

H&E^{エイチ・イー・レター}Letter

人・住まい・環境

Vol.75

既存住宅流通における 住宅履歴情報の大切さ

Keyword : e家カルテ、住宅履歴情報、既存住宅流通活性化事業

**文・小野 寿光 まちのちから合同会社
フォーラム正会員C**

1. 序文

住宅に関し、ヒトと同様に健康診断の記録や病歴、診療の経過と回復後の状況まで記録しようと考え出したのには、いくつかの動機づけがあったと思われる。住宅を200年持たせることを是とした、長期優良住宅に対する「e家カルテ」と「瑕疵担保保険」である。

筆者は、建築設備を専門とする立場から、こうした流れに先んじて、筆者が関わった建築物の設備維持保全を合理的にしようと「ビルカルテ」と命名した建築物の設計から施工、維持管理の記録を保持できるデータベースソフトを自社開発していた。その理由は自らの専門領域の業務結果を記録することで、設計や施工に関する課題を把握し、ビル所有者との長期にわたる信頼関係と課題解決による優位性を保とうとする考え方を持ったからであった。

本稿では、「建築物の設計から施工、維持管理の記録」に関する考え方を中心に、住宅履歴情報の持つ意味合いと重要性を問いかけてみたい。

2. 現状の住宅履歴情報の使われ方

住宅履歴情報は、新築住宅の品質保証と、既存住宅の流通促進の二通りがあると考えられる。

平成19年、国交省外郭団体・住宅土地調査会がまとめた「200年住宅ビジョン(住宅の長寿命化に向けた12の政策提言)」が新築側の基軸となり、平成17年には「社会資本整備審議会住宅地分科会」が既存住宅重視の必要性を説く答申を出した。日本の住宅の価値減失の速さは32.1年¹⁾と問題である。

この時点の方針は、「長期間にわたって使用可能な良質な住宅ストックの形成」(長期優良住宅の普及の促進に関する法律案の策定)により、良質な既存住宅群が構成され、既存住宅流通促進が期待できる。

筆者は、今日の中古マンション市場の活況や、中古住宅の買取後リノベーションによる転売市場の形成など、国の方針に沿う流れは評価できる。ただし、当該流通住宅に関する品質担保の実態がどのようなものであるか、不安と疑問が残る。

すなわち、平成20年～24年にかけて実施された「超長期住宅先導的モデル事業」において明確にされた「住宅履

歴情報登録システム」では、新築住宅の品質担保は確立されたかに見えたが、本来の「住宅履歴情報」としての役割を果たしたか疑問である。

長期優良住宅の「品質保証」は、住み手がほぼ満足する品質を提供している。加えて瑕疵担保保険がセットされ、住み手に安心を与えてきた。この際、住宅履歴情報が認定機関に登録されていることが条件である。

建築確認に代表される公的な文書、構造計算書、建築設計図書等の技術図書や施工記録等が、主に住宅履歴情報として扱われ、保存が義務付けられている。^(注)

問題は「住宅履歴情報」の中身ではないか。筆者が問題とする「住宅履歴情報」の中身とは、住宅が存続する間、後世のだれが見ても容易に理解できる情報として整えられているか、ということである。

なぜか。住宅を長期にわたり長持ちさせるには、後年のメンテナンス時に有用となる情報が新築時はもちろん、手入れをするたびに積み重ねることが重要である。筆者は、埋設配管・配線の施工情報、建築施工における材料と工法の詳細、繰り返される改修工事などの施工情報が、それぞれの工事の関連性や影響部が明示された情報として蓄積されてこそ、真に有効な「住宅履歴情報」であると考えられる。

蓄積された履歴情報の相互の関連性を後年に確認でき、しかも数十年以上蓄積されても必要な情報が取り出せる仕組みを具現化しているシステムが実在する。

図面上に關係する施工情報や施工写真、重要図書等が配され、見える化が徹底され、データベースとして数十年後の情報活用を可能にしている住宅履歴情報蓄積ソフトの画面例を図1に示す。

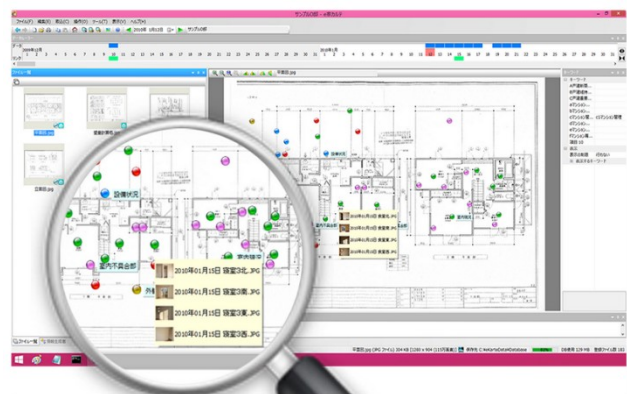


図1 見える化を実現した住宅履歴情報ソフト画面例²⁾

これまで議論され、実戦配備されてきた住宅履歴情報システムは多い。中でもハウスメーカー主導の場合などは、メーカーが進めてきた顧客情報管理システムと緊密な関係性があるため、住宅所有者が変わらない限り、住宅履歴情報も問題なく後継世代に伝承されていくであろう。問題は、住宅を手放し、流通させようとした場合に発生する。メーカーの手から離れ行く住宅の履歴情報が、役立つ情報として機能するか否か。次項ではそうしたケースを基に、住宅履歴情報の有効性と維持について考察したい。

3. 住宅履歴情報が求められる既存住宅流通の現場

日本の住宅の価値減失の速さが32.1年という現状に対し、住宅ローンの多くは25~35年とほぼ同じ年月を返済に充てねばならず、人生における労働収益時間の殆どを費やす。住宅価格の年収倍率が6倍強(2017年国交省資料)と言われる日本において、住宅資産の割合は土地45%住宅9%と、米国の土地22%、住宅30%(2009年内閣府資料)に比べ、あまりにも価値が低い。

こうした課題への取組みとして、良質な新築住宅の普及と良質なリフォーム後の既存住宅の流通促進が叫ばれて久しいが、実態は図2に示す通りである。やや古い資料で恐縮だが、日米比較において新築住宅の戸数はほぼ同程度であるが、既存住宅の流通戸数は30倍近く、率にして5.6倍の違いを見せている。

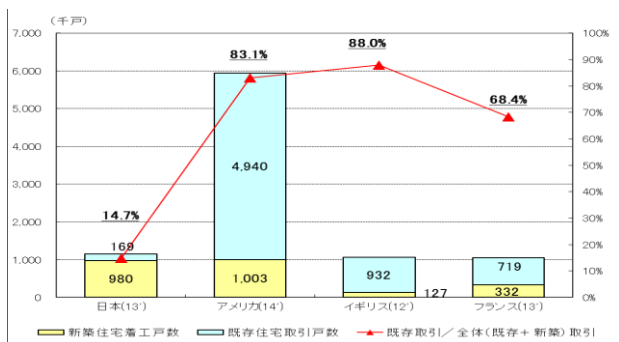


図2 既存住宅流通シェアの国際比較³⁾

本格的に長寿化が進む高齢社会の日本では、中古住宅の価値を上げる仕組み「R住宅=優良なリノベーションを実施した住宅」を浸透させ、老後資金需要を補填する取組みと併せて既存住宅の流通をも促進しようと試みている。ここで必要とされるのが、以下の3点である

1. 住宅性能の向上・維持保全に資する取組
2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み
3. 金融面(金融商品・資金調達支援)の取組み

一方、リノベーションをする上で必要な制度・仕組みについて行われた調査(図3)では、最も高い回答例「何か問題があったときに保証してくれる制度」、「自宅の過去のリフォーム情報がわかる制度」など住宅の履歴情報に高い関心があることを物語っている。と同時に、リノベーションを行いやすくするための改善すべき項目として指摘されていることに着目したい。

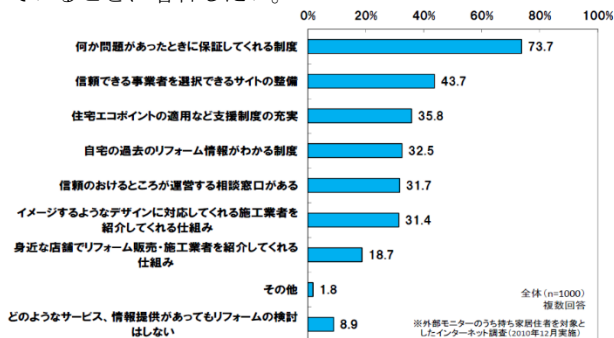


図3 今後リフォームを実施・検討するうえで必要な制度、仕組み⁴⁾

4. おわりに

これらのことから、住宅履歴情報の蓄積と有効活用がリフォーム需要を惹起する要素として重要であることがわかる。加えて、一般にリノベーション工事を経験した後、自宅の住宅履歴情報の有効性を認める傾向にあることが伺える。

住宅履歴情報が正しく蓄積され、維持されることの習慣化は、リノベーション工事への心理的ハードルを下げ、住宅所有者の安心感を醸成していくのであろうと推察される。その安心感は、既存住宅が流通していく際の共通の思いとして付加される保証書のようなものであり、リノベーション後の価値診断に有効性が認められれば、流通市場での価格適正化が図られる。

長寿高齢社会を生きる住宅所有者に対し、生涯最高額の買物がリノベーション後の適正価値による流通を約束することができるのなら、老後の資産活用に選択肢が増え、タンス預金で細々と暮らすようなネガティブな老後を想定しなくともよくなるのではないかと。筆者の住宅履歴情報に寄せる期待はそこにある。

出典

- 1) 総務省統計局「平成30年住宅・土地統計調査のはなし」(13ページより引用)
<https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/h30campaign/gallery/pdf/pamphlet.pdf>
- 2) 株式会社HI-SOホームページ(<http://www.hi-so.co.jp/ekarte/>)より引用
- 3) 総務省統計局「平成30年住宅・土地統計調査のはなし」(13ページより引用)
<https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/h30campaign/gallery/pdf/pamphlet.pdf>
- 4) 日経PBコンサルティングインターネット調査(データは2010年)

(注) 建築基準法、建築士法、建設業法により建築図面や重要書類の保存義務年数が違うため、それらを一括して「預かる形」で登録・蓄積する住宅履歴情報登録サービスでは、より住宅所有者に寄り添ったサービスのありようが求められる。国交省では長期優良住宅の認定基準を策定する際、蓄積・活用の場の指針として保存期間を30年と定めている。