



これからの住宅事情 2018

IoT住宅・ゼロエネルギー住宅・「貸す・売る・住み継ぐ・返す」の資産相談

IoT住宅

IoT住宅ではスマートハウスの概念とスマート家電、いわゆるIoT家電はセットで考えていく必要があります。住宅産業界に従事する事業者の多くはHEMS(エネルギーの「見える化」と一元管理を実現する、家庭で使われるエネルギーを管理するシステム)とそれを取り巻く太陽光発電や蓄電池、EV等・・・3電池として紙面上でも大きく取り上げられていたことを想像しがちですが。消費者が考えるIoT住宅は家中の家電がインターネット上で繋がりモノ同士がAIを利用しながら自動的にやり取りを行うといったものです。これから5Gの時代に入り情報量も今までよりも膨大になることで、IoT住宅の普及は一層進んでいくことが予想されます。IoT住宅は事業者の皆様には釈迦に説法となりますが、大事なことはこれからどのように消費者に伝えていくか。消費者にわかりやすく伝えるにはどんな言い回しだと伝わりやすいか。ということを考えていかなければいけません。

① HEMSの説明・・・エネルギーの「見える」化

HEMSを設置することで、自宅の電力使用量をコンセント単位まで把握することが可能になります。また、ガスや水道との連携も可能で、家で使う全てのエネルギーを数値として見えるようにしてくれます。

② HEMSのメリット

家電をネットワーク化し、遠隔制御、または自動制御を可能にします。
そこでHEMSを用いることによって、外出先から家電製品を操作
電気代が安い時間に自動運転することで節電
電気代が高い時間は節約運転で節電

③ HEMSのトーク(例)

夜中の電気代が安い時に洗濯機や食器洗い機を動かし、
日中などの電気代が高い時にエアコンの設定温度をさげる節電することを
「自動」でおこなってくれます。
その他、外出先でエアコンの操作を行うことも出来て、
帰宅する前に暖房で部屋を温めておくことなども可能になります。

上記は一部の例ではありますが、消費者がHEMSを取り入れることによって
どのようなメリットが生じるのかということを考えてご提案すると伝わりやすくなります

ゼロエネルギー住宅

電力自由化後の現在以降、電気料金は今後上がっていくという予想が出ています。太陽光発電の売電も縮小していく中で、今年は補助金の中に蓄電池の補助も入ってきています。蓄電池を搭載して、太陽光発電による電力を自給自足で自分の家に使っていくという時代がこれから普及し始めてきます。

経済産業省(資源エネルギー庁資料より)

- 2030年までに新築住宅・建築物について平均で ZEH・ZEB 相当となることを目指す
- 2030年の新築住宅及び新築建築物について平均で ZEH、ZEB の実現を目指す
- 2020年の新築住宅の省エネ基準適合率を 100%
- ハウスメーカー等の新築注文戸建住宅の過半数をネット・ゼロ・エネルギー・ハウス化

ZEH 支援事業(補助金制度)において自社が受注する住宅のうち ZEH が占める割合を 2020年までに 50%以上とする目標を宣言・公表した

ハウスメーカー、工務店、建築設計事務所、リフォーム業者、建売住宅販売者等を「ZEH ビルダー」として公募、登録し、屋号・目標値等の公表を行っています。

2018年1月現在、全国のハウスメーカー、工務店を中心に 6,303社が ZEH ビルダー登録を行っています。

資産相談・「貸す・売る・住み継ぐ・返す」

資産相談はこれからの非常に大きなテーマの一つです。これまでの住宅産業界は「住宅を創る」ということがメインでしたが、住宅ストック産業の時代に入っていく中で、資産相談の案件が増えていくことが予想されます。すべての団塊世代が 2020年に 70歳を超えると、これまで住んでいた住宅についての相談が増えていきます(既に増えているところも)。

住宅は、ただ住むだけのものではなくなってきました。流通事業者としても、全国各地で様々な角度で消費者の相談を受け付けられるようにしようという動きが出てきています。

大事なことは「消費者目線」です。消費者が今どんなことに悩んでいるか、どんなことを相談したいかということに視点をおくと今興味を持たれている内容が見えてきます。家族信託や民事信託の内容や、リバースモーゲージローンを活用して、今住んでいる物件を賃貸物件にする内容、新築時に申請をしておけば家賃保証を得られる形で建築できる内容・・・等々。あげていくときりはありませんが、様々な内容に関心を示している消費者たち。

今、その消費者の関心事は、コストがお得で、性能は良いのが当たり前、災害の対策も当然あって当たり前、それよりも自分のスタイルに合った住宅、人に自慢したくなる暮らし、といったセンス・感性の方にシフトしてきました。国の動向や消費者のライフスタイルの変化と共に、住宅の最低基準は底上げされ、まったく新しい市場へと変化してきました。時代の変革期に、これまでの手法はまったく通用しない時代に入ってきました。