

提案名	超長期に住宅（集合住宅の専有部分）を利用し住宅の価値を維持するためのハウスバリュー・サポートシステム構築	部門	維持管理・流通等のシステムの整備
提案者	ハウスソリューション株式会社		
概要	マンションの専有部分を対象とする履歴情報システムの整備の提案。		

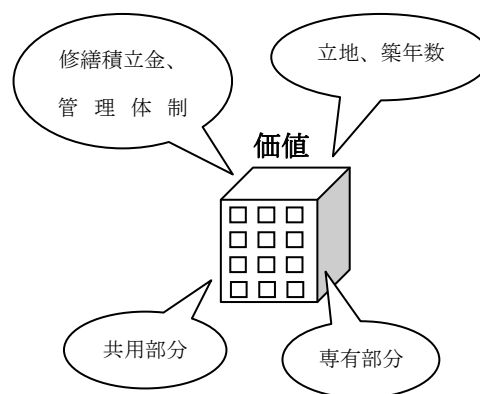
■概 評

設計図書等の管理や補修・点検時期等に関する情報のデータ化と保存、コールセンターを設置することによる故障やトラブルに関する記録作成・保存・蓄積を行う仕組みであり、住まい手自身による維持管理等を支援する仕組みとして評価した。

■提案の基本的考え方

集合住宅の価値の維持を考える場合の条件

1. 集合住宅の価値評価
 - ①立地条件、建築年数、物件内容など不変的な面
 - ②修繕積立金の額や管理体制など変動的な面
2. 集合住宅の特徴
 - ①ハード面では区分できない共用部分と専有部分に概念的に区別（区分所有法）
 - ②専有部分は居住者全員での管理、専有部分は居住者毎に個々の裁量による管理。

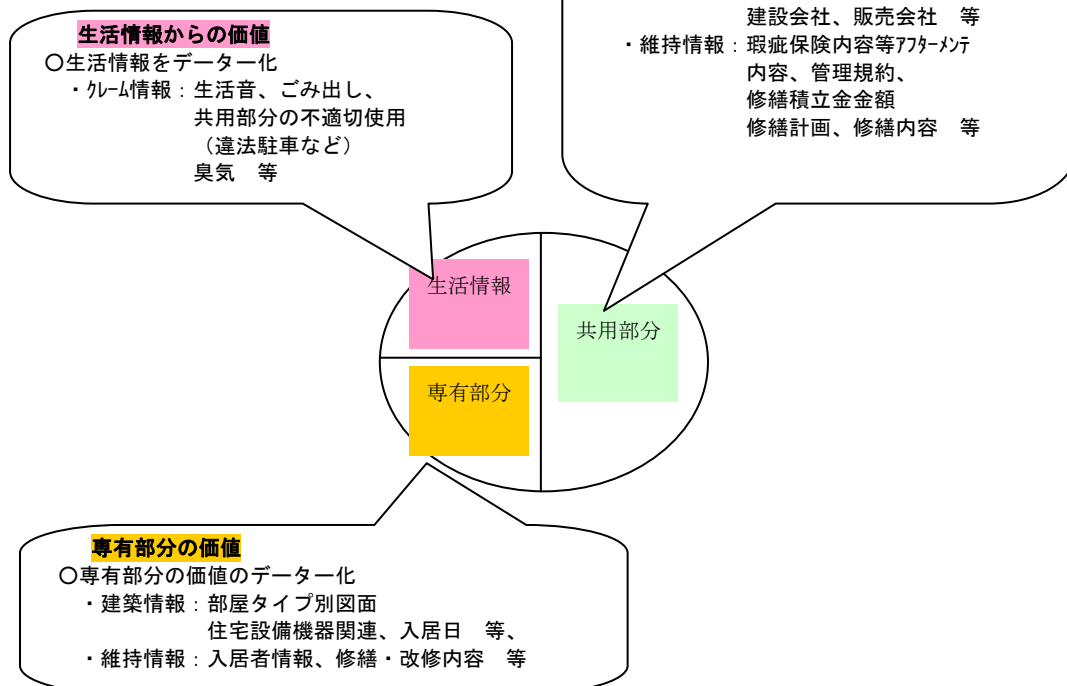


集合住宅が抱える課題

1. 集合住宅を1つの建物と考えた場合、共用部分は「建物の区分所有等の法律」により超長期住宅化がなされている。反面、所有者が管理すべく各住居に対しては、今まで個々の裁量による管理となっていることが、集合住宅全体で見た場合、超長期住宅化されていないことの原因。
2. 管理組合のボランティアに依存した共用部分の管理。（理事のなり手不足、無関心等）また、管理会社に対する度を越えたサービスの要求。マンション価値の維持は困難。
3. (財) マンション管理センター調査では、マンション修繕積立金の1戸あたり平均額は9,066円/月。30年間住み続けたと仮定すると、326万円積まれた修繕金は、15年目の外壁改修工事、30年目の屋根改修工事、同給排水管再生工事など大規模修繕工事などに投資されることでマンション寿命の延命化が図られることになる。しかしながら、キッチンやバス、トイレの設備更新やリフォームなど専有部分（インフィル）への個人投資額は無視されがちであるが、30年間に平均的な居住者がリフォームに投下する額300万円（平均）。これは、長期修繕積立金の1住居の積立金額と遜色がない。

■提案の基本的考え方

集合住宅の価値の情報量を分析



当モデルの目的

上記、情報の一元管理によって、集合住宅の価値の低減に寄与する。

■提案内容

○消費者による住宅価値の低減防止

超長期住宅の最も重要な課題である「維持管理」は、業者によるサポートも大事ではあるが消費者自らが超長期に住宅を利用するという意識が、根本にあって初めて成り立つ仕組みと考える。

①設計図書等の管理システム

- ・設計図書等の図面関連のデータ化。
- ・住宅建設時期、入居時期等のデータ化。

②物件情報管理システム（データ化）

- ・スケルトン部分：瑕疵保険、アフターメンテナンス内容、定期点検時期、補修工事等のプラン等
- ・インフィル部分：住宅設備機器（メーカー名、型番、保証関連の期間等）、リフォーム履歴等

○コールセンターの活用による記録作成及び保存等

コールセンターによる物件一括管理。コールセンターを24時間365日利用可能。

インフィル部分の使用方法の問合せ、故障受付・修理手配等もコールセンターを利用。

⇒インフィルに対する履歴情報のデータ化

スケルトン部分に対しても、メンテナンス期間がいつまでなのかを記録している為、コールセンターにスケルトン部分の問合せがあった場合（不具合等）にも対応可能。

コールセンター経由において事務局により信頼できる補修工事会社の紹介（リフォーム保証等の加入業者など）により工事履歴を記録保存可能。

上記の通り、物件毎のデータ管理を行っており本システムはコールセンターでのデータ管理と連動することにより、記録作成及び保存が簡略化される。

■提案者からのコメント

○必要情報の共有化の位置づけとして三位一体の利用を目指したい。

当モデルでは「管理がいのち」といわれるマンション建物の専有部分にもメンテナンス履歴や管理記録保存を波及させ、スケルトンインフィル一体となった再販価値評価のための情報構築を目指している。図面情報だけでなく施工業者、メンテナンス業者の最新情報も更新することで、コストとサービスの安定性を狙う。ハード面では、まず設備機器の使用履歴情報を記録する。これは住宅履歴書とイメージは相似するが、専有部分の履歴情報を効率的に自動的に収集する方法として設備延長保証を導入し、物件登録により設備機器の不具合等のデータ化を行う。

次に、コールセンターをフル活用することで設備以外の専有戸室内で発生する不具合事象の収集とメンテナンス履歴情報管理も実施する。当システムのコールセンターでは、①一次情報の受電②緊急性処置の必要性判断③リモコンの電池が切れていませんか？など初期対応アドバイス④修理業者連絡⑤一連のレポートまでを包括的に行う。

マンションで発生する様々な問題事象は、管理人を通して管理会社へ伝達され、サーバーに記録した全般の情報（個人情報保護を配慮したフィルタリング（濾過）と編集をかける）で「マンション快適ライフ」共有情報として管理組合を通じ居住者にフィードバックする。当モデルは、居住者、管理組合、管理会社すべての関係者による必要情報共有化のインフラに位置付けとなることを目指したい。

