



- ◆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. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組

インスペクターが明示した最低限補修すべき箇所について予め工務店等から見積を取得し、現況価格に見積額を上乗せした価格を販売価格とする。売買が成立した後、見積に従って売主が最低限補修を行うことを自治体の空き家利活用施策を利用する条件とすることで、建物の向上・維持保全が必ず行われる仕組みの構築を目指す。なお、補修は瑕疵担保保険が適用できるレベルを目指す。困難な場合は別途保証商品の用意も検討する。**所有者の売買成立前負担を軽減することで空き家を市場に出しやすくするとともに、売買成立時に、必ず住宅の維持保全・性能向上が行われる仕組みを構築する。**また、本仕組みは、建物の補修と購入者の嗜好によるリフォームを一体的に行うことができることから、リフォーム全体のコストを削減できるため、購入者にも利点がある。

3. 金融商品・流通商品開発に係る取組

新たに構築する査定システムにより算出された評価に基づいた「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」、「リバースモーゲージ商品」、「災害等により二重ローンとなった場合、離職や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をパッケージした金融商品」、「専門家等の業務遂行時に発生した事故等に対応するE&O保険(業務過誤賠償)」、「建物が瑕疵保険適用に満たない場合の瑕疵保証」等の金融商品の商品化を目指す。**なお今年度は、東邦銀行と協力して商品開発を行う。**また、建物の維持保全・性能向上を考慮した担保評価を金融機関が採用することができる仕組み作り、ならびに**保証商品をパッケージした金融商品開発を損害保険ジャパン日本興亜を中心に行う。**

2. 住宅の資産の価値の評価に係る取組

地方の空き家は低価格のものが多いため、売買に係るコストと時間をいかに削減できるかが売主や買主の負担軽減、新たな金融商品開発において重要となる。現状、**多くの金融機関が、既存住宅の価格査定コストと査定時間削減のために、価格査定システムを利用して自己査定している。住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組みにおいても同様の仕組みを用意することが重要である。**本協議会では、劣化判定基準に基づきインスペクターが記録した建物の部位ごと劣化判定記録を入力することで建物の残存耐用年数を自動算出する仕組みを構築し、インスペクションレポートがあれば、**入力者に依存しない担保価格査定を、金融機関が、迅速に、簡易に、低料金で行うことが可能なシステムの開発を行う。**

4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

①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**の構築。②自治体の補助施策を使用する条件として、物件調査に係る一切の資料の公開。③インスペクションで指摘された補修項目を、購入者の入居前に売主が補修。④地域金融機関や地元不動産関連業者と連携し、売主や購入予定者に対して、資金計画も含めたきめ細かいコンサルの実施。
これらを**ワンストップ**で提供することで、自治体の支援する『**安全安心な住宅取引ブランド**』を確立する。