



13

「アフォーダブル住宅」の提案、及び建物診断付き金融商品

● 一般社団法人 TOKYO住まいと暮らし

実施目的

これまでに開発した建物調査・査定の仕事組みを中古市場関係者及び一般消費者に周知させることを目的とする。

仕組みの概要

当協議会が独自開発した建物調査内容を元にしてマンションなどの残存耐用年数を判定し、査定した耐用年数を元に協議会所属不動産鑑定士が独自査定システムを用いて査定額を評価する。提携金融機関はその報告書を参考に、建物価格も反映させ融資額の拡大や融資期間の延伸を狙う住宅ローン「建物診断付き万歳長寿Ⅱ、Ⅲ」「ハッピーエンドアンドバトン」などを提供する。

事業の背景・ねらい [団体の思い]

- ◎中古建物の躯体性能・仕上性能をupし耐用年数の延伸により超長期使用の可能性を追求する。それにより市場の活性化に資すること
- ◎建物診断を金融機関が融資期間を設定する際の参考資料とし、期間延伸及び建物価格も反映させることで融資枠の拡大
- ◎賃貸中古住宅の空き家(空室)率低減

住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

認定基準 | 建物耐用年数：RC造70年、S造60年、W造50年をMaxとする
 ◎インスペクション-B型：1棟のマンション、他建物調査 ◎インスペクション-C型：マンション1室の建物調査
維持保全 | ◎5、15、25年目に建物全体、躯体、外部仕上など建物全体の目視及びヒアリング調査。◎10、20年目には融資実行時と同様の建物調査を実施
履歴情報蓄積 | (株)四門、一級建築士事務所アトリエbros.TH

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、JBCIレポートなどに加え、独自開発のシステムによる評価
- ①THK住宅査定システム-I型：JAREA HASを活用した戸建住宅の簡易評価システム
 - ②THK住宅査定システム-II型：マンション1棟の簡易評価システム
 - ③THK住宅査定システム-III型：マンション1室の価格査定システム

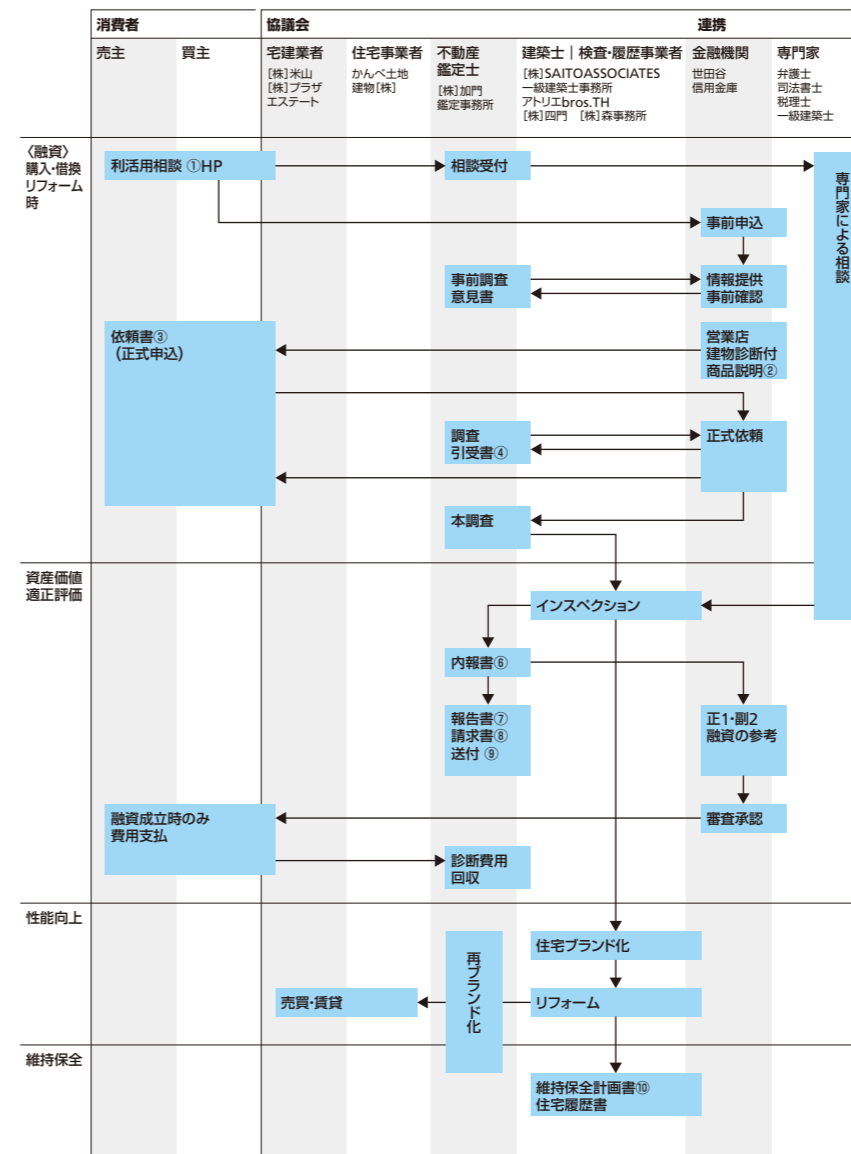
良質な住宅取得を後押しする住宅ローンなどの金融商品や流通の仕組み

- 商品名** | 万歳長寿Ⅱ(建物診断付き中古戸建て住宅向けリバースモーゲージ)
 万歳長寿Ⅲ(マンション1室向けリバースモーゲージ)
内容 | 従来建物評価額をゼロとして取扱っていたが、建物価値部分を加味して融資額の拡大を狙う商品。及びマンションを対象としたリバモ商品。
商品名 | ハッピーエンド&バトン(建物診断付き信託受託者向け不動産担保ローン)
内容 | 既存の家族信託受託者向けローンに、建物診断付き中古不動産向けローンや既存商品万歳長寿を組み合わせた商品。

開発した仕組みを普及させるための取組

- ブランド名称** | ◎建物診断付き 中古不動産向けオーナーズローン・ビルオーナーズプラン
 ◎建物診断付き リバースモーゲージ「万歳長寿Ⅱ、Ⅲ」
情報提供システム | 金融商品の動画制作／YouTube掲載
<https://www.youtube.com/channel/UCUJEPRrJ1Of4jV3vXrSCpUQ>
 SNSなどで宣伝

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30年度 事業採択
 令和元年度 仕組み完成
 令和2年度 周知実施

団体構成

代表提案者：(株)加門鑑定事務所
 企画者：(株)加門鑑定事務所
 世田谷信用金庫
 イッツソリューションズ(株)
 住宅事業者：かんべ土地建物(株)
 建築士：(株)SAITO ASSOCIATES
 宅建業者：(株)米山
 不動産鑑定士：代表提案者に同じ
 検査・履歴事業者：(株)四門
 金融機関：世田谷信用金庫
 測量士：(株)森事務所