

住宅履歴情報の連携活用方法の研究

財団法人ベターリビング
サステナブル居住研究センター
西本 賢二

お話しすること

- I. 住宅履歴情報整備の背景
 - ・日本の住宅ストックの課題
 - ・情報の非対称性の解消
 - ・なぜ連携活用が必要か
- II. 住宅履歴情報の連携活用①
 - ・住宅履歴情報の蓄積・活用の指針
- III. 住宅履歴情報の連携活用②
 - ・住生活関連サービスにおける活用
(新規サービスの創出)
- IV. 連携活用の推進に向けた課題

I.住宅履歴情報整備の背景

住宅の寿命と国民の住居費負担

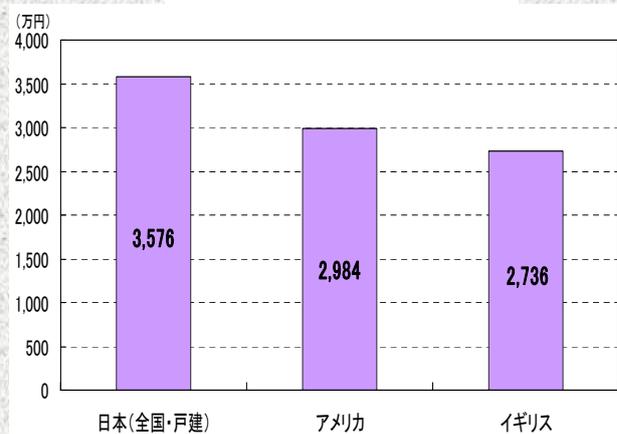
- ◇我が国の滅失住宅の平均築後経過年数は、約30年と、欧米諸国に比べ短い。
- ◇新築住宅価格(土地代含む)は、アメリカの2割増、イギリスの3割増。
(新築住宅が滅失するまでの期間が短いため、単純な比較以上に国民の住居費負担が重い。)

【滅失住宅の平均築後年数の国際比較】



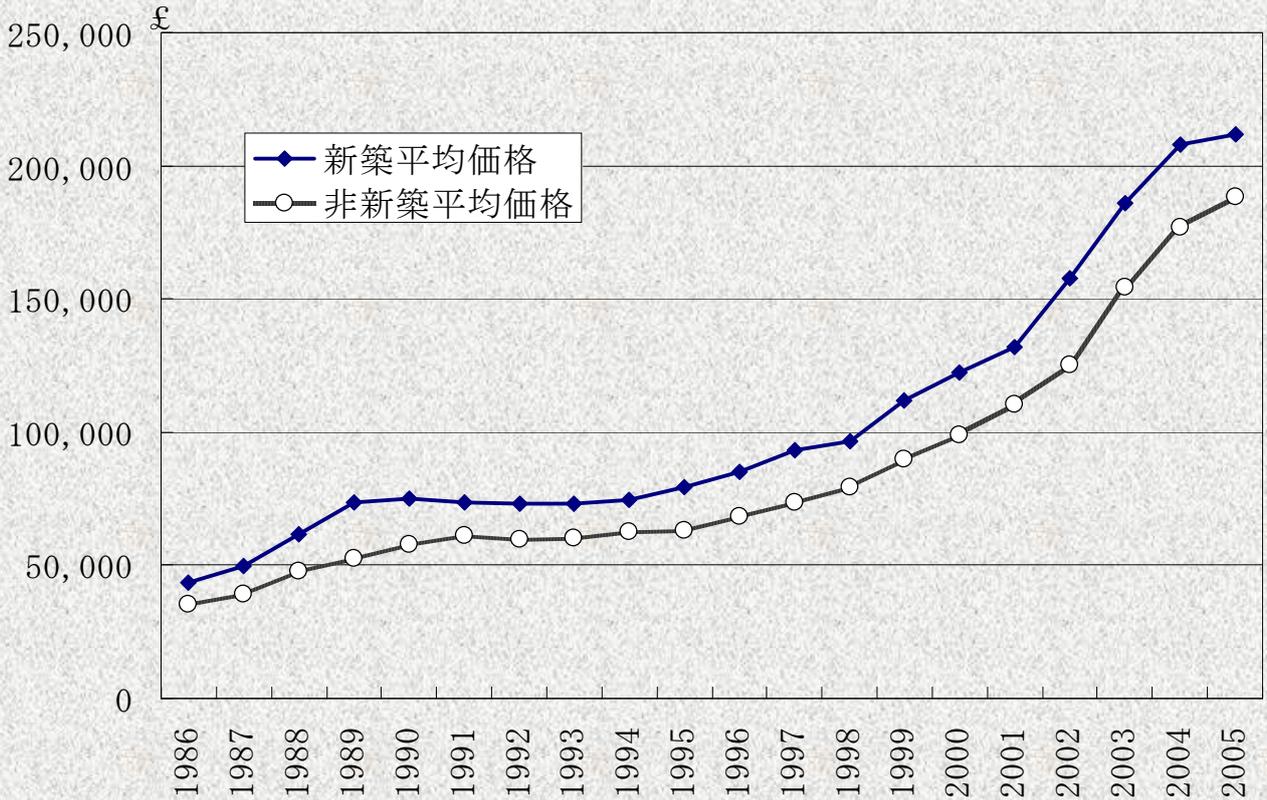
(資料)○日本:住宅・土地統計調査(1998年、2003年)
○アメリカ: American Housing Survey (2001年、2005年)
○イギリス: Housing and Construction Statistics (1996年、2001年)

【新築住宅価格の国際比較】

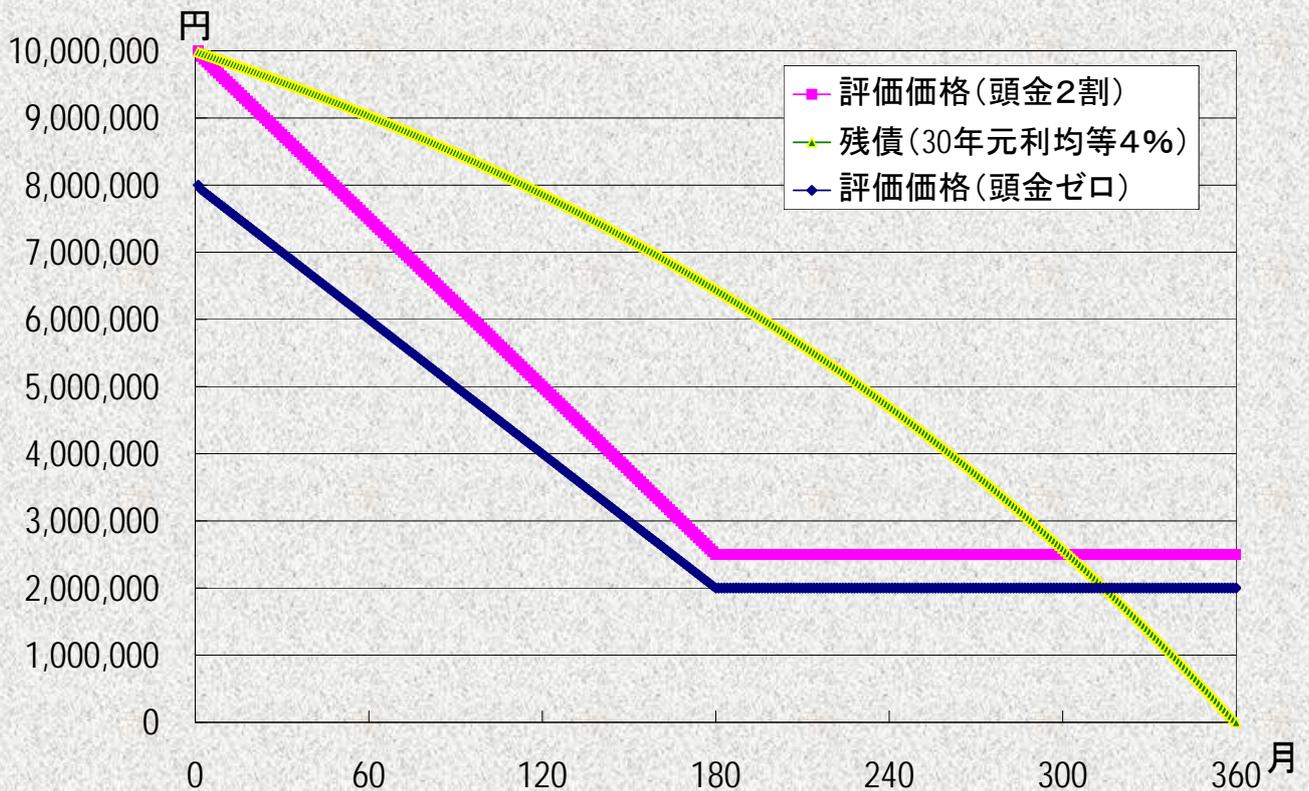


(注)日本及びアメリカは2004年、イギリスは2002年の数値

英国における住宅価格の推移



住宅購入者の抱える潜在リスク試算例 住宅ローン残債と家屋評価価格の乖離



- 国際的にみて住宅が短寿命である
- 住宅ローン残債と住宅建物資産価値の間に逆ざやが生じている



- 居住の安定及び資産価値の安定を実現しなければならない(我々は「貧困トラップ」にはまりこんでいる)



既存住宅(上屋)の価値を評価し、
市場を形成するしくみの構築が必要

素性の知れない住宅は不安
(レモン市場の原理)

情報の非対称性の解消

- ・レモン＝質の悪い中古車（米国の俗語）
- ・「レモン」の市場：品質の不確実性と市場メカニズム：
ジョージ・アカロフ（米国）1970
財やサービスの品質が買い手にとって未知である
ために、品質の高い商品が出回らない市場

『売り手と買い手の間に情報の非対称性があると、
品質の高い財やサービスは買い手にとって「果たし
てそれだけの価値があるのか？」を判断できる材料
がないため市場流通しない』

情報の非対称性の解消

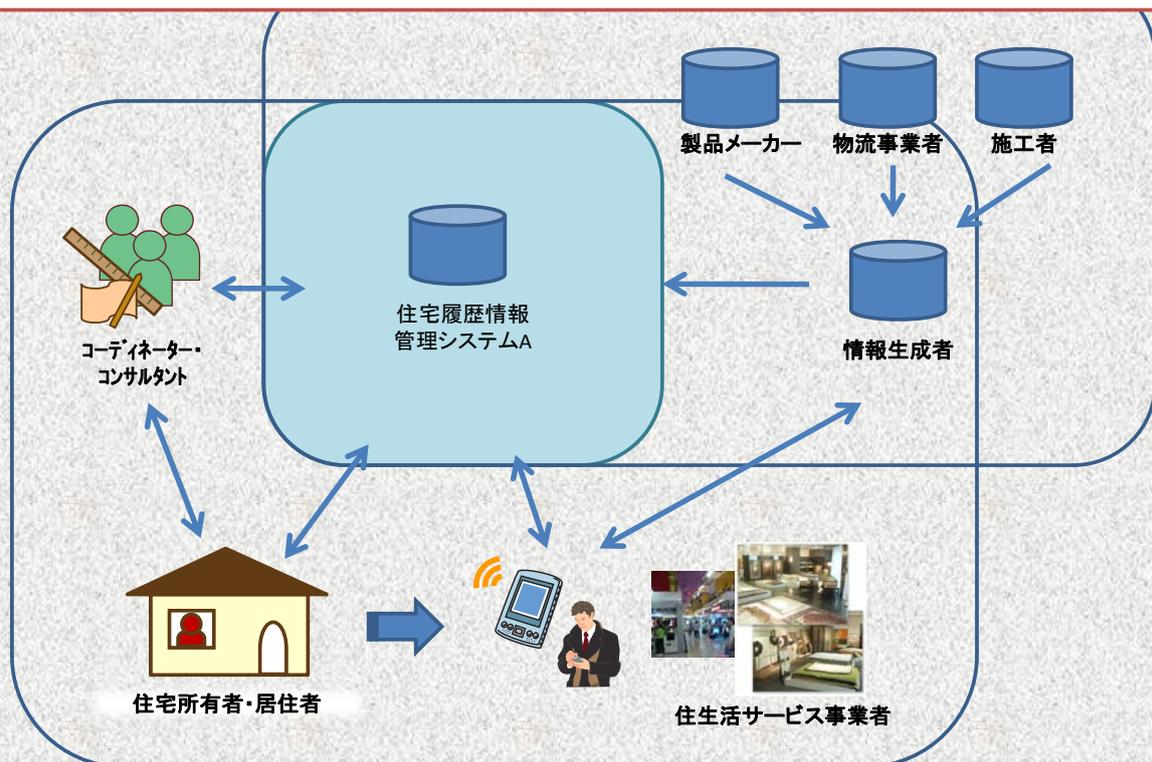
日本に良質な中古市場を形成するためには
情報の非対称性の解消が必要



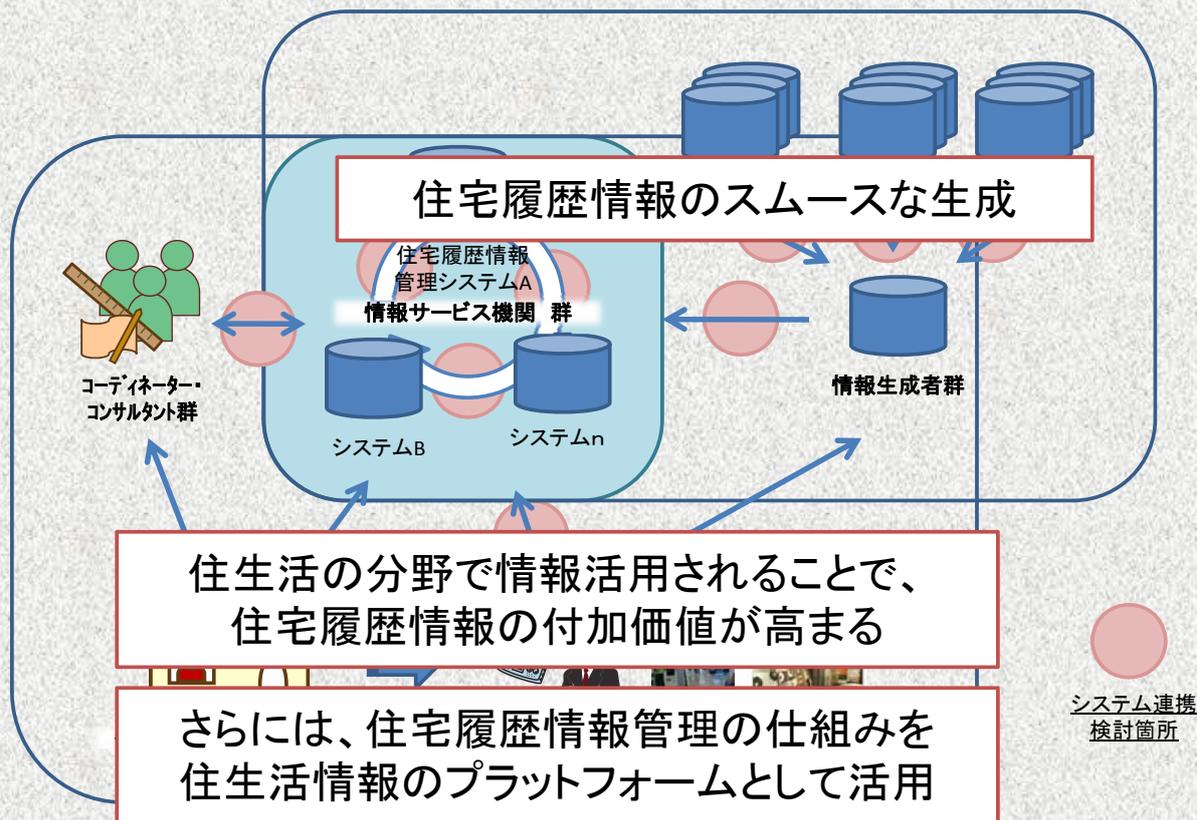
住宅履歴情報の蓄積・活用が必要

なぜ、連携活用が必要か？

住宅履歴情報の蓄積・活用は多くの主体が関係しあう仕組み



なぜ、連携活用が必要か？



Ⅱ.住宅履歴情報の連携活用①

住宅履歴情報の蓄積・活用の指針

平成19～21年度に住宅履歴情報整備検討委員会が設置され『住宅履歴情報の蓄積・活用の指針』を策定

→ 住宅履歴情報管理サービスの運用がスタート



住宅履歴情報サービス機関が集まり「一般社団法人 住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会」が平成22年5月10日に設立(平成23年4月現在、51社が加盟)

住宅履歴情報の蓄積・活用の指針

蓄積・活用のあり方

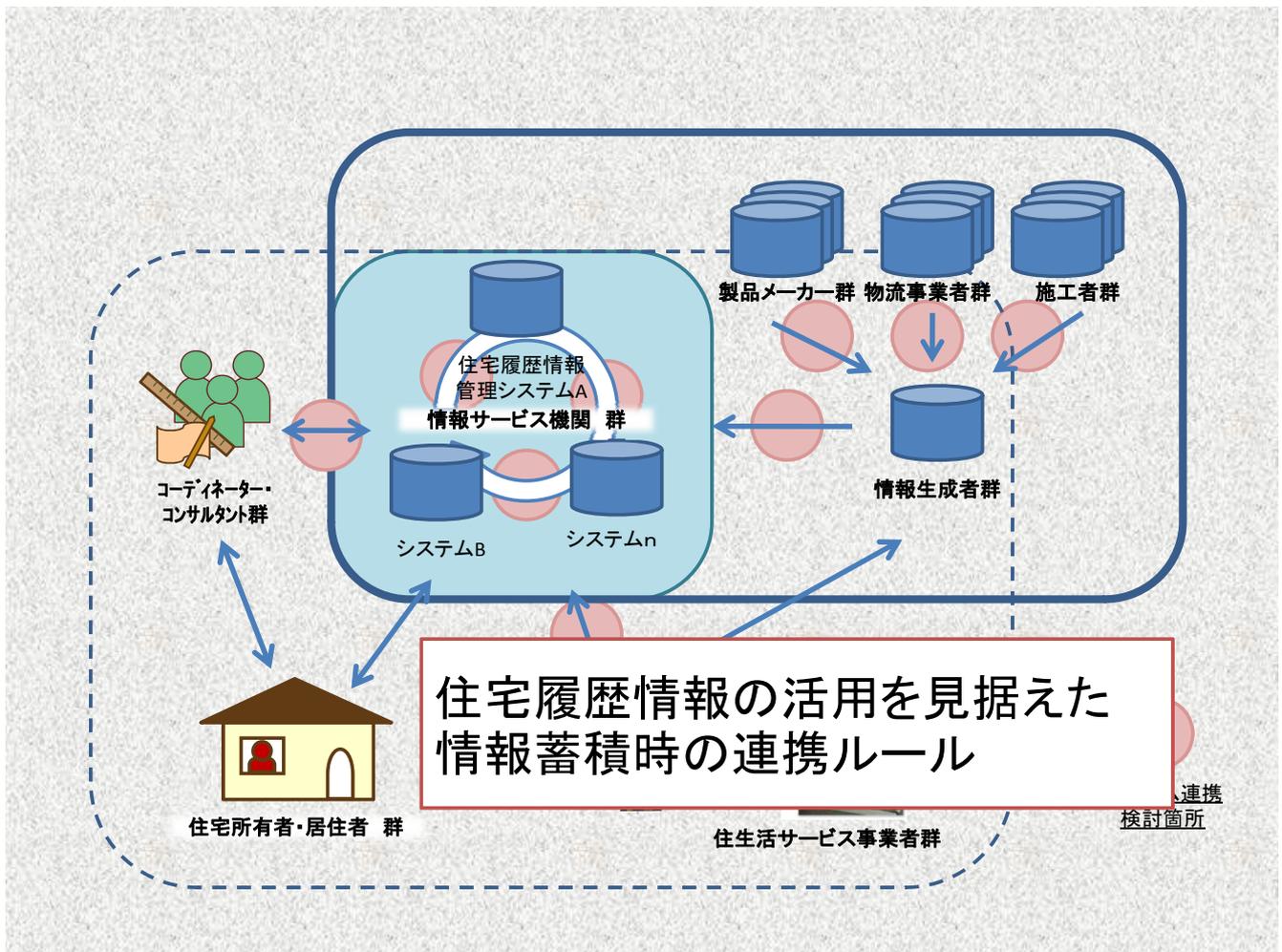
- 1 理念
- 2 用語の定義
- 3 住宅履歴情報の帰属の原則
- 4 目標
- 5 各主体に求められる役割

情報サービス機関に関する共通の仕組み

- 1 情報サービス機関が対象とする住宅
- 2 情報サービス機関の基本原則
- 3 情報サービス機関の基本ルール

住宅履歴情報の
基本的な考え方を整理

情報サービス機関として
業務を行う際の
共通のルール

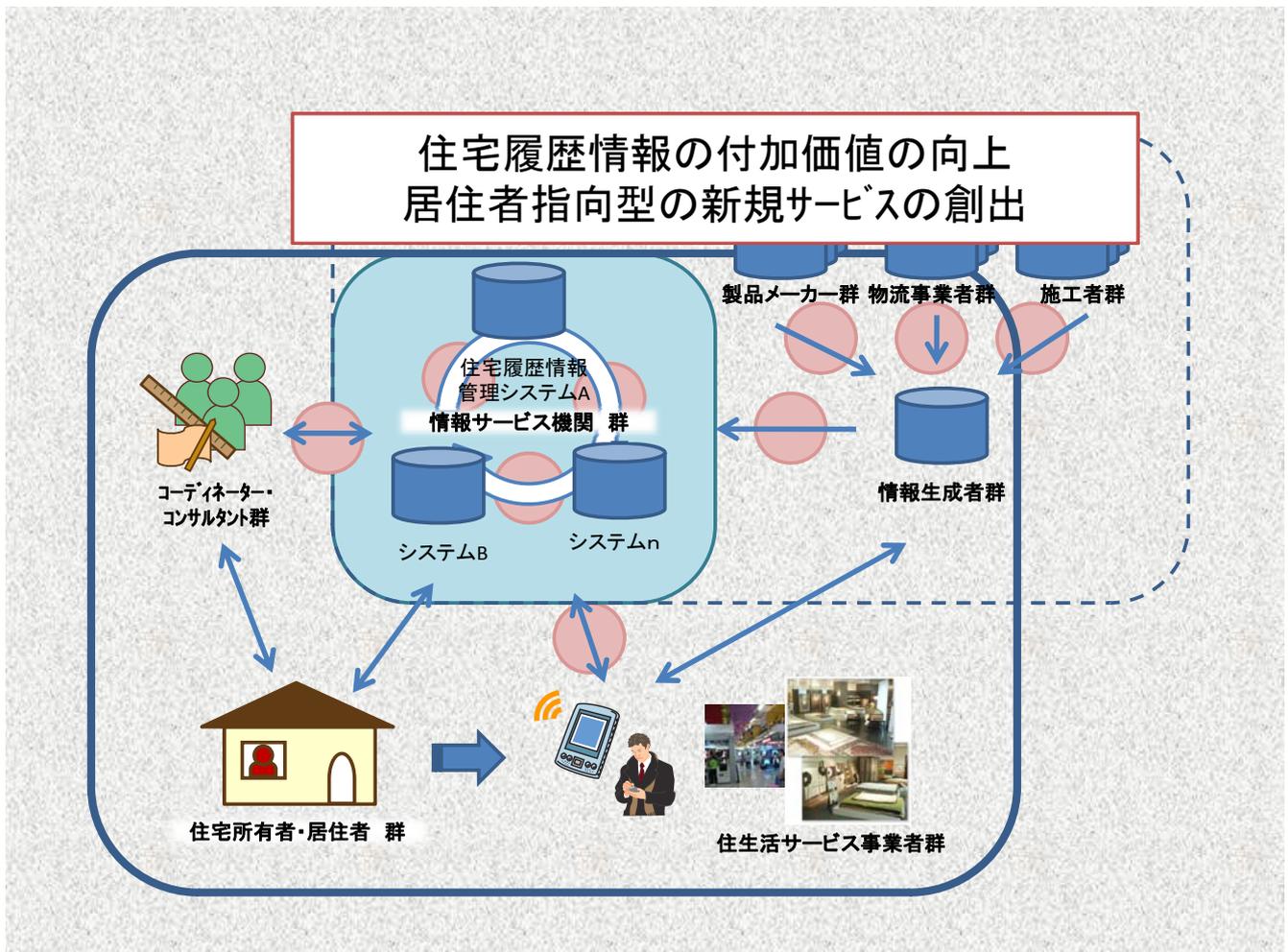


住宅履歴情報運用の基本ルール

(情報サービス機関の基本ルール)

- ルール 1 対象の住宅が特定できること
- ルール 2 情報項目を標準形に基づき蓄積すること
- ルール 3 共通化された用語を用いること
- ルール 4 セキュリティを確保していること
- ルール 5 虚偽情報登録への対策を講ずること
- ルール 6 確実な情報蓄積を担保する仕組みをもつこと
- ルール 7 情報提供のルールを定めること
- ルール 8 住宅履歴情報の保管・継承・削除等のルールを定めること

Ⅲ.住宅履歴情報の連携活用② 住生活関連サービスにおける活用



a. エネルギーマネジメント系

スマートグリッド(次世代送電網)による地域・住宅の範囲でグリーンエネルギーを活用及びエネルギーマネジメントを行う事業者が、住宅履歴情報を利用する可能性について調査

b. 耐久消費財(家具・家電)のマネジメント

- ①家具・家電などの購入時の情報活用
 - ②リコール発生時の対応の仕組みの共有化
- を想定し、住宅履歴情報を利用する可能性について調査

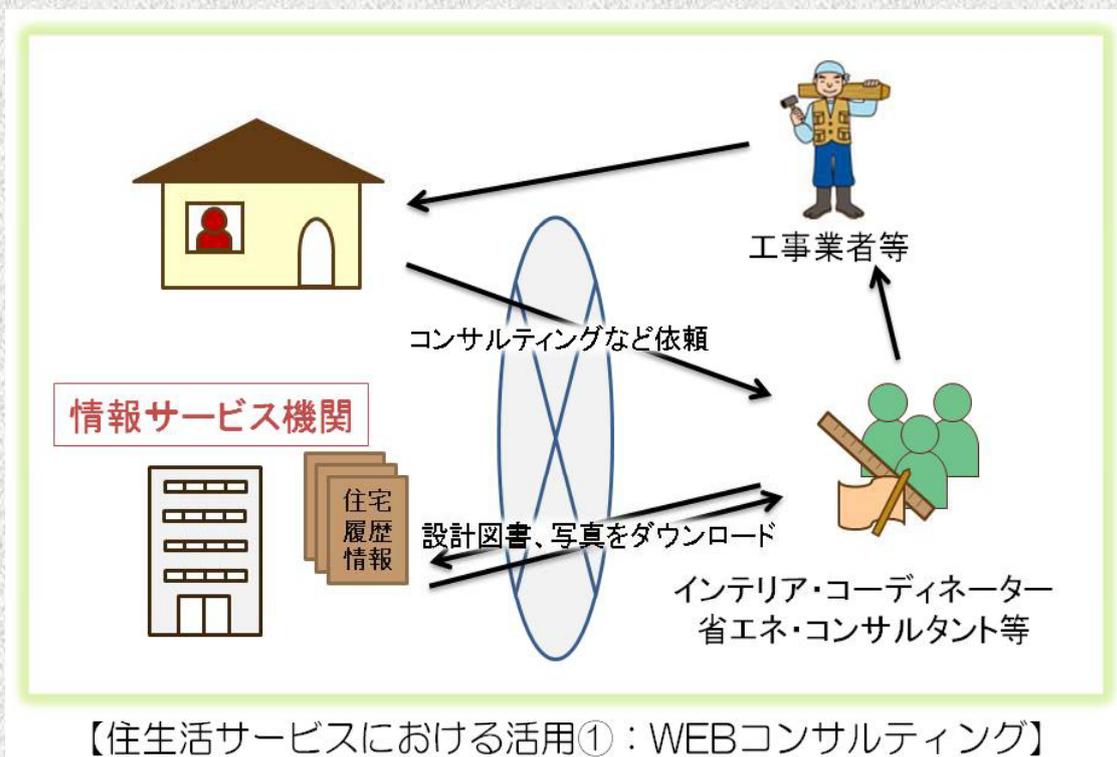
c. 高齢者介護サービス

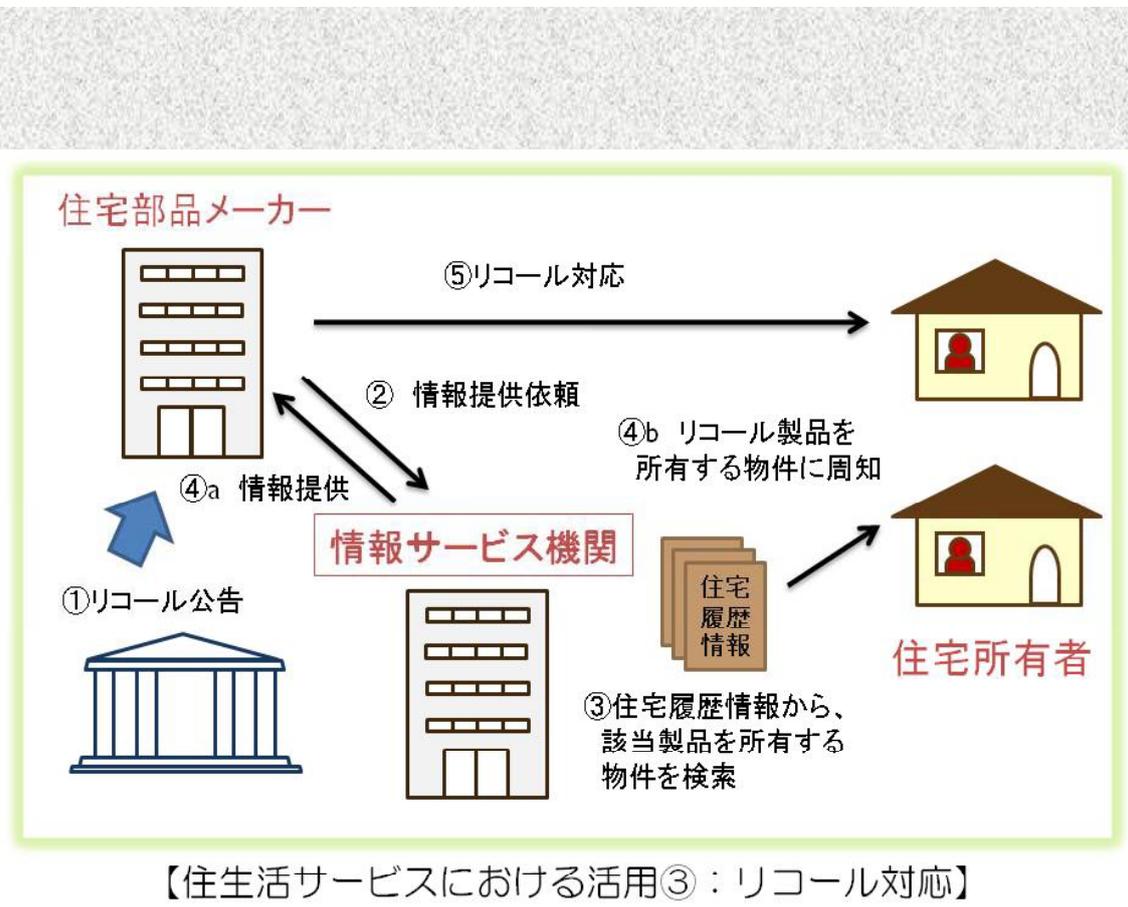
- ①バリアフリー改修時のコンサルティング
- ②見守りサービスとの連携

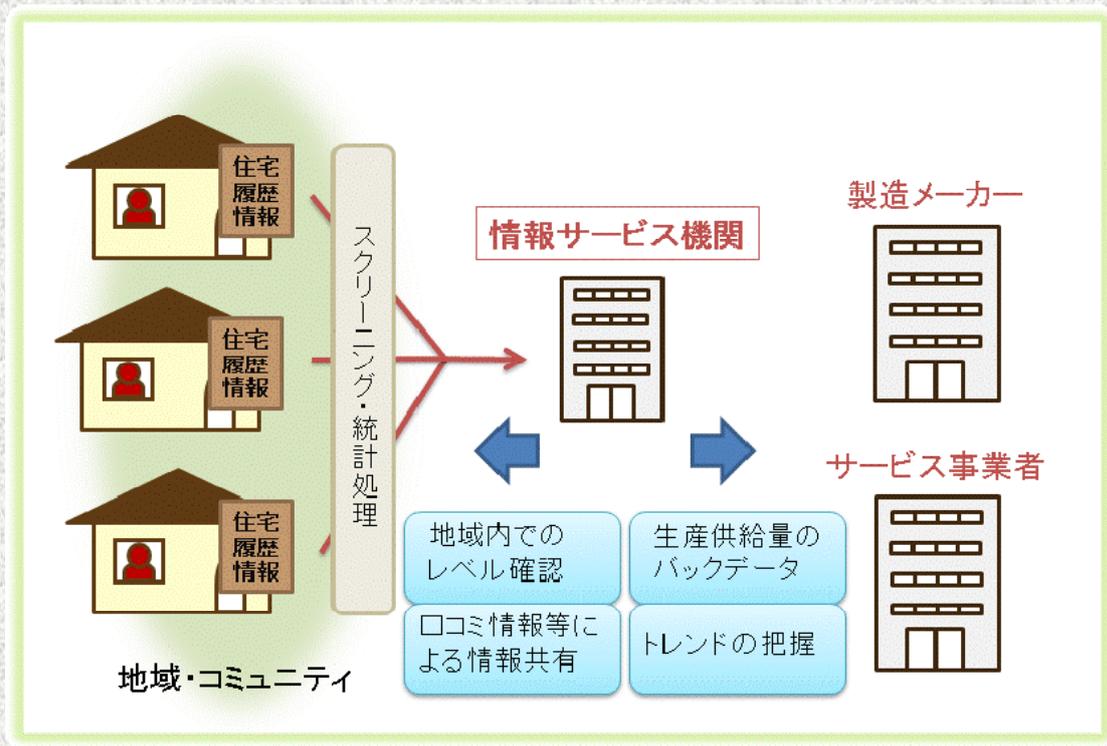
d. 引っ越しサービス

転居先家具配置サービス、搬入同線の確保

など







【住宅履歴情報の活用④：統計データとしての活用】

IV. 連携活用の推進に向けた課題

連携活用の推進に向けた課題①

連携モデルの構築

- ・住生活サービス事業者との意見交換を進め、サービス・シナリオを構築

(なにができるのか？特に一般ユーザにとって)

- ・情報価値の評価(いくらになるのか？)

住宅履歴情報蓄積・活用PR

- ・住生活サービス事業者や一般ユーザに向けたPR

住宅履歴情報蓄積活用推進協議会の活動と連携

連携活用の推進に向けた課題②

多主体間(居住者を含む)で情報活用できる環境の構築

- インターオペラビリティ(相互運用性)の向上が必要
データ項目や用語の標準化
情報のセキュリティーの確保 など