

NEW HOUSING JOURNAL

VOL.46

9

SEPTEMBER

2012

新住宅 ジャーナル

たて筋 18mm (通気層)

軽量気泡コンクリートパネル 37mm

窯業系サイディング 16mm

断熱材ロックウール 90mm

断熱材ロックウール 90mm

サイディング留め金具

消費税引き上げ後の新事業

インスペクションの指針作り中

ローン適用の信頼性確保の目的も

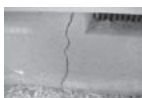
今後中古流通・リフォームの普及拡大のために、消費者の安心・信頼醸成のために必要不可欠とされている「インスペクション」。今国では指針作りを進めている。

リフォーム業者の全国団体・一般社団法人日本増改築産業協会（中林幸一会長、略称「ジェルコ」）では、リフォーム工事業者の団体として

は、業界初となるインスペクション「ジェルコ・インスペクション」講習を10月以降全国でスタートする。

ジェルコでは、8月3日東京・新宿の東京ガス・パークタワーで、ジェルコ・インスペクション講習のトラリアルにもかわらず参加者は70名を超え、業界のインスペクションに対す

会 社 名		登 録 物 件 名	
担 当 者		印	検 査 実 施 日 平成 年
検 査 責 任 者 () 級建築士		印	

項目	方法	内 容	箇 所	
構造耐力上主要な部分	① ② ③	幅0.5mm未満のクラック		
		幅0.5mm以上のクラック		
		深さ10mm以上のクラック		
		コンクリートの破損等 (シュミットハンマーによる強度検査)		
		鉄筋の確認(有筋・無筋、ビッチ等)		
		蟻害		

ジェルコインスペクション診断チェックシート

る関心の高さを示した。

同インスペクションは、一昨年から同協会の長期優良住宅リフォーム推進委員会を取り組んできたもので、国が行った昨年度の「長期優良住宅等推進環境整備事業」の補助を受け開発した仕組みでも、ローン適用の信頼性を確保する目的でこのインスペクションが活用されている。

大きな特徴は、現状先行している他のインスペクションが主に不動産売買を目的としたものになっているのに対して、リフォーム工事業者が自らの工事に活用して、既存建物の性能の把握とそれに対するよりよい改修プランを提案するために使われることだ。

工事管理のITシステムとの連動により、住宅履歴としても活用でき、施工後は隠れてしまう構造躯体についても記録することが可能。これにより金融機関、瑕疵保険機関に対しても建物状況、価値を明確に示すことができるというものだ。今後増大する中古住宅売買の際にも現状やリフォーム後の建物性能の確認手段として大いに役立ちそうだ。

ジェルコインスペクションの診断項目は、

① 構造耐力上主要な部分…36

② 雨水の浸入を防止する部分…12
③ 省エネ・断熱に関する部分…3
④ バリアフリーに関する部分…2
の全部で計53項目を確認する。

また、上記の現場チェックに加えて、長期の構造負荷を考慮して1・2階の柱・壁の「直下率」チェックも実施され、構造の安定性についても評価が行われるという。

ジェルコインスペクションの講習では、「ジェルコインスペクションチェックシート」のほか、「ジェルコインスペクションマニュアル」の使い方を解説。ジェルコインスペクションマニュアルは、ジェルコ会員が実際の大規模改修現場を調査し、調査時の現場写真を収録。わかりにくいリフォーム現場の状況の把握について、あらかじめ現場がイメージができるよう写真を使って調査部位を示し、ポイントを解説している。今回の講習では、インスペクション方法だけでなく、インスペクションの活用事例として建物評価の方法等についても講習をおこなった。

受講修了者には修了証を交付するが、ジェルコが提携しているリフォーム瑕疵保険の団体認定特典である一部検査省略、自主検査の資格も付与される予定だ。

(福原)

消費税値上げ前にローコスト

社会貢献の「新事業」を開始

「P21のつづき」

壁はウベボード「スマートタイ
ルⅡ」（色3色）。床、腰壁、収納、
内装ドアなど内装材は永大産業の
ユニット建材。サッシ、玄関ドア、
キッチンバス、トイレ、洗面器はL
IX I L製品。I N A Xのタンク付
きシャワートイレ、サッシ「D u o
（デュオ）P G」、断熱玄関ドアの

「フォアロード」、セキュリティ用品の

テレビドアホンは、バナソニックの
3・5型カラー液晶画面。エコキュー
トは370L。耐震パネルや集成材、
玄関用のテレビモニターを標準装備
しているのが特徴的だ。

同社の説明書によると価格に含ま
れているものは次の通り。基本プラ

ンから敷地の法的チェック（未契約
でも無料）／地盤に関する地耐力調
査（スウェーデン式サウンディング）
／中間検査代、完了検査代・現場管
理代／工事図面の作成代、設計管理
代／材料の運搬搬入費用、クリーン
レッカー代／現場内で発生するゴミ
仕分け作業、ゴミ処分費用、運搬費
／諸官庁への確認申請手続費用代／
仮設トイレ、仮設足場、仮設電気設
置代／断熱材（ロックウール）／ベ
タ基礎 立ち上がり5寸幅／耐震金
物、ハリケン金物、ホールダウン金
物／住宅設備機器／収納家具／トイ
レ1箇所／テレビドアホン、24時間
換気システム／エアコン配線（エア

コン・電話引込工事はお客様負担）／
照明器具（各部屋一ヶ所、玄関、勝手
口、トイレ、キッチン）／手すり／給
水・給湯・排水工事一式／宅内溜め桧
式雨水配管（最大4カ所）／建築中の
火災保険・地震保険・倒産保証

価格に含まれていないものは次の通
り。解体工事／水道・下水道加入金／
水道口径申込金と工事費／ガス工事／
電話／カーテン／外構工事／草取り・
草刈／登記代／引渡し後の火災・地震
保険／長期優良住宅に対応する申請・
工事費／4 m未満の狭小敷地の場合の
手組み上棟の場合の別途費用

以上のように価格に含まれているも
のと、含まれていないもののの一覧を
見てもらえば分かるように、同物件は
特殊な料金体系のないローコスト住宅
である。一般に坪単価で表現するロー
コスト住宅は、設備機器代や確認申請
量・手続料などが価格に含まれていな
かったり、ベランダが外構扱いで別費
用になっているなど個々の住宅会社で
料金体系に違いがあるので、詳しく説
明した。さて、このような住宅は一体、
どのような事業なのだろうか？

（来月号に続く）

「ハッピーハウス」888万円（南入り）（延床面積31・05坪）

「ハッピーハウス」999万円（南入り）（延床面積36・06坪）

