

平成26～27年度実施 国土交通省住宅局補助事業

リフォーム住宅ローン融資に係る担保評価に関する調査研究

平成26年度： リフォーム住宅ローン融資に係る担保評価手法及び評価体制の整備に関する調査研究

平成27年度： リフォーム等を含む中古住宅に係るローン融資拡充のための担保評価手法及び体制に関する調査研究

成果の概要

2016年3月

リフォーム住宅ローン担保評価整備推進協議会

概 要

1. 調査の概要

調査の名称

平成26年度 リフォーム住宅ローン融資に係る担保評価手法及び評価体制の整備に関する調査研究
平成27年度 リフォーム等を含む中古住宅に係るローン融資拡充のための担保評価手法及び体制に関する調査研究

実施期間

平成26年度 平成26年8月～平成27年2月
平成27年度 平成27年8月～平成28年2月

調査の目的

本補助事業は、リフォームによる住宅の質の向上を担保価値等反映させる評価方法を確立させるための実証的な調査研究を対象とし、中古住宅購入後にリフォームが行われる場合、リフォーム工事費を含めて住宅ローンとして融資を受けやすい環境を整備することを目的としている。
上記補助事業の主旨に即し、本調査研究においては、2か年度にわたり、以下を目的として取り組んだ。

平成26年度 リフォーム住宅ローン（既存住宅にリフォームを施した流通対象物件に対するローン）に係る適切な担保評価手法の整備・普及に関する基本的な調査研究

平成27年度 平成26年度調査の深堀・拡充（データ分析等）、流通・評価・融資の実務の現場での検証、新たな金融商品の開発・拡充 等

検討体制

リフォーム住宅ローン担保評価整備推進協議会

【構成員】

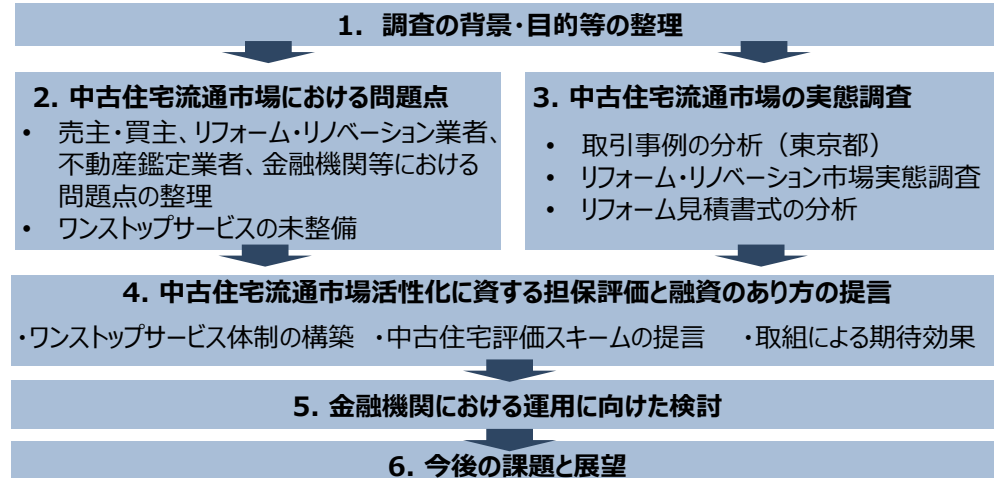
（公社）日本不動産鑑定士協会連合会、（公社）東京都不動産鑑定士協会、西武信用金庫、世田谷信用金庫、（一社）リノベーション住宅推進協議会、（公社）東京都宅地建物取引業協会（平成27年度から参加）

【オブザーバー】

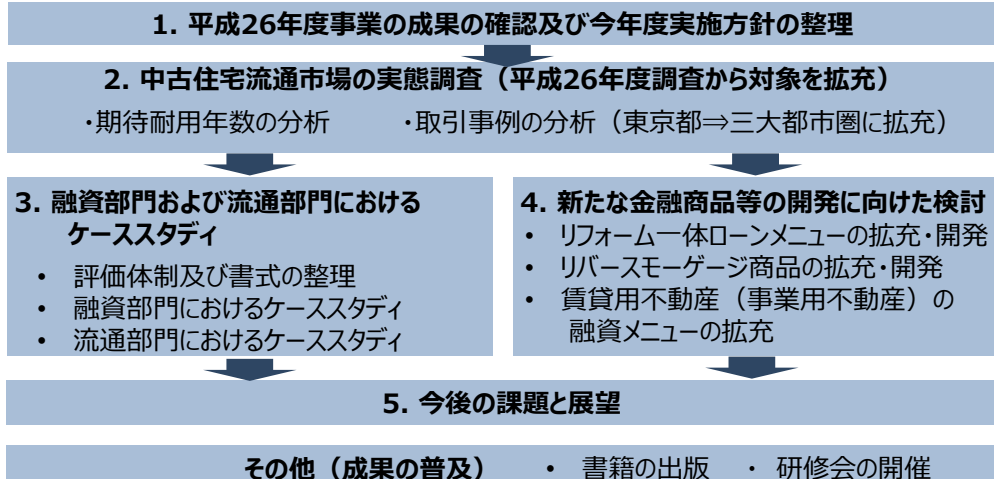
（独）住宅金融支援機構（平成27年度から参加）、（株）みずほ銀行（同左）

検討内容およびフロー

平成26年度



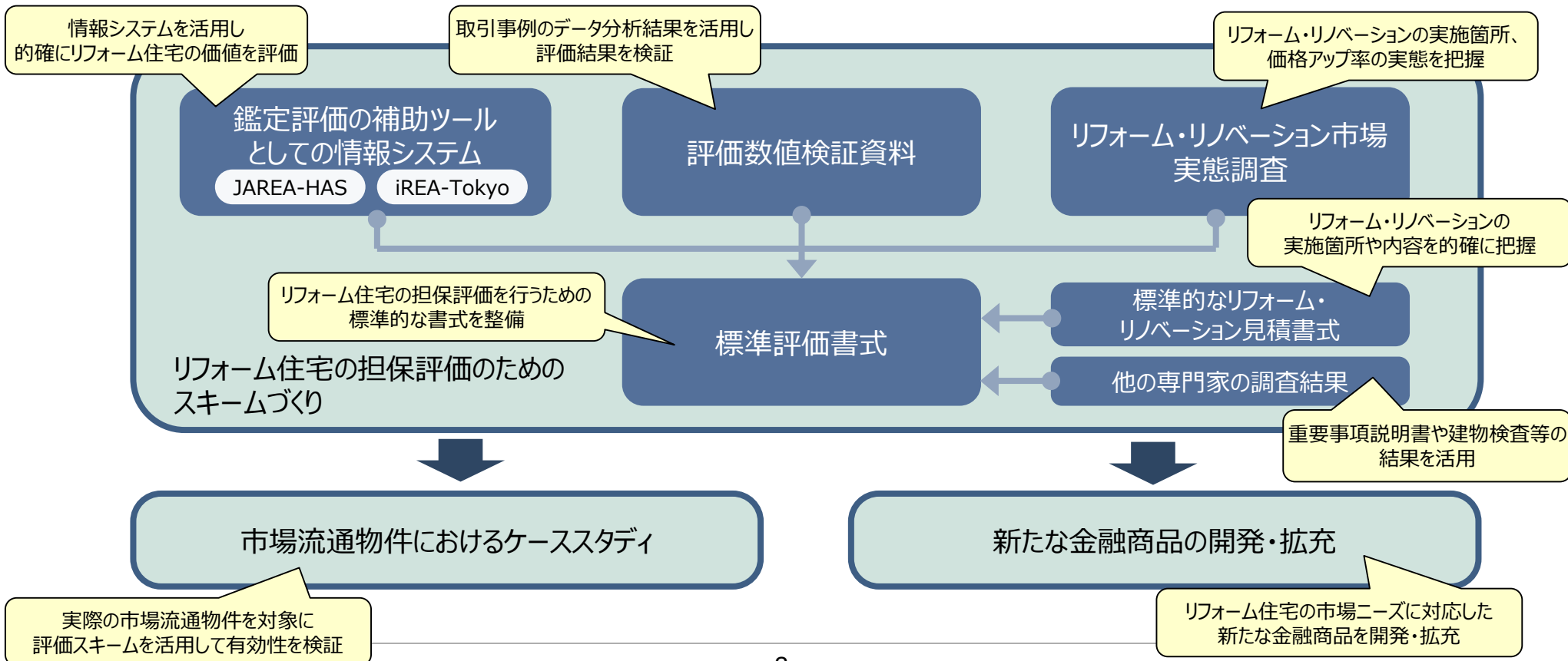
平成27年度



2. 成果の概要

2.1 全体像 (リフォーム住宅の担保評価のためのスキームづくり、ケーススタディ、金融商品の開発・拡充)

- 本調査研究では、**リフォーム住宅**（リフォームが施された、または、売買にあたりリフォームを施す予定のある中古住宅）の**担保価値を適切に評価する手法・体制**について**理論的・実証的に検討**した。
- 鑑定評価の補助ツールとしての**情報システム**、市場データ分析結果を活用した「**評価数値検証資料**」、市場の実態を把握した「**リフォーム・リノベーション調査**」、統一的な評価のための「**標準評価書式**」や「**リフォーム・リノベーション見積書式**」等により、**リフォーム住宅の適切な担保評価のためのスキームを構築**した。
- また、このスキームを活かし、**実際の市場流通物件におけるケーススタディ**および**新たな金融商品の開発・拡充**に取り組んだ。



2.2 リフォーム住宅の担保評価のためのスキームづくり

2.2.1 鑑定評価の補助ツールとしての情報システム

- リフォーム住宅に係るさまざまな情報を活用し、効率的かつ的確に価格評価を行える情報システムを活用。
- 建物の価格評価には「JAREA-HAS」(日本不動産鑑定士協会連合会開発)を、土地の価格評価には「iREA-Tokyo」(東京都不動産鑑定士協会開発)を活用。

JAREA-HASの利用イメージ

◇JAREA HASのトップメニュー

① 現場調査
現場調査票を印刷

② 建物情報の入力
1(1)、(2)を入力

③ 積算価格の算出
2～6を順番に入力

④ 査定結果
査定結果表を印刷

活用

住宅ファイルの価格調査報告書

① 調査概要

② 調査対象物件の概要

③ 調査結果の概要

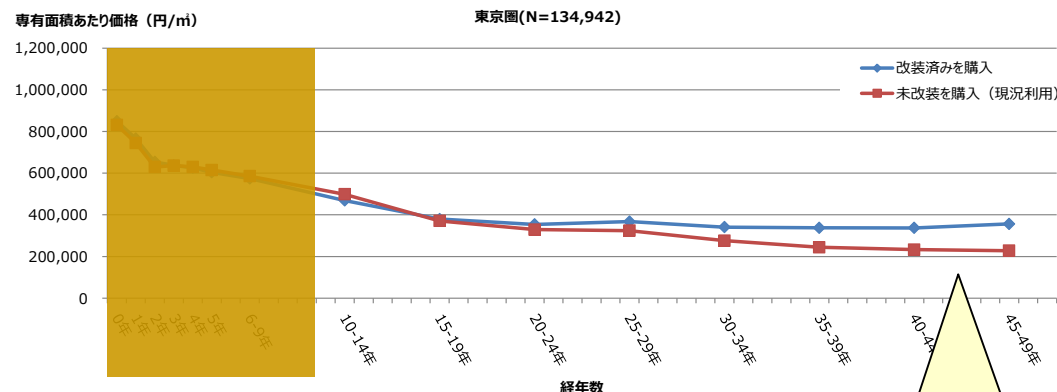
④ 調査結果の詳細

情報システムの活用により
効率的かつ的確にリフォーム住宅の
価格を評価

2.2.2 評価数値検証資料（取引事例データ分析結果）

- 三大都市圏の成約取引事例データ67万余件を分析することにより、中古住宅の建築からの経過年数と取引価格低減の状況、リフォーム・リノベーションの有無等による差異を検証。
- リフォーム・リノベーションを実施している物件は取引価格が高くなる傾向を把握。

リフォームの有無による取引価格の差異（東京圏、マンション1住戸）



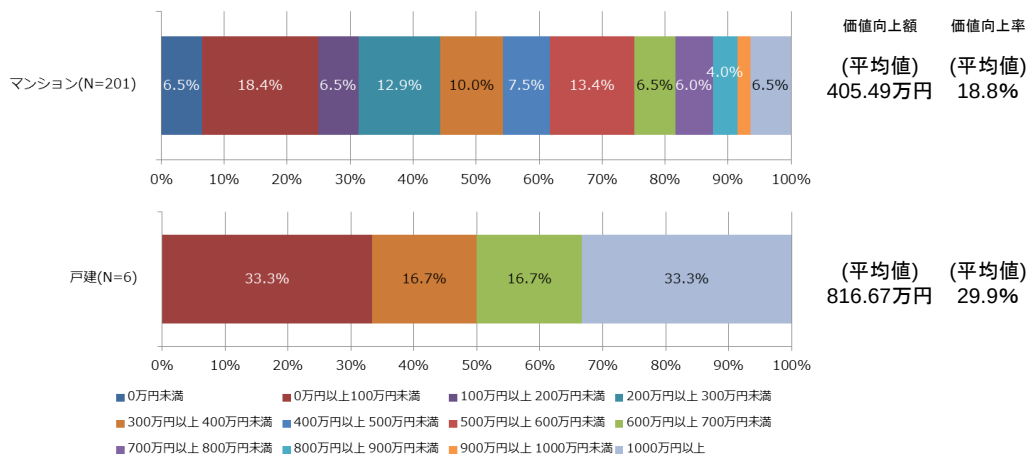
リフォーム・リノベーションを実施した物件は
実施していない物件に対して
45%程度高い価格水準

2.2.3 リフォーム・リノベーション実態調査

- アンケート調査により、リフォーム・リノベーションの対象箇所、投入費用、リフォーム・リノベーションを実施した場合としなかった場合との販売価格の想定差異等を把握。
- 例えば買取再販事例（マンション）では、リノベーション実施により、平均で400万円程度（2割程度）物件価格が向上。

【買取再販事例】 リノベーションによる物件価値向上額

（マンション）リフォーム・リノベーションの実施により
平均で約400万円（2割程度）価格が向上



2.2.4 標準評価書式の整備

- リフォーム住宅に関するさまざまな情報を集約し、適切な担保評価を行うための価格調査報告書の標準書式を整備。

価格調査報告書の標準書式（一部・例・案）

A 面

● リフォーム住宅ローン担保評価標準書式

価格調査報告書（戸建住宅・リノベ竣工想定）

I. 調査結果

1 調査価格 (適正な時価)	¥27,000,000-	(価格判定の 基準日 平成27年10月1日 価格 決定日 平成27年10月13日)
2 建物の経済的残存耐用年数	33.36 年	3 基礎・躯体の期待残存耐用年数(注) 39.62 年
5 物件の市場競争力	☐ 高い ☐ 普通 ☐ 低い	4 瑕疵担保保険付保 ☐ 適 ☐ 否
6 調査結果の取扱いに 当たっての主な留意点	（注）建物全体として安全 なものである基礎・躯体につ き得ると通常考えられる JAREA HASの「残存耐用年数」を そのまま記載。 JAREA HASの「基礎・躯体の残存耐用年 数」をそのまま記載。 本価格調査は、調査条件の設定や調査手順等を一部省略のうえ実施しており、本価格調査書は、価格調 査の基本的事項及び手順のすべてについて不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価書ではありません。そのた 、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を行った場合には結果が異なる可能性があります。 ● 本価格調査書は、西武信用金庫もしくは（一社）リノベーション住宅推進協議会を介して金融機関が融 資を行うにあたり、不動産の価値を把握するための参考資料として作成しており、それ以外の目的で利用・ 開示・提出等を行うことはできません。 ● 本価格調査は、D面「価格等調査の条件」を前提としています。 ● C面「調査結果の取扱いに当たってのその他留意点」も併せてご確認ください。	

II. 対象不動産

住所・建築年月・調査上採用した数量（土地・地積・建物・床面積）は次のとおり。

土地	所在及び地番	地積（登記簿）	建物	床面積（登記簿）	建築年月
	〇〇県〇〇市〇〇町〇〇丁目〇〇番〇〇	合計 82.64㎡		合計 77.96㎡	平成16年7月

なお、本価格調査で前提とする土地・建物の状況は、「重要事項説明書」「既存住宅現況検査結果報告書」等を参照。

III. 本価格調査と他の専門家の調査内容との関係等

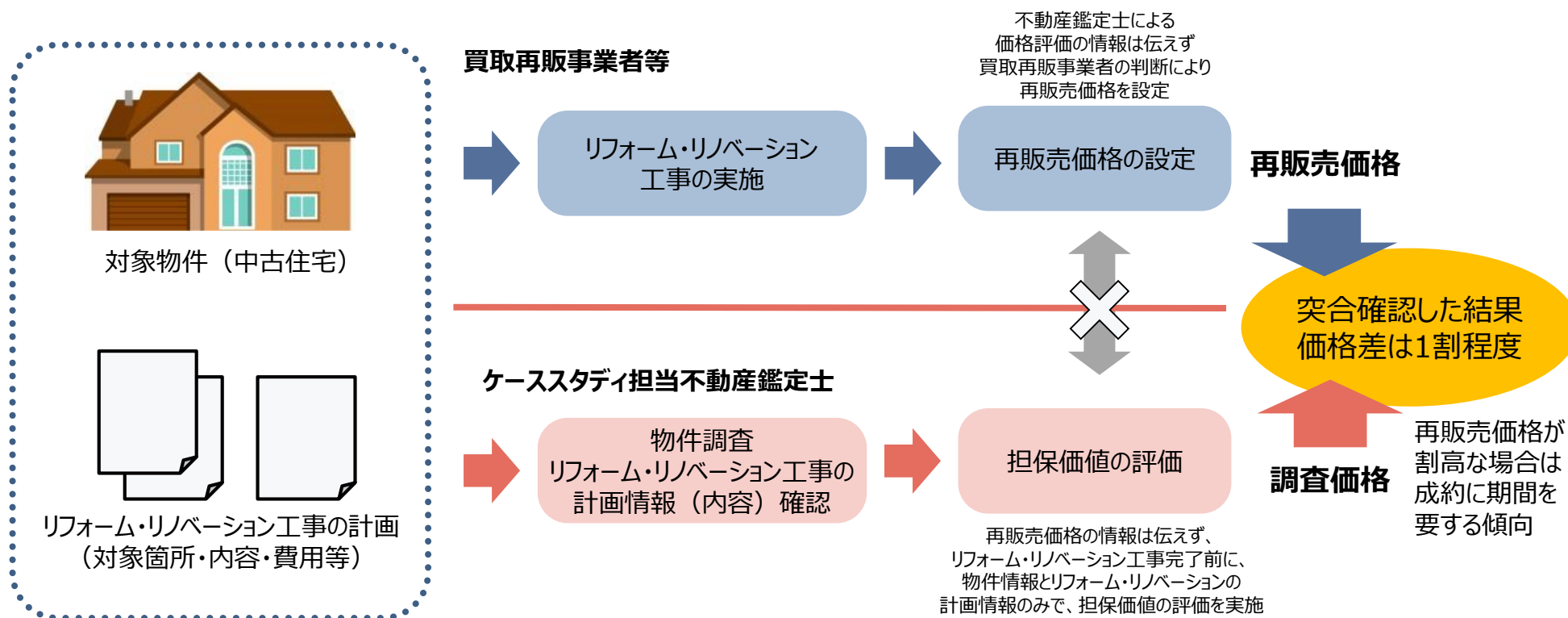
1 重要事項説明書（「I 対象となる宅地又は建物に直接関係する事項」）

番号	項目の内容	価格調査に当たっての取扱い等 (対象不動産固有の増減価として考慮した主たる事項等)	価格調査に おける反映箇所
1	登記記録に記録された事項	・ 抵当権等の用益権以外の権利に関しては、考慮外として査定	
2	借地権（使用貸借権）付建物の売買等の場合	・ 対象不動産は完全所有権であり、該当なし	(V.1.②)
3	第三者による対象物件の占有に関する事項	・ 該当なし	(V.3.②)
4	都市計画法・建築基準法等の 法令に基づく制限の概要	・ 商業地等の他、敷地の一部が第1種低層住居専用地域に指定…(1)③ ・ 南側が〇〇舗装市道・北側が〇〇舗装国道に接面…(1)④	V.1.②
5	私道の負担に関する事項	・ 敷地の一部(約〇㎡)が私道敷地	V.1.②
6・7	造成宅地防災区域、土砂災害警戒区域	・ 該当なし	
8	住宅性能評価を受けた新築住宅である場合	・ 設計住宅性能評価書、建設住宅性能評価書とに有	V.2.②
9	(建物) 石綿使用調査結果の記録に関する事項	・ 記録無	
10	建物の耐震診断に関する事項	・ 耐震診断無	
11	供給処理施設及び排水施設の整備状況	・ 整備されている	
-	(その他)	・ 土壌汚染調査記録無し。その他、特になし	

土壌汚染調査がなされていなければそ
れを記載。なければ、左記の記載。
調査対象からはずす。

2.3 市場流通物件におけるケーススタディ

- 協議会構成員である金融機関およびリフォーム・リノベーション企業の協力を得て、**実際の売買案件十数件**を対象とし、リフォーム住宅のローン融資における担保評価のケーススタディを実施。
- ケーススタディ担当不動産鑑定士には**対象物件の実際の再販売価格設定に関する情報は伝えず**、融資審査の時期に合わせたリフォーム・リノベーション工事完了前に物件情報及びリフォーム・リノベーション工事に関する情報のみを伝えて価格評価を実施。
- 結果的に、再販売価格と調査価格の価格差は**1割程度の範囲内**となっており、評価スキームの妥当性を確認することができた。
- 買取再販物件について、**価格差が大きい物件（調査価格に対し再販売価格が高い物件）は、成約までの期間が長くなっており**、この意味でも調査価格の妥当性が推認される。



2.4 新たな金融商品の拡充・開発

- 市場ニーズや今回の調査研究成果を踏まえ、協議会構成員の金融機関により、リフォーム住宅に係る新たな金融商品の開発・拡充を実施。
- **リフォーム一体型ローンメニュー、リバースモーゲージ商品、賃貸用不動産メニュー**について、開発または拡充を実施。

協議会構成員の金融機関による新たな金融商品の開発・拡充

商品	概要
リフォーム一体型ローンメニューの 拡充・開発	・ 中古住宅購入資金とリフォーム資金の融資を一体で受けられるよう、平成26年7月に「リノベーションローン」を発売。 ・ コンディションの異なる物件、数年後に発生するリフォームやリノベーションに対しフレキシブルな対応を行う必要があり、ローンの担保設定を根抵当権とすることで、将来的に発生したリフォーム資金と既存住宅ローン資金との一本化を簡便に行えるよう商品を改正。
リバースモーゲージ商品の 開発・拡充	・ 高齢者の資金ニーズとして、老人ホームへの入所費用や高額な消費物件への対応など、利用限度額の範囲内で借入・返済が自由にできる商品のニーズが高いと判断。 ・ 平成23年から一戸建用のリバースモーゲージ ローンを販売していたが、本調査研究の成果を踏まえ、平成27年9月より分譲マンションや賃貸収入物件を対象としたリバースモーゲージ商品を新規開発・発売。 ・ 現状のリバースモーゲージは土地価格の評価のみで融資しているのが実態だが、将来的には建物価値を担保評価に反映する方向で検討。
賃貸用不動産の融資メニューの 拡充・開発	・ これまでは建物の減価償却期間を基にした担保評価基準により、融資期間の設定に制約があった。 ・ 融資期間の長期設定のためには、建物が融資期間中に耐えうる物件か見極める必要がある。 ・ 建物の耐用年数や評価額の算定を不動産鑑定士等の専門家に依頼することで、顧客ニーズに合致した融資期間設定ができるよう検討する方向。

参 考

(参考) 概要2.3 市場流通物件におけるケーススタディ

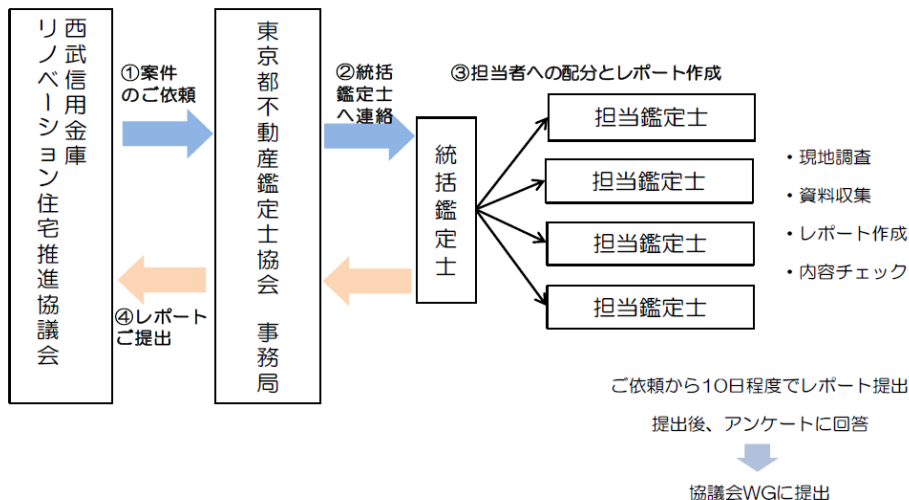
1. ケーススタディの実施概要

- 協議会構成メンバーの金融機関およびリフォーム・リノベーション企業の協力を得て、中古住宅またはリフォーム・リノベーションに係る実際の売買案件を対象として、ケーススタディを行った。
- 対象物件について、ローン付与に係る価格設定および経済的残存耐用年数の査定をテーマとしてケーススタディを行った。

ケーススタディの実施件数（ローンの種類・対象不動産別）

ローンの種類	自己利用不動産		賃貸用不動産	
	戸建住宅	マンション（1住戸）	マンション（1住戸）	一棟AP/MS
リフォーム一体ローン	5	5	0	0
リバースモーゲージ	0	0	0	0
不動産事業ローン	0	0	—	4

ケーススタディのフロー（全体）



ケーススタディのフロー（不動産鑑定士による対応）

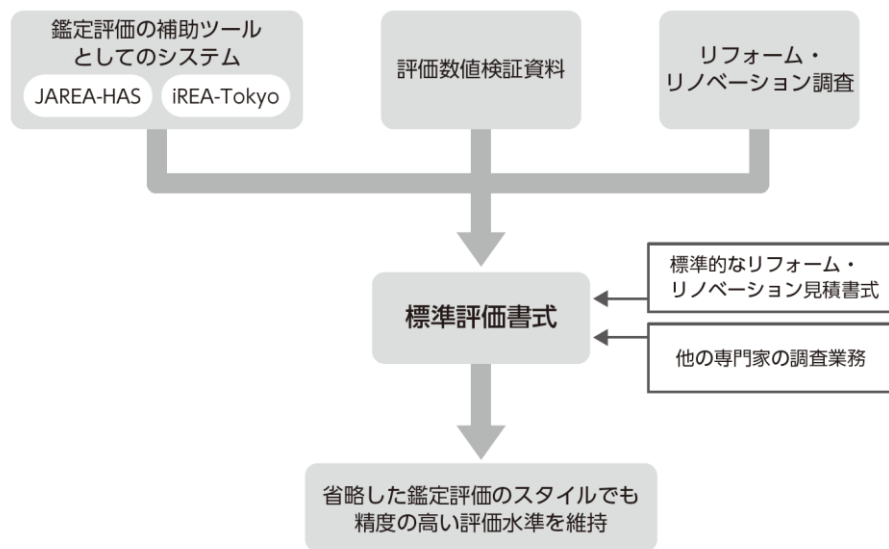
統括鑑定士	業務フロー	担当鑑定士
・所在、住宅分類、スケジュールの確認 ・資料確認 ・担当鑑定士の選定 ・現地調査日程の調整	案件の受託	
・担当鑑定士より状況報告	現地調査	・資料確認 ・現地確認 ・ご依頼者、インスペクション業者、購入希望者等と立会実査 ・事例、役所調査
・担当鑑定士からの質問等に適宜回答	レポート作成	・JAREA-HAS適用(戸建) ・協議会標準書式に基づき作成
・レポートチェック ・担当鑑定士と必要事項の協議 ・東京都不動産鑑定士協会へ送付(保管) ・ご依頼者へ提出	レポート完成	・統括鑑定士に送付
・実施結果の協議会での報告・共有	レポート提出後	・アンケート回答

(参考) 概要2.3 市場流通物件におけるケーススタディ

2. ケーススタディ実施にあたっての評価スキーム

- 今回のケーススタディ実施に先立ち、中古住宅の価格を適切に評価するための手法として、補助ツールとしてのシステム（JAREA-HAS、iREA-Tokyo）、評価数値検証資料（本調査研究により得られたデータ分析結果から作成）、リフォーム・リノベーション調査、標準評価書式、標準リフォーム・リノベーション見積書式といった各種資料やツールを用いた評価スキームの構築について検討した。
- 今回のケーススタディ実施にあたっては、できる限りこのスキームの手法に沿い、資料・ツール等を活用してケーススタディを行うことにより、評価スキームの有効性、実証性等についても検討することを試みた。

中古住宅の評価スキーム



主な資料・ツール等	概要
JAREA-HAS	建物の価値評価の補助のための情報システム（日本不動産鑑定士協会連合会により開発）。
iREA-Tokyo	公的地価指標に空間統計手法に基づく統計処理を加えて推定した地価参考値を査定できるシステム（東北大学空間計画科学研究室及び東京都不動産鑑定士協会により開発）。
評価数値検証資料	三大都市圏の取引価格情報の集計・分析をもとに、経年による中古住宅の価格低減率等を整理した参考数値資料集（本調査研究事業の成果）。
リフォーム・リノベーション調査	調査対象物件のリフォームやリノベーションの実施内容等に関する調査手法を活用（昨年度本調査研究事業の成果）。
標準評価書式	中古住宅に関連する各種情報を整理し、価格を適切に評価するための標準書式（本調査研究事業の成果）。
標準的なリフォーム・リノベーション見積書式	リフォーム・リノベーション工事について、中古住宅のどのような箇所にどのような工事を行うのかわかりやすく整理した標準的な見積書式（昨年度本調査研究事業の成果）。
他の専門家の調査業務	宅地建物取引士作成の重要事項説明書、インスペクション業者作成のインスペクション調査報告書等

(参考) 概要2.3 市場流通物件におけるケーススタディ

3. ケーススタディの結果概要

調査価格と売買価格の格差検証

- 実際の売買物件（中古住宅にリフォーム・リノベーションを施して売買する案件）を対象としたケーススタディにおいて、調査価格と実際の売買価格の乖離について確認検証を行った。
- 価格調査を担当した不動産鑑定士には、当該物件の実際の売買価格に関する情報は伝えず、物件情報およびリフォーム・リノベーション工事に関する情報のみを伝えて評価を実施したが、結果的に価格差（調査価格/売買価格）はおおむね1割程度の範囲となっており、適用した評価スキームの妥当性を、ある程度確認することができた。
- また、買取再販物件について、価格差が大きい物件（調査価格に対し再販売価格が高い物件）については、成約までの期間が長くなる傾向がみられ、この意味でも調査価格の妥当性が推認される。

調査価格と売買価格の格差検証結果

分類※1			所在地情報		建築年数等		再販売価格		リフォーム・リノベーション工事				不動産鑑定士による調査価格			格差検証		販売期間	価格時点
案件 種類 番号	整理 番号	長期 優良 住宅	市区町村	所在地	建築時期	経過 年数 (年)	①総額 (円)	リフォーム 工事の範囲 (大・中・小)	リフォーム 工事の程度 (大・中・小)	リフォーム 箇所※2	②見積費用 (円)	①総額に 対する割合	②リノベシ ン工事前 の価格	③リノ ベシ ン修正 率	④調査価格	④/① (調査価格/ 再販売価格)			
7	リ-1	有	横浜市	青葉区しらとり台	1988年3月	28	72,800,000 (売希望価格)	大	大	1~20	-		-	-	65,600,000	90.1%		1.5ヶ月経過 未成約	2015年10月30日
7	リ-2	有	横浜市	青葉区千草台	1974年6月	41	62,800,000 (成約価格)	大	大	1~20	-		-	-	66,100,000	105.3%		1週間	2015年10月30日
7	リ-7	無	杉並区	上荻3丁目	1984年4月	32	63,800,000 (成約価格)	大	大	1~20	-		-	-	54,600,000	85.6%		2ヶ月	2016年1月27日
7	リ-8	無	三鷹市	井の頭5丁目	1984年12月	31	118,000,000 (成約価格)	大	大	1~20	-		-	-	99,000,000	83.9%		1週間	2016年1月27日
5	リ-5	無	世田谷区	弦巻2丁目	1989年9月	26	143,000,000 (売希望価格)	大	大	2,4,6, 7,8,14	-		-	-	146,000,000	102.1%		販売開始前	2015年11月6日
5	リ-6	無	新宿区	余丁町	1978年10月	37	38,900,000 (売希望価格)	大	大	1~9,12,16	-		-	-	37,100,000	95.4%		2.5ヶ月経過 未成約	2015年10月28日
6	リ-3	無	目黒区	目黒5丁目	1991年2月	25	137,000,000 (成約価格)	大	大	1,4,6,7,8,14, 20	-		-	-	144,000,000	105.1%		1.5ヶ月	2015年10月26日
6	リ-4	無	三鷹市	下連雀4丁目	1991年1月	25	47,980,000 (成約価格)	大	大	1,4,6,7,8,14, 20	-		-	-	49,800,000	103.8%		1ヶ月	2015年10月26日

分類※1			所在地情報		建築年数等		購入価格		リフォーム・リノベーション工事				不動産鑑定士による調査価格			格差検証		販売期間	価格時点
案件 種類 番号	整理 番号	長期 優良 住宅	市区町村	住居表示	建築時期	経過 年数 (年)	①総額 (円)	リフォーム 工事の範囲 (大・中・小)	リフォーム 工事の程度 (大・中・小)	リフォーム 箇所※2	②見積費用 (円)	①総額に 対する割合	③調査価格	③/(①+②) (調査価格/ 購入価格+リフォーム費用)					
1	西-1		所沢市	小手指町2丁目	1993年9月	22	32,000,000 (成約価格)	中	中	2, 6	2,920,040	9.1%	-	-	29,000,000	83.0%		-	2015年11月12日
2	西-2		渋谷区	神宮前6丁目	1971年9月	44	27,000,000 (成約価格)	大	大	1,2,3,4,6,7,8	6,259,260	23.2%	31,700,000	110%	34,900,000	104.9%		-	2016年2月12日

■ 案件種類番号

- 1 西武信用金庫 リフォーム一体ローン（戸建て）
- 2 西武信用金庫 リフォーム一体ローン（マンション）
- 3 西武信用金庫 リバースモーゲージ（戸建て）
- 4 西武信用金庫 リバースモーゲージ（マンション）
- 5 リノベーション住宅推進協議会 R1住宅（マンション1住戸）
- 6 リノベーション住宅推進協議会 R3住宅（一棟A・M）
- 7 リノベーション住宅推進協議会 R5住宅（戸建）

※ただし、ケーススタディでは、
6 リノベーション住宅推進協議会 R3住宅（一棟A・M）
のうち、マンション（1住戸）を対象としている。

※1 案件種類番号、※2 リフォーム箇所の詳細は次項参照

(参考) 概要2.3 市場流通物件におけるケーススタディ

【参考】 ケーススタディ対象物件における
リフォーム・リノベーション箇所

		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
案件 種類 番号	整理 番号	間取りの変更 (壁紙、床の張り替え等)	内装の変更 (壁紙、床の張り替え等)	居室の用途の変更	収納スペースの改善	段差の解消、手すりの設置	住宅設備の変更	室内建具の変更	冷暖房設備、給湯設備等の設置・更新(床暖房含む)	防犯性能強化	防音工事	太陽光発電、温水器の設置	窓ガラス・窓サッシ等の改良	広さの変更	壁、柱等の主要構造部の改修	耐震補強工事	耐火性能強化	外壁への断熱材の設置工事	屋根・天井への断熱材の設置工事	床・基礎への断熱材の設置工事	外壁の塗り替え等
7	リ-1	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
7	リ-2	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
7	リ-7	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
7	リ-8	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
5	リ-5	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
5	リ-6	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
6	リ-3	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
6	リ-4	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
1	西-1	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
2	西-2	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

【参考】 ケーススタディ対象物件における
リフォーム・リノベーションのポイント

分類 案件 種類 番号	整理 番号	長期 優良 住宅	市区町村	所在地	リノベーションのポイント
7	リ-1	有	横浜市	青葉区しらとり台	約30年前に開発された分譲地が広がる、田園都市線沿線の閑静な住宅地に位置。当時30～40代の住宅購入層が一斉に入居し、ライフスタイルの変化によって家を手放すケースが増えている戸建てリノベーションの可能性あふれるエリア。建物は純和風、ただそれは現代の生活スタイルには必ずしも合っているとは思えなかった。特に若い世代には、新しい和風建築、それをキーワードに広い土間や田の字型プラン、部屋同士は壁ではなくゆるやかに仕切られる、和風建築を現代の感覚で楽しめる家を目指した。
7	リ-2	有	横浜市	青葉区千草台	築42年の木造2階建(1F個人住宅、2Fアパート2室)。236㎡の土地の広さがあるものの、旗竿敷地のため分割することができない新築建売事業者が手を出しづらい土地。加えて建築確認がないという、マーケットにおいて流通しづらい不動産だった。建築確認のない建物に対して、増築申請を行い、検査済証を取得するスキームを実現。企画上は、既存樹木の魅力あふれる大きな庭、増築による130㎡の建物のゆとり、吹き抜け空間、小屋組みを露出した気積の大きな空間など、戸建てらしい要素を十分に取り入れ、現代のニーズに合わせたゆとりある住まいに再生。
7	リ-7	無	杉並区	上荻3丁目	「注文住宅」が「建売」か、「住みたい家」が「住みたくない家」か、そういった2択で住宅を購入するのではなく、再販住宅でありながら、住みたい家を自分でつくっていくことを目指した。事業者が提供するの、構造安全性能と環境性能が確保されたワンルーム状の素地のハコ。それに対して、内装メニューのカatalogを用意した。提供するメニューは100種類以上で、部屋を作るための間仕切りや収納造作、空間を彩るタイル貼りや塗装といった工事サービスと、パートナーであるtoolbox社がネットショップで取り扱うタイル掛けや照明といったDIYアイテム。物件価格の中には、100万円分の内装費用が含まれているので、コーディネートを楽しむように壁やパーツをチョイスして自分だけの家を作ることができる。
7	リ-8	無	新宿区	三鷹市井の頭5丁目	玉川上水に寄り添い、どこまでも緑のような溢れる緑と共に暮らす、まるで別荘と住宅の間のような住まい。恵まれた立地環境ながら、既存の建物は個性的につくられた注文住宅、加えて旗竿敷地・半地下、劣化状態も非常に激しく、まさにマーケットに取り残されたような状態だった。設計パートナーに総合建築設計事務所を迎え、まるでパレットの絵の具が混じり合うように空間と空間、そして周りの環境が繋がるような住まいへ再生。1億円超えでの再販を実現。リノベーションオブイヤー2015 800万円以上部門最優秀賞ほか、メディアにも多数掲載。
5	リ-5	無	世田谷区	弦巻2丁目	世田谷の良好な住宅街にある高層物件のリノベーション。ホテルライクに贅沢に住まいを企画のテーマに元々の建物のグレード感を活かし、石やフローリング等の材質を良質なものを選定、落ち着いた中に高級感とワンランク上のホテルライクな生活が可能な空間として再生。 想定ターゲットは、40～50代海外居住経験のある会社経営者層や 都心タワーマンションからの住替え層をターゲット。
5	リ-6	無	新宿区	余丁町	大江戸線「若松河田」駅徒歩5分。大久保通り沿いのマンション。徒歩10分圏内には小学校、スーパー、コンビニも揃っており、近くに病院もある為、通勤通学や生活に便利な立地。利便性高い都心立地にこだわりの住まいを実現したい方に、リノベーションならではの世界観を感じられるお部屋を提供。 リノベーションポイントは、もともと3DKだった間取りを2LDKへ変更、キッチンもオープンキッチンに変更し、明るい日差しを感じながら料理を楽しめる。 内装は柔らかな上品な雰囲気。グレーのアクセントタイルとシンプルなステンレスキッチンで素材感が引き締まった表情に再生。
6	リ-3	無	目黒区	目黒5丁目	目黒区内の良好な低層の住宅地に、150㎡超のゆとりある住まいを提供。 玄関や廊下・水廻りなどの細やかな空間にもゆとりをもたらすハードの演出を前提に、暮らし人の普遍的なライフスタイルを尊重して、住むほどに愛着が湧く心地よい空間にすべく、華美ではなく質や品格を重視した棟内コンセプトルームをベースにしてその人自身のカラーを足せる設計変更メニューを取り入れて、ずっと住み続けたいような快適で暮らしをより豊かにする空間を提供。 ターゲットは、40～50代夫婦+子供の経営者層で、海外で生活した経験があり、絶対的に広さを必要とする層で、住環境を重視し、住宅に対しての価値観が確立している方。
6	リ-4	無	三鷹市	下連雀4丁目	利便性と住環境の良さを兼ね備えた三鷹エリアの中でも、特に利便性の高い、中央通り商店街に位置する本物件において、専有部の面積はコンパクトであるものの、専有部のゆとりを確保するため、専用使用権付トランクルーム、スカイリビング(屋上テラス)、セカンドリビング(2Fテラス)などを配し、共用部を使いこなす暮らしを提案。共用部空間を専有部の延長として、建物全体を活用していただけるように再生。 専有部は自由設計で、それぞれの暮らしにフィットした、無駄のない住空間を提供する。 ターゲットは、中央線沿線を中心にした中広域(西武新宿線から京王線あたりまで)の1次取得のプレファミリー(今は2人だけど近々子供が出来る、作る予定がある)、ファミリー(3～4人)を想定。

リフォーム住宅ローン担保評価整備推進協議会 委員一覧（平成26年度）

検討会委員

	所属・役職	氏名
委員長	東急不動産株式会社 事業創造本部 鑑定企画室 参事役	熊倉 隆治
委 員	株式会社アプレイザル・ソリューション 代表取締役	田中 敏夫
委 員	株式会社緒方不動産鑑定事務所 取締役	杉浦 綾子
委 員	西武信用金庫 業務推進企画部 推進役	松本 聡
委 員	世田谷信用金庫 常勤理事	澁井 和夫
委 員	中央不動産鑑定株式会社 代表取締役	小國 敏雄
委 員	東急不動産株式会社 事業創造本部 鑑定企画室 部長	岩田 祝子
委 員	東京建物株式会社 鑑定部 グループリーダー	阿部 隆志
委 員	公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会 主任研究員	和田 伸也
委 員	三井不動産株式会社 鑑定企画室 上席統括	北條 誠一郎
委 員	一般社団法人 リノベーション住宅推進協議会 事務局長	三浦 隆博
委 員	アジア開発銀行研究所 所長	吉野 直行

WG委員

	所属・役職	氏名
座 長	株式会社緒方不動産鑑定事務所 取締役	杉浦 綾子
委 員	株式会社アプレイザル・ソリューション 代表取締役	田中 敏夫
委 員	中央不動産鑑定株式会社 代表取締役	小國 敏雄
委 員	東急不動産株式会社 事業創造本部 鑑定企画室 参事役	熊倉 隆治
委 員	東急不動産株式会社 事業創造本部 鑑定企画室 部長	岩田 祝子
委 員	東京建物株式会社 鑑定部 グループリーダー	阿部 隆志
委 員	公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会 主任研究員	和田 伸也
委 員	三井不動産株式会社 鑑定企画室 上席統括	北條 誠一郎

リフォーム住宅ローン担保評価整備推進協議会 委員一覧（平成27年度）

検討会委員

	所属・役職	氏名
委員長	日本土地建物株式会社 取締役執行役員	鵜澤 省一
委員	東京建物株式会社 鑑定部 グループリーダー	阿部 隆志
委員	株式会社荒川事務所代表	荒川 真司
委員	公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会 副会長	飯野 郁男
委員	東急不動産株式会社 鑑定企画室 部長	岩田 祝子
委員	日本ヴァリュアーズ株式会社 代表者 代表取締役	小室 淳
委員	世田谷信用金庫 常勤理事	澁井 和夫
委員	株式会社緒方不動産鑑定事務所 取締役	杉浦 綾子
委員	株式会社アプレイザル・ソリューション 代表取締役	田中 敏夫
委員	三井不動産株式会社 鑑定企画室 上席統括	北條 誠一郎
委員	西武信用金庫 業務推進企画部 上席推進役	丸山 幸朗
委員	一般社団法人 リノベーション住宅推進協議会 事務局長	三浦 隆博
委員	アジア開発銀行研究所 所長	吉野 直行

WG委員

	所属・役職	氏名
座 長	株式会社緒方不動産鑑定事務所 取締役	杉浦 綾子
委員	東京建物株式会社 鑑定部 グループリーダー	阿部 隆志
委員	東急不動産株式会社 鑑定企画室 部長	岩田 祝子
委員	西武信用金庫 業務推進企画部 課長代理	後藤 宏
委員	日本ヴァリュアーズ株式会社 代表者 代表取締役	小室 淳
委員	株式会社アプレイザル・ソリューション 代表取締役	田中 敏夫
委員	三井不動産株式会社 鑑定企画室 上席統括	北條 誠一郎
委員	西武信用金庫 業務推進企画部 推進役	松本 聡
委員	一般社団法人 リノベーション住宅推進協議会 事務局長	三浦 隆博

リフォーム住宅ローン担保評価整備推進協議会関連書籍の紹介

公益社団法人東京都不動産鑑定士協会では、平成26～27年度に国土交通省住宅局の補助を受け、リフォーム団体や金融機関等の参画を得て「リフォーム住宅ローン担保評価推進協議会」を組成し、リフォームを施した(または施す予定の)住宅の担保評価の適切な価格評価に関する調査研究や金融商品の開発等に取り組みました。

この成果は、ホームページ等で発信するほか、そのエッセンスを書籍「中古住宅の価値評価が変わる」(下図参照)にまとめ出版しております。

特に、同書掲載の、前例のない三大都市圏における67万件余りの成約取引価格情報の分析は圧巻です。



【監修】 熊倉隆治・日本不動産鑑定士協会連合会会長
鴫澤省一・日本不動産鑑定士協会連合会常務理事
杉浦綾子・東京都不動産鑑定士協会副会長

【編著】 リフォーム住宅評価研究会
出版社: 日本経済新聞出版社

A5判 並製 176 ページ

価格 1800円+税 ISBN978-4-532-35662-0