

住生活サービスとの連携による住宅履歴情報の価値向上について

住宅履歴情報	住生活サービス	システム連携	正会員	○西本賢二* ¹	正会員	深尾精一* ³
			同	齋藤茂樹* ¹	同	野城智也* ⁴
			同	鈴木昌治* ²		

1.はじめに

本研究は、住生活関連サービス事業者や地方自治体が住生活サービスを行うにあたり、住宅履歴情報を幅広く活用する手法の提案を行うことにより、住宅履歴情報及び管理システムの付加価値を高め、住宅履歴情報の普及につなげることを目的としている。

2.研究の方法

住生活時における住宅履歴情報のサービス活用が期待される主体に対し、聞き取り調査を実施する。調査にあたっては、住宅履歴情報を ICT 上で連携活用するパターン及び想定される個別のサービスとの連携シナリオを作成し、それを基に実効性や課題について聞き取りを行う。さらに、ヒアリングの結果から住生活サービスの中で住宅履歴情報を流通させるために用意すべき、情報サービス機関共通の情報項目や運用ルールのあり方などについて考察を加える。

3.ヒアリング調査の概要

(1) 調査対象及び意見交換シナリオ

ヒアリング調査の対象及び意見交換の基となる住宅履歴情報の意見交換シナリオの概要を表1に示す。

ヒアリングは、都道府県・政令市等の地方自治体の住政策や街づくり・防災などに携わる方々、エネルギーマネージメントやロジスティクスに関連する IT ソリューシ

ョン系の事業者、日用品や家具・家電など耐久消費財の販売を行われているホームセンター、高齢者の在宅介護や見守りサービスを行われている介護関連サービス事業者など、多岐にわたる主体を対象として実施した。

ヒアリングにおけるベースとなるテーマ（住宅履歴情報の活用手法・サービスメニュー）は、意見交換シナリオとして其々用意し、それを基に住宅履歴情報活用の魅力や可能性、活用にあたっての課題などについて聞き取りを行った。

(2) 聞き取り調査結果の概要

聞き取り調査結果の概要を表2に示す。この表では、調査の中で意見交換を行った連携活用方法毎に、関連する事業（表1の事業内容）との対応関係及び得られた主な意見を取りまとめている。

聞き取り調査の結果、各種の住生活サービスにおいて住宅履歴情報を活用するそれぞれのシナリオや手法の有用性・可能性については、大凡肯定的な意見を得ることができた。

また、住宅履歴情報及び情報システムを連携活用する手法として、次のパターンが抽出された。

- ①サービスの遂行にあたり建物の情報を利用する連携
- ②住宅履歴情報と一緒に情報管理する連携
- ③住宅履歴の仕組みと相乗りして、顧客との関係を作る連携
- ④住宅履歴の ID を用いて、物件・顧客の特定をする連携

表1 調査対象及び意見交換シナリオ

調査対象		事業内容	意見交換シナリオ
地方自治体 (都道府県・政令市)	4都府県 1政令市	①-1 住宅政策、まちづくり、 ①-2 温暖化対策、 ①-3 防災 など	・住宅性能、トレンド等の把握（統計データ活用） ・緊急救助支援（間取り情報の入手） ・防災対策情報の蓄積 など
	ITソリューション 構築事業者	システム構築 ②-1 HEMS・CEMSシステム構築、 ②-2 ロジスティクス（引っ越し、 宅配事業など） など	・位置情報としての共通ID（住宅履歴ID）の活用 ・各種カードシステムとの連携活用 ・引っ越し時の見積もり作成、間取り提案サービス など
ホームセンター	3事業者	③-1 日用品、家具・家電など耐久消費財の小売 ③-2 住宅の維持管理・リフォーム事業 など	・購入現場における住宅・住宅設備情報の入手（仕様確認） ・交換部品の情報入手 ・顧客との継続的な関係構築 など
	介護関連サービス 事業者	④-1 在宅介護、高専賃コンサル タント ④-2 見守りサービス など	・見守りサービス用のセンサー設置検討 ・モニタリング情報の蓄積・閲覧のツールとして活用 など

4. 聞き取り調査から得られた住宅履歴情報の連携活用における課題

以上の聞き取り結果から得られた住宅履歴情報の連携活用の実現に向けて想定される課題などについて下記に示す。また、課題と関連する連携活用方法との対応関係を表2の「連携ポイント」に示している。

a. オープンな仕組みの構築

不特定多数の主体が、それぞれの別の活用シーンで住宅履歴情報を活用することを可能にするためには、情報項目・形式・言語の共通化が求められる。

一方で、設計者や施工者など情報を生成する側が、これまでの慣習を著しく変えたり、生産効率を落としてまで情報の共有化のための対応をとるのは現実的では無いと考えられる。

例えば、当面は住宅履歴情報が有するフェースシートや共通のインデックスを整備し、段階的な共通化を進めることが必要であると考えられる。

また、製品の型式やシリアルのかかれ方や表示のされかた等について製品メーカー等の情報生成者に対して情報の共通化を働きかけていくことも必要である。

b. 経済的情報価値の考え方の構築

現在、住宅履歴情報が活用され、その対価として情報が価値を有するといった考え方は根づいていない。住宅履歴情報を蓄積するインセンティブを持たせるためには、情報流通の中で情報が価値を持ち、活用された場合なんらかの形で対価が得られるスキームを有しておくことが必要であると考えられる。

c. 他の情報システムとの連携に向けた取り組み

サービス事業者が有する顧客管理システム等において、住宅履歴情報が持つ共通 ID（ユニーク・コード）をキーとしたシステム連携を図り、顧客に対する新たなサービスの提供や業務効率の向上といった、連携スキームを構築していくことが求められる。フィージビリティ・スタディを通して、その有効性をアピールしていくことが必要と考えられる。

d. 個人情報保護への対応

「住宅」の情報と「住まい手」の情報の整理・切り分けを明確にし、予め想定される情報活用シーンに沿った情報利用規約の整備が求められる。

e. 要求されるシステムの即応性・情報の質（第三者性）、への対応

住宅履歴情報を活用する側によって、求めるシステムの即応性や情報の正確さ、情報の細かさが異なるため、

表2 聞き取り調査結果概要

連携活用方法	関連する事業	意見交換概要	連携ポイント
位置情報としての共通ID（住宅履歴ID）の活用	①-1 ①-2 ②-1 ②-2	物件の位置情報として活用が期待できる 引越先への情報が入手できれば転送サービスが確実に行える	a, c d
リコール対応	②-2 ③-1	リコール対象品の回収 ・住宅履歴情報でリコール製品の所在がわかるのであれば効率が飛躍的に上がる ・引越時に顧客の持つ製品を登録することも考えられる	a, b e
各種カードシステムとの連携活用	②-2 ③-1	住宅履歴情報の共通IDとポイントカードを連携させることに可能性を感じる →より行き届いたサービスの構築	a, b c, d
顧客との継続的な関係構築	③-1 ③-2	顧客情報と住宅履歴情報の連携を高めて、ホームセンターのコンシェルジェになることが可能	a, b d
購入現場における住宅・住宅設備情報の入手（仕様確認）	③-1	消耗品・交換品の購入支援について →消費者が簡単に分かるようになるのであれば、有効である ・消費者の購入履歴が残っていれば尚良い（仕様確認） ・建築時の仕様書（水道、ガス、電気、鍵など）があると有効と思われる	a, b e
引越時の見積もり作成、間取り提案サービス	②-1	現地見積りがなくなると価値はある ・図面のみでは利用価値は少ない ・家具のサイズ・量や搬入の方法を判断するための高さ情報が必要	a
防災対策情報の蓄積	①-3	・住宅用火災警報器の設置情報が必要 ・家具の転倒防止措置など、家庭内での対応が記録されることは良いこと ・火災後の火災調査報告書の作成や防災証明書を発行する際のデータとして活用できる	a
緊急救助支援（間取り情報の入手）	①-3	・災害発生時の居住者救出は人命にかかわることなので重要であるが、極めて迅速な対応が求められる	e
警備サービス、見守りサービスの開始、センサー設置検討等	④-1 ④-2	警備を始める段階に図面（平面図）は必要 開口部は現場で確認する必要がある（掃き出し窓など）また、ペットがいるか、同居人の問題など多くのことを確認するため、現調は欠かせない	a

そのすり合わせが必要となる。これらの課題についてもフィージビリティ・スタディを行い、対応に要する手間の度合いを検証し、そのサービスによって得られる効果との兼ね合いを把握する必要がある。

5. 結語

以上、住生活時における住宅履歴情報のサービス活用が期待される地方自治体や住生活関連サービス事業者への聞き取り調査を通じて、連携活用の魅力や実現可能性などの意見を収集し、さらに連携活用にあたっての課題についてとりまとめた。

今後は、住生活時における住宅履歴情報のサービス活用のイメージを具体化し、幅広い普及を進めるとともに、より詳細な課題抽出を目的とし、フィージビリティ・スタディを行っていく予定である。

*1 一般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

*2 一般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 前副センター長

*3 首都大学東京大学院 都市環境科学研究科教授 工博

*4 東京大学生産技術研究所教授 工博

*1 Center for Better Living, Sustainable Living Research Center,

*2 Former Deputy Senior General Manager, Center for Better Living, Sustainable Living Research Center

*3 Prof., Graduate School of Urban Environmental Sciences, Tokyo Metropolitan Univ., Dr. Eng.

*4 Professor, Institute of Industrial Science, Univ. of Tokyo, Dr. Eng.