

住宅の性能等に関する参考情報の概要

1. 住宅の性能等を把握する際に参考となる資料
2. 実地調査のチェックポイント等

平成27年6月

1. 住宅の性能等を把握する際に参考となる資料

1-1. 概要

1-2. 新築時の性能の把握

1-3. 経年後の状況の把握

〈個別資料の概要と得られる情報等〉

1-1 概要

- 新築時の性能と経年後の状況を把握する際に参考となる主な資料を例示すれば、以下のとおりである。

建築基準法の主な変遷	新築時の性能を把握する際に参考となる主な資料						経年後の状況を把握する際に参考となる主な資料(注)		
	住宅性能表示制度 (新築住宅)		長期優良 住宅の 認定制度	フラット35・ フラット35S (新築住宅)	旧住宅金融 公庫融資住宅	瑕疵保険 制度 (新築住宅)	住宅性能表示 制度 (既存住宅)	フラット35 (中古住宅)	瑕疵保険 制度 (既存住宅)
	設計住宅 性能評価書	建設住宅 性能評価書	認定通知書	適合証明書	現場審査に関する 通知書	保険付保 証明書	建設住宅 性能評価書	適合証明書	保険付保 証明書
●建築基準法制定 昭和25年11月23日施行					●昭和25年 6月～				
●施行令改正 (新耐震基準の導入) 昭和56年6月1日施行									
●法律・施行令改正 (仕様規定の明確化等) 平成12年6月1日施行	●平成12年 10月～	●平成12年 10月～	●平成21年 6月～	●平成15年 10月～	平成19年3月 住宅金融公庫 廃止	●平成21年 10月～	●平成14年 12月～	●平成16年 10月～	●平成21年 12月～

(注)記載資料のほか、インスペクション報告書、耐震診断に係る報告書、シロアリ防除処理を行ったことを証する書面、住宅履歴情報(いえかるて)等がある。

1-2 新築時の性能の把握

- ・新築時の性能を把握する際に参考となる主な資料を例示すれば、以下のとおりである。
- ・住宅性能表示制度の性能表示事項は、長期優良住宅の認定制度や住宅金融支援機構の融資基準等において準用されている。
- ・設計図書の審査に加えて、現場検査や建築基準法の検査済証の交付を要件としているものがある。

資料の種類		制度開始 時期	検査等の実施者	実施方法		建築基準法 の検査済証 の交付を要件 としているか	把握可能な分野（注）		備 考
				設計図書	現場検査		耐震性	耐久性	
住宅性能表示 制度（新築住宅）	設計住宅性能 評価書	平成12年10月～	登録住宅性能評価 機関	○	—	—	○	○ （劣化対策等級 3～1）	耐震性は「耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）」等、 耐久性は「劣化対策等級」が参考となる。
	建設住宅性能 評価書	平成12年10月～	登録住宅性能評価 機関	○	○ （4回）	○			
長期優良住宅の認定制度 の「認定通知書」		平成21年6月～	所管行政庁	○	—	—	○	○ （劣化対策等級 3+α）	長期優良住宅の認定には、耐震性、耐久性等に係る 一定の技術基準に適合する必要がある。
フラット35・フラット35S （新築住宅）の「適合証明書」		平成15年10月～	適合証明検査機関	○	○ （2回）	○	○	○ （右記③又は(d)を 選択している場合）	【フラット35】 フラット35の利用には、一定の技術基準に適合する 必要がある。住宅の構造については、①耐火構造、 ②準耐火構造、③耐久性基準のいずれかに適合する ことが求められる。 【フラット35S】 フラット35の技術基準に加えて、(a)省エネルギー性、 (b)耐震性、(c)バリアフリー性、(d)耐久性・可変性の いずれかに適合することが求められる。
旧住宅金融公庫の 「現場審査に関する通知書」		昭和25年6月～ 平成19年3月	地方公共団体、指定 確認検査機関、登録 住宅性能評価機関	○	○ （1～2回）	○ （平成13年 10月～）	○ （昭和56年6月 以降の場合）	※	※ 年代及び融資の選択項目によって一定の耐久性 を有することを確認できる場合がある。
瑕疵保険制度（新築住宅）の 「保険付保証書」		平成21年10月～	住宅瑕疵担保責任 保険法人	○	○ （2～3回）	—	○	—	瑕疵保険（新築住宅）の対象となるのは、住宅品質 確保促進法に定められた①構造耐力上主要な部分、 ②雨水の浸入を防止する部分である。

（注）記号の意味

- ・耐震性：○印は資料から新耐震基準以上の耐震性を有することが把握できることを表している。
- ・耐久性：○印は資料から住宅性能表示制度の劣化対策等級又は一定の耐久性を有することが把握できることを表している。

1-3 経年後の状況の把握

- ・ 経年後の状況を把握する際に参考となる主な資料を例示すれば、以下のとおりである。
- ・ 既存住宅瑕疵保険の「保険付保証明書」、フラット35(中古住宅)の「適合証明書」からは、新耐震基準相当の耐震性を有すること、所定の劣化事象等が認められないことが確認できる。
- ・ 発行時期が古い資料については、その後の劣化の進行状況を考慮する必要がある。

資料の種類		制度開始時期	検査等の実施者	実施方法	把握可能な分野 (注)			備考
					耐震性	劣化状況	耐久性	
住宅性能表示制度 (既存住宅に係る「建設住宅性能評価書」)		平成14年12月～	登録住宅性能評価機関	設計図書及び現況検査	耐震等級(3～0) (選択している場合)	劣化状況が報告されている。	—	既存住宅の場合、性能表示事項は個別に選択可能となっている。 選択されている場合には、耐震等級(3～0)が把握可能である。 (建築基準法の水準を下回る場合には耐震等級0となる。)
フラット35(中古住宅)の「適合証明書」		平成16年10月～	適合証明検査機関、適合証明技術者	書類審査及び現地調査	○	○	○ (右記③を選択している場合)	(フラット35(中古住宅)の利用に関する主な技術基準) ・ 新耐震基準相当の耐震性が確認できること。 ・ 構造耐力上主要な部分等に所定の劣化事象等が認められないこと。 ・ 住宅の構造に係る選択項目として、①耐火構造、②準耐火構造、③耐久性基準のいずれかに適合すること。
瑕疵保険制度(既存住宅)の「保険付保証明書」		平成21年12月～	住宅瑕疵担保責任保険法人及び検査機関	設計図書及び現況検査	○	○	—	(保険付保のための主な要件) ・ 構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分に所定の劣化事象等が認められないこと。 ・ 新耐震基準相当の耐震性が確認できること。
耐震診断に係る報告書等	耐震診断に係る報告書	—	建築士事務所等 (実施者の資格要件はない)	設計図書及び建物調査	耐震診断方法により、構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性に係る評価が報告されている。	劣化状況が報告されている場合がある。	—	
	耐震基準適合証明書	平成17年4月～	建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関、住宅瑕疵担保責任保険法人	設計図書及び建物調査	○	—	—	住宅ローン減税等の適用を受ける際に必要とされる書類である。
インスペクション報告書		—	建築士等(実施者の資格要件はない)	設計図書及び現況検査	—	劣化状況が報告されている。	—	
シロアリ防除処理を行ったことを証する書面等		—	シロアリ防除施工業者 (実施者の資格要件はない)	—	—	※	—	※ 施工保証書等から防除処理を実施していることが確認できる。 なお、(公社)日本しろあり対策協会の防除施工標準仕様書では、再処理の目安を5年としている。
住宅履歴情報(いえかるて)		平成21年2月～	住宅履歴情報サービス機関	—	住宅履歴情報には、住宅の設計、施工、維持管理、権利及び資産等に関する情報が含まれる。			

(注) 記号の意味

- ・ 耐震性 : ○印は資料から新耐震基準相当の耐震性を有することが把握できることを表している。
- ・ 劣化状況 : ○印は資料から所定の劣化事象等が認められないことが把握できることを表している。
- ・ 耐久性 : ○印は資料から融資の選択項目によって一定の耐久性を有することが把握できることを表している。

＜個別資料の概要と得られる情報等＞

- ① 木造住宅に係る建築基準法の変遷と耐震性能
- ②-1 住宅性能表示制度（新築住宅）の「建設住宅性能評価書」等
- ②-2 住宅性能表示制度（既存住宅）の「建設住宅性能評価書」
（参考）住宅性能表示制度の概要（全体概要）
（参考）住宅性能表示制度の概要（劣化対策等級）
- ③ 長期優良住宅の認定制度の「認定通知書」
（参考）長期優良住宅の認定制度の概要
- ④-1 旧住宅金融公庫から住宅金融支援機構への変遷
- ④-2 フラット35・フラット35Sの「適合証明書」
- ④-3 旧住宅金融公庫の「現場審査に関する通知書」
- ⑤ 瑕疵保険制度の「保険付保証明書」
- ⑥ 耐震診断に係る報告書等
- ⑦ インスペクション報告書
（参考）インスペクションの検査項目（部位別チェックポイント）
- ⑧ シロアリ防除処理を行ったことを証する書面等
- ⑨ 住宅履歴情報（いえかるて）

① 木造住宅に係る建築基準法の変遷と耐震性能

- 建築基準法の規定の変遷から、住宅の耐震性能は概ね3つの建築年代に区分して捉えることが可能であり、建築年代Ⅱ及びⅢの住宅は新耐震基準に適合している。

1. 建築基準法の主な改正内容

(参考)「改正建築基準法(2年目施行)の解説」(平成12年、建設省住宅局建築指導課)、「日本建築構造基準変遷史」(平成5年、財団法人日本建築センター)、「耐震改修促進法の改正の概要」(耐震診断・耐震改修のための支援ポータルサイト http://www.kenchikubosai.or.jp/portal/tashin_law/pamphlet.html)

建築年代Ⅰ

建築確認の時期が昭和56年5月以前

●建築基準法制定
昭和25年11月23日施行

- 構造耐力上必要な軸組等を規定

●施行令改正
昭和46年1月1日施行

【基礎の強化等】

- 基礎は一体の布基礎とすることを規定
- 風圧力に対する必要壁量(見付け面積による)を規定
- 防虫・防蟻措置を規定

建築年代Ⅱ

建築確認の時期が昭和56年6月以降平成12年5月以前

●施行令改正
昭和56年6月1日施行

【新耐震基準の導入等】

- 軟弱地盤においては布基礎を鉄筋コンクリート造とすることを規定
- 必要壁量の強化

建築年代Ⅲ

建築確認の時期が平成12年6月以降

●法律・施行令改正
平成12年6月1日施行

【仕様規定の明確化等】

- 建築物の基礎の仕様規定の明確化
- 木造建築物の耐力壁の配置規定の整備
- 木造建築物の継手、仕口等に係る仕様規定の明確化

(注)建築基準法の改正については木造住宅の構造規定に係る主要な事項のみ記載

2. 建築年代と耐震性能

(参考)「木造住宅の耐震補強の実務」(平成19年、財団法人日本建築防災協会)

- 建築年代Ⅰについて:昭和56年5月以前に着工した住宅は、耐震性が低い可能性が高く、耐震診断を受けた上で耐震補強を行う必要性が高い。
- 建築年代Ⅱ及びⅢについて:昭和56年6月以降に適法に建築され、劣化等の問題がないものは、昭和56年以前に着工した住宅に比べて高い耐震性を有すると考えられる。

②-1 住宅性能表示制度(新築住宅)の「建設住宅性能評価書」等

1. 制度等の概要

(参考)「新築住宅の住宅性能表示制度ガイド」(平成26年2月改訂版、一般社団法人住宅性能評価・表示協会)

- ・ 新築住宅に係る住宅性能表示制度は、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づき、平成12年10月に運用が開始された。
- ・ 新築住宅に係る住宅性能評価書には、「設計住宅性能評価書」と「建設住宅性能評価書」の2種類がある。

＜耐震性、耐久性等に係る主な性能表示事項＞

性能表示事項		結果の表示内容等
耐震性	構造の安定に関すること	耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)
		地震に対する構造躯体の倒壊、崩壊等のしにくさを等級(3～1)で表示
		耐震等級(構造躯体の損傷防止)
耐久性	劣化の軽減に関すること	劣化対策等級(構造躯体等)
		地震に対する構造躯体の損傷(大規模な修復工事を要する程度の著しい損傷)の生じにくさを等級(3～1)で表示
		上記のほか、免震建築物であるか否か、耐風等級、耐積雪等級、地盤又は杭の許容支持力等及びその設定方法、基盤の構造方法及び形式等が表示されている。
		構造躯体等を使用する材料の交換等大規模な改修工事を必要とするまでの期間を伸長するため必要な対策の程度を等級(3～1)で表示

(注)その他、火災時の安全に関すること、維持管理・更新への配慮に関すること、温熱環境に関すること、空気環境に関すること、光・視環境に関すること、音環境に関すること、高齢者等への配慮に関すること、防犯に関するものの性能表示事項がある。(P.7「(参考)住宅性能表示制度の概要(全体概要)」を参照)

2. 検査機関

- ・ 検査機関 : 登録住宅性能評価機関(国土交通大臣の登録)

3. 検査の概要

(参考)「新築住宅の住宅性能表示制度ガイド」(平成26年2月改訂版、一般社団法人住宅性能評価・表示協会)

- ・ 設計住宅性能評価書 : 設計図書の評価
- ・ 建設住宅性能評価書 : 設計図書の評価及び施工段階・完成段階の検査(3階建て以下の場合原則として4回)

4. 得られる情報

(参考)「新築住宅の住宅性能表示制度ガイド」(平成26年2月改訂版、一般社団法人住宅性能評価・表示協会)

「住宅性能表示制度 日本住宅性能表示基準・評価方法基準技術解説(新築住宅)2014」(平成26年、監修:国土交通省住宅局住宅生産課ほか)

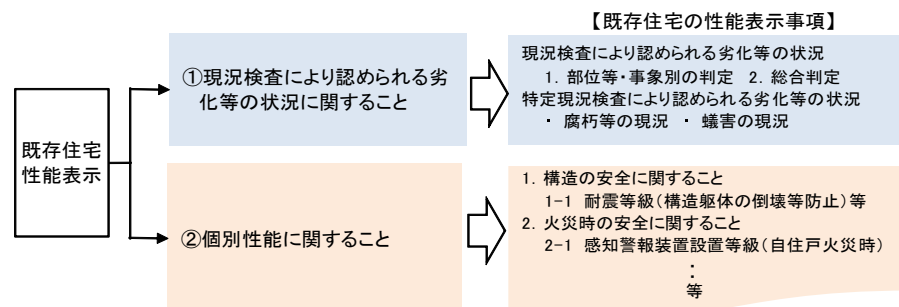
- ・ 耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)及び耐震等級(構造躯体の損傷防止)が等級1の場合には、建築基準法の要求レベルを満足していること。また、等級2(又は等級3)の場合には、建築基準法の地震による力の1.25倍以上(等級3の場合は1.5倍以上)の力の作用に対して、所要の性能を有していること。
- ・ 劣化対策等級は、通常想定される自然条件及び維持管理の条件の下で、等級に応じて以下の期間まで、大規模な改修工事を必要とするまでの期間を伸長するため必要な対策が講じられていること。
 - 劣化対策等級2の場合には、2世代(おおむね50～60年)までの期間
 - 劣化対策等級3の場合には、3世代(おおむね75～90年)までの期間
- ・ 「建設住宅性能評価書」については、現場検査が行われ、建築基準法の検査済証が交付されていること。

②-2 住宅性能表示制度(既存住宅)の「建設住宅性能評価書」

1. 制度等の概要

(参考)「既存住宅の住宅性能表示制度ガイド」(平成22年11月改訂版、一般社団法人住宅性能評価・表示協会)
「住宅性能表示制度 建設住宅性能評価解説(既存住宅・現況検査)2014」(平成26年、監修:国土交通省住宅局住宅生産課ほか)

- 既存住宅に係る住宅性能表示制度は平成14年12月に運用が開始された。既存住宅に係る住宅性能評価書は、①現況検査により認められる劣化等の状況に関する事、②個別性能に関する事、の2つから構成される。
- 上記①は、「部位等・事象別の判定」と「総合判定」が必須事項となる。「総合判定」は、「部位等・事象別の判定」で対象としている劣化事象等の中から、(1)構造躯体に何らかの関連があるもの、(2)雨水浸入に関連があるものについての検査結果に基づき、劣化等の状況が総合的に示されている。「総合判定」でAを得られるのは、対象事象に関する判定がすべてa(詳細調査又は補修を要する程度の事象が認められない)の場合だけとなる。
- 土台や柱などの腐朽や蟻害の詳細検査(特定現況検査)は選択事項である。
- 上記②は、個別の性能表示事項ごとの選択事項である。新築時に「建設住宅性能評価書」が交付されているか否かで評価可能な性能表示事項が異なる。
- 等級1で建築基準法関連規定を引用している性能表示事項は、その水準を下回る住宅については「等級0」となる。



2. 検査機関

- 検査機関 : 登録住宅性能評価機関(国土交通大臣の登録)

3. 検査の概要

(参考)「住宅性能表示制度 建設住宅性能評価解説(既存住宅・現況検査)2014」(平成26年、監修:国土交通省住宅局住宅生産課ほか)

- 書類・図書の審査及び現況検査
(現況検査では小屋裏・床下点検口から目視可能な範囲が検査対象となるが、特定現況検査については、小屋裏・床下点検口からの進入調査を実施)

4. 得られる情報

(参考)「住宅性能表示制度 日本住宅性能表示基準・評価方法基準技術解説(既存住宅・個別性能)2014」(平成26年、監修:国土交通省住宅局住宅生産課ほか)
「住宅性能表示制度 建設住宅性能評価解説(既存住宅・現況検査)2014」(平成26年、監修:国土交通省住宅局住宅生産課ほか)

- 「部位等・事象別の判定」では、住宅の部位、仕上げ等区分毎に定める劣化事象等について、当該事象が認められたか否かの状況。
- 「総合判定」でAが得られている場合には、構造躯体に何らかの関連があるもの、又は雨水浸入に関連があるものについて、詳細調査又は補修を要する程度の事象が認められないこと。
- 「個別性能に関する事」のうち「耐震等級」が1以上である場合には、構造耐力に関連する劣化事象等が認められず、かつ、建築基準法の要求レベル以上を満足していること。
- 「耐震等級」が0の場合には、建築基準法の水準を下回ること。

(参考)住宅性能表示制度の概要(全体概要)

- 住宅性能表示制度の性能表示事項は、長期優良住宅の認定制度や住宅金融支援機構の融資基準等において準用されている。

制度の根拠

制度の目的

必須評価事項に係る分野

適用される性能表示事項

住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成11年法律第81号)、日本住宅性能表示基準(平成13年国土交通省告示第1346号)、評価方法基準(平成13年国土交通省告示1347号)

①住宅の性能(構造の安定、火災時の安全、高齢者等への配慮等)に関する表示の適正化を図るための共通ルール(日本住宅性能表示基準、評価方法基準)を設け、消費者による住宅の性能の相互比較を可能とする。

②住宅の性能に関する評価を客観的に行う第三者機関を整備し、評価結果の信頼性を向上させる。

③評価書に表示された住宅の性能は契約内容とされることを原則とすることにより、表示された性能の実現性能を確保する。(新築住宅のみ)

○新築住宅(一戸建て住宅)の場合:9分野(平成27年4月以降は4分野)

○既存住宅(一戸建て住宅)の場合:1分野

○新築住宅及び既存住宅に係る性能表示事項は以下のとおりである。

(凡例) ●は必須評価事項、○は選択評価事項

性能表示事項		新築住宅(一戸建て)		既存住宅(一戸建て)
		平成27年3月まで	平成27年4月以降	
1 構造の安定に関すること	耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)等	●	●	○
2 火災時の安全に関すること	感知警報装置設置等級(自住戸火災時)等	●	○	○
3 劣化の軽減に関すること	劣化対策等級(構造躯体等)	●	●	—
4 維持管理・更新への配慮に関すること	維持管理対策等級(専用配管)	●	●	○
5 温熱環境に関すること(5 温熱環境・エネルギー消費量に関すること)(注1)	省エネルギー対策等級(断熱等性能等級及び一次エネルギー消費量等級)(注2)	●	●	—
6 空気環境に関すること	ホルムアルデヒド対策(内装及び天井裏)等	●	○	○
7 光・視環境に関すること	単純開口率、方位別開口比等	●	○	○
8 音環境に関すること	透過損失等級(外壁開口部)	○	○	—
9 高齢者等への配慮に関すること	高齢者等配慮対策等級(専用部分)	●	○	○
10 防犯に関すること	開口部の侵入防止対策	●	○	○
11 現況検査により認められる劣化等の状況に関すること	現況検査により認められる劣化等の状況	—	—	●
	特定現況検査により認められる劣化等の状況(腐朽等・蟻害)	—	—	○

(注1)「温熱環境に関すること」は平成27年4月1日以降、「温熱環境・エネルギー消費量に関すること」となる。

(注2)「省エネルギー対策等級」は平成27年3月31日まで適用。「断熱等性能等級」は平成26年2月25日より先行適用。「一次エネルギー消費量等級」は平成27年4月1日より適用。

(参考)「住宅の品質確保の促進等に関する法律」(国土交通省HP http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000016.html)

「住宅性能表示制度 日本住宅性能表示基準・評価方法基準技術解説(新築住宅)2014」(平成26年、監修:国土交通省住宅局住宅生産課ほか)

「住宅性能表示制度 日本住宅性能表示基準・評価方法基準技術解説(既存住宅・個別性能)2014」(平成26年、監修:国土交通省住宅局住宅生産課ほか)

7

(参考)住宅性能表示制度の概要(劣化対策等級)

- 劣化対策等級では、構造躯体等に使用する材料の交換等大規模な改修工事を必要とするまでの期間を伸長するため必要な対策の程度に着目して等級が定められている。

劣化対策 等級の概要	木造住宅は以下の基準に適合することを要する。 ①外壁の軸組等 〈劣化対策等級3〉 次のいずれかに該当 A.通気構造等で、かつa.～d.のいずれかの措置 a.特定の製材、集成材等又は構造用合板等の使用＋防腐及び防蟻に有効な薬剤塗布等 b.製材、集成材等で小径13.5cm以上 c.耐久性区分D1の樹種の製材又は集成材等で小径12.0cm以上 d.上記a.～c.と同等の措置 B.日本工業規格K1570に規定するK3相当以上の防腐・防蟻処理 C.A.～B.と同等の措置 ②土台：土台に接する外壁の下端の水切り設置等 ③浴室及び脱衣室：防水上有効な仕上げ等 ④地盤：地盤をRC造のべた基礎で覆ったものとする等、一定の防蟻性能 ⑤基礎：地面から基礎上端までの高さを400mm以上確保 ⑥床下：一定の防湿性能 ⑦小屋裏：一定の換気方式 ⑧構造部材等：建築基準法施行令の特定の規定に適合	〈劣化対策等級2〉 次のいずれかに該当 A.通気構造等 B.製材、集成材等又は構造用合板等の使用＋防腐及び防蟻に有効な薬剤塗布等 C.製材、集成材等で小径12.0cm以上 D.耐久性区分D1の樹種の製材又は集成材等 E.A.～D.と同等の措置 (注)劣化対策等級1は建築基準法に定める対策が講じられている状態。
対策措置に 対応する年数	通常想定される自然条件及び維持管理の条件の下で <u>3世代(おおむね75～90年)まで</u> 、大規模な改修工事を必要とするまでの期間を伸長するため必要な対策が講じられている。	通常想定される自然条件及び維持管理の条件の下で <u>2世代(おおむね50～60年)まで</u> 、大規模な改修工事を必要とするまでの期間を伸長するため必要な対策が講じられている。

(参考)「住宅性能表示制度 日本住宅性能表示基準・評価方法基準技術解説(新築住宅)2014」(平成26年、監修:国土交通省住宅局住宅生産課ほか)

③ 長期優良住宅の認定制度の「認定通知書」

1. 制度等の概要

(参考)『長期優良住宅の普及の促進に関する法律』認定制度の概要について(平成23年、一般社団法人住宅性能評価・表示協会)

- 長期優良住宅の認定制度は、長期優良住宅の普及の促進に関する法律(平成21年6月施行)に基づき、創設された制度である。
- 長期優良住宅とは、長期にわたり良好な状態で使用するために、大きく分けて以下のような措置が講じられている住宅を指す。
 - ①長期に使用するための構造及び設備を有していること
 - ②居住環境等への配慮を行っていること
 - ③一定面積以上の住戸面積を有していること
 - ④維持保全の期間、方法を定めていること上記のうち、①は建築物に関する技術的な基準で構成されており、その多くは、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく住宅性能表示制度の基準を準用している。上記①～④の全ての措置を講じ、所管行政庁に認定申請を行えば、長期優良住宅としての認定を受けることが可能となる。
- 認定計画実施者(計画の認定を受けた者)には、維持保全を行った場合、その内容の記録の作成及び保存することが求められる。

2. 審査機関

(参考)『長期優良住宅の普及の促進に関する法律』認定制度の概要について(平成23年、一般社団法人住宅性能評価・表示協会)

- 所管行政庁

3. 審査の概要

(参考)「長期優良住宅認定マニュアル」(平成26年、一般社団法人住宅性能評価・表示協会)

- 設計内容説明書、各種図面・計算書等による審査

4. 得られる情報

(参考)「長期優良住宅の普及の促進に関する法律関連情報」(国土交通省HP http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000006.htm)
『長期優良住宅の普及の促進に関する法律』認定制度の概要について(平成23年、一般社団法人住宅性能評価・表示協会)

- 住宅性能表示制度の耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)が2以上である等、建築基準法の要求レベル以上の耐震性を有していること。(P.10「(参考)長期優良住宅の認定制度の概要」を参照)
- 耐久性については、①住宅性能表示制度の劣化対策等級3の措置に加え、②床下・小屋裏点検口の設置、③床下空間に330mm以上の有効高さの確保が認定要件として付加されており、通常想定される維持管理条件下で、構造躯体の使用継続期間が少なくとも100年程度となる措置が講じられていること。

(参考)長期優良住宅の認定制度の概要

- 長期優良住宅の認定制度の概要は以下のとおりである。一定の技術的基準に適合するとともに、30年以上の維持管理計画を作成して、計画的に維持管理を行うことで、通常想定される維持管理条件下で構造躯体の使用継続期間が少なくとも100年程度とされている。

制度の根拠 長期優良住宅の普及の促進に関する法律(平成20年法律第87号)

制度の目的 長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた住宅(長期優良住宅)の普及を促進することで、環境負荷の低減を図りつつ、良質な住宅ストックを将来世代に継承することで、より豊かでやさしい暮らしへの転換を図る。

○長期優良住宅とは、長期にわたり良好な状態で使用するために、大きく分けて以下のような措置が講じられている住宅を指す。

- ①長期に使用するための構造及び設備を有していること
- ②居住環境等への配慮を行っていること
- ③一定面積以上の住戸面積を有していること
- ④維持保全の期間、方法を定めていること

制度の概要

主な性能項目等	認定基準の概要(一戸建ての住宅)
劣化対策	○劣化対策等級3に加え、床下・小屋裏の点検口設置、床下空間に330mm以上の有効高さを確保すること →通常想定される維持管理条件下で、構造躯体の使用継続期間が少なくとも100年程度となる措置
耐震性	○耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)が等級2以上又は免震建築物であること等
維持管理・更新の容易性	○維持管理対策等級(専用配管)が等級3であること
省エネルギー対策	○省エネルギー対策等級が等級4であること
住戸面積	○75㎡以上(2人世帯の一般型誘導居住面積水準)、かつ、住戸内の一つの階の床面積が40㎡以上 ※地域の実情に応じて引上げ、引下げを可能とする。ただし、55㎡(1人世帯の誘導居住面積水準)を下限とする
居住環境	○良好な景観の形成その他の地域における居住環境の維持及び向上に配慮されたものであること
維持保全計画	○建築時から将来を見据えて、定期的な点検等に関する計画が策定されていること

(参考)「長期優良住宅の普及の促進に関する法律関連情報」(国土交通省HP http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000006.htm)
「『長期優良住宅の普及の促進に関する法律』認定制度の概要について」(平成23年、一般社団法人住宅性能評価・表示協会)

④-1 旧住宅金融公庫から住宅金融支援機構への変遷

変遷の概要

(参考)「ディスクロージャー誌2014」(住宅金融支援機構)

「住宅の調査と補修(平成24年度版住宅紛争処理技術関連資料集:仕様書等変遷版)」(公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター)

「住宅工事仕様書アーカイブ」(一般財団法人住宅金融普及協会HP <https://www.sumai-info.com>)、

「公庫融資住宅技術基準等の解説」(平成13年度版及び平成14年度版、財団法人住宅金融普及協会)

- ・ 住宅金融公庫は昭和25年6月に設立され、平成19年4月に独立行政法人住宅金融支援機構に業務が引き継がれている。
- ・ 住宅金融公庫の住宅融資は、年代によって、多様な融資にかかる選択項目が設けられているが、「現場審査に関する通知書」の記載内容から、耐久性に係る初期性能を確認できる場合がある。同様に、フラット35、フラット35Sについては、「適合証明書」の記載内容から、耐久性に係る初期性能を確認できる場合がある。
- ・ 住宅の初期性能の把握には、新築時点の「住宅工事共通仕様書」の内容が参考となる。

組織及び融資制度に係る主な変遷	住宅工事共通仕様書に係る主な変遷
●昭和25年6月 住宅金融公庫設立 「住宅工事共通仕様書」の制定 ●平成8年10月 「基準金利適用住宅」(注1)創設に伴う耐久性基準適用住宅への融資開始 ●平成12年6月 耐久性基準の遵守規定化(平成14年3月まで経過措置が設けられた)(注2) ●平成13年4月 耐久性基準について、住宅性能表示制度の劣化対策等級との整合性が図られた(耐久性基準が強化された部分については1年間の経過措置が設けられた)。 ●平成15年10月 「フラット35(新築住宅)」の開始 ●平成16年10月 「フラット35(中古住宅)」の開始 ●平成17年6月 「フラット35S(新築住宅)」の開始 ●平成19年4月 独立行政法人住宅金融支援機構設立(住宅金融公庫廃止)	【例示】布基礎に係る遵守規定の変遷 ・ 昭和47年度から ・ 無筋コンクリート造 ・ 基礎の立上がり高さは24cm以上 ・ 昭和59年度から ・ 一体のコンクリート造(ただし軟弱地盤等では一体のRC造) ・ 基礎の立上がり高さは24cm以上 ・ 平成12年6月から(平成14年3月まで経過措置が設けられた) ・ 一体のRC造 ・ 基礎の立上がり高さは40cm以上

(注1)「基準金利住宅」とは、175㎡以下の住宅で、一定の住宅性能を満たすことで最も低い金利である基準金利の適用を受けることができる住宅をいう。

(注2)ここでいう遵守規定とは、公庫住宅等基礎基準に適合することが融資要件となる規定を意味する。

④-2 フラット35・フラット35Sの「適合証明書」

1. 制度等の概要

(参考)「フラット35、フラット35S技術基準のご案内」「フラット35、フラット35S中古住宅物件検査手続きガイド」(住宅金融支援機構)

- フラット35は、民間金融機関と住宅金融支援機構が提携して提供する長期固定金利の住宅ローンである。平成15年10月に「証券化支援事業による住宅ローン」の名称で取り扱いを開始し、平成17年1月に「フラット35」の名称となっている。
- フラット35Sは、耐震性、耐久性、省エネルギー性などに優れた住宅を取得した場合に、フラット35の借入金利を一定期間引き下げる制度である。
- 主な融資要件等の概要は以下のとおりである。

新築住宅	フラット35	住宅の構造に係る選択項目として、①耐火構造、②準耐火構造、③耐久性基準(住宅性能表示制度の劣化対策等級2に相当)のいずれかに適合することが融資要件となる(平成15年10月～)。
	フラット35S	- フラット35の融資要件に適合し、かつ、追加の選択項目として、①省エネルギー性、②耐震性、③バリアフリー性、④耐久性・可変性のいずれかに適合することが金利引き下げの要件となる。 「優良な住宅基準(金利Bプラン)」「(平成17年6月～)」と「特に優良な住宅基準(金利Aプラン)」「(平成21年6月～)」の2種類がある。
中古住宅	フラット35	新耐震基準相当の耐震性が確認できること、構造耐力上の主要な部分等に所定の劣化事象等が認められないことのほか、住宅の構造に係る選択項目として、①耐火構造、②準耐火構造、③耐久性基準のいずれかに適合することが融資要件となる(平成16年10月～)。

2. 検査機関

(参考)「ずっと固定金利の安心[フラット35]」(住宅金融支援機構)

- 新築住宅 : 適合証明検査機関(住宅金融支援機構と協定を締結している指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関)
- 中古住宅 : 適合証明検査機関、適合証明技術者

3. 検査の概要

(参考)「フラット35 技術基準・検査ガイドブック」「フラット35、フラット35S中古住宅物件検査手続きガイド」(住宅金融支援機構)
「適合証明技術者実務手引 平成26年度改訂版」(一般社団法人日本建築士事務所協会連合会)

- 新築住宅 : 設計検査及び現場検査(中間現場検査、竣工現場検査)
- 中古住宅 : 書類審査及び現地調査(床下・小屋裏点検口からの目視調査)

4. 得られる情報

(参考)「フラット35、フラット35S技術基準のご案内」「フラット35、フラット35S中古住宅物件検査手続きガイド」(住宅金融支援機構)

項目	確認できる内容
新築住宅	—
	現場検査が行われ、建築基準法の検査済証が交付されていること。
	構造
フラット35Sを適用する基準	「木造(耐久性)」が選択されている場合には、住宅性能表示制度における劣化対策等級2に相当する耐久性(P.5参照)を有していること。
	「優良な住宅基準(金利Bプラン)」で「耐久性、可変性」が選択されている場合には住宅性能表示制度の劣化対策等級3の耐久性(P.5参照)を有していること。
中古住宅	「特に優良な住宅基準(金利Aプラン)」で「耐久性、可変性」が選択されている場合には、長期優良住宅の耐久性(P.9参照)を有していること。
	- 融資要件から、新耐震基準相当の耐震性を有していること。また、現地調査時点において所定の劣化事象等が認められないこと。 - 構造欄で「木造(耐久性)」が選択されている場合には、一定の耐久性を有する住宅であること。

<適合証明書(新築住宅)のイメージ>

竣工現場検査に関する通知書・適合証明書(新築住宅)
【融資実施するための確認書】
(フラット35・財形住宅)

以下の申請に係る住宅の現場検査は、検査の結果、合格と判定しましたので通知します。
また、当該住宅は独立行政法人住宅金融支援機構の定める物件検査方法により確認した範囲において、フラット35又は財形住宅融資利用に当たって技術基準に適合していることを確認しました。

劣化対策等級2相当(下記S基準に該当する場合はそちらを優先) 現場検査合格日(適合証明日) 平成〇〇年〇月〇日 第〇〇〇〇〇〇号

建物構造等	構造	☒ 2.木造(耐久性) ☐ 3.準耐火 ☐ 5.耐火
フラット35Sの基準の適用	☐ 1.有 ☐ 2.無	フラット35Sを適用する基準 【優良な住宅基準】(金利Bプラン) ☐ 1.省エネルギー性 ☐ 2.耐震性 ☐ 1.免震 ☐ 2.免震以外 ☐ 3.バリアフリー性 ☒ 4.耐久性・可変性
		【特に優良な住宅基準】(金利Aプラン) ☐ 5.省エネルギー性 ☐ 6.耐震性 ☐ 7.バリアフリー性 ☒ 8.耐久性・可変性

(以下略)

劣化対策等級3
長期優良住宅の耐久性

④-3 旧住宅金融公庫の「現場審査に関する通知書」

1. 制度等の概要

- ・住宅金融公庫の融資を受けた住宅は、設計検査に加え、現場検査が実施されており、施工の状況に関して確認がなされている。
- ・建物所有者から「現場審査に関する通知書」（現場検査の適合を証する書類で検査機関から交付される）の提示を受けることができる場合には、年代によって、当該通知書の記載内容から、耐久性に係る初期性能を確認できる場合がある。

2. 検査機関

(参考)「公庫融資住宅の設計から竣工まで」(平成17年度版、住宅金融公庫)

- ・ 地方公共団体、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関に委託して実施

3. 検査の概要

(参考) 季報「住宅金融」(平成24年度秋号、住宅金融支援機構)

- ・設計検査及び現場検査(年代によって1～2回、平成13年10月以降は2回)を実施

4. 得られる情報

(参考)「住宅工事仕様書アーカイブ」一般財団法人住宅金融普及協会 <https://www.sumai-info.com/>
「公庫融資住宅技術基準等の解説」(平成13年度版及び平成14年度版、財団法人住宅金融普及協会)

新築時に融資を受けた住宅であることが判明している場合(全期間を通じて)		現場検査が行われていること。また平成13年10月以降は建築基準法の検査済証が交付されていること。
現場審査に関する通知書が確認できる場合	平成8年10月～平成10年9月までの間	「基準金利適用住宅」の創設に伴い、「基準金利適用住宅」の項目欄で「耐久性タイプ」が選択されている場合には、一定の耐久性を有する住宅であること。
	平成10年10月～平成12年5月までの間	「基準金利適用住宅」であることが確認できる場合には、一定の耐久性を有する住宅であること。
	平成12年6月～平成14年3月までの間	「木造(耐久性)」、「高性能準耐火」、「基準金利適用住宅」のいずれかが選択されている場合には、一定の耐久性を有する住宅であること。
	平成14年4月～平成19年3月(住宅金融公庫廃止)までの間	住宅性能表示制度の劣化対策等級との整合が図られており、「木造(耐久性)」、「高性能準耐火」、「基準金利適用住宅」のいずれかが選択されている場合には、劣化対策等級2に相当する耐久性を有する住宅であること。

＜現場審査に関する通知書のイメージ＞

現場審査に関する通知書(個人住宅)									
※金融機関記入欄(申込番号又は顧客番号) 									
下記申請者に係る現場審査は、審査の結果、合格と判定したので通知します。									
※合格日 ※合格番号	①平成□□年□□月□□日 ② □1. 木造(一般) ☒ 2. 木造(耐久性) □3. 準耐火(一般) ☒ 4. 準耐火(高性能) □5. 耐火 □6. 性能耐火(耐久性好) □7. 性能耐火(耐久性無)								
平成12年6月～：一定の耐久性									
※標準建築費の地域 1.特 2.北・甲 3.乙									
第 号									
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 15%;">金融機関名</th> <th style="width: 25%;">名称</th> <th style="width: 25%;">住所</th> <th style="width: 35%;">電話番号</th> </tr> <tr> <td style="height: 40px;"></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	金融機関名	名称	住所	電話番号					受託地方公共団体等名及び責任者職名 審査機関コード ③ □□□□ 印
金融機関名	名称	住所	電話番号						
(略)									
13.工事期間 (予定)	4.基準金利適用住宅 ☒ バリアフリー住宅＋耐久性タイプ ☒ 省エネルギー＋耐久性タイプ								
(略)									
平成8年10月～：一定の耐久性									
(以下略)									

⑤ 瑕疵保険制度の「保険付保証明書」

1. 制度等の概要

(参考) 「住まいのあんしん総合支援サイト」(国土交通省HP <http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutaku-kentiku.files/kashitanpocorner/index.html>)、「住宅瑕疵担保責任保険[現場検査]講習テキスト」(平成22年、国土交通省住宅局)、住宅瑕疵担保責任保険法人に係る既存住宅の瑕疵保険のHP等

新築住宅	- 住宅の品質確保の促進等に関する法律により、新築住宅については売主や請負人に10年間の瑕疵担保責任が義務付けられている。この瑕疵担保責任の履行を確保するために制定されたのが特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(以下「住宅瑕疵担保履行法」という。)である(平成21年10月～)。 - 住宅瑕疵担保履行法では、瑕疵担保責任の履行を確保するために、「保険」または「供託」のいずれかの措置を講じることが義務付けられている。 - 構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分が保険対象となる。
既存住宅	- 検査と保証がセットになった保険制度であり、保険加入は任意である。「宅建業者が売主となる場合(宅建業者販売)」と「宅建業者以外が売主となる場合(個人間売買)」の2つのパターンがある(平成21年12月～)。 - 構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分などが保険対象となる。 - 構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分に所定の劣化事象等が認められないこと、新耐震基準又は地震に対する安全性に係る基準(平成18年国土交通省告示185号)に適合することが付保要件となる。

2. 検査機関

(参考) 「住宅瑕疵担保責任保険[現場検査]講習テキスト」(平成22年、国土交通省住宅局)

- 新築住宅 : 住宅瑕疵担保責任保険法人(国土交通大臣が指定する保険法人)
- 既存住宅 : 住宅瑕疵担保責任保険法人
(個人間売買の場合には、原則として、住宅瑕疵担保責任保険法人のほか、同法人に登録した検査機関が現場検査を実施する)

3. 検査の概要

(参考) 住宅瑕疵担保責任保険法人に係る新築住宅及び既存住宅の瑕疵保険のHP等

- 新築住宅 : 設計図書を基に、2～3回の現場検査(基礎配筋検査、躯体検査等)を実施
- 既存住宅 : 設計図書を基に、現場検査を実施

4. 得られる情報

(参考) 住宅瑕疵担保責任保険法人に係る新築住宅及び既存住宅の瑕疵保険のHP等

新築住宅	基礎配筋、躯体検査段階の現場検査が行われていること。
既存住宅	- 新耐震基準相当の耐震性能を有していること。 - 現場検査時点において、構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分に所定の劣化事象等が認められないこと。

⑥ 耐震診断に係る報告書等

1. 制度等の概要

(参考) 耐震診断・耐震改修のための支援ポータルサイト <http://www.kenchiku-bosai.or.jp/portal/index.html>

「2012年改訂版 木造住宅の耐震診断と補強方法」(平成24年、一般財団法人日本建築防災協会／国土交通大臣指定耐震改修支援センター)

- 建築物の耐震改修の促進に関する法律に基づく平成18年国土交通省告示第184号の別添において建築物の耐震診断の指針が示されており、当該指針と同等以上の効力を有する木造建築物を対象とする耐震診断方法として、一般財団法人日本建築防災協会による「木造住宅の耐震診断と補強方法」に定める「一般診断法」及び「精密診断法」などが認定^(注)を受けている。
- 既存の木造住宅は、経年変化などにより耐震性能が変化している場合が多い。このため、耐震診断を実施するためには、現地調査を行い、対象住宅の現況を正確に把握することが重要とされている。
- 「耐震基準適合証明書」は、既存住宅に係る税制特例(住宅ローン減税等)の適用を受ける際に必要とされる書類である。(税制改正により平成17年4月～)。

(注) 一般財団法人日本建築防災協会では、昭和60年に「木造住宅の耐震精密診断と補強方法」を作成、その後数次の改正を経て、平成24年に「木造住宅の耐震診断と補強方法」の改定版を発行している。平成8年3月以降、継続的に認定を受けており、直近では、平成26年11月国住指第2847号により国土交通大臣認定を受けている。なお、当該診断方法の適用対象は在来軸組構法、伝統的構法、枠組壁工法の木造住宅である。

2. 調査機関等

(参考)「住宅税制に関するお知らせ」(国土交通省HP http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/zeisei_index2.html)

- 耐震診断に係る報告書 : 特に発行者の資格要件はない。
- 耐震基準適合証明書 : 建築士事務所に属する建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関、住宅瑕疵担保責任保険法人

3. 調査の概要

- 耐震診断に係る報告書 : 耐震診断方法、建物調査の内容、報告書の様式は様々である。
- 耐震基準適合証明書 : 次の①又は②のいずれかの耐震基準に適合する必要がある。
①建築基準法施行令第3章及び第5章の4の規定、②地震に対する安全性に係る基準(平成18年国土交通省告示第185号)

4. 得られる情報

(参考)「2012年改訂版 木造住宅の耐震診断と補強方法」(平成24年、一般財団法人日本建築防災協会／国土交通大臣指定耐震改修支援センター)

耐震診断に係る 報告書	- 木造住宅の耐震診断方法としては、国土交通大臣の認定を受けている上記「一般診断法」及び「精密診断法」(時刻歴応答計算による方法を除く)が一般的に利用されている。 - 上記方法による場合には、総合評価欄の上部構造評点が1.0以上であり、かつ、基礎等が構造耐力上安全である場合には、調査時点において、地震に対する安全上耐震関係規定に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していること。	上部構造評点	判定の内容
		1.5以上	倒壊しない
		1.0以上～1.5未満	一応倒壊しない
		0.7以上～1.0未満	倒壊する可能性がある
		0.7未満	倒壊する可能性が高い
耐震基準適合 証明書	調査時点において、建築基準法施行令第3章及び第5章の4の規定、又は地震に対する安全性に係る基準に適合していること。		

⑦ インスペクション報告書

1. 制度等の概要

(参考)「既存住宅インスペクション・ガイドライン」(平成25年、国土交通省)

- ・ 既存住宅を対象として行われているインスペクションは、その内容から、大きく以下の3つに分けることができる。
- ① 目視等を中心とした非破壊による現況調査を行い、構造安全性や日常生活上の支障があると考えられる劣化事象等の有無を把握しようとするもの(一次的なインスペクション)
- ② 破壊調査も含めた詳細な調査を行い、劣化事象等の生じている範囲を特定し、不具合の原因を総合的に判断しようとするもの(二次的なインスペクション)
- ③ リフォームの実施前後に現況調査・検査等を行い、住宅の劣化状況と性能を把握しようとするもの
- ・ 国土交通省が平成25年6月に策定した「既存住宅インスペクション・ガイドライン」(以下「ガイドライン」という。)では、中古住宅売買時の利用を前提とした目視等を中心とする基礎的なインスペクションである既存住宅の現況検査(上記①)について、検査方法やサービス提供に際しての留意事項等についての指針を示している。

2. 検査機関

- ・ 現況検査を実施する検査機関及び実施者に対しての具体的な資格要件はない。

3. 検査の概要

(参考)「既存住宅インスペクション・ガイドライン」(平成25年、国土交通省)

- ・ インスペクション報告書は、各民間事業者によって調査内容、報告書の様式は様々である。
- ・ ガイドラインが対象とする一次的なインスペクションは、目視、計測を中心とした非破壊による検査を基本とし、現場で足場等を組むことなく、歩行その他の通常の手段により移動できる範囲が検査対象となるが、小屋裏・床下点検口から進入して実施する検査については、依頼主の意向等に応じて検査対象となっている場合がある。

4. 得られる情報

(参考)「既存住宅インスペクション・ガイドライン」(平成25年、国土交通省)

- ・ ガイドラインでは、確認すべき劣化事象等として、①構造耐力上の安全性に問題のある可能性が高いもの、②雨漏り・水漏れが発生している、又は発生する可能性が高いもの、③設備配管に日常生活上支障のある劣化等が生じているものを挙げており、ガイドラインを踏まえたインスペクション報告書には、検査した部位と確認すべき劣化事象等の検査結果が記載されている。(P.17「(参考)インスペクションの検査項目(部位別チェックポイント)」を参照)
- ・ なお、検査結果に係る留意事項は、以下のとおりである。
 - ・ 瑕疵の有無を判定するものではなく、瑕疵がないことを保証するものではないこと
 - ・ 報告書の記載内容について、検査時点からの時間経過による変化がないことを保証するものではないこと
 - ・ 建築基準関係法令等への適合性を判定するものではないこと

(参考)インスペクションの検査項目(部位別チェックポイント)

- ガイドラインでは、インスペクションの検査項目として、「①構造耐力上の安全性に問題のある可能性が高いもの」、「②雨漏り・水漏れが発生している、又は発生する可能性が高いもの」、「③設備配管に日常生活上支障のある劣化等が生じているもの」を挙げている。

(参考)「既存住宅インスペクション・ガイドライン」(平成25年、国土交通省)

「住宅性能表示制度 建設住宅性能評価解説(既存住宅・現況検査)2014」(平成26年、監修:国土交通省住宅局住宅生産課ほか)

検査の観点

- ①構造耐力上の安全性に問題のある可能性が高いもの
- ②雨漏り・水漏れが発生している、又は発生する可能性が高いもの
- ③設備配管に日常生活上支障のある劣化等が生じているもの

外部(屋外に面したサッシ等)(目視)

- 建具や建具まわりに雨漏りが生じる可能性が高い隙間や破損が生じている状態
- シーリング材や防水層に雨漏りが生じる可能性が高い破断・欠損が生じている状態

換気(換気ダクト)(目視)

- 換気ダクトが脱落し、又は接続不良により、換気不良となっている状態

給排水(給水管、給湯管)(目視、触診(通水))

- 給水管の発錆による赤水が生じている状態
- 水漏れが生じている状態

給排水(排水管)(目視、触診(通水))

- 排水管が詰まっている状態(排水の滞留を確認)
- 水漏れが生じている状態

外部(屋根、外壁)(目視)

- 屋根葺き材や外壁材に雨漏りが生じる可能性が高い欠損やずれが生じている状態
- シーリング材や防水層に雨漏りが生じる可能性が高い破断・欠損が生じている状態

内部(小屋組、天井、内壁)(目視)

- 雨漏り又は水漏れが生じている状態(雨漏り・漏水跡を確認)

小屋組、柱・梁、床、土台・床組 (目視、触診、打診、計測)

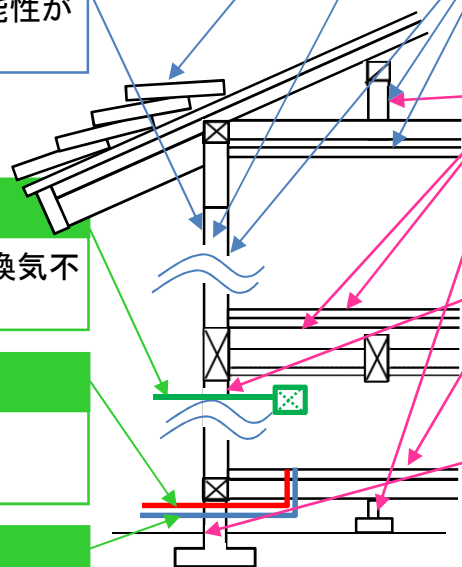
- 木造にあっては蟻害・腐朽が生じている状態
- 著しい欠損や接合不良等が生じている状態

床、壁、柱(計測)

- 6/1,000以上の傾斜が生じている状態(鉄筋コンクリート造その他これに類する構造を除く)

基礎(目視、計測)

- コンクリートに幅0.5mm以上のひび割れ又は深さ20mm以上の欠損が生じている状態
- 鉄筋コンクリート造で鉄筋が腐食している可能性が高い状態(錆汁の発生)や腐食する可能性が高い状態(鉄筋の露出)



⑧ シロアリ防除処理を行ったことを証する書面等

1. 制度等の概要

(参考) 「住宅性能表示制度 日本住宅性能表示基準・評価方法基準技術解説(新築住宅)2014」(平成26年、監修:国土交通省住宅局住宅生産課ほか)
「住宅性能表示制度 建設住宅性能評価解説(既存住宅・現況検査)2014」(平成26年、監修:国土交通省住宅局住宅生産課ほか)
公益社団法人日本しろあり対策協会HP <http://www.hakutaikeyo.or.jp>

- ・ 木造住宅が限界状態に至る主な要因は、腐朽菌による腐朽やシロアリによる蟻害などの生物劣化である。
- ・ 日本で建築物に被害を与える代表的なシロアリはヤマトシロアリとイエシロアリで、近年アメリカカンザイシロアリ等の被害もある。
- ・ シロアリ防除には、建築物の新築時に行う予防処理と既存建築物に対して行う処理がある。新築時に行う処理は、シロアリの被害と腐朽を予防する事を目的とし、既存建築物の処理は、建築物を食害しているシロア리를駆除し今後の蟻害を予防する場合と、蟻害は無いが予防の為にを行う場合とがある。
- ・ 公益社団法人日本しろあり対策協会(以下「協会」という。)は、シロアリ防除の標準仕様として「防除施工標準仕様書」を定めている。

2. 防除施工業者

(参考) 公益社団法人日本しろあり対策協会HP <http://www.hakutaikeyo.or.jp>

- ・ 防除施工業者の公的な登録制度はない(協会の登録施工業者会員は730業者(平成25年12月末))。

3. 防除の概要

(参考) 公益社団法人日本しろあり対策協会HP <http://www.hakutaikeyo.or.jp>
「防除施工標準仕様書」(平成24年、公益社団法人日本しろあり対策協会)

- ・ 協会の登録施工業者会員は、協会に登録された「しろあり防除施工士」(またはそれと同等以上の能力を有する者)が、協会で規定した安全管理基準に基づき、協会で認定された薬剤・登録された工法を用いて処理を行うことを、防除施工の標準としている。
- ・ 処理には土壌処理と木部処理があり、その両方を行うことになっている。

土壌処理	通常は、建物の基礎の内側や束石の周囲、その他シロアリが通過する恐れのある土壌表面に薬剤を散布し防蟻層を形成する。
木部処理	木材表面に薬剤を噴霧器を用いて吹き付け処理するか又は刷毛等で塗布する方法と、木材や壁体に穿孔して薬液を注入する方法がある。新築建物の木部処理は、通常、地面から1mまでの部材、浴室回り部材、洗面所や台所等の水回り部分の木材を処理する。

4. 得られる情報

- ・ 登録施工業者会員が発行した施工保証書等がある場合、防除処理を実施していることが確認できる。なお、防除施工標準仕様書では5年を目途に再処理を行うものとされている。
- ・ 協会の認定した蟻害・腐朽検査員や公益社団法人日本木材保存協会が認定した木造劣化診断士による検査報告書が入手できる場合には、蟻害・腐朽の被害状況等が確認できる。

⑨ 住宅履歴情報(いえかるて)

1. 制度等の概要

(参考)「住宅履歴情報整備検討委員会の検討に係る公表資料」(国土交通省HP http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000002.html)
一般社団法人住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会HP <http://www.iekarte.or.jp>

- 平成21年2月に住宅履歴情報整備検討委員会より、「住宅履歴情報の蓄積・活用の指針」(以下「指針」という。)が公表されている。
- 指針では、住宅履歴情報(愛称「いえかるて」)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」と定義されている。住宅履歴情報項目は、右表A～Cのとおりである。
- 一般社団法人住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会(平成22年5月設立)に加盟する住宅履歴情報サービス機関は58機関(平成27年1月現在)である。
- 住宅履歴情報サービス機関とは、指針に基づき、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を提供する機関であり、それぞれ住宅履歴情報を蓄積している。

A. 新築段階の情報項目

A1	建築確認
A2	住宅性能評価
A3	長期優良住宅認定
A4	新築工事関係

B. 維持管理段階の情報項目

B1	維持管理計画
B2	点検・診断
B3	修繕
B4	リフォーム・改修
B5	認定長期優良住宅の維持保全
B6	住宅性能評価
C. 重要事項説明に関する情報項目	
C1	重要事項説明

2. 得られる情報

- 住宅履歴情報サービス機関において、新築段階、維持管理段階の設計図書等の情報が蓄積されている。
- 住宅履歴情報の蓄積・活用に当たっては、「情報更新台帳」、「情報更新図」等の整備が推奨されており、リフォーム・改修の状況等が確認できる場合がある。

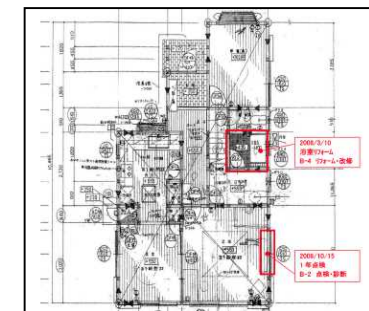
情報更新台帳	住宅履歴情報の活用にあたり、住宅履歴情報の実施事項ごとの更新履歴を記録するもので、実施事項と当該実施事項により更新された住宅履歴情報が蓄積されている情報項目を把握できる書類である。
情報更新図	1つの図面の該当部分に、実施事項と関係する図面類が蓄積されている情報項目、その更新日を記録したもので、住宅の部位別の更新された図面が蓄積されている情報項目を把握できる図面である。

(参考)「住宅履歴情報整備検討委員会の検討に係る公表資料」(国土交通省HP http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000002.html)
一般社団法人住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会HP <http://www.iekarte.or.jp>

<情報更新台帳のイメージ>

No.	日時	実施事項	情報項目	作成書類・図面	情報作成者	備考
0001	1999年 10月21日	引渡し 住宅購入	A-1 建築確認 A-4 新築工事関係 C-1 重要事項説明書	書類一式	〇〇工務店	
0002	1999年 11月20日	1ヶ月点検	B-2 点検・診断	点検記録シート	〇〇工務店	
0003	2000年 10月1日	浴室お手入れ	B-2 点検・診断	点検記録シート	居住者	
0004	2000年 10月10日	キッチンお手入れ	B-2 点検・診断	点検記録シート	居住者	
0005	2000年 10月15日	1年点検	B-2 点検・診断	1年点検報告書	〇〇工務店	
0006	2008年 3月10日	浴室リフォーム	B-4 リフォーム・改修	リフォーム工事仕様書、設備表、竣工図・打合せ図書(意匠)、竣工図・工事写真・打合せ図書(設備)	〇〇工務店	浴室暖房装置の設置
0007	2008年 10月15日	サッシ修理	B-3 修繕	見積書、領収書	△△工務店	窓の換気

<情報更新図のイメージ>



2. 実地調査のチェックポイント等

2-1. 概要

2-2. 基礎

2-3. 躯体

2-4. 外部仕上げ

(参考) 住宅性能評価（既存住宅）における現況検査の手順

2-1 概要

- 住宅の部位別(基礎、躯体、外部仕上げ)の減価の要因について、主として以下の参考資料をもとに、〈劣化の特性〉、〈実地調査のチェックポイント〉、〈更新・取替と定期的な手入れの目安〉を整理している。
- 〈更新・取替と定期的な手入れの目安〉については、実地調査や居住者等から聴取した情報と比較検討することにより、対象不動産の維持管理の程度等を把握する際の参考とすることが考えられる。ただし、いずれも居住者等が点検を行う際の一つの目安に過ぎないため、個々の住宅の仕様や劣化状況等に応じて異なるという点に留意が必要である。

＜ 劣化の特性、実地調査のチェックポイントに関する参考資料＞

- ① 「住宅性能表示制度 建設住宅性能評価解説(既存住宅・現況検査)2014」(平成26年 / 監修:国土交通省住宅局住宅生産課ほか)
- ② 「住宅性能表示制度 日本住宅性能表示基準・評価方法基準技術解説(新築住宅)2014」(平成26年 / 監修:国土交通省住宅局住宅生産課ほか)
- ③ 「既存住宅インスペクション・ガイドライン」(平成25年 / 国土交通省)
- ④ 「住宅瑕疵担保責任保険[現場検査]講習テキスト」(平成22年 / 国土交通省住宅局)
- ⑤ 「建築工事標準仕様書・同解説JASS5 鉄筋コンクリート工事2009」(平成21年 / 一般社団法人日本建築学会)
- ⑥ 「実務者のための住宅の腐朽・虫害の診断マニュアル(改訂版)」(平成19年 / 社団法人日本木材保存協会)
- ⑦ 「木造住宅の耐久設計と維持管理・劣化診断」(平成14年 / 財団法人日本住宅・木材センター)

＜ 更新・取替と定期的な手入れの目安に関する参考資料＞

- ⑧ 「長期優良住宅に係る認定基準技術解説」(平成26年 / 一般社団法人住宅性能評価・表示協会)
- ⑨ 「住まいの管理手帳(戸建て編)」(平成24年 / 一般社団法人住宅金融普及協会)
- ⑩ 「マイホーム維持管理ガイドライン」(独立行政法人住宅金融支援機構HP)

2-2 基礎

劣化の特性

- 鉄筋コンクリート造の構造体および部材の構造安全性に最も影響する劣化現象は鉄筋の腐食である。
- 鉄筋は、コンクリートの中性化や塩化物イオンの拡散移動の影響によって、その表面から腐食し始め、その後、ある程度腐食が進行すると鉄筋に沿ったひび割れがかぶりコンクリートに発生する。

出典：資料⑤

〈実地調査のチェックポイント〉

減価の要因(例)	参考情報
ひび割れ、欠損	➤ 著しいひび割れ・欠損は、その部分から空気、水分が侵入し、鉄筋の腐食を発生させる要因となることが予想され、放置すると基礎コンクリート躯体の劣化を促進させるおそれがある。 出典：資料①
	➤ 検査対象とする劣化事象等として、コンクリートに幅0.5mm以上のひび割れ又は深さ20mm以上の欠損が生じている状態があげられている。 出典：資料③
錆汁の発生や鉄筋の露出	➤ 検査対象とする劣化事象等として、鉄筋コンクリート造で鉄筋が腐食している可能性が高い状態(錆汁の発生)や腐食する可能性が高い状態(鉄筋の露出)があげられている。 出典：資料③



■基礎の「著しいひび割れ」
出典：資料①



■基礎の「著しい欠損」
出典：資料④

〈更新・取替と定期的な手入れの目安〉

	更新・取替	定期的な手入れ
	(一社)住宅性能評価・表示協会 「長期優良住宅に係る認定基準技術解説」	(一社)住宅性能評価・表示協会 「長期優良住宅に係る認定基準技術解説」
基礎	建替え時に更新	—

※ (一社)住宅金融普及協会「住まいの管理手帳(戸建て編)」、(独法)住宅金融支援機構「マイホーム維持管理ガイドライン」における基礎に関する記述において、更新・取替と定期的な手入れの時期に関する記載はない。

2-3 躯体①

劣化の特性

- 木造住宅が限界状態に至る主な要因は、腐朽菌による腐朽やシロアリによる蟻害などの生物劣化である。
- 木材の生物劣化は特異な性質を示し、必ずしも経年とともに不可避免的に生じるものではない。腐朽や蟻害が生じる環境、すなわち実際上は水分環境が整った後に初めて劣化が発生することになる。
- 木質住宅構法に典型的な密閉型としての大壁構法では、右図に示すように、仕上げ・下地による保護システムが機能している一定時間は問題ないが、保護システムの経年劣化、故障、瑕疵あるいは想定以上の負荷がかかり内部に水分が入ると、腐朽を中心とした生物劣化が進む環境が継続的に形成されやすくなる。

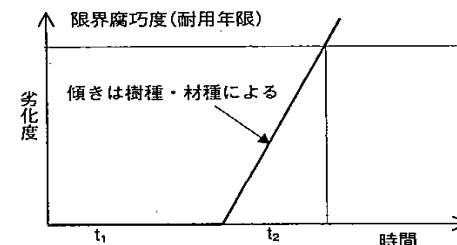


図 密閉型構法(大壁構法)における
木部構造体の劣化構造

出典: 資料②、⑥

〈実地調査のチェックポイント〉

減価の要因(例)	参考情報
蟻害・腐朽が生じている状態	➤ 腐朽している木材も、表面が乾いている場合は一見健全に見えることがある。ただし、劣化がある程度進行している場合等には、それらは触診又は打診すると内部が柔らかく、空洞音がすることがある。特に、防腐・防蟻剤を含浸させた木材については、内部の防腐・防蟻剤の未浸潤部分だけが腐朽し、外部からは一見健全に見える場合がある。 出典: 資料① ➤ シロアリの生息地であれば、シロアリ被害はどこでも起こる可能性がある。比較的日当たりが悪い、湿気の多い、しかも比較的暖かいところ、すなわち浴室、洗面所、台所、便所などに多く発生する。シロアリは通常、明るいとこを避けて活動する習性があるので、建物に侵入する場合も地中から蟻道をつくって侵入することが多い。 出典: 資料⑦
著しい欠損や接合不良等が生じている状態	➤ 検査対象とする劣化事象等として、土台及び床組については、土台及び床組の著しい接合部の割れ、接合具の著しい腐食(強度低下のおそれがあるもの)、根太、大引、束の割れ(床の沈み等の居住性に影響を与えるおそれがある場合)があげられている。小屋組については、雨漏り等の跡、小屋組の接合部の著しい割れ、接合具の著しい腐食(強度低下のおそれがあるもの)、小屋組の接合金物の不足及び小屋束の浮きがあげられている。 出典: 資料①



■ ヤマトシロアリの食痕
出典: 資料④



■ 小屋裏の雨漏り部分の腐朽
出典: 資料①

2-3 躯体②

〈実地調査のチェックポイント〉

減価の要因(例)	参考情報																		
著しい傾斜	➤ 検査対象とする劣化事象等として、6/1,000 以上の傾斜が生じている状態があげられている。 出典: 資料③																		
	➤ 傾斜角に応じた障害状況																		
	(出典)「小規模建築物基礎設計指針」(平成20年、一般社団法人日本建築学会)																		
	<table><tr><th>傾斜角</th><th>障害程度</th></tr><tr><td>3/1000以下</td><td>品確法技術的基準レベルー1相当 ※</td></tr><tr><td>4/1000</td><td>不具合が見られる</td></tr><tr><td>5/1000</td><td>不同沈下を意識する。水はけが悪くなる。</td></tr><tr><td>6/1000</td><td>品確法技術的基準レベルー3相当 ※ 不同沈下を強く意識し申し立てが急増する</td></tr><tr><td>7/1000</td><td>建具が自然に動くのが顕著に見られる</td></tr><tr><td>8/1000</td><td>ほとんどの建物で建具が自然に動く</td></tr><tr><td>10/1000</td><td>排水管の逆勾配</td></tr><tr><td>17/1000</td><td>生理的な限界値</td></tr></table>	傾斜角	障害程度	3/1000以下	品確法技術的基準レベルー1相当 ※	4/1000	不具合が見られる	5/1000	不同沈下を意識する。水はけが悪くなる。	6/1000	品確法技術的基準レベルー3相当 ※ 不同沈下を強く意識し申し立てが急増する	7/1000	建具が自然に動くのが顕著に見られる	8/1000	ほとんどの建物で建具が自然に動く	10/1000	排水管の逆勾配	17/1000	生理的な限界値
	傾斜角	障害程度																	
3/1000以下	品確法技術的基準レベルー1相当 ※																		
4/1000	不具合が見られる																		
5/1000	不同沈下を意識する。水はけが悪くなる。																		
6/1000	品確法技術的基準レベルー3相当 ※ 不同沈下を強く意識し申し立てが急増する																		
7/1000	建具が自然に動くのが顕著に見られる																		
8/1000	ほとんどの建物で建具が自然に動く																		
10/1000	排水管の逆勾配																		
17/1000	生理的な限界値																		
	(出典) 平成12年建設省告示第1653号「住宅紛争処理の参考となるべき技術的基準」※																		
	<table><tr><th>レベル</th><th>傾 斜(床の場合)</th><th>構造耐力上主要な部分に 瑕疵が存する可能性</th></tr><tr><td>レベル1</td><td>3／1000未満の勾配(凹凸の少ない仕上げによる床の表面における2点(3m程度以上離れているものに限る。の間を結ぶ直線の水平面に対する角度をいう。以下この表において同じ。)の傾斜</td><td>低い</td></tr><tr><td>レベル2</td><td>3／1000以上6／1000未満の勾配の傾斜</td><td>一定程度存する</td></tr><tr><td>レベル3</td><td>6／1000以上の勾配の傾斜</td><td>高い</td></tr></table>	レベル	傾 斜(床の場合)	構造耐力上主要な部分に 瑕疵が存する可能性	レベル1	3／1000未満の勾配(凹凸の少ない仕上げによる床の表面における2点(3m程度以上離れているものに限る。の間を結ぶ直線の水平面に対する角度をいう。以下この表において同じ。)の傾斜	低い	レベル2	3／1000以上6／1000未満の勾配の傾斜	一定程度存する	レベル3	6／1000以上の勾配の傾斜	高い						
レベル	傾 斜(床の場合)	構造耐力上主要な部分に 瑕疵が存する可能性																	
レベル1	3／1000未満の勾配(凹凸の少ない仕上げによる床の表面における2点(3m程度以上離れているものに限る。の間を結ぶ直線の水平面に対する角度をいう。以下この表において同じ。)の傾斜	低い																	
レベル2	3／1000以上6／1000未満の勾配の傾斜	一定程度存する																	
レベル3	6／1000以上の勾配の傾斜	高い																	
	※ 住宅の品質確保の促進等に関する法律に規定する指定住宅紛争処理機関による住宅紛争処理の参考となるべき技術的基準として、不具合事象の発生と構造耐力上主要な部分に瑕疵が存する可能性との相関関係について定めたもの。																		

2-3 躯体③

〈実地調査のチェックポイント〉

減価の要因(例)	参考情報
漏水等の跡	(壁、柱及び梁のうち屋内に面する部分) ➤ 漏水等の跡とは、雨漏りその他の漏水等によって、濡れている状態若しくは変色、シミ等が生じている状態をいう。 ➤ 漏水等の跡は、漏水時には濡れた状態として、乾燥した状態となれば変色、シミとして発見される。漏水等の跡が確認されることは、そこに水分が供給されている可能性が高く、周辺部の躯体の劣化を促進させる要因となるおそれがあると想定できる。漏水には、雨漏り、結露、給排水設備等からの漏水などが考えられる。 出典：資料①



■天井の「漏水等の跡」
出典：資料①

〈更新・取替と定期的な手入れの目安〉

	更新・取替		定期的な手入れ	
	(一社)住宅性能評価・表示協会「長期優良住宅に係る認定基準技術解説」 (一社)住宅金融普及協会「住まいの管理手帳(戸建て編)」	(独法)住宅金融支援機構「マイホーム維持管理ガイドライン」	(一社)住宅性能評価・表示協会「長期優良住宅に係る認定基準技術解説」 (一社)住宅金融普及協会「住まいの管理手帳(戸建て編)」	(独法)住宅金融支援機構「マイホーム維持管理ガイドライン」
土台	建替え時に更新	記載なし	5年で 防腐・防蟻処理	5-10年で 防腐・防蟻処理
床組	20年で 全面取替を検討	20-30年位で 全面取替を検討	5年で 防腐・防蟻処理	5-10年で 防腐・防蟻処理
軸組・小屋組	建替え時に更新	記載なし	記載なし	記載なし

2-4 外部仕上げ①

劣化の特性

- ・ 外周壁は、常に風雨、日照などに曝されて自然条件的に厳しい環境に置かれている。設計ミスあるいは故障、維持管理不足等により外周壁から雨水の浸入があれば、腐朽、蟻害が発生し、軸組材等が侵されて構造耐力上深刻な事態に至ることがあり得る。
- ・ 屋根葺き材が本来あるべき位置から移動や欠損したり、下葺材(防水紙等)が露出している状態は、雨水の浸入による下地材等の劣化が促進されるため、劣化事象等に該当する。
- ・ 外壁及び軒裏については、仕上げ材から下地材まで連続したひび割れ等が生じている状態は、雨水の浸入等により構造部材の劣化を促進させる要因となることが想定されるため、劣化事象等に該当する。

出典: 資料④、⑦

〈実地調査のチェックポイント(屋根)〉

減価の要因(例)		参考情報
粘土瓦、厚形スレート、住宅屋根用化粧スレートによる仕上げ	➢ 仕上げ材の著しい割れ ➢ 仕上げ材の著しい欠損 ➢ 仕上げ材の著しいずれ ➢ 仕上げ材の著しい剥がれ	➢ 「仕上げ材の著しい割れ」とは、対象材料を貫通するひびにより、2以上の部分に分かれた状態をいう。 ➢ 「仕上げ材の著しい欠損」とは、対象材料が、同一個所において最小単位及びそれ以下で、本来あるべき場所に確認できない状態(割れを生じた部分を含む)をいう。 ➢ 「仕上げ材の著しいずれ」とは、対象材料が本来あるべき位置から移動しているため下地の下葺材(防水紙等)が露出している状態をいう。 ➢ 「仕上げ材の著しい剥がれ」とは、対象材料が同一個所において最小単位で2以上、本来あるべき場所に確認できない状態をいう。 出典: 資料①
金属系屋根葺き材(基材が鋼板であるもの)による仕上げ	➢ 仕上げ材の著しい腐食	➢ 「仕上げ材の著しい腐食」とは、対象材料に赤錆が認められ、穴あきに至るおそれのある状態をいう。 出典: 資料①



■ 瓦の「著しい剥がれ」
出典: 資料①



■ 瓦の「著しい割れ」を伴う「著しいずれ」
出典: 資料①

2-4 外部仕上げ②

〈実地調査のチェックポイント（外壁）〉

出典：資料①

減価の要因(例)	参考情報
サイディング ボード等の 板状の仕上 げ材による 仕上げ ➤ 仕上げ材の著しい割れ ➤ 仕上げ材の著しい欠損 ➤ 仕上げ材の著しい剥がれ ➤ 仕上げ材の著しい腐食（金属であるものに限る）	➤ 「仕上げ材の著しい割れ」とは、板状の仕上げ材が、全板幅にわたって割れている状態をいう。 ➤ 「仕上げ材の著しい欠損」とは、板状の仕上げ材の一部が欠け損じ、下地材が露出している状態をいう。 ➤ 「仕上げ材の著しい剥がれ」とは、板状の仕上げ材がめくれ、又は剥がれ落ちており、下地材が露出している状態をいう。 ➤ 「仕上げ材（金属であるものに限る）の著しい腐食」とは、金属である板状の仕上げ材に著しい錆が認められ、欠損（穴あき）に至るおそれのある状態をいう。
モルタル仕上 げ等の塗り 仕上げ ➤ 著しいひび割れ ➤ 著しい欠損 ➤ 仕上げ部分の著しい浮き ➤ 仕上げ部分の著しい剥がれ	➤ 「著しいひび割れ」とは、モルタル仕上げその他の塗り仕上げにひび割れが生じており、かつ、塗り下地材が存する場合においてはそのひび割れが塗り下地材にまで到達していることが確認された場合等をいう。 ➤ 「著しい欠損」とは、モルタル仕上げその他の塗り仕上げに欠け損じが生じており、かつ、塗り下地材が存する場合においては塗り下地材と連続する欠損であって、塗り下地材の欠損の深さが20mm以上である場合、欠損が広範囲に及んでいる場合又は塗り下地材が欠落して貫通している場合等をいう。 ➤ 「仕上げ部分の著しい浮き」とは、モルタル仕上げその他の塗り仕上げ部分が、本来の仕上げ面からせり上がり、膨らんで浮いている状態をいう。 ➤ 「仕上げ部分の著しい剥がれ」とは、モルタル仕上げその他の塗り仕上げ部分が、広範囲にわたって下地材（複数の塗り工程の場合の下塗材もこれに該当する。）から剥がれ落ちており、下地材が露出している状態をいう。
タイルによる 仕上げ ➤ 著しいひび割れ ➤ 著しい欠損 ➤ 仕上げ材の著しい浮き ➤ 仕上げ材の著しい剥がれ	➤ 「著しいひび割れ」とは、複数枚のタイルに連続してひび割れが生じており、かつ、タイルを貼り付ける下地材にまで到達しているか又は貫通していることが確認された場合等をいう。 ➤ 「著しい欠損」とは、タイルとそれを貼り付ける下地とに連続した欠け損じが生じており、かつ、下地の欠損深さが20mm以上である場合、欠損が広範囲に及んでいる場合、又はタイルと下地とが共に欠落して貫通している場合等をいう。 ➤ 「仕上げ材の著しい浮き」とは、タイルが本来の仕上げ面からせり上がり、膨らんで浮いている状態をいう。 ➤ 「仕上げ材の著しい剥がれ」とは、タイルが広範囲にわたって下地材から剥がれ落ちており、下地材が露出している状態をいう。



■「仕上げ材の著しい欠損」
（窯業系サイディング）
出典：資料①



■モルタルの「著しいひび割れ」出典：資料①



■タイルの「著しい剥がれ」
出典：資料①

2-4 外部仕上げ③

〈実地調査のチェックポイント（外壁）〉

減価の要因(例)		参考情報
外壁 共通項目	➤ シーリング材の破断 ➤ シーリング材の接着破壊	➤ 「シーリング材の破断」とは、シーリング材そのものが、シーリング材の目地断面に対して全断面にわたり切れている(穴があいている)状態をいう。 ➤ 「シーリング材の接着破壊」とは、接着してあるべきシーリング材と被着体との界面が、シーリング材の目地断面に対して全断面にわたり剥がれている状態をいう。ただし、化粧目地等の止水機能が期待されていない目地の部分のシーリング材を除く。 出典: 資料①



■「シーリング材の接着破壊」
出典: 資料①

〈実地調査のチェックポイント（開口部）〉

減価の要因(例)		参考情報
屋外に面する 開口部 (サッシ等)	➤ 建具の周囲の隙間 ➤ 建具の著しい開閉不良	➤ 「建具の周囲の隙間」とは、建具枠と外壁の間に隙間があるか、又は建具周囲のシーリング材が著しく破断あるいは剥離している状態をいう。 ➤ 「建具の著しい開閉不良」とは、外部に面する建具が開閉できないか、又は開閉に必要以上の力を必要とする状態をいう。 出典: 資料①



■建具下枠の「建具の周囲の隙間」
出典: 資料①

2-4 外部仕上げ④

〈更新・取替と定期的な手入れの目安〉

		更新・取替		定期的な手入れ	
		(一社)住宅性能評価・表示協会「長期優良住宅に係る認定基準技術解説」 (一社)住宅金融普及協会「住まいの管理手帳(戸建て編)」	(独法)住宅金融支援機構「マイホーム維持管理ガイドライン」	(一社)住宅性能評価・表示協会「長期優良住宅に係る認定基準技術解説」 (一社)住宅金融普及協会「住まいの管理手帳(戸建て編)」	(独法)住宅金融支援機構「マイホーム維持管理ガイドライン」
屋根	瓦葺き	20年で 全面葺替を検討	20－30年位で 全面葺替えを検討	記載なし	記載なし
	屋根用化粧 スレート葺き	記載なし	15－30年位で 全面葺替えを検討	記載なし	記載なし
	金属板葺き	15年で 全面葺替を検討 ※1	10－15年位で 全面葺替えを検討	5年で 塗り替え ※1	3-5年ごとに 塗替え
外壁	サイディング壁 (窯業系)	15年で 全面補修を検討	15－20年位で 全面補修を検討	3年で トップコート吹替	記載なし
	モルタル壁、金属板、 サイディング壁(金属系)、 タイル貼り壁	記載なし	15－20年位で 全面補修を検討	記載なし	3-5年ごとに 塗替え ※2
開口部	屋外に面する開口部	20年で 全面取替を検討	15－30年位で 取替えを検討	記載なし	建付調整は随時

※1 (一社)住宅金融普及協会「住まいの管理手帳(戸建て編)」にのみ記載がある。

※2 (独法)住宅金融支援機構「マイホーム維持管理ガイドライン」には、金属板、サイディング壁(金属系)のみが記載されている。

(参考)住宅性能評価(既存住宅)における現況検査の手順

- ・「住宅性能表示制度 建設住宅性能評価解説(既存住宅・現況検査)2014」(監修:国土交通省住宅局住宅生産課ほか)をもとに、住宅性能評価における現況検査の手順を参考として整理している。

部位	現況検査の手順
基礎	➤ 評価対象建築物の基礎廻りについて、東西南北毎に目視を行う。ひび割れ、欠損を発見した場合は、クラックスケール、テーパーゲージ、定規等の計測器具を用いて計測を行う。
躯体	➤ 点検口より検査対象を目視。工事用電灯等の照明を用意すること。点検口から進入しての検査は原則として行わない。ただし、安全が確認され、進入が容易であり申請者の要求がある場合はこの限りではない。必要に応じ、双眼鏡等を使用。検査前に、点検口の位置及び該当部分からの点検について、居住者に確認を行うこと。 ➤ 壁等の傾斜についての検査は、計測すべき評価対象住戸の各階の四隅に位置する居室等の仕上げ区分毎の検査の際に同時に行うことが効率的である。目視により6/1000以上の傾斜であることが疑われる場合は、レーザーレベル、下げ振り等を用いて計測を行う。 ➤ 壁又は柱における傾斜が6/1000以上の場合は、施工精度を考慮した上でも明らかに注意の必要な傾斜であると言える。基礎の沈下や柱・梁等の構造部材の傾斜等が生じている可能性もあることから、詳細な調査などにより適切な対応を行うことが望ましい。
外部仕上げ	➤ 屋根については、申請者から雨漏りの申告があった場合には、該当部分を特に注意して検査する。 ➤ 外壁は、評価対象建物の外壁廻りについて、東西南北毎に目視を行う。ひび割れ、欠損を発見した場合には、クラックスケール、テーパーゲージ、定規等の計測器具を用いて計測を行う。 ➤ 屋外に面する開口部は、次の方法により確認する。 - 建具の周囲の隙間 . . . 目視 - 建具の著しい開閉不良 . . . 開閉させる