

石川県「安心R住宅」普及促進協議会 <石川県「安心R住宅」普及促進プロジェクト> の概要

取組概要

基礎的な性能や優良な性能が確保された、良質な住宅ストックの資産価値が、市場において適正に評価され、住宅の長寿命化等に資する、計画的な点検や修繕等の維持・向上に係る取組みが、適切に図られる市場環境の整備を実現することを目的に、本事業に取り組む。

- ・本協議会が定める「**安心R住宅**」の基準(維持保全・性能)を満たす
- ・維持保全の実効性に資する、定期点検プログラム:「(仮称)いしかわ・安心Rメンテ」への加入提案<新規性>
- ・独自の金融・流通商品(金利優遇等)の活用
- ・不動産鑑定評価(JAREA HAS)の実施(本協議会が定める「資産価値の評価の対象」について)
- ・多角的な、住宅ブランド化・情報提供システム。宅建事業者を対象の主とした、セミナーやキャンペーンの実施<新規性>

周知・性能維持向上の取組みの全体像

■周知に係る取組み

「安心R住宅」について、普及推進に資する、多角的な方法によるブランド化・情報提供の実施

- ・チラシ、ポスターの制作
- ・ウェブサイトの更新
- ・テレビCM(放送サービス、Youtube)
- ・ウェブ広告
- ・新聞掲載 等

* 物件の提供者(エンドユーザー)
(既存住宅の提供者、購入者)

宅建事業者を対象の主とした、
セミナーやキャンペーン
(仮称)「安心R住宅」普及推進、
取組み強化月間)の実施

* 宅建事業者に当該制度を深く理解してもらい、物件の提供者・購入者(エンドユーザー)向けのツールを整備。重点的に、キャンペーン(普及の為の、取組み強化月間)を実施することで、エンドユーザーによる当該制度等理解の深化、及び、効果を高めることを目的とする

* <宅建事業者>を対象の主とした
セミナーやキャンペーン<新規性>

■性能維持向上に係る取組み

「住宅の維持保全・性能」について、本協会が定める「安心R住宅」の基準(要件)、及び、本事業の補助要件について。⇒要件を満たす為の性能向上工事、適切な維持管理を実施する(性能維持向上)。

ア.住宅の適切な維持に要する経費(項目)

- (i)インスペクションの実施
- (ii)住宅履歴情報の作成
- (iii)瑕疵保険への加入
- (iv)維持保全計画の作成

イ.住宅の質の向上に要する経費(項目)

- * 本協会が定める「**安心R住宅**」の基準(要件)
 - ・著しい劣化(インスペクション)の補修工事
 - ・「既存住宅売買瑕疵保険契約」の検査基準適合工事
 - ・「住宅リフォーム工事の実施判断基準」を満たす工事

目的

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、健全な中古住宅・リフォーム市場を実現することを目的に、本事業に取り組む。

現状の課題について、我が国の住宅は、建物の一律の経年減価(木造戸建て住宅は築後20年で価値ゼロとする取引慣行)等により、我が国全体で見ると、資産評価額が投資額を大幅に下回るなど、国民経済上大きな損失となっている。住宅資産の価値増大・流通促進により、消費や投資の拡大による経済の好循環が実現すると考える。

現状の課題認識

- ・良質な住宅ストックの資産価値の適正評価
- ・インスペクションの実施と劣化事象の補修
- ・住宅の長寿命化に資する適切な維持管理
- ・住宅ストックの有効活用と市場拡大
- ・ライフステージに応じた住替えの円滑化 等

<課題を踏まえた事業の目的>

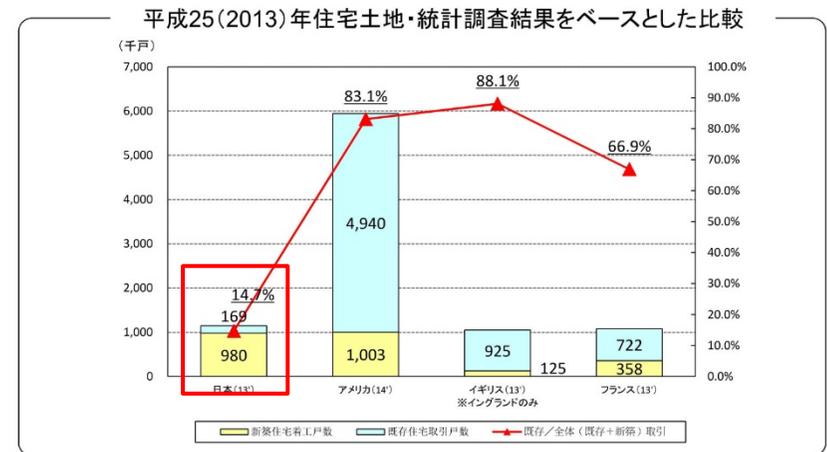
- ・本協議会が定める「安心R住宅」の基準を満たす住宅の普及推進

- * 良質な住宅ストックの資産価値の適正評価
- * 実効性をもって維持保全(計画)を実施し、住宅の性能や維持保全等に係る履歴情報を適切に保存し、購入者に分かりやすく提示される仕組みづくりに取り組む

- ・実効性のある維持保全(計画)を実施することを目的に、住宅の取得時に、定期点検プログラム:「(仮称)いしかわ・安心Rメンテ」への加入提案<新規性>。

- ・宅建事業者を対象の主とした、セミナーやキャンペーン((仮称)「安心R住宅」普及推進、取り組み強化月間)の実施<新規性>

* 全住宅流通量(既存流通+新築着工)に占める、既存住宅の流通シェアは、14.7%(平成25年) * 欧米諸国と比べると低い水準



(資料) 日本: 総務省「平成30年住宅・土地統計調査」、国土交通省「住宅着工統計(平成30年計)」
 アメリカ: U.S.Census Bureau「New Residential Construction」、National Association of REALTORS「Existing Home Sales」
 イギリス: Department for Communities and Local Government「Housing Statistics」、HM Revenue & Customs「UK Property Transactions Statistics」
 フランス: Institut national de la statistique et des études économiques (英語ページ)「Number of started dwellings」、Conseil général de l'environnement et du développement (英語ページ)「House Prices in France: Property Price Index, French Real Estate Market Trends in the Long Run」
 注) イギリス: 既存住宅取引戸数については、四半期ごとの取引額4万ポンド以上の取引戸数を暦年ベースで合計したもの。

* 出典: 国土交通省「既存住宅流通市場の活性化」(令和元年10月18日)

石川県「安心R住宅」普及促進協議会 <石川県「安心R住宅」普及促進プロジェクト> 説明資料

周知・性能維持向上事業の流れ

■周知に係る取組み

「安心R住宅」について、普及推進に資する、多角的な方法によるブランド化・情報提供の実施

* 物件の提供者<エンドユーザー>(既存住宅の提供者、購入者)

- ・チラシ、ポスターの制作
- ・ウェブサイトの更新
- ・テレビCM(放送サービス、Youtube)
- ・ウェブ広告
- ・新聞掲載 等

イメージ [既往の取組み] * A4 チラシ



各構成員の役割

- * 協議会が主体
- ・「安心R住宅」に係る、既存住宅の提供者、購入者への提案<宅建事業者><住宅事業者> 等

宅建事業者を対象とした、セミナーやキャンペーン((仮称)「安心R住宅」普及推進、取組み強化月間)の実施

* <宅建事業者>を対象の主としたセミナーやキャンペーン

- * 宅建事業者に当該制度を深く理解してもらい、物件の提供者・購入者(エンドユーザー)向けのツールを整備。重点的に、キャンペーン(普及の為の、取組み強化月間)を実施することで、エンドユーザーによる当該制度等理解の深化、及び、効果を高めることを目的とする

イメージ [新しい取組み]

宅建事業者を対象とした、セミナーやキャンペーン((仮称)「安心R住宅」普及推進、取組み強化月間)の実施

目的:「安心R住宅」の普及推進



各構成員の役割

- * 協議会が主体
- ・インスペクション<検査・履歴業者><建築士>
- ・性能向上リフォーム<住宅事業者> 等



<宅建事業者>

- ・「安心R住宅」の制度、特徴(メリット)の理解
- ・「安心R住宅」普及推進の為の取組み
- ・「安心R住宅」に係る、既存住宅の提供者、購入者への提案



<既存住宅の提供者、購入者>

- ・「安心R住宅」の制度、特徴(メリット)の理解
- ・基礎的な性能、良質な性能が確保された既存住宅を購入したい 等<購入者>
- ・良質な既存住宅を、適正価格で提供したい 等<提供者>

⇒「安心R住宅」への積極的な取組み
⇒良質な住宅ストックの資産価値の適正評価

■性能維持向上に係る取組み

「住宅の維持保全・性能」について、本協会が定める「安心R住宅」の基準(要件)、及び、本事業の補助要件について。
⇒要件を満たす為の性能向上工事、適切な維持管理を実施する(性能維持向上)。

ア.住宅の適切な維持に要する経費(項目)

- (i)インスペクションの実施
- (ii)住宅履歴情報の作成
- (iii)瑕疵保険への加入
- (iv)維持保全計画の作成

イ.住宅の質の向上に要する経費(項目)

- * 本協会が定める「安心R住宅」の基準(要件)
- ・著しい劣化(インスペクション)の補修工事
- ・「既存住宅売買瑕疵保険契約」の検査基準適合工事
- ・「住宅リフォーム工事の実施判断基準」を満たす工事

期待される効果

<取組みによって解決される課題、及び、効果>

- ・基礎的な性能や優良な性能が確保された、良質な住宅ストックの資産価値が、市場において適正に評価され、住宅の長寿命化等に資する、計画的な点検や修繕等の維持・向上に係る取組みが、適切に図られる市場環境の整備実現
- ・既存住宅(物件)の提供者、購入者(エンドユーザー)、及び、宅建事業者における、市場への普及に資する、「安心R住宅」の制度、特徴(メリット)の理解
- ・本協議会が定める「安心R住宅」の基準を満たす住宅の普及推進



不安、汚い、わからないといった、従来の既存住宅のマイナスイメージを払拭する為に、本協議会では **安心R住宅** の普及推進に取り組む。

良質な住宅が適正に評価される好循環



<市場への普及等の見込み>

本協議会は、「安心R住宅」について、制度開始の頃から、積極的に普及を目指して取り組んできた。普及への見込みについて、本協議会は、石川県における、多くの優良な住宅事業者によって構成されており、本取組みについても、協議会内で優先的な事項として、積極的に取り組む。



また、エンドユーザーを対象とした、動画配信を含めた、多角的な方法による情報提供を含め、今回から、宅建事業者を対象とした、セミナーやキャンペーンを実施する。取組みのスキームについても、既往の取組みにおいて一定の実績があり、普及が見込める仕組みを構築(取組みを実施)することが可能と考える。

良質な住宅が適正に評価される好循環

