

提案名	賃貸住宅補修履歴データベースシステム構築事業	分野	維持管理・流通システム
提案者	財団法人日本賃貸住宅管理協会		

■提案の基本的考え方

賃貸住宅補修履歴データベースシステム構築事業は、住宅履歴情報整備検討委員会で示されているルールに則り、賃貸住宅において補修や改修が行われた際、その履歴情報を Web アプリケーションサーバーに蓄積してデータベースシステムを構築し、インターネット、すなわち、一般の Web ブラウザを介してデータを入力して、これを蓄積し、管理業者のみならず、入居希望者（エンドユーザー）、賃貸住宅の所有者、投資家等の購入希望者らの閲覧に供するための情報インフラを構築・整備しようとするものです。

補修・改修に関する情報等を提供されることにより、賃貸住宅の性能の維持保全・向上を図ることが可能となります。同様に、賃貸住宅の長寿命化を可能とすると共に、賃貸住宅の商品性を向上させ、賃貸及び売買の両面における流通を促進します。

■提案内容

○賃貸住宅における補修・改修情報等の重要性

「いいものをつくってきちんと手入れして長く大切に使う」というストック社会における長期優良住宅のあり方は、大きく分けて「永く保つ良い住宅を作ること」及び「住宅にきちんと手入れをすること」の 2 つに分かれます。とりわけ「きちんと手入れをすること」は重要です。なぜなら、たとえ住宅の長寿命化のために工夫を凝らした住宅であっても、十分な手入れがなされなければ、住宅の長寿命化は実現されないからです。また、従来の設計・工法による既存の住宅にとっても、その長寿命化のために「手入れ」が重要です。さらに、時代の変遷に伴い従来と異なる性能が求められることになれば、住宅の長寿命化のためには改修が施されなければなりません。したがって、住宅を永く使うことにおいて「手入れ」すなわち「修繕・補修」のみならず、「改修」は極めて重要なことです。

そして、とりわけ賃貸住宅においては、概ね 2 年を目途に入居者が頻繁に入れ代わり、その度に住戸はリフォームされ再商品化されるため、補修・改修が頻繁に行われます。リフォームに際しては、単なる補修のみでなく、時代のニーズに応じて照明や空調設備等の交換も行われます。こうした情報を収集しデータベース化し、それをオーナーや管理業者、エンドユーザーである入居者に提供することは極めて重要です。

○本事業の具体的内容

1 新築時のデータ入力・蓄積

賃貸住宅の新築時に、1 つの所有権に 1 つの ID を付することを前提に、共同住宅ではその棟に固有の ID を付与すると共に各貸室に ID を付与します。各貸室の ID は、いわば当該共同住宅の ID の枝番号のような形になります。そして、共同住宅の固有 ID は、その共用部分固有の ID として機能します。これに、新築時の住宅情報をデータベースに入力します。

この際、新築住宅に関する情報は、設計者や施工者等様々な者が個別に有しています。こうした情報を、一元的に管理するために、Web アプリケーションサーバー上のデータベースへ、Web ブラウザを通して入力していくことになります。

そして、新築時に付与される ID には、ハウスメーカーや建設会社が独自に付している ID と連携できるように関連付けます。

2 補修・改修情報等の入力・蓄積

オーナーや管理業者が補修・改修の工事の見積りを依頼し、施工業者がデータベースに費用や工程、使用した部材や機材の製品名や品番、その他の寸法などの数値を、Web ブラウザを通して入力します。そして、入力された情報の正確性を担保するため、専門資格者が内容を確認後、その資格の登録番号を入力します。また、その他の情報項目としては、長期優良住宅認定情報や、点検・診断、専有部分にあっては入居者からの不具合指摘部分等々も入力します。

3 データベースに蓄積された情報の利用

(1) 関連業者（オーナー、管理業者、設備・修繕業者等）

蓄積された補修履歴情報は、インターネットを介して、関連する業者が利用します。一例として設備・修繕業者が利用する場合、補修履歴の一つとしていわゆる拾い書（品名や数値の集積表）が記録されていれば、こうした修繕において迅速な対応が可能となります。また、入力された見積額や費用から見積書や請求書の作成が可能となり、設備・修繕業者の利便性を高めることとなります。

(2) エンドユーザー（入居希望者・入居者等）

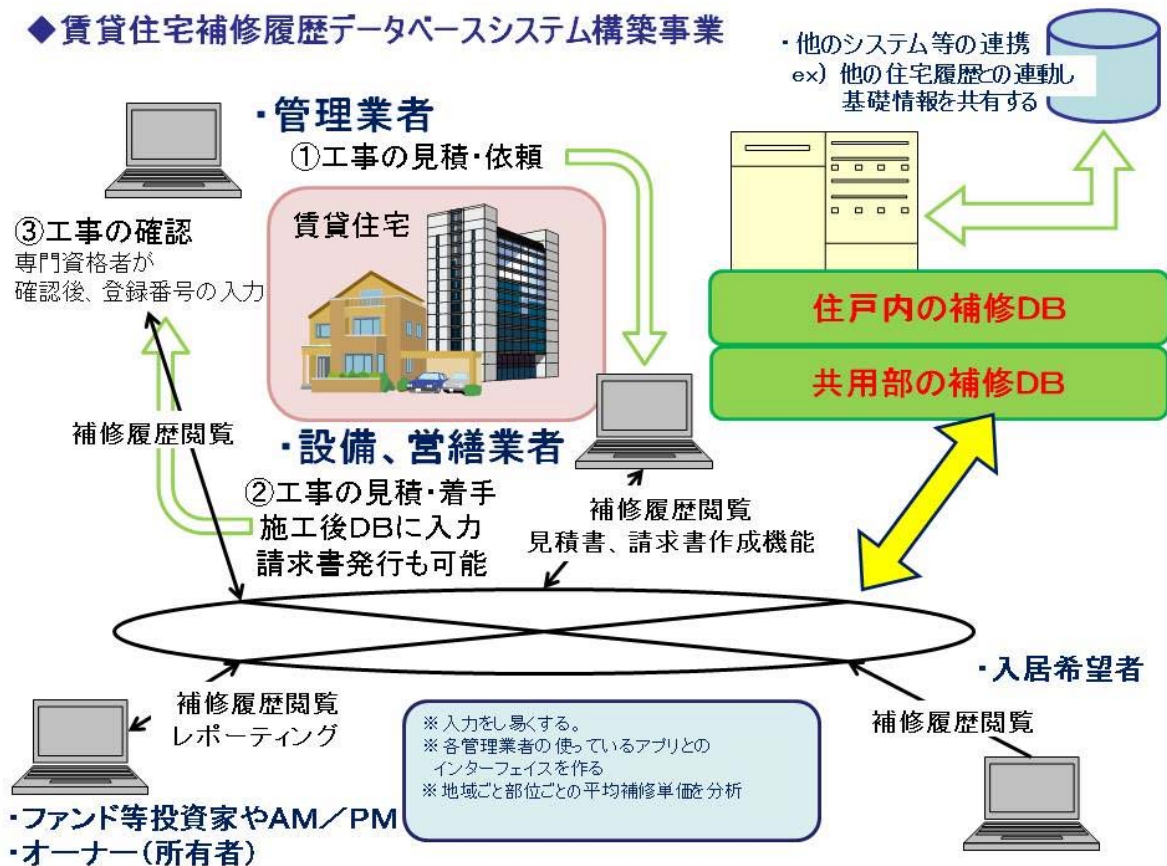
入居者は、自らが借りたいと思っている住戸につき、インターネットを通じて、補修履歴から当該住戸の具体的な性能や機能を補修履歴により詳細に把握することが可能になります。また、近年シックハウスに対する認識も高まっている中で、部材等の品質が明らかになることにより安心・安全を確認、確保できることとなります。

なお、エンドユーザーに対する情報の提供の仕方としては、例えば、住宅空室情報等の広告に当該住戸のIDを掲載することにより、自ら履歴情報を検索することを可能にする方策を考えています。

(3) 賃貸住宅を購入しようとする者（投資家等）

賃貸住宅を収益物件として購入しようとする投資家等にとっては、補修履歴から精度の高い長期修繕計画の策定が可能となり、投資効率の確認にとって重要な機能を果たします。また、データベース化された補修履歴情報は、ファンドにおけるアセットマネージャーやプロパティマネージャーがレポートを行う際の重要な資料となり、こうして補修履歴の集積された賃貸住宅は、その資産価値が高まり、その流通性を促進する効果を生むものと考えられます。

◆賃貸住宅補修履歴データベースシステム構築事業



■提案者からのコメント

この度は、当協会の提案事業を採択いただき、誠にありがとうございます。現在、賃貸管理業者の賃貸住宅における履歴情報等のデータベース化は、項目が非常に多く内容も多岐にわたることから入力が大変等々により履歴情報が蓄積されず頓挫することが多く、ほんのごく一部の企業が行っているだけです。器をつくることも大事ですが利用されなければ意味はなく、そのためには情報の入力のし易さや利用のし易さ、管理業者等の既存DBとの連携、そして大切な情報を扱うわけですからセキュアな環境の提供は大きなテーマとして今回のデータベースを構築して参ります。また、情報サービス機関としての機能も検討し、賃貸住宅の住宅履歴情報を確実に蓄積していき、将来的には、本事業により構築したデータベースシステムが、住宅履歴情報整備事業の賃貸住宅業界の基本的なプラットフォームまで高めていくことを想定して進めて参ります。