

- 高齢化が進む住宅団地は全国各地に多くあるが、これらの住宅団地を再生するためには、中古住宅の利活用を図ることが不可欠であるものの、そこでネックとなるのが、リフォームの問題。
- 中古住宅の売り手、買い手ともに、リフォームに対して不安を感じており、流通を促すためには、この不安を解消する必要がある。
- 本協議会においては、こうした不安を解消する仕組みを開発し、茨城県内の特定の団地において、実証実験を行うもの、

1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組

- 中古住宅の流通を促すためには、売り手、買い手が抱える以下のような問題をクリアする必要がある。

売り手	<ul style="list-style-type: none">● 高齢なのでリフォームの発注が面倒● リフォーム費用に見合った収入があるか不安● 工業者が信用できるのか不安
買い手	<ul style="list-style-type: none">● リフォーム費用がいくらかかるかわからないため、資金計画が立て辛い● リフォーム費用まで含めて借入したい

- 本事業においては、ワンストップ窓口を設けて相談を受け、家主が住宅の売却等を希望する場合には、インスペクションに基づき、必要となるリフォーム工事と概算費用を算出し、専用サイトを立ち上げ、物件価格を提示する際には、リフォーム工事費用も同時に提示して、若年層等の購入予定者とのマッチングを図る。
- リフォーム工事は、複数のメニューを用意し、住宅購入者が予算や用途に応じて選択できるようにする。
- さらに、購入した住宅に対しては、保全計画に基づく定期点検により、定期的な修繕を実施し、性能の維持を図っていく。

2. 住宅の資産の価値の評価に係る取組

- 売買価格(リフォーム費用込み)、市場価格、ローン査定(担保評価)において整合性取るべく、価格査定にあたっては、原価法だけではなく、ABLの評価手法、オープンデータサイエンスアルゴリズムによる不動産価格を推計するサービス等の活用も検討する。

3. 金融商品・流通商品開発に係る取組

- リフォーム一体型ローンの開発
 - 中古住宅の売買に際して、リフォーム価値を担保評価に反映できるような評価手法を組み込んだ「リフォーム一体型ローン」の開発を行う。
- 修繕積立制度
 - 将来必要となるリフォーム資金に対応した積立制度を開発し、制度利用者が積み立てを継続することを促すためのインセンティブを付与する。

4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

以下のような情報提供、付加価値提供に取組んでいく。

- 家主向けの対応
 - 住宅を売却、賃貸する際に活用可能な手法・サービス等に関する情報提供(セミナー開催、専用相談窓口による個別相談)
- 専用サイトによる住宅購入予定者向けの情報提供
 - 物件価格プラス必要となるリフォーム工事と費用(いくつかの選択肢を用意して提示)
 - 生活情報(病院、学校、商業施設等)や地域情報も提供し、住宅購入予定者がその地域での生活を想起できるようにする
- 生活付帯サービスの提供
 - 生活の安心・安全に係るサービス(自然災害による被災時に住宅ローン返済を免除するサービス等)
 - 住宅購入者に付加価値を提供するサービス(FinTechを活用したサービス、育児・健康医療に対するサービス等)