

## 住宅ストックの活用

### 【目次】

- |                    |     |
|--------------------|-----|
| 1. 第4回課題検討部会における意見 | P 2 |
| 2. 質の確保と維持管理       | P 4 |
| 3. 多様（柔軟）な活用のあり方   | P30 |

# **1. 第4回課題検討部会における意見**

### 住宅ストックの活用

- 第二次世界大戦後の住宅政策は必ずしも住宅ストックを重視するという形ではなく、むしろスクラップ&ビルドを促進するという形で展開されてきたと思う。
- 現在でも短期的な経済効果が非常に重視された施策があちこちでとられているため、必ずしもストックの維持管理や活用を推進するという方向には、環境社会のシステム自体がなっていないという部分がある。その中で住まい手への維持管理の推進を行っても、なかなか反応しないということが分かった。
- 大阪府の今後の住まいのあり方として、維持管理や活用の推進という観点から、もう少し詳細な分析をし、中古住宅やメンテナンスの市場についても具体的な検討をしていただきたい。

### 【戸建て住宅の維持管理】



- 住宅購入時の維持管理に関する説明が重要であることが課題として挙げられている。重要事項説明として義務付けることなどが望ましいと思う。
- ストック活用という観点から、中古住宅や相続・贈与で住宅取得された方の今後の居住意向の傾向や年齢層など、もう少し詳しく教えていただければ、何か見えてくるものがあるのではないかと思う。

## 2. 質の確保と維持管理

# 戸建て住宅の維持管理等に関するアンケート調査の概要（ポスティング調査）

○ 戸建て住宅の維持管理に関して、その状況や所有者の意識を把握するために区域限定のポスティングによる悉皆調査を実施

- ・ 調査対象 3地区（高槻市、富田林市、阪南市）の戸建て住宅 各約1,000戸
- ・ 調査時期 令和元年12月2日（月）～23日（月）

地区	①高槻市 淀の原町	②富田林市 梅の里1～3丁目	③阪南市 桃の木台4～6丁目(阪南スカイタウン)
開発時期	昭和45年（1970年）頃	昭和55年（1980年）頃	平成7年（1995年）頃
駅からの距離	500m前後	1,200m前後	1,700m前後（バス圏）
航空写真			
配布数	1,000戸	1,216戸	1,057戸
回答数	244票	373票	311票

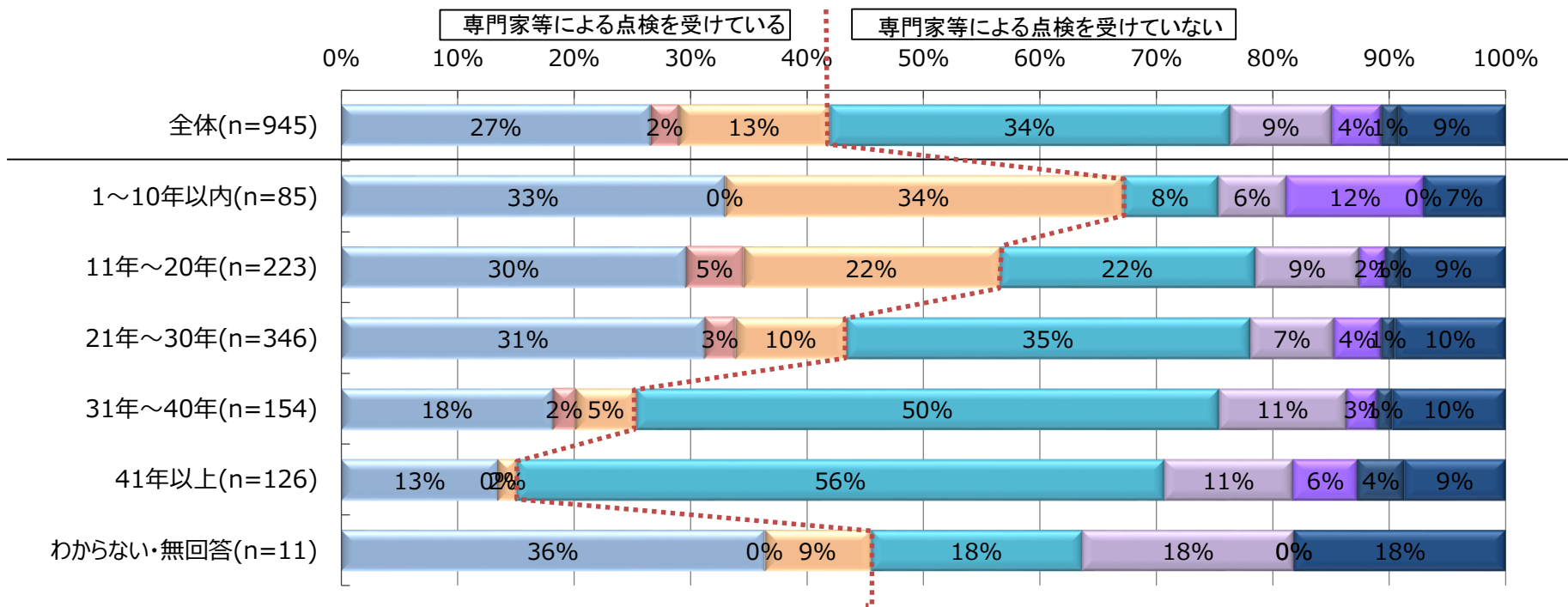
## ■ 調査項目

- ・ 回答者の属性（居住地、年齢、世帯構成、世帯年収、住宅ローン残額 など）
- ・ 戸建て住宅の属性（築年数、構造、床面積、入手方法、最寄り駅からの所要時間）
- ・ 維持管理の状況（日常的な手入れ、維持管理の有無、住宅の今後の意向、現在の状態 など）
- ・ インспекションの実施状況（知識の有無、実施の有無、実施希望の有無 など）
- ・ 災害による被害への対応状況（被害の有無、修繕工事着手までの期間 など）

# 維持管理の実施状況（築年数別）

○築年数が古いほど「専門家等による点検を受けている」が少ない。

維持管理の実施状況【住宅の築年数別】

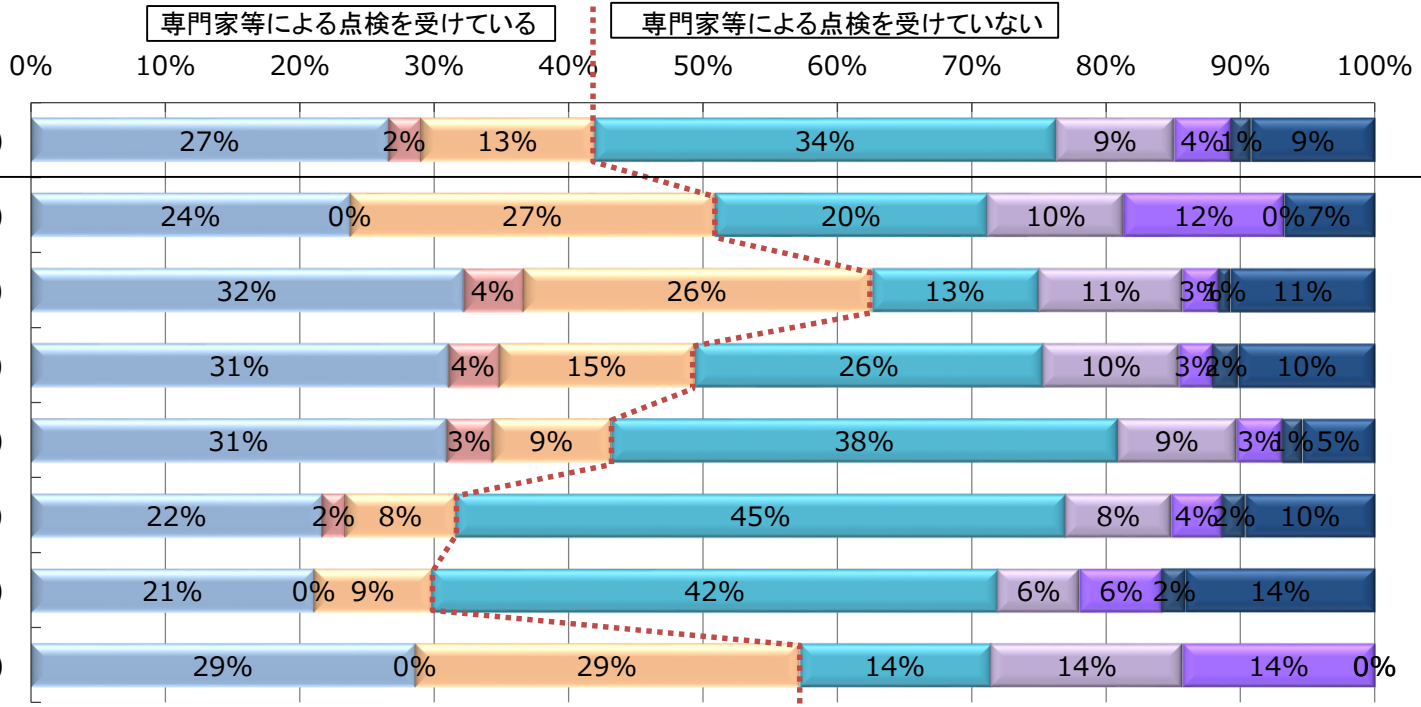


- 定期的専門家等による点検を受け、補修、修繕等の工事を行っている
- 定期的専門家等による点検を受けているが、必要と言われた補修、修繕等の工事を行っていない
- 定期的専門家等による点検を受けており、問題ないことを確認している
- 点検は受けておらず、壊れて不具合が生じた箇所だけ修繕等の工事を行っている
- 維持管理の必要性を感じているが、行っていない
- 維持管理の必要性を感じていないため、行っていない
- その他
- 無回答

# 維持管理の実施状況（年齢別）

- 全体の4割以上の所有者が、「専門家等による点検を受けている」。
- 年齢が若い方が「専門家等による点検を受けている」所有者が多い。
- 高齢になるほど、「点検は受けず、壊れた箇所だけ工事を行う」所有者が多い。

維持管理の実施状況【年齢別】

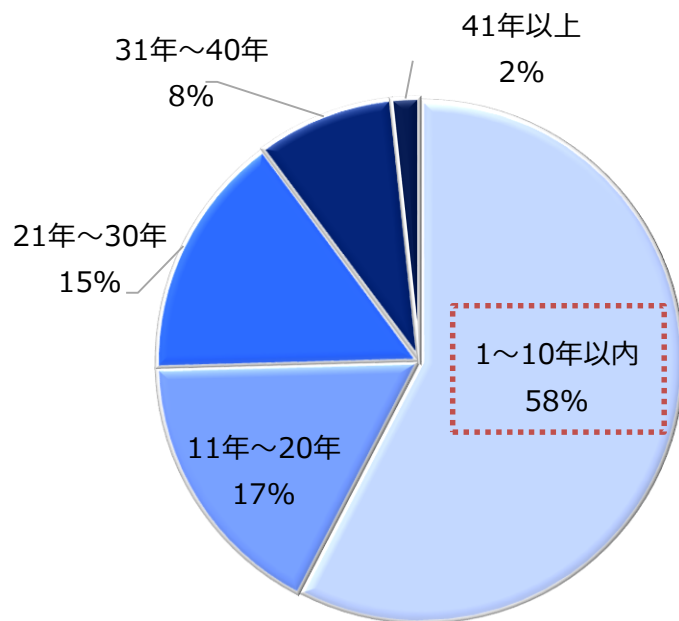


- 定期的専門家等による点検を受け、補修、修繕等の工事を行っている
- 定期的専門家等による点検を受けているが、必要と言われた補修、修繕等の工事を行っていない
- 定期的専門家等による点検を受けており、問題ないことを確認している
- 点検は受けておらず、壊れて不具合が生じた箇所だけ修繕等の工事を行っている
- 維持管理の必要性を感じているが、行っていない
- 維持管理の必要性を感じていないため、行っていない
- その他
- 無回答

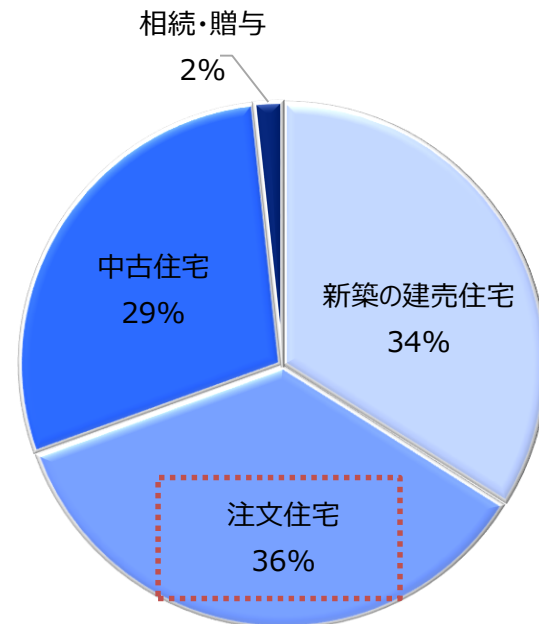
# 40歳未満の所有者の住宅の築年数、入手方法

○40歳未満の所有者は、「1～10年以内」の住宅を所有している人が最も多く、特に注文住宅を所有している人が多い。

住宅の築年数【40歳未満所有者】(n=59)



住宅の入手方法【40歳未満所有者】(n=59)

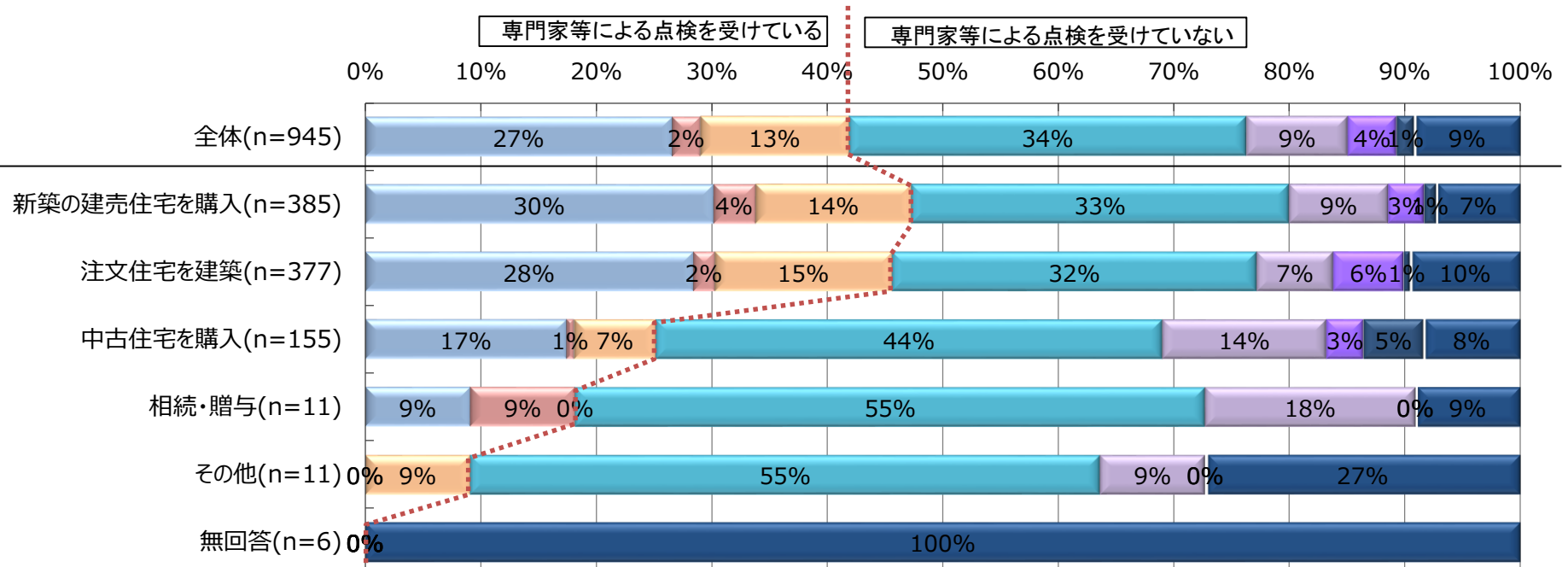




# 維持管理の実施状況（入手方法別）

○建売住宅及び注文住宅による入手は、他の入手方法と比べて「専門家等による点検を受けている」割合が高い。

維持管理の実施状況【住宅の入手方法別】

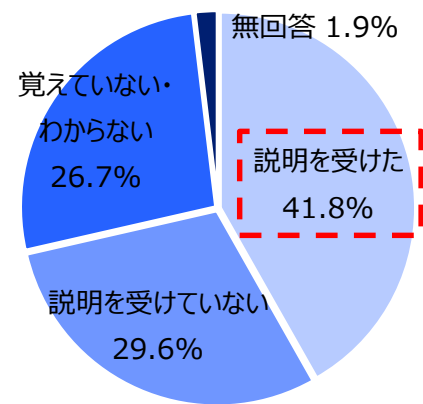


- 定期的に専門家等による点検を受け、補修、修繕等の工事を行っている
- 定期的に専門家等による点検を受けているが、必要と言われた補修、修繕等の工事を行っていない
- 定期的に専門家等による点検を受けており、問題ないことを確認している
- 点検は受けておらず、壊れて不具合が生じた箇所だけ修繕等の工事を行っている
- 維持管理の必要性を感じているが、行っていない
- 維持管理の必要性を感じていないため、行っていない
- その他
- 無回答

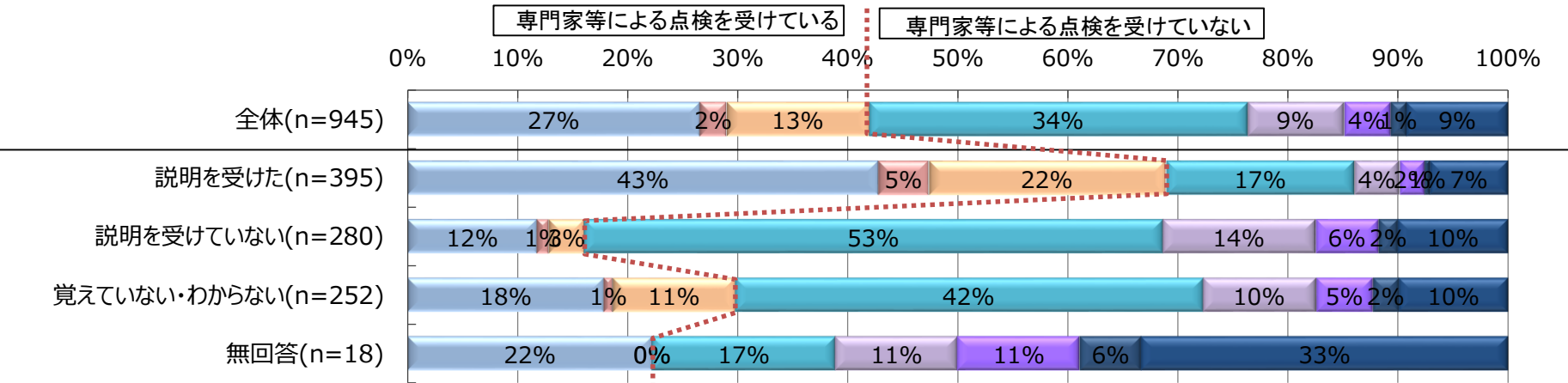
# 維持管理の実施状況（住宅の維持管理についての説明の有無別）

- 購入時等に住宅の維持管理方法について業者や親から「説明を受けた」所有者は約4割。
- 説明を受けた所有者は、「専門家等による点検を受けている」割合が高い。

住宅の維持管理についての説明の有無（n=945）



維持管理の実施状況【維持管理についての説明の有無別】

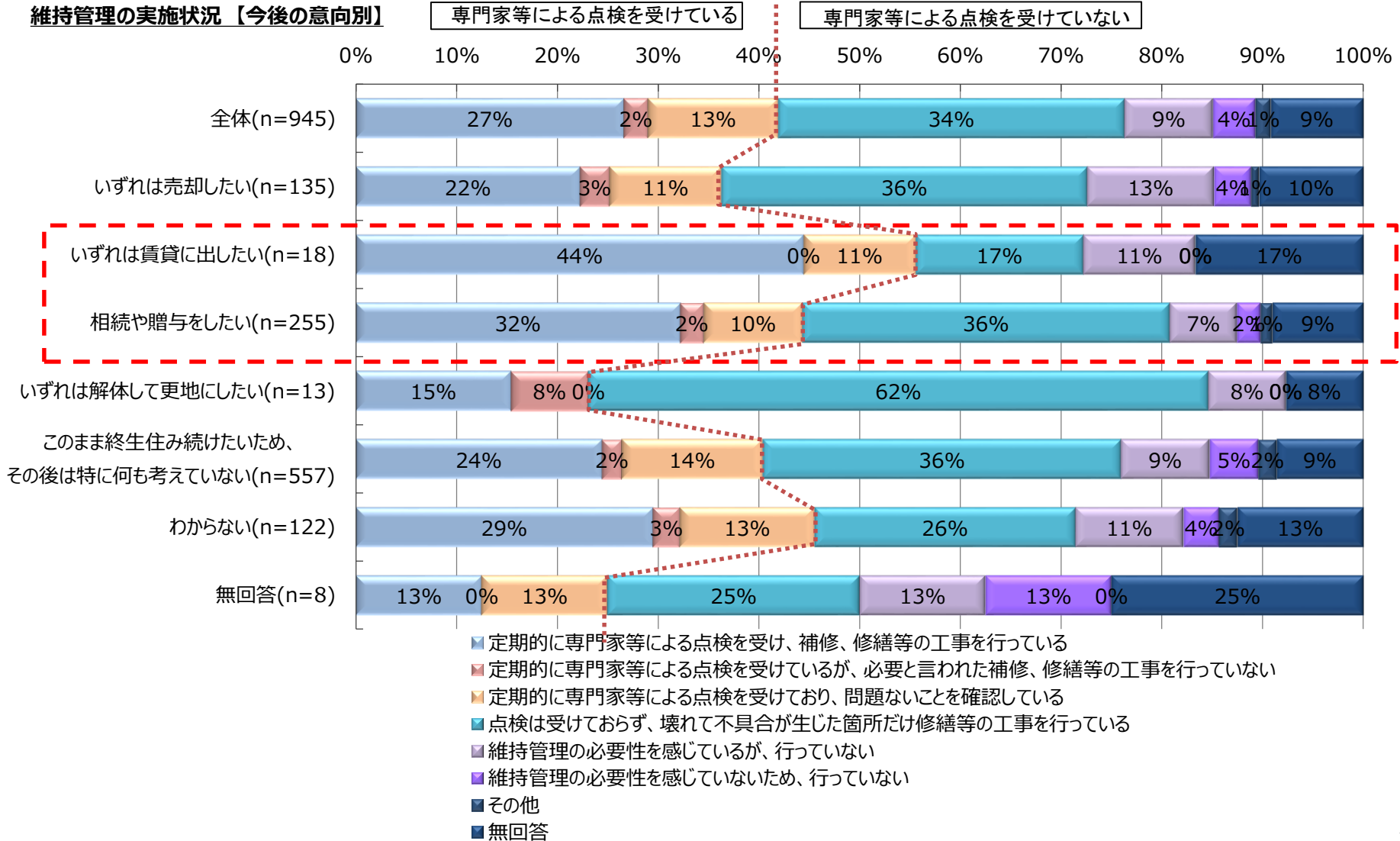


- 定期的に専門家等による点検を受け、補修、修繕等の工事を行っている
- 定期的に専門家等による点検を受けているが、必要と言われた補修、修繕等の工事を行っていない
- 定期的に専門家等による点検を受けており、問題ないことを確認している
- 点検は受けておらず、壊れて不具合が生じた箇所だけ修繕等の工事を行っている
- 維持管理の必要性を感じているが、行っていない
- 維持管理の必要性を感じていないため、行っていない
- その他

# 維持管理の実施状況（住宅の今後の意識別）

○「いずれは賃貸に出したい」「相続や贈与をしたい」所有者は、専門家等による点検を受けている割合が高い。

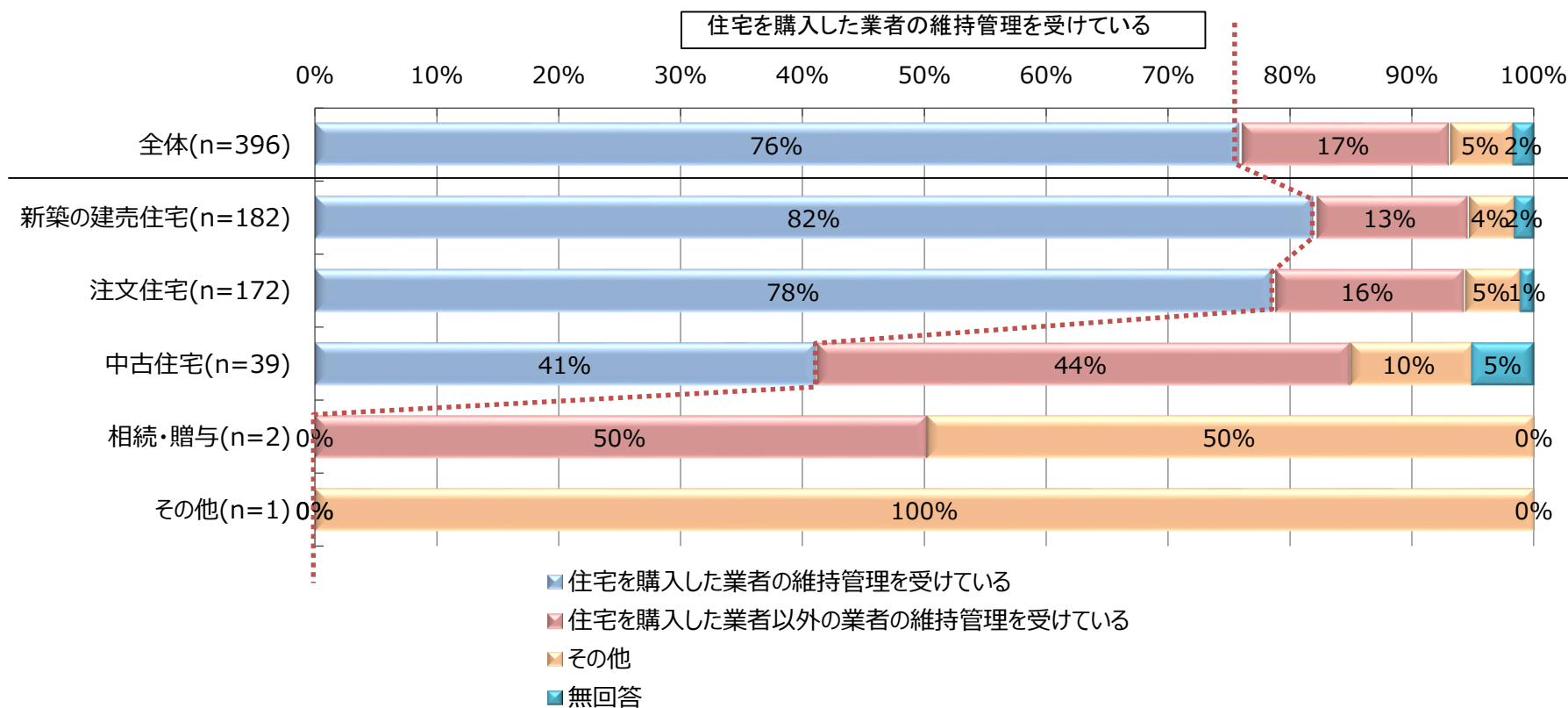
維持管理の実施状況【今後の意向別】



# 維持管理を行っている業者（入手方法別）

○専門家等による点検を受けている所有者のうち、76%の所有者は「住宅を購入した業者の維持管理を受けている」。特に、建売住宅、注文住宅では、約80%に上るものの、中古住宅は41%と約半分となる。

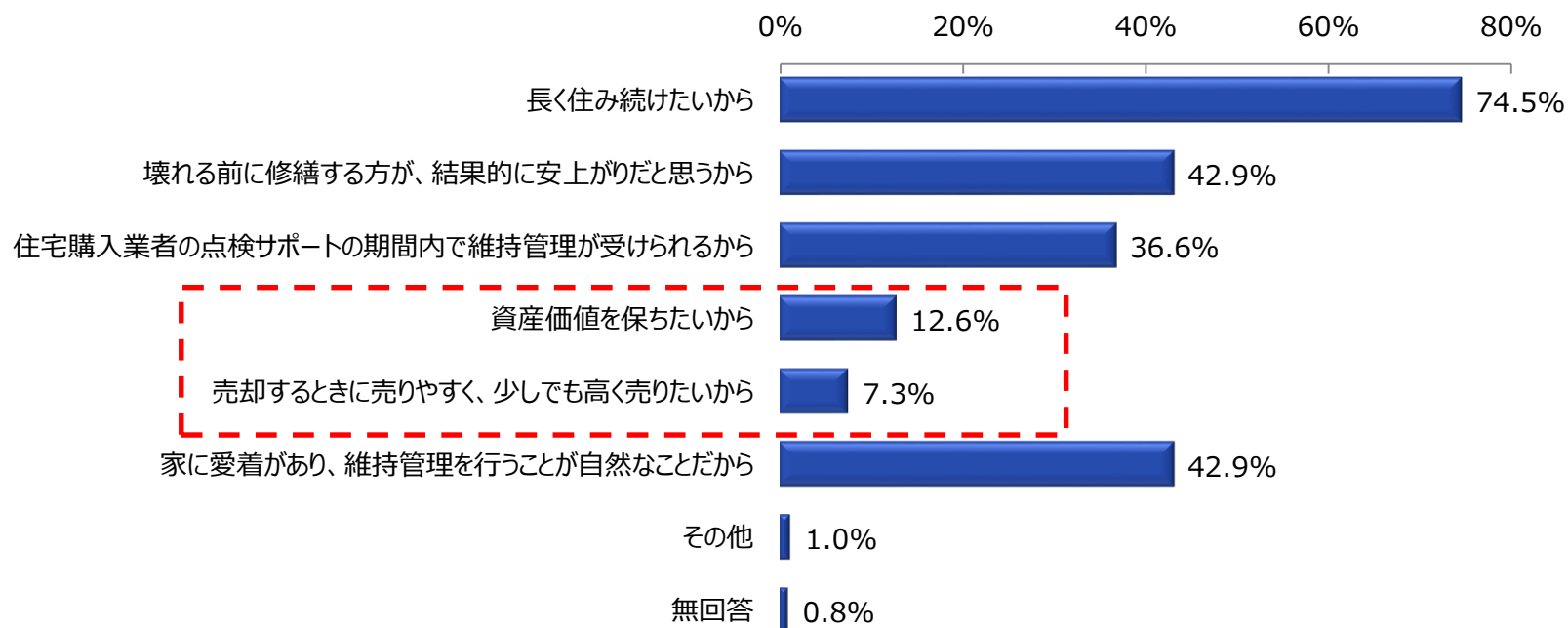
維持管理を行っている業者【入手方法別】



# 維持管理を行う理由

- 専門家等による点検を受けている理由は「長く住み続けたいから」が最も多く、次に「壊れる前に修繕する方が、結果的に安上がりだと思うから」「家に愛着があり、維持管理を行うことが自然なことだから」が多い。
- 「資産価値を保ちたいから」、「売却するときに売やすく、少しでも高く売りたいから」を理由とする割合は低い。

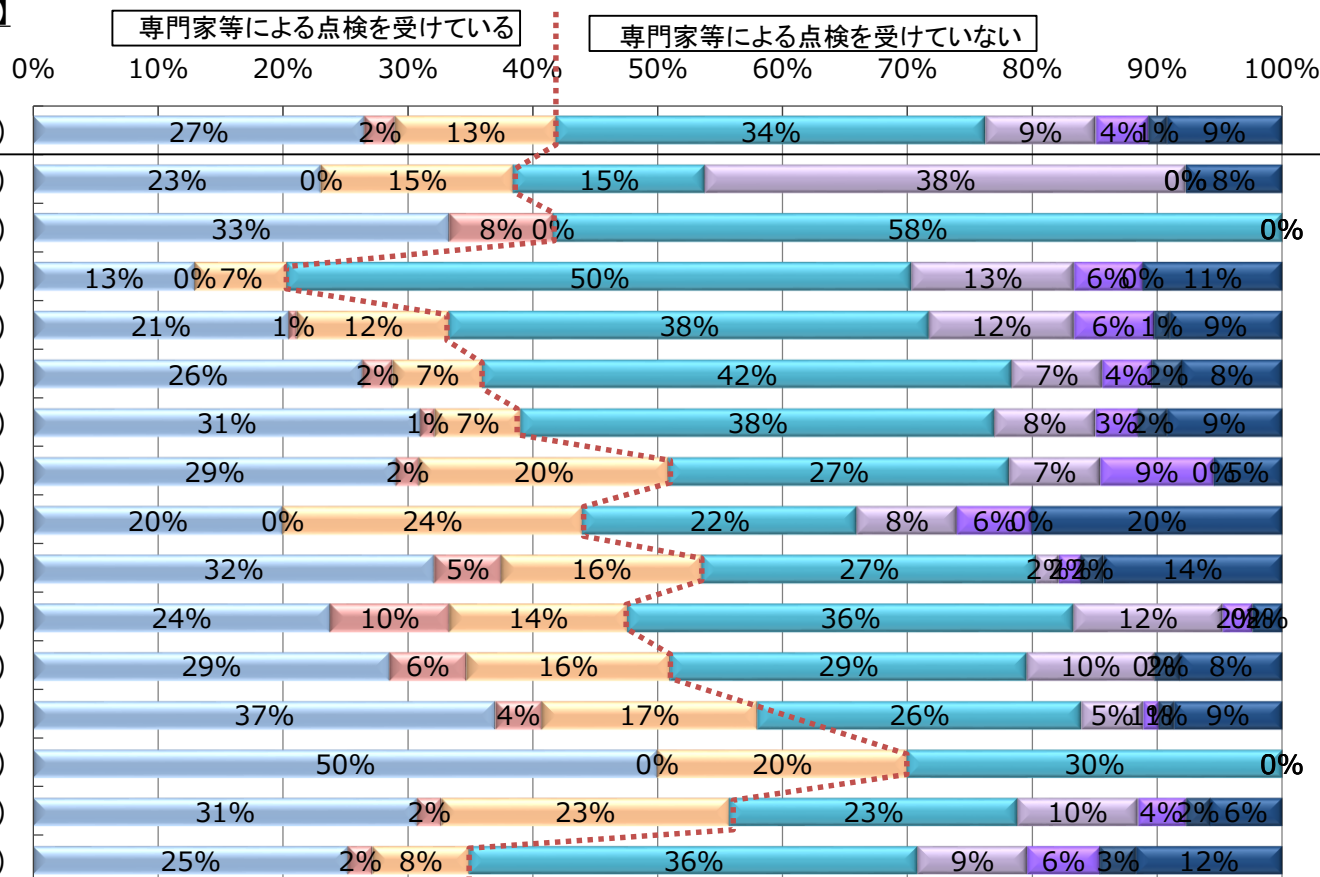
定期的な維持管理を行っている理由 (MA) (n=396)



# 維持管理の実施状況（世帯年収別）

○年収が高くなるほど、「専門家等による点検を受けている」割合が高い。

維持管理の実施状況【世帯年収別】

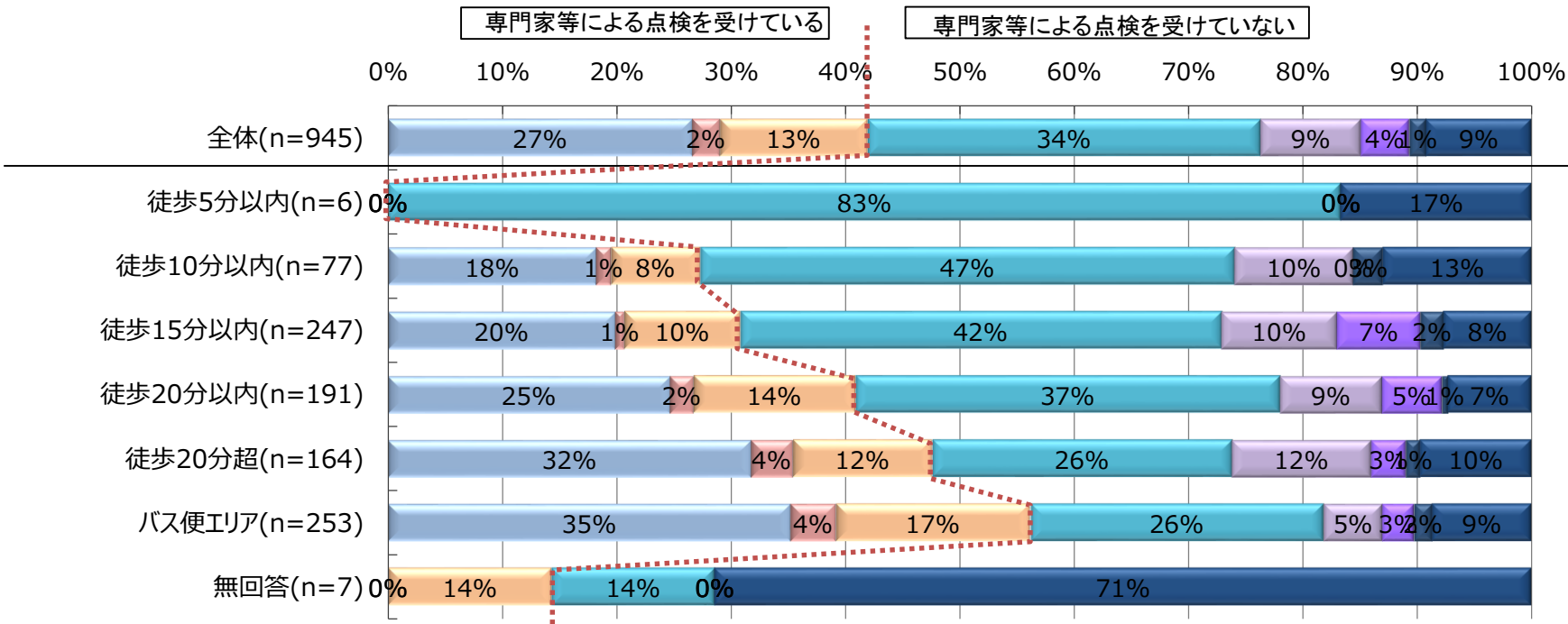


- 定期的に専門家等による点検を受け、補修、修繕等の工事を行っている
- 定期的に専門家等による点検を受けているが、必要と言われた補修、修繕等の工事を行っていない
- 定期的に専門家等による点検を受けており、問題ないことを確認している
- 点検は受けておらず、壊れて不具合が生じた箇所だけ修繕等の工事を行っている
- 維持管理の必要性を感じているが、行っていない
- 維持管理の必要性を感じていないため、行っていない
- その他

# 維持管理の実施状況（最寄駅からの所要時間別）

○最寄り駅から遠くなるほど、専門家等による点検を受けている割合が高い。

維持管理の実施状況【最寄り駅からの所要時間別】

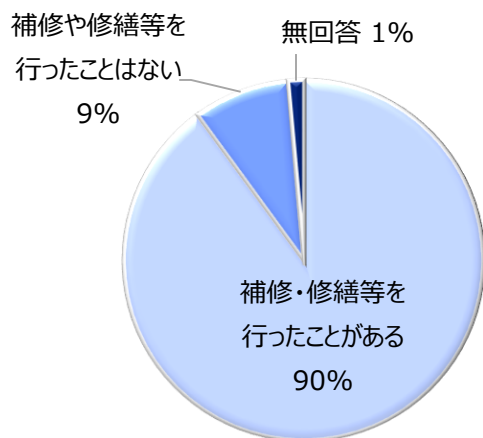


- 定期的に専門家等による点検を受け、補修、修繕等の工事を行っている
- 定期的に専門家等による点検を受けているが、必要と言われた補修、修繕等の工事を行っていない
- 定期的に専門家等による点検を受けており、問題ないことを確認している
- 点検は受けておらず、壊れて不具合が生じた箇所だけ修繕等の工事を行っている
- 維持管理の必要性を感じているが、行っていない
- 維持管理の必要性を感じていないため、行っていない
- その他
- 無回答

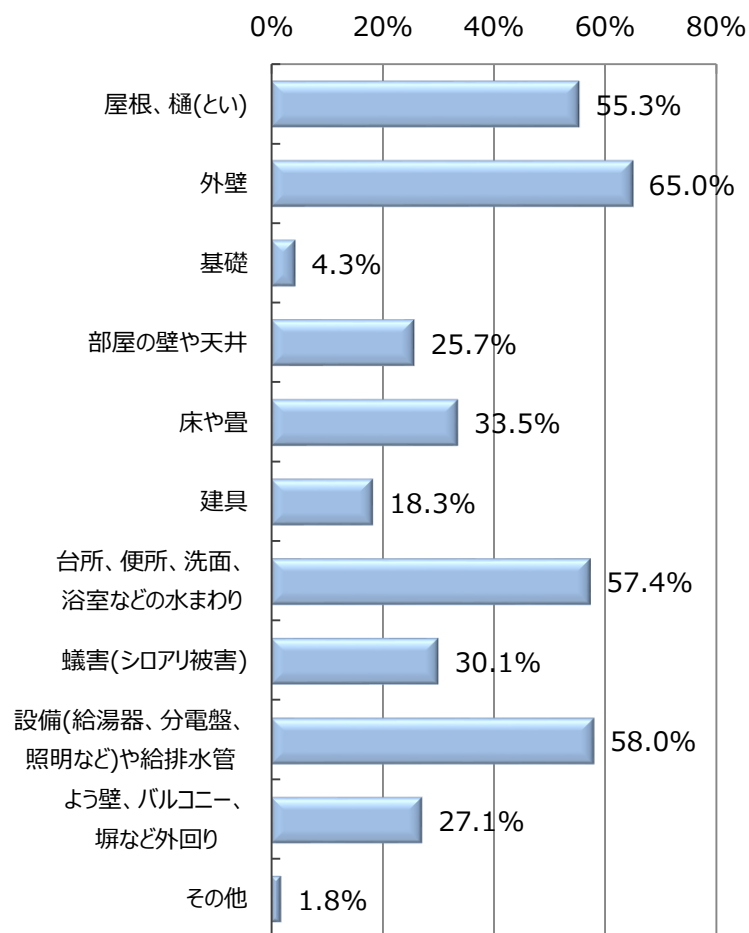
# 補修や修繕等を実施した部位、築年数

- 補修や修繕等を行ったことのある所有者は9割。築年数別にみると、20年を超えた住宅では、9割以上が何らかの修繕等を実施している。
- 修繕等を実施した部位では、「外壁」、「設備や給排水」、「台所、便所、洗面、浴室などの水まわり」の割合が高い。

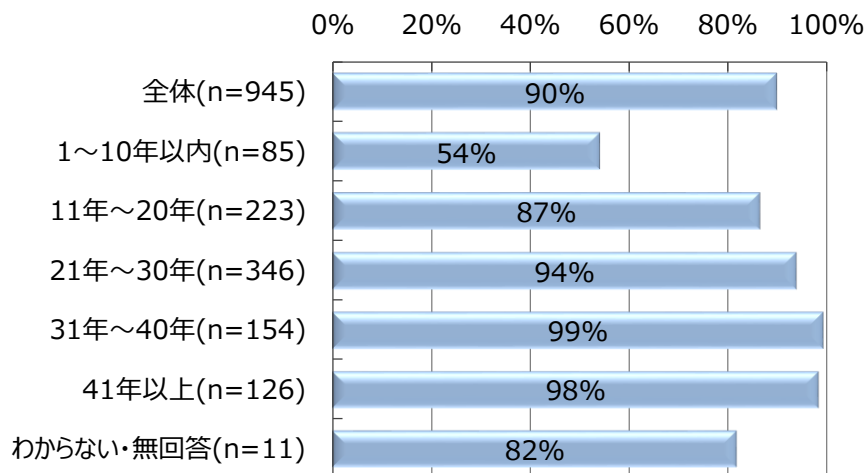
補修や修繕等の実施状況 (n=945)



補修や修繕等を実施した部位 (MA) (n=850)



補修や修繕等を行った住宅【築年数別】

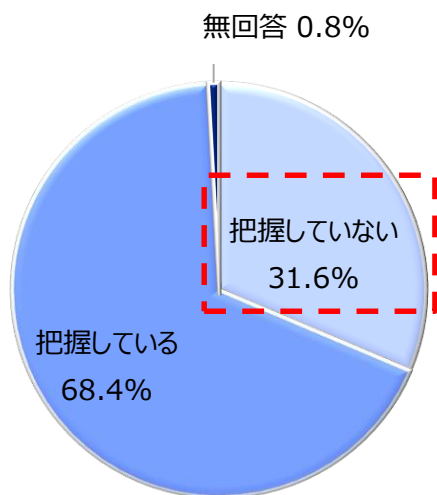




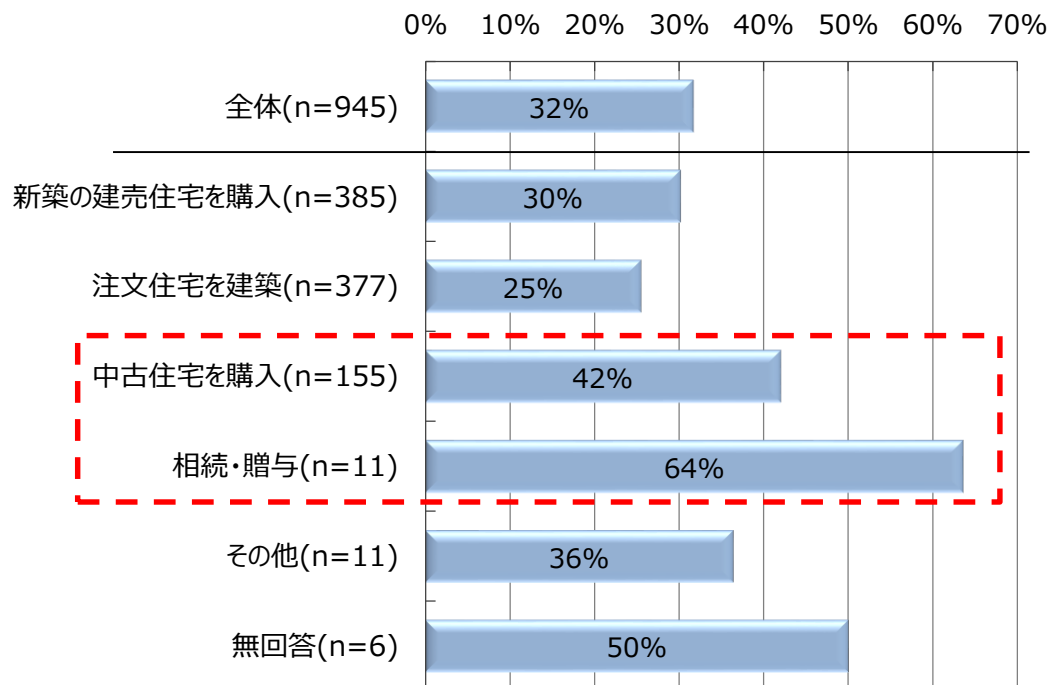
# 相談できる工事業者等の把握状況

- 維持管理について「相談できる業者等を把握していない」は約3割。
- 入手方法別に見ると、中古住宅において「相談できる工事業者等を把握していない」が高い。なお、サンプル数が少ないが、相続・贈与においても高い傾向。

相談できる工事業者等の把握状況 (n=945)



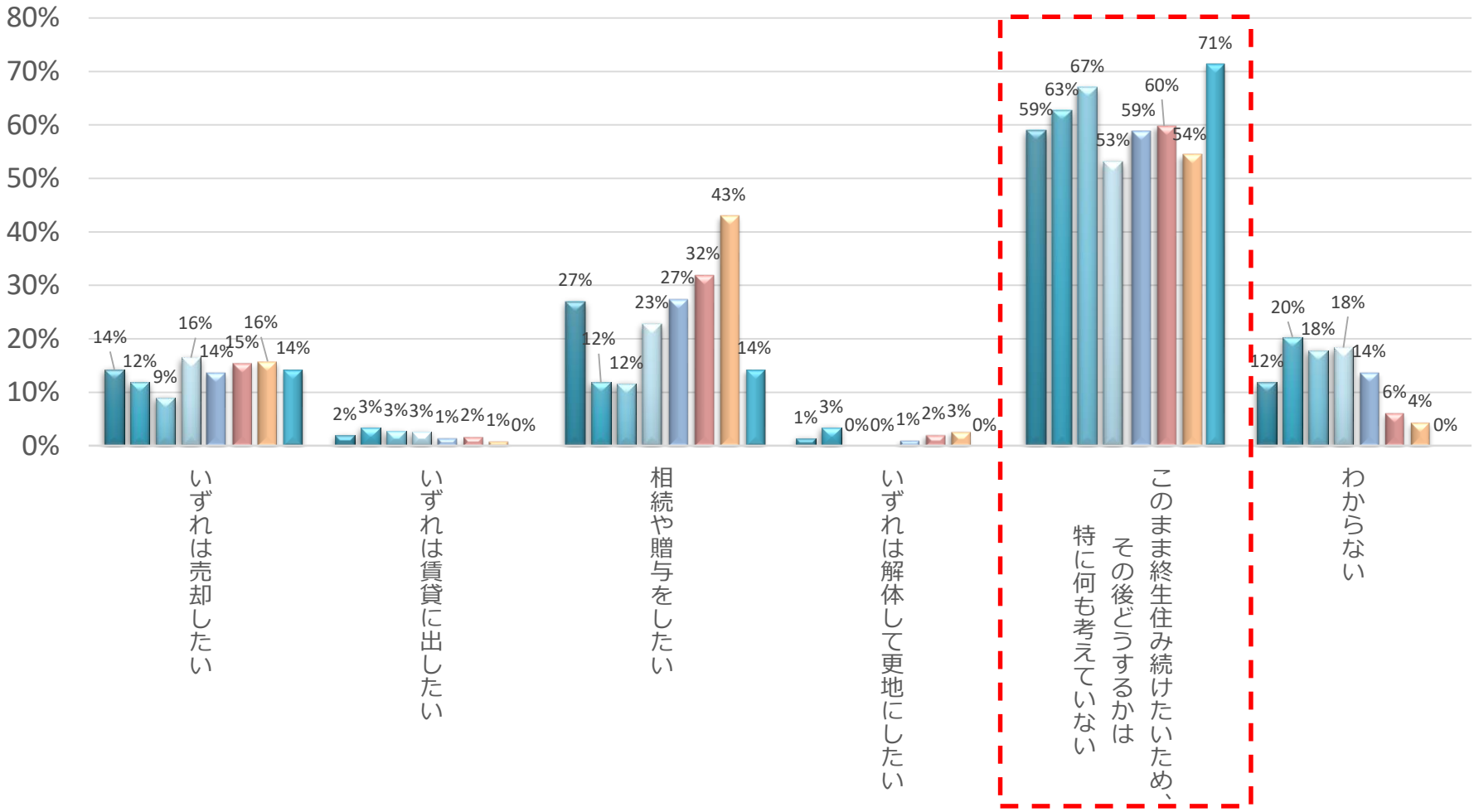
相談できる工事業者等を把握していない割合【住宅の入手方法別】



# 住宅の今後の意向（年齢別）

○すべての世代において、「このまま終生住み続けたいため、その後は特に何も考えていない」所有者が最も多い。

## 住宅の今後の意向【年齢別】

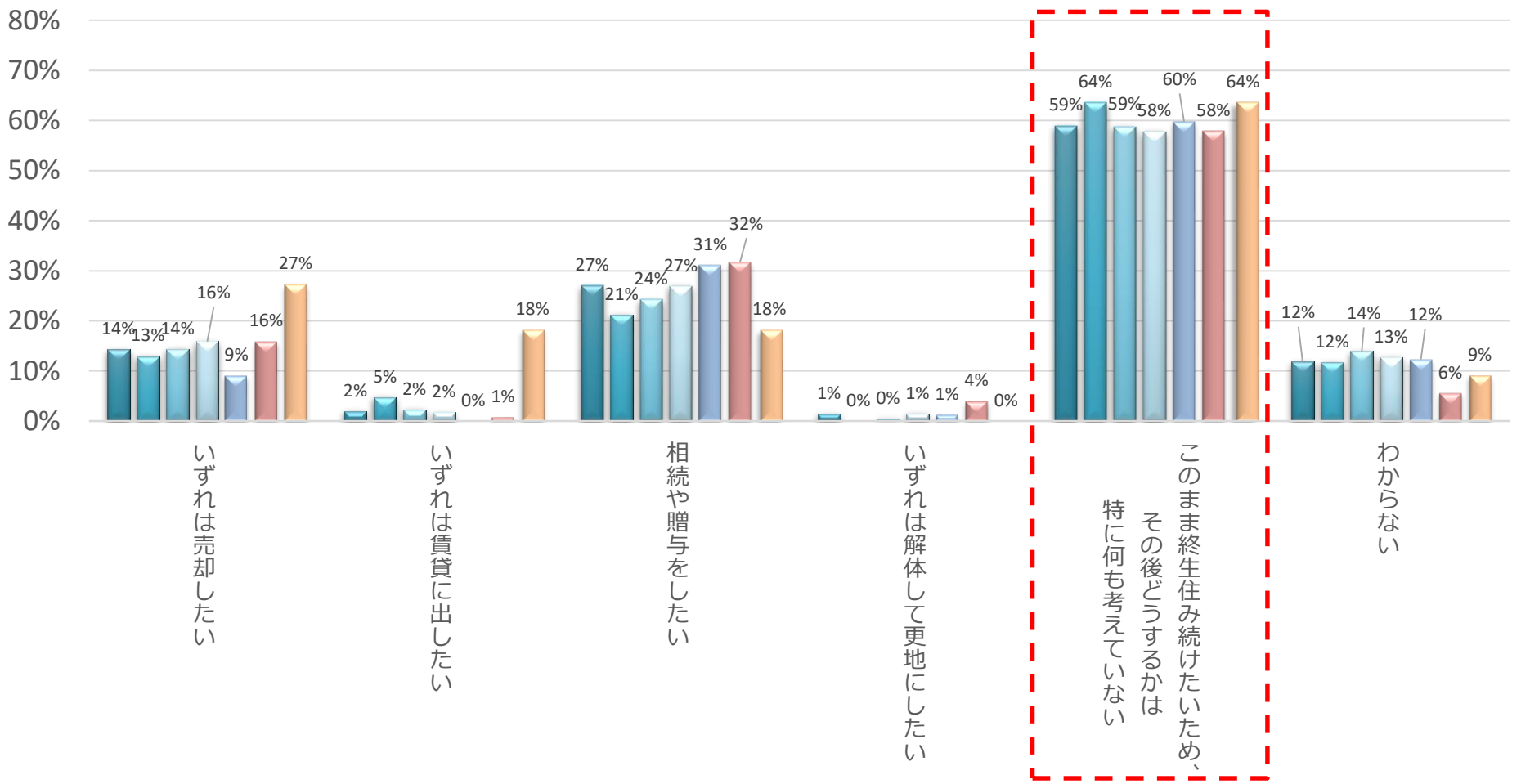


■全体(n=945) ■40歳未満(n=59) ■40～49歳(n=112) ■50～59歳(n=158) ■60～69歳(n=204) ■70～79歳(n=291) ■80歳以上(n=114) ■無回答(n=7)

# 住宅の今後の意向（築年数別）

○「このまま終生住み続けたいため、その後は特に何も考えていない」が、住宅の築年数に違いはなく最も多い。一方、「いずれは賃貸に出したい」、「いずれは解体して更地にしたい」はどの年代でも少ない。

## 住宅の今後の意向【築年数別】

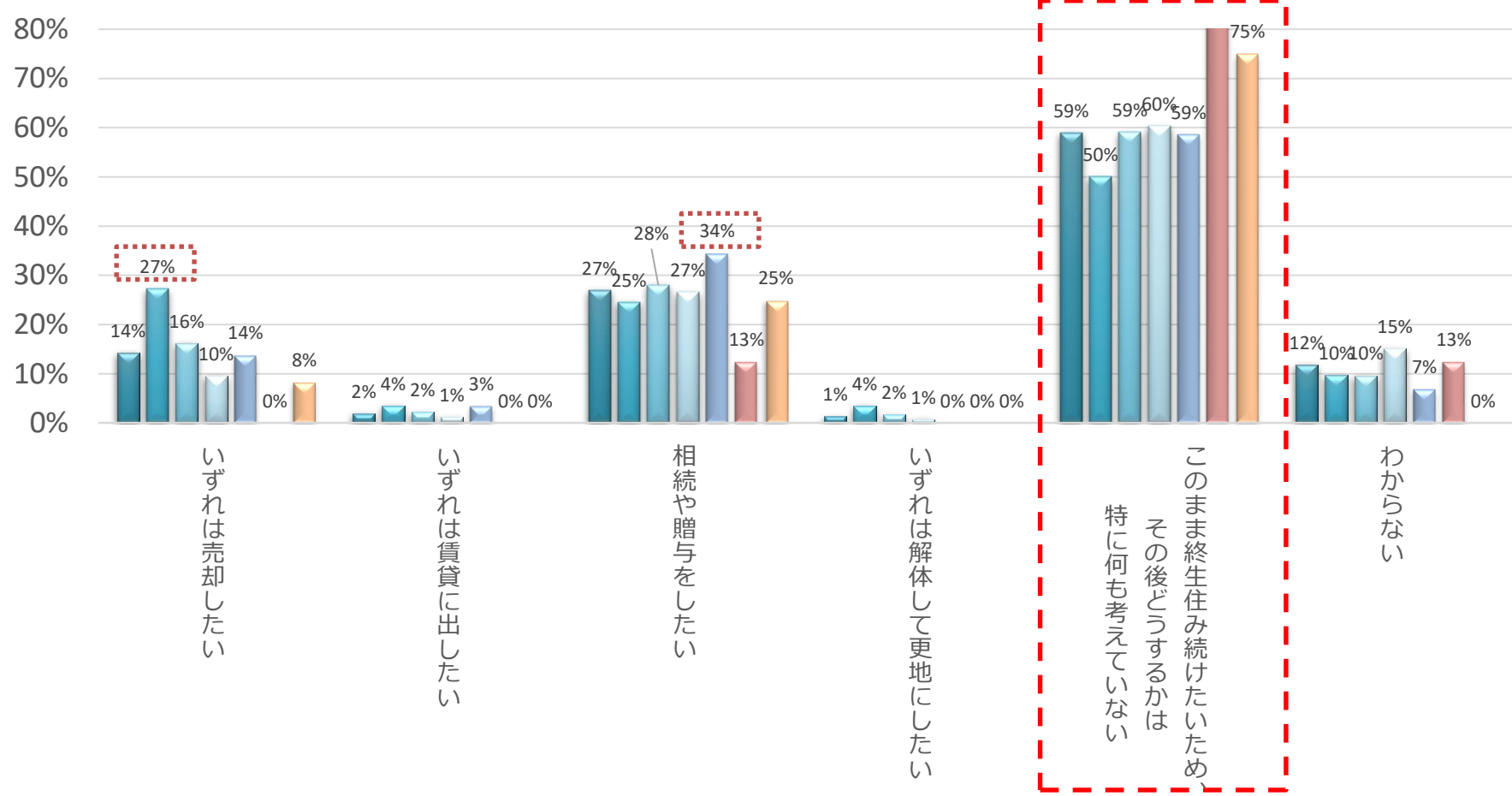


■全体(n=945) ■1~10年以内(n=85) ■11年~20年(n=223) ■21年~30年(n=346) ■31年~40年(n=154) ■41年以上(n=126) ■わからない・無回答(n=11)

# 住宅の今後の意向（世帯別）

- 「このまま終生住み続けたいため、その後は特に何も考えていない」がどの世帯類型において最も多い。
- 「いずれは売却したい」は単独世帯が27%で最も多い。また、「相続や贈与をしたい」は3世代以上の世帯が34%で最も多く、他の世帯は27%前後で大きな違いはない。

住宅の今後の意向【世帯構成別】

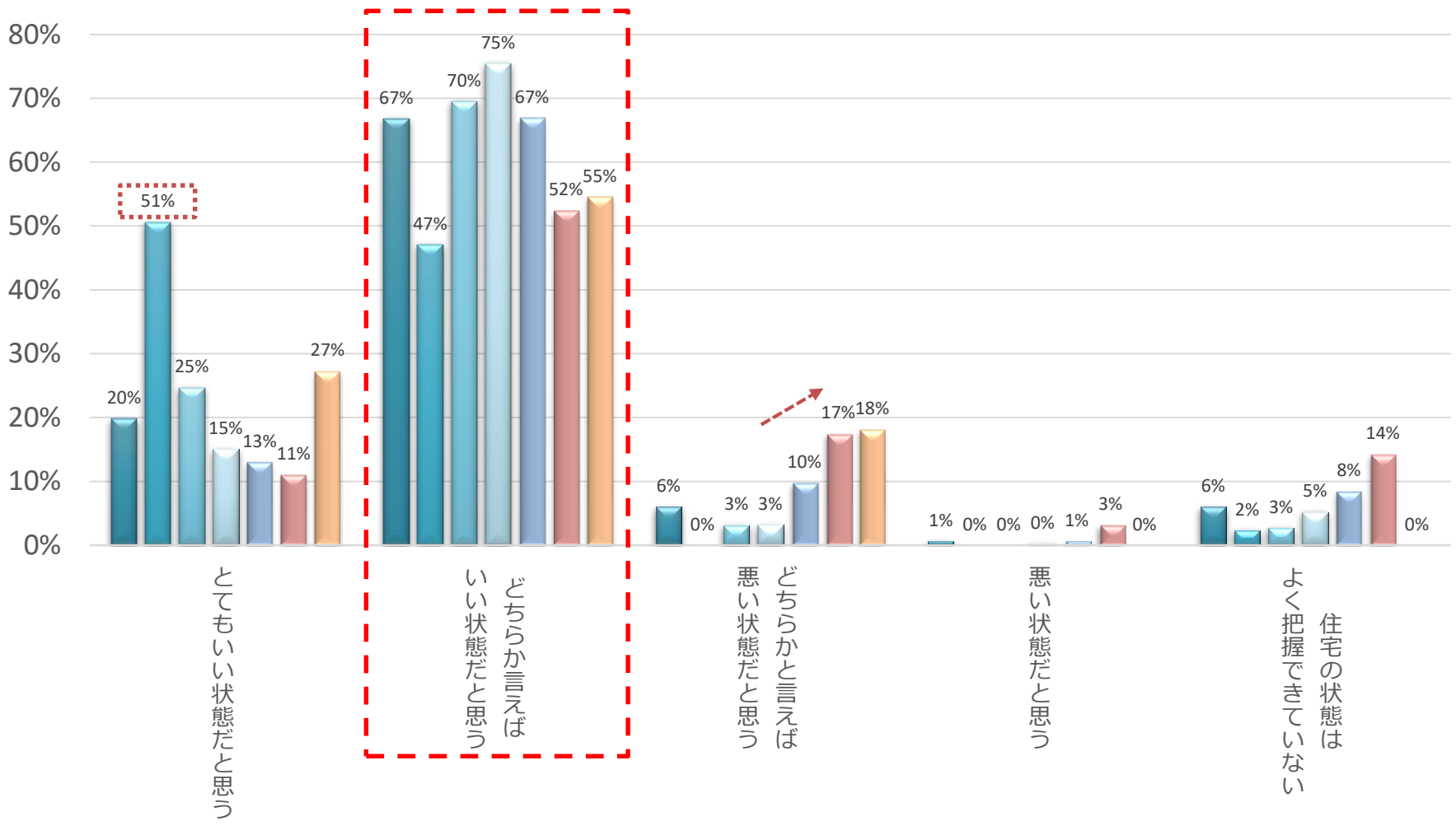


■全体(n=945) ■単独世帯(n=114) ■夫婦だけの世帯(n=364) ■親子の2世代世帯(n=418) ■3世代以上の世帯(n=29) ■その他(n=8) ■無回答(n=12)

# 住宅の状態（築年数別）

○「とてもいい状態だと思う」は10年を超えると劇的に減少する。  
 ○全体では「どちらかと言えばいい状態だと思う」が最も多い。また、築年数が31年以上になると「どちらかと言えば悪い状態だと思う」割合が高くなる。

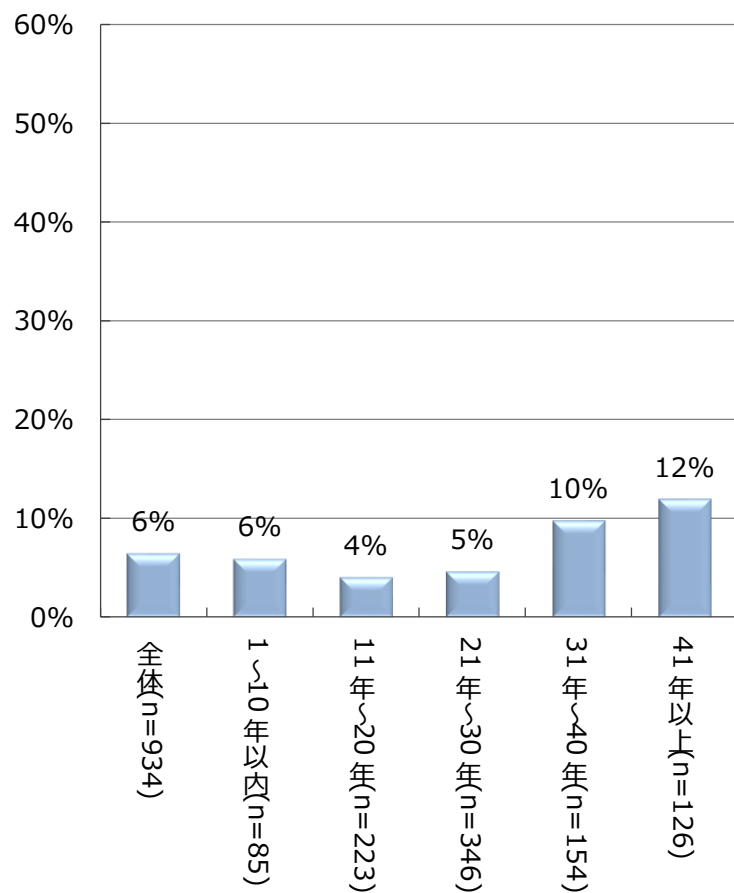
住宅の状態【築年数別】



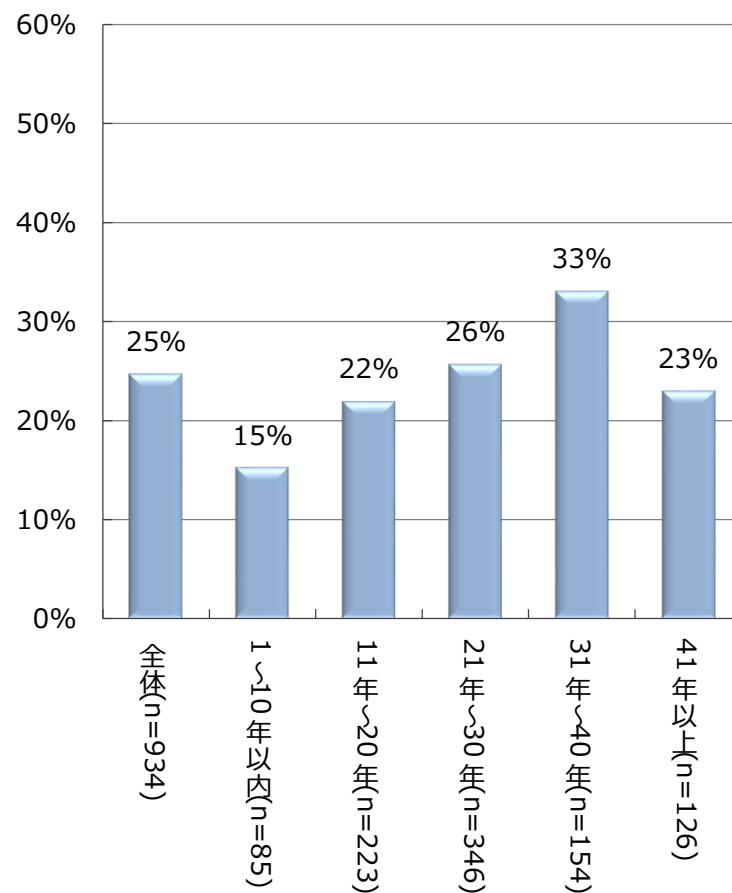
# 大阪北部地震・台風21号による住宅被害（築年数別）

- 大阪北部地震では6%、台風21号では25%の住宅に被害があった。
- 大阪北部地震では築年数41年以上、台風21号では築年数31年～40年の住宅被害が最も多い。

大阪北部地震による住宅被害【築年数別】



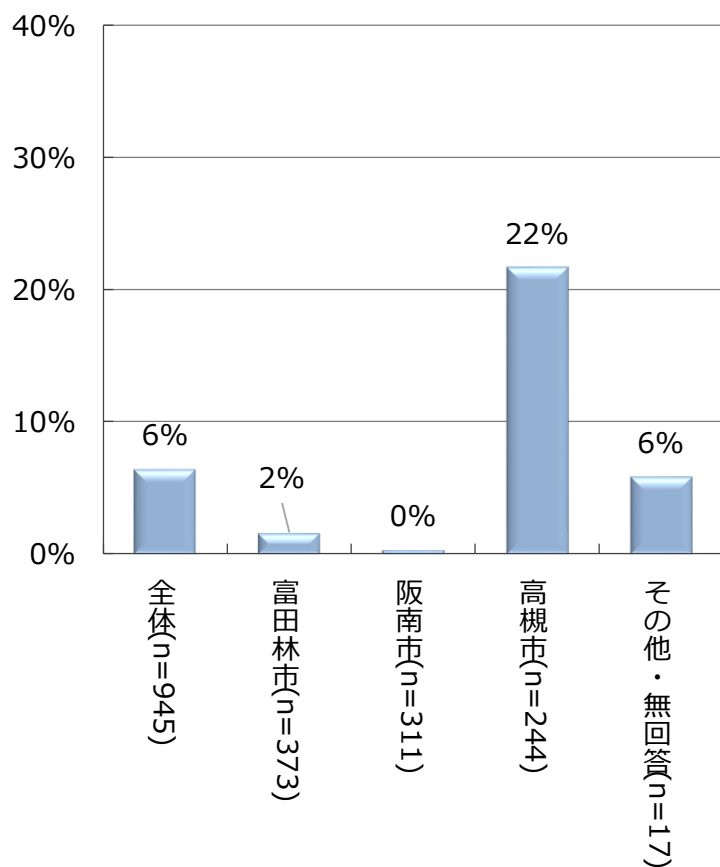
台風21号による住宅被害【築年数別】



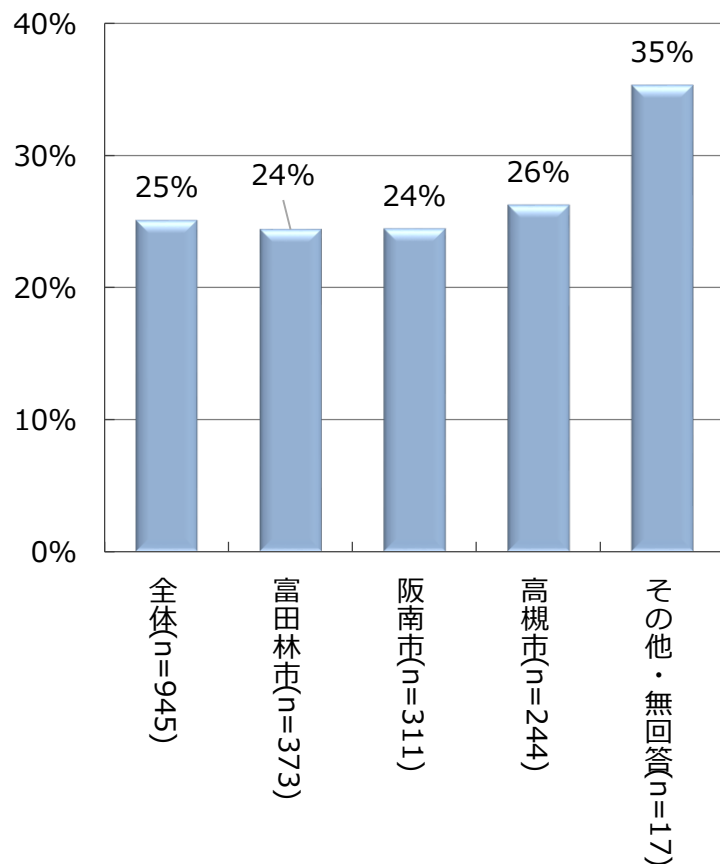
# 大阪北部地震・台風21号による住宅被害（地域別）

○地域別に住宅被害を見ると、大阪北部地震では高槻市が約2割と最も多く、台風21号では3地域において大きな違いはなく、約25%の住宅が被害を受けている。

大阪北部地震による住宅被害【地域別】



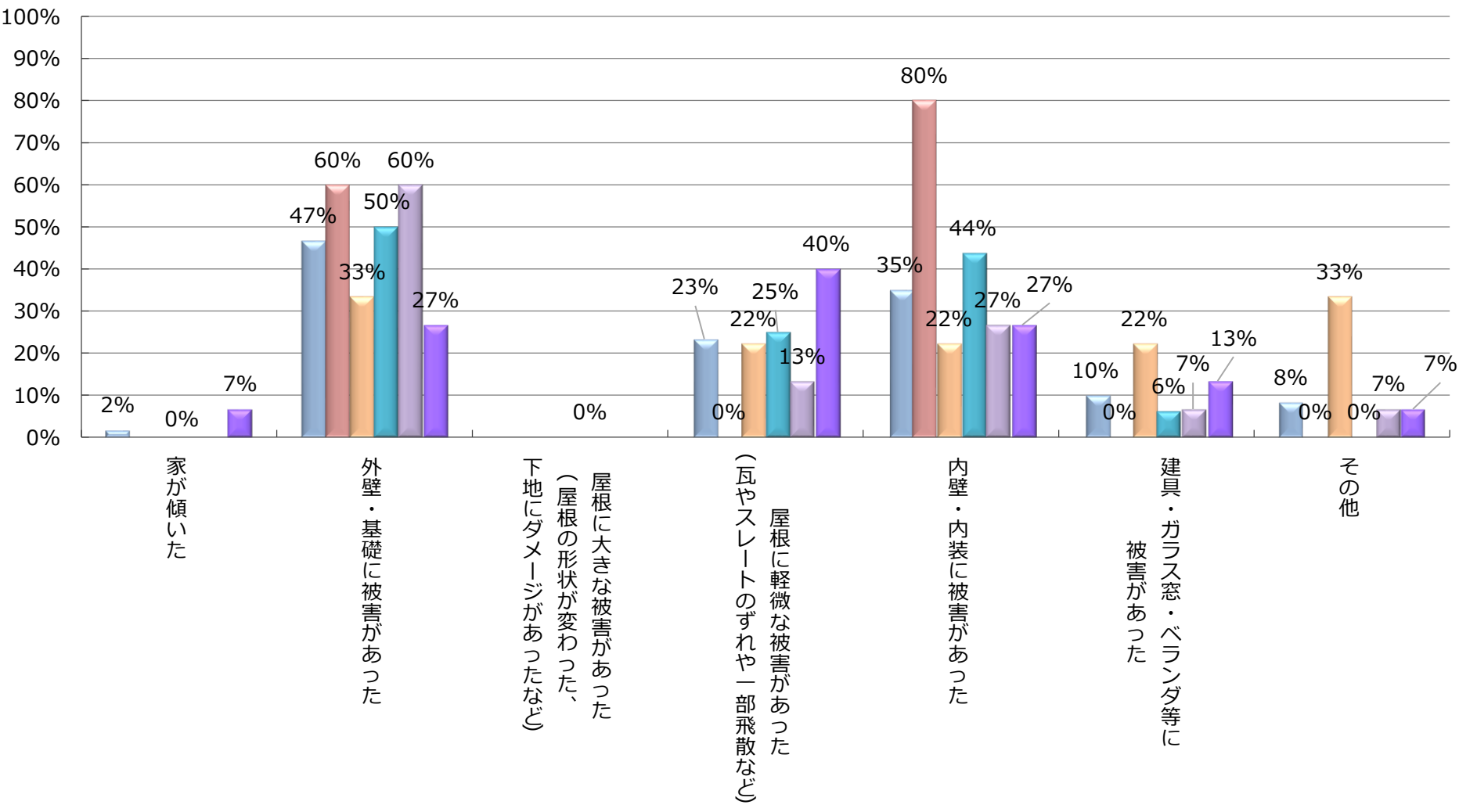
台風21号による住宅被害【地域別】



# 大阪北部地震による住宅被害箇所（築年数別）

○被害があった住宅のうち、「外壁・基礎」の被害が最も多く、次いで「内壁・内装」の被害が多くなっている。

大阪北部地震による住宅被害箇所【築年数別】



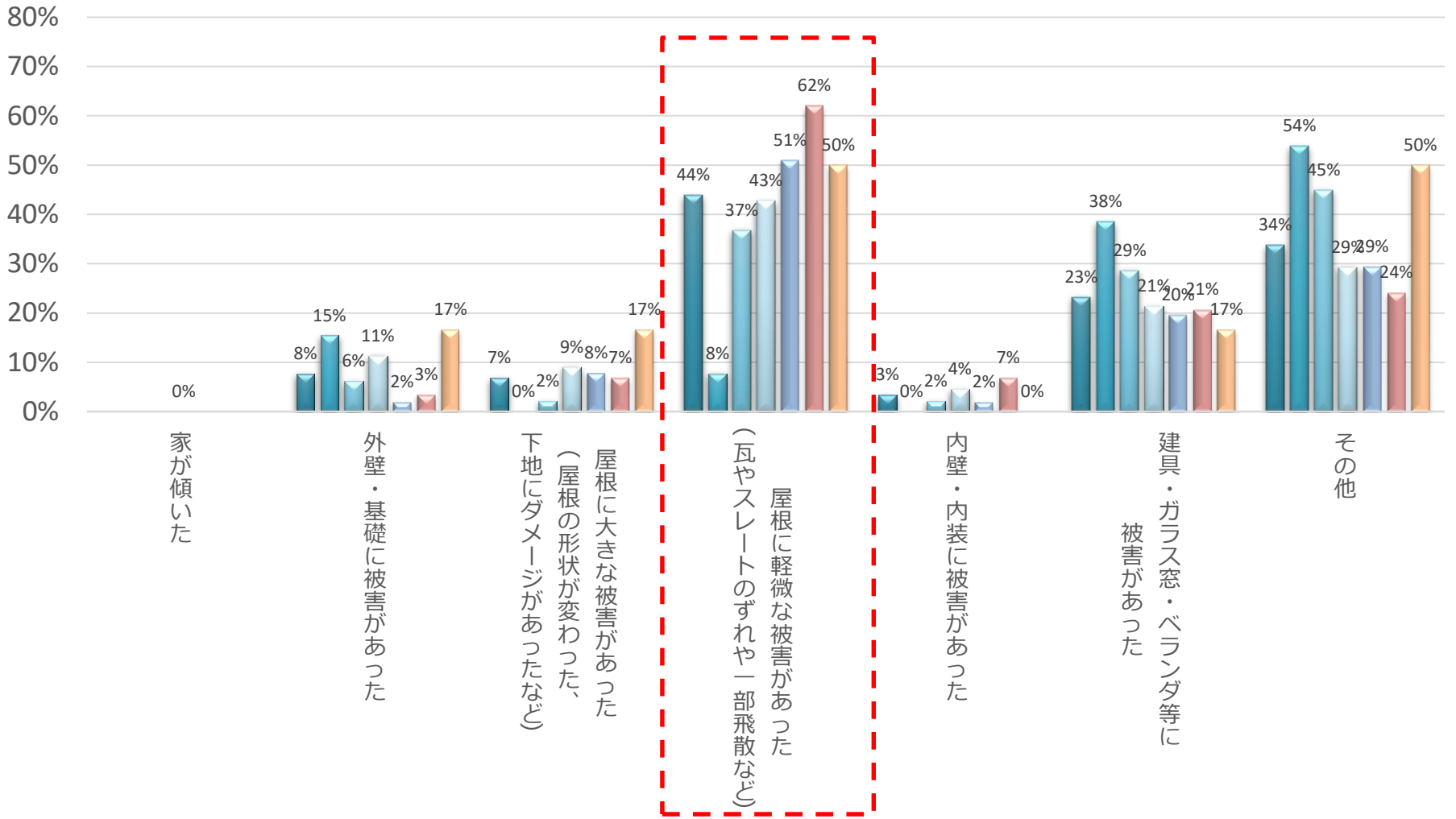
■全体(n=60) ■1~10年以内(n=5) ■11年~20年(n=9) ■21年~30年(n=16) ■31年~40年(n=15) ■41年以上(n=15)



# 台風21号による住宅被害箇所（築年数別）

○被害があった住宅のうち、約4割の住宅が屋根に軽微な被害（瓦やスレートのずれや一部飛散など）を受けた。

## 台風21号による住宅被害箇所【築年数別】

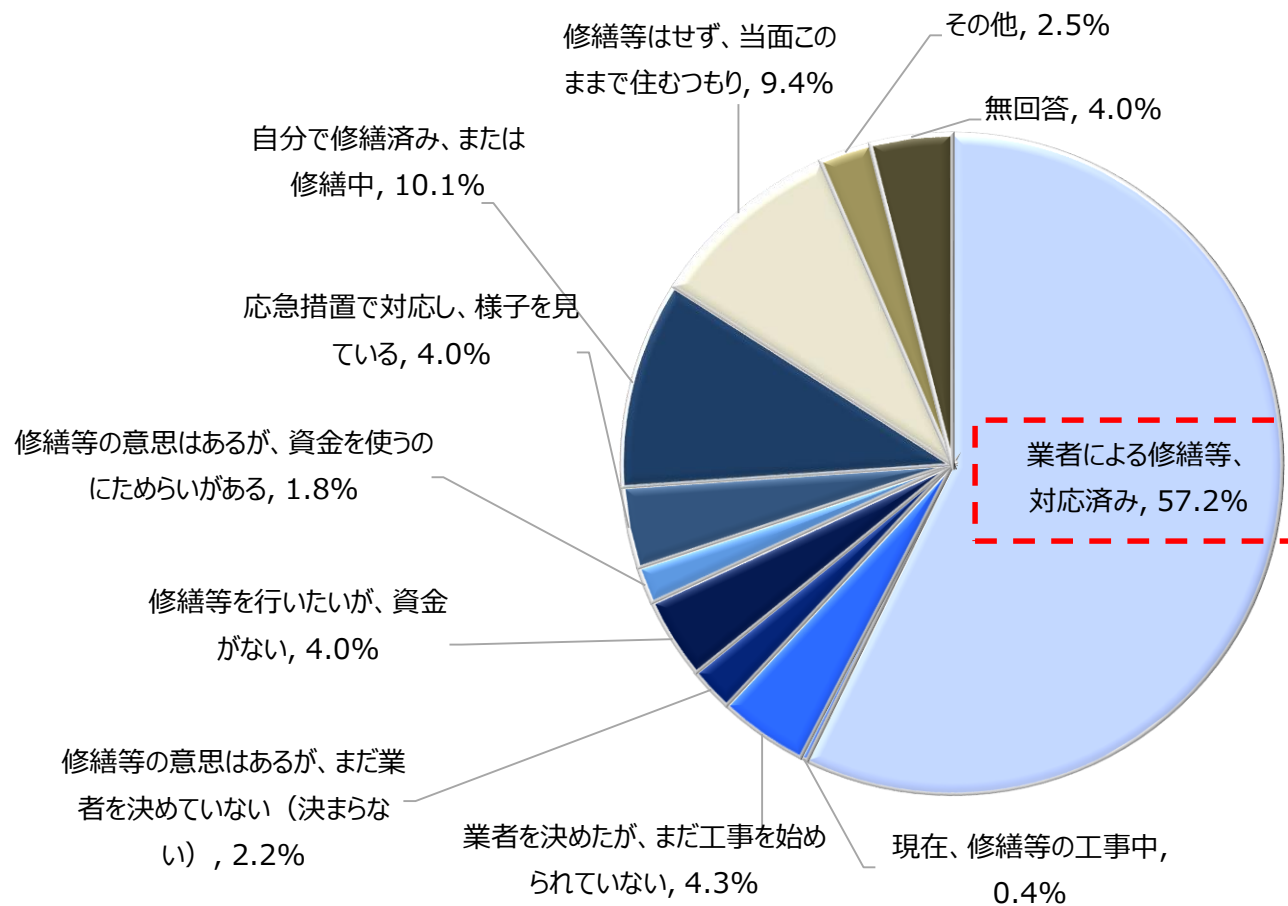


■全体(n=237) ■1~10年以内(n=13) ■11年~20年(n=49) ■21年~30年(n=89) ■31年~40年(n=51) ■41年以上(n=29) ■わからない・無回答(n=6)

# 大阪北部地震・台風21号による住宅被害への対応状況

○大阪北部地震、台風21号による被害を受けた住宅の過半数が「対応済み」。

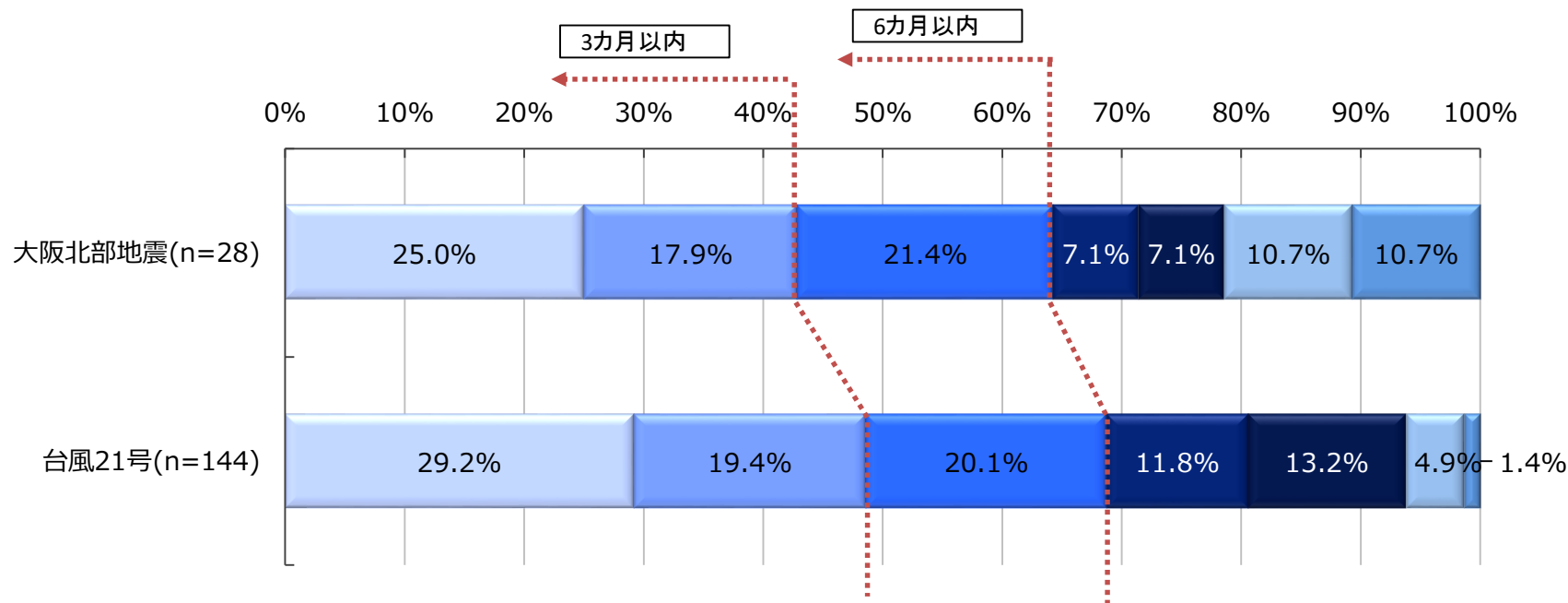
大阪北部地震・台風21号による住宅被害への対応状況 (n=276)



# 修繕工事着手までにかかった期間

- 大阪北部地震による被害に対する修繕工事は、約43%の住宅が3カ月以内に、約64%の住宅が6カ月以内に工事着手した。
- 台風21号による被害に対する修繕工事は、約49%の住宅が3カ月以内に、約69%の住宅が6カ月以内に工事着手した。

修繕工事着手までにかかった期間 (n=28&144)



■発災後、1カ月以内 ■発災後、3カ月以内 ■発災後、6カ月以内 ■発災後、9カ月以内 ■発災後、1年以内 ■発災後、1年超 ■無回答

## 【2つの調査で傾向の違いが出た項目】

- 「専門家等による点検を受けている」がポスティング調査約4割、インターネット調査約2割。
- 住宅の維持管理の「説明を受けた」がポスティング調査約4割、インターネット調査約2割。
- インターネット調査では最寄駅からの所要時間別で維持管理の実施状況に違いはないが、ポスティング調査では駅から遠いほど専門家に点検を受けている割合が高くなる。ただし、ポスティング調査の3地区は駅から遠い地区ほど開発年次が新しくなっており、この開発年次の影響を受けている可能性が高い。
- 維持管理について「相談できる業者を把握していない」がポスティング調査約3割、インターネット調査約5割強。把握していないものを入手方法別で見ると、ポスティング調査は「中古住宅」「相談・贈与」が多いが、インターネット調査では「建売住宅」が多い。

## 【考察】

- ポスティング調査の3地区はいずれも大規模な面的開発が行われた住宅地のため、大手事業者が販売時に住宅の維持管理に関する説明を行った結果、専門業者等の点検を受けている割合や相談できる業者を把握している割合が高くなったと推測される。

## 質の確保や維持管理に関する分析と課題

- 定期点検の実施状況をみると、費用の問題・必要性を感じないなどから約7割の住宅が点検を受けていない一方、点検を受けている住宅の約7割は購入した業者により実施されており、維持管理には業者のサポートが重要であることがわかりました。
- 住宅の購入時等に維持管理の説明があった場合は、説明がなかったものに比べ、定期点検の実施は大幅に多いという結果であり、購入時等の維持管理に関する説明が重要であるとわかりました。
- 賃貸や相続等の活用意向がある場合は、そうでない場合に比べ、定期点検の実施率が高い結果となり、住宅の活用意向が維持管理に影響を与えていることがわかりました。
- 住宅の維持管理は法規制がなく、所有者の自主性に任されているにもかかわらず、維持管理を知る機会がなく、その意識も低下しています。
- また、民間賃貸住宅では、リノベーションに必要な資金調達が難しく、ノウハウのある事業者も少ないという課題に直面しています。

### **3. 多様（柔軟）な活用のあり方**

# 新しい住まい方を提供する住宅①

- 特定の拠点を持たずに移動しながらの生活や、ノマド・ワーキング、ルームシェアリングなど新しい住まい方のニーズに対応した賃貸住宅のサービスが始まっている。

## ■サブスクリプション（定額制）の住宅サービス（株式会社アドレス）

- ・ 空家を活用し、全国に30拠点（2019年末現在）、多拠点居住をターゲットとした定額、住み放題の住宅サービス
- ・ 各拠点は個室を確保しつつ、シェアハウスのようにリビング・キッチン等を共有
- ・ 各物件に地域住民である管理者「家守（やもり）」を配置しサービスの魅力を高める
- ・ ワークーション（環境の良い場所でのリモートワーク）、長期休暇に行く第2の故郷の確保、経営者の週末別荘感覚での利用、の3つが主なニーズ

Ⓜ ADDRESS サービス紹介 ADDRESSの家 ADDRESSの想い ご利用料金とルール FAQ | 相談予約 ログイン 会員登録

全国 北海道 関東 中部 関西 中国 四国 九州



札幌邸 北海道



みなかみ邸 群馬県



益子邸 栃木県



長野原邸 群馬県



御宿邸 千葉県



南房総邸 千葉県

### 個性的な「家守（やもり）」

各物件には個性溢れる地域住人が管理者として担当に付き、地域との交流の機会やユニークなローカル体験、その地に暮らしているからこそ分かる情報をご提供します。



南房総の家守  
横山 匡



宇城の家守  
大池 早代



日南の家守  
杉本 恭佑

出典：株式会社アドレスホームページ

## ■ 交流スペースを充実させSNSのリアル版を目指す（株式会社グローバルエージェント）

- ・ 従来のマンションと同様のプライベート空間を確保しつつ、ラウンジなどの充実した共有部を確保することで、多くの住民との交流を付加価値化
- ・ 集客から運営まで一貫して「ソーシャルアパートメント」として運用し適度な距離感の隣人関係を構築

### ターミナルズ茨木

大阪茨木に新築のソーシャルアパートメントが誕生。JR東海道線「茨木」駅が最寄り駅、立命館大学茨木キャンパスが目の前の立地。スーパーやドラッグストア、カフェが入った商業施設が階下にあり利便性抜群です。



JR東海道線「茨木」駅 徒歩8分 / 阪急京都線「茨木市」駅 徒歩18分

Room	間取り	面積	賃料	管理費	水道光熱費	備考	詳細
554	1K	21.6 m <sup>2</sup>	¥63,000	¥9,000	実費	2019年6月より入居開始。	<a href="#">DETAIL &gt;</a>
609	1K	21.6 m <sup>2</sup>	¥70,000	¥9,000	実費	2019年6月より入居開始。	<a href="#">DETAIL &gt;</a>
623	1K	21.28 m <sup>2</sup>	¥67,000	¥9,000	実費	2019年6月より入居開始。	<a href="#">DETAIL &gt;</a>

※上記は全て2年プラン適用時の賃料です。

### ターミナルズ高槻

大阪初となるソーシャルアパートメント。大阪京都の中心高槻に位置し、高槻駅からも徒歩5分という好立地。55世帯という規模感で、20代30代を中心とした社会人が暮らしています。



JR東海道本線「高槻」駅 徒歩5分

Room	間取り	面積	賃料	管理費	水道光熱費	備考	詳細
302	1BR	11.04 m <sup>2</sup>	¥48,000	¥8,000	固定金額 ¥11,000		<a href="#">DETAIL &gt;</a>
505	1BR	11.04 m <sup>2</sup>	¥42,000	¥8,000	固定金額 ¥11,000		<a href="#">DETAIL &gt;</a>

※上記は全て2年プラン適用時の賃料です。

出展：株式会社グローバルエージェントホームページ



## ■ シングルマザー専用のシェアハウスによるシェアリングエコノミー形成（株式会社ポラリス）

- ・ 3階建ての新社屋に職場・保育園・シェアハウスを併設することでシングルマザーの自立を支援
- ・ 3階部分がシングルマザー用のシェアハウスとなり、株式会社ポラリス正社員となってディサービスセンターで自立介護支援の仕事につくことを前提に入居

### ママ幸プロジェクトシェアハウスの仕組み

#### 放課後クラブ&食堂

自立支援ディサービスで元気になった高齢者の皆さんと運営します。頑張るママをサポートすることで、高齢者の皆さんの生活にも良い効果が期待できます。子供たちも幅広い年代の親以外の関わりにより、人間性形成に役立ちます。宿題見守りやおやつの提供も行います。



ママ幸Project

#### シングルマザーシェアハウス

ママと子供たちが暮らすシェアハウスです。同じ境遇の仲間同士で、子育て相談や色々話ができる環境があります。子供たちも、常に人がいるシェアハウスなら孤独・孤食の解消にもつながります。



#### 日本一の自立支援介護で働く

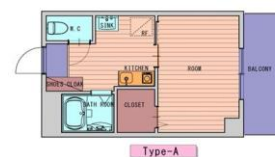
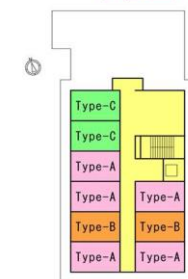
ママと子供たちが暮らすシェアハウスです。子育て相談や色々話ができる環境があります。(保育士、子育て経験者等)



#### 保育園に預ける

企業主導型保育園がシェアハウス、職場と併設されているので、子供の様子がよく分かり、子供の急な病気などにもすぐに対応できます。

いろのま圖



※3つの簡取りに大別していますが、各住戸により柱の位置・窓の位置方位・部屋の広さが異なります。

出典：ママ幸プロジェクトホームページ

## ■ 介護事業者の運営する高齢者向けシェアハウス（有限会社ヘルパーハウス茨木）

- ・ 介護サービス事業者が高齢者向けのシェアハウスを開設
- ・ コンシェルジュによる生活全般のサポートやイベントのコーディネート、家族との繋がりを守るITサポートなどを行うとともに、ディサービス施設からの食事提供やヘルパーによる生活支援も提供



出典：ヘルパーハウス茨木ホームページ

# リノベーション等によるストック活用と住宅の供給①

- リノベーションにより既存ストックを有効に活用するとともに、新築による住宅と差別化されたニーズに応える住宅を提供する動きが生まれている。

## ■ 社宅を1棟丸ごとリノベーションし安価な住宅を提供（ダイワハウス工業株式会社）

- ・ 駅近くの利便性の高い立地にある社宅を1棟丸ごとリノベーションし、新たな分譲住宅として供給
- ・ 新築住宅の建設コストが大きくなり、一般的な消費者では手が届きにくい価格帯になりつつある地区で、手が届く価格で分譲住宅を供給する一つの手法として実施
- ・ リノベーション物件は修繕積立金の確保が課題のひとつとしてあげられるが、事業者側で事前に一定積み立てておくことで急激な積立金の増額を回避



出典：リブネスモア茨木ホームページ

## ■グループホームをリノベーションしシェアハウスに（ハウジングネット神戸株式会社）

- ・元グループホームの5階建ての建物を多様なライフスタイルに応えることのできる住居となるようリノベーションしてシェアハウスに
- ・グループホーム時代の間取りを活かし、メガキッチンをはじめ各フロアに廊下代わりにの共用部、屋上スペースを確保
- ・男性、女性、外国人いづれも入居可



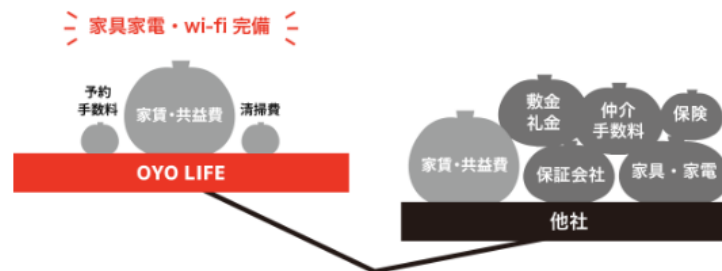
- インターネットやスマートフォンの普及を背景に、賃貸住宅の貸し方・借り方・情報発信についても新たな形態が生まれている。

## ■ スマートフォンで最短30分の水道光熱費・Wi-Fi費込みの賃貸契約（OYO LIFE）

- ・敷金・礼金・仲介手数料・水道光熱費・Wi-Fi費など全て含まれた一括賃料で賃貸物件を提供
- ・部屋の予約から支払い・契約まで全てスマートフォン・パソコンからオンラインで完結
- ・多くの物件は家具付きで家電のレンタルサービスもあるため身の回りの必要なものだけで引っ越して新生活スタート
- ・従来の賃貸とホテルの中間領域を狙う。
- ・物件オーナーとOYO LIFEが直接契約を結び自社管理することで各種料金の一本化や契約の簡素化を実現

### OYO LIFEが選ばれる理由

- 1 敷金・礼金、保証金、仲介手数料は無料**  
敷金・礼金、保証金、仲介手数料は一切かかりません。初期費用は気にせず入居できます！（予約手数料、および清掃費は別途かかります。）
- 2 これまでの賃貸よりもお得！**  
水道光熱費とWi-Fi費もコミコミ。だからOYO LIFEの方がお得です！
- 3 最短30分！手軽な入居手続き**  
部屋の予約から、支払い・契約まですべてオンラインで完結。面倒な来店や、紙の契約書の記入は一切不要です！



出典：OYO LIFEホームページ

## ■ 入居希望者と大家さんを直接繋ぐマッチングサービス（株式会社ウチコミ）

- ・大家さんが直接物件情報を掲載することで入居者と大家さんを直接繋ぐ賃貸物件紹介サイト
- ・大家さんの情報掲載料は無料
- ・契約時にエージェントと呼ばれる不動産会社に大家さんから仲介手数料1ヶ月を支払うことで入居者の仲介手数料は無料に
- ・入居者から大家さんへ直接質問や要望を伝えることが可能

入居希望者も大家さんも  
余計な費用がかからない

MERIT



ウチコミ！には賃貸物件を探す「入居希望者」、所有している物件を登録する「大家さん」、物件の内見や契約業務を執り行う「エージェント（不動産会社）」が参加しています。

大家さんは、自ら物件登録をすることで、物件の魅力を入居希望者にどんどんアピールできる上に、掲載料は無料。

入居希望者は大家さんに直接質問や要望を伝えることができ、さらには全物件が仲介手数料無料なので初期費用を抑えることができます。

ウチコミ！は大家さんにも、入居希望者にもさまざまなメリットがあります。

出典：株式会社ウチコミホームページ

# 他分野との連携や新しい技術導入による住宅サービスの拡大①

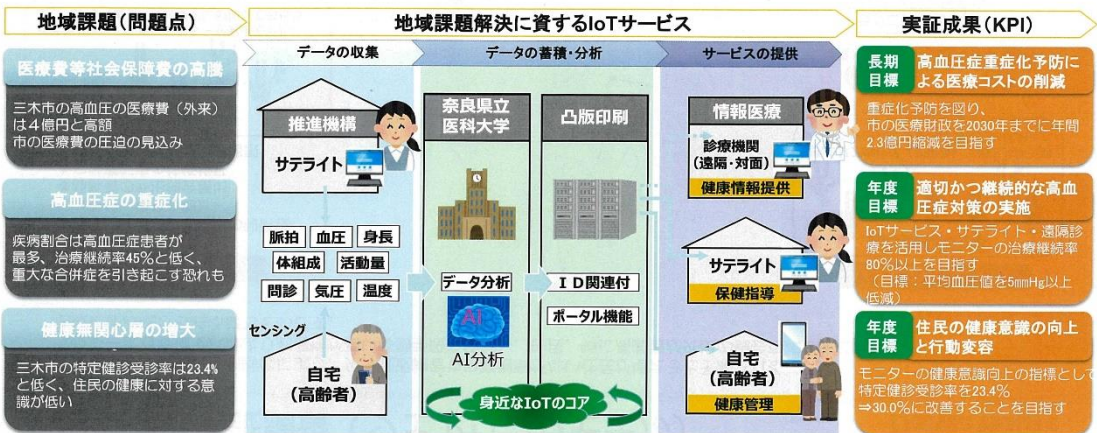
- 健康をキーワードとしてIoTなどの新たな技術を活用した住宅地でのサービス展開の取り組みや、利便性を高めた賃貸住宅が現れています。

## ■ IoT×サテライト拠点による「生涯活躍」推進事業（郊外型住宅団地ライフスタイル研究会）

- ・IoTを用いたビックデータに基づくAI分析を行い、医師による遠隔診療やサテライトでの保健指導に活用するIoTサービスの実現を目指す
- ・各種データ測定機器による自宅・サテライトでのデータ収集と保健指導、自宅端末でのコメント通知、健康レシピの提供などを行う実証実験を実施

### IoT×サテライト拠点による「生涯活躍」推進事業 Daiwa House

提案者	凸版印刷株式会社、大和ハウス工業株式会社、奈良県立医科大学、株式会社情報医療、株式会社エクスレイヤー、三木市、一般社団法人三木市生涯活躍のまち推進機構
対象分野	医療・福祉
実施地域	兵庫県 三木市 緑が丘地区・青山地区
事業概要	本事業は高齢化の進展を先取りする「緑が丘団地」において、最も罹患人数が多く、かつ医療費に占める比率が高い「高血圧性疾患」の緩和・軽減・完治をテーマとし、血圧、活動量、服薬状況、気圧等の血圧に影響するデータをIoTで網羅的かつ継続的に取得し、ビックデータに基づくAI分析を行うことで、その結果を医師による遠隔診療やサテライトでの保健指導に活用し、患者一人ひとりに寄り添った適切かつ継続的な高血圧性疾患対策を行う事業である。



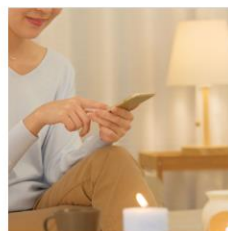
出典：ダイワハウス工業株式会社提供資料

## ■ IoTの活用により入居者の利便性・快適性を実現（パナソニックホームズ株式会社）

- ・IoTの活用による3つのスマート技術（（1）スマート設備 コントロール（2）スマート宅配システム（3）スマートキーシステム）を採用
- ・スマートフォンのアプリを通して、外出先からエアコンや給湯機などの操作が可能
- ・不在時の宅配物受け取りはもちろん発送もでき、暮らしの利便性を高める宅配ロッカー
- ・スマートフォンとの連動で、オートロックや玄関ドアの解錠がスムーズに



Smart Gran  
スマート・グラン



### スマート設備コントロール

スマートに設備を操作して  
毎日をもっと快適に

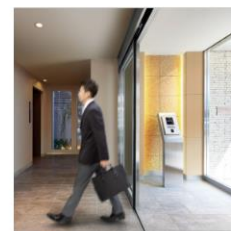
詳しくみる >



### スマート宅配ロッカー

便利な暮らしを叶える  
スマート宅配ロッカー

詳しくみる >



### スマートキーシステム

帰宅や外出をスマートにする  
キーシステム

詳しくみる >



## 多様（柔軟）な活用のあり方に関する分析と課題

- 近年、多様なニーズの出現を受け、住宅ストックを単に売却、賃貸するのではなく、サブスクリプション（定額制）の住宅や付加価値をもったシェアハウスなど幅広い活用がみられるようになっていきます。
- また、建設コストの高騰によって、リノベーションによって手の届く価格帯での住宅供給を図る動きや、元の建物用途の空間特性（共用部の大空間など）をそのままいかして、ユニークな住宅が供給される動きがあります。
- さらに、IoTやスマートフォンの普及を背景に新たな技術を活用した住宅地でのサービス展開や、入居者と家主を直接つなぐといった、利用者がより手軽で簡単に不動産情報にアクセスできる環境が整いつつあります。
- しかしながら、こうした取組みは一部先進事例にとどまり、市場は依然として新築中心になっています。
- このような住宅ストックの多様なあり方の課題としては、「所有者のストック活用に対する意識の問題」、「資金・コスト面の課題」、「ストック活用のノウハウを持った人材・情報の不足」が考えられます。