

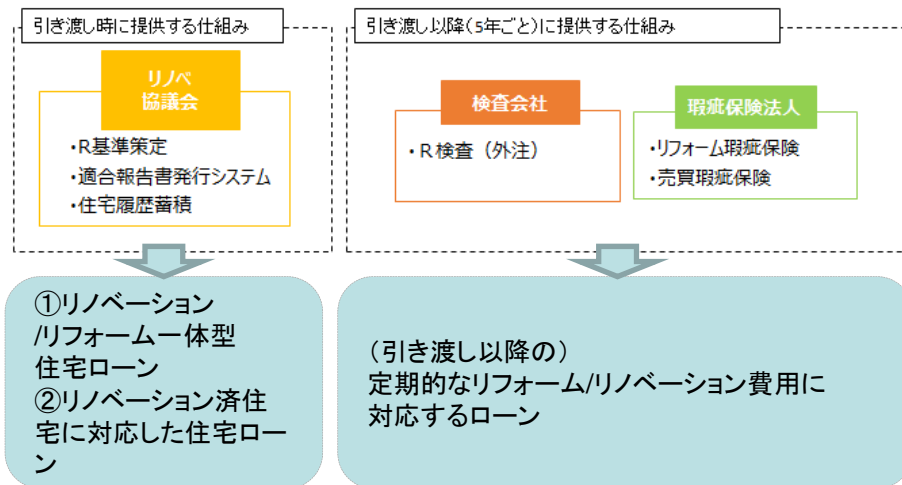
従来から、優良なリノベーションを実施した住宅には「R住宅」としてラベリングしていたが、この「R住宅」を対象として、維持管理の仕組みを構築し、それに基づく改修等を実施した場合（R住宅定期点検制度（仮称））の住宅の資産価値の評価手法等の開発や、それに対する金融商品の開発を検討する（オリックス銀行、北洋銀行等）。

## 1. 住宅性能の向上・維持保全に資する取組

### 【R住宅 維持管理制度】

優良なリノベーション住宅の基準である「R住宅」にインスペクション、保険・保証、リフォーム・リノベーション等の維持管理を促す仕組みを構築。

引き渡し後、消費者が「無理なく」維持管理が行える仕組みを目指す。



## 2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

### 【事業者が使いやすく、かつ評価を得られる手法への取組】

事業者が簡易的に使える評価制度を模索中。

原価法、収益還元法、JAREA HASなどの手法を検証しつつ、手間、コスト面、適正な評価などの要素を勘案し、金融機関との検討を行っている。

## 3. 金融面（金融商品・資金調達支援）の取組

### 【金融面の取組における課題と解決】

「課題」

- ・「維持管理を行う仕組み」のベースとなる長期修繕計画を35年とし、適正な項目や費用の算出。
- ・「維持管理費用の捻出（リフォーム/リノベーションローン）」の商品設計が課題となっている。

「解決方法」

- ・建物の修繕計画の作成（戸建およびマンション）  
戸建：修繕計画  
マンション：専有部修繕計画＋共用部開示/評価
- ・住宅ローン借入時の抵当権の設定方法などを含めた新たな手法の検証。

