

2013 May

社会問題・環境問題
に目を向けよう!

おかげさまで会社設立から27年目を走り続けております。創業以来、円昭では不動産・不動産投資顧問業を中心に、不動産仲介・管理・不動産調査・不動産コンサルティングにより会社の発展を支えてまいりました。これもひとえに皆様方のご支援の賜物と厚く感謝を申し上げます。厳しい時代ではございますが、今後さらなる進化をとげ、よりよいサービスを提供するために努力して参る所存です。今後とも一層のご支援を賜りますようよろしくお願ひ申し上げます。

株式会社 円昭 スタッフ一同

2013年5月発行
発行:前田由紀夫
編集:(株)パピルス
株式会社円昭HP

住宅性能表示制度

株高、円安、政府も日銀も経済浮揚、脱デフレに力が入ります。効果が出てきていますのか、最近の経済指標は、今までになく良い数字となっています。しかし、消費増税、社会保障、少子高齢化、単身世帯の増加等、次々にやつてくる問題を解決させてはなりません。住宅政策においては、やはり量から質への転化が急がれています。

後数年経つてからの雨漏りなどは、10年の保証期間内であれば、売り主や、工務店等が無料で補修することが義務づけられました。これで、欠陥住宅が減ることも期待されます。次に重要なのが、住宅の「性能表示制度」です。これは、耐震性能、耐久性能、防耐火性能、断熱性能やホルムアルデヒド対策等の住宅の性能を2～5等級でランク付けして表示すると言うものです。これらを確認することで、その建物の性能を容易に判断できるようになりました。しかし、この制度は任意であり、前述した瑕疵担保の10年保証のような法的な強制力はありません。この制度の良いところは、住民機器や断熱材は保証された性能があるのだろうか等でしょか。土地については、近隣の様子を見て回ったり、ボーリング調査や購入時の重要事項の説明を受けたり、先に述べた品確法が住宅性能を把握するのに役立ちます。この法律で、新築の住宅は「瑕疵担保責任期間の10年間義務化」となりました。これは、不動産業者から不動産を購入したり、工務店等と請負契約

を結んだりする際に、基礎、柱、屋根等の構造耐力上主要な部分において、最低10年間の保証を義務づけるものです。建設後数年経つてからの雨漏りなどは、10年の保証期間内であれば、売り主や、工務店等が無料で補修することが義務づけられました。これで、欠陥住宅が減ることも期待されます。次に重要なのが、住宅の「性能表示制度」です。これは、耐震性能、耐久性能、防耐火性能、断熱性能やホルムアルデヒド対策等の住宅の性能を2～5等級でランク付けして表示すると言うものです。これらを確認することで、その建物の性能を容易に判断できるようになりました。しかし、この制度は任意であり、前述した瑕疵担保の10年保証のような法的な強制力はありません。この制度の良いところは、住宅性能を調査分析し、最終的な評価を決めるのは、建物を販売する業者や、工務店等ではなく、あくまでも客観的に評価される点です。共通のルールである日本住宅性能評価機関が検査をし、評価をする事になっています。この住宅性能評価機関は一定の審査基準に基づいて登録した評価機関となります。評価されると、その内容を

記載した評価書が交付されます。評価書には「設計住宅性能評価書」と「建設住宅性能評価書」があり、前者は設計図書を検査したもので、後者は施工状況及び完成した建物を検査したものとなります。通常は設計時や分譲時に設計住宅性能評価書によりその住宅の性能を公開し、購入者の要望を確認し、引き渡し時に建設住宅性能評価書を交付します。この建設住宅性能評価書が交付されている住宅は後日のトラブルがあった場合も「住宅紛争処理支援センター(財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター)」で専門家による迅速な紛争処理を受ける事ができます。さらに何らかの紛争がおこつてしまふ場合は、専門でこれらを解決する「住宅紛争処理機関」もあります。もし、住宅に不具合があり、販売会社や工務店等との間に紛争が起つた場合は、この住宅紛争処理支援センターで相談が受けられます。さらに専門的な内容は、弁護士や一级建築士等を紹介してもらう事も可能ですが、これらの方と相談する場合は、住宅性能評価書が発行されている住宅については無料ですが、発行されていない住宅については有料となる



住宅性能評価書のマーク



既存住宅性能評価書のマーク

ります。費用は一件につき1時間1万円となっています。

これらの住宅性能評価書を作成するには費用がかかり、それらは建物価格に添加されます。しかし、品質の高い安心できる住宅を手に入れるにはメリットがあります。今後の住宅政策においても、中古住宅やリフォームをし、住宅を長持ちさせ、その資産価値を下げないようにするためには建設時からこういったシステムを活用する意義は高いと考えられます。また、この住宅性能評価は既存住宅(中古住宅)でもつける事が可能です。資産価値が明確になれば、解りづらい中古住宅価格も将来売却する際には、性能や価値が証明されますので、公平で適正な価格で売却する事が可能となります。



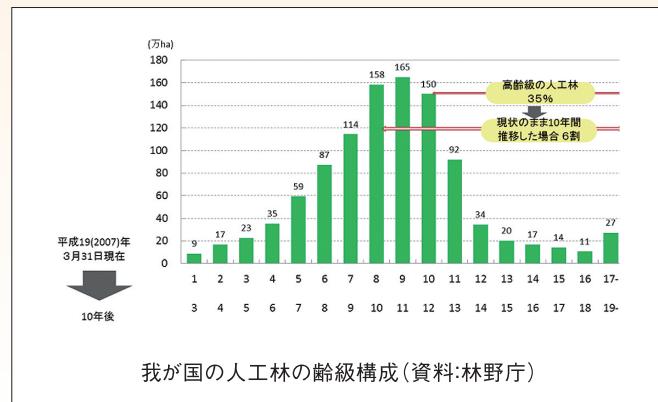


川上から川下へ

(持続可能な社会を目指して)

日本の住宅を語るのに「木」を語らない訳にはいきません。世界最古の木造建築物は法隆寺、容積的に最大なものは東大寺大仏殿、最高の高さを誇るのが東寺と言われています。これらの建築物は住宅ではありませんが、木が主要構造となっています。その地域にあった材料を使い、補修を欠かさず行なってきた歴史が日本にこれだけの世界に誇る木造建築物を残してきたのです。しかし、昨今、日本の森林や建築は深刻な問題を抱えています。川上では木を伐採する森が荒れ、事業構造の変化の中で林業はうまく機能していません。建築材料として使える木材は放置されています。川下では大工就労者が高齢化して若年の担い手は不足しています。これらの状況は、環境問題と密接に関係し、日本はもとより地球規模にまで発展します。昔から日本人の住空間と木の文化には密接な関係がありました。川上

の森と、川下の木造建築物がそれらを支えていたのです。解決するべきは、計画的に木材を伐採し、伐採した後に新たに植林するというサイクルと、伐採した木材をうまく使い、長持ちする良質な住宅を建築することです。材木の伐採イコール環境破壊と錯覚されますが、計画的に国産の木を伐採し建物や家具などに使われるのが望ましいカタチであることを我々は学ぶ必要があるようです。日本の木の文化の素晴らしさ、木材の魅力を皆が感じ取れば、持続可能な社会は実現できるのです。



◇林業への期待と現状

*戦後を中心に造成されたスギ・ヒノキ等の人工林は、おおむね50年生以上の高齢級のものが増加。造林・保育による資源の造成期から間伐や主伐による資源の利用期へと移行する段階。

*林業については、木材の安定供給や雇用の創出、地球温暖化対策の推進など様々な期待が寄せられており、その果たすべき役割は大きい。

*人工林面積の約4割を占めるスギを例にみると、丸太の売上から素材生産費等を差し引いた粗収入は昭和55(1980)年の2割程度にまで減少。

*我が国の林業は、採算が合わないという経済的な理由から伐採が手控えられるなど、森林のもつ多面的機能の発揮に支障が生じる懸念。

*長期的に停滞する林業を再生し、林業に対する期待にこたえていくためには、採算性の回復を図っていくことが重要。

コ・ラ・ム

ホームインスペクション

ホームインスペクション(住宅診断)とは、住宅に精通したホームインスペクター(住宅診断士)が、第三者的な立場から、また専門家の見地から、住宅の劣化状況、欠陥の有無、改修すべき箇所やその時期、およそその費用などを見きわめ、アドバイスを行う専門業務です。住宅の購入前や、ご自宅の売り出し前にホームインスペクションを行うことで、建物のコンディションを把握し、安心して取引を行うことができます。居住中のご自宅について調べることもあります。また、不動産仲介業者が物件の状況を消費者に明らかにするために利用するケースも増えています。

診断の方法は、目視で、屋根、外壁、室内、小屋裏、床下などの劣化状態を診断するのが基本です。機材を使用する詳細診断もあります。ホームインスペクターは住宅の「かかりつけのお医者さん」です。

お勧めの一冊

天地明察 上下巻

著者:沖方 丁
出版社:角川文庫 價格:上下巻共¥580-(税込)

江戸中期、徳川四代将軍家綱の時代、暦の改定作業が行われます。幕府碁方二代目安井算哲(渋川春海)、囲碁騎士で天文暦学者である主人公がその一大事業に生涯をかける物語です。日本では中国の暦を採用していましたが、初めて日本人の手による独自の暦法を作り、主人公は後にその功により天文方と出世して行きます。

当時の暦は、中国から伝わった「授時暦」が有力でした。しかし、中国と日本では経度や緯度が違いますから、当然授時暦のやり方を修正しなければならなかったわけです。古来の時代劇的な背景とは裏腹に、戦の話はありませんが、泰平の世の中における、朴訥な雰囲気の中「知」を巡った戦いが繰り広げられます。歴史好きには必読の小説です。



チャレンジ25キャンペーン <http://www.challenge25.go.jp/>

株式会社円昭のスタッフは6つのチャレンジを実行します。

Challenge1
エコな生活スタイルを選択しよう
Challenge2
省エネ製品を選択しよう
Challenge3
自然を利用したエネルギーを選択しよう

Challenge4
ビル・住宅のエコ化を選択しよう
Challenge5
CO₂削減につながる取り組みを応援しよう
Challenge6
地域で取り組む温暖化防止活動に参加しよう

株式会社 円昭

〒466-0031
名古屋市昭和区紅梅町3-3
TEL:052-841-2701
FAX:052-841-4301
mail@enshow.com
<http://www.enshow.com>