

マンションのための 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？なぜ必要なの？

マンションは簡単に建て替えられない

我が国の住宅は、これまで、まだ使える住宅であっても設備や間取りが使いにくくなったり、老朽化が進んだら建て替えられてきました。その結果、欧米と比較して平均寿命が短いことが指摘されています。

しかし、まだ使える住宅を次々と建て替える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。

特にマンションでは、建て替えるためには少なくとも8割の区分所有者の賛成が必要で、また多額の費用負担を伴うことから、建て替え合意が困難なことが多く、今あるものを長く快適に使い続けることの必要性が高いといえます。



長持ちさせるには適切な維持管理が必要

マンションを長持ちさせ、快適に住み続けるには、新築時にしっかりとつくりしておくだけではなく、管理組合が管理する共用部分と、各区分所有者が管理する専有部分の両方について、点検や修繕、必要に応じたリフォーム等の維持管理を、適切に行っていくことが必要です。



そのためには住宅履歴情報が必要

マンションの維持管理を適切に行うには、マンションがどのように設計・施工されたか、また、どのように修繕、改修、リフォームされたかがわかる「住宅履歴情報」が必要です。

住宅履歴情報とは、マンションを含む住宅の設計、施工、維持管理、権利及び資産等に関する情報をいい、あなたのマンションの「履歴書」といってもいいでしょう。

住宅履歴情報を活用することにより、マンションを合理的に維持管理していくことができるようになります。



管理組合特有の問題もあります

管理組合の役員は、1～2年で交替するが多く、役員の交替とともに、住宅履歴情報が引き継がれていかないこともあります。

また、管理室がないマンションでは役員が図面を自宅に保管していることもあります。

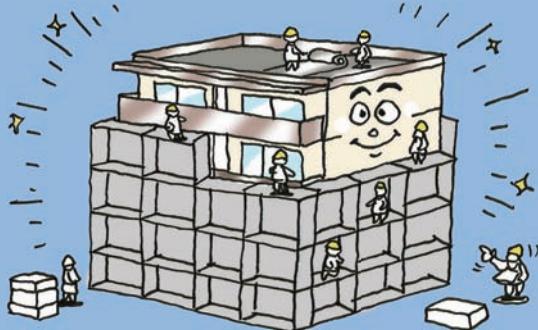
こうした状態では、住宅履歴情報を紛失したり、どこにあるかわからなくなったりといったことになりかねません。

管理組合でも住宅履歴情報をきちんと蓄積・活用していくことが必要です。



2. 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



- 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。
- 調査・診断、大規模修繕の計画を立てることができます。的確な予算・工期で合理的な修繕を行うことができます。

メリット2 継続的な管理運営



- 新築時の図面や大規模修繕等の記録を住宅履歴情報としてまとめておけば、管理組合の役員が毎年交替しても、確実な引き継ぎがやりやすくなります。

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。

3. 住宅履歴情報の蓄積・活用はどうしたら始められるの？

新築のマンションはもちろん、既存マンションも住宅履歴情報の蓄積・活用を行なうことができます。あなたが「きちんとマンションの図面や書類を残そう！」と思った時から住宅履歴情報の蓄積・活用をスタートできます。

新築時の情報がきちんと残っていなくても、今ある住宅履歴情報をきちんと残し、定期点検や、大規模修繕の計画や施工記録等を蓄積していくことで、住宅履歴情報を充実させていくことができます

4. 住宅履歴情報をどうやって蓄積・活用するの？

住宅履歴情報は、管理組合・区分所有者が蓄積・活用していくものです。必要に応じて情報サービス機関^{*}の支援を受けることも可能です。

管理組合

マンションの、主に共用部分を維持管理する役です。マンション全体の住宅履歴情報を蓄積・活用していくことが求められます。



区分所有者

マンションの専有部分を維持管理する役です。マンションの維持管理に必要な専有部分の住宅履歴情報を蓄積・活用していくことが求められます。



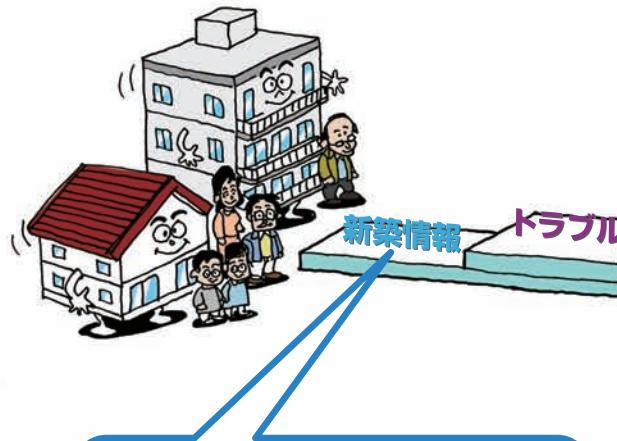
情報サービス機関^{*}

管理組合・区分所有者が行う、住宅履歴情報の蓄積・活用を支援する企業・団体等。マンションの管理会社が兼ねることもあります。



* 情報サービス機関とは

- ・管理組合・区分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。
- ・住宅履歴情報を適切に蓄積・活用できる仕組みを整備し、管理組合・区分所有者等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。
- ・共用部分の住宅履歴情報をのみを情報サービス機関に保存・管理してもらうことも可能です。



新築時

管理組合は、デベロッパーから、竣工時の図面や構造計算書等を受け取ってしっかりと保管します。

区分所有者は専有部分の図面や重要事項説明書等をデベロッパーから受け取り、各自で保管します。

なお、情報の保管を情報サービス機関^{*}に依頼することも可能です。

5. 住宅履歴情報ってどんなものなの？

マンションの住宅履歴情報は、管理組合が共用部分の情報を、区分所有者が専有部分の情報を、蓄積・活用することになります。特に新築時の建築確認や完了検査等に係る書類や図面を受け取ることが重要です。なお、管理会社が図面等を保管していれば、それを活用することも考えられます。

管理組合が受け取り、管理する情報の例

共用部分	新築段階	建築確認	マンションの竣工までに、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	マンション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	共用部分の点検や調査・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	マンションの修繕、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、写真等	

区分所有者が受け取り、管理する情報の例

専有部分	段階	新築段階	プラン集（分譲時のパンフレット等）、重要事項説明書
		住宅性能評価	設計住宅性能評価書、建設住宅性能評価書
維持管理段階	維持管理計画	マンション専有部分の点検や修繕の望ましい時期がわかる計画	
	点検・診断	マンション専有部分の点検や調査・診断などを行った際の書類、写真、図面等	
	修繕・改修・リフォーム	マンション専有部分の修繕、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、写真等	
項目	重要事項説明書	重要事項説明書、告知書、添付書類	

マンションで適切な維持管理、共用部分と専有部分の両方の必要があります。管理組合と区分所有者で、住宅履歴情報の内容が異なるたを共有することが必要です。

管理組合が持っている情報

- ・大規模修繕の計画の内容
- ・マンション全体の修繕積立金の

区分所有者が持っている情報

- ・専有部分にある共用配管廻りの
- ・床仕上げ材等の内装材の変更状況

情報の共有にあたっては、管理各々で情報を管理する方法や、情報を利用する方法があります。

情報サービス機関に情報を蓄積と区分所有者が、お互いの情報提め定め、その内容を情報サービスにより、マンション全体の円報の活用を行うことが可能となり

トラブル発生時

例えば、水漏れ等のトラブル発生時には、住棟図面や給排水設備の図面等があれば原因を調査しやすくなります。

売買時

マンションの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。

修繕情報

診断情報

改修情報

売買情報

点検情報

修繕情報

点検・診断時

管理組合から、マンションの点検・診断等を設計事務所等に発注する際、住棟図面や、設備図面等を提供し、確実な点検・診断を行えるようにします。

点検・診断した結果も大事な住宅履歴情報となるため、確実に受け取り、蓄積していくことが必要です。

大規模修繕時

管理組合は、保管している住宅履歴情報の中から必要な情報を、大規模修繕工事を発注する建設会社等に提供します。住宅履歴情報があると、大規模修繕を計画的に行うことが可能になります。

ゆたかな
住まいと
くらし

区分所有者は、 全体の適切な管理に向けて協力ていきましょう。

管理を行うためには、
の管理を適切に行う

それぞれ持つべき住
ため、お互いの情報

（例）

の積立状況等

情報（例）
のリフォーム状況
状況等

理組合と区分所有者が
情報サービス機関を利用

する場合、管理組合
提供の範囲・方法を予
ス機関に通知しておく
円滑な管理に向けた情
ります。（右図参照）

管理組合



管理組合が
持っている情報

区分所有者



区分所有者が
持っている情報

情報サービス機関



・蓄積された住宅履歴情報
を予め、区分所有者、
管理組合と同意した
内容に沿って提供 *

* 情報サービス機関を介した情報提供については、予め、区分所有者・管理組合・情報サービス機関が、
情報提供方法について同意をしておくといいでしょう。



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