

2009年(平成21年)

7月25日

No.112

(毎月2回 10日・25日発行)

The  
Builder  
Journal

# 工務店新聞

発行所：(株)リフォーム産業新聞社  
本社：104-0061  
東京都中央区銀座 8-11-1  
TEL:03(6252)3452 FAX:03(6252)3461  
発行人：加賀光次郎

 みんなで止めよう温暖化  
チーム・マイナス6%  
工務店新聞は再生紙を利用しています



## 工務店の リフォーム

国興  
(長野県松本市)  
田中一興社長(33)

### 「長く家を使うにはお金と手間がかかる」

平成20年度長期優良住宅先導的モデル事業に採択された国興(長野県松本市)田中一興社長。6月末に採択モデルのモデルハウスも完成し、同氏が理想とする長期優良住宅がいよいよ動き出した。今回注目したいのが、修繕積立金を含めた長きに渡り住み継がれる家として必要なメンテナンス・リフォームを仕組み化した点だろう。(2面)

Main content area containing multiple columns of text and several photographs. The text is largely illegible due to low resolution. Photographs include interior views of a house, a person sitting at a table, and a person in a suit.

# 長期優良住宅先導的モデル採択

# 工務店のリフォーム

## 長く使うには「お金」と「手間」が掛かることを施主に理解してもらおう!

平成20年度超長期優良住宅先導的モデル事業に採択された国興(長野県松本市)田中一興社長。6月末に採択案件のモデルハウスも完成し、同氏が理想とする長期優良住宅がいよいよ動き出した。今回注目したいのが、修繕積立金を含め継がれる家として必要なメンテナンス・リフォームを仕組み化した点だろう。詳細を田中一興社長に聞いた。

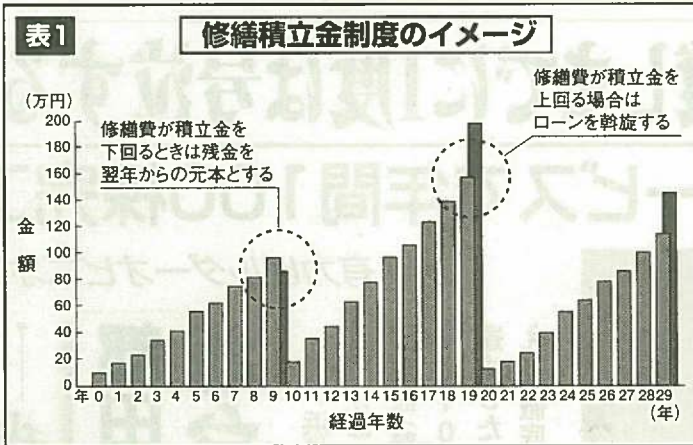


表2 修繕計画書

年次	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	
外装																															
外装塗装																															
内装																															
キッチン																															
浴室																															
トイレ																															
洗面																															
床																															
天井																															
照明																															
設備																															
空調																															
給排水																															
電気																															
ガス																															
その他																															

表3 修繕積立金見積書

年	積立金	利息	累計積立金	予定修繕費	積立金残高
1	360,000	888	360,888	0	360,888
2	360,000	2,000	721,332	0	721,332
3	360,000	3,335	1,083,332	0	1,083,332
4	360,000	4,674	1,446,667	0	1,446,667
5	360,000	6,019	1,811,342	0	1,811,342
6	360,000	7,368	2,177,360	0	2,177,360
7	360,000	8,722	2,544,728	0	2,544,728
8	360,000	10,081	2,913,451	0	2,913,451
9	360,000	11,446	3,283,532	0	3,283,532
10	360,000	12,815	3,654,978	1,000,000	2,654,978
11	360,000	14,189	4,027,793	0	4,027,793
12	360,000	15,569	4,399,292	0	4,399,292
13	360,000	16,940	4,773,851	0	4,773,851
14	360,000	18,329	5,150,791	0	5,150,791
15	360,000	19,724	5,529,120	1,000,000	4,529,120
16	360,000	21,124	5,908,844	0	5,908,844
17	360,000	22,529	6,289,268	0	6,289,268
18	360,000	23,925	6,668,798	0	6,668,798
19	360,000	25,341	7,052,722	0	7,052,722
20	360,000	26,761	7,438,062	1,000,000	6,438,062
21	360,000	28,187	7,824,823	0	7,824,823
22	360,000	29,618	8,209,310	0	8,209,310
23	360,000	31,040	8,598,929	0	8,598,929
24	360,000	32,482	8,989,968	0	8,989,968
25	360,000	33,929	9,382,450	1,000,000	8,382,450
26	360,000	31,681	9,776,379	0	9,776,379
27	360,000	36,838	10,168,080	0	10,168,080
28	360,000	38,268	10,554,899	0	10,554,899
29	360,000	39,758	10,943,187	0	10,943,187
30	360,000	41,230	11,332,943	12,000,000	-837,057

昨年度第1回超長期先導的モデルで採択されたのは「超長期モデル信州・松本事業」のメインテーマは「いいものを造って、きちんと手入れして、長く大切に使う」だ。そのために必要なことはまず「お金と手間が掛かる」という事を施主に理解してもらおうこと。こう語るのは同社田中一興社長だ。では同社がそれを実現するために実行していることは次の項目だ。

①30年間の修繕計画書を構築する。(※左「表2」)

②修繕積立金の見積書を作成する。(※左「表3」)

③メンテナンス費用を概算で算出し、修繕積

「月3万円以上積み立てるには施主も厳しい。そこで現在地元金融機関融資の斡旋も検討しています」(田中社長)

「いずれにしても同シテムは施主が特定口座を開設し、施主の意思で積



田中一興社長(33)

(プロフィール) 昭和51年3月生まれ。長野県松本市出身。武蔵工業大学卒業後、東京芸術大学大学院片山研究室に入院。金山杉や中国民居の実測などで実績を挙げた片山和俊教授に師事。卒業後は国興に戻り、設計もできる工務店を目指して奮闘の日々。平成17年に国興および田中製材所の4代目、代表取締役役に就任する。

面積60坪の住宅で想定) 月々の積立金は3万円。5年間で180万円が積み立てられ、10年目には利息も含めて約360万円の積立金となる。その内100万円を修繕費に充当する。しかし30年後に1200万円まで積み立てるには63万7057円足りない。

「今回の取り組みを当社のお施主さん全てにご提案はしていくが、採用していただけるかどうかはわからない。しかし『いいものを造って、きちんと手入れして、長く大切に使う』ためにはお金も手間も掛かるという意識を持っていただくことが前提で、今のところマンションのような半強制ではない。理想は一定の強制力を持つ仕組みで今回の取り組みには、もう一つの狙いがある。同社長はこう語る。

## 修繕積立制度で将来のリフォーム原資を確保する

検メンテナンスを行うか、スケジュールを立てる。積立金制度だ。メンテナンススケジュールに合わせたメンテナンスコストを基本としている。それらの原資を積立金で賄うという事だ(延べ床を概算で算出し、修繕積

「33歳ですが、社長として活動できるのはあと20年くらいでしょう。次世代に向けて現世代の私たち経営者ができることは、施主の意識を変えていくことではないでしょうか」(同社長)

## 国興 (長野県松本市)