維持保全等に係る状況を継続的に評価するための仕組みに関する検討の方向性（案）【新築】

資料３

1. 新築時における維持保全に係る計画の評価

新築時点で評価を実施

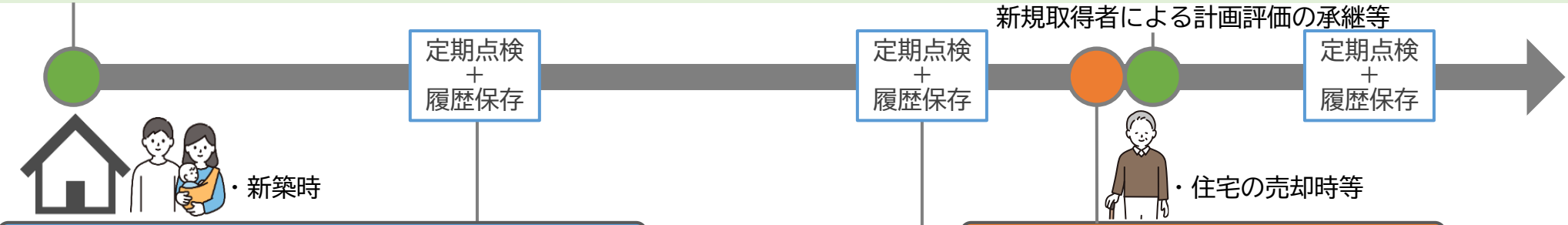
論点①：品質・性能の確認のあり方について

・対象とする品質・性能の範囲に応じて複数の評価コースを設け、それぞれに応じた確認を求める方向としてはどうか

基本コース　（対象：構造耐力上主要な部分の耐力性能・防水性能・水廻り）	・不要
長期優良コース（対象：基本コース＋耐震性・省エネ性等）	・長期優良住宅認定書＋現況確認
性能評価コース（対象：基本コース＋性能項目の任意選択）	・建設性能評価書、又は設計性能評価書＋現況確認

論点②：維持保全に係る計画の評価のあり方について

・定期点検の頻度・項目・実施体制、点検・補修等の実施状況に係る履歴情報の管理体制など、どの様な事項を評価対象とすべきか



2. 定期点検・履歴情報の保存

論点①：定期点検・補修等の内容のあり方について

・対象とする品質・性能の内容に応じて、点検の頻度や項目（例：防水性能等は5年ごと、構造等は10年ごとに点検）をどのように設定すべきか

・点検結果を踏まえて補修を行うべき劣化事象の基準や、性能に影響を及ぼす増改築や設備更新等の改変内容に係る基準をどのように設定すべきか

・補修について、必須であるもののほか、留意を要する事項についても所有者へ指摘を行うべきか

・大規模地震や浸水等の災害発生時における緊急点検を求めるべきか

論点②：定期点検・補修等の確認体制のあり方について

・定期点検や補修等の確認について、どのような資格や体制等を求めるべきか

論点③：定期点検・補修等の実施状況に係る履歴情報のあり方について

・どのような情報をどこにどの様な形式で保存すべきか(履歴情報WGでも議論)

3. 維持保全の実施状況に係る評価

維持保全に係る計画の評価が行われた住宅について、任意の時点（売却時等）で評価を実施

論点①：評価の内容のあり方ついて

・点検の実施状況や、改変後の再評価の結果など、どの様な事項を評価対象とすべきか

・必要な補修や改変後の再評価が行われている場合のほか、行われていない場合でも評価書の交付を認めるべきか

論点②：定期点検等が未実施の場合の取扱いについて

・定期点検の一部又は全部が実施されていない場合について、事後点検により対象とすることも含め、どのように取り扱うべきか

○住宅市場で適切に評価される仕組み

論点：住宅の品質・性能の維持保全等に係る状況が住宅市場で適切に評価される仕組みのあり方について

・残価設定型ローンやリバースモーゲージ等の住宅ローンや瑕疵保険等における活用方策について

既存住宅について追加的に検討すべき論点（案）

既存住宅の維持保全に係る計画評価に関する課題

○維持保全に係る計画評価については、**既存住宅**についても、**購入時等の任意の時点で評価を実施することを想定**しているが、**既存住宅の品質・性能の確認**については、**新築住宅と比べて次のような課題**がある
- **設計図書等が残されていないケース**が多く、品質・性能の確認に**相当の時間やコストを要する**場合がある
- 断熱改修等について、住宅全体でなく主たる居室等を対象として実施されるケースもあるが、こうした**部分的な改修を評価するための制度的枠組みがない**（全体を評価する場合、相当の時間やコストを要するほか、**改修部分の性能向上が評価に反映されにくい**）

1. 既存住宅の流通時等における維持保全に係る計画の評価

既存住宅について任意の時点（購入時等）で評価を実施

論点①：品質・性能の確認のあり方について

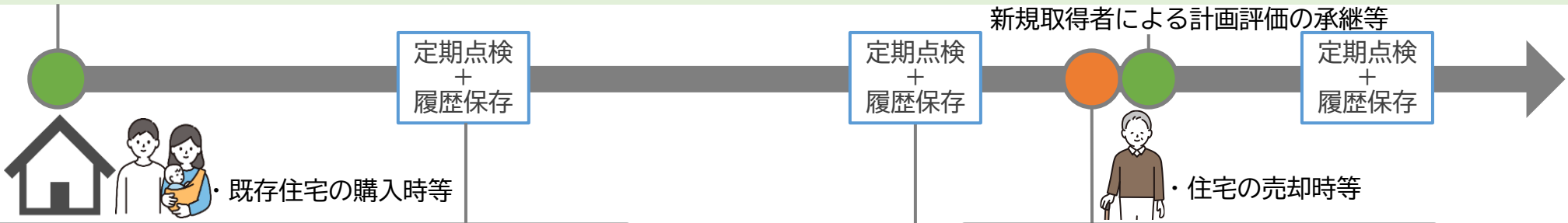
・設計図書等の保存状況に応じた確認を求める方向としてはどうか

	新築時等の性能評価書・長期優良住宅認定書がある	新築以降の設計図書がある	性能を確認できる資料が何もない
基本コース	・既存住宅状況調査（インスペクション）を実施		
長期優良コース	・当時の長期優良住宅認定書＋現況確認	・設計図書や現況確認に基づき認定を取得	（・現況確認に基づき認定を取得※）
性能評価コース	・性能評価書＋現況確認	・設計図書や現況確認に基づき既存性能評価を取得	（・現況確認に基づき既存性能評価を取得※）

※断熱性能等については確認が困難

・性能評価コースについて、改修等により性能を確認できた部分(主たる居室等)を対象とした評価を可能としてはどうか。その際、どの性能項目を対象とすべきか

論点②：維持保全に係る計画の評価のあり方について※



2. 定期点検・履歴情報の保存

論点①：定期点検・補修等の内容のあり方について※
論点②：定期点検・補修等の確認体制のあり方について※
論点③：定期点検・補修等の実施状況に係る履歴情報のあり方について※

3. 維持保全の実施状況に係る評価

論点①：評価の内容のあり方ついて※
論点②：定期点検が未実施の場合の取扱いについて※

※新築住宅と同様の論点