

# 住宅履歴、性能向上の付加価値を評価する仕組みづくり

## 取組概要

※当事業は、2024年7月から2025年12月末と複数年度に渡るものとして計画しています

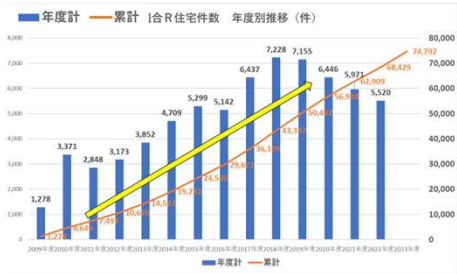
### <課題認識と事業目的>

適合R住宅（累計7,4792件）

安心R住宅（累計5,910件）

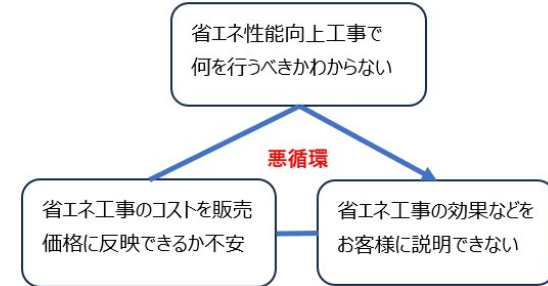
適合R住宅、安心R住宅ともに順調に推移している。  
しかしながら、次の課題があり改善する必要がある

省エネ性能向上などが適切評価され  
るとは言い切れない



住宅履歴情報について

現状 (課題)	あるべき姿
登録図書等のルールが不明確	登録ルールを明確化する
登録履歴が更新されない	更新されるような仕組み作りが必要
登録履歴の利用が進まない	登録履歴が利用される
重要な履歴が評価されない	重要な履歴が評価される



### <開発する仕組みの概要>

- ①住宅履歴情報が更に活用されるよう、登録内容の再整理、登録しやすい、わかりやすい、評価につながるという観点で改善を行う。
- ②推進を行う省エネ性能向上について、特にわかりやすく見える化を行う。
- ③改善された住宅履歴及び性能向上された住宅の評価が適切に行われるよう不動産評価システムを構築する（付加価値部分をメインとする）。また、試行的にHPCやAIを駆使したものとの検証を行う。

## 仕組みの全体像

### 住宅履歴の活用

- ① わかりやすい住宅履歴  
住宅性能・設備・工事時期がわかる
- ② 更新しやすい住宅履歴  
変更登録がしやすい
- ③ 使いやすい住宅履歴  
登録の有無がわかりやすい  
売買時に活用される

### 活用メリットの周知

「住宅履歴の活用」のメリットについて利用想定される相手に継続的に発信する。

- ① 不動産仲介事業者
- ② 設備・点検、リフォーム業者
- ③ 所有者等
- ④ その他 関係事業者

### 適正な評価

評価モデルの構築  
～住宅履歴に基づく適切な評価

- ① 重要な項目の抽出（仮説）
- ② コスト、実勢価格の検証
- ③ 不動産評価システムの策定（試行）

## 取組の詳細①

## &lt;現状の課題認識&gt;

住宅履歴の推進に関して、当協議会は「適合R住宅」（独自）と「安心R住宅」を進め、安心できるリノベーションのブランド化を推進



- ◎ 買取再販等の販売時点においては、登録件数が継続して増えている。 ➡ 住宅履歴情報は販売時の安心に貢献
- × 上記制度利用の際、住宅履歴の備え付は必須ですが、その後の維持管理、転売等の際の住宅履歴の更新や活用事例は少ない
- × 省エネ性能などの性能向上リノベーションを行っても当コストを販売価格に反映しづらい。
- × 住宅履歴が登録されているかの有無について、検索できる者が限られており、知る機会が限定的
- × 維持管理・設備更新、再リフォーム、省エネなどの性能向上、転売の際の不動産会社にとって活用イメージが理解されていない
- × 住宅履歴を整備・更新するメリットが住宅所有者に伝わらない。売却された住宅の購入者が住宅ローンの金利や評価額で有利になるなどのインセンティブがフラット35やごく一部の金融機関に留まる

## &lt;課題を踏まえた事業の目的&gt;

良質な住宅ストックが適切に評価される環境を整備すること。

- ① 住宅履歴情報の登録と更新がなされることを促す。
- ② 住宅履歴がどのような場合に活用できるか、どのようなことができるのか、利用想定者に周知する。  
(特に売却時の販売を行う不動産会社には有用なはずであるが、活用されていない。)
- ③ 住宅の価値（評価）向上に資するなどのモデル案、成功事例を周知することで適切な維持管理を促す。
- ④ 省エネルギーなど性能向上リノベーションの効果説明ツールの開発と併せて、価格に反映できる不動産評価システムを構築する  
(付加価値分を想定)

## 取組の詳細②

### <取組の詳細>

#### 仕組 みの仕 様

- 住宅履歴の更新の促進
- 住宅履歴の活用
- 省エネ性能向上の説明ツール作成・周知と実証
- 住宅履歴、安心R、適合Rの価格反映モデル
- 省エネ性能向上工事の価格反映モデル

- 更新することにより物件への価格反映もしくは売却がスムーズになるインセンティブを周知する※
- 設備更新、改修、売却時の不動産事業者やインスペクションの際に関係事業者等が活用できる機会を増やすため、住宅履歴登録の有無がより検索しやすいようシステム改修と周知を行う※
- 工事内容、快適性や目安光熱費削減などの効果を説明できるような標準ツールを協議会もしくは協議会が認めたサポート機関が作成支援する。➔省エネ性能向上工事の具体事例に基づくコスト、販売価格への寄与、購入者の理解・評価について実証実験※実施
- 住宅履歴が整備されていること、安心R住宅・適合R住宅に登録されていることが、販売価格に反映できるものか、整理の上、販売価格設定モデルに反映を検討
- 省エネ性能向上工事を行うリノベーションにおいて価格反映モデルを構築、実証実験※実施
  - ※ 周知：協議会HPの改修、メルマガ（継続配信）、事業者とのネットワークを持つ機関に協力依頼
  - ※ 実証実験：事例において、省エネ性能工事の施工、不動産鑑定調査、当初・成約価格を調査し差異等を分析する（2カ年で50例程度実施）



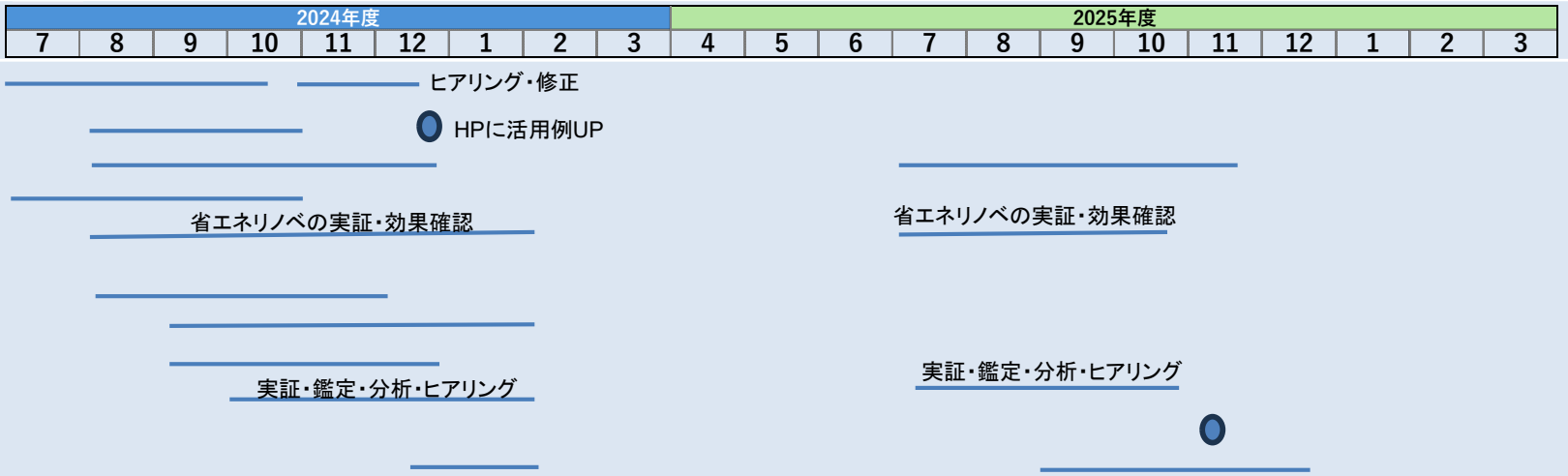
#### 対象 顧客と ニーズ

- 住宅購入希望者、住宅所有者、居住者等
- リノベーション買取再販事業者
- 維持管理、設備更新、リフォーム、インスペクション、転売時の不動産会社等

- 新築に比べ住宅の基本性能の情報に乏しい既存住宅において、検査、図面、省エネ評価等に裏打ちされた確かな情報取得の機会を得て、安心や住宅の選定の参考にしたい。
- 住宅履歴整備、安心R住宅、適合R住宅や省エネ性能向上（R1エコ登録住宅）について、販売価格を構成するモデルを知りたい（基本性能の確保、向上について価格に反映したものがどのように市場で評価されるのか不安。どのようにお客様に省エネ性能向上の効果を説明するかとセットに考える）
- 住宅履歴情報として登録しているかわかり辛く、利用機会がほとんどない。住宅所有者でなくても住宅履歴が登録されているかどうか分かるよう、検索性を高めてほしい。➔住宅登録がなされていれば、現住宅所有者を通じて住宅履歴情報を参考に業務に就きたい

#### スケ ジュール

- 【住宅履歴活用委員会】**
  - 住宅履歴情報の再整理
  - R1エコの情報登録の整理
  - 住宅履歴の活用イメージ整理
  - 検索性改善、活用状況調査
  - R1エコ エンド向け説明ツール**
  - 省エネ性能向上実証実験**
- 【性能向上価値検討会】**
  - 事例データの収集・整理
  - 住宅履歴・省エネ価値の検討
  - 付加価値評価モデルVer1策定
  - Ver1モデルの実証、検証、修正
  - Ver2モデル完成、発表
  - HPC、AI活用の可能性検討



## 取組の詳細②（補足）

## ＜取組の詳細＞

① 住宅履歴情報が登録され、活用できることが、誰でもわかるように、検索性を高め、登録の有無については誰でもが検索できるようにする

## 規定の整備

・住宅履歴の所有者は、住宅の所有者であることを明文化する。従来はID、PWを知り得ているかが重要であった  
→ 新規登録の際、同意の取付けを行う（2024年7月の予定）

## 検索システムの拡充

住宅履歴がなされた物件に関して、誰もがサイト上で検索でき、登録の有無（活用できるデータが登録されているか）がわかる環境を整備する。

なお、初期の検索システム経費は、2023年度「不動産IDにを利用したモデル事業の補助金」において、対応済み

## 周知

・HP、セミナー、メルマガ等により、住宅履歴を活用したいであろう事業者へ情報提供を行う

② 住宅履歴がどのような場合に活用できるか、どのようなことができるのか、利用想定者に届ける必要がある。  
特に売却時の不動産会社には有用なはずであるが、知られていないため活用事例は少ない

## 想定利用事業者へヒアリング

・「維持管理会社・設備会社」、「リフォーム事業者」、「転売時の不動産会社」、「省エネなどの性能の現状を知りたい」「インスペクションの際」などの住宅履歴の有益性に、どのように役立ったのかヒアリングを進め活用した好事例を蓄積する。

## 住宅履歴の活用事例の情報発信

活用事例について、波及すべき好事例について、協議会HP、メルマガ等で継続的に発信を行い、また、想定利用事業者へ確実に届けられるよう周知活動を取組む。

## 取組の詳細③

&lt;住宅の維持保全・性能の向上&gt;

適合R（R1工を含む）、安心R登録を推進する。

適切に評価される取組

重要な履歴、省エネ性能の効果  
説明を販売活動に活かす

適合R住宅

推進



安心R住宅

重要な住宅履歴をしっかりと  
登録させ、更新がなされる  
仕組みを「取り組む」購入予定者、所有者への確に説明  
・理解を得るように取り組む  
・わかりやすい説明ツールが必要

一連のフローを統一規格とし、各住宅タイプ別に基準を設定



良質性や適切な維持管理状況がわかる住宅履歴情報が蓄積され、その付加価値が販売価格や評価にしっかりと反映されるモデルを構築する。

事業者の販売価格、工事費に付加価値を適切に反映し、金融機関の融資の優遇（金利、事務手数料、担保評価）のメリットを引き出す。良質住宅ストック、適切な維持管理と履歴のためのインセンティブとなる

&lt;住宅の資産価値の適正評価&gt;

評価モデルの構築

～住宅履歴に基づく適切な評価

- ① 重要な項目の抽出（仮説）：住宅履歴の項目のうち、価格に反映されるべき重要項目を選定し、必須事項とする。
- ② コスト、実勢価格の検証：上記（①）、省エネ性能向上などに必要なコストとそれを実勢価格が反映したか分析する
- ③ 不動産評価システムの策定（試行）：HPC、AIを活用した評価システムに構築が可能なのか、実証を行う

# 住宅履歴の活用拡充、性能向上を踏まえた適切なリノベーション価値評価システムの構築

## リノベーション協議会

### 取組の詳細④

#### <流通商品・金融開発>

流通商品：  
の特性

- ・良質性の見える化（省エネ性能、耐震性確保の有無等）
- ・重要な住宅履歴が登録され、更新され、利用・検索できる環境を構築
- ・住宅履歴情報を維持管理・改修・売却の際に関係者が住宅所有者を通じて利用しやすい



付加価値が適切に価格設定に反映でき、評価できる。

➡そのために  
付加価値の見えるか、発注者・購入者の納得性、更なる流通段階でも評価されるための仕組みがセットされるモデル

評価される住宅履歴システムとして、次の観点での再整理を行う

- ・住宅所有者：わかりやすい、更新へのインセンティブを持つ
- ・維持管理・リフォーム業者：とってわかりやすい、利用しやすい、必要な情報
- ・売却時の不動産会社にとってわかりやすい、活用しやすい
- ・売却時の購入希望者にとって、わかりやすい
- ・金融機関の担保評価、融資手続きなどが進めやすい、わかりやすい
- ・AI等の分析・評価がなされやすい

#### <既存の商品・サービスとの差別化>

様々な関係者が利用しやすい、わかりやすい、良質住宅ストックが確保・維持されやすい「住宅履歴」（住宅履歴内容の差別化）

付加価値として、

- ・社会として求められる「省エネ性能向上工事」などの**評価が登録され、お客様に性能・効果がわかる説明ツールが登録されている**
- ・耐震性確保等が確認できるよう、建築確認済証検査済書のほか、インスペクションの評価書などが登録されている

モデルの構築については、リノベーション事業者（不動産、建設、リフォーム）の他、金融・不動産の学識者、仲介不動産会社、不動産鑑定事務所、金融機関、瑕疵保険責任法人などで構成される委員会で十分に検討されたものとして公表、ブランディング化

住宅履歴の活用拡充、性能向上を踏まえた適切なリノベーション価値評価システムの構築  
リノベーション協議会

## 取組の詳細⑤

<定量的な効果（見込み）>

適合R住宅 6,000件／年（累計 75,000戸）

安心R住宅 1,000件／年（累計 6,000戸）

確かな登録実績と大量のデータに基づく検討の確からしさ  
正会員数600社の協力

現状でも上記件数の適切な履歴情報が登録され、価額検証できることで、適切な価格が設定が普及する  
➡ 良質住宅ストック形成が進む。

<市場への普及等の見込み>

協議会として周知・発信を強化していく ➡ 住宅履歴を残す、かつ自体が改善されていく（3つの観点）、適切な価格の浸透

会員総数 600社（正会員） 適合R6,000件／年、安心R住宅1,000件／年

協議会以外の関係会社へも情報発信（成果のセミナー等への参加を会員外にも呼び掛ける）

補助事業に関わらず取り組む

<事業計画と実現可能性>

既存の仕組みの改善をベースとしている、金融・不動産の学識者を座長に委員会の活用、関係各社の協力  
➡ 適切な実行可能な体制を組織化する。

# 住宅履歴の活用拡充、性能向上を踏まえた適切なリノベーション価値評価システムの構築

## リノベーション協議会

### (参考) 取組の実施体制

#### <現状の課題認識>

当協議会は、リノベーション住宅に対して安心R住宅、独自基準による適合R住宅として住宅履歴情報と共に登録制度を進めています。しかしながら、住宅履歴は当初の「登録」で留まるケースが多く、その後の維持管理、改修、転売等の段階での履歴の更新や活用に至るケースは少ない状況であり、より利用しやすい環境整備が必要となります（周知＋システム改善⇒評価につなげる必要がある）

具体的には、住宅履歴の認知不足、活用メリットが理解されていない、そもそも住宅履歴登録の有無が分かりにくいなどがあげられます。住宅所有者にとっては、住宅履歴が登録され、更新されることの意義、理解や高く査定されるなどのインセンティブが必要です。

また、適合R住宅の取組の一環で省エネ性能向上の評価・公表ツールとしてR1エコとして★によるラベル表示する制度を運営しています。特に、省エネルギー性能向上推進に注力しているが、「かかるコストが販売価格に反映しにくい。」とする事業者が多く、推進の課題となっています。

#### <課題を踏まえた事業の目的>

##### 住宅履歴に関して

【活用できる】 【活用メリットの周知】 【適切に評価】 の観点で再整理することが必要

##### 【活用できる】

重要な項目（必須事項）の整理……………重要な設計図書、建築確認済、検査済証、瑕疵保険・インスペクションの検査履歴、耐震性確保。省エネ性能、などの評価・証明。省エネ性能に必要な窓、断熱、給湯器などの性能・設置時期、給排水配管のメンテ履歴など。

住宅履歴登録の一面（表紙）に何の項目が登録されているか、その活用方法などのコメントを記載する

活用メリットの周知……………関係者が住宅履歴の内容や、登録されているか、活用すればビジネスに活かせるなどの周知が重要。売却時の不動産会社の活用は進むものと認識

適切に評価……………住宅の性能と併せて、評価に反映できる住宅履歴情報が適切にわかる。

評価主体は、買取再販事業者（売主）、リノベ工事受注業者、金融機関を想定する。



# 住宅履歴の活用拡充、性能向上を踏まえた適切なリノベーション価値評価システムの構築

## リノベーション協議会

### 取組の詳細⑥

#### <過年度の取組概要>

・R住宅定期点検制度（平成28年～30年）：安心R+適合Rを備えた住宅に、定期的に検査などを実施することで、住宅ストックの維持管理を促進するとともに、リノベーション住宅の適正な評価を促し、金融商品などを組成する取り組み。

#### <具体的な進捗状況>

- ・安心R住宅と適合R住宅の両方を満たす物件を積極的に推進し、住宅履歴に保管するなどを進めた。
- ・また、金融機関と協議し、いくつかの住宅ローン（金利優遇や諸費用を含めたローン）の開発を行った。（北洋銀行、七十七銀行、仙台銀行、大光銀行）

#### <過年度の取組による成果>

- ・定期点検制度をうたっていたが、検査を行う業者や継続付与できる瑕疵保険が無いなどの課題が多く、普及には至っていない。
  - ・また評価制度も画一的なモデルに当てはめることが難しく、リノベや性能向上の評価には至っていない。
- 一方で、金融機関の住宅ローンに対する姿勢は徐々に変わりつつあり、リノベーション住宅に対するローン商品の開発などが進んだケースもある。（西武信金、りそな銀行）

また、当協議会で推進するR住宅（適合リノベーション住宅）や安心R住宅は、認知が進み、住宅履歴や保証が備わったリノベーション住宅は順調に伸びており、累計で約7万件となっている。

『R住宅』発行件数推移

