



11

## 「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。

### 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。

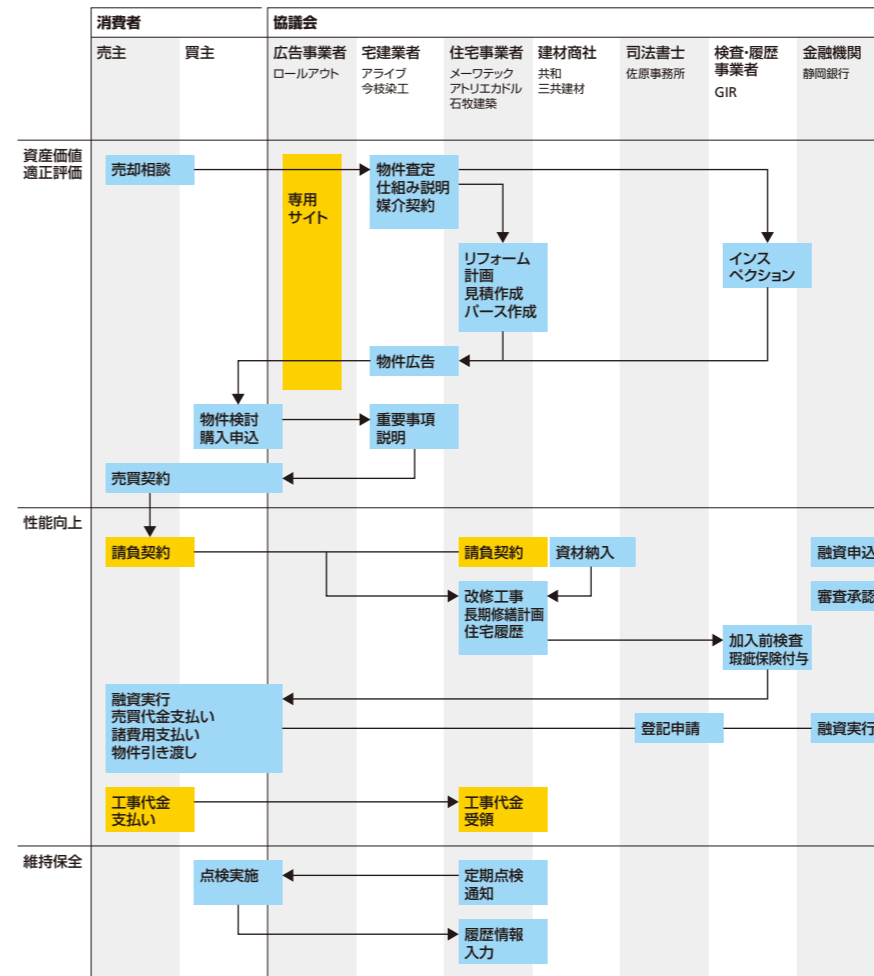
◎プロパティオンにより、住宅取得から10年を超えた顧客にリフォーム商品(キッチン、浴室、トイレ、給湯器など)の案内を行う。

◎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。

### 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。

### 業務フロー



### 事業分類

中古ブランド流通型

### 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31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



46 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。