

□ : トップランナー調査 □ : 工務店アンケート調査

10,000戸/年 8,000戸/年 1,000戸/年 100戸/年

	大手住宅メーカー			地域工務店			
	Aハウス	Bハウス	Cハウス	D工務店	E工務店	F工務店	
特性概要	・創業から48年(1962) ・新築14,000戸/年、既存54万戸 ・東北～近畿	・枠組壁工法住宅を全国に展開。創業後約35年が経過。供給戸数は約19万戸。	・販売開始から38年(1972) ・新築8000戸/年、既存20万戸 ・栃木～福岡、佐賀	・建築業開始から16年(1994) ・新築1600戸/年、既存不明 ・関東、長野、静岡	・注文建築開始から17年(1993) ・新築160戸/年、既存1712戸 ・県全体。宮崎県境、天草方面、福岡市内	・創業から14年(1996) ・新築130戸/年、既存1000戸 ・石川、富山全域。首都圏：車で1.5時間程度	
(1) 維持管理計画の立案	点検・措置の計画	・生涯点検保証(20年目まで無償、25年目以降永続的に5年ごと有償)	10年点検システムを導入して約17年が経過、20年目の点検方法を検討中である。点検・修繕は、外部・内部・設備に分けて整理している。10年目以降5年毎の防蟻再処理を重視している。	・メンテナンス計画(60年) ・個別メンテナンスプログラム	・長期修繕計画表	・昨夏から30年点検開始(無償)修理は有償	
	修繕費の計画		10年目以降5年毎のメンテナンス費用の概算を住まい手に示している。	・将来工事概算金額提示	・修繕費明示		
	保証の運用	・保証延長措置あり。構造体保証10年、防蟻保証10年、防水保証5年(有償耐久診断とメンテナンス工事の実施)	10年目に板金塗装と防蟻処理を有償で行い、10年間の再保証を行っている。			・賃貸にした場合は保証不可(所有者自身の居住が必要)	・躯体保証35年(転売後も継続)
(2) 日常の点検と措置の実施	日常点検・清掃	・ 住まい手向けメンテナンス講座、維持管理情報の発信	・ 住まいの手入れや点検のガイドブック を引渡し時に配布し、定期点検時に説明を行っている。新情報はWEBで配信している。	・ メンテナンス講座の開催 ・ メンテナンス情報提供 (冊子、メルマガジン)	・ 自主点検シート 作成(住まい手が入力(1~2回/年確認)) ・ 温湿度センサーを設置し、住まい手から会社へデータを定期報告 (実績なし)	・引き渡し時に住まい手の管理手帳、 住まいのメンテナンス(自社製作) 、コーキング材、ドライバーを引き渡し	
	保守					・ 自主点検記録 作成(第三者機関にWeb報告)	
(3) 定期的な点検・臨時点検と措置の実施	定期点検(時期・部位等)	・6、11、23ヶ月、5、10、15、20年まで無償、25年以降有償(生涯)	初期段階は点検頻度を多く(1ヶ月、3ヶ月、1年、2年)、以降は5年、10年目。 ※10年目迄は劣化事象等が生じることが少ないので、節目とする期間の適正化(例えば15年に延長)を検討している。	・3ヶ月、1年、2年、5年、以降5年毎。30年まで無償。35年～5年毎有償	・1年・5年・15年(以降10年周期)・25年・・・	・1、3、6ヶ月(ご機嫌伺い)、1、2年(以降は連絡を受け点検) ・昨夏から5、10、20、30年点検開始(無償)	
	定期点検(体制・方法等)	・2人1組で2~2.5時間/戸	点検担当は随時編成しているが、 共通の方法書(経年別点検基準書) をもとに実施している。点検は建物診断士の有資格者が行っている。	・ 点検サービス技術(自社資格) が定期点検サービスカード(A4・1枚)・点検マニュアルを活用 ・点検時にメンテナンス方法実演指導	・ 第三者機関から会社宛に点検日を告知 ・ 新築現場担当者とアフターメン部門担当者のペア	・引渡し時:住まい手と工事担当者、営業担当者、1、3、6ヶ月:現場工事担当者1名、1年目:メンテナンス担当者、2年目:工務担当者 ・点検シートあり	
	臨時点検		不明			・大きい台風後、過去物件すべてに電話確認	・地震、台風、水害、火災等の後、 電話連絡 で不具合確認
	修繕	・部品廃止時に材料メーカーと保管期間(5~10年)を定めると共に代替品を用意	製造中止の建材についてストック期間を設定し、情報提供(?)している。				・クロス接着剤や建具調整工具程度を支給(住まい手はやらす、ほとんど連絡を受け補修している)
(4) 劣化診断と措置の実施	劣化診断						
	改修					・他社物件のリフォーム業務もあり	
(5) 住宅履歴情報の蓄積と活用	履歴情報の整備・管理体制の構築	・本社サーバーで住宅履歴情報の生涯保存 ・建設当時の設計施工マニュアルのデジタルデータ保存	自社のシステムにより情報を管理している。		・第三者機関保存	・現象と措置について個別にデータ管理 ・過去の物件の設計図をスキャンしてデータ化中	
	引渡し時の情報の整備	・紙情報のみの書類はスキャン提供 ・ 個別の使用部品情報(品名、型番等)	引渡し書類は紙と電子データの複数媒体で提供している。 建材情報についてはメーカー名、商品名、型番を記録 している。	・ 個別全使用部材のデータベース	・CD-ROM(先導モデル)又は紙媒体(一般)で提供 ・ 施工品質記録(各室毎部位、品名、型番、施工業者等)	・点検報告記録、アフター工事、レポート工事記録を住まい手、会社、第三者機関で保存	
	維持管理情報の蓄積		不明			・点検・メンテナンスデータはデジタルデータ登録 ・ 他社物件リフォームは現況を画面化	
	履歴情報の活用	・住まい手専用Webサイトの設置	住宅売却時に買主に対し設計図面を有償頒布している。	・顧客情報、メンテナンス履歴情報、問い合わせ情報を 図面・仕様書等データベースと連結 させて保存 ・ 住まい手のデータ閲覧不可	・住まい手によるWeb閲覧(実績なし)	・住まい手からの連絡を受け点検する際は、過去の措置を事前に確認	
(6) 維持管理費確保の措置	・検討中	とくになし		・修繕積立金(金融機関と連携・強制なし)	・特になし	・修繕積立金(金融機関と連携)(実績なし)	
(7) その他事項	住まい手への情報提供、サポート	・24h、365日の電話相談窓口	住まい手からの24時間連絡対応の拠点を各地域に配分し(40拠点)開設している。		・維持管理支援ソフトウェアの提供 ・日常メンテナンス情報提供	・かわら版にて実績紹介等を紹介	
	流通の支援措置等	・買取再生販売のしくみはあるが実績ほとんどなし	価格の査定基準、査定時の点検要領を整理している(大手メーカーで連携)。	・ 既存住宅価格、メンテナンス履歴をWeb公開		・不動産業者と連携し売買 ・売却後も保証継続	
	設計・施工上の工夫等	・界壁ラインを設定し天井内小壁設置、構造床パネル分割、基礎配置計画(コンバージョン容易性確保)	FRP防水の紫外線劣化を防止するために上層にウレタン又はシート防水を複数層化している。外装吹付け材の低汚染化、屋根材・コーキング材の高耐久化につとめている。		・センサー(おんどとり)は住まい手のPCにデータをストック(3~6回/日)し、住まい手から定期報告(モデル事業のみ・実績なし)	・床下高さ550~600mm ・ 床下有効1150mm ・コンクリート強度30N/mm ² 、基礎幅160mm ・横架材成300mm以上 ・ 無垢材野地板	
	その他						

■ 調査に基づく維持管理

□ : トップランナー調査 □ : 工務店アンケート調査

50戸/年

30戸/年

20戸/年

5戸/年

		地域工務店					工務店等支援事業者	
		G工務店	H工務店	I工務店	J工務店	K工務店		
特性概要		・創業から61年(1949) ・新築70戸/年、既存1000戸 ・東京都江東区、墨田区、江戸川区、葛飾区	・創業から23年(1987) ・新築35戸/年、既存400戸 ・岡山県南全域・平野部	・創業から41年(1979) ・新築30戸/年、既存200戸 ・中信地域、大町地域	・創業から36年(1974) ・新築25戸/年、既存不明 ・徳島県、関東2件	・創業から78年(1932) ・新築5戸/年、既存504戸 ・松本を中心とする長野県	住宅建材の供給メーカー。会員工務店(約400社)への設計施工及び維持管理の指導・支援等の事業を行っている。	
(1) 維持管理計画の立案	点検・措置の計画	・メンテナンススケジュール(30年間)		・維持管理計画書(モデル事業:30年、一般:10年)			長期修繕計画を策定している(長期優良住宅の場合)。	
	修繕費の計画	・概算修繕費明示		・概算費用明示			修繕費等に係る長期の資金計画を策定している(長期優良住宅の場合)。	
	保証の運用						不明	
(2) 日常の点検と措置の実施	日常点検・清掃	・住まい手が自主点検シート及び自主補修シート作成し報告		・リフォーム講座、補修講習会の実施 ・メールにてメンテナンス情報紹介	・床下に12箇所センサーを設置し、雨漏り、結露等をモニタリング(週1回、データと結果を配信) ・住まい手もWeb上で確認可		とくになし	
	保守							
(3) 定期的な点検・臨時点検と措置の実施	定期点検(時期・部位等)	・生涯年2回制定期点検(定期点検以外の住まい手要望による点検は有償)	・1年目毎月(ご機嫌伺い)、2年目から10年目まで半年ごと(無償) ・車の整備手帳のような点検シートを活用 ・住まい手と床下の点検状況確認(住まい手の認識促進)	・1、6ヶ月、1、2、5、10年。以降2年毎(10年未満は無償、10年以上は有料会員のみのみ) ・盆暮れに御用聞き ・点検時期を第三者機関が会社宛告知	・毎日、1時間毎にデータ収集 ・週に1回、住まい手にデータと結果を配信 ・住まい手もWeb上で確認可能	・盆暮れの挨拶回りの際に、不具合の有無を確認	初期段階は点検頻度を多くし(3か月、6ヶ月、1年、2年)、以降は5年、10年目。	
	定期点検(体制・方法等)	・1~6月に1回目、7~12月に2回目を地域を限定し実施(計1000軒を社員+大工+協力業者で実施)	・原則1人体制で点検の担当方面を決め現場に行くついでに実施 ・専門知識のない営業担当者が点検に行っても、カメラで送信しその場で他の者に対応を確認	・点検担当部署、担当者検討中	・床下はデータにより遠隔診断 ・その他の部位は、住まい手が目視	・各住まい手により密接度の強い担当者が対応(人間関係重視)	会員工務店が任意に実施している(?)。	
	臨時点検		・台風で瓦が飛んだ地域に限定して電話連絡(過去2回)				・24h365日電話対応(社長携帯電話)し、迅速に現場対応	不明
	修繕							
(4) 劣化診断と措置の実施	劣化診断							
	改修	・建替えかリフォームか住まい手に判断してもらうための裏付けデータを用意	・他社物件リフォームの業務もあり	・他社物件リフォームの業務もあり				
(5) 住宅履歴情報の蓄積と活用	履歴情報の整備・管理体制の構築	・住まい手には紙媒体保存 ・社内ではデータ保存	・第三者機関保存	・第三者機関保存	・雨漏り、結露等のデータをサーバーに保存		自社のシステムにより情報を管理し、長期間の保管を行えるシステムとしている。持ち主と10年単位で契約している。	
	引渡し時の情報の整備		・点検シート(整備手帳)を住まい手に引き渡し			・竣工図(デジタルデータと紙媒体の両方)	紙媒体を基本(住まい手・工務店が保存)とし、電子データは追加費用を求めている。構造設計、設備の配線・配管に関する図書の整備・保存を重視している。	
	維持管理情報の蓄積			・主要部位に記録簿を設置。点検時に切り取り、維持管理台帳に張付け	・雨漏り、結露等のデータをモニターが自動的に作成	・他社物件は現況図面作成 ・メンテナンス情報を大蔵木工一元化	定期点検及び補修時の報告書の帳票(紙)を整備し、活用している(工務店から住まい手に発行)。	
	履歴情報の活用	・点検時に住まい手データの確認・更新・保存 ・住まい手によるWeb閲覧				・雨漏り、結露等のデータを住宅履歴情報にし、流通時に活用		リフォーム後に履歴情報の更新を行えるシステムとしている(構築中?)。
(6) 維持管理費確保の措置		・修繕積立金(金融機関と連携)(実績なし)		・修繕積立金(金融機関と連携)(1年毎に積立状況確認)		・特になし	とくになし	
(7) その他事項	住まい手への情報提供、サポート	・軽微な劣化の補修方法指導	・DMを毎月、実績報告や建築に関する新しい技術情報を提供 ・毎月構造見学会と完成見学会を実施	・24h、365日の電話相談口(第三者機関)			住まい手からの24時間連絡対応の拠点を開設している。登録業者に応急的な措置をとらせている。	
	流通の支援措置等	・新所有者へのメンテナンス管理継続		・購入者、査定業者が評価しやすい構造(床下の点検等が容易)				
	設計・施工上の工夫等			・外張断熱+第1種・熱交換換気型・躯体間通期システムにより小屋裏・床下が室内環境と同程度で点検が容易 ・外張断熱により断熱層等を遮断せずに増改築可				
	その他					・建築に関する主治医 ・困り事解消・喜び創造をモットー ・引き渡し前に住まい手に無垢材の性質を伝達(クレーム防止)		

	工務店等支援事業者		地域大工	住まい手			
	Mセンター	Nセンター	O大工(金山)	Pさん	Qさん	Rさん	
特性概要	住宅建材、構造材の供給メーカー。認定工務店への設計施工及び維持管理の指導・支援等の事業を行っている。とくに工事チェック、施工手順書、工程表を整備し、施工品質の確保を重視している。		社団法人。会員工務店(約470社)への設計施工及び維持管理の指導・支援等の事業を行っている。「テキスト」をまとめ、研修等により普及啓発を行っている。	・Wさん(8代目) ・Nさん(2代目) ・Sさん、Mさん(初代)	・築153年 ・現当主:6代目(57歳)(家族3人)	・築100年 ・現当主:4代目(61歳)(家族4人) ・木が好きで当時の当主が普請	・築213年 ・現当主:9代目(家族7人?)
(1) 維持管理計画の立案	点検・措置の計画	長期の維持管理計画書・ガイドラインを策定している。点検・取替え措置は、構造躯体、外まわり、内装、建具、設備に分けて整理している。	長期の維持管理計画書・ガイドラインを策定している。点検・取替え措置は、屋外部分、躯体部分、外構、屋内部分、建具、設備に分けて整理している。		・特になし	・特になし	・特になし
	修繕費の計画				-	-	-
	保証の運用				-	-	-
(2) 日常的点検と措置の実施	日常点検・清掃	住まいの手入れや点検のガイドブックを引渡し時に配布している。また、工務店との共催で講習会を開催している(長期優良住宅の場合)。			・人が集まるイベントが清掃や修繕の動機	・使わない部屋は清掃していない	
	保守	高齢者の住まい手の場合、点検保守を代行して行うよう			・特になし(家の作りに合わせて住まい方をするだけ)	・大掃除時に畳の上げ下ろし ・夏季は襦を簾戸へのとり替	
(3) 定期的な点検・臨時点検と措置の実施	定期点検(時期・部位等)	初期段階は点検頻度を比較的多く(6ヶ月、1年、2年)、以降は5年、10年目としている。	点検時期は1年、2年5年、10年目、以降10年毎を指針としている。また、点検時期にアラームによる通知をしている。	・県外は電話確認、年賀状送付、手紙連絡 ・不具合は電話をくれるよう伝達 ・年1、2回酒を飲みに向う ・近くに来た時や不具合の連絡があった場合に状況確認 ・1~1.5年ぐらいは状況確認			
	定期点検(体制・方法等)	定期点検の方法書(チェックリスト)を整備し、提供している。	点検・補修の方法書(記録シート)を整備し、提供している。				
	臨時点検						
	修繕				・人が集まるイベントが修繕の動機 ・床板が傷むと大工さんに依頼		・3年に1度、屋根の塗り替え
(4) 劣化診断と措置の実施	劣化診断						
	改修			・S40年代後半:外部建具をアルミサッシに交換 ・H10年頃:玄関・水廻り・木組みの表しのリフォーム	・奥さん嫁ぎ時:台所、居間、茶の間を改修 ・S50年頃:杉皮葺きを金属板に改修	・S7年頃:台所土間をコンクリートに改修 ・S41年頃:萱葺きを金属板に改修	
(5) 住宅履歴情報の蓄積と活用	履歴情報の整備・管理体制の構築	第三者機関にて情報を保存。	住宅内(床下)への紙媒体の情報の保管、法人内のデータ管理センターにおける電子データ保管の二重の措置としている。				
	引渡し時の情報の整備	建材・設備のメーカー名、商品名、型番を記録している。	竣工図を紙、電子データで保管している。	・家普請帳(手伝いに来た集落の人工数等の記録)あり	・建設当時の記録はなし	・建設当時の記録はなし(矢羽根が出てきたが不明)	
	維持管理情報の蓄積		点検・補修記録を紙媒体により保管、また、改修後の更新図面を電子データで保管している。	・H10年頃の改修部分の図面作成(設計者作成)	・大学が調査し、図面作成		
	履歴情報の活用		工務店の倒産時、住宅の転売時における履歴情報の提供のしつみを講じている。				
(6) 維持管理費確保の措置				・特になし	・特になし	・特になし	
(7) その他事項	住まい手への情報提供、サポート	WEBを媒体とした情報発信を利用者を区分して多様に展開している(住まい手向け、工務店向け、社内向け等)。	緊急時における住まい手からの連絡対応を行っている。	・あらかじめ住宅の特性を伝えておくことが必要 ・手入れ方法をメモにして提出			
	流通の支援措置等						
	設計・施工上の工夫等	結露部位への点検口等の設置を徹底している(脱着可能な中木、北側壁、水廻り部天井、小屋裏、立上り配管、床下等)。可変性に配慮した間仕切りシステム、耐力壁配置等の措置を講じている。	床下を600mm確保している(人通口に立ち上りを付加)		・軒の出1m以上	・構造的にしっかりしている。(町中で最後に雪おろし) ・床下の風通しがよく乾燥	・軒の出4尺 ・消雪用池
	その他			(住まい手の意識) ・プライバシーが守れない。息子世帯と同居できる間取りへの改修を希望 ・大勢の人を招く事ができるのが誇り	(住まい手の意識) ・家を長持ちさせるのは愛着 ・住まい手が家づくりに関わることが重要 ・時代に合わせて徐々に改修できる家が良い。活用できないと長持ちしなくなる。	(住まい手の意識) ・家の価値をわかっていただけで使える材はできるだけ使って改修 ・ハレとケの空間がよい	