

既存住宅流通の活性化と空き家対策を目的とした 「安心R住宅+F」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



様式9

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。

1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組

【既存住宅(空き家)の住宅性能の向上】

- 本団体が開発する「安心R住宅+F」として認定するためには、インスペクションを必須とする。
- インスペクションの内容は「既存住宅インスペクションガイドライン」を基本とし、消費者のライフスタイルを考慮し、本団体の独自基準を設定する。
- 認定基準の要素である性能基準については、長期優良住宅の認定基準(増改築)を基礎として、特に耐震性を判断するために一級建築士による耐震診断と省エネ性の表示をするエネルギーパスを考慮したものとする。

【持続性のある維持保全の取り組み】

- 維持保全基準については、維持保全計画の策定を義務付けて、本団体の構成員である金融機関において維持修繕積立金制度を構築する。
- 維持保全計画に基づく3~5年毎の定期点検・維持修繕を契約で義務付ける。
- 定期点検等の内容について本団体が管理する住宅履歴情報に登録し管理する。

2. 住宅の資産の価値の評価に係る取組

本団体の構成員である宅建業者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手法から得られた評価結果について総合的に判断して住宅の資産価値評価を行う。

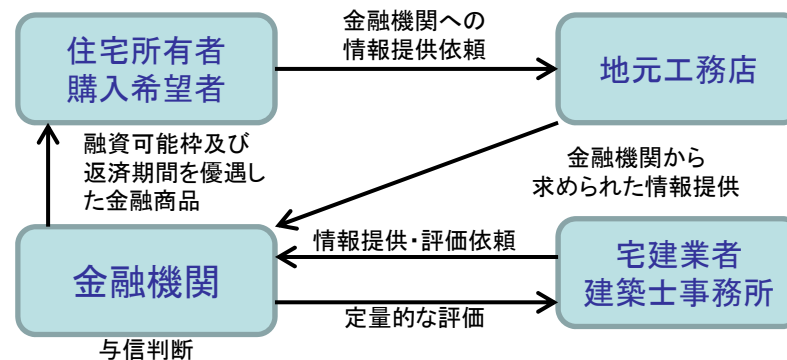
⇒将来の買取再販事業に向け、仕組みの構築を検証していく。

3. 金融商品・流通商品開発に係る取組

【リノベーション住宅向け融資商品開発の検討】

本団体の開発する「安心R住宅+F」に対して、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の開発を検討する。

【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R住宅+F

4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

本団体が「安心R住宅+F」として認定した既存住宅は、本団体が管理するウェブサイトで、認定マークを表示するとともに、住宅の資産価値と土地の資産価値を分離表示する。

その際、重要インフラ、耐震性(耐震診断)、省エネ性(エネルギーパス(燃費表示))明記し、消費者のライフスタイルにあった適切な情報提供を行う。