

地域密着の工務店と金融機関が連携した「住宅価値表示」に基づく住宅ストック維持・向上促進プロジェクト ～2ndシーズン～

協議会名：長寿命住宅研究会WG
 構成員：長寿命住宅研究会(代表者)、(株)埼玉りそな銀行、(株)武蔵野銀行、(株)宮崎銀行、西部信用金庫、住宅保証機構(株)、構造計画研究所、(株)リアルコンサル、(株)高砂建設、アイホーム(株)、(株)小嶋工務店、健康住宅(株)、オフィスミカミ、(株)イェス

全国にまたがる地域工務店ネットワークによる、質の高い住宅の設計・施工ルールの確立と適切な維持管理のための共通ルールを構築し、また独自プログラムによる「住宅価値表示算定システム」を開発し、これらの取り組みの地域金融機関との情報共有を行ってきた。また、経年価値でしかない従来の住宅の不動産価値を、質の高い住宅の設計・施工及び適切な維持管理と定期的なインスペクションにより新たな社会的価値の創出を目指している。さらに、連携する地域金融機関との情報共有並びに住宅や維持管理の理解度向上を通じて、根抵当権設定型住宅ローンや建物残価設定型ローンの枠組みにより、長期にわたる住生活に対する様々な融資を可能とする「住生活あんしんローン」の開発を目指してゆく。

1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組

- 品質の確保の取組**
- ・長期優良住宅の認定の取得 ・設計・建設住宅性能評価の取得
 - ・住宅瑕疵担保責任保険への加入
 - ・保証期間延長瑕疵保証責任保険の追加加入
 - ・ベターリビングの長寿命住宅供給システム認定制度の準用
- 安心の付与の取組**
- ・5年ごとの定期点検である「げんき点検」の実施
 - ・第三者機関確認による「維持保全確認書」の発行
- 維持保全の取組**
- ・住宅保証機構のまもりすまいロングサポートの活用
 - ・独自の統一ルールによる維持保全計画書の実施
 - ・住宅履歴情報の登録 ・住宅価値表示算定システムの活用
- 

2. 住宅の資産の価値の評価に係る取組

質の高い住宅が適切な維持管理をされることにより、その住宅の価値が担保されてゆくことを適正に評価するため、当研究会独自の「住宅価値表示算定システム」に加え、価格査定マニュアルや不動産鑑定士による不動産鑑定評価を行い、多面的・客観的な評価とする。評価については、経済的耐用年数を長寿命住宅としての性能やインスペクション結果である「維持保全確認書」や、リフォームによる資産価値上昇分を反映する仕組みとし、蓄積された新築時情報(工法・設備等)や維持管理状況を加味し適正に評価する

3. 金融商品・流通商品開発に係る取組

金融商品への取組

地域金融機関と情報交換会の実施

- ・住宅価値表示算定プログラムによる試算データを収集・整理し、住宅価値の変化を分析
- ・住生活あんしんローン(根抵当型・残価設定型)のニーズ調査の収集・分析
- ・シュミレーション実施
- ・試行に向けた調査・検討

流通商品への取組

- ・安心R住宅団体登録要件の情報収集・対応

4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

- ・質の高い住宅と適切な維持管理のための、広報・宣伝戦略の策定・実施
- ・ホームページ・LP・PPC広告を含めた戦略の策定・実施
- ・長寿命住宅ラベリングの認定マーク・ロゴ・商標・ラベルデザインの策定・実施
- ・工務店ネットワーク・共通ルールによる施工・維持管理の実績拡大