

# 住宅の流動性による鑑定と管理プログラムを活用した新たな金融商品の開発

事業主体：九州ソーシャルグッド協議会  
構成員：一般社団法人住宅流通促進協議会（代表者）、株式会社福岡銀行、株式会社大好産業、有限会社エステート・プランニング

将来的な資産価値が下がりにくく、金融機関からも物件担保価値を高く評価され、築年数に関わらず融資を受けることができ、金利も優遇されるソーシャルグッドハウスを住宅購入検討者に提案する。これまでのストック住宅は金融機関からの担保評価が低く、十分な融資が受けられない案件が多くあった。また、最近の住宅購入検討者は賢くなってきており、築年数より自分たちのライフスタイルに合わせた環境＝家から街への住宅に対するニーズの変化や、返済額や将来の資産価値を考慮した、購入を検討する消費者も増えてきている。ソーシャルグッド＝ライフスタイルに合わせて、「住み替え合う」事によるストック住宅が常に流動する社会への転換を目指す。

## 1. 住宅性能の向上・維持保全に資する取組

### 九州ソーシャルグッド協議会設立と検査、指導、認定制度の確立と運用実施

価値を持続するため、性能を向上保全する為の重要なテーマとして、①物件そのものが適切な性能を保つ素質を備えていること。（改修等により長期に性能が持続できる物件）②購入者（所有者）が将来的な資産価値を意識し、適切な維持管理の重要性を理解し、必要な制度を活用し、保全に努める事。③市場そのものが、過去、現在において需要（購入希望者のニーズ）があり、将来においてニーズが保たれることが予測できるロケーションである。④多様的に適合する、または、住宅ストックにおいてもリノベーション等に建築デザインを取り入れ、性能や機能の修繕だけでなく、購入検討者が欲しくなるデザインを加える。  
上記を協議会の定める検査、査定、維持管理契約、融資、保険保証、の実施により、該当物件を創生することで性能を向上させ、購入者（所有者）へ維持保全を促進する。



## 2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

①建築の専門家における検査（インスペクションの実施）これまで住宅購入の安心をもたらす検査から、将来にわたり必要な性能を改修等により基準を満たすことができる物件なのか？ また、長期にわたり性能を持続させるリノベーションのコストが現在、市場で取引されている、新築物件等と比較して高くなりすぎないか？ など、九州ソーシャルグッド協議会から指導を受け、基準を理解した検査員と査定員が8つの要素において調査を行う。

物件の価格査定にJAREA HASの活用を加え、CMA競合比較分析調査（市場における流動性や需給動向や価格動向）の分析する仕組みを組み合わせる事で、過去からの取引事例による価格、建物の品質や築年数、現在の市場における需要や価格の変動状況が加わり、価格査定においての必要な要素をすべて網羅することができる。

## 3. 金融面（金融商品・資金調達支援）の取組

### 【既存住宅に新築同様の融資と連携による残価設定ローンの開発】

ソーシャルグッドハウスに関連するローンの開発にあたり、福岡銀行が全行を上げた開発の協力を得ている。検討会や開発作業等には住宅ローン部の部長が必ず参加し、課題の発見や解決に向けた方策を各専門家と連携して検討、協議している。具体的には2つの商品、ソーシャルグッドローンの開発、残価設定ローンの開発を行っている。また、本事業で採択された他の団体の金融機関、北洋銀行等とも連携しており、課題の共有、商品の開発へ向けた意見交換、情報交換なども行っている。現在、ソーシャルグッドローンについては目途が立ったが、残価設定ローンは自動車と同様の仕組みが応用できない（消費者のメリットが少なく、障害も多い）ことがわかり住宅用に特化した、残価設定ローンの開発を進めている。

