



すまいくらし News・Letter



～ 年頭のご挨拶 ～

住宅の基本情報・履歴情報の更新と活用を進め、 愛着ある住まいづくりの推進を！



新しい年を迎え、皆様のご健勝とご発展をお祈り致します。
新型コロナウイルスに負けず、しっかりと前進しましょう。

2020年は、新型コロナの一年でした。ワクチンは出来つつありますが、終息にはまだ時間が必要です。これは、世界を襲った一過性の感染症ではありません。自然の一員として、ウィルスと共に生きてきた人類の宿命のようなものです。今回のコロナウィルスは、私たちの生活が、グローバルなつながりのもとで、生活と経済、人間活動と自然、人間力と技術力などの微妙なバランスのもとに成り立っていることを明らかにしました。抑えるのも拡散するのも自粛・対策・対応のちょっとした違いであり、それが連鎖しているわけで、科学的な所見が必須であります。「密」にならずに生き生きとつながる、新しいマナー・ライフスタイルが求められています。

こうした状況下で、はっきりしてきたことの一つは、家族と住宅の、基本単位としての重要性和新しい在り方です。「巣ごもり」というのはちょっと悲しい言葉ですが、一面では家庭生活が外敵からの防御性を備えたものであり、その中で基本生活が営まれることを示しています。住居内の家族生活を安全で豊かなものにするこの重要性が改めて明らかにしています。

また、テレワークなど職場でもありその為の備えも必要であり、「離れてつながる」あり方がさまざまに工夫されなければなりません。スペイン風邪のパンデミックの時代と異なり、情報化技術がそれを可能にしています。

住宅が安定した快適な活動拠点であることが、ますます強く求められます。環境の時代の住宅ストックの時代であるのも関わらず、我が国は「仮の住まい」「住宅フロー中心」意識が強く残っています。

例えば、アメリカでは住宅投資の累計が、住宅資産総計とほぼ同じであるのに対して、わが国の場合、住宅資産総計は住宅投資累計の7割程度でしかない。それだけ日本の住宅ストックの価値は低く、中古住宅市場は弱い。

気候変動による災害が目に見えて増加している現在、資源の無駄遣いを減らすためにも、住宅ストックの持続的な活用と中古市場の活性化が強く求められています。それは、環境負荷を低減し、新型コロナのような感染症の頻発を防ぐ道でもあります。快適性と省エネを両立させたリフォームも必要です。

住宅所有者の皆様へは、愛着の住まいとして、住まいの点検と維持管理の実施とそれらの履歴情報の「いえるて」へのアップを是非勧めて下さい。そうした積み重ねが、売却時などには、良好に建築され維持管理された住宅であることを証明することになります。住宅資産の価値を高めることにつながります。

センターの会員・住宅事業者の皆様には、受け継ぐ住まいをめざした「登録住宅いえるて」事業、「住宅メンテナンス診断士」事業に対する、日頃の取り組み・ご尽力に御礼申し上げます。皆様の事業が、住宅履歴情報蓄積と維持管理の推進によって発展することを、そして、その輪が持続的に広がっていく事を願っております。本センターはそのための支援を精一杯つづけて参ります。

「中古住宅の価値再生」と「住宅履歴情報の蓄積とその透明化」の推進によって、「新築中心」という呪縛を解いていく必要があります。住まい手の維持管理の推進・情報蓄積を基礎とした愛着ある住まいの実現、事業者の維持管理を越えたリノベーションなどの価値創造の取り組み、中古住宅市場における住宅情報の透明化などの積み重ねがより一層求められます。

本年も、皆様と一緒に一歩ずつ進んで行きたいと存じます。どうかよろしくお願いいたします。



住まいの維持管理支援事業

いえかるて
住宅劣化診断協会 正会員
<https://www.toroku-jutaku.net/>

●住まいの維持管理冊子を住宅引渡し時にご活用下さい!!

お知らせ 昨年7月より、申込を頂いた住宅の引渡し日に間に合うように「維持管理冊子等ファイル」は、登録住宅いえかるてWEBの基本情報「完工日（予定日）」を目安に、その前月26日～同月末までに 会員会社様へご送付しております。

WEB基本情報欄完工日（予定日）の入力が、前月25日までに間に合わない場合は、初期情報データの情報アップ後、「登録住宅いえかるて証明書」と「維持管理冊子等」を同時に会員会社様へお送りしますが、早めにご連絡いただければ、実際の引渡し日前に「維持管理冊子・資料」をご送付も可能です。ご不明な点がございましたら、事務局までご連絡下さい。

建築事業者様に「いえかるて」活用のお勧め補助事業・制度

「いえかるて」を活用できる事業等は、住情報の保存の義務化や活用など多数あります。登録住宅いえかるてWEB

下記はその一部ですが、多様な場面で是非「登録住宅いえかるて」WEBをご活用ください。

《補助事業》： 1、地域型住宅グリーン化補助事業→令和2年度補正予算が成立予定

2、長期優良住宅化リフォーム補助事業

《制度・法律》： 3、認定長期優良住宅 / 新築時の情報から維持管理情報まで蓄積の義務化

4、安心R住宅事業 / 維持管理情報の活用

5、民法改正 / いえかるての証拠を残して「契約不適合責任」の不要なトラブル回避に!!

6、建築士法施行規則改正：建築事務所の図書保存見直しで15年間蓄積保存の義務化

7、改正建築物省エネ法の説明義務制度（令和3年4/1以降に建築士が委託を受けた建築物の設計）
/ 省エネ説明義務制度に伴う省エネ評価の説明書面（写し）の保存（6に基づき15年間）



「住まいの維持管理支援事業」活用の会員紹介 NO.4

日置建設株式会社



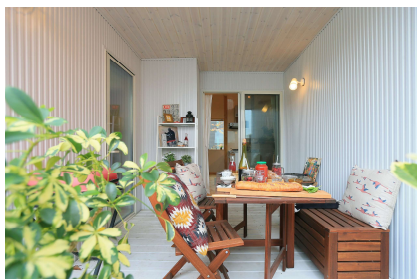
弊社は昨年50周年を迎え、兵庫県明石市で45分圏内を施工エリアとして、快適で健康な暮らしを提供し続けています。新築の注文住宅をメインに、リノベーションやリフォーム、修繕工事も行っています。

従業員は17名で住宅の高性能化、それに伴う品質確保に向けて、自社標準施工基準書を作成し、第三者監査を新築工事の全棟で行い、引き渡し後もしっかりとアフターメンテナンスを行う体制で事業を進めております。

「登録住宅いえかるて」は2007年から導入し始め2009年からは全棟導入し、定期点検も専属スタッフにより1年、2年、5年、7.5年10年それぞれ2.5年毎に30年間実施し、メンテナンスも行っています。

特に2年目と10年目については第三者の方と一緒に保証の範囲での無料メンテナンスと今後の有料化についてもお話ししながら、永く快適で健康な暮らしいただけるようアドバイス等を行っております。

また、お客様に「HK友の会」という会でアフターメンテナンス講習やお客様同士の交流会、感謝祭なども開催し、常に地域でお客様に愛される企業となり、共に歩んでいきたいと考えております。ただ、昨年から新型コロナの影響でイベント等が中止になりつつある中、オンラインでのHK



POCHE 大久保モデル RENEWAL

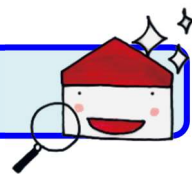
友の会の開催や「うちのメンテナンス動画」配信、定期的にダイレクトメールでの情報発信、「WAKU+」という雑貨・DIY店もあり、お客様とのつながりを大切にしながら取り組んでいて、今後もしっかりとお客様のサポートをしながら、弊社の目指す「快適で健康な暮らし専門店」となれるよう努めていきます。



本社 社屋

日置建設株式会社 代表取締役 日置尚文

住宅メンテナンス診断士®事業



住宅メンテナンス診断士 活躍！

「住宅メンテナンス診断<床下編>」を開始いたしました！

センターでは、既存の木造戸建て住宅のうち、主に築後 10 年から 30 年程度までの住宅を対象に、床下と建物の外周を、診断し、報告する業務を開始しました。診断は 2 時間程度で、センターで育成したメンテナンス診断士のうち、特に床下の診断について経験と訓練を積んだ者が担当します。診断では、蟻害・腐朽などの劣化の有無、範囲、程度や進行性の判定を行い、現状の写真とともに報告します。またその他に漏水や地盤の割れなどが確認された場合には報告します。さらに伝統的な木造の診断も実施します。

この診断は、シロアリ防除などの工事を斡旋するための診断ではありません。診断の報告書は、お施主様が、現況を理解され、また今後の改修や維持管理について、専門業者と検討する上での基礎資料となるものです。診断の費用は、55,000 円（消費税込）ですが、2021 年 3 月末までは、キャンペーン価格で対応する予定です。

住宅メンテナンス診断は、床下編としてスタートしましたが、センターでは、今後屋根や外壁などについての診断業務も計画しており、最終的には住宅維持管理のための総合的な診断へとつなげたいと考えております。

住宅所有者様におかれましては、大切な我が家を長持ちさせるための第一歩となる診断についてご検討ご利用頂きますようお願いいたします。また事業者様におかれましても、正確な現況情報に基づく維持管理や改修提案のためのツールとしてご利用下さい。

●住宅メンテナンス診断士委員会 委員長 藤井義久



住宅メンテナンス診断<床下編>
ホームページ

<https://yukashita.holsc.or.jp/>



第46回診断士講習会 <東京会場> 開催報告

「第 46 回住宅メンテナンス診断士講習会<東京会場>」は、11/9（月）に、全水道会館 大会議室にて開催致しました。

新型コロナウイルスの陽性者数が、比較的落ち着いていた時期での開催でしたが、受講者様には、検温、マスク着用、入室時の手指消毒等のご協力を賜り、朝の講義から夕方の「資格認定試験」まで、無事に全スケジュールを終了する事が出来ました。受講者様、ご関係者様、ありがとうございました！今回ご受講頂きました方々のお声を、一部、ご紹介致します。

- メンテナンスの必要性、重要性、役割が理解できました。
- 内容が具体的で、すぐに現場に活かせる講義でした。
- 不具合事例の写真が多いので、イメージしやすく、分かりやすかったです。
- 「いえるて」の仕組みやメリットが良く分かり、勉強になりました。
- いずれの講義もメンテナンスの基本が分かり、良かったです。

尚、2021 年度の開催概要は、春頃に発表の予定です。

決定次第、ホームページに掲載致します。



会員勉強会

第8回、9回 トラブル事例に学ぶ研究会 ご報告

センターの会員勉強会「トラブル事例に学ぶ研究会」は、弁護士法人 One Asia 大阪オフィス 弁護士 江副 哲 先生をお迎えし、10/9（金）に第8回、12/14（月）に第9回をオンラインにて開催致しました。両回共、下記の具体的事例について解説を賜り、質疑応答を行いました。

<第8回 具体的事例1> 10/9（金）開催

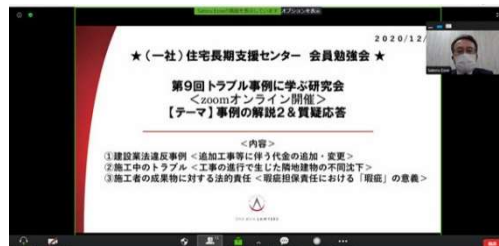
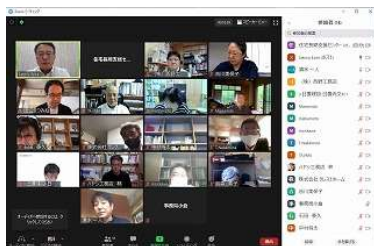
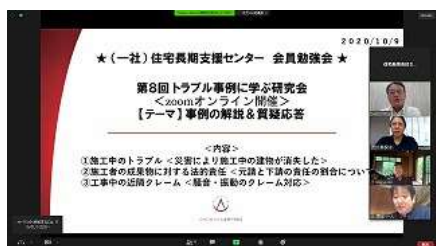
- ① 災害により施工中の建物が消失した
- ② 元請と下請の責任の割合について
- ③ 工事中の騒音・振動のクレーム

<第9回 具体的事例2> 12/14（月）開催

- ① 追加工事等に伴う代金の追加・変更
- ② 工事の進行で生じた隣地建物の不同沈下
- ③ 契約不適合責任における「契約不適合」の意義

尚、開催内容の概要は、センターのホームページ「会員専用サイト」に掲載しています。

また、次回は、2/8（月）にオンラインにて開催致します。奮ってのご参加をお待ち致しています。



【情報提供】国の補正予算等支援事業

1. グリーン化住宅ポイント制度の開始！

令和2年12月15日～令和3年10月31日までの契約締結の下記住宅が対象

(1)新築住宅(持家)：高い省エネ性能等を有する住宅 /40万～100万Pt

その他賃貸住宅の新築 10万Pt

(2)既存住宅(持家)の購入：下記いずれかの住宅が対象 /15万～30万Pt

①空家バンク登録 ②東京圏からの移住 ③高災害リスク地域からの移住 ④除却に伴い購入の既存住宅

(3)住宅のリフォーム(持家・賃貸)：断熱改修・エコ住設のいずれか必須 /上限30万Pt

詳細は 国土交通省 リンク先 https://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000974.html

住宅ポイント制度コールセンター ☎ 03-6730-5414 受付時間 9:00～17:00 (土日祝含)

2. 既存住宅における断熱リフォーム・ZEH化支援事業

(1)戸建て及び集合住宅の断熱リフォームの1/3補助 上限120万

(2)ZEHの要件を満たす新築又は改修 /60万円/戸

詳細は、別途発表

環境省リンク先 https://www.env.go.jp/guide/budget/r02/r02-hos_03-gaiyo.html

お問合せ先：環境省地球環境局 脱炭素ライフスタイル推進室 ☎ 0570-028-341

活動予定

登録住宅いえかるて&モリくん 訪問型説明会 受付中!!

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
2月8日(月)	15:00～17:00	第10回トラブル事例に学ぶ研究会	ZOOM オンライン開催
毎月第1、第3水曜日	①10:00～11:00 ②16:00～17:00	「登録住宅いえかるて」ショートセミナー	センター事務所

※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: <https://www.holsc.or.jp>

E-mail: info@holsc.or.jp

<https://www.toroku-jutaku.net/>