

一定の研修等を受けた一級建築士がインスペクションを行い、その結果を踏まえて不動産鑑定士が建物の機能性・経済性・市場性等を分析した上で、JAREA HAS等の既存戸建住宅評価システムを用いて建物鑑定評価を行った住宅に対しては、金融機関（世田谷信用金庫）が新たな金融商品の開発等を検討するもの。

1. 住宅性能の向上・維持保全に資する取組

【住宅性能の内容】

築後20年以上を経た中古住宅を、適正な維持管理、リフォーム工事等を実施することにより、建物の資産価値及び残存耐用年数を回復させる。

【住宅性能の向上・維持保全に係わる取組み】

- ①一定の条件を備えた一級建築士による住宅診断（インスペクション）を実施する。
- ②その住宅診断報告書を踏まえて、不動産鑑定士が既存戸建住宅評価システム（JAREA HAS）を用いて建物評価、経済的残存年数の査定を行う。
- ③上記の①と②の調査報告書を基にした住宅ローンを提供する。（融資金額だけでなく経済的残存耐用年数を基にして融資期間を決定することになるため、金額・融資期間とも利用者にとってこれまでよりも利用しやすくなる。）
- ④中古住宅購入者に対する住宅履歴の作成・保存、維持保全計画を策定する。
- ⑤住宅瑕疵担保保険により安心を提供する。
- ⑥以上のフローに沿ったサービスをワンストップで提供する。

2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

- ①建物診断は原則として「既存住宅現況検査技術者」の有資格者である一級建築士が担当し、住宅瑕疵担保保険に加入するための調査も同時に実施する。
- ②JAREA HASは不動産鑑定評価基準に準じ、観察減価の査定をリフォーム工事費用を基にして査定する説得力が高い中古建物評価システム（積算価格）である。
- ③アパート等の収益用建物の評価はJAREA HASの外に、収益性のチェックも行う。
- ④残存耐用年数の査定は部位ごとの残存耐用年数の加重平均により求める。
- ⑤コストパフォーマンスを考慮し、実践を通じて調査方法の合理化、適正化を図る。
- ⑥目視による調査・評価が基本であるが、基礎コンクリートの強度、耐久性等の判定には数量的な調査方法を加味できないか、検討課題とする。

3. 金融面（金融商品・資金調達支援）の取組

【開発を検討するローン】

- (1)『今回開発した中古不動産向け金融商品』
 - ①新型リフォーム・住宅ローン
 - ②新型賃貸用アパート・マンションローン
 - ③同上（事務所・店舗付き）
- (2)『今後開発販売予定金融商品』
 - ①新型リバースモーゲージ（新型万歳長寿）
 - ・中古建物に一定の評価額を加味する
 - ・マンションも融資対象とする
 - ②リバースモーゲージオプション付き住宅ローン（MRM終始一貫）
 - ・住宅ローンの残債をリバースモーゲージに切り替えることが出来る
 - ③オーダーメイド福祉型信託ローン（信託ローンげんき悠々）
 - ・自宅から施設に移る際の一時金、入居生活費
 - ・本人から次世代の親族に不動産を信託
 - ・その親族が信託受託者として融資を受ける
 - ・本人は信託委託者兼受益者となり、借入金は税務上本人の債務

以上の金融商品の狙いは高齢者が安全・安心な生活が確保できるよう、自宅の資産価値を担保に金融支援を行うこと。