

主催：株式会社住宅新報社

後援：社団法人 不動産協会、社団法人 日本住宅建設産業協会、社団法人 高層住宅管理業協会

協賛：株式会社ファミリーネット・ジャパン

協力：東京電力株式会社、株式会社リビタ、ハウスプラス住宅保証株式会社、ハウスプラス確認検査株式会社

# これからのマンション市場と 新潮流（修繕履歴）を探るセミナー

長期間にわたって良好な状態で使用できる住宅の普及促進と、その流通本格化につながる建築や維持保全に関する制度「長期優良住宅普及促進法」が6月4日に施行され、同日から認定申請の受付がスタートしました。これを受けて7月10日、今後普及が見込まれる「長期優良住宅」とそのカギを握る維持保全に欠かすことのできない「住宅履歴」についてのセミナーが開催されました。各界の専門家による解説をご紹介します。

## 第二部 住宅履歴情報の普及と 今後の展開

明海大学不動産学部教授  
住宅履歴情報整備検討委員会普及啓発部会 部長

齊藤 広子 氏

住宅の長寿命化によって多くのメリットが生じる

住宅履歴情報がなぜ必要かという点、人々が安心して居住できるように住宅を長持ちさせたいからです。日本の住宅は30年ほどしかもたないという調査報告があります。これでは安心して住むことはできません。一方で、本来日本人は非常に永住意識が高いという傾向があり、マンションでもおよそ半数の人が永住意識を持っています。

住宅を長持ちさせることでメリットが数多く生じます。まず、高額なローンから脱し豊かで安心して居住できるということが挙げられます。住居を子どもに引き継ぐとインシャルコストも低減できます。社会的にみても住宅の長寿命化は住居費を三分の二程度に抑えることができる合理的なシステムで、ムダな支出を減らせるのです。

特にマンションは相続されるよりも売却されるケースが多く、市場に出ることになりますが、その際に長持ちしない住宅は資産価値が低くなるのです。



齊藤 広子 氏

住宅が長持ちするということは、安定して熟成した景観や街並みを形成し、レアものとして人気を集め、多くの新しい人がやってきて街を活性化します。これもメリットです。

30年後に取り壊してしまうという前提では、はじめからよい住宅を造るべきで、悪循環を生んでいます。長持ちして、長く住む住宅を前提にするのなら、しっかりとよいものを造るという意識が起ります。悪い循環からよい循環に移行することで、高品質な住宅が造られるシステムが成り立ち、正の循環社会に転じます。

個人のメリットが積み重なるところで社会にもメリットを生み出します。産業廃棄物等や住宅の建築関係のゴミが減り、地球環境にもやさしくなるのです。

### 住宅履歴情報を活用して安心して暮らせる時代に

日本の住宅寿命がなぜ短いかを考えると、かつては住宅不足に対応するために急場しのぎで大量の住宅を建てたり、その時代の住宅が現在までの生活様式の変化に対応していないことが挙げられます。また、当時の図面が残っていなかったり実物と違っていて維持管理が適正に行われなくなっているのも一因です。国際的にみても日本の中古住宅の流通市場はまだ十分に整備されておらず、住宅をしっかりと管理することが軽視され、海外に比べて中古住宅の取引時に住宅

●プロフィール/筑波大学都市計画専攻卒業。不動産会社勤務を経て、大阪市立大学大学院修了。学術博士。専門は、住居学、住環境管理学。研究テーマは、マンションの管理、住宅地の住環境マネジメント。日本マンション学会研究奨励賞、都市住宅学会論文賞、日本不動産学会業績賞、日本不動産学会著作賞、不動産協会優秀著作奨励賞、都市住宅学会著作賞、日本建築学会賞(論文)受賞。主要著書に「コモンでつくる住まいまち人」(彰国社)、「不動産学部で学ぶマンション管理」(鹿島出版会)、など多数。

性能、住環境に関する情報が不足しています。しっかりとした住宅履歴情報があれば解消できるでしょう。一般的に日本人は新築が好きという意識がありますが、これも住宅についての正しい情報がなく、居住者が正しく理解できなかったことが大きな要因です。

今後は住宅履歴情報のある家が当たり前という時代を迎えます。正しく住宅履歴情報が情報サービス機関などで適正に管理・蓄積され、その情報が有効に活用されていくことで、所有者、管理業者、リフォーム事業者、不動産業者、中古住宅購入者などに多くのメリットが生じます。

関係の皆様とともに、人々の大切な生活、資産を守り、住居に安心して長く住める豊かな生活を目指し、国民の皆様が住宅生活に誇りを持っていきたくて願っています。