資料２

住宅の維持保全・流通及び住宅履歴情報の蓄積・活用に関する現状について

目次

1. 検討の背景

- 住宅市場の状況と住生活基本計画

2. 検討体制と検討状況 ―履歴情報WGの位置付け―

- 制度検討会の概要・主な委員意見・スケジュール

3. 住宅履歴情報を取り巻く状況

- 住宅履歴情報整備検討委員会（H20検討）と「いえかるて」
- 情報の保存・活用の実態（ヒアリング調査結果）
- 情報の活用・連携の可能性

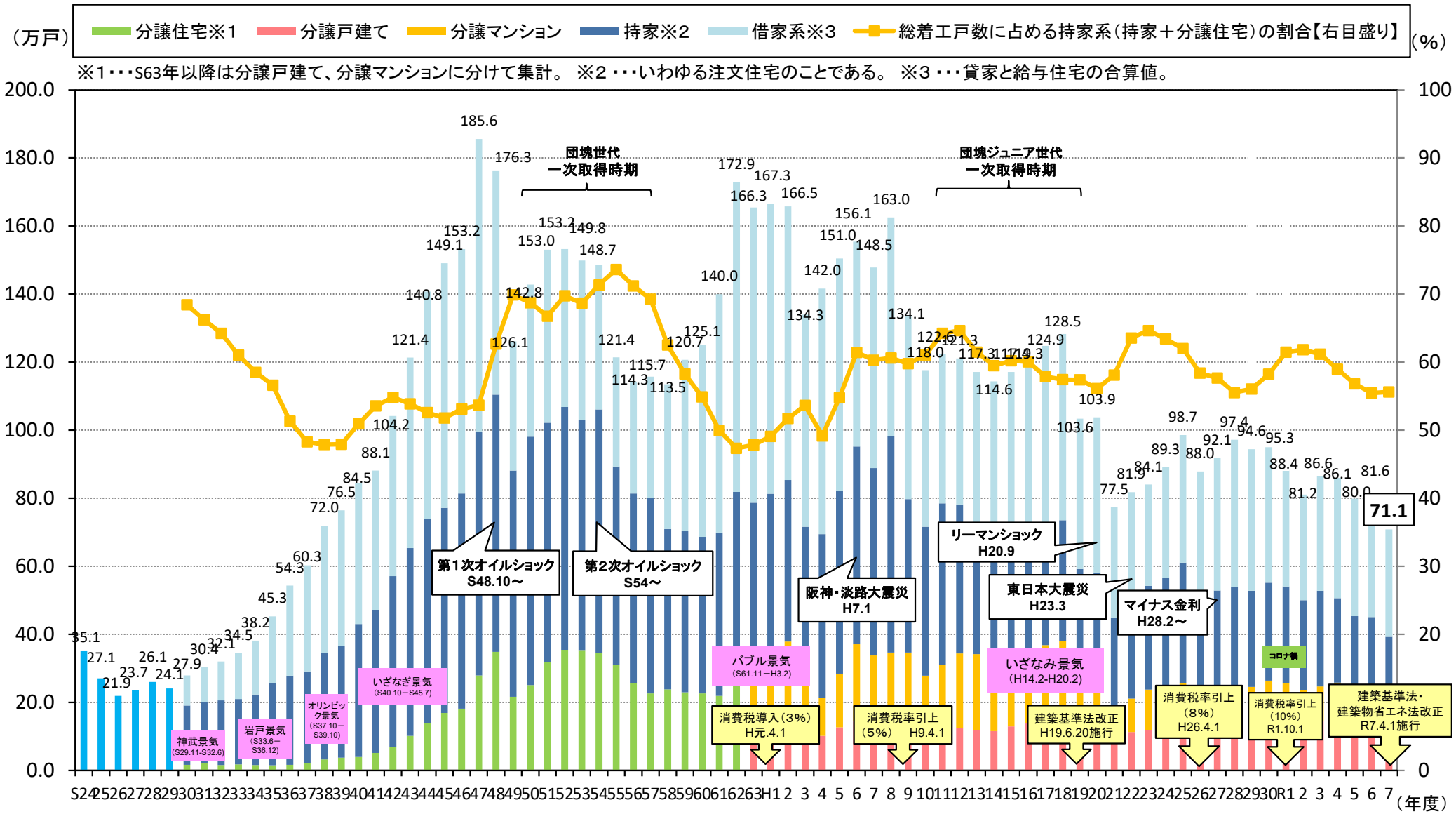
4. 背景・課題と検討の方向性（案）【資料3】

1．検討の背景

新設住宅着工戸数の推移【長期】(年度)

国土交通省

○新設住宅着工戸数は、昭和42年度に100万戸を越えて以降、増減を繰り返しながら100万戸超の水準で推移。
○リーマンショック後は大幅な戸数減少が見られたものの、その後は緩やかな持ち直しの傾向が継続していた。
○近年は人口減少などの構造的な要因に加えて、住宅価格の高騰などによる消費者マインドの低下等が影響し、着工数は減少傾向。
〇令和７年度は、価格高騰等に加え、４月の建築基準法改正に伴う駆け込み需要の反動減の影響も受け、2年ぶりに減少し71.1万戸となった。



※S24～29年度は、利用関係別に統計をとっていない。

※一次取得時期は30代前半(30-34歳)とした。

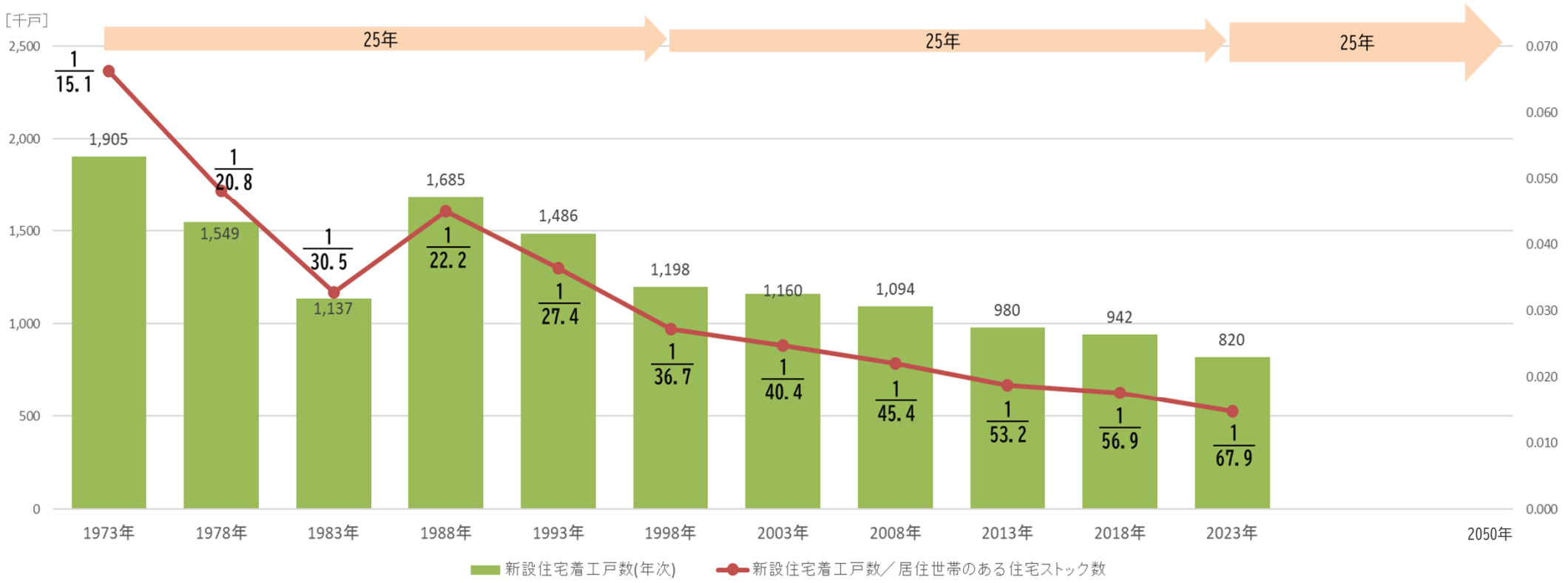
(資料)住宅着工統計(国土交通省)

居住世帯のある住宅ストック数に対する着工戸数の関係

国土交通省

○ 各年の当該時点で存在する「居住世帯のある住宅ストック数」に対する「新設住宅着工戸数」の関係を見ると、**1973年**では**住宅ストックに対して約1/15の着工戸数**であったところ、25年後の1998年では約1/40、更に25年後の**2023年**では**住宅ストックに対して約1/70の着工戸数。**

	1973年	1978年	1983年	1988年	1993年	1998年	2003年	2008年	2013年	2018年	2023年
新設住宅着工戸数(年次)（C）	1,905	1,549	1,137	1,685	1,486	1,198	1,160	1,094	980	942	820
居住世帯のある住宅ストック数（B）	28,731	32,189	34,705	37,413	40,773	43,922	46,863	49,598	52,102	53,616	55,645
$\frac{C}{B}$	$\frac{1}{15.1}$	$\frac{1}{20.8}$	$\frac{1}{30.5}$	$\frac{1}{22.2}$	$\frac{1}{27.4}$	$\frac{1}{36.7}$	$\frac{1}{40.4}$	$\frac{1}{45.4}$	$\frac{1}{53.2}$	$\frac{1}{56.9}$	$\frac{1}{67.9}$



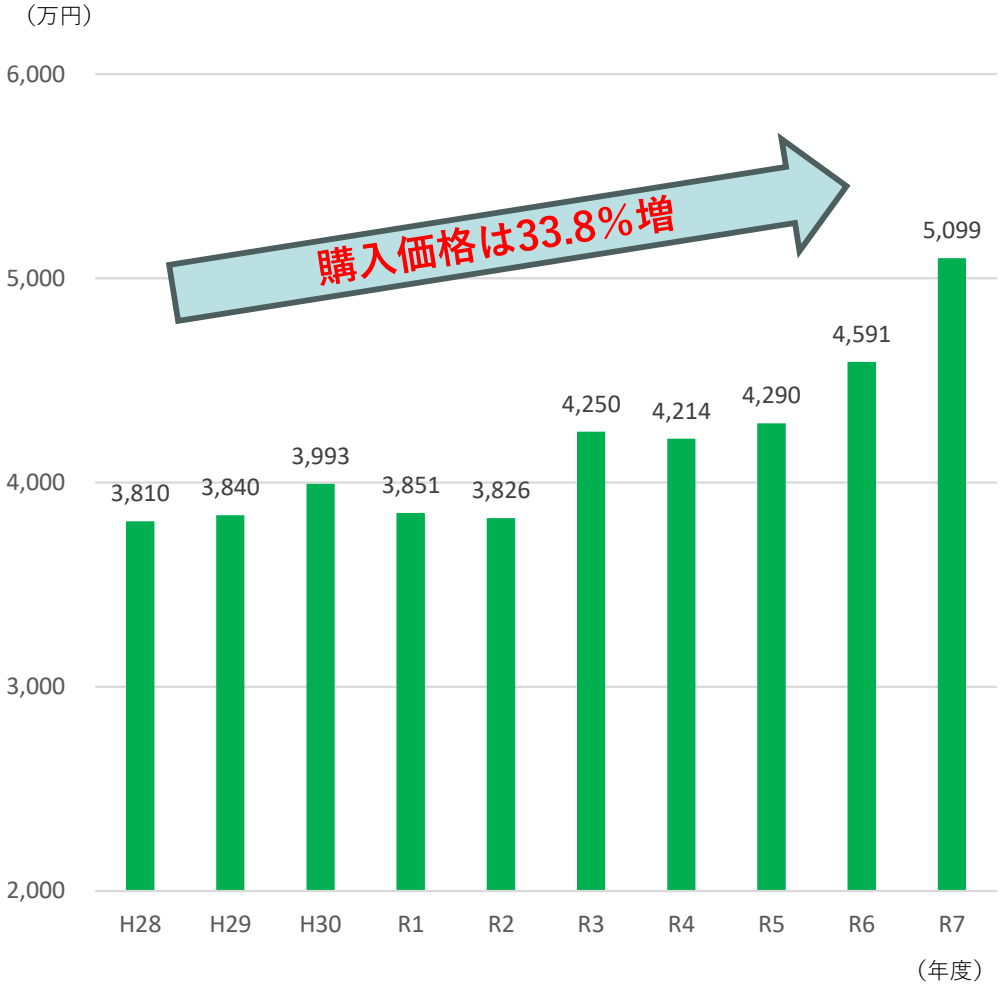
出典：総務省「住宅・土地統計調査」（令和5年）、国土交通省「住宅着工統計」

新築住宅購入価格の推移

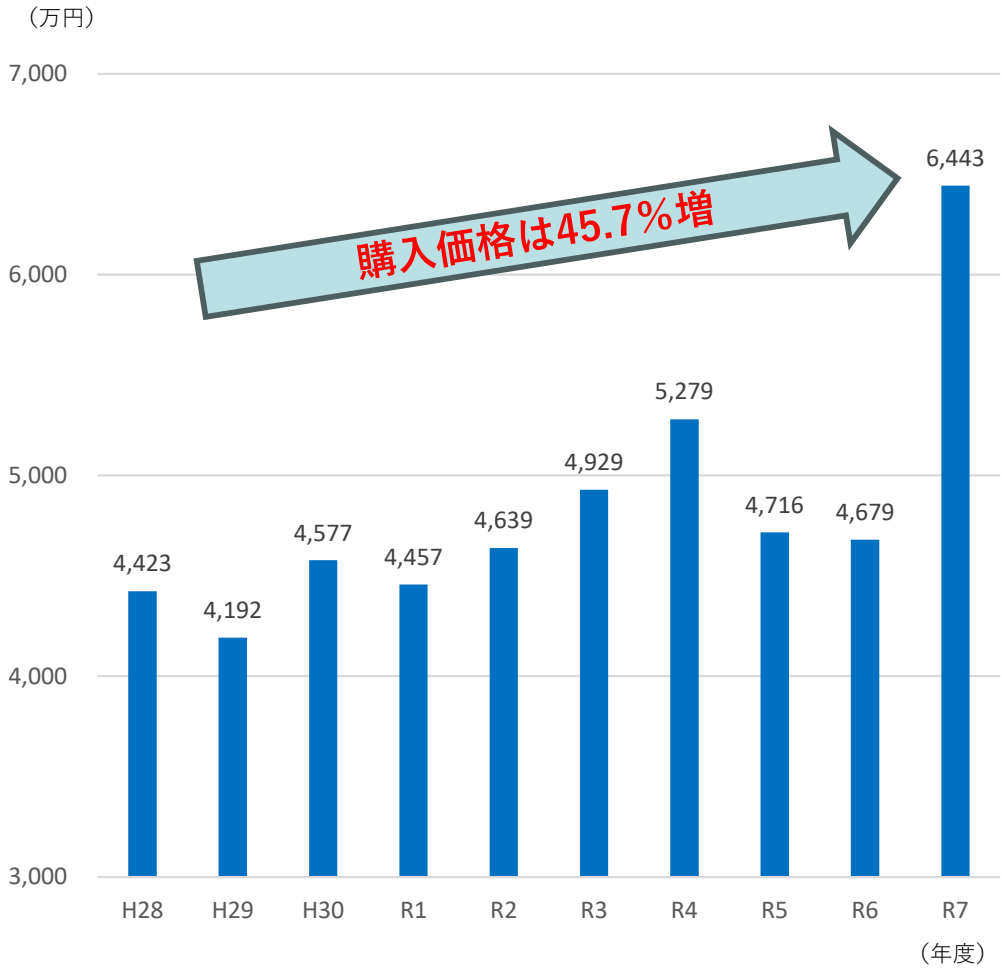
国土交通省

○戸建て、マンションともに新築分譲住宅の購入価格は上昇傾向。
　戸建て住宅：3,810万円→5,099万円　約1.3倍
　マンション：4,423万円→6,443万円　約1.5倍　（2016年(H28)→2025年(R7)）

【新築分譲戸建て】購入価格



【新築分譲マンション】購入価格

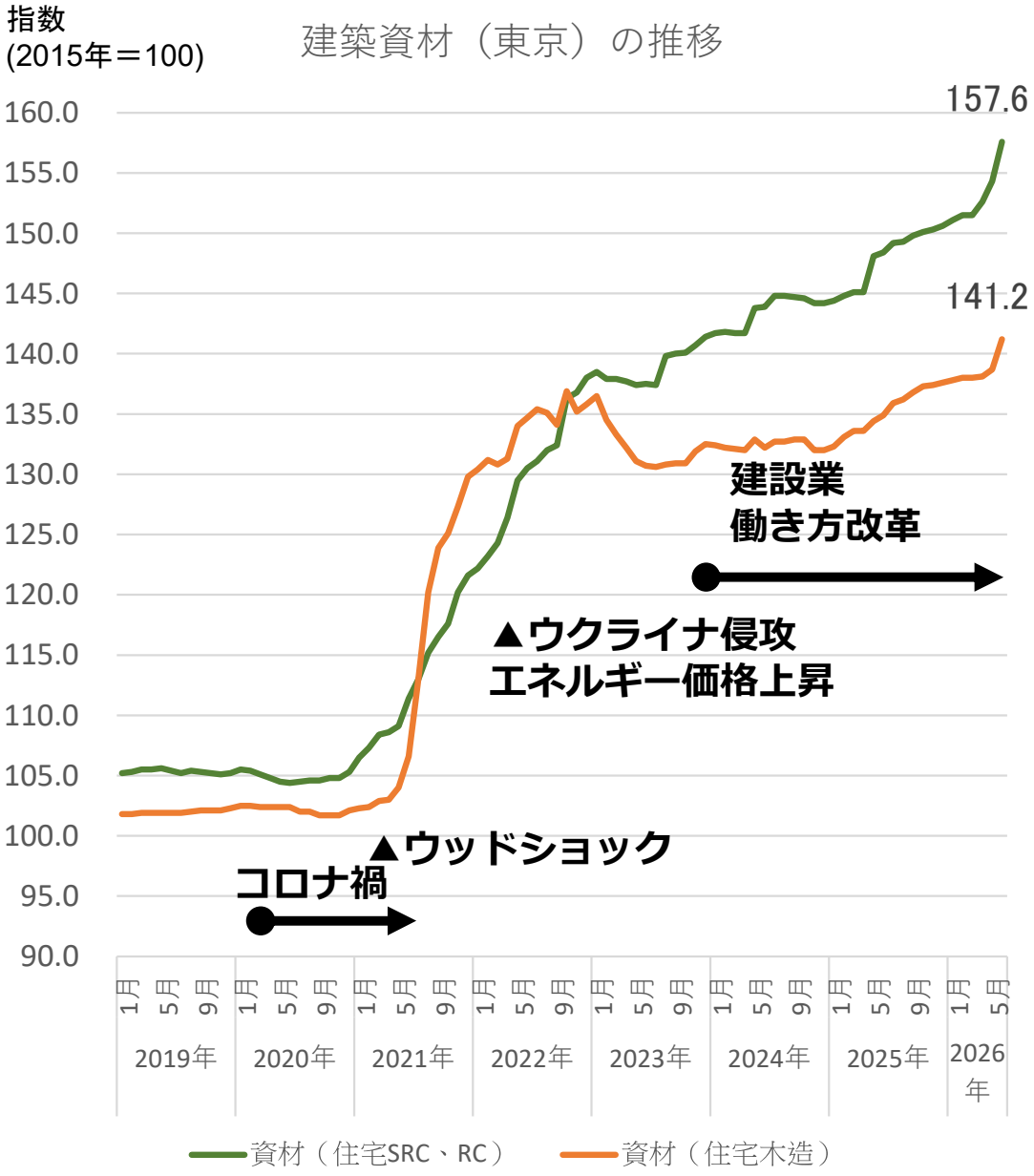


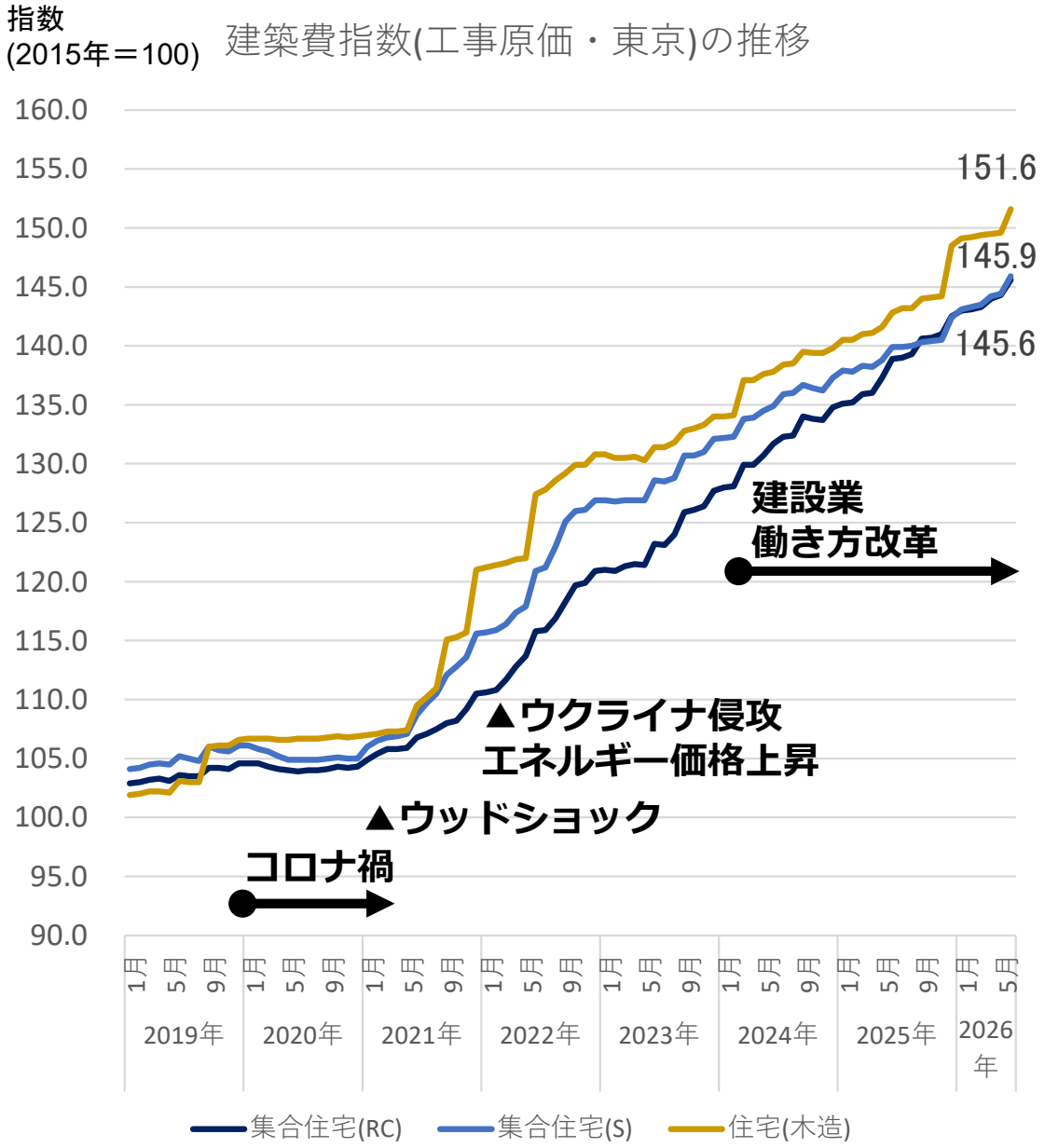
出典：国土交通省「住宅市場動向調査」（令和７年）（三大都市圏）
（注）三大都市圏は、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、岐阜県、愛知県、三重県、京都府、大阪府、兵庫県

建築資材・建築費の推移

国土交通省

○近年、国際的な情勢や円安も背景とした**建築資材の高騰**等の影響により、**建築費は上昇傾向**。集合住宅はこの約10年で約1.5倍に。



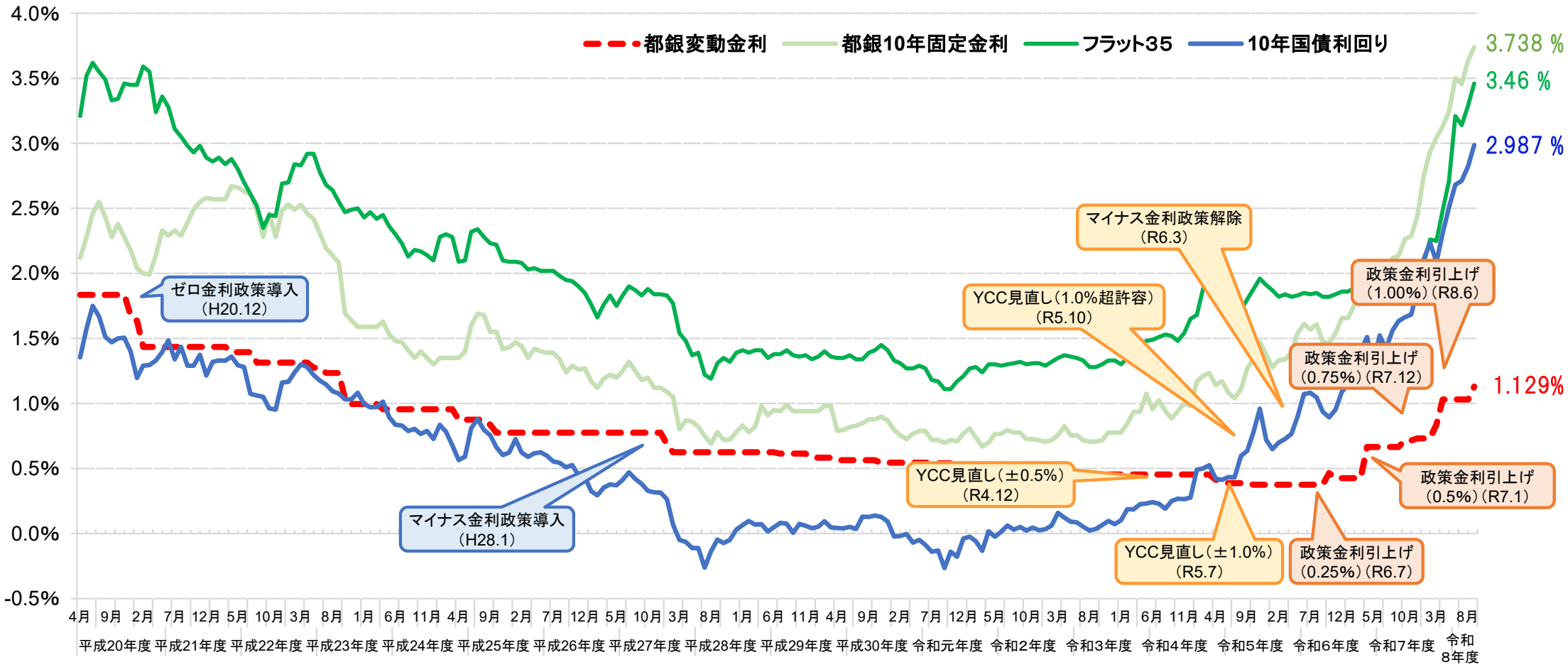


出典：一般財団法人建設物価調査会「建設資材物価指数」、「建築費指数（2015年基準）」を基に国土交通省作成

住宅ローン金利の推移

国土交通省

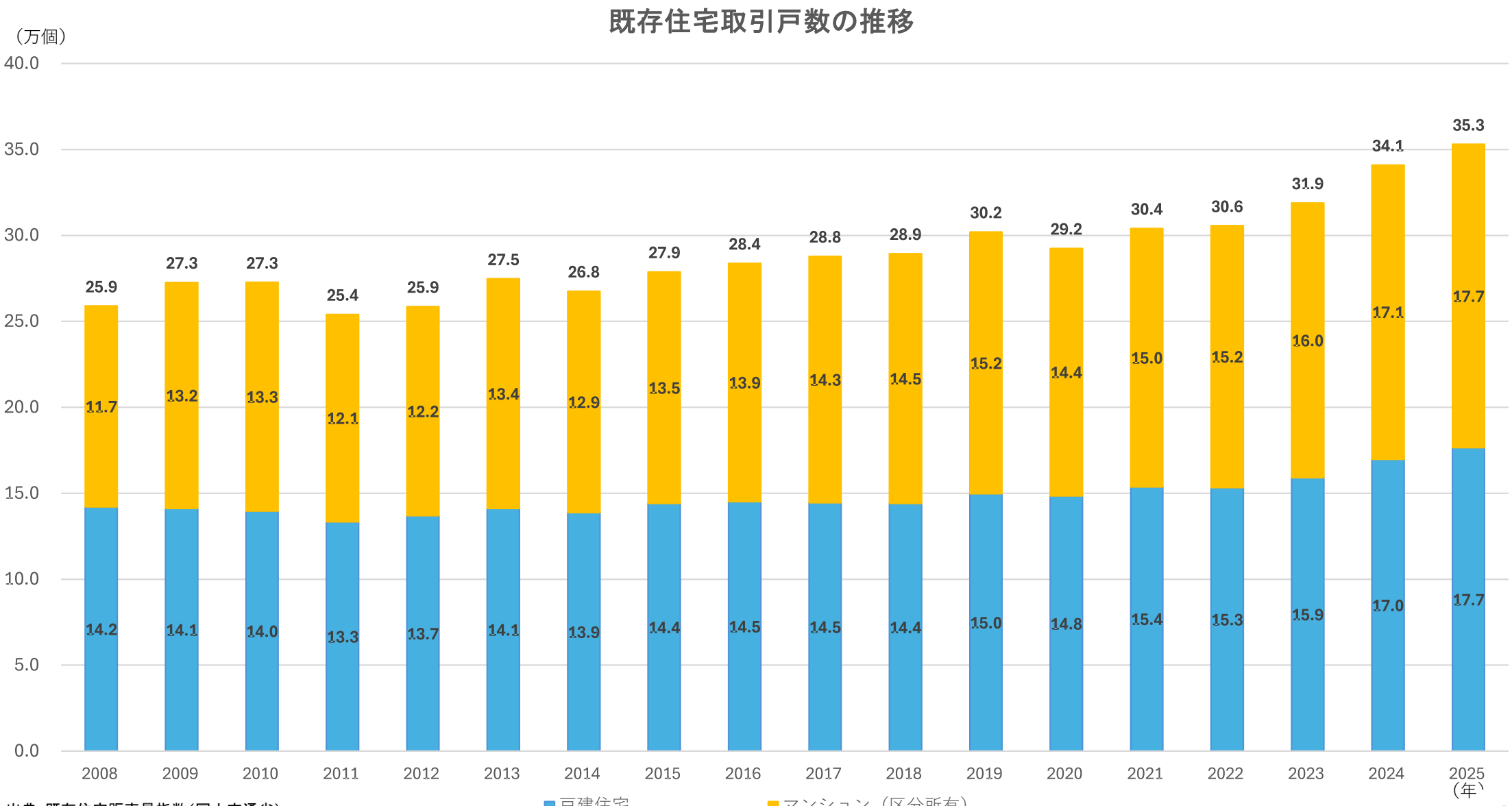
○　日銀の金融政策の変更に伴い、R4頃から長期金利（10年国債利回り）が上昇。この結果、**10年国債利回りと連動する※フラット35金利も上昇**。
○　日銀は、マイナス金利政策の解除（令和6年3月）以降、政策金利の引上げを断続的に実施。民間金融機関においても、**住宅ローンの変動金利を引き上げる動き**が見られるようになっている。



既存住宅流通量の推移（戸建住宅・マンション）

国土交通省

○ 2008年から2025年の間、戸建住宅が14.2万戸から17.7万戸に増加（＋24.2%）
○ また、マンション（区分所有）は11.7万戸から17.7万戸に増加（＋51.0%）

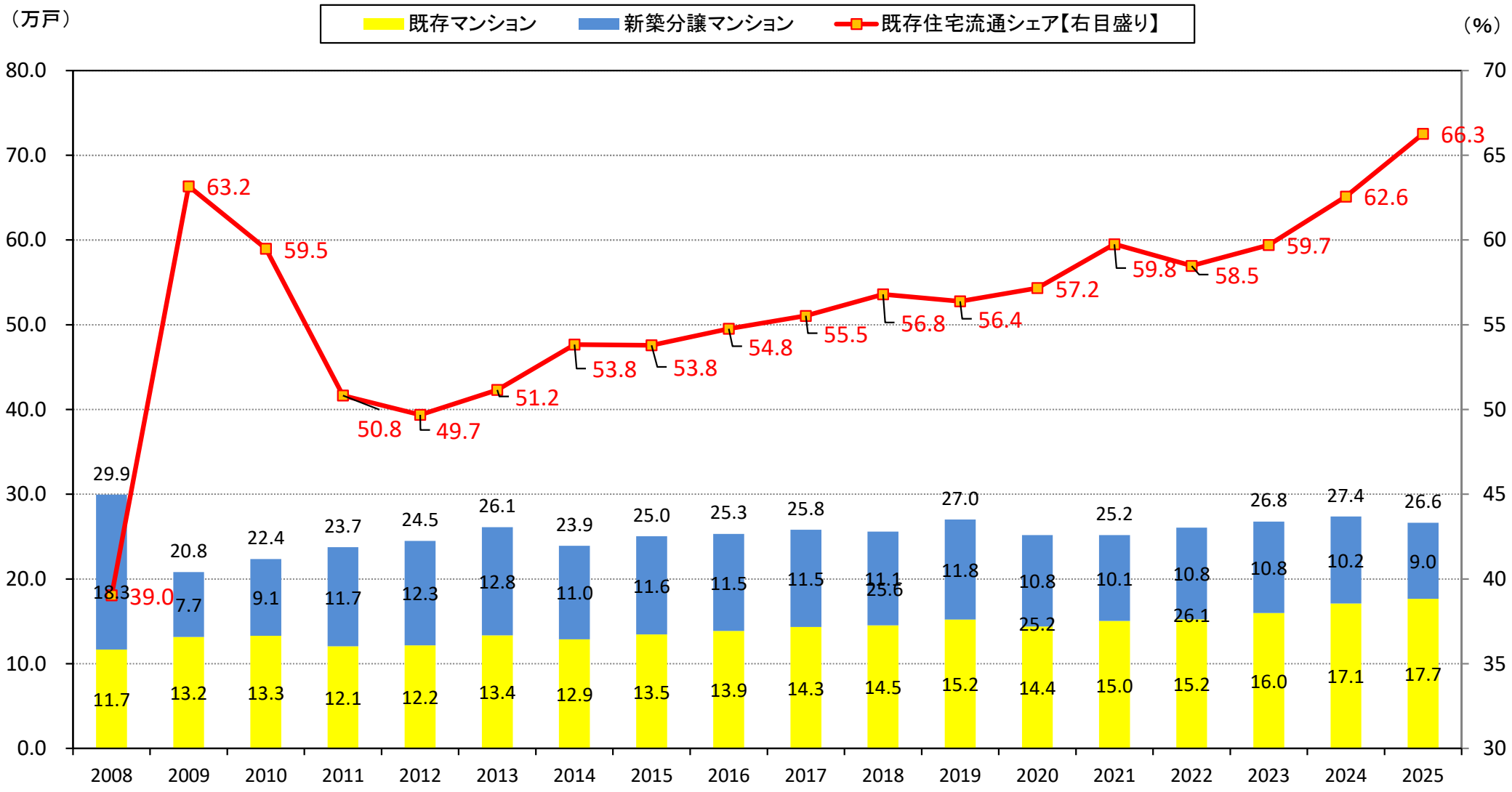


出典：既存住宅販売量指数（国土交通省）

既存住宅流通量の推移（マンション）

国土交通省

○ マンションの**新築分譲が逓減**する一方、**既存住宅流通は増加**しており、既存住宅流通量のシェアは直近で**約7割**。この10年間で12.5P上昇（2015年 53.8% → 2025年 66.3%）。

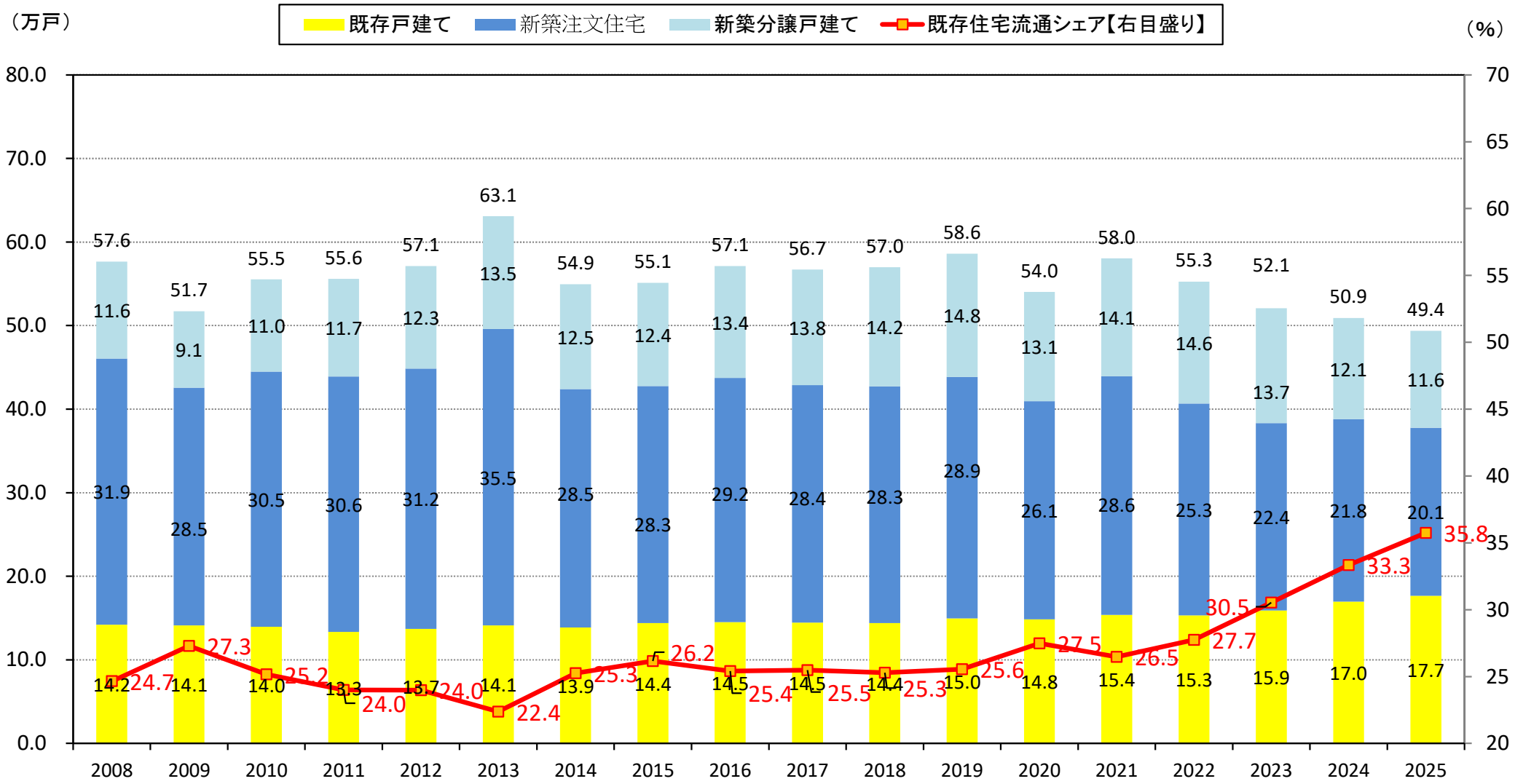


出典：国土交通省「既存住宅販売量指数」、「住宅着工統計」

既存住宅流通量の推移（戸建住宅）

国土交通省

○ 戸建て住宅の**注文住宅、新築分譲ともに減少傾向**である一方、**既存住宅流通は近年増加**しており、既存住宅流通量のシェアは直近で**約4割**。
この10年間で9.6P上昇(2015年 26.2% → 2025年 35.8%)。

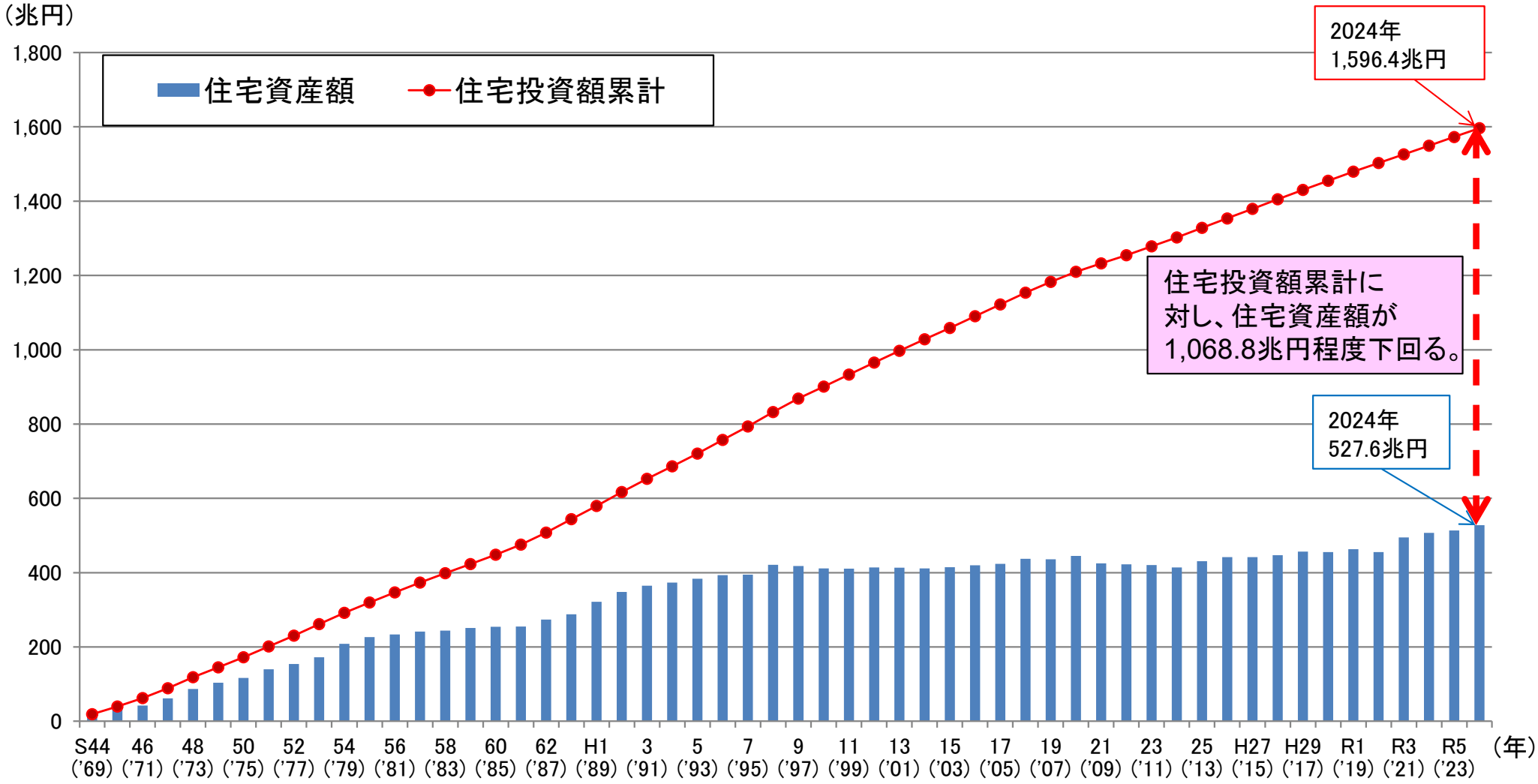


出典：国土交通省「既存住宅販売量指数」、「住宅着工統計」

住宅ストックの資産評価（住宅投資額累計と住宅資産額）

国土交通省

○令和6年度時点で住宅投資額累計に対して、住宅資産額が1,068.8兆円程度下回る。
○住宅資産額を算定する際、減耗のある再調達原価で資産評価を行っており、我が国の居住の実態を反映し、築年数の経過にともない減耗する方法が採用されているためと思われる。

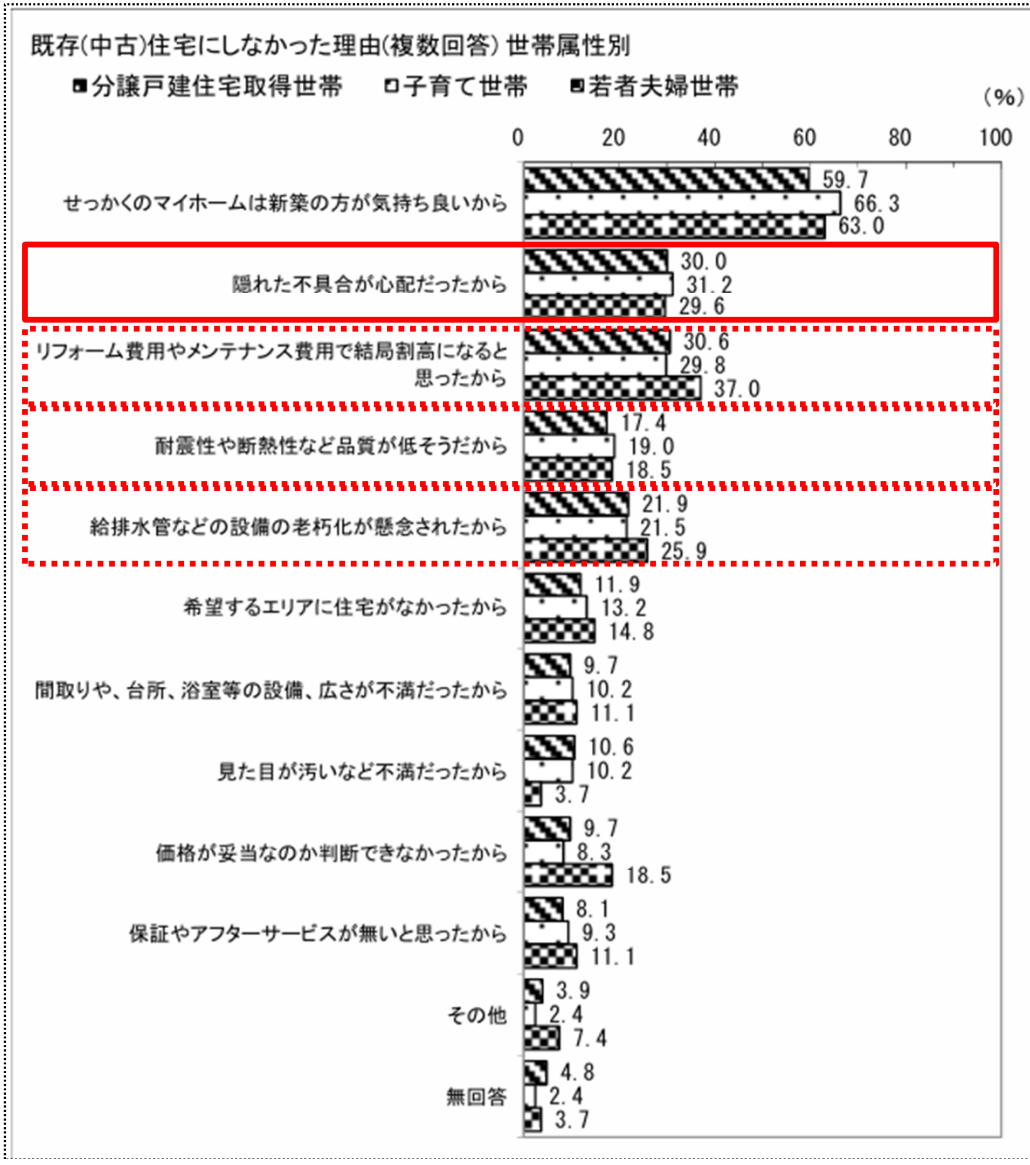


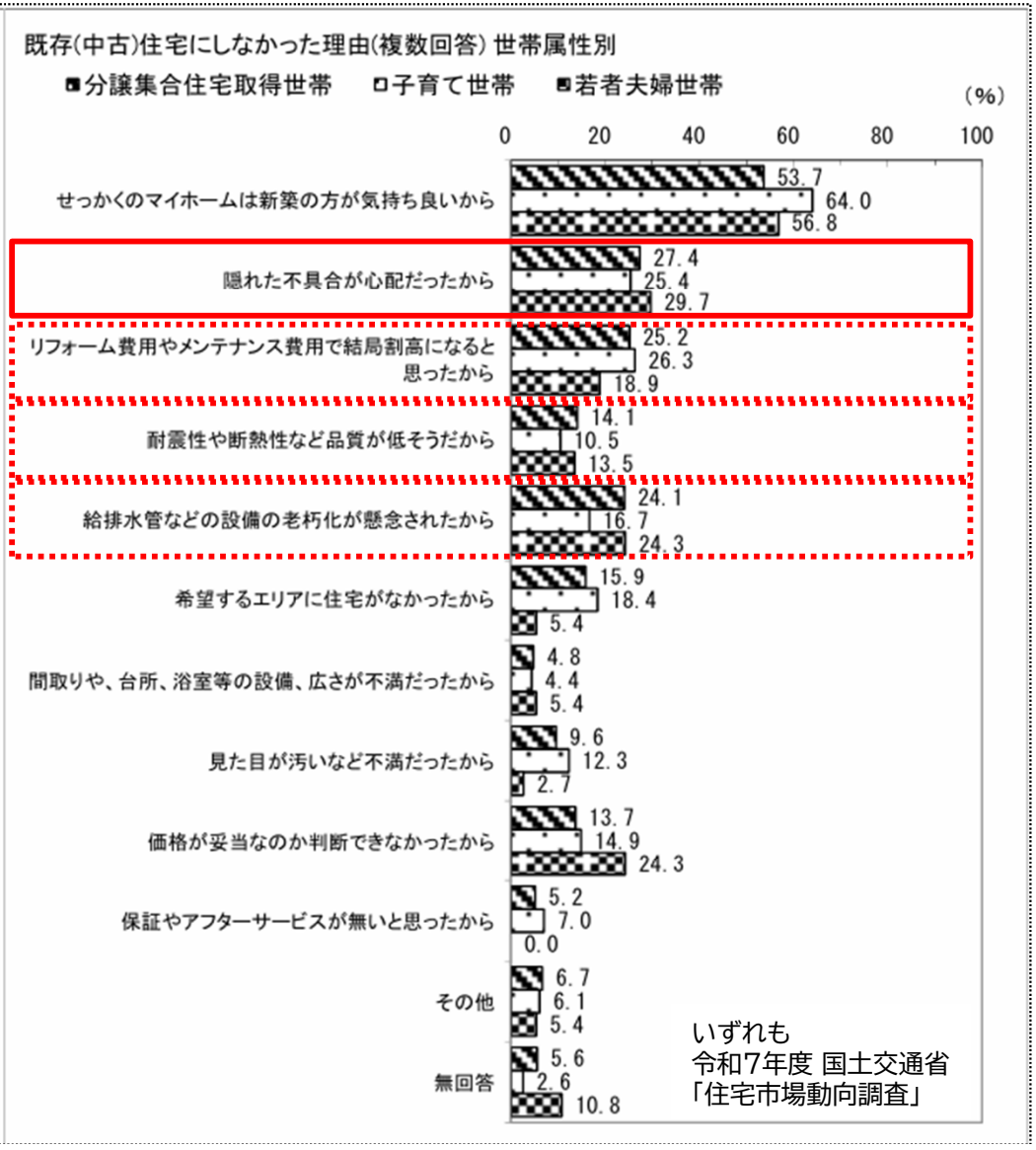
（資料）国民経済計算（内閣府）を元に、国土交通省において作成
※住宅投資額（実質）及び住宅資産額（名目）の平成5(1993)年以前のデータは、平成23(2011)年基準をもとに推計
※昭和44(1969)年以前は統計がないため、昭和44(1969)年以降の累積

住宅の選択に係る消費者の意識（既存住宅を選択しなかった理由）

国土交通省

〇新築住宅を購入した消費者が「既存住宅を選択しなかった理由」についてアンケートを取ったところ「**隠れた不具合が心配だったから**」という声が上位に挙がり、その他にも「リフォーム費用等で割高になるのではないか」「耐震性や断熱性の品質が低いのではないか」といった、**家の品質や性能に関する懸念を挙げる声**が多かった。





いずれも
令和7年度 国土交通省
「住宅市場動向調査」

住宅の選択に係る消費者の意識（既存住宅取得の選択条件）

国土交通省

○既存住宅購入を希望する消費者に「住宅取得の際の選択条件」についてアンケートを取ったところ、「耐震性や断熱性など、**一定以上の性能が確保されていること**」と回答した者が**8.8%**である一方で、「**点検・修繕・リフォーム等の記録を蓄積した履歴情報があること**」は**0.6%**、「**住宅の性能やインスペクションの結果などが明示されていること**」は**0.4%**にとどまっている状況

既存住宅購入を希望する世帯の既存住宅取得の際の選択条件（１位）



出典：令和５年度 住生活総合調査

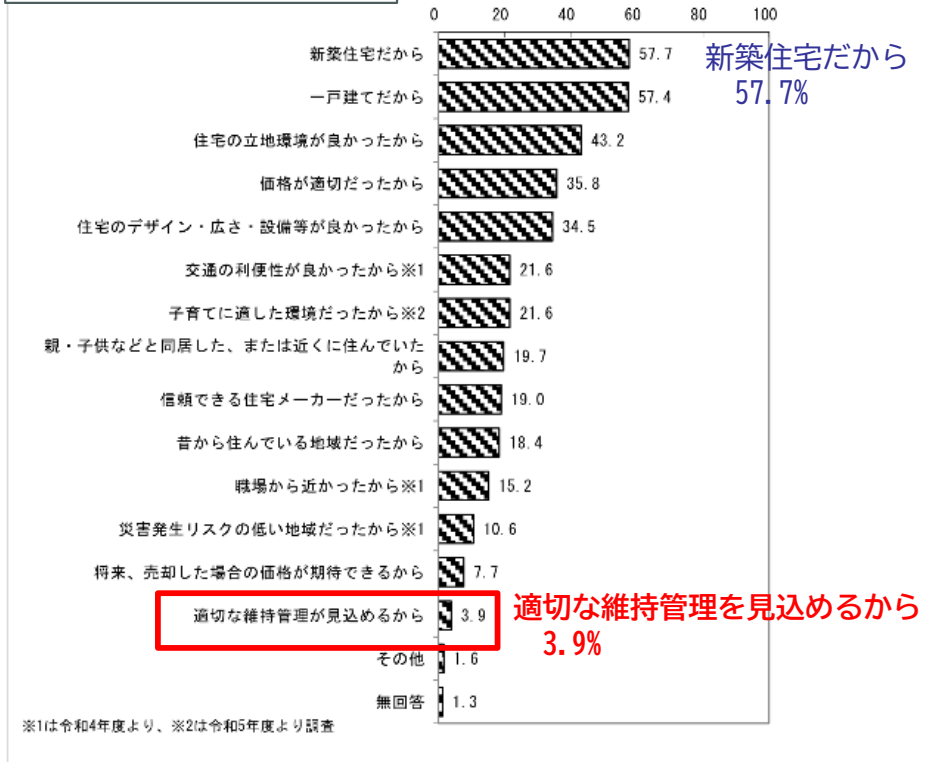
住宅の選択に係る消費者の意識（住宅の選択理由）

国土交通省

○戸建住宅を購入した消費者に「住宅の選択理由」についてアンケートを取ったところ、「**適切な維持管理が見込める**」ことを挙げた者の**割合は少ない状況**。

Q 住宅の選択理由

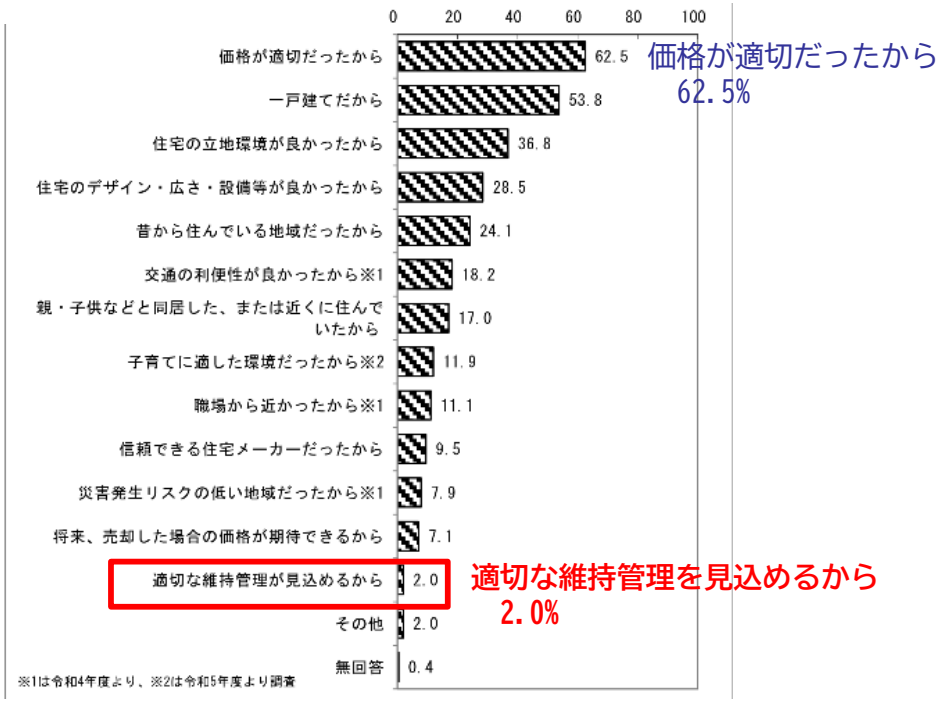
R7年度 分譲戸建住宅



新築住宅だから
57.7%

適切な維持管理を見込めるから
3.9%

R7年度 既存（中古）戸建住宅



価格が適切だったから
62.5%

適切な維持管理を見込めるから
2.0%

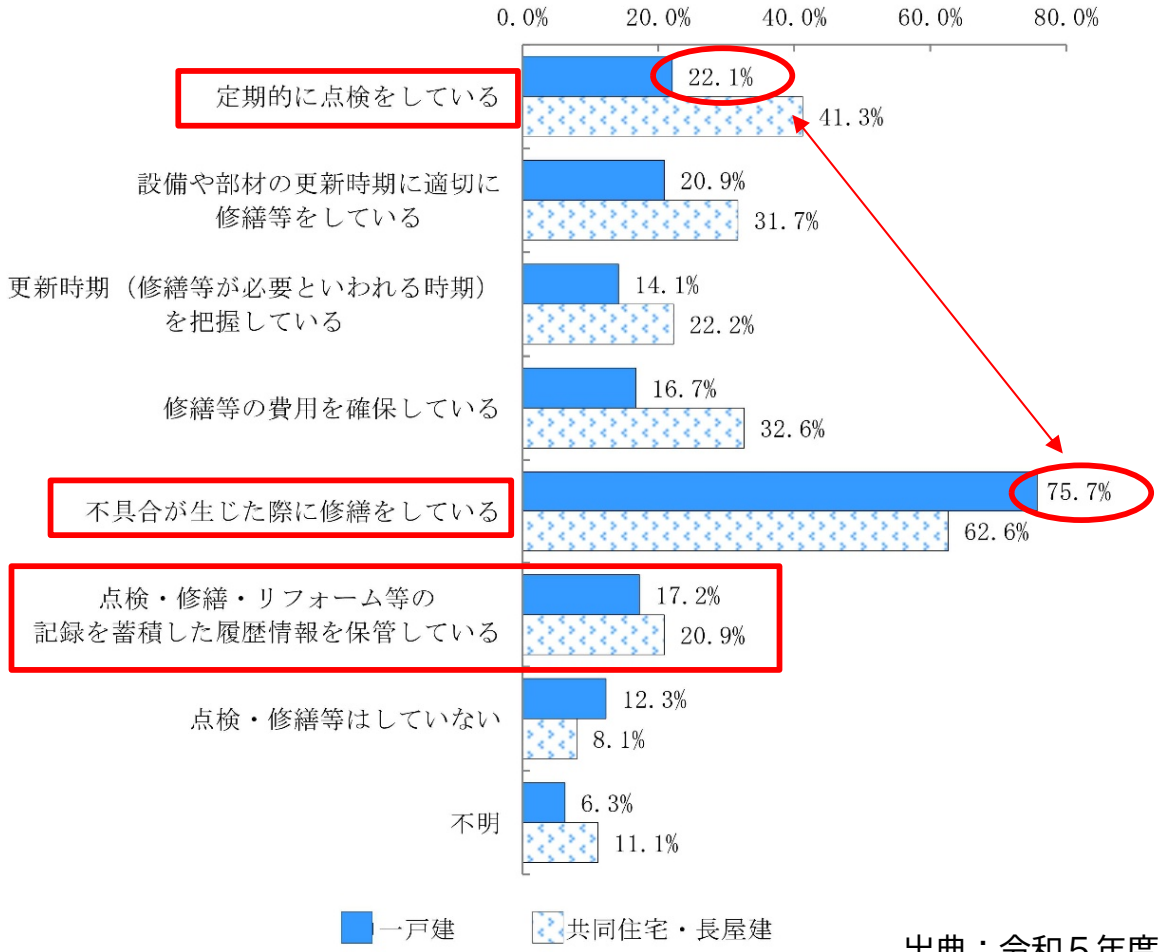
出典：令和７年度 住宅市場動向調査報告書

住宅の選択に係る消費者の意識（住宅の維持管理方法／履歴情報保管の有無）

国土交通省

○持ち家に住む世帯に「住宅の維持管理方法」についてアンケートを取ったところ、戸建住宅においては「**定期的に点検をしている**」と回答した者は**約22%**、「**不具合が生じた際に修繕をしている**」と回答した者は**約７６%**となっている。
○「**点検・修繕・リフォーム等の履歴情報を保管している**」と回答した者は**２割程度**となっている。

持ち家に住む世帯の建て方別の維持管理方法



出典：令和５年度 住生活総合調査

新たな住生活基本計画（全国計画）

国土交通省

住生活基本法
平成18年6月施行

前回の住生活基本計画（全国計画）
【計画期間】 令和3年度～令和12年度

おおむね5年毎に見直し

新たな住生活基本計画（全国計画）
【計画期間】 令和8年度～令和17年度

2050年を見据えた

単身世帯の増加

相続住宅の増加

生産年齢人口の減少

住まうヒト の視点

人生百年時代における時々のライフスタイルやあらゆる世帯属性に適した住宅を過度な負担なく確保できる社会へ

住まうモノ の視点

官民投資により蓄積してきたインフラと居住環境を備えた住宅・住宅地が市場を通じて最大限に活用される持続可能な社会へ

住まいを支えるプレイヤー の視点

国、地方公共団体、事業者、そして住生活を営む居住者自身も含めたあらゆる関係者で連携して住宅市場を維持し続ける社会へ

市場機能の進化を通じた住宅ストック価値の最大化

人生100年時代の住生活を支える基盤の再構築

主な取組方策

①ニーズに応じた住宅を適時適切に確保できる循環型市場の形成

新築住宅の質誘導の枠組み

＝ 概成

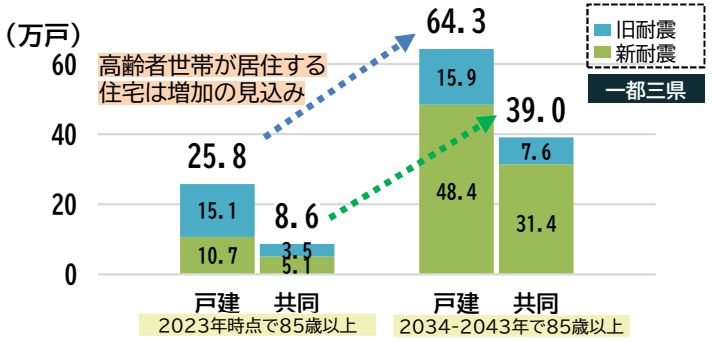
既存住宅の維持管理・流通の枠組み ⇒整備途上

次世代への継承
高齢期を支える資産に

これからの住宅市場に対する環境整備・誘導・補完の枠組みの構築

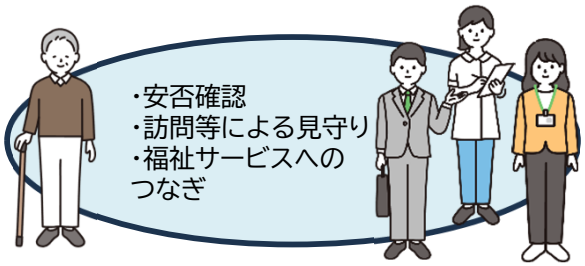
⇒ ニーズに応じた持家・賃貸住宅を選択できる市場へ
ライフスタイルに適した住替え・リフォームの円滑化

②インフラ・居住環境の整った既存の住宅・住宅地の市場を通じた本格的な有効活用



⇒ 利便性の高い既成住宅地の相続空き家等を活用し、子育て世帯等に選ばれる住環境の整備

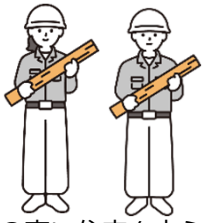
③分野横断的な連携による「気づき」と「つなぎ」のある居住支援の充実



住宅確保要配慮者　　不動産・福祉・行政担当者

⇒ 高齢単身世帯も孤立せず、安心して暮らせる社会へ

④既存住宅を最大限に活用する持続的な住宅市場を支えるあらゆる主体の連携・協働の推進



質の高い住宅を支える専門技術者・技能者の安定的確保



デジタル技術の活用による、幅広い担い手が活躍できるような情報提供・相談体制の整備

⇒ ストック社会を支える担い手・体制の確保へ

住生活基本計画（全国計画）【抄】

国土交通省

令和8年3月27日閣議決定

目標6 住宅ストックの性能や利用価値が市場で適正に評価され、循環するシステムの構築

2050 年に目指す住生活の姿

- 所有者等が自らの住宅の維持管理・点検等を適切に行い、その価値が評価され、次の所有者へ引き継がれることにより、住宅ストックの循環システムが構築される
- 性能向上による価値の増加等が適正に評価されるようになり、売却・賃貸時にリフォーム等を行うインセンティブが働くことで、良質な住宅ストックが流通する
- 築年数が経過した住宅の履歴や性能、維持管理状況、必要な改修、必要投資額等が明示され、安心して既存住宅の取引が可能となる

基本的な施策　※当面 10 年で取り組む施策の方向性(〇)、施策例(・)

（適切な維持管理の推進）

〇 売却・賃貸時を見据えた所有者等による適切な維持管理・点検・評価等の促進や、維持管理の実施状況に着目した住宅ローンの提供の推進

（略）

・ 住宅性能表示制度や長期優良住宅制度における住宅の適切な維持管理を担保する仕組みの構築及びそれを活用した住宅の資産価値を評価するローンの提供などインセンティブが付与される環境の整備

（安心して既存住宅が取引される市場環境の整備）

〇 リフォーム履歴や性能、維持管理の状況等の開示など、安心して既存住宅が取引される市場環境の整備

（略）

・ 長期優良住宅の認定や住宅性能評価の取得情報の活用及び住宅履歴情報の蓄積・活用並びに買取再販の更なる普及

2. 検討体制と検討状況

ー履歴情報WGの位置付けー

住宅の維持保全・流通に関する制度検討会

令和8年10月8日「第1回 住宅の維持保全・流通に関する制度検討会」資料より
（赤下線は事務局で記載）

検討会の目的

○新築着工戸数の減少や住宅価格の上昇が進む中、**国民が過度な負担なく希望する住生活を実現**するため、**一定の質が確保された住宅ストックが将来にわたって長く継承される環境を構築**する重要性が高まっている。

○こうした環境の構築に向けて、**住宅の品質・性能の維持保全及び維持保全等に関する情報の保存を促すための住宅市場の枠組み**や、**既存住宅の買主が安心して取引できる環境の整備に係る方策**等について、専門的知見から提言を得る。

委員等

【委員（敬称略）】

座長	齊藤　広子	東京都市大学大学院情報データ科学研究科 特任教授　（履歴情報WG主査）
委員	安藤　直広	日本住宅ローン株式会社代表取締役社長 （一社）日本モーゲージバンカー協議会会長
	池本　洋一	（株）リクルートＳＵＵＭＯ編集長 ＳＵＵＭＯリサーチセンター長
	伊丹　絵美子	大阪大学大学院工学研究科教授
	犬塚　　浩	弁護士　（瑕疵担保履行制度WG主査）
	権藤　智之	東京大学大学院工学系研究科准教授 （維持保全評価・既存評価WG主査）
	樋野　公宏	東京大学大学院工学系研究科教授
	藤本　秀一	国土技術政策総合研究所住宅研究部長
	松村　秀一	神戸芸術工科大学学長
	脇山　善夫	建築研究所建築生産研究グループ長

【オブザーバー】

（一社）　住宅生産団体連合会
（一社）　住宅性能評価・表示協会
（一社）　不動産協会
（一社）　マンション管理業協会
（一社）　優良ストック住宅推進協議会
（独法）　住宅金融支援機構

【関係行政機関】

不動産・建設経済局不動産業課
住宅局住宅経済・法制課住宅金融室
住宅局参事官（ﾏﾝｼｮﾝ・賃貸住宅担当）付

【事務局】

住宅局住宅生産課
住宅局参事官
（住宅瑕疵担保対策担当）付
国土技術政策総合研究所

※本検討会の下に以下のWGを設置し具体的な方策について議論
　○維持保全評価・既存評価WG
　○履歴情報WG
　○瑕疵担保履行制度・消費者保護WG

スケジュール

令和８年１０月８日（木）　第１回：検討の方向性の提示・討議
　　１２月７日（月）　第２回：関係団体からのプレゼン、論点の提示・討議
令和９年　３月10日（水）　第３回：とりまとめ案

※開催形式：各回２時間、非公開・ハイブリッド形式で開催

※議事概要・会議資料：
　原則、会議終了後に国土交通省ホームページに掲載
　（座長が必要と認めるときは、その一部又は全部を非公開）

検討事項

一定の質が確保された住宅ストックが将来にわたって長く継承される環境の構築のための方策

〈住宅市場で望まれる品質・性能〉

○消費者が住宅に望んでいる品質・性能とは何か

〈具体的な仕組み〉

①既存住宅を安心して取引できる環境が整備されるとともに、住宅の品質・性能の維持保全等に係る状況が住宅市場で適切に評価される仕組み
②住宅の品質・性能の維持保全等に係る状況を継続的に評価する仕組み
③住宅の品質・性能の維持保全等に係る情報を保存・活用する仕組み　等

背景・課題と検討の方向性（案）

令和8年10月8日「第1回 住宅の維持保全・流通に関する制度検討会」資料より
（赤下線は事務局で記載）

背景・課題

○新築着工戸数の減少や住宅価格の上昇が進む中、**国民が過度な負担なく希望する住生活を実現**するため、**一定の質が確保された住宅ストックが将来にわたって長く継承される環境を構築**する重要性が高まっている。

○こうした環境の構築に向けては、消費者のニーズを十分に踏まえた上で、住宅の品質・性能の維持保全及び維持保全等に関する情報の保存を促すための住宅市場の枠組みや、既存住宅の買主が安心して取引できる環境の整備を図ることが必要。

検討の方向性（案）

〈住宅市場で望まれる品質・性能〉

○消費者が住宅に望んでいる品質・性能とは何か

【検証すべき視点】

- 適切な維持保全により持続が可能な品質・性能であるか。
- 比較的容易な点検・検査によって持続していることの確認が可能な品質・性能であるか。
- 品質・性能の持続に係る不確実性を保険等によりリスクヘッジする必要があるか。

〈具体的な仕組み〉

①既存住宅を安心して取引できる環境が整備されるとともに、住宅の品質・性能の維持保全等に係る状況が住宅市場で適切に評価される仕組み

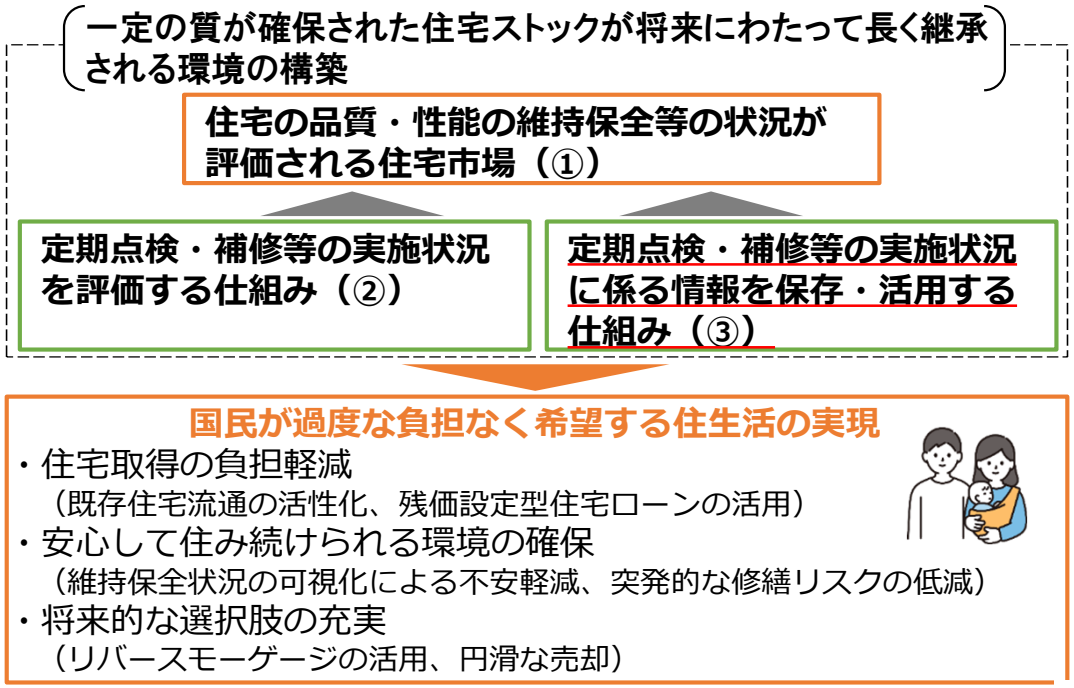
- 住宅ローン・リバースモーゲージ等における活用
- 瑕疵保険等における活用
- 住宅性能表示・評価制度のあり方
- 既存住宅のインスペクションや瑕疵保険の普及・充実

②住宅の品質・性能の維持保全等に係る状況を継続的に評価するための仕組み

- 定期点検・補修の基本的な考え方
- 維持保全の実施状況を評価する仕組み

③住宅の品質・性能の維持保全等に係る情報を保存・活用するための仕組み

- 必要となる情報に関する基本的な考え方
- 情報の保存方法や活用方法の考え方



※その他、改正長期優良住宅法等の施行（令和4年10月）後５年を目途として実施するべきとされている、施行状況等の検証を実施

住宅履歴情報に関する主なご意見

国土交通省

令和８年10月８日に開催された「 第1回 住宅の維持保全・流通に関する制度検討会 」における、委員・オブザーバーからの住宅履歴情報に関する主なご意見は、以下のとおり。

情報の活用に関して

- 点検結果等の維持管理情報を、誰が活用するのか。蓄積されたデータを政策的にどのように活用するのか考えることが大事。
- 宅建事業者がどのような役割を果たすのかは、大きな論点である。宅建事業者に建築の知識やインスペクション結果の説明能力までをも求めるのか、別の事業者がやってその情報を渡せばよいのか、IT技術を使って効率的に実施するのか等が考えられる。またそのインセンティブの付与の検討も必要である。

情報の保存に関して

- 履歴情報の蓄積や定期的な点検などを義務とするかどうかは、諸外国の事例を参照するのも良いのではないか。
- 維持管理や情報蓄積については住まい手の責任であるが、住まい手は専門的なことがわからないので、工務店等の専門家が伴走して欲しい。
- 住宅の情報は顧客情報なので、住宅生産者は情報を出したがらないかもしれない。
- 維持保全の範囲や情報の内容を今後検討するとのことだが、“決めすぎない”ということが大事。

金融機関での活用に関して

- “モノ”そのものが評価されるわけではなく、“情報”が評価されるため、情報をどのように可視化できるかが大きな課題。金融の世界で評価されることが大事だと思う。
- 中古戸建て（既存住宅）の価格は基本的に築年で決まるが、“維持管理状態”という新しい情報が得られるということになると、徐々に金融機関側も、状態に応じて貸付上限を増やしたり、金利優遇したり、と変わってくると思う。ただし維持管理をどのように評価するのか、情報を保存する機関や情報そのものの信頼性をどう担保するか、などの課題がある。
- 例えば“貸倒れ”などの情報は信用情報機関にデータベースがあり、アクセスも容易である。同じように維持管理状況について、まずはＳＡＢＣ等のようなランクがあり、心配なら詳細に見に行ける、というようになっていると良い。
- 住宅のファイナンスは出口までが非常に長い。融資の出口の際になくなってしまっていると貸し手の負担となる。継続性、恒久性のある制度に仕組んでいく必要がある。
- “機が熟した”と融資の貸し手側もそう思っている。新築から既存へと目が移ってきている実感がある。ファイナンス側もこれを根付かせることが課題で、履歴情報の検討に対しても期待を寄せている。

今後のスケジュール

	日時	場所	主な議事（予定）
第1回	令和８年10月８日 （木） 10時～12時	ミーティングスペースAP 虎ノ門会議室C+D ※WEB併用会議	・住宅の維持保全・流通に関する現状 ・検討の方向性の提示
第2回	令和８年12月7日 （月） 9時～12時	３号館（８階）特別会議室 ※WEB併用会議	・関係団体等のプレゼン ・論点の提示
第3回	令和９年3月10日 （水） 15時～17時	３号館（２階）住宅局局議室 ※WEB併用会議	・各ＷＧにおける検討状況の報告※ ・とりまとめ案の提示

※令和７年10月～令和８年２月において、以下の３つのWGを各３～４回開催し具体的な検討を実施

○ 維持保全・既存評価WG　（主査：権藤委員）
○ 履歴情報WG　（主査：齊藤委員）
○ 瑕疵担保履行制度・消費者保護WG　（主査：犬塚委員）

３．住宅履歴情報を取り巻く状況

住宅履歴情報整備検討委員会（H20年度）

国土交通省

平成20年度に、「住宅履歴情報整備検討委員会（委員長：野城智也東大教授、事務局：(一財)ベターリビング）」において、そのあり方や蓄積すべき情報項目の内容、情報の蓄積・活用を支援するサービスを提供する機関に関する共通の仕組み等について議論され、「住宅履歴情報の蓄積・活用の指針（平成21年2月24日）」が取りまとめられた。

（以下、「住宅履歴情報の蓄積・活用の指針（平成21年2月24日 住宅履歴情報整備検討委員会）」より抜粋）

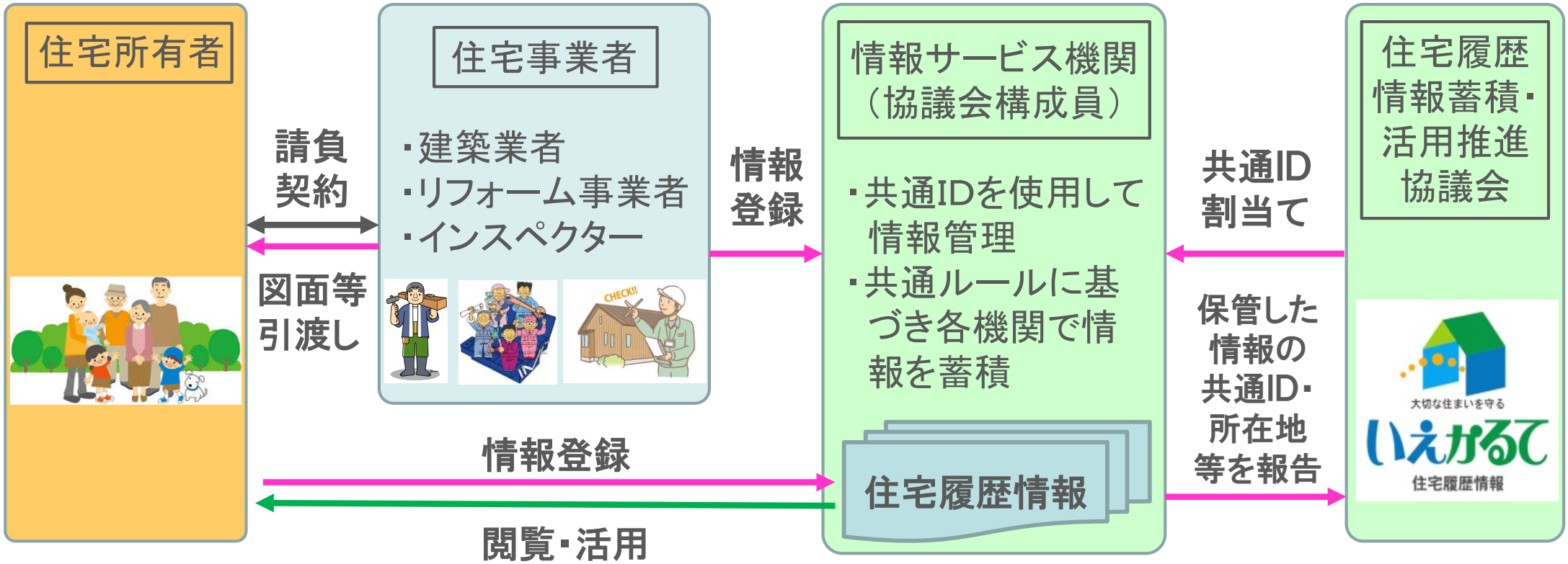
理念	住宅は、個人資産であると同時に、世代を超えて継承されるべき社会的資産でもある。住宅の質を維持し、豊かな住生活を実現していくためには、良好に維持管理された住宅とその履歴情報をしっかりと次の所有者へ引き継ぎ、住み継がれるようにすることが重要である。
用語の定義	（1）住宅履歴情報：住宅の設計、施工、維持管理、権利及び資産等に関する情報。 （2）住宅所有者：住宅の所有権を保有する者。 （3）情報生成者：住宅生産者、リフォーム事業者、メンテナンス事業者、住宅所有者等、住宅履歴情報を生成する者。 （4）情報活用者：リフォーム事業者、メンテナンス事業者、検査機関、住宅購入者、不動産鑑定業者、金融機関、保険業者等、住宅履歴情報を活用して何らかの行為を行う者。 （5）情報サービス機関：住宅所有者が行う住宅履歴情報の蓄積・活用を支援するサービスを提供する機関
住宅履歴情報の帰属の原則	（1）情報の一義的な所有者は住宅所有者であり、住宅履歴情報の蓄積は住宅所有者の責任のもとで行われる。 （2）建築等により住宅履歴情報が生成された場合、情報生成者は住宅所有者へその情報を必ず提供する。 （3）リフォーム事業者等の情報活用者が履歴情報を利用する場合、住宅所有者がその情報を提供する。また、住宅所有者は自らの判断により住宅履歴情報を公開することができる。
目標	（1）合理的なリフォーム・維持管理の実現 住宅履歴情報に基づくことで、リフォームにおいては設計・施工段階の手戻りの低減、適切な予算・工期での実施、維持管理においてはタイミングの良いメンテナンスの実施、合理的な修繕工事の立案を可能とする。 （2）情報の非対称性の解消による安心した住宅取引の実現 住宅履歴情報が取引時に提供され透明性が高まることで、取引後のトラブル防止につながる。 住宅の維持管理状況を考慮した価格決定の基盤となる。 （3）災害や事故の際にも、迅速かつ適切な対応を行うことを可能とする

「住宅履歴情報」に係る現状の取組

国土交通省

＜住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会「いえかるて」の取組＞

・住宅所有者が、民間の情報サービス機関等を利用して住宅履歴情報を蓄積・活用。
・情報サービス機関により構成される「住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会」が、住宅ごとに一意なID（共通ID）を付与。
⇒共通IDの発行数は累計約18万件、情報サービス機関は27機関（R7年度末時点）
・情報サービス機関は、「住宅履歴情報の蓄積・活用の指針」（共通ルール）に基づき、それぞれ住宅履歴情報を蓄積。



「いえかるて」の情報項目

国土交通省

○情報の蓄積にあたっては、異なる情報サービス機関間の情報の継承、情報活用時の情報検索の容易性確保等のため、以下の情報項目に則った構成として蓄積することが必要。

A　新築段階の情報項目

項目名		項目名の説明
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
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
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
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（Ａ１～Ａ３に分類できないものはここに保存する）

B　維持管理段階の情報項目

B1	**維持管理計画**	住宅の計画的な維持管理に役立つ、点検や修繕の時期および内容の目安となる情報が記載された書類
B2	**点検・診断**	住宅の点検や診断･調査などを行った時に作成･提供される書類、写真、図面等
B3	**修繕**	住宅の修繕工事を行った時に作成･提供される図面や書類、写真等
B4	**リフォーム・改修**	住宅のリフォーム･改修工事を行った時に作成･提供される図面、書類、写真等
B5	**認定長期優良住宅の維持保全**	認定を受けた認定長期優良住宅に保存が義務付けられている維持管理の記録等
B6	**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

C　重要事項説明に関する情報項目

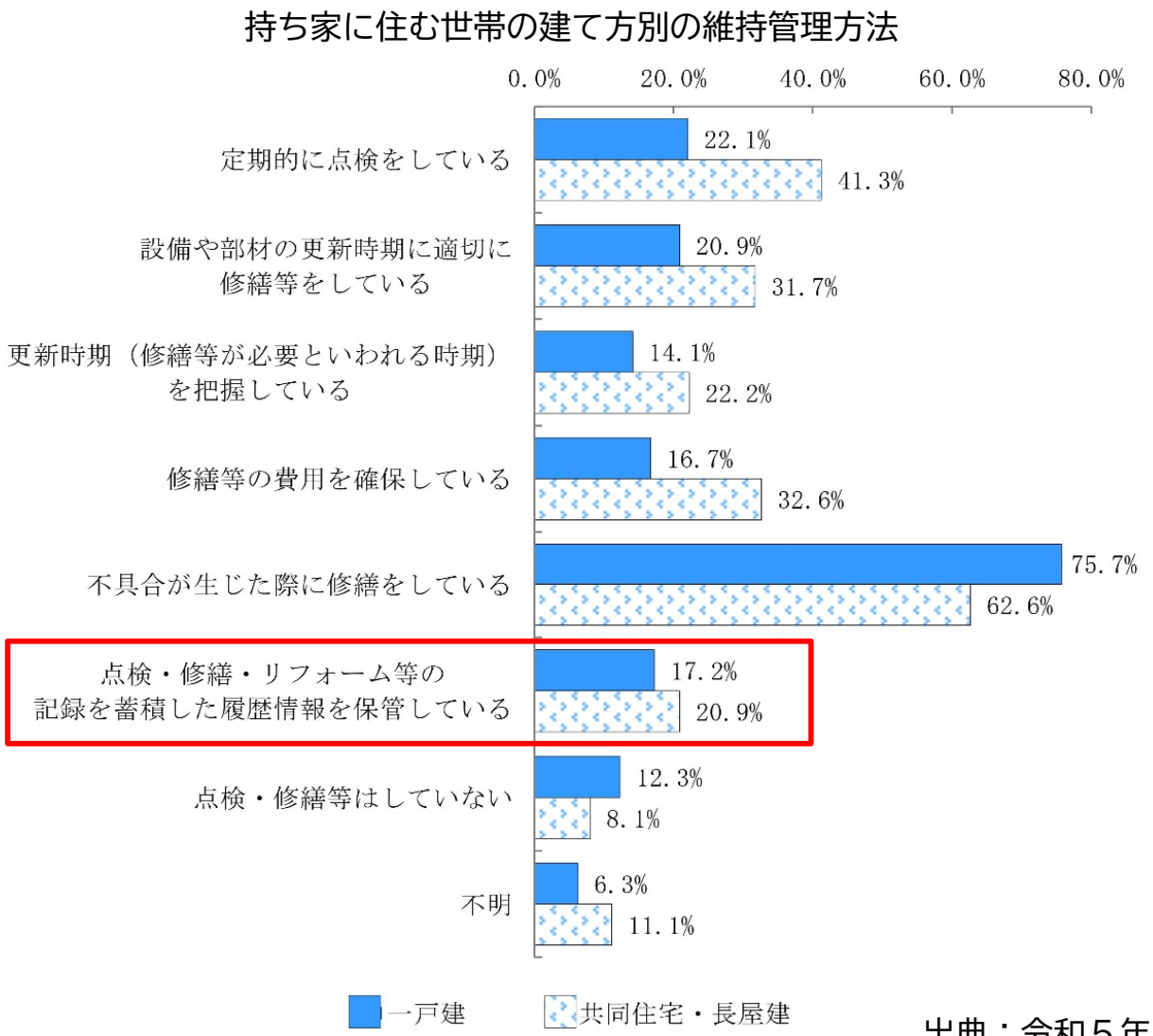
C1	**重要事項説明**	不動産取引に際して宅地建物取引業者が買主に交付する重要事項説明書および売主が買主に対して開示する告知書等

出典：情報サービス機関ガイドブック(H22.2 住宅履歴情報整備検討委員会)

履歴情報の保存に関する消費者意識

国土交通省

○持ち家に住む世帯において、住宅履歴情報（点検・修繕・リフォーム等の記録）を保管している割合は、戸建では約17%、共同では約21%に留まる。



出典：令和５年度 住生活総合調査

住宅履歴情報の蓄積・活用の実態【概要】

国土交通省

➢ 住宅履歴情報の蓄積・活用の実態等を把握するため、市場関係者に対するヒアリング調査を実施。

調査対象
- A_ 住宅生産（ハウスメーカー・工務店）
- B_ 点検・インスペクション
- C_ リフォーム・買取再販
- D_ 金融・保険

等の事業者　計24社

※今後、宅地建物取引業関係等の事業者にも実施予定

調査時期　令和８年７月～令和８年９月、令和８年10月～令和８年11月（予定）

A_住宅生産者（ハウスメーカー・工務店）

✓ 【ハウスメーカー】所有者情報、設計図書、施工情報、入居後の点検・工事履歴、顧客からの相談内容（電話対応記録等）等を電子データで自社システムに保存している。住宅所有者の同意を得た上でグループ会社等で情報を共有することで、その後の定期点検、リフォーム等の事業に活用している。

✓ 【工務店】情報の保存はしているものの、紙やPDFでの保存であり体系的なデータとして管理するには至っておらず活用が進んでいない。

B_定期点検・インスペクション

✓ 【定期点検事業者】点検結果をデータとして保存・管理し、住宅所有者がいつでも閲覧できるようすることで、計画的な維持保全を行う判断材料にしている。定期点検の履歴は、住宅売却時における購入者の安心材料になり、瑕疵保険やリフォームローンとの接続も期待される。

✓ 【インスペクション事業者】インスペクション結果は自社でも保存しているが、体系的なデータとして管理するには至っておらず活用できる状況にない。

C_リフォーム・買取再販

✓ 【リフォーム】自社物件は、保存されている情報を営業活動、修繕・リフォーム時期や工事内容の判断に活用している。他社物件は、多くが図面等が残っておらず、また、構法が不明でよりコストがかかるため対応できる物件が限られるが、仮に図面等が残っていたとしても、その情報だけで工事内容等を判断することは難しい。

✓ 【買取再販】情報が残っていないことが多いが、仮に残っていたとしても最新性や信頼性に不安があり参考情報に留まる。当該情報のみで施工判断は困難で、リフォームを行うためには現況調査を行うことが前提となる。

D_金融・保険

✓ 【金融・保険】どのような情報が金融・保険商品に連動し得るかは議論があるが、一定の情報をもって条件の緩和や手続きの簡略化等の余地はある。その際の情報の閲覧・取得は、情報にアクセスしやすく、信頼性等が担保されたものでないと活用が難しい。

住宅履歴情報の蓄積・活用の実態【詳細①】

国土交通省

A_住宅生産者（ハウスメーカー・工務店）

［ハ］：ハウスメーカー、［工］：工務店

1．保存の実態

＜保存している情報の項目とデータ形式＞

○所有者情報、設計図書、仕様書、申請・評価・性能情報、入居後の点検履歴、顧客からの相談内容（電話対応記録等）等を電子ファイル（PDF,Word,Excel等）又はデータ入力により。自社システムで保管している。［ハ］

○設計図書等をPDFで電子保存している。紙で保存している場合もある。［工］

＜保存情報の電子化の有無＞

○現在は一定程度デジタル管理されているが、建築された年代や物件種別によっては電子化されていない。［ハ］［工］

○古いCADデータ（旧システムの構造図面等）は現行システムでは正しく読み込めない場合があり、古い情報の活用に技術的な制約がある。［ハ］

＜情報の管理・更新の状況＞

○定期点検やメンテナンス等の都度、情報を更新している。［ハ］

○定期的に送付している郵送物が返送されたOB住宅へ訪問し、確知したオーナー変更を自社システムに登録している。保証期間内であればセカンドオーナーにも保証が継承される。［ハ］

○グループ会社が実施した点検・修繕・リフォームの履歴も自社システムで保存・共有している。［ハ］

○セカンドオーナーには当社から情報は提供しておらず接点はない。［工］

＜保存の期間＞

○自社システムで保管している情報の保存期限は特段定めていない。［ハ］

○保存期間は定めていないので、事実上半永久的に保存している。［工］

＜保存の課題感＞

○電子化されていない過去分を遡って電子化するには相当な労力・費用がかかるため、保存期間を絞るかも含め、検討する必要がある。［ハ］

○履歴情報が資産という感覚が工務店にはない。履歴情報が金銭的価値や、利用価値につながる制度が必要である。［工］

2．活用の実態/活用の可能性

＜住宅所有者へ提供している情報/形式＞

○会員サイトで情報を一元的に閲覧できるようにしている。［ハ］

○竣工図・許認可書類の閲覧に加え、維持管理・リフォーム・点検状況や保証内容を提供している。［ハ］

○住宅履歴サービスとして、図面等の閲覧を提供している。［工］

＜現状の活用状況＞

○顧客・物件情報を基に、新築時から二次流通時まで顧客との長期接点を構築し、LTVの最大化に繋げている。［ハ］

○定期点検・アフター保証・リフォーム等において、物件の詳細な情報を基に最適な提案を行っている。［ハ］

○リフォーム打ち合わせ時に、短時間で見積もりができたり、誤差が生じる可能性が減ったりする。［工］

＜情報があることによる住宅所有者の便益＞

○スムストック等の認定制度を通じ、住宅履歴の保有・維持管理実績が販売時査定額にプラス反映されている。［ハ］

○住宅施工内容を踏まえた最適な維持保全・リフォーム提案を受けることができる。［ハ］

＜機密情報の取扱＞

○自社及びグループ内で共有する旨住宅所有者の同意をあらかじめ取得し、利活用を図っている。［ハ］

○設計情報は独自に研究開発した仕様を含む自社技術の蓄積であり、競争の源泉となるため他者を含む外部への開示は抵抗感が強い。［ハ］

＜活用の可能性＞

○大手ハウスメーカーが取り扱う既存住宅の多くは自社物件であり、自社内の履歴情報を業務内で十分活用できているため、これ以外の活用ニーズは現状ない。他社物件の扱いも少なくニーズは限定的。［ハ］

○製品リコール時に対象物件・所有者を速やかに特定でき、所有者への迅速な対応につなげられる。［ハ］

＜活用の課題感＞

○住宅所有者の要求があれば一定の情報を外部にも提供可能だが、すべての情報を外部に提供できるわけではない。［ハ］

○情報が構造化されておらず第三者が閲覧・活用することを想定していない。［工］

住宅履歴情報の蓄積・活用の実態【詳細②】

国土交通省

B_定期点検・インスペクション

［定］：定期点検事業者、［イ］：インスペクション事業者

1．保存の実態

＜保存している情報の項目とデータ形式＞
○顧客情報、建物基本情報、問合せ履歴、インスペクション結果を保存している。［定］［イ］

＜保存情報のデジタル化の有無＞
○自社システムで過去の点検データ含め電子化して保存している。［定］
○情報は全てデジタル化し、他社が運営する住宅履歴サービスに格納しているが、物件ごとに情報が結び付けられていない。［イ］
○書面での保管が中心で電子化されておらず、倉庫に預けている書面データの取り出しに1～2日を要する。［イ］

＜情報の管理・更新の状況＞
○物件ごとにIDを付与し、物件に点検結果等の情報を紐づけ、自社サービスで管理している。［定］
○物件単位で履歴情報が構造化された状態で保管できておらず、即時の活用は現状不可である。［イ］

＜保存の課題感＞
○蓄積した情報が何年後に活用されるかわからない中で、情報を保存するための基盤整備に費用をかけることは難しい。［イ］
○情報を保有している事業者が廃業した場合、保存していた情報が破棄されるケースが多い。［イ］
○履歴情報を民間で保有し続けることはコストの面から困難なため、履歴情報の保存は行政が担ってほしい。［定］

2．活用の実態/活用の可能性

＜住宅所有者へ提供している情報/形式＞
○自社システムで、定期点検の結果を住宅所有者がいつでも閲覧できるようにしている。［定］
○現地調査のうえ住宅状況調査報告書を作成し、住宅所有者に交付している。［イ］

＜現状の活用状況＞
○前回の定期点検の履歴を活用し、計画的な維持保全や補修の判断材料にしている。［定］
○長期優良住宅の場合は、認定書や維持保全計画をインスペクション前の現況把握に活用しているが、参考情報にとどまる。［イ］
○新築時の図面や確認申請書等があれば参考とするが、存在しないケースが多い。検査済証が残存する場合は現地調査を省略できる。［イ］

＜情報があることによる住宅所有者の便益＞
○点検結果は二次流通時に購入希望者にとって取引の安心につながる。［定］［イ］
○断熱性能は所有者のニーズが高く、二次流通時に履歴情報で性能の確認ができると購買意欲につながるのではないか。［イ］

＜機密情報の取扱＞
○第三者への提供・連携は、現時点で明確な取組はなく、今後の検討事項としている。［定］
○マンションの場合、特に共用部分の履歴情報は、管理組合又は管理会社が管理しており、第三者への提供に拒否感がある。［イ］

＜活用の可能性＞
○過去の定期点検履歴又はインスペクション履歴があれば、劣化診断・補修提案の高度化の期待がある。［定］［イ］
○定期点検の履歴は、住宅購入時の安心材料になることに加え、瑕疵保険やリフォームローンとの接続も可能性があるものと思い検討している。［定］

＜活用の課題感＞
○実感として、インスペクションする住宅で履歴情報が残っているのは5割程度であるが、参考情報以上に活用できる情報は残っていない。［イ］
○注文住宅で最終図面がないケースや、売買・相続時に履歴情報が引き継がれない場合が多いため、点検時に活用できていない。［定］

住宅履歴情報の蓄積・活用の実態【詳細③】

国土交通省

C_リフォーム・買取再販

［リ］：リフォーム事業者、［買］：買取再販事業者

1．保存の実態

＜保存している情報の項目とデータ形式＞

○グループ会社が建築した物件を扱う場合、新築図面・仕様、点検履歴、アフター対応、修繕・リフォーム履歴を保有している。［リ］

○他社が建築した物件を取り扱うことが多いが、新築時の設計図面等はほぼ引き継がれていない。リフォーム時の施工記録・図面を紙・PDFで自社サーバー等に保管している。［買］

＜保存情報のデジタル化の有無＞

○現在は一定程度デジタル管理されているが、建築された又はリフォームした年代によっては電子化されていない。［リ］

○物件の買取前、所有者から取得又は聴取した内容をデータ化して社内のサーバ上に保管している。［買］

＜情報の管理・更新の状況＞

○グループ会社のハウスメーカーが整備しているシステムにリフォーム等自社で受けた事業に関する情報を追加・更新している。［リ］

○自社付与の物件IDを識別子として管理している。［買］

＜保存の期間＞

○業界団体が運営する履歴情報サービスに保存しており、実質永続的に保存される。［買］

○設計図書等の書類原本をPDFにしたデータは、半永久的に保存している。［買］

＜保存の課題感＞

○他社物件は図面がないことが多く、リフォーム提案する場合、現況を測量し図面を作り直す必要があるが、結局契約に結びつかずコストを回収できないリスクがある。［リ］

○業界団体が運営する履歴情報サービスは、 ID・パスワードが引き継がれればセカンドオーナーでも閲覧可能だが、これが住宅購入者に引き継がれないケースが非常に多い。［買］

2．活用の実態/活用の可能性

＜住宅所有者へ提供している情報/形式＞

○図面等の書類一式を提供しているが、住宅所有者が適切に保管し続けているかは不明。［リ］［買］

＜現状の活用状況＞

○新築時グループ会社施工の住宅の場合は、顧客情報や過去の図面・点検・保証情報を営業提案、修繕時期判断、施工判断、保証延長のための補修提案、設備交換時期・ライフスタイル変化を見据えた大規模リフォーム提案に活用している。［リ］

○マンションの場合は、仕入可否の判断基準として管理状態（修繕積立金・長期修繕計画等）の情報を活用している。［買］

○物件調達時、雨漏り・シロアリ歴等の見えない部分の情報があれば重点確認箇所の特定に参考とするが、情報が残っていたとしても現況調査を省略することは再販時の契約不適合責任の関係で不可。［買］

＜情報があることによる住宅所有者の便益＞

○長期間（10～30年）にわたり情報をいつでも確認できる状態は所有者にとって有益で、特に相続・売買時に有効である。［リ］

＜機密情報の取扱＞

○新築時の構造、工法、保証内容、部材耐久性等の各社の武器となる独自技術の開示、情報の流出には抵抗感がある。［リ］

○マンション専有部の情報は本人確認を経た限定的な開示に留めている。［買］

＜活用の可能性＞

○他社物件を取り扱う場合、図面等があれば事前調査・見積・施工判断に活用できる可能性がある。［リ］

○新築時の図面等により現況調査が1日から半日に効率化できる。［買］

○権利関係や配管等の埋設物情報が確認できれば、役所での調査業務の負担軽減につながる。［買］

＜活用の課題感＞

○図面の最新性や信頼性が確認できないため、図面が残っていても、仕入判断では現況調査による状態確認を最優先の判断材料としている。［買］

○手元に図面があることが、リフォーム事業においては競争優位の源泉であり、他社も同じ情報を得ると強みがなくなる・顧客が流出する懸念がある。［リ］

住宅履歴情報の蓄積・活用の実態【詳細④】

国土交通省

D_金融・保険

［金］：金融機関、［保］：損保会社、住宅瑕疵保険法人

1．保存の実態

＜保存している情報の項目とデータ形式＞

○建築確認・図面等の書類は画像データで、融資案件（顧客）ごとに事後の与信管理等を目的として保存している。［金］

○新築時の施工情報を中心に、保険引き受けに係るデータは社内業務システム上で保存している。［保］

○保有データの用途は契約時点の遵法性・権利関係の確認にとどまる。［金］［保］

2．活用の実態/活用の可能性

＜情報があることによる住宅所有者の便益＞

○長期優良住宅の認定書があれば、高齢者向け融資商品の条件が緩和される。［金］

○住宅性能評価を取得した住宅の保険料割引や、既存住宅状況調査結果・修繕計画書の提出による検査の省略がある。［保］

○マンション共用部の事故発生履歴・給排水管の更新状況を保険料割引に反映している。［保］

＜現状の活用状況＞

○融資審査時に、建築確認済証・検査済証・図面等や長期優良住宅の認定情報を確認している。［金］

○融資判断では個人の返済能力が重視され、建物に対する担保評価は最低限の適否確認にとどまり、かつ担保評価は土地偏重の査定がメインであり建物は築年数などで一律に評価している。［金］

○新築住宅ローンにおける遵法性の確認に活用している。［金］

○住宅履歴情報を評価ロジック・料率算定に体系的に組み込んでいる事例は現状ほぼない。［金］［保］

○残価設定型ローンの残価は築年数等を基に第三者機関が算出しており、現状維持管理状況は織り込まれていない。［金］

○火災保険の引受時に耐火性、地震保険の引受時に耐震・免震性能を確認している。［保］

○住宅瑕疵保険引受時に、点検・修繕履歴、事故発生履歴、性能評価・長期優良住宅の認定情報、既存住宅状況調査・修繕計画書等を確認している。［保］

2．活用の実態/活用の可能性（続き）

＜機密情報の取扱＞

○履歴情報の所有権は住宅所有者にあり、アクセスする事業者と利用方法について所有者の事前承諾が前提となる。［保］

＜活用の可能性＞

○維持保全を継続的に評価する仕組みが制度化されれば、金利優遇に活用できる可能がある。この場合、政策金融機関が先行し民間が追随するモデルが有効ではないか。［金］

○築年数が経過した住宅でも修繕・設備更新の履歴が確認できれば、住宅ローンの借換え審査の担保評価の補助情報になり得る。［金］

○担保評価が著しく低い場合の減額・謝絶判断において、住宅履歴情報を個別に確認し、評価額を上乗せして融資判断する、という限定的な救済的活用は考えられる。［金］

○事故情報や災害時の被災情報が蓄積されると事故防止・減災の情報提供サービスが可能となる。これは保険料率への反映よりハードルが低く、早期活用が見込める。［保］

＜活用の課題感＞

○建物の担保評価の観点で、個別具体の履歴情報よりも、スコア・評価額など定量化された形で提供されることが重要。［金］

○仮に保険料率に維持保全状況に係る情報を活用するとしても、活用できる情報に損保会社等がアクセスしやすく、情報の信頼性・最新性が担保されていることが不可欠である。［保］

○データの形式・粒度が事業者ごとに異なると相関分析が難しく、蓄積量が少なければ活用も難しい。［保］

住宅履歴情報の活用事例（スムストックの取組）

国土交通省

◆ 優良ストック住宅推進協議会は、2008年７月に設立

・日本の既存（中古）住宅は築20年で建物価値が「０」となって 流通している状況に対し、**欧米のように、良質な既存住宅は築20年以降も適正な建物価値として評価され、流通される世の中を作りたい**という思いから、高品質・高耐久の住宅を提供している大手住宅メーカーにより設立

・2017年10月に「一般社団法人」に改組、同年12月に「安心R住宅」の登録団体第１号となった。

・現在は、正会員１０社（住宅メーカー）と、準会員（系列の流通会社）、賛助会員（4社）で構成。

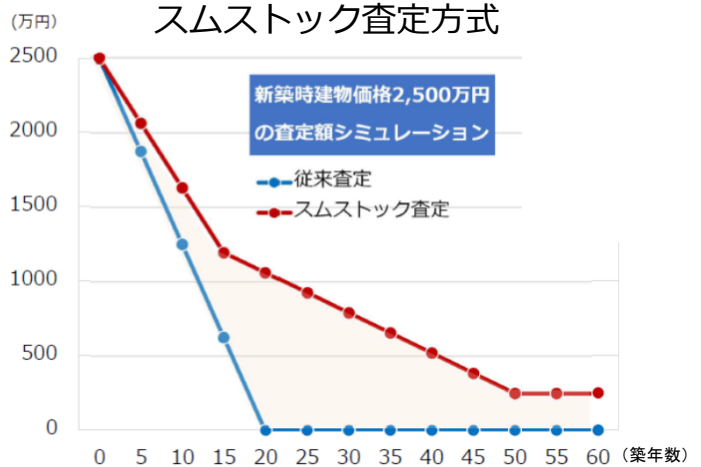
10社：旭化成ホームズ、住友林業、積水化学工業、積水ハウス、大和ハウス工業、トヨタホーム、パナソニックホームズ、ミサワホーム、三井ホーム、ヤマダホームズ

◆ スムストックの要諦

1）「スムストック査定式」

・建物価格を査定するため、独自の査定方式を行っている。具体的には、**「躯体・構造 50年、内装・設備 15年」とし、リフォーム工事や間取り、設備、状況なども細かく評価**、長期に、詳細にお客様に価格が説明できる査定式となっている（特許取得済）。2023年7月から「新査定式」に移行し、これから流通量が増えてくる「長期優良住宅」「ZEH」「V2H」等を加え、時代の先端を行く査定方法となっている。

スムストック査定方式



■算出条件：スケルトン（S）の場合を6割とし（S：I＝6：4）、スケルトン（S）の流通耐用年数を50年（年率1.8%減価）、インフィル（I）の流通年数を15年（年率6.0%減価）で設定。また流通耐用年数20年（残価0）の一般木造と比較した。

2）「３原則・３手法」

・協議会に入会及びスムストックとして販売・流通するには、「3原則・３手法」が絶対条件。

■ ３原則とは

- **住宅履歴データベースの保有**
- **新耐震基準レベルの耐震性能の保持**
- **50年以上のメンテナンスプログラムの保有**

■ ３手法とは

- **スムストック住宅販売士が、査定から販売まで行う**
- **スムストック査定方式で査定する**
- **建物価格と土地価格を分けて表示する**

いつ、だれが建築し、どのようなメンテナンスやリフォームをしてきたか

⇒購入検討者にとっての判断材料
建物価値の評価の基盤

出典：スムストック提供（赤字、赤枠内は国土交通省で記載）

住宅履歴情報の活用可能性（残価設定型住宅ローン）

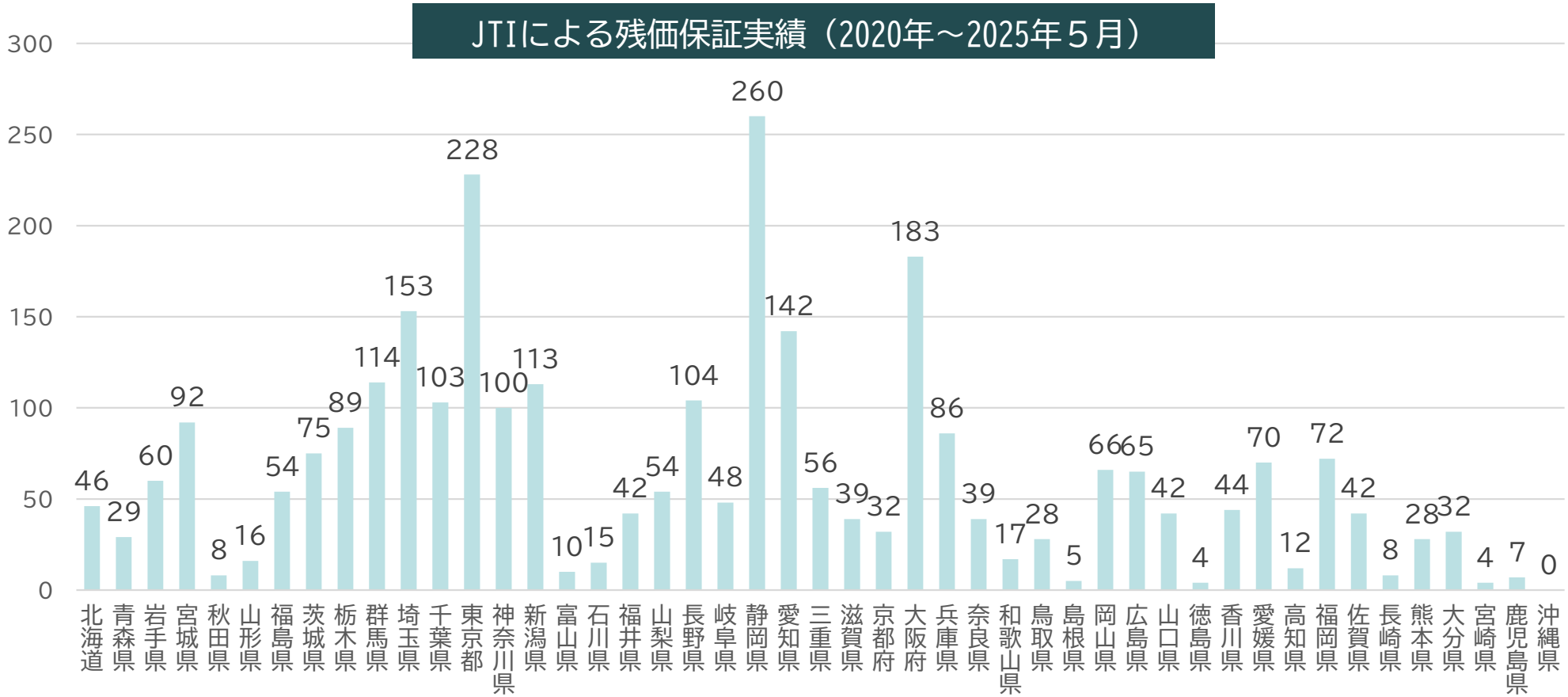
国土交通省

○ 一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）は、長期優良住宅を対象に、住宅事業者の依頼を受けて残価保証の可否を査定して**「残価設定型住宅ローン利用適合証明書」**を発行。幅広い都道府県で実績があり、これまでに**2,936件**。

○ 最大50年間にわたり**維持管理を適正に行うこと**が、残価保証の条件となっている。

※ 当該残価保証は、JTI指定金融機関の残価設定型住宅ローン又は一般的な住宅ローンの将来におけるJTI指定金融機関での残価設定型住宅ローンへの借換えにおいて活用される。

※ 残価設定型住宅ローンとは、退職等で将来収入が減少したときに備え、借入額や条件に基づいて設定される残価設定月以降ならいつでも、① ローン返済が大幅に圧縮された死亡時一括償還型の新型リバースモーゲージに転換させることのできる返済額軽減オプションと、② ローンの残高と同額で土地･建物をJTI又はJTIの指定する法人に買い取らせることができる買取オプションという、2つのオプションが付いたJTIの指定金融機関が提供する住宅ローン



出典：JTI提供データを基に国土交通省作成

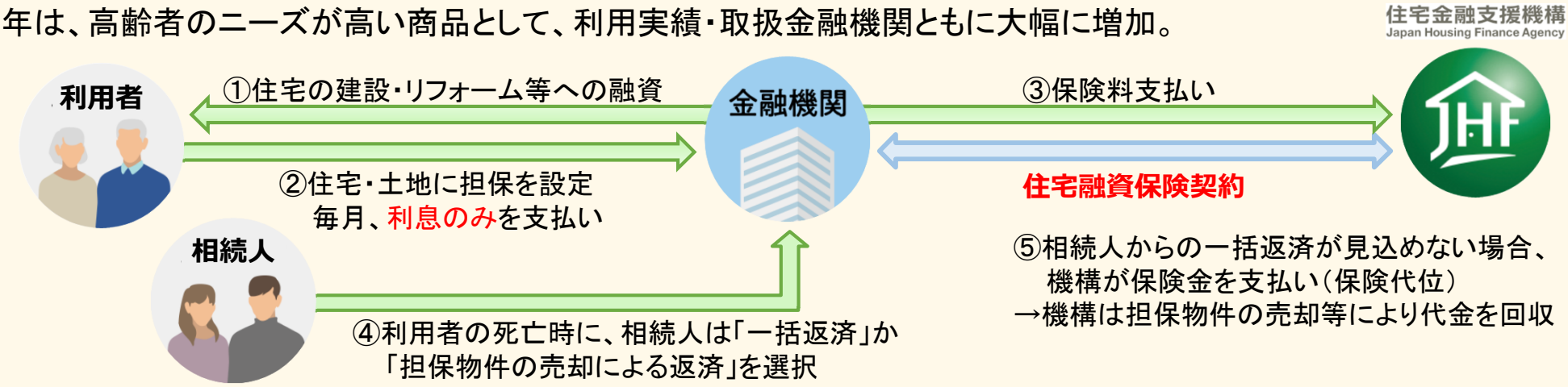
住宅履歴情報の活用可能性(リバースモーゲージ)【リ・バース60】

国土交通省

制度の概要

○ 住宅金融支援機構と提携する民間金融機関において、高齢者を対象とした住宅ローンとして、毎月の支払いは利息のみとし、元金は利用者の死亡時に一括返済(担保物件の売却代金など)する方式の「リ・バース60」を展開。

○ 近年は、高齢者のニーズが高い商品として、利用実績・取扱金融機関ともに大幅に増加。

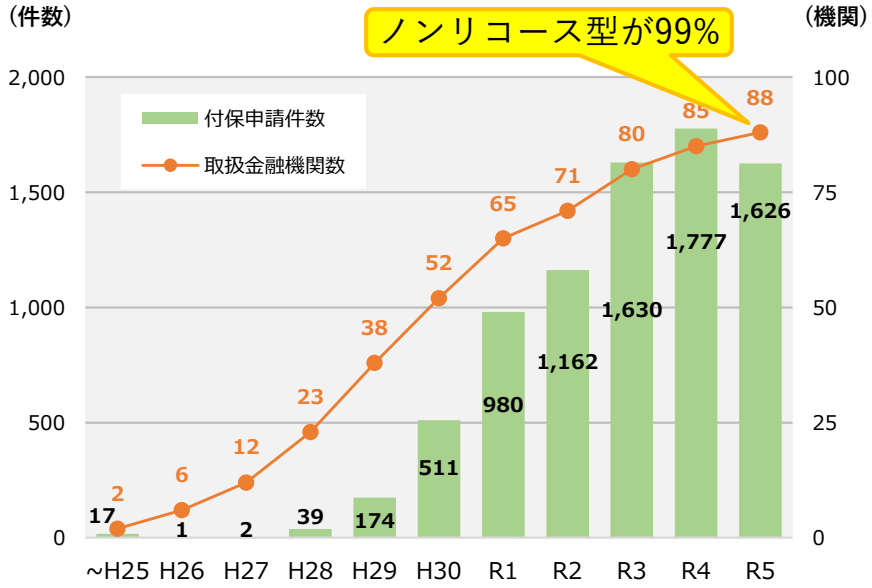


■対象となるローン

対象者	満 60 歳以上※1
資金使途	・自ら居住する住宅の建設・購入資金(H27.4~) ・リフォーム資金(H21.6~) ・サービス付き高齢者向け住宅の入居一時金※2(H23.10~) ・住宅ローンの借換資金(H27.10~) ・親世帯による子ども世帯の住宅取得の支援(H28.4~)
填補率	10 割

※1　融資対象者が満50歳以上満60歳未満の場合、担保掛目の上限は担保評価額の30%以内。
※2　住み替える前の住宅のリフォーム資金も対象とする場合を含む。

■付保申請件数・取扱金融機関数の推移



※証券化支援事業の枠組みにより、【リ・バース60】全期間固定金利タイプを令和7年1月より開始。

住宅履歴情報との連携可能性（不動産ID）

国土交通省

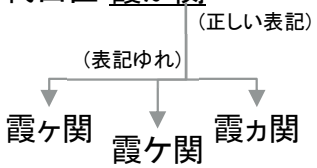
施策の背景・現状

- 不動産は、**一意に識別（特定）することが難しく**、所在地の住所も表記ゆれ等が存在し、**DXや情報連携のボトルネック**となっている。国土交通省としては、**全国の不動産にID（不動産ID）を付与し、不動産を一意に特定できる環境整備を図る**方針。
- 現在は、**2027年度中の試験運用開始（一部先行整備地域）を目指し**て、データ整備の検証やユースケースの検討等を実施しているところ。

不動産を一意に特定することは難しく…

表記のゆれ

例）千代田区 霞が関



住所と地番の混在

登記では、建物・土地とも「地番」で管理
住居表示エリアでは日常は住所を使用

1住所複数建物

1つの住所に100以上の建物がある場合も各地に存在
（「1住所複数建物」は全国約20%、東京都は40%程度
2023年度国土交通省推計）

通称住所

「1住所複数建物」などの地域では識別のために通称住所が流通する場合も

DXや情報連携を進めるために不動産を一意に識別できる環境の整備が必要！

不動産ID

- 不動産毎に付番されるコード
- 位置情報を含み、不動産を一意に特定することが可能
- 番号体系は検討中



（イメージ）

