

「関西R住宅」に係る金融商品開発事業

質の高いブランド住宅(関西R住宅)の設計施工・維持管理・取引の蓄積ならびに「インスペクション関西」独自の手法による経済的残存耐用年数の算出評価(実際の劣化状況を各部位毎に数値化)・住宅の鑑定をもとに、流通との一体的な仕組みのなかで、金融機関による残価設定ローン、(仮称)超長期ローン、マイホームリースの検討などの金融商品の開発を行う。

事業主体: 関西住宅ストック維持・向上促進協議会
 構成員: インスペクション関西LLP(代表者)、スルガ銀行(株)首都圏営業、(株)大島不動産鑑定、(株)日本住宅保証検査機構西日本営業部特設関西支店、(特非)日本ホームインスペクターズ協会大阪、
 トラストホーム構造設計一級建築士事務所、Atelier Grue一級建築士事務所、増谷建築設計工房、建築設計事務所アニコ、(有)マツユウ住宅、
 (株)ウッディホームミヤジマ、植村工務店、中村工務店、
 (株)トラスティ飛鳥、近藤建設工業(株)大阪支店、(株)寝屋川住宅センター、
 (株)ホームリサーチ京都、(有)サニーブレイス、(株)オリーブ不動産鑑定

1. 住宅性能の向上・維持保全に資する取組

既存ブランド住宅「関西R住宅」の基準性能仕様を安全性、環境性、快適性、利便性、遵法性、可変性より分類、☆(1ツ星から3ツ星)印により等級を定める。



☆☆、☆☆☆は、長期優良住宅化リフォーム認定とする。☆も含め全棟リフォーム瑕疵保険検査を経て瑕疵保険に加入。そして適切な時期に建物に精通したインスペクション関西の建築士によるインスペクションを実施の上、メンテナンススケジュール表(期間50年)に基づいて、適切なメンテナンスを実施する。また、その履歴は蓄積し、維持保全に活用する。

2. 住宅性能を適切かつ迅速に価格評価に反映させる仕組み

インスペクション関西実施のインスペクション結果を踏まえ独自システム(IKシステム)で経済的残存耐用年数を算出するとともに、同一結果に基づき公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会が開発したJAREA HASを利用して不動産鑑定士が住宅性能を適切に反映した価格等調査を迅速に行う。耐用年数を実態に即し具体的に想定することによって、理論上の残存価格もより具体性を帯びるものとなり客観性が担保されるものとなると考えられる。

※両システムの活用

IKシステムの調査項目をJAREA HAS調査項目と概ね一致させている。最新改訂版では、基礎に影響を与えている項目(地盤・地形・基礎そのもの)についての項目を追加した。調査の重複を無くし取引等の迅速化を図ることが利用者にとって有益であると考えられ、両システムへの自動入力システムの整備を要する。

3. 金融面(金融商品・資金調達支援)の取組

超長期ローン・残価設定型の住宅ローンの開発

①(仮称)超長期ローン

新築のメンテナンスや既存物件に長期優良リフォームを行うことで物件の耐用年数が増すと思われる部分について、その期間に対して適切なローンの開発を行う。

②残価設定型ローン

既存物件などの価格の一定期間経過後(築後10年20年35年等)の適切なメンテナンスが行われた場合の売買価格を鑑定士等の第三者の適正な判断において予想し、その価格(抵当物)の50~70%程度を残価として設定するローンを開発。

③マイホームリースの検討(ノンリコースローンの開発)

前年度の協議会でも検討がされていたマイホームリースについての検討を①②と並行して行う。具体的には既存物件に対して適切な賃料の設定を行い、同等額のローンの支払いとなることが判明した場合は、物件を住宅保有法人(仮案)へのセールス&リースバック契約を結ぶのと同時にローンに対して住宅金融支援機構の支援や別途法整備の可能性が出てくる可能性高く、単独の協議会ではその実現の高いハードルが存在することも事実であるため可能な範囲での検討。