

東海地域既存住宅流通のための 「安心東海R住宅」プロジェクト

協議会名：東海住宅ストック協議会
構成員：(一社)ハウスサポート(代表者)
株式会社十六銀行、岐阜信用金庫、岐阜県不動産鑑定士協会、名古屋大学リノベ住宅ブランド研究会 等



様式9

東海地区で良質に維持された住宅をブランド化し、これに対して新築型と既存住宅型の地域貢献型住宅ローンの開発を行い、市場で良質な住宅ストックの維持・向上を図る。又、住宅の適正な価格評価方法「岐阜JAREA HAS+α」と市場で流通される既存住宅の価格の整合性の検討を行い、それを元にリバースモーゲージ型と残価設定型等の新しい住宅ローンの企画・開発を行う。

1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組

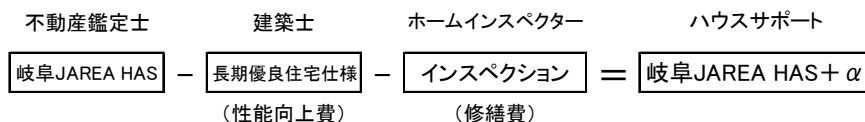
「安心東海R住宅」認定の条件

- ①有資格者による定期的なインスペクションの実施
- ②既存住宅売買瑕疵保険が付保できる品質の証明
- ③第三者による維持保全計画書と入居後の定期的なインスペクションの日程管理

「安心東海R住宅」の求める性能

- ①新築：認定長期優良住宅
 - ②既存住宅：認定長期優良住宅S基準
- 但し、本年度は②既存住宅の性能について費用対効果と普及性を考え、性能基準の検証を重点的に行う。

2. 住宅の資産の価値の評価に係る取組



上記「岐阜JAREA HAS」から②③を減額し適切な資産評価をする仕組みとして考え、(仮称)「岐阜JAREA HAS+α」として策定する。ただし、この「岐阜JAREA HAS+α」が既存住宅の流通価格と整合性があるか、又は買取事業者の購入価格と類似するか？等多くの検証と見直しを行い市場で活用できる「既存住宅の査定方法」の確立を行う。

3. 金融商品・流通商品開発に係る取組

本協議会の開発する「安心東海R住宅」に対して、第1ステップとして「引下金利10年延長型」住宅ローンを提供する。
「引下金利10年延長型」住宅ローンは、消費者が認定基準で竣工した住宅を入居後も適切に維持保全を行う事が前提で、新築後9年目にホームインスペクションを行い既存住宅売買瑕疵保険の現場検査に適合する状態の修繕を行う事と住宅保全計画書に記載することを義務づけし実行する。
第2ステップとして開発検討中である高齢者向け「リバースモーゲージ型」住宅ローンは、協議会の構成員である不動産鑑定士と建築士、さらにホームインスペクターで共同開発された「岐阜JAREA HAS+α」による精度と信頼性の高い資産評価方法を利用した新たな金融商品を計画する。

4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

本年度は市場で求められるブランドと実際に得られた改修後の住宅の経済性や快適性を検証することが重要と考える。現在、計画中の「安心東海R住宅」を費用対効果を普及の観点から慎重に設計基準を検証する。
又、本協議会が認定した新築住宅や既存住宅は、構成員である建築士や工務店が施工物件に「安心東海R住宅」ロゴ・マークを掲示し、不動産事業者や広告代理店は住宅雑誌やHP等を活用しロゴ・マークの普及を図る。
又、住宅の資産価値と土地の資産価値を分離表示する事も新しい販売方法として市場性を検証したいため、具体的な表示方法と信頼性について研究を開始する。