

## 年頭のご挨拶 住宅の基本情報・履歴情報の更新と活用を！

「去年今年また新たなる大福茶」

新しい年を迎えるにあたり、皆様のご健勝とご発展をお祈り致します。

住宅の価値は、住まい手にとってその生活の容器として、生活を支えそれを充実したものにする十全な機能を果たすものでなければなりません。これが住宅の基本的な価値です。そしてこれが少なくとも居住期間中、維持あるいは発展させる必要があります。そのために、十分な性能の住宅を建て適切に維持管理していくことが重要です。

しかしこの基本価値を客観的に評価し表示することは容易ではありません。また、この居住者にとっての価値がそのまま社会的に市場価値として評価されるわけではありません。住宅は大変複雑で多様な存在であり、それが複雑なシステムによって供給されるからです。住宅が、地域の住まい手と大工棟梁の身近な関係を越えて、全国的、さらにグローバルな存在になり、情報の明確化がますます強く求められるようになってきているという事情もあります。

住宅を客観的にかつ分かりやすく記述することが難しく、またたくさんの関係者の保有する情報に偏りが存在します。これが情報の「不完全性」（複雑性・不透明性等を含む）です。

この情報の不完全性問題を住宅の様々な局面で解決する努力が続けられています。その住宅がどのくらい要求を満たすものであるかを示す「住宅の性能評価」（高機能・高性能・高耐久など）、住宅の市場価値を適切に評価する「住宅の価値評価・価格査定」等がその典型的な取り組みです。

例えば、中古住宅市場における建物評価改訂は、20～25年経った住宅は「建物の価値ゼロ」という不動産市場における評価を、住まい手の建物評価に近づけようとするものです。経年評価だけで不動産取引が決まってしまうような状況では、建物を適切に維持管理しようということにはなりません。使い捨てられることになってしまいます。住まい手の評価の実際は、よく手入れされ未だ十分使える住宅に一定の価値を認めるはずです。「京町家」などは百年たったものでも建物価値が認められて取引されています。

住宅そのものの最も基本的な情報が、住宅の建設・維持・廃棄までのライフサイクル情報で、これを履歴情報として記録し活用するしくみが「いえかるて」です。これが人間の病歴記録の「カルテ」と同じように重要情報記録であることはご存じの通りです。この履歴情報は、住宅の関係者の客観的判断・価値評価のよりどころになります。しかし常に更新され活用されなければ意味がありません。

適切なメンテナンス・リフォーム・リノベに活用され、中古住宅の評価に用いられ、所有者が変わっても住宅に付随して継続利用出来るようになれば、空き家を含めたストック活用も容易になるはずです。住まい手の皆さんも「点検登録店」の皆さんも、「いえかるて」の情報を更新活用して、活用の輪を拡げていきましょう。

理事長 東樋口 護

- ※ 維持保全計画、点検の実施についてご質問、ご不明の点は、事務局までお問合せ下さい。
- ※ お住まいのご質問や相談は電話かメールでお寄せ下さい。
- ※ 当支援センターのブログも是非ご覧下さい。<http://hwskouhou.blog81.fc2.com/>
- ※ 空き家や留守宅について管理や活用のご相談お待ち申し上げます。
- ※ 「住宅所有者 ID」をお忘れの方や、不明の方は [info@holsc.or.jp](mailto:info@holsc.or.jp) へメールでお問い合わせをお願い申し上げます。登録住宅の説明はHP「<http://www.holsc.or.jp>」をご覧ください。
- ※ 「登録住宅いえかるて」についてご質問や資料をご希望の方、「担当の点検登録店」がご不明の方は [info@holsc.or.jp](mailto:info@holsc.or.jp) へメールをお願い致します。
- ※ 自治会や子供会等へ住まいの出前講座をお受けしています。イベント企画にご利用下さい。
- ※ このメールマガジンをご希望、又は不要の場合は、[info@holsc.or.jp](mailto:info@holsc.or.jp) へご連絡をお願い致します。