

②資産売却希望者との共同方式による「売主既存住宅の流通活性化スキーム(調査・改修・評価・保証)の総合提案・サポート」の仕組みを開発する

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)居住環境研究所不動産鑑定士、フォーラム・ジェイ、(株)都市リサーチ、G2リサーチ&マーケティング 等

「空き家」を含む遊休資産の所有者(売却希望者)との共同事業方式による、当該既存住宅の流通スキーム(調査・改修・評価・保証)の総合提案・サポートの仕組みを開発する。また、当該提案に基づき一定の性能が確認された既存改修住宅に長期維持管理契約を義務付けた「(仮称)新しい宮城のR住宅」の認定を行い、改修後の流通市場価値を査定し、担保価値評価を行い「(仮称)先行リフォーム融資」・「超長期リフォーム住宅ローン」の金融商品開発・実行に繋げる仕組みを構築する

1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組

- 住宅の性能改善向上について
 - ・「インスペクション」並びに「既存住宅評価(個別性能評価)」を実施し、住宅性能の改善計画と性能向上改善工事を実施。
 - ・工事後、「既存住宅性能評価書」を取得。
- 建物の維持管理について ~50年維持保全計画と承継~
 - ・住宅資産価値を長期維持する「50年維持保全計画書」を作成。
 - ・住宅所有者(売主)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。売買完了時には、新たな所有者(買主)へ維持保全契約を承継し住宅性能を担保。
 - ・定期検査を実施。検査結果及び修繕結果を住宅履歴情報として蓄積。

2. 住宅の資産の価値の評価に係る取組

- 現況住宅資産価値を評価・算定する
 - ・インスペクション・既存住宅性能評価情報、並びに地域性を加味した不動産鑑定士(JAREAHAS)による現況資産価値を算定。
- 不動産市場調査に基づき「住宅販売価格査定表」を作成する
 - ・住宅所在地の需要者特性を踏まえた不動産流通市場調査・分析の実施。当該既存住宅流通の予想受容価格査定モデル(「販売価格査定表」の策定)調査・提案の実施。
- 「新しい宮城の家R住宅」認定と買取価格保証の検討・開発を行う
 - ・所定の住宅性能改善と長期維持管理付住宅に対し「(仮称)新しい宮城の家R住宅」認定を実施。
 - ・認定住宅において「販売価格査定表」に基づく買取保証の在り方の検討・開発。

3. 金融商品・流通商品開発に係る取組

- 認定「新しい宮城の家R住宅」に対し、以下商品を検討開発する
 - 1)【売主向け】「(仮称)先行リフォームローン」の検討・開発、(=売却後一括返済リフォームローン)
 - 2)【買主向け】「超長期(50年)既存住宅ローン」の検討・開発

4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

- 普及・広報準備委員会を設置し、自治体・市町村空き家バンク等への協力働きかけ準備を行う。

新しい宮城のR住宅 事業イメージ

