

提案名	中古マンションを超！新築に再生する「リノマンション」システム	分野	既存住宅の改修
提案者	一般社団法人良質リフォームの会	種別	システム提案
構造	鉄骨造（その他）、RC造（プレハブ、その他）、上記以外の構造	建て方	共同住宅

■提案の基本的考え方

<目的>

一般社団法人良質リフォームの会（以下、QRC）が開発している「ホームインスペクション導入による、既存住宅リノベーション工事から流通までの管理システム」（21年度／第一回採択済、下記概念図参照）の考え方に基づいたリノベーション工事について、まずは中古マンションリノベーションの施工実績をシステムの最終的な確立に先行して積み重ねることにより、早期に既存マンションの健全な流通市場を形成するとともに、管理システムの円滑な開発について施工現場サイドから支援する体制を整える。

<対象>

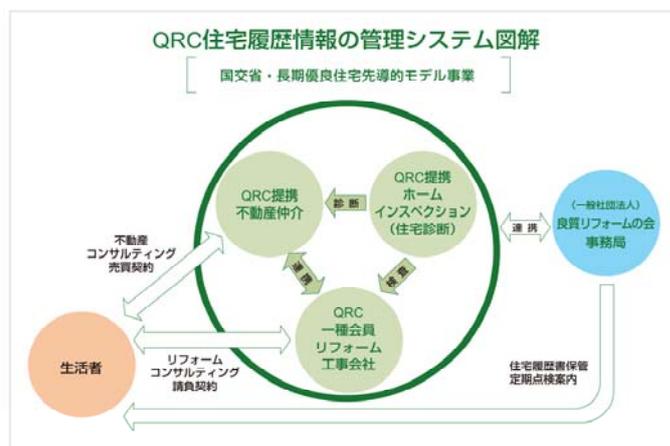
QRCに良質リノベーション済住宅として申請登録（21年度／第一回採択済）する中古マンションのリフォーム工事物件。今回は特に中古マンションの専有部分

■提案内容

以下のフローそのものが、今回の提案となる。①本事業のフローはリノベーションリフォーム工事段階からのフロー（生活者1）と不動産購入段階からのフロー（生活者2）の2つのフローがある。リノベーションリフォーム工事段階以降のフローは共通となり、生活者のライフステージやライフスタイルの変化に伴い数十年単位の長寿命サイクルで繰り返えされることを想定している。

②不動産購入段階において、住宅診断・資産評価を行い、それに基づくリノベーションリフォーム工事プラン及び費用等の提案を行なう。（リノベーションリフォーム施工業者、ホームインスペクター、不動産仲介業者による3者の連携）

国交省の長期優良住宅先導的モデル事業で、住宅履歴情報の管理システムが採択されました。



- 1.建物診断+不動産仲介業者+リフォーム会社の連携により、資産価値のある理想の中古住宅を取得するためのシステムです。
- 2.更に皆さまの住まいのリフォーム工事が「住宅履歴情報」として一元管理され、将来有効活用されます。

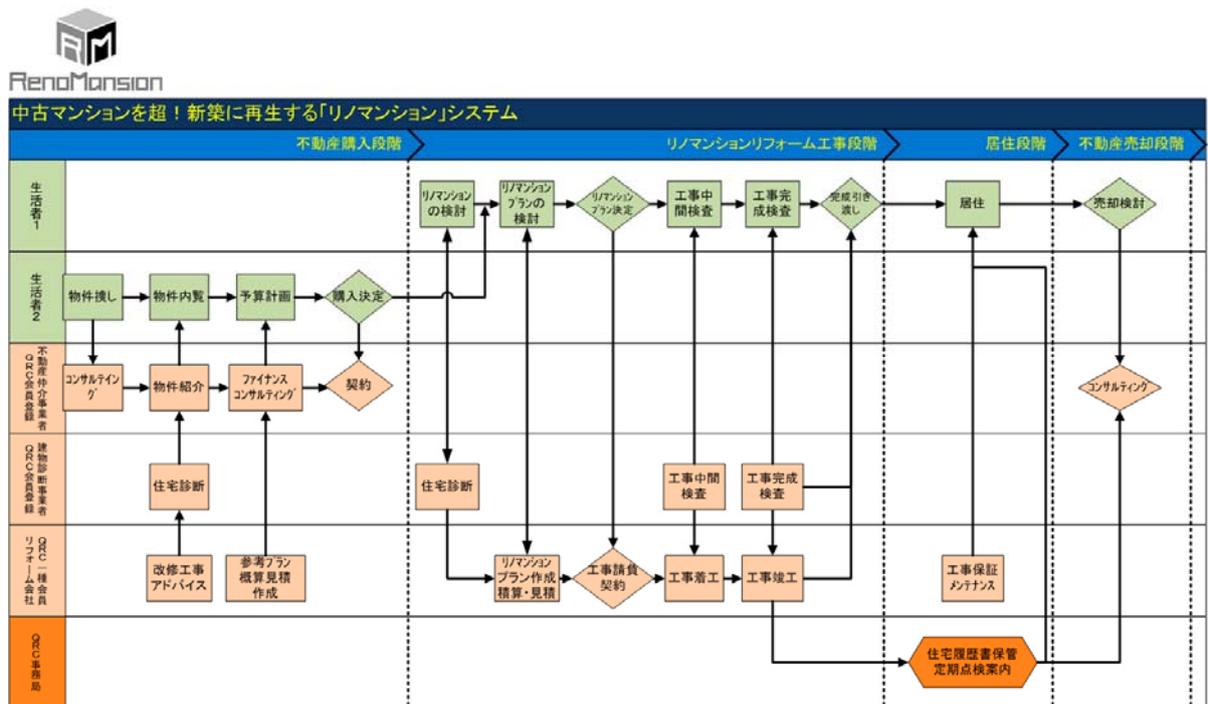
③リノベーションリフォーム工事段階は、工事の中間検査、完成検査をホームインスペクターが行なう。リノベーションリフォーム工事中や工事完成後のホームインスペクションも併用することで、予定性能と品質の確保を行い中古物件の質の不確実性を排除する。

④施工完了後に住宅履歴書を作成し、生活者に保証書類とともに提供する。

⑤生活者の居住開始後は住宅履歴書の保管と更新、工事保証とアフターメンテナンスを定期的、継続的にサポートする。

⑥長期に渡る保証及びアフターフォローの体制を担保するために「QRC事務局」と連携し、上記のサポートを定期的、継続的に行う。

⑦不動産売却段階又は再リフォーム段階では、ホームインスペクションを行い、住宅履歴書の履歴と照合し、当該住宅の品質・仕様を確認にした上で、対処方法を検討し、提案することで長期に渡る使用を促進する。



■提案者からのコメント

今回の提案による大きな意義は、「リノベーションリフォーム工事でホームインスペクション及び不動産仲介事業の連携体制を構築することによる中古市場のユーザビリティの向上」だと思われる。生活者から見た際には、各事業者に個別に依頼していた従来の状況から、窓口を一本化した提案事業によりスムーズな取引全般業務を行なことができ、物件の購入からアフターメンテまで一貫した体制をしくことができるのも大きなポイントとなる。QRCとしても、参加企業のスキルアップを図り、お客様にPRすることで、とにかく年度内に1件でも多くの受注、着工に踏み切りたい。