

**プレハブ住宅会社における、  
リフォーム事業・既存住宅流通への取組みの現状**

2012年 4月 20日

社団法人 プレハブ建築協会

住宅部会 住宅リフォーム分科会

ダイワハウス・リニュー株式会社 白谷 紀久雄

# **:目次**

**P1**

## **1. 住宅会社が進める優良住宅ストックへの取組み**

**P2-P6**

## **2. 住宅会社が進める建物点検への取組み**

**P7-P12**

## **3. 住宅会社のメンテナンス・リフォームへの取組み**

**P13-P16**

## **4. まとめ**

**P17**

# 1. 住宅会社が進める優良住宅ストックへの取組み

## 優良ストック住宅推進協議会



優良ストック住宅推進協議会



旭化成ホームズ株式会社、エス・パイ・エル株式会社、住友林業株式会社、積水化学工業株式会社、積水ハウス株式会社、大和ハウス工業株式会社、トヨタホーム株式会社、パナホーム株式会社、ミサワホーム株式会社、三井ホーム株式会社、及び各社のグループ不動産会社(50音順、合計10社10グループ)

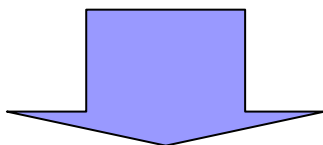
※各社の取組みは、上記社名、またはロゴをクリックして頂くことご覧頂くことができます。

## 10社、10グループが加盟

# 優良ストック住宅(スムストック)とは

優良ストック住宅推進協議会での

## 優良ストック住宅の定義



- ・戸建住宅にあって通常の使用条件のもとで、適切な補修をした場合、長期の耐用性を有するもので、次のいずれかに該当する住宅である。



## 優良ストック住宅(スムストック)の定義

1. 適切な補修を行う為に、必要な住宅履歴データを備えて、建築後50年に亘って点検・補修を行う制度(「長期点検・補修制度」)の対象であり、当該制度に則って、点検・補修を実施している住宅。

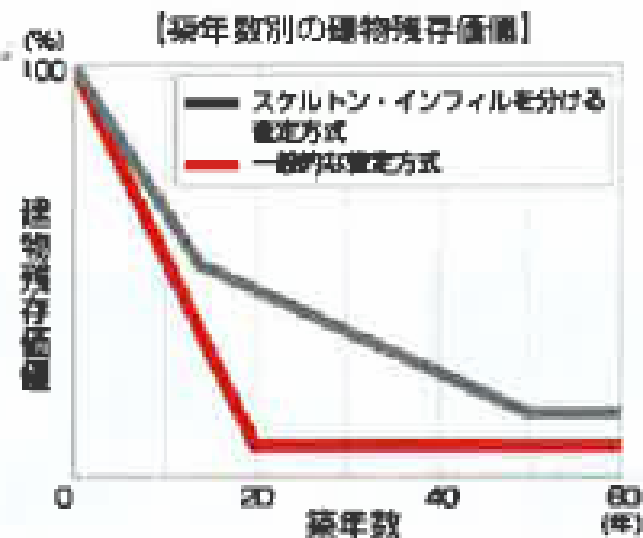
2. 一定の耐震性能を有すると共に、長期点検・補修制度に準じた点検・補修制度の対象とし、当該制度に則って、点検を実施する住宅。

3. その他、上記に準じる住宅。

# 長期点検・補修制度に則って点検・補修を実施。



# 建物残存価値を、スケルトン・インフィルに分けて査定。



残存価値が、長期に亘って残る

## スムストック取扱件数の推移

10社(10グループ)の合計数字

単位:件/月

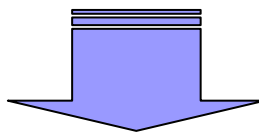
販売士数	管理項目	H20年度	H21年度	H22年度	H23年度
1,171名 各社の人員 (48名~258名)	査定	127.6	186.5	239.7	291.9
	専任売 媒介	10.6	32.3	43.8	54.6
	売り成約	4.5	19.4	27.6	35.4
	買い成約	2.5	10.6	15.6	23.0

取扱件数は、増加傾向とはいえ 未だ少ない

## 2. 住宅会社が進める建物点検への取組み

平成12年4月1日に施行された

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」により、  
プレハブ住宅各社は、従来の保証体系の見直しを  
実施。



構造と天漏れに関する保証年数を、

従来の 10年間      20年間 に延長した。

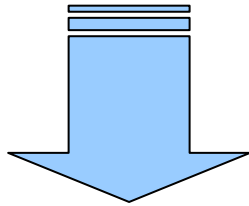
但し、10年目の点検で適切なメンテナンスが実施されることが、保証期間延長の条件である。



## 既存住宅点検への取組み

:住宅性能表示制度による、

「建設住宅性能評価： 既存住宅現況検査・・・一戸建て」



「既存住宅性能評価」が利用されないのは？

「既存住宅現況検査」に費用をかけたくないオーナー

「既存住宅現況検査」の有用性が、今ひとつ分かり難い

住宅会社が、自社物件の築10年目での無料点検を実施

# 「現況検査・評価書」

既存住宅における現況検査・評価書（木造／一戸建ての住宅）の例示様式



## 現況検査・評価書

（住宅の品質確保の促進等に関する法律第5条第1項に基づく住宅性能評価書）

（既存・一戸建ての住宅）

（申請者の住所）

（申請者の氏名又は名称） 様

この現況検査・評価書は、下記の住宅に關し、評価方法基準（平成 年 月 日国土交通省告示第〇〇号）に基づき検査・評価を行った結果を示すものです。記載内容についてのお問い合わせは、当指定住宅性能評価機関へどうぞ。

記

1. 住宅の所有者
2. 住宅の名称
3. 住宅の所在地

現況検査・評価書 交付年月日	年 月 日	現況検査・評価書 交付番号	- - -
検査年月日	年 月 日（複数ある場合は各々記載）		
指定住宅性能評価機関名	（略称略号：）		
	機関所在地		
評価員氏名			印

【第2面】

### 1. 住宅に関する基本事項に関すること（続き）

項 目	確認した内容
住宅性能表示制度の利用の有無	<input type="checkbox"/> 設計住宅性能評価書を確認できた 【交付時期： 年 月 日、交付番号： 】 <input type="checkbox"/> 【ご利用した <input type="checkbox"/> ご利用しなかった】と申告書に記載があったが確認できなかった <input type="checkbox"/> 建設住宅性能評価書を確認できた 【交付時期： 年 月 日、交付番号： 】 <input type="checkbox"/> 【ご利用した <input type="checkbox"/> ご利用しなかった】と申告書に記載があったが確認できなかった
劣化診断・耐震診断等の履歴	<input type="checkbox"/> 以下の診断書等を確認できた。 ①【 】診断 実施時期： 実施者名： ②【 】診断 実施時期： 実施者名： ③【 】診断 実施時期： 実施者名： <input type="checkbox"/> 存在を確認できなかった
増築、改築等の履歴	1 実施時期：【 年 月頃】 <input type="checkbox"/> 左記のとおり確認できた 部位及び工事内容：【 】 <input type="checkbox"/> 申告書に左記の記載があるが確認できなかった <input type="checkbox"/> 建築基準法に基づく確認・検査関係の以下の書類がある （確認不審工事の場合は空欄。以下、同じ。） <input type="checkbox"/> 確認済証又は建築確認通知書等 <input type="checkbox"/> 検査済証 <input type="checkbox"/> いずれの存在も確認できなかった <input type="checkbox"/> 以下の記録等がある <input type="checkbox"/> 図面 <input type="checkbox"/> 施工記録 <input type="checkbox"/> その他（ ） <input type="checkbox"/> いずれの存在も確認できなかった
※記要や履歴等の設置箇所の修繕・改修等は別添付に記載。 ※劣化診断、改築等とは、内装の模様替え、屋根の葺き替え等をいい、部分的な塗装の塗り替え等軽微なものを除く。ただし、修繕に關連し検査対象部位について行った修繕については含まれる。 ※※※施工記録とは、工事見積書、施工報告書、工事写真等のこと。（続き）	2 実施時期：【 年 月頃】 <input type="checkbox"/> 左記のとおり確認できた 部位及び工事内容：【 】 <input type="checkbox"/> 申告書に左記の記載があるが確認できなかった <input type="checkbox"/> 建築基準法に基づく確認・検査関係の以下の書類がある <input type="checkbox"/> 確認済証又は建築確認通知書等 <input type="checkbox"/> 検査済証 <input type="checkbox"/> いずれの存在も確認できなかった <input type="checkbox"/> 以下の記録等がある <input type="checkbox"/> 図面 <input type="checkbox"/> 施工記録 <input type="checkbox"/> その他（ ） <input type="checkbox"/> いずれの存在も確認できなかった
	3 実施時期：【 年 月頃】 <input type="checkbox"/> 左記のとおり確認できた 部位及び工事内容：【 】 <input type="checkbox"/> 申告書に左記の記載があるが確認できなかった <input type="checkbox"/> 建築基準法に基づく確認・検査関係の以下の書類がある <input type="checkbox"/> 確認済証又は建築確認通知書等 <input type="checkbox"/> 検査済証 <input type="checkbox"/> いずれの存在も確認できなかった <input type="checkbox"/> 以下の記録等がある <input type="checkbox"/> 図面 <input type="checkbox"/> 施工記録 <input type="checkbox"/> その他（ ） <input type="checkbox"/> いずれの存在も確認できなかった
	被災の履歴

# 住宅会社での建物点検の実施状況



屋根点検

安全確保のため、高所点検カメラを使用



床下点検



外壁点検



床下点検ロボット



排水口点検



バルコニー点検

# 住宅会社での建物点検の報告書例

## 住まいの健康診断書 (築 23 年)

お客様名	K様邸
お客様No	
住所	大阪府
商品名	木造住宅
お引渡年月	1988 年 月 日
診断日	2011 年 7 月 17 日
前々回	- 年 - 月 - 日
前回	- 年 - 月 - 日



作成日	2011 年 7 月 19 日
作成者	[Redacted]
TEL :	[Redacted] FAX : [Redacted]
建物診断担当者	[Redacted]
所長	[Redacted]
担当者	[Redacted]

## 屋根関係診断内容

### 【現状写真】



### 【撮影ポイント】

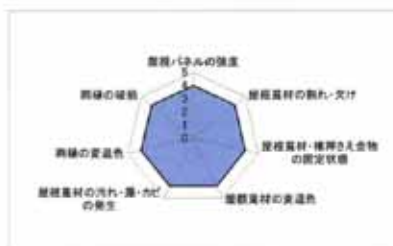
屋根葺き材(日本瓦)の状態

### 【状況】

屋根材においては、割れやズレ等は見られません。特に問題はないと思われます。

異常ありませんでした。

※ ご参考 屋根関係、各部のレーダーチャート図



劣化度	劣化度合い
0	劣化が認められない
1	劣化が多少認められる
2	改修計画の検討が必要である
3	補修工事が必要である
4	早急な改修工事が必要である

### 【今後、建物の品質を保持する為の具体的提案】

特に問題ないと思われますので、修繕の必要はありません。



### 外壁関係診断内容

【現状写真】



【撮影ポイント】

外壁の状態

外壁にヒビ割れが見られます。これ以上ヒビ割れが拡大しないための補修、及び塗装工事をお勧めします。

【現状写真】



【撮影ポイント】

外壁の状態

外壁にヒビ割れが見られます。これ以上ヒビ割れが拡大しないための補修、及び塗装工事をお勧めします。

【現状写真】



【撮影ポイント】

下屋根、水切り鋼板の状態

水切り鋼板のラッピング剥離が見られます。錆びないための塗装工事をお勧めします。

### 床下関係診断内容

【現状写真】



【撮影ポイント】

床下の状態

床下が濡れています。浴室のタイル目地等からの漏水によるものだと思います。白蟻に注意が必要です。建物性能を維持する為にもこれを機にユニットバスの交換をお勧めします。

【現状写真】



【撮影ポイント】

床下の状態

床下が濡れています。浴室のタイル目地等からの漏水によるものだと思います。白蟻に注意が必要です。建物性能を維持する為にもこれを機にユニットバスの交換をお勧めします。

【現状写真】



【撮影ポイント】

床下の状態

床下が濡れています。浴室のタイル目地等からの漏水によるものだと思います。白蟻に注意が必要です。建物性能を維持する為にもこれを機にユニットバスの交換をお勧めします。

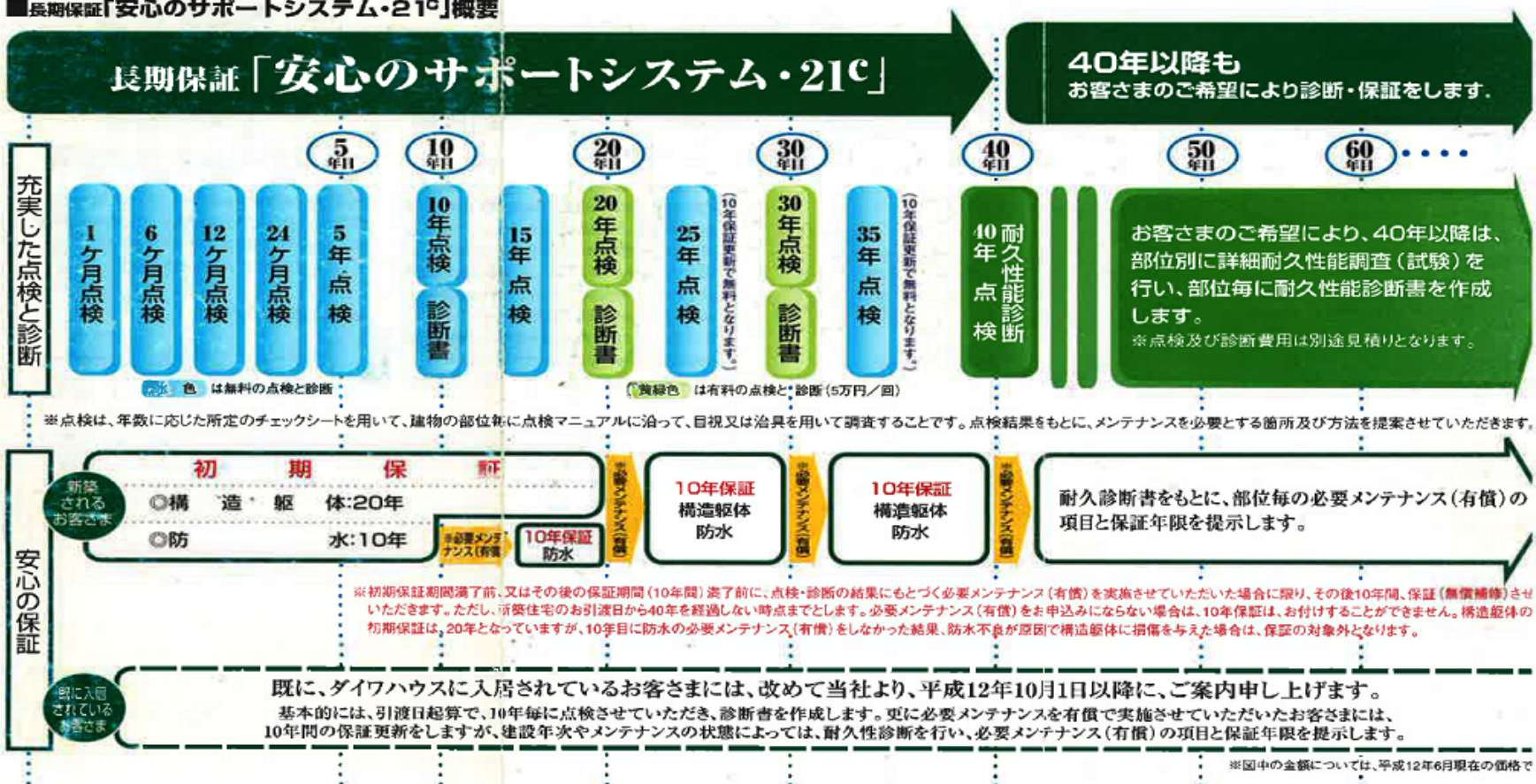
**メンテナンスの必要な部分、当面不要な部分を写真とコメントで表現！**

# 3. 住宅会社のメンテナンス・リフォームへの取組み

## D社の事例

当社独自の長期保証『安心のサポートシステム・21<sup>c</sup>』は、40年にわたり、行き届いた点検・診断・有償メンテナンスで、お客さまの住まいを快適に保ちます。

### ■長期保証『安心のサポートシステム・21<sup>c</sup>』概要



## 広域コールセンターへの問合せ事項（D社の事例）

	H22下期	H23上期	合 計
リフォーム	1,003	1,007	1,007
売買・仲介	76	63	139
建替・新築	60	87	147
賃貸	13	12	25
クリーニング	3	0	3
火災保険	1	6	7
その他	8	2	10
合 計	1,164	1,177	1,177

### :A社の半期の実績

問合せ件数： 1,600件

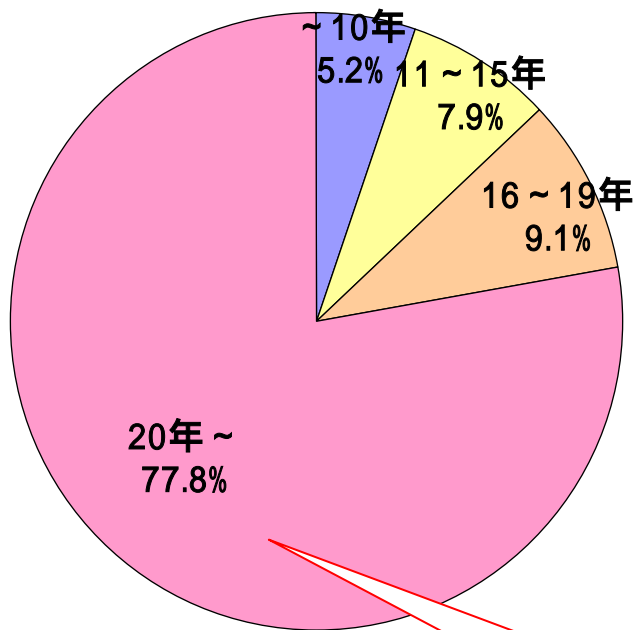
内、 売買・仲介 : 300件

内、 スムストック関係 : 150件

## 戸建リフォームにおける経年別金額割合

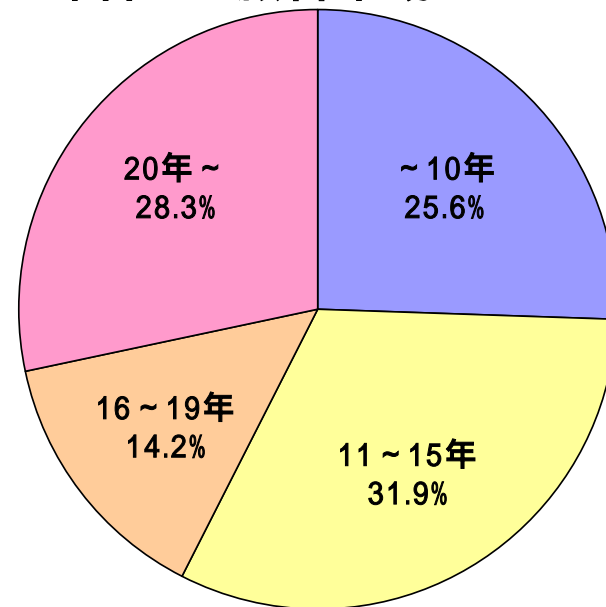
- ・自社OB顧客のリフォーム工事は、築10年～15年に集中！  
(10年目の保証延長でのリレーション率が高い)
- ・一般顧客では、築20年以上に、リフォーム工事が多い！

一般顧客市場



築20年以上が  
全体の78%

自社OB顧客市場

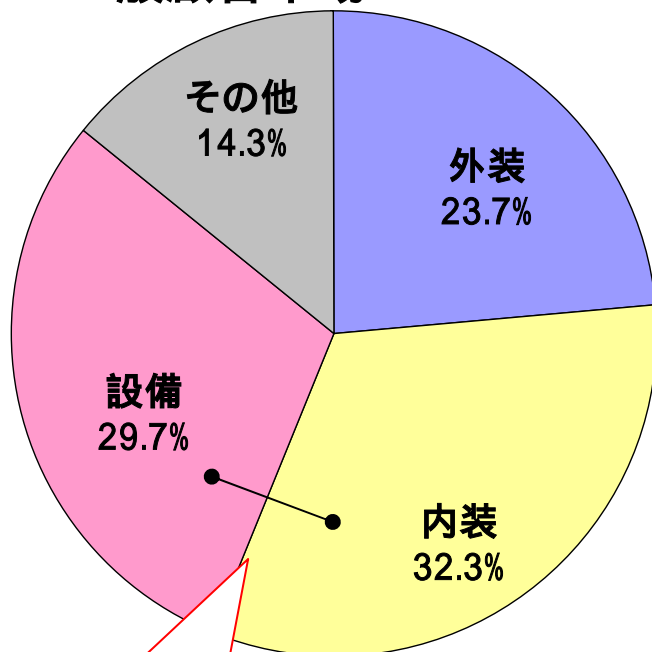




## 戸建リフォームにおける部位別金額割合

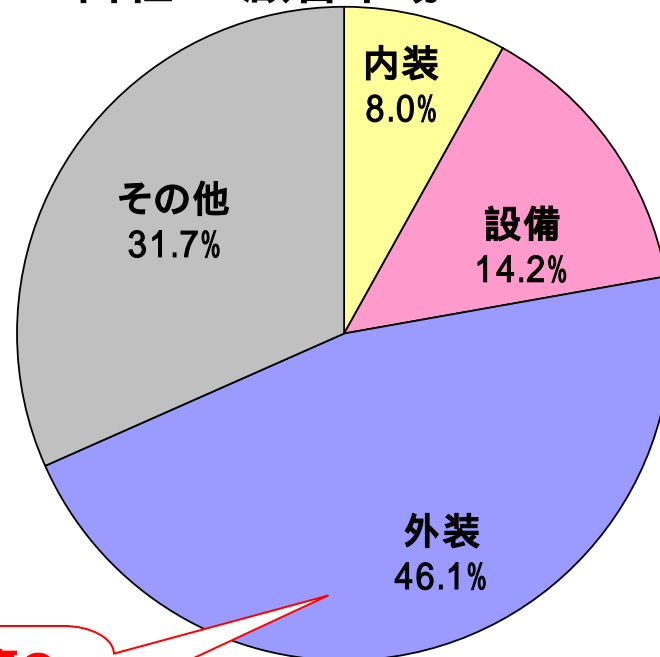
- ・住宅会社のOB顧客では、保証延長に関連して外壁関連の外装リフォーム工事が圧倒的に多い！  
(10年目の保証延長でのリレーション率が高い)
- ・一般顧客では、内装・設備機器のリフォームが多い！

一般顧客市場



内装、設備工事が築20年以上に多いため！

自社OB顧客市場



外装工事が比率が非常に高い

## 4.まとめ

- 1) 既存住宅・不動産の流通活性化には、土地評価に加え、既存建物のスケルトンとインフィルを分離して価値を評価する考え方の浸透が必要と考えます。
- 2) 既存住宅の建物点検を、点検会社独自の方法で実施している。消費者が、正しく価値判断を出来るよう、点検・評価項目をわかり易く整理する必要がある。
- 3) 建物メンテナンスの実績は、記録されるだけでなく、公開され活用される事が重要。消費者メリットを出せるコストの掛からない登録・蓄積の仕組みが必要。

**ありがとうございました**