

「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。