



性能伝達に消極的な不動産仲介事業者を頼らずとも、そのリスクなどについて消費者が自ら気付くことができる環境の提供が目的。消費者自ら情報の非対称性を解消できるツールとして「セルフインスペクションアプリ」の開発普及を行うとともに、一定の性能基準を満たした住宅については、住宅・リフォーム一体型ローン、リバースモーゲージ型住宅ローン、買取再販事業者向けの買い取り資金の事業者向けローンの提供を目指す。

1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組

昨年度開発を行ったリニュアル仲介安心リレー住宅性能基準について、本年度は実運用を開始する。

「あんしんリレー住宅」の性能基準

- ・既存住宅売買かし保険の付保<戸建て>
 - ・耐震基準適合証明書の発行<戸建て>
 - ・既存住宅売買かし保険の付保。(築25年以上)<マンション>
- ※築25年未満はリフォームかし保険の付保
- ・住宅履歴の蓄積・維持保全計画の作成<戸建て・マンション>

2. 住宅の資産の価値の評価に係る取組

事業者頼みではなく、全て「消費者自ら」「判断」「気付く」「選択」することができる環境の提供が本プロジェクトのポイント。

セルフインスペクションアプリ戸建て版の普及で消費者に直接訴求

物件広告の一般的な表示項目について入力するだけで、物件に内在するリスクについて、レポートが受けられるアプリの戸建て版を開発する。消費者自らが検査・判断できる環境を提供する。収益還元法をベースとした独自の価格算定エンジンを開発し、不動産の利用価値から取引額の妥当性を判断する。

「自宅資産価値管理システム」の開発

従来、売却・購入時にしか自宅の価値に意識が向かなかったが、自宅の資産価値を常にウォッチできる環境を提供することで、消費者の不動産の資産性への関心を喚起したい。

3. 金融商品・流通商品開発に係る取組

一定の住宅性能基準を満たすことを条件に、中古住宅流通やリフォームで活用できる商品の開発を行う。

<リフォーム一体型ローン(新規検討)>

性能向上を条件に、リフォーム一体型ローンを実現し、割引金利や融資可能枠、返済期間の拡大などを検討する。

<既存注文住宅モデル(継続検討)>

住宅金融支援機構の住宅融資保険制度を活用した買取再販事業者向けの買い取り資金の事業者向けローンの開発を行い、商品取り扱いの試行を行う。

<リバースモーゲージ型リフォームローン(継続検討)>

「第三者に賃貸する住宅のリフォーム資金」を対象に加えた柔軟なリバースモーゲージ型リフォームローンを開発する。

4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

セルフインスペクションアプリを通じて、本会が定める住宅性能基準について周知を行う。

- ・性能基準を満たさない場合は、調査結果にその差について注意喚起を表示する。
- ・自宅の性能向上工事の実施状況について入力するとアプリに結果が反映されるようにする。(戸建て版)
- ・性能向上工事の実施状況について、価格算定エンジンへの反映を検討する。(戸建て版)