

一般社団法人 住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会

2019年度 事業報告

(2019年4月1日から2020年3月31日まで)

2019年度は、国土交通省の補助事業も活用しながら、情報蓄積活用部会、総務部会及び普及広報部会を中心に、以下の事業を実施した。

1. 住宅瑕疵等に係る情報インフラ整備事業

国土交通省の補助を受け実施した「住宅瑕疵等に係る情報インフラ整備事業」については、2018年度からの3か年事業の2年度目として、以下の取り組みを実施した。

- ①昨年度検討した一覧表提供のルールについてとりまとめたサービスポリシー等を実現するためのインフラ整備および、実用性の検証とサービスポリシー等の再検討
- ②改正宅建業法および安心R住宅制度の運用における住宅履歴情報一覧表の利活用を促進するための宅建業者等に対する本サービスの認知の向上と、住宅履歴情報の有用性の理解の促進に加えて、本サービスの実用性を高め、ブラッシュアップするための情報収集

(1) 実施体制

実施にあたっては、当協議会の会員等で構成する「情報蓄積活用部会」において行った。検討資料の収集・作成、システム開発・試行実証の取りまとめ、説明会の企画・準備及び運営に関しては、外部コンサルタントに委託した。

(2) 実施経過

2019年7月より、事業ごとの個別プロジェクト形式で実施し、最終的に情報蓄積活用部会で成果の報告および共有を行った。

①インデックスデータ検討WG

協議会公募により提案構成者は4社あり、住宅履歴情報の実用性を高め、宅建業者や住宅所有者等の利用を促進するため、住宅情報サービス機関において、協議会所定の共通フォーマット形式による住宅履歴情報一覧表（以下、一覧表）の作成にかかる業務を効率化、確実化するためのシステム開発を実施した。開発終了後に4社毎に実施確認を行った。

昨年の提案構成者4社についても個別に開発後の状況等についてヒアリングし、一覧表提供の作業フロー試行実証を行った。

全ての提案構成者が目標とした「共通フォーマット一覧表の作成・提供までの時間の50%削減」を達成できた。所期の目的通り、一覧表提供の所要時間の短縮と本サービスの実用性が向上した。

②安心R対応WG

宅建業者等を対象とした説明会に係る、説明会の提供情報、動員方法、実施地区等の検討

を行い、説明会を全国8カ所（兵庫、大阪、広島、神奈川、新潟、東京、埼玉、千葉）で実施し、363名の動員を得た。

2. 住宅・建築生産性向上促進事業

協議会では、住宅履歴情報サービス（蓄積・情報開示等）の提供にあたり、共通ID、所在地、住宅所有者・属性情報項目等の共通フォーマットの推奨、並びに情報提供フロー等の運用ルールの検討普及を行ってきたが、更なる普及にあたっては課題を抜き出し解決する必要がある。

（1）実施体制

実施にあたっては、会員等で構成する「住宅履歴の運用実態調査委員会」を設け、事業の推進を行った。また、市場調査方法等の設計、実施ツール・資料等の作成を及びヒアリング等のまとめに関しては、外部コンサルタントに委託した。

（2）実施経過

2019年8月より、委員会、WGの協力を得て調査事業の設計・検討・実施を行い、最終的に委員会及び、正会員へ成果の報告会を通して情報の共有を行った。

①ワーキング、地区会議による課題整理

会員の意見交換を通じて、現状の課題、調査すべき視点、具体的調査項目の検討を行い、調査方法、調査対象等を決定、調査票に反映した。また、住宅情報サービス機関ごとの異なる状況、履歴情報の普及に関する多くの意見など様々な知見が得られた。

②住宅情報サービス機関調査

32機関（共通IDを利用している会員機関）へのアンケート調査を実施し21機関から回答を得た。回答を分析して、各住宅情報サービス機関の状況の違いを客観的に把握することが出来き、今後、課題の抽出が出来る様になった。

③住宅事業者（工務店）等実態調査

住宅情報サービス機関の協力を得て、住宅事業者2,201社へアンケート協力依頼を行い、220社から回答を得た。調査結果を分析し、住宅事業者への効果的な普及啓発活動立案が可能となった。

④自治体調査

特徴ある住宅施策が確認された5自治体（北海道、宮城県、京都市、大阪府、大阪市）へのヒアリング調査を行い、各自治体の住宅施策の違いを勘案した住宅履歴情報活用提案が可能となった。

3. 「総務部会」の活動

【事業計画】

2019年度は、2018年度に改訂した、「情報サービス機関ガイドブック」及び「入会要領」を会員に周知するとともに、当協議会会員の適切な業務実施を促すことを目的に以下の事業を実施することとして検討を行った。

- (1) 改訂されたガイドブック等に基づく共通 ID 管理の実施状況の確認
- (2) 協議会会員が行う共通 ID 管理の業務実施の品質に関する検討
(例：退会時の共通 ID の取扱など)
- (3) その他協議会会員間の情報共有等のあり方及び共通 ID 管理をはじめとする業務実施に関する会員からの課題収集方法に関する検討

【実施概要】

全5回の部会を開き、以下について検討を行った。

- (1) 「情報サービス機関ガイドブック」の位置付けの明確化
前年度に作成した「情報サービス機関ガイドブック」等を当協議会の図書としてホームページに公開した。
会員が情報サービス機関としての業務を行うにあたり「情報サービス機関ガイドブック」に基づいて実施することについて、「入会要領」に追記することとし、改訂案を作成した。
その他の規程類への反映等については、継続して検討することとした。
- (2) 協議会設立10周年企画の検討
当協議会の設立10周年の企画として、「いえかるて」の普及に貢献した事業者に対して感謝状を贈呈するイベントを検討し、令和2年度の総会時に実施する企画の立案を行った。
- (3) 共通 ID の管理及びリンケージシステム活用の検討
リンケージシステムで発生率の高いエラー等の情報を収集し、原因の確認に努めたところであるが、明確な問題点を把握するまでに至らなかったことから、ガイドブックその他図書での注意喚起等の掲載・周知については継続して検討することとした。
- (4) 会員退会時のルール等の整備
会員退会時の義務、特に共通 ID の取扱（配布済み、未使用等）について、明確なルール化が必要と考えられることから、明文化と規程類への反映を行うべきとして、次年度にかけて検討を行うこととした。

4. 「普及・広報部会」の活動

本部会は昨年度から住宅履歴の普及、住宅履歴情報の質の向上を促進することを目的として実施を始めた「住宅履歴講習会」を6カ所（大阪・神奈川・千葉・名古屋・東京・札幌）で開催し、110名の参加があった。

【各会場参加者数】

講習会 集計				開催日時		
		定員	参加人数			
①	大阪	90	20	10月8日	(火)	10:00~12:00
②	広島	70	中止	10月17日	(木)	10:00~12:00
③	神奈川	90	31	11月7日	(木)	13:30~15:30
④	千葉	90	9	12月2日	(月)	10:00~12:00
⑤	名古屋	30	17	12月12日	(木)	13:30~15:30
⑥	東京	30	14	2月14日	(金)	13:30~15:30
⑦	札幌	30	19	2月19日	(水)	13:30~15:30
	合計：	430	110			

【アンケート集計】

出席者 110 名中 81 名回答

受講者の職種（複数の業種に該当される方もいます）

工務店	設計事務所	リフォーム業	不動産業	建材流通	害虫駆除業者	ナイス関連	ITベンダー	自治体	その他
24	4	7	20	1	1	20	1	2	6
28%	5%	8%	23%	1%	1%	23%	1%	2%	7%

①本日の講習会にご理解いただけましたか。

理解できた	あまり理解 できなかつ	無回答
75	4	2
93%	5%	2%

②住宅履歴を蓄積していますか。

長期優良住 宅のみ	要望があれば蓄積して	していない	全物件を蓄積	無回答
19	21	35	2	2
24%	27%	44%	3%	3%

③「住宅履歴を蓄積している」方にお聞きします。どこに蓄積していますか。

情報サービス機関	自社	いえかるて	無回答
15	27	3	29
20%	36%	4%	39%

④今後、住宅履歴を活用されますか。

積極的に活用したい	施主に理解を求めている	要望があれば活用する	活用しない	無回答
41	13	21	0	4
52%	16%	27%	0%	5%

・参加者数が各会場共少なく、集客をどうするかが課題となっている。住宅情報サービス

機関の積極的な関わりが必要だと感じる。

- ・講習会の内容は全般に理解され、今後は積極的に活用したいとの意見が多かった。
- ・具体的な事例を聞きたいとの意見が多く、来期は事例の収集が出来るといいと感じている。表彰企業などからヒアリングしていくことも検討する。

【事業収支】

収入	講習会収入	316,000
	テキスト収入	10,000
支出	会場費、その他	△ 181,321
収支：		144,679

【講習会修了者の掲載】

全会場修了者をHPに掲載する。

5. その他

(1) 会員の入会状況等

2019年度中に正会員1機関が退会、正会員1機関の除籍があり、この結果、2020年3月31日現在の会員数は、正会員45機関、特別会員6者、賛助会員8団体、情報会員7団体となった。

(2) 共通IDの発行

共通IDの発行について、「共通IDの配布及び管理要領」に基づき、本年度の定期報告を求めたところ、2019年度下期までの累積発行件数は31機関116,806件となった。

(参考) 共通ID累積発行件数の推移

	2018年度下期	2019年度上期	2019年度下期
機関数	33	32	31
累積発行件数	102,195	110,259	116,806

(3) ロゴマークの使用申請状況

2020年3月31日現在の使用登録者数は、代行申請の合計207社となった。

(4) 国土交通省住宅局住宅生産課の2つの「あり方検討会」への参加

当協議会は平成30年度より国土交通省住宅局が開催している「制度施行10年経過を見据えた住宅瑕疵担保履行制度のあり方に関する検討会」のワーキンググループ「現場検査のあり方等に関する検討ワーキンググループ」(高橋正典理事)の参加、及び「長期優良住宅制度のあり方に関する検討会」にオブザーバー(永塚保夫理事)として参加した。