

## 長期優良住宅の維持保全に関するQ&A

- |                                     |        |
|-------------------------------------|--------|
| (1)長期優良住宅の維持保全について                  | 1～3ページ |
| (2)維持保全状況に係る報告聴取について                | 3～4ページ |
| (3)「長期優良住宅の維持保全状況等に関する報告書」の記載方法について | 4～5ページ |
| (4)長期優良住宅の認定の取り止めについて               | 5ページ   |

### (1)長期優良住宅の維持保全について

| No. | 質問                                                                     | 回答                                                                                                                                                                    |
|-----|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | 維持保全報告は、義務ですか？                                                         | 長期優良住宅の認定を取得された方は、30年維持保全をし、必要に応じて報告して頂くことが法律上義務付けされています。                                                                                                             |
| 2   | 認定計画実施者とは誰ですか？                                                         | 長期優良住宅の認定を取得された方(個人または法人の代表者など維持保全の権限を有する方)です。                                                                                                                        |
| 3   | 維持保全の点検が必要な部分はどこですか？                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・構造耐力上主要な部分(基礎、土台、床組、壁、柱、小屋組、梁、胴差、筋かい等)</li> <li>・雨水の侵入を防止する部分(屋根、外壁及びそれらに設ける開口部)</li> <li>・給水設備・排水設備(給水又は排水の配水管設備)</li> </ul> |
| 4   | 住宅の工事完了後に維持保全(点検・補修)をどのくらいの期間行わなければいけないですか？                            | 30年以上                                                                                                                                                                 |
| 5   | 維持保全の点検を行う頻度は？                                                         | 建築の完了又は直近の点検、修繕若しくは改良から10年を超えない期間内                                                                                                                                    |
| 6   | 点検をお願いしていた業者が倒産してしまったため、近所の業者に依頼をしようと思いますが、業者を選定するに当たり、何か留意することはありますか？ | 今後も30年以上に渡り、定期点検や修繕、記録の作成、保存を適切に行うことが認定計画実施者(建築主等)に課せられることから、建築等の知識がある建築施工会社や、定期点検等を業として行っている方へ依頼を行う事をおすすめします。                                                        |

| No. | 質問                                                 | 回答                                                                                                                                                                       |
|-----|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7   | 維持保全の点検について、注意することはありますか？                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>・点検結果を踏まえ、調査・修繕・改良を行うこと。</li> <li>・地震時、台風時及び水害等その他災害時に臨時点検を実施すること。</li> <li>・住宅の劣化状況に応じて、維持保全の方法について見直しを行うこと。</li> </ul>          |
| 8   | 点検・補修等の内容を記録して残したいと思いますが、何か決まった様式はありますか？           | <p>認定計画実施者(建築主等)が適切に維持保全を行えるように、愛知県のホームページで、「長期優良住宅維持保全マニュアル」を掲載しています。点検・記録表はワード形式でも、掲載していますので、ダウンロードしてご活用ください。</p>                                                      |
| 9   | 維持保全の記録をしっかりと文書で保存していませんが、点検した時期が分かっていたら問題ないですか？   | <p>原則、文書(電子データ等による作成・保存も可)で保存しなければなりません。点検時期や修繕した場合などにはその記録の保存をお願いします。</p>                                                                                               |
| 10  | 業者へ委託して点検しなければいけませんか？                              | <p>認定計画実施者(建築主等)が自ら目視確認するなど、わかる範囲で点検を行うことも可能です。雨漏りなどの修繕が必要な場合は、住宅を適正に維持管理する必要があるため、専門業者への修理依頼などをお願いします。自らの点検では不安な場合は、建築等の知識がある、建築施工会社や定期点検等を業としている方へ依頼を行うことをおすすめします。</p> |
| 11  | 定期点検実施者を変更する場合に何か手続きを行う必要はありますか？                   | <p>建築後の住宅の維持保全の方法(定期点検等実施予定者)の変更に伴う、記載事項変更届の提出をしてください。</p>                                                                                                               |
| 12  | 中古住宅を購入したり、相続等で長期優良住宅の所有者が変更した場合、何か手続きを行う必要がありますか？ | <p>計画の認定を受けた者(前所有者)が有していた計画認定に基づく地位(権利や維持保全の義務)を継承したことになることから、法第10条に基づき「地位の承継」の手続きが必要となります。なお、手続き後、認定計画実施者(現所有者)の方は、認定申請時に提出した維持保全計画書に従い、適切に維持保全を行う義務があります。</p>          |

| No. | 質問                                                                                                                                  | 回答                                                                                                                                 |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 13  | <p>長期優良住宅認定申請関係書類(認定申請書・認定通知書・維持保全計画書等)が一切手元にありません。認定通知書の再発行はできますか？</p> <p>また、維持保全計画書がないため、どのような維持保全計画を定めているか分からないが、どうしたらよいですか？</p> | <p>認定通知書の再発行はできません。認定申請関係書類を紛失された場合は、もう一度よく探していただき、その旨を報告書にご記入ください。</p> <p>また、建築物を建設する時に携わった建築施工会社や、設計者等に書類の復元ができないか、相談してください。</p> |

## (2)維持保全状況に係る報告聴取について

| No. | 質問                                                                                               | 回答                                                                                                                  |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | なぜ、選ばれたのですか？                                                                                     | <p>工事が完了してから概ね5年、10年、20年、30年が経過した、すべての認定長期優良住宅のうち、一定の割合の方を無作為で抽出しました。</p>                                           |
| 2   | <p>長期優良住宅の普及の促進に関する法律(平成20年法律第87号)第12条の規定に基づき報告を求めますとありますが、この規定とは何ですか？</p>                       | <p>所管行政庁が、認定計画実施者(建築主等)に対し、認定長期優良住宅の建築及び維持保全の状況について報告を求めることができるとした規定です。</p>                                         |
| 3   | <p>報告書を行政庁へ報告しない場合、または、報告期限を過ぎた場合、何か罰則はありますか？</p> <p>また、報告を行った内容について不備があった場合は、何らかの罰則があるのですか？</p> | <p>報告は、適切な内容を期限内に行ってください。</p> <p>なお、法第20条にあるとおり、法第12条の規定による報告をしなかったり、虚偽の報告をした者は、30万円以下の罰金に処されることがありますのでご注意ください。</p> |
| 4   | <p>ハウスメーカーと維持保全に関する契約を結んでいるが、この場合、報告書を作成し報告する者は誰になりますか？</p>                                      | <p>報告書を作成し報告する者は、認定計画実施者である建築主等の方となります。</p> <p>不明な点等は、ハウスメーカー等に確認しながら報告書を作成してください。</p>                              |
| 5   | <p>報告書の作成及び報告を業者に依頼することはできますか？</p> <p>この場合、報告書に記載する報告者の欄は私の氏名か依頼した業者のどちらですか？</p>                 | <p>書類の作成は依頼をすることができます。</p> <p>この場合でも、報告書に記載する報告者の欄は、認定計画実施者(建築主等)となります。</p>                                         |
| 6   | 「長期優良住宅の維持保全状況等報告書」の報告部数は何部必要ですか？                                                                | <p>報告部数は1部です。ただし、名古屋市へ報告した内容は、記録として残す必要がありますので、保存用の資料として、2部作成して、1部は控えとして保管してください。</p>                               |

| No. | 質問                                                                                             | 回答                                                                                                               |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7   | 点検した記録は、報告書と一緒に郵送した方がいいですか？                                                                    | 同封して頂く必要はありません。報告書(8号様式の表面・裏面)のみを返送して頂き、記録は大切に保存してください。                                                          |
| 8   | 「長期優良住宅の維持保全状況等報告書」の報告に対して、受領書は交付されますか？                                                        | 書面の交付はありませんが、不明な点などについて、お問い合わせをすることがあります。                                                                        |
| 9   | 「長期優良住宅の維持保全状況等報告書」の報告に対して、現地調査はありますか？                                                         | 原則、現地調査は行っていません。                                                                                                 |
| 10  | 点検をお願いしていた業者が倒産してしまったのですが、どうすればよいですか？また、どこか紹介してもらうことはできませんか？                                   | 市から特定の業者を紹介することはできません。知り合いの建築業者へ頼まれるか、長期優良住宅の認定を取得された方ご自身で目視確認するなど、わかる範囲で点検を行い、報告してください。                         |
| 11  | 報告を求める書類が届きました。維持保全を行うのを止めたいので、取り止めの手続きを行うことを考えています。取り止めの手続きを提出期限までに行えば、報告はしなくてもいいですか？         | 報告は必要です。工事完成から今までの維持保全状況等の報告を行う必要があります。                                                                          |
| 12  | 認定時は、子どもとの連名で認定を得ましたが、独立したため、現在は私1人ですが、報告をを求める書類が届きました。私が行政庁へ報告する必要がありますか？また、何か手続きを行う必要はありますか？ | 報告を求められた場合は、報告する必要があります。また、今後、維持保全などを1人であることになる場合は、認定計画実施者(建築主)の変更(2人→1人)に伴う手続きが必要となります。速やかに記載事項変更届の手続きを行ってください。 |

### (3)「長期優良住宅の維持保全状況等に関する報告書」の記載方法について

| No. | 質問                                       | 回答            |
|-----|------------------------------------------|---------------|
| 1   | 連名で認定を得ています。この場合、報告者欄の記載は、連名とする必要がありますか？ | 連名とする必要があります。 |
| 2   | 報告書者の欄に押印は必要ですか？                         | 押印は必要ありません。   |

| No. | 質問                                                                                                                                               | 回答                                                                                                                                                                |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3   | 「1住まいの概要等③認定に係る住宅の位置」の項目について。<br>認定時は土地区画整理事業中であつたため、仮換地及び該当地の記載を行っていますが、その後、土地区画整理事業が完了し本換地として新たに地番が定められました。<br>この場合、報告書に記載する地番はどちらを記載すればいいですか？ | 報告者の住所欄には現在お住まいの住所(住居表示)を記載してください。<br>「1住まいの概要等③認定に係る住宅の位置」については、<br>「換地済」と記入の上、換地後の地名地番を記入してください。                                                                |
| 4   | 「1住まいの概要等③認定に係る住宅の位置」について。<br>認定時は敷地の一部で認定を得ましたが、その後、分筆を行い、新たな地番となりました。<br>この場合、報告書に記載する地番はどちらを記載すればいいですか？                                       | 報告者の住所欄には現在お住まいの住所(住居表示)を記載してください。<br>「1住まいの概要等③認定に係る住宅の位置」については、<br>分筆後の地番を記入してください。                                                                             |
| 5   | 「3住まいの建築・維持保全(点検・補修等)状況」について。<br>設問で「①保存されている維持保全計画書で定めた時期に、定期点検を行っていますか」の項目があります。<br>この「維持保全計画書」とは、どのようなもので、どこにありますか？                           | 「維持保全計画書」とは、建築物の完成後の維持保全(点検・補修)の計画を記載した書類です。<br>長期優良住宅は、新築時に耐久性や耐震性等を確保した上で、維持保全計画に基づく点検・修繕・記録の作成・保存等を適切に実施しながら使用をしていく事が求められます。<br>「維持保全計画書」は、認定申請書(副本)に添付されています。 |
| 6   | 「3住まいの建築・維持保全(点検・補修等)状況」について。<br>設問で、「②地震及び台風時の臨時点検を行っていますか」の項目があります。<br>この地震及び台風時とは、どれくらいの規模の地震や台風を指しますか？                                       | 具体的な数値規定等は定められていませんが、震度5強以上の地震や大型台風に見舞われた後などを目安に、また、これ以外においても、必要に応じて実施してください。<br>また、令和4年2月の法改正に伴い、水害等についての項目が追加されていますので、浸水害についても必要に応じて臨時点検を実施してください。              |

#### (4)長期優良住宅の認定の取り止めについて

| No. | 質問                                                                                 | 回答                                                                                                              |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | 長期優良住宅の認定の取り止めを行った場合、新築時に長期優良住宅の認定取得を条件として受けた補助金や、長期優良住宅としての税制優遇について、返納する必要がありますか？ | 新築時に長期優良住宅の認定取得を条件とする補助金の交付を受けている場合は、認定の取り消しにより、補助金の返還を求められることがありますのでご留意ください。<br>また、税金の扱いについては、所管の税務部局へご確認ください。 |