

タイトル	北海道から発信するリノベーションの新しいしくみ～北海道R住宅システム
提案者	北海道R住宅事業者ネットワーク

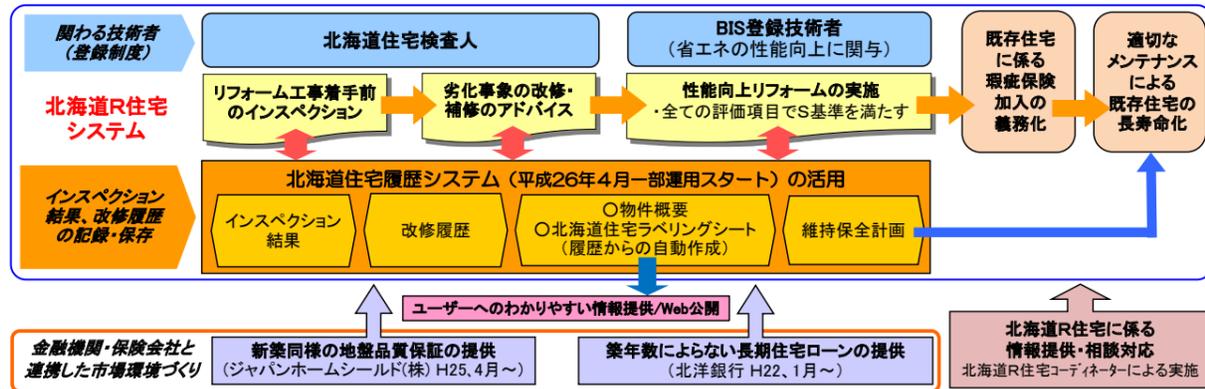
既存住宅のインスペクションから、性能向上リフォーム、修繕履歴保存と住宅品質表示、適切なメンテナンスのための履歴活用、瑕疵担保保険加入、長期住宅ローンの提供、ユーザーへの情報提供・相談対応まで一貫したシステムである。地域工務店・専門技術者・保険法人・金融機関・行政等が連携し、地域が一体で取り組む仕組みであり、住宅ストックの質の向上と流通促進を図る上で、特に先導的でモデル性の高いものとして評価できる。

【基本的なねらい】

- 「北海道R住宅システム」は、既存住宅のインスペクションをはじめとして、性能向上リフォーム、履歴保存とそれによる住宅品質表示・Web公開、適切なメンテナンスのための履歴活用、瑕疵担保保険加入、築年数にかかわらず長期住宅ローン提供、ユーザーへの情報提供・相談対応まで、地域工務店・専門技術者・保険法人・金融機関・行政等が連携し、地域（北海道）が一体で取り組む、先導的でモデル性の高い、既存住宅ストックの質の向上及び流通促進を図る社会システムである。

■北海道R住宅システムの概要図

～既存住宅ストックの質の向上及び流通促進を図るため、地域一体で取り組む社会システム



【主な実施内容】

- 北海道住宅検査人（施工事業者とは異なる第三者の建築士）による住宅検査（インスペクション）**
 - 制度登録された北海道住宅検査人が目視と検査機器により、リフォーム前に既存住宅の劣化や不具合等のインスペクションを実施。さらに、既存住宅の長期優良住宅化・長寿命化に必要な改修内容等をアドバイス。
 - 北海道住宅検査人登録制度：登録要件（①建築士、②木造戸建て住宅の検査・審査の実績がある、③指定登録講習会の受講者）を全て満たす者。
- 既存住宅の長期優良住宅化・長寿命化のための性能向上リフォーム**
 - 1) 耐久性＝気密性能の向上：相当隙間面積（C値）2.0cm²/m²以下。
＝通気層工法等・乾燥木材の採用。土台防腐処理。床下防湿処理。
 - 2) 耐震性＝昭和56年改正の建築基準法に基づく「新耐震設計基準」と同等、またはそれ以上の耐震性を確保。
 - 3) 省エネルギー性＝熱損失係数（Q値）1.6W/m²K以下。
- 省エネ対策等における、温熱環境の専門技術者（BIS、BIS-E）の関与**
 - 省エネ対策で、温熱環境の専門技術者のBISが改修計画・設計に、BIS-Eが施工管理等に関わる。
 - BIS認定制度：断熱・気密等の温熱環境の専門技術者。1)BIS（ビス）：正しい設計や精度の高い施工を指導できる者。2)BIS-E（ビス・イー）：適切な断熱・気密施工技術を有し、指導できる者。
- リフォーム履歴・維持保全計画等の記録・保管と、履歴データを活用した中古住宅流通の促進**
 - 北海道（庁）において開発・運用中の「北海道住宅履歴システム（Webによる総合的で多機能な履歴システム）」に、インスペクション結果・リフォーム履歴・維持保全計画・点検記録等を保存し、履歴情報を活用し適切なメンテナンスを実施する。
 - システムで自動作成される「北海道住宅ラベリングシート（住宅性能をわかりやすく表示するシート）」のWeb公開等により、ユーザーの住まいづくりや業者選び、売買時の住宅情報として活用



インスペクション（鉄筋探査）



気密性能試験の様子

- できる。
- 5. 既存住宅に係る瑕疵担保保険加入の義務づけ**
 - ユーザーの安心の拡大と保証確保のために、リフォームに係る瑕疵担保保険加入を義務づけている。
- 6. 金融機関（北洋銀行）と連携した、築年数にかかわらず、新築同様の長期住宅ローンの提供**
 - ユーザーが住宅の長寿命化に必要な性能向上リフォームに取り組みやすい環境づくり、及び性能向上リフォーム済み住宅を購入しやすい融資環境として、「築年数にかかわらず、新築同様の最長35年ローン」を金融機関（北洋銀行）と連携して開発・提供している。
- 7. 保険会社（ジャパンホームシールド(株)）と連携した、中古住宅向けの築年数にかかわらずの地盤品質保証**
 - 地盤を調査・解析し、規定品質基準を満たした住宅に10年間の地盤品質を保証（利用は任意）。
- 8. 北海道R住宅コーディネーターによる情報提供・相談対応体制の充実**
 - 建築及び不動産の両方のノウハウを持つ北海道R住宅コーディネーター（本ネットワーク事務局）が、ユーザーへの情報提供と相談対応等を実施し、システムの普及と利用拡大を図っている。



北海道住宅ラベリングシート

【ビジネスモデルによる効果】

- 1. 先導性、地域への貢献・寄与**
 - 北海道R住宅システムは既存住宅の良質化・長寿命化を推進し、既存住宅の流通促進及び資産価値向上に寄与できる仕組みとして実践を続けている。実績棟数は平成21～25年度で500戸を超える。
 - 住宅取得方法として、新築、現状のままの既存住宅購入に続き、第三の方法で「既存住宅購入後の性能向上リフォーム、または性能向上リフォーム済み住宅購入」の市場定着と拡大が図られた。
- 2. 施主向けアンケート調査結果にみるシステム効果（配布数354通、回収数235票、回収率66.4%）**
 - リフォーム住宅の新築年として昭和56年（新耐震設計基準）以前が64%。本システムが築後30年超の住宅を良質ストックとして活用していく市場環境・仕組みづくりに有効なことがわかった。
 - 工事の平均金額は1,526万円。事業者にとって将来性高く魅力的なリフォーム市場を実現させた。
 - 施主として30代の割合が、新築同様の長期住宅ローン提供前（平成21年度）の21%から、提供後（平成22年度以降）は43%と急増。住宅1次取得層の若年層にとって、新築同様の長期住宅ローン提供で「既存住宅取得+性能向上リフォーム=持ち家」に取り組みやすい環境が構築された。

【今後の見通し】

- 住宅の品質維持・向上が住宅の資産価値として適正に評価され、市場において品質に応じた価格形成が促進されるように、北海道R住宅システムの実践を通して、住宅の質の維持・向上が建物評価・価値に反映される市場環境づくりに向けた提言や働きかけを積極的に行っていく。



リフォーム前



リフォーム中



リフォーム後（完成写真）