

良質住宅ストック形成のための住宅メンテナンス診断士活用DX推進事業

住宅メンテナンス診断士活用推進協議会

取組概要

<課題認識>

【住宅市場の構造的課題】

維持管理・性能向上が市場で**適正に評価されない悪循環**



【具体的な問題】

- ・シロアリ被害・木材腐朽等の早期発見不足
- ・維持管理情報の散逸による**客観的評価の困難さ**



【診断士制度の現状課題】

- ・診断士の知見が十分に活かされていない
- ・診断技術の標準化が進んでいない

<事業目的>

- ① 診断技術の体系化とDX化の構築
(方法・基準・報告の標準化)
- ② 診断士の**活動活性化と人材育成**
(更新率向上、診断件数増加、知見共有による技術向上)
- ③ 維持管理情報の**蓄積・活用によるPDCAサイクル**の構築
(継続的な住宅の状態把握と適切な維持管理の促進)
- ④ **第三者性を確保**した信頼性の高い住宅評価の実現
(データに基づく客観的な価値評価の基盤構築)

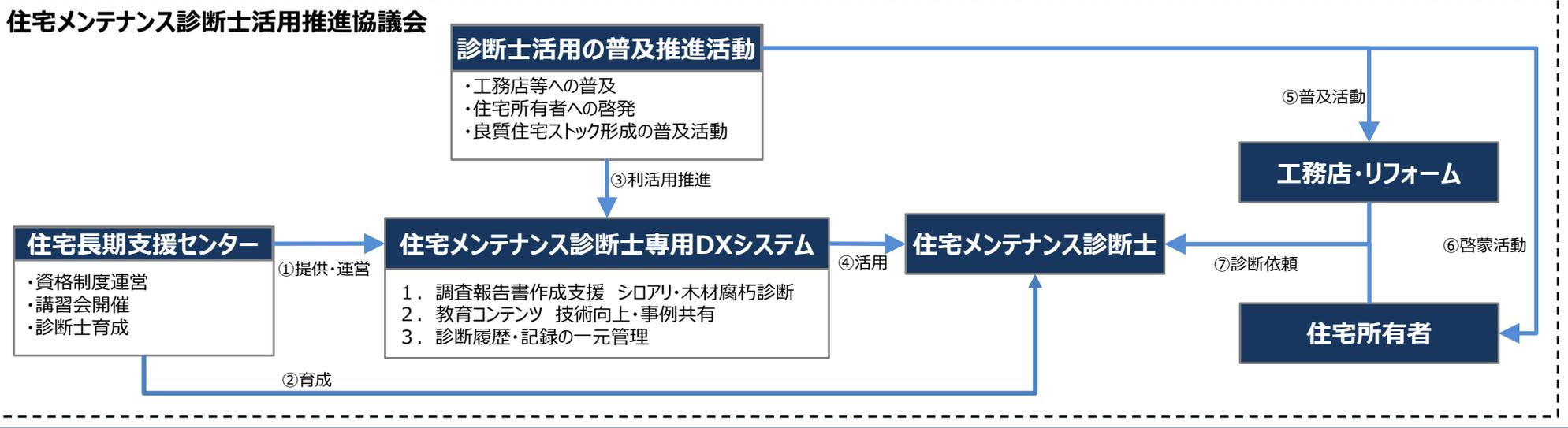
<開発する仕組みの概要>

- ① **調査書作成支援** : 診断業務を効率化し、報告の標準化で品質を向上
- ② **維持管理情報の蓄積** : 経年変化を記録・活用し、維持管理と資産評価を支援
- ③ **教育コンテンツ** : 診断士の育成を通じ、良質な住宅ストック形成を推進

仕組みの全体像

【実現する仕組み】

診断士が専門診断を実施 → データ蓄積・分析 → 適切提案 → 所有者が維持管理実施 → 住宅価値が向上・適正評価 → 市場で好循環が形成される



取組の詳細①

<現状の課題認識>

住宅市場の構造的課題（悪循環）

- ・ 中古住宅市場では建物の状態よりも**築年数のみで価値が判断される**
- ・ 維持管理やリフォームが資産価値に反映されず、**所有者の投資意欲が低下**
- ・ **シロアリ被害・木材腐朽等の早期発見不足**により、年間数万戸の住宅で大規模修繕や建替えが発生
- ・ **住宅診断結果の標準化・データ化の遅れ**により、**市場での信頼性・客観性が不足**

診断士制度の潜在力と課題

- ・ **700名強の住宅メンテナンス診断士の専門知識が住宅市場で十分に活用されていない**
- ・ **診断士の活動を支援するシステムが不足し、診断技術の効率的な展開ができていない**
- ・ **手書き・紙ベース中心の非効率な報告書作成により、データの蓄積・分析が困難**
- ・ **診断士の資格取得後の継続的な学習・成長を支援する仕組みが不十分**

<課題を踏まえた事業の目的>

1. 診断技術の体系化とDX化

- ・ 住宅メンテナンス診断の方法・基準・報告プロセスの標準
- ・ デジタル技術を活用した効率的な診断支援システムの構築

2. 住宅状態の可視化と定量化

- ・ 客観的な診断データによる住宅状態の数値化・可視化
- ・ 経年変化の追跡による適切な維持管理の促進

3. 維持管理情報のデータベース化と活用

- ・ 診断結果の時系列蓄積による住宅履歴の一元管理
- ・ データに基づく科学的な維持管理手法の確立

4. 診断士の活動支援と価値創出

- ・ 診断業務の効率化による活動活性化と更新率向上
- ・ 知見共有による診断技術の向上と人材育成

5. 維持管理を評価する市場形成への貢献:

- ・ 診断データに基づく住宅の適正評価システムの構築
- ・ 維持管理が適切に行われた住宅の価値が認められる市場の形成

<本事業による解決の方向性のイメージ>
DXによる診断士活用と住宅評価の好循環創出



取組の詳細②

<取組の詳細>

【Who】開発・運営主体

一般社団法人 住宅長期支援センター

【Whom】利用対象者

住宅メンテナンス診断士（約700名以上の有資格者）

資格講習受講者・新規取得者

【When】利用タイミング

- ・診断業務実施時（現場調査、報告書作成）
- ・講習会・資格更新時（教育コンテンツ利用）
- ・定期的な住宅維持管理計画策定時

【Where】活用場所

- ・診断現場（スマホ・タブレット利用）、事務所（報告書作成、分析）、オンライン（教育コンテンツ、情報共有）

【What】主要機能

- ・調査報告書作成支援：標準テンプレート、写真管理、自動レポート作成
- ・履歴管理：診断結果の時系列管理、維持管理記録の一元化
- ・教育コンテンツ：診断技術向上、事例共有、最新情報提供

【How】実装方法

- ・クラウドベースのWebシステム（多デバイス対応）
- ・段階的な機能実装（基本機能→拡張機能）
- ・既存資格者への講習会を通じた普及

【Why】導入効果

- ・診断業務の効率化と標準化（報告書作成時間50%削減）
- ・診断士のスキル向上と活躍促進
- ・管理情報の蓄積と価値評価への活用

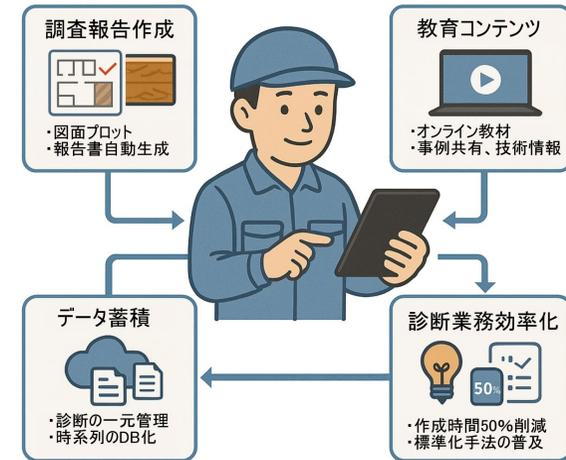
【How much】費用対効果

- ・初期開発費：約3,000万円（補助金活用）
- ・維持運用費：年間約500万円（資格更新料等で回収）
- ・診断士の負担：資格更新費用に含めて提供（追加負担なし）
- ・診断士1人あたりの年間効果：約50万円（時間短縮・案件増）

【本事業の強み】

先導性	診断士制度とDXを融合した住宅評価モデルの創出
新規性	診断～履歴～教育～評価を一気通貫で結ぶ新サービス
実現性	700名の診断士と既存制度、段階的開発体制
継続性	更新料ベースの運営＋拡張可能なサービスモデル

<診断士がDXにより業務革新するイメージ>



- ・報告書作成、写真・図面は一元管理
- ・定期点検や補修履歴が自動蓄積
- ・調査内容は即時クラウド保存 → 複数年にわたる管理が可能

取組の詳細③

<住宅の維持保全・性能の向上> … 「診断情報の蓄積と活用による価値創造」

住宅診断情報のデジタル化と可視化

- ・ シロアリ被害・木材腐朽等の専門的診断結果を標準形式でデジタル化
- ・ 写真データと診断項目の紐づけによる視覚的な状態把握
- ・ 維持管理の必要性を客観的に示す根拠情報の提供

維持管理履歴の一元管理とPDCAサイクル構築

- ・ 診断結果の時系列蓄積による経年変化の把握と分析
- ・ 住宅ごとの維持管理実施内容の記録と次回診断への活用
- ・ 定期的な診断サイクルによる住宅の価値維持・向上

診断士の専門知見による維持管理の質向上

- ・ 専門的知識に基づく適切な維持保全計画の策定
- ・ 診断結果を基にした予防的維持保全のアドバイス
- ・ 技術的知見の蓄積と共有による診断精度の継続的向上

<診断内容入力、図面プロットイメージ図>

腐朽菌は、白い綿状・膜状の付着物板壁の裏側での漏水が原因（レベル2-3）

バスからの漏水による壁体の腐朽（レベル1-2）。含水率の高い部位は進行性。

番号	写真	種類	調査内容	劣化状況等
1		外壁	漏水跡	NG
2		基礎	ひび割れ	修繕必須

<住宅の資産価値の適正評価> … 「データに基づく住宅評価の新しい基準」

客観的な診断データによる住宅状態の数値化

- シロアリ被害・木材腐朽等の劣化状態の定量評価
- 維持管理状態のスコアリングによる住宅の健全性可視化
- 経年による自然劣化と維持管理不足の明確な区別

維持管理履歴の資産価値への反映

- 適切な維持管理の実施履歴を住宅価値の評価要素として確立
- 診断・メンテナンス実施の証明資料としての活用
- データに基づく将来的なメンテナンスコスト予測

第三者による公正な評価システム

- 専門家（診断士）による中立的な立場からの評価
- 標準化された診断手法による信頼性の確保
- 継続的な診断記録による長期的な住宅価値の把握

【期待される効果】

- ・ 住宅所有者の維持管理意識向上と資産価値の保全
- ・ 築年数だけでなく状態に基づく住宅評価の実現
- ・ 診断士の専門性を活かした科学的な維持管理の普及
- ・ 良質な住宅ストック形成による持続可能な住環境の創出

取組の詳細④

<流通商品・金融開発> … 「診断データを活用した新たな市場創出」

住宅評価への診断結果の活用基盤構築

- 標準化された診断結果による「診断済み住宅」の付加価値創出
- 住宅売買時の状態証明として活用できる診断報告書フォーマットの開発
- 経年変化の記録による住宅健全性の客観的判断材料の提供

将来的な展開イメージ

- 定期診断を条件とした住宅ローン優遇プログラムの創出
- 金融商品との連携による維持管理インセンティブの創出
(定期診断を条件とした住宅ローン金利優遇等)
- 維持管理状態に応じた保険料率設定の仕組み構築
- 不動産取引時の価格査定への診断結果の反映システム

段階的な展開による社会実装

- 第1段階DXシステム構築と診断士の活用促進 (初年度)
- 第2段階工務店・リフォーム事業者との連携拡大 (2年目～)
- 第3段階第3段階：金融機関・不動産業界との連携による市場実装 (3年目～)

<既存の商品・サービスとの差別化> … 「本DXシステムならではの価値」

住宅メンテナンス診断士のノウハウに特化した独自価値

- 診断士制度・DX・教育・履歴管理・社会波及を一体的に実現する支援
- シロアリ被害・木材腐朽診断など専門性の高い分野に特化した診断項目の深さ
- 経年変化の追跡による住宅の健全性評価という新たな視点と履歴管理の継続性
- 第三者性を確保した信頼性の高い評価システムとフォーマットを整備

全国スケールでの実装と市場波及

- 全国700名以上の診断士ネットワークによる広範囲なデータ収集と知見の蓄積
- 20年の診断実績に基づく事例を体系化
- エビデンスによる資産価値評価の基盤を構築
- 所有者による情報利活用の他、保険・査定・ローンなどの第三者活用の基盤整備も視野に展開。

<診断情報の活用による波及イメージ>



継続的なメンテナンス意識の向上と市場活性化へ

【本事業の特徴と優位性】

- ・ 住宅メンテナンス診断士の専門性に特化したDXシステム
- ・ 診断技術の向上と標準化を通じた診断品質の確保
- ・ 700名以上の診断士による全国規模のデータ収集基盤
- ・ 将来的な市場連携の基盤となるデータと仕組みの構築

700名以上の診断士による全国規模のデータ収集と20年の実績に基づく診断ノウハウのデジタル化

取組の詳細⑤

<定量的な効果（見込み）> … 目標とする成果指標

診断士の活動活性化

- 資格保有者更新率: **50%→80%以上** (400名→560名以上)
- 年間診断件数: 10件/人→20件/人 (診断効率化による倍増)
- 総診断件数: 年間4,000件→11,200件以上 (3倍近い拡大)

DXシステム利用状況

- 初年度登録者数: 400名以上 (既存診断士の60%以上)
- 診断報告書登録件数: 年間8,000件以上
- 教育コンテンツ利用率: 登録者の90%以上

診断業務の効率化

- 報告書作成時間: 平均120分/件 → 60分/件 (50%削減)
- データの再利用準備時間30%削減
- 年間創出される時間: **約8,000時間** (400名×20件×0.5時間)

<市場への普及等の見込み> … 普及戦略と展開方針

普及戦略

- 既存資格者向け: 講習会を通じたシステム導入・活用研修
- 新規資格取得者向け: 資格取得時からのシステム活用トレーニング
- 地域展開: 東京・大阪の拠点から地方への段階的拡大
- 遠隔支援: オンラインセミナー・説明会による全国カバー

中長期展望（3年後の目標）

診断士登録者数: 1,000名以上、診断実施件数: 年間20,000件以上、蓄積されたデータ: 50,000件以上、診断士を介したリフォーム・メンテナンス市場: 10億円規模

<事業計画と実現可能性> … 実施体制と開発プロセス

実施体制 住宅長期支援センター (DX仕様策定・運営管理)、システム開発パートナー(設計・開発・テスト)、診断士 (実証テスト・フィードバック提供)

開発プロセス 要件定義・設計: 2025年5月～7月、システム開発: 8月～10月、テスト・改善: 11月～12月、試験運用・評価: 2026年1月、本格展開: 2月～

実現可能性の担保 既存の診断士制度 (20年の実績) を基盤とした展開、診断士の具体的なニーズに基づいた機能設計、段階的な機能実装による確実な成果の確保、住宅長期支援センターによる継続的な運営体制の確保

【補助終了後の展望】 持続的な発展と市場への波及効果へ**経済効果の試算上の観点**

- 診断による早期発見・早期対応で住宅の寿命を10年延長できれば、実質的な住宅の資産価値の向上効果がある。
- シロアリ被害・木材腐朽の早期発見により、大規模修繕費用を削減

市場への波及効果の観点

- 診断士のDX支援により5年後には年間5万件の専門診断が実施され、良質な中古住宅の流通が活性化
- データに基づく住宅評価の普及により、維持管理が適切に行われた住宅の資産価値が適正に評価される市場環境を醸成

持続可能な運営モデル

- システム利用料と資格更新料を組み合わせた収益モデルにより、補助期間終了後も持続的な維持管理体制を確保
- 診断データから新サービスの創出