



26

「安心東海R住宅 (リノベソムリエ®)」 プロジェクトの推進

東海住宅ストック協議会

実施目的

流通しやすい既存住宅のブランド作りと、それを支援する金融商品の開発を行う。

仕組みの概要

協議会が、将来的に市場で流通しやすい住宅ブランドの研究を行う。対象住宅は、新築住宅及び既存住宅で計画し、住宅の性能基準の策定とブランド価値を維持する維持管理方法の検討を行う。工務店はそのブランド内容に従った性能基準で工事を行う事で、十六銀行が地域貢献型の住宅ローンの供給を行う。又、協議会で開発している住宅の資産価値を評価する方法「東海JIRAC」について、市場で実証実験を行いながら整合性の検証を行う。

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、周辺地域で既存住宅の流通性について市場調査を行いながら供給すべき住宅性能の研究と住宅ブランドの確立を行う。住宅ブランドの確立は新築住宅及び既存住宅の双方で計画し、名古屋大学リノベ住宅研究会とハウスサポートが中心に産官学協同で行う。対象の地域は岐阜県各務原市で行い、市場性の調査や住宅の性能改修基準の検討など自治体から多くの分野で協力支援も頂く予定である。特に、東海地方の夏が蒸し暑い気候特性等を考慮して長期優良住宅の認定取得を念頭に研究する。又、地域の空き家対策や移住定住促進の支援につながるか、自治体との連携性と普及方法について検討を行う。

住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

認定基準 | <求める性能>

- ① 新築住宅 : 認定長期優良住宅
- ② 既存住宅 : 認定長期優良住宅 増築・改築 S基準の取得

維持保全 | <定期的な検査と維持管理の要件>

- ① 有資格者による定期的なインスペクションの実施。
- ② 既存住宅売買瑕疵保険が付保できる品質の証明
- ③ 第三者による維持保全計画書と入居後の定期的なインスペクションのタイミングの日程管理の実施。

履歴情報蓄積 | 株式会社フォーラム・ジェイ社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

協議会独自の既存住宅の査定方法である「岐阜JAREA HAS」を元に、建築士が指摘した性能改修要件に伴う工事費と、ホームインスペクターが指摘する瑕疵担保を付保する為に求められる修繕費を「岐阜JAREA HAS」の査定額から減額する仕組みの開発を行う。又、開発後に複数戸の既存住宅で評価を試み検証を行う。(後に「東海JIRAC」として策定した)

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 金利引き下げプラン(十六銀行)

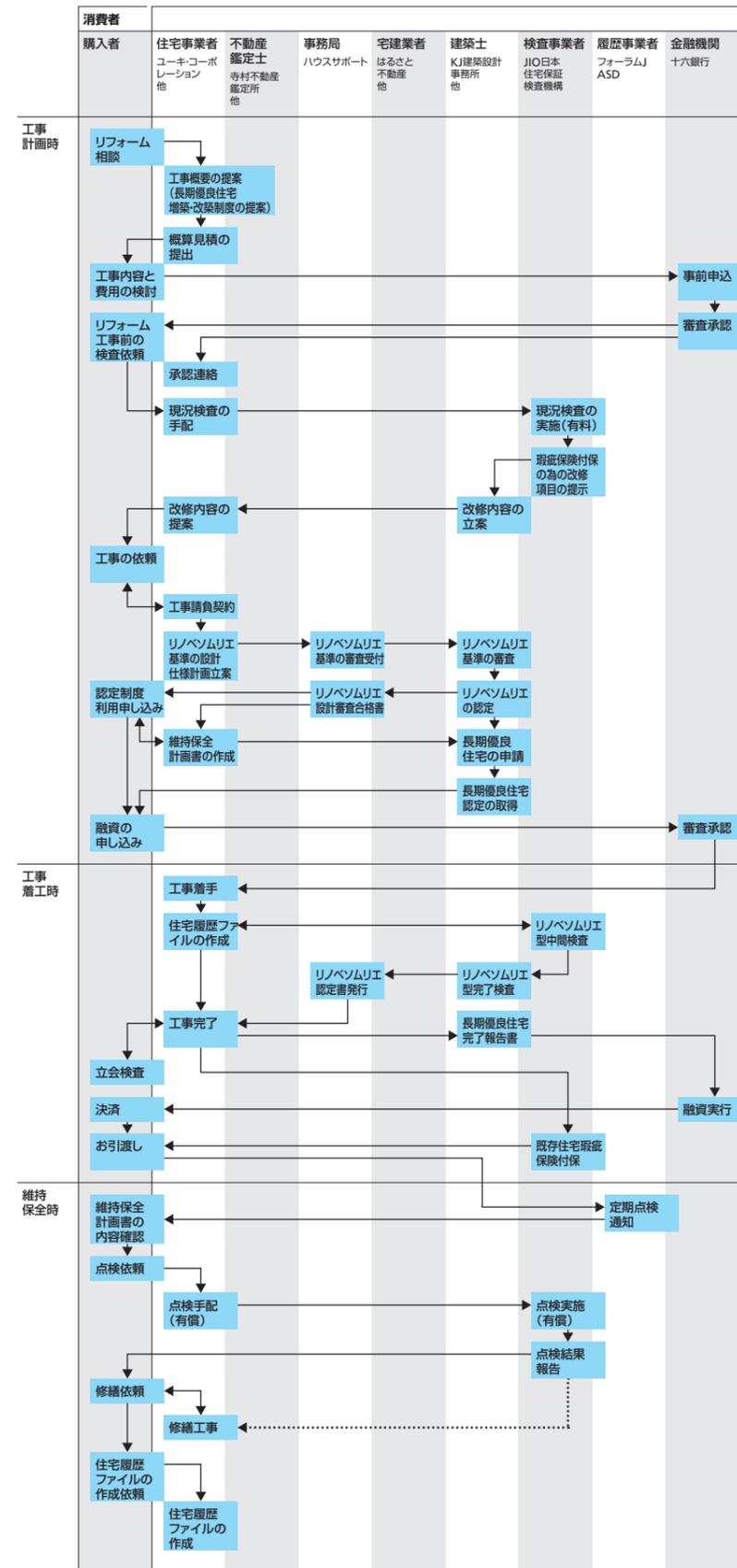
内容 | 資産価値の高い物件を購入する顧客を対象に、元本の一定金額を将来一括で返済することを認めた住宅ローンを提供。元本の一部返済を将来まとめておこなうことができるため、返済期間中の返済金額を抑えることができる。返済期間終了後、売却による返済を希望する顧客については、住宅ローン債務が残らない金額で旭化成不動産レジデンスが買取保証をする。

開発した仕組みを普及させるための取組

ブランド名称 | 当初「安心東海R住宅」後に改名し「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

新築住宅・既存住宅 / 戸建住宅 / 持家

取引形態

新築請負・リフォーム

対象地域

岐阜県・愛知県

事業経過

平成28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2社
 宅建業者: 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