

住宅の長寿命化、コスト増はどこまで許容?

住宅の長寿命化を目指した「長期優良住宅普及促進法」施行を6月に控え、長寿命住宅の市場が盛り上がりを見せつつある。住宅金融支援機構が行ったアンケートでは「長寿命化のコスト増は20%までなら許容できる」と6割強の人が回答。不況下でもニーズが高いことを示しており、すでに、価格はそのまま「100年住宅」を明確に打ち出したゼ・コーポレーション(京都)では「受注が3倍に伸びた」(同社)の声があがっている。国土省が年間130億円の事業費をつぎ込み大々的に展開する超長期住宅先導的モデル事業でも、「認知度が高まるにつれ、反応は良好。成約の後押し要因になっている」(ポラスグループ)の声も。盛り上がる市場の動きを追った。

ゼ・コーポレーション(京都)では「受注が3倍に伸びた」(同社)の声があがっている。国土省が年間130億円の事業費をつぎ込み大々的に展開する超長期住宅先導的モデル事業でも、「認知度が高まるにつれ、反応は良好。成約の後押し要因になっている」(ポラスグループ)の声も。盛り上がる市場の動きを追った。

「コスト増は2割までOK」が6割強

住宅の長寿命化を実現するためのコストアップは、20%までなら6割の人がOK。住宅金融支援機構が行った調査で、消費者の長寿命住宅に対する考え方が明らかになった。全回答数は2593件(上述質問は519件)。1月15日、19日に実施した。

「20%以内なら許容できる」との回答の内訳では、「長期的にみて住宅の維持コストが安くなるのであれば許容できる」が29.7%と最も多く、次いで「住宅の資産価値が高まるのであれば許容できる」の回答が22.2%、「住宅が長持ちするのであれば許容できる」が12.5%の順となった。

また、コストアップが10%までの場合は、85%の人が「許容できる」と回答。内訳では「住宅が長持ちするのであれば許容できる」が37.8%と最も多かった。コストアップが30%までの場合は、37.5%が「許容できる」と回答しており、そのうち「維持コストが安くなるのであれば許容できる」の回答が22.7%とトップ。ここからみて、性能強化にかかるコストアップが高くなるほど、「維持コストの低減」を求める声も尋ねたところ、「通常の中古住宅よりも良質である」と認め、10%までの価格アップならば購入できる」との回答が、各年代ともに約5割に達することが分かった。

住宅履歴情報で記録・整備された住宅について、支援機構では「経済環境が悪化」消費マインドの悪化が様々な局面で現れており、住宅価格に對してもシビアであるが、住宅の性能や品質に納得できれば一定のコストアップは許容するとの意向がある」とみている。

「100年住宅」で2月は受注3倍に

こうした住宅の長寿命化ニーズをうまく捉え、成功しているのが京都市北区の不動産・住宅会社のゼ・コーポレーションだ。同社では、2月から「100年住宅」を前面に打ち出すこと



で、「2月の実績は売上・棟数ともほぼ、1月の3倍を記録した」(金城一守社長)。金城社長によれば分譲・注文住宅での1月の売上高は6億円で受注32件、2月は21億円で87件。

住宅不況といわれる中で、驚異的な伸びをたたき出した。

同社「100年住宅」の提案を大雑把にまとめると①住宅性能表示制度の劣化対策等最高ランク(等級3)の工法②同制度の維持管理対策等最高ランク(等級3)の点検システム③デジタルデータ化された住宅履歴書④構造50年保証⑤クレーム・アンケート公開で培った適切な品質管理にある。なおかつ、価格は従来どおり坪28.8万円と安価なまま。「値ごろ感があり、メンテナンス次第で長く使える。それが、支

持していただける最大のポイントだ」と金城社長は言う。

超長期モデルも、成約を後押し

他社ではどうか。首都圏を中心に年間約2500棟を供給するビッグビルダー・ポラスグループ(大久保浩成社長)では、国土交通省の第2回超長期住宅先導的モデル事業の採択を受け、分譲・注文で85棟のモデル採物件販売を進めている。1月の販売から、提案モデルの成約に65件以上が至るなど、販売も好調に推移しているようだ。

モデル提案では①高耐久壁採用による将来的間取り変更への対応のオリジナルの高断熱工法と予熱換気システムによる省エネと温熱環境のバリア

月800円強で50年保証

同社の場合、30年を続けて50年保証していく仕組みだ。点検料金は毎回5万円。「2カ月に1回おとす、800円強。それで、50年の保証は「安い」という見方をされている。時代はス

「現在、京都での注文住宅事業の供給実績は年間120棟。尼崎事業所オープンで、プラス100棟を狙う。6月からスタートする長期優良住宅認定制度への対応も進め、長寿命化ニーズを捕まえていきたい」と、阪神エリアの開拓にも意欲的だ。

フリー③建物情報のユーザーとの共有化と適切な点検・修繕による永続的な維持管理システムなどを打ち出した。

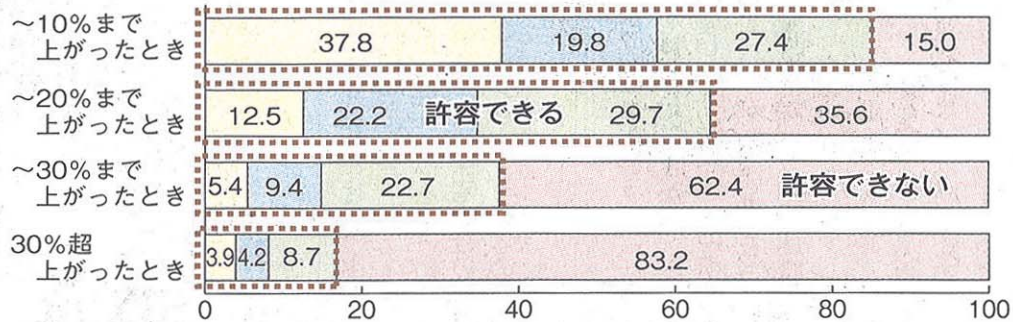
懸念しているのは、認定要因の不明瞭さ。現状で発表されている長期優良住宅認定要件は床面積75平方メートル以上(45平方メートル以上は所轄行政庁判断)で、「面積要因では該当しないお客様も出てくる可能性がある」ので、現段階では詳細発表を待っている状態(同社)という。

同じく第2回超長期モデル事業の採択を受けた兵庫県の工務店「山弘」では、「超長期モデルだから、という理由で購入に至るケースは少ない。モデル事業に対する一般消費者の認知度はかなり低いのだらう」(三浦事業部長)とみる。長期優良住宅の認定案については「日本の家らしいおさまりを追求してきた当社にとっては、階高の設定など、首を傾げるを得ない面も大きい」と疑問を投げかけていた。

長期優良住宅のコストアップ許容度 出典:住宅金融支援機構調査

各区分ともに住宅取得予定がある回答者が対象 (n=519)

- 住宅が長持ちするのであれば許容できる
- 住宅の資産価値が高まるのであれば許容できる
- 長期的にみて住宅の維持コストが安くなるのであれば許容できる
- これ以上のコストアップは許容できない



3月28日にオープンしたゼ・コーポレーションの「100年住宅」モデルハウスと構造・設備を展示する「家づくり工房」を設置した。



床下点検口や露出配管など維持管理がしやすい構造をスケルトンでみせる。モデルハウス内部の随所で、「100年住宅」のポイントを紹介している。



ポラス・浦和展示場モデルハウス内観。超長期先導的モデル事業採用の工法。オリジナル吊床工法「クレーンシステム」により、吹き抜け大空間を実現している。

クラブ&ビルドから変わった。お客様は、はつきりと「100年住宅」に価値を見出している(金城社長)。

同社注文住宅事業部「ゼ・ホーム」が3月28日にオープンした尼崎展示場でも、「100年住宅」のポイントを、モデルハウスや構造模型で分かりやすく展示。とともに、全てのモデルハウス建築費用を、本体オプション工事・設備付帯工事、諸経費など各部分・仕様ごとに明示した見積書も「公開」することで、長寿命の家を現実にくらべて購入できるのか、はつきりと示した。