活用マニュアル　編

４章　高齢者等の持家の長期賃貸活用に向けた、手順・手法

４－１　はじめに

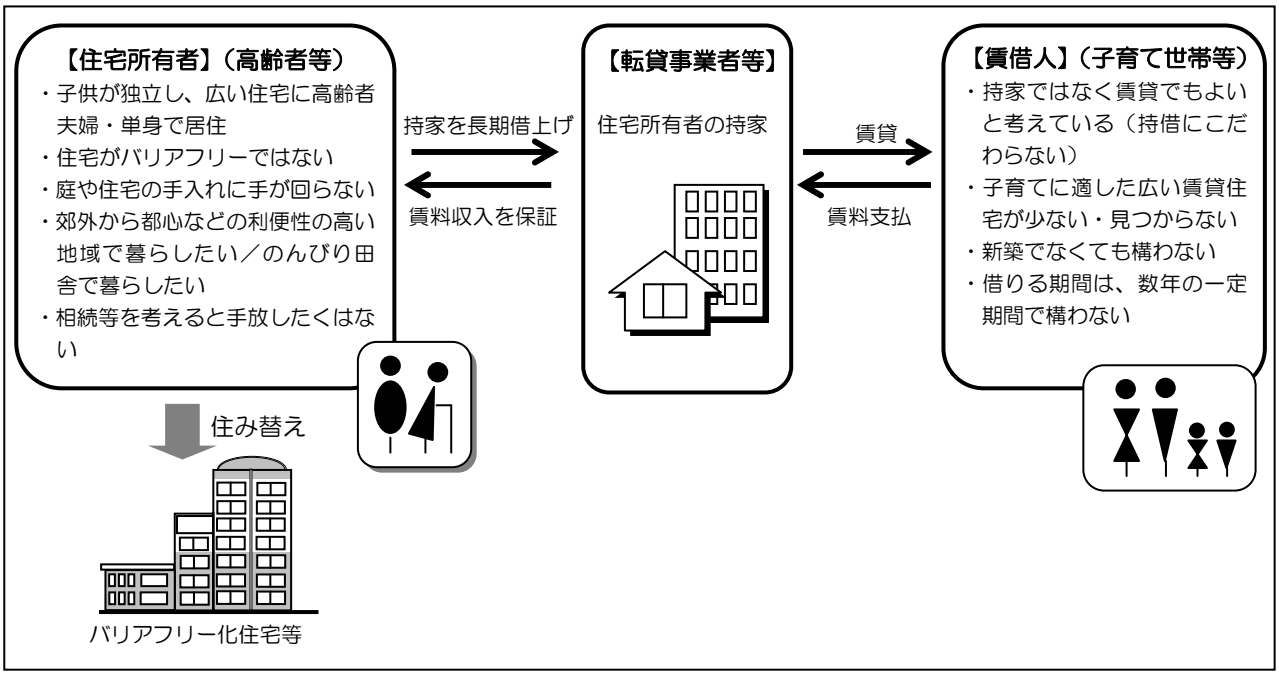
持家を長期的に安定して賃貸するためには、その住宅が物理的に安全かつ持続的な生活が可能なものとして利用できる状態か確認し、何らかの不具合が認められた場合は、賃貸する前に補修・補強しておくことが望ましい。

本編では、建物を物理的に長期供用していく観点から「建物診断」、「補修・補強工事」、「維持管理・運用」について、基本的な考え方、および具体的な方法・手順を検討する際に参考となる情報や事例等を「活用マニュアル」としてとりまとめる。

（１）本マニュアルで想定する持家の賃貸活用のスキーム

ここでは、転貸事業者等が高齢者等から持家を長期間の契約で借り上げ、賃借人に転貸するスキームを想定して解説する。

●本マニュアルで想定する高齢者等の持家の賃貸活用のスキーム



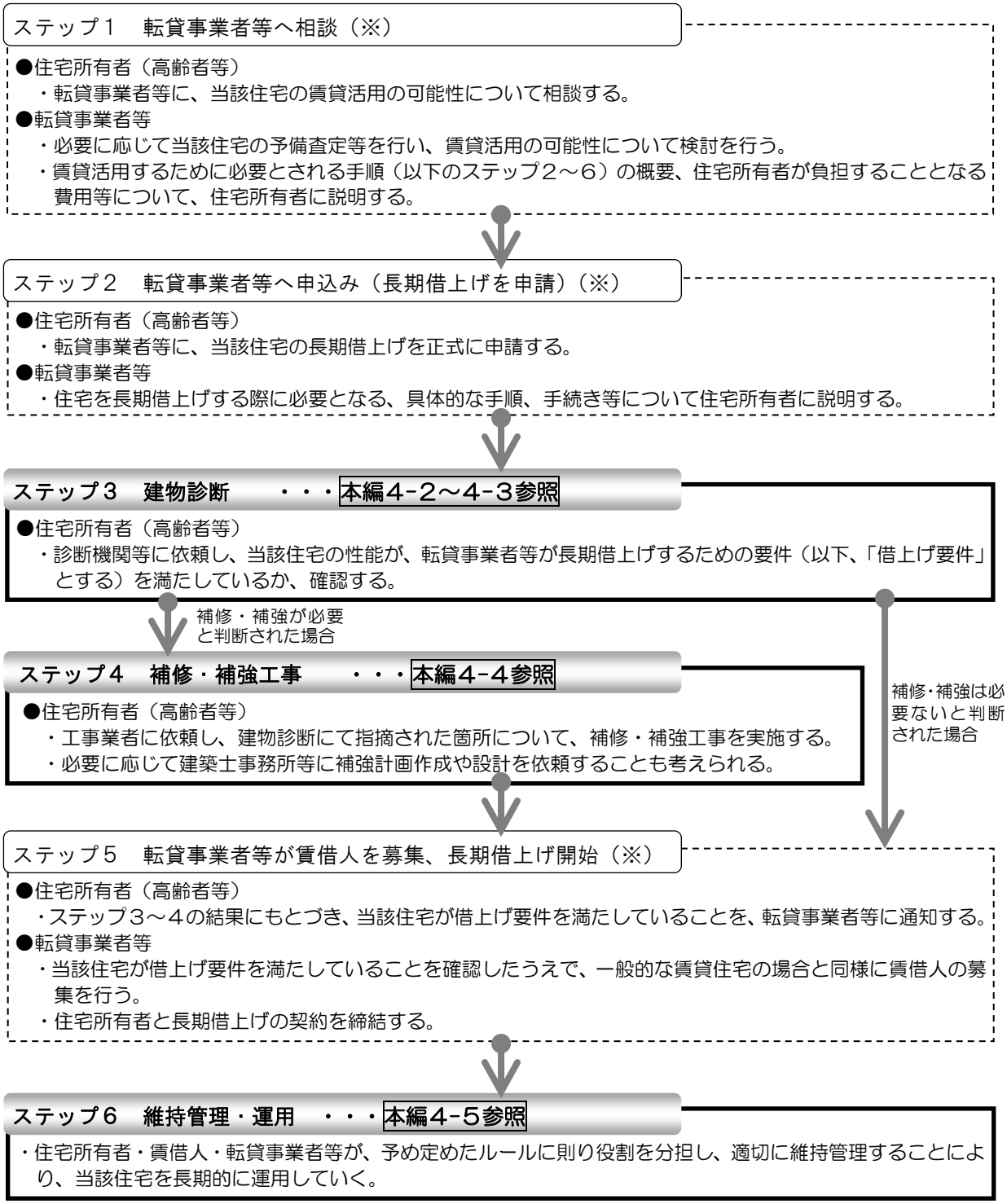
なお、高齢者等の持家の賃貸活用については、上記以外のスキームも考えられる。その際には各地方公共団体や住み替え支援組織等が、本マニュアルを適宜改編して活用することが望ましい。

（２）持家を賃貸活用する際の流れ

（１）で示したスキームにて高齢者等が持家を賃貸活用する際の流れを以下に示す。本編では、以下の流れにおける「ステップ３建物診断（本編４－２～４－３）」、「ステップ４補修・補強工事（本編４－４）」、「ステップ６維持管理・運用（４－５）」について、基本的な考え方や手順・手法を解説する。

また４－６では、特に建物診断についての具体的な手順・手法の例として、移住・住みかえ支援機構（JTI）の建物診断マニュアルの一部を紹介することとする。

●持家を賃貸活用する際の流れ（　　：本編にて解説）



※：転貸事業者等が住宅所有者と相談しながら個別に対応する。本編では解説対象としない。

４－２　転貸事業者等が住宅を借り上げる際の要件

（１）基本的な考え方

①「借上げ要件」を定める意義

転貸事業者等は、高齢者等の持家を長期にわたって借り上げ転貸する際のリスクを軽減するためにも、当該住宅が長期間転貸できるだけの一定の性能を有しているか、予め確認しておく必要がある。

以下に、住宅を長期間転貸する際の留意点として考えられる事項を示す。

●住宅を長期間転貸する際の留意点

・当該住宅が長期間賃貸活用できるような、物理的な耐用性、安全性を有しているか。
・設備や内装のしつらえ等について、賃借人からクレームが出るような不具合はないか。
・長期にわたって住宅の性能・資産価値を継続的に維持できるような、維持管理体制となっているか（あるいは、今後そのような体制を整備できるか）。
・一定の付加価値があり、賃貸住宅としての市場競争力があるか。

転貸事業者等は、上記に示すような事項に留意した上で、高齢者等の持家を転貸できるか判断することとなる。

具体的には、住宅の性能等に関する一定の要件（以下、「借上げ要件」）を定め、当該住宅が借上げ要件を充足しているか確認した上で、借り上げることが考えられる。

なお、借上げ要件は、それを満たしているか確認するための客観的な判断基準とあわせて定めておくことが重要である。

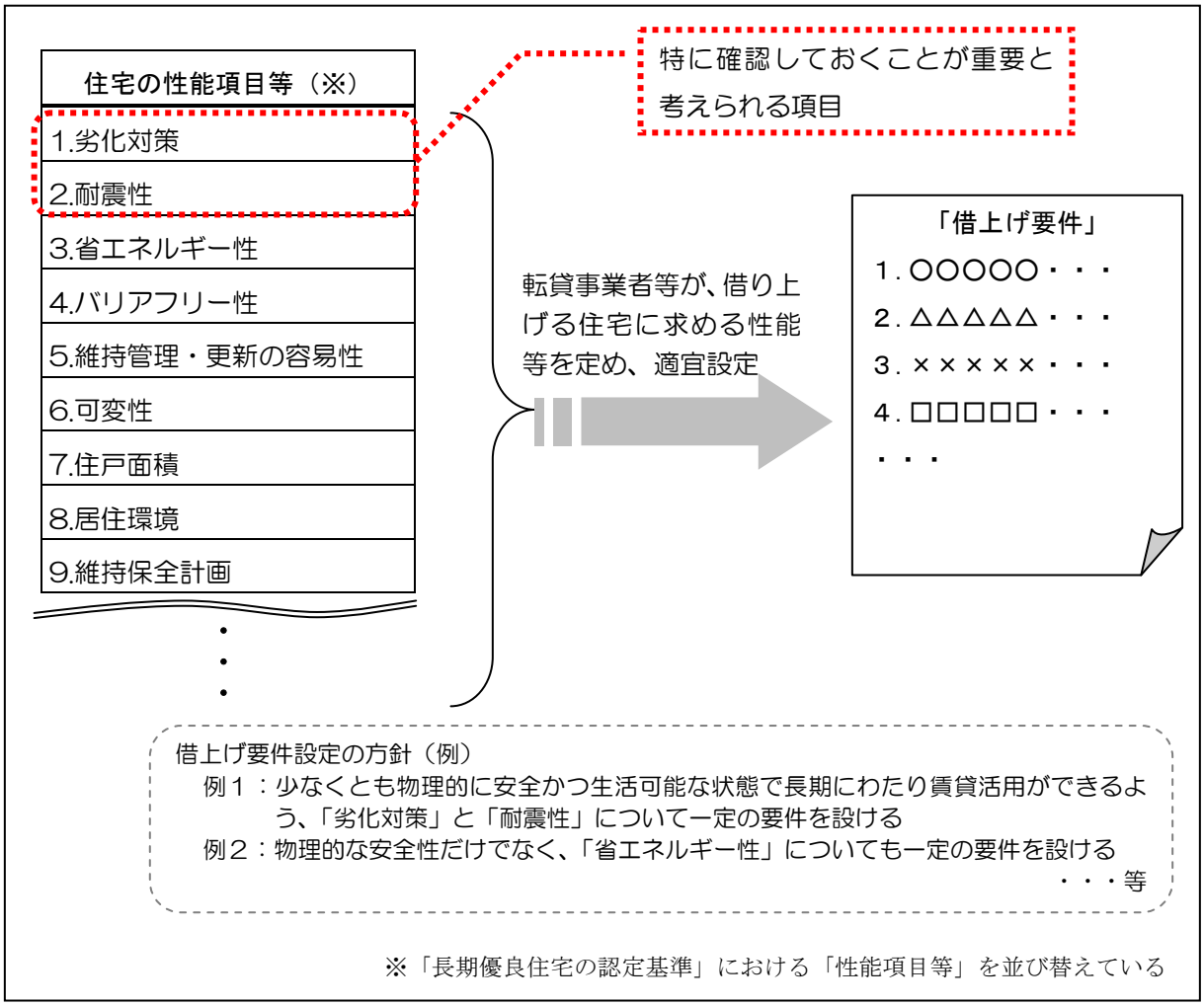
②「借上げ要件」の設定

転貸事業者等は、転貸事業の方針（事業の目的、対象とする世帯や住宅の属性等）に則り、借り上げる住宅に対してどの程度の性能を求めるかを検討し、「借上げ要件」として設定する（下図参照）。

長期にわたり転貸活用することを考慮すると、当該住宅が、少なくとも物理的に安全かつ持続的な生活が可能な状態であることを確認しておくことが必要である。したがって、「劣化対策」と「耐震性」については、借上げ要件として一定の水準を定めることが考えられる。

なお、その他の性能項目（「省エネルギー性」、「バリアフリー性」等）については、転貸事業者等の判断により、必要に応じて借上げ要件とすることが考えられる。

●「借上げ要件」の設定



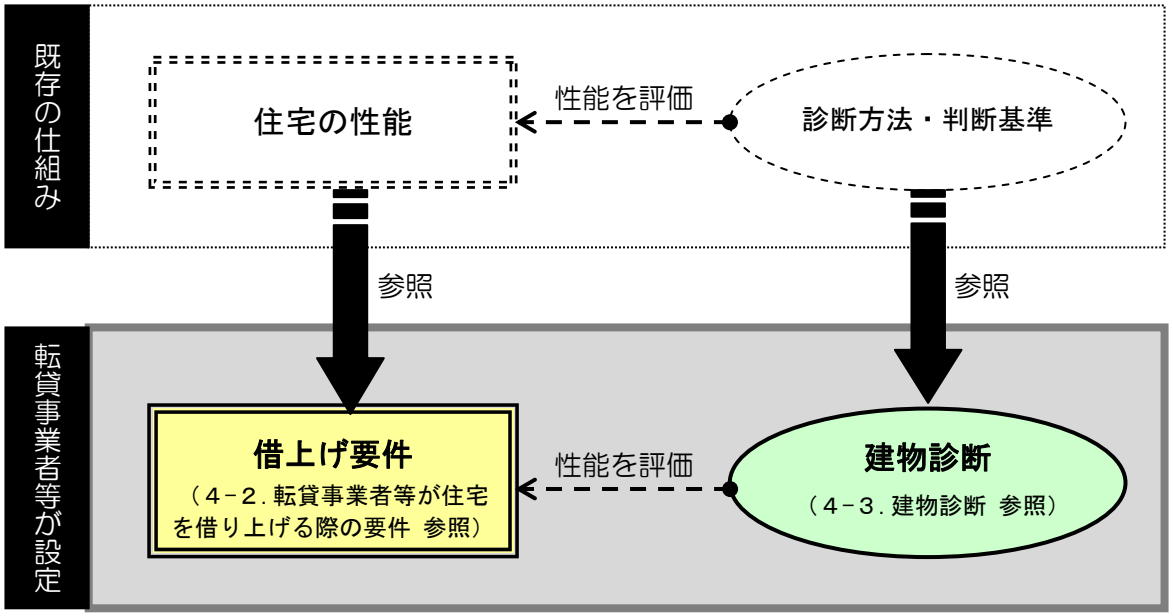
③既存の仕組みと「借上げ要件」、および「建物診断」との関係

住宅の性能は、客観的な診断方法・判断基準にもとづき評価される。

したがって転貸事業者等は、借上げ要件（住宅の性能等に関する一定の基準）を設定する際には、その診断方法・判断基準を併せて定めることとなる。

実際には、住宅の性能を評価するための既存の仕組み（住宅性能表示制度等）等を参照しながら、借上げ要件と建物診断（診断方法・判断基準）について、定めることとなる。

●借上げ要件と建物診断との関係



（２）住宅の性能を示す既存の仕組み等

ここでは、既存住宅の性能を示す仕組み等として、既存住宅の性能表示制度（注１）、および、住宅金融支援機構の適合証明業務における「耐久性基準」（注２）について、その概要を示す。

また、住宅の性能項目を考える際の参考として、「長期優良住宅建築等計画」（注３）の認定の際に用いられる「長期優良住宅の認定基準」について、その概要を示す。

注１：ここでは、以下より抜粋（一部編集）し示している。詳細については、以下を参照のこと。
「住宅性能表示制度　建設住宅性能評価解説 2008（既存住宅・現況検査）」／
監修：国土交通省住宅局住宅生産課、国土交通省国土技術政策総合研究所、独立行政法人建築研究所
編集：建設住宅性能評価解説（既存住宅・現況検査）編集委員会
編集協力：財団法人日本建築センター　　発行：サンパートナーズ株式会社／平成 20 年

注２：ここでは、以下より抜粋（一部編集）し示している。詳細については、以下を参照のこと。
「適合証明技術者実務手引き　平成 20 年度改訂版」／
監修：（独）住宅金融支援機構、編集：（財）住宅金融普及協会、（社）日本建築士事務所協会連合会

注３：「長期優良住宅の認定基準」は「長期優良住宅建築等計画」の認定の際に用いられる基準であり、「長期優良住宅建築等計画」は、これから建築をしようとする住宅に係る計画である。

（参考：「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」）
第５条　住宅の建築をしてその構造及び設備を長期使用構造等とし、自らその建築後の住宅の維持保全を行おうとする者は、国土交通省令で定めるところにより、当該住宅の建築及び維持保全に関する計画（以下「長期優良住宅建築等計画」という。）を作成し、所管行政庁の認定を申請することができる。
２　住宅の建築をしてその構造及び設備を長期使用構造等とし、建築後の住宅を譲り受けてその維持保全を行おうとする者（以下「譲受人」という。）に譲渡しようとする者（以下「分譲事業者」という。）は、当該譲受人と共同して、国土交通省令で定めるところにより、長期優良住宅建築等計画を作成し、所管行政庁の認定を申請することができる。

1　既存住宅の性能表示制度

①制度の目的

既存住宅の性能表示制度は、既存住宅の売買、リフォーム、維持管理に際して、消費者の判断の目安となる情報が提供されるよう、「住宅の品質確保の促進に関する法律」にもとづく住宅性能表示制度の一環として、既存住宅の現況・性能に関して専門家が客観的な検査・評価を行う制度として創設された。

この制度は、

- 既存住宅の売買契約の当事者間における物件情報の共有化により、売買契約の透明化・円滑化を図り、既存住宅の円滑な流通や住替えを促進すること
- 既存住宅の居住者が住まいの傷み具合等を適時適切に把握することにより、適切な維持修繕やリフォームを支援し、住宅ストックの質の確保、向上を促進すること

を目的としている。

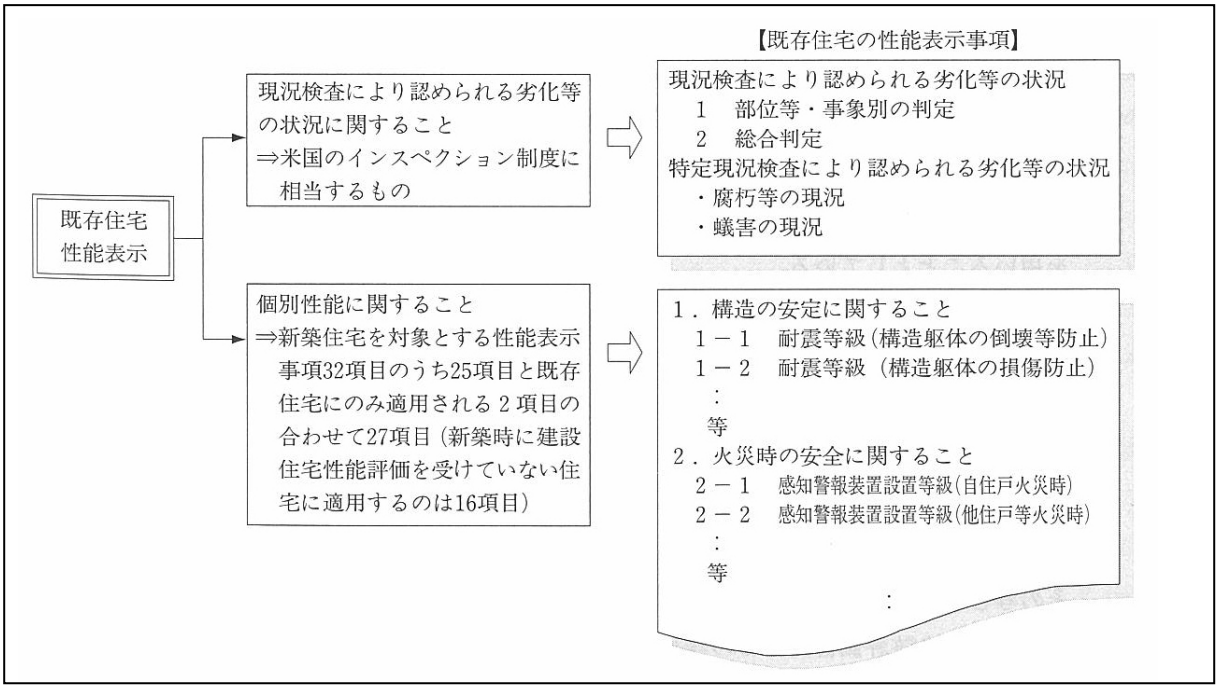
②対象とする住宅

既存住宅の性能表示制度は、売買時の情報開示やリフォーム前後の診断等、様々なニーズに的確に対応すべきこと、住宅の財産的価値に影響を及ぼす可能性があること等を考慮し、規模、建て方、新築時の状況、築後年数や履歴等を問わず、すべての既存住宅を対象とすることとしている。

③既存住宅に係る評価・表示事項

既存住宅に係る評価・表示事項については、大きく２種類に分類される。一つは、外壁、屋根等住宅の部位毎に生じているひび割れ、欠損等の劣化事象や不具合事象（以下「劣化事象等」という）の状況を評価・表示する「現況検査により認められる劣化等の状況に関すること」であり、もう一つは、これまでの新たに建設される住宅を対象とする基準に位置付けられている性能表示事項と同様のものである「個別性能に関すること」である。

●既存住宅に係る評価・表示事項



出典：「住宅性能表示制度　建設住宅性能評価解説 2008（既存住宅・現況検査）」／
監修：国土交通省住宅局住宅生産課、国土交通省国土技術政策総合研究所、独立行政法人建築研究所
編集：建設住宅性能評価解説（既存住宅・現況検査）編集委員会
編集協力：財団法人日本建築センター　　発行：サンパートナーズ株式会社／平成 20 年

ア　「現況検査により認められる劣化等の状況に関すること」

既存住宅については、新築住宅と異なり、一般に経年的な劣化や不具合が起こり得るものであり、また、それらが既存住宅における様々な性能の発現に影響することから、その把握は不可欠なものであると考えられる。また、既存住宅については、その物的な傷み具合等の状態を客観的に把握したいというニーズが高いといわれている。

これらを考慮し、既存住宅特有の性能表示事項として、新たに、外壁、屋根などの住宅の部位毎に生じているひび割れ、欠損等の劣化事象等の状況を評価・表示する「現況検査により認められる劣化等の状況に関すること」という項目が位置づけられている。

●「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」

⇒　既存住宅を対象とする性能評価を申請する際の必須項目

・外壁、屋根など住宅の部位毎に生じている劣化事象等について、目視及びいくつかの検査機器を併用して検査し表示する。

・部位等・事象別の判定結果を表示するとともに（P85参照）、このうちの一定の項目（注１）の結果をもとに現況の総合的な判定（注２）を行いその結果を表示する。

注１：「特定劣化事象等」：①構造躯体に何らかの関連のあるもの、②雨水浸入に関連があるもの

注２：ただし、共同住宅等における総合判定にあたっては、その事象が与える住宅全体への影響に鑑み、共用部分に係る項目のみを対象としているほか、将来の補修等による対応の可能性等を考慮し、「適切な維持管理に関する計画等」があるか否かを併せて確認することとしている。
なお、適切な維持管理に関する計画等が無い場合は、対象とする項目は、一戸建ての住宅の場合と同様の考え方によることとなっている。

「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）」

⇒　既存住宅を対象とする性能評価を申請する際の選択項目

・特定の劣化事象等（現在のところ腐朽等・蟻害が対象。）について詳細な検査を行い表示する

・木造の構造部分を有する住宅にのみ適用

●部位等・事象別の判定（一戸建ての住宅）の概要（注）　※仕上げ別に確認

部位等	劣化事象等	特定劣化事象等
1．基礎のうち屋外に面する部分※	著しいひび割れ、欠損、剥がれ等	●
2．壁、柱、梁及び基礎のうち屋外に面する部分※	著しいひび割れ,欠損,浮き,剥がれ,割れ,腐食等	●
	シーリング材の破断、接着破壊	●
	手すりの著しいぐらつき等	
3．屋根※	著しい割れ、欠損、ずれ、剥がれ、腐食、防水層の破断等	●
4．壁、柱及び梁のうち屋内に面する部分※	ひび割れ、欠損、割れ、剥がれ、腐食、等	
	傾斜（6/1000 以上）	●
	漏水等の跡	
5．屋内の床※	著しい沈み、割れ、欠損、剥がれ、ひび割れ、等	
	傾斜（6/1000 以上）	●
6．天井※	著しいひび割れ、欠損、剥がれ、腐食、等	
	漏水等の跡	
7．軒裏※	著しいひび割れ、欠損、浮き、剥がれ、腐食、等	
	漏水等の跡	
8．階段	構造体：著しい欠損、腐食等	
	踏面：著しい沈み、欠損、腐食等	
	転落防止用手すり：手すりの著しいぐらつき 手すり・支持部分の著しい腐食等	
9．バルコニー	直下が室内：床の防水層の破断	●
	直下が室内でない：支持部分の欠損、腐食等	
	著しい床の沈み、欠損、腐食等	
	手すりの著しいぐらつき 手すり・支持部分の著しい腐食等	
10．屋外に面する開口部（雨戸等を除く。）	建具の周囲の隙間、建具の著しい開閉不良	
	手すりの著しいぐらつき 手すり・支持部分の著しい腐食等	
11．雨樋	破損	
12．土台及び床組	土台及び床組の著しい接合部の割れ・腐食等	●
13．小屋組	雨漏り等の跡、小屋組の著しい接合部の割れ・腐食等	●
14．給水設備	漏水、赤水、給水流量の不足	
15．排水設備	漏水	
	排水の滞留	
	浄化槽：本体⇒損傷、腐食、ばっ気装置：作動不良	
16．給湯設備	漏水、赤水	
17．機械換気設備	作動不良、ダクトの脱落	
18．すべての部位等	他の部位等の検査を通じて認められる腐朽等、蟻害	●
	他の部位等の検査を通じて認められる鉄筋の露出	●
	その他上記に類する事象	●

注：評価方法基準（平成 13 年国土交通省告示第 1347 号）にもとづき作成

イ　「個別性能に関すること」

新築住宅を対象とする性能表示制度における性能表示事項の一部について、既存住宅を対象とする性能表示制度においても、同様に性能評価を行うことが可能な性能表示事項が位置付けられている。

この個別性能に関する性能表示事項は、様々な場面で利用者のニーズに柔軟に対応できるよう、項目毎にそれぞれ選択項目として位置付けられている。

2　適合証明業務における耐久性基準

適合証明業務とは、（独）住宅金融支援機構（以下、「機構」）が行うフラット 35（中古住宅）、財形住宅融資（中古住宅）、リフォーム融資等に係る融資の申込者等の依頼に基づき、物件調査（書類調査及び現地調査）を実施して、当該住宅等が機構の定める基準に適合するか否かについて判定を行うものである。判定した結果は「適合証明書」として申込者等に発行する。

この「適合証明書」の作成にあたっては、建築士の技術的な専門知識を持つ、登録機関（（社）日本建築士事務所協会連合会及び（社）日本建築士会連合会）に登録している「適合証明技術者」等（注）が行うこととなっている。

注：・適合証明業務については、適合証明技術者のほか、機構と協定を締結した民間確認検査機関も業務を行うことができる。
・適合証明技術者はフラット 35S（優良住宅取得支援制度）に関して物件調査を行うことができない。フラット 35S の希望がある場合は、検査機関において物件調査を行うこととなる。

●フラット 35（中古住宅）の融資対象となる住宅の要件

基準項目等			一戸建て住宅等	マンション
「一戸建て等住宅」と「マンション」の区分			一戸建て、連続建て、重ね建て、地上階数２以下の共同建ての住宅	地上階数３以上の共同建ての住宅（構造が耐火構造（性能耐火含む）又は準耐火構造であることが条件です。）
居住要件※１			次のいずれかに該当する住宅 ①　建築後２年を超えたもの（人が住んでいたかどうかは問わない） ②　建築後２年以内の場合は、今までに人が住んだことがあるもの	
適合証明書の判定※２			「中古住宅適合証明書（フラット３５・財形住宅融資）」が交付された住宅	
技術基準の概要	接道		原則として一般の道に２m以上接すること	
	住宅の規模※３		70 ㎡以上（共同住宅は 30 ㎡以上）	30 ㎡以上
	住宅の規格		原則として２以上の居住室（家具等で仕切れる場合でも可）、炊事室、便所、浴室の設置	
	併用住宅の床面積		併用住宅の住宅部分の床面積は全体の２分の１以上	
	戸建形式等		木造の住宅※４は一戸建てまたは連続建てのみ	
	住宅の耐久性		耐火構造、準耐火構造※５または耐久性基準※６に適合	
	住宅の耐震性		建築確認日が昭和 56 年６月１日以後※７であること （建築確認日が昭和 56 年５月 31 日以前※８の場合は、耐震評価基準等に適合すること）	
	劣化状況		土台、床組等に腐朽や蟻害がないこと　等	外壁、柱等に鉄筋の露出がないこと　等
	維持管理基準	管理規約		管理規約に所定の事項が定められていること
		長期修繕計画		計画期間 20 年以上（作成時期が平成６年度以前の場合は 15 年以上）

※１　居住要件における築後年数とは、検査済証交付日又は新築年月日（表示登記における新築時期）から申請者の借入申込み日までの年数をいいます。
※２　フラット３５サイト「中古マンションらくらくフラット３５」に掲載されている「適合証明書が省略できる中古マンション」であることが「適合証明省略に関する申出書」により確認されたマンションについては、適合証明書は不要となります。（P. 14 参照）
※３　住宅の規模は、住宅部分の床面積をいい、車庫、共用部分（共同住宅の場合）を除きます。
※４　木造の住宅とは、耐火構造の住宅及び準耐火構造の住宅以外の住宅をいいます。
※５　準耐火構造には、省令準耐火構造を含みます。
※６　耐久性基準とは、基礎の高さ、床下換気孔等に関する基準です。
※７　建築確認日が確認できない場合は、「新築年月日（表示登記における新築時期）が昭和 58 年４月１日以後」とします。
※８　建築確認日が確認できない場合は、「新築年月日（表示登記における新築時期）が昭和 58 年３月 31 日以前」とします。

次頁に掲載

出典：適合証明技術者実務手引き　平成 20 年度改訂版／
監修：（独）住宅金融支援機構、編集：（財）住宅金融普及協会、（社）日本建築士事務所協会連合会

●耐久性基準【設計図書がない場合用】

付表 4-3　［設計図書がない場合用］

物件調査概要書　付表４－３〔中古住宅(フラット３５・財形住宅融資)に係る耐久性基準〕

物件所在地	

建物の属性の確認	次の(1)から(3)までの全てに該当する場合はこの付表を利用すること。 ※該当しない場合は付表４－１又は付表４－２となりますので、ご注意ください。 (1)　耐火構造及び準耐火構造以外の住宅 (2)　木造住宅（在来木造、枠組壁工法（２×４）又は木質系プレハブ等） (3)　一戸建て又は連続建ての住宅	設計図書により確認できる場合は☑と記入してください。

項目		調査内容		判定欄	設計図書により調査した項目	付表４－１、２の該当項目
①外観の調査	(1) 基礎	地面から基礎上端までの高さが 40cm 以上あること。 ※築 10 年超の住宅の場合、30cm 以上あること。	基礎の高さ ＝（　　）cm	適・不適	□	①基礎
	(2) 床下換気口	外壁の床下部分に、壁の長さ４m 以内ごとに換気口が設けられていること。	換気口の最大間隔 ＝（　　）m	適・不適	□	③床下換気・防湿措置
	(3) 小屋裏換気口	独立した小屋裏ごとに、次のア～エのいずれかに該当する換気口が設けられていること。 ア　小屋裏の壁（対称面）に２ヶ所以上 イ　軒裏に２ヶ所以上 ウ　軒裏に１ヶ所以上及び小屋裏の壁に１ヶ所以上 エ　軒裏に１ヶ所以上及び小屋裏の頂部に１ヶ所以上	△ア イ ウ エ	適・不適	□	②小屋裏換気
	(4) 外壁	次のア～ウに適合すること。 ア　外壁及び基礎を目視し、蟻害が認められないこと。 イ　水回り周囲及び北側に面する外壁を目視し、浮き、膨らみ、変色、カビ、藻のうち複数の事象が認められないこと。 ウ　水回り周囲及び北側に面する外壁の軸組等が存する部分を叩き、軸組等に発生している腐朽等及び蟻道による空洞音がしないこと。		適・不適	□	④-2 防腐・防蟻措置
	(5) 水切り	土台部分に水切りが設けられていること。（平成 13 年度以降に建設された住宅に限る。）		適・不適	□	⑫水切り金物
②室内の調査	(1) 水回り・北側の内壁	水回り周囲及び北側に面する壁の室内側に浮き、膨らみ、変色、カビ、漏水、結露の跡が認められないこと。		適・不適	□	④-2 防腐・防蟻措置
	(2) 浴室・脱衣室の隣室	浴室又は脱衣室に接する隣の部屋の内壁、天井及び床の木部の部分に腐朽等及び蟻害が認められないこと。		適・不適	□	④-3 浴室及び脱衣室
	(3) 浴室・脱衣室の天井裏	ユニットバスの天井裏に通じる点検口等がある場合は、点検口等から天井裏の木材を目視又は触診し、腐朽等及び蟻害が認められないこと。		適・不適		
③小屋裏空間の調査	小屋裏部分の木材	次のア及びイに適合すること。 ア　小屋裏に通じる点検口等から小屋裏部分の木材を目視又は触診し、腐朽等及び蟻害が認められないこと。 イ　次のａ又はｂのいずれかであること。 ａ　小屋裏に通じる点検口等から小屋裏部分の木材を触り、水分が手につく程度に濡れていないこと。 ｂ　ａに該当しない場合にあっては、次のｉ～ⅲの全てを確認すること。 ｉ　小屋裏部分を移動して、小屋裏部分の木材を目視又は触診し、腐朽等及び蟻害が認められないこと。 ⅱ　小屋裏部分を移動して、小屋裏部分の木材を触り、柔らかい部分がないこと。 ⅲ　小屋裏部分を移動して、小屋裏部分の木材を叩き、空洞音がしないこと。	△ａ ｂ	適・不適	□	②小屋裏換気
④床下空間の調査	(1) 土台	床下に通じる点検口等から土台を目視し、腐朽等及び蟻害が認められないこと。		適・不適	□	④-1 土台
	(2) 床下	床下に通じる点検口等から床下空間を目視し、蟻害が認められないこと。		適・不適	□	④-2 防腐・防蟻措置
	(3) 床下部分の木材	次のア及びイに適合すること。 ア　床下に通じる点検口等から床下部分の木材を目視又は触診し、腐朽等及び蟻害が認められないこと。 イ　次のａ又はｂのいずれかであること。 ａ　床下に通じる点検口等から床下部分の木材を触り、水分が手につく程度に濡れていないこと。 ｂ　ａに該当しない場合にあっては、次のｉ～ⅲの全てを確認すること。 ｉ　床下部分を移動して、床下部分の木材を目視又は触診し、腐朽等及び蟻害が認められないこと。 ⅱ　床下部分を移動して、床下部分の木材を触り、柔らかい部分がないこと。 ⅲ　床下部分を移動して、床下部分の木材を叩き、空洞音がしないこと。	△ａ ｂ	適・不適	□	③床下換気・防湿措置

特記事項	

※　設計図書により耐久性基準の一部を確認できる場合は、付表４－１又は付表４－２の調査内容を確認のうえ調査し、判定結果をこの付表の判定欄に記入してください。
※　△印の欄は、該当記号を○で囲んでください。

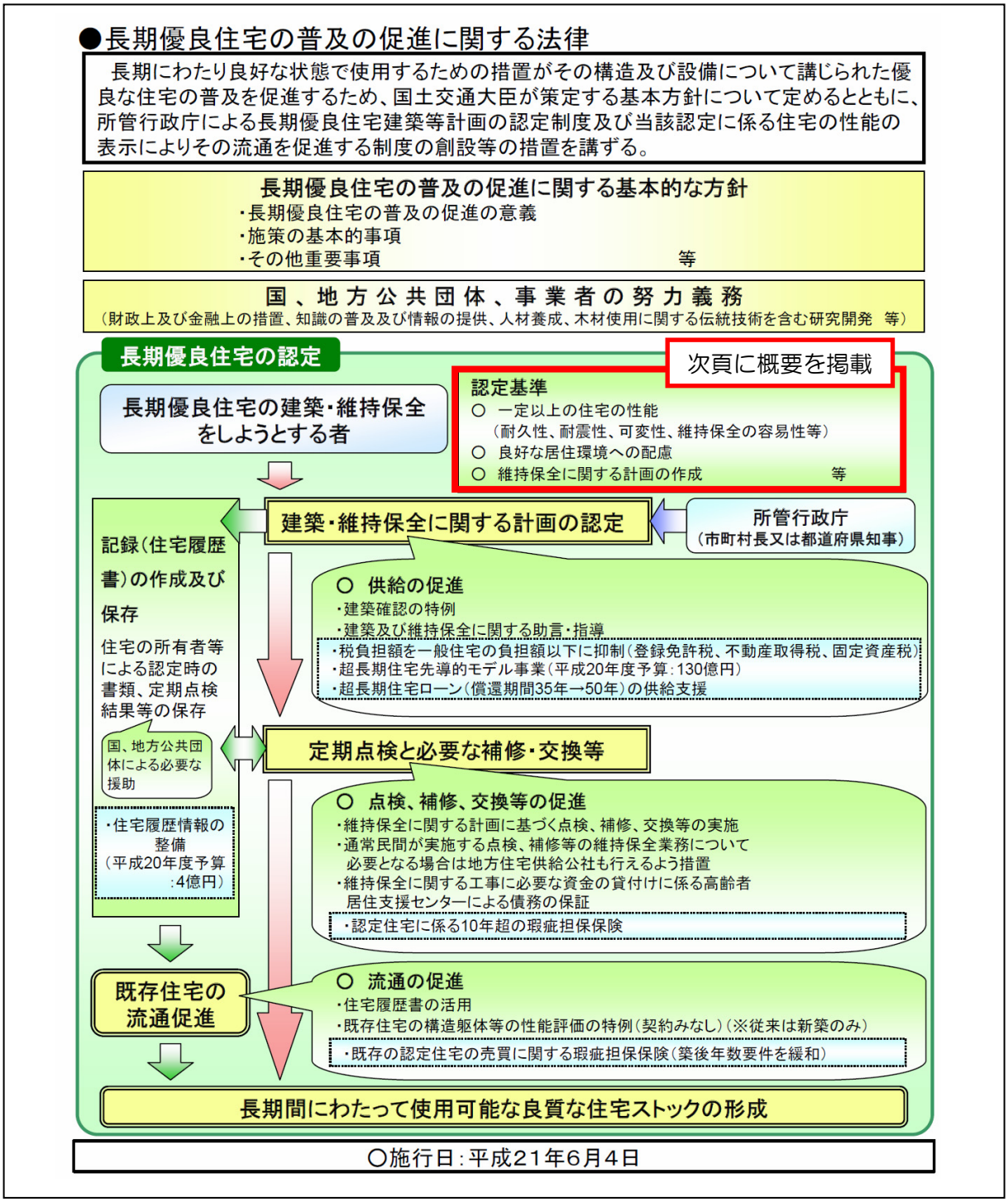
出典：適合証明技術者実務手引き　平成 20 年度改訂版／
監修：(独) 住宅金融支援機構、編集：(財) 住宅金融普及協会、(社) 日本建築士事務所協会連合会

（参考）長期優良住宅の認定基準

ここでは、住宅の性能項目を考える際の参考として、「長期優良住宅建築等計画」の認定の際に用いられる「長期優良住宅の認定基準」を示す。

なお、「長期優良住宅建築等計画」は、これから建築をしようとする住宅に係る計画である。

●「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」（長期優良住宅法）の概要



出典：長期優良住宅の普及の促進に関する法律の概要（http://www.mlit.go.jp/common/000033063.pdf）

●長期優良住宅の認定基準の概要

性能項目等	概要
劣化対策	○数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できること。 ・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。 〔鉄筋コンクリート造〕 ・セメントに対する水の比率を低減するか、鉄筋に対するコンクリートのかぶりを厚くすること。 〔木造〕 ・床下及び小屋裏の点検口を設置すること。 ・点検のため、床下空間の一定の高さを確保すること。
耐震性	○極めて稀に発生する地震に対し、継続利用のための改修の容易化を図るため、損傷のレベルの低減を図ること。 ・大規模地震力に対する変形を一定以下に抑制する措置を講じる。 〔層間変形角による場合〕 ・大規模地震時の地上部分の各階の安全限界変形の当該階の高さに対する割合をそれぞれ 1/100 以下(建築基準法レベルの場合は 1/75 以下)とすること。 〔地震に対する耐力による場合〕 ・建築基準法レベルの１．２５倍の地震力に対して倒壊しないこと。 〔免震建築物による場合〕 ・住宅品確法に定める免震建築物であること。
維持管理・更新の容易性	○構造躯体に比べて耐用年数が短い内装・設備について、維持管理（清掃・点検・補修・更新）を容易に行うために必要な措置が講じられていること。 ・構造躯体等に影響を与えることなく、配管の維持管理を行うことができること ・更新時の工事が軽減される措置が講じられていること等
可変性	○居住者のライフスタイルの変化等に応じて間取りの変更が可能な措置が講じられていること。 〔共同住宅〕 ・将来の間取り変更に応じて、配管、配線のために必要な躯体天井高を確保すること。
バリアフリー性	○将来のバリアフリー改修に対応できるよう共用廊下等に必要なスペースが確保されていること。 ・共用廊下の幅員、共用階段の幅員・勾配等、エレベーターの開口幅等について必要なスペースを確保すること。
省エネルギー性	○必要な断熱性能等の省エネルギー性能が確保されていること。 ・省エネ法に規定する平成 11 年省エネルギー基準に適合すること。
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。 ・地区計画、景観計画、条例によるまちなみ等の計画、建築協定、景観協定等の区域内にある場合には、これらの内容と調和が図られること。
住戸面積	○良好な居住水準を確保するために必要な規模を有すること。 〔戸建て住宅〕 ・75 ㎡以上（2 人世帯の一般型誘導居住面積水準） 〔共同住宅〕 ・55 ㎡以上（２人世帯の都市居住型誘導居住面積水準） ※ 少なくとも 1 の階の床面積が 40 ㎡以上(階段部分を除く面積) ※戸建て住宅、共同住宅とも、地域の実情に応じて引上げ・引下げを可能とする。ただし、戸建て住宅 55 ㎡、共同住宅 40 ㎡(いずれも 1 人世帯の誘導居住面積水準)を下限とする。
維持保全計画	○建築時から将来を見据えて、定期的な点検・補修等に関する計画が策定されていること。 ・維持保全計画に記載すべき項目については、①構造耐力上主要な部分、②雨水の浸入を防止する部分及び③給水・排水の設備について、点検の時期・内容を定めること。 ・少なくとも 10 年ごとに点検を実施すること。

（３）借上げ要件の設定例

転貸事業者等は、（１）にて示した借上げ要件設定の考え方、および（２）で示した既存の仕組み等にもとづき、借上げ要件の設定を行う。

ここでは、物理的に安全かつ生活可能な状態で長期にわたり賃貸活用ができる最低限の水準として、「耐震性」、「劣化対策（一戸建て住宅のみ）」、「維持保全計画（マンション等のみ）」について一定の要件を設けることを想定した場合の借上げ要件の設定例を示す。

●借上げ要件の設定例

＜方針（例）＞

◇一戸建ての住宅の場合

・少なくとも物理的に安全かつ生活可能な状態で長期にわたり賃貸活用ができる最低限の基準として、「劣化対策」と「耐震性」について一定の要件を設ける。

◇マンション等の場合

・外壁等に劣化事象等があったとしても、共用部分については、賃貸活用を希望する１区分所有者では補修できないため、耐震性を有することを前提とした上で、今後、適正に維持管理されていくための体制があること（「維持保全計画」）を確認する。

＜具体的な借上げ要件（例）＞

耐震性 【一戸建ての住宅、マンション等共通】	●概要：以下のいずれかに該当。 ・「新耐震基準」（昭和 56 年６月１日施行）に適合、あるいは所定の書類等により一定の耐震性能が証明されている（一戸建て・マンション共通） ・「一般診断」における上部構造評点が 0.7 以上であること（一戸建てのみ） イ）住宅が次の①、②のいずれかにより、耐震性を有するものと確認されたもの。 ①昭和 56 年 6 月 1 日（「新耐震基準」施行）以降に着工された住宅 ②①以外で以下の a から d のいずれかに該当するもの a 建築物の耐震改修の促進に関する法律にもとづく耐震診断（一般診断）において、上部構造の評点が 0.7 以上である住宅。但し、0.7 以上 1.0 未満のものについては、入居者募集の際にその旨を告知することを条件とする。 b 増築等により昭和 56 年 6 月 1 日以降に確認申請を行い確認済証の交付を受けている住宅。 c 住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく既存住宅性能表示制度における、「1-1 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）」が「等級１」以上の耐震性を有することが確認できる建設住宅性能評価書が交付されている住宅。 d 上記に類する耐震性を有することが確認できる証明書などが交付されている住宅。 ロ）以下のすべてを満たすこと。 ・上記イ）に示す書類等の交付時期等の時点から著しい変更がないこと ・現況とイ）に示す書類等の添付図面に大幅な相異がないこと ・必要な建築確認手続きを経ずに増改築等を行っていないこと ・明らかに耐震性に影響の及ぼす劣化事象等が目視などにより認められないこと
劣化対策 【一戸建ての住宅のみ】	●概要：既存住宅の性能表示制度の部位等・事象別の判定における特定劣化事象等、および、設備配管の漏水が認められないこと 住宅の各部位において、以下のイ）、ロ）の劣化事象等が認められないものであること。 イ）住宅性能表示制度における特定劣化事象が認められないこと 特定劣化事象等（住宅性能評価方法基準 11-1（2）イ②で定義される劣化事象等をいう）が認められないこと ロ）設備配管の漏水が認められないこと
維持保全計画 【マンション等のみ】	●概要：管理規約、長期修繕計画、設備点検、修繕積立金について所定の条件を満たすこと 住宅の維持管理体制について、以下の条件を満たしていること イ）管理規約があり、転貸事業者等が定める所定の記載がされていること ロ）長期修繕計画があり、転貸事業者等が定める所定の記載がされていること ハ）設備の点検の実施について、転貸事業者等が定める所定の方法で、適切な点検が実施されていることが確認できること ニ）修繕積立金があり、管理費と区分経理されていること

４－３　建物診断

ここでは、建物診断の基本的な考え方について解説する。具体的な実施手順等については、「４－６．建物診断～補修・補強工事の具体的な手順」を参照されたい。

（１）建物診断の考え方

住宅所有者は、転貸事業者等が定める建物診断等を実施（注）し、当該住宅が借上げ要件を満たしているか確認する。建物診断の結果、借上げ要件を満たしていないことが判明した場合は、借上げ要件を満たすように補修・補強工事を実施することが求められる。

なお、分譲マンション等の区分所有建物については、共用部分の管理は管理組合の規約、決議に従う必要があり、耐震診断の実施についても同様である。このため、マンションについては、耐震性や劣化対策が確保されているものについて、将来的に、適正に維持管理されていくための体制があることを確認する等により、長期的に転貸が可能かどうか判断するということも考えられる。

以下の表にて、主な性能項目別に、想定される診断・調査方法を例示する。

注：専門的な技術を要するため、住宅所有者が、登録住宅性能評価機関や建築士事務所等に建物診断を依頼することが望ましい。特に、耐震診断については都道府県等において診断事務所の登録等を行っているので、登録されている資格者等に依頼することが望ましい。

●主な性能項目別の診断・調査方法例

性能項目等（※）	想定される診断・調査方法（例）
1.劣化対策	・性能表示制度の評価方法基準（既存住宅）にもとづく現況検査 ・ハウスメーカー等が独自に定める定期診断（当該メーカーの住宅の場合）
2.耐震性	・性能表示制度の評価方法基準（既存住宅）にもとづく耐震等級の判断 ・耐震改修促進法にもとづく耐震診断（劣化診断・耐震性評価） ・工業化住宅の耐震診断法（(社）プレハブ建築協会）にもとづく耐震診断 ・特殊な改修工法を採用する場合、それぞれの工法に応じた診断
3.省エネルギー性	・図面等や現地調査による確認 （断熱材の有無、断熱材・開口部の仕様等）
4.バリアフリー性	・設計図書（断面図、矩計図、構造伏図等）、現場での計測等による確認 （EV 設置の有無、EV がある場合はかごの大きさ、出入り口のスペース、共用廊下がある場合は幅員等）
5.維持管理・更新の容易性	・性能表示制度の評価方法基準（既存住宅）にもとづく、設計図書（平面図、設備図等）等の確認、目視等
6.可変性	・設計図書（断面図、矩計図、構造伏図等）、現場での計測等による確認 （躯体天井高さ等）
7.住戸面積	・設計図書（断面図、矩計図、構造伏図等）、現場での計測等による確認
8.居住環境	・地区計画、景観計画等の規制の有無の確認
9.維持保全計画	・将来の改修計画や長期修繕計画書等の確認

※「長期優良住宅の認定基準」における「性能項目等」を並び替えている。

（２）診断項目等の例

ここでは、「４－２（３）借上げ要件の設定例」に対応した、建物診断等の項目を、建て方形式（一戸建て住宅／マンション等）別に示す。

①一戸建ての住宅の場合

●建物診断等の概要

ア　劣化対策に係る診断（以下、「劣化診断」とする）

◇借上げ要件の概要（「４－２（３）借上げ要件の設定例」参照）

・既存住宅性能表示における特定劣化事象等、および、設備配管の漏水が認められないこと

◇診断等の項目

・住宅性能表示制度の現況検査（既存住宅）の評価方法基準（注）に基づく現況検査を基本として構成するものとする。

・現況検査項目のうち、「特定劣化事象等」（①構造躯体に何らかの関連がある、または②雨水浸入に関連があるもの）と、設備配管の漏水に関する項目について、診断を行う（具体的な診断項目は次ページの表を参照）。

注：平成 13 年国土交通省告示第 1347 号

◇準拠する判断基準

・評価方法基準の「第５　現況検査」により認められる劣化事象等の状況に準ずる。

●劣化診断項目の例（一戸建ての住宅）

性能表示制度における部位等・事象別の判定（概要）　※仕上げ別に確認			診断項目
部位等	劣化事象等	特定劣化事象等	
1．基礎のうち屋外に面する部分※	著しいひび割れ、欠損、剥がれ等	●	○
2．壁、柱、梁及び基礎のうち屋外に面する部分※	著しいひび割れ,欠損,浮き,剥がれ,割れ,腐食等	●	○
	シーリング材の破断、接着破壊	●	○
	手すりの著しいぐらつき等		
3．屋根※	著しい割れ、欠損、ずれ、剥がれ、腐食、防水層の破断等	●	○
4．壁、柱及び梁のうち屋内に面する部分※	ひび割れ、欠損、割れ、剥がれ、腐食、等		
	傾斜（6/1000 以上）	●	○
	漏水等の跡		
5．屋内の床※	著しい沈み、割れ、欠損、剥がれ、ひび割れ、等		
	傾斜（6/1000 以上）	●	○
6．天井※	著しいひび割れ、欠損、剥がれ、腐食、等		
	漏水等の跡		
7．軒裏※	著しいひび割れ、欠損、浮き、剥がれ、腐食、等		
	漏水等の跡		
8．階段	構造体：著しい欠損、腐食等		
	踏面：著しい沈み、欠損、腐食等		
	転落防止用手すり：手すりの著しいぐらつき 手すり・支持部分の著しい腐食等		
9．バルコニー	直下が屋内：床の防水層の破断	●	○
	直下が屋内でない：支持部分の欠損、腐食等		
	著しい床の沈み、欠損、腐食等		
	手すりの著しいぐらつき 手すり・支持部分の著しい腐食等		
10．屋外に面する開口部（雨戸等を除く。）	建具の周囲の隙間、建具の著しい開閉不良		
	手すりの著しいぐらつき 手すり・支持部分の著しい腐食等		
11．雨樋	破損		
12．土台及び床組	土台及び床組の著しい接合部の割れ・腐食等	●	○
13．小屋組	雨漏り等の跡、小屋組の著しい接合部の割れ・腐食等	●	○
14．給水設備	漏水、赤水、給水流量の不足		○ （漏水のみ）
15．排水設備	漏水		○
	排水の滞留		
	浄化槽：本体⇒損傷、腐食、ばっ気装置：作動不良		
16．給湯設備	漏水、赤水		○ （漏水のみ）
17．機械換気設備	作動不良、ダクトの脱落		
18．すべての部位等	他の部位等の検査を通じて認められる腐朽等、蟻害	●	○
	他の部位等の検査を通じて認められる鉄筋の露出	●	○
	その他上記に類する事象	●	○

借上げ要件に対応する診断項目
（特定劣化事象等＋設備配管の漏水）

イ　耐震性に係る診断（以下、「耐震診断」とする）

◇借上げ要件の概要（「４－２（３）借上げ要件の設定例」参照）

・以下のいずれかに該当。

ⅰ）「新耐震基準」（昭和 56 年６月１日施行）に適合、あるいは所定の書類等により一定の耐震性能が証明されている（一戸建て・マンション共通）

ⅱ）「一般診断」における上部構造評点が 0.7 以上であること（一戸建てのみ）

◇診断等の項目

ⅰ）「新耐震基準」に適合しているか、または一定の耐震性を有しているか、所定の書類等により確認する（用いると考えられる書類等については、次ページの表を参照）。

ⅱ）書類等で「新耐震基準」に適合しているか確認できない場合は、住宅耐震改修促進法に基づく告示 2089 号に位置付けられる耐震診断法「一般診断法」に準じて診断を行う（注）。

注：「一般診断法」の対象は、木造住宅で、在来軸組構法、枠組壁工法、伝統的構法とし、階数は２階建てまでとされている。

◇準拠する判断基準

ⅰ）転貸事業者等が判断に用いる書類を定める

ⅱ）建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）に基づく告示 2089 号に位置付けられる耐震診断法「一般診断法」に準ずる。

●耐震性の確認に用いる書類（例）

新耐震基準施行（昭和 56 年６月１日）以降の着工であることを確認する書類	○確認済証（または建築確認通知書）（図面があれば添付）の写し ○登記簿謄本の写し 等
一定の耐震性能を有しているか確認する書類	○住宅の品質確保の促進等に関する法律（以下、品確法）の定める既存住宅性能表示制度の建設住宅性能評価書 ○建築物の耐震改修の促進に関する法律（以下、耐震改修促進法）にもとづく告示 2089 号に位置づけられる耐震診断法（一般診断法）による耐震診断報告書 ○地震保険割引のための耐震性能評価書 ○住宅に係る耐震改修促進税制における住宅耐震改修を証明する書類 ・耐震改修工事を行った住宅に対する固定資産税の減額を受けるための証明書（地方税法施行規則附則の規定に基づく証明書） ・耐震改修工事を行った住宅に対する所得税の軽減を受けるための住宅耐震改修証明書（地方公共団体の長が発行するもの） ○その他の減税等の特例措置における耐震基準適合を証明する書類 ・住宅ローン減税制度、特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例、住宅取得等資金に係る相続時精算課税制度の特例を受けるための証明書（国土交通省告示第３９４号様式） ・中古住宅の取得に係る中古住宅及び中古住宅用の土地に対する不動産取得税の特例措置を受けるための証明書（国土交通省告示第３８５号様式） ・住宅用家屋の所有権の移転登記等に係る登録免許税の軽減措置を受けるための証明書（登録免許税関係・国土交通省住宅局長通知－別添４様式） ・住宅金融支援機構の定める耐震評価基準に適合することを証明する書類（融資の対象であることを示す適合証明書） 等

（参考）「一般診断法」以外の耐震診断法の例

「４－２（３）借上げ要件の設定例」、および 95 ページで示した診断項目等では、建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）に基づく告示 2089 号に位置付けられる耐震診断法「一般診断法」を用いることとしている。

しかし「一般診断法」は、在来軸組構法、枠組壁工法、伝統的構法で、階数は２階建てまでの木造住宅を対象とした診断方法であり、工業化住宅や、木造以外の構造の建物には適用できない。

したがってここでは、次頁以降に参考として、「一般診断法」以外の耐震診断法の例を示す。

＜工業化住宅＞

診断法	適用範囲
木質系工業化住宅の耐震診断法 ／（社）プレハブ建築協会	・木造系工業化住宅に適用する。 ・混構造住宅については立面的な混構造に限り、木質系工業化住宅部分は適用範囲に含めることとするが、それ以外の部分は適用範囲外とする。 ・対象とする住宅の階数は３階までとし、そのすべての階を対象とする。 ・本診断法によらず、昭和 56 年６月以降の旧建築基準法第 38 条の規定に基づき認定された基準に適合することが確認された木質系工業化住宅は地震に対して安全な構造であると判断できるものとする。
鉄鋼系工業化住宅の耐震診断法 ／（社）プレハブ建築協会	・工業化住宅性能認定を受けた鉄鋼系工業化住宅に適用する。 ・なお、昭和 56 年６月以降の旧建築基準法第 38 条の規定に基づき認定または工業化性能認定された基準に適合することが確認された鉄鋼系工業化住宅は、地震に対して安全な構造であると判断できるものとする。
コンクリート系工業化住宅の耐震診断法 ①大型コンクリートパネル造 ②リブ付中型コンクリートパネル造 ③臥梁付中型コンクリートパネル造 ／（社）プレハブ建築協会	①～③共通 ・昭和 56 年６月以降の旧建築基準法第 38 条に基づき認定された基準に適合することが確認されたコンクリートパネル造工業化住宅は、地震に対して安全な構造であると判断できるものとする。 ①大型コンクリートパネル造 ・１階を RC 造とした場合等の混構造住宅については、立面的な混構造に限り、大型コンクリートパネル造部分を適用範囲に含めることとする。 ・対象とする住宅の階数は３階までとする。

＜木造以外の構造の住宅＞

診断法	適用範囲
既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準　同解説 ／発行：（財）日本建築防災協会 監修：国土交通省住宅局建築指導課	●通常の設計・施工法により建設された、原則として５～６階建以下の中低層既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断に適用する。 ●たとえば以下のような建物は、適用可否の検討が必要である。 ・平面または立面の特殊な場合 ・コンクリートコアの圧縮強度が平均値で 13.5N/mm^2 を下回る建物 ・不同沈下が著しく、構造亀裂の生じている建物 ・火害を受け、亀裂、剥落等の痕跡の残っている建物 ・竣工後 30 年以上経過したもので、老朽化の著しい建物 ・塩害やアルカリ骨材反応の影響により、鉄筋の腐食が著しい建物 ・凍害などによりコンクリート断面欠損が著しい建物 等
耐震改修促進法のための既存鉄骨造建築物の耐震診断および耐震改修指針・同解説 ／発行：（財）日本建築防災協会 監修：国土交通省住宅局建築指導課	高さ 45m 以下の一般ビル建築物に適用し、下記の（１）～（３）、および軽量形鋼、薄板材からなる建物に対しては適用の対象外としている。 （１）耐震性が良好であると判断 以下の建物で、竣工後増改築または火災等の被災の経験がなく、かつ外観上異常が認められず、施工が良好な場合 ・昭和 56 年６月１日建築基準法施行令改正以降の耐震設計法で設計された建物 ・建築基準法第 38 条に基づく建設大臣の認定を受けた建物 ・工業化住宅等一般認定の建物 ・日本建築センターの評定を受けた建物 （２）耐震性劣化が著しい ・経年変化により耐久性劣化（塩害、経年等による変形、断面欠損）が著しい ・被災（地震、強風、積雪、火災等）により骨組が著しく損傷 （３）精密診断が必要 ・構造が特殊な場合等本診断法の適用が困難　等

②マンション等の場合

●建物診断等の概要

ア　耐震性に係る診断

◇借上げ要件の概要（「４－２（３）借上げ要件の設定例」参照）

・「新耐震基準」（昭和 56 年６月１日施行）に適合、あるいは所定の書類等により一定の耐震性能が証明されていること

◇診断等の項目

・「新耐震基準」に適合しているか、または一定の耐震性を有しているか、所定の書類等により確認する（用いると考えられる書類等については、96 ページの表を参照）。

◇準拠する判断基準

・転貸事業者等が判断に用いる書類を定める

イ　維持保全計画に係る確認

◇借上げ要件の概要（「４－２（３）借上げ要件の設定例」参照）

・管理規約、長期修繕計画、設備点検、修繕積立金について所定の条件を満たすこと

◇確認する項目

・管理規約の記載内容、長期修繕計画の当該計画の作成時期及び計画期間、外壁その他の修繕に多額の費用を要する部位等に係る修繕工事の実施予定時期、昇降機に係る検査、消防用設備等に係る点検、簡易専用水道に係る検査、修繕積立金の有無、管理費との区分経理の実施状況等について、確認を行う（具体的な確認項目は次ページの表を参照）。

◇参考とする告示

・「住宅性能評価を行った住宅に関する基本的な事項及びその確認の方法を定める等の件」（平成 14 年国土交通省告示第 731 号）に準ずる

●維持保全計画に係る確認項目の例（マンション等）

平成 14 年国土交通省告示第 731 号に示されている項目の確認として、「住宅性能表示制度　建設住宅性能評価解説 2008（既存住宅・現況検査）」において解説されている内容			確認項目
確認事項		確認内容	
管理規約について	管理規約の有無	管理規約（区分所有法にて規定する規約。改定があった場合は改定後のもの。）及び管理規約で必要な内容が確認できない場合は、これに基づく使用細則等の有無	●
	改定履歴	管理規約の改定履歴	
	記載内容	敷地、建築物、共用部分及び付属施設の範囲	
		管理費及び特別修繕費（※1）を納入しなければならない旨	
		修繕積立金の使途が計画修繕等に限られている旨	●
		修繕積立金と管理費を区分経理しなければならない旨	●
		管理組合が管理する建物の敷地等及び共用部分等の修繕及び変更が管理組合の行わなければならない業務である旨	
		管理費、特別修繕費（※1）及び使用料の額、当該費用の賦課及び徴収の方法、計画修繕等に係る資金の調達の方法並びに収支決算及び収支予算が集会における議決事項である旨	●
長期修繕計画について	長期修繕計画の有無	計画期間が 20 年以上であること	●（注） 注：現時点で有効な長期修繕計画の有無を確認
	外壁の修繕工事の予定	修繕工事の実施予定時期、予定額が明記されていること	●（注） 注：工事予定の記載を確認
	屋根の修繕工事の予定	修繕工事の実施予定時期、予定額が明記されていること	●（注） 注：工事予定の記載を確認
	給水管の修繕工事の予定	修繕工事の実施予定時期、予定額が明記されていること	●（注） 注：工事予定の記載を確認
	排水管の修繕工事の予定	修繕工事の実施予定時期、予定額が明記されていること	●（注） 注：工事予定の記載を確認
設備の点検の実施について	昇降機の検査及び報告	建築基準法第 12 条第３項に基づく昇降機の検査及び報告について、直近の定期検査報告書の検査日が過去２年以内であること 【経過年数（※2）１年未満である場合は確認不要。】	●
	消防用設備等の点検及び報告	消防法第 17 条の３の３に基づく点検及び報告について、直近の消防用設備等点検結果報告書の点検期間の終期が、過去３年６ヶ月以内であること 【経過年数（※2）３年未満である場合は確認不要。】	●
	簡易専用水道（※3）の検査	水道法第 34 条の２第２項に基づく簡易専用水道の点検について、専用水道検査結果書等の検査日が過去２年以内であること【経過年数（※2）１年未満である場合、簡易専用水道（※3）に該当しない場合は確認不要。】	●
修繕積立金について	修繕積立金の有無	修繕積立金があること	●
	修繕積立金の経理	検査会計期間（※4）の直前の会計期間の収支決算において、修繕積立金が管理費と区分経理されていること 【経過年数（※2）１年未満の物件は非該当】	●（注） 注：会計期間の予算書においても区分経理を確認
	修繕積立金の戸あたり平均月額等	検査会計期間（※4）の予算書による確認	
		イ）予算書の有無	
		ロ）予算書における修繕積立金の戸あたり平均月額が、適切な金額以上であること	
		検査会計期間の直前の会計期間の予算書、決算書による確認	
		イ）予算書、決算書の有無【経過年数（※2）１年未満の物件は非該当】	
		ロ）決算書における修繕積立金の戸あたり平均月額が、適切な金額以上であること【経過年数（※2）１年未満の物件は非該当】	
		ハ）修繕積立金の充足率が 0.95 以上であること　【ロ）が NG の時のみ】	

※1：一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕その他の建物の敷地等・共用部分等の特別の管理に必要とされる経費に充当するため区分所有者が管理組合に納入する費用

※2：竣工時から制度利用申込日迄の年数

※3：以下の全てに該当する水道

①報告書「水道事業月報の提出について」が無い、②メーターボックス内の水道局のシールのある水道メーターがない、

③受水槽が 10 ㎥より大きい

※4：修繕積立金の係る収支会計の期間のうち、住宅性能評価の申請日が属する期間

借上げ要件に対応する確認項目（転貸事業者等が必要と考えられる項目を選定する）

（３）建物診断の実施者

ここでは、建物診断の実施者について、所定の要件を充足する者（または建築士事務所等）を定め、情報提供している事例を紹介する。

なお、診断費用については、診断機関によって個別に設定されており、住宅所有者が適宜確認することが必要である。

建物診断実施者	要件	情報提供 HP
既存住宅の住宅性能評価を実施する登録住宅性能評価機関	登録住宅性能評価機関	住宅性能評価機関等連絡協議会、一般社団法人住宅性能評価・表示協会 HP （http://www.hyouka.gr.jp/kikan/hyouka_search.html）
「耐震診断、耐震改修を実施する建築士事務所」	（社）日本建築士事務所協会連合会、（社）日本建築構造技術者協会、（社）日本建築士会連合会及び（社）岐阜県建築士事務所協会等と協力し、掲載についての了解事項を了解し、掲載申込みのあった耐震診断・耐震改修を実施する建築士事務所の名簿を掲載	（財）日本建築防災協会 HP （http://www.kenchiku-bosai.or.jp/seismic/jimusyo.html）
東京都木造住宅耐震診断事務所登録制度にもとづく「耐震診断事務所」	東京都から「指定登録機関」の指定を受けた（財）東京都防災・建築まちづくりセンターが都内の建築士事務所に所属する建築士を対象に実施する講習会と修了考査を実施。 考査に合格した「耐震診断技術者」が所属する建築士事務所を登録し、名簿を公開。	（財）東京都防災・建築まちづくりセンターHP （http://www.tokyo-machidukuri.or.jp/tatemono/mokuzou_taishin_koushuukai.html）

（４）住宅の維持管理をサポートする取り組み事例

北海道では、「北方型住宅」の普及・促進とともに、その維持管理をサポートする取り組みを展開している。

ここではその取り組みの概要を示す。

●「北方型住宅サポートシステム」の概要

北海道では昭和 63 年から、産学官が一体となって、豊かな住まい・住まいづくりの実現を目指し、「北方型住宅」の開発・普及が進められてきた。

高齢社会や地球環境問題など、これからの社会の中での住宅のあり方を見直す必要が生じてきており、また、北方型住宅の展開の方向性を見直すために平成 14～15 年度に産学官で構成し開催した「北方型住宅会議」では良質な資産として住宅が建てられることや高断熱・高気密をはじめとしたさらなる性能向上と技術の普及が必要であるという議論があった。

これらを受けて、北海道では平成 15 年度に北方型住宅の新たな展開の方向性を取りまとめ、その目的として次の二つを掲げた。

・新築住宅について、北海道の住宅の目標像である北方型住宅を再構築し、北海道にふさわしい住まいづくりの推進と建築技術の向上を図る。
・既存住宅について、性能向上のための改善の推進に取組み、住宅ストック全体の質の向上を図る。

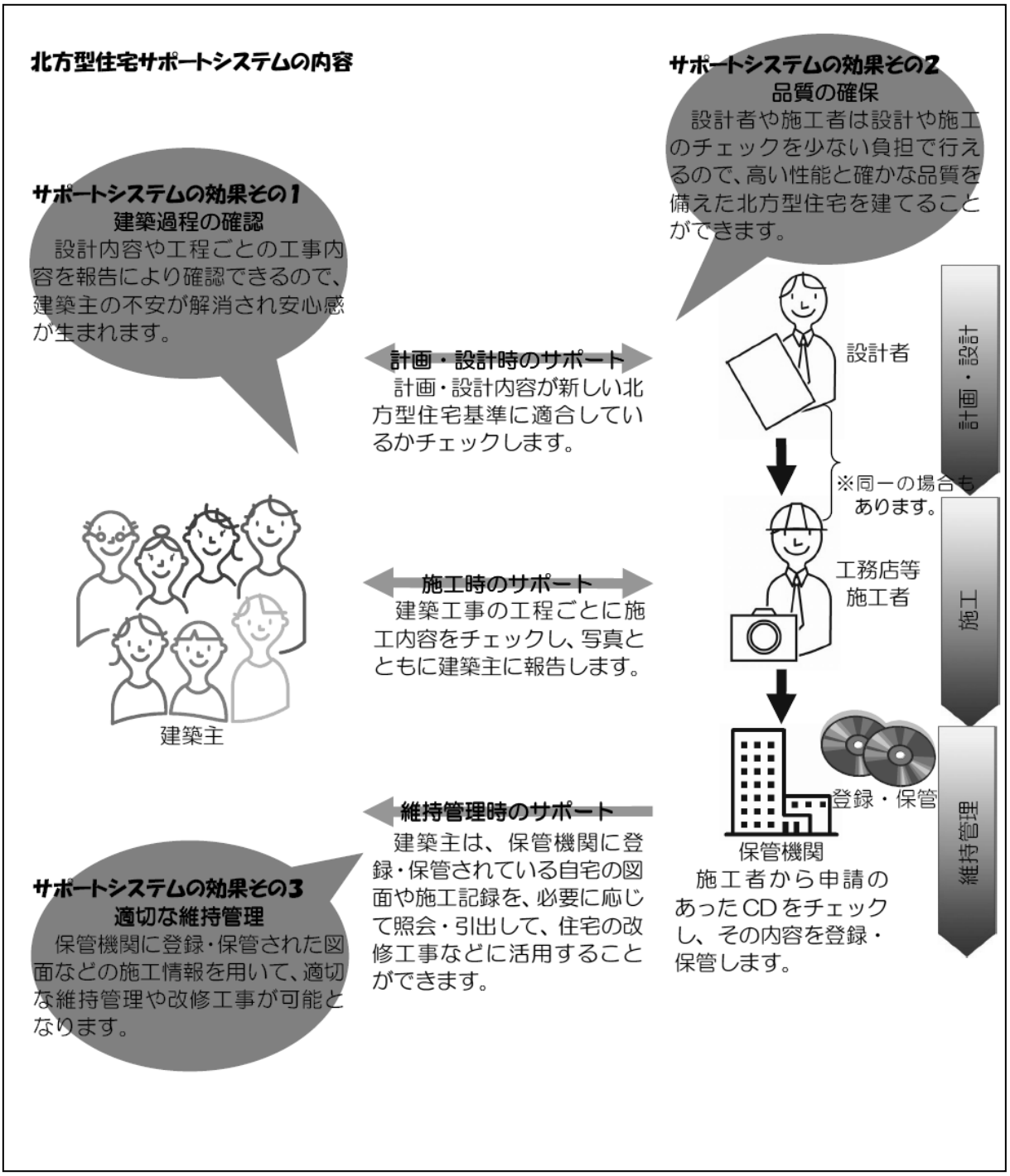
また、これからの北方型住宅の展開においては、住まい手自らが住まい方を考え、適切な維持管理を行うなど、暮らしの中で住宅に積極的に関わっていくことを考え、推進することとした。

このような背景のもと、北方型住宅の住まいと住まいづくりを進めるためのガイドラインとして「北方型住宅基準」が新たに制定された。

また、新しい北方型住宅においては、

・どのような住宅か（プラン、構造、断熱機密性能）
・どのような技術者が造ったのか（BIS、技能士など）
・どんな材料を使っているのか、その維持管理の注意点は

など住宅の設計図書や性能、関係する技術者などの情報を、建築主と施工者が確認しながら作成し登録・保管する仕組み「北方型住宅サポートシステム」が作られている。



出典：新しい北方型住宅のつくり方ー 北方型住宅 解説書 ―／
北海道建設部建築指導課、北海道立北方建築総合研究所

●技術者の資格の設定

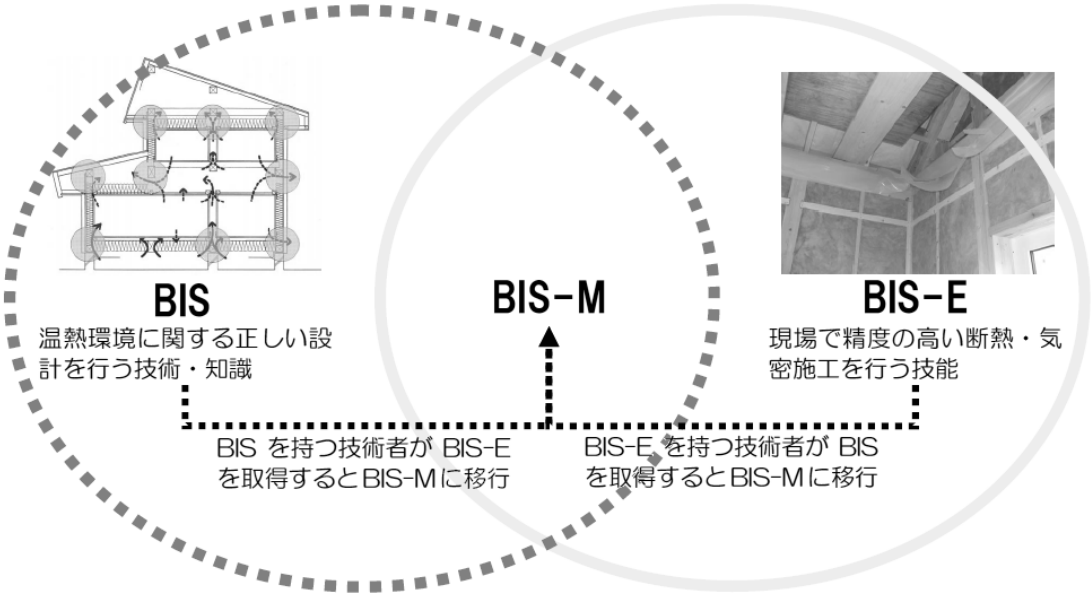
新しい北方型住宅では、断熱・気密など温熱環境に関する性能を確保するため、設計内容を確認する責任者として BIS、施工及び施工管理を行う責任者として BIS-E の資格者をそれぞれ義務付けている。

そのため、北方型住宅として登録・保管する場合は、資格者の指名、登録番号など必要事項が施工記録に記されている必要がある。

BIS（Building Insulation Specialist、断熱施工技術者）

住宅等の温熱環境要件に関して高度な専門知識を有し、正しい設計や精度の高い施工方法等を指導できる技術者として、社団法人北海道住宅リフォームセンターが認定試験を実施し登録を行っています。

これまでは、温熱環境の設計に関する知識や技術を有する技術者を認定する制度として進められてきましたが、新しい北方型住宅においては、より高い断熱気密性能を確実に施工できる技術力が求められることから、従来の BIS に加え温熱環境の施工に関する高度な知識を有し、精度の高い施工ができる技術者・技能者（BIS-E）を認定する制度として拡充されました。



BIS	断熱、気密、換気及び暖房などについて、高度な専門知識を持ち、正しい設計や精度の高い施工方法等を指導できる技術者
BIS-E	断熱、気密、換気及び暖房などについて、高度な専門知識を持ち、精度の高い施工ができる技術者
BIS-M	断熱、気密、換気及び暖房などについて、高度な専門知識を持ち、正しい設計や精度の高い施工方法等を指導できる技術者であり、精度の高い施工もできる技術者

出典：新しい北方型住宅のつくり方－ 北方型住宅 解説書 －／
北海道建設部建築指導課、北海道立北方建築総合研究所