

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 Ver. II	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（プレハブ） RC造（プレハブ）	鉄骨造（その他） RC造（その他）	建て方 共同住宅

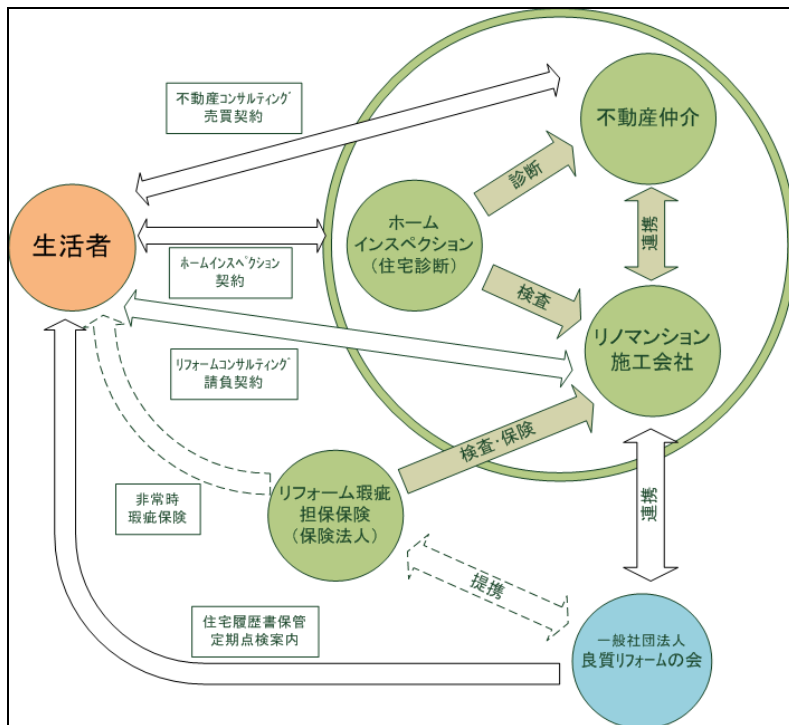
■提案の基本的考え方

一般社団法人良質リフォームの会（以下QR C）に良質リノマンション済住宅として住宅履歴情報蓄積システムに登録（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を対象とする。



■提案内容

QR Cが開発している「ホームインスペクション導入による、既存住宅リノマンション工事から流通までの管理システム」の考え方に基づいたリフォーム工事について、とりあえず中古マンションリフォーム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こととする。



本事業を対象とする既存住宅は自己所有の中古マンションにおいて良質リノマンション工事を行う生活者1と、中古マンションを購入し良質リノマンション工事を行う生活者2とする。

なお、工事の範囲としては占有部の全面を対象とする「フルスケルトンリフォーム工事」と、重要なインフラを更新する範囲（既存下地組撤去から表層仕上げ工事含む）に限定した「部分スケルトンリフォーム工事」とする。

またリフォーム事業者の倒産等に備えるべく生活者の資力を確保するため、保険法人によるリフォーム工事瑕疵担保責任保険の導入を図り、住宅リフォームに関するトラブルを未然に防ぎ、万が一のトラブルの際にも紛争を速やかに処理できるよう保険法人と連携してリフォーム瑕疵担保保険を整備開発する。

### 【提案事業のフロー】

①本事業のフローはリノベーション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されることを想定している。

②不動産購入段階においては、ホームインスペクターによる住宅診断・資産評価を行い、それに基づくリノベーション工事プラン及び費用等の提案をリノベーション施工業者が行なう。（リノベーション施工業者、ホームインスペクター・保険法人、不動産仲介業者による4者の連携）

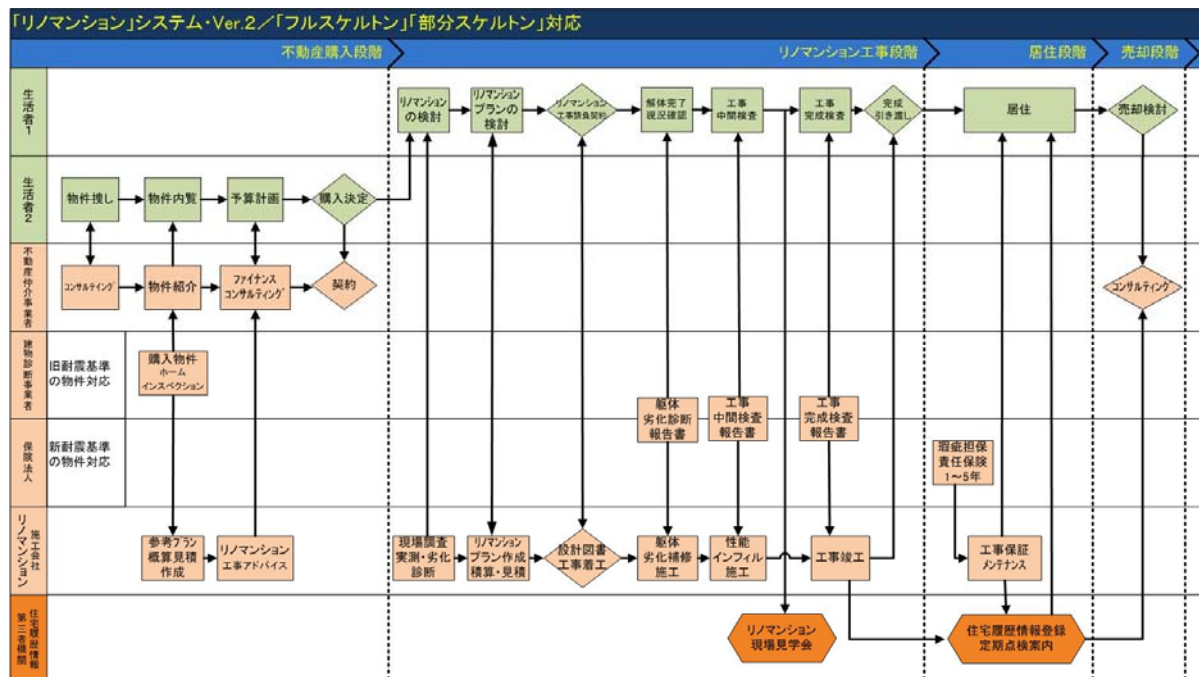
③リノベーション工事段階では、スケルトン・部分スケルトン時の躯体劣化診断および工事の中間検査、完成検査をホームインスペクターが行なう。なお、1981年6月1日以降に着工した住宅については住宅リフォーム瑕疵担保責任保険の対象物件として保険加入することとし、保険法人が指定する検査会社による二回の現場検査（上記の中間・完成検査を兼ねる）を行う。リノベーション工事中や工事完成後のホームインスペクションも併用することで、予定性能と品質の確保を行い中古物件の質の不確実性を排除する。

④施工完了後にリノベーション施工会社が住宅履歴書を作成し、生活者とQRC事務局に保証・保険書類とともに提供する。

⑤生活者の居住開始後は、QRC事務局が住宅履歴書の登録保管と更新、工事保証期間中の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リノベーション施工会社は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、住宅履歴情報の履歴と照合し、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

◎21年度採択事業の附帯条件がフルスケルトンリフォームとなっていたため、問い合わせがあった生活者の多くは自己資金の工面が立たず、結果的に「部分のリフォーム」となり申請を見送る物件が多発したため、今年度は「部分のリノベーション」を追加申請し、最もニーズの多いリフォーム物件に対応できるシステムに進化させるべく、住宅設備機器の交換に際しては省エネ節水機能を有する機器を採用、また、設計前に既存現場調査を行い、既存下地・機器・資材の劣化状態に問題がなければ再利用可能として附帯条件を満たす判断ができるような対応を実施する。