

都市部の空き家問題解消のため、自治体（豊島区）と連携し、良質な空き家オーナーに対して住宅の資産価値評価、向上施策や金融支援に関する情報を提供する。良質性の評価や価格査定については、（一社）住宅医協会によるインスペクションや（公財）不動産流通推進センターのマニュアル等を活用し、金融支援については、西武信用金庫によるリノベーションローンや残価設定ローンを検討する。

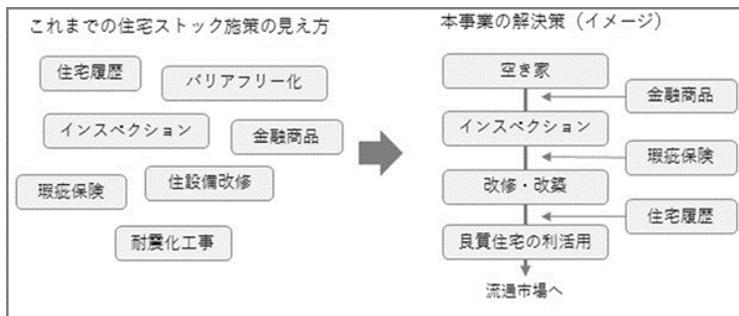
1. 住宅性能の向上・維持保全に資する取組

【業務フローの確立】

本事業における課題解決は、良質な住宅を維持・向上させていく上で、役割を担っている各事業体が集まり、「次の業務フロー」を意識した形で、点在化する住宅ストックの施策をフローとして事業モデル化することにある。

【住宅図面をベースとしたインスペクション】

インスペクション1つにとっても、様々な手法と報告書様式が存在し、インスペクション後の住宅事業者や建築士が必要な状況が得られなかったり、改めて確認しなければならない項目が発生するなど、二度手間やコストの面で改善すべき状況が存在する。以後の住宅履歴や瑕疵保険並びに金融商品の適用を考えると「住宅図面」をベースとしたインスペクションの手法が定着することが、全体の進行をスムーズに進める必須要件であると考えている。



2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

インスペクションや住宅履歴が住宅の残存価値を維持する上で必要なものであるとの認識の中で、リノベーションローンなどを利用する際に、これらの費用をかけていることが、良質性を保つ上で必要な作業や管理項目であることを10年後の残存価値によって事例として示し、当該住宅だけにとどまらず、世の中の新築・中古住宅における制度や仕組みへの興味喚起につなげていくことを目指す。

3. 金融面（金融商品・資金調達支援）の取組

【住宅取引の必要スペック】

地域に密着した地銀・信用金庫を中心に、ノンリコースローンやリバースモーゲージを商品化する金融機関も存在するが、現存する住宅資産のインスペクション、履歴の管理、良質性を担保する改築・改修など、住宅オーナーの理解の煩雑さは否めず、また、残存価値を算定するという考え方が世の中に浸透していない状況の中で、住宅オーナーにも理解を促す情報提供や説明の機会が必要となっている。

本事業においても、住宅医によるインスペクションを実施し、住宅履歴と修理保全計画をリノベーション初期に立案し、10年後の建物の残存価格を担保する修繕や保全の計画を予めインスペクションの報告と合わせてオーナーに提案し、良質な住宅資産価値の保全に努める。これにより、住宅の良質性を担保する「インスペクション」→「修繕・保全」→「住宅履歴」という住宅そのものではないが、住宅の良質性を保つ上で必要な費用が見積時に除外・圧縮されないようにし、「必要スペック」として住宅取引の商習慣として金融商品の開発に結び付くようにする。

