



## 26

# 「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)

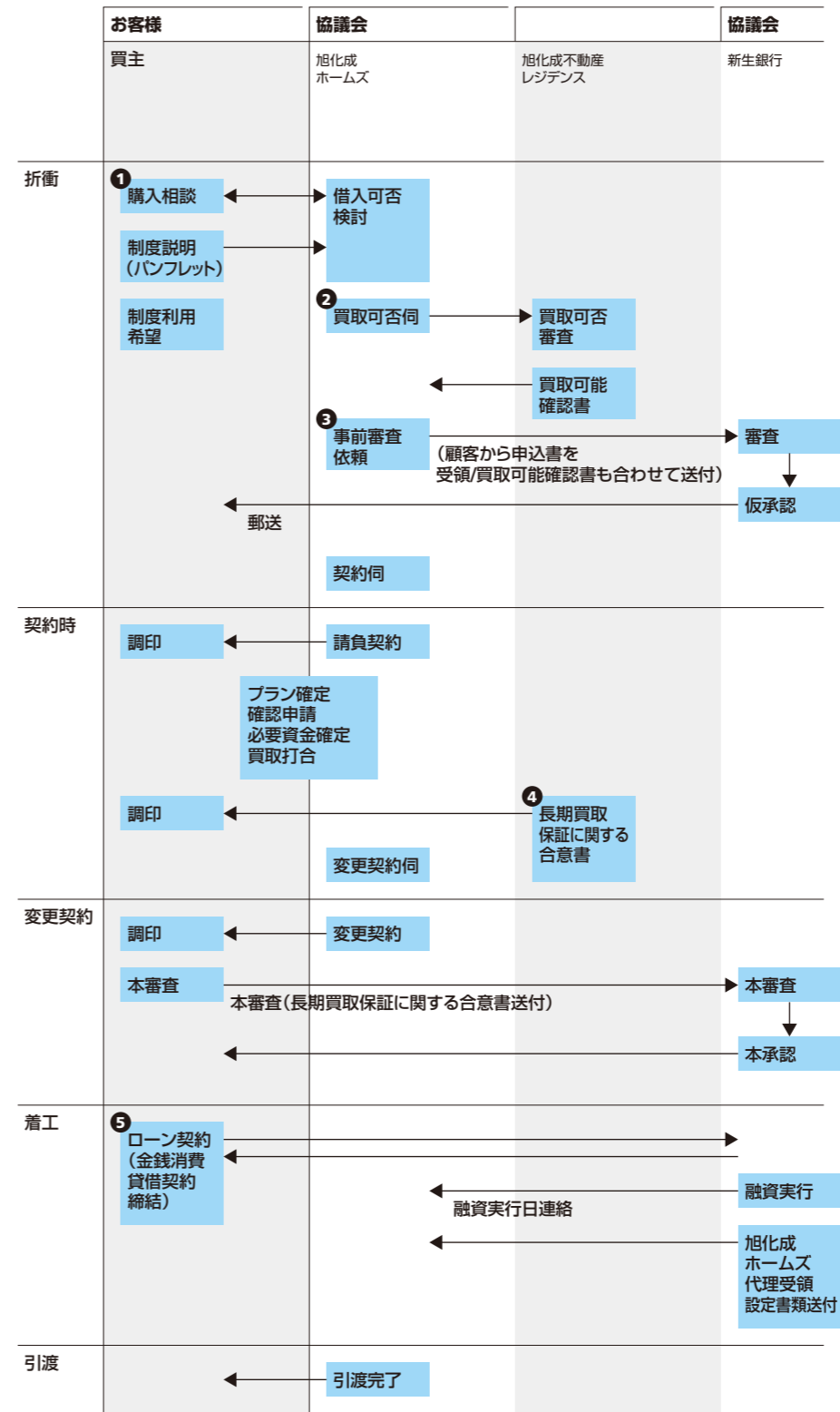
**内容** | 金利優遇：店頭表示金利より最大年間1.850%割引。(2020年3月時点)

#### 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

住宅事業者：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