

【お問い合わせ先】事務局：一般社団法人美園タウンマネジメント 〒336-0962 埼玉県さいたま市緑区下野田494-1 オークリー71F
TEL：048-812-0301 FAX：048-812-0305 E-mail：info@misono-tm.org Web：www.misono-tm.org/udcmi/

制度を利用して、安心度の高い住まいづくりをしませんか？

さいたま市域の住宅の低炭素化、強靱化、住民の健康度・生活の質の向上を進めるため、平時の低炭素化、災害時の強靱化を一定程度確保した新築・既築住宅別の基準を作成し、同基準により認定された住宅にインセンティブを付与する制度です。

6つの安心POINT

- POINT 1 検査に安心** 住まいの専門家が検査するから色々アドバイスがもらえます！
- POINT 2 価値に安心** 住まいの価値が金額で見えるから売り買い時の目安にもなります！
- POINT 3 将来に安心** 住まいの記録が蓄積されるから将来住まう人に引継ぎやすいです！
- POINT 4 金利に安心** 認証等級に応じた専用ローンの金利優遇が受けられます！
- POINT 5 保険に安心** 住まいの性能が向上すれば瑕疵担保保険*1に入れます！
- POINT 6 家計に安心** メンテナンスのお金がかかるから家計をやりくりしやすいです！

POINT 1 住まいの診断 “住まいには健康診断も必要です”

現況検査 (住まいの総合的状态を評価する仕組み) 既築
 住まいの部位ごとに生じているひび割れや欠損等の劣化状況や不具合の状況を、目視・触診・打診・計測等で、住まいを壊さない検査により評価します。
劣化状況

個別性能検査 (住まいを物理、化学的に性能評価する仕組み) 新築
既築
 住宅品質確保促進法*4等に関する法律により制定された「日本住宅性能表示基準」や「日本住宅性能基準」(国土交通省)に基づいて評価します。

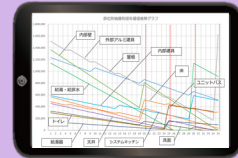
構造安定性	防火対策	劣化対策	断熱気密性能対策
暑熱環境対策	一次エネルギー*5消費量対策	維持管理対策	
空気環境対策	光視環境対策	高齢者対策	防犯対策
低炭素対策	エネルギー自給対策	音響環境対策	

建物仕様確認 (低炭素で強靱性の高い性能を有していること) 新築
 住まいの性能を設計図書やパンフレット等に書類確認します。
長期優良住宅*6 低炭素住宅*7 ZEH*8と同等性能
HEAT20*9 さいたま市地区基準グレードIIと同等性能

- この制度では、住まいの性能に関する公的基準*2と当協会が定めた環境性能に係る基準*3に則して住まいの診断と価値を算定し、その結果を基に評価水準に応じて住まいの等級付けを行い、「さいたまレジリエンス住宅性能評価証明書」を当協会から発行します。
- 当協会が提供する「住宅履歴管理システム」を継続的にご利用いただくことで、住まいの定期点検やメンテナンスを通じ、安心・安全で心地の良い健康的な暮らしの継続や、住まいの価値を維持・向上していくことにお役立ていただけます。

POINT 6 住まいのメンテナンス “メンテナンスの時期やお金がかかります”


継続的な維持管理
 住まいも経年経過で劣化や破損が起り、定期的なメンテナンスで突然の出費となると家計が大変です。住宅履歴管理システムを継続的に活用いただくことで、専門家からのアドバイスも定期的に行われ、「いつ」「何に」「幾らくらいかかりそう」等がわかり、メンテナンスの計画がしやすくなります。



POINT 5 住まいの評価・証明書発行 “住まいの性能がわかりやすく見えます”

現況検査は総合評価「A」「B」で評価
 劣化度合を5～1の点数で部位ごとに評価し、総合評価は平均点4.5以上を「A」、4.5未満を「B」とします。レーダーチャートでは、「A」は暖色「B」は寒色で表示します。

個別性能検査は「五段階」で評価
 個別性能を5～1の五段階で各検査項目ごとに評価します。レーダーチャートでは、総合評価に重ねて各評価結果を線で結んで表示します。

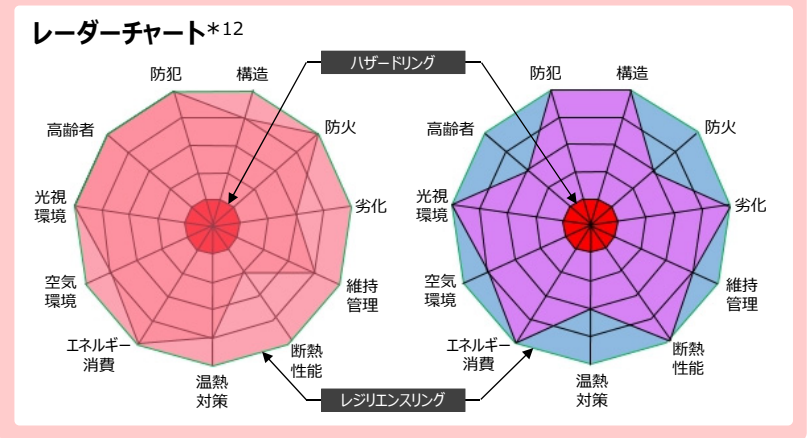
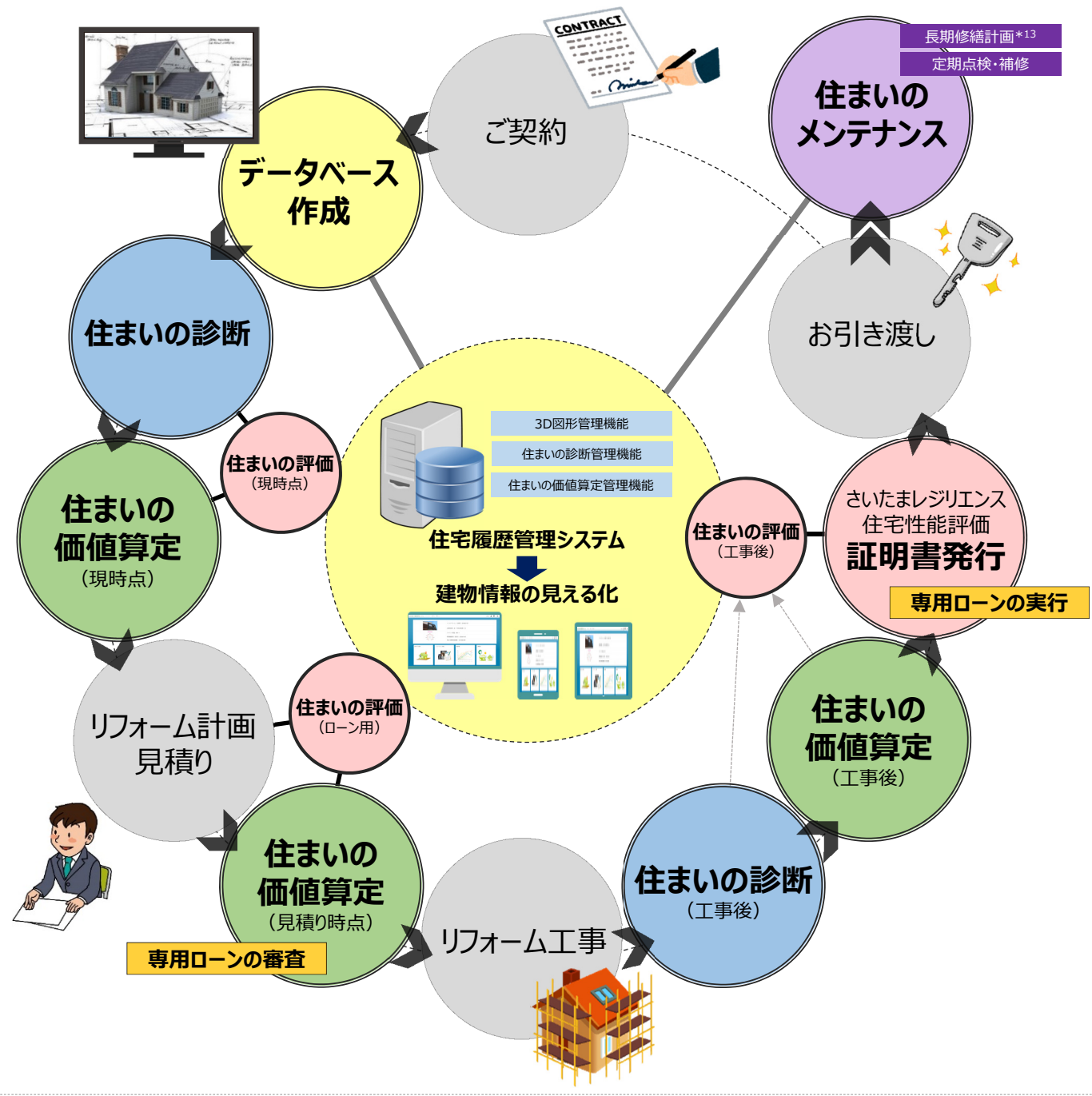


POINT 2 住まいの価値算定 “住まいの価値は金額で確認できます”

資産価値の評価方法
 「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針*10」(国土交通省)に準拠し、土地部分は取引事例比較法、建物部分は原価法にて算定します。

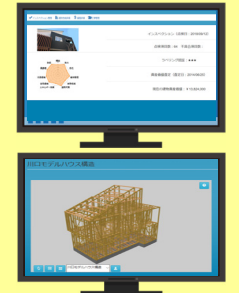
取引事例比較法
 住まいと条件が近い不動産の過去の事例をいくつか選択し、平均坪単価をベースに形状・方角・角地等の要因を考慮の上、査定価格を出す方法

原価法
 同じ場所で同じ建物を立て直した時にいくらかかるのかを評価額として計算し、劣化がある場合は、その分を評価額から差し引くことで査定価格を出す方法




POINT 3 データベース作成 “住まいに関するカルテが残せます”

住宅履歴管理システム*11
 コンピュータで住まいのデータベースとなる3D図形を作成し、その図形に材料、性能、設置年数、価格等の情報を付け加えて活用していきます。
 3D図形を住宅履歴管理システムに取り込むことで、建物の形状を閲覧したり、診断結果や価値算定結果、評価等、住まいの情報を簡単に確認できます。(パソコン、タブレット、スマートフォンに対応)



POINT 4 専用ローン “金利優遇がお財布にもやさしいです”

さいたま「レジリエンス」住宅ローン
 等級認証された住宅は等級に応じて住宅購入やリフォーム資金に金利優遇が受けられる専用ローンをご利用いただけます。ローンの申込には「さいたまレジリエンス住宅性能評価証明書」と「住宅性能向上リフォームをするための工事内容と見積り」を金融機関に提出することになります。(ローン商品の詳細は、埼玉りそな銀行にお問い合わせください)



住まいの性能向上リフォームをして、ローン商品をご利用される場合の基本的な流れ

POINT 1 (補足) 住まいの個別性能検査			新築	既築
	構造安定性	建物の構造的堅牢さを住宅品質確保促進法*4 に則り算定して判定	■	■
	防火性能	建物の耐火性能と非難性についての判定	■	■
	劣化性能	建物の腐朽度合い、シロアリ被害についての判定	■	■
	断熱気密性能対策	建物の保温・断熱性能、通風性能の判定	■	■
	暑熱環境対策	日よけ、遮熱対策の判定		
	一次エネルギー消費量対策	冷暖房、太陽光機器、高効率給湯器等の省エネ性能の判定		
	維持管理対策	主に配管の詰まり具合、腐食度合いの判定	■	■
	空気環境対策	排気、換気量の測定をしてホルムアルデヒド*14 濃度の判定	■	■
	光視環境対策	東西南北及び上方の5方向についての開口率の判定	■	■
	高齢者対策	高齢・障害者への段差解消、手摺設置配慮等の判定	■	■
	防犯対策	建物の開口部の防犯性能の判定	■	■
	低炭素対策	建物のリサイクル素材、木材活用、植物配置の判定	■	
	エネルギー自給対策	自家発電機、再エネ、中水*15、蓄電池、飲料備蓄の設置利用の判定	■	
	音響環境対策	界壁*16等の音響性能の測定による音の透過率の判定	■	

協会独自
環境性能基準

用語の説明	
*1 瑕疵担保責任保険	中古住宅を売買する際に加入することができる保険です。住宅の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分等について瑕疵が発見された際、補修費用等が支払われる保険のことです。
*2 住まいの性能に関する公的基準	住宅の品質確保の促進等に関する法律です。住宅の性能に関し表示すべき事項及びその表示の方法が定められています。
*3 環境性能に係る基準	当協会独自の基準で、断熱気密性能、暑熱環境対策性能、一次エネルギー*5消費量のことです。
*4 住宅品質確保促進法	手に入れたマイホームの性能に著しく問題があったり、生活に支障を来す重大な欠陥があった場合等に、住宅に関するトラブルを未然に防ぎ、そして万が一のトラブルの際も紛争を速やかに処理できるよう制定された法律です。
*5 一次エネルギー	石炭・石油・天然ガス・水力・原子力等、自然採取されたままの物質を源としたエネルギーのことです。
*6 長期優良住宅	2009年に施行された「長期優良住宅の普及の促進」に関する国の法律です。住宅を長期にわたり使用することにより、住宅の解体や除却に伴う廃棄物の排出を抑制し、環境への負荷を低減するとともに、建て替えに係る費用の削減によって国民の住宅に対する負担を軽減し、より豊かで、より優しい暮らしへの転換を図ることを目的としています。
*7 低炭素住宅	震災後2012年9月に公布され、2020年の改正省エネ基準に先駆けとしてできた認定制度のことです。認定低炭素住宅の場合は、改正省エネ基準よりも、一次エネルギー*5消費量をさらに10%削減しなければいけません。
*8 ニアリー Z E H (ゼッチ)	住宅の外皮の断熱性能等を大幅に向上させ、高効率な設備システムの導入により室内空間の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー*5消費量の収支がゼロとなる住宅をZEH(ゼッチ)といいます。都会の住宅などで、あまり太陽光発電を搭載できないケースに配慮し、年間の一次エネルギー消費量を75%以上100%未満を可能にした住宅をNearly ZEHといえます。
*9 H E A T 2 0	長期的視点に立ち、住宅における更なる省エネルギー化をはかるため、住宅の熱的シェルターの高性能化と居住者の健康維持と快適性向上のため、「2020年を見据えた住宅の高断熱化技術開発委員会」により定められた住宅の断熱水準のことです。
*10 中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針	不動産を所管している国土交通省が平成26年に策定した指針のことです。中古戸建て住宅の流通市場における「築後20年から25年程度で一律に市場価値がゼロになる」とされる取引慣行を改善し、住宅性能やリフォームの状況等を的確に反映した評価に変更するものです。
*11 住宅履歴管理システム	住宅検査結果や定期点検記録等、住宅の維持管理に必要な情報を一元的に管理できる協会独自で開発したシステムのことです。(利用料は有料となります)
*12 レーダーチャート	放射線状に伸びた数値軸上の値を線で結んだ多角形グラフのことで、クモの巣チャートとも呼ばれます。複数項目を比較してバランスを見る場合や、季節や時間などの時系列のデータから傾向を分析する場合などに利用されます。
*13 長期修繕計画	建物を構成する部材や設備の耐久性にあわせ、建物ごとに設定される長期的な修繕計画のことです。通常20～30年程度の長期展望にたち、建物の各部分の修繕周期と概算費用が示されます。
*14 ホルムアルデヒド	揮発性有機化合物で、シックハウス症候群の原因となる室内空気汚染源の1つとされています。合板などの製造に用いられる接着剤や塗料などに含まれるホルマリンの一種のことです。空中に放散し、多量に吸い込むとアレルギーや中毒を起こす恐れがあります。
*15 中水	工業用や建物の洗浄・散水等の雑用に再利用するための下水を浄化した水のことです。
*16 界壁	マンションやアパートなどの各住戸の間を区切っている壁のことです。建築基準法では、共同住宅などの各住戸の境壁は、音の伝わり問題とならない様に、すきまのない構造にすると同時に、耐火構造または準耐火構造または防火構造とし、小屋裏が天井裏に達するように設けることとされています。

POINT 5 (補足) 住まいの評価水準		
	現況検査の総合判定は「A」評価 且つ、個別性能検査の各項目等級で最高等級「5」の評価を得た住宅	新築
	現況調査の総合判定は「A」評価 且つ、個別性能検査の各項目等級が最高等級「5」の一等級下位の等級が3項目までの住宅	新築 既築
	現況調査の総合判定は「A」評価 且つ、個別性能検査の各項目等級が最高等級「5」の一等級下位の等級が4項目以上の住宅	新築 既築
	現況調査の総合判定は「B」評価 且つ、個別性能検査の各項目等級が最高等級「5」以下の等級が4項目までの住宅	新築 既築
	現況調査の総合判定は「B」評価 且つ、個別性能検査の各項目等級が最高等級以下の数が5項目までの住宅	新築 既築

