

買取優先権付き住宅の販売による「持ち家化」 推進プロジェクト

協議会名: 富山県良質住宅普及協会
構成員: 正栄産業株式会社(代表者)、株式会社
日本住宅保証検査機構、株式会社北陸銀行、
株式会社富山銀行、株式会社富山第一銀行、
一般社団法人次世代不動産業支援機構



様式9

昨年度は、既存住宅の購入時のハードルおよびリスクを金融面から低減する商品として「買取優先権付き住宅」を開発し、該当要件としての性能基準を検討してきた。今年度はこの性能基準をレベルごとに細分化してラベリングし、ラベルごとに設定された性能および維持保全等に係る基準に適合するものを「富山安心R住宅」(R1~3)として認定していく。この「富山安心R住宅」(R1~3)に係る優遇ローンを県内主要3行(北陸銀行、富山銀行、富山第一銀行)が同時販売するとともに、「富山安心R住宅」に買取優先権を付し、若年世帯や子育て世帯、あるいは移住者に対する住宅取得支援策の一環として自治体とともに推進していく。

1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組

「富山安心R住宅」(R1~3)を流通させるため、若年世帯や子育て世帯、あるいは地方移住者を中心とする住宅確保が困難な者に対する住宅取得支援策として、買取優先権による既存住宅再生・循環モデルを構築する。この時、「富山安心R住宅」として認定されるには、インスペクションを必須とし、瑕疵保険に加入するとともに、ラベルごとに設定された性能および維持保全等に係る基準に適合する必要がある。リフォーム工事では、富山県の気候風土、地域性を考慮して、特に①断熱性②省エネ性③デザイン④住まい勝手に留意する。また維持保全・性能向上に係る一連の取り組みを将来にわたり確実なものとするため、北陸銀行、富山銀行、富山第一銀行とともに、維持修繕積立金制度の構築を検討する。

2. 住宅の資産の価値の評価に係る取組

「買取優先権付き住宅」の買取時における売却価格の評価方法を検討するとともに、「富山安心R住宅」の資産価値の経年変化を想定するため、性能と価格の相関性を示すデータを収集・分析し、リフォーム等による「富山安心R住宅」の資産価値上昇分に係る評価マニュアルを作成する。この評価マニュアルは北陸銀行、富山銀行、富山第一銀行が補助期間終了後も継続して既存住宅の担保評価を行えるよう、その参考にするものである。既存住宅の評価は、価格査定マニュアルに従って、周辺の取引事例(実勢価格)を参考に判断する。

3. 金融商品・流通商品開発に係る取組

「富山安心R住宅」に対して優遇ローンを提供する。更に、若年世帯や子育て世帯、あるいは移住者など、頭金や与信などの問題で住宅購入がすぐには難しい消費者に対する住宅取得支援策の一環として、当該住宅に買取優先権を付し、まずは賃貸住宅として入居後、一定期間を経過すれば当該住宅に限って融資を可能にする(「買取優先権付き住宅」に係る優遇ローン)。この時、入居者が入居期間中に支払った賃料の原則30%を頭金に充当できる(売買価格の値引き)、ローン返済額を賃料と同額に設定するなど、持ち家化をあらゆる金融側面から後押しする商品設計とする。買取時における売却価格は、買取再販事業者(本事業の場合は、正栄産業)の取得時における販売価格とリフォーム工事費の合算とする。販売価格については、価格査定マニュアルに従って、周辺の取引事例(実勢価格)を参考に決定する。

4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

「富山安心R住宅」として認定した既存住宅は、各事業者が提供するウェブサイトにて、認定物件であることが分かるようラベル表示するとともに、当該物件については建物と土地の資産価値を分離表示する。分離表示にあっては、価格査定マニュアルに従った査定による分離表示価格であることなどを明記し、消費者に混乱を与えず、適切な情報提供がなされよう努める。併せて、事業対象エリアにて消費者向けの説明会やセミナーを実施し、本事業に対する理解および開発された商品の活用を促していく。