

# 消費者のリフォームインセンティブ向上を図る「資産価値向上リフォーム促進システムの開発プロジェクト」

一般社団法人 長寿命住宅普及協会

## 取組概要

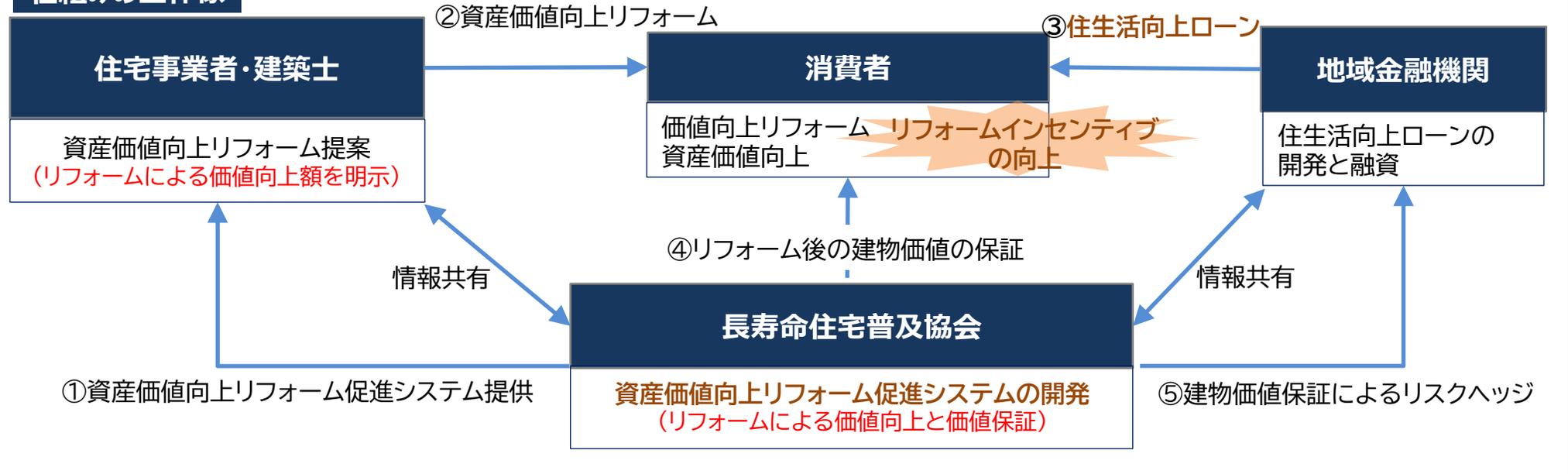
### <課題認識と事業目的>

平成28～30年度の事業成果をもとに、令和元年度から「ベストバリューホーム」を事業化し、全国の地域工務店と連携し、4年間で2000戸超の認定を行い、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の実施にインセンティブが働く市場形成に努めてきた。他方で、ライフスタイルに合わせ住み替える ①住居のあり方の多様化とそのニーズに対応するため の ②消費者のリフォームへのインセンティブの不足と ③容易なリフォーム資金調達手段の不足 の課題が顕在化している。これらの新たな課題の解決に向け、これまでの成果や実績により開発した仕組み(資産価値の適正評価・資産価値保証・確実な維持管理)を参考に、以下のような新たな仕組みの開発を行うことで、**リフォームの実施へのインセンティブが大きく向上し、良質な住宅ストックの資産価値が適正に評価される市場形成の拡大を図る**ことを本事業の目的とする。

### <開発する仕組みの概要>

- ①資産価値向上リフォーム促進システムの開発 → リフォームによる資産価値向上と価値保証をセットにしたリフォームインセンティブ構築
- ②容易なリフォーム資金調達の仕組み開発 → 建物価値の範囲内であれば手軽にリフォーム資金調達が可能となる新たな金融商品

## 仕組みの全体像



# 消費者のリフォームインセンティブ向上を図る「資産価値向上リフォーム促進システム」の開発プロジェクト

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>

#### ①住居のあり方の意識の変化

昭和の時代にあった住宅スゴロク概念も消滅しつつあり、「終の棲家」から「ライフスタイルに合わせた住替え」という選択肢が増加し、わが国に永年根付いてきた新築神話もかわりつつある。他方で、様々な理由から資材価格が高騰し、住宅取得価格も上昇する中、質の低いローコスト住宅を選択した結果、住生活環境を悪化させる要因になりつつある現状が、特に、コロナウィルス感染拡大後に増えた若年層の住宅取得者に顕著である。

この状況に対し、良質な住宅が未来の豊かなライフステージを実現するために「資産価値向上のリフォーム需要」を生み出し、良質住宅の適正評価の中古流通市場拡大が急務である。

#### ②消費者のリフォームへのインセンティブの不足

これまで消費者がリフォームする理由は、古くなった、あるいは壊れて使えなくなったなどマイナスマインドによるものがほとんどであった。良質な既存住宅市場の拡大において、消費者がリフォームを積極的に行い、良質な住宅ストックを拡大させることが不可欠であるが、我が国の消費者のリフォームへの意識は依然として低いままである。

リフォームによる資産価値が消費者に意識され、その価値の向上が将来の生活の安心につながるにより、消費者のリフォームへのインセンティブにつながる仕組みづくりが必要である

#### ③容易なリフォーム資金調達手段の不足

これまでリフォームを実施する場合、自己資金を投入するか、あるいはリフォームローン新たに組むかが一般的であり、リフォームするにも手続き上の面倒さがあり、これを容易にしなければ、リフォームへのインセンティブが働いたとしてもリフォーム市場の活性化は図れない。

そこで、建物価値の範囲内で何時でも自由にリフォーム資金が調達できる新たな仕組み(住生活向上ローン(仮称))が必要である。

### <課題を踏まえた事業の目的>

新たな仕組みの開発により、我が国のリフォームにおけるマイナスイメージを将来のための価値向上投資へと認識を変革。良質な既存住宅ストックそのものと中古住宅流通市場における需要拡大を図る。

- ①資産価値向上リフォーム促進システムの開発 → リフォームによる資産価値向上を将来の生活の安心へとつなげることによるリフォームへのインセンティブを生み出す仕組みづくり
- ②容易なリフォーム資金調達の仕組み開発 → 建物価値の範囲内であれば手軽にリフォーム資金調達が可能となる新たな金融商品開発

### 現状の課題認識

ライフスタイルに合わせた住み替え需要増加  
住宅取得価格の高騰→質の低い住宅の増加

良質なストック住宅市場の拡大が急務

リフォームに対するマイナスの意識

消費者のリフォームへのインセンティブ不足

リフォーム資金調達の自由度の不足

良質な住宅ストックにつながるリフォームが増えない

良質住宅を適正に評価する中古流通市場が拡大しない

# 消費者のリフォームインセンティブ向上を図る「資産価値向上リフォーム促進システムの開発プロジェクト」

一般社団法人 長寿命住宅普及協会

## 取組の詳細②

### <取組の詳細>

何を

仕組みの仕様  
(どのように)

#### ①資産価値向上リフォーム促進システムの開発

消費者のリフォームへの新たなインセンティブを創造する仕組みの開発

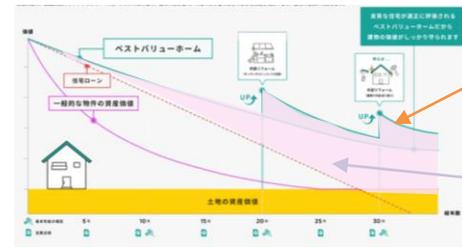
- ・ 価値向上できるリフォームの範囲等を設定
- ・ 価値向上リフォームを資産価値向上につながる仕組みを開発すると共に、消費者に事前に表示できる仕組みを開発
- ・ リフォームで向上した価値を積極的に維持するための具体的な維持保全ルールを策定
- ・ リフォームによる価値上昇と確実な維持保全により、向上した建物価値を保証するしくみを開発

リフォームで資産価値が向上する金額が事前にわかり、さらにリフォーム後に向上した価値が保証されることにより、新たな「資産価値向上リフォーム」という需要を創設

#### ②容易なリフォーム資金調達の仕組み開発

建物価値保証による建物価値とローン残高との差額で、融資を受けられる生活応援ローン

- ・ 建物価値保証とローンとの差額を上限に設定し、資金用途を限定しないフリータイプの生活応援ローン
- ・ 価値向上リフォームによる価値向上分もローン利用額に参入可能など価値向上リフォームの需要を支える安易な資金となるローン



価値の最大化

差額の範囲で手軽な  
ローン利用を可能に

誰に

建物資産価値向上リフォームが可能な住宅に居住している消費者

→建物価値を最大に向上することを見える化し、消費者自らが資産価値向上リフォームへのインセンティブをもつ

建物資産価値向上リフォームが可能な住宅に居住している消費者

→建物価値とローン残高との差額を上限とする使いやすいローンで将来の資産価値向上の意義が認識される

誰が

全国の当協会の会員工務店から提案

地域金融機関が融資実行

どこで

相談ネットワークで全国どこでも相談可能

いつ

新たな仕組み構築完了後 随時

価格

リフォーム工事見積りによる

住宅ローンにて月々返済

# 消費者のリフォームインセンティブ向上を図る「資産価値向上リフォーム促進システムの開発プロジェクト」

## 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>

#### ①資産価値向上リフォーム促進システムの開発

リフォームで資産価値が上昇し、その資産価値が保証されることにより、リフォーム需要を拡大する⇒消費者のリフォームへの新たなインセンティブを創造する仕組みの開発

#### 対象とするリフォーム

#### 資産価値が向上するリフォーム

住宅の性能向上リフォーム  
暮らし方向上リフォーム  
確実な施工  
適切な維持管理の実施  
履歴情報 等



#### 維持保全・性能向上の方法

- ①建物価値が向上するリフォームの範囲と条件を明確化  
(建物性能向上、暮らし方向上等、多様なリフォームを想定)
- ②価値向上リフォームに対応した建物価値算定ルール作成  
(リフォームによる建物価値向上を算定する仕組み)
- ③価値向上リフォームを消費者に明確に伝えるツール作成
- ④リフォームにより向上した価値を継続させるための維持  
管理内容等のツール開発
- ⑤リフォーム後の建物価値を保証する仕組み開発

#### 維持保全・性能向上のインセンティブの付与

資産価値を向上できるリフォームの内容等を整理し、消費者に伝える事により幅広いインセンティブ向上を図る

リフォームに対応できる価値算定手法を開発し、算定手法をルール化

資産価値向上リフォームで建物価値が向上する事が消費者にわかりやすく提案でき、消費者の需要を喚起するツール

向上した建物価値を保つ維持保全ルールを整理し、消費者が実際に行うメンテナンス活動を支援

資産価値向上リフォームで向上した建物価値を保証することでリフォーム意欲を向上

#### <住宅の資産価値の適正評価>

建物性能向上や暮らし方向上といった住生活を豊かなものとするようなリフォームの建物価値向上を適正に評価するために**価値向上リフォームに対応した建物価値算定ルールによる住宅の資産価値の適正評価を実施**する。

リフォームにより向上する価値の算定は、住宅の性能向上リフォームや暮らし方向上リフォームなど建物価値が向上するリフォームの範囲を明確化し、価値向上リフォームに対応した建物価値算定ルールに基づき算定を行う。

価値向上リフォームに対応した建物価値算定ルールは、**①建物に絞った評価**  
**②スケルトンとインフィルを分ける** **③リフォーム情報に基づき使用する仕様や部材について個別に評価を行うものとする**。また、耐震性能や断熱性能などの性能が向上するリフォームに対して、**④性能に応じたプラス評価**を行い、スケルトン部分に対する価値を上乗せする。

さらに、リフォーム後の向上した建物価値を補償する仕組みを開発し、**将来にむけて資産価値の維持・向上を保証**することで、**維持保全・性能向上へのインセンティブを付与し、消費者のリフォーム意欲を向上**する。

#### リフォームにより向上する価値を適正評価

リフォームにより向上する価値を適正に評価する建物価値算定ルール

- |              |                 |
|--------------|-----------------|
| ① 建物に絞って評価   | ② スケルトン・インフィルごと |
| ③ リフォーム情報を元に | ④ 性能に応じたプラス加点   |

リフォーム後の向上した建物価値を保証

維持保全・性能向上へのインセンティブを付与  
消費者のリフォーム意欲を向上

# 消費者のリフォームインセンティブ向上を図る「資産価値向上リフォーム促進システムの開発プロジェクト」

一般社団法人 長寿命住宅普及協会

## 取組の詳細④

### <流通商品・金融開発>

#### 「住生活向上ローン」建物資産価値と連動した住宅ローン

ベストバリューホームの建物価値保証による建物価値とローン残高との差額で、融資を受けられる生活応援ローン

#### 《開発する「住生活向上ローン」の詳細》

##### 資金用途

- ・住生活のさまざまな用途に対応(リフォーム資金調達も可)

##### 融資金利

- ・住宅ローンのような低金利

##### 融資期間

- ・建物価値が存続する期間

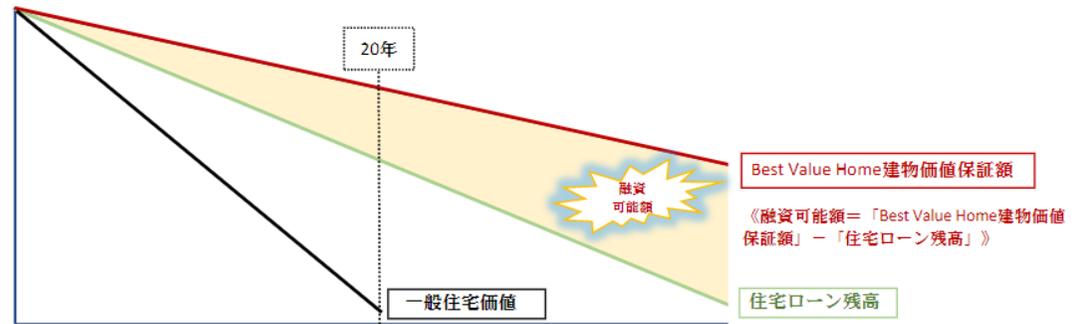
##### 融資金額

- ・建物価値を上限

##### 付帯条件

- ・ベストバリューホーム認定による建物価値保証つき

#### 「住生活向上ローン」のイメージ



※なお、具体的なローンの詳細はこれらを基本に今後、検討するものとする

### <既存の商品・サービスとの差別化>

#### 開発する仕組みのメリット

ベストバリューホームは、未来の住宅の資産価値の評価が実際の建物価格と等価となり、**資産価値が適正に評価される既存住宅流通市場が拡大してゆく社会の実現を目指している。**

リフォームに対するイメージは、**資産価値向上リフォーム促進システムの開発**により、従来の壊れたところをなおす消極的なものから、**自らの資産価値を向上させ、将来の生活の安定と向上に資するものへと大きな転換をはたす。**また、建物価値保証の仕組みを活かし、リフォームや生活応援の幅広い資金需要に対応した「住生活向上ローン」を組み合わせることで、若年層を中心に広がる**質の低いローコスト住宅選択の流れが、高品質な住宅と資産価値向上リフォームへと大きく変革してゆく。**

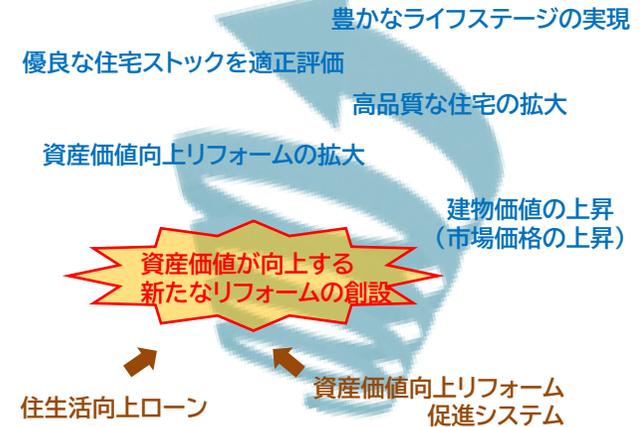
質の高い住宅ストックの増加や適正評価される市場の実現につながり、わが国の優良な既存住宅流通市場の拡大に寄与してゆく。

#### 仕組みが提供する新しい価値

永年、経年評価でしかなかった我が国のストック住宅以上において、**家の価値が保証される未来**が大きな光明となり、**優良住宅ストック適正評価の拡大スパイラル**をもたらしつつある。

社会環境と消費者ニーズの変化の中、**家の価値が適切なメンテナンスで維持され、資産価値向上リフォームで向上、生活の安心と彩りあるライフステージを実現する。**これは、**良質なストック住宅の流通市場拡大**をもたらし、**豊かな未来社会の実現**に大きく貢献していく。

#### 良質なストック住宅市場の拡大スパイラル



# 消費者のリフォームインセンティブ向上を図る「資産価値向上リフォーム促進システムの開発プロジェクト」

## 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）>

開発する仕組み	期待される効果	棟数・総額	想定提案件数	根拠・妥当性
資産価値リフォーム促進システム開発	価値向上ができるスケルトンリフォーム件数の拡大	100棟 10億円	価値向上ができるスケルトンリフォーム提案 500人/年・全国工務店	会員工務店×1棟/年 1件あたり1000万円のリフォーム金額
	価値向上ができるインフィルリフォーム件数の拡大	200棟 4億円	価値向上ができるインフィルリフォーム提案 500人/年・全国工務店	会員工務店×2棟/年 1件あたり200万円のリフォーム金額
住生活向上ローン	性能向上リフォームローンの拡大	300棟 14億円（融資総額）	融資利用者 300人/年	会員工務店×3棟/年 スケルトンリフォーム1000万円/棟 インフィルリフォーム200万円/棟のローン利用額

#### <市場への普及等の見込み>

マーケット状況を踏まえた戦略等	現状のリフォームマーケットは、古くなった・壊れた等のマイナスマインドによるものがほとんどであるが、リフォームと建物価値を連動させた「建物価値向上リフォーム」を構築することで、新たな積極的なリフォーム需要を喚起させることができる。そして、良質な住宅ストックを目指し真摯に居住者と向き合い、住宅供給・リフォーム等を積極的に実施している地域の優良工務店(当協会会員)を通じて、消費者に積極的に「建物価値向上リフォーム」を浸透させることにより、リフォーム需要拡大を図る。		
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4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	会員 87社（全会員） / 参画金融機関 9機関
補助事業終了後の取組み及び展望	ベストバリューホームを事業化し、全国に会員を持つ当会は一貫した取り組みを継続し、良質な住宅ストックが適正に評価される社会基盤の実現にむけ邁進してゆく。全国より志を共にできる会員や金融機関のネットワークを今後も拡大し、取り組みの普及拡大を図ってゆく。		

#### <事業計画と実現可能性>

資産価値リフォーム促進システム開発	会員工務店を中心としてメンバー構成でリフォームに対するインセンティブ拡大のための仕組みを開発する。資産価値向上リフォームによる価値算定手法、価値保証といった課題の解決に向け、必要に応じて基幹システムの変更も行い、確実に実施する。	
住生活向上ローン	ローン残高と価値保証額との差異分析やローン管理手法の構築を適切に行うため、金融機関と会員工務店双方から検討会メンバーを選定する。昨年度からの議論を熟知したメンバー構成により、課題検討のスピード化を図り、確実な金融商品開発を行う。	
各委員会・検討会の設置	会議の形態	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。	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。	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おり、その枠組みを活用し速やかな資産価値リフォーム促進システム開発・住生活向上ローンの開発の実際的な着手にとりかかることが可能である。 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には引き続き万全の体制を堅持し、検討会等を開催する。

# 消費者のリフォームインセンティブ向上を図る「資産価値向上リフォーム促進システムの開発プロジェクト」

## 一般社団法人 長寿命住宅普及協会

### 取組の詳細⑥

#### <過年度の取組概要>

良質な住宅ストック市場が形成・拡大される社会基盤整備の実現にむけ、ベストバリューホームの普及促進を図っている当会は、仕組みの構築と拡充を行い、また対象を新築だけでなく既存住宅にも拡充した取り組みを実施した。

適正に建物価値を評価する仕組みを構築

平成28～29年度 良質な住宅を建設し、適切な維持管理を実施した建物を適正に価値評価する仕組み「建物価値算定プログラム」を開発

適正に評価した価値を保証する仕組みを構築し情報発信ネットワークを検討

平成30年度 適正に評価した建物価値を保証する仕組み「建物価値保証制度」を開発  
令和元～2年度 これまでの成果を「ベストバリューホーム」として事業化し経常的に普及促進すると共に、良質な中古住宅となったベストバリューホームの情報と消費者をマッチングさせる「ネットワーク」を検討

ベストバリューホームを新築から既存へ拡大

令和3～4年度 既存住宅におけるベストバリューホームを開発

#### <過年度の取組による成果>

平成28年度より「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の実施にインセンティブが働く住宅市場の実現」に向けて過年度の取組成果を「ベストバリューホーム」として事業化し、4年間で約2,400戸の住宅認定を実施してきた。



#### <具体的な進捗状況>

ベストバリューホームを推進する工務店ネットワークは堅調に拡大(事業化年の約2倍) 認定住宅戸数も、4年間で約2,400戸を認定住宅ローン(ベストバリューホームを活用)も、ローン返済期間を標準50年にする金融機関が出るなど、取扱金融機関も徐々に増加している。

	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度
当会の加盟会員数	65社	71社	74社	87社
ベストバリューホーム認定住宅供給戸数累計	517戸	1,039戸	1,713戸	2,399戸
ベストバリューホーム連携金融機関数	2行	4行	4行	9行