

平成30年度 国土交通省住宅局補助事業

「良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業（仕組みの開発・周知・試行事業）」採択事業

戸建住宅の複合用途化による良質住宅ストックの維持・向上促進事業

成果報告資料

平成31年2月

良質住宅ストック形成推進協議会

（代表団体：公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会）

目 次

I 事業概要

II 検討成果

- 1 住宅性能の維持・向上に係る取組
- 2 住宅の資産価値の適正評価に係る取組
- 3 金融・流通商品開発に係る取組
- 4 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

I 事業概要

戸建住宅の複合用途化による 良質住宅ストックの維持・向上促進事業

協議会名：良質住宅ストック形成推進協議会

構成員：東京都不動産鑑定士協会(代表者)、リノベーション協議会、リビタ、西武信用金庫、
ハウスプラス住宅保証、住宅あんしん保証、東京都宅地建物取引業協会

本格的な人口減少・少子高齢化社会の到来に伴い東京圏においても空き家・空き室等が増加している。特に戸建住宅では所有者の高齢化や世帯員の減少、世帯収入の減少等により空きスペースの増加や十分な維持・修繕がされない、最終的に空き家になってしまうなど、都市部における貴重な住宅ストックを毀損しているケースも多い。一方、戸建住宅の新規取得者及び継続使用者とも、空きスペースを活用してリフォームを行い他用途(収益用途等)の部分を併設することにより、志向するライフスタイルやワークスタイルを実現し、あわせて収入の確保を図ろうとする動きもみられる。このような状況を踏まえ、本事業では戸建住宅の一部を他用途へ改修・活用したいという所有者の意欲を活かし、自己居住用住宅部分および他用途部分の維持・修繕を促進し、良質な住宅ストック全体の維持・向上につなげるための商品開発を行った。

1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組

- 戸建住宅の空きスペース(部屋や土地)を活用してリフォームを行い、他用途部分(店舗(物販・飲食)、事務所、賃貸住宅等)を併設することにより、自己居住用住宅部分および他用途部分をあわせた建物全体の継続的な維持・修繕を促進し、良質な住宅ストック維持・向上を図る仕組みを構築。
- 協議会会員である「リノベーション協議会」が定めるリノベーション住宅性能基準および国土交通省による安心R住宅制度を活用し、自己居住用住宅部分および他用途部分をあわせた建物全体の品質を確保している。
- リフォーム工事後のインスペクションの実施、住宅瑕疵担保責任保険への加入、住宅履歴の管理(情報システムを活用)、長期修繕計画の策定等をあわせて行う。

2. 住宅の資産の価値の評価に係る取組

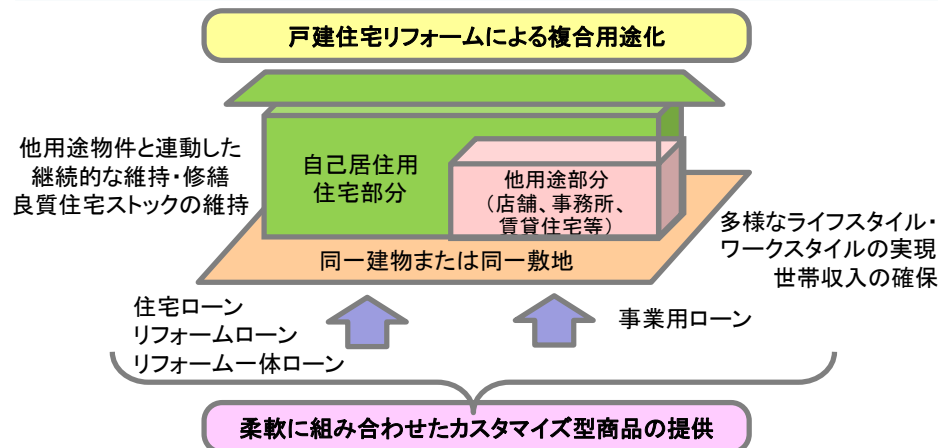
- 不動産鑑定士による価格等調査手法や支援情報システム(JAREA HAS)の活用等により、リフォームを施した(または施す予定の)住宅の価格や経済的耐用年数を適切に評価する仕組みを整備・適用した。
- 中古住宅の価格水準および経済的耐用年数を適切に評価し、金融機関における商品開発および融資審査(金額・期間)のための基礎資料として提供した。

3. 金融商品・流通商品開発に係る取組

- 自己居住用戸建住宅のための金融商品(住宅ローン・リフォームローン・リフォーム一体ローン等)と、他用途部分のための金融商品(事業用ローン)等を顧客ニーズ・物件特性等に対応し適切に組み合わせカスタマイズ型金融商品として提供する。
- 住宅部分には瑕疵担保責任保険を適用し、瑕疵があった際の修理費用確保を図る。

4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

- 複合用途住宅に対応した商品についてブランド化の検討と、各方面への情報発信を行った。
- 「渋谷区空家等対策協議会」(平成31年2月以降開催)に委員として招請され、渋谷区との情報交換、情報提供を行った。



Ⅱ 検討成果

1 住宅性能の維持・向上に関する取組

(1) 現状・課題等

- 本格的な人口減少・少子高齢化社会の到来に伴い、東京圏においても空き家や空き室、空き地等が増加している。特に戸建住宅においては、所有者の高齢化や世帯員の減少、世帯収入の減少等により、空きスペース（空き室、土地）の増加、十分な維持・修繕がされないための建物の劣化・老朽化、最終的な空き家化などの現象が発生しており、都市部における貴重な住宅ストックを毀損しているケースも多いと考えられる。
- 一方で、昨今の消費者の価値観の変化、多様化等により、戸建住宅の空きスペース（空き室、土地等）を活用してリフォームを行い、他用途（物販・飲食等の店舗、小規模な事務所、賃貸住宅等の収益用途等）の部分併設することにより、志向するライフスタイルやワークスタイルの実現や、追加世帯収入の確保を図ろうとする動きもみられる。
- このような状況を踏まえ、今回事業では、戸建住宅の新規取得者または継続使用者の「住宅の一部を他用途に改修・活用したい」という意向を活かし、自己居住用住宅部分および他用途部分の維持・修繕を促進し、良質な住宅ストック全体の維持・向上につなげるための検討を行った。

適合リノベーション住宅の実施事項基準の例 (R5（戸建住宅）)

(2) 取組内容

- 本協議会の会員であるリノベーション住宅推進協議会により策定しているリノベーション住宅に係る性能基準（適合リノベーション住宅）および国土交通省による中古住宅に係る制度（安心R住宅）を活用し、今回対象とする複合用途住宅の建物全体の品質を確保する。
 - インспекションの実施（リフォーム工事後1回）
 - 住宅瑕疵担保責任保険への加入
 - 住宅履歴の管理（情報システムを活用）
 - 長期修繕計画の策定 等



検査・工事

内装や設備・構造部などについて基準を定めて検査。内装や設備については、R1住宅の基準に準拠。加えて、耐震性や柱や梁などの構造部の劣化状況については、中古住宅適合証明（フラット35）^{※1}、既存住宅売買かし保険^{※2}など、公的制度に適合する高い基準でチェックします。これらの検査で基準をクリアしていない項目については、リノベーションを通じて品質を確保します。

^{※1}中古住宅適合証明（フラット35）
住宅金融支援機構が提供する最長35年の長期固定金利住宅ローンを受ける上で必要な一定の技術基準をいいます。

^{※2}既存住宅売買かし保険
構造や雨水の浸入などについて瑕疵が見つかった場合、売主がかし担保責任を負うことができなくとも、保険によって補修費用がまかなわれます。

報告

検査・工事についての情報、検査基準の適合状況、保証者や住宅履歴の保管先が記載された「R5住宅適合状況報告書」と、R5維持管理基準に基づく「長期修繕計画の目安」をお渡しします。

保証

売買の場合は、既存住宅売買かし保険への加入が義務。検査対象部位は全て2年以上の保証が付保されています。（かし保険対象部位は5年保証）

履歴

リノベーションの内容がわかる平面図や仕様書に加え、アフターサービス保証書や、かし保険証明書などを住宅履歴情報として協議会に保管しています。

【参考】住宅性能の維持・向上に向けた取組の例

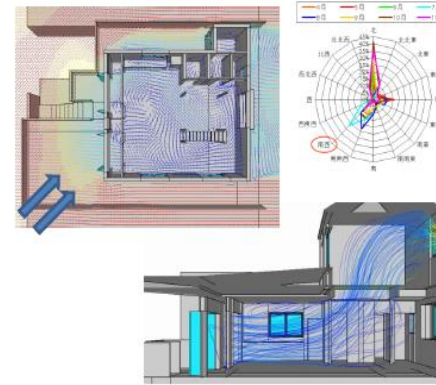
戸建リノベーション実証住宅『広がる屋根』（リビタ×YKKAP）

- ・築37年の中古戸建住宅を「HEAT20 G1※ 1」相当に性能向上。
- ・日照・通風に関する配慮により自然エネルギーとの共生を図る暮らし方を提案。

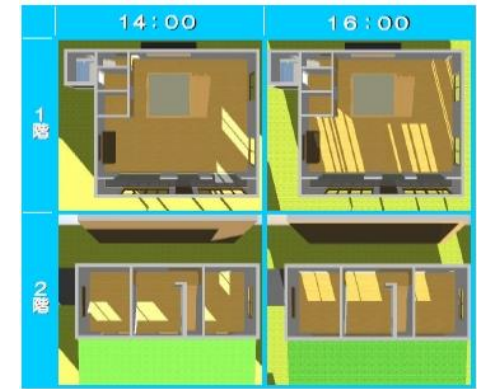


<通風と日照の可視化>

夏期の通風



冬期の日照



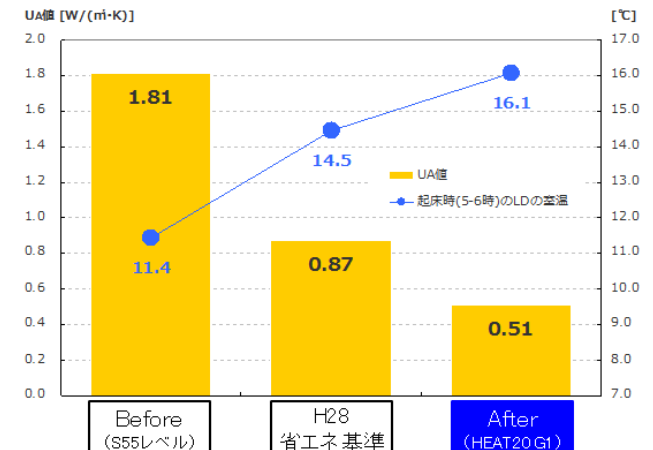
※YKKAPによるシミュレーション

「広がる屋根」の性能向上改修のポイント

- 断熱改修：**住宅の断熱性能が改修前の約3倍に
(UA値：改修前1.81W/m²・k⇒改修後0.51 W/m²・k)
- 耐震改修：**耐震等級3（上部構造評定Iw値1.5）の確保
(改修前0.47⇒改修後1.54)
- 日照シミュレーション・通風解析による立地環境情報の可視化：**
自然エネルギーを有効利用できる暮らし方提案を行う

エネルギーパスにより、エネルギー消費見える化

- 間取り変更：暮らし方の変化による用途可変性を受け入れる空間提案
- 住設交換、内装新設、インフラ入れ替え、地盤保証、瑕疵保険付保、リノベーション協議会「R5住宅」取得、長期優良住宅認定(増改築)、増築申請、検査済証取得予定



※建築の温熱環境シミュレーションプログラム(AE-Sim/Heat)によるシミュレーション結果

(※1) HEAT20 G1：「2020年を見据えた住宅の高断熱化技術開発委員会(HEAT20)」が、室内温熱環境はどうかを考えたG1グレード・G2グレードという2つの断熱基準を提案。

図表出典：リビタ資料

【参考】住宅性能の維持・向上に向けた取組の例

戸建リノベーション実証住宅『代沢の家』

- ・築30年の既存住宅を「ゼロエネルギー住宅」へ改修
- ・居住中のエネルギー収支や光熱費の定点観測を行い、性能向上の実証実験を継続推進中



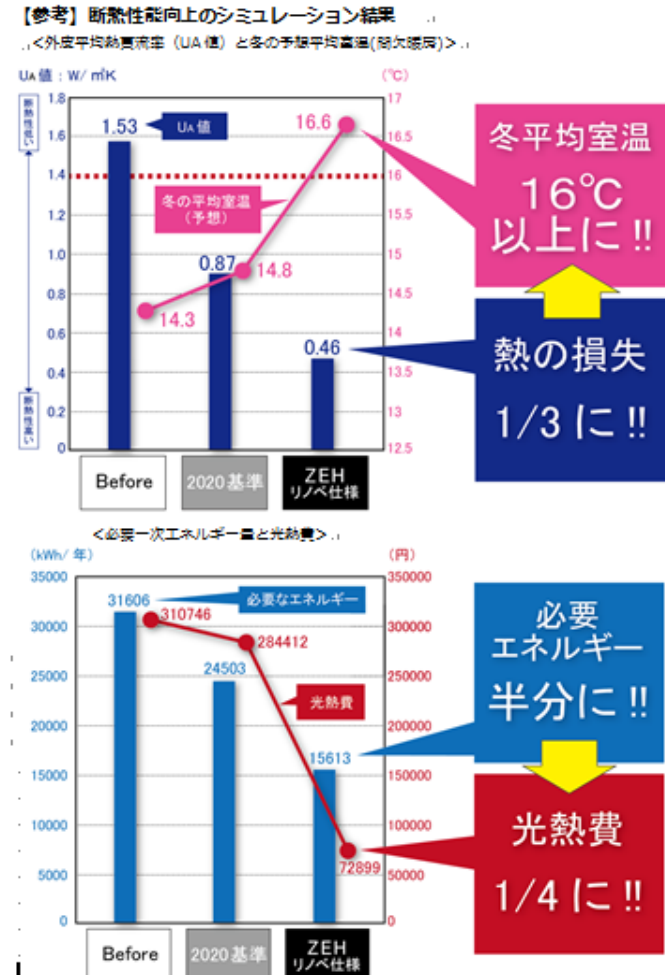
「代沢の家」の性能向上改修のポイント

- 断熱改修：**住宅の断熱性能値（UA値）が改修前の約三分の一に（改修前1.53⇒改修後0.46）
- 耐震改修：**耐震等級3（上部構造評定Iw値1.5）の確保（改修前0.42⇒改修後1.53）
- ZEH改修：**オール電化、太陽光発電設置、第1種換気システム、その他省エネ設備設置

エネルギーパスにより、エネルギー消費を見える化

防火改修：現行法のレベル確保、外壁・屋根張り替え、窓交換

間取り変更：暮らし方の変化への可変性を提案、居心地につながるデザイン性、住設交換、内装新設、インフラ入れ替え、地盤保証、瑕疵保険付保、リノベーション協議会「R5住宅」取得



※一般社団法人日本エネルギーパス協会によるシミュレーション結果

図表出典：リビタ資料

2 住宅の資産価値の適正評価に係る取組

(1) 現状・課題等

- ・ 現状、中古住宅売買にあたっての金融機関による資産価値や耐用年数の評価については、十分な情報・根拠がないこともあり、税務上の法定耐用年数に依拠し、特に木造戸建住宅等では建築後20年程度で建物の資産価値や耐用年数はゼロと評価されるケースも多い。
- ・ 一方、適切に維持・管理・修繕された住宅については、使用価値・取引価値や耐用年数が十分に確保されている物件も多いと考えられる。
- ・ 本事業では、代表団体である東京都不動産鑑定士協会を中心とし、不動産鑑定士による価格等調査手法や支援情報システム（JAREA HAS）を活用すること等により、リフォーム・リノベーションを施した（または施す予定の）自己居住用住宅部分および他用途部分の資産価値や経済的耐用年数を適切に評価する仕組みを整備することを目的として取り組んだ。

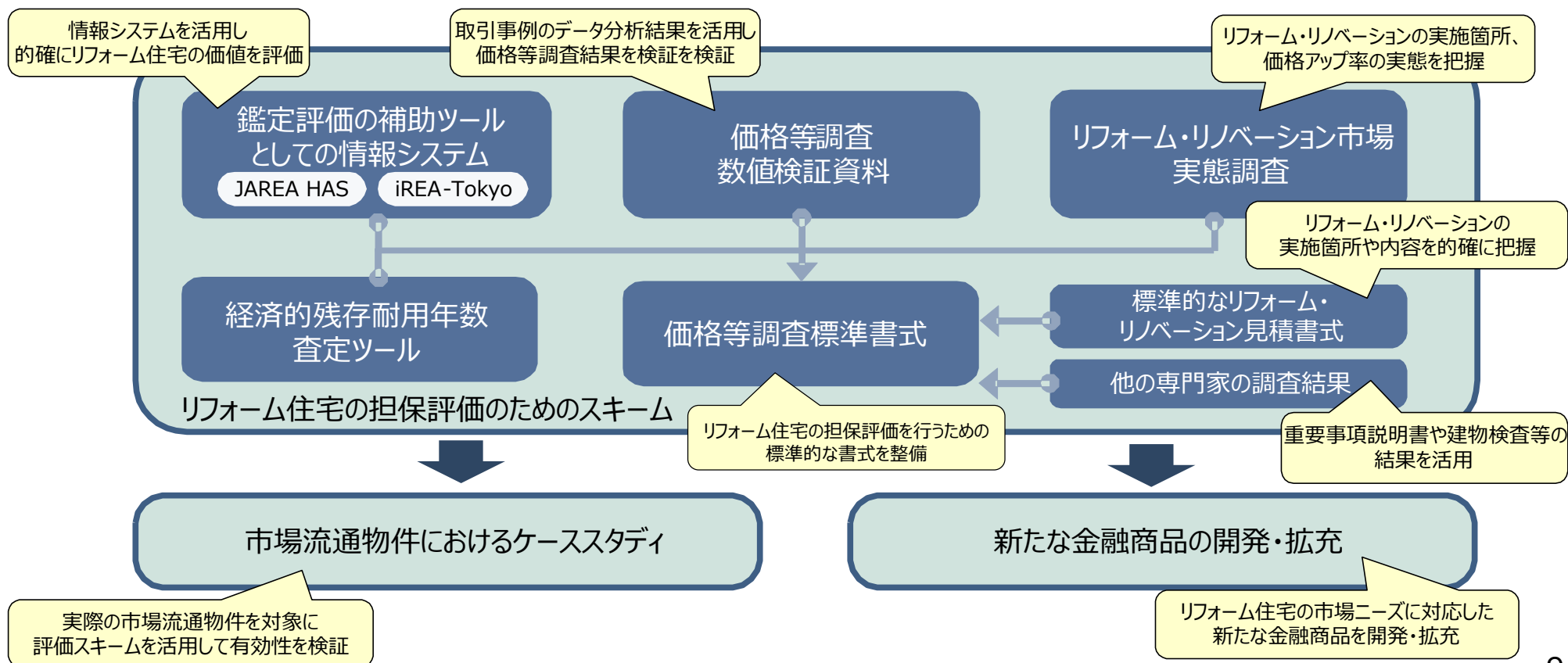
(2) 取組内容

- ・ 上記の考え方、目標に沿って、本事業では以下の内容に取り組んだ。
 - 複合用途住宅の資産価値や耐用年数の評価に係る手法の検討
 - 実際の物件を対象としたケーススタディ
 - 金融機関における資産価値や耐用年数評価のための情報整理・資料提供

【参考】適正な評価のためのスキーム

- 良質住宅ストック形成推進協議会（旧：リフォーム住宅ローン担保評価整備推進協議会）では、平成26年度から継続して、リフォームを施した（または施す予定の）中古住宅の価値や耐用年数を適切に評価するための手法を検討し、全体として評価スキームを構築してきた。
- 評価スキームは、鑑定評価の補助ツールとしての情報システム（JAREA HAS等）、評価数値検証資料（取引データ分析資料）、リフォーム・リノベーション実態調査結果、価格等調査標準書式等から構成され、これらが相互に連携し、適正な評価が行えるような枠組みを構築している。

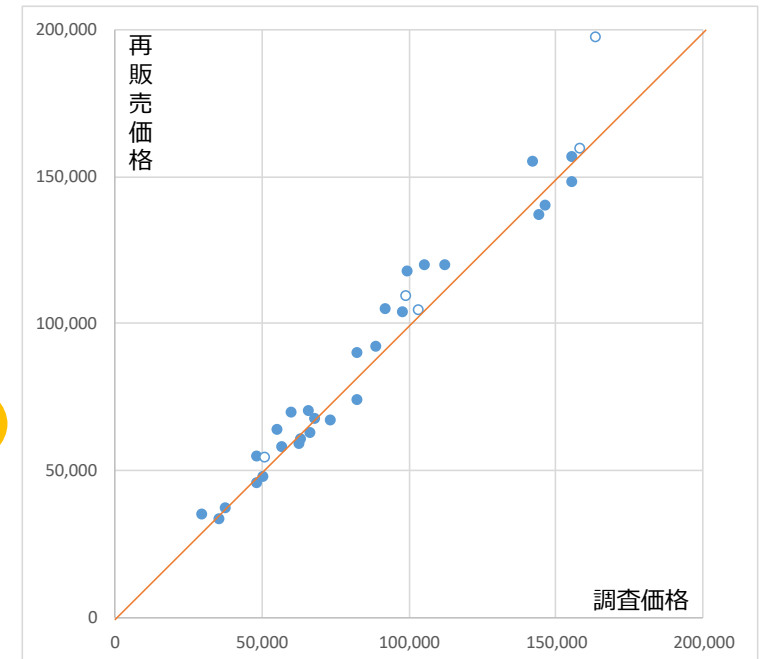
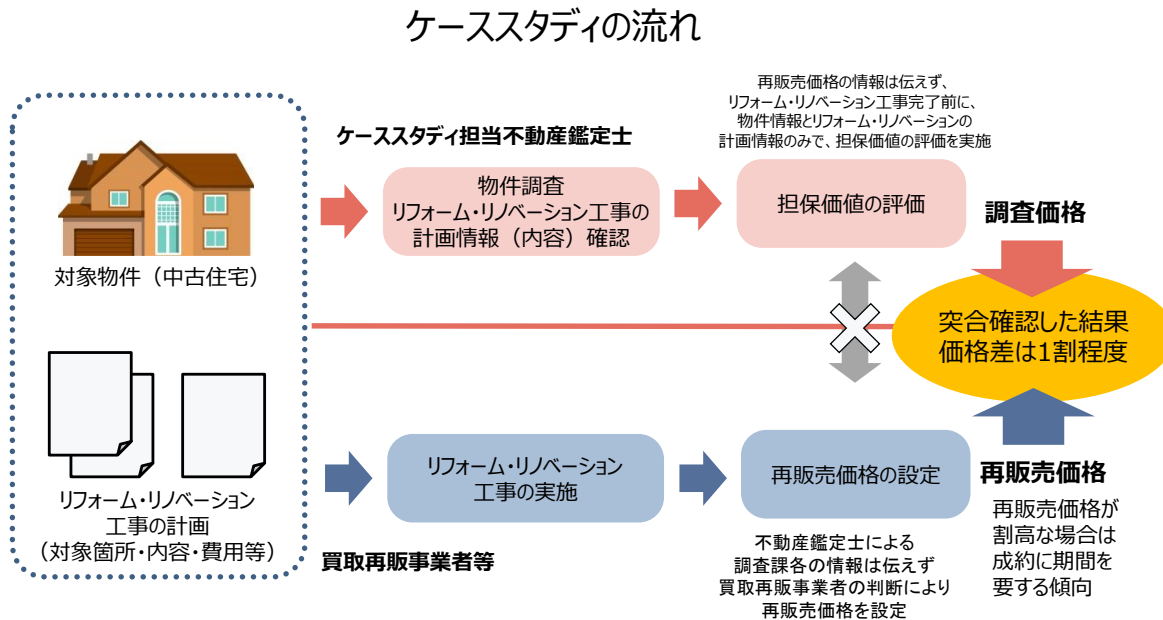
適正な評価のためのスキーム



リフォーム住宅の価格等調査に関するケーススタディ

- 前述の評価スキームの妥当性や精度を検証するため、過年度に引き続き実際の物件を対象としたケーススタディを行った。
- 買取再販事業者によりリフォームを施し再販する中古戸建住宅7件を対象とし、①リフォーム後の住宅価格の調査価格と、②買取再販事業者による実際の販売価格とを比較対照することにより検証を行った（①の価格等調査にあたっては、②の販売価格は参照せず実施している）。
- この結果、過年度同様、①と②の格差は1割程度以内であり、評価スキームの妥当性が確認できた。

4か年のケーススタディの結果 単位：円/m²



- 注1）ケーススタディを行ったサンプルを対象とし、
調査価格を横軸、再販売価格を縦軸としてプロット。
注2）白抜きのプロットは販売中物件（その他は成約済物件）
注2）調査価格より再販売価格（当初価格）が高いものは、
販売期間が長くなる傾向があり、調査価格より再販売価格
（当初価格）が低いものは販売期間が短い傾向があった。

ケーススタディ結果（詳細情報）

■平成30年度実施分

N O	物件 種別	長期 優良 住宅	所在地	経過 年数 (年)	①調査 価格 (千円)	②再販売 価格 (千円)	③リフォーム 見積費用 (千円)	評価格差 ①/②	リフォーム 割合 ③/②	販売状況 (2019年 1月末時点)
1	戸建	あり	東京都杉並区 成田西	24	97,700	104,000 (成約)	21,000	93.9%	20.2%	成約（4ヶ月）
2	戸建	あり	東京都世田谷区 代沢	18	105,000	120,000 (成約)	18,000	87.5%	15.0%	成約（1ヶ月）
3	戸建	あり	東京都世田谷区 奥沢	24	158,000	159,800 (希望)	31,000	98.9%	19.4%	販売中
4	戸建	あり	東京都目黒区 八雲	25	163,000	198,000 (希望)	34,000	82.3%	17.2%	販売中
5	戸建	あり	神奈川県川崎市 宮前区東有馬	29	50,800	54,800 (希望)	20,000	92.7%	36.5%	販売中
6	戸建	あり	神奈川県横浜市 青葉区新石川	38	103,000	104,800 (希望)	31,000	98.3%	29.6%	販売中
7	戸建	なし	東京都目黒区 鷹番	7	98,700	109,800 (希望)	700	89.9%	0.6%	販売中

ケーススタディ結果（詳細情報）

■平成29年度実施分

N O	物件 種別	長期 優良 住宅	所在地	経過 年数 (年)	①調査 価格 (千円)	②再販売 価格 (千円)	③リフォーム 見積費用 (千円)	評価格差 ①/②	リフォーム 割合 ③/②	販売状況
1	戸建	あり	横浜市青葉区 田奈町	43	48,100	55,000 (成約)	19,000	87.5%	34.5%	成約（7ヶ月）
2	戸建	あり	世田谷区 赤堤4丁目	35	155,000	148,000 (成約)	35,000	104.7%	23.6%	成約（3ヶ月）
3	戸建	なし	横浜市青葉区 荏田北2丁目	33	62,100	59,000 (成約)	17,000	105.3%	28.8%	成約（15ヶ月）
4	戸建	なし	世田谷区 代沢5丁目	31	155,000	156,500 (成約)	34,000	99.0%	21.7%	成約（2ヶ月）
5	戸建	あり	横浜市青葉区 荏田北2丁目	35	73,100	66,800 (成約)	23,000	109.4%	34.4%	成約（11ヶ月）
6	戸建	あり	三鷹市 牟礼4丁目	39	91,500	105,000 (成約)	21,000	87.1%	20.0%	成約（1ヶ月）
7	戸建	あり	世田谷区 深沢5丁目	32	82,000	89,800 (成約)	16,000	91.3%	17.8%	成約（2ヶ月）
8	戸建	あり	中野区 上鷺宮1丁目	30	88,600	92,000 (成約)	23,000	96.3%	25.0%	成約（2ヶ月）
9	戸建	あり	三鷹市 牟礼7丁目	12	48,000	45,800 (成約)	21,000	104.8%	45.9%	成約（2ヶ月）
10	戸建	あり	横浜市青葉区 桜台	33	81,900	73,800 (成約)	20,000	111.0%	27.1%	成約（6ヶ月）

ケーススタディ結果（詳細情報）

■平成28年度実施分

N O	物件 種別	長期 優良 住宅	所在地	経過 年数 (年)	①調査 価格 (千円)	②再販売 価格 (千円)	③リフォーム 見積費用 (千円)	評価格差 ①/②	リフォーム 割合 ③/②	販売状況
1	戸建	あり	小金井市 前原町5丁目	37	56,400	57,800 (成約)	16,000	97.6%	27.7%	成約（3ヶ月）
2	戸建	あり	練馬区 石神井台2丁目	35	67,600	67,800 (成約)	21,700	99.7%	32.0%	成約（1ヶ月）
3	戸建	あり	練馬区 関町北3丁目	26	59,400	69,800 (成約)	15,100	85.1%	21.0%	成約（7ヶ月）
4	戸建	あり	杉並区 永福4丁目	16	112,000	120,000 (成約)	12,700	93.3%	9.9%	成約（4ヶ月）
5	戸建	あり	渋谷区 西原2丁目	15	142,000	155,000 (成約)	12,900	91.6%	8.3%	成約（3ヶ月）
6	戸建	あり	横浜市 港北区日吉本町 6丁目	29	62,700	60,800 (成約)	16,600	103.1%	27.3%	成約（2ヶ月）

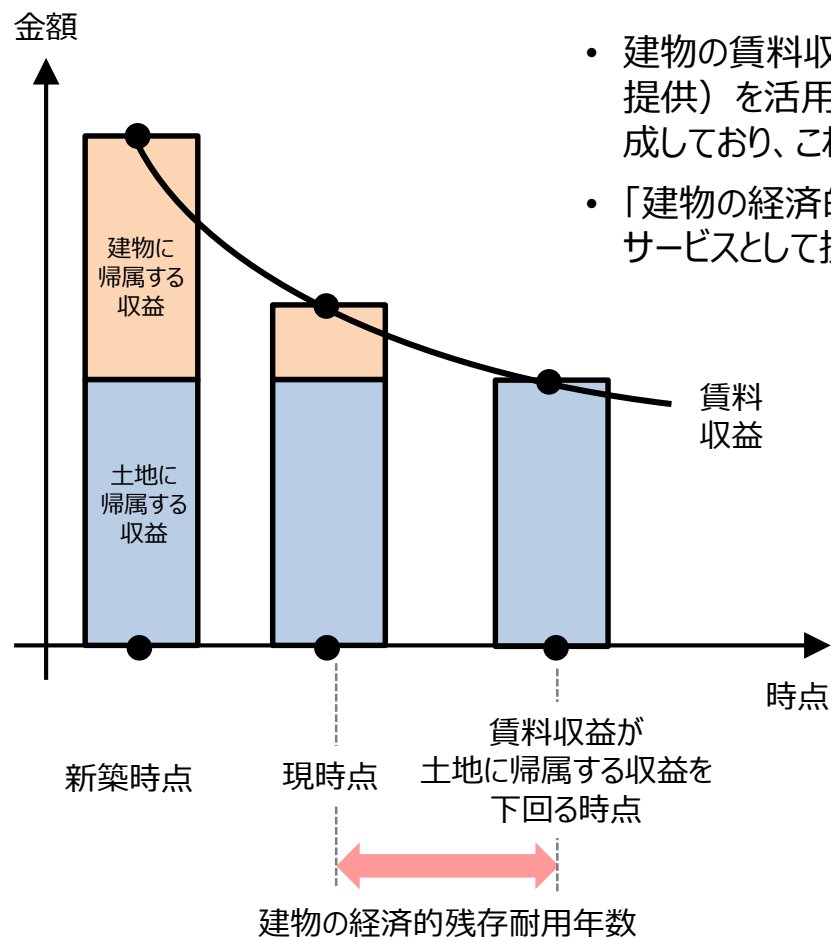
ケーススタディ結果（詳細情報）

■平成27年度実施分

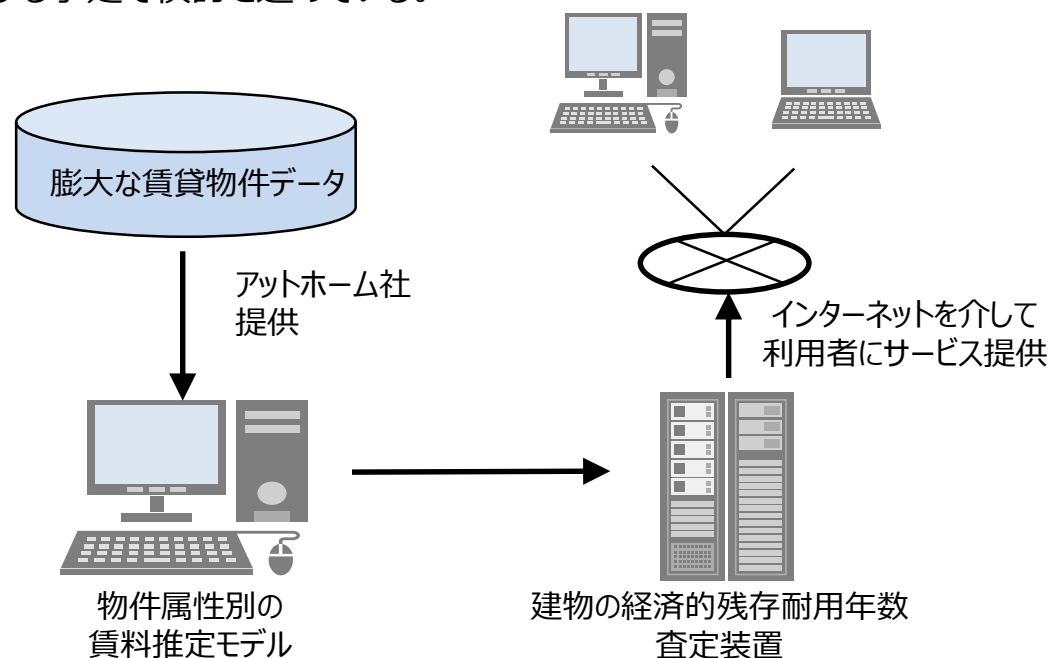
N O	物件 種別	長期 優良 住宅	所在地	経過 年数 (年)	①調査 価格 (千円)	②再販売 価格 (千円)	③リフォーム 見積費用 (千円)	評価格差 ①/②	リフォーム 割合 ③/②	販売状況
1	戸建	あり	横浜市 青葉区しらとり 台	28	65,600	70,000 (成約)	17,300	93.7%	24.7%	成約（3ヶ月）
2	戸建	あり	横浜市 青葉区千草台	41	66,100	62,800 (成約)	17,600	105.3%	28.0%	成約（1週間）
3	戸建	なし	杉並区 上荻3丁目	32	54,600	63,800 (成約)	16,100	85.6%	25.2%	成約（2ヶ月）
4	戸建	なし	三鷹市 井の頭3丁目	31	99,000	118,000 (成約)	22,300	83.9%	18.9%	成約（1週間）
5	マンション 1住戸	なし	世田谷区 弦巻2丁目	26	146,000	140,000 (成約)	16,600	104.2%	11.9%	成約（3ヶ月）
6	マンション 1住戸	なし	新宿区 余丁町	37	37,100	36,900 (成約)	5,600	100.5%	15.2%	成約（3ヶ月）
7	1棟	なし	目黒区 目黒5丁目	25	144,000	137,000 (成約)	22,100	105.1%	16.1%	成約（1.5ヶ月）
8	1棟	なし	三鷹市 下連雀4丁目	25	49,800	47,980 (成約)	9,700	103.8%	20.2%	成約（1ヶ月）
9	戸建	－	所沢市 小手指町2丁 目	22	29,000	34,900 (成約)	2,900	83.1%	8.3%	－
10	マンション 1住戸	－	渋谷区 神宮前6丁目	44	34,900	33,200 (成約)	6,200	105.1%	18.7%	－

【参考】建物の経済的残存耐用年数査定装置（特許出願中）

- 本補助事業と連動し、東京都不動産鑑定士協会による独自事業として実施してきた「賃料データ集計・分析事業」の成果を活用し、建物の経済的残存耐用年数を査定する仕組みを考案し特許出願中である。
- 建物の賃料収益は、大きく「土地に帰属する収益」と「建物に帰属する収益」に分けられると考えられる。この賃料収益が「土地に帰属する収益」を下回る時点、すなわち「建物に帰属する収益」がゼロになる時点では、建物の経済的価値がゼロとなると考え、現時点からこの時点までの期間を、「建物の経済的残存耐用年数」とするという考え方でモデルを構築している。



- 建物の賃料収益の経年減少傾向については、膨大な賃貸物件データ（アットホーム社提供）を活用し、このデータを物件属性別に集計・分析することで価格推定モデルを作成しており、これを上記モデルに適用している。
- 「建物の経済的残存耐用年数査定装置」はインターネット経由で利用できるクラウド型サービスとして提供する予定で検討を進めている。



3 金融・流通商品開発に係る取組

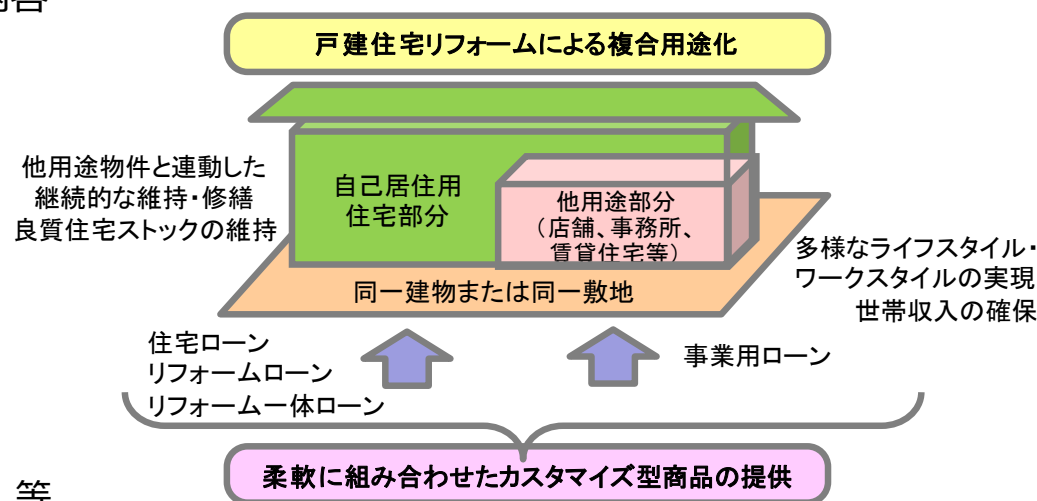
(1) 現状・課題等

- 現状では、自己居住用住宅の購入やリフォームのための金融商品としては、住宅ローン、リフォームローン、リフォーム一体ローン等が提供されている。また、物販・飲食施設、事務所、賃貸住宅等の建築、リフォーム等のための金融商品としては、事業用ローン等が提供されている。
- 今回対象とする、自宅居住用の戸建住宅の一部をリフォーム・リノベーションすることにより他用途部分を併設し複合用途化する場合には、上記の金融商品を個別に提供するケースが多かったが、本事業では、顧客の意向・ニーズや物件の特性等に対応し、これらを適切に組み合わせたカスタマイズ型商品として提供する仕組みをつくることを目標とする。
- 融資判断および資産価値・耐用年数の評価にあたっては、「住宅の資産価値の適切な評価に係る取組」で示した不動産鑑定士による資産価値や耐用年数の評価、市場データの集計・分析結果等を基礎として実施する。
- また、自己居住用住宅部分には瑕疵担保責任保険を適用し、瑕疵があった際の修理費用確保を図ることを企図する。

(2) 取組内容

- 上記の考え方、目標に沿って、本事業では以下の内容に取り組んだ。
- 住宅ローン、リフォームローン、リフォーム一体ローンと事業用ローンとを、顧客ニーズ・物件特性に応じて適切に組み合わせカスタマイズ型商品として提供する仕組みづくり
- 実際の物件を対象とした融資判断、資産価値評価、耐用年数評価の検討
- 普及拡大のための情報発信
- 住宅瑕疵担保責任保険の適用の検討
- 国土交通省開催の金融商品に関する勉強会に参加 等

戸建住宅リフォームによる複合用途化のイメージ



4 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

(1) 現状・課題等

- ・ 本協議会の構成員であるリノベーション住宅推進協議会では、リフォーム・リノベーションを施した住宅の性能基準を定め「適合リノベーション住宅」として発行している。
- ・ また、国土交通省の定める基準により「安心R住宅」制度も定められている。
- ・ 今回事業においては、これらの基準を活かしつつ、今回対象としている複合用途住宅に対応した商品について、コンセプト、ネーミング、キャッチフレーズ等を含めたブランド化の検討と各方面への情報発信による普及促進の検討を行う。

(2) 取組内容

- ・ 上記の考え方、目標に沿って、本事業では以下の内容に取り組んだ。
 - 複合用途住宅に対応した商品のコンセプト、ネーミング、キャッチフレーズ等を含めたブランド化の検討
 - 「BUKATSUDO」や暮らし再発見マガジン「のくらし」を通じた情報発信による関心層の発掘・コミュニケーション
 - トータルパッケージ商品パンフレットの作成・配布
 - 中古戸建住宅リノベーションを検討している顧客候補との個別相談・情報提供

(7組実施。11/3、11/4、11/17、11/25、1/4、1/20、1/27)

「BUKATSUDO」ウェブサイト



出典：リビタ「BUKATSUDO」ウェブサイト

トータルパッケージ商品パンフレット

■ 商品・サービス概要

商品・サービス	提供主体	商品・サービス等の内容
認知向上・啓発 学習機会の提供	リビタ等	趣味や興味を深めるきっかけを提供する講座の開催や、職住一体の暮らしの紹介を通じた啓蒙活動、自宅で小さな事業を行いたい、住まいを開きたいという意向・関心をおもちの方々にリノベーションセミナー等を開催し、学習機会を提供します。
不動産購入・ 活用コンサルティング	リビタ等	不動産の選定・活用に関する情報提供、相談対応等のサービスを提供します。
創業・金融 コンサルティング	西武信用金庫	創業・資金調達・事業運営等に関して、事業計画・資金計画のブラッシュアップ、販路拡大支援、IT導入支援、人材調達支援、補助金申請支援等の情報提供、相談対応等のサービスを提供します。
リフォーム・リノベーション 企画・設計・施工	リビタ等	お客様のニーズ・ご意向に沿ったリフォーム・リノベーションの資金計画、スケジュール管理、企画・設計・施工を支援します。また、継続的な維持・修繕計画の策定および実施を支援します。
不動産評価	東京都不動産 鑑定士協会	不動産物件の価格や耐用年数等を適切に評価し、ローン融資の際の担保価値評価や融資期間の査定を支援します。
カスタマイズ型 金融商品の提供	西武信用金庫	住宅資金・リフォーム資金用商品（住宅ローン、リフォームローン、リフォーム一体ローン）、事業資金用商品（事業用ローン等）を柔軟に組み合わせたカスタマイズ型金融商品を提供します。

良質住宅ストック形成推進協議会

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会、一般社団法人 リノベーション協議会、株式会社リビタ、西武信用金庫、ハウスプラス住宅保証株式会社、株式会社住宅あんしん保証、公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会

■ 本商品に関するお問い合わせ先

国土交通省住宅局「住宅ストック維持・向上促進事業」補助事業

暮らす、はたらく、自由な住まいを リノベーションで

自宅で開業！～職住一体の住まいづくり～



店舗等併用住宅リフォーム・リノベーション
トータルパッケージサービスのご案内

良質住宅ストック形成推進協議会

トータルパッケージ商品パンフレット

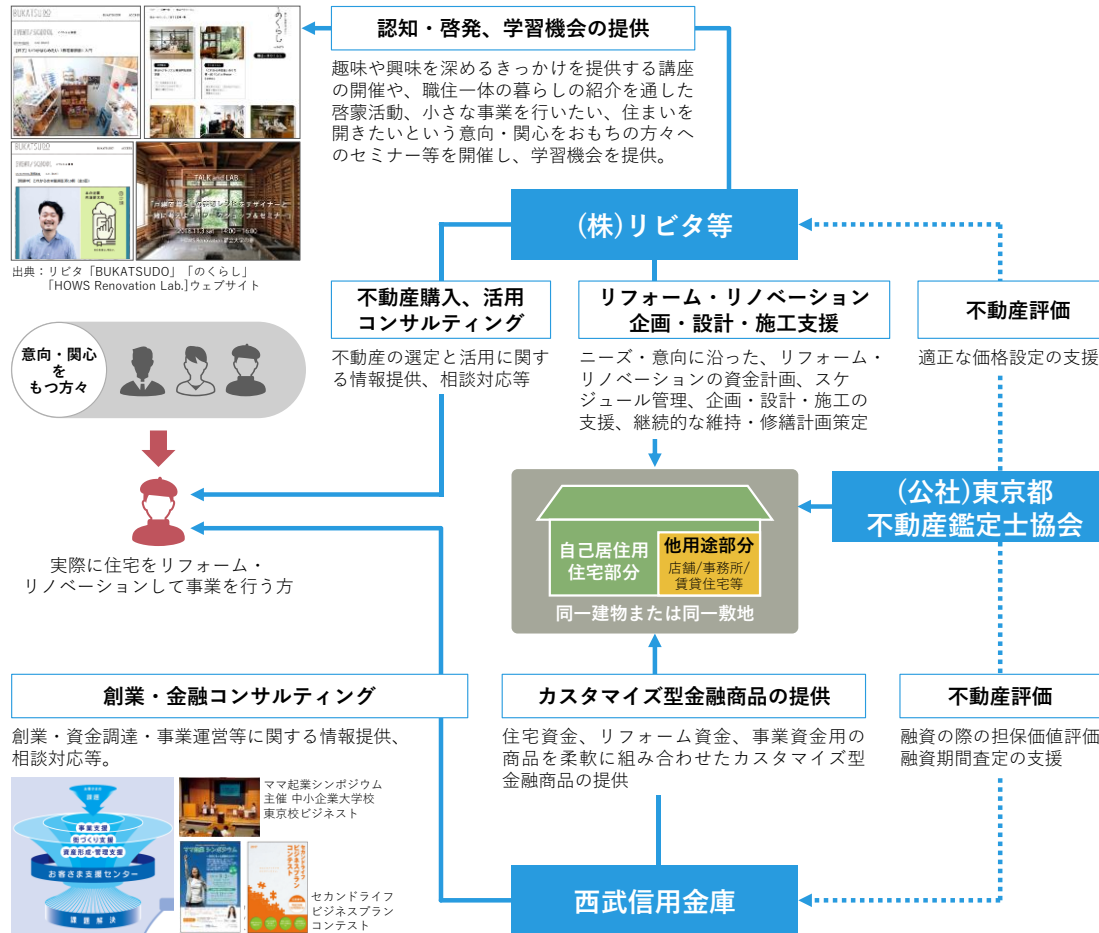
自宅で開業！

職住一体の住まいづくり

- 本格的な少子高齢化や価値観の多様化等により、人々のライフスタイル、ワークスタイルも大きく変化してきています。最近では、ご自宅をリフォーム・リノベーションすることにより、カフェや書店、アトリエ、塾、スモールオフィス、賃貸住宅など、自らのライフスタイル、ワークスタイルに応じてさまざまな施設を併設している方々も増えています。

- 本サービスでは、ご自宅をリフォーム・リノベーションしてさまざまな用途の施設を併設・運営しようとする皆様ニーズにお応えし、認知・学習機会の提供、不動産購入・活用に関するコンサルティング、創業・金融に関するコンサルティング、リフォーム・リノベーションの企画・設計・施工、不動産評価、カスタマイズ型金融商品の提供など、さまざまな商品・サービスをトータルパッケージとして提供いたします。

店舗等併用住宅のリフォーム・リノベーション・トータルパッケージサービス

暮らす、はたらく
自由な住まいへとリノベーション

リビタ事例

Case 1

築52年の中古住宅を購入し、店舗併用住宅へとリノベーション。1階でカフェを併設したコーヒーロースター「FINE TIME COFFEE ROASTERS」を開業、2階住居部分に居住。（東京都世田谷区）



Case 2

築48年の中古住宅を購入し、自宅へとリノベーション。平日昼間は、奥様がリビングでカラーセラピーサロンを開業。休日は街に開くワークショップを行うことも。（東京都練馬区）



Case 3

築34年の中古住宅を購入し、リノベーション。1階で平日夜と週末だけ開く、猫店員がいる本屋「Cat's meow books」を開業、2階住宅部分に居住（東京都世田谷区）



Case 4

築48年の祖母の家を、奥様の仕事場となるフラワーアトリエを併設した住まいへとリノベーション。（東京都文京区）



出典：西武信用金庫ウェブサイト

良質住宅ストック形成推進協議会 委員一覧（平成30年度）

注）氏名五十音順に掲載

検討会

	所属・役職	氏名
委員長	株式会社フロネシス 執行役員 不動産鑑定部長	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	公益社団法人東京都宅地建物取引業協会 専務理事	飯野 郁男
委員	株式会社オークリサーチ 代表取締役	樫野 匡彦
委員	株式会社リビタ 分譲事業本部 営業企画部 リノサバ第一グループ グループリーダー	木内 玲奈
委員	日本ヴァリュアーズ株式会社 代表取締役	小室 淳
委員	株式会社住宅あんしん保証 取締役 経理管理部長	園尾 知之
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	ハウスプラス住宅保証株式会社 営業第一部 課長	千坂 ユキ
委員	野田誠不動産総合コンサル	野田 誠
委員	西武信用金庫 個人推進部 担当部長	丸山 幸朗
委員	リノベーション協議会（リノベる株式会社 執行役員）	三浦 隆博

WG

	所属・役職	氏名
委員長	株式会社フロネシス 執行役員 不動産鑑定部長	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	株式会社オークリサーチ 代表取締役	樫野 匡彦
委員	株式会社リビタ 分譲事業本部 営業企画部 リノサバ第一グループ グループリーダー	木内 玲奈
委員	西武信用金庫 個人推進部 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	野田誠不動産総合コンサル	野田 誠
委員	リノベーション協議会（リノベる株式会社 執行役員）	三浦 隆博
委員	西武信用金庫 法人推進部 副部長	山崎 紀嗣