

### ③ 維持管理・流通等のシステムの整備部門

#### ■提案概要

No. 2-33

提案名	日住協 戸建住宅の維持管理を支援する仕組み構築事業	分野	維持管理・流通システム
提案者	社団法人日本住宅建設産業協会		

#### ■提案の基本的考え方

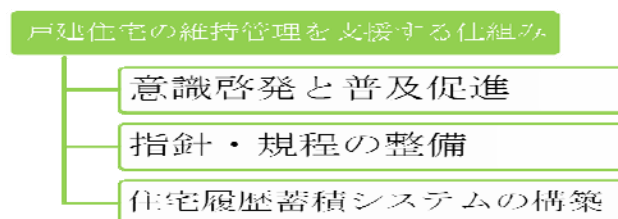
今後、長期優良住宅が普及することにより、住宅については、適切な維持管理が行われ、その記録が保存されることが重要になってくる。しかしながら、現状ではそれらの記録が整備されている住宅は少なく、また所有者自らが維持管理を行おうと思っても、情報の非対称性により所有者が欲している客観的な情報が十分に得られていない場合がある。

当協会は、上場・中堅企業の住宅生産者・仲介業者等を中心に首都圏ならびに北海道から沖縄までの全国約550社で構成される会員組織であり、協会が戸建住宅の維持管理を支援する仕組みを構築し、会員に対してその利用を促進することは、住宅の長寿命化の促進に大きな影響を与えると考えます。

本提案では、住宅所有者が自ら積極的に維持管理を行う環境を整備していくために、住宅生産者が所有者に対してフォローする仕組みを構築すること、協会が定期的に維持管理の内容や費用などに関する実態調査を行い、住宅所有者等へフィードバックすることで、所有者自らが能動的に維持管理を行うきっかけづくりとなること、また、その調査を統計処理し定期的に公表することにより、一般への普及啓発にも資するものとする。

上記のことを踏まえ、当協会は、以下の3要素を柱とした「日住協 戸建住宅の維持管理を支援する仕組み」を実施していくものとする。

なお、本仕組みは、情報サービス機関に登録することも視野に入れ、構築する。



#### ■提案内容

##### 1. 意識啓発と普及促進

当協会は、全国で戸建住宅供給、マンション供給、賃貸住宅建設、仲介業務など多様な住宅不動産事業を行う会員約550社で構成され、全国で多くの会員が戸建住宅を建設、供給している。

当協会が主体となって会員に対し、維持管理の重要性を意識啓発し住宅履歴の蓄積を促進していくことにより、住宅所有者と会員が協力して住宅を適切に維持管理していく環境を創出し、住宅所有者にも維持管理に関する意識を啓発することが可能になると考える。

また本提案は、まず戸建住宅向けに仕組みを構築するが、協会でも住宅履歴蓄積の理念が普及促進されることは、不動産流通、マンション供給、賃貸住宅建設等を事業として行う会員への意識啓発に資すると考えている。

(1) 協会が通常の活動の一環として行う事業（主として、会員向け）

① 長期優良住宅に係る講演会、見学会等の実施

②住宅履歴蓄積システム、指針・規程に関する説明会の実施

(2) 協会が住宅所有者、一般に対し、広く普及促進を図る事業

①「認定長期優良住宅状況調査」の定期的実施

協会が現在会員向けに行っている、「首都圏戸建分譲住宅販売状況調査」の仕組みを活用して、長期優良住宅に関する市場動向調査を実施する。なお、わかりやすさを重視し、GIS（地理情報システム）を利用する。

②住宅所有者への維持管理に関する意識調査の定期的実施

既存の「住宅所有者向けアンケート」の仕組みをインターネットアンケートとしてリニューアルし、定期的に住宅所有者から維持管理およびその他住宅に関するニーズをきき、住宅の維持管理に関する意識啓発に資する資料としての活用を行う。

(3) 協会組織を活用し新たに構築する事業

①住宅維持管理履歴を蓄積する住宅のブランディング

②所有者が行う自主点検と維持管理履歴蓄積を適切に評価する仕組みの構築

2. 指針・規程の整備

(1) 供給、維持管理に係る指針・規程の策定

(2) 住宅履歴情報の蓄積に係る指針・規程の策定

(3) 長期保証に係る指針・規程の策定

(4) 長期修繕計画に係る指針・規程の策定

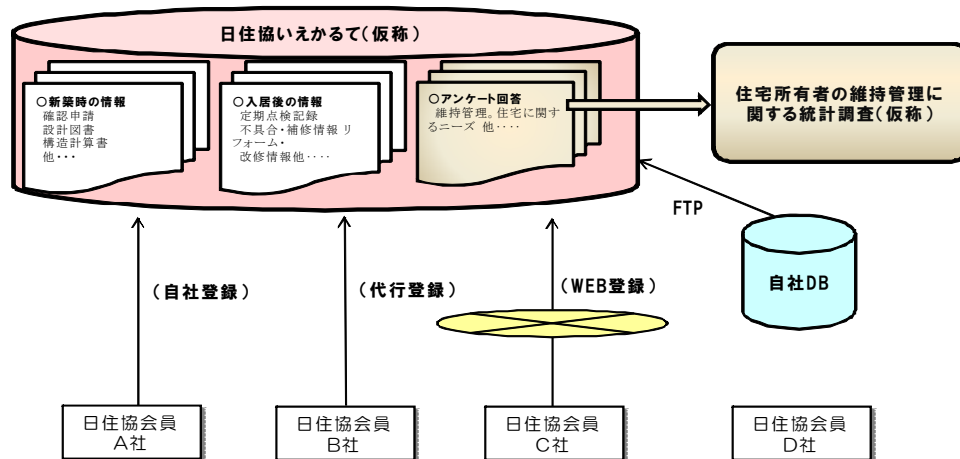
3. 住宅履歴蓄積システムの構築

(1) 既存システムのカスタマイズによるコストを抑えた運営

(2) 会員の企業規模に応じたデータ受け入れ体制の構築

入力代行サービス、WEB登録、FTP（File Transfer Protocol）によるデータ受け入れまで行う。

(住宅履歴蓄積システム概念図)



■提案者からのコメント

今後は、本事業を実行に移す段階に入っていくが、まず住宅履歴蓄積のシステムを稼働させ、住宅履歴蓄積するために必要な諸規準の策定、規準を満たす住宅に対する点検・長期保証等におけるインセンティブの付与方法の検討等を行い、住宅所有者、会員、協会が一体となって本事業を推進できる環境を整備して参ります。

また、本事業の実施に伴い得られるデータを統計資料として公開し、一般社会への普及に資するとともに、調査研究機関等においても活用いただくなど、公開することによる波及効果も期待できるものと考えます。