

住宅履歴情報の蓄積・活用の指針

I 住宅履歴情報の蓄積・活用のあり方について

1. 理念

住宅は、個人資産であると同時に、世代を超えて継承されるべき社会的資産でもある。住宅の質を維持し、豊かな住生活を実現していくためには、良好に維持管理された住宅と、その住宅履歴情報をしっかりと次の所有者へ引き継ぎ、住み継がれるようにすることが重要である。

本指針は、住宅履歴情報の蓄積・活用のための仕組みを整備することにより、住宅の適切な維持管理並びに既存住宅の適正な売買を実現することを目的とする。

2. 用語の定義

本指針において用いる主な用語は、以下の定義による。

- (1) 住宅履歴情報：住宅の設計、施工、維持管理、権利及び資産等に関する情報。
- (2) 住宅所有者：住宅の所有権を保有する者。
- (3) 情報生成者：住宅生産者、リフォーム事業者、メンテナンス事業者、住宅所有者等、住宅履歴情報を生成する者。
- (4) 情報活用者：リフォーム事業者、メンテナンス事業者、検査機関、住宅所有者、住宅購入者、不動産鑑定業者、金融機関、保険事業者等、住宅履歴情報を活用して何らかの行為を行う者。
- (5) 情報サービス機関：住宅所有者が行う住宅履歴情報の蓄積・活用を支援するサービスを提供する機関。

3. 住宅履歴情報の帰属の原則

- (1) 情報の第一義的な所有者は住宅所有者であり、住宅履歴情報の蓄積は、住宅所有者の責任のもとで行われる。
- (2) 建築等により住宅履歴情報が生成された場合、情報生成者は住宅所有者へその情報を必ず提供する。
- (3) リフォーム事業者等の情報活用者が住宅履歴情報を利用する場合、住宅所有者がその情報を提供する。また、住宅所有者は自らの判断により住宅履歴情報を公開することができる。

4. 目標

- (1) 快適な生活環境を長期にわたって効率的に確保するために、適切な維持管理やリフォーム等を可能とする。
- (2) 蓄積される情報の信頼性・透明性が確保されることで、住宅生産者等と、住宅所有者が対等に情報を入手できるようになり、安心して住宅を取引することを可能とする。
- (3) 災害や事故の際にも、迅速かつ適切な対応を行うことを可能とする

5. 各主体に求められる役割

- (1) 住宅所有者：住宅を社会的な資産として認識し、情報を蓄積し、適切に維持管理を行うとともに、住宅とその住宅履歴情報をしっかりと次の所有者へ引き継ぐこと。
- (2) 情報生成者：住宅を社会的な資産として認識し、自らの責任において住宅履歴情報の正確な生成を行い、住宅所有者に確実に渡すこと。住宅所有者自らが情報を生成する場合には、自らがその情報を確実に保管すること。
- (3) 情報活用者：住宅を社会的な資産として認識し、個人情報の保護に配慮しつつ、維持管理、流通等の場面において適切に情報を評価し活用すること。

- (4) 情報サービス機関：住宅を社会的な資産として認識し、情報を適切に保管し、将来に引き継ぎ、住宅の長期使用にあたって住宅履歴情報を活用するために必要な仕組みをもつとともに、住宅履歴情報に関する住宅所有者の啓発や情報の充実に努める。

II 住宅履歴情報の蓄積・活用を行う情報サービス機関に関する共通の仕組み

1. 情報サービス機関が対象とする住宅

住宅所有者が、情報サービス機関に委託して、住宅履歴情報を保管する住宅を対象とする。

2. 情報サービス機関の基本原則

(1) 参加自由の原則

全ての住宅所有者は、住宅履歴情報の蓄積にあたり、情報サービス機関をいつでも活用することが出来る。また、やめることもできる。

(2) 情報継承の原則

情報サービス機関が廃業しても、他の機関での引き受けを可能とするなど、住宅所有者が引き続き住宅履歴情報を蓄積できるようにする。

(3) 費用負担の原則

- 1) 情報サービス機関を利用する際の運営コスト（イニシャル・ランニング共）は、原則として受益者が受益の程度に応じて負担する。
- 2) 多くの住宅所有者、住宅生産者が参加しやすいように、運営コストの低減化にも配慮しつつ、情報サービス機関のサービス内容は多様に展開されるものとする。

3. 情報サービス機関の基本ルール

情報の蓄積・活用を図る共通の仕組みとして、必要な機能を備えるため、下記の(1)～(8)の基本ルールを定める。情報サービス機関はこれらに対応するために、一定の措置を講ずるものとする。

(1) 対象の住宅が特定できること

- 1) 住宅とその住宅履歴情報を確実に特定するため、各々の住宅に唯一のIDを使用して情報を管理する。

(2) 情報項目を標準形に基づき蓄積すること

- 1) 情報項目の標準形である住宅履歴情報項目（別表1、2-1、2-2）に基づき、情報を蓄積する。
- 2) 各情報の情報生成日、情報生成者等の属性情報も蓄積する。
- 3) 蓄積する情報については、図面、テキスト、写真、スケッチ等色々な形式、電子・紙のいずれの媒体も対象とするが、媒体及び保存形式は長期保存を考慮する。

(3) 共通化された用語を用いること

- 1) 用語の意味を明確にするため、原則として、住宅履歴情報項目に定める用語を用いることとする。
- 2) 住宅履歴情報項目に定める用語でなく類似の用語を用いる際、住宅履歴情報項目に定める用語と同じ意味であるかを判断する必要がある場合に、住宅履歴情報の類義語辞書を用いる。

(4) セキュリティを確保していること

- 1) 情報サービス機関は、情報アクセス時の個人認証等、一定の情報セキュリティ対策を定める。

(5) 虚偽情報登録への対策を講ずること

- 1) 記載内容に関する責任を明確化するため、その情報を生成した専門家等の情報生成者（情報登録者）に関する情報を保存する。

(6) 確実な情報蓄積を担保する仕組みをもつこと

- 1) 情報サービス機関は、新築段階・維持管理段階に生成される住宅履歴情報の適切な蓄積に努める。
- 2) 建築確認や法定点検等、法令等により生成される情報、専門家等により生成された維持管理情報など、正確性が高く、活用面から必要性が高いと考えられる情報が蓄積されるように誘導する。

(7) 情報提供のルールを定めること

- 1) 個人情報保護の観点から、情報サービス機関は住宅所有者及び情報活用者が利用する情報の提供ルールを定める。

(8) 履歴情報の保管・継承・削除等のルールを定めること

- 1) 蓄積された住宅履歴情報は、情報サービス機関として契約が継続している限り、過去の情報を含めて原則として全て保管する。
- 2) 保管サービス契約の終了時に、保管情報の削除等に関するルールを定める。

■住宅履歴情報項目（戸建住宅）

別表1

A 新築段階の情報項目

項目名	項目名の説明	該当する書類・図面名称例 (①書式・書類名称、②図面名称)		
A1	建築確認	新築住宅の完成までに、建築確認や完了検査などの諸手続きのために作成された書類や図面	地盤調査	①地盤調査報告書、スウェーデン式サウンディング試験結果表等
			建築確認	①確認申請書、建築計画概要書、確認済証 ②各階平面図、立面図、断面図、基礎伏図等申請に要した図書一式
			工事監理	①工事監理報告書 ②工事監理報告書に添付される図書一式
			完了検査	①完了検査申請書(写)、検査済証 ②申請に必要な図書一式
			開発行為	①開発行為許可申請書(写)、開発行為許可通知書 ②土地利用計画図、造成計画平面図、排水施設計画平面図等
A2	住宅性能評価	住宅性能表示制度に基づく住宅性能評価書や性能評価を受けるために作成された書類や図面	設計住宅性能評価	①設計住宅性能評価申請書(新築住宅)、設計住宅性能評価書(新築住宅) ②自己評価書、設計内容説明書、その他申請に要した図書一式
			建設住宅性能評価(新築住宅)	①建設住宅性能評価申請書(新築住宅)、建設住宅性能評価書(新築住宅) ②設計評価申請添付図書、施工状況報告書等
A3	長期優良住宅認定	長期優良住宅の認定の手続きのために作成される書類や図面	①長期優良住宅建築等計画、認定通知書、変更認定申請書及び変更認定通知書等	
A4	新築工事関係	住宅が竣工した時点の建物の現況が記録された各種図面や書類で、完成までの様々な変更が反映されたもの	②竣工段階の設計図書(工事期間中の記録写真や打合せ記録・図面等も含む): 意匠関係、構造関係、設備関係、設備機器関係その他竣工段階までに作成された書類・図面等	

B 維持管理段階の情報項目

項目名	項目名の説明	該当する書類・図面名称例 (①書式・書類名称、②図面名称)		
B1	維持管理計画	住宅の計画的な維持管理に役立つ、点検や修繕の時期および内容の目安となる情報が記載された書類	①長期修繕計画、メンテナンスプログラム、点検プログラム、点検システム等	
B2	点検・診断	住宅の点検や診断・調査などを行った時に作成・提供される書類、写真、図面等	自主点検	①点検・補修記録シート
			サービス点検	①調査・診断結果報告書、定期保守点検報告書
			法定点検	①定期調査報告書 ②調査結果表、調査結果図、関係写真等定期報告に必要な図書一式
			住宅診断	①住宅診断報告書、耐震診断報告書、アスベスト使用調査報告書 ②住宅診断報告書に添付される図書一式
			耐震基準適合	①耐震基準適合証明書 ②耐震診断チェックシート、建物外観写真等
B3	修繕	住宅の修繕工事を行った時に作成・提供される図面や書類、写真等	計画修繕	①完了日、工事業者、工事内容を示す書類 ②施工図、仕様書等修繕関連工事図面、工事記録写真、施主打ち合わせ記録等
			その他の修繕	①修理完了日、修理内容を示す書類 ②雨漏り補修図、床伏図等補修関連工事図面、工事記録写真、施主打ち合わせ記録等
B4	リフォーム・改修	住宅のリフォーム・改修工事を行った時に作成・提供される図面、書類、写真等	①完了日、工事業者、工事内容を示す書類 ②耐震補強工事図面、仕様書、仕上げ表、平面詳細図、改修工事記録写真等	
B5	認定長期優良住宅の維持保全	認定を受けた認定長期優良住宅に保存が義務付けられている維持管理の記録等	①維持保全を委託した場合、契約書、実施報告書等	
B6	住宅性能評価	住宅性能表示制度に基づく住宅性能評価書や性能評価を受けるために作成された書類や図面	建設住宅性能評価(既存住宅)	①建設住宅性能評価申請書(既存住宅)、建設住宅性能評価書(既存住宅)等 ②建設評価申請添付図書、施工状況報告書等

C 重要事項説明に関する情報項目

項目名	項目名の説明	該当する書類・図面名称例 (①書式・書類名称、②図面名称)		
C1	重要事項説明	不動産取引に際して宅地建物取引業者が買主に交付する重要事項説明書および売主が買主に対して開示する告知書等	①重要事項説明書、告知書等	

法令により作成が義務付けられている書類・図面
 法令により書式等が定められている書類・図面

■住宅履歴情報項目（マンション共用部分）

a 新築段階の情報項目

項目名	項目名の説明	該当する書類・図面名称例 (①書式・書類名称、②図面名称)		
a1	建築確認	新築マンションの竣工までに、建築確認や完了検査などの諸手続きのために作成された書類や図面	地盤調査	①地盤調査報告書、ボーリング柱状図等 ②地質図、地質断面図
			建築確認	①確認申請書、建築計画概要書、確認済証 ②各階平面図、立面図、断面図等、申請に要した図書一式
			工事監理	①工事監理報告書、施工状況報告書、施工結果報告書 ②工事監理報告書に添付される図書一式
			完了検査	①完了検査申請書(写)、検査済証 ②申請に必要な図書一式
			開発行為	①開発行為許可申請書(写し)、開発行為許可通知書 ②土地利用計画図、造成計画平面図、排水施設計画平面図等
a2	長期優良住宅認定	長期優良住宅の認定の手続きのために作成される書類や図面	①長期優良住宅建築等計画、認定通知書、変更認定申請書及び変更認定通知書等	
a3	新築工事関係	マンションが竣工した時点の建物の現況が記録された各種図面や書類で、完成までの様々な変更が反映されたもの	管理組合への交付義務のある設計図書	②付近見取図、配置図、仕様書(仕上げ表を含む)、各階平面図、二面以上の立面図、断面図又は矩計図、基礎伏図、各階床伏図、小屋伏図、構造詳細図、構造計算書
			竣工段階の設計図書(工事期間中の記録写真や打合せ記録・図面なども含む):意匠関係、構造関係、設備関係、設備機器関係その他竣工段階までに作成された書類・図面等	

b 維持管理段階の情報項目

項目名	項目名の説明	該当する書類・図面名称例 (①書式・書類名称、②図面名称)		
b1	維持管理計画	マンション共用部分の長期修繕計画および修繕積立金に関する情報	①長期修繕計画	
b2	点検・診断	マンション共用部分の点検や診断・調査などを行った時に作成・提供される書類、写真、図面等	自主点検	①自主点検チェックシート
			保守点検・サービス点検	①調査・診断結果報告書、定期保守点検報告書
			法定点検	①定期調査報告書 ②定期報告に必要な図書一式
			住宅診断	①住宅診断報告書、耐震診断報告書、アスベスト使用調査報告書 ②住宅診断報告書に添付される図書一式
			耐震基準適合	①耐震基準適合証明書 ②耐震診断チェックシート、建物外観写真等
b3	修繕・改修	マンション管理組合がマンション共用部分の長期修繕計画にもとづく工事や、必要に応じて補修工事を行った時に作成・提供される書類、図面、写真等	大規模修繕	①工事完了日、工事業者、工事内容を示す書類等 ②施工図、耐震補強工事図面、仕様書、平面詳細図、改修工事記録写真等
			その他の修繕等	①工事完了日、工事業者、工事内容を示す書類 ②漏水補修図、構造詳細図、工事記録写真、施工打ち合わせ記録等
b4	認定長期優良住宅の維持保全	認定長期優良住宅に保存が義務付けられている維持管理の記録等	①維持保全を委託した場合、契約書、実施報告書等	

c マンション管理組合の運営に関する情報項目

項目名	項目名の説明	該当する書類・図面名称例 (①書式・書類名称、②図面名称)		
c1	マンション管理	マンション管理組合の規約、運営実態に関する情報	マンション管理規約等	①管理規約及び使用細則
			マンション管理組合運営	①総会、理事会等の議事録

法令により作成が義務付けられている書類・図面

法令により書式等が定められている書類・図面

■住宅履歴情報項目（マンション専有部分）

d 新築時の情報項目

項目名	項目名の説明	該当する書類・図面名称例 (①書式・書類名称、②図面名称)	
d1	住宅性能評価	設計住宅性能評価	①設計住宅性能評価書(新築住宅)
		建設住宅性能評価(新築住宅)	①建設住宅性能評価書(新築住宅)
d2	長期優良住宅認定	①長期優良住宅建築等計画、認定通知書、変更認定申請書及び変更認定通知書等	
d3	新築工事関係	②竣工段階の設計図書(工事期間中の記録写真や打合せ記録・図面等も含む): 意匠関係、構造関係、設備関係、設備機器関係その他竣工段階までに作成された書類・図面等	

e 維持管理時の情報項目

項目名	項目名の説明	該当する書類・図面名称例 (①書式・書類名称、②図面名称)	
e1	維持管理計画	①専有部分の長期修繕計画、マンション維持管理ガイドラインなど	
e2	点検・診断	自主点検	①点検・補修記録シート
		サービス点検	①調査・診断結果報告書
		住宅診断	①住宅診断報告書、アスベスト使用調査報告書 ②住宅診断報告書に添付される図書一式
e3	修繕	計画修繕	①完了日、工事業者、工事内容を示す書類 ②修繕関連工事図面、工事記録写真、施主打ち合わせ記録等
		その他の修繕	①修繕工事完了日、修繕工事内容を示す書類 ②補修関連工事図面、工事記録写真、施主打ち合わせ記録等
e4	リフォーム・改修	①完了日、工事業者、工事内容を示す書類等 ②仕様書、仕上げ表、平面詳細図、改修工事記録写真等	
e5	認定長期優良住宅の維持保全	①維持保全を委託した場合、契約書、実施報告書等	
e6	住宅性能評価	建設住宅性能評価(既存住宅)	①建設住宅性能評価書(既存住宅)

f 重要事項説明に関する情報項目

項目名	項目名の説明	該当する書類・図面名称例 (①書式・書類名称、②図面名称)	
f1	重要事項説明	①重要事項説明書、告知書等	

法令により作成が義務付けられている書類・図面
 法令により書式等が定められている書類・図面