

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」「自宅資産価値管理システム」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、住宅金融支援機構の住宅融資保険制度を活用したリバースモーゲージ型住宅ローンや、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. 住宅性能の向上・維持保全に資する取組

リニュアル仲介「あんしんリレー住宅」の性能基準

<戸建て>

- ・住宅取得時に、既存住宅売買かし保険の付保を必須とする。
- ・築20年を超える場合は、耐震基準適合証明書の発行を必須とする。

<マンションの場合>

- ・築25年未満の場合は、リフォームかし保険の付保を必須とする。
- ・築25年を超える場合は、既存住宅売買かし保険の付保を必須とする。
- ・旧耐震基準のマンションは対象外とする。

<共通>

- ・住宅履歴の蓄積
- ・維持保全計画の作成

「セルフインスペクション」アプリの開発と普及で消費者に直接訴求

ポータルサイトなど、物件広告の一般的な表示項目について、消費者自ら入力するだけで、物件に内在するリスクについて、レポートが受けられる「セルフインスペクションアプリ」を開発。事業者を頼らずとも、消費者自らが検査・判断できる環境を提供する。

「自宅資産価値管理システム」の開発と普及

所有不動産の資産価値が落ちないことは、既存住宅流通活性化の最大課題。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。

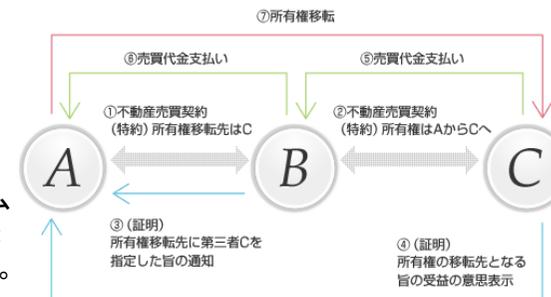
2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

住宅購入前に、消費者自らその性能や価値に気付くことができる仕組みを提供し、購入時には、自分の好きなリフォームを実施した物件をリフォーム済み物件として購入でき、住宅所有の間も、常に自宅の資産価値をウォッチできる仕組みを提供し、高齢者施設入居後は、自宅貸し出しの為にリフォーム資金の融資を実現する。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。

3. 金融面(金融商品・資金調達支援)の取組

リニュアル注文住宅(既存注文住宅モデル)

「あんしんリレー住宅」の性能基準を条件に、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を日本モーゲージサービス社と共同で開発する。リフォーム資金一体融資は割賦販売法に抵触する恐れがあるが、本資金を利用し、事業者が買い取り、リフォーム済みの住宅を購入することで、法律との整合性もとれ、消費者も事業者が行ったリフォーム物件ではなく、自ら注文したリフォーム工事でリフォーム済み物件を購入可能になる。



リバースモーゲージ型リフォームローン

住宅金融支援機構の住宅融資保険を活用した、リバースモーゲージ型リフォームローンでは現在「第三者に賃貸する住宅のリフォーム資金」を対象としていない金融機関がほとんど。高齢者施設入居により空き家になった住宅について、施設入居者が存命中は、売却は心理的に困難。また、リフォーム費用が捻出できず、貸し出されず空室のまま放置されるケースが多い。「安心リレー住宅」は、「3年以内の定期借家契約により第三者に賃貸する住宅のリフォーム資金等」についても対象とし、既存住宅の性能向上と流動性の確保を目指す。