

従来から、工務店や建築士、住宅履歴機関、北海道などと連携して、インスペクション、性能向上リフォーム、履歴システム等がパッケージとなったリフォームや買取再販事業を実施し、これに北洋銀行が新築と同じ条件のローンを提供しているところ(北海道R住宅システム)。今回、これまで取り組んできた体制に加えて、宅建業者や不動産鑑定士、公的研究機関、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、買取保証や残価設定型住宅ローン、リバースモーゲージ型住宅ローンの金融支援を行う仕組みを新たに開発するもの(北洋銀行)。

1. 住宅性能の向上・維持保全に資する取組

【住宅性能について】

・リフォーム後住宅の性能については「北海道R住宅仕様」、新築住宅の性能については「北方型住宅仕様」にて詳細が規定され、定常的に運用されている。主な性能基準を下表に示す。

	北海道R住宅仕様	北方型住宅仕様
耐久性	<ul style="list-style-type: none"> 通気層工法等の採用(壁体内の結露防止) 土台の防腐処理、床下の防湿処理 乾燥木材の使用 	<ul style="list-style-type: none"> 乾燥材等の使用(含水率20%以下) 通気層工法の採用 小屋裏の換気措置
省エネルギー性	熱損失係数(Q値)=1.6W/m ² ・K以下	熱損失係数(Q値)=1.6W/m ² ・K以下
気密性	相当隙間面積(C値)=2.0 cm ² /m ² 以下	相当隙間面積(C値)=2.0 cm ² /m ² 以下
耐震性	昭和56年6月改正建築基準法に基づく「新耐震設計基準」同等、またはそれ以上	現行建築基準法に準拠

【住宅性能の向上・維持保全にかかる取組】

- ・省エネルギー対策等において、「BIS登録技術者」による設計、施工の義務付け。
- ・「維持保全計画」の作成義務付け及び、計画に基づく定期点検・修繕の実施。
- ・工事完了時に、「きた住まいるサポートシステム(H28、10月より名称変更)」に履歴情報を保管。
- ・工事完了5年、10年後に、「北海道住宅検査人」によるインスペクションを実施。
 ※北海道R住宅の場合は、リフォーム工事前のインスペクション実施を義務付け。

2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

- ・築後経過した北海道R住宅、北方型住宅及び、一般的な中古住宅の住宅検査、室内環境・消費エネルギー量測定の実施により、良質な住宅の性能劣化が一般的な住宅に比べて遅くなる傾向を把握できた。
- ・前記傾向から、1) 仮想再販価格からリフォーム工事費を差し引くことで、築後経過した良質な住宅の仮想買取価格を算出できるという仮説及び、2) 築後経過しても性能劣化が少ない住宅はリフォーム工事費が少額のため、買取価格を高く設定できるという仮説を示した。
- ・不動産鑑定評価が性能・品質の高い中古住宅の資産価値(買取価格)、性能・品質の高いリフォーム後住宅の資産価値(市場評価額)、10年経過後の買取再販価格について客観性(第三者性)を担保し得るかについては、疑問の残る結果となった。

3. 金融面(金融商品・資金調達支援)の取組

【買取保証付き買取再販住宅】

・「買取保証付き買取再販住宅」の販売については、買取再販事業者にて次年度2~3戸実施予定(販売予定中古住宅を確保し、設計、工事費見積及び買取保証額の仮決めを完了)。

【残価設定型住宅ローン】

・「残価設定型住宅ローン」については、上記「買取保証付き買取再販住宅」2~3戸に対して次年度実施する。

【高評価型リバースモーゲージ】

・「高評価型リバースモーゲージ」については、上記「残価設定型住宅ローン」の検討、試行状況に鑑み、今年度は検討着手段階。次年度以降、「残価設定型住宅ローン」の継続更新の可能性を睨みつつ、30-35年経過後の切り替えオプションとしての議論、検討を進める。

図 厚別北1(買取再販住宅)住宅と下川町(北方型住宅H2相当)住宅をモデルとした市場価格・鑑定額の考え方について

