

リノベーション住宅を対象とした残価設定ローン等の開発・試行事業

ライフスタイルの変化・多様化に伴う住み替え・買い替えの増加等に対応し、一定の条件・基準を満たす既存住宅(都心部の共同住宅)を対象とし、消費者が物件を購入の上、事業者が適切にリノベーションを施すとともに、一定期間内の買取保証及び残価設定ローンを提供する仕組みを開発・試行・普及する。

1. 住宅性能の向上・維持保全に係る取組

・瑕疵保険適合基準、安心R住宅基準、および、当協議会代表企業が所属するリノベーション協議会が定める独自基準に従い、リノベーション住宅の性能向上・維持保全を実施。

【基準】 瑕疵保険適合基準、安心R住宅、独自基準(R1住宅)

【実施事項】 基準に基づくリノベーションの実施

インスペクションの実施

瑕疵保険の付与

維持保全計画の策定

住宅履歴管理システムへの情報登録・管理

2. 住宅の資産の価値の評価に係る取組

・不動産鑑定手法の活用により、一定期間内の売却または賃貸可能な価格および経済的残存耐用年数を推定。

・住宅事業者及び金融機関にローン実施の根拠データとして提供。

3. 金融商品・流通商品開発に係る取組

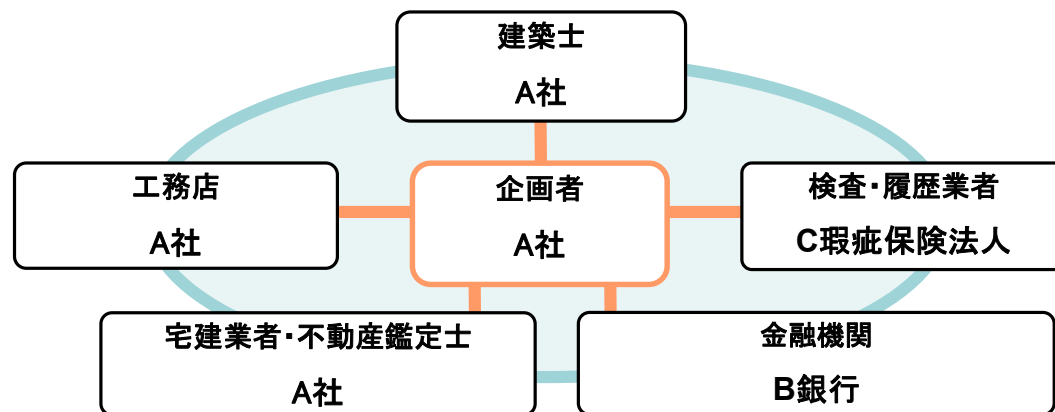
・住宅事業者による一定期間内の買取保証サービスの提供(消費者は一定期間後、継続居住または購入を選択可能)

・金融機関(B銀行)による残価設定ローンの提供

4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

・A社、B銀行及びこれらが連携した新たな買取保証・残価設定ローン商品として、ブランド化・情報発信に取り組む。

○ 協議会のメンバー構成



○ 仕組みの流れ

・一定の条件を満たす既存住宅を消費者が購入(A社が物件探しをサポート)

・所定の性能基準を満たすようリノベーションを実施。
・インスペクション実施、瑕疵保険付与、維持保全計画策定。
・一定期間内での売却または賃貸が可能な価格水準および経済的残存耐用年数を推定。
・一定期間内の買取保証および残価設定ローンを提供。

・住宅履歴を管理、維持保全計画に従い維持・点検を実施。
・一定期間内に売却希望があった場合は、所定の金額内で買取、ローン精算。

住宅ファイル推進事業

G市における既存住宅流通市場の健全な発展及び当市への移住促進と空き家対策に貢献するため、品質確保について一定の基準を満たす既存住宅を協議会が「あさか住まい」として認定し流通させるとともに、買主にリフォームプラン、ライフサイクルコストを提供し良質住宅のストック形成、維持保全を図る仕組みを開発。

1. 住宅性能の向上・維持保全に係る取組

- ・基準を満たした住宅を協議会が「あさか住まい」と認定。
- 【基準】
- ①宅建業者による重要事項説明書
 - ②建築士等によるインスペクション(建物状況調査)
 - ③防蟻業者によるシロアリ検査
 - ④以上の成果を踏まえた不動産鑑定士による価格査定をセットにした「住宅ファイル」が備えられた既存住宅
- ※②・③で不具合が明らかになった場合には、補修・対策を推奨。補修・対策が行われた場合には、④の価格査定は補修・対策後の状況を踏まえて実施。
- ※②に関して、建築士による通常の目視によるインスペクションに加え、非破壊検査機器による調査(建物動的耐震診断、地盤調査、配管劣化状況調査、第1種特定有害物質土壌汚染調査)を提案。

2. 住宅の資産の価値の評価に係る取組

- ・JAREA-HASにより査定

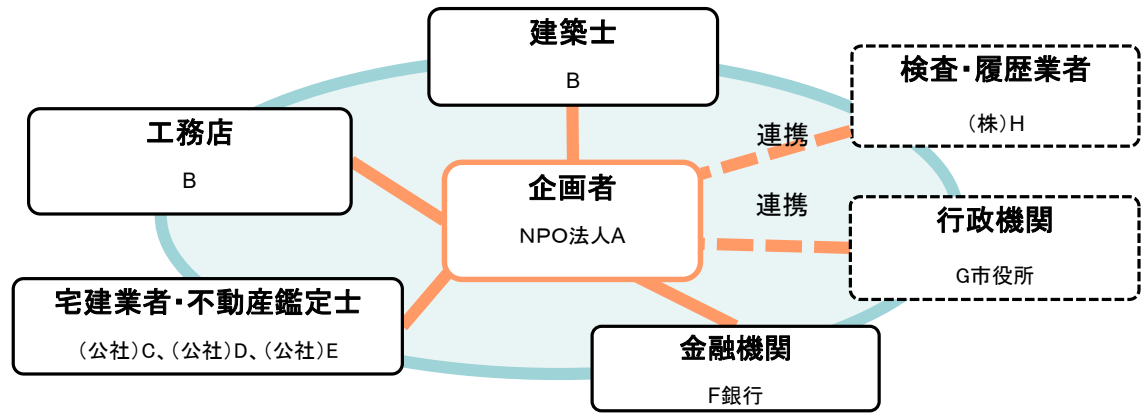
3. 金融商品・流通商品開発に係る取組

- ・「あさか住まい」について、優遇金利の適用等を検討(D銀行)

4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

- ・当協議会HP及びNPO法人AのHPでPR
- ・空き家対策と関連を持たせ、G市との連携によるセミナー等で周知

○ 協議会のメンバー構成



○ 開発した仕組みの流れ

・「空家バンク」に登録された既存住宅及び「空家バンク」の会員宅建業者が取扱う既存住宅について、インスペクション等を経て、JAREA-HASによる価格査定を実施し、「住宅ファイル」を作成。

・「住宅ファイル」をもとに、資産価値に見合った適正な価格を設定し、「あさか住まい」のブランド名を付して売り出し。買主に対し、リフォームプラン(工事概算費用を含む)、ライフサイクルコスト情報を提供。以上により、当事者双方にとって、納得感の高い売買契約を実現。

・「住宅ファイル」をもとにその後の住宅履歴を構築。定期点検の案内と実施。

住宅価値保証システムを活用した住替え促進向上プロジェクト

性能・施工品質及び維持管理について一定の水準を満たす新築住宅を良質な長寿命住宅（以下 Best Value Home住宅という）として認定し、独自に開発した住宅価値算定プログラムにより「住宅価値の見える化」を図るとともに「住宅価値を保証」する仕組みを開発した。今回は、既に開発済みの「住宅価値保証システム」の活用幅を拡大し、買取再販・リースバック・優先買取権付賃貸借等、幅広い流通形態に対応する仕組みづくりと、良質な中古住宅情報の発信と消費者とをマッチングさせる「住替え促進ネットワーク」の構築を行い、これらに対応した金融商品の開発を行う。

1. 住宅性能の向上・維持保全に係る取組

- ・A協会の会員工務店が施工し、長期優良住宅の性能を有し、確実に施工した事が証明され、長期メンテナンス計画を有しその計画を確実に実施する為の手段が講じられ、すまいの歴史がわかる住宅をA協会が「Best Value Home住宅」と認定。
- ・地域に根差し維持管理を確実に実行ネットワークとの連携により維持管理の実効性を担保する。

2. 住宅の資産の価値の評価に係る取組

- ・独自の「住宅価値算定プログラム」を用いて将来の住宅価値を価格で算定表示し、5年毎の点検等の実施を必須とした、将来の価値表示価格を保証する（住宅価値保証システム）
- ・実際の売却価格に差異があった場合、その差額をA協会が補填する制度（土地代は除き、損害保険を付保）をCtoCから賃貸化、リースバック、優先買取権付賃貸借等のCtoBへ拡大。

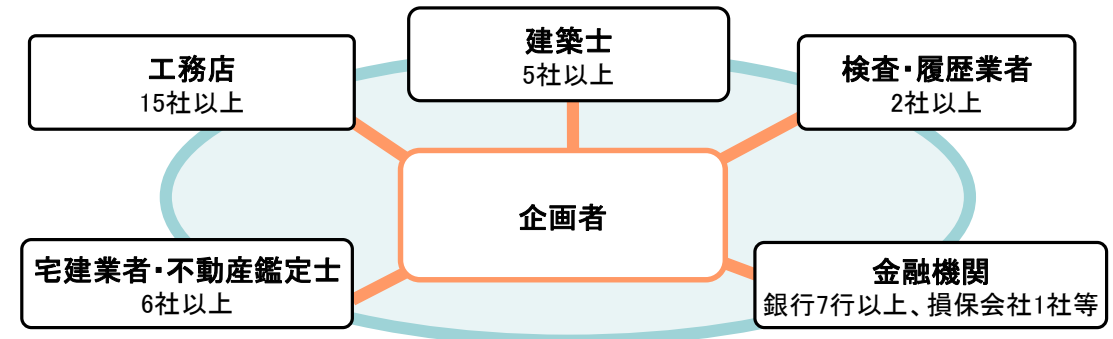
3. 金融商品・流通商品開発に係る取組

- ・賃貸化等を含む住替え促進支援に資する、Best Value Home住宅の賃貸化、リースバック、優先買取権付賃貸借等の仕組み開発し、それに応じて、事業運用の資金需要に対する新たな事業者向け金融商品の開発を行う。

4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

- ・Best Value Home住宅による多様な出口の仕組みにより提供される住宅情報を発信・マッチングさせる住替え促進ネットワークを開発

○ 協議会のメンバー構成



○ 仕組みの流れ

・長期優良住宅の性能を有する住宅を新築し、確実に施工した証しと長期メンテナンスを約束し、住宅履歴を蓄積する等、基準を満たした住宅を「Best Value Home住宅」と認定し、住宅価値保証システムにより将来の価値を保証する。
・ローンは開発済みの金利優遇、融資期間延長等を使用する。

・定期点検、計画修繕等を確実に実施し、その結果をふまえて住宅価値を定期的に更新し、住宅履歴情報を保存することにより、価値保証システムを継続する。

・何らかの理由により売却等を希望した場合は、住替え促進ネットワークによるマッチングを行い、個人間売買または事業者による買取再販や、リースバック、優先買取権付賃貸借による賃貸化等をA協会が支援する。
・賃貸化等の事業には、新たに開発する事業者融資等の金融商品を使用する。