

長寿命住宅

住宅の「予想価値」を表示

長寿命住宅普及協会 資産運用できる仕組み普及へ

7月に発足した長寿命住宅普及協会（東京都台東区）は、新築した住宅の価値を独自の基準によって評価・認定し、将来にわたって保証する制度をスタートした。性能など新築時の価値だけでなく、「その価値を維持する」ことを重視することにより、長期にわたって安心して住み継ぐことができ、将来の資産になる住宅の普及を目指す。

同協会では、加盟する工務店が施工した住宅について、新築時に将来の住宅価値（予想価値）として、協会が独自に開発した「住宅価値算定プログラム」*により5年刻みで価格表示。その「将来の価値価格」が実際の売却価格と差額が発生した場合は同協会が補填して保証する。

同協会の前身は、9年前に発足した長期優良住宅を標準化するための工務店による勉強会組織。「維持管理のあり方や住宅価値の見える化」の研究成果が2016年の国土交通省の「住宅ストック維持向上促進事業」に採択され、住宅価値算定プログラムの開発につながった。

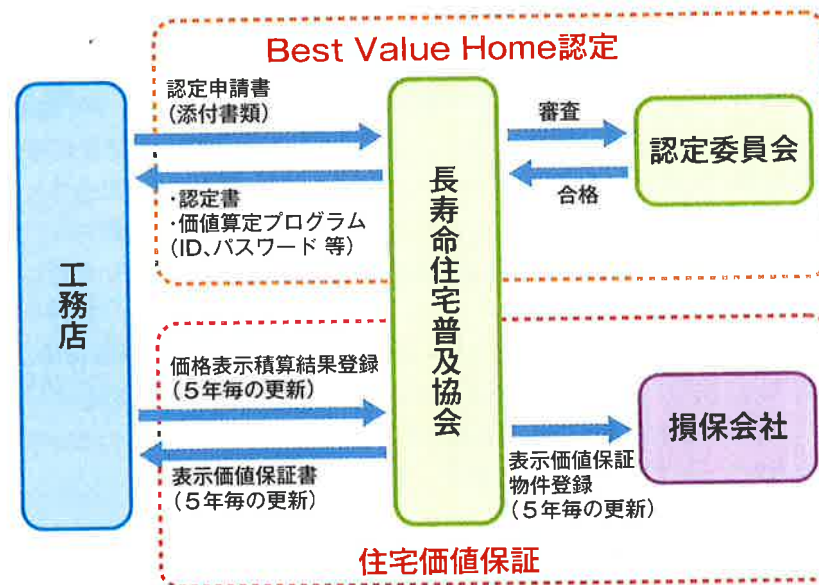
同協会では、国内の住宅の資産価値評価について「住宅が資産として

長期間価値を保つ欧米との比較でよく言われることだが、日本では現在でも耐用年数22年が住宅価値算定の指標に利用されるなど、一定期間を経た中古住宅の資産評価を適正に行う仕組みがない」と指摘。「一方で、空き家の拡大や平均寿命の伸びといった社会情勢の変化におされるようにして、ようやく資産として運用することの重要性に関心が持たれるようになった。適切なメンテナンスを施すことにより住宅の資産価値を維持できることの重要性を、この制度の運用を通じて広く紹介していきたい」としている。

5年ごとに価値評価を更新

具体的には、将来の資産になる

住宅価値保証制度のしくみ



*保証する価値は「登録した価値（5年毎更新）」を対象とするが、価値算定プログラムの使用は、認定住宅において様々な利用が可能。
（例）リフォームした場合の住宅価値価格算定、計画修繕ナシの場合の住宅価値の減少算定 等

優れた基本性能を持ち、確実に施工されたことを第三者機関が証明した住宅を、同協会が『Best Value Home』として認定する。認定のポイントは、経費を含めた長期メンテナンス計画があり、住宅履歴を蓄積する「カルテ」を整備する住宅。住宅価値評価は新築時だけでなく、定期点検の実施状況を踏まえて5年ごとに更新する。

同認定住宅は、評価書をもとに損

保会社に表示価値保証物件として登録され、実際の売却価格と差異があった場合には、同協会が補填して保証する（土地代は除く）。

協会では今後、工務店の加盟数を各県2社程度の全国100社程度を見込む。入会金5万円、年会費6万円。

*住宅価値算定プログラムは、不動産流通センターの「価格査定マニュアル」を参考に、部材耐用年数・維持管理の状況などから評価指数を独自に開発、住み心地など流動性評価を加え、5年ごとの予想価値を表示（維持管理実施ごとに更新）。