

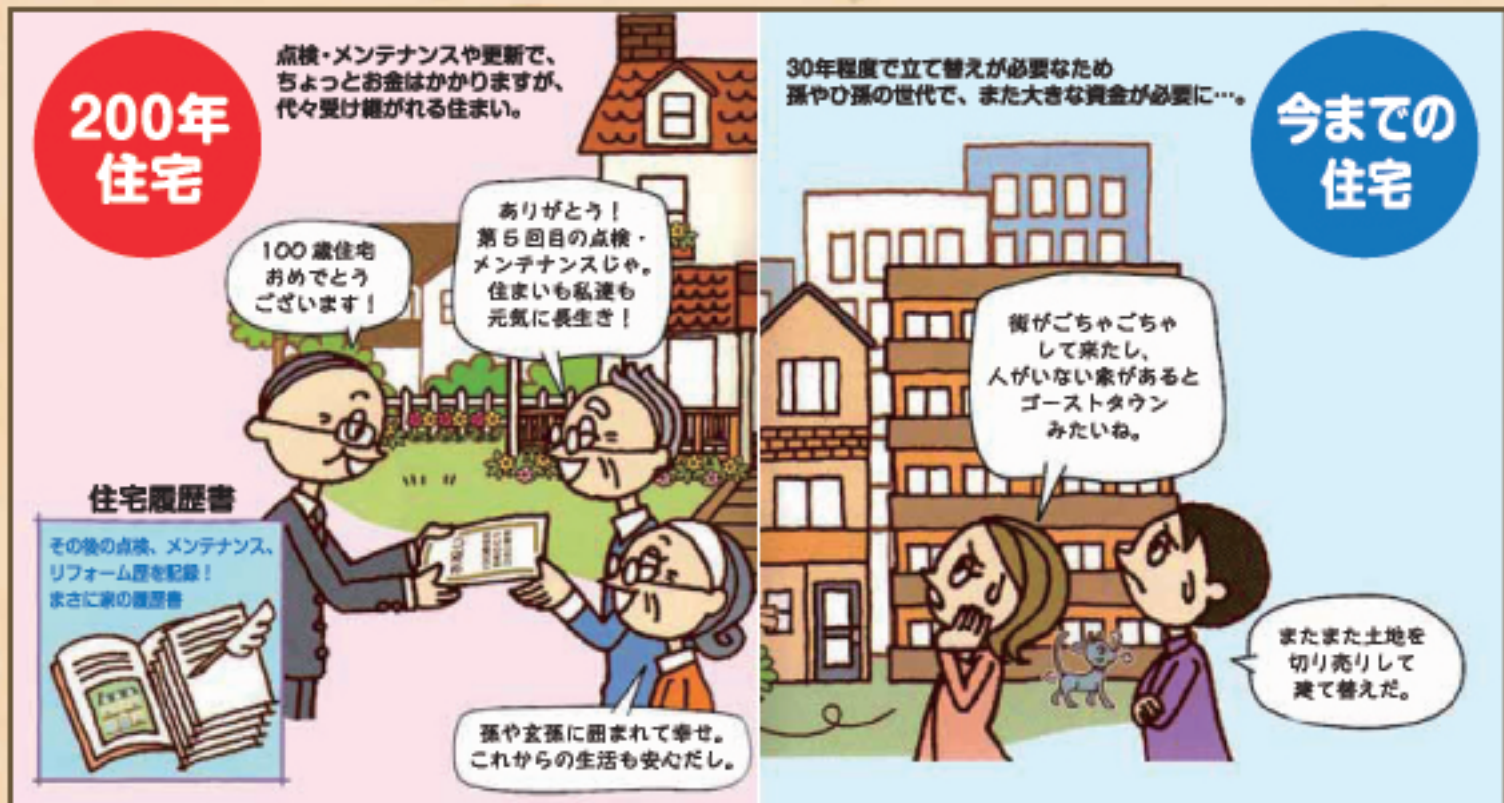
# 200年住宅 SUNCREST HOMES

この度、サンクレストホームズは、国土交通省に「200年住宅」モデルとして北陸で唯一認定されました。



# 200年住宅ってなんだろう？

200年住宅とは、国から採択された超寿命でシステムや技術が優れた先進的な住宅です。  
この住宅のことを総称して200年住宅と呼んでいます。



## 200年住宅 3つのポイント

### その1 耐久性

耐久性が高ければ、住まいを安心してバトンタッチしていけます。住宅性能表示制度では、「劣化対策等級」で長寿命な住まいに必要な耐久性能を表示しています。



### その2 耐震性

地震の多い日本の住まいに「耐震性」は欠かせません。長く住みつくためにも大切なポイントの一つです。住宅性能表示制度では「耐震等級」で耐震性の尺度としています。



### その3 可変性

200年住宅は、住みついでゆく住まいです。だからこそ、各々のライフスタイルにあわせて、間取り等が変えやすい（可変性が高い）住まいであることはとても重要です。



長く住み長く暮らせそうだね！

これなら安心だね！

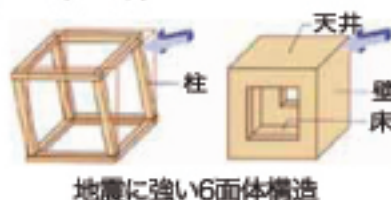


# サンクレストホームズ・200年住宅基本性能

## 1 地震に強いツーバイフォー(2x4)工法

スペースシャトルや新幹線、フォーミュラ・ワン (F1) に採用されているモノコック構造。ツーバイフォー工法は、日本での正式名称を枠組壁工法というように、構造の基本となる枠組と面材で形成する床面、壁面、屋根面によって箱をつくります。

2インチ×4インチの太さのスタッド(柱)と構造用合板で構成される2x4工法。優れた耐震性と気密性、断熱性を持ち、広い吹抜けのスペースなどその強度を利用した開放感ある住空間づくりを実現します。

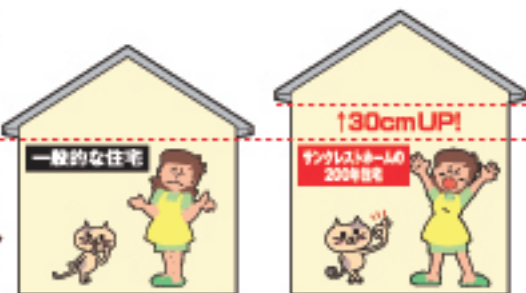


2x4構造 雪・雨・風・湿気+地震・火災 にとっても強い



## 2 良質な居住空間

LDKの標準天井高(1階) 2.7mと一般住宅より30cmの天井高を確保。広々とした内部空間を標準仕様としました。



## 3 街並の基盤整備

いつまでも美しい街並の維持管理を約束する「100年定期借地権契約」「建築協定」「コミュニティールール」を制定し、居住者の良好な住環境をいつまでも守ります。



## 4 無垢材とドライウォールの内装

呼吸する壁「ドライウォール」をご存知ですか? 欧米の住宅で一般的に普及している内装仕上げを標準装備。その理由は欧米各国の長寿命が物語っております。



体にやさしい無垢を使用したUVカットフローリング



輸入内装ドア



輸入木製オープン階段

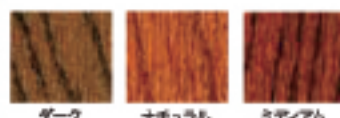
世界の住宅寿命		日本30年
イギリス...141年	アメリカ...103年	
フランス...86年	ドイツ...79年	



米国優良メーカー塗料使用



臭いを感じない低VOCで、1500色感のカラーパリエーションを持つ安全性の高い塗料です。優れた耐擦耗性があり、乾燥後水洗いによる洗浄が可能です。



## 5 次世代省エネルギー仕様標準

基本仕様

ここまで減らせる燃費消費量

〈一般住宅を基準とした場合の暖房用の灯油消費量・30年間の削減金額〉

一般型 Q値=5.2W/m <sup>2</sup> ・K	30年間での消費量=840万円	
省エネ基準 Q値=4.2W/m <sup>2</sup> ・K	680万円	削減20%
サンクレスト 2-A-2700 等級4 (2世代省エネ基準) Q値=2.7W/m <sup>2</sup> ・K	440万円	削減48%
サンクレスト 6-A-2800 2世代省エネ基準+吹付 Q値=1.9W/m <sup>2</sup> ・K	300万円	削減64%

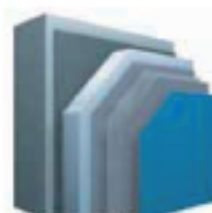
※床面積42坪、全戸全。暖房期間中全室22℃設定。灯油1斗100円の場合。Q値は住宅の断熱性能を表す数値で、数値が小さいほど断熱性能は良くなります。



水栓交換  
QC値+2.5K下保証!  
※暖房の消費量はC値+0.2K/T



アクアフォームは水の方で発泡する人や畜産、地盤凍結に強い環境ウレタンフォームの断熱材です。  
◎次世代省エネ基準対応の気密性の高い断熱材也



さらに断熱性能を高めたサンクレストホームズネクスト

sto

世界で最初に外断熱が開発されたドイツにおいて30年以上のノウハウと世界のトップシェアを誇り6,000万㎡の施工実績をもつシュトー社の木造用透湿外断熱システム「シュトーエッセンスネクスト」を採用。外壁下地への釘留め不要のこのシステムは、外断熱の性能以上に超長期住宅の外壁材にふさわしい高耐久外壁システムです。

## 6 耐久性とメンテナンス性に優れたヘッダー配管方式採用

給水給湯配管にはさびないポリブテン管を使用し、床下に設置した中央のヘッダーから、各水栓まで分岐することなく専用配管で接続するシステムを採用。分岐が無いので漏水の原因となるジョイント部分からの水漏れを軽減でき、耐久性を飛躍的に伸ばします。



## 7 全棟性能表示を実施

平成12年に施行された「住宅の品質確保促進等に関する法律」(品確法)の中に盛り込まれた制度で、国の定めた共通のルールに従い、公正・中立に第三者の評価機関が住宅の性能を評価することで、信頼性が高く、安心な住まいかどうかわかります。



## 住宅性能表示10の項目

### 構造の安定 耐震等級 (1・2・3)

地震や風等の力が加わった時の建物の強さ。

耐震等級2以上：  
震度6強～7の地震の1.2～1.5倍の力に対して構造躯体が倒壊、崩壊しない程度

#### ◆評価方法

質量、壁の配置のつりあい等



### 火災時の安全 任意選択 (1・2・3)

火災の早期発見のしやすさ  
建物の燃えにくさ。

#### ◆評価方法

火事警報装置の設置、炎上のおそれのある部分の耐火時間等



### 劣化の軽減 劣化対策等級 (1・2・3)

建物の劣化(木材の腐朽等)のしにくさ。

劣化対策等級3以上：  
適切な維持管理の下で3世代(75～90年)にわたって使用可能。

#### ◆評価方法

防蟻・防蟻措置、床下、小部屋の換気等



### 維持管理への配慮 (1・2・3)

排水管・給水管・給湯管・ガス管の点検・清掃・補修のしやすさ。

維持管理等級2級以上：  
掃除口及び点検口が設けられている等、維持管理を容易にすることに配慮している。

#### ◆評価方法

地中埋設管の配管方法等



### 温熱環境 省エネルギー対策等級 (2・3・4)

暖冷房時の省エネルギーの程度。

省エネルギー対策等級4：  
次世代省エネルギー基準レベルの断熱気密性

#### ◆評価方法

躯体・開口部の断熱等



### 空気環境 任意選択

内装材のホルムアルデヒド放散量の少なさ及び換気措置。

#### ◆評価方法

居室の内装材の仕様、換気措置等



### 光・視環境

日照や採光を得る開口部面積の多さ。

#### ◆評価方法

居室の床面積に対する開口部面積の割合



### 音環境 ※音環境は希望する方だけが性能評価を受ける選択項目です。

居室のサッシ等の遮音性能

#### ◆評価方法

サッシ等の遮音等級



### 高齢者等への配慮 高齢者等配慮対策等級3以上 (1・2・3・4・5)

バリアフリーの程度。

高齢者等配慮対策等級3以上：  
高齢者の移動及び介助のための基本的な措置

#### ◆評価方法

部屋の配置、段差の解消、階段の安全性、手すりの設置、通路・出入口の幅員等



### 防犯

開口部の侵入防止対策。

#### ◆評価方法

戸及び錠、サッシ及びガラス、両戸等の侵入防止対策



# 8 安心の品質と保証体制

財団法人 住宅保証機構



## 地盤保証10年

住宅性能保証制度の保証対象住宅（一戸建住宅）の地盤。地盤会社が考察のうえ、地盤補強工事や基礎形式が選択された住宅が不同沈下等した場合、不同沈下の再発を防ぐために必要な地盤補強工事等の費用を保証します。



保証住宅の基礎工事の着工日に始まり  
保証住宅引渡し日から10年間が経過する日まで保証致します。

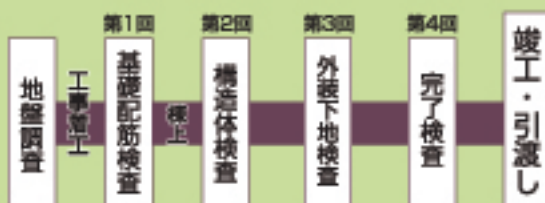
## 住宅瑕疵保証10年

住宅の構造耐力上主要な部分および、雨水の浸入を防止する部分の瑕疵に起因して、住宅の基本的な耐力性能もしくは防水性能を満たさない場合に保証金が支払われます。

※瑕疵とは：引き渡す新築住宅の品質・性能として、当初約束されていたものと異なることをいいます。

## 住宅性能表示 検査体制

国の指定評価機関による  
全4回の現場検査を  
実施いたします。



# 9 75年定期メンテナンスシステム

住まいづくりをサポート 住宅長期保証支援センター

住宅の資産価値を長期にわたり守っていくためにも計画的な維持管理は欠かせません。そこで引き渡し後75年に渡り、住まいのメンテナンススケジュールに従って定期点検と補修メンテナンスを実施します。専門家の手によって疎かになりがち住宅の資産管理をしっかりサポートいたします。

## サンクレストホームズ 定期点検スケジュール



### メンテナンス年

箇所	年	10	20	30	40	50	60	.....200	
構造躯体		20年毎に点検・メンテナンスして、必要な補修工事を行いながら住みついていきます。							
外廻り	外壁	再塗装	(10年ごと)				再塗装		以後、200年までつづきます！
	屋根	再塗装	置き増し	再塗装	置き増し				
	開口部 / サッシ・玄関ドア		部品交換	部品交換					
内装	畳		表替え費交換	表替え費交換	表替え費交換				
	壁・天井クロス、巾木、床、床材改装		クロス張替え 巾木、床材交換	クロス張替え 巾木、床材交換					
設備機器	給湯器	消耗品交換	本体交換	消耗品交換	本体交換	消耗品交換	本体交換		
	システムバス	部品交換	本体交換	部品交換	本体交換				
	システムキッチン	部品交換	本体交換	部品交換	本体交換				
	火災報知器	電池交換	(10年ごと)				電池交換		

み引っ越し

6ヶ月 1回目点検

1年 2回目点検

2年 3回目点検

3年 4回目点検

5年 5回目点検

10年 6回目点検

15年 7回目点検

20年 8回目点検

以後5年ごと

**75年目の点検**

左側はリモデルの目安です。  
日々の点検・メンテナンスが大切！  
リモデルの重要性はますます高まっています。



※定期メンテナンススケジュールのイメージ

## 10 住宅履歴制度「我が家の記録」

定期点検で実施された住宅の補修メンテナンス記録は、住宅家歴書「我が家の記録」に記録更新されます。支援体制として、定期点検の実施案内、図面データの保管、住宅家歴の更新登録はNPO法人住宅長期保証支援センターが代わって、お施主様の住宅の補修メンテナンス及び、記録の更新を継続してゆきます。

住まいづくりをサポート  住宅長期保証支援センター

NPO法人 住宅長期保証支援センターでは住宅が長く快適に住め、価値を保ち続けるために住宅の手入れやメンテナンスを支援・サポートを致します。新築後、定期的にメンテナンスの時期をお知らせや、増改築等の相談も受けています。

住宅履歴書がある住宅は安心！



### 住宅履歴のバトンリレー

住宅履歴書は所有者から次の所有者へリレー式にバトンタッチされるもので、家の歴史が受け継がれていきます。住宅履歴書は、もちろんその内容が追跡可能（トレーサビリティの向上）。欠陥住宅や整備不良住宅の根絶のきっかけにもなります。

### 住宅履歴書の普及

自動車に記録簿やメンテナンス帳が浸透してきたように、家にも整備状態を記録する「住宅履歴書」の導入・普及を推進します。



住まいにも「履歴書」あり！  
年数は経っていても、新築に負けないほど、メンテナンスが行き届いている好物件が登場する事も！

### 長寿命化のための基本戦略

200年=20年×10で「もたせる」住宅

20年ごとに点検し、必要なメンテナンスを行うシステムをつくり、それを10回繰り返すことで200年が可能となります。その時々々の所有者が、責任を持って点検し維持補修していくのです。適時適切な維持管理とリモデルが実施されます。



### 住宅履歴書に含まれる情報



#### 住宅設計図書

- ◆ 各種図面（特に設備関係）
- ◆ 確認申請関係書類（申請書、提出図面、軸組計算書、構造検討書、型式部材等製造者認証書、適合証明書他）
- ◆ 取扱説明書

#### 維持管理記録

- ◆ 定期点検記録
- ◆ 維持保全改修履歴
- ◆ エネルギー使用（光熱費）履歴

#### 調査評価書

- ◆ 地盤調査報告書
- ◆ 住宅性能評価書
- ◆ 住宅検査報告書

#### 施工記録

- ◆ 工事工程表
- ◆ 工事経過報告書
- ◆ 杭打ち工事報告書
- ◆ 工事記録写真
- ◆ 業者一覧表

#### 契約書類

- ◆ 契約書
- ◆ 保証書（住宅性能保証制度）
- ◆ 引き渡し書、施工引き渡し確書、鍵、備品リスト

# サンクレストホームズ、出会いからお引渡しまで

## ▼ スタート!! ▼

1. モデルホーム来場…サンクレストホームズの家づくりを五感で体感。
2. 200年住宅国の助成金を受けるための条件ご説明とご承認  
住宅の仕様/助成金額/分譲地の条件/物件公開/3ヶ月内建設
3. ご希望地の選定
4. 資金計画チェックリストによるマイホーム計画シミュレーション
5. 仮申し込み…10万円と認印
6. 基本プランの依頼…海外建築家による基本プランのご提案
7. プラン決定
8. 定期借地権契約締結…保証金220万円
9. 契約図と契約見積りの提出
10. 建物ご契約…契約額の10%
11. 地鎮祭と地縄の確認
12. 200年住宅事前審査及び確認申請提出
13. 工事着工
14. 第1回石川県住宅センターの配筋検査(基礎工事)

15. 上棟式

16. 第2回石川県住宅センターの建て方検査(木工事)

17. 中間金のお支払い…契約額の50%

18. 200年住宅構造内見会開催

19. 第3回石川県住宅センターのボード下地検査(内装工事)

20. 第4回石川県住宅センターの完了検査

21. 建物の表示登記・保存登記

22. 建物完成検査

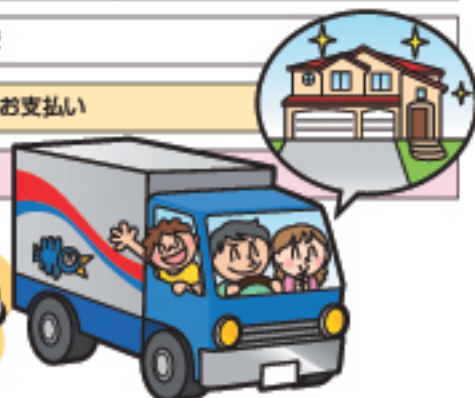
23. 200年住宅完成内見会開催

24. 家主引渡し検査

25. 引渡しと最終金お支払い

26. お引越し

**ゴール!!**



## 200年住宅モニター分譲プラン

**限定3棟募集**

ご返済例

○借入/2,000万円  
月々 **69,300円**  
(地代1.6万円/月を含む)

ボーナス時 - 175,250円(月額・地代含む)

分譲地2番(46-2番) 土地80.02坪+41坪車庫付プラン  
定借付分譲価格2,810万円 - 助成金200万円  
=モニター価格 **2,610万円**

- 国の助成金/200万円
- 自己資金/610万円
- 土地・地代/1.6万円/月・保証金/220万円
- 建物/2,590万円(本体+照明+エアコン3台+カーテン+外構+消費税)

### ○全宅住宅ローンフラットS 35

当初5年間優遇金利2.46% 6~35年目まで2.76%固定金利  
注) 平成20年9月実行金利

[対象条件]

1. ミツバガーデンシティ内の3区画の分譲地で建設できる方。
2. 100年の定借付分譲地計画による契約
3. 建築協定とコミュニティルールの遵守
4. 前年度納税一定額以上の納税外構計画が12年以内に竣工
5. ミツバガーデンシティ以外の75年以上の定借付分譲地で建設できる方
6. 国が定める200年住宅仕様で建てられる方
7. 圧が求める性能提供に課する耐力及び、構造完成後それぞれ最低1層以上の公開が可能なる方
8. ミツバガーデンシティ以外の75年以上の定借付分譲地で建設できる方

※ローン諸経費、登記費用、その他諸経費が別途必要となります。

### 限定3区画



1F 住宅部分 60.03㎡(18.19坪)  
車庫部分 17.51㎡(5.30坪)  
合計 77.54㎡(23.49坪)

2F 住宅部分 59.11㎡(17.91坪)

建築面積 82.40㎡(24.90坪)

施工面積 149.50㎡(45.33坪)

合計 119.14㎡(36.10坪)



# サンクレストホームズは「移住・住かえ支援適合住宅」に認定されています。



## 移住・住みかえ支援機構(JTI)とは？

「移住・住みかえ支援機構(JTI)」住み替えを希望しているシニア(50歳以上)、200年住宅、一定基準の性能を満たした定借地に住む住宅所有者のマイホームを借上げ制度<sup>※</sup>によって借上げ、賃料保証する非営利の法人です。今住んでいる家を売却することなく現金化する道を拓き、シニアの皆さまと「長寿命住宅の所有者」の移住・住み替えを応援します。

※「マイホーム借上げ制度」とは、「上記対象者」のマイホームを最長で終身にわたって借上げ、国の基金によるサポートも得て、安定した賃料収入を保障するものです。家賃は市場よりやや低めになりますが、制度利用者は賃借人のいるいないにかかわらず、JTIを通じて賃料収入を得ることができます。



### 住宅に新しい付加価値が生まれます。

「移住・住かえ支援適合住宅」の認定は、その住宅が高い耐久性を備え、優れたメンテナンスによって品質が保持されていることの証です。いつでも貸せる家＝お金を生む家であることは、これからの住宅に欠かせない新しい付加価値といえます。

多彩な  
JTI賃貸ローンが  
利用可能

購入した家に  
縛られない

借上げの際の  
手続きが簡単！

「借上げ賃料」が  
すぐに利用可能

自宅売却時の  
魅力ある付加価値に！

## 大垣 尚司

立命館大学大学院法学研究科教授/  
有限責任中間法人  
移住・住かえ支援機構 代表理事



1959年京都市に生まれる。82年東京大学法学部卒業。同年日本興業銀行に入行。85年米国コロンビア大学法学博士。外国為替第2部、金融商品開発部、フィナンシャル・エンジニアリング部、ニューヨーク支店、本店営業部、ストラクチャードファイナンス部新商品開発グループ、興銀第一フィナンシャルテクノロジー取締役業務企画部長、アクサ生命保険専務執行役員などを経て、現在、立命館大学大学院法学研究科教授、日本住宅ローン(株)取締役・代表執行役

## 200年住宅 メリット一覧

### 200年住宅 税金節約のメリット！

1. 所得税控除枠の拡大…右表参照
2. 固定資産税減額特例…3年間1/2 → 5年間1/2
3. 不動産取得税控除額の拡大…1200万円 → 1300万円
4. 登録免許税率減額

### 200年住宅「住宅履歴」のメリット

1. 既存住宅の簡易評価法の開発の方針  
→ 住宅履歴のある住宅の評価が高くなる＝希望価格での販売が可能に！

### 200年住宅 各種優遇ローンの適用のメリット

1. 金利優遇制度 → フラット35S金利0.3%当初5年間優遇
2. 継承型ローンの利用…低金利ローン付既存住宅なら購入希望者にとって大きな魅力に
3. 長期住宅ローンの利用…35年返済 → 50年返済
4. 各種移住住替えローンの利用…自宅を賃貸して都会や山へと、自宅に縛られずに好きな場所に住替えが可能に【移住住替え機構】
5. 長寿命型住宅のリフォームローンの開発 → 自由度の高いリフォームローン利用可

### 住宅ローン減税5年間延長・拡充

	現行制度 <sup>※</sup> 全住宅一律	200年住宅 (長期優良住宅)
控除対象 借入限度額	2000万円	3600万円
控除期間	10年または15年 の選択制	15年
控除率	【10年の場合】 1-6年目 1% 7-10年目 0.5%	1.2%
最大控除額	160万円	650万円

※2008年入居の場合

NPO法人 住宅長期保証  
支援センター

財団法人  
住宅保証機構

JTI 移住・住替え  
支援機構

国土交通省

北國新聞社

株式会社 北陸リビング社  
サンクレストホームズ事業部

〒923-1245 能美市辰口町573-1(辰口丘陵公園前)  
お問い合わせ 0761-51-2200

www.suncresthomes.jp

サンクレストホームズ 検索