

既存住宅における住宅性能の評価項目の検討及び 維持・向上を促進するインセンティブの検討事業

協議会名：住宅ストック維持・向上促進協議会
構成員：京阪電鉄不動産(株)(代表者)、枚方信用金庫

リフォーム・メンテナンスの実施により、維持・向上した住宅の「質」を評価する仕組みを構築するため、鑑定評価手法にもとづいた住宅性能に関する「基準」の検討を行う。その「基準」を満たす住宅を「(仮称)京阪認定既存住宅」と定めて、枚方信用金庫の提供する金融商品において融資上限額の向上、金利優遇措置の適用等の検討、を行うとともに、リフォーム・メンテナンスを促進するための、長期メンテナンスパックの開発検討を進める。

1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組

既存住宅に対して『初期インスペクション～維持管理計画策定(おおよそ10年)～定期的な現況検査&リフォーム工事・補修&瑕疵保険への加入&住宅履歴の蓄積』のパッケージを開発する(仮称:京阪認定既存住宅メンテナンスパック)。

◆基本セット

初期インスペクション、維持保全計画の作成、住宅履歴の作成、2年目以降のインスペクション、瑕疵保険への加入
協議会で定める基準に適合させるためのリフォーム工事

3. 金融商品・流通商品開発に係る取組

◆リバースモーゲージローン

枚方信用金庫において提供されている従来のリバースモーゲージローン(融資上限額=土地担保評価額の65%)とは異なる、京阪認定既存住宅を対象とした新たなリバースモーゲージローンを開発。京阪認定既存住宅の場合は担保評価額として、土地に加えて建物の評価額を反映して融資することが可能となる。

評価住宅	担保評価対象
インスペクションによる指摘箇所のリフォーム実施した住宅	土地+建物
維持保全計画に従ってメンテナンスを実施した住宅	土地+建物
メンテナンスを実施していない住宅	土地

2. 住宅の資産の価値の評価に係る取組

京阪認定既存住宅メンテナンスパックを活用した既存住宅については、建物部分の経済的残存耐用年数を従来の評価基準よりも延長して評価する手法の開発を行う。

そして、その評価結果について協議会または事業者が保証することによって、金融機関の担保評価額または担保掛目率に反映させる、スキームの調整を行う。

4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

新たに開発する金融商品をきっかけとして、「(仮称)京阪認定既存住宅メンテナンスパック」の試行・周知活動を行うことで、認知度の向上、住宅性能の維持・向上への意欲向上を図る。

試行にあたっては、築年数がほぼ同時期である、仕様が共通である、図面等のデータを保有している、といった点から京阪電鉄不動産の分譲団地を対象とする。

【試行エリア】

分譲団地名：ローズヴィレッジくずは

所在地：大阪府枚方市高野道二丁目

分譲時期：2004年～ 分譲戸数：212戸