

取組概要

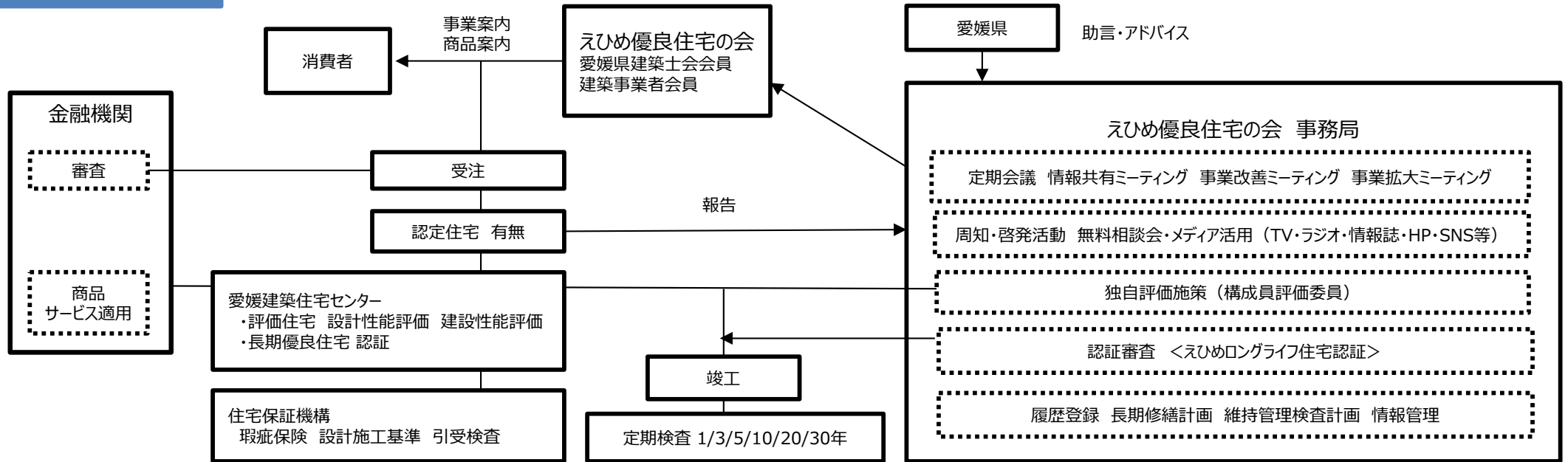
<課題認識と事業目的>

新築においては、様々な制度において質の向上が図られてきたが、未だ建物が10年も経たず補修を要することが少なくない状況にある。その課題を解決するために、事前に補修状況等の情報をもって、施工時にそのリスクを解決できれば、維持管理の負担軽減や補修費用の削減につながると考える。よって、新築時以降に懸念される事故事象を調査研究し、解決するための設計・施工・メンテナンス方法を開発、施工者の育成も含めてマニュアル化し、住宅における質の向上と維持管理の負担軽減を両立できる住宅の普及を目指す。

<開発する仕組みの概要>

「えひめ優良住宅の会」会員は、顧客から住宅建築の依頼を受けた際に、「えひめロングライフ住宅」を推奨、提案する。同意が得られれば、仕様・施工マニュアルに沿って工事を実施し、竣工後は維持保全計画を施主に提示し、これに基づいて定期点検を実施する。施主には金融機関から住宅ローンに関する各種サービスや優遇が提供される。維持管理においては長期に渡り会員施工事業者が責任をもって実施し、情報は会員各社と共有し維持管理の精度向上につなげる。

仕組みの全体像



取組の詳細①

<現状の課題認識>

新築住宅においては、様々な制度や基準が整備され質の向上が図られてきた。ただ、建物が経年で劣化し、10年も経たず補修を要することが少なくない状況にある。特に多い事故が、検査・保証会社等からの情報によれば雨漏りとのこと。その課題を解決するために、事前に事故情報や補修状況等の情報をもって、施工時にそのリスクを解決できれば、維持管理の負担軽減や補修費用の削減につながると考える。そこで、建築士、住宅工事事業者、屋根施工事業者の立場から新築時以降に懸念される事故事象を調査研究し、解決するための設計・施工・メンテナンス方法を開発、施工者の育成も含めてマニュアル化することとした。

また、施工後の維持管理・メンテナンスの重要性が叫ばれてはいるものの実効性が乏しい現状を打開するための施策として、定期的な検査・定期メンテナンスの実装するスキームを開発する。

仕組みの開発後は、住宅の質の向上や維持管理の重要性、ライフサイクルコストの考え方を消費者向けに周知するとともに、構成員工務店各社へはストック型社会や良質な住宅が適正に評価される市場形成の重要性、深刻化するウッドショックやウクライナショックで直面している原材料費高騰から将来想定される厳しい新築市場の対応策として考えられる中古市場の効果的活用も視野に勉強会を実施し現実的に機能する体制を整える。

<課題を踏まえた事業の目的>

長期優良住宅の認定基準、性能評価基準（設計性能評価・建設性能評価）、環境に配慮した独自基準等で質を担保した住宅を提供し、その質の高さの根拠を示すことで消費者に安心を付与する。また住宅の経年での事故の発生を抑止し、維持管理の負担軽減が図れる住宅の施工を標準化することでメンテナンスを軽減できるモデルを量産する。そして、本仕組みでは、施工事業者に定期的な維持管理・メンテナンスを義務化することで住宅の履歴が管理される。つまり、住宅における質の向上と維持管理の負担軽減を両立できる住宅の普及を目指すこととなり、結果、将来の中古住宅市場では、維持管理され履歴が管理された良質な住宅が流通されるようになり、良好なストック型住宅市場が形成されることとなる。消費者に対しては、住宅に係るランニングコストを軽減させることでライフサイクルコスト削減と金融機関からの優遇商品・サービスの提供を享受できることで、「えひめロングライフ住宅」を選択するインセンティブが働くこととなる。

良質な住宅の流通と維持管理で経年20年で建物評価0という評価の在り方を見直し住宅市場の好循環を目指す。

取組の詳細②

仕組みの仕様	えひめ優良住宅の会会員の住宅事業者・建築士が住宅の請負時に「えひめロングライフ住宅」を提案。受注になれば、長期優良住宅認定基準、性能評価基準、会独自基準を設定した認定住宅を施工。会が認定審査をおこない認証されれば、金融機関から優遇サービスが提供される。主竣工後は、施工事業者が履歴登録、長期修繕計画、維持管理検査計画をもとに1・3・5・10年で定期検査（無料）、20年、30年の有料点検を実施。点検状況は事務局が管理し、維持管理・補修精度の向上に向けて個人情報配慮したうえで活用する。
対象顧客	愛媛県内消費者
顧客ニーズ	長期に渡り良質で且つ安全・安心な住宅に住み続けられること、適正な維持管理で余計な出費を抑えること
販売チャネル	えひめ優良住宅の会ホームページからの情報発信や会員建築士及び住宅事業者からの広報・PR
販売時期	令和6年から
価格	未定

取組の詳細③

＜住宅の維持保全・性能の向上＞

住宅の性能向上については、性能基準を公的基準である長期優良住宅、住宅性能評価（設計性能評価・建設性能評価取得）、各種採用等級も取得するとともに、立地基準や地盤項目、施工後の事故軽減に向けた「防水事故改善施工マニュアル」活用、瑕疵担保責任保険の延長保険への加入とCASBEE戸建てより環境性能評価での格付けを努力目標とした推奨仕様を設定した独自基準を設ける。

住宅の維持保全については、当会が良質性の基準を満たした住宅として認定した場合、長期的に住宅の性能・価値を保証し、建築後30年間の定期点検（建築後1・3・5・10年目までは無償点検、以降10年毎の有償点検）を実施。また期間中に施工事業者の事故等の特別な事情が発生した場合、当会の代替処置により代替りの維持管理事業者を紹介し継続的安定した点検体制とする。消費者へは、公的な長期優良住宅通知書、住宅性能評価書の交付を含む「えひめロングライフ住宅」の認証を提供することで、長期にわたる住まいへの安心と将来の中古売買の際に質を保証できるものとして売却が有利に働くメリットを訴求する。

＜住宅の資産価値の適正評価＞

住宅の良質性については、公的基準である長期優良住宅、住宅性能評価（設計性能評価・建設性能評価取得）の通知書や評価書、独自基準をもとに認証された証として「えひめロングライフ住宅」認定書を発行する。その際、請負金額等から竣工時の資産価値を算出し、その後の定期点検（1・3・5・10・20・30年）ごとに劣化状況を確認し補修費等を算出したうえで補修箇所や補修費の金額等から総合的に評価し建物の価値減数値を算出する。竣工時の資産価値から点検ごとに算出された価値減数値を差し引くことで現状の資産価値を確定させる。ちなみに、指摘の補修を行うか否かで建物の価値評価は変動することとなる。評価においては、複数の評価委員により実施する。

定期点検ごとの査定による補修費用の算出は、よりリアルな現状の劣化状況が把握でき、都度、施主の維持管理・補修の意識を向上、劣化状況の悪化を抑制できる。延いては、住宅の質の向上と維持管理の負担軽減が実現できる。

特に建物は、建てられた環境や使用状況、様々な要因から個別対応しなければ現況把握は出来ず、また施主とのコミュニケーションを取らなければ効果的な維持管理は現実的に機能しない。よって、本仕組みにある維持管理の期間を30年とした体制を構築したことで、住宅の資産価値が長期に渡り適正に評価されると判断する。

取組の詳細④

〈金融・流通商品開発〉

令和3年度事業では、仕組みの開発の概要が定まった段階で伊予銀行側と協議を実施。質を高め、維持管理を計画的に実施し適時修繕等対応する内容をもって、返済期間延長及びリフォーム時の優遇サービスを検討していただく方向で今年度で協議する。具体的な内容は下記である。

■ 融資返済期間延長

維持管理・メンテナンスでの負担軽減の概念を組み込んだ「えひめロングライフ住宅」に対しては、通常の35年→40年に返済期間を延長し月額返済額の負担軽減を目指す。

■ 良質リフォーム応援優遇金利

良質住宅で且つ長期の維持管理計画と定期検査・価値評価を実装した「えひめロングライフ住宅」に対しては、修繕・リフォームにおいて特別優遇金利を設定し、修繕・リフォームでの負担軽減を目指す。

〈既存の商品・サービスとの差別化〉

住宅の質を担保する根拠として公的基準や既存制度という既に機能している取組みを活用することで事業の実現性を高めた。特に、維持管理・メンテナンスでは、制度は確立しているが完全には機能していない現状を「えひめ優良住宅の会」が、仕組み化し実施を必須とすることで履歴管理や維持管理計画が予定通り遂行できる。施主の責任における取り組みは過去の実施状況からも徹底は難しいとの判断から、本会が消費者に寄り添って検査、維持管理・メンテナンス、補修や改修、価値評価を一体で実施する。築後30年間、建物管理を行うスキームは他団体には無い仕組みであり、現実的に機能するものとする。結果、良質な住宅が適正に評価されるストック型市場の好循環を構築することが可能である。

取組の詳細⑤

<定量的な効果（見込み）>

「性能維持・向上」事業 初年度5戸実施（住宅事業者構成員5社に対して、1社1戸を目標）

本事業を実施することで、令和6年度には前述の目標件数分が維持管理された良質な住宅として流通することとなる。

また、良質な住宅を定期的にメンテナンスしながら維持管理していく本仕組みを実施することで、ライフサイクルコストを低減させる効果がある。

具体的には、住宅産業協議会やアットホームなどが発表しているメンテナンスコストの平均価格を引き渡し後年数ごとに抽出して、一般的な補修費用から35%程度削減させる品質・材料・工法・メンテナンス工法を採用及び検討する。

<市場への普及等の見込み>

仕組みの対象地域：愛媛県全域

取扱事業者数目標：令和6年度/5社 令和7年度/10社 令和8年度/20社

「仕組みの開発」を完了し、「体制整備・周知」をおこなったうえで「性能維持・向上」を実施し、事務局の業務が機能した段階で広く県内住宅団体や住宅事業者と連携し業務を拡大、消費者に対してはメディアやイベントを通じた周知、住宅事業者に対しては勉強会等を通じた教育を実施し、「えひめロングライフ住宅」のブランドの普及拡大を目指す。

普及の可能性としては、愛媛県建築士会、県内建築団体、県内住宅事業者と連携することが計画されており、消費者に向けた広報PRも強化することから普及の見込みはあると考える。

<事業計画と実現可能性>

令和4年度で「仕組みの開発」を完了させ、令和5年度で「体制整備」を実施し、当会事務局の業務フローが確立できた段階で「周知」をおこない、令和6年度で「性能維持・向上」事業を実施する予定。

事業遅延対策としては、次年度以降で住宅事業団体等との連携を検討しており、体制強化を図ることで業務遂行能力を高める。

本事業の仕組みでは、2025年の省エネ義務化やカーボンニュートラル実現という政府の考える今後の住宅のあるべき方向性についても、本事業ブランドの普及拡大とともに併せて周知していくことで、消費者の支持を得るとともに、地域工務店の技術力・提案力の底上げにつながるような発信の工夫を行う。