

# 14 リノベーション住宅を 対象とした 残価設定ローン等の 開発・試行事業

## 既存住宅残価設定ローン等 開発推進協議会

### 実施目的

リセールバリュー（残価）の見える化、および将来時点での残価買取保証を行う流通商品の提供による需要喚起を図り、その流通商品に適した金融商品を開発することにより、それによる既存住宅流通の活性化に寄与することを目的とする。

### 仕組みの概要

住宅事業者である(株)リビタ、スターマイカ(株)が、東京都・神奈川県の一部の条件・基準を満たす既存共同住宅を対象物件として、適切なリノベーションを施す。当該物件について、AIによる不動産価格推定データの提供を行う(株)コラビットが一定期間後の販売において設定可能な金額水準（残価）を推定する。左記の推定金額水準を基に、個々の住宅事業者が買取保証額を設定、消費者に対して一定期間内の買取保証として商品提供を行う。その際には、当該物件にインスペクションおよび瑕疵保険付与を行う。

### 事業の背景・ねらい[団体の思い]

将来的に住み替えを予定している顧客や、購入に踏み切れない顧客などに対し、購入時に将来的なリセールバリュー（残価）見える化し、販売の促進、新たな需要喚起を行うことで、既存住宅の流通活性化に寄与することを目的としている。ライフスタイルの変化・多様化に伴う住み替え・買い替えの増加等に対応し、消費者が一定の条件・基準を満たす既存住宅（都心部の共同住宅）を購入した際に、事業者が適切にリノベーションを施すとともに、一定期間内の買取保証及び残価設定ローンを提供する仕組みを開発する。

### 住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

**認定基準** | 適合R1住宅（一般社団法人リノベーション協議会が設定する区分所有マンションの専有部を対象としたリノベーションの基準に適合した住宅）を基準とする。

**維持保全** | 共同住宅のため、共用部は大規模修繕などで代替される。通常の維持保全で一定期間後の資産価値が見込める物件のみに買取保証することで、実質的な資産価値の担保としている。

**履歴情報蓄積** | R1住宅履歴システム

### 住宅性能や劣化の状況を考慮して資産価値を評価する方法

対象物件の情報をもって、コラビット社が将来時点の物件価格を推定する。その際に将来時点の減価、および現在のリノベーションによる付加価値の推定価格の算出を行う。一方で、構成員各社の強みとする事業ドメインが異なることから、買取条件も含めた買取保証契約内容については、あえて一律に規定せず、各事業者がそれぞれの強みを活かして、業務フローを含めた提供サービスの設計できる余地を残している。

### 良質な住宅取得を後押しする住宅ローンなどの金融商品や流通の仕組み

**商品名** | 住み替え促進型オプション

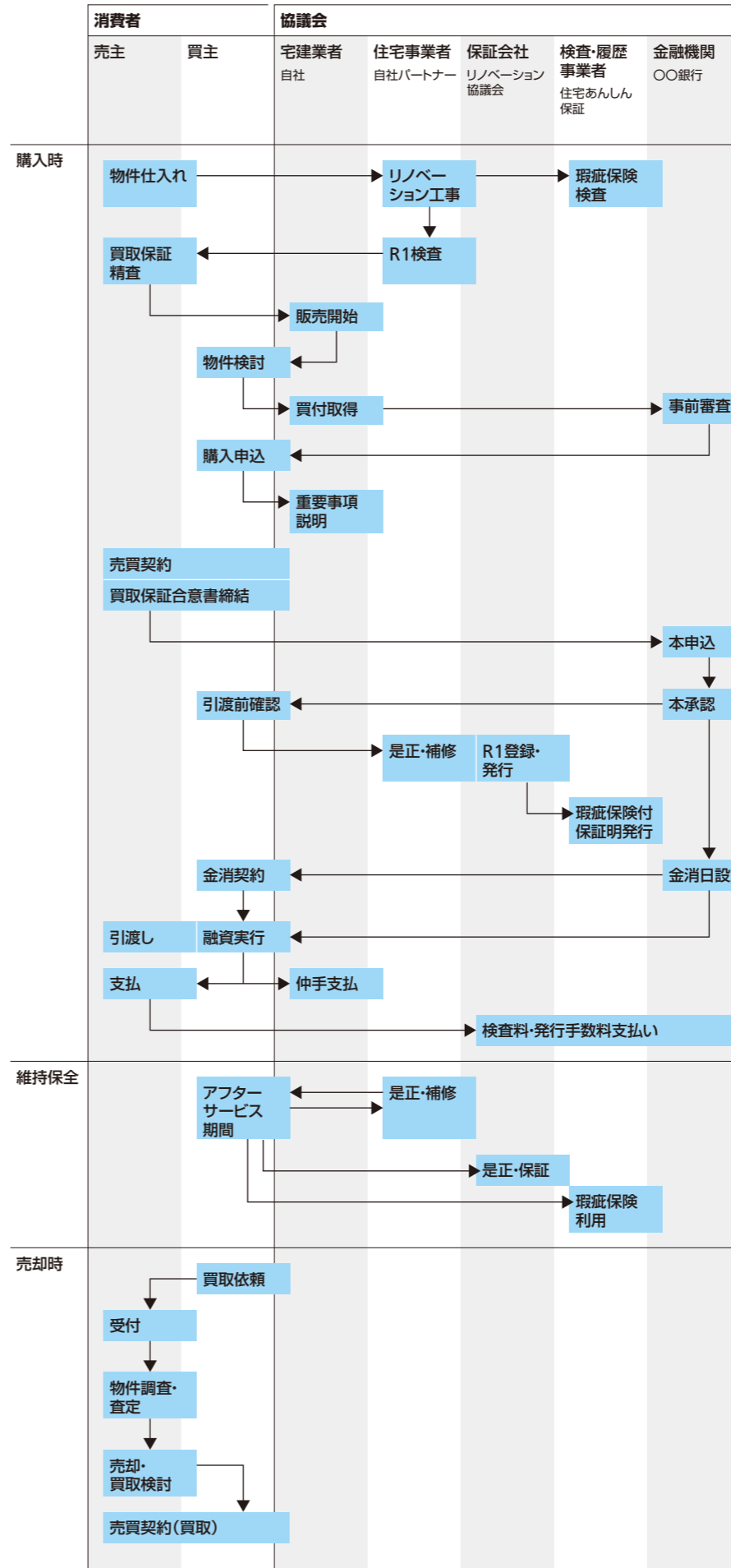
**内容** | 通常の住宅ローンに加えて、買取保証特約を流通商品として付加する商品開発を行った。これにより、消費者は、既存の住宅借入金等特別控除の対象、かつ団体信用生命保険への加入という既存のメリットを享受したまま、実質的に残価での買取保証を選択肢に入れることができるようになった。

### 開発した仕組みを普及させるための取組

**情報提供システム** | 需要把握のためのインターネットアンケートでは、40%前後が買取保証サービスの利用意向を示し、属性によっては80%を超える利用意向が示された。

**アンケート実施詳細**

- ◎実施期間: 2020年8月12日～13日
- ◎回答件数: 1,022人
- ◎調査対象: 東京都・神奈川県在住
- ◎20歳～69歳の年収200万円以上の男女。



### 事業分類

優良既存ブランド普及

### 対象住宅

既存住宅 / 共同住宅 / 持家

### 取引形態

個人間売買 / 買取再販

### 対象地域

東京都 / 神奈川県

### 事業経過

令和元年度 事業採択  
令和2年度 仕組み完成

### 団体構成

代表提案者: リノベる(株)  
 企画者: 同上  
 住宅事業者: 同上  
 建築士: 同上  
 宅建業者: (株)リビタ  
 スターマイカ(株)  
 検査・履歴事業者: (株)住宅あんしん保証  
 金融機関: (株)静岡銀行