

北海道R住宅ストック流通推進協議会

<良質住宅ストックの維持保全を支える信託・買取保証・残価設定ローン開発>の概要

取組概要

<課題認識と事業実施の目的>

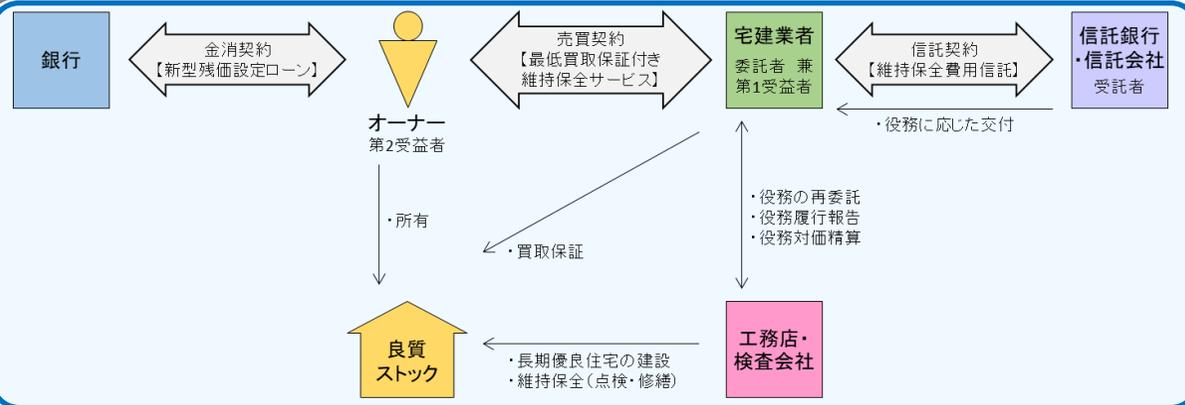
新築・リフォームを問わず、住宅の良質化は自身や家族の快適な暮らしに直結するため、消費者の関心が高く、普及も進んでいるが、維持保全については、メンテナンス投資に対する見返りが見えにくく、取組に対するモチベーション(動機)が喚起されないという課題がある。

本取組は、維持保全に係る費用調達、的確な履行、資産価値への反映を一体的に解決する仕組みの開発を通じて、良質ストック循環型市場の形成を目指すものである。

<開発する取組みの概要>

- ・金融機関が良質ストックオーナーに提供する「維持保全費用に対応した新型残価設定ローン」
- ・宅建業者(買取再販事業者)が良質ストックオーナーに提供する「最低買取保証付き維持保全サービス」
- ・信託銀行・会社が宅建業者(買取再販事業者)に提供する「維持保全費用信託」

提案する仕組みの全体像



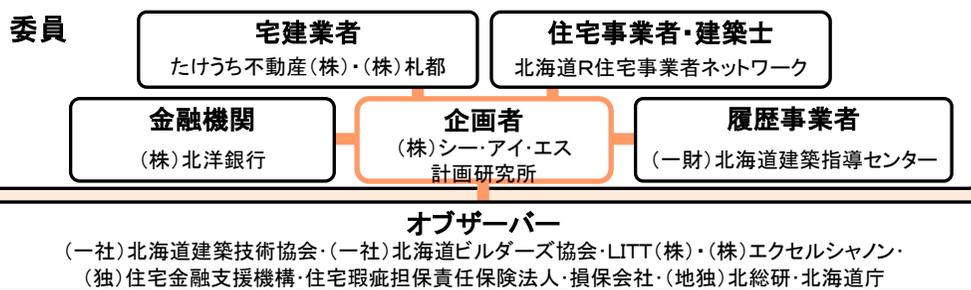
・既存良質ストックの現況性能を活かした性能向上リフォーム
⇒現況性能を評価する検査手法や有効な機器利用
⇒現況性能を活かした性能向上リフォーム手法

・既存良質ストック(長期優良住宅(増築・改築))の再販
⇒「きた住まいるブランド住宅」への登録
⇒「維持保全に対応した新型残価設定ローン」の販売
⇒「最低買取保証付き維持保全サービス」の販売
⇒「維持保全費用信託」の販売
※「北海道良質ストック住宅維持保全プログラム」の活用

・再販良質ストックの維持保全・買取
⇒「最低買取保証付き維持保全サービス」による役務提供
※きた住まいるサポートシステムへの履歴保管
⇒「最低買取保証付き維持保全サービス」の買取保証発動
※「良質ストック流通価格ユーザーシミュレーション」の活用
※「北方型住宅流通価格見積システム」の活用

良質ストック循環型市場の形成

協議会 構成員



目的

<取組みを行うに至った現状の課題認識>

新築・リフォームを問わず、住宅の良質化は自身や家族の快適な暮らしに直結するため、消費者の関心が高く、普及も進んでいるが、維持保全については、メンテナンス投資に対する見返りが見えにくく、取組に対するモチベーション(動機)が喚起されないという課題がある。

特に、住宅外装は良質性の根幹となる住宅性能(耐震性や断熱・気密性など)を重層的に保護する役割を担っており、住宅外装の維持保全は良質ストック循環社会を構築する上で不可欠である。

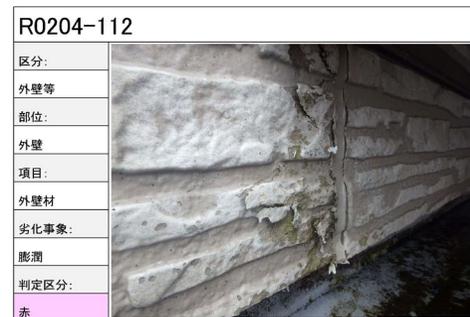
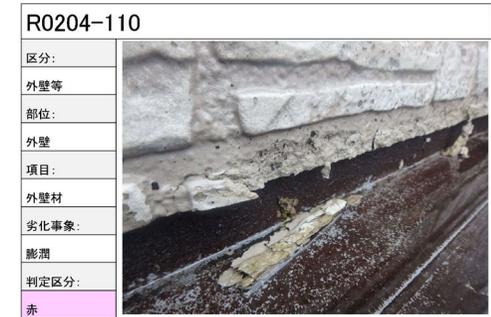
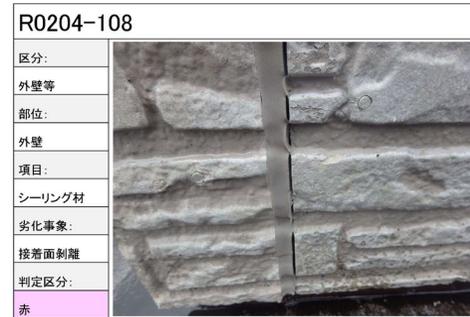
当協議会では、良質ストックの性能維持のためには適切かつ予防的な維持保全が欠かせないと考え、住宅外装劣化調査を通じて、外装部位、材質、項目別の劣化事象を写真とともに整理した「住宅外装劣化事象写真帳」を整備した。参考のため文献調査を実施したが、外装の「破損」や「機能喪失(寿命)」、「施工不要」の事例を扱った文献等があるのみで、「劣化」や「劣化過程」を整理した文献等は見当たらなかった。

<課題を踏まえた事業の目的>

前述のように、良質ストックの維持保全を取り巻く現状は多様な課題が山積していることから、当協議会では維持保全に係る費用調達、的確な履行、資産価値への反映を一体的に解決する仕組みの開発を通じて、良質ストック循環型市場の形成を目指す取組みを行う。

また、住宅外装劣化調査を実施し、「住宅外装劣化事象写真帳」のデータ補随、整備拡充を図るとともに、「住宅外装劣化事象写真帳」のデジタル化を検討する。デジタル化により、良質ストックオーナー向けの自主点検手引きや維持保全を担う技術者向け解説資料等としての公開を目指す。

(右)「住宅外装劣化事象写真帳」の例

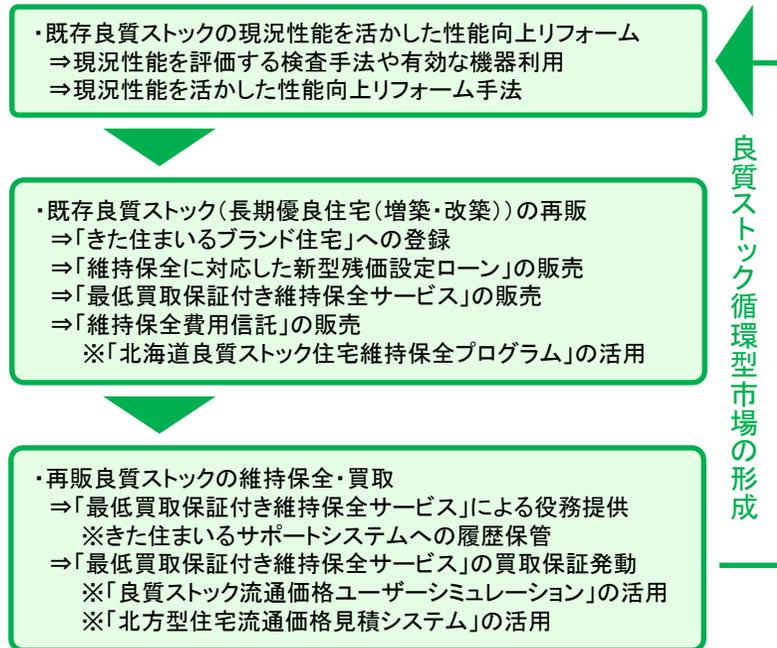


北海道R住宅ストック流通推進協議会

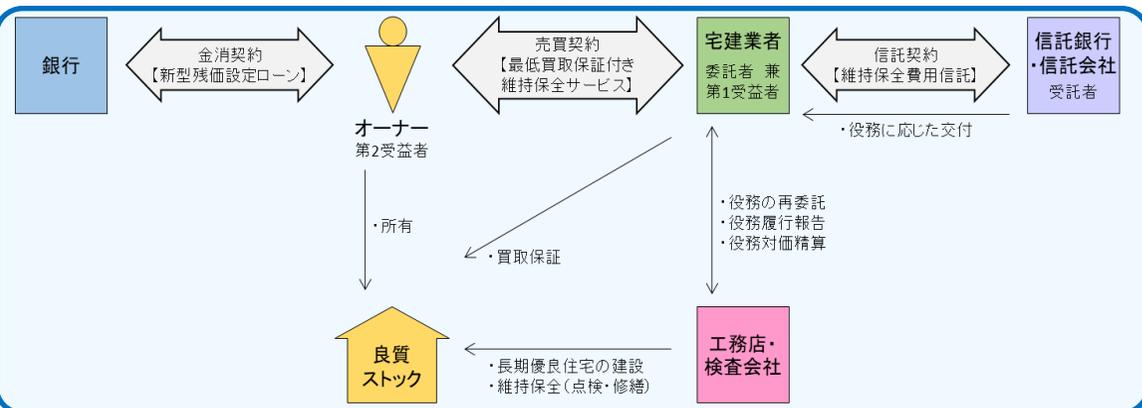
<良質住宅ストックの維持保全を支える信託・買取保証・残価設定ローン開発>説明資料

開発する仕組みの流れ

<開発しようとする仕組みの流れ>



<開発しようとする仕組み(金融・流通商品)のスキーム>



<協議会構成員>

【委員】	
(株)シー・アイ・エス計画研究所	代表提案者・企画者
北海道R住宅事業者ネットワーク	住宅事業者・建築士
たけうち不動産(株)	宅建業者
(株)札都	宅建業者
(一財)北海道建築指導センター	住宅履歴管理機関
(株)北洋銀行	金融機関
【オブザーバー】	
(一社)北海道建築技術協会	住宅検査制度実施機関
(一社)北海道ビルダーズ協会	住宅事業者・建築士
LITT(株)	建築士
(株)エクセルシャノン	建材メーカー
東京海上日動火災保険(株)	損害保険会社
(独)住宅金融支援機構	融資支援機関
(株)日本住宅保証検査機構	住宅瑕疵担保責任保険法人
住宅保証機構(株)	住宅瑕疵担保責任保険法人
北海道建設部住宅局建築指導課	行政
(地独)道総研北方建築総合研究所	公的研究機関

期待される効果

<開発された仕組みによって解決される課題>

- ・「維持保全費用に対応した新型残価設定ローン」により、住宅取得時に維持保全費用が確保可能となる。
- ・「最低買取保証付き維持保全サービス」により、取得後30年間の維持保全履行責務を委託することが可能となる。
また、サービス契約期間中は、最低買取保証額が保証されており、投資した維持保全費用が将来価値として反映される。
- ・「維持保全費用信託」により、前記サービス提供期間中の未執行維持保全費用が信託財産として分離保全されるため、サービス提供会社(委託先)の破綻等リスクからの隔離、目的外使用の防止が図られる。

<取り組みの効果>

- ・「既存良質ストックを今後30年を見越した住宅性能に適合させるリフォーム実現のための調査・検討、及びリフォーム工事の試行」を通して、既存良質ストックの現況性能評価手法等の開発に寄与する。また、「既存良質ストックの現況性能を活かした(スケルトン状態にまでしない)性能向上リフォーム」が、長期優良住宅(増築・改築)認定基準に適合させる、技術的、経済的に妥当なリフォーム手法を確立することに寄与する。
- ・「過年度事業で開発・整備した資産価値評価システム等の改良、及びバックデータ更新」を通して、築年数を基準とした既存評価手法によらない良質ストック評価手法の精緻化が図られる。また、「北海道良質ストック住宅維持保全プログラム」は、維持保全スケジュールや費用概算等について、良質ストックユーザー、宅建業者(買取再販事業者)、工務店、検査会社等関係者の共通理解を促進するツールとなる。

<市場への普及等の見込み>

- ・「北方型住宅(良質な新築, H02~)」、「北海道R住宅(性能が評価に値しない既存住宅の性能向上リフォーム、H21~)」の実績があり、良質ストックを求める市場が完成している。
- ・「既存良質ストックの現況性能を活かした性能向上リフォーム」が実現すると、工期短縮、工事費圧縮の可能性が高まり、「北海道R住宅」が創出した買取再販市場の拡大が期待される。
- ・本提案の金融・流通商品は、新築・リフォームを問わず適用可能であるため、買取再販市場拡大に呼応した普及拡大が見込まれる。