

2016年7月26日

近鉄不動産株式会社

近鉄不動産等による既存住宅流通市場活性化に向けた取り組み 国土交通省「良質な住宅ストックを形成する市場環境整備促進事業」に採択 既存住宅の新たな価値向上・流通促進モデルを作り、住まいのブランド化を推進

近鉄不動産株式会社（本社：大阪市天王寺区／取締役社長：赤坂 秀則）は、公益社団法人奈良県不動産鑑定士協会（事務局：奈良県奈良市／会長：倉田 智史）および株式会社南都銀行（本社：奈良県奈良市／頭取：橋本隆史）と共同で、国土交通省が公募した「平成28年度住宅ストック維持・向上促進事業」のうち「良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業」の事業者に選ばれましたのでお知らせ致します。

本事業は、住宅ストックの維持向上・評価・流通・金融等の一体的な仕組みの開発・普及等を支援することにより、良質な住宅ストックが市場において適正に評価される市場環境の整備を図ることを目的に、同省が平成28年5月9日から6月13日までの期間に公募いたしました。

これまで、国では、ストック重視の住宅政策に基づき、長期優良住宅、住宅性能表示、瑕疵保険、インスペクション（住宅診断※）、住宅履歴等の制度設計および普及拡大を行ってきました。3者による今回の提案内容は、これからの制度を有機的に結びつけるとともに、独自の仕組みを付加することで、既存住宅の価値向上・流通促進に向けた新たなモデルを開発し、それを広く普及させていこうとするものです。

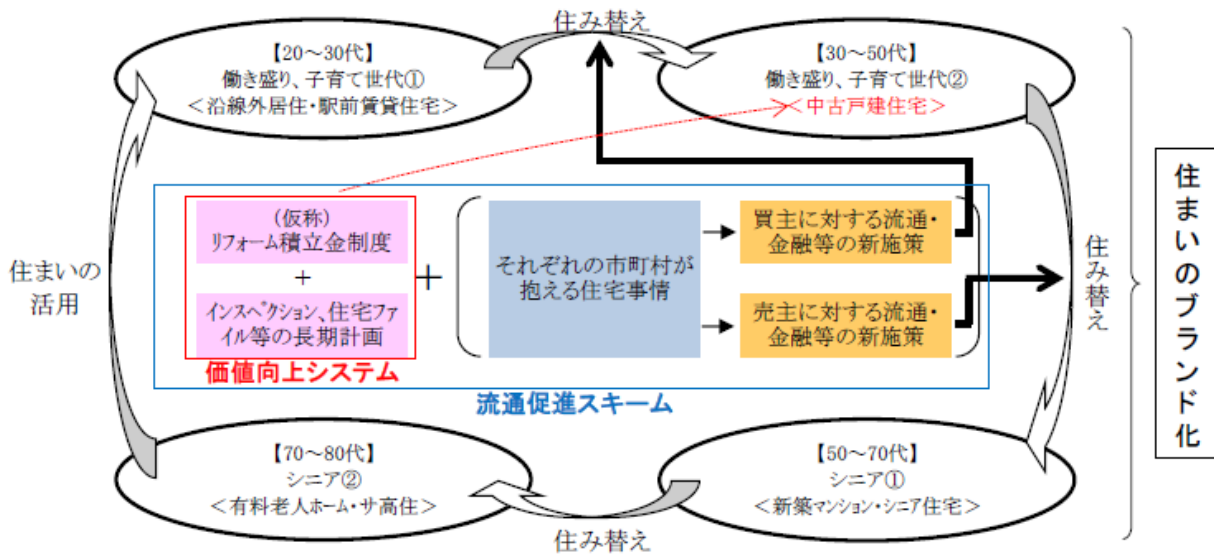
現在、近鉄グループでは、若い子育て世代が沿線外から移り住みやすい環境を整備し、その後のライフサイクルやライフステージに応じて、地域内で容易に住み替えることができる「住み替えサイクル」構想を掲げ、暮らしと住まいに関わる様々な取り組みを進めています。

日々の暮らしでは、「近鉄“楽・元気”生活」というネーミングで、365日年中無休で受け付けるコールセンターを設け、沿線のお客さまの申し込みや問い合わせを無料で受け付けるとともに、近鉄グループ各社を中心に、新たな生活サポートサービスを企画・開発し、高齢者をはじめあらゆる世代の方々にご利用いただいております。一方、住まいに関しては、同省の「住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業（平成26・27年度）」や「住宅リフォーム市場の環境整備を図る調査研究事業（平成27年度）」に積極的に取り組み、特に前者では、全国で最も多い157件のインスペクションを実施し、その有効性・有用性を実証してまいりました。今回の事業は、こうした経験と実績に基づき、既存住宅を対象とした独自の「価値向上システム」と「流通促進スキーム」を新たに開発し、奈良県内で高品質の既存住宅をブランド化していくものであり、将来的には、この事業モデルを他府県にも拡大して、沿線価値の更なる向上に努めてまいります。

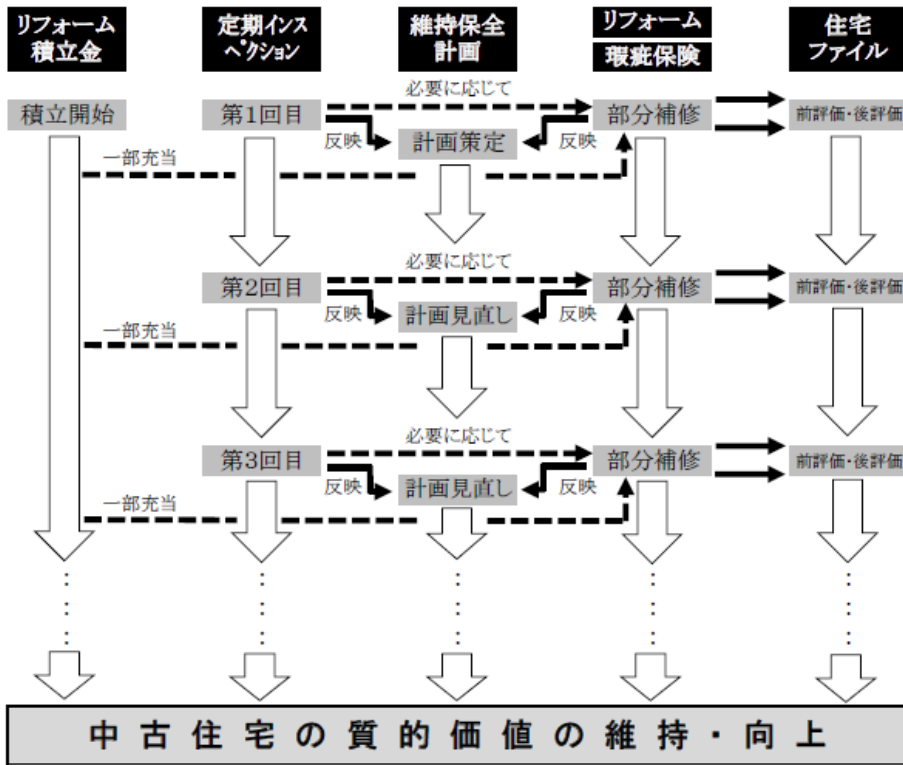
【採択事業の概要】

- ①事業名称 「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
- ②事業者 代表提案者：近鉄不動産株式会社
共同提案者：公益社団法人奈良県不動産鑑定士協会、株式会社南都銀行
- ③事業内容 ○既存住宅の「価値向上システム」と「流通促進スキーム」の確立に向け、それぞれの有効性を検証。
○「価値向上システム」では、長期の維持保全計画に基づき、定期的なインスペクションと適切なリフォーム工事によって住宅価値の維持向上を図り、「住宅ファイル制度」で履歴等を管理。
○将来のリフォーム工事に備えて、新たに「リフォーム積立金制度」の導入を検討。
○「流通促進スキーム」では、自治体による住み替え等の助成金制度と一体化した金融施策や、「買上保証」や「借上保証」等を組み入れた新たな流通施策の実施を検討。
○これら「価値向上システム」と「流通促進スキーム」の有効性・有用性を検証し、既存住宅流通市場を活性化することで、「住まいのブランド化」の実現を目指す。
※全体の概念図および「価値向上システム」のフロー図は次頁のとおり

「住み替えサイクル」構想における本事業の位置付け



価値向上システムの流れ



※インスペクション（住宅診断）とは、住宅に精通したインスペクター（住宅診断士）が、第三者的な立場から、また専門家の見地から、住宅の劣化状況、欠陥の有無、改修すべき箇所やその時期を診断するもので、消費者が安心して中古住宅を購入できる環境を整えようと、政府が重要施策として掲げています。