

北海道 R 住宅ストック流通推進プロジェクト

北海道 R 住宅ストック流通推進協議会

- 事業分類 | 中古ブランド流通型
- 対象住宅 | 新築住宅・既存住宅 / 戸建住宅 / 持家
- 取引形態 | 新築請負 / 買取再販 / リフォーム
- 対象地域 | 北海道

仕組みの概要

- 既存住宅の場合、対象物件を「北海道住宅検査人」が現況調査（インスペクション）を実施。「BIS登録技術者」が北海道 R 住宅基準に適合する断熱・気密と省エネ等改修の設計、施工を実施。施工後、気密性能試験を実施。そして、瑕疵保険を付保、「維持保全計画」を作成。現況調査から始まる全工程を、履歴として「きた住まいるサポートシステム」に保管。引渡し後、施工会社・住宅所有者以外の実施主体による「維持保全計画」に基づく定期点検・メンテナンスを検討中。北海道 R 住宅では新築と同条件の住宅ローンを利用できるが、ユーザーの多様なニーズ、ライフスタイルに応える金融商品の開発を進めた。

1 取組の背景と目的

■ 取組の背景

- 「北海道 R 住宅システム(H21開始)」は、インスペクションから、性能向上リフォーム、性能値の計算・測定、住宅履歴保管・住宅品質表示、維持保全計画の保管、瑕疵保険付保、新築と同条件の既存住宅向けローン提供等までを、産学官金が連携し提供する、信頼性高い既存住宅流通・リフォームの環境づくりの仕組みである。
- 道内、約700棟の実績を持つが、既存住宅ストック活用のさらなる拡大に向け、若年層・中高齢層・三世帯同居など多様な世代の、多様なニーズやライフスタイルに応える金融商品の開発、保証保険の充実、良質性を評価に反映する資産価値評価システムの開発、維持保全計画の確実な実施を担保する仕組みづくりに取り組んだ。

■ 実施目的

- 北海道における良質ストックユーザー拡大



2 開発にあたっての課題と対応方針

■ 課題

1. ユーザーの多様なニーズ、ライフスタイルに対応した金融商品

2. 住宅性能（良質性）の持続を前提としながらも、性能低下や瑕疵がある場合の保険の充実

3. 良質性と適正な維持保全（メンテナンス）を価値評価に反映する資産価値評価システム

4. 維持保全計画の確実な実施を担保する仕組み

■ 対応方針

● 良質ストック住宅取得に対する、一次取得層（若年層）向けの「住宅性能を融資額（担保評価）に反映するリバースモーゲージ＋低利住宅ローン」の検討。

● 「住宅気密性能保証保険」の開発～気密性能試験値・C値（隙間相当面積） $1.5\text{cm}^2/\text{m}^2$ 以下で付保。
● 良質既存住宅向け瑕疵保険／10年保証の開発。

● 買取業者向け→良質ストック流通価格見積システム。
● ユーザー向け→良質ストック流通価格ユーザーシミュレーション（Web公開版を開発中）。

● 維持保全計画を「きた住まいるサポートシステム」に保管。
● 施工会社・住宅所有者以外の者による定期点検・メンテナンス実施と、費用の住宅ローンへの組み込みの検討。

令和元年度 住宅ストック維持・向上促進事業 良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業 | シンポジウム

3 開発した仕組み（課題に対する工夫）

■ 金融商品について

- 「住宅性能を融資額（担保評価）に反映するリバースモーゲージ＋低利住宅ローン」の考え方と組み立ては整理完了。
- ただし、リバースモーゲージの金利を、現市場の低金利同等にすることは難しく、低利住宅ローン（北海道R住宅向けローン）を35年間借りる方がユーザーの総返済額が小さくなる。

■ 住宅気密性能保証保険について

- 5年毎の気密性能試験でC値 $2.0\text{cm}^2/\text{m}^2$ 超となった場合、施工会社が施工住宅（ユーザー）に対してサーモグラフィによる原因追求調査と気密補修工事を行うことを保証。
- 損保会社は施工会社に対して、上記でかかった費用（保険金）を支払う。
- 保険期間は基本15年間。10年間、2回の延長が可能。最長、35年間の保険期間。

■ 既存住宅瑕疵保険の期間延長について

- 性能向上リフォームにより北海道R住宅仕様（長期優良住宅同等性能）となった既存住宅に対する、瑕疵保険期間10年間の商品化の検討と働きかけ。

■ 資産価値評価システムについて

- 部位・部材等の劣化状況と性能回復等に要する費用とリフォーム後の市場性に基づいて、価値評価を行う「良質ストック流通価格見積システム」の開発。

■ 維持保全計画の確実な実施を担保する仕組みについて

- 第三者による定期点検、10年後のメンテナンス実施と、その費用の住宅ローン（諸経費）への組み込みの検討

令和元年度 住宅ストック維持・向上促進事業 良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業 | シンポジウム

4 消費者の声

■ 仕組みを利用して良かったこと

- 「昭和年代の寒い戸建ての自宅を“高気密・高断熱で暖かく、省エネ性能の高い家”にするには建替しかない」から、古い住宅の使える基礎・軸組等を最大限活かし、建替の8割の額で、新築と同じ性能の家に住めた。
- 札幌市内の戸建て新築住宅は地下鉄・JR駅から徒歩10分以内の利便性高い所で4,000万円のところ、北海道R住宅はその8割の3,200万円で取得できて、ローン返済も家計に大きな負担のない範囲で収まった。
- 古い実家に90歳近い親と同居のところ、冬に暖かい家に住みたかった。ケアマネから、「高齢の親が、住み慣れた家の“玄関～トイレ～浴室～寝室”などの動線から、まったく違う動線の家に住むと、勝手が違う動線と慣れない生活で健康を損なう可能性がある」の指摘の中、北海道R住宅で慣れた動線を変えることなく、新築と同じ性能の家に住めた。

■ 仕組みを普及するために必要なこと

- 北海道R住宅は戸建て新築住宅の8割の額でリフォームまたは取得可能。金額は1,600～2,000万円。より普及を進めるには、1,000万円程度で北海道R住宅仕様の工事を完成できることが理想。
- 平成2年頃以降の新築の戸建て住宅で、実測値が明らかな気密性と計算値として一定程度以上の断熱性があり、定期的に適切なメンテナンスが行われ、インスペクション結果も良好なものを、基礎・軸組のみのスケルトンにまでせず、かつコストも抑えて、劣化補修と性能向上リフォームが可能となる技術開発。
- 国「長期優良住宅化リフォーム推進事業」の継続と、手続き簡素化。

令和元年度 住宅ストック維持・向上促進事業 良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業 | シンポジウム

5 試行を実施して

■ 試行によって理解できたこと・今後の課題

- ユーザーは、「戸建て住宅の新築または建替」、「新築マンション」、「北海道R住宅」のそれぞれの住まい方や暮らし方の特徴と費用負担・返済計画などを比較し、前向きで積極的な思いで、“北海道R住宅”を選択し、住んでいる → 決して、「リフォームの大型化」ではない。
- 北海道において「新築と同じ高気密・高断熱で暖かくて、省エネ性能を持つ既存住宅(自宅)」の確実な完成を客観的に証明・保証する仕組みと、ユーザーにとって返済額や使い勝手等でメリットのある「既存住宅の良質性に基づいた金融商品(良質リフォーム住宅に対する新築と同条件のローン)」が両輪となることで、ユーザーが積極的に、性能向上リフォームに取り組む、または性能向上リフォーム済み住宅を取得する市場が着実に拡大することが明らか。
- 性能向上リフォームは、解体～傷み・劣化の目利き～躯体性能工事～断熱・気密工事～仕上げなどの一連を、多機能工が一貫してきちっと施工する必要があり、その技術者が不足。

■ 今後の予定

- 維持保全計画の確実な実施を担保する、「第三者による定期点検とメンテナンス、その費用の住宅ローンへの組み込み」の仕組みの完成に向けた、金融機関等への働きかけ。
- 住宅気密性能保証保険の早期の商品化。
- 性能向上リフォーム、性能向上リフォーム済み住宅向け瑕疵保険の10年間保証の商品化。
- 金融機関への、「良質ストック流通価格見積システム」に基づいた担保評価採用の働きかけ。

令和元年度 住宅ストック維持・向上促進事業 良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業 | シンポジウム

強くて美しい家は資産価値を保つ

～ソーシャルグッド住宅 周知・試行事業

団体名称 一般社団法人住宅流通促進協議会

- 事業分類 | 中古ブランド流通型 移住・空き家対策型
- 対象住宅 | 既存住宅 戸建住宅
- 取引形態 | 買取再販 リフォーム 既存住宅購入時リフォーム
- 対象地域 | 福岡県 福岡県南部エリア

仕組みの概要

- 既存住宅や空き家の資産価値（流通価格）を向上、維持を目的とした「ソーシャルグッドハウス（以下SGH）」を開発した。住宅購入者、また買取再販業者は会員企業や相談窓口で物件の取得、建物診断、不動産価格査定、適合審査、リノベーション、瑕疵保険、維持管理計画と一連の流れでサポートを受け住宅を購入することができる。基準を満たす住宅は「SGH」として認定され、福岡銀行のソーシャルグッド提携ローン（金利優遇0.1%、最長40年の期間延長、最終調整中）により融資される。購入前に検査、査定、WEBを活用した専用システムのローンの仮審査を行うことで、適合する物件を選別し安心して購入することができる。

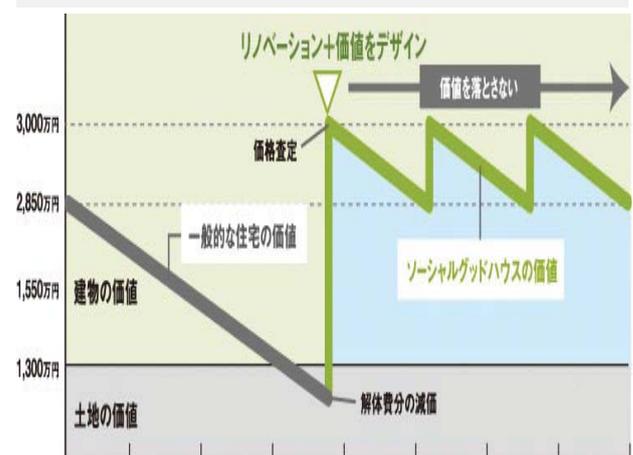
1 取組の背景と目的

■ 取組の背景

- 古い空き家の増加
- 優良なリフォーム物件不足
- 経過年数 = 資産減少
- 既存住宅ローンが付かない
- 土地（物件）が不足
- 大規模リフォームが無い
- 中古物件はデザインが無い
- 維持管理の仕組みが無い

■ 実施目的

- 資産価値を上げる
- 住宅不動産の流通促進
- リフォーム市場拡大



2 開発にあたっての課題と対応方針

■ 課題

1.デザインの価値

■ 対応方針

● アトリエ建築家集団との連携構築

2.対象物件選定

● 専門家による意見交換で選定基準の設定

3.高い費用と長い工期

● モデルハウス活用で大規模改修の受注

4.取引事例の不足

● 流通物件と比較する競合比較査定

令和元年度 住宅ストック維持・向上促進事業 良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業 | シンポジウム

3 開発した仕組み（課題に対する工夫）

■ SGH認定について

資産価値の創造にこだわり認定の仕組みを開発した。当初は取引事例や建築原価を主に検討していたが、開発を進める事で、視点がソフト面を重視するようになった。デザインによる価値の創造や需要の向上における価格の向上。上昇を見込んだ物件の選定等ノウハウが構築できた。



■ 認定住宅のローンについて

福岡銀行と専用の提携ローンを開発した。業務の効率化のSGHのHPから直接審査条件等を入力できる審査システムの開発連携を行った。その結果、物件検討時に大規模な改修を行った後のローンが組めるかどうか先に判断ができるようになりリスクが無く購入検討の判断基準ができた。



令和元年度 住宅ストック維持・向上促進事業 良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業 | シンポジウム

4 試行物件の紹介



■ 試行経過

- 29年 12月 物件取得
- 30年 4月 リフォーム開始
- 令和1年9月 完成見学会
- 令和1年10月完工

■ 物件概要

種類	中古戸建
構造	木造2階建
面積	延床94.2㎡ 土地157㎡
築年	昭和56年12月2日
取引形態	仲介・買取再販

令和元年度 住宅ストック維持・向上促進事業 良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業 | シンポジウム

5 試行物件の紹介 工事概要1

シンプルな形状 診断『適合』

想定外の構造劣化



令和元年度 住宅ストック維持・向上促進事業 良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業 | シンポジウム

6 試行物件の紹介 工事概要2

新築1棟分の木材補強



新築以上の評価



令和元年度 住宅ストック維持・向上促進事業 良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業 | シンポジウム

7 消費者の声

■ モデルハウス見学者

- 30代/小学校教員・会社員/夫婦+子供1人)

■ 仕組みの良いと思う点

- 予算の中で新築を検討したが予算が超え、建売だと生活スタイルに合わない。モデルハウスを見て想像を超える好感。新たな選択肢として既存住宅+デザイン改修を選択した。
- 予算の中で当初検討してた以上の水回り設備機器を安い価格で入手が可能になった。少ない予算でも新築を超えるグレードに満足している。

■ 仕組みを普及するために必要なこと

※モデルハウス見学会等を通じて感じた課題

- 行政の補助等による消費者への動機付け
- 行政と連携した情報発信
- メディアからの評価
- 実績を増やす
- 口コミ等情報共有の仕組み
- 賃貸事業へのローンづけ
- つなぎ融資等資金調達
- 専任担当者の配置

令和元年度 住宅ストック維持・向上促進事業 良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業 | シンポジウム

■ 試行によって理解できたこと・今後の課題

- 大規模改修は投資式の改修が長期の為 敬遠されるが、モデル活用を行う事で、新しい顧客ゾーンが獲得できる。
- 不動産仲介事業で、住宅購入者の新しい物件購入の選択肢として価格的にも魅力ある（低価格高品質）の住宅供給が可能であることが判った。
- 消費者は高い品質の素材が使いたい欲求があることが判った

■ 今後の予定

- 次のモデルハウス物件購入へ向けた購買活動
- 宅建事業者にモデル活用を促進し、事例を増やす
- 消費者へ向けた告知の再徹底
- 消費者の声をSNS等で発信する

長寿命住宅認定に損害保険を組み合わせた「住宅価値保証システム」による維持・向上促進プロジェクト

一般社団法人 長寿命住宅普及協会

- 事業分類 | 新築・既存ブランド流通型
- 対象住宅 | 新築住宅/戸建住宅/持家
- 取引形態 | 新築請負
- 対象地域 | 全国

仕組みの概要

- 施工品質、性能（長期優良住宅認定、設計・建設住宅性能評価所得など）及び維持管理（5年毎の定期点検、履歴情報保存、修繕費用積立電子ポイントなど）について一定の水準を満たす住宅を「Best Value Home住宅」として認定し、独自に開発した住宅価値算定プログラムにより将来の住宅価値を価格で表示し、その価値表示価格と実際の売却価格に差異があった場合、その差額を補填する仕組み（住宅価値保証制度）を開発し、認定住宅へ新築ローン金利の引下げ・融資期間拡大ローン、将来のリフォームの金利引下げローンを利用できる。

1 取組の背景と目的

■ 取組の背景

- 「家族の成長を見守り、思い出が詰まった我が家はいつまでも残って欲しい」こんな思いを実現するために、全国の優良な工務店が結集し新しい基準を設け、本当の価値ある住宅を表示する「信頼と安心」のブランドとして「Best Value Home」制度を立ち上げた。
- 「Best Value Home」により、安心して永く住み継ぐことができる住まい、将来の資産になる住まいの普及を目指す。

■ 実施目的

- 既存住宅の流通促進に資する良質で寿命の長い住宅の供給を促進する



2 開発にあたっての課題と対応方針

■ 課題

1. 戸建て住宅は築20年程度で無価値と査定することが業界慣行

2. 維持管理の運用面で事業者負担が大きい

3. 金融機関が新しい金融商品開発に消極的

4. 活動や仕組みづくりの強化が継続しない

■ 対応方針

● Best Value Home認定と損保会社による保険商品の付保により住宅価値保証システムを開発し適正な価値表と共に、居住者のメンテナンス意識向上の醸成を図る。

● 維持管理を確実に実施するための手段として「メンテナンスサポート」システムを開発した。

● 住宅価値保証システムにより、デフォルト時損失率が明確になり金融機関の新たな住宅の担保価値となり、金融商品づくりのベースとすることができる。

● 任意団体から一般社団法人化を実施し専従者を置き、仕組みのブランド力の向上、普及を図る。

令和元年度 住宅ストック維持・向上促進事業 良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業 | シンポジウム

3 開発した仕組み

■ 認定基準について

- 長期優良住宅の性能を有する
- 確実に施工した事が証明されている
- 長期メンテナンス計画を有する
- 長期メンテナンス計画を確実に実施する為の手段が講じられている
- すまいの歴史がわかる
- 住宅価値表示算定プログラムに工事内訳を入力できる

■ 金融商品について

- 金利優遇商品
 - 筑邦銀行 〈ちくぎん「住まいる住宅ローン」〉
 - トマト銀行 〈「住宅価値保証制度」のための住宅ローン優遇制度〉
 - 足利銀行 〈あしぎん「ベストバリューホーム」専用住宅ローン〉
 - 大光銀行 〈たいこうBest Value Home専用住宅ローン〉
- 新築ローンの金利優遇と、リフォーム時のローン優遇のセット商品
 - 武蔵野銀行 〈スーパー大満足ローン+くらし快適ローン〉。

令和元年度 住宅ストック維持・向上促進事業 良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業 | シンポジウム

4 試行物件の紹介



■ 試行経過

- 平成29年8月 新築相談対応
- // 10月 仕組み紹介
- // 10月 請負契約
- // 11月 新築工事着工
- 平成30年1月 長寿命住宅認定
- 平成30年2月 引き渡し、入居

■ 物件概要

種類	新築戸建
構造	木造2階建（在来軸組工法）
面積	敷地 228.8㎡ 延床 109㎡
築年	平成30年
取引形態	新築戸建注文住宅

令和元年度 住宅ストック維持・向上促進事業 良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業 | シンポジウム

5 試行物件の紹介 工事概要1

基礎配筋と外断熱



躯体 上棟



令和元年度 住宅ストック維持・向上促進事業 良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業 | シンポジウム

6 試行物件の紹介 工事概要2

屋根外断熱



壁外断熱



令和元年度 住宅ストック維持・向上促進事業 良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業 | シンポジウム

7 消費者の声

■ 施主

- 30歳代/会社員/家族構成 夫婦と子2人

■ 仕組みを利用して良かったこと

- 分譲マンションは結露がひどかったが、今はそれが無いことが一番良い。（基本性能が高い）
- 長く住むつもりでいるので、定期点検などがあることから安心して住み続けられる良い仕組みだと思う。

■ 仕組みを普及するために必要なこと

- この仕組みに不満はなく、非常に助かっている。
- この仕組みを知らない人が多いので知らしめる手段を多くする。
- 金融機関が限定されていることが難点だったので、多くの金融機関が参画してほしい。

令和元年度 住宅ストック維持・向上促進事業 良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業 | シンポジウム

8 試行を実施して

■ 試行によって理解できたこと・今後の課題

- 消費者が維持管理を積極的に行うのが住宅価値保証システムだが、まだ消費者は維持管理に消極的であり、工務店も消費者に提案しきれていない。
- 金融商品の開発は多くの部門にまたがり、当初接点の工務店担当部署から本店等も含めた複数の部門に繋がるまで多くの時間を要する。

■ 今後の予定

- 令和元年度 施行予定 15件
- 令和2年度 試行予定 15件
- 仕組みの周知方法についてさらに検討して、事業者、消費者の理解を拡げる。

静岡ストックハウス流通促進協議会OSS

一般社団法人静岡木の家ネットワーク 静岡ストックハウス流通促進協議会

- 事業分類 | 中古ブランド流通型
- 対象住宅 | 新築住宅・既存住宅/戸建住宅・共同住宅/持家・賃貸
- 取引形態 | 新築請負/個人間売買・リフォーム
- 対象地域 | 静岡県・愛知県

仕組みの概要

- 独自インスペクション商品の周知による、不動産オーナーおよび買主からの問合せ・依頼。点検事業者による協議会独自のインスペクションの実施と、専属FPによるライフプランニングを実施した上で、性能向上リフォームプラン概要を策定。ストックハウス診断済とのラベリングを行う。リフォームプランを基に性能向上リフォームを実施した場合には認定済のラベリングをして、流通アドバンテージとする。

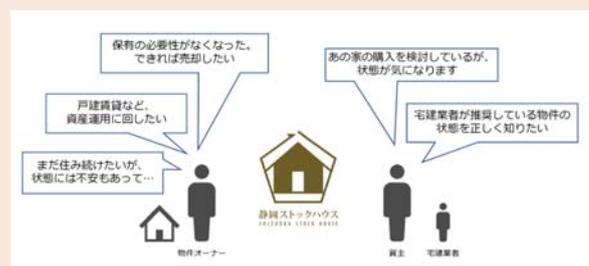
1 取組の背景と目的

■ 取組の背景

- 静岡県における空き家戸数は227,000戸から281,600戸（H20→H30）と加速的に増加しているが、その状況に歯止めをかけるための解決策は未だ心許ない。物件そのものの良質性に加え、買主・売主・住宅事業者・宅建業者へのインセンティブなど、クリアすべき課題が多々あるため、さまざまな業種からなる協議会にて、市場環境を変えるための施策を検討・実施していく必要があると考えた。

■ 実施目的

- 建物の状況調査を通じ、適切な性能向上リフォームの指針を示すことで、既存住宅の利活用促進を行う。



2 開発にあたっての課題と対応方針

■ 課題

1. 良質物件の定義が曖昧

2. 良質化促進のための後押しの不足

3. 適切な性能向上リフォームの指針無

4. 事業者側の知識・技術の不足

■ 対応方針

● 定義策定

● 消費者メリットの創出

● 指針策定

● 勉強会等実施

令和元年度 住宅ストック維持・向上促進事業 良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業 | シンポジウム

3 開発した仕組み（課題に対する工夫）

■ 良質化促進について

- 性能向上における金銭的メリットを算出して提示。温熱や劣化対策、維持管理などが住宅性能表示や長期優良住宅制度により明示化されているもので、健康寿命や医療費、資産価値や光熱費、レジリエンス（災害対策）性能などを担保した住宅であるほか、ライフサイクルコストを算出して判断基準としてもらう。

■ 性能向上指針について

- 既存改修においては独自住宅診断で耐震性や温熱環境、ハザード情報を把握。その上で、最低水準に達するための性能向上リフォームプランを策定し、住宅性能表示に準じて工事を実施。また、既存改修版の自立循環型住宅設計ガイドラインをベースにエネルギー計算を行い、現状と性能向上リフォーム後の性能を数値で比較する。

令和元年度 住宅ストック維持・向上促進事業 良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業 | シンポジウム

4 試行実施により期待すること

■ 試行によって明らかにしたいこと

- 既存住宅の性能向上における、その他の課題の発掘
- 消費者ニーズのパターン検出と対策の標準化方法

■ 今後の予定

- 仕組みを利用した新築住宅1棟完成
- 中古マンションの性能向上についても検証

長崎の住まいに長寿の折り紙付き

オリガミプロジェクト



団体名称 **ながさき住まい価値向上促進協会**

- **事業分類** | 中古ブランド流通型
- **対象住宅** | 新築住宅・中古住宅/戸建住宅/持家
- **取引形態** | 新築請負・新築分譲/個人間売買・買取再販・リフォーム
- **対象地域** | 長崎県（一部地域及び離島は除く）

仕組みの概要

- 本協会が定める基準を満たした、良質な住宅ストックについて、一定の性能を有し、維持保全計画に基づいたメンテナンスを確実に実施する等、一般的な住宅と比べ、長期使用等に資する基準が高いことから、協会が定める要件を満たすことが証明されることを前提に、金利の優遇や返済期間の延長等が可能な金融商品を活用できるものとする。

1 取組の背景と目的

■ 取組の背景

- 長崎県内の総住宅数に対する空き家の構成比は全国的に見ても高い状況にある。（H25年度時点で全国13.5%、長崎県15.4%）
- 地場建築企業がこの問題に対して取り組んでいく必要性を感じているものの、単独での取り組みでは限界がある。
- メンテナンスプログラムを履行し、メンテナンスされた良質な住宅が資産価値として評価される仕組みを地場企業が連携して構築する必要性を確認した。

■ 実施目的

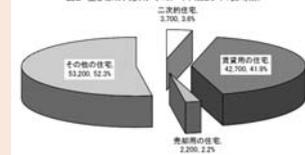
- 地場建築企業の良質な住宅が適正に評価される市場の好循環を実現するとともに、地域経済の活性化を目的として本事業に取り組む。

表2 居住世帯の有無別住宅数

	長崎県							
	平成15年		平成20年		平成25年			
	構成比	構成比	増減率	構成比	構成比	増減率		
総住宅数	803,400	100.0	831,100	100.0	4.8	880,100	100.0	4.8
居住世帯あり	528,600	65.8	539,200	64.8	2.4	555,300	67.6	3.0
居住世帯なし	274,800	34.2	291,900	35.2	19.7	324,800	39.4	14.1
空き家	274,800	34.2	291,900	35.2	19.2	324,800	39.4	14.6

※構成比は、総住宅数に占める割合

図2 空き家の内訳（戸、%）（平成25年：長崎県）



付表2 空き家数の他都道府県との比較

	空き家							
	平成15年		平成20年		平成25年			
	構成比	構成比	増減率	構成比	構成比	増減率		
全 国	8,983,300	12.2	7,567,800	13.1	14.8	8,195,600	13.1	8.3
長 崎 県	274,800	13.3	291,900	14.1	19.2	324,800	15.4	11.1

2 開発にあたっての課題と対応方針

■ 課題

1. 木造住宅の画一的な取引の慣行

- 住宅の質に重点を置いた協会独自の認定基準の設定
- 精度の高い再調達原価の査定方式の導入

2. 維持保全計画の履行に掛かる費用

- 確実にインスペクションが実施できる体制の整備

3. メンテナンスを実施するための費用

- 必要に応じてメンテナンスが実施できる体制の整備

4. 消費者への訴求

- 地場企業が連携したブランド化

令和元年度 住宅ストック維持・向上促進事業 良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業 | シンポジウム

3 開発した仕組み（課題に対する工夫）

■ 木造住宅の画一的な取引の慣行について

協会独自の基準の設定

- 耐震性（新築：耐震等級2以上、既設：耐震評価基準）
- 省エネ性能
- スマートウェルネス住宅の基準（開口部の熱還流率など）
- インスペクション劣化補修
- 瑕疵保険加入基準
- 住宅リフォーム工事の実施判断基準

資産価値の評価の方法

- 資格を有したインスペクターが強化インスペクションを実施する
- JAREA HASを活用した不動産鑑定評価を実施する

令和元年度 住宅ストック維持・向上促進事業 良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業 | シンポジウム

4 開発した仕組み（課題に対する工夫）

■ 維持保全計画等に掛かる費用について

維持保全計画に基づいたインスペクションを確実に実施する為、住宅ローンの借入の際に、住まいの点検（30年間）に係る費用も融資可能な金融商品を開発した。

■ メンテナンスを実施するための費用について

修繕等の費用の積立を目的に、金融商品（積立定期）を開発した。

毎月、普通預金からの自動振替で手間なく確実に積立。ご自宅の修繕やリフォームなど、必要な時に一部払い戻しもできます。いつでも、いくらかでもATMで預入れもOK。複利計算でお得に貯蓄できます。

住まいの急なトラブルやお悩みに応える積立で安心！

- 壁紙などの内装リフォーム
- 給湯器・水まわり・建具・内装などの交換
- 屋根・外壁の再塗装

「オリガミプロジェクト」専用無担保住宅ローンは、住宅資産価値を維持するための費用をまとめて借り入れできる一体型の専用住宅ローン、リフォーム（もしくは新築）の費用に加え、以後30年にわたり実施するインスペクションのための費用までカバーしています。

住宅購入 + リフォーム + 定期メンテナンス

担保・保証人不要で「オリガミプロジェクト」認定住宅にかかる様々な用途に対応！

借入期間 融資金額
最長 25年 最高 1,500万円

令和元年度 住宅ストック維持・向上促進事業 良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業 | シンポジウム

5 開発した仕組み（課題に対する工夫）

■ 消費者への訴求について

消費者（住宅取得層ごと）へ仕組みやメリットの効果的な説明方法や、提案ツールを開発した。地場企業が連携した本取り組みを「オリガミプロジェクト」としてプロモーション展開することで、上質な住宅であることを県民に認知していただくとともに、安心して取引ができる認証マークとして活用する。

「オリガミプロジェクト」のご利用方法

「オリガミプロジェクト」は、良質な住まい・環境向上のために力を合わせ、住まいのプロフェッショナル。

オリガミプロジェクトの仕組み

オリガミプロジェクトのウェブサイト

令和元年度 住宅ストック維持・向上促進事業 良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業 | シンポジウム

6 試行を実施することによって明らかにしたいこと

■ 試行によって理解したいこと・今後の課題

- 試行を通した課題の抽出及び改善策を検討する。
- メンテナンス費用のより効果的な運用方法を検討する。

■ 今後の予定

- 説明会の開催や各媒体を通した広報活動を展開する。
- 建築事業者、不動産事業者を募集する。
- モデル住宅の建設や街区や町単位での取り組みを検討する。
- 情報技術の進展によるP2Pの普及で建物の価値が見直されることを想定した取り組みを検討する。(空き家の利活用等)