

# 長期優良住宅制度のあり方に関する検討会

長期優良住宅制度のあり方に関する検討会  
[2] 制度のさらなる普及促進のためのインセンティブのあり方

株式会社マイハウス 河浪日章

---

## 2006年 株式会社マイハウスを設立

長崎県長崎市内を主力にリフォーム専門店を設立。

## 2008年 管理サービス提供（住まいの定期点検ハウズドクター）

リフォーム専門店マイハウス（長崎県/2006年設立）が、戸建住宅に特化した「住まいの定期点検ハウズドクター」を提供開始。入会金10,000円・年会費3,980円とした内容で、社内独自で建物検査の仕組みや建物情報管理を行う。

## 2010年 長期優良住宅先導的モデル事業 維持管理・流通等の部 事業採択

長期優良住宅先導的モデル事業の募集に伴い、新築住宅専門業の地域工務店らから「維持管理の仕組み」についての提供要請を受け、同先導的モデル事業に「住まいの定期点検ハウズドクター」を提出し、事業採択をいただく。

## 2011年 「住宅維持管理サービスどんどん」の発表（いえとまち株式会社）

「住まいの定期点検ハウズドクター」をさらに改良して、「どんどん」を発表。工務店（住宅管理会社）が業務に負担なく、活動推進が図れるようなフロー等の整理をおこない、社会的実験を行っていく中で改良を施した。

## 2013年 全国へサービス展開

九州以外の工務店らからの強い要望により、全国へのサービス供給を開始。2014年現在で約80社の工務店と50社の不動産事業者が本ネットワークに参加している。

## 2014年 現在に至る

## 新築商品



写真: FREEQHOMES LOAFER1.5

FREEQHOMES  
全国100社加盟

弊社は長崎エリアの加盟店

長期優良住宅対応商品

省エネ等級: 4  
劣化対策等級: 3  
耐震等級: 3

## 長期的な資産をイメージする提案

### ご成約前

長期優良住宅を推奨し、認定までの案内

図面・住宅ローン計画書・見積書の他に  
将来資産シュミレーション表を公開  
(新査定方法による30年後の査定書提出)

### 引き渡し後

住宅履歴情報登録を必ず行う

有料管理契約を結び、  
維持管理のお手伝い

## THE INNOVATIVE HOUSE "LOAFER"

Build. Improve. Manage. Three innovation, opening up a new era of housing.

**LONG CYCLE**  
FREEQ ENGINE

### 日本の家づくりが変わる。

長く暮らす間に、家族構成や暮らし方、人の趣味嗜好は変わるもの。注文住宅ならば自分好みの家がつくれますが、それは「その時その家族にベストな家」。こだわりが強いほど、将来、趣味や暮らし方が変わった時に「あしとおけば良かった」と後悔することも多いはず。また、特定の人向けの家は、売買・賃貸の際、新しいオーナーが見つかりにくく、家の資産価値を下げってしまう結果にも。規格住宅のLOAFERは、誰もが暮らしを楽しめるように、Simple is Bestを設計コンセプトとして開発されました。美しく強固な「箱」がベースなので、お引き渡し時はムダな装飾などはできるだけ省いています。けれども暮らしながら個性やこだわりをプラスしていける点において、どんなこだわりの注文住宅よりも、自由で満足のゆく住まいとなるでしょう。自分の好みに手を入れたり、暮らしやすいように進化させていけるLOAFERは、暮らすほどに愛着と幸福感が増していく住まいです。

**FUTURE**  
豊かな未来へ。

物の豊かさから、心の豊かさへ。  
消費社会から、循環型社会へ。  
一世あたりの居住費を抑え  
暮らしそのものを豊かにするために  
大切なお金を使いたい。

**日本の従来家づくり**  
【注文住宅】

建築時にその家族の様々な要望を反映して家を建てる。お引き渡し時をピークに、家の資産価値・満足度は下がり続ける。

満足度 **100%** → **65%**

引き渡し時

20年後

解体

**HOME MAKE**

シンプルで美しい  
長期優良住宅

長期に渡って住み継がれる家のために、頑丈な躯体とリフォームやメンテナンスのしやすい構造になっています。室内もシンプルなデザインとなっているので、住まい手の個性やライフスタイルが反映できます。

**HOME NEXT**

暮らしを彩る  
ホームアイテム

LOAFERの家は、暮らしてからがおもしろい。リフォームやDIYをして、愛着のある家に上げるとともに資産価値を上げていきます。

**HOME CARE**

住宅履歴システム

住まい手が主体となり、作り手と共同で住宅履歴情報を管理活用。これからは世代を越えて家の資産価値を維持していくことが大切です。

「暮らしながらも家の価値を高め、長持ちさせる仕組み」

住宅診断

車には車検が義務づけられていますが、家にはないの不思議だと思いませんか？LOAFERは定期的な点検を通じて住宅の維持管理を行います。

メンテナンスサポート

住宅診断を経て、修繕箇所がある場合、部品交換や修復などのご提案をさせていただきます。住宅の長寿命化をはかります。

中古住宅流通支援

万が一の移住や転勤で家を他人に売りたい、買いたいなどの際も資産価値が認められると安心です。



# 参考資料①

[2] 制度のさらなる普及促進のためのインセンティブのあり方

**維持管理って何をすればいいの？住宅履歴情報の蓄積って大変そうー。**

- 年に何回か点検するのが面倒
- 住宅に関する記録が散らかり
- 住宅の維持管理に大変
- 履歴サービス機関とのやりとりが面倒

**「いえかて」への登録・更新と住まいの維持管理をしっかりとサポート!**

定期点検 ⊕ 情報整理・蓄積 ⊕ 報告

住宅管理会社が、住宅所有者様に代わって、住まいの維持管理を行い、大切な資産価値を守るお手伝いをします!

**住宅管理費用**

- 住まいの定期点検(3年に1回)
- 一部ごとのデータベース構築
- 情報サービス機関への登録・更新代行\*
- 定期管理報告書のご提出(1年に2回)

**月額 500円**

※1人1戸あたり月額500円(税込)です。※2人以上の世帯は別途お見積りいたします。

**いんがが 初期登録費用(0発行代金) 28,000円**

※1人1戸あたりです。※2人以上の世帯は別途お見積りいたします。※2人以上の世帯は別途お見積りいたします。

**いんがが 住まいの維持管理サービス**

**いんがが 住まいの維持管理サービス**

〒100-0001 東京都千代田区千代田 1-1-1 株式会社マイハウス

お問い合わせ先: 03-5561-1111

**住まいの安心と資産価値向上が、月々コーヒー1杯分。**

**マンションの管理費と比べたらわかる!**

毎月 500円

※1人1戸あたり月額500円(税込)です。※2人以上の世帯は別途お見積りいたします。

**月々500円(税別)で住まいの安心と住宅資産価値向上を!**

**「量より質」の家づくりを目指して**

これまで日本の家の寿命は約30年とされてきました。近年の通り、アメリカの住宅の平均寿命が約48年、イギリスの約75年と比べ、非常に短いものです。これは一代代と家を継いで暮らすという社会を反映したものと見えます。一方、日本は「建て替え」の「アロ-ワン世代」から、「築い-住年を待たず、定期的に適切な維持管理をして長く使用していく」という「ストック型」の社会へ転換が必要となります。

**国が後押しする「住宅履歴情報」**

家を長く暮らすためには正しい維持管理と、「住宅履歴情報」の蓄積が大切です。「住宅履歴情報」とは、いつ、だれがどのように新築や修繕、改築、リフォームを行ったかを記録した住まいの「履歴書」と言えるものです。国も「ストック型」の社会へ転換を促すために、「住宅履歴情報」の蓄積を奨励しています。また、住宅履歴情報を蓄積しておくことで、資産価値を向上させることも可能です。

**住まいの資産価値を守るために**

正しく維持管理を行うには専門的な知識や技術が必要となります。また、日々の点検・点検時の維持管理費で、住宅管理会社が住宅履歴情報の登録・更新と住まいの維持管理を行うのが「いえかて」です。住宅管理会社の維持管理サービス「いんがが」です。住宅管理会社の維持管理サービス「いんがが」です。住宅管理会社の維持管理サービス「いんがが」です。

**「いんがが」は 定期点検 ⊕ 情報整理・蓄積・更新 ⊕ 報告**

正しく維持管理を行い、大切な資産価値を守るお手伝いをします!

**いんががの4つのサービス**

- **3年に1度、住まいの定期点検(ホームインスペクション)を実施!**  
家を守るために、住まいの点検を3年に1度プロの手で行います。定期的に点検を行うことで、住宅の故障を把握することができ、災害時には、迅速かつ適切な対応や修繕の助けになります。
- **情報サービス機関への登録・蓄積・更新**  
一部ごとのデータベース構築  
一部ごとのデータベース構築  
一部ごとのデータベース構築  
一部ごとのデータベース構築
- **定期管理報告書のご提出**  
1年2回、今の住まいの状況をご報告します。最新の状況などがわかるので、リフォームの計画などが立てやすくなります。

**「いんがが」のある暮らし**

住まいの暮らしと資産価値の維持・向上を実現する未来。

風土と地域性を理解している地域密着工務店が相応しい

インスペクション能力が不可欠

豊富な知識が必要となる(建物・情報・不動産)

自然災害時等に対応できるBCP計画

# 維持管理サービスの説明会

[2] 制度のさらなる普及促進のためのインセンティブのあり方



## 購入時には分かりやすさと優遇性がある



住宅購入者を悩ませる 長期優良住宅の将来性

購入後のメリットがない・わからない

資産価値＝売却時にわかる

## スムストックと長期優良住宅は類似している



### SumStock の条件

住宅履歴データベースを保有していること

50年以上のメンテナンスプログラムの保有と実施

新耐震基準（1981年施行）レベルの耐震性を保持している



# 現状の施策

[2] 制度のさらなる普及促進のためのインセンティブのあり方

中古住宅市場活性化ラウンドテーブルにおいて、

これまでの  
論点

1. 住宅評価手法の見直し
2. 中古住宅に対するファイナンスの見直し
3. 土地建物分離表示の可能性

このような議論がなされ、  
市場活性化に影響を与え、  
一定の成果を上げています。

## ▼現在の住宅価値維持と既存住宅流通促進に対する施策

### 良質な住宅の生産

住宅性能表示制度

住宅瑕疵担保履行法

長期優良住宅認定制度

### 建物の維持・管理

住宅履歴蓄積  
「いえかるて」

### ストック流通

中古住宅評価指標を変える  
マニュアル作成

不動産情報  
ストックシステム

良質な住宅生産を即し、住宅履歴蓄積等のインフラ整備を指導

しかし、各施策の現状は？

※ハウスメーカー除く

## 住宅瑕疵担保履行法

顕在化した  
初期不良のみに対応



潜行する長期不良が発見できない  
(シロアリ、排水漏れ等)

10年目以降の  
維持点検システムが無い

## 長期優良住宅認定制度

制度利用・普及の遅れ  
(新築着工戸数の11.3%)



所有者が維持管理義務(30年間)と  
報告方法を理解できていない

建物の維持・管理に対する  
所有者の認識不足

## 住宅履歴蓄積「いえかるて」

制度利用・普及が遅れ  
(新築着工棟数の3%前後※)



何を登録すれば良いか分からない  
登録された内容の担保が不明

費用を払って登録する  
メリットの不在

世代にわたって住み継いでいく住まいでも、建物の維持・管理不足で資産価値が低下  
生産・流通の仕組みを活かすには、「建物の維持・管理」が重要

その為には、一般住宅においても長期サポートをする会社を設立し、  
先進国並みの住宅価格を維持する法整備が必要

## 住宅維持管理法の制定

# 維持管理業者登録制度設立について

[2] 制度のさらなる普及促進のためのインセンティブのあり方

一般の戸建住宅をスムストックのように長持ちさせ長期的に価値の有るものにするには？

1 一般住宅に定期点検・修繕義務付け(家検制度)	▶ 個人資産への国の介入!	✗ 不可
2 全ての工務店に定期点検・修繕を義務付ける	▶ 工務店の体力不足!	✗ 不可
3 希望するオーナーに有料の定期点検・修繕を行う	▶ 僅かに業者が居るが浸透せず	△
4 希望するオーナーすべてに無料点検を行う	▶ 定期点検“当たり前”⇒早期修繕・長期維持が可能! (マンションの長期修繕計画と同様)	◎

では、誰が4の案を実行するのか？

## 住宅業界における新しいビジネスモデル 住宅維持管理業者

マンション賃貸業界には存在。  
一般戸建には無い！

- 5年毎に定期点検を行う⇒最長50年間
- 入居者の問合せ対応する24Hコールセンターを持つ
- 緊急な補修依頼/リフォーム依頼にも対応できる
- 点検後の維持修繕項目を提案/施工できる
- それらを履歴として記録できる
- 売却時に適正な査定と仲介行う

- ☆ハウスメーカーにおける  
リフォーム取得ビジネスモデルを一般住宅に適応！
- ☆無料長期維持点検制度により、一般住宅のスムストック化が可能！
- ☆一般住宅も建物価格つきで販売可能

中古流通市場  
の活性化

## 住宅維持管理法 1

### 住宅維持管理業者登録制度 (一般住宅・長期優良住宅共)

#### 「いえかるて」等登録資格

住宅維持管理業を営む  
認定検査機関等一定の資格を持つ団体・法人が  
維持管理業者登録を行う

初期点検時に該当住宅の仕様部材に併せた  
「住宅維持管理プログラム」  
を作成・発行

プログラムに基づいた  
点検・検査・修繕記録は“公式記録”

点検・検査費用は各機関個別に設定できるものとし  
**自由競争の原則に則るものとする**  
(年会費の取得、無料化等)

リフォーム受注が望める為、  
ハウスメーカーや工務店が参画

住宅所有者は維持管理会社を  
**自由に選択**できる

**維持管理文化定着による日本の住宅の長寿命化！**

## 住宅維持管理法 2

### 住宅評価マニュアルへの組み込み

住宅維持管理制度に基いた維持点検をしている  
**住宅の耐用年数を別途試算**  
価格査定マニュアルにおけるインスペクション済み係数(1.36倍)  
と同等以上の評価

仲介業者は住宅査定時に  
**「いえかるて」等にて点検・修繕履歴を確認**

「いえかるて」に住宅履歴登録されている物件は  
**仲介時「残存耐用年数」と  
「建物価格表示」が可能**

維持管理・履歴登録のある家は  
**一定の建物価値発生**

仲介担当者は当マニュアルに関する  
講習を受けることを義務とし  
資格登録を行う

登録者のみが  
**土地建物分離表示広告**  
を可能とする

**出口体制を整える事による中古住宅の価値の顕在化！**

## ③産業・地域からの視点

### 目標7

#### 強い経済の実現に貢献する住宅関連産業の成長

- (1) 住宅関連産業の担い手を確保・育成し、**地域経済を活性化**するとともに、**良質で安全な住宅を供給できる環境を実現**
- (2) 住生活に関連する**新しいビジネスを成長**させ、**居住者の利便性の向上**とともに、**経済成長に貢献**

#### (基本的な施策)

- (1) **地域経済を支える地域材を用いた良質な木造住宅**の供給促進やそれを担う**設計者や技能者の育成**等の生産体制整備
- (2) **伝統的な技術を確実に承継し発展**させるとともに、**CLT（直交集成板）等の部材・工法等の新たな技術開発**を推進
- (3) **住宅ストックビジネス※の活性化**を推進するとともに、**多角化する住宅関連産業に対応した担い手を確保**し、研修等による育成を強化  
※既存住宅の維持管理、リフォーム、インスペクション、住宅ファイル、空き家管理 等
- (4) **子育て世帯・高齢者世帯など幅広い世帯のニーズに応える住生活関連の新たなビジネス市場※の創出・拡大**を促進するとともに、**住宅関連産業の海外展開を支援**するなど、我が国の住宅関連産業の成長を促進  
※家事代行、食事宅配、ICT対応型住宅、遠隔健康管理、ロボット技術等



CLTを利用した建築物の実大振動台実験



先導的建築物例(木造による耐火建築物・事務所)

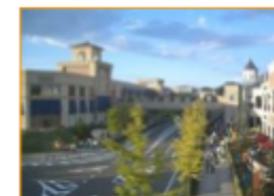
### 目標8

#### 住宅地の魅力の維持・向上

- (1) 地域の特性に応じて、**居住環境やコミュニティをより豊かなものにする**ことを目指す。
- (2) **国土強靱化の理念を踏まえ、自然災害等に対する防災・減災対策を推進**し、**居住者の安全性の確保・向上を促進**。

#### (基本的な施策)

- (1) **コンパクトシティなどのまちづくりと連携**した街なか居住推進や福祉拠点形成等により、交通、買物、医療、教育等の**居住者の利便性向上**
- (2) **住宅団地の再生促進**と、併せて高齢者・子育て支援施設等の**地域の拠点形成**による地域コミュニティと利便性の向上を促進
- (3) 建築協定や景観協定等に加え、NPOやまちづくりコーディネーターによる支援等を通じた、**地域コミュニティが住民によって担われる仕組みの充実**による、**良好な景観の形成、豊かなコミュニティの維持・向上**
- (4) **マンションのコミュニティ活動**が、居住者、管理組合、周辺住民、民間事業者、地方公共団体等の適切な役割分担の下に、積極的に行われるよう推進
- (5) **密集市街地の改善整備**や**ハザードマップの積極的な情報提供、タイムラインの整備と訓練**等により居住者の**災害時の安全性を向上**



良好な景観・豊かなコミュニティの維持・向上 (例: 仙台市泉区)

[2] 制度のさらなる普及促進のためのインセンティブを実現するために

長期優良住宅認定の出口メリットを明確に伝える  
住宅は”金融資産”であること

金融商品充実と金融機関への徹底

新査定マニュアル運用の徹底強化

そのためには

維持管理の記録を公的な情報にする

住宅維持管理業者の登録制度を制定して、  
建物品質と情報の正確性を高めることが必須