■提案概要　　No.1－69

提案名	「ホームインスペクション導入による、既存住宅リノベーション工事から流通までの管理システムの構築」	分　野	維持管理・流通システム
提案者	良質リフォームの会		

■提案の基本的考え方

（ホームインスペクションの導入による、生活者の利便性の格段の向上）

生活者がリフォームを行うに際して、不安や不満を解消させるとともに長期にわたる良質な既存住宅ストックの円滑な維持管理及び流通を促進するため、リフォーム工事業者と不動産仲介業者にホームインスペクション業者を新たに加えた 3 者が連携してリノベーションリフォーム工事にあたる。

（第三者機関の工事履歴情報の一元管理による、世代を超えた資産価値継承の実現）

従来リフォーム工事業者が個別に保管管理していた工事の契約書･設計図書･工程写真等の履歴情報にホームインスペクション記録を加えて、長期にわたって適切かつ効率的に活用できるように、第三者機関が一元的に管理する。

（新たな連携体制による、良質な既存住宅の流通促進）

第三者機関の役割は、まず「①生活者にとってリフォーム工事業者と不動産仲介業者及びホームインスペクション業者の 3 者連携体制によるリノベーションリフォームのシステムを活用することが極めて有用であることを、啓発･普及させること、次に②実施されたリノベーションリフォーム工事を業務品質基準に照らして検証し品質を確保させること、さらに③工事履歴等の保管･管理･活用すること」である。

■提案内容

（下記の、「3 者連携と第三者機関の模式図」と「ホームインスペクションのフロー」を参照）

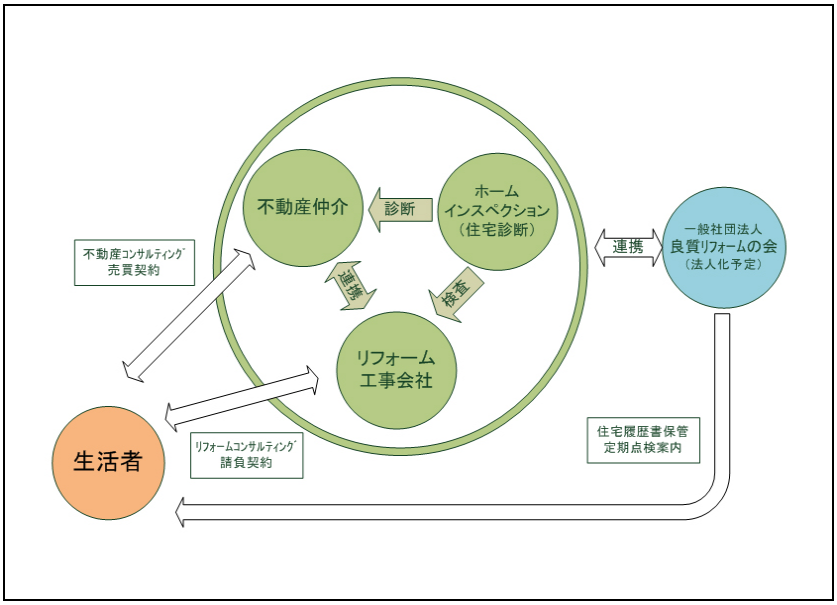
・それぞれ独立した事業体である 3 者及び第三者機関が、既存住宅のリノベーションリフォーム工事から流通までの流れを連携してサポートする。

・リノベーションリフォーム工事計画の初期段階からホームインスペクションを導入し、調査内容や得られた評価(劣化状況など)に基づき、生活者に対してコンサルティングを行う。

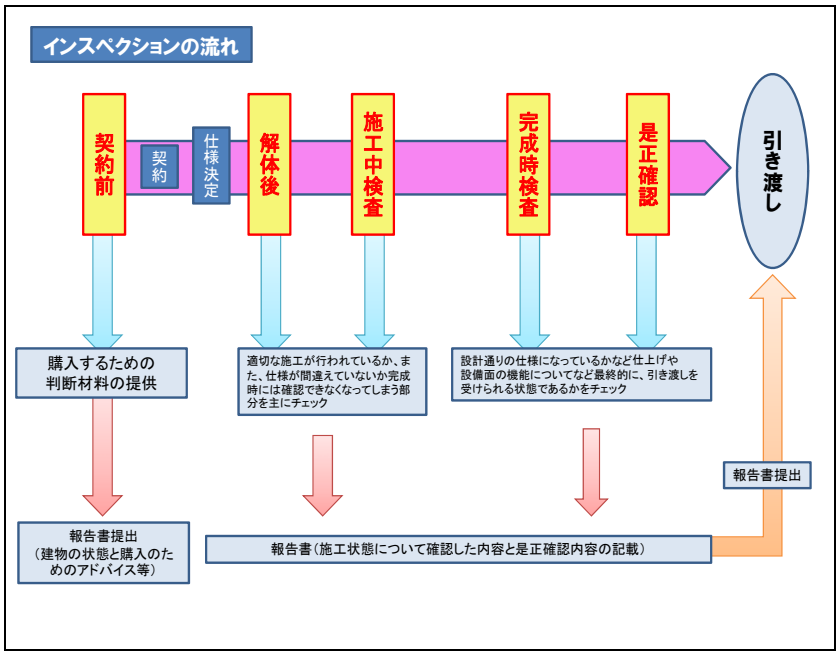
・工事の中間段階･完成段階においてもホームインスペクションを行い、生活者に代わって工事品質の確保に努め、想定した品質と性能を加味した上で、工事完了後に住宅評価及び適合証明書を発行する。

・第三者機関はリフォーム工事業者が遵守すべき「業務品質基準」を設け、登録会員企業に対して「業務品質基準」を遵守させるための指導･教育及び実施状況の検証を行うとともに、当該既存住宅の工事履歴を作成･保管管理し引き渡し後のアフターサービス等を行う。

［3 者連携と第三者機関の模式図］



［ホームインスペクションのフロー］



■提案者からのコメント

今回の提案は、「良質リフォームの会」において悪質リフォームを払拭するために独自に設定した倫理規定･業務品質基準など、会員が遵守すべき規定をさらに徹底していくために、専門委員会を設けて検討してまいりました。

生活者に格段の安心と信頼と得るためには、ホームインスペクションの仕組みをリフォーム工事の流れに導入していくこと、また良質な既存住宅の流通促進のためには、不動産仲介業者との連携も必要であると考えました。この 3 者が生活者の立場に立ち業種を超えて連携していくことが今後のリフォーム業界には必要不可欠であると考えております。

生活者への啓発･普及活動をまず実施し、併せて実績を蓄積しながら、真に生活者に有益なシステムを完成すべく、今後とも精力的に事業活動を展開してまいります。