「HOME'Sお住みつき」の普及をコアとした、中古住宅の流通活性化および残存価値の維持・向上促進事業

事業主体：HOME'Sお住みつき協議会
構成員：（株）ネクスト（代表者）、楽天銀行（株）、北海道労働金庫、全国保証（株）、（株）さくら事務所、スミタス（株）、リニュアル仲介（株）

国土交通省

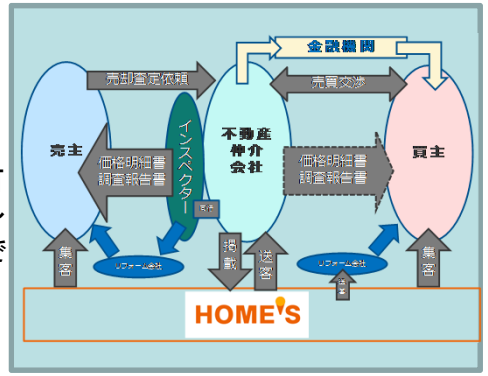
No.12

「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）。