



24 買取優先権付き住宅の 販売による「持ち家化」 推進プロジェクト

●
一般社団法人安心R住宅
推進協議会
〔北陸ブロック 富山・石川支部〕

実施目的

売主・買主双方にとって“透明性、納得性、安心・安全性、快適性、将来性”ある良質なストック住宅市場に寄与することを前提とし、特に若年世帯や子育て世帯、移住者の住宅取得を自治体とともに後押しすることを目的とする

仕組みの概要

協議会は住宅性能、コンプライアンス、アフターケアなどについて一定の基準を満たす住宅を「既存安心住宅®」として認定し、協議会の会員たる不動産事業者等は既存安心住宅に賃貸で入居する場合に限って、将来の「買取優先権」を付す（買取優先権付き住宅）それぞれの住宅について提携金融機関は優遇ローン（住宅ローンの金利引下げ・融資期間の拡大）を提供する。また、認定された既存住宅は、協議会がインスペクションを行うとともに、維持保全計画を策定し、質の担保に努める。

事業の背景・ねらい〔団体の思い〕

将来世代に継承できる良質な住宅ストック（既存住宅）を増やし、その流通を促進するためには、良質な住宅に対する①適正な評価（インセンティブ）と、その根拠となる②公平・中立な評価基準、そして良質な住宅であることを証明する③認定（ブランディング）と、④適切な情報開示が必要であると考え、既存の制度に足りない評価、金融・保険、維持管理に特に注力した仕組みを協議会が独自に構築し、運用している。

住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

認定基準 | 住宅性能評価および瑕疵保険適合基準に加え、「既存安心住宅®」独自基準を備える。

維持保全 | 既存安心住宅には維持保全計画書の添付を義務づけ、長期修繕計画に基づく3～5年毎の定期点検と維持修繕を行う。各点検・修繕項目は7項目（構造耐力上主要な部分、雨水の侵入を防止する部分、配管設備、耐震性能、住宅設備、内外装、外構）から成る。

履歴情報蓄積 | 維持保全の内容については協議会が管理する住宅履歴情報に登録する。

住宅性能や劣化の状況を考慮して資産価値を評価する方法

全2系統10条件（必須3条件と加点7条件）30項目を評価対象とする。
必須3条件：基礎情報、瑕疵担保責任保険、コンプライアンス
加点7条件：インスペクションの質、インスペクションの結果、住宅性能、アフターケア、履歴、価格妥当性、流通安全性
建物査定価格は、協議会が現行のあらゆる算出方法を分析して独自の算定式を導き、算出している。

良質な住宅取得を後押しする住宅ローンなどの金融商品や流通の仕組み

商品名 | 既存安心住宅ローン（北陸銀行）

内容 | 融資期間：3年以上40年以内

使途：土地付住宅の購入資金（中古）

自己居住用分譲マンション購入資金（中古）

その他、購入に伴う諸費用

対象とする不動産：戸建住宅、共同住宅

金利：既存安心住宅は金利年0.100%引き下げ項目に該当する。

開発した仕組みを普及させるための取組

ブランド名称 | 「既存安心住宅®」認定制度

情報提供システム | 「既存安心住宅®」であることが分かるラベルを表示し、当該住宅については建物と土地の価格を分離表示することで、建物の資産価値を明らかにしている。また引渡し時には認定証を発行する。

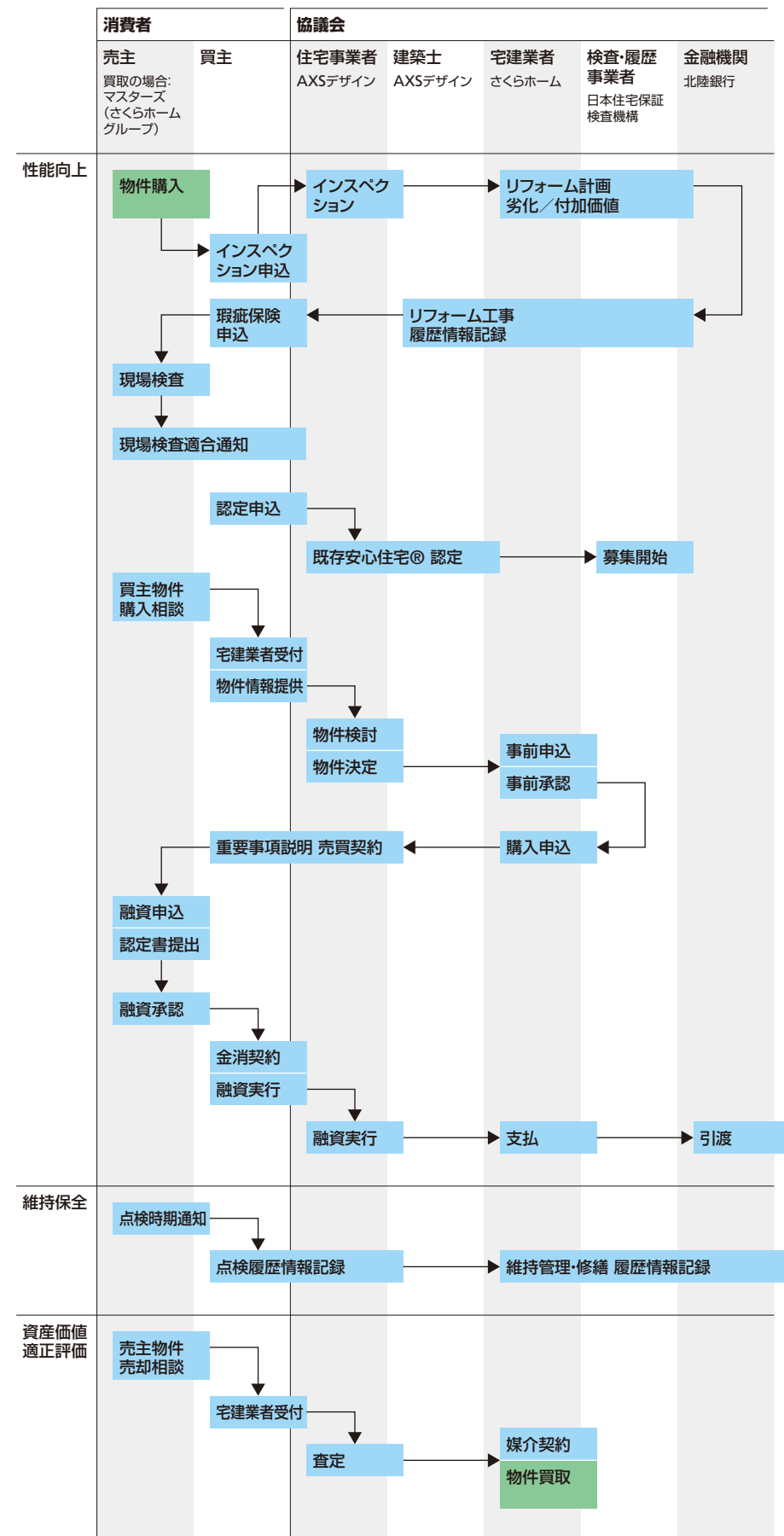
☆☆☆、☆☆、☆または不可として認定する。

☆3:改修等の必要なく、最新の基準に適合した物件に、安心して住むことができる

☆2:改修等を実施することで、住み心地も良く、安心して住むことができる

☆1:改修等を実施することで、安心して住むことができる

業務フロー



事業分類

移住・空き家対策

対象住宅

既存住宅／戸建住宅／持家

取引形態

買取再販／個人間売買／リフォーム

対象地域

富山県／石川県／福井県

事業経過

平成28年度 事業採択

平成30年度 仕組み完成

令和2年度 試行実施

団体構成

代表提案者：（一社）安心R住宅
推進協議会

企画者：（一社）安心R住宅
推進協議会

住宅事業者：（株）AXSデザイン

建築士：（株）AXSデザイン

宅建業者：（株）さくらホーム

検査・履歴事業者：（株）日本住宅保証検査機構

金融機関：（株）北陸銀行

地域経済の活性化と地域共創の実現を
目的として独自開発した、性能(ハード)と
住まい勝手(ソフト)を両立する「既存安心住宅®」



外観



80 屋根、外壁 | 塗装



建物内装 | クロス全面張替



トイレ | 交換

物件概要

種類 中古戸建
構造 木造2階建
面積 敷地 | 100m²
延床 | 54.54m²
築年 平成7年

取引形態

買取再販

リフォーム工事内容

- ◎ 屋根、外壁：塗装
- ◎ 建物内装：クロス全面張替
- ◎ トイレ：交換

試行経過

令和元年 8月	仕組み紹介
令和2年 8月	物件買取 →インスペクション実施
9月	リフォーム工事実施
12月	既存住宅売買保険 現場検査適合
令和3年 1月	既存安心住宅認定 決済・引き渡し