービス「中古住宅あんしんパック!」に基づき、検査事業者が建物検査・土地調査を実施し報告書を作成、及び不動産鑑定士が「JAREA HAS」を利用した査定報告書を作成。流通において、売主と買主間で各検査・査定報告書の情報共有を行うことで、売主と買主との間における情報の非対称の解消に繋げ、住宅流通の促進を進める。また、査定報告書を作成した物件について、静岡県労働金庫にて金利の割引と適正な融資額を実行する専用の住宅ローンを提供。

### 事業の背景・ねらい[団体の思い]

不動産に関わる団体および事業者で構成される当協議会は、既存住宅取引の際に、「中古住宅あんしんパック!」の検査・調査による建物検査や土地調査を実施し、その結果に加えて価格の透明性・妥当性を物件情報とともに消費者に提供することで、安心・安全な既存住宅の流通促進に繋げる、という取り組みを継続している。それに加え、「不動産鑑定士価格報告書」の発行において不動産鑑定士がJAREA HASによる価格査定がされた物件について金利の割引と適正な融資額を実行する専用の住宅ローンの利用促進を図る。

### 住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

**維持保全** | 宅建業者が売主の物件にリフォームを実施、既に開発済みの「中古住宅あんしんパック!」の検査・調査を実施する。

- ① 瑕疵保険付保前提の建物検査……報告書発行
- ② 白アリ検査……報告書発行
- ③ 土地調査……報告書発行
- ④ 維持保全計画書
- ⑤ 住宅履歴情報登録

### 性能向上 |

- ① 建物検査で指摘があった箇所の改修工事
- ② 価値向上のためのリフォーム工事

### 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

**JAREAHASを利用** | ◎中古住宅あんしんパック!の「価格あんしんサポート」で提供する「不動産鑑定士価格報告書」の価格査定手法を確立。◎不動産鑑定士協会連合会が開発した「既存住宅建物積算価格査定システム(JAREA HAS)」を利用。◎JAREA HASによる建物評価で建物の部位ごと再調達原価を算出。適格な再調達原価の把握、残存年数を把握したうえでの評価過程により価格を査定する。

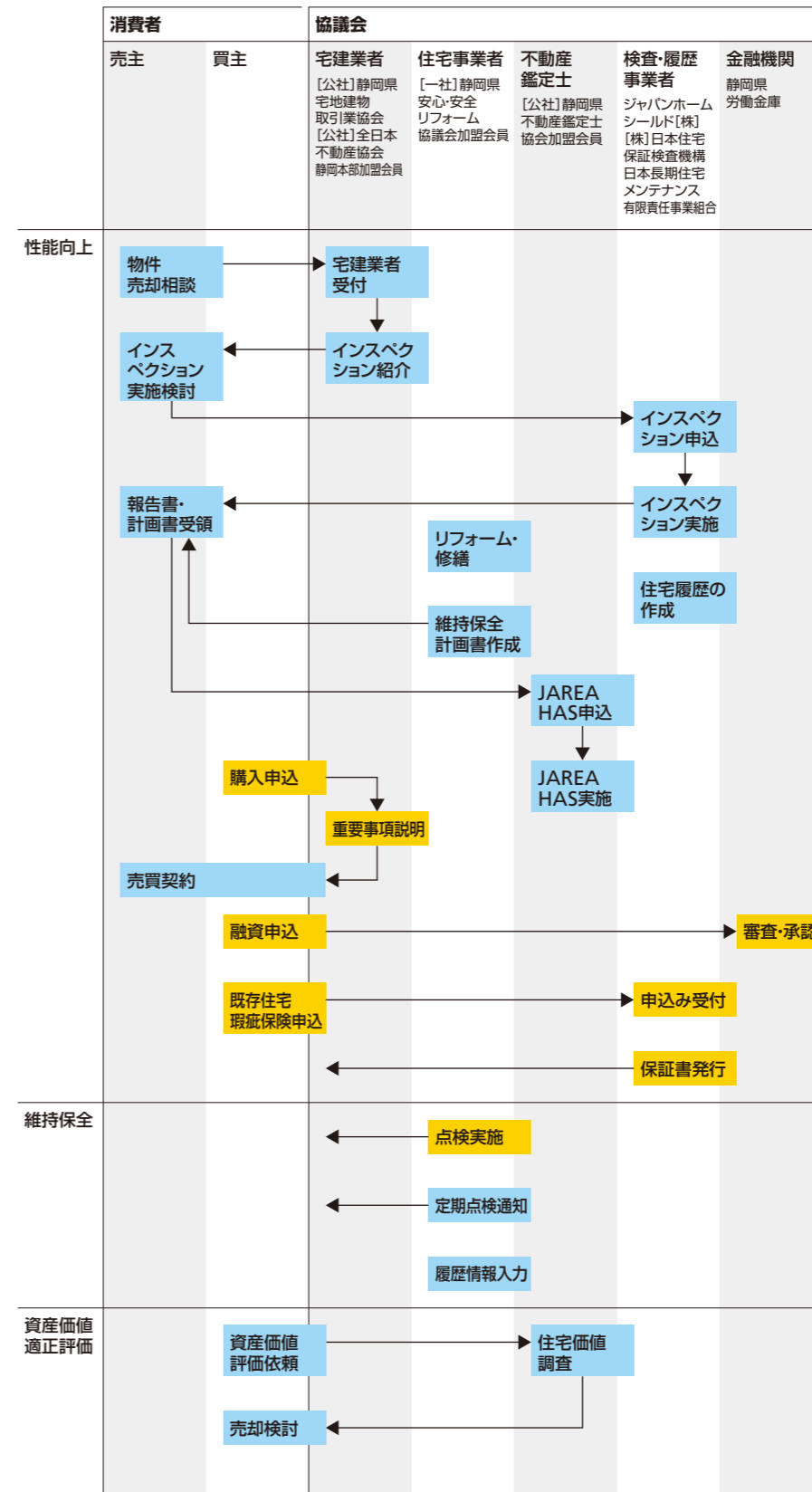
### 良質な住宅取得を後押しする住宅ローンなどの金融商品や流通の仕組み

**商品名** | 中古住宅あんしんパック!を活用した〈ろうきん〉住宅ローン  
**内容** | ◎「中古住宅あんしんパック!」を変動金利型で利用した場合、金利割引を適用◎不動産鑑定士による「既存住宅建物積算価格査定システム(JAREA HAS)」を利用し算出した不動産評価額を採用

### 開発した仕組みを普及させるための取組

**情報提供システム** | ホームページでの「中古住宅あんしんパック!」の情報公開 問合せ対応

## 業務フロー



## 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 / 持家

## 取引形態

個人間売買

## 対象地域

静岡県内

## 事業経過

平成28年度 事業採択  
 平成29年度 仕組み完成  
 平成30年度 試行実施

## 団体構成

代表提案者：(株)静岡宅建サポートセンター  
 企画者：同上  
 住宅事業者：(一社)静岡県安心安全リフォーム協議会  
 建築士：(公社)静岡県建築士会  
 宅建業者：(公社)静岡県宅地建物取引業協会 加盟会員 (公社)全日本不動産協会 静岡県本部加盟会員  
 不動産鑑定士：(公社)静岡県不動産鑑定士協会 加盟会員  
 検査・履歴事業者：(株)日本住宅保証検査機構 ジャパンホームシールド(株)等 日本長期住宅メンテナンス 有限責任事業組合  
 金融機関：静岡県労働金庫



## 32

### 一般社団法人 静岡木の家ネットワーク ストック事業

#### 静岡ストックハウス 流通促進協議会

#### 実施目的

良質な住宅ストックの流通のため。

#### 仕組みの概要

独自インスペクション商品の周知による、不動産オーナーおよび買主からの問合せ・依頼、点検事業者による協議会独自のインスペクションの実施と、専属FPによるライフプランニングを実施した上で、性能向上リフォームプラン概要を策定。ストックハウス診断済とのラベリングを行う。リフォームプランを基に性能向上リフォームを実施した場合には認定済のラベリングをして、流通アドバンテージとする。

#### 事業の背景・ねらい [団体の思い]

静岡県における空き家戸数は227,000戸から281,600戸(H20→H30)と加速的に増加しているが、その状況に歯止めをかけるための解決策は未だ心許ない。物件そのものの良質性に加え、買主・売主・住宅事業者・宅建業者へのインセンティブなど、クリアすべき課題が多々あるため、さまざまな業種からなる協議会にて、市場環境を変えるための施策を検討・実施していく必要があると考えています。

#### 住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

##### 認定基準 |

- 既存住宅
- ◎改修：最低基準は安心R住宅の要件
  - ◎耐震性：現行の建築基準法の耐震基準
  - ◎既存住宅売買瑕疵保険契約の検査基準
  - ◎協議会独自基準

- 新築住宅
- ◎長期優良住宅

**維持保全** | 「いえカルテ」への登録。定期点検(有償)と5年毎、シロアリ検査は契約に応じて定期実施する。維持保全計画立案とライフプランの作成により、有償定期点検の全件実施を目指す。

**履歴情報蓄積** | 住宅履歴情報システム「いえカルテ」の登録情報をベースに事務局にて点検実施タイミングを管理。

#### 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

国土交通省の土地取引データベースの取引履歴を参照し、平均値を確認の上、適正な土地の評価額を算出。建物部分に関しては、価格査定マニュアルをベースに、独自インスペクション項目の評価(住宅性能評価、レジリエンス性、温熱性能)を加味して価値を算出。

法的利用の場合には価格査定マニュアルの代わりに鑑定士による評価を実施。インスペクションと適切な工事を受けた、あるいはリフォームプランの付与された物件に対して、リバースモーゲージを適用するかたちで窓口提案を実施する。

#### 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** | リバースモーゲージ型住宅ローン(浜松信用銀行)

**内容** | 金利優遇

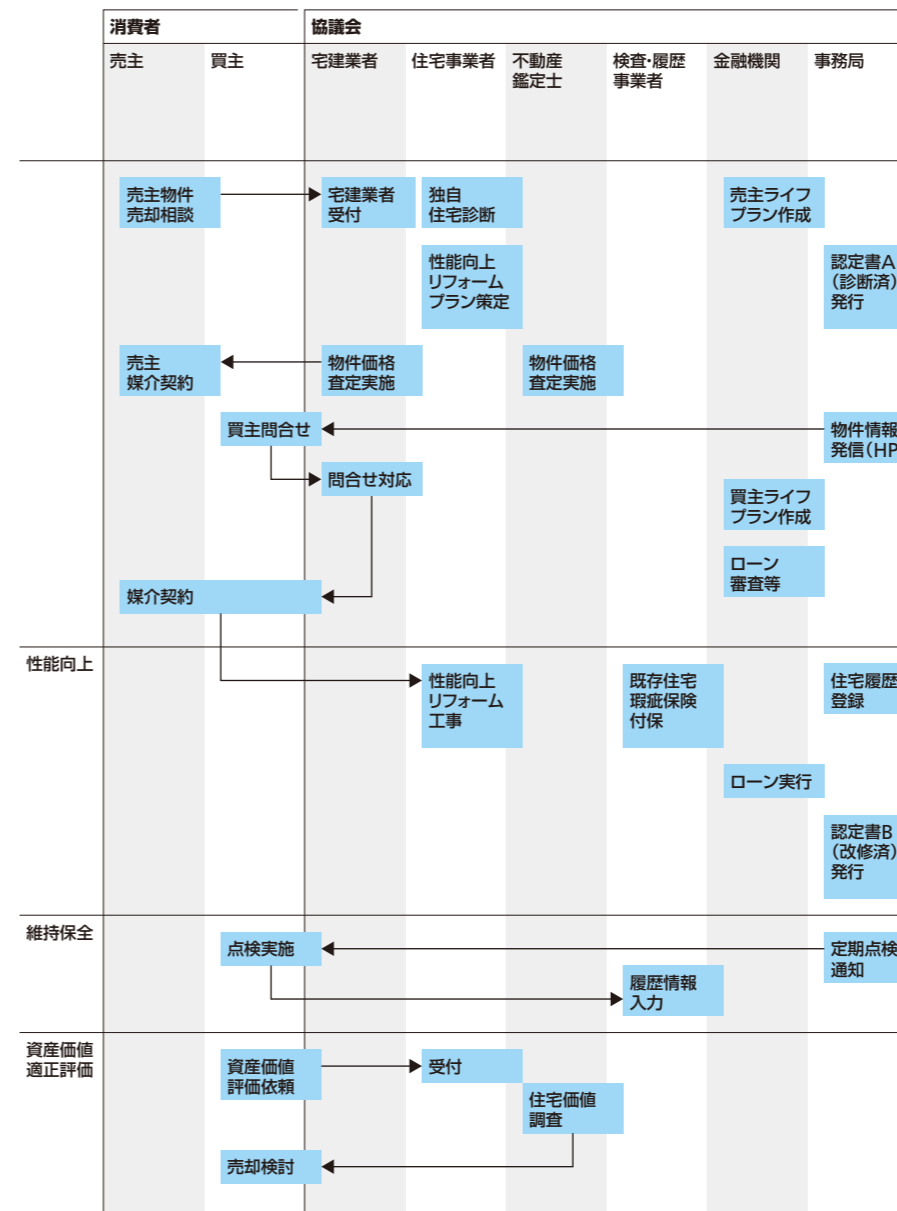
#### 開発した仕組みを普及させるための取組

**ブランド名称** | 認定ストックハウス

**情報提供システム** | ◎構成員が運営するWebサイト、協議会HP、事務局運営する住宅情報メディア等

◎協議会のオリジナル商品、認定、土地建物販売時の分離表示他。

#### 業務フロー



#### 事業分類

優良既存ブランド普及

#### 対象住宅

新築住宅・既存住宅 / 戸建住宅・共同住宅  
持家・賃貸

#### 取引形態

新築請負 / 個人間売買・リフォーム

#### 対象地域

静岡県・愛知県

#### 事業経過

平成29年度 事業採択  
平成30年度 仕組み完成  
令和元年度 試行実施

#### 団体構成

代表提案者：一般社団法人  
静岡木の家ネットワーク  
企画者：同上  
住宅事業者：株式会社足立建築  
建築士：陽デザイン設計室  
一級建築士事務所  
宅建業者：株式会社マップス  
不動産鑑定士：山田幹根不動産鑑定所  
検査・履歴事業者：一般社団法人  
静岡木の家ネットワーク  
金融機関：浜松磐田信用金庫

親から子へと受け継がれる家  
(ずっと快適に住まう)



外観



玄関扉 | 交換 外壁 | 張り替え



内装 床・壁・天井全面張り替え、サッシ | 交換



施工前



キッチン | 設備取り替え



風呂場 | 設備取り替え



施工前

物件概要

種類 中古戸建  
構造 木造2階建(木造枠組壁工法)  
面積 敷地 | 228.8m<sup>2</sup>  
延床 | 130m<sup>2</sup>  
築年 昭和51年

取引形態

個人間売買

リフォーム工事内容

- ◎ 内装床・壁・天井全面張り替え、サッシ交換
- ◎ キッチン、風呂、洗面、トイレ設備交換
- ◎ 玄関扉交換、外壁張り替え、屋根葺き替え

試行経過

令和元年9月 見学会来場、ヒアリング  
令和2年 1月 業者と現地視察  
7月 請負契約→  
インスペクション等検査実施  
8月 リフォーム工事実施  
令和3年 1月 完成  
1月 入居

買主

40歳代 | 会社員  
家族構成：夫婦と子2人

仕組みを利用して[買主の声]

仕組みを利用したきっかけ

村木建築工房より仕組みの説明を受けた。

仕組みを利用することにした決め手

今後子供にお金がかかる為多くの借金をしたくないが予算オーバーで迷っていたところ、ありがたくこの仕組みの話を頂き使ってみようと思った。

仕組みを利用して良かったこと

インスペクションにより建物の状態が把握でき、安心できた。  
維持保全の点検も、履歴を残すことを含めて良いこと尽くめだと思う。

仕組みを利用して良くなかったこと

この仕組みに不満はない。非常に助かっている。

仕組みを普及するために必要なこと

住宅会社さんが教えてくれなければ知ることが出来なかったの、条件が合えばどんどんこの仕組みをお客様へお伝えしていくべきだと思いました。



33

## 「Hi-ReMa(ハイレマ)住宅」 開発プロジェクト

(一社)NewsTock協議会

### 実施目的

既存戸建住宅及びマンションの長期優良住宅化。

### 仕組みの概要

販売専用WEBサイト、および専用査定サイトの構築を行う。協議会不動産事業者、住宅事業者、金融機関が中心となり、インスペクション事前検査による物件選定、ハイレマ住宅(標準仕様)、およびハイレマ+(プラス=長期優良住宅)、の二つの商品を物件ごとに提案しWEBサイトへ掲載し、流通を図る。リフォーム工事はWEBサイトを通じて買主との売買契約締結後、売主と住宅事業者の間で請負契約を取り交わす。工事完了後、お引渡し前に買主と金融機関にて協議会提携ローン(最長35年)を締結し融資実行する。お引渡し後、定期点検(7回/30年)を実施する。

### 事業の背景・ねらい[団体の思い]

昨今の少子高齢化に伴い、これまでのようなビルド&スクラップの住宅産業の先行きは不透明になりつつある。そこで私たちは国の認定を受け、設計士、工務店、建材業、不動産業、司法書士、住宅瑕疵保険業、インスペクター、金融機関が集まり、一般社団法人NewsTock協議会を設立した。私どもが目指しているのは『新しい中古住宅の市場を切り開く専門家集団』。これまでにない新たな価値を創造し、時代に寄り添いながら従来にはない不動産流通を作り上げていくことを目指す。

### 住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

**認定基準** | ①(既存住宅)ハイレマハウス(標準仕様、以下ハイレマハウス):インスペクション状況調査、木造住宅の構造耐震指標(耐震性能)lw値1.0以上、住宅履歴システム採用。  
②(既存住宅)ハイレマ+(プラス=長期優良住宅、以下ハイレマ+)ハイレマハウス(標準仕様)に加え:木造住宅の構造耐震指標(耐震性能)lw値1.25以上、劣化対策等級3、維持管理対策等級4、上記により長期優良住宅(既存住宅)の認定取得、30年(全7回)定期点検実施。  
③(既存マンション)ハイレマM:インスペクション、断熱工事1.0m<sup>2</sup>.k/w相当の断熱材を天井、壁、床へ敷設、昭和56年以降設計の物件、30年(全7回)定期点検実施。  
④(新築住宅)ハイレマ+(プラス=長期優良住宅、以下ハイレマ+):耐震等級2以上、劣化対策等級3、維持管理対策等級3、断熱性能等級4、上記により長期優良住宅(新築住宅)の認定取得、住宅履歴システム採用、30年(全7回)定期点検実施。

**維持保全** | 事務局より、定期点検を行う1ヶ月前に、協議会指定点検事業者「(株)GIR」(以下GIR)へ住宅履歴システム「プロパティオン」から抽出される「点検顧客リスト」を提出する。GIRとは、「プロパティオン」により顧客名簿、点検時期をシステム内で共有する。点検事業者による点検の実施後、協議会等の定める住宅履歴情報システムに点検結果等を登録するとともに、住宅事業者および事務局へ「検査結果」を報告する。検査結果についての説明は住宅事業者により行う事とする。「検査結果」が事務局に到着次第、事前に支払いを受けた指定口座内の「定期点検費用」から、事務局は、GIRおよび自局へ各々「25,000円(税込・振込手数料込み)」の支払いを行う。

**履歴情報蓄積** | 住宅履歴システム「プロパティオン」

### 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

**木造住宅** | ◎昭和56年(西暦1981年)以降に建築された住宅である事を取扱い基準とし評価をする。◎平成12年(西暦2000年)以降の建物は、耐震基準の見直しについて+評価をする。いずれも取扱いの前提を「構造の耐震性能」とした。  
**マンション** | ◎昭和56年(西暦1981年)以降に建築されたマンションである事を取扱い基準とする。取扱いの前提を「構造の耐震基性能」とした。

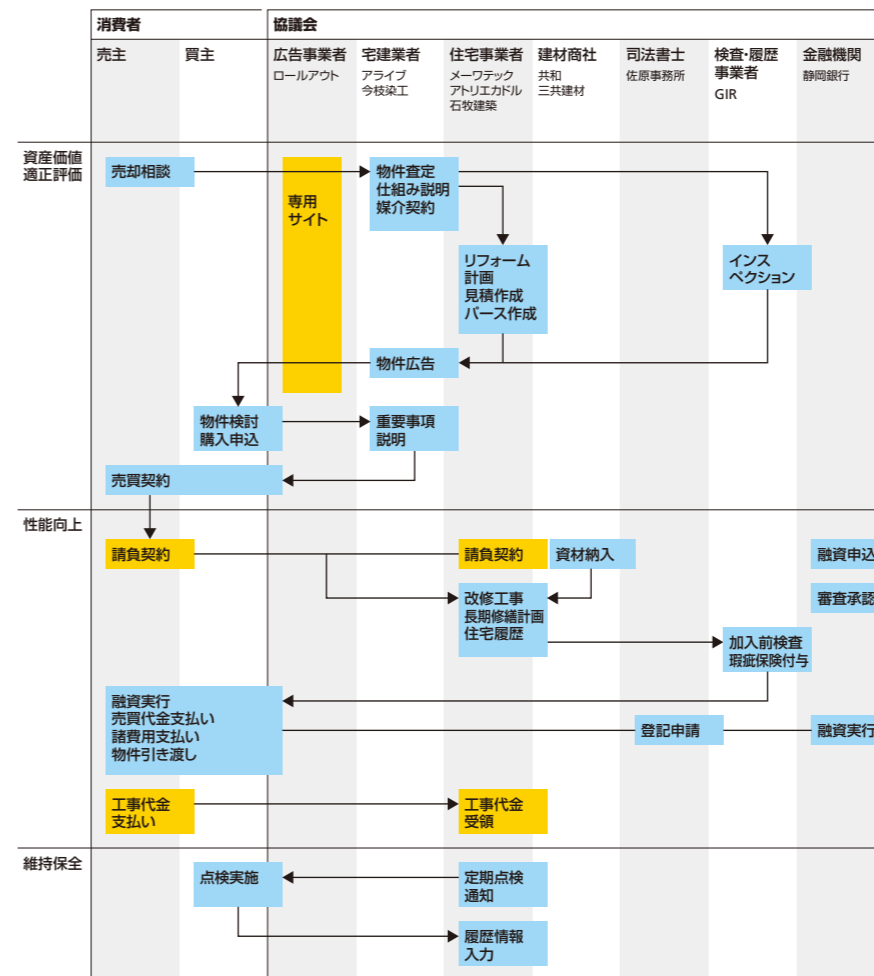
### 良質な住宅取得を後押しする住宅ローンなどの金融商品や流通の仕組み

**商品名** | 住宅ローンカスタムズプラン(静岡銀行)  
**内容** | 物件築年数に関わらず返済期間を最長35年とする。

### 開発した仕組みを普及させるための取組

**ブランド名称** | ①ハイレマハウス ②ハイレマ+ ③ハイレマM  
**情報提供システム** | ◎プロパティオンにより、定期点検等お知らせを住宅取得者へ自動配信する。  
◎プロパティオンにより、住宅取得から10年を超えた顧客にリフォーム商品(キッチン、浴室、トイレ、給湯器など)の案内を行う。  
◎プロパティオンへの登録情報は、住宅事業者、不動産事業者、検査事業者、事務局にて共有を行う。

### 業務フロー



### 事業分類

優良既存ブランド普及

### 対象住宅

新築住宅・既存住宅/  
戸建住宅・共同住宅/持家

### 取引形態

新築請負/個人間売買  
買取再販/リフォーム

### 対象地域

静岡県西部浜松市周辺エリア

### 事業経過

平成30年度 事業採択  
平成30年度 仕組み完成  
令和元年度 試行実施

### 団体構成

代表提案者: 一般社団法人  
NewsTock協議会  
企画者: 同上  
住宅事業者: 有限会社石牧建築  
株式会社メーワテック  
建築士: 一級建築士事務所  
アトリエカドル  
宅建業者: 今枝染工株式会社  
株式会社アライブ  
金融機関: 株式会社静岡銀行  
検査・履歴事業者: 株式会社GIR(検査)  
広告事業者: ロールアウト  
司法書士: 佐原事務所  
住宅資材商社: 株式会社三共建材  
株式会社共和



リビング全景



内二重窓



108 施工中[リビングから北洋室]



洗面 | 設備交換



トイレ | 設備交換

**物件概要**

種類 分譲中古マンション(14階)  
構造 SRC造 総戸数 173戸  
面積 専有面積 | 72.65m<sup>2</sup>  
築年 平成15年1月

**取引形態**

買取再販

**リフォーム工事内容**

- ◎ 内装クロス全面張り替え  
内窓取付、間接照明  
全面床張り替え(L45対応)  
間取り変更
- ◎ キッチン、風呂、洗面  
トイレ設備交換

**試行経過**

令和元年3月 購入相談対応、仕組み紹介  
リフォーム請負契約  
12月 インспекション等検査実施  
リフォーム工事実施  
令和2年3月以降 パース提案による  
物件購入を検討  
※仕組み試行実践のため不動産事業者による物件購入、リノベーション実施

**買主**

不動産事業者

**仕組みを利用して[売主の声]****仕組みを利用したきっかけ**

ニューストック協議会を不動産業者より聞き、  
インспекションや、瑕疵保険、リノベーション提案に  
魅力を感じお願いした。

**仕組みを利用することにした決め手**

インспекションや瑕疵保険による安心感と、提案力

**仕組みを利用して良かったこと**

物件に安心が担保される事。維持保全計画や瑕疵保険によって  
売却後もトラブルになる可能性が低くなり安心する。

**仕組みを利用して良くなかったこと**

知名度がまだまだ低く、ニューストック協議会からの  
顧客が付きづらい。

**仕組みを普及するために必要なこと**

仕組みが魅力的な事は充分理解できているので  
仕組みを世の中に知ってもらう方法を協議会にて  
検討して頂きたい。売主、買主双方がメリットある  
事業であるので今後に期待する。



## 34 住宅ストック維持・向上促進における仕組みの構築と「伊賀未来住宅」普及に関する商品開発を行う事業

### 名張中古住宅流通促進協議会

#### 実施目的

名張地域の気候風土を考慮した既存住宅の良質化を行い、流通を幅広く促進する。

#### 仕組みの概要

不動産業者が買い取った中古住宅を、「伊賀未来住宅」の認定基準に沿って、インスペクションを実施、工事施工を経て、瑕疵保険に加入し、「伊賀未来住宅」として再販する。賃貸として流通可能な場合には、買取賃貸として流通させる。また、リースバックに「伊賀未来住宅」を組み込む。

#### 事業の背景・ねらい [団体の思い]

当協議会では、名張地域の気候風土を考慮した既存住宅の良質化を行い、流通を促進する仕組みづくりを構築した。「伊賀未来住宅」の認定基準としては、長期優良住宅の認定基準よりハードルを下げて、独自の認定基準を策定した。名張市では、空き家率が一気に増加している。地域社会の一助として、「伊賀未来住宅」を普及したい。

#### 住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

**認定基準** | 「伊賀未来住宅」の認定基準:既存住宅インスペクションガイドラインに基づくインスペクションの実施。住宅性能表示基準を基に、寒暖差の大きい気候風土を考慮した基準を適用。

**維持保全** | 維持保全計画の策定をし、計画に基づく定期的な点検、修繕を実行する。またファイナンス保証を活用し費用的な担保を確保する。住宅履歴情報サービスに登録し管理する。

**履歴情報蓄積** | 定期点検、修繕等の履歴は、(株)日本住宅保証検査機構の「りれきJIO's」に伊賀南部不動産事業協同組合が登録、管理する。

#### 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

建物は原価法(JAREAHAS)に基づき、土地については取引事例比較法などから得られた評価結果について総合的に判断して調査報告を行う。「伊賀未来住宅」の認定を受けた既存住宅については、適正な維持管理や性能向上により経済的耐用年数は延長される。また、リフォーム工事等による資産価値は上昇するものとする。

#### 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** | 伊賀未来住宅限定40年型住宅ローン(北伊勢上野信用金庫)

**内容** | 伊賀未来住宅の認定を受けた物件(0.1%)の金利優遇

**商品名** | 伊賀未来住宅限定当座貸越(北伊勢上野信用金庫)

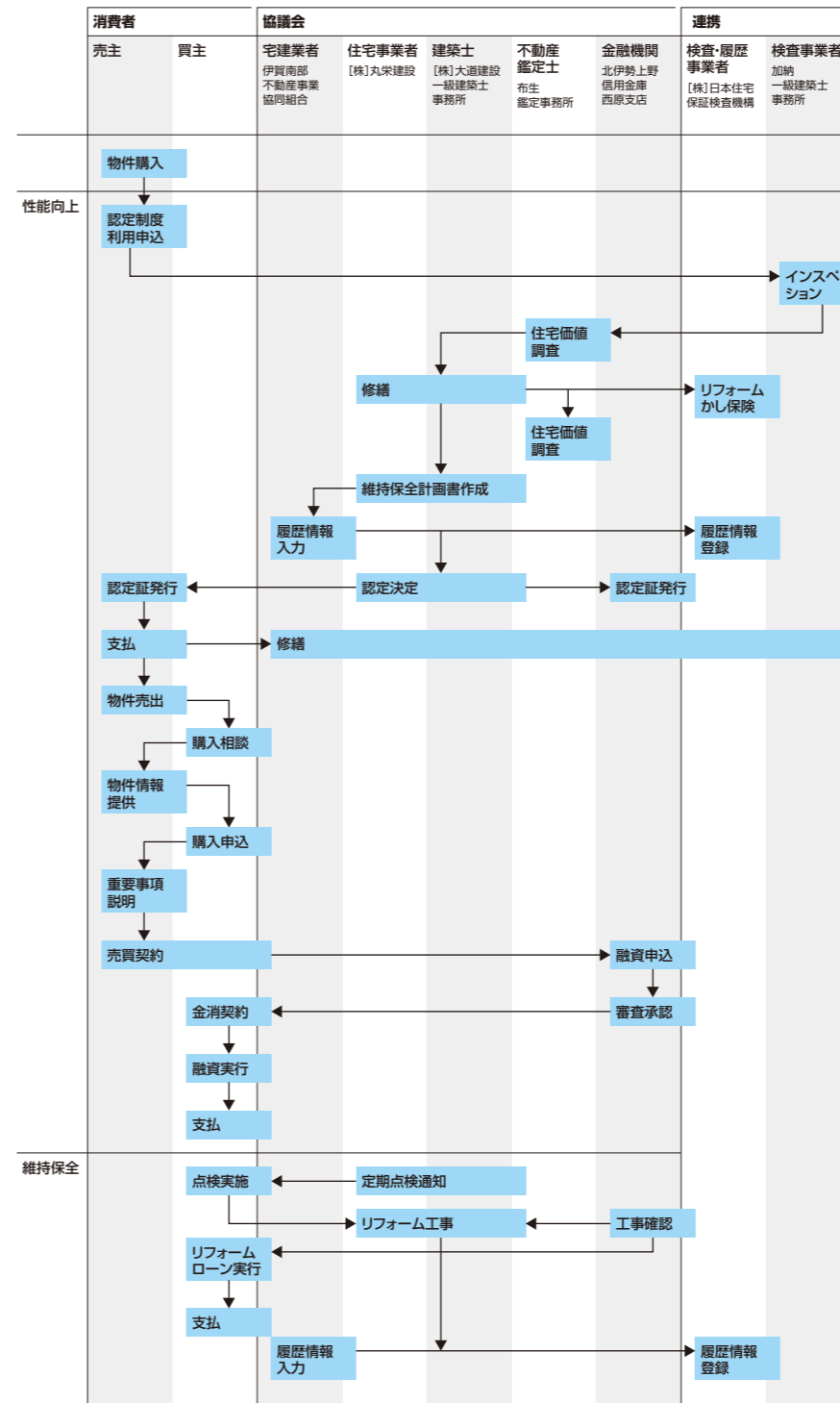
**内容** | 伊賀未来住宅の認定を受けた物件(0.5%)の金利優遇

#### 開発した仕組みを普及させるための取組

**ブランド名称** | 「伊賀未来住宅」

**情報提供システム** | 「伊賀未来住宅」の認定マーク・ロゴマークの検討、ホームページにアップ、SNSを積極的に活用する。オンラインのみの周知だけでなく、若年層を対象に意識調査を行い、その結果を基にパンフレット・チラシなどの印刷物の作成や、若年層が集まりやすい地域イベントに参加し、オンラインとオフラインを連携して、若年層とのコミュニケーションを図っていく。

#### 業務フロー



#### 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 / 持家・賃貸

#### 取引形態

買取再販 / リフォーム

#### 対象地域

三重県名張市

#### 事業経過

平成30年度 事業採択  
令和元年度 仕組み完成

#### 団体構成

代表提案者: 伊賀南部不動産事業協同組合  
 企画者: 同上  
 住宅事業者: 株式会社丸栄建設  
 建築士: 株式会社大道建設 一級建築士事務所  
 宅建業者: 代表提案者に同じ  
 不動産鑑定士: 布生鑑定事務所  
 金融機関: 北伊勢上野信用金庫 西原支店



35

## 「住宅ファイル制度」の 拡充による良質住宅の 適正評価促進事業

### 近畿不動産活性化協議会

#### 実施目的

住宅ファイル制度の開発・普及を通じて既存住宅市場を活性化し、国民生活を豊かにする。

#### 仕組みの概要

協議会が窓口になり、適切に宅地建物取引士、建築士(インスペクター)、防蟻業者、不動産鑑定士に依頼し、専門業者の報告を基に住宅ファイル報告書を作成する。また、住宅ファイル報告書より、不動産鑑定士がインスペクション等の結果を基に、リフォームや定期的なメンテナンス等を加味し、経済的残存耐用年数や資産価値の上昇の程度を勘案して評価を行う。

#### 事業の背景・ねらい[団体の思い]

既存住宅流通におけるワンストップサービス「住宅ファイル制度」を拡充し、①流通②金融③管理の3つの場面での活用を通じて、良質な住宅が適正に評価され、建物価値が維持される好循環の定着を目標とする。

#### 住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

**認定基準** | 住宅ファイル報告書の作成にあたって「住宅瑕疵担保責任保険への加入基準」に沿った建物診断(インスペクション)を実施する。

**維持保全** | 作成した住宅ファイルを基に、依頼者の希望の上、近畿不動産活性化協議会から適切に機関(宅地建物取引士、建築士(インスペクター)、防蟻業者、不動産鑑定士)へ依頼し、的確なアドバイス・計画を提案する。

**履歴情報蓄積** | 住宅履歴システム(日本長期住宅メンテナンス有限責任事業組合)

#### 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

協議会では、構成員である近畿2府4県の不動産鑑定士協会所属の鑑定士が、住宅ファイル報告書の作成過程において、現地調査を行い対象物件の評価を行う。建物については、物件の個別性を反映してJAREA HASを用いた評価(原価法)を行い、土地については公示価格等を規準した手法を用いて、総額による市場性も加味して、対象不動産の評価を行う。

リフォーム工事を行う場合は、当該工事により経済的残存耐用年数がどの程度延長するか、資産価値がどの程度上昇するかはJAREA HASを用いて測定する。

リフォーム一体型ローンにあたっては、リフォーム工事実施前に、当該リフォーム工事の計画書と見積書を前提に、リフォーム工事後の建物価格をJAREA HASを用いて試算する。

#### 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** | 住宅ファイル活用ローン(関西みらい銀行)

**内容** | 住宅ファイル制度の評価額をそのまま利用、事務取扱手数料半額。

#### 開発した仕組みを普及させるための取組

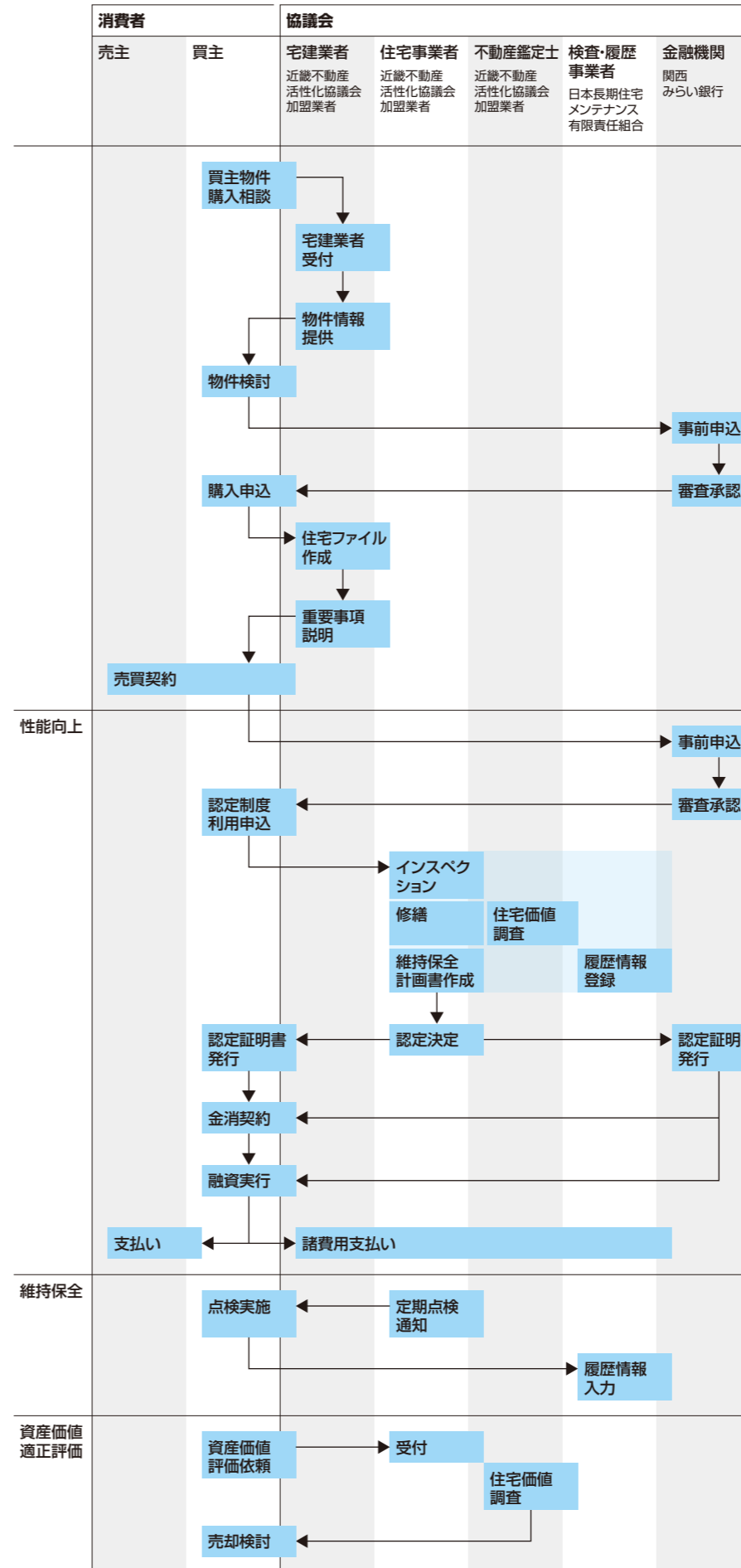
**ブランド名称** | 住宅ファイル制度

**情報提供システム** | セミナーの参加、WEBの拡充、チラシの作成、ホームページへの掲示等。

#### 事業の背景・ねらい[団体の思い]

既存住宅流通におけるワンストップサービス「住宅ファイル制度」を拡充し、①流通②金融③管理の3つの場面での活用を通じて、良質な住宅が適正に評価され、建物価値が維持される好循環の定着を目標とする。

#### 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

#### 対象地域

大阪、兵庫、京都、滋賀、奈良、和歌山

#### 事業経過

平成28年度 事業採択

平成29年度 仕組み完成

#### 団体構成

代表提案者：近畿不動産活性化協議会

企画者：同上

住宅事業者：同上

建築士：同上

宅建業者：同上

不動産鑑定士：同上

検査・履歴事業者：

日本長期住宅メンテナンス  
有限責任事業組合

金融機関：株式会社関西みらい銀行  
業務開発部

# 366

## 中古マンションの管理評価と中古流通をさらに促進させるための事業開発

### 京都マンション管理・流通促進協議会

#### 実施目的

マンション管理を可視化する「マンション・プロフィール(MP)」を用いて管理が良いマンションの融資を優遇、良質なストックの増加に寄与する。

#### 仕組みの概要

マンション管理の実態を記載する「マンション・プロフィール(MP)」を開発、これを用いて管理が良いマンションの融資の優遇を通じて、良質なストックの増加に寄与する。またこれを支える基盤として「優良管理マンション販売認定業者」の認定、管理組合を対象とした情報の発信、「100年住み続けるマンション」の項目を示した。これらの環境整備のもとMPをトライアルの活用を行い、利用者のアンケート調査などを行い、さらにブラッシュアップを図り実用に向ける。

#### 事業の背景・ねらい[団体の思い]

「マンションは管理を買え」といわれて久しいが、その管理情報に消費者がアプローチ判断するのは容易でない。そこで、第三者が管理状態を評価・発信する「マンション管理評価事業」を立ちあげ、さらに金融のインセンティブや買取保証を付加するMPを開発した。これにより管理の良い中古マンションの市場での人気を高め、価値上昇に繋げる。

#### 住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

**認定基準** | ◎「マンション・プロフィール(MP)」の作成とこれによる管理状態と体制の可視化。

◎旧耐震かつ一定の規模以上のマンションは京都市の「定期調査報告」が義務化され、この内容を転載することで、調査結果から共用部分の性能を把握する。定期報告の対象は、京都市では旧耐震かつ一定の規模以上のマンションであり、MPの主たる対象と合致。

◎建物現況調査の実施の有無をMPに掲載する。また専有部分の現況調査のフォーマットを作成し、希望する購入者には、積極的に実施主体を紹介する。

#### 維持保全、履歴情報蓄積 |

※本事業は、分譲マンションの専有部分のみを対象としている。専有部分の売買に関する維持保全や履歴の管理は、個人の行う行為とする。

#### 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

マンションは取引事例比較法を採用して査定される。このため、管理の良い物件が市場で高く評価され、適正な価格で取引される事例を重ねることで、もって市場価値、ひいては資産価値を向上させることを目指す。

#### 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

**商品名** | 商品名未設定(京都信用金庫)(※従来の審査の手續きに加える手法)

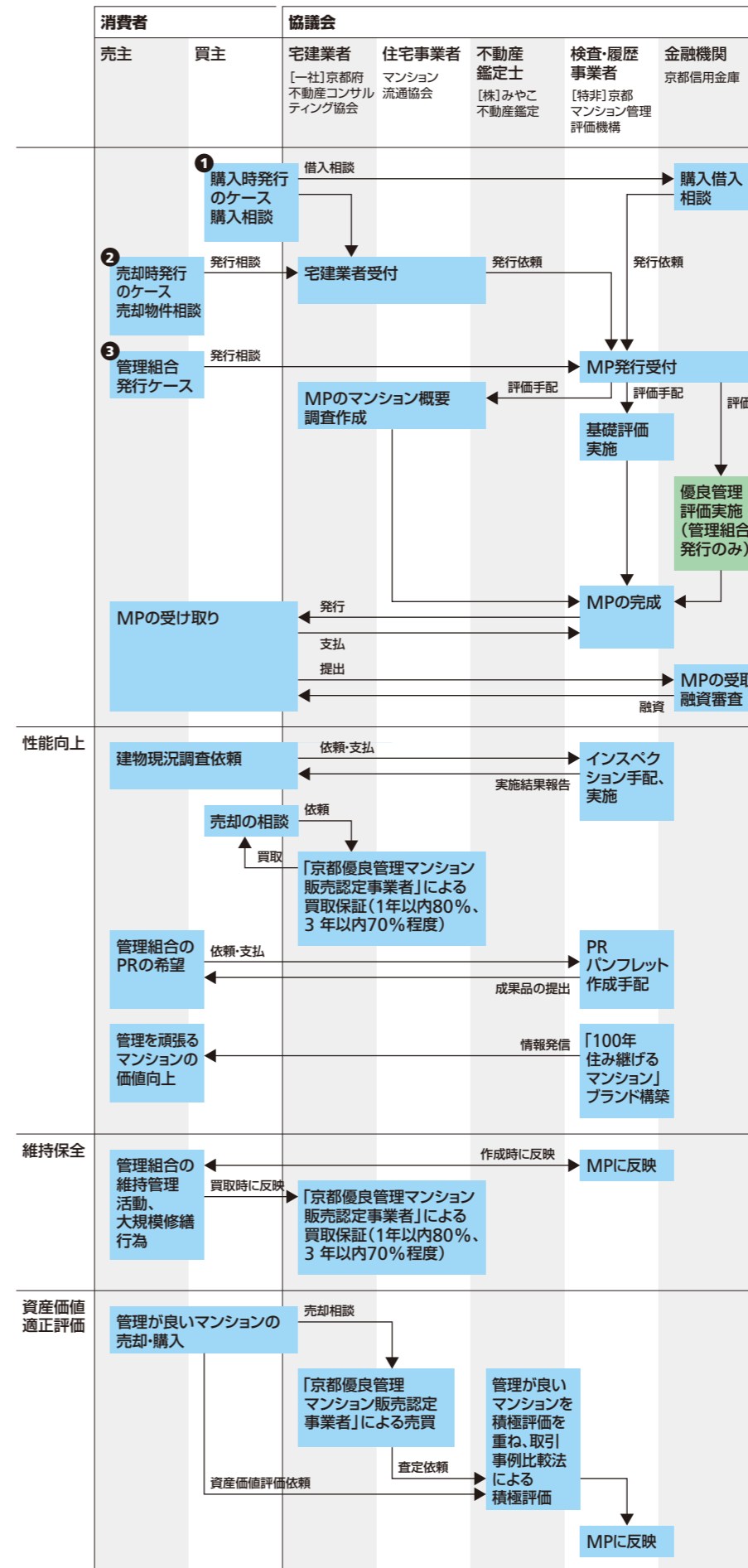
**内容** | 融資期間の延長:MPの成績によって金融機関において延長を判断。

#### 開発した仕組みを普及させるための取組

**ブランド名称** | 「100年住み続けるマンション」要件の整理、15項目を設定。

**情報提供システム** | 管理組合が自らのマンションをPRする媒体の作成を支援。市内のクリエイターと連携し、取材、作成する。マンションの管理を管理組合が自ら発信するツールとして整備、システム化を図る。これによりマンションの管理や暮らしを事前に把握することができ、購入者とのミスマッチを防止する。

#### 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 / 共同住宅 / 持家

#### 取引形態

個人間売買 / 買取再販

#### 対象地域

京都市京都市都心部を中心に展開

#### 事業経過

平成29年度 事業採択  
平成30年度 仕組み完成  
令和元年度 仕組みのブラッシュアップ

#### 団体構成

代表提案者: 特定非営利活動法人 京都マンション管理評価機構  
 企画者: 同上  
 住宅事業者: マンション流通協会  
 建築士: 一級建築士事務所 スーク創生事務所  
 宅建業者: 一般社団法人 京都府不動産コンサルティング協会  
 不動産鑑定士: 株式会社みやこ不動産鑑定所  
 検査・履歴事業者: 代表提案者に同じ  
 金融機関: 京都信用金庫



## 37 平城相楽ニュータウン 住み替え循環型 街づくり推進事業

### 平城相楽ニュータウン 住み替え循環型街づくり 推進協議会

#### 実施目的

戸建からの住み替えニーズ増加を見据え、戸建住宅ストックの良質性と流通性を維持する。

#### 仕組みの概要

住居を売却する、所有権は持ったまま戸建賃貸する、当面は自らが住むが将来の売却・賃貸に備えるといったニーズに沿い、かつ戸建住宅ストックの良質性と流通性を維持するため、①当協議会の定期点検を含む維持管理システム(家ドック)の加入を普及し、②加入者から協議会の認定基準に沿うリフォームに対し協議会が優遇した金融商品を提供し、認定住宅ラベリングを行う。

#### 事業の背景・ねらい[団体の思い]

平城・相楽ニュータウンは築20～40年経た戸建て住宅が多く存在し、所有者の高齢化、単身化世帯の増加により住宅の維持管理が難しくなり、住み替えニーズが今後増えていくことが見込まれる。この取組みを通じて高齢化への対応、新しい住民の移入を促進し、将来に亘り街の活力が維持・発展していくことを狙う。金融商品については、住宅ストックの良質性を与信期間に反映させること、及びシステム改変を伴わず運用面で新商品を開発することとした。

#### 住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

認定基準 | 2つの基準を設ける。

(α)長期優良住宅基準

(β)住宅瑕疵担保責任保険への加入基準

維持保全 | (株)日本戸建管理の戸建住宅維持管理システム「家ドック」システムを採用し、国交省「既存住宅インスペクションガイドライン」に準拠し、年1回の定期点検を実施し、修繕計画や修繕履歴書を提供する。

履歴情報蓄積 | (株)日本戸建管理の「家ドック」システム。

#### 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

当協議会では、既存戸建住宅のリフォーム等による売買取引時点の資産価値向上は「価格査定マニュアル」((公財)不動産流通センター)を使用して評価する。また賃貸物件に関しては、不動産鑑定士により、多変量解析により地区の戸建標準モデル家賃を設定し、賃貸予定物件との格差を基準表(地域要因・個別要因)の策定により算定した「賃貸査定システム」を構築した。これを使用して評価する。

#### 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 | 購入時のリフォーム一体型住宅ローン(京都銀行・池田泉州銀行)

内容 | 当協議会の認定住宅は、築年数に関わらず最長35年の住宅ローンを適用する。

商品名 | 居住中のリフォーム一体型住宅ローン(京都銀行・池田泉州銀行)

内容 | 居住中の住宅にリフォームの必要性が生じた時に居住者の生活スタイルに影響を及ぼさないように返済期間を定める。最長35年。

商品名 | 戸建住宅を賃貸経営するためのリフォームローン(京都銀行)

内容 | 我が家を手放さず賃貸物件としたいという方々に、維持管理継続を条件にインスペクション費用とリフォーム等に係る資金を貸し出す。

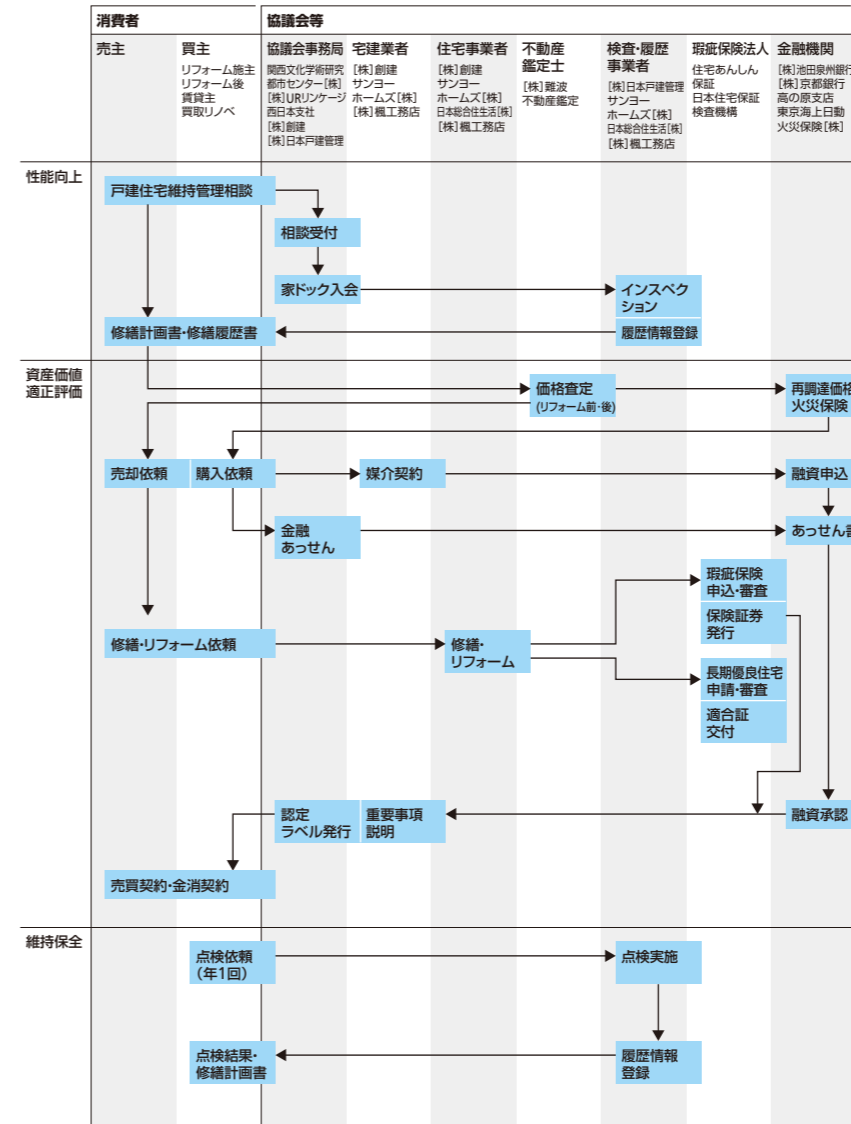
商品名 | リフォーム後の再調達価格型火災保険(東京海上日動火災保険(株))

内容 | 当協議会の査定システムに従い、リフォーム等による当該住宅の価値アップを保険本体価格の30%の範囲内で認める。(ビジネスモデル特許取得)

#### 開発した仕組みを普及させるための取組

情報提供システム | 当協議会が認定し維持管理システムに入りリフォームした住宅には認定ラベルを配布する。PRはホームページでの掲示や商業施設内「まちの情報カウンター」での窓口設置、住民説明会など行ってきた。今後も「まちの情報カウンター」での案内や加盟各社のPRなど行っていくことしたい。

#### 業務フロー



#### 事業分類

エリア・団地再生/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/買取再販

#### 対象地域

奈良県奈良市北部地域、  
京都府木津川市・相楽郡精華町南部地域  
(平城・相楽ニュータウン)

#### 事業経過

平成29年度 事業採択  
平成30年度 仕組み完成

#### 団体構成

代表提案者： 関西化学術研究  
都市センター(株)  
企画者： (株)URリンケージ  
西日本支社  
住宅事業者： (株)創建  
サンヨーホームズ(株)  
日本総合住生活(株)  
(株)楓工務店  
建築士： (株)創建  
サンヨーホームズ(株)  
日本総合住生活(株)  
(株)楓工務店  
宅建業者： (株)創建  
サンヨーホームズ(株)  
(株)楓工務店  
不動産鑑定士： (株)難波不動産鑑定  
検査・履歴事業者： (株)日本戸建管理  
サンヨーホームズ(株)  
日本総合住生活(株)  
(株)楓工務店  
金融機関： (株)池田泉州銀行  
(株)京都銀行高の原支店  
東京海上日動火災保険(株)



## 38

# 既存木造住宅の 長期維持 メンテナンスによる 価値創造

## 住宅ストック 維持・向上促進協議会

### 実施目的

戸建住宅のメンテナンスの継続実施により質の高い物件の流通を図る。

### 仕組みの概要

自社分譲の木造戸建住宅において住宅所有者が住宅性能を長期維持するために「京阪認定既存住宅メンテナンスパック」を実施し、協議会が認定する。認定を得るために必要な改修工事費用については枚方信用金庫が専用リフォームローンを提供する。定期点検を京阪電鉄不動産が実施し、認定住宅として継続し必要部分を改修する木造住宅には築20年を超えても資産価値を協議会が評価する。

### 事業の背景・ねらい[団体の思い]

一般的な戸建住宅の価値が20年でゼロになるという規定的な価値基準を無くし、中古住宅の価値としての寿命を長期維持・メンテナンスすることで延ばし、質の高い(イメージの良い)中古住宅ストックの流通と活用促進につなげる。

### 住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

**認定基準** | 既存住宅に対して次の内容を施すことをパッケージ化させ、そのパッケージを取り入れる住宅を「(仮称)京阪認定既存住宅」と称し、一般住宅との差別化を図った。

[パッケージ内容] ①初期インスペクションの実施 ②維持管理計画策定(10年) ③5年目・10年目の定期検査&不具合発生部への補修工事と瑕疵保険への加入 ④現状(初期インスペクション)から定期点検時での住宅履歴への保管と蓄積

**維持保全** | ①(株)ジャパンホームシールドと(一社)大阪住宅センターでのインスペクション内容の精査・実施 ②京阪電鉄不動産にて維持管理計画書の作成と定期点検の実施 ③訪宅時の不具合による補修工事が発生した場合の瑕疵保険会社として(株)日本住宅保証検査機構と(株)住宅保証機構が担当

**履歴情報蓄積** | 初期インスペクションから定期点検時の状況、補修工事発生時の記録保管と履歴の蓄積をプロパティオン(株)が実施

### 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

インスペクションされた既存住宅に対し、(仮称)京阪認定既存住宅にするための基準を設けた。定期点検時に指摘があった箇所を基準に基づいて適正に改修を行う等、継続してメンテナンスを継続維持する既存建物に対し、当協議会として減価法に基づく独自の価値基準を設け、その担保評価として既存の一般住宅と差別化した「リバースモーゲージ」を商品化した。

### 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** | リフォームローン(枚方信用金庫)

**内容** | 建物の長期維持に必要な将来資金に金利優遇処置を設け、長期維持・向上マインドの促進につなげる。

**商品名** | リフォーム資金付借換えローン(枚方信用金庫)

**内容** | 現在の住宅ローンに長期維持に関わるリフォームローンを加え、金利の優遇を図り促進につなげる。

**商品名** | リバースモーゲージローン(枚方信用金庫)

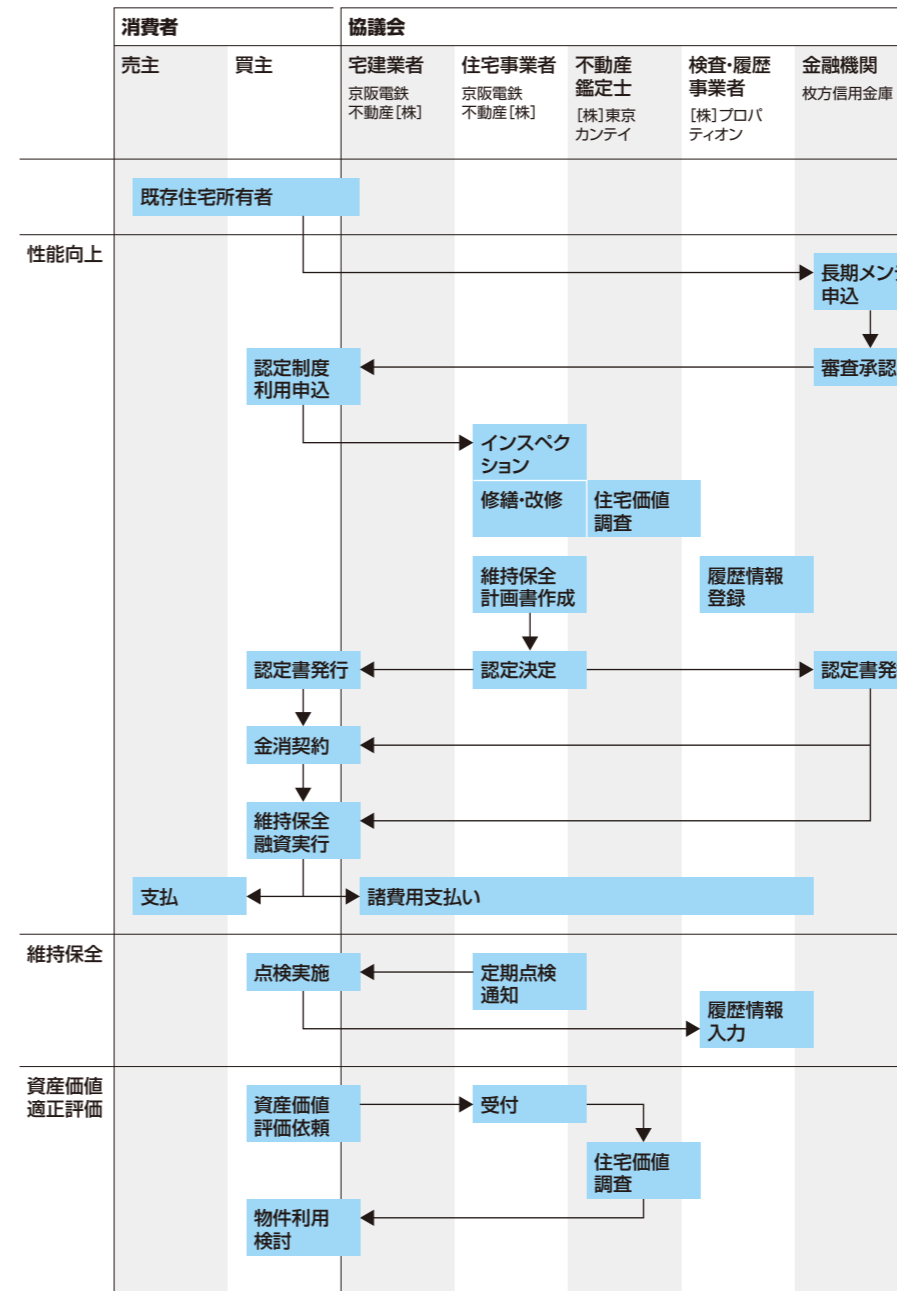
**内容** | 長期維持された自宅を通常よりも優遇された担保内容で借入ができることで資産価値の維持された住宅を残すことを促進させる。

### 開発した仕組みを普及させるための取組

**ブランド名称** | 京阪スマイリング

**情報提供システム** | 試行エリアとして採択した京阪電鉄不動産が分譲した木造戸建住宅(151戸)に対して、パンフレット・リーフレットを配布し認知活動を実施した。

### 業務フロー



### 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/持家

### 取引形態

リフォーム

### 対象地域

大阪府枚方市高野道2丁目

### 事業経過

平成28年度 事業採択  
平成30年度 仕組み完成  
平成30年度 試行実施

### 団体構成

代表提案者: 京阪電鉄不動産(株)  
 企画者: 京阪電鉄不動産(株)  
 住宅事業者: 京阪電鉄不動産(株)  
 建築士: 京阪電鉄不動産(株)  
 宅建業者: 京阪電鉄不動産(株)  
 不動産鑑定士: (株)東京カンテイ  
 検査・履歴事業者:  
 (一財)大阪住宅センター  
 ジャパンホームシールド(株)  
 (株)プロパティオン  
 金融機関: 枚方信用金庫



## 39

とっとり住宅評価システム  
「T-HAS」を活用した  
住宅ストックの性能向上

### ● 鳥取県住宅ストック 性能向上コンソーシアム

#### 実施目的

高性能住宅の普及と適正な評価制度の構築を通じ、良質な住宅ストックの形成を目指す。

#### 仕組みの概要

コンソーシアムは、令和5年度に策定した「とっとり住宅評価システム(T-HAS)」の普及啓発を進め、不動産査定への活用を促すとともに、DX化に向けたウェブプログラムの作成や、金融機関における担保評価への活用を検討する。

また、鳥取県独自の「とっとり健康省エネ住宅(NE-ST)」の普及拡大を図るとともに、「とっとり健康省エネ改修住宅(Re NE-ST)」などの性能向上リフォームの推進に向け、工事費や光熱費のシミュレーションを実施する。

さらに、新築住宅の高い耐震性を確保するため、独自の構造計画ルールに基づくガイドラインを策定するとともに、低コストの耐震改修工法とその効果をまとめ、新築・既存住宅の両面から耐震・省エネ性能の向上を図るためのガイドブックや改修事例集を作成する。

#### 事業の背景・ねらい[団体の思い]

鳥取県の耐震化率は全国平均を下回り、省エネ基準を満たす住宅も少ない。新築の性能向上は可能だが普及が進まず、既存住宅や賃貸住宅の改修もコストが課題となっている。この課題に対応するため、鳥取県は「T-HAS」を策定し、中古住宅の適正評価を促進。新築では耐震等級3やNE-STの標準化、既存住宅では低コスト耐震改修の普及を進め、住宅の品質向上と長期活用を目指す。

#### 住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

**認定基準** | 鳥取県が独自に令和4年に策定したとっとり健康省エネ改修住宅「Re NE-ST」(リネスト)は、外皮平均熱貫流率UA値0.48以下(必須)、気密性能C値は1.0以下を推奨(任意)とする基準であり、インスペクションによる不良個所の是正、気密測定、内部結露判定、24時間換気の設定、耐震性能の確保等が要件となっている。

#### 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

とっとり健康省エネ住宅「NE-ST」などの高い断熱性能や、「Re NE-ST」の改修工事費の投資を価値として算定できる「T-HAS」を、行政と建築・不動産団体の協働により令和5年度に策定した。T-HASモニターを通じて評価額と販売価格を比較した結果、概ね同程度の金額となり、中古市場で十分に活用可能なシステムであることが確認された。

#### 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

◎NE-STおよびRe NE-STの事業は、金融機関の協力を得ながら推進されている。具体的には、施主向けの金利優遇措置が山陰合同銀行、住宅金融支援機構、米子信用金庫、鳥取銀行の4機関で実施されており、さらに山陰合同銀行と鳥取銀行では、サステナブルリンクローンの指標としてNE-STが採用されている。

◎また、Re NE-ST向けの金融商品についても各金融機関に要請を行ったが、平均工事費が1000万円を超えることから、各金融機関は低金利の新築向けローンの活用を推奨している。

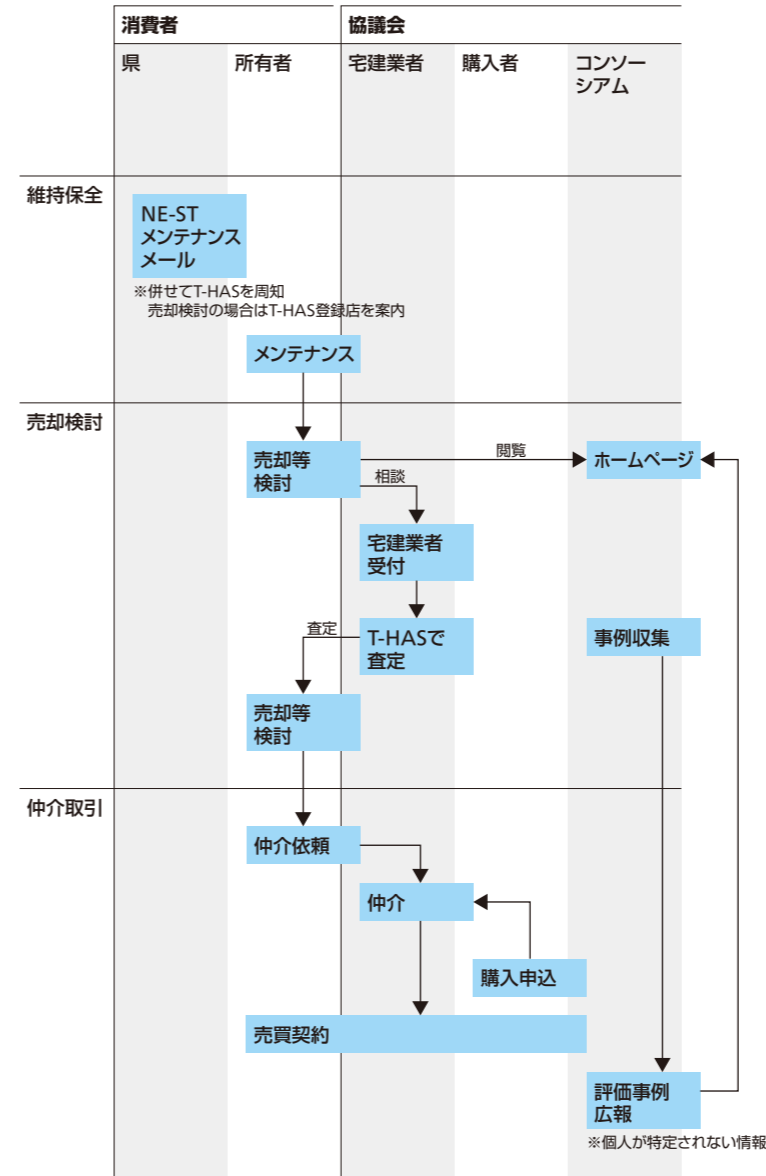
#### 開発した仕組みを普及させるための取組

**ブランド名称** | T-HAS

**情報提供システム** | ◎T-HASの仕組みや対応可能な不動産店を紹介するウェブサイトを作成し、T-HASモニターによる評価例も掲載した。エンドユーザーが相談しやすいよう、不動産店の紹介に加え、物件をエントリーすると対応可能な不動産店を斡旋するフォームも設置した。

◎また、T-HASの認知度向上を目的に、パンフレット、登録店表示シール、登録店プレートを作成し、不動産団体や登録店に配布した。パンフレットは制度周知に活用し、表示シールは店頭、プレートは接客テーブルに設置することで、エンドユーザーの目に触れる機会を増やし、T-HASの認知度向上と登録店のPRにつなげた。

#### 業務フロー



#### 事業分類

優良既存ブランド普及／優良新築ブランド

#### 対象住宅

新築住宅・既存住宅／  
戸建住宅・共同住宅／持家・賃貸

#### 取引形態

新築請負／新築分譲／個人間売買／  
買取再販／リフォーム

#### 対象地域

鳥取県

#### 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： とっとり健康・省エネ住宅  
推進協議会

企画者： とっとり健康・省エネ住宅  
推進協議会

住宅事業者： (一社)鳥取県木造住宅  
推進協議会

建築士： とっとり健康・省エネ住宅  
推進協議会

宅建業者： (公社)鳥取県宅地建物  
取引業協会  
(公社)全日本不動産協会  
鳥取県本部

不動産鑑定士： (公社)鳥取県不動産  
鑑定士協会

検査・履歴事業者：  
とっとり健康・省エネ住宅  
推進協議会

金融機関： 鳥取銀行  
住宅金融支援機構中国支店  
山陰合同銀行  
米子信用金庫も参加

その他： (一社)建物評価研究機構  
鳥取県



## 40

「山陰古町」ブランド・山陰版  
居住性評価インスペクション・  
専用住宅ローン・既存住宅購入  
カウンセリングによる既存住宅  
流通システムの構築

### 山陰良質住宅リフォーム 推進協議会

#### 実施目的

良質な既存住宅活用を図る。

#### 仕組みの概要

当協議会では、買主の購入希望物件  
に対し、島根版インスペクションシ  
ステム(居住性能評価インスペクシ  
ョン)によってヘリテージカルテの作成、  
インスペクションの実施し、及びリ  
フォームプランを作成します。改修工  
事では、見積段階において、工事費  
算出のシステム化・効率化と改修費  
概算マニュアルを作成しましたので、  
これにより積算業務の効率化が図ら  
れ、リフォームプラン作成と費用概算  
の算出が容易になっています。基準  
適合物件には、協議会加盟住宅事業  
者が「山陰古町住宅・山陰良質住宅」  
を認定し、見えるカルテや価格調査  
報告書と連動した等級表示・ブランド  
表示の仕組みを適用します。  
JAREA-HASを使用した価格調査報  
告書にて資産価値を適正評価し、島  
根中央信用金庫による本事業専用  
のインスペクション付ローンを提供  
します。その際には不動産鑑定士が  
作成した価格調査報告書を反映した  
融資査定業務を行います。

#### 事業の背景・ねらい[団体の思い]

山陰地方、特に島根県内には豊かな文化的・歴史的土壌を背景に良質な既存住宅が多数存在します。これ迄、各構成員や行政が独自にリフォーム、不動産取引等を目指してきましたが売買や有効活用には至っていません。これに対し、設計士や住宅事業者、不動産鑑定士等で構成される本協議会において、性能向上等施した既存戸建住宅を「山陰古町に暮らす」というキャッチコピーとラベリングによるブランド化で供給を目指す取り組みを狙いとしてしました。

#### 住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

**認定基準** | 構造要素、耐震性、雨水侵入、設備、快適性、その他から、42の部位をそれぞれ1~3ポイント採点し評価します。基礎点数は126点です。

- ・総合評価A:評価点85以上を満たす住宅
- ・総合評価B:評価点70~84を満たす住宅
- ※A及びBを山陰古町住宅とする。
- ・総合評価C:評価点55~69を満たす住宅
- ・総合評価D:評価点54以下の住宅

**維持保全** | 30年間(5年単位)の長期修繕計画を作成します。構造躯体、屋根・外壁・開口部等、設備に付いて、点検項目を設定。

**履歴情報蓄積** | 作成登録を行うのは、コクーン設計舎・円建創(株)、(株)大同建設、(株)あすなる相互建設、(株)三協住宅。履歴情報の登録先は、住宅保証機構より移管した(株)プロパティオン。

#### 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

売主から相談を受けた時点で、物件資料や重要事項説明書、設計図書、インスペクションで得た情報をもとに、構成員である島根県不動産鑑定士協会員が策定する計画に基づき、講習を受けた認定員が現状を前提に原価法(JAREAHAS)を用いて価格等調査①を行います。引き続き、必要に応じて、本協議会が定める住宅の性能の定義を満たすための工事内容を決め、その工事が行われた場合の価値について、再度、原価法(JAREAHAS)を用いて価格等調査②を行います。

#### 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

**商品名** | リフォーム一体型住宅ローン(島根中央信用金庫)

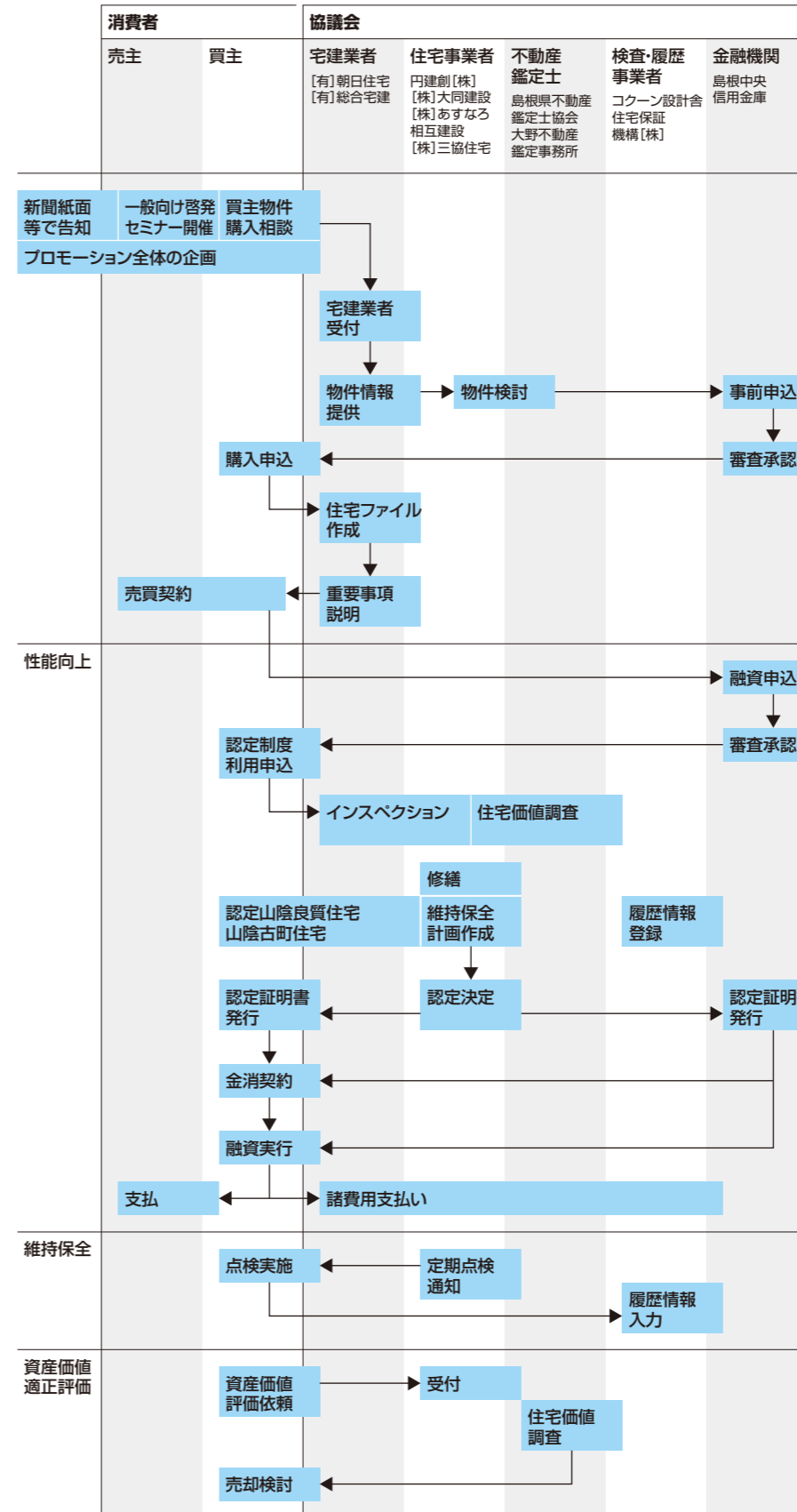
**内容** | 金利優遇:当初10年0.790%(基準金利1.80%)、11年目以降1.59%(基準金利2.60%)。見積額の130%まで融資可能。

#### 開発した仕組みを普及させるための取組

**ブランド名称** | 山陰古町住宅

**情報提供システム** | 協議会及び構成員である宅建業者のウェブサイト用い情報提供します。毎月、FP住宅相談所にてセミナーを開催し、山陰古町住宅について啓発活動を行います。古民家リストの掲載された実物件にて見学相談会を開催します。

#### 業務フロー



#### 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/持家

#### 取引形態

個人間売買/リフォーム

#### 対象地域

島根県松江市、出雲市、安来市、雲南市、大田市、奥出雲町

#### 事業経過

平成29年度 事業採択  
平成30年度 仕組み完成

#### 団体構成

代表提案者/企画者:  
(一社)マイホーム  
マイスター協会  
住宅事業者:(株)三協住宅  
大同建設  
円建創  
あすなる相互建設  
建築士:コクーン設計舎  
宅建業者:(有)総合宅建  
朝日住宅  
不動産鑑定士:(公社)島根県  
不動産鑑定士協会  
大野不動産鑑定事務所  
検査・履歴事業者:建築士に同じ  
住宅保証機構(株)  
金融機関:島根中央信用金庫

# 41 建物評価のある リバースモーゲージ 商品の開発

## ● 広島良質住宅整備促進協議会

### 実施目的

既存住宅の良質性を維持管理する手法の普遍化。

### 仕組みの概要

開発した仕組みは、リバースモーゲージの評価・査定に建物の良質性を組み込んだ商品である。適用対象となる建物は、既存住宅瑕疵担保保険検査基準に適合した住宅とする。該当住宅の維持管理の手法として、希望者には1年ごとのインスペクションを実施し、必要に応じてリフォームを施す。この商品の金利は既存の商品より低い利率を適用する。

### 事業の背景・ねらい [団体の思い]

良質な既存住宅の資産価値が適正に評価され、維持管理やリフォームの実施にインセンティブが働く市場の創出は喫緊の課題であるが、今回取り組んだ、建物の良質性を評価した、類似商品より低金利のリバモ商品の開発は、所有者が維持保全に努める動機付けとなり、その考え方の普遍化が住宅市場の健全化にも繋がると思われる。

### 住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

**認定基準** | ①新耐震基準に適合している  
②既存住宅売買瑕疵保険検査基準適合認定住宅である  
**維持保全** | ◎「家ドック」による維持保全計画の策定・点検結果等を登録(希望者)  
◎インスペクションの実施(1年毎)  
◎インスペクション結果に基づき、瑕疵保険に加入できるレベルの工事を実施  
**履歴情報蓄積** | 「家ドック」WEB上にマイページが設定され、住宅情報や点検結果、改修履歴が蓄積される。

### 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

協議会が独自に策定したTHK住宅査定マニュアルおよび他2団体と共同開発したTHK住宅査定システムを採用する。この査定システムを使って査定を実施する人材として「住宅査定資格者」を設け、その仕組み(登録制度)を構築した。そして、この資格者を登録するための講習会の仕組みも開発し、講習用テキストを制作した。来年度以降、この住宅査定資格者の普及に努めて行く。住宅査定資格者は、対象住宅を、既存住宅状況調査チェックシートに基づく調査による既存住宅状況調査報告書を作成するとともに、THK住宅査定システムにより算出された評価額を、不動産価格査定報告書として提出する。

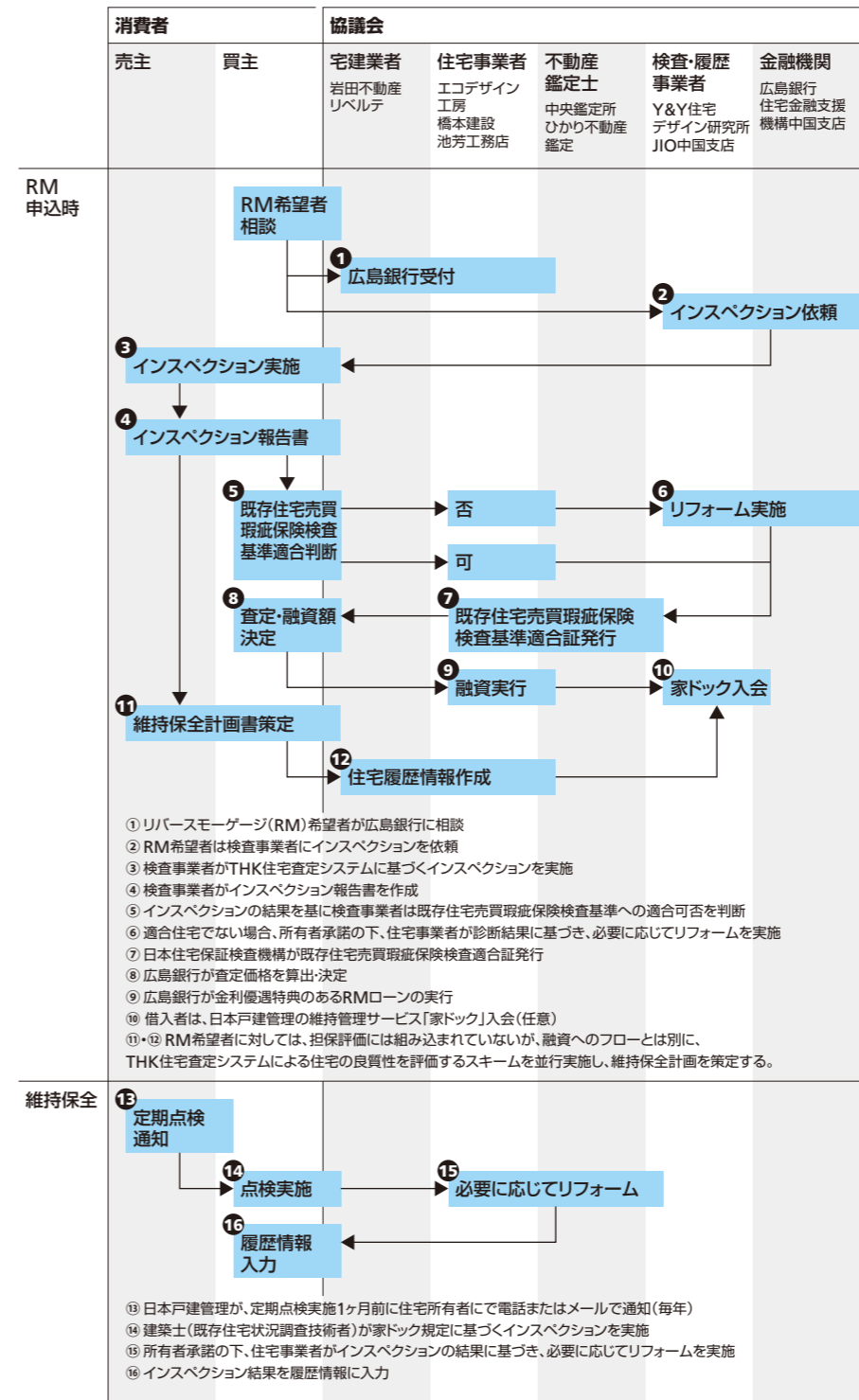
### 良質な住宅取得を後押しする住宅ローンなどの金融商品や流通の仕組み

**商品名** | リバースモーゲージ<良質既存住宅向け>(広島銀行)  
**内容** | 金利優遇:既存商品の金利2.975%より0.2%割引(変動金利型、年2回見直し)

### 開発した仕組みを普及させるための取組

**情報提供システム** | ◎情報提供の手段  
リバースモーゲージ商品とその内容については、広島銀行および当協議会WEBサイトにてPRするとともに、セミナーや相談会を開催し啓発・普及を図る。  
◎情報提供の内容:商品案内および利用方法  
これまでは困難であった断熱性能を実測U値として「見える化」する技術を組み込み、独自の「IDA建物総合評価」を実現し、「IDA認定住宅」ブランドを開発した。省エネ性能は重要でありながら正確に評価されてこなかったが、既存住宅であっても低燃費住宅の実現をアピールすることで、消費者の購買意欲に訴求でき、また「家寿命」でユーザーに分かりやすい表示により性能を明確化した。

### 業務フロー



### 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/持家

### 取引形態

リフォーム

### 対象地域

広島市

### 事業経過

平成30年度 事業採択  
令和元年度 仕組み完成

### 団体構成

代表提案者: NPO法人 住環境デザイン協会  
企画者: 同上  
住宅事業者: 株式会社エコデザイン工房 橋本建設株式会社 株式会社池芳工務店、  
建築士: 藤井秀幸建築計画 一級建築士事務所 地井設計室、インプレイス 株式会社プレゼントデザイン 一級建築士事務所  
宅建業者: 岩田不動産株式会社 リベルテ株式会社、  
不動産鑑定士: 株式会社中央鑑定所 株式会社ばかり不動産鑑定  
金融機関: 広島銀行個人ローン部 住宅金融支援機構中国支店  
税理士: 岡本甫税理士事務所  
司法書士: 松浦司法事務所



終の棲家を安心あんぜんに



外観



リビングより寝室を見る  
仕上全面張り替え



128 吹抜け設置 | 地元でも有名な山を直視できる[風水]



奥様の書斎[家事室]



キッチン | 設備取り替え[車いす対応に改造できる]



吹抜けよりLDKをみる

物件概要

種類 中古戸建持ち家  
構造 木造2階建(木造在来工法)  
面積 敷地 | 213.79m<sup>2</sup>  
延床 | 173.28m<sup>2</sup>  
築年 平成14年

取引形態

リフォーム

リフォーム工事内容

- ◎ 長期優良化リフォーム適合住宅  
トリプルサッシ  
断熱性 HEAT20 G2  
Ua値=0.46 気密 C値=1.3
- ◎ 間取りの変更、仕上げ材張り替え
- ◎ 吹抜け新設
- ◎ キッチン、風呂、洗面、  
トイレ設備交換
- ◎ 玄関扉交換、外壁張り替え

試行経過

令和元年4月	技術的相談対応、 仕組み紹介
5月	設計契約→ インスペクション実施 実施設計、申請
8月	認証決定
9月	リフォーム工事実施
令和2年3月	入居

買主

50歳代 | 会社員 | 家族構成：夫婦のみ

仕組みを利用して[買主の声]

**仕組みを利用したきっかけ**  
長期優良化リフォームを希望していた中で、さぬき安心あんぜん住宅の存在を知り、その趣旨に賛同して採用することとなった。

**仕組みを利用することにした決め手**  
長期の維持保全計画があり、今後高齢化することを考えるとインスペクションで、専門家に家の状態を視てもらえる制度が魅力だった。

**仕組みを利用して良かったこと**  
既存住宅に高付加価値もたせることができ、新築にない良さを感じさせていただけることが良かった。

**仕組みを利用して良くなかったこと**  
特になし

**仕組みを普及するために必要なこと**  
やはり縁があつての採用だったので、広く告知された方が良いと思う。



愛媛県良質住宅認定制度

## カチストック

### 43

#### 愛媛県

#### 良質住宅認定制度

#### 「カチストック」

#### 愛媛県良質住宅ストック形成促進協議会

##### 実施目的

愛媛県地域における既存住宅の流通促進とストック型社会の形成

##### 仕組みの概要

インスペクション、フラット35適合検査、長期優良住宅認定制度からなる認証基準に適合するように改修を行い、住宅ファイル報告書による客観的な評価で不動産鑑定士が査定した既存住宅について、協議会が認証基準のレベルに応じて認証。認証住宅の取得には、認証レベルに応じて金利優遇、融資手数料割引、買取保証を適用する住宅ローンを利用できる。

#### 事業の背景・ねらい[団体の思い]

愛媛県内における既存住宅の流通は、少しずつ増加しているものの、相対的に地価の低い郊外部ほど流通しにくい実態があり、まだまだ利用価値のある戸建住宅が空き家化するケースも増えている。これに対し、既存住宅の良質化により価値を高め、流通を促進して、ストック型社会の形成に貢献しようと、当該事業に取り組んでいる。

#### 住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

##### 認定基準 |

- ◎プレミアム(等級3)長期優良化リフォーム基準性能以上、長期優良住宅。
- ◎スタンダード(等級2)フラット35基準に準じる性能以上。
- ◎ベーシック(等級1)瑕疵保険付保基準の性能以上。

**維持保全 |** 愛媛県中小建築業協会会員企業が、住宅の部位別に将来行うべき点検の項目や時期、更新・取り替え時期の目安等を示した計画書を作成する。計画期間30年で、5年毎に点検。点検結果は依頼主と協議会事務局に提出。

**履歴情報蓄積 |** 施工、点検を行った、愛媛県中小建築業協会会員企業が、JBN住宅履歴「いえもり・かるて」等のサービスに登録。

#### 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

住宅ファイル制度(物件資料、重要事項説明書、設計図書、認定通知書[長期優良住宅]、建物点検、シロアリ点検結果の情報を集約)で得られる情報を元に、JAREAHASを用いて住宅価格を査定。

#### 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 |** 「ひめぎん住宅ローン(カチストック型)」(愛媛銀行)

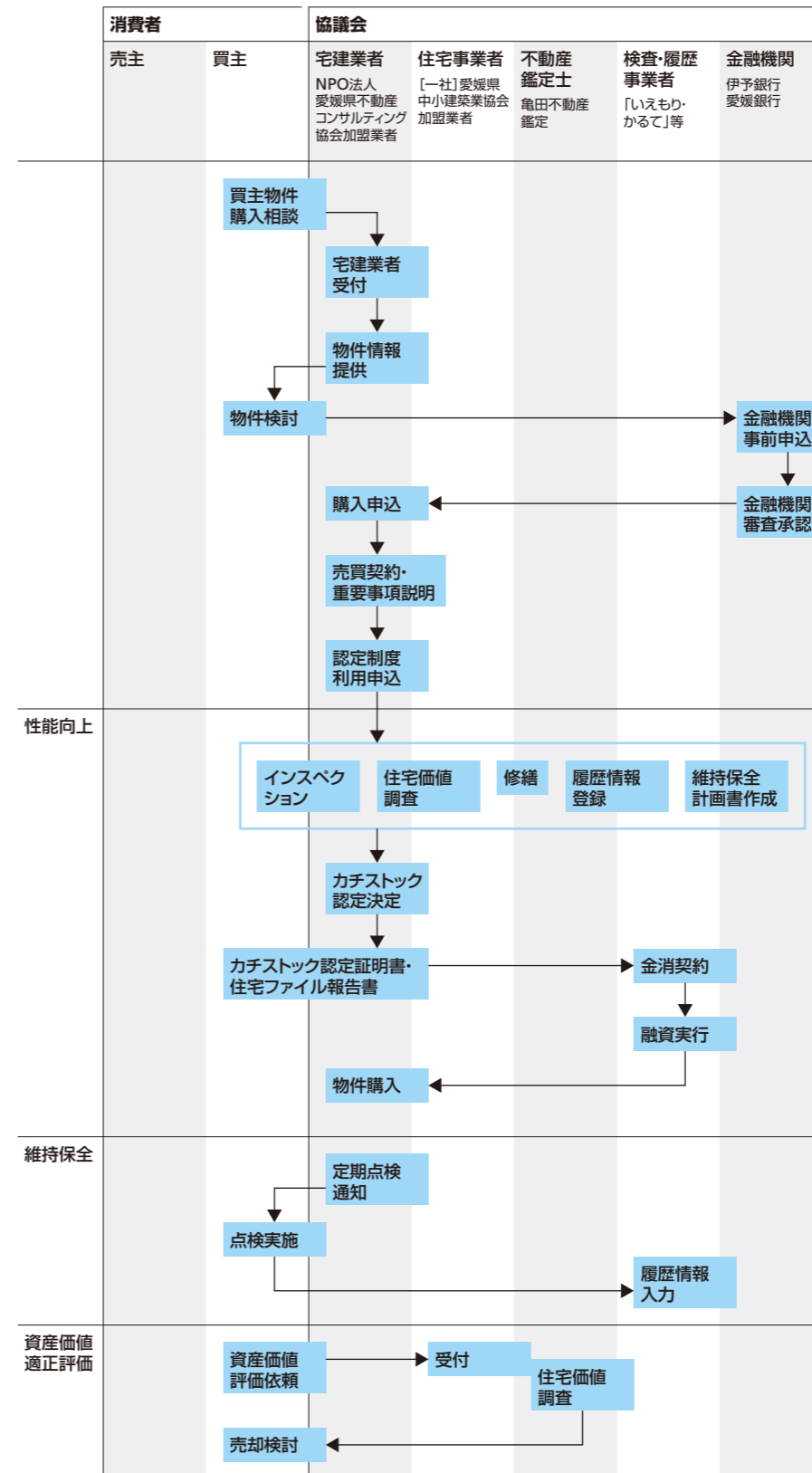
**内容 |** プレミアム(等級3)特別金利プランの融資手数料を半額+買取保証(買取再販の売主業者がその際の査定価格の60%以上で買取保証する)。スタンダード(等級2)新規借入金利を0.2%引き下げ。(平成29年12月時点情報)

#### 開発した仕組みを普及させるための取組

**ブランド名称 |** カチストック

**情報提供システム |** 提携不動産事業者からの案内、各種メディアでの発信

#### 業務フロー



#### 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/持家

#### 取引形態

個人間売買/買取再販/リフォーム

#### 対象地域

愛媛県

#### 事業経過

平成28年度 事業採択  
平成29年度 仕組み完成  
平成30年度 試行実施

#### 団体構成

代表提案者：株式会社 エス・ピー・シー  
 企画者： 同上  
 住宅事業者：一般社団法人  
 愛媛県中小建築業協会  
 宅建業者：一般社団法人  
 愛媛県中小建築業協会  
 NPO法人愛媛県不動産  
 コンサルティング協会  
 不動産鑑定士：亀田不動産鑑定  
 金融機関：株式会社 伊予銀行  
 株式会社 愛媛銀行

# 43

愛媛県良質住宅認定制度  
「カチストック」

●  
愛媛県良質住宅ストック形成  
促進協議会  
[試行事例]

## 愛媛県内における既存住宅の 流通促進とストック型社会の形成をめざす



外観



玄関扉 | 交換 外壁 | 塗装



132 リビング | クロス全面張り替え・床張り替え



キッチン | 設備取り替え



風呂場 | 設備取り替え

### 所在地

愛媛県東温市

### 物件概要

種類 中古戸建  
構造 木造2階建(木造枠組壁工法)  
面積 敷地 | 228.8m<sup>2</sup>  
延床 | 109m<sup>2</sup>  
築年 平成6年

### 取引形態

個人間売買

### リフォーム工事内容

- ◎ 内装クロス全面張り替え、1階床張り替え
- ◎ キッチン、風呂、洗面、トイレ設備交換 給排水工事
- ◎ 玄関扉交換、外壁塗装

### 試行経過

平成30年7月 購入相談対応、仕組み紹介  
 平成30年7月 売買契約  
 →インスペクション等  
 検査実施  
 平成30年10月 リフォーム工事実施  
 住宅履歴登録  
 平成30年11月 認証決定(ベーシック)  
 平成30年12月 入居

### 買主

40歳代 | 会社員 | 家族構成：本人と母親

### 仕組みを利用して[買主の声]

#### 仕組みを利用したきっかけ

たまたま相談した不動産会社から仕組みの説明を受けた。インスペクションを行った上で良い状態の物件を勧められたので、この仕組みを使ってみようと思った。

#### 仕組みを利用することにした決め手

インスペクションで、専門家に家の状態を見てもらい、安心して購入し、暮らすことができる場所に惹かれた。

#### 仕組みを利用して良かったこと

内部は1回見ただけだが、その時にプロの目で見てもらい安心だった。5年毎の点検も、履歴を残すことを含めて、もし売却が必要となった場合のことを考えると必要性を感じた。

#### 仕組みを利用して良くなかったこと

この仕組みに不満はない。非常に助かっている。

#### 仕組みを普及するために必要なこと

この仕組みを知らない人は多い。不動産会社が教えてくれなかったらなかなか分からないし、他の不動産会社で買っていたら一切この仕組みの話はなかった。多くの不動産会社が取り扱うとよいと思う。



## 44

# 強くて美しい家は 資産価値を保つ ソーシャルグッド住宅

## 一般社団法人 住宅流通促進協議会

### 実施目的

既存住宅や空き家の資産価値(流通価格)を向上、維持。

### 仕組みの概要

会員企業や相談窓口を通じて、住宅購入者や買取再販業者の物件の取得、建物診断、不動産価格査定、適合審査、リノベーション、瑕疵保険、維持管理計画と一連の流れをサポートする。基準を満たす住宅は、協議会が「ソーシャルグッドハウス(SGH)」と認定する。SGHを購入する場合、福岡銀行の専用住宅ローンと提携。認定住宅は認定証を発行し、引き渡し後は、維持管理計画とメンテナンス契約に基づき1年、2年、5年の定期点検を行い、「家歴書NET」に住宅履歴を記録する。

### 事業の背景・ねらい[団体の思い]

◎消費者が住宅を取得する際、既存住宅を活用した、アトリエ建築による快適性とデザイン性を付与した改修住宅を提供し、新築同等のローンと組み合わせることで既存住宅の流通とリフォーム市場の増大を目指す。

### 住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

**認定基準** | ◎SGH認定基準の制定：長期優良住宅(増改築)認定、既存住宅瑕疵保険に加入、協議会独自基準、住宅履歴情報の登録、引き渡し後30年の維持管理計画策定

◎適合基準への改修：対象物件がSGHの基準に適合しうるか『事前インスペクション』を行う。適合しない場合は、必要な改修工事のアドバイスを行う。それをもとに、永く価値の下がらない『建築家とつくるデザインリノベーション』を行う。また、施工の際には安心付与のため『しるあり駆除・防除施工と5年保証』を必ず実施する。

◎性能基準：スタンダード(瑕疵保険適合基準)、プレミアム(長期優良認定住宅基準)

**維持保全** | 引き渡し後は、維持管理計画とメンテナンス契約に基づき1年、2年、5年の定期点検(インスペクション + しるあり検査)を行う。

**履歴情報蓄積** | 環境機器株式会社の「家歴書NET」を採用。

### 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

◎SGH認定住宅について、JAREAHASIによる鑑定評価に加え、直近の市場取引状況を考慮した市場競合比較分析(CMA)を加えた価格査定を実施。

◎リノベーション実施後の鑑定評価を、性能向上、需要と供給による価値、デザイン向上による付加価値の3つのテーマに、実際の売却可能価格との比較と分析を行う。

### 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** | SGH専用の住宅ローン(福岡銀行)

**内容** | 融資困難の築年数の古い物件について、SGH認定住宅の価値を再考慮し、新築同として住宅ローンの審査・融資を行う。優遇処置:金利0.1%の優遇及び返済期間(40年)の延長

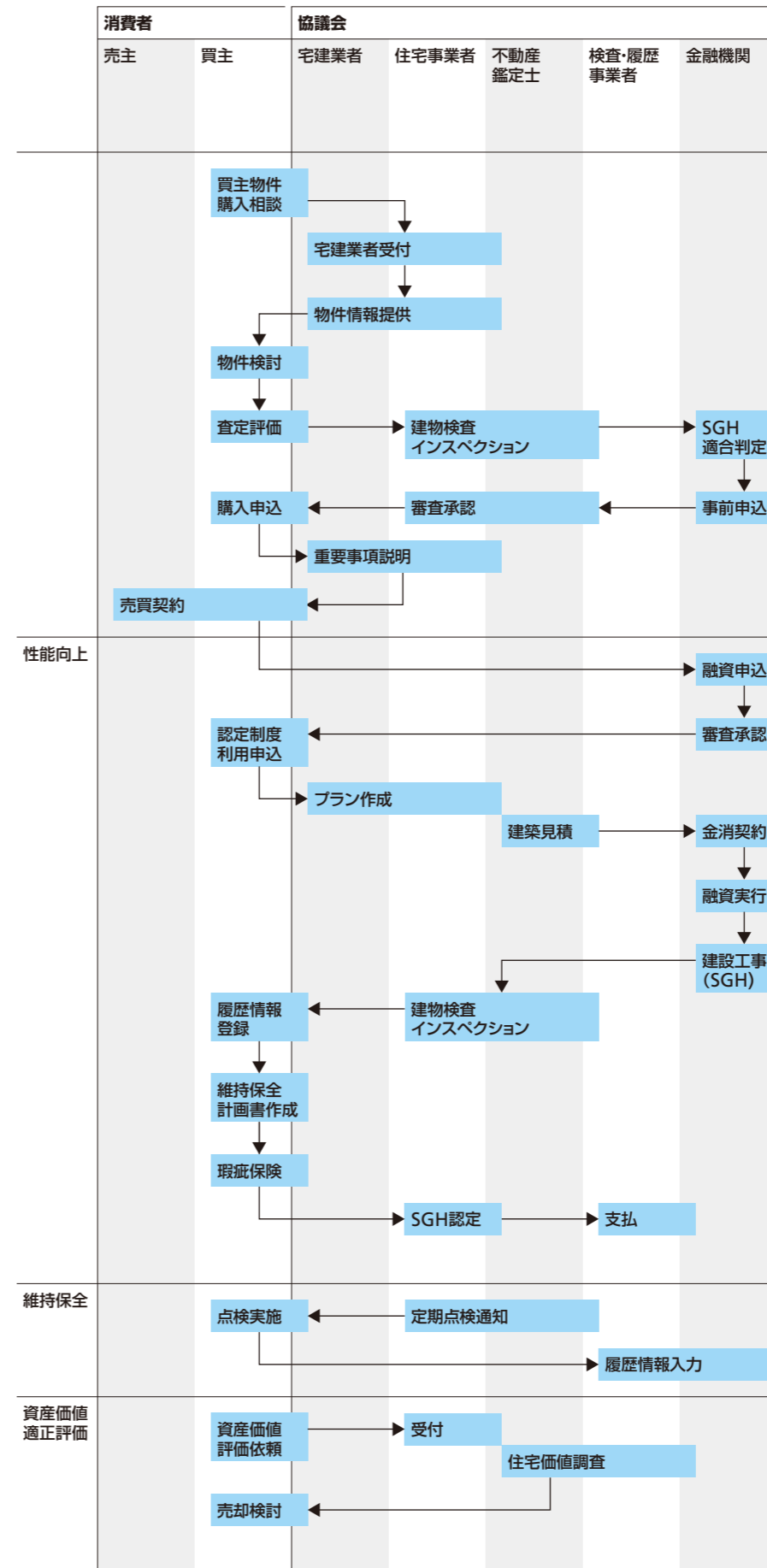
### 開発した仕組みを普及させるための取組

**ブランド名称** | ソーシャルグッドハウス(SGH)

**情報提供システム** | ◎ウェブサイトでの告知(VR技術も活用)

◎SGHのモデル物件の展示

### 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・賃貸

### 取引形態

買取再販/リフォーム

### 対象地域

福岡県福岡南エリア

### 事業経過

平成28年度 事業採択  
平成29年度 仕組み完成  
平成29年度 試行実施

### 団体構成

代表提案者：一般社団法人  
住宅流通促進協議会  
企画者：同上  
宅建業者：株式会社大好産業  
不動産鑑定士：九州ソーシャルグッド協議会  
金融機関：株式会社福岡銀行

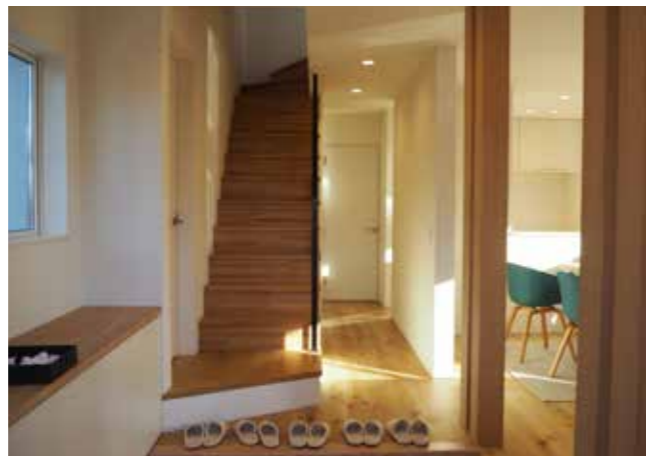
リノベ×価値デザイン  
——不動産の価値革新  
資産価値が持続する住宅に快適に住む



外観



外観 | 施工中



136 玄関 | クロス全面張り替え・床張り替え・階段一段追加



キッチン・ダイニング | クロス全面張り替え・床張り替え



寝室 | 洋室へ変更



風呂場 | 設備取り替え・位置変更

**所在地**  
福岡県太宰府市

**物件概要**  
種類 中古戸建  
構造 木造2階建(木造軸組工法)  
面積 敷地 | 157.02m<sup>2</sup>  
延床 | 94.15m<sup>2</sup>  
築年 昭和56年

**取引形態**  
買取再販

**リフォーム工事内容**  
◎ 水回り、外壁、内装、外装、屋根工事を  
含めて、設計士により再設計。  
◎ 和室を洋室に変更。  
◎ 風呂場・キッチン・トイレの位置変更。

**試行経過**  
平成29年12月 物件取得  
平成30年4月 リフォーム着手  
令和元年10月 リフォーム完了  
令和2年1月 SGH認定  
令和2年2月 完成見学会実施



# 45 再建築不可物件の資産価値向上のための工法と金融商品～「ホームアゲイン」仕組みの開発・周知事業

● 一般社団法人 住宅流通促進協議会

## 実施目的

既存不適格物件等の市場流通促進を目指す。

## 仕組みの概要

既存不適格物件や新耐震基準に適合しない既存住宅について、協議会加盟施工業者が、長期優良リフォーム基準+独自の耐震再生基準による改修を実施し、新築レベルの耐震性能へ引き上げる。これにより、新築同様の住宅ローンが福岡銀行により提供され、さらに金利等の優遇が受けられる。性能や住宅の維持向上のための10年プログラムを付与し、施工業者が無料で毎年点検を実施し、住宅履歴情報において管理記録が記録される。必要に応じ適切な維持管理を実施することで、資産評価の下落を回避する。

## 事業の背景・ねらい [団体の思い]

住宅購入の流通市場(需給)にねじれが発生している。空き家が増加する中、住宅用の土地の確保ができず家を購入出来ない消費者が増加している。空き家は旧法規の建築物の為、安全性、再建築の条件に障害があり、再流通出来ない。ホームアゲインは先の課題を解決し新築同様に再生させ専用ローンで再流通する仕組みを提供する。

## 住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

**認定基準** | 通常の戸建て住宅の耐震性能を更に上回る性能をもち、プラス制震という性能を付与した。長期優良住宅リフォーム推進事業における2つの基準(①評価基準型・②認定長期優良住宅型)に、より耐震性を強化した5つの設計施工法を加え、直下型地震対応力を高めた工法とする。

- ① ホームアゲイン独自の床倍率基準を実施適用
- ② 壁倍率の低減を”考慮しない”高強度金物による補強
- ③ 耐震に加え、制震設計(制震材の採用等)を独自に追加
- ④ 簡易べた基礎の設計施工
- ⑤ インスペクションを構造露呈後にも再度実施

**維持保全** | 協議会構成員である宅建業者が維持保全計画を作成し、10年間の毎年点検を実施する。

**履歴情報蓄積** | 日本長期住宅メンテナンス有限責任事業組合の「家歴書ネット」を活用(10年間)。

## 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

独自の評価方法「市場競合比較分析」を採用。米国で不動産売買の価格を適正により高く売買する為に、一般的に用いられている市場価格比較分析(CMA)による市場売却可能価格の算出を行う。市場の流通物件の情報を収集比較し、消費者目線で同等の物件ごとに優位の順位を付けて、市場流通量から売却可能価格を予測する。不動産鑑定士による住宅ファイルと比較し誤差がある場合は再度、住宅ファイルの見直しを行い最終的に補正された住宅ファイルの価格を評価額とする。

## 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** | ホームアゲイン住宅ローン(福岡銀行)

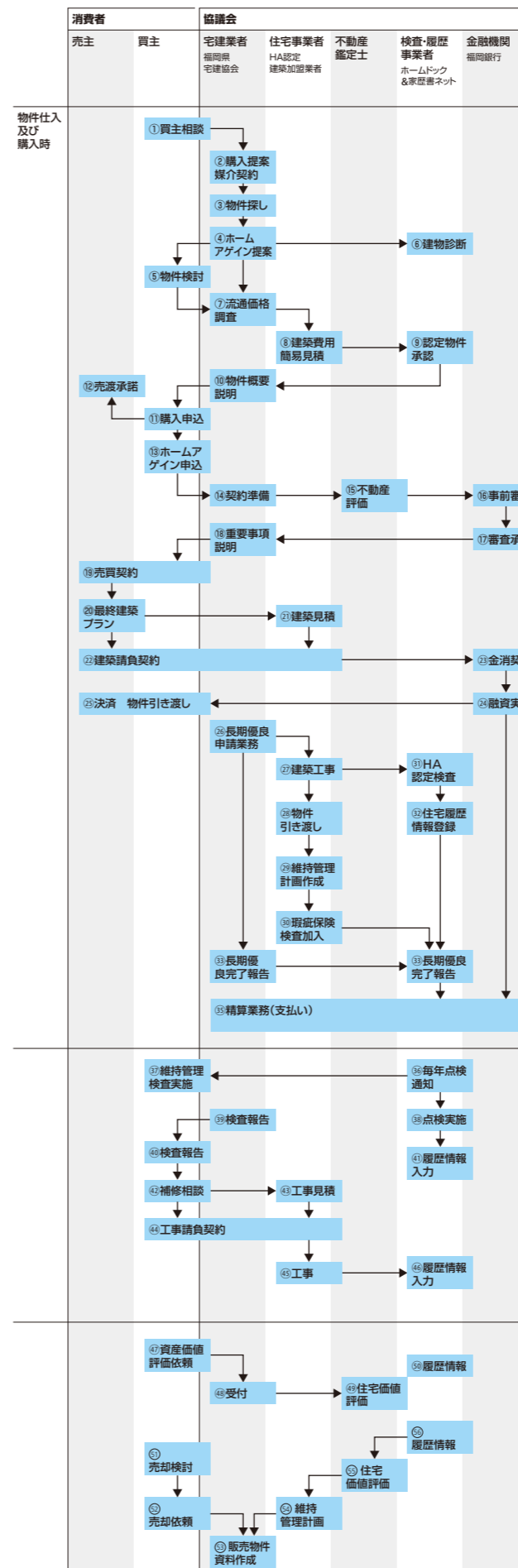
**内容** | 新築同様の評価の融資が可能。建設中ローンの返済なし。検査費用・保険・メンテナンス費用等も融資対象。

## 開発した仕組みを普及させるための取組

**ブランド名称** | ホームアゲイン工法、ホームアゲイン認定住宅

**情報提供システム** | HPページを立ち上げ、情報提供とともに動画を作成し放映している。仲介業者として第3の住宅取得方法を顧客に提案し、宅建事業者に対する告知と理解を深める。モデルハウス見学会を開催し、体験対象拡大のため、同エリアの宅建事業者の無償での貸し出し等も活用。

## 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・賃貸

## 取引形態

買取再販/リフォーム

## 対象地域

福岡県福岡南エリア

## 事業経過

平成30年度 事業採択  
令和元年度 仕組完成

## 団体構成

代表提案者: (一社)住宅流通促進協議会  
 企画者: 同上  
 宅建業者: (株)大好産業  
 不動産鑑定士: 九州ホームアゲイン協議会  
 金融機関: (株)福岡銀行  
 ローン保険事業部



## 46 ながさき型、住まいの価値向上促進プロジェクト

### ながさき住まい価値向上促進協会

#### 実施目的

住宅の仕様の基準を定め、普及を促進する為の仕組みを開発することで、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実現する。

#### 仕組みの概要

協会が定める基準を満たす築浅既存住宅、新築住宅について、それを独自のシステムで適正に評価し、その取得に対し金利優遇や返済期間延長等が可能な住宅ローンを活用できるようにする。メンテナンス実施にかかる費用を事前に確保することで、実効性を担保する。

### 事業の背景・ねらい [団体の思い]

長崎県における空き家問題などの社会的課題の解決と地場工務店が抱えるメンテナンスプログラムや広報活動に関する課題を解決することによって地域経済の活性化を目指す。地場企業一社では成しえない課題や取り組みを団体として集結することによって各社がそれぞれの役割を全うすることで社会問題の解決、地域経済の活性化の好循環を生み出す。

### 住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

#### 認定基準 |

- A. リフォーム、既存住宅の購入** ①耐震性評価基準、②インスペクション劣化補修、③瑕疵保険への加入基準、④資産価値の向上に寄与する住宅の基準、⑤その他の基準(平成元年以降に建築確認済証等)
- B. 新築住宅** ①長期優良住宅の認定等、②品質の要件に適合する為の基準、③その他の基準◎木造住宅であること

#### 維持保全 |

- A. リフォーム、既存住宅の購入** ◎インスペクションの実施◎住宅履歴の作成◎瑕疵保険への加入◎維持保全計画の作成◎リフォーム実施箇所の点検(1年、2年)◎住宅の維持保全(30年間)◎修繕、防蟻処理(5年)費用積立(専用)
- B. 新築住宅** ◎住宅履歴の作成◎維持保全計画の作成◎住宅の維持保全(30年間)◎修繕、ハウ酸防蟻処理、延長瑕疵保険(10年目に検査必須)等の費用の積立(専用)

### 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

**資産価値の評価(不動産鑑定評価(価格等調査))の対象について** | ◎長期優良住宅(増築・改築)認定基準を満たす為のリフォーム工事を実施するもの ◎延べ床面積の過半(居室、非居室)について、リフォーム工事(建築工事)を実施するもの ◎その他、本協会が認めるもの等

**評価の方法について** | ◎資格を有したインスペクターが、インスペクション(本協会が定める独自基準(強化インスペクション))を実施。 ◎その他、当該住宅の性能や仕様、リフォームの状況、地域、規模等を踏まえて、不動産鑑定評価(価格等調査)(JAREA HAS: ジャリア ハスを活用)を実施する(構成員の不動産鑑定士が実施)。

### 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

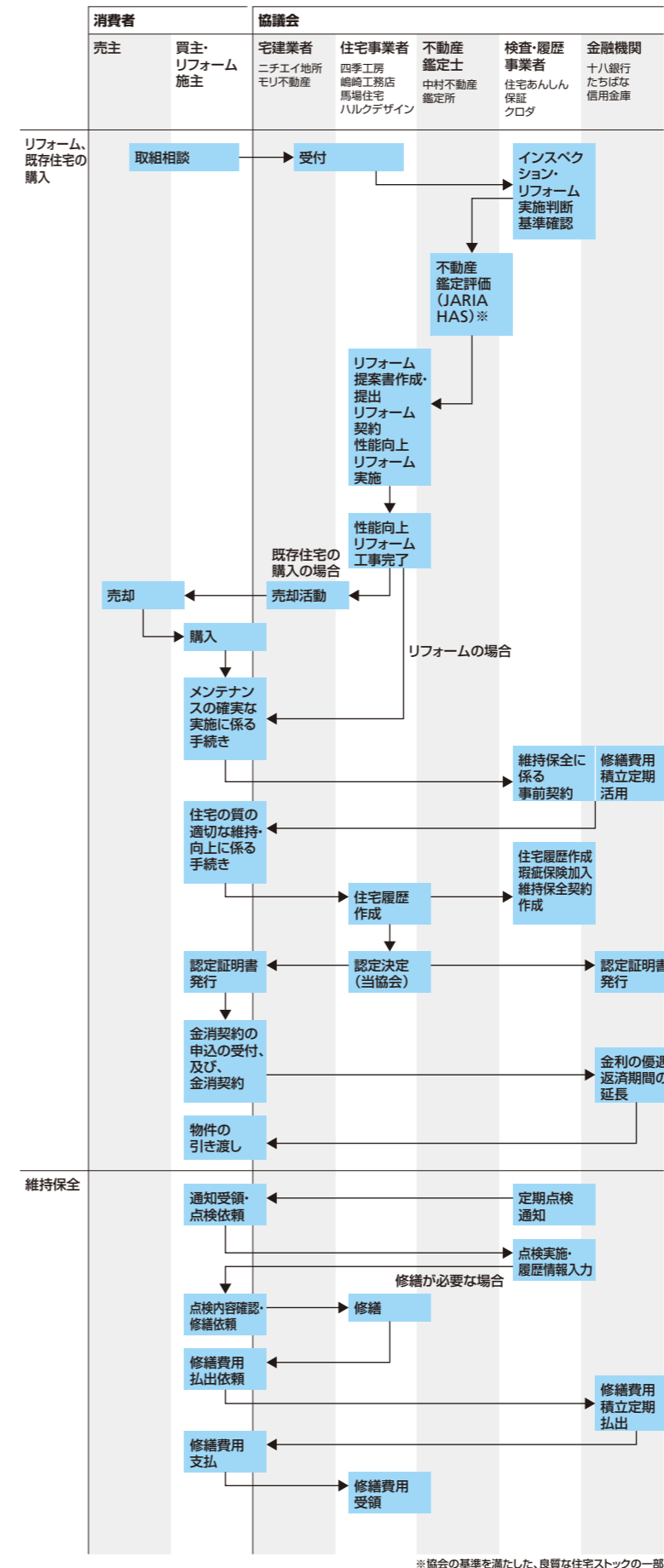
**商品名** | 「オリガミプロジェクト証明書付住宅専用住宅ローン」  
「オリガミプロジェクト証明付無担保住宅ローン」(たちばな信用金庫)

**内容** | 金利の優遇や返済期間の延長

### 開発した仕組みを普及させるための取組

- ◎消費者への仕組みメリットの効果的な説明方法や、多様な提案ツールの開発
- ◎ホームページでの情報公開問合せ対応
- ◎協会による認定マークロゴマークの検討

### 業務フロー



### 事業分類

優良既存ブランド普及

### 対象住宅

新築住宅/既存住宅/戸建住宅/持家

### 取引形態

新築請負・新築分譲  
個人間売買・買取再販・リフォーム

### 対象地域

長崎県(長崎市、佐世保市、諫早市中心)

### 事業経過

令和元年度 事業採択  
令和元年度 仕組み完成  
令和元年度 試行実施

### 団体構成

代表提案者: 西部ガス株式会社  
営業本部 長崎営業部

企画者: 株式会社エー・ディー・エル  
一級建築事務所

住宅事業者: 有限会社嶋崎工務店  
有限会社四季工房  
馬場住宅株式会社  
株式会社クロダ

建築士: 有限会社嶋崎工務店  
有限会社四季工房  
馬場住宅株式会社

宅建業者: 有限会社ニチエイ地所  
有限会社モリ不動産

不動産鑑定士: 有限会社中村不動産鑑定所

検査・履歴事業者: 株式会社クロダ  
株式会社住宅あんしん保証

金融機関: 十八銀行  
たちばな信用金庫



外観



ユニットバス | 交換



ベランダ | 防水塗装

**物件概要**

種類 リフォーム  
 構造 木造2階建(在来軸組工法)  
 面積 延床 | 112.5㎡  
 築年 平成13年

**リフォーム工事内容**

- ◎ ユニットバス、トイレ設備交換
- ◎ ベランダ防水塗装
- ◎ 内装クロス2Fホール張り替え

**試行経過**

令和2年 10月 相談対応、仕組み紹介  
 11月 インспекション等  
 検査実施  
 12月 リフォーム実施  
 12月 工事完了・認証決定  
 12月 引渡

**買主**

50歳代 | 会社員 | 家族構成：本人と妻



キッチン | 設備取り替え



2Fホール | 内装クロス張り替え

**仕組みを利用して[施主の声]****仕組みを利用したきっかけ**

テレビCMを観て協会ホームページを確認後、問い合わせをした。気になる箇所の調査とリフォームに補助が出るというので利用してみようと思った。

**仕組みを利用することにした決め手**

リフォームに対する補助と5年毎の定期点検。

**仕組みを利用して良かったこと**

劣化していると気づかなかった箇所を調査で指摘してくれたこと。  
 5年毎の点検は、住宅履歴を残すことを含めて良いことだと思う。

**仕組みを利用して良くなかったこと**

スケジュールがタイトだったこと。

**仕組みを普及するために必要なこと**

性能だけでなく、生活の質や快適さを向上させるリフォームに助成があると利用する人が増えるのではないと思う

近くに第三者の立場で仕組み・リフォーム助成等の相談に対応してくれる機関や人がいればよいと思う。

# 地域密着の工務店と金融機関が連携した「住宅価値表示」に基づく住宅ストック維持・向上促進プロジェクト

## 長寿命住宅普及協会 (旧：長寿命住宅研究会)

### 実施目的

既存住宅の流通促進に資する、良質で寿命の長い住宅の供給を促進する。

### 仕組みの概要

施工品質、性能(長期優良住宅認定かつ設計・建設住宅性能評価所得)、及び維持管理(5年毎の定期点検、維持保全確認書の発行、履歴情報保存、修繕費用積立電子ポイント)について一定の水準を満たす住宅を「長寿命住宅」として協会が認定する。当該住宅の建築に対して、独自に開発した資産価値評価手法(住宅価値表示算定システム)による結果を踏まえた、金利引き下げ・融資期間拡大住宅ローンを利用できる。

### 事業の背景・ねらい[団体の思い]

全国各地を拠点とする地域工務店と住まいに関連する各種企業・団体により構成される当会は「既往の取り組みの整理及び再構築」「地域工務店の全国ネットワーク」「住宅価値表示の開発」「新たな金融商品開発の土台づくり」の枠組み形成により、経年価値でしかない従来の住宅の不動産価値を、質の高い住宅の設計・施工及び適切な維持管理と定期的なインスペクションにより新たな社会的価値の創出を目指している。

### 住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

**認定基準** | 長期優良住宅認定、設計・建設性能評価取得を義務化。引き渡し時にこれらの認定書を住宅購入者に渡す。保証期間延長瑕疵保証責任保険(住宅保証機構)を付保。

**維持保全** | 協会加盟住宅事業者が、維持保全計画書を作成し、引き渡し時に住宅購入者に渡す。これに基づき5年毎に定期点検を行い、点検の結果は別途住宅購入者が加入する住宅履歴情報システムに蓄積する。

**履歴情報蓄積** | 住宅事業者が「まもりすまいロングサポートシステム」により住宅購入者に提供する、住宅専用電子マネーによって、将来必要な住まいのメンテナンス等の費用を、定期点検等の実績にあわせて蓄積することができる。

### 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

質の高さに加え、適切な維持管理が行われることで、住宅の価値が担保されていくことを適正に評価する、協会が独自に開発した「住宅価値表示算定プログラム」を用いて、住宅購入者に「住宅価値表示ご提案書」を、引き渡し時及び定期点検実施後に、住宅事業者が作成して提供する。

### 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** | 住生活あんしんペアローン(宮崎銀行)

**内容** | 住宅ローンとフリーローンをパッケージ化。フリーローンの利用期間を20年に延長。審査を2回から1回に削減。

**商品名** | 武蔵野住宅ローンスーパー大満足(武蔵野銀行)

**内容** | 適用金利の引き下げ。

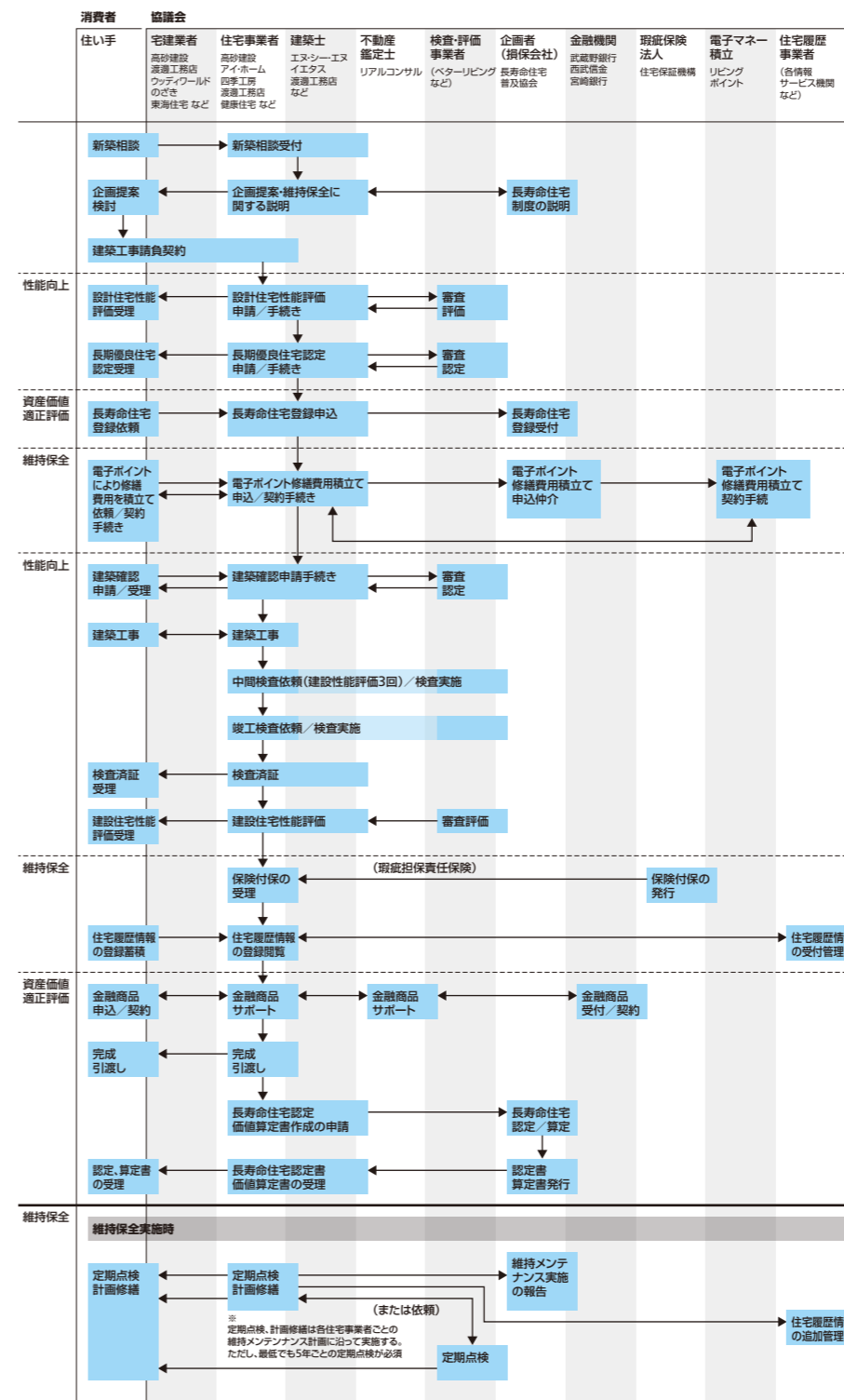
**商品名** | 長寿命住宅研究会連携スーパー住宅ローン(西武信用金庫)

**内容** | 融資期間を最長60年に延長。

### 開発した仕組みを普及させるための取組

**情報提供システム** | 協会ウェブサイトでの情報発信。ランディングページ、リスティング広告を活用。

### 業務フロー



### 事業分類

優良新築ブランド普及

### 対象住宅

新築住宅/戸建住宅/持家

### 取引形態

新築請負

### 対象地域

全国

### 事業経過

平成28年度 事業採択  
平成30年度 仕組み完成  
令和元年度 試行実施

### 団体構成

代表提案者:  
一般社団法人長寿命住宅普及協会

企画者:  
(一社)長寿命住宅普及協会、(株)ウッドワン  
(株)エヌ・シー・エヌ、(株)いえらぶ  
マーケティング、リビングポイント(株)

住宅事業者:  
株式会社高砂建設、アイ・ホーム株式会社  
(株)小嶋工務店、大東住宅(株)、  
(株)平成建設  
(株)エアパス・エコ・プロジェクト、  
四季の住まい(株)、永代ハウス(株)、  
(株)フォレストコーポレーション、  
(株)すまい工房、銘建、アート宙  
(株)四季工房

建築士:  
(株)イエタス、(株)高砂建設  
アイ・ホーム(株)、(株)小嶋工務店

宅建業者:  
(株)高砂建設、アイ・ホーム(株)  
(株)小嶋工務店、健康住宅(株)

不動産鑑定士:  
(株)リアルコンサル

検査・履歴事業者:  
(株)構造計画研究所、(一財)ベターリビング

金融機関:  
(株)埼玉りそな銀行蔵支店  
(株)武蔵野銀行蔵支店  
(株)宮崎銀行営業統括部  
西武信用金庫花小金井支店  
住宅保証機構(株)  
三井住友海上火災保険(株)  
東京海上日動火災保険(株)  
損害保険ジャパン日本興亜(株)営業開発部

地域密着の工務店と金融機関が連携した「住宅価値表示」に基づく住宅ストック維持・向上促進プロジェクト

### 長寿命住宅普及協会

(旧：長寿命住宅研究会)

[試行事例]

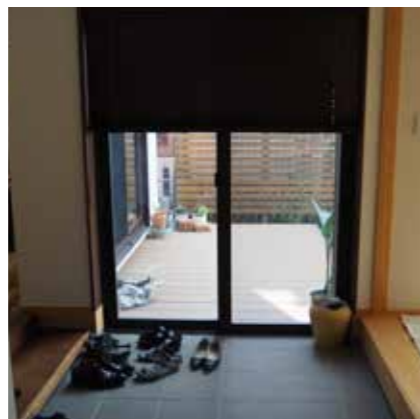
## Best Value Home



外観



施工中 | 外断熱



146 玄関 | 採光を取り入れ、横に和室を設置



小屋裏 | 採光取り入れ、天井高も確保



リビング | 吹き抜け設計



路地庭 | 柵、敷石設置

### 所在地

埼玉県白岡市

### 物件概要

種類 新築戸建  
構造 木造2階建(在来軸組工法)  
面積 敷地 | 228.8m<sup>2</sup>  
延床 | 109m<sup>2</sup>  
築年 平成30年

### 取引形態

新築請負

### 建物の特徴

0.8kWの小型室内機を中心としたマルチACシステムにより、常に室温を一定に保っている。

### 試行経過

平成29年8月 新築相談対応  
平成29年10月 仕組み紹介  
平成29年10月 請負契約  
平成29年11月 新築工事着工  
平成30年1月 長寿命住宅認定  
平成30年2月 引き渡し、入居

### 施主

30歳代 | 会社員 | 家族構成：夫婦と子2人

### 仕組みを利用して[施主の声]

#### 仕組みを利用したきっかけ

子どもの小学校入学をきっかけに、戸建注文住宅の取得を検討。妻の実家周辺を検討していたところ、近くに土地を購入。妻の父親の勧めもあって高砂建設に相談、長寿命住宅のことを知った。

#### 仕組みを利用することにした決め手

高砂建設は従来から同様のサービスを提供していたので高砂建設に依頼する時点で、良質性の内容は承知していた。

#### 仕組みを利用して良かったこと

分譲マンションは結露がひどかったが、今はそれが無いことが一番良い。仕組みの内容について詳細は把握していないが、長く住むつもりなので、定期点検などがあることから安心して住み続けられる良い仕組みだと思う。

#### 仕組みを利用して良くなかったこと

この仕組みに不満はない。非常に助かっている。

#### 仕組みを普及するために必要なこと

この仕組みを知らない人は多い。金融機関が限定されていることは難点だった。



# 48 長寿命住宅認定に 損害保険を組み合わせた 「住宅価値保証システム」 による維持・向上促進 プロジェクト

## 長寿命住宅普及協会 (旧：長寿命住宅研究会)

**実施目的**  
既存住宅の流通促進に資する良質で  
寿命の長い住宅の供給を促進する。

**仕組みの概要**  
施工品質、性能(長期優良住宅認定、  
設計・建設住宅性能評価所得など)及  
び維持管理(5年毎の定期点検、履歴  
情報保存、修繕費用積立電子ポイント  
など)について一定の水準を満たす  
住宅を「Best Value Home住宅」と  
して認定し、独自に開発した住宅価値  
算定プログラムにより将来の住宅価  
値を価格で表示し、その価値表示価  
格と実際の売却価格に差異があった  
場合、その差額を補填する仕組み(住  
宅価値保証制度)を開発し、認定住宅  
へ新築ローン金利の引下げ・融資期  
間拡大ローン、将来のリフォームの金  
利引下げローンを利用できる。

**事業の背景・ねらい** [団体の思い]  
「家族の成長を見守り、思い出が詰まった我が家はいつまでも残って欲しい」こんな思いを実現するために、全国の優良な工務店が集結し新しい基準を設け、本当の価値ある住宅を表示する「信頼と安心」のブランドとして生まれたのが「Best Value Home」である。  
「Best Value Home」により、安心して長く住み継ぐことができる住まい、将来の資産になる住まいの普及を目指す。

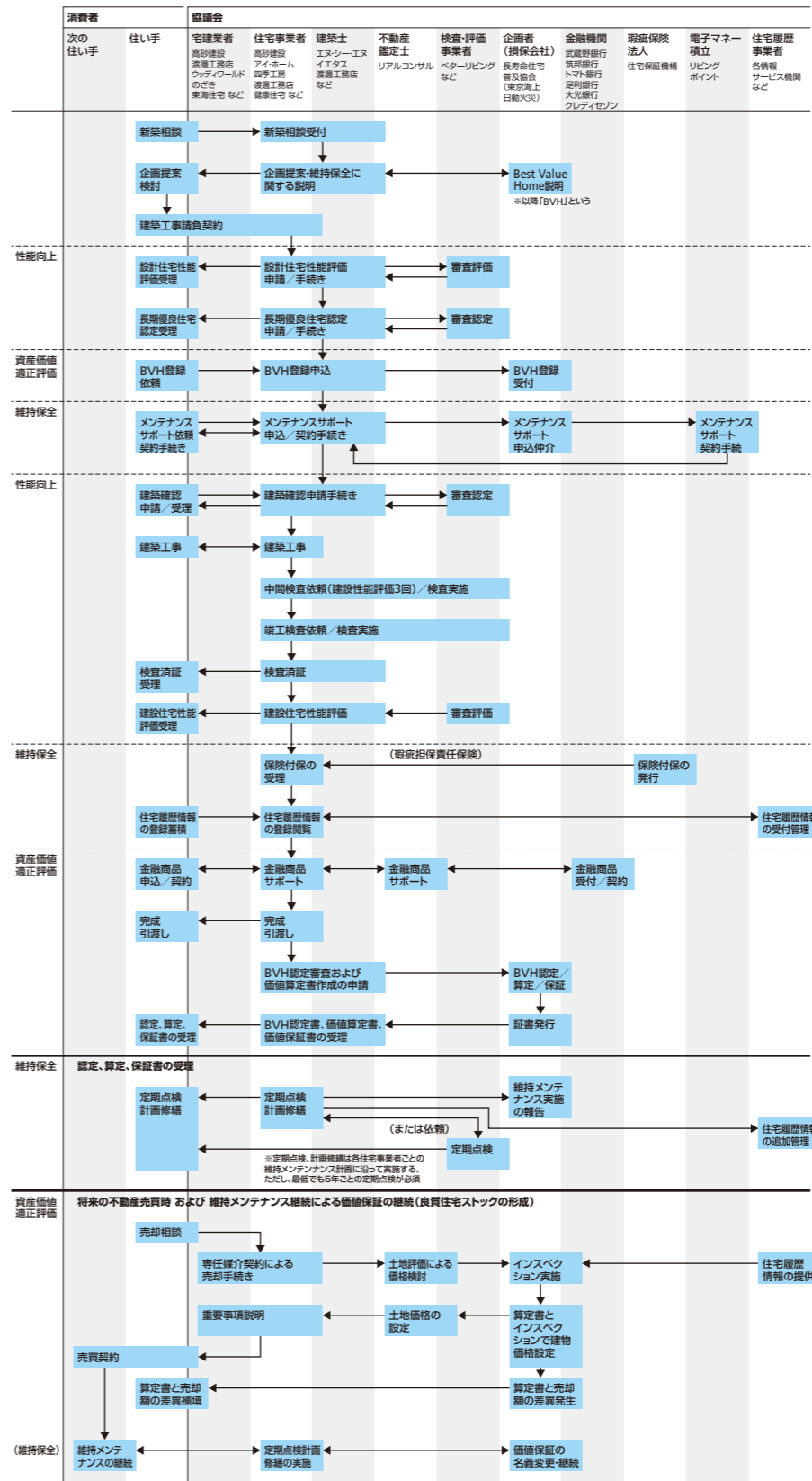
**住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組**  
**認定基準** | 長期優良住宅の性能を有し、確実に施工した事が証明され、長期メンテナンス計画を有し、その計画を確実に実施する為の手段が講じられ、すまいの歴史がわかる住宅であること。  
**維持保全** | 協会加盟住宅事業者が、維持保全計画書を作成し、引き渡し時に住宅購入者に渡す。これに基づき5年毎に定期点検を行い、点検の結果は別途住宅購入者が加入する住宅履歴情報システムに蓄積する。  
**履歴情報蓄積** | 住宅事業者が「メンテナンスサポートシステム」により住宅購入者に提供する、住宅専用電子マネーによって、将来必要な住まいのメンテナンス等の費用を積み立てることが可能。

**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**  
「住宅価値算定プログラム」を用いて将来の住宅価値を価格で算定表示し、5年毎の点検等の実施を必須の上将来の価値表示価格を保証する(住宅価値保証システム)。実際の売却価格に差異があった場合は、その差額を協会が保証し補填する(土地代は除く)。協会が差額保証をするに際し、大手損保会社に再保険(住宅残価損害保険)を付保する。

**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** | くちくぎん「住まいる住宅ローン」(筑邦銀行)  
**内容** | 割引金利より、さらに年0.1%の割引実施。  
**商品名** | トマト銀行「住宅価値保証制度」のための住宅ローン優遇制度  
**内容** | 店頭表示金利より1.65%から2.10%引下げ  
**商品名** | 武蔵野銀行「スーパー大満足ローン+くらし快適ローン」  
**内容** | 最大2.05%引下げのスーパー大満足(新築ローン)と将来のリフォーム時に金利を最大2.5%優遇するくらし快適ローン(リフォームプラン)のセット商品  
**商品名** | 足利銀行「あしぎん「ベストバリューホーム」専用住宅ローン」  
**内容** | 通常金利より1.85%引下げ  
**商品名** | 大光銀行「たいこうBest Value Home専用住宅ローン」  
**内容** | 店頭金利より0.3%から1.0%の割引実施

**開発した仕組みを普及させるための取組**  
**情報提供システム** | ホームページの充実、プロモーションムービーによる情報発信と、仕組み作り完成後の勉強会開催により、参画事業者の拡大。

## 業務フロー



- 事業分類**  
優良新築ブランド普及
- 対象住宅**  
新築住宅 / 戸建住宅 / 持家
- 取引形態**  
新築請負
- 対象地域**  
全国
- 事業経過**  
平成28年度 事業採択  
平成29年度 平成28年度採択分の  
仕組み完成  
平成29年度、30年度  
試行実施  
令和元年度 新たな仕組み完成  
令和元年度 新たな仕組み試行実施
- 団体構成**  
代表提案者：一般社団法人長寿命住宅普及協会  
企画者：一般社団法人長寿命住宅普及協会  
オフィス ミカミ  
住宅事業者：(株)高砂建設、(株)アイホーム、(株)四季工房、(株)渡邊工務店、健康住宅(株)、(株)トピア、日本ハウジング(株)、(株)ウッドワン、(株)全建、(株)ウッドワールドのぞき、(株)タカ建築、(株)近藤建設興業、(株)東海住宅エンジョイホーム、(株)アイム・コラボレーション、(株)丸和住宅、ネクストイノベーション(株)、(株)北洲、オフィスHanako(株)、(株)イエタス、(株)渡邊工務店、(株)ウッドワールドのぞき、(株)東海住宅建築設計事務所、(株)アイム・コラボレーション、ネクストイノベーション(株)、(株)北洲、(株)高砂建設、(株)渡邊工務店、(株)ウッドワールドのぞき、(株)東海住宅、(株)アイム・コラボレーション、ネクストイノベーション(株)、(株)北洲、(株)リアルコンサル  
建築士：(株)リアルコンサル  
検査・履歴事業者、設備保証ポイント事業者：一般社団法人ベターリビング、リビングポイント(株)、(株)武蔵野銀行蔵支店、(株)筑邦銀行福岡営業部、(株)トマト銀行、(株)足利銀行、(株)大光銀行、(株)クレディセゾン、東京海上日動火災保険(株)公務第一部

# 49 マイホームリース(仮称) の開発・実用化事業

## 長寿命住宅の 世代循環を実現する新たな 住宅金融開発協議会

### 実施目的

認定長期優良住宅について、その「期間所有」を実質的に実現する一方で、保有世代ごとにインフィル更新投資が行われることを確保する新たな住宅金融スキームにかかるプラットフォームを開発・実用化することで、長寿命住宅の世代循環を実現する。

### 仕組みの概要

① JTIが、住宅事業者に、新たな金融商品のシミュレーションを提供する。② 住宅事業者が、シミュレーションで住宅購入者に残価設定型住宅ローン(仮称)を提案する。③ 住宅購入者が当該ローンを利用して住宅を購入する。④ 住宅購入者は残価設定時以降、代表提案者または代表提案者の子会社であるリース主体に、残価による土地建物の買取を求められることができる。なお、残価は当該ローンの買取時におけるローン残高と同じかそれを上回る水準に設定される。⑤ 買取後の土地建物は、JTIまたはリース主体がリースにより再流通させる。

### 事業の背景・ねらい[団体の思い]

JTIが定める残価設定月以降はローン債務残高と同額で土地・建物を買取る保証を付保した住宅ローンを提供することで、人生100年時代を迎えて住生活の変化にあわせて適切な仕様の住宅に必要なだけ住むことを可能にする家の保有形態を実現するとともに、長期優良住宅をはじめとする良質な社会資本ストックを蓄積する。

### 住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

**認定基準** | 長期優良住宅またはこれに準ずるとJTIが認める住宅(住宅性能評価において劣化対策3等級、耐震2等級以上、維持管理対策3等級)であること。

**維持保全** | 住宅事業者所定の定期点検を実施し、当該点検に基づく補修を行う。

**履歴情報蓄積** | 住宅事業者の定期点検を管理するシステムにより履歴情報を保存・管理。

### 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

対象となる建物を収益還元価値により評価する。収益還元価値の計算概要は次の通り。

- ① 土地について：リバースモーゲージ等で行われている担保評価等も参考に十分に保守的な終価を想定。
- ② 建物について：JTIの借上げ実績と過去30年程度の民間家賃統計に基づいて十分に保守的な想定家賃を査定し、保守的な中途解約・募集期間(空き家となる期間)の想定と建物の想定耐用年数に基づいて想定した将来貸出期間に基づく家賃の現在価値を計算する。

### 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 | 残価設定型住宅ローン

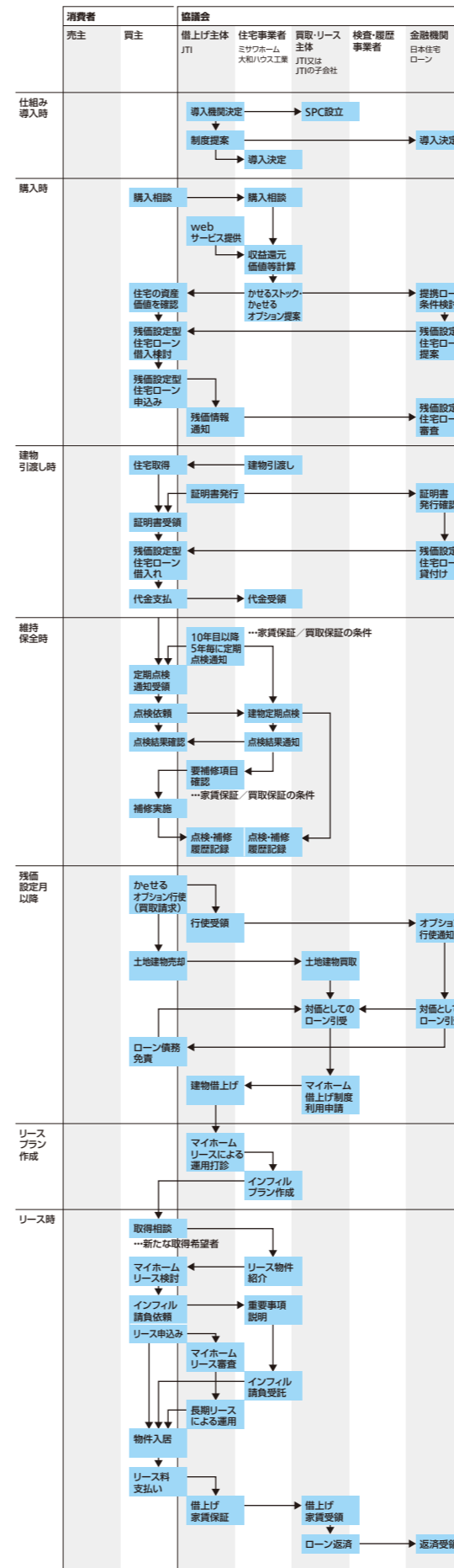
**内容** | 認定基準を満たしたJTIに協賛する住宅事業者の住宅を購入する顧客を対象に、JTIが定める残価設定月以降はローン債務残高と同額でJTIまたはその子会社が土地・建物を買取る保証を付保した住宅ローンを提供するもの。

### 開発した仕組みを普及させるための取組

**ブランド名称** | かeせるオプション

**情報提供システム** | webアプリを通じて住宅事業者・金融機関の担当者で本件について十分な理解を有するとJTIが認めた者が参照し、また、一定の想定でシミュレーションが行えるシステムサービスを提供。

### 業務フロー



### 事業分類

優良新築ブランド普及

### 対象住宅

新築住宅 / 戸建住宅 / 持家

### 取引形態

新築請負・新築分譲

### 対象地域

全国

### 事業経過

令和2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)移住・住みかえ支援機構  
住宅事業者：大和ハウス工業(株)  
ミサワホーム(株)  
金融機関：日本住宅ローン(株)



マンション管理  
適正評価制度

50

## マンション管理 適正評価制度に関する システム構築

●  
一般社団法人  
マンション管理業協会

### 実施目的

適切に管理されているマンションが市場で評価される仕組みによる、適切に管理されたマンションストックの形成

### 仕組みの概要

マンション管理適正評価サイトに掲載された登録情報及び評価情報を、常にマンション管理業協会のホームページ上で、新鮮な管理情報が閲覧可能となるシステム構築。又、制度登録の周知のための各施策・支援策により低評価管理組合の管理状況改善意欲向上や幅広の登録による制度の広範な普及・促進。

### 事業の背景・ねらい [団体の思い]

- ◎ 区分所有者に対する効果:管理状態の評価が開示されることにより、流通市場で管理の質が資産価値向上に反映されリセールスバリューにつながる
- ◎ 管理組合に対する効果:管理組合の事業計画策定において、強み弱みが可視化され事業計画策定する上で、有効な指標が示され組合活動の更なる質の向上を期待できる
- ◎ 購入検討者への効果:マンション購入検討の早期の段階から、管理状況を確認する事が可能となる。

### 住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

**認定基準** | 国の管理計画認定制度の評価項目を包含する形で、評価項目を30項目とし100点満点中の獲得点数に応じて6段階の管理状態として評価。  
**維持保全** | 建築・設備の維持に関連する各種法定点検の実施状況及び長期修繕計画の内容・工事実施状況を段階的に評価。  
**履歴情報蓄積** | マンション管理業協会の専用サーバーに登録マンションの評価情報及び各種エビデンスを蓄積・管理。

### 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

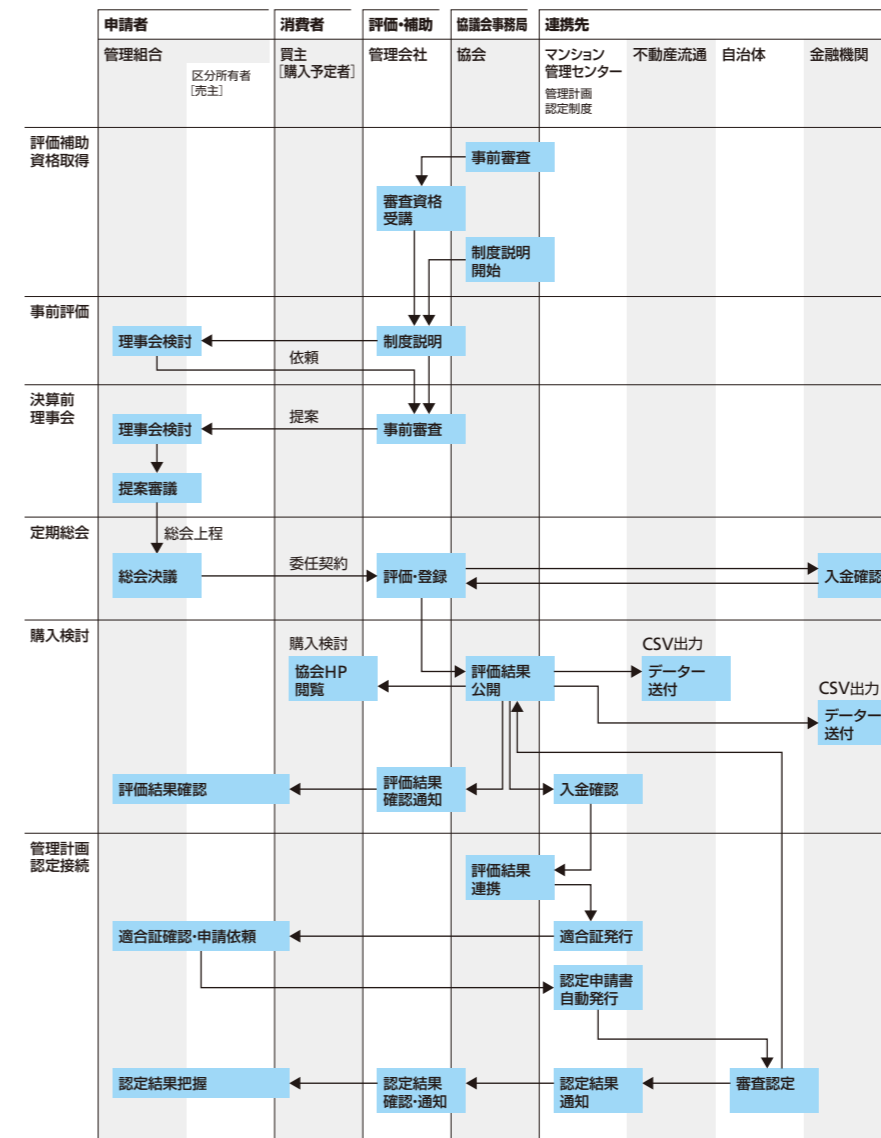
管理計画認定制度の評価項目を包含する形で、評価項目を30項目に集約し「管理組合理状」「管理組合収支状況」「建築設備・長期修繕計画」「耐震診断」「生活関連」の5つのカテゴリーに分類し、それぞれの項目毎に配点を行って、項目毎に設定した評価に対する達成度合い、有無をマンション管理業協会の定めたマニュアル及び国の認定ガイドラインに基づき、評価の為に講習を受講した管理業務主任者及びマンション管理士が評価を実施する。評価にあたっては管理適正評価サイトの評価システムにマンション情報を入力することで、自動的に評価ポイントが計算され☆0～5の6段階でサイト上に情報開示されることになる。

**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**  
火災保険の保険料率のインセンティブを獲得することを、継続して損害保険会社に働き掛ける。

### 開発した仕組みを普及させるための取組

**ブランド名称** | マンション管理適正評価制度  
**情報提供システム** | マンション管理業協会のウェブサイトの専用サイトで登録マンションの評価情報を発信。又、登録情報は不動産流通のポータルサイトへの情報連携が行われるため、不動産流通市場においてもマンション管理適正評価制度の認知度を高め、登録数の増加、管理状態の統一的评价基準の浸透が期待できる。

### 業務フロー



**事業分類**  
優良既存ブランド

**対象住宅**  
共同住宅 / 持家

**取引形態**  
個人間売買 / 買取再販

**対象地域**  
全国

**事業経過**  
令和2年度 事業採択  
令和3年度 仕組み完成  
令和4年度 試行実施

**団体構成**  
代表提案者：  
一般社団法人マンション管理業協会  
企画者：  
住宅事業者：  
建築士：  
宅建業者：  
不動産鑑定士：  
検査・履歴事業者：  
金融機関：



## 51 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(株式会社イー・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。

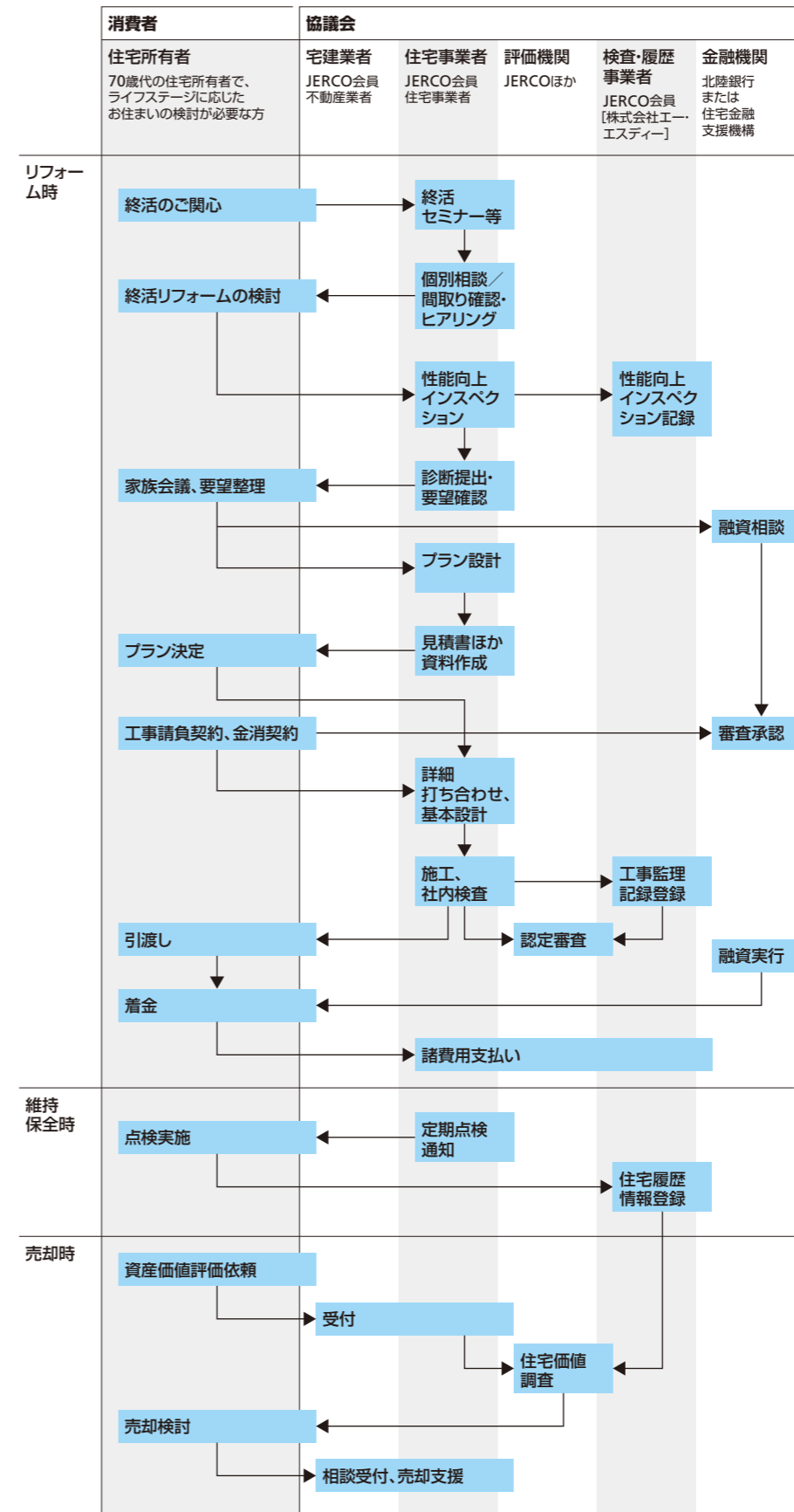
#### 良質な住宅取得を後押しする住宅ローンなどの金融商品や流通の仕組み

**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)イー・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



## 52 省エネ性能向上 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

開発した「つながりノベ(エリア断熱)」は、高齢住宅所有者等の生の声に基づいた、居住部分の断熱リフォームに特化した仕組みである。令和3年度に開発した長期優良住宅(認定型)仕様の「つながりノベ」よりも、小規模・低価格・短工期にすることで、断熱リフォームの広い普及を目的としている。性能基準は断熱等性能等級5相当、耐震等級1相当とし、改正建築物省エネ法で新たに創設された「グリーンリフォームローン」の活用により、断熱等性能等級を融資条件に反映させる。さらに、長期優良住宅(評価型)の基準を目指した「性能向上計画書」を作成し、かつ住宅履歴情報に記録することで継続的な性能向上・維持管理への動機付けを行う。普及活動は、当協議会の母体であり、国土交通省の住宅リフォーム事業者団体登録制度にも登録されている(一社)日本住宅リフォーム産業協会(JERCO)に所属する、全国の優良リフォーム事業者が窓口となり、地域密着型で顧客対応を行う。

#### 事業の背景・ねらい[団体の思い]

2050年カーボンニュートラル、2030年度温室効果ガス46%削減(2013年度比)の実現に向け、住宅においても建築物省エネ法の規制強化等によりエネルギー消費を削減する施策が進められているが、足元では、住宅ストック(約5,000万戸)のうち、現行の省エネ基準に適合している住宅はわずか約11%で、無断熱の住宅は約30%に達する(平成30年度時点)。本仕組みの普及により、性能基準を満たした住宅のストックを拡充させることによって、省エネ基準をはじめとした、高齢者の住環境の改善を加速させたい。加えて、脱炭素社会の実現にとどまらず、空き家化の防止や健康寿命の延伸による社会保障費の削減等の社会課題の達成にも貢献したい。

#### 住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

**認定基準** | 断熱等性能等級5相当、耐震等級1相当

**維持保全** | 長期修繕計画(30年)、住宅履歴情報に加えて、独自インスペクションを実施した上で、住宅性能を長期優良住宅(認定型)レベルまで段階的に高める計画書(「性能向上計画書」)を作成し、世代を超えた性能向上と維持保全への動機づけを図る。

**履歴情報蓄積** | 工事監理システム(株式会社イー・エス・ディ)

#### 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

◎施工時には、グリーンリフォームローンが利用でき、融資条件(金利)の優遇が受けられる。

◎改正建築物省エネ法に準拠した省エネ性能の表示が可能になることから、売却時には、買い手への訴求力が高まり、売却しやすくなる。

#### 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** | 住宅金融支援機構「グリーンリフォームローン」

**内容** | 対象は、自宅、セカンドハウス、親族が居住する住宅の省エネルギーリフォーム工事。本仕組みの性能基準を達成した場合の優遇金利は、全期間固定1.20%(※)。限度額は、①最大500万円、②省エネルギーリフォーム工事費×2、③リフォーム工事費のいずれか低い額(総返済負担率要件あり)。満60歳以上は元金据え置き型の「高齢者向け返済特例」が利用可能。

※グリーンリフォームローンS(団信加入の場合。令和6年4月現在)

#### 開発した仕組みを普及させるための取組

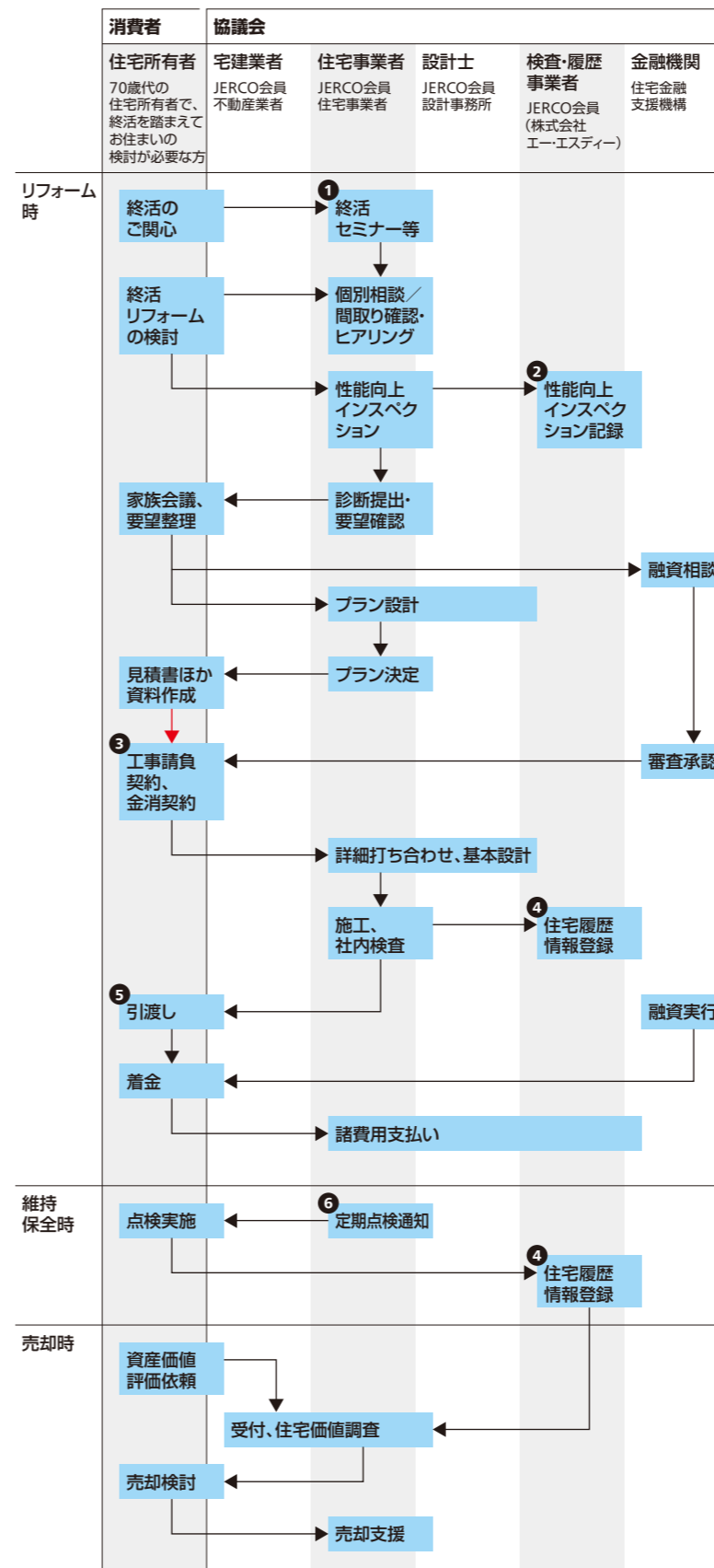
**ブランド名称** | つながりノベ(エリア断熱)

**情報提供システム** |

◎つながりノベ(エリア断熱)ホームページ

◎つながりノベ(エリア断熱)ランディングページ(事業者向け、消費者向け)

#### 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/買取再販/リフォーム

#### 対象地域

全国

#### 事業経過

令和5年度 事業採択  
令和5年度 仕組み完成  
令和5年度 試行実施

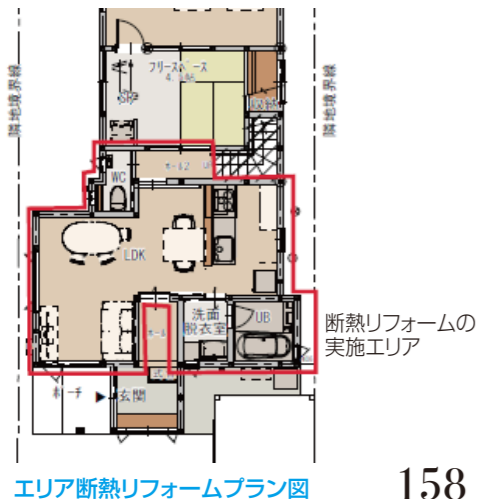
#### 団体構成

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)イー・エス・ディ  
 その他: (株)シード・アンド・アーキテクチャー

両親をサポートしながら、  
安心して住み続けられるエリア断熱リフォーム



外観



エリア断熱リフォームプラン図



トイレ | 天井・壁への断熱材の設置 ほか

リフォーム前のトイレは寒く、ドアで体をよけながら開けなければならず、段差もありましたが、あたたかくなり、引き戸で段差フリーとなったので、安心していけるようになった。

施工前



これまでキッチンとリビングとは別々なお部屋だったので、寒く、コミュニケーションがとれなかったが、ワンフロアにしたことで、解消された。



LDK | 天井・壁への断熱材の設置 ほか



洗面脱衣所 | 天井・壁への断熱材の設置 ほか

LDKの暖房の温かい空気が脱衣室にも流れるようになり、温度差がなく着替えなどができて、ヒートショック対策になっている。



施工前

物件概要

種類 戸建  
構造 木造2階建て(在来木造)  
面積 敷地 | 166.33m<sup>2</sup>  
延床 | 102.40m<sup>2</sup>  
築年 昭和48年

取引形態

性能向上リフォーム

リフォーム工事内容

インスペクションで確認された劣化事象に係るリフォーム工事:基礎のひびわれ補修、土台の一部入れ替えと防腐防蟻処理、床組の床組新設、防腐防蟻処理、物置屋根の減築、外壁のやり替え、サイディング貼りほか、雨樋の交換  
資産価値向上に寄与する住宅の仕様に引き上げるためのリフォーム工事:LDK、トイレ、洗面脱衣室、浴室の床、天井・壁への断熱材の設置、開口部を複層樹脂サッシに変更、構造躯体耐震(筋交い及び耐力面材)の設置ほか)

一次消費エネルギー削減

78,856MJ相当

試行経過

令和5年4月 モデルハウス来場、相談対応、仕組み紹介  
令和5年5月 インスペクション等検査実施  
令和5年6月 工事請負契約  
令和5年8月 リフォーム工事実施  
令和5年12月 入居

施主

60歳代 | 男性 | 家族構成:本人と妻、両親

仕組みを利用して[施主の声]

仕組みを利用したきっかけ

健康のため快適な室温を維持したかった。この家に長く住みたかった。両親をサポートしながら安心して住みたかった。

仕組みを利用することにした決め手

施工会社の施工品質の保証やアフターサービスが充実している。ライフスタイルに合わせた提案力があつた。工期の遵守について信頼できた。

仕組みを利用して良かったこと

部分断熱リフォーム後の生活の利便性や快適性については、とても満足している。リフォーム工事の出来栄は非常に高い品質である。家族に住み継いでもらうことが期待できるようになった。

## 塗装工事の品質向上及び保証体制拡充のための「ヌリカ工保証 外壁&屋根サポート」の開発

### ● ヌリカ工保険普及推進協議会

#### 実施目的

消費者が安心して塗装工事を発注できる仕組みを構築するとともに、適切な維持管理を行う住宅の資産価値が適正に評価され、維持管理やリフォームの実施にインセンティブが働くリフォーム市場を実現する。

#### 仕組みの概要

塗装工事に関する品質管理基準、検査マニュアル及び検査員の育成プログラムを構築する。

ヌリカ工を通じて成約した塗装工事を請け負った事業者の瑕疵担保責任を保証する「ヌリカ工保証 外壁&屋根サポート」を開発する。

リフォームマッチングサイト「ヌリカ工」を通じて成約した塗装工事について、リフォーム瑕疵保険を全件付帯することにより、塗装工事の品質向上及び引渡後の保証体制の整備を図る。

#### 事業の背景・ねらい[団体の思い]

◎ リフォーム業界は、工事の不具合によるトラブルが多く、特に塗装工事・屋根工事は相談件数の多い領域である。しかし、現状は施工業者が金銭的負担が生じることを避けて自らの瑕疵を認められず、ユーザーが保証を受けられない事例も少なくない。

◎ ヌリカ工では、ユーザーに安心してリフォームをしていただけるように、外壁と屋根の塗装工事に対し、費用負担0円で瑕疵保証の提供を開始する。また、施工業者も適切に保証利用をできるように、事故時の施工業者の支払い負担をなくした瑕疵保証サービスとなる。

#### 住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

**認定基準** | ヌリカ工保証 外壁&屋根サポート設計施工基準

**維持保全** | リフォームマッチングサイト「ヌリカ工」を通じて成約した塗装工事について、リフォーム瑕疵保険を全件付帯することにより、塗装工事の品質向上及び引渡後の保証体制の整備を図る。

**履歴情報蓄積** | リフォーム瑕疵保険法人において、保険申込時に受領した書類を、一定期間保存する。

#### 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

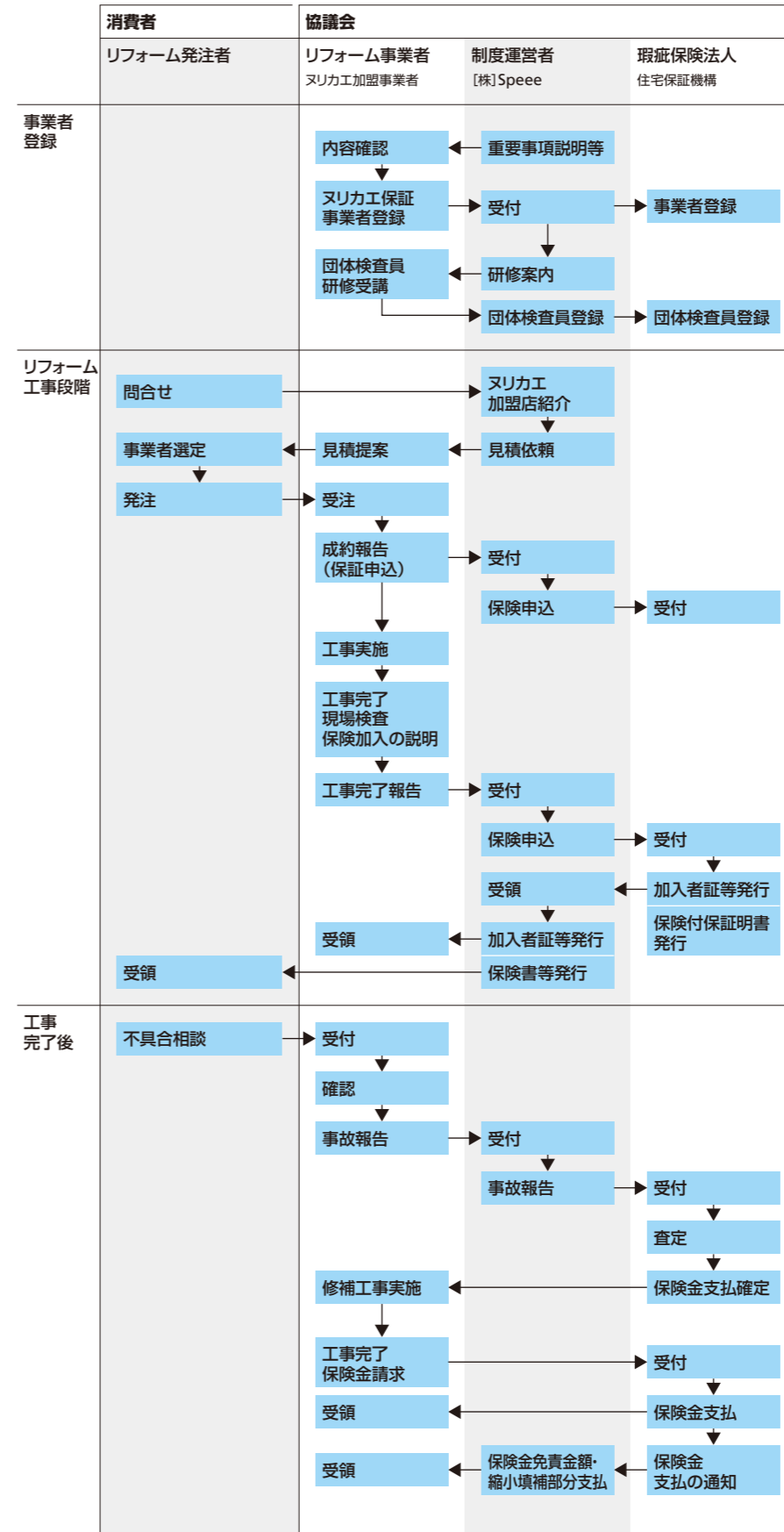
適切なメンテナンス時期における塗装工事を推奨し、住宅の劣化等を抑制する。

#### 開発した仕組みを普及させるための取組

**ブランド名称** | ヌリカ工保証 外壁&屋根サポート

**情報提供システム** | (株)Speeeが事務局として運営するリフォームマッチングサイト「ヌリカ工」を通じて成約した塗装工事について、リフォーム瑕疵保険を全件付帯する。また、(株)Speeeは、「ヌリカ工保証 外壁&屋根サポート」について各種メディアを活用し、消費者及びリフォーム事業者に広く周知を行う。

#### 業務フロー



#### 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

#### 取引形態

外壁・屋根の塗装工事

#### 対象地域

全国

#### 事業経過

令和4年度 事業採択  
令和4年度 仕組み完成

#### 団体構成

代表提案者：株式会社Speee  
 企画者：株式会社Speee  
 金融機関：損害保険ジャパン株式会社  
 その他：住宅保証機構株式会社

# 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。

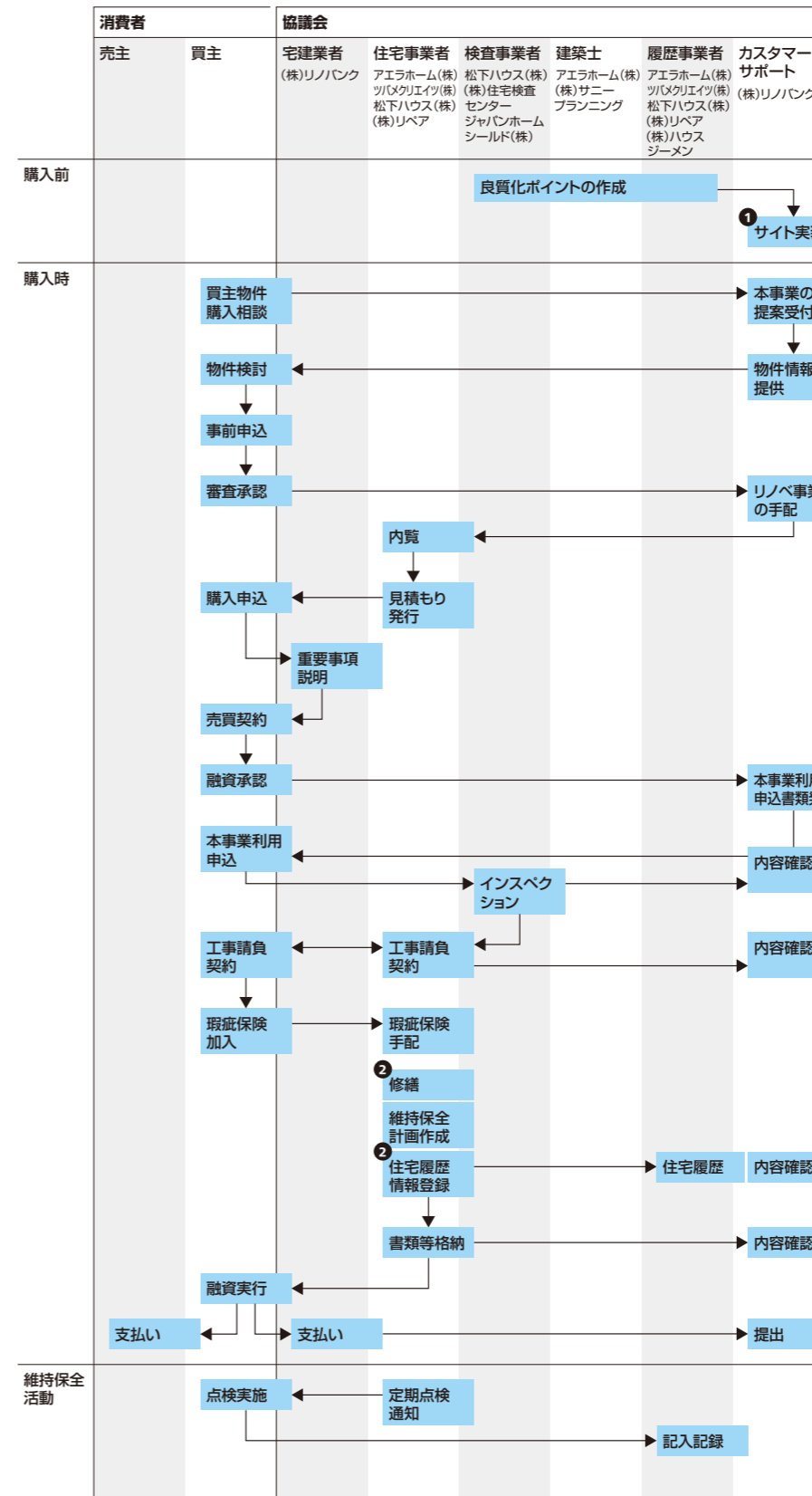
### 良質な住宅取得を後押しする住宅ローンなどの金融商品や流通の仕組み

**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: 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



## 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。

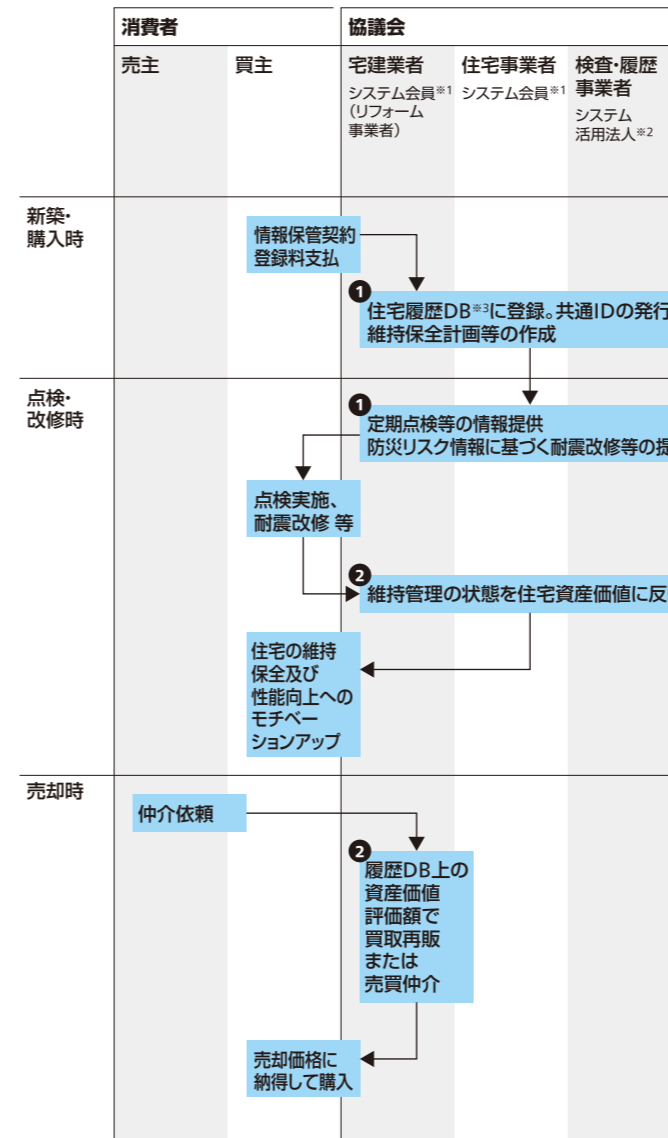
### 良質な住宅取得を後押しする住宅ローンなどの金融商品や流通の仕組み

◎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)

残価オプション付き  
認定長期優良住宅検討・  
開発事業

●  
残価オプション付き  
認定長期優良住宅検討・  
開発協議会

実施目的

将来の返済負担に備え、残価設定型住宅ローンへの借り換えを可能にする仕組みを整え、住宅購入者の不安解消を目指す。

仕組みの概要

一定の条件を満たす認定長期優良住宅を対象に、借り入れた住宅ローンの如何にかかわらず、いつでも残価設定型住宅ローンに借り換えられるオプションを提供する仕組みを構築し、事業年度内に1社以上の大手メーカーを対象に導入準備を開始する。また、これと並行して公的機関が民間の超長期住宅ローンを残価設定型とするための融資保険を提供する制度等の可能性について検討する。

事業の背景・ねらい [団体の思い]

住宅価格の高騰やゼロ金利政策の終了を受け、地方銀行やネット銀行を中心に、ローン返済期間を35年から40年・50年へ延長する動きが加速している。超長期住宅ローンには、返済額軽減オプションや買取オプションを付加し、残価設定型住宅ローンとして提供することで、老後の返済負担を軽減する可能性がある。しかし、金融機関の拡大には交渉やシステム導入の負担が大きく、現行の仕組みでは課題が多い。そのため、超長期住宅ローンを返済額軽減オプション付きの残価設定型住宅ローンに借り換えることで、所有を維持しつつ返済負担を抑え、買取保証のメリットを活かす仕組みの構築が求められる。

住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

**認定基準** | 新築時に認定長期優良住宅または同等の性能(耐震等級2以上、劣化対策等級3以上、維持管理対策等級3以上)を備え、JTIが認める事業者が取り扱う買取再販物件を対象とし、JTI独自基準を充足した住宅に対しかせるストック証明書、かeせるオプション証明書を発行する。

**維持保全** | 35~50年の維持保全計画を作成する。点検費用は住宅事業者が定める。JTIは履行を促すため通知を行う。

**履歴情報蓄積** | JTIが提供するシステムサービスを通じて、担保物件および残価査定に関する情報(当初情報、維持保全情報)を提供し、当初査定に基づく残価保証を確約する。

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

◎個別物件ごとにシステム化された手法に基づき、最低保証可能な家賃を算出し、それを基に賃貸運用時の想定家賃収入を評価する。経年による家賃下落、固定資産税負担、修繕投資、運用期間および退去後の再募集期間などを考慮し、その現在価値を算出。さらに、十分な担保掛け目を乗じた土地終価の現在価値を加え、収益還元価値を導き出す。

◎この収益還元価値と借入額の残額のいずれか低い金額を住宅の「残価」と位置づける。残価は単なる評価額ではなく、JTIが買取りを保証することで実現可能な価値とする。

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** | 残価設定型住宅ローン(三菱UFJ銀行・日本住宅ローン株式会社、その他の預金金融機関でJTIの残価設定サービスを導入する者)

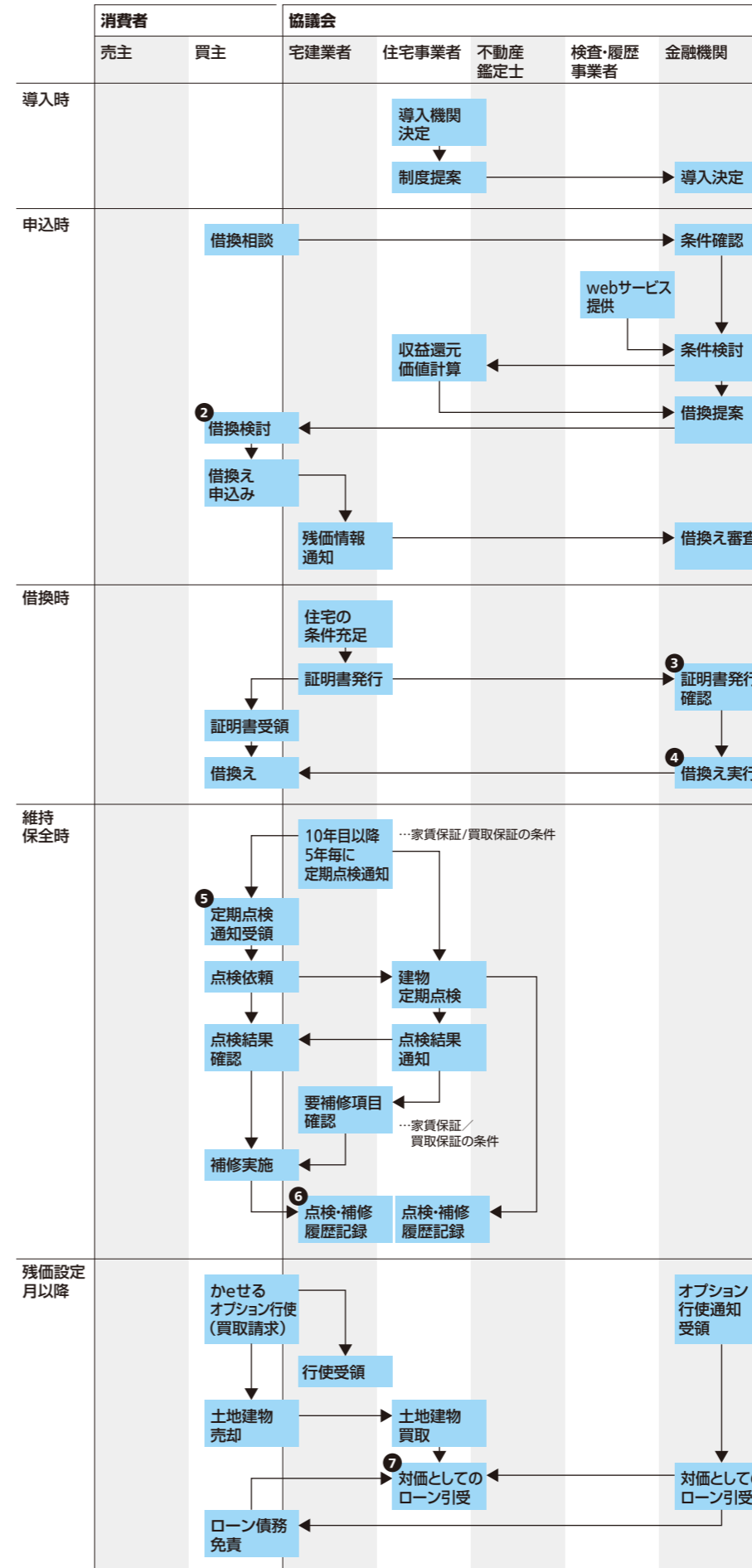
**内容** | 当初の住宅ローンは最長50年とし、借換オプションを行使した場合は、死亡時一括返済またはJTIによる残価買取オプションを利用できる。対象となる不動産は自己居住用住宅であり、融資の極度額に特定の上限は設けない。金利は一般の住宅ローンの金利に準じる。

開発した仕組みを普及させるための取組

**ブランド名称** | かせるストック証明書(買取再販型)・かeせるオプション証明書(残価保証型)

**情報提供システム** | Webアプリを活用し、住宅事業者や金融機関の担当者が郵便番号別に最低保証家賃を算定し、既存物件の残価査定を申し込める仕組みを構築。特に買取再販物件を想定し、既存住宅の情報提供体制を整備した。提供情報を基に個別査定を行い、残価や残価設定型住宅ローンの提案書を作成し、担当者の登録メールアドレスへ送付する業務システムを導入した。

業務フロー



事業分類

優良新築ブランド普及 / エリア・団地再生 / 移住・空き家対策

対象住宅

新築住宅・既存住宅 / 戸建住宅・共同住宅 / 持家

取引形態

新築請負 / 新築分譲 / 買取再販

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)移住・住みかえ支援機構  
 企画者: (一社)移住・住みかえ支援機構  
 住宅事業者: 大和ハウス工業(株)  
 ミサワホーム(株)  
 パナソニック ホームズ(株)  
 旭化成ホームズ(株)  
 金融機関: (株)三菱UFJ銀行  
 楽天銀行(株)  
 日本住宅ローン(株)  
 SBIアルヒ(株)  
 その他: 青山学院大学金融技術研究所





58

## 住宅履歴情報の機能向上による既存住宅市場の活性化と安全な住宅・住生活の形成

一般社団法人  
住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会

### 実施目的

維持管理や性能向上リフォームを促す仕組みを構築し、良質な既存住宅ストック市場の形成を目指す。

### 仕組みの概要

住宅履歴情報データベース(住宅履歴情報DB)と国土交通省や国土地理院の公開情報をシステム連携し、LINEを通じて洪水、土砂災害、地震などの防災情報を取得できるようにする。また、住宅履歴情報の普及を促進するため、住宅履歴情報DBに定期点検や維持保全計画の管理機能を実装する。さらに、リフォーム事業者や宅建業者など既存住宅市場に関わる事業者の参画を促進するため、体制を整備し、周知施策を策定・実施する。

### 事業の背景・ねらい[団体の思い]

当協議会は、既存住宅市場への住宅履歴情報の普及を目指しているが、住宅所有者や建築・購入予定者、事業者の認知度や理解が十分に進んでおらず、普及が課題となっている。また、近年の自然災害の激甚化により、防災対策の重要性が増している。日本は世界でも災害発生率が高く、マグニチュード6.0以上の地震の18.5%、災害による死者数の1.5%を占める(国土技術研究センター)。このため、災害リスク情報の周知と耐震・耐火改修の推進が、国民の生命・財産を守る上で不可欠である。

### 住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

**維持保全** | 災害リスク情報を活用し、耐震改修などの住宅性能向上を促すとともに、住宅履歴情報DBに新たな機能を追加し、定期点検および維持保全計画の管理機能を強化する。竣工日から自動で定期点検プランを生成し、既存住宅の管理機能を拡充する。また、点検日が近づくとプッシュ通知を送る機能の導入も検討し、住宅の適切な維持管理を支援する。

**履歴情報蓄積** | 住宅履歴情報をデジタル化して、住宅履歴情報サービス機関が保管することにより、住宅に関する情報の可用性、機密性、完全性を高める。

### 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

◎本事業で開発する仕組みでは、住宅品質の透明性を高めることで、売り手と買い手の情報の非対称性を大幅に低減し、既存住宅流通市場の活性化を促進することが期待される。

◎具体的には、洪水、土砂災害、地震、津波などの災害リスクや耐震改修などの防災対策の適切性を可視化し、住宅の安全性に関する情報を明確にする。また、維持保全計画の管理機能を通じて、住宅の維持管理状況を把握できるようにし、住宅の長期的な価値向上に貢献する。

### 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** | フラット35リノベ(住宅金融支援機構)

**内容** | 住宅履歴情報の保存は、「フラット35リノベ」(住宅金融支援機構)の金利優遇の要件(中古住宅の維持保全に係る措置。)に該当している。

開発する仕組みでは、住宅履歴情報DBに「維持保全計画を作成」の要件も満たす機能を組み込むことで、中古住宅の維持保全に係る措置をさらに充実させ、良質な既存住宅ストックの形成を促進する。

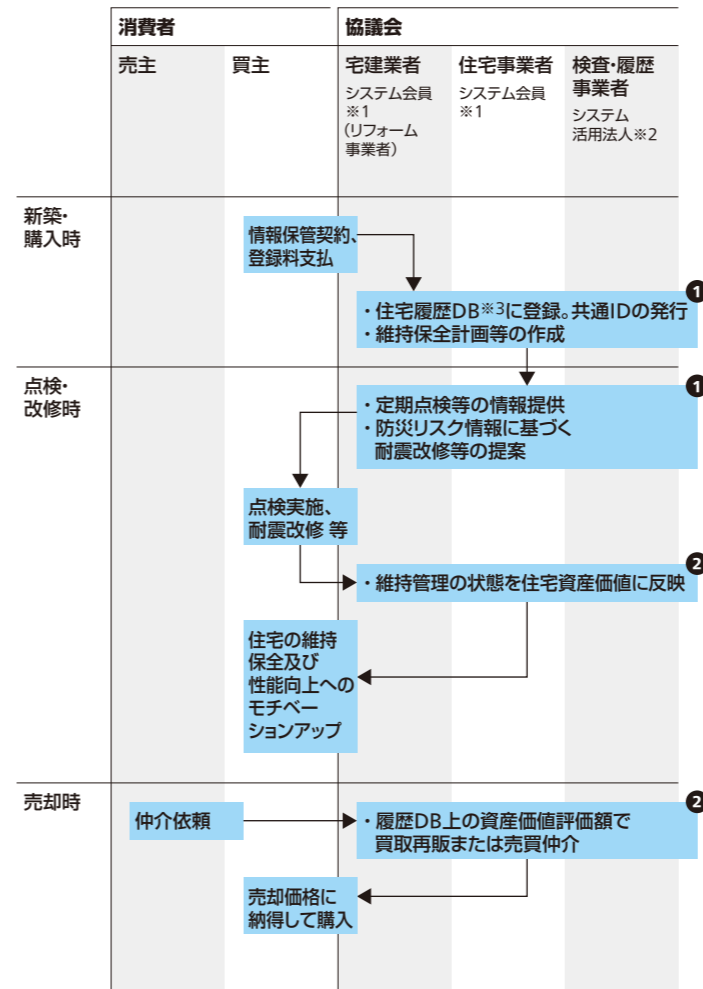
### 開発した仕組みを普及させるための取組

**ブランド名称** | いえがるて

**情報提供システム** | ◎昨年作成した住宅履歴情報の紹介・啓発動画を協議会のホームページで公開し、消費者にとっての価値やメリットを分かりやすく伝えている。

◎また、住宅履歴情報データベースシステムの開発を進め、定期点検や維持保全計画の管理機能、住宅資産価値の評価機能、防災関連情報の連携機能を実装し、住宅の維持管理と資産価値向上を支援する仕組みを構築する。

### 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/  
優良新築ブランド普及

### 対象住宅

新築住宅・既存住宅/  
戸建住宅・共同住宅/持家

### 取引形態

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)住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会

企画者：(一社)住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会

住宅事業者：(一社)JBN・全国工務店協会 ほか

建築士：ミサワホーム(株) ほか

宅建業者：三井ホーム(株) ほか

検査・履歴事業者：

【検査】(株)日本住宅保証  
検査機構 ほか

【履歴】プロパティオン(株)、  
(一社)住宅長期支援センター  
ほか

## カテゴリー別Index

協議会名	取組名称	実施目的〔要約〕	事業分類				ページ	
			優良既存 ブランド普及	優良新築 ブランド普及	エリア・ 団地再生	移住・ 空き家対策		
1	R住宅定期点検制度協議会	R住宅定期点検制度	消費者が「無理なく」維持管理が行える仕組みの提供	▲				16
2	北海道R住宅ストック流通推進協議会	北海道R住宅ストック流通促進プロジェクト	良質ストックユーザーの拡大	▲				18
3	北海道R住宅ストック流通推進協議会	既存木造賃貸住宅の性能向上リフォーム促進に資する仕組み開発	寒冷地の木造賃貸住宅の性能を高め、居住環境と経営の両面を改善する仕組みを構築する。	▲				20
4	北海道既存住宅流通促進協議会	「北海道CLAIV住宅ファイル」「北海道CLAIV適合認定住宅」	優良ストックの増進	▲				24
5	IDA認定住宅 流通促進協議会	「IDA認定住宅」と「家寿命」による新たな評価・流通・金融商品の開発事業	住宅ストックの良質化と流通活性化	▲				28
6	一般社団法人北海道建築技術協会	外断熱工法による総合的性能向上・長寿命化「Rマンション」改修事業	既存マンションの外断熱工法による改修により性能向上を促進し、省CO2化と長寿命化を図り、良質なストックの形成に寄与する。	▲				30
7	岩手県既存住宅流通促進協議会	岩手県版「住宅ファイル制度」導入推進事業	良質な既存住宅の流通・促進	▲				32
8	こおりやま既存住宅流通促進協議会	「こおりやま住宅ファイル」による既存住宅流通促進事業	既存住宅流通市場の健全な発展、空き家対策と移住・就労の促進				▲	34
9	住宅団地再生協議会	住宅団地再生に向けたスキーム構築	住宅団地の再生及び衰退防止			▲		36
10	美園タウンマネジメント協会	さいたま市美園地区における良質な住宅ストック維持・向上促進事業	良質な住宅ストックの形成			▲		38
11	地域型住宅リノベーション推進協議会	人生100年時代の住まいのトータルサポートシステムの構築	地域の木材を使用し気候風土をふまえた住宅の普及	▲				40
12	地域型住宅リノベーション推進協議会	空き家の優先買取権付定期借家住宅による「木の里」活性化事業	期間限定の優先買取権付き賃貸住宅の仕組みにより、地域における空き家流通と地場産材の活用を促す。	▲			▲	44
13	千葉エリア住宅ストック維持・向上促進協議会	中古住宅の流通促進による沿線の市場価値向上に向けて～千葉・京成津田沼周辺エリア等における試み	エリアにおける既存住宅流通活性化			▲		46
14	団地再価値化推進協議会	団地型マンションの再価値化推進事業 ミレニアル世代ローンの開発	住宅団地への若年層の転入促進			▲		48
15	一般社団法人TOKYO 住まいと暮らし	TOKYO安心安全住宅	住宅ストックの再生・流通促進	▲				52
16	一般社団法人TOKYO 住まいと暮らし	「アフォーダブル住宅」の提案、及び建物診断付き金融商品	開発した仕組みの周知	▲				54
17	既存住宅残価設定ローン等開発推進協議会	リノベーション住宅を対象とした残価設定ローン等の開発・試行事業	既存住宅流通の活性化に寄与	▲				56
18	住まい価値向上促進 新型ローン推進協議会	住まい価値向上促進 新型ローン	自宅購入の負担軽減による質の高い物件購入の動機付け付与		▲			58
19	相模原市既存住宅リフォーム・改築推進協議会	「里まちの家」推進プロジェクト	空き家対策・移住促進				▲	60
20	相模原市既存住宅リフォーム・改築推進協議会	「移住・住替えサポート住宅」推進プロジェクト	移住・住替え者の受け入れ態勢整備、空き家の解消				▲	64
21	小田急沿線既存住宅流通促進協議会	良質住宅ストック形成および子育て世代流入モデル構築プロジェクト	空き家の利活用、良質な住宅ストックの形成、子育て世代の流入促進	▲				68
22	リノベーションによる住宅ストック維持・向上促進協議会in新潟	空き家等を価値のある良質住宅に変えるプロジェクト	良質な住宅ストック市場の活性化、空家の有効活用・発生抑制				▲	72
23	新潟県不動産流通活性化連携協議会	「新潟R住宅」の推進プロジェクト	良質な住宅、「新潟R住宅」の普及	▲				76
24	一般社団法人安心R住宅推進協議会〔北陸ブロック 富山・石川支部〕	買取優先権付き住宅の販売による「持ち家化」推進プロジェクト	若年世帯や子育て世帯、移住者に対する住宅取得支援				▲	80
25	石川県「安心R住宅」普及促進協議会	住宅ストック維持・向上促進事業のうち「良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業」	消費者への良質な住宅ストックを提供、流通・促進	▲				84
26	特定非営利活動法人 街づくり家づくり応援隊・探邸ホームズ	既存住宅流通の活性化と空き家対策を目的とした「あんしんリノベーション住宅+F」プロジェクト	既存住宅の流通、空き家対策	▲				88
27	信州中古住宅流通ネットワーク(NEX-T)	NEX-T認定住宅による良質化の促進	既存住宅流通市場拡大、既存住宅取引の信頼性向上	▲				90
28	東海住宅ストック協議会	「安心東海R住宅(リニベムリエ®)」プロジェクトの推進	良質な住宅ストックの供給	▲				94
29	東海住宅ストック協議会	「マイホーム再生ローン」プロジェクトの推進	良質な住宅ストックの供給	▲				96
30	ぎふの木ネット協議会	産学官連携で国産材活用し「森を守る」木質化住宅ストック形成事業	健康で快適な空間の提供、日本の森林環境改善・地域経済の活性化	▲	▲			98
31	静岡不動産流通活性化協議会	「中古住宅あんしんパック!」を利用した良質住宅ストックの流通促進	安心・安全な既存住宅の流通促進	▲				100
32	静岡ストックハウス流通促進協議会	一般社団法人静岡木の家ネットワーク ストック事業	良質な住宅ストックの流通	▲				102
33	NewsTock(ニューストック) 協議会	「Hi-ReMa(ハイレマ)住宅」開発プロジェクト	既存住宅の長期優良住宅化の促進	▲				106
34	名張中古住宅流通促進協議会	住宅ストック維持・向上促進における仕組みの構築と「伊賀未来住宅」普及に関する商品開発を行う事業	気候風土を考慮した既存住宅の流通促進	▲				110
35	近畿不動産活性化協議会	「住宅ファイル制度」の拡充による良質住宅の適正評価促進事業	既存住宅市場を活性化し、国民生活を豊かにする	▲				112
36	京都マンション管理・流通促進協議会	中古マンションの管理評価と中古流通をさらに促進させるための事業開発	良質なストックの増加に寄与	▲			▲	114
37	平城相楽ニュータウン住み替え循環型街づくり推進協議会	平城相楽ニュータウン住み替え循環型街づくり推進事業	戸建住宅ストックの良質性と流通性を維持			▲	▲	116
38	住宅ストック維持・向上促進協議会	既存木造住宅の長期維持メンテナンスによる価値創造	質の高い中古住宅ストックの流通と活用促進	▲				118
39	鳥取県住宅ストック性能向上コンソーシアム	とっとり住宅評価システム「T-HAS」を活用した住宅ストックの性能向上	高性能住宅の普及と適正な評価制度の構築を通じ、良質な住宅ストックの形成を目指す。	▲	▲			120
40	山陰良質住宅リフォーム推進協議会	「山陰古町」ブランド・山陰版居住性評価インスペクション・専用住宅ローン・既存住宅購入カウンスリングによる既存住宅流通システムの構築	良質な既存住宅活用	▲				122
41	広島良質住宅整備促進協議会	建物評価のあるリバースモーゲージ商品の開発	既存住宅の良質性を維持管理する手法の普遍化	▲				124
42	さぬき安心あんぜん住宅普及協議会	「安心あんぜん住宅」	既存住宅の流通促進、空き家対策・移住促進	▲			▲	126
43	愛媛県良質住宅ストック形成促進協議会	愛媛県良質住宅認証制度「カチストック」	既存住宅の流通促進とストック型社会の形成	▲				130
44	一般社団法人住宅流通促進協議会	強くて美しい家は価値を保つソーシャルグッド住宅	既存住宅や空き家の資産価値(流通価格)の向上、維持	▲			▲	134
45	一般社団法人住宅流通促進協議会	再建築不可物件の資産価値向上のための工法と金融商品「ホームアゲイン」仕組みの開発・周知事業	既存不適格物件等の市場流通促進	▲			▲	138
46	ながさき住まい価値向上促進協会	ながさき型、住まいの価値向上促進プロジェクト	良質な住宅ストックが適正に評価される市場の好循環の実現	▲				140
47	長寿命住宅普及協会(旧:長寿命住宅研究会)	地域密着の工務店と金融機関が連携した「住宅価値表示」に基づく住宅ストック維持・向上促進プロジェクト	良質で寿命の長い住宅の供給促進		▲			144
48	長寿命住宅普及協会(旧:長寿命住宅研究会)	長寿命住宅認定に損害保険を組み合わせた「住宅価値保証システム」による維持・向上促進プロジェクト	良質で寿命の長い住宅の供給促進		▲			148
49	長寿命住宅の世代循環を実現する新たな住宅金融開発協議会	マイホームリース(仮称)の開発・実用化事業	長寿命住宅の世代循環の実現		▲			150
50	一般社団法人マンション管理業協会	マンション管理適正評価制度に関するシステム構築	適切に管理されているマンションが市場で評価される仕組みによる、適切に管理されたマンションストックの形成。	▲				152
51	JERCO安心R住宅普及促進協議会	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	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。	▲				154
52	JERCO安心R住宅普及促進協議会	省エネ性能向上リフォームによる安心R住宅の普及推進プロジェクト	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。	▲			▲	156
53	ヌリカエ保険普及推進協議会	塗装工事の品質向上及び保証体制拡充のための「ヌリカエ保証 外壁&屋根サポート」の開発	消費者が安心して塗装工事を発注できる仕組みを構築するとともに、適切な維持管理を行う住宅の資産価値が適正に評価され、維持管理やリフォームの実施にインセンティブが働きリフォーム市場を実現する。	▲				160
54	空き家の良質化流通促進協議会	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	空き家流通を活性化し、購入者が安心して取得・リノベーションできるよう、物件の状態可視化や支援制度を整備する。	▲			▲	162
55	一般社団法人リノベーション協議会	住宅履歴、性能向上の付加価値を評価する仕組みづくり	「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。	▲				164
56	残価オプション付き認定長期優良住宅検討・開発協議会	残価オプション付き認定長期優良住宅検討・開発事業	将来の返済負担に備え、残価設定型住宅ローンへの借り換えを可能にする仕組みを整え、住宅購入者の不安解消を目指す。		▲	▲	▲	166
57	戸建住宅の維持管理促進に向けた一体的な仕組み開発事業協議会	戸建住宅の維持管理促進に向けた一体的な仕組み開発事業	戸建住宅の定期点検と適切なメンテナンスを促進し、住宅の品質維持と円滑な流通を支える仕組みを整備する。	▲				168
58	一般社団法人住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会	住宅履歴情報の機能向上による既存住宅市場の活性化と安全な住宅・住生活の形成	維持管理や性能向上リフォームを促す仕組みを構築し、良質な既存住宅ストック市場の形成を目指す。	▲	▲			170

事業分類別Index

	新築	既存	戸建	共同	持家	賃貸
<b>優良既存ブランド普及   既存住宅を良質化、ブランド展開して流通を促進する取り組み</b>						
1 R住宅定期点検制度協議会		▲	▲	▲	▲	
2 北海道R住宅ストック流通推進協議会	▲	▲	▲		▲	
3 北海道R住宅ストック流通推進協議会		▲		▲		▲
4 北海道既存住宅流通促進協議会		▲	▲		▲	
5 IDA認定住宅 流通促進協議会	▲	▲	▲		▲	▲
6 一般社団法人北海道建築技術協会		▲		▲	▲	▲
7 岩手県既存住宅流通促進協議会		▲	▲		▲	
11 地域型住宅リノベーション推進協議会		▲	▲		▲	
12 地域型住宅リノベーション推進協議会		▲	▲		▲	▲
15 一般社団法人TOKYO 住まいと暮らし		▲	▲	▲	▲	▲
16 一般社団法人TOKYO 住まいと暮らし		▲	▲	▲	▲	▲
17 既存住宅残価設定ローン等開発推進協議会		▲		▲	▲	
21 小田急沿線既存住宅流通促進協議会		▲	▲		▲	
23 新潟県不動産流通活性化連携協議会	▲	▲	▲		▲	▲
25 石川県「安心R住宅」普及促進協議会		▲	▲		▲	
26 特定非営利活動法人 街づくり家づくり応援隊・探邸ホームズ		▲	▲		▲	▲
27 信州中古住宅流通ネットワーク(NEX-T)		▲	▲	▲	▲	▲
28 東海住宅ストック協議会	▲	▲	▲		▲	
29 東海住宅ストック協議会		▲	▲		▲	
30 ぎふの木ネット協議会	▲	▲	▲	▲	▲	
31 静岡不動産流通活性化協議会		▲	▲		▲	
32 静岡ストックハウス流通促進協議会	▲	▲	▲	▲	▲	▲
33 NewsTock(ニューストック) 協議会	▲	▲	▲	▲	▲	
34 名張中古住宅流通促進協議会		▲	▲		▲	▲
35 近畿不動産活性化協議会		▲	▲	▲	▲	
36 京都マンション管理・流通促進協議会		▲		▲	▲	
38 住宅ストック維持・向上促進協議会	▲	▲	▲		▲	
39 鳥取県住宅ストック性能向上コンソーシアム	▲	▲	▲	▲	▲	▲
40 山陰良質住宅リフォーム推進協議会		▲	▲		▲	
41 広島良質住宅整備促進協議会		▲	▲		▲	
42 さぬき安心あんぜん住宅普及協議会	▲	▲	▲	▲	▲	▲
43 愛媛県良質住宅ストック形成促進協議会		▲	▲		▲	
44 一般社団法人住宅流通促進協議会		▲	▲		▲	
45 一般社団法人住宅流通促進協議会		▲	▲		▲	▲
46 ながさき住まい価値向上促進協会	▲	▲	▲		▲	
50 一般社団法人マンション管理業協会	▲	▲	▲	▲	▲	▲
51 JERCO安心R住宅普及促進協議会		▲	▲	▲	▲	
52 JERCO安心R住宅普及促進協議会		▲	▲		▲	
53 ヌリカ工保険普及推進協議会		▲	▲	▲	▲	▲
54 空き家の良質化流通促進協議会		▲	▲		▲	
55 一般社団法人リノベーション協議会		▲	▲	▲	▲	
57 戸建住宅の維持管理促進に向けた一体的な仕組み開発事業協議会		▲	▲		▲	
58 一般社団法人住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会	▲	▲	▲	▲	▲	

	新築	既存	戸建	共同	持家	賃貸
<b>優良新築ブランド普及   新築段階で良質な住宅を供給し、それが既存住宅として流通した際にも良質性を維持させる取り組み</b>						
18 住まい価値向上促進 新型ローン推進協議会	▲		▲	▲	▲	
30 ぎふの木ネット協議会	▲	▲	▲	▲	▲	
39 鳥取県住宅ストック性能向上コンソーシアム	▲	▲	▲	▲	▲	▲
47 長寿命住宅普及協会(旧:長寿命住宅研究会)	▲		▲		▲	
48 長寿命住宅普及協会(旧:長寿命住宅研究会)	▲		▲		▲	
49 長寿命住宅の世代循環を実現する新たな住宅金融開発協議会	▲		▲		▲	
56 残価オプション付き認定長期優良住宅検討・開発協議会	▲	▲	▲	▲	▲	
58 一般社団法人住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会	▲	▲	▲	▲	▲	
<b>エリア・団地再生   特定のエリア、団地の住宅ストックを活用した地域再生の取り組み</b>						
9 住宅団地再生協議会		▲	▲		▲	
10 美園タウンマネジメント協会		▲	▲		▲	
13 千葉エリア住宅ストック維持・向上促進協議会		▲	▲	▲	▲	
14 団地再価値化推進協議会		▲		▲	▲	
37 平城相楽ニュータウン住み替え循環型街づくり推進協議会	▲	▲	▲		▲	
56 残価オプション付き認定長期優良住宅検討・開発協議会	▲	▲	▲	▲	▲	
<b>移住・空き家対策   移住・定住促進における既存住宅の活用、空き家解消に向けた取り組み</b>						
8 こおりやま既存住宅流通促進協議会		▲	▲		▲	
12 一般社団法人住宅流通促進協議会		▲	▲		▲	▲
19 相模原市既存住宅リフォーム・改築推進協議会	▲	▲	▲		▲	▲
20 相模原市既存住宅リフォーム・改築推進協議会	▲	▲	▲		▲	▲
22 リノベーションによる住宅ストック維持・向上促進協議会in新潟		▲	▲	▲	▲	▲
24 一般社団法人安心R住宅推進協議会[北陸ブロック富山・石川支部]		▲	▲		▲	
35 近畿不動産活性化協議会		▲	▲	▲	▲	
36 京都マンション管理評価・流通促進協議会		▲		▲	▲	
37 平城相楽ニュータウン住み替え循環型街づくり推進協議会	▲	▲	▲		▲	
42 さぬき安心あんぜん住宅普及協議会	▲	▲	▲	▲	▲	▲
44 一般社団法人住宅流通促進協議会		▲	▲		▲	
45 一般社団法人住宅流通促進協議会		▲	▲		▲	▲
52 JERCO安心R住宅普及促進協議会		▲	▲		▲	
54 空き家の良質化流通促進協議会		▲	▲		▲	
56 残価オプション付き認定長期優良住宅検討・開発協議会	▲	▲	▲	▲	▲	