

提案名	既存住宅資産化リフォームシステムモデル	分野	既存住宅の改修
提案者	株式会社丸山工務店	種別	システム提案
構造	木造（在来軸組）	建て方	一戸建て住宅

■提案の基本的考え方

東京東部の下町である江東区・江戸川区は、近年住宅の老朽化と子供が巣立ってしまった空巢世帯及び高齢者世帯が増加しており、耐震性能や防火性能の劣る既存不適格住宅が点在しております。また、低所得者層が多い本地域では、住宅の耐震補強すら困難な住民が多く、区の助成制度も十分に活用されない実情です。こうした膠着状態を打開するため、建物現状の総合診断を行い、評価表を作成、全体リフォーム計画書（資産化リフォーム計画）を作製し、一度のリフォーム工事で全てを完了するのではなく、数回に分けて住まいの資産化を図ろうというのが本提案です。

計画書は部位別に提案で費用の目安も明記されているため、住まい手が自主的に計画を立てることが出来、計画並びに実行のフォローは年2回制定定期点検を通じて継続的に管理していきます。

本提案ではストック住宅の維持保全が実行出来る仕組みを用意しました。

■提案内容

① 【建物（現状、竣工）診断シート・評価表】

ストック住宅の長寿化リフォームの実現は、現状建物の性能を住まい手が知る事から始まります。診断シートの内容や目的が住まいの居住価値を守り・高めるためのものであり、現状の性能がきちんとした診断のもとに改善方法が明示される評価表は、居住価値向上のための羅針盤となります。必要なリフォーム工事が竣工すると、改善・再生した建物についての新たな評価表を発行します。

② 【全体リフォーム計画書（資産化リフォーム計画）】

この計画は、地域特性や老朽度合などから優先されなくてはならない工事項目順、かつ部屋別に計画され、費用の目安も明記されています。

従って資金調達分散化を図り、その後の資金計画も含めた維持管理も、お客様が確認しながら自己判断をしてリフォームを行なっていける特徴を備えた居住価値持続支援システムです。

③ 【品質・施工管理チェックシステム】

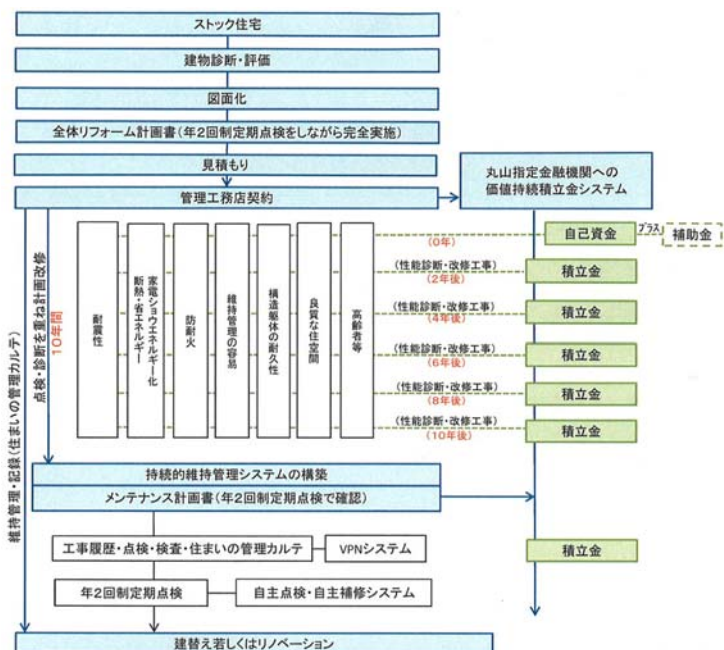
施工・品質のチェックにおいては、建築主立会いで26項目、施工体制で最大637項目、検査種目が最大24種、写真撮影が最大109枚のチェックをスタッフの相互責任のもとに行ないます。

住まい手にとっては自己の住まいの理解と施工・品質の裏づけが明確化されるため、安心と安全を高める源泉となっています。

④ 【価値持続積立金システム】

管理工務店契約後、住まい手本人が毎月の積立を行い、メンテナンス資金の調達が容易に行なえるように、地元信用金庫の賛同により、本システムを用意いたします。

住まいの資産化を計画的に図り、資産価値を的確に高めていく事が容易になります。



⑤ 【管理工務店としての年2回定期点検システム】

弊社では1978年から顧客邸生涯・年2回製の定期点検を継続実践しており、2003年から住まいの主人公であるお客様が定期点検実施前に自主点検を行うシステムにイノベーションし、更に簡便な自主補修は顧客自身で行なえるよう、定期点検の進化を図っています。



自主点検シート      自主補修シート      自主補修マニュアル      工事指示完了報告書

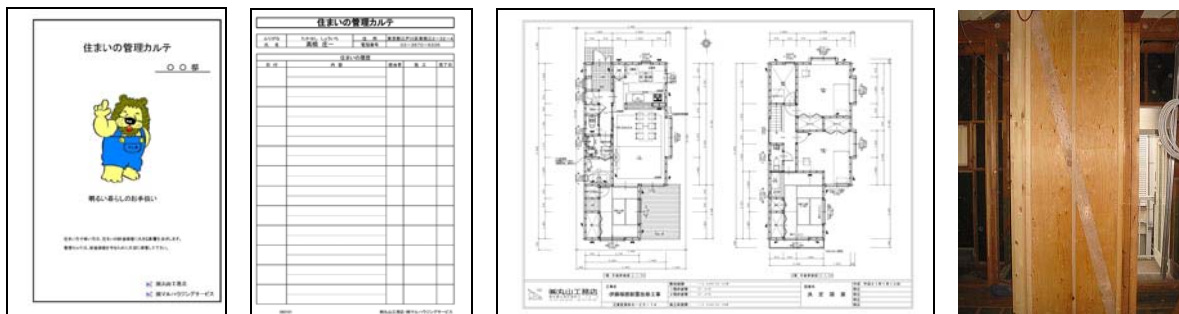
⑥ 【メンテナンススケジュール表】

資産化リフォームによって住宅の性能が上がりますが、その後も住宅の寿命を延ばす為の維持管理・メンテナンスが必要になります。部位ごとにメンテナンス計画を立て、費用も概算で明記し、住まい手の主体性向上に努めます。

この先30年の間の概略を解り易く簡潔に説明しておく事は、住まい手のライフサイクルを考える上でも非常に大切な事です。全体リフォーム計画書と同様にその理解・納得を具体的に高める事が出来るようにフォローしていきます。

⑦ 【VPNシステム】

弊社の施工した物件の顧客データをサーバーに共有・保管し、定期点検等で顧客邸を訪問した時に外部から接続して、データの確認・更新・保存が行なえます。顧客にはID・パスワードを発行し、インターネットから顧客専用ページにアクセスして、必要な情報等を閲覧する事ができます。



【住まいの管理カルテ・住宅履歴書】      【図面と評価表】      【工事写真】

⑧ 【メンテナンス管理継続システム】

既存住宅資産化リフォームシステムはメンテナンス管理継続システムを備えているため、管理住宅の売買や譲渡など中古住宅の流通において、取引双方に優位性をもたらすスムーズな流通に大きく寄与します。建物所有者が変わっても同システムによって、住まいの管理カルテが新しい所有者に引継がれ、カルテ収録の履歴情報によって建物細部や工事の情報、検査、保証など、引継ぎに必要な一切の情報が明確にされています。

■提案者からのコメント

本システムは暮らし・住まいの主人公である顧客が主人公となるリフォームの実現をめざすものです。その実践においては、①安全・安心の権利 ②知る・知らされる権利 ③意見を反映させる権利 ④選択する権利の消費者権利を具現化することを追求しています。

本システムの到達点は、地域のお客様と共に50年に渡り築き上げてまいりました。従って本システムの実践については、100軒以上に及ぶ既存不適格OB顧客邸を中心に普及を図り、地域の皆様に広げてゆきたいと思っております。