

提案名	住まい継がれる魅力的な日本の家サポートシステム	分野	維持管理・流通の分野に係る提案
提案者	株式会社住まい'S DEPO. ねっと	種別	システム提案
構造	木造（在来軸組）	建て方	一戸建ての住宅

■提案の基本的考え方

住宅が長寿命化するという事は必ず住まい継がれるということ。これまで個人資産であった住宅に対する認識を根本的に社会資産と捉え直す必要があると考えます。

その上で私たちの長期優良住宅とは、①その時々々の社会背景（高齢化介護社会、戸建て賃貸住宅の普及、2地域居住者の増加など）と住まい手の必要とする住環境（家族構成・人数・年齢・世代・健康状態など）に制限なくベストに対応できる住宅であり、②住宅の建築・供給・メンテナンス・維持管理・流通・金融にかかわるすべての事業者が、あるいは住まい手が住宅履歴情報をきちんと蓄積・管理でき、必要な時にいつでも活用可能である住宅であること。更に、③再販流通時にはそれらの情報を基にきちんと価値を評価、ローン付けをし流通させる体制が整備されていることが重要であると考えます。

①については、可変性を重視したセンチュリーハウジングシステムの設計コンセプトを基本に、居室ゾーン、水廻りゾーンにかかわらず建物全体を自由度の高いなおかつ特殊な工法や材料の制約を受けない設計建築を推進します。②、③については、一般的にその運用面において“誰がするのか”“どこでするのか”“具現化できるか”が一番の課題であると考えますが、住まい'S DEPO. ねっとではそのネットワーク体制及び提携企業およびワンストップサービスの提供により具現化します。

■提案内容

- ・ 数値化され定量的に表示される長期優良住宅認定基準などにより住宅の基本性能を確保します。
- ・ 住まい手の変化（若夫婦、多世代家族、老夫婦、老夫婦+介護者・・・のすべてのライフステージ）に対応できる、水廻りの自由度を含むあらゆる可変性を持たせる設計提案・資材供給をします。
- ・ 地域の気候風土やその特性に配慮したパッシブデザインを設計シミュレーションソフトにより取り入れ、住まい手が心地良いと感じる空間とすること、更にはその計算された通風・採光の自然エネルギーを取り込むことにより省エネルギーに寄与する設計提案・資材供給をします。
- ・ 基礎、床下、軒裏、天井、壁内など、配管、配線の点検・清掃・補修・更新など維持管理が居住者にも容易にできる設計提案をします。
- ・ 住まい'S DEPO. ワンストップサービスにより、設計・施工・住宅ローン・その他金融・検査（出来高、瑕疵、適合証明、性能評価）・保証（完成、地盤、瑕疵）を提供し、そこで得られる住宅に関する情報を一元的に管理します。
- ・ 施主との情報管理委託契約により、履歴情報をメンテナンスや改修のための住宅部材供給に活用し、履歴の更新をします。
- ・ 新築時にスタートする住宅履歴情報を安全に運用するために、その情報を電子化し専用サーバにより保管します。専用サーバは高いセキュリティを保持し、施主及び施工工務店のみがアクセスでき、メンテナンス履歴を自身でも容易かつ素早く更新できるようにします。

- ・ 住宅の再販流通時にはそれらの情報に基づいて残価価値を適正に評価し、住まい’ S DEPO. ねっとのネットワークから再販流通情報を発信します。さらにその評価に基づいた住宅ローンを提案・融資実行します。
- ・ 住まい’ S DEPO. ねっとのネットワークを活用して、再販流通を目的とした継続的な住宅固有の情報を管理し、維持管理を目的とした効率的な住宅部材の供給を実行します。

住まい’S DEPO. ワンストップサービス フロー図



■ 提案者からのコメント

“株式会社住まい’S DEPO. ねっと”は、日本全国の建築資材流通店のネットワークです。私たちは、地域産業である住宅業界の今後を真剣に協議し、地域の建築資材流通店と工務店がパートナーとなり長期に優良な住宅を供給し維持管理していく為、施主にたいしての役割を明確にして実行する住まいづくりのワンストップサービスシステムが必要と考えました。

住宅を長期に維持管理するとは、その住まい手の家族構成が変わること、もしくは住まい手そのものが変わる事を想定し、安心して安価にリフォームが出来る可変性と再販流通を可能にするシステムが必要です。具体的には、新築時にライフスタイルと都市化傾向を考えた可変性能の高いモジュール化構造躯体の設計パッケージ提供と施工水準を確保するための検査によって建築された住宅のローン付から住宅情報履歴管理までをシステムとしてワンストップで提供する。また、住まい手の成長に併せたプチリフォーム提案。再販流通時には新たなライフスタイルに合わせたリフォーム提案から中古・リフォームローンの提供とその住宅が存在する限り、その住宅の履歴情報管理と再販を目的とした融資実行力が必要です。

私たちはこのかつてないワンストップサービスシステムを更に利便性の高いシステムへとカスタマイズを重ねると共に全国にそのネットワークを拡充していくことをお約束します。