

住宅の良質性をインスペクションによる定期的な検査の実施、長期優良住宅認定取得をもって評価し、鑑定評価結果等により、現状での売買価格を推計。更に経年後の売買価格の額を、第三者評価を伴った延長耐久年数による償却価値評価の手法で推計し、適正な検査とメンテナンスを定期的に受けるものについては、借入利息を0.1%以上下げた設定とするローン金利優遇型住宅リフォームローン商品を開発する。新築住宅では、残価設定ローンを検討する。

1. 住宅性能の向上・維持保全に資する取組

【住宅の設定条件】

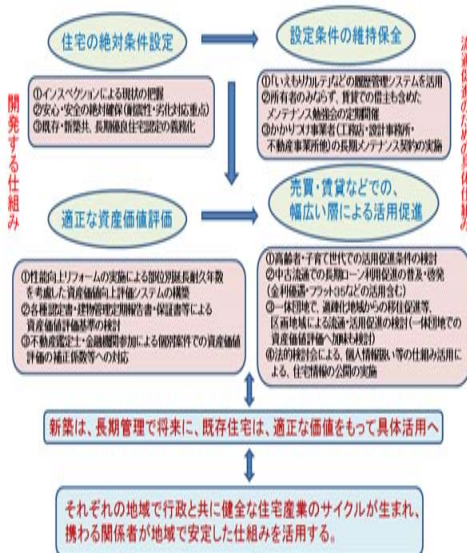
住宅の良質性は新築・既存住宅共、インスペクションによる定期的な検査の実施、長期優良住宅認定取得をもって評価。

【適正な資産価値評価】

上記に基づき、不動産事業者が値付けを行い、不動産鑑定士による評価結果と比較し、現状での売買価格を推計。更に経年後の売買価格の額を、第三者評価を伴った延長耐久年数による償却価値評価手法で推計する。

【設定条件の維持保全】

「いえもりカルテ」などの履歴管理システムの活用、かかりつけ事業者（工務店、設計、不動産事業者他）との長期メンテナンス契約の実施。



2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

上図での条件を義務化し、長期優良住宅（新築・既存共）でのメンテナンスチェック、3・5・7・10年目を節目に、10年間で計4回のインスペクションを実施。結果を踏まえ、劣化が著しいものについては補修。既存住宅のリフォーム時における、売買時の資産価値評価と想定年数経過後の資産価値評価は別添資料1のとおり計算方法で扱う。

3. 金融面（金融商品・資金調達支援）の取組

【従来の金融支援】

既存住宅ローンとの連携があまり見られなかった。

【開発予定の金融商品】

- 中山間地域等、土地担保価値が不利な地域における、中古住宅対応型の商品の構築。
- 左記図での取組ストック住宅の売買・リフォーム時における借入ローン金利を0.1%程度割引いた商品の構築。
- 中古住宅流通促進と資産価値向上に向け、既存住宅の瑕疵担保責任保険（売買時・リフォーム後）の付保を条件としている。資産価値評価証拠書類として、新築・既存共、長期優良住宅認定を基本とするが、取得出来ない物件等に関しては、維持管理契約（見守り契約）を公証人役場にて公正証書として保存することにより証明する仕組みを検討中。

万が一、瑕疵(欠陥)があっても保険でバックアップ!

【瑕疵保証責任】

- 既存住宅の瑕疵(欠陥)により買主に損害が生じた場合、仲介事業者は標準保証書に基づき補修等をする責任を負います。
- 保証の対象となる部分は、原則として、保険の対象となる部分(裏面参照)です。

【瑕疵保険】

- 仲介事業者は、保険に加入することで、万が一、住宅に瑕疵(欠陥)が見つかった場合、欠陥の補修等をするための費用を確保できます。

