建物価値保証
ベストバリューホーム
システム

48

長寿命住宅認定に損害保険を組み合わせた「住宅価値保証システム」による維持･向上促進プロジェクト

長寿命住宅普及協会（旧：長寿命住宅研究会）

実施目的

既存住宅の流通促進に資する良質で寿命の長い住宅の供給を促進する。

仕組みの概要

施工品質、性能（長期優良住宅認定、設計･建設住宅性能評価所得など）及び維持管理（5年毎の定期点検、履歴情報保存、修繕費用積立電子ポイントなど）について一定の水準を満たす住宅を「Best Value Home住宅」として認定し、独自に開発した住宅価値算定プログラムにより将来の住宅価値を価格で表示し、その価値表示価格と実際の売却価格に差異があった場合、その差額を補填する仕組み（住宅価値保証制度）を開発し、認定住宅へ新築ローン金利の引下げ･融資期間拡大ローン、将来のリフォームの金利引下げローンを利用できる。

事業の背景･ねらい［団体の思い］

「家族の成長を見守り、思い出がつまった我が家はいつまでも残って欲しい」こんな思いを実現するために、全国の優良な工務店が結集し新しい基準を設け、本当の価値ある住宅を表示する「信頼と安心」のブランドとして生まれたのが「Best Value Home」である。
「Best Value Home」により、安心して永く住み継ぐことができる住まい、将来の資産になる住まいの普及を目指す。

住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

認定基準｜長期優良住宅の性能を有し、確実に施工した事が証明され、長期メンテナンス計画を有し、その計画を確実に実施する為の手段が講じられ、すまいの歴史がわかる住宅であること。
維持保全｜協会加盟住宅事業者が、維持保全計画書を作成し、引き渡し時に住宅購入者に渡す。これに基づき5年毎に定期点検を行い、点検の結果は別途住宅購入者が加入する住宅履歴情報システムに蓄積する。
履歴情報蓄積｜住宅事業者が「メンテナンスサポートシステム」により住宅購入者に提供する、住宅専用電子マネーによって、将来必要な住まいのメンテナンス等の費用を積み立てることが可能。

住宅性能や劣化の状況を考慮して資産価値を評価する方法

「住宅価値算定プログラム」を用いて将来の住宅価値を価格で算定表示し、5年毎の点検等の実施を必須の上将来の価値表示価格を保証する（住宅価値保証システム）。実際の売却価格に差異があった場合は、その差額を協会が保証し補填する（土地代は除く）。協会が差額保証をするに際し、大手損保会社に再保険（住宅残価損害保険）を付保する。

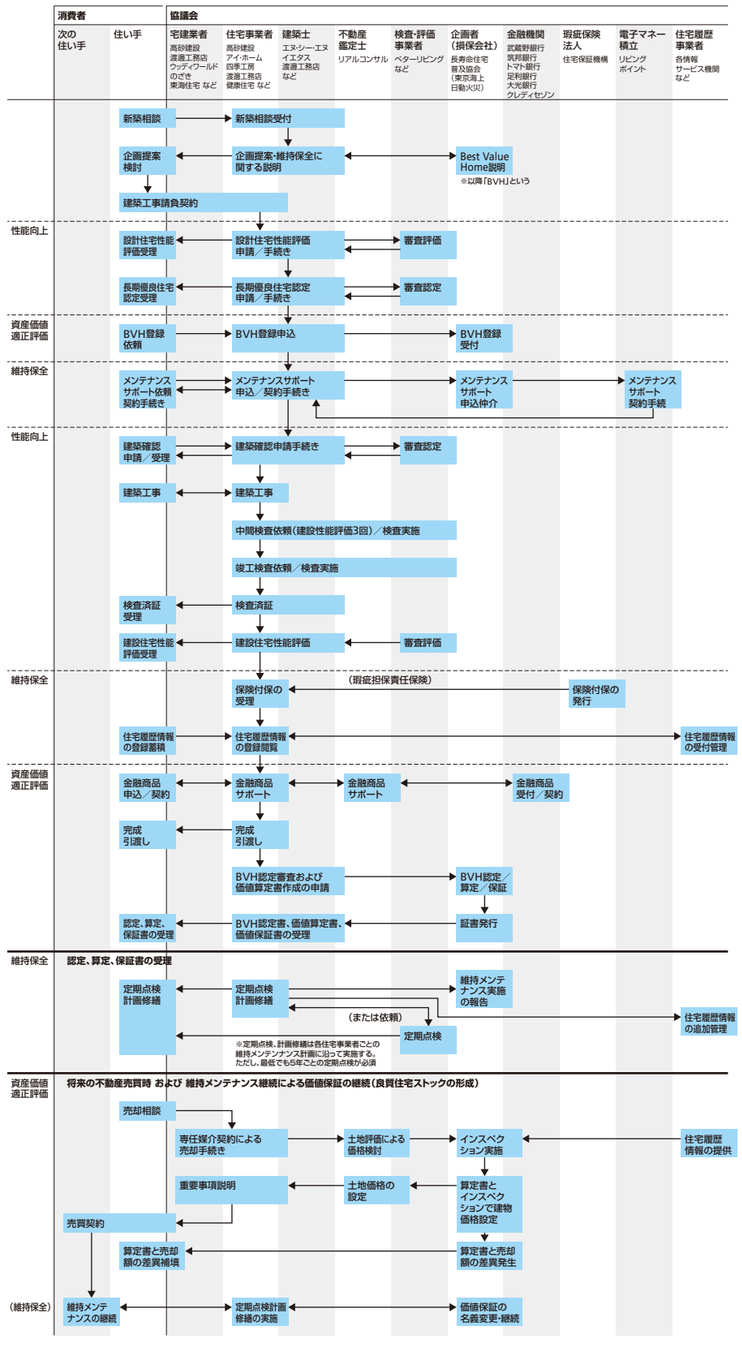
良質な住宅取得を後押しする住宅ローンなどの金融商品や流通の仕組み

商品名｜〈ちくぎん「住まいる住宅ローン」〉（筑邦銀行）
内容｜割引金利より、さらに年0.1％の割引実施。
商品名｜トマト銀行〈「住宅価値保証制度」のための住宅ローン優遇制度〉
内容｜店頭表示金利より1.65％から2.10％引下げ
商品名｜武蔵野銀行〈スーパー大満足ローン+くらし快適ローン〉
内容｜最大2.05％引下げのスーパー大満足（新築ローン）と将来のリフォーム時に金利を最大2.5％優遇するくらし快適ローン（リフォームプラン）のセット商品
商品名｜足利銀行〈あしぎん「ベストバリューホーム」専用住宅ローン〉
内容｜通常金利より1.85％引下げ
商品名｜大光銀行〈たいこうBest Value Home専用住宅ローン〉
内容｜店頭金利より0.3％から1.0％の割引実施

開発した仕組みを普及させるための取組

情報提供システム｜ホームページの充実、プロモーションムービーによる情報発信と、仕組み作り完成後の勉強会開催により、参画事業者の拡大。

業務フロー



事業分類
優良新築ブランド普及

対象住宅
新築住宅／戸建住宅／持家

取引形態
新築請負

対象地域
全国

事業経過

平成28年度	事業採択
平成29年度	平成28年度採択分の仕組み完成
平成29年度、30年度	試行実施
令和元年度	新たな仕組み完成
令和元年度	新たな仕組み試行実施

団体構成

代表提案者：	一般社団法人長寿命住宅普及協会
企画者：	一般社団法人長寿命住宅普及協会 オフィス ミカミ
住宅事業者：	（株）高砂建設、アイ･ホーム（株） （株）四季工房、（株）渡邊工務店 健康住宅（株）、（株）トピア 日本ハウジング（株）、（株）ウッドワン （株）全建 （株）ウッディワールドのざき （株）タカ建築、（株）近藤建設興業 （株）東海住宅エンジョイホーム （株）アイム･コラボレーション （株）丸和住宅 ネクストイノベーション（株） （株）北洲、オフィスHanako（株）
建築士：	（株）イエタス、（株）渡邊工務店 （株）ウッディワールドのざき （株）東海住宅建築設計事務所 （株）アイム･コラボレーション ネクストイノベーション（株） （株）北洲
宅建業者：	（株）高砂建設、（株）渡邊工務店 （株）ウッディワールドのざき （株）東海住宅 （株）アイム･コラボレーション ネクストイノベーション（株） （株）北洲
不動産鑑定士：	（株）リアルコンサル
検査･履歴事業者、設備保証ポイント事業者：	一般社団法人ベターリビング リビングポイント（株）
金融機関：	（株）武蔵野銀行蕨支店 （株）筑邦銀行福岡営業部 （株）トマト銀行、（株）足利銀行 （株）大光銀行、（株）クレディセゾン 東京海上日動火災保険（株） 公務第一部