

⑥「アフォーダブル住宅」の提案

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、イツツ・ソリューションズ(株)、
 かんべ土地建物(株)、(株)森事務所、(株)四門、(株)米山、(株)SAITO ASSOCIATES

(1)一級建築士等によるインスペクションにより**中古建物の残存耐用年数を査定するシステム(インスペクション-B型)を開発**し、金融機関が融資期間を設定する際の参考資料にする。(2)住宅の評価手法としてTHK住宅査定システム-Iに続き、新たに**THK住宅査定システム-IIを検討し、1棟の中古マンションの価格査定システムの開発**にトライする。(3)金融商品は「終始一貫」と「ハッピーエンドバトン」を開発し、時代の要請に応えたい。(4)**建物のライフサイクルコストと事業収支を踏まえて、建物の超長期利用の可能性を追求する『アフォーダブル住宅』の仕組みを開発**する。また、消費者が売却見込み価格を試算できるシステム『しさんくん』を開発する。この2つはいずれも消費者目線に立った仕組みであり、中古建物市場の活性化に資することを目的とする。

1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組

- ①インスペクション-A型
 - ・戸建住宅、1棟のマンション
 - ⇒ **目視調査**

- ②インスペクション-B型
 - ・戸建住宅、1棟のマンション・事務所
 - ⇒ **目視調査+現地試験(躯体強度試験・中性化試験)**
 - ⇒ 残存耐用年数の査定
 - ⇒ RC造、S造、木造



2. 住宅の資産価値の評価に係る取組

- ①THK住宅査定システム-I ⇒ 戸建住宅(簡易版)(作成済)
- ②**THK住宅査定システム-II ⇒ 1棟のマンション**
- ③省エネ基準と環境基準を取り入れた新しい評価システム



3. 金融商品・流通商品開発に係る取組

- ①**終始一貫** リバーモーゲージ付き新型住宅ローン



- ②**ハッピーエンドバトン** 信託受託者向け信託不動産担保ローン



4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

情報提供

- ①『アフォーダブル住宅』の開発
- ②『しさんくん』:ブランドのレベルに基づき、消費者が売却見込み価格を自分で試算できるシステムを開発

しさんくん

例:【玉川学園駅、建物面積100~120㎡未満、徒歩15分以内】
 成約事例の検索結果:26件 ⇒ 価格を試算

