

R住宅長期維持管理制度(仮称)

構成員：(一社)リノベーション住宅推進協議会(代表者)、
(株)北洋銀行ほか、(公社)東京都不動産鑑定士協会、
(一社)マンション計画修繕施工協会、(株)住宅あんしん保証、
(株)日本住宅保証検査機構





様式9

従来から、優良なリノベーションを実施した住宅には「R住宅」としてラベリングしていたが、この「R住宅」を対象として、維持管理の仕組みを構築し、それに基づく改修の等を実施した場合(R住宅長期維持管理制度(仮称))の住宅の資産価値の評価手法等の開発や、それに対する金融商品の開発を検討する(オリックス銀行、北洋銀行等)。

1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組

【R住宅 維持管理制度】

優良なリノベーション住宅の基準である「R住宅」にインスペクション、保険・保証、リフォーム・リノベーション等の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。

	引き渡し時の性能	引き渡し以降の性能
給排水等の重要インフラ	R住宅適合  	R住宅基準をベースにした長期修繕計画に則って維持保全を行う～5年ごとのインスペクション+リノベーション
主要構造部+雨水の侵入部分	既存住宅売買 かし保険	延長既存住宅売買かし保険 (検討)

2. 住宅の資産の価値の評価に係る取組

【事業者が使いやすく、かつ評価を得られる手法への取組】

「JAREAHAS」や「価格査定マニュアル」をベースにした評価と、当協議会の長期修繕計画をベースにした独自の評価手法の双方を検証し、事業者が継続的に利用でき、かつ適正な評価が得られる評価手法を構築する。

3. 金融商品・流通商品開発に係る取組

【金融面の取組における課題と解決】

・「住宅ローン+維持管理リノベーションローン」

引き渡し時にR住宅基準とかし保険付与による建物性能評価を担保とした「住宅ローン」に加え、R住宅をベースにした長期修繕計画に則って維持管理を行うことを条件に、引き渡し以降の「リフォーム・リノベーション」費用の「枠」を設定して借り入れができる「住宅ローンとリノベーションローン」が予め「セット」になった金融商品の開発をゴールする。(早期の施行を視野に、区分した商品開発も同時検討し取り組む)

4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

【長期修繕計画をベースにした維持管理住宅の普及】

・住宅の「維持管理」を日本のスタンダードに

本制度を住宅のスタンダードにすべく、事業者向け説明会および消費者向けツール(HPやツール)などを作成し、啓蒙・普及を行う。

築年数という物差しではなく、「維持管理の状況」が建物の評価となるように「継続的な」事業の取り組みと情報提供を行う。
(事業者向けセミナー・勉強会の実施 / エンド向けHPコンテンツおよびツールの作成)