



12

TOKYO安心安全住宅

一般社団法人

TOKYO住まいと暮らし

実施目的

耐震性・機能性等の一定の品質が確保された中古住宅について、残存耐用年数等を加味した査定方式とそれに基づく金融商品を提供することにより、住宅ストックの再生・流通を促進する。

仕組みの概要

住宅の性能を五段階レベルに設定し、インスペクションにて「レベル5」取得物件に協議会の審査を経て認定書を発行する。この認定書をもって金融機関による融資認定を可能とする。上記のレベル分類に基づき、土地価格評価とは別に、商品価値のある住宅とするために消費者が購入にあたって必要となる増改築費用を提示する。増改築費用の算出は、協議会で安全・安心を確保するための必要最小限費用をJAREA HASによって試算し消費者に提示することを基本とする。

事業の背景・ねらい [団体の思い]

- ※中古住宅の有効利用を図るため下記の仕組みを開発
- ◎建物の劣化状況の実態を査定する仕組みをつくる
- ◎リフォーム工事の目安額を査定する
- ◎費用対効果を判断する:リフォーム後の建物価格を査定
- ◎金融商品を活用して実施計画を立てる

住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

認定基準 | ◎レベル5: 躯体性能、仕上性能・地盤性能全て「良」
⇒「TOKYO安心安全住宅」のブランド化

- ◎レベル4: 躯体性能「良」、仕上性能・地盤性能「良と可」
- ◎レベル3: 躯体性能「良」、仕上性能・地盤性能「共に可」
- ◎レベル2: 躯体性能「可」、仕上性能・地盤性能条件なし
- ◎レベル1: 躯体性能「不可」⇒対象外。

※レベル3~5は瑕疵保険加入レベル

※レベル4と3はリフォーム工事によりレベル5に認定可能。

※レベル2はリフォーム工事によりレベル3以上にして瑕疵保険加入を提案

維持保全 | ◎点検項目: 基礎(地盤)、躯体、屋根、外壁 ◎時期: 5年毎
◎更新・取り替え時期の目安: 部位毎の耐用年数を基本とし、対象部位の状況により判断

履歴情報蓄積 | (株)四門、(株)SAITO ASSOCIATES

住宅性能や劣化の状況を考慮して資産価値を評価する方法

JAREAHASの採用は一定の有資格者に限られるため、インスペクションを行った調査技術者(一級建築士・宅地建物取引士)等が入力できる「THK住宅査定システム-I(戸建住宅)」を開発し、手法の普及を図る。

上記に加え、インスペクションの結果から建物の「劣化度判定表」を作成し、これに基づいて建物の残存耐用年数の推定を行う。

良質な住宅取得を後押しする住宅ローンなどの金融商品や流通の仕組み

商品名 | 住宅ローン、オーナーズローン(共同住宅向け)、ビルオーナーズローン(事務所・店舗等を含むオフィスビル向け)(世田谷信用金庫)

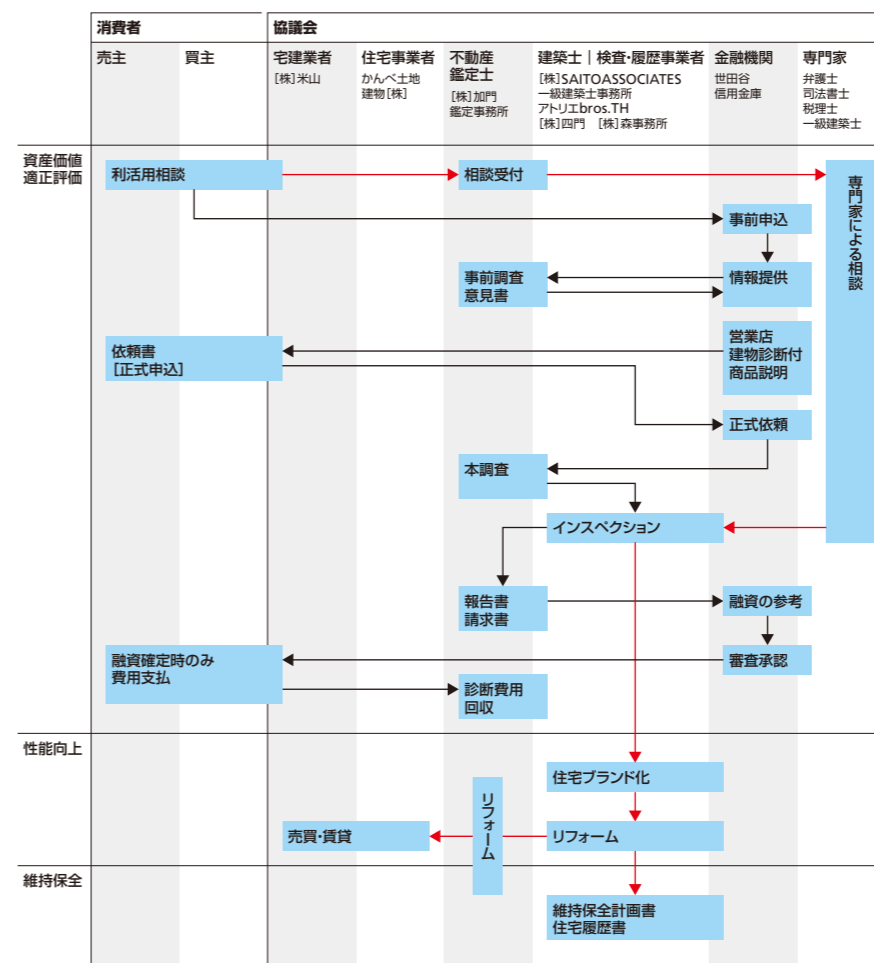
内容 | 世田谷信用金庫が指定する建物調査の専門家及び不動産鑑定士が作成した建物調査報告書に記載の不動産価格および残存耐用年数を融資判断の参考とする。中古不動産向け住宅ローンは△0.2%優遇

開発した仕組みを普及させるための取組

ブランド名称 | TOKYO安心安全住宅

情報提供システム | 認定した既存住宅は、構成員である宅建業者が提供するウェブサイトで、認定マークを表示するとともに、住宅の資産価値と土地の資産価値を分離表示する。その際、構成員である不動産鑑定事務所による不動産価格査定額に基づく分離表示価格であることを明記する。

業務フロー



事業分類

優良既存ブランド普及

対象住宅

既存住宅 / 戸建住宅・共同住宅
持家・賃貸

取引形態

個人間売買 / 買取再販 / リフォーム

対象地域

東京都世田谷区、杉並区、目黒区、品川区、大田区及び隣接県

事業経過

平成28年度 事業採択
平成30年度 仕組み完成

団体構成

代表提案者: 株式会社 加門鑑定事務所
企画者: 株式会社 加門鑑定事務所
世田谷信用金庫

イツツソリューションズ
株式会社

住宅事業者: かんべ土地建物株式会社
建築士: 株式会社

SAITO ASSOCIATES

宅建業者: 株式会社 米山

不動産鑑定士: 代表提案者に同じ

検査・履歴事業者:

株式会社 四門

金融機関: 世田谷信用金庫

測量士: 株式会社 森事務所