

**New!**  
**ふれあい通信**  
**春号**

平成27年春号  
 発行  
 (株)高橋政雄設計事務所  
 さいたま市緑区中尾270  
 電話048-873-4244  
<http://www.takahashi-sekkei.jp>

**主な紙面**

省エネ住宅ポイント始まる  
 空き家対策特別措置法が施行  
 断熱リフォームで血圧低下  
 「駒形の平屋」着工  
 宅建取引士誕生  
 東浦和中学校職業体験

**イベント情報**

長期優良住宅 完成見学会  
 3月21日(土) 10時~15時  
 第4回ふれあい感謝祭  
 3月28日(土) 10時~15時

# 住宅エコポイント復活

## 新制度名は「省エネ住宅ポイント」

戸建ての住宅やマンションの新築やリフォームで省エネルギーの一定の条件を満たす場合、ポイントを受け取って商品券などに交換できる「省エネ住宅ポイント」の申請の受け付けが始まりました。

申請の受け付けが始まった「省エネ住宅ポイント」は、消費増税の影響で低迷が続く住宅市場の活性化などを目的にしたものです。

省エネの一定の条件を満たす戸建ての住宅やマンションについて、新築では30万円相当のポイント、リフォーム

でも最大で30万円相当のポイントを受け取ることが出来ます。

リフォーム時に耐震補強を同時にした場合は、追加15万円ポイントが付加され、最大45万円ポイントを受け取ることが出来ます。

# 空き家対策特別措置法が施行

管理に問題のある空き家への対策を定めた特別措置法が一部施行されました。これに合わせ、国土交通、総務両省は、対策を進めるための基本指針として、1年間を通して人の出入りや電気、ガス、水道の使用がないことなどを「空き家」と定義しました。

また今回の一部施行で、空き家の持ち主を特定するために、市町村が固定資産税の納税情報を利用することが可能になりました。特に危険な

「特定空き家」に撤去や修繕を勧告したり、強制撤去したりできるとした規定は今年5月に施行されます。勧告を受けた特定空き家が建つ土地に

は固定資産税が最大6分の1に引き下げられる税制特例は適用されなくなります。

埼玉県でも「空き家対策連絡会議」を設置しました。県・市町村・関係団体で構成されるこの会議に私が出席しています。情報等は積極的に上げていきたいと思っております。

橋本健一

# 断熱リフォームで血圧低下

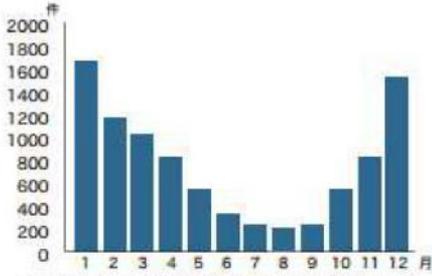
## 実証実験で明らかに

健康長寿住宅エビデンス取得委員会は、4年にわたり、39軒53人を対象として、実際に高齢者がお住まいになられている築20年以上の住宅を断熱リフォームし、改修前と改修1年後の健康指標の変化を検証しました。

### ① 背景

冬になると高齢者の死亡率が高くなるのは、住宅の断熱性が原因と考えられます。

わが国における入浴中心肺停止状態 発生の実態



東京消防庁を含む47都道府県785消防本部に調査協力を依頼。2012年10月に東日本23都道県を、2013年10月に西日本24府県の消防本部調査を実施（東京都健康長寿医療センター調べ）

### ② 調査住宅

39棟の平均築年数は33年。リフォーム箇所はリビングの床断熱と窓改修。居住者の負担をなるべく少ない工事を実施しました。

### ③ 住まい手の実感

「朝が暖かくなった」「足元が暖かくなった」「窓の近くの寒さがやわらいだ」など、改善が見られました。

### ④ 血圧は

高齢者53人について、収縮期血圧が134から130に、拡張期血圧が80から78に、平均血圧が98から95に低下、このほか、起床後の血圧上昇の抑制効果も確認されました。

### ④ 考察

委員長は今回の実証実験について、「寒冷期に国内で多く

## 北海道の断熱性能を持つ住宅「駒形の平屋」着工

上記でも記載したように家の断熱性と人の健康は大きく関係していることがわかります。

日本での住宅断熱性能は地域によって規準を設けています。北になれば規準も厳しくなります。（暖かい沖縄には断熱基準が設けていません。）

3月に着工した「駒形の平屋」は日本で1番寒い北海道の規準をクリアした長期優良住宅となっています。7月の完成を予定していますが冬には暖かさが体感できるでしょう。

見られる入浴中の心肺停止による突然死は欧米ではほとんど事例がなく、国内でも北海道と沖縄県では発生件数が少なく、住宅性能との相関性が高いと考えられる。今回の4ポイントの血圧低下は高血圧症の薬物でも投与しないと得られない結果で、部分断熱リフォームの効果は大きい」と説明しました。

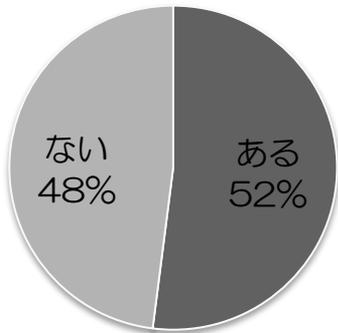
# 建築雑記帳



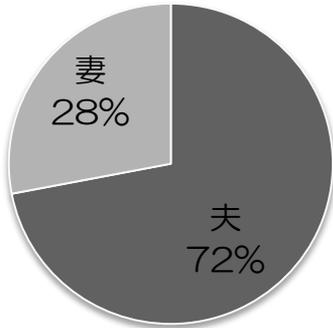
## 夫婦の地盤を支えているモノは？

1位	信頼感	49%
2位	忍耐力	37%
3位	愛情	36%

## 夫婦の地盤が揺らいだことは？



## 夫婦の地盤が揺るがしたのは？



## その時、地盤補強方法は？

1位	話し合う	52%
2位	諦める	27%
3位	スキンシップ	15%
4位	とことん謝る	9%
5位	見て見ぬふり	8%
6位	プレゼント	4%



「宅地建物取引業法の改正案」国会で成立し、4月1日から「宅地建物取引主任者」から「宅地建物取引士」と名称が変わります。

士業(さむらい業)とは、司法書士や弁護士など公的な意味合いが強く、一層の責任が問われる資格となりました。

人口減少の時代、中古

# 宅地建物取引士へ

住宅など、取引の安全性や透明性が社会的ニーズがあり、宅建士の役割も重要なものとなります。

**当社5人目の宅建主任者誕生へ**

当社スタッフの高橋菜美絵が昨年末の宅建試験に合格しました。4月を待って「宅建士」に登録する予定です。是非とも頑張ってください。



## 東浦和中学 職業体験

今年も会社の近くの東浦和中学校から4名の中学生が職場体験に来ました。

「新築住宅の工事風景」・「かんなを使っての工作」・「将来の自分が住む家の設計」など3日間で多くの体験をさせてあげれたと思います。



図面を作成中

体験中は職場の雰囲気も明るくなります。来年はどんな子がくるか楽しみです。

## 編集後記

埼玉スタジアムリレーマラソンに会社チームで参加しました。多く走れない人の分を他の人がカバーすることで完走することが出来ました。結果は4時間で19周、40キロ。

今回スタッフみんなでひとつのゴールに向かったことは大きな結束になるのかなと思っています。今年も全員で



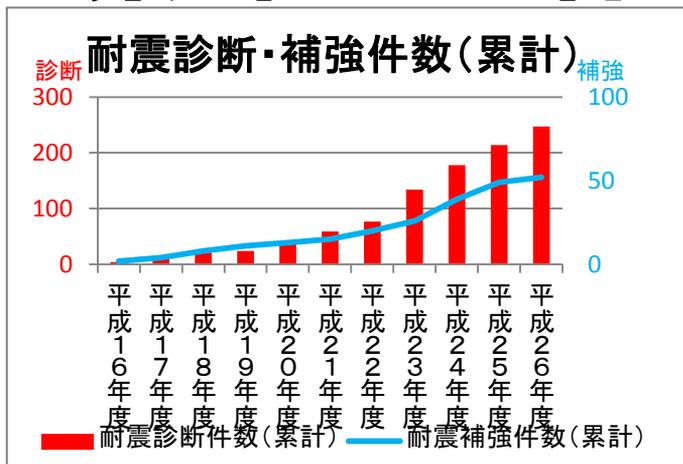
突っ走ります！！  
よろしくおねがい  
します。

橋本健二

### 【会社案内】

- 設立 昭和59年2月
- 資本金 2,000万円
- 従業員数 8名
- 免許
  - 一級建築士事務所登録  
埼玉県知事登録(6)第2809
  - 建設業許可  
埼玉県知事許可(般-24)第36115
  - 宅地建物取引業許可  
埼玉県知事許可(7)第13550
- 資格
  - 一級建築士
  - 宅地建物取引主任者
  - 福祉住環境コーディネーター2級
  - 住宅省エネルギー設計技術者
  - 住宅省エネルギー施工技術者
  - 既存住宅現況検査技術者
  - 震災建築物被災度区分判定・復旧技術者
  - 埼玉県被災建築物応急危険度判定士
  - 埼玉県被災宅地危険度判定士
  - 埼玉県木づかいコーディネーター
  - 埼玉県木づかい耐震エコリフォーム相談員
  - 耐震診断・耐震改修技術者
  - さいたま市耐震診断員(耐震診断資格者)
  - 防災士
  - 甲種防火管理者
  - さいたま市防災アドバイザー
  - 秘書検定2級
  - 簿記2級
  - 整理収納アドバイザー2級
  - ファイナンシャルプランニング技能士3級

# 耐震診断件数 累計247棟



### ●加入団体

- 一般社団法人埼玉県建築士事務所協会
- 一般社団法人JBN(全国工務店協会)
- 埼玉木造建築協会
- 公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会
- 一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会



笑顔になれる家づくり

(株)高橋政雄設計事務所

873-4244

<http://www.takahashi-sekkei.jp>

さいたま市緑区中尾270

定休日 木・日・祝祭

New!

平成27年春  
拡大号

## ふれあい通信 第2部

発行  
(株)高橋政雄設計事務所  
さいたま市緑区中尾270  
電話048-873-4244  
http://www.takahashi-sekkei.jp

## 1分で分かる「空き家対策特別措置法」

空き家対策を進めるための法律「空き家対策特別措置法」が2月26日、一部施行されました。5月26日の本格施行に向け、今後自治体が空き家所有者の把握などを進めていきます。いったいなにが変わったのか。

## 背景

平成25年に総務省が実施した調査によると、日本の空き家は820万戸(13.5%)およそ7軒に1軒は空き家となっております。このうち賃貸、別荘などを除いた実質的な空き家は318万戸(5.2%)20軒に1軒となります。

このなかで、いわゆる廃屋になっていたり、倒壊の恐れがあったり、ホームレスのたまり場になっていたりする空き家が問題となってきています。



## 危険な空き家は税負担を重く

空き家とは「年間を通して建物が使用されていないこと」と初めて定義されました。電気、ガス、水道などの使用実績などから判断するといいます。

さらには管理不足や放置すれば周囲に害を与える危険性がある空き家は「特定空き家」となり税金が重くなり、固定資産税は最大6倍になります。

(株)高橋政雄設計事務所の  
**空き家管理サービス**

建物管理は  
「建築のプロ」と「建物のプロ」に  
お任せください。

当社の実績

耐震診断  
247棟



賃貸住宅管理  
112戸

※平成27年3月現在



1級建築士事務所と宅地建物取引業のノウハウ  
を活かした空き家管理サービスを開始します。

こんな方におススメ♪

- ・親が施設に入った
- ・親を迎え入れることにした

親が健在なので売るにも売れない  
**そんな実家を管理します**

- ・実家を相続した

とりあえず、所有しておきたい  
**そんな実家を管理します**

- ・すでに空き家を持っている

遠方でなかなか行けない  
**そんな空き家を管理します**

- ・転勤が決まった
- ・実家で親と暮らすことにした

いつか、自分の家に戻るつもり  
**そんな自宅を管理します**

商品内容	住宅の種類	対象エリア	期間	サービス
空き家管理サービス	一戸建て住宅 マンション	さいたま市全域 川口市 (外環道以北) 越谷市 (東武線以西)	1年～	・内外部巡回 ・外部巡回 ・オプション

	内外部巡回	外部巡回	マンション	サービス内容
<b>基本料金</b> (月1回・税込)	<b>5,400円</b>	<b>3,240円</b>	<b>4,320円</b>	敷地60坪、建物35坪、マンション100㎡まで これを超える場合は応相談とします
換気・通風	○	×	○	ドア・窓を開放し、空気の入替えを行います
通水	○	×	○	蛇口 (便器含む) を開放し、封水を確認します
通電	○	×	○	分電盤をONにし、通電異常を確認します
室内簡易清掃	○	×	○	床のモップ清掃を行います
建物内部点検	○	×	○	天井、内壁、床などの破損状況を確認します
建物外部点検	○	○	×	瓦、樋、外壁などの破損状況を確認します
雨漏り確認	○	×	○	部屋内部から雨漏りの目視点検を行います
雑草の草刈	○ (年3回)	○ (年3回)	×	夏季に3回行います
庭木剪定	※ (別途見積)	※ (別途見積)	×	ご近所に迷惑をかける場合、お見積りいたします
床下点検	○ (年1回)	×	×	床下に潜れる場合、シロアリ等の確認をします
屋根裏点検	○ (年1回)	×	×	屋根裏に上られる場合、雨漏り等の確認をします
耐震診断	※ (別途見積)	※ (別途見積)	×	大地震時に近所に迷惑がかかるか診断いたします
自宅前道路清掃	○	○	×	自宅前道路の掃き掃除をいたします
郵便ポスト清掃	○	○	○	チラシ等は処分し、重要なものは転送します
看板設置	○	○	×	当社の看板を設置し、連絡窓口になります
緊急臨時点検	○	○	○	台風、大風、大雨、地震時など翌日に巡回します
近隣挨拶	○	○	○	年に1度の挨拶と毎回巡回表の投函をいたします
報告書作成	○	○	○	報告書を作成し、郵送します