

消費者のリフォームや維持修繕の行動を促進すべく、長期優良住宅に定期的なインスペクションを付与したJBNインスペクトハウス制度(車検のイメージ)を構築のうえ、住宅所有者が計画的かつ定期的に修繕積立が行えるような制度と金融商品(多摩信用金庫)を組み合わせた新規商品の開発の検討をする。

### 1. 住宅性能の向上・維持保全に資する取組

#### 【付加価値商品住宅、長期優良住宅「いえまち東京」・既存住宅版長期優良住宅「いえまち東京V」をJBN東京の工務店団体に開発検討】

長期優良住宅(リフォームを含む)認定制度が整い、既存住宅も長期優良住宅化することができ、認定された住宅であることが価値評価の反映に繋がる事を検討する。付加価値住宅となるよう良質な住宅生産から維持管理制度、価値評価方法まで一元化された商品住宅、認定長期優良住宅「いえまち東京」・既存住宅の認定長期優良住宅「いえまち東京V\*」をJBN東京の工務店団体に開発検討し、付加価値維持のために消費者のリフォームや維持修繕への行動が促進される住宅制度を検討し進める。( \*: VはV字回復価値を意味する。) 20年後、30年後、良質化されたストック住宅があたりまえとなる時代に向け、普遍的な制度を目指す。

### 2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

#### 「JBNインスペクトハウス」

#### 住宅が維持された評価制度(住宅定期点検制度=家検)を検討

「いえまち東京」、「いえまち東京V」は、価値を持続させるべく、車でいう車検に相当する「家検」の様な仕組みとなる、住宅定期点検制度の実現化に向けた検討を始める。点検基準は建築後10年目以降の建物は、国土交通省の既存住宅インスペクションガイドラインに準拠し、価格評価は(公)不動産流通推進センターの「価格査定マニュアル」をもとに売買時等に算出する。認定長期優良住宅であり既存住宅の瑕疵保険が付保出来る状態であることは、消費者だけでなく、宅建業者、金融機関としても質の安心感や、評価がしやすくなるため、維持管理していくことが、住宅の価格評価につながる「見える化」も進める。点検され、維持されている住宅に対してのラベリング制度「JBNインスペクトハウス制度」(車の車検ラベルをイメージ)の開発も今後、協議会で検討をしていく。

### 3. 金融面(金融商品・資金調達支援)の取組

#### 【金融商品の検討】

住宅の質を維持し、価値評価と連動させるためには、戸建住宅においても集合住宅と同じように修繕積立を計画的に行うことが重要と考えられる。よって、住宅所有者が計画的かつ定期的に修繕積立が行えるような制度と金融商品を組み合わせた新たな金融商品の検討を行う。さらに、家検化制度が適用された長寿命化住宅については、返済期間を延長するローン商品の検討を進める。

### 長期返済型住宅ローン・修繕積立金制度の調査・検討

良質な住宅ストックによる市場の良循環を促す  
維持向上・評価・流通・金融等の一体的な仕組み

