

第1回不動産ID官民連携協議会

住宅履歴情報の蓄積・活用に向けた取組

令和5年5月30日

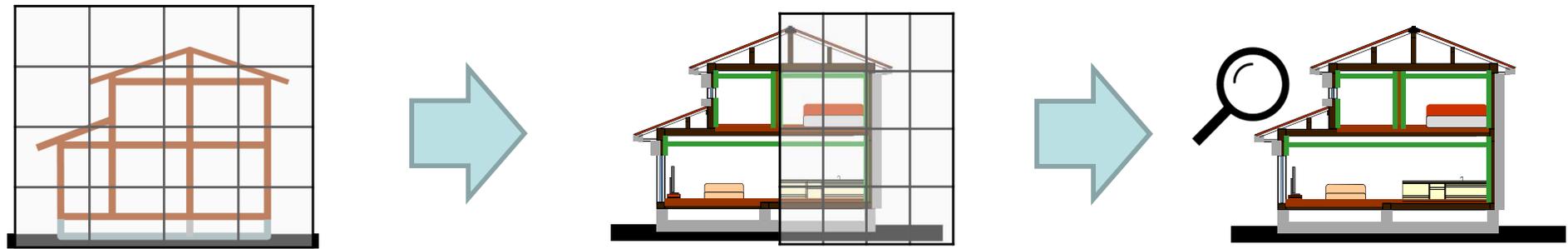
国土交通省 住宅局 参事官(住宅瑕疵担保対策担当)

二俣 芳美

住宅履歴情報について

<住宅履歴情報とは>

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をいい、住宅の新築時や点検、リフォームなど維持管理時の情報を蓄積し、次の維持管理や売買の際にそれらの情報を活用するためのもの



住宅の新築

維持管理
リフォーム

売買時等の
調査・検査

住宅履歴情報

- ・ 確認申請等の各種の許認可書類
- ・ 竣工図面 等

- ・ リフォーム図面
- ・ 建物の診断や点検結果の報告書 等

- ・ 建物状況に関する調査や検査結果の報告書 等

住宅履歴情報の活用イメージ①

<住宅履歴情報の蓄積・活用イメージ(住宅所有者や住宅事業者による活用)>

維持管理・リフォーム段階

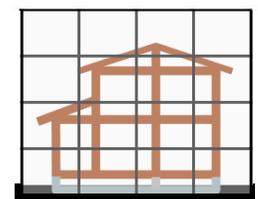
- ・ 定期点検の案内・実施
- ・ リフォーム範囲の検討
- ・ 図面、仕様情報を活用した工事見積 等

調査・検査段階

- ・ 図面、修繕履歴等を活用した正確な調査・検査の実施
- ・ 調査結果を踏まえた適切な修補工事の実施 等

流通段階

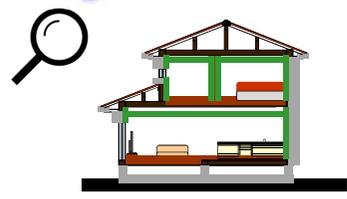
- ・ 不具合の有無等の維持管理履歴があることにより、安心して取引を行うことが可能 等



住宅の新築



維持管理
リフォーム



売買時等の
調査・検査



売買時
重要事項説明

確認申請等の
各種の許認可書類
竣工図面 等

リフォーム図面
建物の診断や
点検結果の報告書
等

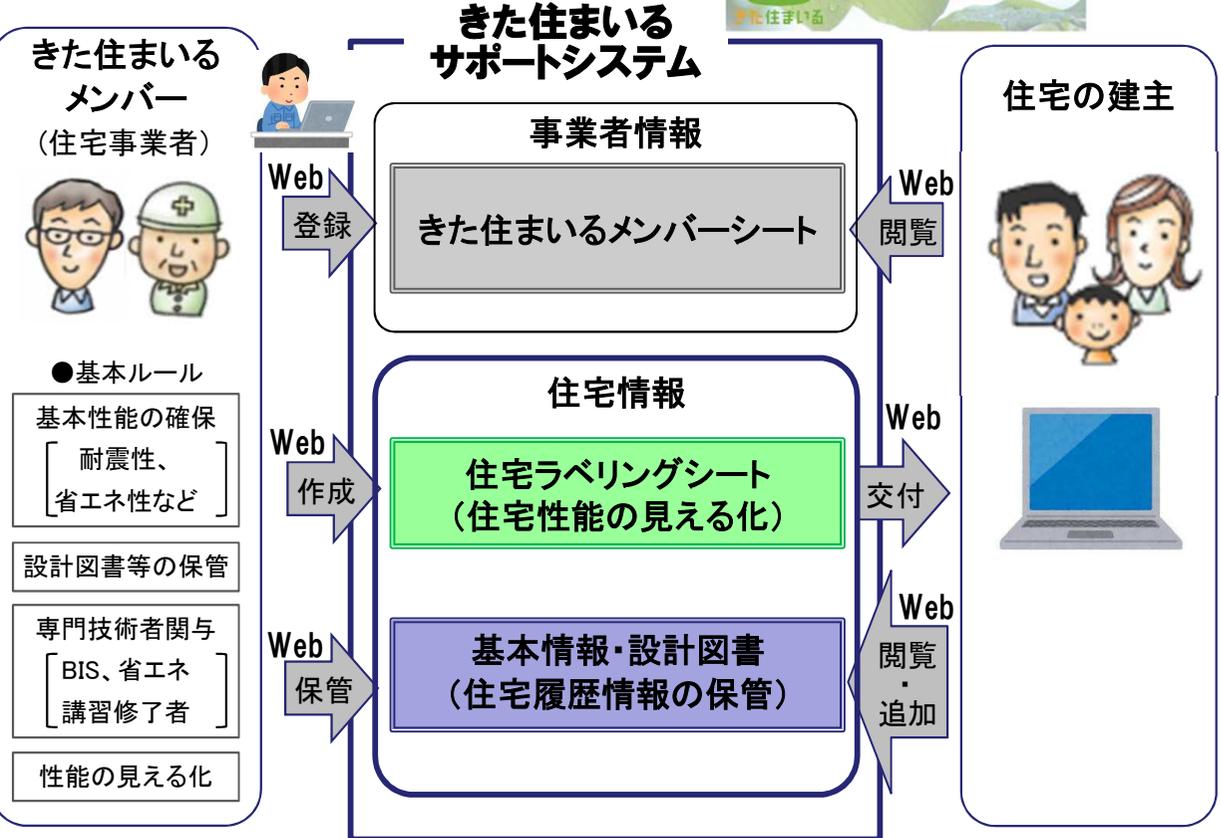
建物状況に関する
調査や検査結果の
報告書 等

次の
所有者へ
引継

住宅履歴情報の活用イメージ②

<住宅履歴情報の蓄積・活用イメージ(施策における活用)>

◆きた住まいるサポートシステム



◆道の住宅施策における活用

『北方型住宅』～北海道の気候風土に根ざした質の高い住宅の推進
 北方型住宅を支える3つのしくみ

①専門技術者の関与 ②住宅性能の見える化 ③住宅履歴情報の保管



◆きた住まいるサポートシステムでできること

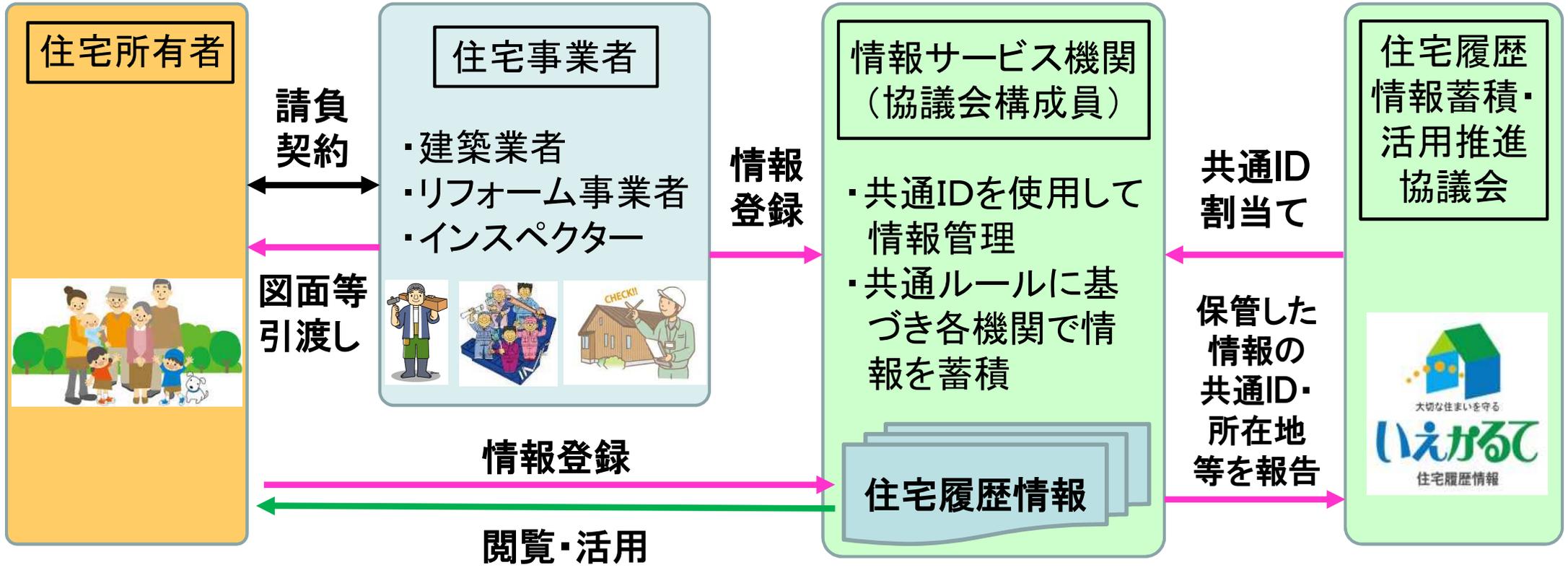
- 1. きた住まいるメンバーの情報を公開**
 - 会社概要、有資格者数、設計・施工実績
 - 技術力（耐震等級、省エネ等級など）
 - ※メンバーシートを作成し公開
- 2. 住宅ラベリングシートの作成・出力**
 - 土地・住宅の概要
 - 設計者・施工者・担当資格者名
 - 住宅性能（耐震、省エネなど）
 - 省エネ性能は等級と数値
 - 気密性能（実測C値）
 - 認定・第三者認証の状況
- 3. 住宅履歴情報の保管**
 - 住宅ラベリングシートの情報
 - 図面、確認済証
 - 認定書、補助申請書類など
 - 施工写真
 - 点検・修繕・改修履歴（図面、写真など）
- 4. 北方型住宅基準への適合状況をチェック**
 - 北方型住宅基準（4つの基本性能）への適合状況を自動で確認



住宅履歴情報を蓄積・活用する取組

<住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会の取組>

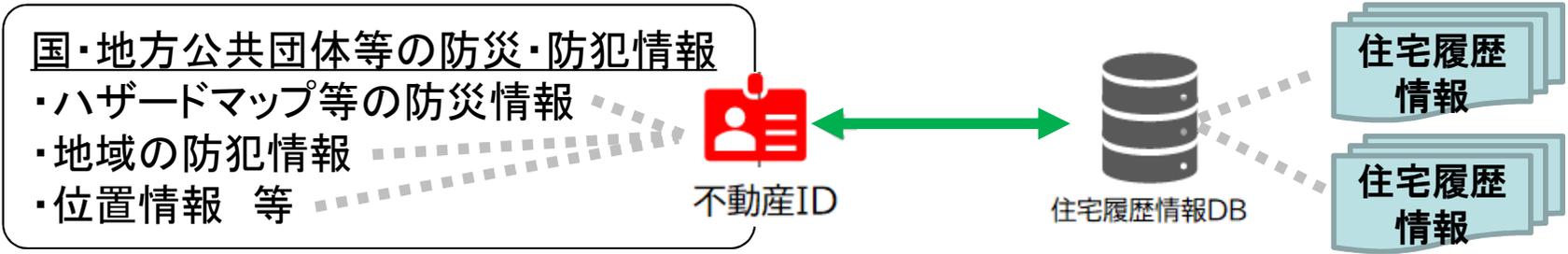
- 住宅所有者が、民間の情報サービス機関等を利用して住宅履歴情報を蓄積・活用
- 情報サービス機関により構成される「住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会」が、住宅ごとに一意なID(共通ID)を付与。共通IDの発行数は累計約15万件(令和5年3月末現在)、情報サービス機関は25機関(令和5年3月末現在)。
- 情報サービス機関は、「住宅履歴情報の蓄積・活用の指針」(共通ルール)に基づき、それぞれ住宅履歴情報を蓄積



住宅履歴情報と不動産IDの連携によるユースケースの例

<住宅履歴情報と災害・防犯情報とが連携した安全・安心な地域づくり>

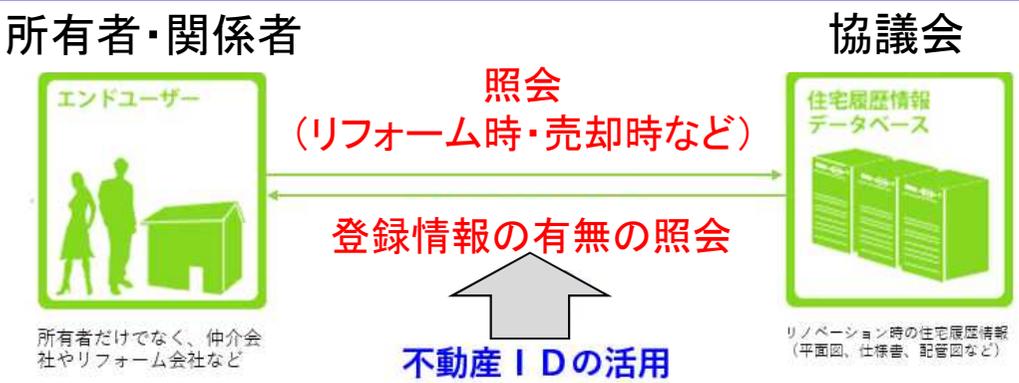
不動産IDを情報連携のキーとして、図面や維持管理等の住宅履歴情報と公的な災害・防犯情報等とが連携することにより、安心して住宅を取引するための情報の集約化や地域の防災力向上を推進するための基礎データとして活用



【不動産IDを情報連携のキーとした、幅広いデータとの関係】

<住宅履歴情報の検索性向上による既存住宅流通への活用>

住宅のリノベーション時に登録する履歴図書情報について、不動産IDを活用し、履歴情報の有無・内容等の検索性を高める仕組みを構築することにより、住宅履歴を不動産価額の市場評価に資するデータとして活用しやすくする環境を整備



活用イメージ

- 1) リノベーション事業者(宅建業者・施工業者)がリノベーション住宅を提供する際に、住宅履歴情報を登録。
- 2) 一般・所有者・関係者などが自由にWEBサイト上で住宅履歴情報の有無を検索、照会できるシステムの開発
- 3) 住宅履歴情報が「有」の場合、登記上の所有者が申請すれば登録された住宅履歴情報の内容を照会、閲覧が可能

住宅履歴情報の蓄積・活用のさらなる促進に向けて

＜住宅履歴情報の活用の方向性＞

良質な住宅ストックの形成（新築・維持管理・リフォーム・流通等の各段階で活用）

新たな住宅関連サービスの提供（不動産IDをキーとした地域の情報等との連携）

住宅施策での活用（既存住宅流通の活性化等）

住宅履歴情報とは（国土交通省ホームページ）

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000001.html

住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会

<https://www.iekarute.or.jp/>

