

## Housing Market News

2018 vol.8

7|20 ▶ 8|23

東京ガス株式会社  
営業第二事業部<http://biz.tokyo-gas.co.jp>今月の  
トピック解説

TOPIC

## 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かった。

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そうだ。



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

## NEWS

今月の主なニュース

7|20

8|23

▶大和ハウス工業 最高級木造邸宅プロジェクトを九州にも展開 福岡にモデルハウス

▶Qrio スマートロックを改良 レスポンスと利便性向上

▶大阪府住宅供給公社 広域IoTネットワーク活用し高齢者見守りサービスの実証を開始 5年間1万円以下の低価格で提供

▶三井不動産 三井ホームを完全子会社化 グループ内の連携強化

▶東急ホームズ 木造老朽賃貸アパートをIoT化 首都圏でプロジェクトを開始

▶旭化成ホームズ 実家の相続で取り組み強化 意識調査や相談会を実施