

⑤長寿命住宅認定に損害保険を組み合わせた「住宅価値保証システム」による住宅ストック維持・向上促進プロジェクト

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、西武信用金庫、住宅保証機構(株)、(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)、(株)四季工房、四季の住まい、オフィスミカミ、(株)イエタス

既存住宅の流通促進に資する良質で寿命の長い住宅の供給を促進するため、**施工品質、性能及び維持管理について、一定の水準を満たす住宅を「長寿命住宅」として認定**し、当会独自に開発した資産価値評価手法による結果を踏まえた金利引き下げ・融資期間の拡大を行う金融商品の開発を行ってきた。

さらにこれらの実績をベースに、損保会社と連携し「**資産価値評価手法で算定した住宅価値を保証する仕組み**」を新たに構築し、資産価値評価手法の信頼性向上を図る。これに基づき金融機関と**残価設定型ローン**や**ノンリコースローン**、**リバースモーゲージローン**等の新たな金融商品の開発を行うことにより、良質な住宅ストック市場の好循環を促進する。

1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組

「長寿命住宅(新築)」の認定と維持管理の取り組みに加え、**メンテナンス支援・省エネ支援等**により、全国工務店の更なる参画の拡大を目指してゆく。

2. 住宅の資産の価値の評価に係る取組

損保会社と連携し、当会独自の「住宅価値表示算定プログラム」で表示した住宅価値を保証する「住宅価値保証システム」を開発する。これにより、「住宅価値が見える住宅」から**「住宅価値が保証される住宅」を生み出し**、住宅の適正な資産価値が適正に評価される市場形成が促される。

3. 金融商品・流通商品開発に係る取組

- 「住宅価値保証システム」により、より明確に**担保される将来の住宅の資産価値**をベースとした、**新たな住生活あんしんローンⅡの開発**
 - 新たに開発する住生活あんしんローンⅡは、住宅価値保証システムの構築により**デフォルト時損失率が明確になり金融機関のリスク低減**が図れる。
 - 残価設定型ローン、ノンリコースローンやリバースモーゲージなどの、幅広い金融商品の開発**を目指してゆく。

4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

プロモーションムービーの発信、ホームページの充実

- 地方会場等での勉強会の開催により、参画事業者のさらなる拡大を図る。

質の高い住宅と
維持管理



住宅価値表示
算定プログラム



住宅価値保証システム
将来の住宅価値を保証する
保険商品の開発



東京海上日動

住宅の価値に基づく新たな金融商品の開発



良質な住宅ストックの
長期にわたる市場価値の形成促進