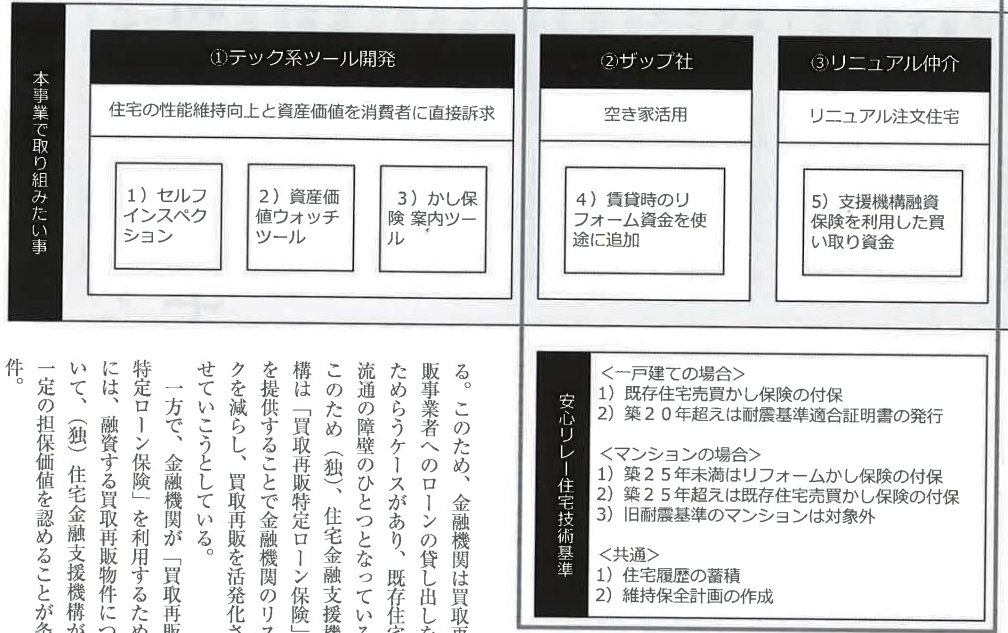


リニューアル仲介などが「良質なストック形成事業」で取り組もうとしている事項



このため、金融機関は買取再販事業者へのローンの貸し出しをためらうケースがあり、既存住宅流通の障壁のひとつとなっている。このため(独)、住宅金融支援機構は「買取再販特定ローン保険」を提供することで金融機関のリスクを減らし、買取再販を活性化させていこうとしている。

一方で、金融機関が「買取再販特定ローン保険」を利用するためには、融資する買取再販物件について、(独)住宅金融支援機構が一定の担保価値を認めることが条件。

この他にも、リニューアル仲介は安心で良質な既存住宅市場を形成するため、一般消費者がPCやスマホで簡単に詳細な既存住宅情報を入手できる「セルフインスペクション」アプリの提供を行っていることとしている。「多くの不動産事業者は既存住宅の情報をデータでしっかりとユーザーに伝えるという意識になっておらず、不動産事業者と消費者との間に情報の非対称性がある。この結果、消費者がリスクを十分に知らされずに耐震性の不足する既存住宅を購入することも多い。このため、ユーザーに耐震不足などのリスクを知らせる仕組みを提供していきたい」と、リニューアル仲介の西生代表は開発の想いを語る。

「セルフインスペクション」アプリでは、消費者がセルフインスペクションしたい既存住宅の物件名や、住所などを入力すると、リニューアル仲介が公

表されているデータなどを活用し、その物件の耐震性や、価格の妥当性、流動性、住宅ローン減税額、管理状況などの情報を、0から100までの数値とコメントのレポートで教えてくれる。特に、購入者のリスクとなる可能性のある箇所については、赤字で記して注意を喚起する。レポートはPDF形式で保存、印刷できる。

さらに、リニューアル仲介は自宅の売り出し価格の変動を閲覧できる「自宅資産価値管理システム」の開発も行っている。「自宅の資産価値を継続的にウォッチすることで、例えば、将来的に売りたいと思っている人は、売り時を判断することができる。一般的にはライフステージが変わるとき以外に住み替えることは少ないが、「自宅資産価値管理システム」でそれ以外の住み替えも促していきたい」と(同)。

リニューアル仲介は既存住宅流通を促すこれらの取り組みを、全国550社の会員企業を通じて展開していく予定。「安心な既存住宅をスタンダードにしていくことで、従来の不動産業界に一石を投じたい」と、西生代表は将来の展望を語る。

リニューアル仲介

新たな金融商品を通じ 安心な既存住宅をスタンダードに

金融で空き家の賃貸化や買取再販を促す

住宅・不動産事業者と金融機関が連携し新たな金融消費を開発しながら、良質な安心なストック市場を形成していきたいと意気込むのが、エージェンツ型仲介の不動産フランチャイズチェーンを展開するリニューアル仲介(東京都新宿区・代表取締役・西生建氏)が中心となっている協議会。

リニューアル仲介は品質・性能において独自に設定した基準を満たした既存住宅を「あんしんリレー住宅」と命名。戸建てでは既存住宅売買かし保険の付保、耐震基準適合証明書の発行(築20年以上)、マンションの場合はリ

フォームかし保険の付保(築25年未満)既存住宅売買かし保険の付保(築25年以上)、新耐震基準への適合を「あんしんリレー住宅」の条件に設定。加えて、戸建て・マンション共通で、住宅履歴の蓄積と維持保全計画の作成を条件に課す。また、売主には、かし保険の「事前現況検査」を実施したうえで購入予定者に情報を開示すること、売買契約時には「買主の求めに応じて建物状況調査(インスペクション)」の結果を停止条件に盛り込むことも求める予定だ。

安心で良質な既存住宅であることを示す「あんしんリレー住宅」の認定を利用して、高齢者が(独)住宅金融支援機構のリバースモーゲージを利用しやすくする仕組みも構築する。最近、

高齢者施設へ入居する際に、空き家となる自宅をリフォームして賃貸住宅として貸し出す人が増えている。だが、これまでの(独)住宅金融支援機構のリバースモーゲージでは、こういったリフォームを行うための資金は融資対象になつていなかった。このため、リニューアル仲介は(独)住宅金融支援機構と協力し、リフォーム後の住宅が「あんしんリレー住宅」の認定基準に適合すれば、高齢者施設への転居に伴う自宅の賃貸化リフォーム資金についても融資できるリバースモーゲージを金融機関の日本モーゲージサービス(東京都港区・代表取締役・鶴澤泰功氏)を通じて提供。高齢者施設があっせん事業者ザップ(東京都品川区・代表取締役・土井基史氏)とも連携し、高齢者

の高齢者施設への転居時に、このリバースモーゲージの利用を提案していく。「あんしんリレー住宅」を対象に、金融機関が既存住宅の買取再販事業者に融資しやすくする仕組みも構築する。具体的には、買取再販物件が「あんしんリレー住宅」であることを条件に、(独)住宅金融支援機構の融資保証「買取再販特定ローン保険」を付与した買取再販融資を日本モーゲージサービスを通じて提供していく。

「買取再販特定ローン保険」は、金融機関が行った買取再販事業者への融資がデフォルトになった時、(独)住宅金融支援機構が金融機関に未回収元金を保証する保険。既存住宅の買取再販は在庫を抱えるリスクがあり、中小事業者はデフォルトになる可能性があ