

平成 28 年度 国土交通省補助事業

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

成 果 報 告 書

平成 29 年 3 月

NPO 法人住環境デザイン協会

目次

	ページ
[I] 「広島良質 Re 住宅」 開発の目的	2
[II] 「広島良質 Re 住宅」 開発の背景	3
[III] 開発に携わる組織	4
[IV] 調査・研修	7
[V] 開発したブランド	10
[VI] 適用される金融商品	11
[VII] 広報メディア	12
[VIII] 来年度以降の取組みと課題	12

【I】「広島良質 Re 住宅」開発の目的

本事業は広島都市圏において良質な住宅資産の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、健全な既存住宅流通市場の実現をめざし、「良質な住宅が適正な価格で流通する市場の整備」、「住宅の維持管理・リフォームの促進」、「住宅資産の有効活用の促進」、「ライフステージに応じた住替えの促進」に資するための仕組みを、金融商品を含めて開発することを目的としている。

また併せて、既存住宅の購入者が購入住宅を担保に金融機関から資金を調達できるリバースモーゲージなどの新金融商品の開発へも道筋をつける予定である。

この「広島良質 Re 住宅」の開発は、消費者が安心して買える既存住宅の流通促進に寄与し、大きな社会問題となっている空き家の増加抑制にもつながるものと期待される。

[II] 「広島良質 Re 住宅」 開発の背景

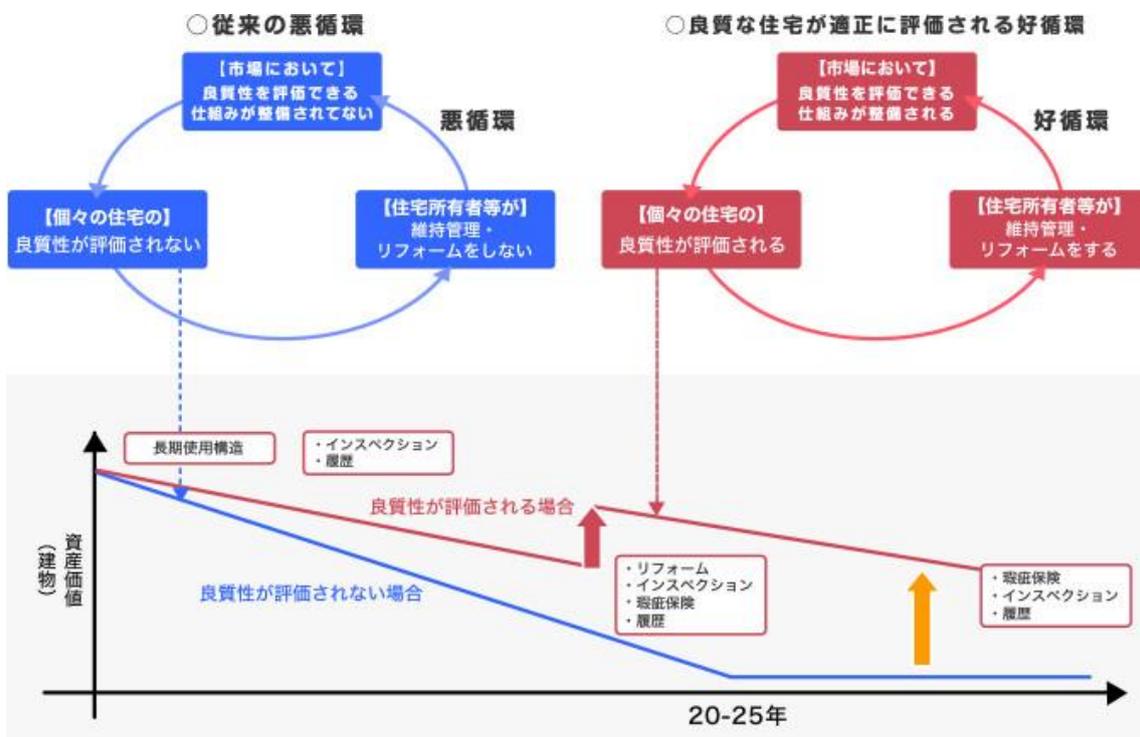
現在木造住宅は建築時から 20 ないし 25 年経つと市場価値はほとんどがゼロ査定評価となり、良質な住宅ストックであっても適正に評価されず、維持管理・リフォームを行うインセンティブが働かない悪循環構造に陥っており、既存住宅の流通を阻害する大きな要因となっている（下記※参照）。

人が住まない既存住宅が増えると、倒壊などの防災上の危険のほか衛生面や治安に対する不安も出てくる。この悪循環を是正すべく 長期優良住宅、住宅性能表示、瑕疵保険、インスペクション（住宅診断）、住宅履歴等を活用し、住宅ストックの維持向上・評価・流通・金融等の仕組みを一体的に開発し普及させ良質な住宅ストックが適正に評価される市場の好循環を促す必要性が生じている（下図参照）。

「広島良質 Re 住宅」はこの好循環を生み出す源泉として企画・開発されたものである。

※2013年の総務省の統計によると、国内で流通する住宅のうち既存住宅のシェアは約15%で、70%ないし90%に達する欧米と比較して大きな開きがある。

開発の背景の図式



（一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会ホームページより）

[Ⅲ]開発に携わる組織

(1) 推進団体および構成メンバー

本事業の推進団体は、広島良質住宅整備促進協議会である。

この協議会の構成メンバーは、建築士事務所7社、工務店3社、検査事業者2社、履歴事業者1社、宅建事業者2社、不動産鑑定事務所2社、金融機関4行、税理士事務所1社、司法書士事務所1社および専門家団体2の計23社・2団体である。

このうち、住宅の維持管理に関わる検査事業者や住宅履歴管理業者、支援専門家団体は住宅のインスペクションや維持管理等を行う協力先として連携している。

広島良質住宅整備促進協議会メンバー

事業主体

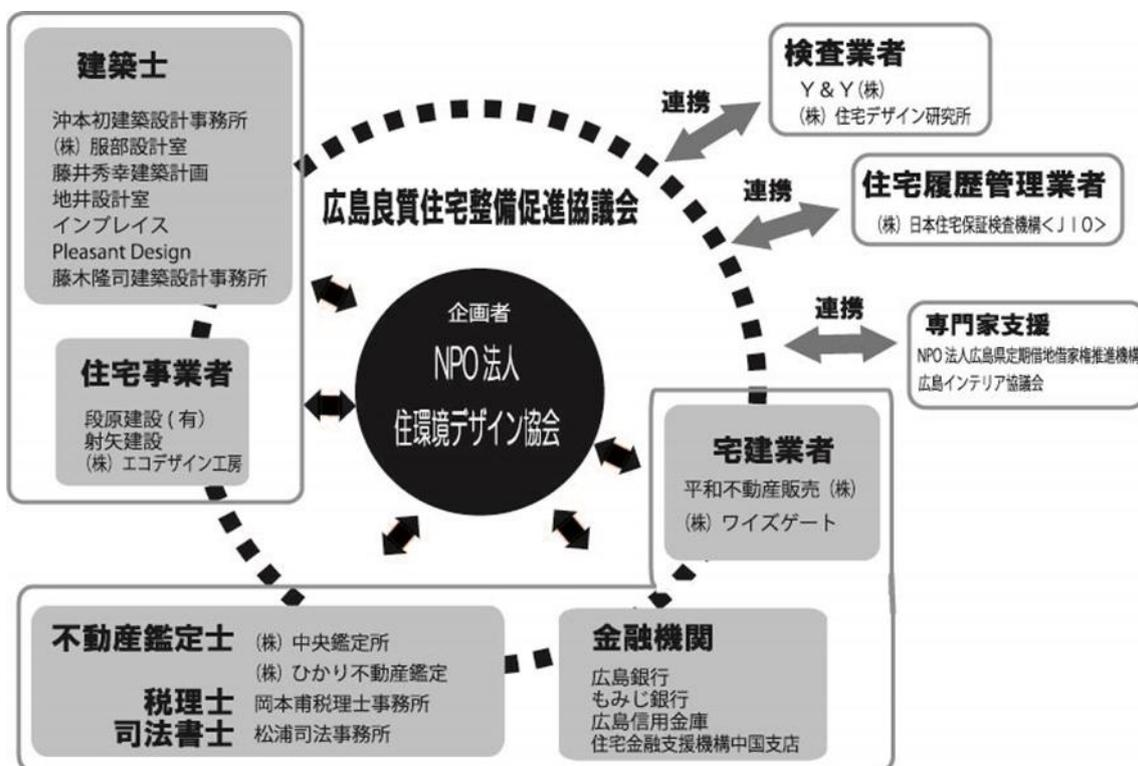
職種	提案構成者法人名	会社住所	TEL
1 建築士	インプレイス	広島市西区高須1-10-37	082-271-8628
2 建築士	一級建築士事務所 地井設計室	広島市安佐北区小河内5602-6	082-835-2349
3 建築士	一級建築士事務所 プレゼントデザイン	広島市中区大手町2-7-7 小松ビル7階B	050-3553-4034
4 建築士	株式会社沖本初建築設計事務所	広島市中区鶴見町2-21-404	082-243-1700
5 建築士	株式会社服部設計室	広島市西区己斐上3丁目34-10	082-273-0535
6 建築士	藤井秀幸建築計画	広島市中区住吉町1-5MKビル101	082-249-6102
7 建築士	有限会社藤木隆司建築設計事務所	広島市安佐南区長束5-33-19	082-237-7598
8 住宅事業	射矢建設	広島市安佐南区毘沙門台4-11-17	082-877-5208
9 住宅事業	株式会社エコデザイン工房	広島市安佐南区沼田町大字伴2025-1	082-849-5668
10 住宅事業	段原建設株式会社	広島市東区牛田新町3-24-8号	082-228-7091
11 宅建業	株式会社ワイズゲート	広島市中区橋本町4-4フロンティアヌ橋本町	082-836-5886
12 宅建業	平和不動産販売株式会社	広島市安佐南区高取北3-3-25	082-878-7777
13 不動産鑑定士	株式会社中央鑑定所	東広島市西条昭和町12-4	082-422-6167
14 不動産鑑定士	株式会社ひかり不動産鑑定	広島市中区富士見町8-26	082-541-0120
15 税理士	岡本甫税理士事務所	広島市中区堺町1-7-12	082-297-1711
16 司法書士	松浦司法事務所	広島市中区上八丁堀5-27ア・バンビュ-上八丁堀6階	082-221-6839
17 金融機関	株式会社広島銀行 個人営業部	広島市中区紙屋町1-3-8	082-504-3934
18 金融機関	株式会社もみじ銀行 業務サポート部	広島市中区胡町1-24	082-241-3920
19 金融機関	広島信用金庫 営業支援部	広島市中区富士見町3-15	082-245-0321
20 金融機関	住宅金融支援機構 中国支店	広島市中区基町8-3	082-221-8654

連携主体

1 検査業	株式会社住宅デザイン研究所	広島市中区大手町2-5-11	082-541-3100
2 検査業	Y&Y株式会社	広島市中区江波西1-6-35	082-273-2325
3 住宅履歴管理業	株式会社日本住宅保証検査機構	広島市南区段原2-1-14	082-261-1600
4 専門家支援	NPO法人広島県定期借地借家権推進機構	広島市中区大手町2-5-11	082-541-3100
5 専門家支援	一般社団法人広島インフィルリノベ推進協議会	広島市中区大手町2-5-11	082-241-5500

(2) 事業実施体制図

本事業の推進団体である広島良質住宅整備促進協議会の事業実施体制は下図の通りである。



(3) 協議会会則

広島良質住宅整備促進協議会は会則を設け、事業がスムーズに運べるよう計らった。

会則は添付資料Ⅲ—①

(4) 協議会役員

会則に従い、広島良質住宅整備促進協議会第1回検討会において役員を決定した。

理事・会長	山本 豊	(住環境デザイン協会理事長)
理事・副会長	畠中 政國	(中央鑑定所代表取締役)
理事・副会長	吉村 明	(ひかり不動産鑑定代表取締役)
監事	岡本 甫	(岡本甫税理士事務所所長)

(5) 補助金受取に関する規約

国土交通省の指導に従い補助金受取に関する規約を定め、全会員から提出を受けた。

規約は添付資料Ⅲ—②

(6) 開発検討会の開催

本協議会は、「広島良質 Re 住宅」認定基準の策定および新金融商品開発へ向けた検討会を4回開催し、協議を重ねた。開催日程は次の通り。会場はいずれも広島商工会議所ビル。

第1回 平成28年8月4日(木) 13:30～15:30

議事録 添付資料Ⅲ—③—1—1 議事次第 添付資料Ⅲ—③—1—2

第2回 平成28年10月4日(火) 14:00～16:00

議事録 添付資料Ⅲ—③—2—1 議事次第 添付資料Ⅲ—③—2—2

第3回 平成28年11月29日(火) 14:00～16:00

議事録 添付資料Ⅲ—③—3—1 議事次第 添付資料Ⅲ—③—3—2

第4回 平成29年1月28日(木) 14:00～16:00

議事録 添付資料Ⅲ—③—4—1 議事次第 添付資料Ⅲ—③—4—2

各回とも熱心な討議が行われた。会員それぞれの立場から意見を述べたり問題提起をし、中古住宅ポイント制度の成案に向けた活発な議論が展開された。また、新金融商品に向けては広島銀行が中心となって提案があった。

[IV] 調査・研修

本事業を推進するにあたり、協議会構成員対象のアンケートや関連各機関・団体に対しヒアリングを行い、現状把握に努めた。また先行類似制度・商品の調査や研修会へも参加し、より質の高い制度・商品の開発を目指した。

(1) 広島良質住宅整備促進協議会構成員アンケート

平成28年9月初旬、健全な中古住宅・リフォーム市場が実現するためにどうすれば良いかをテーマとして会員対象にアンケート調査した。

アンケート票 添付資料IV - ①

アンケート集計結果 添付資料IV—②

第1回検討会（8月4日）後の、まだ議論が深化しない前のアンケート調査ではあったが、各会員ともそれぞれの立場から積極的な発言があり、その分野の専門家として鋭い、適確な意見・指摘があった。

第2回の検討会ではこのアンケートを基にした議論も行われ、その後の意見集約へ向けた資料ともなった。

(2) 広島良質住宅整備促進協議会構成員および業界関係者個別ヒアリング

上記のアンケートとは別に、構成員の中の有志および広島の住宅業界関係者にヒアリングを実施し、より深い現況の把握に努めた。ヒアリング内容は下記資料参照。

1) 協議会構成員

- ①株式会社中央鑑定所 代表取締役 畠中政國 添付資料IV—③—1 IV—③—2
- ②株式会社ひかり不動産鑑定 代表取締役 吉村 明 添付資料IV—③—3
- ③住宅金融支援機構中国支店 地域営業部門長 西本 忍ほか 添付資料IV—③—4
- ④広島銀行個人営業部 担当課長 蓮池茂雄ほか 添付資料IV—③—5
- ⑤株式会社ワイズゲート 代表取締役 岡田晋平 添付資料IV—③—6
- ⑥平和不動産販売株式会社 取締役 篠原央樹 添付資料IV—③—7

2) 業界関係者

- ①株式会社インダ 石田社長 添付資料IV—④—1
- ②積水ハウス株式会社広島支店 近藤支店長ほか 添付資料IV—④—2
- ③森信建設株式会社 佐藤顧問 添付資料IV—④—3
- ④岩田不動産株式会社 岩田社長 添付資料IV—④—4

3) JAREA HAS 研修会

平成28年9月9日、日本住宅ストック流通協議会の主催で開催された JAREA HAS 研会に参加した。これまで扱った実績はなかったが本事業の今後の展開の上で欠かせぬシステ

ムとして研修会に参加した。

研修会報告書 添付資料Ⅳ—⑤

4) 全国の事業団体の取組み調査

今回の「良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業」に採択された団体の中の有志で組織された「日本住宅ストック流通協議会」に参加した。開催された会合4回に出席し、全国の採択団体の取組みを学んだ。それぞれ特色ある取組がなされており、事業の展開に資するところが多かった。今後も引き続き参画し、良質住宅事業の研鑽に努める予定である。

第1回 平成28年8月3日(水) 東京 15:00～18:00

報告書 添付資料Ⅳ—⑥—1

第2回 平成28年9月29日(木)～30日(金) 札幌

報告書 添付資料Ⅳ—⑥—2

第3回 平成28年11月22日(火) 東京 13:00～17:15

報告書 添付資料Ⅳ—⑥—3

第4回 平成29年2月7日(火) 東京 9:00～12:30

報告書 添付資料Ⅳ—⑥—4

5) スムストック調査

大手住宅メーカー10社とその関係不動産会社で組織された「優良ストック住宅推進協議会」が、優良なストック住宅について査定する方式として「スムストック査定方式」を開発し、住宅の長寿命化に取り組むとともに、良質なストック住宅の供給を通じ、安全で安心できる良好な居住環境の提供を促進することを目的にその方式を推進している。

この推進協議会の中心メンバーである積水ハウス株式会社広島支店を訪ね「スムストック査定方式」についてヒアリングした。

中古住宅の価値の正当な評価をするという考え方は本事業の視点と同じで、特徴としては、スケルトンとインフィルを分けて査定すること、土地と建物を分けて価格を表示することなどであった。

実際の査定では、一般のこれまでの査定とは差があり(高評価)、公正な評価が下されているとの話であった。

この「スムストック査定方式」は本事業を進める中でひとつの方式として参考となると思われる。

ただ、広島地区における事例は多くはなく、積水ハウスは積極的に取り組んでいるが、そうでない社もあり、参加メーカーにも温度差がみられるとのことであった。今後の普及・啓発活動が注目される。

6) 先行類似制度・商品の調査

福岡県では、福岡県商工会議所連合会、(公社)福岡県宅地建物取引業協会、(公財)日本賃貸住宅管理協会九州ブロック、(一社)福岡県建設業協会、(一社)日本住宅リフォーム産業協会九州支部、(一社)福岡銀行協会、西部ガス(株)、(公社)全日本不動産協会 福岡県本部、(株)不動産中央情報センター、NPO 法人 九州定期借地借家権推進機構、(公社)福岡県不動産鑑定士協会、福岡中小建設業共同組合、福岡県建設関連産業協議会、TOTO(株)九州支社、(独)住宅金融支援機構 九州支店、福岡県、北九州市、福岡市、(一財)福岡県建築住宅センター以上 19 の官民団体が、平成 26 年 4 月に「住宅市場活性化協議会」を組織し、中古住宅の売買に際し消費者が安心して取引できるということをキャッチフレーズに、“住まいの健康診断 (Fukuoka Home Inspection)” 事業をスタートさせた。

これほどの組織規模での取り組みは全国的にも稀有と思われる。

内容は我々が提案しようとしている「広島良質 Re 住宅」と類似し、インスペクションを実施した中古住宅購入者には住宅ローンについて参加 9 金融機関から金利優遇が受けられるほか、購入後のリノベーション費用の補助が受けられるというものである。

この制度について参加銀行の担当者にヒアリングしたところ、インスペクションの考え方がまだ市民に浸透しておらず、費用が発生することもあり、また PR 不足もあいまって普及しているとは言い難いとの説明であった。

しかし、この取り組みは今後良質な中古住宅の流通を図る上で一つのモデルとなると思われるので、我々も学ぶところがあり、今後の動きを参考としたい。

[V] 開発したブランド

本協議会は、[Ⅲ]の(6)に記した4回に亘る開発検討会や[IV]の調査・研究の成果を基に「中古住宅ポイント制度」を創り、その評価で基準以上のポイントを獲得した住宅のブランドを「広島良質 Re 住宅」とし認定することにした。同時に、認定の流れも整え、分かりやすい評価制度を確立した。そしてこの「広島良質 Re 住宅」購入に際しては後述の優遇措置のある金融商品（住宅ローン）が適用される制度となった。

(1) 中古住宅ポイント制度

今年度の事業対象である木造戸建住宅の評価項目およびその適用ポイントは次の表の通りである。

広島良質Re住宅 中古住宅ポイント制度案(木造戸建住宅)

広島良質住宅整備促進協議会

■建物条件

	項目	条件	備考	point	
	① 長期優良住宅(新築時)	認定証	又は認定長期優良住宅建築証明書	50	
リフォーム 長期優良住宅 性能条件	② 耐震性能	耐震等級1又は免震構造	新耐震基準 S56.6以降着工物件	10	
		耐震等級2(S基準)	建築基準法×1.25倍	20	
		耐震等級3	建築基準法×1.5倍	30	
	③ 省エネ性能	断熱等級4(S基準)			10
		BELS ☆☆			10
		BELS ☆☆☆以上			20
④ 劣化対策	劣化対策等級3(S基準)			20	
⑤ 維持管理	維持管理対策等級3(S基準)			10	
必須条件	⑥ インスペクション	実施・報告書作成	既存住宅現況検査技術者(建築士)	10	
	⑦ 住宅履歴	作成又は更新		5	
	⑧ 維持保全計画	作成又は更新		5	
	⑨ 中古住宅瑕疵担保保険	加入	自宅リフォームの場合は加入可能住宅	10	
	⑩ 履歴情報蓄積	データ保管	JIO いえかるて等	5	
選択項目 合計 20pt 以上	⑪ 建物査定	JAREA HAS又は既存住宅 価格査定マニュアル	不動産鑑定士又は宅地建物取引士	5	
		採光・通風環境	目視による判断		0~5
	外装劣化状況・デザイン	目視による判断		0~5	
	内装劣化状況・デザイン	目視による判断		0~5	
	設備機器劣化状況	目視による判断	UB・キッチン・洗面・便器他	0~5	
	防犯性能	目視による判断	鍵・柵・防犯ガラス・サッシ・外構等	0~5	
	バリアフリー	目視・測定による判断	段差・手すり等	0~5	

- 「広島良質Re住宅」は、長期優良住宅(新築時)又は長期優良住宅リフォーム実施を必要最低条件とする
- 100point以上は「広島良質Re住宅」として認定

■土地条件

区域、接道、地盤、面積、採光、通風、音環境、空気環境、過去の事件・事故、地域性等を考慮し
良質な居住が可能と認められる土地

各項目の説明と評価方法は、「広島良質 Re 住宅認定マニュアル」添付資料V—①の通りである。

(2) 認定の流れ

「広島良質 Re 住宅」に認定する対象物件およびその種類、認定手順は「広島良質 Re 住宅認定マニュアル」添付資料V—①の通りである。

[VI] 適用される新金融商品

「広島良質 Re 住宅」に認定された既存住宅を購入またはリフォームの際に適用される住宅ローンとして開発された新金融商品は下記の商品である。

また、この商品の販売開始は平成 29 年 4 月 3 日を予定している。

商品名	〈ひろぎん〉スーパー住宅ローン
ご利用いただける方	以下の全てを満たす方 ①借入時の年齢が満 20 歳以上満 71 歳未満で、 完済時年齢満 82 歳未満の方 ②定例年収がある方 ③団体信用生命保険に加入できる方 ④ひろぎん保証㈱の保証が受けられる方
資金使途	本人またはその家族の住居のための資金
融資金額	30 万円以上 5000 万円以下（10 万円単位）
融資期間	3 年以上 35 年以内（1 年単位） ※「長期優良住宅（新築）」または「広島良質 Re 住宅」（「長期優良住宅（増改築）」認定済）の認定を受けた住宅の最長融資期間は 40 年
融資金利	固定・変動選択型または変動金利型
返済方法	①元利均等返済（毎回の元本と利息の返済額を同一にする返済方法） ②増額返済併用可能 ③借主の預金口座より自動振替
保証人	不要。ただし、次の場合はひろぎん保証㈱に保証参加 ①収入を合算した家族 ②第三者の担保提供（共有も含む）を受けた場合、当該担保提供者
担保	ひろぎん保証㈱が融資対象物件を担保取得し、第 1 順位で抵当権を設定

なお、本商品は広島銀行が開発した商品であるが、協議会に参加しているもみじ銀行および広島信用金庫は同じ商品内容を自行ブランドでの発売を検討する。

[VII] 広報メディア

「広島良質 Re 住宅」の広報メディアとしてホームページおよびパンフレットを制作した。

(1) ホームページ

アドレスは、 <http://www.hiroshima-ryoshitsu.com>

トップ画面のイメージは、添付資料Ⅶ―①

問合せフォームも設け、「広島良質 Re 住宅」の広報メディアの主力として運用して行く。

(2) パンフレット 添付資料Ⅶ―②

「広島良質 Re 住宅」の解説パンフレットとして制作した。

内容は、「広島良質 Re 住宅とは」「開発の目的」「開発の背景」「認定までの流れ・3パターン」「中古住宅ポイント制度・ポイントと各項目解説」「広島良質住宅整備促進協議会メンバー紹介」で構成されている。

体裁は、A5版 12ページ カラー刷りである。

今後、関係各方面に配布するとともにセミナー等の催事に来場者へ配り、「広島良質 Re 住宅」の普及・啓発に活用して行く。

[VIII] 来年度以降の取組みと課題

来年度以降の取組み目標と課題は次の通りである

(1) 試行を通して、今年度開発した「中古住宅ポイント制度」「広島良質 Re 住宅」の具体的運用方法を策定

今年度、「広島良質 Re 住宅認定マニュアル」を策定したが、試行を通して得られるより現実的な運用方法を見いだし、その具体化を目指す。

(2) 新金融商品の適用の具体化

今年度開発した新金融商品を適用する広島良質 Re 住宅の認定の具体化

(3) 試行

買取再販業者と連携し、試行を実施

(4) 啓発・普及活動

「中古住宅ポイント制度」「広島良質 Re 住宅」および新金融商品の啓発・普及を目的に活動を展開する

- ①ホームページの拡充
- ②パンフレットの更新・充実
- ③セミナー等開催
- ④広告 / 広報

（５）集合住宅対象「中古住宅ポイント制度」の策定

28年度のポイント制度は木造戸建住宅が対象であったが、来年度以降で、集合住宅対象の「中古住宅ポイント制度」を策定する

（６）新たな金融商品の開発

28年度は、「広島良質 Re 住宅」に認定された住宅に適用する金融商品を開発したが、来年度以降もそれに続く金融商品の開発を目指す。

具体的には、

- ①今年度と同じく地元金融機関と共同で、建物評価のあるリバースモーゲージを、定期的なインスペクション+補修あるいは延長瑕疵保証保険等による長生きリスクヘッジなどを考慮した商品として開発する。
- ②住宅金融支援機構中国支店との協議において地域性のあるリバースモーゲージの開発を検討する。
- ③残価設定ローンの開発に着手する。

（７）取組み課題

- ①試行物件の確保
- ②広島良質 Re 住宅」に対する参画金融機関間の情報共有化
広島都市圏に広く普及させるため同一商品として売り出す必要があり、その方策を協議の中で見出していく。
- ③協議会参加者間の情報共有化
会員数が多いので各会員への情報をきめ細かく発信し、共有化を図る。

以 上