

# 25

## 建物評価のある リバースモーゲージ 商品の開発

### ● 広島良質住宅整備促進協議会

#### 実施目的

既存住宅の良質性を維持管理する手法の普遍化。

#### 仕組みの概要

開発した仕組みは、リバースモーゲージの評価・査定に建物の良質性を組み込んだ商品である。適用対象となる建物は、既存住宅瑕疵担保保険検査基準に適合した住宅とする。該当住宅の維持管理の手法として、希望者には1年ごとのインスペクションを実施し、必要に応じてリフォームを施す。この商品の金利は既存の商品より低い利率を適用する。

#### 住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

- 認定基準** | ①新耐震基準に適合している  
②既存住宅売買瑕疵保険検査基準適合認定住宅である
- 維持保全** | ◎「家ドック」による維持保全計画の策定・点検結果等を登録(希望者)  
◎インスペクションの実施(1年毎)  
◎インスペクション結果に基づき、瑕疵保険に加入できるレベルの工事を実施
- 履歴情報蓄積** | 「家ドック」WEB上にマイページが設定され、住宅情報や点検結果、改修履歴が蓄積される。

#### 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

協議会が独自に策定したTHK住宅査定マニュアルおよび他2団体と共同開発したTHK住宅査定システムを採用する。この査定システムを使って査定を実施する人材として「住宅査定資格者」を設け、その仕組み(登録制度)を構築した。そして、この資格者を登録するための講習会の仕組みも開発し、講習用テキストを制作した。来年度以降、この住宅査定資格者の普及に努めて行く。住宅査定資格者は、対象住宅を、既存住宅状況調査チェックシートに基づく調査による既存住宅状況調査報告書を作成するとともに、THK住宅査定システムにより算出された評価額を、不動産価格査定報告書として提出する。

#### 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** | リバースモーゲージ〈良質既存住宅向け〉(広島銀行)  
**内容** | 金利優遇:既存商品の金利2.975%より0.2%割引(変動金利型、年2回見直し)

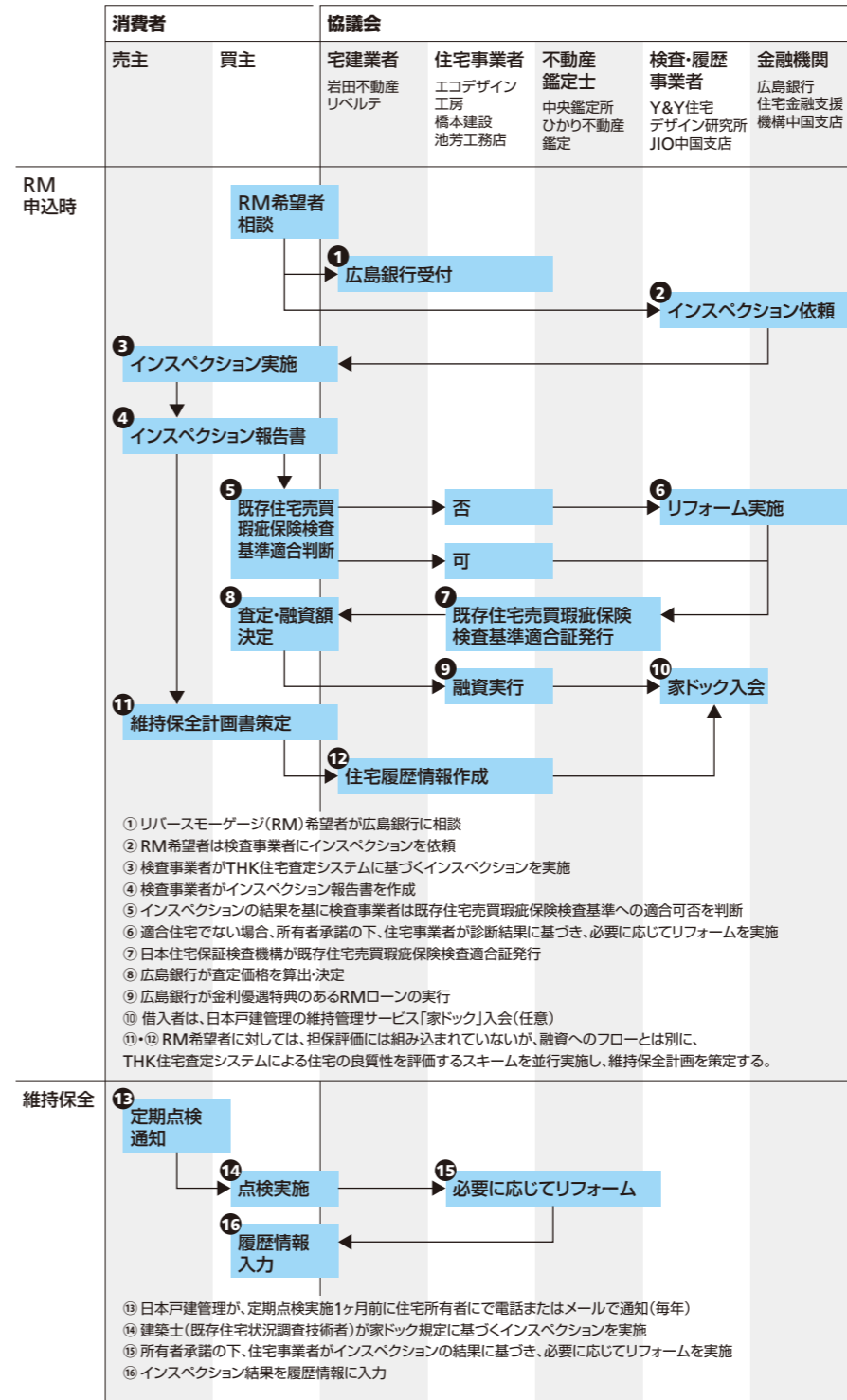
#### 開発した仕組みを普及させるための取組

**情報提供システム** | ◎情報提供の手段  
リバースモーゲージ商品とその内容については、広島銀行および当協議会WEBサイトにてPRするとともに、セミナーや相談会を開催し啓発・普及を図る。  
◎情報提供の内容:商品案内および利用方法  
これまでは困難であった断熱性能を実測U値として「見える化」する技術を組み込み、独自の「IDA建物総合評価」を実現し、「IDA認定住宅」ブランドを開発した。省エネ性能は重要でありながら正確に評価されてこなかったが、既存住宅であっても低燃費住宅の実現をアピールすることで、消費者の購買意欲に訴求でき、また「家寿命」でユーザーに分かりやすい表示により性能を明確化した。

#### 事業の背景・ねらい[団体の思い]

良質な既存住宅の資産価値が適正に評価され、維持管理やリフォームの実施にインセンティブが働く市場の創出は喫緊の課題であるが、今回取り組んだ、建物の良質性を評価した、類似商品より低金利のリバモ商品の開発は、所有者が維持保全に努める動機付けとなり、その考え方の普遍化が住宅市場の健全化にも繋がると思われる。

#### 業務フロー



#### 事業分類

建物の良質性が反映された定住促進型

#### 対象住宅

既存住宅/戸建住宅/持家

#### 取引形態

リフォーム

#### 対象地域

広島市

#### 事業経過

平成30年度 事業採択  
令和元年度 仕組み完成

#### 団体構成

- 代表提案者: NPO法人 住環境デザイン協会  
企画者: 同上  
住宅事業者: 株式会社エコデザイン工房、橋本建設株式会社、株式会社池芳工務店、  
建築士: 藤井秀幸建築計画 一級建築士事務所、地井設計室、インプレイス株式会社、プレゼントデザイン一級建築士事務所  
宅建業者: 岩田不動産株式会社、リベルテ株式会社、  
不動産鑑定士: 株式会社中央鑑定所、株式会社ひかり不動産鑑定  
金融機関: 広島銀行個人ローン部、住宅金融支援機構中国支店  
税理士: 岡本甫税理士事務所  
司法書士: 松浦司法事務所