

43

地域密着の工務店と金融機関が連携した「住宅価値表示」に基づく住宅ストック維持・向上促進プロジェクト

● 長寿命住宅普及協会 (旧：長寿命住宅研究会)

実施目的

既存住宅の流通促進に資する、良質で寿命の長い住宅の供給を促進する。

仕組みの概要

施工品質、性能(長期優良住宅認定かつ設計・建設住宅性能評価所得)、及び維持管理(5年毎の定期点検、維持保全確認書の発行、履歴情報保存、修繕費用積立電子ポイント)について一定の水準を満たす住宅を「長寿命住宅」として協会が認定する。当該住宅の建築に対して、独自に開発した資産価値評価手法(住宅価値表示算定システム)による結果を踏まえた、金利引き下げ・融資期間拡大住宅ローンを利用できる。

事業の背景・ねらい [団体の思い]

全国各地を拠点とする地域工務店と住まいに関連する各種企業・団体により構成される当会は「既往の取り組みの整理及び再構築」「地域工務店の全国ネットワーク」「住宅価値表示の開発」「新たな金融商品開発の土台づくり」の枠組み形成により、経年価値でしかない従来の住宅の不動産価値を、質の高い住宅の設計・施工及び適切な維持管理と定期的なインスペクションにより新たな社会的価値の創出を目指している。

住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

認定基準 | 長期優良住宅認定、設計・建設性能評価取得を義務化。引き渡し時にこれらの認定書を住宅購入者に渡す。保証期間延長瑕疵保証責任保険(住宅保証機構)を付保。

維持保全 | 協会加盟住宅事業者が、維持保全計画書を作成し、引き渡し時に住宅購入者に渡す。これに基づき5年毎に定期点検を行い、点検の結果は別途住宅購入者が加入する住宅履歴情報システムに蓄積する。

履歴情報蓄積 | 住宅事業者が「まもりすまいロングサポートシステム」により住宅購入者に提供する、住宅専用電子マネーによって、将来必要な住まいのメンテナンス等の費用を、定期点検等の実績にあわせて蓄積することができる。

住宅性能や劣化の状況を考慮して資産価値を評価する方法

質の高さに加え、適切な維持管理が行われることで、住宅の価値が担保されていくことを適正に評価する、協会が独自に開発した「住宅価値表示算定プログラム」を用いて、住宅購入者に「住宅価値表示ご提案書」を、引き渡し時及び定期点検実施後に、住宅事業者が作成して提供する。

良質な住宅取得を後押しする住宅ローンなどの金融商品や流通の仕組み

商品名 | 住生活あんしんペアローン(宮崎銀行)

内容 | 住宅ローンとフリーローンをパッケージ化。フリーローンの利用期間を20年に延長。審査を2回から1回に削減。

商品名 | 武蔵野住宅ローンスーパー大満足(武蔵野銀行)

内容 | 適用金利の引き下げ。

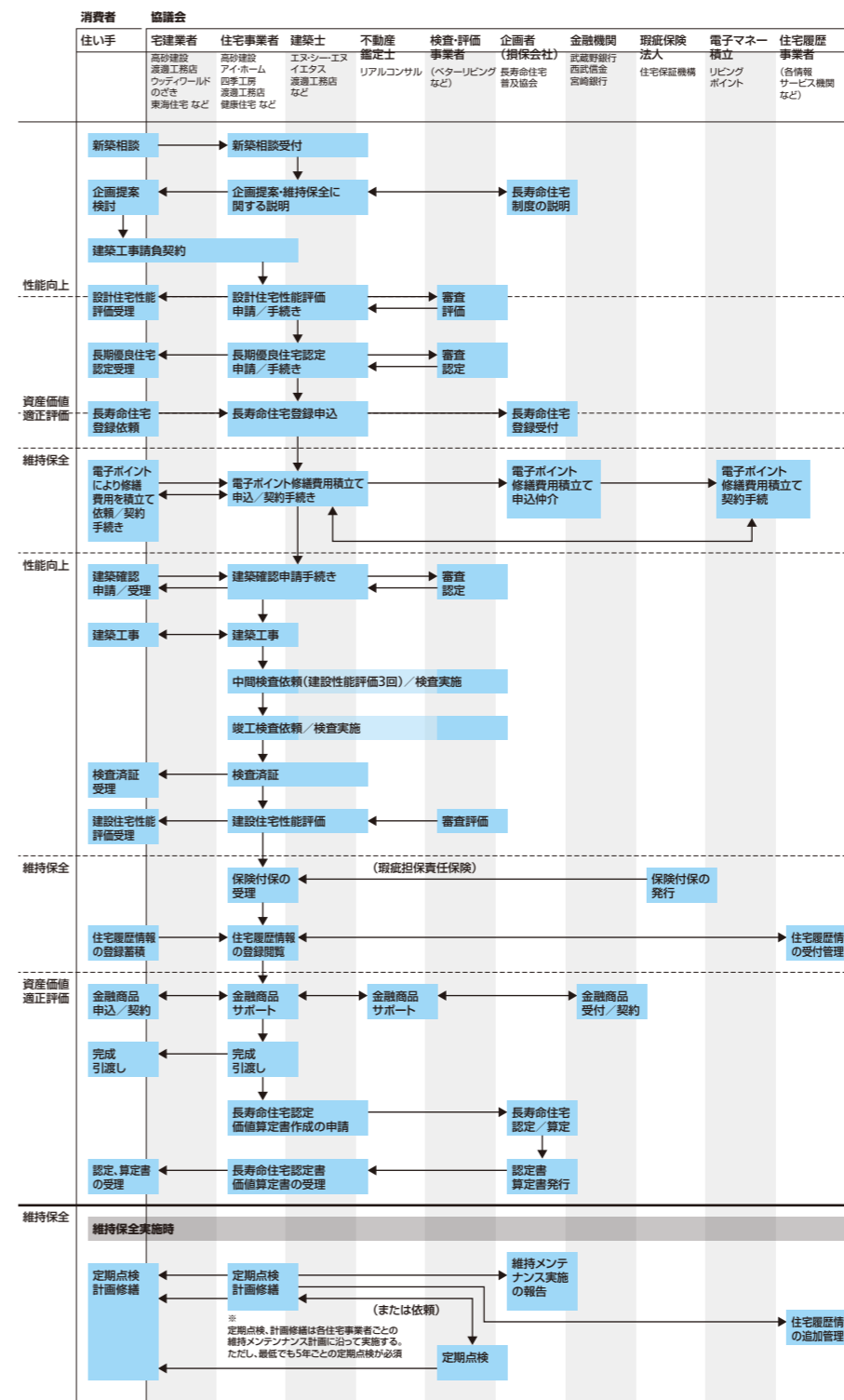
商品名 | 長寿命住宅研究会連携スーパー住宅ローン(西武信用金庫)

内容 | 融資期間を最長60年に延長。

開発した仕組みを普及させるための取組

情報提供システム | 協会ウェブサイトでの情報発信。ランディングページ、リスティング広告を活用。

業務フロー



事業分類

優良新築ブランド普及

対象住宅

新築住宅 / 戸建住宅 / 持家

取引形態

新築請負

対象地域

全国

事業経過

平成28年度 事業採択
平成30年度 仕組み完成
令和元年度 試行実施

団体構成

代表提案者:
一般社団法人長寿命住宅普及協会

企画者:
(一社)長寿命住宅普及協会、(株)ウッドワン
(株)エヌ・シー・エヌ、(株)いえらぶ
マーケティング、リビングポイント(株)

住宅事業者:
株式会社高砂建設、アイ・ホーム株式会社
(株)小嶋工務店、大東住宅(株)、
(株)平成建設
(株)エアパス・エコ・プロジェクト、
四季の住まい(株)、永代ハウス(株)、
(株)フォレストコーポレーション、
(株)すまい工房、銘建、アート宙
(株)四季工房

建築士:
(株)イエタス、(株)高砂建設
アイ・ホーム(株)、(株)小嶋工務店

宅建業者:
(株)高砂建設、アイ・ホーム(株)
(株)小嶋工務店、健康住宅(株)

不動産鑑定士:
(株)リアルコンサル

検査・履歴事業者:
(株)構造計画研究所、(一財)ベターリビング

金融機関:
(株)埼玉りそな銀行蔵支店
(株)武蔵野銀行蔵支店
(株)宮崎銀行営業統括部
西武信用金庫花小金井支店
住宅保証機構(株)
三井住友海上火災保険(株)
東京海上日動火災保険(株)
損害保険ジャパン日本興亜(株)営業開発部

43

地域密着の工務店と金融機関が連携した「住宅価値表示」に基づく住宅ストック維持・向上促進プロジェクト

長寿命住宅普及協会

(旧：長寿命住宅研究会)

[試行事例]

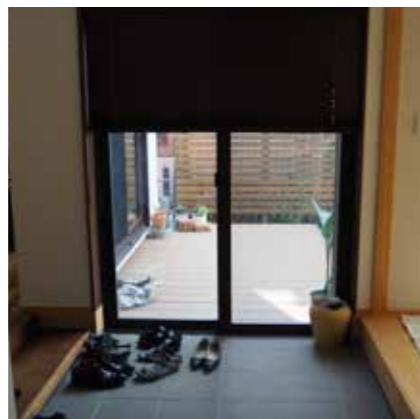
Best Value Home



外観



施工中 | 外断熱



126 玄関 | 採光を取り入れ、横に和室を設置



小屋裏 | 採光取り入れ、天井高も確保



リビング | 吹き抜け設計



路地庭 | 柵、敷石設置

所在地

埼玉県白岡市

物件概要

種類 新築戸建
構造 木造2階建(在来軸組工法)
面積 敷地 | 228.8m²
延床 | 109m²
築年 平成30年

取引形態

新築請負

建物の特徴

0.8kWの小型室内機を中心としたマルチACシステムにより、常に室温を一定に保っている。

試行経過

平成29年8月 新築相談対応
平成29年10月 仕組み紹介
平成29年10月 請負契約
平成29年11月 新築工事着工
平成30年1月 長寿命住宅認定
平成30年2月 引き渡し、入居

施主

30歳代 | 会社員 | 家族構成：夫婦と子2人

仕組みを利用して[施主の声]

仕組みを利用したきっかけ

子どもの小学校入学をきっかけに、戸建注文住宅の取得を検討。妻の実家周辺を検討していたところ、近くに土地を購入。妻の父親の勧めもあって高砂建設に相談、長寿命住宅のことを知った。

仕組みを利用することにした決め手

高砂建設は従来から同様のサービスを提供していたので高砂建設に依頼する時点で、良質性の内容は承知していた。

仕組みを利用して良かったこと

分譲マンションは結露がひどかったが、今はそれが無いことが一番良い。仕組みの内容について詳細は把握していないが、長く住むつもりなので、定期点検などがあることから安心して住み続けられる良い仕組みだと思う。

仕組みを利用して良くなかったこと

この仕組みに不満はない。非常に助かっている。

仕組みを普及するために必要なこと

この仕組みを知らない人は多い。金融機関が限定されていることは難点だった。