

既に金融商品化されている西武信用金庫のリノベーションローン、リバースモーゲージタイプローンに対し、「戸建価格査定マニュアル」「JAREA HAS」による建物残存耐用年数評価の数値を加味し、良質な住宅に対して適正な評価がされる仕組みを新たに導入、開発する。当初は試行地域を限定し、地域に根付いた既存住宅の魅力向上、ブランド化を企画立案、商品開発の可能性を検討しモデルケース化。それをもとに各地域へアレンジしての拡大を目指す。

1. 住宅性能の向上・維持保全に資する取組

【維持保全計画(長期修繕計画)及び定期点検】

定期的なインスペクションと修繕の実施による品質の維持及び性能向上リフォーム等を行っていくため、長期優良住宅の普及の促進に関する法律、住宅の品質確保の促進等に関する法律を含めて既にある事例等を踏まえつつ、維持保全計画の内容、そのために必要と推計される金額、定期点検の期間と対象部位等について策定の必要性も含めた検討を行う。上記だけではなく、その確実な履行を促進し、履歴として格納・管理していく方法も併せて検討する。

【住宅履歴の管理】

全国住宅産業協会ですでに取り組んでいる住宅履歴管理システム「全住協いえるて」をもとに、「性能向上」「維持保全」「資産価値評価」につながる適正なシステムのあり方を検討する。

【維持保全計画における修繕積立金】

維持保全計画を確実に実施していくためには、住宅所有者が自ら必要と推計される金額を定期的に積み立てていく必要がある。したがって、どの様にしたら住宅所有者にとって負担感が少なく、かつ確実に、一定目的のための積み立てができるか、既にある事例、及びマンション管理会社における長期修繕積立金の分別管理等を参考にしつつ、検討をする。

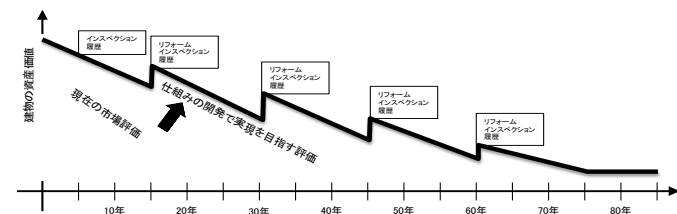
2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

長期優良住宅認定及び国交省認定の各種認定基準と、1.の取組の確実な履行を前提として、「戸建価格査定マニュアル」「JAREA HAS」による建物残存耐用年数評価の数値が加味された価格評価方法の策定を目指す。一方で「築後20年を超える物件では建物価値を評価額にほとんど加えない」という考え方の打破が大きな課題であり、住宅関連事業者、所有者双方が受容しやすい仕組み、啓蒙策の検討・策定を目指す。

3. 金融面(金融商品・資金調達支援)の取組

【建物の残存耐用年数を資産価値として評価】

既に金融商品化されている西武信用金庫のリノベーションローン、リバースモーゲージタイプローンに対し、「戸建価格査定マニュアル」「JAREA HAS」による残存耐用年数と賃貸時収益性評価を加味した将来の資産価値推計を算出し、連携団体の検査業者、建築業者のインスペクションとメンテナンス・補修を定期的に受けた(1の取り組みの確実な履行)住宅について、現在市場で一般的な建物の資産価値査定(築後20-25年に向けて建物の資産価値が直線的に急激に低減)を上回る資産価値額が設定されるリノベーションローン、リバースモーゲージタイプローン商品などを、協議会の構成員である西武信用金庫が開発することを目指す。



良質な住宅ストックによる市場の好循環を促す
 良質性の維持向上・評価・流通・金融の一体的仕組み

維持向上・評価等

- 長期優良住宅
- 住宅性能表示
- 瑕疵保険
- インスペクション
- 住宅履歴管理 等

流通・金融等

- 残存耐用年数評価
- 買取保証・借上保証
- 割引金利・融資可能枠拡大
- ノンリコースローン
- リバースモーゲージ 等

一体的な
 仕組み
 を開発