

## 仕組みの開発を行った協議会等による事例発表

- |                      |      |
|----------------------|------|
| (1)名張中古住宅流通促進協議会     | P.01 |
| (2)長寿命住宅研究会          | P.25 |
| (3)北海道R住宅ストック流通促進協議会 | P.35 |





伊賀優良住宅

# 金融商品の開発について

名張中古住宅流通促進協議会

会長 森 孝司

北伊勢上野信用金庫

西原支店支店長 田辺 孝弘

# 名張中古住宅流通促進協議会の取組概要

## 名張地域における「伊賀優良住宅」の設定と 民事信託を活用したリバースモーゲージ等の開発

協議会名：名張中古住宅流通促進協議会  
 構成員：伊賀南部不動産事業協同組合（代表者）、北伊勢上野信用金庫西  
 原支店、柳丸栄建設、柳大道建設一級建築士事務所、布生鑑定事務  
 所、司法書士法人伊達事務所

長期優良住宅の認定基準を基本とした「伊賀優良住宅」の設定、並びに、購入後の維持保全計画の策定を行った。  
 また「伊賀優良住宅」を購入する場合に利用できる「金利優遇住宅ローン」と、「伊賀優良住宅」の所有者が利用できる「民事信託対応型リバースモーゲージローン」の開発を行った。

### 1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組

#### □「伊賀優良住宅」の住宅性能

 新築住宅	 既存住宅
<ul style="list-style-type: none"> <li>●長期優良住宅認定</li> <li>●住宅性能評価</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●インスペクション</li> <li>●リフォーム工事における診断</li> <li>●リフォーム工事（長期優良住宅に求められる性能を確保とする）</li> <li>●保証期間の延長</li> <li>●住宅性能評価</li> </ul>

#### □維持保全に係る取組

- ・維持保全計画の作成
- ・住宅履歴登録の登録
- ・書類の保存
- ・継続的な維持管理
- ・積立型火災保険加入による修繕費用の確保

### 2. 住宅の資産の価値の評価に係る取組

- ・不動産鑑定士がJAREAHASを用いて不動産鑑定を実施

### 4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

#### ○オンラインによる情報発信

- ・ホームページ
- ・SNS等

#### ○オフラインによる情報発信

- ・現地見学会
- ・説明会
- ・地元高専と連携したイベント
- ・行政広報での周知等



### 3. 金融商品・流通商品開発に係る取組

#### □民事信託を活用したリバースモーゲージ

【資金使途（委託者・受益者の為）】

- ①生活資金                      ②リフォーム資金
- ③医療、介護費用              ④介護施設入所費用

【借入限度額】

- ①100万円以上、1,000万円以内（100万円単位）
- ②貸越極度額は当金庫の所定掛目にて担保不動産を評価する額

【融資利率】固定金利 3.5%



#### □住宅ローン

【金利優遇】

基準金利より0.1%優遇（年）

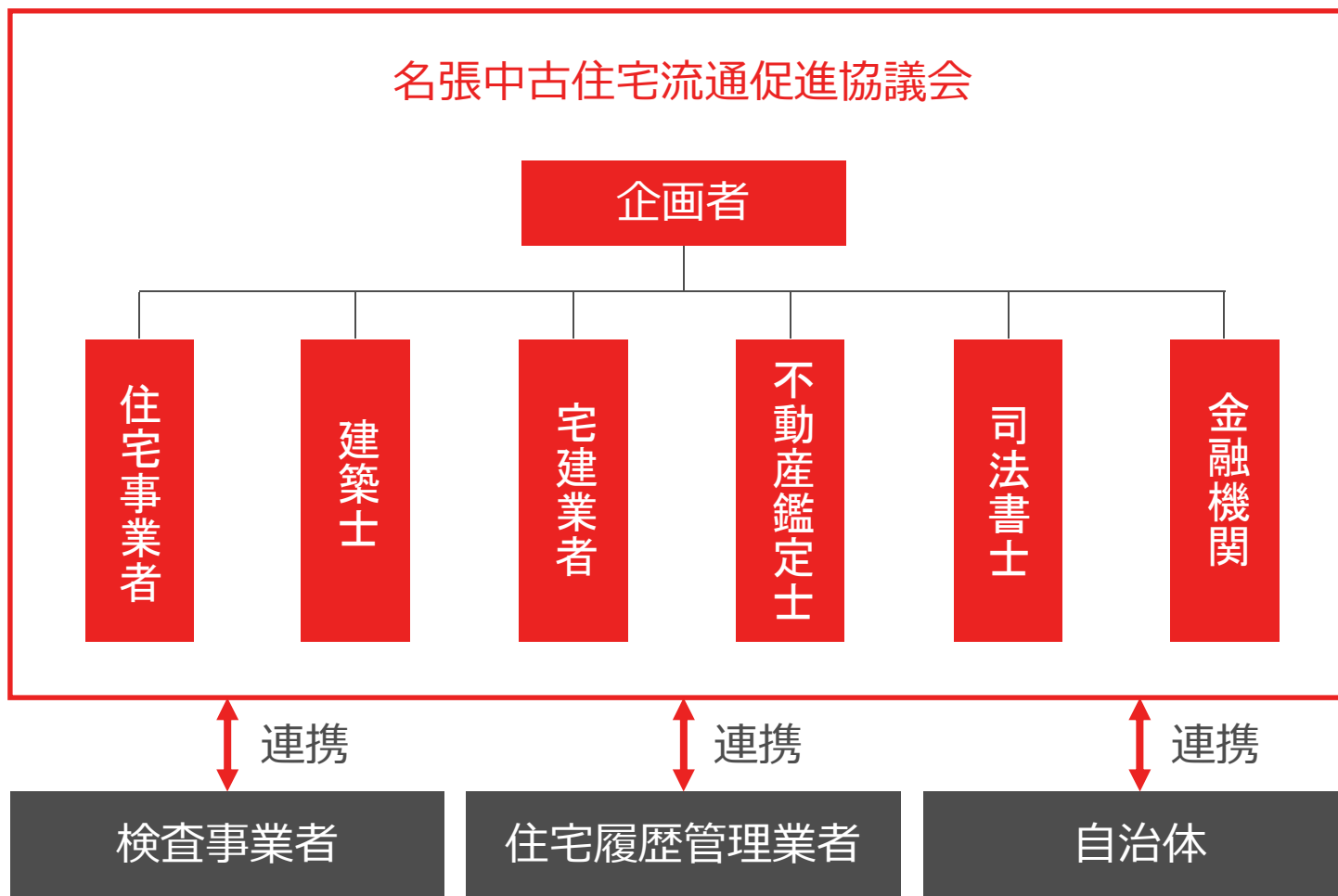
【借入限度額】

100万円以上、1億円以内（10万円単位）

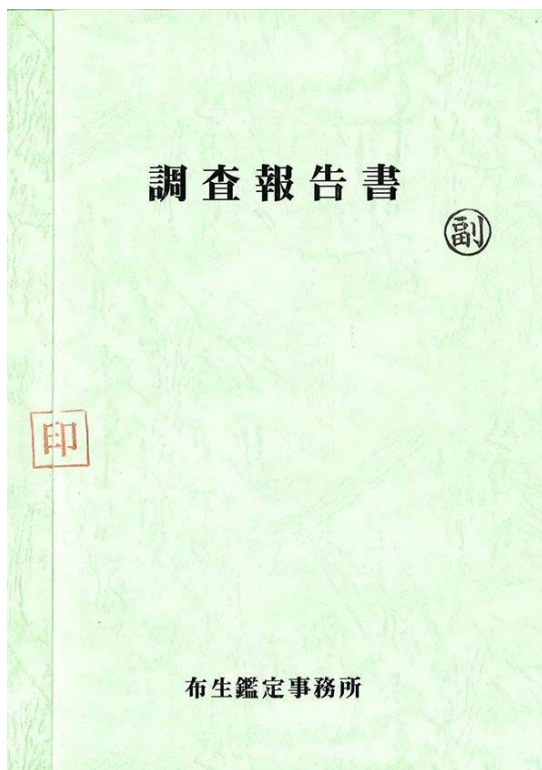
#### □買取制度・借上保証

- ・買取時点の不動産鑑定評価の70%で買い取り
- ・借上保証制度の確立

# 実施体制

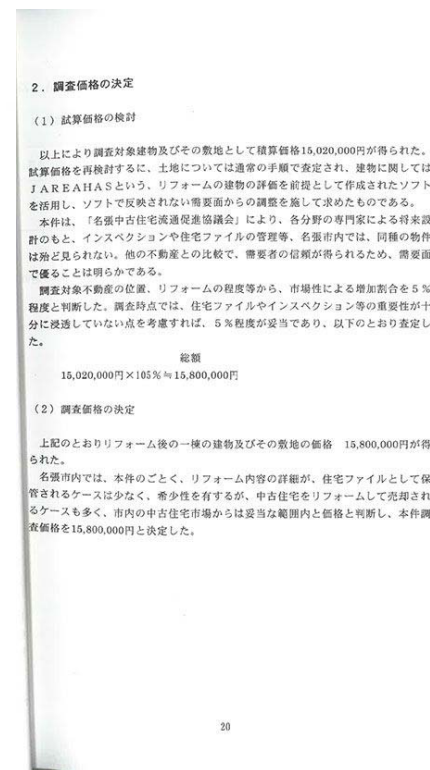


# JAREAHASによる鑑定



- (3) 調査範囲等条件
- ・ 目視可能な範囲
  - ・ 建物の詳細については建築士菊山武雄氏の現況調査報告書と現況がほぼ一致していることから、現況調査チェックシートを採用。
3. 価格等調査の時点  
平成28年11月15日
4. 価格等を求める方法
- (1) 適用する手法に関して  
原価法
- (2) 原価法（積算価格）の査定にあたって  
一般的な調査報告書の場合と異なる点は、建物に関して再調達原価及びリフォーム後はJAREAHASをベースに査定する事。
- IV. 依頼目的、利用者の範囲等
1. 価格等調査の依頼目的  
北伊勢上野信用金庫が融資する際の参考
2. 利用者の範囲
- (1) 依頼者  
表紙に記載のとおり、名張中古住宅促進協議会
- (2) 価格調査書の依頼者以外の者への提出の有無及び提出先  
依頼者以外の提出先  
北伊勢上野信用金庫  
必要に応じ、調査対象物件の所有者。
- (3) 価格調査書の依頼者以外の者への開示の有無及び開示先  
なし
- (4) 価格調査書の公表の有無  
なし
3. 事後の利用者の範囲の拡大の際の承諾の必要性  
後日、本価格調査書が公表されることとなる場合又は2で記載した開示・提出先が広がる場合には、当該公表、開示又は提出の前に当社宛文書等を交付して、本調査の担当不動産鑑定士の承諾を得る必要がある。

3



# インスペクション項目の追加

(第4-2面)

検査の結果	【2-2】外部壁 表	劣化事象 <input type="checkbox"/> 有り、 <input type="checkbox"/> 無し	
-------	---------------	---	--

部位等	【2-2】外部建具（雨水）		
A外壁 目録	検査項目	確認内容	
劣化状況	<input type="checkbox"/> 1 外部建具形状 <input type="checkbox"/> 2 1.ドア <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5 <input type="checkbox"/> 6 劣化検査できなかった箇所 ( )	<input type="checkbox"/> ア 材質 <input type="checkbox"/> a. アルミ <input type="checkbox"/> b. 金属製 <input type="checkbox"/> c. 木製 <input type="checkbox"/> イ 構造 <input type="checkbox"/> a. 高断熱 <input type="checkbox"/> b. 断熱 <input type="checkbox"/> c. 一般	
	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5 <input type="checkbox"/> 6 劣化検査できなかった箇所 ( )	<input type="checkbox"/> ア 材質 <input type="checkbox"/> a. アルミ <input type="checkbox"/> b. 金属製 <input type="checkbox"/> c. 木製 <input type="checkbox"/> イ 構造 <input type="checkbox"/> a. 高断熱 <input type="checkbox"/> b. 断熱 <input type="checkbox"/> c. 一般 <input type="checkbox"/> a. 合せ格子 <input type="checkbox"/> b. 強化格子 <input type="checkbox"/> c. 一般	
	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5 <input type="checkbox"/> 6 劣化検査できなかった箇所 ( )	<input type="checkbox"/> ア 建具の新しい破損、ずれ、ひび割れ、劣化、浮き又ははがれが確認されない <input type="checkbox"/> イ 建具の新しい破損、ずれ、ひび割れ、劣化、浮き又ははがれが確認される <input type="checkbox"/> a. 建具の新しい破損、ずれ、ひび割れ、劣化、浮きが確認された箇所 <input type="checkbox"/> 東面 <input type="checkbox"/> 西面 <input type="checkbox"/> 南面 <input type="checkbox"/> 北面	
	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5 <input type="checkbox"/> 6 劣化検査できなかった箇所 ( )	<input type="checkbox"/> ア 防水材の新しい劣化又は水切り金物等の不具合が確認されない <input type="checkbox"/> イ 防水材の新しい劣化又は水切り金物等の不具合が確認される（下表に記入） <input type="checkbox"/> a. 防水材の新しい劣化又は水切り金物等の不具合が確認された箇所 <input type="checkbox"/> 東面 <input type="checkbox"/> 西面 <input type="checkbox"/> 南面 <input type="checkbox"/> 北面	
腐朽・腐食、錆害 ( )	<input type="checkbox"/> ア 無い <input type="checkbox"/> イ ある（下の○を記入） <input type="checkbox"/> a. 腐朽・腐食等・錆害が確認された箇所 ( )		
備考			

(第5面)

検査の結果	【3】屋根 表	劣化事象 <input type="checkbox"/> 有り、 <input type="checkbox"/> 無し	【4】バルコニー 表	劣化事象 <input type="checkbox"/> 有り、 <input type="checkbox"/> 無し
-------	------------	---	---------------	---

部位等	【3】屋根（雨水）			
A外壁 目録	確認内容	検査項目	確認内容	
劣化状況	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5 <input type="checkbox"/> 6 劣化検査できなかった箇所 ( )	<input type="checkbox"/> ア 瓦 <input type="checkbox"/> a. いりし瓦 <input type="checkbox"/> b. 軽集瓦 <input type="checkbox"/> c. セメント瓦 <input type="checkbox"/> d. 粘土瓦 <input type="checkbox"/> e. 金属瓦 <input type="checkbox"/> f. スレート <input type="checkbox"/> イ 金属 <input type="checkbox"/> a. ガルバリウム鋼板 <input type="checkbox"/> b. カラー鋼板 <input type="checkbox"/> c. 銅板 <input type="checkbox"/> d. 防水		
	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5 <input type="checkbox"/> 6 劣化検査できなかった箇所 ( )	<input type="checkbox"/> ア 屋根葺き材の新しい破損、ずれ、ひび割れ、劣化、浮き又ははがれが確認されない <input type="checkbox"/> イ 屋根葺き材の新しい破損、ずれ、ひび割れ、劣化、浮き又ははがれが確認される <input type="checkbox"/> a. 屋根葺き材の新しい破損、ずれ、ひび割れ、劣化、浮きが確認された箇所 <input type="checkbox"/> 東面 <input type="checkbox"/> 西面 <input type="checkbox"/> 南面 <input type="checkbox"/> 北面	(1) 【雨水】屋根葺き材の新しい破損、ずれ、ひび割れ、劣化、浮き又ははがれ	
	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5 <input type="checkbox"/> 6 劣化検査できなかった箇所 ( )	<input type="checkbox"/> ア 防水層の新しい劣化又は水切り金物等の不具合が確認されない <input type="checkbox"/> イ 防水層の新しい劣化又は水切り金物等の不具合が確認される（下表に記入） <input type="checkbox"/> a. 防水層の新しい劣化又は水切り金物等の不具合が確認された箇所 <input type="checkbox"/> 東面 <input type="checkbox"/> 西面 <input type="checkbox"/> 南面 <input type="checkbox"/> 北面	(2) 【雨水】防水層の新しい劣化又は水切り金物等の不具合(壁際等)の場合 <input type="checkbox"/> a. 防水層の新しい劣化又は水切り金物等の不具合が確認される	
	腐朽・腐食、錆害 ( )	<input type="checkbox"/> ア 無い <input type="checkbox"/> イ ある（下の○を記入） <input type="checkbox"/> a. 腐朽・腐食等・錆害が確認された箇所 ( )	(1) 【構造】新しい腐朽・腐食等・錆害が確認されないこと。 <input type="checkbox"/> イ ある（下の○を記入） 腐朽の場合 腐朽・腐食等・錆害が確認された箇所	
備考				

部位等	【4】バルコニー（構造・雨水）			
A外壁 目録	確認内容	検査項目	確認内容	
劣化状況	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5 <input type="checkbox"/> 6 劣化検査できなかった箇所 ( )	<input type="checkbox"/> ア 床 <input type="checkbox"/> イ 壁 <input type="checkbox"/> a. 支持部材、床の新しいひび割れ、劣化、浮き又ははがれが確認されない <input type="checkbox"/> イ 支持部材、床の新しいひび割れ、劣化、浮き又ははがれが確認される（下表に記入） <input type="checkbox"/> a. 支持部材、床の新しいひび割れ、劣化、浮き又ははがれが確認された箇所 <input type="checkbox"/> 東面 <input type="checkbox"/> 西面 <input type="checkbox"/> 南面 <input type="checkbox"/> 北面 <input type="checkbox"/> b. 床下のひび割れ ( )	<input type="checkbox"/> ア 床 <input type="checkbox"/> イ 壁 <input type="checkbox"/> a. 支持部材、床の新しいひび割れ、劣化、浮き又ははがれが確認されない <input type="checkbox"/> イ 支持部材、床の新しいひび割れ、劣化、浮き又ははがれが確認される（下表に記入） <input type="checkbox"/> a. 支持部材、床の新しいひび割れ、劣化、浮き又ははがれが確認された箇所 <input type="checkbox"/> 東面 <input type="checkbox"/> 西面 <input type="checkbox"/> 南面 <input type="checkbox"/> 北面 <input type="checkbox"/> b. 床下のひび割れ ( )	
	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5 <input type="checkbox"/> 6 劣化検査できなかった箇所 ( )	<input type="checkbox"/> ア 防水層の新しい劣化又は水切り金物等の不具合が確認されない <input type="checkbox"/> イ 防水層の新しい劣化又は水切り金物等の不具合が確認される（下表に記入） <input type="checkbox"/> a. 防水層の新しい劣化又は水切り金物等の不具合が確認された箇所 <input type="checkbox"/> 東面 <input type="checkbox"/> 西面 <input type="checkbox"/> 南面 <input type="checkbox"/> 北面	(2) 【雨水】防水層の新しい劣化又は水切り金物等の不具合 <input type="checkbox"/> イ 防水層の新しい劣化又は水切り金物等の不具合が確認される	
	腐朽・腐食、錆害 ( )	<input type="checkbox"/> ア 無い <input type="checkbox"/> イ ある（下の○を記入） <input type="checkbox"/> a. 腐朽・腐食等・錆害が確認された箇所 ( )	(1) 【構造】新しい腐朽・腐食等・錆害が確認されないこと。 <input type="checkbox"/> イ ある（下の○を記入） 腐朽の場合 腐朽・腐食等・錆害が確認された箇所	
	備考			

# 伊賀優良住宅



## 伊賀優良住宅

### 「安心・安全の家」の証です。

住宅診断の実施後、リフォーム工事を施工し長期優良住宅(増改築)の認定を受けた既存住宅について維持保全計画を策定し、その維持保全計画に沿った点検や修繕等を実施することにより定期的に住宅性能の維持・向上を図ります。あわせてリフォーム瑕疵担保保険に加入し、住宅履歴を作成・管理する住宅を「伊賀優良住宅」に認定しています。



住宅ローンの優遇



資産価値が下がりにくい



安心して暮らせます



買う時も安心

名張中古住宅流通促進協議会

〒516-0702 三重県名張市津之台2番町19番地  
TEL 0595-41-0800 (月~金9:00~17:00)  
URL <http://nabar-cj.com> Email [Info@nabar-cj.com](mailto:Info@nabar-cj.com)





# あんしんパック

伊賀優良住宅あんしんパックで  
安心・安全な住まいづくり



## 「伊賀優良住宅」安心・安全の理由

### 住宅ローンの優遇

「伊賀優良住宅」認定の住宅は北伊勢上野信用金庫で、金利の優遇が受けられます。

### 資産価値が下がりにくい

定期的な点検・補修など住宅性能の維持・向上を図るので、資産価値が下がりにくくなります。

これからの将来も安心だね！

### 安心して暮らせませす

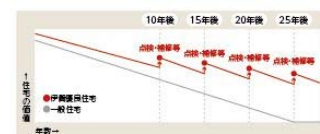
「長期優良住宅」の認定基準を満たしているので一般住宅に比べ、耐久性・耐震性・断熱性の面で安心です。

### 買う時も安心

住宅履歴の登録・蓄積をしているので、改修工事や補修工事などの履歴を確認することができます。

「伊賀優良住宅」は、一般住宅より資産価値が高く評価されます。

適切な維持メンテナンスをおこなった住宅と、おこなわない住宅では将来資産価値に大きく差が出ます。「伊賀優良住宅」は計画的に維持メンテナンスを行うので将来的に資産価値が高く評価されます。



伊賀優良住宅あんしんパック パンフレット

# あんしんパック

## 伊賀優良住宅あんしんパック

「伊賀優良住宅」の認定に必要な点検・補修などをパックにして提供します。既存住宅、新築により認定の条件が異なります。

現在住宅を所持  
している方

**既存住宅**  
(リフォーム工事実施型)

※新築基準(昭和56年6月以降)を満たす住宅

これから中古住宅を  
購入する方

**既存住宅**  
(購入型)

※長期優良住宅の認定を受けた住宅

新しく家を  
建てる方

**新築住宅**

※長期優良住宅の認定を受けた住宅

	既存住宅 <small>(リフォーム工事実施型)</small>	既存住宅 <small>(購入型)</small>	新築住宅
住宅診断の実施	○ <small>(10回・3年目・10年目)</small>	○ <small>(10回・3年目・10年目)</small>	○ <small>(3年目・10年目)</small>
維持保全計画の策定	○	○	○
認定基準を満たす リフォーム工事の実施	○		
リフォーム瑕疵保険への加入	○ <sup>※</sup>		
売買瑕疵保険への加入		○	
住宅履歴の登録	○	○	○
JIO優良住宅オーナーズ 倶楽部への加入	○	○	○
料金の目安	36万円～	39万円～	24万円～

※パック料金にリフォーム工事は含まれません

記載の金額は全て税込価格(平成29年8月1日現在)の価格です。

### 住宅診断の実施

既存住宅(3回) 259,200円

新築住宅(3回) 172,800円

中古住宅の取引の際、建物の状態が把握できないと引渡し後にトラブルが起こったり、買主の不安が高まり売却できないケースもあります。また、宅地建物取引業法が改正され、平成30年4月1日より重要事項説明の際に、住宅診断を行ったか、否かを説明する必要があります。

↓

インスペクター<sup>®</sup>が、第三者の立場から、また専門家の見地から屋根、外壁、室内、床下などの適正な診断で不具合と修繕が必要な箇所を判断させることにより、安心して中古住宅取引を行うことができます。

↓

※インスペクター-異議目的の実施する請書を受領し、終了書に合格した建築士または建築師が管理士

対象の住宅

**既り 既購 新築**

---

### 維持保全計画の策定

21,600円

住宅は日々の生活の中で、きちんと点検し、手入れをしないと、経年劣化により長く住み続けることはできません。また、維持保全計画を策定することにより一般住宅より資産価値が高く評価されます。

↓

30年間の維持保全計画を策定し計画的に点検・メンテナンスを行うことで、住宅を長期にわたり良好な状態で使用でき、資産価値も下がりにくくなります。

対象の住宅

**既り 既購 新築**

# あんしんパック

**認定基準を満たす  
リフォーム工事の実施**

長期優良住宅の「劣化性」「耐震性」「維持管理・更新の容易性」「省エネルギー性」の認定基準を満たすリフォーム工事を行うことで、長く住み続けられることができ、親から子へ、子から孫へとトータルで住居費負担を軽減することができます。また、維持保全計画の策定も長期優良住宅の認定基準となりますので、資産価値も下がりにくくなります。

長期優良住宅とは  
平成21年6月4日に「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が施行されました。一定の基準を満たした認定長期優良住宅は、税制面での優遇などを受けられます。

**対象の住宅**  
既り 既購 新築



**かし  
瑕疵保険への加入**

リフォーム期間保険 30,400円～  
売買瑕疵保険 57,780円～

工事をした部分について基礎や、柱、屋根等からの雨漏れなどの瑕疵（かし）が発生した際には補修を行う必要がありますが、事業者が倒産しているなどの場合、補修費用をご自身で負担しなければなりません。

「株式会社日本住宅保証検査機構（JIO）」の「リフォーム瑕疵（かし）保険」や「売買瑕疵（かし）保険」へ加入することにより、補修費用等に対し保険金が支払われますのでリフォームや中古住宅の取引を安心して行うことができます。

**対象の住宅**  
既り 既購 新築



**住宅履歴の登録** 40,000円

いつ、どのように新築や修繕、改修・リフォーム等を行ったかの情報が無いと、建物性能の維持を適切に行うことができません。また、住宅の資産価値も適切に評価されない可能性もあります。

↓

りれき JIO's（住宅履歴情報サービス）に登録し住宅履歴情報を最大30年間蓄積することにより、計画的な維持管理や合理的な住宅の保守を行うことができ、情報の透明性もあるため住宅の資産価値が適切に評価されます。

**対象の住宅**  
既り 既購 新築



**JIO優良住宅  
オーナーズ倶楽部への入会**

住宅の品質と資産価値を維持するためには、定期的な点検、メンテナンス、そしてそのための資金が必要です。

↓

積立型火災保険（保険料別途必要）に加入し、補償だけでなく将来に備えた修繕資金を積立できます。JIO優良住宅オーナーズ倶楽部経由の集団費でご契約いただくことにより、一般よりも割安な保険料でご加入いただけます。

月々の会費 1,000円/月  
火災保険料 14,130円/月  
火災保険金額 2,000万円  
地震保険金額 1,000万円  
積立総額 100万円  
※保険料はご加入の参考額です。

**対象の住宅**  
既り 既購 新築



**建物評価** 100,000円

不動産鑑定士による査定を行い、結果を報告します。北伊勢上野信用金庫で、リバースモーゲージローンを受けられる場合には必要となります。

**対象の住宅**  
既り 既購 新築

# あんしんパック



## お申し込みの前にご確認ください

伊賀優良住宅の認定条件をチェックし、全て該当する場合のみお申し込み可能です。

### 既存住宅

<b>チェック①</b> リフォーム工事前に住宅診断の実施が必要です	<input type="checkbox"/>
<b>チェック②</b> リフォーム工事を実施し、長期優良住宅(増改築)の認定が必要です <small>※リフォーム期間担保保険への加入、維持保全計画の制定、住宅履歴の登録が必要です。</small>	<input type="checkbox"/>
<b>チェック③</b> 新耐震基準(昭和56年6月以降)を満たしていること	<input type="checkbox"/>
<b>チェック④</b> 設計図書(建築確認申請副本等)が揃っていること	<input type="checkbox"/>
<b>チェック⑤</b> 完了検査を受けていること	<input type="checkbox"/>

### 新築住宅

<b>チェック①</b> 長期優良住宅(新築)の認定が必要です <small>※維持保全計画の制定、住宅履歴の登録が必要です</small>	<input type="checkbox"/>
--	--------------------------

#### 伊賀優良住宅に関するお問い合わせ・相談窓口

名張中古住宅流通促進協議会

〒518-0702 三重県名張市瑞之台2番町19番地  
TEL 0595-41-3800 (月～金9:00～17:00)  
URL <http://nabari-cjr.com> Email [info@nabari-cjr.com](mailto:info@nabari-cjr.com)

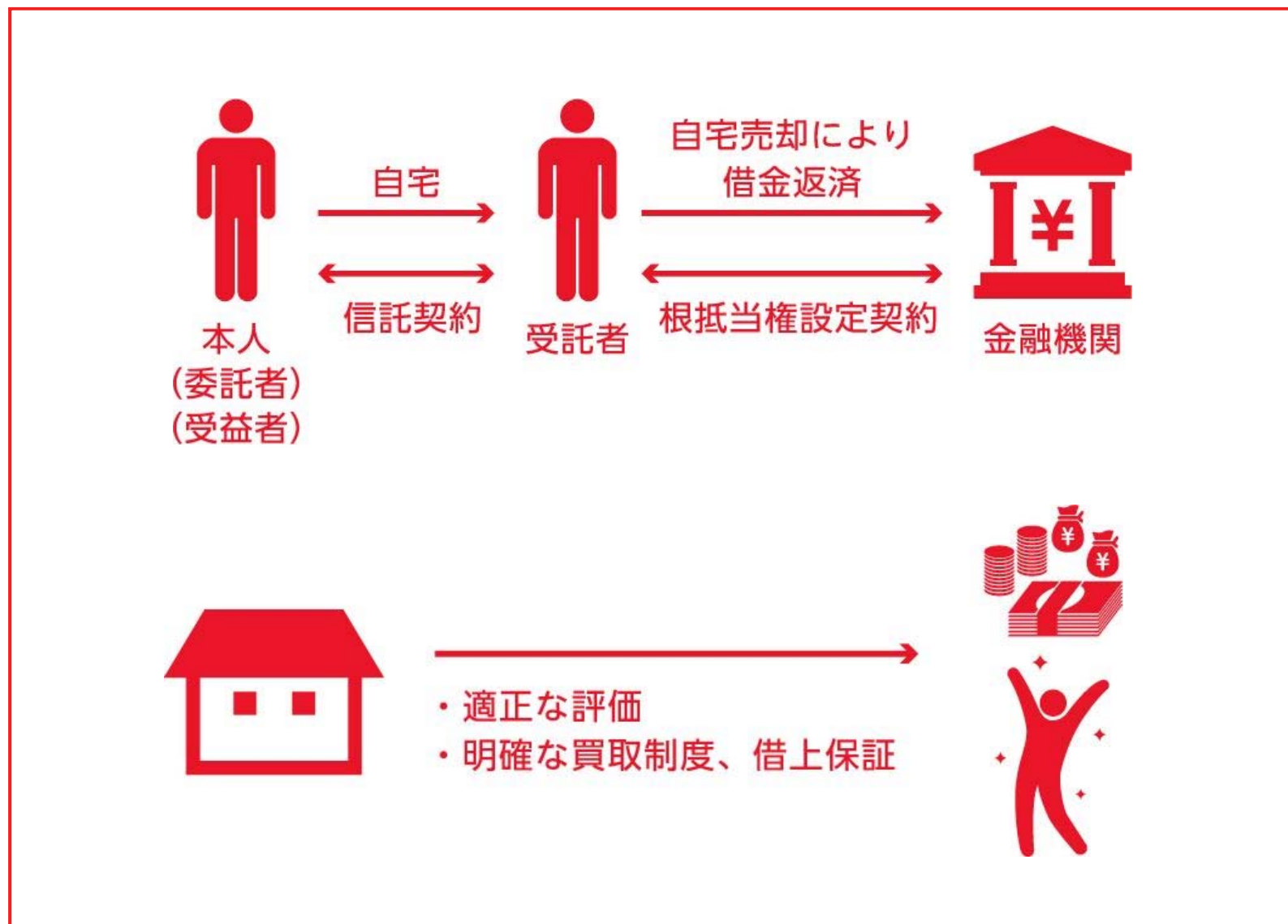
# 金融商品の開発

民事信託を活用したリバースモーゲージ

住宅ローンの優遇金利

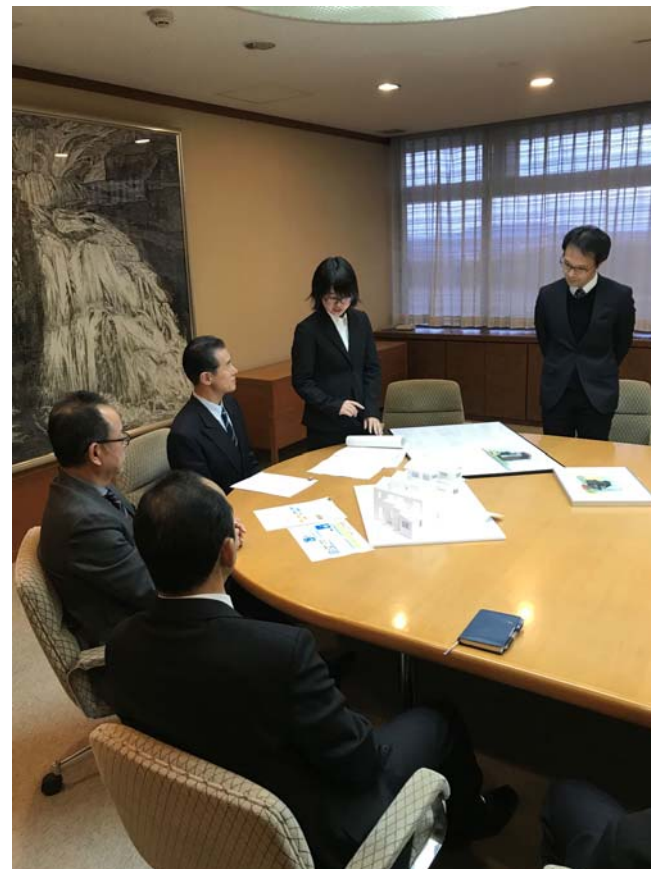
買取制度・借上保証

# 金融商品の開発



# 「近大高専」とのコラボ企画

- ・伊賀優良住宅学生設計コンペの実施
- ・2月8日 名張市役所にて表彰式



# リフォーム補助金個別相談会



## リフォーム 補助金 完全予約制 個別説明会

2017  
9月2日(土)・3日(日) 10:00～16:00  
名張産業振興センターアスピア

### 補助金対象

伊賀優良住宅の認定を受けた名張市内の住宅に  
国土交通省 平成29年度住宅ストック維持・向上促進事業の  
補助金(上限100万円)が受けられます。

### リフォーム工事認定業者

株式会社 テラカド/株式会社 大道建設/株式会社 パナホーム伊賀  
株式会社 丸栄建設/株式会社 三浦不動産



### 伊賀優良住宅

※伊賀優良住宅とは、法律で定める「長期優良住宅」に認定された住宅に加え、独自の基準を満たした住宅です。既存住宅では住宅診断後、リフォーム工事を施工し、長期優良住宅(増改築)の認定を受けます。さらに維持保全計画を策定し、計画に沿った点検や修繕等を実施することにより、定期的に住宅性能の維持・向上を図ります。合わせてリフォーム現住保険への加入や、住宅履歴を作成・管理することで「伊賀優良住宅」と認定されています。

説明会への参加申込は  
裏面をご覧ください





# 名張市すまいの活用相談会

名張市 Nabari City 空き家でお困りのこと、ご相談ください

## すまいの活用 相談会

参加費 **無料**

日時 平成 30年 2月3日(土)  
10:00 - 15:00

会場 名張産業振興センター アスピア  
多目的ホールアスピアI、アスピアII

予約不要、先着順にて受付いたしますので、  
お気軽にご相談ください。



空き家に関する様々なご相談に  
専門家がお応えします

(参加予定団体)  
公益社団法人 三重県宅地建物取引業協会 / 公益社団法人 全日本不動産協会三重県本部  
伊賀南部不動産事業協同組合 / 一般社団法人 三重県建築士事務所協会  
一般社団法人 三重県建築業協会伊賀支部 / 名張建設協会 / 一般社団法人 三重県不動産鑑定士協会  
三重県司法書士会 / 三重県土地家屋調査士会 / 伊賀南部一般廃棄物処理協同組合  
名張中古住宅流通促進協議会 / 名張会館 / 三重県居住支援連絡会



名張産業振興センター アスピア  
アドビスコープ  
アドビホール  
リバー  
総合福祉センター  
ふれあい  
名張駅  
E163  
伊賀市

《お問い合わせ先》名張市都市整備部営繕住宅室 TEL:0595-63-7740 mail:eizen@city.nabari.mie.jp



# 民事信託対応型 リバースモーゲージローン

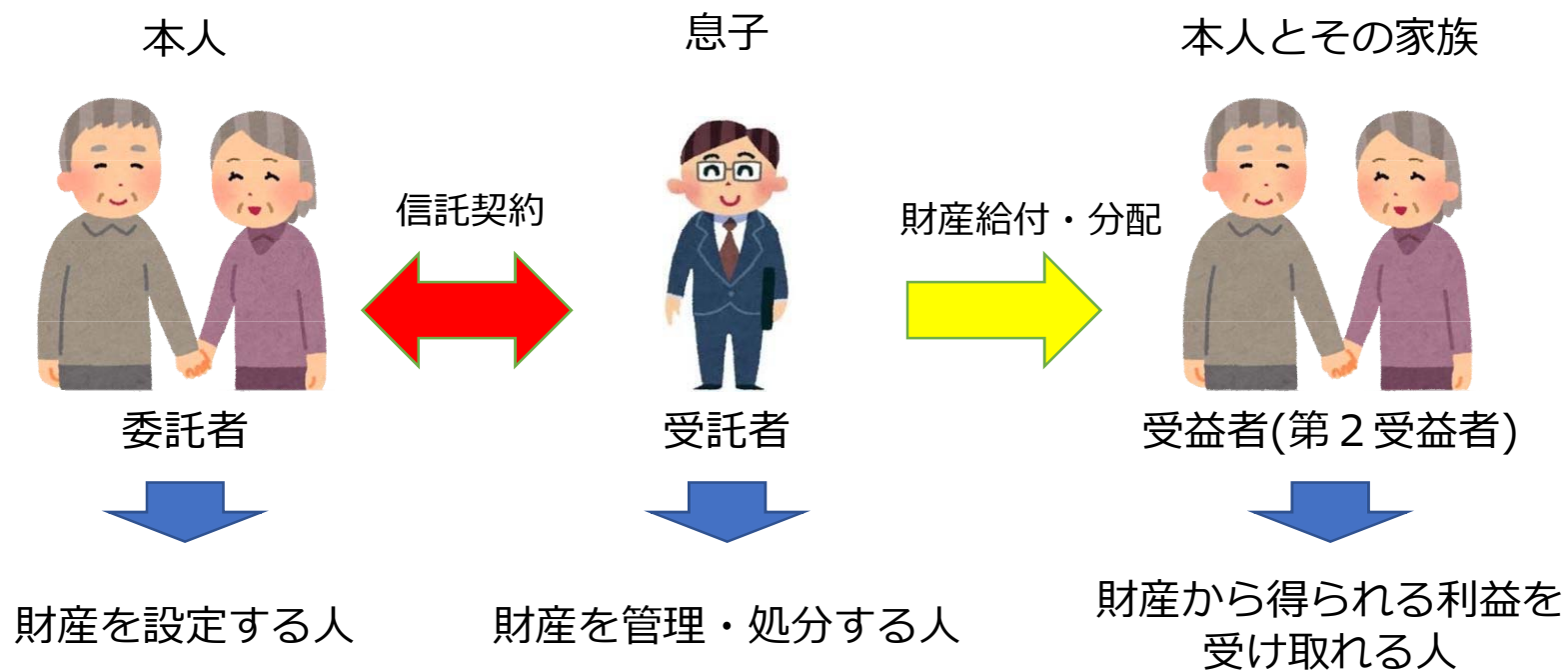


 北伊勢上野信用金庫

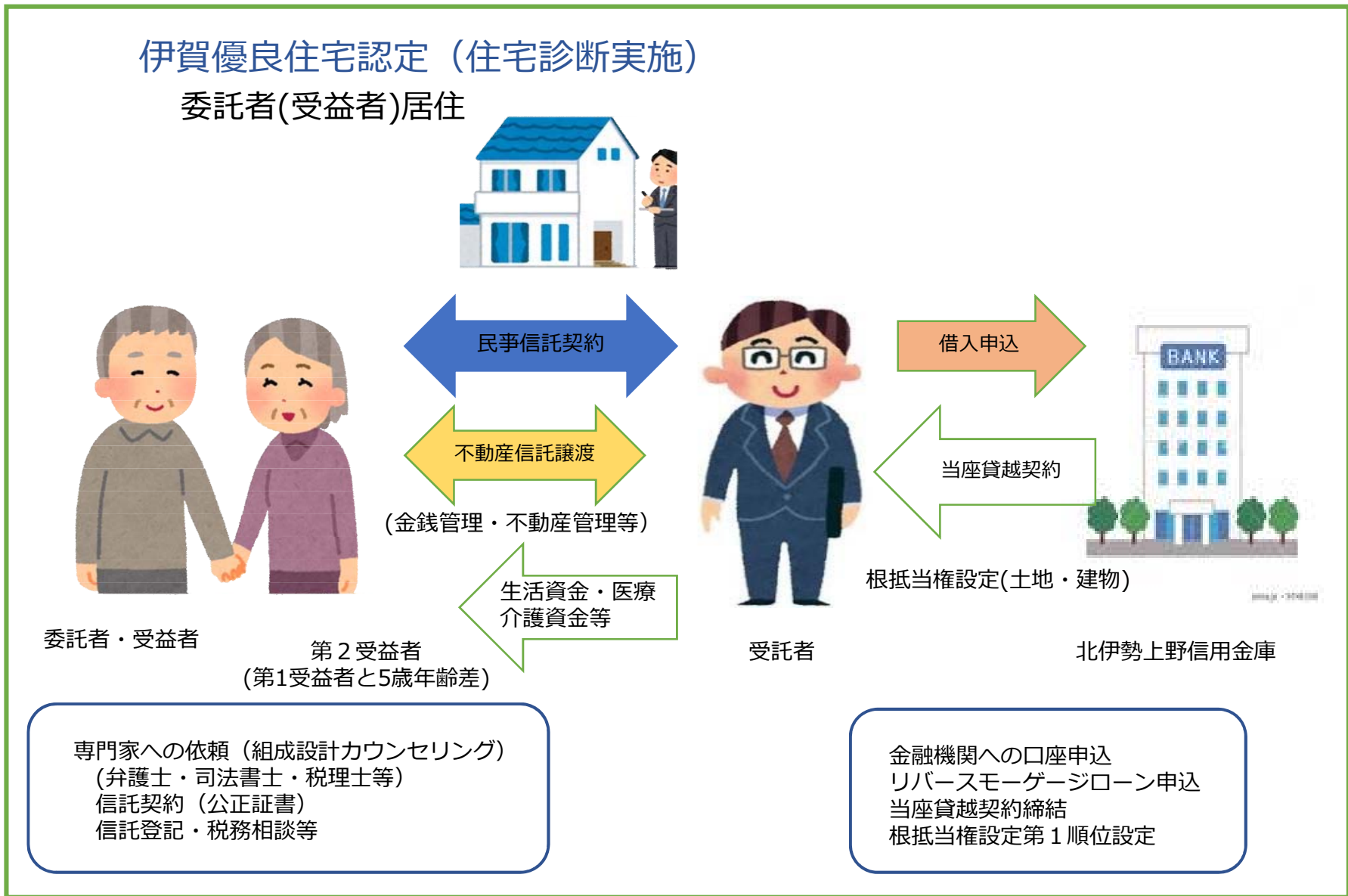
# 民事信託(家族信託)とは

【誰が】 資産を預ける人 (委託者) が  
【誰に】 信頼のできる人 (受託者) に  
          財産から得られる利益を受け取れる人 (受益者) に  
【何を】 資産(信託財産)を預け  
【目的】 資産を維持、生活の持続性を実現するために

家族信託とは、信頼できる家族を受託者とする信託。  
(財産の管理処分を任せる)  
信託業者に依頼せずにする信託。



# 民事信託対応型リバースモーゲージローンイメージ



# 商品概要

## 【融資対象者】

- ①当金庫の会員である個人もしくは会員となることのできる個人
- ②民事信託契約の受託者として、信託物件である不動産に担保を設定する権限を有する方
- ③委託者兼受益者の年齢が75歳以上で年金などにより借入利息を返済できる方、但し、受益者の配偶者を第2受益者とする場合は、第1受益者との年齢差が5歳以下、かつ自宅で生活をする方
- ④安定した所得がある方
- ⑤その他当金庫の融資基準を満たしている方
- ⑥伊賀優良住宅を対象とする場合は、「伊賀優良住宅」の認定を受けた者に限る

## 【資金使途（委託者・受益者の為）】

- ①生活資金（事業資金、投機目的資金を除く）
- ②リフォーム資金
- ③医療、介護費用
- ④介護施設入所費用

### 【借入限度額】

- ① 100万円以上、1,000万円以内（100万円単位）
- ② 貸越極度額は当金庫の所定掛け目にて担保不動産を評価する額とする

### 【融資利率】

固定金利 3.5%

### 【返済期限】

- ① 民事信託契約が解除されたとき
- ② 受託者が金庫定款で定める営業区域外に転居したとき
- ③ 期限の利益喪失事由が生じたとき

### 【返済方法】

- ① 担保物件の売却による一括返済
- ② 手元資金による随時または一括返済

### 【担保】

委託者居住の土地、建物に第1順位の根抵当権設定をする

### 【保証人】

不要とする（但し、担保不動産が共有の場合は、物上保証人（担保提供者を徴求いたします。）

# 伊賀優良住宅を取得される方へ

## 住宅ローン関連商品のご案内

基準金利より  
**年▲0.1%**

- ・住宅ローン
- ・リフォームプラン
- ・リフォームプラン・エコ
- ・無担保住宅ローン
- ・リビートプラン(リフォーム)
- ・リビートプラン(無担保住宅)

### (住宅ローン商品概要)

○お借入金額は50万円以上10,000万円以内(1万円単位) ○お借入期間は35年以内 ○変動金利と固定金利選択型(3年・5年・10年)の2タイプを自由に選択・変更できます。 ○保証会社の保証をご利用いただけますので、原則保証人は不要です。 ○保証会社保証料及び事務取扱手数料が別途必要です。 ○当金庫指定の団体信用生命保険にご加入いただけます。 ○建物及び敷地に抵当権を設定させていただきます。○取得される建物等について火災保険にご加入いただけます。

### 住宅ローン選びのポイント



現在の  
低金利を  
利用して  
返済したい

**変動金利型**

金利は年2回に月並し、固定金利選択型に比べ変動金利型の方が変動金利型を選択することができます。



一定期間  
返済額を  
固定したい

**固定金利選択型**

一定期間(3年・5年・10年)金利を固定できます。固定期間終了後は再度固定金利選択型または変動金利型を選択することができます。

## 民事信託型リバースモーゲージ



○お借入金額：100万円以上1,000万円以内(100万円単位) ○お借入期限：委託者(受益者)がお亡くなりになるまで ○融資利率：固定金利3.5%(金融情勢の変化等相当の自由がある場合には変更します。) ○返済方法：担保物件の売却による一括返済または受益者の遺産からの返済、またはお手もと資金による随時返済 ○融資対象者：1.当金庫の会員であるもしくは会員となることができる個人の方 2. 民事信託契約の受託者として、信託物件である不動産に担保を設定する権限を有する方。3.委託者兼受益者の年齢が75歳以上で年金などにより借入利息を返済できる方。但し、受益者の配偶者を第2受益者とする場合は第1受益者との年齢差が5歳以下、かつ自宅生活する方。4.安定した所得がある方。5.その他当金庫の融資基準を満たしている方。 ○保証人：不要 但し、担保不動産が共有の場合は、物上保証人(担保提供者)を徴求いたします。 ○担保不動産：1.土地、建物(委託者居住物件) 2.担保物件に根抵当権設定(第一順位) ○事務手数料等：1.事務手数料54,000円(民事信託契約等の手数料は別途必要) 2.担保調査手数料(担保物件2件までは32,400円、他は不動産担保調査手数料に準じる)

詳しくは当金庫窓口までお問い合わせください。

**北伊勢上野信用金庫**

<http://www.kitaseueno-shinkin.jp>

平成29年9月1日現在

### 民事信託対応型リバースモーゲージローン 商品概要

融資対象者	①当金庫の会員である個人もしくは会員となることのできる個人の方。 ②民事信託契約の受託者として、信託物件である不動産に担保を設定する権限を有する方。 ③委託者兼受益者の年齢が75歳以上で年金などにより借入利息を返済できる方。但し、受益者の配偶者を第2受益者とする場合は第1受益者との年齢差が5歳以下、かつ自宅生活をする方。 ④安定した所得がある方。 ⑤その他当金庫の融資基準を満たしている方。 ※伊賀優良住宅認定物件とする。
資金用途	①委託者(受益者)の生活資金(投資資金、事業性資金を除く) ②リフォーム資金 ③医療、介護費用 ④介護施設入所費用
借入種類	当座貸越
借入限度額	①100万円以上1,000万円以内(100万円単位) ②貸越限度額は金庫の所定掛目にて担保不動産を評価する額
借入期間	1年(以降1年毎更新)
融資利率	固定金利 3.5%(金融情勢の変化等相当の事由がある場合には変更します)
利息計算方法及び支払方法	①毎日の貸越最終残高×融資利率×1/365 毎月の利息の計算期間は前月10日から当月の9日まで ②毎月10日(休業日の場合は翌営業日)に指定口座より引落しさせていただきます。
返済期限及び貸越の一時中止	①民事信託契約が解除されたとき ②受託者が金庫定款で定める営業区域外に転居したとき ③期限の利益喪失事由が生じたとき
返済方法	①担保物件の売却による一括返済 ②受益者の遺産からの返済 ③お手もと資金による随時返済
担保不動産	①土地、建物(委託者居住物件) ②担保物件に根抵当権設定(第一順位)
貸越限度額	貸越限度額は金庫所定の掛目で評価した不動産担保額により決定します。程度額は経済環境の変化で土地価格が変動されたときと当庫が認められた場合程度額を変更する場合があります。
保証人(連帯保証人)	不要 但し、担保不動産が共有の場合は、物上保証人(担保提供者)を徴求いたします。
同意書の徴求	委託者の推定相続人全員から本契約に係る協力の同意書をいただきます。
事務手数料	①事務手数料 54,000円(税込) (民事信託契約等の手数料は別途必要) ②担保調査手数料 担保物件2件まで 32,400円(税込) (他は不動産担保調査手数料に準ずる) ※今後、金額を変更する場合がございます。

平成29年9月1日現在

## ローン組成上の主な課題点

- 民事信託の取り扱い事例や判例が少ない  
(本件ローン全般における法務リスクの存在)
- 信託口座の開設による受託者固有の口座との分別管理
- 信託内借入の受託者の責任範囲 (有限責任、無限責任)
- 保証人 (リコース、ノンリコース)
- 償還期限 (高齢化による期限、期間のリスク)
- 期限の利益喪失条項の設定 (受託者、受益者事由)
- 極度額設定と担保物件における期間評価と回収リスク



# 今後の求められる役割

民事信託リバースモーゲージローン



- ・ 融資機会の増加（ノンリコースローン）
- ・ 融資可能額の拡大

良質な住宅ストック（伊賀優良住宅）



- ・ 超高齢化社会が進行していく中での次世代への資産承継を通じた地域経済やコミュニティの活性化
- ・ 高齢化社会における高齢者の持つニーズと生活の質の向上
- ・ 人口減少における地域ごとに異なる課題や、個人ごとに異なるニーズに対して、それに合った解決策を実現していくための民事信託（家族信託）の可能性（空き家対策等）
- ・ 有効な財産管理や処分ができなくなるリスクに対する成年後見、代理、委任、信託の複合的組成（金融機関、弁護士、司法書士、税理士等の専門家による連携）



# 住宅ストック維持・向上促進事業

～地域密着工務店と金融機関が連携した「住宅価値表示」に基づく住宅ストック維持・向上促進プロジェクト～



長寿命住宅研究会

Long Life Estate Laboratory

## 「長寿命住宅研究会」とは

長期優良住宅の普及促進、それに伴う住宅性能評価や住宅履歴等の推進、また、維持管理の適切なあり方や住宅保証のあり方を検討し、実務に則した「標準」となるべき具体的な手法や書式を確立・実施し、住宅の社会資産化を目指すことを目的に、全国各地を拠点とする意欲在る工務店と住宅に関連する各種企業・団体により、平成26年2月に設立した研究会。

全国にまたがる地域工務店ネットワーク

- ◇質の高い住宅を設計・施工
- ◇適切な維持管理



- ◆質を評価して流通させる



# 当研究会の本事業への取組方針

新築時に「良質な住宅」を建設し、適切なルールに則した維持管理を実施、かつ、住宅履歴に明確に記録されている住宅を評価する「住宅価値算定システム」を開発し、それらの考え方や情報を金融機関、不動産鑑定士等と共有することにより、経年価値でしかない従来の住宅価値評価を、客観的にその時々で評価する手法を確立し、良質な住宅の中古市場における新たな社会的価値を確立していくことを目指す。



## 1. 住宅性能の向上・維持保全に資する取組

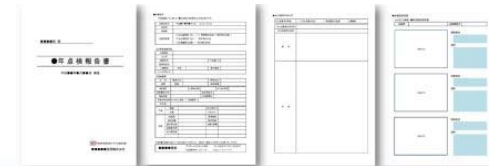
### 〔A. 住宅の質の確保に係る取組〕

- ①認定**長期優良住宅**の取得
- ②住宅**性能評価**の取得(設計・**建設**)

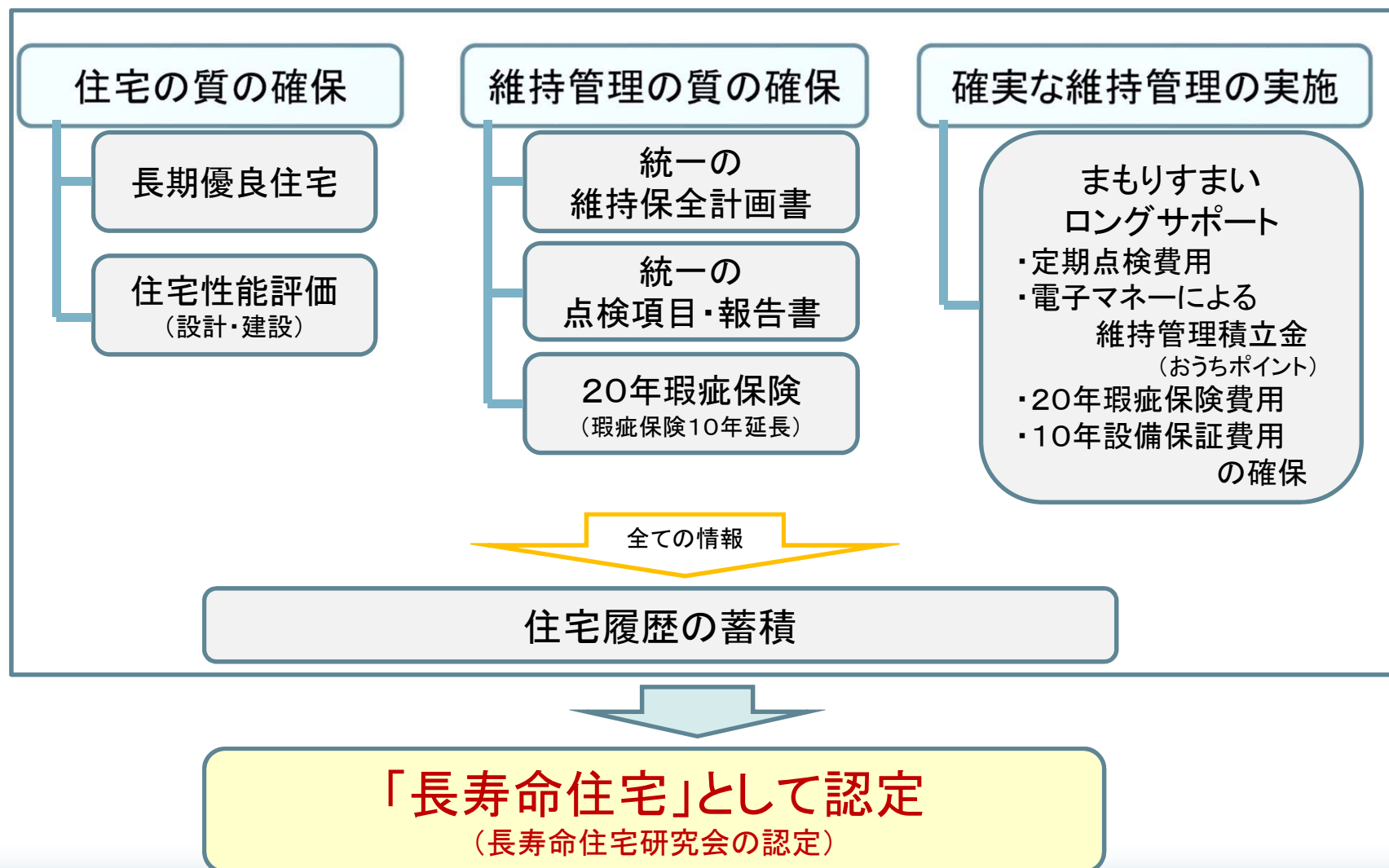


### 〔B. 維持管理の質の向上及び確実な実施に係る取組〕

- ①統一ルールに基づく**長期維持保全計画**(**定期点検・計画修繕**)の策定
- ②統一された**定期点検項目**(チェックシート)と報告書の策定
- ③築後**20年までの瑕疵保証責任**の組み入れ
- ④維持管理を確実に実施するための支援システム「まもりすまいロングサポート」の策定(住宅版電子マネーによる積立金制度 等)
- ⑤適切な維持保全が実施されている事を第三者が確認検査し「**維持保全確認書**」を発行する仕組みの策定
- ⑥**住宅履歴**蓄積の組み入れ

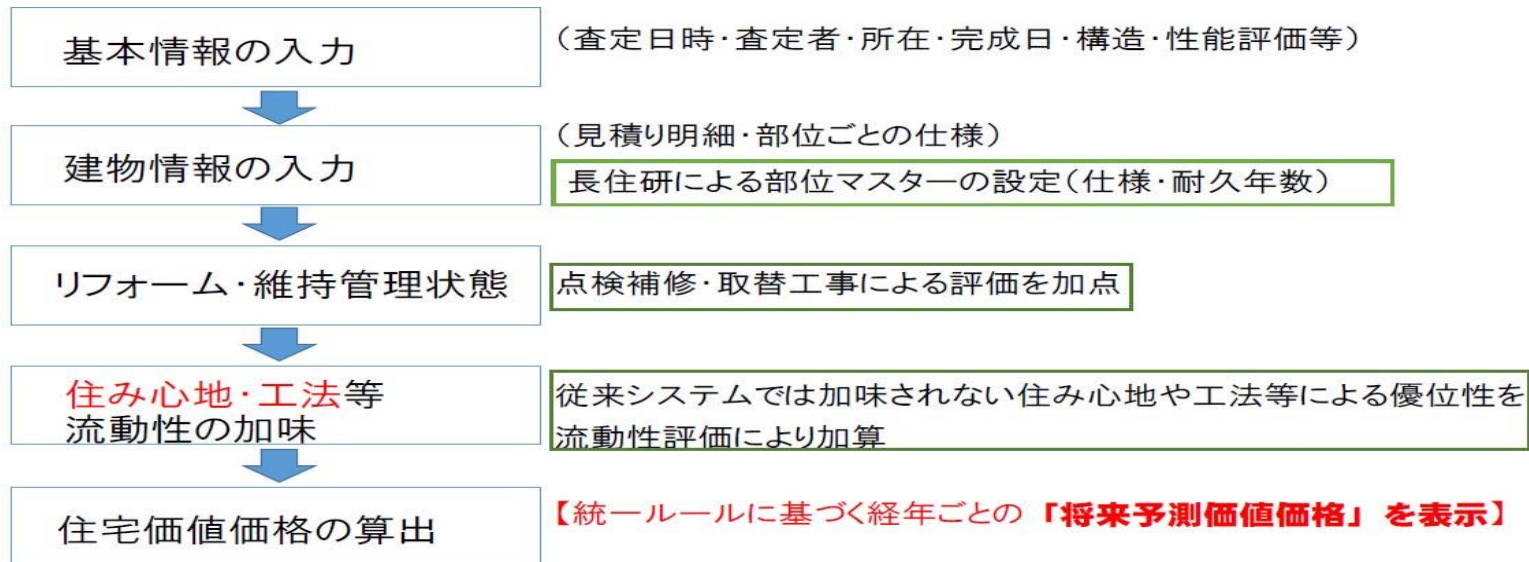


# 《「住宅性能の向上・維持管理に資する取組」の概念図》



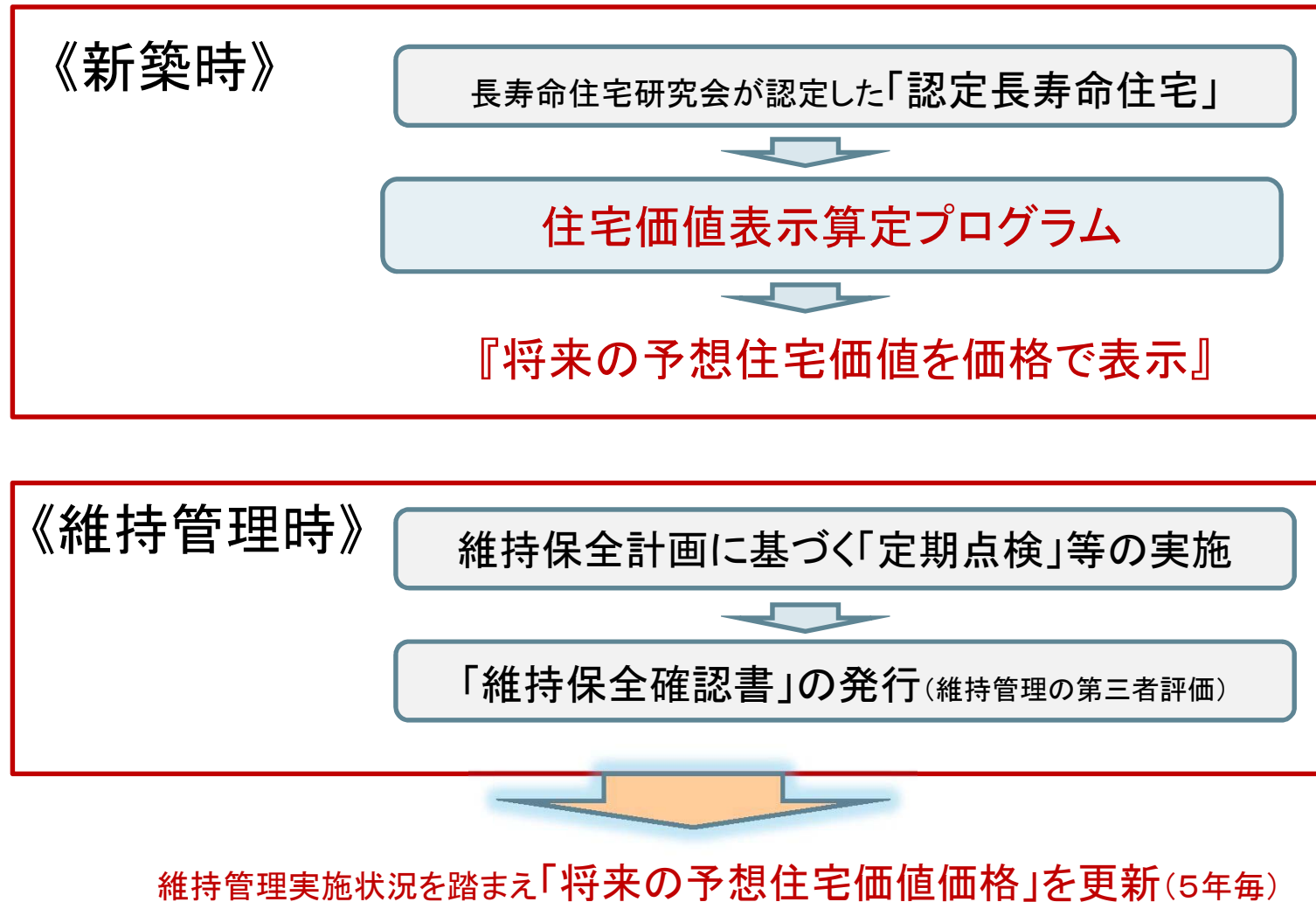
## 2. 住宅の資産価値の適正評価に係る取組

### 《住宅価値表示算定プログラムの開発》





## 《「住宅の資産価値の適正評価に資する取組」の概念図》



### 3. 金融・流通商品開発に係る取組

#### 金融機関の選定

長寿命住宅研究会 会員工務店と日頃から取引のある金融機関を選定  
(武蔵野銀行、埼玉りそな銀行、西武信用金庫、宮崎銀行)

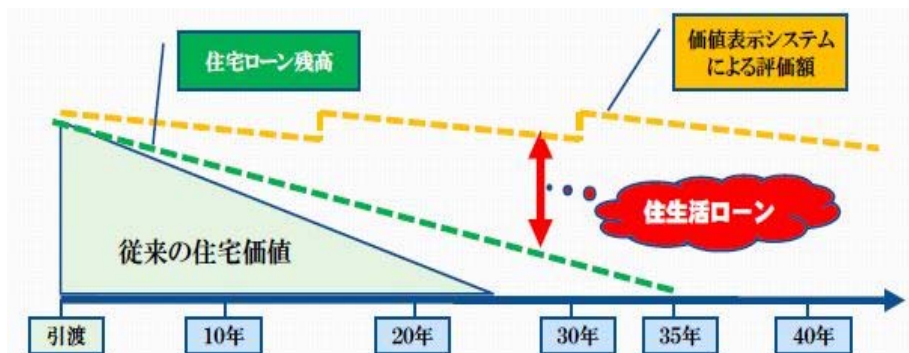
#### 金融機関との連携方法

- ①金融商品開発WGを設置(遠隔地の場合はTV会議システムを活用)
- ②取引のある工務店とのコミュニケーション充実(常に情報交換できる体制整備)

#### 具体的協議内容

##### 【①目指す「金融商品」の共有】

継続する住宅の価値に基づき、  
長期にわたる住生活に対する  
様々な融資を可能とする  
「住生活ローン」の開発



## 【②当研究会の「住宅性能向上・維持保全に資する取組」の共有】

構築したルールや策定した仕組みについての内容共有

(長期優良住宅とは、建設性能評価とは、長期保全計画の内容と必要性 等)

## 【③当研究会が構築した「住宅価値表示算定プログラム」の共有】

不動産鑑定士の監修を受けて構築した「住宅価値表示算定プログラム」の内容と信頼度の共有

(質の高い住宅が適切な維持管理を実施することを前提に、住宅価値が担保されていくことを適正に評価し、将来の住宅価値予測を価格で表示する仕組み)



## 【④金融商品開発の土台の共有】

金融機関にとっての回収率(LGD)が通常の住宅より高くなることを共有

- 金融機関で設定している「住宅担保価値係数」の他に、新たな住宅の担保価値の指標に活用できることを共有
- 金融機関が本格的に活用するためには、多くの実績が必要であることも共有

## 【⑤共有した内容に基づき、現状で出来るアウトプットを模索】

【宮崎銀行「住生活あんしんペアローン」】  
住宅ローンと、フリーローンの融資期間を  
20年に延長し、ペアで利用可能に設定。



【武蔵野銀行「むさしの住宅ローンスーパー大満足」】

長寿命認定住宅の金利の引き下げ  
(0.775%→0.675%)を実施

長寿命住宅認定 付住宅を新築・ご購入される方限定

長寿命住宅研究会 Long Life Estate Laboratory コラボレーション × 武蔵野銀行

むさしの住宅ローン スーパー大満足

【西武信用金庫「長寿命住宅研究会連携スーパー住宅ローン」】

長寿命認定住宅は、将来に亘って住宅担保価値が高く評価できることにより、  
融資期間最長60年を設定。

# 住宅ストック維持・向上促進事業に関するシンポジウム

平成30年2月13日(火)

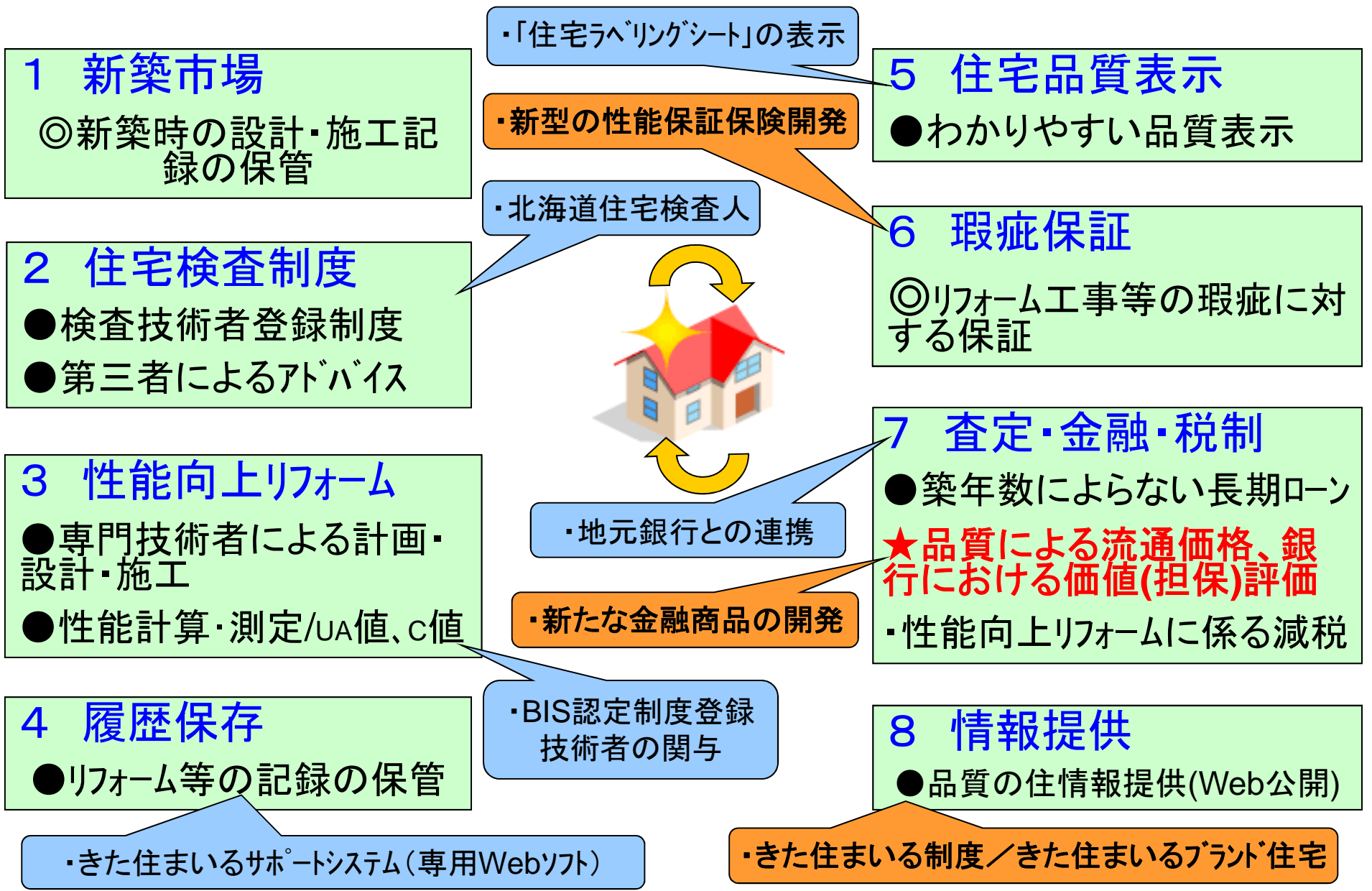
## 北海道R住宅に対応した様々な金融商品の開発



北海道R住宅ストック流通推進協議会

(代表者)株式会社シー・アイ・エス計画研究所 代表取締役社長 服部 倫史

# 既存住宅流通・リフォーム市場が目指す姿(北海道) 〈平成17年度〜〉

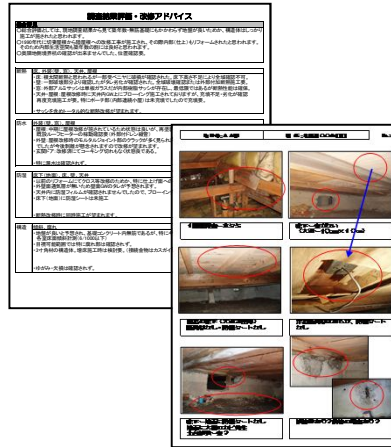


# 北海道R住宅システム<平成21年度～>

## インスペクション(住宅検査)



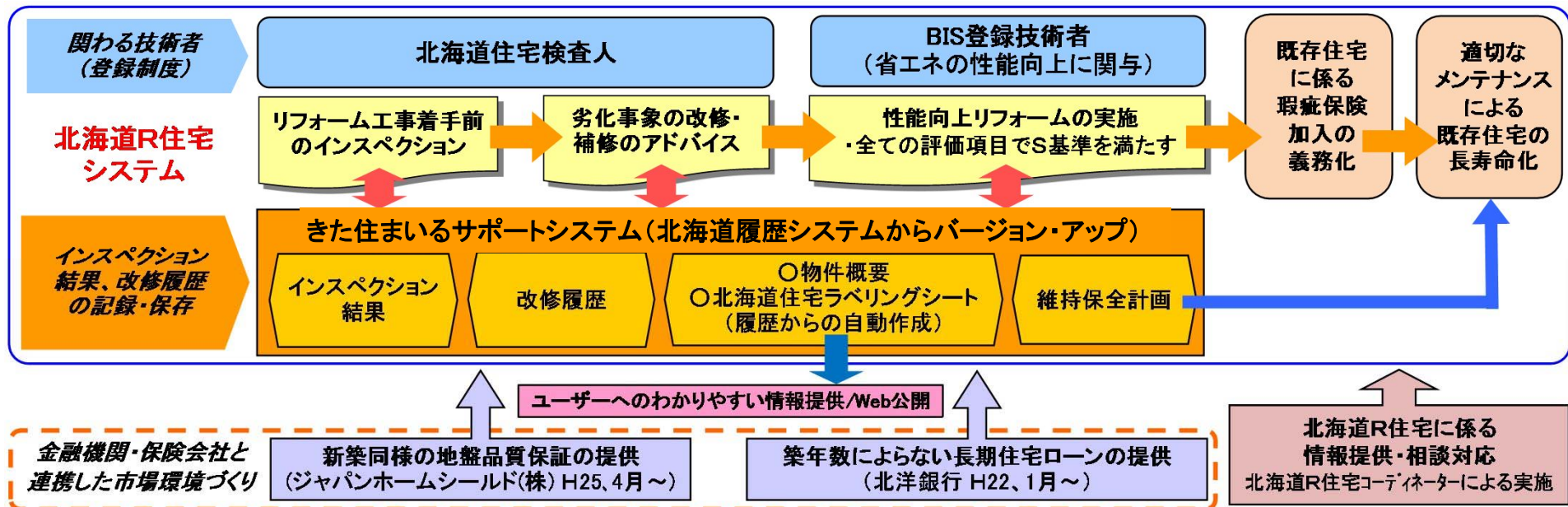
## 改修・補修のアドバイス



## 性能向上リフォーム



## 履歴システムの活用



# 北海道R住宅の性能水準

## ～性能の客観的な算定・測定・証明～

◆ **良質住宅ストックの性能・品質の定義(性能水準)**  
→ **省エネ効果／光熱費削減／資産価値の向上・確保**

### 1 耐久性能の向上

- ①相当隙間面積C値 $2.0\text{cm}^2/\text{m}^2$ 以下(気密性能の向上)  
→気密性能試験(測定)の実施
- ②通気層工法等の採用(壁体内の結露防止)
- ③土台の防腐処理、床下の防湿処理
- ④乾燥木材の使用

### 2 耐震性能の向上

- ・昭和56年6月改正の建築基準法に基づく「新耐震設計基準」と同等、またはそれ以上の耐震性能  
→耐震診断により「耐震基準適合証明」を行う

### 3 省エネルギー性能の確保

- ・外皮平均熱貫流率UA値 $0.46\text{W}/\text{m}^2\text{K}$ 以下(断熱等性能等級4)  
→BIS登録技術者による計算、施工管理

### 4 高齢社会への対応(段差解消、手すり設置)

・基礎・土台の補強



・気密・断熱工事



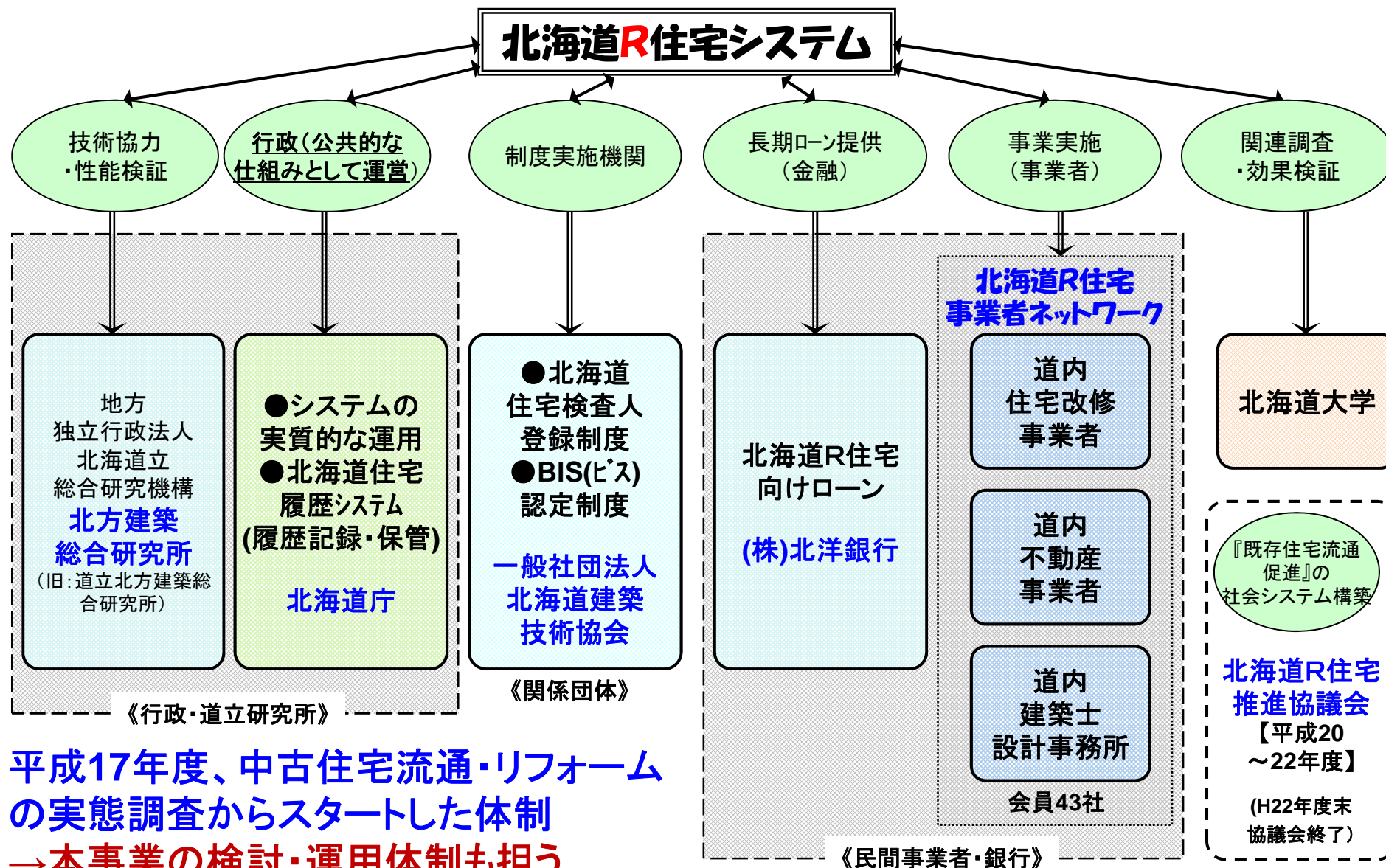
・気密性能試験





# 北海道R住宅を支える『地域の体制』

～地域工務店、技術者、銀行、大学、行政・道立研究所などの連携～



平成17年度、中古住宅流通・リフォームの実態調査からスタートした体制  
→本事業の検討・運用体制も担う

# 北洋銀行による北海道R住宅向けローンの提供 〈平成21年度～〉

## 《北海道R住宅向けローン／ほくようフルリフォームローン》

◆築年数にかかわらず、「借入期間が新築同様の最長35年」、  
「金利・付帯サービスも新築とまったく同じ」のローンの提供

★「建物評価のあり方」のイノベーションのきっかけとなった画期的なローン！

### ■ローンの特徴

- 1 融資対象物件の築年数にかかわらず、借入期間は新築物件同様に最長35年
- 2 担保評価はリフォームに係る工事請負額をベースに実施（住宅の築年数評価としない）
- 3 金利設定、親子リレー返済OK、八大疾病保障付きなど、新築ローンに全面同調

### ■ローンの利用者

- 1 北海道R住宅として性能向上リフォームを実施するユーザー
- 2 北海道R住宅性能にリノベーション済み住宅（買取再販住宅）を購入するユーザー
- 3 既存住宅を現状のままで購入し、購入直後に北海道R住宅として性能向上リフォームを実施するユーザーには、「購入費＋リフォーム費」合計額で一括でローン設定が可能。  
また、既存住宅購入時点の中間払い（不動産購入費のみの一時払い）にも対応

# 金融商品・流通商品開発に係る取組

当初の検討成果の目標		実際の成果／開発
宅建業者による 買取保証の付与	・買取再販住宅に対する 付与。10年後or15年後の 期間検討・設定	●買取再販住宅への付与 →期間＝10年後（下記も同様）
		●持家リノベーション物件への付与
残価設定ローン	・適用条件整理とローン開 発。10年間or15年間の期 間検討	△現時点では市場性が見通せず、 商品化には慎重な取扱いが必要
良質ストック評価型 リバースモーゲージ	・建物の良質性を評価する リバースモーゲージの開 発（住宅金融支援機構の 融資保険適用を前提）	○買取保証の付与及び住宅気密性 能保証保険の組込を優位点として、 建物の良質性を評価すべく、住宅 金融支援機構に検討依頼
良質ストック流通価格 見積システム	・新型ローンの担保評価と買 取保証額見積の手法開発	●「10年後の買取保証額」及び「現 況買取額」の2つの仕組みを構築
住宅気密性能保証保険	—	●損害保険会社により開発中
既存住宅向け瑕疵担保 保険の保証期間10年	・開発に必要な事項の整 理・設定、実際の適用拡大	・開発に必要な事項の整理段階

# 年数経過した既存住宅のインスペクション、各種検査・測定の実施

## ◆調査・検証のねらい

○工事完了時点で良質な住宅の10年もしくは15年経過後、「住宅の性能・品質の状態と、住宅市場において値付けされ、流通する価値を持っているか」を把握。

## ◆調査・検証の実施状況

調査・検証の住宅の種類		平成28年度	平成29年度
①	北海道R住宅(平成21・22築(経年)、平成29築(完成直後))	8戸	1戸
②	北方型住宅	1)平成2・3年築(第1世代)	7戸
③		2)平成18・21年築(第3世代)	2戸
④	一般的な住宅	1)昭和55～平成3年築(旧省エネ基準)	2戸
⑤		2)平成4～10年築(新省エネ基準)	1戸
⑥		3)平成11～28年築(次世代省エネ基準)	3戸
合計		13戸	13戸

★【結果】:工事完了時点からの性能維持もしくは低下、劣化・傷みの状況、改善必要ポイントなどがおおよそ明らかになり、良質住宅と一般的な住宅との年数経過後の品質差を把握できた。

また、「良質ストック流通価格見積システム」の基礎データとして活用。

# (1)平成8年築の住宅～新築時に性能・質の高い住宅づくりの効果

➡ 省エネ性の劣化はなし、家本体(躯体)の経年劣化もほとんどなし。

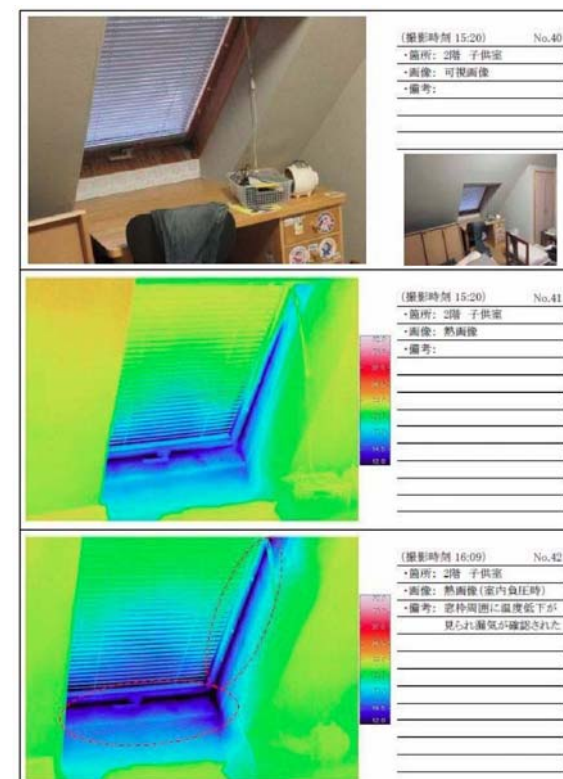
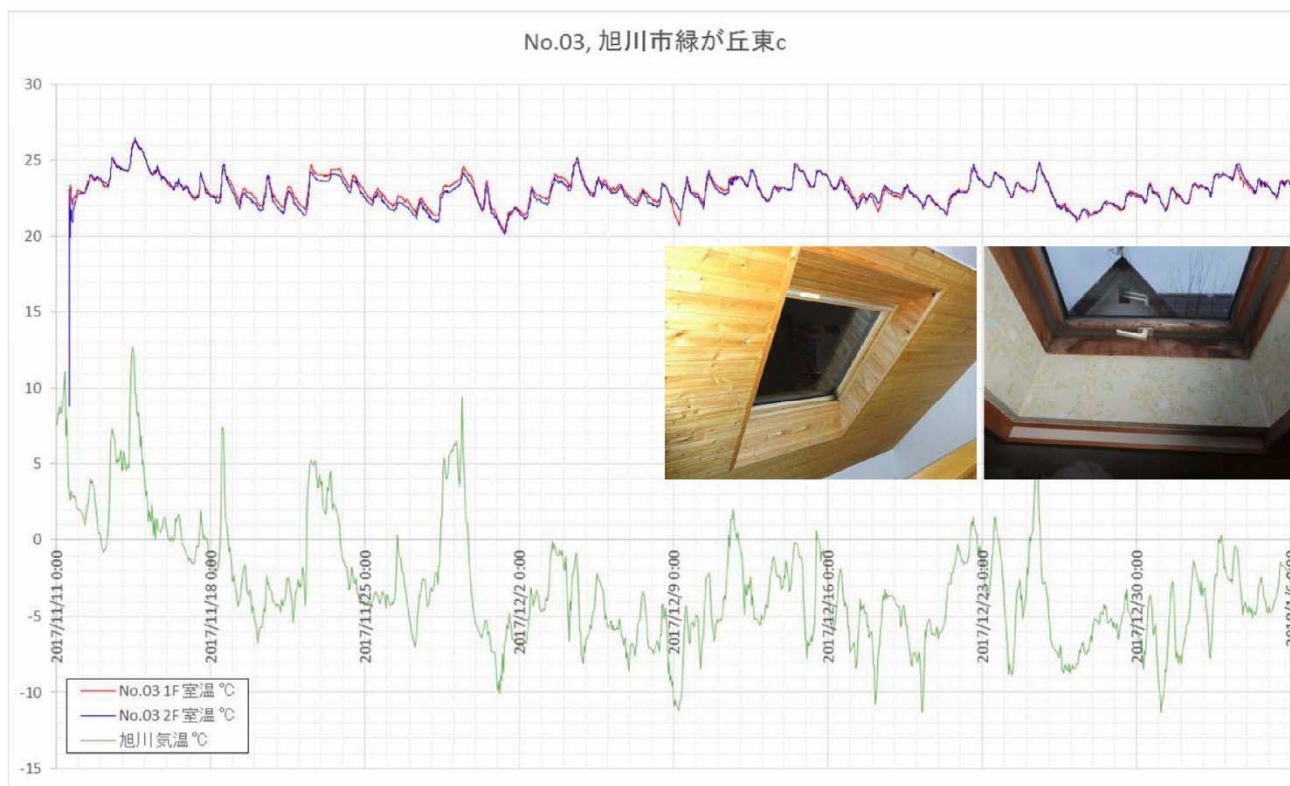
- 平成8年新築
- 下川町内
- 各種検査・測定の実施
- ①相当隙間面積(C値)  
=  $0.8\text{cm}^2/\text{m}^2$
- ②インスペクションの実施  
(基礎の鉄筋探査、  
家全体のレベル測定を  
含む)
- ③サーモグラフィ検査  
(C値測定時、冬季暖房)
- ④温度・湿度の定点継続測定
- ⑤室内壁の表面温度測定  
(冬季暖房の温度上昇時)



## (2)北方型住宅(平成2年築、旭川)～C値＝1.9cm<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

### ■調査結果:

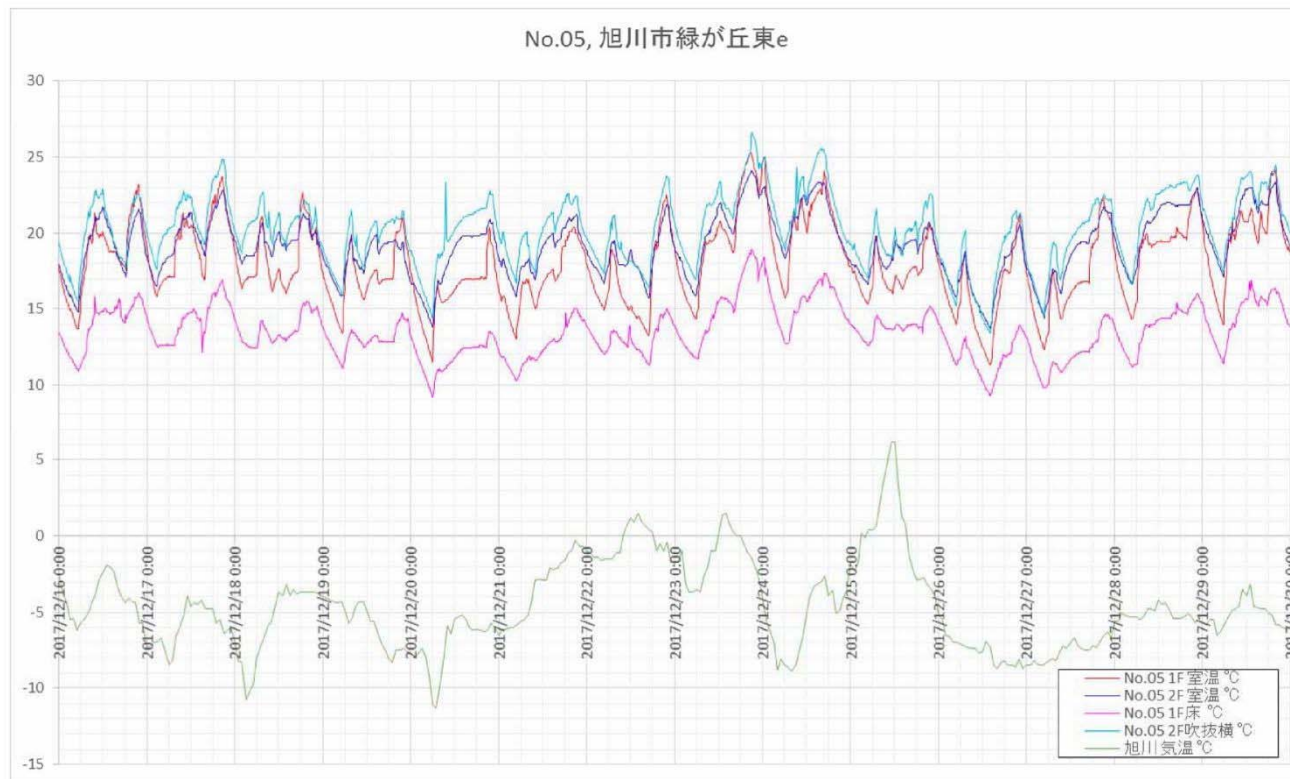
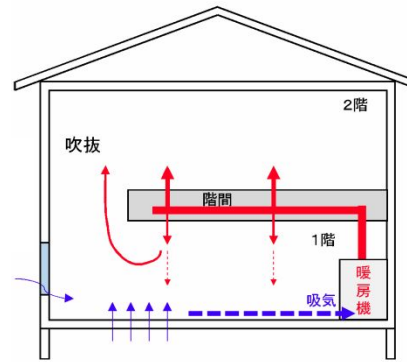
- ①1階と2階の温度差なし。
- ②天窓周辺からの漏気がある。
- ③北向き天窓に結露影響と考えられる劣化あり→窓交換の必要性



# (3)北方型住宅(平成2年築、旭川)～C値＝3.7cm<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

## ■調査結果:

- ①サッシ周り(劣化あり)の漏気がある。
- ②壁と床の取合い部からの漏気が顕著。  
→床下冷気を防ぐ「気流止め」の未施工。
- ③暖気(1階天井送風口)が床に届かず。



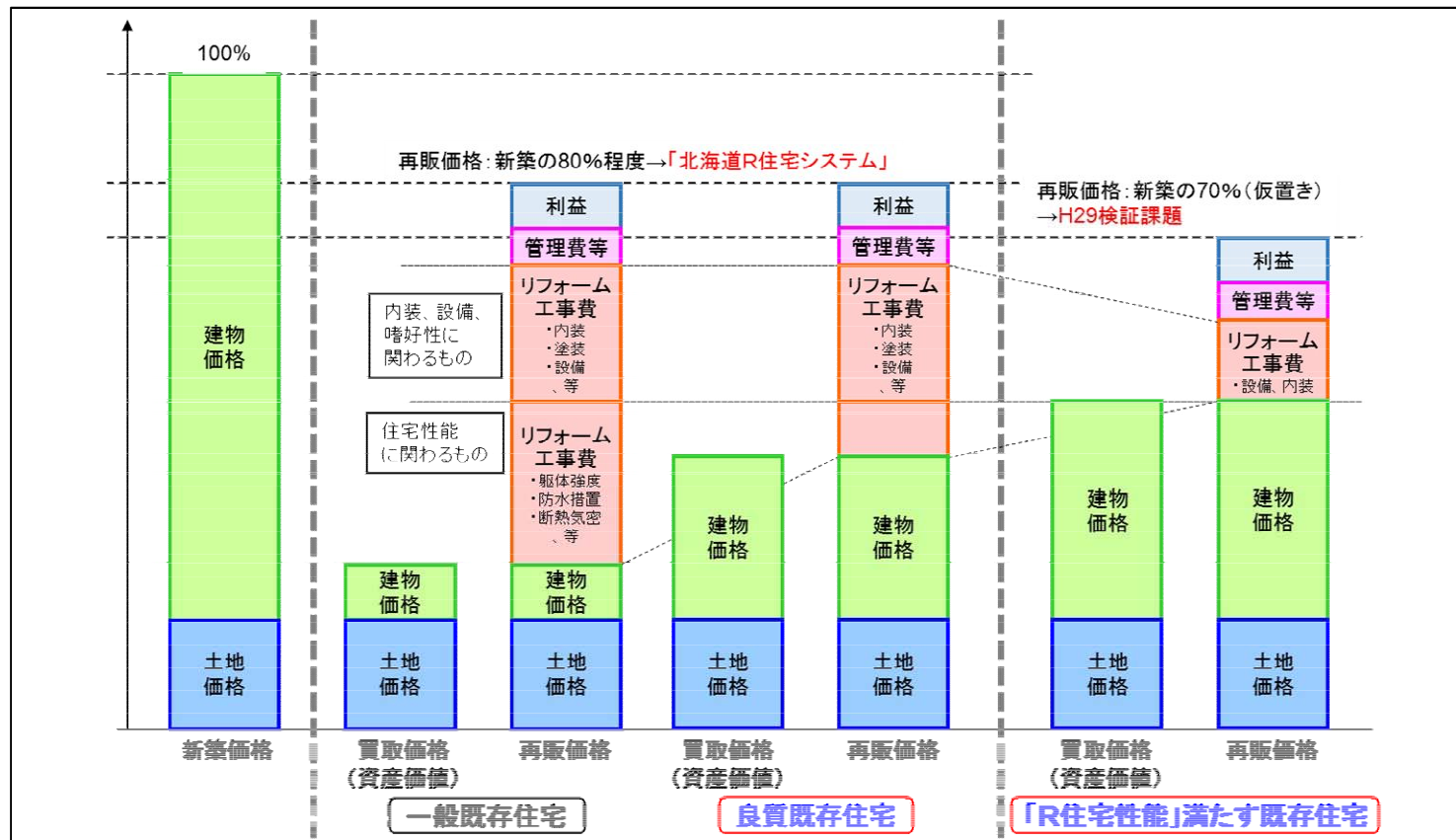
# 「良質ストック流通価格見積システム」の構築(1)

★工事後、年数経過した既存住宅のインスペクション、各種検査・測定等に基づいて、各種評価額を客観的に算定する「良質ストック流通価格見積システム」を構築。

☆価格見積の利用場面: ①10年後の買取保証額

②現況の買取額(対象は原則、良質住宅ストックの経年もの)

③新たな金融商品の担保評価算定の根拠のひとつとして





# 「良質ストック流通価格見積システム」の構築(2)

## 見積システム トップ画面メニュー(案)

①新規見積(買取保証額見積)

②新規見積(現況買取額見積)

③見積の保存

④見積の再開

⑤標準単価表の更新(管理者限定)

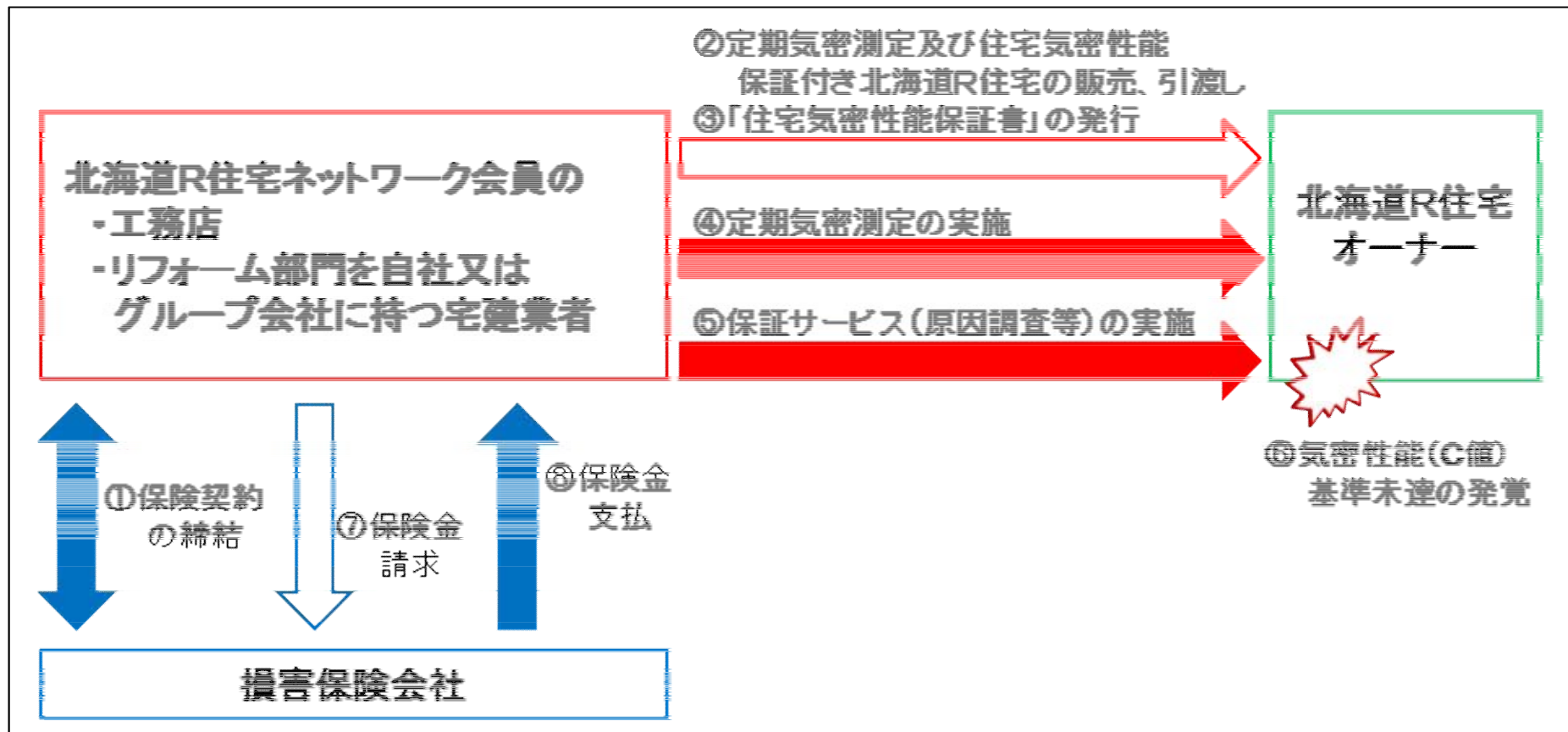
## 再販のために必要な工事費の算定(案)

見積項目	一式			仕入			運搬	人工	見積額	備考
	数量	単位	単価	数量	単位	標準単価				
B1 性能構造										
耐震性		式			式					削除
雨水防水		式			式					削除
断熱気密性										
基礎		式			m					削除
床		式			m					削除
壁		式			m					削除
天井		式			m					削除
屋根		式			m/m					削除
サッシ		式			枚					削除
玄関ドア		式			枚					削除
気密シート		式			m					削除
▼項目を追加										
小計										
B2 表装										
屋根		式			m/式					削除
外壁		式			m/式					削除
仮設		式			式					削除
▼項目を追加										
小計										
B3 内装										
天井		式			m/式					削除
内壁		式			m/式					削除
床		式			m/式					削除
建具		式			式					削除
▼項目を追加										
小計										
B4 設備										
キッチン		式			台					削除
浴室		式			台					削除
トイレ		式			台					削除
洗面台		式			台					削除
冷暖房		式			台					削除
給湯		式			台					削除
機械換気		式			台					削除
照明		式			台					削除
▼項目を追加										
小計										

# 住宅気密性能保証保険の開発

★北海道R住宅仕様(相当隙間面積・C値=2.0cm<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>以下)の住宅に対して、損害保険会社により、「住宅気密性能保証保険」を開発中。

→「気密性能の保証」、「長期的な性能保持の証明」、「住宅所有者による維持管理の重要性の理解と対応拡大」に機能する。



# 宅建業者による「買取保証付き買取再販住宅」の試行

★平成28年度に、  
「10年後買取保証付き買取再販住宅」  
を販売試行。



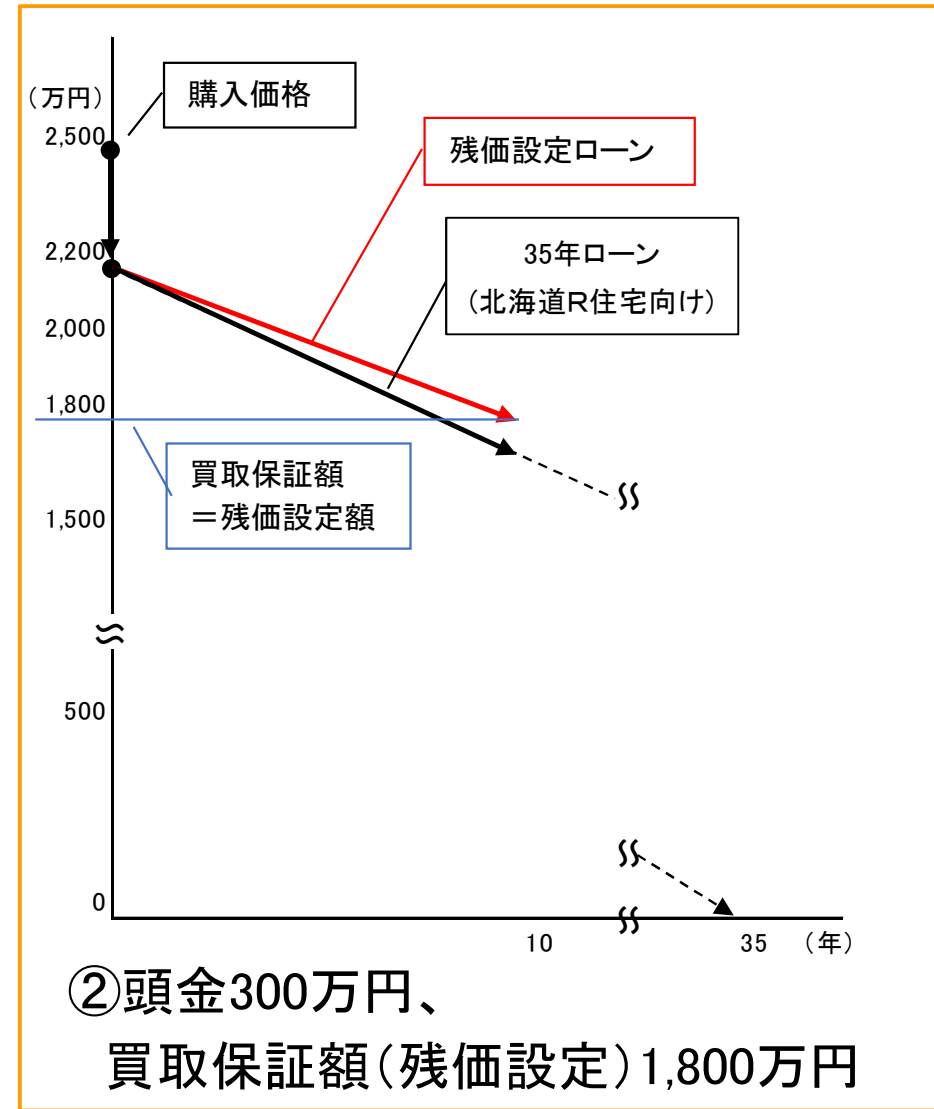
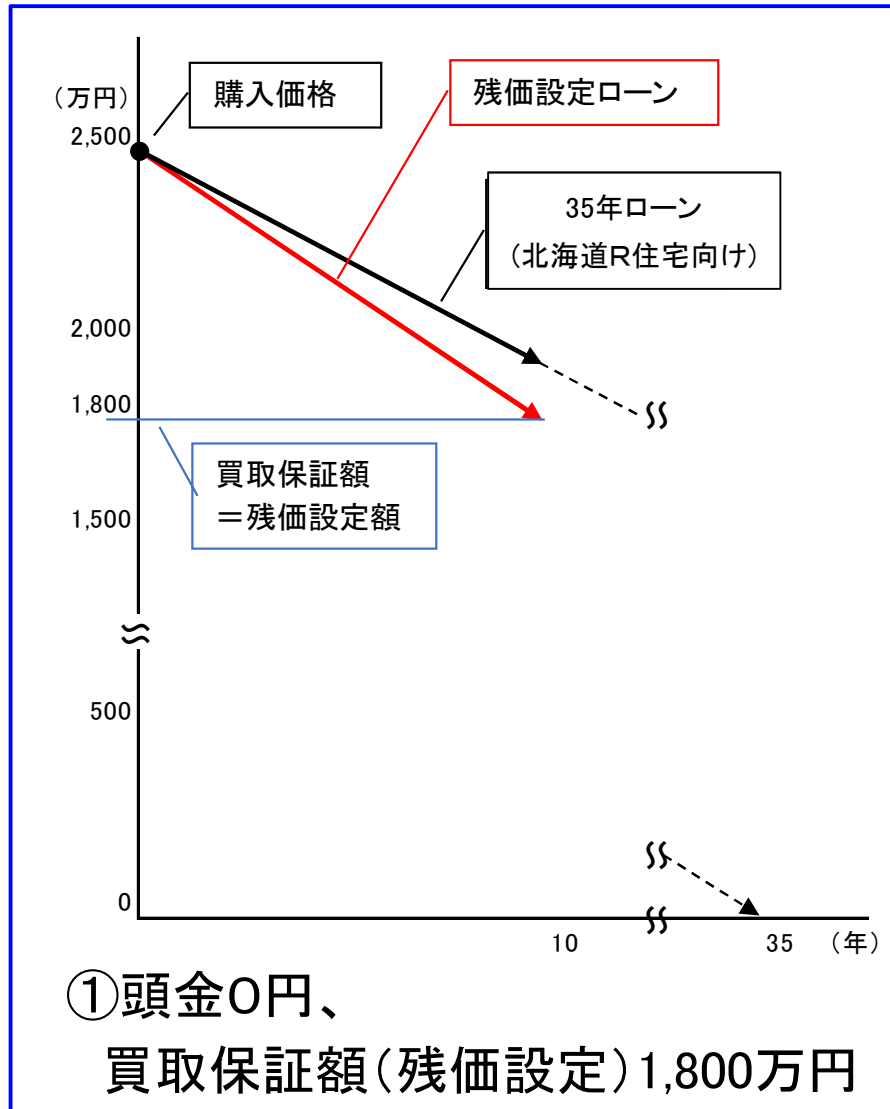
既存の間取りを活かしつつ  
住宅性能を向上  
一札幌市厚別区厚別北再生住宅

**After**



# 「残価設定ローン」の商品性の検討(1)

## ■住宅購入等の10年後のローン清算、住み替えを想定したシミュレーション



# 「残価設定ローン」の商品性の検討(2)

## ■「残価設定ローン」と「35年ローン(北海道R住宅向け)」の比較

- ユーザーにとっての経済性メリット、使い勝手
- ローン・ターゲット層(年齢層、世帯像)やライフステージ・パターンのシミュレーション
- 残価設定ローンの約定期間10年の経過前に、住宅所有者の住み替え、入居継続の意思決定とローン手続き等の課題

**【評価】: 金融商品として市場提供のために要するシステム開発コストに見合うだけの、市場性(利用拡大)を見通せないため、商品化は慎重な取扱いとなりました。**

※ 購入価格2,500万円の買取再販住宅購入を想定した

※ 金利はいずれも2.0%として計算した

※      は、頭金、買取保証額が同条件のR住宅35年ローンと比べて残価設定ローンが不利な結果

※      は、頭金、買取保証額が同条件のR住宅35年ローンと比べて残価設定ローンが有利な結果

10年後の買取保証額 (万円)	ローン条件		当初10年 月払額 (円)	当初10年 支払総額 (万円)	10年経過時 の借入残高 (万円)	買取発動時 の損益 (万円)	ローン清算時 の支払総額 (万円)			
	残価設定額 (万円)	頭金 (万円)								
A	B	C	D	E=C+D*120	F	G=A-F	H=E-G			
1,800 ※購入価格の72%	残価設定 ローン ※残価設定10年	1,800 ※購入価格の72%	0	94,409	1,133	1,800	0	1,133	ア	
			300	66,805	1,102	1,800	0	1,102	イ	
			500	48,403	1,081	1,800	0	1,081	ウ	
			700	30,000	1,060	1,800	0	1,060	エ	
	北海道R住宅35年ローンを使って 10年後に全額繰上返済			0	82,816	994	1,954	-154	1,148	ア'
				300	72,878	1,175	1,719	81	1,094	イ'
				500	66,253	1,295	1,563	237	1,058	ウ'
				700	59,627	1,416	1,407	393	1,023	エ'
	1,500 ※購入価格の60%	残価設定 ローン ※残価設定10年	1,500	0	117,013	1,404	1,500	0	1,404	カ
				300	89,409	1,373	1,500	0	1,373	キ
			500	71,007	1,352	1,500	0	1,352	ク	
			700	52,604	1,331	1,500	0	1,331	ケ	
北海道R住宅35年ローンを使って 10年後に全額繰上返済			0	82,816	994	1,954	-454	1,448	カ'	
			300	72,878	1,175	1,719	-219	1,394	キ'	
			500	66,253	1,295	1,563	-63	1,358	ク'	
			700	59,627	1,416	1,407	93	1,323	ケ'	

# 築後36年の既存住宅のリノベーション計画

## ■計画の概要:

- 築後36年、木造2階建て(組込み車庫あり)
- 所有者:高齢夫婦暮らし(70歳超)
- 改修希望:玄関の外階段及び室内段差解消
- 建物評価額=0円
- 土地(約79坪)の想定価格=1,126万円



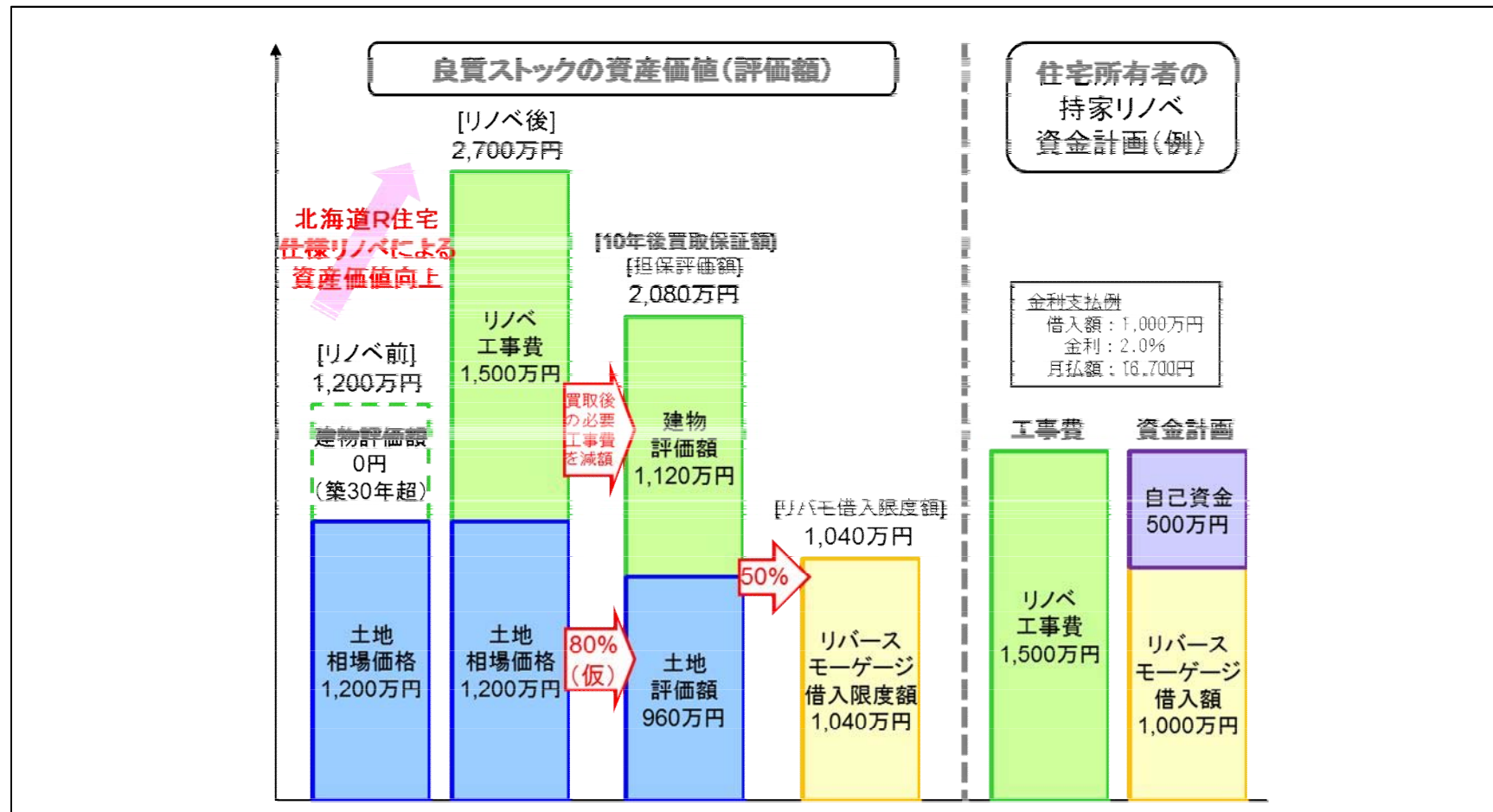
## ◆所有者の住まい方、リフォーム資金調達方法の違いによる、お金の流れの比較

	今後10年間の収支	10年経過時	10年経過時の収支
築36年の古家を、 R住宅にリノベして住む ( ・10年後の買取保証付き ・建物評価型リバースモーゲージ適用 )	自己資金:-370万円 リバモ利払総額:-200万円 (借入:1,000万円、金利:2.0%)  <b>10年間の負担:570万円</b>	※買取保証発動した場合 買取保証額:2,012万円 リバモ元金返済:-1,000万円  <b>手元残金:1,102万円</b>	<b>+532万円</b> ⇒次の住まい方を考えられる
築36年の古家を、 解体して更地売却し、 賃貸マンションに住む	土地売却益:1,126万円 解体整地費:-350万円 仲介手数料:-34万円 MS賃料:-1,200万円 (=10万円×12ヶ月×10年)  <b>10年間の負担:458万円</b>	<b>手元残金:0円</b>	<b>-458万円</b>
築36年の古家を、 バリアフリー化リフォームして住む ・現行リバースモーゲージ適用可  (内訳) バリアフリー化リフォーム工事費:820万円 リバースモーゲージ借入額:563万円 自己資金:257万円	自己資金:-257万円 リバモ利払総額:-113万円 (借入:563万円、金利:2.0%)  <b>10年間の負担:370万円</b>	土地売却益:1,126万円 解体整地費:-350万円 仲介手数料:-34万円 リバモ元金返済:-563万円  <b>手元残金:179万円</b>	<b>-191万円</b>

# 良質ストック評価型リバースモーゲージ

★「宅建業者による10年後買取保証の付与」及び「住宅気密性能保証保険の組込」を優位点として、『建物の良質性を評価するリバースモーゲージ』について、住宅金融支援機構に検討依頼。

※本リバースモーゲジは、住宅金融支援機構の融資保険の適用を前提としている。



# 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

★北海道庁による「きた住まいる制度(つくり手及び住まいの見える化の仕組み)」  
の中で、『[きた住まいるブランド住宅登録制度](#)』のスタート～平成29年4月から



- [北海道R住宅](#)
- [北方型住宅](#)
- [北方型住宅ECO](#)

## きた住まいるブランド住宅

### ■きた住まいるブランド住宅とは？

「きた住まいるメンバー」の基本ルールをワンランクアップさせた、  
さらに安心して良質な家づくりを目指した住宅です！

きた住まいるの基本性能より、高い住宅性能を確保し、さらに進んだ家づくりの取組を行う「きた住まいるメンバー」による住宅ブランドを「きた住まいるブランド住宅」として北海道が登録しています。

道がこれまで推進してきた

「北方型住宅」、「北方型住宅ECO」、「北海道R住宅」  
を「きた住まいるブランド住宅」として新たに位置づけました。

きた住まいるブランド住宅：  
きた住まいるメンバーによる住宅のうち、  
**高い住宅性能の確保**  
**先進的な家づくりの取組**  
が行われる住宅ブランドとして道が登録



【北方型住宅の例】