

| | | | |
|-----|---------------------------|-----|-----------------|
| 提案名 | 地域金融機関と取組む長期優良住宅の普及プロジェクト | 分野 | 維持管理・流通の分野に係る提案 |
| 提案者 | 三栄ハウス株式会社 | 種別 | システム提案 |
| 構造 | 木造（在来軸組） | 建て方 | 一戸建ての住宅 |

■提案の基本的考え方

弊社は創設以来、神奈川県において地域密着型の住宅建設事業を主眼に、設計から施工・アフターサービスまでを自社一貫した体制で行い、通算約 10,000 棟の木造住宅を施工してまいりました。その結果、お引渡し後のお客様から多くのリフォームご依頼を頂戴し、自社にて対応しております。

その中で、本当の意味での「地域に根差す住環境の創造」の具現化の 1 つとして、創設時より、まずは住宅の基本コンセプトとして「高機能高耐久住宅」を掲げ、柱・土台には国産ヒノキ無垢の 120mm 角を採用し、1987 年から構造材のプレカット化や人工乾燥材の全面採用、2000 年からは省エネ性能向上を目的としての外張り断熱工法の標準採用、2002 年より品質の更なる向上を目指し第三者機関チェック機能の強化として住宅性能表示制度（ハウスプラス）を導入（通算設計評価 500 件、建設評価 290 件の実績）などの取組みを行なってまいりました。

全ては「安心して長く住める住いの供給」の為、また、お客様の「生涯財産である住宅の価値の担保」を実現する手法として、いわゆる住宅履歴情報の整備という視点から、2000 年以降の完工物件については、全ての設計図書を電子データ化し保管しており、今回の長期優良住宅につきましても、改めて「お客様に更なる負担を強いる事無く」対応及び長期住宅の供給が可能と考えております。

さらに今回は、将来的な日本の住宅市場において、「スクラップ&ビルド」から「住み替え・買い替え」を安心して行なえる「優良中古住宅の流通及び市場の形成」が必須であると認識し、提案内容における長期優良住宅の普及プロジェクトを推進してまいります。

■提案内容

今後長期優良住宅仕様で建築された住宅が、将来において住い手の環境変化などの理由により住み替えが必要となった際に、現時点での日本の中古住宅市場価値観や市場体制ではその価値の正当な評価や妥当性のある価格帯での売買等は実現され難く、また、「確実に維持保全が成された」という評価の基準等も曖昧である事より、本当の意味での「長期優良住宅社会」を実現する為には、消費者の不安を解消し、資産価値としての住宅を次の居住（予定）者が安心して購入取引きできる市場の形成や、価値基準の確立が必須である。

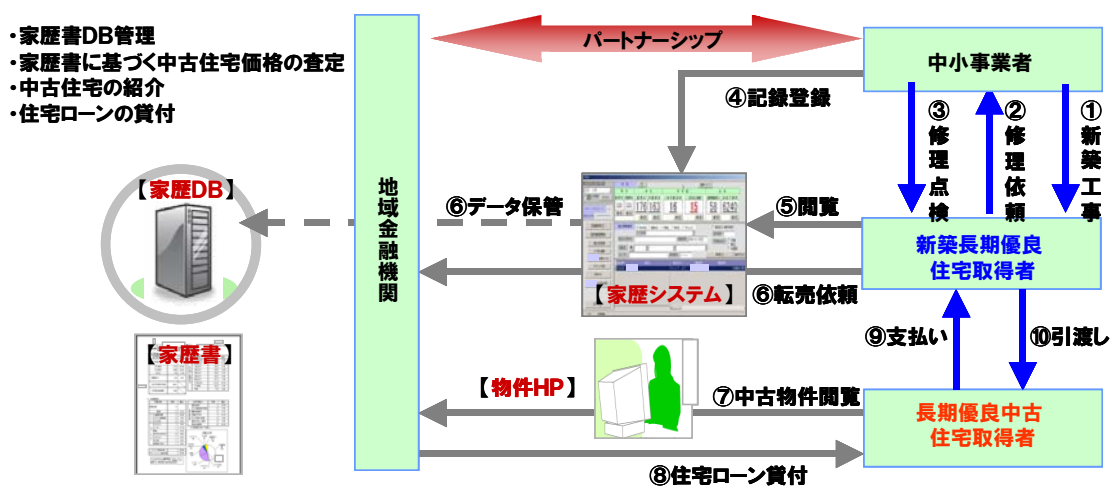
また、大手住宅供給者においては、独自の流通市場の形成や価値担保の基準及び維持保全プログラムなどを利用することにより、自社中古住宅の適正な売買ネットワークを実現している。

一方、中小事業者が供給する住宅においては、上記大手のような方式を実現運用はなかなか難しく、よって市場においても、中古住宅→品質低下→資産価値下落というような連鎖を受け入れざるを得ない状況におかれている。

よって今回弊社は、将来的には弊社のみならず他の地域中小事業者の参加も当然考慮に入れた上で、まずは地域での「公共性があり、第三者的な信用」が厚く、且つ、住宅購入者及び事業者の双方に関わりを持つ「地域金融機関」を、市場形成の重要な役割を担うパートナーとして捉えた形での提案を行なう事としました。

- ★ 地域の中小事業者で建築された長期優良住宅を、中小事業者と地域の金融機関がパートナーシップを組む事で、住い手側の理由による「住み替え」「買い替え」に対応できる、良質で信頼性の高い長期優良「中古住宅」市場の形成を目的とする。
- ★ 第三者である金融機関が、住宅履歴情報（家歴書）を同時リアルタイムに確認利用できる事で、中古住宅の内包評価も可能となり、初期の居住者向けのお得なリフォームローン商品の開発や、次期中古購入者へのより有利なローン商品の開発等及び紹介などにも有効となる。
- ★ 本システム（家歴システム）の構成の中に、居住者・供給者（事業者）・金融機関・管理保管機能を組み込むことで、全ての立場においてリアルタイムな情報共有と、それに伴う強制的な更新義務体制が実現される事で、今後の住宅価値の担保については中古住宅市場形成へと役立てる。
- ★ 将来的には、事業者のみのネットワークではなく、金融機関のネットワークを利用した形での、広範囲な中古流通情報開示の仕組みを構築していく必要がある。

【家歴システム・イメージフロー】



■提案者からのコメント

「つくっては壊す」フロー消費型から「いいものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」ストック型社会への転換が、「住生活向上・環境負荷の低減」につながるとの認識から、弊社では住宅の長寿命化に取り組んできました。

今回「ストック型の社会」には長期優良中古住宅の流通が不可欠であり、そのためには金融機関との取り組みが必要であると考え、提案を致しました。

これまで長期優良新築住宅に対する各種ローン優遇は実施されていますが、第三者的立場である地域金融機関が家歴情報を利用することで住宅全体の価値算定が可能になると考えており、長期優良中古住宅に対しても各種ローンの開発検討が想定されることから、一般中古住宅と長期優良中古住宅の資産価値の違いを住宅購入者へ訴求することができると思います。

今回の提案の採択により中古住宅流通網を整備する事を目標として取り組むと共に、住まいへの愛着を養うことを目的としたセミナー等を通して長期優良住宅の啓蒙・普及促進に寄与してまいります。