

## 開発した(開発しようとしている)仕組みの概要

性能向上リフォームにより得た建物性能・価値を持続させるため、強制的に定期点検・メンテナンスを行い、将来の売却価格を保証するとした住宅を「**ロングナイス (LN) 住宅**」として協議会が認定し、将来の住み替えによる売却において性能等を考慮した適正な保証価格で売却される仕組みを開発する。

## 1. 住宅性能の向上・維持保全に係る取組

【**性能向上**】「LN住宅」として認定を受けるには、「建物診断」を実施し現状の性能と弱点を把握したうえで、LN住宅の認定基準を満たすための「LN性能向上リフォーム」を行うことが必要。LN性能向上リフォームは、コストを抑えたリフォーム計画及び改修工事、デザイン性向上を網羅したリフォームシステムである。

【**維持保全**】「LN住宅」の性能を維持するための定期点検及びメンテナンスを必ず実施するため「LN売却価格保証」に加入することが必須。売却時の価格保証のため、定期的な点検とメンテナンスが必ず実施される仕組みを構築する。

## 2. 住宅の資産の価値の評価に係る取組

宅建業者は、LN価格評価として価格査定マニュアルによる価格に加えて「建物診断」の結果を考慮した価格評価を行う。LN価格評価は、場面に応じて[a.簡易型]、[b.標準型]、[c.将来型]の3種類を使い分ける仕組みを構築する。

## 3. 金融商品・流通商品開発に係る取組 (令和2年4月6日現在)

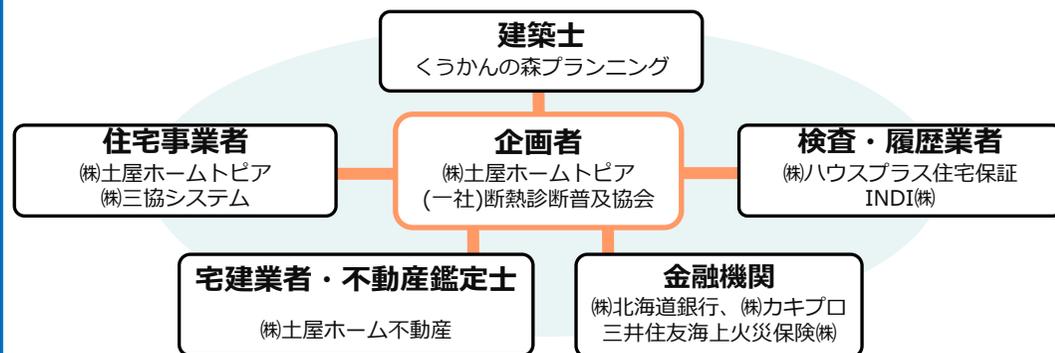
本協議会が認定する「LN住宅」に対し、将来の住み替え時における売却価格が保証される「LN売却価格保証」を付保する。売却価格保証の対象は、建物と土地を分離して建物のみとし、建物購入時に10年後、20年後、30年後の価格予測を行い保証価格とする。

また、初期投資の負担を軽減するため、リフォーム一体型ローン、残価設定型ローン、リバース・モーゲージローンの検討を行う。

## 4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

「LN住宅」として認定した住宅は、将来的な建物価値が保証された住宅として、ホームページ等で認定マークを表示することができる。

## ○ 協議会のメンバー構成



## ○ 開発した仕組みの流れ

● LN価格評価・建物診断 (簡易型・標準型) を実施 ⇒ 現時点の建物の価格・弱点を把握

● LN価格評価(将来型)・性能向上Rの実施 ⇒ LN住宅の認定基準クリア、デザイン性考慮  
⇒ リフォーム一体型・残価設定型ローンなどの利用

● LN売却価格保証 ⇒ 強制的な定期点検・メンテナンスの実施  
⇒ 将来的な住替えに容易に対応 (「LN住宅」認定として表示)

