



「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。

H28年度に、宅建業者や北海道大学等との連携協力体制を強化した「北海道R住宅ストック流通推進協議会」を設立し、既存の仕組みをさらに発展させ、宅建業者による買取保証や(株)北洋銀行による「残価設定ローン」等の新規金融商品開発の検討、試行を目指す。

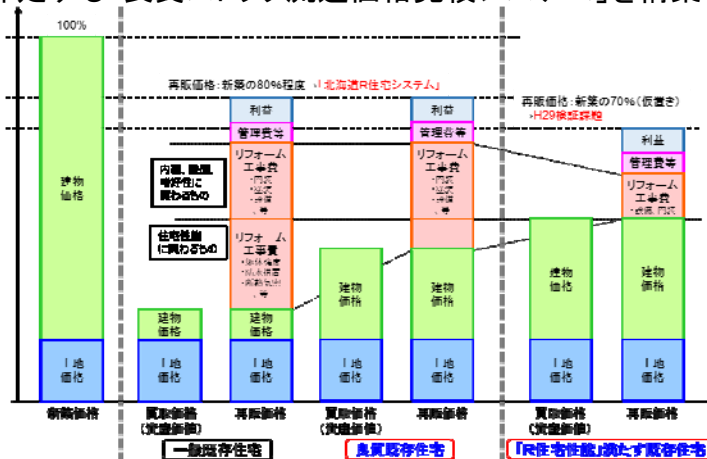
1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組

- 「北海道R住宅仕様」を満たす良質既存住宅について、性能向上に係る工事を不要としながらも、設備機器交換、内装貼替等の少ない工事量(工事費)で「北海道R住宅」として再生し、同等新築物件価格比約70%を目標価格として再販する仕組み構築を目指す。
- この仕組みにより、所有者が維持保全に積極的に取組む動機付けとすることを目指し、さらに、良質既存住宅の買取価格(=所有者から見た売却価格)が高評価される仕組み構築を目指す。
- 「瑕疵保険期間10年間の保険商品」の開発を引き続き検討する。

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見積システム】

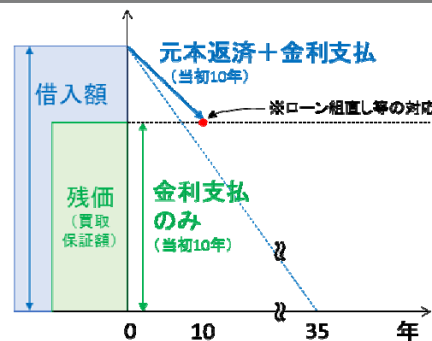
築後経過した既存住宅のインスペクション等検査を継続し、得られる性能劣化データに基づいて、住宅流通の各段階における見積額を客観的に算定する「良質ストック流通価格見積システム」を構築する。



3. 金融商品・流通商品開発に係る取組

【残価設定ローン】

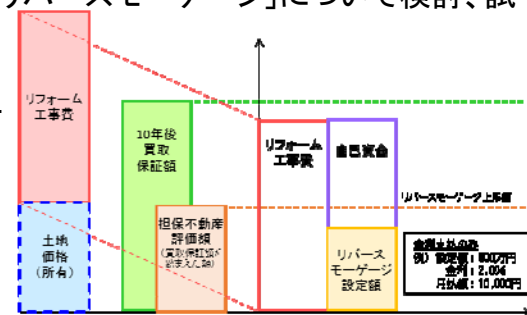
H28年度に宅建業者が「買取保証付き買取再販住宅」の販売を試行した。今年度は、リスクヘッジの仕組みを精査し、これに対して(株)北洋銀行が「残価設定ローン」の付与を試行する。



【建物評価型リバースモーゲージ】

60歳以上の高齢者による北海道R住宅仕様の自宅リフォームにおいて、宅建業者による10年後の買取保証(土地+建物)設定を試行するとともに、(株)北洋銀行が買取保証額を踏まえて担保不動産評価額を設定する「建物評価型リバースモーゲージ」について検討、試行する。

性能向上リフォームによる建物の良質性をリバースモーゲージの担保不動産評価額に組込む仕組みの実現を目指すことにより、良質ストックの資産価値評価向上に繋げる。



4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

○北海道が目指すべき住宅づくりの取組みを登録する「きた住まいるブランド住宅登録制度」がH29年4月よりスタートしており、普及、周知を進める。