

点検・修繕を家守りビジネスに

東北住建株式会社 新春講演会

2009年1月23日

岩下 繁昭

ストック型社会に向かっている

- 2000年住宅ビジョン
- 超長期住宅先導モデル事業
- 長期優良住宅普及促進法
- 既存住宅に係る省エネ改修促進税制
- など、住宅政策もフロー型社会からストック型社会へ舵を切り替えている。

2006年

2007年

2008年

2009年

耐震偽装

建築基準法改正

- ・ 構造計算適合性判定
- ・ 確認検査の厳正化

4号特例廃止

- ・ 構造計算書類
- ・ 廃止の延期

建築士法改正

- ・ 工事における監理者
- ・ 資格証の提示義務

工務店を取り巻く住宅政策の変化

瑕疵担保履行法

- ・ 10年間の瑕疵保証の保険供託の義務化
- ・ 消費者保護

保険供託の義務化スタート

- ・ 施工品質検査の徹底
- ・ 団体割引

200年住宅ビジョン

- ・ 自民党の部会長福田さんが首相に
- ・ 施政方針演説

長期優良住宅普及促進法

- ・ スtock社会への適合
- ・ 最大600万円のローン減税

超長期住宅先導モデル

- ・ 1棟最大200万円
- ・ 年間130億円の補助金

住生活基本法

バラ色のリフォーム市場規模予測

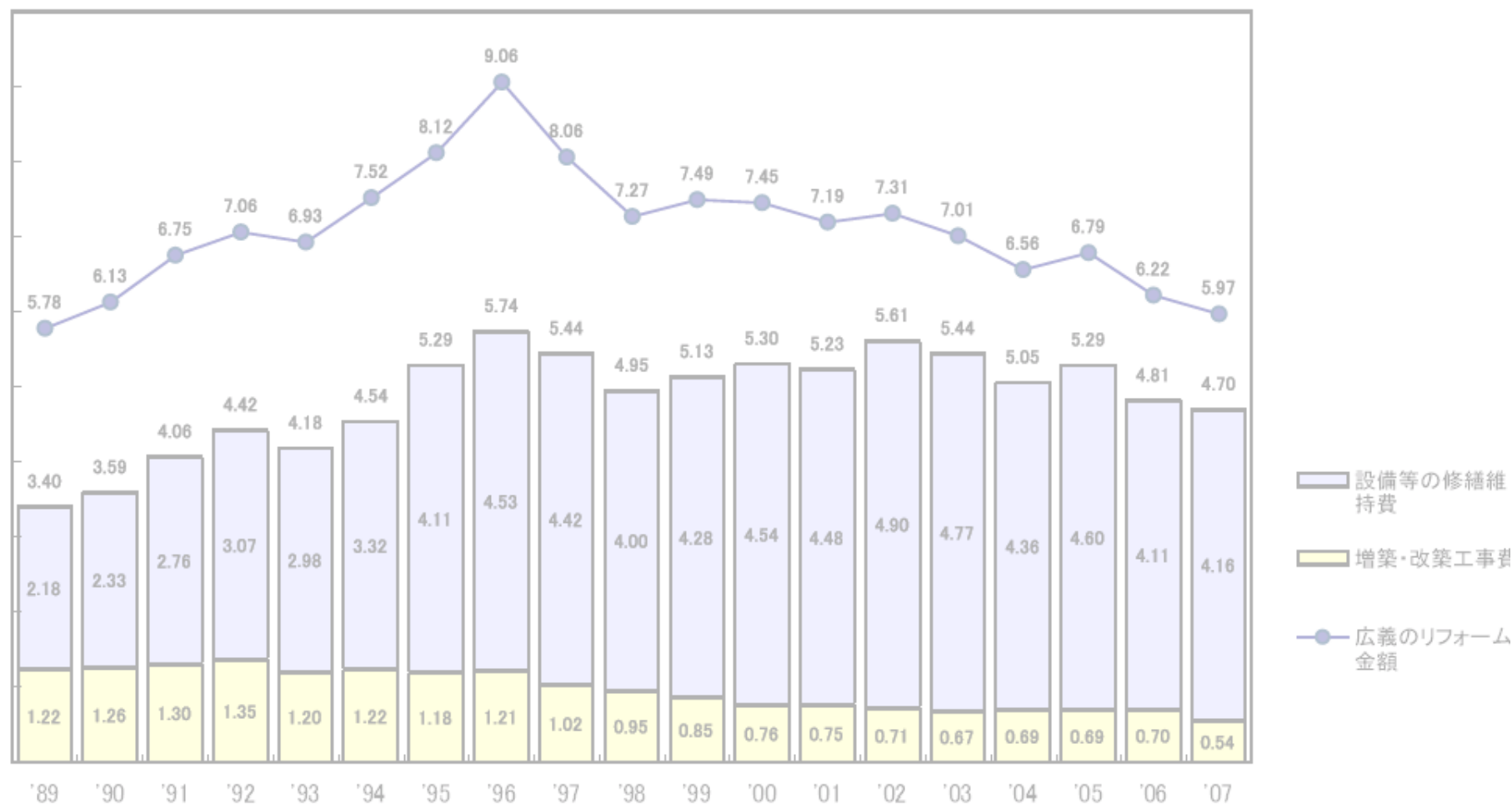
- 2000年は年間6兆円、2010年には10兆円年
- 2000年（株）矢野経済研究所の予測
- リフォーム需要は築10年から20年にかかる物件に多く潜在しており、新築住宅の着工数がピークであった、1990年代の物件のリフォーム需要が顕在化し始めた、2000年から2010年にかけて市場は徐々に拡大し、2010年には8兆8000億円に達する。
- 2005年（株）富士経済による予測

リフォーム市場のピークは1996年だった

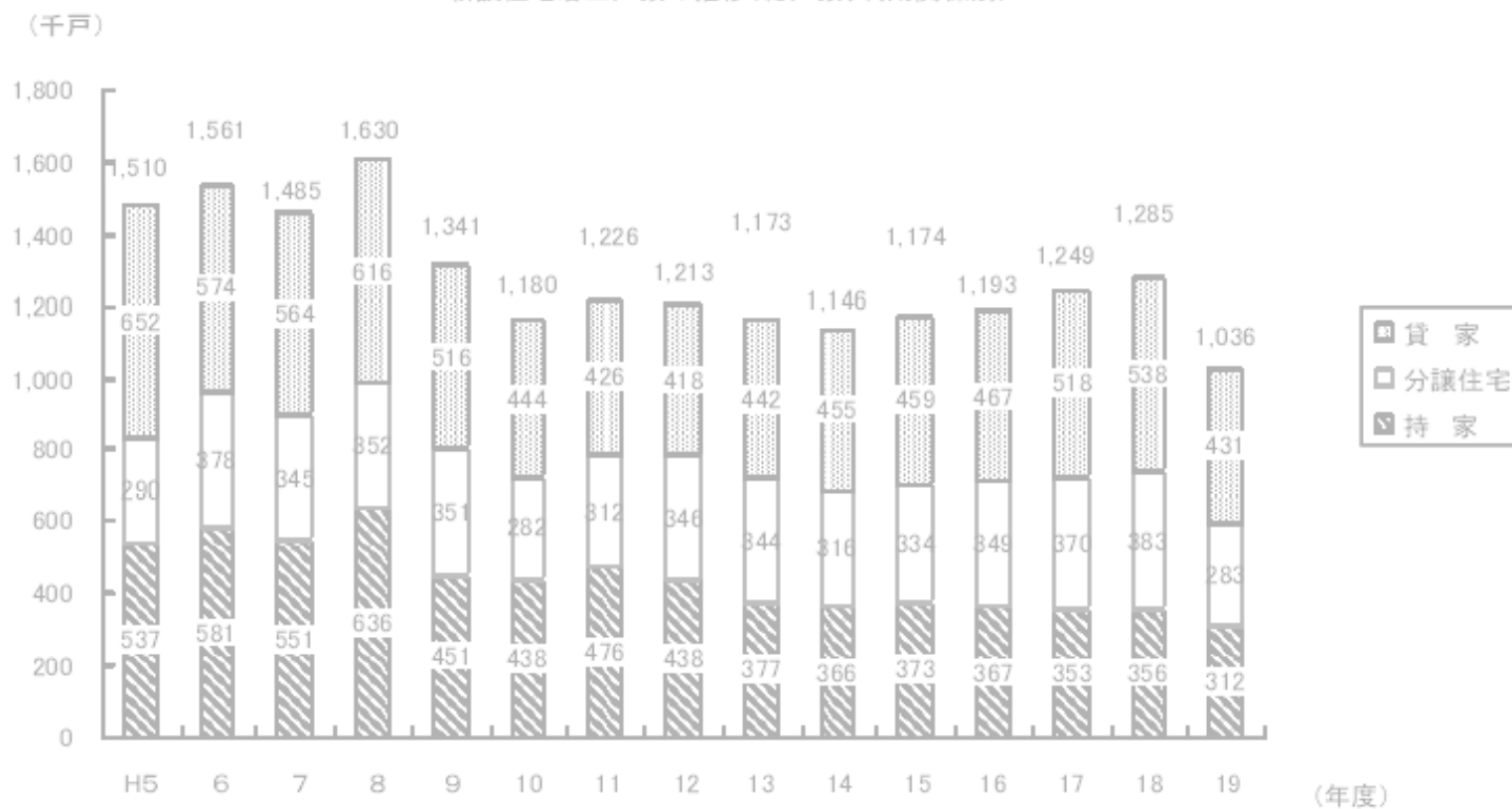
- しかし2007年のリフォーム市場規模は、4兆7000億円。
- カーテンや家電製品まで含めた広義のリフォーム市場でも、5兆9700億円。
- このまま右下がり、リフォーム市場は縮小してゆくのか。

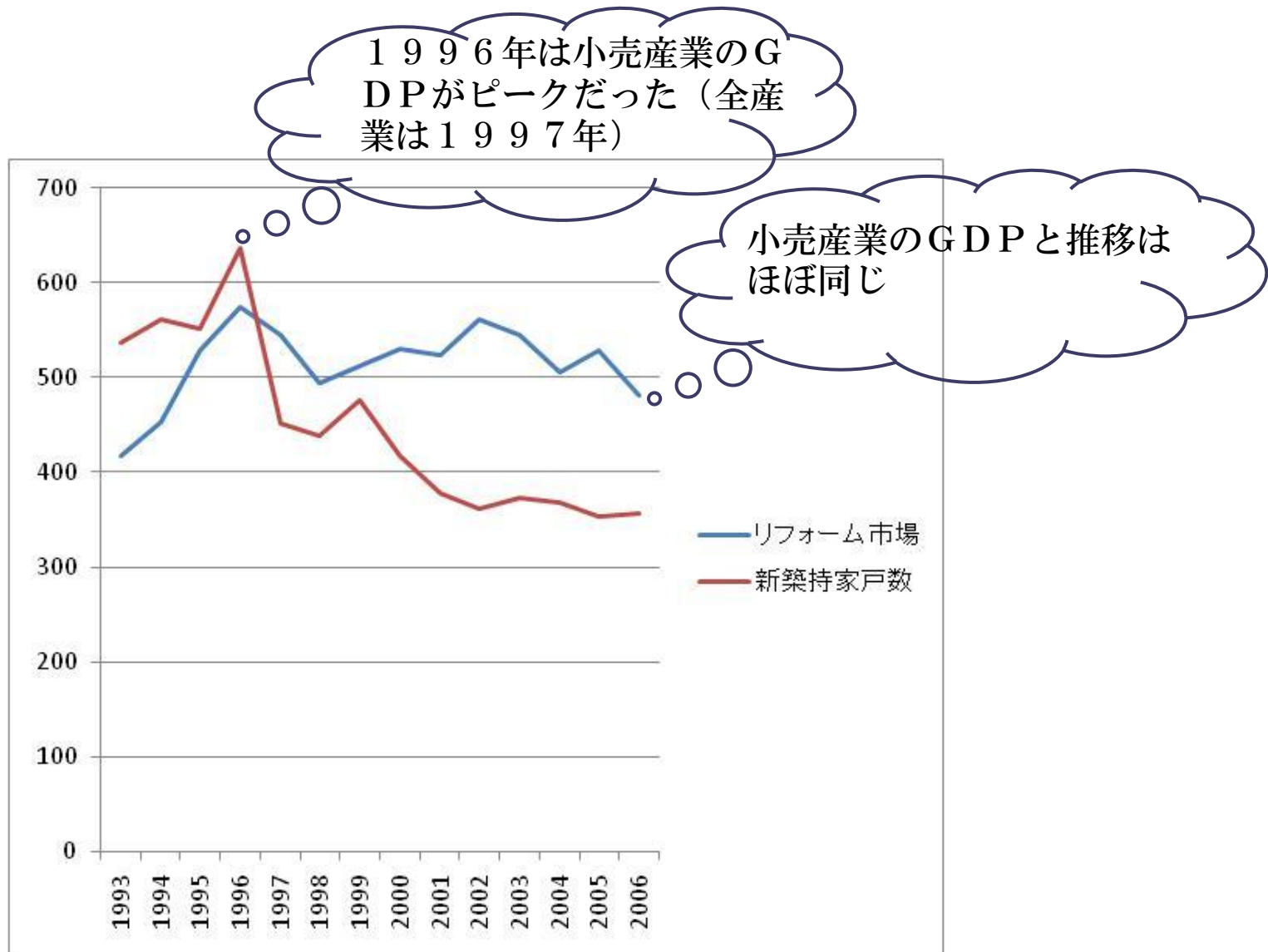
住宅リフォームの市場規模 単位（兆円）

（財）住宅リフォーム・紛争処理支援センター推計



新設住宅着工戸数の推移（総戸数、利用関係別）





なぜバラ色の未来は無かったのか



- 住宅も住宅設備も、突然使えなくなるというものではない。
- 多少の不便を我慢しさえすれば、想定された寿命の2倍、3倍も使えてしまう。



いま一度、心からのお願いです

ナショナルFF式石油暖房機(1985年～1992年)製を
昭和60年～平成4年

探しています

2

- 悪質リフォーム被害の多発で、住宅リフォームに関しての不安も大きい。
- こうした業者は、イギリスではカウボーイ・ビルダーと呼ばれ、社会問題になっている。

How To Avoid Cowboy Builders



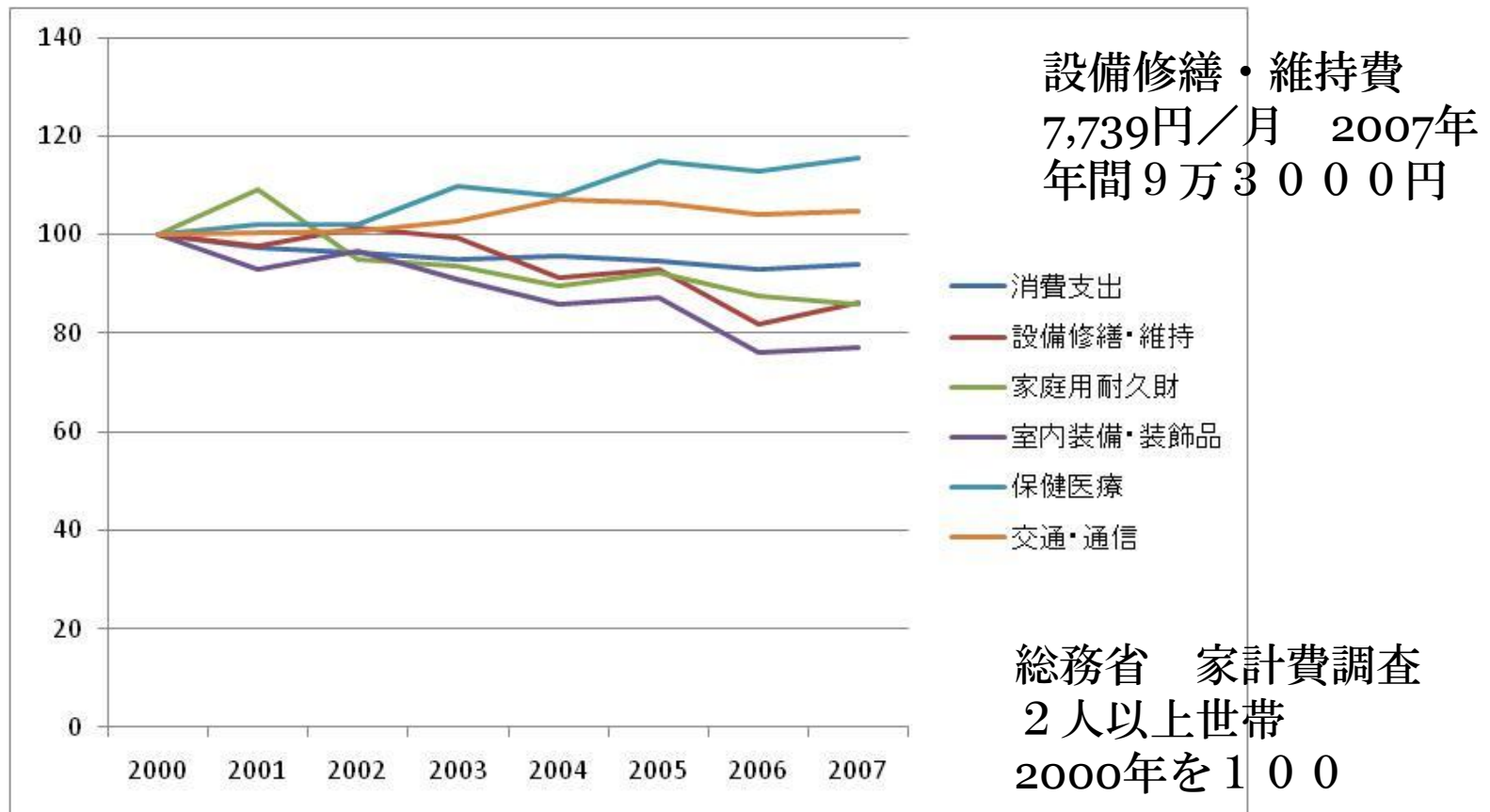
If you are thinking of having some building work done on your property, you will also be thinking about appointing a builder to do the work. Choosing a quality contractor to build a new extension or do internal alterations is very important. Everyone has heard horror stories about "cowboy builders" and the havoc they cause.

Always endeavour to use builders or tradesmen who are members of trade associations. There are no guarantees about the quality of their work but most should be reputable. These associations carry out checks on the builders before they gain membership status, therefore minimising the risk of choosing a "cowboy builder". All the associations have a code of conduct that members adhere to. There are a number of Builders Trade Associations, the following are the most common.

Quality Mark builders, Federation of Master Builders, National Federation of Builders



- 景気が悪くなると、まず抑えられるのが住宅リフォーム関連の出費。
- 2000年以降家計支出は毎年減少、医療費、交通通信費のみが増大。

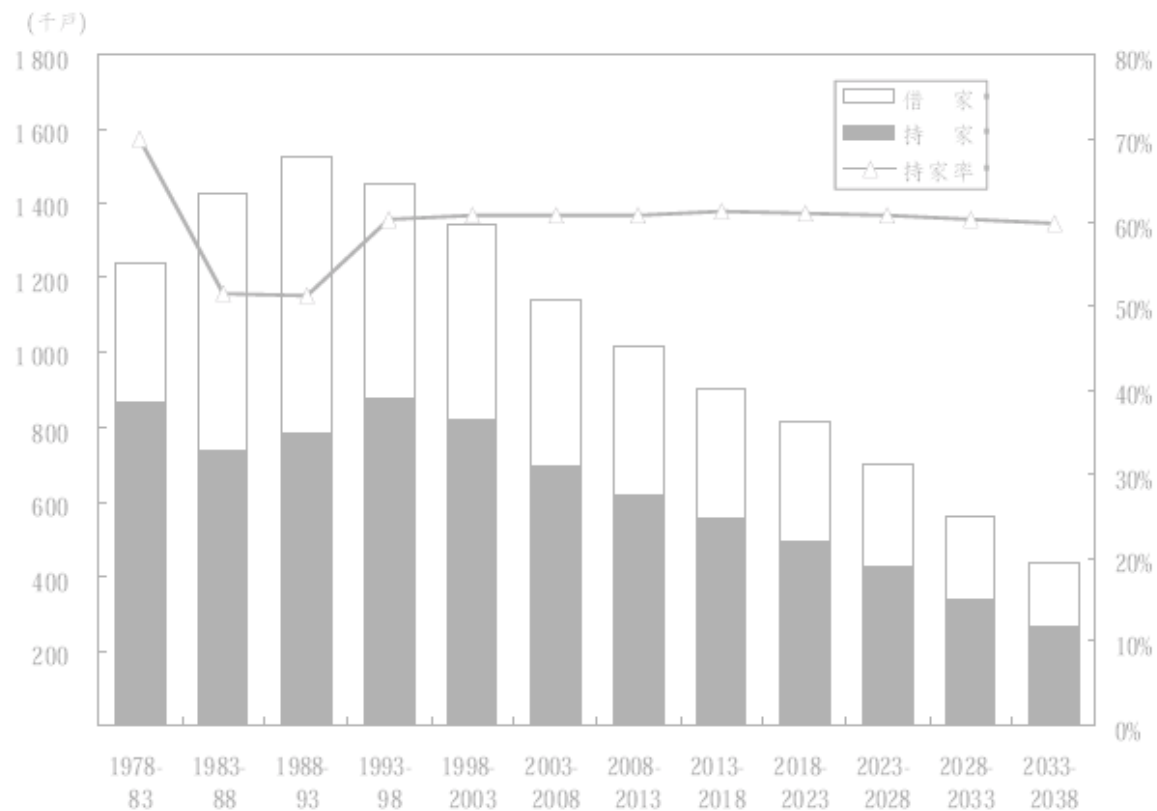




- リフォーム事業は、それほど容易ではなく、手間もかかり、効率的なビジネスではない。
- 専門知識が必要。
- 全国展開しても、規模の効果が発揮しにくい。
- そのためこの市場を開拓する成果が出てきていない。

しかし新築市場は確実に縮小、バラ色でなくとも無視できない市場になってきた

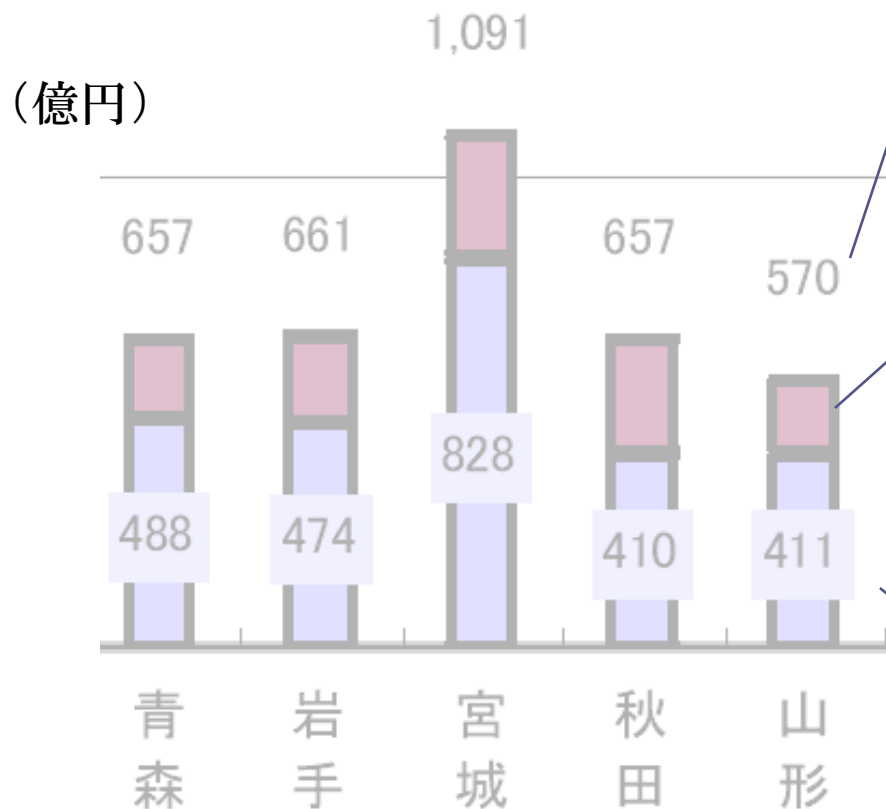
持借別新設住宅の年平均需要予測



(注) 1998-2003以降は予測値

出典：2000年ニッセイ基礎研究所

2007年都道府県別の住宅リフォーム 市場規模の試算



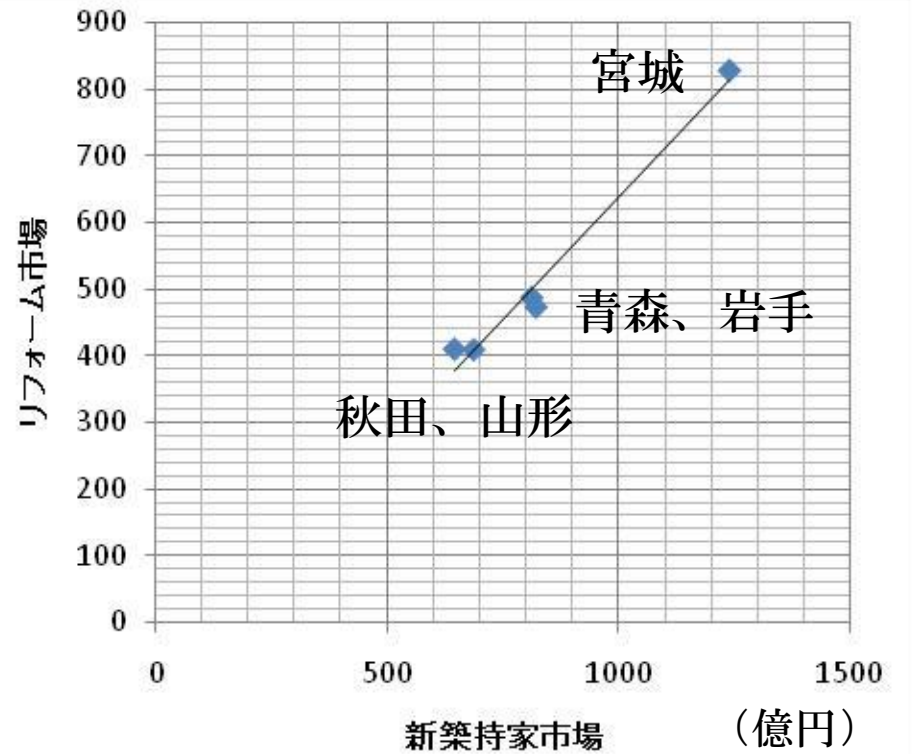
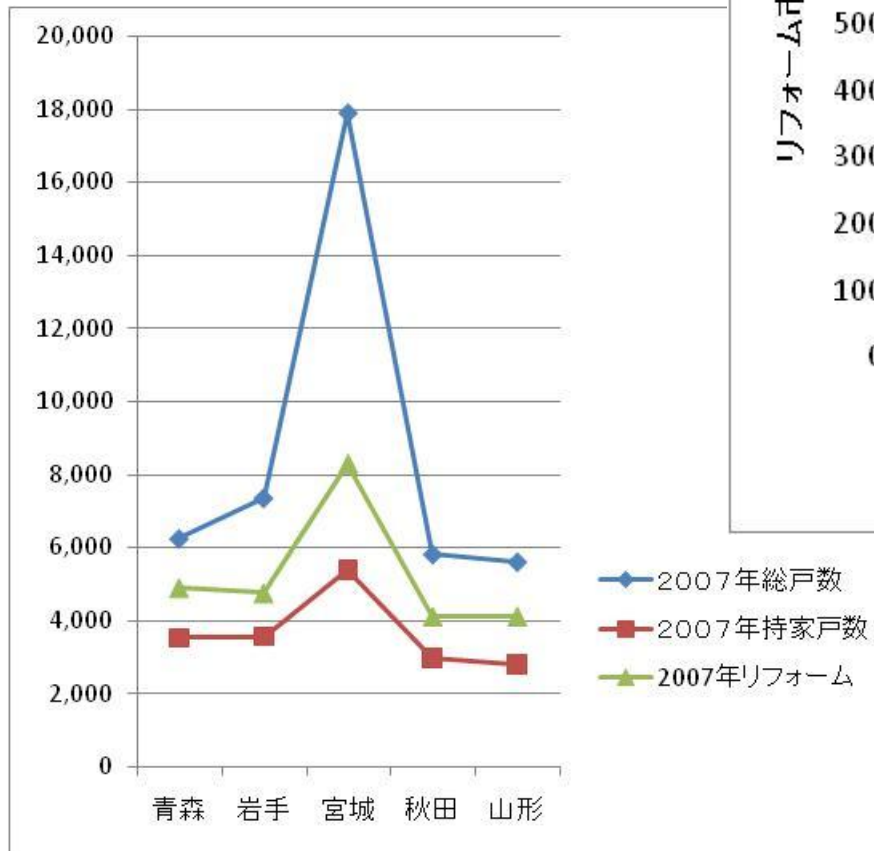
棒グラフの合計は、都道府県別の「広義のリフォーム市場規模」を示している。（棒グラフの上部の数値）

赤紫色の棒グラフは、住宅着工統計上「新設住宅」に計上される増築・改築工事、エアコンや家具等のリフォームに関連する耐久消費財、インテリア商品等の購入費を含めた金額を示している。

青色の棒グラフは、都道府県別の「住宅リフォーム市場規模（増築・改築工事費及び設備等の修繕維持費の合計）」を示している。（棒グラフの中央にある数値）

リフォーム市場は、新築
持家住宅市場の約60%
の規模

(億円)



- 岩手県 4 7 4 億円／年
- 住宅ストック数 4 6 万戸
- 1 戸 1 0 万円／年
- これは家計調査の結果とほぼ一致。
- 新築住宅建設費の 1 / 2 3 0。
- 新築 1 0 棟分の売上を確保するためには、
2 3 0 0 軒を顧客にする必要がある。

住宅統計調査 （岩手県）

調査年	住 宅 数 （戸）				
	総数	一戸建	長屋建	共同住宅	その他
1983	381, 100	304, 300	26, 700	48, 900	1, 100
1988	393, 400	317, 000	20, 400	53, 800	2, 200
1993	419, 800	333, 900	19, 600	64, 900	1, 200
1998	448, 100	344, 200	15, 700	86, 600	1, 600
2003	464, 400	348, 200	13, 300	101, 000	1, 900

- 例えば岩手県で年に約500億円。その仕事を確実に取れるようにすることが重要。
- 確かに、長い経験のある、地元の業者がこの仕事には有利である。
- しかし、今それを確実なものにしないと、新築工事と同じように、テレビコマーシャルをふんだんに使った大企業に、また持っていかれてしまう。

家守りビジネス

- 顧客と家守り契約を結び、住宅の定期点検を実施し、必要な補修、修繕、交換などを行う。
- 年間2～3万円程度の家守り料金で、定期点検、軽微な修繕、サービス依頼コールに対応する。
- 補修、修繕、交換工事は、実費で請け負う。
- さらに居住している住宅を賃貸住宅として貸し出す、ストック住宅として転売するなどのお世話もする。

- 適切な家守りの費用
- 住宅はその生涯でどのくらいのお金がかかるか。
- 「戸建住宅のライフサイクルコストの推計」という論文を早稲田大学の小松さんと工学院大学の遠藤さんが2000年に発表している。

主な部位材料別の交換周期（年）

材料	総数	残存率 70%	残存率 50%	残存率 30%
和瓦の交換	567	14	20	30
洋風瓦の交換	99	15	19	22
セメント瓦の交換	100	14	21	27
石綿セメント板塗装	307	10	12	14
スレート塗装	216	10	13	19
サイディング交換	291	10	14	18
モルタルリシン交換	620	7	9	11
スタッコ仕上げ交換	217	8	9	10
プリント鋼板塗装	71	9	10	12
サイディング塗装	291	9	11	13
モルタルリシン塗装	620	10	12	15
木製フラッシュ扉	119	6	9	12
木製かまち扉	276	9	11	13

ライフサイクルコストの推計によると、
年間35万円必要とされている。

ライフサイクルコストの内訳

	30年	60年
新築費用	16,633,333円	16,633,333円
取り壊し費用	1,197,600円	1,197,600円
リフォーム費用	10,389,850円	20,813,263円
光熱・水道費	7,680,000円	15,360,000円
合計	35,900,783円	54,004,196円

30年：年間34万6000円
60年：年間34万7000円
でほぼ同じ

ライフサイクルコストは、
60年の方が新築・取り
壊し費用分得になる。

年間35万円の工事業種別モデル

リニューアル工事費の部位別内訳

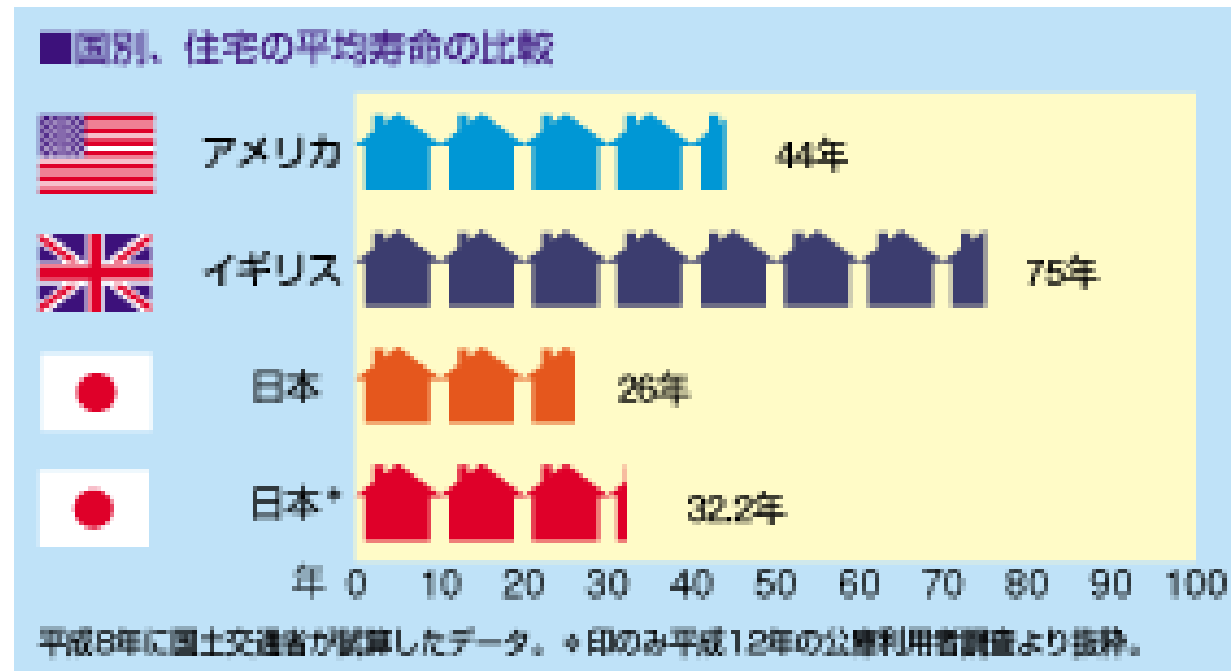
部位	費用（円）	割合
外壁・屋根・雨樋・ベランダ	6,009,435	28.9%
浴室	4,387,539	21.1%
台所	4,088,344	19.6%
居室	2,617,266	12.6%
洗面所・トイレ	1,699,040	8.2%
玄関・廊下	1,532,755	7.4%
電気配線	367,256	1.8%
給排水管	111,628	0.5%
合計	20,813,263	100%

板金工事業
瓦工事業
左官業
塗装工事業
内装工事業
大工
設備工事業
電気工事業

工事業種別に、年間収入モデルを作成する。

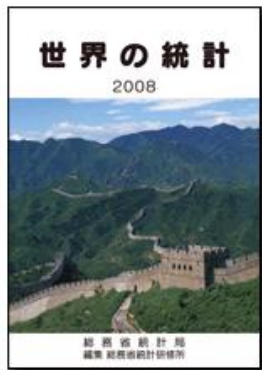
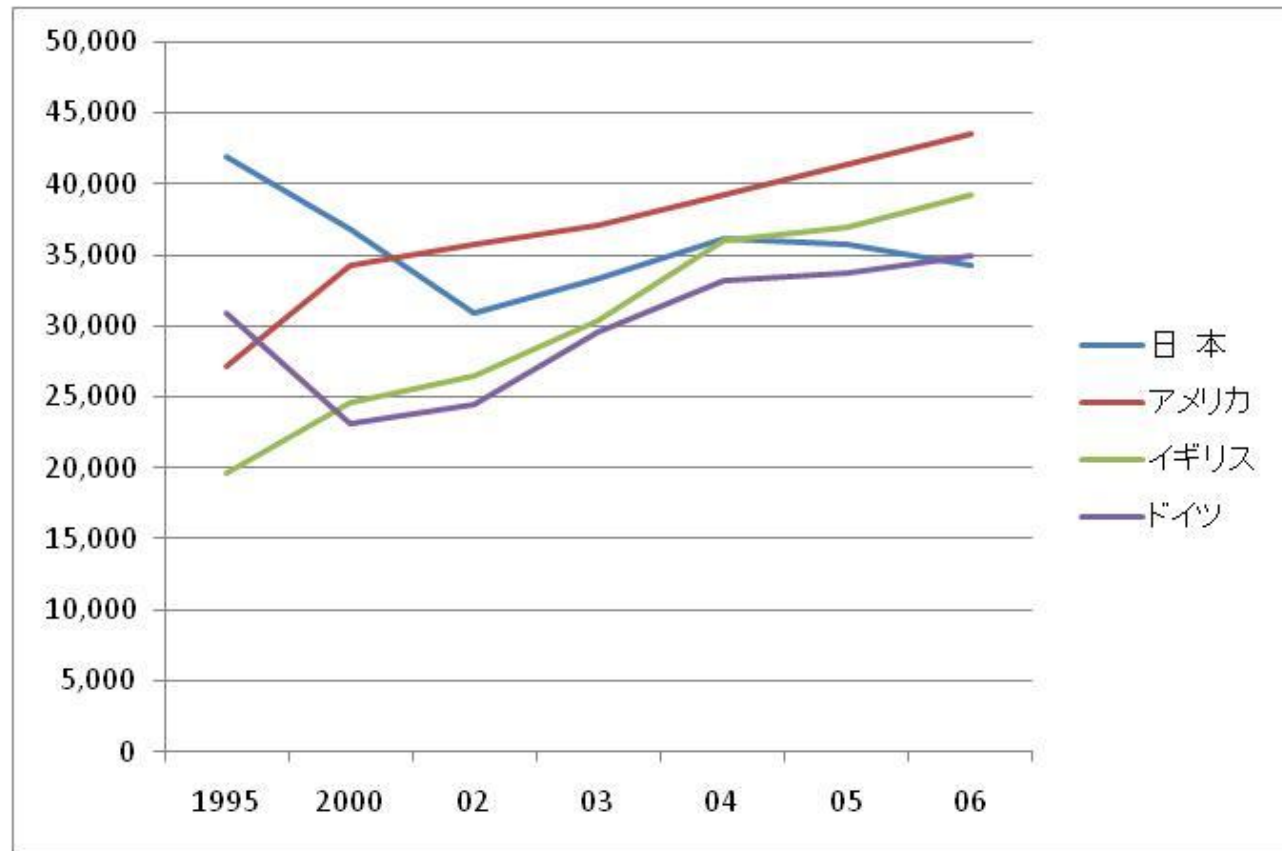
現状の年 1 0 万円と 理想の年 3 5 万円のギャップ

- いくら快適な暮らしができるからといって、毎月 2 万円の出費は可能か。（財布の問題）
- 1 0 年毎に 1 0 0 万円の予算を、3 5 0 万円まで増やしていただくための説明ができるか。
- しかし 3 0 年毎に家を建て直すつもりなら、1 0 年毎の 3 5 0 万円は、費用は半分で済む。



32.2年という数値は、平成12年度の住宅金融公庫を利用した人の調査結果の中から抜粋したもので、「取り壊した既存建物の築年数の平均を算出した」数値

1人当たり国内総生産（名目GDP）（米ドル）



- もう新築も難しく、しかも新築以上の喜びが得られるならば、年35万円の支出は、可能かも知れない。
- しかし、住宅ローンを抱えている人には、その支出は難しい。
- そこで新築費用のローンと家守り費用の積立をセットにし、
- かつ確実な家守りにより、資産価値が向上するので、長期優遇ローンの設定が期待できる。

- 家守りビジネスは、まずは中間をとって、年間24万円の需要を前提とする。
- これならば500軒の顧客を掴めば、新築5棟分の売上が確保できる。
- さらに60年毎に建て替えるとなると、この500軒の顧客から年間8棟の新築が期待できる。
- 日本の人口減少、世帯減少を考慮すれば、年間8棟が減少するとしても、年間5棟は可能である。

5 0 0 軒の家守りの可能性

- 岩手県の戸建住宅 3 5 万戸。
- このうちの 2 % が、工務店による家守りビジネスの市場だとする。
- 7 0 0 0 戸になるので、県内で 1 4 社の工務店が家守りビジネスが可能となる。

- 岩手県の面積 $15,279\text{km}^2$ を単純に14社で割ると、 $1,100\text{km}^2$ となり、半径 18km となる。かかってても車で30分、現実的なエリアである。



家守りビジネスは、グループを作って

- 年間10棟程度の仕事をしてきた工務店では、既存顧客は200～300軒。
- しかもそのうち1／3が家守り契約を結んでくれたとしても、60～100軒程度しかない。
- 少なくとも400軒は、新たに開拓しなければならない。
- 建てた工務店ではなく、別な工務店にわざわざ家守りを任せてもらう、結構大変なことである。

- 年間2～3万円程度の家守り料金でといっても、点検し、結果的に年間にすれば24万円程の修繕、改修工事をいただくというのだから。
- 無料点検で結果的に高い修繕、改修工事ではなく、年間2～3万円程度の家守り料金そのものに魅力がなければならない。
- 人間に例えれば、人間ドックや電話による医療相談サービスといったものであるが、必要性を感じてもらわなければならない。

- 一つの工務店が、既存顧客でないお宅を訪問して、家守り営業をしても、なかなか契約に結びつけるのは難しい。
- 何らかのグループを組織して、グループとしてイベントを行ったり、広告宣伝したりした方が、説得力がある。

建材問屋が運営する住まい改善クラブ

Integrated Guarantee Service

IGS倶楽部は、兵庫県姫路市の建材問屋である今村産業が運営。
リフォーム情報の提供、イベント、リフォーム相談や業者の紹介を行っている。

5年保証
で安心

- [リフォーム会社をお探しの方へ](#)
- [リフォーム心得](#)
- [リフォーム業界の常識と非常識](#)
- [リフォーム工事のトラブル商法実例](#)
- [地元の優良な業者にめぐりあえる方法](#)
- [業者さんの紹介システム](#)
- [IGS加盟店\(優良業者\)一覧](#)
- [IGS倶楽部のごあんない](#)
- [無料プレゼントコーナー](#)
- [IGSサービスとは](#)
- [イベントのご案内](#)
- [IGS倶楽部の誕生秘話](#)
- [奥様探検隊](#)
- [あなたの家のアドバイス](#)
- [個別リフォームのアドバイス](#)
- [ガーデンリフォームのすすめ](#)
- [シックハウス症やアレルギーでお悩みの方へ](#)
- [リンク集と便利ツールのサイト](#)



「あなたらしい住まい」の再発見 ※
IGS倶楽部
http://www.igs-club.jp/



リフォーム会社をお探しの方へ
で近所の優良な業者さんをご紹介します

私たちプロが応援します！

相談と業者選びはおまかせ
5年保証で故障の修理も安心

業界を熟知した私たちが、いつでも気軽に
つきあいでいる **地元の匠**とあなたの縁結び

兵庫県サービスエリア

入会無料 **会員登録はこちら**

あなたの住まいを快適に！
私たちプロがリフォームします

イベント情報



倶楽部推薦
情報誌無料プレゼント♪
IGS倶楽部の資料請求もしくは会員登録された方に

シックハウス症やアレルギーなどでお悩みの方へ

ご存知ですか？
あなたや家族の健康を損なう**化学物質**が部屋に...
健康障害から身を守る生活の知恵と工夫！

測定サービス
お部屋のホルムアルデヒドの濃度を測定します
電磁波と水質検査も実施

奥様探検隊
百聞は一見にしかず！

大阪ガスが運営するリフォーム業者紹介ナビ

利用実績No.1のリフォーム業者選びサイト～満足のリフォームへナビゲート[登録会員数201,475名]

ホームプロ®
www.homepro.co.jp

リフォーム業者との匿名相談機能や、ホームプロ専任スタッフへのリフォーム相談が利用できます [会員ページへ](#)

[ホームプロについて](#) [よくある質問](#) [サイトマップ](#)

[トップ](#) [業者紹介申込み](#) [リフォーム事例](#) [リフォーム成功ノウハウ](#) [住宅設備カタログ請求](#)

厳選リフォーム業者400社から提案・見積りがもらえます
希望リフォーム内容を登録して、あとは連絡を待つだけ！

希望リフォーム内容(5分程度) → 希望の業者を紹介(5分程度) → あと選ぶだけ！
A社 B社 C社

メリットいっぱい！だから リフォームサイト仲介実績 No.1!

安心	カンタン	お役立ち
厳しい審査基準 匿名で相談 安心の工事保証	最大8社を比較 比較検討しやすい アドバイス・相談機能	利用者の評価多数 事例・ノウハウ満載 住宅設備の情報も

業者紹介を申込み [匿名・無料](#) [安心の無料工事保証付き！](#)

リフォーム業者

- 全面リフォーム・増改築など**
家全体 ※多くの部位のリフォームや、間取り変更、基礎工事、耐震工事等を含む
- 水まわり**
浴室 | トイレ | 洗面 | キッチン |
- 外まわり**
外壁 | 屋根 | バルコニー・ポーチ | ガーデニング | 外構 |

ALL設備NOW NEW
住宅設備検索・カタログ請求

- システムキッチン
- ユニットバス
- トイレ
- 洗面

カタログ掲載メーカー
TOTO ヤマハ クリナップ サンウエーブ工業 ウッドワン など国内全10社100商品

[一括カタログ請求はこちら](#)

ピックアップ

安心の工事
保証付き

英国のICIがDuluxペイントの 優良塗装工事店を紹介するナビ

Find a decorator

メーカー
が保証



Better results every time,
and guaranteed by Dulux.

Dulux Select Decorators helps make choosing a decorator as hassle and risk-free as possible. For over 10 years, we have been offering a free, easy to use service to homeowners who wish to find a trustworthy, professional decorator in their local area.

Dulux has taken its commitment to customer satisfaction and protection one

**ICI Dulux Select
Decorators**

The sign of a quality decorator

Trust Dulux to find a top-quality
decorating professional for you

Enter your town or postcode below to find the
accredited decorators in your area.

設備機器メーカーのリモデルクラブ

あなたにぴったりのリフォームを探すサイト

TOTO リモデル.jp



TOTO

DAIKEN

YKK AP

Information / Topics

- 2008/11/17
・TOTO「グリーンリモデル」長もち住宅展示場長期住宅先導的モデル事業に採択されました
- 2008/11/17
・「リモデルスタイルフェア08-09」開催 福岡 12月5日(金) 6日(土) 7日(日)
- 2008/11/17
・「リモデルスタイルフェア08-09」開催 大阪 11月28日(金) 29日(土)
- 2008/11/17
・「リモデルスタイルフェア08-09」開催 金沢 11月21日(金) 22日(土)
- 2008/11/17

安心の施工
店を紹介

chapter 01 リモデルを知る

はい、リモデルを知ることから。
リモデルの仕組みをご紹介します。

chapter 02 リモデルを見る

次にリモデルを見てみましょう。
事例や商品情報をヒントに理想の
生活スタイルをイメージしてください。

chapter 03 リモデルをする

いよいよ、リモデルの実現へ。
リモデルクラブ店を選んで、気軽に相談、
見積り依頼。新しい毎日の始まりです。



Home > 購入のご相談 > 施工店のご案内 > INAX

INAXリフォーム ネットワーク

INAXリフォーム ネットワークは、INAX商品をお取扱い
の地域に密着したリフォーム工事企業さまが参加す
るネットワークです。

Home
商品ラインアップ
住まいづくりご提案
購入のご相談
アフターサポート

カタログ請求
ショールームのご案内
Q&A・お問い合わせ

リフォーム店マップはこちら

リフォームご予定の住所を選択すると、INAXの
3つのネットワーク(UFA・INAXリフォームネット
ワーク・快傑ホームズ)とエクステリア専門の
住彩館からお近くのお店を地図上で表示する
ことができます。

NORITZ

> 商品をご検討のお客さまへ
> 製品に関する大切なお知らせ

> 商品をお使いのお客さまへ
> お問い合わせ窓口一覧

> ビジネスの
> 企業情報

施工店を探す

お探しのエリア内で、ご希望の条件にあった施工店(IRN登録店)をご案内します。
都道府県名をクリックすると、リフォーム範囲の指定など次ページで詳細な検索ができます。

*新築・リフォーム工事は施工店の責任で施工いたします。

*工事の契約は、お客さまと施工店との契約になります。店の選定・工事の内容など、ご依頼に際しては、お客さまと施工店・お打合せの店
とお願いいたします。

中国

- 鳥取県
- 島根県
- 岡山県
- 広島県
- 山口県

関西

- 滋賀県
- 京都府
- 大阪府
- 兵庫県
- 奈良県

北陸

- 新潟県
- 富山県
- 石川県
- 福井県

北海道・東北

- 北海道
- 秋田県
- 山形県
- 福島県
- 青森県
- 岩手県
- 宮城県

ノーリツ住まいのリフォーム

ハウレッシュのご紹介

ハウレッシュって?

紹介ページの見方

ハウレッシュ検索

都道府県カド

お近くのハウレッシュのお店一覧

首都圏・関東 >> 東京都 >> 台東区

エリアによって、ハウレッシュのお店が掲載されていない場合がありますがご了承ください。



青森

各ハウレッシュ店詳細ページではご相談・お見積り依頼をお受けしています。

- 住まい手にとっての魅力は、頼りになる人による保証である。
- リフォームでの5年保証は、安心である。
- 家守りといっても、守ってくれるはずの工務店が、事業を継承してくれる保証もない。
- メンバーの中の他の工務店が、家守りを引き継ぐとなると安心。

家守りビジネスと リフォームビジネスの違い

- 家守りビジネスは、
一步一步時間をかけて、時にはお客さんを勇気づけながら山に登るもの。
- リフォームビジネスは、
山頂からの眺めを見せて、希望者を集めヘリコプターで運ぶもの。



- 家守りビジネスで伝えるのは、住宅の現在の状態。どこをどう直し、資産価値を高め、住まいやすくするか提案する。



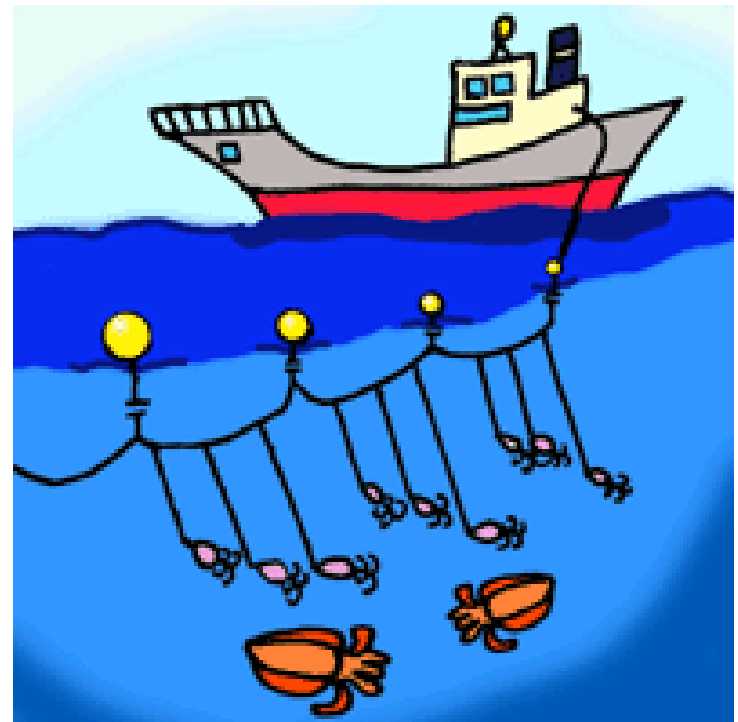
- リフォームビジネスでは、現状とは関係なしにまず夢の提案を行い、いかに現状をそれに近づけるかが仕事。



- 家守りビジネスは、顧客を育てる。飼育や栽培など農業のようなもの。



- リフォームビジネスは、顧客を掴む。漁獲や狩猟のようなもの。

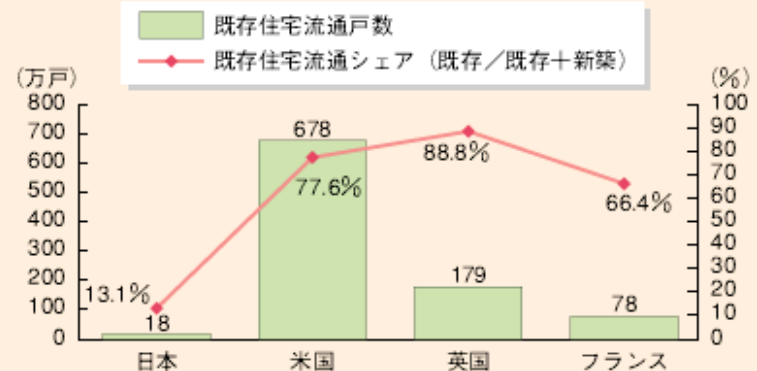


- 点検・修繕する窓口と、改修・リノベーションする窓口とは、担当者をわけるようにする。
- 修繕を説明する人が、リノベーションについて提案しても、お客さんは夢が抱けない。
- お客さんにとって、10万、20万円といった修繕のための財布と、100万、200万円といったリノベーションのための財布は、別物なのである。
- 修繕を説明する人には、リノベーションのための財布は開かない。

欧米の住宅点検

- 既存住宅流通シェアが80%程の欧米では、
- 既存住宅販売の際にホームインスペクターが、住宅の点検を行い、
- どの程度の補修、修繕が必要かをチェックする。

既存住宅流通シェアの国際比較



- (注) 1 全住宅取引量とは、新築住宅着工戸数と中古住宅取引戸数とを合わせた戸数をいう。
 2 新築住宅着工戸数は、日本は2003年、米国及び英国は2004年、フランスは2005年の値を使用
 3 中古住宅取引戸数は、日本は2003年、米国及び英国は2004年、フランスは2000年の値を使用

資料) 日本：国土交通省「住宅着工統計（平成15年）」、総務省「住宅・土地統計調査（平成15年）」より国土交通省推計
 米国：「Statistical Abstract of the U.S. 2006」
 英国：コミュニティ・地方自治省ホームページ
 (<http://www.communities.gov.uk/>)
 フランス：運輸・設備・観光・海洋省ホームページ
 (<http://www.equipement.gouv.fr/>)

- イギリスのホームインスペクターは、売り手側の依頼で、住宅の状態を点検し、Home Condition Reportを作成し、販売の際の添付書類にする。
- アメリカのホームインスペクターは、買い手側の依頼で、住宅の状態を点検し、Home Inspection Reportを作成し、買い手側の物件査定資料にする。
- 日本の住宅流通では、売り手側の告知書の一部として英国型になる見込み。



アメリカは、ホームインスペクター協会
が標準業務基準を作成している。

The Standards of Practice and Code of Ethics of
THE AMERICAN SOCIETY OF HOME INSPECTORS®



www.ashi.org

アメリカホームインスペク
ター協会
標準業務基準および倫理規定



Your Company Name Here
456 Wall Street
New York, NY 00214

住宅検査報告書 (Home Inspection Report)



1234 School House Road Yourtown, US 12345

1. 1. ☒ □ □ □ □ 単の低湿地：排水のための傾斜とスロープは適切
 1. 2. ☒ □ □ □ □ ドライエリア：現在は乾燥している
 1. 3. ☒ □ □ □ □ 地下室のドライエリアの排水：表面からの排水
 1. 4. ☒ □ □ □ □ 外部の表面排水：現在は無い
 1. 5. ☒ □ □ □ □ 車道：コンクリート
 1. 6. ☒ □ □ □ □ フェンス：複線柵
 1. 7. ☒ □ □ □ □ 芝生のスプリンクラー：前庭と裏庭

【外装部材】

ANPNIM D

フロント外装部材

1. □ □ □ □ ☒ 種別：レンガ化粧貼り 正面玄関の半円レンガが割れかかっています。割れてモルタルで貼り直してください。



二階窓部ドーマーの外装部材

2. ☒ □ □ □ □ 種別：ビニルサイディング
 3. □ □ □ □ ☒ 化粧造作材：複合材料 注：木製部分に腐朽している部分があり修理のためのチェックを受けるべきです。破損している木製部分は、取り替えるべきです。
1. ガレージの扉のどちらの側面でも風気がパチクル・ボードの中に入って、木製トリムに被害を与えています。表面は剥離が頻りにかかっています。トリム・ボードの修理・交換と、コンクリートに接触している部分にシリコンシールで風気の侵入を防ぐことお勧めします。
 2. 木製戸袋は、木による被害を受けており、修理／交換を必要としています。戸袋の角と支え部分では木部の分離が頻りにかかっています。
 3. ポーチの南西の角のトリム・ボードは、雨水による被害があり、木部の修理／交換を必要とします。トリム・ボードは、先頃の様に雨が激しく外にでっばっており、それが木部の腐朽の原因となっています。資格を持った工事業者による見積り／修理をお勧めします。

修理費用：\$500～ \$1000



① リコール製品の発見

【キッチン】

器具は点検時間のみの機能上の操作テストです。平均余命については、明示も暗示もできません。点検は敷物、じゅうたん、壁パネル、家具または器具によって見えないいかなる損傷も対象としていません。正常であると考えられる壁／天井の典型的な小さなひび／傷は、レポートには記載されていません。

A N P N I M D

1階にあるキッチン

1. ☒□□□□ 加熱器具： General Electric
2. ☒□□□□ 換気扇： Air Care
3. □□□□☒ ディスポーザー： In-Sinkerator 資格のある配管工に点検と修理見積もりを依頼することを勧めます。
4. □□□□☒ 食器洗機： General Electric 安全上の問題 83年4月から89年1月の間に製造されたGE製 Hotpoint 食器洗機で、型式 GSD500D で製造番号の2番目の文字にAが付いているものは、火災発生の危険があるので交換してください。既存ユニットの追加配線や、交換の際の割戻し金に関する情報は電話番号 1-800-599-2929 の GE に連絡してください。

修理費用\$ 200 ～ \$ 500

② 修理費用の概算

Home Inspectionの標準業務基準では、必ずしも必須となっていないが、Home Inspection Reportのサンプルでは、修理費用の概算が添付されている。費用はだいたい5000円単位で、しかも3倍程度の幅で提示されている。

修繕推奨項目

	低い	高い
敷地と地盤		
デッキ：現行の建築基準に合わせるための構造上の修繕	\$500	\$1500
整地： 地面や被覆材を直す	\$50	\$150
屋根		
屋根葺き材：欠落しているシングルの補修	\$100	\$200
電気		
分電盤：3個所のブレーカーで二口取り出しを直す	\$100	\$150
空調機		
熱交換コイル：空調機サービス／清掃	\$125	\$180
配管		
温水器のT R R V排水管：排水管の設置	\$50	\$100
キッチン		
食器洗い機：火災発生の危険からの安全修理	\$200	\$500
修理費用 合計	\$1125	\$2780

③ 点検費用

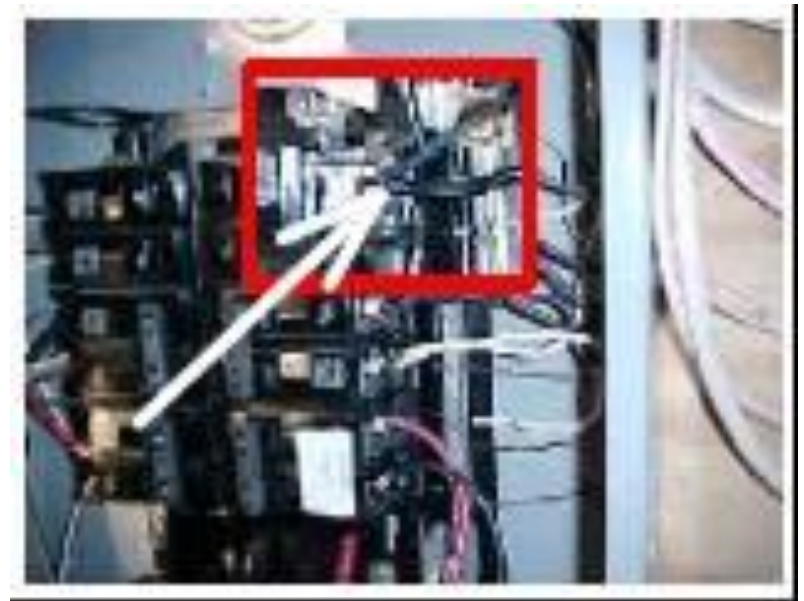
米国のHome Inspection Report は、住宅購入予定者の依頼に基づいて行うもので、アメリカの中古住宅の流通から考えると、ひとつの住宅に関して5～10年に1度といった検査になる。

そのため3時間ほどの点検時間で費用も4万円程度といったものになっている。

また住宅販売側は、購入側によるHome Inspectionに協力しなければならないといったことにもなっている。

④ 写真での欠陥部分の矢印表示

米国のHome Inspection Reportでは、添付する写真に、○、□、→、×などを入れて、欠陥部分がどこかなど、より分かりやすくしている。





英国は、地域社会地方政府省が
作成技術基準を作成している。

Department for
**Communities and
Local Government**

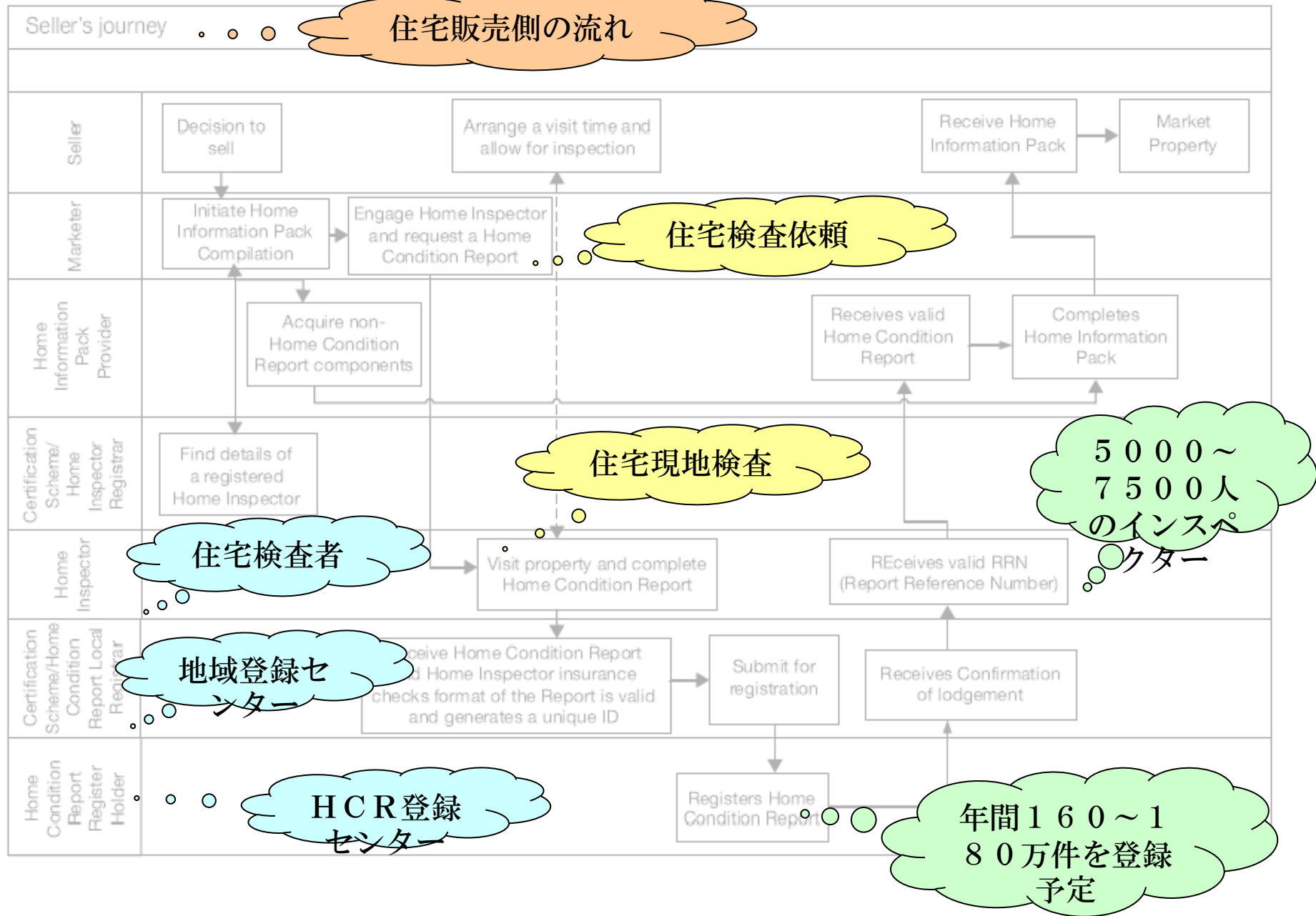
地域社会地方政府省

H I P 関係書類作成基準

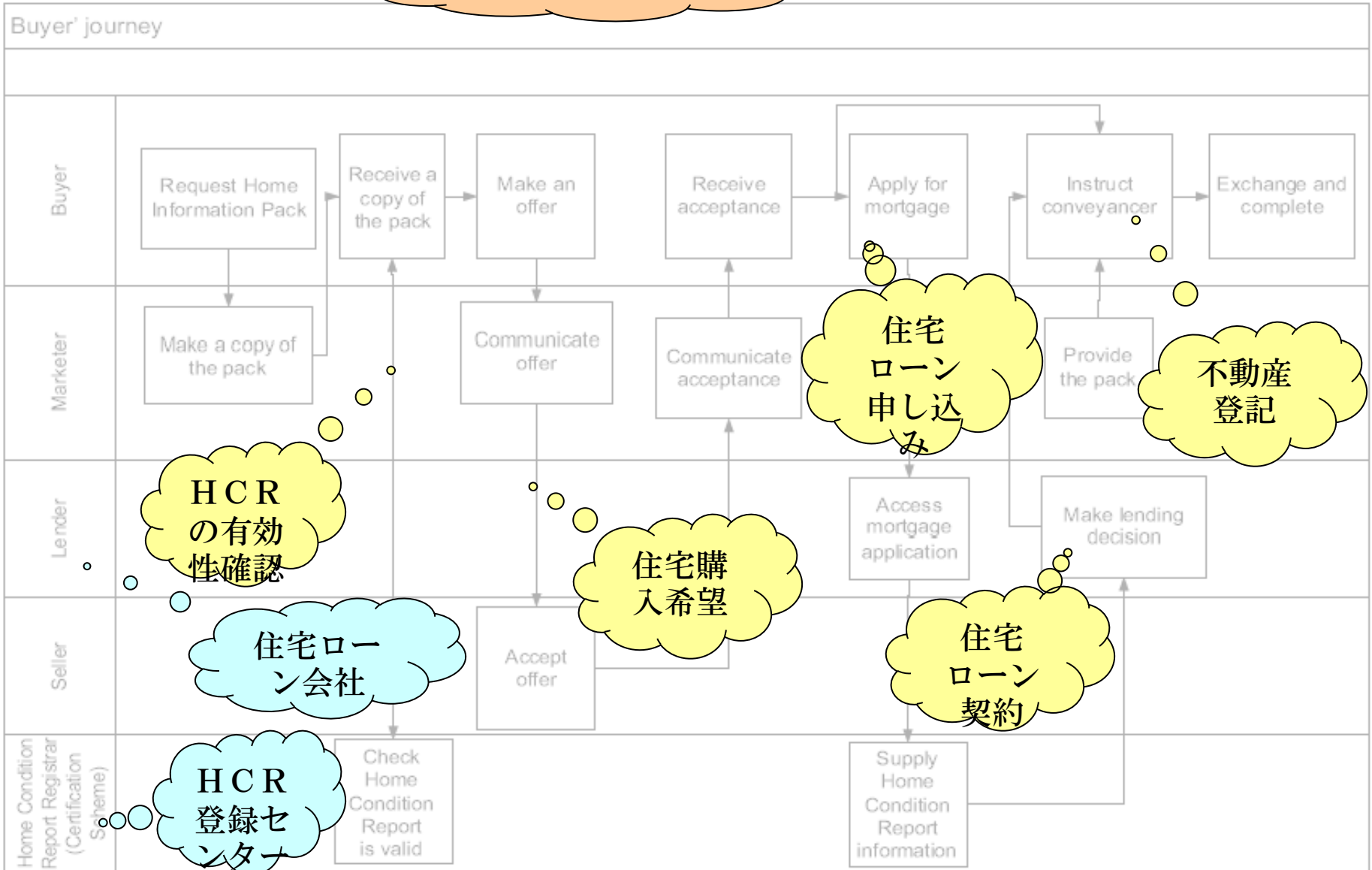
*Home Information Pack:
Certification Schemes Standards*

全 2 6 4 頁

Part 2: Technical Standards



住宅購入側の流れ





HOME CONDITION REPORT

HOME CONDITION REPORT

52 Hazelwood Drive,
St Albans
AL4 0UW
Hertfordshire
United Kingdom

Report reference number (RRN) 1234-6789-1234-6789-1234
Inspection date 9 June 2006



HOME CONDITION REPORT

HCRでは、状態を3段階でレイティングしている。

修理は現状では全く必要ありません。
通常の保守点検は行わなければなりません。（レイティング1）

修理や交換が必要ですが、これらが
重大で、緊急であるとは考えられません。（レイティング2）

緊急の修理や交換が必要か否かにか
かわらず重大な欠陥です。（レイ
ティング3）

さらに未点検はN I としている。

Summary of ratings and condition

レイティングと状態の概要

セクション	パート No.	パート名称	概 要	レイティ ング
D：外部の状態	D 1	組み合わせ煙突		
	D 2	屋根瓦を材		
	D 3	雨樋と軒樋		
	D 4	主な壁（外壁を含む）		
	D 5	開口部		
	D 6	外部ドア		
	D 7	他の木工造作		
	D 8	外部装飾		
	D 9	その他		
E：内部の状態	E 1	屋根構造		
	E 2	天井		
	E 3	内部の壁		
	E 4	床		
	E 5	暖炉と内部の煙道		
	E 6	ビルトイン家具		
	E 7	内部木工造作		
	E 8	バスルームの装飾		
	E 9	電気		
	E 10	その他の問題		
F：サービス	F 1	電気		
	F 2	ガス		
	F 3	給水		
	F 4	暖房		
	F 5	排水		

不燃性の多くの部分に影響する広範囲
の問題：

Lorem ipsum Lorem ipsum

構造上のムーブメントの概要：

Lorem ipsum Lorem ipsum



私は、[不勘症の何を] を点検できなかった、[・・・理由]。

私は、[不勘症の何を] を点検できなかった、[・・・理由]。

E 1 屋根構造

[名称]

[コメント]

レイティング

E 2 天井

[名称]

[コメント]

レイティング

E 3 内部の壁

[名称]

[コメント]

レイティング

E 4 床

[名称]

[コメント]

レイティング

[名称]

[コメント]

レイティング

Section H Energy Performance Certificate

Section H - エネルギーパフォーマンス証明

52 Hazelwood Drive

Dwelling type: Detached

Certificate number:

St Albans

Home inspector's name:

XXXXFloor area:

Herts AL4 0UW

Date of inspection: 9 June 2006

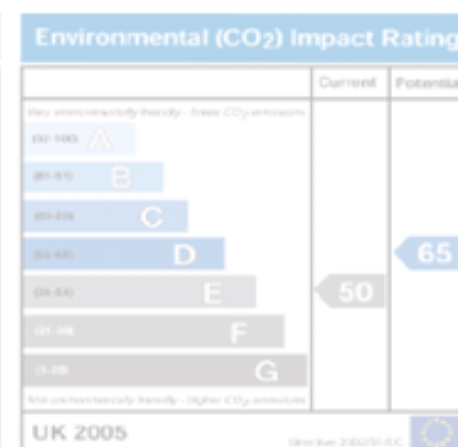
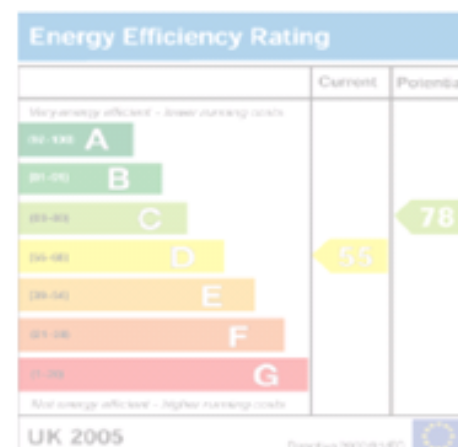
United Kingdom

Date of making the report:

The home's performance ratings

この住宅のパフォーマンスレーティング

この住宅は、イギリスの住宅用 Standard Assessment Procedure (SAP) を使い評価されました。性能は床面積あたりのエネルギー使用、燃料コストに基づくエネルギー効率、および二酸化炭素 (CO₂) 排出に基づく環境影響で評価されます。

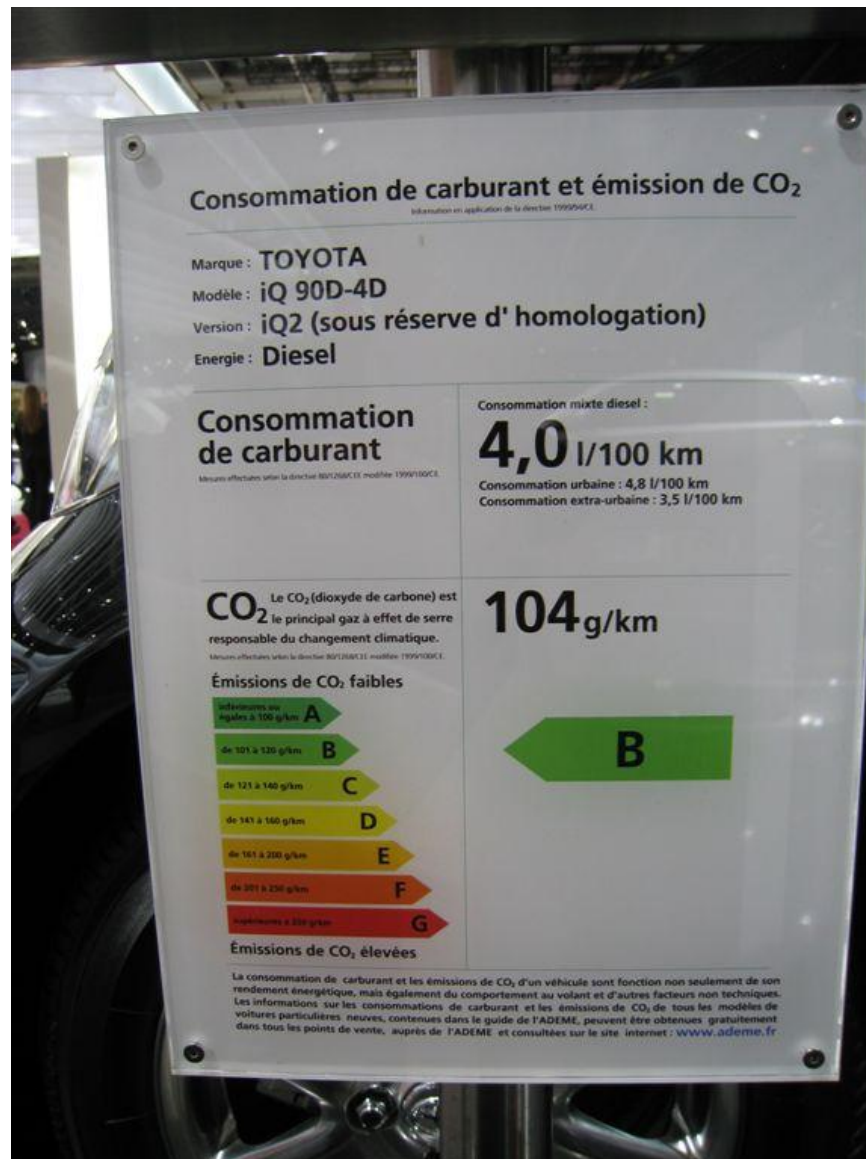


エネルギー効率評価は、住宅の全体的効率の基準です。よりエネルギー効率が高い住宅は、より高いレーティングであり、燃料代金は、より低くなるでしょう。

環境影響レーティングは二酸化炭素排出に関する住宅が環境へ与える影響の測定です。レーティングが高ければ高いほど、環境に与えている影響力は、より少ないです。



2008年パリモーター
ショーTOYOTA iQ
Diesel車



この住宅のエネルギー使用と二酸化炭素排出、燃料コストの算定

この表は照明、暖房、および給湯をこの住宅に供給するのにいくらかかるかの指標を提供します。燃料コストと二酸化炭素排出はエネルギー使用のSAP値に基づいて計算されます。パターンと地理的な位置を加味して、居住に関する標準を仮定します。エネルギー使用はこの住宅に燃料を生産して、配達する際に使用されるエネルギーを含んでいます。燃料コストは開道サービスではなく、燃料の費用、維持または安全検査コストも考慮に入れています。証明書は、1つの住宅が他の住宅と比較されるのを許しますが、常に証明書が発行された日付をチェックしてください。燃料価格が時間ごとにつれて上がるので、より古い証明書は不燃燃費の燃費を過小評価するかもしれません。

	現在	ポテンシャル
エネルギー使用	xxxkWh/m ² per year	xxxkWh/m ² per year
二酸化炭素排出	xxxtonnes per year	xxxtonnes per year
照明	£xxx per year	£xxx per year
暖房	£xxx per year	£xxx per year
給湯	£xxx per year	£xxx per year

この住宅がどうポテンシャルレーティングを実現できるかは、推奨方策を参照してください。

Summary of this home's energy performance related features

この住宅のパフォーマンスレーティングに關保したエレメントの概要

これはこの住宅のパフォーマンスレーティングに影響を与える主要な部々の要素の概要です。各要素は以下のスケールで算定されます：

Very poor / Poor / Average / Good / Very good.

エレメント	説明	現状のパフォーマンス
主要壁	断熱材なしの中空壁	
主要屋根	アスファルト、ロフト 100mm 断熱材	
主要床	断熱なしコンクリート [推定]	
窓	全部が単層ガラス	
メイン暖房	ガスバックボイラー	
メイン暖房コントロール	コントロール無し	
補助暖房	Flame effect fire	
給湯	メイン暖房から、貯湯槽は断熱無し	
照明	すべて省エネルギー照明	
現在の環境影響レーティング		D 55



この住宅のパフォーマンス レイティング改善のための推奨方策

以下の方策は費用効率がよいものです。改善を記載した後に、パフォーマンス レイティングを累積しています。すなわち、改善が表で示した順番で実施されることを前提にしています。

低コスト方策 最大500ポンド	典型的節約	改善後のパフォーマンス レイティング	
		エネルギー効率	環境影響
[方策 1]	XX ポンド/年		
[方策 2]	XX ポンド/年		
[方策 3]	XX ポンド/年		
	サブトータル XX ポンド/年		
高コスト方策 500ポンド以上			
[方策 4]	XX ポンド/年		
[方策 5]	XX ポンド/年		
	合計 XX ポンド/年		
ポテンシャルエネルギー効率レイティング			
ポテンシャル環境影響レイティング			

以下のさらなる方策はこの住宅にさらに高い基準を提供するはずです。

[方策 6]	XX ポンド/年		
[方策 7]	XX ポンド/年		
拡張エネルギー効率レイティング			
拡張環境影響レイティング			

通常、エネルギー効率と環境影響レイティングの改善は互いに足並みをそろえるでしょう。しかしながら、光熱費の減少が、二酸化炭素排出の減少いつも伴うというわけではないので、それらは時々異なることがあります。



長期住宅維持管理計画書

- マンションでは、長期住宅修繕計画が作成され、これに基づいて修繕積立金の額が設定される。
- マンションの長期住宅修繕計画では、将来見込まれる修繕工事および改修工事の内容、おおよその時期、概算の費用を明確し、
- 修繕工事を実施するために積み立てる修繕積立金の額の根拠を明確にし、
- さらに長期住宅修繕計画をあらかじめ合意しておくことで、計画修繕工事の円滑な実施を図ることができる。

ライフプラン シミュレーション

結 婚

740 万円
(援助 280 万円)

婚 約 160 万円 挙式・披露宴 355 万円
新婚旅行 80 万円 新生活の準備 227 万円
結納金他 ▲82 万円 親からの援助 ▲280 万円

参考:三和銀行(現三菱東京UFJ銀行)「挙式前後の出納簿」

教 育

2600 万円
(2 人分)

幼・保育園 (2 年間) 46 万円 ~ 105 万円
小 学 校 (6 年間) 175 万円 ~ 758 万円 平 均
中 学 校 (3 年間) 131 万円 ~ 370 万円 お子様一人につき
高 校 (3 年間) 159 万円 ~ 309 万円 1300 万円
大 学 (4 年間) 282 万円 ~ 2478 万円

参考:文部科学省「子どもの学習費調査」・「保護者が負担する教育費調査」
国民生活金融公庫総合研究所「家計における教育費負担の実態調査結果について」より算出

マイカー

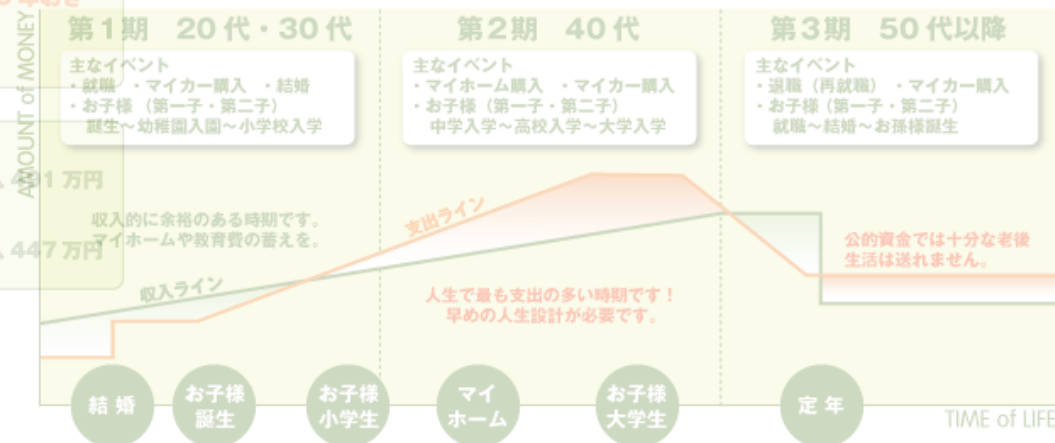
2000 万円

20 歳 ~ 70 歳 (50 年間) 5 年サイクルで買換えした場合
(新車価格 300 万円 - 下取り額 100 万円) × 50 年 ÷ 5 年おき
2000 万円

マイホーム

3800 万円
(月払 11.3 万円)

戸建住宅 --- 3880 万円 (月々 113,000 円)
手持ち金 1027 万円 住宅金融公庫 2362 万円 その他の借入 491 万円
マンション --- 3670 万円 (月々 108,900 円)
手持ち金 947 万円 住宅金融公庫 2276 万円 その他の借入 447 万円



軽微な修繕からリノベーションまで

- 1) 軽微な修繕

部分的に劣化した部位・部材などの性能や機能を実用上支障のない状態まで回復させるための、部分補修。

- 2) 補修

シーリングの全面補修、全面塗装、補修部品の交換などで、仮設足場を必要とする場合も少なくない。

- 3) 改修・交換

既存の材料を撤去し、より高機能、高性能な新たな材料に取り替えるもので、屋根葺き材の改修、外壁の改修、内装材の改修、建具や畳の取替、設備配管の改修、設備機器の取替などがある。

- 4) リノベーション

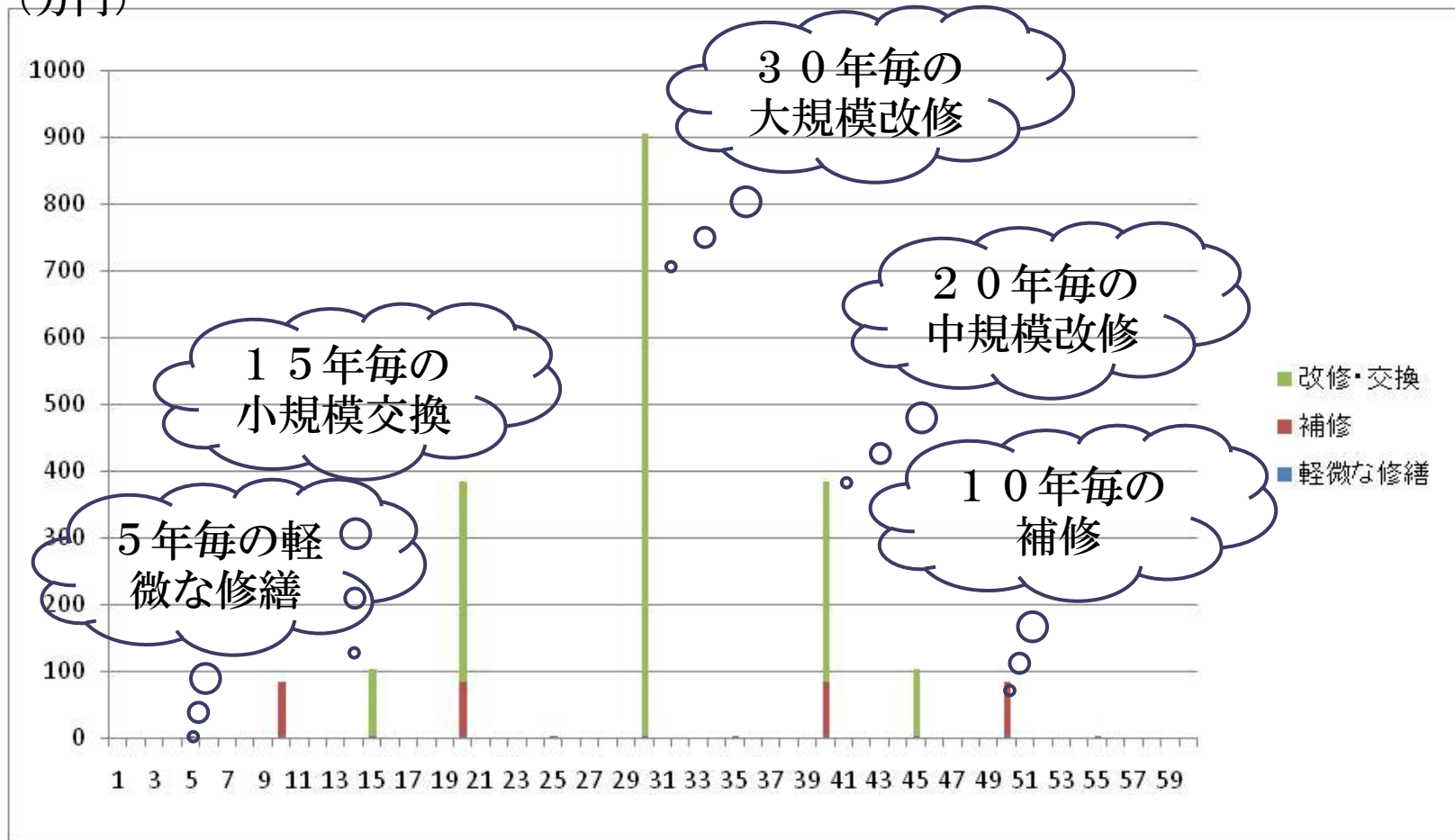
点検および修繕で、快適な居住環境を確保し、資産価値を維持するだけでなく、

超長期にわたって住宅を使い続けるためには、社会環境や住まい手の暮らしの変化、さらに住まい手が交替などにもともなって、必要となる大規模な改修工事。

さらに大規模な改修工事で、用途や機能を変更して性能を向上させたり価値を高めたりするもの。

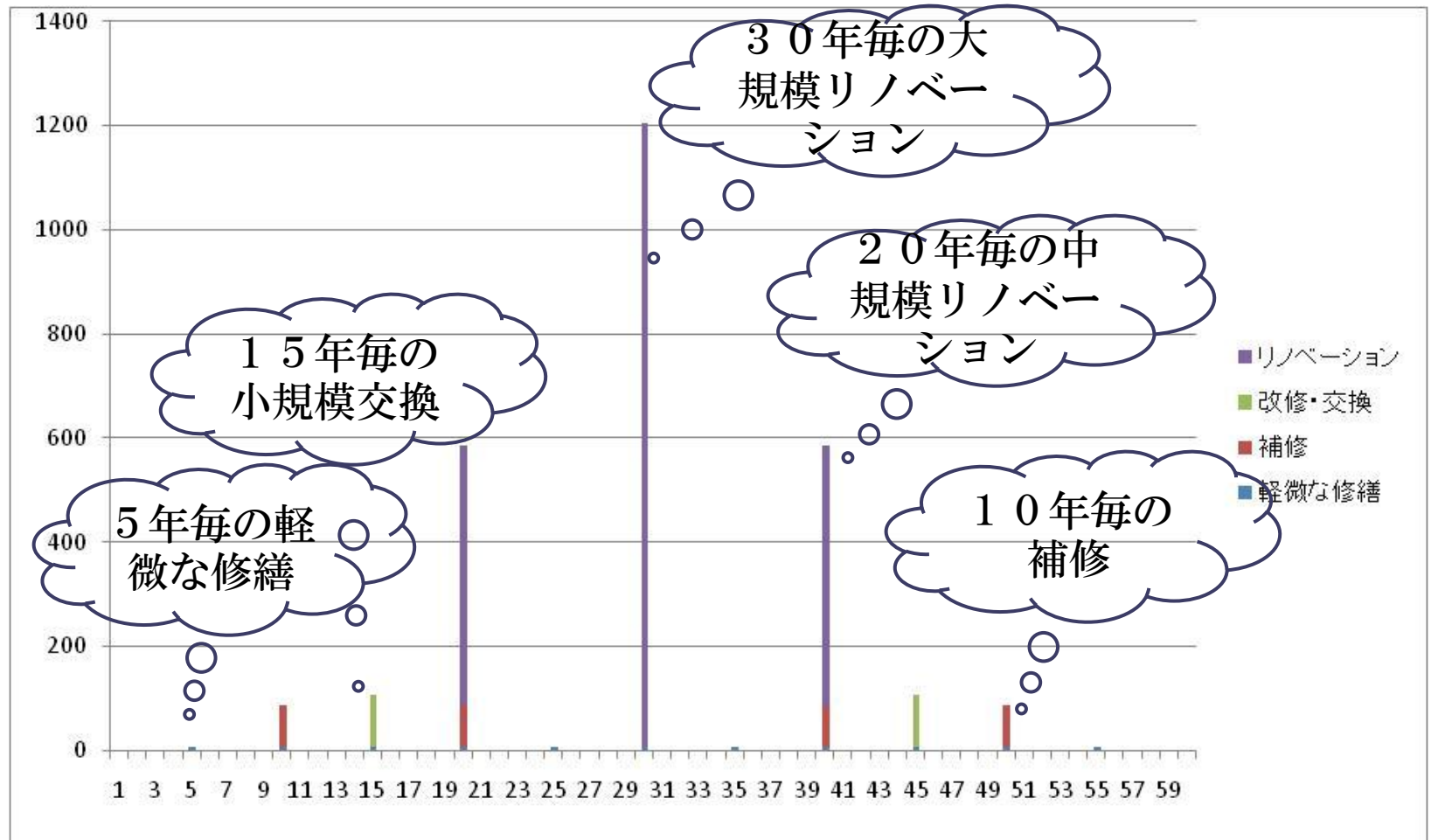
家守りの生涯支出モデル

(万円)



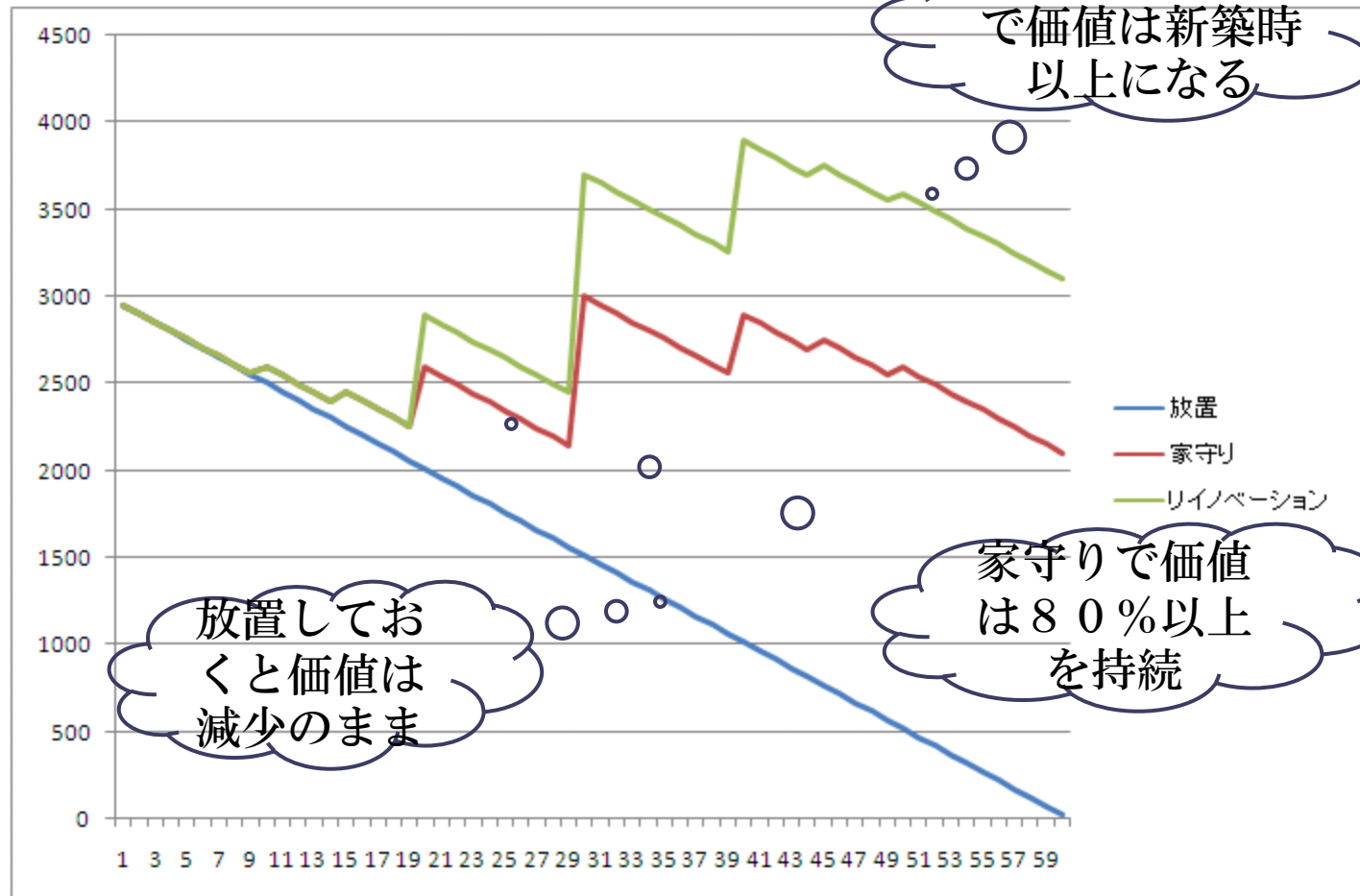
家守り＋リノベーションの生涯支出モデル

(万円)



住宅の生涯価値モデル

(万円)



賃貸住宅管理、ストック住宅販売

- せっかく丁寧な家守りをして、住宅の価値を維持させたとしても、現状の中古住宅市場では、その価値が評価されないことがある。
- 家守りサービスでは、居住している住宅を賃貸住宅として貸し出す、ストック住宅として転売するなどのお世話もする。

住宅歴
元年

施主歴
35歳

10年

45歳

20年

55歳

30年

65歳

40年

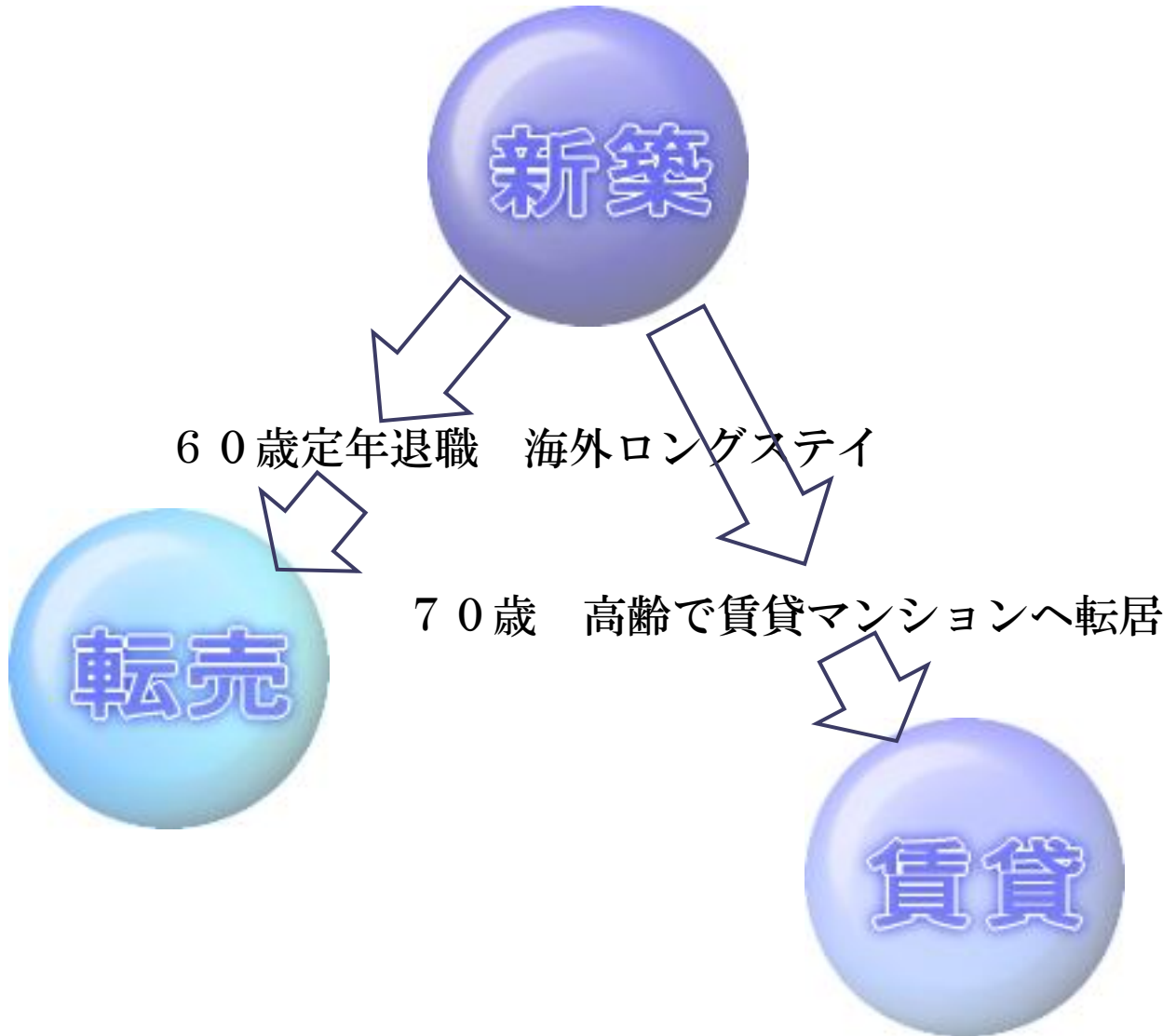
75歳

50年

85歳

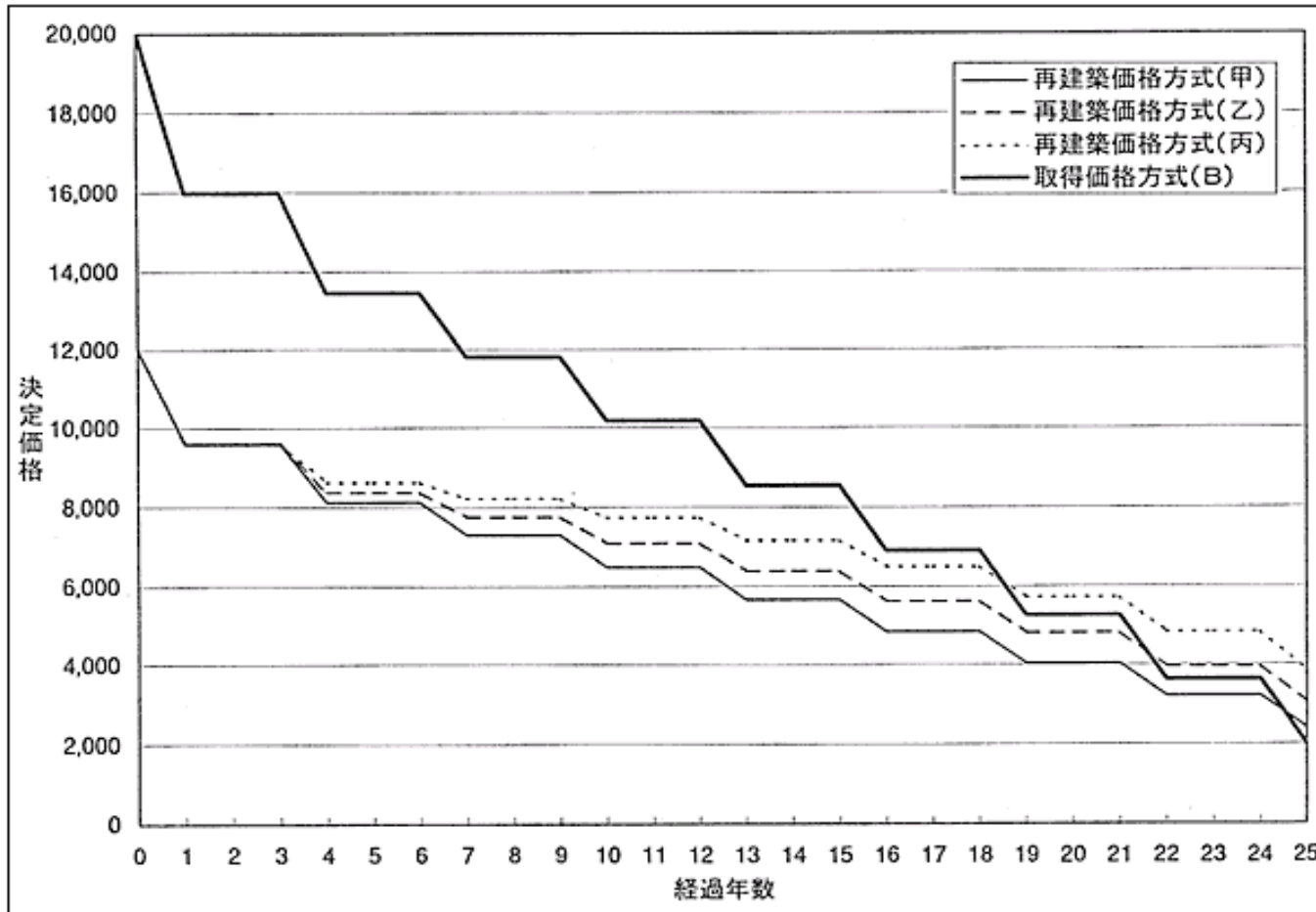
60年

95歳



固定資産税評価

木造家屋 専用住宅用建物 取得価格方式残価率10%

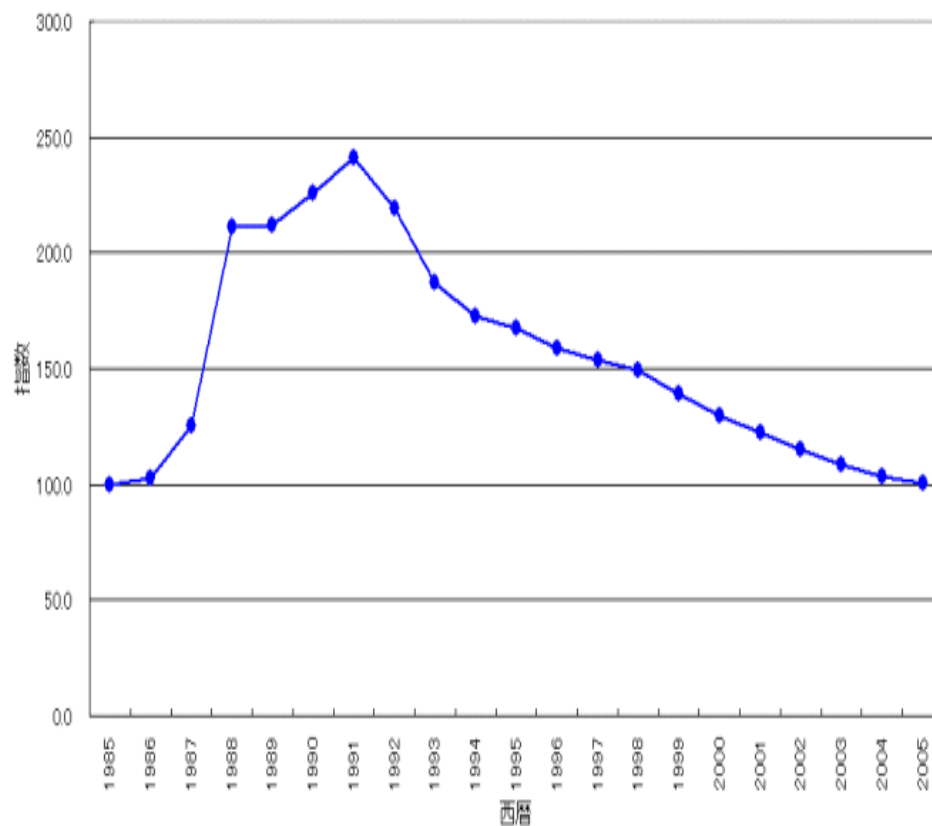


再建築価格方式とは、評価の時点において、評価の対象となった家屋と全く同一のものを、その場所に新築するものとした場合に必要とされる建築費を求め、その家屋の建築後の年数の経過によって生じる損耗の状況による減価を考慮し、その家屋の価格を求めるもの。

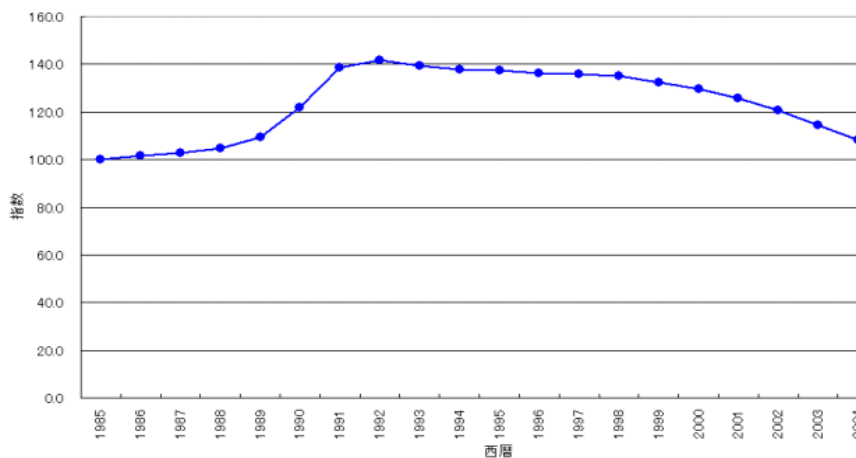
- 実際の取引価格は、取得価格方式に近い。10年で半額。25年で、ほとんど価値がない。
- せっかく家守りサービスで価値を持続しても、25年経てば、土地の評価価値しかない。
- 地価が右上がりでは上昇していた時代と違って、むしろ右下がりでは、転売しても大した資金は入手できない。

住宅地の地価の推移

住宅地<東京圏>

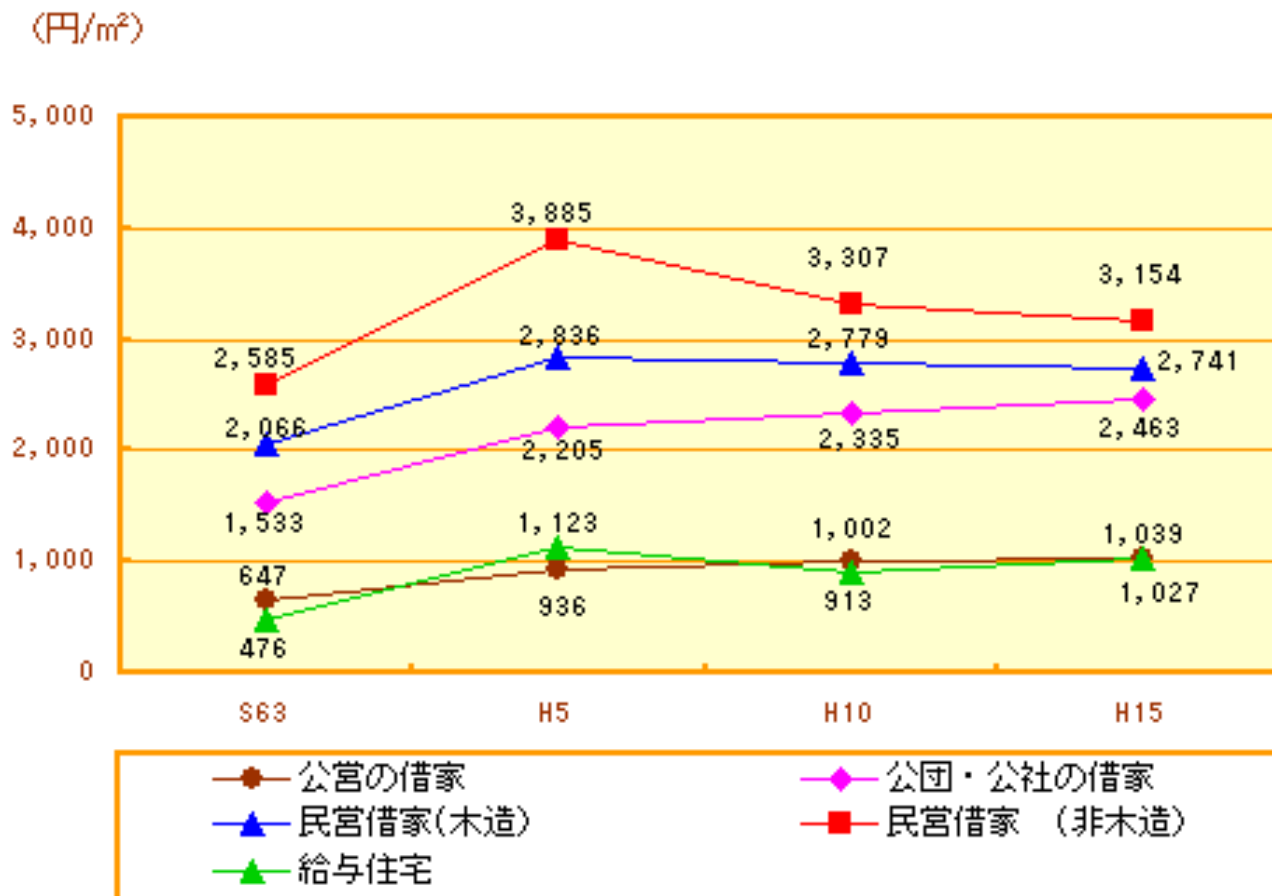


住宅地<地方圏>



- 地価上昇が期待できなく、しかも住宅の資産評価が厳しいならば、転売よりは、賃貸住宅として貸す方が得である。
- 家賃もこの20年間で上昇、横ばいで下がってはいない。

借家の所有関係別の1 m²当たり平均家賃の推移(横浜市)



田舎暮らし、UIターン定住で、 新たな戸建て住宅の賃貸需要



素敵な移住者の皆さんを紹介



盛岡市在住

八丸 健さん(鹿児島県出身) / 由紀子さん(岩手県出身)

馬産地岩手で馬と人とのかけ橋になる一馬と人を目指して。 [詳細ページ⇒](#)



雫石町在住

福本 敏さん / 幸子さん(東京都より移住)

お金で買えない豊かな価値を見つけた一安全でいい。 [詳細ページ⇒](#)



葛巻町在住

吉成 信夫さん(東京都出身)

宮沢賢治の世界観に惹かれてイーハトーヴで。 [詳細ページ⇒](#)



紫波町在住

木戸 良平さん(茨城県出身)

魅力、それは人間の“根っこ”のようなもの一郷土界へ。 [詳細ページ⇒](#)



財団法人 ふるさといわて定住財団

個人情報の取扱

サイトについて

ふるさといわて定住財団へ ようこそ！

当財団は、“いわて”の発展をめざして…新たな人材の確保・育成、岩手県への定住の促進を応援します

岩手県内に就職を希望する学生及びUIターン希望する社会人の方へ、面接会・ガイダンス・UIターンフェア等のイベントやFITS・S登録企業様の求人情報の掲載や就職応援情報誌(FIT)の発行・出稼ぎ支援事業を行っています

イベント情報

- 2009/01/16(金)『いわて就職ガイダンス』
 - 参加決定企業一覧(2008/12/18現在)を掲載
 - 会場までの臨時バス時刻表を掲載
- 2009/03/01(日)『岩手県UIターンフェアⅡ』
 - 参加企業申込を開始しました(11/17～)

!!情報提供!!

(岩手県内就職)

「岩手県内就職のための情報」を申込された平成21年3月卒業・修了予定の学生等に提供します(E-mailでも、受け付けます)

- 第一号(2008/05/15)を発行しました
- 第二号(2008/06/20)を発行しました
- 第三号(2008/07/17)を発行しました
- 第四号(2008/09/17)を発行しました
- 第五号(2008/11/12)を発行しました