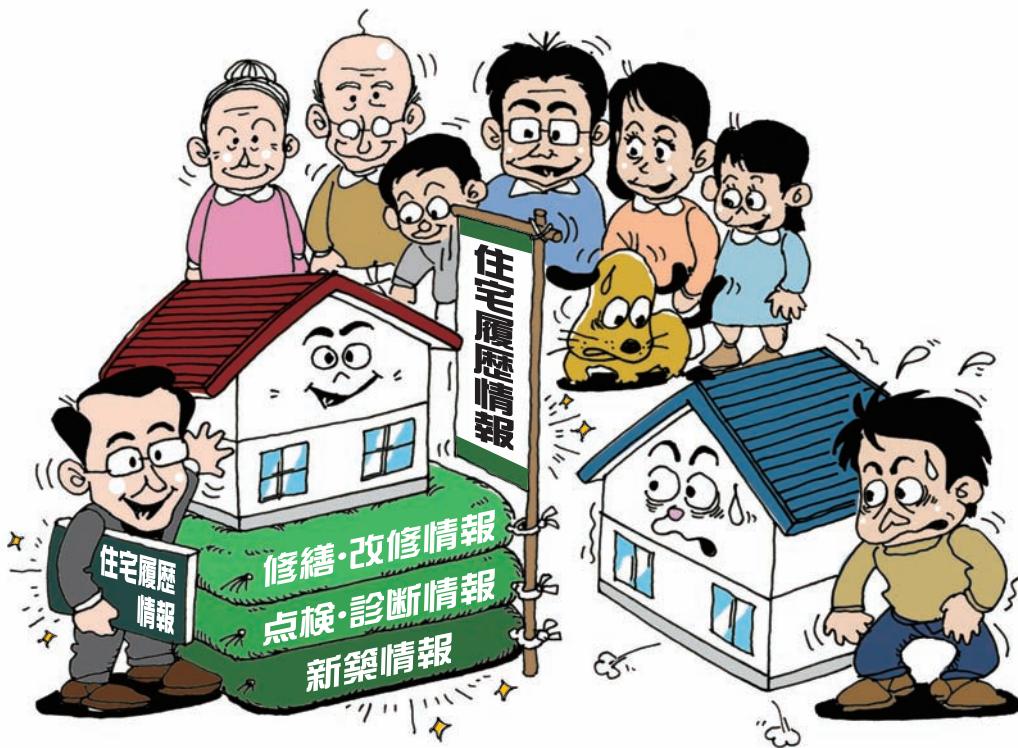


住宅履歴情報「いえかるて」の 蓄積・活用のポイント



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、あなたの住まいの「履歴書」といってもいいでしょう。



2. 住宅履歴情報がなぜ必要？

- ・日本の住宅が新築されてから壊されるまでの年数は平均約30年と、欧米に比較して短いことが指摘されています。まだ使える住宅を次々と建て替えてしまうことは、地球環境への負荷が大きいだけでなく、長い目で見ると住まい手の居住費の負担も大きくなります。
- ・これからは、「いいものをつくって、きちんと手入れして、長く大切に使う」ストック型社会への転換が必要です。

3. 住宅履歴情報があるとどんな良いことがあるの？どうやって

メリット1 計画的な維持管理



- ・竣工時の仕様の情報や、過去に実施された維持管理の情報を明らかにできるため、必要な維持管理を計画的かつ効率的に実施できます。

メリット2 合理的なリフォーム



- ・住宅履歴情報を活用し修繕、改修・リフォームの計画を立てることができ、的確な予算・工期で希望にかなう合理的なリフォームを実現できます。

住宅履歴情報を蓄積する際に、
情報サービス機関を利用することもできます。

住宅所有者

住宅を適切に維持管理し、しっかりと次の住宅所有者へ継承していく主役です。
そのために、住宅履歴情報を蓄積・活用していくことが求められます。



情報サービス機関 *

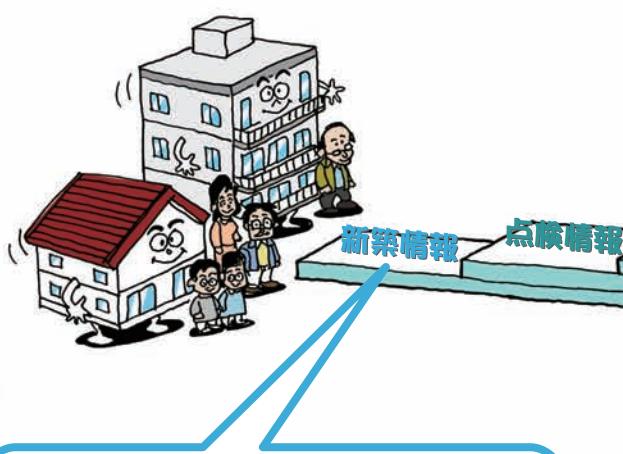
住宅所有者が行う、住宅履歴情報の蓄積・活用を支援する企業・団体等。



* 情報サービス機関とは
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。

新築時

住宅所有者は、住宅生産者から、住宅履歴情報を受け取ってしっかりと保管します。自分で保管することが不安であれば、住宅生産者を通じて情報サービス機関 * に依頼することも可能です。



要なの？

ることが求められる！



住宅の維持管理には住宅履歴情報が不可欠！

- ・住宅の維持管理を適切に行うには、住宅がどのように設計、施工され、どのような修繕、改修・リフォームされたかがわかる「住宅履歴情報」が不可欠です。



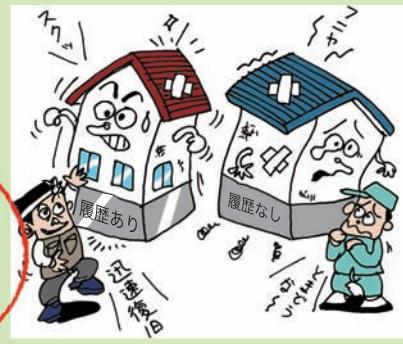
蓄積・活用するの？

メリット3 売買に有利



- ・住宅履歴情報があることで、見えないところについても住宅の状況を把握することができ、買主が安心して購入できることから、中古住宅市場で住宅の価値の適切な評価を受けることが期待できます。

メリット4 災害時等の迅速な対応



- ・災害時に住宅履歴情報に基づいて迅速かつ適切な復旧や補修が行いやすくなります。
- ・設備機器等に不具合があった場合の部品や機器の交換等の対応が円滑に実施できます。

点検・診断時

住宅所有者は、住宅の点検・診断を行ったら、その結果を住宅履歴情報に追加して保管していきます。住宅生産者のアフターサービスなどで点検等をしてもらった場合も点検結果の報告を受け取り、保管していきます。
⇒住宅履歴情報がない場合に比べて、住宅の状態を確実に把握することが可能になります。

修繕、改修・リフォーム時

住宅所有者は、図面や、仕様書等の住宅履歴情報を、修繕を依頼する住宅生産者に提供します。
⇒住宅履歴情報がない場合に比べて、合理的なリフォームが可能になります。

修繕情報 診断情報 改修情報 売買情報 点検情報

売買時

売主から買主へ住宅履歴情報が提供されることで、買主は安心・納得して住宅を購入することができます。住宅所有者が変わっても住宅の適切な修繕・維持管理等を行っていくことができます。
⇒住宅履歴情報がない場合と比べて、住宅の価値の適切な評価につながります。

修繕情報



4. 住宅履歴情報ってどんなものなの？誰が作るの？

- 蓄積する情報は、『新築段階』の情報と『維持管理段階』の情報の2つに大別できます。
- それぞれの段階で係わった人たちによって情報がつくられ、引き渡されます。
- 戸建住宅とマンションとでは情報の内容も異なります。



新築段階の情報とは？

- 戸建住宅の所有者は工務店、ハウスメーカー等から情報を受け取り、蓄積しましょう！

戸建住宅で新築段階に蓄積する主な情報

新築段階	建築確認	新築住宅の竣工までに、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
	住宅性能評価	住宅性能評価書及び住宅性能評価を受けるために作成された書類や図面
	新築工事関係	住宅が竣工した時点の建物の状況が記録された各種図面や書類で、竣工までの様々な変更が反映されたもの

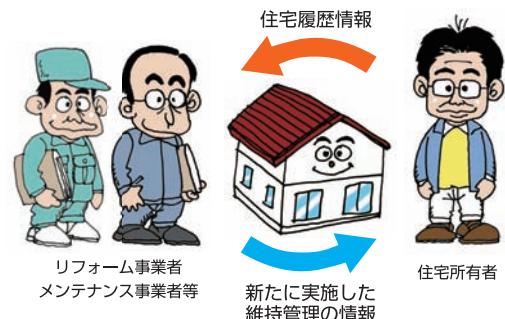


維持管理段階の情報とは？

- 戸建住宅の所有者はリフォーム事業者・メンテナンス事業者等と情報をやり取りし、それらを蓄積しましょう！

戸建住宅で維持管理段階に蓄積する主な情報

維持管理段階	維持管理計画	住宅の計画的な維持管理に役立つ、点検や修繕の時期及び内容の目安となる情報が記載された書類、図面、写真等
	点検・診断	住宅の点検や調査・診断などを行った時に作成・提供される書類、図面、写真等
	修繕	住宅の修繕工事を行った時に作成・提供される書類、図面、写真等
	改修・リフォーム	住宅の改修・リフォーム工事を行った時に作成・提供される書類、図面、写真等



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となる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