

57 戸建住宅の維持管理促進に向けた一体的な仕組み開発事業

戸建住宅の維持管理促進に向けた一体的な仕組み開発事業協議会

実施目的

戸建住宅の定期点検と適切なメンテナンスを促進し、住宅の品質維持と円滑な流通を支える仕組みを整備する。

仕組みの概要

瑕疵担保責任が終了する築10年目は、住宅の維持管理において重要な節目である。この時期に適切な点検とメンテナンスを促進するため、点検事業者・瑕疵保険法人・メンテナンス工事業者が連携し、住宅オーナーに維持管理の重要性を伝える仕組みを構築する。点検を起点に、適切なメンテナンスを促し、その効果を測定しながら課題を整理し、対策を検討する。

事業の背景・ねらい〔団体の思い〕

住生活基本法の制定以降、日本の住宅政策は量の確保から質の向上へ、フロー型からストック型へと転換し、住宅ストックの充実に向けた施策が進められてきた。しかし、住宅の品質や資産価値を維持するには「定期点検」と「メンテナンス」が不可欠であるにもかかわらず、多くの住宅オーナーはその重要性を十分に認識しておらず、適切な維持管理が行われていないのが現状である。この課題に対応するため、点検事業者、瑕疵保険法人、金融機関などが協議会を設立し、住宅オーナーに法律や住宅政策を周知するとともに、適切なメンテナンスの促進策を実施。さらに、その効果を検証し、対策案をとりまとめた。

住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

維持保全 | ◎既存住宅インスペクション・ガイドラインに基づき、点検会社3社が定めた基準に沿って、点検を起点とした維持管理の促進に取り組む。点検事業者、瑕疵保険法人、メンテナンス工事業者が連携し、約400件の住宅オーナーに対し、維持管理の重要性とそのメリットを訴求する。
◎また、㈱日本戸建管理は、引渡しから35年間のメンテナンスカレンダーを作成し、住宅事業者と協力して築10年の住宅をリストアップ。点検員による訪問点検と報告書の作成を行い、住宅事業者と情報を共有し、さらに、点検時には瑕疵保証に関する説明を行い、延長保証の意向確認に関するアンケート調査も実施する。

住宅性能や劣化の状況を考慮して資産価値を評価する方法

◎長期優良住宅制度では、構造・防水・設備の定期点検と、必要に応じた修繕の実施が義務付けられている。また、安心R住宅制度においては、新耐震基準への適合やインスペクションの実施、リフォーム履歴の管理が求められている。
◎本協議会の取り組みは、これらの要件を概ね満たしており、住宅の資産価値向上や市場における適正な評価の促進に寄与することが期待される。さらに、個別の事業者単位ではなく、業界団体が一体となって取り組む仕組みの構築を進め、今後も継続的な改善を図っていく。

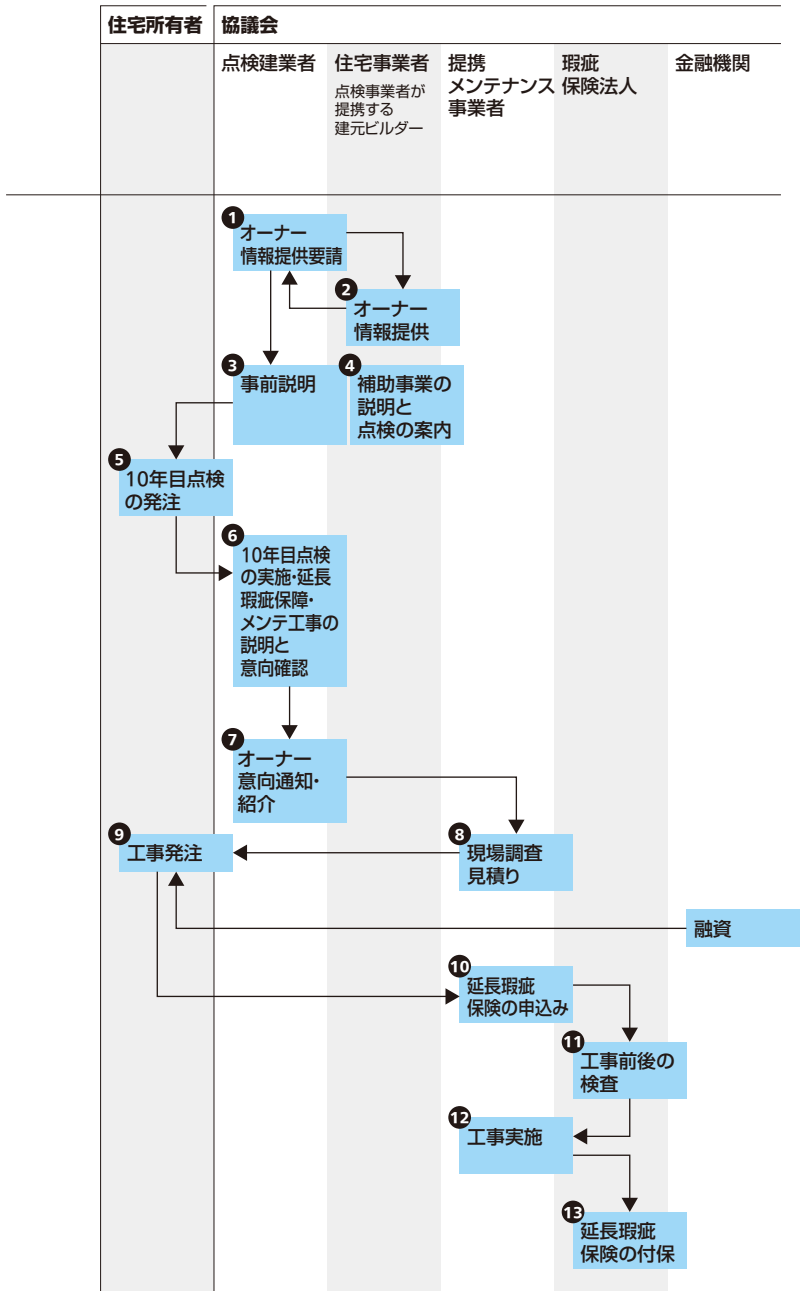
良質な住宅取得を後押しする住宅ローンなどの金融商品や流通の仕組み

◎既存の住宅ローンとリフォーム資金を一体化し、最長35年の住宅ローンとすることで返済負担の平準化を図るものとして検討を進めている。
◎また、本協議会の補助事業は築10年目の戸建住宅オーナーを対象としており、延長瑕疵保険の要件とされる外壁・屋根塗装、バルコニー防水、コーキング打ち替えなどのメンテナンス工事に関する費用は、ある程度予測可能である。このため、こうした目的に適した金融商品の開発や、全国的に対応可能な金融機関との新たな連携についても、引き続き検討を進める。

開発した仕組みを普及させるための取組

◎住宅オーナーを対象に、延長瑕疵保証に関する説明と意向確認を行い、計402件のアンケート調査を実施し、回収・分析を行った。また、点検事業者3社の合計で320件の延長瑕疵保証の検討に関する申送りを実施した。
◎さらに、協議会では事業取り組みの趣旨、内容等の共有し、課題確認と対策を検討した。住宅ビルダーと連携して築10年目の戸建住宅オーナーに対し、延長瑕疵保証やメンテナンスの必要性について説明を行った。その一環として、パンフレットを作成・配布し、情報提供の充実を図った。

業務フロー



事業分類

優良既存ブランド普及

対象住宅

既存住宅／戸建住宅／持家

取引形態

リフォーム

対象地域

全国

事業経過

令和6年度 事業採択
令和6年度 仕組み完成

団体構成

代表提案者：(株)日本戸建管理
企画者：(株)日本戸建管理
住宅事業者：構成員である点検事業者が提携する建元ビルダー(新規取引先を含む)等
検査・履歴事業者：(株)バーンリペア(株)リロクリエイト(株)日本戸建管理
金融機関：(株)池田泉州銀行
その他：(株)住宅あんしん保証住宅保証機構(株)(株)日本住宅保証検査機構(株)ハウスジューメンハウスプラス住宅保証(株)