

中古住宅流通の活性化を図る

IDA認定住宅流通促進協が第1回勉強会

IDA認定住宅流通促進協議会は昨年12月14日、中古住宅市場の魅力と可能性、流通活性化に必要な条件・手法」と題した勉強会を札幌市内で開催した。



講演する青木准教授

国土交通省の平成29年度住宅ストック維持・向上促進事業に採択された同協議会の第1回勉強会。現在同協議会では中古

住宅の流通に対する「品質への不安」、「汚い・不潔」、「分かりづらい」などのイメージを解消するため、組織体制の構築などを強化。信頼性の高い診断方法や、金融機関・不動産鑑定士との連携などを推進している。

同協議会の主体である(一社)断熱診断普及協会(手塚純一理事長)は、無線センサーと赤外線カメラを使いオリジナルプログラムで熱貫流率(U値)を自動算出する「JJJ断熱診断」を採用。①長寿命、省エネ住宅の普及②正しい断熱施工、改修の実施③リフォーム受注の安定化などを目的に活動している。

第1部は東大大学院農学生命科学研究科の青木謙治准教授が、「安心できる中古住宅と『家寿命』耐震性能と補強方法」をテーマに講演した。

青木氏は2016(平成28)年4月に発生した熊本地震を例に、木造住宅の地震被害と耐震性能、既存木造住宅の耐震診断、耐震補強・改修の実際などについて解説。耐震補強方法として強度抵抗型、靱性確保型、制震構法、免振構法の方法を挙げたが「施工しやすいコストも抑えられる強度抵抗型をベースにして、複数の方法と組み合わせるケースが増加している」と報告した。

第2部は手塚純一理事長が「IDA建物総合評価の概要と改修アイテム」と題して耐震改修部材や工法を紹介した。開口部にBOX型・門型のフレームを設置し、開口部の機能を残したまま耐震性を高めた「J耐震開口フレーム」、引張強度が鋼板の約5倍というアラミド繊維シートを採用した「JBRASシステム」、内部の立ち上がり基礎の代わりに束状のPC部材を設置し作業を軽減する「耐圧版式クリッドポスト基礎」などについて説明した。

第3部はINDI(札幌市)の東出憲明社長が「インスペクション事例とポイント」について講演した。東出氏は「現況のインスペクションでは、土地と建物の関係についての検査項目がない。有効化を図る上で査定上、土地価格と建物価格の分離が必要不可欠だが、擁壁や落雪の状態など、土地と一体不可分の情報が価格に反映されるべき」とした。さらに「インスペクションはあらゆる面でなく、建物のコンディションを適正に判断し、オーナーや買主に報告することで、購買意欲や改修を促進できるツール」と説明した。