

住宅履歴情報項目の解説

(住宅履歴情報の蓄積・活用の指針Ⅱ 3 (2) 関係)

1. 住宅履歴情報項目とは

住宅履歴情報とは、住宅の設計、施工、維持管理等に関する情報である。

住宅の長寿命化を実現するためには、適切に住宅の維持管理がおこなわれるとともに、既存住宅が市場において適切に評価されることが必要であり、そのためには裏付けとなる住宅履歴情報の蓄積と活用が不可欠である。

情報項目は、一定のグループに整理、蓄積されるべき標準的な項目（＝標準形）を示すとともに、住宅履歴情報に関わる様々な主体で相互に情報の受け渡しがスムーズにできるよう、共通に使用する言語（情報項目）とその意味を明確にしたものである。

住宅履歴情報の蓄積と住宅履歴情報台帳による情報の属性管理等の運用上の工夫により、生成された住宅履歴情報を適切に蓄積するとともに、①維持管理、②リフォーム・改修、③既存住宅流通、④事故等への対応の場面において、蓄積された情報の活用がより迅速に行われることが期待される。

2. 情報項目の内容

情報項目は、情報が生成される行為にもとづいて住宅履歴情報を分類したものである。

戸建住宅とマンションでは情報の保有形態が異なるため、「戸建住宅版」および「マンション共用部分版」、「マンション専有部分版」の情報項目が用意されている。

情報項目は、各情報を蓄積するハコの名称であり、ここに記載されている情報項目に生成された当該住宅の情報がすべて蓄積されることが望ましい。ただし、住宅によって情報の生成や保存状況が異なるため、必ずしも全てのハコに情報がうまっていないといけなく、該当する情報がないことを確認し「情報なし」と明示することも重要な情報である。

情報項目は別表に示す。表の読み方として①～④の解説を以下に示す。

①区分	②項目名	③各項目の簡潔な説明	④各項目に該当する書類・図面名称の例
	項目名	項目名の説明	該当する書類・図面名称例 (①書式・書類名称、②図面名称)
A1	建築確認	新築住宅の完成までに、建築確認や完了検査などの諸手続きのために作成された書類や図面	地盤調査 ①地盤調査報告書、スウェーデン式サウンディング試験結果表等 建築確認 ①確認申請書、建築計画概要書、確認済証 ②各階平面図、立面図、断面図、基礎伏図等申請に要した図書一式 工事監理 ①工事監理報告書 ②工事監理報告書に添付される図書一式 完了検査 ①完了検査申請書(写)、検査済証 ②申請に必要な図書一式 開発行為 ①開発行為許可申請書(写し)、開発行為許可通知書 ②土地利用計画図、造成計画平面図、排水施設計画平面図等
A2	住宅性能評価	住宅性能表示制度に基づく住宅性能評価書や性能評価を受けるために作成された書類や図面	設計住宅性能評価 ①設計住宅性能評価申請書(新築住宅)、設計住宅性能評価書(新築住宅) ②自己評価書、設計内容説明書、その他申請に要した図書一式 建設住宅性能評価(新築住宅) ①建設住宅性能評価申請書(新築住宅)、建設住宅性能評価書(新築住宅) ②設計評価申請添付図書、施工状況報告書等
A3	長期優良住宅認定	長期優良住宅の認定の手続きのために作成される書類や図面	長期優良住宅建築等計画、認定通知書、変更認定申請書及び変更認定通知書等
A4	新築工事関係	住宅が竣工した時点の建物の現況が記録された各種図面や書類で、完成までの様々な変更が反映されたもの	②竣工段階の設計図書(工事期間中の記録写真や打合せ記録・図面等も含む): 意匠関係、構造関係、設備関係、設備機器関係その他竣工段階までに作成された書類・図面等

①区分

情報項目はその生成段階にあわせて、戸建住宅版・マンション共用部分版・マンション専有部分版について、それぞれ以下のように区分している。

<戸建住宅版>

- A 新築段階の情報項目
- B 維持管理段階の情報項目
- C 重要事項説明に関する情報項目

<マンション共用部分版>

- a 新築段階の情報項目
- b 維持管理段階の情報項目
- c マンション管理組合の運営に関する情報項目

<マンション専有部分版>

- d 新築段階の情報項目
- e 維持管理段階の情報項目
- f 重要事項説明に関する情報項目

※権利・資産に関する情報項目の取扱について

住宅所有者の権利及び資産としての住宅に関わる情報は、情報項目案には含めないが、運用の際には活用度が高くなる情報であると考えられる。そのことを踏まえ、住宅所有者には情報項目の中に収める場所がないこれらの情報に関しても、合わせて保存することが望ましいと認識してもらう必要がある。

②項目名

各情報項目の名称。住宅履歴情報は、原則としてこの共通化された言語により蓄積され、活用される。

③項目名の説明

住宅所有者等が住宅履歴情報の蓄積を行うにあたり、情報項目についての理解を助けるための簡潔な説明文。

④該当する書類・図面名称例

各情報項目に該当する書類・図面名称の具体の例。(該当する書類・図面の全てを掲載しているものではない。)

3. 各情報項目を蓄積する意図及び想定される活用場面

(1) 戸建住宅版情報項目

項目名	蓄積する意図及び想定される活用場面
A 1 建築確認	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理、リフォーム・改修にあたって建築計画の内容を確認する ・既存住宅流通にあたって違法建築物でないことを確認する
A 2 住宅性能評価	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理、リフォーム・改修にあたって性能評価時の建物の現況を確認する ・既存住宅流通にあたって住宅の資産価値評価に活用する
A 3 長期優良住宅認定	<ul style="list-style-type: none"> ・法令で定められた情報が蓄積されていることを確認する
A 4 新築工事関係	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理、リフォーム・改修にあたって竣工時の建物の現況を確認する ・事故等への対応にあたって必要な情報を参照する
B 1 維持管理計画	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理にあたって点検、修繕の時期の目安を確認する
B 2 点検・診断	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理、リフォーム・改修にあたって過去の診断結果を確認する ・既存住宅流通にあたって直近の診断結果を確認する
B 3 修繕	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理、リフォーム・改修にあたって過去の修繕履歴、修繕内容等を確認する ・既存住宅流通にあたって過去の補修等の実施実績を確認する
B 4 リフォーム・改修	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理、リフォーム・改修にあたって過去の工事履歴、工事内容等を確認する ・既存住宅流通にあたって過去の改修等の実施実績を確認する
B 5 認定長期優良住宅の維持保全	<ul style="list-style-type: none"> ・法令で定められた維持管理が実施されていることを確認する
B 6 住宅性能評価	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理、リフォーム・改修にあたって性能評価時の建物の現況を確認する ・既存住宅流通にあたって住宅の資産価値評価に活用する
C 1 重要事項説明	<ul style="list-style-type: none"> ・既存住宅流通にあたって敷地・建物の面積、インフラの整備状況、建築に関わる制限等の過去の記載内容を参照する

(2) マンション共用部分版情報項目

項目名	活用場面
a 1 建築確認	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理、修繕・改修にあたって建物の現況を確認する ・既存住宅流通にあたって違法建築物でないことを確認する
a 2 長期優良住宅認定	<ul style="list-style-type: none"> ・法令で定められた情報が蓄積されていることを確認する
a 3 新築工事関係	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理、修繕・改修にあたって建物の現況を確認する ・事故等への対応にあたって必要な情報を参照する
b 1 維持管理計画	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理にあたって長期修繕計画の内容を確認する
b 2 点検・診断	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理、修繕・改修にあたって過去の診断結果を確認する ・既存住宅流通にあたって直近の診断結果を確認する
b 3 修繕・改修	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理、修繕・改修にあたって過去の工事履歴、工事内容等を確認する ・既存住宅流通にあたって過去の改修等の実施実績を確認する
b 4 認定長期優良住宅の維持保全	<ul style="list-style-type: none"> ・法令で定められた維持管理が実施されていることを確認する
c 1 マンション管理	<ul style="list-style-type: none"> ・マンション管理組合の規約および活動状況を確認する

(3) マンション専有部分版情報項目

d 1 住宅性能評価	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理、修繕・改修にあたって住戸の現況を確認する ・既存住宅流通にあたって住戸の資産価値評価に活用する
d 2 長期優良住宅認定	<ul style="list-style-type: none"> ・法令で定められた情報が蓄積されていることを確認する
d 3 新築工事関係	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理、修繕・改修にあたって住戸の現況を確認する ・事故等への対応にあたって必要な情報を参照する
e 1 維持管理計画	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理にあたって点検、修繕の時期の目安を確認する
e 2 点検・診断	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理、リフォーム・改修にあたって過去の診断結果を確認する ・既存住宅流通にあたって直近の診断結果を確認する
e 3 修繕	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理、リフォーム・改修にあたって過去の修繕履歴、修繕内容等を確認する ・既存住宅流通にあたって過去の補修等の実施実績を確認する
e 4 リフォーム・改修	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理、リフォーム・改修にあたって過去の工事履歴、工事内容等を確認する ・既存住宅流通にあたって過去の改修等の実施実績を確認する
e 5 認定長期優良住宅の維持保全	<ul style="list-style-type: none"> ・法令で定められた維持管理が実施されていることを確認する
e 6 住宅性能評価	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理、リフォーム・改修にあたって性能評価時の建物の現況を確認する ・既存住宅流通にあたって住宅の資産価値評価に活用する
f 1 重要事項説明	<ul style="list-style-type: none"> ・既存住宅流通にあたって敷地・建物の面積、インフラの整備状況、建築に関わる制限等の過去の記載内容を参照する