

本協議会は28年度の事業で、①既存住宅ポイント制度の確立、運用マニュアルの策定 ②ポイント数を反映したブランド「広島良質Re住宅」の認定基準・フローの策定 ③「広島良質Re住宅」に認定された住宅の購入に適用する、融資期間の長い(40年)住宅ローンを開発した。今年度は、28年度に策定・開発したブランドや金融商品を基本に、下記4分野の取組みを新たに推進し、「広島良質Re住宅」の条件を満たすリフォームの実施する中で、課題の抽出とその解決策を探ることにより、健全な既存住宅・リフォーム市場の実現に資する事業を展開する。なお、28年度に策定した「中古住宅ポイント制度」は名称を「既存住宅ポイント制度」に改めた。

1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組

質の確保: ①広島良質Re住宅の認定はインスペクションが必須
②インスペクションの実施間隔等の検討・設定
③性能基準は長期優良住宅+独自基準を適用
④性能基準に適合させるためのリフォームを実施
安心の付与: ①実施したインスペクションの結果は公表する
②既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入
維持保全: ①既存住宅ポイント制度に則った維持保全計画を策定
②維持保全計画に基づいた定期点検の仕組みの確立
③定期点検を踏まえた維持・修繕の実施
④住宅履歴情報の保存・管理システムの検討・策定
・試行を通して「既存住宅ポイント制度」の検証および改善点の抽出
・集合住宅対象のポイント制度の確立

2. 住宅の資産の価値の評価に係る取組

取引時点の評価として、評価対象を経済的耐用年数の延長とリフォーム等による資産価値上昇分を対象とし、「既存住宅ポイント制度」に照らして評価する。また評価方法は、原価法を用いたJAREA HASと取引事例比較法を使い、併せて価格査定マニュアルを適用した鑑定評価結果について総合的に評価し、将来時点の評価は不動産鑑定評価を適用する。これらの作業にはいずれも協議会の構成員である不動産鑑定士と宅地建物取引士が当たる。そして試行の前段階として、既存住宅のリフォーム実施前と実施後の不動産鑑定評価を実施する。さらに金融機関での融資の意思決定への不動産鑑定評価額の組み込み方の検討・決定を行う。

3. 金融商品・流通商品開発に係る取組

本協議会の開発した「広島良質Re住宅」に対して、金融機関と共同で建物評価のあるリバースモーゲージを、定期的なインスペクション+補修、延長瑕疵保証保険等による長生きリスクヘッジなどを考慮した商品として開発を検討する。また、残価設定型住宅ローンの開発の検討にも着手し、その仕組みを協議会の中で、金融機関や住宅事業者を中心に検討し、課題や問題点を抽出する。さらに流通商品として、買取保証または借上保証の付いた住宅の仕組みを検討する。新商品開発へ向けては、解決すべき課題・要件を抽出し、それらを織り込んだ複数のサンプルを作成するとともに具体的なシミュレーションでデータを分析・検討の上最適商品を創り出す。

4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

「広島良質Re住宅」のロゴマークの検討を進め、本協議会が「広島良質Re住宅」として認定した既存住宅にはロゴマークを掲示し、認定住宅の啓発・普及・ブランド化を図る。また、広島良質Re住宅のHPの他、構成員である各専門業者のHPでも紹介するとともに、住宅の資産価値と土地の資産価値を分離表示する。「広島良質Re住宅」の内容や条件については、各専門業者のHPから広島良質Re住宅のHPへリンクを張って対応する。また、宅建業者・建設業者に対する「広島良質Re住宅」の説明会の開催や、消費者に対する「広島良質Re住宅」の認知度向上のための広報・宣伝を展開し、併せてセミナー・相談会を実施する。