

既存住宅における住宅性能の評価項目の検討及び 維持・向上を促進するインセンティブの検討事業

事業主体：住宅ストック維持・向上促進協議会
構成員：京阪電鉄不動産(株)(代表者)、
枚方信用金庫

リフォーム・メンテナンスの実施により、維持・向上した住宅の「質」を評価する仕組みを構築するため、鑑定評価手法にもとづいた住宅性能に関する「基準」の検討を行う。その「基準」を満たす住宅を「(仮称)京阪認定既存住宅」と定めて、枚方信用金庫の提供する金融商品において融資上限額の向上、金利優遇措置の適用等の検討を行うとともに、リフォーム・メンテナンスを促進するための、長期メンテナンスパックの開発検討を進める。

1. 住宅性能の向上・維持保全に資する取組

【既存住宅の良質化及び維持管理メンテナンス商品開発】

既存住宅に対して『初期インスペクション～維持管理計画策定(おおよそ10年)～定期的なインスペクション&リフォーム工事・補修&瑕疵保険への加入&住宅履歴の蓄積』のパッケージングを開発する(仮称:京阪認定既存住宅パック)。

基本セット			選択	築年数別による金額
初回:点検+計画書作成費用			瑕疵保険及びリフォーム工事	
初期建物診断 (インスペクション)	10年間の維持管理計画書の作成	住宅履歴の作成 (10年間)	「基準」に適合させる 300万円以上の工事	①平成12年以降 (品確法)
2年目以降点検費用			リフォーム瑕疵保険 へ加入	②昭和56年6月以降 (新耐震)
2年後 点検 (インスペクション)	5年後 点検 (インスペクション)	10年後 点検 (インスペクション)		③昭和56年以前 (旧耐震)

住宅性能の向上・維持保全計画は、鑑定評価手法を参考に検討し、建物担保評価UPに繋がるパッケージ商品とする。

2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

京阪認定既存住宅パックを活用した既存住宅の簡易鑑定評価手法を開発し、協議会においてその評価を保証することで、金融機関の建物担保評価額又は担保掛目率に反映をする。

- ①初期インスペクションを実施し、指摘されたリフォームを実施した既存住宅の鑑定評価額算出
(EX)初期時点及び10年後
- ②住宅を長期維持していくためのリフォームを実施した既存住宅の鑑定評価額算出
(EX)初期時点及び10年後
- ③長期管理計画に基づきリフォームを実施した住宅の鑑定評価額算出
(EX)10年後

3. 金融面(金融商品・資金調達支援)の取組

【リバースモーゲージローン】

現在の枚方信用金庫リバースモーゲージローン(融資額:土地担保額の65%)とは別に、京阪認定既存住宅リバースモーゲージローンを開発。認定既存住宅は従来の土地に加えて、建物評価額を反映し融資。

	担保
①インスペクション後、指摘された部分のリフォームを施す。	土地+建物
②長期維持する為のリフォームを施す。	土地+建物
③長期管理に基づくリフォームを施す。	土地+建物

* 中古売買時の商品訴求+住宅ローン(リフォームローン)は別途協議中

【商品普及・ターゲット】

- ・京阪認定住宅で施すリフォームを設定し、事前に鑑定評価を取得。融資の際の個別鑑定を不要とし、融資コスト低減を図る。
- ・維持管理に必要な資金を毎月積み立てる積立金制度(枚方信用金庫)を活用し、既存住宅の良質化及び維持管理に必要な資金を事前に確保。既存住宅維持管理に掛け合わせた積立金メリットを検討中。
- ・最終自宅売却時に当社仲介での売却活動を実施。
- ・対象エリア&住宅、ターゲット(リバース資金用途)等を絞り込み商品普及を図る。
(EX)土地面積50坪以上、建物築年数 * * 年程度、特急停車駅エリア
(EX)60歳以上年金暮らし
(住宅ローン残債有)(ご子息他エリアで住宅購入済)