

住み替えを促進する会員間住宅情報流通プラットフォームの開発

(仮称)住宅情報流通プラットフォーム協議会

取組概要

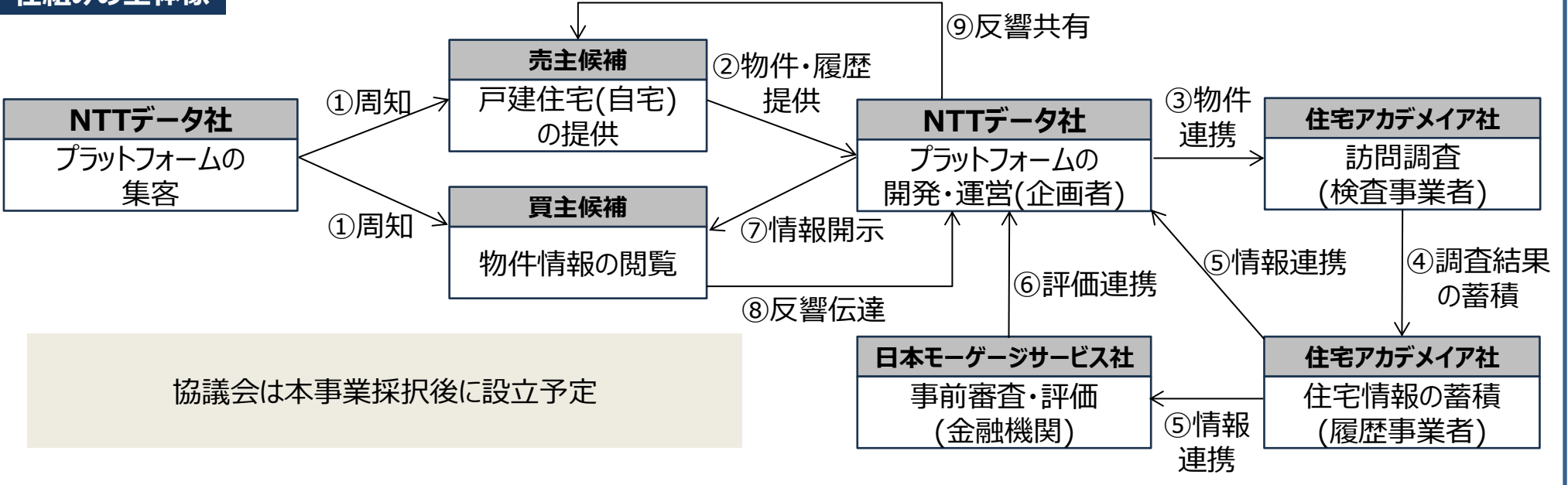
＜課題認識と事業目的＞

- 課題認識：住宅売買時において、既存住宅(特に戸建住宅)の「資産性」や「良質性」に関する情報への生活者認知が低く、良質住宅購入のメリットが理解されないため、既存住宅市場では価値としても認識されていない、あるいは共有されていない。
- 事業目的：売主が自宅の物件情報を共有、さらにその情報を関係事業者が客観的に確認ならびに補完し、「資産性」「良質性」情報を買主に開示する仕組みを新しく作り、買主自身の価格妥当性判断、ならびに購入意欲向上に繋がることを確認する。

＜開発する仕組みの概要＞

- 将来の住み替えを検討している売主候補(未媒介)が、買主候補(未媒介)に対し、所有する戸建住宅の情報を開示し、購入意欲や内見希望等の反響を伝達できる会員制の情報流通プラットフォーム(以下、プラットフォーム)を開発ならびに提供する。
- 開示する戸建住宅の情報項目は、「安心R住宅」等の取得状況や、躯体の安全性に関わる情報、住宅設備の経年状況、リフォームを想定した際の見積もりやライフサイクルコストへの影響等を想定する。

仕組みの全体像



取組の詳細

＜現状の課題認識＞

- ・ 既存のポータルサイトでは、売却されている良質物件に対して、「安心R住宅」「長期優良住宅」等の表示は掲載されているものの、「良質性」に対する価値差分が不明瞭であり、購入後のメリットも分かりにくいいため、買主が良質物件を選択する動機付けに欠けている。
- ・ 本来、住宅の「良質性」は、「立地」等の経済合理性に影響する情報と同様に既存住宅市場から評価され、「良質性」を保持した売主に還元されるべきだが、先述の通りその価値を既存住宅市場で認められていないのが現状である。
- ・ 売主が所有住宅の「良質性」を自らアピールし、同時に、客観的な評価や、買主がメリットを認知しやすい情報項目を定め開示することで、住宅の「良質性」が、販売価格の妥当性や購入意欲の向上に寄与することを確認する。

＜課題を踏まえた事業の目的＞

- ・ 右記が各ステークホルダーならびに役割、その結果として表示される物件売出し画面のイメージである。
- ・ 本事業では、売主候補と買主候補ともに、媒介契約を締結していない希望者を対象とする。
- ・ 本事業では、リフォームなどの見積もり予測や、残価価値予測、その結果としてのライフサイクルコスト変化を掲載する予定だが、実際のリフォームは実施しない。



取組の詳細

<住宅の維持保全・性能の向上>

- 本事業段階では、「安心R住宅」同等以上と評価され、本企画で「良質」と判断する戸建住宅を対象とする。
- 本事業の結果として、住宅の「良質性」を示す情報のうち、買主候補から支持される情報項目を特定できれば、売却時期の早期化や成約価格の上昇可能性が生まれ、売主候補を含めた住宅所有者が維持保全や性能向上に取り組む動機付けになる。

<住宅の資産価値の適正評価>

- 価額評価算定は、以下の指標を使いつつ、独自の基準に基づいて評価する。
- 住宅建物の減価年数についてはJAREA HAS基準に則る。

基礎	躯体	屋根	外部建具	内部建具	外部仕上	内部仕上	電気設備	給排水設備	空調設備
60	50	25	25	25	25	25	15	15	15

- 省エネ適合基準もしくはZEH基準をクリアする断熱改修工事概算費用を算出、加味する。
- 上記断熱改修工事を行った際の光熱費シミュレーションを表示、加味する。
- プラットフォーム上で売主候補が提示する価格と、その根拠となる強調したい情報が評価されるかどうか、買主候補からの反響情報を加味する。

- (補足)
- 「良質性」判断のうち本事業で重要と位置付けている住宅の断熱性について、断熱改修工事の効果が反映された現状の評価を行う指標として、室内外の実測値をもとに算出した推定Q値を用いることとする(推定Q値は室内外3ヵ所に温度センサを設置し、1日程度の測定で、建物全体室温の降下率から算出可能)。
 - 推定Q値の測定について、訪問検査結果と近い評価に必要な情報が、遠隔かつ継続的に取得できるかを検証する。

取組の詳細

＜流通商品・金融開発＞

- 本事業段階では対象が情報流通プラットフォームであるため、流通商品・金融開発に該当しない。
- 本事業の結果として、住宅の「良質性」を示す情報のうち、買主候補から支持される情報項目を特定し、その評価を高めることで販売価格の妥当性や購入意欲を高められることが明確になれば、担保評価の算出に影響する金融商品の開発に寄与できると考える。

＜既存の商品・サービスとの差別化＞

- プラットフォームでは、掲載物件の「良質性」を示す情報項目が開示され、買主候補が求める住宅ニーズと紐づいた場合、レコメンドとして買主候補に通知されマッチングを促進するため、「良質性」が既存住宅市場に認知されることに新規性がある。
- プラットフォームでは、将来の売買を見越して、住宅所有者に対して「どのような修繕をすれば買主候補に支持され、物件の価値にどの程度影響するか」示すことで、戸建住宅の「資産性」を住宅所有者が認知できることに新規性がある。
- 上記のような新規性は、既存ポータルサイトや、仲介事業者や管理事業者など各事業者単体では提供が難しく、独自性がある。
- 将来的には、プラットフォーム上に蓄積した「良質性」に対する反響情報を、住宅メーカー等に提供しマーケティングに活用されることで、良質住宅の供給拡大に貢献できると考える。