

一般社団法人長寿命住宅普及協会 <(仮称)既存住宅におけるBest Value Home認定と損害保険を組み合わせた建物価値保証システムによる維持・向上促進プロジェクト>の概要

取組概要

【課題認識と事業実施の目的】

「Best Value Home住宅認定制度」及び「建物価値保証システム」は、従来新築住宅のみを対象としてきたため、既存住宅の流通において良質住宅の資産価値を適正に評価される市場形成への影響は限られてきた。

そのため、今回、これまでに構築したBestValueHome認定と建物価値保証システムの基本的な理念はそのままに、新たに既存住宅を対象とする仕組みを開発する。これにより、更なる良質な住宅ストックの資産価値が適正に評価され、維持管理やリフォームの実施にインセンティブが働く既存住宅流通・リフォーム市場の実現を目指すものである。

【開発する4つ取組み】

既存住宅版「Best Value Home認定基準」の構築

認定基準（品質・施工・維持管理・住宅履歴）担保を既存住宅向けに新構築

『既存住宅版建物価値保証システム』の構築

新開発の既存住宅向け損害保険商品を付保した既存住宅版建物価値保証システムを開発

『既存住宅版建物価値算定プログラム』の構築

当会独自の既存住宅版建物価値算定用プログラムを開発

新たな金融商品の開発

将来価値が明確な既存住宅を取得する取得者向けに金利優遇等の新たな金融商品を開発

提案する仕組みの全体像

【仕組み】

対象となる既存住宅の検査・確認



住宅履歴情報の確認

インスペクション（現況検査）の実施

既存住宅のエビデンスの確認

品質	耐震性能	劣化対策	現状検査
			現場検査
施工	断熱性能	非破壊検査	
維持管理	既存住宅取壊保険	建設性能評価書・検査済証・瑕疵保険検査等の履歴情報	
住宅履歴	維持管理計画書	定期点検	
住宅履歴	住宅履歴の蓄積	住宅履歴情報蓄積の手段確認書	

「既存住宅版Best Value Home」認定



既存住宅版建物価値保証システム

『既存住宅版建物価値算定プログラム』

既存住宅の建物価値を独自方式で算定

独自の損害商品を付保

売却時に価値算定と売却価格との差異を補償

新たな金融商品

価値保証システムにより金利優遇等が受けられる



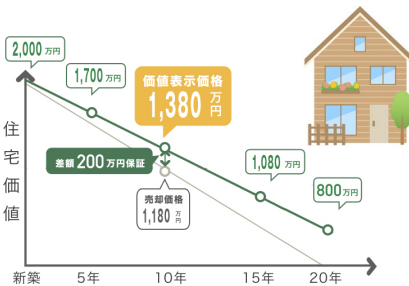
優良な住宅ストックの資産価値を適正に評価する既存住宅流通市場の実現



既存住宅取得促進

維持管理
リフォーム促進

優良な既存住宅の価値を適正評価



【構成員の役割】

	検討会・実態調査・ニーズ調査・システム開発			
	認定システム	算定プログラム	価値保証システム	金融商品
工務店	○	○		○
宅建業者	○	○		○
建築士	○			
不動産鑑定士		○		
損保会社			○	
金融機関				○
瑕疵保険	○			
長住協	○	○	○	○

一般社団法人長寿命住宅普及協会 <(仮称)既存住宅におけるBest Value Home認定と損害保険を組み合わせた建物価値保証システムによる維持・向上促進プロジェクト>の概要

目的

【 取組みを行うに至った現状の課題認識および目的 】

現在の既存住宅流通・リフォーム市場

既存住宅の不動産価値は経年による評価のみ
住宅の良質性・適切な維持管理が評価されない



実現を目指す既存住宅流通・リフォーム市場

良質な住宅ストックの資産価値が適正に評価
維持管理やリフォームの実施にインセンティブが働く



(これまでの取組み)

新築住宅の独自認定
および保証制度を構築

Best Value Home認定

建物の品質とメンテが明確

建物価値保証制度

将来の建物売却価格が明確
再販にも活用できる



既存住宅へ対象拡大するためのシステム構築

良質住宅や適切な維持管理の流通市場における適正評価のさらなる普及・拡大のためにこれまで新築住宅に限定していた独自認定・保証制度の仕組みを**既存住宅へ拡大**

中古住宅の流通・リフォーム市場に変革をもたらし、良質な住宅の拡大サイクルを備えた優良な既存住宅流通・リフォーム市場の実現を目指す



優良な既存住宅の流通・リフォーム市場の拡大サイクル

適切に維持管理された
質の高い住宅の増加

ニーズ
の拡大

良質な住宅ストック
を適正評価

売手市場
の拡大

住宅の質と履歴情報による
購入リスク軽減

買手市場
の拡大

一般社団法人長寿命住宅普及協会 <(仮称)既存住宅におけるBest Value Home認定と損害保険を組み合わせた建物価値保証システムによる維持・向上促進プロジェクト>の概要

開発する仕組みの流れ

【開発する仕組み】

既存住宅版「Best Value Home認定基準」の構築

新築住宅にて制度化された認定基準（品質・施工・維持管理・住宅履歴）は変更せず、認定基準を担保するエビデンス書類（方法）を既存住宅向けに新たに構築する

『既存住宅版建物価値算定プログラム』の構築

当会独自の建物価値算定プログラムを基に、新たな建物価値算定プログラムを開発する

『既存住宅版建物価値保証システム』の構築

既存住宅向け損害保険商品を開発し、それを付保した建物の価値保証システムを開発する

新たな金融商品の開発





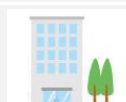

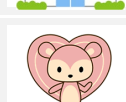

既存住宅版建物価値保証システムにより、将来価値が明確な既存住宅を取得する取得者向けに金利優遇等の新たな金融商品を開発する

開発する認定制度や保証システムによる既存住宅のブランド化

工務店と連携した普及活動と新旧メディアを活用した情報提供

【構成員の役割】

検討会・実態調査・ニーズ調査・システム開発

	認定システム	算定プログラム	価値保証システム	金融商品
工務店 	○	○		○
宅建業者 	○	○		○
建築士 	○			
不動産鑑定士 		○		
損保会社 			○	
金融機関 				○
瑕疵保険 	○			
長住協 	○	○	○	○

一般社団法人長寿命住宅普及協会 <(仮称)既存住宅におけるBest Value Home認定と損害保険を組み合わせた建物価値保証システムによる維持・向上促進プロジェクト>の概要

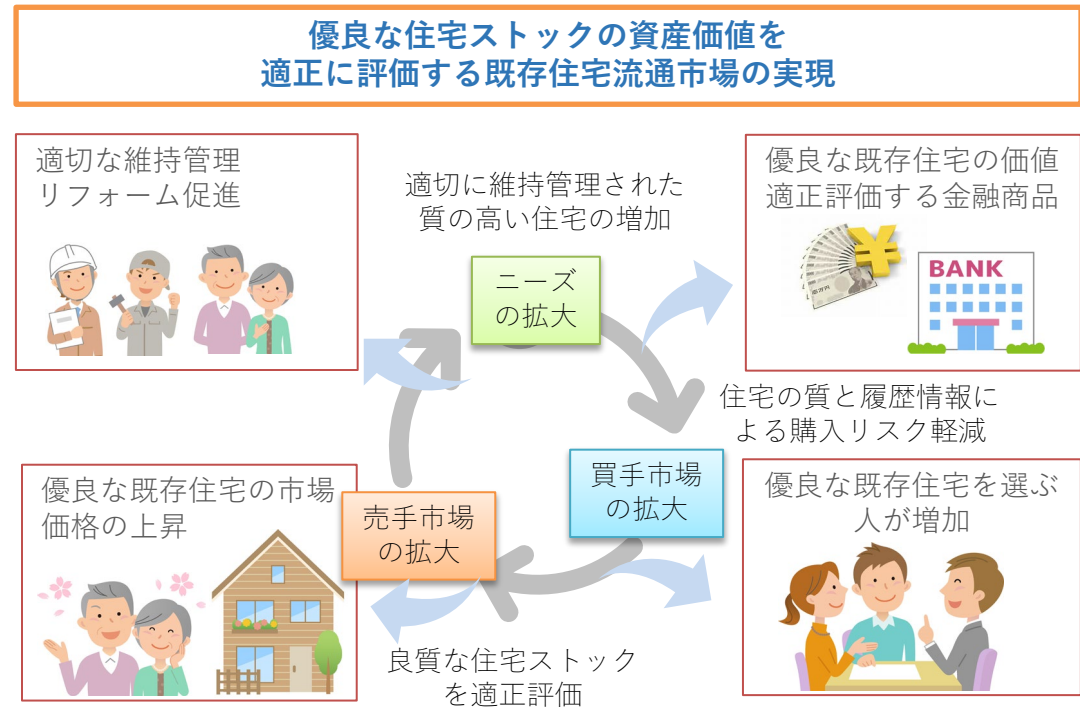
期待される効果

【既存住宅版Best Value Home認定と建物価値保証システムにより実現する未来】

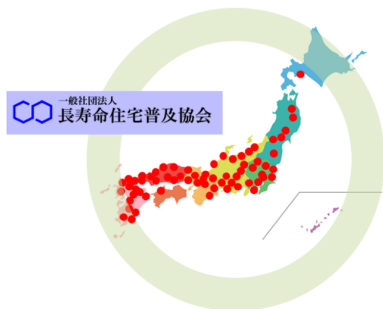
Best Value Home認定と損保商品を付保した建物価値保証システムは、従来からの新築版においても、また今回開発する既存住宅版のいずれも、未来の資産価値評価が実際の売却価格と等価となることを目指している。

優良な住宅が適正に維持管理され、現在そして将来の価値が適切に評価される仕組みを新築・既存を問わず構築することは、日本全国の優良な住宅ストックの維持・向上とストック住宅市場における評価向上につながり、売り手よし・買い手よし・世の中よしの三方よしの市場を実現する。

当事業による仕組みの構築が、日本のストック住宅市場を資産価値の適正評価のサイクルに転換し、優良な住宅ストックこそが正しく評価される好循環のサイクルへと未来導いてゆくのである。



【市場への普及可能性】



当会は、全国の工務店ネットワークを持ち、住宅の長寿命化に関する啓蒙活動を重ねており、全国それぞれの地域に根を張る地域工務店による良質な既存住宅の流通活性化による普及拡大が期待できる。これまで新築住宅に限ってきた対象を既存住宅に拡大することで、これまで適用できなかった地域工務店の過去物件をBest Value Home認定および建物価値保証システムの対象化することが可能となり、定年後に郷里への移住を考える住宅所有者やできるだけ負担を少なく、でも優良な住宅を確実に手に入れたい子育て世代などからも歓迎の声が上がっている。既存住宅も適用可能にすることで、リフォームや維持管理に注力する地域工務店がネットワークに加入する件数も数多く予想され、優良な住宅価値を適正に評価する市場形成への道のりは、確かなものになりつつある。