

木造住宅供給支援システム認定結果について

公益財団法人 日本住宅・木材技術センター

1. はじめに

当センターでは平成6年度から「新世代木造住宅供給システム認定事業」を実施してきました。これは、先進的な企業等が開発した、木造住宅に係る営業から設計、資材調達、施工又は維持管理等の技術やノウハウを中小の大工・工務店に供給し支援するシステムを、認定・公表することで、住宅の品質・性能及び生産性の向上を推進しようとするものです。

前回までに31システムを認定したところであり、これらの供給支援システムで供給された住宅は、累計でおよそ7万棟になります。

2. 申請システムの審査結果

今回、申請のあったシステムについて、当センターに設置した審査委員会で審査した結果、平成31年4月1日付けで、下記の3システムを認定しました。

■新規：2システム

認定番号	認定システム名	認定取得者名	システムの概要	所在地	TEL
S19-1	J A H B n e t (ジャープネット)新世代システム	(株)アキュラホーム	別紙、木造住宅供給支援システムの概要による	東京都	03-6302-5003
S19-2	ビーモス優良住宅ネット	(株)ハウテック	別紙、木造住宅供給支援システムの概要による	福岡県	092-474-3340

■更新：1システム

認定番号	認定システム名	認定取得者名	システムの概要	所在地	TEL
S16-1	「住宅性能維持支援システム」	(株)中央グループ	別紙、木造住宅供給支援システムの概要による	新潟県	025-288-0966

問い合わせ先：公益財団法人 日本住宅・木材技術センター
 認証部 増村
 TEL 03-5653-7581
 FAX 03-5653-7582

木造住宅供給支援システムの概要

システム名：J AHBnet（ジャープネット）新世代システム

供給者名：株式会社アキュラホーム

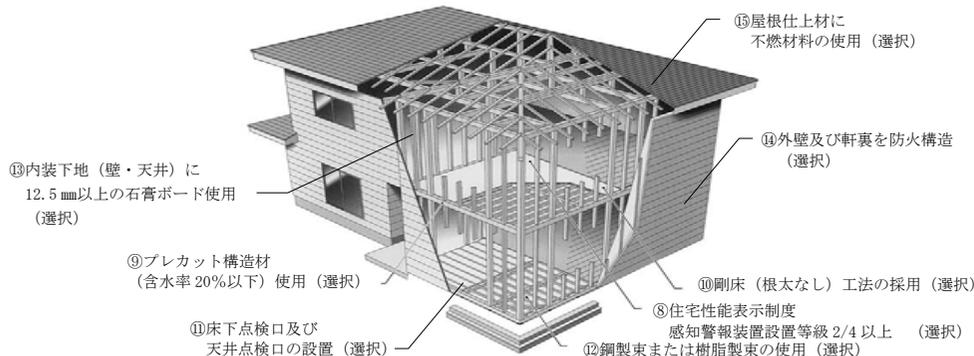
供給地域：全国

1. 供給システムの概要

- 基本商品は、今後住宅の基本性能として求められている『長く住み継げる資産価値の高い住まい』を実現できる耐震性の高い基準と、温熱環境の高い基準を持つ。また、ライフスタイルの変化に対応できるように、間取りを固定しない自由度の高いSI設計を推奨。工務店が持つ技術・ノウハウをそのまま活動できるので、得意分野を生かしたままシステム運用ができることで、工務店の更なる受注活動に寄与する。
- 本システムは、商品開発ツールとそのノウハウの体系でもあるため、工務店が設定している仕様を維持・変更を加えて、基本商品から各工務店の独自商品を開発することができる。（「独自商品」とは、「設計原則・仕様・価格」の組み合わせたものを言う。）
- このシステムでは、コストコントロールの仕組みが「設計原則」と「営業見積体系」に作り込まれており、基本商品の範疇（正しくカスタマイズした場合も含む。）であれば、設計変更などに伴うコストのリスクは無視できる範囲に収まる。見積時間も短縮でき、工務店にとって、営業活動に労力を集中することができる。
- 「新世代住宅」たるべき設備仕様は省エネルギー性の高い基準を設定する。具体的には設計一次エネルギー消費量（再生可能エネルギーを除く）が、基準一次エネルギー消費量から20%以上削減されていること。また、住宅の外皮性能は地域区分ごとに定められた強化外皮基準以上を必須事項に指定し、施工・資材調達を容易にするため、特殊工法・部材を指定せず、省エネルギー性の高い基準とする。
- 市場調査から商品開発・販促・営業・設計・積算といった着工前段階の合理化に重点を置いた研修システム（必須）・ツール（必須または選択）・相談体制（選択）で、業務の推進と独自性の維持・発展を支援する。

2 供給システムの内容

- 住宅保証機構等又は同等の保険制度扱う団体等による10年間の保険制度を活用（必須）
- 地盤調査による適切な基礎選択・地盤改良・杭工事等（必須）
- 耐震性については、品確法の耐震等級3の壁量の基準を満たすこと（必須）
- 設計一次エネルギー消費量は再生可能エネルギーを除き、基準一次エネルギー消費量から20%以上削減されていること
また、住宅の外皮性能は地域区分ごとに定められた強化外皮基準以上とする（必須）
- 維持保全方法の基準（選択）
 - 構造耐力上主要な部分
雨水の浸入を防止する部分、給水又は排水設備の点検の項目及び時期を定め10年以内に実施
 - 点検結果に応じ調査、修繕、改良を行う・地震時・台風時に臨時点検を実施
 - 劣化の状況に応じて維持保全方法について見直し
- 住環境への配慮（必須）
 - 地区計画、景観計画、条例によるまちなみ等の計画、建築協定、景観協定等の区域内にある場合にはこれら内容と調和が図られること
- 住みごこちの探求（必須）
 - お客様の住みごこちを良くするために、提案する住まいに住みごこちの提案があるかチェックシートを活用する

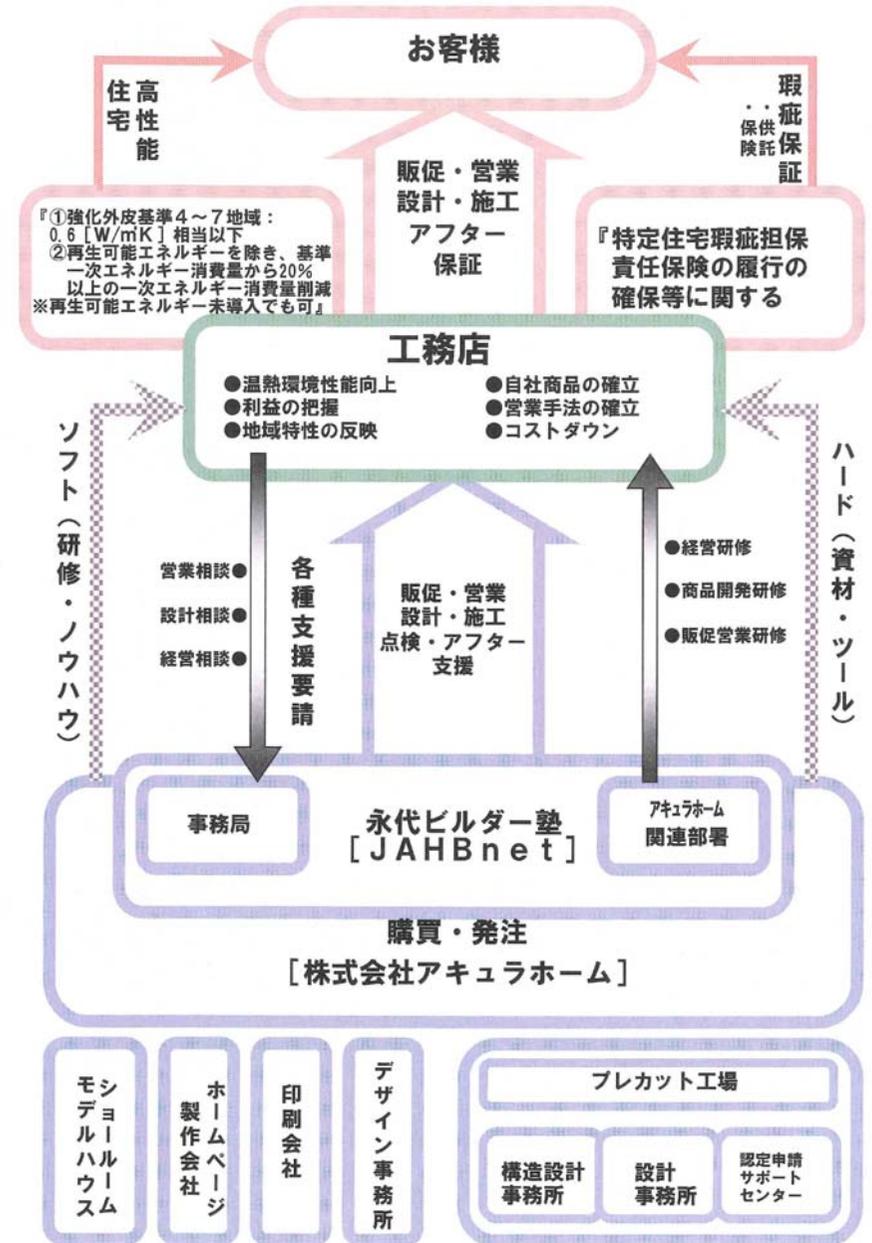


3 供給システムの支援内容

	供給システム必須事項	供給システム選択事項	具体的な供給内容
営業 関連	①販促営業研修		①着工前段階合理化の一環として、営業活動を捉えなおす。
		②チラシ広告などの企画立案等	②フォーマットの提供。 カスタマイズ可能な新規企画立案。
		③販促ツールの提供	③商品カタログ・イメージ写真（CG）パース・ポスター・施工写真などの提供。
	④営業見積りシステムの提供		④見積りシステムであると同時に、営業見積体系（マニュアル）となっている。
		⑤営業相談受付	⑤営業過程をサポート。 方向性、提案内容ほか、実務レベルで助言。
設計 関連		①営業設計支援用CADソフトの紹介	①営業時プレゼンテーションとして平面図・立面パースの作成、及びパース（ウォークインホーム）の紹介。
		②資金計画書の提供	②資金計画書フォーマットの提供。
		③設計相談受付	③設計に関する相談に実務レベルで助言。
		④各種研修会の実施	④受注活動の支援、および建築ストックの質の向上を図るためデザインコードに関する研修会等を実施。
	⑤商品開発設計原則研修		⑤商品開発・設計原則研修の実施。 基本商品の理解と、工務店の主体性を確保した独自商品の開発を目指す。
	⑥設計マニュアル（設計原則集）の提供		⑥基本商品の設計マニュアル（設計原則集）を提供。自社商品のマニュアル（設計原則集）への変換も可能。
	⑦実行予算作成システム（参考単価データベース）の提供		⑦付属する約4000項目の単価データベースを活用して実行予算を作成することができる積算システムと連動しているため、実行予算作成の労務を軽減できる。
		⑧申請支援体制	⑧長期優良住宅認定申請、性能評価申請に必要な設計図書の作成サポート。
		⑨特殊見積作成システム（CD-ROM）の提供	⑨設計原則や営業見積作成システムでは対応できない特殊な施工内容の営業見積を作成することができる。
		⑩見積単価作成システム（CD-ROM）の提供	⑩実行予算作成システムのデータベースを使用し、営業見積作成ソフトの見積項目を作成することができる。
	⑪仕様書詳細のフォーマットの提供	⑪設計原則・営業見積・実行予算作成ソフトなどと共に全体で体系をなしており、商品の把握が容易にできる。	
	⑫住宅瑕疵担保責任保険制度の利用	⑫特定住宅瑕疵担保責任保険の履行の確保に関する法律に基づき国土交通大臣指定の保険法人の保険制度を利用できる。	
	⑬省令準耐火構造の利用	⑬（一社）日本木造住宅産業協会仕様の省令準耐火構造住宅特記仕様書を同法人からアキュラホームが承認を受けており、各工務店が活用することができる。	

		⑭各種研修会の実施	⑭建物の品質を確保するために、品質管理に関する研修会を実施する。
資材関連		①共同仕入	①エンドユーザーの満足度向上を目的に、人気商品を全国でのスケールメリットを生かして販売提供を行う。
施工関連		①図面（納まり図）の提供	①仕様確認を目的とした工事項目別チェックリストの必要に応じて提供。
		②施工マニュアルの提供	②詳細図と施工マニュアルを必要に応じて供給する。
		③ナラズの提供	③製品接合面の接着不良、及び床鳴り等を解消できるメンテナンスキットの提供。
		④各種研修会の実施	④施工の信頼性を高めていくための硝子繊維協会主催「マイスター認定制度」研修会の実施。建物の品質を確保するために、品質管理基本マニュアルに沿った研修会を実施する。
	⑤太陽光発電システムの施工研修の案内	⑤太陽光発電システムの施工に関する研修会の実施案内。	
維持管理・経営	①永代ビルダー塾の経営研修（工務店専門経営塾）		①マーケティングの基礎方法論、各工務店自社の現状分析、業界の動向把握、戦略立案など企業経営方針決定の基礎を習得。基盤商品開発のための情報収集からターゲットの設定と商品コンセプトの決定、性能・設備・仕様の決定や販売価格など、開発に関する一連の作業についての解説。
	②経営の相談受付		②商品開発・販促営業・技術施工・各種相談・質疑を受付し助言。
その他	①広報支援		①専用ホームページの開設・ユーザー向け情報誌への掲載。（ http://www.jahbnet.jp ）
	②各種情報の発信		②会員向け住宅関連情報を紙面又はメールにより発信。
	③法律相談窓口の提供		③団体法律顧問契約を締結した法律事務所への相談窓口の開設。
	④全国一斉フェアの実施		④受注促進を目的に共通商品での全国一斉イベントの開催。スケールメリットを活かして商品・販促の支援を行う。
	⑤住宅瑕疵担保責任保険団体割引		⑤国土交通省指定保険法人の団体割引制度取得により、一般の保険料金より割安となる。

4 供給フロー図



5 供給フローの内容

■支援方針（必須）

「着工前段階合理化と新世代住宅の基準を基に各工務店における独自性の維持・発展を目指す」

支援項目は「経営計画書作成支援」「商品開発支援」「販促営業支援」「設計支援」「施工支援」「アフター支援」の各工務店の業務をカバーする支援で、課題に応じて支援を行う。新世代住宅たるべき高性能な基準を確保するため省エネルギー性の高い基準として、「設計一次エネルギー消費量（再生可能エネルギーを除く）は基準一次エネルギー消費量から20%以上削減されていること。また、住宅の外皮性能は地域区分ごとに定められた強化外皮基準以上とする」及び「品確法の耐震等級3の壁量の基準を満足する」を必須事項とし必要な技術基準を普及促進し、エンドユーザー保護と満足度向上を目指す。

■研修システム（必須）

木造軸組構法では他の構法と比較して、営業・設計業務ともに建物ごとに個別対応する傾向が強く、「拾い出し」「見積」などに着工前段階の労力が集中し、組織的な企業活動や合理化が未熟な状態の工務店では、激化する受注競争についていけない。よって「着工前段階合理化」の考え方を重点とする研修により業務の全体的合理化に向け、労働力再分配の方法を修得する。

1. A Q S 導入から経営計画書を作成、工務店経営の重要実施項目の実行を目指す。
2. 自社の強みを活かし、合理化と市場調査の概念及び基礎知識の獲得を目指す。
3. 商品開発と販促営業の概念及び基礎知識の獲得を目指す。
4. 上記基礎知識により実践を通じて、課題から改善をより早く行う事を目指す。
5. 工務店の独自性を活かした全体の合理化を目指す。

■ツール類供給（導入時必須）

工務店の業務各分野において選択項目を含め各種ツールを用意する。全国一斉フェアを通じて各社イベント立案、実施、お客様との契約、設計打合せ、工事、引渡しと一連の流れを時代に合った実行を手助けする。システム導入時には研修会を実施し参加を必須事項とする。

また「商品開発ツール」である「設計原則集」を作成し、独自性の基盤となる基本商品の開発を容易にする。設計原則集は建物形態とコストの基本的関係を設計・営業見積りに反映させ、建物が「各工務店が設定した商品の範疇」でコスト的リスクを解消する。独自に、豊かな暮らし提案するために、住みごこちチェックシートにて、各社チェックして暮らし提案を深める。

■相談窓口（選択）

専用電話回線を設置し、実際の業務担当者が直接相談を受ける。
商品相談・販促営業相談・技術相談・経営相談等、様々な分野で支援する。

■販促営業ツール企画代行（選択）

全国一斉フェア（年3回）にて、販売戦略情報を共有し、「企画業務」を支援する。
販促物（チラシ、営業案内、企画製作等）など慣れない企画業務をシステムの供給側が代行することで、得意分野に集中して営業活動を推進することができる。

6 生産面の支援内容

項目	支援の内容・効果
営業関連	<p>●研修 住宅建設が事業として成立するために、必要性の面から営業の基礎力を養う。意識改革に重点を置き「商品」や「価格」「販売」といった概念の理解促進を図る</p> <p>●標準化を行い、営業ツールを作成し、接客対応力の強化による満足度の向上を目指し、設計自由度の高さを営業面の利点を活かす。代わりに着工前段階を合理化し、顧客主導による仕様・住宅設備選定を抑え、工務店による提案選択型を推進する。</p> <p>○企画制作支援として実績のあるツール類の制作ノウハウを直接提供。工務店の企画・制作部門として機能する。システムの立上げ初期には重要な要素となる。</p> <p>○相談室による相談受付 営業経験の未熟な担当者をカバーする</p>
設計関連	<p>●研修「商品」の概念により、基本的な数値に基準値を持たせることで基本商品からの変更や独自商品の開発が可能になることを解説する。価格・コスト・利益のコントロール方法の習得。加えて地域性や独自性（必須事項を除く、外観・仕様・構造・材質へのこだわり等）を反映するなど、商品の発展・改良を可能にする開発力を養う。基本商品は住宅の外皮性能は地域区分ごとに定められた強化外皮基準を持ち『長く住み継げる資産価値の高い住まい』を実現できる。</p> <p>●設計原則集 商品開発の根幹をなす部分が、設計原則とコスト・仕様の関連であり、この部分を係数的・体系的に把握し、コストコントロールと設計自由度の高さを両立させる。</p> <p>○相談室による商品開発・設計相談を随時受けられる。</p> <p>○省令準耐火構造、耐震基準等の中小工務店独自では難易度の高い技術の利用が可能。</p>
現場管理関連	<p>●ツールの提供 住宅保証機構㈱の内容にリンクしたチェックマニュアル（施工・完成）の提供。即実行を可能にする。</p> <p>○自主検査ツールの提供 施工段階より自主検査・確認を行うことになり、品確法に対応した。水平・鉛直方向の傾きを1/1000単位で表示できる測定器及び検査マニュアルの提供。</p>
施工関連	<p>●必須事項による仕様の確保 供給契約の中に必須事項の遵守について明記し、必要な部材リストやマニュアルを必要に応じて提供する</p> <p>●施工報告書の提出 必須事項による仕様（工法・部材）が指定通り施工されるように、チェックリスト機能を持つ施工報告書の提出。</p> <p>○相談室による施工相談を随時受けられる。</p> <p>○硝子繊維協会主催・マイスター認定制度の取得により充填式断熱材の性能を最大限に生かせる。</p>
維持管理関連	<p>○ツールの提供 住宅保証機構㈱の内容に沿ったアフターチェックリストを提供し、基本的な保証システムを履行可能とする</p>
その他	<p>●ホームページの開設 住宅関連の諸情報をユーザー、工務店に提供する。情報発信基地としての役割を果たす。</p> <p>○相談室の設置 専用電話回線を設置し、商品開発・販促・営業過程の相談から、社員教育・組織作り・施工相談まで全方位的に質問を受け付ける</p>

[●必須事項 ○選択事項]

7 住宅性能等の向上

項目	性能向上等の内容
居住性	●基本商品はメーターモジュールを採用（尺モジュール対応も可）し、手すり設置などの加齢配慮に有利である。今後住宅の基本性能として求められている『長く住み続ける資産価値の高い住まい』を実現できる。設計一次エネルギー消費量は再生可能エネルギーを除き、基準一次エネルギー消費量から20%以上削減されていること。また、住宅の外皮性能は地域区分ごとに定められた強化外皮基準以上を必須事項基準とする。
構造安全性	●品確法の耐震等級3の壁量の基準を満足することで、耐震性能の向上を行う。 ○柱直下率50%以上・耐力壁線間距離8m以下・偏芯率0.15以下・基礎立上り巾150mm以上・2階床根太なし工法とする等の措置を行い、耐震性能の向上を行う。
耐久性	○劣化対策等級3相当及び維持管理対策等級3相当の仕様により、 『長く住み続ける 住宅』の性能を確保。 ○維持保全計画の作成とエンドユーザーへの定期点検の実施を啓発。 エンドユーザーにマイホームファイルを提供し建築時の履歴情報を確実に保管。
施工性	○プレカット及び剛床工法により、建て方の短縮と生産効率をあげる。 ○工事種別を整理して、生産性をあげる。
資材	○特殊工法ではない納まり詳細図の提供を必要に応じて行ない、生産面・施工面の向上を図る。プレカット部材の採用により、刻み加工が省略でき全体で約2割の人工数が削減できる。 ○硝子繊維協会が主催する、断熱マイスター認定制度の認定取得を積極的に推進しており、作業性の向上と性能を最大限高めるための取組みを行っている。
その他	○株式会社アキュラホームにより、性能面・合理化面において実証検証された、一般流通部資材を共同仕入として活用可能としており、それによって低価格で品質の高い住宅の供給を可能としている。

〔●必須事項 ○選択事項〕

8 アフターメンテナンス等

永代家守りの精神（地域の家を守っていく）をもって対応する。

保証期間、保証内容、保証方法については、各会社の規定に基づき実施する。

瑕疵担保等については、品確法（住宅の品質確保の促進等に関する法律）に基づき実施する。

9 設立年月日 昭和61年5月16日

10 供給エリア 全国

11 親会社 なし

12 加盟店数 206社

（平成30年11月30日現在）

13 供給実績 ー

14 支援を受ける資格（入会資格）

1. 瑕疵担保責任保険に加入していること

2. ジャーブネットの理念に賛同する方

15 支援を受ける条件（入会条件）

セディナ入会（クレジット会社）

16 入会金 175万円

AQS（アキュラシステム）の提供

各種研修（導入研修・営業研修等）の費用。

17 年会費 156万円（月々13万円）

●永代ビルダー塾（3年間）の提供

●全国一斉フェア（年間3回）の提供

○その他研修は特別価格での参加

18 その他の経費

その他研修の自主参加

19 瑕疵保証について

各瑕疵担保責任保険法人の基準に準ずる。

20 完成保証について ※選択あり

21 問い合わせ先

ジャーブネット事務局 〒163-0234

東京都新宿区西新宿二丁目6-1

新宿住友ビル34F

TEL 03-6302-5003 FAX 03-5909-5606

木造住宅供給支援システムの概要

システム名	ビーモス優良住宅ネット
供給者名	株式会社 ハウテック
提供地域	全国

1. 供給システムの概要

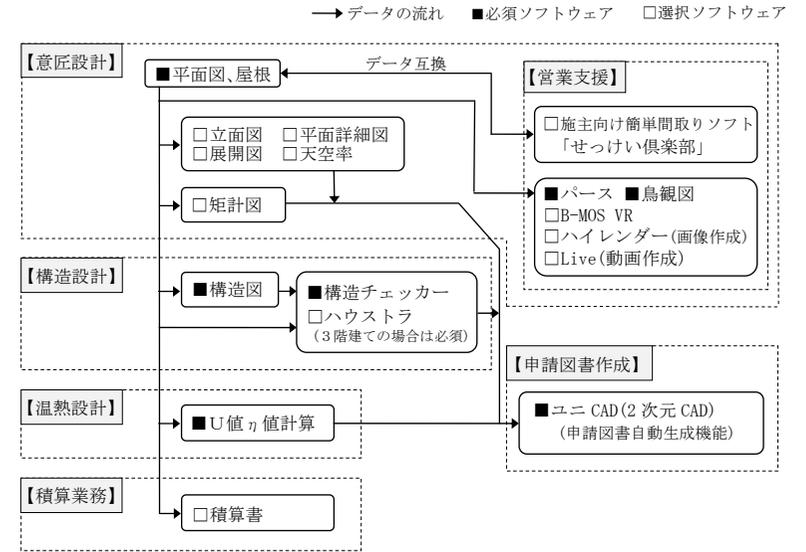
- ① 本システムは、株式会社ハウテックが開発したソフトウェアである建築業務推進システムビーモス（以下、B-MOSとする）を利用して、意匠設計、構造設計、温熱設計、積算業務等の品質と効率を向上させ、住宅の「耐震性」および「断熱・省エネ性能」については、長期優良住宅以上の木造軸組工法住宅を設計するため、各種情報の提供、関連ツールの提供、サポート等のサービスの提供により耐震性、断熱性の優れた住宅を供給できるように設計業務の支援を行う。
- ② 本システムは、(株)ハウテックが運営している「B-MOSメンテナンス」契約を締結している会員に対して設計業務の支援を行う。建物性能を評価するソフトウェアとしては、平面図、屋根図、構造図と連動している「木造軸組工法住宅の性能表示 構造チェッカー」（以下、構造チェッカーとする）、「木造軸組工法住宅の許容応力度設計 ハウストラ」（以下、ハウストラとする）、「U値η値計算」を提供し、操作講習会の受講を必須条件として、システム利用者の耐震、断熱・省エネに対する知識を深め設計者の技術力と建物性能の向上を目指す。
- ③ 耐震性に関しては、長期優良住宅の認定基準以上の耐震等級2または3とし、構造計算は「構造チェッカー」または、「ハウストラ」を用いて計算することを必須とする。
- ④ 断熱・省エネ性に関しては、長期優良住宅の認定基準である断熱等性能等級4とし、断熱・省エネの計算は「U値η値計算」を用いて計算することを必須とする。

2. 供給システムの内容

① B-MOSソフトウェアによる設計業務支援

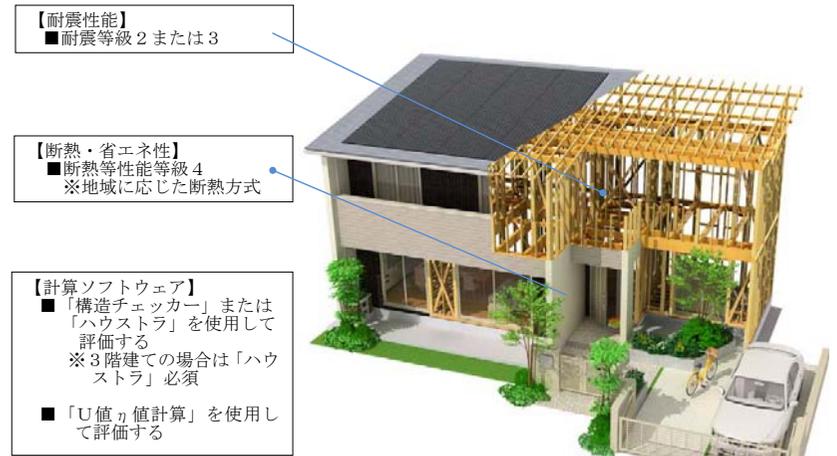
意匠設計	平面図、屋根図は、部屋、壁、建具、3D部品、屋根等の専用コマンドからマウス操作だけで簡単に入力することができ、同時に各部材の仕様も連動しているため完成予定の建物に近い質感で鳥瞰図、パース、B-MOS VR(バーチャルリアリティ)が自動生成され、建物を360°から確認でき、施主に対しても正確で迅速な提案を行うことができる。申請図書は、平面図を指定するだけで、オートレイアウト機能により用紙への配置を自動生成することができる。
構造設計	構造図は、平面図、屋根図から自動生成または、平面図、屋根図を確認しながら新たに入力することができる。構造計算は、平面図、屋根図、構造図と連動している「構造チェッカー」または、「ハウストラ」によって正確で迅速に検定を行い構造計算書を作成することができる。耐力が不足している部材の変更も簡単に行うことができ、構造図に反映するので構造図と計算書は、整合する。
温熱設計	平面図、屋根図と連動している「U値η値計算」によって、サッシ、床面積、外皮面積等を自動で計算し省エネ新基準の平均U値と平均η値を算出し、正確で迅速に検定を行うことができる。
積算業務	平面図、屋根図、構造図と連動しているため部材数量等が自動集計され、単価については、仕様毎に登録できるので、正確で迅速に積算書等を作成することができる。

建築業務推進システムB-MOSの関連図



② 設計支援で供給される建物性能

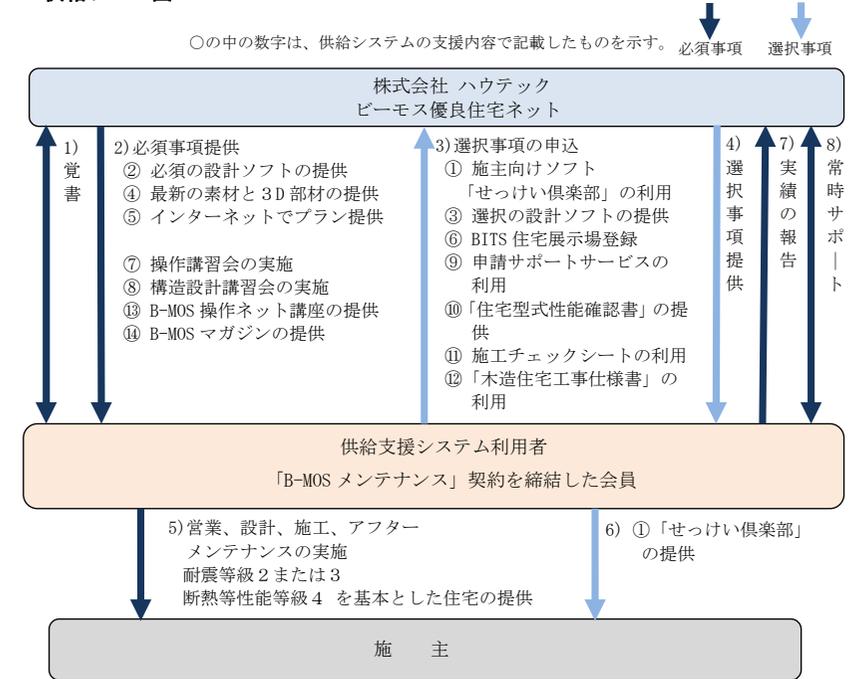
■ 住宅の必須性能



3. 供給システムの支援内容

	供給システム必須事項	供給システム選択事項	具体的な内容
営業 関連		①施主向け簡単間取り作成ソフト「せっけい倶楽部」(以下、せっけい倶楽部とする)の提供	①施主の希望する間取り、設計者が提案する平面図データを相互に交換でき、外観パース、鳥瞰図で建物形状を確認することができるソフト「せっけい倶楽部」を提供。
設計 関連	②必須の設計ソフトの提供		②B-MOS 必須ソフトの提供 ○意匠、確認申請用ソフト 平面、屋根、鳥瞰、パース ユニCAD(2次元CAD、申請図書自動生成) ○構造用、温熱用ソフト 構造図、構造チェッカー、ハウストラ、 U値 η 値計算
		③選択の設計ソフトの提供	③B-MOS 選択ソフトの提供 ○意匠用ソフト 立面図、平面詳細図、矩計図、展開図、天空率、 B-MOS VR、 ハイレンダー(画像作成)、Live(動画作成) ○積算用ソフト 積算書
		④最新の素材と3D部材の提供	④3D部品、建具、部材仕様(テキストチャ)を定期的に ネットで提供
		⑤インターネットでプラン提供	⑤インターネットでいつでもどこでもプラン検索でき、 施主への提案をサポート
		⑥BITS(ビット)住宅展示場ホームページに利用者の会社を紹介	⑥ホームページを持たない利用者も欄ハウテックのホームページ上の仮想住宅展示場、BITS住宅展示場で紹介。
		⑦B-MOSソフト全般に関する操作講習会の実施	⑦B-MOSソフト全般に関する操作方法に関する講習会を 会員向けに開催する。
		⑧必須性能に関する構造設計講習会の実施	⑧構造計算ソフトの操作方法、耐震等級(耐震等級2または3、 断熱等性能等級4)に関する講習会を会員向けに開催する。
		⑨申請サポートサービスの提供	⑨利用者が評価機関へ長期優良住宅審査申請の際に設計図書の指摘等に対するサポートを会員に行う。
		⑩住宅型式性能確認書 耐震性 省エネルギー の提供	⑩長期優良住宅の普及の促進に関する法律に係る技術的審査の依頼の際の「住宅型式性能確認書」を提供する。
	施工 関連		⑪施工チェックシートの提供
		⑫工事仕様書の提供	⑫技術解説書として住宅金融支援機構の「木造住宅工事仕様書」を会員に提供する。
その他	⑬B-MOS操作ネット講座の提供		⑬動画形式のe-ラーニングで操作を習得できるように 会員に提供する。
	⑭B-MOSマガジンの配信		⑭業界の動向にあわせて開発を進めている追加予定機能や 詳細操作方法を定期メールで会員に提供する。
	⑮必須事項の操作方法・技術的な質問等のサポート		⑮サポートセンターを設置し、操作方法、各種設定、講習会の案内、 技術的な支援を電話または、メールで行う。
		⑯選択事項の操作方法・技術的な質問等のサポート	⑯サポートセンターを設置し、操作方法、各種設定、講習会の案内、 技術的な支援を電話または、メールで行う。

4. 供給フロー図



5. 供給フローの内容

- 1) 本供給支援システム利用者(以下、システム利用者)は、株式会社ハウテック(以下、ハウテック)と本供給支援システム利用のための「ビーモス優良住宅ネット」に係る覚書を交わす。
- 2) システム利用者は、覚書締結後、必須事項の提供をハウテックより受ける。
- 3) システム利用者は、必要に応じて本供給システムの選択事項の申し込みを随時行うことができる。
- 4) システム利用者は、申し込んだ選択事項に関する支援をハウテックより受ける。
- 5) システム利用者は、本供給支援システムの必須事項を活用した、高性能な木造軸組工法住宅の営業、設計、施工、アフターメンテナンスを施主に提供する。
- 6) システム利用者は、本供給支援システムの選択事項を活用した、「せっけい倶楽部」を施主に提供する。
- 7) システム利用者は、本供給支援システムを利用して建築した住宅の提供が完了した際にはハウテックに対して実績報告を行う。
- 8) システム利用者は、本供給支援システムに関する操作方法・技術的サポートが必要な場合は、電話またはメールでハウテックよりサポートを受けることができる。



6. 生産面の支援内容

■必須事項 □選択事項

項目	支援の内容・効果
営業関連	<p>□施主向け簡単間取り作成ソフト「せっけい倶楽部」をシステム利用者に提供し、システム利用者は、施主に対してプランを提案したり、施主の作成したプランをB-MOSに取り込んだりすることができる。また、プラン検索機能が付いているので、プラン条件を入力して検索すると平面図、屋根図をダウンロードすることができ、プラン作成、提案をサポートすることができる。平面図だけでは、施主には、どのような建物か理解できない場合もあるが、「せっけい倶楽部」には、任意の位置の外観パースや鳥観図を観ることができるので建築の知識がない人にも提案が容易である。また、耐震診断ソフト「耐震チェッカー」の倒壊シミュレーション等で構造の重要性を促すことができる。</p>
設計関連	<p>■システム利用者は、B-MOSで平面図、屋根図を入力するとパース、鳥観図などが自動生成できるので作業の効率化が図れ、施主に内観・外観パース、鳥観図等のプレゼン画像を提供することができる。</p> <p>また、申請図書は、自動配置機能により平面図等から迅速に作成することができる。</p> <p>□B-MOS VRでは、仮想建物の中に入る疑似体験で設計時に意匠と躯体構造の確認を行うことができ、施主に対しても、完成後のイメージをアピールすることができる。</p> <p>■システム利用者は、B-MOSを利用することで、設計時の試行錯誤が形となって見えるため、ミスを防ぎ、作業の効率化が図れる。また、施主の意匠的、構造的な要望や設計変更に迅速に対応することが可能となる。</p> <p>■システム利用者は、平面図、構造図、構造計算が一貫して行われているため入力の手間が省けて、意匠設計に整合した正確なプランで構造計算が行われる。</p> <p>■システム利用者は、構造計算については、(公財)日本住宅・木材技術センターの木造建築物電算プログラム認定取得ソフト「木造軸組工法住宅の性能表示 構造チェッカー」(認定番号:P05-02)または、「木造軸組工法住宅の許容応力度設計 ハウストラ」(認定番号:P05-01)、温熱計算については、「U値η値計算」(認定番号:P05-03)を設計に用いることで、設計した建物の耐震性能や断熱・省エネ性を正確に判断できる。</p> <p>■システム利用者は、ソフトの操作講習会、構造設計、断熱・省エネ設計等の講習会に参加することにより、システム利用者の技術力の向上が期待できる。</p> <p>■構造チェッカーにおいては、柱、梁等は、負担荷重による長期許容応力度設計を行い、基礎については、長期・短期許容応力度設計で正確な断面検定を行うことができ、NG部材を修正すると構造図等にも連動するので計算書と図面の不整合を防ぐことができる。</p> <p>□ハウストラにおいては、柱、梁、基礎は、負担荷重による長期・短期許容応力度設計で正確な断面検定を行うことができ、NG部材を修正すると構造図等にも連動するので計算書と図面の不整合を防ぐことができる。</p> <p>□「住宅型式性能確認書」により長期優良住宅の審査時の簡略が図れる。</p> <p>□システム利用者は、平面図、屋根図、構造図に連動した積算書を利用することにより、正確に迅速に実行予算、見積予算、業者別発注書等が作成できる。</p>
施工関連	<p>□システム利用者は、(公財)日本住宅・木材技術センター発行の「頑丈で長持ちする木造住宅施工チェックブック」や住宅金融支援機構の「木造住宅工事仕様書」を利用することにより、施工方法、施工手順を確認でき、効率的に設計、施工を行うことができる。</p>
維持管理 関連	<p>■システム利用者は、B-MOS物件管理ソフトで、顧客情報や設計履歴、訪問履歴等を利用することができ、ネットワーク対応の工程管理で効率の良い業務の遂行をサポートすることができる。</p>

項目	支援の内容・効果
その他	<p>■システム利用者は、ソフトウェアの操作方法、申請図書の作成方法、建物の性能を評価する方法等、相談、サポートを常時受けることができる。</p> <p>また、最新の建材、住宅設備機器等のデータ、建築全般に関する情報を定期的に受け取ることができる。</p>

7. 住宅性能等の向上

■必須事項 □選択事項

項目	性能向上等の内容
居住性	<p>■品確法 断熱等性能等級4 平成28年省エネ基準に適合し、下記のような利点がある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○寒暖差が小さい 断熱性、気密性の高い資材を使用しているため季節による寒暖差が小さくなる。 ○遮音性や耐久性が高い 気密性や断熱性の高い住宅は、外からの音を遮断し、結露の発生を抑えることができ耐久性も高くなる。
構造の 安全性	<p>■品確法 耐震等級2または3 構造用合板、筋かい耐力壁を主要な耐力要素とし、鉛直構面を確保し、剛床仕様にすることで剛性を高め、耐力壁に均等に力が伝達でき、根太の施工を削減できる。</p> <p>□許容応力度設計による精密な計算(3階建て必須) システム利用者は、「ハウストラ」による許容応力度計算が行えるので精密な計算を行うことができる。</p>
耐久性	<p>□品確法 劣化対策等級3 3世代以上、住み続けることができる住宅とすることができる。</p>
その他	<p>■意匠設計にB-MOSを利用することにより、デザイン、設備仕様、構造等、設計段階でシミュレーションを何度も行えるので、意匠、構造において優れた住宅を提供することができる。</p> <p>■意匠設計にB-MOSのパース等を利用することにより、床、壁、天井、3D部品等、市販品の質感で建物完成時を想定できる画像等でプレゼンを行えるため建物完成後の苦情を防ぐことができる。</p> <p>□B-MOS VRを利用することにより、ソフトの専門的な操作も不要となり、仮想建物の中を詳細に見学できるので、建物完成後の苦情を防ぐことができる。</p> <p>■躯体構造が構造パースにより確認できるので設計時のミスを防ぐことができ、建物完成後の苦情を防ぐことができる。</p> <p>□B-MOS VRを利用することにより、躯体構造の複雑な梁組を事前に確認することができるので施工時の苦情を防ぐことができる。</p>

8. アフターメンテナンス等

本システムで提供するソフトウェア、サービス等については、「ビーモス優良住宅ネットに係わる覚書」に基づき実施する。

9. 設立年月日

1986年 2月10日

10. 供給エリア

全国

11. 親会社

なし

12. 加盟店数

0 社

但し、「B-MOSメンテナンス」の会員数：約3,000社

13. 供給実績

0 棟

250 棟 / 年 を 予定

14. 支援を受ける資格（入会資格）

「B-MOSメンテナンス」契約を締結していること

15. 支援を受ける条件（入会条件）

「ビーモス優良住宅ネットに係わる覚書」に同意すること

16. 入会金

なし

但し、本システムの利用には「建築業務推進システム ビーモス(B-MOS)」の必須設計支援ソフトの購入が必要となる。

17. 年会費

なし

18. その他の経費

○の中の数字は、供給システムの支援内容で記載したものを示す。

項 目	経 費
②必須設計支援ソフトの購入	有料 850,000円(税別)
③選択設計支援ソフトの購入	有料
⑩住宅型式性能確認書	有料
⑪施工チェックブック	有料
⑫木造住宅工事仕様書	有料
上記以外のもの	無料

19. 瑕疵保証について

なし

20. 完成保証について

なし

21. 問い合わせ先

株式会社 ハウテック (担当者: 浜野)

〒812-0011

福岡県福岡市博多区博多駅前3-28-6 YS博多ビル2階

TEL 092-473-0788

FAX 092-474-4180

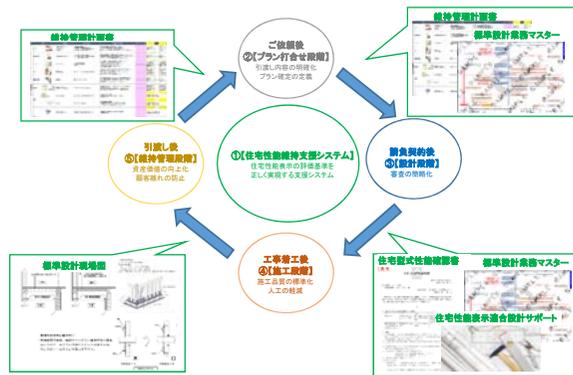
E-mail info@houtec.co.jp

木造住宅供給支援システムの概要

システム名：「住宅性能維持支援システム」
 供給者名：株式会社中央グループ

1. 供給システムの概要

- ① 本システムは、(株)中央グループへ事業者登録をした事業者が、劣化対策、維持管理計画を基本とした住宅性能表示の評価基準に適切に対応するための支援システムである。
- ② 本システムは、プラン打合せ段階にて(株)中央グループが提供する「標準設計業務マスター」を用いて事業者が施主に引渡し内容を明確にし、建物に対して間取り・サッシ位置寸法等を確定した後、請負契約を進めていく。その為、プランまたは仕様途中変更のリスクが極端に軽減できる。変更にあつた工期遅延のリスク回避も同様である。
- ③ 本システムは、設計段階にて(株)中央グループが提供する「標準設計業務マスター」を事業者が使用する。事業者は、(株)中央グループより(公財)日本住宅・木材技術センターが発行する事業者名の住宅型式性能確認書（劣化対策）（維持管理）の提供を受ける。劣化・維持管理・構造・断熱の施工内容について、物件毎に「標準設計現場図」を作成し使用する。
- ④ 本システムは、施工段階にて「標準設計ガイドライン」を事業者が物件毎に使用する。「標準設計業務マスター」、「標準設計現場図」を連携させることで現場での納材チェック、施工品質の標準化になり、結果的に無駄な作業が減ることで人工が軽減される。
- ⑤ 本システムは、維持管理段階にて「標準設計業務マスター」で定めた仕様により、「維持管理計画書」を作成する。その際、維持管理に必要な維持管理点検の内容、メンテナンス費用を、施主に説明し承認を得て請負契約を行う。また承認を得た「維持管理計画書」は引渡し時に納品する。それにより、住宅性能の価値について、事業者と施主の責任区分を明確にする。またしっかりとした維持管理を事業者が実行することで顧客離れを防止する。尚、事業者より(株)中央グループに維持管理点検代行サポートの依頼があった場合、(株)中央グループが維持管理点検を代行する。



2. 供給システムの内容

住宅の品質確保の促進等に関する法律の規定に基づき、住宅性能表示の基準に適合すること。

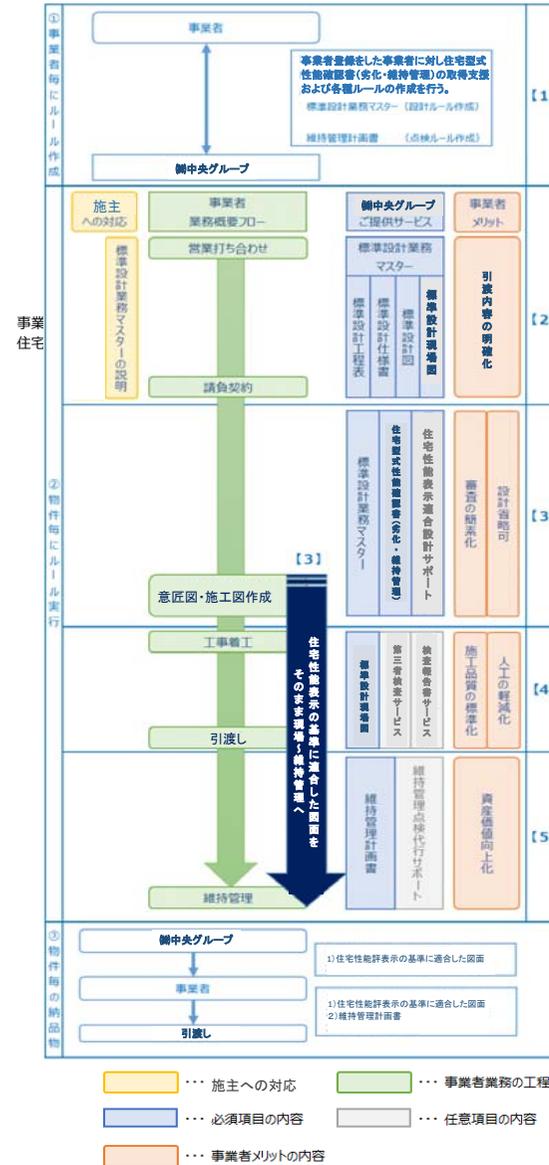
- ① 住宅性能表示基準
 - 耐久性・劣化対策等級2以上
 - 外壁軸組等の防蟻防蟻措置、土台の防蟻防蟻措置、浴室・脱衣室の防水、地盤の防蟻、基礎高さ400mm、床下の防湿・換気、小屋裏の換気 構造部材等
 - ・床下及び小屋裏の点検口設置
 - ・床下空間の高さは330mm以上
 - 耐震性・耐震等級2以上
 - 下記計算方法にて、耐震等級2以上を確かめる。
 - ・壁量、バランスのよい壁配置、床倍率、接合部の計算
 - ・鉛直荷重に対する横架材と基礎の計算
 - ・地震力、風圧力に対する基礎の計算
 - 維持管理・更新の容易性・維持管理対策等級2以上
 - 事業者は、(株)中央グループより(公財)日本住宅・木材技術センターが発行する事業者名の住宅型式性能確認書（劣化対策）（維持管理）の提供を受ける。
 - 省エネルギー対策
 - H28年度省エネ基準（U A 値・η A 値）
- ② 維持保全方法の基準
 - 構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分、「標準設計業務マスター」に記載ある仕様内容、地震時・台風時に臨時点検を実施する。劣化の状況に応じて維持保全方法について見直しをする。
- ③ その他提供サービス
 - 標準設計業務マスター作成
 - 住宅型式性能確認書（耐震、温熱環境）取得支援
 - 住宅型式性能確認書（構造躯体等の劣化、維持管理）取得支援
 - 建築確認申請設計サポート
 - 住宅性能表示適合設計サポート
 - 長期優良住宅認定取得支援設計サポート
 - 第三者検査サービス
 - 維持管理計画書作成サービス
 - 維持管理点検代行サポート
 - 品質研修会（営業、設計、現場、施工）
 - 長期優良住宅技術的審査料金団体割引

※上記に記載されている「●」は必須項目、「○」は任意項目です。

3. 供給システムの支援内容

	供給システム必須事項	供給システム選択事項	具体的な供給内容
営業関連	営業研修会		「標準設計業務マスター」・「維持管理計画書」の内容を理解してもらい、住宅性能の価値を、施主に説明可能とする研修会を行う。
設計関連	標準設計工程表作成		プラン確定の定義から工事着工までのルールを作成する。
	標準設計仕様書作成		住宅性能表示基準の仕様を確定する。
	標準設計図作成		意匠図に記載する情報のルールを確定する。
	住宅性能表示に適合（構造躯体等の劣化）（維持管理）	住宅性能表示に適合（耐震）（温熱環境）	住宅性能表示の適合に必要な設計図書、構造計算のサポートを行う。
	住宅型式性能確認書（構造躯体等の劣化）（維持管理）	住宅型式性能確認書（耐震）（温熱環境）	（公財）日本住宅・木材技術センターから発行され、事業者毎の住宅型式性能確認書を事業者へ提供する。
設計研修会		「標準設計業務マスター」を基に設計段階での物件毎のおさらいを行い、その事業者に対し問題点の共有や対策の提案を行う。	
現場管理関連	標準設計現場図作成		劣化・維持管理・構造・断熱の施工内容について、物件毎に作成し使用する。
	現場研修会	第三者検査サービス	「標準設計図」「標準設計現場図」を基準とした、6回の 「標準設計現場図」を基に施工、安全対策が実施されているのかをおさらいし、その事業者や職方に対し問題点の共有や対策の提案までを行う。
資材関連	標準設計仕様書の活用		納材された材料が正しい仕様であるか、現場にて確認業務を支援する。
施工関連	施工図の標準化		基礎伏図、設備配管図、矩計図などを作成することを標準化する。
	標準設計現場図の活用		「標準設計現場図」の施工内容を、「設計図書」に添付する。
	施工研修会	構造図に構造計算内容を記載	現場施工に必要な構造計算内容を、抜粋しプレカット図へ記載する。
維持管理関連	事業者は、(株)中央グループより(公財)日本住宅・木材技術センターが発行住宅型式性能確認書（劣化対策）（維持管理）の提供を受ける。		「標準設計仕様書」を基準とした、メンテナンス計画の提案を提供する。
	維持管理点検代行サポート		「維持管理チェックシート」を基に、点検を行い、その結果を報告書として事業者へ提出する。
その他		第三者検査サービス利用時の情報提供	「標準設計業務マスター」通りに設計がおり、 「標準設計現場図」を使って施工し、設計通りの建物であるかを「施工検査チェックリスト」を基に現場検査を行い、その結果を検査報告書として提出する。

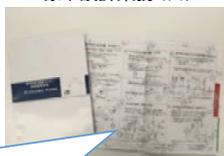
4. 供給フロー図



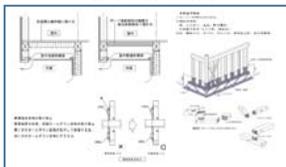
5. 供給フローの内容

- [1] (株)中央グループは、「NEG Webシステム 説明マニュアル」を基に事業者登録をした事業者に対し、(公財)日本住宅・木材技術センター発行の「住宅型式性能確認書（劣化対策）（維持管理）」取得の支援、「標準設計業務マスター」、「維持管理計画書」を事業者毎に作成し、ルール化する。
- [2] 事業者は、請負契約を行う前に、「標準設計業務マスター」内の「標準設計工程表」、「標準設計仕様書」、「標準設計図」、「標準設計現場図」の説明を行い、施主の承認を得て、請負契約を行う。
- [3] 事業者は「標準設計業務マスター」内の「標準設計工程表」、「標準設計仕様書」、「標準設計図」を使用し、意匠図と施工図を同時に完成させる。
(株)中央グループが選択項目の「住宅性能表示適合設計サポート」することで設計を省力化し、「住宅型式性能確認書（劣化対策）（維持管理）」を設計性能評価審査時に添付することにより、審査を簡素化する。また住宅性能表示の認定を受けた図面をそのまま現場にて使用する。
- [4] 現場では納材を、「標準設計業務マスター」を見て納材の自主チェックを行う。
事業者は、(株)中央グループより(公財)日本住宅・木材技術センターが発行する事業者名の住宅型式性能確認書（劣化対策）（維持管理）の提供を受ける。
検査報告書として、事業者へ改善報告を実施する。
- [5] 「標準設計業務マスター」で定めた住宅性能を基に、「維持管理計画書」を作成する。
これにより事業者は業務効率だけではなく、住宅性能を実現する為の維持管理点検、メンテナンス業務を行い、資産価値向上へ繋げる。
また事業者より選択項目の「維持管理点検代行サポート」の依頼があった場合、(株)中央グループが維持管理を代行する。

標準設計業務マスター



標準設計現場図



維持管理計画書



6. 生産面の支援内容

項目	支援の内容・効果
営業関連	●「標準設計工程表」「標準設計仕様書」「標準設計図」「維持管理計画書」を請負契約前に施主に承認を得て、計画通りに実行することにより、事業者の利益率が向上する。
設計関連	●「標準設計工程表」を作成する事により、施主、事業者、職方・関連業者と同じ情報が共有でき、工期遅延が軽減される。 ●「標準設計仕様書」を作成する事により、営業、設計、現場管理の各々の立場で、勝手に仕様変更ができなくなる。情報伝達ミスを根本的に防ぎ、施工ミスが軽減される。 ●「標準設計図」作成により、意匠図と施工図の定義を明確に確定できる。設計者毎で、意匠図と施工図の表現に相違が起こる事を防ぎ、施工ミスがなくなり、人工が軽減される。 ○(株)中央グループの「住宅性能表示適合設計サポート」を受けることにより、現場を考えた設計と経済設計が見込める。構造材、基礎などのボリューム検討が可能となり、資材と人工が軽減され、事業者の利益率が向上する。 ●(株)中央グループの「住宅型式性能確認書（劣化対策）（維持管理）取得支援」及び「住宅性能表示適合設計サポート」を受けることにより、住宅性能表示設計審査の簡素化になる。
現場管理関連	住宅型式性能確認書（劣化対策）（維持管理）の提供を受ける。
施工関連	●施工図の標準化により、事業者の設計図の指示ミスによる施工ミスをゼロにできる。 ○現場で使う図面（構造図）に構造計算内容を記載する事で、図面と現場の相違をなくし、正しい施工により、住宅性能を実現することができる。
維持管理関連	●「維持管理計画作成サービス」を受けることにより、「標準設計仕様書」で確定した内容が、「維持管理計画書」へ移行され、適切な維持管理点検、メンテナンス業務を行うことで、住宅性能表示の基準が満足される。 ○「維持管理点検代行サポート」では、「維持管理チェックシート」を基に点検を行い、その結果を事業者へ報告する。
その他	○「第三者検査サービス」を受けることにより、「標準設計図」、「標準設計現場図」「施工検査チェックリスト」通りに施工されているか、検査報告書にて事業者へ情報提供し、ロスや無駄の軽減ができる。

●：必須項目 ○：任意項目

7. 住宅性能等の向上

項目	性能向上等の内容
居住性	○設計図通りの現場、請負契約通りの住宅が引渡しになり、引渡し後も請負契約通りの住宅性能が実現できる。
構造安全性	○住宅性能表示基準内の、構造の安定にて、等級2以上を確保する。 (公財)日本住宅・木材技術センターが認定しているプログラム、福井コンピュータアーキテクト株式会社の「ARCHITREND ZERO 性能表示－構造 Ver1.0」により、構造の安全性を確認する。また、事業者には「ARCHITREND ZERO 性能表示－構造 Ver1.0」を随時導入促進を図っていく。
耐久性	●建物仕様毎に、「維持管理計画書」を作成する。換気扇、エアコンのフィルター清掃などの軽微なメンテナンスは、「維持管理計画書」を基に施主がご自身でも行え、施主自身の住宅資産を常時把握できるようにする。
施工性	●「標準設計業務マスター」によって、意匠図、施工図がルール化され、現場への指示ミスがなくなり、施工ミスと人工が軽減できる。 ●「標準設計業務マスター」にて、現場への指示が明確になり、「標準設計現場図」を活用し、職方の個人判断が無くなり、施工ミスや引渡し後のメンテナンス費用も軽減できる。
資材	住宅型式性能確認書（劣化対策）（維持管理）の提供を受ける。
その他	●「維持管理計画書」は、住宅性能を実現する目的で使用する。引渡し後は、維持管理計画書を基に維持管理点検、メンテナンス業務を行い、資産価値向上へ繋げる。

●：必須項目 ○：任意項目

8. アフターメンテナンス等

加盟店、契約期間、契約内容等については、木造住宅供給支援 認定システム「住宅性能維持支援システム」使用許諾契約書に基づき実施します。
また別途、公益財団法人 日本住宅・木材技術センターと木造住宅供給支援システムに関する約定書を交わり、認定システムの活用を図ります。

9. 設立年月日

2012年3月1日

10. 供給エリア

全国。
「NEG Webシステム」にて事業者登録、サポートに関する一連の業務（依頼、質疑、納品）を行うことで、新潟以外の遠方地域にもサポートを供給可能とする。

11. 親会社

株式会社エスロー・エージェント・ジャパン

12. 加盟店数

3社

事業者は、(株)中央グループより(公財)日本住宅・木材技術センターが発行する事業者名の

13. 供給実住宅型式性能確認書（劣化対策）（維持管理）の提供を受ける。

2棟（2018年12月時点）

14. 支援を受ける資格（入会資格）

(株)中央グループへ事業者登録をすること。

15. 支援を受ける条件（入会条件）

当システム内容を理解することを基本に、当システムで確定したルールに従い業務を遂行すること。
住宅瑕疵担保責任保険法人による保険制度への登録がされていること。

16. 入会金

なし。

但し、当システムの利用には「標準設計業務マスター作成」「住宅型式性能確認書（劣化対策）（維持管理）取得支援」「維持管理計画書作成サービス」が必要となる為、作成、支援の費用が別途請求となる。

17. 年会費

なし。

但し、取得した「住宅型式性能確認書」は、3年に1回更新が必要となる為、更新の費用が別途請求となる。
「住宅型式性能確認書」の内容を変更する場合、費用が異なります。事前に確認が必要です。

18. その他の経費

なし。

但し、「住宅性能表示適合設計サポート」「住宅型式性能確認書（耐震・温熱環境）取得支援」「第三者検査サービス」「維持管理点検代行サポート」などは、別途請求となる。

19. 瑕疵担保責任保険について

住宅瑕疵担保責任保険法人による保険制度を利用。

20. 完成保証について

完成保証加盟は強制なし。過払いしない仕組の提供のみを行う。

21. お問合せ先

株式会社中央グループ 担当：菅 雅裕
〒950-0954 新潟県新潟市中央区美咲町1-4-15 中央グループビル
TEL：025-288-0966 FAX：025-288-0976