

記録の作成及び保存（住宅履歴書）について

第16回分科会における指摘事項について

前回の主な指摘・意見	対応
1. 住宅履歴情報の保存は、中古住宅流通の活性化や建物の資産価値を考える視点が必要	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本法案においては、住宅履歴情報の保存や既存住宅の性能評価の特例（契約みなし）措置を講ずることにより、中古住宅の流通の促進に資することとしている ・ あわせて、一般的な中古住宅の流通においても、住宅履歴情報の活用が有効なツールであると認識している。 ・ また、建物の資産価値においても、住宅履歴情報の蓄積により住宅の性能や修繕等の内容が明らかになることにより、本来有する住宅の価値に応じた資産評価が可能となる。 ・ このような観点に基づき、住宅履歴情報整備検討委員会において、それらの実効性を高める仕組みを検討しているところ。
2. メンテナンスコストの観点からも住宅履歴書は必要	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅履歴情報の必要性についてはご指摘のとおり。 ・ 過去の修繕等の履歴の蓄積により、計画的な維持管理が可能となり、その結果、居住者のメンテナンス実施の効率化とコスト削減が期待され、住宅事業者にとっても、必要なメンテナンス時期にあわせて、顧客への適切な対応が可能となると考えている。
3. 住友林業の場合、60年のプログラムで毎年診断を実施	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅履歴情報は個人情報 の塊であり、何よりセキュリティの確保が重要であることはご指摘のとおり。 ・ 漏洩防止など情報の保護方策について、住宅履歴情報整備検討委員会にて検討しているところ。
4. 住宅履歴情報のセキュリティの確保が課題	<ul style="list-style-type: none"> ・ ご指摘のとおり、長期にわたって利用される住宅においては、次世代への継承や所有者の変更などの際に、蓄積された情報が確実に引き継がれることが重要と認識しており、その実効性の確保について検討してまいりたい。
5. 住宅履歴情報は前のオーナーから確実に引き継ぐことが重要	<ul style="list-style-type: none"> ・ ご指摘のとおり、長期にわたって利用される住宅においては、次世代への継承や所有者の変更などの際に、蓄積された情報が確実に引き継がれることが重要と認識しており、その実効性の確保について検討してまいりたい。

該当条文

(定義)

第二条 (略)

2 この法律において「建築」とは、住宅を新築し、増築し、又は改築することをいう。

3 この法律において「維持保全」とは、次に掲げる住宅の部分又は設備について、点検又は調査を行い、及び必要に応じ修繕又は改良を行うことをいう。

一 住宅の構造耐力上主要な部分として政令で定めるもの

二 住宅の雨水の浸入を防止する部分として政令で定めるもの

三 住宅の給水又は排水の設備で政令で定めるもの

4～6 (略)

(記録の作成及び保存)

第十一条 認定計画実施者は、国土交通省令で定めるところにより、認定長期優良住宅の建築及び維持保全の状況に関する記録を作成し、これを保存しなければならない。

具体的内容

1. 基本的考え方

長期優良住宅の認定を受けた住宅に対して保存を義務付けるべき履歴情報については、当該住宅の建築及び維持保全に係るものを対象とし、長期優良住宅の認定を受けるために必要な情報など、本法律に基づく行為により生成される情報とする。

2. 作成・保存の情報項目 (案)

建築及び維持保全の状況に関する情報で、法令上、保存を義務付ける項目については、以下のものを想定している。

① 法律上の規定により、生成される情報

(1) 長期優良住宅建築等計画の認定申請 (法第5条第1項)

a. 建築をしようとする住宅の位置

所在地 等

b. 建築をしようとする住宅の構造及び設備

以下について必要な性能を有する (長期使用構造等に係る認定基準を満たす) ことを示すもの

1. 耐震性・耐久性

2. 可変性

3. 維持管理容易性

4. 省エネ性能・バリアフリー性能

c. 建築をしようとする住宅の規模

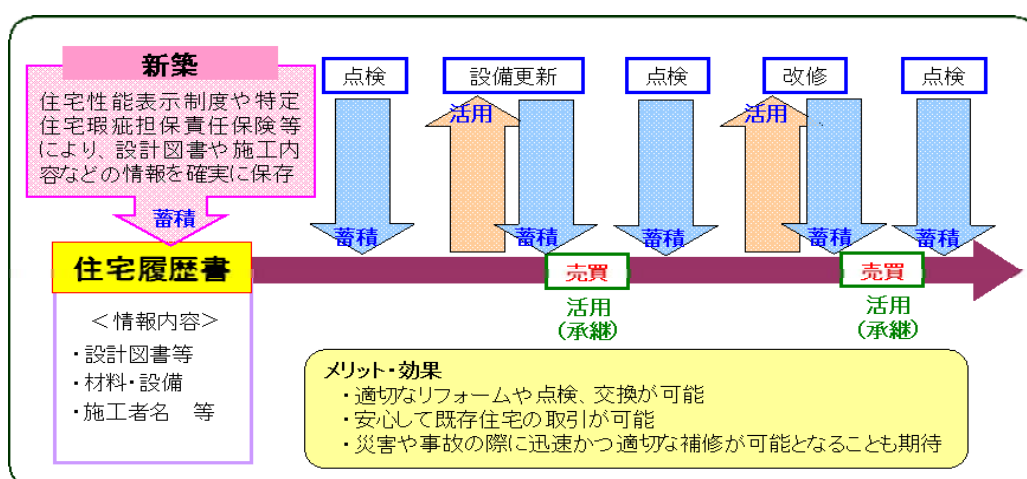
住戸専用面積

- d. 建築後の住宅の維持保全の方法及び期間
 - 「構造耐力上主要な部分」「雨水の浸入を防止する部分」「給水又は排水の設備」にかかる部位の劣化等の状況に関する点検・調査・修繕・改良の方法と期間が、三十年以上にわたり良好な状態で使用するために適切である（維持保全に係る認定基準を満たす）ことを示すもの
- e. 住宅の建築及び建築後の住宅の維持保全に係る資金計画
 - 資金計画
- f. 管理組合又は管理組合法人の名称（マンションの場合）
 - 管理組合又は管理組合法人の名称
- g. 共同で維持保全を行う者の氏名・名称
 - 共同して維持保全を行う者の氏名・名称
- (2) 長期優良住宅建築等計画の認定（法第6条第1項）
 - 認定の事実とその内容
- (3) 長期優良住宅建築等計画の変更の認定（法第8条第1項）
 - 変更の認定の事実とその内容
- (4) 譲受人を決定した場合における認定を受けた長期優良住宅建築等計画の変更の認定（法第9条第1項）
 - 変更の認定の事実とその内容
- (5) 地位の承継（法第10条）
 - 所管行政庁の承認により地位の承継を受けた事実とその内容
- (6) 報告の徴収（法第12条）
 - 所管行政庁の求めに応じて行った報告の事実とその内容
- (7) 改善命令（法第13条）
 - 所管行政庁の命令及び行った改善措置の事実とその内容
- (8) 助言及び指導（法第15条）
 - 所管行政庁による助言・指導の事実とその内容
- ② 長期優良住宅建築等計画に基づく行為で生成される情報（災害時等におけるものを含む）
 - (9) 実施した点検、調査及び修繕等の内容
 - 長期優良住宅建築等計画に基づく行為、災害時における修繕等の行為等の事実とその内容
 - (10) 実施した点検、調査及び修繕等の実施日、施工者 等
 - 住宅所有者及び(9)の行為の実施時期、設計者、代理者、設備設計者、工事監理者、工事施工者 等

<住宅履歴情報の整備に関する検討について>

現在、学識経験者や関係業界団体などで構成する「住宅履歴情報整備検討委員会」（委員長：野城智也東京大学教授）において、住宅履歴情報の蓄積・活用に関する仕組み・ルールなどについて検討しているところである。

同委員会では以下の目的・課題を設定し、認定長期優良住宅のみならず全ての住宅ストックを対象に、住宅市場において活用され、市場における事実上の標準とみなされるような仕組みを想定して、共通しておくべき仕組みやルール等について、具体的な検討を進めているところである。



住宅履歴情報の蓄積・活用のイメージ

□住宅履歴情報の整備の目的

① 計画的な維持管理の実施

過去の点検等の情報から住宅の現状が把握できることにより、適切な時期に適切な方法での点検や交換等の維持管理の実施を可能とする。また、現在の住宅仕様が把握できることにより、適切かつ効率的なリフォーム等の実施を可能とする。

② 円滑な住宅流通の促進

住宅の性能や工事の履歴に関する情報が明らかになることにより、安心して取引することを可能とし、あわせて、本来有する住宅の価値に応じた資産評価を可能とする。また、既存住宅の価値が適切に評価されるようになることにより、良質な住宅ストックの形成を促進する。

③ 災害や事故の際の迅速かつ適切な対応

現在の住宅仕様が確認でき、部材・設備等の設置状況の特定できることにより、事故等に対する迅速かつ効率的な対応（リコール、改修等）を可能とする。

□住宅履歴情報の検討課題

以下の項目等について、住宅履歴情報の整備における課題として検討を進めているところである。

- ① 蓄積する履歴情報の共通言語化
 - ・一定の共通性や汎用性が確保される仕組みとするため、個々の履歴情報で用いられる言語の共通化について検討。
- ② 特定性・原本性の確保
 - ・住宅とその情報が唯一に紐付けされるよう、特定性・原本性の確保方策について検討。
- ③ 多様なニーズに的確に応える仕組みの検討
 - ・必要な人が、必要な時に、必要な情報を活用できるようにするため、どのような仕組みが必要かについて検討。
- ④ 情報保護
 - ・漏洩防止等セキュリティの確保など情報の保護方策を含めて、運営に関する一定の共通ルールのあり方等について検討。
- ⑤ 情報の正当性・信頼性の確保
 - ・情報の正当性・信頼性の確保の観点から、虚偽・誤入力の防止方策等について検討。
- ⑥ 普及推進
 - ・各地域における講習会の実施や住宅履歴情報の効用を示すリーフレット等を作成し配布する等、住宅履歴情報の必要性や仕組み等を広く国民や事業者等に周知し、その活用を推進するための普及方策について検討。