

中古住宅の資産価値をポイント数によって評価する「中古住宅ポイント制度」を構築し、これによって評価された住宅を「広島良質Re住宅」としてブランド化する。そしてこの「広島良質Re住宅」に認定された住宅に対する長期・低金利ローンの金融商品開発を行う。

1. 住宅性能の向上・維持保全に資する取組

【広島良質Re住宅】

広島都市圏の既存住宅(戸建て・マンション)の住宅資産が適正に評価され、維持管理やリフォームの実施にインセンティブが働く、健全な中古住宅・リフォーム市場の実現をめざし、「広島良質Re住宅」を開発する。

【「広島良質Re住宅」の評価項目の検討】

「広島良質Re住宅」の評価のために「中古住宅ポイント制度」を設け、評価基準とする。検討する評価予定項目は下表の通りであるが、これにより、現行の、築年数だけによる評価ではなく、より公正・中立・適正な価値評価が期待される。

【維持保全に係る取組】

買取再販住宅の場合、まず長期優良化リフォームを施した後インスペクションと同時に既存戸建住宅建物積算価格査定システム(JAREA HAS)または既存住宅価格査定マニュアルを使った査定を行う。その結果を踏まえ維持保全計画を作成する。

<評価予定項目>

※長期優良住宅化リフォームを基本

- ①耐震性能 ②省エネ性能 ③劣化対策
- ④維持管理 ⑤インスペクション
- ⑥住宅履歴 ⑦維持保全計画
- ⑧既存住宅売買瑕疵保険 ⑨履歴情報蓄積
- ⑩建物査定 ⑪採光・通風環境
- ⑫外装劣化状況・デザイン
- ⑬内装劣化状況・デザイン
- ⑭設備機器劣化状況 ⑮防犯性能
- ⑯バリアフリー

2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

例えば10年居住後の売買時における建物の価値評価手法として、「中古住宅ポイント制度」を構築し、現行の、築年数だけによる評価ではなく、より公正・中立・適正な価値評価に結び付ける。そしてその評価を「広島良質Re住宅」の基準とし、本事業で開発する新金融商品につなげる。

3. 金融面(金融商品・資金調達支援)の取組

【従来の金融商品】

各金融機関は現在、独自に開発した金融商品あるいは住宅支援機構の商品を顧客に販売している。その諾否は主として、担保としての土地の評価や所得を判断基準としている。

【今回開発した金融商品】

中古住宅の流通促進を主眼に、従来の査定・評価および新たに策定した「中古住宅ポイント制度」により、一定レベルの評価を受け、良質性が確認された住宅に対して認定する「広島良質Re住宅」を開発した。そして、この「広島良質Re住宅」に認定された住宅の購入に際して適用する、融資期間の長い(40年)住宅ローンが新金融商品である。

【新開発商品の具体的な仕組みおよび従来商品との相違】

今回開発した新金融商品は、同じく策定した「中古住宅ポイント制度」により一定水準以上の評価を受け、「広島良質Re住宅」として認定された住宅の購入に際し適用される。新商品は従来の住宅ローンよりも融資期間の長い(40年)商品であり、その結果、1回あたりの返済金額が少なくなる。そこに従来のローン商品との大きな相違点がある。

【金融商品の開発を担当した金融機関】

株式会社広島銀行
株式会社もみじ銀行
広島信用金庫
住宅金融支援機構中国支店