

住宅履歴情報の機能向上による既存住宅市場の活性化と安全な住宅・住生活の形成

一般社団法人住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会

取組概要

<課題認識と事業目的>

良質な住宅ストックの資産価値が適正に評価され、維持管理やリフォームの実施にインセンティブが働く既存住宅流通・リフォーム市場の実現に向けては、売り手と買い手との情報の非対称性の解消につながる住宅履歴情報の普及が不可欠であるが、住宅履歴情報に対して消費者、事業者の認知や理解が進んでおらず、広く普及するには至っていない。他方、年初の能登半島地震を契機に、自然災害に対する国民の不安と関心が高まっているが、本補助事業ではこうした国民の不安や関心に応える仕組みを開発することにより、住宅履歴情報の需要を喚起すると同時に、住宅履歴情報を取扱う事業者を増やし、住宅履歴情報の普及を促進することを目的とする。また、その結果として、良質な既存住宅ストック市場の形成と、住宅・住宅地のレジリエンス機能の向上を目指す。

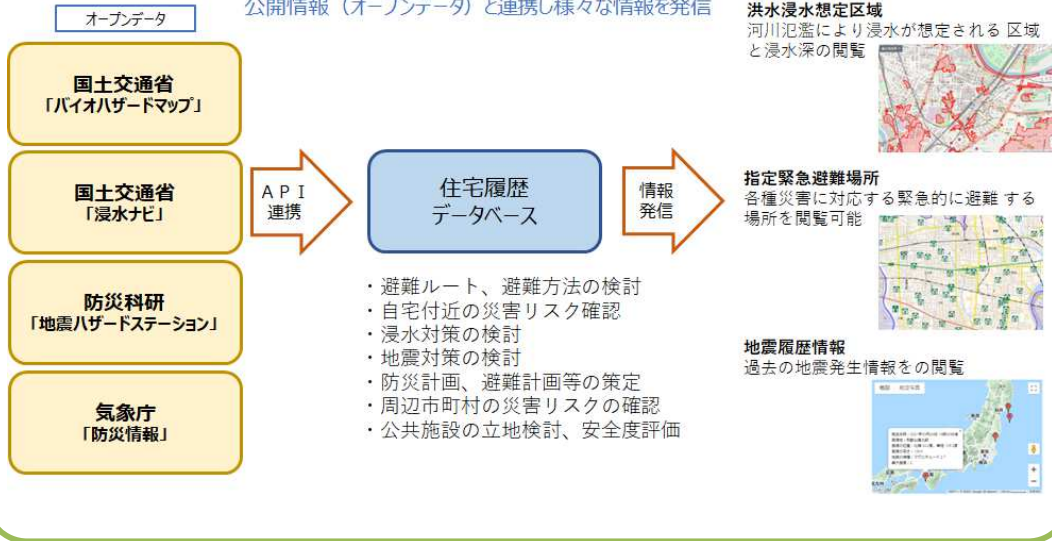
<開発する仕組みの概要>

開発する仕組みでは、①住宅履歴情報データベース（以下、住宅履歴情報DB）の住所情報と、国土交通省や国土地理院の公開情報（バイオハザードマップや浸水ナビ等）とをシステム連携して、専用アプリまたはLINE等から居住地域の洪水、土砂災害、地震等の災害リスクや防災に関する情報を入手できるようにする。②既存住宅市場への住宅履歴情報の普及を目指して、定期点検や維持保全計画の管理機能を住宅履歴情報DBに実装する。③リフォーム事業者、宅建業者、その他既存住宅市場へのチャネルを有する事業者の参画を促進するため、体制を整備し、周知にかかる施策を策定、実施する。

仕組みの全体像

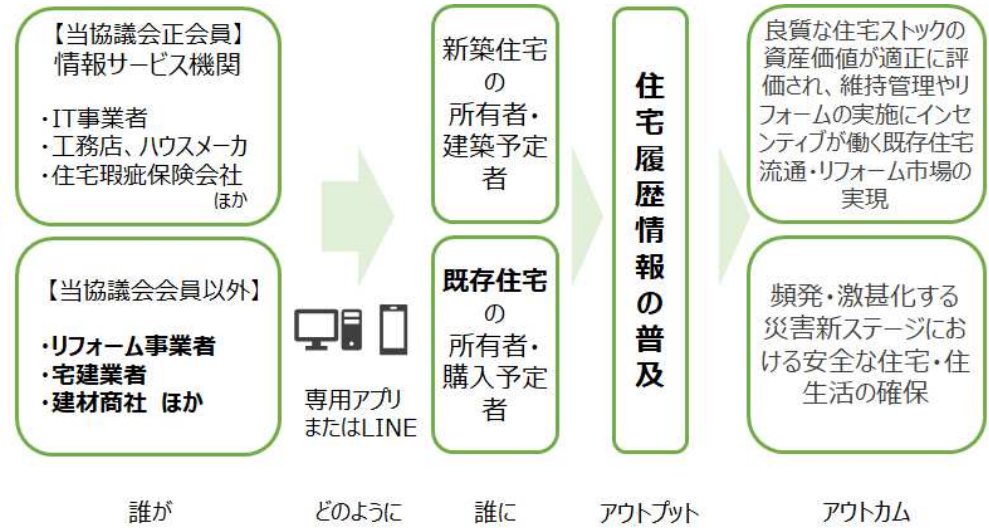
<新たな仕組みの開発>

住宅履歴情報の付加価値向上のため、公開情報（オープンデータ）と連携し様々な情報を発信



<既存住宅市場参入に向けた新チャネルの構築>

<成果・効果>



住宅履歴情報の機能向上による既存住宅市場の活性化と安全な住宅・住生活の形成

一般社団法人住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会

取組の詳細①

<現状の課題認識>

- ・良質な住宅ストックの資産価値が適正に評価され、維持管理やリフォームの実施にインセンティブが働く既存住宅流通・リフォーム市場の実現には住宅履歴情報の整備が不可欠である。当協議会でも、中期事業計画において、既存住宅市場への住宅履歴情報の普及を掲げているが、足元では、住宅所有者や建築・購入予定者（以下、住宅所有者等）、建築事業者、宅建業者の住宅履歴情報に対する認知や理解が進んでおらず、広く普及するには至っていない。
- ・近年、自然災害が頻発化、激甚化しているが、わが国は世界でも災害の割合が高く、マグニチュード6.0以上の地震の回数は全世界の18.5%、災害で亡くなる方は同1.5%に達する（（一財）国土技術研究センター）。洪水、土砂災害、地震、津波等の災害リスクや防災に関する情報を広く周知し、耐震・耐火改修など住宅に関する適切な防災対策を啓発、促進することは、国民の生命・財産を守る上で重要な課題である。

<課題を踏まえた事業の目的>

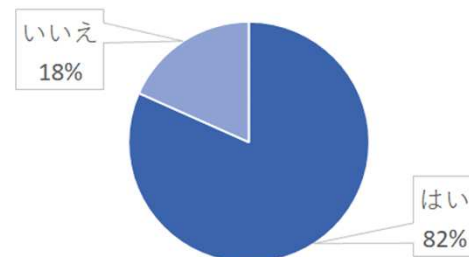
・住宅履歴情報の需要を喚起し、普及を促進すること

令和6年能登半島地震を契機に、自然災害に対する国民の不安と関心が高まっているが、当協議会が昨年秋に実施した、住宅履歴情報を保有する住宅所有者に対するアンケート調査では、能登半島地震前にもかかわらず、実に82%が「住宅履歴情報を介して防災情報が得られるとよい」と回答した（下左図）。こうしたニーズに応えることによって、多くの住宅所有者等に住宅履歴情報の有用性を認識いただき、需要喚起と普及促進につなげることを目的とする。また、リフォーム事業者や宅建業者においても、顧客への災害リスク情報の提供は、顧客ニーズに合致していることに加えて、耐震改修等の需要の喚起や競合との差別化につながることから、これまで当協議会とは接点がなかった、既存住宅市場の事業者が新たに住宅履歴情報を取扱う動機となる。

・住宅・住宅地のレジリエンス機能を向上させること

開発する仕組みを通じて、地域の災害リスクや防災に関する情報を対象地域の住民に的確に提供できるようにすることで、行政サービスの向上や行政コストの削減に寄与することを副次的な目的とする。さらに、災害時には、クラウド上に保管した住宅の構造や維持保全に関するデータを、行政が行う被災者支援や災害復興事業に提供することも視野に入れ、仕組みを検討する（下右図）。

Q. あなたが住宅履歴情報を蓄積しているシステムを通じて、タイムリーに地域の防災・防犯情報を入手することができれば、よいと思いますか（Y/N）



【開発する仕組みの期待効果】

	1. 災害リスクや防災の情報	2. 住宅に関する情報
現状の問題点	・行政機関や事業者ごとに散在しているため、必要な情報が必要な人に届きにくい	・災害により住宅が滅失・毀損すると、使えなくなってしまう
開発する仕組みの効果	・住宅履歴情報を介して、必要な情報を一元化して入手(提供)できる	・クラウド上に保存されているので、住宅が滅失しても利用できる ・行政等の被災者支援、災害復興にも利用できる

住宅履歴情報の機能向上による既存住宅市場の活性化と安全な住宅・住生活の形成

一般社団法人住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会

取組の詳細②

<取組の詳細>

<p>仕組みの仕様</p>	<p>1. 住宅履歴情報の提供価値の向上 ①洪水、土砂災害、地震、津波等の災害リスクや防災に関する情報の提供機能 ・住宅履歴情報の住所情報に基づき居住地域の災害リスク情報等を提供 ・国土交通省等のオープンデータを活用 ②定期点検・維持保全計画の管理機能 ・維持保全計画を自動作成 ・定期点検等のプッシュ通知 ③災害への耐性強化（災害時の住宅履歴情報の可用性の向上） 当協議会がクラウド上でデータを保管（バックアップ）することにより、会員のデータベースが被災したときも、住宅所有者は引き続き、住宅履歴情報を利用できる。行政が行う被災者支援や災害復興事業へのデータ提供も検討する。 2. 多様な事業者の参画を促進する施策（会員制度の改定 ほか）</p>
<p>対象顧客</p>	<p>住宅所有者等（住宅所有者、住宅の建築・購入予定者） ※特に既存住宅市場の拡大に注力する</p>
<p>顧客ニーズ</p>	<p>「住宅履歴情報を経由して、地域の災害リスクや防災に関する情報を入手したい」 なお、前述のアンケート調査では被災地域（東北等）と震災リスクの高い地域（首都圏、東南海等）の住宅所有者のニーズが高かった</p>
<p>販売チャネル</p>	<p>既存会員：情報サービス機関（IT事業者、履歴事業者、工務店、ハウスメーカーほか）。新築住宅市場が中心 既存会員以外：リフォーム事業者、宅建業者、建材商社など既存住宅市場へのチャネルを有する事業者</p>
<p>販売時期</p>	<p>令和7年3月 発売後も顧客や会員の要望や意見に基づいて、継続的に仕組みを刷新する</p>
<p>価格</p>	<p>住宅履歴情報の保管料は会員ごとに設定している。（例）33,000円/10年間保管 ※当協議会の正会員会費は20万円/年間。多様な事業者の受入れに向け、住宅履歴情報DBの開発に合わせて新たな会員種別（会費）を検討する</p>

取組の詳細③

<住宅の維持保全・性能の向上>

災害リスク情報に基づく耐震改修など住宅性能の向上への動機付けに加えて、住宅履歴情報DBに下記の機能を付加し、定期点検および維持保全計画の管理機能を強化する。

- ①竣工日から自動的に定期点検プランを生成
- ②既存住宅の管理機能を付加（点検日が近づくトプッシュ通知する機能も検討する）



維持保全計画管理機能のイメージ

定期点検状況一覧

物件コード	棟名	住所	引渡日	築年数	6ヶ月	1年	2年	5年	10年	15年
サンプルA棟部	千代田区豊町1-8-2	2016/06/20	7年9ヶ月	点検済	点検済	点検済	点検済	点検済	(予定日)	(予定日)
サンプルB棟部	千代田区豊町1-8-2	2016/04/18	7年11ヶ月	点検済	点検済	点検済	点検済	点検済	2026/04/18	2031/04/18
サンプルC棟部	千代田区豊町1-8-2	2016/07/15	7年8ヶ月	点検済	点検済	点検済	点検済	点検済	2026/07/15	2031/07/15

物件コード	棟名	住所	引渡日	築年数	点検状況	点検日	点検完了日
SAMPLE000A	サンプルA棟部 新築工事	東京都千代田区豊町1-8-2	2024/04/10	0年0ヶ月	未点検		
			6ヶ月		未点検		

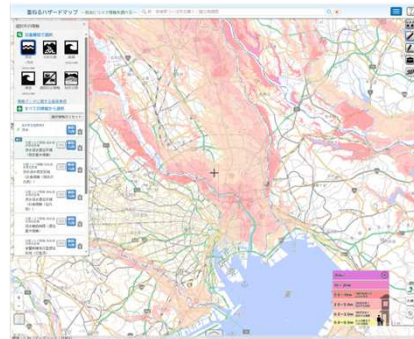
定期点検管理画面のイメージ

<住宅の資産価値の適正評価>

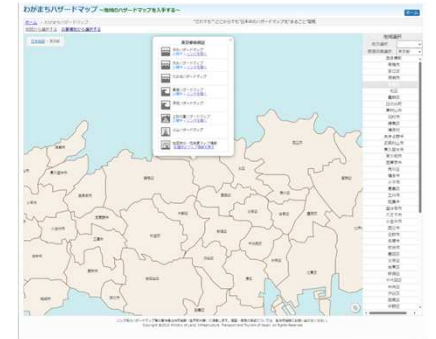
住宅履歴情報は、住宅の資産価値を適正に評価する上で有用なエビデンスになる。開発する仕組みでは、以下の通り住宅品質の透明性を高めることから、住宅そのものの良質性のみによる評価に比べて、売り手と買い手との情報の非対称性が大幅に減少し、既存住宅流通市場の活性化を促進する効果が見込める。

- ・洪水、土砂災害、地震、津波など住宅を取り巻く災害リスク（下図参照）や、耐震改修など防災対策の適切性が可視化できるようになる。
- ・上記の維持保全計画の管理機能により、住宅の維持管理の状態が可視化できるようになる。

【提供する災害リスク情報の例】
 重ねるハザードマップ「国土交通省・国土地理院」
<https://disaportal.gsi.go.jp/maps/>



【提供する災害リスク情報の例】
 わがまちハザードマップ「国土交通省・国土地理院」
<https://disaportal.gsi.go.jp/hazardmap/>



住宅履歴情報の機能向上による既存住宅市場の活性化と安全な住宅・住生活の形成

一般社団法人住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会

取組の詳細④

<流通商品・金融開発>

住宅履歴情報の保存は、「フラット35リノベ」（住宅金融支援機構）の金利優遇の要件（中古住宅の維持保全に係る措置。下図参照）に該当している。開発する仕組みでは、住宅履歴情報DBに「維持保全計画を作成」の要件も満たす機能を組み込むことで、中古住宅の維持保全に係る措置をさらに充実させ、良質な既存住宅ストックの形成を促進する。

●フラット35リノベ 金利下げメニュー

	金利下げ期間	金利下げ幅	要件
金利Aプラン	当初5年間	年▲1.0%	・リフォーム工事費の要件 ・住宅の要件
金利Bプラン	当初5年間	年▲0.5%	・中古住宅の維持保全に係る措置

●中古住宅の維持保全に係る措置

	(1) インспекションの実施
	(2) 瑕疵保険の付保等
○	(3) 住宅履歴情報の保存
○	(4) 維持保全計画の作成

<既存の商品・サービスとの差別化>

既存住宅市場への普及にあたり、最もクリティカルな課題は、住宅履歴情報に対する住宅所有者等のニーズを顕在化させることである。開発する仕組みでは、前述のアンケート結果等も踏まえ、下図の通り、従来の仕組みにはなかった機能を住宅履歴情報DBに実装することによって、住宅履歴情報の提供価値を明確にして、住宅所有者等のニーズを喚起する。既存住宅市場においても、住宅所有者等のニーズが顕在化することによって、必然的に、住宅履歴情報を取扱う事業者が増加する。

	従来の仕組み	新しい仕組み
機能	住宅履歴情報のデジタル化と保管	①災害リスク情報、防災に関する情報の提供 ②定期点検・維持保全計画の作成、通知
用途	点検・維持管理、改修、売買、相続	①防災対策。被災者支援、災害復興 ②維持保全計画の確実な実行



住宅履歴情報の提供価値
①住まいの安心、安全の確保
②適切な維持管理による、住宅の資産価値の維持向上

住宅履歴情報の機能向上による既存住宅市場の活性化と安全な住宅・住生活の形成

一般社団法人住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会

取組の詳細⑤

<定量的な効果（見込み）>

当協議会では、住宅履歴情報に、住宅を一意に特定する「共通ID」を付しており、サービス名称を「いえかるて」としている。2022年3月現在の共通IDの累計発行件数は約15万件である。2023年度からの中期事業計画では、計画終了時（2028年3月）の共通IDの累計発行件数を50万件超と設定した上で、2028年4月以降は、新築住宅で年間5万件、既存住宅で同30万件のペースで共通IDを発行する計画を策定している。

<市場への普及等の見込み>

仕組みの対象地域	全国。開発する仕組みを活用して、消費者への「いえかるて」の認知向上と啓発・動機付けを行う
仕組みを取り扱う事業者数	正会員39社（情報サービス機関。令和6年3月現在）。開発する仕組みを用いて、蓄積する住宅履歴情報の質的・量的な拡大を図る 開発する仕組みを用いて、新たに住宅履歴情報を取扱う宅建業者、リフォーム事業者を開拓する。事業者へのアプローチは業界団体や専門商社等と連携して効率的に行う。必要に応じて、会員制度を見直す
協議会の実施体制	本補助事業は、中期事業計画の一環として全会員参画で実施する。総務部会、情報蓄積活用部会、普及・広報部会が事業を推進し、中期事業計画推進委員会が統括する
現在のマーケット状況を踏まえた戦略	現在は新築時の住宅履歴情報が中心だが、市場規模やトレンドを踏まえ、今後は既存住宅市場への展開を強化する
補助事業終了後の取り組み	顧客、会員等の要望や意見に基づいて継続的に仕組みを刷新し、住宅履歴情報の新たな需要を創出していく
普及拡大の展望	既存住宅流通の基盤になることに加えて、災害時には、行政の被災者支援や災害復興事業でも利用が可能な公的なデータベースとして、すべての住宅への普及を目指す

<事業計画と実現可能性>

事業内容	2024年									2025年	主な施策
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月		
計画策定、進捗管理、情報共有	(仕組みの開発)		⇒	⇒	⇒	(体制整備・周知)		⇒	⇒	会議等の実施	
システム開発	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	新機能の仕様決定・開発・テスト	
開発する仕組みの普及に向けた体制強化	(試行・検証)		⇒	⇒	⇒	(展開)	⇒	⇒	⇒	既存会員の活性化、会員制度の検討	

（事業の遅延が発生しない工夫）事業全体の進捗管理は、中期事業計画推進委員会が主体となり、個々のプロジェクトマネジメントは外部コンサルタントの支援を得て実施する。システム開発については、住宅履歴情報DBの開発事業者が企画段階から参画し、担当部会と一体となって開発を進める。