定期診断で住宅を長持ちさせる時代へ

アイジーコンサルティングの住宅改修プラン
国の「長期優良住宅先導的モデル事業」に採択

株式会社アイジーコンサルティング（浜松市中区、井上剛一社長）はこのほど、独自の住宅改修プランを提案。この提案が国土交通省の「平成二十一年度（第二回）長期優良住宅先導的モデル事業」に採択された。同社のプランは、住宅の総合診断によって六十年間の長期メンテナンス計画表を作成し、それに基づいて定期的な維持管理を行うもの。「いい住宅をきちんと手入れして大切に住む」という発想は、これからのエコ社会に適合する先進モデルとして注目を集めそうだ。

「日本の木造住宅の寿命は約三十年といわれますが、きちんと手入れをすれば、その倍は長持ちします。逆に手入れをしない住宅は、新築後わずか数年であっても、床下で水漏れしたり、壁の中でシロアリが発生したりするんです」

長期優良住宅先導的モデル事業に採択されたことにより、国から工事費（税抜き）の10%、最大二百万円の補助金を受けられます。これを機会に、改修によって、現在のお住まいを長期優良住宅に変身させることをお勧めしたいですね」

㊤耐震リフォームを終えた室内

メンテナンス計画表を見ながらリフォームの相談

60年間のメンテ計画作成

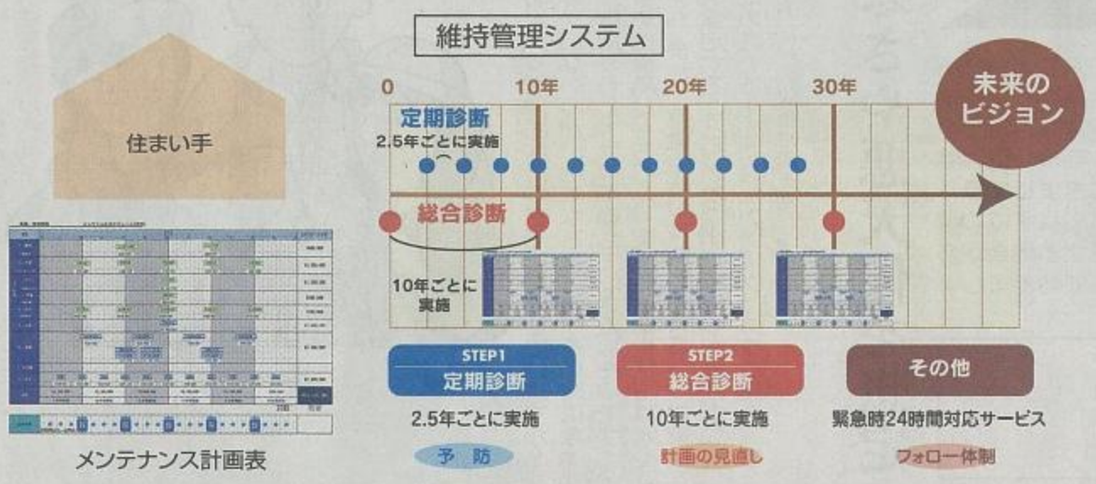
そう語るのは、今回のプロジェクトの責任者を務めるアイジーコンサルティングの瀧澤幸也氏だ。

「当社の改修プランは、

提案のポイントは次の三点。それぞれの具体的な内容を見てみよう。

①計画的な維持管理の実践

住宅を長持ちさせるために最も重要なのは、計画的・定期的なメンテナンス。



各部位の工事目安を提示

このため、初期の改修後に必要なメンテナンスのスケジュールを「メンテナンス計画表（約六十年分）」としてまとめる。この計画表では、屋根、外壁、サッシ、雨どい、防水、内装、設備、天井裏の各部位について、何年後にどんな工事が必要で、おおよその工事金額も示される。例えば、外壁なら十年ごとに約七十万円という目安の金額が示される。

また改修後、「定期診断」と「総合診断」という二種類の診断を実施する。

このうち「定期診断」は、住宅の全部位の劣化をチェックする。これによって傷みや経年劣化を早期発見し、適切な予防措置を施すもので、二年半ごとに実施する。診断結果は書類と電子データで写真、コメントとともに保存する。

また「総合診断」は十年ごとに実施する住まいの総合的な点検業務。診断結果をもとに、次の十年のメンテナンス計画が適切かどうかを改めて確認し、長期の性能維持に最適な計画へとリニューアルする。

両診断とも、最大のチェックポイントは「水」。木造住宅の大敵は水であり、逆に水のケアをきちんと行えば長く耐久性を保つことができる。診断では、水の浸入を防止し、早期に問題を解消するため、屋根、壁、床下の防水機能を徹底的にチェックする。

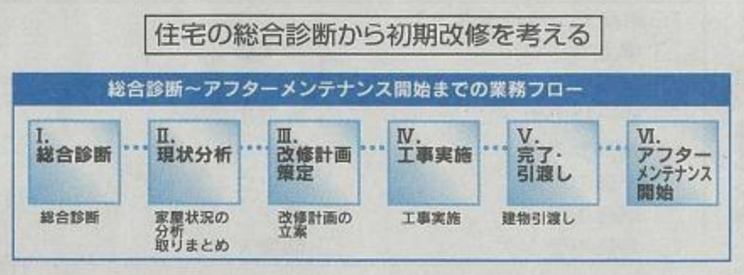
劣化具合を確認

②住宅の総合診断から初期改修を考える

今回のモデルの初期改修では、まず「総合診断」により、個々の住宅の基本性能（耐震性、断熱性など）や劣化の進行具合を確認するところから作業をスタートさせる。ここで得た情報を用いて「重点的に改修する個所や現状のまま利用する個所」を明確にし、その上で改修内容を決定・実行する。また、判断基準を統一化するため評価基準書（マニュアル）を作成する。

評価基準書は、屋根、外壁など五十一の住宅部位や建材・設備の劣化状況について、その特徴とパターン、劣化原因、メンテナンス法がすべてまとめられている。いわば「メンテナンスの教科書」だ。これをもとに明確な改修計画をつくり、維持管理を仕組み化して、住宅の性能を長期間にわたって維持することにつなげる。

また、評価基準書は診断・施工を担当する人材の教育指針・教育基準の明確化にも役立つ。この基準書を使えば、社員の誰もが適切なレベルで改修計画を作成することができる。



〝地域密着型〟で

③定期的診断が可能にする地域連携・普及ネットワーク

住む人が生活の中で抱える大小さまざまな住まいの問題点を定期診断時にヒアリングし、その都度、適切な企業・人員によって問題を解決できる環境を整える。今回のモデルを地域の工務店、不動産会社が共有し、「住む人」「アイジーコンサルティング」「地域工務店・不動産会社」の三者により、地域密着型の「家守りネットワーク」を構築する。

アイジーコンサルティングでは、こうした長期的かつ計画的な全面改修を一棟千五百万円程度の価格で請け負う。現在、一般的な新築住宅の価格は二千万円以上。これに比べて大幅に割安な改修工事で、新築並みの性能を実現できるとしている。

しかも、国交省のモデル事業に採択されたことにより、今年度から三年間で総額二千八百八十万円、およそ二十棟分の補助金を国から受けられる（一棟当たり最大二百万円）。さらに、全面改修の際に住宅ローンを組むと所得税の控除が受けられる。

同社ではモデル事業への採択を記念し、二棟限定のモニターキャンペーンを実施中（モニター募集期間は今年二月末まで）。

「現在、お客様がお住まいの住宅が築三十年くらいであっても、当社の全面改修を行えば、新築並みに高性能の住宅を実現できます。長く住み続けている家には、ご家族の思い出がたくさん詰まっているもの。そうした思い出を大切にしつつ、住まいを生まれ変わらせる当社の全面改修は、資源の節約を通じてエコ社会にも貢献できます」と、瀧澤氏は強調している。

水のケア怠りなく

企画・制作　中日新聞東海本社広告部

アイジーコンサルティングでは、「永く安心して暮らしていただく」ためにリフォームと耐震診断のキャンペーンを同時開催します。

限定3棟 リフォームモニターキャンペーン

長期優良住宅先導的モデルの採択を記念して、3棟限定のモニターキャンペーンです。

モニター募集期間／2月末日まで
募集は限定ですのでお早めにご応募ください。

モニター募集条件
※補助金額は、工事費（税抜）の10%（最大200万円まで）です。
※全面改装リフォームにより、耐震性、断熱性など当社「長期優良住宅先導的モデル事業」の条件に適合させる必要があります。
※平成22年2月末日までにご契約いただいたお客様に限ります。
※当社の広報活動（見学会開催等）にご協力いただけること。

モニター特典
さらにモニター特典として、46型テレビをプレゼント!!
地デジ対応液晶
テレビはイメージです。

一般のリフォームと違うお客様メリット

補助金が有効活用できる
❶最大200万円の補助
政府より、工事費の10%（最大200万円まで）の補助金を受けられます。
❷所得税控除が受けられる
補助金の交付だけでなく、リフォームの際に住宅ローンを組むと、所得税の控除が受けられます。

住宅を長持ちさせる
❶生活様式に合ったプラン
建築士が、お客様の生活様式に合った、長期優良住宅先導的モデルに沿ったリフォームプランをご提案します
❷アフターメンテナンスも万全
リフォーム後、2.5年毎に住宅の定期診断を実施。各部劣化の早期発見に努め、継続的なアフターメンテナンスをお約束します。
❸住宅を長持ちできる
リフォーム時に60年間のメンテナンス計画表を提示。リフォーム後、10年毎に総合診断を実施し、お客様にあったメンテナンスをご提案します。

こんな方はご相談ください
長く住み継ぐために全面改装リフォームを検討中の方
中古住宅を購入して、リフォームを検討中の方
狭小地で建て替えが困難なため、リフォームを考えている方

お問い合わせ お申し込みは
iG Style House
アイジースタイルハウス イオン浜松市野店
tel:053-411-3238
〒435-0052 静岡県浜松市東区天王町字諏訪1981-3 イオン浜松市野ショッピングセンター1F
アイジー　リフォーム　検索

無料耐震診断キャンペーン　通常価格:¥52,500が無料

大規模地震はいつ起こるか分かりません。
平成7年の阪神・淡路大震災では、8割以上の方が建物の倒壊による圧死や窒息死で亡くなっています。特に昭和56年以前の旧耐震基準で建てられた木造住宅が大きな被害を受けました。
まずは耐震診断によりご自宅の耐震性を知り、必要な耐震改修・補強をする事が大事です!

耐震診断キャンペーン 期間／2月15日まで

診断内容
国土交通省住宅局建築指導課監修「木造住宅の耐震診断と補強方法」に基づき、診断を行ないます。
※平成12年6月以前の在来工法（軸組工法）平屋建て、2階建ての診断が対象です。在来工法3階建て、2×4工法、鉄骨造の建物の診断は取り扱っておりません。

❶屋内調査
壁の量とバランス、壁材の確認。浴室タイル等の劣化状況チェック

❷屋外調査
外壁や基礎にクラック（ヒビ）は無いか?等のチェック

❸小屋裏調査
実際に小屋裏に入り目視で確認します。柱・接合部・筋交・劣化等のチェック

❹床下調査
実際に床下に入り目視で確認します。筋交・接合部・基礎等のチェック

現状チェック
コンナ、オウチは注意しよう!!まずは現状を確認し、ご自宅にあった地震対策を考えましょう!

お問い合わせ お申し込みは
iG CONSULTING 株式会社 アイジーコンサルティング
tel:053-473-8230
〒430-0906 静岡県浜松市中区住吉4-9-5
アイジーコンサルティング　検索