

26 北海道R住宅ストック流通推進プロジェクト

北海道R住宅ストック流通推進協議会

実施目的

北海道における、良質ストック・ユーザーの拡大。

仕組みの概要

北海道R住宅システムは、既存住宅において、以下の仕組み(手順)に取り組む。◎対象物件を、「北海道住宅検査人」により既存住宅現況調査(インスペクション)を実施。◎「BIS登録技術者」が北海道R住宅基準に適合する断熱性・気密性と省エネ改修の設計、施工を実施。◎完成後、気密性能試験(C値測定)を実施。そして、瑕疵保険を付保、「維持保全計画」を作成。◎現況調査結果を始め全工程及び設計図書・施工写真等を「きた住まいるサポートシステム」に履歴保管。上記の仕組みにより、北海道R住宅では新築とまったく同じ条件の住宅ローン(H21～)を利用できるが、さらに、ユーザーの多様なニーズ、ライフスタイルに応える新たな金融商品の開発と保証保険等の充実を進めた。

住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

◎「北海道住宅検査人」が現況調査(インスペクション)を行うとともに、必要なリフォームをアドバイス。◎北海道R住宅登録基準に適合する性能向上リフォームを実施(耐久性、耐震性、省エネ性)。◎「BIS登録技術者」が断熱・気密、換気・暖房、省エネ改修等の計画・設計、施工を実施。◎断熱性能・省エネ性能=外皮平均熱貫流率(UA値)0.46W/m²以下[計画計算値]。◎気密性能=隙間相当面積(C値)2.0cm²/m²以下[気密性能試験(測定値)]◎維持保全計画の作成◎上記の取組及び設計図書・施工写真等を、住宅履歴として「きた住まいるサポートシステム」に保管。◎維持保全計画の確実な実施として、施工会社・所有者以外の主体による定期点検・メンテナンスと、費用の住宅ローン(諸経費)への組み込みの検討。

住宅性能や劣化の状況を考慮して資産価値を評価する方法

◎「良質ストック流通価格見積システム(H29)」=実際の性能回復・向上リフォーム物件の調査から、築年数や部位・部材等の劣化状況とその修繕等に要する費用を試算するとともに、性能回復後の住宅(再生住宅)の再流通価格を設定することにより、現状状態(性能回復前)の住宅の買取価格を見積もる。※金融機関に対して、このシステムにより算定される「将来の買取見積価格」を、主にリバースモーゲージの担保評価額に採用してもらえるように働きかけを継続する。◎「良質ストック流通価格ユーザーシミュレーション(H30)、及びそのWEB版(開発中)」=良質性を維持するために必要な点検及び修繕等費用について試算し、維持保全を怠った場合に想定される建物劣化・傷みの状態とその回復に要する工事費等との比較により、住宅所有者による定期点検・メンテナンスの履行状況を住宅の資産価値評価に反映させる。

良質な住宅取得を後押しする住宅ローンなどの金融商品や流通の仕組み

商品名 | 既存良質ストック一次取得者層向け新型ローン(北洋銀行)

内容 | 一次取得者層向け、新築と同条件で適用。

商品名 | 住宅気密性能保証保険(東京海上日動火災保険)

内容 | きた住まいるブランド住宅(北海道R住宅、北方型住宅及び北方型住宅ECO)向け、保証期間は5年間、2回更新可。

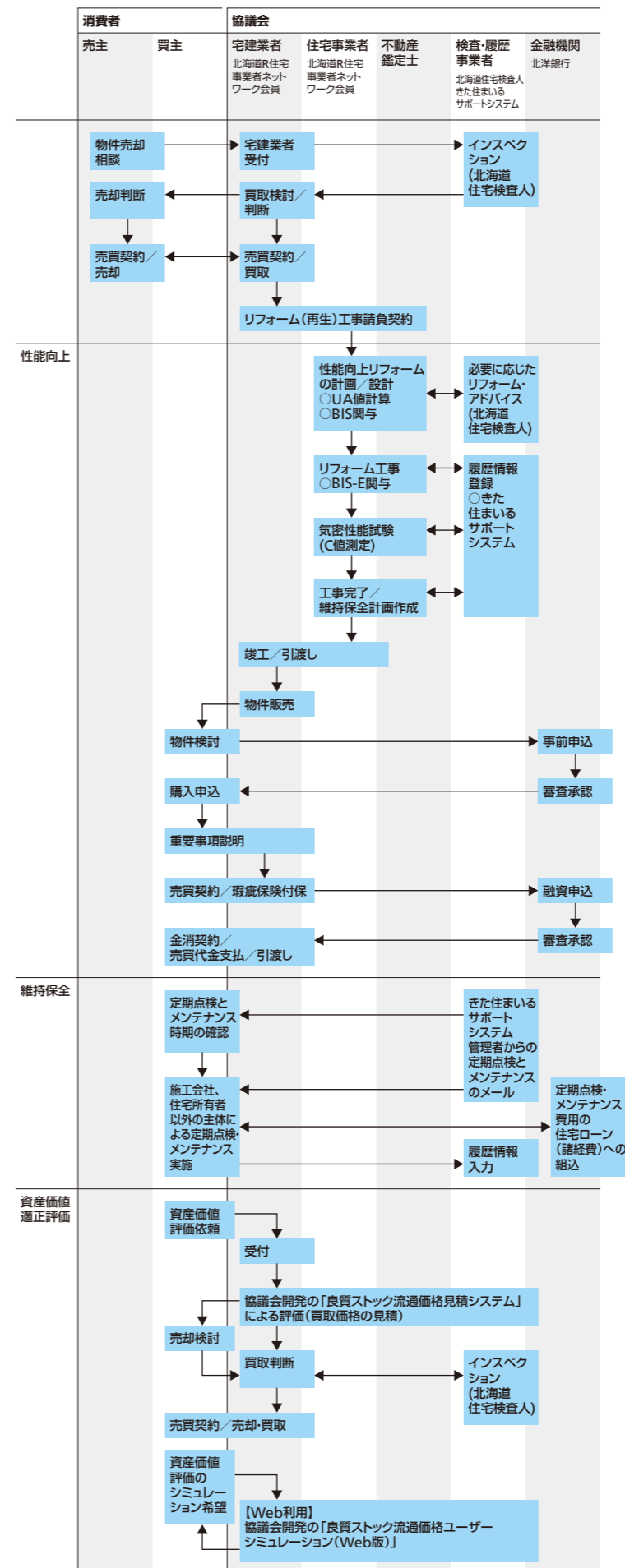
開発した仕組みを普及させるための取組

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住宅はブランド住宅登録済み)」の周知・普及を通じた、北海道R住宅の利用拡大。

事業の背景・ねらい[団体の思い]

「北海道R住宅システム(H21開始)」は道内で約700棟の実績があるが、既存住宅ストック活用のさらなる拡大に向け、若年層・中高年齢層・三世同居など多様な世代、多様なニーズやライフスタイルに対応する金融商品の開発、保証保険の充実、良質性を評価に反映する資産価値評価システムの開発、維持保全計画の確実な実施を担保する仕組みづくりなどに取り組んだ。

業務フロー



事業分類

中古ブランド流通型

対象住宅

新築住宅/既存住宅/戸建住宅/持家

取引形態

新築請負/買取再販/リフォーム

対象地域

北海道

事業経過

平成30年度 事業採択

団体構成

代表提案者：(株)シー・アイ・エス計画
研究所

企画者：同上

住宅事業者：北海道R住宅事業者
ネットワーク

宅建業者：たけうち不動産(株)
(株)札都

検査・履歴事業者：
(一社)北海道建築技術協会
(一財)北海道
建築指導センター

金融機関：(株)北洋銀行