

開発した(開発しようとしている)仕組みの概要

協議会名：一般社団法人長寿命住宅普及協会

性能・施工品質及び維持管理について一定の水準を満たす新築住宅を良質な長寿命住宅（以下 Best Value Home住宅という）として認定し、独自に開発した住宅価値算定プログラムにより「住宅価値の見える化」を図るとともに「住宅価値を保証」する仕組みを開発した。今回は、既に開発済みの「住宅価値保証システム」の活用幅を拡大し、買取再販・リースバック・優先買取権付賃貸借等、幅広い流通形態に対応する仕組みつくりと、良質な中古住宅情報の発信と消費者とをマッチングさせる「住替え促進ネットワーク」の構築を行い、これらに対応した金融商品の開発を行う。

1. 住宅性能の向上・維持保全に係る取組

- ・長寿命住宅普及協会の会員工務店が施工し、長期優良住宅の性能を有し、確実に施工した事が証明され、長期メンテナンス計画を有しその計画を確実に実施する為の手段が講じられ、すまいの歴史がわかる住宅を一般社団法人長寿命住宅普及協会が「Best Value Home住宅」と認定。
- ・地域に根差し維持管理を確実に実行するネットワークとの連携により維持管理の実効性を担保する。

2. 住宅の資産の価値の評価に係る取組

- ・独自の「住宅価値算定プログラム」を用いて将来の住宅価値を価格で算定表示し、5年毎の点検等の実施を必須とした、将来の価値表示価格を保証する（住宅価値保証システム）
- ・実際の売却価格に差異があった場合、その差額を協会が補填する制度（土地代は除き、損保保険の付保は東京海上日動）をCtoCから賃貸化、リースバック、優先買取権付賃貸借等のCtoBへ拡大。

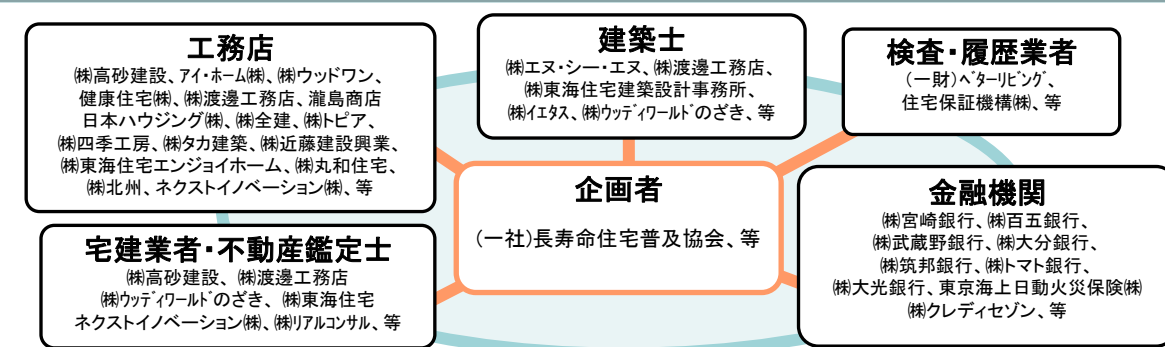
3. 金融商品・流通商品開発に係る取組

- ・賃貸化等を含む住替え促進支援に資する、Best Value Home住宅の賃貸化、リースバック、優先買取権付賃貸借等の仕組み開発し、それに応じて、事業運用の資金需要に対する新たな事業者向け金融商品の開発を行う。

4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

- ・Best Value Home住宅による多様な出口の仕組みにより提供される住宅情報を発信・マッチングさせる住替え促進ネットワークを開発

○ 協議会のメンバー構成



○ 開発した(している)仕組みの流れ

- ・長期優良住宅の性能を有する住宅を新築し、確実に施工した証しと長期メンテナンスを約束し、住宅履歴を蓄積する等、基準を満たした住宅を「Best Value Home住宅」と認定し、住宅価値保証システムにより将来の価値を保証する。
- ・ローンは開発済みの金利優遇、融資期間延長等を使用する。



- ・定期点検、計画修繕等を確実に実施し、その結果をふまえて住宅価値を定期的に更新し、住宅履歴情報を保存することにより、価値保証システムを継続する。



- ・何らかの理由により売却等を希望した場合は、住替え促進ネットワークによるマッチングを行い、個人間売買または事業者による買取再販や、リースバック、優先買取権付賃貸借による賃貸化等を協会が支援する。
- ・賃貸化等の事業には、新たに開発する事業者融資等の金融商品を使用する。