

## 今週のトピック解説

# 優良工務店50社で、住宅の売却価格保証制度を開始

全国の工務店約50社が集まり(一社)長寿命住宅普及協会(東京都台東区)を設立、性能と品質の高い新築戸建住宅に対して、将来にわたり売却価格を保証する制度「Best Value Home(ベストバリューホーム)」の運用を開始した。これにより、全国の優良な工務店が供給する性能・品質の高い住宅が消費者からしっかりと評価され、性能・品質の高い住宅が住み継がれる市場の構築を目指す。これまでにない新たな仕組みとして注目を集めそうだ。

「ベストバリューホーム」では、新築時から5年ごとに将来の売却価格を査定、そのうえで売却時に査定価格を下回った場合には、同協会が実際の売却価格と査定額の差額を消費者に保証する。損保会社と連携することで、仮に差額が生じても協会が保証できる仕組みをつくった。

保証額については、5000万円以下の販売価格の新築戸建住宅なら、限度額を問わない。ただし、不動産仲介会社が査定額よりも販売価格を下げる場合には、協会が不動産仲介会社と協議して価格の下げ幅を決める。将来的には、仲介会社だけでなく、協会の会員内で不動産流通のネットワークを組み、流通させていく体制も構築していきたい考えだ。

売却査定価格については、不動産流通推進センターの「価格査定マニュアル」を参考に同協会が独自に策定した「住宅価値算定プログラム」を利用する。部材の耐用年数だけでなく、ZEHや無垢材の使用、パッシブ工法を採用していることなどによる住み心地なども評価軸に入れる。

## 長期優良レベルの性能、メンテ計画など求める

「ベストバリューホーム」については、「Best Value Home住宅」として認定された住宅を対象とする。「Best Value Home

住宅」は、同協会に加盟する工務店が新築戸建住宅を供給する際に、一定の基準を満たす優良な住宅。基準については、長期優良住宅レベルを設定しており、第

三者機関が住宅の基本性能を満たしていることを求める。また、第三者機関が設計通りに施工したことを証明することも必要。具体的には、「建設住宅性能評価書」の交付を受ける必要がある。さらに、長期のメンテナンスに関する取り組みも基準として設ける。定期点検および計画修繕の時期や内容、費用が明確に表示されている長期メンテナンス計画を立てることが必要。また、長期メンテナンスを実施するにあたり、準備、費用、人員の面での準備が確実になされていることも求める。このほか、住宅履歴情報の蓄積も基準の一つとして設定する。

今後、同協会では、当初の設立メンバー以外にも加盟工務店を増やしていきたい考え。ただし、「協会の理念に賛同し意欲のある優良な工務店としっかりと膝を突き合わせ取り組んでいけるレベルで拡大させていきたい。だいたい100社から150社くらいの加盟を想定している」(唐澤一雄専務理事)という。

大手ハウスメーカーでは、すでにスムストックにより、既存住宅を独自の仕組みで適正に評価し流通させる仕組みがある。さらに、今回、地域の工務店レベルでも既存住宅を適正に評価し流通を促す仕組みが出てきたことで、日本の既存住宅市場の環境整備がますます進んできたと言える。



8月6日、東京都中野区の中野サンプラザで、(一社)長寿命住宅普及協会の設立記念式典を開催

## Housing Tribune Online 注目のニュース

- パナソニック エコソリューションズ社  
創業の原点、住宅用配線器具
- スマートロック通じた留守宅サービス本格化へ  
API公開でサービス創出を加速

## スマテリアル 商品クローズアップ

- 独自の光触媒技術で清潔で臭いにくい  
住宅用トイレ床材「ハイドロセラ・フロアJ」
- インテリア空間のグレードを高める  
デザイン壁材「ハピアウォール」

## 今週の主なニュース

8 | 3  
⇩  
8 | 9

- ・三井不動産グループ、パナソニックグループ 台湾初の分譲住宅共同事業に参画
- ・大東建託 賃貸住宅の入居者専用アプリの多言語対応を開始 外国人入居者への対応を強化
- ・野村不動産 分譲マンションの大規模修繕を長周期化 修繕周期を従来の12年から16~18年へ延伸可能に
- ・永大産業 インテリア建材の新ブランドを立ち上げ 住む人の好みにあわせたインテリア空間を創出
- ・ケイミュー 1時間準耐火構造対応の窯業系サイディングに新シリーズ 独自の光触媒技術で耐候性、防汚性を向上
- ・日本住環境 住宅外観をスッキリと演出する小屋裏換気部材を開発 30分準耐火性能を付与