

買取再販事業において、性能向上させた既存戸建住宅をブランド化して供給していくため、協議会が定めた「安心関西R仕様」にもとづく性能・維持保全に係る基準に適合するものを「安心関西R住宅」として認定し、これに対しインスペクション関西の経済的残存耐用年数算出をもとに(公社)日本不動産鑑定士連合会開発JAREA HASシステムによる鑑定評価手法を活用し、資産価値の適正評価を行い、スルガ銀行等金融機関の残価設定ローンを提供するしくみを開発する。

協議会名： 関西住宅ストック維持向上促進協議会

構成員： インスペクション関西LLP(代表者)、スルガ銀行(株)首都圏営業、(株)大島不動産鑑定(株)日本住宅保証検査機構西日本営業部特販関西支店、(特非)日本ホームインスペクターズ協会大阪、トラストホーム構造設計一級建築士事務所、AtelierGrue一級建築士事務所、増谷建築設計工房、建築設計事務所アンコ、(有)マツユウ住宅、(株)ウッディホームミヤジマ、植村工務店、中村工務店、(株)トラスティ飛鳥、近藤建設工業(株)大阪支店、(株)寝屋川住宅センター、(株)ホームリサーチ京都、(株)オリーブ不動産鑑定、リジュネビルド(株)

## 1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組

**既存ブランド住宅「安心関西R住宅」**の基準性能仕様を安全性、環境性、快適性、利便性、遵法性、可変性により分類、☆印(一ツ星から三ツ星)により等級を定める。全戸リフォーム瑕疵保険検査を経て既存住宅瑕疵保証保険に加入。そして適切な時期に建物に精通したインスペクション関西の建築士によるインスペクションを実施の上、メンテナンススケジュールに基づいてメンテナンスを実施する。また、その履歴は蓄積し維持保全に活用する。協議会で定めた独自認定基準の検討およびその実証実験を行うと共に消費者へのアンケート調査を実施する。修繕積立金制度スキームの検討および創設。  
住宅履歴情報の中身および普及についての検討および研究。



## 2. 住宅の資産の価値の評価に係る取組

インスペクション関西実施のインスペクション結果を踏まえ独自システム(IKシステム)で経済的残存耐用年数を算出するとともに、同一結果に基づき(公社)日本不動産鑑定士協会連合会開発のJAREA HASを活用して不動産鑑定士が住宅性能を適切に反映した価格などの調査を迅速に行う。耐用年数を実態に即し具体的に想定することによって、理論上の残存価格よりもより具体性を帯び客観性が担保されるものとなると考えられる。試行の前段階としてリフォーム後の住宅についてJAREA HASにより不動産鑑定評価を実施する。金融機関での融資の意思決定への不動産鑑定評価額の組み込み方の検討。両システムへの自動入力システムの整備を図る。

## 3. 金融商品・流通商品開発に係る取組

【残価設定型住宅ローン】上記のような取組を経た住宅に残価設定ローンを提供する。また、併せて定期借地に同様なローンを設定することが可能であるかを検討する。

具体的には適正に評価された住宅について、不動産流通業を始めとする業者に買取保証額を設定し、その状況と同じタイミングで買取保証額と同額程度の残債となるようなローンを組むことで残価設定ローンを実現する。

【ノンリコースローン】昨年同様にマイホームリースについての検討を上記と並行して行う。具体的には中古の物件に対して適切な賃料の査定を行い、同等額のローンの支払いとなることが判明した場合は物件を住宅保有法人(仮案)へのセールス&リースバック契約を結ぶのと同時にローンに対して住宅保有法人が重畳的債務引受を行う。

## 4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

平成28年度作成のロゴマークの周知をはかるため、ホームページその他構成員のWebサイトにて公表。

協議会において「安心関西R住宅」の認定を行う三ツ星までの等級をつけ、その認定マークによりブランド力を高める。建物の資産価値をより明確にするため、建物の資産価値と土地の資産価値を分ける。その際に株式会社大島不動産鑑定、株式会社、株式会社オリーブ不動産鑑定による不動産鑑定評価額に基づく分離表示価格であることを明記し、一般消費者に混乱を与えることなく安心を付与する。消費者セミナーを開催し、「安心関西R住宅」の周知・普及をはかる。合わせて広報戦略を練る。