

提案名	住まいるBANK（構造性能安心管理システム）	部 門	維持管理・流通等のシステムの整備
提案者	日本木造住宅耐震補強事業者協同組合		
概 要	木造住宅の耐震診断・改修を行う協同組合がその記録を保存・蓄積するシステムの整備を行う提案。		

■概 評

情報の一元管理や第三者チェックの導入等により改修工事の品質確保を図る取組みのほか、多数の工務店に対する高い波及効果が期待されることを評価した。

■提案の基本的考え方

新築時の情報蓄積のみならず、5,000 万戸を超える中古住宅の蓄積がより正確にできるシステムを目指す。中古住宅の場合、住宅設備等の情報も必要だが、最も優先順位が高いのは「構造性能」の現状把握と改修履歴情報であると考え。しかし、度重なる改修や経年・劣化等により新築時の状況とは大きく変わっており、現状の正確な把握の機会が無い。リフォーム時に耐震診断を的確に行うことで、現地調査の情報と耐震診断の結果を住宅の現状把握をする機会として最大限活かしたい。また同時に、住宅性能表示制度の建設住宅性能評価（既存住宅・現況調査）の中の特定劣化事象に該当する項目の調査を追加することで、より正確な現況確認が可能となる。中古住宅の改修履歴蓄積において懸念されるのが、「蓄積されている情報の信頼性」である。特に構造に関することについては注意が必要である。そこで本システムでは第三者の確認として、組合事務局の技術者が本システム上で情報を確認し、耐震改修設計時の設計内容チェック、写真情報による工事監理を行い、より信頼性の高い情報の蓄積を目指す。

■提案内容

（情報の蓄積方法及び情報責任）

住宅改修履歴の蓄積は、アプリケーションサービスプロバイダとしてWEB上のアプリケーション運用とする。各組合員（事業者）に所属する建築士を情報登録責任者として、登録情報の責任の所在を明確にする。

（情報登録の簡素化）

工事業者の中には、デジタルカメラ等の利用が不得手な組合員（事業者）も多いので、簡単に映像資料が登録できる手段を確立する。また紙情報についてもスキャナーで取り込むことができるが、FAXで送信するとそのファイルをPCで受信し、アプリケーション上に自動的に取り込める様に工夫する。もしくは、組合事務局（第三者）による登録代行なども検討する。

（本システムの先導性・モデル性の高い点）

- 1 アプリケーションサービスプロバイダとしてアプリケーションを提供することで、消費者・事業者等がいつでも加筆・閲覧・利用が可能となる。
- 2 耐震診断と特定劣化事象の確認を中古住宅の現況確認の機会として捉え、情報の蓄積を行っていく。（特に床下や屋根裏等の普段目に見えない箇所の情報は貴重なものとなる）
- 3 設計と工事内容を第三者が管理可能となり、より精度の高い情報の蓄積が可能となる。
- 4 情報の登録には建築士、調査担当には耐震技術認定者（組合内部の認定事業）があたり、蓄積情報の責任の所在を明確にして、正確な情報蓄積を目指す。
- 5 情報登録を行った建築士と消費者の接点（ホットライン等）を設け、町の住宅の主治医としての機能をもたせる。

(システム活用から派生するメリット)

＜消費者＞

- ① 住宅の情報が一元管理できるようになる
- ② これらカルテをいつでも自由に出し入れ可能になる
- ③ 設計と工事監理に第三者の目が入ることで、より安心して仕事を依頼することができる
- ④ 事業者によってばらつきのあった取得できる情報が統一され確実に蓄積される
- ⑤ 賃貸や売却するとき等、家屋を正確に評価する際の貴重な資料となる
- ⑥ 担当建築士制を取ることで、従来、消費者からはあまり近い存在ではなかった建築士をもっと身近に感じてもらうことが可能になり、住まい手の住宅に対するニーズを拾いやすくなる

＜事業者＞

- ① より信頼性の高い耐震改修設計が可能になる
- ② 自社内の知識や技術レベルの向上と均質化が図れる
- ③ 下請け事業者に工事を依頼した場合も、工事監理が容易かつ正確になる
- ④ 情報が一元管理され、煩雑さがなくなる
- ⑤ 第三者のチェックが入っていることが、消費者に対する信用補完に繋がる
- ⑥ 完成保証やエスクローなど、消費者に対するサービスメニューの拡充が図れる



(本システム利用で生まれる新たなサービス等)

- 1 1,200社の組合員と共に本システムを運用することで、当組合員の信用補完にも繋がり、消費者から選択してもらいやすい環境を作ることが可能になる。
- 2 工事監理のシステムにおいては、映像として蓄積すべき箇所をシステムで指示するため、システムに沿って手続きを進めることで、適切な調査・診断・設計・工事監理などが可能になり、組合員（事業者）の知識・技術力の向上と均質化が図れる。
- 3 ここまで情報が管理されることで、組合事務局（第三者）が組合員（事業者）の行う工事の完成保証や、消費者に対するエスクローサービス等を提供することが可能になる。
- 4 万が一、担当組合員（事業者）が倒産や廃業などで工事後のフォローアップができなくなった場合、他の組合員に引き継ぐことが可能になる。
- 5 組合員（事業者）や消費者に定期点検のお知らせなどを自動発信することが可能になる。

情報蓄積の責任者は一級もしくは二級建築士とし、主治医と同じく消費者に対しては「担当建築士制」をとる。消費者がいつでも主治医に相談できるのと同じく、担当建築士をより身近な存在として捉えてもらうきっかけを創造する。

■感想・決意・抱負など

正確な履歴を残すことも重要なのですが、その蓄積された情報があることによって「住宅の資産価値が向上、もしくは減りにくいしくみ」を作ることが最も重要だと考えています。当面は、組合員の工事内容の担保や、担当の引継ぎ等、正確な情報があることで組合内部で解決できるサービスを付加していく予定です。今後は、金融機関や不動産流通団体、また、住み替えが発生する可能性の高い介護事業者などとの連携を深め、より住宅の流通が活性化する仕組みづくりを検討しています。

