

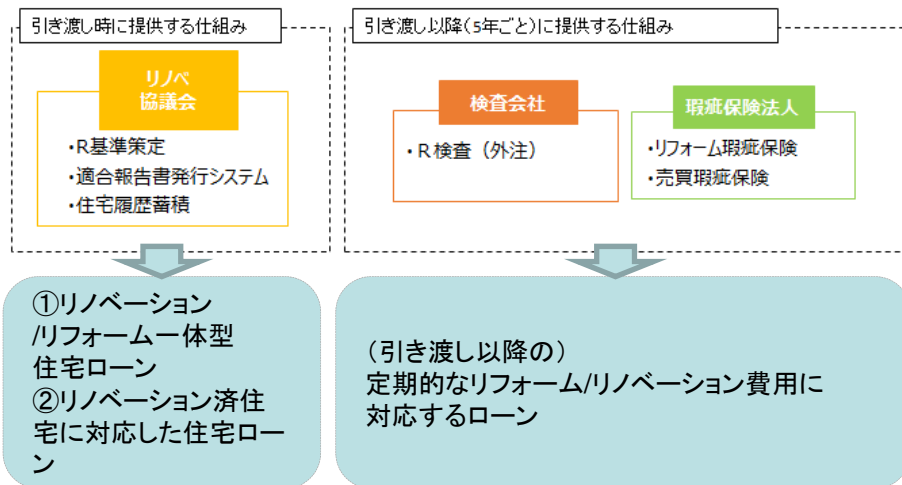
従来から、優良なリノベーションを実施した住宅には「R住宅」としてラベリングしていたが、この「R住宅」を対象として、維持管理の仕組みを構築し、それに基づく改修等を実施した場合(R住宅定期点検制度(仮称))の住宅の資産価値の評価手法等の開発や、それに対する金融商品の開発を検討する(オリックス銀行、北洋銀行等)。

1. 住宅性能の向上・維持保全に資する取組

【R住宅 維持管理制度】

優良なリノベーション住宅の基準である「R住宅」にインスペクション、保険・保証、リフォーム・リノベーション等の維持管理を促す仕組みを構築。

引き渡し後、消費者が「無理なく」維持管理が行える仕組みを目指す。



2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

【事業者が使いやすく、かつ評価を得られる手法への取組】

事業者が簡易的に使える評価制度を模索中。

原価法、収益還元法、JAREA HASなどの手法を検証しつつ、手間、コスト面、適正な評価などの要素を勘案し、金融機関との検討を行っている。

3. 金融面(金融商品・資金調達支援)の取組

【金融面の取組における課題と解決】

「課題」

- ・「維持管理を行う仕組み」のベースとなる長期修繕計画を35年とし、適正な項目や費用の算出。
- ・「維持管理費用の捻出(リフォーム/リノベーションローン)」の商品設計が課題となっている。

「解決方法」

- ・建物の修繕計画の作成(戸建およびマンション)
戸建 : 修繕計画
マンション : 専有部修繕計画+共用部開示/評価
- ・住宅ローン借入時の抵当権の設定方法などを含めた新たな手法の検証。



従来から、工務店や建築士、住宅履歴機関、北海道などと連携して、インスペクション、性能向上リフォーム、履歴システム等がパッケージとなったリフォームや買取再販事業を実施し、これに北洋銀行が新築と同じ条件のローンを提供しているところ(北海道R住宅システム)。今回、これまで取り組んできた体制に加えて、宅建業者や不動産鑑定士、公的研究機関、北海道大学等との連携・協力体制を強化した「北海道R住宅ストック流通推進協議会」を設立し、既存の仕組みをさらに発展させ、買取保証や残価設定型住宅ローン、リバースモーゲージ型住宅ローンの金融支援を行う仕組みを新たに開発するもの(北洋銀行)。

1. 住宅性能の向上・維持保全に資する取組

【住宅性能について】

・リフォーム後住宅の性能については「北海道R住宅仕様」、新築住宅の性能については「北方型住宅仕様」にて詳細が規定され、定常的に運用されている。主な性能基準を下表に示す。

	北海道R住宅仕様	北方型住宅仕様
耐久性	<ul style="list-style-type: none"> 通気層工法等の採用(壁体内の結露防止) 土台の防腐処理、床下の防湿処理 乾燥木材の使用 	<ul style="list-style-type: none"> 乾燥材等の使用(含水率20%以下) 通気層工法の採用 小屋裏の換気措置
省エネルギー性	熱損失係数(Q値)=1.6W/m ² ・K以下	熱損失係数(Q値)=1.6W/m ² ・K以下
気密性	相当隙間面積(C値)=2.0 cm ² /m ² 以下	相当隙間面積(C値)=2.0 cm ² /m ² 以下
耐震性	昭和56年6月改正建築基準法に基づく「新耐震設計基準」同等、またはそれ以上	現行建築基準法に準拠

【住宅性能の向上・維持保全にかかる取組】

- ・省エネルギー対策等において、「BIS登録技術者」による設計、施工の義務付け。
- ・「維持保全計画」の作成義務付け及び、計画に基づく定期点検・修繕の実施。
- ・工事完了時に、「きた住まいるサポートシステム(H28、10月より名称変更)」に履歴情報を保管。
- ・工事完了5年、10年後に、「北海道住宅検査人」によるインスペクションを実施。
 ※北海道R住宅の場合は、リフォーム工事前のインスペクション実施を義務付け。

2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

- ・築後経過した北海道R住宅、北方型住宅及び、一般的な中古住宅の住宅検査、室内環境・消費エネルギー量測定の実施により、良質な住宅の性能劣化が一般的な住宅に比べて遅くなる傾向を把握できた。
- ・前記傾向から、1) 仮想再販価格からリフォーム工事費を差し引くことで、築後経過した良質な住宅の仮想買取価格を算出できるという仮説及び、2) 築後経過しても性能劣化が少ない住宅はリフォーム工事費が少額のため、買取価格を高く設定できるという仮説を示した。
- ・不動産鑑定評価が性能・品質の高い中古住宅の資産価値(買取価格)、性能・品質の高いリフォーム後住宅の資産価値(市場評価額)、10年経過後の買取再販価格について客観性(第三者性)を担保し得るかについては、疑問の残る結果となった。

3. 金融面(金融商品・資金調達支援)の取組

【買取保証付き買取再販住宅】

・「買取保証付き買取再販住宅」の販売については、買取再販事業者にて次年度2~3戸実施予定(販売予定中古住宅を確保し、設計、工事費見積及び買取保証額の仮決めを完了)。

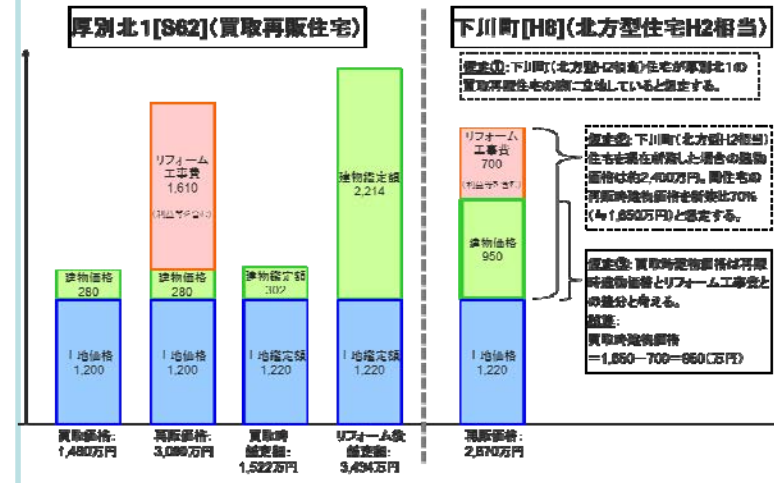
【残価設定型住宅ローン】

・「残価設定型住宅ローン」については、上記「買取保証付き買取再販住宅」2~3戸に対して次年度実施する。

【高評価型リバースモーゲージ】

・「高評価型リバースモーゲージ」については、上記「残価設定型住宅ローン」の検討、試行状況に鑑み、今年度は検討着手段階。次年度以降、「残価設定型住宅ローン」の継続更新の可能性を睨みつつ、30-35年経過後の切り替えオプションとしての議論、検討を進める。

図 厚別北1(買取再販住宅)住宅と下川町(北方型住宅H2相当)住宅をモデルとした市場価格・鑑定額の考え方について



宅建業者が相談を受けた既存住宅(新築を除く)等について、瑕疵保険適合検査、インスペクターによる建物診断、それに基づく保全計画書、実施されたリフォーム(リノベーション)の内容、地盤調査、不動産鑑定士による価格調査などが、宅地建物取引士のコーディネートにより実施され、宅建業者の重要事項説明書とともに情報ファイル「北海道CLAIV住宅ファイル」として集約され、データベースに登録されて消費者などへ物件情報として提供されるとともに、協議会が示す一定の要件を整えた物件は「北海道CLAIV適合住宅」として認定する。

1. 住宅性能の向上・維持保全に資する取組

「北海道CLAIV住宅ファイル」事業

北海道の住宅仕様を体系化して整理し、建物診断により建物の状況を客観的に示し、予想される(或いは実現した)改善、性能向上の内容を明示して、これらの情報に基づき建物の躯体とその他の部位の残存耐用年数に基づいた経済価値を評価して、重要事項説明書とともに情報の一元化を図る。

「北海道CLAIV住宅適合認定」事業

協議会が示す標準仕様での建物診断(インスペクション)が実施され、住宅保全計画書が示され、躯体、基礎の仕様・状況・残存耐用年数が、協議会が示す一定の基準以上にあるなどの住宅を「北海道CLAIV適合住宅」として認定する。

これら事業により「建物の見える化」「リフォームの見える化」「価格の見える化」を進め、消費者が安心、安全に既存住宅を取引できる市場を実現する。
また、公益的で専門的な機関・団体で組織する協議会が「北海道CLAIV適合住宅」として認定することで、広く先進的な事業ブランドを含めた、北海道各地域の自然環境に合った優良住宅の普及増進に寄与する。

2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

工事見積書、建物診断、評価報告書の用語、様式などの一連性(横串を入れる)を確保して、北海道版JAREA-HAS※を適用して、建物の現状と性能、リフォームの関係及びその価値について「見える化」を実現する。

※(公社)日本不動産鑑定士協会連合会の開発した建物評価システムの拡張版

3. 金融面(金融商品・資金調達支援)の取組

「北海道CLAIV住宅ファイル」は、金融機関で担保与信の基礎情報として利用され、金利、リフォーム一体型ローン、融資枠の拡大、貸付期間延長などの優遇措置が受けられる。

「北海道CLAIV適合住宅」は一層有利な資金調達が可能になると想定され、これにより既存住宅を優良住宅へ誘導することに効果を発する。維持管理如何により価値を長期に保全できる建物とされ、将来のリバースモーゲージ、ノンリコースローンの対象となる。

(金融機関と連携する必然性)

人口減少下の日本は方向転換が求められている。既存する建物は、今後、建て替え、改修等の経費が嵩んでいく。社会資本の効率化の観点から、必要な建物(残せる建物)は残し、必要のない(残せない)建物は解体し耐久性の高い建物に建て替えるという選別が必要となる。必要な建物も建物の不具合を事前に把握し、資産価値を維持保全することで、社会における有効活用の幅を広げ、低成長下における効率的で持続的な社会の実現を目指さなければならない。

当事業は選別と保全を実践し、投資の効率化と資産の有効活用を促すことで、北海道経済の安定化に寄与できる。金融機関にとっても資金回収リスクの軽減と融資機会の維持拡大が期待できることとなる。

地方の過疎化が進展する集落の再生を図るため、移住者等の受け入れにも資する既存住宅の資産価値の向上、維持保全のルールとそれに対する金融支援(旭川信用金庫による金利優遇ローン等)の仕組みを検討する。

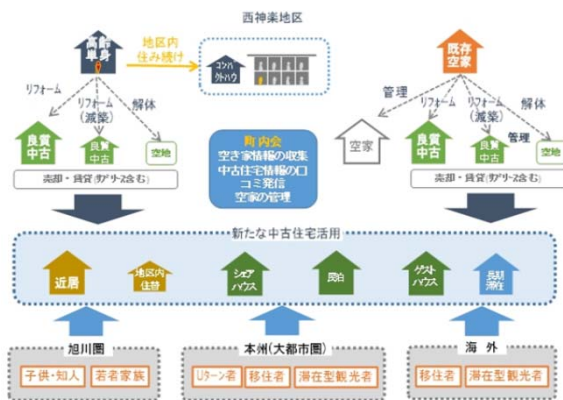
1. 住宅性能の向上・維持保全に資する取組

【地域の特性、優位性を明確化した流通の取組】

地域自治組織や行政・地元大学と連携した「地域運営組織」を構築し、環境・景観・地域コミュニティ等の地域特性・優位性を活かした中古住宅の活用を図る。

転入移住の促進と高齢者の地域内住み替えを二つの柱として、多様な暮らし方の提案をする仕組みを検討する。

このことにより、広範な世代のニーズに対応する住宅流通と地域連携による「安心」を提供し、需要を喚起する。



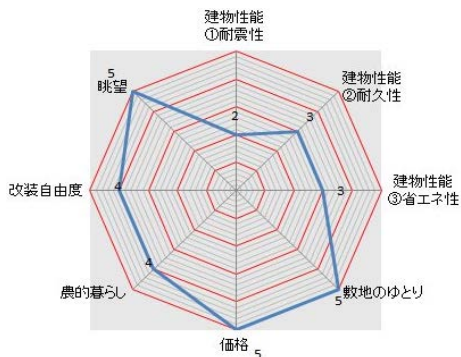
【維持保全に係る取組】

インスペクションの結果を踏まえ、補修・修繕の内容及び体制について検討を行う。
 NPOを事務局とした地域運営組織による相談窓口を常設する。
 北海道の住宅履歴保管システム「きた住まいる」との連携を図る。

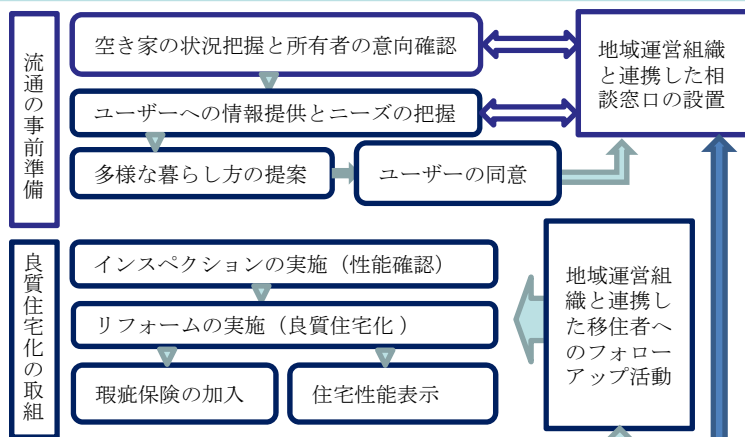
2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

既存の性能評価+西神楽ならではの価値の評価

項目	指標
建物性能 ①耐震性	新耐震基準施工1981年以降 引き寄せ金物基準2000年以降
建物性能 ②耐久性	国の基準
建物性能 ③省エネ基準	国の基準
敷地のゆとり	建ぺい率
固定資産税評価価格	市場売買価格(価格の安さ評価)
農的暮らし	菜園・農地の面積
改装自由度	DIYローン
眺望	居間からの魚眼水平写真の人工物面積比



3. 金融面(金融商品・資金調達支援)の取組



【今回開発予定の金融支援】

金利優遇ローンの拡大
 従来の評価ポイントに、公的な性能評価がされた「瑕疵保険加入」を加える。

サブリース型ローン
 所有者との合意に基づき、賃貸住宅のサブリースを支援。多様な資金調達を併用

DIY賃貸住宅用リフォームローン
 住宅の優良化を前提に、DIYなどに対応するリフォーム支援

ノンリコースローンリバースモーゲージ
 ・地域ニーズの把握
 ・不動産事業者による買い取り保証も検討

西神楽をモデルとした**地域に寄り添う金融支援**
 ・住宅相談・創業相談等の窓口を常設する
 ・保証会社を使わない独自融資での資金供給
 ・旭川信用金庫内の社内LANに西神楽物件情報のページを新設
 ・市街化調整区域等の住宅・リフォームローン

従来から七十七銀行が実施しているリフォーム・リノベーション向けの無担保ローンをもとに、今回の提案では、宅建業者が評価した資産価値に基づく融資手法や、リバースモーゲージ型住宅ローンを中心とした商品の改正・新設の検討を行う。

1. 住宅性能の向上・維持保全に資する取組

【適合R住宅tohoku】

リノベ協議会のリノベーション住宅の統一規格である「適合R住宅」の品質基準に事前インスペクションと長期修繕計画と瑕疵保険付保と5・10年後のインスペクションの基準追加を設定。

「インスペクション」+「適合R住宅」+「瑕疵保険」+「長期修繕計画」+「定期検査」
=「適合R住宅tohoku」

【中古住宅品質基準のスタンダード化】

「インスペクション+適合R住宅+瑕疵保険+長期修繕計画+5・10年後インスペクション」(適合R住宅tohoku)を買取再販、中古購入リノベ、請負リノベに拘わらず、全ての中古住宅に適用することにより、中古住宅品質基準のスタンダード化を図る。宅建業者は適合R住宅tohokuの基準に対して資産価値を評価し、金融機関はその評価を受け、リバースモーゲージ型住宅ローン等で資産価値の評価および融資を行う。

2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

新築に比べ、品質が分かりにくい中古住宅に品質基準を設ける。リフォーム事業者はその基準に則った改修を行い、宅建業者はそれを基に建物評価を行う。引渡し後は維持管理定期検査の基準を設けることにより、一定期間の将来の建物評価を想定できるように検討していく。

3. 金融面(金融商品・資金調達支援)の取組

【金融商品の改正と新設検討】

七十七銀行では、従来より無担保ローンの新商品開発やリバースモーゲージ型住宅ローンの取扱も行っている。また適合R住宅基準の中古住宅に対して金利優遇なども既に行っているが、適合R住宅tohoku基準設定・試行を行うことにより、商品の改正等を協議していく。

【適合R住宅tohoku基準】



+

事前インスペクション
長期修繕計画
既存住宅瑕疵保険
建物定期検査

基準策定
システム管理

「適合R住宅推進協議会」
運営:リノベーション住宅
推進協議会東北部会
(七十七銀行含む)

啓蒙
普及

住宅購入者
住宅所有者

中古住宅をスマートリノベーションによってバリューアップした住宅を「スマートR住宅」としてラベリングする。リノベーション後の基本性能を良質住宅たる基準として設定するとともに、住まう人のニーズ視点でスマートリノベーションに係る商品や手法を整理してその付加価値（住まい勝手）に係る評価軸を決定する。この良質住宅性能基準および住まい勝手に係る評価軸に基づき「スマートR住宅」としてラベリングし、ラベルに紐づいた住宅金融商品を検討・開発する（秋田銀行）。

1. 住宅性能の向上・維持保全に資する取組

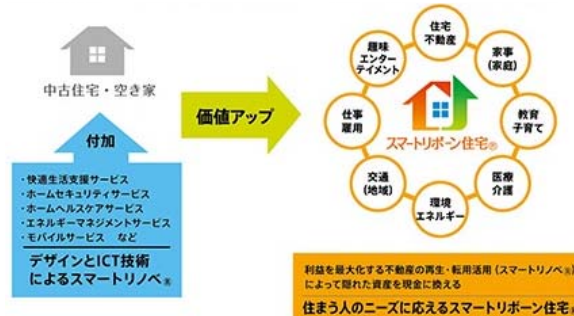
【スマートリノベーションによる投資対効果の最大化】

中古住宅を選択する消費者は、立地と価格にニーズが偏重する傾向にあり、その上でライフステージごとの住まい勝手に対応し得る性能を求めている。そこで、ICT、IOT技術を活用したスマートリノベーションを、投資額以上の付加価値を生み出す新たなリノベーション手法として確立し、事例創出に努める。

【良質住宅性能基準の設定と住宅性能の向上】

まず、通常のリノベーション後の基本性能基準を「スマートR住宅」仕様として設定し、トータルの性能レベルによって★の数（1～3つ）を付してラベリングする。

良質住宅たる性能レベルは、既存住宅瑕疵保険への加入を前提に、各項目（耐久性、省エネ性、気密性、耐震性、その他）ごとに検討する。更にスマートリノベーションによる導入システムやサービスの別によって、住まい勝手のレベルを可視化し、「スマートR住宅」として商品化する。



2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

「スマートR住宅」は、リノベーション工事前のインスペクション、維持保全計画書の作成と、その計画に基づく定期点検・修繕の実施（工事完了後、融資期間内5年毎）、更には住宅履歴情報の保管を義務付け、金融機関の適正な担保評価につなげる。

販売価格は、鑑定評価額を参考にしながら実勢価格を考慮して査定する。

3. 金融面（金融商品・資金調達支援）の取組

【スマートR住宅の評価】

本事業では、秋田銀行が新たな担保評価に係るスキームを作る前提として、良質住宅たる基本性能基準を地域性に照らして策定し、実勢価格を踏まえた中古住宅の適正な価値を証明する根拠を明確にする。

「スマートR住宅」はこの適正な価値が証明された住宅としてラベリングされるものである。

その上で、築年数ではなく、建物現況の適正な価値と今後の見通しに基づいた担保評価100%範囲内で融資を可能にし、「スマートR住宅」に付随する住宅ローン（優遇ローン、残価設定ローン）として、セット販売していく。

同時に、ハード（土地および建物性能）面だけでなく、ソフト（住まい勝手や地域の価値）面を査定および評価に反映させることで、現行の手法よりも一層消費者の選択視点に則した住宅供給を目指していく。



山形市への移住促進と空き家対策を目的とし、新築に比べ比較的安価で、かつ、個々人のライフスタイルに柔軟に対応可能なリノベーション住宅の普及促進を目指す。

リノベーション住宅の良質性に着目した建物の評価の仕組みを構築し、これに基づき構成団体である荘内銀行及び山形銀行が既存のリフォームローンよりも返済期間及び融資額を拡大したリノベーション住宅向けの融資商品の開発を検討する。さらに、荘内銀行はノンリコースローン、リバースモーゲージ等の新たな融資商品・資金調達手段の検討を行う。

1. 住宅性能の向上・維持保全に資する取組

【リノベーションによる住宅性能の向上】

現在の住まい手のライフスタイルに合わせて、間取りから内装や設備までを刷新、必要に応じて構造体などのインフラ部分も修繕し、バリューアップするリノベーションを行うことによって、住宅性能を向上させ、将来の使用価値の上昇を図る。

【リノベーション住宅の規格の構築】

住宅の検査を行ったうえで、必要なリノベーションを行い、改修した記録を住宅履歴情報として保存するといった、リノベーション住宅施工の一連の流れを統一規格として定めることを検討する。

【適切な維持保全に関する取組】

リノベーション住宅の将来の使用価値に着目した建物の評価に基づいた金融商品の開発には、適切な建物の維持管理が前提となるため、定期的なインスペクションの実施、その結果に基づく修繕及びその頻度等について検討を行う。

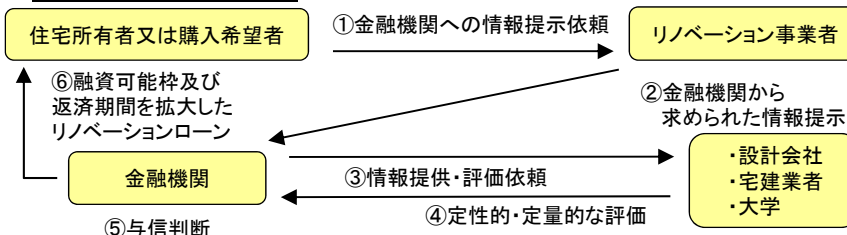
2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

リノベーション実施後の建物自体の価値の上昇及び将来の使用価値の評価を行うため、以下の仕組みの構築について検討を行う。

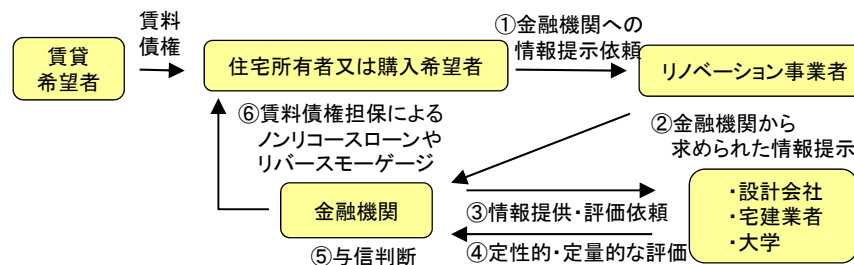
- リノベーションした住宅の販売・転貸の可能性を評価するためスコアリングシートの作成。
- 将来のキャッシュフローを予測し、DCF手法により現在価値を計算。

3. 金融面(金融商品・資金調達支援)の取組

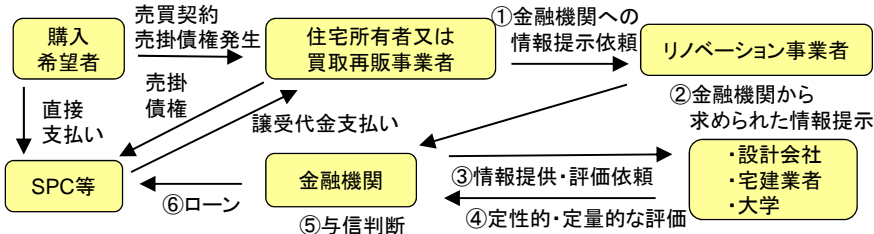
【従来のリフォームローンに比べ返済期間及び融資額を拡大したリノベーションローン】



【質料債権担保によるノンリコースローン・リバースモーゲージ】



【買取再販事業者の新たな資金調達手段としての売掛債権流動化】



若年層を中心とした住宅の所有に対するニーズの変化を踏まえ、構造躯体と内装・設備の所有を分離し、構造躯体に係る性能向上や維持修繕を確実に実施することにより物件の残存価値を確保する一方で、居住者のライフスタイルに応じた内装・設備の確保を適切な負担で可能とする新たな居住形態としての「マイホームリース」を常陽銀行グループ、つくば市、大和ハウス工業が連携して開発・試行する。

1. 住宅性能の向上・維持保全に資する取組

- ・家を土地、スケルトンとインフィルに分離して、住宅保有法人を設立し、居住者が居住ニーズに応じて弾力的に居住できるような制度を設計する。(新築住宅、賃貸住宅双方のメリットを併せ持った制度)
- ・新たに住宅保有法人を設立し、家を土地、スケルトン、インフィルに分離のうえ、各々に関して、以下のような所有・利用形態で制度を構築する。

【区分別の所有・利用形態】

	所有・利用形態
土地	・市が保有する土地を住宅保有法人に対して現物出資し、住宅保有法人が入居者に対して、リース等を行う。
スケルトン	・ハウスメーカーが施工し、スケルトン部分のみ住宅保有法人に売却し、住宅保有法人が入居者に対して、リース等を行う。
インフィル	・入居者が希望する仕様に合わせて施行し、原則償却するまで住み続ける。 (ただし、費用を抑えるため、完全なオーダーメイドではなく、レディメイドの組み合わせとする) ・施工費用は入居者負担。

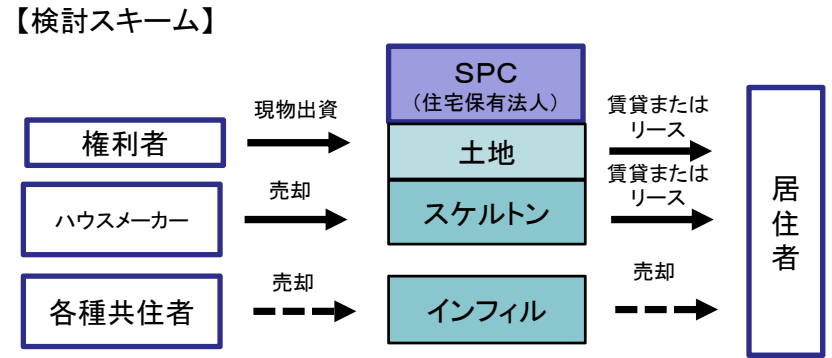
・対象となる住宅は、認定長期優良住宅に限定し、優良ストック住宅推進協議会(スムストック協議会)にて提供している「住宅履歴データの整備」、「長期点検・補修制度」、「耐震基準」等のサービス基準を活用して、住宅性能の維持保全に努めていく。

2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

- ・土地、スケルトンのリース等に関わる費用は、スムストックによる算出価格をベースに、収益還元法、取引事例比較法等により設定する(居住者のインフィルの負担を加味する)。
- ・家の物件情報と併せて、居住環境等、周辺環境の情報提供も行い、「家を買ってもらう」という考え方ではなく、「生活する環境を買ってもらう」という考え方で付加価値を提供していく。

3. 金融面(金融商品・資金調達支援)の取組

- 住宅保有法人を介した物件リース
 - ・住宅保有法人が保有する土地、スケルトンに対するファイナンス方法、住宅保有法人から居住者に対するファイナンス方法を構築する。
- インフィル工事に関するファイナンス方法
 - ・入居者が行うインフィル工事に対するファイナンス方法を検討する。



長寿命住宅研究会において、長期優良住宅の認定を受け、かつ建設性能評価を取得した新築住宅が共通ルールに基づき維持管理された場合に、蓄積された履歴情報と第三者が発行する「家検証」をもとに、その時々の中古住宅としての適正な価値が表示できる「住宅価値表示」の確立を目指す。算定した住宅価値情報を金融機関・工務店等が共有し、インターネットを活用した取引情報ネットワークを活用することで、新たな価値に基づく金融商品の開発とリスクヘッジのための保険商品に関する検討を行う。

事業主体：長寿命住宅研究会WG
 構成員：長寿命住宅研究会（代表者）、(株)武蔵野銀行、(株)宮崎銀行、(株)東京都民銀行、(株)高砂建設、アイホーム(株)、(株)小嶋工務店、大東住宅(株)、健康住宅(株)、(株)平成建設、オフィスミカミ、三井住友海上火災保険(株)、東京海上日動火災保険(株)、損害保険ジャパン日本興亜損保(株)、(株)イタス、(株)四季工房、(株)エアバス・エコ・プロジェクト、四季の住まい(株)、永代ハウス(株)、(株)銘建、(株)フォレストコーポレーション、(株)アート宙、Plaza de FP(株)、(株)いえらぶGROUP

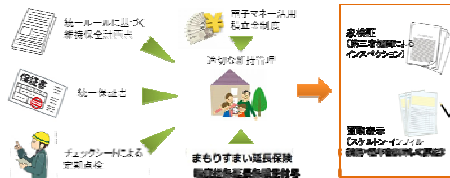
1. 住宅性能の向上・維持保全に資する取組

【既存の取り組みの整理・再構築】

- ①統一ルールに基づく維持保全計画の策定
- ②住宅の長期保証を明記した統一保証書の作成
- ③統一された点検項目(チェックシート)に基づく定期点検の実施
- ④業界初の電子マネーを活用した維持保全のための積立金制度の利用
- ⑤5年ごとに適切な維持保全が実施されている事と、その時々の中古住宅の状態を第三者が確認検査した「家検証」を発行

【新たな取り組み】

- ①当会の正会員にとどまっていた長寿命住宅供給システム認定制度(BL)仕組みを活用することで住宅供給の枠組みを大幅に拡充し、全国の工務店の参画を促進する。
- ②独自の積算手法による「住宅価値表示」の実施と協力地域金融機関との共有の仕組み開発。



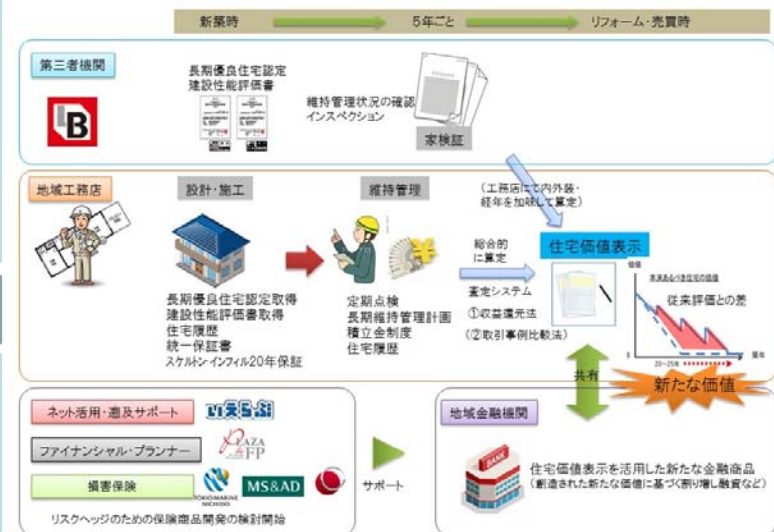
2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

不動産流通推進センターの価格査定システムとベターリビングの維持保全書による建物の性能(建設性能評価、長期優良住宅、耐震等級など)、定期点検の実施状況による加点項目+長寿命住宅研究会による住み心地など感性価値、地域材、無垢材などの加点項目を検討し、住宅価値評価システムが初版完成

3. 金融面(金融商品・資金調達支援)の取組

【新たな金融商品の取り組み】

地域金融機関(武蔵野銀行蔵支店、宮崎銀行、東京都民銀行三鷹支店)の参画により長寿命住宅研究会の構成工務店からの性能情報(長期優良住宅取得・建設住宅性能評価の取得・住宅価値表示等)を金融機関と共有書式化し、長寿命住宅研究会の提唱する優れた住まいづくりと家守りの仕組みが整った住宅に対して、住宅ローン融資金額の割り増しのほか、金利優遇などの取り組みを検討していく。



中古住宅流通の仕組みが整っていない準郊外エリア(千葉京成津田沼・新京成線)を焦点に流通の活性化を図る。具体的には、耐震性やメンテナンス等ハード面の維持向上や、商品性、企画性等、ソフト面のアップデートにより、資産価値向上を図る仕組みを開発・周知する。また、建物の担保評価方法を見直し、住宅の担保価値を適切に評価することにより、中古住宅流通の促進につながる金融商品を開発する。

1. 住宅性能の向上・維持保全に資する取組

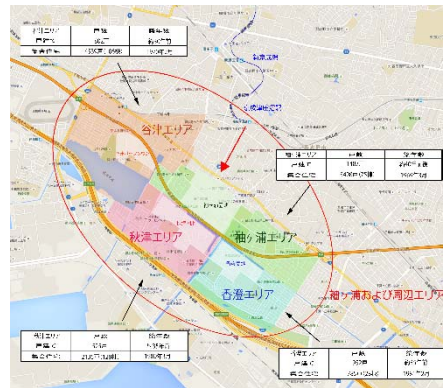
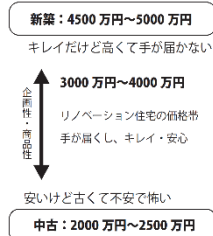
【千葉エリアの準郊外型リノベーション基準の形成】

中古住宅について、市場ニーズに適合した間取り・空間イメージ・デザインを取り入れたリノベーションに加え、建物の資産価値の向上に繋がる企画性・商品性を持たせ、インスペクション費用も含めて2千万円～3千万円台と新築よりも安価で流通させることで、若年層の一次取得者に対して訴求可能な市場づくりに着手する。

【向上・維持保全のための4つの基準】

長期優良住宅や耐震等級の基準に準じた独自の基準を設け、同基準に基づいた仕様の建物について、担保評価額に反映させた金融商品を開発し流通促進を図る。

<具体的基準>①長期に渡る耐久性、
 ②メンテナンス性、③耐震性、④商品性(利用価値)



2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

価格の査定については、原価方式を発展させ、新築時の単価をもとに建物の規模や耐震性、使用している部材や設備のグレードと耐用年数、リフォームや維持管理状態などを考慮して現時点の残存価格を算出し、それらの手法が金融機関の査定と呼応して運用できるような仕組みの構築を行っていく。

3. 金融面(金融商品・資金調達支援)の取組

【物理的価値の向上分の評価への反映】

従来の担保評価では、税法上の耐用年数を物件の耐久性評価としていたが、リノベーションによる物理的価値の向上分を担保評価(躯体への資本的投資による建物残存可能年数の延長等)に反映させる。

【商品性の向上分を使用価値、経済的価値として評価】

利便性の向上や時代のニーズに即した魅力的な間取り・空間デザイン等への変更による商品性の向上分について、従来の担保評価では加えていない使用価値、経済的価値として担保評価に反映させる。

【付加価値向上分の定量化】

上記のような付加価値向上分について、物理的価値、使用価値、経済的価値を定量化し、建物の付加価値として評価可能な仕組みを構築する。

従来の評価方法		新しく取組み評価方法	
従来の評価項目	物件ごとの評価	新しい評価項目	物件ごとの評価
築年数	なし	耐久性	維持管理努力
地価	なし	地域の特性	街づくりの取組
構造	種別のみ	耐震性・状態	耐震補強
使用・経済的価値	見た目の程度	使用・経済的価値	マーケット適応性

性能伝達に消極的な不動産仲介事業者を頼らずとも、そのリスクなどについて消費者が自ら気付くことができる環境の提供が目的。消費者自ら情報の非対称性を解消できるツールとして「セルフインスペクションアプリ」「自宅資産価値管理システム」の開発普及を行うとともに、一定の性能基準を満たした住宅については、住宅金融支援機構の住宅融資保険制度を活用したリバースモーゲージ型住宅ローンや、買取再販事業者向けの買い取り資金の事業者向けローンの提供を目指す。

1. 住宅性能の向上・維持保全に資する取組

リニュアル仲介「あんしんリレー住宅」の性能基準

<戸建て>

- ・住宅取得時に、既存住宅売買かし保険の付保を必須とする。
- ・築20年を超える場合は、耐震基準適合証明書の発行を必須とする。

<マンションの場合>

- ・築25年未満の場合は、リフォームかし保険の付保を必須とする。
- ・築25年を超える場合は、既存住宅売買かし保険の付保を必須とする。
- ・旧耐震基準のマンションは対象外とする。

<共通>

- ・住宅履歴の蓄積
- ・維持保全計画の作成

「セルフインスペクション」アプリの開発と普及で消費者に直接訴求

ポータルサイトなど、物件広告の一般的な表示項目について、消費者自ら入力するだけで、物件に内在するリスクについて、レポートが受けられる「セルフインスペクションアプリ」を開発。事業者を頼らずとも、消費者自らが検査・判断できる環境を提供する。

「自宅資産価値管理システム」の開発と普及

所有不動産の資産価値が落ちないことは、既存住宅流通活性化の最大課題。従来、売却・購入時にしか自宅の価値に意識が向かなかつたが、自宅の資産価値を常にウォッチできる環境を提供することで、消費者の不動産の資産性への関心を喚起したい。

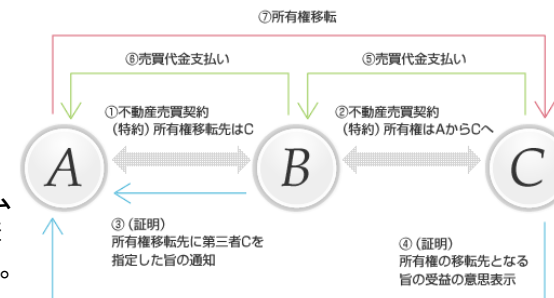
2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

住宅購入前に、消費者自らその性能や価値に気付くことができる仕組みを提供し、購入時には、自分の好きなリフォームを実施した物件をリフォーム済み物件として購入でき、住宅所有の間も、常に自宅の資産価値をウォッチできる仕組みを提供し、高齢者施設入居後は、自宅貸し出しの為のリフォーム資金の融資を実現する。事業者頼みではなく、全て「消費者自ら」「判断」「気付く」「選択」することができる環境の提供が本プロジェクトのポイント。

3. 金融面(金融商品・資金調達支援)の取組

リニュアル注文住宅(既存注文住宅モデル)

「あんしんリレー住宅」の性能基準を条件に、住宅金融支援機構の住宅融資保険制度を活用した買取再販事業者向けの買い取り資金の事業者向けローンを日本モーゲージサービス社と共同で開発する。リフォーム資金一体融資は割賦販売法に抵触する恐れがあるが、本資金を利用し、事業者が買い取り、リフォーム済みの住宅を購入することで、法律との整合性もとれ、消費者も事業者が行ったリフォーム物件ではなく、自ら注文したリフォーム工事でリフォーム済み物件を購入可能になる。



リバースモーゲージ型リフォームローン

住宅金融支援機構の住宅融資保険を活用した、リバースモーゲージ型リフォームローンでは現在「第三者に賃貸する住宅のリフォーム資金」を対象としていない金融機関がほとんど。高齢者施設入居により空き家になった住宅について、施設入居者が存命中は、売却は心理的に困難。また、リフォーム費用が捻出できず、貸し出されず空室のまま放置されるケースが多い。「安心リレー住宅」は、「3年以内の定期借家契約により第三者に賃貸する住宅のリフォーム資金等」についても対象とし、既存住宅の性能向上と流動性の確保を目指す。

「HOME'Sお住みつき」条件をクリアした物件を対象として、宅建業者が作成した「価格査定書」およびインスペクターが作成した「調査報告書」をもとに、全国保証(株)が担保評価を実施し、楽天銀行や北海道労働金庫による住宅ローンを検討する。

1. 住宅性能の向上・維持保全に資する取組

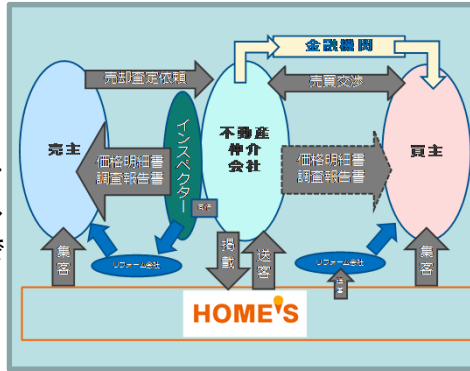
【事業目的】

「HOME'Sお住みつき」はインスペクションを端緒とした優良物件の発掘&良質性の向上を目的とした補修(既存住宅売買瑕疵保険対象物件となることを目標とする)を通じて、広く一般に良質な住宅の具体像を公表し、流通させることを目的とする。

【物件価格評価手法】

「HOME'Sお住みつき」はインスペクションを中古住宅の総合評価軸と位置付け、

- ①インフィルは(公財)不動産流通推進センターの統計情報を基に算定
- ②新耐震基準の判別③品等格差率の判定④省エネ設備(エネファームほか)の有無
- ⑤セキュリティ について、住宅の良質性を担保するものとしてインスペクターが調査・作成する「調査報告書」を基に宅建業者が家屋、土地、設備/仕様の項目について「価格査定書」を作成し、資産価値と現状を示す資料として活用する。この書類は、売主、買主だけでなく、売主の許可を得て右図の各関係者に適宜提示され、評価～販売開始～交渉～成約～リフォーム～引渡まで住宅流通業務全般の効率化を支援し、売主および買主の作業および不安やストレス軽減に貢献する。



2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

1に示した詳細な「調査報告書」を基に宅建業者が「価格査定書」を作成する。「価格査定書」は建物と土地の価格を別々に表記し、建物については部位ごとの評価を反映した価格を明記する。また売却前に機能向上のためリフォームした設備などについても残存価値を価格で示し、「価格査定書」を「価格明細書」とすることで住宅の現況が適切に価格に反映される仕組みを作る。

3. 金融面(金融商品・資金調達支援)の取組

【「HOME'Sお住みつきローン」の開発】

2に示した仕組みにより、「価格明細書」が担保評価にそのまま活用されるため、連動している保証会社および金融機関によって担保評価が為され、住宅ローンが実施されることになる。

HOME'Sお住みつきの仕組みで査定が実施された物件については①インスペクション済であること②インスペクション結果を反映した価格査定が為されていること③年間取扱件数および事業継続の観点などから信頼性の高い宅建業者が物件を取り扱っていることなどを根拠として、原則として査定額を担保評価額として取り扱う

特にこの仕組みで評価・流通する物件については、「HOME'Sお住みつきローン(仮称)」を開発し、住宅ローン利用者に対して生活の様々な支払いに利用可能なポイントを付与し、引越費用、家具・家電購入費用および日用品購入費用などに利用できるようにする。

また物件の客観的な価格評価に基づいて金利優遇の可能性、保証料の割引、住宅ローン以外の資金借り入れの際の優遇など、生活全般に資する総合的な金融サービスの開発も視野に入れている(金融機関と協議中)。

さらに、「HOME'Sお住みつき」物件を購入した買主を対象として、「HOME'Sお住みつきリフォームローン(仮称)」も開発する予定があり、物件の調査を担当したインスペクターが所属するリフォーム会社の見積もりを基に、住宅ローンとほぼ同じ水準の金利水準で利用可能なリフォームローンを提供する(金融機関と協議中)。

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。

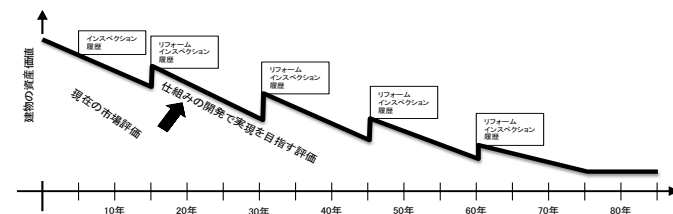
2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

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

団地型マンションの再価値化推進事業 ミレニアル世代ローンの開発(U37対象)

事業主体: 団地再価値化推進協議会
 構成員: 団地再生事業協同組合(代表者)、スルガ銀行(株)
 首都圏営業、住宅保証機構(株)、セカイエ(株)、(株)江里口
 不動産鑑定、(独)住宅金融支援機構(アドバイザー)

団地型マンションにおける住宅の資産価値について、これまでの不動産評価における価値判断の軸を見直した「優良団地評価基準」を協議会で策定し、専有部と共用部の良質性を一体的に評価。その評価に基づき「優良団地」と認定された団地住戸の流通においては、あらかじめ定めた適切なメンテナンスが行われた場合の将来の売買価格を不動産鑑定士等が推計し、購入価格の60%程度を残価として団地管理組合が買取保証を付保する住宅ローンを開発する。

日本経済の低迷のなかで生まれ、成長してきたミレニアル世代においては、その価値観やライフスタイルの多様化から、優良団地のポテンシャルやコストパフォーマンスを高く評価する傾向にあり、本事業の成果が空室の増加する我が国の団地型マンションにおいて、新しいマーケットの創造につながることを目指す。

1. 住宅性能の向上・維持保全に資する取組

【優良団地の認定】

約194万戸あるとされる日本の団地型マンションにおいて、新しい評価基準により判定された良質なストックを「優良団地」として認定することで、他との差別化を図り、継続的な質の維持向上や不動産流通に繋がることを目指す。

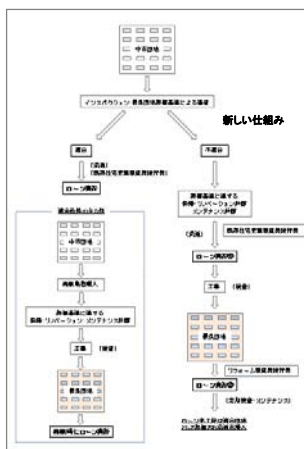
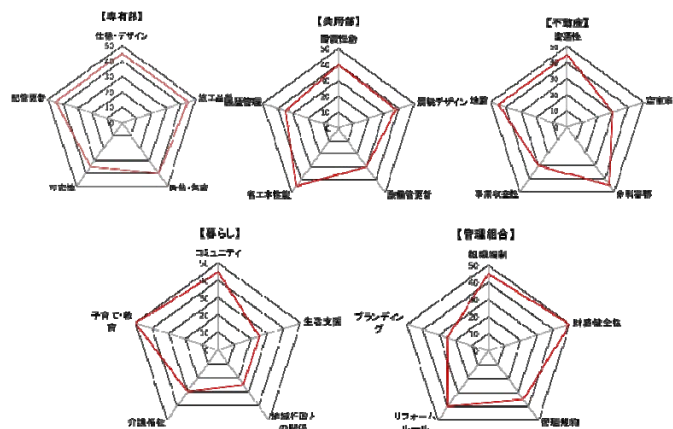
【「優良団地評価基準」の策定】

① 専有部と共用部を一体的に査定する新しい判断基準を定め、管理組合と区分所有者がそれぞれの役割やルールにより共用部・専有部を維持管理することで資産価値の維持向上を図る。

② 暮らしの評価

建物の良質性に加え、団地における暮らしの良質性や将来の可能性も評価するという新しい基準を設け、建物と生活環境の両面において良質な住宅ストックの形成を目指す。

専・共一体的な優良団地評価基準



2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

認定された優良団地において、協議会で定めた適切なメンテナンスが行われた場合の売買価格を鑑定士等の第三者の適正な判断において予想し、購入価格の60%程度を残価として団地管理組合が買取保証を付保。

3. 金融面(金融商品・資金調達支援)の取組

【集合住宅における従来の金融支援】

これまで既存集合住宅における良質なリフォームや、優れた共用部の管理状態並びに豊かな生活環境など、住宅の付加価値として本来評価すべき項目の査定基準が無く、当然それらを反映したローン商品開発はなされていない。さらにリフォーム施工業者の透明性が確保できず、金融機関がリフォームの評価を行うことにも障害があった。そのため将来価値を評価する残価設定や買取保証付保等のような商品開発がなされず、消費者のニーズに合ったローン開発が遅れていた。

【優良団地適用住宅ローンの開発】

優良団地評価基準に基づく新システムの開発により、銀行内部で付加価値部分の評価や、リフォーム業者の質も担保出来るようになるため、優良団地を対象にした残価設定型ローンや買取保証付保等の新しい商品開発が手がけられる。

都市部の空き家問題解消のため、自治体（豊島区）と連携し、良質な空き家オーナーに対して住宅の資産価値評価、向上施策や金融支援に関する情報を提供する。良質性の評価や価格査定については、（一社）住宅医協会によるインスペクションや（公財）不動産流通推進センターのマニュアル等を活用し、金融支援については、西武信用金庫によるリノベーションローンや残価設定ローンを検討する。

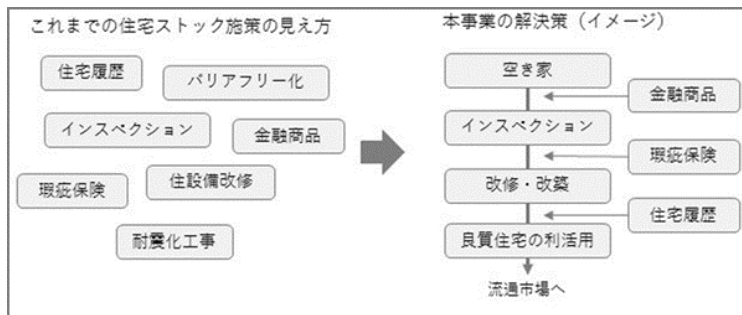
1. 住宅性能の向上・維持保全に資する取組

【業務フローの確立】

本事業における課題解決は、良質な住宅を維持・向上させていく上で、役割を担っている各事業体が集まり、「次の業務フロー」を意識した形で、点在化する住宅ストックの施策をフローとして事業モデル化することにある。

【住宅図面をベースとしたインスペクション】

インスペクション1つにとっても、様々な手法と報告書様式が存在し、インスペクション後の住宅事業者や建築士が必要な状況が得られなかったり、改めて確認しなければならない項目が発生するなど、二度手間やコストの面で改善すべき状況が存在する。以後の住宅履歴や瑕疵保険並びに金融商品の適用を考えると「住宅図面」をベースとしたインスペクションの手法が定着することが、全体の進行をスムーズに進める必須要件であると考えている。



2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

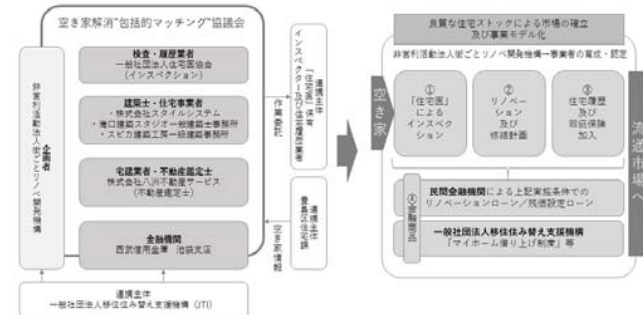
インスペクションや住宅履歴が住宅の残存価値を維持する上で必要なものであるとの認識の中で、リノベーションローンなどを利用する際に、これらの費用をかけていることが、良質性を保つ上で必要な作業や管理項目であることを10年後の残存価値によって事例として示し、当該住宅だけにとどまらず、世の中の新築・中古住宅における制度や仕組みへの興味喚起につなげていくことを目指す。

3. 金融面（金融商品・資金調達支援）の取組

【住宅取引の必要スペック】

地域に密着した地銀・信用金庫を中心に、ノンリコースローンやリバースモーゲージを商品化する金融機関も存在するが、現存する住宅資産のインスペクション、履歴の管理、良質性を担保する改築・改修など、住宅オーナーの理解の煩雑さは否めず、また、残存価値を算定するという考え方が世の中に浸透していない状況の中で、住宅オーナーにも理解を促す情報提供や説明の機会が必要となっている。

本事業においても、住宅医によるインスペクションを実施し、住宅履歴と修理保全計画をリノベーション初期に立案し、10年後の建物の残存価格を担保する修繕や保全の計画を予めインスペクションの報告と合わせてオーナーに提案し、良質な住宅資産価値の保全に努める。これにより、住宅の良質性を担保する「インスペクション」→「修繕・保全」→「住宅履歴」という住宅そのものではないが、住宅の良質性を保つ上で必要な費用が見積時に除外・圧縮されないようにし、「必要スペック」として住宅取引の商習慣として金融商品の開発に結び付くようにする。



消費者のリフォームや維持修繕の行動を促進すべく、長期優良住宅に定期的なインスペクションを付与したJBNインスペクトハウス制度(車検のイメージ)を構築のうえ、住宅所有者が計画的かつ定期的に修繕積立が行えるような制度と金融商品(多摩信用金庫)を組み合わせた新規商品の開発の検討をする。

1. 住宅性能の向上・維持保全に資する取組

【付加価値商品住宅、長期優良住宅「いえまち東京」・既存住宅版長期優良住宅「いえまち東京V」をJBN東京の工務店団体に開発検討】

長期優良住宅(リフォームを含む)認定制度が整い、既存住宅も長期優良住宅化することができ、認定された住宅であることが価値評価の反映に繋がる事を検討する。付加価値住宅となるよう良質な住宅生産から維持管理制度、価値評価方法まで一元化された商品住宅、認定長期優良住宅「いえまち東京」・既存住宅の認定長期優良住宅「いえまち東京V*」をJBN東京の工務店団体に開発検討し、付加価値維持のために消費者のリフォームや維持修繕への行動が促進される住宅制度を検討し進める。(*: VはV字回復価値を意味する。) 20年後、30年後、良質化されたストック住宅があたりまえとなる時代に向け、普遍的な制度を目指す。

2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

「JBNインスペクトハウス」

住宅が維持された評価制度(住宅定期点検制度=家検)を検討

「いえまち東京」、「いえまち東京V」は、価値を持続させるべく、車でいう車検に相当する「家検」の様な仕組みとなる、住宅定期点検制度の実現化に向けた検討を始める。点検基準は建築後10年目以降の建物は、国土交通省の既存住宅インスペクションガイドラインに準拠し、価格評価は(公)不動産流通推進センターの「価格査定マニュアル」をもとに売買時等に算出する。認定長期優良住宅であり既存住宅の瑕疵保険が付保出来る状態であることは、消費者だけでなく、宅建業者、金融機関としても質の安心感や、評価がしやすくなるため、維持管理していくことが、住宅の価格評価につながる「見える化」も進める。点検され、維持されている住宅に対してのラベリング制度「JBNインスペクトハウス制度」(車の車検ラベルをイメージ)の開発も今後、協議会で検討をしていく。

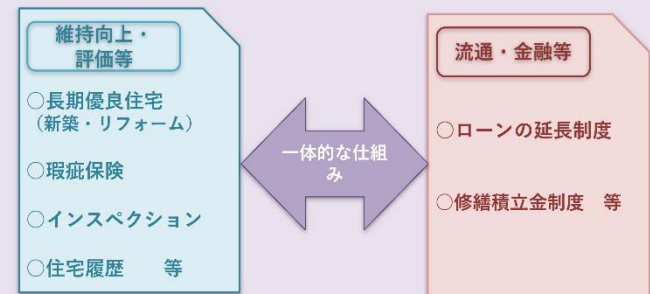
3. 金融面(金融商品・資金調達支援)の取組

【金融商品の検討】

住宅の質を維持し、価値評価と連動させるためには、戸建住宅においても集合住宅と同じように修繕積立を計画的に行うことが重要と考えられる。よって、住宅所有者が計画的かつ定期的に修繕積立が行えるような制度と金融商品を組み合わせた新たな金融商品の検討を行う。さらに、家検化制度が適用された長寿命化住宅については、返済期間を延長するローン商品の検討を進める。

長期返済型住宅ローン・修繕積立金制度の調査・検討

良質な住宅ストックによる市場の良循環を促す
維持向上・評価・流通・金融等の一体的な仕組み



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%

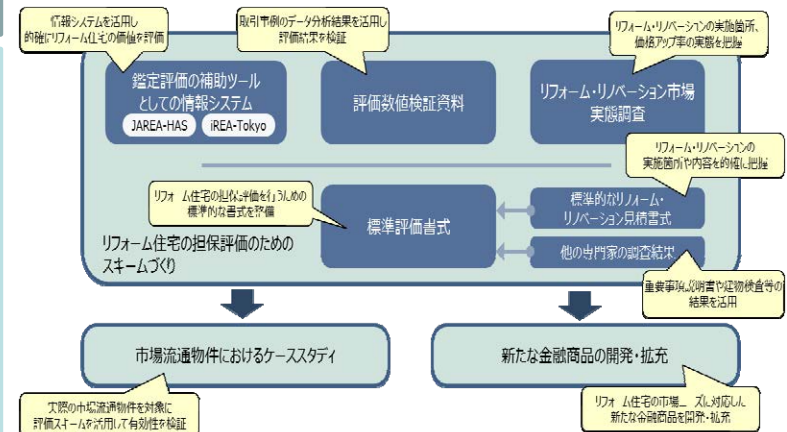
注)No1,2は成約済。
No.3~6は販売中・未成約

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



一定の研修等を受けた一級建築士がインスペクションを行い、その結果を踏まえて不動産鑑定士が建物の機能性・経済性・市場性等を分析した上で、JAREA HAS等の既存戸建住宅評価システムを用いて建物鑑定評価を行った住宅に対しては、金融機関（世田谷信用金庫）が新たな金融商品の開発等を検討するもの。

1. 住宅性能の向上・維持保全に資する取組

【住宅性能の内容】

築後20年以上を経た中古住宅を、適正な維持管理、リフォーム工事等を実施することにより、建物の資産価値及び残存耐用年数を回復させる。

【住宅性能の向上・維持保全に係わる取組み】

- ①一定の条件を備えた一級建築士による住宅診断（インスペクション）を実施する。
- ②その住宅診断報告書を踏まえて、不動産鑑定士が既存戸建住宅評価システム（JAREA HAS）を用いて建物評価、経済的残存年数の査定を行う。
- ③上記の①と②の調査報告書を基にした住宅ローンを提供する。（融資金額だけでなく経済的残存耐用年数を基にして融資期間を決定することになるため、金額・融資期間とも利用者にとってこれまでよりも利用しやすくなる。）
- ④中古住宅購入者に対する住宅履歴の作成・保存、維持保全計画を策定する。
- ⑤住宅瑕疵担保保険により安心を提供する。
- ⑥以上のフローに沿ったサービスをワンストップで提供する。

2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

- ①建物診断は原則として「既存住宅現況検査技術者」の有資格者である一級建築士が担当し、住宅瑕疵担保保険に加入するための調査も同時に実施する。
- ②JAREA HASは不動産鑑定評価基準に準じ、観察減価の査定をリフォーム工事費用を基にして査定する説得力が高い中古建物評価システム（積算価格）である。
- ③アパート等の収益用建物の評価はJAREA HASの外に、収益性のチェックも行う。
- ④残存耐用年数の査定は部位ごとの残存耐用年数の加重平均により求める。
- ⑤コストパフォーマンスを考慮し、実践を通じて調査方法の合理化、適正化を図る。
- ⑥目視による調査・評価が基本であるが、基礎コンクリートの強度、耐久性等の判定には数量的な調査方法を加味できないか、検討課題とする。

3. 金融面（金融商品・資金調達支援）の取組

【開発を検討するローン】

- (1)『今回開発した中古不動産向け金融商品』
 - ①新型リフォーム・住宅ローン
 - ②新型賃貸用アパート・マンションローン
 - ③同上（事務所・店舗付き）
- (2)『今後開発販売予定金融商品』
 - ①新型リバースモーゲージ（新型万歳長寿）
 - ・中古建物に一定の評価額を加味する
 - ・マンションも融資対象とする
 - ②リバースモーゲージオプション付き住宅ローン（MRM終始一貫）
 - ・住宅ローンの残債をリバースモーゲージに切り替えることが出来る
 - ③オーダーメイド福祉型信託ローン（信託ローンげんき悠々）
 - ・自宅から施設に移る際の一時金、入居生活費
 - ・本人から次世代の親族に不動産を信託
 - ・その親族が信託受託者として融資を受ける
 - ・本人は信託委託者兼受益者となり、借入金は税務上本人の債務

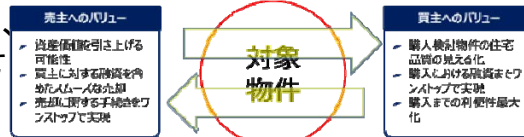
以上の金融商品の狙いは高齢者が安全・安心な生活が確保できるよう、自宅の資産価値を担保に金融支援を行うこと。

インスペクション結果と維持保全計画を加味して融資額等(リノベ・リフォーム付きローン、ハートフルフリーレント)を設定する。売主に対し、資産価値の適正な評価、売買における納得感・信頼感を醸成でき、買主は住宅品質の見える化・資金調達のスムーズさの実現が可能となり、住宅流通に寄与できる。web上の情報サービスを活用し、使いやすく、信頼度の高いサービスを構築・展開し、関連業者が参画・普及しやすい仕組みを提供する。(川崎信用金庫)

1. 住宅性能の向上・維持保全に資する取組

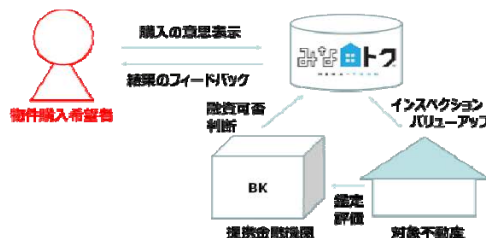
【インスペクションの実施】

売買対象となる物件について、売主もしくは買主の要望を受けインスペクションを実施します。例えば、物件の売主が売りたい物件に対しインスペクションを施すことで、買主が購入を検討しやすくなります。インスペクション結果を受けて、住宅維持保全計画・リフォームプラン・バリューアッププランもできます。売却後も5年おきに保守・修繕を実施し、将来の価値下落要因を早期に解消させます。



【バリューアップからファイナンスまでのワンストップ・サービス】

売主・買主に対し、WEB上で売り希望・買い希望を受け付けます。物件のインスペクションからバリューアップ・物件融資までの必要な手続きをワンストップで実現するサービスです。買主にとっては、住宅品質が「見える化」された物件を購入でき、意思決定のしやすい取引を実現します。



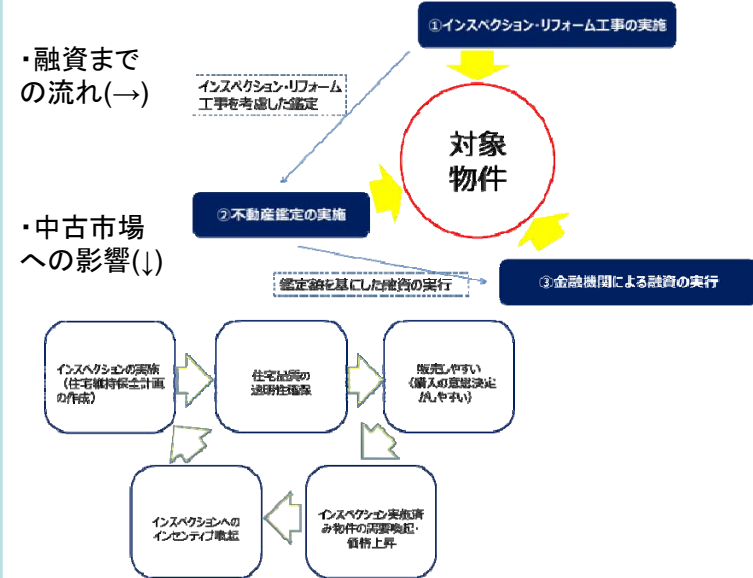
2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

インスペクション・リフォーム工事等のバリューアップを踏まえ、不動産鑑定評価を実施します。住宅記録・維持保全計画の整備による物件品質・損傷リスクの「見える化」を実施し、今後の利用・売却を踏まえ、物件の損傷は確実に把握・修繕を行い、物件価値下落要因を解消する想定で価値評価を行い、物件購入時の融資条件算定の際の参考とします。

3. 金融面(金融商品・資金調達支援)の取組

【不動産鑑定評価額をもとに融資検討】

物件購入時の融資は通常物件価値を金融機関独自に評価し融資額を算定しますが、本件においてはインスペクション・リフォーム等によるバリューアップ分を含め不動産鑑定士による鑑定評価を行い、その結果をもとに金融機関が融資額・その他融資条件を検討します。この仕組みは、融資のみならず多様な住宅関連金融商品へ派生する可能性も有しています。また、再度この仕組みを利用すれば住替え時の売却&新物件の購入も可能です。



中古住宅の流通を図るには購入時のハードルおよびリスクを解消する必要がある。このハードルおよびリスクを金融面から低減する仕組みが当該事業である。「買取優先権付きR住宅」とは、頭金や与信などの問題で住宅購入がすぐには難しい賃貸住宅の入居者であっても、入居後一定期間を経過すれば当該住宅に限って融資を可能にし(専用ローン)、持ち家化を後押しする商品である。賃貸住宅を将来の持ち家として愛着を持って住んで頂くことで、入居時のリフォームや定期的なインスペクションおよびメンテナンスを誘導し、資産価値の維持に努める。専用ローンの開発にあたっては、対象となる住宅や地域条件を踏まえた評価基準を策定する(北陸銀行、富山銀行、富山第一銀行)。

1. 住宅性能の向上・維持保全に資する取組

【良質住宅性能基準の設定と住宅性能の維持向上】

リフォーム後の基本性能基準を「買取優先権付きR住宅」仕様として設定し、トータルの性能レベルによって★の数(1~3つ)を付してラベリングする。「買取優先権付きR住宅」の認定条件となる性能レベルは、既存住宅瑕疵保険への加入を前提に、各項目(耐久性、省エネ性、気密性、耐震性、その他)ごとに検討する。

【空き家リスクと販売リスク(売れ残りリスク)の解消】

「買取優先権付きR住宅」は、中古住宅を最初に戸建賃貸住宅として供給する。近年の戸建賃貸住宅の供給は、新たに市場に供給された賃貸住宅全体の3%に満たない状況であること、賃貸住宅に居住している入居者の約70%が戸建住宅での生活を希望している現状などから、空き家リスクは最小限に抑えられるものとする。更に、賃貸は売買に比して供給側のハードルも低い為、移住者に対する住宅支援策としても期待できる。また、5年を経過すれば入居者に対して優先的に販売できること、万が一入居者が購入しなかった場合でも投資価値が担保される仕組みとなっていることから、販売リスク(売れ残りリスク)も最小限に抑えることができると考える。

2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

「買取優先権付きR住宅」は、リフォーム工事前のインスペクション、維持保全計画書の作成と、その計画に基づく定期点検・修繕の実施(工事完了後、融資期間内5年毎)、更には住宅履歴情報の保管を義務付け、金融機関の適正な担保評価につなげる。販売価格は、鑑定評価額を参考にしながら実勢価格を考慮して査定する。所有者が5年後に入居者に売却する場合の販売価格は、その所有者が購入した時点の土地・建物価格とリフォーム費用の総額とする。

3. 金融面(金融商品・資金調達支援)の取組

【買取優先権付きR住宅の評価】

本事業では、頭金や与信などの問題で住宅購入がすぐには難しい賃貸住宅の入居者であっても、入居後5年を経過し、一定期間内に購入を検討すれば、当該住宅の購入に限って融資を受けられるとする「買取優先権付きR住宅」専用ローンの開発を行う。専用ローンの開発にあたっては、当該住宅に係る入居者要件および住宅性能要件をあらかじめ設定しておくことで金融機関の融資リスクを低減する。また、入居者が入居期間中に支払った賃料の30%を頭金に充当できること(売買価格の値引き)、ローン返済額を賃料と同額に設定するなど、購入を促し、流動性を高める工夫をする。



【例】
2000万円の物件の場合
10年ローンで購入し、60ヶ月経過後に2000万円で売却

残債1000万円として、売却粗利1000万円を取得するとともに、賃貸期間中の賃料収入の70%が収益となる。
更に、60ヶ月間の所有により税務上の控除を受け、最終利益を確保する。

【例】
2000万円の物件の場合
(入居期間中の賃料を10万円と仮定)
賃貸借契約期間内に支払った賃料の70%を購入頭金としてオーナーより獲得
 $10万円 \times 60ヶ月 \times 30\% = 180万円$
 $2000万円 - 180万円 = 1820万円$

1820万円の融資を組み、毎月10万円(賃料と同額)の返済で、自己所有の住宅を取得する。

長野県を対象に住宅資産価値向上の取組として、性能だけでなく、デザイン価値を付加することで、若年世帯への訴求を図る。価値向上した住宅に対し、金融機関(八十二銀行)による優遇金利の住宅ローンが利用できるよう開発する。また、県内の不動産ポータルと連携し、情報配信を行うことで、一般消費者へ価値向上した住宅の魅力が、正確かつスピーディーに伝わるような仕組みを開発する。

1. 住宅性能の向上・維持保全に資する取組

【住宅のデザインも含めた性能向上】

都市部では既にトレンドとなっているリノベーションが、長野県では店舗設計・意匠設計を中心に流行していることを鑑み、住宅取得を志向する若年世帯が好むデザインを地元デザイナーからヒアリングする。またデザイン提案に加え、中古住宅の性能向上・維持保全を一緒にパッケージ化する。

住宅デザイン性能の向上も含まれる



【維持保全に関わる取組】

ホームインスペクション・家歴書ネット(※いえかるて準拠 日本長期住宅メンテナンス有限責任事業組合)・おうちケア定期便(※定期点検・シロアリ検査等のトータルアフターサービス)・修繕リフォーム等、維持保全のための取組を実施できる体制を構成員の中で整備。資産価値の向上を確実に図りそれを金融機関に評価してもらう。

【価値が伝わる正確な情報提供】

資産価値の向上を不動産ポータルを拡張し情報配信し、市場拡大へつなげる。

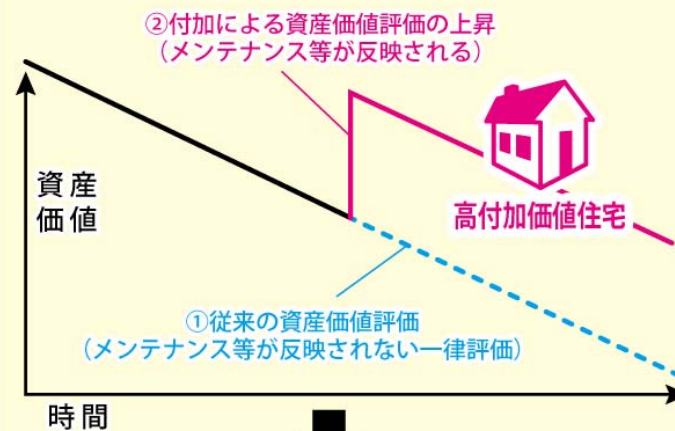
2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

維持保全に関わる取組で行う、インスペクションの実施による報告書や修繕履歴や定期メンテナンス計画、そしてリフォーム等により、価値の増大や経済的残存耐用年数の延長を反映した価格評価が行えるか、金融機関と連携して刷り合わせを行う。

3. 金融面(金融商品・資金調達支援)の取組

【新しい価値・価格評価の取組】

資産価値が金融面へ反映できるか検証・検討を行う



- ・住宅ローンの金利優遇
 - ・住宅ローンの返済期間の優遇
- 等について検討する

東海地区における良質な住宅ストックの維持・向上促進事業 の仕組みの開発と普及可能な評価方法と金融商品の検討

事業主体：東海住宅ストック協議会
 構成員：(一社)ハウスサポート(代表者)、
 (株)十六銀行、岐阜信用金庫、
 (公社)岐阜県不動産鑑定士協会

国土交通省

No.23

地方貢献型住宅ローンを開発するため、中古住宅の評価方法及び将来の推定売買価格について研究を行い、これを元に金融機関が良質住宅向け住宅ローンや残価設定型住宅ローンを開発計画する。また、東海地方にて魅力ある住宅の「ブランド」の開発も行う。

1. 住宅性能の向上・維持保全に資する取組

【ハウスサポート・スタンダード】

既存住宅では「断熱等性能等級3等級以上」「定期的なホームインスペクションの実施」「瑕疵保険が付保できる品質水準」とする。新築では更に「長期優良住宅仕様」を加えた、生活者が安心できるブランドを目指し東海地区で住宅価値の創造を行う。

図表1

項目	断熱性能	断熱等性能等級	維持管理	ホームインスペクション	瑕疵保険
既存住宅	断熱等級3以上	3以上	定期・10年以内	定期・10年以内	45%以上
新築	断熱等級3以上	3以上	定期・10年以内	定期・10年以内	45%以上

【ハウスサポート・スタンダード】の検討と取り組み

- ①ハウスサポートスタンダードの基準をクリア(性能向上)した良質住宅と一般の住宅の「光熱費」と「維持管理費」のコスト差を明確にする。
- ②資格のある検査事業者(住宅瑕疵担保責任保険法人登録事業者等)による定期的なホームインスペクションとメンテナンスを実施している住宅の安心な仕組みを消費者にアピールする。
- ③金融機関はハウスサポートスタンダードに裏付けされている事と、資格ある検査事業者による定期的なホームインスペクションを受けていることを理由に、良質な既存住宅であることを評価し、住宅ローン金利の引き下げを返済当初だけではなく将来的にも受けることができるタイプのローン商品を提供する。
更にその延長線上で残価設定型住宅ローンの開発を試みる。

2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

- ①既存住宅のホームインスペクションと現状の性能確認(「断熱等性能等級」「耐震等級」「維持管理」)を行う。
- ②既存住宅に「瑕疵保険を付保する」及びハウスサポートスタンダードにレベルに「性能向上リフォームする」為の費用の算出を行う。
- ③上記内容を実施した場合の住宅について「JAREA HAS」「価格査定マニュアル」「不動産事業者による査定」「金融機関評価」で算出された既存住宅の評価額の整合性を比較検討する。

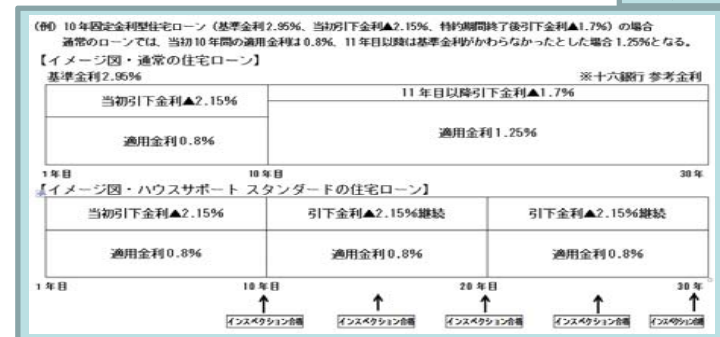
3. 金融面(金融商品・資金調達支援)の取組

【長期優良住宅支援型(中古)住宅ローン】

ハウスサポートの中古住宅市場強化事業(評価方法・機能維持・品質保持)の金融支援を目的としてハウスサポートの開発する「中古住宅の評価方法」「中古住宅の性能認定書(仮称)」「期中のインスペクション」を前提(ハウスサポート3セット)とした優遇金利ローンを提供する。

- ①一般的な住宅ローンは、当初固定期間にわたって優遇幅の大きな「当初優遇幅」を適用すると共に、当初固定期間終了後は「固定期間終了後優遇金利」を適用している。
- ②③ハウスサポート3セットを前提として、当初固定期間に限定している当初優遇金利幅を全期間にわたって提供する。(図表2参照)
- ④十六銀行・岐阜信用金庫

図表2



「中古住宅あんしんパック！」を利用した 良質住宅ストックの流通促進

事業主体：静岡不動産流通活性化協議会
構成員：静岡不動産流通活性化協議会（代表者）、静岡県労働金庫、
静岡不動産流通活性化協議会の構成員

従来より提供する中古住宅ワンストップサービス「中古住宅あんしんパック！」に基づき、建物検査、土地調査及び価格査定等の報告書を作成した物件について、金利の割引と適正な融資額を実行する専用の住宅ローンを提供する。流通の局面では、付加価値物件専用の不動産情報サイトに各調査報告書を掲載し、売主と買主間での情報の非対称の解消に繋げ、住宅流通の促進を目指す。

1. 住宅性能の向上・維持保全に資する取組

【「3つの安心」を備えた既存住宅】

3つの安心とは、「土地」、「建物」、「価格」について検査・調査を実施、報告書を発行し可視化することである。

「土地の安心」とは、「地盤」「地中障害物」「土壌汚染」についての調査。

「建物の安心」とは、瑕疵保険付保を前提とした建物検査の実施と白アリ検査の実施と瑕疵保険付保、白アリ保証、住宅履歴情報登録等である。

「価格の安心」とは、不動産鑑定士が建物検査と土地調査の結果を踏まえ価格査定を行い価格報告書を発行するものである。

【維持保全に係る取組】

建物検査を実施した住宅について、保全計画を策定し、買主、媒介業者、リフォーム業者等が共有する体制の検討。
※来年度以降の取組であり、金融商品の条件とするものではない



2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

【評価方法の再検討】

瑕疵保険付保を前提とした「建物検査」、地盤・地中障害物・土壌を調査する「グリーンテスト」。これら報告書を踏まえた評価と、(公社)日本不動産鑑定士協会連合会が開発した「既存住宅建物積算価格査定システム(JAREA HAS)」による評価方法を検討する。これまで協議会で扱った中古住宅事例をJAREA HASにより具体的に評価を行い、金融機関等による担保評価との差異の整理を行う。

3. 金融面(金融商品・資金調達支援)の取組

【土地・建物の状態と住宅履歴を踏まえた評価】

これまでの評価法は、経年による査定が一般的であったが、この仕組みでは、建物と土地の状態、住宅履歴(リフォーム工事等)についても評価する。

①「中古住宅あんしんパック！」を利用した物件について優遇金利を適用。

②「中古住宅あんしんパック！」を利用した物件について優遇金利と適正な融資額を提供する。

③中古住宅の取引において、建物と土地について検査・調査を行い報告書を発行。不動産鑑定士がその結果を基にJAREA HASを利用した査定を行い価格報告書を発行する。

金融機関は、対象物件を「良質な住宅」として評価し、金利の割引と適正な融資額を提供する。

④静岡県労働金庫



※【静岡不動産取引所】への物件登録】

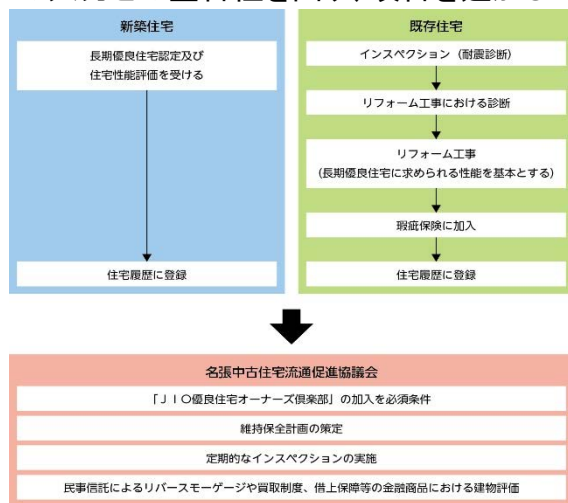
検査・調査を実施した住宅は、3つの安心を備えた良質な中古住宅として、付加価値物件専用の不動産情報サイト「静岡不動産取引所」に登録(掲載)する。取引所では、物件とともに、各検査・調査の報告書も掲載する。これにより、消費者は、「物件の見えない個所まで網羅した詳細な情報」を得ることができる。

民事信託によるリバースモーゲージや買取制度、借上保証等の金融商品の開発を行う。また、良質な住宅を適正に維持管理をしている住宅は売却時に購入者が利用する住宅ローン金利を優遇金利として開発することで、中古住宅を購入する若年層に安全性を訴えかけ、流通を促進する仕組みを構築する。

1. 住宅性能の向上・維持保全に資する取組

【『伊賀優良住宅』の住宅性能について】

「伊賀優良住宅」の認定は、長期優良住宅の認定基準を基本とする。新築住宅、既存住宅、長期優良住宅の購入の3通りの認定基準を策定した。また、既存住宅のインスペクションは、JAREA HASの入力との整合性を図り、項目を追加した。



【維持保全に係る取組】

- ・インスペクションは3年後、7年後をめどに実施して、定期的な診断により維持保全を行う。
- ・JIOの「JIO優良住宅オーナーズ倶楽部」の加入を必須条件として、維持保全計画の策定を行い、その計画に沿った将来のリフォーム工事などの資金確保を担保し、継続的な維持管理体制を付保する。

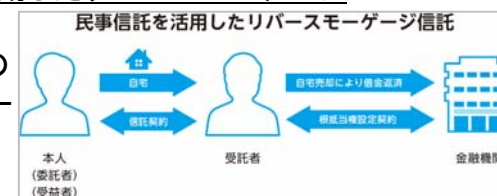
2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

JAREA HASの運営について問題を検討した結果、JAREA HASを利用した「伊賀優良住宅」の価格評価の算出を採用した。

3. 金融面（金融商品・資金調達支援）の取組

①民事信託を活用したリバースモーゲージ

受託者が家族限定としたモデルのリバースモーゲージを開発をした。



②長期優良住宅

「伊賀優良住宅」に認定した住宅について優遇金利の住宅ローンを開発した。



③買取制度・借上保証

伊賀南部不動産事業協同組合が「伊賀優良住宅」の価格評価を用いて明確な買取制度を策定した。また借上保証も同様である。



新たな中古住宅流通の仕組みと金融システムの構築に向けて、土地の価値算定を行う「不動産価値算定プログラム」とともに、優良住宅基準を参考に独自に設定する良質性の基準へのリフォームや維持管理（年1回の訪問住宅検査、指定年度の詳細検査、メンテ情報等の履歴情報の管理）の仕組みを構築し、このような要件を満たす住宅に対して、将来（7年後又は10年後）の住宅の資産価値を残価として提示し、残価価格の設定期間までリース価格程度の負担で取得できる「残価設定型リース・ローン」の開発を検討する。

1. 住宅性能の向上・維持保全に資する取組

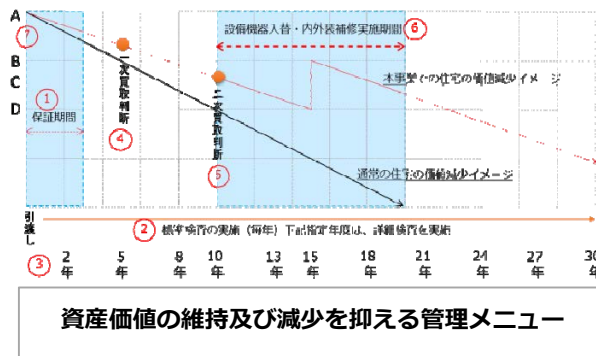
【基本仕様】

新耐震基準対応かつ築15年以下の戸建住宅
 ※劣化対策に対する措置が取られていること、長期優良住宅化リフォーム実施住宅含む

【資産価値イメージの説明】

- ①基本的に毎年1度の訪問標準検査を実施。
- ②引き渡し後の指定年度に実施する詳細検査を実施
- ③契約開始後5年後（10年）に住宅の入手判断
- ④契約開始後5年後に住宅の入手判断
- ⑤契約開始後10年後に住宅の入手判断
- ⑥設備・内外装建材の入替、張替、再塗装等の補修

【資産価値のイメージ】



2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

【住宅性能の価格算出方法】

すまいのリスクアセスメント
 の考え方

+

Deep Learningの活用
 不動産価格査定



【リスクアセスメントについて】

既存住宅の維持管理計画を算出するためには、使用している建材の耐久年度・補修の方法を纏め、経過を確認するチェックシートが必要となる。そこで、各建材の属性に沿った部位・使用建材の耐久性と補修方法をリスクアセスメントとしてまとめ、通常時の経過を確認する標準検査シート・補修時期の詳細検査シートを作成する基礎資料として作成。

【Deep Learningの活用について】

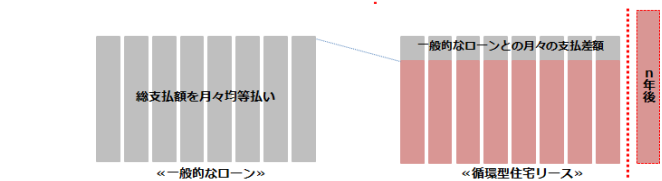
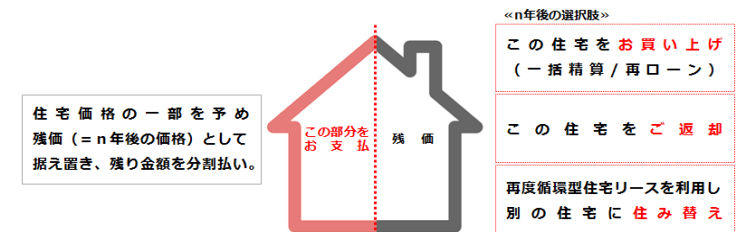
過去の成約データから物件情報（住所・最寄りの駅・間取り・建物構造他）や経済指標（地区ごとの情報・株価・為替他）に基づき、現在の価格及び残価設定の指標となる、将来の価格予測を行う。

3. 金融面（金融商品・資金調達支援）の取組

【住宅ローンについて】

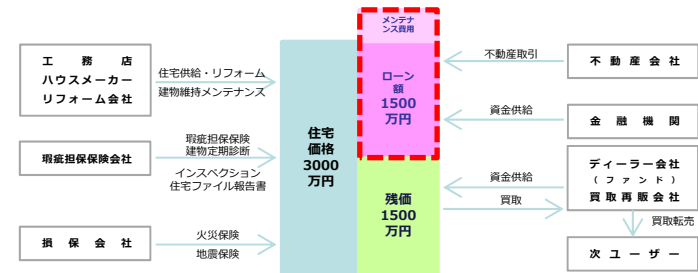
住宅の購入予定者に対し、将来（一定期間後）の住宅の資産価値を「残価設定」の形で提示。また金融商品を開発を検討。

残価設定型リース・ローンのイメージ



※ n年後は、5年後又は10年後を想定。

循環型住宅ビジネスモデルイメージ



既存住宅ストックの維持・向上促進等の仕組み構築と「泉北スタイル」普及によるエリア価値向上プロジェクト

事業主体：泉北ニュータウン住宅リノベーション協議会
構成員：泉北ニュータウン住宅リノベーション協議会、(株)池田泉州銀行 営業統括部、(株)紀陽銀行 地域振興部、(独)住宅金融支援機構 近畿支店、西紋一級建築士事務所、design SU、木村松本建築設計事務所、(株)西上建設、(株)ニッケンホームセンター、(公社)大阪府不動産鑑定士協会、(一社)大阪府不動産コンサルティング協会、大阪市立大学大学院生活科学研究科 小池研究室、(特非)すまいるセンター、泉北エンタープライズ(株)、(株)ダン計画研究所

国土交通省

No.27

従来から、堺市が中心となり、地域の建築家や住宅事業者、大学等と連携し、泉北ニュータウンでのこだわりある魅力的な暮らし「泉北スタイル」を掲げて、デザイン性の高い良好なリフォームや職住一体の居住スタイルを推進。今回の提案では、これに加え、敷地内の環境・景観等もあわせて評価する住宅性能評価の仕組みを検討し、池田泉州銀行、紀陽銀行等と連携し、信託を活用したリバースモーゲージ、リノベーション条件付売買ローン等の新たな開発を検討するもの。

1. 住宅性能の向上・維持保全に資する取組

【取組の目標】 若年・子育て層を対象とした既存戸建住宅ストックのリノベーションを通じた住宅・エリア価値の創造により、職住一体の暮らし、多世代居住、コミュニティ形成を目指す。＝「泉北スタイルの家」の展開

【「泉北スタイルの家」の認定項目の検討】

- ・長期優良住宅(増改築)・A基準を満たす性能向上を目指す。
- ・劣化対策、耐震性確保(*ただし、大規模改修を行うもののみ)を必須とし、省エネ性能向上は必須ではないが推奨する。
- ・インスペクションの実施、住宅履歴の作成、瑕疵保険への加入、維持保全計画の策定を必須とし、現状把握のための点検、補修等を徹底する。
- ・上記に加え、下記の方針に沿い泉北スタイルらしさを盛り込んだリノベーションを実施する住宅を「泉北スタイルの家」として認定する。

- 1 泉北らしいライフスタイル(職住一体、三世帯同居、オープンガーデンなど)を実現
- 2 受け継がれてきたまちの景観・環境と調和し、その向上に努める
- 3 人やまちとのつながりを感じ、エリア価値の向上につながる住まい方ができる

【維持保全に係る取組＝地域による維持管理体制】

(一社)住宅長期支援センターが運営する履歴管理サービス「登録住宅いえかるて」を活用し、所有者と協議会と連携する建築士、住宅事業者、不動産流通事業者等が情報を共有し、継続して住宅の維持保全・向上のサポートを行うことが可能な体制構築を目指し検討を進めている。

2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

- ・鑑定士による価格評価が、金融面での優遇にプラスに働くことは確認できている。
- ・一方「JAREA HAS」による評価では、「泉北スタイルの家」認定項目を踏まえたリノベーション実施後の価値、一定年数経過後の維持保全状況を加味した価値評価に課題を有している。また、評価にかかる費用についても今後の課題である。

3. 金融面(金融商品・資金調達支援)の取組

【従来の金融支援】・住宅の性能が与信力として評価されていない。/・「泉北スタイル」という魅力的な暮らし方と既存住宅ローン等の連携がない。

住宅性能とエリア価値両面からの評価により、主に以下のローン商品を池田泉州銀行、紀陽銀行等と検討。
(1)買取権付賃貸借:運用体制の構築へのハードルは高く、抜本的な見直しを行う必要がある。

(2)スケルトン賃借型インフィルローン:戸建て住宅のスケルトンインフィルについて、付合に関する法的考察を実施し、インフィル部分についての所有権を賃借人に帰属するための要件を整理した上で、第三者対抗要件の具備やリスクヘッジ等を行うことにより、インフィルローンの理論的整合性を確保して、金融商品の開発を進める。

(3)信託型リバースモーゲージ:信託によるリバースモーゲージ賃貸スキームを基本とし、受益権質権による融資を実現するための要件を整備して商品開発を進める。信託による住宅の維持管理については、「金銭信託を活用した戸建住宅修繕サポートシステム」(NPO法人住宅長期支援センター、きりう不動産信託株式会社)のノウハウを参考にして、その内容と体制を整備していく。

(4)リノベーション条件付戸建住宅売買のローン整備:既存商品の開発スキームへの応用が可能であり、条件優遇措置を含めた商品化と事業実施体制の整備を行なう。

大阪市湾岸エリアを中心とした中古住宅流通化のための環境整備にかかる仕組みの開発・周知・試行事業

事業主体：リノボOSAKA
 構成員：(株)オープン・エー（代表者）、大阪シティ信用金庫、
 (株)SHU建築、泉建設(株)、(株)難波不動産鑑定、大阪市立
 大学都市研究プラザ、大阪市大正区役所

中古住宅の入居者がDIYにより自由にリフォームした上で、適切な負担で居住できるようにするため、耐震性・省エネ性等については「ベース住宅」として建物所有者が事前に自己負担でリフォームし、一方で内装等については賃借人がDIYにより、リフォーム・改修する仕組みを開発する。また、ベース住宅へのリフォーム費用については賃料収入により回収できるように、住宅の資産価値評価を基に事前に計画支援する。このような仕組みにおける建物所有者や賃借人に対して地域金融機関(大阪シティ信用金庫)が融資を行う。

なお、ベース住宅については、住宅の維持管理に関わる検査や履歴作成(検査事業者・住宅履歴管理業者)、住宅の資産価値を評価する(不動産鑑定士・宅建士・金融機関)ことにより資産価値を維持する。

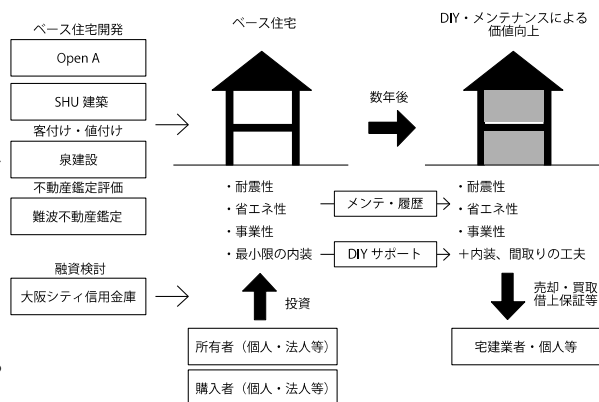
1. 住宅性能の向上・維持保全に資する取組

【大阪市湾岸エリアの多様な暮らしの提案】

- 店舗併用住宅や多世帯住宅等、独自性のある様々な住まい方を提示することで需要の発掘を行い、流通につなげていく。

【ベース住宅の開発とDIYサポート】

- 耐震性や省エネ性を有し、内装の仕上げをできるだけ簡素化した「ベース住宅」、さらに先付けリーシング等による「事業性」、そして中長期的に家を更新していける住まい手側の意識改善にもつながる「DIYサポートシステム」tedasを開発予定である。
- その3つが融合することで、持続的な性能・価値向上につながる。



2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

- 泉建設(宅建業者)が値付け、難波不動産鑑定による鑑定評価結果により、市場での売買/賃貸価格を決定。
- 更に事業収支に基づき、設定年の買取・借上価格等を推計し、連携団体の住宅長期保証支援センターにより適正な検査とメンテナンス計画を立案する。

3. 金融面(金融商品・資金調達支援)の取組

①耐震性、事業性を配慮した金融商品の開発

- 大阪シティ信用金庫の「地域活性化資金」を活用し、インスペクションに基づく改修を行い、「適合書」を発行した不動産に対し、融資期間などの優遇を行う。
- さらに店舗併用住宅については、事業部分の事業収支については、日本政策金融公庫の協調融資を行う。

②維持管理費の積立制度、買取・借上保証の検討

- 維持管理計画にもとづく中長期的な「維持管理費」を設定し、貯蓄より積立てするしくみを今後開発する。
- 適切な検査、メンテナンスを受けた物件について、資産評価、買取・借上保証を検討する。

③商品の特徴

- 維持保全の天引き積立口座を開設するので、預貯金について担保を取ることが可能となる。
- 不動産を担保に取る際に、インスペクション、家歴書の結果が明示されるため評価しやすい。

④金融商品の開発を担当する金融機関名

大阪シティ信用金庫

「住宅ファイル制度」の拡充による 良質住宅の適正評価促進事業

事業主体：近畿不動産活性化協議会
 構成員：近畿不動産活性化協議会(代表者)、(株)関西アーバン銀行、近畿圏不動産流通活性化協議会、関西不動産流通活性化協議会、全日本不動産協会大阪府本部

これまで試行を重ねてきた既存住宅流通におけるワンストップサービス「住宅ファイル制度」を拡充し、
 ①流通②金融③管理の3つの場面での活用を通じて、良質な住宅が適正に評価され、建物価値が維持される好循環の定着を目標とする。

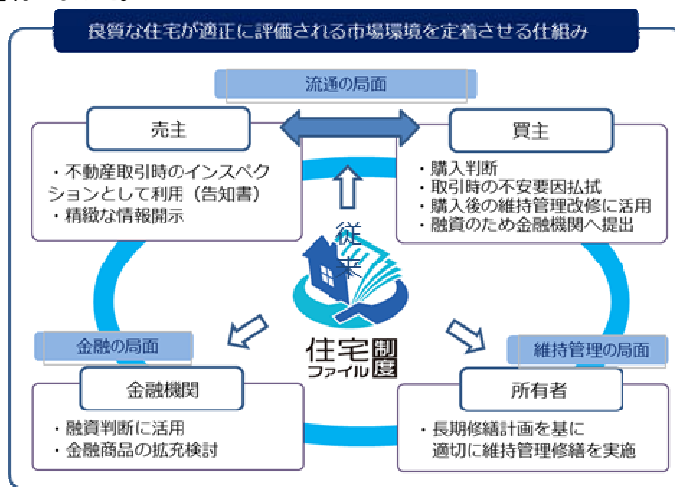
1. 住宅性能の向上・維持保全に資する取組

【住宅ファイル制度を広範に活用】

「住宅ファイル制度」とは、建物診断およびシロアリ点検の報告書を基に、既存住宅の経済的残存耐用年数を把握し住宅の適正価格を示す、第三者たる専門家の統一された調査報告スキームで、これまで流通現場において試行してきた既存住宅市場活性化のツール。

本年度は、これまで試行してきた「住宅ファイル制度」に、①長期修繕計画の策定、②瑕疵保険加入のサポート、③住宅履歴システムの作製を行いました。

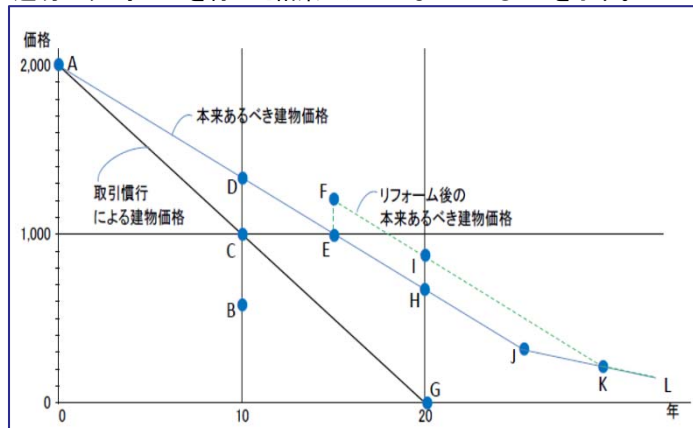
また、(1)流通の局面での利用に加え、(2)金融、(3)維持管理の利用の場面に活用する場を広げ、既存住宅市場全体で、良質な住宅が適正に評価され、それぞれの場面での評価が影響し合うことで、築後20年程度で価値がゼロとなっていた市場慣行が改まり、建物本来の価値が具現化する市場環境を醸成することを目指し、具体的既存住宅取引に「住宅ファイル制度」を用いた案件を増やしました。



2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

【JAREAHASを用いて建物を適正に評価】

建物の仕様品質・維持管理の状態・リフォーム等の履歴に関する情報を整備し、JAREA HASを用いて建物本来の価値を適正に評価する。これにより、不動産取引はもとより、金融機関の担保評価の局面並びに、普段から所有者が建物価格を意識して維持管理を行うような慣行を生み出していく。例えば、築10年の建物の市場価格はCであるが、本来的にはDであることを喚起する。そのまま何もせず時間が経過すると10年後(築20年目)にはHになっている。長期修繕計画に基づき5年後(15年目)にリフォーム工事(例えば屋根の葺き替え等)を行うと、その時点で価格はEからFとなり、築後20年目に至った際、何もしなかった場合のHから適切にリフォームを行った結果としてIになっていることを示す。



3. 金融面(金融商品・資金調達支援)の取組

【住宅ファイル活用ローン】

住宅ローン審査に「住宅ファイル報告書」を活用し、債務者個人の信用力や土地の担保価値に加え、本来の建物価値を評価して融資を行う、「住宅ファイル活用ローン」を商品化しました。

【主な商品内容】

- ①担保評価は住宅ファイル制度の評価額をそのまま採用、②保証会社の審査書類にそのまま採用し事務手数料を割引く
- ③自然災害補償特約を無償で付保、④住宅ファイル制度利用料金を住宅ローンの諸費用として借入金額に含めることが可能

【スケジュール】

平成29年1月末取扱い開始、当該ローン商品のチラシを近畿2府4県の宅建業者の店頭に設置

【来年度以降の検討していく金融商品・資金調達支援】

- ①リフォーム工事費一体型住宅ローン
- ②残価設定型住宅ローン
- ③リバースモーゲージ
- ④(仮称)住宅ファイル制度適用認定マーク付住宅買取再販事業

【今後の事業展開】

- ①プロモーション活動
 - ・わらしー動画(YouTube/Facebook等)とのリンク
 - ・協議会等及び銀行HPとの相互リンク
- ②セミナー活動
 - ・銀行内の住宅ローン窓口部門(本店・営業店)
 - ・宅建業者向け導入説明会
- ③他の金融機関との提携拡大

「関西R住宅」に係る金融商品開発事業

質の高いブランド住宅(関西R住宅)の設計施工・維持管理・取引の蓄積ならびに「インスペクション関西」独自の手法による経済的残存耐用年数の算出評価(実際の劣化状況を各部位毎に数値化)・住宅の鑑定をもとに、流通との一体的な仕組みのなかで、金融機関による残価設定ローン、(仮称)超長期ローン、マイホームリースの検討などの金融商品の開発を行う。

事業主体: 関西住宅ストック維持・向上促進協議会
 構成員: インスペクション関西LLP(代表者)、スルガ銀行(株)首都圏営業、(株)大島不動産鑑定、(株)日本住宅保証検査機構西日本営業部特設関西支店、(特非)日本ホームインスペクターズ協会大阪、
 トラストホーム構造設計一級建築士事務所、Atelier Grue一級建築士事務所、増谷建築設計工房、建築設計事務所アンコ、(有)マツユウ住宅、(株)ウッディホームミヤジマ、植村工務店、中村工務店、(株)トラスティ飛鳥、近藤建設工業(株)大阪支店、(株)寝屋川住宅センター、(株)ホームリサーチ京都、(有)サニーブレイス、(株)オリーブ不動産鑑定

1. 住宅性能の向上・維持保全に資する取組

既存ブランド住宅「関西R住宅」の基準性能仕様を安全性、環境性、快適性、利便性、遵法性、可変性より分類、☆(1ツ星から3ツ星)印により等級を定める。



☆☆、☆☆☆は、長期優良住宅化リフォーム認定とする。☆も含め全棟リフォーム瑕疵保険検査を経て瑕疵保険に加入。そして適切な時期に建物に精通したインスペクション関西の建築士によるインスペクションを実施の上、メンテナンススケジュール表(期間50年)に基づいて、適切なメンテナンスを実施する。また、その履歴は蓄積し、維持保全に活用する。

2. 住宅性能を適切かつ迅速に価格評価に反映させる仕組み

インスペクション関西実施のインスペクション結果を踏まえ独自システム(IKシステム)で経済的残存耐用年数を算出するとともに、同一結果に基づき公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会が開発したJAREA HASを利用して不動産鑑定士が住宅性能を適切に反映した価格等調査を迅速に行う。耐用年数を実態に即し具体的に想定することによって、理論上の残存価格もより具体性を帯びるものとなり客観性が担保されるものとなると考えられる。

※両システムの活用

IKシステムの調査項目をJAREA HAS調査項目と概ね一致させている。最新改訂版では、基礎に影響を与えている項目(地盤・地形・基礎そのもの)についての項目を追加した。調査の重複を無くし取引等の迅速化を図ることが利用者にとって有益であると考えられ、両システムへの自動入力システムの整備を要する。

3. 金融面(金融商品・資金調達支援)の取組

超長期ローン・残価設定型の住宅ローンの開発

①(仮称)超長期ローン

新築のメンテナンスや既存物件に長期優良リフォームを行うことで物件の耐用年数が増すと思われる部分について、その期間に対して適切なローンの開発を行う。

②残価設定型ローン

既存物件などの価格の一定期間経過後(築後10年20年35年等)の適切なメンテナンスが行われた場合の売買価格を鑑定士等の第三者の適正な判断において予想し、その価格(抵当物)の50~70%程度を残価として設定するローンを開発。

③マイホームリースの検討(ノンリコースローンの開発)

前年度の協議会でも検討がされていたマイホームリースについての検討を①②と並行して行う。具体的には既存物件に対して適切な賃料の設定を行い、同等額のローンの支払いとなることが判明した場合は、物件を住宅保有法人(仮案)へのセールス&リースバック契約を結ぶのと同時にローンに対して住宅金融支援機構の支援や別途法整備の可能性が出てくる可能性高く、単独の協議会ではその実現の高いハードルが存在することも事実であるため可能な範囲での検討。

既存住宅における住宅性能の評価項目の検討及び維持・向上を促進するインセンティブの検討事業

事業主体：住宅ストック維持・向上促進協議会
 構成員：京阪電鉄不動産(株)(代表者)、
 枚方信用金庫

リフォーム・メンテナンスの実施により、維持・向上した住宅の「質」を評価する仕組みを構築するため、鑑定評価手法にもとづいた住宅性能に関する「基準」の検討を行う。その「基準」を満たす住宅を「(仮称)京阪認定既存住宅」と定めて、枚方信用金庫の提供する金融商品において融資上限額の向上、金利優遇措置の適用等の検討を行うとともに、リフォーム・メンテナンスを促進するための、長期メンテナンスパックの開発検討を進める。

1. 住宅性能の向上・維持保全に資する取組

【既存住宅の良質化及び維持管理メンテナンス商品開発】

既存住宅に対して『初期インスペクション～維持管理計画策定(おおよそ10年)～定期的なインスペクション&リフォーム工事・補修&瑕疵保険への加入&住宅履歴の蓄積』のパッケージングを開発する(仮称:京阪認定既存住宅パック)。

基本セット			選択	築年数別による金額
初回:点検+計画書作成費用			瑕疵保険及びリフォーム工事	
初期建物診断 (インスペクション)	10年間の維持管理計画書の作成	住宅履歴の作成 (10年間)	「基準」に適合させる 300万円以上の工事	①平成12年以降 (品確法)
2年目以降点検費用			リフォーム瑕疵保険 へ加入	②昭和56年6月以降 (新耐震)
2年後 点検 (インスペクション)	5年後 点検 (インスペクション)	10年後 点検 (インスペクション)		③昭和56年以前 (旧耐震)

住宅性能の向上・維持保全計画は、鑑定評価手法を参考に検討し、建物担保評価UPに繋がるパッケージ商品とする。

2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

京阪認定既存住宅パックを活用した既存住宅の簡易鑑定評価手法を開発し、協議会においてその評価を保証することで、金融機関の建物担保評価額又は担保掛目率に反映をする。

- ①初期インスペクションを実施し、指摘されたリフォームを実施した既存住宅の鑑定評価額算出
(EX)初期時点及び10年後
- ②住宅を長期維持していくためのリフォームを実施した既存住宅の鑑定評価額算出
(EX)初期時点及び10年後
- ③長期管理計画に基づきリフォームを実施した住宅の鑑定評価額算出
(EX)10年後

3. 金融面(金融商品・資金調達支援)の取組

【リバースモーゲージローン】

現在の枚方信用金庫リバースモーゲージローン(融資額:土地担保額の65%)とは別に、京阪認定既存住宅リバースモーゲージローンを開発。認定既存住宅は従来の土地に加えて、建物評価額を反映し融資。

	担保
①インスペクション後、指摘された部分のリフォームを施す。	土地+建物
②長期維持する為のリフォームを施す。	土地+建物
③長期管理に基づくリフォームを施す。	土地+建物

* 中古売買時の商品訴求+住宅ローン(リフォームローン)は別途協議中

【商品普及・ターゲット】

- ・京阪認定住宅で施すリフォームを設定し、事前に鑑定評価を取得。融資の際の個別鑑定を不要とし、融資コスト低減を図る。
- ・維持管理に必要な資金を毎月積み立てる積立金制度(枚方信用金庫)を活用し、既存住宅の良質化及び維持管理に必要な資金を事前に確保。既存住宅維持管理に掛け合わせた積立金メリットを検討中。
- ・最終自宅売却時に当社仲介での売却活動を実施。
- ・対象エリア&住宅、ターゲット(リバース資金用途)等を絞り込み商品普及を図る。
(EX)土地面積50坪以上、建物築年数 * * 年程度、特急停車駅エリア
(EX)60歳以上年金暮らし
(住宅ローン残債有)(ご子息他エリアで住宅購入済)

- ◆自治体の空き家活用施策(高齢者対策・子育て支援への活用、地方創生への活用)を支援する『**空き家の調査から流通までのワンストップサービス**(調査・管理・評価及び売買・賃貸の仕組み、金融商品、業務管理システム等)』を構築し、自治体、地域金融機関、地元不動産関連事業者(宅建業者、インスペクター、工務店、建築家、不動産鑑定士等)が協力して参画し、運営できる新たな仕組みの構築を行なう。
- ◆日々の衣食住に関わる情報や日常生活に必要な周辺の店舗情報等、**その地域での生活を実感できる情報を空き家情報と共に発信**することにより、新たなライフステージや希望する生活スタイルに適した物件選びができる**新しい空き家バンク**を構築、運営する。

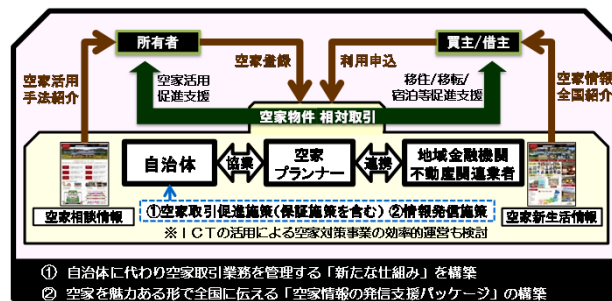
1. 住宅性能の向上・維持保全に資する取組

【空き家の調査から流通までのワンストップサービスの構築】

奈良県葛城市にて、自治体の空き家対策への対応に始まり、売買に至るフローの構築とこれを下支えする基盤制度の設計と新たな空き家バンクのプロトタイプを構築した。次年度より同市で制度の試行を行い、本番稼働を実施すると共に、南都銀行や地域の大手不動産企業とも協力し奈良県全域での運用を計画中である。併せて長野県や茨城県等、他県での横展開の準備を実施中である。

【住宅性能の向上・維持保全に資する取組】

自治体の施策を利用する条件として、インスペクターが明示した「最低限補修すべき箇所」を、売買成立後に売主が補修して引渡すことで、建物の維持・向上・保全が必ず行われる仕組みを構築した。本仕組みの運用過程で取得した物件情報は全て、住宅履歴DBに保存し活用できる新たな業務管理システムのプロトタイプを構築した。



2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

インスペクターが指摘した「建物の劣化判定記録」を所定書式に入力することにより、最低限補修すべき範囲を定義し、この補修を実施した場合の残存耐用年数を電子的に自動算出し、評価額を自動的に査定する「第三者性、透明性の高い査定システム」を構築した。これにより、インスペクションレポートを元にした入力者に依存しない適正な査定を、迅速・簡易に低料金で行うことが可能となる。

3. 金融面(金融商品・資金調達支援)の取組

【保証会社のリスクを分散】

一般的に築20年を超える建物価値は評価されないが、これはローンの保証会社がリスクを負っていることに起因しており、新たな金融商品開発を困難にしている。そこで本事業の仕組みを利用する物件に限って、保証会社のリスクを分散する「根源的な仕組み」を考案し、保証会社との検討に着手した。

【新しい金融商品への取り組み】

本事業の売買物件については、新たに構築した査定システムにより算出された評価額に基づいた「リフォーム一体型ローン(購入価格+リフォーム費用までのローン)商品」の検討を行ない「自治体施策と連携した新たな金融商品」の来年度の商品化を予定している。併せて「災害時や離職、疾病等で一定期間ローンの返済が困難になった場合等に利用できる保証商品」、ワンストップサービスを提供する「各種の専門家の業務遂行時に発生した事故等に対応するE&O保険」などの保険・保証商品の来年度商品化を予定している。別途、南都銀行が検討中の住宅金融支援機構の制度を活用したリバースモーゲージ商品では、資金使途が住宅に限られてしまうため、来年度には、今年度構築した査定システムにより算出された評価額に基づいた「資金の利用用途に制限のない新たなリバースモーゲージ商品」の開発を計画している。なお、金融商品の開発は(株)南都銀行が担当している。

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

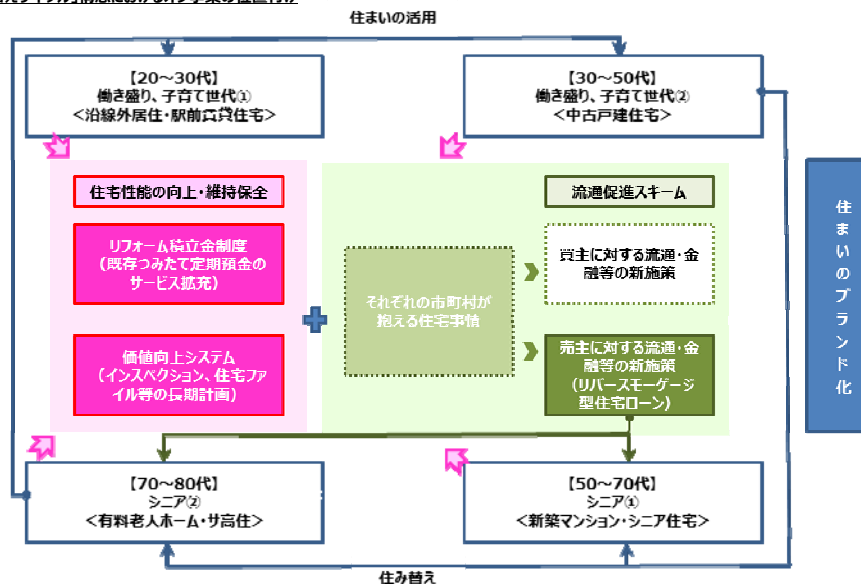
【住み替えサイクル】

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。

安心・安全・快適なストック住宅が流通する市場形成・活性化にむけて、以下のポイントにて事業を実施した。

- ①安心：金融担保価値のあるストック住宅
- ②安全：しっかりした躯体（構造、雨水）の提供および維持管理
- ③快適：購買者が求める住宅性能を提供

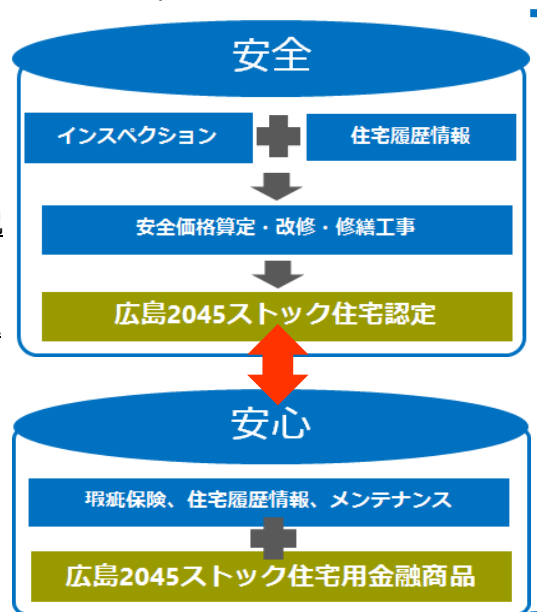
具体的には、当協議会が良質と認定できるストック住宅の基準を定義し、その性能までの修繕・改修を実施したストック住宅に、瑕疵保険と住宅履歴情報を付与した当協議会認定ストック住宅モデルの構築を実施した。金融面での優遇を行う新たな金融商品（ストック住宅ローン）の検討をも併せて実施した。

1. 住宅性能の向上・維持保全に資する取組

【広島2045ストック住宅認定モデルの構築】

安全に暮らせる住宅を実現するために、協議会における安全な躯体（“構造”、“雨水”）の基準を設け、インスペクション結果と住宅履歴を基に協議会のストック住宅認定を行うために必要な改修、修繕にかかる安全価格を算定し、工事を完了した物件を「広島2045ストック住宅」として認定する住宅商品の試作を実施した。

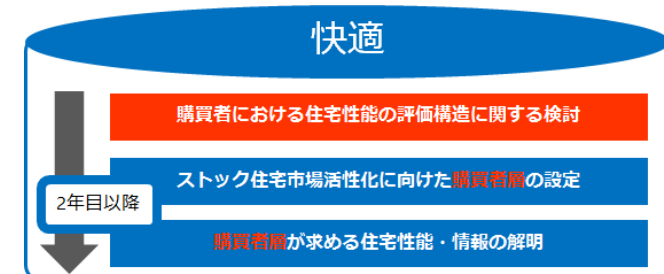
※検討においては、住宅履歴情報整備検討委員会の成果や既存住宅現況検査などの標準化された先行成果をベースに当協議会メンバのノウハウを加えることで早期の基準の定義を実現した。



2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

【購買者がもとめる住宅性能の解明および提供】

本当の意味でのストック住宅市場の活性化を実現するためには、安心・安全をベースに、購買者に選ばれる快適な住宅の実現が必須であると考えます。そこで、広島地域特性の抽出を行い、広島において、購買者が求める住宅の性能や、性能に対する価格評価、取引時に必要としている情報を解明しました。



3. 金融面（金融商品・資金調達支援）の取組

【住宅金融商品の開発検討】

認定ストック住宅に対して、その性能向上（あるいは回復）工事のコストを建物担保価値の算定を行う商品を開発した。次年度では本年度実施の実施内容（担保評価方法検討・アンケート実施）を踏まえ、試作商品の販売、住宅購入意向のライフサイクルを充実させるローン商品研究開発に取り組む。

中古住宅の資産価値をポイント数によって評価する「中古住宅ポイント制度」を構築し、これによって評価された住宅を「広島良質Re住宅」としてブランド化する。そしてこの「広島良質Re住宅」に認定された住宅に対する長期・低金利ローンの金融商品開発を行う。

1. 住宅性能の向上・維持保全に資する取組

【広島良質Re住宅】

広島都市圏の既存住宅(戸建て・マンション)の住宅資産が適正に評価され、維持管理やリフォームの実施にインセンティブが働く、健全な中古住宅・リフォーム市場の実現をめざし、「広島良質Re住宅」を開発する。

【「広島良質Re住宅」の評価項目の検討】

「広島良質Re住宅」の評価のために「中古住宅ポイント制度」を設け、評価基準とする。検討する評価予定項目は下表の通りであるが、これにより、現行の、築年数だけによる評価ではなく、より公正・中立・適正な価値評価が期待される。

【維持保全に係る取組】

買取再販住宅の場合、まず長期優良化リフォームを施した後インスペクションと同時に既存戸建住宅建物積算価格査定システム(JAREA HAS)または既存住宅価格査定マニュアルを使った査定を行う。その結果を踏まえ維持保全計画を作成する。

<評価予定項目>

※長期優良住宅化リフォームを基本

- ①耐震性能 ②省エネ性能 ③劣化対策
- ④維持管理 ⑤インスペクション
- ⑥住宅履歴 ⑦維持保全計画
- ⑧既存住宅売買瑕疵保険 ⑨履歴情報蓄積
- ⑩建物査定 ⑪採光・通風環境
- ⑫外装劣化状況・デザイン
- ⑬内装劣化状況・デザイン
- ⑭設備機器劣化状況 ⑮防犯性能
- ⑯バリアフリー

2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

例えば10年居住後の売買時における建物の価値評価手法として、「中古住宅ポイント制度」を構築し、現行の、築年数だけによる評価ではなく、より公正・中立・適正な価値評価に結び付ける。そしてその評価を「広島良質Re住宅」の基準とし、本事業で開発する新金融商品につなげる。

3. 金融面(金融商品・資金調達支援)の取組

【従来の金融商品】

各金融機関は現在、独自に開発した金融商品あるいは住宅支援機構の商品を顧客に販売している。その諾否は主として、担保としての土地の評価や所得を判断基準としている。

【今回開発した金融商品】

中古住宅の流通促進を主眼に、従来の査定・評価および新たに策定した「中古住宅ポイント制度」により、一定レベルの評価を受け、良質性が確認された住宅に対して認定する「広島良質Re住宅」を開発した。そして、この「広島良質Re住宅」に認定された住宅の購入に際して適用する、融資期間の長い(40年)住宅ローンが新金融商品である。

【新開発商品の具体的な仕組みおよび従来商品との相違】

今回開発した新金融商品は、同じく策定した「中古住宅ポイント制度」により一定水準以上の評価を受け、「広島良質Re住宅」として認定された住宅の購入に際し適用される。新商品は従来の住宅ローンよりも融資期間の長い(40年)商品であり、その結果、1回あたりの返済金額が少なくなる。そこに従来のローン商品との大きな相違点がある。

【金融商品の開発を担当した金融機関】

株式会社広島銀行
株式会社もみじ銀行
広島信用金庫
住宅金融支援機構中国支店

インスペクションとそれに応じたリフォーム・修繕を施した既存住宅を住宅ファイル制度を活用した認証制度において格付けし、格付けに応じて金融機関による金利割引などを行う。特に格付けの高い既存住宅を、不動産会社による借上保証、買取保証や金融機関による金融商品の対象としブランド化する。また、長期のメンテナンス積み立てを行い住宅の維持管理に対する動機付けを高め良質な既存住宅の形成・流通を促す。

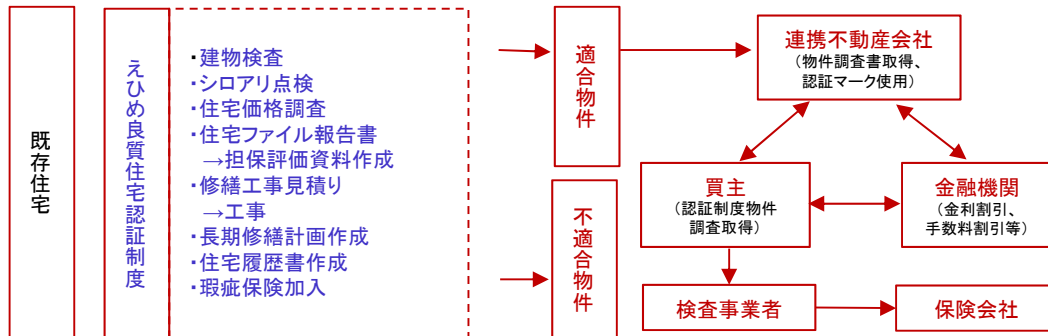
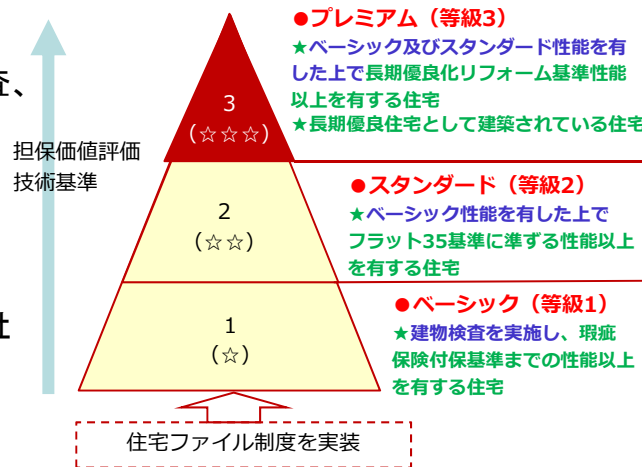
1. 住宅性能の向上・維持保全に資する取組

【えひめ良質住宅認証制度】

住宅ファイル制度調査を実施し、建物検査及び瑕疵保険付保調査、住宅価格調査で得られた建物情報をもとに性能面に焦点を当て、等級を認証する。

【認証スキームの確立】

当協議会に参画する不動産会社や建築士、検査事業者、保険会社、金融機関などによる認証制度の運用フロー案を策定した。



【えひめ良質住宅認証制度の認知拡大】

認証物件に関しては、右記のロゴマーク（予定）を付与。また、プレミアム（等級3）に認証された物件をフラッグシップモデルとしてブランディングする。



2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

一定の条件をクリアした既存住宅を（公社）日本不動産鑑定士協会連合会が推進する住宅ファイル制度を活用し評価計算する。その際、愛媛県中小建築業協会など当協議会に所属するメンバーによって、建物検査や長期優良化リフォーム項目をクリアしているか等も検査する。

3. 金融面（金融商品・資金調達支援）の取組

【従来の金融支援】

一般的な住宅ローンしかなく、良質な既存住宅を購入するにあたってメリットがある商品がなかった。

【開発予定の金融商品】

- A) 金利優遇→等級1～3に応じて、金利が優遇される
- B) えひめプレミアムサポート（等級3が対象）
 - 金利割引（金融機関）
 - 融資手数料割引（金融機関）
 - 購入者の借り入れ優遇（金融機関）
 - 長期維持管理メンテナンスの積立商品（検討中）
 （任意、保証会社の既存スキームを活用予定）
 - 買取保証、借上保証（販売会社）

※ただし買取保証、借上保証を実施する場合は、
 ①長期修繕計画に沿った維持管理修理の実施
 ②履歴登録実施 ③5年ごとの建物検査を必要とする。

住宅の良質性をインスペクションによる定期的な検査の実施、長期優良住宅認定取得をもって評価し、鑑定評価結果等により、現状での売買価格を推計。更に経年後の売買価格の額を、第三者評価を伴った延長耐久年数による償却価値評価の手法で推計し、適正な検査とメンテナンスを定期的に受けるものについては、借入利息を0.1%以上下げた設定とするローン金利優遇型住宅リフォームローン商品を開発する。新築住宅では、残価設定ローンを検討する。

1. 住宅性能の向上・維持保全に資する取組

【住宅の設定条件】

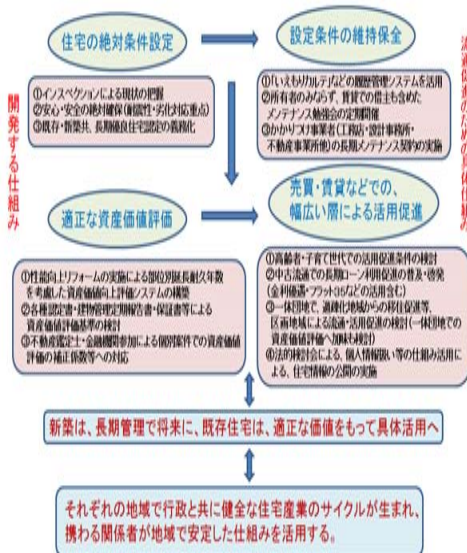
住宅の良質性は新築・既存住宅共、インスペクションによる定期的な検査の実施、長期優良住宅認定取得をもって評価。

【適正な資産価値評価】

上記に基づき、不動産事業者が値付けを行い、不動産鑑定士による評価結果と比較し、現状での売買価格を推計。更に経年後の売買価格の額を、第三者評価を伴った延長耐久年数による償却価値評価手法で推計する。

【設定条件の維持保全】

「いえもりカルテ」などの履歴管理システムの活用、かかりつけ事業者（工務店、設計、不動産事業者他）との長期メンテナンス契約の実施。



2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

上図での条件を義務化し、長期優良住宅（新築・既存共）でのメンテナンスチェック、3・5・7・10年目を節目に、10年間で計4回のインスペクションを実施。結果を踏まえ、劣化が著しいものについては補修。既存住宅のリフォーム時における、売買時の資産価値評価と想定年数経過後の資産価値評価は別添資料1のとおり計算方法で扱う。

3. 金融面（金融商品・資金調達支援）の取組

【従来の金融支援】

既存住宅ローンとの連携があまり見られなかった。

【開発予定の金融商品】

- 中山間地域等、土地担保価値が不利な地域における、中古住宅対応型の商品の構築。
- 左記図での取組ストック住宅の売買・リフォーム時における借入ローン金利を0.1%程度割引いた商品の構築。
- 中古住宅流通促進と資産価値向上に向け、既存住宅の瑕疵担保責任保険（売買時・リフォーム後）の付保を条件としている。資産価値評価証拠書類として、新築・既存共、長期優良住宅認定を基本とするが、取得出来ない物件等に関しては、維持管理契約（見守り契約）を公正人役場にて公正証書として保存することにより証明する仕組みを検討中。

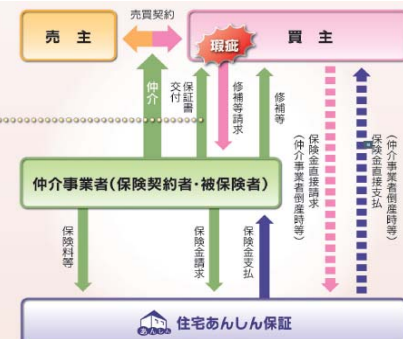
万が一、瑕疵（欠陥）があっても保険でバックアップ！

【瑕疵保証責任】

- 既存住宅の瑕疵（欠陥）により買主に損害が生じた場合、仲介事業者は標準保証書に基づき補修等をする責任を負います。
- 保証の対象となる部分は、原則として、保険の対象となる部分（裏面参照）です。

【瑕疵保険】

- 仲介事業者は、保険に加入することで、万が一、住宅に瑕疵（欠陥）が見つかった場合、欠陥の補修等をするための費用を確保できます。



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

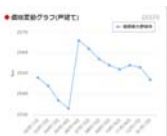
事業主体：九州ソーシャルグッド協議会
構成員：一般社団法人住宅流通促進協議会（代表者）、株式会社福岡銀行、株式会社大好産業、有限会社エステート・プランニング

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。



沖縄に多く存在するRC造の住宅に対応した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・普及を行う。
RC造の住宅は適正な管理体制のもとでは長期の利活用が期待できるが、現状住宅の良質性が成約価格に反映されておらず、物件所有者のリフォーム・修繕への動機も薄いため、これを改善し優良住宅ストックの増加、住環境の向上を目指すもの。コザ信用金庫により、10年後等に維持保全計画どおり修繕するように、修繕費用相当分の積み立てを行わせる金融商品を次年度開発予定。

1. 住宅性能の向上・維持保全に資する取組

【①実現しようとしている住宅性能の内容】

・10年後、20年後の住宅性能の維持・保全

【②住宅性能の向上・維持保全に係る取組】

- ・売買時、及びその後定期的なインスペクションの実施
- ・現地調査、インスペクションの結果により確認された住宅性能(質、維持管理の状態)を住宅履歴に適切に反映。
- ・売買時、長期維持保全計画を作成する。いつ、どのような修繕が必要か、コストはどれほどか、建物所有者に対し見える化する。
- ・インスペクション、価格査定結果の内容等を住宅履歴情報として保存し、後の売買時に参照可能な仕組みを整える。

2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

【仕組み】

- ・売主等の依頼をもとに、物件調査、インスペクション、瑕疵保険付保調査、簡易耐震診断等を行い、これらの報告書に基づき、価格および経済的残存耐用年数の算定を行うワンストップサービス(住宅ファイル制度)を開発する。
- ・前記1. の住宅の良質性(質、維持管理の程度等)については、上記仕組みにより現地調査にて確認され、適正に評価額に反映される。その評価結果に基づき、右記3. の金融面の支援をコザ信用金庫が行う。

【具体的評価方法】

- ・公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会が開発した既存戸建住宅建物積算価格評価システム(以下「JAREA HAS」)を利用し、算定する。本システムは価格を求める三方式のうち、費用性を主に反映する原価法に基づいている。そのため、価格に加え、金融機関の融資期間決定の為の参考となる経済的残存耐用年数を算定することが可能。

3. 金融面(金融商品・資金調達支援)の取組

【①従来の金融商品の内容】

・県内では、一般的な変動金利型、固定金利期間選択型ローンの他、リフォームローン、預金残高連動型ローン、リバースモーゲージ等がある。ただし、これらの融資条件や極度額設定において、住宅の性能や良質性が十分考慮されているとは言い難い。

【②今回開発予定の金融商品の内容】

- 1)住宅の性能、良質性を考慮し、融資可能枠・返済期間を拡大した住宅ファイル制度適用住宅ローン
- 2)長期維持保全計画積立

【③上記②の具体的な仕組み、従来商品との相違】

- 1)について
インスペクターなどの調査結果に基づきJAREA HASを利用し、住宅の良質性を価格や経済的残存耐用年数に反映し算定のうえ、融資可能額や期間を査定。
- 2)について
売買時、長期維持保全計画を策定する。開発する金融商品は、10年毎にインスペクションを行い、その結果および計画に基づく維持保全を行うことを積立の目的とする。売買時を起点として各10年間満期の定期積立(対面集金を検討)を行う。積立額を上回る不測の修繕額については、別途融資を行うことを検討。

【④金融商品の開発を担当する金融機関名】

コザ信用金庫