



当協議会では、ライフサイクルやライフスタイルに応じて、ある地域内で容易に住み替えることができる「住み替えサイクル構想」の実現に向けて、これまで「住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業」や「住宅リフォーム市場の環境整備を図る調査研究事業」に取り組んできた。さらに、平成28年度事業では、新たに「住宅ストック維持向上事業」に取り組むことにより、「住み替えサイクル構想」内における住み替えをより促進していく仕組みとして、定期的なインスペクションを実施し、結果に応じてリフォーム・修繕の実施、住宅ファイルの付与等を行う価値向上システム、既存住宅の流通促進のための新たなサービスや金融商品等の開発を進めた。本年度事業においては、昨年度事業において検討した仕組みに新たなサービス等を追加することにより、その商品性の向上を図り、これらのサービスの販売を開始する。また、当協議会が開発した仕組みを利用する戸建住宅を「奈良R住宅(仮称)」として認定することによりそのブランド化を推進することとし、認知度を高めるためのプロモーション活動を行うことにより、高い付加価値を有する流通性の高い戸建住宅として定着を図る。

1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組

「住まいの定期診断(仮称)」サービスの開発

- 住宅の維持保全の実行をより促進するため、定期診断や住宅履歴の作成等をパッケージにした新商品の開発を行う。

「リフォーム積立金」サービスの販売

- 将来のリフォームに備えた資金の確保を図るためのツールとして、(株)南都銀行の定期積立預金を活用した「リフォーム積立金」サービスの販売を開始する。

「評価価値を高めるリフォーム手法」の研究・確立

- より評価価値の向上につながるリフォームを研究し、その手法を確立する。

買取再販住宅等による仕組みの試行

- 「住まいの定期診断(仮称)」と「評価価値を高めるリフォーム手法」を買取再販住宅等に適用し、それぞれの仕組みを試行する。

3. 金融商品・流通商品開発に係る取組

「リバースモーゲージ型住宅ローン」の商品性の向上

- 平成28年度に実施したリバースモーゲージに関するアンケート調査の詳細分析を通じて「リバースモーゲージ型住宅ローン」の商品性の向上に努める。

「リバースモーゲージ型住宅ローン」の販売開始

- 商品性を再検討したうえで、「リバースモーゲージ型住宅ローン」の販売を開始する。

「買取保証」「借上保証」等の検討

- 「買取保証」や「借上保証」について、他事例等のデータ収集及び整理を行う。
- 上記データ等に基づき、「買取保証」や「借上保証」等の商品設計を実施する。

2. 住宅の資産の価値の評価に係る取組

「住宅ファイル制度」の具体的活用方法の検討

- 住宅ファイル制度に組み込まれた住宅履歴やJAREAHASに基づく評価の具体的活用方法の検討を行う。

「評価価値を高めるリフォーム手法」の研究結果の評価への導入

- 評価価値を高めるリフォーム手法の研究結果を評価へ導入することにより、評価精度の向上を図る。

試行段階における住宅の資産価値の評価の実施

- 仕組みの試行段階において、買取再販住宅やリフォーム後に瑕疵保険に加入する既存戸建住宅について、JAREAHASをベースとし、上記研究成果を取り入れた評価を実践する。

4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

「奈良R住宅(仮称)」の制度設計

- 当協議会が開発する仕組みを利用する戸建住宅に対し、当協議会が「奈良R住宅(仮称)」として認定する仕組みを検討する。
- 国土交通省の「安心R住宅」と「奈良R住宅(仮称)」の比較検討を行うこと等を通じて、その制度設計を実施する。

「奈良R住宅(仮称)」のプロモーション

- 消費者に対して「奈良R住宅(仮称)」の認知向上のための広報・宣伝戦略等のプロモーションを検討する。