

平成22年度事業成果報告書（長期優良住宅等推進環境整備事業）

事業分野 住替え・二地域居住を推進するための住宅の再生、流通の促進等を行なうモデル事業	
事業名 あんしん住替え推進のための地域の住宅流通システム整備事業	事業主体名 住宅市場活性化協議会
1. 事業のあらまし (1) 概要 住宅市場活性化協議会では、高齢者世帯等の住替えの円滑化、既存住宅の有効利用のため、「福岡県あんしん住替え情報バンク」（以下「バンク」という）の運営に関する検討を福岡県と行ってきた。 これまでのバンクの運営において、登録物件について、住宅の性能が客観的に開示されていない、購入後の瑕疵に対する保証がない、リフォームの要否や費用が不明確、等の課題が見られた。通常、これらの情報を取得できるのは、物件購入後もしくは契約が確実になった時点であることが多く、複数の住替え先候補を検討していく中で事前に入手可能な情報とはなっていないため、既存住宅の購入にリスクを感じる要因となっていた。 一方、住宅の売買やリフォームの多くは地域の事業者が担っており、既存住宅の流通を促進するためには、地域の事業者の取組を推進することが重要である。 そこで、本事業は、バンクを活用して、地域の事業者を中心とした住宅の流通システムを整備することで、既存住宅に対する消費者の不安を解消し、あんしんな住替えの推進を図ることを目的とする。 本事業では、既存住宅に対する消費者の不安を解消するため、売却予定物件に対して、リフォーム等に関する情報を付与する社会実験を行った。 ① 実証実験の実施 【対象】 福岡県内に立地する、昭和56年6月1日以降に建築確認を得て着工した住宅で、売却予定の戸建て住宅及び共同住宅（専有部分）を対象とし、売り主である個人または法人と仲介する不動産事業者を申し込みの対象者として、実証実験への参加を募集。 【参加申込受付開始】 平成22年9月10日 【実施内容】 1) 建物現況調査 参加申込物件に対し、リフォームプランの作成にあたり建物の現況を把握するための調査を実施した。 2) リフォームプランの提案 ・<u>あんしん住替え費用シミュレーション</u> 消費者がホームページ上で、外壁、キッチン、トイレ等工事部位ごとに用意された数パターンの標準的な工事内容を、自分の希望に合わせて組み合わせ、住み替えに関する概算費用のシミュレーションを行うことができるシステムを作成。	

・ あんしんリフォーム情報

参加申込物件に対し、以下のリフォームプランを作成。

(A) リカバリープラン

建物調査結果に基づき、建物の状態を良好な状態に回復するためのリフォームプラン及びその概算費用を提案するもの。

(B) カスタムプラン

あんしん住替え費用シミュレーションを使って、消費者自らが、希望するリフォーム工事の概算費用シミュレーションを行うもの。

(C) オリジナルプラン

テーマを設定し、ワンランク上のリフォームプランとその概算費用を提案するもの。

3) インターネットによる情報提供

1)、2) で作成した情報をインターネット上で公開。

② 消費者や事業者に対するアンケートの実施

実証実験の効果を検証すると共に、安心して住み替えることができる既存住宅市場整備に向けたデータを収集することを目的にアンケートを実施。

1) 一般消費者向け

実施方法：インターネットリサーチサイトを利用

実施時期：平成 23 年 2 月 18 日～21 日

2) 宅建事業者向け

実施方法：FAXによる送付・回収

実施時期：平成 23 年 2 月 14 日～21 日

(2) 事業実施期間 平成 22 年 7 月 15 日～平成 23 年 3 月 18 日

(3) 事業に要した経費

総事業費：8, 526, 885 円 補助金の額：8, 500, 000 円

2. 事業の実施結果（成果）

(1) バンクを活用した住み替え先物件情報の提供（平成 22 年 9 月～）

これまでの情報に加え、建物の現況及びリフォームに関する情報が提供できるよう、システムを改良し、情報提供を行った。（別図 参照）

<http://sumikae-demo.jp/>

(2) アンケートの実施

消費者の住宅選択行動の傾向を把握するとともに、実証実験の評価、課題について知見を得ることができた。

① 一般消費者による実証実験の評価

1) 建物現況調査の必要性の認識は非常に高い。（「必要」と回答：95.2%）

2) リフォームプランの提案についての必要性の認識は高いものの、購入者のニーズを踏まえないリフォームプランに対しては懐疑的な意見がある。（「必要」と回答：84.1%）

3) 住み替え先の検討の際に、建物現況調査及びリフォームに関する情報提供を行う実証実験の仕組みがあった場合、既存住宅選択の可能性は高まる。

② 宅建事業者による実証実験の評価

1) 建物現況調査の必要性の認識は非常に高い。(「必要」と回答：89.3%)

2) リフォームプランの提案についての必要性の認識は高いものの、買い手のニーズがわからない段階でのリフォームプランに対しては慎重意見がある。(「必要」と回答：85.0%)

3. 事業実施の評価と今後の見通し

実証実験、及び宅建事業者、消費者を対象としたアンケート調査や実証実験に参加した宅建事業者を対象としたヒアリング調査より得ることができた評価及び課題をもとに、今後次のような方針で取り組みを行っていく。

(1) 情報提供内容について

[建物現況調査]

アンケート調査、ヒアリング調査等により、取引に先立って現況調査を行うことは、建物の性能を把握し、リフォームプランを提案するためだけでなく、後々のトラブル防止の観点からも必要な情報であるという評価を得ることができた。

⇒今後も継続して情報提供を行う。

[リフォームプラン]

◇リカバリープラン

ヒアリング調査、協議会ワーキンググループの中で、必要最低限のリフォーム工事を知ることが出来るなど、既存住宅の取引の上で有効で、必要な情報であるという評価を得ることが出来た。

⇒今後も継続して情報提供を行う。

◇カスタムプラン

ヒアリング調査、協議会ワーキンググループの中で、一定の評価を得ている一方で、アンケート調査、ヒアリング調査等により、買い手のニーズを踏まえたリフォームプランの提案が求められていることがわかった。

⇒買い手の多様なニーズに対応できるよう、充実を図る。

◇オリジナルプラン

アンケート調査、ヒアリング調査等から、買い手のニーズを把握していない段階でのリフォームプランの提案について疑問視する意見が多数見られ、プラン提案に係る費用対効果を考慮すると十分な効果が出ているとはいえない。

⇒廃止する。

ただし、既存住宅の持つ可能性及び魅力を高めるため、オリジナルプランに代わる情報提供の在り方について、今後検討していく。

(2) その他

◇本事業においては比較的築年数の浅い物件（昭和 56 年以降に建築）を対象としていたが、全ての物件を対象とすることで、耐震性能についての表示方法、老朽化が著しくリフォーム費用が高額となった場合の取扱い等、情報提供のあり方について今後さらに検討を行う。

◇地域の住宅流通システムとしてさらに充実させるため、より多くの事業者へ周知を図り、参加を促していく。

◇あんしん住み替え推進のため、消費者側への広報を強化し、本取り組みの認知度を高め、消費者を起点とした事業者の参加を促していく。

◇地域密着型の住み替えを円滑に行うことを可能にする、地元事業者によるネットワーク（地域バンク）の構築を推進していく。

別図

《住み替え先に関する主な情報提供項目》

新たな情報提供項目

	基本情報					付加情報					売主告知情報					建物現況検査結果	あんしんリフォーム情報
	所在地	価格	敷地条件	建物概要	築年月	高齢者対応	図書整備	アスベスト等	リフォーム歴	周辺環境	雨漏り	シロアリ	建物傾斜	地盤沈下	境界・越境	電波障害	
従来のバンク	○	○	○	○	○	※いずれか1項目	○	○	○	○	○	○	※任意	○	○	○	○
実証実験	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

《従来の画面》

《実証実験の画面》



情報内容の充実

買い手のニーズを反映できる仕組みとして充実を図る。

廃止

既存住宅の持つ可能性及び魅力を高めるため、オリジナルプランに代わる情報提供の在り方について検討

基本情報 付加情報 売主告知 建物現況調査結果 あんしんリフォーム情報

実証実験参加物件に対して、3つのリフォームプランを用意しています。

リカバリープラン

建物現況調査結果に基づいて建物の状態を良好な状態に回復するためのリフォームプランを提案します。

概算費用 40.5万円

※リフォーム費用は、あくまでも試算につき、実際の工事費を保証するものではありません。

● 詳しい工事内容はこちら

● 詳しい調査結果はこちら

カスタムプラン

あんしん住替え費用シミュレーションを使って、お好みのリフォームプランを作成することができます。

● カスタムプランはこちら

オリジナルリフォームプラン

テーマを設定し、ワンランク上のリフォームプランを提案します。

テーマ
家族の集まる「くつろぎリビング」

リビングを中心に一体感ある空間となるよう工夫しました。テレビを見ているお父さん、料理をしているお母さん、ピアノを弾いたり読書コーナーで積み木をしている子供たち。それぞれ別のことをしながらも、家族が一つであるという安心感のある「くつろぎリビング」を提案します。

