

# 「TOKYO安心安全住宅」の推進(事業名)

協議会名:一般社団法人TOKYO住まいと暮らし  
構成員: (株)加門鑑定事務所(代表者)、世田谷信用金庫、かんべ土地建物  
(株)、(株)SAITO ASSOCIATES、イツツソリューションズ(株)、(株)四門、  
(株)米山、(株)森事務所、(株)岡山不動産鑑定事務所、等

国土交通省

様式9

一級建築士によるインスペクションと不動産鑑定士によるJAREA HAS等を用いた中古住宅評価により、中古住宅の安全性等の実態を明らかにし、その調査報告書に基づいて金融機関が複数の金融商品を提供する。消費者は希望に合った金融商品を活用し、中古住宅の耐震性、機能性等、一定の品質確保が可能となり、長期の自己使用又は流通市場への提供が実現しやすくなる。埋もれかかった住宅ストックを再生し、復活させることを目的とする事業である。

## 1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組

耐震性能を重視したインスペクション方式を開発し、TOKYO安心安全住宅として認定する。

### 1. インスペクションの対象

- ①耐震性能: 躯体性能と地盤性能
  - ②仕上性能
2. TOKYO安心安全住宅は建物診断の調査結果と地盤調査結果を加味し、5段階の品質レベルに分類する。
  3. 躯体性能は目視のみによらず、必要により測定機器を用いた調査を併用する。
  4. 維持管理として、1回/2年程度の簡易インスペクション方式を開発する。

## 2. 住宅の資産の価値の評価に係る取組

1. これまで中古住宅の価格はJAREA HASを中心とする評価方式を採用してきたが、今年度は敷地の評価及び調査報告書作成支援システムを開発する。建物インスペクション、建物評価、土地評価及び調査報告書作成を一体的に行うことにより、調査報告書の品質の確保、作業時間の短縮、コストの低減を図る。
2. 消費者のニーズにより耐震性能(躯体性能及び地盤性能)の調査・評価を付加できるシステムを開発する。
3. 安心安全住宅の品質レベルを5段階にランク付けし、消費者が判断しやすくなり、安心して取引できる躯体性能安全基準を作成する。

## 3. 金融商品・流通商品開発に係る取組

### 1. 継続開発・改良ローン

- ①インスペクション付ローンと既存制度との融合統一  
(中古住宅リフォーム、中古ビルアパート、リバースモーゲージ)
- ②中古マンションをインスペクション付リバースモーゲージの対象に加える。
- ③住宅ローンの残債をリバースモーゲージに転換できるローン制度を新設

### 2. 新規開発ローン

- ①インスペクション付信託受託者向けビルアパートローン
- ②インスペクション付信託受託者向け福祉型ローン

### 3. その他調査・研究

- ・消費者のニーズ、意見に基づく新商品の調査・研究

## 4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

消費者が安心して安全な住宅を購入できるように、住宅の安心・安全レベルを判定し、段階別のブランド名を付与する。躯体性能、地盤性能、仕上性能の3つの側面からレベルを判定する。

- ・レベル5: 躯体、地盤、仕上とも安心(改修不要)
- ・レベル4: 躯体、地盤安心+内部仕上改修が必要
- ・レベル3: 躯体、地盤安心+内部及び外部仕上の改修が必要
- ・レベル2: レベル3+設備機器改修が必要
- ・レベル1: 躯体又は地盤のいずれか及び双方に改修が必要

上記のレベル分類に基づき、消費者が必要となる改修工事費用を提案する。躯体と地盤の性能は安心安全住宅の最重要事項である。