

提案名	ヘーベルハウス・ロングライフ住宅	部門	住宅の新築
提案者	旭化成ホームズ株式会社	種別	システム提案
構造	鉄骨造（プレハブ）	建て方	一戸建ての住宅
概要	建物の基本部材は60年、外装材を30年を目途としたメンテナンス頻度を少なくできる構法と、点検システムを備えるなど、住宅の長寿命に重きをおいた提案。		

■概 評

既存住宅の売買での買取保証の実施や、住み替え支援の取り組みは、既存住宅の流通促進に資するものとして評価した。

■ 提案の基本的考え方

ヘーベルハウス・ロングライフ住宅の基本的な考え方は、「高い防災性能や居住性能を有する住宅を実現し、また、当該性能を60年以上の超長期に亘って持続しやすい構法やサービスを採用することによって、居住者が安心して快適に暮らすことが可能となり、結果として住宅の長寿命化を図ること。」です。この考え方を実現する住宅を居住者に提供し、供給者と居住者が一体となって住宅の長寿命化に取り組みます。

■提案内容

耐久性

提案建物は、品確法における「劣化の軽減」で規定される にとどまらず、スケルトンを構成する主要部材（基礎・軸組材、外壁、床、屋根）に対して、60年以上の耐久性を有する部材を配している。併せて定期的なメンテナンスが必要な防水シートやシーリング、外壁塗装については、独自に開発した30年以上の耐久性を有する材料を使用し、メンテナンス周期をそえることで、60年の間に一度だけ計画的なリプレースを行うことで60年以上の耐久性を確保できるようにしている。

耐震性

軸組みにパネル化された偏心ブレースを設置。偏心ブレースのリンク部に極低降点鋼製による制震構造を採用している。この制震デバイスは、想定を超える地震により制震デバイスの損傷度が高くなった場合であっても、容易に制震デバイスを交換することが可能であり、「安全性」のみでなく「修性」も考慮された技術であり、建物の長期使用に資するものである。

維持管理

提案建物では、60年間におけるメンテナンス計画を策定し、建物供給時に別に60年間のメンテナンスプログラムを居住者に対して提供する。主要部材については60年以上の耐久性を有し、メンテナンスが必要な部材に関しては30年に一度の計画的メンテナンスを行うことで建物全体としての長期耐用性を実現している。併せて60年点検システムを導入し、定期的な点検を行い独自の部材耐久性診断システムにより居住者に予防メンテナンスを促すことで、住宅の長寿命化を図っている。



記録の作成と保存

独自のアフター 客情報システムというシステムを構築し、創業時からの住宅データを保存している。このデータベースは、別の使用部材が一覧できるだけでなく、交換等により部材に変更があった場合も反映ができるようになっている。メンテナンスに関して、所有者からの問い合わせに応じてこれらの情報をサービス担当が時閲覧可能としており、速な対応を可能としている。

流通促進等に関する取り組み

本住宅では、所有者の求めに応じて下記流通サービスをいつでも利用可能としている。

(1) 既存住宅の売買 (ストックヘーベルハウス)

化成不動産 株式会社 (化成ホームズ子会社) を 介業者としたヘーベルハウス 専用の中古住宅販売サービス。

流通耐用年数を基本躯体：50年、内装・設備：15年とし、一般的な住宅の流通耐用年数20年を大幅に上回る独自査定方法を採用。

インターネット上で売却予定物件の情報を上記査定方式による建物価格と点検・メンテナンス履歴とともに公開。これまでの実績は約700棟。

また、化成不動産による買取保証制度を設け、安心して住み替え先の購入ができるようにしている。同制度は、6月以内に売却ができない場合、あらかじめ約した価格で化成不動産が直接買取する制度である。

(2) 住替え型リバースモーゲージ (リムーブ)

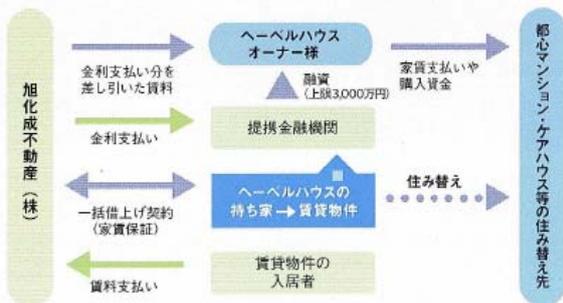
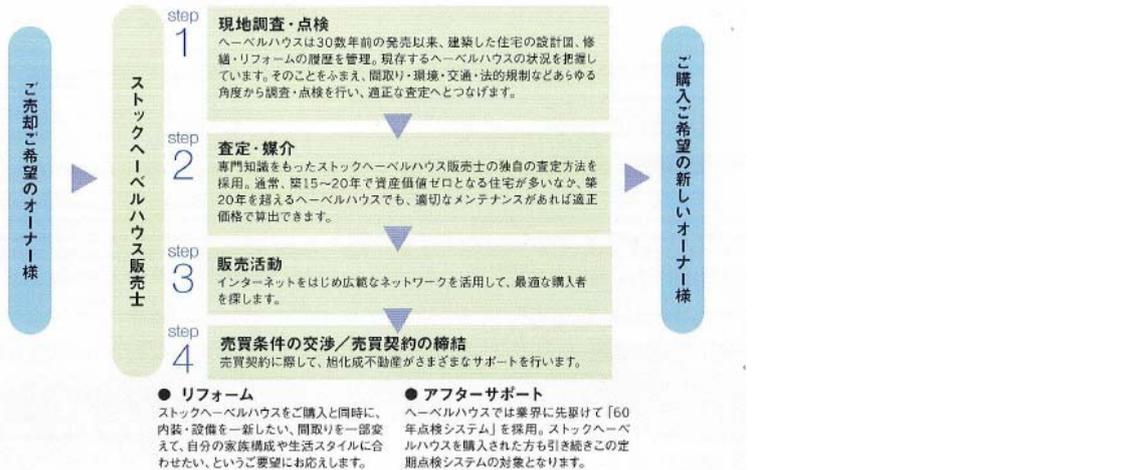
従来のリバースモーゲージは3大リスク (資産下落リスク、金利上 リスク、長生きリスク) が回 できず普及が進んでいない。リムーブでは、以下の条件を付与することにより住宅資産価値を活用したリバースモーゲージのサービスを利用可能としている。

まず、住替えを基本条件とし当該物件を 物件にすることのより一定の家 収入を確保。安定した金利 済ができるため、金利上 リスクを回 している。

又、融資上限を3000万円とすることや、ストックヘーベルハウスの長期の資産査定システムを採用することにより、長生きリスクも回 できる仕組みとした。

同時に、物件となる土地は主として高地価エリアであるため、融資上限、長期査定と併せて資産下落リスクを回 することができる。

<ストックヘーベルハウス・リバースモーゲージ概念図>



■提案者からのコメント

創業時以来、「資産価値が続く家」を理念に置き、住宅の物理的・機能的な性能に加えて、長期にわたるメンテナンスやその関連サービスを充実させてまいりました。平成10年に「ロングライフ住宅の実現」を ーし、より一層の技術 ー新・サービスの向上に取り組んできました。

超長期住宅先導的モデル事業として評価されたことは、これまで積み重 ーてきたビジネスそのものであり、大 ー変光 ーであるとともに、今後も、「ロングライフ住宅」の実現にむけ、継続して努力することで一層の進化を図 ーっていく所存であります。

また、本モデル事業を普及していくため、対象建物は、各建築現場に当モデル事業を解説する ー板等を設置し、近 ー住民への広報活動を積極的に行っていきます。

