

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

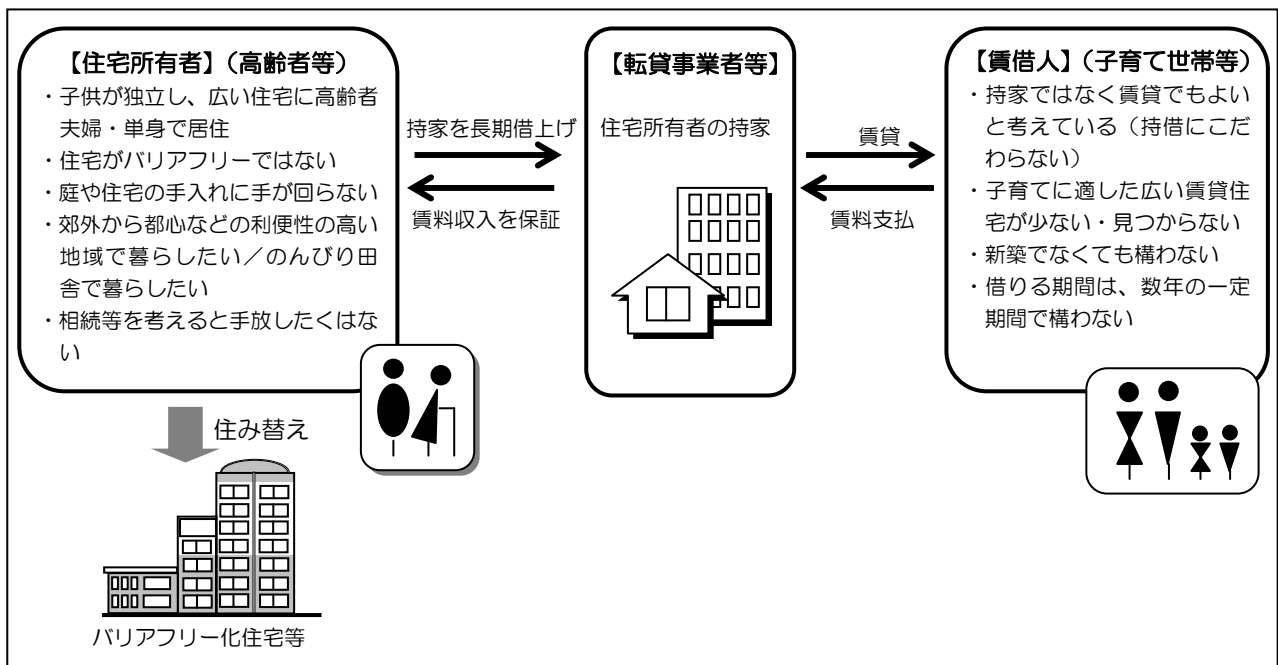
持家を長期的に安定して賃貸するためには、その住宅が物理的に安全かつ持続的な生活が可能なものとして利用できる状態か確認し、何らかの不具合が認められた場合は、賃貸する前に補修・補強しておくことが望ましい。

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



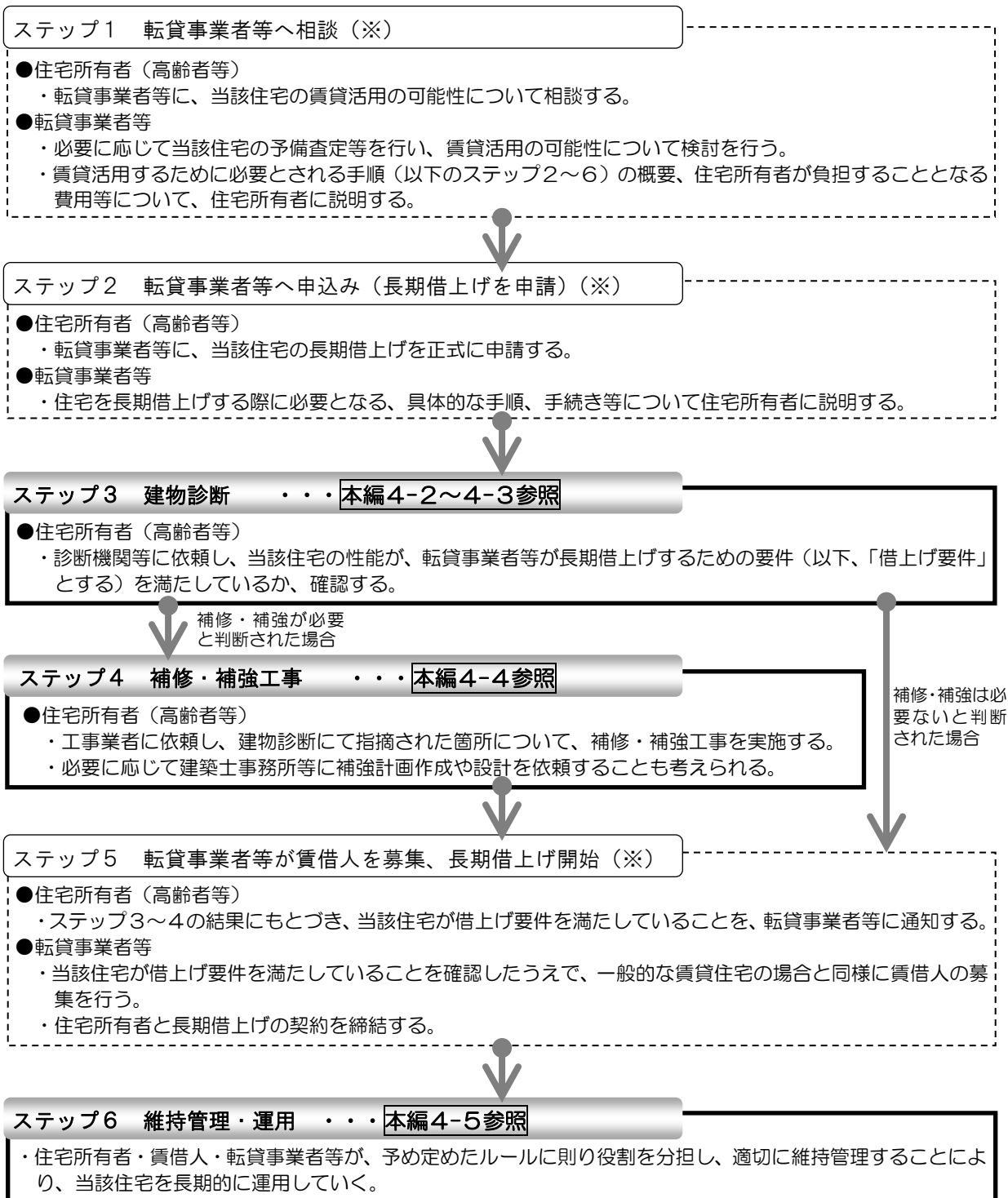
なお、高齢者等の持家の賃貸活用については、上記以外のスキームも考えられる。その際には各地方公共団体や住み替え支援組織等が、本マニュアルを適宜改編して活用することが望ましい。

(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。

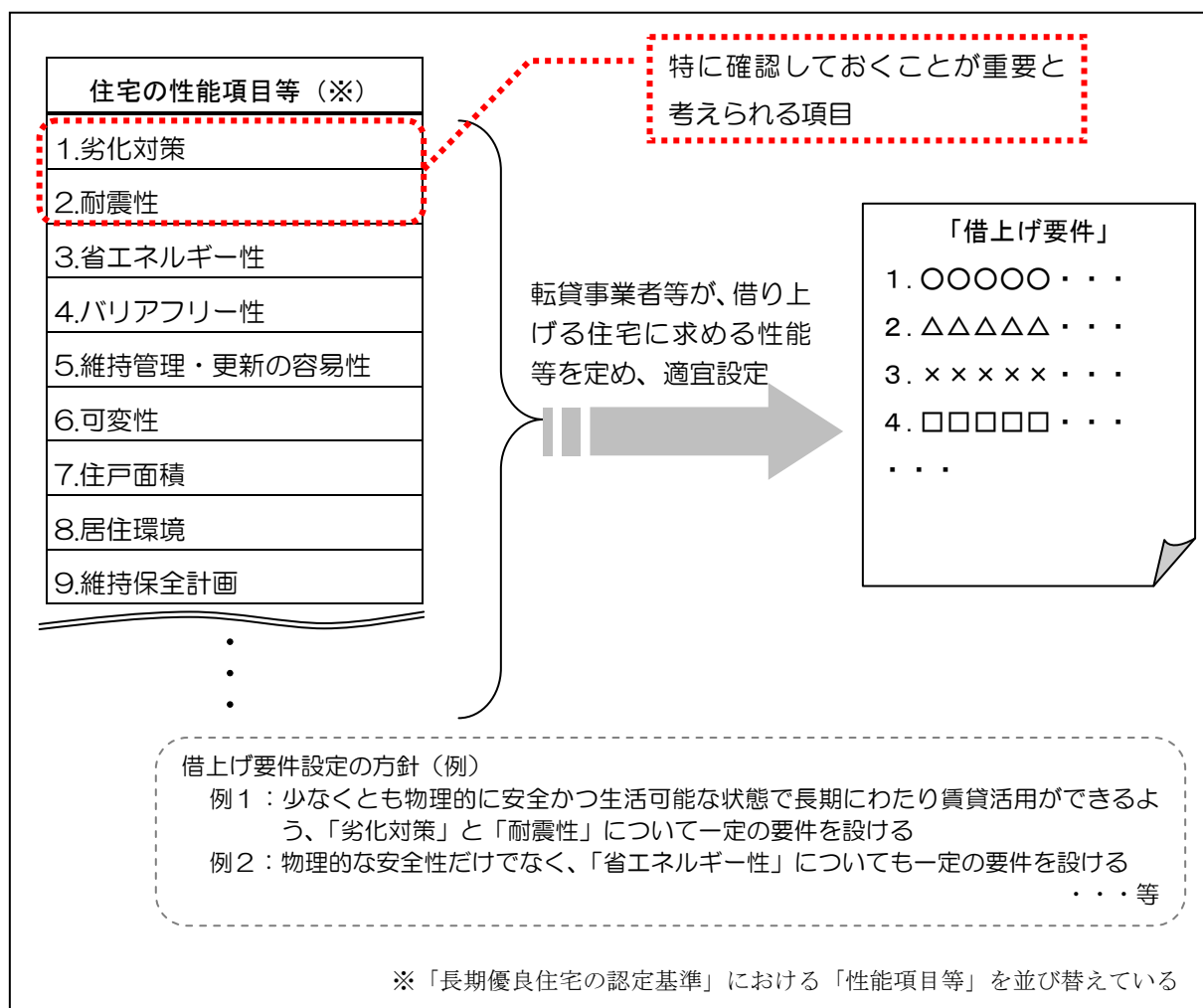
②「借上げ要件」の設定

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



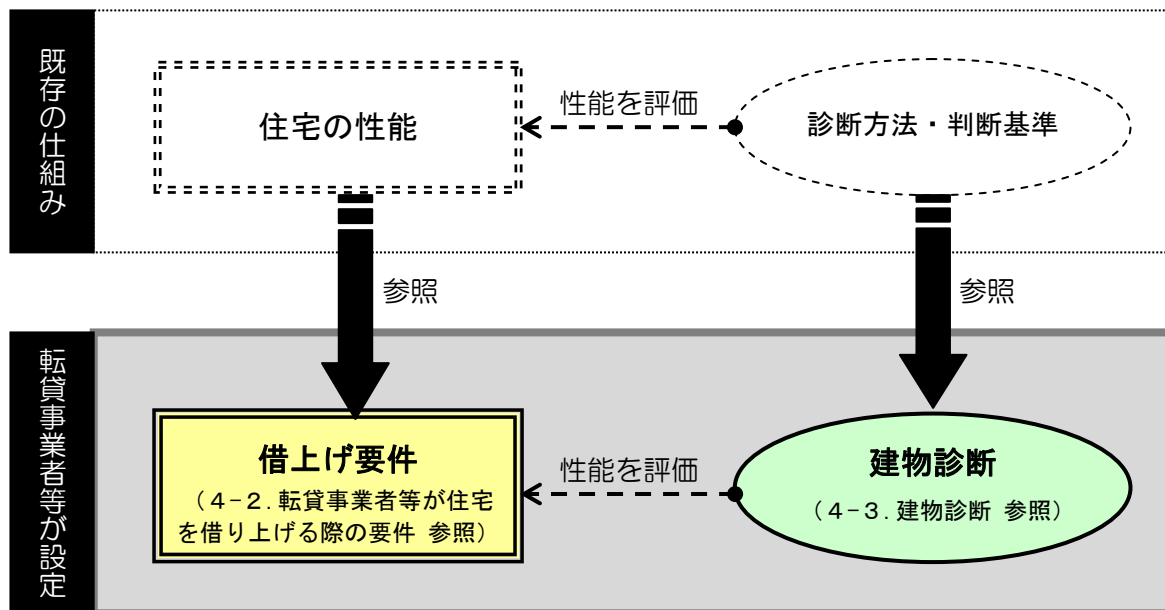
③既存の仕組みと「借上げ要件」、および「建物診断」との関係

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。

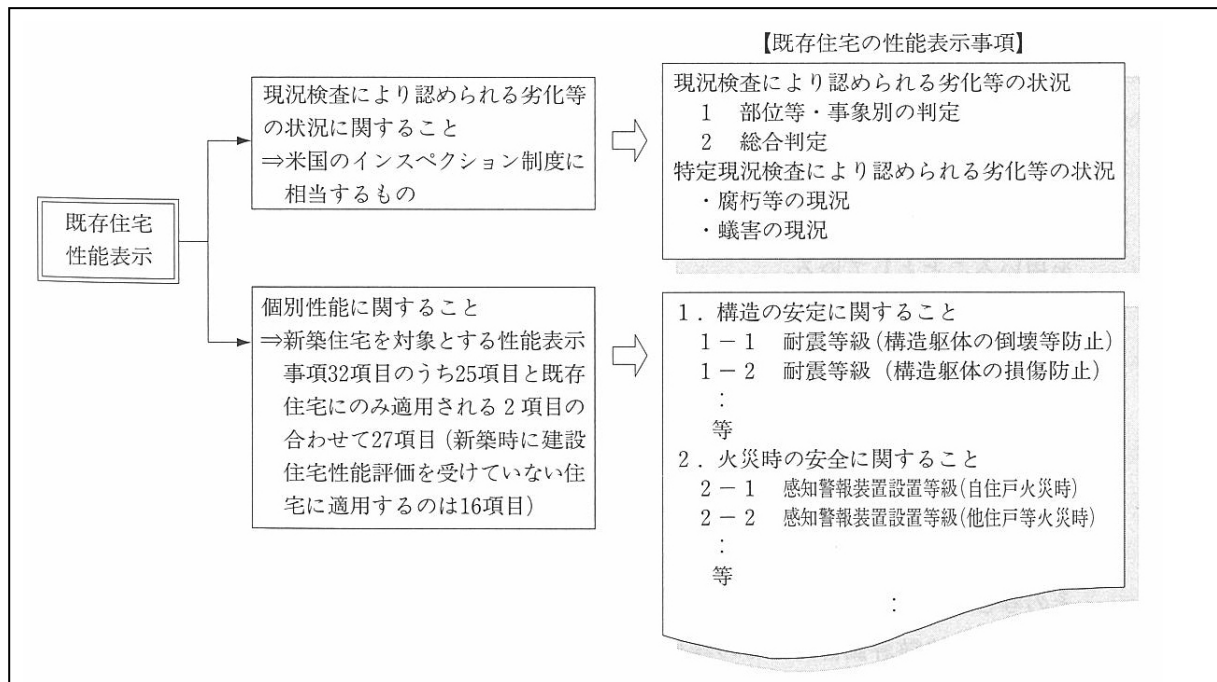
②対象とする住宅

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事象」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「個別性能に関する事象」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の評価・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	
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)	

次頁に掲載

※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。

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	<input type="checkbox"/>	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	<input type="checkbox"/>	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	<input type="checkbox"/>	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	<input type="checkbox"/>	④-2 防蟻・防湿措置
	(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	<input type="checkbox"/>	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	<input type="checkbox"/>	④-2 防蟻・防湿措置
	(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	<input type="checkbox"/>	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	<input type="checkbox"/>	
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	<input type="checkbox"/>	②小屋裏換気
	(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	<input type="checkbox"/>	④-1 土台
④床下空間の調査	(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	<input type="checkbox"/>	④-2 防蟻・防湿措置
	(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	<input type="checkbox"/>	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／

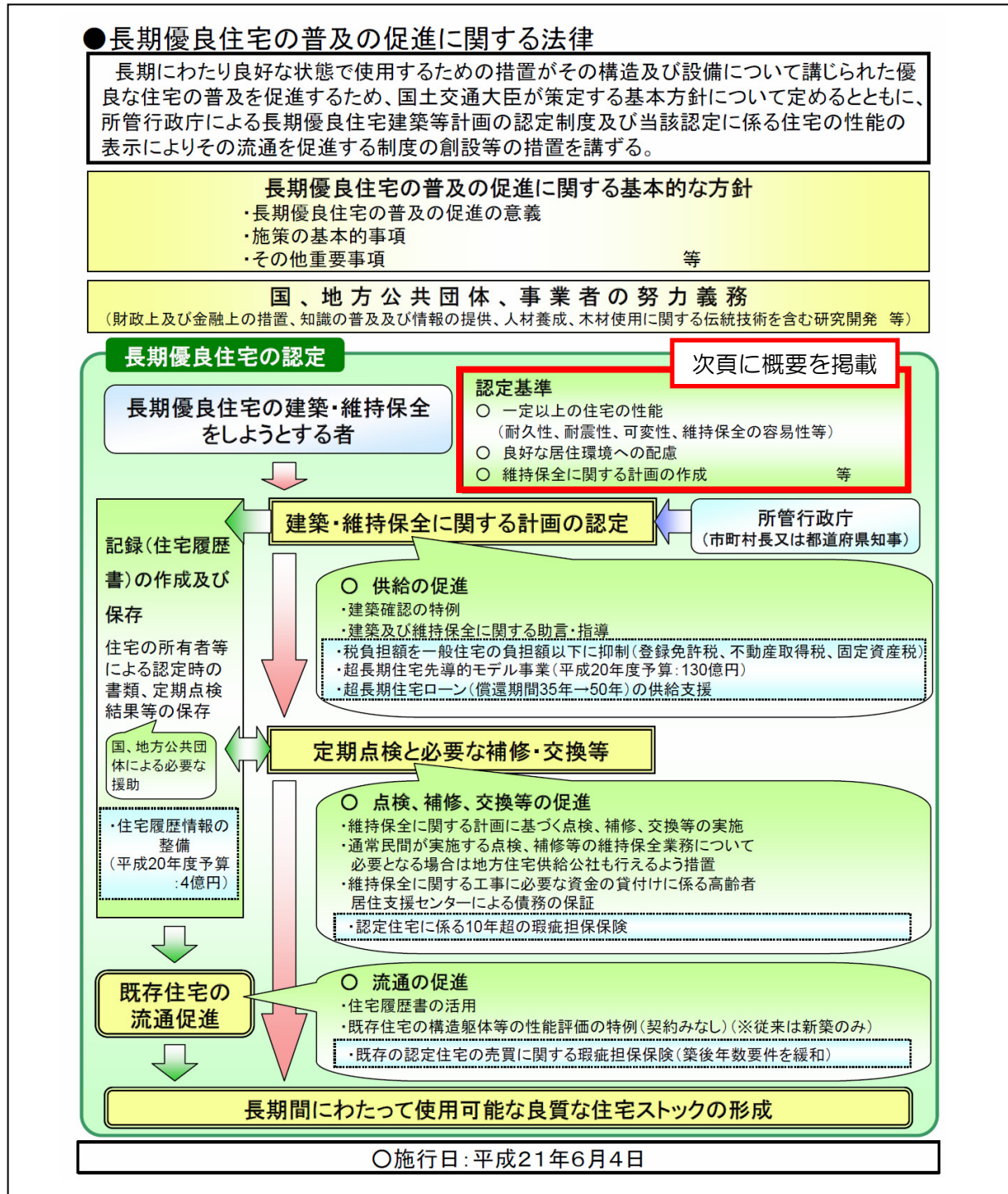
監修：(独)住宅金融支援機構、編集：(財)住宅金融普及協会、(社)日本建築士事務所協会連合会

(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	<p>○数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>[鉄筋コンクリート造]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>[木造]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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	<p>○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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>[層間変形角による場合]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>[地震に対する耐力による場合]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>[免震建築物による場合]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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	<p>○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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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	<p>○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。</p> <p>[共同住宅]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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	<p>○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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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	<p>○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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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	<p>○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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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	<p>○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。</p> <p>[戸建て住宅]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・75 m²以上（2人世帯の一般型誘導居住面積水準） <p>[共同住宅]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・55 m²以上（2人世帯の都市居住型誘導居住面積水準） <p>※ 少なくとも 1 の階の床面積が 40 m²以上(階段部分を除く面積)</p> <p>※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 m²、共同住宅 40 m²(いずれも 1 人世帯の誘導居住面積水準)を下限とする。</p>
維持保全計画	<p>○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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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）>

<p>耐震性 【一戸建ての住宅、マンション等共通】</p>	<p>●概要：以下のいずれかに該当。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「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） <p>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。</p> <p>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</p> <p>②①以外で以下のaからdのいずれかに該当するもの</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>ロ）以下のすべてを満たすこと。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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
<p>劣化対策 【一戸建ての住宅のみ】</p>	<p>●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</p> <p>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。</p> <p>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</p> <p>ロ）設備配管の漏水が認められないこと</p>
<p>維持保全計画 【マンション等のみ】</p>	<p>●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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>ニ）修繕積立金があり、管理費と区分経理されていること</p>

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	
部位等	劣化事象等	特定劣化事象等	診断項目
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）

<p>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</p>	<p>○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</p> <p style="text-align: right;">等</p>
<p>一定の耐震性能を有しているか確認する書類</p>	<p>○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</p> <p>○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</p> <p>○地震保険割引のための耐震性能評価書</p> <p>○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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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） <p>○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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 3 9 4 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 3 8 5 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一別添 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） <p style="text-align: right;">等</p>

（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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<p>①～③共通</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>①大型コンクリートパネル造</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ●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。 <ul style="list-style-type: none"> ・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/mm²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、剥落等の痕跡が残っている建物 ・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 <p style="text-align: right;">等</p>
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	<p>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。</p> <p>（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、かつ外觀上異常が認められず、施工が良好な場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 <p>（2）耐震性劣化が著しい</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 <p>（3）精密診断が必要</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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	●	
	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	●
		修繕積立金の用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	●（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	●（注） 注：工事予定の記載を確認	
	屋根の修繕工事の予定	●（注） 注：工事予定の記載を確認	
	給水管の修繕工事の予定	●（注） 注：工事予定の記載を確認	
	排水管の修繕工事の予定	●（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	●	
	消防用設備等の点検及び報告	●	
	簡易専用水道（※3）の検査	●	
修繕積立金について	修繕積立金の有無	●	
	修繕積立金の経理	●（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・高气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。

北方型住宅サポートシステムの内容

サポートシステムの効果その1 建築過程の確認

設計内容や工程ごとの工事内容を報告により確認できるので、建築主の不安が解消され安心感が生まれます。



← 計画・設計時のサポート →
計画・設計内容が新しい北方型住宅基準に適合しているかチェックします。

← 施工時のサポート →
建築工事の工程ごとに施工内容をチェックし、写真とともに建築主に報告します。

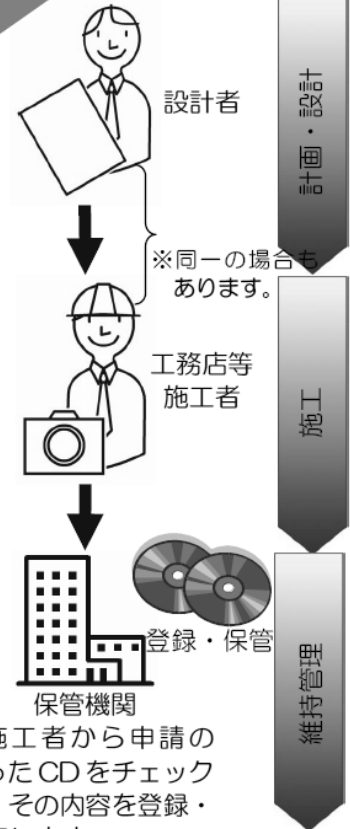
← 維持管理時のサポート →
建築主は、保管機関に登録・保管されている自宅の図面や施工記録を、必要に応じて照会・引出して、住宅の改修工事などに活用することができます。

サポートシステムの効果その3 適切な維持管理

保管機関に登録・保管された図面などの施工情報を用いて、適切な維持管理や改修工事が可能となります。

サポートシステムの効果その2 品質の確保

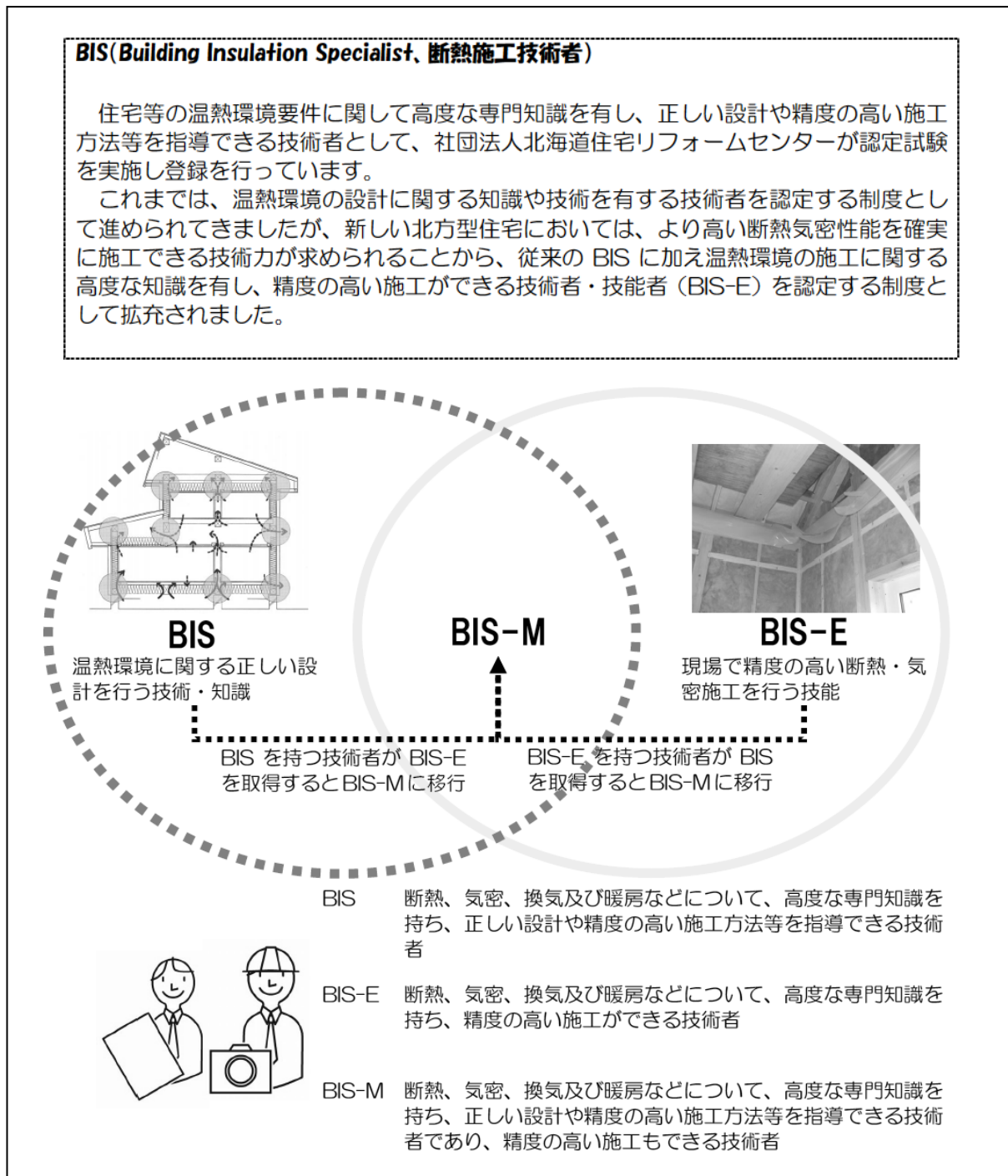
設計者や施工者は設計や施工のチェックを少ない負担で行えるので、高い性能と確かな品質を備えた北方型住宅を建てることができます。



●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。



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

4-4 補修・補強工事

ここでは、建物の補修・補強工事の基本的な考え方について解説し、具体的な内容について例示する。

(1) 補修・補強の考え方

建物診断の結果、転貸事業者等の定める「借上げ要件」を満たさないとされた場合は、適切な補修・補強工事を実施することが求められる（注）。

借上げ要件の設定にもよるが、「劣化対策」、「耐震性」については、まずは不具合の原因を除去するための補修、耐震改修が必要となる。また、「省エネルギー性」などについても社会的な要請が高い内容として認識すべきである。

長期的な賃貸活用を実現しうる補修・補強工事としては、これらの最低限の内容だけではなく、居住環境の向上につながる補修・補強工事の実施が求められる。

以下の表では、主な性能項目別に、想定される補修・補強工事を例示する。

注：補修・補強工事を実施するには、専門工事業者や建築士等に設計・施工を依頼することが必要となる

●主な性能項目別の補修・補強工事の例

性能項目等（※）	想定される補修・補強工事（例）
1.劣化対策	・劣化事象等から想定される不具合の原因を除去するための補修 ⇒基礎、構造躯体、屋根、外壁等の補修・補強工事（ひび割れ等の補修、防水層・シーリング材の補修、設備配管等の補修・交換等）
2.耐震性	・補強計画に対応する耐震補強工法を用い、構造躯体の補強を行う ⇒強度型の補強、靱性型の補強、地震入力の軽減
3.省エネルギー性	・断熱性能の向上などの省エネルギー改修 （外壁や屋根等の断熱改修、開口部の断熱性・気密性向上のための改修）
4.バリアフリー性	・高齢期への対応としてのバリアフリー改修 （段差、手すり、EV設置等）
5.維持管理・更新の容易性	・内装・設備について維持管理容易性の向上につながる補修 ⇒配管の更新・点検・清掃のしやすさ確保、共用設備等の改修
6.可変性	・居住者のライフスタイルの変化等に応じた間取り変更などができる改修 ⇒住戸規模の拡大につながる1室増築、2戸一化改修等
7.住戸面積	・良好な居住水準を確保するために必要な規模増への改修 ⇒住戸規模の拡大につながる1室増築、2戸一化改修等
8.居住環境	－（補修・補強の観点からは該当しない）
9.維持保全計画	－（補修・補強の観点からは該当しない）

※「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) 補修・補強項目の例

ここでは、建て方形式（一戸建て住宅／マンション等）別に、想定される補修・補強項目等の考え方を例示し、解説する。

①一戸建て住宅の場合

補修・補強項目については、発生した事象毎にさまざまな対処方法があるが、建物診断の結果を十分に踏まえ、個別物件毎に求められる補修・補強工事を行う。

<一戸建て住宅>

性能項目等	補修・補強工事の考え方	具体的な補修・補強工事（例）
1.劣化対策	劣化事象のうち、特に構造躯体への劣化外力の影響を受けない（小さくする）ように、基礎・構造躯体・屋根・外壁等が一定の耐久性を確保するような補修・補強工事を行う。	<ul style="list-style-type: none"> ・基礎補修工事（エポキシ樹脂等ひび割れ補修） ・基礎補強工事（コンクリート増打ち工事等） ・柱・土台等の交換・補強（腐食した材の交換、補強） ・防腐・防蟻処理 ・屋根防水工事、外壁防水工事 ・床下防湿処理
2.耐震性	耐震診断の結果を踏まえ適切な耐震補強計画・設計のもとで、必要に応じた耐震補強工事を行う。	<ul style="list-style-type: none"> ・壁の補強・バランス ・接合部の金物補強 ・基礎の補修・補強 ・水平構面の補強 ・腐朽・蟻害への対応 ・建物軽量化等（屋根材の葺き替え等）

（借上げ要件の設定としては、上記2つの性能項目が最低限の基準となるが、以下に示す補修・補強工事によって、建物を長期にわたって賃貸活用していく可能性が高まると考えられる）

3.省エネルギー性	建物全体及び開口部の断熱性向上とともに、高効率型設備機器の導入によって省エネルギー性を向上する。	<ul style="list-style-type: none"> ・床、壁、天井の断熱改修工事 ・開口部の断熱改修（サッシ、窓等の断熱強化） ・高効率型設備の設置
4.バリアフリー性	居住者ニーズに応じて住戸内や敷地内でのバリアフリー改修を行う。	<ul style="list-style-type: none"> ・段差解消 ・手すり設置 ・幅員確保 ・EV設置 等
5.維持管理・更新の容易性	大規模に改修やリフォームを行う場合には、将来に備えた維持管理・更新の容易性を確保するような補修をあわせて行う。	<ul style="list-style-type: none"> ・コンクリートへの埋め込み配管を行わない ・仕上げ材で配管が隠蔽される場合の清掃、点検、更新ができる点検口設置 ・住戸内に立ち入らず清掃、点検、更新
6.可変性	世帯構成やライフスタイルに応じた間取り可変等を行う。	<ul style="list-style-type: none"> ・間取り変更 ・間取り可変などがしやすい可動建具等の設置
7.住戸面積	敷地条件等を考慮して増改築工事等を行って空間のゆとりを確保する。	<ul style="list-style-type: none"> ・増改築工事
8.居住環境	－（補修・補強の観点からは該当しない）	－
9.維持保全計画	－（補修・補強の観点からは該当しない）	－

②マンション等の場合

マンション等についても同様に発生した事象毎にさまざまな対処方法があるため、建物診断の結果を十分に踏まえ、個別物件毎に求められる補修・補強工事を行う。

<マンション等>

性能項目等	補修・補強工事の考え方	具体的な補修・補強工事（例）
1.劣化対策	劣化事象のうち、特に構造躯体への劣化外力の影響を受けない（小さくする）ように、基礎・構造躯体・屋根・外壁等が一定の耐久性を確保するような補修・補強工事を行う。	<ul style="list-style-type: none"> ・ひび割れ、欠損等の補修工事 ・シーリング、防水層などの補修工事・ ・設備配管等の補修工事・交換 ・躯体等の延命化につながる再アルカリ化、仕上げ材のグレードアップ等
2.耐震性	耐震診断の結果を踏まえ適切な耐震補強計画・設計のもとで、必要に応じた耐震補強工事を行う。	<ul style="list-style-type: none"> <強度型の補強> ・壁、耐力壁の増し打ち等による耐震補強 ・ブレース等の設置による耐震補強 <靱性型の補強> ・柱の補強（鋼板、炭素繊維等） ・梁の補強（鋼板、炭素繊維等） <地震入力の軽減> ・免震・制振装置を用いた耐震補強

（借上げ要件の設定としては、上記2つの性能項目が最低限の基準となるが、以下に示す補修・補強工事によって、建物を長期にわたって賃貸活用していく可能性が高まると考えられる）

3.省エネルギー性	住棟外部に面する部分及び開口部の断熱性向上、高効率型設備機器の導入などの省エネリフォームを行う。	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根、外壁の断熱改修工事 ・開口部の断熱改修（サッシ、窓等の断熱強化） ・高効率型設備の設置
4.バリアフリー性	できる範囲での住戸内でのバリアフリー改修、共用部分のバリアフリー化を行う。	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸内の段差解消、手すり設置、幅員確保 ・共用廊下の部分的増設 ・エレベーターなし住棟へのエレベーター設置
5.維持管理・更新の容易性	改修時に配管の更新などを行う場合、将来に備えた維持管理・更新の容易性を確保するような補修をあわせて行う。	<ul style="list-style-type: none"> ・コンクリートへの埋め込み配管を行わない ・仕上げ材で配管が隠蔽される場合の清掃、点検、更新ができる点検口設置 ・住戸内に立ち入らず清掃、点検、更新
6.可変性	世帯構成やライフスタイルに応じた間取り可変等を行う。	<ul style="list-style-type: none"> ・間取り変更 ・間取り可変などがしやすい可動建具等の設置
7.住戸面積	住戸面積の増加による空間のゆとり確保につながる工事を行う。	<ul style="list-style-type: none"> （水平方向）2戸1化、3戸2化 （垂直方向）上下階メゾネット化
8.居住環境	－（補修・補強の観点からは該当しない）	－
9.維持保全計画	－（補修・補強の観点からは該当しない）	－

(3) 補修・補強にかかる費用の目安

ここでは、(2)に示した補修・補強にかかる工事費用の目安を知る上での参考となる資料を示す。地域の実情などによる違いが想定されるので、必要に応じて事業者等に対する調査を実施するなど、地域の実情に即した工事費用等の目安を把握することが望ましい。

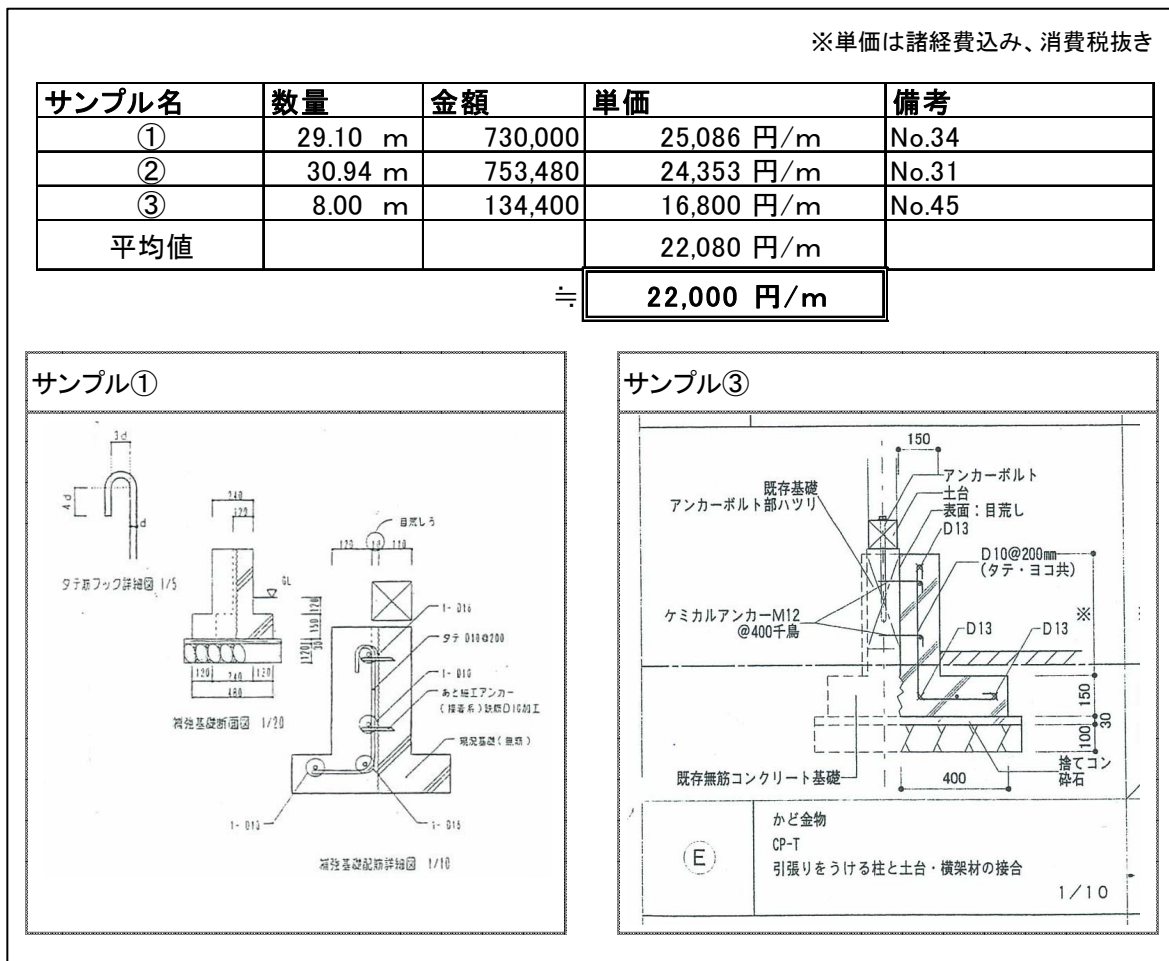
①一戸建て住宅に関する補修・補強工事費用の目安

1～9までの性能項目のうち、ここでは最低限の基準例となる「1.劣化対策」「2.耐震性」と時代的要請が高い「3.省エネルギー性」「4.バリアフリー性」についての例を示す。

1)劣化対策 (劣化補修工事)

劣化対策に関する主な費用の目安の一例を示す。なお、劣化対策については、リフォーム工事や耐震補強工事において総合的に行われる場面も多いことから、個別事象に対する工事費用の目安は把握しにくい。

<基礎の補修～基礎増し打ち補強の例>



出典：木造住宅の耐震補強の実務／財団法人日本建築防災協会／平成 19 年

2)耐震性 (耐震補強工事)

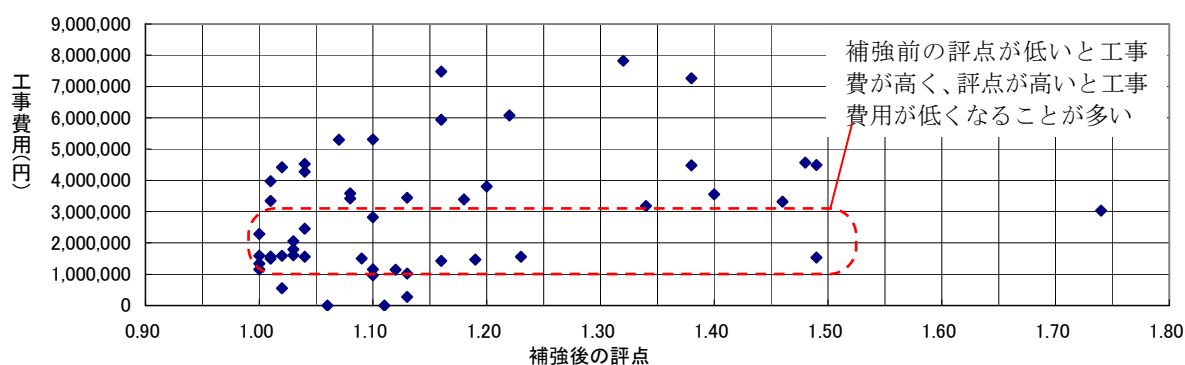
一戸建て住宅における耐震補強工事の費用の目安の一例を示す。耐震補強工事費用の目安については、以下に示す(財)日本建築防災協会での調査の他、各自治体が耐震改修補助制度を用いた事例をもとに行った独自の調査結果などが目安となる。

耐震補強工事の費用ってどのくらいかかるの？

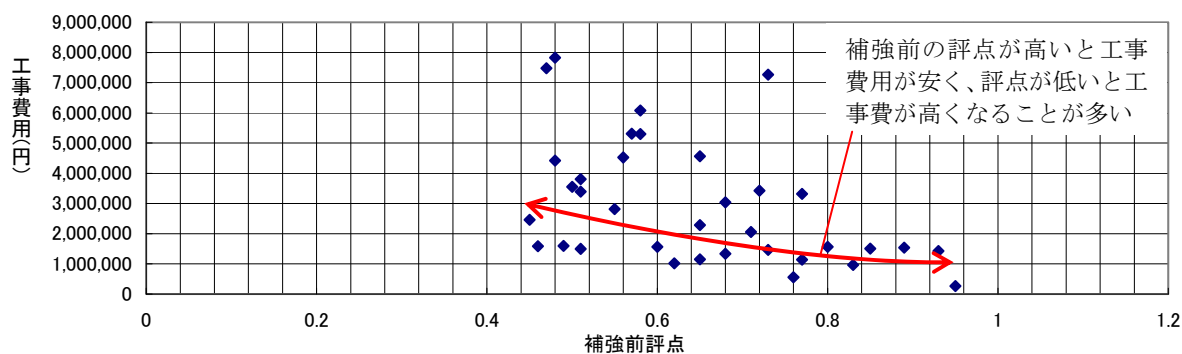
耐震補強工事の費用は、住宅の状況や採用する工法等によって異なるため、一概にいくらということはできません。

これまでに耐震補強工事をおこなった50軒の住宅のデータを整理してみると、右のような傾向がありそうです。

- 概ね 100～300 万円くらいの間が多い。
- 補強前の評点が高いと工事費用は安く済み、補強前の評点が高いと工事費用は高くなることが多い



補強後の評点と工事費との関係



補強前の評点と工事費との関係

出典：木造住宅の耐震補強の実務／財団法人日本建築防災協会／平成 19 年

また、国土交通省告示第 383 号では、耐震改修に係る標準的な工事費用の例を示している。

耐震改修に係る標準的な工事費用（注）

改修工事内容	単位あたりの金額	単位
木造の住宅（以下「木造住宅」という。）の基礎に係る耐震改修	16,200円	当該家屋の建築面積 （単位 m ² ）
木造住宅の壁に係る耐震改修	23,800円	当該家屋の床面積 （単位 m ² ）
木造住宅の屋根に係る耐震改修	20,500円	当該耐震改修の施工面積 （単位 m ² ）
木造住宅の基礎、壁及び屋根に係るもの以外の耐震改修	35,900円	当該家屋の床面積 （単位 m ² ）
木造住宅以外の住宅の壁に係る耐震改修	78,900円	当該家屋の床面積 （単位 m ² ）
木造住宅以外の住宅の柱に係る耐震改修	2,658,200円	当該耐震改修の箇所数
木造住宅以外の住宅の壁及び柱に係るもの以外の耐震改修	276,900円	当該家屋の床面積 （単位 m ² ）

（注）標準的な工事費用（税制支援の対象となり得る上限額）であり、実際の改修については、改修工事の内容に応じて異なる金額となることが想定される。

※ 税額控除の対象となる金額について、改修に要した費用の額と、上記の改修に係る標準的な工事費用相当額とのいずれか少ない金額（上限200万円）の10%が、所得税額から控除される。

※ 工事内容の区分に応じ、中欄の金額に右欄の数値を乗じた額の合計が標準的な工事費用の額（税制支援の対象となり得る上限額）となる。

資料：国土交通省告示第 383 号（平成 21 年 3 月 31 日）より作成

3)省エネ性 (省エネリフォーム)

省エネリフォーム工事の費用の目安の一例を示す。経済産業省国土交通省告示第4号では、省エネ改修に係る標準的な工事費用の例を示している。

省エネ改修工事に係る標準的な工事費用(注)		
改修工事内容		単位当たりの金額(円/㎡)
ガラス交換(複層ガラス化等)【Ⅳ～Ⅵ地域】	・ガラスを複層ガラスに交換 ・ガラスを熱線反射ガラスに交換	6,600
内窓の新設・交換【Ⅰ・Ⅱ地域】(複層ガラスを想定)	・内窓を新設又は交換 (内窓に使用するガラスは複層ガラス)	12,000
内窓の新設【Ⅲ～Ⅴ地域】(単板ガラスを想定)	・内窓を新設 (内窓に使用するガラスは単板ガラス)	8,000
サッシ交換【Ⅰ～Ⅲ】(低放射複層ガラスを想定)	・既存窓撤去 ・樹脂製サッシ又は熱遮断アルミサッシ+LowEガラスを設置	19,600
サッシ交換【Ⅳ・Ⅴ地域】(複層ガラスを想定)	・既存窓撤去 ・アルミサッシ+複層ガラスを設置	16,000
天井の断熱構造化	・天井に断熱材を敷き込む	2,500
壁の断熱構造化 ※サイディング工事込	・外装材を撤去 ・断熱材を外張施工 ・外装仕上げ	18,000
床の断熱構造化【Ⅰ・Ⅱ地域】	・床下に断熱材を充填 ・断熱材を受け材で固定	5,000
床の断熱構造化【Ⅲ～Ⅴ地域】		4,000

(注) 税制支援の対象となり得る上限額に関する標準的な工事費用であり、実際の改修については、改修工事の内容に応じて異なる金額となることが想定される。

※ 税額控除の対象となる金額について、改修に要した費用の額と、上記の改修に係る標準的な工事費用相当額とのいずれか少ない金額(上限200万円(併せて太陽光発電装置を設置する場合は300万円))の10%が、所得税額から控除される。

※ 上記改修工事内容に応じた単位当たりの金額に床面積の合計を乗じた額が、標準的な工事費用の額(税制支援の対象となり得る上限額)となる。

資料：経済産業省国土交通省告示第4号(平成21年3月31日)より作成

4)バリアフリー性 (バリアフリーリフォーム)

バリアフリーリフォーム工事の費用の目安の一例を示す。国土交通省告示第384号では、バリアフリー改修に係る標準的な工事費用の例を示している。

バリアフリー改修工事に係る標準的な工事費用(注)			
改修工事内容		単位あたりの金額	単位
介助用の車いすで容易に移動するために通路又は出入口の幅を拡張する工事	通路の幅を拡張するもの	177,900円	当該工事の施工面積(単位 m ²)
	出入口の幅を拡張するもの	192,700円	当該工事の箇所数
階段の設置(既存の階段の撤去を伴うものに限る)又は改良によりその勾配を緩和する工事		618,900円	当該工事の箇所数
浴室を改良する工事	入浴又はその介助を容易に行うために浴室の床面積を増加させる工事	479,400円	当該工事の施工面積(単位 m ²)
	浴槽をまたぎの高さの低いものに取り替える工事	503,500円	当該工事の箇所数
	固定式の移乗台、踏み台その他の高齢者等の浴槽の出入りを容易にする設備を設置する	27,300円	当該工事の箇所数
	高齢者等の身体の洗浄を容易にする水栓器具を設置し又は同器具に取り替える工事	56,900円	当該工事の箇所数
便所を改良する工事であって、次のいずれかに該当するもの	排泄又はその介助を容易に行うために便所の床面積を増加させる工事	272,700円	当該工事の施工面積(単位 m ²)
	便器を座便式のものに取り替える工事	348,500円	当該工事の箇所数
	座便式の便器の座高を高くする工事	318,300円	当該工事の箇所数
便所、浴室、脱衣室その他の居室及び玄関並びにこれらをつなぐ経路に手すりを取り付ける工事	長さが150cm以上の手すりを取り付けるもの	19,300円	当該手すりの長さ(単位 m)
	長さが150cm未満の手すりを取り付けるもの	34,500円	当該工事の箇所数
便所、浴室、脱衣室その他の居室及び玄関並びにこれらをつなぐ経路の床の段差を解消する工事(勝手口その他屋外に面する開口の出入口及び上がりかまち並びに浴室の出入口にあっては、段差を小さくする工事を含む。)	玄関、勝手口その他屋外に面する開口の出入口及び上がりかまちの段差を解消するもの並びに段差を小さくするもの(以下、「玄関等段差解消工事」という。)	43,000円	当該工事の箇所数
	浴室の出入口の段差を解消するもの及び段差を小さくするもの(以下「浴室段差解消工事」という。)	93,300円	当該工事の施工面積(単位 m ²)
	玄関等段差解消等工事及び浴室段差解消工事以外のもの	36,900円	当該工事の施工面積(単位 m ²)
出入口の戸を改良する工事であって、次のいずれかに該当するもの	開戸を引戸、折戸等に取り替える工事	151,100円	当該工事の箇所数
	開戸のドアノブをレバーハンドル等に取り替える工事	14,100円	当該工事の箇所数
	戸に戸車その他の戸の開閉を容易にする器具を設置する工事(戸に開閉のための動力装置を設置するもの(以下「動力設置工事」という。))	453,900円	当該工事の箇所数
	戸に戸車その他の戸の開閉を容易にする器具を設置する工事(戸を吊戸方式に変更するもの(以下「吊戸工事」という。))	136,100円	当該工事の箇所数
	戸に戸車を設置する工事その他の動力設置工事及び吊戸工事以外のもの	27,600円	当該工事の箇所数
便所、浴室、脱衣室その他の居室及び玄関並びにこれらをつなぐ経路の床の材料を滑りにくいものに取り替える工事		20,700円	当該工事の施工面積(単位 m ²)

(注) 標準的な工事費用(税制支援の対象となり得る上限額)であり、実際の改修については、改修工事の内容に応じて異なる金額となることが想定される。

※ 税額控除の対象となる金額について、改修に要した費用の額と、上記の改修に係る標準的な工事費用相当額とのいずれか少ない金額(上限200万円)の10%が、所得税額から控除される。

※ 工事内容の区分に応じ、中欄の金額に右欄の数値を乗じた額の合計が標準的な工事費用の額(税制支援の対象となり得る上限額)となる。

資料：国土交通省告示第384号(平成21年3月31日)より作成

②マンション等に関する補修・補強工事費用の目安

1～9までの性能項目のうち、ここでは最低限の基準例となる「1.劣化対策」「2.耐震性」と時代的要請が高い「3.省エネルギー性」についての例を示す。

1)劣化対策（劣化補修工事）

劣化対策に関する主な費用の目安の一例を示す。個別事象に対する工事は多岐に渡るため、ここではその一部を紹介し、その他具体的な内容については、「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル（国土交通省）（平成16年3月）」を参照のこと（コストデータについては時代的なずれがあるため建設物価に関する刊行物などを参考に確認することが必要）。

<躯体改修工事>

概算 コスト	・躯体の修繕工事のコスト(単価)は、概ね次のように想定されます。			
	項目	工事	コスト	
	躯体	ひび割れの修繕(エポキシ樹脂注入・Uカット シーリング工法)	2,000～4,000円/m	
		欠損箇所の修繕(小さな箇所の場合)	1,000～1,500円/1ヶ所	
		鉄筋の発錆・露出修繕	3,000～5,000円/m	
		モルタル浮きの修繕	6,000～10,000円/m ²	
		モルタルの全面撤去及び再モルタル修復	8,000～12,000円/m ²	
・再アルカリ化等によるコンクリート躯体の中性化抑止の改良工事は、まだ実績が多くないため、一般的なコストを示すことは難しいですが、アルカリ性付与による中性化抑止のコスト(単価)は、概ね次のように想定されます。				
項目	工事	工法等	コスト	
躯体	コンクリート中性化抑止	アルカリ性付与による 中性化抑止	5,000円/m ² 程度	

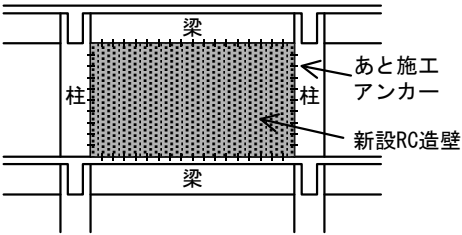

<外壁仕上げ工事>

概算 コスト	・外壁仕上げ工事のコスト(単価)は、概ね次のように想定されます。				
	項目	工事	工法・材料等	コスト	
	外壁 塗装	塗膜完全除去	高圧水洗・剥離剤等		2.5～4千円/m ²
		再塗装	シリコン樹脂塗料(パターン材を含む)		3～4千円/m ²
			フッ素樹脂塗料(パターン材を含む)		4～5千円/m ²
			石材調塗料(パターン材を含む)		6～8千円/m ²
	外壁	外断熱工事	①断熱材ピンネット押え工法		1～1.5万円/m ²
			②GRC複合断熱パネル工法		1.5～2万円/m ²
			③胴縁サイディング材仕上げ工法		2～3万円/m ²

資料：改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル／国土交通省／平成16年
をもとに作成

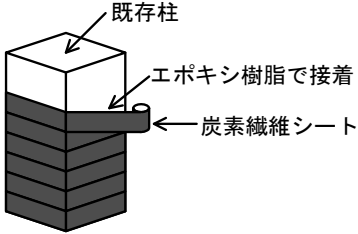

2)耐震性 (耐震補強工事)

マンションにおける耐震補強工事の費用の目安の一例を示す。「マンション耐震化マニュアル(国土交通省)(平成19年6月)では代表的な耐震改修工法の概要がシート化してまとめられ、適用事例における工事費の目安も一部には示されている。

<p><耐震改修工事の例①></p>		
<p>工法名称</p>		<p>RC造壁増設</p>
<p>工法概要</p>		<p>既存建物の柱・梁フレーム内に鉄筋コンクリート造壁(RC造壁)を新設する。</p> 
<p>耐震改修のねらい</p>		<p>強度の向上、構造上のバランスの改善</p>
<p>工事箇所</p>		<p>耐震壁のない箇所</p>
<p>居住者への影響</p>	<p>騒音・振動・粉塵の発生</p>	<p>既存柱・梁のハツリ作業時、あと施工アンカー打設時に発生</p>
	<p>仮住居への移動</p>	<p>住戸内に補強部材を設置する場合は、仮住居への移動が必要な場合あり</p>
	<p>廊下・階段等の通行支障</p>	<p>作業スペースは比較的小さいが、補強箇所周辺は通行に支障が生じる場合あり</p>
	<p>使い勝手への影響・面積の増減</p>	<p>住戸内や住戸の開口部に設置する場合は、使い勝手への影響や専有面積の減少、バルコニー面積の増減が生じる場合あり</p>
	<p>日照・採光・圧迫感の影響</p>	<p>住居の開口部に設置する場合は、日照・採光・圧迫感の影響が生じる場合あり</p>
<p>適用事例</p>		 <p>(施工中) (施工後)</p>
		<p>工費：一構面 200万円程度(躯体工事のみ、仕上げ除く)</p>
		<p>工期：一構面 30日程度(躯体工事のみ、仕上げ除く)</p>
<p>備考</p>		<p>開口部等が不要な共用部分で用いられることが多い。</p>

出典：マンション耐震化マニュアル/国土交通省/平成19年

<耐震改修工事の例②>

工法名称		炭素繊維巻き補強	
工法概要			
耐震改修のねらい		靱性能の向上	
工事箇所		ピロティ階または一般階の柱	
居住者への影響	工事中	騒音・振動・粉塵の発生	既存柱の研磨や面取り作業時に発生
		仮住居への移動	住戸内の柱を補強する場合は、仮住居への移動が必要な場合あり
		廊下・階段等の通行支障	作業スペースが小さいため廊下・階段の通行への支障は少ない
	工事後	使い勝手への影響・面積の増減	補強後の柱はほとんど太くならないため、使い勝手への影響・専有面積の減少は少ない
		日照・採光・圧迫感の影響	採光等への影響なし
適用事例		 <p>(炭素繊維巻き作業中)</p> <p>工費：柱 1 本 80 万円程度</p> <p>工期：柱 1 本 1 日程度</p>	
備考		壁の付いていない柱に用いられることが多く、制震補強と組み合わせて用いられることがある。	

出典：マンション耐震化マニュアル／国土交通省／平成 19 年

3)省エネ性 (省エネルギーフォーム)

マンションにおける省エネルギーフォームの費用の目安の一例を示す。

<マンションにおける省エネルギーフォームの事例>

計画概要	改修前	改修後
写真等	 <p data-bbox="520 801 735 835">▲改修工事の状況</p>	 <p data-bbox="1070 801 1273 835">▲サッシの二重化</p>
	 <p data-bbox="560 1189 719 1223">▲外断熱工事</p>	 <p data-bbox="1078 1189 1262 1223">▲玄関扉の更新</p>
名称	グリーンサイド東青梅	
敷地面積	2,912.75 平方メートル	
総戸数/棟数	住戸 85 戸 + 店舗 6 戸 / 1 棟	
構造/階数	RC 造/地上 8 階建て	
延べ面積	5,815.60 平方メートル	
主要な改修工事	外壁の外断熱改修、サッシの二重化(第二回大規模修繕工事に含む)	
工事概要	<p>工事名称 : グリーンサイド東青梅第二回大規模修繕工事</p> <p>工事種目 : 1. 仮設工事 2. 外壁等躯体改修工事 3. 防水補修工事 4. 外壁等の外断熱工事 5. 外壁等の吹付塗装工事 6. サッシ・鉄製建具等改修工事 7. 鉄部塗装研磨清掃工事 8. 設備改修工事(換気扇・照明器具等)</p> <p>総事業費 : 1.66 億円(内:公庫借入金 0.55 億円)</p> <p>費用負担 : 約 183 万円/戸</p>	
実現の要因	<p>1. 区分所有者の要望(断熱不足・結露被害の多さ、自動車からの遮音性向上の要望)</p> <p>2. 区分所有者の不满に応えた改修設計と工事であったこと</p>	
課題	<p>1. 共用部分と専有部分の明確化(サッシ・玄関扉等は共用部分とし、工事範囲に含める)</p> <p>2. 室内工事(サッシ、玄関扉や換気扇ダクト工事、インターホン工事等)が多く在宅が必要とされたこと</p>	

出典：一般社団法人マンション再生協議会ホームページ

省エネルギー工事費用については示されていないが、省エネ改修による省エネ効果やランニングコスト効果などの目安が示されている資料を以下に示す。

<省エネ改修による省エネ効果・ランニングコスト効果などの目安（一部抜粋）>

境界部

【共用部】

外壁・屋上

外壁と屋上に外断熱を施工。
省エネ効果 12%削減
コスト効果 50,953円
44,984円

窓+ドア

既存アルミサッシを高断熱サッシ・複層ガラスに、片面フラッシュドアを両面フラッシュドアに更新。
省エネ効果 11%削減
コスト効果 50,953円
46,367円

共用部

給水ポンプ

従来機器からインバータ制御方式電動機付きに更新。
省エネ効果 48%削減
コスト効果 105,230円
54,312円

エレベーター

従来機器からインバータ制御方式電動機付きに更新。
省エネ効果 43%削減
コスト効果 11,792円
6,732円

照明

従来機器からインバータ付きに更新。
省エネ効果 27%削減
コスト効果 2,120円
1,542円

換気システム

高断熱・高气密化された省エネ住宅の必需品！
既存換気機器から排気型ダクト換気システム（浴室暖房換気乾燥タイプ）に更新。

境界部

【専有部】

内壁

室内壁側と天井裏に内断熱を施工。
省エネ効果 10%削減
コスト効果 50,953円
45,719円

内窓

既存アルミサッシに内窓を設置。
省エネ効果 22%削減
コスト効果 50,953円
39,743円

トイレ・便器

従来型から節水便器に更新。
省エネ効果 50%削減
コスト効果 20,631円
10,263円

温水洗浄便座

従来型温水洗浄便座から高効率温水洗浄便座に更新。
省エネ効果 65%削減
コスト効果 8,367円
2,961円

出典:エコ・マンションヘスイッチ！既存マンション省エネ改修のススメ/社団法人日本建材・住宅設備産業協会

③耐震改修工事（耐震診断）

消費者が耐震診断・耐震改修を行う時に相談できる事務所の名簿を情報提供。

<http://www.kenchiku-bosai.or.jp/seismic/jimusyo.html>

(財)日本建築防災協会

「耐震診断、耐震改修を実施する建築士事務所」一覧

本会では、建物所有者・管理者等が耐震診断、耐震改修を行うとす
るときに相談できる耐震診断や耐震改修を実施する建築士事務所の
名簿を掲載しました。
建築士事務所の名簿の作成については、(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
士事務所の名簿をホームページに掲載することとしています。
なお、掲載については、対応できる建築物の構造区分(鉄骨コンクリ
ート造はRC、鉄骨造はS、鉄骨鉄筋コンクリート造はSRC、木造はWと略
記しています。)の欄に○印が付けてあります。都道府県別に事務所
名、建築士名、電話番号等を掲載していますので参考してください。

現在、掲載されている事務所名簿
 (社)日本建築士事務所協会連合会(合意書)H21/3/31現在
 (社)岐阜県建築士事務所協会(合意書)H21/3/25現在
 (社)日本建築構造技術者協会(合意書)H21/4/28現在
 (社)日本建築士会連合会(合意書)H21/5/13現在(一部)

今後、掲載予定の事務所名簿
 一般建築士事務所(上記団体に所属していない建築士事務所)(掲載
案内、掲載申込書)

④マンション再生（修繕・改修、建替え等）

マンション再生（修繕・改修や建替
え等）を行う管理組合や建替組合等
を支援するため、マンション再生の
相談窓口等の情報提供。

<http://www.manshon.jp/sodan/mendan.html>

一般社団法人マンション再生協議会

関東地方				
制度名称	派遣申込先	派遣者	対応可能な内容	派遣費用
東京都 ↑このページのトップへ戻る				
東京都				
分譲マンション管理アドバイザー	(財)東京都防災・建築まちづくりセンター 東京都渋谷区渋谷1-15-9美竹ビル TEL:03-5466-2103	一級建築士、マンション管理士	管理、修繕・改修	有料
分譲マンション建替え・改修アドバイザー	(財)東京都防災・建築まちづくりセンター 東京都渋谷区渋谷1-15-9美竹ビル TEL:03-5466-2103	一級建築士、再開発プランナー	修繕・改修、建替え	有料
千代田区				
街づくり推進アドバイザー制度	(財)まちみらい千代田 東京都千代田市神田錦町3-21 ちよだブラッドフォームスクエア 4階 TEL:03-3233-3223	一級建築士、マンション建替えアドバイザー、マンション管理士、再開発プランナー、税理士	建替え	無料
港区				
コンサルタント派遣制度	(財)港区住宅公社 相談支援担当課 東京都港区西新橋2-10-19 TEL:03-3593-5693	一級建築士	修繕・改修	無料(5回まで)
文京区				
文京区分譲マンション建替えコンサルタント等派遣制度	文京区都市計画部住宅課 東京都文京区春日1-16-12 TEL:03-5603-1238	一級建築士、再開発プランナー	建替え	無料(組合につき1回の申請を4回まで)
墨田区				
墨田区分譲マンション計画修繕調査支援制度	墨田区住宅課 東京都墨田区吾妻橋1-23-20 TEL:03-5608-6215	一級建築士	修繕・改修	無料(3回まで)
渋谷区				
分譲マンション建替え・改修アドバイザー制度	渋谷区都市整備部 住宅課住宅相談係 東京都渋谷区宇田川町1-1 TEL:03-3463-1211	一級建築士、再開発プランナー	修繕・改修、建替え	無料(申込者は管理組合のみ)
豊島区				
分譲マンション建替え・改修アドバイザー制度利用助成制度	豊島区都市整備部住宅課住宅施策担当係 東京都豊島区東池袋1-18-1 TEL:03-3981-2655	一級建築士、再開発プランナー	修繕・改修、建替え	有料(負担額は派遣料の8分の1。派遣回数に上限あり。)

(5) 公的支援制度について

ストック重視の住宅政策が進められている中で、既存住宅のリフォームや補強工事等に対する公的支援制度は国や地方公共団体、公的関連団体等で行われている。

ここでは、リフォーム工事や耐震改修工事等に対する公的支援制度の一部を紹介する。

①耐震改修に対する支援制度

耐震診断や耐震改修工事に対する補助制度は、各地方公共団体等によってそれぞれ設定されている。

(財)日本建築防災協会のホームページには、各自治体による耐震診断・耐震改修に対する支援制度一覧が情報提供されている(なお、補助額等の詳細については、各地方公共団体窓口等への紹介が必要である)。

<http://www.kenchiku-bosai.or.jp/seismic/shien.html>

(財)日本建築防災協会

The screenshot shows a website interface with a sidebar menu on the left and a main content area on the right. The sidebar menu includes items like 'マンション(共同住宅)', '木造住宅(専門家)', '耐震マーク制度', '耐震診断Q&A', '相談窓口', '支援制度', '耐震診断・耐震改修実施事例一覧', and '耐震診断・耐震改修における耐震判定委員会'. The main content area is titled '支援制度' and features a link for '住宅・建築物の耐震改修のすすめ(パンフレット)'. Below this is a section titled '耐震診断・改修に対する支援制度一覧 (平成20年3月31日現在)' with a sub-heading '耐震診断・改修の支援制度 (閲覧したい都道府県をクリックして下さい)'. A table lists 47 prefectures and their corresponding support systems, with links for each.

北海道	石川県	鳥取県
青森県	福井県	島根県
岩手県	山梨県	岡山県
宮城県	長野県	広島県
福島県	岐阜県	山口県
群馬県	静岡県	徳島県
茨城県	愛知県	香川県
栃木県	三重県	愛媛県
埼玉県	滋賀県	高知県
千葉県	京都府	福岡県
東京都	大阪府	佐賀県
神奈川県	兵庫県	長崎県
新潟県	奈良県	熊本県
富山県	和歌山県	大分県
		宮崎県
		鹿児島県

(6) 建物診断の結果に基づく建物補修・補強の事例

ここでは、建物診断の結果を踏まえて、耐震補強や劣化補修、その他リフォーム工事を行った事例について紹介する。

①耐震補強の事例

a. 補強後評点を0.7以上としたもの

事例番号	築年	建物面積 (㎡)	階数 (階)	耐震診断評点	補強後評点	改修工事費概算 (万円)	募集家賃 (万円)	査定賃料 (万円)	改修概要
事例1	S52年 1977年	100.97	2	0.35	0.71	77	4.2	4.2	・1階内壁を補強 ・基礎ひび割れ補修等
事例2	S37年 1962年	125.04	2	0.59	0.70	44	8.0	7.3 ~7.8	・内壁に補強材を追加 ・基礎ひび割れ補修等
事例3	S44年 1969年	157.20	2	0.34	0.74	124	17.5	15.0 ~17.5	・1階、2階内壁補強 ・基礎ひび割れ補修 ・排水管点検補修等
事例4	S54年 1979年	111.16	2	0.59	0.78	59	—	—	・基礎ひび割れを補修し、劣化係数を1.0とした例

b. 補強後評点を1.0以上としたもの

事例番号	築年	建物面積 (㎡)	階数 (階)	耐震診断評点	補強後評点	改修工事費概算 (万円)	募集家賃 (万円)	査定賃料 (万円)	改修概要
事例5	S50年 1975年	98.54	2	0.58	1.01	186	11.0	10.5	・1階、2階内壁補強 ・給排水衛生設備の交換等
事例6	S55年 1980年	177.01	2	0.67	1.02	143	5.0	6.0	・1階、2階内壁補強 ・ベランダの改修等
事例7	S50年 1975年	145.20	2	0.33	1.03	313	12.0	18.0 ~19.0	・1階内壁補強 ・基礎ひび割れ補修 ・屋根補修等

②劣化補修の事例

事例番号	築年	建物面積 (㎡)	階数 (階)	改修工事費概算 (万円)	募集家賃 (万円)	査定賃料 (万円)	改修箇所					
							基礎	土台	外壁	内壁	設備	その他
事例8	S62年 1987年	95.01	2	21.8	8.5	8.5			●	●		カーポート屋根補修
事例9	S56年 1981年	90.89	2	180.9	—	12.5	●	●	●			
事例10	S54年 1979年	86.12	2	47.6	8.3	—	●			●		クロス張り替え
事例11	S60年 1985年	132.71	2	7.9	13.6	—			●			
事例12	S60年 1985年	101.41	2	27.5	16.0	—	●			●		
事例13	S58年 1983年	79.49	2	36.7	8.5	8.0 ~8.5				●	●	白蟻駆除、アルミ門扉ハンドル交換
事例14	H2年 1990年	88.11	2	56.0	7.8	7.2 ~8.1				●	●	防蟻、桁補強工事

●事例シートの見方

■事例シートの見方

耐震診断書を基にした当該建物の概要

耐震診断書を基にした改修前の当該建物の耐震性能や劣化特製の概要

耐震診断書を基にした当該建物の改修工事前の耐震性能

耐震診断書を基にした当該建物の改修工事前のプラン

建物診断記録書等を基にした当該建物の確認された劣化及び補修の部位、状況及び写真

※上部構造評点の見方

上部構造評点	判定
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

補強提案書等を基にした耐震補強、劣化補修、その他リフォームの概要

補強提案書等を基にした当該建物の改修工事後の耐震性能

事例 1 ☑耐震補強 ☐劣化補修 ☐その他リフォーム

■建物諸元

所在地 福岡県行橋市
築年 昭和52年(1977)
工事年 平成19年(2007)
敷地面積 198.18㎡
建物面積 1F: 77.78㎡
2F: 23.19㎡
計: 100.97㎡

階数 2

■リフォーム前の建物の状況

- ・1階X・Y方向、2階Y方向の上部構造評点が0.7未満となっている
- ・基礎は鉄筋コンクリートでひび割れがみられる

■補強後の耐震性能の評価

基礎の種類 鉄筋コンクリート

階	方向	強さ P(kN)	配置による低減係数 E	劣化度 D	保有耐力 Pd=PxExD(kN)	必要耐力 Gr(kN)	評点 Pd/Gr	上部構造総合評点
2	X	16.49	1.00	0.71	11.70	11.50	1.01	0.34
	Y	10.52	1.00	0.71	7.46	11.50	0.64	
1	X	27.28	1.00	0.71	19.36	42.88	0.45	
	Y	20.98	1.00	0.71	14.89	42.88	0.34	

■改修前プラン

■劣化・補修の状況

部位	劣化事象	劣化の状況	補修の例	部位	補修内容	耐震補強部
基礎	さびひび割れ			壁	耐震補強部	
柱	さびひび割れ			床	国土交通大臣認定品補修材を使用	

■リフォームの概要

- ・1階内縁に補強材(国土交通大臣認定品)を追加
- ・基礎ひび割れ補強及び取納内部補修

■補強前後の耐震性能の比較

■補強後の耐震性能の評価

基礎の種類 鉄筋コンクリート

階	方向	強さ P(kN)	配置による低減係数 E	劣化度 D	保有耐力 Pd=PxExD(kN)	必要耐力 Gr(kN)	評点 Pd/Gr	上部構造総合評点
2	X	16.49	1.00	1.00	16.49	11.50	1.43	0.71
	Y	10.52	1.00	1.00	10.52	11.50	0.91	
1	X	32.44	1.00	1.00	32.44	42.88	0.75	
	Y	30.72	1.00	1.00	30.72	42.88	0.71	

■改修後プラン

■概算工事費

耐震補強関連工事	劣化補修関連工事	その他リフォーム関連工事						
工事内容	概算費用	備考	工事内容	概算費用	備考	工事内容	概算費用	備考
基礎補強	¥ 80,000		床補修	¥ 70,400				
柱補修	¥ 24,000							
小計	¥ 704,000		小計	¥ 70,400				
総計			総計	¥ 774,400				

■家賃設定

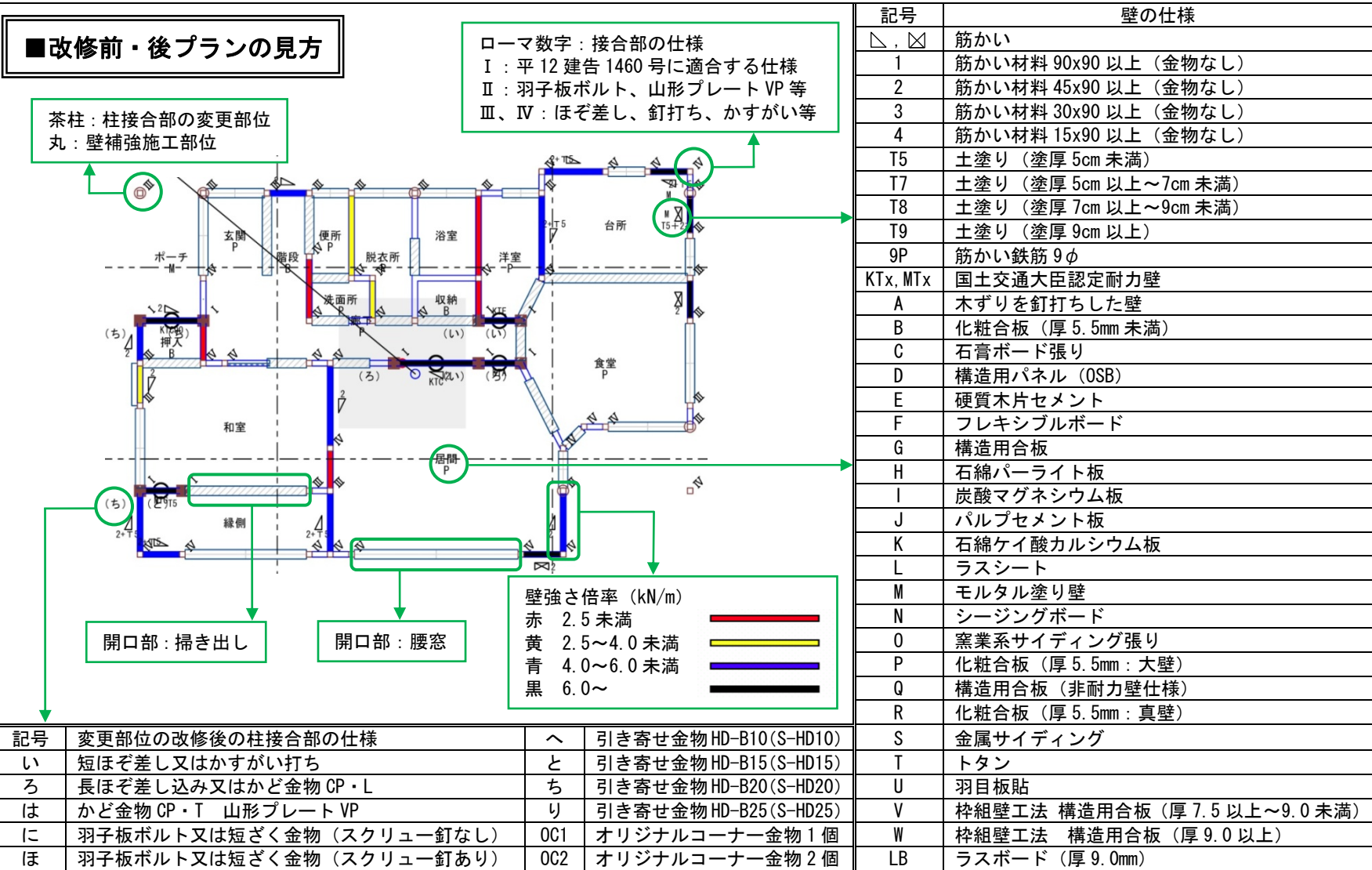
査定賃料	募集賃料
¥ 42,000	¥ 42,000

当該建物の改修工事後のプラン
⇒次頁『改修前・後プランの見方』参照

住み替え支援制度に基づく
当該建物の査定賃料と募集賃料

見積書を基にした〈耐震補強工事〉、
〈劣化補修工事〉、〈その他工事〉の内訳・総額

●事例シート 改修前・後のプランの見方



●事例シート

事例 1

耐震補強 劣化補修 その他リフォーム

■建物諸元

所在地	福岡県行橋市
築年	昭和 52 年 (1977)
工事年	平成 19 年 (2007)
敷地面積	198.18 m ²
建物面積	1F : 77.78 m ²
	2F : 23.19 m ²
	計 : 100.97 m ²
階数	2

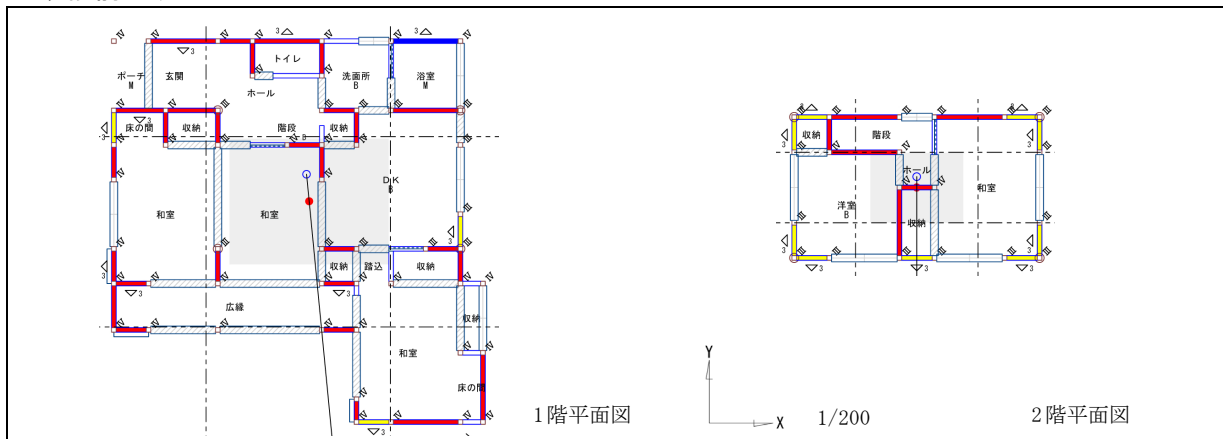
■リフォーム前の建物の状況

- ・ 1 階 X・Y 方向、2 階 Y 方向の上部構造評点が 0.7 未満となっている
- ・ 基礎は鉄筋コンクリートでひび割れがみられる

■補強前の耐震性能の評価

基礎の種類		鉄筋コンクリート							
上部構造	階	方向	強さ P (kN)	配置による 低減係数 E	劣化度 D	保有耐力 Pd = P × E × D (kN)	必要耐力 Qr (kN)	評点 Pd/Qr	上部構造 総合評点
		2	X	16.49	1.00	0.71	11.70	11.50	
		Y	10.52	1.00	0.71	7.46	11.50	0.64	
	1	X	27.28	1.00	0.71	19.36	42.88	0.45	
		Y	20.98	1.00	0.71	14.89	42.88	0.34	

■改修前プラン



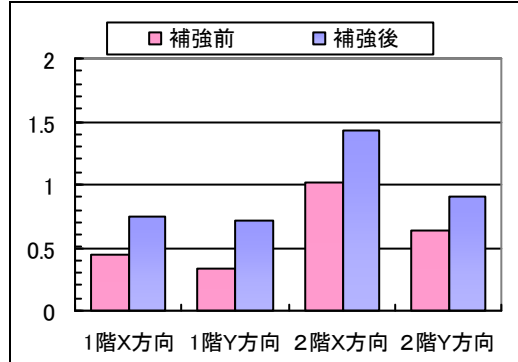
■劣化事象等の状況

部位	基礎	部位	耐震補強部
劣化事象	著しいひび割れ	補強内容	国土交通大臣認定品補強材を使用
劣化の状況		改修前	
補修の例		改修後	

■リフォームの概要

- ・1階内壁に補強材（国土交通大臣認定品）を追加
- ・基礎ひび割れ補強及び収納内部補修

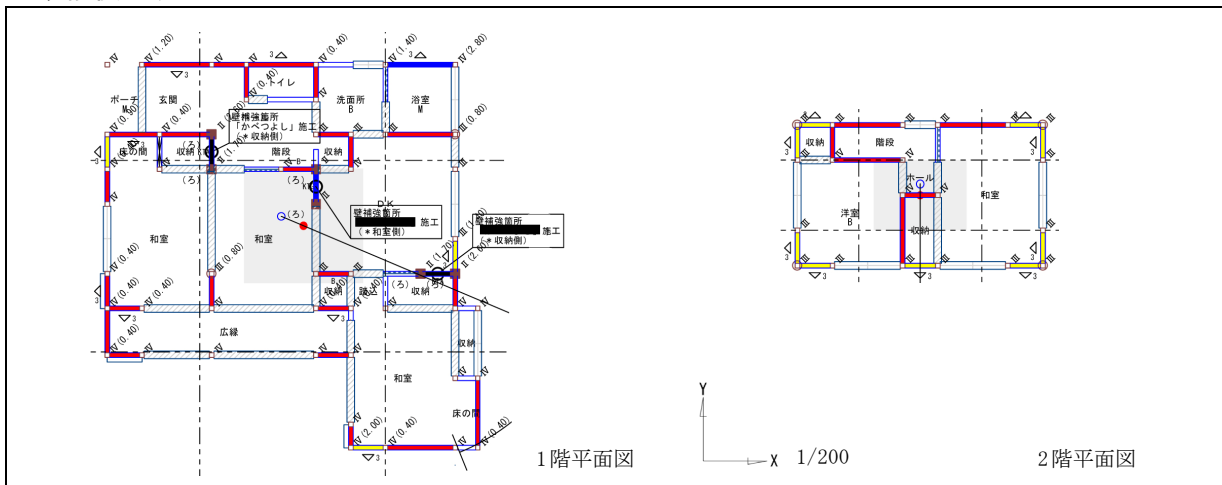
■補強前後の耐震性能の比較



■補強後の耐震性能の評価

基礎の種類		鉄筋コンクリート							
上部構造	階	方向	強さ P (kN)	配置による 低減係数 E	劣化度 D	保有耐力 Pd = P × E × D (kN)	必要耐力 Qr (kN)	評点 Pd/Qr	上部構造 総合評点
	2	X	16.49	1.00	1.00	16.49	11.50	1.43	
2	Y	10.52	1.00	1.00	10.52	11.50	0.91		
1	X	32.44	1.00	1.00	32.44	42.88	0.75		
1	Y	30.72	1.00	1.00	30.72	42.88	0.71		

■改修後プラン



■概算工事費

耐震補強関連工事		劣化補修関連工事		その他リフォーム関連工事	
工事内容	概算費用	工事内容	概算費用	工事内容	概算費用
壁補強 3箇所	¥ 600,000	基礎補修	¥ 80,000	諸経費	¥ 70,400
付帯工事	¥ 24,000				
小計	¥ 624,000	小計	¥ 80,000	小計	¥ 70,400
総計					¥ 774,400

■家賃設定

査定賃料	¥ 42,000	募集賃料	¥ 42,000
------	----------	------	----------

事例 2

耐震補強 劣化補修 その他リフォーム

■建物諸元

所在地	東京都八王子市
築年	昭和 37 年 (1962)
工事年	平成 20 年 (2008)
敷地面積	231.71 m ²
建物面積	1F : 84.05 m ²
	2F : 40.99 m ²
	計 : 125.04 m ²
階数	2

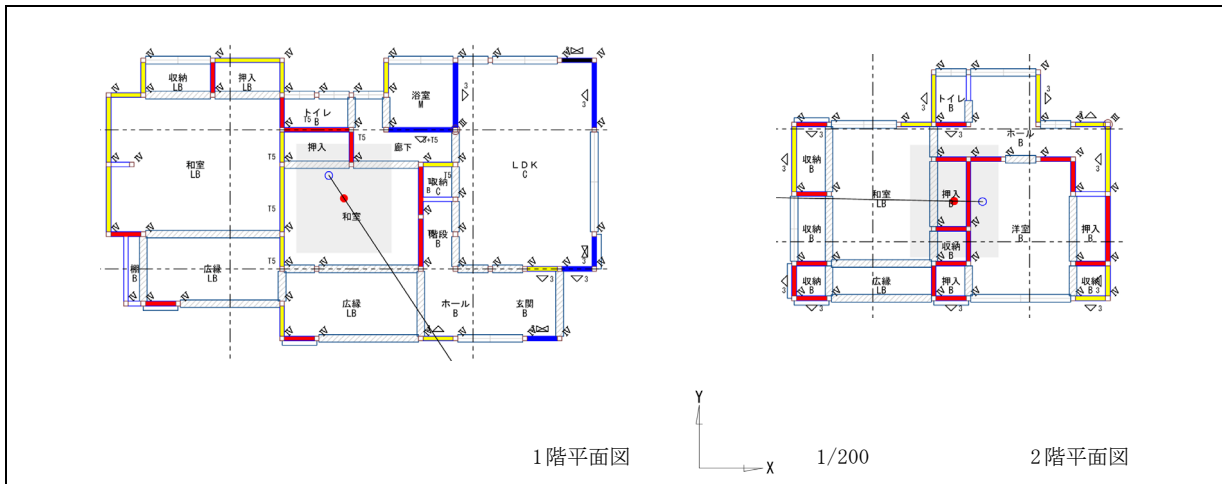
■リフォーム前の建物の状況

- ・ 1 階 X 方向、2 階 X 方向の上部構造評点が 0.7 未満となっている
- ・ 基礎は無筋コンクリートでひび割れがみられる

■補強前の耐震性能の評価

基礎の種類		無筋コンクリート							
上部構造	階	方向	強さ P (kN)	配置による 低減係数 E	劣化度 D	保有耐力 Pd=PxExD (kN)	必要耐力 Qr (kN)	評点 Pd/Qr	上部構造 総合評点
2	Y	18.73	1.00	0.89	16.66	23.37	0.71		
1	X	36.12	1.00	0.89	32.14	53.80	0.59		
1	Y	43.31	1.00	0.89	38.54	53.80	0.71	0.52	

■改修前プラン



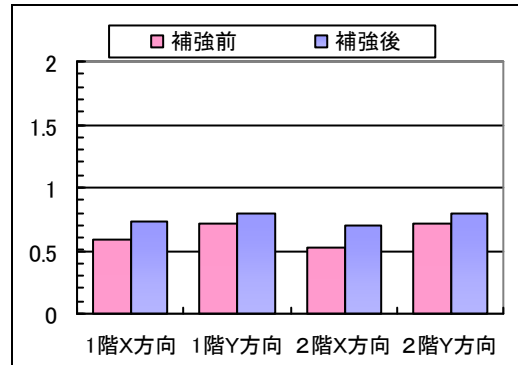
■劣化事象等の状況

部位	基礎	部位	耐震補強部
劣化事象	著しいひび割れ	補強内容	国土交通大臣認定品補強材を使用
劣化の状況	補修の例	改修前	改修後

■リフォームの概要

- ・内壁に補強材を追加
- ・基礎ひび割れ補強

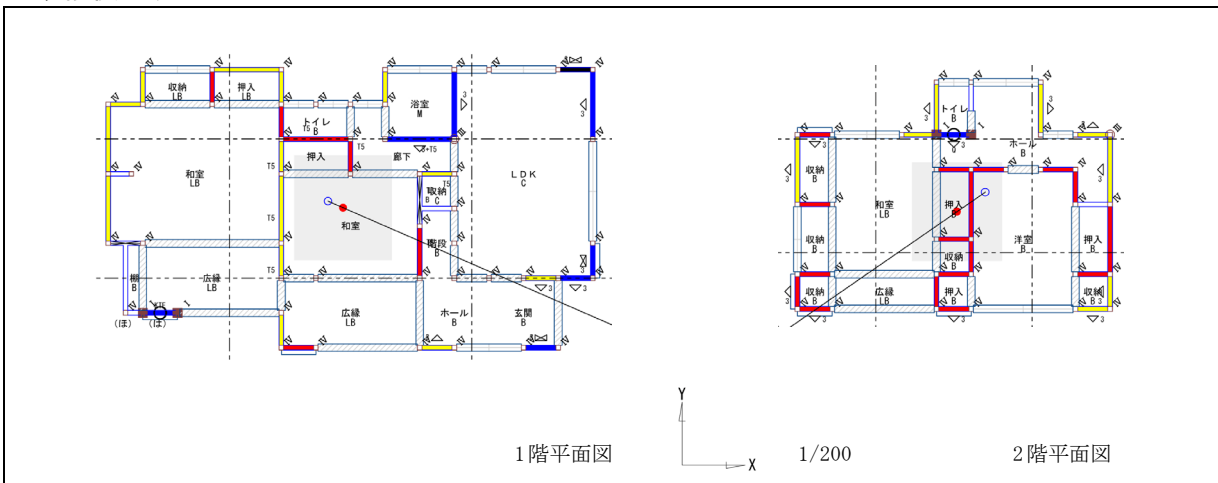
■補強前後の耐震性能の比較



■補強後の耐震性能の評価

基礎の種類		無筋コンクリート							
上部構造	階	方向	強さ P (kN)	配置による 低減係数 E	劣化度 D	保有耐力 Pd = P × E × D (kN)	必要耐力 Qr (kN)	評点 Pd/Qr	上部構造 総合評点
	2	X	16.58	1.00	1.00	16.58	23.37	0.70	
2	Y	18.73	1.00	1.00	18.73	23.37	0.80		
1	X	39.43	1.00	1.00	39.43	53.80	0.73		
1	Y	43.31	1.00	1.00	43.31	53.80	0.80		

■改修後プラン



■概算工事費

耐震補強関連工事		劣化補修関連工事		その他リフォーム関連工事	
工事内容	概算費用	工事内容	概算費用	工事内容	概算費用
壁補強 2箇所	¥ 321,000	基礎補修	¥ 49,000	運搬費	¥ 7,920
仕上げ工事	¥ 26,000			諸経費	¥ 39,600
小計	¥ 347,000	小計	¥ 49,000	小計	¥ 47,520
総計					¥ 443,520

■家賃設定

査定賃料	¥ 73,000 - ¥ 78,000	募集賃料	¥ 80,000
------	---------------------	------	----------

事例 3

☑耐震補強 ☑劣化補修 ☑その他リフォーム

■建物諸元

所在地	東京都小平市
築年	昭和 44 年 (1969)
工事年	平成 20 年 (2008)
敷地面積	380.34 m ²
建物面積	1F : 112.76 m ²
	2F : 44.44 m ²
	計 : 157.20 m ²
階数	2

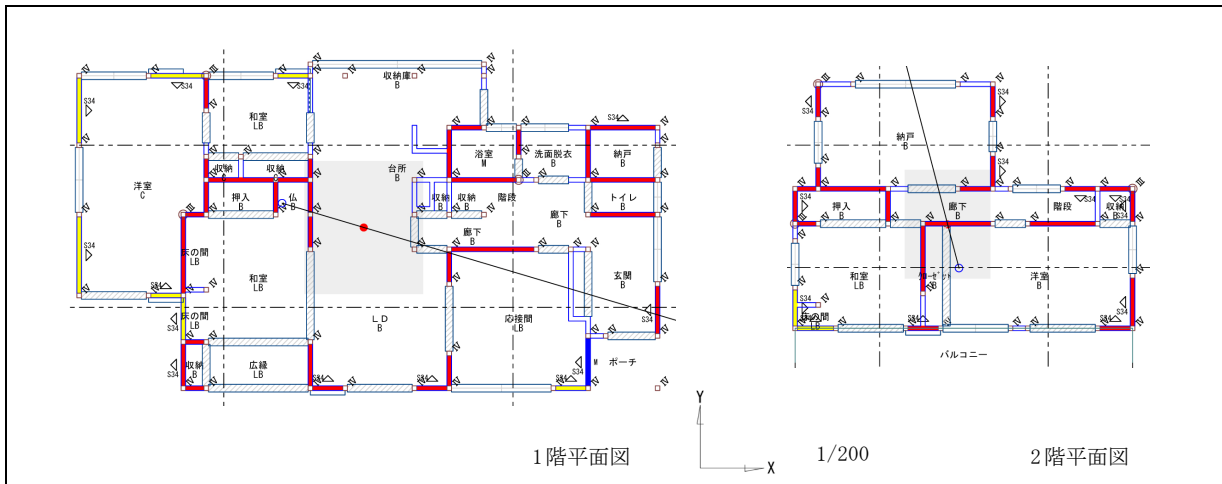
■リフォーム前の建物の状況

- ・ 1 階 X・Y 方向、2 階 X 方向の上部構造評点が 0.7 未満となっている
- ・ 基礎は無筋コンクリートでひび割れがみられる
- ・ 外壁の剥がれ、シーリング剤の破断がみられる
- ・ 内部壁、床における傾斜がみられる
- ・ 雨漏り及び排水設備に漏水がみられる



■補強前の耐震性能の評価

基礎の種類		無筋コンクリート							
上部構造	階	方向	強さ P (kN)	配置による 低減係数 E	劣化度 D	保有耐力 Pd=PxExD (kN)	必要耐力 Qr (kN)	評点 Pd/Qr	上部構造 総合評点
2	Y	15.32	1.00	0.89	13.63	18.22	0.74		
1	X	34.99	1.00	0.89	31.14	51.87	0.60		
1	Y	40.68	0.50	0.89	18.10	51.87	0.34		

■改修前プラン



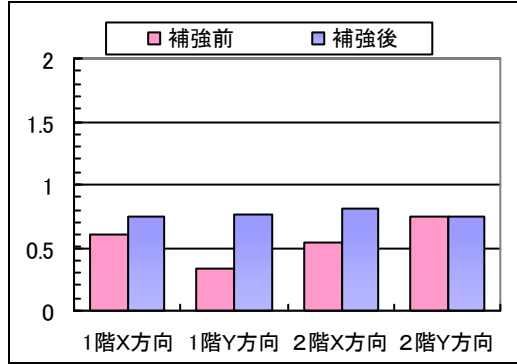
■劣化事象等の状況

部位	基礎	部位	排水設備
劣化事象	著しいひび割れ	劣化事象	漏水
補修の例	補修の例	劣化の状況	補修の例
			

■リフォームの概要

- ・ 1階、2階内壁に補強材（国土交通大臣認定品）および柱を追加
- ・ 基礎ひび割れ補修及び基礎改善
- ・ 水切り、外壁、破風板の補修
- ・ 雨水排水管の改善
- ・ 点検口の設置

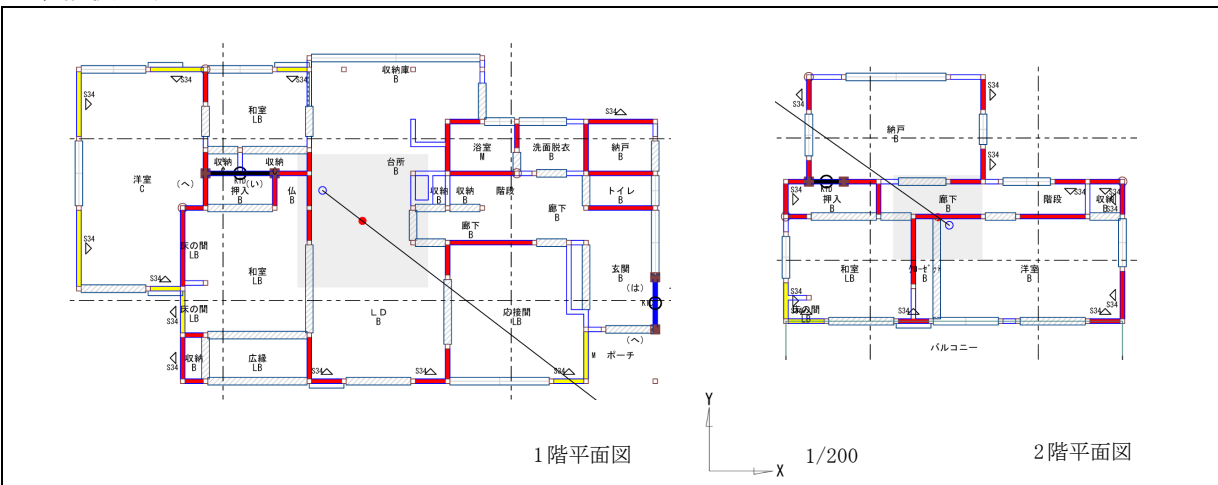
■補強前後の耐震性能の比較



■補強後の耐震性能の評価

基礎の種類		無筋コンクリート							
上部構造	階	方向	強さ P (kN)	配置による低減係数 E	劣化度 D	保有耐力 Pd = P x E x D (kN)	必要耐力 Qr (kN)	評点 Pd/Qr	上部構造総合評点
		2	X	16.66	1.00	0.89	14.82	18.22	
Y			15.32	1.00	0.89	13.63	18.22	0.74	
1		X	43.29	1.00	0.89	38.52	51.87	0.74	
		Y	44.38	1.00	0.89	39.49	51.87	0.76	

■改修後プラン



■概算工事費

耐震補強関連工事		劣化補修関連工事		その他リフォーム関連工事	
工事内容	概算費用	工事内容	概算費用	工事内容	概算費用
壁補強 3箇所	¥ 736,970	基礎ひび割れ	¥ 34,894	点検口設置	¥ 51,111
基礎改善	¥ 87,177	外壁・水切り補修	¥ 58,029	排水管点検補修	¥ 35,000
		屋根点検・コーキング	¥ 50,000		
		内壁補修 1箇所	¥ 248,305		
小計	¥ 824,147	小計	¥ 391,228	小計	¥ 86,111
総計					¥ 1,301,486

■家賃設定

査定賃料	¥ 150,000 - ¥ 175,000	募集賃料	¥ 175,000
------	-----------------------	------	-----------

事例 4

□耐震補強 劣化補修 その他リフォーム

■建物諸元

所在地	千葉県佐倉市
築年	昭和 54 年 (1979)
工事年	平成 20 年 (2008)
敷地面積	200.70 m ²
建物面積	1F : 66.03 m ²
	2F : 45.13 m ²
	計 : 111.16 m ²
階数	2

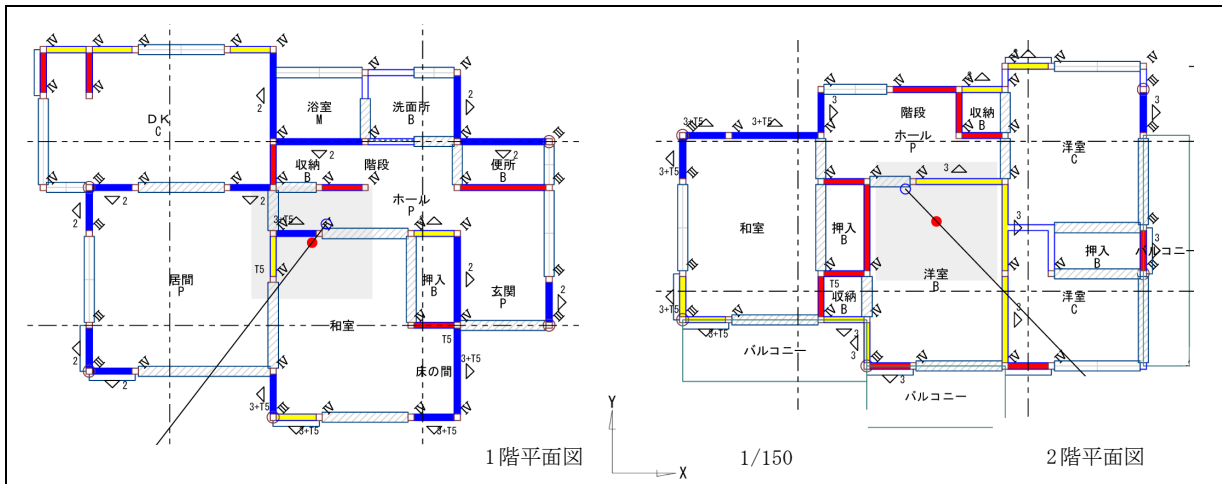
■リフォーム前の建物の状況

- ・ 1 階 X・Y 方向、2 階 X・Y 方向の上部構造評点が 0.7 未満となっている
- ・ 基礎は無筋コンクリートでひび割れがみられる



■補強前の耐震性能の評価

基礎の種類		無筋コンクリート							
上部構造	階	方向	強さ P (kN)	配置による 低減係数 E	劣化度 D	保有耐力 Pd=PxExD (kN)	必要耐力 Qr (kN)	評点 Pd/Qr	上部構造 総合評点
2	Y	20.54	1.00	0.76	15.61	24.37	0.64		
1	X	55.49	1.00	0.76	42.17	64.38	0.65		
1	Y	50.28	1.00	0.76	38.21	64.38	0.59		

■改修前プラン



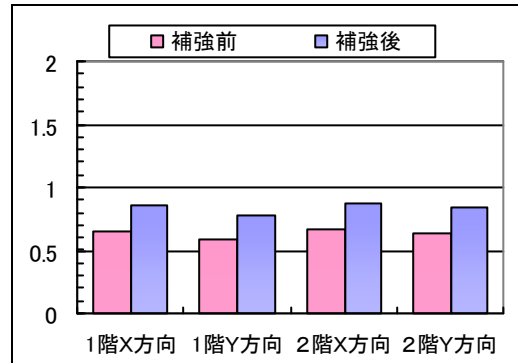
■劣化事象等の状況

部位	基礎	部位	内部床
劣化事象	著しいひび割れ・著しい欠損	劣化事象	劣化
補修の例		改修の例	
		改修の例	

■リフォームの概要

- ・基礎ひび割れ補修
- ・内部床の改修
- ・浴室の修繕

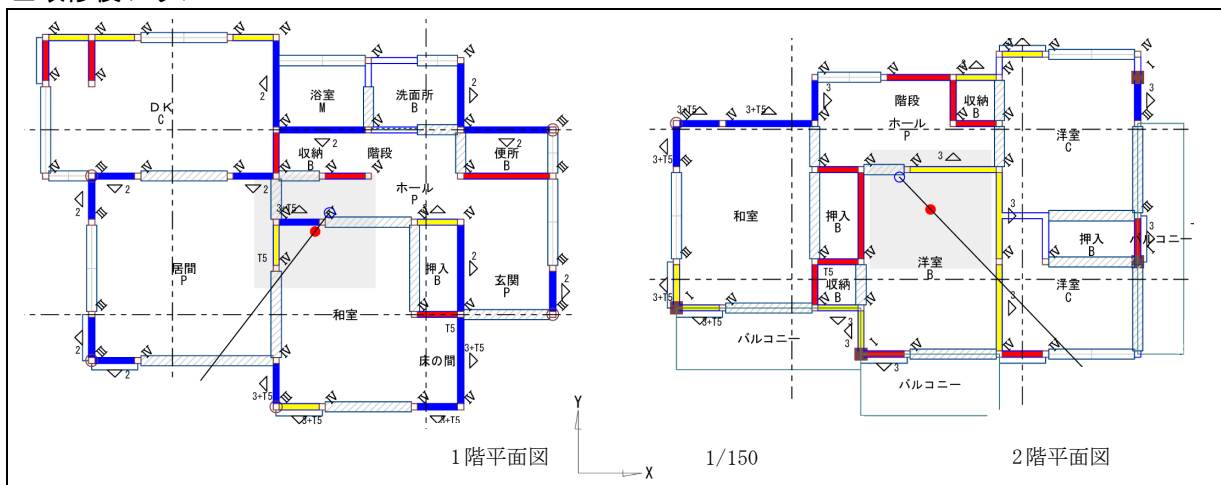
■補強前後の耐震性能の比較



■補強後の耐震性能の評価

基礎の種類		無筋コンクリート							上部構造 総合評点
上部構造	階	方向	強さ P (kN)	配置による 低減係数 E	劣化度 D	保有耐力 Pd=PxExD (kN)	必要耐力 Qr (kN)	評点 Pd/Qr	
	2	X	21.35	1.00	1.00	21.35	24.37	0.87	0.78
		Y	20.54	1.00	1.00	20.54	24.37	0.84	
	1	X	55.49	1.00	1.00	55.49	64.38	0.86	
		Y	50.28	1.00	1.00	50.28	64.38	0.78	

■改修後プラン



■概算工事費

耐震補強関連工事		劣化補修関連工事		その他リフォーム関連工事	
工事内容	概算費用	工事内容	概算費用	工事内容	概算費用
		基礎補修	¥ 51,000	浴室修繕工事	¥ 96,500
				床改修工事	¥ 429,150
				諸経費	¥ 28,830
		小計	¥ 51,000	小計	¥ 554,480
総計					¥ 605,480

■家賃設定

査定賃料	—	募集賃料	—
------	---	------	---

事例 5

☑耐震補強 ☑劣化補修 ☑その他リフォーム

■建物諸元

所在地	神奈川県川崎市
築年	昭和 50 年 (1975)
工事年	平成 20 年 (2008)
敷地面積	214.87 m ²
建物面積	1F : 72.87 m ²
	2F : 25.67 m ²
	計 : 98.54 m ²
階数	2

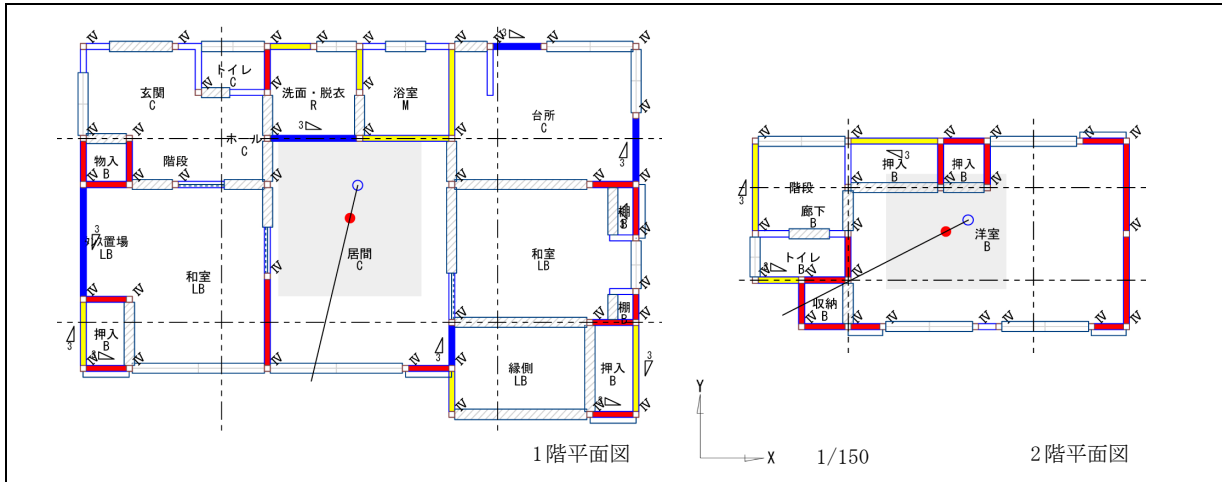
■リフォーム前の建物の状況

- ・ 1 階 X・Y 方向の上部構造評点が 0.7 未満となっている
- ・ 基礎は無筋コンクリートでひび割れがみられる





■補強前の耐震性能の評価

基礎の種類		無筋コンクリート							
上部構造	階	方向	強さ P (kN)	配置による 低減係数 E	劣化度 D	保有耐力 Pd = P × E × D (kN)	必要耐力 Qr (kN)	評点 Pd/Qr	上部構造 総合評点
2	Y	9.99	1.00	0.89	8.89	10.79	0.82		
1	X	27.56	1.00	0.89	24.52	41.69	0.58		
1	Y	31.02	1.00	0.89	27.60	41.69	0.66		

■改修前プラン



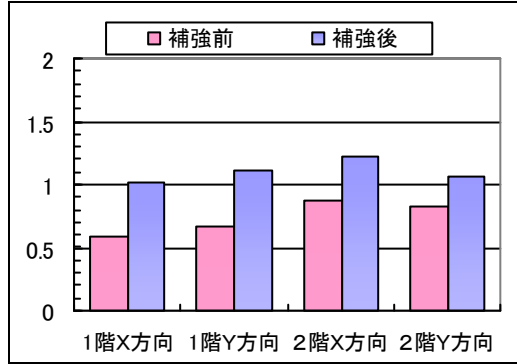
■劣化事象等の状況

部位	耐震補強部	部位	耐震補強部
補強内容	国土交通大臣認定品補強材を使用	補強内容	国土交通大臣認定品補強材を使用
改修の例	改修の例	改修の例	改修の例
			

■リフォームの概要

- ・1、2階内壁に補強材（国土交通大臣認定品）を追加
- ・基礎ひび割れ補修
- ・給排水衛生設備の交換
- ・塗装直し及び雑金物（錠、取っ手）の交換など

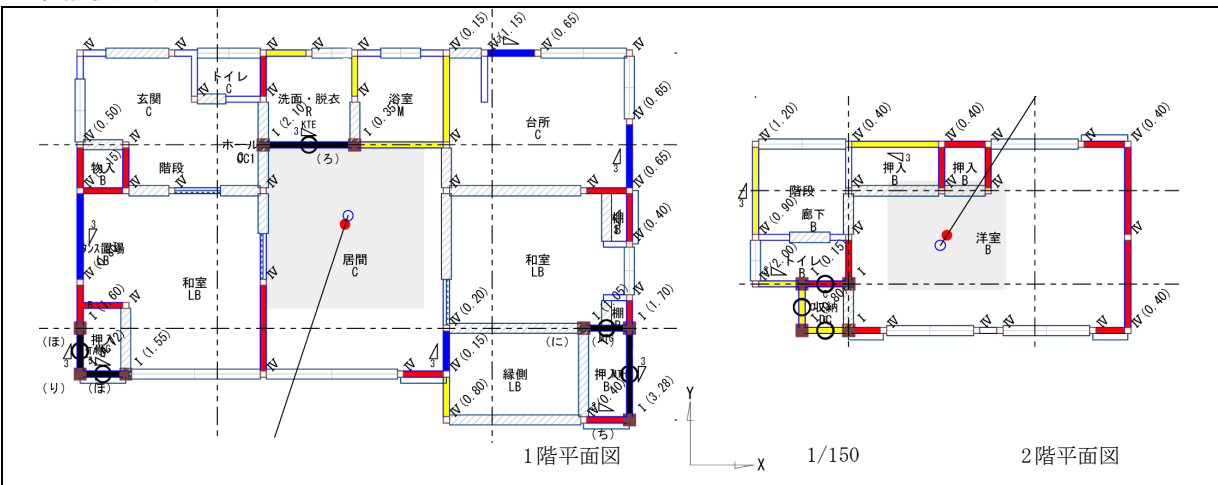
■補強前後の耐震性能の比較



■補強後の耐震性能の評価

基礎の種類		無筋コンクリート							
上部構造	階	方向	強さ P (kN)	配置による低減係数 E	劣化度 D	保有耐力 Pd = P x E x D (kN)	必要耐力 Qr (kN)	評点 Pd/Qr	上部構造総合評点
		2	X	13.20	1.00	1.00	13.20	10.79	
Y			11.52	1.00	1.00	11.52	10.79	1.06	
1		X	42.18	1.00	1.00	42.18	41.69	1.01	
		Y	46.30	1.00	1.00	46.30	41.69	1.11	
1.01									

■改修後プラン



■概算工事費

耐震補強関連工事		劣化補修関連工事		その他リフォーム関連工事	
工事内容	概算費用	工事内容	概算費用	工事内容	概算費用
壁補強 8箇所	¥ 1,009,200	基礎補修	¥ 63,000	建具工事	¥ 46,900
石膏ボード 4箇所	¥ 98,600			衛生設備工事	¥ 52,060
				電気設備工事	¥ 8,000
				塗装工事	¥ 70,000
				雑金物取替工事	¥ 50,050
				クリーニング	¥ 98,500
				諸経費	¥ 170,000
小計	¥ 1,107,800	小計	¥ 63,000	小計	¥ 495,510
総計				総計	¥ 1,666,310

■家賃設定

査定賃料	¥ 105,000	募集賃料	¥ 110,000
------	-----------	------	-----------

事例 6

☑耐震補強 ☑劣化補修 ☑その他リフォーム

■建物諸元

所在地	茨城県牛久市
築年	昭和 55 年 (1980)
工事年	平成 20 年 (2008)
敷地面積	330.60 m ²
建物面積	1F : 89.23 m ²
	2F : 87.78 m ²
	計 : 177.01 m ²
階数	2

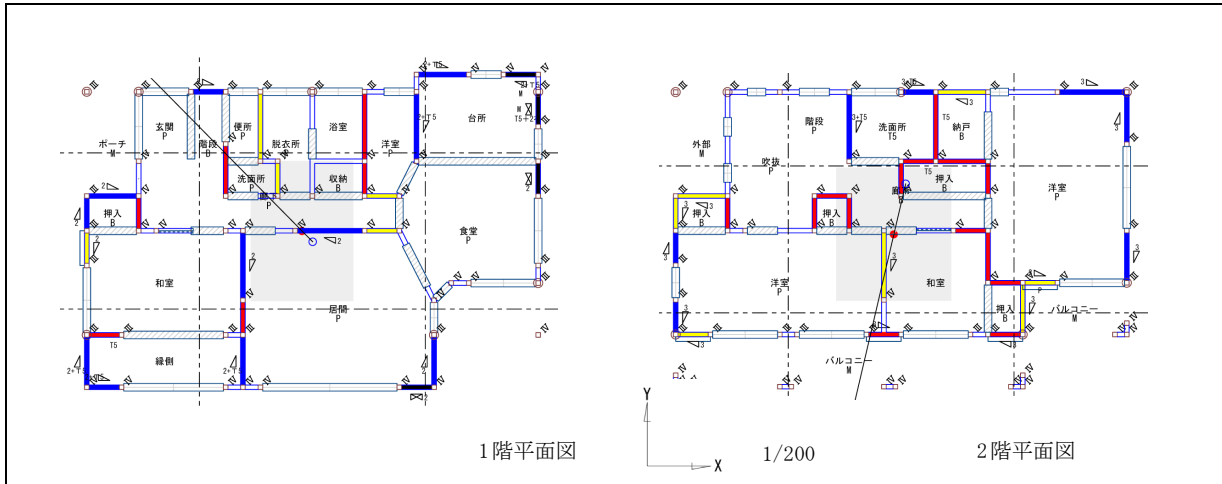
■リフォーム前の建物の状況

- ・ 1 階 X 方向の上部構造評点が 0.7 未満となっている
- ・ 基礎は鉄筋コンクリートでひび割れがみられる
- ・ 外壁モルタルにひび割れがみられる
- ・ バルコニー防水層に破断がみられる

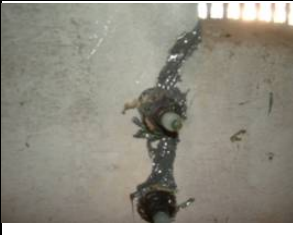

■補強前の耐震性能の評価

基礎の種類		鉄筋コンクリート							
上部構造	階	方向	強さ P (kN)	配置による 低減係数 E	劣化度 D	保有耐力 Pd = P × E × D (kN)	必要耐力 Qr (kN)	評点 Pd/Qr	上部構造 総合評点
2	Y	32.06	1.00	0.91	29.17	31.60	0.92		
1	X	46.60	1.00	0.91	42.40	63.36	0.66		
1	Y	73.41	1.00	0.91	66.80	63.36	1.05	0.66	

■改修前プラン



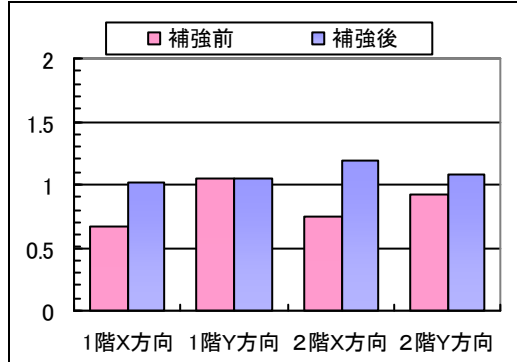
■劣化事象等の状況

部位	基礎	部位	バルコニー
劣化事象	著しいひび割れ	劣化事象	床の防水層の破断
補修の例		補修の例	

■リフォームの概要

- ・ 1、2階内壁に補強材（国土交通大臣認定品）を追加
- ・ 基礎ひび割れ補修
- ・ バルコニーウレタン防水塗布
- ・ 雑金物（錠）の交換
- ・ ベランダ軒天の補修

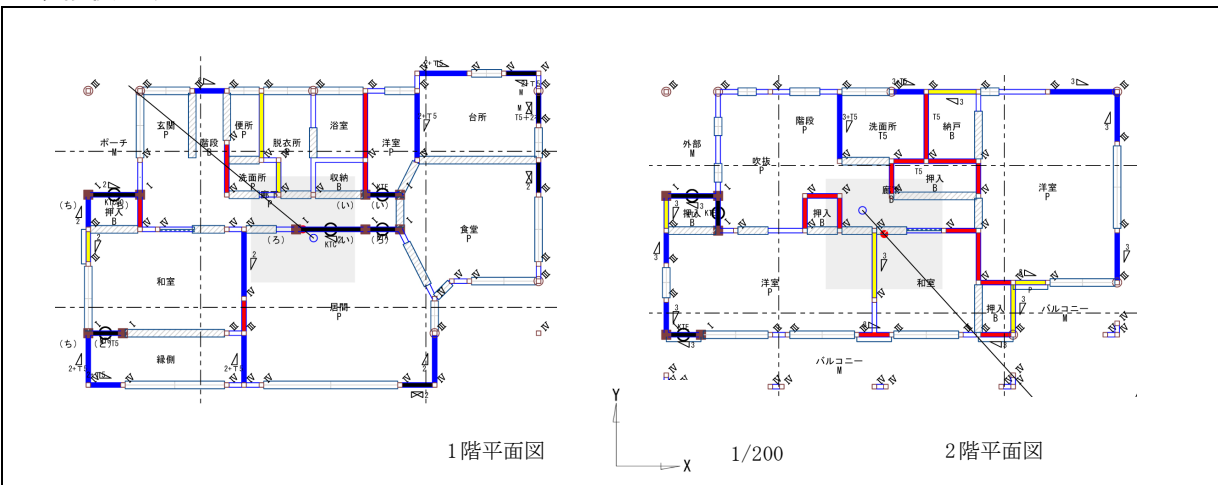
■補強前後の耐震性能の比較



■補強後の耐震性能の評価

基礎の種類		鉄筋コンクリート							上部構造 総合評点 1.02
上部構造	階	方向	強さ P (kN)	配置による 低減係数 E	劣化度 D	保有耐力 Pd = PxExD (kN)	必要耐力 Qr (kN)	評点 Pd/QR	
2	Y	37.63	1.00	0.91	34.24	31.60	1.08		
1	X	71.18	1.00	0.91	64.77	63.36	1.02		
1	Y	73.41	1.00	0.91	66.80	63.36	1.05		

■改修後プラン



■概算工事費

耐震補強関連工事		劣化補修関連工事		その他リフォーム関連工事	
工事内容	概算費用	工事内容	概算費用	工事内容	概算費用
壁補強 5箇所	¥ 1,042,800	基礎亀裂補修	¥ 35,000	玄関錠交換	¥ 31,980
		ベランダ防水工事	¥ 209,200	工事監理費	¥ 133,000
		ベランダ軒天補修	¥ 12,000		
小計	¥ 1,042,800	小計	¥ 256,200	小計	¥ 164,980
総計					¥ 1,463,980

■家賃設定

査定賃料	¥ 60,000	募集賃料	¥ 50,000
------	----------	------	----------

事例 7

☑耐震補強 ☑劣化補修 ☑その他リフォーム

■建物諸元

所在地	神奈川県鎌倉市
築年	昭和 50 年 (1975)
工事年	平成 20 年 (2008)
敷地面積	209.00 m ²
建物面積	1F : 82.26 m ²
	2F : 62.94 m ²
	計 : 145.20 m ²
階数	2

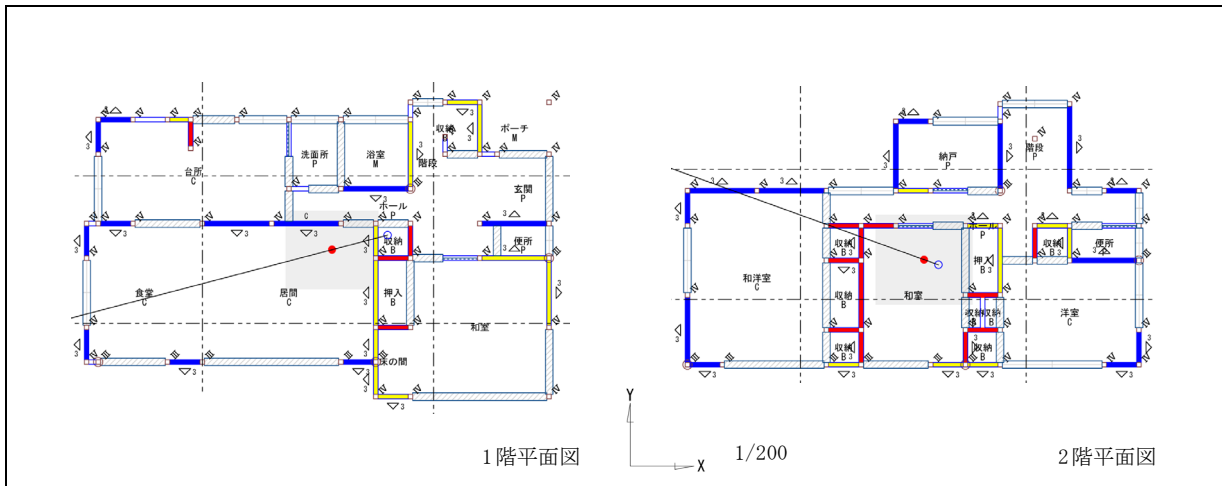
■リフォーム前の建物の状況

- ・ 1 階 Y 方向の上部構造評点が 0.7 未満となっている
- ・ 基礎は無筋コンクリートでひび割れがみられる
- ・ 屋根に劣化事象がみられる
- ・ 蟻害がみられる





■補強前の耐震性能の評価

基礎の種類		無筋コンクリート							
上部構造	階	方向	強さ P (kN)	配置による 低減係数 E	劣化度 D	保有耐力 Pd = P × E × D (kN)	必要耐力 Qr (kN)	評点 Pd/Qr	上部構造 総合評点
	Y	24.75	1.00	0.80	19.80	23.29	0.85		
1	X	54.72	1.00	0.80	43.77	51.00	0.85		
	Y	42.59	0.50	0.80	17.03	51.00	0.33		

■改修前プラン



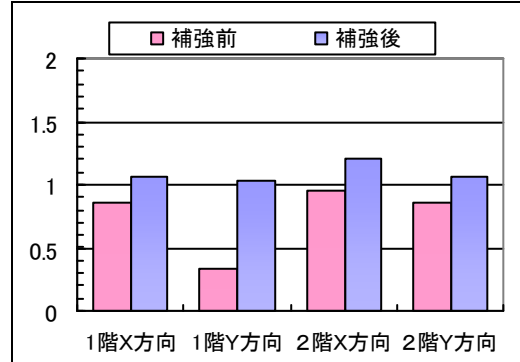
■劣化事象等の状況

部位	基礎	部位	軒裏
劣化事象	著しいひび割れ	劣化事象	はがれ
劣化の状況		劣化の状況	
	補修の例		補修の例
			

■リフォームの概要

- ・1階内壁に補強材（国土交通大臣認定品）及び構造用合板張りを追加
- ・基礎ひび割れ補強及び防蟻工事、屋根補修
- ・一部内装仕上げリフォーム、給排水衛生・電気設備の交換

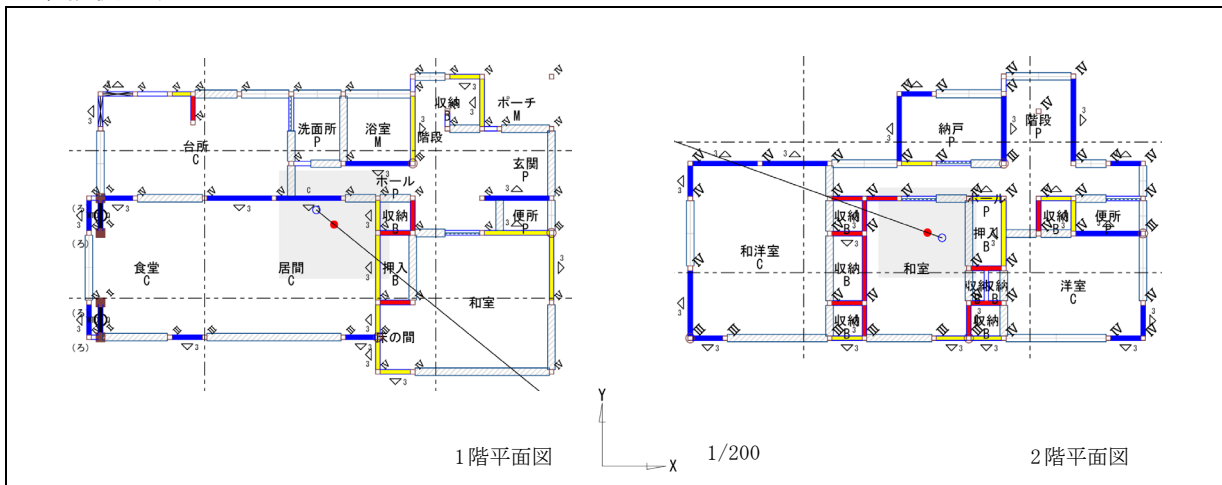
■補強前後の耐震性能の比較



■補強後の耐震性能の評価

基礎の種類		無筋コンクリート							
上部構造	階	方向	強さ P (kN)	配置による 低減係数 E	劣化度 D	保有耐力 Pd = P × E × D (kN)	必要耐力 Qr (kN)	評点 Pd/Qr	上部構造 総合評点 1.03
	2	X	28.23	1.00	1.00	28.23	23.29	1.21	
		Y	24.75	1.00	1.00	24.75	23.29	1.06	
	1	X	54.72	1.00	1.00	54.72	51.00	1.07	
		Y	52.77	1.00	1.00	52.77	51.00	1.03	

■改修後プラン



■概算工事費

耐震補強関連工事		劣化補修関連工事		その他リフォーム関連工事	
工事内容	概算費用	工事内容	概算費用	工事内容	概算費用
解体工事	¥ 63,065	基礎補修	¥ 75,000	仮設工事	¥ 218,375
壁補強工事	¥ 416,525	劣化補修	¥ 684,290	外装工事	¥ 150,000
				内装工事	¥ 595,020
				電気設備	¥ 191,950
				衛生設備	¥ 565,000
				諸経費	¥ 179,461
小計	¥ 479,590	小計	¥ 759,290	小計	¥ 1,899,806
総計				総計	¥ 3,138,686

■家賃設定

査定賃料	¥ 180,000 - ¥ 190,000	募集賃料	¥ 120,000
------	-----------------------	------	-----------

事例 8

☑補修・補強 ☑その他リフォーム

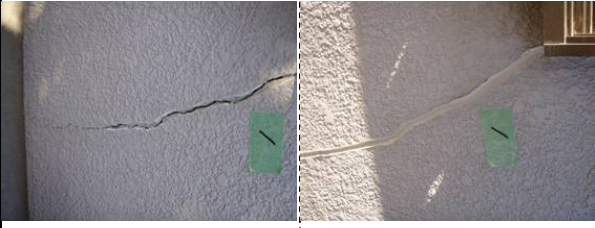

■建物諸元

所在地	千葉県習志野市
築年	昭和 62 年 (1987)
工事年	平成 20 年 (2008)
敷地面積	147.71 m ²
建物面積	1F : m ²
	2F : m ²
	計 : 95.01 m ²
階数	2

■リフォーム前の建物の状況

- ・外壁にひび割れがみられる

■劣化事象等の状況

部位	外壁	部位	外壁
劣化事象	著しいひび割れ	劣化事象	著しいひび割れ
劣化の状況	補修の例	劣化の状況	補修の例
			

■リフォームの概要

- ・外壁ひび割れ補修
- ・内部タイル、クロスひび割れ補修
- ・カーポート屋根補修

■概算工事費

補修・補強関連工事		その他リフォーム関連工事	
工事内容	概算費用	工事内容	概算費用
外壁ひび割れ補修	¥ 54,000	内壁ひび割れ補修	¥ 60,000
		カーポート屋根補修	¥ 76,000
		諸経費	¥ 28,500
小計	¥ 54,000	小計	¥ 164,500
総計			¥ 218,500

■家賃設定

査定賃料	¥ 85,000	募集賃料	¥ 85,000
------	----------	------	----------

事例 9

☑補修・補強 ☑その他リフォーム

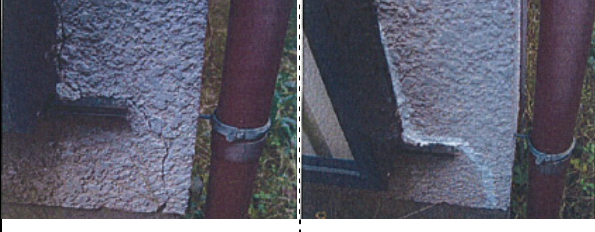
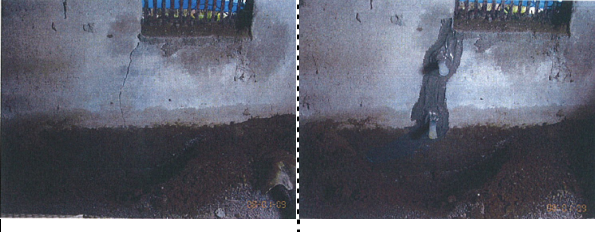
■建物諸元

所在地	東京都稲城市
築年	昭和 56 年 (1981)
工事年	平成 20 年 (2008)
敷地面積	116.55 m ²
建物面積	1F : 49.58 m ²
	2F : 41.31 m ²
	計 : 90.89 m ²
階数	2

■リフォーム前の建物の状況

- ・基礎にひび割れがみられる
- ・外壁にひび割れおよび剥がれがみられる
- ・木部に腐朽がみられる

■劣化事象等の状況

部位	外壁	部位	基礎
劣化事象	著しいひび割れ	劣化事象	ひび割れ
劣化の状況	補修の例	劣化の状況	補修の例
			

■リフォームの概要

- ・柱を追加、柱頭・柱脚金物の補強、ホールダウン金物の追加
- ・基礎ひび割れ、外壁の補修
- ・土台を追加

■概算工事費

補修・補強関連工事		その他リフォーム関連工事	
工事内容	概算費用	工事内容	概算費用
壁補強 7 箇所	¥ 1,192,000	基礎ひび割れ補修	¥ 28,000
柱抜け防止	¥ 128,000	運搬費	¥ 32,680
仕上げ工事	¥ 103,000	現場管理・諸経費	¥ 163,400
土台設置工事	¥ 126,000		
外壁・タイルひび割れ補修	¥ 57,000		
小計	¥ 1,606,000	小計	¥ 224,080
総計			¥ 1,830,080

■家賃設定

査定賃料	¥ 125,000	募集賃料	—
------	-----------	------	---

事例 10

☑補修・補強 ☑その他リフォーム

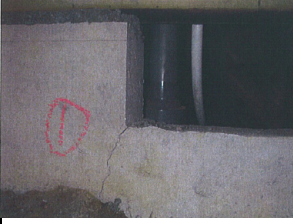



■建物諸元

所在地	神奈川県綾瀬市
築年	昭和 54 年 (1979)
工事年	平成 20 年 (2008)
敷地面積	120.00 m ²
建物面積	1F : 53.00 m ²
	2F : 33.12 m ²
	計 : 86.12 m ²
階数	2

■リフォーム前の建物の状況

- ・基礎は鉄筋コンクリートでひび割れがみられる

■劣化事象等の状況

部位	基礎	部位	基礎
劣化事象	著しいひび割れ	劣化事象	著しいひび割れ
劣化の状況	補修の例	劣化の状況	補修の例
			

■リフォームの概要

- ・1、2階内壁に補強材（国土交通大臣認定品）を追加
- ・基礎ひび割れ補修
- ・一部クロスの張替え

■概算工事費

補修・補強関連工事		その他リフォーム関連工事	
工事内容	概算費用	工事内容	概算費用
壁補強 2箇所	¥ 356,300	ビニールクロス張替え	¥ 40,850
基礎補修	¥ 44,000	諸経費	¥ 44,000
小計	¥ 400,300	小計	¥ 84,850
総計			¥ 485,150

■家賃設定

査定賃料	—	募集賃料	¥ 83,000
------	---	------	----------

事例 11

補修・補強 その他リフォーム



■建物諸元

所在地	東京都八王子市
築年	昭和 60 年 (1985)
工事年	平成 20 年 (2008)
敷地面積	186.57 m ²
建物面積	1F : 78.88 m ²
	2F : 53.83 m ²
	計 : 132.71 m ²
階数	2

■リフォーム前の建物の状況

・外壁にひび割れがみられる

■劣化事象等の状況

部位	外壁	部位	外壁
劣化事象	著しいひび割れ	劣化事象	著しいひび割れ
劣化の状況	補修の例	劣化の状況	補修の例
			

■リフォームの概要

・外壁ひび割れ補修

■概算工事費

補修・補強関連工事		その他リフォーム関連工事	
工事内容	概算費用	工事内容	概算費用
外壁ひび割れ補修	¥ 67,156	諸経費	¥ 12,088
小計	¥ 67,156	小計	¥ 12,088
総計			¥ 79,244

■家賃設定

査定賃料	—	募集賃料	¥ 136,000
------	---	------	-----------

事例 12

補修・補強 その他リフォーム

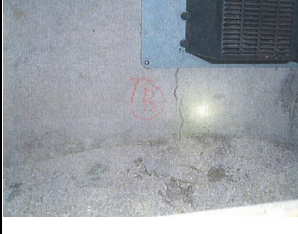
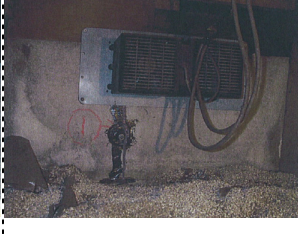


■建物諸元

所在地	東京都世田谷区
築年	昭和 60 年 (1985)
工事年	平成 20 年 (2008)
敷地面積	116.20 m ²
建物面積	1F : 55.59 m ²
	2F : 45.82 m ²
	計 : 101.41 m ²
階数	2

■リフォーム前の建物の状況

- ・基礎は無筋コンクリートでひび割れがみられる
- ・木部に腐朽がみられる

■劣化事象等の状況

部位	基礎	部位	基礎
劣化事象	著しいひび割れ	劣化事象	著しいひび割れ
劣化の状況	補修の例	劣化の状況	補修の例
			

■リフォームの概要

- ・1階内壁に補強材（国土交通大臣認定品）を追加
- ・基礎ひび割れ補修

■概算工事費

補修・補強関連工事		その他リフォーム関連工事	
工事内容	概算費用	工事内容	概算費用
基礎補修	¥ 100,000	諸経費	¥ 24,900
壁補強 1箇所	¥ 150,100		
小計	¥ 250,100	小計	¥ 24,900
総計			¥ 275,000

■家賃設定

査定賃料	—	募集賃料	¥ 160,000
------	---	------	-----------

事例 13

☑補修・補強 ☑その他リフォーム


■建物諸元

所在地	埼玉県蓮田市
築年	昭和 58 年 (1983)
工事年	平成 20 年 (2008)
敷地面積	165.30 m ²
建物面積	1F : 50.51 m ²
	2F : 28.98 m ²
	計 : 79.49 m ²
階数	2

■リフォーム前の建物の状況

・蟻害がみられる

■劣化事象等の状況

部位	すべての部位	部位	
劣化事象	蟻害	劣化事象	
劣化の状況	劣化の状況	劣化の状況	補修の例
			

■リフォームの概要

<ul style="list-style-type: none"> ・白蟻駆除 ・和室柱一部交換及び京壁補修 ・雑金物（門扉レバーハンドル）の交換 ・給排水衛生設備の交換
--

■概算工事費

補修・補強関連工事		その他リフォーム関連工事	
工事内容	概算費用	工事内容	概算費用
白蟻駆除	¥ 97,464	和室内装補修	¥ 98,000
		浴室水栓金具設置	¥ 44,200
		アルミ門扉レバーハンドル交換	¥ 45,000
		残材撤去処分	¥ 65,000
小計	¥ 97,464	小計	¥ 252,200
総計			¥ 349,664

■家賃設定

査定賃料	¥ 80,000 - ¥ 85,000	募集賃料	¥ 85,000
------	---------------------	------	----------

事例 14

☑補修・補強 ☑その他リフォーム

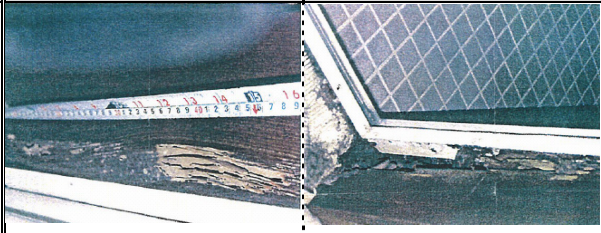
■建物諸元

所在地	埼玉県所沢市
築年	平成 2 年 (1990)
工事年	平成 20 年 (2008)
敷地面積	91.66 m ²
建物面積	1F : 45.05 m ²
	2F : 43.06 m ²
	計 : 88.11 m ²
階数	2

■リフォーム前の建物の状況

- ・小屋組みに破損がみられる
- ・蟻害、腐朽がみられる

■劣化事象等の状況

部位	小屋組	部位	すべての部位
劣化事象	著しい接合部の割れ	劣化事象	腐朽
劣化の状況		劣化の状況	

■リフォームの概要

- ・小屋組み桁破損部分を鉄骨材で補強
- ・防蟻及び腐朽部補修工事
- ・一部内装仕上げをリフォーム
- ・ガスレンジの交換

■概算工事費

補修・補強関連工事		その他リフォーム関連工事	
工事内容	概算費用	工事内容	概算費用
防蟻工事	¥ 97,500	洗面所補修	¥ 125,650
木工事	¥ 68,130	DK 内装工事	¥ 38,950
桁補強工事	¥ 90,000	和室京壁補修	¥ 23,040
		ガス台取替工事	¥ 47,800
		諸経費	¥ 10,000
小計	¥ 255,630	小計	¥ 245,440
総計		総計	¥ 501,070

■家賃設定

査定賃料	¥ 72,000 - ¥ 81,000	募集賃料	¥ 78,000
------	---------------------	------	----------

4-5 賃貸住宅の維持管理・運用

(1) 長期転貸事業における維持管理・運用上の課題

転貸事業者等が高齢者等の持家を長期転貸する場合のリスクとしては様々想定されるが、住宅のハード面では、借上げた住宅が長期供用に耐えられるもの（一定の耐久性、耐震性を有するもの）であるかどうか、また維持管理が適切に継続されるかどうか、という点が挙げられる。

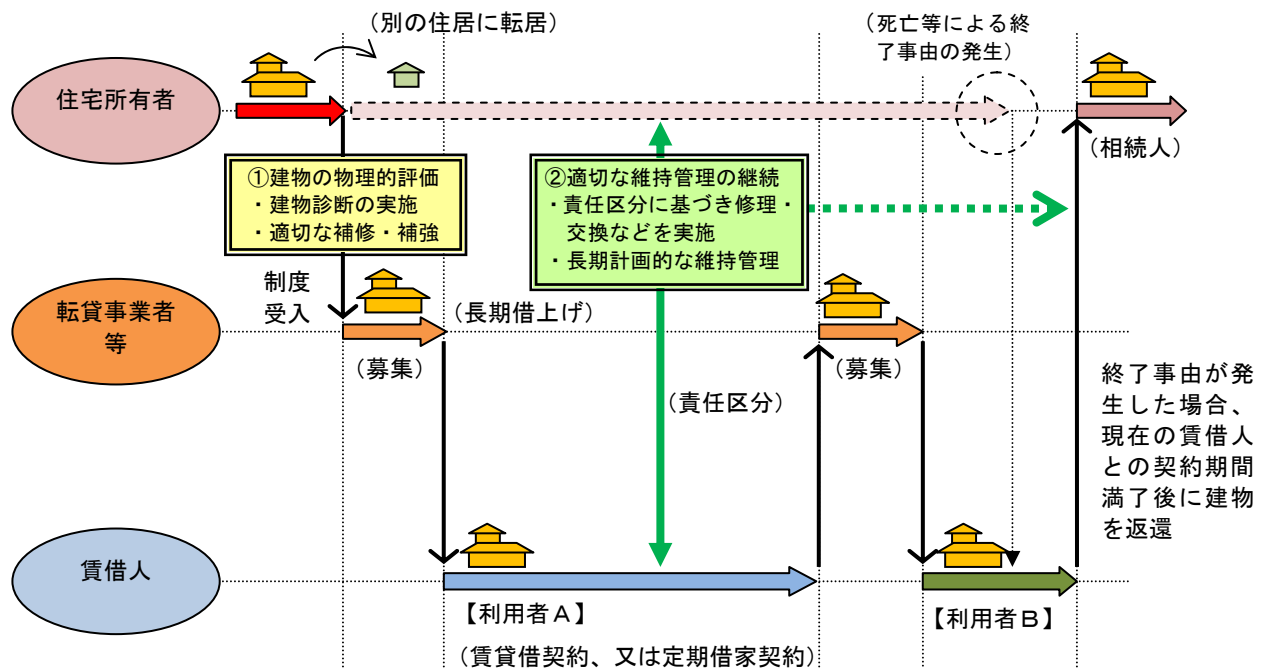
リスクを回避する手立てとしては、以下が考えられる。

●長期転貸事業におけるリスク回避の手立て

リスクを回避する手立て	本編の該当箇所
①建物の物理的評価（耐久性、耐震性等） 【転貸前】	4-2 転貸事業者等が住宅を借り上げる際の要件 4-3 建物診断
②適切な維持管理の継続 【賃貸活用中】	4-5 (2) 維持管理に関する責任区分の明確化 4-5 (3) 長期的な維持管理・運用の継続

本マニュアルでは、賃貸活用中に発生し得るリスクである「②適切な維持管理の継続」について、公的なガイドラインや既往の取り組み事例を紹介する。

●高齢者等の持家の長期賃貸活用のイメージ



(2) 維持管理に関する責任区分の明確化

主に賃借人の利用期間中に発生する住宅の毀損等に係るリスクについては、予め責任区分を取り決めておくことが重要である。また、賃借人が行える改修（内装のリフォーム）等の範囲は予め決めておくことが必要となる。

なお、高齢者等の持家の転貸事業においては、通常の賃貸事業と比較していくつかの相違点が想定されるため、留意することが必要である。

●通常の賃貸事業との相違点

- ・通常の賃貸借の取引では賃貸事業者と賃借人の二者の取り決めとなるが、本マニュアルで検討するスキームは転貸であるため、住宅所有者・転貸事業者等・賃借人の三者が関係することとなる。
- ・一戸建ての住宅を転貸する場合、敷地内工作物（物置、カーポート等）、敷地内樹木の維持管理についても取り決めをしておくことが、後々のトラブル回避のためには必要。

ここでは、貸主・借主の費用負担の区分の考え方として、①JTIの「マイホーム借上げ制度」における考え方、および、②「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」（東京都発行）において情報提供されている内容を紹介する。

①JTIの「マイホーム借上げ制度」（注）における考え方

注：制度の概要については、「4-1 はじめに」P77を参照。

●維持管理に関する責任区分に係る基本的な事項

- ・建物は現況有姿（ただし、劣化対策と耐震性についてJTIの借上げ要件を満たすことが前提）で賃貸希望者の募集を行い、入居者自らがオーナーの同意を得てリフォームをすることが可能。
- ・入居時の敷金や礼金は無い。
- ・入居者は3年の定期借家契約となり、3年毎に再契約をする。
- ・設備品の故障や破損・汚損等の費用負担及び退去時の精算方法等については、JTIが予め費用負担を明確にする「負担区分表」を家主と借り主に渡し確認作業を行う（次頁「負担区分表」参照）。
- ・「負担区分表」には、制度利用者（住宅所有者）と賃借人の2者間での、修繕費用等の負担区分が示されている。

● J T I の「マイホーム借上げ制度」で定める「負担区分表」

2008/04/25作成分		移住・すみかえ支援機構			
定期賃貸借契約の対象項目に関する修繕費用等の負担区分表（指針）					
No.	負担項目・負担基準	内 容	入居前	入居中	退去時
			制度利用者	制度利用者 賃借人	賃借人
1	鍵	入居時の鍵交換、鍵紛失による交換、鍵の本数追加 〔マイホーム借上げ制度〕利用開始時にオーナー負担にて鍵は交換されています〕	○	○	×
2	公 共 料 金	電気・ガス・水道・電話等の料金	○	○	×
3	自 治 会 費 等	自治会費・町内会費等	○	○	×
4	給 湯 器	修理及び本体の交換	○	○	×
5	浄 ア ン テ ナ	修理・調整及び交換（デジタル対応）	○	○	×
6	浄 化 槽	浄化槽モーター等の修理及び交換、汲み取り、定期点検	○	○	×
7	住 宅 用 火 災 警 報 器	条例による設置、及び、修理・交換	○	○	×
8	メ ー タ ー 関 係 設 備	入居前から設置済みの電気・ガス・水道メーター、及び分電盤	○	○	×
9	ト イ レ ・ タ ン ク	修理・交換（修理で対応できない場合）	○	○	×
10	建 具 ・ ド ア ノ ブ ・ 網 戸	修理・交換（修理で対応できない場合）	○	○	×
11	換 気 扇	修理・交換（修理で対応できない場合）	○	○	×
12	イ ン タ ー ホ ー ム	修理・交換（修理で対応できない場合）	○	○	×
13	壁 ・ 天 井	クロス貼替え（自然損耗・経年劣化による）	○	○	×
14	置 ・ 換 ・ 障 子	畳表・襖・障子の貼り替え	○	○	×
15	水 道 設 備	パッキンの交換、及び、小修繕	○	○	×
16	排 水 管	キッチン・洗面等の屋内排水管の詰まり及び清掃	○	○	×
17	イ ン タ ー ネット 引 き 込 み	引き込み工事、修理等	×	○	○
18	コ ン ロ ー ム	修理・交換（修理で対応できない場合は、同程度の仕様で交換）	○	○	×
19	照 明 器 具	設置型 修理・交換（修理で対応できない場合は、同程度の仕様で交換）	○	○	×
20	冷 暖 房 関 係 器 具 （リモコン含む）	設置型 修理・交換（修理で対応できない場合は、同程度の仕様で交換）	○	○	×
21	床 暖 房 ・ セ ン ト ラ ル ヒ ー テ ィ ン グ	設置型 修理・交換（修理で対応できない場合は、同程度の仕様で交換）	○	○	×
22	浴 室 暖 房 乾 燥 機	設置型 修理・交換（修理で対応できない場合は、同程度の仕様で交換）	○	○	×
23	多 機 能 便 座	設置型 修理・交換（修理で対応できない場合は、同程度の仕様で交換）	○	○	×
24	敷 地 内 工 作 物 （例：ストックカー、 カーポート等）	設置型 修理・交換（修理で対応できない場合は、同程度の仕様で交換）	○	○	×
25	敷 地 内 の 樹 木	残 置 扱 い 修理（近隣配慮等を考慮して、制度利用者が必要と認める場合は対応） 交換対応無し（使い切り） 維持管理（近隣配慮なども考慮して決定される）	○	○	△契約時決定
26	ク リ ー ニ ン グ 費 用	①建物延床面積（m ² ）×税別1,000円/m ² （小数点は切り捨て処理。ゴミ類などの処分費用は別途請求） ②冷暖房器具で「設備扱い」とした場合 10,000円/1ヶ所 ③設備とした場合のセントラルヒーティング的暖房器具 実費請求	×	○	○
27	上 記 以 外 の 対 応 基 準	修 理 交 換 修理（経年劣化によるもの）、修理で対応できない交換（入居者の故意過失外） 賃借人（又は管理会社）が制度利用者と仕様及び費用負担等を協議し交換。	○	○	×
28	賃借人または賃借人の来客等の賃借人関係者による故意・過失や通常の使用方法に反する場合の費用負担基準	●国土交通省がとりまとめている「原状回復のガイドライン」に基づいて対応。 ●ペット（許可の有無を問わず）等に起因する修理・交換や上記クリーニングでも除去できない程度のタバコのヤニや臭い、及び、ペット等に起因する臭いについては賃借人の負担。	×	○	○
29	残 置 物 に 対 す る の 考 え 方	処分費用（残置扱いの、クーラー・多機能便座など） クリーニング費用	○	○	×
※	賃借人による修理・交換について 〔No.19～24〕に記載されている	「設備扱い」とは 「残置扱い」とは	入居中の賃借人による修理・交換は、事前に担当の管理会社まで申告が必要。 当該賃貸借物件に取り付けられている設備のうち、通常使用、及び、経年劣化による故障の修理、又は、修理で対応できない場合の交換に対して 制度利用者が、義務を負う設備 使い切り設備として、制度利用者が、義務を負わない設備		

②「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」（東京都発行）において情報提供されている内容

「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」は、民間賃貸住宅の賃貸借をめぐるトラブルの防止を目的としており、入居中の修繕、および退去時の復旧について、負担区分の考え方が解説されている。

●入居中の修繕について

// 2 入居中の修繕 //

ここがポイント！

- 貸主には、借主がその住宅を使用し居住していくうえで、必要となる修繕を行う義務があります。
ただし、借主の故意・過失、通常の使用方法に反する使用など、借主の責任によって必要となった修繕は、借主の負担となります。
- 小規模な修繕については、貸主の修繕義務を免除するとともに、借主が自らの費用負担で行うことができるという特約を定めることができます。

(1) 貸主の義務と借主の費用負担

・貸主の修繕義務

貸主は、借主がその住宅を使用し、生活をしていくうえで、必要な修繕を行う義務を負っています。

しかし、家賃が著しく低額であるにもかかわらず、修繕に多額の費用がかかる場合など、例外的に、貸主の修繕義務が免除されることもあります。

必要な修繕とは……

借主が通常の使用に支障をきたさないための修繕をいいます。

実際に、修繕が必要かどうかは、家賃の額や賃貸物件の構造、築年数、環境などの要素を総合的に判断し、損耗等の程度と照らし合わせて、ケースバイケースで判断されます。

・借主の費用負担

借主の故意・過失、通常の使用方法に反する使用など、借主の責任によって生じたキズや建具の不具合などは、借主が費用を負担して修繕を行うこととなります。

(2) 小規模な修繕の特約

・小規模な修繕の特約とは

貸主と借主との間の合意により、小規模な修繕を借主の負担とする特約を定めることができます。

電球や蛍光灯、給水栓、排水栓の取替えなどの小修繕は費用も少なく、建物に傷をつけるわけでもないので、その都度、貸主の承諾を得なくても修繕できるようにした方が、借主にとっても都合がよいと考えられます。そのため、判例においては、小規模な修繕を借主の負担とする特約は「有効」とされています。

・小規模な修繕の特約の解釈

小規模な修繕の特約は、本来貸主に課せられている修繕義務を免除する一方で、借主に自己の負担で小規模な修繕を行う「権利」を与えたものであるとされています。修繕を行うかどうかは借主の自由であり、借主は修繕義務を負うわけではありません。

したがって、この特約があることを理由に、退去時の原状回復費用として、借主が入居中に行わなかった小規模な修繕に要する費用を請求することはできません。

(3) 修繕等の連絡

入居期間中の修繕は、貸主が行うのが原則です。宅地建物取引業法の重要事項説明では、管理を委託している場合はその委託先を説明しますが、管理委託をせず、貸主が直接管理している場合については説明義務がありません。

しかし、実際は修繕などが必要となった時にすぐに貸主と連絡が取れるとは限らないため、契約の際に仲介した宅地建物取引業者が、貸主の依頼により、修繕等の対応をしている場合があります。そのような場合は、責任の所在が不明確になることがあり、トラブルの原因にもなります。

そこで、都の賃貸住宅紛争防止条例では、共用部分や専用部分の各設備ごとに、修繕・維持管理等の連絡先をあらかじめ借主に対して示し、説明するよう宅地建物取引業者に求めています。

都の賃貸住宅紛争防止条例では、修繕に関して、宅地建物取引業者に次のことを説明するよう求めています。

- ①当該契約における小規模な修繕の特約の内容（特約がある場合）
- ②修繕等の連絡先

●退去時の復旧（貸主・借主の負担区分の一覧表（一般的例示））

部位	項目	説明	負担区分	理由
床	畳	畳の裏返し、表替え（特に破損等していないが、次の入居者確保のために行うもの）	貸主	入居者入れ替わりによる物件の維持管理上の問題であり、貸主の負担とすることが妥当と考えられる。
		畳の変色（日照・建物構造欠陥による雨漏りなどで発生したもの）	貸主	日照は通常の生活で避けられないものであり、また、構造上の欠陥は、借主には責任はないと考えられる。（借主が通知義務を怠った場合を除く）
	フローリング	フローリングのワックスがけ	貸主	ワックスがけは通常の生活において必ず行うとまでは言い切れず、物件の維持管理の意味合いが強いことから、貸主負担とすることが妥当と考えられる。
		フローリングの色落ち（日照・建物構造欠陥による雨漏りなどで発生したもの）	貸主	日照は通常の生活で避けられないものであり、また、構造上の欠陥は、借主には責任はないと考えられる。（借主が通知義務を怠った場合を除く）
		フローリングの色落ち（借主の不注意で雨が吹き込んだことなどによるもの）	借主	借主の善管注意義務違反に該当する場合は多いと考えられる。
		キャスター付きのイス等によるフローリングのキズ、へこみ	借主	キャスターの転がりによるキズ等の発生は通常予測されることで、借主としてはその使用にあたって十分な注意を払う必要があり、発生させた場合は借主の善管注意義務違反に該当する場合は多いと考えられる。
	カーペット、その他	家具の設置による床、カーペットのへこみ、設置跡	貸主	家具保有数が多いという我が国の実状に鑑み、その設置は必然的なものであり、設置したことだけによるへこみ、跡は通常の使用による損耗ととらえるのが妥当と考えられる。
		カーペットに飲み物等をこぼしたことによるシミ、カビ	借主	飲み物等をこぼすこと自体は通常の生活の範囲と考えられるが、その後の手入れ不足等で生じたシミ・カビの除去は、借主の負担により実施するのが妥当と考えられる。
		冷蔵庫下のサビ跡（畳・フローリングも同様）	借主	冷蔵庫に発生したサビが床に付着しても、拭き掃除で除去できる程度であれば、通常の生活の範囲と考えられるが、そのサビを放置し、床に汚損等の損害を与えることは、借主の善管注意義務違反に該当する場合は多いと考えられる。
		引越作業で生じたひっかきキズ（畳・フローリングも同様）	借主	借主の善管注意義務違反または過失に該当する場合は多いと考えられる。
壁・天井	壁・クロス	テレビ、冷蔵庫等の後部壁面の黒ずみ（いわゆる電気ヤケ）	貸主	テレビ、冷蔵庫は通常一般的な生活をしていくうえで必需品であり、その使用による電気ヤケは通常の使用ととらえるのが妥当と考えられる。
		エアコン（借主所有）設置による壁のビス穴、跡	貸主	エアコンについても、テレビ等と同様一般的な生活をしていくうえで必需品になってきており、その設置によって生じたビス穴等は通常損耗と考えられる。
		クロスの変色（日照などの自然現象によるもの）	貸主	畳等の変色と同様、日照は通常の生活で避けられないものであると考えられる。
		壁に貼ったポスターや絵画の跡	貸主	壁にポスター等を貼ることによって生じるクロス等の変色は、主に日照などの自然現象によるもので、通常の生活による損耗の範囲であると考えられる。
		壁等の画鋲、ピン等の穴（下地ボードの張替えは不要な程度のもの）	貸主	ポスターやカレンダー等の掲示は、通常の生活において行われる範疇のものであり、そのために使用した画鋲、ピン等の穴は、通常損耗と考えられる。
		壁等のくぎ穴、ネジ穴（重量物を掛けるためにあけたもので、下地ボードの張替えが必要な程度のもの）	借主	重量物の掲示等のためのくぎ、ネジ穴は、画鋲等のものに比べて深く、範囲も広いため、通常の使用による損耗を超えると判断されることが多いと考えられる。
		タバコのヤニ	貸主	喫煙自体は用法違反、善管注意義務違反にあらず、クリーニングで除去できる程度のヤニについては、通常損耗の範囲であると考えられる。
	借主	通常のクリーニングでは除去できない程度のヤニは、もはや通常損耗とはいえず、その場合は借主のその後の手入れ等管理が悪く発生、拡大したと考えられる。		

部位	項目	説明	負担区分	理由
壁・天井	壁・クロス	クーラー（借主所有）から水漏れし、放置したため壁が腐食	借主	クーラーの保守は所有者（この場合借主）が実施すべきであり、それを怠った結果、壁等を腐食させた場合には、善管注意義務違反と判断されることが多いと考えられる。
		クーラー（貸主所有）から水漏れし、借主が放置したため壁が腐食	借主	クーラーの保守は所有者（この場合貸主）が実施すべきものであるが、水漏れを放置したり、その後の手入れを怠った場合は、通常の使用による損耗を超えると判断されることが多いと考えられる。
		結露を放置したことにより拡大したカビ、シミ	借主	結露は建物の構造上の問題であることが多いが、借主が結露が発生しているにもかかわらず、貸主に通知もせず、かつ、拭き取るなどの手入れを怠り、壁等を腐食させた場合には、通常の使用による損耗を超えると判断されることが多いと考えられる。
		台所の油污れ	借主	使用後の手入れが悪く、ススや油が付着している場合は、通常の使用による損耗を超えるものと判断されることが多いと考えられる。
	天井	天井に直接つけた照明器具の跡	借主	あらかじめ設置された照明器具用コンセントを使用しなかった場合には、通常の使用による損耗を超えると判断されることが多いと考えられる。
建具・柱	ガラス	地震で破損したガラス	貸主	自然災害による損傷であり、借主には責任はないと考えられる。
		網入りガラスの亀裂（構造により自然に発生したもの）	貸主	ガラスの加工処理の問題で、亀裂が自然に発生した場合は、借主には責任はないと考えられる。
	柱等	飼育ペットによる柱等のキズ	借主	特に、共同住宅におけるペット飼育は未だ一般的ではなく、ペットの躰の問題でもあり、借主負担と判断される場合が多いと考えられる。
	その他	網戸の張替え（破損等はしていないが次の入居者確保のために行うもの）	貸主	入居者の入れ替わりによる物件の維持管理上の問題であり、貸主の負担とすることが妥当と考えられる。
設備・その他	設備	設備機器の故障、使用不能（機器の耐用年限到来のもの）	貸主	経年劣化による自然損耗であり、借主に責任はないと考えられる。
		浴槽、風呂釜等の取替え（破損等はしていないが、次の入居者確保のため行うもの）	貸主	物件の維持管理上の問題であり、貸主負担とすることが妥当と考えられる。
		日常の不適切な手入れもしくは用法違反による設備の毀損	借主	借主の善管注意義務違反に該当すると判断されることが多いと考えられる。
	鍵	鍵の取替え（破損、鍵紛失のない場合）	貸主	入居者の入れ替わりによる物件管理上の問題であり、貸主の負担とすることが妥当と考えられる。
		水回り	消毒（台所、トイレ）	貸主
	ガスコンロ置き場、換気扇等の油污れ、すす		借主	使用期間中に、その清掃・手入れを怠った結果汚損が生じた場合は、借主の善管注意義務違反に該当すると判断されることが多いと考えられる。
	風呂、トイレ、洗面台の水垢、カビ等		借主	使用期間中に、その清掃・手入れを怠った結果汚損が生じた場合は、借主の善管注意義務違反に該当すると判断されることが多いと考えられる。
居室	全体のハウスクリーニング（専門業者による）	貸主	借主が通常の清掃（具体的には、ゴミの撤去、掃き掃除、拭き掃除、水回り、換気扇、レンジ回りの油污れの除去等）を実施している場合は、次の入居者を確保するためのものであり、貸主負担とすることが妥当と考えられる。	

※参考：国土交通省「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（改訂版）」別表1 損耗・毀損の事例区分（部位別）一覧表
負担区分を国のガイドラインでは4つに細分類していますが、この表では次のようにまとめました。

都	国
貸主	A [賃借人が通常の住まい方、使い方をしているとも発生すると考えられるもの] A(+G) [賃借人が通常の住まい方、使い方をしているとも発生すると考えられるもののうち、次の入居者を確保するための化粧直し、グレードアップの要素があるもの]
	B [賃借人の使い方次第で発生したりしなかったりするもの（明らかに通常の使用による結果とはいえないもの）] A(+B) [賃借人が通常の住まい方、使い方をしているとも発生すると考えられるもののうち、賃借人のその後の手入れ等管理が悪く発生、拡大したと考えられるもの]

出典：「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」／東京都／平成16年

(3) 長期的な維持管理・運用の継続

賃貸住宅を長期的に維持管理・運用していくためには、定期的な点検・メンテナンスが継続して実施されることが求められる。

定期的な点検・メンテナンスの担い手としては、長期間借り上げることを前提とし、転貸事業者等が住宅所有者に、耐震性能の確保や定期点検の実施を義務付けることも考えられる。

ここでは、住宅を長期的に賃貸活用する際に、定期点検・メンテナンスを、①どの程度の頻度で、②どの程度のコスト負担で実施することが求められるか、既往のガイドブック等で情報提供されている内容を紹介する。

①点検・修繕の周期の目安

●部位ごとの修繕周期の目安

1 **あなたが守るあなたの住宅。**
【早期発見・早期治療】が大切です。

住宅も私たち人間と同じように、年を経るごとに様々なトラブルをかかえてきます。建物を長持ちさせるためには、日常的な点検をしっかりと、早期発見・早期治療を心がけましょう。

【部位の修繕周期の目安】

■建物本体

- 傾斜屋根（カラーベスト） ● 陸屋根・ルーフバルコニー
- 塗装11～15年目 ● 塗装11～15年目
- 防水処理21～25年目

■階段・廊下

- 塗装5～10年目 ● 防水処理11～15年目

■外壁

- モルタル・サイディング・パネル→塗装11～15年目
- タイル・コンクリート打放し→塗装11～15年目

■雨樋 ● 塗装11～15年目 ■土台 ● 防蟻処理11～15年目

■室内設備の目安

- 給湯・風呂釜 ● エアコン ● 浴室設備 ● 厨房設備 → 修理5～10年目・一斉または部分交換11～15年目
- 洗面化粧台 → 修理5～10年目・部分交換21～25年目 ● トイレ → 修理5～10年目

■配管の目安

- 排水管・桝 → 高圧洗浄5～10年目

ベランダ ● 塗装5～10年目 防水処理11～15年目

出典：「賃貸住宅の長期修繕計画」 / (財) 日本賃貸住宅管理協会 / 平成 17 年

●一戸建て木造住宅の標準的な点検・補修の目安

点検部位		主な点検項目	点検時期の目安	定期的な手入れ	更新・取替の目安	
地盤	地盤	ひび割れ 沈下、ゆるみ	4～5年ごと	—	—	
	擁壁 <small>ようへき</small>	ひび割れ、亀裂、水抜き孔の詰まり、はらみ	4～5年ごと ★	—	—	
構造躯体	基礎	コンクリート基礎立上がり	ひび割れ、欠損、沈下、換気口のふさがり、錆、蟻道	5～6年ごと ★	—	建替えの際に更新
	床組	土台	基礎からのすれ・浮き、断面欠損、腐朽、蟻害、割れ	4～5年ごと ★	5～10年で防腐・防蟻再処理	建替えの際に更新（補修は適宜）
		大引 <small>おおびき</small> 、床つか <small>ゆだ</small> 、根太	腐朽、錆、蟻害、傾斜、たわみ、床鳴り、振動、断面欠損	4～5年ごと ★	5～10年で防腐・防蟻再処理	20～30年位で全面取替を検討
	軸組	柱、間柱、筋かい、胴差	傾斜、断面欠損、腐朽、錆、蟻害、ひび割れ	10～15年ごと ★	—	建替えの際に更新（補修は適宜）
	小屋組	たる木、もや、棟木 <small>むなぎ</small> 、小屋づか	腐朽、錆、たわみ、雨漏り、蟻害、ひび割れ、小屋裏の湿気、変形、傾斜	10～15年ごと ★	—	建替えの際に更新（補修は適宜）
外部仕上	屋根	瓦ふき	すれ、はがれ、浮き、ひび割れ、錆、雨漏り、変形	5～6年ごと ★	—	20～30年位で全面ふき替えを検討
		彩色石綿板ふき	褪色、すれ、ひび割れ、鉄部の錆、雨漏り、はがれ	4～6年ごと ★	—	15～30年位で全面ふき替えを検討
		金属板ふき	褪色、錆、浮き、変形、雨漏り	2～3年ごと ★	3～5年ごとに塗替	10～15年位で全面ふき替えを検討
	外壁	モルタル壁	汚れ、褪色、ひび割れ、はくり、雨漏り、浮き	2～3年ごと ★	トップコート吹替 3～4年ごと	15～20年位で全面補修を検討（亀裂等の状況により幅がある）
		サイディング壁（窯素系、ALC系）	汚れ、褪色、シーリングの劣化、雨漏り、割れ、欠損	3～4年ごと ★	トップコート吹替 3～4年ごと	15～20年位で全面補修を検討
		金属板・金属サイディング	汚れ、錆、変形、接合部の緩み、割れ、雨漏り	2～3年ごと ★	3～5年ごとに塗替	15～20年位で全面補修を検討
		板張り壁	反り、腐朽、すき間、汚れ、雨漏り	2～3年ごと ★	3～5年ごとに塗替	15～20年位で全面補修を検討
		目地シーリング	劣化、ひび割れ、汚れ、浮き、雨漏り	2～3年ごと ★	—	10～15年位で全面打ち替えを検討
	雨樋	雨樋	詰まり、はずれ、ひび、軒樋の垂れ下がり	2～3年ごと ★ 随時詰まり除去	—	7～8年位で全面取替を検討
	軒裏	軒裏天井	腐朽、雨漏り、はがれ、たわみ、ひび割れ	2～3年ごと ★	—	15～20年位で全面補修を検討
	バルコニー・濡れ縁	木部	腐朽、破損、蟻害、手摺ぐらつき	1～3年ごと	3～5年ごとに塗替	15～20年位で全面補修を検討
		鉄部	錆、破損、固定不良、手摺ぐらつき	2～3年ごと	3～5年ごとに塗替	15～20年位で全面取替を検討
		アルミ部	腐食、破損、固定不良、手摺ぐらつき	4～5年ごと	—	15～20年位で全面取替を検討
		床	雨漏り、ひび割れ	1～3年ごと	—	15～20年位で全面取替を検討

凡例) ★…台風や大きな地震の後の「臨時点検」の際にも点検することが望ましい項目

注)この表は、木造住宅をベースとして一般的な目安をまとめたものです。また、屋根や外壁などは、その種類によって点検周期や点検内容が異なります。

点検部位		主な点検項目	点検時期の 目安	定期的な 手入れ	更新・取替 の目安	
内部 仕上	床	木製	はがれ、ひび割れ、浮き、腐朽、 傾斜、汚れ、そり、きしみ	日常点検による	—	3～25年で 全面取替を検討
		畳	汚れ、変色、ダニ、凸凹	日常点検による	2～3年で 畳表を裏返し さらに、2～3年で 畳表交換	12～25年で 全面取替を検討
		カーペット	汚れ、変色、ダニ	日常点検による	—	6～12年で 全面取替を検討
	壁	クロス張り、 板張り、 繊維壁・砂壁	ひび割れ、雨漏り、目地破断、腐朽、 蟻害、汚れ、傾斜、はがれ、かび、 しみ	日常点検による	—	10～15年で 全面張り替えを検討
	天井	クロス張り、 板張り	ひび割れ、雨漏り、目地破断、腐朽、 蟻害、汚れ、傾斜、はがれ、かび、 しみ	日常点検による	—	10～15年で 全面張り替えを検討
	階段	木製	腐朽、鏽、ひび割れ、 手摺ぐらつき、沈み、	日常点検による	—	10～15年で 全面取替を検討
	造作・ 収納	床間、回り縁、巾木、 造り付け家具	汚れ、きず、建具の建付不良	日常点検による	—	特に定めない
建 具	外部 建具	玄関建具	隙間、建付不良、付属金物異常、 腐食	2～3年ごと 建付調整は随時	—	木製は15～20年で アルミ製は20～30年で 取替を検討
		アルミサッシ	建付不良、腐食、鏽	2～3年ごと 建付調整は随時	—	20～30年で 取替を検討
		雨戸・網戸	鏽、建付不良、腐食	2～3年ごと 建付調整は随時	—	木製は15～20年で アルミ製は20～30年で 取替を検討
		窓枠、 とがくる 戸袋などの木部	腐朽、雨漏り、シーリングの劣化、鏽	2～3年ごと	3～5年ごとに 塗替	建具と同時に 取替を検討
	内部 建具	木製建具	すき間、建付不良、付属金具異常	2～3年ごと 建付調整は随時	—	15～20年位で 取替を検討
		ふすま	すき間、建付不良、破損、汚れ	日常点検による 建付調整は随時	2～3年ごとに 貼替	15～20年位で 取替を検討
		障子	すき間、建付不良、破損、汚れ	日常点検による 建付調整は随時	1～2年ごとに 貼替	15～20年位で 取替を検討
設 備	給水	給水管	水漏れ、赤水、管表面の結露	随時	水漏れは 直ちに補修	15～20年位で 全面取替を検討
		水栓器具	水漏れ、パッキングの異常、 作動不良	随時	3～5年で パッキング交換	給水管取替の際更新
	排水	排水管、トラップ	水漏れ、詰まり、悪臭	随時	水漏れは 直ちに補修	15～20年位で 全面取替を検討
		浄化槽	悪臭、水漏れ	専門業者との維持 管理契約による	専門業者との維持 管理契約による	建て替えの際更新
	台所	台所シンク	水漏れ、ひび割れ、腐食	随時(水漏れは 直ちに補修)	—	10～20年位で 取替を検討
	洗面所	洗面台	水漏れ、ひび割れ、腐食	随時(水漏れは 直ちに補修)	—	10～20年位で 取替を検討
	便所	便器、水洗タンク	水漏れ、ひび割れ	随時(水漏れは 直ちに補修)	—	15～20年位で 取替を検討
	浴室	在来工法 ユニットバス	タイル等の割れ、汚れ、シーリングの劣化、 カビ、ジョイント部の割れ、すき間、汚れ	随時(水漏れは 直ちに補修)	—	10～15年位で 取替を検討
	ガス	洗面台	ガス漏れ、ゴム管の劣化	随時(ガス漏れは 直ちに補修)	1～3年で ゴム管交換	15～20年位で 全面取替を検討
		給湯器	水漏れ、ガス漏れ、器具の異常	随時(ガス漏れは 直ちに補修)	—	10年位で取替を検討
	換気 設備	換気扇、ダクト、 フィルター	作動不良、フィルターの目詰まり、 破損	随時	フィルター 掃除	15～20年位で 取替を検討
	電気 設備	配線、スイッチ、 コンセント	スイッチ作動不良、破損	随時	—	15～20年位で 取替を検討
	感知警報 装置	住宅用火災警報機	動作確認	1年ごと 動作確認	電池式は定期的に 電池の交換	10年位で 取替を検討

出典：すまい・る住宅読本／住宅金融支援機構／平成 20 年

②長期修繕に関連する費用区分と積立金の目安

●長期修繕・日常リフォーム・日常管理の各費用の区分

修繕	長期修繕	<ul style="list-style-type: none"> ・建物本体（屋根、壁、床、柱、配管等） ・住戸内部（住宅設備機器等） ・共用設備（給排水、電気、防災設備） ・外構（通路、フェンス、駐車場等） 上記の物件全体の大修繕
	日常リフォーム	住戸内部（内装、建具）小修理、雨樋清掃 入居者入退去時の原状回復
共用部の日常管理 （共益費で賄う）		<ul style="list-style-type: none"> ・廊下、通路、駐車場等の定期清掃 ・共用電気代、水道料 ・浄化槽、給水設備の定期管理清掃 ・エレベーターの定期管理

資料：「長期修繕計画案作成マニュアル」より作成／（財）日本賃貸住宅管理協会／平成16年

●長期修繕準備のための積立金の目安（月額・一戸当りの積立金）

長期修繕基準積立金の目安	
1K～1DK	4,000円～5,000円
1LDK～2DK	5,000円～6,000円
2LDK～3DK	7,000円～8,000円

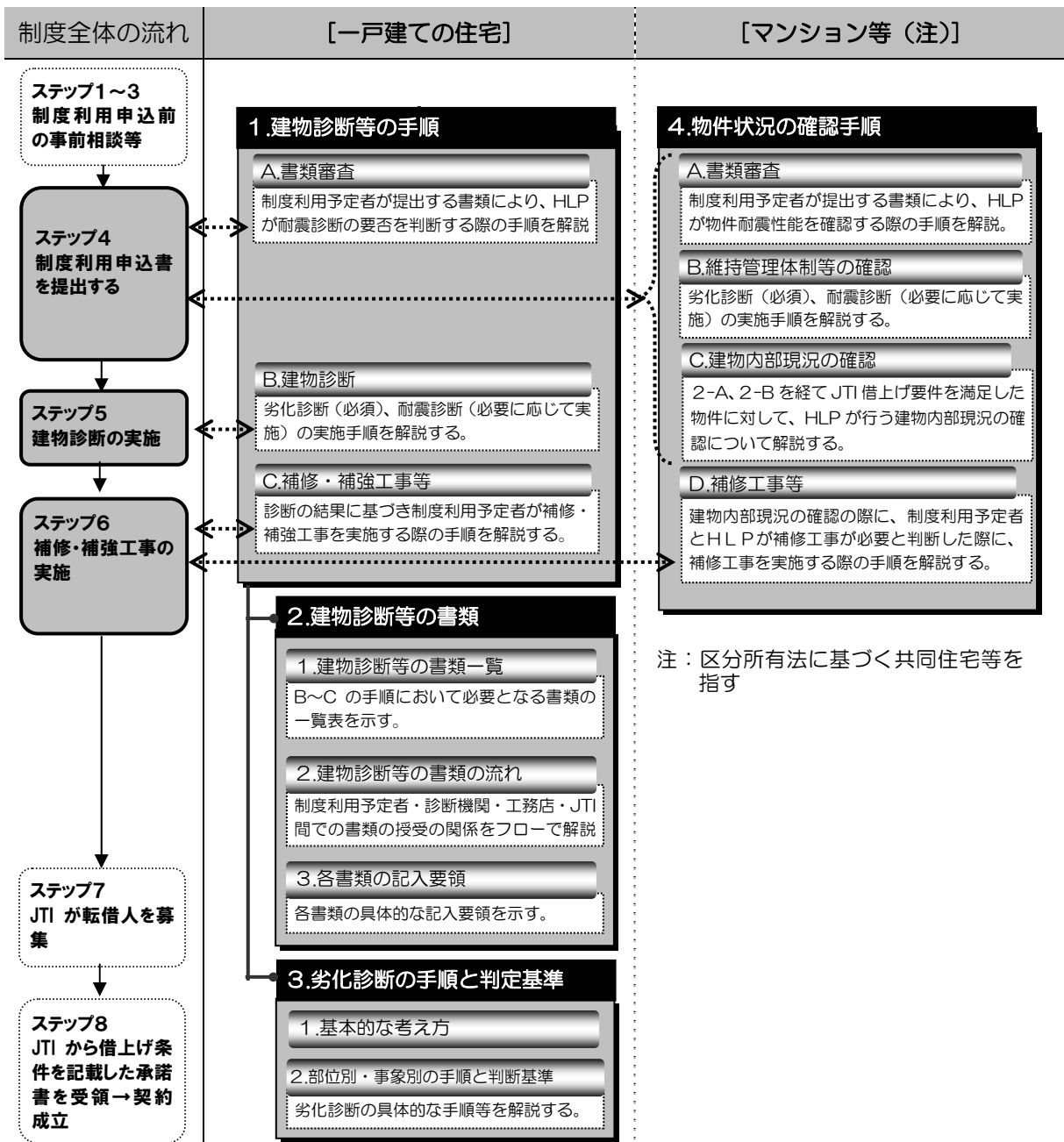
出典：「賃貸住宅の長期修繕計画」／（財）日本賃貸住宅管理協会／平成17年

4-6 賃貸活用の具体的な手順例（J T I の取組み）

ここでは、高齢者等の持家の建物診断等の手順の例として、J T I の「マイホーム借上げ制度」で用いている建物診断マニュアルを、抜粋して紹介する。

「マイホーム借上げ制度」は、以下に示す1～8のステップで整理されるが、ここでは、J T I が持家物件を借り上げる前の段階であるステップ4～6（建物診断等及び補修・補強工事を中心とした内容）にあたる内容を説明する。

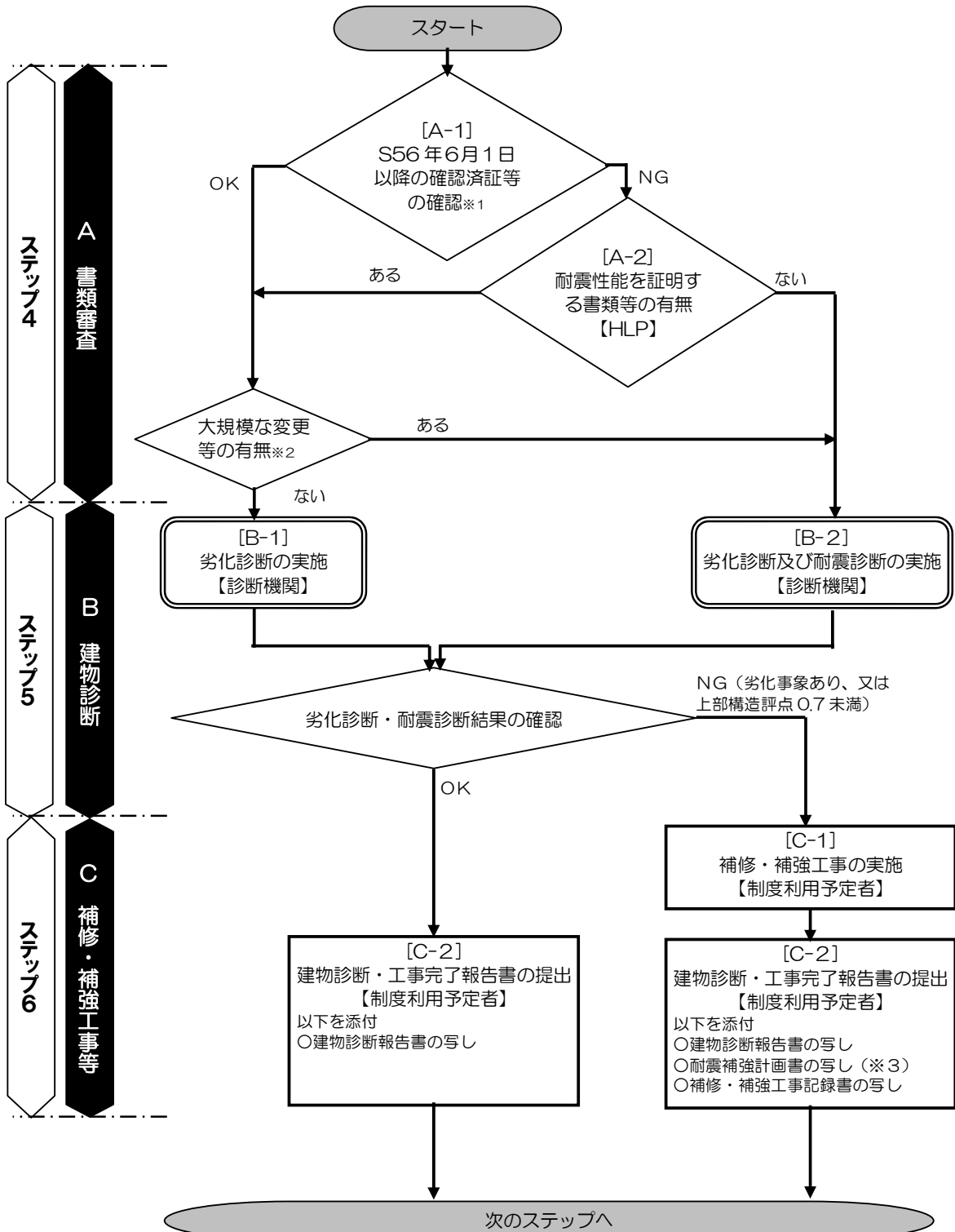
●マイホーム借上げ制度の流れと本マニュアルの該当箇所との関係



1. 建物診断等の手順

(書式 no. は、2.建物診断等の書類 / 1.建物診断等の書類一覧 を参照)

建物診断等の流れ



※1：直近の確認済証（大規模修繕等の確認済証含む）又は建築確認通知書にもとづき確認する

※2：大規模な変更等を実施しているが、建築確認手続きを行っていないものを指す

※3：耐震補強工事を実施する場合のみ必要

A 書類審査

◆概要

建物診断に先立ち、まず書類によって耐震診断の要否を判断する。ここでは、制度利用予定者が J T I に提出した書類に基づき、H L P が耐震診断実施の要否について判断する手順を解説する。

制度利用予定者は制度利用申込書提出の際に、建物診断等に必要な以下の書類を、正・副1部ずつ準備する。書類（正：1部）を制度利用申込時に J T I に提出し、書類の複写（副：1部）は B. 建物診断を申込む際に、「**建物診断申請書**」とあわせて診断機関に提出する（注）。

H L P は、制度利用予定者から提出された書類にもとづき、耐震診断の要否を判断し、「**建物診断申請書**」に必要な建物診断について記入する。

注：実際には H L P が正・副両方の書類を預かり、建物診断実施時に制度利用予定者に代わって診断機関に必要書類一式を渡す。

●制度利用予定者が J T I に提出する必要書類

必ず提出（A-1で確認）

移住・住みかえ支援機構 マイホーム借上げ制度利用申込書に含まれる以下の書類

…制度利用申込時に、建物診断に必要な書類も併せて作成・提出する

- 物件概要書（制度利用申込書に含まれる。必要事項を記入する。）の写し
- 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（注）
- 登記簿謄本の写し

注：都市計画区域外等で確認済証、建築確認通知書が無い場合は、J T I に相談すること

あれば提出（A-2で確認）…J T I が定める耐震性能を証明する書類等

- 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 3 9 4 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 3 8 5 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一別添 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）

A-1 築年に基づく耐震診断実施の要否の判断

①着工時期の確認／②増改築の履歴に関する確認

◆全体の流れ

①着工時期の確認

着工年月日が昭和56年6月1日以降か否かの判断については、原則として、確認済証（又は建築確認通知書）の交付年月日をもとに確認する。

確認済証（又は建築確認通知書）が無い場合は、登記簿謄本の建物の登記年月日が昭和58年4月1日以降か否かを確認する。

②増改築の履歴に関する確認

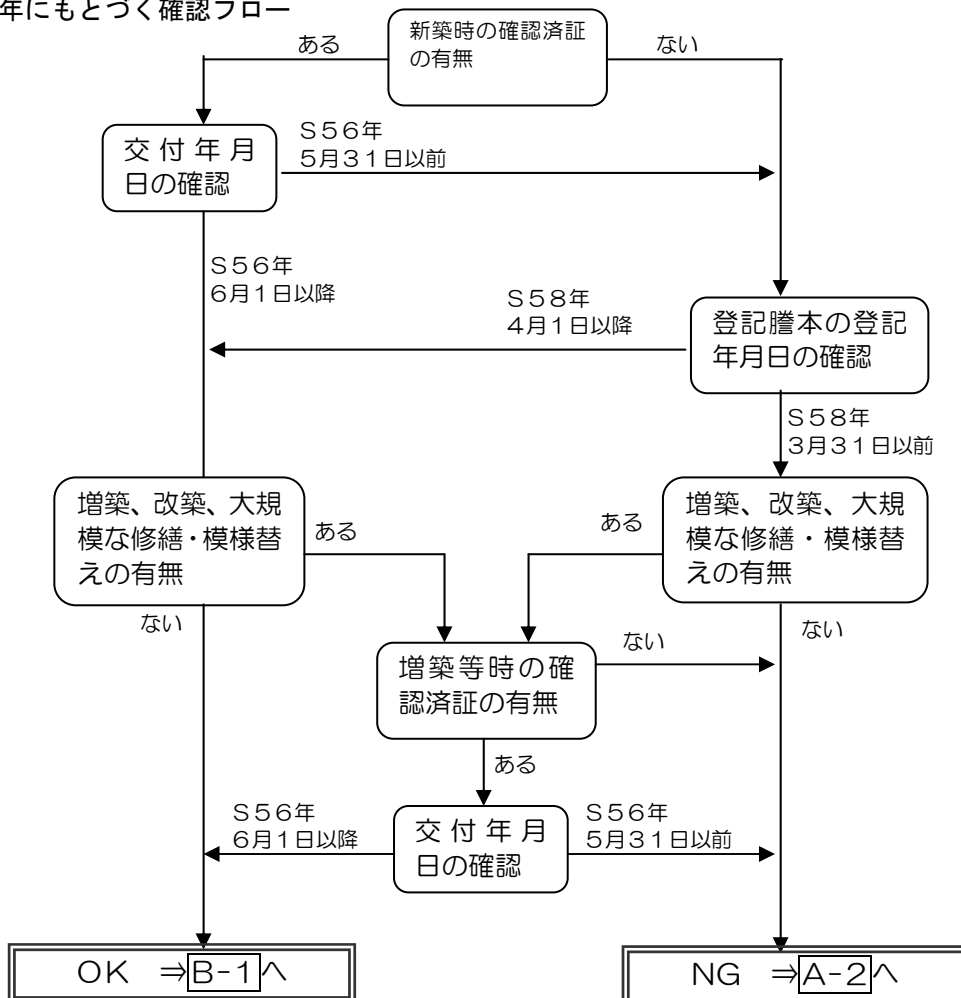
増改築（注1）の履歴を確認し、大幅な間取り変更、大規模な増改築を行っている場合は、その時期を確認済証の交付年月日にて確認する。

昭和56年6月1日以降に建築された建物であっても、その後大規模な増改築が実施されている場合は、必要な建築確認手続きがとられたか否かを確認する（注2）。

注1：建築基準法上、建築確認手続きが必要な増改築

注2：大規模な増改築が実施されていなくとも、主要な構造に関する変更があった場合は、耐震診断を行う

●築年にもとづく確認フロー



◆各主体の役割

【HLP】

- ・「移住・住みかえ支援機構マイホーム借上げ制度利用申込書」を制度利用予定者に渡し、必要事項の記入、及び確認済証（または建築確認通知書）の写し等の必要書類一式の添付を求める。
- ・提出書類に基づき築年を確認し、耐震診断の要否を判断する。
- ・伝統的構法（注1）で建てられた住宅や、一般診断法による耐震診断が不可能な住宅（注2）である場合は、J T Iに相談の上、耐震診断の要否を判断する。
- ・耐震診断が不要と判断された物件でも、劣化診断の過程で耐震診断が必要と判断される場合があることを説明する。

注1：伝統的構法で建てられた住宅とは、太い柱や垂れ壁を主な耐震要素とする住宅を指す。一般診断法にて耐震診断を実施する場合には、主要な柱の径が140mm以上であることを確認する必要があるが、垂れ壁つき独立柱の場合は150mm未満の径の柱の耐力は算定しないため、ここでは150mm以上であることを確認するものとする。

注2：丸太組構法の住宅、旧38条認定および型式適合認定によるプレハブ工法の住宅、木造以外の住宅等

◆必要になる書類等

移住・住みかえ支援機構 マイホーム借上げ制度利用申込書に含まれる以下の書類

- ・物件概要書（制度利用申込書に含まれる。必要事項を記入する。）の写し
- ・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（注）
- ・登記簿謄本の写し

注：都市計画区域外等で確認済証、建築確認通知書が無い場合は、J T Iに相談すること

- ・着工時期および増改築の履歴にもとづき耐震診断が不要と判断された場合：B-1へ
- ・着工時期および増改築の履歴からは耐震診断の要否が判断できない場合：A-2へ

A-2 過去の耐震診断の結果等に基づく耐震診断実施の要否の判断

◆全体の流れ

HLPは、「A-1：築年に基づく耐震診断実施の要否の判断」で耐震診断が不要と判断されなかった住宅について、JTIが定める耐震性能を証明する書類等にもとづき、耐震診断実施の要否を判断する（注）。

耐震性能を証明する書類等が交付されていても、その後大規模な増改築が実施されている場合は、必要な建築確認手続きがとられたか否かを確認する。

注：「オ.過去の耐震診断結果報告書」のみがある場合については、JTIに相談の上、耐震診断の要否を判断するものとする。

●耐震性能を証明する書類と確認内容

JTIが定める耐震性能を証明する書類等	確認内容
ア. 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	「1-1 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）」が「等級1」以上であることを確認
イ. 地震保険割引のための耐震性能評価書	書類の有無を確認
ウ. 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第7条第6項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）	書類の有無を確認
エ. 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一別添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）	書類の有無を確認
オ. 過去の耐震診断結果報告書 ・ 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	JTIに相談（注）

◆各主体の役割

【HLP】

- 過去の建物状況と現況とに相異が無いこと等を確認した上で、JTIが定める耐震性能を証明する書類等より、耐震診断の要否を判断する（注）。

注：「オ.過去の耐震診断結果報告書」のみがある場合については、JTIに相談の上、耐震診断の要否を判断するものとする。

◆必要になる書類等

- JTIが定める耐震性能を証明する書類等

- JTIが定める耐震性能を証明する書類等により耐震診断が不要と判断された場合：B-1へ
- 耐震診断が必要と判断された場合：B-2へ

B 建物診断

◆概要

「2-A：書類審査」の判断を受けて、適宜必要な建物診断を実施する。ここでは、以下の場合分けに沿って建物診断の手順を解説する。

- 劣化診断のみを実施する場合：B-1
- 劣化診断と耐震診断を両方実施する場合：B-2

B-1 劣化診断のみを実施

①建物診断に関する説明～建物診断の申請手続き／②建物診断の実施～結果の報告

◆全体の流れ

①建物診断に関する説明～建物診断の申請手続き

HLPは制度利用予定者に対して、建物診断に関する以下の表に示す事項を説明する。
制度利用予定者は説明事項について理解した上で、「**建物診断申請書**」に記名・捺印する。HLPは制度利用予定者を代行して、診断機関に必要書類を送付し、建物診断を依頼する。

●制度利用予定者への説明事項

説明事項	提供する関連情報
<input type="checkbox"/> 書類審査の結果、耐震診断は不要と判断され、劣化診断のみを実施すること	・「 建物診断申請書 」
<input type="checkbox"/> 耐震診断が不要と判断された物件でも、劣化診断の過程で耐震診断が必要と判断される場合があること	—
<input type="checkbox"/> 劣化診断の概要・条件（検査項目・所要時間・費用等）	・制度概要等 ・診断機関のリスト等の提供 ・料金の目安（サンプル）等
<input type="checkbox"/> 住宅性能表示制度の建設住宅性能評価書の交付を受ければ、万が一のトラブル発生時に指定住宅紛争処理機関が対応してくれること <input type="checkbox"/> 建設住宅性能評価書の交付を受けるためには、登録住宅性能評価機関に劣化診断を申し込む必要があること	・住宅性能表示制度パンフレット等
<input type="checkbox"/> 建物診断において、基準を満たさない場合には、補修工事が必要になること	・主な劣化事象と補修工事の例、補修費用の目安（サンプル）等
<input type="checkbox"/> 補修を行う場合は、工事完了後に報告書の提出が必要になること	以下の書類の雛形 ・「 補修・補強工事概要書 」 ・「 補修・補強工事記録書 」 ・「 建物診断・工事完了報告書 」

②建物診断の実施～結果の報告

診断機関は、必要な建物診断を実施する。ここでは劣化診断のみを実施する。

◆各主体の役割

【HLP】

- ・制度利用予定者に対して、建物診断に関する事項について説明する。
- ・既に空家となっており、水道・電気が使用不可となっている場合は、劣化診断実施時には使用できないようにしておくよう、制度利用予定者に依頼する。
- ・制度利用予定者を代行し、診断機関へ建物診断申請書等の必要書類を提出し、診断を依頼する。
- ・劣化診断の結果、劣化事象が認められた場合は、補修工事の実施手続きをサポートする（制度利用予定者に補修の意思が認められなければ、制度利用中止の手続きをサポートする）（注）。
- ・劣化事象が認められなかった場合は、建物診断の終了手続きをサポートする。
- ・A-2で、JTIに相談の上「過去の耐震診断結果報告書があるため、耐震診断不要」と判断された場合は、「**建物診断報告書**」にその結果を転記し、制度利用予定者に提出する。

注：劣化診断の結果、補修が必要であっても、金銭的な都合等で直ちに補修工事を実施できない場合は、制度利用予定者は「**建物診断報告書**」をJTIに提出し、審査を依頼する。JTIが審査を実施し、借上げ対象とする旨判断した際には、制度利用予定者が問題発生時（雨漏り等）には素早く補修工事を実施する旨の覚書をJTIに提出することにより、借上げ対象となる。

【診断機関】

- ・制度利用予定者を代行するHLPから、必要書類の写し、及び「**建物診断申請書**」を受理する。
- ・劣化診断を実施し、結果を「**建物診断報告書**」、「**劣化診断の記録**」にまとめて制度利用予定者に報告する。

●HLPが制度利用予定者を代行して診断機関に提出する「**建物診断申請書**」

申込番号 _____

JTIマイホーム借上げ制度 建物診断申請書

(診断機関) _____ 御中
平成 年 月 日

(制度利用予定者) 氏名： _____ 印 _____
住所： _____
電話番号： _____

JTIマイホーム借上げ制度の規定に基づき、以下の通り建物診断を申請します。
この申請書及び添付書類に記載の事項は、事実と相違ありません。

◇必要とする建物診断等※

<input checked="" type="checkbox"/> 劣化診断
<input type="checkbox"/> 耐震診断
<input type="checkbox"/> 耐震診断不要（判断根拠は以下）
<input type="checkbox"/> 確認済証（又は登記簿謄本）に基づき着工年月日がS56.6.1以降と判断
<input type="checkbox"/> 過去の耐震性能を確認する以下の書類に基づき耐震診断不要と判断
<input type="checkbox"/> 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）
<input type="checkbox"/> JTIが定める耐震性を証明する書類（ _____ ）

◇添付書類※

移住・住みかえ支援機構 マイホーム借上げ制度利用申込書に含まれる以下の書類

<input type="checkbox"/> 物件概要書の写し	<input type="checkbox"/> 確認済証（図面があれば添付）の写し
<input type="checkbox"/> 登記簿謄本の写し	

【添付図面】

◆新築時

<input type="checkbox"/> 付近見取り図	<input type="checkbox"/> 配置図	<input type="checkbox"/> 平面図	<input type="checkbox"/> 立面図	<input type="checkbox"/> 断面図
<input type="checkbox"/> その他(_____)				

◆増改築時（増改築実施時期）

<input type="checkbox"/> 付近見取り図	<input type="checkbox"/> 配置図	<input type="checkbox"/> 平面図	<input type="checkbox"/> 立面図	<input type="checkbox"/> 断面図
<input type="checkbox"/> その他(_____)				

◇診断（現地調査）希望日（必ず第3希望までご記入ください）

① 年 月 日	② 年 月 日	③ 年 月 日
---------	---------	---------

◇担当HLP※

(氏名)	(登録番号)
(電話番号)	(FAX番号)
(所属)	(住所)

※：HLP記入欄

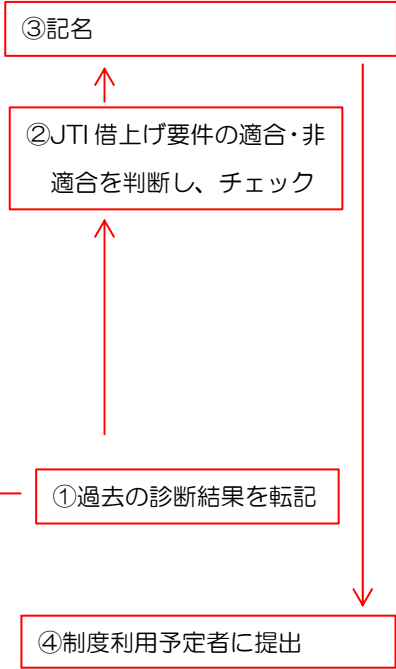
①必要な建物診断の項目、及び添付書類をチェック

②制度利用予定者に内容確認の上、記名・捺印してもらう。
診断希望日も記入してもらう。

● H L P が制度利用予定者に提出する建物診断報告書

(A-2で「オ.過去の耐震診断結果報告書」があることが確認された場合のみ)

申込番号		交付年 月 日			
JTIマイホーム借上げ制度 建物診断報告書					
(制度利用予定者) 様		様			
(印名) 様		(住所)			
建物診断を行った結果、対象物件は「JTIマイホーム借上げ事業制度」JTI借上げ要件に適合するためには、下記に示す補修・補強工事が必要となります。この記録書、結果説明書及び添付図面に記載の事項は、事実と相違ありません。					
◆劣化に関する事項(特定劣化事象及び設備の漏水)		□ JTI借上げ要件に適合 / □ 不適合			
実施年月日		年 月 日			
診断機関		印			
診断をした者(本記録書記入者)					
分類	部位	損傷の程度	判断	備考	
A基礎・外壁等	1 基礎	<input type="checkbox"/> 9割以上 <input type="checkbox"/> 5～9割未満 <input type="checkbox"/> 1～5割未満 <input type="checkbox"/> 1割未満 <input type="checkbox"/> 確認できない	<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> NG	<input type="checkbox"/> 判断できない	
	2 外壁等	<input type="checkbox"/> 9割以上 <input type="checkbox"/> 5～9割未満 <input type="checkbox"/> 1～5割未満 <input type="checkbox"/> 1割未満 <input type="checkbox"/> 確認できない	<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> NG	<input type="checkbox"/> 判断できない	
B屋根	3 屋根	<input type="checkbox"/> 9割以上 <input type="checkbox"/> 5～9割未満 <input type="checkbox"/> 1～5割未満 <input type="checkbox"/> 1割未満 <input type="checkbox"/> 確認できない	<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> NG	<input type="checkbox"/> 判断できない	
C内壁等	4 内壁等	<input type="checkbox"/> 9割以上 <input type="checkbox"/> 5～9割未満 <input type="checkbox"/> 1～5割未満 <input type="checkbox"/> 1割未満 <input type="checkbox"/> 確認できない	<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> NG	<input type="checkbox"/> 判断できない 漏水のみ	
	5 窓枠の床	<input type="checkbox"/> 9割以上 <input type="checkbox"/> 5～9割未満 <input type="checkbox"/> 1～5割未満 <input type="checkbox"/> 1割未満 <input type="checkbox"/> 確認できない	<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> NG	<input type="checkbox"/> 判断できない 防水確認のみ	
Dバルコニー 土台等 小屋組	6 バルコニー	<input type="checkbox"/> 9割以上 <input type="checkbox"/> 5～9割未満 <input type="checkbox"/> 1～5割未満 <input type="checkbox"/> 1割未満 <input type="checkbox"/> 確認できない	<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> NG	<input type="checkbox"/> 判断できない	
	7 土台等	<input type="checkbox"/> 9割以上 <input type="checkbox"/> 5～9割未満 <input type="checkbox"/> 1～5割未満 <input type="checkbox"/> 1割未満 <input type="checkbox"/> 確認できない	<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> NG	<input type="checkbox"/> 判断できない	
E設備・その他	8 小屋組	<input type="checkbox"/> 9割以上 <input type="checkbox"/> 5～9割未満 <input type="checkbox"/> 1～5割未満 <input type="checkbox"/> 1割未満 <input type="checkbox"/> 確認できない	<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> NG	<input type="checkbox"/> 判断できない	
	9 給水設備	-	<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> NG	<input type="checkbox"/> 判断できない 漏水のみ	
10 排水設備	-	<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> NG	<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> NG	<input type="checkbox"/> 判断できない 漏水のみ	
11 給湯設備	-	<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> NG	<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> NG	<input type="checkbox"/> 判断できない 漏水のみ	
12 その他の設備等	-	<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> NG	<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> NG	<input type="checkbox"/> 判断できない	
◆耐震に関する事項		□ JTI借上げ要件に適合 / □ 不適合			
実施年月日		年 月 日			
診断機関		印			
診断をした者(本記録書記入者)					
(a) 地盤・基礎	地盤・基礎等	対策	チェック欄	注意事項	備考
1.地盤	強い		<input type="checkbox"/>		
	弱い	表層の地盤改良を行っている	<input type="checkbox"/>		
2.地形	平坦	陥没がある	<input type="checkbox"/>		
	がけ地 急斜面	特別な対策をおこなっていない	<input type="checkbox"/>		
3.基礎形式	RC造基礎	健全	<input type="checkbox"/>		
	無筋コンク リート基礎	ひび割れが生じている	<input type="checkbox"/>		
その他	土台基礎	健全	<input type="checkbox"/>		
	その他	ひび割れが生じている	<input type="checkbox"/>		
(b) 上部構造	1階	上部構造接点	<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> NG(0.7未満)		
	2階		<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> NG(0.7未満)		
3階			<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> NG(0.7未満)		
			<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> NG(0.7未満)		
◆備考(増設等の有無等)					
◆大枠内…建物診断を実施した診断機関が記入。ただし耐震診断については、診断を実施しない場合は、H L P が記入。					



◆必要になる書類等

移住・住みかえ支援機構 マイホーム借上げ制度利用申込書に含まれる以下の書類

- ・ 物件概要書 (制度利用申込書に含まれる。必要事項を記入する。) の写し
- ・ 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 (注)
- ・ 登記簿謄本の写し
- ・ 「建物診断申請書」 …書式 no.0
- ・ 「建物診断報告書」 …書式 no.1
- ・ 「劣化診断の記録」 …書式 no.2
- ・ 「補修・補強工事記録書」 (書式の雛形) …書式 no.6

注：都市計画区域外等で確認済証、建築確認通知書が無い場合は、J T I に相談すること

劣化診断に基づき

- ・ 補修工事を実施する場合：C-1へ
- ・ それ以外：C-2へ

B-2 劣化診断と耐震診断を両方実施

①建物診断に関する説明～建物診断の申請手続き／②建物診断の実施～結果の報告

◆全体の流れ

①建物診断に関する説明～建物診断の申請手続き

HLPは制度利用予定者に対して、建物診断に関する以下の事項を説明する。

説明事項	提供する関連情報
<input type="checkbox"/> 書類審査の結果、耐震診断と劣化診断を実施する必要があること	・「 建物診断申請書 」
<input type="checkbox"/> 劣化診断、耐震診断の概要・条件（検査項目・所要時間・費用等）	・制度概要等 ・診断機関のリスト等の提供 ・料金の目安（サンプル）等
<input type="checkbox"/> 住宅性能表示制度の建設住宅性能評価書の交付を受ければ、万が一のトラブル発生時に指定住宅紛争処理機関が対応してくれること <input type="checkbox"/> 建設住宅性能評価書の交付を受けるためには、登録住宅性能評価機関に劣化診断を申し込む必要があること	・住宅性能表示制度パンフレット等
<input type="checkbox"/> 建物診断において、基準を満たさない場合には、補修・補強が必要になること	・主な劣化事象と補修工事の例、補修費用の目安（サンプル） ・主な耐震補強工事の例、費用の目安 等
<input type="checkbox"/> 補修・補強を行う場合は、工事完了後に報告書の提出が必要になること	・補修・補強工事記録書の書式の雛形 等
<input type="checkbox"/> 地方公共団体によっては、耐震診断・補強工事に対する補助・税制優遇等が設けられていること	・制度パンフレット等 （最寄りの地方公共団体にて確認）

制度利用予定者は上記事項について理解した上で、「**建物診断申請書**」に記名・捺印する。HLPは制度利用予定者を代行して、診断機関に必要書類を送付し、建物診断を依頼する。

なお、劣化診断と建物診断は、別々の診断機関に依頼してもよい。

②建物診断の実施～結果の報告

制度利用予定者から依頼を受けた診断機関は、劣化診断、耐震診断を実施する。

◆各主体の役割

【HLP】

- ・制度利用予定者に対して、建物診断に関する事項について説明する。
- ・既に空家となっており、水道・電気が使用不可となっている場合は、劣化診断実施時には使用できるようにしておくよう、制度利用予定者に依頼する。
- ・制度利用予定者を代行し、診断機関へ建物診断申請書を提出し、診断を依頼する。
- ・耐震診断結果において、JTI借上げ要件は上部構造評点が0.7以上であること、但し0.7以上1.0未満のものについては、入居者募集の際に評点を告知することが条件となることを制度利用予定者に説明する。また、診断機関が発行する「耐震基準適合証明書」は、上部構造評点1.0以上であるものについて発行されていることを説明する。
- ・劣化診断・耐震診断の結果、補修・補強が必要な場合は、工事の実施手続きをサポートする（制度利用予定者に補修の意思が認められなければ、制度利用中止の手続きをサポートする）（注）。
- ・劣化診断・耐震診断の結果、補修・補強工事が不要な場合は、建物診断の終了手続きをサポートする。

注：劣化診断の結果、補修が必要であっても、金銭的な都合等で直ちに補修工事を実施できない場合は、制度利用予定者は「建物診断報告書」をJTIに提出し、審査を依頼する。JTIが審査を実施し、借上げ対象とする旨判断した際には、制度利用予定者が問題発生時（雨漏り等）には素早く補修工事を実施する旨の覚書をJTIに提出することにより、借上げ対象となる。

【診断機関】

- ・制度利用予定者を代行するHLPから、必要書類の写し、及び「建物診断申請書」を受理する。
- ・劣化診断・耐震診断を実施し、結果を「建物診断報告書」、「劣化診断の記録」、「耐震診断報告書」にまとめて制度利用予定者に報告する。

◆必要になる書類等

移住・住みかえ支援機構 マイホーム借上げ制度利用申込書に含まれる以下の書類

- ・物件概要書（制度利用申込書に含まれる。必要事項を記入する。）の写し
- ・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（注）
- ・登記簿謄本の写し
- ・「建物診断申請書」…書式 no.0
- ・「建物診断報告書」…書式 no.1
- ・「劣化診断の記録」…書式 no.2
- ・「耐震診断報告書」…書式 no.3
- ・「補修・補強工事記録書」（書式の雛形）…書式 no.6

注：都市計画区域外等で確認済証、建築確認通知書が無い場合は、JTIに相談すること

劣化診断、耐震診断結果に基づき

- ・（劣化）補修及び（耐震）補強工事を実施する場合：C-1へ
- ・それ以外：C-2へ

C. 補修・補強工事

◆概要

「2-B 建物診断」の結果、J T I 借上げ要件に適合していないことが判明した場合、制度利用予定者は最低限必要な補修・補強工事を実施する必要がある。ここではその手順を解説する。なお、諸事情によりこの手順に抛りがたい場合は、J T I に相談するものとする。

C-1 補修・補強工事の実施

①業者選択／②補修・補強工事に関する契約／③設計・計画、施工

◆全体の流れ

①業者選択

制度利用予定者が業者を選択する。業者の選定は制度利用予定者の意向によるものであり、J T I は業者の指定は行わない。

②補修・補強工事に関する契約

制度利用予定者が設計者・施工者と契約を行う。その際、設計者・施工者に対して、当該工事が J T I の建物診断に基づき行われること、工事完了時に「**耐震補強計画書**（耐震補強工事を行う場合）」、「**補修・補強工事概要書**」、「**補修・補強工事記録書**」を提出する必要があることを伝えておく。

なお、耐震補強工事を実施する場合は、まず設計者・施工者に「**耐震補強計画書**」と見積書の作成を依頼し、補強後の評点と工事費用とを確認する必要がある。制度利用予定者は、J T I 借上げ要件は上部構造評点が0.7以上であること、但し0.7～1.0未満のものについては入居者募集の際に評点を告知する必要があることを認識した上で、負担できる費用を勘案し工事内容を決定する。

③設計・計画、施工

◆各主体の役割

【H L P】

- ・必要に応じて補修・補強工事に関する情報提供を行う。
- ・必要に応じて設計者・施工者に対して、J T I の制度概要や提出書類等の主旨説明を行う。

【設計者】

- ・「**建物診断報告書**」、「**耐震診断報告書**」をもとに、適切な補修・補強計画の立案（設計・計画）を行う。「**耐震補強計画書**」を作成し、制度利用予定者に提出する。

【施工者】

- ・「**建物診断報告書**」、「**劣化診断の記録**」、「**耐震診断報告書**」、「**耐震補強計画書**」をもとに、「**補修・補強工事概要書**」を作成し、設計・計画に基づき施工を行う
- ・工事が完了したら、「**補修・補強工事記録書**」に必要事項を記載し、「**補修・補強工事概要書**」と併せて制度利用予定者に提出する。

◆必要になる書類等

- ・ J T I 制度のパンフレット
- ・ 補修・補強工事に関する情報提供
⇒提供事項：部位・事象別の工事の例示（概要・コスト等）／事業者リスト
- ・ 「建物診断報告書」…書式 no.1
- ・ 「劣化診断の記録」…書式 no.2
- ・ 「耐震診断報告書」…書式 no.3
- ・ 「耐震補強計画書」…書式 no.4
- ・ 「補修・補強工事概要書」…書式 no.5
- ・ 「補修・補強工事記録書」…書式 no.6

・ 補修・補強工事の完了：C-2へ

C-2 建物診断、補修・補強工事の完了報告

◆全体の流れ

制度利用予定者は、建物診断及び補修・補強工事に関する関連情報を取りまとめ、「**建物診断・工事完了報告書**」を作成して J T I に提出する（正・副 1 部ずつ作成し、副 1 部は制度利用予定者が保管する）。

◆各主体の役割

【H L P】

- ・ 必要に応じて制度利用予定者の報告書取りまとめ作業をサポートする。

◆必要になる書類等

- ・ 「建物診断・工事完了報告書」…書式 no.7
⇒以下の書類を、「建物診断・工事完了報告書」を表紙にして合本する（制度利用予定者が取りまとめる）。
 - 「建物診断報告書」…書式 no.1
 - 「耐震補強計画書」（補強後の評点結果のみ）…書式 no.4
 - 「補修・補強工事記録書」…書式 no.6

・ ここまでの手続きが終了：ステップ7へ

2. 建物診断等の書類

1. 建物診断等の書類一覧

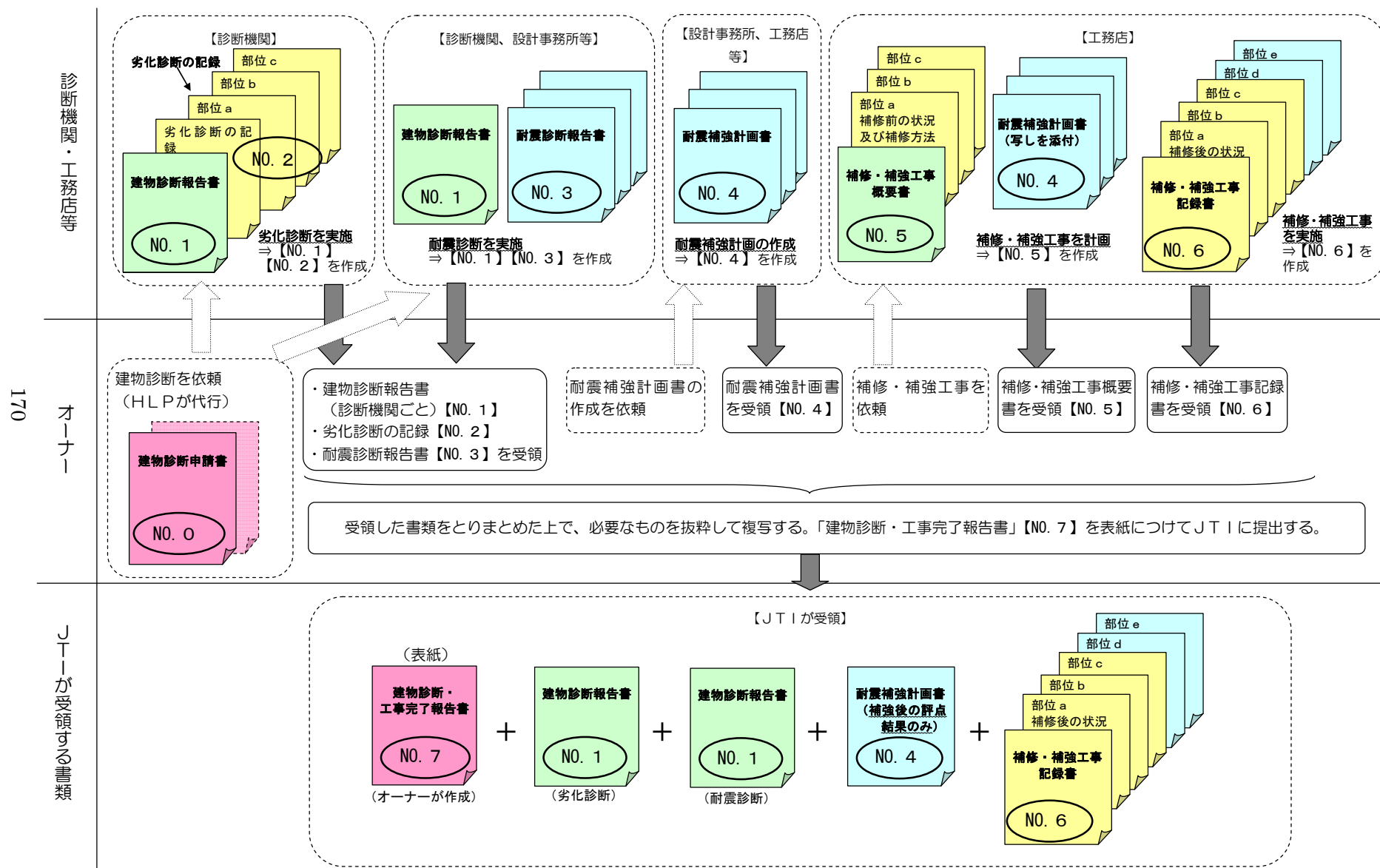
建物診断等において用いる書類は下表の通りである。

- ◆No.3、4…耐震診断実施機関、及び耐震補強計画作成者（建築士等）が作成する書式に則る。
- ◆No.0、1、2、5～7…J T I が定める書式に則る。

●JTI 建物診断等に関する書類一覧

ステップ	No	書類名称	●内容 ・詳しい説明、備考	書類授受の 関係
ステップ4	0	建物診断申請書	●制度利用予定者が診断機関に建物診断を依頼する申請書	制度利用予定者 (HLPが代行) → 診断機関
ステップ5	1	建物診断報告書	●診断機関（建物診断員）が建物診断を実施した際に作成する報告書 ・診断機関ごとに作成する。	診断機関 → 制度利用予定者
	2	劣化診断の記録	●診断機関（建物診断員）が劣化診断を実施した際に作成する記録書 ●建物診断によって認められた劣化事象等の内容及び箇所の説明書 ・当該箇所の状況を図解・写真等で記録する。	診断機関 → 制度利用予定者
	3	耐震診断報告書	●耐震診断結果に関する報告書 ・耐震診断が必要とされる住宅を対象に、一般診断法に基づき診断機関等が作成	診断機関 → 制度利用予定者
ステップ6	4	耐震補強計画書	●3の結果、当該住宅の耐震性がJTI借上げ要件を満たさない場合、建築士が作成する補強計画 ・補強後の構造評点が確認出来るような書類を作成する。	設計者 → 制度利用予定者
	5	補修・補強工事概要書	●補修・補強工事の項目を記載した概要書 ・建物診断結果で補修・補強が必要と指摘された箇所と、工事項目が1対1で対応するように記載。	施工者 → 制度利用予定者
	6	補修・補強工事記録書	●劣化補修、耐震補強の工事内容の記録書 ・5に基づき、工事前・工事中・工事後の状況を写真等で記録する。 ・2、5、6の対応関係が分かるように留意する。	施工者 → 制度利用予定者
	7	建物診断・工事完了報告書	●1・4（補強後の評点のみ）・6に、7を表紙としてつけて合本。これまでの経緯を示す関連情報をとりまとめた報告書とする。 【正副各1部】 ・「建物診断→補修・補強」の経緯を示す。 ・制度利用予定者（副）とJTI（正）が1部ずつ保管する。	制度利用予定者 → JTI
情報提供	—	JTI制度のパンフレット	●「建物診断→補修」の流れ等を制度利用予定者に説明するためのパンフレット。	HLP → 制度利用予定者
	—	補修工事に関する情報	●部位・事象別の補修工事の例示（概要・コスト等）、設計者・施工者リスト。 ・制度利用予定者が補修・補強を行うかどうか判断する際に参考となる資料とする。	HLP → 制度利用予定者

2.建物診断等の書類の流れ



170

診断機関・工務店等

オーナー

JT I が受領する書類

3.各書類の記入要領

No.0 建物診断申請書

ア	申込番号 _____ ※												
J T I マイホーム借上げ制度 建物診断申請書													
イ	(診断機関) _____ 御中 <div style="text-align: right; margin-top: 10px;">平成 年 月 日</div> (制度利用予定者) 氏名 : _____ 印 _____ 住所 : _____ 電話番号 : _____												
JTI マイホーム借上げ制度の規定に基づき、以下の通り建物診断を申請します。 この申請書及び添付書類に記載の事項は、事実と相違ありません。													
ア	◇必要とする建物診断等※ <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20px;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>劣化診断</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>耐震診断</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>耐震診断不要 (判断根拠は以下)</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="border-top: 1px dashed black; padding-top: 5px;"> <input type="checkbox"/> 確認済証 (又は登記簿謄本) に基づき着工年月日が S 56. 6. 1 以降と判断 <input type="checkbox"/> 過去の耐震性能を確認する以下の書類に基づき耐震診断不要と判断 <input type="checkbox"/> 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) <input type="checkbox"/> J T I が定める耐震性を証明する書類 (_____) </td> </tr> </table> ◇添付書類※ 移住・住みかえ支援機構 マイホーム借上げ制度利用申込書に含まれる以下の書類 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td><input type="checkbox"/> 物件概要書の写し</td> <td><input type="checkbox"/> 確認済証 (図面があれば添付) の写し</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> 登記簿謄本の写し</td> <td></td> </tr> </table> 【添付図面】 ◆新築時 <input type="checkbox"/> 付近見取り図 <input type="checkbox"/> 配置図 <input type="checkbox"/> 平面図 <input type="checkbox"/> 立面図 <input type="checkbox"/> 断面図 <input type="checkbox"/> その他 (_____) ◆増改築時 (増改築実施時期 : _____) <input type="checkbox"/> 付近見取り図 <input type="checkbox"/> 配置図 <input type="checkbox"/> 平面図 <input type="checkbox"/> 立面図 <input type="checkbox"/> 断面図 <input type="checkbox"/> その他 (_____)	<input checked="" type="checkbox"/>	劣化診断	<input type="checkbox"/>	耐震診断	<input type="checkbox"/>	耐震診断不要 (判断根拠は以下)	<input type="checkbox"/> 確認済証 (又は登記簿謄本) に基づき着工年月日が S 56. 6. 1 以降と判断 <input type="checkbox"/> 過去の耐震性能を確認する以下の書類に基づき耐震診断不要と判断 <input type="checkbox"/> 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) <input type="checkbox"/> J T I が定める耐震性を証明する書類 (_____)		<input type="checkbox"/> 物件概要書の写し	<input type="checkbox"/> 確認済証 (図面があれば添付) の写し	<input type="checkbox"/> 登記簿謄本の写し	
<input checked="" type="checkbox"/>	劣化診断												
<input type="checkbox"/>	耐震診断												
<input type="checkbox"/>	耐震診断不要 (判断根拠は以下)												
<input type="checkbox"/> 確認済証 (又は登記簿謄本) に基づき着工年月日が S 56. 6. 1 以降と判断 <input type="checkbox"/> 過去の耐震性能を確認する以下の書類に基づき耐震診断不要と判断 <input type="checkbox"/> 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) <input type="checkbox"/> J T I が定める耐震性を証明する書類 (_____)													
<input type="checkbox"/> 物件概要書の写し	<input type="checkbox"/> 確認済証 (図面があれば添付) の写し												
<input type="checkbox"/> 登記簿謄本の写し													
イ	◇診断 (現地調査) 希望日 (必ず第 3 希望までご記入ください) <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%; border: 1px solid black; padding: 2px;">① 年 月 日</td> <td style="width: 33%; border: 1px solid black; padding: 2px;">② 年 月 日</td> <td style="width: 33%; border: 1px solid black; padding: 2px;">③ 年 月 日</td> </tr> </table>	① 年 月 日	② 年 月 日	③ 年 月 日									
① 年 月 日	② 年 月 日	③ 年 月 日											
ア	◇担当 H L P ※ <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; border: 1px solid black; padding: 2px;">(氏名)</td> <td style="width: 50%; border: 1px solid black; padding: 2px;">(登録番号)</td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">(電話番号)</td> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">(F A X 番号)</td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">(所属)</td> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">(住所)</td> </tr> </table> <div style="text-align: right; margin-top: 5px;">※ : HLP 記入欄</div>	(氏名)	(登録番号)	(電話番号)	(F A X 番号)	(所属)	(住所)						
(氏名)	(登録番号)												
(電話番号)	(F A X 番号)												
(所属)	(住所)												
【説明】 ア : H L P が記入して制度利用予定者に確認してもらう。 イ : 制度利用予定者が、H L P が記入した内容について確認した上で記入。													

No.1 建物診断報告書

申請書に記載されている
申込番号を転記

ア

判断欄が
・すべてOK⇒適合
・NGが1つ以上ある
⇒不適合 にチェック

確認の程度と判断結果をチ
ェック
・全て事象無し⇒OK
・1つでも事象あり⇒NG
・確認の程度1割未満⇒
判断できない

上部構造の判定が
・すべてOK⇒適合
・NGが1つ以上ある
⇒不適合にチェック

イ

耐震診断結果をもとに、
該当箇所にチェック

上部構造評点を記入し、
・0.7 以上⇒OK
・0.7 未満⇒NG
にチェック

増改築を実施している場
合はその内容、その他注
記すべき事項を記入。

申込番号 _____ (交付) 年 月 日

JTIマイホーム借上げ制度 建物診断報告書

(制度利用予定者) _____ 様
(邸名) _____ 様邸 (住所) _____

建物診断を行った結果、対象物件は「JTIマイホーム借上げ事業制度」JTI借上げ要件に適合するためには、下記に示す補修・補強工事が
必要となります。この記録書、結果説明書及び添付図面に記載の事項は、事実と相違ありません。

◇劣化に関する事項(特定劣化事象及び設備の漏水) JTI借上げ要件に適合 / 不適合

実施年月日 _____ 年 月 日

診断機関 _____ 印

診断をした者(本記録書記入者) _____

分類	部位	確認の程度	判断	備考
A基礎・ 外壁等	1 基礎	<input type="checkbox"/> 9割以上 <input type="checkbox"/> 6~9割未満 <input type="checkbox"/> 1~5割未満 <input type="checkbox"/> 1割未満 <input type="checkbox"/> 確認できない	<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> NG	<input type="checkbox"/> 判断できない
	2 外壁等	<input type="checkbox"/> 9割以上 <input type="checkbox"/> 6~9割未満 <input type="checkbox"/> 1~5割未満 <input type="checkbox"/> 1割未満 <input type="checkbox"/> 確認できない	<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> NG	<input type="checkbox"/> 判断できない
	B屋根	3 屋根	<input type="checkbox"/> 9割以上 <input type="checkbox"/> 6~9割未満 <input type="checkbox"/> 1~5割未満 <input type="checkbox"/> 1割未満 <input type="checkbox"/> 確認できない	<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> NG
C内壁等	4 内壁等	箇所計測	<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> NG	傾斜のみ
	5 内部の床	箇所計測	<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> NG	傾斜のみ
Dバルコニー 土台等 小屋組	6 バルコニー	<input type="checkbox"/> 9割以上 <input type="checkbox"/> 6~9割未満 <input type="checkbox"/> 1~5割未満 <input type="checkbox"/> 1割未満 <input type="checkbox"/> 確認できない	<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> NG	防水破断のみ
	7 土台等	<input type="checkbox"/> 9割以上 <input type="checkbox"/> 6~9割未満 <input type="checkbox"/> 1~5割未満 <input type="checkbox"/> 1割未満 <input type="checkbox"/> 確認できない	<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> NG	<input type="checkbox"/> 判断できない
	8 小屋組	<input type="checkbox"/> 9割以上 <input type="checkbox"/> 6~9割未満 <input type="checkbox"/> 1~5割未満 <input type="checkbox"/> 1割未満 <input type="checkbox"/> 確認できない	<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> NG	<input type="checkbox"/> 判断できない
	E設備・ その他	9 給水設備	-	<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> NG
10 排水設備	-	<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> NG	漏水のみ	
11 給湯設備	-	<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> NG	漏水のみ	
12 ほとすべての部位等	-	<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> NG		

◇耐震に関する事項 JTI借上げ要件に適合 / 不適合

実施年月日 _____ 年 月 日

診断機関 _____ 印

診断をした者(本記録書記入者) _____

(a) 地盤・基礎	地盤・基礎等	対策	チェック欄	注意事項	備考
①地盤	よい		<input type="checkbox"/>		
	普通		<input type="checkbox"/>		
	悪い	表層の地盤改良を行っている 杭基礎である 特別な対策をおこなっていない	<input type="checkbox"/>		
②地形	平坦		<input type="checkbox"/>		
	がけ地	コンクリート擁壁	<input type="checkbox"/>		
	急斜面	石積	<input type="checkbox"/>		
③基礎形式	RC造基礎	健全	<input type="checkbox"/>		
	無筋コンク リート基礎	ひび割れが生じている	<input type="checkbox"/>		
	玉石基礎	健全	<input type="checkbox"/>		
その他	玉石基礎	ひび割れが生じている	<input type="checkbox"/>		
	その他	足間あり	<input type="checkbox"/>		
	その他	足間なし	<input type="checkbox"/>		

(b) 上部構造	階	方向	上部構造評点	判断	備考
3階	○3階なし	X		<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> NG(0.7未満)	
	○3階なし	Y		<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> NG(0.7未満)	
2階	○2階なし	X		<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> NG(0.7未満)	
	○2階なし	Y		<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> NG(0.7未満)	
1階	○1階なし	X		<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> NG(0.7未満)	
	○1階なし	Y		<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> NG(0.7未満)	

◇備考(増改築の有無等)

◇太枠内…建物診断を実施した診断機関が記入。ただし耐震診断については、診断を実施しない場合は、HLPが記入。

【説明】

ア：診断機関が、実施した建物診断（劣化診断と耐震診断、どちらか片方の場合もある）について記入する。

イ：過去の耐震診断結果がある場合は、HLPがその内容を確認し、記入する。

No.2 劣化診断の記録

【第1面】

劣化診断の記録

【第1面】

■住宅の概要

■住宅の外観

所在地			
階数	地上	階	
	地下	階	
面積	延床面積	m ²	<input type="checkbox"/> 不明
主要な構造	<input type="checkbox"/> 木造 (<input type="checkbox"/> 在来 <input type="checkbox"/> 2×4 <input type="checkbox"/> プレハブ) <input type="checkbox"/> RC造 (<input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> プレハブ) <input type="checkbox"/> 鉄骨造 (<input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> プレハブ) <input type="checkbox"/> その他 ()		
着工時期	年	月頃	<input type="checkbox"/> 不明
竣工時期	年	月頃	<input type="checkbox"/> 不明
建築主	<input type="checkbox"/> 不明		
設計者	<input type="checkbox"/> 不明		
工事監理者	<input type="checkbox"/> 不明		
工事施工者	<input type="checkbox"/> 不明		
売主など	<input type="checkbox"/> 該当なし <input type="checkbox"/> 不明		

登記簿謄本に記載されている面積をもとに記入

(写真添付)

■付近見取り図

写真や図面を貼る。

【説明】

劣化診断を実施した機関が、受領した書類にもとづき記入。

【第4面】～【第6面】共通

劣化診断の記録 【第4面】

■ 部位・事象別診断結果記録書

A. 基礎・外壁等

仕上げの種類をチェック。種別が分かれば記入。
チェックのついた仕上げについてのみ、「確認方法」「判断」欄を記入。

該当部位がない場合
チェック
(チェックが入るとこの部位の他の欄はすべて空欄となる)

部位	確認の程度	仕上げ	劣化事象等	確認方法	判断		
1.基礎 【判断基準】 評価方法基準 11-1 (3)イ①	<input type="checkbox"/> 9割以上 <input type="checkbox"/> 5～9割未満 <input type="checkbox"/> 1～5割未満 <input type="checkbox"/> 1割未満 <input type="checkbox"/> 確認できない <input type="checkbox"/> 該当部位なし <small>(外壁と同一仕上げで外壁と区分できない場合)</small>	1) <input type="checkbox"/> コンクリート 直仕上げ <種別等> []	幅が0.5mm以上のもの、 その他の著しい ひび割れ	□ 計測[]mm □ 目視	□ OK □ NG		
			深さが20mm以上のもの、 その他の著しい 欠損	□ 計測[]mm □ 目視	□ OK □ NG		
			著しい ひび割れ	□ 計測[]mm □ 目視	□ OK □ NG		
			著しい 欠損	□ 計測[]mm □ 目視	□ OK □ NG		
			仕上げ部分の著しい 剥がれ	□ 目視	□ OK □ NG		
			[]	□ []	□ OK □ NG		
		2.外壁等 <small>※外壁等：外壁、柱及び梁並びに屋外に面する部分が外壁又は柱と同一の仕上げとなっている基礎</small> 【判断基準】 評価方法基準 11-1 (3)イ②	<input type="checkbox"/> 9割以上 <input type="checkbox"/> 5～9割未満 <input type="checkbox"/> 1～5割未満 <input type="checkbox"/> 1割未満 <input type="checkbox"/> 確認できない	1) <input type="checkbox"/> コンクリート 直仕上げ <種別等> []	幅が0.5mm以上のもの、 その他の著しい ひび割れ	□ 計測[]mm □ 目視	□ OK □ NG
					深さが20mm以上のもの、 その他の著しい 欠損	□ 計測[]mm □ 目視	□ OK □ NG
					シーリング材の 破断等	□ 目視	□ OK □ NG
					著しい ひび割れ	□ 計測[]mm □ 目視	□ OK □ NG
					著しい 欠損	□ 計測[]mm □ 目視	□ OK □ NG
					仕上げ部分の著しい 浮き	□ 目視	□ OK □ NG
2) <input type="checkbox"/> 塗り仕上げ (モルタル等) <種別等> []	仕上げ部分の著しい 剥がれ			□ 目視	□ OK □ NG		
	シーリング材の 破断等			□ 目視	□ OK □ NG		
	仕上げ材の著しい 剥がれ			□ 目視	□ OK □ NG		
	仕上げ材の著しい 欠損			□ 目視	□ OK □ NG		
	仕上げ材の著しい 腐食 (金属であるものに限る)			□ 目視	□ OK □ NG		
	シーリング材の 破断等			□ 目視	□ OK □ NG		
3) <input type="checkbox"/> 板状の仕上げ (サイディング等) <種別等> []	仕上げ材の著しい 剥がれ			□ 目視	□ OK □ NG		
	仕上げ材の著しい 欠損			□ 目視	□ OK □ NG		
	仕上げ材の著しい 剥がれ			□ 目視	□ OK □ NG		
	仕上げ材の著しい 腐食 (金属であるものに限る)			□ 目視	□ OK □ NG		
	シーリング材の 破断等			□ 目視	□ OK □ NG		
	仕上げ部分の著しい 浮き			□ 目視	□ OK □ NG		
4) <input type="checkbox"/> タイル仕上げ <種別等> []	著しい ひび割れ	□ 計測[]mm □ 目視	□ OK □ NG				
	著しい 欠損	□ 計測[]mm □ 目視	□ OK □ NG				
	仕上げ部分の著しい 浮き	□ 目視	□ OK □ NG				
	仕上げ部分の著しい 剥がれ	□ 目視	□ OK □ NG				
	シーリング材の 破断等	□ 目視	□ OK □ NG				
	仕上げ部分の著しい 剥がれ	□ 目視	□ OK □ NG				
5) <input type="checkbox"/> その他の仕上げ []	[]	□ []	□ OK □ NG				
	[]	□ []	□ OK □ NG				

各部位の事象について
 ・ 全て事象無し⇒OK、 ・ 1つでも事象あり ⇒NG をチェック。
 ただし、確認の程度が「1割未満」または「確認できない」の場合 ⇒空欄とする。

【説明】

劣化診断を実施した機関が現地調査の結果を記入する。

【第5面】

劣化診断の記録

【第5面】

■部位・事象別診断結果記録書

B. 屋根

部位	確認の程度	仕上げ	劣化事象等	確認方法	判断
3.屋根 【判断基準】 評価方法基準 11-1 (3)イ③	<input type="checkbox"/> 9割以上 <input type="checkbox"/> 5~9割未満 <input type="checkbox"/> 1~5割未満 <input type="checkbox"/> 1割未満 <input type="checkbox"/> 確認できない	1) <input type="checkbox"/> 粘土瓦等 <種別等> []	仕上材の著しい割れ	<input type="checkbox"/> 目視	<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> NG
			仕上材の著しい欠損	<input type="checkbox"/> 目視	<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> NG
			仕上材の著しいずれ	<input type="checkbox"/> 目視	<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> NG
			仕上材の著しい剥がれ	<input type="checkbox"/> 目視	<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> NG
		2) <input type="checkbox"/> 金属系の葺き材 (基材が鋼板であるもの) <種別等> []	仕上材の著しい腐食	<input type="checkbox"/> 目視	<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> NG
		3) <input type="checkbox"/> アスファルト防水 (保護層のあるもの) <種別等> []	保護層の著しいせり上がり (コンクリートであるものに限る)	<input type="checkbox"/> 目視	<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> NG
		4) <input type="checkbox"/> アスファルト防水 (保護層のないもの)又は 改質アスファルト防水<種別等> []	防水層の破断	<input type="checkbox"/> 目視	<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> NG
			ルーフィングの接合部の剥離	<input type="checkbox"/> 目視	<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> NG
5) <input type="checkbox"/> シート防水 <種別等> []	防水層の破断	<input type="checkbox"/> 目視	<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> NG		
	シートの接合部の剥離	<input type="checkbox"/> 目視	<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> NG		
6) <input type="checkbox"/> 塗膜防水	防水層の破断	<input type="checkbox"/> 目視	<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> NG		
7) <input type="checkbox"/> その他の仕上げ []	[]	<input type="checkbox"/> []	<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> NG		

C. 内壁等

部位	確認の程度	仕上げ	劣化事象等	確認方法	判断
4.内壁等 【判断基準】 評価方法基準 11-1 (3)イ④	<input type="checkbox"/> 箇所計測 <input type="checkbox"/> RC造等これに類する構造で計測対象外 <input type="checkbox"/> 計測可能部位なし	【各仕上共通】	壁又は柱における 6/1000以上の傾斜	<input type="checkbox"/> 計測[] [] /1000]	<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> NG
5.内部の床 【判断基準】 評価方法基準 11-1 (3)イ⑥	<input type="checkbox"/> 箇所計測 <input type="checkbox"/> RC造等これに類する構造で計測対象外 <input type="checkbox"/> 計測可能部位なし	【各仕上共通】	居室の6/1000以上の傾斜 (3m以上の2点間を計測)	<input type="checkbox"/> 計測[] [] /1000]	<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> NG

該当部位がない場合
チェック
(チェックが入ると、この部位の他の欄はすべて空欄となる)

施工精度や材料の曲がりによる傾斜がある箇所は、計測対象から外した上で、最も傾斜角の大きい角を記入。
 ・傾斜角が6/1000未満 ⇒OKをチェック、
 ・傾斜角が6/1000以上 ⇒NGをチェック

【説明】

劣化診断を実施した機関が現地調査の結果を記入する。

【第5面】

劣化診断の記録

添付:建物診断結果説明書 (※)

シートNo.

補修前

/

部位ごとに本シートを作成。シート No.を順次つけていく。

確認された劣化事象の内容及び箇所(補修等を要すると判断されたもの)

部位等	
劣化事象	
(当該箇所の写真を添付)	

所見・備考欄(建物診断結果の補足、詳細調査の要否・補修に係るアドバイスなど)

--

※:耐震診断結果については、「耐震診断報告書」を添付(本シートは不要)

【説明】

劣化診断を実施した機関が、劣化事象等の認められた部位ごとに作成する。

【添付：補修等の概要】

添付：補修等の概要 (※4)

シート no.

対応する「劣化診断の記録」のシート no.

◇指摘された劣化事象の内容及び箇所（補修等を要すると判断されたもの）

部位等		
劣化事象等		(写真など添付)

◇補修の方針（詳細調査の要否、補修方法選択の根拠など）

◇具体的な補修方法

※4：耐震補強の場合は、「耐震補強計画書」の写しを添付（本シートは不要）

【説明】

工事施工者が、実施予定の補修方法について記入する。耐震補強工事に関しては、本シートは作成せず、「耐震補強計画書」を添付する。

No.6 補修・補強工事記録書

【補修・補強工事記録書】

ア

申込番号 _____ (※1)

J T I マイホーム借上げ制度 補修・補強工事記録書

(制度利用予定者) _____ 殿

平成 年 月 日

(工事施工者) : _____ 印

建物診断結果に基づき、下記に示す対象物件の補修・補強工事が完了したことを報告します。
この報告書及び添付図書に記載の事項は、事実と相違ありません。

◇対象物件の概要 (※2)

工事施工者氏名又は 名称	
工事監理者氏名	
工事施工者 連絡先	(電話番号) () -
工事期間	
対象物件の 所在地	

※1：J T I 記入欄

※2：工事内容より工事施工者が異なる場合は、工事施工者毎に作成

【説明】

工事内容により、工事施工者が異なる場合は、工事施工者毎に作成する。

ア：制度利用予定者から本記録書を受領後、J T I が記入する。(建物診断・工事完了報告書受領時)

【添付：補修・補強工事記録書】

添付：補修・補強工事記録書

耐震補強工事の場合は、記入不要（当該シートが無いため）

シートno（※3）

対応する「劣化診断の記録」のシートno.（※3）

対応する「補修・補強工事概要書」のシートno.（※3）

◇補修・補強工事の状況、結果

写真で表現

※3：耐震補強の場合は記入不要

【説明】

補修・補強の工事前・工事中・工事後の写真を添付する。耐震補強工事の場合は、工事写真（構造躯体の補強を行う場合は、仕上げ等をする前の状態の写真）を添付する。

No.7 建物診断・工事完了報告書

ア

申込番号

(※1)

J T I マイホーム借上げ制度 建物診断・工事完了報告書

有限責任中間法人 移住・住みかえ支援機構 御中

平成 年 月 日

(オーナー) : _____ 印

対象物件について必要となる建物診断、補修・補強工事が、完了したことを報告します。
この報告書及び添付書類に記載の事項は、事実と相違ありません。
尚、建物診断の際に確認できなかった事項において不具合が生じた際には、有限責任中間法人
移住・住みかえ支援機構の指示に従い、適宜補修・補強工事を実施いたします。

添付書類をチェック

- ・補修・補強工事が不要な場合
⇒建物診断報告書の写し
(表紙のみ)のみにチェック
- ・補修・補強工事を実施した場合
⇒すべてにチェック

◇添付書類

- | | |
|--|-------------|
| <input type="checkbox"/> 建物診断報告書 | …書式 no... 1 |
| <input type="checkbox"/> 耐震補強計画書の写し (補強後の上部構造評点分かる頁のみ) | …書式 no... 4 |
| <input type="checkbox"/> 補修・補強工事記録書の写し | …書式 no... 6 |

◇耐震診断に関する助成制度の利用

- | |
|---|
| <input type="checkbox"/> 耐震診断における地方公共団体の助成制度を利用 |
| <input type="checkbox"/> 耐震補強工事における地方公共団体の助成制度を利用 |

※1：J T I 記入欄

【説明】

制度利用予定者が作成し、JTI に提出する。

ア：制度利用予定者から本報告書を受領後、JTI が記入する。

3 劣化診断の手順と判定基準

1.基本的な考え方

劣化診断は「目視」または「計測」により実施する。「目視」及び「計測」の方法は以下のとおりである。

◆目視

- ・少なくとも歩行その他の通常的手段により移動できる位置において行う。
- ・評価の対象となる部位等のうち、少なくとも仕上げ材、移動が困難な家具等により隠蔽されている部分以外の部分について行う。

◆計測

- ・少なくとも歩行その他の通常的手段により移動できる位置において行う。
- ・評価の対象となる部位等のうち、少なくとも当該位置の地上面、床面等からの高さが2 m以内の部分における目視により認められた劣化事象等の幅、深さその他の寸法において行う。

また、「建物診断報告書」には確認の程度もあわせて記入する。確認の程度が「1割未満」または「確認できない」場合は、「判断できない」ものとし、その旨記入する（注1）。

劣化診断の判定については、評価方法基準（注2）にもとづくものとする。以下、劣化診断の具体的な手順・判定について部位等・事象別に解説する（注3）。

注1：2.建物診断等の書類／3.各書類の記入要領／No.2 劣化診断の記録 参照

注2：平成13年国土交通省告示第1347号（最終改正平成19年国土交通省告示第834号）

注3：『住宅性能表示制度 建設住宅性能評価解説2007（既存住宅・現況検査）／ぎょうせい』参照

2. 部位別・事象別の手順と判断基準

1 基礎

1. 検査項目

仕上げ	劣化事象等	方法
①コンクリート直仕上げ	幅が 0.5 mm 以上のもの、その他の著しい <u>ひび割れ</u>	計測又は目視
	深さが 20 mm 以上のもの、その他の著しい <u>欠損</u>	計測又は目視
②塗り仕上げ (モルタル等)	著しい <u>ひび割れ</u>	計測又は目視
	著しい <u>欠損</u>	計測又は目視
	仕上げ部分の著しい <u>剥がれ</u>	目視
③その他の仕上げ	①又は②の場合における劣化事象等に準じるもの	①又は②の場合における方法に準じるもの

【評価方法基準第5 11-1 (3) イ①】

2. 検査の手順

方法	備考（検査器具・留意点等）
目視	当該住宅の基礎廻りについて、東西南北ごとに目視を行う。なお、本検査は、外壁及び勾配屋根の検査と平行して行うことが効率的である。（注1）
計測	計測すべき事象である、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。（注1）

注1：基礎の屋外に面する部分（外壁または柱と異なる仕上げの場合のみ）を検査する。

3. 判定基準

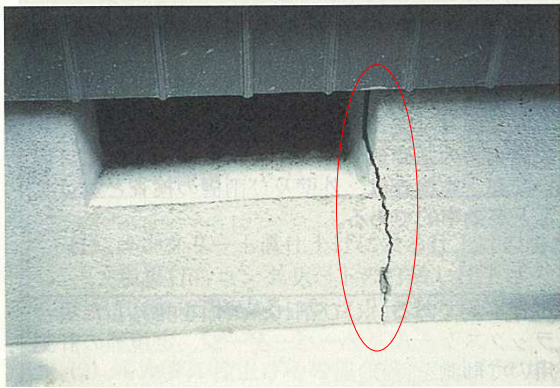
①コンクリート直仕上げ

●幅が 0.5 mm 以上のものその他の著しいひび割れ

コンクリートにひび割れが生じており、かつ、ひび割れの幅が 0.5 mm 以上であるか、又は幅 0.5 mm に満たない場合でもひび割れが広範囲に及んでいる等状態

●深さが 20 mm 以上のものその他の著しい欠損

コンクリートの一部が欠け損じが生じており、その欠損の深さが 20 mm 以上であるか、又は深さ 20 mm 以上に満たない場合でも欠損が広範囲に及んでいる等の状態



基礎の「著しいひび割れ」



基礎の「著しい欠損」

②塗り仕上げ（モルタル等）

●著しいひび割れ

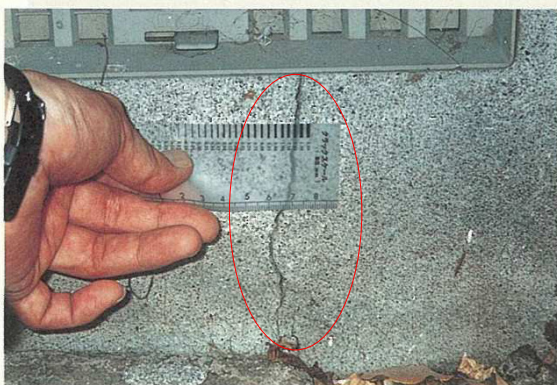
モルタル仕上げその他の塗り仕上げにひび割れが生じており、かつ、そのひび割れが基礎コンクリート躯体にまで到達していることが確認された場合等の状態

●著しい欠損

モルタル仕上その他の塗り仕上が下地の基礎コンクリート躯体と連続して欠け損じが生じており、コンクリート部分の欠損の深さが 20 mm 以上であるか、又は深さ 20 mm に満たない場合であっても欠損が広範囲に及んでいる等の状態

●仕上部分の著しい剥がれ

モルタルその他の塗り仕上げ部分が広範囲にわたって下地材から剥がれ落ちており、下地の基礎コンクリート躯体が露出している状態



基礎の「著しいひび割れ」



「著しいひび割れ」とされないひび割れ

各仕上げ共通（取り上げない事象）

- 塗装又は仕上げ材による仕上げが施される場合の塗膜の剥がれ等

2 外壁等

1. 検査項目

仕上げ	劣化事象等	方法
①コンクリート直仕上げ	幅が 0.5 mm 以上のもの、その他の著しい ひび割れ	計測又は目視
	深さが 20 mm 以上のもの、その他の著しい 欠損	計測又は目視
	シーリング材の 破断等	目視
②塗り仕上げ (モルタル等)	著しい ひび割れ	計測又は目視
	著しい 欠損	計測又は目視
	仕上げ部分の著しい 浮き	目視
	仕上げ部分の著しい 剥がれ	目視
	シーリング材の 破断等	目視
③板状の仕上げ (サイディング等)	仕上げ材の著しい 割れ	目視
	仕上げ材の著しい 欠損	目視
	仕上げ材の著しい 剥がれ	目視
	仕上げ材の著しい 腐食 (金属であるものに限る)	目視
	シーリング材の 破断等	目視
④タイル仕上げ	著しい ひび割れ	計測又は目視
	著しい 欠損	計測又は目視
	仕上げ部分の著しい 浮き	目視
	仕上げ部分の著しい 剥がれ	目視
	シーリング材の 破断等	目視
⑤その他の仕上げ		

【評価方法基準第5 11-1 (3) イ②】

2. 検査の手順

方法	備考(検査器具・留意点等)
目視	評価対象建築物の外壁廻りについて、東西南北毎に目視を行う。なお、本検査は、基礎廻り及び雨樋の検査と並行して行うことが効率的である。
計測	計測すべき事象である、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。

3. 判定基準

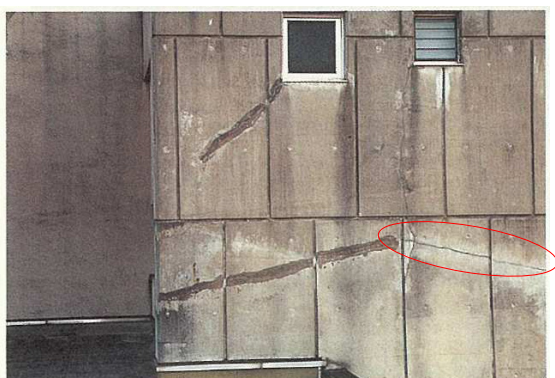
①コンクリート直仕上げ

- 幅が 0.5 mm 以上のものその他の著しいひび割れ

コンクリートにひび割れが生じており、かつ、ひび割れの幅が 0.5 mm 以上であるか、又は幅 0.5 mm に満たない場合でもひび割れが広範囲に及んでいる等の状態

- 深さが 20 mm 以上のものその他の著しい欠損

コンクリートの一部が欠け損じが生じており、その欠損の深さが 20 mm 以上であるか、又は深さ 20 mm 以上に満たない場合でも欠損が広範囲に及んでいる等の状態



外壁の「著しいひび割れ」



外壁の「著しい欠損」

②塗り仕上げ（モルタル等）

- 著しいひび割れ

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、塗り下地材が存しない場合においてはそのひび割れが貫通していることが確認された場合等

- 著しい欠損

モルタル仕上その他の塗り仕上に欠け損じが生じており、かつ、塗り下地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、塗り下地材の深さが 20 mm 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いる場合等を、塗り下地が存しない場合においては塗り仕上げ部分が欠落して貫通している場合等。

- 仕上げ部分の著しい浮き

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。

- 仕上げ部分の著しい剥がれ

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



モルタルの「著しいひび割れ」



モルタルの「著しいひび割れ・欠損」



モルタルの「著しい浮き」



モルタルの「著しい剥がれ」

③板状の仕上げ（サイディング等）

●仕上げ材の著しい割れ

板状の仕上げ材が、全板幅にわたって割れている状態

●仕上げ材の著しい欠損

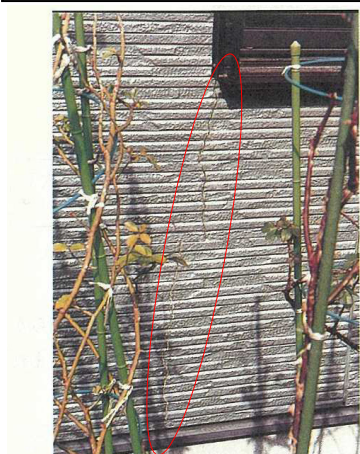
板状の仕上げ材の一部が欠け損じ、下地材が露出している状態

●仕上げ材の著しい剥がれ

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

●仕上げ材（金属であるものに限る）の著しい腐食

金属である板状の仕上げ材に著しい錆びが認められ、欠損（穴あき）に至るおそれのある状態



仕上材の「著しい割れ」
（窯業系サイディング）



仕上材の「著しい割れ」
（ALC）



仕上材の「著しい欠損」
(窯業系サイディング)



金属板の「著しい腐食」

④タイル仕上げ

●著しいひび割れ

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

●著しい欠損

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、又はタイルと下地とが共に欠落して貫通している場合等

●仕上げ材の著しい浮き

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

●仕上げ材の著しい剥がれ

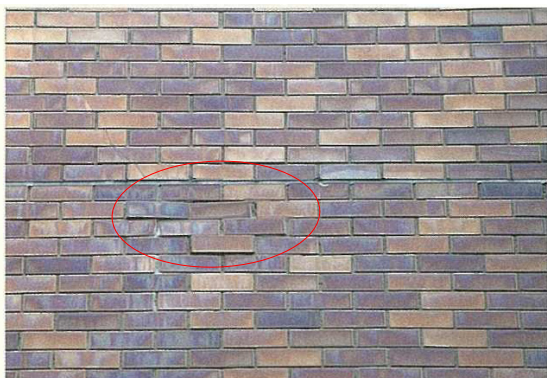
タイルが、広範囲にわたって下地材から剥がれ落ちており、下地材が露出している状態



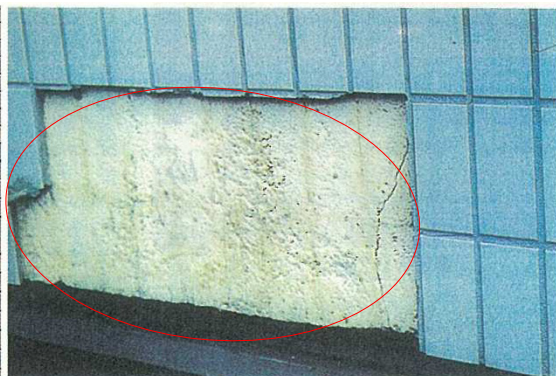
タイルの「著しいひび割れ」



タイルの
「著しい欠損」



タイルの「著しい浮き」



タイルの「著しい剥がれ」

各仕上共通

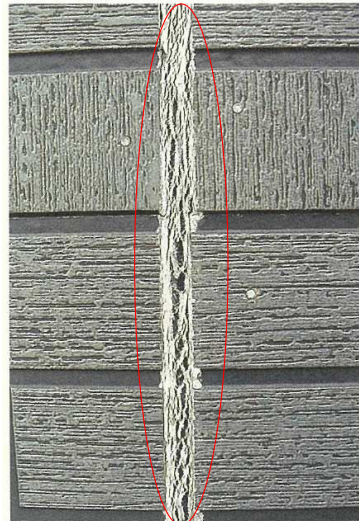
●シーリング材の破断

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

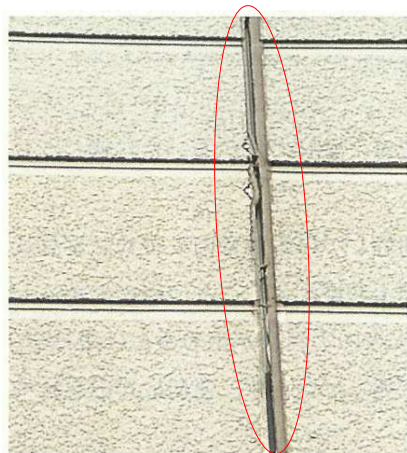
但し、化粧目地等の止水機能が期待されていない目地の部分のシーリング材を除く



シーリング材の破断



シーリング材の破断



シーリング材の接着破壊



シーリング材の接着破壊

各仕上共通（取り上げない事象）

●塗装又は仕上塗材による仕上げが施されている場合の塗膜の剥がれ

塗膜のみのひび割れや剥がれは直ちに躯体の劣化等を促進させるものではないとしている

●タイル目地部分のひび割れ

タイル目地部分のひび割れは、乾燥収縮や温度変化等により生じる場合が多く、タイル本体のひび割れを伴わないひび割れは劣化事象等には該当しない。

3 屋根

1. 検査項目

仕上げ	劣化事象等	方法
①粘土瓦等	仕上材の著しい割れ	目視
	仕上材の著しい欠損	目視
	仕上材の著しいずれ	目視
	仕上材の著しい剥がれ	目視
②金属系の葺き材 (基材が鋼板であるもの)	仕上材の著しい腐食	目視
③アスファルト防水 (保護層のあるもの)	保護層の著しいせり上がり (コンクリートであるものに限る)	目視
④アスファルト防水(保護層のないもの)又は改質アスファルト防水	防水層の破断	目視
	ルーフィングの接合部の剥離	目視
⑤シート防水	防水層の破断	目視
	シートの接合部の剥離	目視
⑥塗膜防水	防水層の破断	目視
⑦その他の仕上げ		

【評価方法基準第5 11-1 (3) イ③】

2. 検査の手順

方法	備考(検査器具・留意点等)
目視	<p>【粘土瓦等、金属系の葺き材】 制度利用予定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こと。</p> <p>【アスファルト防水(保護層のあるもの)】 必要に応じ、双眼鏡等を使用。</p> <p>【アスファルト防水(保護層のないもの)】 改質アスファルト防水で単層の場合には、重ね部分の剥がれを観察する。</p> <p>【シート防水】 シート防水のように単層の場合には重ね部分の剥がれを観察する。</p>

3. 判定基準

①粘土瓦等

- 仕上げ材の著しい割れ

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

- 仕上げ材の著しい欠損

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)

- 仕上げ材の著しいずれ

対象材料が本来あるべき位置から移動しているため下葺材(防水紙等)が露出している状態

- 仕上げ材の著しい剥がれ

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



屋根用化粧スレートの割れ



粘土瓦の「著しい割れ」



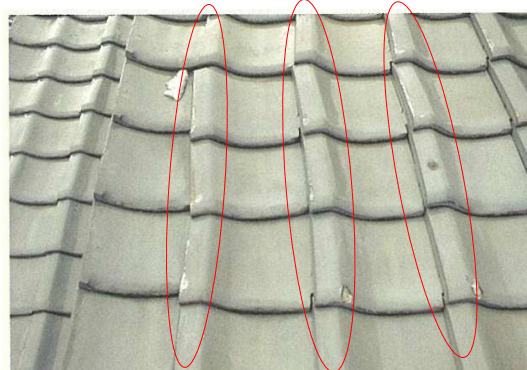
瓦の「著しい剥がれ」



瓦の「著しい割れ」を伴う「著しいずれ」



粘土瓦の「著しいずれ」



粘土瓦の「著しいずれ」

①粘土瓦等（取り上げない事象）

●粘土瓦の棟部漆喰の欠損及び腐食

当該部分の欠損、腐食などは、漏水に直結するとは考えにくいため取り上げない事象としている。但し、台風等による風雨の条件が厳しい地域など、安全上支障があると考えられる場合はこの限りではない。

●屋根材を止めつけている銅線等の劣化

瓦を止めつけている銅線等のゆるみなどは、遠方からの目視での確認は困難なこと、時代によって止めつけ方法が異なることがあることなどから取り上げない事象としている。

但し、台風等による風雨の条件が厳しい地域など、安全上支障があると考えられる場合はこの限りではない。



漆喰の欠損

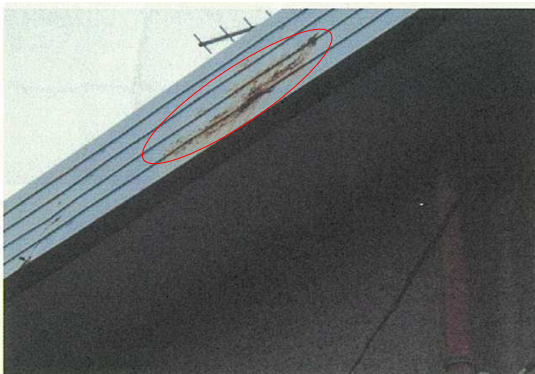


留め付け銅線の腐食

②金属系の葺き材（基材が鋼板であるもの）

●仕上げ材の著しい腐食

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

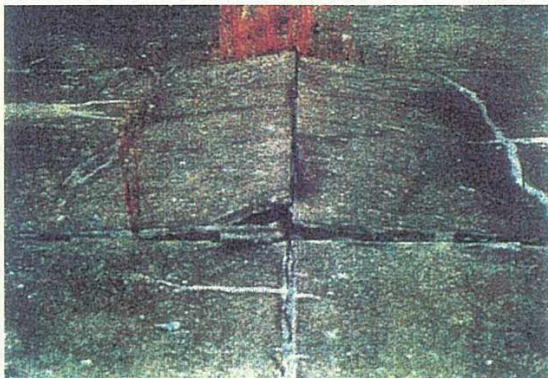


金属屋根の著しい腐食

③アスファルト防水（保護層のあるもの）

●保護層の著しいせり上がり

対象保護層がせり上がり、頭頂部稜線が破断し、双方から押し上げられた状態



保護層の著しいせり上がり

③アスファルト防水（保護層のあるもの）（取り上げない事象）

●保護層の浮き、割れ

保護層はあくまで防水層を保護するものであるため、保護層そのものひび、膨れ、雑草が生えている、などの事象は、劣化事象等には該当しないこととしている。

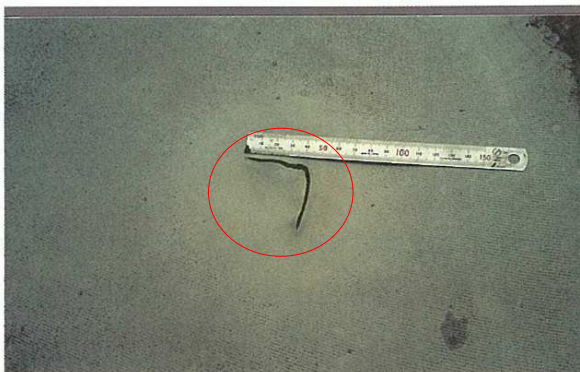
④アスファルト防水（保護層のないもの）又は改質アスファルト防水

●防水層の破断

対象保護層がせり上がり、頭頂部稜線が破断し、双方から押し上げられた状態

●ルーフィング接合部の剥離（防水層が単層であるアスファルト防水による場合に限る）

改質アスファルト防水で単層の場合で、ルーフィングシートの接合部分が剥がれ、下地材の露出が確認される状態



防水層の破断



ルーフィング接合部剥離

⑤シート防水

●防水層の破断

防水層が全層にわたって破断し、下地にまで到達している状態

●シート接合部の剥離

シート防水のように防水層が単層の場合で、シートの接合部が剥がれ、下地材の露出が確認される状態

⑥塗膜防水

●防水層の破断

防水層が破断し、下地にまで到達している状態

4 内壁等

1. 検査項目

仕上げ	劣化事象等	方法
各仕上共通	壁又は柱における 6/1000 以上の傾斜	計測

【評価方法基準第5 11-1 (3) イ④】

2. 検査の手順

方法	備考（検査器具・留意点等）
計測	レーザーレベル、下げ振り等を用いて計測を行う（注1・2・3）。

注1：各階ごとに、外周壁の対角の X 方向・Y 方向、合計 4ヶ所以上を測定する（下図参照）。ただし計測が不可能な場合は、この限りではない。

注2：施工精度や材料の曲がりによる傾斜がある箇所は、正確に測定することができないため、計測対象から外す。

注3：鉄筋コンクリート造その他これに類する構造の部分を除くこととする。

3. 判定基準

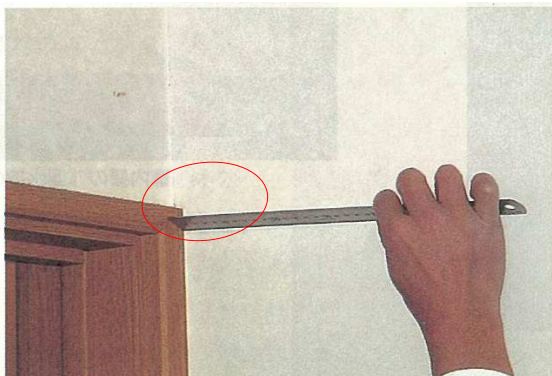
各仕上げ共通

- 壁又は柱における 6/1000 以上の傾斜（鉄筋コンクリート造その他これに類する構造の部分を除く）

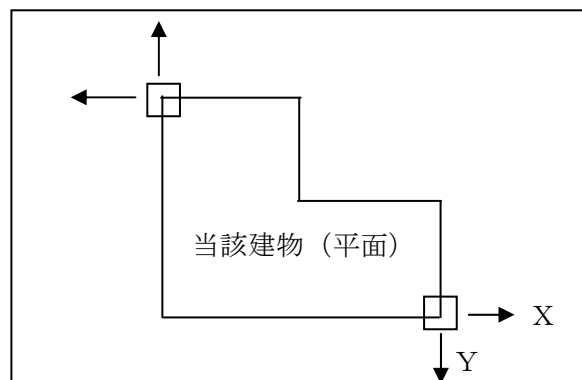
本来垂直であるべき壁又は柱が垂直でなく傾いており、その傾斜角（鉛直方向の距離に関する水平方向の変位）が 6/1,000 以上である状態（注1・2）。

注1：6/1000 以上の傾斜が認められた場合は、近傍の複数箇所も測定し、慎重に確認する。

注2：補修を実施する際には、さらに詳細の調査を行い、傾斜の原因を確認した上で工事を行う必要がある。



傾斜の測定



測定箇所（参考図）

5 内部の床

1. 検査項目

仕上げ	劣化事象等	方法
各仕上共通	居室の 6/1000 以上の 傾斜 (3m以上の 2 点間を計測)	計測

【評価方法基準第5 11-1 (3) イ⑥】

2. 検査の手順

方法	備考（検査器具・留意点等）
計測	床の表面における 2 点（3 m 以上離れているものに限る。）の間を結ぶ直線の角度を、レーザーレベル、コンベックス、定規等を用いて計測を行う（注 1・2・3）。

注 1：各階ごとに、1ヶ所以上を測定する。ただし計測が不可能な場合は、この限りではない。

注 2：施工精度や材料の曲がりによる傾斜がある箇所は、正確に測定することができないため、計測対象から外す。

注 3：鉄筋コンクリート造その他これに類する構造の部分を除くこととする。

3. 判定基準

各仕上げ共通

●居室の 6/1,000 以上の傾斜

居室の床が水平ではなく居室の一つの辺又は隅に向かって傾いており、その角度（床の表面における 2 点（3 m 以上離れているものに限る。）の間を結ぶ直線の角度）が 6/1,000 以上である状態（注）。

注：補修を実施する際には、さらに詳細の調査を行い、傾斜の原因を確認した上で工事を行う必要がある。



「床の傾斜」が想定される床・壁取り合い部の間隙

6 バルコニー

1. 検査項目

仕上げ	劣化事象等	方法
—	床の 防水層の破断 (直下が屋内の場合)直下が屋内でない	目視

【評価方法基準第5 11-1 (3) イ⑫】

2. 検査の手順

方法	備考 (検査器具・留意点等)
目視	同一仕様の屋根についての事象について確認する。

3. 判定基準

●床の防水層の破断

③. 屋根／④アスファルト防水 (保護層のないもの) 又は改質アスファルト、⑤シート防水の項を参照

7 土台等

1. 検査項目

仕上げ	劣化事象等	方法
—	土台及び床組みの著しい接合部の 割れ (木造のもの)	目視
	床組みの著しい 腐食 (鉄骨造のもの)	目視

【評価方法基準第5 11-1 (3) イ⑮】

2. 検査の手順

方法	備考（検査器具・留意点等）
目視	<p>【木造のもの】</p> <p>①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、進入が容易であり制度利用予定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。</p> <p>②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。</p> <p>【鉄骨造のもの】</p> <p>床下を点検口・ピット・床下収納などの部分から目視が可能な場合に目視により確認する。</p>

3. 判定基準

①木造のもの

●土台及び床組の著しい接合部の割れ

対象となる材の接合部に構造上問題となる割裂が生じている状態をいう。

(取り上げない事象)

●乾燥割れ

接合部と関係のない部分の製材の乾燥収縮に伴う割れは、構造耐力に必ずしも大きな影響を及ぼすものとは限らないため、劣化事象等に該当するものとはしない。

●木材の乾燥収縮によるボルトの緩み

木材の乾燥に伴う収縮によるボルトの緩みは、木造住宅において一般的に見られる事象である。この事象は、必ずしも構造耐力に大きな影響を及ぼすものとは限らないため、劣化事象等に該当するものとはしない。

②鉄骨造のもの

●著しい腐食

床組の鉄骨の目視できる範囲において、赤錆が全体的に確認された場合をいう。

8 小屋組

1. 検査項目

仕上げ	劣化事象等	方法
—	雨漏りの跡	目視
	小屋組の著しい接合部の <u>割れ</u> (木造のもの)	目視
	小屋組の著しい <u>腐食</u> (鉄骨造のもの)	目視

【評価方法基準第5 11-1 (3) イ⑯】

2. 検査の手順

方法	備考（検査器具・留意点等）
目視	<p>【木造のもの】</p> <p>①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、進入が容易であり制度利用予定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。</p> <p>②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。</p> <p>【鉄骨造のもの】</p> <p>点検口などの部分から目視が可能な場合に目視により確認する。</p>

3. 判定基準

①木造のもの

●雨漏り等の跡

対象となる材に雨漏りの跡及びすがもれの跡が生じている状態をいう。

●小屋組の接合部の著しい割れ

対象となる材の端部の接合部に割裂が生じている状態をいう。

（取り上げない事象）

●乾燥割れ

接合部と関係のない部分の製材の乾燥収縮に伴う割れは、構造耐力に必ずしも大きな影響を及ぼすものとは限らないため、劣化事象等に該当するものとはしない。

●木材の乾燥収縮によるボルトの緩み

木材の乾燥に伴う収縮によるボルトの緩みは、木造住宅において一般的に見られる事象である。この事象は、必ずしも構造耐力に大きな影響を及ぼすものとは限らないため、劣化事象等に該当するものとはしない。



小屋裏の「雨漏りの跡」

②鉄骨造のもの

●雨漏り等の跡

対象となる材に雨漏り等の跡が生じている状態をいう。

●著しい腐食

小屋組の鉄骨に目視できる範囲において赤錆が全体的に確認された場合をいう。

9 給水設備

1. 検査項目

仕上げ	劣化事象等	方法
—	漏水	目視

【評価方法基準第5 11-1 (3) イ⑰】

2. 検査の手順

方法	備考（検査器具・留意点等）
目視	浴室の水栓（シャワー水栓を含む）、洗濯機の水栓、洗面所の水栓、台所水栓、便所の手洗い・ロータンク給水部分の本体及び接続部分などを観察し、漏れあるいは漏れの痕跡が無いか観察する。観察を行いながら順次すべての水栓を完全に閉の状態とする。 水道メータの針の動きを観察する。

3. 判定基準

●漏水

すべての水栓を完全に閉の状態とした場合において水道メータが動いていると認められた場合には漏水の事象が確認されたこととなる。即時に動きの見られない場合には、10分以上の時間経過後の検針による。器具及び接続部分において漏水又は漏水の痕跡が観察された場合には、漏水量の多少に係らず漏水の事象が確認されたこととなる。ただし、水栓を全開にしても水が完全に止まらない場合で、ハンドル部分からの漏水が見られる場合などで水栓のパッキングの交換で止水可能と判断できる場合は、これに該当しないこととする。

10 排水設備

1. 検査項目

仕上げ	劣化事象等	方法
—	漏水	目視

【評価方法基準第5 11-1 (3) イ^⑱】

2. 検査の手順

方法	備考（検査器具・留意点等）
目視	洗面器キャビネット内のS型又はP型のトラップ周辺、台所流し台のトラップと排水管の接続部周辺、浴室ユニット周辺の点検口から床下を覗き、ユニットトラップと排水管の接続部周辺、洗濯機防水パンのトラップ周辺を観察し、床下地面等において排水の漏れ又は漏水の痕跡の有無を確認する。

11 給湯設備

1. 検査項目

仕上げ	劣化事象等	方法
—	漏水	目視

【評価方法基準第5 11-1 (3) イ^⑳】

2. 検査の手順

方法	備考（検査器具・留意点等）
目視	風呂場の給湯栓（シャワー水栓を含む）、洗面所・台所等の給水栓接続部分などを観察し、漏れあるいは漏れの痕跡がないか観察する。

12 すべての部位等

1. 検査項目

構造	劣化事象等	方法
①木造の構造を有する住宅	腐朽等	目視
	蟻害	目視
②鉄筋コンクリート造等の住宅	鉄筋の露出	目視
	その他(エフロレッセンス等)	目視

【評価方法基準第5 11-1 (3) イ(25)】

2. 検査の手順

(一)

3. 判定基準

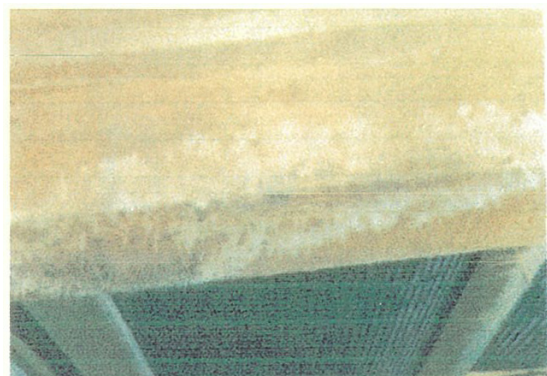
①木造の構造を有する住宅

●腐朽等

腐朽等が確認された状態をいう。

●蟻害

蟻害が確認された状態をいう。



大引きの褐色腐朽

大引きの菌系の付着



小屋裏の菌糸の付着



小屋裏の雨漏り部分の腐朽



床下部分の腐朽



基礎部分の蟻道＝「蟻害等」



束石及び束の蟻道

②鉄筋コンクリート造等の住宅

●鉄筋の露出

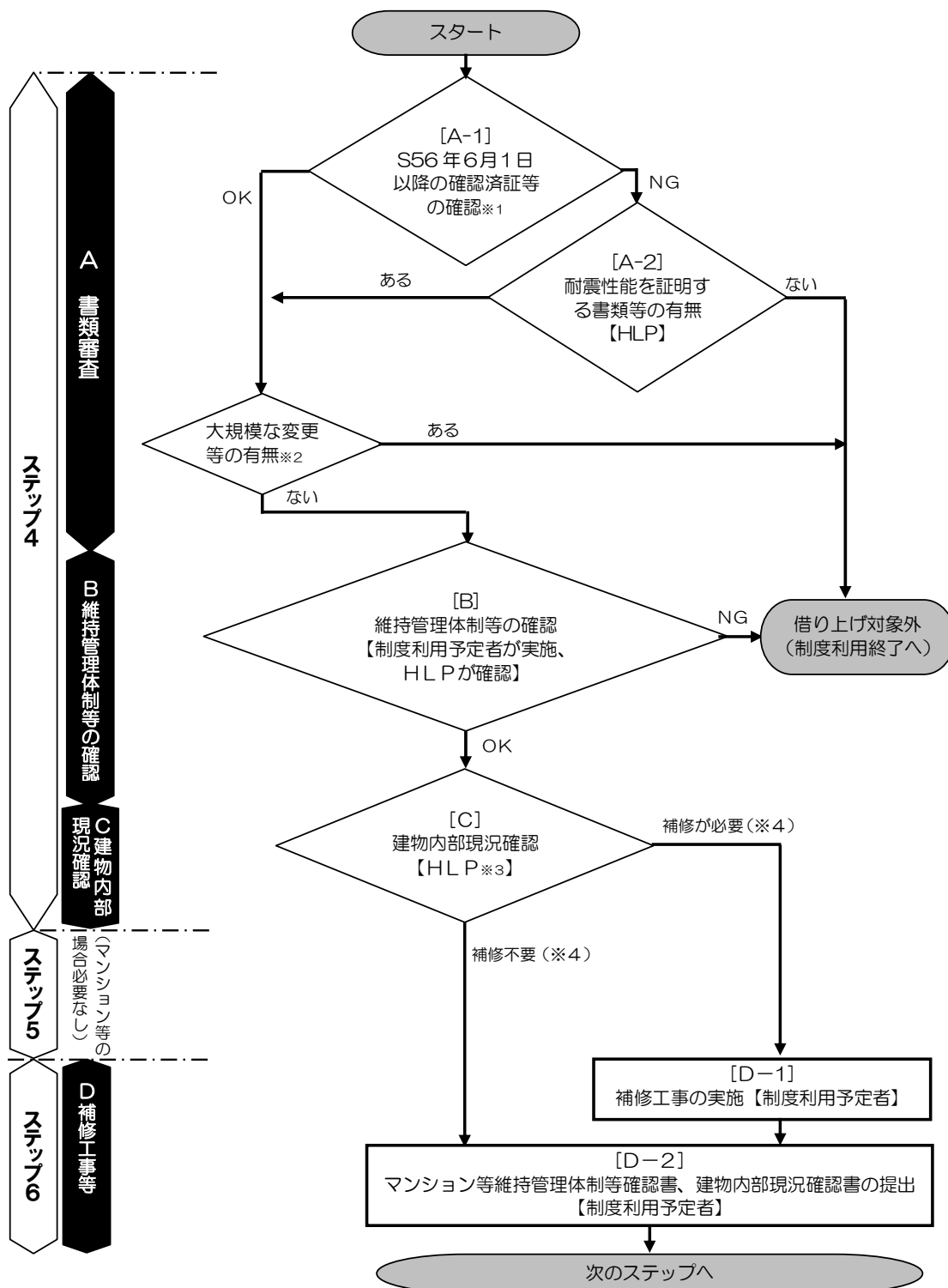
「鉄筋の露出」とは、鉄筋が露出して視認ができる状態をいう。

●著しいエフロッセンス

「著しいエフロッセンス」とは、コンクリート躯体内部への雨水浸入が想定される集中したエフロッセンスが発生している状態をいう。

4 物件状況の確認の手順

物件状況の確認の流れ



※1：直近の確認済証（大規模修繕等の確認済証含む）又は建築確認通知書にもとづき確認する

※2：大規模な変更等を実施しているが、建築確認手続きを行っていないものを指す

※3：宅地建物取引主任者を有する者に限る

※4：補修の要否については、制度利用予定者とHLPが相談の上、判断する（補修の実施はJTI借上げ要件ではない）

A 書類審査

◆概要

マンション等に関する J T I 借上げ要件としては、耐震診断が不要と判断されることが前提条件となる。よってここでは、H L P が、制度利用予定者から提出された書類をもって、耐震診断が不要であることを確認する手順を解説する。

制度利用予定者は制度利用申込書提出の際に、物件状況の確認に必要な以下の書類を、J T I に提出する。H L P は、制度利用予定者が J T I に提出した書類より、耐震診断の要否を確認する。耐震診断が不要であることが確認できたら、「**マンション等維持管理体制等確認書**」の「耐震性能の確認」欄に記入し、制度利用予定者に送付する。

●制度利用予定者から J T I に提出される必要書類

必ず提出（A-1で確認）

移住・住みかえ支援機構 マイホーム借上げ制度利用申込書に含まれる以下の書類

…制度利用申込時に、建物診断に必要な書類も併せて作成・提出する

- 物件概要書（制度利用申込書に含まれる。必要事項を記入する。）の写し
- 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（注）
- 登記簿謄本の写し

注：都市計画区域外等で確認済証、建築確認通知書が無い場合は、J T I に相談すること

あれば提出（A-2で確認）…J T I が定める耐震性能を確認する書類

- 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 3 9 4 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 3 8 5 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一別添 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）

A-1 築年に基づく耐震診断実施の要否の判断

①着工時期の確認／②増改築の履歴に関する確認

◆全体の流れ

①着工時期の確認

着工年月日が昭和56年6月1日以降か否かの判断については、原則として、確認済証（又は建築確認通知書）の交付年月日をもとに確認する。

確認済証（又は建築確認通知書）が無い場合は、登記簿謄本の建物の登記年月日が昭和58年4月1日以降か否かを確認する。

②増改築の履歴に関する確認

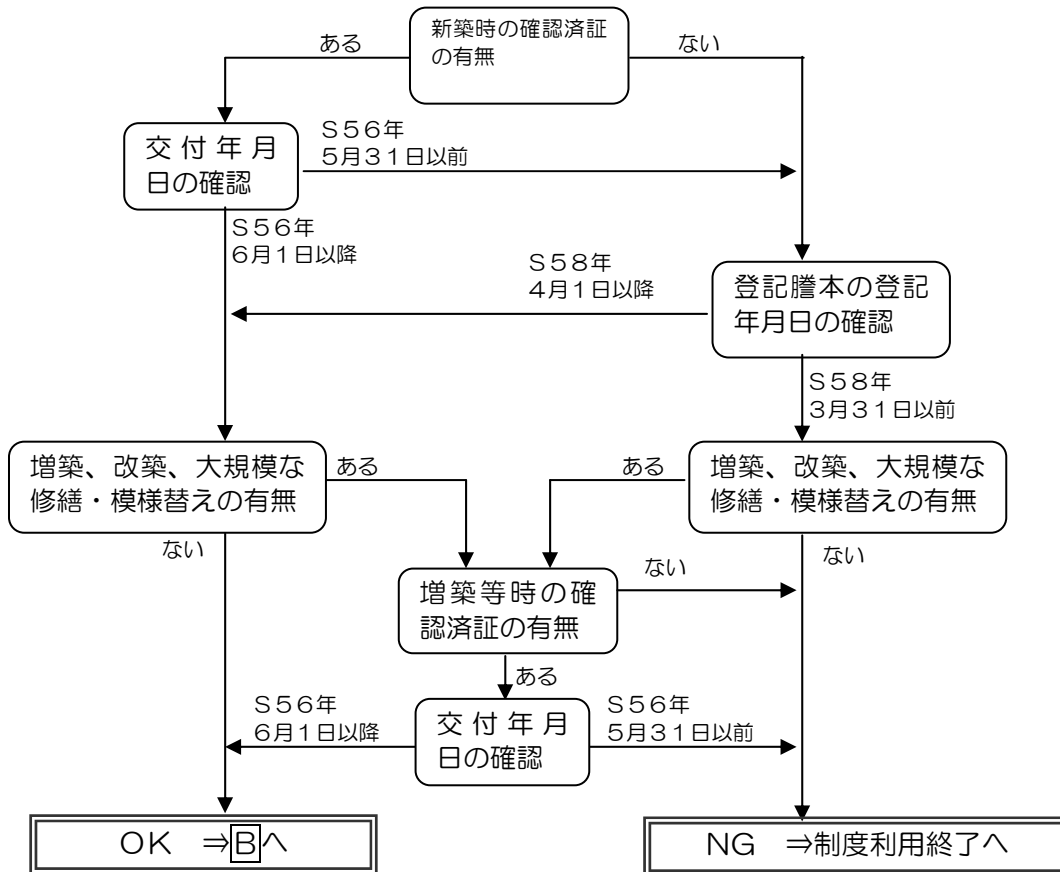
増改築（注1）の履歴を確認し、大幅な間取り変更、大規模な増改築を行っている場合は、その時期を確認済証の交付年月日にて確認する。

昭和56年6月1日以降に建築された建物であっても、その後大規模な増改築が実施されている場合は、必要な建築確認手続きがとられたか否かを確認する（注2）。

注1：建築基準法上、建築確認が必要な増改築

注2：大規模な増改築が実施されていなくとも、主要な構造に関する変更があった場合は、耐震診断が必要な物件として判断する

●築年にもとづく確認フロー



◆各主体の役割

【HLP】

- ・「移住・住みかえ支援機構マイホーム借上げ制度利用申込書」を制度利用予定者に渡し、必要事項の記入、及び確認済証（または建築確認通知書）の写し等の必要書類一式の添付を求める。
- ・提出書類に基づき築年を確認し、耐震診断の要否を判断する。
- ・耐震診断が不要であることを確認できた場合、「**マンション等維持管理体制等確認書**」に必要事項を記入し、制度利用予定者に送付する。

◆必要になる書類等

移住・住みかえ支援機構 マイホーム借上げ制度利用申込書に含まれる以下の書類

- ・物件概要書（制度利用申込書に含まれる。必要事項を記入する。）の写し
- ・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（注）
- ・登記簿謄本の写し
- ・「**マンション等維持管理体制等確認書**」

注：都市計画区域外等で確認済証、建築確認通知書が無い場合は、J T Iに相談すること

- ・着工時期および増改築の履歴にもとづき耐震診断が不要と判断された場合：Bへ
- ・着工時期および増改築の履歴からは耐震診断が不要であると判断できない場合：A-2へ

A-2：過去の耐震診断の結果等に基づく耐震診断の要否の確認

◆全体の流れ

HLPは、「A-1：築年に基づく耐震診断実施の要否の判断」で耐震診断が不要と判断されなかった住宅について、JTIが定める耐震性能を証明する書類等にもとづき、HLPが耐震診断実施の要否を判断する（注）。

耐震性能を証明する書類等が交付されていても、その後大規模な増改築が実施されている場合は、必要な建築確認手続きがとられたか否かを確認する。

注：下表に示す耐震性能を証明する書類等が無く、過去の耐震診断結果のみがある場合については、HLPはJTIに相談の上、耐震診断の要否を判断するものとする。

●耐震性能を証明する書類と確認内容

JTIが定める耐震性能を証明する書類等	確認内容
ア. 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	「1-1 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）」が「等級1」以上であることを確認
イ. 地震保険割引のための耐震性能評価書	書類の有無を確認
ウ. 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第7条第6項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）	書類の有無を確認
エ. 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）	書類の有無を確認
オ. 過去の耐震診断結果報告書 ・ 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	JTIに相談（注）

◆各主体の役割

【HLP】

- 過去の建物状況と現況とに相異が無いこと等を確認した上で、JTIが定める耐震性能を証明する書類等より、耐震診断の要否を判断する（注）。
- 耐震診断が不要であることを確認できた場合、「マンション等維持管理体制等確認書」に必要事項を記入し、制度利用予定者に送付する。
- 耐震診断が必要であると判断された場合、JTIマイホーム借上げ制度の借上げ対象とならないことを制度利用予定者に説明し、制度利用の終了手続をサポートする。

注：「オ. 過去の耐震診断結果報告書」のみがある場合については、HLPはJTIに相談の上、耐震診断の要否を判断するものとする。

◆必要になる書類等

- ・ J T I が定める耐震性能を証明する書類等
- ・ **「マンション等維持管理体制等確認書」**

- ・ 書類より耐震診断が不要と判断された場合：Bへ
- ・ それ以外：借上げ対象とはならないので、制度利用終了へ

B 維持管理体制等の確認

◆概要

「2-A.書類審査」にて、耐震診断が不要であることを確認した上で、物件の状況（維持管理体制等及び建物内部現況）を確認する。ここでは、維持管理体制等の確認手順を解説する。

◆全体の流れ

維持管理体制等については、制度利用予定者が、マンション等の管理組合（場合によっては管理会社）に依頼して、「マンション等維持管理体制等確認書」に必要事項を記入する。具体的には、以下のような流れとなる。

●「マンション等維持管理体制等確認書」の記入要領

申込番号 _____

マンション等維持管理体制等確認書

本書は、当該マンション等の維持管理体制が、JTIマイホーム借上げ制度の借上げ基準を充足するか確認する書類です。
(本枠内のみご記入ください。)

(制度利用予定者) _____ 様	_____ 年 _____ 月 _____ 日
(マンション名) _____	
(住所) _____	
(管理組合等 名称) _____	印

1.管理規約について

確認事項	確認内容	判断
1) 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最終改定後のもの。)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	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし
2) 記載内容	イ) 修繕積立金の使途が計画修繕等に限定されている旨の記載	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし
	ロ) 修繕積立金と管理費を区分経理しなければならない旨の記載	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし
	ハ) 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の記載	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし

2.長期修繕計画について

確認事項	確認内容	判断
1) 長期修繕計画の有無	現時点で有効な長期修繕計画の有無	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし
2) 長期修繕計画の内容	イ) 外壁の工事予定の記載	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし
	ロ) 屋根の工事予定の記載	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし
	ハ) 給水管の工事予定の記載	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし
	ニ) 排水管の工事予定の記載	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし

3.設備の点検の実施について

確認事項	確認内容	判断
1) 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、検査日が過去2年以内の定期検査報告書があること 【経過年数(※2)1年未満である場合は確認不要】	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 確認不要
2) 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、点検期間の終期が過去3年6ヶ月以内の消防用設備等点検結果報告書があること 【経過年数(※2)3年未満である場合は確認不要】	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 確認不要
3) 簡易専用水道の検査	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、検査日が過去2年以内の専用水道検査結果報告書があること 【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】	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 確認不要

4.修繕積立金について

確認事項	確認内容	判断
1) 修繕積立金の有無	修繕積立金の有無	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし
2) 修繕積立金の経理	会計期間(※4)の予算書において、修繕積立金が管理費と区分経理されていること	<input type="checkbox"/> されている <input type="checkbox"/> されていない
	会計期間(※4)の直前の会計期間の決算書において、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】	<input type="checkbox"/> されている <input type="checkbox"/> されていない <input type="checkbox"/> 非該当

用語の定義
※1: 特別修繕費 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: 経過年数 竣工時から制度利用申込日迄の年数
※3: 簡易専用水道 以下の全てに該当する水道
・報告書「水道事業月報の提出について」が無い
・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ある
・受水槽が10㎡より大きい
※4: 会計期間 修繕積立金の係る収支会計の期間のうち、制度利用申込日が属する期間

◇HLP記入欄

確認事項	確認内容	判断
1) 維持管理体制の確認	本確認書にて確認	<input type="checkbox"/> 適合 <input type="checkbox"/> 不適合
2) 耐震性能の確認	<input type="checkbox"/> 確認済証(または建築確認通知書)の交付年月日がS56.6.1以降である	<input type="checkbox"/> 適合 <input type="checkbox"/> 不適合
	<input type="checkbox"/> 登記簿の表示登記による新築時期がS58.4.1以降である	
	<input type="checkbox"/> JTIが定める耐震性能を確認する書類がある()	
	<input type="checkbox"/> 上記どれにも該当しない	

以上の項目について確認しました。(担当HLP) _____ (登録番号) _____

①HLPが記入。

③制度利用予定者から依頼を受けた管理組合(または管理会社等)が記入。

②制度利用予定者に渡す。

①HLPが、書類で耐震診断の要否を確認した上で記入。(2-A書類審査)

④HLPが確認、記名。

◆各主体の役割

【HLP】

- ・制度利用予定者から「マンション等維持管理体制等確認書」を受領し、記入内容を確認、自著した上で制度利用予定者に返却する。
- ・維持管理体制がJ T I 借上げ要件に適合していると確認できた場合、建物内部現況の確認を行うため、制度利用予定者と日程調整を行う。
- ・維持管理体制がJ T I 借上げ要件に不適合であると確認できた場合、J T I マイホーム借上げ制度の借上げ対象とならないことを制度利用予定者に説明し、制度利用の終了手続をサポートする。

◆必要になる書類等

- ・「マンション等維持管理体制等確認書」

・維持管理体制がJ T I 借上げ要件に適合であると確認：Cへ

・維持管理体制がJ T I 借上げ要件に不適合であると確認：

借上げ対象とはならないので、制度利用終了へ

C 建物内部現況の確認

◆概要

「2-B.維持管理体制等の確認」により、当該物件の維持管理体制等が、J T I の借上げ要件に適合していることを確認した後、建物内部現況を確認する。ここでは、建物内部現況の確認手順を解説する。

C 建物内部現況の確認

◆全体の流れ

H L P は、制度利用予定者立会いのもと、物件の専有部分の各設備・箇所について説明・確認し、「**建物内部現況確認書**」を作成する。制度利用予定者は内容を確認した上で自著する。
またその際、制度利用予定者とH L P は、補修工事の要否についても検討する。(注)

注：補修の実施はJ T I 借上げ要件ではない

◆各主体の役割

【H L P】

- ・制度利用予定者立会いのもと、当該物件の専有部分について確認し、「**建物内部現況確認書**」を作成する(注)。
- ・制度利用予定者に対して、「**建物内部現況確認書**」に記載してある事項を説明する。

注：建物内部現況の確認は、宅地建物取引主任者を有するH L P が実施する

◆必要になる書類等

- ・「**建物内部現況確認書**」

- ・制度利用予定者とH L P が相談の上、補修工事を実施すると判断：D-1 へ
- ・制度利用予定者とH L P が相談の上、補修工事を実施しないと判断：D-2 へ

D 補修工事等

◆概要

「2-C建物内部現況確認」の際に、制度利用予定者とHLPが相談した結果、補修工事が必要と判断された場合、制度利用予定者は補修工事を実施する。

D-1 補修工事の実施

①業者選択／②補修工事に関する契約／③設計・計画、施工

◆全体の流れ

①業者選択

制度利用予定者が業者を選択する。なお、業者の選定は制度利用予定者の意向によるものであり、JTIは業者の指定を行わない。

②補修・補強工事に関する契約

制度利用予定者が設計者・施工者と契約を行う。

③設計・計画、施工

◆各主体の役割

【設計者】

・適切な補修計画の立案（設計・計画）を行う。

【施工者】

・設計・計画に基づき施工を行う。

◆必要になる書類等

・「建物内部現況確認書」

・補修工事の完了：D-2へ

D-2 マンション等維持管理体制等確認書、建物内部現況確認書の提出

◆全体の流れ

制度利用予定者は、「**マンション等維持管理体制等確認書**」、「**建物内部現況確認書**」をJ T Iに提出する（正・副1部ずつ作成し、副1部は制度利用予定者が保管する）。

◆各主体の役割

【H L P】

- ・必要に応じて、制度利用予定者の書類提出をサポートする。

◆必要になる書類等

- ・「**マンション等維持管理体制等確認書**」
- ・「**建物内部現況確認書**」

・ここまでの手続きが終了：**ステップ7**へ