

# 一般社団法人 住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会

## 2020年度 事業報告

(2020年4月1日から2021年3月31日まで)

2020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「令和2年度住宅瑕疵等に係る情報インフラ整備事業」(3カ年事業の最終年度)に申請し、交付決定を受け情報蓄積活用部会は以下の活動を行った。

#### (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「情報蓄積部会」を設けて行った。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

2020年4月より、個別事業ごとにプロジェクト形式で実施した。

#### ①安心R対応WG

宅建業者等を対象とした説明会の提供情報、動員方法、実施地区等の検討を行い、全国9カ所に拡大して企画したが、コロナ禍での開催の為、オンライン方式に改め、全2回開催することとした。開催地域の会員やその他の住宅関連団体と連携し、国土交通省、(一社)日本住宅リフォーム産業協会及び、(一社)ベターライフリフォーム協会の後援を得て開催することが出来た。受講者数は257名となり、当初の対面式説明会の予定人数270名を概ね達成した。

宅建業者向けとした説明会であるが、不動産業を主事業としている事業者の参加者は65%であった。また事業者の経営層の比率は約50%であり住宅履歴情報は経営レベルの関心ごとであることがわかる。全体的にも受講後のアンケートでは、「いえかるて」の利用意向が7割を超え、その理由としては住宅履歴情報の有用性が理解できたこと、また今後の既存住宅市場の拡大に対応した「いえかるて」の利用が見込める等の回答が多く、初期の目的(一覧表提供サービス及び、安心R住宅制度の周知と利用の動機づけ)を達成できた。

## ②インデックスデータ作成システム開発

インデックスデータ検討WGでは提案構成者（協議会募集による）メンバーから構成し、一覧表出力のためのシステム開発を提案構成者により行うこととしている。本年度は3社の応募があり、一覧表（インデックスデータ）を出力する作業の軽減、一覧表出力の人的ミスの削減等、各情報の自動的な管理等の効果の成果を求める開発を行った。開発後に行った試行実証により、「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。

また、この提案構成者11社による共通IDの蓄積合計数は、補助事業の要件である5万件を上回る69,485件となった。

説明会終了後に行なったアンケート調査では、一覧表が依頼後に手元に届くのは「3日以内」を希望するとの回答が最も多く、協議会がサービスポリシーに定めた「依頼受付後5営業日以内」とはやや乖離があるものの、この3カ年の開発による11社については3日以内に提供可能なことが試行実証で確認でき、実用的な運用が可能となった。

## 2. 住宅・建築生産性向上促進事業

2019年度より開始した新たな補助事業「住宅・建築生産性向上促進事業」（うち、良質なストック形成、既存住宅流通・リフォーム市場の環境整備等に関する事業）の2年度目の取り組みとして申請し、交付決定を受け、以下の取り組みを実施した。

### （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、①消費者（住宅所有者）の住宅履歴に関する認識・保管・活用状況の調査、②積極的に住宅履歴情報を活用している住宅履歴情報サービス機関の具体的活用例の調査、③マンション管理組合及び管理会社等の住宅履歴情報についての蓄積・保管・活用の調査を行った。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

2020年6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消費者・住宅所有者調査

住宅履歴情報の普及には消費者への啓発が欠かせないが、消費者の住宅履歴に関する知識・保管・活用状況を把握出来ていないことから、この調査を行うこととした。

①—1 一般の住宅所有者を定量的に選びWebアンケート調査を行い、1,947件の回答を得た。(新築一戸建注文住宅1,000、新築一戸建分譲住宅500、既存一戸建住宅購入447件)

回答として自宅の長期修繕計画を必要だと考えている、が7割と高く、地震、台風の天災等の不安も6割が感じており、6割の人は住宅の維持管理等を相談できる専門家を欲している。

①—2 「いえかるて」利用者調査

情報サービス機関4機関を選定し、それぞれの提携工務店等への調査協力、調査対象の選定を依頼し、63件の回答を得ることができた。

## ②住宅履歴情報サービス機関ヒアリング調査

1.住宅履歴情報の蓄積・保管を主事業とする、2.蓄積した住宅履歴情報を活用している、3.消費者に継続的に働きかけをしている、の3点に合致する4機関を選定して調査した。

この調査結果から「いえかるて」を活用した各種サービスを付加して消費者に訴求しているという共通点が見られた。「いえかるて」単体では消費者ニーズを捉えられない事を認識し、定期点検等を提携工務店等を通じて実施して「いえかるて」利用消費者を獲得している。また、「日常の顧客管理」に「いえかるて」導入が業務負担にならない様な業務システムを提供している。

## ③マンション管理の履歴利用実態調査 を実施する。

マンション管理会社に対面式、オンライン式で7社、メールアンケート式で8社から調査の回答を得た。内容はマンションの修繕履歴の把握に必要な11種類の書類の保存状況、共有部分の修繕履歴の整備状況、専有部分の工事記録等について調査した。

業界大手の管理会社を中心に調査したため、調査結果に大きな差は見られず、修繕履歴情報の整備状況に大差はなかった。共有部分の修繕履歴もほぼ保管されている。大手では履歴の整備に人材を充てることのできるといえる。

専有部分については管理組合事務所に紙ベースで保存されていることが多く、あまり活用されていない。

### 3. 「総務部会」の活動

総務部会では、令和2年度は、当協議会設立10年を記念して、住宅履歴情報の普及等に貢献していただいている、会員情報サービス機関のサービスを利用されている事業者（組織等）に対して、当協議会より感謝状の贈呈を企画した。この案件は昨年、理事会から「規定等を策定して表彰の方法等が具体的にわかるようにするべき」との意見を頂き、再度練り直しをした。

また、令和元年度に引き続き、「情報サービス機関ガイドブック」をはじめとする共通のルールについて、課題抽出や解決のための検討を行い、会員退会時のルール等の整備を検討した。

### 4. 「普及・広報部会」の活動

普及・広報部会では昨年に引続き、「住宅履歴講習会テキスト」を使用して講習会を企画したが、コロナ禍の為、対面式講習会の実施が困難となり、替わるものとしてネット上で受講出来るe-ラーニングの検討を行った。

### 5. その他

#### (1) 会員の入会状況等

2021年3月現在の会員数は、正会員45機関、特別会員6者、賛助会員8団体、情報会員7団体である。

トヨタホーム(株)、パナソニックホームズ(株)、(株)土屋ホームから2020年度末をもって退会の申し出があり、2021年4月の正会員は42機関となる。

#### (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、2020年度下期までの累積発行件数は31機関130,169件となった。

(参考) 共通ID累積発行件数の推移

	2019年度下期	2020年度上半期	2020年度下半期
機関数	31	31	31
累積発行件数	116,832	125,296	130,169

#### (3) ロゴマークの使用申請状況

現在の使用登録申請数1社から11件で、累計の代理申請219社となった。