

沖縄に多く存在するRC造の住宅に対応した住宅ストックの維持向上・評価・流通・金融等の一体的な仕組みの開発・普及を行う。
RC造の住宅は適正な管理体制のもとでは長期の利活用が期待できるが、現状住宅の良質性が成約価格に反映されておらず、物件所有者のリフォーム・修繕への動機も薄いため、これを改善し優良住宅ストックの増加、住環境の向上を目指すもの。コザ信用金庫により、10年後等に維持保全計画どおり修繕するように、修繕費用相当分の積み立てを行わせる金融商品を次年度開発予定。

1. 住宅性能の向上・維持保全に資する取組

【①実現しようとしている住宅性能の内容】

・10年後、20年後の住宅性能の維持・保全

【②住宅性能の向上・維持保全に係る取組】

- ・売買時、及びその後定期的なインスペクションの実施
- ・現地調査、インスペクションの結果により確認された住宅性能(質、維持管理の状態)を住宅履歴に適切に反映。
- ・売買時、長期維持保全計画を作成する。いつ、どのような修繕が必要か、コストはどれほどか、建物所有者に対し見える化する。
- ・インスペクション、価格査定結果の内容等を住宅履歴情報として保存し、後の売買時に参照可能な仕組みを整える。

2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

【仕組み】

- ・売主等の依頼をもとに、物件調査、インスペクション、瑕疵保険付保調査、簡易耐震診断等を行い、これらの報告書に基づき、価格および経済的残存耐用年数の算定を行うワンストップサービス(住宅ファイル制度)を開発する。
- ・前記1. の住宅の良質性(質、維持管理の程度等)については、上記仕組みにより現地調査にて確認され、適正に評価額に反映される。その評価結果に基づき、右記3. の金融面の支援をコザ信用金庫が行う。

【具体的評価方法】

- ・公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会が開発した既存戸建住宅建物積算価格評価システム(以下「JAREA HAS」)を利用し、算定する。本システムは価格を求める三方式のうち、費用性を主に反映する原価法に基づいている。そのため、価格に加え、金融機関の融資期間決定の為の参考となる経済的残存耐用年数を算定することが可能。

3. 金融面(金融商品・資金調達支援)の取組

【①従来の金融商品の内容】

・県内では、一般的な変動金利型、固定金利期間選択型ローンの他、リフォームローン、預金残高連動型ローン、リバースモーゲージ等がある。ただし、これらの融資条件や極額設定において、住宅の性能や良質性が十分考慮されているとは言い難い。

【②今回開発予定の金融商品の内容】

- 1)住宅の性能、良質性を考慮し、融資可能枠・返済期間を拡大した住宅ファイル制度適用住宅ローン
- 2)長期維持保全計画積立

【③上記②の具体的な仕組み、従来商品との相違】

- 1)について
インスペクターなどの調査結果に基づきJAREA HASを利用し、住宅の良質性を価格や経済的残存耐用年数に反映し算定のうえ、融資可能額や期間を査定。
- 2)について
売買時、長期維持保全計画を策定する。開発する金融商品は、10年毎にインスペクションを行い、その結果および計画に基づく維持保全を行うことを積立の目的とする。売買時を起点として各10年間満期の定期積立(対面集金を検討)を行う。積立額を上回る不測の修繕額については、別途融資を行うことを検討。

【④金融商品の開発を担当する金融機関名】

コザ信用金庫