

## 既存住宅の性能表示及び評価方法の概要（案）

### 目次

1．制度の目的と位置付け	1
2．既存住宅における性能表示の基本的考え方	1
3．「現況検査に関する表示事項」の表示及び検査について	7
4．「性能評価に関する表示事項」の表示及び評価について	22
5．「住宅に関する基本情報」及び「設備に関する基本情報」の申告及び確認 について	25
6．申請手続きについて	25

# 既存住宅の性能表示及び評価方法の概要（案）

## 1．制度の目的と位置付け

### （1）制度の背景と目的

わが国においては、少子高齢化、環境への意識の高まり、住宅政策における市場重視・ストック重視への転換という流れのなか、良質な新築住宅を整備することと併せて、既存住宅（新築住宅以外の住宅）についても、それが長く大切に使用されるように、また、円滑に取引されるようにするための市場環境の整備が求められている。

このため、既存住宅の売買、リフォーム、住み続け等に際して、消費者の判断の目安となる情報が提供されるよう、既存住宅の現況・性能に関して専門家が客観的な検査・評価を行う制度を創設し、これを住宅の品質確保の促進等に関する法律（以下、「品確法」という。）に基づく住宅性能表示制度として位置付ける。

この制度の目的は、

- ・ 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、

であり、もって、住宅の品質の確保、向上を図ろうとするものである。

### （2）制度の位置付け

既存住宅の性能表示制度は、住宅の質や性能に関する共通のルールを定めそれに基づく評価・表示がなされることにより、消費者が容易にアクセスでき、安心・納得して住宅を選択できるような市場環境の形成に資するものであることから、「住宅の購入者等の利益の保護」（品確法第1条）に寄与する。加えて、既存住宅に対する適正な評価が定着することにより、良質な新築住宅の供給や適切な住宅ストックの維持更新の促進にもつながるものであり、「住宅の品質確保の促進」（同）にも寄与するものである。

このような観点から、既存住宅の性能表示制度を品確法に基づく制度として位置付けるものである。

## 2．既存住宅における性能表示の基本的考え方

### （1）対象とする住宅

既存住宅の性能表示制度は、その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応えられるよう、また、対象の限定は財産的価値を左右しかねないこ

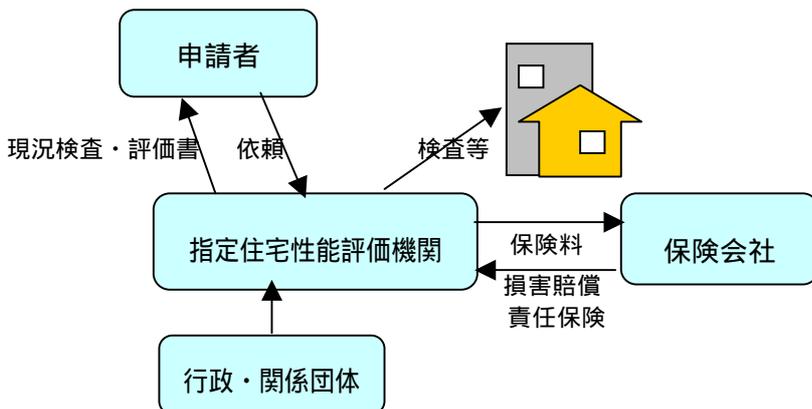
と（例：住宅性能表示制度を利用できない既存住宅は、それを利用できるものよりも一律に財産的価値が低くなりかねない。）を考慮し、規模や建て方形式、新築時の状況、築後年数や履歴等を問わず、全ての既存住宅を対象とするものである（ただし、住宅品確法上の新築住宅は除く。）。

## （２）専門機関による信頼できる検査等の実施

この制度は、公正中立な第三者機関である指定住宅性能評価機関が、選任された評価員を用いて、評価方法基準という一定のルール・手順に基づき、既存住宅を対象に客観的に検査や評価を行うものである。評価員は、建築士等であって所定の講習を修了し登録を受けた検査や評価の専門家であり、申請者は、技術的に相応の信頼性があり立場的には公正中立性が十分に確保された検査や評価の結果を得ることができる。

なお、指定住宅性能評価機関には、新築住宅を対象とする現行制度同様、損害賠償責任保険への加入を求めることとし、評価のリスクを軽減することにより、申請者が安心して評価を依頼できるようにする。

（既存住宅性能表示制度を利用する場合のイメージ）



- 注） 1 売買時のみならず、適切な維持管理等の実施のため住まい手等が依頼する場合も想定。  
2 米国では売買時における目視主体の簡易な既存住宅の現況検査が相当に普及している。

## （３）既存住宅に係る評価・表示事項

### 現況検査に関する表示事項（目視等による現況検査の結果）

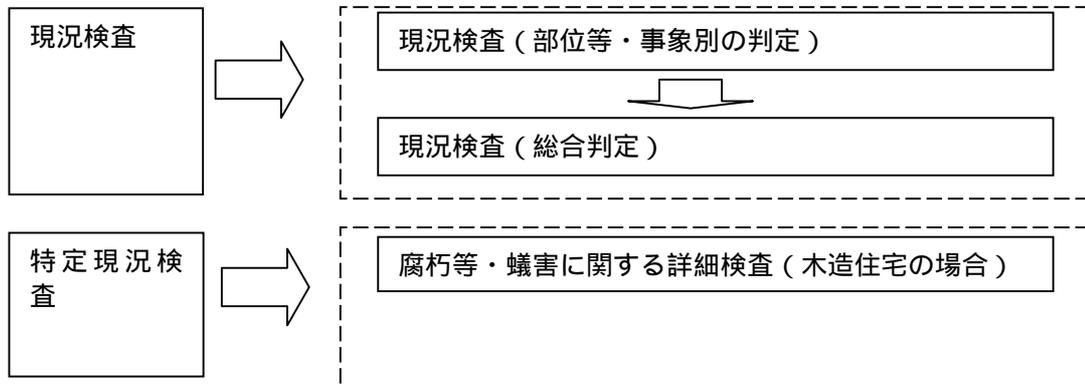
既存住宅においては、新築住宅と異なり、一般に経年的な劣化や不具合が起こり得るものであり、それらが既存住宅における様々な性能の発現に影響することから、性能評価に当たってはその把握が不可欠である。また、既存住宅の物的な傷み具合等の状態を客観的に把握したいという国民のニーズは高いものがある。

そこで、既存住宅特有の性能表示事項として、新たに現況検査という項目を位置付けることとする。

現況検査に関する表示事項は、外壁、屋根など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）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「現況検査」と、特定の劣化事象等について詳細な検査を行う「特定現況検査」とにより構成する。また、「現況検査」につ

いては、部位・事象別の現況検査の結果を表示するとともに、一定の項目の結果をもとに総合的な判定の表示を行うこととする。

このうち、「現況検査」については、既存住宅性能評価を申請する際の必須項目とし、「特定現況検査」については任意の選択項目とする。

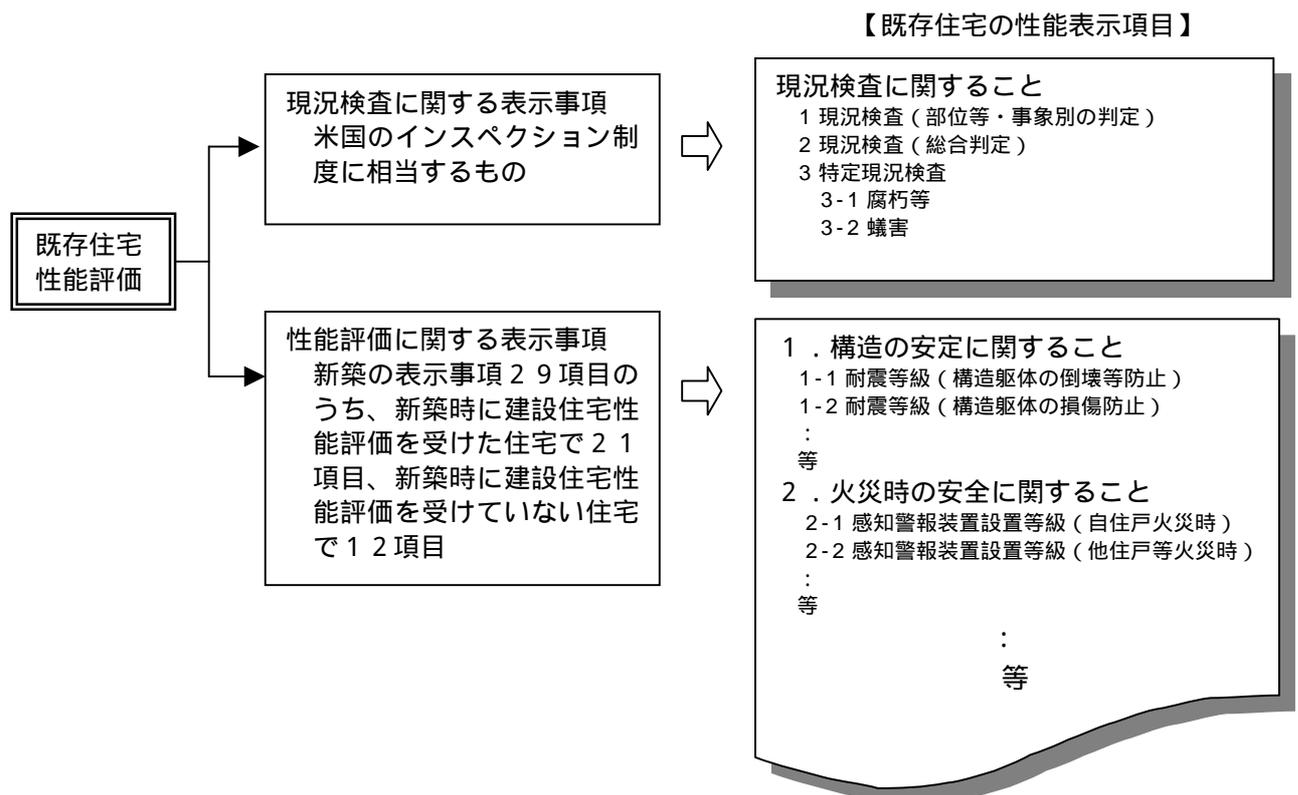


### 性能評価に関する表示事項

現行の“新たに建設される住宅”を対象とした住宅性能表示制度における性能表示事項の一部について、既存住宅において性能評価を行うものである。

具体的には、耐震等級や高齢者等配慮対策等級など現行基準で設定されている9分野29項目のうち、既存住宅において技術的に相応の信頼度をもって評価が可能なもの等について表示するものである。この性能評価に関する表示事項は、様々な場面で利用者のニーズに柔軟に対応できるよう、項目ごとにそれぞれ選択項目として位置付ける。

### 〔既存住宅性能表示事項の構成〕



# 既存住宅の性能表示制度の全体イメージ【一戸建ての住宅】

既存住宅の表示事項の体系			必須 / 選択	評価の手段・方法の範囲			
既存住宅性能評価	表示事項	内容		新築評価結果の確認	申告書等の確認	目視主体の現況調査 計測等	特殊器具等の使用、計算による検証等
既存住宅性能評価	現況検査に関する表示事項	<b>現況検査に関すること</b> ・現況検査（部位等・事象別の判定） ・現況検査（総合判定） ・特定現況検査 腐朽等 / 蟻害（木造の場合）	必須			一定の器具を使用することもある	
	性能評価に関する表示事項	<b>1. 構造の安定に関すること</b> 新築時に建設住宅性能評価を受けている場合 [耐震等級（倒壊等防止）/耐震等級（損傷防止）/耐風等級（倒壊等防止及び損傷防止）/耐積雪等級（倒壊等防止及び損傷防止）/地盤又は杭の許容支持力等及びその設定方法/基礎の構造方法及び形式等] 新築時に建設住宅性能評価を受けていない場合 [耐震等級（倒壊等防止）] [地盤又は杭の許容支持力等及びその設定方法]	選択				
		<b>2. 火災時の安全に関すること</b> 新築時に建設住宅性能評価を受けている場合 [感知警報装置設置等級（自住戸火災時）/脱出対策/耐火等級（延焼のおそれのある部分（開口部））/耐火等級（延焼のおそれのある部分（開口部以外））] 新築時に建設住宅性能評価を受けていない場合 [脱出対策]					
		<b>4. 維持管理への配慮に関すること</b> 新築時に建設住宅性能評価を受けている場合 [維持管理対策等級（専用配管）]					
		<b>6. 空気環境に関すること</b> 新築時に建設住宅性能評価を受けている場合 [局所換気設備] [室内空気中の化学物質の濃度等] 新築時に建設住宅性能評価を受けていない場合 [局所換気設備] [室内空気中の化学物質の濃度等]					
		<b>7. 光・視環境に関すること</b> 新築時に建設住宅性能評価を受けている場合 [単純開口率/方位別開口比] 新築時に建設住宅性能評価を受けていない場合 [単純開口率/方位別開口比]					
		<b>9. 高齢者等への配慮に関すること</b> 新築時に建設住宅性能評価を受けている場合 [高齢者等配慮対策等級（専用部分）] 新築時に建設住宅性能評価を受けていない場合 [高齢者等配慮対策等級（専用部分）]					

〔注意（次頁も同様）〕

注：項目の番号は新築時の性能表示事項に対応しており、既存住宅の性能表示事項の場合は一部欠番がある。

は、新築時に建設住宅性能評価を受けている場合に適用

は、すべての既存住宅に適用

# 既存住宅の性能表示制度の全体イメージ【共同住宅等】

既存住宅の表示事項の体系		必須 / 選択	新築評価結果の確認			
現況検査に関する表示事項	性能評価に関する表示事項		申告書等の確認	目視主体の現況調査 測定等	特殊器具等の使用、計算による検証等	
<div style="border: 2px solid black; padding: 2px; display: inline-block; margin-bottom: 10px;">既存住宅性能評価</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>現況検査に関する表示事項</li> <li>性能評価に関する表示事項</li> </ul>	<b>現況検査に関すること</b> ・ 現況検査（部位等・事象別の判定） ・ 現況検査（総合判定） ・ 特定現況検査 腐朽等 / 蟻害（木造の場合）	必須				一定の器具を使用することもある 〔●〕
	<b>1. 構造の安定に関すること</b> 新築時に建設住宅性能評価を受けている場合 [ 耐震等級（倒壊等防止）/耐震等級（損傷防止）/耐風等級（倒壊等防止及び損傷防止）/耐積雪等級（倒壊等防止及び損傷防止）/地盤又は杭の許容支持力等及びその設定方法/基礎の構造方法及び形式等 ] 新築時に建設住宅性能評価を受けていない場合 [ 耐震等級（倒壊等防止） ] [ 地盤又は杭の許容支持力等及びその設定方法 ]	選択				特に維持管理体制等について
	<b>2. 火災時の安全に関すること</b> 新築時に建設住宅性能評価を受けている場合 [ 感知警報装置設置等級（自住戸火災時）/感知警報装置設置等級（他住戸等火災時）/避難安全対策（他住戸火災時・共用廊下）/脱出対策（火災時）/耐火等級（延焼のおそれのある部分（開口部））/耐火等級（延焼のおそれのある部分（開口部以外））/耐火等級（界壁及び界床） ] 新築時に建設住宅性能評価を受けていない場合 避難安全対策（他住戸等火災時・共用廊下）/脱出対策（火災時）	選択				
	<b>4. 維持管理への配慮に関すること</b> 新築時に建設住宅性能評価を受けている場合 [ 維持管理対策等級（専用配管）/維持管理対策等級（共用配管） ]	選択				
	<b>6. 空気環境に関すること</b> 新築時に建設住宅性能評価を受けている場合 [ 局所換気設備 ] [ 室内空気中の化学物質の濃度等 ] 新築時に建設住宅性能評価を受けていない場合 [ 局所換気設備 ] [ 室内空気中の化学物質の濃度等 ]	選択				
	<b>7. 光・視環境に関すること</b> 新築時に建設住宅性能評価を受けている場合 [ 単純開口率/方位別開口比 ] 新築時に建設住宅性能評価を受けていない場合 [ 単純開口率/方位別開口比 ]	選択				
	<b>9. 高齢者等への配慮に関すること</b> 新築時に建設住宅性能評価を受けている場合 [ 高齢者等配慮対策等級（専用部分）/高齢者等配慮対策等級（共用部分） ] 新築時に建設住宅性能評価を受けていない場合 [ 高齢者等配慮対策等級（専用部分）/高齢者等配慮対策等級（共用部分） ]	選択				

#### (4) 新築住宅の性能表示制度との共通点と相違点

##### 共通点

住宅性能表示制度は、住宅に関する品質や性能について、日本住宅性能表示基準及び評価方法基準に従い、指定住宅性能評価機関により評価が行われ、その結果が所定の標章（マーク）が付された住宅性能評価書として申請者に対して交付されるものであり、この点は、既存住宅に係る制度は新築住宅を対象とした現行制度と同様である。

また、新築住宅の性能評価も既存住宅の性能評価も瑕疵の存否を判定するものではなく、さらに、評価の結果について時間経過による変化がないことを保証するものでもない。

##### 相違点

新築住宅の性能評価は、設計図書等の審査に基づく設計住宅性能評価と、現場での施工状況の検査等に基づき設計住宅性能評価を受けた設計図書等どおりの施工がなされていることを確認する建設住宅性能評価の二つに分かれるが、既存住宅に係る住宅性能評価は、建設された住宅に係る性能評価であることから、設計住宅性能評価はなされず、建設住宅性能評価のみで行われ、しかも、施工プロセスを確認するのではなく、当該住宅の現況の検査等及び必要に応じて設計図書等の審査をもって評価がなされるものである。

この場合、既存住宅特有の性能表示項目として、現況検査（必須項目）及び特定現況検査（選択項目）を新たな表示事項として位置付けることとしている。

一方、個別の性能項目別の性能評価については、新築住宅を対象とする現行の9分野29項目にわたる性能項目（24項目が必須項目）のうち、技術的に相応の信頼度をもって評価が可能なもの等について表示するとともに、利用者の広範なニーズに柔軟に対応できるよう、項目ごとに選択できるようにする。

また、既存住宅に係る住宅性能評価書は、品確法上は建設住宅性能評価書（品確法第6条第3項）に該当するが、新たに現況検査が評価項目に加えられること等、新築における制度とは異なる点も多く、消費者の誤解を避けるため、運用上は「現況検査・評価書」として定着を図る。

なお、新築時に交付される住宅性能評価書は、品確法第6条の規定に基づき、請負人又は売主が請負契約書又は売買契約書において反対の意思を表示しているとき以外は、請負人と注文者（売主と買主）との間の契約内容とみなされるが、既存住宅については、品確法第6条は適用されないため、売主と買主との間でその記載内容を契約内容とする旨の合意がなければ、契約内容とはみなされない。

### 3. 「現況検査に関する表示事項」の表示及び検査について

#### (1) 適用範囲

一戸建ての住宅及び共同住宅等

#### (2) 表示すべき項目

##### 現況検査

現況検査（部位等・事象別の判定）

住宅の部位及び仕上げ等区分毎に定める劣化事象等（a、bで区分表示）

現況検査（総合判定）

現況検査（部位等・事象別の判定）の項目のうち、構造躯体に何らかの形で関連があるもの又は雨水浸入につながるもの及び雨水浸入の結果を示す可能性が高いものについての検査結果に基づき、劣化・不具合状況の程度を総合的に示すもの（A、Bで区分表示）

##### 特定現況検査

腐朽等及び蟻害に係る詳細検査である。

なお、現況検査（部位等・事象別）及び現況検査（総合）については必須項目とし、特定現況検査は選択項目とする。

#### (3) 表示の方法

現況検査（部位・事象別の判定）

(2)における表示すべき項目それぞれについて、

a：詳細調査又は補修を要する事象は認められない

b：詳細調査又は補修を要する事象が認められる  
と区分して表示する。

なお、部位毎に目視によりどの程度確認できたのか及び住宅の外周部における検査できなかった部位・範囲については、「現況検査・評価書」に明示することとする（後者は検査結果説明書に記載する）。この際、確認のレベルが「ほとんど確認できなかった（当該部位の1割未満）」及び「まったく確認できなかった」に該当する場合は、a判定は行わないこととする（すなわち、b判定となるか、aにもbにも判定されないかどちらかとなる。）

また、「詳細調査又は補修を要する事象が認められる」とした場合、その主なものについて、「現況検査・評価書」（検査結果説明書）において書類（図面、写真、スケッチ等を含む）の形で明示するとともに、検査機器等を使用した検査を行った場合は、その機器の名称（必要に応じて製造者等）を同説明書に明記することとする。

現況検査（総合判定）

##### イ) 一戸建ての住宅の場合

現況検査（部位・事象別の判定）の結果のうち、構造躯体に何らかの形で関連があるもの又は雨水浸入につながるもの及び雨水浸入の結果を示す可能性が高いものについての検査結果に基づき、「A：すべてa判定である」と「B：いずれかが

b判定である」(b判定とみなされる場合も含む)に区分して表示する。対象とする項目は次のとおり。

(木造の例)

- ・「1-1 基礎のうち屋外に面する部分」のうち、コンクリート打放しによる仕上げ又はモルタル仕上げの場合の“ひび割れ”、“欠損”及び“鉄筋の露出”
- ・「1-2 壁、柱及び梁並びに基礎のうち屋外に面する部分」のうち、モルタル仕上げその他塗り仕上げの場合の“ひび割れ”、“欠損”及び“剥がれ”、仕上げ塗材による仕上げの場合の“ひび割れ”、“欠損”及び“剥がれ”、タイルによる仕上げの場合の“ひび割れ”“欠損”“浮き”及び“剥がれ”、並びにシーリング材の“破断”及び“接着破壊”
- ・「1-3 屋根」の全て
- ・「1-4 屋内の床」のうち“傾斜”
- ・「1-5 壁、柱及び梁のうち屋内に面する部分」のうち“傾斜”
- ・「1-8 バルコニー」のうち、直下が屋内である場合の“床の防水層の破断”
- ・「1-10 土台及び床組」のうち、“土台及び床組の接合部分の割れ”
- ・「1-11 小屋組」のうち、“小屋組の接合部分の割れ”及び“雨漏り等の跡”
- ・「3-1 すべての部位」のうち“他の表示すべき事象の検査を通じて発見された腐朽等・蟻害”(ただし、「3 特定現況検査」を選択している場合は、「3-1 腐朽」及び「3-2 蟻害」とする。この場合、「腐朽、菌糸・子実体が認められる」または「シロアリの蟻道、被害が認められる」である場合は結果をBとし、「腐朽、菌糸・子実体が認められない」かつ「シロアリの蟻道、被害が認められない」である場合は当該項目をa判定とみなすものとする。)

なお、これらの項目のうち目視によりほとんど確認できなかった(当該部位全体の1割程度以下)項目又はまったく確認できなかった項目については、現況検査(部位等・事象別の判定)の結果がb判定以外(すなわち、aにもbにも判定されていない。)であっても、現況検査(総合判定)の判定にあたっては“b判定”とみなす。

ただし、「1-3 屋根」について、勾配屋根等当該部位に特別な措置を行わないと評価員が近づくことができない屋根形式で、当該部位をほとんど確認できなかった場合又はまったく確認できなかった場合にあつては、当該部位の現況検査(部位等・事象別の判定)の結果がb判定以外であるもの(すなわち、aにもbにも判定されていないもの。)は現況検査(総合判定)においては“対象外”とする。

現況検査（総合判定）の考え方〔一戸建て住宅の場合〕（木造の例）

現況検査（総合判定）で対象とする項目（注1）				
部 位	表示すべき事象			
1-1 基礎のうち屋外に面する部分 （壁又は柱と異なる仕上げとなっている場合に限る。）	仕上げ材	コンクリート打放し又はモルタル仕上げ	ひび割れ 欠損 鉄筋の露出	
		その他	[ ]	
1-2 壁、柱及び梁並びに基礎（壁又は柱と同一の仕上げとなっている場合に限る。）のうち屋外に面する部分	仕上げ材	モルタル仕上げ等	ひび割れ 欠損 剥がれ	
		仕上げ塗材	ひび割れ 欠損 剥がれ	
		サイディングボード等	欠損 剥がれ 腐食	
	シーリング材	タイル	ひび割れ 欠損 浮き 剥がれ	
		その他	[ ]	
		破断 接着破壊		
1-3 屋根	仕上げ材	粘土がわら、厚形スレート、住宅屋根化粧スレート、シングル類スレート	割れ 欠損 ずれ 剥がれ	
		金属系屋根（下地が鋼板であるものに限る）	腐食	
	その他	[ ]		
1-4 屋内の床	仕上げ材	フローリング等	剥がれ	
		タイル類	欠損 剥がれ	
		その他	[ ]	
	床の沈み			
1-5 壁、柱及び梁のうち屋内に面する部分	仕上げ材	モルタル仕上げ等	ひび割れ 欠損	
		仕上げ塗材	ひび割れ 欠損 剥がれ	
		化粧石こうボード等	欠損 剥がれ 腐食	
		タイル	ひび割れ 欠損 剥がれ	
		壁紙等	ひび割れ 欠損	
		その他	[ ]	
	傾斜			
	漏水等の跡			
	1-6 天井	仕上げ材	仕上げ塗材	ひび割れ 欠損
			化粧石こうボード等	欠損 剥がれ 腐食
壁紙等			ひび割れ 欠損	
その他			[ ]	
漏水等の跡				
1-7 階段	踏面		沈み 欠損 腐食	
		転落防止用手すり	手すりのぐらつき 支持部分の腐食	

（注3）

現況検査（総合判定）

該当項目のすべてが a 判定 A

該当項目のいずれかが b 判定 B

現況検査（総合判定）で対象とする項目（注1）			
部 位	表示すべき事象		
1-8 バルコニ -	直下の状況	直下が屋内である場合	床の防水層の破断
			床のひび割れ
		直下が屋内でない場合	床の沈み
			支持部分の欠損
			支持部分の腐食
	転落防止用手すり		手すりのぐらつき
			支持部分の腐食
1-9 屋外に面する開口部（雨戸、網戸及び天窓を除く。）	建具周囲の隙間		
	建具の開閉不良		
	転落防止用手すり		手すりのぐらつき
			支持部分の腐食
1-10 土台及び床組	土台及び床組の接合部分の割れ		
1-11 小屋組	雨漏り等の跡		
	小屋組の接合部分の割れ		
1-12 雨樋（ 樋を 含む ）	詰まり		
	破損		
2-1 給水設備	漏水		
	赤水		
	給水流量の不足		
2-2 排水設備	漏水		
	排水の滞留		
	浄化槽		損傷
			腐食
2-3 給湯設備	漏水		
	赤水		
	給湯器		排気不良
			着火不良
2-4 換気設備	作動不良		
	ダクトの脱落		
2-5 浴槽	損傷		
	腐食		
3-1 すべての部位（注2） （3. 特定現況検査を選択している場合は表示しない。）	他の表示すべき事象の検査を通じて発見された腐朽等・蟻害		

（注1） のあるものは該当する場合のみ現況検査の対象とする。  
（注2） 「3 特定現況検査」を選択している場合は、「3-1 すべての部位」に代えて「3-1 腐朽等」及び「3-2 蟻害」  
（注3） 「1-3 屋根」については、ほとんど確認できない場合またはまったく確認できない場合で、結果がb以外の場合は、現況検査（総合判定）の対象外とする。

## ロ) 共同住宅等の場合

現況検査（総合判定）の判定に当たっては、専用部分に係る項目は対象とせず、共用部分に係る項目を対象とし、「適切な維持管理に関する計画等がある場合」と「適切な維持管理に関する計画等がない場合」とに区分して行うこととする。

なお、「適切な維持管理に関する計画等がある場合」とする基準については、次の項目によるものとする。

- ・管理規約の内容
- ・長期修繕計画の計画期間及び内容
- ・法定点検（昇降機、消防用設備等、簡易専用水道）の実施状況
- ・修繕積立金の額及び区分経理

注：住宅金融公庫リ・ユース住宅(マンション)購入融資におけるリ・ユースプラスマンションの基準を参考にした。

### a . 適切な維持管理に関する計画等がある場合

一定の項目の検査結果をもとに「A：すべてa判定である」と「B：いずれかがb判定である」（b判定とみなされる場合も含む。）に区分して表示する。

対象とする項目は、一戸建ての住宅と同様な考え方をとりつつ、適切な維持管理に関する計画等が確保されていることにより適切に補修等が行われることが期待できる項目を除いたものであり、次のとおりとする。

（RC造の例）

- ・「1-1 壁、柱、基礎及び梁のうち屋外に面する部分」のうち、シーリング材の破断及び接着破壊並びに全ての仕上げ材に共通して“鉄筋の露出”（“その他”の事象として取り上げられたものを含む）
- ・「1-2 屋根」のうち、アスファルト防水（保護防水）の“保護層のせり上がり”及び“その他”の事象を除いた全て
- ・「1-3 共用部分の床」のうち、全ての仕上げ材に共通して“鉄筋の露出”（“その他”の事象として取り上げられたものを含む）
- ・「1-4 共用部分の壁、柱及び梁のうち屋内に面する部分」のうち、全ての仕上げ材に共通して“鉄筋の露出”（“その他”の事象として取り上げられたものを含む）
- ・「1-5 共用部分の天井」のうち、全ての仕上げ材に共通して“鉄筋の露出”（“その他”の事象として取り上げられたものを含む）

### b . 適切な維持管理に関する計画等がない場合

一定の項目の検査結果をもとに「A：すべてa判定である」と「B：いずれかがb判定である」（b判定とみなされる場合も含む。）に区分して表示する。

対象とする項目は、一戸建ての住宅と同様の考え方によるものであり、次のと

おりとする。

( R C 造の例 )

- ・「1-1 壁、柱、基礎及び梁のうち屋外に面する部分」のうち、コンクリート打放しによる仕上げの場合の“ひび割れ”及び“欠損”、モルタル仕上げその他塗り仕上げの場合の“ひび割れ”、“欠損”及び“剥がれ”、仕上げ塗材による仕上げの場合の“ひび割れ”、“欠損”及び“剥がれ”、タイルによる仕上げの場合の“ひび割れ”、“欠損”、“浮き”及び“剥がれ”、シーリング材の破断及び接着破壊並びに全ての仕上げ材に共通して“鉄筋の露出”(“その他”の事象として取り上げられたものを含む)
- ・「1-2 屋根」のうち、“その他”の事象を除いた全て
- ・「1-3 共用部分の床」のうち、全ての仕上げ材に共通して“鉄筋の露出”(“その他”の事象として取り上げられたものを含む)
- ・「1-4 共用部分の壁、柱及び梁のうち屋内に面する部分」のうち、コンクリート打放しによる仕上げの場合の“ひび割れ”及び“欠損”、モルタル仕上げその他塗り仕上げの場合の“ひび割れ”、“欠損”及び“剥がれ”、仕上げ塗材による仕上げの場合の“ひび割れ”、“欠損”及び“剥がれ”、タイルによる仕上げの場合の“ひび割れ”、“欠損”、“浮き”及び“剥がれ”、壁紙その他シート状の仕上げ材による仕上げの場合の“ひび割れ”及び“欠損”並びに全ての仕上げ材に共通して“鉄筋の露出”(“その他”の事象として取り上げられたものを含む)
- ・「1-5 共用部分の天井」のうち、コンクリート打放しによる仕上げの場合の“ひび割れ”及び“欠損”、モルタル仕上げその他塗り仕上げの場合の“ひび割れ”、“欠損”及び“剥がれ”、壁紙その他シート状の仕上げ材による仕上げの場合の“ひび割れ”及び“欠損”並びに全ての仕上げ材に共通して“鉄筋の露出”(“その他”の事象として取り上げられたものを含む)

なお、どちらの場合にも共通することとして、これらの項目のうち目視によりほとんど確認できなかった(当該部位全体の1割程度以下)項目又はまったく確認できなかった項目については、現況検査(部位等・事象別の判定)の結果がb判定以外(すなわち、aにもbにも判定されていない。)であっても、現況検査(総合判定)の判定にあたっては“b判定”とみなす。

ただし、共用部分の「1-2 屋根」について、勾配屋根等当該部位に特別な措置を行わないと評価員が近づくことができない屋根形式で、当該部位をほとんど確認できなかった場合又はまったく確認できなかった場合にあつては、当該部位の現況検査(部位等・事象別の判定)の結果がb判定以外であるもの(すなわち、aにもbにも判定されていないもの。)は現況検査(総合判定)においては“対象外”とする。

現況検査（総合判定）の考え方〔共同住宅等〕（RC造の場合）

適切な維持管理に関する計画等がある場合

部 位		表示すべき事象		
専用部分	1-1 屋内の床	仕上げ材	フローリング等	剥がれ
			タイル類	欠損 剥がれ
			その他	[ ]
	床の沈み			
	1-2 壁、柱及び梁のうち屋内に面する部分	仕上げ材	モルタル仕上げ等	ひび割れ 欠損
			仕上げ塗材	ひび割れ 欠損
			化粧石こうボード等	欠損 剥がれ 腐食
			タイル	ひび割れ 欠損 剥がれ
			壁紙等	ひび割れ 欠損
			その他	[ ]
			漏水等の跡	
	1-3 天井	仕上げ材	仕上げ塗材	ひび割れ 欠損
			化粧石こうボード等	欠損 剥がれ 腐食
			壁紙等	ひび割れ 欠損
			その他	[ ]
	漏水等の跡			
	1-4 階段	踏面		沈み 欠損 腐食
			転落防止用手すり	手すりのぐらつき 支持部分の腐食
	1-5 バルコニ -	直下の状況	直下が屋内である場合	床の防水層の破断 床のひび割れ 床の沈み
			直下が屋内でない場合	支持部分の欠損 支持部分の腐食
転落防止用手すり			手すりのぐらつき 支持部分の腐食	
1-6 屋外に面する開口部（戸、網戸及び天窓を除く。）	建具周囲の隙間 建具の開閉不良			
	転落防止用手すり		手すりのぐらつき 支持部分の腐食	
2-1 専用部分の給水設備	漏水 赤水 給水流量の不足			
	2-2 専用部分の排水設備			
2-3 専用部分の給湯設備	漏水 排水の滞留			
	漏水 赤水 給湯器			
2-4 専用部分の換気設備	排気不良 着火不良			
	作動不良 ダクトの脱落			
2-5 浴槽	損傷 腐食			
	共用部分	仕上げ材	コンクリート打放し	ひび割れ 欠損 鉄筋の露出
モルタル仕上げ等			ひび割れ 欠損 剥がれ (鉄筋の露出)	
仕上げ塗材			ひび割れ 欠損 剥がれ (鉄筋の露出)	
サイディングボード等			欠損 腐食 (鉄筋の露出)	
タイル仕上げ			ひび割れ 欠損 浮き 剥がれ (鉄筋の露出)	
その他			(鉄筋の露出)	
(鉄筋の露出)				

現況検査（総合判定）で対象とする項目（注1）				
部位	表示すべき事象			
共用部分	1-2 屋根	シーリング材	破断 接着破壊	
		仕上げ材（配儀）	粘土がわら、厚形スレート、住宅屋根用化粧スレート、シングル類スレート	割れ 欠損 ずれ 剥がれ 腐食
			金属系屋根（下地が鋼板であるものに限る）	腐食
			その他	[ ]
		仕上げ材（陸屋根）	アスファルト防水（保護防水）	保護層のせり上がり（コンクリートが保護層になっている場合に限る。）
			アスファルト防水（保護防水を除く。）又は改質アスファルト防水	防水層の破断 ルーフィング接合部の剥がれ（改質アスファルト防水で防水層が単層の場合に限る。）
			シート防水	防水層の破断 シート接合部の剥がれ
			塗膜防水	防水層の破断
			その他	[ ]
		1-3 共用部分の床	仕上げ材	コンクリート打放し又はモルタル仕上げ
	タイル			欠損 剥がれ (鉄筋の露出) (鉄筋の露出)
	その他		(鉄筋の露出) (鉄筋の露出)	
	1-4 共用部分の壁、柱及び梁のうち屋内に面する部分	仕上げ材	コンクリート打放し	ひび割れ 欠損 鉄筋の露出
			モルタル仕上げ等	ひび割れ 欠損 剥がれ (鉄筋の露出)
			仕上げ塗材	ひび割れ 欠損 剥がれ (鉄筋の露出)
			サイディングボード等	欠損 剥がれ 腐食 (鉄筋の露出)
			タイル	ひび割れ 欠損 浮き 剥がれ (鉄筋の露出)
			壁紙等	ひび割れ 欠損 (鉄筋の露出) (鉄筋の露出)
			その他	(鉄筋の露出) (鉄筋の露出)
		漏水等の跡		
		転落防止用手すり		手すりのぐらつき 支持部分の腐食
		1-5 共用部分の天井	仕上げ材	コンクリート打放し
	モルタル仕上げ等			ひび割れ 欠損 剥がれ (鉄筋の露出)
仕上げ塗材	ひび割れ 欠損 剥がれ (鉄筋の露出)			
サイディングボード等	欠損 剥がれ 腐食 (鉄筋の露出)			
その他	(鉄筋の露出)			

(注2)

現況検査（総合判定）

該当項目のすべてが a 判定 A

該当項目のいずれかが b 判定 B

現況検査（総合判定）で対象とする項目（注1）				
部 位		表示すべき事象		
共用部分		壁紙等	ひび割れ 欠損 <b>（鉄筋の露出）</b>	
		その他	<b>（鉄筋の露出）</b>	
		漏水等の跡		
	1-6 階段	構造体	RC造	ひび割れ 欠損
			S造	腐食
		踏面		沈み 欠損 腐食
		転落防止用手すり		手すりのぐらつき 支持部分の腐食
	2-1 共用部分の給水設備に係る受水槽及びポンプ	受水槽・ポンプ	本体部分	点検スペース 損傷 腐食
			基礎部分	亀裂 損傷
	2-2 共用部分の排水設備	漏水		
		腐食		
		浄化槽・エアレーション	損傷 腐食	
	2-3 共用部分の給湯設備	漏水		
		腐食		
		保温材の脱落		
		熱源装置	損傷 腐食	
	2-4 共用部分の換気設備	排気ファンの異常音		
排気ガラリ		閉塞 腐食		

（注1） のあるものは該当する場合のみ現況検査の対象とする。  
（注2） 「1-2 屋根」については、ほとんど確認できない場合またはまったく確認できない場合で、結果がb以外の場合は、現況検査（総合判定）の対象外とする。

適切な維持管理に関する計画等がない場合

部 位		項 目		表示すべき事象
専用部分	1-1 屋内の床	仕上げ材	フローリング等	剥がれ
			タイル類	欠損
			その他	剥がれ
	床の沈み			
	1-2 壁、柱及び梁のうち屋内に面する部分	仕上げ材	モルタル仕上げ等	ひび割れ
			仕上げ塗材	欠損
			化粧石こうボード等	ひび割れ
				欠損
				剥がれ
				腐食
			タイル	ひび割れ
				欠損
	1-3 天井	仕上げ材	仕上げ塗材	ひび割れ
			化粧石こうボード等	欠損
			壁紙等	剥がれ
			その他	ひび割れ
	漏水等の跡			
	1-4 階段	踏面		沈み
				欠損
1-5 バルコニ -	直下の状況	直下が屋内である場合	腐食	
			支持部分の腐食	
	転落防止用手すり		床の防水層の破断	
			床のひび割れ	
1-6 屋外に面する開口部（雨戸、網戸及び天窓を除く。）	建具周囲の隙間		床の沈み	
	建具の開閉不良		支持部分の欠損	
2-1 専用部分の給水設備	漏水		支持部分の腐食	
2-2 専用部分の排水設備	赤水		手すりのぐらつき	
2-3 専用部分の給湯設備	給水流量の不足		支持部分の腐食	
2-4 専用部分の換気設備	漏水			
	排水の滞留			
2-5 浴槽	漏水			
	赤水			
共用部分	1-1 壁、柱、基礎（壁又は柱と同一の仕上げとなっている場合に限る。）及び梁のうち屋外に面する部分	仕上げ材	コンクリート打放し	排気不良
				着火不良
			モルタル仕上げ等	ひび割れ
				欠損
				鉄筋の露出
				剥がれ
				（鉄筋の露出）
			仕上げ塗材	ひび割れ
				欠損
				剥がれ
	（鉄筋の露出）			
サイディングボード等	欠損			
	腐食			
	（鉄筋の露出）			
タイル仕上げ	ひび割れ			
	欠損			
	浮き			
	剥がれ			
	（鉄筋の露出）			
その他	（鉄筋の露出）			
シーリング材	破断			
	接着破壊			

部 位		項 目		表示すべき事象	
共用部分	1-2 屋根	仕上げ材(配管根)	粘土がわら、厚形スレート、住宅屋根用化粧スレート、シングル類スレート	割れ 欠損 ずれ 剥がれ	
			金属系屋根(下地が鋼板であるものに限る)	腐食	
			その他		
		仕上げ材(陸屋根)	アスファルト防水(保護防水)	保護層のせり上がり (コンクリートが保護層になっている場合に限る。)	
			アスファルト防水(保護防水を除く。)又は改質アスファルト防水	防水層の破断 ルーフィング接合部の剥がれ (改質アスファルト防水で防水層が単層の場合に限る。)	
			シート防水	防水層の破断 シート接合部の剥がれ	
			塗膜防水	防水層の破断	
			その他		
		1-3 共用部分の床	仕上げ材	コンクリート打放し又はモルタル仕上げ	ひび割れ 欠損 鉄筋の露出
				タイル	欠損 剥がれ (鉄筋の露出)
	その他		(鉄筋の露出)		
	1-4 共用部分の壁、柱及び梁のうち屋内に面する部分	仕上げ材	コンクリート打放し	ひび割れ 欠損 鉄筋の露出	
			モルタル仕上げ等	ひび割れ 欠損 剥がれ (鉄筋の露出)	
			仕上げ塗材	ひび割れ 欠損 剥がれ (鉄筋の露出)	
		サイディングボード等	欠損 剥がれ 腐食 (鉄筋の露出)		
			タイル	ひび割れ 欠損 浮き 剥がれ (鉄筋の露出)	
		壁紙等	ひび割れ 欠損 (鉄筋の露出)		
			その他	(鉄筋の露出)	
		漏水等の跡		転落防止用手すり	手すりのぐらつき 支持部分の腐食
		1-5 共用部分の天井	仕上げ材	コンクリート打放し	ひび割れ 欠損 鉄筋の露出
モルタル仕上げ等				ひび割れ 欠損 剥がれ (鉄筋の露出)	
仕上げ塗材	ひび割れ 欠損 剥がれ (鉄筋の露出)				
サイディングボード等	欠損 剥がれ 腐食 (鉄筋の露出)				
	壁紙等		ひび割れ 欠損 (鉄筋の露出)		
その他	(鉄筋の露出)				
漏水等の跡					

(注2)

現況検査(総合判定)

該当項目のすべてがa判定 A

該当項目のいずれかがb判定 B

部 位		項 目		表示すべき事象
共用部分	1-6 階段	構造体	RC造	ひび割れ
				欠損
			S造	腐食
		踏面		沈み
				欠損
				腐食
	転落防止用手すり		手すりのぐらつき	
			支持部分の腐食	
	2-1 共用部分の給水設備に係る受水槽及びポンプ	受水槽・ポンプ	本体部分	点検スペース
				損傷
			腐食	
		基礎部分	亀裂	
	損傷			
	2-2 共用部分の排水設備	漏水		
		腐食		
		浄化槽・エアレーション		損傷
		腐食		
2-3 共用部分の給湯設備	漏水			
	腐食			
	保温材の脱落			
	熱源装置		損傷	
			腐食	
2-4 共用部分の換気設備	排気ファンの異常音			
	排気ガラリ		閉塞	
			腐食	

(注1) のあるものは該当する場合のみ現況検査の対象とする。

(注2) 「1-2 屋根」については、ほとんど確認できない場合またはまったく確認できない場合で、結果がb以外の場合は、現況検査(総合判定)の対象外とする。

#### 特定現況検査

“腐朽等”に関しては、次の二つに区分して表示する。

a：腐朽、菌糸・子実体が認められない

b：腐朽、菌糸・子実体が認められる

“蟻害”に関しては、次の二つに区分して表示する。

a：シロアリの蟻道・被害が認められない

b：シロアリの蟻道・被害が認められる

注) シロアリの幼虫又は生体(羽アリ、働きアリ等)が認められた場合は、蟻道・被害が発見されなくても、「シロアリの蟻道・被害が認められる」に該当するものとして扱う。

#### (4) 検査方法の概要

##### 現況検査(部位等・事象別の判定)

申請書、申告書等の図書類及び現場での目視等により、評価員が現場で特別に足場等を組むことなく歩行等の一般的な手段をもって移動できる範囲から、目視で確認できる範囲について検査を行う。

検査方法は、目視による非破壊検査を原則とし、項目によっては、スケール等による寸法の計測、打診用ハンマーによる打撃音の確認、下げ振りやレーザーレベルによる傾斜の計測等も併せて行う。また、現況検査(総合判定)の対象項目については、申請者の求めに応じ、その他の検査機器等を使用した検査(例：屋根面を確認するためにポールカメラを使用)を行ってもよいこととする。

また、個々の対象項目に係る判定結果を得るために、申請者及び所有者の同意を得た上で、軽微な破壊を伴う検査を行うことは許容される。ただし、その記録を「現況検査・評価書」の検査結果説明書に示すこととする。

##### 現況検査(総合判定)

対象項目に係る判定結果を踏まえて判定するものであり、このために特別の検査を行うことはしない。

なお、共同住宅等については、適切な維持管理に関する計画等がある場合と、適切な維持管理に関する計画等がない場合とで対象項目が異なる。

##### 特定現況検査

評価員が目視検査、打診、触診などにより、床下から小屋裏等について、くまなく腐朽等の状況及び蟻害の状況について検査する(指定住宅性能評価機関(評価員)の責任と指揮監督の下で検査を委託された外部の専門家又は法人等が検査を行う場合を含む)。

なお、外部の専門家等に行わせた場合、その検査の概要を検査結果説明書に添付することとする。

##### 共同住宅等の場合

共同住宅(主に分譲マンションを想定して立案しているが、他の形態もあり得る。)

は、専用部分に比べ共用部分の占める割合が高いため、その住宅性能評価に当たっては、新築住宅を対象とする現行制度と同様に、専用部分と住棟（共用部分）がセットでなされ現況検査・評価書は住棟（共用部分）込みの住戸（専用部分）単位で交付されるべきであるが、戸建住宅と比べて規模が大きく住宅性能評価のためには時間と手間がかかることが多い。また、共用部分の維持管理状況についても多様であるほか、一定の計画に基づくなど適切に維持管理を行っているものは、良好な状態の確保が期待できる。

一方、既存共同住宅に係る住宅性能評価は、売買等に際して区分所有者等が申請することが想定されるが、状態の変化がほとんどない場合の共用部分について、評価が申請される毎にその検査等を行うことは申請者の費用負担等の無用な増大を招くと考えられる。

したがって、共用部分の検査・評価については、

- ・ 検査毎の負担が少なくなるよう、過去の信頼できる検査結果を活用できるような制度フレームとする
- ・ 物的な状態を大きく左右すると考えられる維持管理に関する計画等を踏まえた評価とする

ことが必要と考えられ、その観点からの制度設計を行う。

< 共用部分についての過去の検査結果の活用について >

管理組合は、原則一定期間ごとに、指定住宅性能評価機関に共用部分の現況検査・評価の申請を行い、共用部分の現況検査及び評価の結果の報告書（以下「共用部分検査・評価シート」という）の交付を受けることができるものとする。この一定期間は後述の有効期間と一致するものであり、「適切な維持管理に関する計画等がある場合」に該当するものにあつては過去5年以内（新築時から10年以上経過した後に当該検査が行われた場合は過去3年以内）それ以外のものにあつては過去2年以内に交付されたものを活用可能とする。

< 申請毎の個別の評価における対応 >

区分所有者等は、有効期限内（適切な維持管理に関する計画等はあるか否か及び築年数によって異なる。）と考えられる共用部分検査・評価シートがある場合はそれを添えて、評価対象住戸及び住棟に係る性能評価の申請を行う。

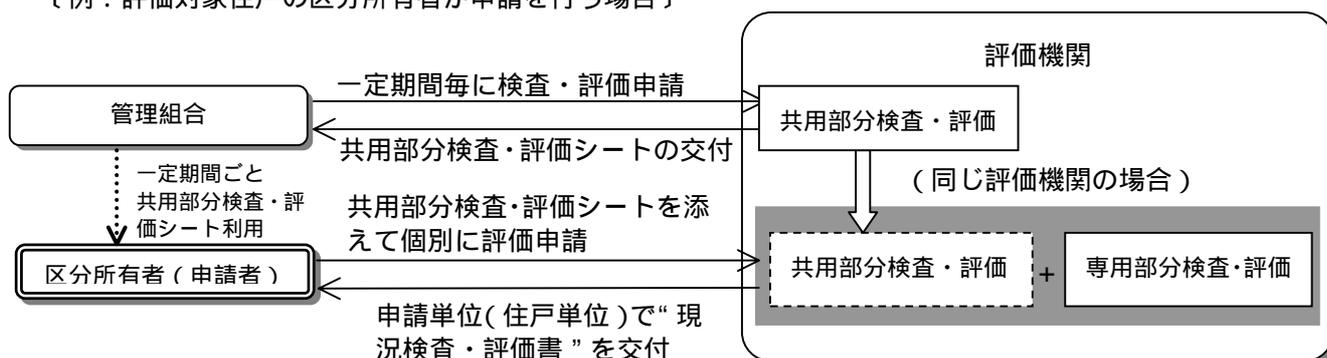
指定住宅性能評価機関にあつては、現場での目視・計測等については原則当該住戸のみとし、適切な維持管理に関する計画等があるか否かを確認する。ただし、適切な維持管理計画に関する計画等の確認及び基本情報（共用部分に係る情報に限る）の確認については、その結果はその後1年間（確認した日の属する会計年度の末日から3ヶ月を経過するまで）は有効とし、有効な結果が現況検査・評価書等の形で認められる場合は個別の評価にあたって再度チェックする必要はないものとする。

共用部分については、当該共用部分の改修等の記録を確認するとともに、評価対象建築物の外観の著しい変更がないことを目視により確認することにより、当該共用部

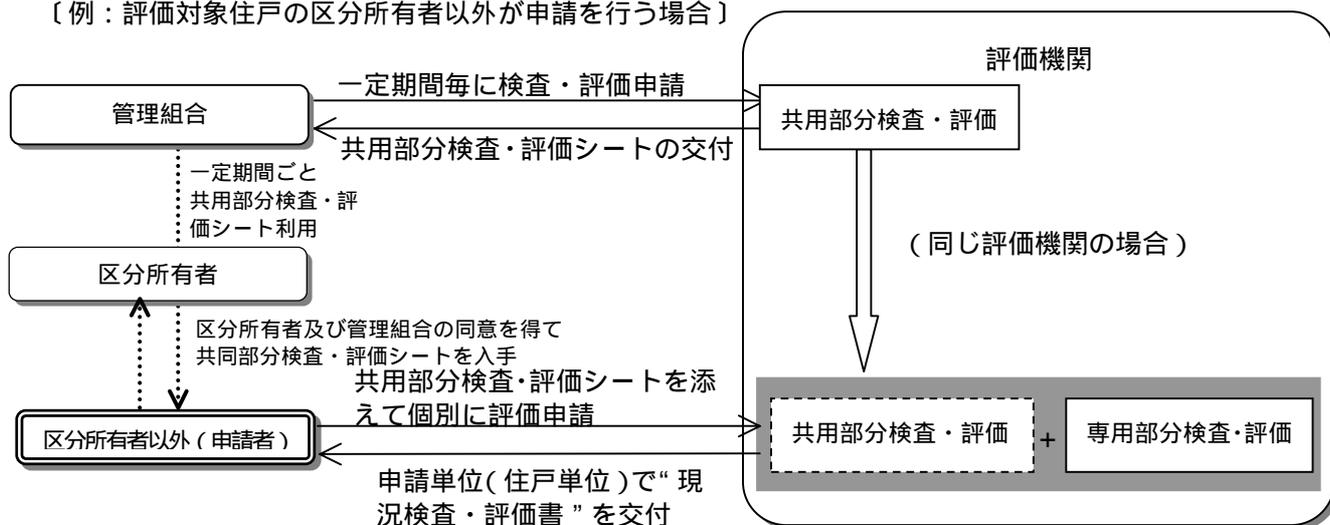
分の現況と当該共用部分検査・評価シートを作成した時点の共用部分に相違がないことを確認し、もって、有効期限内の当該共用部分検査・評価シートに示された検査結果をもって当該現況検査の結果とすることができる。

なお、評価対象住戸の区分所有者以外の者が申請を行う場合は、当該住戸の区分所有者の同意を得て共同部分検査・評価シートを入手して申請する（管理組合は検査・評価シートがこうした使われ方をすることについて、あらかじめ了解しておく。）

〔例：評価対象住戸の区分所有者が申請を行う場合〕



〔例：評価対象住戸の区分所有者以外が申請を行う場合〕



国土交通省においては、平成 14 年度より、維持管理等の内容を履歴情報として管理・提供するシステムを構築することとしており、将来的にはこのシステムの活用により、さらに維持管理に関する計画等の確認が合理化されることが期待できる。

## 4. 「性能評価に関する表示事項」の表示及び評価について

### (1) 適用範囲

一戸建ての住宅及び共同住宅等

### (2) 表示すべき事項

新築住宅において適用する性能表示項目について既存住宅においても評価することを原則とするが、項目ごとに

設計図書や設計図書どおりの施工がなされたという証明がなくても、現場での目視・計測により評価できる事項

設計図書や設計図書どおりの施工がなされたという証明がなくても、評価する技術が既に確立しており、それを活用して評価できる事項

新築時の建設住宅性能評価を前提とし、経年的な劣化等による影響を受けない又はほとんど受けないため評価できる事項

新築時の建設住宅性能評価を前提とし、経年的な劣化等による影響を受けるが、その影響を評価に反映できる事項

のそれぞれに該当するか否かを判断し(別表1参照)、すべての既存住宅について適用する項目、新築時に建設住宅性能評価を受けた住宅にのみ適用する項目、既存住宅において適用しない項目( ~ のいずれにも該当しないもの)に区分することとする(別表2参照)。

なお、性能表示事項については、すべて選択項目とする。

### (3) 表示の方法

基本的には、表示の方法(等級表示か措置表示か数値表示か、等級は何段階か等)は、新築住宅に適用する日本住宅性能表示基準に準じたものとする。ただし、一部の性能表示事項については、等級1の下に等級0を設定、又は、等級を細分化して設定する。

### (4) 評価方法の概要

基本的には、「各性能表示事項で評価すべきこと」「各等級等の要求水準」に関しては、新築住宅に適用する評価方法基準に準じたものとする。

評価にあたっては、

現地における検査の際に目視主体で性能を確認できる事項

既存の診断手法が活用できる事項

については(別表2において 印を付した性能表示事項)、新築時に建設住宅性能評価を受けていない住宅であっても、原則として、実際の住宅の仕様等を確認することをもって評価することとする。

また、新築時に建設住宅性能評価を受けている住宅については、新築時の建設住宅性能評価に使用した図書等のとおり施工されていることについて確実な信頼性が認められるとともに、評価に必要な情報は当該図書等に記載されているはずである。そこで、現況の検査において、目視による照合により新築時の建設住宅性能評価に使用した図書

等に示された仕様等と評価対象住宅の現況との相違が認められない場合は、見えがかりの部分も含めて評価対象住宅の現況と当該図書等に示された仕様等とが同一のものであるとし、当該図書等に示された仕様等を確認することをもって評価できることとする。

なお、現況の検査の際に、併せて、各性能表示事項に応じた経年的な劣化等の状況の判断や作動確認を行い、その結果を評価に反映することとする。

別表1 性能の経年的な変動に関する整理

経年的な劣化等による影響の有無、その影響の反映の可否		性能表示事項	既存住宅への適用
設計図書や設計図書どおりの施工がなされたという証明がなくても、現場ごとの目視・計測により評価できる事項		2-3 避難安全対策（他住戸等火災時・共用廊下）（「平面形状」のみ） 2-4 脱出手段（火災時） 6-3 局所換気設備 7-1 単純開口率 7-2 方位別開口比 9-1 高齢者等配慮対策等級（専用部分） 9-2 高齢者等配慮対策等級（共用部分）	適用
設計図書や設計図書どおりの施工がなされたという証明がなくても、評価する技術が既に確立しており、それを活用して評価できる事項		1-1 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止） 1-5 地盤又は杭の許容支持力等及びその設定方法 6-4 室内空気中の化学物質の濃度等	適用
新築時の評価を前提として、経年的な劣化等による影響を受けない又はほとんど受けないため評価できる事項 （単純な情報開示であるものを含む。）		1-5 地盤又は杭の許容支持力等及びその設定方法 1-6 基礎の構造方法及び形式等 2-3 避難安全対策（他住戸等火災時・共用廊下）（「平面形状」のみ） 7-1 単純開口率 7-2 方位別開口比	適用
新築時の評価を前提として、経年的な劣化等による影響を受ける事項	その影響を評価に反映できる事項 （ 1 ）	1-1 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止） 1-2 耐震等級（構造躯体の損傷防止） 1-3 耐風等級（構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止） 1-4 耐積雪等級（構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止） 2-1 感知警報装置設置等級（住戸等火災時） 2-2 感知警報装置設置等級（他住戸等火災時） 2-3 避難安全対策（他住戸等火災時・共用廊下）（「平面形状」以外） 2-4 脱出手段（火災時） 2-5 耐火等級（延焼のおそれのある部分（開口部）） 2-6 耐火等級（延焼のおそれのある部分（開口部以外）） 2-7 耐火等級（界壁及び界床） 4-1 維持管理対策等級（専用配管） 4-2 維持管理対策等級（共用配管） 6-3 局所換気設備 9-1 高齢者等配慮対策等級（専用部分） 9-2 高齢者等配慮対策等級（共用部分）	適用
	その影響を評価に反映できない事項	5-1 省エネルギー対策等級 6-2 全般換気対策 8-1 重量床衝撃音対策 8-2 軽量床衝撃音対策 8-3 透過損失等級（界壁） 8-4 透過損失等級（外壁開口部）	適用しない
その他		3-1 劣化対策等級（構造躯体等）（ 2 ） 6-1 ホルムアルデヒド対策（内装）（ 3 ）	適用しない

<注>

- 1：反映の仕方は、段階的なもの、1又は0と見なす、別途表示などいくつかのパターンが考えられる。
- 2：「3-1 劣化対策等級」については、新築時の“大規模な改修工事を必要とするまでの期間を伸長するために必要な対策の程度”を評価・表示するものであり、既存住宅で評価・表示することになじまないものであるため、検討対象から除外した。なお、劣化対策ではなく劣化・不具合状況そのものについては、目視主体の方法ではあるが現況検査において全般的に確認することとしている。
- 3：「6-1 ホルムアルデヒド対策」については、経年的に内装材からのホルムアルデヒドの放散が進み家具等の影響を除けば、室内空気環境が良化するものであり、既存住宅について、新築当初の仕様をもとに評価・表示することは誤解を招く可能性があるとともに、内装仕様の経年変化についての評価のシステムが確立していないことから、対象から除外した。

別表2：既存住宅に適用する性能表示事項とその評価方法

印が既存住宅に適用する性能表示事項

新たに建設される住宅に適用される 住宅性能評価における表示項目	既存住宅性能評価に 適用する表示項目
1.構造の安定に関する こと	1-1 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止） 1-2 耐震等級（構造躯体の損傷防止） 1-3 耐風等級（構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止） 1-4 耐積雪等級（構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止） 1-5 地盤又は杭の許容支持力等及びその設定方法 1-6 基礎の構造方法及び形式等
2.火災時の安全に 関すること	2-1 感知警報装置設置等級（自住戸火災時）（ ） 2-2 感知警報装置設置等級（他住戸等火災時）（ ） 2-3 避難安全対策（他住戸等火災時・共用廊下） 2-4 脱出対策（火災時） 2-5 耐火等級（延焼のおそれのある部分（開口部）） 2-6 耐火等級（延焼のおそれのある部分（開口部以外）） 2-7 耐火等級（界壁及び界床）
3.劣化の軽減に関 すること	3-1 劣化対策等級（構造躯体等）
4.維持管理への配 慮に関する こと	4-1 維持管理対策等級（専用配管） 4-2 維持管理対策等級（共用配管）
5.温熱環境に関 すること	5-1 省エネルギー対策等級
6.空気環境に関 すること	6-1 ホルムアルデヒド対策（内装） 6-2 全般換気対策 6-3 局所換気設備 6-4 室内空気中の化学物質の濃度等
7.光・視環境に関 すること	7-1 単純開口率 7-2 方位別開口比
8.音環境に関 すること	8-1 重量床衝撃音対策 8-2 軽量床衝撃音対策 8-3 透過損失等級（界壁） 8-4 透過損失等級（外壁開口部）
9.高齢者等への配 慮に関する こと	9-1 高齢者等配慮対策等級（専用部分） 9-2 高齢者等配慮対策等級（共用部分）

- <注>・“ ”印の項目は、すべての既存住宅について適用する項目を示す。 “ ”の印のない項目は、新築時に建設住宅性能評価を受けた住宅についてのみ適用することを意味する。
- ・“( )”印の項目は、現場目視と作動確認（過去一定期間内の法定点検又はそれに相当する点検の結果を含む。）とを併せて行うことにより、すべての既存住宅について評価が可能と考えられるもの。
- ・“ ”印の項目は、既存住宅にあっては評価・表示しない項目。

## (5) 共同住宅等における過去の評価結果の活用について

既存の共同住宅等の住宅性能評価は、原則的に当該共同住宅等の現況又は図書等と既存住宅用評価基準とを照合することにより行う。ここで、住戸単位で評価する性能表示事項と住棟単位で評価するものに分けて考えると、このうち、住棟単位で評価すべき性能表示事項については、特定住戸の評価のたびごとに連動して改めて評価を行うことは不合理であるため、特例的に評価にあたり前述の「共用部分検査・評価シート」（定期的に受けるべき共用部分の検査・評価の結果）を活用することができることとし、個々の評価における負担の軽減を図ることとする。

すなわち、当該共同住宅等の改修等の記録を確認するとともに、評価対象住宅等の外観の著しい変更がないことを目視により確認することにより、評価対象共同住宅等に図書等と評価対象共同住宅等の現況との間に相違がないと認められる場合は、対象となる性能表示事項に係る評価基準に変更がない場合に限り、劣化事象等や作動等確認を除き、当該共同住宅等の図書等と評価基準とを照合することを要せず、過去の共用部分検査・評価シートに示された評価結果をもって現在の評価の結果として差し支えない。

## 5. 「住宅に関する基本情報」及び「設備に関する基本情報」の申告及び確認について

標記の基本情報とは、設計図書の有無と有る場合の種類、過去の住宅性能評価書の有無、診断や修繕・改修等の履歴、日常生活上の不具合の有無と内容、各種設備の形式・材料等、住宅や設備に関する各種の基本的な情報のことであり、評価機関による検査・評価に際して参考となるとともに、売買時や今後の維持管理上、有益に活用しうる情報として申請者に情報提供するものである。

検査・評価の申請時に居住者等から申告書の形で申告され、指定住宅性能評価機関がその記載内容の事実関係を可能な範囲で確認し、必要に応じて追加、修正した上で、「現況検査・評価書」上の住宅に関する基本情報欄又は設備に関する基本情報欄に当該評価機関が記載する。

なお、申告書は、現況検査・評価書とともに申請者に返却されるものとする。

## 6. 申請手続きについて

申請に際して以下の書類を必要とすることとする。

申請書

以下の内容が明記された申請書について提出を求める。

- ・申請者の氏名（名称）、住所、連絡先

- ・所有者の氏名（名称）、住所、連絡先
- ・管理組合の名称、住所、連絡先（区分所有共同住宅に限る）
- ・評価対象住宅の規模、構造 等

所有者、管理組合（管理者）の同意書

- ・申請者が評価対象住宅の所有者の場合は不要。
- ・区分所有物件で区分所有者が申請者の場合は、管理組合の同意書が必要。

申告書（住宅に関する基本情報等を記載する書類）

以下の内容が記載された申告書について提出を求める。

- ・新築時の関係図書等の有無
- ・住宅性能表示制度の利用の有無
- ・診断、増改築、修繕・改修等の履歴
- ・日常生活上の不具合等 等

申告書に係る関係書類

申告書に記載した内容を証明する書類又はその写しその他それに類するものを、申告書に添付して提出する。

例：検査済証の写し、過去の住宅性能評価書の写し等

その他

設計図書や過去の診断等の報告書がある場合は、提出することが望ましい（遅くともとも、現地検査の時点で指定住宅性能評価機関が内容を認識できるようにすることが望ましい。）。特に、建設住宅性能評価を受けた住宅についてのみ対象となる性能表示項目の評価を希望する場合については、過去の建設住宅性能評価時に用いられた図書等の提出が必要不可欠である。

また、共同住宅等にあっては、有効期限内と考えられる共用部分検査・評価シートがある場合は、それを添えるとともに、適切な維持管理に関する計画等の確認を受けるため、修繕積立金特別会計に係る収支予算書及び収支決算書等の用意が必要となる。

# 申請から「現況検査・評価書」交付までのイメージについて

