

「いえもり・かるて」について

■ 本日の説明

1. 「いえもり・かるて」について
2. 「いえもり・かるて」の利用
3. (参考)住宅所有者専用ページ
4. 住宅履歴情報(いえかるて)の概要

「いえもり・かるて」について

「いえもり・かるて」について

■ 「いえもり・かるて」とは

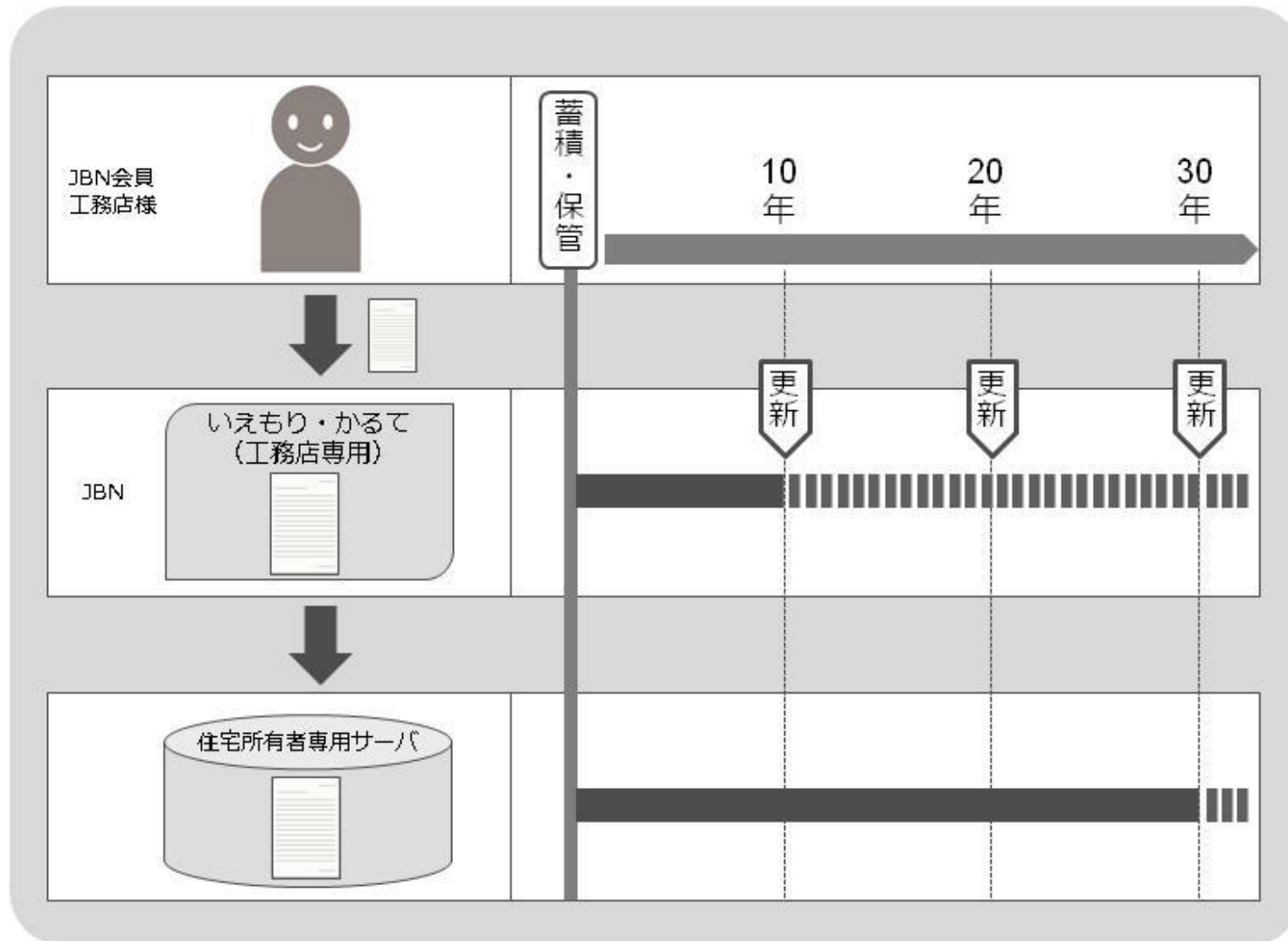
- ✓ JBNの会員工務店が行う住宅の長期使用に欠かせない点検や修繕などの維持保全、リフォーム、さらには中古住宅流通など今後の新たなビジネスに必要な“いえかるて”を保管、活用する**情報システム**や各種ツールなどにより、**会員工務店を支援する仕組み**です。

■ サービスの概要

- ✓ “住宅履歴情報の蓄積・活用の指針”に従っているので、「いえもり・かるて」を利用することにより、全国共通のルールにより適切に住宅履歴情報が管理されます。
- ✓ 紙媒体では忘れがちな、書類・図面の長期保管や取り出しも、**インターネットから、いつでも閲覧・追加**することができ、必要な時に活用できます。
- ✓ **会員工務店の利用期間は10年更新(会員であることが前提です。)**
- ✓ **住宅所有者の情報は30年保管**します。
- ✓ 登録された物件ごとの**点検時期を忘れないよう、定期的にJBNから連絡**します。

「いえもり・かるて」について

■ 住宅履歴情報の保管の期間



「いえもり・かるて」について

■ 利用料金

(税込) ※ 消費税率 8% で計算	
新規物件登録料	27,000 円／件
登録更新料	10,800 円／件
住宅所有者の変更手数料	5,400 円／件



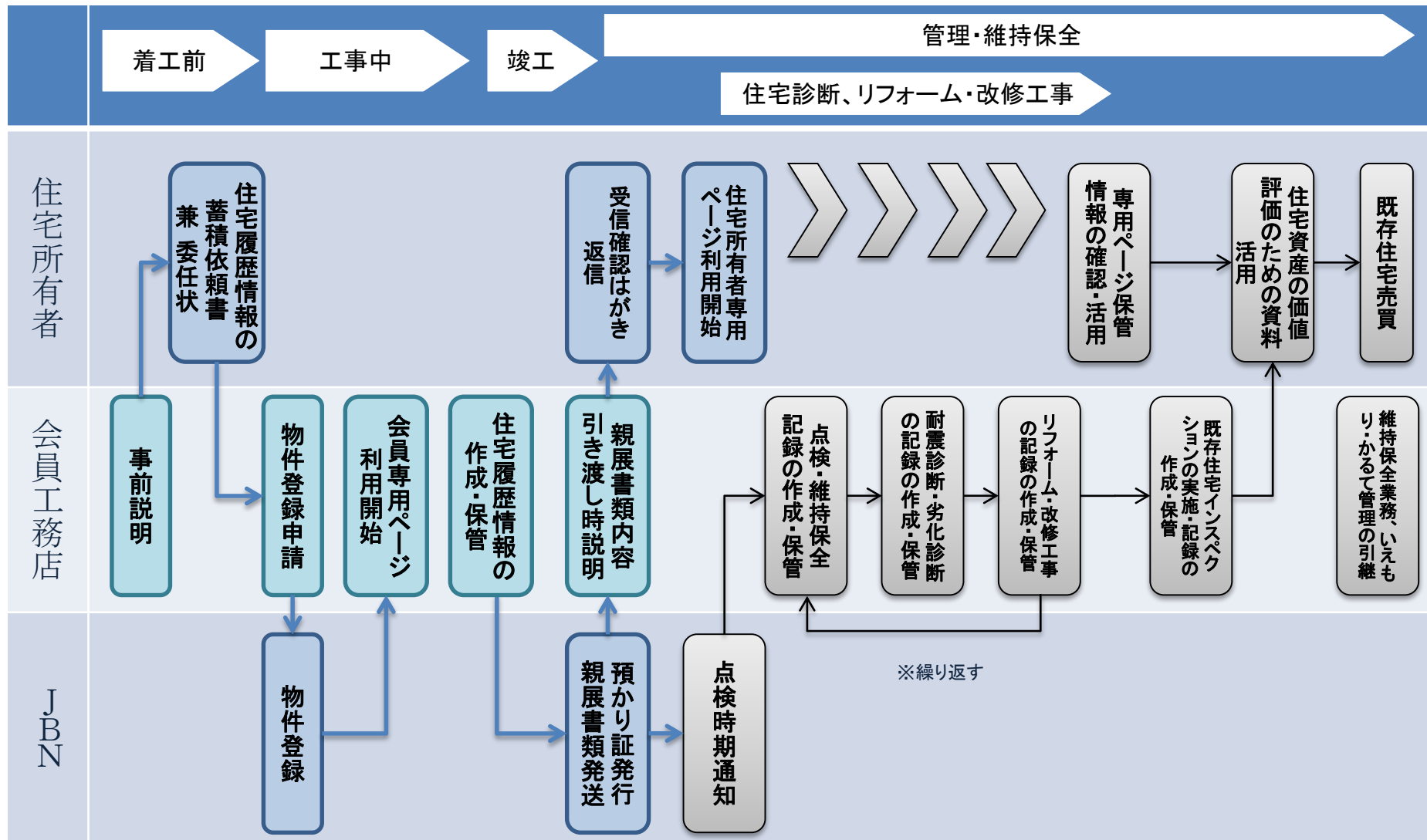
「いえもり・かるて」は、JBN会員サービスです。
退会するとご利用できなくなりますのでご注意ください。

【 利用料金のご請求について 】

「いえもり・かるて」の利用申請をJBN事務局が受理した後、JBN会員工務店様に宛てて利用料金のご請求書が発送されます(原則、利用申請をした月の翌月中旬に請求書を発送)。
当該請求書に振込期日が記載されていますので確認の上振り込みます。

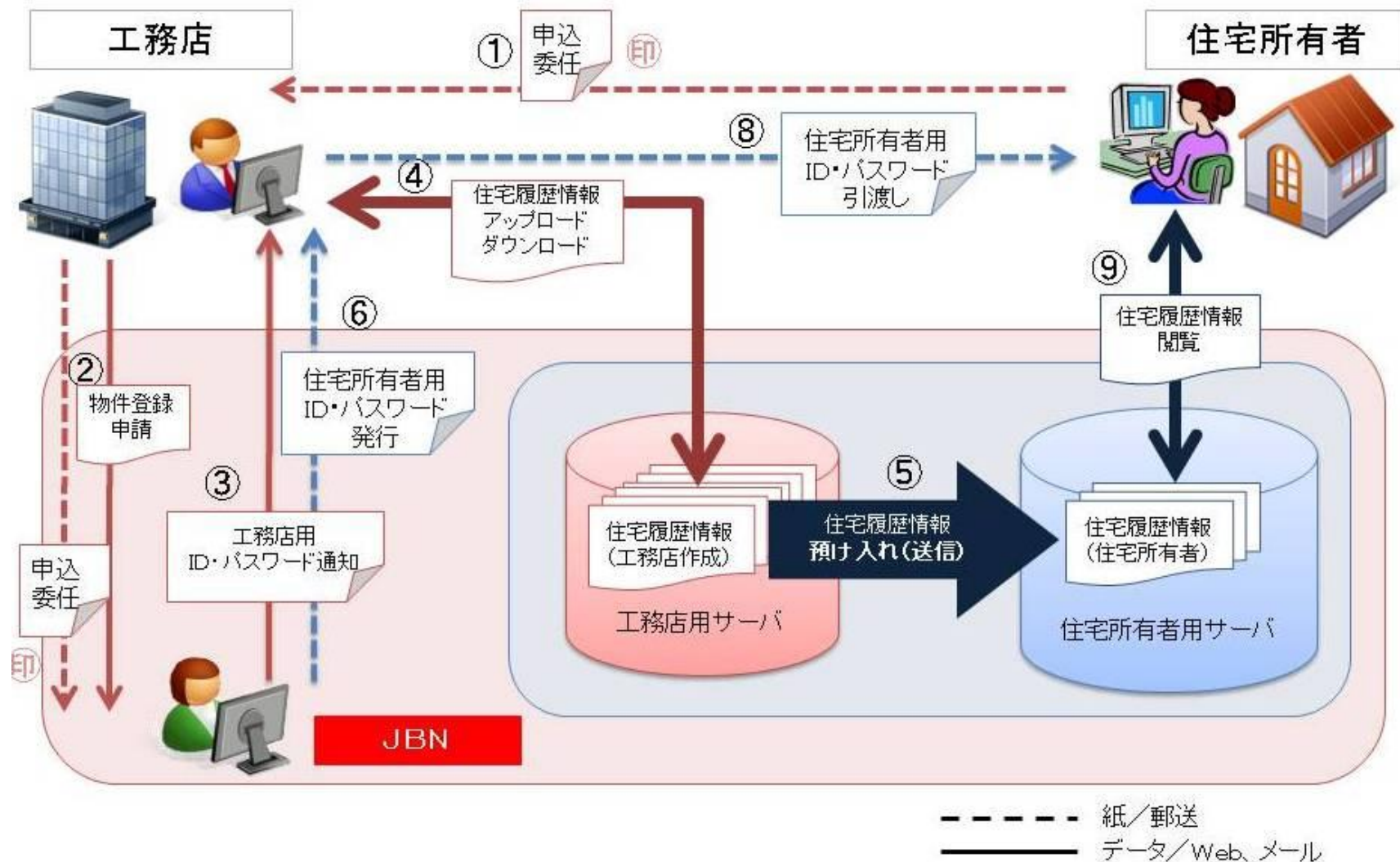
「いえもり・かるて」について

■ 「いえもり・かるて」利用の全体イメージ

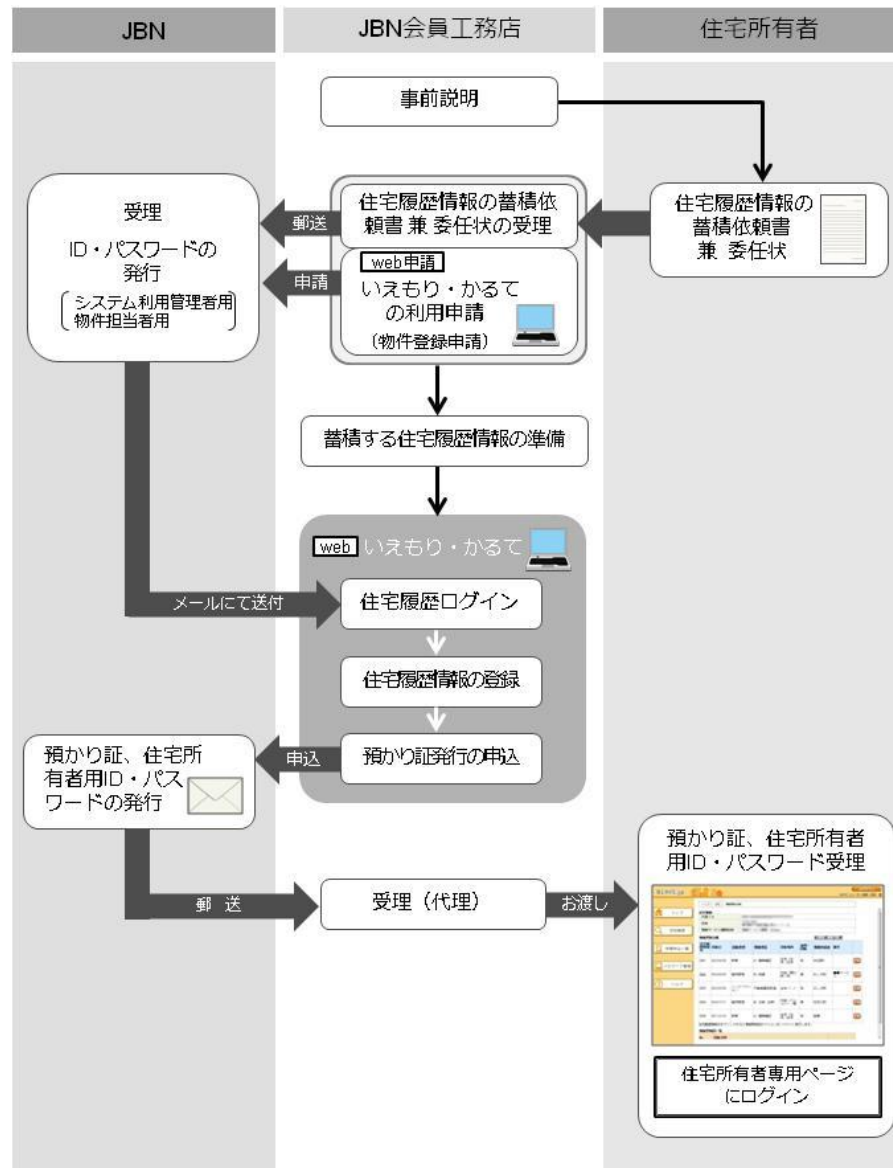


「いえもり・かるて」について

■ 情報の登録利用の仕組み（インターネットと情報システムを活用）



■ 利用のフロー



■ 必要書類の入手

住宅所有者への事前説明を行うにあたって、必要な書類を準備します。事前説明の際に必要な書類は以下のとおりです。

- ✓ JBN住宅履歴情報利用約款
- ✓ 住宅履歴情報の蓄積依頼書 兼 委任状

上記の書類は、[JBNホームページ](#)からダウンロードします。

■ 必要書類の入手

①

住宅履歴 申込みはこちら ▶

全国工務店協会
一般社団法人 JBN
Japan Builders Network

home > 事業概要 > 住宅履歴情報管理システム > 住宅履歴「いえもり・かるて」お申込み

住宅履歴情報とは | 用途・メリット

住宅履歴「いえもり・かるて」お申込み

住宅履歴「いえもり・かるて」お申込み方法

住宅履歴のお申し込みは、1のWEB申請及び2の委任状の郵送の両方でお申込みが完了となります。

1. WEBから物件情報を送信
▶ 「いえもり・かるて」ご利用申請
2. 郵送にて、必要書類を送付
※以前は申請書と委任状と2枚必要でしたが、現状、蓄積依頼書兼委任状となり、1枚となっております。
▶ 約款・委任状
上記ボタンから、PDFがダウンロードできます。
住宅履歴情報登録に関する約款に続き、委任状がございます。
3. JBN仕様 省令耐火構造特記仕様書申し込み
▶ JBN仕様 省令耐火構造特記仕様書申し込み

◆仕様書はご申請から5営業日にて発送しております。お急ぎの場合は事務局までご連絡お願いいたします。

②

▶ 約款・委任状

■ 事前説明の実施



「いえもり・かるて」の利用申し込みは、住宅所有者様とJBN、会員工務店との3者間のお約束をするものですので、住宅の所有者様にご説明して、承諾していただく必要があります。

ステップ 1

- ・ JBN住宅履歴情報利用約款 を用いた契約の概要の説明
(パンフレットを用いた説明を推奨します)※

ステップ 2

- ・ 住宅履歴情報の蓄積依頼書 兼 委任状 への記入・押印

ステップ3

- ・ 住宅履歴情報の蓄積依頼書 兼 委任状 をJBN事務局宛てに郵送
- ・ JBNホームページからの新規物件登録申請（Web入力）

※JBN事務局にお問い合わせいただければ、説明用に
「所有者様向け いえもり・かるてパンフレット」をご用意いたします。

■ 主な事前説明事項

- ✓ 住宅履歴情報はJBNがお預かりし、インターネットで提供します。
- ✓ 「いえもり・かるて」ご利用は、住宅所有者様とJBNとの契約となります。
- ✓ 会員工務店は、住宅所有者様に代わって情報の登録を行います。
- ✓ 利用料金は、会員工務店がJBNに支払います。
- ✓ お預かりする個人情報の取り扱いについて、約款をご確認ください。
- ✓ 登録が完了すると、JBNより「住宅履歴情報預り証」が発行されます。
- ✓ 発行されたユーザーIDとパスワードの管理には、十分ご注意ください。
- ✓ 住宅所有者様の情報は、30年間お預かりし、その後更新もできます。
- ✓ 住宅所有者の変更があった場合はご連絡ください。
- ✓ 住宅履歴情報の保管・利用を中止、終了する場合はご相談ください。

など

■ 住宅履歴情報の蓄積依頼書 兼 委任状

住宅履歴情報の蓄積依頼書 兼 委任状

一般社団法人 JBN が定める「JBN 住宅履歴情報利用約款」を承諾し、住宅履歴情報の蓄積を依頼します。
この依頼書に記載の事項は事実と相違ありません。

申込日 20 13 年 10 月 1 日

【ご契約者（住宅所有者）】 ※は必須項目

住 所 ※	フリガナ トウキョウトチュウオウクハツチヨウボリ 〒 104 - 0032 東京都中央区八丁堀 3 - 4 - 10		
氏 名 ※	フリガナ ジュウタク タロウ 住宅 太郎	JBN 住宅履歴情報利用約款（別紙）に同意し、本依頼に同意します。	
T E L ※	03-1234-5678	F A X	03-1234-5678
e - mail	***** @ **.com		

住宅履歴情報の蓄積・登録後、一般社団法人 JBN より申請代理人を通じて「住宅履歴情報開示証」を発行いたします。

【住宅履歴情報蓄積の対象となる住宅】

所 在 地 ※	☒ 上記と同じ（記入不要） ☐ 上記と異なる（下欄にご記入ください）		
フリガナ			
〒			
申 請 の 区 分 ※	☒ 新築住宅 ☐ 既存住宅	共通 ID	

共通 ID をすでに取得している住宅の場合、下 12 桁を記載。

住宅所有者に記入、押印していただきます。

上記住宅について住宅履歴情報の蓄積に関する一切の件につき、下記の申請代理人に委任します。

申請代理人（JBN 会員事業者）にて記入

【申請代理人（JBN 会員事業者）】

申請代理人名 （JBN 会員事業者名）	フリガナ カブシキガイシャ マルサンカクコムテン 株式会社 ○△工務店	JBN 会員工務店様が記入のうえ、社印を押印してください。
代 表 者 氏 名	フリガナ カイイン コウジ 会員 工事	社印
住 所	フリガナ トウキョウトチヨダクブジミ 〒 123 - 4567 東京都千代田区富士見*****	

2013.10

住宅所有者様の印
（認印）

会員工務店の印
（社印）

■ 新規物件登録Web申請



全国工務店協会
一般社団法人 JBN Japan Builders Network

home > 事業概要 > 住宅履歴情報管理システム > 住宅履歴「いえもり・かるて」お申込み

組織概要
ORGANIZATION PROFILE

事業案内
SERVICE

JBN会員紹介
MEMBER OF JBN

アクセス
ACCESS

お問い合わせ
CONTACT

JBN入会申込

会員専用ページ
Members Only

▶ 会員登録情報の変更はこちら

資料送付先の変更はこちら

住宅履歴 申込みはこちら

刊行物
書籍申込はこちら

住宅履歴情報とは 用途・メリット

住宅履歴「いえもり・かるて」お申込み

住宅履歴「いえもり・かるて」お申込み方法

住宅履歴のお申し込みは、1のWEB申請及び2の委任状の郵送の両方でお申込みが完了となります。

1. WEBから物件情報を送信

「いえもり・かるて」ご利用申請

2. 郵送にて、必要書類を送付

※以前は申請書と委任状と2枚必要でしたが、現状、蓄積依頼書兼委任状となり、1枚となっております。

約款・委任状

上記ボタンから、PDFがダウンロードできます。
住宅履歴情報登録に関する約款に続き、委任状がございます。

3. JBN仕様 省令耐火構造特記仕様書申し込み

JBN仕様 省令耐火構造特記仕様書申し込み

◆仕様書はご申請から5営業日にて発送しております。お急ぎの場合は事務局までご連絡お願いいたします。

■ 新規物件登録Web申請

【JBN住宅履歴情報管理システム利用規則】

お申込み頂く前に、下記規則をご一読ください。

この規則は、「JBN住宅履歴情報管理「いえもり・かるて」利用約款（以下、約款という。）」に基づき一般社団法人JBN（以下、JBNという。）が提供する住宅履歴情報管理システム（以下、本システムという。）を、住宅所有者、情報登録者及び本システムの利用を許可された者（以下、住宅所有者等）が利用することに関して必要な事項を定めることを目的とします。

（システムの利用）

第1条

住宅所有者等は、約款の定めに従い本システムを利用することができます。

（システム利用時の変更）

第2条

1. JBNは、この利用規則を予告なく変更することがあります。この場合には、全ての提供条件は変更後の利用規則によります。
2. JBNは、この利用規則を変更するときは、JBNのホームページなどその他JBNが別に定める方法により通知します。

（利用規則の公表）

上記規則に同意して申し込む

■ 新規物件登録Web申請

フォームに従い、必須事項は必ず入力してください

住宅履歴「いえもり・かるて」お申込み受付ページ

JBN会員用 住宅履歴「いえもり・かるて」ご利用お申込みフォーム

住宅履歴情報管理システムの利用を申請します。
利用にあたっては、住宅履歴情報管理システム利用規約を尊厳します。
この申請書に記載の事項は、事実と相違ありません。

申請日: 選択 年 選択 月 選択 日

会社名: 必須

会員番号: 必須

物件情報

建築主: 必須 30文字以内

建築主(ふりがな): 必須 30文字以内

郵便番号: 必須 ※全角のふりがなでご入力ください
〒 例 123-4567 検索

住所: 必須 (住居表示) 60文字以内
建築予定地の住居表示(地番表示しかない場合は地番表示で記入し、後日住宅履歴システムで変更すること)

住所(ふりがな): 必須 60文字以内
※全角のふりがなでご入力ください

電話番号: 例 0123-45-6789

FAX: 例 0123-45-6789

メールアドレス:

着工予定日: 選択 年 選択 月 選択 日

竣工予定日: 選択 年 選択 月 選択 日

JBN認定制度の利用: 必須

○【JBN仕様】省令準耐火構造
○外壁板張り仕様の防火構造
○移住・住みかえ支援適合住宅(新築)
○移住・住みかえ支援適合住宅(既存)※平成26年度【提案型】長期優良化リフォーム推進事業
○利用しない(上記に該当しない場合)

住宅の種類: 必須

○長期優良住宅(補助金外)
○新築住宅
○既存住宅
○地域ブランド化事業
○平成25年度長期優良住宅化リフォーム推進事業
○平成26年度【評価基準型】長期優良住宅化リフォーム推進事業
○平成26年度【提案型】長期優良住宅化リフォーム推進事業
○平成27年度【事前採択タイプ】・【通年申請型】長期優良住宅化リフォーム推進事業
○平成27年度地域型住宅グリーン化事業・長寿命型(長期優良住宅)
○平成27年度地域型住宅グリーン化事業・高度省エネ型(認定低炭素住宅)
○平成27年度地域型住宅グリーン化事業・高度省エネ型(ゼロ・エネルギー住宅)《新築》
○平成27年度地域型住宅グリーン化事業・高度省エネ型(ゼロ・エネルギー住宅)《既存》
○平成27年度地域型住宅グリーン化事業・優良建築物

フラット35の利用: 必須

○有
○無

該当する項目にチェックを入れてください。

↓ “管理者”とは、組織上の管理者ではありません。
管理者は、「いえもり・かるて」システムで、
工務店内の複数物件のすべてを編集、管理する
権限を有します。
“担当者”は、指定申請された物件にのみ編集、
管理する権限を有します。

※例: 1名で住宅履歴情報を管理する場合は、
同じ管理者を毎回記入します。

フラット35の利用: 必須

○有
○無

住宅履歴「いえもり・かるて」管理者情報

管理者氏名: 必須

管理者(ふりがな): 必須

メールアドレス: 必須

電話番号: 例 0123-45-6789

FAX: 例 0123-45-6789

担当者情報(物件の責任担当者となる方の情報を記載)
管理者と異なる場合は記載の必要なし

担当者氏名:

担当者(ふりがな):

メールアドレス:

電話番号: 例 0123-45-6789

FAX: 例 0123-45-6789

入力いただいたメールアドレスに、ID・パスワードの通知メールをお送りしますので、お間違えの無いようご注意ください。
※郵送でのお申込み書類、押印した委任状をご郵送ください。
お申込みされた時点で登録料¥25,000(税別)の課金が発生致します。
お申込み処理完了後のキャンセルは受け付けがなくなりますのでご注意ください。

次(確認画面)へ進める クリア

一般社団法人JBN・全日本建設協会 事務局
TEL: 03-5540-0078

次(確認画面)へ進める

■ 新規物件登録Web申請（確認画面）

以下の内容でよろしいでしょうか。
よろしければ、「送信」ボタンをクリックしてください。

住宅履歴「いえもり・かるて」お申込み受付ページ

JBN会員用 住宅履歴「いえもり・かるて」ご利用お申込みフォーム

申請日: 2016年7月20日(水)
会社名: 一般財団法人ベターリビング
会員番号: 9301-0812

物件情報

建築主: 住宅 太郎
建築主(ふりがな): じゅうたくたろう
郵便番号: 〒102-0071
住所:
(住居表示) 東京都千代田区富士見2-7-2
住所(ふりがな): とうきょうとちよだくふしみ
着工予定日: 2016年8月1日(月)
竣工予定日: 2016年12月15日(木)
JBN認定制度の利用: 利用しない(上記に該当しない場合)
住宅の種類: 平成27年度地域型住宅グリーン化事業・長寿命型(長期優良住宅)
フラット35の利用: 無

住宅履歴「いえもり・かるて」管理者情報

管理者氏名: [マスク]
管理者(ふりがな): [マスク]
メールアドレス: [マスク]

戻る

送信



登録料が発生します

「送信」ボタンを押すと、物件登録料
(税込27,000円※/件)が課金されます。

※2016年7月現在

送 信

申請内容について間違いが無いかを確認し、「送信」ボタンをクリックしてください。

■ 新規物件登録完了

住宅履歴情報の蓄積依頼書 兼 委任状

郵送



Webでの新規物件登録申請

インターネット

JBN事務局が確認の上、システムに新規物件を登録します

新規物件を登録した旨とID、パスワードをメールで送信します。

※既に登録したことがある“管理者”または“担当者”は、同じID、パスワードです。

【新規物件登録時の送信メール(イメージ)】

様

お世話になっております。
JBN 住宅履歴情報管理システム「いえもり・かるて」をご利用いただきありがとうございます。

様の住宅履歴情報の登録準備が出来ました。
会員専用ページへアクセスし、必要なデータの登録をお願いいたします。
また、「住宅履歴情報新規登録申請書」「住宅履歴情報登録に関する委任状」を
記載・捺印のうえ、原本をJBNまでご郵送ください。

■会員専用ページ URL
<https://member.jbn-support.jp/>

■アカウント

■パスワード

データの登録方法につきましては、
「いえもり・かるて」操作マニュアルをご参照ください。

以上、宜しくお願いいたします。

住宅履歴情報登録マニュアルP15

例:【住宅履歴情報保管データ一覧表__地域型グリーン化
長寿命型(認定長期優良住宅)】

・【住宅履歴情報保管データ一覧表_地域型グリーン化
長寿命型(認定長期優良住宅)】

- ・【住宅履歴情報保管データ一覧表__地域型グリーン化優良建築物型】
- ・【住宅履歴情報保管データ一覧表__地域型グリーン化高度省エネ型(認定低炭素住宅)】
- ・【住宅履歴情報保管データ一覧表__地域型グリーン化高度省エネ型(ゼロ・エネルギー住宅)】新築住宅
- ・【住宅履歴情報保管データ一覧表__地域型グリーン化高度省エネ型(ゼロ・エネルギー住宅)】既存住宅

上記から、該当する補助事業の書式を使用します。

- 印は必須項目です。
- JBNで必須としている図書以外に、グループのルールとして定めた図書を登録します。
- 将来の維持保全やリフォーム、中古流通等への活用のためには、必須図書以外にも、作成した図書はできるだけ蓄積・保管することを推奨しています。

【住宅履歴情報保管データ一覧表_地域型グリーン化 長寿寿命型(認定長期優良住宅)】

グループ名:		新築住宅	年 月 日 作成
※登録必須データの●以外は各グループの選択条件により異なります。所属グループのルールに基づき登録をお願いします。			
地域グリーン化 ●は登録必須	A	B	C
● ☐ 地盤調査 ☐ 地盤調査報告書 ☐ 地盤改良報告書 ☐ 上記以外の地盤調査	☐ 審判図面名		
● ● ☐ 建築確認 ☐ 建築確認申請書 ☐ 建築関係書類 ☐ 上記以外の建築確認	☐ 建築確認申請受付図面 ☐ 防火構造認定書(取し) ☐ 建築工事簿 ☐ 審判図面名	※竣工又は基礎部分住宅鑑定申請受付図面がない場合 ※耐火構造認定の場合 ※都市計画区域外の場合	
● ☐ 工事監理 ☐ 工事監理報告書 ☐ 上記以外の工事監理	☐ 審判図面名		
● ☐ 中間・完了検査 ☐ 検査記録 ☐ 上記以外の中間・完了検査	☐ 市町村検査申請書 ☐ 中間検査合格証 ☐ 完了検査申請書 ☐ 完了検査申請書受付図書 ☐ 審判図面名	(完了検査) ※竣工がなく、竣検済から変更があった場合	
● ☐ 開業行為 ☐ 検査記録 ☐ 上記以外の開業行為	☐ 審判図面名	(開発行為に関する工事)	
● ☐ 設計住宅性能評価 ☐ 設計住宅性能評価書 ☐ 上記以外の設計住宅性能評価	☐ 審判図面名		
● ☐ 建設住宅性能評価(新築) ☐ 建設住宅性能評価書 ☐ 上記以外の建設住宅性能評価	☐ 審判図面名		
● ● ● ☐ 長期優良住宅認定 ☐ 長期優良住宅認定通知書 ☐ 長期優良住宅認定申請書 ☐ 長期優良住宅認定申請書受付図書 ☐ 上記以外の長期優良住宅認定	☐ 認定申請書 ☐ そのほか長期優良住宅要項(1号案)添付書類 ☐ 竣工工費発生額内訳書 ☐ 事後点検実施計 ☐ 審判図面名	※認定認定申請を行った際の申請書及び添付書類 ※所管行政庁への報告、命等、助成又は指導などの記録	
● ☐ 新築工事関係 ☐ 施工関係 ☐ 竣工調 ☐ 上記以外の竣工関係	☐ 竣工検査報告書 ☐ 設備関係図書 ☐ 仕様関係図書 ☐ 仕掛関係図書 ☐ 水気漏洩止水構造特記仕様書 ☐ 審判図面名	※申請図書に含む。(省略) ※竣工調に含む。(省略) ※竣工調に含む。(省略) ※竣工調に含む。(省略) ※省令適用止水構造の特記仕様書 ※省令適用止水構造の場合	
● ☐ 工事監理 ☐ 工事監理報告書 ☐ 上記以外の工事監理	☐ 省令準拠防火計・断熱チェックシート ☐ 防火構造設計・断熱チェックリスト ☐ 審判図面名	※省令準拠火災防止構造の場合 ※防火構造認定の場合	
● ☐ 契約・保証・各種証明書 ☐ 契約・保証・各種証明書	☐ 募集書、営業手帳 ☐ 契約書(工事請負契約書等) ☐ 住宅瑕疵担保責任保険 ☐ 適合証明書(フラット3S) ☐ 審判図面名	※フラット3Sの場合	
● ☐ 住宅履歴情報一覽 ☐ 住宅履歴情報保管データ一覧表			
● ☐ 経路管理計画 ☐ 経路設計計画書 ☐ 上記以外の経路設計計画書 ☐ 上記以外の経路管理計画	☐ 審判図面名	[長期優良住宅] (住まいの管理手帳)	
● ☐ その他図書・図書 ☐ その他図書等の必要事項	☐ 審判図面名		

「いえもり・かるて」の利用

■ いえかるて登録に必要な書類の入手

JBNホームページ トップ画面



ログイン画面



JBN入会時に付与された会員専用ページログイン用のIDとパスワードを入力します。
※「いえもり・かるて」の利用申請後(物件登録後)に付与されるID・パスワードとは異なります。

「いえもり・かるて」の利用

■ いえかるて登録に必要な書類の入手

会員専用ページ ダウンロード画面

登録必須としている書式には、以下のJBN参考書式も含まれます。
(地域型グリーン化 長寿命型の場合)

- ・住宅履歴情報保管データ一覧表
- ・工事記録書
- ・維持保全計画書

各種書類のダウンロード			
講習会	瑕疵保険 - 住宅あんしん	瑕疵保険 - JIC	瑕疵保険 - 住宅保証機構
瑕疵保険 - ハウスプラス	JBNインスペクター	住宅履歴	各種保険
設計支援	地盤調査	その他	防耐火

住宅履歴	
工事記録書【既存改修】	>> ダウンロード: koujikikroku_syashinjitsumusyo_120329【xlsファイル】
工事記録書【新築】	>> ダウンロード: 工事記録書フォーマット20150713【xlsファイル】
地域ブランド化事業_必要データ一覧	>> ダウンロード: iekarute_savedata_newconst_2015.5.27brand(3)【xlsファイル】
住まいの管理手帳版いえるて	長期優良住宅ではない住宅の場合に作成し、「いえるもり・かるて」への登録が必要です
住まいの管理手帳版いえるて	>> ダウンロード: sumainokanritetyou2016【xlsファイル】
住宅履歴情報保管データ一覧表_維持管理段階(既存)	>> ダウンロード: iekarute_savedata_existed_20120401【xlsファイル】
一部改訂201405	
住宅履歴情報保管データ一覧表_新築段階	>> ダウンロード: iekarute_savedata_newconst_2051.5.27sinchiku【xlsファイル】

更新:20150415

住宅履歴情報保管データ一覧表_新築段階
=> ダウンロード: lekarute_savedata_newconst_2051.5.27sinchiku [xlsファイル]

【既存住宅】長期維持保全計画書201406 (PDF)
=> ダウンロード: kizonijihozen2014 [pdfファイル]

【既存住宅】長期維持保全計画書201406 (エクセル)
=> ダウンロード: kizonijihozen140407 [xlsファイル]

【改】住宅履歴長期優良住宅化リフォーム推進事業用一覧表
=> ダウンロード: REFORM_ICHIRAN20140119 [xlsxファイル]

20150415

住宅履歴登録マニュアル
=> ダウンロード: [20150415] 登録マニュアル_消費税変更8%その他変更あり [pdfファイル]

維持保全計画書
=> ダウンロード: Ijihenkeikaku_20150619 [xlsファイル]

住宅履歴情報保管データ一覧表_地域型グリーン化 高度省エネ型【ゼロ・エネルギー住宅】 【新築】
=> ダウンロード: 住宅履歴情報保管データ一覧表_地域型グリーン化_高度省エネ型(ゼロ・エネルギー住宅) 【新築】 [xlsファイル]

住宅履歴情報保管データ一覧表_地域型グリーン化 高度省エネ型【ゼロ・エネルギー住宅 既存】
=> ダウンロード: 住宅履歴情報保管データ一覧表_地域型グリーン化_高度省エネ型(ゼロ・エネルギー住宅_既存) [xlsxファイル]

住宅履歴情報保管データ一覧表_地域型グリーン化 高度省エネ型【認定低炭素住宅】
=> ダウンロード: [住宅履歴情報保管データ一覧表_地域型グリーン化_高度省エネ型(認定低炭素住宅)] [xlsファイル]

住宅履歴情報保管データ一覧表_地域型グリーン化 長寿命型【長期優良住宅】
=> ダウンロード: 住宅履歴情報保管データ一覧表_地域型グリーン化_長寿命型(長期優良住宅) [xlsファイル]

住宅履歴情報保管データ一覧表_地域型グリーン化 【優良建築物】
=> ダウンロード: 住宅履歴情報保管データ一覧表_地域型グリーン化_優良建築物 [xlsファイル]

協力を金庫からのお知らせ

工 事 記 録 書	
業 主	年 月 日
施 工 主 体	年 月 日
業 主 工 務 課	
工 事 記 録 書	
確認者姓名 氏 名 職 名	年 月 日 年 月 日
一般社団法人 JSPC-全国工務店協会	

圖說 A-1

長 期 優 良 住 宅

長期維持保全計畫書

○○○建築發工事 編號：○○○○○○○○○ - ○號 ○○○○○○○○

社名

建築主 _____ 邸 _____

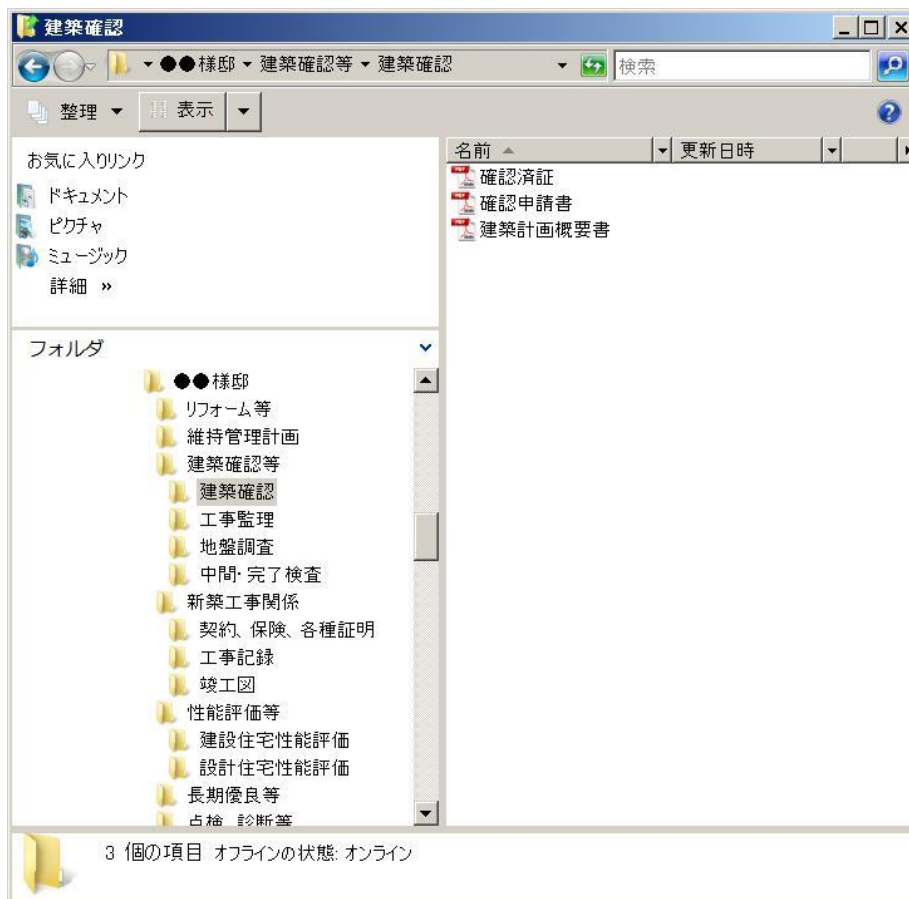
二階建 _____ 邸 _____

一級建築士 一級 建築士事務所 事務所 〒1000000

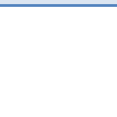
■ 登録する書類（ファイル）の準備

PC等（インターネットに接続してアップロードの作業を行う端末）にアップロードするファイルを準備します。

【Windowsのファイル準備の例】



対応するデータ

形式	拡張子	アイコン
PDF	.pdf	
EXEL	.xls	
EXEL2007	.xlsx	

■ 住宅履歴情報の登録（ログイン）

JBNトップページ



住宅履歴（会員専用）
いえもり・かるて

▶ JBN会員ログイン

「住宅履歴 いえもり・かるて」のページ



■ 住宅履歴情報の登録

← ログインします

会員ログインページ

<https://member.jbn-support.jp/>



ログイン後は、マニュアルP18～24に従って登録します。

■ 住宅履歴情報の登録

はじめに 物件情報 **履歴情報** 自社保管情報

履歴情報登録日 履歴テンプレート 【共通】新築関係(補助事業を除く) [編集](#)

項目名	カテゴリ	書類・図面名	必須	データ	データ容量	送信	
建築確認	地盤調査						追加
		地盤調査報告書			0.03 MB	☒	編集
		地盤改良報告書※データが未登録です。				---	編集
建築確認							追加
		確認申請書			0.11 MB	☒	編集
		確認済証			0.01 MB	☒	編集
		追加項目: 建築計画概要書			0.08 MB	☒	編集
維持管理計画							追加
		維持保全計画書			0.01 MB	☒	編集
		住まいの管理手帳版 いえかるて※データが未登録です。				---	編集
その他の書類・図書	その他の書類・図書						追加
合計(送信容量: 150MBまで)				未送信 送信済	2.86 MB 0 MB		

※必須項目のため 150MB以上ある場合は、ご連絡ください。

[履歴情報へ登録](#) [ダウンロード](#) [データ一覧印刷](#)

チェックの付いたデータが、住宅所有者専用システムに送信されます。

Web ページからのメッセージ

必要データが全て入っていることを確認してください。
(送信しなくても、入れたデータは消えません)
また送信された後は、データの削除ができなくなります。
よろしいですか?

[OK](#) [キャンセル](#)



「いえもり・かるて」の利用

■ 住宅履歴情報の閲覧・追加

工務店の全国組織 JBN 一般社団法人 JBN 「つくる仕組」「守る仕組」「支える仕組」で工務店をサポート

一般社団法人 JBN 高瀬 茂幸 様

文字サイズ 大 中 小 ログアウト

ホーム 物件一覧 会社概要

マニュアルダウンロード

検索 Search

物件を検索する 検索

住宅 建太様 (ジュータ ケタ)

ホーム > 物件一覧 > 物件情報 > 履歴情報(住宅建太様)

はじめに 物件情報 履歴情報 自社保管情報

履歴情報登録日	履歴テンプレート	【共通】新築関係	編集				
項目名	カテゴリー	書類・図面名	必須	データ	データ容量	送信	
建築確認	地盤調査						追加
		地盤調査報告書			MB 0.03	登録済み	
		地盤改良報告書			MB 0.01	登録済み	
		追加項目: kkk			MB 0.01	☒	編集
		追加項目: 000			MB 0.01	☒	編集
	建築確認						追加
		建築確認申請書			MB 0.11	登録済み	
		建築確認済証			MB 0.01	登録済み	
		追加項目: 建築計画概要書			MB 0.08	登録済み	
		追加項目: 建築確認			0.01		

➤登録された情報は、いつでもインターネットから閲覧、ダウンロードができます。

➤いつでも、何度でも図書の登録追加、住宅所有者専用サイトへの追加ができます。

※住宅所有者専用サイトへ登録した図書の編集・削除はできません。

引渡時の説明は、住宅所有者へ住宅履歴情報（いえかるて）をお渡ししたこと、また、今後の維持保全などについても、引き続き行うことなどを住宅所有者様にご確認いただきます。

封書の中には以下の書類が入っていますので、内容について説明します。

できるだけ、引渡時の説明時にその場で住宅所有者に開封していただき、一緒に内容を確認するようにしてください。

- ## ② 住宅履歴システム ログインID・パスワード通知書

- ③ 住宅履歴情報保管データ一覧表 ④ 受け取り確認返信用はがき

[illegible]

住宅履歴情報を確かに受け取りました。

日付	平成	年	月	日
ご住所 〒				
ご連絡先				
お名前				
④				
施工会社				
通信欄				

* このハガキは住宅履歴情報を受け取ってから1週間以内に
投函をお願いいたします。

■ 引渡時の説明

親展封書内

✓住宅履歴情報預かり証

住宅履歴情報をお預かりしたことを、JBNが証明している書類です。
登録された住宅の所在地、住宅履歴情報の共通ID及び会員工務店の情報が記載されています。

✓住宅履歴システム ログインID・パスワード通知書

住宅所有者専用ページにアクセスするためのURL、ユーザーIDとパスワードが記載されています。
パスワードの管理にはお気をつけいただくよう説明してください。

✓住宅履歴情報保管データ一覧表

JBN会員工務店が作成し、「いえもり・かるて」に登録した書類です。

✓受取確認返信用はがき

住宅所有者への説明後、「いえもり・かるて」の利用について承認いただき、受領した証です。
ご返送がない場合は、「いえもり・かるて」の利用を拒否されたものとして、ユーザーIDを無効とすることがありますのでご注意ください。
住宅所有者の押印が必要ですので、説明後にご記入、押印をいただいて、会員工務店が代わりに投函することで送付忘れを防止することができます。

✓長期優良住宅の維持保全計画

長期優良住宅認定申請時に添付した「維持保全計画書」に従って、点検・記録を行うことが定められていることをご説明してください。

(参 考) 住宅所有者専用ページについて

(参考) 住宅所有者専用ページ

■ 住宅所有者の閲覧画面

JBNホームページ
から、住宅所有者
専用ページへ

一般社団法人 JBN Japan Builders Network

home > 住宅履歴 いえもり・かるて

組織概要
ORGANIZATION PROFILE

事業案内
SERVICE

JBN会員紹介
MEMBER OF JBN

アクセス
ACCESS

お問い合わせ
CONTACT

JBN入会申込

会員専用ページ
Members Only

▶ 会員登録情報の変更はこちら

▶ 資料送付先の変更はこちら

住宅履歴 申込みはこちら

刊行物
書籍申込みはこちら

JBN仕様
省令準耐火構造

住宅履歴 (会員専用)
いえもり・かるて

移住・住みかえ
適合住宅制度

JBN インспекション・システム

住宅履歴 いえもり・かるて

住宅履歴ログインページ (管理事業者様用)

住宅履歴を管理される事業者の方は以下のログインボタンよりアクセスしてください。

※ログインには「【JBN】住宅履歴ログイン情報」のメールに記載されたユーザーIDとパスワードが必要となります。

JBN会員ログイン

住歴会員ログイン

住宅履歴「いえもり・かるて」ご利用のお申込み

住宅履歴「いえもり・かるて」をご利用いただくにあたり、WEBからのデータ送信と郵送での書類送付が必要となります。

JBN会員 (物件登録)

住歴会員 (物件登録)

必要書類・マニュアル・登録が必要なデータ一覧

住宅履歴の登録に必要な各種書式は会員専用ページに移動しました。
本サイトのトップページの左側にある、緑の「会員専用ページ」のボタンよりログインください。(ログインのパスワードがわからない方は事務局までお電話ください)

住宅履歴ログインページ (住宅所有者様用)

住宅の所有者の皆様は以下のログインボタンより住宅履歴情報にアクセスしてください。

※ログインには「住宅履歴システム ログインID/パスワード通知書」に記載されたユーザーIDとパスワードが必要となります。

住宅の所有者の皆様 ログイン

(参考) 住宅所有者専用ページ

■ 住宅所有者の閲覧画面

ユーザID、パスワードでログイン

- 利用マニュアルについて
住宅所有者専用システムの利用マニュアルは、専用ページにログイン後、ダウンロードすることができます。
- その他
・システムの停止等を行う場合は、トップページ及びログインページに掲示されます。

住宅固有の共通IDで表示

住宅基本情報	
所有者	住宅太郎AB
施工者	住宅工務店AB
引き渡し日	2009年4月8日
戸建・マンションの別	戸建
供給種別	分譲
構造	鉄筋コンクリート造
階数	地上：3階 地下：0階
敷地面積	55.8㎡
建築面積	42.7㎡
延べ面積	80.1㎡
備考	3LDK 平屋建

管理メニュー	
住宅履歴情報の検索	情報更新台帳の表示
住宅基本情報の変更	住宅履歴情報の新規登録
書類・図面一覧の表示	

(参考) 住宅所有者専用ページ

■住宅所有者の閲覧画面 (情報更新台帳 履歴を一覧で確認)

BLHIS.jp

ログアウト

ログインユーザ: 様

トップ 住宅 情報更新台帳

住宅情報

共通ID	
住所	
情報サービス機関名称	

情報更新台帳

新しい順 / 古い順

住宅履歴情報ID	実施日	実施事項	情報項目	実施場所	書類・図面	情報作成者	備考	
0001	2010/6/29	新築	A1 建築確認	全体 / 全体	有	CBL設計		詳細
0002	2010/6/29	維持管理	B3 修繕	外部 / 開口部 / 窓	無	B L 太郎	●●サービス	詳細
0003	2010/6/29	インスペクション	不動産鑑定評価	全体 / - / -	有	B L 次郎		詳細
0004	2010/7/11	維持管理	B2 点検・診断	外部 / バルコニー / 壁	無	住宅三郎		詳細
0005	2011/2/19	新築	A1 建築確認	全体 / 全体	有	高瀬		詳細

住宅履歴情報IDをクリックすると情報更新図のアイコンをハイライト表示します。

情報更新図一覧

No.	図面名称
-----	------

実施日ごとに表示

情報項目で蓄積

誰が情報を作ったかを表示

履歴情報詳細へ

(参考) 住宅所有者専用ページ

■ 住宅所有者の閲覧画面 (住宅履歴情報)

BLHIS.jp ログアウト
ログインユーザ: 様

トップ 住宅 住宅履歴情報

トップ
住宅検索
申請申込一覧
パスワード管理
ヘルプ

住宅情報

共通ID	
住所	
情報サービス機関名称	

住宅履歴情報

住宅履歴情報ID	0001
実施事項	新築
情報項目	A1 建築確認
実施場所	全体 / 全体 / 全体
実施日	2010年6月29日
情報作成者	CBL設計
登録日時	2010年6月29日17時30分3秒
最終更新日時	2010年6月29日18時21分48秒
備考	
情報更新図への登録	無

書類・図面一覧 全情報項目表示 画面を閉じる

- 新築
 - A1 建築確認
 - 建築確認
 - 確認申請図.pdf
 - A4 新築工事関係
 - 新築工事関係
 - 平面図.pdf
 - 平面図.pdf
 - 立面図・展開図.pdf
- 維持管理

書類・図面

No.	書類・図面種別	ファイル名	ファイルサイズ	用紙サイズ	用紙枚数	アプリケーション	バージョン	備考
0001	建築確認	確認申請図.pdf	2978.0KB	A3		Acrobat		
0002	地盤調査	確認申請図.pdf	2978.68KB					

書類・図面を表示、ダウンロード

住宅履歴情報（いえかるて）の概要



いえかるて は、住宅履歴情報の愛称です。

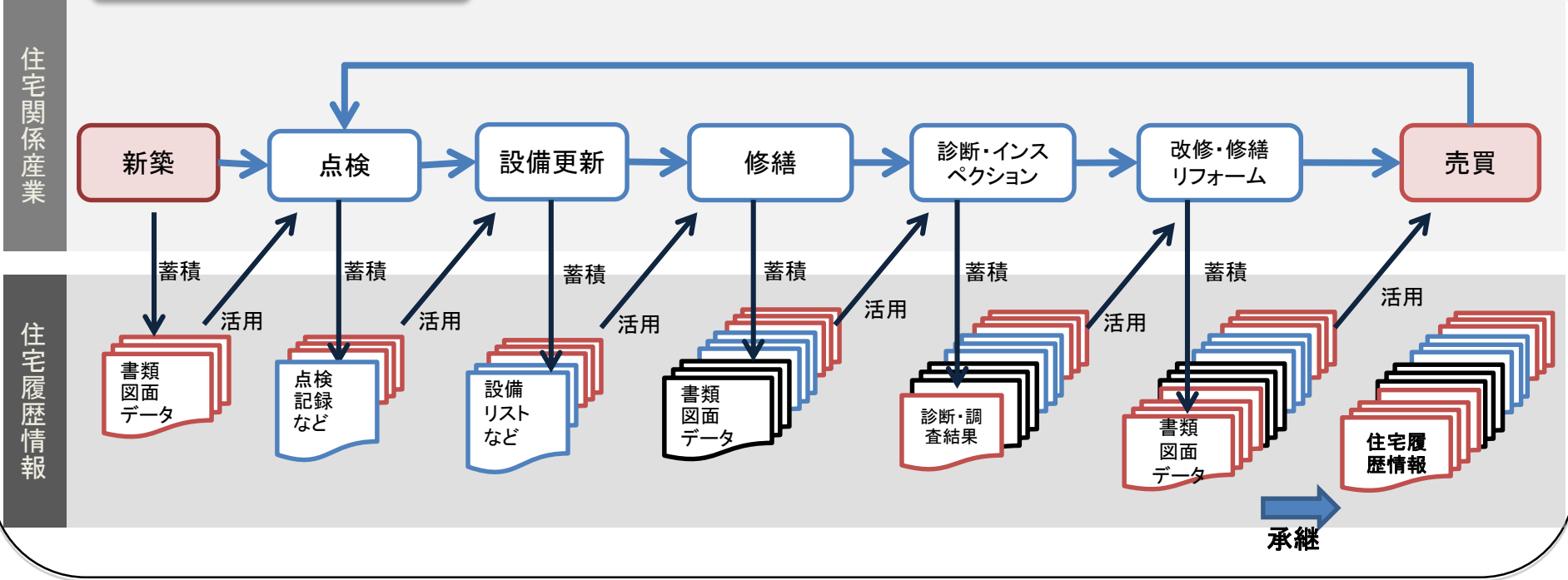
いえかるて は、一般社団法人住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会の登録商標です。

いえかるて 蓄積・活用のイメージ

住生活関連サービス（他産業）

活用

住宅生産等関連産業



住宅履歴情報（いえかるて）の活用で期待されること

■ いえかるて の活用で期待されるメリット

メリット1 : 計画的な維持管理

竣工時の住宅の仕様に関する情報や、過去に実施された維持管理の情報が蓄積され、これを活用することにより、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。

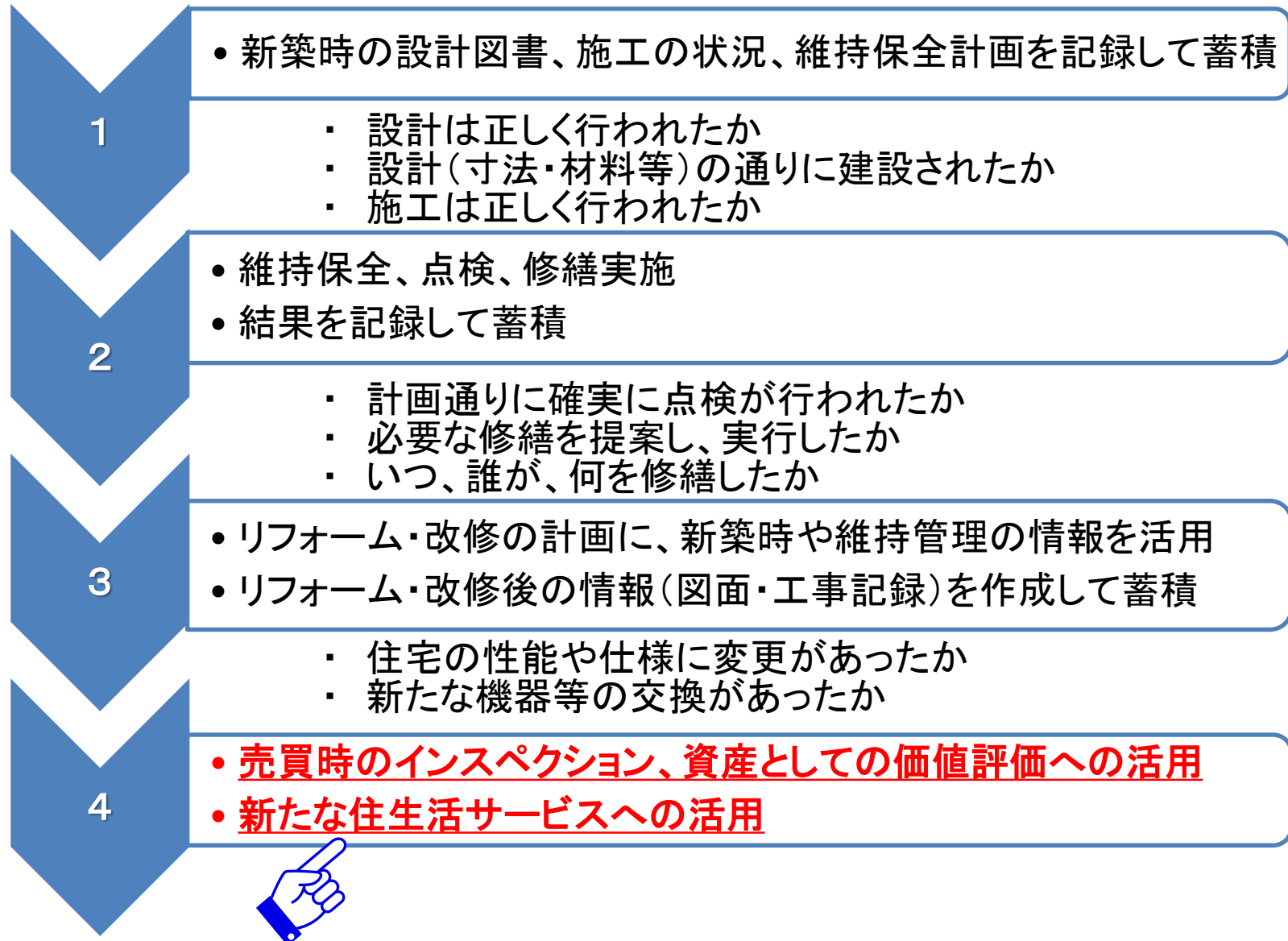
メリット3 : 売買に有効

設計、施工、維持管理等の住宅履歴情報が蓄積されている住宅は、中古住宅として売買するときに、安心・納得して売買できるだけでなく、住宅の資産価値の適切な評価が期待できます。

メリット4 : 災害時の迅速な対応

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できます。設備機器等に不具合があった場合の交換等の対応が円滑にできます。

いえかるて 蓄積・活用のイメージ



住宅履歴情報（いえかるて）が無いと？

インスペクション

図面や書類と住宅の現況が整合しているか確認できない。現況調査を1から行うこととなり、非効率で調査コスト増。

リフォーム

見えない部分の仕様が図面と整合しているか確認できないため、一部解体して確認する。または、工事中に変更追加工事が発生する可能性が高く、手間・コスト増。

資産評価

図面や書類が公的申請等と同じ内容であるか確認できない。施工が適切に行われたか証明できないため、評価できない？

既存住宅売買

新築時の建物性能や設備更新の時期やグレードが不明なため、購入予定者に今後の住宅投資計画に不安を与える。

住宅履歴情報（いえかるて）が証明する

新築時の住宅性能・品質の確保

- ・ 設計通りに建設する
 - ・ 性能が確保される設計となっているか
 - ・ 使用材料、材料の品質、寸法等は設計の通りか
 - ・ 施工は設計に基づき、適切な施工方法により行われたか

基準に適合していることは、技術的審査及び認定を受けることで確認できるが...



認定を受けた計画の通りに建設されたことを確認する仕組みがない
設計上の性能を確保する施工がされたか確認できなければ、その後の維持保全の意味・効果は？

適正な維持管理

- ・ 計画通りに実施する
 - ・ 計画通りに確実に点検が行われたか
 - ・ 必要な修繕を提案し、実行したか
 - ・ いつ、誰が、何を修繕したか

計画が存在することは認定を受けることで確認できるが...



計画通りの時期、部位、項目などの点検、修繕が確実に行われているか確認する仕組みがない
法令上行政庁が実施状況をサンプリングで確認することとなっているが、対応できるか？

記録の作成と保管

- ・ 実施した記録を残す
 - ・ 設計図書・メンテナンス情報を記録しているか
 - ・ 記録した情報が保管されているか
 - ・ 必要な時に活用できる状態となっているか

長期優良住宅法での義務として記録の作成・保管が義務だが...



適切に保管され、サービスの利用時にいつでも取り出せる状態となっているか？

長期優良住宅で義務となっている図書だけで、今後のサービスの資料となるか？

図書の記録と保存は電子データでも可

認定長期優良住宅における記録の作成と保存について

- 長期優良住宅法第11条1項には、
 - “認定計画実施者は認定長期優良住宅の建築及び維持保全の状況に関する記録を作成し、これを保存しなければならない。”と定められています。
 - ⇒ 認定計画実施者＝住宅所有者の義務となっています。
 - ⇒ **電子データ等**による作成・保存も可となっています。

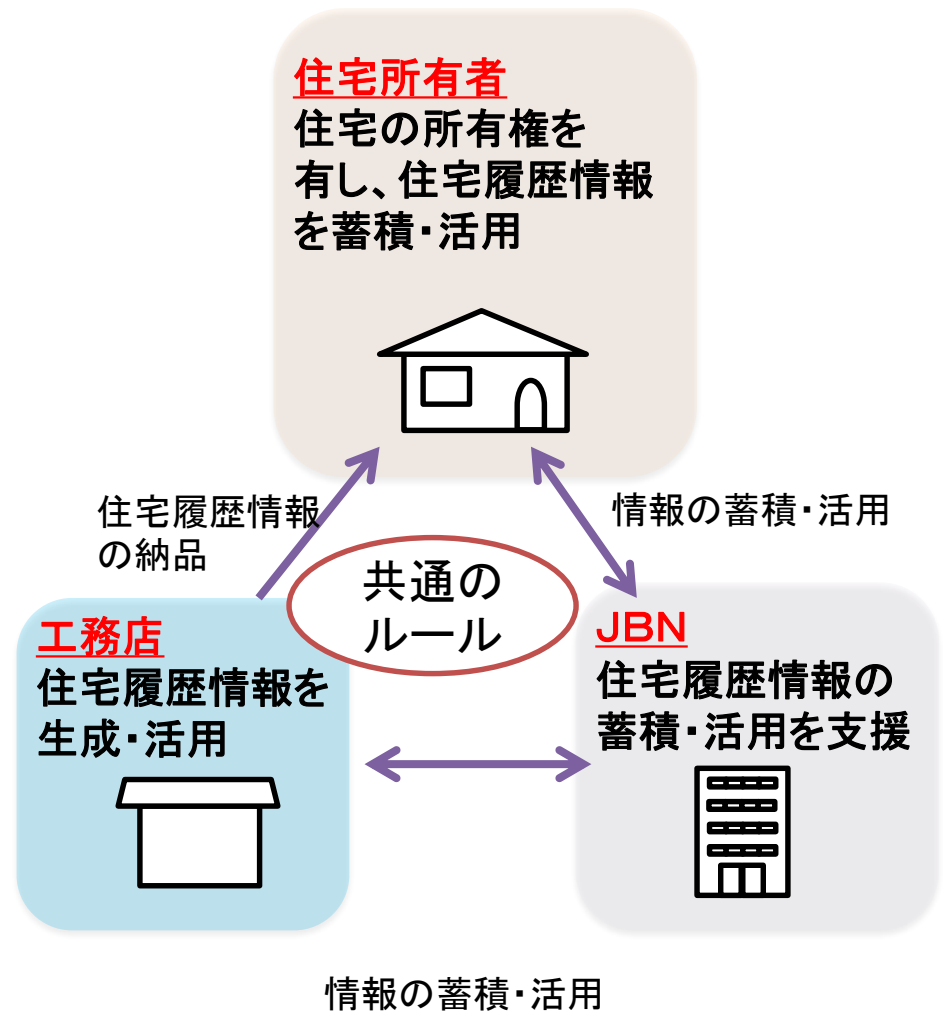


「いえかるて」蓄積・活用のルール

「いえかるて」の蓄積・活用は全国共通のルールに従って行う必要があります。

共通のルールは、「住宅履歴情報蓄積・活用の指針」と呼ばれています。

「住宅履歴情報蓄積・活用の指針」は、(一社)住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会が定めています。



「いえかるて」の共通ID（識別番号）

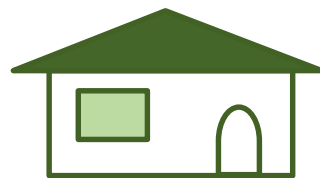
■住宅を特定する仕組みー共通IDの発行

住宅履歴情報の蓄積にあたり、
将来にわたって住宅を特定するために、

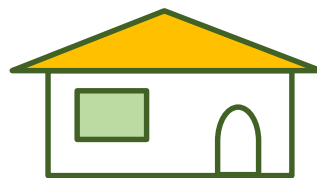
各住宅に全国で唯一のID番号を振る → 「共通ID」

O-0001-C-00-000000000-000D -*****

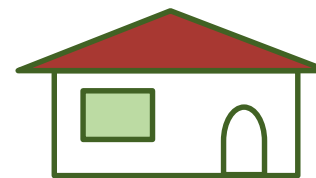
- ▶ 共通IDを用いることで、住宅所有者や住居表示が変わっても、住宅を識別することが可能となります
- ▶ 将来、情報の預け先(情報サービス機関)がわからなくなっても、共通IDがあれば、預け先が判明します



共通ID①



共通ID②



共通ID③

「共通ID」は、住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会が正会員に対してのみ配布し、管理しています。

「いえかるて」の共通ルール等の作成

■ 一般社団法人住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会（参考）

<http://www.iekarate.or.jp/>

住宅履歴情報の蓄積と活用を支援する業務（以下「住宅履歴情報サービス」という。）を行う事業を行っている事業者である住宅履歴情報サービス機関等が会員の一般社団法人です。 **住宅履歴情報サービスの基本指針の策定**、業務の効率的で効果的な実施のための**共通の業務ツールの整備**等を行い、住宅履歴情報サービスの公正かつ適正な実施を図るとともに、**住宅履歴情報の蓄積・活用の普及**等のための活動を行うことにより、社会資産としての**住宅の適切な維持管理及び既存住宅の適正な流通の実現に寄与**し、国民の豊かな住生活の実現に貢献していくことを目的として活動しています。

JBNは、上記協議会の正会員
住宅履歴情報サービス機関です。



「いえかるて」の背景

1

・ 住宅は「量」から「質」へ → スtock型社会への転換

2

・ 「いいものをつかって、きちんと手入れして、長く大切に使う」

3

・ 新築時の性能確保 + 点検・修繕など適切な維持管理

4

・ リフォーム、既存住宅の資産化、新しいサービス

国土交通省の施策・制度

1

- ・住生活基本法 <H18 交付施行>
- ・住生活基本計画(全国計画) <H18 閣議決定>

2

- ・長期優良住宅の普及の促進に関する法律<H21 施行>
- ・住生活基本計画(全国計画) 見直し<H23 閣議決定>

3

- ・長期優良住宅先導事業<H20～23>、木のいえ整備促進事業<H22～23>
- ・地域型住宅ブランド化事業

4

- ・中古住宅流通・リフォーム市場の活性化
- ・[中古住宅・リフォームトータルプラン<H24>]など
- ・都市の低炭素化に関する法律<H24施行>

5

- ・不動産に係る情報ストックシステム基本構想<H26～ >
- ・「日本再興戦略」改訂2015
- ・地域型住宅グリーン化事業
- ・長期優良住宅化リフォーム推進事業

6

- ・長期優良住宅(増改築)認定制度 改正告示 施行<H28>
- ・建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律<誘導措置H28、規制措置2年以内に施行 (←BELS等)>
- ・インスペクションの活用による住宅市場活性化事業

7

- ・住生活基本計画<H28 閣議決定>
- ・宅地建物取引業法の一部を改正する法律<H28>
- ・住宅ストック維持・向上事業

住生活基本計画

●住生活基本法

＜6月8日公布施行＞

国民の豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、その基本理念、国等の責務、住生活基本計画の策定その他の基本となる事項について定める。

住宅建設五箇年計画（S41年度より8次にわたり策定：8次計画はH17年度で終了）

◇5年ごとの公営・公庫・公団住宅の建設戸数目標を位置づけ



社会経済情勢の著しい変化

- ・住宅ストックの量の充足
- ・本格的な少子高齢化と人口・世帯減少 等

新たな住宅政策への転換

住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策

- ◇安全・安心で良質な住宅ストック・居住環境の形成
- ◇住宅の取引の適正化、流通の円滑化のための住宅市場の環境整備
- ◇住宅困窮者に対する住宅セーフティネットの構築



国土交通省公表資料より抜粋（下線等は作成者）

【H28】住生活基本計画の基本的な方針

①居住者からの視点

目標1 結婚・出産を希望する 若年世帯・子育て世帯が 安心して暮らせる住生活の実現

- (1) 希望する住宅を選択・確保できる環境を整備
- (2) 子どもを産み育てたいという思いを実現できる環境を整備し、希望出生率1.8の実現につなげる

(基本的な施策)

- (1) 必要とする質や広さの住宅に、収入等の世帯の状況に応じて居住できるよう支援
 - ① 子育て世帯向けリフォームの促進等により、民間賃貸住宅を活用
 - ② 公営住宅への優先入居、UR等の家賃低廉化等により、公的賃貸住宅への入居を支援
 - ③ 良質で魅力的な既存住宅の流通を促進すること等により、持家の取得を支援
- (2) 世代間で助け合いながら子どもを育てることができ、三世代同居・近居の促進
- (3) 子育て支援施設の立地誘導等により、地域ぐるみで子どもを育てる環境を整備



空き家等を活用した子育て世帯向け住宅の供給に併せキッズルームを整備



目標2 高齢者が自立して暮らす ことができる住生活の実現

- (1) 安全に安心して生涯を送ることができるための住宅の改善・供給
- (2) 希望する地域で住宅を確保し、日常生活圏において、介護・医療サービスや生活支援サービスが利用できる居住環境を実現

(基本的な施策)

- (1) バリアフリー化やヒートショック対策に加え、身体・認知機能等の状況を考慮した部屋の配置・設備等高齢者向けの住まいや多様な住宅関連サービスのあり方を示した「新たな高齢者向け住宅のガイドライン」を策定
- (2) まちづくりと調和し、需要に応じたサービス付き高齢者向け住宅等の供給促進や「生涯活躍のまち」の形成
- (3) 公的賃貸住宅団地の建替え等の機会をとらえた高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設等の地域拠点の形成
- (4) 公的保証による民間金融機関のバックアップなどにより、リース・モーゲージの普及を図り、住み替え等の住生活関連資金の確保
- (5) 住宅資産の活用や住み替えに関する相談体制の充実



サ高住に様々な医療・介護サービスを組み合わせたモデル拠点
提供：株式会社学研コファ

目標3 住宅の確保に特に配慮を 要する者の居住の安定の確保

住宅を市場において自力で確保することが難しい低額所得者、高齢者、障害者、ひとり親・多子世帯等の子育て世帯、生活保護受給者、外国人、ホームレス等（住宅確保要配慮者）が、安心して暮らせる住宅を確保できる環境を実現

(基本的な施策)

- (1) 空き家活用の促進とともに、民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みの構築も含めた住宅セーフティネット機能を強化
- (2) 民間賃貸住宅への円滑な入居促進のため、居住支援協議会の設置等を支援
- (3) 公営住宅、UR等の公的賃貸住宅を適切に供給。公営住宅の整備・管理について、地域の実情を踏まえつつ、PPP/PFIも含め、民間事業者の様々なノウハウや技術を活用
- (4) 公的賃貸住宅団地の建替え等の実施、併せて高齢者・子育て支援施設等の地域拠点の形成による居住環境の再生



UR賃貸住宅の建替え(例)

2

国土交通省公表資料より抜粋

【H28】住生活基本計画の基本的な方針

②住宅ストックからの視点

目標4 住宅すざろくを超える 新たな住宅循環システムの構築

- (1) 「住宅すざろく」(住宅購入で「ペー
ル」を超えて、適切な維持管理やリフォ
ームの実施により、**価値が低下せず、魅力
が市場で評価され、流通することによ
り、資産として次の世代に承継されてい
く**新たな流れの創出
- (2) **リフォーム投資の拡大と住み替え需
要の喚起**により、多様な居住ニーズに
対応するとともに、**人口減少時代の住
宅市場の新たな牽引力を創出**

(基本的な施策)

- (1) 資産としての価値を形成するための施
策の総合的な実施
 - ①建物状況調査(インスペクション)、
住宅瑕疵保険等を活用した品質確保
 - ②建物状況調査(インスペクション)の人
材育成や非破壊検査活用等による検
査の質の確保・向上
 - ③住宅性能表示、住宅履歴情報等を活
用した消費者への情報提供の充実
 - ④消費者が住みたい・買いたいと思よう
な既存住宅の「品質+魅力」の向上
(外壁・内装のリフォーム、デザイン等)
 - ⑤既存住宅の価値向上を反映した評価
方法の普及・定着
- (2) 長期優良住宅等の良質で安全な新
築住宅の供給
- (3) 住宅を担保とした資金調達を行える住
宅金融市場の整備・育成



(土台・床組、基礎)



(小屋組・梁)
インスペクション現場(例)

目標5 建替えやリフォームによる 安全で質の高い住宅ストックへの更新

- (1) 耐震性を充たさない住宅(約900万戸)、省エネ性を充たさない住宅やバ
リアリ化されていない住宅等の**建替えやリフォーム**などにより、**安全で質の高い
住宅ストックに更新**
- (2) 多数の区分所有者の合意形成という特有の難しさを抱える**老朽化マン
ションの建替え・改修を促進し、耐震性等の安全性や質の向上を図る**

(基本的な施策)

- (1) **耐震性を充たさない住宅の建替え等による更新**
- (2) **リフォームによる耐震性、耐久性等(長期優良化等)、省エネ性の向上と適
切な維持管理の促進**
- (3) **健康増進(ヒートショック防止等)・魅力あるデザイン**等の投資意欲が刺激さ
れ、効果が実感できるようなリフォームの促進
- (4) **密集市街地における安全を確保するための住宅の建替えやリフォームの促進
策を検討**
- (5) **民間賃貸住宅の計画的な維持管理を促進**するために必要となる修繕資金
が確保されるための手段を幅広く検討
- (6) 安心してリフォームができるよう、**消費者の相談体制や事業者団体登録制度
の充実・普及**
- (7) **マンションの維持管理・建替え・改修に関する施策の総合的な実施**
 - ①敷地売却制度等の活用促進、再開発事業を活用した**住宅団地再生**
 - ②**空き家が多いマンション**での合意形成・**団地型マンション**の建替えに関する新
たな仕組みの構築
 - ③**管理組合の担い手不足への対応、管理費等の確実な徴収や長期修繕計画
及び修繕積立金の設定**



目標6 急増する空き家の 活用・除却の推進

- (1) **利活用、計画的な解体・撤去**を
推進し、**増加を抑制**
- (2) 地方圏においては特に増加が著
しいため、対策を総合的に推進し、
地方創生に貢献

(基本的な施策)

- (1) 空き家増加が抑制される新たな住
宅循環システムの構築
- (2) 空き家を活用した**地方移住、二地
域居住**等の促進
- (3) **古民家**等の再生・他用途活用
- (4) 介護、福祉、子育て支援施設、
宿泊施設等の**他用途転換**の促進
- (5) **定期借家制度**等の多様な賃貸借
方式を利用した既存住宅活用促進
- (6) 利活用の相談体制や、所有者等
の情報の収集・開示方法の充実
- (7) 生活環境に悪影響を及ぼす空き
家について、空家法などを活用した
計画的な解体・撤去を促進



改修前



改修後

3

国土交通省公表資料より抜粋

【H28】住生活基本計画の基本的な方針

③産業・地域からの視点

目標7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長

- (1) 住生活産業の担い手を確保・育成し、地域経済を活性化するとともに、良質で安全な住宅を供給できる環境を実現
- (2) 住生活に関連する新しいビジネスを成長させ、居住者の利便性の向上とともに、経済成長に貢献

(基本的な施策)

- (1) 地域経済を支える地域材を用いた良質な木造住宅の供給促進やそれを担う設計者や技能者の育成等の生産体制整備
- (2) 伝統的な技術を確実に承継し発展させるとともに、CLT（直交集成板）等の部材・工法等の新たな技術開発を推進
- (3) 住宅ストックビジネス※の活性化を推進するとともに、多角化する住生活産業に対応した担い手を確保し、研修等による育成を強化

※既存住宅の維持管理、リフォーム、建物状況調査（インスペクション）、住宅ファイル、空き家管理 等

- (4) 子育て世帯・高齢者世帯など幅広い世帯のニーズに応える住生活関連の新たなビジネス※市場の創出・拡大を促進するとともに、住生活産業の海外展開を支援するなど、我が国の住生活産業の成長を促進

※家事代行、食事宅配、ICT対応型住宅、遠隔健康管理、IoT住宅、ロボット技術等



CLTを利用した建築物の実大振動台実験



先導的建築物例（木造による耐火建築物・事務所）

目標8 住宅地の魅力の維持・向上

- (1) 地域の特性に応じて、居住環境やコミュニティをより豊かなものにすることを目指す
- (2) 国土強靱化の理念を踏まえ、自然災害等に対する防災・減災対策を推進し、居住者の安全性の確保・向上を促進

(基本的な施策)

- (1) スマートウェルネスシティやコンパクトシティなどのまちづくりと連携しつつ、福祉拠点の形成や街なか居住を進め、交通・買物・医療・教育等の居住者の利便性向上
- (2) 住宅団地の再生促進と、併せて高齢者・子育て支援施設等の地域の拠点形成による地域コミュニティと利便性の向上を促進
- (3) NPOやまちづくりコーディネーターによる支援等を通じ、住民によって担われる仕組みを充実させるとともに、建築協定や景観協定等を活用し、良好な景観の形成、豊かなコミュニティの維持・向上
- (4) マンションのコミュニティ活動が、居住者、管理組合、周辺住民、民間事業者、地方公共団体等の適切な役割分担の下に、積極的に行われるよう推進
- (5) 密集市街地の改善整備や無電柱化の推進、ハザードマップの積極的な情報提供、タイムラインの整備と訓練等により居住者の災害時の安全性を向上



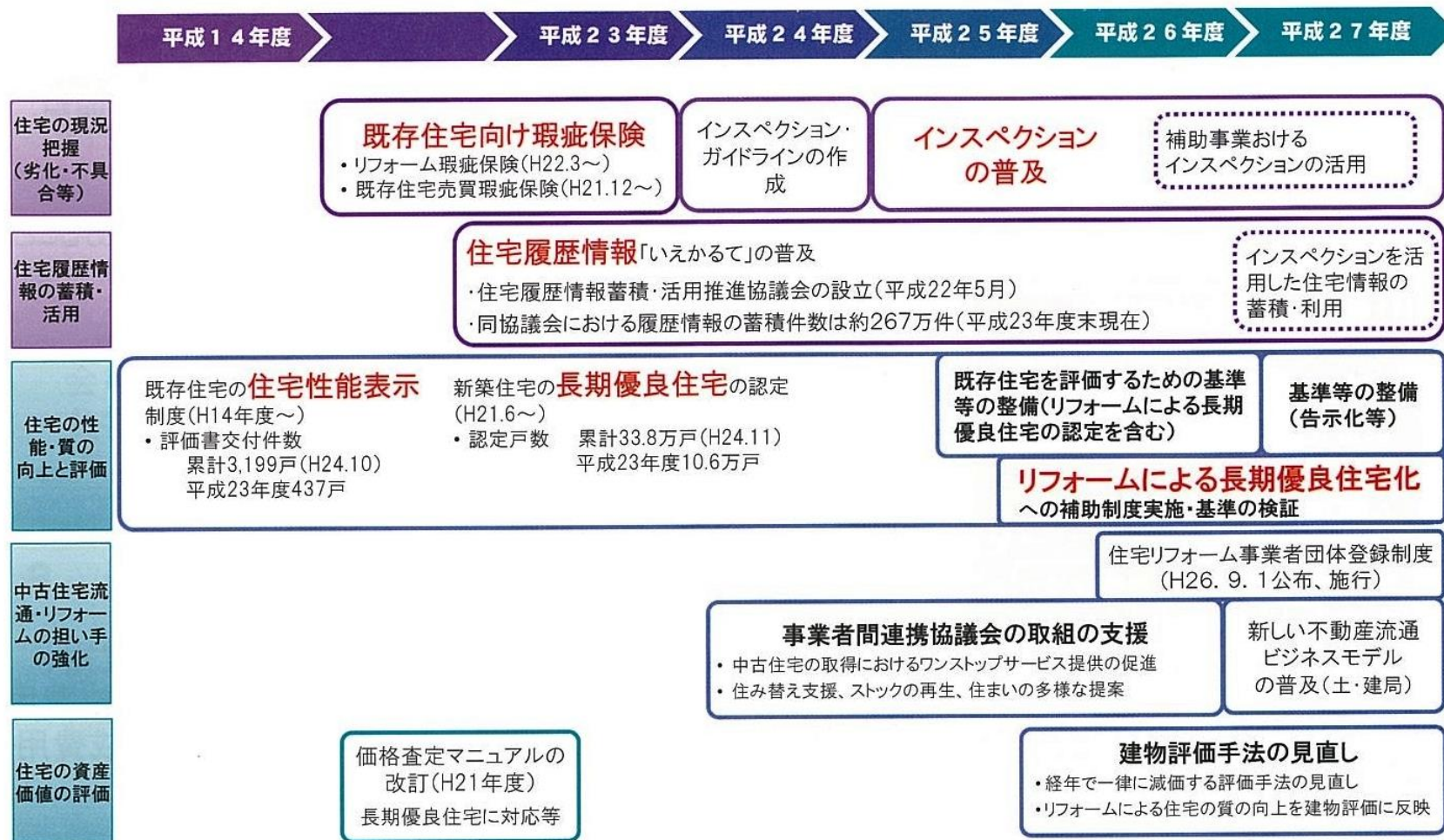
良好な景観・豊かな
コミュニティの維持・
向上
（例：仙台市泉区）

4

国土交通省公表資料より抜粋

これまでの取り組み

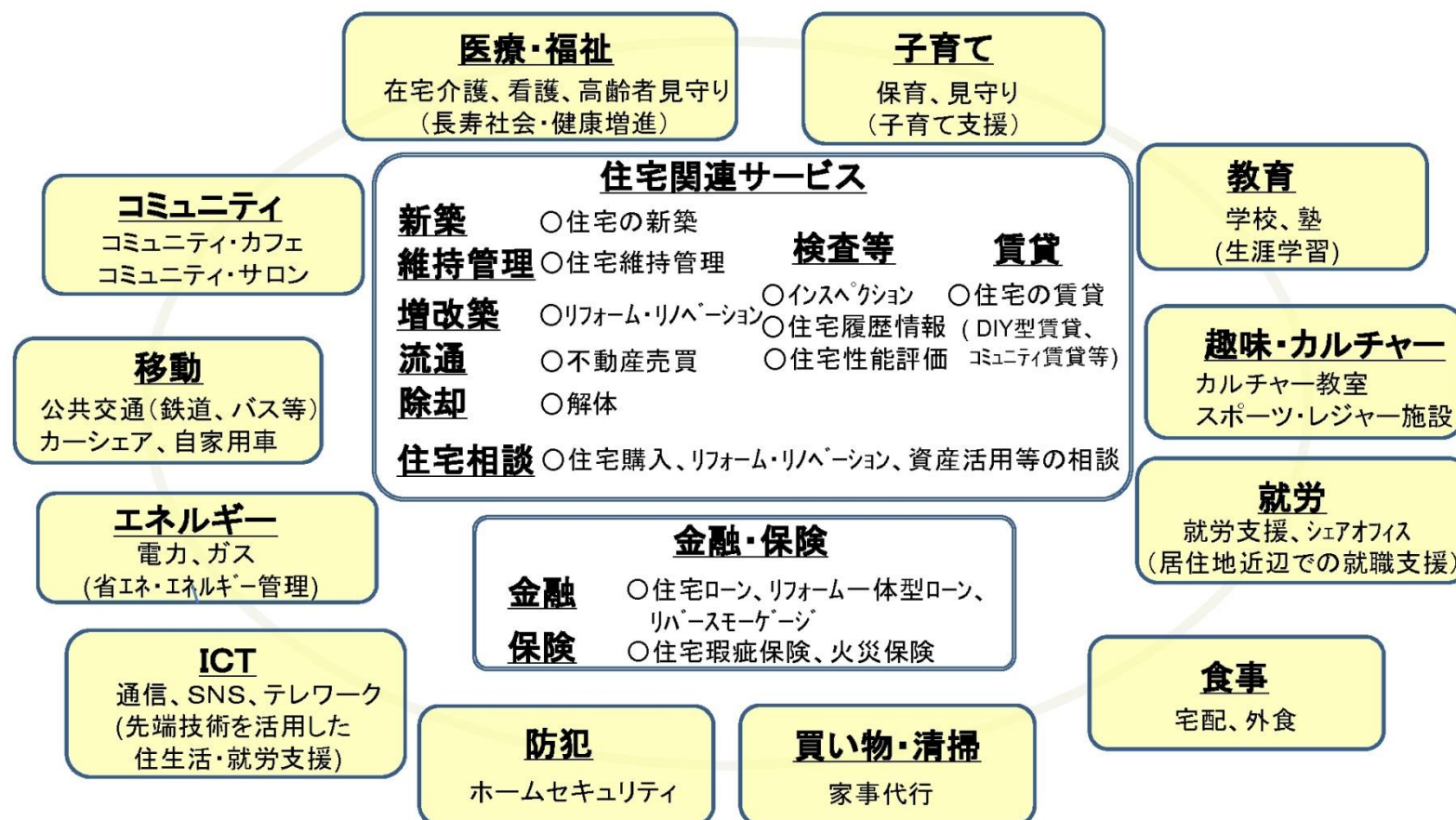
- 長期優良住宅、住宅性能表示、既存住宅やリフォーム向けの瑕疵保険、インスペクション、住宅履歴、長期優良住宅化リフォーム等の制度が整備されてきた。



国土交通省公表資料より抜粋

住生活関連サービスについて

○ 住宅の新築・維持管理・流通等の住宅関連サービス、住宅に関わる保険や金融のほか、これらのサービスを取り巻く多様な住生活関連サービスが存在する



国土交通省公表資料より抜粋

住宅ストック概要

住宅ストック概要

▶ 住宅ストックについて、耐震性・バリアフリー・断熱性の対応状況毎のストック数推計を実施した。

人が居住している住宅ストック総数 約5210万戸

住宅ストック総数 約6063万戸

バリアフリー・省エネをいずれも満たす

バリアフリー・省エネ
をどちらか満たす

(約1,300万戸)

(約200万戸)

バリアフリー・省エネを
いずれも満たさない

(約2,200万戸)

昭和55年戸建・長屋の約3/4が
以前建築 共同住宅の約1/4が

耐震性なし
(約900万戸)

(約1,500万戸)

空き家など

(約850万戸)

将来世代に
継承できる
良質な住宅
の供給

リフォーム等
による性能の向上

建替え等
による対応

空き家内訳
賃貸用:約430万戸
売却用:約30万戸
二次的:約40万戸
その他:約320万戸

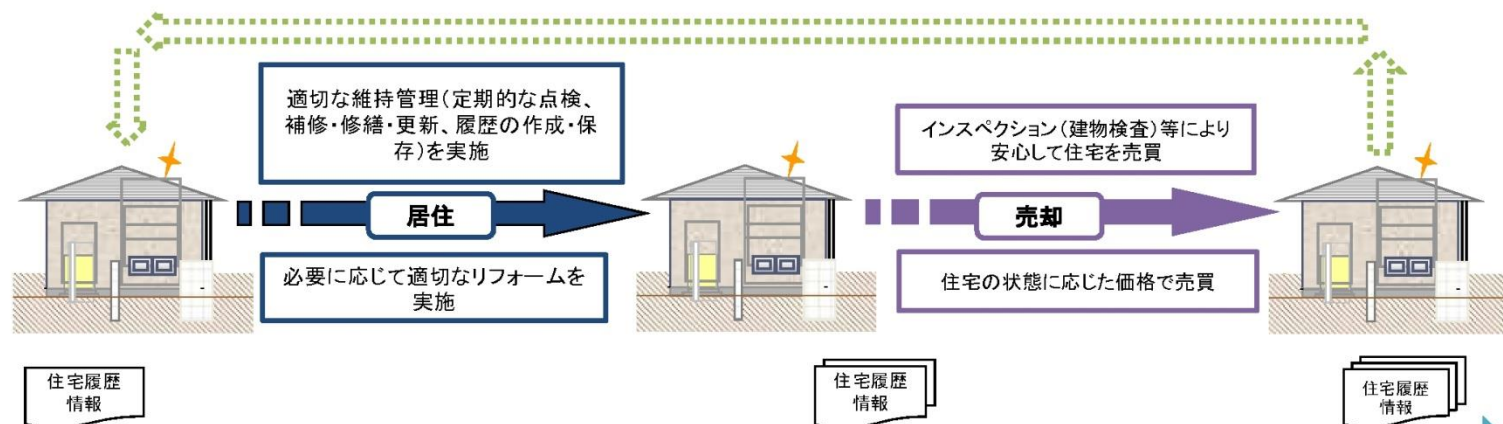
(建替え等)

良好な居住環境の形成、コンパクトシティ、小さな拠点の形成等

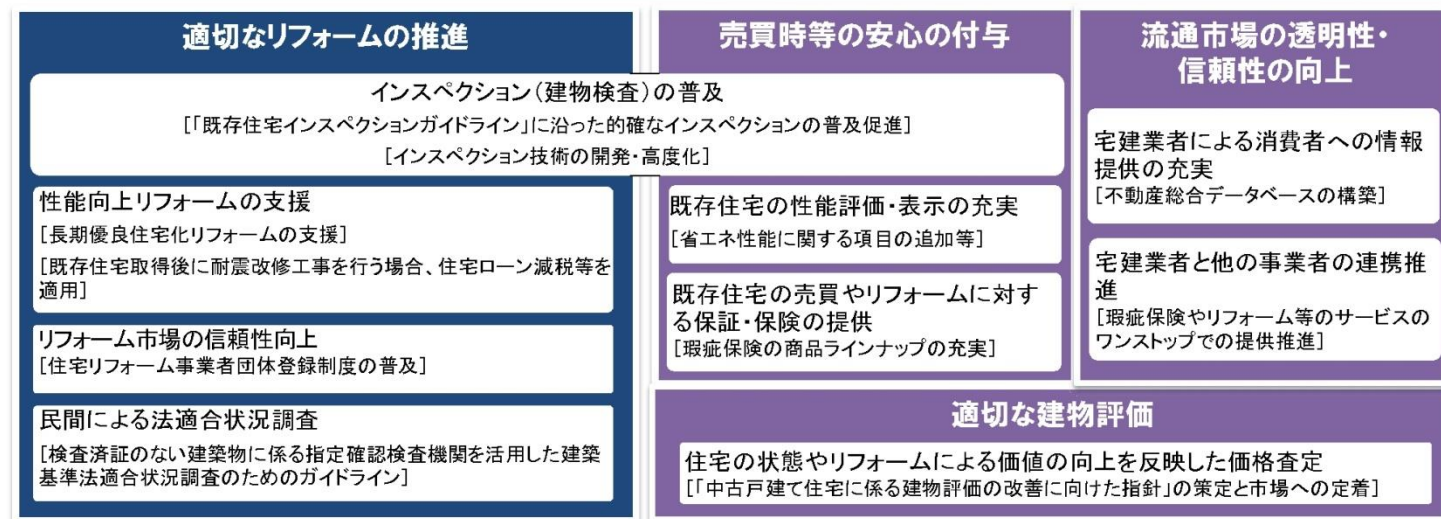
既存住宅の流通(売買・賃貸)・他用途への転換・適切な維持管理の促進

既存住宅・リフォーム市場の活性化

既存住宅・リフォーム市場の活性化に向けた施策

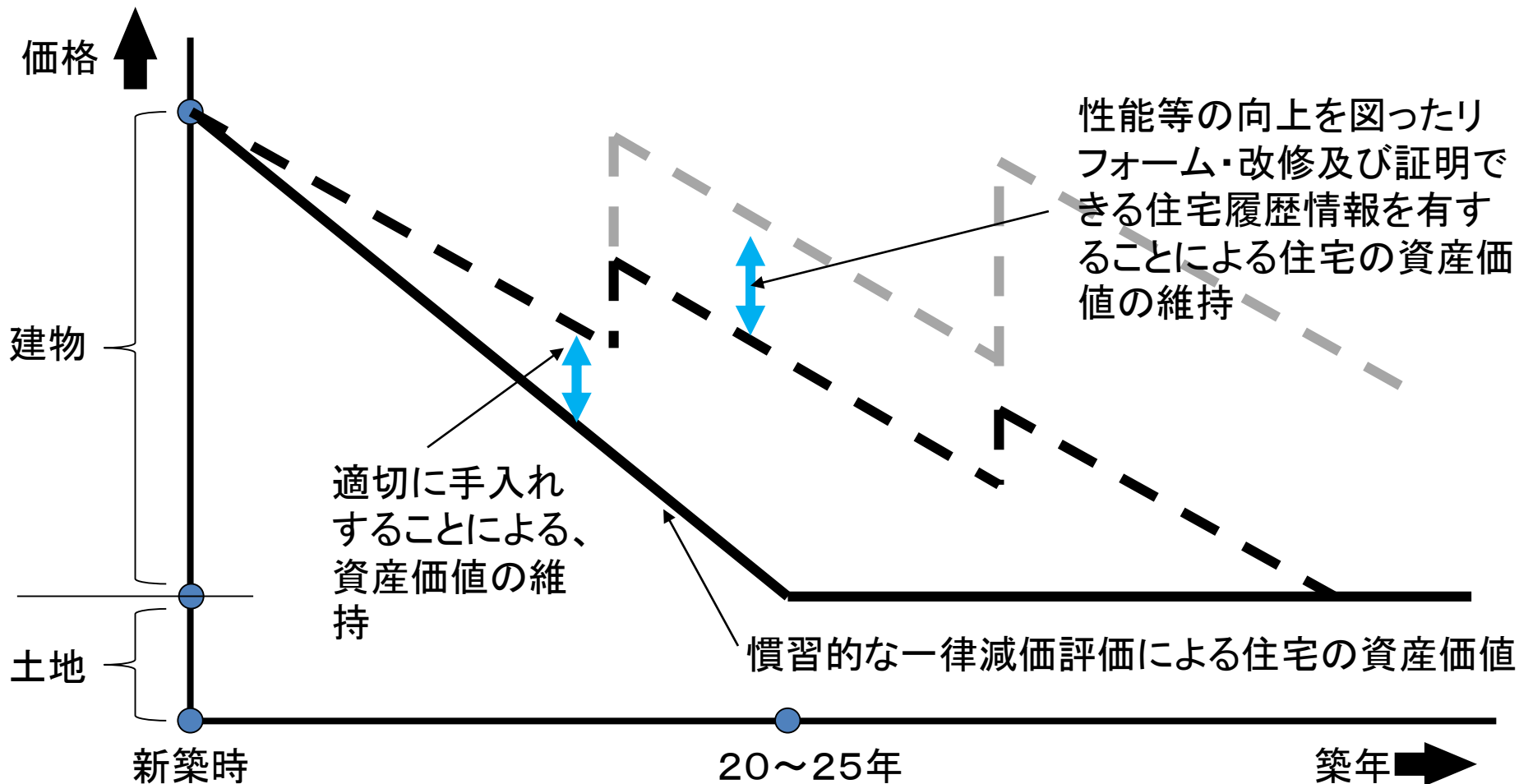


住宅履歴情報の蓄積・活用



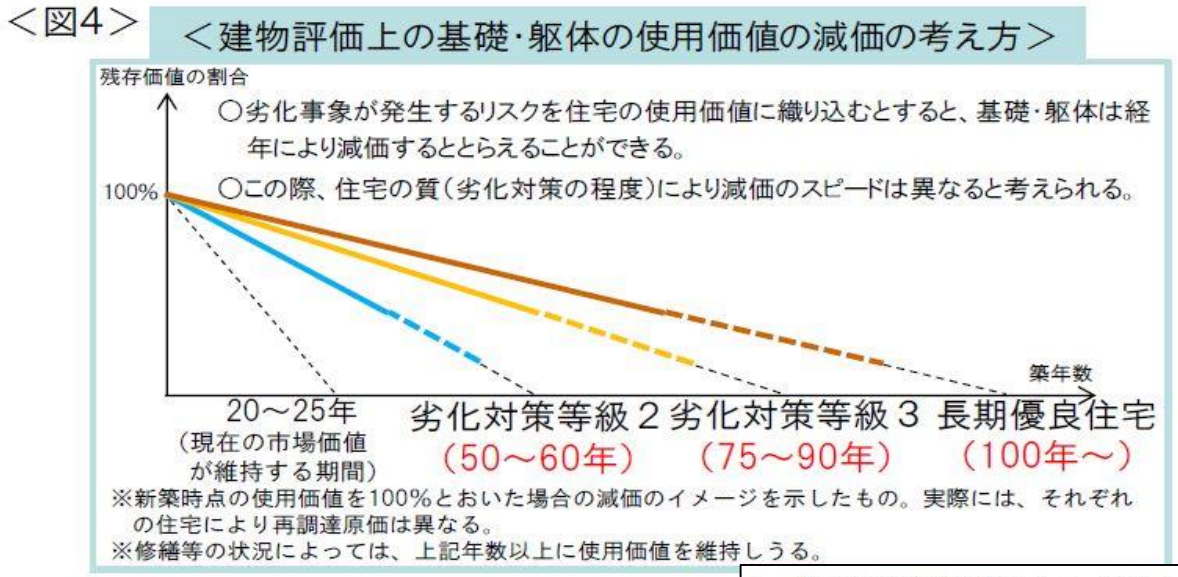
国土交通省公表資料より抜粋

維持管理による資産価値の向上や維持（イメージ）



維持保全、手入れ、性能向上リフォームなどの努力が報われる

中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針（H26）



国土交通省公表資料より抜粋

価格査定マニュアルにもこの考え方が反映され、使用価値の減価について改訂が行われました。

1. 「戸建住宅価格査定マニュアル」の改訂ポイント
- （1）国の建物評価指針の反映：平成 26 年 3 月に国土交通省より示された「中古戸建住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」の内容を取り入れた改訂を実施。
- ① 建物の基礎・躯体のランクを最上位のものから標準的なものまで5段階に分け、それぞれの耐用年数を設定した。
- | 【基礎・躯体のランク】 | 【基礎・躯体の耐用年数】 |
|----------------------------------|--------------|
| ・ A A A ランク（長期優良住宅） | 1 0 0 年 |
| ・ A A ランク（劣化対策等級3相当） | 7 5 年 |
| ・ A ランク（劣化対策等級2相当） | 5 0 年 |
| ・ B ランク（昭和 60 年以降の旧住宅金融公庫融資住宅相当） | 4 0 年 |
| ・ C ランク（上記4つ以外の住宅） | 3 0 年 |

不動産流通推進センター公表資料より抜粋

宅地建物取引業法の一部を改正する法律

宅地建物取引業法の一部を改正する法律案について

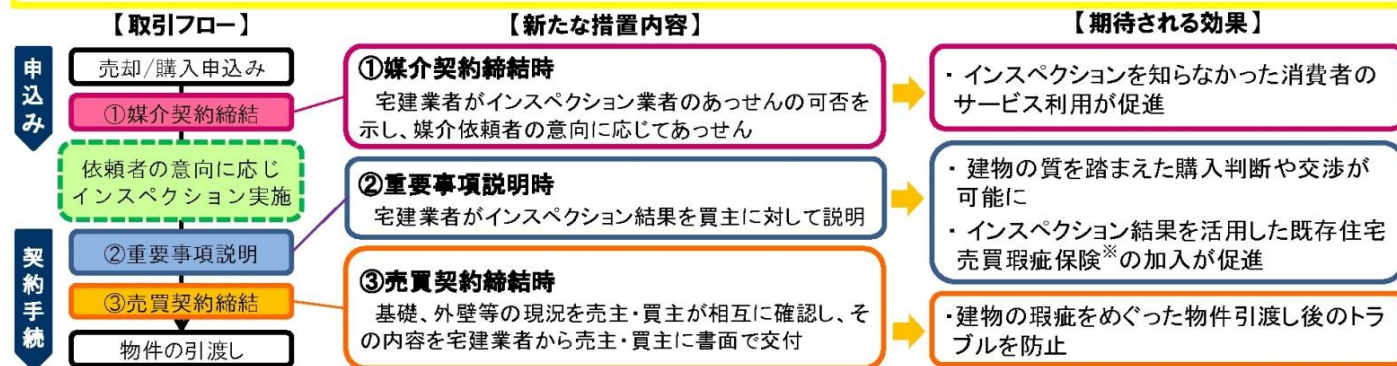
背景

- 我が国の既存住宅流通シェアは、欧米諸国（約70～90%）と比較して極めて低い水準（14.7%）。
- 既存住宅の流通促進は、既存住宅市場の拡大による経済効果、ライフステージに応じた住替え等による豊かな住生活の実現等、大きな意義がある。

1. 既存建物取引時の情報提供の充実

- ▶既存建物取引時に、購入者は、住宅の質に対する不安を抱えている。
- ▶一方で、既存建物は個人間で売買されることが多く、一般消費者である売主に広く情報提供や瑕疵担保の責任を負わせることは困難。

不動産取引のプロである宅建業者が、専門家による建物状況調査（インスペクション）※の活用を促すことで、売主・買主が安心して取引ができる市場環境を整備



※ 建物状況調査（インスペクション）

⇒ 建物の基礎、外壁等に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化事象・不具合事象の状況を目視、計測等により調査するもの。

※ 既存住宅売買瑕疵保険

⇒ 既存住宅に瑕疵があった場合に修補費用等を保証する保険。水平器による柱の傾きの計測



クラックスケールによる基礎のひび割れ幅の計測

○成果指標

- ・既存住宅流通の市場規模
4兆円（H25）⇒ **8兆円（H37）**
- ・インスペクションを受けた既存住宅売買瑕疵保険の加入割合
5%（H26）⇒ **20%（H37）**

2. 不動産取引により損害を被った消費者の確実な救済

不動産取引により損害を被った消費者を確実に救済するため、営業保証金・弁済業務保証金による弁済の対象者から宅地建物取引業者を除外。

3. 宅地建物取引業者の団体による研修

業界団体に対し、従業者への体系的な研修を実施するよう努力義務を課す。

国土交通省公表資料より抜粋

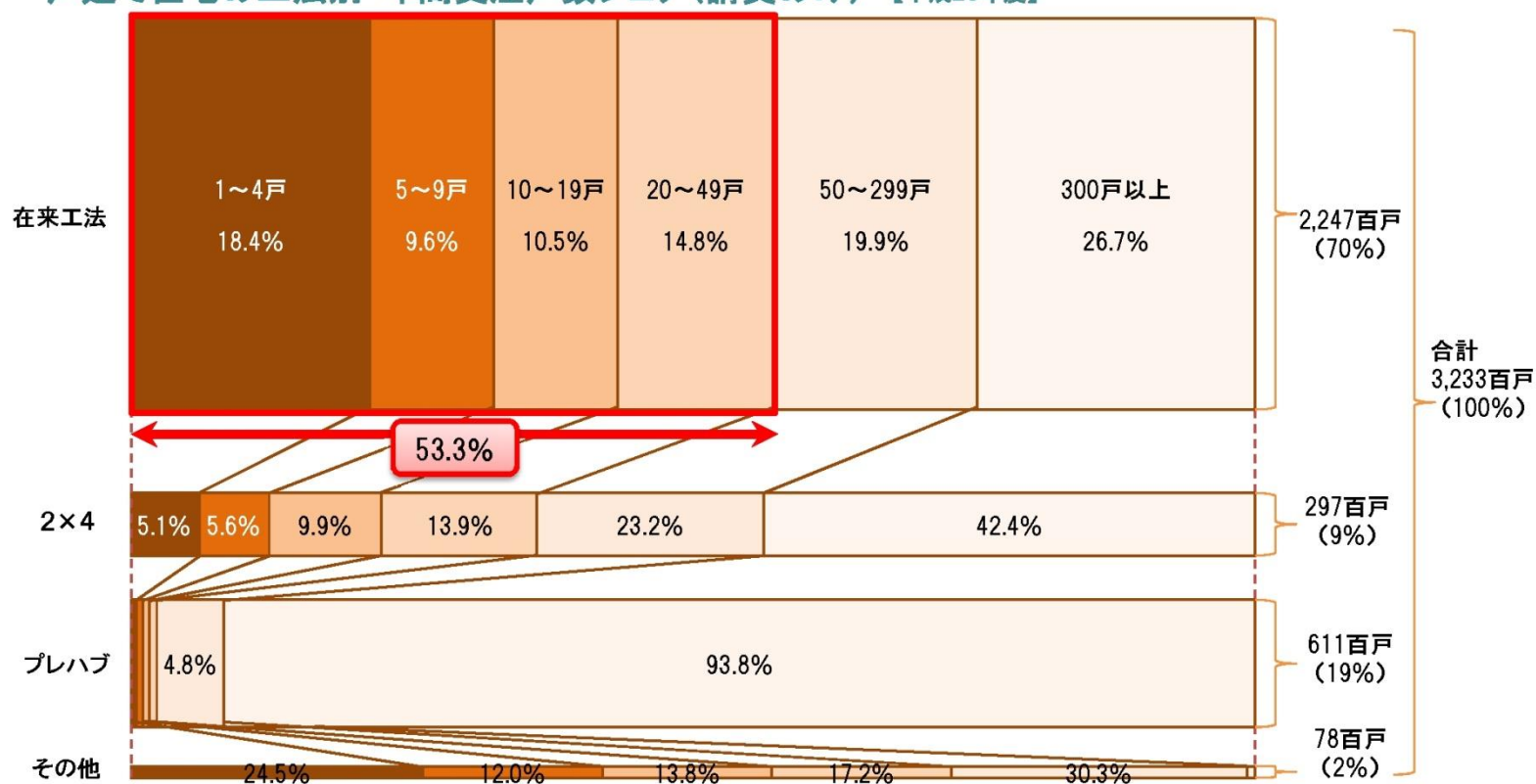
中小工務店等の供給戸数

戸建て住宅の工法別・年間受注戸数シェア



○ 在来工法の戸建て注文住宅の**約53%は中小の大工・工務店が供給**。

戸建て住宅の工法別・年間受注戸数シェア(請負のみ) 【平成25年度】



注：年間受注戸数のシェアは、平成25年度の瑕疵担保履行法に基づく届出、住宅瑕疵担保責任保険の加入実績及び各社の公表資料等による（一部推計を含む）。

国土交通省公表資料より抜粋

地域型住宅グリーン化事業

地域型住宅グリーン化事業

平成27年度補正予算 16.8億円
平成28年度予算 110億円

地域における木造住宅の生産体制を強化し、環境負荷の低減を図るため、資材供給、設計、施工などの連携体制による、省エネルギー性能や耐久性等に優れた木造住宅・建築物の整備に対して支援する。

グループの構築



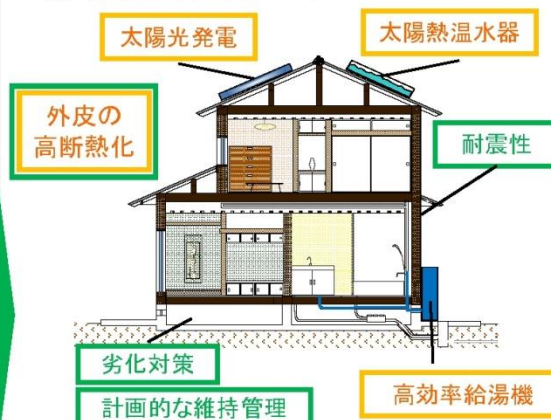
共通ルールの設定

- ・地域型住宅の規格・仕様
- ・資材の供給・加工・利用
- ・積算、施工方法
- ・維持管理方法
- ・その他、グループの取組

※右の赤字下線部は制度拡充の箇所
(なお、三世代同居加算はH27年度補正から)

地域型住宅・建築物の整備

・補助対象(住宅)のイメージ



長寿命型

長期優良住宅

補助限度額
100万円/戸

高度省エネ型

認定低炭素住宅

性能向上計画認定住宅*

ゼロ・エネルギー住宅

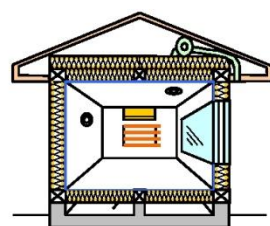
100万円/戸
100万円/戸
165万円/戸

※ 「建築物省エネ法」に基づいて省エネ性能が通常より高いと認定された住宅

地域材加算・・・主要構造材(柱・梁・桁・土台)の過半に地域材を使用する場合、20万円/戸を限度に補助を加算

三世代同居加算・・・キッチン、浴室、トイレ又は玄関のうちいずれか2つ以上を住宅内に複数箇所設置する場合、30万円/戸を限度に補助を加算

・補助対象(建築物)のイメージ



外皮の高断熱化

1次エネルギー消費量が
基準と比べ少ない

その他一定の措置(選択)

- ・BEMSの導入
- ・節水対策
- ・ヒートアイランド対策 等

優良建築物型

認定低炭素建築物など一定

の良質な建築物 1万円/平米(床面積)

国土交通省公表資料より抜粋

長期優良住宅化リフォーム推進事業

長期優良住宅化リフォーム推進事業

平成28年度予算 40億円

既存住宅の長寿命化に資するリフォームの取組みに対して支援を行うとともに、子育てしやすい環境整備を図るため、三世帯同居を実現に資するリフォームに対する支援を行う。

事業概要

消費者の不安を解消するインスペクションや維持保全計画・履歴の作成の取組みを行うことを前提に、長寿命化に資するリフォームの先進的な取組み及び**三世帯同居を実現するキッチン・浴室・トイレ等の増設工事**に対し支援を行う。

【補助率】1/3 【限度額】 長寿命化に資する工事を実施する場合 : 100万円/戸
(三世帯同居改修工事を実施する場合 : 150万円/戸) 等

※ 三世帯同居改修工事費については50万円/戸を上限

○インスペクションの実施

○維持保全計画・履歴の作成

○性能の向上

- ・耐震性
- ・省エネルギー性
- ・劣化対策
- ・維持管理・更新の容易性

等

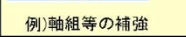
○三世帯同居改修

省エネルギー性



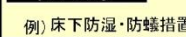
例) 外壁の断熱

耐震性

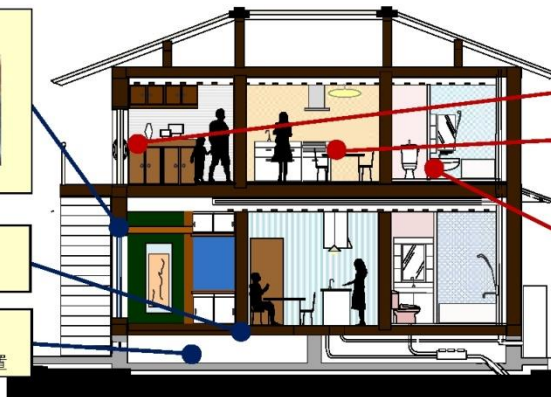


例) 軸組等の補強

劣化対策



例) 床下防湿・防蟻措置



三世帯同居改修工事

キッチン・浴室・トイレ・玄関の増設



キッチンの増設



玄関(外階段)の増設



トイレ・浴室の増設

※ 三世帯同居改修工事については、工事完了後に、キッチン・トイレ・風呂・玄関のうちいずれか2つ以上が複数か所あることが要件

効果

○ 住宅ストックの質の向上、長寿命化

○ リフォーム市場の活性化と既存住宅の流通促進

○ 三世帯同居の推進

国土交通省公表資料より抜粋

スマートウェルネス住宅等推進事業

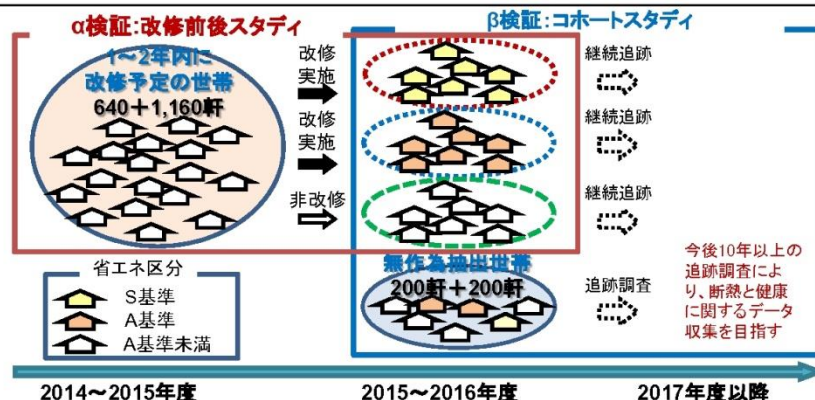
スマートウェルネス住宅等推進事業(断熱改修等による健康・省エネ住宅の推進)

H28予算
320億円の内数

目的

- 住生活空間の断熱性向上などの省エネルギー化が居住者の健康状況に与える効果について検証し、その成果について普及啓発を行うことにより、「健康・省エネ住宅」の整備を推進し、国民の健康確保と、国と地域の発展につなげる。

事業実施期間：平成26～28年度(予定)



事業の内容

- 調査検証：全国各地の医学・建築環境工学の学識者で構成する委員会を設置(委員長:村上周三 東京大学名誉教授・(一財)建築環境・省エネルギー機構理事長)し、断熱改修等前後の健康状況の比較測定により、省エネルギー化が居住者の健康状況にもたらす効果について調査検証を行う。
- 改修支援：改修工事前後の居住者の健康状況の変化等に関する調査への協力を前提として、省エネルギー改修工事等を行う。(補助率1/2、補助限度額100万円/戸(バリアフリー改修工事を伴う場合は120万円/戸))
- 普及啓発：住生活空間の省エネルギー化による居住者の健康状況に対する効果について普及啓発を行う。

調査検証

(一社)日本サステナブル建築協会
(全国各地の医学・建築環境工学の学識者からなる委員会を設置)

調査連携

研究成果

断熱改修等工事

全国各地域の協議会等 47団体 (H26年度)

普及啓発

(一社)健康・省エネ住宅を推進する国民会議

国土交通省公表資料より抜粋

インスペクションの活用による住宅市場活性化事業

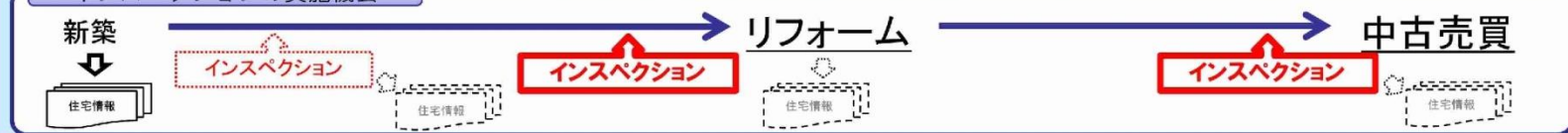
インスペクションの活用による住宅市場活性化事業

平成28年度予算：270 百万円
(H28.4.28～ H28.5.27で公募済み)

現状・課題

インスペクションがリフォームや中古住宅流通の際に行われ、住宅情報が得られる機会が増えている中で、その結果が蓄積・活用されておらず、リフォーム市場や中古流通市場の活性化に寄与していない。

インスペクションの実施機会



事業概要

- ①インスペクション技術の開発・高度化により簡便かつ正確に現況を把握できるようにするとともに、
- ②インスペクションによって得られた住宅情報を蓄積・活用するための仕組みを構築し、インスペクションの結果が計画的な維持管理や住まい手や住まい方に合わせたリフォームに活用され、また、売買時の価格への適正な反映等が市場で定着することを目指す。

1. インスペクション技術の開発・高度化：【補助率】定額

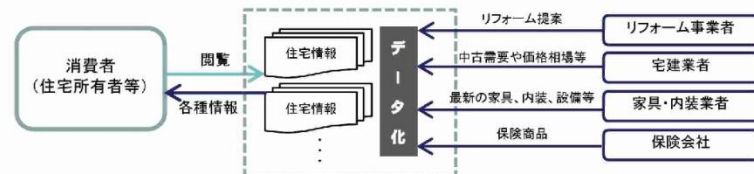
現況の把握が難しい住宅の部位や欠陥による不具合事象について、非破壊による検査技術等新たな技術開発や既存技術の高度化、これらの技術の活用を図る取組を支援。



技術開発例：
赤外線サーモグラフィの解析
による断熱不良箇所の把握

2. インスペクションによる住宅情報の蓄積・活用：【補助率】定額

住宅所有者が維持管理等に容易に活用でき、また、住宅所有者と多様な住宅関連ビジネスを繋ぐプラットフォームとしても利用できるように住宅情報の整理・蓄積・活用のための取組を支援



実施する

技術開発・高度化

- 非破壊により壁内や天井裏・床下等の現況を把握できる検査技術
- 事故事例の多い雨漏り等の検査技術 等

残す

簡易な住宅情報の蓄積

- 中古住宅流通において活用できる簡便な住宅情報を整理
- 様々な機会で見られる住宅情報をまとめて蓄積

使う

住宅情報の活用

- 住宅所有者による維持管理等での容易な利活用
- 住宅情報を活用した住宅関連ビジネスの育成
- 保険制度への適用 等

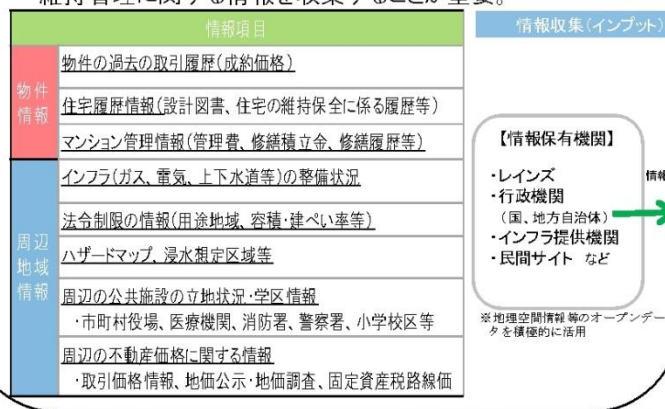
国土交通省公表資料より抜粋

不動産に係る情報ストックシステム基本構想 概要

不動産取引に必要な情報を消費者に対して適時適切に提供し、中古住宅の流通を促進することを目的に、不動産に係る情報を集約・管理し、宅建業者等が効率的に情報を収集できるシステムの構築に向け、その基本的な方向を定めた基本構想を策定

1. 収集する情報項目

- 不動産取引に必要な①物件情報、②周辺地域情報を各情報保有機関から幅広く収集。
- 特に、住宅履歴情報やマンション管理情報等住宅の性能や維持管理に関する情報を収集することが重要。

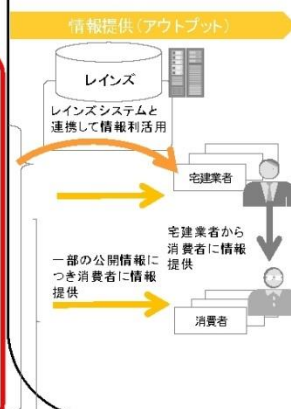


2. システムの利用者・利用方法

○システムの**主な利用者は宅建業者を想定**。**レインズシステムと連携**し、システムから取得した情報を基に、宅建業者から消費者に対して充実した情報提供。

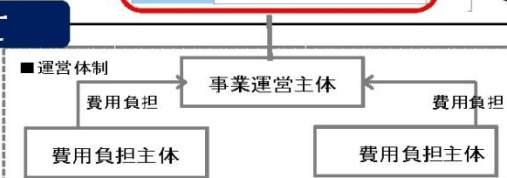
○収集する情報のうち、個人情報に該当するもの(**レインズ成約情報、住宅履歴情報**)や広く一般に公開されることが予定されていない情報(**マンション管理情報等**)は**宅建業者のみに提供**。

○広く一般に公開されている情報は、不動産ポータルサイト等民間事業者と連携し、情報を直接消費者に提供する方策も検討。



3. 運用体制・費用負担について

○システムの運営主体、費用負担については、平成27年度の試行運用・検証の結果を踏まえ、適切なあり方を検討。



5. 今後の検討課題

○個人情報保護、情報の正確性・最新性に係る課題に対する対応

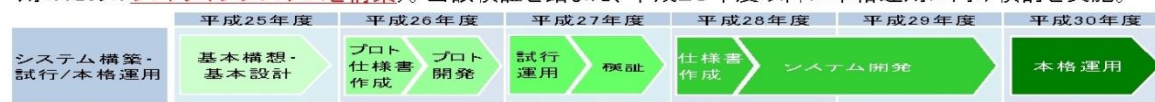
○マンション管理情報、住宅履歴情報の情報量の充実に係る課題に対する対応

○レインズとの連携に係る課題の対応

等

4. システム構築・運用に向けた想定スケジュール

○本格運用に先立ち、**平成27年度**に一部地域におけるシステムの**試行運用・検証**を実施予定(**平成26年度**は試行運用のための**プロトタイプシステムを構築**)。当該検証を踏まえ、平成28年度以降に本格運用に向け検討を実施。



国土交通省公表資料より抜粋

不動産に係る情報ストックシステム 試行実証



いえかるて協議会(一般社団法人 住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会)



横浜市の戸建住宅を売却される皆様へ

月当たり
限定40戸!

2015年6月不動産総合データベースの試行運用開始!

売却物件の住宅履歴情報 登録サポートキャンペーン

キャンペーン期間:2015年6月1日~2015年12月31日

物件売却時に、売主が保有する住宅履歴情報をシステムに登録することで、
購入検討者へ住宅履歴情報を提供する取組を試験的に実施します。
本キャンペーン期間中、住宅履歴情報の登録を無料でサポートします。

● 期間限定の試験的な取組にご協力ください

国土交通省では、2015年6月から2016年2月の期間、横浜市の売買物件を対象に(不動産取引)に必要な情報を集約し、不動産業者から消費者に提供するシステム(以降「不動産総合データベース」)の試行運用を行います。この試行運用の一環として、いえかるて協議会(一般社団法人住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会)と連携し、住宅売却時に売主が保有する住宅履歴情報を情報サービス機関が登録し、不動産業者を介し購入検討者へ情報提供を行う取組を試験的に実施いたします。本キャンペーン期間中、情報サービス機関が行う登録サポートは無料となります。
売却物件に関する情報をより幅広く購入検討者へ提供することができる取組ですので、この機会には是非積極的にご活用頂きますよう、ご協力お願いいたします。

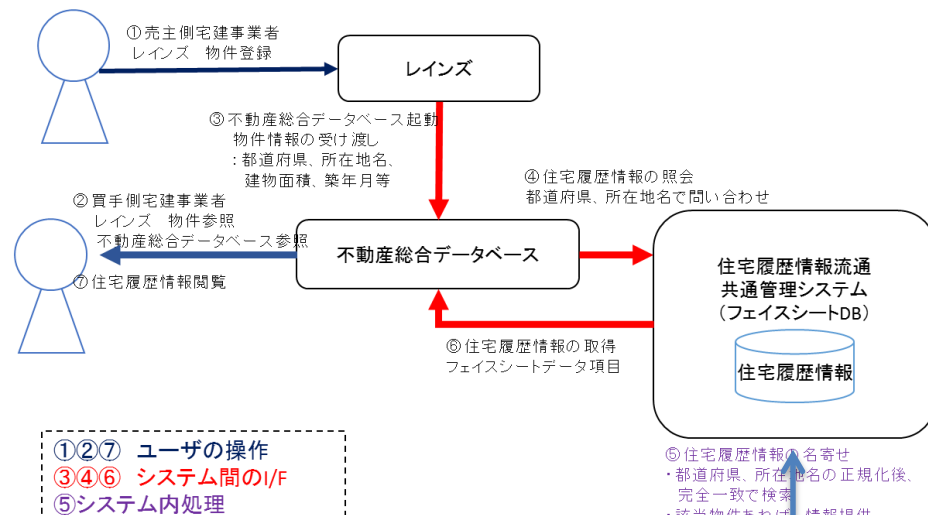
■住宅履歴情報を登録した物件の情報登録・提供イメージ



● そもそも住宅履歴情報とは?

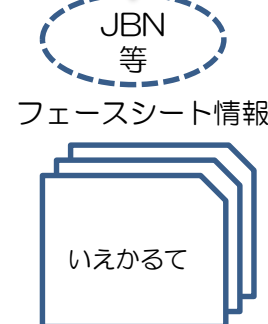
住宅履歴情報とは、住宅の設計、施工、維持管理・修繕履歴等に関する情報をいいます。
今回のキャンペーンでは、建物の基本情報や設計図書の有無、住宅性能評価・住宅検査情報の有無、維持保全履歴の有無など限定した情報を登録します。なお、設計図書・各種資料の電子化とその登録・蓄積を行う場合は、有償となり、情報サービス機関と別途契約が必要になります。

[画面へ続く](#)



H27年6月からH28年2月の期間、横浜市の
売買物件を対象に住宅履歴情報を、不動産
業者を介し購入希望者へ提供取り組みを試
験的に実施しました。

この取り組みはH30年からの本実施が目
標とされています。



一般社団法人住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会資料より

住宅ストック維持・向上促進事業

住宅ストック維持・向上促進事業（①良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業）

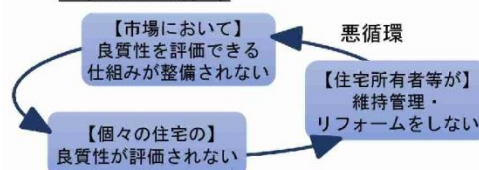
平成28年度予算額：990百万円

（H28.5.9～ H28.6.13で公募済み）

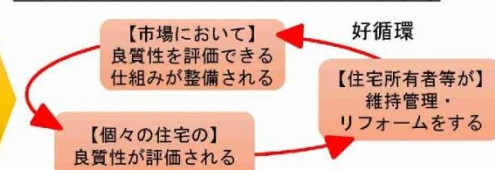
- 現在の住宅市場は、良質な住宅ストックが適正に評価されず、維持管理・リフォームを行うインセンティブが働かない悪循環構造にある。
- 長期優良住宅、住宅性能表示、瑕疵保険、インスペクション、履歴等を活用し、住宅ストックの維持向上・評価・流通・金融等の仕組みを一体的に開発・普及等する取組みに対し支援を行うことにより、良質な住宅ストックが適正に評価される市場の好循環を促す。

1. 現状の課題と方向性

○従来の悪循環

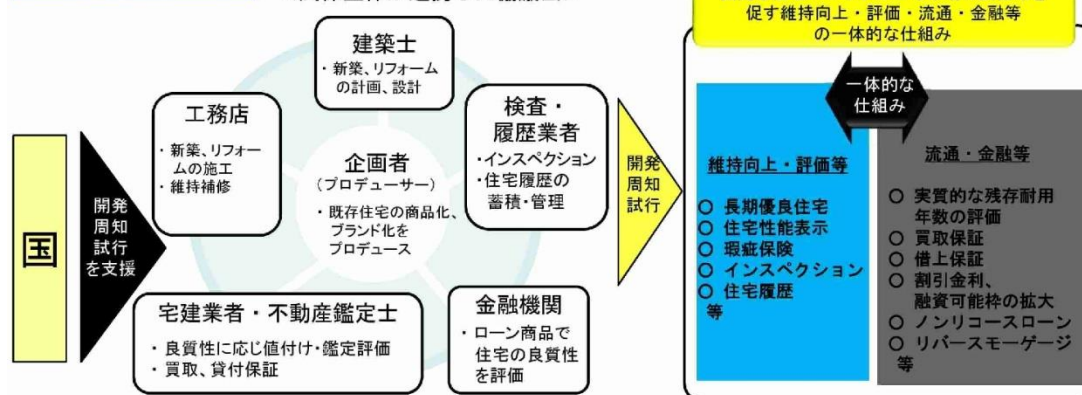


○良質な住宅が適正に評価される好循環



2. 事業イメージ

＜関係主体が連携した協議会＞



3. 事業概要

(1) 開発・普及に係る費用【上限2000万円／事業、補助率：定額】

（例）

- ・建物の価値の維持向上に資する項目や、そのインスペクションの方法、実施時期の検討
- ・開発する金融商品の対象住宅の質、融資可能額等の要件の検討
- ・チラシの作成、ホームページの改修、事業者や消費者への説明会開催等を通じた仕組みの周知 等

(2) 試行に係る費用【上限100万円／戸】

①住宅の質の適切な維持・向上に要する経費【補助率：定額】

- ・インスペクションの実施（今後10年間の実施分を含む）
- ・住宅履歴の作成（今後10年間の実施分を含む）
- ・瑕疵保険への加入（中古流通・リフォーム時に限る）
- ・維持管理計画の作成（中古流通・リフォーム時に限る）

②開発する仕組みに対応するための質の向上に要する経費

【補助率：1／3】

- ・新築（掛かり増し分）
- ・リフォーム

国土交通省公表資料より抜粋

「いえもり・かるて」について
ご静聴ありがとうございました。