

既存住宅性能表示制度評価申請の手引き（一戸建て住宅編）

目 次

1. 既存住宅における性能表示制度の概要 -----	1
2. 申請手続きについて -----	7
2-0. 申請手続きの基本的な流れ -----	7
2-1. 申請書の作成にあたって -----	8
2-2. 現況検査にあたって -----	11
2-3. 評価の保留と再検査の申請について -----	12

1. 既存住宅における性能表示制度の概要

1. 既存住宅における性能表示制度の概要

1-1. 対象とする住宅

既存住宅の性能表示制度は、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ます。なお、ここでいう「既存住宅」とは、住宅品質法第2条に定める「新築住宅」以外の住宅をいい、新築住宅については、これまで運用されてきた性能表示制度が引き続き適用されます。

1-2. 登録住宅性能評価機関による評価の実施等

この制度は、新築住宅を対象とする性能表示制度と同様に、申請により登録住宅性能評価機関による評価を受けることができます。申請者は、売主、買主、仲介業者等、特に限定されません。また、この場合には建設住宅性能評価書が交付されますので、当該住宅の請負契約または売買契約に関するトラブルについては、指定住宅紛争処理機関にその処理を申請することができます。

1-3. 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種類に分類されます。一つは、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）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」で、もう一つは、これまでの新築住宅を対象とする基準に位置付けられている性能表示事項と同様のものである「個別性能に関すること」となります。

(1) 既存住宅の現況に関する表示事項

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ます。

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ます。

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」という分野が位置付けられています。

この分野は、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「現況検査により認められる劣化等の状況」と、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「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）」という2つの事項により構成されています。

また、「現況検査により認められる劣化等の状況」については、部位等・事象別の判定結果を表示するとともに、このうちの一定の項目の結果をもとに現況の総合的な判定を行い、その結果を表示することとなっています。

なお、「現況検査により認められる劣化等の状況」については、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、「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）」については選択項目となっています。

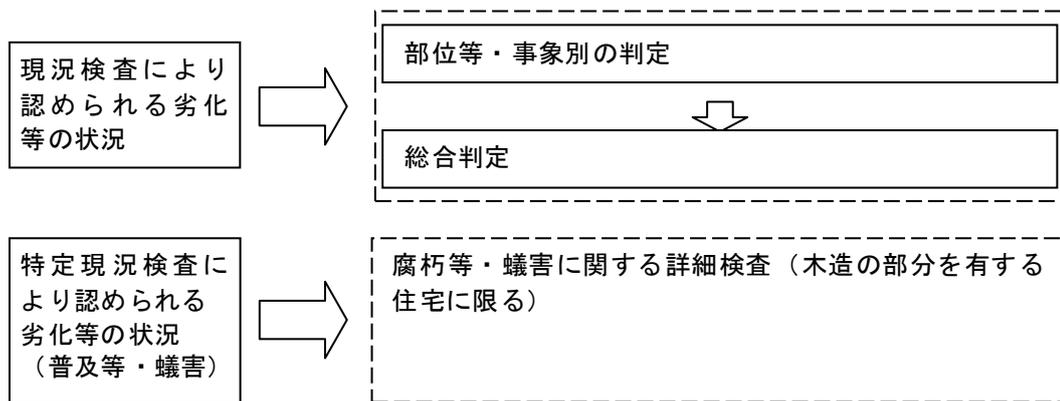


図. 「現況検査により認められる劣化等の状況に関すること」の性能表示事項

(2) 個別性能に関すること

現行の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は、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ものとして位置付けられています。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 10 分野 35 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である 30 項目について表示します。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、項目毎にそれぞれ選択項目として位置付けられています。

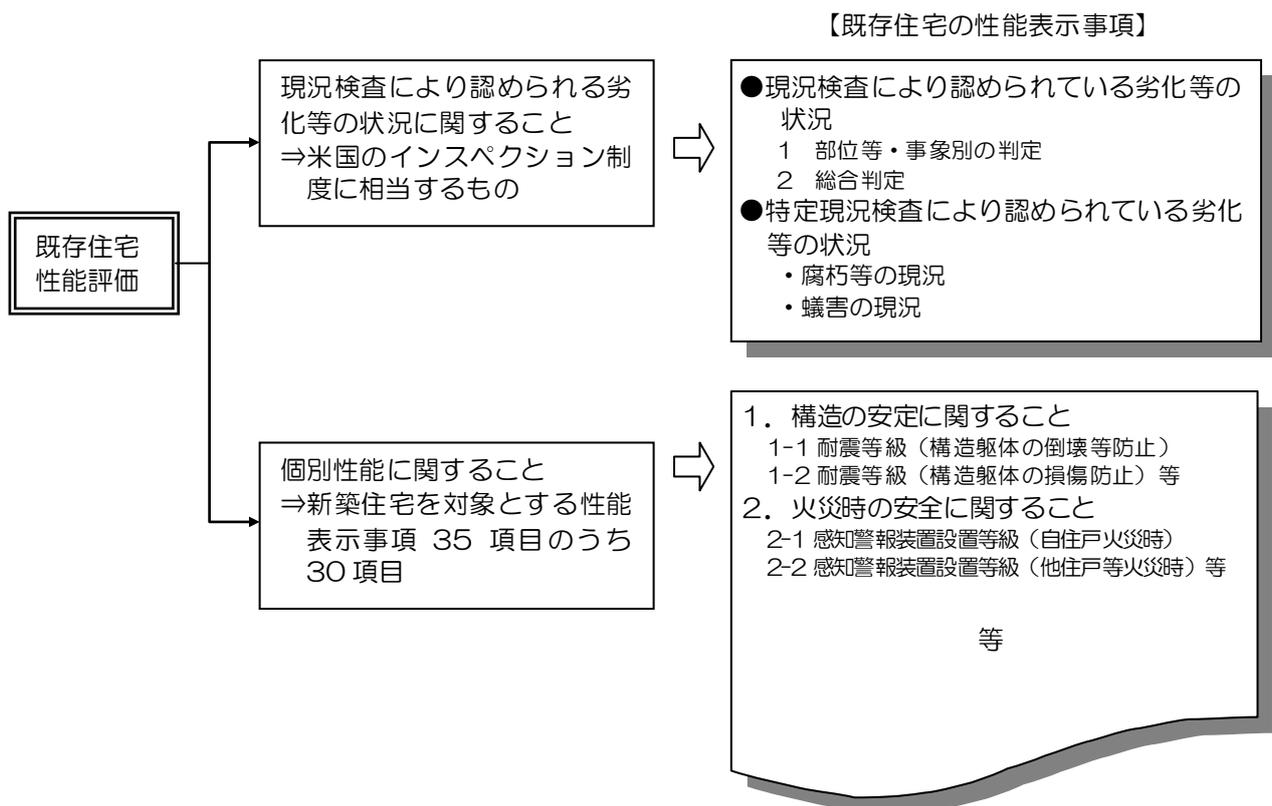


図. 既存住宅の性能表示事項

表 性能表示事項の適用（新築住宅、既存住宅）

住宅性能評価における表示事項		新築住宅	既存住宅
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 その他（構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）	●	●
	1-4 耐風等級（構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）	●	●
	1-5 耐積雪等級（構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）	●	●
	1-6 地盤又は杭の許容支持力等及びその設定方法	●	●
	1-7 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） ※	●	●
	4-3 更新対策（共用排水管） ※	●	●
	4-4 更新対策（住戸専用部） ※	●	●
5. 温熱環境・エネルギー消費量に関すること	5-1 断熱等性能等級	●	●
	5-2 一次エネルギー消費量等級	●	●
6. 空気環境に関すること	6-1 ホルムアルデヒド対策（内装及び天井裏等）	●	—
	6-2 換気対策	●	○
	6-3 室内空気中の化学物質の濃度等	●	●
	6-4 石綿含有建材の有無等	●	●
	6-5 室内空気中の石綿の粉じんの濃度等	●	●
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） ※	●	●
10. 防犯に関すること	10-1 開口部の侵入防止対策	●	●
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	—	●
	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）	—	●

※：共同住宅等のみに適用される事項

○：部分的に適用される項目

●：適用される項目

1-4. 表示の方法

(1) 現況検査により認められる劣化等の状況（部位・事象別の判定）

対象となる部位等それぞれについて、詳細調査又は補修を要する事象が認められるか否かを表示することとしています。

なお、これと併せて、部位毎に当該部位がどの程度検査できたのかを大まかな5つの区分（「まったく確認できなかった」「ほとんど確認できなかった」「過半の部分が確認できなかった」「過半の部分が確認できた」「すべて又はほとんど確認できた」）により明らかにしています。（また一方で、住宅の外周部（基礎、外壁等）については、検査できなかった部分・範囲を、現況検査・評価書（以下「評価書」といいます。）に図示等により明らかにすることとしています。）。

この際、この確認のレベルが「ほとんど確認できなかった」又は「まったく確認できなかった」に該当する場合は、当該事象が認められなかったとしても、その結果を当該部位全般に対し適用するのは信頼性に乏しい表示内容となるおそれがあるため、当該事象が認められたか否かを表示しないこととしています。（ただし、当該事象が認められる場合は、その旨を表示することになっています。）。

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は、図面、写真、スケッチ等により評価書に明示するとともに、

- ・検査機器等を使用した検査を行った場合の当該機器の種類
- ・床下空間など検査方法（のぞき込んだだけか、床下空間に入り込んだのか等）に関する情報が重要な部位についての検査方法

については、それらの情報を明示することとしています。

(2) 現況検査により認められる劣化等の状況（総合判定）

「部位等・事象別の判定」は、詳細調査又は補修を要する事象の有無を部位ごとに確認しています。このため、住宅全体についての総合的な現況を簡単に把握することは困難という面もあります。

そこで、既存住宅を対象とする性能表示制度では、「部位等・事象別の判定」で対象としている劣化事象等のうち、①構造躯体に何らかの関連があるもの、②雨水浸入に関連があるもの（①と②を合わせて特定劣化事象等といいます。）について、「特定劣化事象等のすべてが認められない」「特定劣化事象等のいずれかが認められた」に区分して表示する「総合判定」を設けています。

(3) 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）

特定現況検査により認められる劣化等の状況については、「腐朽等」と「蟻害」とに区分して結果を表すこととなっており、次の2つに区分して表示することとなっています。

表. 特定現況検査により認められる劣化等の状況の性能表示事項

腐朽等	腐朽、菌糸・子実体が認められない
	腐朽、菌糸・子実体が認められる
蟻害	しろありの蟻道・被害が認められない
	しろありの蟻道・被害が認められる

1-5. 検査方法の概要

(1) 現況検査により認められる劣化等の状況（部位等・事象別の判定）

現況検査は申請書、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います。

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います。

ただし、詳細な状況を確認するために、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があるほか、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）を行う場合もあります。その際には、その検査方法（軽微な破壊を伴う検査を行ったことやポールカメラを使用したこと等）についての記録を評価書に示すこととなっています。

(2) 現況検査（総合判定）

総合判定は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、このために特別に追加の検査を行うことはありません。

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っています。

(3) 特定現況検査

特定現況検査は、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ことになります。

なお、この腐朽等・蟻害の検査については、登録住宅性能評価機関（評価員）の責任と指揮監督の下で検査の補助を委託された外部の専門家又は法人等が検査の補助を行う場合もあります。この場合は、その検査の概要を評価書に添付することとなっています。

1-6. 「住宅に関する基本的な事項」及び「建築設備に関する基本的な事項」について

標記の基本的な事項とは、設計図書、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をさしています。

こうした情報は、評価機関による評価に際して参考となるとともに、売買や今後の維持管理を行う上で有益に活用しうる情報となるため、評価書に記載することが規定されています。

この基本的な事項は、評価の申請時に居住者等から申告書の形で申告され、登録住宅性能評価機関がその記載内容の事実関係を所定の方法で確認した上で、評価書に当該評価機関が記載することとなっています。

なお、申告書は、評価書の交付とともに返却されることとなっています。

2. 申請手続きについて

2. 申請手続きについて

2-0. 申請手続きの基本的な流れ

一戸建ての住宅の建設住宅性能評価（既存住宅）の流れは以下のとおりです。

申請から評価書交付に至るまでの手続き

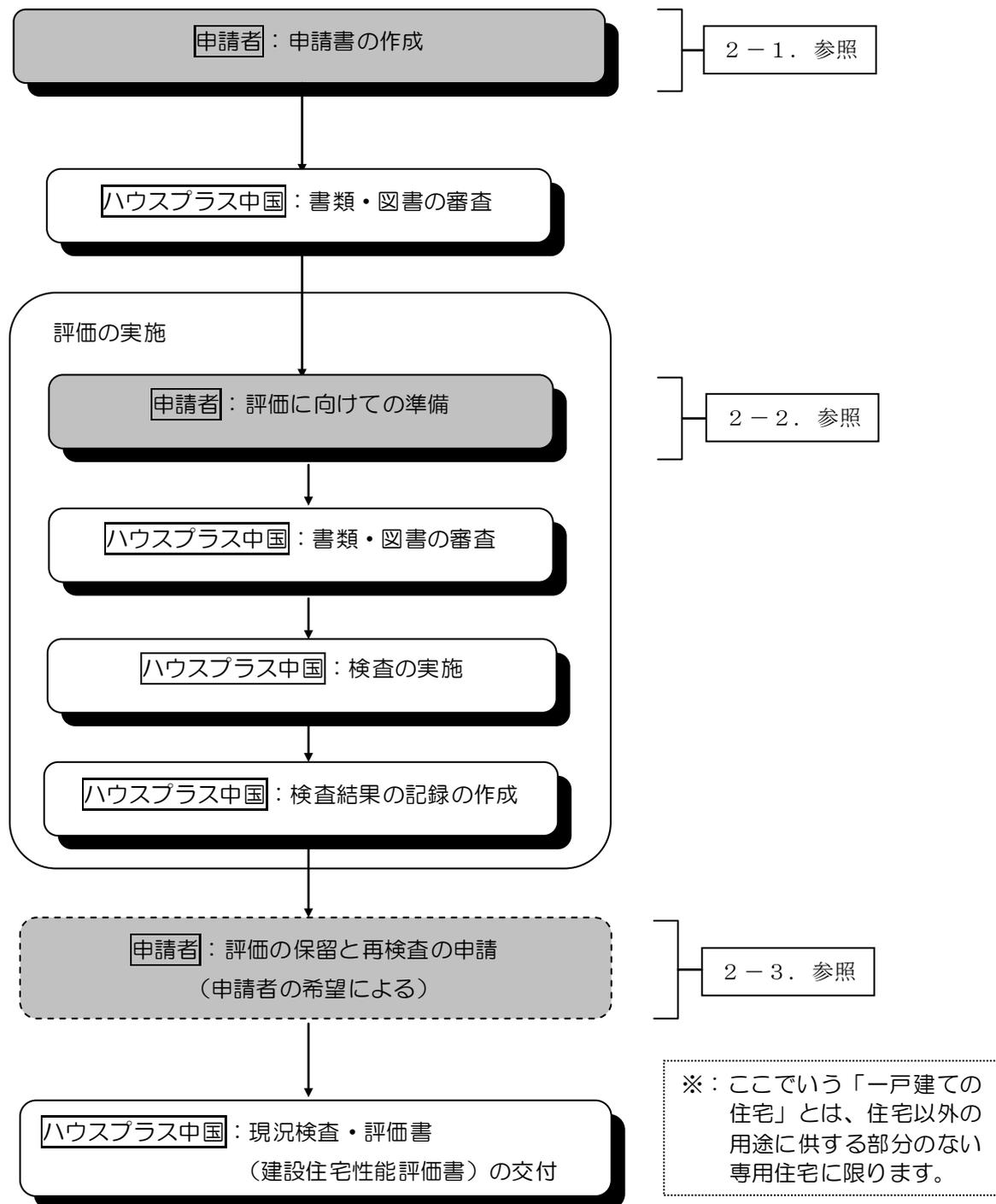


図 申請から現況検査・評価書交付までの流れ

2-1. 申請書の作成にあたって

(1) すべての申請において必要な図書

一戸建ての住宅、共同住宅等の別によらず、すべての建設住宅性能評価の申請にあたって提出が必要となる書類は、以下のとおりです。（ 部は提出が必須となっているもの）

①建設住宅性能評価申請書（既存住宅）〔正副2部〕

省令別記様式第八号様式による申請書（告示で様式の定められているもの）

②建設評価申請添付図書（既存住宅）〔2部〕

H14 国交告第 727 号による評価のために必要な図書

1) 付近見取り図

方位、道路及び目標となる地物を明示した付近見取り図

2) 申告書

住宅に関する基本的な事項（省令第1条第七号に定めるもの）を確認するための書類

③過去の評価結果を確認できる図書（必須ではない）

1) 個別性能に関することに関係するもの

過去の建設住宅性能評価に用いられた図書等を用いて評価を行う場合は、以下の書類又はその写し

イ 過去の建設住宅性能評価が新築住宅に係るものであった場合

- a 平面図等の図面類（過去の建設住宅性能評価の際に、申請者より提出され評価に用いたもの）
- b 施工状況報告書及び施工関連図書（過去の建設住宅性能評価の際に用いたもの）
- c 当時の建設住宅性能評価書

ロ 過去の建設住宅性能評価が既存住宅に係るものであった場合

- a 平面図等の図面類（過去の建設住宅性能評価の際に、申請者より提出され評価に用いたもの及び登録住宅性能評価機関が作成したもの）
- b 評価書（検査結果記録書を含む。）

ハ 特別評価方法認定書の写し（特別評価方法の認定を受けている場合）

特別評価方法の認定を受けている場合は、特別評価方法認定書の写し〔省令別記第六十号様式〕と、当該認定特別評価方法を用いて評価されるべき事項を記載した書類（必要な場合）

(2) その他、確認が求められる事項・書類等

(1) で示した図書の他に、一戸建てや共同住宅等の別に応じて、以下に示す事項・図書の確認を求めることがあります。

① 住宅に関する基本的な事項を確認するための図書等

評価の際に、評価員は住宅や設備に関する各種の基本的な情報である「住宅に関する基本的な事項」を確認することとなります。

この「住宅に関する基本的な事項」における確認項目としては、以下のものが挙げられます。このうちのいくつかは、申請時において申告書に当該図書の有無を記載するものやその写しを提出するもの並びに、申告書の補完として現況検査の際に評価員への提示が求められるものもありますので、申請にあたってはこれら図書等の準備が必要になります。

表 住宅に関する基本的な事項と確認方法及び関係する図書

基本的な事項	確認方法及び関連する図書
0. 建築主、設計者、施工者、工事監理者、売主の名称等	(1)建築主の氏名（又は名称）・連絡先 (2)設計者の氏名（又は名称）・連絡先 (3)施工者の氏名（又は名称）・連絡先 (4)工事監理者の氏名（又は名称）・連絡先 (5)売主の氏名（又は名称）・連絡先 ・契約書等これらの内容を証する書類 ・申告書
1. 当該住宅の概要	(1)階数（地上・地下） (2)建築面積 (3)延べ面積 (4)構造の種類（混構造の場合は、主たる構造とそれ以外） (目視により確認) ・設計図書等 ・申告書
2. 新築の時期	(1) 新築工事の着工時期 (2) 新築工事の竣工時期 ・新築工事の請負契約書等これらの内容を証明する書類 ・申告書
3. 新築時の建築関係図書	(1)新築工事に係る設計図書等の有無と種類 (2)新築工事に係る建築基準法関係書類(当該手続が不要とされている場合はその旨を申告書で確認) (3)新築時の住宅金融公庫融資に係る工事審査の証明書等 (4)住宅の性能保証に係る検査等の証明書等の有無と種類 (当該図書の提示) ・確認済証（建築確認通知書） ・検査済証 ・中間検査合格証 ・申告書（当該手続が不要とされている場合） ・当該図書
4. 住宅性能評価の利用	(1)設計住宅性能評価 (2)建設住宅性能評価 (3)既存住宅に係る建設住宅性能評価 ・設計住宅性能評価書 ・申告書 ・建設住宅性能評価書 ・申告書
5. 増築・改築等の履歴	有無・内容・実施時期 増築・改築等の工事関連図書の有無 3. (2)の事項 ・新築工事の請負契約書又はその他の内容を証明できるもの（関係図書の提示） ・申告書 ・新築工事の請負契約書等これらの内容を証する書類 ・申告書 3. (2)による

基本的な事項		確認方法及び関連する図書
6. 被災の履歴	被災の有無・内容・発生時期	・申告書
7. 日常生活上の不具合等	(1)漏水（過去5年間）の有無・発生箇所・頻度・量・修繕の有無	・申告書
	(2)結露（過去5年間・浴室等を除く）の有無・発生箇所	
	(3)室内空気の汚染等の不具合（過去5年間）の有無・内容・発生箇所	
10. 耐震診断等の実施	耐震診断、劣化診断等の有無・種類・実施時期・実施者の氏名（名称）	・申告書
12. 建築設備	(1)専用部分の給水管・排水管・給湯管の種類	(目視により確認) ・設計図書等 ・申告書
	(2)専用部分の給湯器の熱源の種類・給湯方式・給湯能力	
	(3)専用部分の暖冷房設備の熱源の種類（中央管理方式のみ）	
	(4)専用部分の床暖房設備の種類・熱源の種類	
	(5)専用部分のその他の設備の種類	
	(6) (1)～(5)の修繕・改修・取替え工事の履歴	有無・内容・実施時期 ・当該工事の請負契約書等これらの内容を証する書類 ・申告書
		工事関連図書 ・当該図書
	(10)浄化槽の有無・種類・処理対象人数	(目視により確認) ・設計図書等 ・申告書
(12) (7)～(11)の修繕・改修・取替え工事の履歴	有無・内容・実施時期	・当該工事の請負契約書等これらの内容を証する書類 ・申告書
	工事関連図書	

② その他の書類

以上の他に申請にあたっては、現況検査におけるトラブルを防止する観点等から、事前に関係者に対して、申請の内容や現況検査の実施等について同意を求めておくことが有効です。

表 同意を求める必要のある関係者の例

申請者	同意を求める必要のある関係者の例
建物所有者	居住者（申請者以外が評価対象住宅に居住している場合）
所有者以外の居住者	評価対象住宅（又は建築物）の所有者
仲介業者等	居住者、評価対象住宅（又は建築物）の所有者

2-2. 現況検査にあたって

2-1. で示した手続きに基づき申請し、当社において申請内容に不備等が無いことが確認された後には、評価員が当該住宅に赴き現況検査を実施することとなります。

現況検査にあたって、検査当日に準備しておく図書・事項には以下のようなものが挙げられます。

(1) 申告書を補完する図書等

「住宅に関する基本的な事項」について、当社の求めに応じ、申告書を補完する図書等を事前に準備いただくことがあります。

(2) 家具等の移動

住宅内部の検査においては、評価員の検査の妨げとなる家具やポスター等を移動する必要がある場合があります。この場合、移動時の損傷等のトラブルの防止のため、原則として申請者ご自身で移動していただくようお願いします。

(3) その他

既存住宅の現況検査は、新築住宅の検査と違って工事中の現場を検査するものではありませんので、評価員が不審者と間違われる等の周辺居住者等と評価員の間で無用のトラブルを防ぐ意味からも、検査の実施にあたっては、事前に周知等の準備をしておくことが望まれます。

また、現況検査を実施している間は、申請者は、評価員と同行していただくようお願いします。

2-3. 評価保留と再検査の申請について

建設住宅性能評価（既存住宅）において、現況検査で「補修または詳細調査を要する事象等が認められる」と判断された部位等について、現況検査・評価書の交付の前に適切な補修等を行った後に再検査を受けることができます。

このため、申請者は現況検査が完了した後、評価書の交付前に検査結果の通知を求めることができ、当社は、それを受けて検査結果記録書を用いるなどにより検査結果を通知することとなります。

その結果により、補修等を希望する場合には、当社に対して再検査の要請があるまで評価書の交付を一旦保留することができます。

なお、評価書の交付を保留する場合には、当社に対して再検査の予定日を通知し、補修等が完了した際には速やかに当社に対して再検査の申請をしていただくこととなります。

申請者が補修等を希望しない場合は、評価を継続して、評価書が交付されることとなります。

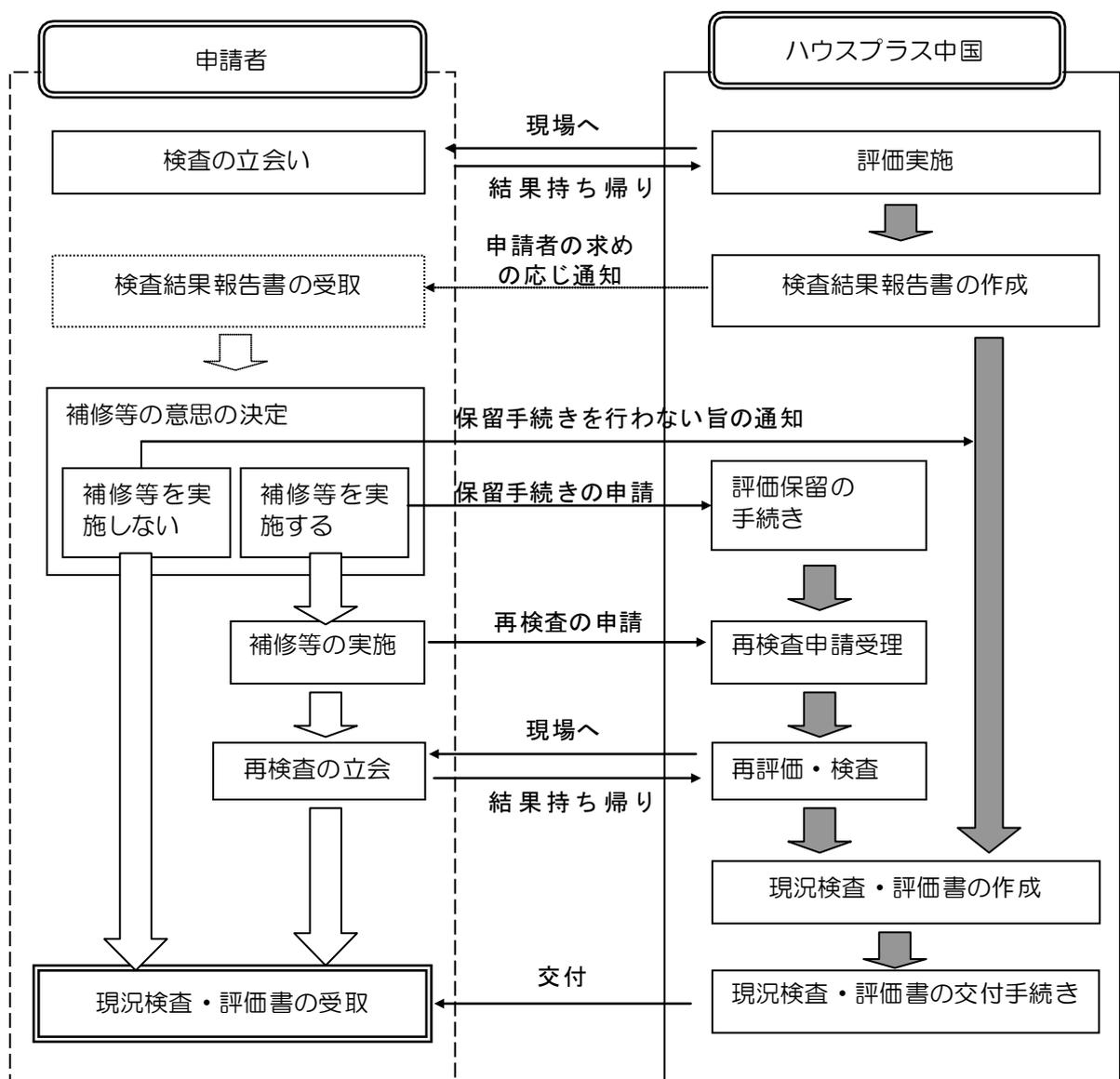


図 検査結果の報告と評価の保留の手続き