



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、宅建事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

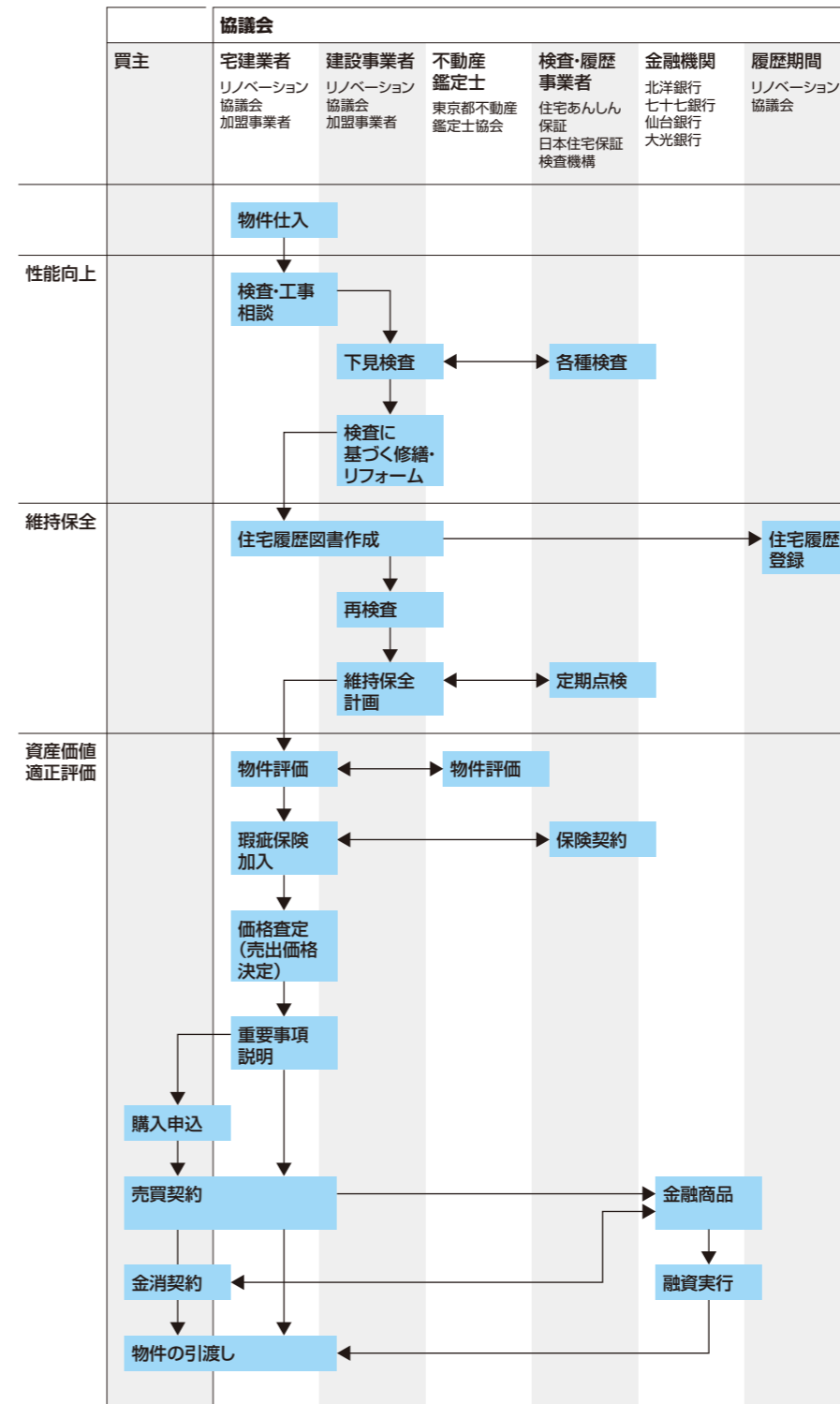
① 情報提供の手段

◎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、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