

新たな中古住宅流通の仕組みと金融システムの構築に向けて、土地の価値算定を行う「不動産価値算定プログラム」とともに、優良住宅基準を参考に独自に設定する良質性の基準へのリフォームや維持管理（年1回の訪問住宅検査、指定年度の詳細検査、メンテ情報等の履歴情報の管理）の仕組みを構築し、このような要件を満たす住宅に対して、将来（7年後又は10年後）の住宅の資産価値を残価として提示し、残価価格の設定期間までリース価格程度の負担で取得できる「残価設定型リース・ローン」の開発を検討する。

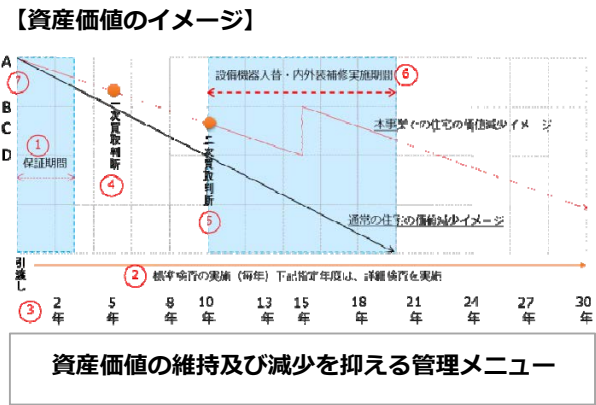
## 1. 住宅性能の向上・維持保全に資する取組

### 【基本仕様】

新耐震基準対応かつ築15年以下の戸建住宅  
 ※劣化対策に対する措置が取られていること、長期優良住宅化リフォーム実施住宅含む

### 【資産価値イメージの説明】

- ①基本的に毎年1度の訪問標準検査を実施。
- ②引き渡し後の指定年度に実施する詳細検査を実施
- ③契約開始後5年後（10年）に住宅の入手判断
- ④契約開始後5年後に住宅の入手判断
- ⑤契約開始後10年後に住宅の入手判断
- ⑥設備・内外装建材の入替、張替、再塗装等の補修



## 2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

### 【住宅性能の価格算出方法】



### 【リスクアセスメントについて】

既存住宅の維持管理計画を算出するためには、使用している建材の耐久年度・補修の方法を纏め、経過を確認するチェックシートが必要となる。そこで、各建材の属性に沿った部位・使用建材の耐久性と補修方法をリスクアセスメントとしてまとめ、通常時の経過を確認する標準検査シート・補修時期の詳細検査シートを作成する基礎資料として作成。

### 【Deep Learningの活用について】

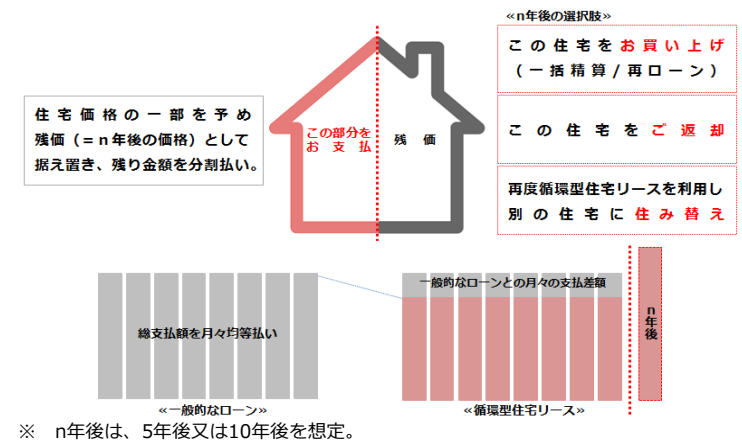
過去の成約データから物件情報（住所・最寄りの駅・間取り・建物構造他）や経済指標（地区ごとの情報・株価・為替他）に基づき、現在の価格及び残価設定の指標となる、将来の価格予測を行う。

## 3. 金融面（金融商品・資金調達支援）の取組

### 【住宅ローンについて】

住宅の購入予定者に対し、将来（一定期間後）の住宅の資産価値を「残価設定」の形で提示。また金融商品を開発を検討。

### 残価設定型リース・ローンのイメージ



### 循環型住宅ビジネスモデルイメージ

