

# すまい くらし News Letter



末永く安心して暮らせる住まいづくりへ……



一般社団法人 住宅長期支援センター  
理事長 東樋口 護

2016年4月1日に「一般社団法人 住宅長期支援センター」を設立してから半年が経ちました。

「NPO 法人 住宅長期保証支援センター」より引き継いだ「登録住宅いえるて事業」「住宅メンテナンス診断士事業」は順調に稼働し、会員、関係者みなさまのお陰と深く感謝申し上げます。ニュースレター第1号発行にあたり、ご挨拶をさせていただきます。

私たちはいつまでも住み継がれることの出来る、美しい住まいとまちの礎を築きます。

21世紀もはじめの10年が過ぎ、私たちの住宅は性能が高く、便利で快適なものになり、消費者も好みに応じた住宅を選択して暮らすようになりました。

国土交通省は、2006年の住生活基本法をスタートとして、2008年長期優良住宅普及促進、2010年の既存住宅瑕疵担保保険等で住み継ぐ住宅の普及を一層推進し、今までのフロー主義から、有効なストックの形成とその持続的な利用というストック中心主義へと、われわれの生活と住まいは大きな転換が始まっています。

今や「性能も耐久性も高い住宅を建てて、適切に維持管理し、良質な中古住宅市場を形成する」ことは、住まい手が愛着ある生活環境を築き、住文化を育てていくために、また、持続的な生活環境形成のためにも、たいへん重要であることが認められるようになってきています。

今、住宅が有効なストックとなり、そこで生き生きとしたゆとりのある住生活を営むことが出来る、それらが一つ一つ積み重なって美しい住宅地と元気なまちを創り上げていく、そうした住まいづくりが求められています。そのために、住まいを丈夫で長持ちするものにしていくことが、これからの住まいづくりの課題となっています。

高耐久の住宅の開発と供給ということに止まらず、それを安心して住み継ぐための住宅履歴整備などの仕組み、メンテナンスする仕組み、いつまでも住み継ぐことの出来る住宅の飽きのこない美しいデザイン、有効な住宅ストックの活用の仕組みなどが、大切な課題・テーマです。

こうした課題・テーマを、日々の活動を通じて実現し、末永く安心して暮らせる美しい住まいづくりの理想を実現していくことを目指して、個人や個別の企業だけでは出来ないことを、協働してお互いにサポートし合うのが「一般社団法人住宅長期支援センター」です。

是非とも、私どもの趣旨にご賛同いただき、多くの方々がここに集われることを、心からお願い申し上げます。



# 登録住宅いえかると

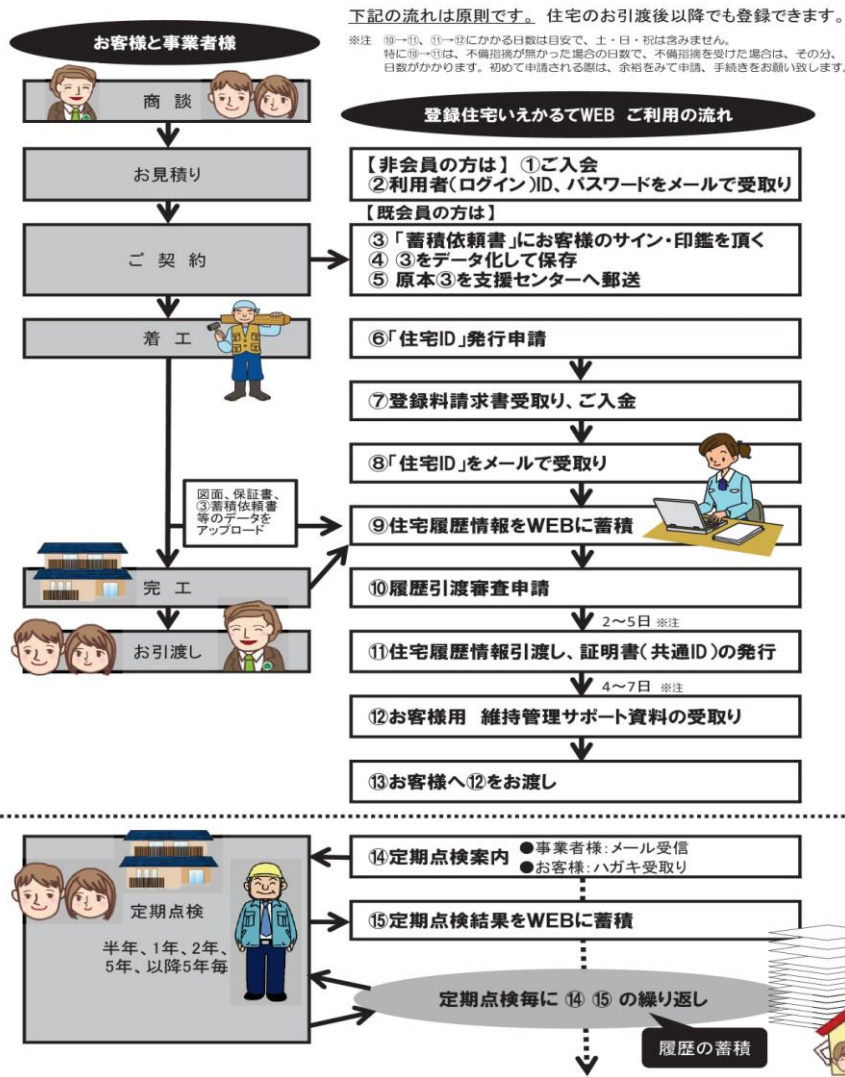
当センターは、旧NPO法人から「登録住宅いえかると」事業を引き継ぎ6か月が経ちました。

長年「登録住宅いえかると」をご利用頂いている会員様、これから住情報を「登録住宅いえかると」に蓄積し、住宅の維持管理等に活用される会員様に、改めましてご利用の手順をご案内致します。

※「ログインID」「パスワード」が不明の方は、メール (info@holsc.or.jp) にてお問い合わせください。

※「登録住宅いえかると」WEBの機能、使いやすさのご要望・ご提案をお待ち致しています。

## 「登録住宅いえかると」ご利用の流れ



## 「登録住宅いえかると」安心サポート!

- ①お客様と長く維持管理で繋がります。
  - ・定期的な案内で確実な点検実施
  - ・長期の維持管理サポート(修繕・リフォーム時)実施を継続
  - ・相続、売買等でお役立ち
  - ・空き家になっても管理可能
- ②WEB容量は750MB!
- ③建材や設備機器のリコール確認にも便利。万が一の図書紛失にもWEBで確認!
- ④「いえかると」の活用で家の価値が評価されます。
- ⑤住宅メンテナンス診断士は「いえかると」活用でお客様信頼UP!
- ⑥顧客管理が出来ます。

維持管理された住まいは、将来、建物価値が評価されます!

### 費用一覧(税別)

	松コース	竹コース	梅コース 中古のみ
サポート期間	最長 75年間	最長 30年間	最長 15年間
費用	30,000 円/戸	20,000 円/戸	10,000 円/戸



# 住宅メンテナンス診断士®



## まず現況を知ることから

住宅メンテナンス診断士委員会 委員長 藤井 義久（京都大学）

家の耐久性あるいは劣化を決める条件には5つあります。設計、材料および施工の3条件がまず挙げられます。これらは建築方がこれまで新築時や改修時に耐久性を確保するために工夫してきた3条件です。さらに建築方も住み手もあまり正しく理解していない条件として、その家が建っている環境と住まい方（維持管理）の2条件が加わります。



特に、木造住宅の躯体を構成している木部や金物の劣化は、水分との関連で発生し、木部については、雨漏れや湿気などから腐朽や蟻害といった生物劣化が発生し、耐久性が低下し、結果的に寿命が縮みます。これらの劣化は、経年とともに見えないところで、密かに進行することが多く、やっかいです。いくら新築時に手間をかけて3条件を工夫して、耐久性確保の策を講じても、完璧なものではなく、環境や維持管理によって家の劣化は大きく左右されます。

劣化しやすい部位や建物の中で構造上重要な部位を中心に、定期的な点検・診断を行い、劣化を早期に発見し、早期に対策することが、結果的に最も技術的にも経済的にも寿命確保のために有効で、合理的な手段となります。

住宅メンテナンス診断士には、点検・診断の技術、住宅の現況を正しく把握し、これを報告する技術を身につけることが求められます。そのために基礎的な知識を習得し、経験を積んで種々の状況での住宅の現況を把握できる人材として活躍することが求められます。

## 事業者のみなさまへ <住宅メンテナンス診断士®講習会>

NPO 法人より14年間の実績を持つ当講習会は、国土交通省の「住宅の点検、維持管理、リフォーム・リノベーション、中古住宅市場活性化、空き家利活用」等の促進に沿って不易流行を織り込んだ内容です。今年度より新たに、「住宅のメンテナンス診断（概論）」「外装の劣化と診断」が加わりました。

第一線で活躍中の講師による講義は、受講者多数より、「直接、話が聞けて良かった！」「仕事の再確認になった！」「不具合事例写真が多く、勉強になった！」とのお声を頂いています。

第35回：大阪会場 ※終了しました	
日時	2016年8月5日（金） 9：25～16：50
会場	新大阪丸ビル別館 2階 2-3
第36回：名古屋会場 ※終了しました	
日時	2016年8月29日（月） 9：25～16：50
会場	ウイंकあいち 1002 会議室
第37回：東京会場	
日時	2016年11月8日（火） 9：25～16：50
会場	連合会館 2階 大会議室
定員	： 各回 100名（先着順）
参加費	： 一般 27,000円（税込） 会員 23,760円（税込）

講習会（9：25～15：55）
住宅のメンテナンス診断と維持管理の基本
国土交通省インスペクション・ガイドラインの解説と診断の流れ
木部・木構造の劣化と診断 実例紹介と解説
外装（屋根 外壁、ベランダ）の劣化と診断 実例紹介と解説
診断士の不動産市場における活動状況、既存住宅市場の動き
診断士による住宅所有者への住まい方と住宅履歴情報
資格認定試験（16：05～16：50）



## 住宅メンテナンス診断士®のみなさまへ <スキルアップ講座>

9月より順次、講座を実施中！詳細は、裏面の活動予定やホームページをご覧ください。→



# 住宅インスペクター®



## 住宅メンテナンス診断士は一定の条件で登録可能！！

センターは、平成27年3月より長期優良住宅化リフォーム推進事業で、国土交通省にインスペクター講習団体として登録し活動しています。

住宅メンテナンス診断士の皆様へ、「住宅インスペクター」登録のご案内を致していましたが、今夏、登録方法や手続き等、たくさんのお問合せを頂きました。

登録ご希望の場合は、以下の条件が必要です。是非、ご登録頂きます様、宜しくお願い申し上げます。

以下の3つの条件が揃えば、「住宅インスペクター®」に登録できます。

1

下記、いずれかの有資格者

建築士（1級、2級、木造）	
1級建築施工管理技士	
2級建築 施工管理 技士	建築 躯体かつ仕上げ

2

住宅メンテナンス診断士®  
ご登録者



※「住宅メンテナンス診断士講習会」は、国土交通省長期優良住宅化リフォーム推進事業インスペクター認定講習会です。

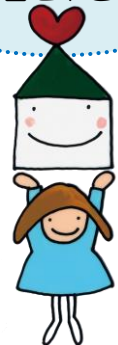
3

一般社団法人  
住宅長期支援センター  
会員

	年会費	入会金
正会員	36,000	30,000 初年度のみ

登録費 無料！

是非、事務局へ  
お問合せ下さい！



## 活動予定

## 住まいの維持管理・点検 出前講座 受付中!!

テーマや条件等、詳細は、センターへお問い合わせください！

日付	時間	行事名	場所
9/21 (水)	13:15~16:45	スキルアップ講座： 工務店の為のビジネスモデル構築の基礎①	大阪市立総合生涯 学習センター
10/19(水)	13:15~16:45	スキルアップ講座： 工務店の為のビジネスモデル構築の基礎②	
11/8 (火)	9:25~16:50	第37回住宅メンテナンス診断士講習会	東京 連合会館
11/9 (水)	10:00~12:00	スキルアップ講座：外装、屋根、ベランダの不具合、 雨漏りと見積書提出のコツ	東京 連合会館
	13:30~15:50	スキルアップ講座：上手なクレーム解決法	
	16:00~16:50	スキルアップ講座： 点検・インスペクションから中古住宅市場活性化へ	
11/17(木)	14:00~16:30	スキルアップ講座：お客様の心に響く工務店経営	エルおおさか
	16:45~18:00	【会員勉強会】インスペクション時の撮影の心得	センター事務所
12/8 (木)	14:00~16:30	スキルアップ講座：外装、屋根、ベランダの不具合、 雨漏りと見積書提出のコツ	エルおおさか
1/19 (木)	14:00~16:30	スキルアップ講座： 点検・インスペクションから中古住宅市場活性化へ	
2/14 (火)	14:00~16:30	スキルアップ講座： 住まいを長持ちする為の害虫、小動物、カビ対策	
2/23 (火)	13:30~14:30	【出前講座】おしゃべりカフェ	高石市 ボランティア・ 市民活動センター

※諸事情により変更する場合があります。※セミナー等の問い合わせ、お申し込みは、支援センター事務局まで。

新商品情報やお客様との交流活動等をお寄せください。

一般社団法人  
住宅長期支援センター

〒540-0012 大阪市中央区谷町 1-7-4  
TEL: 06-6941-8336 FAX: 06-6941-8337  
URL: <http://www.holsc.or.jp>  
E-mail: [info@holsc.or.jp](mailto:info@holsc.or.jp)