

# 石川県「安心R住宅」普及促進協議会

## 取組概要

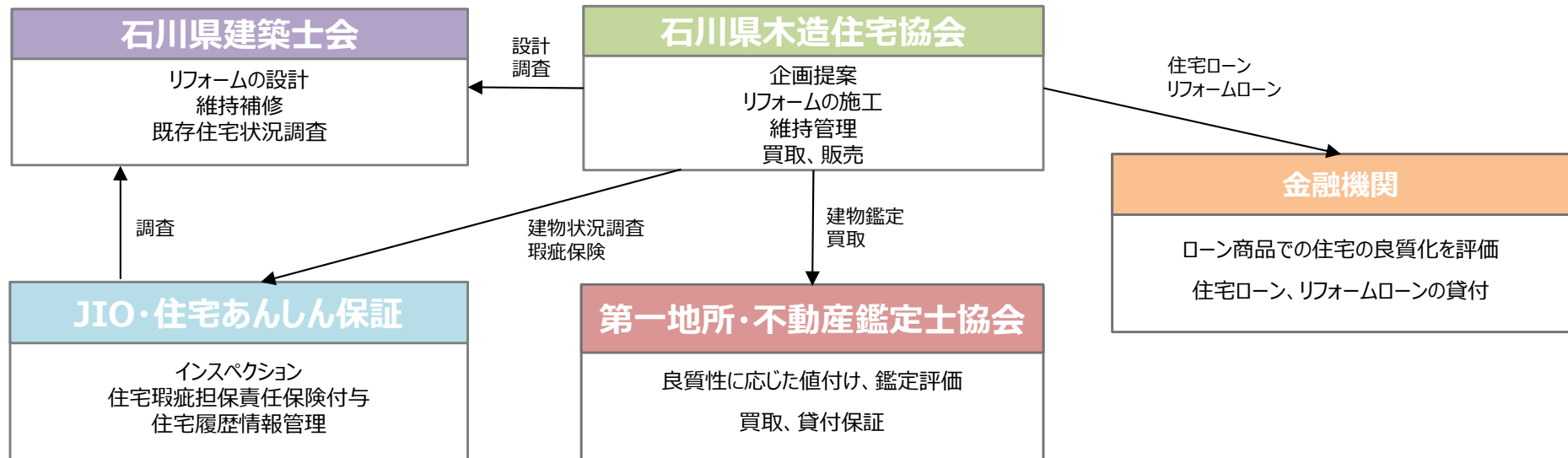
### <課題認識と事業目的>

既存住宅の現状は、建物の一律の経年減価等により、資産価値が大幅に下回り、国民経済上大きな損失となっている。この課題を踏まえ、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。

### <事業の概要>

- ・本協議会が定める「安心R住宅」の基準（維持保全・性能）を満たす既存住宅の普及促進
- ・維持保全の実効性に資する、定期点検プログラム「いしかわ・安心Rメンテ」の加入提案
- ・わかりやすく使いやすい「リフォームパック商品」の企画立案（今年10月に施行される改正省エネ基準に適したプランなど） **<新規性>**
- ・多角的な、住宅ブランド化・情報提供システム。
- ・住宅事業者及び宅建事業者を対象としたセミナーの実施による周知と理解度向上

## 全体像



取組の詳細①

<現状の課題認識>

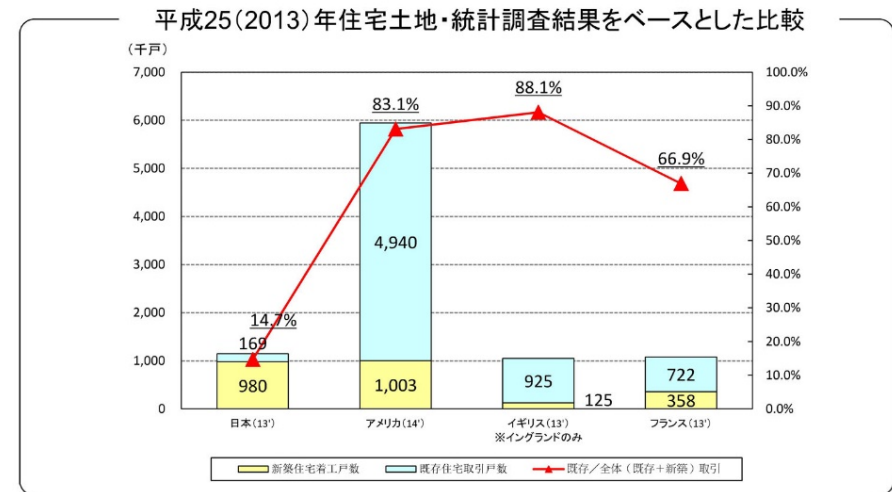
我が国の住宅は、建物の一律の経年減価（木造戸建て住宅は築後20年で価値ゼロとする取引慣行）等により、国全体でみると資産評価額が投資額を大幅に下回るなど、国民経済上大きな損失となっている  
住宅資産の価値増大・流通促進により、消費や投資の拡大による経済の好循環が実現すると考える

- ・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みかえの円滑化 など

\* 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

<課題を踏まえた事業の目的>

1. 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促進を図る
  - ①わかりやすく使いやすい「リフォームパック商品」の企画立案を新たに実施
  - ②住宅提供者・購入者に向けたリーフレットの製作
  - ③一般県民への「安心R住宅」のPR広報活動
  - ④性能向上リフォームの試行
2. 実行性のある維持保全計画を実施するための方策
  - ①定期点検プログラム「いしかわ・安心Rメンテ」の加入促進
3. 住宅事業者及び宅建事業者を対象としたセミナーの実施
  - ①「安心R住宅」制度の理解度向上
  - ②リフォームパック商品の普及
  - ③定期点検プログラムの普及



(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を。

## 取組の詳細②

仕様	<p>1. &lt;新規&gt;「リフォームパック商品」の企画立案 リフォームパックを企画することにより、お客様に「安心R住宅」へのリフォームをわかりやすく提案することができ、住宅事業者及び宅建事業者が営業しやすくなり、普及促進につながる</p> <p>①今年10月に施行される改正省エネ基準に適したリフォームプラン ②オール電化住宅に改修するリフォームプラン など</p> <p>2. 「安心R住宅」制度の広報・PR</p> <p>①日々変化する税制、支援策に対応したリーフレットに作り変える（2種：売りたい方向け・買いたい方向け） ②新聞広告、TVCM等の媒体を活用して、一般県民に向けて広くPR</p>
対象顧客	石川県内の既存住宅を買いたい方、売りたい方
顧客ニーズ	リフォームすることにより、省エネ性が高まり、住宅の価値が上がり売りやすくなる。
販売チャネル	住宅事業者及び宅建事業者
販売時期	リフォームパック商品及びリーフレット完成次第

## 取組の詳細③

## &lt;住宅の維持保全・性能の向上&gt;

- ①本協議会が定める「安心R住宅」の基準を満たすものであること
- ②耐震性の評価基準を満たすもの、又は、これに準ずるものであること
  - \* 昭和56年6月1日以降に建築したもの
  - \* 昭和56年5月31日以前に建築したもので、耐震診断により安全性が確かめられたもの
- ③「既存住宅売買瑕疵保険契約」を締結する為の検査基準に適合したものであること
  - \* 構造上の不具合あるいは雨漏りが認められた場合で、広告時点において当該箇所の改修が完了しているものを含む（検査事業者の「検査適合証」発行）
- ④本協会が定める「安心R住宅」の基準を満たす為の「住宅の質の向上」に資する基準（要件）  
安心R住宅、及び、本協議会が定める「住宅リフォーム工事の実施判断基準」を満たす為に行う工事。③に資する工事
  - \* 「住宅リフォーム工事の実施判断基準」：部位、又は、仕様に応じたチェック基準、及び、取替え時期の目安を定め、これを満たす為に行う工事（基準に該当する箇所のうち、一部についてリフォーム工事を実施し、他の部分はリフォーム提案を提示することも可とする）
  - \* 検査事業者の「検査適合証」：構造耐力上主要な部分、又は、雨水の浸入を防止する部分に発生する瑕疵に係る工事
- ⑤本協議会が定める、「安心R住宅」の要件を満たした住宅を取得する際に、定期点検プログラム「いしかわ・安心Rメンテ」への加入を提案する

## &lt;住宅の資産価値の適正評価&gt;

住宅の資産価値の適正評価について、対象と方法を示す。

これまで、「安心R住宅」制度開始の頃から、積極的に普及を目指して取組んできたが、現時点において、若干停滞している。様々な要因が考えられるが、そのひとつに、対象物件の少なさがあると考え。理由は、

- ・多くの物件の提供者等が、未だ、安心R住宅の制度、及び、特徴（メリット）を理解していないこと
- ・既存住宅の“資産価値”が、安心R住宅に取組むことで高まることを、理解していないこと

等にあると考える

資産価値の評価の方法として、不動産鑑定評価：「JAREA HAS」（ジャリア ハス）を実施する（一定の要件を満たす場合）が、より簡易な、物件の提供者や購入者が、より理解し易く、取組みやすい仕組みも併せて検討していく

## 石川県「安心R住宅」普及促進プロジェクトの説明資料

## 石川県「安心R住宅」普及促進協議会

## 取組の詳細④

## &lt;金融・流通商品&gt;

金融機関名	北國銀行	金沢信用金庫	はくさん信用金庫
商品の名称	「安心R住宅」向け金融商品	「安心R住宅」向け金融商品	はくしん住宅ローン特別金利
金融商品	通常の住宅ローン、 リフォームローン (金利優遇、融資枠拡大、返済期間延長等)	通常の住宅ローン、 リフォームローン (金利優遇、融資枠拡大、返済期間延長等)	通常の住宅ローン、 リフォームローン (金利優遇、融資枠拡大、返済期間延長等)
対象年齢(申込時)	特に規定なし	なし	20歳以上70歳未満
融資期間	最長40年	40年	35年以内
用途	物件購入費、リフォーム費用、 仲介手数料、登記費用、火災保険料ほか	住宅購入費用、リフォーム費用、 仲介手数料、登記費用、ほか	土地付住宅購入資金、 リフォーム費用、ほか
対象とする不動産	安心R住宅	安心R住宅	安心R住宅
融資極度額	100万円以上2億円以下	100万円以上2億円以下	50万円以上8,000万円以下
返済方法	元利均等毎月返済	元利均等毎月返済	元利均等毎月返済
保証人	保証会社不要	保証会社不要	第1順位抵当権の設定、 保証会社の利用あり
その他		エコ住宅、子育て支援の金利優遇の セットプランあり	

## &lt;既存の商品・サービスとの差別化&gt;

## 新たに「リフォームパック商品」の企画立案

リフォームパックを企画することにより、お客様に「安心R住宅」へのリフォームをわかりやすく提案することができ、住宅事業者及び宅建事業者が営業しやすくなり、普及促進につながる

①今年10月に施行される改正省エネ基準に適したリフォーム提案

②オール電化住宅に改修するリフォーム提案 など、お客様にわかりやすく使いやすいプランを提供する

## 取組の詳細⑤

## &lt;定量的な効果（見込み）&gt;

お客様に「安心R住宅」を進めるツールとして、「リフォームパック」を活用し、成約に結び付ける

リフォームパック提案を活用する割合は、販売戸数の約3割程度を見込む

想定対象戸数：10戸

想定利用者数：3人

## &lt;市場への普及等の見込み&gt;

石川県民に向けて、良質な既存住宅として「安心R住宅」制度のメリットを広くPRし、既存住宅の売買を検討しているお客様に対して「リフォームパック」商品の提案や、維持管理のための定期点検「いしかわ安心Rメンテ」の推奨により、「安心R住宅」の普及促進につなげる

## &lt;事業計画と実現可能性&gt;

新規の「リフォームパック」商品を、リフォーム施工を行う石川県木造住宅協会の特別委員会が中心となって企画立案し、早急にプランを完成させる

完成した「リフォームパック」商品を協議会メンバーに周知し、住宅事業者及び宅建事業者を対象としたセミナーを実施し周知と理解度の向上を図る

さらに、広く一般県民に向けて告知を迅速に行うために、事業間内に各媒体を利用し全面的にPRを実施する