

一般社団法人リノベーションバリューデザイン協議会 国土交通省「住宅ストック維持・向上促進事業」に採択が決定

収益不動産に向けた新たな適正基準を促進し、価値が逡減せず、継続的に価値が持続する仕組みを作ります。

一般社団法人リノベーションバリューデザイン協議会（本社：東京都渋谷区、代表理事：挽地裕介、以下RVDC）は、住宅の適正評価に向けた維持向上・評価・流通・金融等の一体的な取り組みを支援する住宅ストック維持・促進事業として、国土交通省が実施する令和6年度「良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業」（以下、「住宅ストック維持・促進事業」）の普及型に採択されました。

これにより、中古の収益不動産の流通において「インスペクション」と「フルスケルトン解体」、そして「リノベーション」を組み合わせた「フルリノベーション」によって、不動産の管理状況や収益力に見合った施工、評価、管理の新たな適正基準を制定し、価値そのものを逡減させない仕組みづくりを行ってまいります。



良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業とは

良質な住宅ストックの活用を図ることを目的として、国土交通省は長期優良住宅や住宅性能表示、瑕疵保険、インスペクション、「安心R住宅」制度、住宅履歴等の住宅性能の確保や客観的評価に係る各種制度の整備を進めてきました。「住宅ストック維持・促進事業」は、これらの制度を活用し、維持管理やリフォームの実施などによって住宅の質の維持・向上が適正に評価されるような、住宅ストックの維持向上・評価・流通・金融等の一体的な仕組みの開発・普及等に対する支援を行うものです。本事業で採択される取組がモデルプロジェクトとなり、良質な住宅ストックの資産価値が適正に評価され、維持管理やリフォームの実施にインセンティブが働く既存住宅流通・リフォーム市場が実現されることを目指しています。

「フルリノベーション」を保証する基準を作り、国内収益不動産の品質・管理維持の課題に挑む

現状、日本国内の空き家の半数以上が賃貸用の収益不動産であり、2030年には中古の買取再販市場規模は50,000戸を越えると予測されています。増加傾向にある非木造の収益不動産ですが、賃貸で運用する目的のため、戸建やファミリータイプのような住まいを目的とした不動産と比べて所有者と賃借人における品質や管理維持の課題意識に乖離があります。

収益不動産の価値となる利回りは、金融機関によって築年数に合わせて段階的に定められていることが一般的で、築20年を超える古い物件は内装や管理がどれだけ良好な状態だとしても評価のアドバンテージとされず、低い評価がなされたり、評価自体が出されないケースがあります。

RVDCでは、収益不動産における「インスペクション」と「フルスケルトン解体」、そして「リノベーション」を組み合わせた「フルリノベーション」を通して

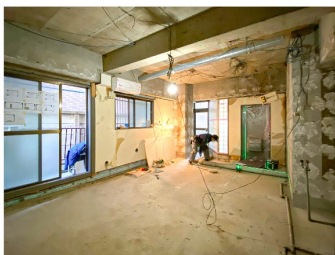
1. フルリノベーションが実行されたか、性能向上部門と施工安全部門それぞれチェックする工事項目を設けた「施工基準」を制定
2. 内装工事及び建物全体の修繕履歴と管理組合ランク、周辺エリアの相場レポートを合わせた保証書を元に「評価基準」を制定
3. 賃貸不動産における居室メンテナンスマニュアルを提供し、ブランド化及び会員組織を形成し「管理基準」を制定

上記3つの基準について「フルリノベーション認定住戸保証書(仮)」をもって証明することで、

1. フルリノベーションの技術指導を協議会加盟店に向けて行い、中古再販市場における施工水準を一定にすること
2. 工事や建物修繕、管理組合活動の履歴管理によって不動産市場に透明性をもたらし、良好な状態の不動産を正当に評価すること
3. 不動産所有者及び賃借人、また管理組合を巻き込んだ性能向上と維持の活動により、良質な管理状態の不動産は相当評価を得ること

以上3点を可能としていきます。

【フルリノベーション（工事前 - フルスkeleton - リノベーション後）】



※リズム株式会社によるフルリノベーション施工事例

築古な不動産でも「安心安全」とする基準を作ることで価値を再創出

こうした活動をRVDCがブランドとして業界内や不動産市場へ周知していくことによって、収益不動産や買取再販事業者が容易に仕組みを活用することができ、基準を持たないもしくは、それに満たない収益不動産との差別化が明確になります。将来的に収益不動産が築古であっても、そのメリットが世の中に認められ流通量が拡大することを目指していきます。

1. 中古不動産の流通拡大に伴い、後発の事業会社への自主規制ルールを設けて安心安全な商品を提供できる
2. 金融機関において、一律に公平で品質が担保された評価基準が制定される
3. 不動産価値を維持させるため、メンテナンス方法などの利用知識を所有者と入居者へ啓蒙できる
4. 将来の賃料を維持させる、または退去時の原状回復コストの削減を実現できる
5. 所有者または賃貸入居者へ認定不動産の情報が発信されることで、ウェブプラットフォームを活用した取引事例が生じる

リノベーションバリューデザイン協議会（RVDC）について

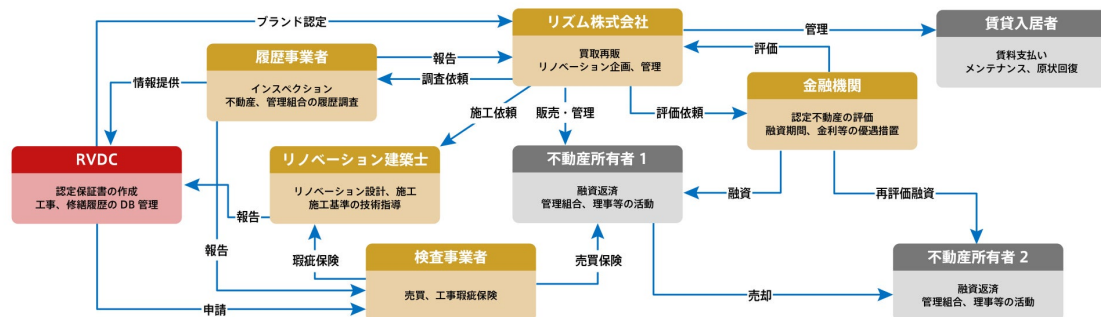
RVDCは、リズム株式会社（本社：東京都渋谷区、代表取締役：齋藤信勝）を代表提案者として、リノベーション建築士、住宅事業者、検査事業者、履歴事業者等によって構成された団体です。

- ・ 既存住宅におけるリノベーションの技術水準や品質向上
- ・ 既存住宅におけるリノベーションブランドの企画や運営、広報活動
- ・ 既存住宅におけるインスペクションによる状況調査や改善指導
- ・ 既存住宅における評価基準の制定や関係団体および消費者の利益の保護
- ・ その他当法人の目的を達成するために必要な事業

上記を活動目的として、収益不動産に向けた新たな適正基準を促進し、価値が逡減せず、継続的に価値が持続する仕組みを作ります。

webサイト：<https://rvdc.or.jp/>

【協議会構成員の役割と全体像】



当プレスリリースURL

<https://prtimes.jp/main/html/rd/p/000000051.000019546.html>

リズム株式会社のプレスリリース一覧

https://prtimes.jp/main/html/searchrlp/company_id/19546