

# 東海地区における良質な住宅ストックの維持・向上促進事業の仕組みの開発と普及可能な評価方法と金融商品の検討

事業主体：東海住宅ストック協議会  
 構成員：(一社)ハウスサポート(代表者)、  
 (株)十六銀行、岐阜信用金庫、  
 (公社)岐阜県不動産鑑定士協会

国土交通省

No.23

地方貢献型住宅ローンを開発するため、中古住宅の評価方法及び将来の推定売買価格について研究を行い、これを元に金融機関が良質住宅向け住宅ローンや残価設定型住宅ローンを開発計画する。また、東海地方にて魅力ある住宅の「ブランド」の開発も行う。

## 1. 住宅性能の向上・維持保全に資する取組

### 【ハウスサポート・スタンダード】

既存住宅では「断熱等性能等級3等級以上」「定期的なホームインスペクションの実施」「瑕疵保険が付保できる品質水準」とする。新築では更に「長期優良住宅仕様」を加えた、生活者が安心できるブランドを目指し東海地区で住宅価値の創造を行う。

図表1

項目	断熱性能	断熱等性能等級	維持管理	ホームインスペクション	瑕疵保険
既存住宅	断熱等級3以上	3以上	定期・10年以内	定期的に実施(5年以内)	必須
新築	断熱等級3以上	3以上	定期・10年以内	定期的に実施(5年以内)	必須

### 【ハウスサポート・スタンダード】の検討と取り組み

- ①ハウスサポートスタンダードの基準をクリア(性能向上)した良質住宅と一般の住宅の「光熱費」と「維持管理費」のコスト差を明確にする。
- ②資格のある検査事業者(住宅瑕疵担保責任保険法人登録事業者等)による定期的なホームインスペクションとメンテナンスを実施している住宅の安心な仕組みを消費者にアピールする。
- ③金融機関はハウスサポートスタンダードに裏付けされている事と、資格ある検査事業者による定期的なホームインスペクションを受けていることを理由に、良質な既存住宅であることを評価し、住宅ローン金利の引き下げを返済当初だけではなく将来的にも受けることができるタイプのローン商品を提供する。  
更にその延長線上で残価設定型住宅ローンの開発を試みる。

## 2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

- ①既存住宅のホームインスペクションと現状の性能確認(「断熱等性能等級」「耐震等級」「維持管理」)を行う。
- ②既存住宅に「瑕疵保険を付保する」及びハウスサポートスタンダードにレベルに「性能向上リフォームする」為の費用の算出を行う。
- ③上記内容を実施した場合の住宅について「JAREA HAS」「価格査定マニュアル」「不動産事業者による査定」「金融機関評価」で算出された既存住宅の評価額の整合性を比較検討する。

## 3. 金融面(金融商品・資金調達支援)の取組

### 【長期優良住宅支援型(中古)住宅ローン】

ハウスサポートの中古住宅市場強化事業(評価方法・機能維持・品質保持)の金融支援を目的としてハウスサポートの開発する「中古住宅の評価方法」「中古住宅の性能認定書(仮称)」「期中のインスペクション」を前提(ハウスサポート3セット)とした優遇金利ローンを提供する。

- ①一般的な住宅ローンは、当初固定期間にわたって優遇幅の大きな「当初優遇幅」を適用すると共に、当初固定期間終了後は「固定期間終了後優遇金利」を適用している。
- ②③ハウスサポート3セットを前提として、当初固定期間に限定している当初優遇金利幅を全期間にわたって提供する。(図表2参照)
- ④十六銀行・岐阜信用金庫

図表2

