

COLUMN

時流を 読む

#12

住宅はAmazon化できるか

BIMが迫る建材流通革命

文：MSJグループ代表 鵜澤 泰功

BIMとは、3次元建築情報のデジタルモデル。住宅の設計・施工工程を効率化する革命的なツールとして、本コラムでも取り上げてきましたが、今回は視点を変えて、BIMがもたらす「情報の非対称性」の解消について考えます。

縦割りの業界構造が究極の情報格差を生む

住宅は、情報の非対称性が極めて高いブラックボックス商品です。設計・施工、建材・流通など多岐にわたる専門業種が存在し、業種ごとに異なるロジックと商習慣により動いており、情報は各所で分断されています。業者同士ですら情報共有は極めて限定的。最終消費者に届く情報は、氷山の一角にも及びません。こうした構造が、住宅を「良し悪しの見えない商品」にしている最大の要因なのです。

BIMの真価は「膨大な情報の可視化」にあり

しかし、BIMはこの情報格差を埋める力を持っています。BIMは単なる3Dモデリングにとどまらず、建材のひとつひとつをデジタルパーツ化し、仕様・寸法・原価までもデー

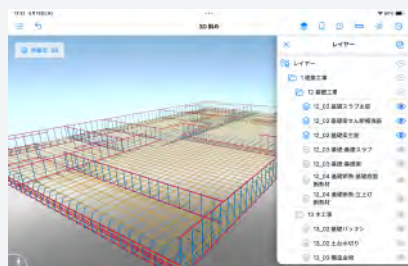
タ化して埋め込みます。「何円のコネクター、どこで何本必要なのか」といったレベルまで正確に情報を可視化し、ブラックボックスの極みである住宅においても、情報の非対称性を無くしてしまう。これがBIMの本質なのです。

既得権益を揺るがす「建材流通革命」の実現へ

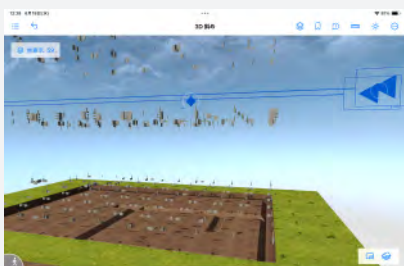
情報の非対称性は、情報優位にとっては好都合であり、しばしば既得権益の温床となってきました。ムダ、中間マージン、形骸化した役割分担…。住宅産業はこうした既得権益というコストが膨れ上がり、限界を迎えています。この現実、BIMはくさびを打ち込む存在です。消費者自身が、プレカット工場や建材メーカーに直接発注する——そんな中抜きモデルが、いよいよ現実味を帯びてきました。

Amazonが流通革命を起こしたように、住宅産業にも同じ風が吹き始めています。決して簡単ではありませんが、BIMを活用した情報開示と流通の最適化こそ、住宅業界を根本から変える鍵になると、私は確信しています。

BIMには膨大な情報が埋め込まれ、情報の非対称性を解消



BIMは工程毎に情報がレイヤー分けされており、必要な部分だけ表示することが可能。写真は、基礎鉄筋のみ選択した状態。本数・配置などが詳細に分かる



構造金物の表示画面。すべての金物にも情報が埋め込まれ、クリックし詳細を呼び出すことが可能



石膏ボードの詳細表示。品名・売価・原価や専用釘の情報まで可視化される

※ BIMソフト「ARCHICAD」を使用した戸建住宅のBIMモデル

住宅品質アナリティクスのパイオニアとして 「監査×IT」で施工品質にコミット

NEXT STAGEは、木造の品質監査ソリューション業を行うハウスジーマン取次店です。小村 直克社長(写真右)と中村 恵治取締役(中央)、ソリューション部の小村 龍之介部長(左)に事業の強みなどを伺いました。



一創業の経緯について教えてください

小村(直) 創業以前はハウスメーカーや建材商社に勤め、数多くの施工現場を見てきました。当時は残念ながら施工品質に対する意識も低く、正しく施工されているとは言い難い現場が大半で、業界全体で施工管理体制を変えていく必要があると強く感じて創業したんです。最初は施工のファクトデータを集めるところから始めようと、2007年に木造住宅の第三者検査サービスを開始しました。

一順調に成長を続け、この度東証に上場もされました

小村(直) 一時は、IT投資を加速したタイミングとコロナ不況が重なり苦しい時もありましたが、木造住宅の品質管理というニッチにこだわり地道に深掘りしてきた結果、類似会社がない独自のポジションを築くことができました。現在は品質監査のビッグデータを活用し、製造プロセスを改善するコンサルティングに近い業態になっています。

一貴社サービスの特徴を教えてください

小村(直) 品質管理に欠かせないのが、PDCAサイクルの考

え方。当社ではこれに基づきサービスを提供しています。

Plan(計画)にあたるのが、ビルダーごとの目標基準をマニュアル化する「標準施工手引書」の作成で、今や大手ハウスメーカーやFC本部の殆どに導入され、業界のスタンダードになりました。次に施工というDo(実行)のプロセスを経て、当社が行うのがCheck(評価)。ビルダーの目標基準に適合しているかを監査し、結果をデータ化。IT技術を使ってヒト・モノの両面から問題点を分析していきます。

中村 当社の品質監査により現場が可視化され、ショックを受けるビルダー経営者も少なくありません。しかし大切なのは、最後のAction(改善)のプロセス。当社は分析結果をふまえて問題改善を提案し、技術者向けの教育プログラムを提供するなど、品質向上の達成に向けたコンサルティングを行い、第三者としてビルダーに伴走します。

一ハウスジーマンでも住宅瑕疵保険の現場検査を行います が、貴社の品質監査は目的が異なるんですね。

小村(龍) はい。瑕疵検査はあくまで保険の付保を目的に、法定基準に適合しているかを見ます。それに対し、当社の品質監査は品質を担保することが目的。ビルダーの目標基準に適合しているかを確認し、もし住宅の製造プロセスに問題があれば改善を行います。これを繰り返すことで、品質を担保できる施工体制ができていきます。

後編では業界動向やハウスジーマンとの取り組みなどについて伺いました。Webでご覧ください



株式会社NEXT STAGE ● 本社所在地:大阪府大阪市 ● 設立:2006年 ● 事業内容:住宅品質ソリューションサービス事業 ● 売上高:年間約11億円 ● 従業員数:58名 ● 上場市場:東証プロマーケット市場

デジタル版のご案内

Webでも記事をご覧ください

<https://mirai.msj-group.jp/>

未来通信 DIGITAL
For Innovation of the Housing Industry



MSJ GROUP
Housing for next

MSJ Mortgage Service Japan Limited
日本モーゲージサービス株式会社

MSJ 株式会社 住宅アカデミア

株式会社 ハウスジーマン

JGK 一般社団法人 住宅技術協議会