

Best Value Home

— 建物価値保証が付いた住宅 —

一般社団法人 長寿命住宅普及協会専務理事 唐澤 一 雄

1. はじめに

住宅は、個人の大切な資産である。しかし、日本では、昭和44年以降「国民の住宅資産が500兆円分失われた」という大変ショッキングな事実がある。

日本の住宅は耐久消費財化しており、新築直後から急速に建物価値が下落し「築後20年程度で建物価値がゼロになる」という日本独特の慣習が、建物価値を評価しない市場をつくっている。

ほとんどの消費者は、実際に住宅を売却しようとした時になって初めてその事実気づくが、その時にはもはや手遅れである。

これから人生100年時代を迎えるにあたり、老後は2,000万円程度の資金が必要と言われており、その必要な資金を貯めるのにも大変な苦労が伴うが、住宅が資産となり建物価値が老後に必要な資金の一助となったなら、安心して豊かな暮らしを送ることができる。

今回は、業界初となる「建物価値保証が付いた住宅『Best Value Home』」について紹介する。

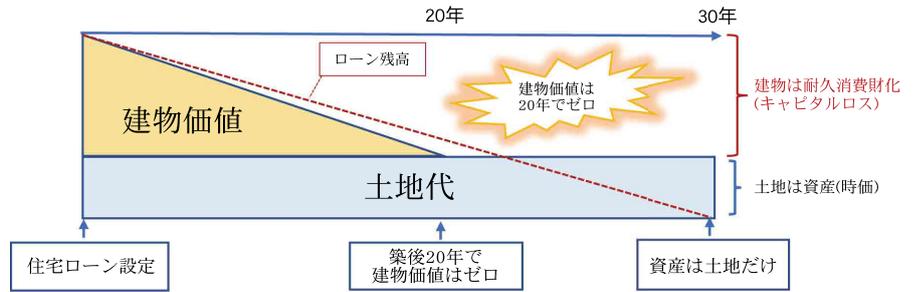
2. 背景

何故「築後20年程度で建物価値がゼロになる」という慣習ができたのだろうか。

それは、日本経済の高度成長と大きな関わりがある。

経済の高度成長真っただ中の昭和40年代には、仕事を求めて都会に人が集まり、たくさんの住宅が必要になった。そこで大都市近郊にベッドタウンがあちこちに造成され、大量の住宅が供給された。

また、金融機関の住宅ローンが整備されたのもこの時期で、都会に出てきた人たちの持ち家志向は、一気に高まり「給料は将来も上がり続けるであろうと期待し、住宅ローンを組んで住宅購入に踏み切る人が続出した。



「大切な資産」であるはずの住宅が耐久消費財化

図-1 住宅を持って貧乏になる不思議な現象

更に、この時期「地価は必ず上がり続けるという土地神話」がマスコミによって広まり、戸建住宅（土地付き住宅）志向が高まった。

つまり、戸建住宅を所有すれば、土地は必ず値上がりするので自らの資産になると思い込んだのである。

一方、新しい家が建てば、家電や家具も売れ住宅産業全体は潤い、新築住宅需要の喚起はいつその経済拡大につながる。そのため家の寿命は短いほうが、都合がよかったのである。

このようなことから、日本の住宅の利用年数は約30年と、他国に比べて非常に短くなった。

この住宅利用年数の短さが、建物を適正に評価する必要を無くし、評価方法が構築されなかった。

しかし、住宅は不動産であり諸税を徴収する必要があったため、財務省令で「木造住宅の法定耐用年数を22年」と定めたことが、「木造住宅は築後20年程度で建物価値がゼロになる」という慣習を生んだのである。

現在では、新築住宅を購入（建設）する時は、一般的に年収の5倍程度の住宅ローンを組み、苦労して30年程度で住宅ローンを完済するが、返済完了時に資産として残っているのは土地だけで、住宅はゼロ。完全なキャピタルロスと言える。日本の消費者は、「住宅」で損をしているのである（図-1）。

このような状況を打開すべく、国は10年以上も前から「住宅の長寿命化」に舵を切り、「いいものをつくって、きちんとお手入れして、長く大切に使う」という概念の基、住宅の利用年数を概ね100年にする長期優良住宅制度を開始した。

これは、住宅を二世帯・三世帯と住み継いでいくためには、「住宅の基本性能の向上」と「維持管理の確実な実施」が不可欠であることを説いた制度である。

これにより、「住宅は性能」という慣習が醸成され、住宅会社もこぞって「高性能住宅」を建設し始め、日本の住宅の性能・質は飛躍的に向上した。

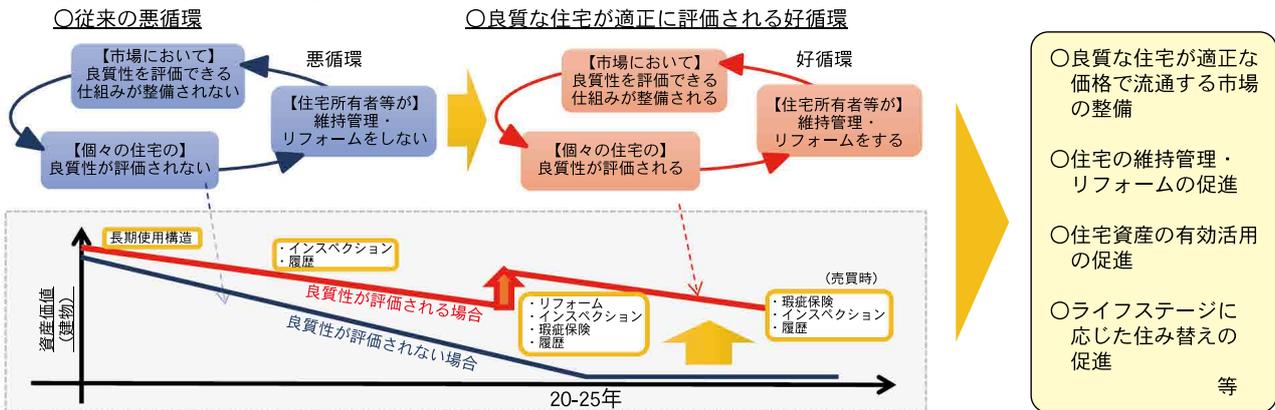
しかし、「住宅を二世帯・三世帯と住み継いでいく（住宅を長寿命化する）」ためには、「建物価値」の継続が不可欠だが、具体的に建物価値に言及している住宅会社は殆どない。

このような時に、国土交通省において、良質な住宅の資産価値が適正に評価される仕組みづくりの補助事業「住宅ストック維持・向上促進事業」が平成28年度から開始され、現在でも継続中である（図-2）。

当協会は、平成28年度から本補助事業に採択され続け、現在でも種々の研究を実施しているが、平成30年8月にこの補助事業で得た成果「住宅の資産価値を適正に評価する仕組み」を基に、大手損保会社と連携して「建物価値保証の仕

- 現在の住宅市場は、良質な住宅ストックが適正に評価されず、維持管理・リフォームを行うインセンティブが働かない悪循環構造にある。
- 長期優良住宅、住宅性能表示、瑕疵保険、インスペクション、履歴等を活用し、住宅ストックの維持向上・評価・流通・金融等の仕組みを一体的に開発・普及等する取組みに対し支援を行うことにより、良質な住宅ストックが適正に評価される市場の好循環を促す。

1. 現状の課題と方向性



図一 住宅ストック維持・向上促進事業（良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業）

組み」を構築し、「住み継ぎ住まいの価値を次世代に繋ぐ Best Value Home（建物価値保証がついた住宅）」として事業化した。

3. 「Best Value Home」とは

「家族の思い出がたくさん詰まった我が家は、いつまでも大切な資産として残ってほしい」という居住者の想いと、「精魂込めて建築した住宅が居住者の大切な資産となりいつまでも豊かに暮らしてほしい」という住宅業者の想いを実現するために、「大切な住宅を価値ある資産として次世代に繋ぐ住宅『Best Value Home』」として誕生した。

従来、建物価値は、住宅を売却する際に「築後20年程度で建物価値がゼロになる」という日本独特の慣習に基づき仲介業者が決定していたが、Best Value Homeでは、建物価値の決定権を、居住者と住宅会社が持てる仕組みにした。

これは、居住者と住宅業者が共に手を取り「優良な住宅」を建設して、常日頃からメンテナンスやリフォームをする努力を建物価値に反映する仕組みということである。

これにより、「新築住宅購入時は、価格だけではなく性能が大切」・「普段から継続した住宅のお手入れが大切」という消費者の意識の醸成を促進させ、建物価値が適切に評価される市場構築の礎になる。

「いいものをつくって、きちんとお手入れして、長くたいせつに使う」という、住生活基本法を具現化した住宅が「Best Value Home」である。



図一 3 「Best Value Home」の仕組み

4. 「Best Value Home」の仕組み

Best Value Homeは、大きく2つの仕組みにより構成されている（図一3）。

- (1) 建物価値が継続する優良な住宅を Best Value Homeとして認定
- (2) 認定した全てのBest Value Homeに建物価値保証を付保する。ここで言う建物価値保証とは、「①新築時から将来の建物価値を見える化」し「②見える化した建物価値を保証する」ことをいう。

(1) Best Value Homeの認定

4つの要件を満たした住宅を Best Value Homeとして認定する（図一4）。

【要件1ー性能要件】長期に使用するための構造を有している住宅

住宅には、デザインに優れている住宅・空気環境に優れた住宅等の高性能で高品質な住宅は多く存在するが、建物価値が継続するためには「長期に使用するための構造を有していること」が不可欠である。

そこで、国が住宅の長寿命化のために長期優良住宅制度で定めた基準を準用し、《劣化対策 等級3》《耐震性能 等級2以上》《断熱等性能 等級4》《維持管理等性能 等級3》を性能要件とした。

なお、当協会は性能評価機関ではないので、性能要件を満たしているかどうかの評価はできない。そこで Best Value Home 認定申請時に、第三者機関が発行する「性能要件を満たしていることの証明書」の提出を求めることにした。

具体的には【長期優良住宅認定書（行政機関のエビデンス）】【設計性能評価書（性能機関のエビデンス）】【建築士による性能確認証明書（建築士によるエビデンス）】のいずれかのエビデンスの提出を求める。

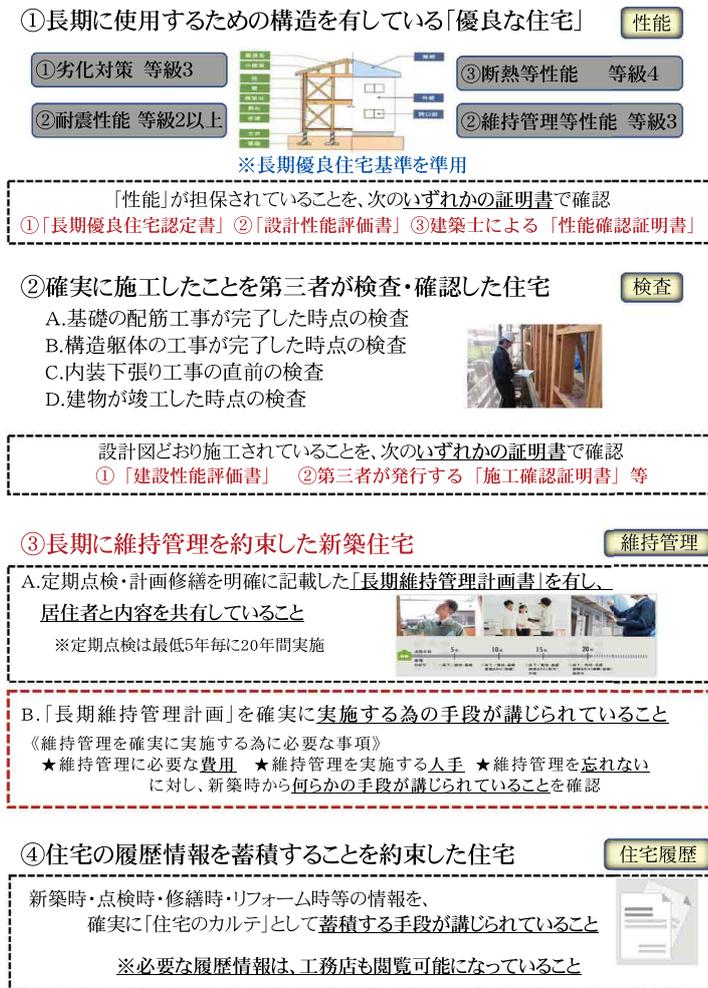


図-4 「Best Value Home認定」要件

【要件2-検査要件】 確実に施工したことを第三者が確認した住宅

どんなに高性能な住宅設計をしても設計図どおり施工されなければ性能は担保されないし建物価値も継続しない。

従って、【基礎の配筋工事完了時】【構造躯体の工事完了時】【内装下張り工事直前時】【建物竣工時】に、設計図どおり施工されているかの検査をし、確認することを要件とした。

なお、当協会は検査機関ではないので、検査要件を確認することはできない。そこで、Best Value Home申請時に、第三者が発行する「検査要件を満たしている証明書」の提出を求めることにした。具体的には、【建設性能評価書（性能機関のエビデンス）】または【第三者が発行する施工確認証明書】のいずれかのエビデンスの提出を求める。

【要件3-維持管理要件】 長期に維持管理を約束した住宅

住宅は建てて終わりではない。耐久消費財である自動車でも、安全に長く快適に乗り続けるよう定期点検が義務付けられており、定期点検を怠った場合は、そ

の自動車の価値は落ちる。

資産である住宅もまったく同じである。建設した住宅会社が「住まいの主治医」として、住宅が存続する限り居住者に寄り添い維持管理をすることにより、建物価値は存続する。維持管理を怠った場合は価値は落ちる。

これは、建物価値を継続させるための最も重要な要件なので「2つの約束」を要件とした。

- A. 定期点検・計画修繕を明確に記載した「長期維持管理計画書」を有し、居住者と内容を共有していること。
定期点検、計画修繕予定を入れた長期維持管理計画を作るのは当たり前のことだが、大切なのは、長期維持管理計画について居住者と必要性を共有することである。よって、長期維持管理計画に対する居住者の同意も要件に加えた。
- B. 「長期維持管理計画」を確実に実施するための手段が講じられていること。
長期維持管理計画は、確実に実施し

- ①「建物本体」の価値を算定（外構や土地等は算定しない）
- ②「スケルトン」と「インフィル」に分けて算定
- ③「スケルトン」の価値継続年数は、「100年」
- ④「インフィル」の「価値継続年数」は、独自に設定
- ⑤新築時の詳細金額で将来の建物価値を積算

図-5 「建物価値算定プログラム」の特徴

ないと建物価値は継続されない。従って、維持管理を確実に実施するために必要な要素である「費用」「人手」「忘れない」について、対策を講じることが大切である。

よって、建築業者において講じている対策の内容の提出を要件に加えた。

【要件4-履歴要件】 住宅の履歴情報を蓄積する手段が講じられた住宅

新築時・点検時・修繕時・リフォーム時などの情報を確実に蓄積し「住宅カルテ」として蓄積することは、建物価値継続に必要な不可欠である。

更に、維持管理等への意識の少ない居住者に代わって、建築業者が「住宅カルテ」を活用し建物価値継続のサポートをする必要があることから、建築業者も常に情報を確認できる「住宅カルテ」であることを要件とした。

(2) 建物価値保証

Best Value Homeとして認定した全ての住宅に、建物価値保証を付保する。建物価値保証とは、「①新築時から将来の建物価値を見える化」し「②見える化した建物価値を保証する」ことをいう。

①新築時から将来の建物価値を見える化

国土交通省の補助事業で開発した「建物価値算定プログラム」により、新築時から将来の建物価値を算定し、居住者に将来の建物価値を見える化する。これにより計画された維持管理を確実に実施すれば建物価値が残ることが解り、維持管理への意欲向上を促す。

なお、「建物価値算定プログラム」の特徴は、次のとおりである（図-5）。

- 1) 建物本体のみの価値を算定（外構や土地等は除く）
建物を適正に評価するためのプログラムであるので、建物本体のみを対象とした。

■建物価値計算表

新築時 建物 (スケルトン)	価値継続年数	積算価額(万円)	経過年数による価格変化				
			現在	5年	10年	15年	20年
100	100	1,497	1,422	1,347	1,273	1,199	
100	100	1,933	1,836	1,739	1,643	1,546	
100	100	1,685	1,600	1,516	1,432	1,348	
100	100	1,781	1,692	1,603	1,514	1,425	
100	100	1,094	1,039	984	930	875	
新築時の詳細金額							
①外部仕上げ							
屋根	30	442	4	0	221	147	
外壁	30	1,266	1,266	633	422	0	
サッシ	30	1,407	1,407	703	469	0	
防水	10	130	0	0	0	0	
雨どい	10	163	81	0	0	0	
金属・板金工事 FB手摺	20	1,154	866	577	289	0	
左官工事	30	86	72	58	43	29	
タイル工事	30	116	97	77	58	39	
塗装工事	20	88	88	44	22	0	
②内部仕上げ							
内部建具	20	573	573	430	286	143	
床・壁・天井	20	355	266	177	89	0	
収納・他内部造作	30	1,540	1,540	1,283	1,027	770	
③住宅設備							
キッチン	20	1,442	1,442	1,081	721	360	
浴室	20	627	627	470	314	157	
洗面	20	309	309	187	104	62	
トイレ・廊下	20	215	215	161	108	54	
トイレ・廊下	20	149	112	75	37	0	
給湯設備	20	233	233	175	117	58	
電気配線設備	20	710	533	355	178	0	
給排水設備	15	481	481	321	160	0	
空調換気設備	20	624	468	312	156	0	
合計		20,000	20,000	17,000	13,800	10,800	

■建物価値算定書

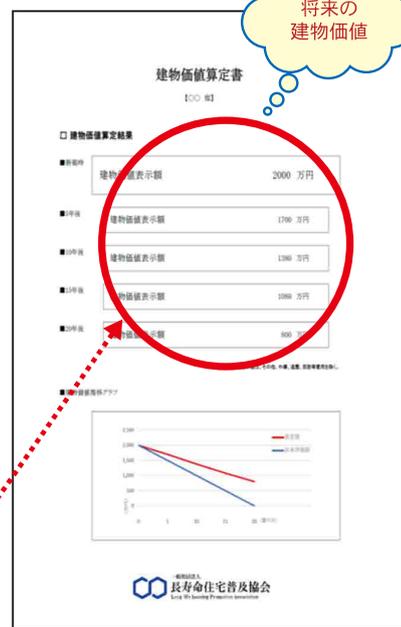


図-6 「建築価値算定プログラム」の概要

2) 「スケルトン」と「インフィル」に分けて建物価値を算定

適正に建物価値を算定するために、耐久性が高く建物を支える構造躯体(スケルトン)と、ライフスタイルの変化に合わせて容易に変更できる建物内の間取りや内装・設備(インフィル)を区分し建物価値を算定する。

3) スケルトンの価値継続年数は、100年

(公助)不動産流通推進センターの「既存住宅の価格査定マニュアル」では、「長期優良住宅の基礎・構造躯体の耐用年数は100年」としている。Best Value Homeの性能要件は長期優良住宅を準用していることからスケルトンの価値継続年数を100年にした。但し、建物価値を継続していくためには、スケルトンの性能要件を常に維持する必要がある。従って、Best Value Homeでは、10年毎に基本構造部分の性能を検査し、基準に適合していなかった場合は修繕し、性能を担保することを必須とする。

4) インフィルの価値継続年数は、独自に設定

インフィルは、沢山の建材や設備等によって構成されており、様々な質の部材等が使用されている。たとえば、床材に無垢材を使用することもあれば、塩ビ系の床材を使用することもある。住宅に

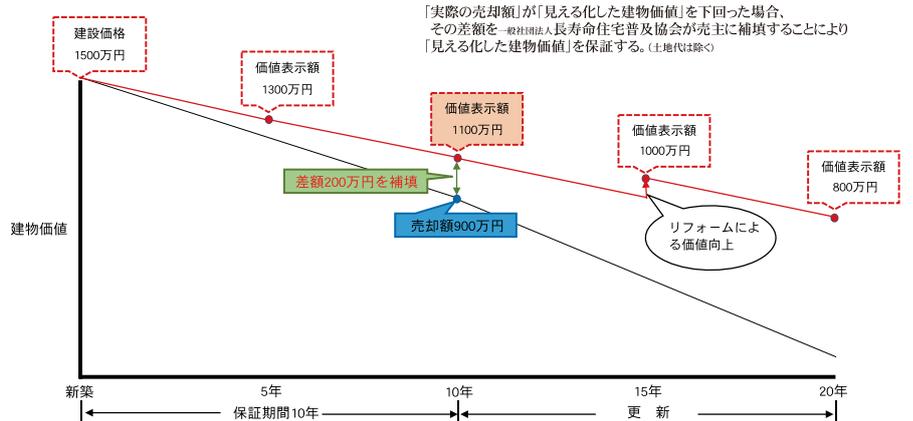


図-7 「見える化した建物価値」を保証

よって使用する部材等は全く違い一律ではなく、質も性能も一律ではない。

そこで、インフィルで使用する建材や設備機器等の部材の価値継続年数を、きめ細やかに独自に設定した。

5) 新築時の詳細金額で将来の建物価値を積算

現存する既存住宅の価格査定手法で建物価値を算定する場合、標準建築単価を使って積算するのでおおまかな建物価値でしか算定できない。本プログラムは、適正な建物価値を求めるために、住宅毎に新築時の詳細費用から将来の建物価値を積算する。

これにより、リフォームした場合も建物価値に反映することができるようにな

り、従来のリフォームに加え「建物価値向上リフォーム」という新たなリフォーム需要を喚起することができる(図-6)。

②見える化した建物価値の保証

「将来の建物価値を見える化」することにより、居住者は維持管理を確実に行えば建物価値は持続するとある程度理解を示すだろう。

しかし、現状の市場において、見える化した建物価値で全て取引されるかというと、それはかなり厳しいものがある。そこで、さらに居住者の建物価値に対する意識を向上させ、維持管理やリフォームの必要性を喚起させるために、見える化した建物価値を保証することにした(図-7)。

建物価値を軸にすることにより消費者からの信頼が継続し、新たなビジネスモデルの展開が可能になる。

6. おわりに

住宅は、生活の大切な基盤である。従って、住宅は、「家族の命と健康を守る」・「家族の思い出を刻む」・「家族の大切な資産を守る」ことが必要となる。

「家族の命と健康を守る」は、高性能・高品質を担保することで可能で、多くの住宅会社で既に実施している。

「家族の思い出を刻む」は、維持管理やリフォーム等により「住み心地」を向上させ、愛着をもって永く暮らすことにより可能となり、一部の住宅会社では、実施している。

しかし残念なことに「家族の大切な資産を守る」は、日本独特の慣習（20年程度で建物価値がゼロ）から脱皮できず、殆どの住宅会社は実施していない。

Best Value Home は、建物価値を適正に評価し建物価値を保証するので、従来の日本独特の慣習から脱皮し「住宅は価値ある資産」となり、家族の大切な資産を守る。

これにより、人生100年時代を安心して豊かに暮らすことができ、思い出の詰まった大切な住宅を「価値ある資産」として次世代に継承することができる。

Best Value Home は、日本の住宅を耐久消費財から資産へと変革させる。ただ、これは新たな慣習を醸成するというので、大変な努力と時間がかかるが、一步一步前進していく。

「住宅は価値」という新たな住宅の指標を作るために。

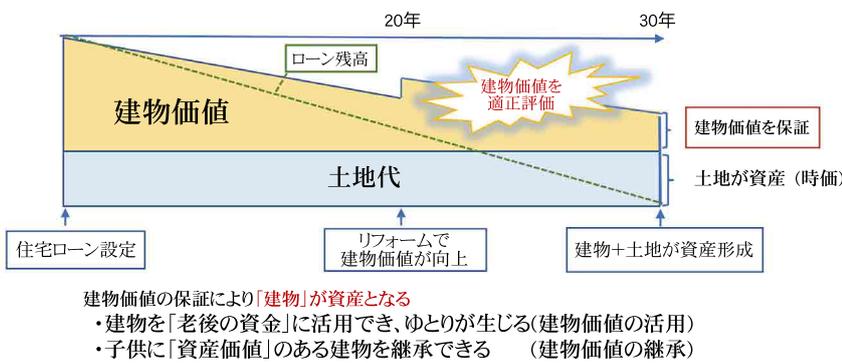


図-8 住宅を資産化し、「居住者の財産」を守る

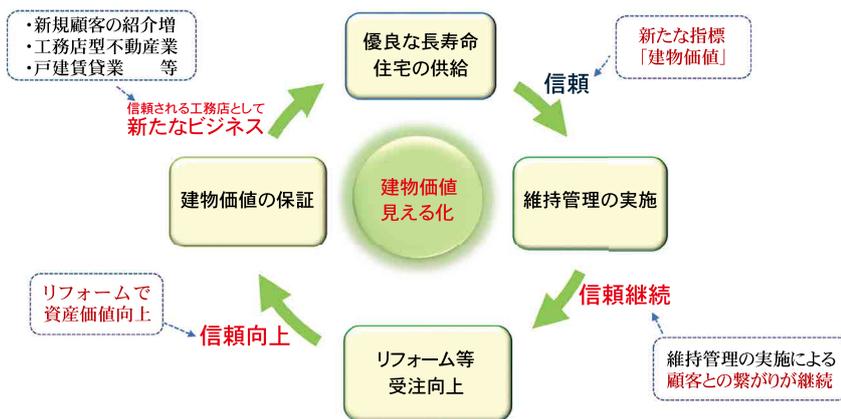


図-9 「住宅循環型ビジネス」を構築

ここで言う保証は、「実際の売却額」が「見える化した建物価値」を下回った場合、その差額を(-社)長寿命住宅普及協会が売主に補填する。これにより「見える化した建物価値」を保証する仕組みとなっている。

たとえば、築10年目の住宅売買において、見える化した建物価値1,100万円に対し、実際の売却額が900万円であった場合、差額の200万円を当協会が売主に補填する。これにより見える化した建物価値1,100万を保証する仕組みである。

なお、差額補填のための資力確保は、当協会が大手損保会社の「残存価格保証保険」に保険付保をすると共に、当協会の基金で行う。

5. 「Best Value Home」の効果

(1) 消費者への効果 (図-8)

Best Value Home は、「20年で建物価値がゼロ」という従来の慣習から脱皮し、建物価値を適正に評価し、評価した建物価値を保証するので、建物が資産となる。

資産となった建物は資産活用が可能になり、老後の暮らしの一助となり安心して

て永く住み継ぐことができる。また、思い出の詰まった建物を価値ある資産として子供に継承することもできる。

Best Value Home は、建物価値と維持管理・リフォームを結びつけることにより、消費者のメンテナンスやリフォーム意欲の向上に繋がり、建物価値継続のための好循環の醸成の一助となる。

(2) 住宅会社への効果 (図-9)

今後新築需要の減少が予想される中、「住宅循環型ビジネス」への転換が実現でき、成長し続ける住宅会社の礎を築くことができる。建物価値を軸に、真摯に居住者と向き合い、建物の維持管理を含めた暮らしのメンテナンスを確実にすることにより、居住者との信頼が継続し必ずリフォーム受注が向上する。また、リフォームを建物価値に反映し、その建物価値を保証することにより居住者からの信頼は更に向上し、新たなビジネス展開が期待できる。

新規顧客の紹介も増えるであろうし、建物の性能や価値を的確に伝えることができる工務店型不動産業として優良な既存住宅の仲介業等の新しいビジネスができるようになるかもしれない。つまり、