

## 第3回不動産流通市場活性化フォーラム

テーマ「円滑な不動産取引に必要な情報を消費者に分かりやすくどう提供するか」

# 新築一戸建て住宅における 住宅履歴蓄積の取り組み

---

平成24年2月2日

不動産流通市場活性化フォーラム

委員 三田俊彦

 社団法人 日本住宅建設産業協会

# I 日住協 いえかるて

## (構築理念と目的)

- (1) 住生活基本法の制定、長期優良住宅の普及の促進に関する法律の施行、またストックの有効活用による地球環境問題への貢献など、住宅の「維持・管理」の重要性が改めて社会的な課題として認識され始め、一戸建て住宅供給者にとっても適切に対応すべき重要な課題になりつつあった。
- (2) 一方、一戸建て住宅に係る維持管理の状況は、供給者としては不具合への対応等アフターサービス規準に基づく支援は行っているものの、「維持・管理」という側面においては、所有者の意識に委ねられる部分もあり、必ずしも十分に支援できていないのではないかとの懸念もあった。
- (3) そこで、一戸建て住宅の所有者に、長く安全にかつ快適に住み続けてもらうためには、所有者が維持管理を実施するための意識の醸成と行動を「適切にサポートできる仕組み」が必要ではないかとの観点から検討を行った。

- (4) その結果、住宅履歴情報を適切に蓄積するための「住宅履歴蓄積システム」、適切な維持管理の指標となり得る「指針・規程」の整備、そして維持管理の重要性と必要性の認識を醸成していくため「意識啓発、普及促進活動」などをパッケージとした、「日住協 戸建住宅の維持管理を支援する仕組み」を策定し、継続的な取り組みを行っている。
- (5) なお「日住協 戸建住宅の維持管理を支援する仕組み」は、平成21年度第2回長期優良住宅先導的モデル事業に採択されている。

「日住協 戸建住宅の維持管理を支援する仕組み<sup>注3)</sup>」は、“一戸建て住宅が適切な状態で長く利用されていく環境を創出する”ことを目指している。

### 日住協 戸建住宅の維持管理を支援する仕組み

住宅履歴蓄積システム(日住協 いえかるて)

指針・規程の整備

意識啓発と普及促進

注1) 日住協 いえかるては、平成21年5月21日より稼動開始。

注2) 日本住宅建設産業協会は、住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会に加入し、住宅履歴情報サービス機関として住宅履歴に関する業務をおこなっている。

## 新築段階、維持管理段階からの住宅履歴の蓄積

- ・より適切な維持管理
- ・より快適で安全な暮らし



## 不動産流通の際には

- 売主である住宅所有者
  - ・告知書を補完するより正確な情報
  - ・取引後のトラブル防止
- 住宅購入検討者
  - ・漠然とした不安感の解消
  - ・よりの確な判断材料

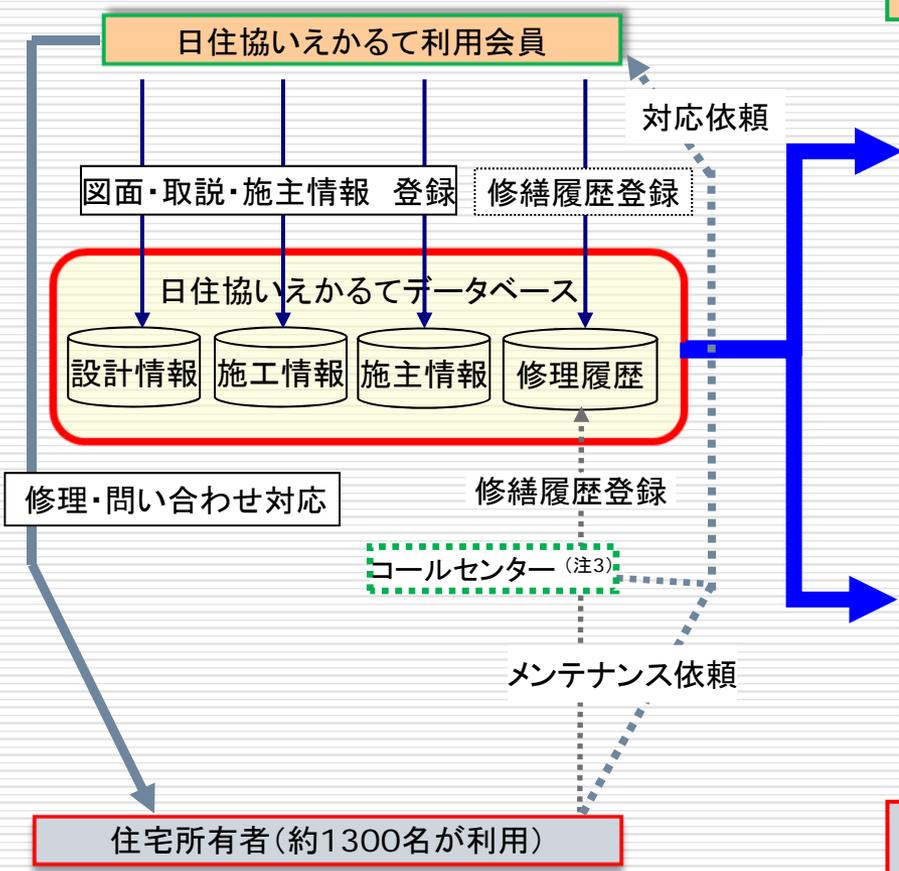


## 中古住宅流通の健全な活性化

住宅履歴情報の蓄積と情報提供がなされる環境の醸成が重要

# 日住協 いえかるて概要

<b>利用料金</b> (注1)	<b>月額25,000円(消費税別)</b> 1利用会員当たりの蓄積戸数無制限 1顧客当たりのデータ容量無制限
---------------------	---



## 利用会員側管理ページ



- ・図面情報の蓄積
- ・施工中画像の蓄積
- ・点検、修理情報の蓄積
- ・メールマガジン(注2)作成、配信
- ・点検お知らせメール配信
- ・問い合わせ等受付管理
- ・お知らせ欄 (information)の作成他



## 住宅所有者専用ページ (MY PAGE)

- ・図面などの住宅履歴情報の閲覧
- ・お知らせ欄 (information)の閲覧
- ・定期点検の申込み
- ・修理の申込み
- ・定期点検案内メールの受信
- ・メールマガジンの受信
- ・会員への各種問い合わせ他

注1) 日住協 いえかるては、日住協会員向け有料サービス。  
 注2) 日住協からは、住まいのお手入れ情報などについて、毎月1回配信をしている。  
 注3) コールセンターは、オプションサービス。

- (設計図書登録画面 例)
- 設計内容説明書
  - 付近見取図
  - 配置図
  - 仕様書
  - 仕上げ表
  - 平面図
  - 床面積求積図
  - 立面図
  - 断面図
  - 断面図
- 図面名

(1) 新築段階の各種設計図書をPDF形式で登録。

(2) 維持管理段階の定期点検記録、修繕記録をテキスト、写真により時系列で登録。

(住宅履歴管理登録画面 例)

住宅履歴管理：修正入力ページ ログアウト

▼修正を行う住宅履歴管理の情報を入力して次へを選択してください。

実施日	2012 年 2 月 1 日
履歴種類	点検
概要	1ヶ月点検
	終了
対応内容	<p>(1)基本点検 外壁等外回り、内装、建具の建て付け等を確認。</p> <p>(2)補修 リビング床に細かな傷があったので補修対応。</p> <p>(3)調整 洗面所ドア建て付けが、若干引っかかっていたため、その場で調整。</p>

ファイル名 (英数字半角)	サイズ	コメント (ファイルの表示名称)	
1ヶ月点検.pdf	9581	20100926-1ヶ月点検シート	削除 ▲ ▼
			参照...

戻る 次へ

## (住宅所有者専用ページ 例)

### 点検・修理の履歴

種別	実施日	概要	現場写真
点検	2010年 9月 26日	1ヶ月点検	20100926-1ヶ月点検シート
		(1)基本点検 外壁等外回り、内装、建具の建て付け等を確認。	
		(2)補修 リビング床に細かな傷があったので補修対応。	
		(3)調整 洗面所ドア建て付けが、若干引っかかっていたため、その場で調整。	

### 建築確認等

確認申請書	確認済証	検査済証		
-------	------	------	--	--

### 新築時の図面・仕様書

平面図	立面図	基礎図	土台図	小屋図
-----	-----	-----	-----	-----

2階床図	壁量計算表			
------	-------	--	--	--

### 維持管理計画

維持保全計画書				
---------	--	--	--	--

### 保証書

アフターサービス規準				
------------	--	--	--	--

設計図書(PDF)や写真、履歴などをWEBで閲覧可能。

問い合わせ電話番号を常に表示。

住宅履歴情報サービス機関  
**日住協 いえかて**

こんにちは、  
いえかてデモ様（日住工務店）

- HOME
- 住まいのカルテ
- 住まいのメンテナンス
- 住まいのお手入れ
- 各種お問合せ
- お客様情報の確認・変更
- ログアウト

工事中の画像はこちら



会員企業への問い合わせ  
電話番号  
**23-4567-8901**

**日住協 いえかてオーナー様専用サイト**

「日住協いえかて」とは、お客様がお住まいの住宅を建設・販売した会社が所属する(社)日本住宅建設産業協会(日住協)が、お客様の快適な暮らしをサポートするために設置した専用サイトです。お客様に快適に暮らしていただくためのワンポイント情報、お客様の暮らしをサポートする会員からの連絡、お客様の図面や保証書などのバックアップをさせていただきます。

**お知らせ information**

2011.11.1 2年点検のご案内です。こちらから点検を申し込みます。

2011.12.15 水まわりカンタン・ピカピカお掃除を掲載しています。詳しくは [こちら](#)

2010.1.1 ・誠に申し訳ございませんが、アフター点検は日曜・祝日は実施しておりません。  
・また、土曜日の予約は混み合いますので、比較的空いている平日もご利用ください。

## Ⅱ 一戸建て住宅地盤履歴書の検討

### 1. 背景

- (1) 東日本大震災(平成23年3月11日)は、東北地方に甚大な被害をもたらしただけでなく、関東地方にも様々な被害を及ぼした。
- (2) また、東日本大震災を要因とした液状化により住宅地が被災するという状況も生じ、住宅地の地盤に対する社会的な関心が高まっている。

#### (参考)

当協会は、浦安市などの後援により10/22に“液状化対策フォーラムin浦安”を開催したが、東日本大震災により液状化の被害を受けた一戸建て住宅の所有者にとっては、“住み続ける” 或いは“住み替える”のいずれの選択をするにあたって、東日本大震災を要因として沈下した地盤の修正や住宅の傾きの修正、或いは住宅の補修などに多額の費用が必要になってくる。

＜液状化対策フォーラム＞（平成23年10月22日（土））

◇主催：（社）日本住宅建設産業協会、明海大学

◇協賛：浦安市、浦安商工会議所

◇協力：千葉県土地家屋調査士会

◇場所：明海大学 浦安キャンパス（千葉県浦安市）

◇来場：551名

◇講演

浦安市長 松崎秀樹氏 震災後の被害による影響と浦安市における今後の施策について

明海大学 不動産学部 教授 中城康彦氏 教授 齊藤広子氏

千葉県内における地盤液状化被害の状況と今後の対策について

中央大学 理工学部 教授 國生剛治氏

地盤液状化の起こる仕組みと原因、再発の可能性について

（社）日本住宅建設産業協会 液状化対策、沈下修正工事に係る具体的な手法等の紹介

◇個別無料相談会 45組

## ○個別相談会における主な内容(抜粋)

- 1) 建て替え時の地盤改良工法の選択について
- 2) 一戸建て住宅の基礎下部分における地盤沈下について
- 3) 沈下修正工事、地盤改良などの液状化対策について
- 4) 一戸建て住宅の傾き修復について
- 5) 沈下修正方法と費用、工事期間等について
- 6) 沈下修正の工法について
- 7) 半壊と判定された一戸建て住宅を修復すべきか否かについて
- 8) 耐圧版による修正or薬液注入いずれの方法を採用すべきかについて
- 9) 地盤改良と耐震補強について
- 10) 液状化防止への対応策について
- 11) 土地境界の確認方法
- 12) 外構の復旧工事がスムーズに進められる方法について
- 13) 自宅(一戸建て住宅)の地盤に係る強度不安について
- 14) 団地の液状化対策について

など。

## 2. “不安感解消”への取り組み

住宅購入検討者に住宅地の地盤に対する漠然とした不安感があるのならば、その不安感を解消し、より安心して購入をしてもらうために、新築一戸建て住宅の供給者としても、“何”が出来るのかを検討する必要があるのではないか。

### 戸建地盤履歴書(日住協版)(仮称)の策定検討

#### 1. 検討内容

- 一戸建て住宅購入検討者の不安感の内容について
- 各種調査・分析(地盤等調査項目の実態把握) 他
- 地盤調査等に係る項目の整理、用語の解説 他
- 日住協 いえかるてへの蓄積について

#### 2. 検討時期(予定)

調査・分析

平成24年1月～3月

策定のあり方の検討

平成24年4月～6月

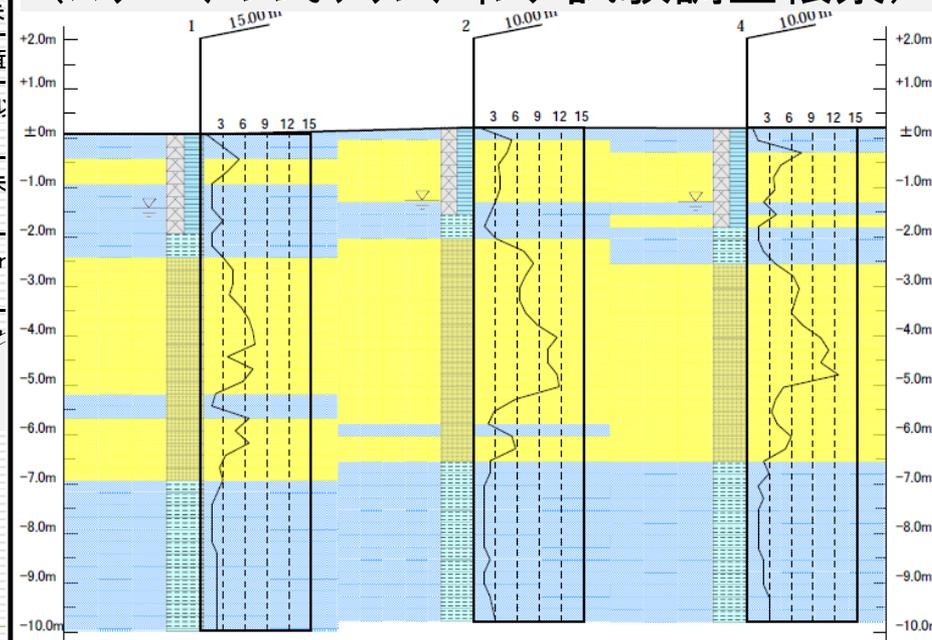
#### 3. 検討体制

戸建住宅委員会にて議論、取りまとめを行う。

## (地盤調査項目例)

地形観察	周辺地形	地形区分	丘陵地、大地、段丘、平坦化地、崖鍾、扇状地、扇状地性低地、自然堤防、砂州、砂丘、後背湿地、谷底低地、氾濫平野、旧河道、三角州、湿地、海岸平野、干拓地、盛土地、埋立地、浅い谷、斜面、人口地盤、その他
	地形位置		頂上部、中腹部、傾斜部、裾部、平坦部
	水路・河川		水路・河川なし、水路・河川あり(調査地より〇m付近に幅〇mの河川・水路)
敷地内観察	敷地履歴	現状	整地、既存宅地、不正系の原野、水田、田、畑、山林、雑木林、造成地、解体後の更地、解体中、造成中、駐車場、その他
		前歴	既存宅地、原野、水田、畑、山林、雑木林、崖地、河川敷、河川、池、沼、田、畑、田舎、駐車場、その他
	造成状況	盛土の有無	盛土なし、盛土あり(1m未)
		切土の有無	切土なし、切土あり、(全面)
		擁壁の有無	擁壁なし、擁壁あり(-2m以下、その他)、
		盛土経過年数	盛土なし、盛土有り(1年未10年以上、不明)
		新規盛土の予定	なし、あり(1m未満、1~2r)
		表面の地質	平坦、起伏、傾斜、その他

## (スウェーデン式サウンディング試験調査帳票)



注1) 地盤調査会社A社における地盤調査様式例。

### 3. 論点

○東日本大震災を原因とする住宅地の液状化現象は、住宅地内の一区画だけで発生したのではなく、道路や公共施設などのインフラも含む一団の住宅地、或いは広域な街区で発生しているのではないか。したがって、住宅地などの地盤履歴情報については、新築一戸建て住宅供給者からの取り組みだけでなく、安心や安全の観点からは社会全体の課題として取り組まれる必要があるのではないか。