



35

## 既存木造住宅の 長期維持 メンテナンスによる 価値創造

### 住宅ストック 維持・向上促進協議会

#### 実施目的

戸建住宅のメンテナンスの継続実施により質の高い物件の流通を図る。

#### 仕組みの概要

自社分譲の木造戸建住宅において住宅所有者が住宅性能を長期維持するために「京阪認定既存住宅メンテナンスパック」を実施し、協議会が認定する。認定を得るために必要な改修工事費用については枚方信用金庫が専用リフォームローンを提供する。定期点検を京阪電鉄不動産が実施し、認定住宅として継続し必要部分を改修する木造住宅には築20年を超えても資産価値を協議会が評価する。

#### 事業の背景・ねらい[団体の思い]

一般的な戸建住宅の価値が20年でゼロになるという規定的な価値基準を無くし、中古住宅の価値としての寿命を長期維持・メンテナンスすることで延ばし、質の高い(イメージの良い)中古住宅ストックの流通と活用促進につなげる。

#### 住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

**認定基準** | 既存住宅に対して次の内容を施すことをパッケージ化させ、そのパッケージを取り入れる住宅を「(仮称)京阪認定既存住宅」と称し、一般住宅との差別化を図った。

[パッケージ内容] ①初期インスペクションの実施 ②維持管理計画策定(10年) ③5年目・10年目の定期検査&不具合発生部への補修工事と瑕疵保険への加入 ④現状(初期インスペクション)から定期点検時での住宅履歴への保管と蓄積

**維持保全** | ①(株)ジャパンホームシールドと(一社)大阪住宅センターでのインスペクション内容の精査・実施 ②京阪電鉄不動産にて維持管理計画書の作成と定期点検の実施 ③訪宅時の不具合による補修工事が発生した場合の瑕疵保険会社として(株)日本住宅保証検査機構と(株)住宅保証機構が担当

**履歴情報蓄積** | 初期インスペクションから定期点検時の状況、補修工事発生時の記録保管と履歴の蓄積をプロパティオン(株)が実施

#### 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

インスペクションされた既存住宅に対し、(仮称)京阪認定既存住宅にするための基準を設けた。定期点検時に指摘があった箇所を基準に基づいて適正に改修を行う等、継続してメンテナンスを継続維持する既存建物に対し、当協議会として減価法に基づく独自の価値基準を設け、その担保評価として既存の一般住宅と差別化した「リバースモーゲージ」を商品化した。

#### 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** | リフォームローン(枚方信用金庫)

**内容** | 建物の長期維持に必要な将来資金に金利優遇処置を設け、長期維持・向上マインドの促進につなげる。

**商品名** | リフォーム資金付借換えローン(枚方信用金庫)

**内容** | 現在の住宅ローンに長期維持に関わるリフォームローンを加え、金利の優遇を図り促進につなげる。

**商品名** | リバースモーゲージローン(枚方信用金庫)

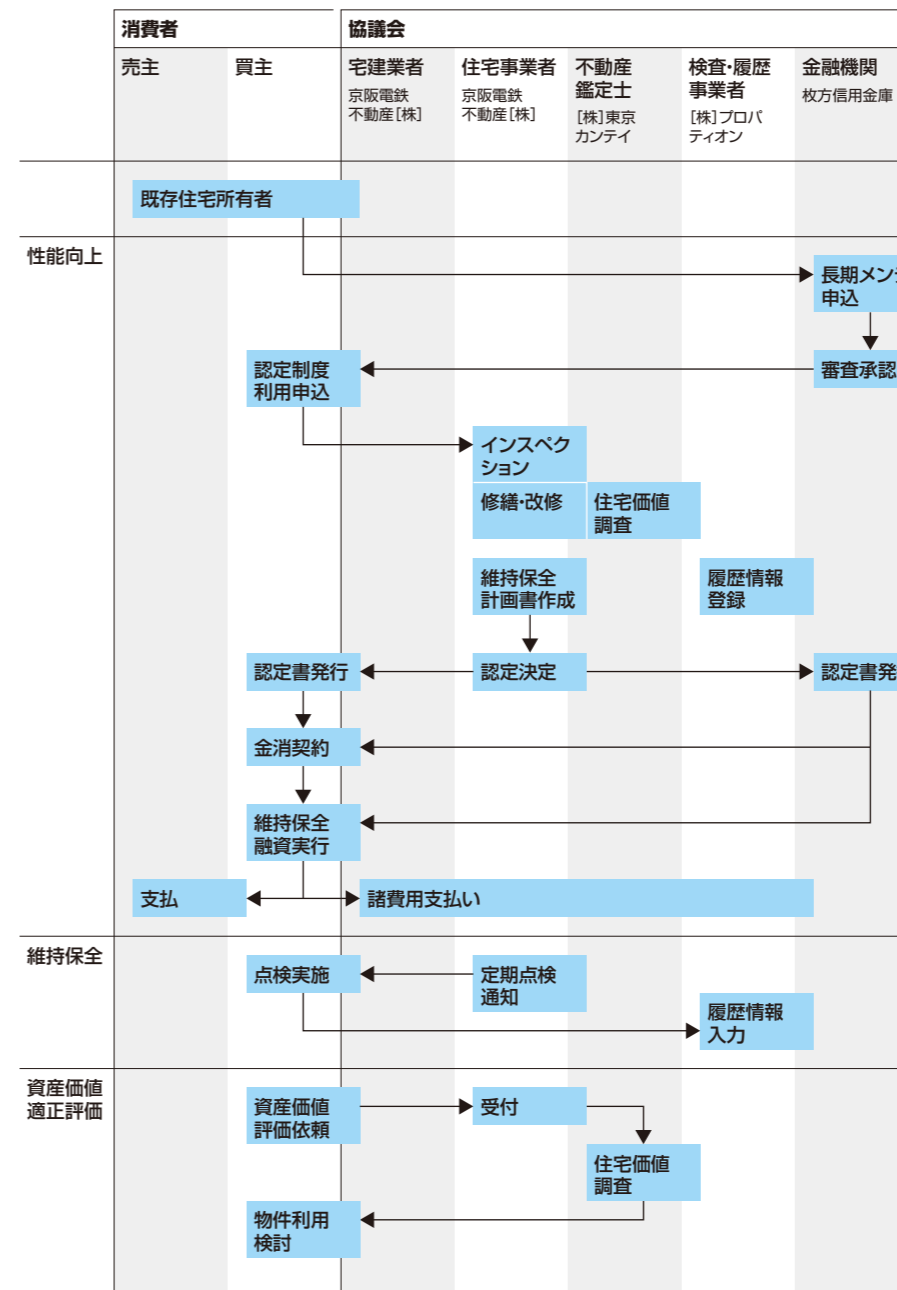
**内容** | 長期維持された自宅を通常よりも優遇された担保内容で借入ができることで資産価値の維持された住宅を残すことを促進させる。

#### 開発した仕組みを普及させるための取組

**ブランド名称** | 京阪スマイリング

**情報提供システム** | 試行エリアとして採択した京阪電鉄不動産が分譲した木造戸建住宅(151戸)に対して、パンフレット・リーフレットを配布し認知活動を実施した。

#### 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/持家

#### 取引形態

リフォーム

#### 対象地域

大阪府枚方市高野道2丁目

#### 事業経過

平成28年度 事業採択  
平成30年度 仕組み完成  
平成30年度 試行実施

#### 団体構成

代表提案者: 京阪電鉄不動産(株)  
 企画者: 京阪電鉄不動産(株)  
 住宅事業者: 京阪電鉄不動産(株)  
 建築士: 京阪電鉄不動産(株)  
 宅建業者: 京阪電鉄不動産(株)  
 不動産鑑定士: (株)東京カンテイ  
 検査・履歴事業者:  
 (一財)大阪住宅センター  
 ジャパンホームシールド(株)  
 (株)プロパティオン  
 金融機関: 枚方信用金庫