



インスペクション済み既存住宅「LIFULL HOME'S住宅評価」物件を対象として、宅建業者が(公財)不動産流通推進センターの「価格査定マニュアル」を活用して作成した「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、楽天銀行および全国の提携金融機関の与信管理の元に住宅ローンを実施し、既存住宅の残存価値を維持・向上させることを目的とする。「LIFULL HOME'S住宅評価」対象物件は、物件掲載数No.1(産経メディックス調査)不動産ポータルサイト「LIFULL HOME'S」で、検索結果を上位表示し、物件詳細情報に価格査定プロセス、瑕疵保険加入状況、設備保証、シロアリ検査有無などを掲載して優位訴求する。

1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組

LIFULL HOME'S住宅評価は、LIFULL HOME'Sへの物件掲載前に①インスペクションガイドラインに則ったインスペクションが既に実施されている既存住宅であることを掲載の条件とする。さらに②瑕疵保険に加入可能であるか否か(指摘があった場合は、瑕疵保険に加入できるよう補修を売主に提案)③設備保証付きか、④戸建の場合シロアリ検査実施済みかの4項目(マンションは3項目)を評価して、適合する物件ほど掲載順位を上位に位置づける。対象エリアの日本全国をほぼ網羅できる検査体制を構築し、検査費用および保証料なども業界最低水準の料金を交渉によって実現する(助成金は検査費用にも活用する)。戸建および共同住宅の価格査定には(公財)不動産流通推進センターが開発した「価格査定マニュアル」の活用を推奨し、使用していない場合も部位別評価などマニュアルに準拠していることを物件の上位掲載の条件とする。

2. 住宅の資産の価値の評価に係る取組

HOME'Sお住みつき協議会(LIFULL HOME'S住宅評価)では、住宅ローンを実施するにあたり、物件の保証業務＝担保評価と、購入者の与信管理業務を分け、独立系の大手保証会社である「全国保証」に物件の担保評価業務を委託する仕組みを開発する。①(公財)不動産流通推進センターの「価格査定マニュアル」を活用していること、②インスペクション・ガイドラインに準拠したインスペクションを実施していること、③宅建業者の事業実績や取扱件数などを勘案すること、などの条件を満たしている物件については、原則として物件査定額＝担保評価額とし、住宅の資産価値の適正化・評価見直し(木造戸建について築20年で価値がゼロと判断される商慣習の見直し)を推進する。

3. 金融商品・流通商品開発に係る取組

HOME'Sお住みつき協議会(LIFULL HOME'S住宅評価)では、「LIFULL HOME'S住宅評価」対象物件の住宅ローンについて、物件の保証業務＝担保評価と、購入者の与信管理業務を分ける手法を採用する(保証会社と金融機関の提携)。これによって、金融機関は対象物件の保証に関するリスクを負うことなく与信管理に専念できるため、建物と土地の「現在価値」を反映した物件の査定価格に対して融資を実行できる可能性が高まり、これまで住宅ローンを実行できなかった案件も対象とすることで融資を積極的に行うことが可能になる。保証会社は、2.に記載した条件を満たした物件について、審査を経て「価格査定額＝担保評価額」とすることで、査定価格に客観性および根拠を与えることを通じて、対象物件の資産価値(担保価値)の維持・向上に貢献する。

4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

「LIFULL HOME'S住宅評価」は、物件掲載数No.1(平成29年1月26日産経メディックス調査)の不動産ポータルサイトである「LIFULL HOME'S」が提供する物件検索オプションとして、既存住宅流通活性化と市場価値の根拠をインスペクションによって示す手法であり、セミナーや広報活動、説明会など様々な方法で広く一般に訴求する。「LIFULL HOME'S」上で物件検索した際に、対象物件を上位表示し、併せて対象物件であることを明示する認定マークを付与するほか、「担保評価済み」「瑕疵保険加入有無」「設備保証有無」「シロアリ検査済み」もアイコン表示する。

