



58

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

実施目的

維持管理や性能向上リフォームを促す仕組みを構築し、良質な既存住宅ストック市場の形成を目指す。

仕組みの概要

住宅履歴情報データベース（住宅履歴情報DB）と国土交通省や国土地理院の公開情報をシステム連携し、LINEを通じて洪水、土砂災害、地震などの防災情報を取得できるようにする。また、住宅履歴情報の普及を促進するため、住宅履歴情報DBに定期点検や維持保全計画の管理機能を実装する。さらに、リフォーム事業者や宅建業者など既存住宅市場に関わる事業者の参画を促進するため、体制を整備し、周知施策を策定・実施する。

事業の背景・ねらい〔団体の思い〕

当協議会は、既存住宅市場への住宅履歴情報の普及を目指しているが、住宅所有者や建築・購入予定者、事業者の認知度や理解が十分に進んでおらず、普及が課題となっている。また、近年の自然災害の激甚化により、防災対策の重要性が増している。日本は世界でも災害発生率が高く、マグニチュード6.0以上の地震の18.5%、災害による死者数の1.5%を占める（国土技術研究センター）。このため、災害リスク情報の周知と耐震・耐火改修の推進が、国民の生命・財産を守る上で不可欠である。

住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

維持保全 | 災害リスク情報を活用し、耐震改修などの住宅性能向上を促すとともに、住宅履歴情報DBに新たな機能を追加し、定期点検および維持保全計画の管理機能を強化する。竣工日から自動で定期点検プランを生成し、既存住宅の管理機能を拡充する。また、点検日が近づくとプッシュ通知を送る機能の導入も検討し、住宅の適切な維持管理を支援する。

履歴情報蓄積 | 住宅履歴情報をデジタル化して、住宅履歴情報サービス機関が保管することにより、住宅に関する情報の可用性、機密性、完全性を高める。

住宅性能や劣化の状況を考慮して資産価値を評価する方法

◎本事業で開発する仕組みでは、住宅品質の透明性を高めることで、売り手と買い手の情報の非対称性を大幅に低減し、既存住宅流通市場の活性化を促進することが期待される。

◎具体的には、洪水、土砂災害、地震、津波などの災害リスクや耐震改修などの防災対策の適切性を可視化し、住宅の安全性に関する情報を明確にする。また、維持保全計画の管理機能を通じて、住宅の維持管理状況を把握できるようにし、住宅の長期的な価値向上に貢献する。

良質な住宅取得を後押しする住宅ローンなどの金融商品や流通の仕組み

商品名 | フラット35リノベ（住宅金融支援機構）

内容 | 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。）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。

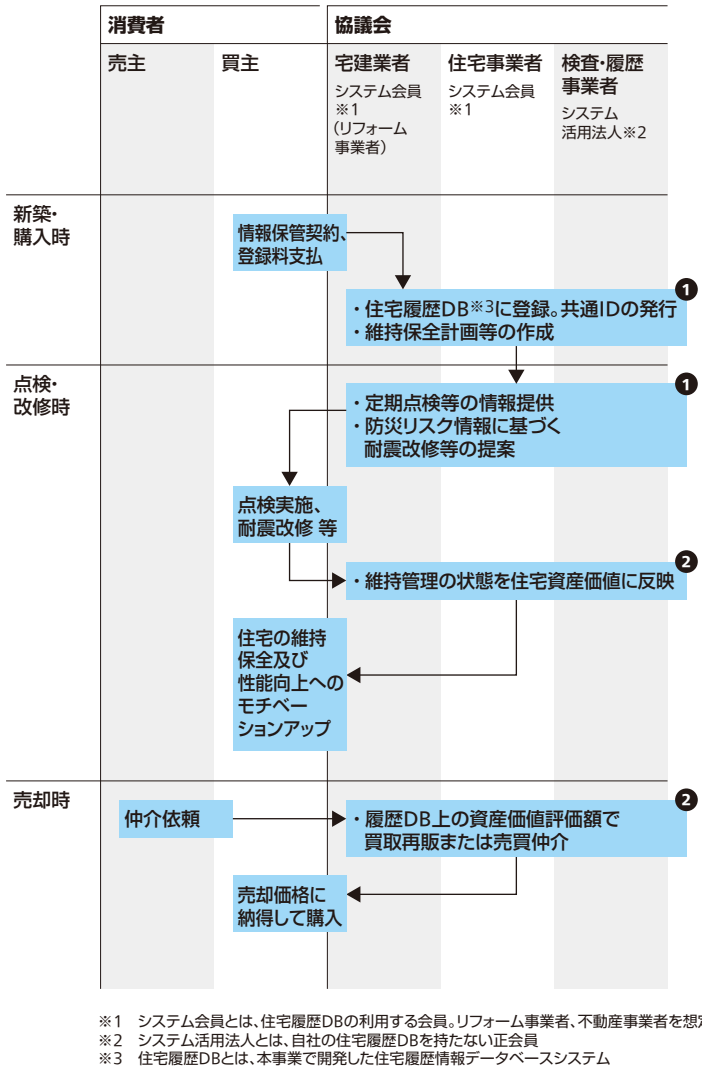
開発した仕組みを普及させるための取組

ブランド名称 | いえがるて

情報提供システム | ◎昨年作成した住宅履歴情報の紹介・啓発動画を協議会のホームページで公開し、消費者にとっての価値やメリットを分かりやすく伝えている。

◎また、住宅履歴情報データベースシステムの開発を進め、定期点検や維持保全計画の管理機能、住宅資産価値の評価機能、防災関連情報の連携機能を実装し、住宅の維持管理と資産価値向上を支援する仕組みを構築する。

業務フロー



事業分類

優良既存ブランド普及／
優良新築ブランド普及

対象住宅

新築住宅・既存住宅／
戸建住宅・共同住宅／持家

取引形態

買取再販／リフォーム

対象地域

全国

事業経過

令和6年度 事業採択
令和6年度 仕組み完成

団体構成

代表提案者：（一社）住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会

企画者：（一社）住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会

住宅事業者：（一社）JBN・全国工務店協会 ほか

建築士：ミサワホーム（株） ほか

宅建業者：三井ホーム（株） ほか

検査・履歴事業者：
【検査】（株）日本住宅保証
検査機構 ほか

【履歴】プロパティオン（株）、
（一社）住宅長期支援センター
ほか