

書式の標準化で審査料割引

ネットイーグル

住宅金融と組合せ住宅版SPA目指す

(製造小売り)

長期優良住宅は30%、エコポイントは70%引き

ネットイーグル(福岡市、祖父江久好社長)が日本モーゲーシサービス(II MS J、東京都、鶴澤泰功社長)などと共同で開発した工務店支援システムで、保険法人のハウスジューメン(東京都、仲田幸嗣社長)で適用される審査料の割引率が決定した。プレカットと連動するCADで申請のフォーマットを標準化したため、審査を大幅に効率化できることが割引適用の理由で、長期優良住宅の審査料金は30%、フラット35Sの適合証明検査料金は50%、エコポイント対象住宅証明審査料金は70%割引になる。住宅市場はフレキシブルな制度改正で構造変化にさらされている。両社は今回構築した審査システムを前提に、ネットイーグルの生産系CADシステムとMSJの建材エスクロシステムを組み合わせることで、リスクを防ぎながらコストを削減する新しい住宅生産インフラの構築を目指す。

割引はハウスジューメンに認定登録された設計サポートセンター

センターがネットイーグルのCADで印刷された図書で申請

の者が特徴だが、これまでは設計者や検査案件ごとに図面がばらばらで審査が煩雑なのが課題だった。同一のCADで書式を標準化できれば大幅に合理化できるため、今回の割引が可能になった。

祖父江社長は「プレカット工場には設計サポートの対価が得られなくなることを恐れる人がいるが、差別化とは何かを改めて考えてほしい。例えば1500円のユニクロのヒートテックが6000円だったら、自分ならミズノのバイオサーモを買う。だれでもできることは差別化にならない。6割が力振りのいわゆる見積りものの成約率を高めればプレカットは安くできる。部品化率を上げる設計をすれば住宅は安くなる。住宅が所有から利用になれば必ず金融が動く。住宅ローンが完成しないと実行されず、過払いを防がないとエスクロも完成保証もできない。この仕組みが完成すれば住宅ローンのつなぎ融資で資金調達できるようになり、住宅版ユニクロともいえる製造小売りが実現する。向こう5年間で普及させたい」と話す。

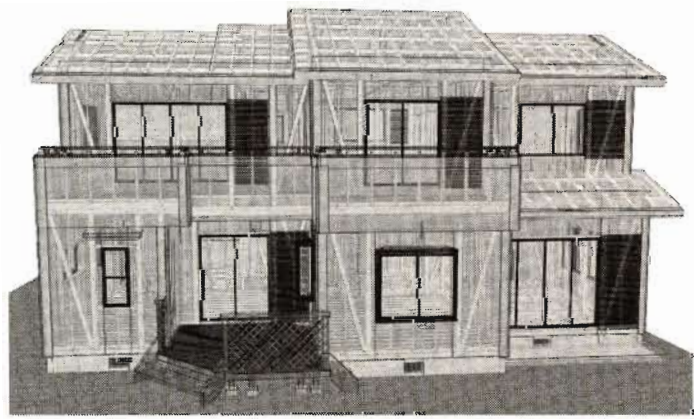
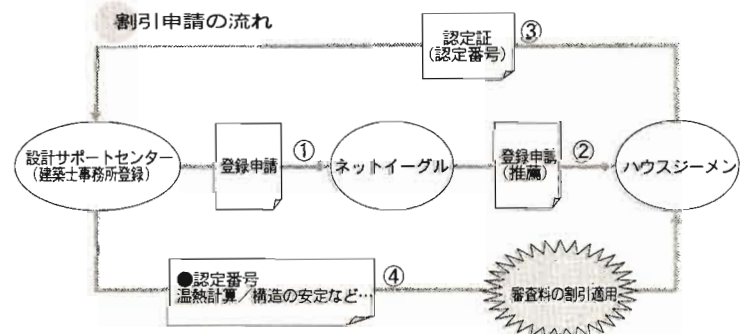
ハウスジューメン ネットイーグル設計サポートセンター 審査料の割引 (税抜き価格)

審査項目	割引価格	標準価格	割引額	割引率	審査料の割引	
					耐震等級2or3 構造の安定 計算書	温熱等級4 温熱計算書 (Q値μ値)
●エコポイント対象住宅証明書	9,000	30,000	21,000	70%	必須	必須
●フラット35S適合証明書	30,000	60,000	30,000	50%	必須 (どちらかを選択)	
●長期優良住宅の技術的審査(7項目) 劣化、耐震、維持管理、省エネ 住宅の規模、維持保全計画、資金計画 ※長期優良住宅適合証	38,000	54,000	16,000	30%	必須	必須
●性能表示(10項目)						
設計性能評価	30,000	46,000	16,000	35%	必須	必須
建設性能評価	60,000	102,000	42,000	41%		
合計	90,000	148,000	58,000	39%		

★ネットイーグル認定の設計サポートセンターの計算図書で申請した場合、上記の割引料金が適用されます。

ネットイーグルはプレカットのCADデータを生かしたソフト開発が強みで、これまで基礎から設計できる構造CADのほか、長期優良住宅(性能評価)に対応する耐震判定や省エネ判定向けのソフトを開発してきた。耐震判定では壁量計算やN値計算、偏心率計算、許容応力度計算のほか、スパン表に基づく梁せいの決定、直下率計算など多様なニーズに対応でき、省エネ判定では住宅の仕様と面積から熱損失係数(Q値)と日射取得係数(μ値)を自動計算し、基準を満たす合理的な断熱仕様を選択できる。ソフトは途中の計算には手を加えられないように設定され、結果はすべてプレカット

に反映されるため、データの改ざんや再入力で起こりがちなヒューマンエラーが防げる。計算結果が確かで、申請図面と現場施工の整合性を担保できることも合理的な審査に有効と判断された。ネットイーグルはかねて意匠設計を手掛ける工務店や設計事務所などでプレカット工場が申請サポートを担う設計サポートセンター構想を推進してきた。これまでは設計責任や費用対効果が読み切れず二の足を踏む企業も少なくなかったが、割引をテコにプレカット工場の新たな参入を促す。ネットイーグルとMSJは設計サポートセンターとワンストップの検査体制に住宅金融を組み合わせることで、新しい住宅生産システムを構築できると見ている。住宅の基仕様を規格化し、間取りや仕様を前定義(着工前に確定すること)型に変えて途中変更をなくせば、住宅ローンを担保にCADと検査で過払いなく出来高払いできるエスクロシステムを構築できるからだ。それは同時に最も安価で安全な住宅生産システムになる。性能評価が必要な長期優良住宅なら間取りや仕様の前定義が可能なこと、CADを軸に生産、検査、金融を融合した新しい工務店支援のインフラを整備し、このプラットフォーム上で住宅の企画開発が行える仕組みづくりを目指す。



実施設計CAD(ネットワークCAD)
OPEN-NET XBASE (エクスペース)
構造設計CAD(プレカットCAD)
OPEN-NET XSTAR (エクスター)

瑕疵担保履行法、長期優良住宅促進法
次代はプレカットから設計サポートセンターへ

ネットイーグル株式会社

URL: <http://www.neteagle.co.jp/>



■本社
〒819-0001
福岡県福岡市西区小戸3-54-50
TEL: 050-3536-5961 (IP電話)
FAX: 092-882-7556

■中部テクノセンター
〒483-8213
愛知県江南市古知野町朝日165番地ナガタニビル3階
TEL: 050-3538-0221 (IP電話)
FAX: 0587-53-8830

■東京CADセンター
〒108-0014
東京都港区芝4丁目3番7号エムジー田町ビル2階
TEL: 050-3537-8851 (IP電話)
FAX: 03-5443-3800