

## ■一般社団法人 住宅不動産資産価値保全保証協会が発足■

## 国内で初の取り組みとなる

## 個人の住宅資産価値の保全を掲げた社団法人を設立（申請中）

国内では初めての取り組みとなる、住宅不動産の資産価値について土地の価値と建物の価値を一体で捉え、真の**住宅資産価値を保全すること**を目的として一般社団法人 住宅不動産資産価値保全保証協会を6月1日に設立します（運営事務局：住宅・不動産業界におけるコンサルティングを実施するハイアス・アンド・カンパニー株式会社（代表：濱村聖一、本社：東京都港区））。

## ○当社団法人の活動目的

土地の価値（地盤、ロケーション、地域緑化、等の観点）と建物の価値（家歴、断熱、構造、等の観点）を一体的に捉え、住宅不動産の資産価値を保全する。具体的には、以下の2点を主な活動目的とします。

- 1) 消費者には解りにくい地盤の安全性を担保することで、住宅不動産資産価値を高める
- 2) 消費者だけでは取り組みにくい住宅履歴の蓄積・活用を支援し、住宅不動産資産価値の可視化に貢献する

## 1) 地盤の安全性を担保することで、住宅不動産資産価値を高めます

全国の住宅会社、住宅購入者に対して、セメントを使用した地盤改良によって発生する可能性がある土壌汚染リスク回避と資産価値の保全された住宅取得を啓蒙していきます。

従来、住宅建築の際に建築前の地盤調査判定によって地盤改良工事が行われていますが、大半の場合はセメントを使用した地盤改良が施されています。しかし、セメント固化材と土壌を攪拌する際、条件によって発生しうる有害物質による土壌汚染リスクについて、その回避に対する明確なルールは未だありません。またこのような事象に関して情報を持たない一般消費者にとっては、個人資産である住宅用地の資産価値が大きく損なわれる可能性に気づかないまま放置されている現状があります。

既に一部の住宅会社ではこの土壌汚染リスクを問題視し土壌汚染、環境汚染に対する不安のない地盤改良工事を採用していますが、このような消費者にとって有益な取り組みを普及発展させるため、当社団法人では以下のような施策を実施してまいります。

- ・土壌、環境汚染に配慮した地盤改良の趣旨に賛同いただける住宅会社に「**地盤エコマーク**」を付与し、個人住宅の資産価値を大切に考える住宅会社として住宅取得検討者から選ばれる会社となるべく推奨していきます。
- ・土壌、環境汚染に配慮した地盤改良工事の普及促進に賛同する地盤調査会社を全国限定数で募集し、地盤調査データの無料解析等により地盤業界の脱土壌汚染を推奨していきます。
- ・脱土壌汚染の地盤（改良工事の有無に拘わらず）には地盤保証も付保していきます。  
（ans 地盤保証：保証内容：期間 20 年 保証金額 5000 万円）。
- ・将来的には、資産価値を毀損しない地盤に関する知見に関わる認定資格制度（仮称：地盤ドクター）を開始する予定です。

## 2)消費者だけでは取り組みにくい住宅履歴の蓄積・活用を支援し、住宅不動産資産価値の可視化に貢献します

消費者の最大資産である住宅の資産価値を保全する取り組みの一つとして、「住宅履歴情報の保存」が重要視されてきています。その背景には、政策の方針に従って中古住宅流通市場の整備が進むことで中古住宅の取引が加速することが考えられるなかで、市場における資産価値評価の根拠の一つとして価値を左右する住宅履歴情報の有無が重視されているということがあります。

当社団法人では、そのような社会動向に気づきにくい消費者に代わり、住宅供給事業者の履歴蓄積の取り組みを支援することで、住宅履歴情報の蓄積・活用の普及に貢献してまいります。

- ・住宅会社向けに当社団法人の準会員登録を条件とし、月々6,000円程度でクラウド型のサーバーシステムを提供していきます。
- ・住宅履歴情報の蓄積・活用を正しく理解、実践いただくための資格認定制度を検討してまいります。

こうした取り組みにより、長期優良住宅などの補助金申請以外でも、取り扱い書類、保存書類の量が急増している住宅会社が、住宅履歴情報の蓄積活用を進めるうえでかかる実施コストや手間の問題を解決し、その結果、消費者にとっても将来の資産価値を左右する住宅履歴情報の整備につながるものと考えております。