

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の開発・普及を前年度に引き続き行う。本事業では、リフォームや適切な維持管理が行われ、一定の良質性が担保された物件については、原価法に基づく既存戸建住宅建物積算価格評価システム（以下「JAREA-HAS」）を利用し、良質性を適切に価格に反映させ、住宅診断済マーク等を導入して選別化を図ると共に、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や長期維持保全計画積金など金融上の支援として金融商品を開発し、これによる良質な住宅の市場流動性の向上、ストックの増加、住環境の向上を目指す。なお本事業の金融商品については、コザ信用金庫が今年度開発予定。

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建物の良質性を判断する為の住宅ファイル制度は、インスペクション、維持保全計画策定を必須とする。
- ・インスペクションの内容は国土交通省「インスペクション・ガイドライン」のRC住宅基準に基づきインスペクションを実施する。併せて沖縄の気候風土を考慮した、住宅性能の良質性を判断する協議会の独自基準を検討する。
- ・さらに、協議会の構成員であるコザ信用金庫において、維持保全計画に基づく長期維持保全計画積立（修繕金積立型の金融商品）を開発するとともに、計画に基づく10年毎の定期点検を推進する。
- ・なお、定期点検等の内容について協議会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

- ・沖縄県不動産鑑定士協会が策定する評価の為のガイドラインに基づき、AREA-HAS査定（原価法）及び取引データの分析等から得られた結果について総合的に判断して、価格及び残存耐用年数を査定する。
- ・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。
- ・業者より告知書を取得し、これまでの維持修繕内容を確認する。併せて現地にて当該箇所を確認し、維持修繕の内容、程度、実施時期を価格査定や残存耐用年数査定に反映させる。（売り主同行の際には、ヒアリングも行う。）
- ・以上の評価結果は、実際の成約価格と共に住宅履歴情報として保存管理される。これにより情報が蓄積することで住宅の良質性と価格の関係について、より実証的な検証が可能となる。

3. 金融商品・流通商品開発に係る取組

- 本事業では以下の金融商品をコザ信用金庫が開発する。
- ①住宅の性能、良質性を考慮し、融資可能枠・返済期間を拡大した住宅ファイル制度適用住宅ローン：住宅ファイル制度を適用し、重要事項説明書、物件調査票、告知書を収集、インスペクション等を実施し、インスペクション報告書、長期修繕計画、維持保全計画を作成。不動産鑑定士は、現地調査を行った上で、上記の各種資料に基づきJAREA-HASを利用し、住宅の良質性を建物価格や経済的残存耐用年数に反映し算定する。これらの成果を住宅ファイル報告書として取りまとめ、コザ信用金庫はファイル記載の価格額や建物残存耐用年数を活用し、住宅ローンにおける融資可能額や融資期間を査定する。
 - ②長期維持保全計画積立：売買時、長期維持保全計画を策定する。売買後10年毎にインスペクションを行い、その結果および計画に基づく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、追加融資を行うことを検討中。

4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

- ・本協議会がインスペクション等の住宅診断を行った物件の仲介・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の開示して、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、ホームページ上の物件情報等で本協議会による住宅診断が行われた物件であることを明示し、差別化を図る。