

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

一般社団法人 長寿命住宅普及協会

取組概要

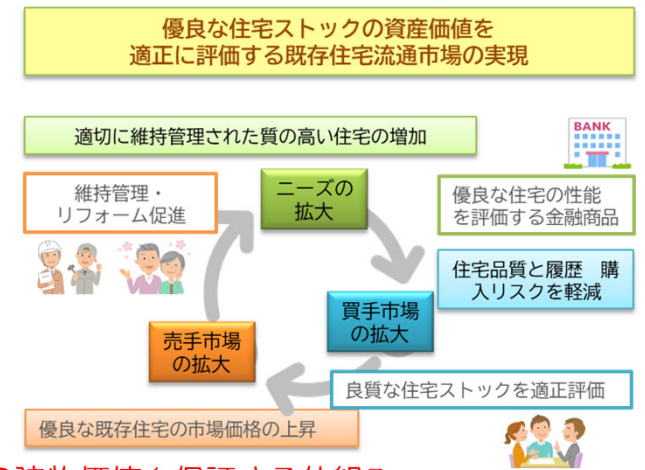
<課題認識と事業目的>

現在の既存住宅流通における建物価値は経年評価のみであり、建物の良質性・適切な維持管理は、評価されていない。当事業では、当協会で既に事業化している新築住宅向け「Best Value Home住宅認定制度(建物性能を基に建物価値を適正に評価し、維持管理を条件に建物価値を保証する制度)」を、一定の要件を満たした既存住宅へと対象範囲を拡大するための仕組みの開発を行う。

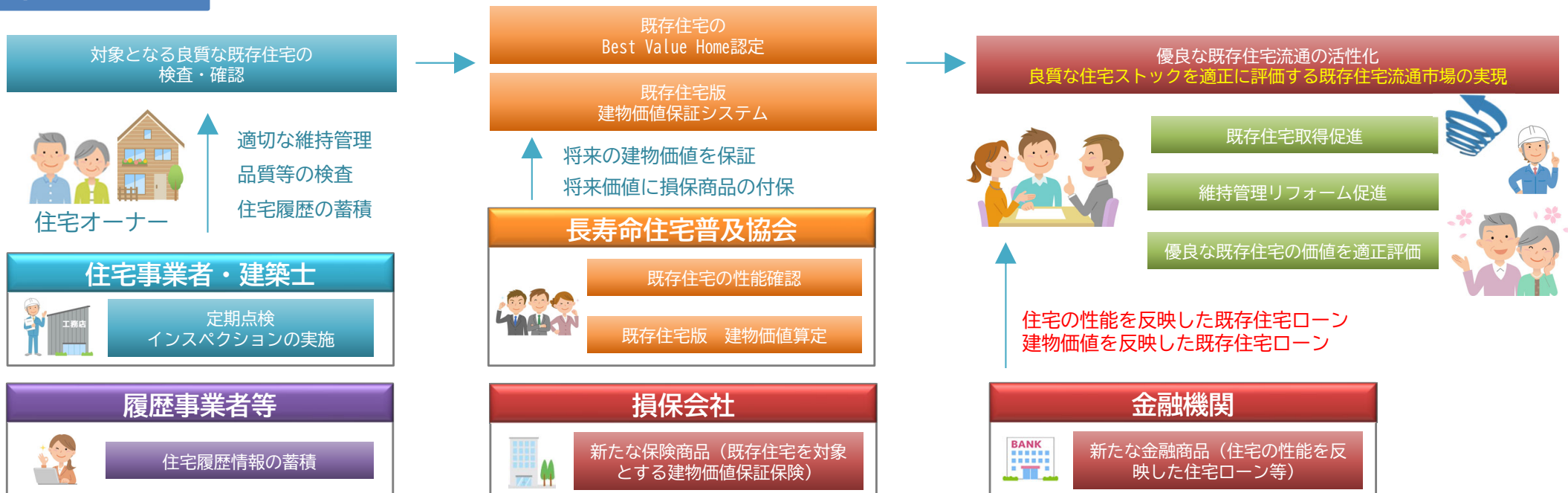
その為に、既存住宅の性能等に応じて建物価値を適正に評価する仕組み(令和3年度開発済)を活用し、適切な維持管理を条件に既存住宅の建物価値を保証する「既存住宅建物価値保証システム」および、既存住宅の性能等を反映した住宅ローンや建物価値を反映した住宅ローン等の新たな金融商品を開発し、優良な住宅ストックの建物価値が適正に評価される市場の普及拡大につなげてゆくことを目的とする。

<開発する仕組みの概要>

- ① 既存住宅建物価値保証システム ➡ 既存住宅の適切な維持管理を条件に、損害保険を付保し将来の建物価値を保証する仕組み
- ② 新たな金融商品 ➡ 既存住宅の性能を反映した既存住宅ローンや建物価値を反映した既存住宅ローン等



仕組みの全体像



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

一般社団法人 長寿命住宅普及協会

取組の詳細①

<現状の課題認識>

課題

現在の既存住宅流通・リフォーム市場

既存住宅の建物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

負のスパイラル



良質な住宅ストックのための維持管理やリフォームへのインセンティブが働きにくい



良質な住宅ストックが増加しない



Best Value Home住宅認定制度
建物価値保証システム

建物の品質とメンテ履歴が明確

将来の建物価値を見える化・損害保険商品の付保による価値保証

STEP1 新築住宅向けの仕組みを構築



良質住宅の建物価値を適正に評価する仕組み
維持管理やリフォームの実施にインセンティブが働く

新築住宅を対象とした仕組みだけでは市場に対する影響・効果が限定的

<課題を踏まえた事業の目的>

STEP2 既存住宅向けの仕組みを新たに開発

令和3年度事業において開発完了

既存住宅向け BVH認定制度の認定要件整備
// 建物価値算定プログラム

当事業において開発

既存住宅向けの損保商品を付保した建物価値保証システム
新たな金融商品（住宅の性能を反映した既存住宅ローン、建物価値を反映した既存住宅ローン等）

することにより



目標

実現を目指す既存住宅流通・リフォーム市場

既存住宅の建物価値が経年でなく性能等により評価
良質住宅の資産価値が適正に評価される

上昇スパイラル



維持管理やリフォームの積極的な実施












良質な住宅ストックが増加・流通市場の拡大

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

一般社団法人 長寿命住宅普及協会

取組の詳細②

仕組みの仕様	既存住宅版Best Value Home住宅(開発済)	一定の性能要件を満たした優良な既存住宅を当協会が認定	
	既存住宅版建物価値算定プログラム(開発済)	既存住宅の性能を適正に反映した建物価値を算定し、維持管理を前提に将来の建物価値を見える化	
	既存住宅版建物価値保証システム	見える化した既存住宅の建物価値を保証するための損害保険	
	新たな金融商品	住宅の性能を反映した既存住宅ローン 建物価値を反映した既存住宅ローン	
対象顧客	売りたい人 良質住宅のオーナー 		買いたい人 良質な中古住宅の購入希望者 
顧客ニーズ	適切な維持管理をした品質の確かなマイホームを 適正に評価された価格で売りたい 	建物の質を評価して価値を認定 全国に高品質な住宅の建設・維持管理・流通を担う会員工務店ネットワークを整備 	性能等が見える化されているので安心して購入できる 性能に応じた 有利な住宅ローン も利用可能 将来の 価値保証 で維持管理意欲の向上 
相談窓口	全国の当協会の会員工務店等による相談ネットワークの構築 全国どこでも相談可能  		
販売時期	新たな仕組み構築完了後 随時 		
費用	既存住宅版Best Value Home住宅認定 8万円/住宅一棟あたり ※認定取得のために性能向上が必要な場合は、その性能向上にかかる費用は必要です		

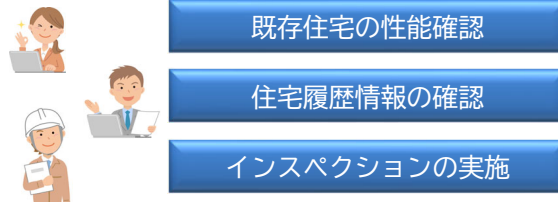
既存住宅におけるBest Value Home認定と損害保険を組み合わせた建物価値保証システムによる維持・向上促進プロジェクトの概要

一般社団法人 長寿命住宅普及協会

取組の詳細③

<住宅の維持保全・性能の向上>

対象となる既存住宅の認定基準に基づいた検査・確認



新築住宅と同様の認定基準（品質・施工・維持管理・住宅履歴）を制定（**既存住宅用の基準確認方法は開発済**）

対象既存住宅の「Best Value Home住宅認定」



認定基準に基づき検査・確認された既存住宅に価値算定と新たに開発する既存住宅版建物価値保証システムをセットし、BVH認定を行う

『既存住宅版建物価値保証システム』

適切な維持管理を条件に、損害保険を付保し将来の建物価値を保証する「**既存住宅版建物価値保証システム**」を構築する



『既存住宅版建物価値算定プログラム』

当会独自の価値算定ツール（開発済）

維持保全・性能向上のインセンティブ付与

BVH住宅認定の継続（定期点検・維持保全が義務化）
価値保証制度により金銭的インセンティブがはたらき、
管理・リフォームの意欲も向上
品質・履歴が明確で将来の建物価値が見える化

<住宅の資産価値の適正評価>

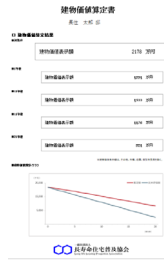
住宅の資産価値の取引時点の評価および将来時点の評価には、当会独自の「建物価値算定プログラム」を用いる（令和3年度事業にて既存住宅版算定プログラムを開発済）

当会独自の建物価値算定プログラム

新築時の積算情報を元に、経済的耐用年数の延長およびリフォーム等による資産価値上昇分を加味

個々に使用される住宅部材や耐震・断熱などの住宅性能を反映し、優良な住宅の資産価値が適正に反映される

住宅オーナーに算定結果を開示・共有することで現在・将来の建物価値に目を向け、維持管理・リフォーム意欲の躍起に寄与



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

適切な維持管理
リフォーム促進



適切に維持管理された
質の高い住宅の増加

優良な既存住宅の
適正価格での
取引が増加



ニーズ
の拡大

買手市場
の拡大

売手市場
の拡大

良質な住宅ストック
を適正評価

優良な既存住宅を適正
に評価する金融商品



住宅の質と履歴情報に
よる購入リスク軽減

優良な既存住宅を選ぶ
人が増加



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

一般社団法人 長寿命住宅普及協会

取組の詳細④

<金融・流通商品開発>

新たな金融商品

「ベストバリューホーム住宅ローン」 既存住宅の性能を反映した住宅ローンや建物価値を反映した住宅ローン

対象住宅

すでに策定された既存住宅のBest Value Home認定要件に適合し、Best Value Home住宅認定を取得した住宅

具体的な検討内容 【金融商品の特徴①】

【既存住宅の性能を反映した住宅ローン】 Best Value Home住宅認定をする際に確認する住宅の性能(耐震性能、断熱性能、一次エネルギー性能)をポイント化し、そのポイントに応じた金利優遇・融資期間延長・融資限度額変更ができる新たな金融商品を検討する。

「性能のポイント化のイメージ」

耐震性能3 ⇒ 1ポイント
HEAT20 G2 ⇒ 2ポイント
断熱性能5 ⇒ 1ポイント
HEAT20 G3 ⇒ 3ポイント
一エネ 5 ⇒ 1ポイント



ポイントを合算
例えば
合計ポイント数による優遇

1ポイント
金利 ⇒ 0.05%軽減
融資期間 ⇒ 5年延長
融資限度額 ⇒ 1千万円増

2ポイント
金利 ⇒ 0.1%軽減
融資期間 ⇒ 5年延長
融資限度額 ⇒ 1千万円増

4ポイント
金利 ⇒ 0.2%軽減
融資期間 ⇒ 15年延長
融資限度額 ⇒ 3千万円増

※住宅性能と融資条件を結びつけた新たな住宅ローンを開発。なお、インスペクション結果や維持管理状況についても融資条件に加える事を検討する

【金融商品の特徴②】

【既存住宅の建物価値を反映した住宅ローン】 Best Value Home住宅認定の「将来の建物価値を保証する既存住宅版建物価値保証システム」を活用した残価設定型やリバースモーゲージ型の住宅ローンを検討する。

「残価設定型およびリバースモーゲージ型住宅ローンのイメージ」

「残価設定型住宅ローン」



住宅ローン対象 毎月返済

価値保証システムによる保証価値
土地価値

残価設定

ローン終了時に「売却して返済」「自己資金にて返済」「ローン再設定」「リバース変更」等の多彩な出口を検討

「リバースモーゲージ型住宅ローン」



価値保証システムによる保証価値
土地価値

融資対象

現存する土地のみを対象としたリバースモーゲージに、建物価値保証システムで保証する建物価値を加えた新たなリバースモーゲージを検討

<既存の商品・サービスとの差別化>

開発する仕組みが提供する新たな価値

当取り組みは、未来の住宅の資産価値の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。住宅の性能ポイント化と建物価値保証システムによる建物の将来価値の二つの見える化による多様な住宅ローン開発により優良な住宅ストックとその購入者の増加・ストック住宅市場を正のスパイラルを実現。経年評価でしかなかった我が国のストック住宅市場に大いなる革命をもたらし、豊かな未来社会を実現してゆく。

取り組みの独自性

既存住宅版Best Value Home住宅

既存住宅版建物価値保証システム

新たな金融商品
「ベストバリューホーム住宅ローン」

住宅性能のポイント化による優遇など

残価設定型・リバースモーゲージ型住宅ローン

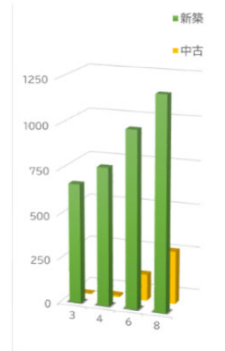
既存住宅におけるBest Value Home認定と損害保険を組み合わせた建物価値保証システムによる維持・向上促進プロジェクトの概要

一般社団法人 長寿命住宅普及協会

取組の詳細⑤

<定量的な効果（見込み）>

	現在（R4年4月現在）	5年後の見込み	備考
会員数	正会員 67社 賛助会員 8社 計 75社	正会員 120社 賛助会員 10社 計 130社	全国の優良な住宅の建設・不動産取引に取り 組む団体・個人
BVH認定住宅供給戸数 （新築住宅）	674戸（R3年4月～R4年3月実績）	2000戸/年	正会員1社あたり17戸として算定 （実績より推定）
BVH認定住宅供給戸数 （中古住宅）	0戸（R3年4月～R4年3月実績）	300戸/年	正会員が過去に手掛けた優良な住宅の中古住 宅版BVH申請希望調査より予測



<市場への普及等の見込み>

戦略等	戸建て住宅着工戸数の減少傾向の中、各地域の工務店は選別化が進んでいる。当会は地域の有力な工務店の中で 優良な住宅供給・流通に精力的で、企業経営における理念・働き方・誠実さ等を個々の事例ごとに精査し会員を増強 している。今後も一社一社ごとの特徴をつぶさに分析し、 会員企業の増加を図ることで、着実に市場へのBVH認定住宅の供給を増やし、仕組みの定着を確実なものとしてゆく。		
実施体制	令和元年より一般社団法人化 現在、常勤の専任スタッフ3名 その他 非常勤理事、外部スタッフの価値算定員等により運営	対象地域	北海道から沖縄までの全国各都道府県
		仕組みの取扱事業者数	正会員 67社 賛助会員 8社 計 75社

<事業計画と実現可能性>

各委員会・検討会の設置	プロジェクト管理の実現可能性
事業遂行のための委員会・検討会については、昨年度からの形態を踏襲し迅速に意思決定を図ってゆくものとする。	<p>昨年度までの取り組みで他業種にわたり、専門性もさまざまな各構成員との情報共有・信頼醸成が進み、BVH認定住宅の仕組みなどの前提条件が共有できている。そのため速やかに新たな金融商品・保険商品をはじめとした仕組みづくりの実践的な着手にとりかかることが可能である。またWEB上のスケジューラーを共有し、プロジェクトの進捗管理を徹底する。各委員会・検討会は、リモートと対面を併用しスピード感を持った課題解決を目指す。個別・全体それぞれの感染症対策を万全に検討会等を開催する。</p>
会議の形態	金融商品（損保及び 住宅性能・建物価値を反映した住宅ローン ）開発の実現可能性
会議体は感染症対策をとった上の対面とリモートの双方を活用し、スケジュールに遅れがでないよう十分に留意する。	<p>当協会ですでに事業化している新築住宅向け「Best Value Home住宅認定制度(建物性能を基に建物価値の適正評価・維持管理を条件に建物価値を保証)」の継続的な取組は、金融機関の建物性能や価値に対する理解を高め、Best Value Home住宅を対象に「返済期間を最長50年とする住宅ローン」が構築されるなど新築住宅市場に普及されつつある。当協会は、この様に金融機関との日頃からの情報交換に努め良好な関係を構築しているうえ、中古流通市場への取り組みについても継続的に意見交換を行っており、開発検討のスピード化が可能となっている。</p> <p>また、新たな金融商品開発の過程で必要とされる性能・価値に関する客観的な理由づけとして、住宅性能表示制度の耐震・一次エネルギー消費量・断熱性能の各等級やHEAT20 G2・G3などの既存の基準により性能をポイント化することで客観性と信頼性を担保し、金融機関にも理解しやすいルール設定を採用している。さらに、実存する金融商品をカスタマイズ（例えば（1）性能のポイント化で共通の物差しをつくり様々な金利優遇等商品の優遇条件を統一化。（2）従来のリバースモーゲージに将来の建物価値が明確な建物価値保証システムを組み合わせ、新たなリバースモーゲージを構築等）することで開発が可能である。これら実績と創意工夫により新たな金融商品は十分に開発可能であるといえる。</p>