

# 消費者の維持管理への意識向上のための新たな仕組み開発による 良質な住宅ストック形成拡大プロジェクト

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>

当協会は、性能に係る一定の基準を満たす住宅を認定し、維持管理を義務化することにより「将来の資産価値が見える化・保証」するベストバリューホーム制度を令和元年度より事業化し、3,000戸以上の認定を行い良質な住宅ストック形成に努めてきた。しかしながら、良質住宅のストック形成に不可欠な維持管理に対する消費者の意識は、今だ十分といえない状況であり、現状のベストバリューホーム制度に於ける維持管理義務化に加えてより一層の啓発を行う必要があると考える。そこで、**消費者の維持管理への意識向上を図るために、維持管理と住宅金融商品・長期保証の一体的な仕組みの開発等を行い**、良質な住宅ストック形成の拡大に努めることとしたい。

### <開発する仕組みの概要>

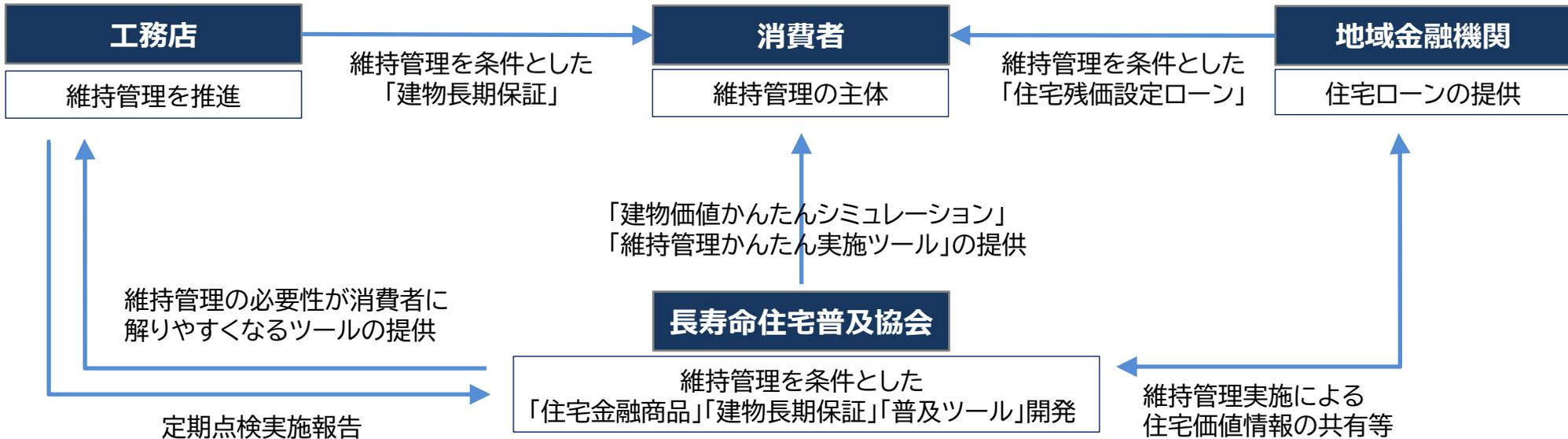
#### 1. 消費者自らが積極的に住宅の維持管理を推進する仕組みの開発

- ➔ 維持管理を条件とした「住宅金融商品」の開発 ・ 維持管理を条件とした「建物長期保証」の開発

#### 2. 普及を図る為のツールの開発

- ➔ 維持管理の必要性が消費者に解りやすくする普及ツールの開発
- ➔ 維持管理をすることにより、建物価値が容易に解る「建物価値かんたんシミュレーション」の開発
- ➔ 維持管理を容易にかつ確実に実施するための「維持管理かんたん実施ツール」の開発

## 仕組みの全体像



# 消費者の維持管理への意識向上のための新たな仕組み開発による 良質な住宅ストック形成拡大プロジェクト

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>

戸建住宅の長寿命化を実現し良質な住宅ストック形成を図るためには、長寿命化に配慮した設計・施工を行うほか、「住まい手」「作り手」等のそれぞれの主体が適切な役割を果たし、**確実かつ適正に維持管理を行うことが大切**である。特に**戸建住宅は個人の持家であるため、「住まい手」の主体的な関与が不可欠**である。

ベストバリューホーム制度では、長寿命化に配慮した設計・施工及び維持管理を制度として義務化し、「住まい手」「作り手」の役割を明確にし維持管理への意識啓発に努めてきた。併せて適切な維持管理を住宅資産価値に繋げるべく「将来の資産価値を見える化・保証」をする事で、「住まい手」の維持管理の重要性・必要性を啓発してきた。これにより、「作り手」に対する維持管理の重要性・必要性については、相当浸透してきたが、「**住まい手**」については**維持管理が十分に定着しているとは言い難い**現状である。その主な理由は、次の事が挙げられる。

- ①「**住まい手**」に維持管理の重要性が十分に伝わっていない
- ②「**住まい手**」に維持管理のメリットが十分に伝わっていない

この様なことから、「**住まい手**」による**積極的な維持管理への取組にインセンティブを与える手法**(住まい手に解りやすい維持管理メリットを提示するため、維持管理と住宅金融・保証を組み合わせた仕組み)の新たな開発は、必要不可欠と考える。

### <課題を踏まえた事業の目的>

#### 1. 消費者自らが積極的に住宅の維持管理を推進する仕組みの開発

維持管理を条件とした「住宅金融商品」の開発

- ➔ 維持管理と住宅金融商品を一体化することで、住まい手に維持管理のメリット向上

維持管理を条件とした「建物長期保証」の開発

- ➔ 維持管理と建物長期保証を一体化することで、住まい手に維持管理のメリット向上

#### 2. 普及を図る為のツールの開発

維持管理の必要性が消費者に解りやすくなるツールの開発

- ➔ 住まい手の維持管理の重要性の理解向上

維持管理をした建物価値が容易に解る「建物価値かんたんシミュレーション」開発

- ➔ 維持管理の必要性・楽しさを啓発

維持管理を容易かつ確実に実施するための「維持管理かんたん実施ツール」の開発

- ➔ 維持管理の容易な実施を実現

### 良質な住宅ストック形成実現のために

**重要**

長寿命化に配慮した家づくり  
役割に応じた適切な維持管理

戸建住宅

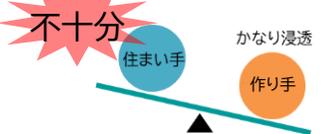
**特に住まい手の関与が不可欠**

### 現状のベストバリュー制度

維持管理の義務化  
役割の明確化

維持管理の重要性・必要  
を啓発

- ①住まい手にとっての重要性
- ②住まい手にとってのメリット



つくり手にはかなり浸透

**住まい手まで十分に伝わっていない**

### 仕組みの開発と啓発による課題解決

消費者が自ら積極的に維持管理する仕組み

住宅金融商品・建物長期保証

普及を図る為のツール

「維持管理の必要性が解りやすくなるツール」「建物価値かんたんシミュレーション」「維持管理かんたん実施ツール」

消費者の維持管理への意識向上

良質な住宅ストック形成の拡大

# 消費者の維持管理への意識向上のための新たな仕組み開発による 良質な住宅ストック形成拡大プロジェクト

## 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>

① 住まい手自らが積極的に住宅の維持管理を推進する仕組みの開発

② 住まい手の理解を深め、住宅の維持管理促進の普及を図る為のツール

維持管理を条件とした

維持管理の必要性

維持管理による  
価値の見える化

維持管理の確実実施

#### 仕組みの仕様

「住宅金融商品」

「建物長期保証」

維持管理の必要性が  
解りやすいツール

「建物価値かんたんシ  
ミュレーション」

「維持管理かんたん実  
施ツール」

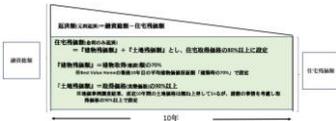
維持管理で継続される住宅価値を活用し、  
月々の返済額を軽減する車のような「残  
価設定ローン」

確実な定期点検の実施と必要な修繕を条  
件とした、建物価値  
継続と一体化した  
「建物長期保証」

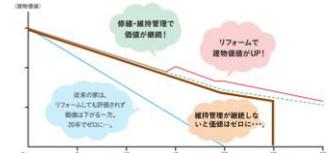
維持管理の内容が、  
住まい手の暮らしに  
どの様に関連するか  
を解りやすく整理

維持管理をすること  
で、かんたんに建物価  
値が見える化できる  
ツール

維持管理をもっと身  
近で手軽に  
アプリで  
日程調整  
や点検・修  
繕データ  
保存等を  
支援



項目	内容
点検	定期的な点検を実施し、異常を早期発見・対応する。
修繕	定期的な修繕を実施し、建物の耐久性を確保する。
清掃	定期的な清掃を実施し、建物の美観を維持する。
その他	必要に応じて、その他の維持管理を実施する。



ベストバリュー住宅に居住する「住まい手」すべて

#### 対象顧客

#### 顧客ニーズ

維持管理の実施で  
月々の返済負担を軽  
減できる

維持管理の実施で建  
物の安心を長期に保  
証される

維持管理内容と暮ら  
しとの関係性が明確  
となり、必要性を理解

維持管理が資産価値  
に直結していること  
が見える化

維持管理に関する消  
費者・工務店双方の負  
担の大幅軽減を実現

#### 販売チャネル

工務店ネットワークで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

#### 価格

残価設定による月々  
の返済負担軽減

応分の負担

無償提供

応分の負担

# 消費者の維持管理への意識向上のための新たな仕組み開発による 良質な住宅ストック形成拡大プロジェクト

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>

#### 維持管理の必要性が解りやすくなるツール

維持管理の内容が住まい手の暮らしにどの様に関連するかを解りやすく整理した「**維持管理項目の区分整理**」の開発

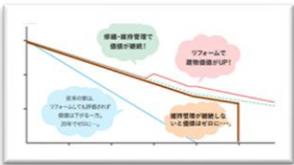
#### 維持管理を容易にかつ確実に実施するための「**維持管理かんたん実施ツール**」

スマホアプリを用い

- ①消費者へ**維持管理を自動的に働きかけ**
- ②工務店との**コミュニケーション向上**  
→容易なコンタクト・日程調整を実現
- ③住宅に関する様々な**データ蓄積を自動的に実現**

#### 維持管理の実施で建物価値が容易に解る「**建物価値かんたんシミュレーション**」

**維持管理を実施したことで建物価値がどの様に変化したかを、簡単な情報入力操作でシミュレーションできるツールを開発**



維持管理と建物資産価値の繋がりを具体的に「**価値の見える化**」をさせることで、**住まい手の維持管理への意識向上を促進し、維持管理の必要性と楽しさを啓発する**

#### 維持管理を条件とした「**建物長期保証**」

**5年ごとの建物定期点検及び必要な修繕実施等の確実な維持管理を条件に、建物価値と一体化した「建物長期保証」を開発**

維持管理することで長期保証を実現

品確法義務(10年)

### <住宅の資産価値の適正評価>

住宅の資産価値評価について、当協会独自の建物価値算定プログラムにより、住宅の性能や使用している部材等を個別に入力し新築時の資産価値を適正に評価するとともに、継続的な維持管理の情報を反映し、将来の資産価値を適正に評価する。

#### 【 建物価値算定プログラム 】

戸建住宅の基本性能及び使用している部材等を個別に入力し現在・将来の建物価値を算定



- ①建物のみを対象
- ②スケルトンとインフィルの区分評価
- ③新築時の性能及び使用している部材等を個別に入力し新築時の資産価値を適正に評価
- ④継続的な維持管理の情報を反映し、将来の資産価値を適正に評価

大手損保会社の住宅残価保証保険(損害保険)を活用し建物価値保証システムを実現

(当協会の建物価値算定プログラムで算定した資産価値は適正であり、売却した場合に算定した資産額を下回った場合に損害保険が適用できる)

# 消費者の維持管理への意識向上のための新たな仕組み開発による 良質な住宅ストック形成拡大プロジェクト

## 一般社団法人 長寿命住宅普及協会

### 取組の詳細④

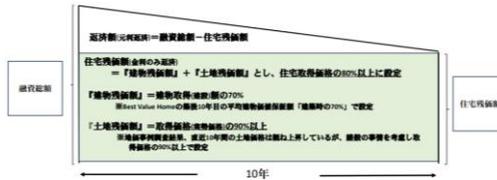
#### <流通商品・金融開発>

#### 住宅残価設定ローンの開発

維持管理により継続する将来の資産価値を残価として設定し、ローンを利用する住まい手の月々の返済負担の軽減を可能とする住宅ローンを開発する

#### 維持管理により継続する将来の資産価値を残価に設定

土地と建物の将来の資産価値を  
住宅残価に設定  
残価部分は元金据え置き



#### 月々の返済負担を軽減、融資期間を10年

- ①元金返済額を「融資総額 - 残価設定額」とする事で月々の返済額軽減
  - ➔ 住宅を取得しても「ゆとりある暮らし」ができる(子育て支援)
  - ➔ 良質住宅の取得をローン負担軽減で促進(良質住宅ストック促進)
- ②融資期間を10年
  - ➔ 住宅ローンに長期間縛られずに良質な住宅ストック流通促進に寄与

#### 維持管理を必要条件とした「住宅残価設定ローン」構築

住まい手の維持管理メリットが明確化

- ➔ 住まい手の積極的な維持管理が実現
- ➔ 資産価値向上のためのリフォームを促進

#### 住宅残価設定ローン期間終了時の多様な残価清算手法を確保

- ①住宅残価設定ローンの更新
- ②通常の住宅ローンへの借り換え
- ③自己資金で返済
- ④ベストバリュー制度で売却、工務店による買取(ノンリコース効果)

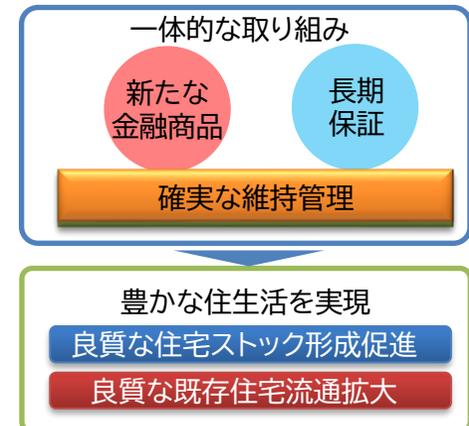
#### <既存の商品・サービスとの差別化>

#### 開発する仕組みのメリット

- ①維持管理の重要性を消費者が解りやすくする普及ツールを利用することで、**早期のメンテナンスによる維持管理コストの低減**を実現
- ②維持管理の実施により資産価値がどの様になるかを可視化することで**住まい手の維持管理のモチベーションを向上**
- ③全国を網羅する会員工務店ネットワークで、全国どこでも**住まいの主治医としての工務店サポート**が受けられる
- ④毎月の返済額を軽減する残価設定ローンにより、**ローン負担を抑えて良質な住宅を取得**できる。(子育て支援)
- ⑤多様な残価清算手法
- ⑥**長期保証**による将来の安心

#### 仕組みが提供する新しい価値

消費者自らの積極的な維持管理と普及ツールの開発は、**戸建住宅の維持管理、定期点検及び長期保証を一体とした仕組み形成に寄与**する。これにより、資産価値の維持向上をもたらし、良質な既存住宅ストックの流通拡大と豊かな住生活の実現に貢献する。



## 消費者の維持管理への意識向上のための新たな仕組み開発による

## 良質な住宅ストック形成拡大プロジェクト

## 一般社団法人 長寿命住宅普及協会

## 取組の詳細⑤

## &lt;定量的な効果（見込み）&gt;

開発する仕組み	期待される効果	金額等	対象	根拠・妥当性
住宅残価設定ローン	住宅残価設定ローン 想定件数 100件	住宅残価設定ローン 想定融資総額30億円	融資可能地域を限定して開発 予定。以後拡大を検討	会員工務店 5社×20棟/年 1件あたり3000万円
建物長期保証	建物長期保証 想定件数 100件	建物長期保証 想定金額 応分負担	将来的には、認定住宅全棟へ の長期保証の付保を目指す	ベストバリュー住宅認定数 1000棟/年
促進ツール	維持管理かんたん実施ツール 想定利用件数 100件	想定金額 応分負担	将来的には、すべてのベストバ リュー住宅居住者が対象	ベストバリュー住宅認定数 1000棟/年

## &lt;市場への普及等の見込み&gt;

マーケット状況を踏まえた 戦略等	当協会は、ベストバリューホーム住宅を3,000戸以上認定し、維持管理の重要性を推進してきた実績がある。今回開発する新たな仕組みは、工務店にとっても利益を享受できるものであり今まで以上に工務店の普及意欲も向上するので、当協会が保有する「全国の工務店ネットワーク」を充分に活用し、地域に根を張る地域工務店による普及拡大が大いに期待できる。また、金融機関との一体的な取組みをする事で、金融機関からの普及協力も得られ、より消費者への普及促進体制が強化される。		
実施体制	対象地域	仕組みの取扱想定事業者数	補助事業終了後の取組み及び展望
一般社団法人長寿命住宅普及協会 (常勤のスタッフ)5名 (その他)非常勤理事、外部スタッフ等 により運営 令和元年～5年度までに3000棟以上を認定	北海道から沖縄までの全国 各都道府県	会員 80社(全会員) 参画金融機関 9機関	ベストバリューホーム制度を事業化し、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推進してゆく。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。

## &lt;事業計画と実現可能性&gt;

維持管理を条件とした「住宅金融商品」 の開発	地域金融機関の参画を得て、新たな金融商品開発の研究会による情報交換インフラを活用し、金融機関と消費者にローン提案を行う工務店双方の意見を集約することで早期開発が可能	残価設定ローン開発検討会 計6回予定(対面・リモート併用)
維持管理を条件とした「建物長期保証」 の開発	ベストバリューホーム制度の維持管理基準をもとにすることで、新たな保証ルールの策定が容易に構築でき、事故リスクの低減も図れるので早期開発が可能	建物長期保証開発検討会 計4回予定( // )
促進ツールの開発	アプリの専門家や先駆的な試みを実施している会員工務店等で構成するプロジェクトを立ち上げ、アンケートによる消費者の意見を踏まえて検討することで早期開発が可能	促進ツール開発検討会 計6回予定( // )

# 消費者の維持管理への意識向上のための新たな仕組み開発による 良質な住宅ストック形成拡大プロジェクト

## 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>

当協会は、当事業の取組みを下記のように継続・拡大してきた。新築・既存・リフォームへと対象を拡大し、今年度はその集大成として、維持保全の課題解決に取り組むたい。

建物価値を適正に評価

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

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

新築から既存へ拡大

令和元～2年度 これまでの成果を事業化(新築住宅)  
良質な中古の認定住宅情報を消費者をマッチングさせる「ネットワーク」を検討

価値向上リフォーム

令和3～4年度 既存住宅におけるベストバリューホーム制度を開発

維持保全

令和5年度～ インセンティブを構築し、資産価値向上リフォームを促進する仕組み開発(継続中)

今年度～ 消費者自らが積極的に住宅の維持管理を推進する仕組み  
普及をはかるためのツール開発

#### <具体的な進捗状況>

当協会の取組みに賛同する消費者・工務店・金融機関のネットワークが拡大

	令和元年度	2年度	3年度	4年度	5年度
会員数	65社	70社	72社	81社	80社
ベストバリューホーム認定累計	517戸	1039戸	1713戸	2399戸	3189戸
連携金融機関数	2行	4行	4行	6行	6行

#### <過年度の取組による成果>

新築→既存→リフォーム  
ベストバリューホーム制度  
の対象を拡大

	平成28～29年度	平成30年度	令和元～2年度	令和3～4年度	5年度
仕組み	建物価値算定プログラム開発	建物価値保証システム開発	取組を事業化 消費者と情報のマッチングネットワーク検討	既存住宅版ベストバリューホーム開発	消費者のリフォームインセンティブ向上システム検討
金融商品	ベストバリューホーム制度と連携した新築向けローン開発(金利優遇・融資期間の延長等)・取り扱い金融機関の拡大			既存向け金融商品開発検討	リフォーム資金も調達可能な住生活ローン