

「ロングライフ住宅」検討協議会

<中古住宅の長期価格保証システム「LN住宅」の開発プロジェクト>の概要

取組概要

<課題と目的>

中古住宅市場の課題として以下の点が挙げられる。

- ①性能向上リフォームによって新築並みの性能を確保しても、建物価値としては新築同等の評価がされにくい
- ②徹底した定期点検やメンテナンスを実施しなければ、経年に応じて性能、価値ともすぐに低下してしまう

これらの課題を解消することで良質な中古住宅が適正価格で売買されることとなる。その結果、住替えがしやすい環境となり、中古住宅に対するイメージ刷新、流通活性化に貢献することを目的とする。

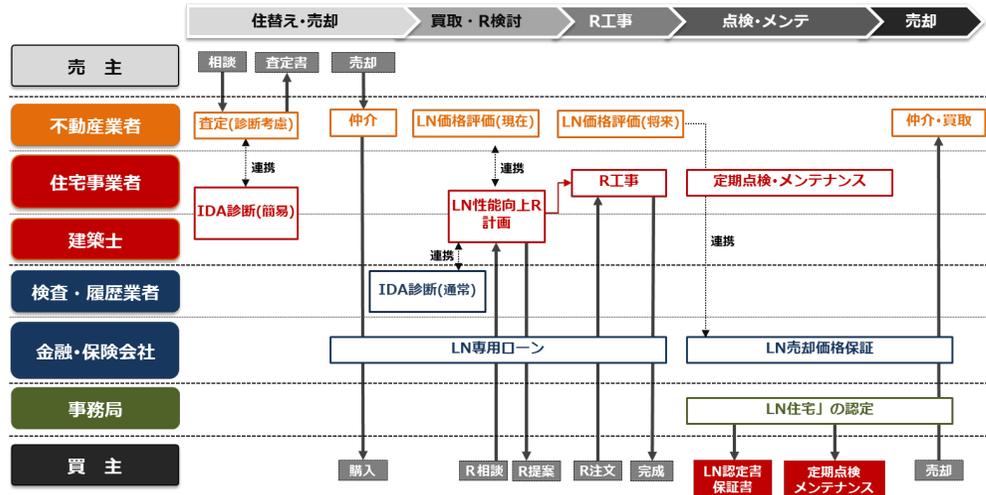
<開発する取組みの概要>

中古住宅の性能向上リフォーム後の性能・価値を維持させる仕組みと、10年後、20年後等の建物価格を予測し保証する「LN売却価格保証」を開発。本保証に加入した建物は、「LN住宅」として認定し、将来の売却時に、性能が確保された認定住宅として適正価格で流通される仕組みを構築する。

提案する仕組みの全体像

<仕組みの全体像と流れ>

中古住宅の購入～リフォーム～売却までのスキームを下図に示す。各段階でIDA建物総合評価の実施により建物性能を正確に把握し、必要な性能向上リフォームと適正な建物価値（現在・将来）の評価を行う。将来の売却時の価格を予測し保証することで住替えがしやすい環境をつくる。



<各構成員の役割>

- **住宅事業者**: (株)土屋ホームトピア、(株)三協システム
→ LN性能向上リフォームの施工、維持管理、メンテナンスなど
- **不動産業者**: (株)土屋ホーム不動産
→ 中古住宅の適正な値付け・評価（現在・将来）
→ LN認定住宅の紹介・仲介
- **建築士**: ぐあんの森プランニング
→ LN性能向上リフォームの計画・設計
- **検査・履歴業者**: (株)ハウスプラス住宅保証、INDI(株)
→ IDA建物総合評価（簡易・通常）の実施
→ 住宅履歴の蓄積・管理
→ リフォーム瑕疵保険の受付
- **金融機関**: (株)北海道銀行、(株)カキプロ、三井住友海上火災保険(株)
→ LN性能向上リフォーム向けローンの受付
→ LN売却価格保証の受付
- **事務局**: (一社)断熱診断普及協会
→ LN住宅の総合的な事務対応（認定業務、質疑対応等）

「ロングナイス住宅」検討協議会

<中古住宅の長期価格保証システム「LN住宅」の開発プロジェクト>の概要

目的

中古住宅市場における現状の主な課題と、本事業の目的を下図に示す。

課題

■ 性能向上リフォームにより…

- 新築並みの性能を確保しても、建物価値は**評価がされにくい**
- 徹底した定期点検やメンテナンスを実施しなければ**性能低下**

■ 建物性能・価値の持続のために…

- 定期点検とメンテナンスを**強制的**に行う仕組みを構築
- 10年後、20年後… **建物価格を予測**

■ 将来のライフプランの参考に…

- 予測価格での売却保証「**LN売却価格保証**」
- 保証建物は「**ロングナイス住宅**（LN住宅）」として認定

■ 中古住宅のイメージ刷新（認定住宅が適正価格で売買）

- 住替え需要の高まり
- 中古住宅の価値が適正化 → **中古住宅市場の活性化**

結果

- **空家の減少**
- **廃棄物の排出抑制**
- **環境への負荷の低減**
- **住まいに対する
金銭的負担の軽減**
- **資産価値の向上**

目的

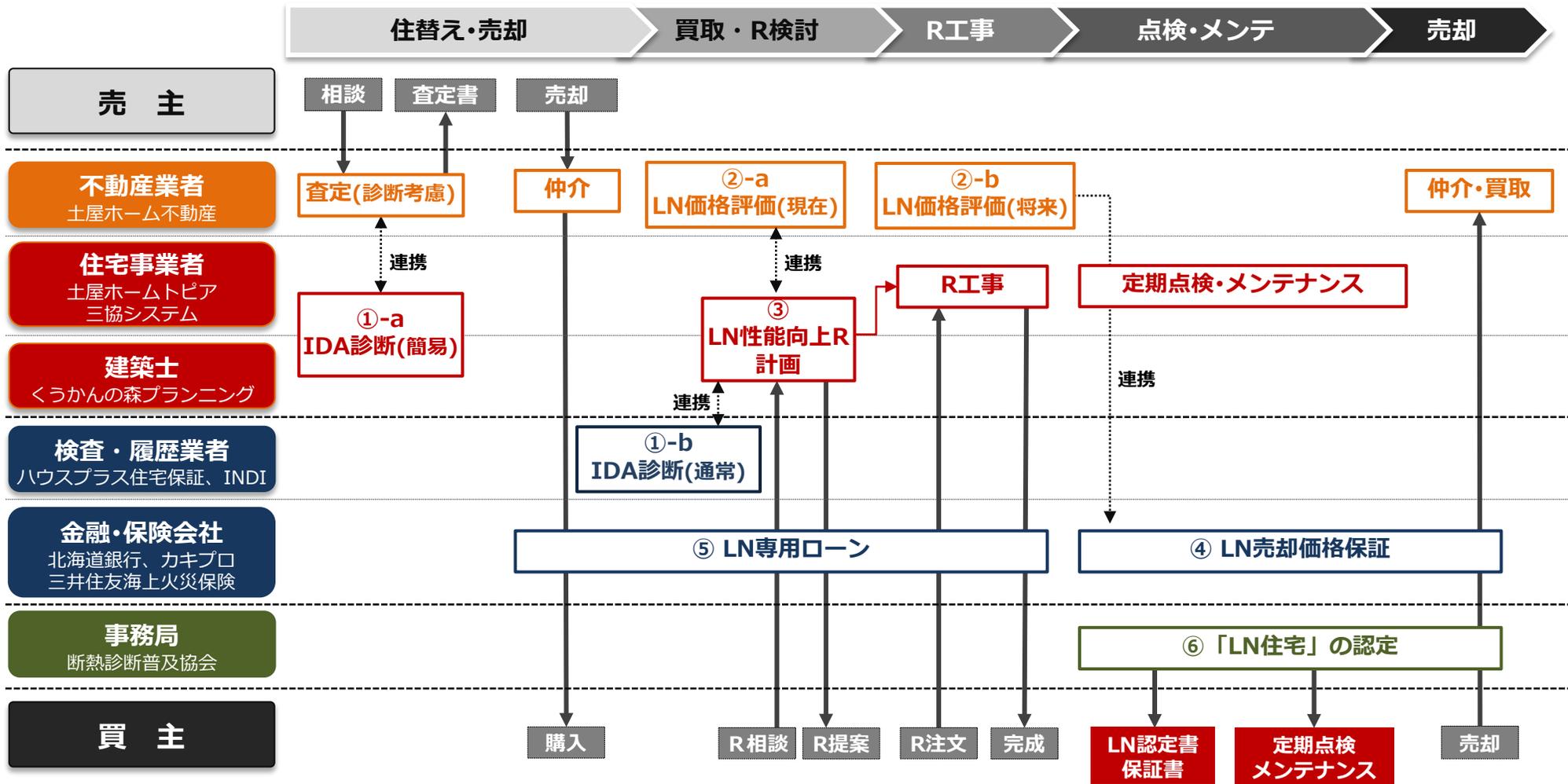
「ロングライフ住宅」検討協議会

<中古住宅の長期価格保証システム「LN住宅」の開発プロジェクト>の概要

開発する仕組みの流れ

売主の「相談～売却」から買主の「購入～売却」までの流れに沿って、仕組みの全体概要と構成員の役割について下図に示す。
本事業で開発する以下の①～⑤の事項についても下図に示す。

- ①IDA建物総合評価：a.簡易・b.通常
- ②LN価格評価：a.現在・b.将来
- ③LN性能向上リフォーム（性能条件クリア+デザイン性向上等）
- ④LN売却価格保証（維持管理、メンテナンスを強制的に実施）
- ⑤LN住宅向けローン（リフォーム一体型ローン、リバース・モーゲージローン）
- ⑥LN住宅の認定



「ロングライフ住宅」検討協議会

＜中古住宅の長期価格保証システム「LN住宅」の開発プロジェクト＞の概要

期待される効果

中古住宅市場の課題に対して本事業で開発する仕組みと、その結果、得られる効果について下表に示す。

中古住宅の課題	開発する仕組み	仕組みの概要	期待する効果
①建物性能が不明	IDA建物総合評価 (簡易・通常)	・ IDA建物総合評価 →状況調査+劣化対策評価+維持管理対策評価 +耐震性能(耐震診断)+省エネ性能(JJJ断熱診断)	総合的な建物性能が把握できる
②適正価値で評価されない	LN価格評価 (現在・将来)	・ 価格査定マニュアルによる査定に加えてIDA建物総合評価の結果を考慮した価格評価 ・ LN価格評価は、[簡易型][標準型][将来型]の3つに分けられ、検討初期段階では[簡易型]を実施し、リフォーム計画段階などで[標準型][将来型]を実施	性能考慮した適正価格による流通
③購入・リフォーム費用が高額	LN性能向上リフォーム LN住宅向けローン	・ IDA建物総合評価をもとに、建物の弱点を把握し必要最低限のコストを抑えたリフォーム計画が可能 ・ LN住宅向けの「リフォーム一体型ローン」「リバース・モーゲージローン」の開発	購入者の金銭的な負担軽減
④点検・メンテが不十分	LN売却価格保証	<ul style="list-style-type: none"> 加入により、性能を維持するための定期点検及びメンテナンスを徹底して実施。保険料には、売却価格保証に加え、定期的なメンテナンス費用が含まれる。メンテナンス箇所は強制的に補修 「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仕組み。保証対象は、建物のみとし、建物購入時に10年後、20年後…の価格予測を行い保証価格とする 	将来の住替えが容易化に
⑤売却時に建物価値がゼロ			
⑥イメージが悪い	LN住宅認定	<ul style="list-style-type: none"> 定期点検、メンテナンスが適正に実施され、将来的な建物価値が保証された住宅として認定 構成員の不動産業者がホームページ等において「LN住宅」の認定マークを表示し、性能が確保・維持された建物であることを公開 	中古住宅のイメージ刷新

- 本仕組みは一定の条件のもの、誰でも運用できるようオープン化
- 中古住宅を安心して購入する仕組みや購入後の保証は必要不可欠
- 家族構成の変化による住替え需要の増加

普及の可能性高