

戸建住宅での長期優良住宅への 取り組みについて



積水ハウス(株)
技術部長 内山和哉

- I. 「長期優良住宅ってなに？」
～お客様への説明内容をご紹介

- II. 基準対応の仕様など
～長期優良住宅認定制度への対応

- III. 長期優良住宅先導的モデル事業

長期優良住宅の背景

2010/2/24

第29回 建材情報交流会

成長社会
「つくっては壊す」
フロー消費型



成熟社会
「いいものを、
きちんと手入れして長く
大切に使う」
ストック型



長期優良住宅

平成21年6月4日

長期優良住宅認定制度がスタートしました。

1. 税制優遇

- ① 住宅ローン減税 **過去最大**
- ② 投資型減税の創設 **初めて**
- ③ 登録免許税 **一般住宅よりさらに軽減**
- ④ 不動産取得税
- ⑤ 固定資産税

2. その他

「フラット35S」の20年金利引下げタイプ等
金融機関の住宅ローン優遇が受けられる

長期優良住宅ってなに？

100年間のシミュレーションで
メリットを考えよう！

お客様への説明内容



長期優良住宅のメリット 新築時

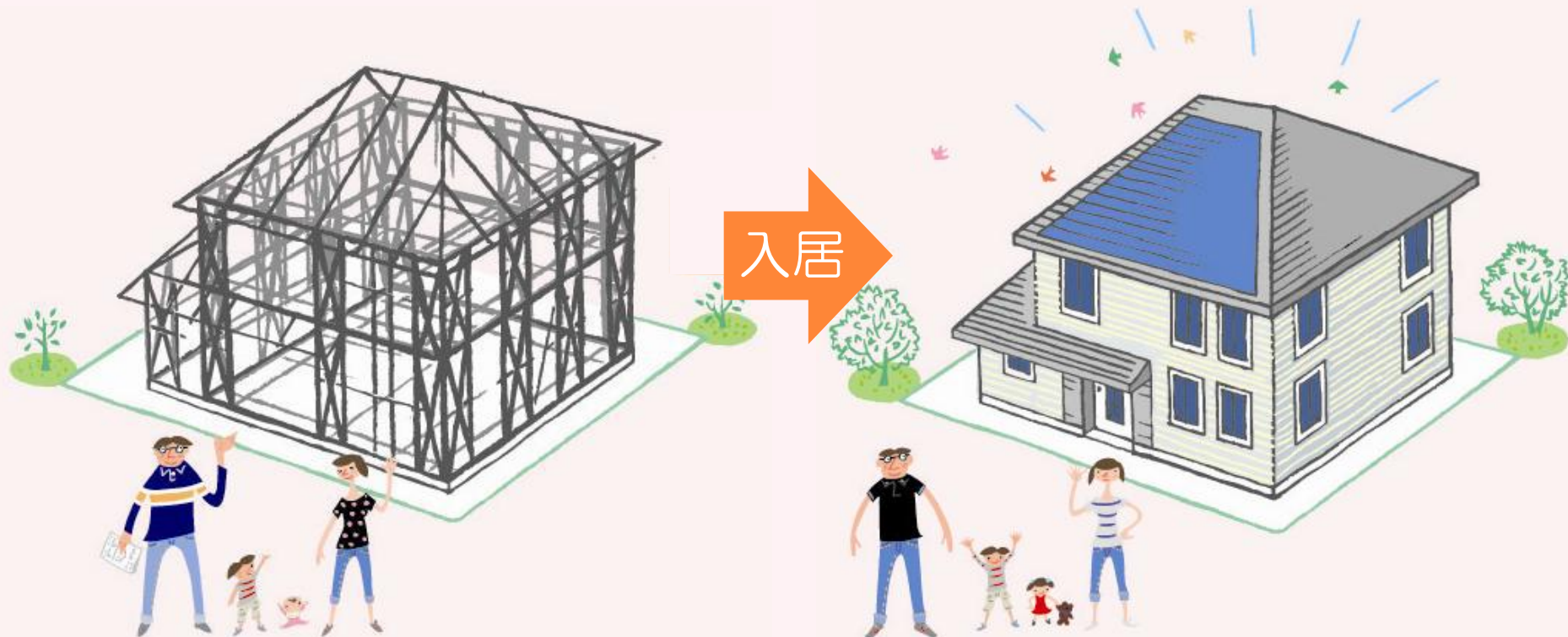
長く住み継がれる家になります

性能の高い家

メンテナンス計画を考えます

まちなみに調和した家

住まいの履歴書をつくります



長期優良住宅のメリット 5年、10年、…

長持ちする住宅だから、

住まいのお手入れも簡単にできます

定期的にメンテナンスを行います

住まいの履歴書に、実施内容を記録します



長期優良住宅のメリット 15年、30年、...

家族の成長に応じた、間取り変更が可能です

家族や暮らしの変化に柔軟に対応できる工夫をしておきます

新築時



空間可変システム「マドリングライフ」

子どもが小さいうちは、親子と一緒に寝るよう主寝室を広いワールームに



2F

予備室は、将来の子ども室

可動間仕切収納「ヴァリエス」

バルコニー

赤ちゃんの昼寝や遊び場に便利な子育て和室

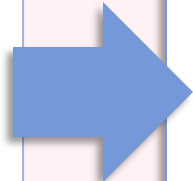
空間可変システム「マドリングライフ」



1F

子どもに合わせて目線を低くした床座りリビング

奥さまのためのママステーション (パソコン・デスクなど) を設置



15年後



空間可変システム「マドリングライフ」

子どもが小さいうちは、親子と一緒に寝るよう主寝室を広いワールームに



2F

予備室は、将来の子ども室

可動間仕切収納「ヴァリエス」

バルコニー

赤ちゃんの昼寝や遊び場に便利な子育て和室

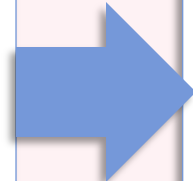
空間可変システム「マドリングライフ」



1F

子どもに合わせて目線を低くした床座りリビング

奥さまのためのママステーション (パソコン・デスクなど) を設置



30年後



空間可変システム「マドリングライフ」

子どもが小さいうちは、親子と一緒に寝るよう主寝室を広いワールームに



2F

Change! 家族それぞれの空間に変更

Change! 空間可変システム「マドリングライフ」で、リビングを広く

ホームライブラリー



1F

Change! 和室を連続させることでさらなる大空間も

Change! おおぜいの来客やパーティにも対応が可能な広いリビング

長期優良住宅のメリット 40年後

家族構成の変化に応じた、リフォームが可能です

住まいの履歴書を活用して、リフォームの計画を立てます

住まいの履歴書に、リフォーム内容を記録します



長期優良住宅のメリット 60年後

確かな家だから、資産価値も高く評価されます

品確法 + 住まいの履歴書 → 家の魅力を証明できます



長期優良住宅のメリット

100年後

魅力的な住宅になります

長く大切に使われ、愛着のある家になります

長期優良住宅が普及し、良好なまちなみになります

次の100年へ



**長期優良住宅
認定制度への対応
～基準対応の仕様など～**

～性能基準～

1. 劣化対策(耐久性)
2. 耐震性
3. 省エネルギー対策
4. 維持管理・更新容易性



住宅性能表示制度を利用



劣化の軽減



構造の安定



温熱環境



維持管理への配慮

～その他基準～

1. 良好な生活に必要な住戸面積の確保
2. 良好な景観・まちなみ等への配慮
3. 住宅履歴書の作成
4. 維持保全計画の作成 **・・・30年以上**



認定 → 税制優遇

～その他基準（引き渡し後）～

1. 維持保全のための点検・補修等の実施 ……10年ごと
2. 点検・補修やリフォーム等をしたときは、住宅履歴書にそれらの情報を保存する



アフターメンテナンスも大切

長期優良住宅認定制度(当社標準で対応)



平成22年1月までの戸建請負物件の約8割が
長期優良住宅として認定されました。

基準 : 等級 3 (最高ランク) または 2

耐震等級 3 (標準対応)



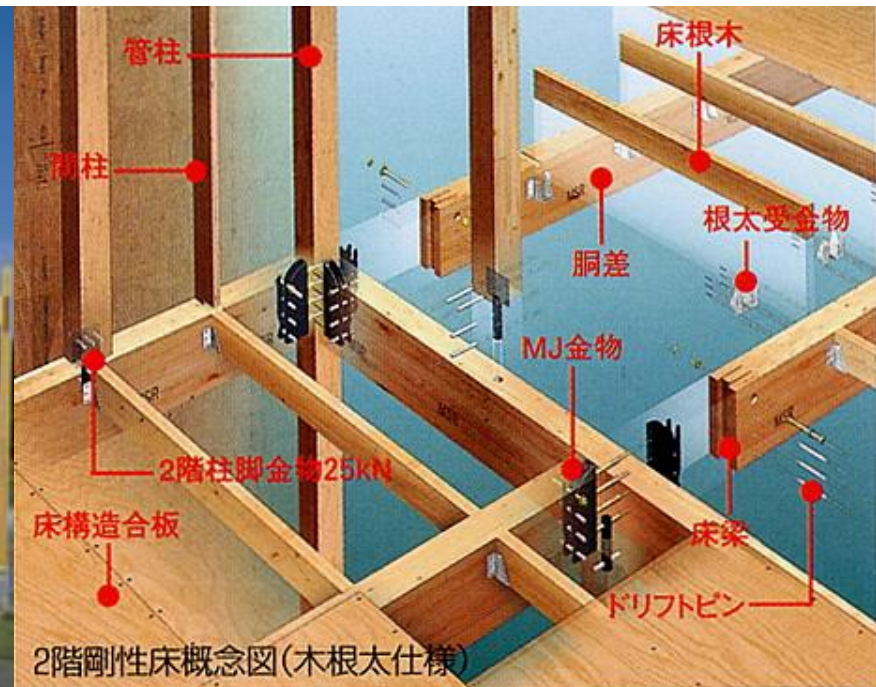
鉄骨造

耐震性

2010/2/24
第29回 建材情報交流会

基準 : 等級 3 (最高ランク) または 2

耐震等級 3 (標準対応)

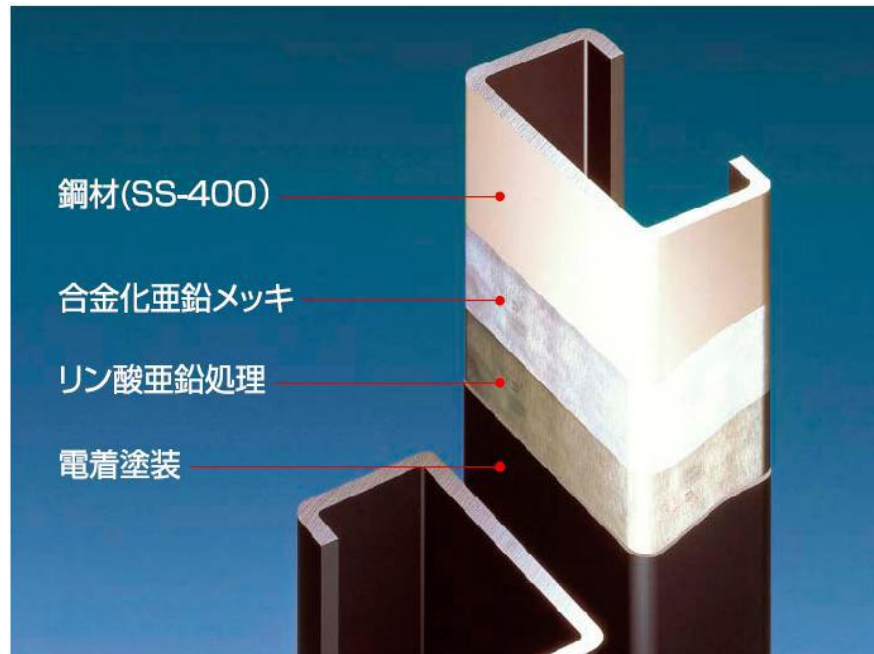


木造

劣化対策（耐久性）

基準：等級3（最高ランク）+ α

劣化対策等級3（標準対応）

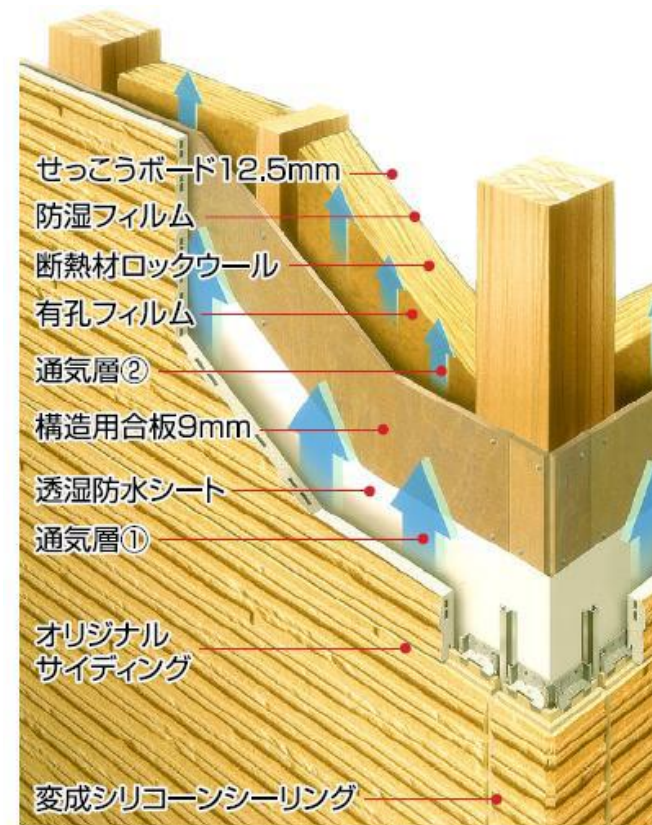
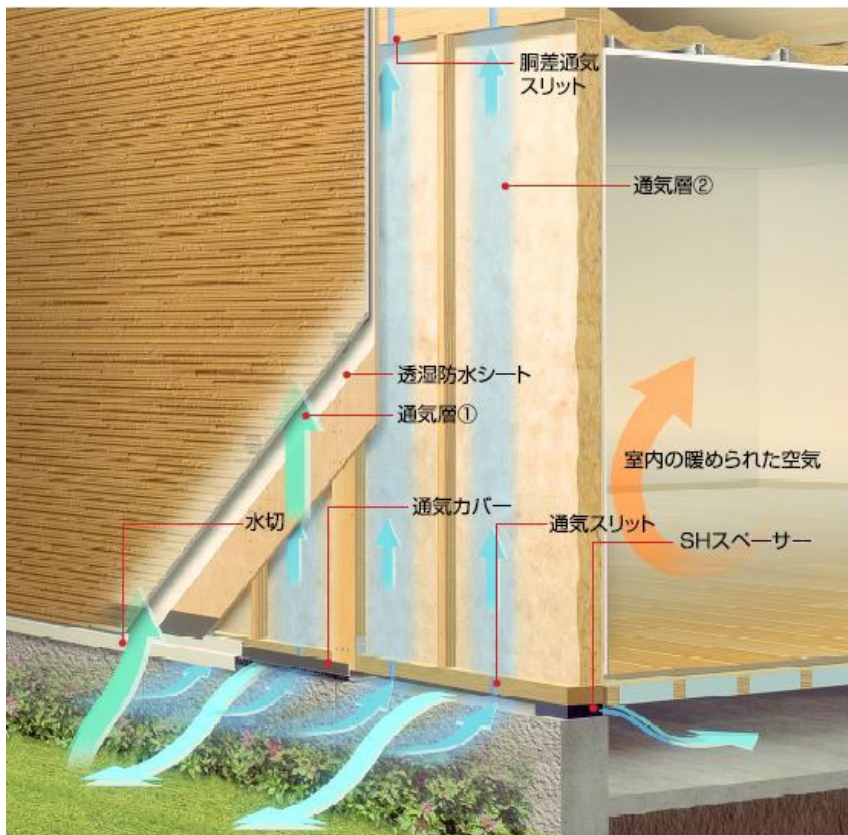


鉄骨造

劣化対策（耐久性）

基準：等級3（最高ランク）＋点検口設置

劣化対策等級3（標準対応）



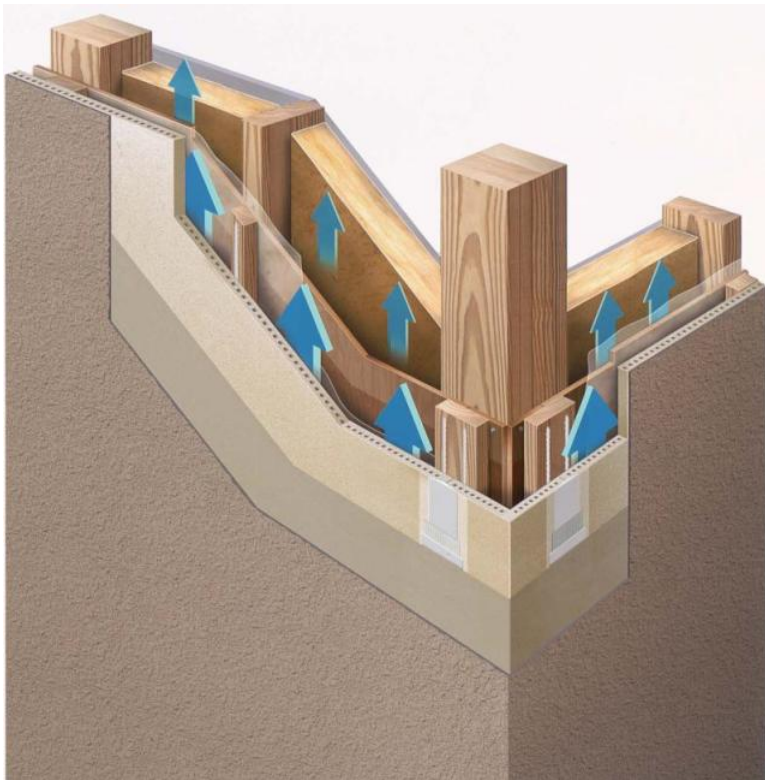
木造

省エネルギー対策

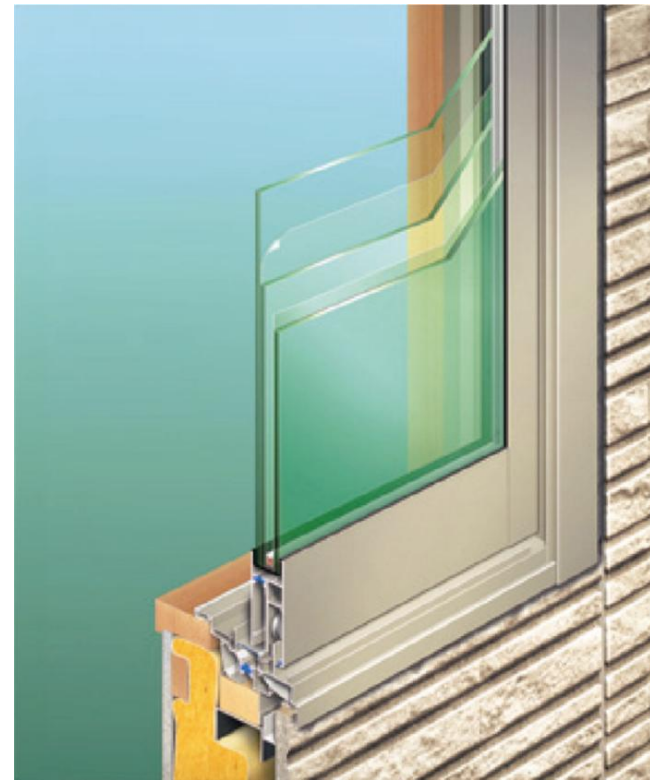
2010/2/24
第29回 建材情報交流会

基準：等級4（最高ランク）

省エネルギー対策等級4（標準対応）



外壁



遮熱断熱複層ガラス

維持管理対策

2010/2/24

第29回 建材情報交流会

基準 : 等級 3 (最高ランク)

維持管理対策等級 3 (標準対応可能)

床下点検
システム配管
など

邸毎のメンテナンス計画の提案

積水 太郎 様 邸
メンテナンス プログラム

建物商品名: IS ORDER M
築 設 地: _____

作成日: _____
お引渡し予定: _____
換気ロス (株)
担当者: _____
連絡先: _____

定期点検スケジュールと内容		点検時期	3ヶ月	1年	2年	5年	10年	15年	20年	25年	30年	主な点検内容
対象部位	内容	2008/10	2009/07	2010/07	2013/07	2018/07	2023/07	2028/07	2033/07	2038/07		
構造	基礎 (基礎部)	シロアリ										
屋根	25年屋根 瓦1区 のうけ止	シロアリ 割れ ずれ 補修										
外壁	外壁材	雨漏り等の調査										
開口部	玄関ドア 換気ファン	調整 補修 作動										
バルコニー	欄干コンクリート	目上り部の床 床 すき込み										
配管設備	給水管 排水管	漏水調査 漏水 調査 修理										
防蟻処理	床下木部	シロアリ被害の調査										
現時点検時点検	要調査所 部位	要調査所 部位										

メンテナンススケジュールと費用の概算		メンテナンス時期	3ヶ月	1年	2年	5年	10年	15年	20年	25年	30年	30年間 合計	お手入れ内容
対象部位	内容	2008/10	2009/07	2010/07	2013/07	2018/07	2023/07	2028/07	2033/07	2038/07			
構造	基礎 構造転換												
屋根	25年屋根 瓦1区 のうけ止	シート初水張り り/葺き直し											
外壁	外壁材	タイル等の割れ 修理											
開口部	玄関ドア 換気 ファンなど	定期的なメンテナンス											
バルコニー	欄干コンクリート	定期的なメンテナンス											
配管設備	給水管 排水管	定期的なメンテナンス											
防蟻処理	床下木部	定期的なメンテナンス											

※注意事項
 ・点検の際は、事前にお引渡し日より前に行われます。
 ・10年間の保証期間中、工事費は自己負担となります。保証期間外の場合は、別途お見積りとなります。
 ・メンテナンス費用は、2009年当時の標準費用を基準としており、変動を伴う場合があります。
 ・メンテナンス費用は、あくまで目安の費用としており、お見積りに変更の可能性があります。
 ・長年経過した状態によっては異なる場合があります。
 ・点検の頻度を増減、必要に応じて、調整、補修は別途お見積りとなります。

2009.10版



メンテナンス計画書

アフターサポート体制

長期優良住宅 先導的モデル事業

～採択内容～

長期優良住宅先導的モデル事業について

技術の進展・国民への普及啓発を目的にした
‘住宅の長寿命化’モデル



優れた提案に対して
国が事業実施費用の一部を補助

- 平成20年から実施し、平成24年度まで継続予定。
- 提案部門
 - 「住宅の新築」
 - 「既存住宅等の改修」
 - 「維持管理、流通等のシステムの整備」
 - 「技術の検証」
 - 「情報提供及び普及部門」

採択状況（H20・H21年度）

2010/2/24

第29回 建材情報交流会

	平成20年度		平成21年度	
	第1回	第2回	第1回	第2回
予算額	130億円		200億円	
公募期間	4/1～5/12	8/1～9/12	2/4～3/16	7/15～8/25
応募状況	603件	325件	311件	190件
採択状況	40件	48件	75件	38件
弊社採択状況	2件	1件	2件	応募せず

まちなみ分譲モデル・提案住宅モデル

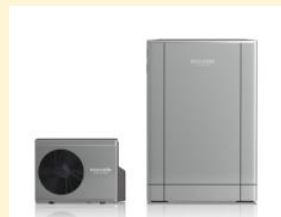
標準仕様 (長期優良住宅)



+α仕様の提案



太陽光発電



高効率給湯機

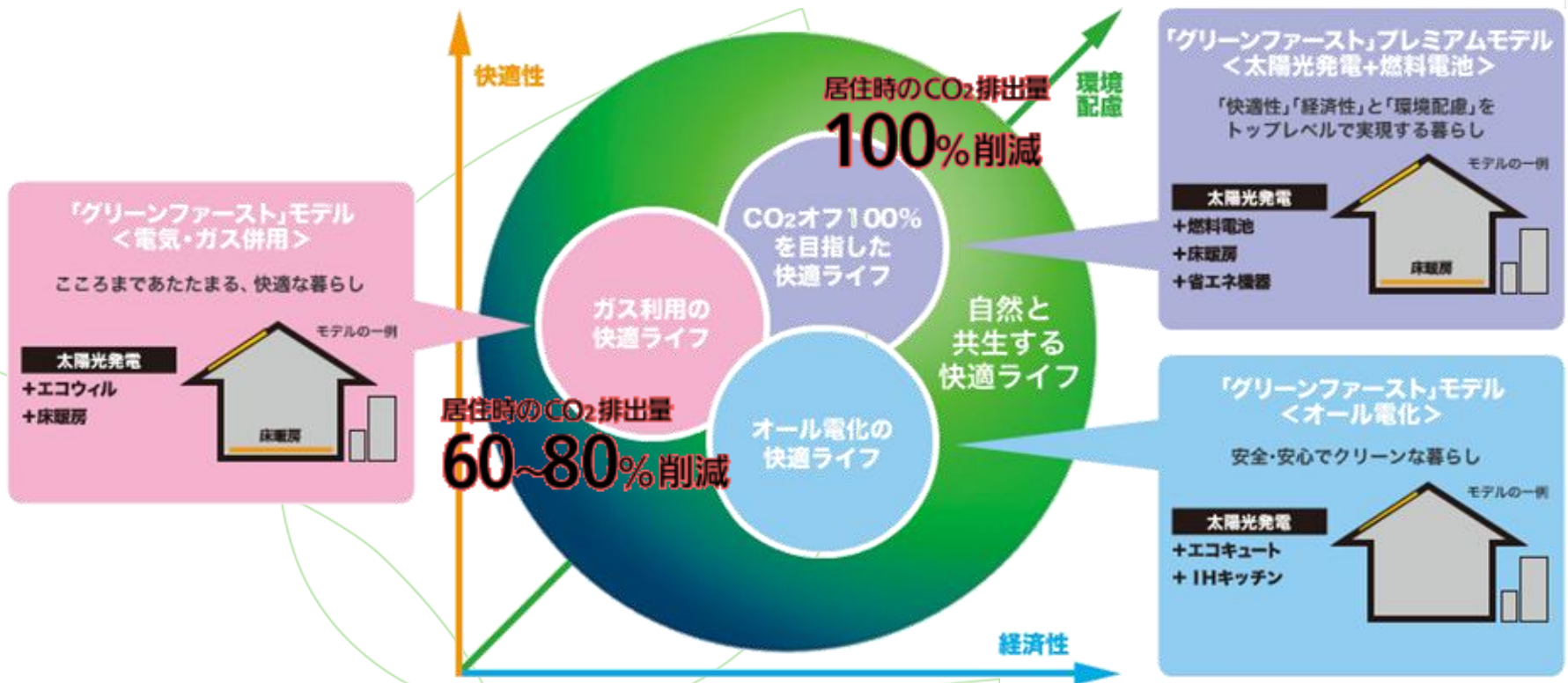


可変間仕切壁

まちづくり



「グリーンファースト」



次世代省エネ



太陽光発電



高効率給湯機



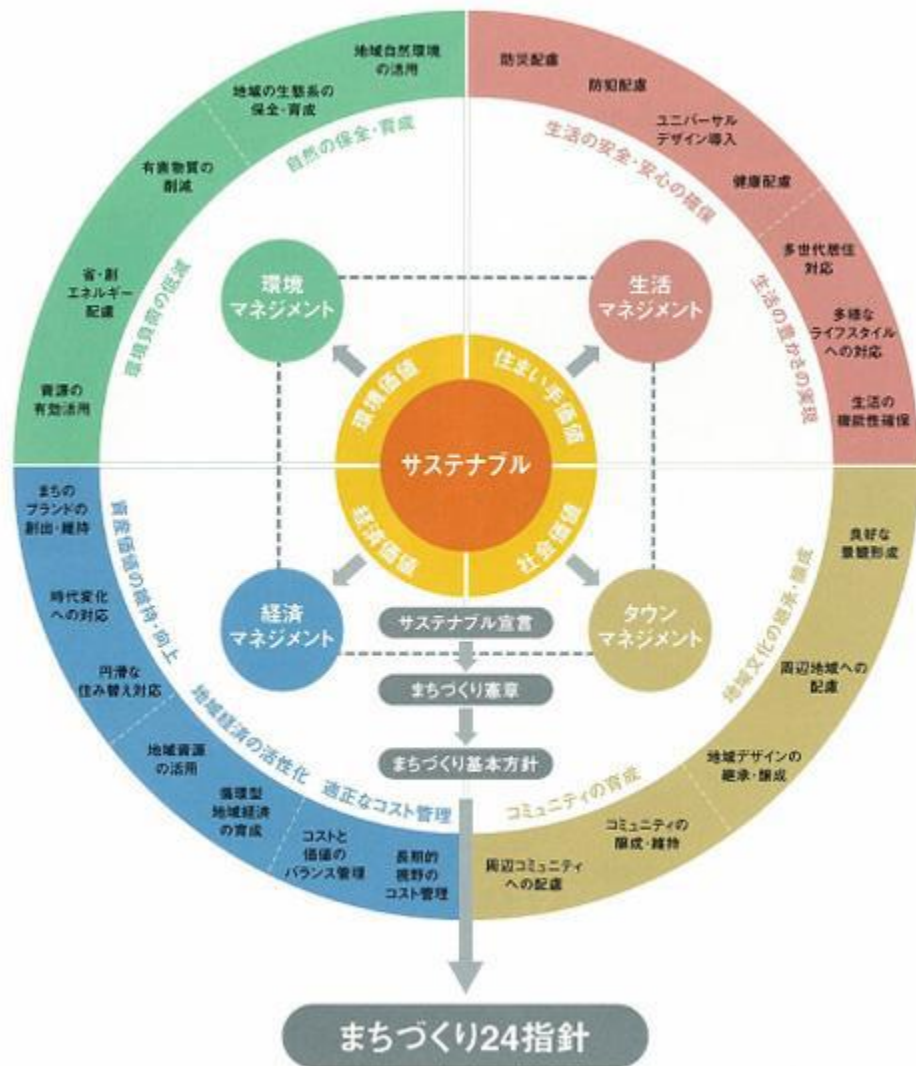
燃料電池



最新省エネ設備

「まちづくり憲章」

2010/2/24
第29回 建材情報交流会



地域の生態系の保全・育成



良好な景観形成

「5本の樹」計画

2010/2/24

第29回 建材情報交流会

生物多様性への配慮

“3本は鳥のために、2本は蝶のために、日本の在来樹種を。”



環境共生型まちづくり



隣地の庭（緑）や周辺環境との“つながり”を考慮しながら配棟や植栽計画を立てる

まちなみの美観の維持～高耐久外壁



陶版外壁

超親水外壁



住まいの愛着モデル

住まいの愛着醸成プログラム

家づくりの体験により愛着を持って住み続ける仕掛けを行う

Webすまい塾



本物素材仕様 (国産木材による仕上げ材)



参加型イベントによる 住まいづくり体験



里山体験ツアー



五本の樹のまちなみ見学

こだわり生活プログラム

ペット共生、快眠空間、菜園ガーデン等

フルスケルトン再生モデル

既存ストックを壊さず、末永く住み継ぐための「ビジネスモデル」



構造チェック



屋根・防水の
耐久性向上

今後の取り組みについて

2010/2/24

第29回 建材情報交流会

長期優良住宅
認定制度

長期優良住宅
先導的モデル事業

長期優良住宅の普及と
その流通市場の育成を目指します。

全国のカスタマーズセンターによる
アフターメンテナ
ンスサポート体制

オーナー住宅買取
再生事業
「エバーループ」



SEKISUI
HOUSE

50th

200万戸への
感謝を結ぶ50年

ご清聴ありがとうございました