

# 住まいのブランド化に向けた価値向上システムと流通促進スキームの開発・実証事業

事業主体: 奈良県住まい価値向上促進協議会  
 構成員: 近鉄不動産(株)(代表者)、(株)南都銀行、  
 (公社)奈良県不動産鑑定士協会

ライフステージやライフスタイルに応じた地域内の適正な住宅に移り住みやすい環境を構築する「住み替えサイクル」構想に基づき、住宅の整備・修繕体制、及び取引の円滑化システムの実現を目指す。

戸建住宅について、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の試行・構築を行うとともに、並行してリバースモーゲージ型住宅ローン等の開発を検討し、これらをリンクさせることにより、中古住宅の質的価値の維持・向上と流通促進を図る。あわせて、これらの商品等の利用促進につながる「リフォーム積立金制度」の構築を検討する。

## 1. 住宅性能の向上・維持保全に資する取組

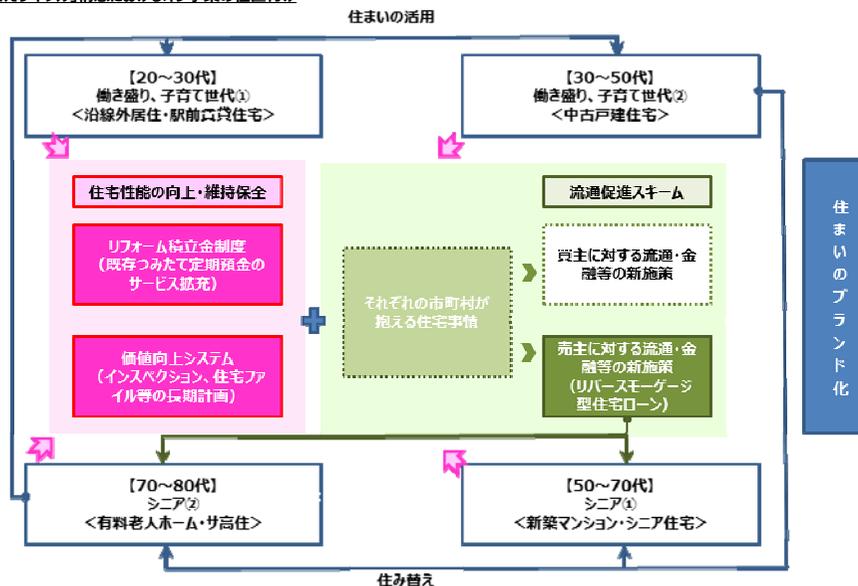
### 【住み替えサイクル】

子どもの成長や家族構成の変化、自らの加齢など、ライフサイクルやライフスタイルに応じて住まれた地域内で容易に住み替えることができ、しかも子育て中の若い世代が、その地域に移り住みやすい環境を整えていくもの。

### 【価値向上システム】

既存住宅の質的価値の維持・向上により「住まいのブランド化」を推進していくために、①定期インスペクション、②維持保全計画、③リフォーム工事、④瑕疵保険、⑤住宅ファイル制度の5つの仕組みを一体化した「価値向上システム」の開発を実施。対象となる住宅に応じたサービス内容、スケジュール及び費用等の検討を実施。価値向上システムの利用促進につながる「リフォーム積立金制度」として、つみたて定期預金にリフォームサービスを追加することを合わせて検討した。

「住み替えサイクル」構想におけるオン事業の位置付け



## 2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

価格評価については、住宅ファイル制度に基づくものとするが、リフォームを実施した住宅の価格・市場性を再検討するため、リフォーム後、一定期間を経過した中古住宅について、価格評価を実施し、長期的な観点から、リフォームが中古住宅の価格・市場性に与える影響を検証。住宅ファイル制度に基づく評価では、築年数が古く、かつ、リフォーム後、数年を経過した物件であっても、リフォーム費用が反映された評価額が得られることが確認された。

## 3. 金融面(金融商品・資金調達支援)の取組

### 【既存住宅流通活性化】

＜従来の取組み＞

- ・高齢化の進展や人口減少により増加傾向にある空き家対策のサポートとして、空き家解体や有効活用に必要な資金に対応するローン商品を導入している。
- ・また、地域金融機関として、奈良県や各市町村が実施する移住・定住促進制度を支援するため、同制度にかかる補助金利用者を対象に、各種ローンの特別金利優遇を実施している。

＜今回開発を検討した金融商品・金融支援＞

- ・住み替えサイクルを促進するため、シニア世代の資金ニーズに対応できる「リバースモーゲージ型住宅ローン」の商品開発を検討。当ローンについて、価値向上システムとのリンクによる融資金額や適用エリアの拡大、金利等の融資条件の優遇等が可能か否かを検討。
- ・リバースモーゲージ型住宅ローンのニーズ調査を行うため、WEBアンケートを実施。調査結果を参考とし、次年度以降、商品性の向上に取り組む予定。
- ・価値向上システム利用住宅等の一定要件を充足する住宅に対する融資条件の優遇制度や地方公共団体に対する各種ローン金利優遇については、引き続き検討を続ける予定。