

「長期優良住宅制度」のあり方に関する検討会

住宅履歴情報(いえかるて)への

取り組み活動と今後の課題について

平成31年1月29日

一般社団法人

住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会

理事 永塚 保夫

一般社団法人 住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会の概要

□ 平成22年5月 住宅履歴情報サービス機関の管理団体として発足

<発足の経緯>

- ・平成18～19年 住生活基本法の制定され、
「200年住宅ビジョン」の12政策提言(提言2「家歴書の整備」)が行われる
- ・平成19～21年 国土交通省 住宅履歴整備検討委員会<野城委員長>が設置される
ストック住宅市場における、住宅履歴情報の蓄積・活用のあり方や情報項目、
情報サービス機関等に関する「住宅履歴情報の蓄積・活用の指針」のとりまとめを行う
- ・平成22年5月 その実現、普及の為、住宅履歴情報を行う専門サービス機関の集まりである
「住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会」が設立・発足。

□ 正会員数： 住宅情報サービス機関 48団体 (平成30年9月現在)

(ハウスメーカー10社 瑕疵保険法人5社、社団法人・民間33社、)

※住宅履歴正会員取引 建築事業者数 総計 約1.5万社

□ 賛助会員： 8団体 (日本木造住宅産業協会、ツーバイフォー協会、リフォーム産業協会、他)

□ 情報会員： 7行政団体 (北海道、東京都、大阪府、兵庫県、長野県、他)

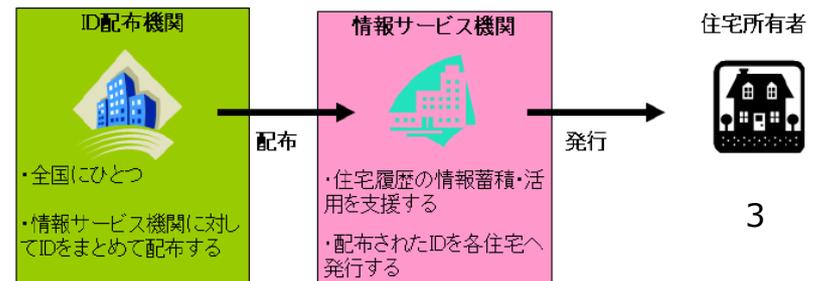
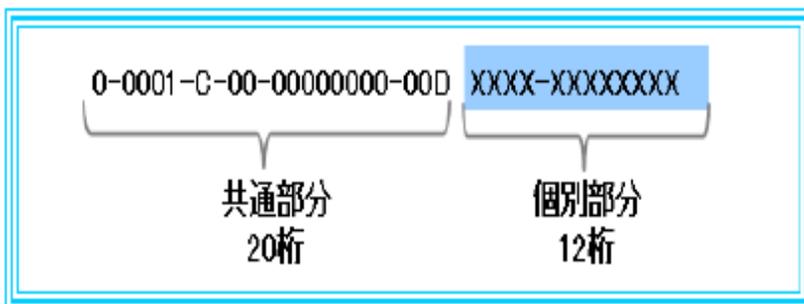
住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会の 「目的」と「役割」

□ 協議会の目的

- 1) 住宅履歴情報を行う専門サービス機関の集まりである協議会の活動を通じ、ストック住宅市場における **住宅の適切な維持管理の標準(デファクトスタンダード)となりうる共通の仕組みづくり**を目指す
- 2) 住宅をつくる時代から、守り育てる時代・継ぐ時代の実現に向けて、**情報活用による既存住宅の流通向上と住宅の社会的資産の価値向上の実現に寄与し、国民のゆたかな住生活の実現に貢献していく**

□ 協議会の役割

- 1) 住宅履歴情報サービスの基本指針・共通ルールの策定（個人情報保護・適正な情報管理）
- 2) 住宅履歴情報の蓄積・活用の普及・啓発 / 住宅履歴情報を活用したビジネスモデルの調査・研究・支援
- 3) **住宅共通ID配布と発行(全国で唯一の住宅標準識別番号の発行)**
⇒住宅共通IDとは、情報サービス機関が、住宅履歴情報を蓄積する際に、**1戸の住宅に1個発行される**、
全国で唯一のID・ucodeを用いた、32桁16進法の番号(**住宅ID番号の承継**)



住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会の 「取り組み活動」と「活動実績」

□ **住宅履歴情報登録蓄積数** **累計 357万棟** (平成30年9月末現在)
(内 住宅共通ID配布数(長期優良住宅制度以降) **9.4万件**)

□ 主な取り組み活動履歴

1) H24年度 『住宅履歴情報の標準化項目』の検討WG

住宅の適切な維持管理の標準(デファクトスタンダード)となりうる共通の仕組みづくり着手

2) H25年度(長期優良住宅制度 ※5年目)

『住宅維持管理・履歴活用における情報活用者別・全国調査の実施』 7業種(分野) 34団体
(地方行政・自治体、不動産団体、建築事業者、国交省土地産業局、消防庁他)

3) H26年度 『不動産情報ストックシステムとのICT連携検討事業』に着手

・ストック住宅の流通活性化の活用に着目し、不動産事業者、土地産業局との 不動産システム改訂ICT情報連携を開始

・H27年度に横浜市で「不動産情報ストックシステム」による住宅流通の実証試験に協力。

試行テーマ; 住宅共通IDによる外部関係システムとの連携・試行(履歴情報の初活用トライアル)

; 住宅履歴情報の外部連携時の「個人情報取り扱い基準」の検討・策定

4) H28年度 「既存住宅で始める住宅履歴情報の蓄積・活用ガイドライン」の作成

5) H30年度 『宅建業法改正・安心R住宅の開始』対応する住宅履歴情報(問合せ)サービスの着手

6) H31年度 『住宅履歴講習会』の開始

住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会

住宅履歴情報の普及・浸透の調査 (H27調査報告資料)

□ 住宅履歴普及・浸透の状況(長期優良住宅を含む)の確認

平成21年より、**長期優良住宅**を中心対象として、普及・啓発、浸透計画が行われてきたが「**一般新築住宅**」「**既存住宅・共同住宅**」における**消費者・事業者への住宅履歴の普及・啓発(認知)**は進んでいない

住宅履歴情報登録対象の整理・試算 (対象ターゲットの拾いだしと履歴背景の事項の列挙)

年間新築内訳				関連背景事項	抜本的・普及施策(検討事項例)
A対象 検討	新築住宅 80万戸	一戸建て住宅 45万戸	長期優良住宅 10万戸 22%	関連法律事項 住宅履歴 の30年保管	1. 一般住宅の住宅履歴の法制化(義務化) 戸建て 35万戸 重合住宅 34万戸増の蓄積 1.2⇒耐震化等、強靱化施策における履歴の要件化 ○○戸増 2.履歴登録費用のコストダウン・インセンティブモデル提案 1.2⇒コストダウン策の実施、 サービス機関・履歴協の効率化・合理化 1.3⇒インセンティブ他・普及先導的ビジネスモデルの提案・実証実施(サービサーとの新事業連携) 3.集合住宅 管理会社のいえかるて化推進
			一般住宅 35万戸 78%	関連法律事項 建築士法・建設業法による「設計図書」の保存義務15年	
		集合住宅 35万戸	長期優良住宅 0.5万戸 1.5%	関連法律事項 住宅履歴 の30年保管	
			一般住宅 34.5万戸 98%	関連法律事項 建築士法・建設業法による「設計図書」の保存義務15年 他消防法等//管理会社が保管	
B対象 検討	リフォーム 年間8.5兆円	既存長期優良	10%弱	関連法律 500万円以上は建設業法対象。その他はシバリ無し	1. 500万円強工事は住宅履歴の法制化(義務化)推進 2. その他はサービサーとの新たな普及モデルが必要(サービサーとの新事業連携)
		一般リフォーム	90%		
C対象 検討	既築住宅 推定 4000万戸	一戸建て住宅	推定2000万戸	建築士法・建設業法による「設計図書の保存義務」15年が一部対象となる	1. 集合住宅 管理会社のいえかるて化モデル検証推進 インセンティブ(供給側との事業連携) 2. 推進モデル地区の選定、インセンティブ実証調査・検証(モデル地域選定と地域事業連携・検証)
		集合住宅	推定2000万戸	建築士法・建設業法による「設計図書の保存義務」15年が一部対象となる一部対象となる/管理会社が保管	

住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会

住宅履歴情報の活用に係る取組みの開始(H27~29年度活動)

□ 「住宅履歴情報の活用推進に関する基本的事項の検討 及び共通基盤の整備事業」

「住宅情報の活用推進に関する基本的事項検討委員会」(中城委員長 明海大学)とWGを設置し、
住宅履歴情報活用の為の情報の再整理・活用ルールを作成した。(活用の為の仕組みの開発)

- ①「既存住宅」・「安心R住宅」等対応する住宅履歴情報項目の追加・再整理
- ②簡易な「住宅履歴情報一覧表(必須情報の有・無)」「テキスト・データ(フェイスシート)」の提供等
- ③情報活用シーンにおける個人情報取扱いルール他

住宅履歴情報一覧表

I 改正宅建業法・重要事項説明書で求められる情報(安心R住宅と共通)

共通ID:*****



必要となる書類等	属性* 共通:蓄積日、蓄積者	書類の保管の有無
建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存の状況		
適法性に関する書類	申請日:平成**年**月**日、新築 交付日:平成**年**月**日、新築	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
点検・診断の記録	実施後1年以内の建物状況調査結果報告書 特定建築物の定期調査報告書、特定建築設備等の定期検査報告書	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
住宅性能評価に関する書類	建設住宅性能評価書(既存)※1	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
耐震性に関する書類	既存住宅性能評価書、耐震診断書、又は※1を付した書類等のいずれか	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
区分所有建物の場合	外壁・屋根補修・葺き替え工事、バルコニー防水の実施記録、[領収書] 計画外の雨漏り補修、基礎・構造、給排水設備機器・配管の漏水補修・交換の実施記録、[領収書] 住宅リフォーム工事・改修に関する書類(耐震診断結果報告書※1、耐震改修計画書、断熱改修計画書、増改築計画書(建築確認の不要なもの)、設備等の改修計画) 修繕積立金会計の資産総額、修繕積立金滞納額を含む(重要事項調査報告書)	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
■非該当	共用部分等の修繕実施状況(屋根、外壁、内壁、ベランダ、鉄部、給排水設備等、の大規模修繕工事の工事概要、実施年月(重要事項調査報告書)	
造成宅地防災区域、土砂災害警戒区域、津波災害警戒区域の内外	都市計画図	調査日:平成**年**月**日 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
石綿使用調査報告書	石綿使用調査報告書	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無

住宅履歴情報一覧表 提供サービス 利用マニュアル

改正宅建業法、安心R住宅に向けて

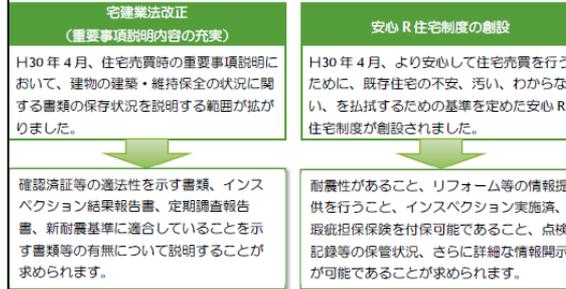


一般社団法人 住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会

住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会 住宅履歴情報の活用に係る取組み(H30年活動)

3. 住宅履歴情報の活用とは

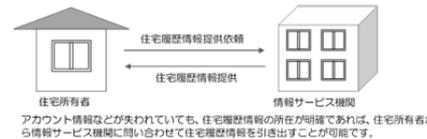
平成30年4月、住宅の売買時の情報提供の仕組みが変わります



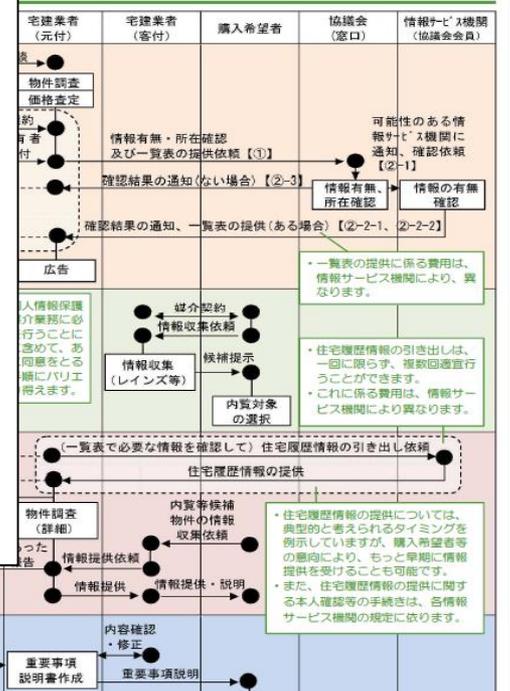
いずれの場合も、行政から交付された書類や、適切な設計図書が保存されていれば、確認することができる事項が少なくありません。現地調査等が必要な事項もありますが、**適切に蓄積された住宅履歴情報**を活用する機会は、今後拡大していくと考えられます。

住宅履歴情報を引き出すには？

原則、住宅の売買時に、協議会会員の情報サービス機関に、住宅所有者から問合せいただいで、必要な書類等を引き出して活用していただくことを想定しています。



履歴情報収集・一覧表取得等に係るフロー



・「宅建業法改正」、「安心R住宅」に向けての住宅履歴情報一覧表提供サービス(消費者・流通事業者等問合せ)を開始した

住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会 ＜住宅履歴情報(戸建住宅)＞指針

住宅履歴情報」には以下のようなものがあります。

【新築段階】

- ①「建築確認」：地盤調査、建築確認、工事監理、完了検査に係る書類や図面
- ②「住宅性能評価」：設計住宅性能評価、建設住宅性能評価に係る書類図面
- ③「長期優良住宅認定」：認定手続きのために作成される書類や図面
- ④「工事関係」：住宅の竣工時とそれまでにつくられた書類や図面等

【維持管理段階】

- ①「維持管理計画」：メンテナンスプログラム等
- ②「点検・診断」：自主点検、定期点検、住宅診断に係る書類や図面等
- ③「修繕」：計画修繕、その他の修繕に係る書類や図面等
- ④「リフォーム・改修」：リフォーム・改修工事に係る書類や図面等
- ⑤「認定長期優良住宅の維持保全」：保存が義務付けられている維持管理記録等

(今後の課題・取り組みにおける事前検討)

長期優良住宅制度を含む

住宅履歴情報に係るこの10年間の重要ファクターの列挙

- H21年 長期優良住宅普及促進法の施行
 - …同年 住宅瑕疵担保履行の開始
 - …戸建住宅維持管理と住宅履歴情報制度(いえかるて)と開始
 - …自然エネルギー電力買取(FIT法)の開始・改正
 - …ゼロエネルギー住宅(ZEH)の創設・開始

 - H28年 住生活基本法の見直し
 - …「既存住宅流通」活性化の推進(宅建業法改正/安心R住宅)
- 他方…激甚災害の多発 / 東日本大震災・集中豪雨・火災
- 以上による住宅履歴情報(いえかるて)の課題・役割・とは
-

住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会 住宅履歴情報全般の課題と今後の取り組みについて

1.住宅履歴情報の認知度向上・登録促進

- ・**知らない人がまだまだ多い**
- ・消費者・住宅関連事業者・住生活事業者・金融業への告知・認知向上促進
- ・地方自治体・他省庁制度との住宅履歴情報登録の連携(協力)促進

【他省庁との住宅履歴・維持管理情報 (協力推進事案(例))】

- ・改正FIT法による住宅「太陽光設備の維持点検・点検情報保管」義務化・連携協力(経産省)
- ・各地方自治体による「耐震診断」・「改修工事情報」の保管登録、
- ・地域防災情報の整備/他

2.住宅維持保全・住宅履歴化の促進:

- ・長期優良住宅以外の維持保全・住宅履歴義務化の対象住宅拡大
- ・長期優良部品制度・点検記録の保存

3.住宅履歴情報の利活用の促進

- ・住宅履歴情報の電子化・デジタル化による住宅所有者・住生活AI活用の推進
- ・災害・防災面での活用・検討:緊急時、住宅履歴情報連携等の検討推進、等

住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会

住宅履歴情報全般の課題と今後の取り組みについて

4. 住宅維持管理の促進における検討課題

・維持管理計画内容の追加・標準推進

- ：点検保全部位：
 - ・スケルトン・インフィル・設備にセグメントした点検実施計画・詳細項目の設定
 - ・長期使用製品の安全点検制度連携、性能向上設備の点検計画の付加
 - ・消防法等、法定点検に準拠した戸建住宅・防災点検の付加
 - ・住宅所有者にもわかる身近な点検の追加等の設定等

：点検実施事業者の選定・登録：

- ・建築事業者、太陽光設備等専門事業者、維持管理実施責任者の登録他

・維持管理(点検)実施に係る費用施策(支援)の仕組みの検討

- ・住宅ローン組み入れ/(戸建て住宅維持保全契約書の作成・促進
税インセンティブ付与他

・定期点検の計画実施促進の仕組み：住宅履歴・維持管理通知システム等の活用

以上

参考資料1

住宅履歴情報の登録・保管と住宅履歴情報管理システム(例)



現況の「建設図書」・「履歴書類」の管理では、トレーサビリティは困難

建設図書・倉庫保存の現況(例)

参考資料2

住宅履歴情報の登録・保管と住宅履歴情報管理システム(例)

①長期保管、情報活用の為には
電子化・標準化分類が必要。



②「住宅履歴の指針」に基づき、
建設図書・重要書類を
“誰でも活用・利用できる”分類・整備(辞書化)を行います。

③電子化、標準分類された住宅履歴
情報は 住宅履歴情報WEB検索で
24Hどこからでも検索・活用できます。

The screenshot shows a web browser window with the title "住宅履歴パスポート・WEB検索システム". The search results are for "山田 光紀" (Yamada Mitsunori). The main content area displays a grid of document thumbnails, including a site plan, floor plans, and exterior views. The left sidebar lists document categories such as "01お客様重要書類" (Customer Important Documents) and "02企業・重要書類" (Company/Important Documents). The top navigation bar includes "ダウンロード" (Download) and "印刷" (Print) buttons. The bottom status bar shows "情報読みサイト | 保護モード 無効".

参考3

住宅履歴情報の登録・保管と住宅履歴情報管理システム(例)

地域住宅マップ管理システム・「維持点検」・「物件表示」機能画面イメージ(BtoB向機能)

The screenshot displays a web-based management system interface. On the left is a sidebar with various filters and controls. The main area shows a map with several house icons representing properties. A red box highlights one icon with the text: "維持点検、〇年目維持点検物件表示する". Another red box points to a specific icon on the map with the text: "地図上の物件アイコンを選択すると建物詳細のサブメニューを表示する".

物件表示メニュー

住戸形式 ▼

建物区分

共通ID ~

築年数 年 ~ 年

物件表示

延床面積 m²

定期点検 年

解体 **防水**

仮設 **左官**

基礎 **検具**

防蟻 **サッシ**

足場 **塗装**

外装 **リフォーム**

宅建 **業者表示**

<建物詳細>

建物名称: ○○邸

住所: 東京都国分寺市国分寺

住戸形式: 共同住宅専有部分

建物区分: 分譲

延床面積 90m²

宣材写真1 宣材写真2

【その他機能】

維持管理
(定期点検期日)
アナウンス機能

・住宅所有者と
維持点検事業者に
定期点検時期を
メール等で通知し、
維持管理の実施を
促進する。

参考資料4

住宅履歴情報(いえかるて)の役割

- 住宅履歴情報は、お客様の「住宅の安全品質」を証明します。
- 住宅履歴情報は、お客様の「住宅資産価値」を証明します。
- 住宅履歴情報は、「不動産市場」を活性化させます。
- 住宅履歴情報は、「事業者の連携」を促進し、「住生活の豊かさ」を向上させます。
- 住宅履歴情報は、お客様と地域の安全を守ります。