

良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業 採択協議会等の取組概要



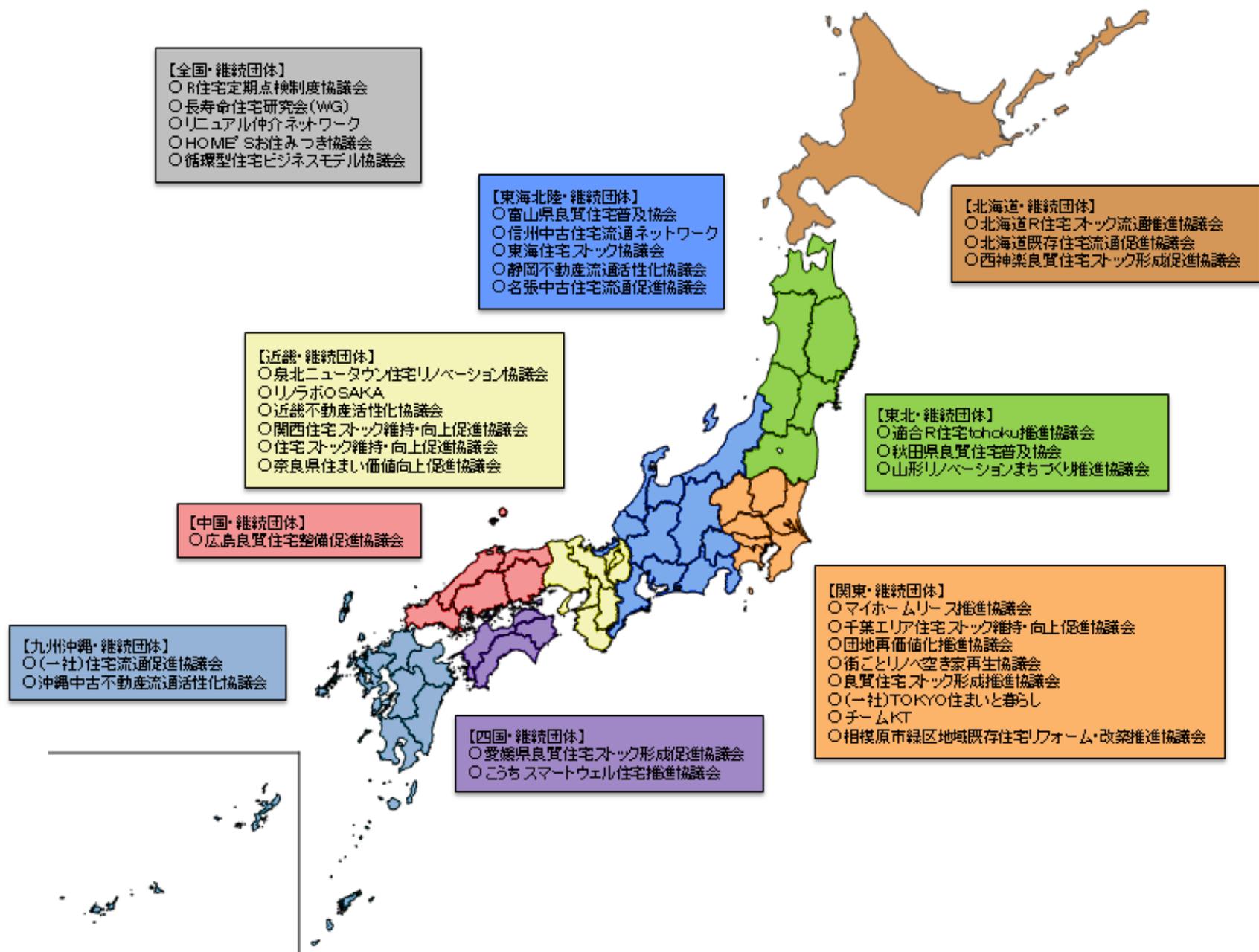
株式会社価値総合研究所

日本政策投資銀行グループ

住宅ストック維持・向上促進事業
(良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業)

採択協議会の取組概要

平成28年度採択団体の取組概要



協議会等名称	協議会等名称
1.R住宅定期点検制度	19.富山県良質住宅普及協会
2.北海道R住宅ストック流通推進協議会	20.信州中古住宅流通研究会
3.北海道既存住宅流通促進協議会	21.東海住宅ストック協議会
4.良質住宅ストック形成促進協議会	22.静岡不動産流通活性化協議会
5.適合R住宅tohoku推進協議会	23.名張中古住宅流通促進協議会
6.秋田県良質住宅普及協会	24.循環型住宅ビジネスモデル協議会
7.山形リノベーションまちづくり推進協議会	25.泉北ニュータウン住宅リノベーション協議会
8.マイホームリース推進協議会	26.リノラボOSAKA
9.長寿命住宅研究会(WG)	27.近畿不動産活性化協議会
10.千葉エリア住宅ストック維持・向上促進協議会	28.関西住宅ストック維持・向上促進協議会
11.リニューアル仲介ネットワーク	29.住宅ストック維持・向上促進協議会
12.HOME'Sお住みつき協議会	30.奈良県住まい価値向上促進協議会
13.団地再価値化推進協議会	31.広島良質住宅整備促進協議会
14.街ごとリノベ空き家再生協議会	32.愛媛県良質住宅ストック形成促進協議会
15.良質住宅ストック形成推進協議会	33.こうちスマートウェル住宅推進協議会
16.一般社団法人 TOKYO住まいと暮らし	34.一般社団法人住宅流通促進協議会
17.チームKT	35.沖縄中古不動産活性化協議会
18.相模原市緑区地域既存住宅リフォーム・改築 推進協議会	

R住宅長期維持管理制度(仮称)

協議会名称: R住宅定期点検制度
構成員: (一社)リノベーション住宅推進協議会(代表者)、オリックス銀行(株)、(株)北洋銀行、(公社)東
京都不動産鑑定士協会、(一社)マンション計画修繕施工協会、(株)住宅あんしん保証、(株)
日本住宅保証検査機構

従来から、優良なリノベーションを実施した住宅には「R住宅」としてラベリングしていたが、この「R住宅」に加え、「安心R住宅」の基準を満たす住宅を対象として、維持管理の仕組みを構築。

1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組

【R住宅 維持管理制度】

優良なリノベーション住宅の基準である「R住宅」に加え、「安心R住宅」の基準を満たす住宅を対象に、維持管理を促す仕組みを構築。

引き渡し後、消費者が「無理なく」維持管理が行える仕組みを目指す。

	引き渡し時の性能	引き渡し以降の性能
内容	 R住宅基準適合＋ 安心R住宅適合	R住宅基準をベースにした長期修繕計画を顧客に提供。 維持保全を行う～5年ごとのインスペクション＋リノベーションを促す。

R住宅基準とは、(一社)リノベーション住宅推進協議会が定める「検査→工事→開示→保証→住宅履歴」の5つのフローに則ったリノベーションの基準。住宅のタイプ別に基準を設け、給排水や下地など目に見えない、わかりにくい重要なインフラ部分の検査＋2年以上の保証、住宅履歴などを義務としている。累計登録件数約3万5千件(2018年2月現在)。

2. 住宅の資産価値の適正評価に係る取組

【事業者が使いやすく、かつ評価を得られる手法への取組】

「JAREAHAS」や「価格査定マニュアル」をベースにした評価と、当協議会の長期修繕計画をベースにした独自の評価手法の双方を検証し、事業者が継続的に利用でき、かつ適正な評価が得られる評価手法を構築する。

3. 金融・流通商品開発にかかる取組

【金融面の取組における課題と解決】

「R住宅＋安心R住宅」基準を満たす住宅に対して、住宅ローンを開発(進行中)。

4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

【ラベリングによるブランド化】

ラベリングを活用することで、消費者にわかりやすく、認知拡大を図る



【安心R住宅説明会】

・消費者に対しての情報発信の担い手である事業者に向けて新しい制度である「安心R住宅」の説明会を全国9都市で実施。

【HP/SNSでの告知】

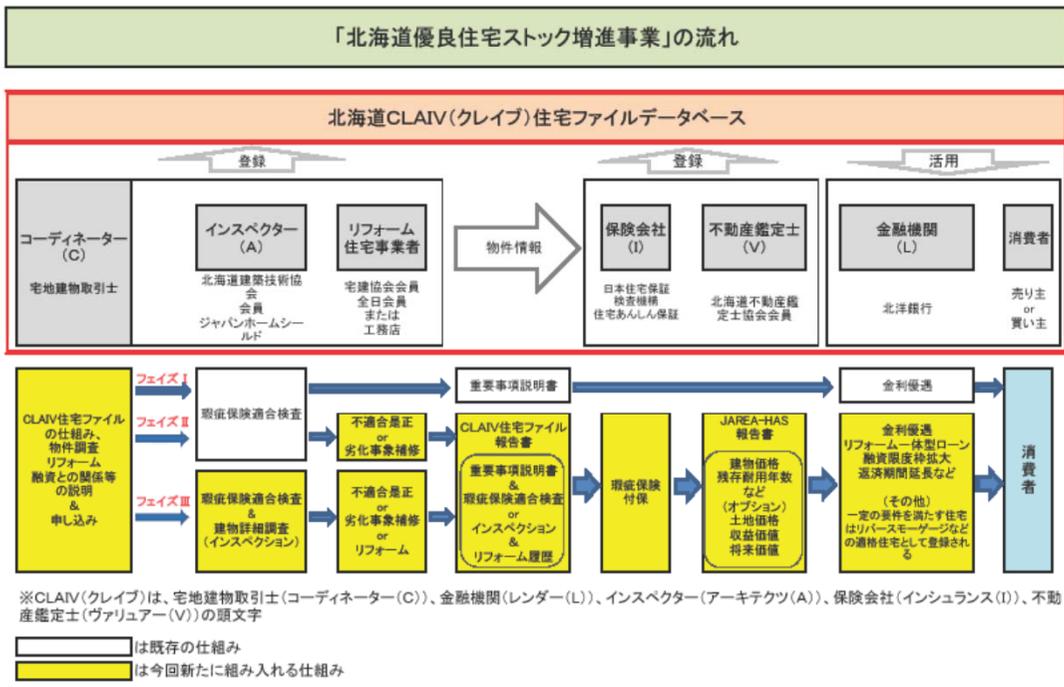
・R住宅制度の認知拡大の情報発信をHP/SNSで実施。(安心R住宅については今後)

北海道既存住宅流通促進協議会優良住宅ストック増進事業 「北海道CLAIV住宅ファイル」「北海道CLAIV適合認定住宅」

協議会：北海道既存住宅流通促進協議会
 構成員：公益社団法人北海道不動産鑑定士協会（代表者）、公益社団法人北海道宅地建物取引業協会、公益社団法人全日本不動産協会北海道本部

宅建業者が相談を受けた既存住宅（新築を除く）等について、瑕疵保険適合検査、インスペクターによる建物診断、実施されたリフォーム（リノベーション）の内容、不動産鑑定士による価格等調査などが、宅地建物取引士のコーディネートにより実施され、宅建業者の重要事項説明書とともに情報ファイル「北海道CLAIV住宅ファイル」として集約される。この情報が消費者に共有される。一定の要件により「北海道CLAIV適合認定住宅」と認定された場合には、借入期間の延長、調査費用・リフォーム費用を一体化したローンの活用など優遇を受けられることから優良なストックの増進と、既存住宅の流通の活性化に寄与する。

1. 住宅性能の向上・維持保全に資する取組



2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

工事見積書、建物診断、評価報告書の用語、様式などの一連性を確保して、北海道版JAREA-HAS※を適用して、建物の現状と性能、リフォームの関係及びその価値について「見える化」を実現する。

※(公社)日本不動産鑑定士協会連合会の開発した建物評価システムの拡張版

3. 金融面(金融商品・資金調達支援)の取組

「北海道CLAIV住宅ファイル」と「北海道CLAIV適合住宅」により、既存の住宅について、北方型住宅などのブランド、品等、劣化の状況と補修の有無・可能性、JAREA-HASに基づく建物の品質・ランクに応じた評価額、判定された残存耐用年数、あるいは瑕疵保険付保の有無などの情報を一元的に管理される。これらの情報を基に、金融機関が新たに開発する金融商品により金利優遇、融資限度額拡大、融資期間の延長などにおいて優遇する。

4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

「北海道CLAIV適合住宅」を国の「安心R住宅」を踏まえた北海道独自のブランドとして制度の名称・ロゴマークを策定する。改正宅建業法(平成30年4月)に合わせて制度参画事業者への啓発セミナーを実施する。「既存住宅評価検査促進キャンペーン」など消費者向け広報、PRを展開し、制定されたロゴマークは「適正に診断されたストック住宅」であることを示す標章として各住宅に貼られたり、宅建業者等が「新制度取扱業者」であることを示すために、店舗や名刺等にロゴマークを入れたりすることで、事業イメージの浸透を図る。北海道の宅建業者約4,000社が当事業の情報発信の先頭に立つ。

持続可能な集落を目指した地域組織による住宅流通促進の仕組みの開発・周知・試行事業

協議会名称：良質住宅ストック形成促進協議会
 構成員：(特非)グラウンドワーク西神楽(代表者)、旭川信用金庫、道北振興(株)、(地独)北海道立総合研究機構北方建築総合研究所

地方の過疎化が進展する集落の再生を図るため、移住者等の受け入れにも資する既存住宅の資産価値の向上、維持保全のルールとそれに対する金融支援(旭川信用金庫による金利優遇ローン等)の仕組みを検討する。

1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組

地域の特性、優位性を明確化した流通の取組

地域自治組織や行政・地元大学と連携した「地域運営組織」を構築し、環境・景観・地域コミュニティ等の地域特性・優位性を活かした中古住宅の活用を図る。転入移住の促進と高齢者の地域内住み替えを二つの柱として、多様な暮らし方の提案をする仕組みを検討する。このことにより、広範な世代のニーズに対応する住宅流通と地域連携による「安心」を提供し、需要を喚起する。



【維持保全に係る取組】

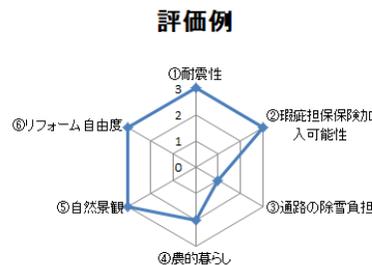
インスペクションの結果を踏まえ、補修・修繕の内容及び体制について検討を行う。

NPOを事務局とした地域運営組織による相談窓口を常設する。北海道の住宅履歴保管システム「きた住まいる」との連携を図る。

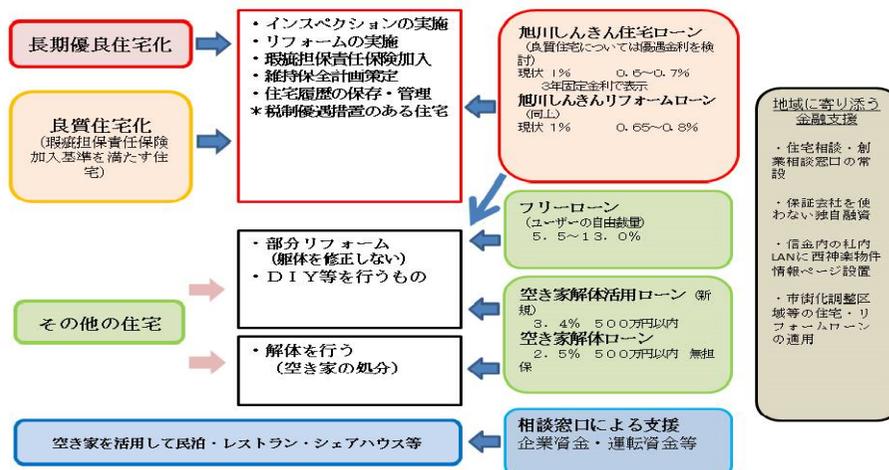
2. 住宅の資産の価値の評価に係る取組

既存の性能評価＋西神楽ならではの価値の評価

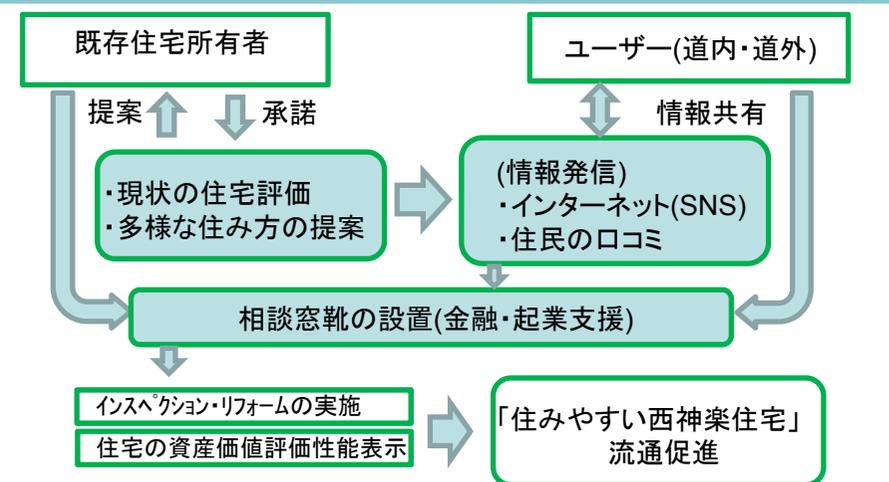
項目	評価	指標
①耐震性	3	新制震基準施行以降(1981年～)
	2	-
	1	新制震基準施行以前(～1980年)
②瑕疵担保保険加入可能性	3	インスペクションで確認済み、またはインスペクションで明確になった不具合のリフォーム済み
	2	インスペクションで不具合が明確化(リフォーム未実施)
	1	インスペクション未実施
③道路の除雪負担	3	除雪面積が10㎡未満
	2	除雪面積が10㎡未満～25㎡未満
	1	除雪面積が25㎡以上
④農的暮らし	3	菜園として使える土地面積が50㎡以上
	2	菜園として使える土地面積が30㎡～50㎡
	1	菜園として使える土地面積が30㎡未満
⑤自然景観(協議会が判断)	3	窓内からの眺めが優れている(写真を添付)
	2	住宅周辺からの眺めが優れている(写真と撮影位置を添付)
	1	特に眺めが優れてはいない
⑥リフォーム自由度(賃貸の場合)	3	借手が自由にリフォームでき、退去時の原状回復も不要
	2	借手が自由にリフォームできるが、退去時の原状回復には協議が必要
	1	借手はリフォームできない(家主しか考えない)



3. 金融商品・流通商品開発に係る取組



4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組



従来から金融機関が提供しているリフォーム・リノベーション向けの無担保ローンをもとに、宅建業者が評価した資産価値に基づく融資手法や既存住宅ローンを中心とした商品の改正・新設を行った。

1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組

【適合R住宅tohoku】

(一社)リノベーション住宅推進協議会のリノベーション住宅の統一規格である「適合R住宅」の検査・改修・保証の品質基準に、①事前インスペクション、②長期修繕計画、③既存住宅瑕疵保険付保(5年間)、④5年後と10年後の建物定期検査、を追加した住宅を「適合R住宅tohoku」と設定。

「適合R住宅」+「①インスペクション」+「②長期修繕計画」+「③既存住宅瑕疵保険」+「④建物定期検査」=『適合R住宅tohoku』

【中古住宅品質基準のスタンダード化】

- 適合R住宅tohokuを買取再販、中古購入リノベ、請負リノベに拘わらず、全ての中古住宅に適応することにより、中古住宅品質基準のスタンダード化を図る。
- 宅建業者は適合R住宅tohokuの基準に対して資産価値を評価し、金融機関はその評価を受け、リバースモーゲージ型住宅ローン等で資産価値の評価および融資を行う。

2. 住宅の資産価値の適正評価に係る取組

- 新築に比べ、品質が分かりにくい中古住宅に品質基準を設ける(「1.」参照)。
- リフォーム事業者が品質基準に則った改修を行う前提で、宅建業者はそれを不動産価格査定マニュアルを基に建物評価を行う。
- 金融機関は基準建物評価を前提に融資する(詳細は「3.」参照)。
- 引渡し後は維持管理定期検査の基準を設けることにより、一定期間の将来の建物評価を維持できるようにする。

3. 金融・流通商品開発に係る取組

【金融商品の改正と新設検討】

適合R住宅基準の中古住宅に対して金利優遇なども一部商品にて既に行っているが、適合R住宅tohoku基準設定・試行を行うことにより、リバースモーゲージの商品改正を行うとともに金利優遇商品の拡大する。

4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

- 協議会HPの作成・SNS
- 消費者向・事業者向イベントへの出展

【仕組みの概要】

【適合R住宅tohoku基準】



事前インスペクション
 長期修繕計画
 既存住宅瑕疵保険
 建物定期検査

基準策定
 システム管理

金融機関
 による融資

「適合R住宅推進協議会」
 運営: リノベーション住宅
 推進協議会 東北部会
 (七十七銀行・仙台銀行含む)

啓蒙
 普及

住宅購入者
 住宅所有者

住宅ストックを活用した秋田まちなみ再生プロジェクト

(旧事業名:中古住宅の「スマートリノベーション」による流通促進事業)

協議会名: 秋田県良質住宅普及協会
 構成員: 一般社団法人次世代不動産業支援機構(代表者)、株式会社むつみワールド、むつみホーム株式会社、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社日本住宅保証検査機構、株式会社秋田銀行

既存住宅の「安心・安全性、快適性、将来性」を消費者目線で診断し、金融機関による評価に反映するため、既存住宅の資産価値をハード(建物の性能など)※1とソフト(地域性、流通のしやすさ、取引の安全度など)※2の両面から判定した住宅を「秋田既存安心住宅」として認定※3し、住宅ローンの金利引下げ・融資期間の拡大を行う仕組みを開発した。

1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組

既存住宅のハードの判定項目(※1)

・住宅性能(耐震性、バリアフリー性、省エネ・断熱性、気密性)

既存住宅のソフトの判定項目(※2)

- ・インスペクションの質(検査項目、報告書)
- ・アフターケア(リフォーム提案、長期修繕計画、設備保証サービス)
- ・履歴(修繕、増改築)
- ・価格妥当性
- ・地域性

「秋田既存安心住宅」として認定(※3)

評価点数は、不可(-1点)、☆(1点)～☆☆☆☆☆(5点)として、☆以上はインスペクション、維持保全計画の策定を必須とする。また、維持保全計画に基づく3～10年毎の定期点検と修繕を行うこと、その内容については当協会が管理する住宅履歴情報に登録することなどを契約書に明記する。

項目	判定結果	理由	改善策	評価	備考
耐震性	☆☆☆☆☆	基礎・柱・梁・土間コンクリートの強度が確認され、耐震性能が良好と判定された。		5	
バリアフリー性	☆☆☆☆☆	玄関・廊下・浴室・トイレに段差がなく、手すりも設置されている。		5	
省エネ・断熱性	☆☆☆☆☆	断熱材の施工が適切で、窓枠も断熱処理が施されている。		5	
気密性	☆☆☆☆☆	気密検査の結果、隙間漏れがほとんど確認されなかった。		5	
流通のしやすさ	☆☆☆☆☆	立地が良好で、周辺環境も静かで、交通アクセスも良い。		5	
取引の安全度	☆☆☆☆☆	売主が信頼でき、取引履歴も透明で、法的リスクが低い。		5	
アフターケア	☆☆☆☆☆	アフターケアサービスが充実しており、長期修繕計画も策定されている。		5	
履歴	☆☆☆☆☆	過去の修繕履歴が明確で、増改築も適切に行われている。		5	
価格妥当性	☆☆☆☆☆	相場価格に近く、価値が適切に反映されている。		5	
地域性	☆☆☆☆☆	周辺環境が良好で、コミュニティも活発である。		5	

2. 住宅の資産の価値の評価に係る取組

「秋田既存安心住宅」の評価は、判定結果を考慮して、原価法(JAREA HAS)、取引事例比較法、収益還元法などを総合的に用いて、対象物件の運用方法に合わせて判断する。

3. 金融商品・流通商品開発に係る取組

秋田銀行、来年度からは秋田信用金庫も加わり、「秋田既存安心住宅」(☆～☆☆☆☆☆)優遇ローン(金利引下げ・融資期間の拡大)を販売する。

4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

- ・秋田県宅建協会、秋田県建築士協会、秋田安心リフォーム協会それぞれによる広報
- ・アンケート調査、消費者説明会による広報
- ・WEBサイトによる広告

省エネ性能を向上させたリノベーション住宅の普及促進のための市場環境整備事業

協議会名：山形リノベーションまちづくり推進協議会
 構成員：(株)フィデア総合研究所(代表者)、東北芸術工科大学、
 (公社)山形県宅地建物取引業協会、(株)荘内銀行、
 (株)山形銀行、(株)マルアール、山形市

本事業は、リノベーション住宅の普及を図るとともに、当該住宅に一定の省エネ性能を課すことによって、空き家問題の解決と地域内でのエネルギー消費量の削減を同時に実現することを目的としている。

本協議会が、リノベーション住宅に求める省エネ基準や建物検査、物件の改修、瑕疵保険の付保といったフローを統一規格「リノベーションエコハウス山形」の推奨基準として定め、協議会の構成団体となっている金融機関が、当該住宅を購入する者に対して、新築同様の融資を行う仕組みを構築。

1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組

- ・既存住宅の建物検査、改修工事、瑕疵保険の付保の一連のフローを統一規格として設定。
- ・省エネ基準は、HEAT20 G2を推奨基準としつつ、住宅希望者の予算や工事費と削減できる光熱費のバランス等にあわせて、住宅購入希望者が省エネ性能のランクを選べるようにする。

2. 住宅の資産の価値の評価に係る取組

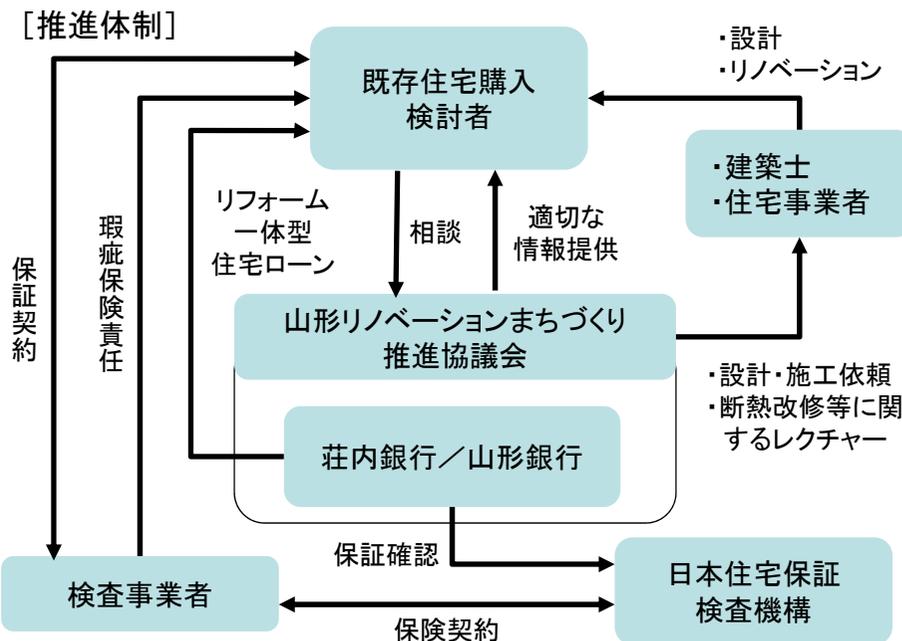
リノベーション住宅の資産価値・販売・転賃の可能性を評価するためスコアリングシートを作成し、既存住宅のリノベーション後の物件の価値の上昇及び将来の使用価値の評価を行う。

3. 金融商品・流通商品開発に係る取組

- (リフォーム一体型住宅ローン)
- ・住宅ローンの対象を拡大し、既存住宅の購入費用及び当該住宅のリノベーション費用を一体で融資。
 - ・融資期間等の条件は新築同様とする。
 (融資期間：荘内銀行：35年、山形銀行：40年)

4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

- ・「リノベーションエコハウス山形」の住宅性能及びデザインの質を確保するため、本協議会がカリキュラムを定めてレクチャーを行う。
- ・当該カリキュラムを受講した住宅事業者及び建築士等については、本協議会のホームページ内で施工実績等を公表する。



若年層を中心とした住宅の所有に対するニーズの変化を踏まえ、構造躯体と内装・設備の所有を分離し、構造躯体に係る性能向上や維持修繕を確実に実施することにより物件の残存価値を確保する一方で、居住者のライフスタイルに応じた内装・設備の確保を適切な負担で可能とする新たな居住形態としての「マイホームリース」を常陽銀行グループ、つくば市、大和ハウス工業が連携して開発・試行する。

1. 住宅性能の向上・維持保全に資する取組

- ・家を土地、スケルトンとインフィルに分離して、住宅保有法人を設立し、居住者が居住ニーズに応じて弾力的に居住できるような制度を設計する。（新築住宅、賃貸住宅双方のメリットを併せ持った制度）
- ・新たに住宅保有法人を設立し、家を土地、スケルトン、インフィルに分離のうえ、各々に関して、以下のような所有・利用形態で制度を構築。

【区分別の所有・利用形態】

	所有・利用形態
土地	・市が保有する土地を住宅保有法人に対して現物出資し、住宅保有法人が入居者に対して、リース等を行う。
スケルトン	・ハウスメーカーが施工し、スケルトン部分のみ住宅保有法人に売却し、住宅保有法人が入居者に対して、リース等を行う。
インフィル	・入居者が希望する仕様に合わせて施行し、原則償却するまで住み続ける。 （ただし、費用を抑えるため、完全なオーダーメイドではなく、レディメイドの組み合わせとする） ・施工費用は入居者負担。

- ・対象となる住宅は、認定長期優良住宅に限定し、優良ストック住宅推進協議会（スムストック協議会）にて提供している「住宅履歴データの整備」、「長期点検・補修制度」、「耐震基準」等のサービス基準を活用して、住宅性能の維持保全に努めていく。
- ・スケルトン価格の0.1%を入居者からの毎月のリース料に上乗せし、将来の修繕費用として積み立てていく。

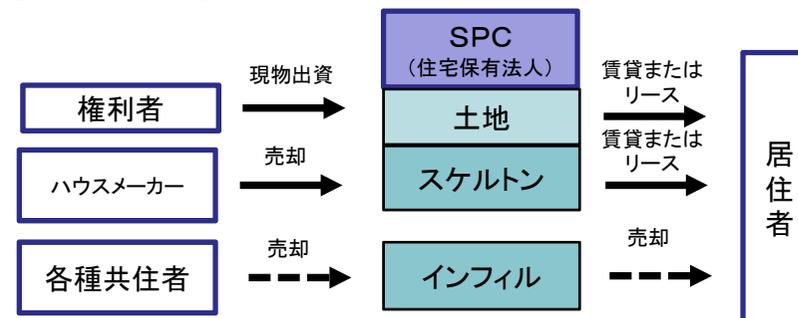
2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

- ・土地のリース料は、年間の収益還元利回りを1.5%～2.0%として算出。
- ・スケルトンは、長期優良住宅で50年以上の耐用年数があることを前提にして、年間の収益還元利回りを1.5%～2.0%として算出。
- ・家の物件情報と併せて、居住環境等、周辺環境の情報提供も行い、「家を買ってもらう」という考え方ではなく、「生活する環境を買ってもらう」という考え方で付加価値を提供していく。

3. 金融面（金融商品・資金調達支援）の取組

- 住宅保有法人を介した物件リース
 - ・住宅保有法人が保有する土地、スケルトンは居住者との間で長期リース契約（20年程度）を締結し、リースする（居住者が月額リース料を支払い）。
- インフィル工事に関するファイナンス方法
 - ・住宅保有法人が一旦費用を立て替え、居住者が毎月返済する方法と、居住者が直接金融機関から調達する方法を用意する。

【検討スキーム】



地域密着の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

協議会名：長寿命住宅研究会WG

構成員：長寿命住宅研究会(代表者)、(株)埼玉りそな銀行、(株)武蔵野銀行、(株)宮崎銀行、西武信用金庫、住宅保証機構(株)、構造計画研究所、(株)リアルコンサル、(株)高砂建設、アイホーム(株)、(株)小嶋工務店、健康住宅(株)、オフィスミカミ、(株)イエタス

既存住宅の流通促進に資する良質で寿命の長い住宅の供給を促進するため、**施工品質※1、性能※2及び維持管理※3**について一定の水準を満たす住宅を「長寿命住宅」として認定し、当該住宅に対して、独自に開発した資産価値評価手法※4による結果を踏まえ、**住宅ローンの金利引下げ・融資期間の拡大※5**を行う仕組みを開発した。

1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組

施工品質確保の取組(※1)

・長寿命住宅研究会が認定する一定以上の**施工に係る技術水準**を有する工務店が施工したもの

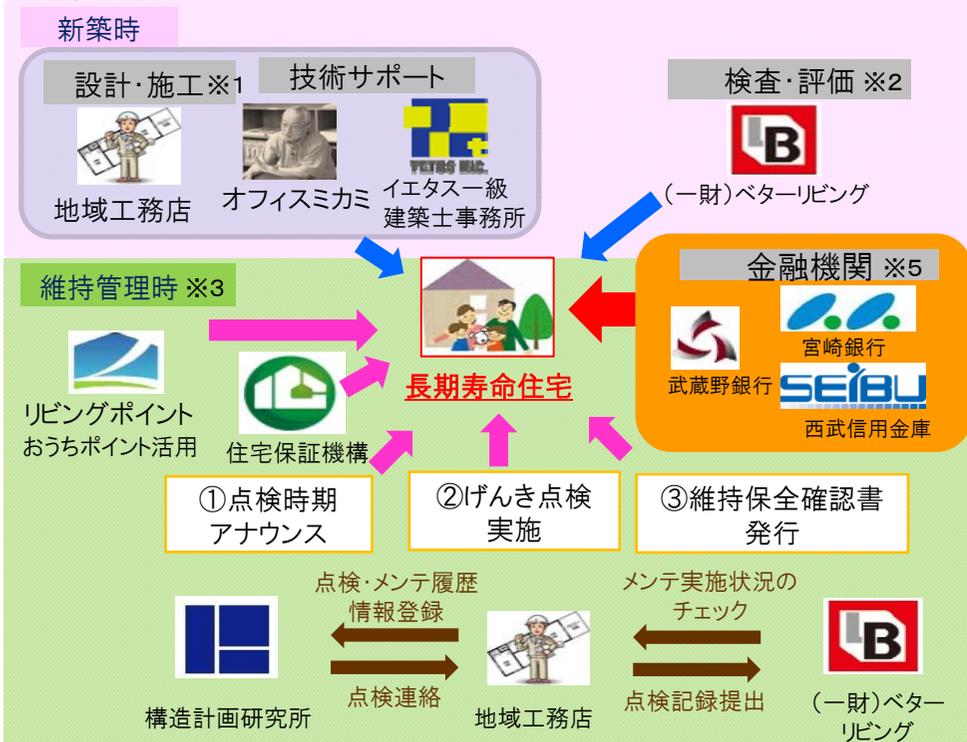
性能確保の取組(※2)

・**長期優良住宅認定**かつ**設計・建設住宅性能評価**を取得
(認定を受けた設計図書どおりに施工されているか現場検査を含む)

適切な維持管理確保の取組(※3)

・**5年ごとの定期点検**の実施「げんき点検」(5~30年)
・「**維持保全確認書**」の発行し、**履歴情報**として保存
・**電子ポイント**により**修繕費用を積立て**(リビングポイントのおうちポイント活用)
・10年目の点検・修理を条件として、20年間の**瑕疵担保保険**を付保

--仕組みのイメージ--



2. 住宅の資産価値の適正評価に係る取組

独自の**経済的残存年数**を考慮した上で、**価格査定マニュアル**や**不動産鑑定士**による意見を加味し「**住宅価値表示算定システム**」を開発(※4)

3. 金融・流通商品開発に係る取組(※5)

・宮崎銀行「**住生活あんしんペアローン**」(住宅ローンと併用できる**フリーローンの融資期間を延長10年→20年**)
・武蔵野銀行「**むさしの住宅ローンスーパー大満足**」(通常商品より**金利引下0.1%を実施**)
・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**」(**融資期間延長35年→最長60年**)

4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

・ホームページによる**広告の策定・実施**

千葉エリア住宅ストック維持・向上促進協議会

協議会名: 千葉エリア住宅ストック維持・向上促進協議会
 構成員: 一般社団法人団地再生支援協会(代表者)、(株)千葉銀行、学校法人千葉工業大学、(株)市浦ハウジング&プランニング、(株)ルーヴィス、(株)秀建、(株)秀建エステート、(株)アークブレイン、(株)さくら事務所、(株)OKUTA 等

千葉エリアにおける中古住宅の流通促進に向け、本協議会メンバーによるインスペクション、修繕工事等により住宅性能の向上を図るとともに、本協議会が定めた独自の基準を充たした住宅について「**ちば適住宅**」として4段階の認定を行う。工事費用等の資金使途への包含、認定レベルに応じた担保評価加算等により、**住宅購入者の利便性を高めた金融商品を開発した。**

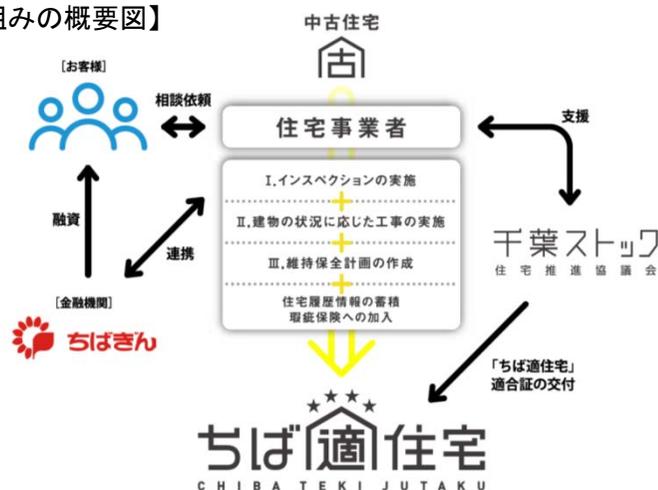
1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組

- インスペクション、修繕工事、維持保全計画作成等、以下の項目に基づき、**4段階(レベル1~4)の基準を設定。**
- 当該基準を充たした住宅について「ちば適住宅」として認定し、住宅の性能を証明する「適合証」を交付する。**

レベル	★	★★	★★★	★★★★
インスペクション	○	○	○	○
リフォーム内容	修繕工事	※	○	○
	設備・良質なデザイン	△	○	○
	耐震性の確認・劣化対策		○	○
	外壁・開口部での省エネ対策			
維持保全計画	○	○	○	○
瑕疵保険の加入・履歴情報の登録	△	△	△	△

※インスペクションの結果を踏まえた修繕等は、維持保全計画へ反映させる。 ○:実施、△:必要に応じて実施

【仕組みの概要図】



2. 住宅の資産価値の適正評価に係る取組

- 本協議会が認めた住宅事業者による性能向上リフォーム等**を行うこと、**独自の基準への適合**を認定要件とすることにより、住宅性能ならびに住宅の資産価値を適正に評価する仕組みとする。

3. 金融・流通商品開発に係る取組

- インスペクション等の諸費用を資金使途に包含可能とする。
- 従来の原価法から売買価格に基づく担保評価方法へ見直す。
- 物件購入後のリフォーム費用**についても、「**ちば適住宅**」の**認定レベルに応じて担保評価額に加算可能***とし、借入可能額を拡大する。

【レベル別のリフォーム工事金額の目安】 *レベル1(★)は、原則リフォーム工事を伴わないため、レベル2~4の場合に加算可能とする。

レベル	★★	★★★	★★★★
性能向上等	130万円~300万円程度	500万円~700万円程度	880万円~1,000万円程度
間取り変更等	170万円程度	300万円程度	500万円程度
合計	300万円~470万円程度	800万円~1,000万円程度	1,380万円~1,500万円程度

住宅購入者の利便性向上を図る。

4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

- 「**ちば適住宅**」の**適合レベル(レベル1~4)を表示(★の数)した適合証を交付**する。
- 「千葉ストック住宅推進協議会」ホームページによる情報発信を行う。また、リーフレットを作成・配布する。



リニュアル仲介「あんしんリレー住宅」

協議会名:リニュアル仲介ネットワーク
構成員: リニュアル仲介(株)(代表者)、
(株)ザップ 全宅ファイナンス(株) 西武信用金庫

性能伝達に消極的な不動産仲介事業者を頼らずとも、そのリスクなどについて消費者が自ら気付くことができる環境の提供が目的。消費者自ら情報の非対称性を解消できるツールとして「セルフインスペクションアプリ」をリリース(登録ユーザー約2600名、調査件数約40000件)し、リニュアル注文住宅(既存注文住宅モデル)やリバースモーゲージ型リフォームローンを利用した高齢者向け施設入居希望者へのサービス提供の準備を行った。

1. 住宅性能の向上・維持保全に資する取組

リニュアル仲介「あんしんリレー住宅」の性能基準

<戸建て>

・住宅取得時に、既存住宅売買かし保険の付保を必須とする。(築20年超は、耐震基準適合証明書の発行も行う)

<マンションの場合>

・築25年未満の場合は、リフォームかし保険の付保を必須とする。(築25年超は、既存住宅売買かし保険の付保)

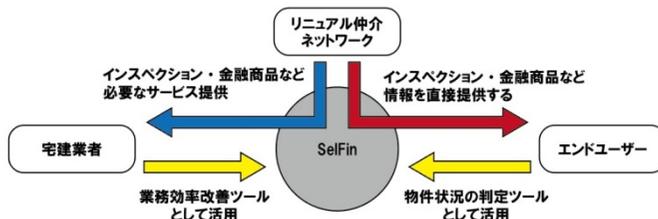
・旧耐震基準のマンションは対象外とする。

<共通>

・住宅履歴の蓄積・維持保全計画の作成

「セルフインスペクション」アプリで消費者に直接訴求

ポータルサイトなど、物件広告の一般的な表示項目について、消費者自ら入力するだけで、物件に内在するリスクについて、レポートが受けられる「セルフインスペクションアプリ」を開発。事業者を頼らずとも、消費者自らが検査・判断できる環境を提供する。



2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

住宅購入前に、消費者自らその性能や価値に気付くことができる仕組みを提供し、購入時には、自分の好きなリフォームを実施した物件をリフォーム済み物件として購入でき、住宅所有の間も、常に自宅の資産価値をウォッチできる仕組みを提供し、高齢者施設入居後は、自宅貸し出しの為のリフォーム資金の融資を実現する。事業者頼みではなく、全て「消費者自ら」「判断」「気付く」「選択」することができる環境の提供が本プロジェクトのポイント。

3. 金融面(金融商品・資金調達支援)の取組

リニュアル注文住宅(既存注文住宅モデル)

「あんしんリレー住宅」の性能基準を満たすこと条件に、住宅金融支援機構の住宅融資保険制度を活用した買取再販事業者向けの買い取り資金の事業者向けローンを利用した宅建業者が一旦買い取って買主が希望するリフォームを実現するスキームを提供。リフォーム資金一体融資は割賦販売法に抵触する恐れがあるが、本スキームを利用することで、法律との整合性もとれ、消費者も事業者が行ったリフォーム物件ではなく、自ら注文したリフォーム工事済み物件を購入可能になる。また、宅建業者が売主となることで、買主に対する瑕疵責任が明確になるので、安心して取引できる環境を提供できる。



リバースモーゲージ型リフォームローン

「第三者に賃貸する住宅のリフォーム資金」を対象に加えた柔軟なリバースモーゲージ型リフォームローンを活用した高齢者向け施設入居希望者向けのスキームを提供。



「LIFULL HOME'S住宅評価」の推進をコアとした既存住宅の流通 活性化および残存価値の維持・向上促進事業

協議会名: HOME'Sお住みつき協議会
構成員: (株)LIFULL(代表者) 楽天銀行(株) (公財)不動産流通推進センター 全国保証(株)等

インスペクション済み既存住宅「LIFULL HOME'S住宅評価」物件を対象として、宅建業者が(公財)不動産流通推進センターの「価格査定マニュアル」を活用して作成した「価格査定書」およびインスペクターが作成した「調査報告書」をもとに、全国保証(株)が担保評価を実施し、楽天銀行および全国の提携金融機関の与信管理の元に住宅ローンを実施し、既存住宅の残存価値を維持・向上させることを目的とする。「LIFULL HOME'S住宅評価」対象物件は、物件掲載数No.1(産経メディックス調査)不動産ポータルサイト「LIFULL HOME'S」で、検索結果を上位表示し、物件詳細情報に価格査定プロセス、瑕疵保険加入状況、設備保証、シロアリ検査有無などを掲載して優位訴求する。

1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組

LIFULL HOME'S住宅評価は、LIFULL HOME'Sへの物件掲載前に①インスペクションガイドラインに則ったインスペクションが既に実施されている既存住宅であることを掲載の条件とする。さらに②瑕疵保険に加入可能であるか否か(指摘があった場合は、瑕疵保険に加入できるよう補修を売主に提案)③設備保証付きか、④戸建の場合シロアリ検査実施済みかの4項目(マンションは3項目)を評価して、適合する物件ほど掲載順位を上位に位置づける。対象エリアの日本全国をほぼ網羅できる検査体制を構築し、検査費用および保証料なども業界最低水準の料金を交渉によって実現する(助成金は検査費用にも活用する)。戸建および共同住宅の価格査定には(公財)不動産流通推進センターが開発した「価格査定マニュアル」の活用を推奨し、使用していない場合も部位別評価などマニュアルに準拠していることを物件の上位掲載の条件とする。

2. 住宅の資産の価値の評価に係る取組

HOME'Sお住みつき協議会(LIFULL HOME'S住宅評価)では、住宅ローンを実施するにあたり、物件の保証業務＝担保評価と、購入者の与信管理業務を分け、独立系の大手保証会社である「全国保証」に物件の担保評価業務を委託する仕組みを開発する。①(公財)不動産流通推進センターの「価格査定マニュアル」を活用していること、②インスペクション・ガイドラインに準拠したインスペクションを実施していること、③宅建業者の事業実績や取扱件数などを勘案すること、などの条件を満たしている物件については、原則として物件査定額＝担保評価額とし、住宅の資産価値の適正化・評価見直し(木造戸建について築20年で価値がゼロと判断される商慣習の見直し)を推進する。

3. 金融商品・流通商品開発に係る取組

HOME'Sお住みつき協議会(LIFULL HOME'S住宅評価)では、「LIFULL HOME'S住宅評価」対象物件の住宅ローンについて、物件の保証業務＝担保評価と、購入者の与信管理業務を分ける手法を採用する(保証会社と金融機関の提携)。これによって、金融機関は対象物件の保証に関するリスクを負うことなく与信管理に専念できるため、建物と土地の「現在価値」を反映した物件の査定価格に対して融資を実行できる可能性が高まり、これまで住宅ローンを実行できなかった案件も対象とすることで融資を積極的に行うことが可能になる。保証会社は、2.に記載した条件を満たした物件について、審査を経て「価格査定額＝担保評価額」とすることで、査定価格に客観性および根拠を与えることを通じて、対象物件の資産価値(担保価値)の維持・向上に貢献する。

4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

「LIFULL HOME'S住宅評価」は、物件掲載数No.1(平成29年1月26日産経メディックス調査)の不動産ポータルサイトである「LIFULL HOME'S」が提供する物件検索オプションとして、既存住宅流通活性化と市場価値の根拠をインスペクションによって示す手法であり、セミナーや広報活動、説明会など様々な方法で広く一般に訴求する。「LIFULL HOME'S」上で物件検索した際に、対象物件を上位表示し、併せて対象物件であることを明示する認定マークを付与するほか、「担保評価済み」「瑕疵保険加入有無」「設備保証有無」「シロアリ検査済み」もアイコン表示する。



団地型マンションの再価値化推進事業 ミレニアル世代ローンの開発

協議会名：団地再価値化推進協議会
 構成員： 団地再生事業協同組合（代表者）、スルガ銀行(株)、住宅保証機構(株)、セカイエ(株)、
 (株)江里口不動産鑑定、(株)アーキモール、(株)シグアーキデザイン、(株)建設環境コンサル
 ルティング、野原住環境(株)、(独)住宅金融支援機構(アハイザー)等

良好な居住環境を有するものの、急激な高齢化や空家の発生等が見込まれる団地型マンションについて、若年世帯の転入を図ることで将来にわたり持続可能なまちを形成するため、①専有部・②共用部・③暮らしの健康状態を測る新しい不動産の評価軸をつくり、その審査により認定された「三ツ星団地」を購入する際は、10年後または20年後の買取オプションを付与する仕組みを開発。

1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組

- ①質の確保
 - ・性能基準の設定(三ツ星団地認定基準)
 - ・団地型マンションの性能を、専有部・共用部・暮らしに区分し基準を設定

評価区分	★専有部	★共用部	★暮らし
評価項目	建築性能	安全性能	日照時間・緑化率・棟間距離
	設備性能	省エネ性能	交通網整備
	デザイン性	修繕・履歴管理計画	コミュニティ醸成
	施工品質	管理規約改定	子育て・介護・医療等生活支援
	耐久性	マスタープラン	周辺生活関連施設
	可変性	収益構造	周辺地域の将来性
	メンテナンス計画	空き家率・賃貸化率	地域行政との関わり
	賃貸事業性	余剰容積・活用計画	ブランディング・広報

- ②安心の付与
 - ・インスペクション実施による既存住宅売買瑕疵担保責任保険の加入
 - ・団地型マンション安全診断の実施
 - ・三ツ星団地認定及び認定証の発行
- ③維持保全
 - ・専有部・共用部：修繕計画によるメンテナンス実施及び履歴情報管理
 - ・暮らし：居住者への定期アンケート調査の実施及び履歴情報管理
 - ・三ツ星団地更新査定による認定更新

2. 住宅の資産の価値の評価に係る取組

- ①取引時点の評価：三ツ星団地認定にともなう専有部・共用部・暮らしの査定を踏まえ、協議会の不動産鑑定士が取引事例比較法・収益還元法による鑑定結果と照らし、取引時点での当該専有部の資産価値を総合的に評価
- ②将来時点の評価：・10年後または20年後の買い取り保証を付保するにあたり、協議会の不動産鑑定士が取引時点での不動産評価をもとに、当該三ツ星団地のポテンシャルを鑑み将来の資産価値を予測評価

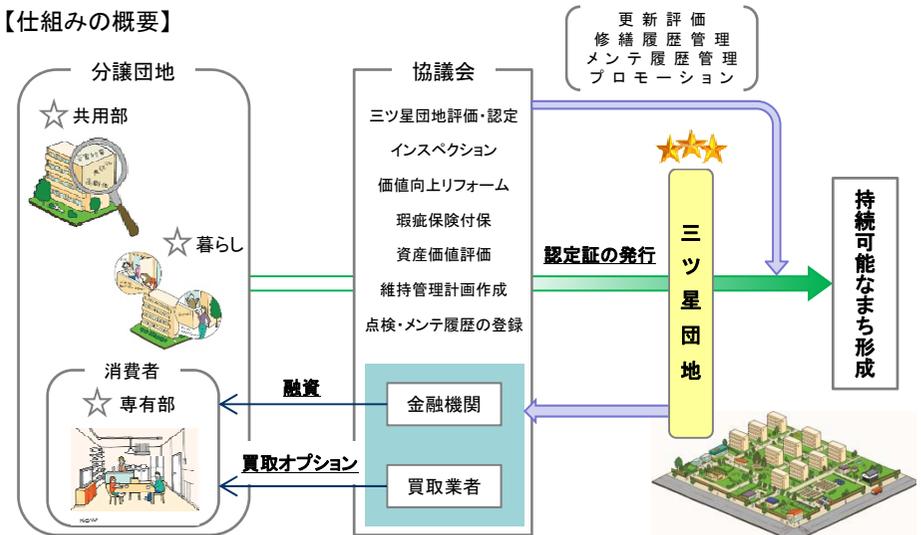
3. 金融商品・流通商品開発に係る取組

- ・ミレニアル世代(消費者)が、協議会が認定した三ツ星団地を新たに購入する際は、協議会の不動産業者が消費者の維持管理実施を前提に、予め定めた価格にて10年後または20年後に買い取る保証を付保するもの。
- ・買取価格は協議会不動産鑑定士と当該住宅ローンを設定する金融機関が、住宅ローン残高の推移と買い取り後の事業収益性を鑑み総合的に評価する。
- ・買取時期は10年後または20年後とし、その価格は10年後で購入価格の概ね70%、20年後は概ね50%を設定する。

4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

- ①協議会等による住宅の認定
 - ・★専有部・★共用部・★暮らしの質が高い団地を「三ツ星団地」として認定。
 - ・三ツ星団地として認定した団地を、ウェブサイトで認定マーク☆☆☆を表示し、他の既存団地型マンションとの差別化を図る。
- ②その他：三ツ星団地のプロモーションビデオを制作し広く発信する。

【仕組みの概要】



都市部における空き家解消 “包括的マッチング”事業

協議会名：街ごとリノベ空き家再生協議会
 構成員：NPO法人街ごとリノベ開発機構（代表者）、
 西武信用金庫、（株）八洲不動産サービス、（株）スタイルシステム、（一社）住宅医協会、
 滝口建築スタジオ、スピカ建築工房、（株）参創ハウテック、（株）田中工務店、（株）創建舎

都市部の空き家問題解消のため、自治体（豊島区）と連携し、良質な空き家オーナーに対して住宅の資産価値評価、向上施策や金融支援に関する情報を提供する。良質性の評価や価格査定については、（一社）住宅医協会によるインスペクションや（公財）不動産流通推進センターのマニュアル等を活用し、金融支援については、西武信用金庫によるリノベーションローンを開発した。

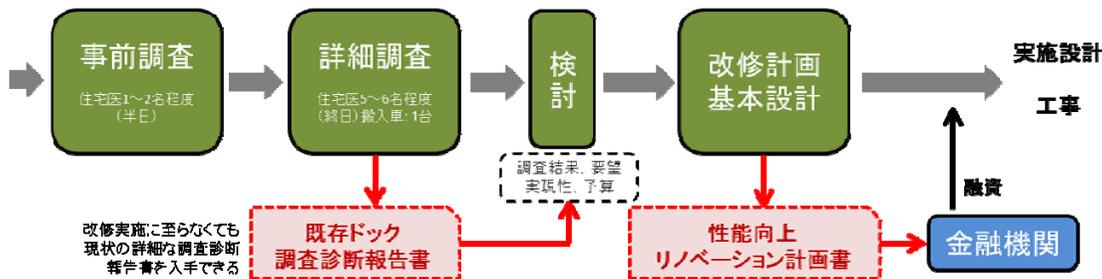
1. 住宅性能の向上・維持保全に資する取組

【業務フローの確立】

本事業における課題解決は、良質な住宅を維持・向上させていく上で、役割を担っている各事業者が集まり、「次の業務フロー」を意識した形で、点状化する住宅ストックの施策をフローとして事業モデル化することにある。

【住宅図面をベースとしたインスペクション】

インスペクション1つにとっても、様々な手法と報告書様式が存在し、インスペクション後の住宅事業者や建築士が必要な状況が得られなかったり、改めて確認しなければならない項目が発生するなど、二度手間やコストの面で改善すべき状況が存在する。以後の住宅履歴や瑕疵保険並びに金融商品の適用を考えると「住宅図面」をベースとしたインスペクションの手法が定着することが、全体の進行をスムーズに進める必須要件であると考えている。



2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

インスペクションや住宅履歴が住宅の残存価値を維持する上で必要なものであるとの認識の中で、リノベーションローンなどを利用する際に、これらの費用をかけていることが、良質性を保つ上で必要な作業や管理項目であることを10年後の残存価値によって事例として示し、当該住宅だけにとどまらず、世の中の新築・中古住宅における制度や仕組みへの興味喚起につなげていくことを目指す。

3. 金融面（金融商品・資金調達支援）の取組

【住宅取引の必要スペック】

地域に密着した地銀・信用金庫を中心に、ノンリコースローンやリバースモーゲージを商品化する金融機関も存在するが、現存する住宅資産のインスペクション、履歴の管理、良質性を担保する改築・改修など、住宅オーナーの理解の煩雑さは否めず、また、残存価値を算定するという考え方が世の中に浸透していない状況の中で、住宅オーナーにも理解を促す情報提供や説明の機会が必要となっている。

本事業においても、金融機関側の要望を踏まえ、住宅医によるインスペクションをバージョンアップし、住宅履歴と修理保全計画をリノベーション初期に立案し、10年後の建物の残存価格を担保する修繕や保全の計画を予めインスペクションの報告と合わせてオーナーに提案することで、良質な住宅資産価値の保全に努める。これにより、住宅の良質性を担保する「インスペクション」→「修繕・保全」→「住宅履歴」という住宅そのものではないが、住宅の良質性を保つ上で必要な費用が見積時に除外・圧縮されないようにし、「必要なスペック」として住宅取引の商習慣として新たな金融商品の開発に結び付くようにした。更に、移住住替え支援機構（JTI）とも連携し、借上げ補償制度の活用で、オーナー、金融機関双方のリスクヘッジとする。

性能向上内容	ランク	フルリフォーム	DIYリフォーム
耐震＋断熱＋省エネ＋耐久性 （長期優良住宅レベル）	AAA	2,000万円	1,500万円
耐震＋断熱＋省エネ （2020年レベル）	AA	1,500万円	1,000万円
耐震	A	1,000万円	500万円

東京圏における良質住宅ストック 形成推進プロジェクト

協議会名：良質住宅ストック形成推進協議会(旧リフォーム住宅ローン担保評価整備推進協議会)
 構成員：(公社)東京都不動産鑑定士協会(代表者)、(一社)リノベーション住宅推進協議会、
 (株)リビタ、(公社)東京都宅地建物取引業協会、西武信用金庫、ハウスプラス住宅保証
 (株)、(株)ハウスジューメン、(株)住宅あんしん保証

当協議会では、住宅のリフォーム・リノベーションにかかる**基準の整備・運用、取引後・複数回のリフォームを対象としたワンストップサービス「あとリノ」の開発**、リフォームされた中古住宅の**適正な価格評価のためのスキームの構築**及びケーススタディの蓄積、前述したワンストップサービスと連動した**リフォーム一体ローンの商品開発**等に取り組んできた。

平成29年度以降は、**長期修繕計画を策定するシステムの試行・評価、価格評価手法の改善・改良、延長型瑕疵保険の開発・実装、経済的残存耐用年数の算出モデルの開発(本補助事業とは別に東京都不動産鑑定士協会にて独自開発)とケーススタディ、全体としての仕組みのブランド化と普及のための情報発信**等に取り組んでいる。

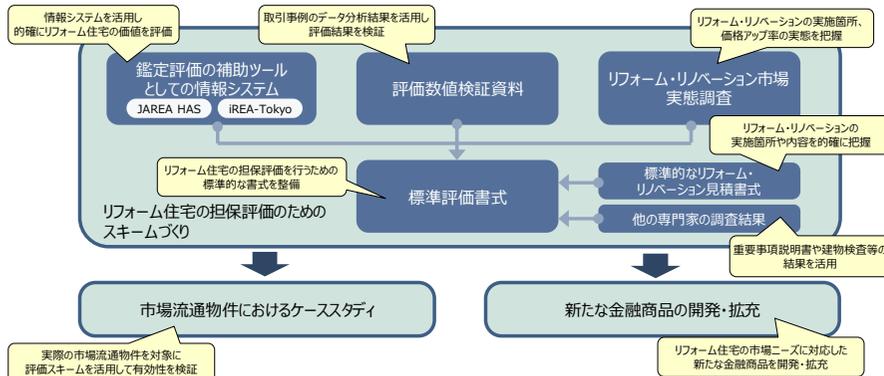
1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組

- 原則として**工事の前後計2回のインスペクション、基準適合のためのリフォーム工事等**を実施。
- インスペクション結果の開示、瑕疵保険への加入、**リフォーム箇所以外の既存部分も一定条件のもと瑕疵保険対象となるよう工事等**を実施。
- システムを活用した維持保全計画策定の試行、購入後・複数回の定期点検や修繕、履歴管理システムの運用**等。

2. 住宅の資産の価値の評価に係る取組

- 不動産鑑定評価の手法を基本としつつ、各種システム(JAREA HAS等)やデータを活用した**中古住宅評価スキーム**を構築。
- リフォーム等による**経済的残存耐用年数の延長、資産価値の上昇**を適切に評価。
- 大量データの集計・分析を基礎とした**経済的残存耐用年数算出モデル**(本補助事業とは別に東京都不動産鑑定士協会にて独自開発)を適用し**ケーススタディ**を実施。評価の精度を向上。

中古住宅評価スキーム



3. 金融商品・流通商品開発に係る取組

- 購入後・複数回のリフォームニーズ**に対応する**根抵当権を活用したリフォーム一体ローン**を開発。
- リバース・モーゲージ商品に**経済的残存耐用年数算定モデル**(東京都不動産鑑定士協会にて独自開発)を反映させ、融資期間を適切に判断。
- 延長型瑕疵保険の商品スキームの検討**を検討(当面は既存商品の組み合わせ等により対応)。

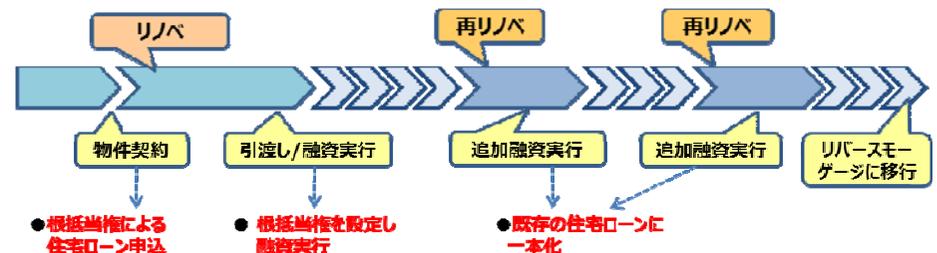
4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

- リノベーション住宅推進協議会の策定した基準(R1・R3・R5)への適合を認定。
- 購入時・必要最小限のリフォームサービス「ユニットベース」「HOWSリノベーションベース」や、購入後・複数回のリフォームサービス「あとリノ」等のブランド化**
- セミナー、研修会等、さまざまな情報発信。

適合基準やブランド(例)



購入後・複数回のリフォームサービスおよびリフォーム一体ローン



「TOKYO安心安全住宅」の推進

協議会名：一般社団法人TOKYO住まいと暮らし
 構成員：(株)加門鑑定事務所(代表者)、世田谷信用金庫、かんべ土地建物(株)、(株)SAITO ASSOCIATES、イツツソリューションズ(株)、(株)四門、(株)米山、(株)森事務所

一級建築士によるインスペクションと不動産鑑定士によるJAREA HAS等を用いた中古住宅評価により、中古住宅の価格及び残存耐用年数を明らかにし、その調査報告書に基づいて金融機関が複数の金融商品を提供する。消費者は希望に合った金融商品を活用し、中古住宅の耐震性、機能性等、一定の品質確保が可能となり、長期の自己使用又は流通市場への提供が実現しやすくなる。埋もれかかった住宅ストックを再生し、復活させることを目的とする事業である。

1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組

①中古戸建住宅のインスペクション方式を確立

既存住宅調査基準をベースに、目視及び測定機器を使用した床下と小屋裏の重点的調査を実施し、基礎躯体と木材の物理的な健全性の評価を企図した。
 またJAREA HASの適用を前提とした内外装の調査を行うことで既存住宅の資産性も併せて評価し得るインスペクション方式となっている。

②1棟のマンションの残存耐用年数査定方式の開発と実践

目視調査と現場試験の結果を踏まえて、対象建物の残存耐用年数を査定

目視による建物調査

簡易な現場試験による躯体コンクリートの耐用年数の推定

シュミットハンマーによるコンクリートの強度試験



2. 住宅の資産価値の適正評価に係る取組

(1)THK住宅査定システムの共同開発を実施(簡易査定方式)

- ①標準建物の選定：東京と広島協議会が共同で地域の実情に合った戸建住宅の標準建物を構造別に4種類ずつ選定
- ②標準価格を査定：標準建物の再調達原価をJAREA HAS等により不動産鑑定士が査定。標準価格は毎年見直す。
- ③比準価格の算定：標準建物と対象建物を部位毎に比準して対象建物の比準価格を算定する。不動産鑑定士又は1級建築士が実施。
- ④旧耐震基準の建物にも対応する。

※ JBCIとはジャパン・ビルディング・コスト・インフォメーションの略称で一般財団法人建設物価調査会が建設会社、設計事務所の協力のもと契約価格を収集し、用途別に統計分析を行った建物価格情報。



②上記システムは実践を通じフィードバックを行い、改良していく。

3. 金融・流通商品開発に係る取組

※インスペクション付き金融商品の開発

- ① 新型住宅ローン
- ② アパート・マンション・ビルオーナーズローン

インスペクションにより対象建物の残存耐用年数を査定し、それに基づいて融資期間を設定。



4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

躯体性能・仕上性能・地盤性能をそれぞれ「良・可・不可」の3段階で査定し、以下の評価基準によって既存住宅を総合評価してランク付けする。

レベル	評価基準
レベル5	躯体性能、仕上性能、地盤性能がすべて「良」の場合。
レベル4	躯体性能、仕上性能、地盤性能のうち「良」が2つと「可」が1つの場合。
レベル3	躯体性能、仕上性能、地盤性能のうち「良」が1つと「可」が2つの場合。
レベル2	躯体性能、仕上性能、地盤性能のいずれか1つが「不可」の場合。
レベル1	躯体性能、仕上性能、地盤性能のうち2つ以上が「不可」の場合。

みんながトクする中古住宅流通推進事業(みな-トク)

協議会名: チームKT
 構成員: 株式会社KT(代表者)、株式会社アイジーコンサルティング、株式会社エーエスマネジメント、株式会社日本住宅保証検査機構、ジャパンホームシールド株式会社

本事業の目的は、良質な住宅を売主と買主を円滑にマッチングさせることにより円滑流通を実現することです。そのため、サービスを**WEB上のプラットフォーム**(以後、「みな-トク」)で展開し、利用しやすいような環境を整えます。みな-トクでは単に売買取引を促すのみならず、住宅の①品質の見える化、②資産価値向上、③将来のリスク管理に関するサービスをワンストップで提供し、住宅を通じ顧客のライフプラン実現を長期的に後押しします。

1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組

物件の売却相談があった際、「みな-トク」上に設置された**AIチャットボット**が**売主様のニーズに合った加盟会社である宅建業者を選定**してマッチングさせます。この宅建業者のコーディネートのもと、1)インスペクション、2)リノベーション、3)住宅履歴・維持保全計画の整備、4)住宅ローン申し込み、5)瑕疵担保責任保険への加入、を**同一のシステムの中でワンストップで実現**します。物件の購入検討者は、このプロセスを経た品質が確保された物件を自由にいつでも選ぶことができます。

2. 住宅の資産の価値の評価に係る取組

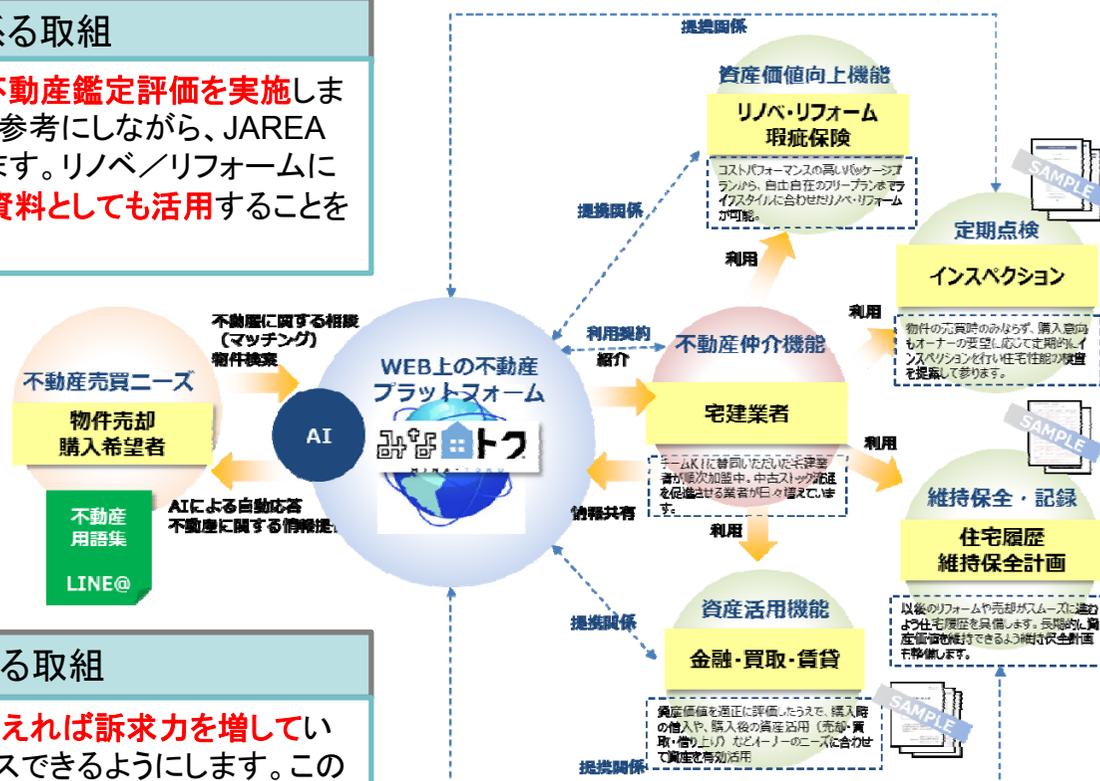
当該住宅の資産価値を客観的に示すことができるよう、**不動産鑑定評価を実施**します。評価方法は、インスペクション結果や維持保全計画も参考にしながら、JAREA HASの活用や収益還元法によって行うことを想定しています。リノベ/リフォームによる資産価値向上を確認するとともに、**融資の際の参考資料としても活用**することを予定しています。

3. 金融商品・流通商品開発に係る取組

これまでのプロセスを経て、維持もしくは向上可能性のある資産価値を不動産鑑定評価によって示し、その内容をもとに、指定金融機関が融資を検討します。融資は、**1)リフォーム・購入代金一体型の住宅ローン、2)耐震診断結果を考慮した収益物件向き融資、3)買取再販業者向けの事業用ローン**を予定しています。

4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

「みな-トク」はWEB上のプラットフォームで、**物件情報が増えれば訴求力を増**していきます。また、**SNSを活用**してAIのボットにいつでもアクセスできるようにします。このボットは「用語集」として不動産に関する疑問に回答することができます。



「里まちの家」推進プロジェクト

協議会名：相模原市緑区地域既存住宅リフォーム・改築推進協議会
 構成員：藤野観光協会(代表者)、相愛信用組合、山梨信用金庫、創和建设、野崎工務店、藤野開発、アーキシステム等

既存住宅の流通促進を図ることにより空き家対策・移住促進につなげるために**品質確保(※1)・維持管理(※2)**について一定の基準を満たす住宅を協議会が「**里まちの家**」(※3)として認定し、公益財団法人不動産流通推進センター発行の戸建て住宅価格査定マニュアルにより**評価(※4)**し、**住宅ローンの金利優遇や融資期間の拡大(※5)**を行う**仕組みを開発した**。

1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組

- 品質確保の取組(※1)
 - ・既存住宅現況検査マニュアルに基づく**インスペクションの実施**(既存)
 - ・既存住宅売買瑕疵保険への加入(既存)
 - ・耐震性能IW値1.0以上(新築・既存)
 - ・**長期優良住宅**の認定(新築)
 - ・里まちの家推奨基準1項目以上(新築)
- 適切な維持管理への取組(※2)
 - ・**維持保全計画**に基づく**2年毎の定期点検(修繕工事)**(10年間)
 - ・ストック住宅メンテナンス管理システムを用いた**住宅履歴情報の蓄積**

2. 住宅の資産の価値の評価に係る取組(※4)

協議会所属宅建業者により公益財団法人不動産流通推進センター発行の戸建て住宅価格査定マニュアルを運用し評価する。

3. 金融商品・流通商品開発に係る取組(※5)

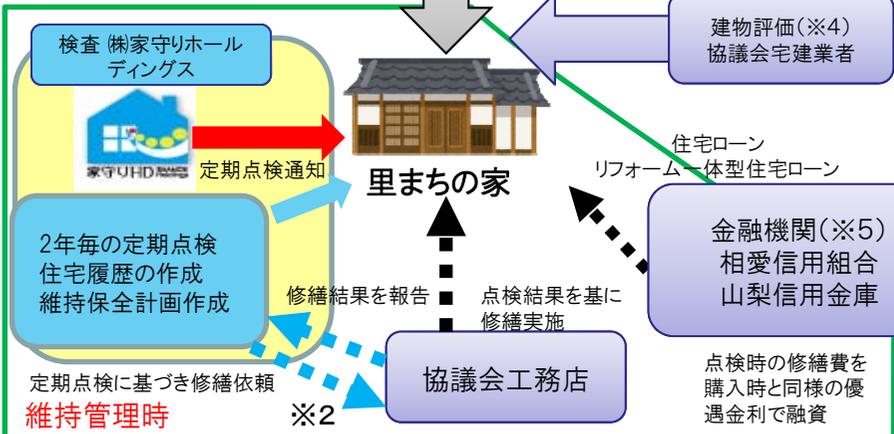
- 「ふるさとターン応援住宅ローン」(相愛信用組合)
 - ・融資期間 **22年**→最大**35年**に延長
 - ・基本金利 1.35%~1.75%(融資期間10~15年超)から同居家族1名につき**0.1%**の金利優遇(最大0.4%まで) * 既存住宅

- 「里まちの家推進プロジェクト」対象住宅専用特別金利プラン(山梨信用金庫)
 - ・融資期間(リフォームローン) 15年→最大35年
 - ・金利優遇

	優遇金利	通常金利
3年固定	1.050%	1.35%
5年固定	1.100%	1.40%
10年固定	1.050%	1.35%
変動金利	0.975%	1.28%

※平成29年11月30日時点

(環境配慮型住宅の場合、更に金利0.1%優遇)
 (新築・既存、リフォームを同一金利で融資) * 新築・既存住宅



【「里まちの家」推奨基準】

- ・神奈川県、山梨県、東京都の地域材を使用する。
- ・内外装に自然系素材(漆喰、珪藻土、シラス等)を使用する。

4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

- ・協議会ホームページ、SNSの活用
- ・説明会の開催、「里まちの家」体験ツアーの開催

買取優先権付き住宅の販売による「持ち家化」 推進プロジェクト

協議会名：富山県良質住宅普及協会
 構成員：正栄産業株式会社(代表者)、株式会社日本住宅保証検査機構、株式会社北陸銀行、株式会社富山銀行、株式会社富山第一銀行、一般社団法人次世代不動産産業支援機構

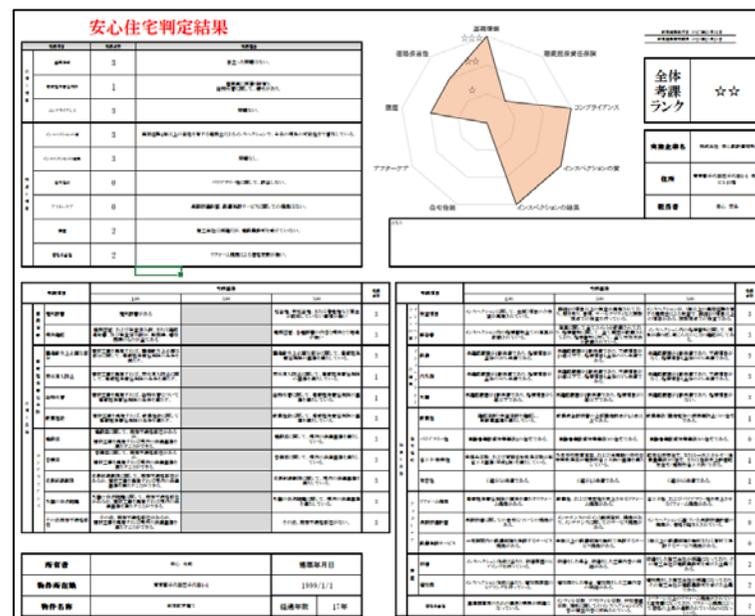
売主・買主双方にとって「透明性、納得性、安心・安全性、快適性、将来性」ある良質なストック住宅市場に資するため、住宅性能、コンプライアンス、アフターケアなどについて一定の基準を満たす住宅を「富山既存安心住宅」として認定※1するとともに、富山既存安心住宅に賃貸で入居する場合に限って、将来の「買取優先権」を付して(買取優先権付き住宅※2)、それぞれの住宅についての優遇ローン(住宅ローンの金利引下げ・融資期間の拡大)を開発した。

1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組

「富山既存安心住宅」として認定(※1)

全2系統10条件27項目それぞれに定められた考課基準により判定された考課点数「不可、☆(1点)～☆☆☆(3点)」をもって認定する。必須3条件の項目に関しては、「1.00」の項目全てあるいは一部を満たさない場合は不可とし、必須3条件に加点7条件の考課点数を足して最終的な判定を行なう。

☆～☆☆☆全ての住宅に、インスペクション、維持保全計画の策定を必須とする。



2. 住宅の資産の価値の評価に係る取組

「富山既存安心住宅」の評価は、判定結果を考慮して、価格査定マニュアルに従って、周辺の取引事例(実勢価格)を参考に判断する。

3. 金融商品・流通商品開発に係る取組

「買取優先権付き住宅」として流通(※2)

若年・子育て世帯や移住者など、住宅購入がすぐには難しく、富山既存安心住宅に賃貸で入居する場合は、将来の「買取優先権」を付して流通させる。

また買取時には、支払った賃料の一部を値引きしたり、専用の優遇ローンを提供するなど、持ち家化を金融面からも後押しする。

4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

- ・消費者説明会による広報
- ・全国の自治体および金融機関を対象としたアンケート調査による広報
- ・WEBサイトによる広告
- ・富山市との協業

既存住宅良質化スキームを行政および関連業者と連携し、水平展開させる長野県地方プロジェクト

協議会名: 信州中古住宅流通ネットワーク(NEX-Tネクスティ)
 構成員: (株)テオリアランパーテック(代表者)、(株)小林創建、(有)ライフポート安曇野、
 (株)中央不動産、(株)JOHO、(株)八十二銀行、(株)日本住宅検査保証機構 他

長野県において既存住宅の流通促進を進めるため、維持保全・性能向上の基準となる「NEX-T認定住宅(※1)」を定めた。この仕組みはホームインスペクションを起点とし、必要な工程(※2)を実施することで当団体より認定され、住宅ローンの金利割引(※3)の対象となる。また瑕疵保険では免責となる「シロアリ」、寒冷地である信州の冬季健康リスクを下げる「断熱施工」、安全と各種減税につながる「耐震補強改修」の3つをオプション(※4)とし別途設定した。これら良質化した住宅を長野県専門の不動産ポータルサイトで差別化して公開する仕組みを開発した。なお、開発した仕組みを空き家対策の窓口である行政と協同する展開を今後見据える。

1. 住宅性能の向上・維持保全に係る取組

取組みに関する認定基準は「良質化住宅」と「検査済住宅」の2種類。条件はホームインスペクションの実施、リフォーム計画の作成、設計図書の保存、住宅履歴書の登録、定期メンテナンス計画の作成、既存住宅瑕疵保険加入(+広報時のサイト公開)。
 ※瑕疵保険に加入できない場合は「検査済住宅」となる

3. 金融商品・流通商品開発に係る取組

「NEX-T認定住宅」は八十二銀行住宅ローンの金利割引対象となる。
【金利】年0.925% (2018年1月29日現在)
【割引】返済期間中店頭表示金利より年▲1.675%
 ※インターネットバンキングの加入など他所定の条件あり

2. 住宅の資産の価値の評価に係る取組み

当団体に所属するメンバーにより、公益財団法人不動産流通推進センターが提供する住宅価格査定マニュアルもしくは一般社団法人不動産鑑定士協会が提供するJAREAHASを利用し評価を行う。

4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組み

広報時の「NEX-T認定住宅」の共通ネーミング利用。また長野県専門の不動産ポータルサイトにて差別化公開し、当団体の公式サイトも活用する。なお、開発した当仕組みを今後行政と協同することで、力強く実行していく。

<既存住宅の良質化と認定>



<適正な評価と金利割引>



<住宅のブランド化・広報>



東海地区で良質に維持された住宅をブランド化し、これに対して新築型と既存住宅型の地域貢献型住宅ローンの開発を行い、市場で良質な住宅ストックの維持・向上を図る。又、住宅の適正な価格評価方法「岐阜JAREA HAS+α」(改名: 東海JIRAC)と市場で流通される既存住宅の価格の整合性の検討を行い、それを元にリバースモーゲージ型と残価設定型等の新しい住宅ローンの企画・開発を行う。

1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組

「リノベソムリエ」認定の条件

<定期的な検査と維持管理の要件>

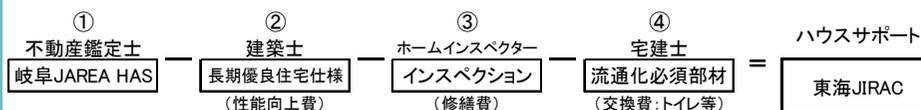
- ①長期優良住宅の認定を受けることによる、維持管理を必須とした。
- ②当初予定していた、第三者の定期的な点検制度は消費者のメリットを明確にすることが課題となったため継続して検討を行う。

<求める性能>

- ①新築 : 認定長期優良住宅
- ②既存住宅 : 認定長期優良住宅化リフォーム

但し、本年度は②既存住宅の性能について東海地方の気候条件(夏の暑さ対策)と伝統建築(本屋普請)の空き家化を予防する事を考え、性能とデザインの双方から検討を行った。

2. 住宅の資産の価値の評価に係る取組



当初の計画「①岐阜JAREA HAS」から②③④を減額し適切な資産評価をする仕組みとして実施し、東海地方で活用できる様に改名し「東海JIRAC」として策定した。今後市場で複数戸の検証を行い、活用できる「既存住宅の担保価値としての査定方法」の確立を行う。

東海JIRAC

J: JAREA HAS I: Inspection R: Real Estate A: Architect C: Construction

3. 金融商品・流通商品開発に係る取組

本協議会の開発した「リノベソムリエ」(新築型・既存リフォーム型)に対して、「引下金利優遇型」住宅ローンを提供する。

(十六銀行平成30年2月完成、岐阜信用金庫3月完成予定)

但し、当初計画していた第三者による10年一区切りの定期点検と維持管理の義務づけは、消費者が希望する住宅ローンの固定金利期間と乖離する可能性があり、金融機関の窓口で混乱が想定される為、義務化は継続検討課題とした。

第2ステップとして「リバースモーゲージ型」住宅ローンは、協議会の構成員である不動産鑑定士と建築士、さらにホームインスペクターで共同開発された「東海JIRAC」を利用することで住宅価値を検証した上で開発する事となった。(十六銀行 平成30年3月)この仕組みは精度を高めるため、実証を通じて複数戸の検証を行う。

4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

<ネーミング及びロゴ> 『リノベソムリエ』として運用を開始する。

<ブランドの基準>

新築及び既存リフォーム共に認定長期優良住宅とした。

<ブランドの普及>

今後、リノベソムリエ既存リフォームの「モデル棟」を準備し、自治体と連携して普及を図る。特に、工務店や建築士を中心とした専門家へ情報公開を行い、改修方法や性能の測定、更に快適性を検証しながら、普及の検討を行う。

<土地・建物の分離表示の検討>

東海JIRAC(担保価格)と市場流通価格(マーケット価格)の比較検討を行い土地と建物の分離表示方法を継続して検討する。

「中古住宅あんしんパック！」を利用した 良質住宅ストックの流通促進

構成員：静岡不動産流通活性化協議会 (株)静岡宅建サポートセンター(代表者)、(一社)静岡県安心安全リフォーム協議会 (公社)静岡県建築士会 (一社)静岡県建築士事務所協会 (公社)静岡県宅地建物取引業協会 (公社)全日本不動産協会静岡県本部 (公社)静岡県不動産鑑定士協会 (株)日本住宅保証検査機構 ジャパンホームシールド(株) 静岡県労働金庫 等

従来より提供する中古住宅ワンストップサービス「中古住宅あんしんパック！」に基づき、建物検査、土地調査及び価格査定等の報告書を作成した物件について、金利の割引と適正な融資額を実行する専用の住宅ローンを開発。流通の局面では、付加価値物件専用の不動産情報サイトに各調査報告書を掲載し、売主と買主間での情報の非対称の解消に繋げ、住宅流通の促進を仕組みの周知を進めた。

1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組

【維持保全】

宅建業者が売主の物件にリフォームを実施、既に開発済みの「中古住宅あんしんパック！」の検査・調査を実施する。

- ① 瑕疵保険付保前提の建物検査 … 報告書発行
- ② 白アリ検査 … 報告書発行
- ③ 土地調査 … 報告書発行
- ④ 維持保全計画書
- ⑤ 住宅履歴情報登録



【性能向上】

- ① 建物検査で指摘があった箇所の改修工事
- ② 価値向上のためのリフォーム工事

3. 金融商品・流通商品開発に係る取組

【JAREA HASによる評価を採用】

JAREA HASによる評価を行った「価格報告書」の査定額を物件の評価として採用し、金利割引をはじめ、融資枠、融資期間に反映する。



JAREA HASによる評価

評価額を金融商品に繁栄

2. 住宅の資産の価値の評価に係る取組

【JAREA HASを利用】

中古住宅あんしんパック！の「価格あんしんサポート」で提供する「不動産鑑定士価格報告書」の価格査定手法の確立。

不動産鑑定士協会連合会が開発した「既存住宅建物積算価格査定システム(JAREA HAS)」を利用。

JAREA HAS による建物評価で建物の部位ごと再調達原価を算出。適格な再調達原価の把握、残存年数を把握したうえでの評価過程により価格を査定する。

4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

【静岡不動産取引所への物件登録】

検査・調査を実施し、不動産鑑定士の価格報告書が発行された物件は、3つの安心を備えた既存住宅(優良認定住宅)として、付加価値物件専門サイト「静岡不動産取引所」に物件登録する。



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、(株)丸栄建設、(株)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 ①長期優良住宅認定 ②住宅履歴に登録	 既存住宅 ①インスペクション ②リフォーム工事における診断 ③リフォーム工事（長期優良住宅に求められる性能を基本とする） ④瑕疵保険に加入 ⑤住宅履歴に登録
---	---

□維持保全に係る取組

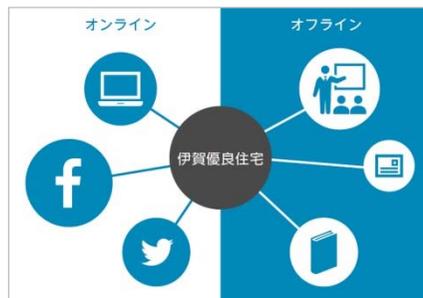
- ・維持保全計画の作成
- ・住宅履歴登録の登録
- ・書類の保存
- ・継続的な維持管理
- ・積立型火災保険加入による修繕費用の確保

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

既存住宅の循環型住宅リースモデルを活用した不動産流通の活性化に向けた仕組みの構築

協議会名：循環型住宅ビジネスモデル協議会
 構成員：(株)アクトコール(代表者)、(株)滋賀原木、(株)アキトラスト、(株)住宅あんしん保証、(株)東京スター銀行

新たに住宅（中古住宅・新築）を入手しようとしている消費者に対して、新たに住宅（中古住宅・新築）を入手しようとしている消費者に対して、「希望とする住宅を新築」または「ご希望のリフォームを行った」上で、一定期間（n年後）お住まい戴いたのちに、対象とする住宅を購入するか転居するかご判断いただくことが可能な、新しい住宅取得のビジネスモデル。

1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組

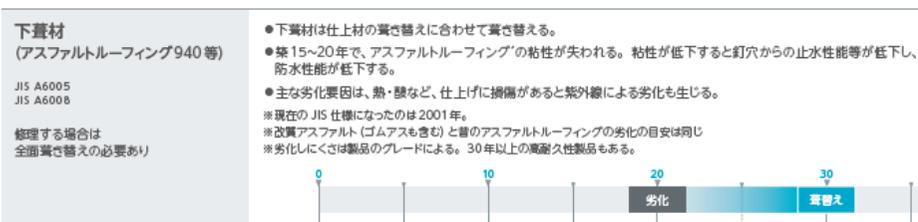
① 「循環」することを前提とした、基本仕様の構築

基本仕様の確定と、新築住宅は「**施工時の施行点検**」と中古住宅は「**インスペクション（現況検査）**」を行います。

② 「優良な状態を維持する」維持管理契約の締結

住宅を構成する各部位・各資材・建材を経年劣化、環境変化による劣化への補修、入替を必須とした考え方を「**リスクアセスメント（図1）**」を設定。住宅購入時の状態（購入時に行う補修の状況）によって、かかるコスト（買取後の再販コスト）を算出し、買取価格から減算する。最低必要コストの算出（参考資料）。住宅購入後、年一度の訪問住宅検査を実施し、使用状況・劣化状況の把握の上、補修を実施。

図1 「リスクアセスメント」のイメージ



2. 住宅の資産の価値の評価に係る取組

従来用いられている、不動産価格算定方式を使用。

4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

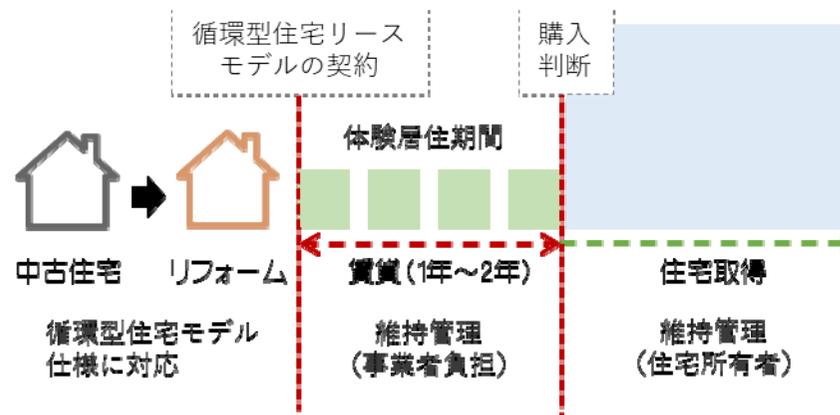
協会ホームページ(チラシ含め) 及び必要に応じて他メディアを使用。

3. 金融商品・流通商品開発に係る取組

① 中古住宅の「循環型住宅リースモデル」(図2)

循環型住宅リースモデルとは、対象となる中古住宅（リフォーム済）の住宅に一定期間、賃貸住宅として居住し、契約期間終了後に購入するかどうかの判断を行う基本的に賃貸期間を1年また2年（n年間）として賃料を支払い3年目に入る段階で購入判断（図3）を行う。

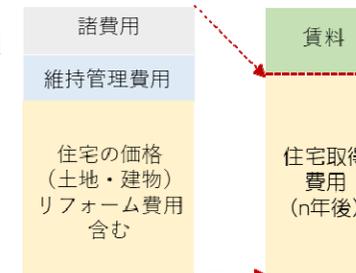
図2 「ビジネスモデル」のイメージ



② 販売価格の算出方法

- (1) 契約終了後の販売予定金額
- (2) n年間の賃料の提示
- (3) n年後の販売価格 = 販売予定金額 - (n年間の賃料 - 事業手数料)

図3 「販売価格算出方法」



大阪市湾岸エリア CRAFT HOUSE ～働き住まう良質な家～の開発と周知

協議会名：リノラボOSAKA
 構成員：(株)オープン・エー(代表者)、大阪シティ信用金庫、(株)SHU建築、
 かもめの不動産鑑定(株)、(株)ベイサイドリアルター、(一社)住宅長
 期保証センター、大正区役所、港区役所

耐震性や省エネ性を有し内装の仕上げをできるだけ簡素化したオーナー負担の「ベース工事」部分と、利用者が内装をDIYする部分に分離する住宅を提案し、「住まい」「働く」良質な住宅を「CRAFT HOUSE」としてブランド化した。オーナーの費用負担を軽減するために、入居者を先付けリーシングし事業性を当初から確保するサポートも行った。不動産価値と事業収支の観点による不動産鑑定に基づき資産価値評価し、これをもとに融資期間の延長を可能とする金融商品を開発した。DIY工事を身近に行えるサポーターを登録した。

1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組

1. ベース住宅の普及

モデル事業においてインスペクションを実施し劣化対策と耐震改修を含むリノベーション工事を行い、一般市民に普及するため、耐震改修見学会、完成時のオープンハウスを実施した。また、オーナー負担を軽減するため、オーナー側運営者とともに先付けリーシングのための普及啓発(トークイベント、SNSでの発信、オープンハウスなど)を積極的に行った。

2. DIYサポーターのスキルアップと「tadas」システムの確立

モデル事業において、DIYサポーターのスキルアップのため、内装をサポーター自らがDIYで作らせた。

モデル事業で集めたサポーターとの相互連携体制を作り、「tadas」システムの運営を開始する。

3. 将来の適正な維持保全への取り組み

セミナーや個別相談を開催し、住宅履歴の重要性、維持管理計画、瑕疵担保保険の普及を行った。

2. 住宅の資産の価値の評価に係る取組

モデル事業において、従来は価値のない物件を耐震性を有するリノベーションを行い、事業性を高めることで、価値が向上することを鑑定により証明した。また、税理士による減税対策も講じた。

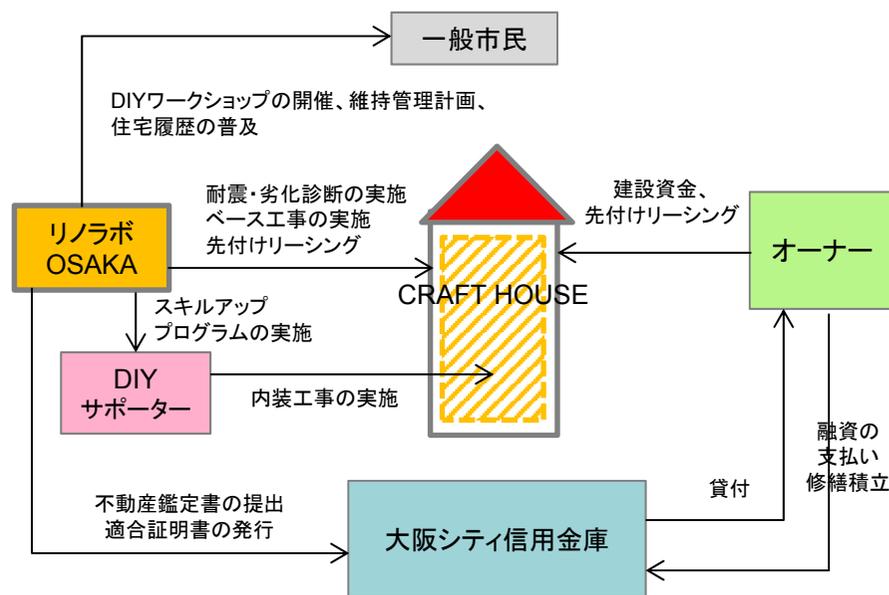
3. 金融商品・流通商品開発に係る取組

耐震性を有し「適合証明書」を発行しリノベーションした住宅は、借主の与信があることを前提に、融資期間を伸長する「地域活性化資金」を開発した。5～7年→10年

4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

1. モデル事業を用いた情報発信

耐震補強見学会、一般向けワークショップ、サポーターむけDIYスキルアッププログラム、セミナー、個別相談会を開催し、情報提供を行った。今後、モデル事業も盛り込んだパンフレットやSNSで「CRAFT HOUSE」を普及していく。



耐震性能 IS値1.0i以上 劣化改修、内装はDIYサポートの派遣
 融資期間は適合証明書で伸長(5～7年→10年)
 先付けリーシングの実施、住宅履歴、維持保全計画の策定、瑕疵担保保険の加入、維持保全費用等の修繕積立

「住宅ファイル制度」の拡充による 良質住宅の適正評価促進事業

協議会名:近畿不動産活性化協議会
 構成員:近畿不動産活性化協議会(代表者)、(株)関西アーバン銀行、近畿圏不動産流通活性化協議会、関西不動産流通活性化協議会全日本不動産協会大阪府本部

これまで試行を重ねてきた既存住宅流通におけるワンストップサービス「住宅ファイル制度」を拡充し、
 ①流通②金融③管理の3つの場面での活用を通じて、良質な住宅が適正に評価され、建物価値が維持される好循環の定着を目標とする。

1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組

【質の確保等】
 これまで試行を重ねてきた既存住宅流通におけるワンストップサービス「住宅ファイル制度」を拡充し、今年度は買取再販型の住宅ファイル制度「エキスパート」を開発、住宅ファイル制度セミナー等での周知活動のうえ、サービス提供を開始、瑕疵保険への加入基準に沿ったインスペクション等を実施して建物の品質を担保します。

【安心の付与】
 エスクロー機能の付加(手付金保全及び契約保証並びに非対面契約)等により安心を付与します。

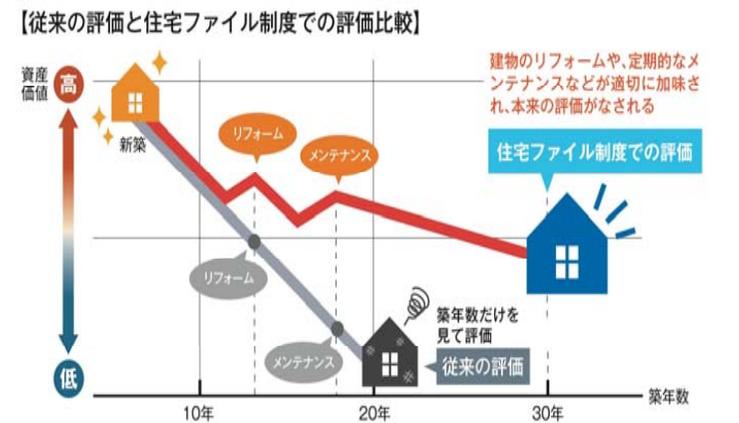
【維持保全】
 ・長期修繕計画のバージョンアップを検討
 ・維持修繕積立金制度構築の検討

【改修工事完了用】

※改修工事図面・仕様書等や重要事項説明書を事前に作成して頂く必要があります。
 ※かし保険指図書目録見取りはありませぬ。
 ※改修工事図面をもとに、工事着手前に改修後の建物価格を試算します。但し、改修工事後に再度現地確認して確定します。

2. 住宅の資産の価値の評価に係る取組

【JAREAHASを用いて建物を適正に評価】
 建物の仕様品質・維持管理の状態・リフォーム等の履歴に関する情報を整備し、JAREAHASを用いて建物本来の価値を適正に評価します。これにより、不動産取引はもとより、金融機関の担保評価の局面並びに、普段から所有者が建物価格を意識して維持管理を行うような慣行を生み出していきます。
 「住宅ファイル制度」では不動産鑑定士がインスペクション等の結果を基に、リフォームや定期的なメンテナンス等を加味し、経済的残存耐用年数や資産価値の上昇の程度を勘案して評価を行います。



3. 金融商品・流通商品開発に係る取組

【金融商品】
 ・28年度に開発、商品化された住宅ファイル活用ローンに続き、
 ①リフォーム工事費一体型住宅ローン
 ②残価設定型住宅ローン
 ③リバースモーゲージを検討
 ・関西アーバン銀行内の住宅ローン窓口(本店・営業店)を対象に全10ヶ所で説明会を開催
 ・他の金融機関との提携拡大

【流通商品】
 ・買取再販型の住宅ファイル制度「エキスパート」を開発

住宅ファイル活用ローン

住宅ファイル活用ローンをご利用いただくと

- 特典1 担保評価は住宅ファイル制度の評価額をそのまま利用いたします。
- 特典2 保証会社宛事務取扱手数料を半額にいたします。
- 特典3 自然災害補償特約を無料で付保いたします。
- 特典4 住宅ファイル制度利用料金も諸費用としてお借入することが可能です。

4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

- ・「住宅ファイル制度」商標登録
- ・グッドデザイン賞2017年度受賞
- ・不動産ポータルサイトにおける上位表示
- ・セミナー開催、WEBの拡充、パンフレットの作成配布、制度適用物件の看板掲示等を通じて、ブランド化を図る。

GOOD DESIGN AWARD 2017年度受賞

商標登録証
 商標第5947715号
 住宅ファイル

小宮義則

関西R住宅に係る金融商品開発事業

協議会名：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)、(株)大島不動産鑑定、(株)日本住宅保証機構、トラストホーム構造設計一級建築士事務所、AtelierGrue一級建築士事務所、増谷建築設計工房、建築設計事務所アンコ、(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、(株)オリーブ不動産鑑定 リジュービルド(株)震ヶ丘不動産(株)

本協議会が開発独自基準で認定する「関西R住宅」についてローン金額設定時にインスペクション結果を踏まえ不動産鑑定士がJAREA-HASを用いた鑑定評価を行いそれに一定の掛け目を乗じて把握した金額で予約売買契約の締結を前提とした実質残価設定型住宅ローンスキームの提供を受け、住宅のブランド化とともにWebサイト等で広報し、住宅ストック維持・向上に向け消費者への啓蒙普及をはかる。

1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組

関西R住宅基準

グレード1(旧耐震) → [必須条件] + 好立地(駅から徒歩10分圏内)、耐震補強の上1.0以上で関西R住宅適合
 グレード2(新耐震以降) → [必須条件] + 長期優良住宅化で関西R住宅適合

[必須条件]とは「インスペクション、瑕疵保険加入、住宅履歴、維持保全計画策定」

※グレード1により、古くても立地が良い建物、長期優良住宅化が困難な古民家等にも対象を広げている。

引渡し後は、5年毎の定期インスペクションに基づき適切にメンテナンスを施し経済的残存耐用年数を検証する。

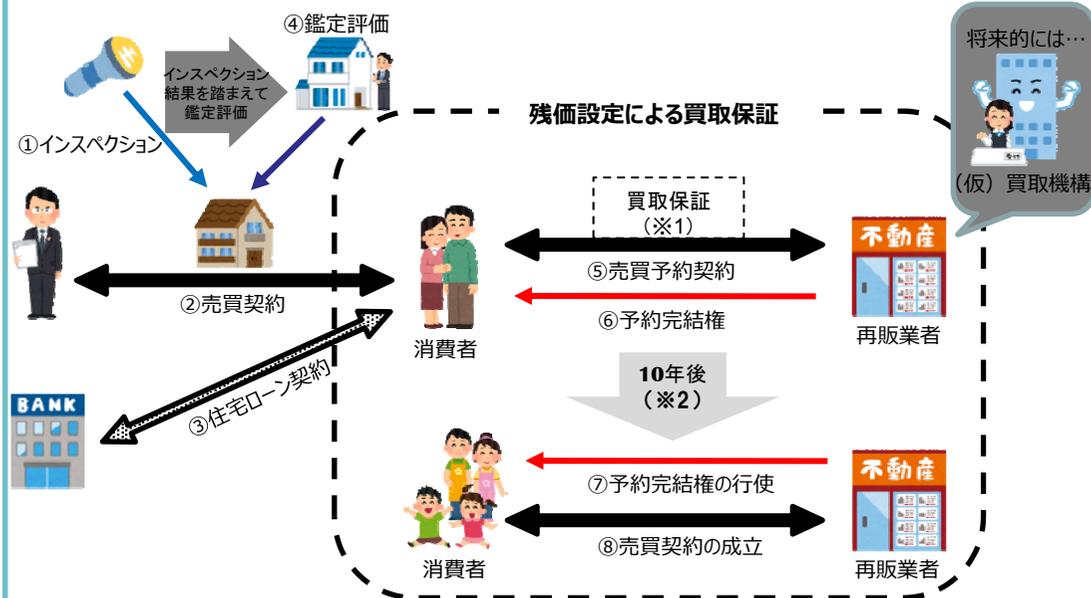
データベース保管概要



2. 住宅の資産価値の評価に係る取組

現場でのインスペクション結果を踏まえ不動産鑑定士がJAREAHASを利用した鑑定評価を行う

3. 金融商品・流通商品開発に係る取組



(※1) 買取保証の額
 土地：固定資産税評価額
 建物：売買時点の建物評価額による一定割合を乗じた額

(※2) 買取の時期
 ライフスタイルに合わせて、10年後、15年後の選択が可能

4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組



ロゴマークを設定し、**関西R住宅基準**の安心安全な既存住宅に予約売買契約の締結を前提とした**実質残価設定住宅ローン**をつけた**買取保証スキーム**により消費者の将来への不安を払拭しその流通促進をはかる。

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

協議会名：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。

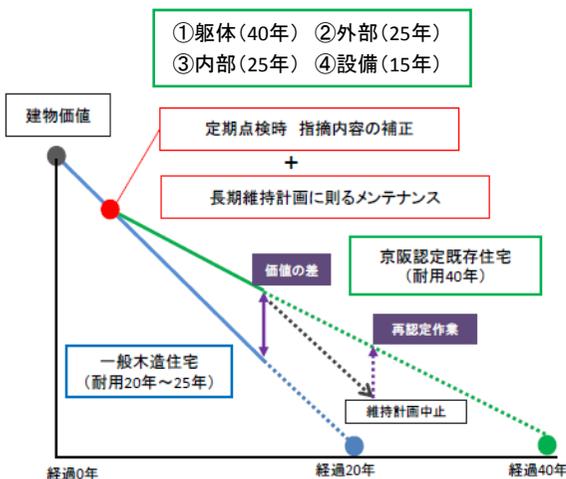
1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組

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)～定期的な現況検査&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《(仮称)京阪認定既存住宅メンテナンスパック》を開発する。

2. 住宅の資産の価値の評価に係る取組

建物部分の**経済的残存耐用年数**を4項目に分類し、耐用年数を各項目毎に設定し、長期維持・向上に伴う改修工事を評価に反映した。協議会は住宅の維持保全の実施の有無及び評価金額を記載した評価書を発行し、金融機関の物件審査に活用する。

既存住宅の長期維持メンテナンスによる価値創造



(仮称)京阪認定既存住宅評価書

(仮称)京阪認定既存住宅 評価書

国土交通省「国土利用計画法の施行細則(建築基準法第5条第2項)」の施行要である
 国土利用計画法第5条第2項(国土利用計画法第5条第2項)に基づき、国土利用計画法
 第5条第2項(国土利用計画法第5条第2項)に基づき、国土利用計画法第5条第2項
 第5条第2項(国土利用計画法第5条第2項)に基づき、国土利用計画法第5条第2項
 第5条第2項(国土利用計画法第5条第2項)に基づき、国土利用計画法第5条第2項

1. 評価物件名: 部

2. 物件住所: 部

3. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

4. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

5. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

6. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

7. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

8. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

9. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

10. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

11. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

12. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

13. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

14. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

15. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

16. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

17. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

18. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

19. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

20. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

21. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

22. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

23. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

24. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

25. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

26. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

27. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

28. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

29. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

30. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

31. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

32. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

33. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

34. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

35. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

36. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

37. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

38. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

39. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

40. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

41. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

42. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

43. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

44. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

45. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

46. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

47. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

48. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

49. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

50. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

51. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

52. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

53. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

54. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

55. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

56. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

57. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

58. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

59. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

60. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

61. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

62. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

63. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

64. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

65. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

66. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

67. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

68. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

69. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

70. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

71. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

72. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

73. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

74. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

75. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

76. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

77. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

78. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

79. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

80. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

81. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

82. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

83. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

84. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

85. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

86. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

87. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

88. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

89. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

90. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

91. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

92. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

93. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

94. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

95. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

96. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

97. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

98. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

99. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

100. 建物評価価格
 当該物件の建物評価額は、円となります。

3. 金融商品・流通商品開発に係る取組

枚方信用金庫において提供されている従来の金融商品に対し、**優遇処置**や**サービスを付加した4種の金融商品を開発**。要望による選択の間口を広げ流通性を高める。

金融商品	特典		
	金利優遇	インスペクション	リフォーム割引
金融商品 1 リフォーム費用積立預金 長期メンテナンスに必要な基金を積立てる預金。		○	○
金融商品 2 リフォーム資金付 借り換えローン 現状の住宅ローンにプラスしてリフォームに必要なローンを借り換え。	○	○	○
金融商品 3 リフォームローン 長期メンテナンスに必要なリフォーム資金が借りられるローン。	○	○	○
金融商品 4 リバースモーゲージローン 自宅等を担保にして融資を受け、セカンドライフに活用出来るローン。	○	○	○

全ての金融商品にインスペクションのサービスと建物の維持向上に伴うリフォーム工事の割引をセットにし、建物の維持に対する「金銭的な負担」を低減させる。

- 金利優遇** リフォーム資金付借り換えローン、リフォームローン、リバースモーゲージローンについては、枚方信用金庫により金利を優遇。
- インスペクション** 5年ごと(最長10年)インスペクション(建物診断)通常7万円が無料。
- リフォーム割引** 建物診断での改善指摘部分の改修工事が通常料金より10%割引サービス。さらに、継続(5年延長)申込でさらに一般リフォーム工事代金の割引サービス。

4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

京阪電鉄不動産の分譲団地を対象とし、モニターを募り「開発する金融商品の必要性」「長期維持・向上に対する意識調査」などを行い、試行に向けた商品の訴求と定着化を図る。
【開発・試行エリア】
 分譲団地名：ローズヴィレッジくずは
 所在地：大阪府枚方市高野道二丁目
 分譲時期：2004年～(212区画)
 京阪電鉄不動産分譲戸数：151戸 (内モニター：3物件)

「ローズヴィレッジくずは」にお住まいの方へ

モニター募集!!

募集締切9月25日(月)まで

詳細は、裏面をご覧ください。

KEIHAN

奈良県既存戸建住宅流通のための 「(仮)奈良R住宅」プロジェクト

協議会名: 奈良県住まい価値向上促進協議会
 構成員: 近鉄不動産株式会社(代表者)、公益社団法人奈良県不動産鑑定士協会、株式会社南都銀行

当協議会では、ライフサイクルやライフスタイルに応じて、ある地域内で容易に住み替えることができる「住み替えサイクル構想」の実現に向けて、既存住宅の流通促進を図るために、住宅の価値向上につながる各種サービス(インスペクション付定期点検サービス、住宅履歴登録、リバースモーゲージ型住宅ローン等)を一体的に提供できる仕組みを開発した。また、将来的に、これらの仕組みを利用する戸建住宅に対し、当協議会が「奈良R住宅」として認定するための基準を設計した。

1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組

住宅の価値向上につながる各種サービスの一体提供

- 10年を通し定期的に住宅診断(インスペクション)や点検を行うインスペクション(住宅診断)付定期点検サービス「住まいの定期診断」の開発
- 住宅履歴登録システムを用いたインスペクション、リフォーム時の情報等の蓄積
- 瑕疵保険の加入によるリフォーム工事に対する担保

「評価価値を高めるリフォーム手法」の研究

- アンケート調査により、満足度・評価価値の向上につながるリフォームの研究を実施

2. 住宅の資産の価値の評価に係る取組

住宅資産の評価手法の課題検討

- 評価価値を高めるリフォーム手法の研究結果とJAREA HASに基づく評価結果との比較による評価手法の課題検討
- 具体的には、市場性の判定にあたって特に重視すべき項目(耐震性、断熱性、LDKの広さ・雰囲気、キッチンの形式等)の整理等を行った。

3. 金融商品・流通商品開発に係る取組

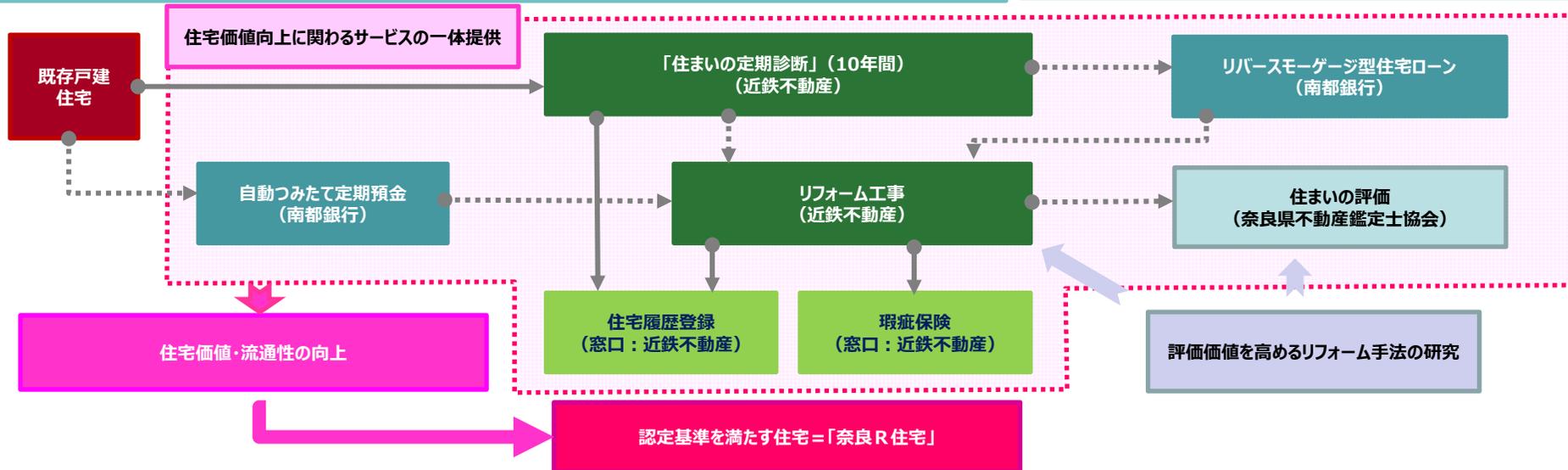
「リバースモーゲージ型住宅ローン」の販売開始

- シニア世代の住宅の利活用を促進するため、「リバースモーゲージ型住宅ローン」の販売を開始
- 自動つみたて定期預金の利用によるリフォーム資金の確保

4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

「奈良R住宅」の認定基準の策定

- 当協議会が開発する仕組みを利用する戸建住宅に対し、当協議会が「奈良R住宅」として認定する仕組みを検討し、その認定基準を策定
- 認定基準として、性能に関する基準、仕上げに関する基準(奈良県産木材の使用等)、履歴に関する基準を設けた。



「広島良質Re住宅」の推進

協議会名：広島良質住宅整備促進協議会
 構成員：(特非)住環境デザイン協会(代表者)、(株)エコデザイン工房、地井設計室、(株)ワイズゲート、
 (株)中央鑑定所、岡本甫税理士事務所、松浦司法事務所、(株)広島銀行 等

良質な住宅ストックが適正に評価される市場の好循環を促すために品質確保(※1)・維持管理(※2)について独自基準による「既存住宅ポイント制度」を構築し、定められた水準以上の評価を受けた住宅を「広島良質Re住宅」(※3)の名称で認定する。また、より分かりやすい実用的な査定システム「THK住宅査定システム」(※4)を構築した。認定された住宅は、購入やリフォームに際し、金融機関より住宅ローンの優遇措置(※5)が受けられる仕組みを開発した。

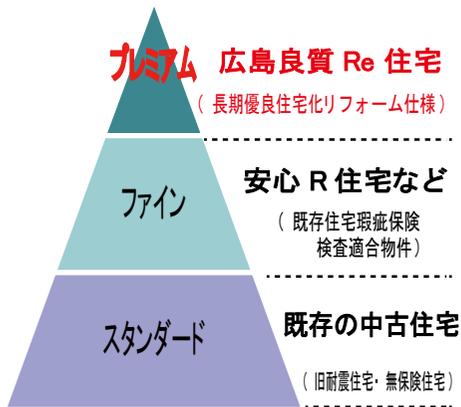
1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組

- 品質確保の取組(※1)
 - ・新たに開発した査定評価システム「THK住宅査定システム」に基づくインスペクションの実施・公表
 - ・性能基準 = 長期優良住宅 + 独自基準(既存住宅ポイント制度)
 - ・既存住宅売買瑕疵保険への加入
- 維持保全の取組(※2)
 - ・既存住宅ポイント制度に則った維持保全計画の策定とそれに基づいた定期点検の仕組みを開発し実施(5年ごと)
 - ・住宅履歴情報「いえかるて」を利用した情報の蓄積
 - ・「JIO優良住宅オーナーズ倶楽部」入会

2. 住宅の資産の価値の評価に係る取組(※4)

建設物価調査会と、不動産鑑定士、建築士、宅建士との協議により、より実用的な査定評価システム「THK住宅査定システム」を開発した

既存住宅の評価位置付け



THK住宅査定システムのメリット

- ①公正・中立・適正な評価・価格を算出
- ②リフォームなどを適切に反映
- ③基礎や躯体の現状を正確に提供

- ↓
- 売りたい人 … 適正な価格での売却が可能
基礎・躯体などの耐用年数や建物に対する様々な情報を買主に提供できる
 - 買いたい人 … 物件の詳細情報が分かるので安心して購入できる
購入後の維持管理度合いや耐用年数を把握できる
住宅ローン減税・長期間ローンが組める(条件有)

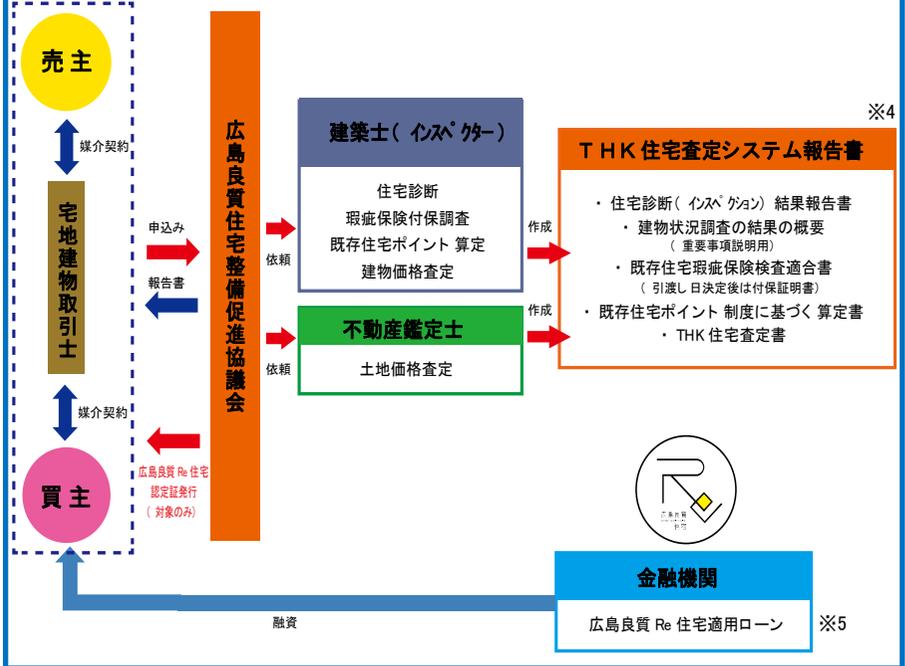
3. 金融商品・流通商品開発に係る取組(※5)

《ひろぎんスーパー住宅ローン》(広島銀行)
 広島良質Re住宅に認定された既存住宅の購入・リフォームに対し、融資期間(最長)を35年から40年に延長

4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

- ・ロゴマークの制定
- ・協議会等ホームページ、SNS活用
- ・セミナー / 相談会の開催

仕組み概要



愛媛県良質住宅認証制度「カチストック」における プレミアム住宅の流通促進

協議会名:愛媛県良質住宅ストック形成促進協議会
 構成員: (株)エス・ピー・シー(代表者)、(株)愛媛建築住宅センター、(一社)愛媛県中小建築業協会、(株)日本住宅保証検査機構、(一財)日本不動産研究所松山支所、(特非)愛媛県不動産コンサルティング協会、(株)愛媛銀行

地域における既存住宅の流通促進とストック型社会の形成のために、**愛媛県良質住宅認証制度(カチストック)※1**を構築した。具体的には、**品質確保のための3段階の性能基準に適合するように改修※2**を行い、**住宅ファイル報告書による客観的な評価※3**で査定した既存住宅について、当該性能基準のレベルに応じて認証。特に、最高等級の住宅を当認定制度のフラグシップモデルと位置づけブランド化。「生涯支出の軽減」をコンセプトに、**優遇金利や融資手数料の割引、買取保証※4**などの金融商品と組み合わせた仕組みを開発した。

1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組

- 各性能基準※2(インスペクション【等級1】、フラット35適合検査【等級2】、長期優良住宅認定制度【等級3※4】)に適合するよう必要に応じて改修※2し、シロアリ点検を実施し、住宅ファイル制度で実装した既存住宅を、各等級に応じて認証する。また、長期修繕計画も作成する。

2. 住宅の資産の価値の評価に係る取組

- 愛媛県不動産鑑定士協会会員の不動産鑑定士が策定した**住宅ファイル制度を活用した価格査定※3**を実施する。
- 具体的には、物件資料や重要事項説明書、設計図書、認定通知書(長期優良住宅の場合)や、建物点検やシロアリ点検で得た情報をもとに、原価法(JAREAHAS)を活用し住宅価格を査定する。

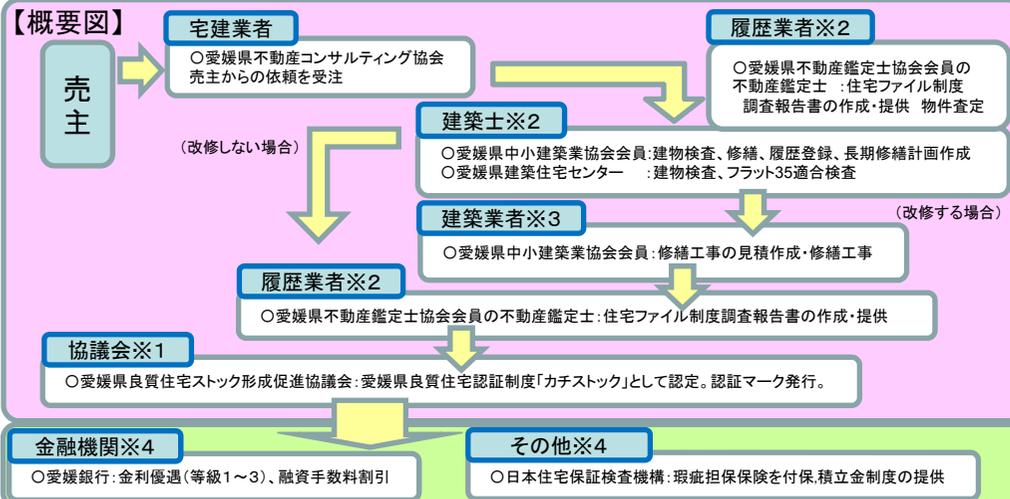
3. 金融商品・流通商品開発に係る取組※4

- プレミアム(等級3)
 - ・特別金利プラン(当初10年固定0.64%)の融資手数料を半額(借入金額×2.16%→1.08%)
 - ・買取保証*
 - スタンダード(等級2)
 - ・新規お借入金利を0.2%引き下げ(3年固定0.8%→0.6%、5年固定0.9%→0.7%、10年固定1.2%→1.0%)
- <金利は年利率・平成29年12月11日時点>

*買取再販された住宅に限り、その買取再販した売主業者(愛媛県不動産コンサルティング協会会員の不動産事業者および愛媛県良質住宅ストック形成促進協議会が認めた不動産事業者)が、その際の査定価格の60%以上で買取保証する。ただし、買取対象となるためには、継続的に積立金制度(JIO優良住宅オーナーズ倶楽部)に加入することを条件とする。

4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

- 当認定制度を、愛媛県良質住宅認証制度に基づく「カチストック」※1としてネーミングする。
- 協議会ホームページで公開や必要に応じて各種メディアを活用し告知する。



コンセプト:生涯支出の軽減
 【メリット】
 ・最優遇金利・融資手数料の割引・買取保証
 ・積立金制度・災害時の融資返済補填商品



高知県地域住宅流通のための「高知HQM住宅」プロジェクト

協議会名：こうちスマートウェルネス住宅推進協議会
 (代表者)
 構成員：(一社)高知県中小建築業協会、中央開発(株)、
 (有)よさこいフェイス・(株)四国銀行・(株)高知銀行等

住宅の良質性担保のため定期的なインスペクションの実施と長期優良住宅認定取得をもって評価し、**評価システム※1**により、現状資産価値を推計。更に経年後の資産価値を推計し、一般の履歴管理より細かな情報を**履歴システムへデータ化する※2**。良質住宅ストック条件の分類や価値向上アドバイス等の**マニュアル化**に取り組む。インスペクションとメンテナンスを定期的に実施する建物については、**残価設定ローン**の利用が可能となる商品システムを開発中。

1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組

【住宅の設定条件】

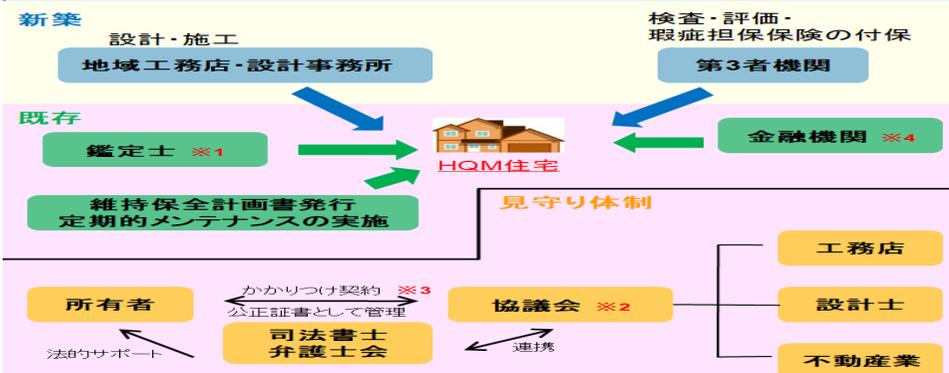
住宅の良質性は新築・既存住宅共、長期優良住宅認定取得同等、瑕疵担保責任保険への加入物件とする。

【適正な資産価値評価】

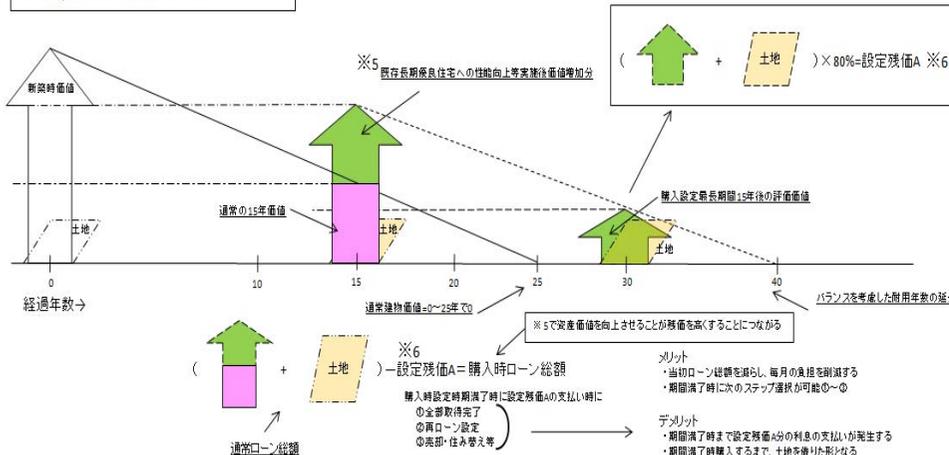
上記に基づき、不動産事業者も値付けを行い、不動産鑑定士による評価結果と比較し資産価値を査定する。手法は、**JAREAHAS評価法を採用。※1**

【設定条件の維持保全】

インスペクション(既存住宅状況調査)の定期的な実施(新築は4回、既存は築年数により1~3回)、メンテナンスを含む履歴事項のデータ管理・更新と共に、独自の性能向上リフォームによる資産価値向上推定評価と提案図書を保存し、データ保存して終わりではなく、活用し資産価値向上につなげる資料として**履歴管理システムによる管理を実施、また、見守り団体(当協会)とのかかりつけ ※2** 長期メンテナンス契約の締結、この契約を**公正証書 ※3**により第三者的に担保する。



高知HQM認定建物(2002年既存建物) 購入例



2. 住宅の資産の価値の評価に係る取組

・不動産鑑定構成員が策定する資産価値評価基準に基づく、評価方法(JAREAHAS)から得られた鑑定結果について判断する。
 また、資産価値評価基準を活用した、バランスの取れた性能向上リフォーム実施のすすめを提案し、資産価値向上の見える化から具体実施へとつなげる。

3. 金融商品・流通商品開発に係る取組

・上記2.と、地域別不動産情報による資産価値評価を検討し、性能向上リフォームを実施した場合と実施しない場合の、新築で20年、既存住宅で5~10年を最長設定期間とした、期間満了時の残価による**残価設定ローン商品 ※4**を開発。

◆残価設定ローン商品

- ・融資期間5~20年(残価分返済は金利分相当のみ)
- ・金利1.2~2.0%(現段階金利 実行時金利に準ずる)
- ・期間満了時残価評価額の80%で担保評価を行い、その価格を差し引いた融資金額で当初ローンを締結。期間満了時に元金での購入や再ローン・売却を可能とする仕組(当初ローン総額を抑え、返済バランスを向上させ、所得制限を下げる=買いやすく・ライフプランに合わせた選択を可能にする)

4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

・ホームページによる普及・啓発・Q&A・広告の策定等

「強くて美しい家は資産価値を保つ ～ソーシャルグッド住宅」の推進

協議会名：一般社団法人住宅流通促進協議会
 構成員：一般社団法人住宅流通促進協議会 工藤英寿(代表者)、九州ソーシャルグッド協議会、株式会社大好産業、株式会社福岡銀行

既存住宅に新築以上の性能と資産価値を実現する **ソーシャルグッドハウス（以下SGH）認定制度**を構築した。
 対象となった住宅の築年数の制限なく、**新築同様の住宅ローン（福岡銀行提携ローン）**を活用ができる。
 希望者はだれでも簡単にSGHのホームページから「相談」「申し込み」だけでなく **金融機関と連動したシステムで「審査」**を行う事ができる。
 SGH認定住宅は資産価値をリノベーションにより性能が向上するだけでなく、**デザインと維持管理システム**にて長期に価値を持続させることができる。
 価値の算出際して、過去の取引事例価格だけでなく、**現在市場価値（需要と供給）**を算出し判断できる仕組みを構築

1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組

仕組みの開発の為、**モデル棟**として既存住宅を取得し実施検証を行った。診断により仕組みの問題や課題、システムの瑕疵などを発見し、長期に渡り資産価値を持続する為に必要な性能の見直しを行った。併せて、多岐にわたり業者が連携する為、その責任の所在や必要業務のフロー、必要申請手続き等を行った。（煩雑かつ、多大な業務の発生があることが判明）

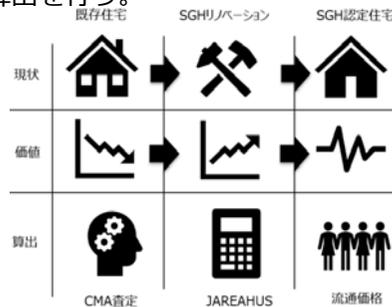
- 高い性能（耐震 断熱 気密）
- メンテナンス（維持管理計画と実施）
- 瑕疵保険（基礎、構造、雨漏り等）
- フロアプラン（誰もが快適な生活導線）
- デザイン（愛着のわく、飽きがこない）
- ロケーション（生活便利施設や環境、雰囲気）
- 市場価値（住みたい人が多いエリアと需要の高さ）
- 優位性（補助金の活用、税金等の節約）



2. 住宅の資産の価値の評価に係る取組

地域の取引情報を網羅収集し、対象地域の**住宅の流通状況**を検証。通常の鑑定評価は過去の取引事例を元とする為、過去の市場価値であり現在の市場価値が反映されない。そこで現在の市場価値を**市場競合比較分析（CMA）**を採用し、JAREAHUSと組み合わせ算出を行う。

その結果、SGHでは想定以上に資産価値が上昇。地域エリアの不動産流通業者と市場価値との乖離が無いという結果が得られ、既存住宅の資産価値の適正と価値の向上が正しいものであると確認された。



3. 金融商品・流通商品開発に係る取組

「ソーシャルグッドハウス認定」対象物件に対し、提携ローンを実施する。これまで、築年数の古い物件や、リノベーション価格が著しく高い物件の融資に関しては、審査が通らないケースが多々あった。協議会が認定したSGHは、築年数を問わず、新築住宅と同様のローンが受けられ、さらに優遇（金利や手数料の無償）などが受けられる。優遇内容は時期により変化する。検討対象者は既存住宅の購入前に当協議会のホームページから金融機関と連動したシステムで「審査」を行う事ができる。この「**住宅ローン審査システム**」の活用でローンの知識の有無に関わらず、活用を促進ができる。



4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

Webサイトの開設により、すべての相談、申し込み、審査がWebサイトから行える。また、必要資料等のダウンロードも可能。金融機関と連動する「**住宅ローン審査システム**」が活用できる。ブランドネームは「ソーシャルグッドハウス」近年の消費者の購買動向を考慮し商品の効用+付加価値（背景や社会性、価値観）等を建築デザイナーによる「機能とデザイン」を前面に出すと共に、空き家活用としての「ECO」、さらに一般的な新築住宅を超える高性能（耐震、気密、断熱）をアピール。既存住宅（中古住宅）のネガティブなイメージを一新し、新築住宅では手にすることが困難な、「**高性能デザイナー住宅を住みたい場所で購入できる**」をソーシャルグッドハウスは実現する。既存の住宅の取得からリノベーションまでの支援を提携企業で行う事、取得時に事前に価値を算出する事で、安心が得られる。完成イメージがわからない消費者への情報提供として、**最新バーチャル技術**を採用し、VRによる施工前、施工後の体験できる仕組みを採用。さらに**モデルハウス**を開設し、一貫してブランドと安心を提供する。

SGH-ModelHouse

RC造が多い沖縄型住宅事情に考慮した 市場環境整備促進事業

協議会名：沖縄中古不動産活性化協議会
 構成員：（公社）沖縄県不動産鑑定士協会（代表者）、コザ信用金庫、
 OKINAWA型中古流通研究会、沖縄中部宅地建物取引業者会

良質な住宅の市場流動性の向上、ストックの増加、住環境の向上を目的とし、沖縄に多いRC造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である住宅ファイル制度（※1）を開発した。リフォームや適切な維持管理が行われ、一定の良質性がインスペクション等（※2）により確認された物件については、既存戸建住宅建物積算価格評価システム（以下「JAREA-HAS」）（※3）を利用し、良質性を適切に価格に反映させ、住宅診断済マーク（「価値R住宅」）（※4）を導入してブランディングを図ると共に、融資額や期間が拡大する住宅ファイル制度適用住宅ローン（※5）を開発した。

1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組

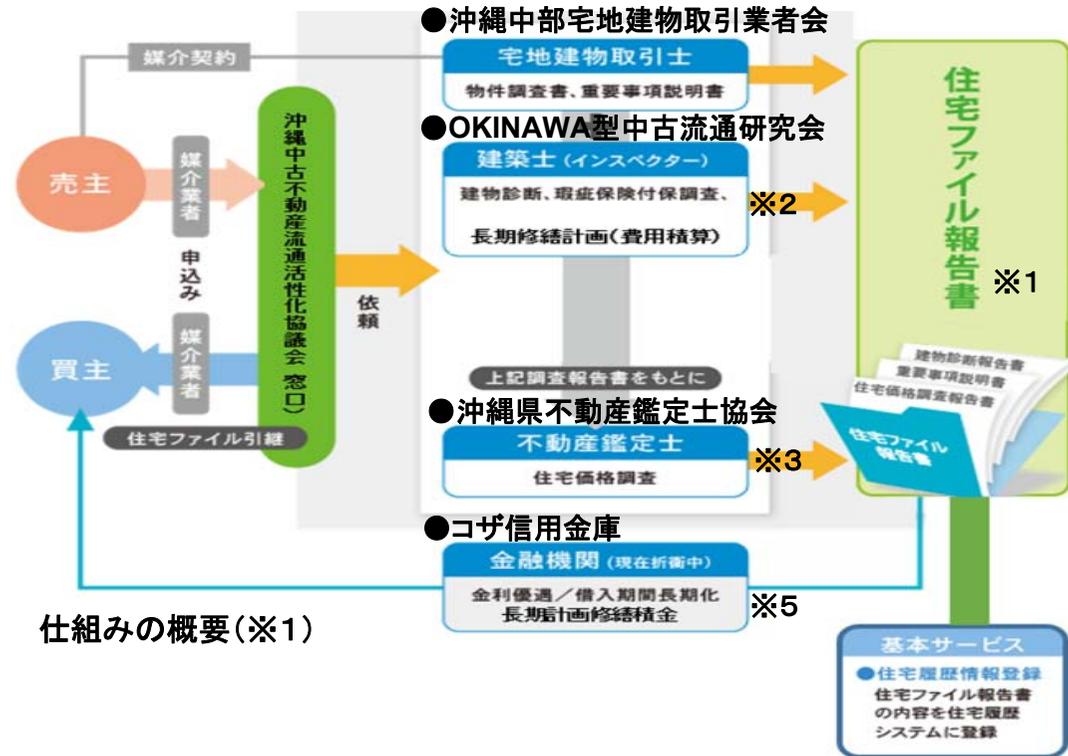
- ・住宅ファイル制度はインスペクション、長期修繕計画策定を必須とする。（※1）
- ・インスペクションは国土交通省「インスペクション・ガイドライン」のRC住宅基準に基づき実施する。（※1）
- ・さらに、10年毎の定期点検を推進すべく、長期修繕計画に基づく積立（修繕金積立型の金融商品）をコザ信用金庫にて現在開発中。なお、定期点検等の内容については、住宅履歴情報として蓄積する。

2. 住宅の資産の価値の評価に係る取組（※3）

- ・沖縄県不動産鑑定士協会が策定する査定マニュアルに基づき、インスペクション結果、長期修繕計画を踏まえ、JAREA-HASにて価格及び残存耐用年数査定する。
- ・実質的な残存耐用年数は、RC造が多い沖縄の住宅特性、及び個々の建物の維持管理レベルに留意して査定する。

3. 金融商品・流通商品開発に係る取組

- 住宅ファイル制度適用住宅ローン（開発済み）（※5）
住宅の良質性を考慮し、融資可能枠・返済期間を拡大。住宅ファイル報告書記載の価額や建物残存耐用年数に基づき、住宅ローンにおける融資可能額や融資期間を査定。
- 長期修繕計画積立（開発中）
売買時、策定した長期修繕計画に基づき、売買後10年毎にインスペクションを行い、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、追加融資を検討中。



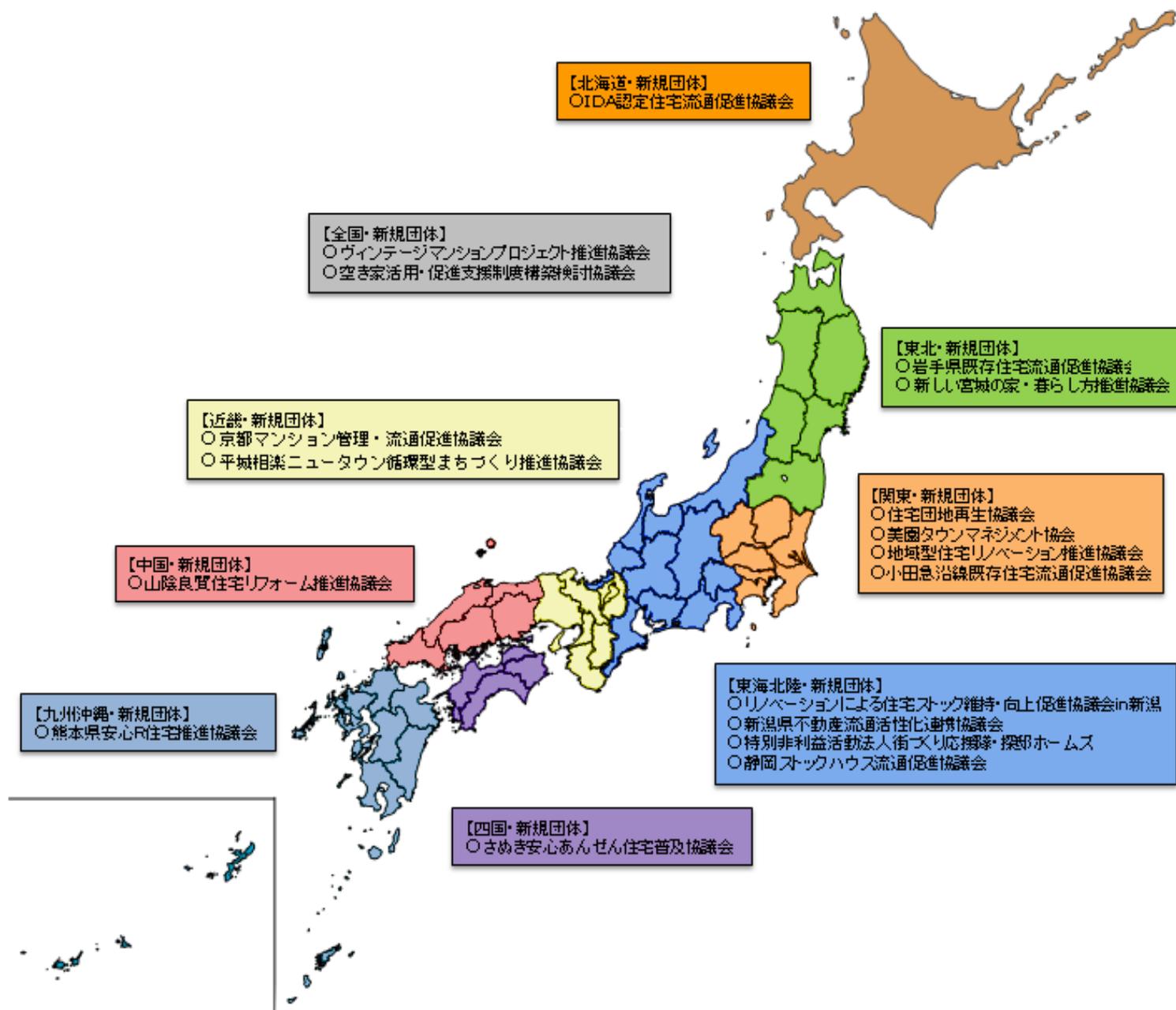
仕組みの概要(※1)

4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組（※4）

- ・住宅ファイル調査を実施した物件については、「価値R住宅」として認定する。価値R住宅の仲介・販売等を行う際に、本協議会が調査等を行った証明書等を発行し、需要者の希望に応じてインスペクション報告書や長期修繕計画、瑕疵保険加入の可否等を開示して、情報の非対称性の解消を図り、中古住宅取引の透明性を向上させる。
- ・また、本協議会の構成員である宅建業者が公開する広告、ホームページの物件情報等で価値R住宅であることを明示し、差別化を図る。



平成29年度採択団体の取組概要



協議会名称	協議会名称
1.ヴィンテージマンションプロジェクト推進協議会	10.リノベーションによる住宅ストック維持・向上促進協議会in新潟
2.空き家活用・促進支援制度構築検討協議会	11.新潟県不動産流通活性化協議会
3.IDA認定住宅 流通促進協議会	12.特別非利益活動法人街づくり応援隊・探邸ホームズ
4.岩手県既存住宅流通促進協議会	13.静岡ストックハウス流通促進協議会
5.新しい宮城の家・暮らし方推進協議会	14.京都マンション管理評価・流通促進協議会
6.住宅団地再生協議会	15.平城相楽ニュータウン住み替え循環型街づくり推進協議会
7.美園タウンマネジメント協会	16.山陰良質住宅リフォーム推進協議会
8.地域型住宅リノベーション推進協議会	17.さぬき安心あんぜん住宅普及協議会
9.小田急既存住宅流通促進協議会	18.熊本県安心R住宅推進協議会

ヴィンテージマンションプロジェクト

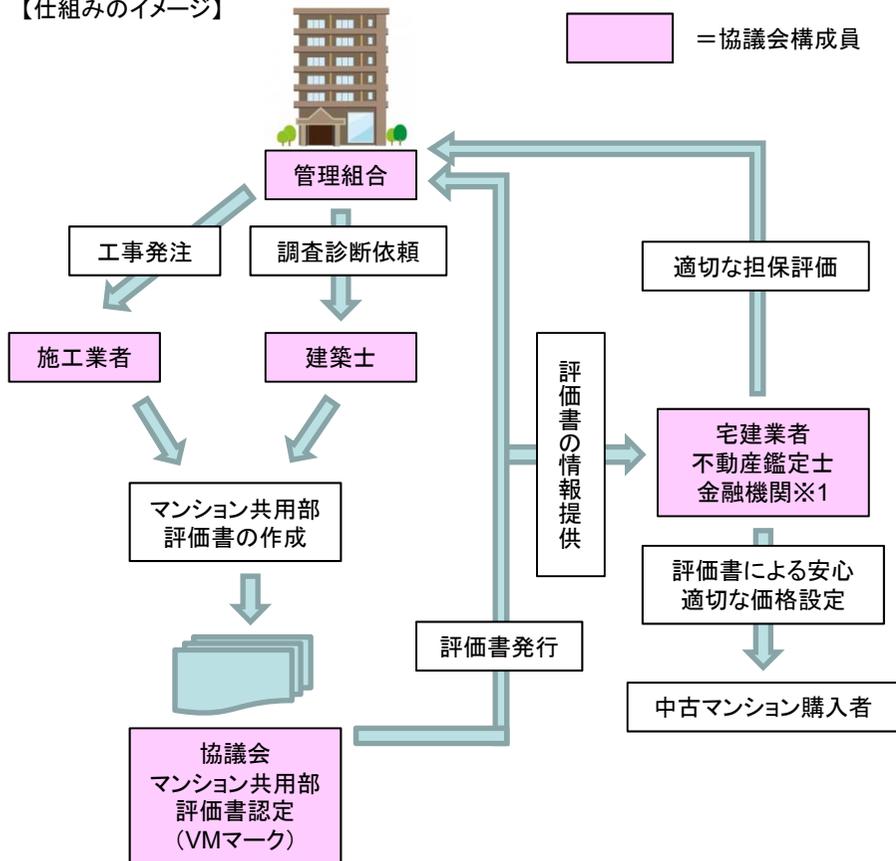
協議会名：ヴィンテージマンションプロジェクト推進協議会
 構成員： マンション計画修繕施工協会（代表者）、リノベーション住宅推進協議会、全国マンション管理組合連合会、建物診断設計事業協同組合、西武信用金庫、ハウスプラス住宅保証、住宅あんしん保証、マンションリフォーム技術協会、リニューアル技術開発協会、東京都不動産鑑定士協会

中古マンションの売買時に、共用部の適切な評価手法が確立されていないことで購入者が不安を抱えてしまう現状に鑑み、適切な改修工事が行われているマンション共用部分の適切な評価のための評価書及び評価基準を作成し、築年数が古くても優良なグレードを確保している、いわゆるヴィンテージマンションと認定することでそのマンションの価値を高め、活発な流通を促進し、金融面においての評価まで連動させる仕組みを開発した。

1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組

マンション大規模修繕工事の調査診断時や施工後に共用部分の耐久性能、機能性能、居住環境性能を評価書として見える化し、より適切な維持保全、性能向上工事に管理組合が向かえる仕組みと合わせて適切な資産価値評価につながる仕組みを構築した。

【仕組みのイメージ】



2. 住宅の資産の価値の評価に係る取組

マンション共用部分性能全21の評価項目を原則5段階で評価し、重要度でⅠ. 耐久性能、Ⅱ. 機能性能、Ⅲ. 居住環境性能に分類してA・B・Cのレベリングができる仕組みを開発した。
 A：一般的なマンションと比較して性能グレードが高い。
 B：現在の標準的なグレードである。
 C：一般的なマンションと比較して性能グレードが低い。

3. 金融商品・流通商品開発に係る取組

マンション共用部評価の耐久性能Aランクのものについての融資要件の緩和及びマンション管理向けリフォームローンの融資期間延長を検討中(※1)。

4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

マンション共用部評価書の点数化によるレベリングと優良と認定されたマンション共用部に「VM(ヴィンテージマンション)マーク」を付与するという仕組みを開発した。この仕組みをヴィンテージマンションセミナー及び協議会ホームページで広く周知する。



築30年以上でAAAの認定マーク



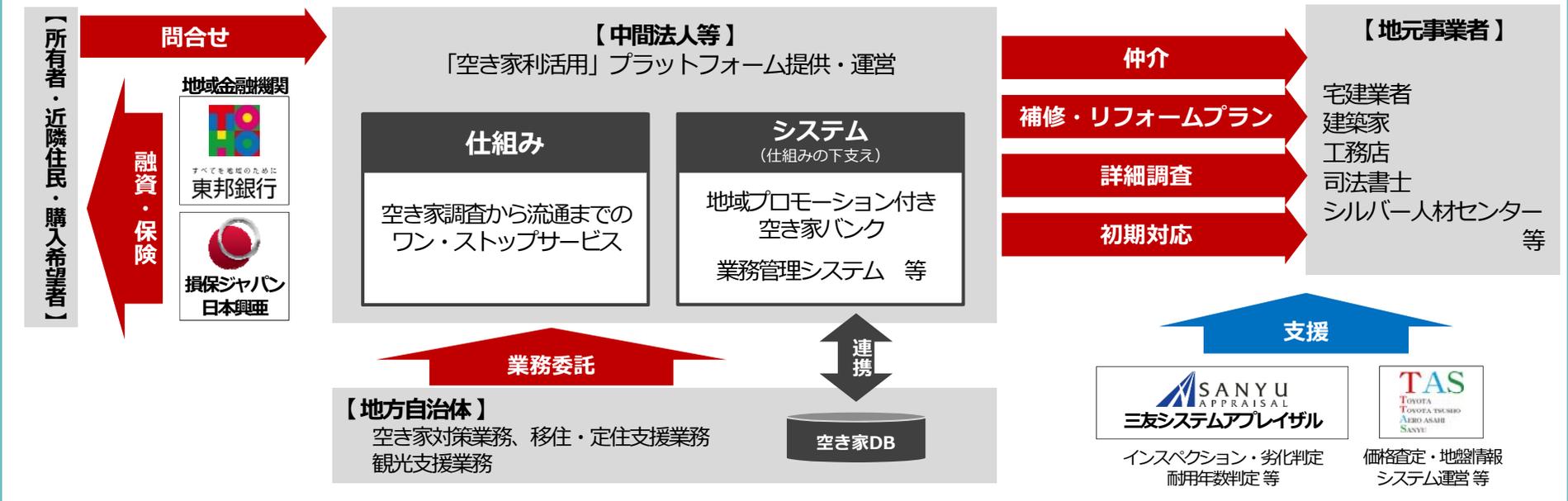
築30年未満でAAAの認定マーク

地方自治体の空き家対策・地域創生施策との連携による「空き家の価値
明瞭化と価値向上、有効利用の促進支援」の仕組み構築と全国展開

[協議会名] 空き家活用・促進支援制度構築検討協議会
 [構成員] タス(代表者)、東邦銀行、三友システムアプライザル、
 損害保険ジャパン日本興亜、エスクロー・エージェンツ・ジャパン、さくら事務所

- ◆ 自治体の空き家活用施策(高齢者対策・子育て支援への活用、地方創生への活用)を支援する『**空き家の調査から流通までのワン・ストップサービス**(調査・管理・評価及び売買・賃貸の仕組み、金融商品、業務管理システム等)』を構築し、自治体、地域金融機関、地元不動産関連事業者(宅建業者、インスペクター、工務店、建築家、不動産鑑定士等)が協力して参画し、運営できる新たな仕組みの構築を行なう。
- ◆ 日々の衣食住に関わる情報や日常生活に必要な周辺の店舗情報等、**その地域での生活を実感できる情報を空き家情報と共に発信することにより、新たなライフステージや希望する生活スタイルに適した物件選びができる新しい空き家バンク**を構築、運営する。

目指している(開発している)仕組みの概要



検討・開発した項目について

- 住宅の維持保全を促すために、将来のインスペクション費用を含むことができるローン商品の開発
- 空き家相談から、空き家バンク登録、売買までの仕組みの検討
- 住宅の資産価値の適正評価手法の開発と空き家を用いた試行
- 不動産関係者の負担を軽減し、空き家流通に入り易い仕組み、および地域一体となった空き家住宅ブランドの検討
- 購入者目線に立った、地域プロモーション付き空き家バンクのプロトタイプ開発および業務管理システムの仕様検討

今後の予定・課題について

- 【今後の予定】**
- 所有者の費用負担を軽減する仕組みを検討
 - 地域の不動産関連専門家との連携体制確立と地域一体となった空き家住宅ブランドの開発
 - 地域プロモーション付き空き家バンクおよび業務管理システムの開発
 - 自治体における試行と課題抽出およびその解決策の検討・実施
- 【今年度の取り組みから見えてきた課題】**
- 地方圏の空き家(中古住宅)流通を阻害しているのは、不動産関係者・自治体の調査業務負担(時間がかかる・経費倒れ)や所有者の負担(調査・補修費用)であり、流通活性化にはこれらの軽減が必要

“IDA認定住宅”と“家寿命”による 新たな評価・流通・金融商品の開発事業

協議会名: IDA認定住宅流通促進協議会

構成員: J建築システム(株)(代表者)、(株)北洲、(株)土屋ホームトピア、鈴木建設(株)、(株)プラスト、(有)中島建築設計事務所、(株)七緒ホーム、スマタスReホーム(株)、(株)土屋ホーム、たけうち不動産(株)、INDI(株)、スマタス建物診断(株)、(公社)北海道不動産鑑定士協会、(株)住宅あんしん保証、(株)北海道銀行、(一社)断熱診断普及協会

既存住宅現況検査技術者が実施する「インスペクション」に「耐震診断」と独自の「断熱診断」を加味した「**IDA建物総合評価**」を実施し、住宅の資産価値を適正に表示し「**IDA認定住宅**」としてブランド化する。
認定を受けた住宅は紐付された金利優遇や融資期間の拡大などの金融商品が利用できる仕組み。

目指している(開発している)仕組みの概要



検討・開発した項目について

(開発した取組)

- 「IDA認定住宅」の基準を定め、ランク付け
 - ⇒「IDA建物総合評価」で評価したポイントの合計点を3段階にランク分けし、認定書を発行、さらに参考の家寿命を表記
- 「IDA建物総合評価」を基準化
 - ⇒長期優良住宅の認定基準(増改築)を基に既存住宅現況検査技術者による「インスペクション」、建築士による「耐震診断」、IDA会員による「断熱診断」を行い、各項目をポイント化し、合計で建物性能を評価(-4pt~15pt)
 - ⇒評価・集計ソフトの開発
- 「IDA認定住宅」向けの金融商品の開発
 - ⇒「金利優遇」、新築同等の「融資期間」、「中古購入+リフォーム一体型ローン」の適用

今後の予定・課題について

(今後の予定)

- 「IDA認定住宅」各ランクごとの「家寿命」の裏付け
 - 金融商品「残価設定型ローン」、「リバースモーゲージ」
 - ホームページ等によるエンドユーザーに向けた情報発信
 - パンフ・リーフレット・チラシの作成・配布
 - 開発した仕組みの試行
- (課題)
- 不動産鑑定士による価格妥当性と評価の簡易化
 - 「家寿命」の判断基準の固定
 - 壁内等に取り付けるセンサーによる維持管理システムの開発

「岩手県版住宅ファイル制度」導入推進事業

協議会名：岩手県既存住宅流通促進協議会
 構成員：(一社)岩手県不動産鑑定士協会(代表者)、(株)北日本銀行、岩手県宅地建物取引業協会、全日本不動産協会岩手県本部、日本住宅保証検査機構 等

岩手県を代表する不動産団体及び地元金融機関等の協力体制のもとで、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会が提唱する「住宅ファイル制度」の導入を目指した取組を行い、地価水準及び既存住宅の取引総額水準が低位な地方圏における、既存住宅の適切な**調査※1**・**評価※2**・**維持管理**・**資金調達※3**が円滑に行われる仕組みの構築を目指す。

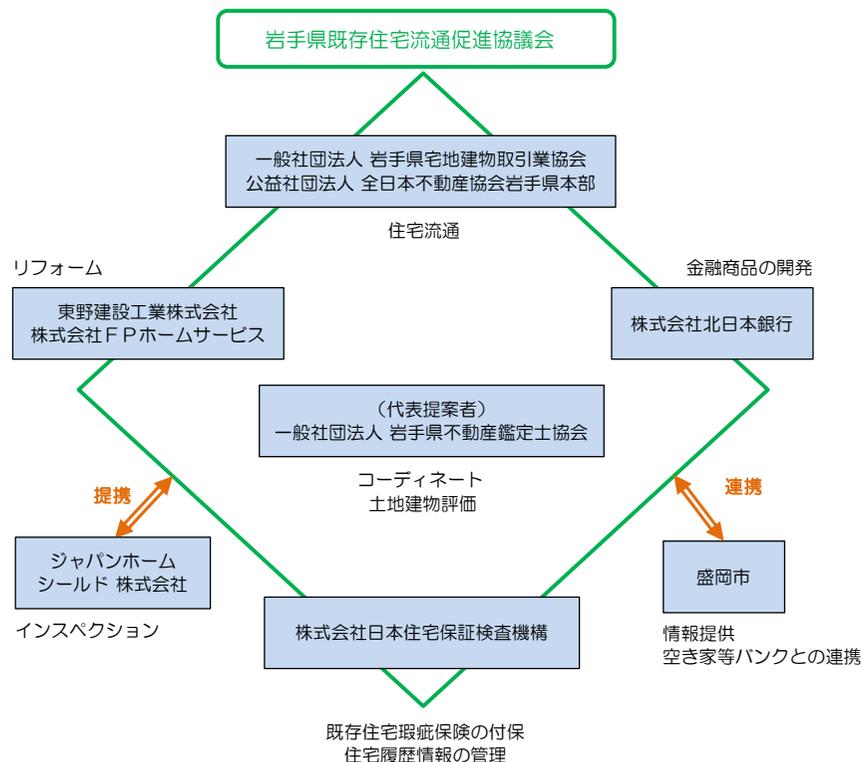
1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組

・調査※1

インスペクションを実施し、既存住宅瑕疵保険への加入により安心を付与し、住宅履歴情報の保存・管理をすることで、優良住宅の普及促進につなげる。

平成29年9月から12月にかけて、**盛岡市内で3件実施した。**

【仕組みのイメージ】



2. 住宅の資産価値の適正評価に係る取組

・評価※2

建物評価システム(JAREA-HAS)を用いて建物価格を査定する。また今後は運用に際し、断熱性能等を適正に評価する仕組みを構築し、寒冷地である岩手県の地域的特性に合致した改良を検討する。



3. 金融商品・流通商品開発に係る取組

・資金調達※3

「(仮称)岩手県版住宅ファイル制度活用ローン」を開発中で、手始めに優遇金利の導入、上記※2評価額の担保価格への適用等を検討している。また今後は、リフォーム費用一体型住宅ローン、リバースモーゲージ等も検討する。

4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

・平成29年10月6日に「既存住宅流通・空き家問題に関するセミナー」を開催した(参加人数は126名)。

・平成29年10月からホームページによる周知を開始している。

URL : <http://www.kizonjutaku.jp/>

・不動産団体、自治体向けにチラシを作成中。

スケルトン・インフィル分離可能な新築住宅を「賃貸住宅」として提供し、一定期間経過後に売却(購入)する新しい住宅供給システム

協議会名:新しい宮城の家・暮らし方・推進協議
 構成員: スモリ工業(株)(代表者)、フォースワンホールディングス(株)、杜の都信用金庫、(有)居住環境研究所、フォーラム・ジェイ、(株)都市リサーチ、宮城県 土木部 等

住宅性能表示制度の適用を受けた「スケルトン・インフィル分離可能な新築住宅」を、まずは「賃貸住宅」として消費者(入居者)に提供し、入居者が一定期間賃料を支払うことでその住宅を購入することができる権利を与える、新しい住宅供給システムを構築する。また、20年超の維持保全計画を作成し、賃貸住宅の時は賃貸人が、維持保全計画に基づき、住宅主要性能の維持に係る事業者と維持保全契約を締結(点検・補修)と履歴情報の蓄積を行うことを義務付ける。入居者が購入後は維持保全契約を承継し、住宅の良質性を継続して担保する

目指している(開発している)仕組みの概要

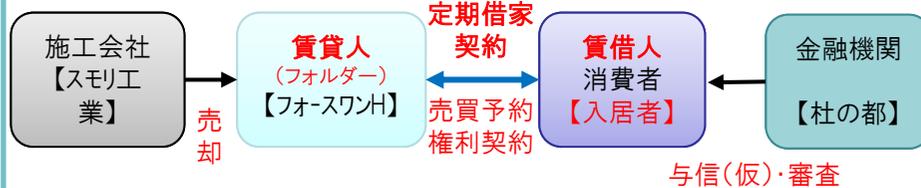
○住宅の性能基準について

- ・長期優良住宅に相当する住宅性能表示制度の適用を受けた住宅
- ・スケルトン(S)とインフィル(I)が分離可能な新築住宅

○消費者に対する住宅の提供 ~定期借家契約・売買予約権契約~

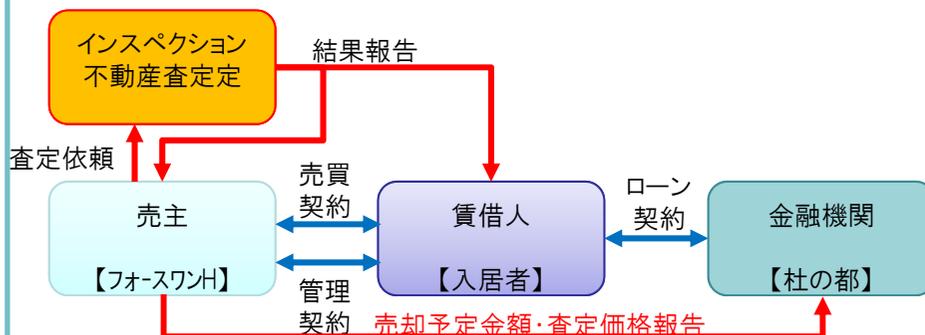
- ・新築物件を賃貸人が購入し、入居者との間で賃貸借契約を締結

【新築・入居時】



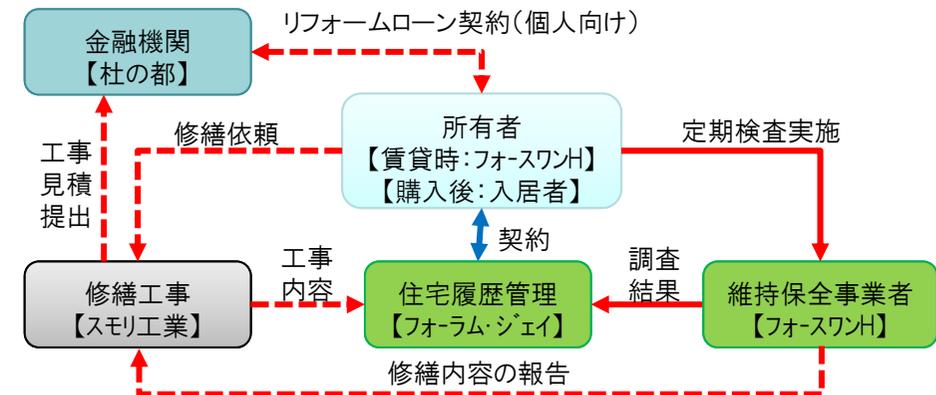
- ・一定期間経過後、賃貸人が売主、賃借人が買主となり、売買契約を締結
- ・インスペクション・不動産査定を行い、査定価格を金融機関に報告

【購入時(売買予約完結時)】



○建物の維持管理について ~維持保全契約の締結・承継~

- ・住宅の所有者(賃貸借契約時は賃貸人)が、住宅主要性能の維持に係る事業者と維持保全契約を締結し、定期検査を実施する。住宅所有者が変更(売買)時には、維持保全契約を承継し、住宅性能を担保する。
- ・検査結果及び修繕結果を住宅履歴情報として蓄積



今後の取組予定と課題について

【今後の取組予定】

- 維持保全計画・契約の詳細内容(スケルトン・インフィル・設備)
- 賃貸借契約のリーガル精査(定期借家契約・売買)契約書作成
- 金融商品(既存住宅ローン/インフィル・リフォームローン)開発
- 仕組みの試行計画の立案

【課題について】

- 価格設定及び購入者市場ニーズ調査、普及広報施策 等

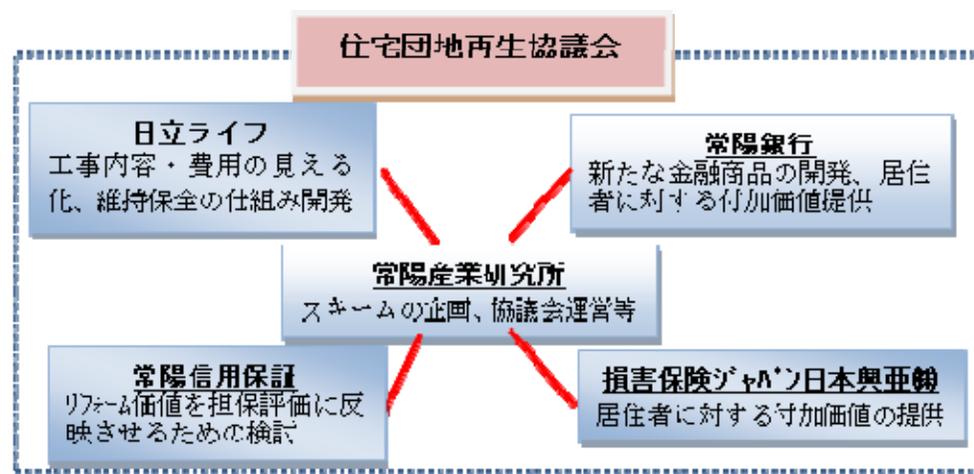
住宅団地再生に向けた支援スキームの構築

協議会名:住宅団地再生協議会
 構成員: (株)常陽産業研究所、(代表者)、(株)日立ライフ、(株)常陽銀行、
 常陽信用保証(株)、 損害保険ジャパン日本興亜(株)

- 中古住宅を流通させるためには、売り手、買い手等が感じているリフォームに関する不安を払拭する必要がある。
- 本協議会においては、リフォーム工事内容や費用を消費者にわかりやすく明示し、費用の資金調達手段としてリフォーム価値を担保評価に反映させるローンを用意するほか、定期的な点検・メンテナンスを記録の保存をシステム化する等により、消費者が安心してリフォームに取り組める仕組みを構築する。

目指している(開発している)仕組みの概要

「住宅団地再生協議会」にて以下のような仕組みを構築し、水戸市内の大型住宅団地にて試行を行う。



<住宅団地再生に向けた支援スキーム構築>

- ワンストップ相談窓口の設置
 - リフォーム費用の見える化(リフォームの工事内容と費用を明示、標準的なメニューの用意)
 - 価値の維持(定期点検に基づく修繕、住宅履歴の作成、修繕積立制度等)
 - 新たな金融商品の開発(リフォーム価値を反映した担保評価に反映等)
 - 居住者に対する付加価値の提供(生活関連サービス等)
- ※下線部分がこれまでの検討で確定した項目

検討・開発した項目について

- リフォーム・リノベーション工事の見える化
 - ・「満足リフォーム」、「部分リフォーム」等といったメニューを用意し、主な工事内容および費用の目安を提示
- リフォーム一体型ローンの開発
 - ・リフォーム工事費用を住宅ローンの担保評価に反映
- 定期点検・メンテナンス
 - ・定期点検、メンテナンス記録のシステム化

今後の予定・課題について

- 試行予定地でのアンケート結果では、「高齢者が自宅に住み続けたい」というニーズが高く、今後こうしたニーズへの対応を行う
- 新型リバースモーゲージローンの開発
 - ・高齢者が自宅に住み続けるために必要なリフォーム資金、老後の生活資金を賄うための金融商品の開発(住宅の評価方法が開発のポイントとなる)
 - ・不動産テック」等での評価についても検討する

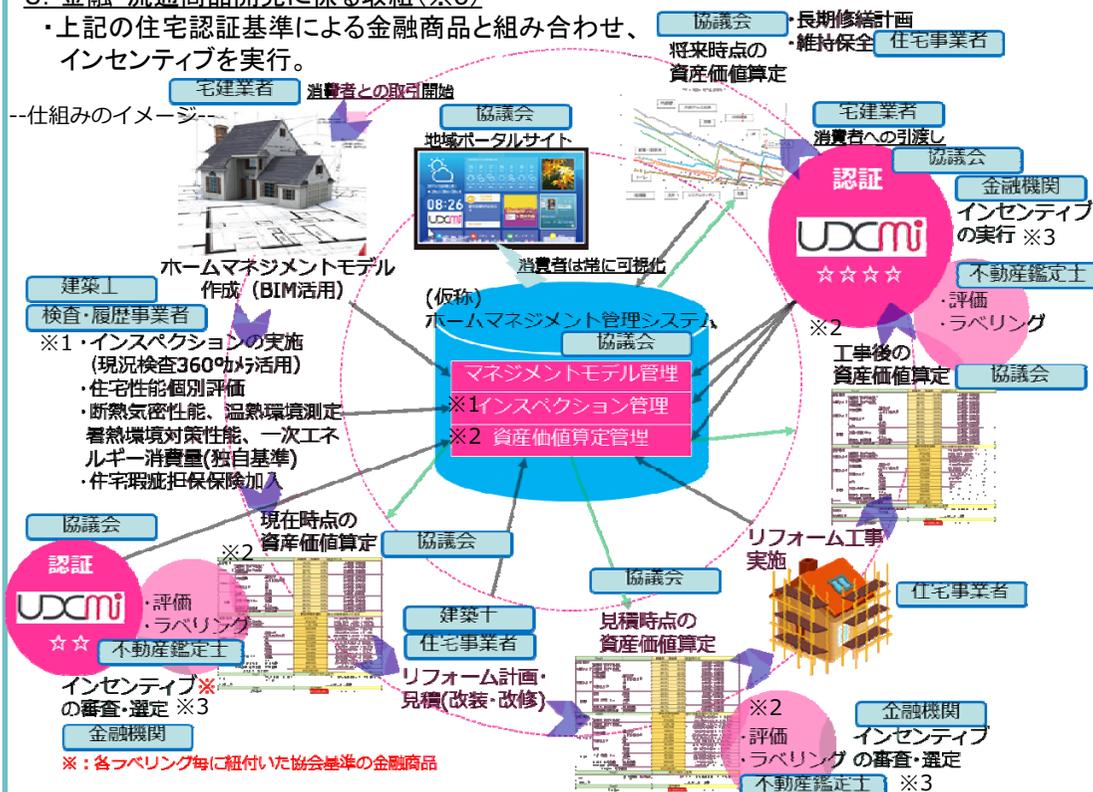
さいたま市美園地区における良質な住宅ストック維持・向上促進事業

協議会名：美園タウンマネジメント協会
 構成員：(一社)美園タウンマネジメント(代表者)、(株)高砂建設、(株)高橋政雄設計事務所、
 (株)セゾンハウス、(株)吉野アプレイザル、住宅保証機構(株)、(株)構造計画研究所、
 (一財)さいたま住宅検査センター、(株)埼玉りそな銀行

地域における良質な住宅の資産価値の適正評価を住宅金融・不動産市場等に効果的に普及・根付かせるために、住宅性能の公的基準に加え、協議会独自の環境性能に係る基準も定め、一元的に評価・管理するために住宅のBIMデータを活用したインスペクションデータ管理、原価法による経年的資産価値算定等を行う流通促進スキームの核となる新たな評価システムを独自で開発、その評価結果をHPIに公表、また評価結果と連動した協議会による住宅の認定適合基準(ラベリング)を定め、住宅のブランド化を図ると共に、その各等級に紐付いた金利優遇拡大等の金融商品と組み合わせた仕組みの開発をする。

目指している(開発している)仕組みの概要

1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組(※1)
 - ・協議会独自の環境性能に係る基準も合せインスペクションを実施、その情報を協議会独自で開発したインスペクション管理機能システムと同期。
2. 住宅の資産価値の適正評価に係る取組(※2)
 - ・上記の情報等を参考に原価法による経年的資産価値を算定(資産価値算定管理機能システムにより)、協議会の定めた認定適合基準をラベリング。
3. 金融・流通商品開発に係る取組(※3)
 - ・上記の住宅認証基準による金融商品と組み合わせ、インセンティブを実行。



検討・開発した項目について

質の確保等

・住宅性能基準について公的基準に加え、協議会独自の環境性能に係る基準、断熱気密性能、温熱環境測定、暑熱環境対策性能、一次エネルギー消費量(名称:UDCMiガイドライン)を定めた。

安心の付与・維持保全

・インスペクションの現況検査を360°カメラを活用して、独自開発したBIMモデル管理機能システムとインスペクション管理機能システムに同期することで維持管理及びHP公開等の見える化の仕組みを開発。

評価対象・手法、将来時点の評価

・部位別データの価格水準を建設物価調査会から提供を受け、原価法による経年的資産価値算定等を行う資産価値算定管理機能システム(名称:UDCMiホームマネジメント管理システム)及び部位別の算定結果の見える化の仕組みを開発。

金融商品開発(案)

・『さいたま「レジリエンス」住宅ローン』(埼玉りそな銀行)
 →住宅認証基準による金利優遇の拡大、資金使途に既存住宅(+リフォーム資金)を追加。

今後の予定・課題について

今後の予定

- ・開発した仕組みの周知活動(さいたま市との連携も合せ)
- ・開発した仕組みの試行事業(来年度10戸程度を想定)

取組みを踏まえた課題

・上記の予定を実施し、検証までに至らないと、金融商品や流通商品の開発の広がりが現状困難となっている。

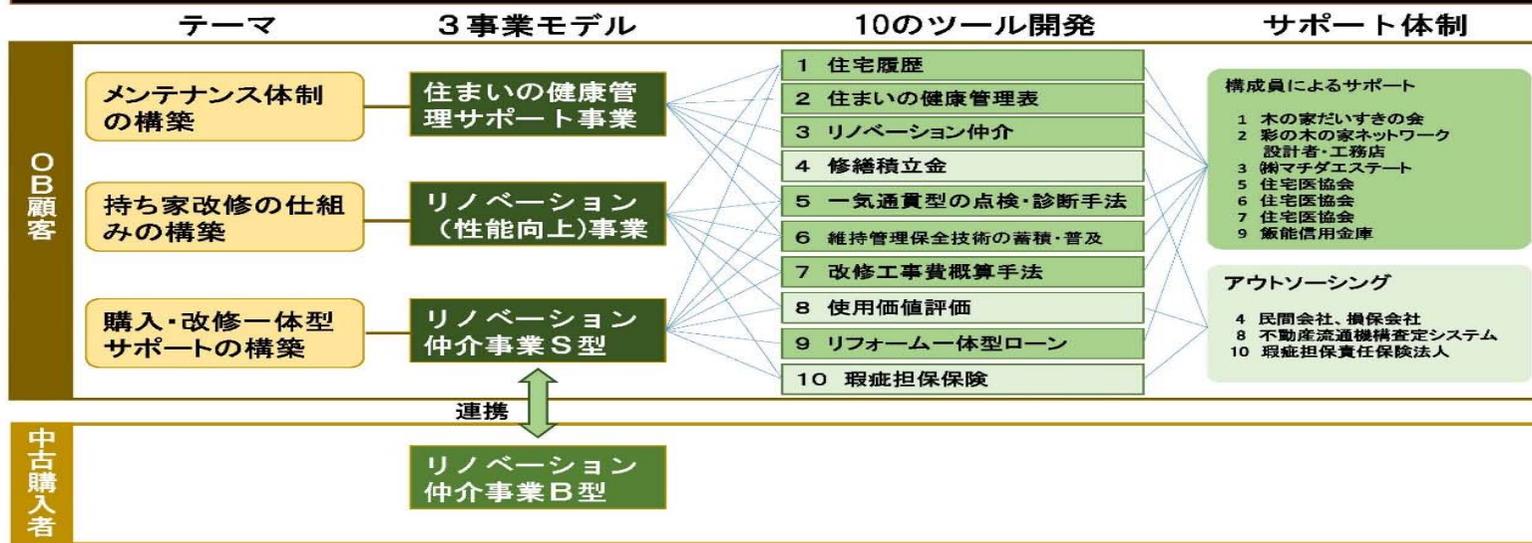
人生100年時代の住まいのトータルサポートシステムの構築

協議会名: 地域型住宅リノベーション推進協議会
 構成員: 特定非営利活動法人木の家だいきの会、一般社団法人住宅医協会、彩の木の家ネットワーク、飯能信用金庫、(株)マチダエステート、(株)三協建設、(有)井上建築工業、(株)アトリエ・ヌック建築事務所

地域型住宅リノベーション推進協議会の構成員である設計者・施工者は、地域の木材を使用し気候風土をふまえた在来軸組工法の木造戸建住宅(=地域型住宅)の設計・建設に従事してきたが、建設後のメンテナンス、改修、家族の事情の変化による住宅の売却への対応は必ずしも十分でない。そこで、既存顧客向けの建設後のトータルサポートサービスとして、「人生100年時代の住まいのトータルサポートシステム」の仕組みを構築する。

目指している(開発している)仕組みの概要

人生100年時代の住まいのトータルサポートシステム(仮説)



検討・開発した項目について



今後の予定・課題について

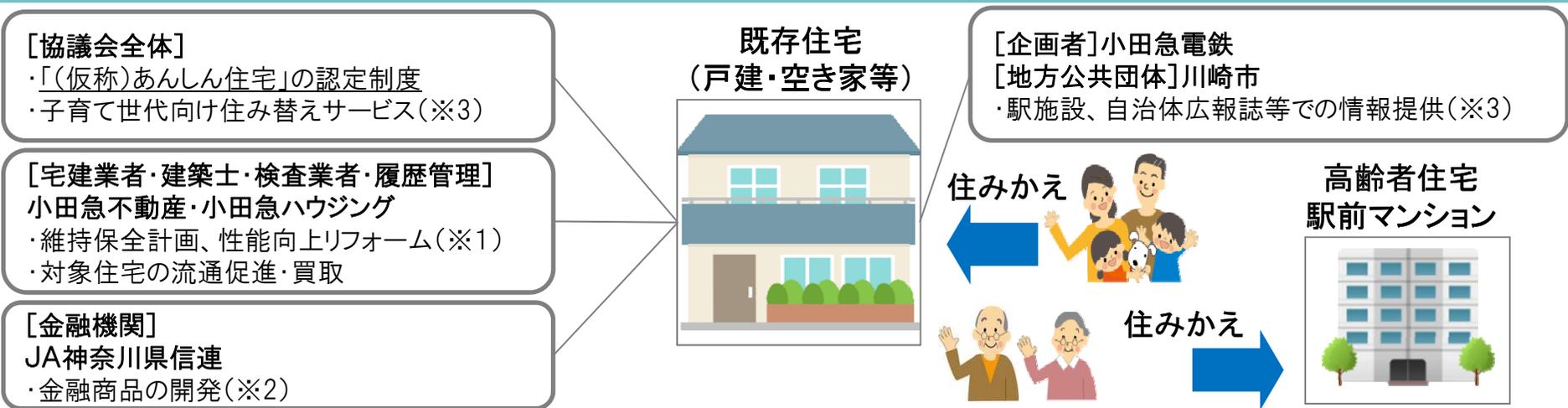
- 今後の取組予定
 - 平成30年度の取組予定 **仕組の精査とプロモーション**
 - 競争戦略の方針 : 差別化戦略、スターター事業の選択
 - 事業化準備 : ビジネスフローと開発ツールの精査、事務用書式の作成
 - プロモーション : パンフレット等のPR用ツールの作成、広報活動
 - 平成31年度の取組 **プロジェクトの試行**
- 今後の課題
 - 住まいの健康管理事業の強化 → アウトソーシング企業との調整
 - リノベーション仲介事業の体制強化 → 「安心R住宅」のサポート体制

良質住宅ストック形成および 子育て世代流入モデル構築プロジェクト

協議会名: 小田急沿線既存住宅流通促進協議会
 構成員: 小田急電鉄(株)、小田急不動産(株)[代表提案者]、(株)小田急ハウジング、JA神奈川県信連、川崎市

川崎市内では、子育て世帯の転出超過や、空き家の増加が進行するとともに、世帯人員と住宅の広さのミスマッチが発生している。協議会では、**①空き家・住宅ストックの利活用、②子育て世代の流入、③住宅と居住者のミスマッチ解消**(特に持ち家戸建)を実現すべく、鉄道事業者・金融機関・行政が一体となり、地域ニーズを把握のうえ、既存住宅を安心して取引できる仕組みを構築し、広く地域への普及・浸透を行うものである。

目指している(開発している)仕組みの概要



検討・開発した項目について (※赤文字は実施済・概ね完成)

- ※1・小規模な修繕ニーズに対応するため、生活支援サービス事業(ベンリー)に参入
 - ・インスペクション、リフォーム瑕疵保険の付保、リフォーム履歴の管理
 - ・リフォーム部位に応じた残存耐用年数を設定する「部位別償却方式」の検討
- ※2・高齢者住宅の入居者に対する「つなぎ融資」(ノンリコース型住宅ローン)
 - ・認定住宅に対する担保評価基準および貸出条件の優遇
- ※3・新百合ヶ丘駅のスタッフレスボックスの開設、栗平駅前コミュニティ施設の検討
 - ・近居・同居および既存住宅の活用に向けた「3世代同居リノベーションセミナー」(その他の取組み)
 - ・「市外転出者に対する住まいのアンケート調査」
 - ・麻生区王禅寺地区で「空家の活用・管理に関するモデル事業」を実施

今後の予定・課題について

- 維持保全・性能向上と金融商品の取り組みを、「(仮称)あんしん住宅」として繋げるための評価システムの構築
- 協議会にて策定する評価システムの有効性の検証(対象地域の住宅を一部買取のうえ、評価を試行する)

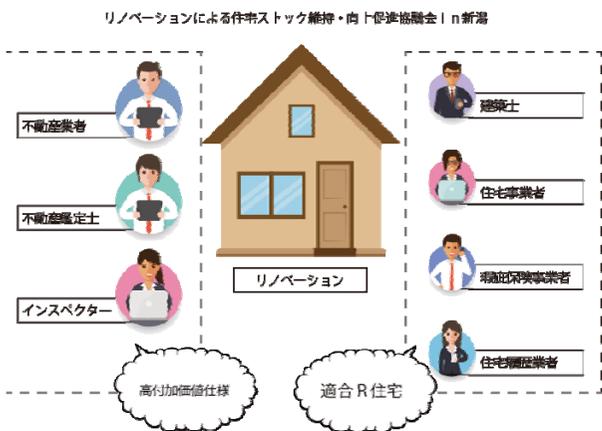
空家等を価値のある良質住宅に変えるプロジェクト

協議会名: リノベーションによる住宅ストック維持・向上促進協議会in新潟
 構成員: (株)たかだ(代表者) 伊賀建設(株) 一般社団法人新潟県建築士会 公益社団法人新潟県宅地建物取引業協会 (株)鳥屋野不動産 新潟県不動産鑑定共同組合 住宅保証機構(株) (株)第四銀行 (株)北越銀行 (株)大光銀行 等

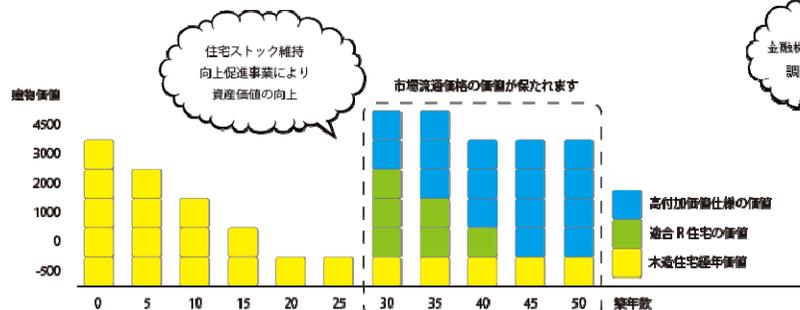
既存住宅にリノベーションを活用する事で、消費者のニーズ(広さ・機能・デザイン・ハイバリュー)の実現が可能です。消費者保護の観点から、全国統一規格の施工検査基準「適合R住宅」+インスペクション+瑕疵保険+住宅履歴+維持保全計画を基本とします。協議会内では、不動産流通業者・鑑定士・インスペクターにより、10年後も通用する消費者ニーズ「高付加価値仕様」を纏め、賃貸価格評価を使った収益還元法等により、築年数によらない住宅価値の創造を検討しました。これを「適合R住宅+高付加価値仕様」というラベリングします。これを元に、建築士・住宅事業者・瑕疵保険事業者・住宅履歴業者により、維持管理できる仕組みを検討します。未来の業界を担う学生にも参画頂くなど、広く長く事業の目的普及を目指します。

目指している(開発している)仕組みの概要

1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組



2. 住宅の資産価値の適正評価に係る取組



「適合R住宅+高付加価値仕様」は、ハイブリッド鑑定評価
 適合R住宅=住宅良質化=建物価値の向上
 高付加価値仕様=賃貸価値の発生=経済的耐用年数延長

3. 金融・流通商品開発に係る取組



検討・開発した項目について

- 住宅の維持保全に適合R住宅を使用。
- ストック住宅の性能向上とは、社会共通のニーズを多く満たす事で、賃貸住宅としてストック出来る仕様と考えた。
- 建物の価値を、第三者評価である賃貸価格で数値的に表現。
- 賃貸価格を元に、収益還元法による不動産鑑定により、評価できることから、築年に寄らない経済的耐用年数を延長を実現。
- 住宅がストック状態になった場合、賃貸活用が可能な住宅を「適合R住宅+高付加価値仕様」とラベリング

今後の予定・課題について

- 「適合R住宅+高付加価値仕様」による建物価値の向上と、市場性の確認を行う。
- 市場性の確認を金融機関に示す事で、金融商品の開発を促す。
- 仕組みの開発で検証行為をしっかりと行う事が、施行後の汎用性に大きな影響を与える。検証行為の捉え方を国と確認する必要がある。
- 住居空間の拡大改善と空き家対策を兼ね、2戸1を進めたい。全体コストの増大に対し、支援枠の拡大が必要と考える。

「新潟R住宅」推進プロジェクト 12

協議会名：新潟県不動産流通活性化連携協議会
 構成員：(公社)新潟県宅地建物取引業協会、新潟県行政書士会、新潟県土地家屋調査士会、(公社)全国賃貸住宅経営者協会連合会新潟県支部、(公財)日本賃貸住宅管理協会新潟県支部、新潟県しるあり防除協会、(一社)日米不動産協力機構、(一社)地盤優良事業者連合会、(一社)住宅資産管理センター、(株)日本住宅保証検査機構、(株)新潟建築確認検査機構、(株)中央グループ、(一社)新潟県建築士会、(株)大光銀行、新潟県労働金庫、協栄信用組合

新潟県の戸建住宅市場において良質な住宅が適正な建物評価をされる「新潟R住宅」を開発している。初年度は、公益財団法人不動産流通推進センター発行の戸建住宅価格査定マニュアルを利用した評価額を金融保証会社が担保価値とし認めてもらう仕組みづくりをした。今後は地元の金融機関と連携し、新潟R住宅独自の金融商品を開発する。

目指している(開発している)仕組みの概要

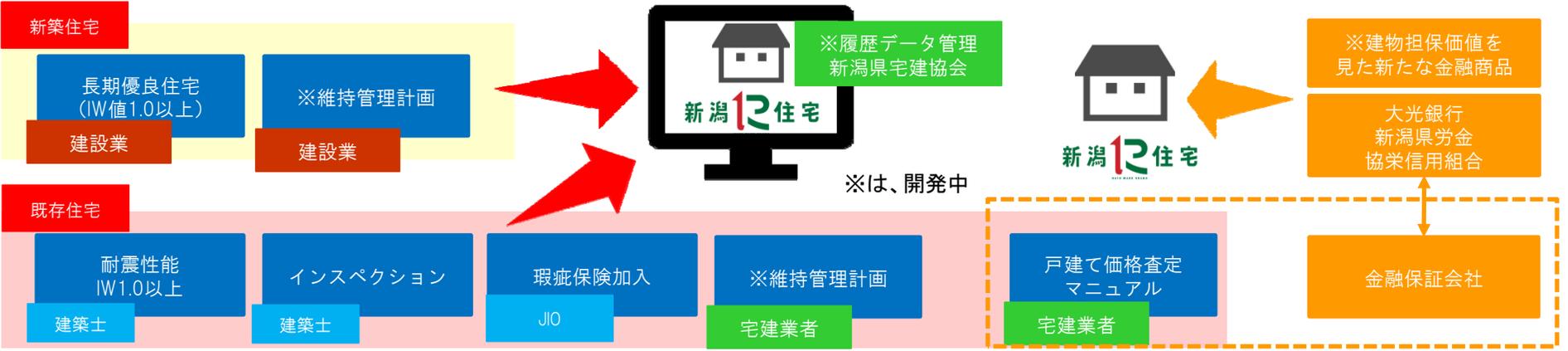
- 住宅の維持保全・性能向上に係る取組**
 - 住宅現況検査マニュアルに基づく**インスペクションの実施**(既存)
 - 住宅売買瑕疵保険への加入(既存)
 - 耐震性能IW値1.0以上(新築・既存)
 - 長期優良住宅(新築)
 - 維持管理計画の作成(新築・既存)
- 住宅の資産価値の適正評価に係る取組**
 - 公益財団法人不動産流通推進センター作成の建物評価の根拠を合理的に算出する「戸建住宅価格査定マニュアル」を活用したシステムを利用する。
- 金融・流通商品開発に係る取組**
 - 株式会社LIFULL社と包括連携契約を締結したことによる地元金融機関による商品化の実現。融資可能枠の拡大、割引金利、実質的な残存耐用年数の評価による融資等。

検討・開発した項目について

- **平成29年度に検討した項目や開発した項目**
 - 株式会社LIFULL社と包括連携を結び、「金融保証会社」と「新潟県不動産流通活性化連携協議会」において、「戸建住宅価格査定マニュアル」の評価額により、地元金融機関による商品開発の幅が広がる仕組みを開発した。履歴情報システムを導入し、試験運用を行った。

今後の予定・課題について

- **今後の取組予定**
 - 金融保証による担保評価をした中で、新潟R住宅ならではの金融商品の開発を目指す。
- **今年度の取組を踏まえ、見えてきた今後の課題**
 - 「新潟R住宅」を新潟県内にいかに流通、普及させるか。(事業者、消費者への説明会、効果的なPR等)



既存住宅流通の活性化と空き家対策を目的とした 「安心リノベーション住宅+F」(仮称)プロジェクト

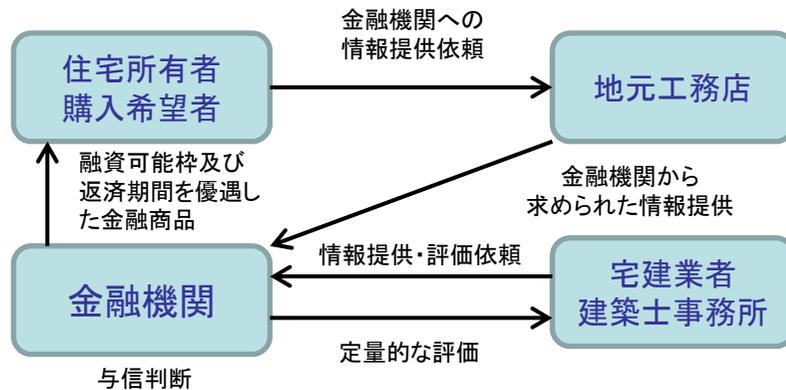
協議会名：NPO探邸ホームズ
 構成員：NPO探邸ホームズ(代表者)、(株)福邦銀行、(株)住宅あんしん保証、(社)リノベーション協議会、アロック・サンワ(株)等

従来から住まいの情報発信源として地域工務店、専門業者、資材メーカー、金融機関等と取り組んできた。今般は、そのネットワークを活かし、既存住宅の流通、空き家対策を目的とし、グループで取り決めた基準(住宅内部のインフラ、耐震性、省エネ)を個々のライフスタイルにあわせて設定し良質なリノベーション住宅の普及促進を目指す。

これに基づき金融機関(福邦銀行)が既存のリフォームローンよりも返済期間及び融資額の条件が優遇できるリノベーション住宅向けの融資商品開発を検討する。

目指している(開発している)仕組みの概要

【イメージ図】



* 対象物件は住宅性能向上と維持保全計画のある住宅が必須条件

= 安心リノベーション住宅+F

1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組

【品質確保の取組】

- ・「既存住宅インスペクションガイドライン」を基本とする。
- ・耐震性(耐震診断)、省エネ性(エネルギーパス)を考慮する。

⇒安心リノベーション住宅+Fと認定する

【持続性のある維持保全の取組】

- ・維持保全計画を元に定期点検を行い等を住宅履歴システムで管理する。
- ・金融機関の維持修繕積立制度の構築。

2. 住宅の資産の価値の評価に係る取組

構成員である宅建業者等が策定する住宅評価基準に基づき、将来のキャッシュフローを予測し、DCF手法等により得られた評価結果を総合的に判断した資産価値の仕組みを構築。

3. 金融商品・流通商品開発に係る取組

安心リノベーション住宅+Fに対して返済期間、融資額の条件が優遇した金融商品を開発。

4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

安心リノベーション住宅+Fは耐震性+省エネ性を備えた住宅であるとブランド化。また、消費者のライフスタイルにあった情報提供を行う。⇒耐震診断書+エネパス表示

検討・開発した項目について

【検討内容】

- ・既存住宅の評価基準、点検内容とその方法を検討
- ・維持保全計画、住宅履歴などの運用方法を検討
- ・住宅の資産価値についての評価方法を検討
- ・金融商品の開発を検討
- ・情報提供、協議会の事業運用について検討
⇒いずれも検討中

今後の予定・課題について

【課題】

- ・関係各者との連携
- ・住宅の資産価値のできる専門家の選定

【今後の予定】

- ・既存住宅の資産価値についての仕組み構築
- ・金融商品の開発、構築
- ・協議会の広告、情報提供活動

静岡ストックハウス流通促進協議会

～静岡認定優良ストックハウス開発プロジェクト～

協議会名：静岡ストックハウス流通促進協議会
 構成員：（一社）静岡木の家ネットワーク（代表者）・足立建築・同工務店部会・浜松信用金庫・JBN・清水建築設計室・ハウスプラス住宅保証・マップス・スカイポート・山田幹根不動産鑑定所・FP鴨藤政弘・共和一級建築士事務所・共和

- ・空き家及び建替え以外に利用不可であった建物の現況調査・詳細調査を行い、また性能向上リフォームによる省エネ、耐震性能の向上により、住宅取得者へ新築以外の中古住宅も視野に入れた安心感ある住宅を提供する。
- ・中古住宅の流通促進に向け、中古住宅流通関連のWEBサイトの構築、中古住宅売買専用の金融商品の開発を行う。

目指している（開発している）仕組みの概要



検討・開発した項目について

○専用HPと紹介用パンフレットの開発



○住宅の質に応じた住宅ローンの金利優遇と関連商品の開発

- ・浜松信用金庫 変動金利型・固定変動ミックス型住宅ローンにて長期優良住宅、住宅性能表示制度、インスペクション実施等該当の住宅の取得者について、優遇金利の実施

金利種類	基準金利	金利優遇案
変動金利	2.475%	0.650% (▲1.825%)
3年固定	2.350%	0.850% (▲1.500%)
5年固定	2.350%	0.850% (▲1.500%)
10年固定	2.950%	0.850% (▲2.100%)

- ・リバースモーゲージ型住宅ローンの開発・取扱開始。
- ・住宅ローン貸付期間の改訂。

資金使途	変更前	変更後
中古戸建土地建物	25年以内	35年以内
増改築・リフォーム	20年以内	35年以内

今後の予定・課題について

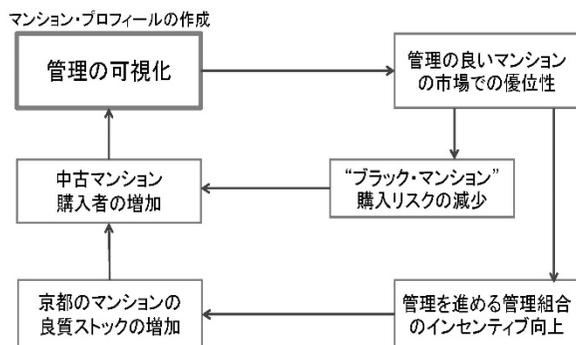
- 静岡ストックハウス流通促進協議会認定住宅の金利優遇 →静岡優良ストックハウス(品質)認定書による担保
- 協議会認定品質基準の開発(上記認定書の創設)
- インスペクション実施等会員連携の構築、各種講習会等の実施

中古マンションの管理評価と 中古流通をさらに促進させるための事業開発

協議会名：京都マンション管理評価・流通協議会
 構成員：NPO京都マンション管理評価機構（代表者）、マンション流通協会、スーク創生事務所、京都不動産コンサルティング協会、株式会社こ不動産鑑定所、京都信用金庫 等

代表者である京都マンション管理評価機構では、2011年度から既存マンションの管理を「可視化」するための独自の評価指標（基礎評価／優良管理評価）を作り、webで公開してきた。今回はこれに「重要事項説明ガイドライン」に新たに掲載された内容や京都市に提出された特定建築物調査報告書の内容を盛り込み、中古マンションの流通の際に活用する「マンション・プロフィール」を作成した。これを用いることで①金融機関の貸付の際の社内査定の緩和、②流通事業者の買い戻し保証(免責あり)、③管理組合／流通事業者の優良認定、を行い、中古マンションを安心して購入できるインフラを整備する。あわせて、消費者が管理情報に容易にアプローチできる仕組みを検討するとともに管理組合がマンションの価値の維持・向上を進めるためのマニュアルを作成した。

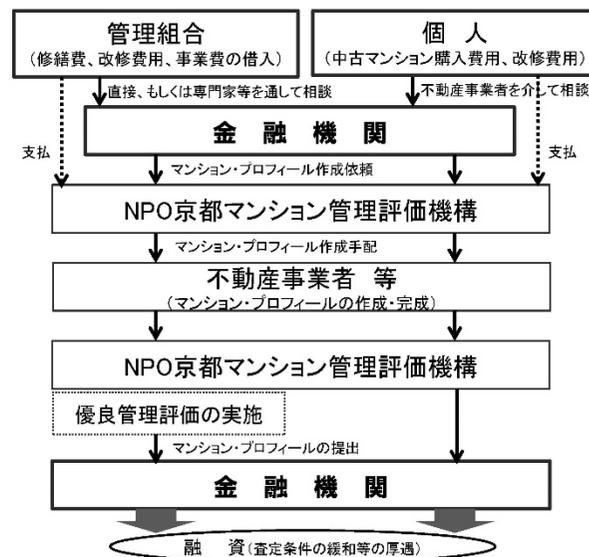
目指している(開発している)仕組みの概要



マンション・プロフィールは金融機関が社内で融資を検討する際に活用できる情報さらに流通事業者が買い戻し保証を行える情報を掲載。情報の非対称性を緩和することでこれにより管理のよいマンションが市場で優位性を保たせる。

中古マンションを購入する個人、もしくは改修やバリューアップ工事、空き住戸買い取りによる事業展開などを検討する管理組合が借入をする際、マンション・プロフィールの発行により融資の条件を緩和することを通じて、「管理がよいマンション＝長く使用される可能性がある(＝担保価値が持続)」という住宅市場を構築することを目指して構築した仕組みである。

この仕組みを支えるために、関係職能団体で協議会を立ちあげ、マンション・プロフィールの発行を通じて流通事業者は消費者に管理の重要性を伝え、マンション管理士は管理組合のマネジメントをサポートし、金融機関は築年数や立地だけでなく管理の状態を判断基準にすることで、管理のよいマンションの価値が向上する社会インフラを構築する。



検討・開発した項目について

- マンション・プロフィールの開発と仕組みの構築
- 上記をPRするチラシの作成
- 上記を運用する協議会の立ちあげ(これから試行)
- 管理組合を対象としたセミナーの実施
- 「マンション管理 バリュー・アップメニュー」の作成



今後の予定・課題について

- マンション・プロフィールの試行(高経年マンションからスタートする。利用者へのアンケート調査などを実施)
- 「マンションは管理で選べ」のムーブメントづくり(広報、セミナーの実施)
- 管理組合への価値の維持・向上の重要性のPR(バリューアップメニューの活用)

大規模ニュータウンの既存戸建住宅の良質性維持と 住み替え促進策の構築

協議会名：平城相楽ニュータウン住み替え循環型まちづくりの推進協議会
 構成員：関西文化学術研究都市センター(株)、(株)URリンケージ、サンヨーホームズ(株)、(株)創建、(株)日本戸建管理、日本総合住生活(株)、(株)京都銀行高の原支店、(株)池田泉州銀行 他

平城相楽ニュータウンはUR都市機構が昭和40年台から開発し築20～40年経た戸建住宅が多く存する。所有者は徐々に高齢化し、単身・夫婦のみ世帯が増えつつあり庭の剪定等で労多きこともあり、戸建から住み替えの希望が今後増えていく見込みである。そこで、住民相談窓口を設け、住居を売却する、所有権は持ったまま戸建賃貸する、当面は自らが住むが将来の売却・賃貸に備えるといったニーズに応える。また転出先については、当地に住み続けたい方々が多いため、近隣のUR賃貸住宅や高齢者向け住宅などを想定し相談を受ける。については上記ニーズに沿い戸建住宅ストックの良質性と流通性を維持するため、①定期的に点検する当協議会の維持管理システム(株)日本戸建管理の「家ドック」をカスタマイズ)の加入を普及し、更にその加入者の中から②当協議会の認定基準に合うリフォームを行う場合、当協議会用に優遇した金融商品を提供し、認定住宅ラベリングを行う。また新たな住宅購入者はそのラベリングを参考として購入価格の考慮ができる。これらの取組みにより高齢化への対応と、新しい住民の移入を促進できれば、将来に亘り街の活力が維持・発展できるものと考えている。

開発中の仕組みの概要【検討中】

○当協議会の認定基準2種((α)・(β))と、そのレベル差を踏まえた流れ (左から右)



(*)1 既存住宅インスペクションガイドラインに準拠。17部位200項目程度

金融商品について (上記の当協議会認定住宅が条件)【検討中】

- ローン商品
 - (a) 購入時のリフォーム一体型住宅ローン (最長35年)
 - (b) 居住中のリフォーム一体型住宅ローン (リフォームと同時に住宅ローン借換え。当面は居住し将来の売却・賃貸に備える)
 - (c) 戸建住宅を賃貸経営するためのリフォームローン
- リバースモーゲージ商品 (住宅金融支援機構保険事業の用途に限る) 通常より優遇した商品を提供

今後の予定

- 仕組みの開発について、説明会等によりPRし、リフォーム希望者を募り試行を行う (平成30年度予定)
- 住宅金融支援機構のリバースモーゲージ型住宅ローンにおける平成30年度制度改善を踏まえ、金融機関と引続き調整。約定返済付きローンとリバースモーゲージを一体化した商品設計を検討する
- 家賃査定システムを構築し検証する

香川県地域既存住宅流通のための 「さぬき安心あんぜん住宅」プロジェクト

協議会名: さぬき安心あんぜん住宅普及協議会

構成員: (一社)ワールド・インスペクション(代表者) ㈱金丸工務店、山本透設計室、双葉興業株式会社、合同会社松野不動産、㈱富士店舗管理、名測鑑定所、住宅金融支援機構、TDYグループ、㈱LIXIL、㈱朝日オリコミ、住宅履歴情報活用協議会、かがわ暮らしKO・SHI・RA・Eの会、高松信用金庫等

既存住宅の流通促進を図り、地域の空き家対策・移住促進の為、今回新たに開発する仕組みは協議会が設定した性能・維持保全等に適合するものを「さぬき安心あんぜん住宅」として認定する。この認定住宅に対し本事業で定めた鑑定評価手法を当てはめ資産価値を適正に評価することで、金融機関の独自住宅ローンを提供する仕組みを協議する。

1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組

※ 施工品質、性能確保に係わる取組

- 1.メーカーの納品書、証明書等の確保
- 2.「さぬき安心あんぜん住宅推進協議会」の認める建設業者
- 3.公的認定

(新築)

- ・建築完了時、**インスペクション**実施
- ・**長期優良住宅**の認定
- ・**性能評価による耐震等級、温熱等級**の認定
- ・協議会で認める**独自基準(地域材の使用)**
- ・インスペクション履歴情報の**国交省推奨システム登録**(既存)
- ・**インスペクション**の実施
- ・昭和56年以前の建物に対する**耐震診断、耐震補強(必要時)**
- ・協議会で認める**独自基準(地域材の使用)**
- ・インスペクション履歴情報の**国交省推奨システム登録**
- ・初期購入時、**既存住宅売買瑕疵担保責任等に係わる保険**に加入

※ 維持保全に係わる取り組み

(新築・既存共通)

- 1.維持保全計画書「おうちの電子かるて」作成、1年、3年、5年、10年、以降5年毎の**定期点検**を実施、**5年毎のインスペクションによる状況調査**
- 2.インスペクション履歴情報の結果を国交省推奨システム登録

今後の予定・課題について

「さぬき安心あんぜん住宅」を地域住民に告知し、イメージとして定着を図るかが課題。この取り組み事態を現在から様々な手法で告知し、ブランドイメージとして確立させることが必要。

2. 住宅の資産価値の適正評価に係る取組

「さぬき安心あんぜん住宅推進協議会」の認める鑑定士により、協議会によって策定された鑑定手法を考慮した方法で鑑定を行う。

3. 金融・流通商品開発に係る取組

百十四銀行、高松信用金庫において**それぞれ開発される住宅ローン**を「さぬき安心あんぜん住宅」に認定された住宅の建設工事に充当する(次年度)。

修繕維持積立金を創設、あるいは既存の金融商品を適用し、維持管理上での修繕積立金とする。

検討・開発した項目について

「さぬき安心あんぜん住宅」の建築仕様、ブランド化に係わる手法

- 1) **公的認定**に係る仕様決定。
- 2) **協議会独自基準**による**地域材消費拡大**。
- 3) 金融商品選定に係わる**等級の設定試案**(次年度)。

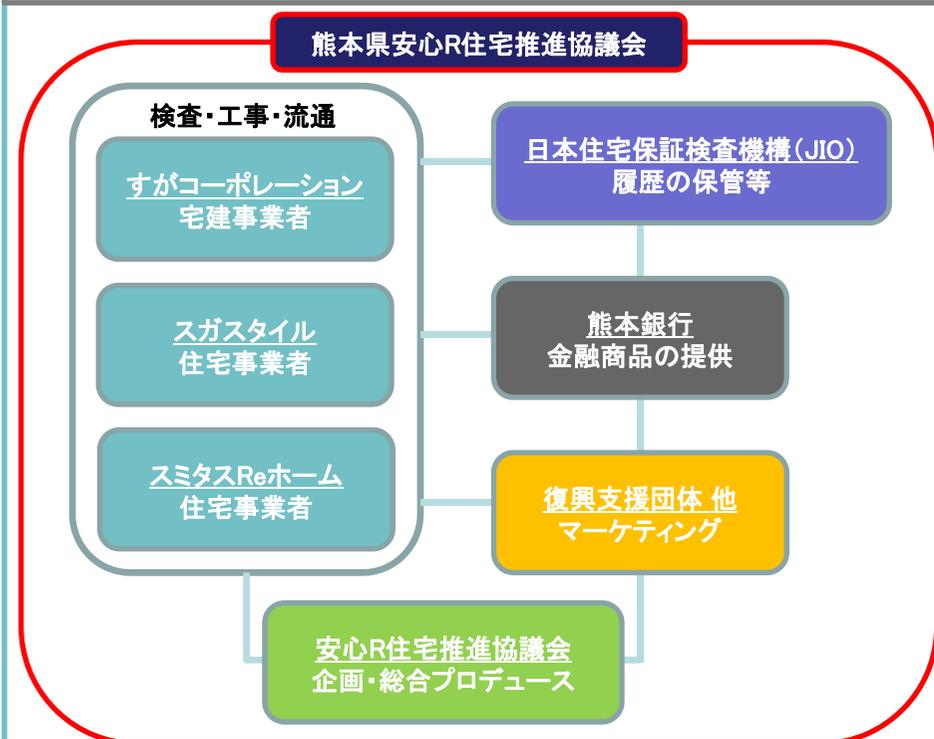


住宅ストックの活用によるエリアコミュニティ復興プロジェクト

協議会名: 熊本県安心R住宅推進協議会
 構成員: 株式会社すがコーポレーション(代表者)、株式会社スガスタイル、
 スミタスReホーム株式会社、株式会社インジュニユイティ、株式会社
 日本住宅保証検査機構、株式会社熊本銀行、一般社団法人安心R
 住宅推進協議会

安心・安全性が判断しやすい被災地における既存住宅判定の仕組み※1を開発する。
 その開発・普及にあたっては、被災者心理を考慮して、復興支援に携わっている団体や大学などとも連携した共創マーケティングを実施することで、被災地における住宅ストックの循環を後押しする。

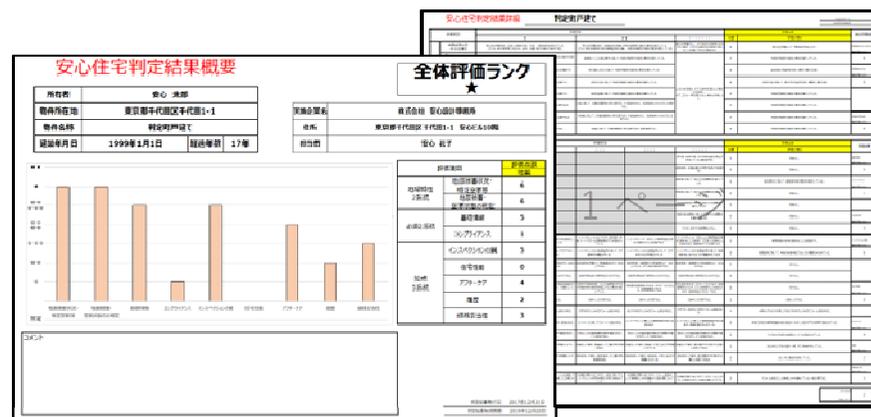
目指している(開発している)仕組みの概要



被災地心理を反映させた透明性・納得性の高い「消費者および金融機関目線」の既存住宅の判定指標を開発する。宅建事業者が取り扱う全ての物件を「熊本既存安心住宅」として評価・認定し、市内にある住宅ストックの状態を整理・把握するとともに、熊本銀行が優遇ローンを提供することで、被災地における中古住宅の流通システムを構築する。

検討・開発した項目について

「熊本既存安心住宅」の判定にあたっては、基本となる考課基準(必須項目、加点項目、地域特性)に加えて、罹災または特定空家等の指定状況も反映し、全3種目9系統27項目について判定・評価する。



今後の予定・課題について

- ・今年度開発した判定指標(暫定)に対し、自治体協力のもと、消費者の合意形成を図ることでより納得性の高い内容にブラッシュアップする。
- ・「熊本既存安心住宅」判定の試行を一定数行ない、結果の妥当性を検討する。
- ・「熊本既存安心住宅」優遇ローン商品を開発する。