

# 賃貸住宅のための 住宅履歴情報「いえがるて」の 蓄積・活用のポイント



大切な住まいを守る

## いえがるて

住宅履歴情報

# 1. 住宅履歴情報ってなに？

住宅履歴情報とは、住宅の設計、施工、維持管理、権利及び資産等に関する情報をいいます。

住宅所有者であるあなたが、蓄積、活用していくためのものです。

いつ、だれが、どのように新築や修繕、改修・リフォーム等を行ったかを記録した、住まいの「履歴書」といってもいいでしょう。



# 2. 賃貸住宅にも住宅履歴情報が必要な？

住宅履歴情報は、新築住宅だけでなく既存住宅でも、また、戸建て・マンション・アパート、どんな住宅でも蓄積・活用することができます。

賃貸住宅においても住宅履歴情報を、計画的な維持管理や、リフォーム、リスクマネジメント等に活用することがのぞましいでしょう。



# 3. 住宅履歴情報ってどんなものなの？

賃貸住宅の場合、住宅履歴情報として主に以下のような情報があります。

新築段階	建築確認	賃貸住宅の竣工までに、建築確認や完了検査等の諸手続きのために作成された書類や図面
	新築工事関係	賃貸住宅が竣工した時点の建物の状況が記録された図面や書類で完成までの様々な変更が反映されたもの
維持管理段階	維持管理計画	長期修繕計画に関する情報
	点検・診断	賃貸住宅の点検や調査・診断等を行った時に作成・提供される書類、図面、写真等
	修繕・改修・リフォーム	賃貸住宅の修繕、補修工事、改修・リフォーム工事を行った時に作成・提供される書類、図面、写真、設備機器リスト、電球等の消耗品のリスト、内装仕様等

# 4. 住宅履歴情報を生成、蓄積するためにはどうすればよいの？

住宅履歴情報の蓄積はいつでも始めることができます。

新築の場合は、建設会社より届出、図面、書類等をきちんと受け取り、保管しておきましょう。

既に建設済みの場合は、手元にある書類・図面等から保管していきましょう。不足する書類・図面等があれば、新築した際の建設会社、設計事務所、不動産管理会社等に相談してみましょう。

修繕・改修時の図面や書類等、調査・診断・設備等の点検の際の報告書等は確実に保管していきましょう。

情報の保管においては、必要に応じてプロ（情報サービス機関（注）となっている管理会社等）のサポートを受けることができます。

注：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機関です。住宅所有者の依頼に基づき住宅履歴情報を適切に蓄積・活用できる仕組みを整備し、住宅所有者にかわって情報を保管し、世代を超えて住宅履歴情報を継承していくことをサポートします。



## 5. 賃貸住宅にとって

# 住宅履歴情報があるとどんな良いことがあるの？

### メリット1 計画的な維持管理

#### 【賃貸住宅オーナーのメリット】

賃貸住宅を適正に管理していくためには、住戸毎に入居者の入れ替わりの時期が異なるので、住戸毎に状況を把握しておく必要があります。

住宅履歴情報として、竣工時の仕様だけでなく修繕・改修・点検等の情報を蓄積し、維持管理を計画的かつ効率的に実施することにより、無駄を減らしてライフサイクルコストを低減し、賃貸住宅経営を安定して長く続けていくことにつながります。

#### 【入居者側のメリット】

計画的に維持管理がなされることにより、快適な生活を送ることができます。



### メリット2 合理的なリフォーム

#### 【賃貸住宅オーナーのメリット】

賃貸住宅は、リフォームを適切に行わないと、住宅の老朽化・陳腐化が進み、空室を生じさせることになりかねません。

住宅履歴情報として建物の図面等が保管されていれば、それらを活用してリフォームの計画を立てることができ、より合理的・経済的にリフォームを実施することができます。

またリフォームの状況について、通常は物件のホームページ等の掲載情報から実施済みかどうか分かる程度ですが、住宅履歴情報を活用することにより、その実績をしっかりとアピールできます。

#### 【入居者側のメリット】

設備や内装などが適切にリフォームされた住宅が増え、賃貸住宅を探す際に物件の選択の幅が広がります。

また住宅を探す段階でリフォームの具体的な内容を把握できるので、納得して住宅を選択することができるようになります。



### メリット3 安心・安全な賃貸住宅居住

#### 【賃貸住宅オーナーのメリット】

賃貸住宅経営においては、災害やトラブル等があった時のためのリスクマネジメントが重要です。

住宅履歴情報を活用することにより、災害等による被害が生じた場合は迅速かつ適切な復旧や補修を、設備機器等に不具合があった場合は部品や機器の交換等の円滑な対応を実施することができます。

また、住宅履歴情報として設計、施工、維持管理、設備の状況等の情報が管理されている住宅は、安心して居住できることをアピールすることにより、入居率の向上も期待できます。

#### 【入居者側のメリット】

住宅履歴情報によって耐震性や修繕履歴等を知ることで、安心して入居することができます。





### 住宅履歴情報の整備について

平成19年度より、「住宅履歴情報整備検討委員会」（委員長：野城智也東京大学教授）において、学識経験者及び住宅の供給・維持管理・流通等に関する多様な関係者の参画により、住宅履歴情報に必要な情報項目や共通ルールのあり方、普及方策等の検討を進めてきました。

委員会では、様々な主体が住宅所有者等の住宅履歴情報の蓄積・活用を支援する情報管理サービスの提供を行うことを期待しつつ、住宅市場における事実上の標準として、最低限必要な共通の仕組みづくりを目指しています。

「住宅履歴情報整備検討委員会」ホームページ URL <http://www.jutaku-rireki.jp/>

### 「住宅履歴情報」と「長期優良住宅」との関係について

良質な住宅が長期にわたって使用されることを目指して、平成21年6月に「長期優良住宅法」が施行されました。この長期優良住宅の認定を受けた住宅の所有者は、住宅の建築・維持保全の状況に関する記録を作成・保存することが義務付けられています。住宅所有者が自分で必要な記録を残していくこともできますが、情報サービス機関の支援を受けることもできます。

住宅履歴情報についてのお問い合わせ先