

平成29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

東京圏における良質住宅ストック形成推進プロジェクト

成果報告資料

平成30年3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
- 5 今後の課題

I 事業概要

Ⅱ 検討成果

1 住宅性能の維持・向上に関する取組

(1) 質の確保等

- (一社)リノベーション住宅推進協議会にて独自に定める住宅性能基準（R 1・R 3・R 5。瑕疵保険加入基準への対応を含む）に基づき、原則としてリフォーム工事前後2回のインスペクションの実施、基準に適合させるためのリフォーム工事等を実施する。

(2) 安心の付与

- インスペクション結果の開示（所有者の了承を得て必要に応じ実施）、瑕疵保険への加入を行う。
- また、リフォーム実施箇所以外の既存部分についても、重要インフラ13項目かつ検査対象に該当する部分は保険対象とするよう工事を行う。

(3) 維持保全

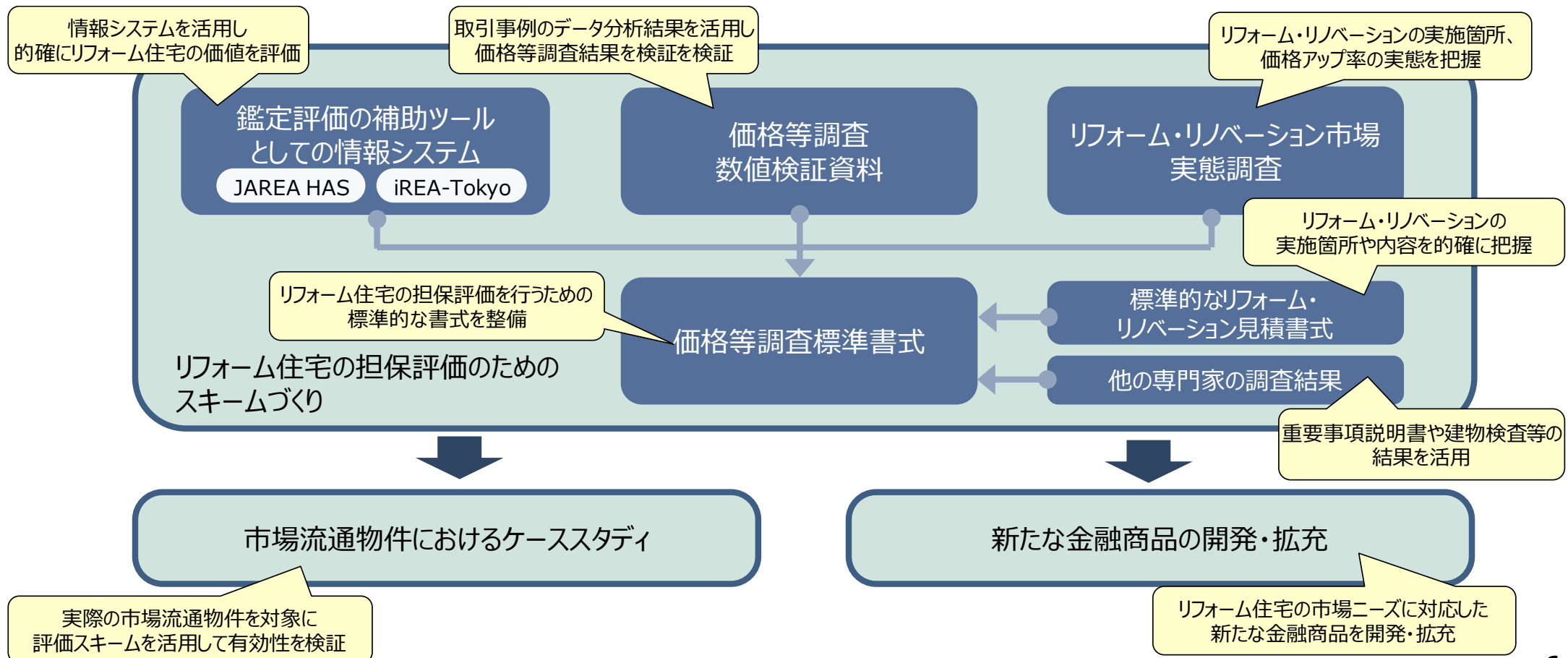
- 購入後・複数回の定期点検や修繕等を行うため、情報システムを活用した維持保全計画策定の仕組みづくりに取り組む。
- あわせて住宅履歴情報管理システムも運用する。

2 住宅の資産価値の適正評価に係る取組

(1) 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

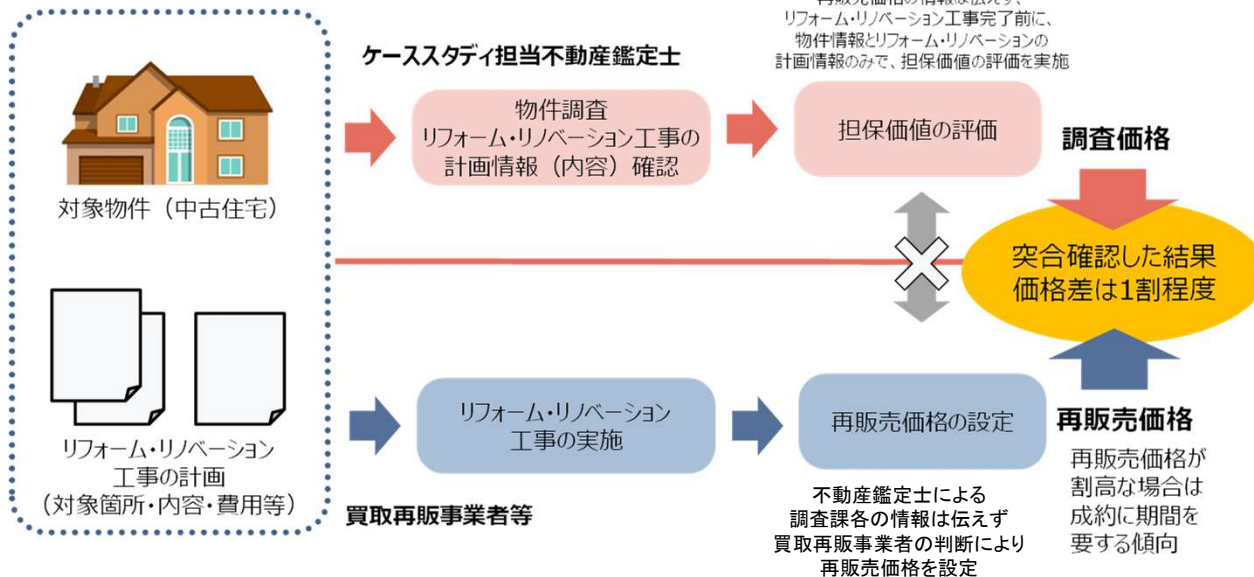


(2) リフォーム住宅の価格等調査に関するケーススタディ

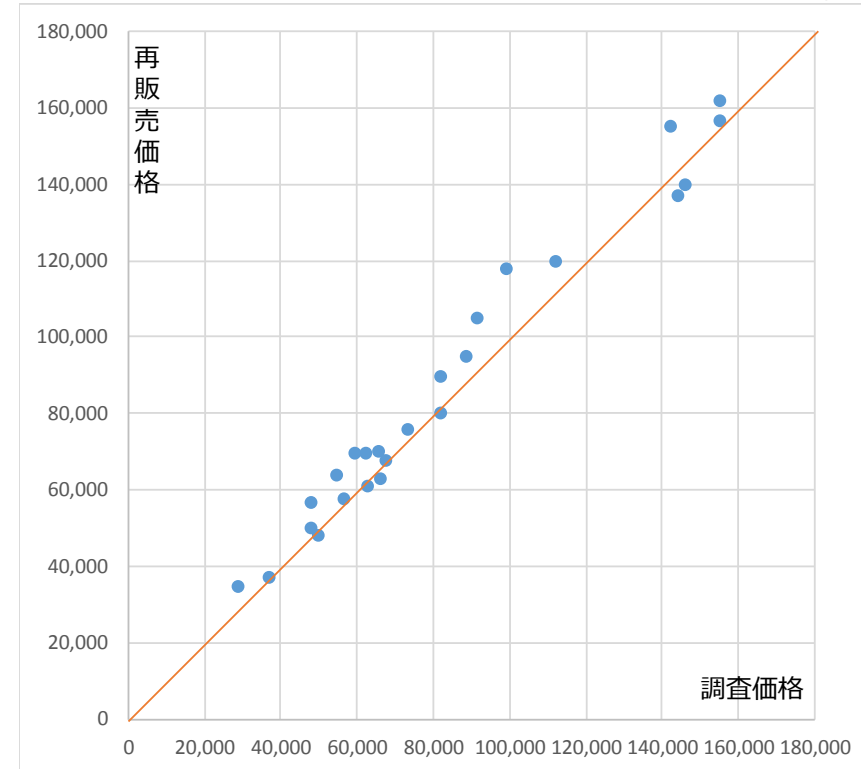
- 前述の評価スキームの妥当性や精度を検証するため、過年度に引き続き実際の物件を対象としたケーススタディを行った。
- 買取再販事業者によりリフォームを施し再販する中古戸建住宅10件程度を対象とし、①リフォーム後の住宅価格の調査価格と、②買取再販事業者による実際の販売価格とを比較対照することにより検証を行った（①の価格等調査にあたっては、②の販売価格は参照せず実施している）。
- この結果、過年度同様、①と②の格差は1割程度以内であり、評価スキームの妥当性が確認できた。

注) 価格帯1億円前後の物件では格差が大きくなる傾向が見られた（調査価格が再販売価格に比して低め）。これらの物件は希少性のある高グレード物件でありつつ、ハイレベル需要層のニーズに合致している等の特徴をもち、これらの要因により調査価格と販売価格の差が大きくなったものと考えられる。

ケーススタディの流れ



3カ年のケーススタディの結果 単位：円/m²



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 (2018年 1月下旬時点)
1	戸建	あり	横浜市青葉区 田奈町	43	48,100	56,800 (希望)	19,000	84.7%	33.5%	販売中
2	戸建	あり	世田谷区 赤堤4丁目	35	155,000	162,000 (成約)	35,000	95.7%	21.6%	成約
3	戸建	あり	横浜市青葉区 荏田北2丁目	33	62,100	69,800 (希望)	17,000	89.0%	24.4%	販売中
4	戸建	あり	世田谷区 代沢5丁目	31	155,000	156,500 (成約)	34,000	99.0%	21.7%	成約
5	戸建	あり	横浜市青葉区 荏田北2丁目	35	73,100	75,800 (希望)	23,000	96.4%	30.3%	販売中
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
7	戸建	あり	世田谷区 深沢5丁目	32	82,000	89,800 (希望)	16,000	91.3%	17.8%	設計・施工中
8	戸建	あり	中野区 上鷺宮1丁目	30	88,600	94,800 (希望)	23,000	93.5%	24.3%	設計・施工中
9	戸建	あり	三鷹市 牟礼7丁目	12	48,000	49,800 (希望)	21,000	96.4%	42.2%	販売中
10	戸建	あり	横浜市青葉区 桜台	33	81,900	80,000 (希望)	20,000	102.4%	25.0%	設計・施工中

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%	－

ケーススタディ結果（物件コンセプト）

■平成29年度実施分

番号	所在地	コンセプト
1	横浜市青葉区田奈町	家族の帰りを迎える窓のある家 重なり合う空間、丘の上の戸建て暮らし
2	世田谷区赤堤	大きな木を抱きかかえた家
3	青葉区荏田北	柱のない大空間と、まちと緩やかにつながる階段のある住まい
4	世田谷区代沢	恵まれた環境を紐解き、開いて取り込む。高い断熱・耐震性能をも備えた住まい
5	青葉区荏田北Ⅱ	緑と空にとけ合って広がるリビングデッキの家
6	三鷹市牟礼	公園、街、道路、庭、家と有機的につながる暮らし
7	世田谷区深沢	間をつくり、光と空気の通り道を開いた家
8	中野区上鷲宮	暮らしの真ん中にある玄関から、上下につながる暮らし
9	三鷹市牟礼Ⅱ	築浅あんしん改修済、のんびりとワクワクが共存する暮らし
10	青葉区桜台	販売前のため未定

■平成28年度実施分

番号	所在地	コンセプト
1	小金井市前原町	建具で部屋の仕切り方が変化する住まい
2	練馬区石神井台	スキップフロアがつくる、寛容な器のような住まい
3	練馬区関町北	公園の環境を住まいに取り込み、優雅に自然を楽しめる住まい
4	杉並区永福	静けさの中に四季の移ろいを味わう家
5	渋谷区西原	それぞれの部屋に個性を持たせながらつながりのある住まい
6	横浜市港北区日吉本町	公園の大きな桜の木を眺める陽だまり階段のある家

■平成27年度実施分（No.1～8）

分類			所在地情報		リノベーションのポイント
案件 種類 番号	整理 番号	長期 優良 住宅	市区町村	所在地	
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」か「建売」か、「住みたい家」か「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きけることを目指した。事業者が提供するのとは、構造安全性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、内装メニューのカタログを用意した。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オ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、どこまでも続くか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。設計パートナーに納谷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額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くなる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、専用使用権付きトランクルーム、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。

3 金融・流通商品開発に係る取組

(1) 2つの取組の方向

- 住宅性能の維持・向上の取組およびこの適正な評価を踏まえた金融面（金融商品開発・資金調達支援）の取組については、大きく①購入後・複数回のリフォームニーズへの対応、②経済的残存耐用年数の試算スキームの構築という2つの方向で検討に取り組んだ。

金融面の取組の2つの方向性

良質な住宅ストックの維持・向上のため、売買取引後も
融資期間中の債権保全を図る方策を講じることが重要

購入後・複数回のリフォームニーズへの対応

- 今年度までの成果
 - 「あとリノ」+「リノベーションローン（根抵当権を活用した複数回・複数年度に及ぶ融資需要を満たすリフォーム一体型住宅ローン）」の開発。
 - リフォーム着手前時点におけるリフォーム後の価値を適切に把握するためのケーススタディ実施。
 - 将来のリフォームに対応した積立金等の方策の検討。
 - 新たな金融商品に関する論点の整理・検討
- 今後の課題
商品の試行・精査を行い、市場への普及を図る。

経済的残存耐用年数の試算スキームの構築

- 今年度までの成果
 - 東京都内の賃貸物件データ等の分析および賃料単価推定モデルの作成、精査を行った。
 - 当該モデル式により求められた数値を基に経済的残存耐用年数を試算する書式を整備。
 - 世田谷区、杉並区における具体的な物件を対象としてケーススタディを行った。
- 今後の課題
ケーススタディを蓄積しスキームの検証および精査を図る。

(2) 購入後・複数回のリフォームニーズへの対応

- 購入後・複数回のリフォームニーズへの対応については、まず、ベースとなるリフォーム・リノベーションサービス開発の取組として、「あとリノ」を開発した（平成29年2月1日より正式販売開始）。
- 延長型瑕疵保険の開発・適用については、企画検討を行ったが、商品化および実装については来年度以降に取り組む予定である。

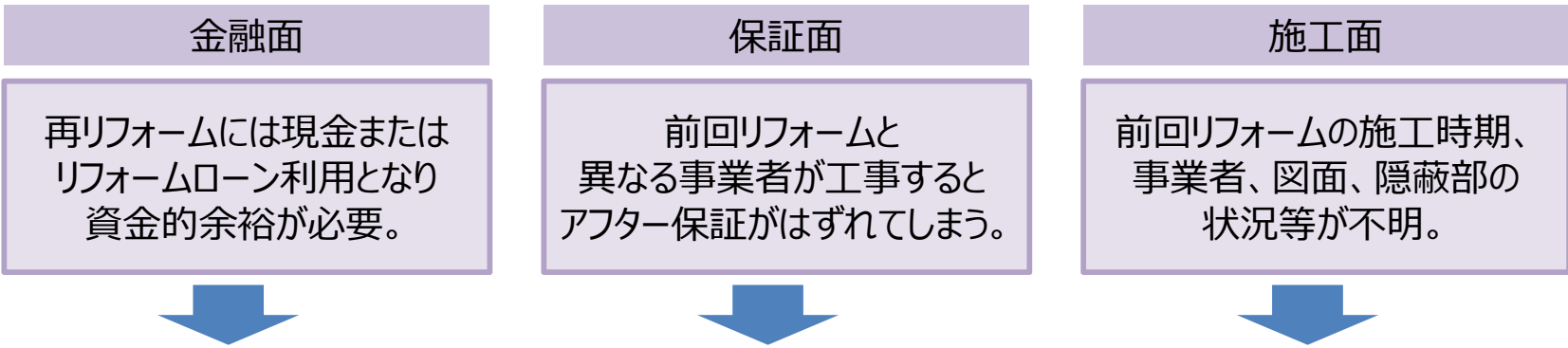
ライフステージに応じた購入後・複数回のリノベーションニーズへの対応

《背景》

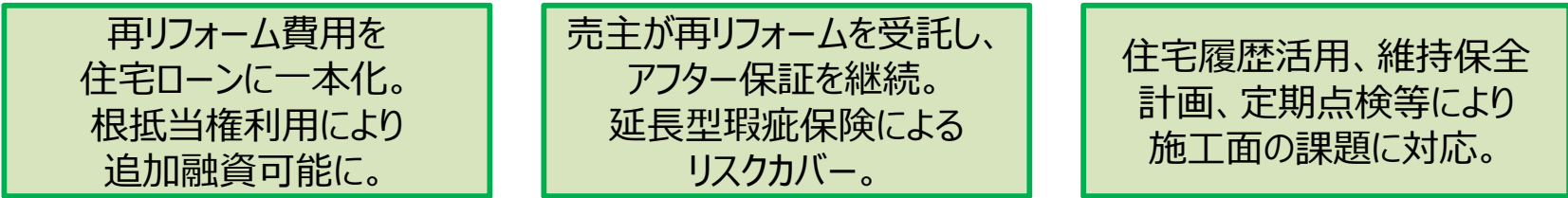
- **エンドユーザーの住宅に関するリテラシー向上により、住まいに対する志向は多様化**
→ ライフステージに応じて、後から少しずつ手を入れていく住まいづくりのニーズが顕在化
- **住宅購入・リノベーションに係る費用の高騰**
→ 住宅価格の高騰により、ほしい物件に手が届きにくくなる。工事費の高騰により工事予算が不足。

住宅購入時にすべてリノベーションを完了させるのではなく
ライフステージに応じ、後から少しずつ手を入れていく
住まいづくりのニーズ

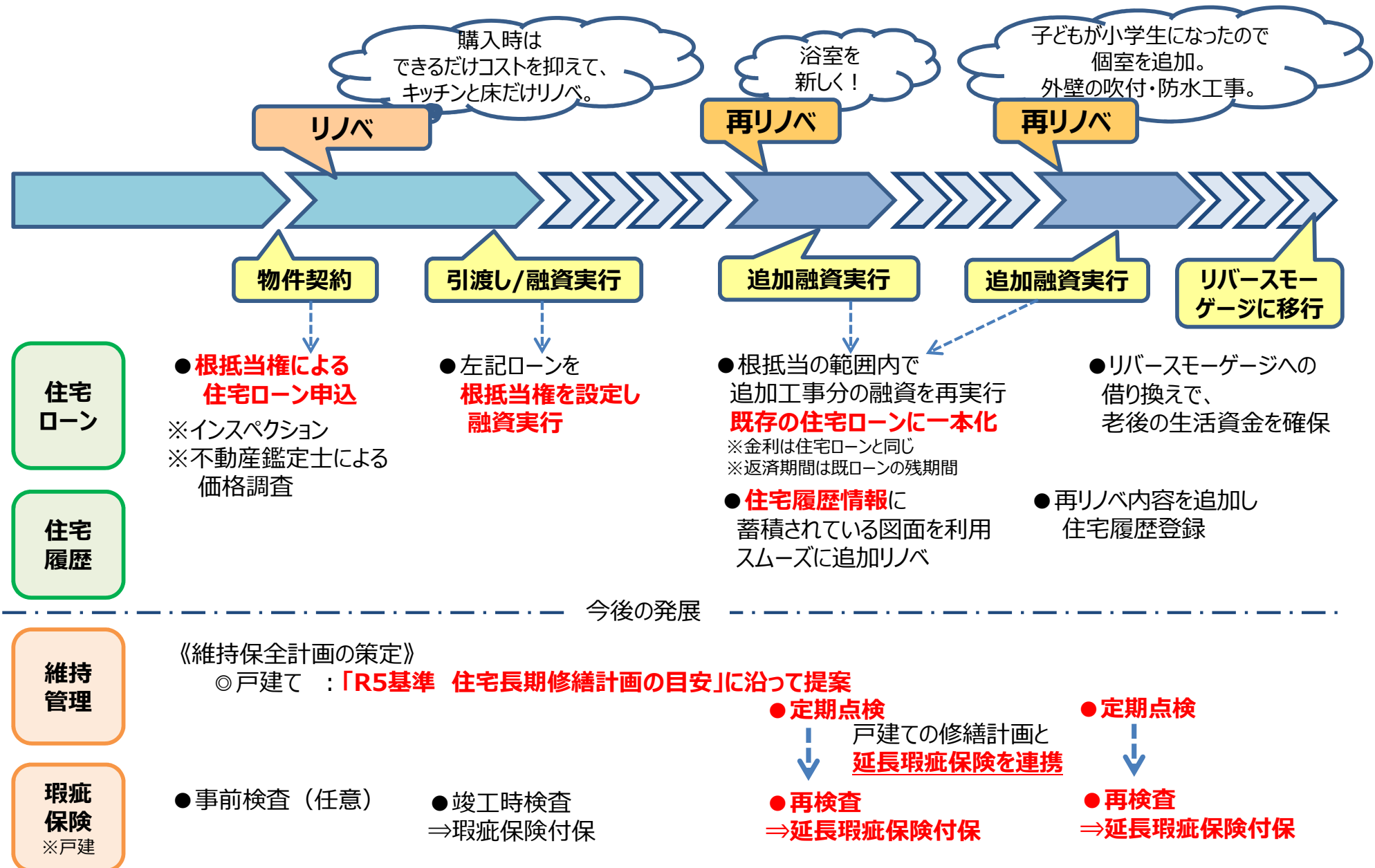
《課題》



《解決策》



購入後・複数回のリノベーションとローン融資等の流れ（イメージ）

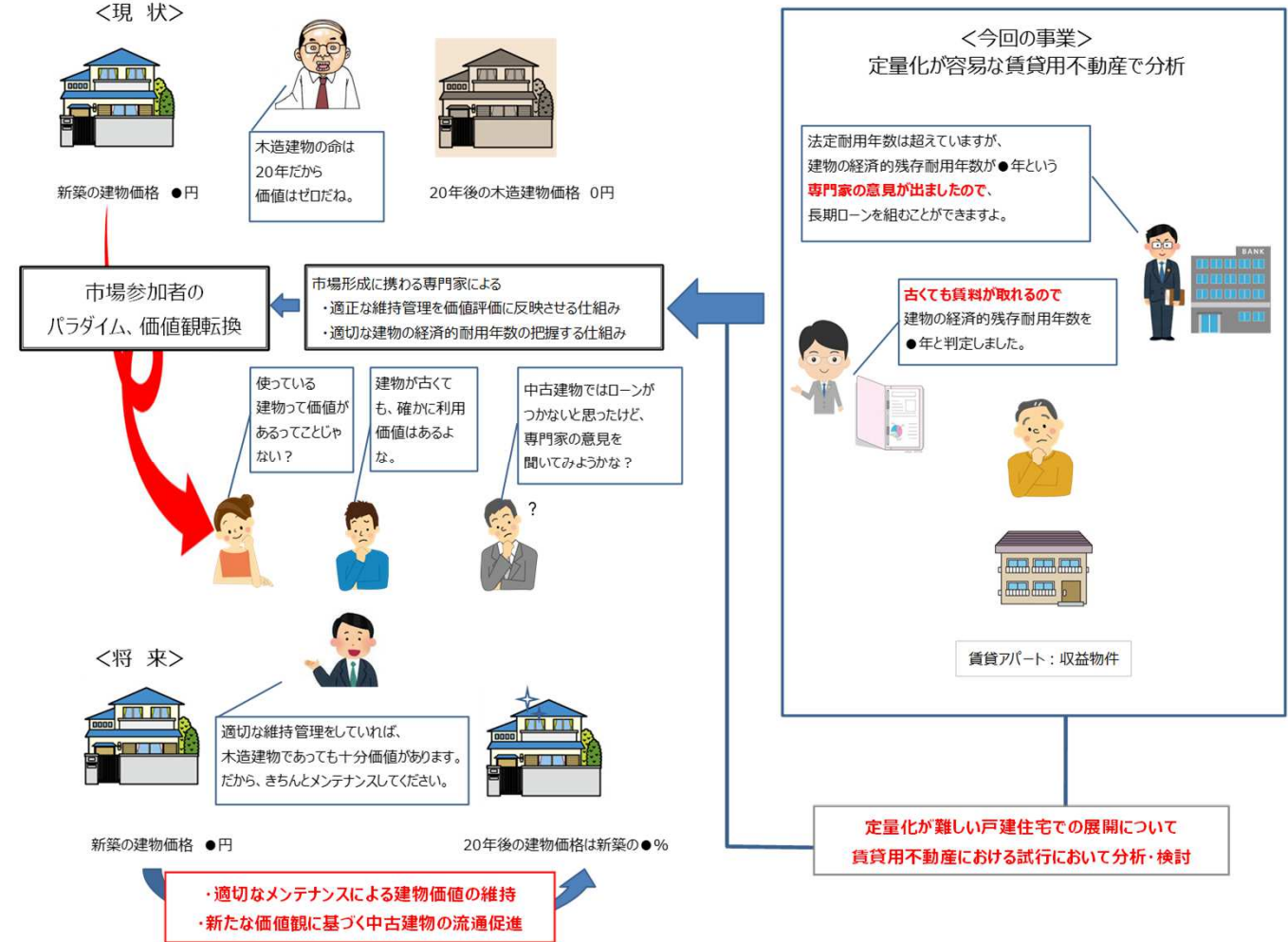


商品化にむけた論点と課題

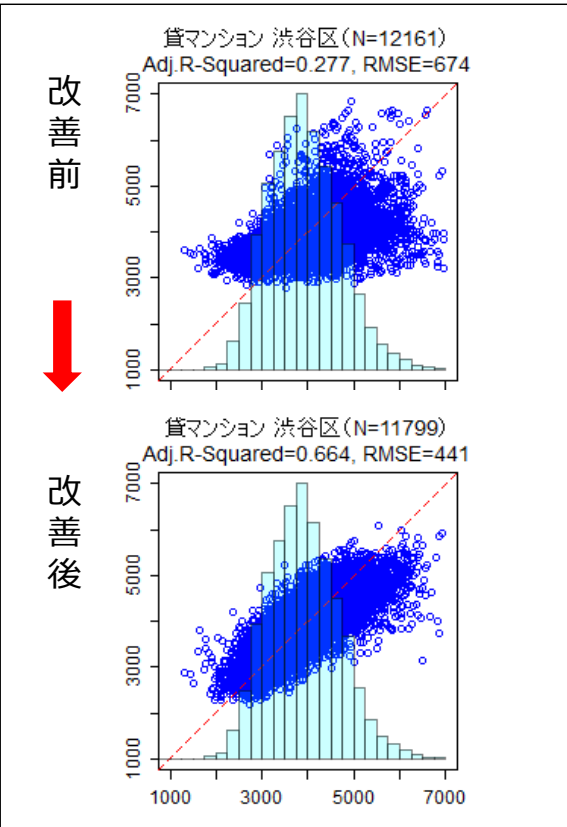
- 購入後・複数回のリフォームニーズに対応した金融商品のひとつとして、延長型瑕疵保険について検討した。延長型瑕疵保険は、協議会メンバーにより開発済みの別の商品を活用し、これをパッケージサービス全体に組み込み、全体として今後試行していく方針である。また、積立金制度も選択肢として考えられる。
- 住宅所有者（または住宅管理事業者等）から将来のリフォームのための費用を積立金として蓄積し、将来実際にリフォームが必要となった際は、ワンストップサービス体制に所属する企業・団体により、一定水準以上の品質を満たしたリフォーム工事およびリフォームローンを提供するといった枠組みが考えられる。
- このほか、住宅の一部を賃貸化・収益物件化し、ローン付与や相続等に対応できるようにするなど、リフォーム一体ローンに付加価値をつけた商品を開発するという方向も考えられる。
- 超低金利が続き、試行物件の確保には苦戦している。金利環境の動向をみながら、次年度以降も努力を重ねる予定。

(3) 融資期間の伸張（経済的残存耐用年数の試算）の取組

- ・ 融資期間の伸張のための取組としては、「経済的残存耐用年数の試算」の枠組み、方法を検討した。
- ・ 現状では、中古住宅（特に木造戸建で築年数20年超のもの）の価値はほとんどないものとして取引されるケースも多いが、利用価値や維持管理の状態を適切に評価することにより、適切な評価ができるものと考えられる。
- ・ 今年度の検討においては、このような考え方の整理、経済的残存耐用年数の試算の枠組みの検討、そのベースとなる賃貸物件データの分析、具体的な物件を対象としたケーススタディなどを行った。



【参考】 賃貸物件データ分析
※賃料推定モデルの改善（渋谷区の例）



4 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

(1) 協議会等による住宅の認定（ラベリング）

- ・（一社）リノベーション住宅推進協議会では、基準適合住宅（R 1（マンション専有部）/ R 3（一棟マンション）/ R 5（戸建住宅））を策定、発行している。
- ・ また、（株）リビタにより、当初の中古物件購入時に、住宅の品質を確保するための最低限のリノベーション（R 1 + 瑕疵保険付保または R 5 基準）をベースとし、中古物件を販売するサービスを、マンションについては「ユニットベース」、戸建については「HOWSリノベーションベース」として展開、さらに購入後・複数回のリノベーションに対応するサービスを「あとリノ」という商品でブランド化している。
- ・ 今年度以降の取組として、この普及拡大を図るとともに、（一社）リノベーション住宅推進協議会会員においても上記同様のサービスを展開できるよう普及拡大を図る。

適合基準やブランド（例）



出典：（一社）リノベーション住宅推進協議会

(2) その他情報提供の取組

- ・ 今回開発する仕組み全体について、協議会構成員の全国ネットワークを活用し、情報発信および普及に取り組んでいる。平成29年度は、以下のような取組を行った。
 - ・ 東京都不動産鑑定士協会会員を対象としたセミナー開催
 - ・ 中古住宅評価書式その他エリアへの提供、講師派遣等（北海道、静岡県）
 - ・ ワンストップサービス商品を紹介するセミナーの開催（リノベーション住宅推進協議会、西武信金）
- ・ 来年度以降も継続して情報提供を実施していく予定である。



出典：（株）リビタ

5 今後の課題

(1) 今年度得られた成果

- 今年度の検討により、主に以下のような成果を得ることができた。
 - 購入後・複数回のリフォーム・リノベーションニーズに対応した新たな商品（リノベーションサービス「あとリノ」＋金融商品「リノベーションローン」の開発・販売（平成29年2月1日～）
 - 延長型瑕疵保険の開発・商品化
 - ケーススタディの積み重ねによる評価スキームの精度の高さの確認
 - 経済的残存耐用年数の試算のためのモデル検討およびケーススタディの実施
- これまでの検討により、今回企図した仕組みの開発を完了した。一方、住宅ローン市場はマイナス金利が作用して超低金利となり、各金融機関の収益が減少する中で、「西武信用金庫の『金利優遇より付加価値の提供』という融資モデル」が、今回のユーザー様の共感を得られなかったことで、ローン試行の実施に至らなかった。

(2) 来年度以降取り組むべき事項

- これまでの検討成果を踏まえ、今後、以下の事項に取り組むべきと認識している。
 - 評価スキームの精度向上のためのケーススタディの積み重ね
 - 開発を完了した仕組みの実物件を対象とした試行・精査・普及展開
- また、今回企図した仕組みは開発を完了したため、平成30年度以降は、新たな仕組みの企画・開発に取り組む予定である。

良質住宅ストック形成推進協議会 委員一覧（平成29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	檜野 匡彦
委員	株式会社ハウスジーマン 管理部 部長代理	釜田 聡
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 財経管理部長	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	公益社団法人東京都不動産鑑定士協会 専務理事	北條 誠一郎
委員	西武信用金庫 個人推進部 担当部長	丸山 幸朗
委員	株式会社リビタ 一棟事業本部 本部長	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	檜野 匡彦
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	西武信用金庫 個人推進部 主任	鈴木 康介
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	公益社団法人東京都不動産鑑定士協会 専務理事	北條 誠一郎
委員	株式会社リビタ 一棟事業本部 本部長	三浦 隆博