

- ◆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。

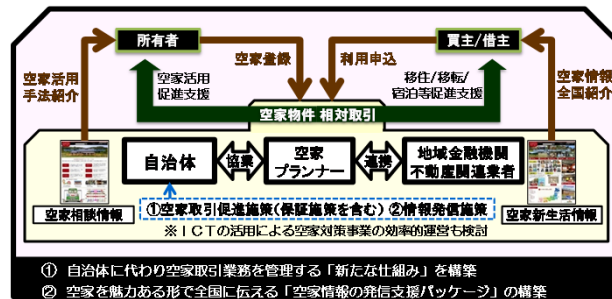
1. 住宅性能の向上・維持保全に資する取組

【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。