

# 住宅価値保証を開始

## プログラムで価値を表示

### 長寿命住宅普及協会

長期優良住宅施工の標準化を目指し2009年に立ち上がった工務店グループが、7月19日に一般社団法人長寿命住宅普及協会(東京都、風間健会長)を設立。8月20日から独自の住宅価値保証事業を始めた。同保証は、協会が算定した住宅価値を長期算定するもので、特に最初の10年間は、住宅売却価格が算定価格を下回った場合、差額を補てんする。同協会では今後、賛助会員を含め全国で100社程度まで会員数を増やしていく。

同協会は09年、長期優良住宅を標準化するための勉強会「元氣会」として発足。14年に長寿命住宅研究会に改組し、住宅の維持管理のあり方と住宅価値の「見える化」に関する研究を開始。16、17年と国土交通省の住宅ストック維持向上促進事業に採択された。17年に住宅価値算定プログラムを開発。18年7

月、一般社団法人と、8月から住宅価値保証事業を始めた。同協会が取り組む住宅価値保証事業について、風間会長は「安心して長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を目指すこと。新築住宅需要が減退するなかで、メンテナンスにもかかわること、工務店が長期にわたり事業を継続することができる。国も良質な住宅が適正な価格で流通する市場整備を施策として打ち出している」と語る。認定要件は、新築時の基本性能として、耐震性能2等級以上、断熱性能4等級、劣化性能3等級、維持管理性能3等級、設計どおり施工されたことを第三者機関から証明された住宅、長期メンテナンス計画を有する住宅、長期メンテナンス計画を確実に実施するための手段が講じられている住宅、住宅の履歴情報を蓄積することになっている住宅。

住宅価値を表示する仕組みは、住宅ストック維持・管理促進事業(国交省補助事業)で採択され開発した住宅価値算定プログラムを

使う、新築時に、将来の住宅価値を5、10、15、20年で価格表示し、5年ごとに維持管理実施状況を踏まえて表示価格を更新していく(土地代は除く)。これをもとに、価値表示価格を実際の売却価格が下回った場合に、差額を補てんする。保証期間は10年間で、5年ごとの点検等を必須とし、保証額は点検状況を踏まえて5年ごとに更新する。

住宅価値算定プログラムでは、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、新築時の詳細情報を入力し、より確実な住宅価値算定を行う。部材耐用年数、維持管理状況などの評価指数を独自開発し、ZEH、ムク材使用、パッシブ工法などを流動性評価に加えた。

同協会には現在、全国の工務店等50社ほどが加盟している。引き続き、全国の意欲的な工務店等と呼び掛け、段階的に100社ほど

の組織としていく。風間会長は「少子高齢化の進行、世帯数の減少で空き家率が上昇に直

面する一方、平均寿命の伸びに伴い、住宅資産価値がますます重要になる」と指摘する。