



住宅の良質性をインスペクションによる定期的な検査の実施、長期優良住宅認定取得をもって評価し、鑑定評価結果等により、現状での売買価格を推計。更に経年後の売買価格の額を、第三者評価を伴った延長耐久年数による償却価値評価の手法で推計し、適正な検査とメンテナンスを定期的に受けるものについては、借入利息を0.1%以上下げた設定とするローン金利優遇型住宅リフォームローン商品を開発する。新築住宅では、残価設定ローンを検討する。また、買取・再販制の新規導入を検討。

1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組

【住宅の設定条件】

住宅の良質性は新築・既存住宅共、インスペクションによる定期的な検査の実施、長期優良住宅認定取得をもって評価。

【適正な資産価値評価】

上記に基づき、不動産事業者が値付けを行い、不動産鑑定士による評価結果と比較し、現状での売買価格を推計。更に経年後の売買価格の額を、原価法(JAREAHAS)等で評価。

【設定条件の維持保全】

「いえもりカルテ」などの履歴管理システムの活用、かかりつけ事業者(工務店、設計、不動産事業者他)との長期メンテナンス契約の実施。

3. 金融商品・流通商品開発に係る取組

・「高知型安心R住宅」に対して、残価設定型ローンや事業所による買い取り保証商品を提供。また、ブランド化物件に対して金利優遇ローン(新築・リフォーム共)の商品化を実施。

・対象住宅の立地条件・築年数と売買価格等との関係を示したデータに基づき、資産価値の経年変化を分析し、残価設定型住宅ローンの商品設計に活用。

・金融商品試行のため、開発した商品の周知及び試行

2. 住宅の資産の価値の評価に係る取組

・不動産鑑定構成員が策定する資産価値評価基準に基づき、原価法(JAREAHAS)などから得られた鑑定評価結果について判断して評価を行う。

・リフォーム後の住宅について不動産鑑定評価の実施
・金融機関融資の意志決定への不動産鑑定評価額組込方の検討・決定

・JAREAHAS評価参加鑑定士の育成と評価基準についての認知度の向上

4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

・本協議会が「高知型安心R住宅」として認定した新築・既存住宅について、ウェブサイトにて認定マークを表示するとともに本協議会ブランド化等級を表示。

・「高知型安心R住宅」の認定マーク・ロゴマークの検討、ウェブサイトにおける等級表示の検討。

・消費者に対して、買取再販事業による既存戸建住宅の認知向上のため、チラシ・パンフレット、広報・宣伝戦略の検討