

良質な住宅ストック形成のための リフォーム担保評価整備推進プロジェクト

事業主体：リフォーム住宅ローン担保評価整備推進協議会
 構成員：(公社)東京都不動産鑑定士協会(代表者)、西武信用金庫、(一社)リノベーション住宅推進協議会、ハウスプラス住宅保証(株)、(株)ハウスジーンズ、(株)住宅あんしん保証、(公社)東京都宅地建物取引業協会

No.17

これまで、三大都市圏の取引価格情報約67万件を分析する等して「評価スキーム」を構築し、西武信用金庫とともに、①根抵当権を利用したリフォーム一体ローン、②分譲マンションや賃貸物件を対象としたリバースモーゲージ等の金融商品を開発してきた。今回は、すでに開発したリフォーム後の中古住宅評価に裏づけされたリフォーム一体ローンの評価精度向上等に加え、住宅性能の維持・保全が資金調達面でも有利に働くよう、(1) 延長型瑕疵保険等を活用したスキーム、(2) 東京都下全域の賃貸事例(約91万件)の分析を裏付けとした経済的残存耐用年数試算スキームの構築に取り組んだ。(1)に関連し、今年度は、購入後の複数回のリフォームに対応した新たなリフォーム一体ローンを開発した(本年2月1日より事業開始)。

1. 住宅ストックの維持向上に資する取組

【中古住宅の良質性確保】

住宅性能の良質性はリノベーション住宅推進協議会が定める優良なリノベーション住宅の適合状況報告書を取得することによって確保。戸建住宅については新耐震基準適合と瑕疵保険加入可能な性能を確保。

【維持保全に係る取組】

- ・「維持保全計画」作成の義務づけ。
※マンション共用部は国土交通省「長期修繕計画作成ガイドライン」、専有部は独自設定基準、戸建住宅は「R5住宅長期修繕計画の目安」に沿って設定。
- ・計画に基づく定期点検・修繕等の実施。
- ・リフォーム前後のデューデリジェンス・インスペクションの実施。

住宅購入後の再リフォームに係る課題と解決策

	課題	解決策
金融面	再リフォームには現金またはリフォームローン利用となり、資金的余裕が必要。	再リフォーム費用を住宅ローンに一本化。根抵当権利用により追加融資可能に。
保証面	前回リフォームと異なる事業者が工事するとアフター保証がはずれてしまう。	売主が再リフォームを受託し、アフター保証を継続。延長型瑕疵保険によるリスクカバー。
施工面	前回リフォームの施工時期、事業者、図面、隠蔽部の状況等が不明。	住宅履歴活用、維持保全計画、定期点検等により施工面の課題に対応。

2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

【リフォーム後の価格評価方法の確立】

リフォームによる住宅性能の向上を適正に価格評価に反映させるため、リフォーム完了後の価格評価方法を確立した(不動産鑑定士の関与により現実の取引価格に近似する実証結果が得られ、金融機関の理解を得た)。これにより、取引後、複数回に渡る住宅性能向上に係るリフォームニーズに対応するための当初ローンと一体化した根抵当権型の住宅ローンを開発した。

【建物の経済的残存耐用年数の評価】

建物の適切な維持・保全を実施した際の建物の利用価値に着目し、収益性から見た建物の経済的残存耐用年数に関する調査報告を普及させることで、建物の耐用年数に関する消費者の認識を変革させることを検討した。これにより建物の適正な維持・保全に関して消費者や金融機関のパラダイムの転換を図り、適正な維持・保全により住宅性能を保持すれば、適正な価値が維持される考え方を普及させることをめざす。

リフォーム後の価格評価方法に関するケーススタディ結果(例)

No	①評価価格(千円)	②再販価格(千円)	格差(①/②)
1	56,400	57,800	97.6%
2	67,600	67,800	99.7%
3	59,400	71,800	82.7%
4	112,000	128,000	87.5%
5	142,000	159,800	88.9%
6	62,700	62,800	99.8%

注)No1,2は成約済。No.3~6は販売中・未成約

3. 金融面(金融商品・資金調達支援)の取組

【既存住宅流通に資する新たな金融商品等の開発】

構成員の西武信用金庫とともに、以下の商品の開発・改良に取り組む。また住宅の経済的残存耐用年数の適切な評価、融資期間の伸長にも取り組む。

- ① リフォーム一体ローン(中古住宅の購入および購入時のリフォームに対応)
 - ② リフォーム一体ローン(中古住宅の購入および購入後の複数回のリフォームに対応)
 - ③ リバースモーゲージ(マンション)
 - ④ リバースモーゲージ(戸建住宅)
- 参考)住宅事業ローンの開発・改良にも取り組む

