

「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



様式9

これまで、各自が目先の販売価格の低価を優先した独自の建物改修や不動産取引、インスペクション等を行われている。今回、買取り再販事業において、協議会が設定した性能・デザイン・維持保全等に関する基準に適合するもの、すなわち住宅の価値向上の為に必要な要素を盛り込んだ建物を「ソーシャルグッド住宅」認定し、これに対し、新たな不動産評価手法を開発し、資産価値を適正に評価する仕組みと、福岡銀行が開発する「ソーシャル住宅ローン（融資条件の緩和、金利の優遇、返済期間の長期化）」を提供する仕組みを開発する。

1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組

本協議会が開発する「ソーシャルグッド住宅」は、インスペクションを必須とする。内容は「インスペクションガイドライン」を基本とし、現状、もしくは改修により基本性能が持続する物件か否か、また、どのような改修により性能が保たれるか等の独自の基準を設ける。

詳細：物件を改修前に改善計画時のインスペクションの実施基準の整備、維持保全計画実施後の適正かつ基準を満たす改修が行われたかを確認するインスペクション内容の整備検討。また、独自の改善計画、維持保全計画の策定を条件とし、5年、10年後の定期点検等の実施を契約書を取り交わし、実施を行う。内容には協議会が指定する住宅履歴に登録し持続的な管理を行う旨など、記載する。

詳細：長期的な維持管理を実施する点検等の契約書の検討、整備。5年後、10年後の点検実施に向けた具体的な計画、実施内容、報告体制の確立。

2. 住宅の資産の価値の評価に係る取組

当協議会では買取り再販時に「ソーシャルグッド住宅」における認定の付加価値要素の市場におけるニーズとの提供できる価格との乖離を予測する為の不動産鑑定を行う。JAREAHUSを用いた従来の不動産鑑定評価に加え、現在の直近の市場取引状況を考慮した、市況競合比較分析（CMA）を加え、新たに持続可能な需要あるデザインを考慮した価格査定の実施を行う。

詳細：リノベーション実施後の不動産鑑定評価（3つのテーマ）を盛り込んだ仕組みを実施 実際の売却価格との比較を分析する。金融機関へ融資実行の為のプロセスを実施検証を行い、課題を抜き出し、改善方法等を実施する。各研究機関等などから リノベーション済み物件の売却価格やその他の比較DATA等入手し、地域の環境の適合しているかの検証を行う。

3. 金融商品・流通商品開発に係る取組

「ソーシャルグッド住宅認定」に対し、優遇ローンを提供する。優遇ローンでは、これまで対応年数が長期化した物件には融資されなかった物件の融資を実施し、金利等で優遇支援を行う。残価設定ローンに関して「既存住宅に適した 新たなローン制度」等を開発する。買取り保証制度の開発を行い、「ソーシャルグッド住宅認定と適正な維持管理を実施した物件」に関しては10年後にあらかじめ定めた金額での買取りを保証制度を実施する。詳細：定めた地域の不動産取引事例DATA等を収集、整理を行い、将来的な価格予測を分析し、算出などに活用する。現在の市場の物件流通量（市場在庫量の変動や価格推移）など、月、週、日単位で分析を行い、適正な価格査定への修正データとして活用する仕組みを開発し、金融商品の最終整備（福岡銀行における承認調整など）を行い、広く告知を行い、周知及び試行を実施する。

4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

本協議会が認定した住宅のデザインやイメージ、仕組み、認定マーク等を一般社団法人住宅流通促進協議会のWEBサイトで表示するとともに、「強くて美しい家は資産価値を保つ」～をテーマにしたイメージ広告を作成する。内容として、不動産の取得時から、不動産の資産価値がどのような変化したのか、どのように変化するか？「認定住宅」との違いを不動産鑑定評価の視点で数値で表現する。また、建築デザインにより、これまでの分譲住宅や企画住宅では手に入れられない、既存住宅をリノベーションすることにより実現するアライヴ住や安心を告知し、ブランド化を実現する。

詳細：祖墨付きマークの開発と、施工実績を米国の特殊撮影技術による映像技術によりバーチャルリアリティ体感できる実写体験展示場として、体感できる物件を増やし、多くへ周知を促す。



リノベ×建築家

リノベ×建築家が生み出す、新たな生活空間



Revolution

