

09 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

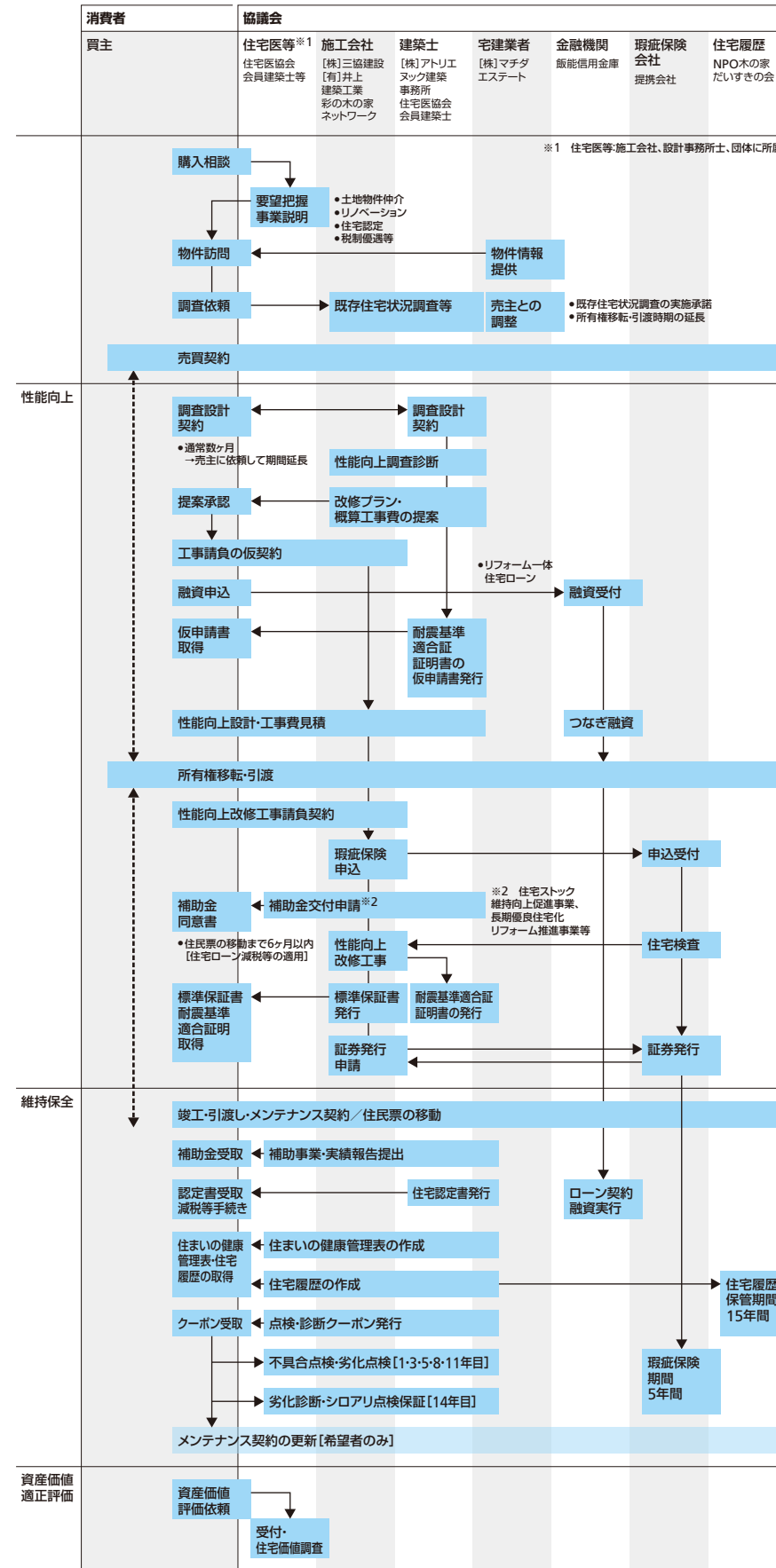
開発した仕組みを普及させるための取組

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

09

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



26 | 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 | 85.3m²
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