

25
住宅ストック維持・向上
促進事業のうち
「良質住宅ストック
形成のための
市場環境整備促進事業」

●
石川県「安心R住宅」
普及促進協議会

実施目的
消費者に良質な「住宅ストック」を提供し、流通・促進を図る。

仕組みの概要
「住宅の維持保全・性能向上」に係る取組みとして、全物件での①インスペクション(既存住宅状況調査)の実施②本協議会が定める「住宅リフォーム工事の実施判断基準」を満たすことの確認③住宅履歴情報の保管④「既存住宅売買瑕疵保険」の現場検査の実施(適合)。「住宅の資産価値の適正評価」に係る取組みとして、一定の基準を満たす住宅で、不動産鑑定評価(JAREA HASを活用)の実施。「金融・流通商品開発」に係る取組みとして、消費者が良質な住宅ストックを取得しやすくすることを目的とした、金融商品(金利の優遇や返済期間の延長等)の提供。「住宅のブランド化・情報提供システム等」に係る取組みとして、住宅の一次取得層等を訴求対象の中心に展開する、多角的なブランド戦略を開発・実施する。

事業の背景・ねらい「団体の思い」
石川県内の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。住宅ストックにおける、現状と課題について理解し、「住宅の資産価値(良質性)」が適正に評価される仕組みを形成する為に、維持向上・評価・流通・金融等が一体となり取り組み、「安心R住宅」制度を利用した既存住宅の流通促進を図る。

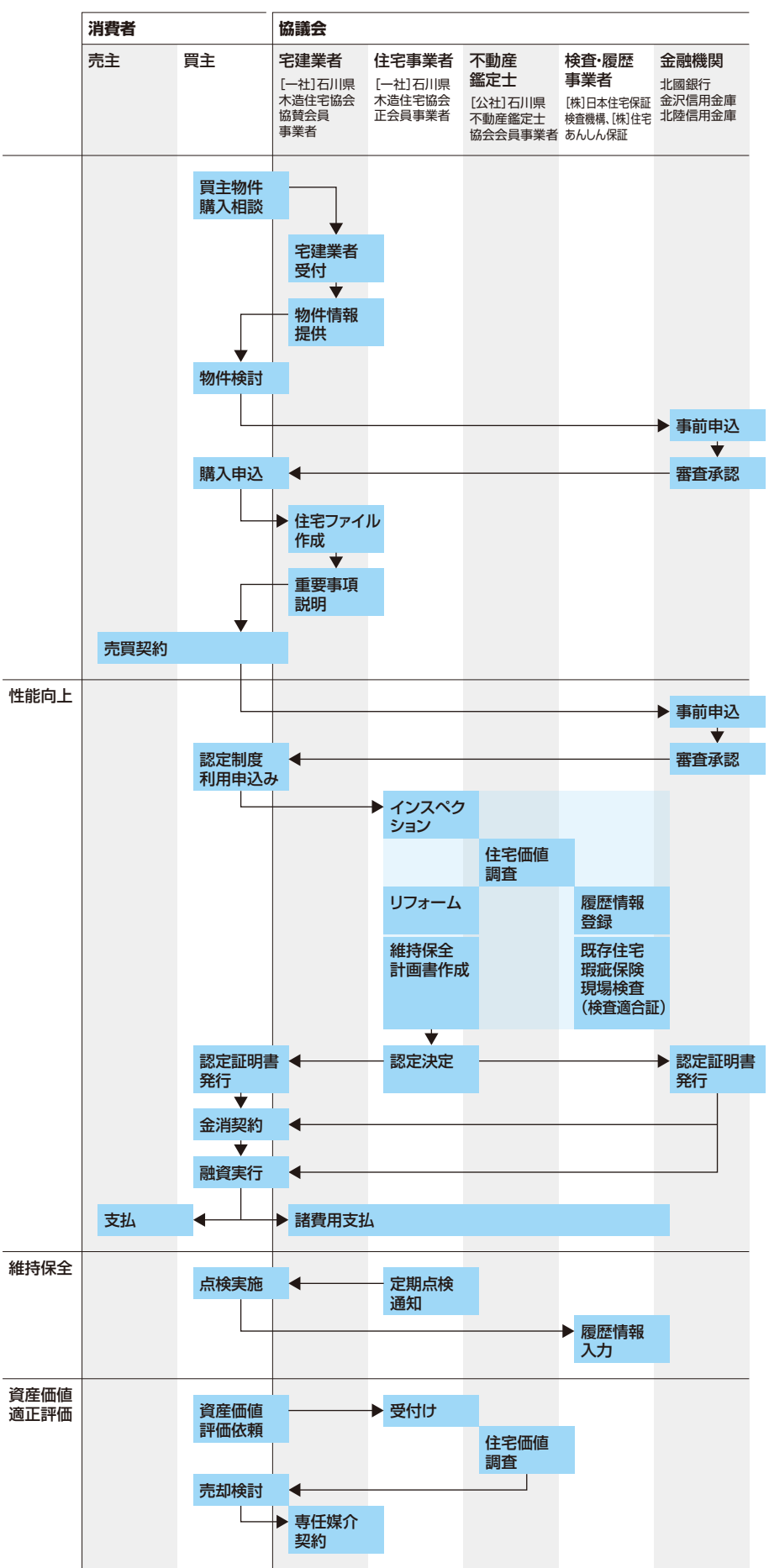
住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組
認定基準 | ①「安心R住宅」の基準を満たす。②現行の建築基準法の耐震基準に適合するもの、またはこれに準ずるもの。③「既存住宅売買瑕疵保険契約」を締結するための検査基準に適合したもの。
維持保全 | ①インスペクション(建物状況調査)の実施。②「住宅リフォーム工事の実施判断基準」に満たすことの確認、および基準を満たすためのリフォーム工事。③住宅履歴情報の保管(安心R住宅の調査報告書の活用)。④全物件で「既存住宅売買瑕疵保険」の現場検査を実施。
履歴情報蓄積 | (推奨履歴情報サービス)あんしんいえかるて、りれきJIO's

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
一定の要件を満たした建築士がインスペクションを実施。その「建物診断の報告書」や、住宅の維持保全・性能向上のために保管する「住宅履歴情報」、「住宅性能」を踏まえて構成員の不動産鑑定士が、不動産鑑定評価(JAREA HAS)を実施する。
不動産鑑定評価は、「不動産鑑定評価①<Before>」:売主から相談を受けた時点(インスペクション後、リフォーム前)、および「不動産鑑定評価②<After>」:協議会が定める「安心R住宅」の基準を満たす住宅(リフォーム工事が行われた場合の価値)で行う。

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 | 「安心R住宅」向け住宅ローン(北國銀行)
内容 | 金利優遇:既存金利より0.1%の割引
商品名 | 「安心R住宅」向け住宅ローン(金沢信用銀行)
内容 | 金利優遇:取引条件により最大0.1%割引
商品名 | 「安心R住宅」向けリフォームローン(金沢信用銀行)
内容 | 金利優遇:既存金利より0.5%の割引

開発した仕組みを普及させるための取組
ブランド名称 | 「安心R住宅」
情報提供システム | チラシ、ポスターウェブサイト、テレビCM、YouTube配信、ウェブ広告、新聞掲載等を通じて、多角的な手法によるブランド戦略を展開。

業務フロー



事業分類
優良既存ブランド普及

対象住宅
既存住宅／戸建住宅／持家

取引形態
個人間売買／買取再販

対象地域
石川県

事業経過
平成30年度 事業採択
令和元年度 仕組み完成
令和元年度 試行実施

団体構成
代表提案者：(一社)石川県木造住宅協会
企画者：(株)エー・ディー・エル
一級建築士事務所
住宅事業者：(一社)石川県木造住宅協会
建築士：(一社)石川県建築士会
宅建業者：(株)第一地所
不動産鑑定士：(公社)石川県不動産鑑定士協会
検査・履歴事業者：(株)日本住宅保証検査機構
(株)住宅あんしん保証
金融機関：(株)北國銀行
金沢信用金庫
北陸信用金庫
(独)住宅金融支援機構
北陸支店



外観



外観 | 施工前

所在地

石川県金沢市

物件概要

種類 中古戸建
構造 木造2階建(木造枠組壁工法)
面積 延床 | 23.76m²
築年 平成2年

取引形態

仲介

リフォーム工事内容

- ◎ 外壁塗装、塀垣塗装、玄関戸塗装
- ◎ テラス窓ガラス入れ替え、
勝手口ドア入れ替え
- ◎ 室内クロス張替え

試行経過

令和2年 10月 相談対応、仕組み紹介
インスペクション等
検査実施
11月 売買契約
12月 リフォーム工事実施
12月 工事完了、引き渡し

買主

30歳代 | 家族構成：夫婦と子2人



塀 | 塗装



勝手口 | 既存ドア撤去、アルミドア取付

仕組みを利用して「買主の声」

仕組みを普及するために必要なこと

「安心R住宅」のことをリフォーム工学会社から提案を受けて初めて知った。販売するにあたり、買主へのメリットとなる部分が多いので勧めやすくなる。多くの不動産会社が取り扱うとよいと思う。