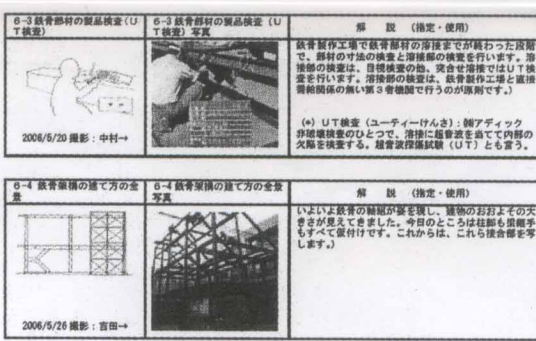


家も「血統書」を

各工程の写真記録

市民グループ考案



「家の血統書」の記入例(一部を拡大)。右端の解説に沿って施工後、左端のイラストに従って撮影した写真を張り付ける

偽装建築防止狙う

耐震強度偽装や悪徳リフォーム商法など住宅をめぐるトラブルが後を絶たない中、建築工事のそれぞれの過程を写真入りの「カルテ」に記録することで業者の手抜きを防ぎ、ミスも見つけやすくする仕組みを東京の市民グループが考えた。「家の血統書」と名付け、銀行や保険会社との提携も始める。住まいの安心を取り戻すだけでなく、価格を引き下げるすべにもなるという。(本山秀樹)

「家の血統書」作りに取り組んでいるのは市民グループ「みんなのおうち」(新山芳雄代表)。建築や金融、法律などの専門家が参加し、10年前から研究を重ねてきた。大手銀行や大手損保も提携商品を今年から発売する。住宅ローンは金利が1%程度、住宅保険は保

険料が4割以上安くなるという。家が建つまでには基礎工事、棟上げ、屋根ふき、内装など多くの工程を経る。その数は木造で約100、鉄骨で150を超え、「血統書」の仕組みはシンプル。各工程が終わるたび、業者に現場写真を撮って所定の用紙に張り付けてもらい、1冊のカルテ本を作るといふものだ。工事それぞれは専門性が高く、仕上りの良しあしは素人目には分かりづらい。手抜き工事が横行するゆえんでもある。だが、画像に残せば第三者の専門家にチェックしてもらいやすくなる。完成後に不具合が生じても、どの工程が悪かったか、検証しやすい。また、携わる業者が多

いと経費の流れが不透明になりがちだ。水増しの心配も生じる。そこで「血統書」は工程ごとに資材の値段や工賃を書き込むようにした。施工側で無駄を手チェックでき、総工費を抑えられるという。福田首相は就任直後の施政方針演説で「2000年住宅」の実現を打ち出した。国土交通省によると、現在の日本の住宅の平均寿命は約30年。施工不良や修繕の不備などが短命の原因とされる。「血統書」を作れば資材の耐用年数に応じた計画的なリフォームが容易になり、建物の延命を図られるのは、担保として高い価値が長く保てるた

め。手抜き工事の危険を減らせるので、欠陥に備えた損害保険の保険料も安くなる仕組みだ。新山さんは病院のカルテの開示請求に携わった経験と、本業の焼き肉店経営に関係する国産牛の生産履歴管理の仕組み「牛肉トレーサビリティ制度」をヒントに、この方法を考案していた。「消費者を家造りの主人公にしたい。これまでどっぷり勘定でやっていた元請け業者は情報開示をいやがるだろうが、彼らに利益を中抜きされてきた下請けは歓迎するはずだ。偽装の予防だけでなく、地球温暖化対策としての住宅の環境性能の底上げも期待できる。か

「血統書」が新築時の欠陥予防や低価格化に重点を置くのに対し、「履歴書」は中古住宅の流通促進が主な目的だ。建築や不動産の業界で、普及すれば、閉鎖性の残る建築業界や住宅ローンで大きな利益を上げてきた金融業界の構造も変わる」と話す。「血統書」の書式の著作権は新山さんが保有。利用したい施主や工務店

は申し込みは無償で利用できる。金融機関と保険会社については、グループ関連の別会社が有償で施主とのコーディネートをする。今年から業者向け説明会を本格化し、普及をめざす方針だ。つては施主が大工の棟梁にすべて任せてきたが、密接な関係がなくなった今、業者側の閉鎖性が消費者の不信を呼んでいる。カルテは、業者と消費者のコミュニケーションを密にする。メリットの多い仕組みであり国は普及を支援してほしい。は、工程単位での情報開示について「企業独自の施工技術や資材調達ノウハウは他社に知られたくない。現段階では「血統書」利用に消極的だ。05年の耐震偽装事件を教訓に情報開示の流れは決定づけられた。だが、現時点では必ずしも消費者主導になっていないのが実情だ。

国交省・業界も取り組み

似た取り組みとして、国交省が08年度から手がける「住宅履歴書」制度がある。新築住宅それぞれの設計図や材料、施工業者名などの情報を保存し、点検や改修のために記録を書き加えて蓄積、開示するデータベース。同省は「2000年住宅」実現の手段と位置づけられている。「血統書」が新築時の欠陥予防や低価格化に重点を置くのに対し、「履歴書」は中古住宅の流通促進が主な目的だ。建築や不動産の業界で、普及すれば、閉鎖性の残る建築業界や住宅ローンで大きな利益を上げてきた金融業界の構造も変わる」と話す。「血統書」の書式の著作権は新山さんが保有。利用したい施主や工務店

「血統書」を作れば資材の耐用年数に応じた計画的なリフォームが容易になり、建物の延命を図られるのは、担保として高い価値が長く保てるた

め。手抜き工事の危険を減らせるので、欠陥に備えた損害保険の保険料も安くなる仕組みだ。新山さんは病院のカルテの開示請求に携わった経験と、本業の焼き肉店経営に関係する国産牛の生産履歴管理の仕組み「牛肉トレーサビリティ制度」をヒントに、この方法を考案していた。「消費者を家造りの主人公にしたい。これまでどっぷり勘定でやっていた元請け業者は情報開示をいやがるだろうが、彼らに利益を中抜きされてきた下請けは歓迎するはずだ。偽装の予防だけでなく、地球温暖化対策としての住宅の環境性能の底上げも期待できる。か

「血統書」が新築時の欠陥予防や低価格化に重点を置くのに対し、「履歴書」は中古住宅の流通促進が主な目的だ。建築や不動産の業界で、普及すれば、閉鎖性の残る建築業界や住宅ローンで大きな利益を上げてきた金融業界の構造も変わる」と話す。「血統書」の書式の著作権は新山さんが保有。利用したい施主や工務店

は申し込みは無償で利用できる。金融機関と保険会社については、グループ関連の別会社が有償で施主とのコーディネートをする。今年から業者向け説明会を本格化し、普及をめざす方針だ。つては施主が大工の棟梁にすべて任せてきたが、密接な関係がなくなった今、業者側の閉鎖性が消費者の不信を呼んでいる。カルテは、業者と消費者のコミュニケーションを密にする。メリットの多い仕組みであり国は普及を支援してほしい。