

## 今週のトピック解説

# JERCO “実質0円”の高齢者向けリノベを推進

(一社)日本住宅リフォーム産業協会(JERCO)は、高齢者の住まいの性能向上リノベーションを支援する「高齢者向け性能向上リノベーション(つながりノベ)」事業を強化する。「つながりノベ」とは、リノベーション費用を、国の補助金や、住宅金融支援機構の高齢者向けの融資などで賄うことで、老後費用を温存して実施できる仕組み。相続時に融資を精算することになるが、リノベーションで資産価値を高められるため、売却もしやすくなる。“実質0円”で性能向上リノベを実現できることを訴求して、新市場創出を狙う。

JERCOでは、国土交通省の住宅ストック維持・向上促進事業の採択を受けて、2019年度から「つながりノベ」の仕組みづくりに取り組んできた。JERCOの性能向上アカデミー委員会の今井猛委員長は、「2019年度からの3年間は、『つながりノベ』の開発フェーズと位置付けてきた。2022年度からは普及フェーズに入る。自治体や銀行などと連携して、実質、手持資金0円で高齢者の住まいを性能向上リノベーションできる、新しい金融商品の開発も進めていきたい」と話す。

2022年度から普及フェーズの第一歩として「性能向上プレミアム住宅」の認定をスタートする。JERCOが独自に定めた基準をクリアした住宅を「性能向上プレミアム住宅」として認定する。長期優良住宅(増改築レベル)が認定基準となる。また、性能向上リフォームの工事監理記録があること、30年以上のメンテナンス計画があること、住宅履歴情報(点検や補修工事の記録)を蓄積することも認定を受けるために必須となる。性能向上リフォームの設計・施工品質にばらつきが出ない仕組みも整備した。JERCOが実施する「施工管理者講習」教育プログラムを修了した者だけが、住まいの診断・設計・施工管理業務を担う。さらに、設計通りの性能を確保

されているのかを現場で確認する「性能向上リフォーム工事監理システム」も整備した。こうした性能向上リフォームの工事監理記録、点検やメンテナンスの記録は、JERCOが運営する住宅情報履歴システム「目視録」に蓄積し管理する。

当面は、国土交通省が実施する「長期優良住宅化リフォーム推進事業(省エネタイプ)」の補助金、住宅金融支援機構が展開する「高齢者特例リフォーム融資制度(耐震改修工事高齢者向け返済特例)」などを組み合わせて、「つながりノベ」の普及を進めていく考えだ。JERCOが示す「つながりノベ」の一例では、築46年の住まいに性能向上リノベーションを施した。リフォーム金額は1650万円。「長期優良住宅化リフォーム推進事業(省エネタイプ)」の補助金250万円を活用し、さらに残り約1400万円の資金は、耐震改修工事高齢者向け返済特例の融資でカバーする。耐震改修工事高齢者向け返済特例は、毎月の支払いを利息のみとする返済方法で、通常の融資に比べて負担を低く抑えられる。この事例では年間12万円の返済となり、性能向上リノベにより月々の光熱費を約1万円程度削減できるため、「実質、負担0円で丈夫で長持ちする住まいを実現できる」(JERCO)。

今井委員長は、「新しい市場をつくっていくために『つながりノベ』を開発した。定年退職して、退職金を持つ高齢者をターゲットにしていくことで、景気動向に左右されにくい。人生100年時と言われ、高齢者の住まいをより住みやすく、快適にリノベーションしていくことには社会的意義もある」と話す。



JERCOは2022年度から「性能向上プレミアム住宅認定制度」をスタートする

今知りたい情報がここにある  
住生活産業のための  
情報プラットフォーム

# Housing Tribune Online premium

ハウジングトリビューン オンライン プレミアム

<https://htonline.sohjusha.co.jp/premium/>

## 今週の主なニュース

10|22



10|28

- ・環境省 地球温暖化対策計画が閣議決定 2030年度の家庭部門のエネルギー起源CO<sub>2</sub>を2013年度比で66%削減
- ・(一財)建築環境・省エネルギー機構 「集合住宅版 自立循環型住宅設計講習会」を発売 12月10日、オンラインで講習会を開催
- ・住友林業 日本初、森林総合教育の出前プロジェクト「morino de van」始動
- ・積水化学工業 セキスイハイムの最新「スマート&レジリエンス」技術を実証開始
- ・LIXIL スマホやリモコンで、高所用窓・シャッターの自動開閉を可能にする製品を発売
- ・エービーシー商会 アクリル系人工大理石に2シリーズの新色をラインアップ