

(仮)R住宅定期点検制度

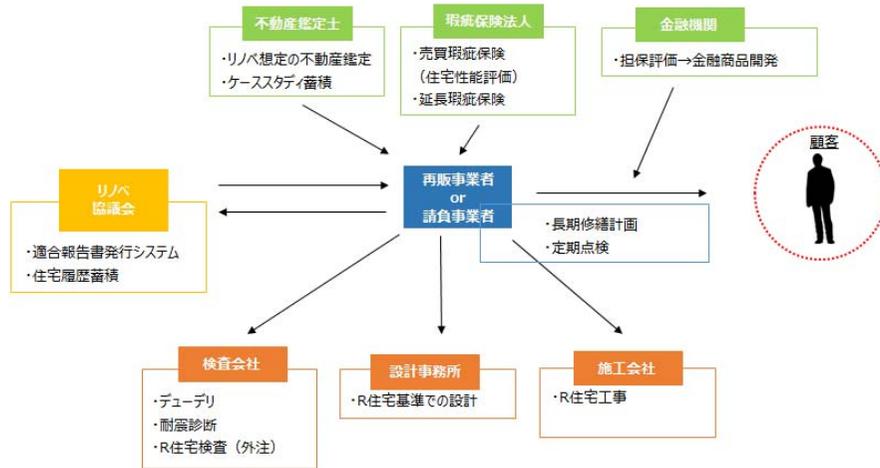
構成員：(一社)リノベーション住宅推進協議会(代表者)、オリックス銀行(株)、(株)北洋銀行、(公社)東京都不動産鑑定士協会、(一社)マンション計画修繕施工協会、(株)住宅あんしん保証、(株)日本住宅保証検査機構

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、それに基づく改修の等を実施した場合(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、住宅履歴など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

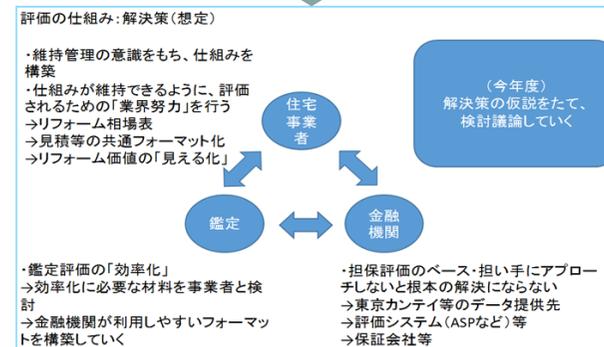
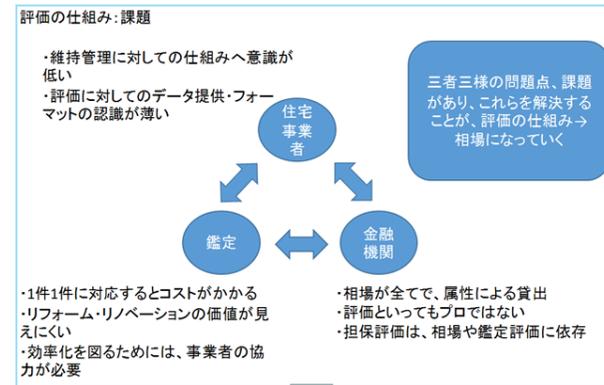
【本質的な評価の課題への取組】

評価の仕組みは事業者、金融機関、鑑定等の各事業者のそれぞれに抱える課題を取り除かなければ解決しない。この三者の「本質的な課題」を各エリアごとの金融機関と協議し、包括的な解決策を模索し、具体的な金融商品の開発へとつなげていく。

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】

維持管理を行うことで評価される「相場」形成には、各関係業界の連携が不可欠。今年度は、現状の課題を洗い出し、具体的解決策を金融機関(オリックス銀行/北洋銀行)と協議し、商品化を進めていく。



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	・通気層工法等の採用(壁体内の結露防止) ・土台の防湿処理、床下の防湿処理 ・乾燥木材の使用	・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、「北海道住宅履歴システム」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

- ①性能・品質の高い住宅施工を実施する事業者グループ((一社)北海道ビルダーズ協会、北海道R住宅事業者ネットワーク)に属する工務店が施工するため、新築及び既存住宅として長期優良住宅認定を取得または同等性能を有する工事が確実に実施されることが担保される。
- ②履歴情報保管システム、維持保全計画の作成及び定期的なインスペクションの実施により、手入れをしない住宅よりも性能・品質の劣化速度を遅くする事が可能となる(本事業にて検証)。
- ③北海道R住宅仕様のリフォーム工事に対して瑕疵保険期間10年間の保険商品(本事業にて開発検討)付与により瑕疵に対する保証が延長され、金融側のリスクが軽減される。

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】

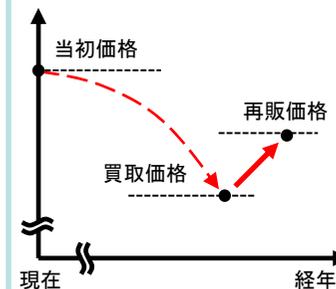
本取組では、宅建業者による「買取保証付き買取再販住宅(北海道R住宅仕様)」の販売を実施する。前項2.②に示す検証のほか、リフォーム工事費用、各種経費、再販価格等の算定により買取価格の設定が可能となる。従来は性能・品質が不確かなため、買取再販住宅の購入リスクが高かったが、本取組により当該リスクが大幅に軽減される。

【残価設定型住宅ローン】

本取組では、北洋銀行が「残価設定型住宅ローン」を開発、取扱する。上記に示した宅建業者による買取保証を金融側のリスクヘッジとして、上記買取価格を残価として設定する。本金融商品により、手持ち資金の少ない若年世帯が良質な戸建住宅を取得する機会が増大につながる。

【高評価型リバースモーゲージ】

本取組では、北洋銀行が「高評価型リバースモーゲージ」を開発、取扱する。ア)上記「買取保証付き住宅」に示す買取価格のほか、イ)不動産鑑定評価額、ウ)銀行としての担保評価額、の3つの観点に基づく資産価値の整合性を図り、良質住宅に対し想定残存資産価値を高く設定できる仕組みを検証する。本金融商品により、高齢者の住み替えやバリアフリー化リフォーム等の実施が増大するとともに、空き家発生を抑制することも期待される。



※左図の「買取価格」の設定が可能となることで種々の金融商品設計が容易になるとともに、住宅の資産価値が正に評価されることによる住宅流通の適正化、活性化につながる。

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。これら「北海道CLAIV住宅ファイル」「北海道CLAIV適合住宅」などの情報は北洋銀行に活用され、優遇金利やリフォーム一体型ローンに活用され、リバースモーゲージローン、ノンリコースローンの対象物件となるような仕組みを作る。

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北海道拡張版

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。現存する建物は、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の必要となる。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ノンリコースローン等)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。

【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

従来は築年数25年で建物価値をゼロとする状況にあるが、リフォーム等により「使用価値」が向上することに着目した評価方法の検討を行う。
また、消費者ニーズと合致させるために、「使用価値を踏まえた評価」の明示(「住宅性能表示」「住宅履歴に表示」等)と新しい評価基準に相応する「金融商品」の提示について検討を進める。

3. 金融面(金融商品・資金調達支援)の取組

【従来の金融支援】

住宅ローン、リフォームローン(空き家解体サポートローンを含む)を設定しているが、地域特性・使用価値評価等を想定したローンは設定されていなかった。

【今回開発予定の金融支援】

<p>評価ポイント制</p> <h3>金利優遇ローンの拡大</h3> <p>(従来のオール電化・太陽光発電等の評価に住宅優良性・使用価値等の新たな評価ポイントの拡大)</p>	<p>賃貸住宅用</p> <h3>サブリース型ローン</h3> <p>(所有者との合意による地域ファンド型サブリース事業への支援。クラウドファンディングも併用)</p>
<h3>DIY賃貸住宅用リフォームローン</h3> <p>(住宅の優良化基準を前提に、一部DIY等の利用者ニーズに対応するリフォーム等への支援)</p>	<p>所有者のニーズを踏まえた</p> <h3>ノンリコースローン リバースモーゲージ</h3> <p>(資産評価に限度がある地域性を踏まえたローン設定の検討)</p>

【開発担当: 旭川信用金庫】

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「スマートリボーン住宅」としてラベリングする。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するとともに、その付加価値の評価軸を設定する。この評価軸に照らして「スマートリボーン住宅」を評価し、この評価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に異なる住まい勝手に対応し得る性能を求めている。とするならば、中古住宅に対する投資額以上の付加価値を生み出せる可能性のあるリノベーション手法を検討する必要がある、それがICT、IOT技術を用いたスマートリノベーションである。本事業では、最低限の資金投下で最大のリターンを見込めるリノベーション手法として、スマートリノベーションを確立する。

【住まい勝手の向上・維持保全】

スマートリノベーションによって再生されたスマートリボーン住宅について、その対象住宅の中古住宅としての基本的な良質性の評価は事業主体である秋田県良質住宅普及協会が行ない、スマート技術の提供およびメンテナンスは事業主体の連携事業者であるスマートハウス研究センターが行なう。



2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

スマートリノベーションによって付加される住宅性能を、住まい勝手に照らして、①暮らしの安心・安全②暮らしの快適・便利③環境への配慮④住まう人の健康⑤経済的な生活(省エネ)に分類する。各項目ごとの付加価値のレベルを既存の技術や商品に紐づけ3段階で表し、対象住宅が各項目ごとにどのレベルにあるかを明確にすることで適正な価格評価につなげる。

3. 金融面(金融商品・資金調達支援)の取組

【スマートリボーン住宅の評価】

本事業で金融商品の開発を担当する秋田銀行の現行の商品は、住宅ローン、リフォームローン、空き家解体ローンの3種類である。本事業では、中古住宅の資産価値が維持されるとする根拠とその内容、維持された価値の評価について、金融機関の意見を踏まえながら整理し、残価設定ローンの開発可能性について検討する。また、スマートリノベーションの対象住宅に適切な検査を実施し、瑕疵担保保険に加入することを条件に、スマートリボーン住宅専用のリフォームローンの開発についても検討する。スマートリノベーションは投資対効果が最大となる再生手法であり、このことから中古住宅には最も適した手法であると言えるが、概念自体もまだ一般化されていないものである。専用金融商品の開発と合わせて消費者に普及していくことで、新たな中古住宅の住まい方を示したい。



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。

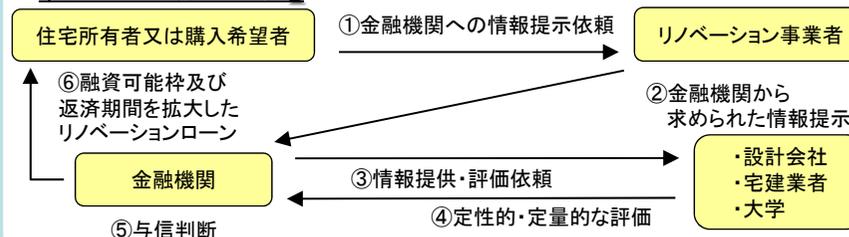
2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

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。

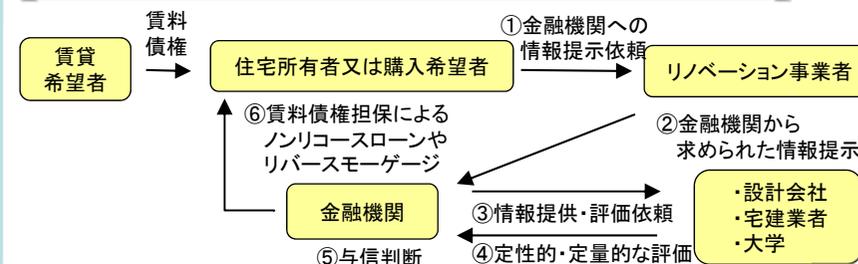
- リノベーションした住宅の販売・転貸の可能性を評価するためスコアリングシートの作成。
- 将来のキャッシュフローを予測し、DCF手法により現在価値を計算。

3. 金融面（金融商品・資金調達支援）の取組

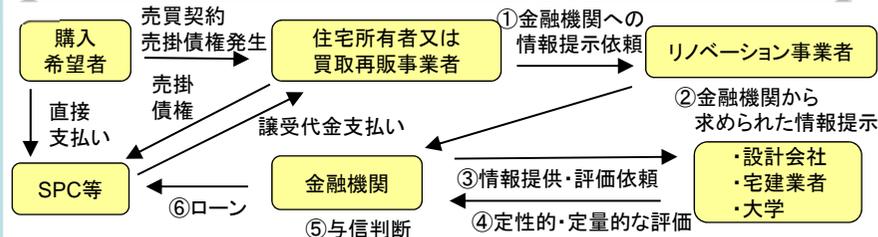
【従来のリフォームローンに比べ返済期間及び融資額を拡大したリノベーションローン】



【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

【居住に関するニーズ】

- ・従来、住宅は「夢のマイホーム」として、終身住み続けることを前提に取得しているが、近年居住ニーズには変化がみられる。
- ・新たに住宅を取得するニーズがある先として子育て世帯とアクティブシニアが考えられるが、子育て世帯の場合、子女の教育に必要な期間(15～20年前後)、アクティブシニアにおいても、定年後(60歳前後)、移住等で転居したとしても、10～15年程度居住すれば、居住ニーズは満たされる。

【住宅の耐用年数】

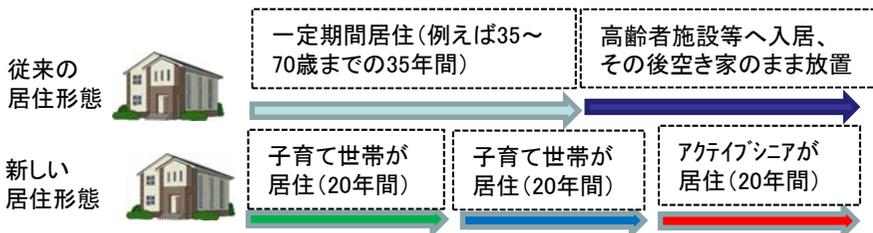
- ・認定長期優良住宅等の長寿命住宅は、スケルトン(躯体)で通常50年以上の耐用年数を有するが、インフィル部分(内装・設備)の耐用年数は10～15年程度であり、躯体とは大きな差がある。

【ニーズのミスマッチ】

- ・以上の通り、入居者の居住ニーズと住宅の実質的な耐用年数にはミスマッチが生じており、これが空き家問題等の原因にもなっている。

【認定長期優良住宅を活用したスキームの構築】

- ・こうした問題の解決と居住者ニーズに応えるため、認定長期優良住宅を対象に、スムストックメンテナンスプログラムを活用した定期的なインスペクション等の実施により、住宅性能の向上・維持保全を図ることを前提に、住宅を土地・スケルトン・インフィルに分け、土地とスケルトンはリース等により複数の世帯が反復利用し、インフィル部分は入居する各世帯が償却するまで使い切る方式の「マイホームリース」を試行する。



2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

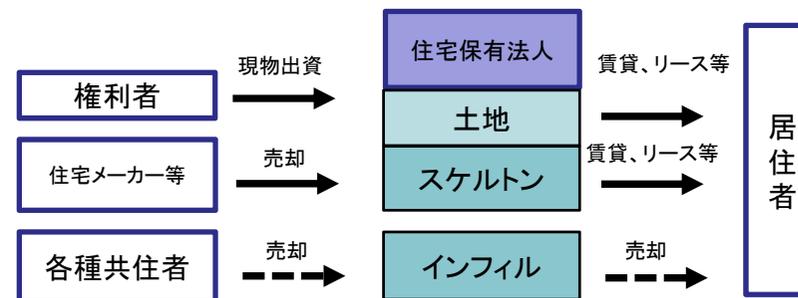
- ・「優良ストック住宅推進協議会(スムストック)」のメンテナンスプログラムを活用し、定期的なインスペクション等の実施により、住宅の資産価値の維持に繋がる仕組みを構築する。

仕様	認定長期優良住宅
条件	定期的なインスペクションの実施、修繕、住宅履歴データの保有等

3. 金融面(金融商品・資金調達支援)の取組

- ・マイホームリースにおいては、住宅を土地・スケルトン・インフィルに分けるとともに、これらを所有する住宅保有法人を設立し、各々の実質的な耐用年数等に合わせ、入居者に対して賃貸またはリースできる仕組みを構築する。
- ・賃貸については、其々の実質的な価値を踏まえ、これをベースに入居者に適正な賃料を設定する。

【検討スキーム】



地域密着の工務店と金融機関が連携した「買取価格表示」に基づく住宅ストック維持向上促進プロジェクト

No.9

構成員：長寿命住宅研究会(代表者)、(株)武蔵野銀行 蕨支店、(株)宮崎銀行 営業統括部、(株)東京都民銀行 三鷹支店、(株)高砂建設、オフィス ミカミ、アイ・ホーム(株)、三井住友海上(株)、東京海上日動(株)、損保ジャパン日本興亜(株)、(株)イェタス、(株)小嶋工務店、健康住宅(株)、大東住宅(株)、(株)平成建設、(株)四季工房、(株)エアバス・エコプロジェクト、永代ハウス(株)、(株)銘建、四季の住まい(株)、(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

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をもとに、その時々の中古住宅としての適正な価格が表示できる「買取価格表示」の確立を目指す。算定した買取価格情報を金融機関・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。

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ことを確認の上、維持保全確認書である「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「買取表示」の実施と協力地域金融機関との共有の仕組み開発。



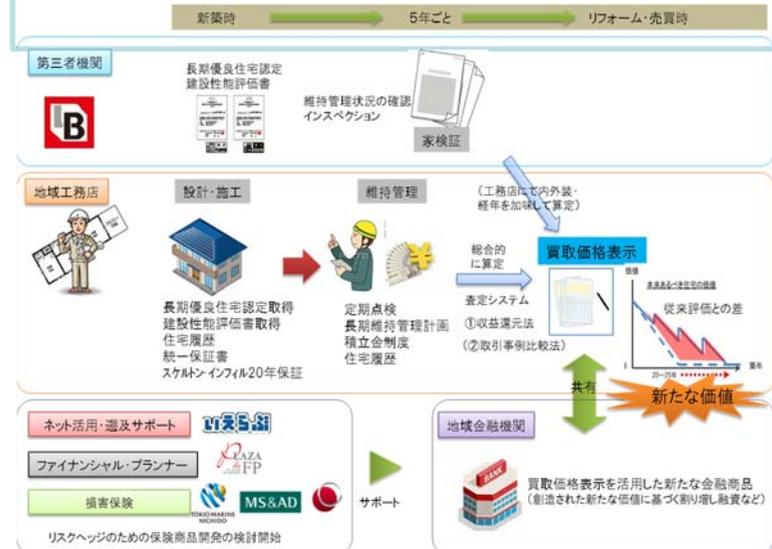
2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

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家検証による建物の性能(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、買取価格評価システムに反映していく。

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(武蔵野銀行蕨支店、宮崎銀行、東京都民銀行三鷹支店)による10年目の維持管理に対して積み立てられた電子マネー積立金と実際の維持管理の為に必要な金額との差額ローンとして提供できる金融商品など新たな価値を元に金融商品の開発と検討を開始する。地域金融機関の新たな金融商品開発の後押しをするため、損害保険会社により新たな金融商品のリスクヘッジのための保険商品の開発の検討を開始する。



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)に焦点をあて、流通の活性化をはかる。耐震性やメンテナンス等のハード面の維持向上、商品性や企画性のアップ等のソフト面のアップデートの両面をみすえ、資産価値の向上をはかる仕組みを開発・周知する。担保評価の仕組みを建物にも拡大していくことで、住宅における担保価値を高めることによってノンリコースによるローンの可能性を高める。

1. 住宅性能の向上・維持保全に資する取組

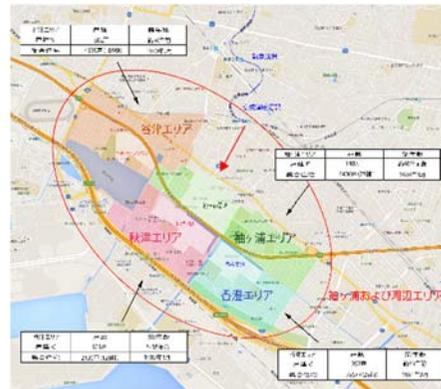
【千葉エリアの準郊外型リノベーション基準の形成】

若い一次取得者に対してアピールできる2千万円～3千万円台の価格帯を中心にリノベーションやインスペクションの費用込みで市場ニーズに適した間取り、空間イメージ、デザインを取り入れ、新築よりもローコストかつ建物の資産価値の向上に繋がる企画性・商品性を満たした市場づくりを行う。



【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も準じた独自の基準を設け、長期にわたる①耐久性や②メンテナンス性、地震にたいする③耐震性、そして時代にあった④商品性(利用価値)という4つの基準にもとづいた仕様とする。



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、不動産鑑定士協会連合会(JAREAHAS 2015)等が行っている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

【物理的価値の向上を評価につなげる】

従来の担保評価では、税法上の耐用年数を物件の耐久性として評価していたが、リノベーションによる物件の耐久性の向上(躯体への資本的投資による建物残存可能年数の延長)による物理的価値の向上を図る。

【商品性の向上を使用価値、経済的価値として評価】

利便性の向上やその時代のニーズに即した魅力的なものにして行くことで、商品性を向上させることで、従来では評価しにくかった、使用価値、経済的価値の維持向上を評価できるようにする。

【付加価値向上分を担保評価に反映】

上記を踏まえ、付加価値向上分を担保評価に反映させ、物理的価値・使用価値を定量化し、建物の付加価値として評価できる仕組み作りに取り組む。

従来の評価方法		新しく取組み表か方法	
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ったが、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。

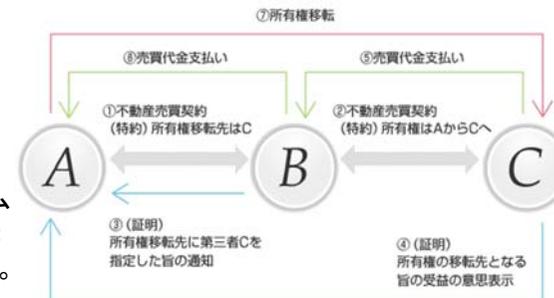
2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

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(明細書)」及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リフォーム(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。

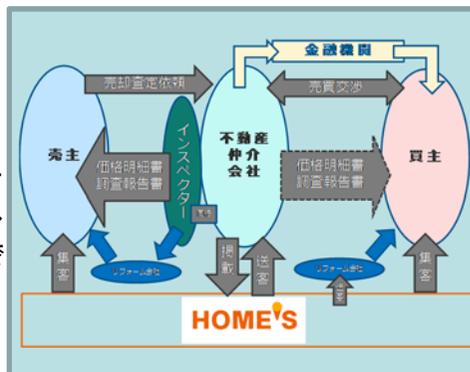
【物件価格評価手法】

「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。

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ないか、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。

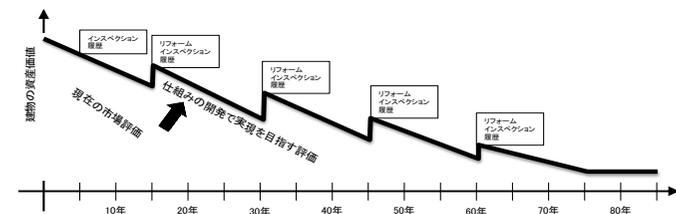
2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

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

団地型マンションにおける住宅の資産価値について、「優良団地評価基準」を策定のうえ、専有部と共有部の良質性を一体的に評価。その評価に基づき、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、不動産鑑定士等の適正な判断において推計。

その価格の60%程度を残価として設定するローンの開発。更には、買取保証を付保し、その期間満了時に買取保証を履行するか同等の金額のローンを継続返済できるオプションがついた住宅ローンの仕組み作りを行うもの。

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】

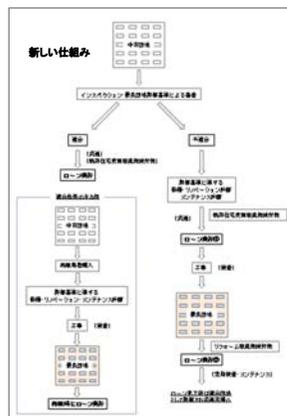
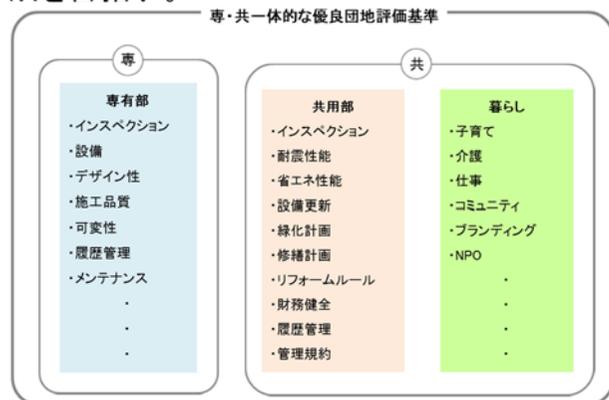
約194万戸あるとされる日本の団地型マンションにおいて、**新しい評価基準により判定された良質なストックを「優良団地」として認定**することで、他との差別化が図られ、継続的な質の維持向上や不動産流通に繋がることを目指す。

【「優良団地評価基準」の策定】

① **専有部と共有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有部・専有部を維持管理することで資産価値の維持向上が図られ、結果的に優良団地に居住する全員が、その恩恵を享受できるような仕組みを作る。

② 暮らしの評価

建物の良質性に加え、団地が培ってきた暮らしの良質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。



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、協議会で定めた点検・修繕・履歴管理等の**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、その価格の60%程度を残価として**参加銀行が設定。

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、優れた共有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。

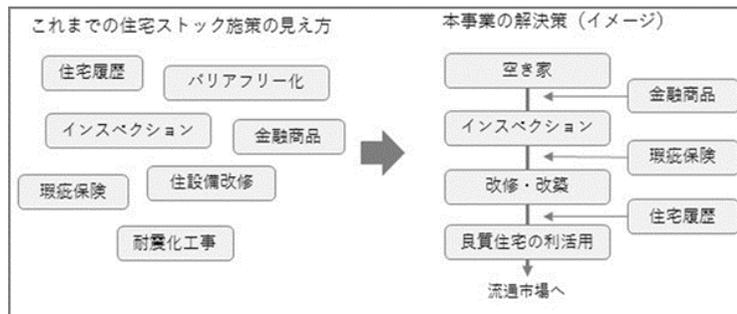
1. 住宅性能の向上・維持保全に資する取組

【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者が集まり、「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

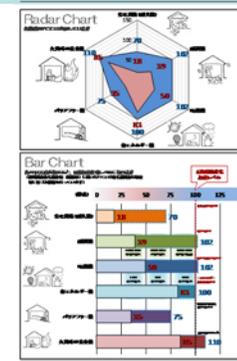
インスペクションや住宅履歴が住宅の残存価値を維持する上で必要なものであるとの認識の中で、リノベーションローンなどを利用する際に、これらの費用をかけていることが、良質性を保つ上で必要な作業や管理項目であることを10年後の残存価値によって事例として示し、当該住宅だけにとどまらず、世の中の新築・中古住宅における制度や仕組みへの興味喚起につなげていくことを目指す。

3. 金融面(金融商品・資金調達支援)の取組

【年齢制限の撤廃】

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、これからは高齢の空き家住宅オーナーにもわかりやすく、負担の少ない空き家の活用方法が可能になるという説明が必要になる。

さらに、従来の簡易的なインスペクションではなく、リノベーションに関わる専門家(建築士、不動産業者、不動産鑑定士)が制作する建物評価書を元に、確実に空き家の資産価値を引き上げ、10年~20年もの間、賃貸物件として収益を生み出し、ローン返済が可能になる空き家の活用方法により、西武信用金庫が、空き家リノベーション限定の金融新商品を開発し、空き家オーナーに対して訴求活動を展開していく。新商品は、従来、ローン申し込み時の年齢を65歳未満、ローン完済時の年齢を80歳未満という制限を設けていたが、今回、人ではなく住宅そのものに評価軸を移すので、年齢の制限は撤廃される。



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(リフォーム化含む)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が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」

住宅を維持する制度(住宅定期点検制度=家検)を検討

新築、リフォームの長期優良住宅化や性能表示、既存住宅の瑕疵保険等、既存住宅における評価や、保険制度などが揃い、制度の認知度の向上と活用の促進が求められる。「いえまち東京」、「いえまち東京V」は価値評価との連動性に着目し、その実現に向けて事業を進めることから、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、常に既存住宅の瑕疵保険が付保出来る状態、認定住宅の質を担保する。また、消費者が分かりやすく利用しやすい制度とするため、定期点検され、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)を、開発の検討をする

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に資する一体的な評価・流通・金融の仕組み」に関する調査・開発・普及事業

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、(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、(株)住宅あんしん保証、(公社)東京都宅地建物取引業協会

交通省
No.17

これまで、三大都市圏のマンション、戸建住宅に係る成約取引価格情報約670,000件を分析する等して「評価スキーム」を構築し、西武信用金庫と共に、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。

今回の提案では、(一社)リノベーション住宅推進協議会と共にリノベーションを施した既存住宅の評価精度をあげ、リフォーム一体ローンの実施に向けた体制整備を図ると共に、平成27年1月～平成27年12月(1年間)の東京都下全域の住宅賃貸借事例(約740,000件)を分析することにより、住宅の経済的耐用年数の適切な把握及び融資期間の伸長を図り、住宅に係る金融商品全般の開発・改良に取り組む。

1. 住宅ストックの維持向上に資する取組

【対象とする主たる既存住宅】

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(R1住宅:マンション(一住戸)、R3住宅:一棟まるごと、R5住宅:戸建)の適合状況報告書を取得することによって確保。

【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」、戸建は「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。

R5住宅のチェック項目(例)



2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

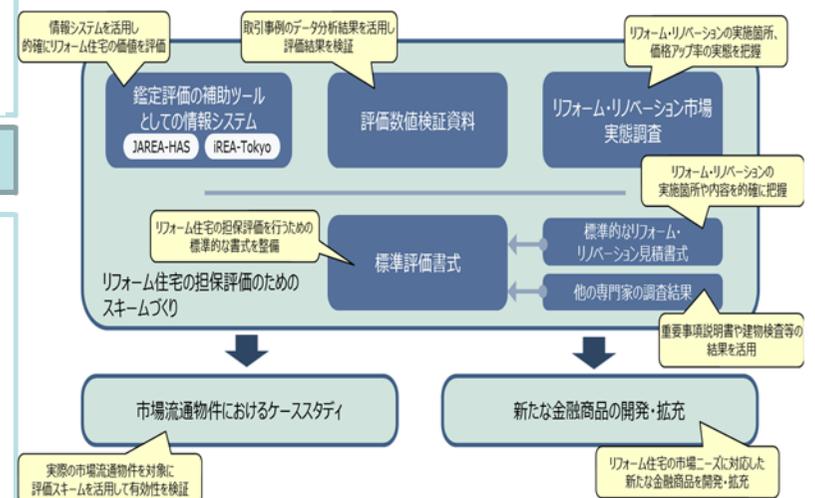
【適正な評価につなげる取組】

- ①統計的な取引データを活用した評価支援システムや複数の専門家による調査(インスペクション調査書、重要事項説明書等)の活用を含む右記**評価スキーム**を不動産鑑定士による価格評価に生かし、ケーススタディを積み重ねることにより、金融機関の商品開発の信頼性を支える。
- ②**東京都下の実際の賃料データ(約740,000件)**を基に、経済的耐用年数の査定スキームの開発をめざし、各金融商品の融資期間伸長の根拠を提示する。

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】

東京都下全域の賃貸事例を分析することにより、**住宅の経済的残存耐用年数及び融資期間の伸長**を図り、構成員の西武信用金庫と共に、
①マンションの「**リバースモーゲージ**」
②戸建住宅の「**リバースモーゲージ**」
③賃貸住宅の「**住宅事業ローン**」の開発・改良を行う。
また、ケーススタディによる試行を積み重ねることにより、④「**リフォーム一体ローン**」の改良に取り組む。



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。具体的な金融商品としては、このような調査について専門家が連携して作成した調査報告書を基に、高齢者の自宅を子に信託し、子が債務者となって親の生活費、医療費等を借り入れる「家族信託の信託受託者向け福祉型ローン」や当初のローンの返済により減ずる元本減少部分を利用して借り増しができる「リバースモーゲージオプション付きモーゲージ」を想定している。

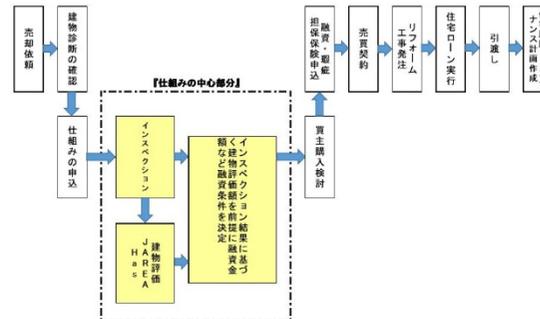
1. 住宅性能の向上・維持保全に資する取組

【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1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、維持保全計画の策定する。
- 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1級建築士が担当する。同資格は住宅瑕疵担保保険に加入するために調査者が必要な資格である。
- ②JAREA HASは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であり、当協議会ではこの方式を採用する。

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従来の金融商品は築後約20年以上を経た中古住宅は資産価値がほぼゼロと査定され、融資の際、担保価値として評価されないことが多かった。
- ②今回開発予定の金融商品
 - a.家族信託の信託受託者向け福祉型ローン
家族信託を基本にして高齢者の施設入居費用、空き家となった自宅のリフォームと賃貸運用をサポートする。
 - b.リバースモーゲージオプション付きモーゲージ
購入者が高齢者となった後に、当初のローンをリバースモーゲージに切り替えて、生活ゆとり資金を年金型で借り増ししていくことができるオプションを付加する。
- ③高齢者が所有する自宅を子に家族信託し、子が債務者となって借り入れ、親の生活費、医療費、療養費等を信託財産である自宅を担保として借り入れる。
- ④以上の金融商品の開発を担当する金融機関は「世田谷信用金庫」である。

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(長期修繕付きローン、リバースモーゲージ、買取保証付きローン等)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・信頼感の醸成でき、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上の情報サービスの活用し、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)

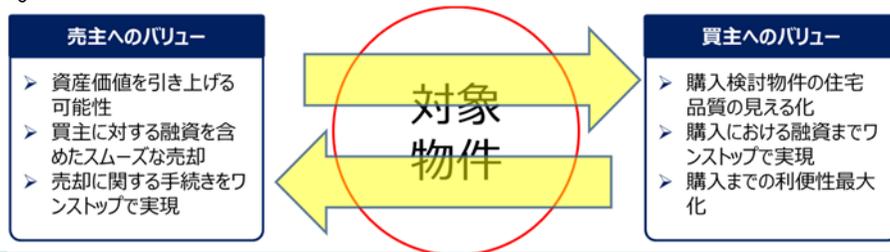
1. 住宅性能の向上・維持保全に資する取組

【インスペクションの実施】

売主から売却相談を受けた物件について、インスペクションを実施。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を作成します。売却後も5年おきにインスペクションを実施し、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】

売主に対し、インスペクションを切り口とした、物件のバリューアップ・ソリューションを提供することで、資産価値を最大限に引き上げます。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。



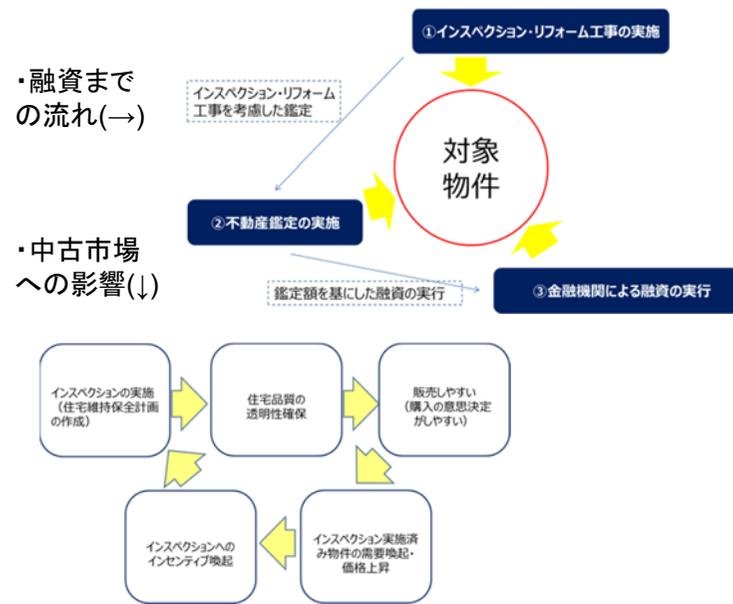
2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

インスペクション・リフォーム工事後、工事内容を考慮したうえで不動産鑑定評価を実施します。インスペクション結果を踏まえ、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ます。今後の利用・売却を踏まえ、物件の損傷を確実に把握・修繕し、物件価値下落要因を解消します。結果として、中古市場における物件の価格下落を抑制します。

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するが、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を検討する。この融資商品は構成員である川崎信用金庫にて検討する。また、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る。



中古住宅の流通を後押しするためには購入時のハードルおよびリスクを低減させる必要がある。「買取優先権付き住宅（戸建賃貸住宅）」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（専用ローンの開発）、持ち家化を後押しする商品である。賃貸住宅であっても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、高い流動性の維持に努める。専用ローンの検討にあっては、住宅の良質性の要件を整理し、その要件を価格評価に反映する（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

【住まい勝手の向上・維持保全】

対象住宅のリフォームについては、周辺の物件状況や地域特性、賃貸住宅の入居者ニーズ、新築住宅に対する購入者ニーズおよび設備動向などを踏まえ、その対象住宅の中古住宅としての基本的な良質性の維持とともに、特に住まい勝手を意識したリフォームの企画立案を行なう。

【空き家リスクと売れ残りリスクの解消】

買取優先権付き住宅の販売は、最初に戸建て賃貸住宅として供給する。近年の戸建て賃貸住宅の供給は、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、同時に、賃貸住宅に居住している消費者の約70%が戸建て住宅での居住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。また賃貸は売買に比して顧客の獲得も容易である為、移住者への住宅供給（移住促進）も期待できる。本事業における買取優先権付き住宅は、5年経過後に入居者に対して優先的に販売すること、万が一入居者が購入しなかった場合でも投資用賃貸住宅としての価値は担保される為、所有者が負う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。

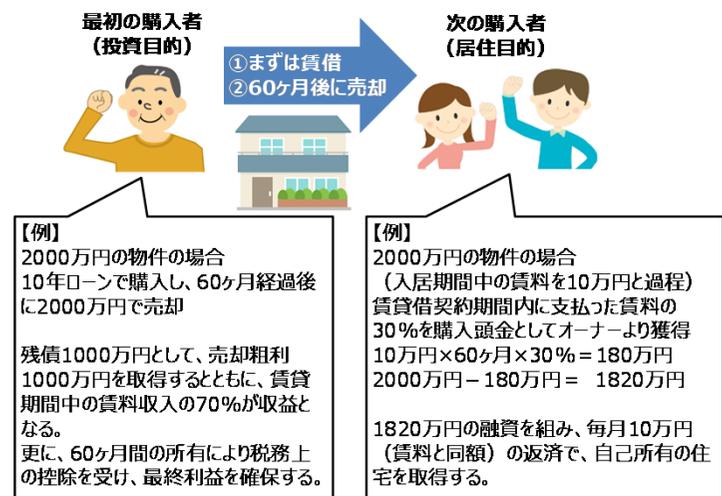
2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

中古住宅としての基本的な良質性の維持・評価は、事業主体である富山県良質住宅普及協会によるインスペクションおよびメンテナンスを完了し、瑕疵担保保険に加入していることをもって適切に行なう。最初の購入者が5年後に購入価格で入居者に売却するにあっては、入居時に出来る限り入居者の希望に沿ったリフォームを行なうことで対応する。入居者が購入しない場合の投資用賃貸住宅としての価値は、近隣類似事例から導いた売却時点での実勢賃料をベースに、賃料減額推移なども考慮しながら、収益還元法によって適正に算出する。

3. 金融面（金融商品・資金調達支援）の取組

【買取優先権付き住宅の評価】

本事業で金融商品の開発を担当する北陸銀行、富山銀行および富山第一銀行の現行の商品は、住宅ローン、リフォーム（エコリフォーム含む）ローンの2種類である。本事業は、入居時においては頭金や与信などの問題で住宅の購入が難しい入居者であっても、入居後5年を経過し、一定期間内に購入を検討すれば、対象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住宅専用ローンの開発について検討するものである。入居期間中に支払った賃料の30%は頭金に充当することができる。毎月のローン返済額を賃料と同額にすることで持ち家化を促し、流動性を高める。



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。



【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。

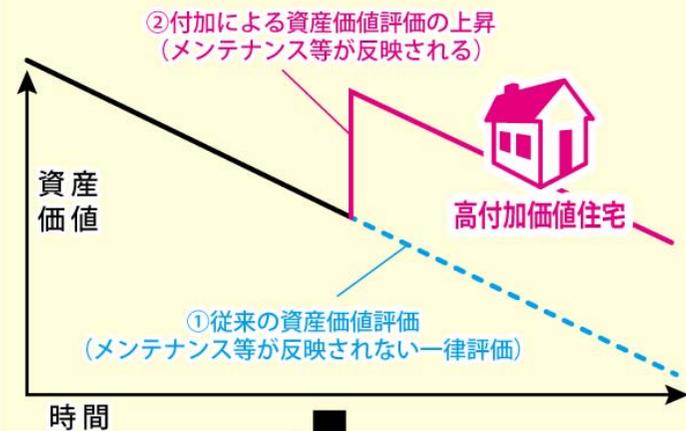
2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

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

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

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

	断熱性能	耐熱等性能等級	維持管理	ホームインスペクション	瑕疵保険
既存住宅	断熱性能等級3以上	3以上	定期・10年以内	定期的に実施(5年以内)	必須
新築				5年以内	必須

【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。

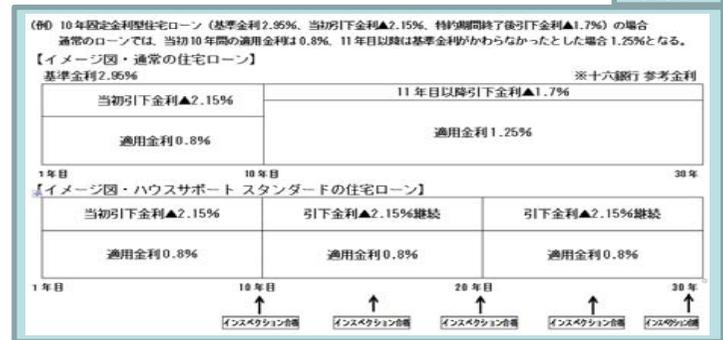
3. 金融面(金融商品・資金調達支援)の取組

【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



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】

「中古住宅あんしんパック！」の、建物・土地・価格についての検査・調査を実施し報告書によってそれらを「見える化」した「3つの安心」を備えた既存住宅。

【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」。これらの結果を踏まえ、不動産鑑定士が価格査定をする「不動産鑑定士価格報告書」について、より明確な根拠による査定方法を検討。

【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。



2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

・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)」による評価方法の検討。

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と評価システム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、これら報告書により対象物件を「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



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。

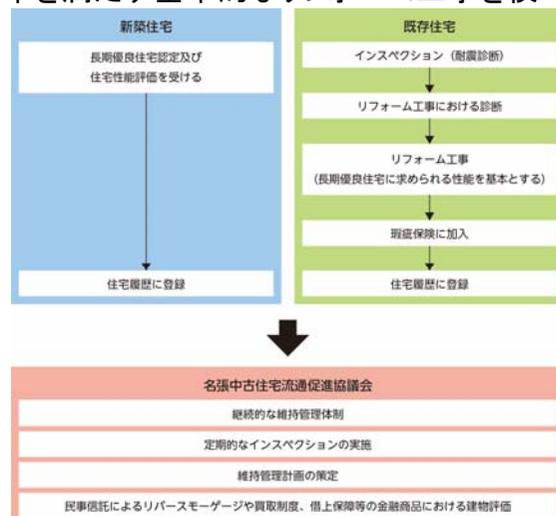
1. 住宅性能の向上・維持保全に資する取組

【『伊賀優良住宅』の住宅性能について】

長期優良住宅の認定基準を基本とする。既存住宅のインスペクションでは、基準を満たしているか、全てを知り得ることはできない。その場合はリフォーム工事における診断が必要となり、認定基準を満たす基本的なリフォーム工事を検討する。

【維持保全に係る取組】

- ・新築住宅における長期優良住宅の普及に関して、継続的に支援できる維持管理体制を付加して促進する。
- ・既存住宅については、インスペクションの実施、長期優良住宅に求められる性能を基本とするリフォーム工事を施工して、その住宅を継続的に支援できる維持管理体制を策定して普及活動の促進を図る。



2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

当協議会の継続的な管理体制の元、民事信託におけるリバースモーゲージや買取制度、借上保証などの金融商品における建物評価については、インスペクションを実施した状況や維持管理の現況を把握した上で建物評価を行う。なお、価格評価の手法については、その評価基準や評価方法を検討して、地方における適正な価格評価システムを検討する。

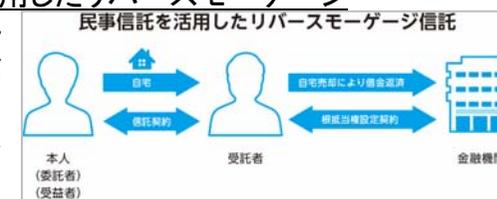
3. 金融面(金融商品・資金調達支援)の取組

【従来の金融支援】

長期優良住宅の金利優遇やリバースモーゲージ等の金融商品がなかった。

①民事信託を活用したリバースモーゲージ

提案者の北伊勢上野信用金庫が高齢者を対象に金融商品の開発に取り組む。



②長期優良住宅基準を満たしている住宅について優遇金利等の金融商品を開発する。



③買取制度・借上保証

伊賀南部不動産事業協同組合が適正な評価価格を用いて明確な買取制度の整備、また同様に借上保証を行う。



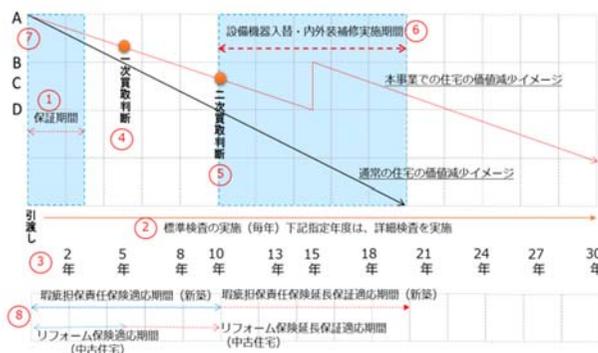
新たな中古住宅流通の仕組みと金融システムの構築に向けて、土地の価値算定を行う「不動産価値算定プログラム」とともに、優良住宅基準を参考に独自に設定する良質性の基準へのリフォームや維持管理(年1回の訪問住宅検査、指定年度の詳細検査、メンテ情報等の履歴情報の管理)の仕組みを構築し、このような要件を満たす住宅に対して、将来(5年後又は10年後)の住宅の資産価値を残価として提示し、残価価格の設定期間までリース価格程度の負担で取得できる「残価設定リースローン」の開発を検討する。

1. 住宅性能の向上・維持保全に資する取組

【循環型住宅ビジネスモデルについて】

新たな住宅市場の創造を目指すために、1.新たな住宅価値の創造、2.既存住宅の資産価値の維持または緩やかな減少、3.住宅取得に向けた新たな金融システムの構築、4.全体を運営管理するビジネスモデルの構築を行う。

【既存住宅の資産価値の維持または緩やかな減少】

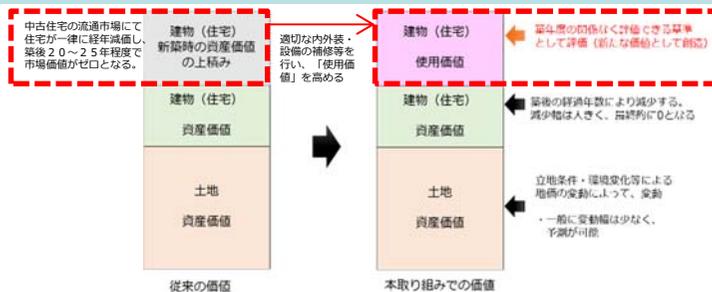


- ① 住設機器・建材等住宅全体に関連する無料での入替、補修を実施する期間。
- ② 基本的に毎年1度の訪問住宅検査を実施する。
- ③ 引き渡し後の指定年度に実施する詳細検査。
- ④ 契約開始後5年後に住宅の入手判断
- ⑤ 契約開始後10年後に住宅の入手判断
- ⑥ 設備・内外装建材の入替、張替、再塗装等の補修
- ⑦ 残価設定を算出する際の基本係数
- ⑧ 瑕疵担保責任保険、リフォーム瑕疵保険にプラスして適合期間の延長の検討

2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

【新たな住宅価値の創造】

住宅の価値を「土地」「住宅」の資産価値、に「使用価値」を追加。各価値の判断基準・評価基準の設定を行う。また、「不動産価値算定プログラム」開発を行い、各価値の見えるかを実現する。

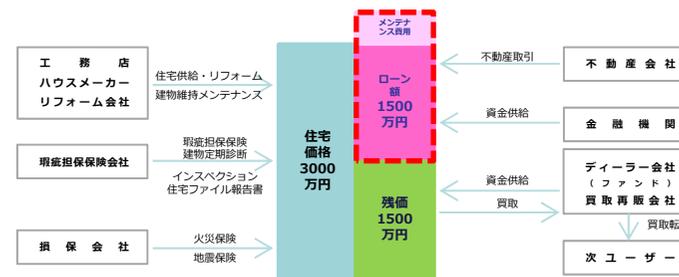


3. 金融面(金融商品・資金調達支援)の取組

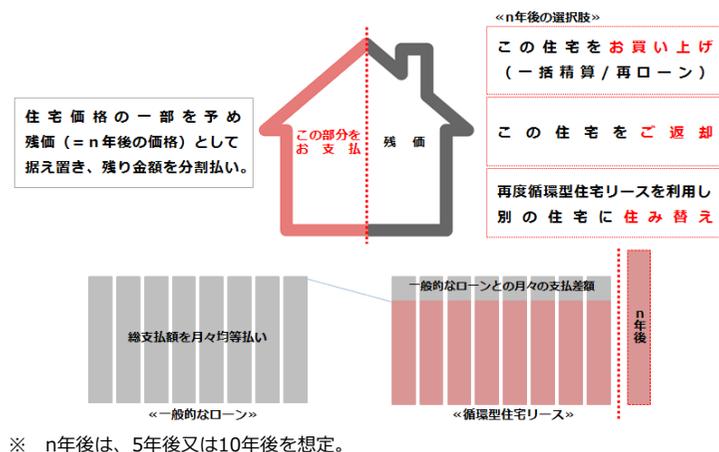
【金融システムの開発】

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。

循環型住宅ビジネスモデルイメージ



残価設定型リース・ローンのイメージ



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近接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、残価設定型ローン、信託を活用したリバースモーゲージ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」の該当項目の検討】

・性能項目(長期優良住宅に求められる性能を基本に検討)に、住宅の性能(躯体・内装・設備の観点から)、敷地内の環境・景観等もあわせて評価する仕組みを検討する。

【維持保全に係る取組】

・売買後の適切な維持管理が住宅ローン等の前提となるため、インスペクション、補修・修繕・更新の具体的な内容、頻度、体制等についての検討を行う。
・既存システムを活用しながら、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履歴情報を共有し、継続して住宅の維持管理・向上に対する意識啓発を行うことが可能な体制を検討する。(地域による維持管理体制)

(リノベーション実施後の評価項目) ●:長期優良住宅の性能項目 ◎:協議会が独自に設定する項目案
『泉北スタイルの家』:【目指す暮らし像】職住一体・多世代居住・コミュニティ形成
(前提)インスペクション+リフォーム履歴+維持保全計画

躯体	内装・設備	環境・景観等
<ul style="list-style-type: none"> ●劣化対策 数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できること。 ●耐震性 極めて稀に発生する地震に対し、損傷のレベルの低減を図る。 ●省エネルギー性 必要な断熱性能等の省エネルギー性能が確保されている。 	<ul style="list-style-type: none"> ●維持管理・更新の容易性 清掃・点検・補修・更新を容易に行うために必要な措置が講じられている。 ●可変性 居住者のライフスタイルの変化等に応じて間取りの変更が可能な措置が講じられている。 ◎ライフスタイル 職場(SOHO等)や子育てしやすい間取りなど、泉北のライフスタイルのモデルとなる内装・設備が備えられている。 	<ul style="list-style-type: none"> ●居住環境への配慮 外観や工作物の形態や色等が街並みと調和している。 ●住戸面積・◎敷地面積の確保 良好な居住水準・環境を確保するために必要な規模の確保。 ◎緑環境への配慮(緑被率) 敷地内の樹叢・菜園の設置により、地域への緑環境への貢献がなされている。 ◎コミュニティ形成 地域のコミュニティ活性化に資する活用等(店舗等の併設、三世同居、近居等)がなされている。

2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

一定期間居住後の売買時等の建物評価は、建物を躯体(主要構造部分)、内外装、設備等に区分し、各々の区分の劣化による評価と維持管理状況を加味したものを合計して求める評価手法を基本に、その維持管理体制の検討を進める。また、建物の評価にあたっては、原価や償却だけではなく、二次的にこの建物の利用を検討する消費者の考え方、嗜好についても考慮する。

3. 金融面(金融商品・資金調達支援)の取組

【従来の金融支援】・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:住まい手が借主兼管理者として適正管理を行い、将来良質な住宅を取得できる選択肢を提供。
- (2)残価設定型住宅ローン:「④将来価値に基づく売買収入の現在価値へ割り戻し」と「⑥インフィルを賃借権に付合させる」ローンの2種類を想定。
- (3)信託型リバースモーゲージ:信託による建物の維持管理と返済資金確保を担保するもの。

(1) 買取権付賃貸借

(2) 残価設定型住宅ローン

④ 将来価値に基づく売買収入を現在価値に割り戻すことにより設計した住宅ローン

(3) 信託型リバースモーゲージ

⑥ インフィルを賃借権に付合せるものとしたスケルトン賃借型インフィルローン

(4) リノベーション条件付戸建住宅売買の中古住宅取得・リフォーム一体型ローン

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

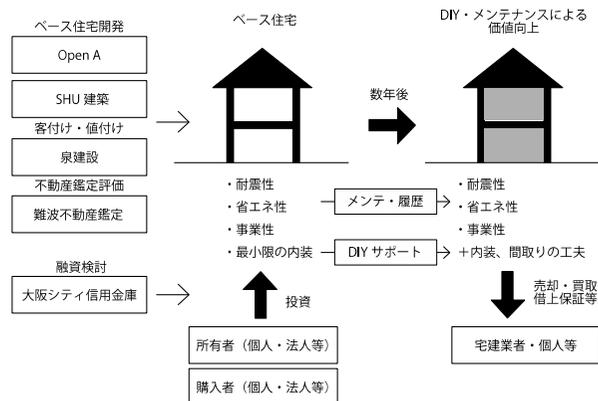
【大阪市湾岸エリアの多様な暮らしの提案】

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や分割貸し等のリーシング上の「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」。

その3つが融合することで、永続的な性能・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)が値付けを行い、同じく構成団体の難波不動産鑑定による鑑定評価結果と比較して、市場での売買/賃貸価格を決定。更に事業回収計画に基づき、経過年ごとの買取・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る適正な検査とメンテナンスを定期的な受けたものについては、融資検討を大阪シティ信用金庫が行う。

3. 金融面(金融商品・資金調達支援)の取組

①従来の金融支援

・湾岸エリアには大阪市所有の土地や民間大地主所有の土地が多く、借地して建設した「借地持ち家」が多い。
 ・土地担保の取れない「借地空き家」に対する融資は難しい

②今回開発予定の金融商品または金融支援の内容

・「事業性」を評価したうえでの「借地空き家」への金融支援。
 ・インスペクション・家歴書にもとづく「維持管理費」を天引き積立てするしくみ。
 ・適切な検査、メンテナンスを受けた物件についての資産評価、買取・借上保証。

③上記②の具体的な仕組み及び従来商品との相違

・利用目的が明確であるため、事業収支を参考に融資判断がしやすい。
 ・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
 ・家屋を担保に取る際に、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

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。

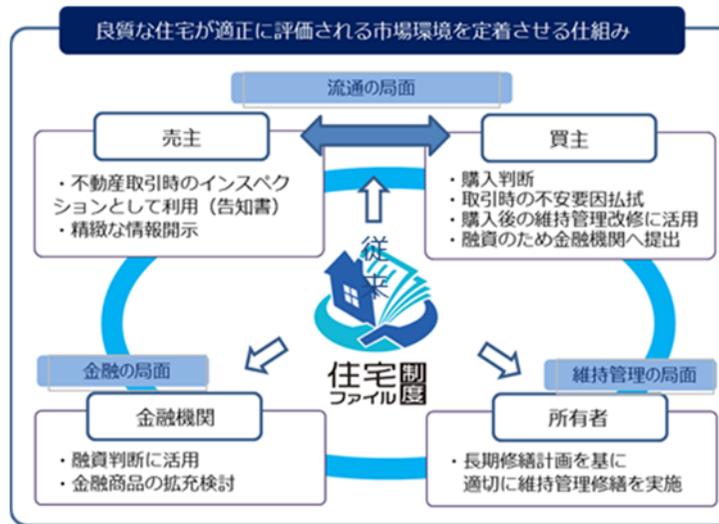
1. 住宅性能の向上・維持保全に資する取組

【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住宅履歴の作成、④住宅の魅力を引き出すアドバイスの4つの機能を拡充する。

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す。



3. 金融面(金融商品・資金調達支援)の取組

【(仮称)住宅ファイル制度適用型住宅ローン】

本年度は、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、「(仮称)住宅ファイル制度適用型住宅ローン」の商品化を検討していく。

また、上記商品化のあかつきには、その発展系として、以下のようなローンについても今後検討していく。

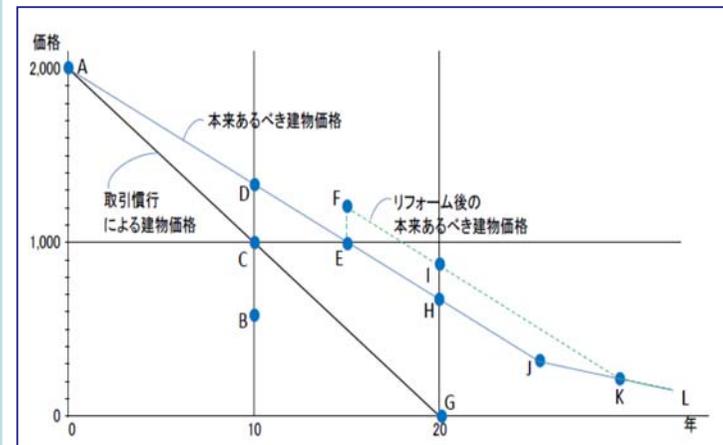
- リフォーム工事費一体型住宅ローン
- 残価設定型住宅ローン
- リバースモーゲージ

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、JAREAHASを用いて建物本来の価値を適正に評価します。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。



質の高い住宅の設計施工・維持管理・取引の蓄積・インスペクションによる経済的耐用年数の評価から住宅の鑑定・金融機関による融資可能枠の拡大、(仮称)超長期ローン、残価設定ローン、マイホームリースの検討などの金融商品そして流通等一体的な仕組みの開発を行う。

構成員：インスペクション関西有限責任事業組合(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特販統括部関西支店、(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)ウッドィホームミヤジマ、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)サニープレイス、(株)オリーブ不動産鑑定

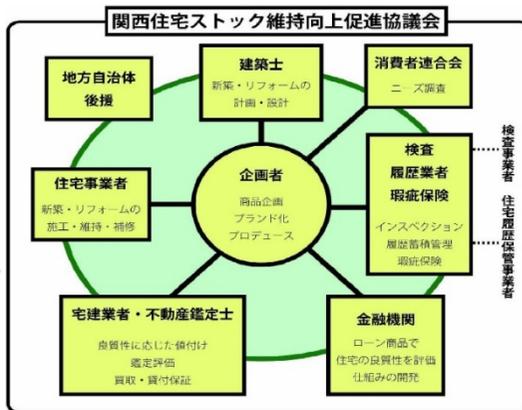
1. 住宅性能の向上・維持保全に資する取組

消費者のニーズ調査から商品企画ブランド住宅をプロデュースする企画者
 インスペクションをして長期優良化リフォームならびに耐震改修工事等実施する住宅事業者
 検査事業者ならびに瑕疵保険加入、そして履歴の蓄積保管をする事業者
 良質性に応じた値付けを行い鑑定評価をする不動産鑑定士と宅建業者
 それぞれが連携し合うなかでその仕組みの一体的な開発を行う(消費者目線で)

長期優良住宅、省エネ、エコ住宅が従来からあるが、熊本地震を受けて耐震性の今以上の値が出て施工性の良いものの開発を行いより良質な住宅を造る。

また、より高度なインスペクションを取り入れ性能向上リフォームを行うなど建物の価値を高める研究開発を行う。

3・5・7・10年目にインスペクションをして結果を履歴に追加、リフォームを実施する。

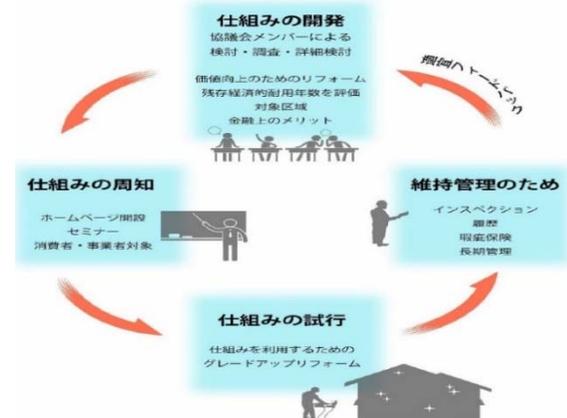


2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

インスペクション関西独自の手法をもって、インスペクション結果に基づく経済的残存耐用年数算出における価値を評価し、これをもとに不動産鑑定士による鑑定評価結果(公益社団法人日本不動産鑑定士連合会開発JAREA HASシステムを基準とする)から現状の価格を評価する。

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
 本仕組みはそもそも技術革新において特に木造住宅の耐用年数が伸びたことに着目し、債務者の返済能力以外に住宅の良質性に対しても一定の融資が可能である、または長期の融資が可能であるという発想から計画する事業である。従来との相違点は、建物の性能を資産価値としている金融の取組みである。
 2で評価した結果から売買価格を推計し、その50~70%の額を残価として設定する残価設定型ローンを提携銀行が開発。
 また建築士が適切なメンテナンスをしたことを前提として推定した耐用年数を参考に長期の返済計画を持つ(仮称)超長期ローンを提携銀行が検討を行う。



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」を満たす住宅に対して、①売却・賃貸時の資産価値評価に反映、②枚方信用金庫の提供する金融商品(リバースモーゲージローン、住宅(リフォーム)ローン 等)において建物の担保評価額を向上させ融資上限額の向上、金利優遇措置の適用等の検討、を行う。

1. 住宅性能の向上・維持保全に資する取組

【取組概要】

既存戸建住宅に関する鑑定評価手法を金融評価および維持保全計画に反映させることで、適切な維持保全・リフォーム工事による資産価値の維持・向上における「基準」を明確化する。それによって、戸建住宅所有者のマインド向上を図り、既存住宅のリフォームおよび適切な維持保全によるストック資産の向上を促していく。

【住宅性能の向上・維持保全に関する項目の検討】

既存戸建住宅に関する鑑定評価手法をもとに、適切な維持保全・リフォーム工事が必要な住宅性能の項目・程度等の「基準」の検討を行う。またその基準にもとづいて、戸別の長期維持保全計画を策定し、新築住宅及びリフォーム住宅へのアフターサービスとして戸建住宅所有者へ提供する。

【長期修繕計画】

定期的なインスペクション、リフォーム工事・補修が前提となるため、インスペクションの頻度、実施項目とともに、リフォーム工事・補修の程度、規模の検討を行っていく。

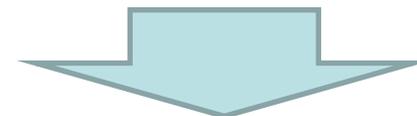
2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

既存戸建住宅について、鑑定評価手法を参考に検討した基準をもとに、住宅性能を向上・維持保全するとともに、金融面での担保評価を行う。これにより、鑑定評価手法をもとに検討した共通の「基準」を持って、取り組むことで住宅性能の向上・維持保全と金融面での資産価値の乖離を少なくする。

3. 金融面(金融商品・資金調達支援)の取組

【従来の金融商品】

現状、担保評価において、既存住宅の資産価値はほとんど考慮されていない。



【既存金融商品における融資優遇】

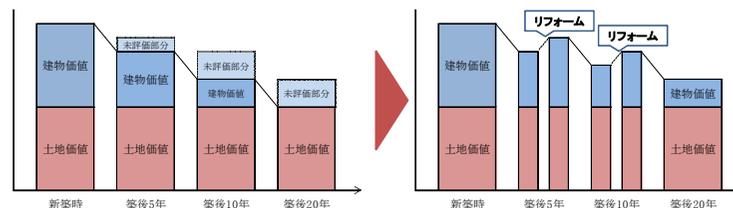
鑑定評価手法を参考に、建物の資産価値を担保評価に反映、既存の金融商品において優遇措置を図る。

- ・住宅ローン(リフォームローン)
- ・リバースモーゲージローン

【新たな金融商品の開発】

協議会において検討した住宅性能の基準を満たす既存住宅を対象として優位性のある金融商品を開発する。

【担保評価イメージ】



「市場性が無い」ため流通していない空き家を、自治体の空き家対策や高齢者対策、子育て支援などの施策と組み合わせることで市場性を持たせ、流通させるプラットフォームを構築する。空き家所有者が自治体の支援制度を活用する場合は、自治体が地域金融機関をエスクローとして、コンサルテーションと専門家(宅建業者、不動産鑑定士、インスペクター等)による物件調査を行う。地域金融機関は、調査結果から専門家が算出する建物の耐用年数を用いた新しい担保評価に基づいたローンや自治体の施策と連携したリバースモーゲージ等、新たな金融商品の開発の検討を行う。さらに、タウン情報と地域情報を元に、その地域での生活を実感できる情報を発信することにより、ライフスタイルから家を選択できる検索方法を構築する。

1. 住宅性能の向上・維持保全に資する取組

【所有者に負担をかけない物件調査】

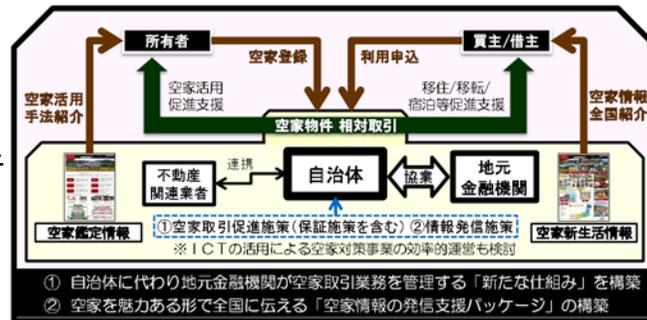
自治体の空き家対策や地方創生策等を利用する所有者の空き家を自治体の準公共財として、自治体の費用で物件の調査を行う仕組みを構築する。

【自然に住宅履歴DBを蓄積・利用できる仕組みの構築】

物件調査は①インスペクターによる建物調査、②地元不動産鑑定士や宅建業者による土地調査、③地盤調査会社の地盤情報レポート取得を、エスクロー(地域金融機関)の差配で行い、結果は全て住宅履歴データベースに蓄積・利用できる仕組みを構築する。

【向上・維持保全に係る取組】

調査に基づき専門家が最低限補修すべき箇所を明示し、物件購入(賃貸)者がその補修を行うことが、自治体の施策を利用する条件となる仕組みを構築する。



2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

物件調査結果に基づき専門家が建物の最低限補修すべき箇所とその補修を実施した場合の残存耐用年数を算出し、それに基づきエスクローが、第三者性、透明性の高い査定システムを用いて適正な市場価格を査定する仕組みを構築する。なお、本事業では、自治体からエスクローとして委託を受けた地域金融機関が自ら担保となる物件の調査を詳細に行い、担保価格を査定することになる。

3. 金融面(金融商品・資金調達支援)の取組

【従来の金融商品の担保評価方法】

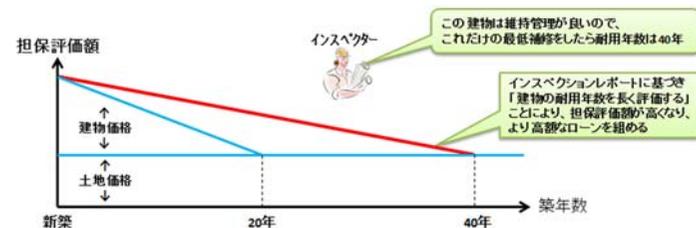
従来の担保評価では木造建物の耐用年数を20年とすることが慣例となっており、築20年を超えた建物の価値は評価されていない。

【本事業の金融商品の担保評価方法】

物件調査に基づき専門家が算出した残存耐用年数を建物の耐用年数として、第三者性、透明性の高い査定システムを用いて建物の評価を行う仕組みを検討する。

【従来の金融商品との違い】

従来の担保評価と異なり建物の価値を専門家の調査に基づいて評価することができるため、築古の物件であっても住宅ローンを組みやすくなる。また、自治体の施策と連携したリバースモーゲージ等、新しい金融商品の検討につながる。なお、本事業においては、(株)南都銀行新城支店が金融商品の検討を担当する。



住宅ストックの価値を顕在化する取り組みを通じて、①広島における住宅の材料工法や施工品質の向上と、②引き渡し後の適切なメンテナンスの普及を促進し、住宅購買者の意識を反映した、③適切な査定による住宅ストックの流通、を実現させるため、住宅ストックの査定結果と従来の経年評価型査定結果との差分を適切に評価し、融資担保評価や返済期間に反映する住宅金融商品(住宅ローン、リフォームローン、残価設定ローン、リバースモーゲージなど)の開発検討を行うとともに、金融機関へのリスクヘッジに向けた保険保証に関する検討を行う。

1. 住宅性能の向上・維持保全に資する取組

【ストック住宅査定モデルの構築】

周辺相場ベース査定や、建物の現在価値を再調達コストをベースにした査定などの従来方式ではない、下記の三つの価格を反映した住宅購買者の評価を反映した新たなストック住宅査定の仕組みを提案する(H28年度は基本検討)。

- ①土地値
- ②安心安全価格(基本要件を満たすための改修コスト)
- ③購買者の価格想定をベースにした建物価格

【住宅購入における広島の地域特性の検討】

ストック住宅査定モデルにおける、広島の地域特性の抽出を行い、広島において、住宅購買者がほしがっている住まいを購買者の価格想定を反映した建物評価で流通させるとともに、住宅ストックの質の維持、向上に資する、施工品質向上・メンテナンス実行度向上に関する仕組みの試作・周知を行う。

【ストック住宅評価シミュレーターの基本検討】

透明感のあるストック住宅取引の普及・啓発を目的に、ストック住宅評価シミュレーターを試作し、協議会参画主体に加えて、消費者も利用可能にOpenなWebサービスとして公開する。
H28年度は、当該シミュレーターの基本検討を実施。



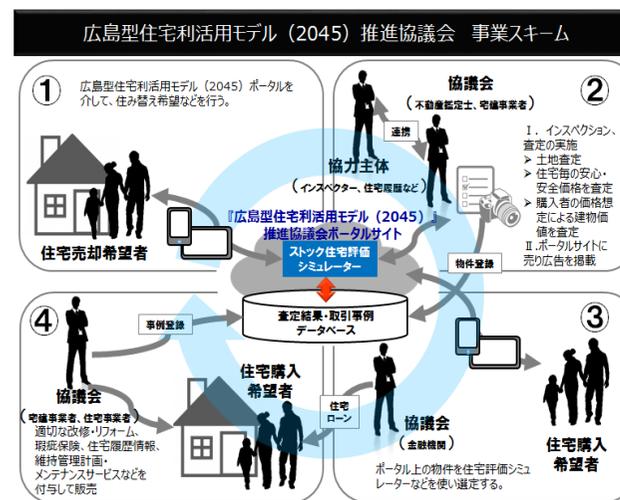
2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

購買者の価格想定をベースにした建物価値の評価の仕組みの構築により、現在のストック住宅市場の大きな問題である、仲介事業者と消費者(売り主、買い主)間での情報の非対称性を解消する事が期待される。またこの様な消費者の意識構造を明確にすることはストック住宅にとどまらず、新築住宅のプランニングにおいても価値を発揮する。

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】

試作した事業スキームによる適正な建物価値を反映した住宅金融商品(住宅ローン、残価設定型ローン、リバースモーゲージなど)の開発にむけた検討を実施する。



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Valueポイント制度」を構築し、これによって評価された住宅に対して現状の住宅ローン商品を進化させた金融商品「広島ValueHouse(仮称)」を開発するもの。(広島銀行、もみじ銀行、広島信用金庫等による残価設定ローン、リバースモーゲージ、ノンリコースローン、ポイント数に応じた金利・融資額等の設定)。

1. 住宅性能の向上・維持保全に資する取組

【広島Value House】

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、新金融商品「広島ValueHouse」を開発する。

【「広島ValueHouse」の評価項目の検討】

「広島ValueHouse」の評価のために「中古住宅Value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右表の通りであるが、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】

まずインスペクションを実施し、その結果を踏まえ必要と判断された部位は補修する。
その後、「広島ValueHouse」の評価基準に従い維持保全計画を作成する。
維持保全計画は多岐に亘るので、協議会のメンバー個々がその情報を共有・協議し新たな金融商品の創出を検討する

<評価予定項目>

- ①インスペクション実施の有無
有る場合はそのレベル、回数
- ②①によるスケルトン評価
- ③インフィル評価
- ④③によるリフォーム・リノベーション
の難易度評価
- ⑤住宅履歴の整備
- ⑥定期的メンテナンスの有無
- ⑦瑕疵担保保険への加入の有無

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Value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ValueHouse」の基準とし、本事業で開発する金融新商品につなげる。

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。

【今回開発予定の金融商品】

中古住宅の流通促進を主眼に、従来の査定・評価および策定予定の「中古住宅Value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適用する金融商品「広島ValueHouse」を開発する。

【新開発商品の具体的な仕組みおよび従来商品との相違】

今回開発する「広島ValueHouse」は、従来の査定・評価方法に加え、「中古住宅Valueポイント制度」により付与されたポイントの点数を価値評価の判断基準に加え、その住宅の価値を決定する。従来の土地評価を主とした基準だけでなく、建物の良質性も評価基準に含めるところに相違点がある。

【金商品の開発を担当する金融機関】

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えひめ既存住宅認証制度において認証(格付け)し、特に格付けの高い既存住宅を「えひめプレミアム既存住宅」としてブランド化する。これらの良質な既存住宅については不動産会社による借上保証、買取保証や愛媛銀行による低利融資の対象とし、住宅の維持管理に対する動機づけを行い、良質な住宅ストックの形成・流通を確立する。

1. 住宅性能の向上・維持保全に資する取組

【えひめ既存住宅認証制度】

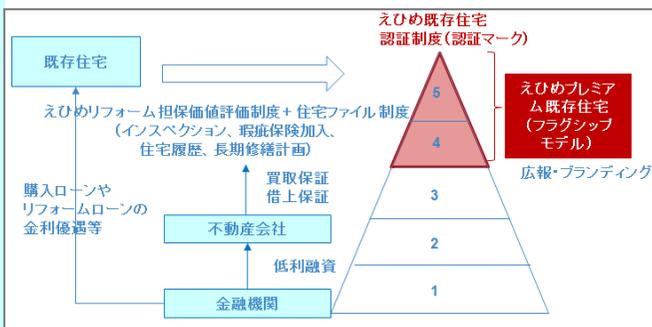
インスペクションを実施し必要に応じてリフォームや修繕を施した良質な既存住宅を適正な評価制度によって5段階に評価し、えひめ既存住宅認証制度によって認証する。

【えひめプレミアム既存住宅】

認証制度によって上位格付けされた住宅を「えひめプレミアム既存住宅」としてブランド化。所有者や購入者には金利優遇や借上保証、買取保証などのメリットを訴求し、適切な維持管理を促す。

- ①インスペクションとともに瑕疵保険に加入。住宅履歴と長期修繕計画を作成
- ②各物件に関しては、不動産情報誌等各種メディアを使用し、積極的な告知を行う。
- ③一度認定を受けた既存住宅は瑕疵保険が切れる5年目、もしくは売買を行う際に再認定を行う。

上記スキームで、より高い格付けを維持するために所有者の維持管理につなげる。



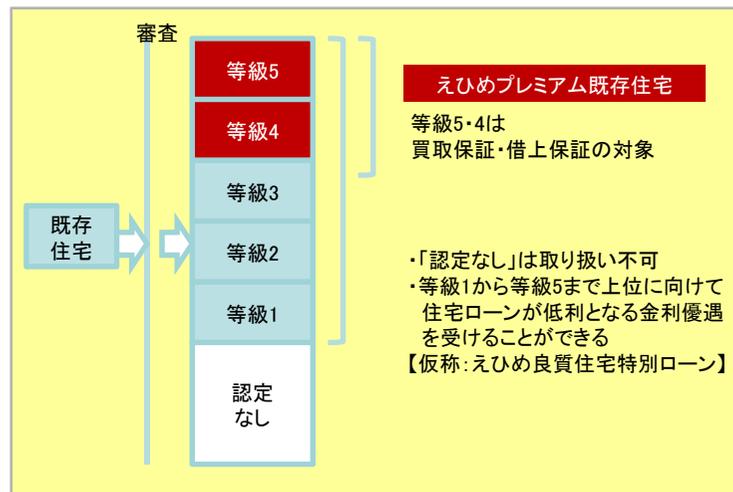
2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

新耐震基準適合住宅であることなど、一定の条件をクリアした既存住宅を過去の事業で構築したえひめリフォーム担保価値評価制度と(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、長期優良化リフォーム項目をクリアしているかも検査する。

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。



金融面に関しては愛媛銀行と連携し、えひめ既存住宅認証制度によって認定された住宅は低利の住宅ローンの対象となる。また、上位格付けの物件に関しては不動産会社による買取保証や借上保証の対象となる。認証物件におけるローン条件や保証条件は等級があがるほど有利な条件とすることで、住宅性能の向上・維持保全につなげる。

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%程度割引い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】

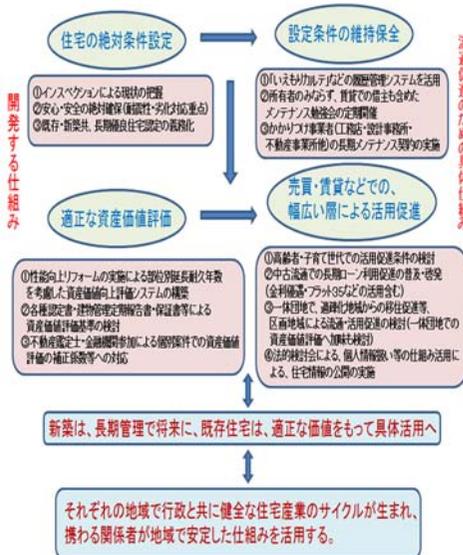
住宅の良質性は新築・既存住宅共、インスペクションによる定期的な検査の実施、長期優良住宅認定取得をもって評価。

【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**の計算方法で扱う。

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。

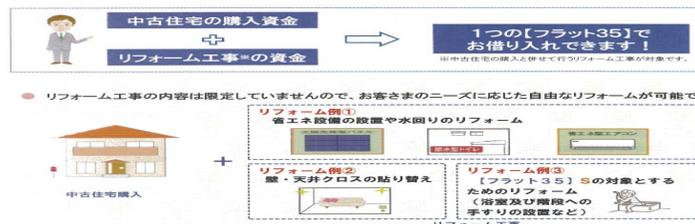
【開発予定の金融商品】

- 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。
- 新築時の残価設定ローンの仕組みの構築。

(1) 中古住宅対応型



(2) リフォーム一体型



不動産の資産価値の将来的な価値の定義と金融機関の住宅ローンの担保価値設定、並びに融資条件に建物の性能、デザイン、管理プログラムを融合した、不動産テックとフィンテックの融合を目指す。消費者に分かりやすいブランディングを行う。これまでの建物の減価方式を改善し、市場の流動性をふまえた価格を不動産鑑定士が査定する担保評価基準の見直しを行い、物件の購入から売却までをフロー化(インスペクション、瑕疵保険、住宅履歴)し、適正な維持管理を行う。「ソーシャルグッド住宅」との認定を受けた住宅に対し、福岡銀行による残価設定型の住宅ローンを開発普及を行う。これまでの仕組みとの違いは、①建物の資産価値を算出②市場の流動性を加えた評価、建築家のデザインを融合させるという点である。

1. 住宅性能の向上・維持保全に資する取組

【管理プログラムと建築デザインの融合による価値創造】

これまでの建物減価方式を改善し、①市場の流動性、需給バランスの変動状況や取引価格の変動状況など地域に根差した物件の鑑定を行い、②不動産鑑定士による新しい査定方法の導入等を検討し、独自の査定システムを構築する。③維持管理プログラムにより、物件購入段階から売却までをフロー化することで(インスペクション、瑕疵保険、住宅履歴等)適正な維持管理を推進する。さらに、今回開発する「ソーシャルグッド住宅」の認定マークを取得し、特別契約を行い、維持管理契約をメンテナンス会社と行うことで10年間の物件価格下落を防ぐ。ソーシャルグッド住宅には新たな金融商品を福岡銀行が開発(現在検討段階)し、この後、普及を開始する。

また、建築デザインの専門家と検討会を開催し、将来的な需要の高いより良いデザインのあり方や、実績値、金融との関連性の確立の創造を目指す

当プロジェクトを相關図にまとめる



2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

今回の取り組みで「維持管理+市場の需要拡大+持続可能なデザイン」を組み合わせた「ソーシャルグッド住宅」において住宅全体を資産として考え、将来的な資産を予測する。具体的には、株式会社日本MLS開発が特許出願中のAMSによる、CMA査定という方式を活用し過去の取引に、市場の流動性を加味させ、現在の市場の流動性による価格査定を行い、この査定額から数年後の想定残存資産価値を算出し福岡銀行の「担保評価基準の見直し(商品改定を含む)」の審査材料として活用する。

3. 金融面(金融商品・資金調達支援)の取組

【新しい評価システムと残価設定ローンの開発】

これまでは個人による貸し付けの担保が住宅であったが、住宅そのものの価値の有無将来的な価値の有無を測定する方法がなかった。さらに、融資実行時と売却時では管理の方法やロケーションなどの条件が一定しておらず、審査の方法も困難であった。しかし、現在、福岡銀行では新しい住宅ローンの審査方法を開発が予定されその提案として、当協議会はこれまで不動産の流動性(市場の需給バランス、消費者ニーズ)などを提案してきた。これまでの審査方法に加え物件の流動性を加えることで売却時の価格に安全率を掛け合わせより適正な市場価値を審査することが可能となる。しかし、融資条件となる物件はすべて条件が異なるため、すべての物件に対して同じ融資を行うことは不可能であるが、今回のモデル事業を行うことで、これまでできなかった住み替えを前提とした担保評価基準の見直し(商品改定を含む)について検討され、同行の既存商品と組み合わせる形で、住み替え支援型等の見直しを予定している。

🏠 ソーシャルグッド住宅とは



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、維持保全計画どおり10年後等に修繕するように、修繕費用相当分の積み立てを行わせることを検討。

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)を建物評価に適正な反映
- ・売買時、長期修繕計画を作成する。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、耐震診断、補修費用積算を行い、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を開発する。
- ・前記1.の住宅性能(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、下記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、金融機関が融資時に融資期間決定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、維持保全計画を策定する。開発する金融商品は、10年毎に維持保全計画どおりの維持保全を行うことを積立の条件とする。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、追加融資を検討。

【④金融商品の開発を担当する金融機関名】

コザ信用金庫