

①北海道R住宅ストック流通推進プロジェクト

協会名：北海道R住宅ストック流通推進協議会
 構成員：(株)シー・アイ・エス計画研究所(代表者)、(株)北洋銀行、北海道R住宅事業者ネットワーク、
 (一社)北海道建築技術協会、(一財)北海道建築指導センター、たけうち不動産(株)、(株)札幌

「北海道R住宅システム(平成21年開始)」は、インスペクション、性能向上リフォーム、住宅履歴保管及び住宅品質表示・WEB公開、メンテナンスへの履歴活用、瑕疵保険加入、築年数に拠らない新築同様の住宅ローン提供、情報提供、相談対応まで、工務店・建築士・技術者・銀行・研究機関・行政等が連携して地域一体で取組む、信頼性高い中古住宅流通・リフォーム環境づくりの社会システムである。

平成30年度は、「北海道R住宅ストック流通推進協議会(平成28年度設立)」の活動を継続し、**住宅一次取得者層を想定した新型ローン開発**や**自宅流通価格試算ツールの開発**等、良質ストックユーザーの拡大に資する仕組みの開発に取り組む。

1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組

○良質ストック(長期優良住宅認定レベル)の約30年経過後の現況性能・劣化度合い等を把握するための調査手法、及び性能回復・向上リフォーム手法の確立に向けた検討に取り組む。

○「北海道R住宅向け保険期間10年の瑕疵保険」の商品化に取り組む。

2. 住宅の資産の価値の評価に係る取組

【良質ストック流通価格ユーザーシミュレーション】

「良質ストック流通価格見積システム(H29開発)」を基礎として、良質ストックユーザーが流通価格を試算できるツールを開発する。

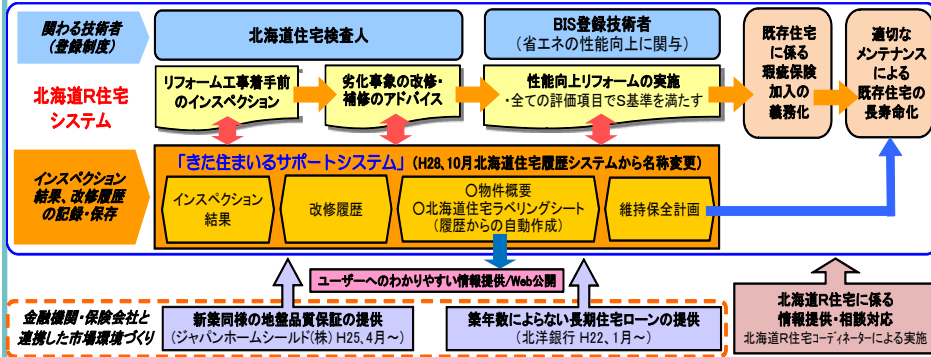
良質ストック流通価格見積システム

販売価格	円
改修費	円
性能構造	▲
表装	▲
内装	▲
設備	▲
土地価格	円
利益	▲
管理費	▲
手数料	▲
現況買取価格	円

良質ストック流通価格ユーザーシミュレーション

購入価格	円
きた住まいるブランド	※履歴情報に応じて概算 ▲
気密性能(C値)	※履歴情報に応じて概算 ▲
表装修繕履歴	※履歴情報に応じて概算 ▲
設備交換履歴	※履歴情報に応じて概算 ▲
土地価格	※周辺価格にて概算 ▲
現況売却想定価格	円

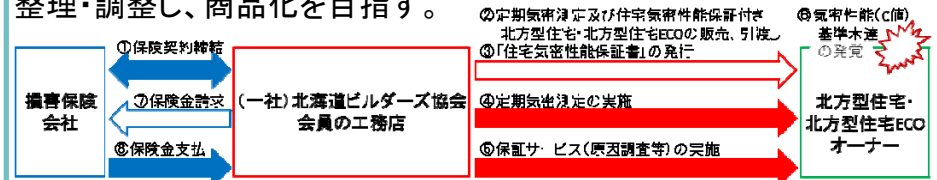
北海道R住宅システムの概要図



3. 金融商品・流通商品開発に係る取組

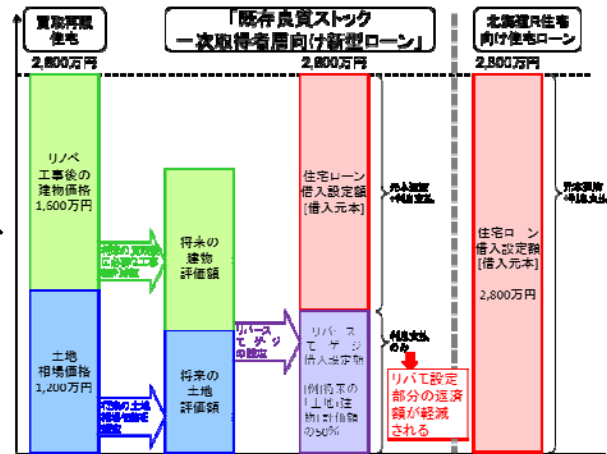
【住宅気密性能保証保険の新築に対する適用拡大】

「住宅気密性能保証保険(損保商品)」を新築良質ストック(北方型住宅・北方型住宅ECO)に適用するに当たっての要件や手続き等を整理・調整し、商品化を目指す。



【既存良質ストック一次取得者層向け新型ローン】

「良質ストック評価型リバースモーゲージ(H29開発)」の根本である「良質ストックを適正評価し、融資担保とする手法」を基礎として、「超長期にわたるリバースモーゲージを組み込んだ新型ローン」の考え方を整理・調整し、商品開発を目指す。



4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

【(北海道庁による)きた住まいるブランド住宅登録制度】

「北海道R住宅」、「北方型住宅」、「北方型住宅ECO」がブランド認定されており、普及、周知を進める。