

既存住宅性能表示制度評価申請の手引き（共同住宅等編）

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-----	8
2-0. 申請手続きの基本的な流れ-----	8
2-1. 申請書の作成にあたって-----	9
2-2. 現況検査にあたって-----	14
2-3. 評価の保留と再検査の申請について-----	15
3. 管理組合による共用部分に関する検査・評価の申請について-----	16

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、住宅品確法第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. 指定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、申請により指定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）の状況を評価・表示する「現況検査により認められる劣化等の状況に関すること」で、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1) 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を評価・表示する「現況検査により認められる劣化等の状況に関すること」という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。

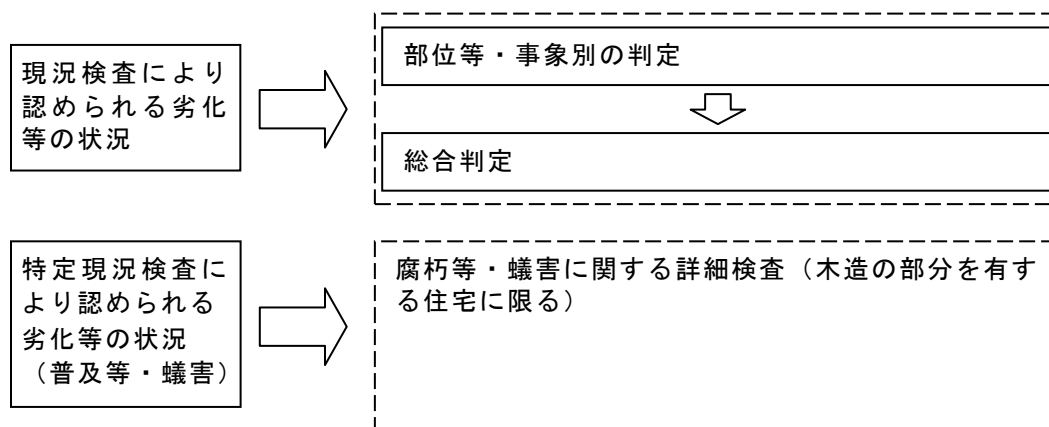


図. 「現況検査により認められる劣化等の状況に関すること」の性能表示事項

(2) 個別 (2) 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。

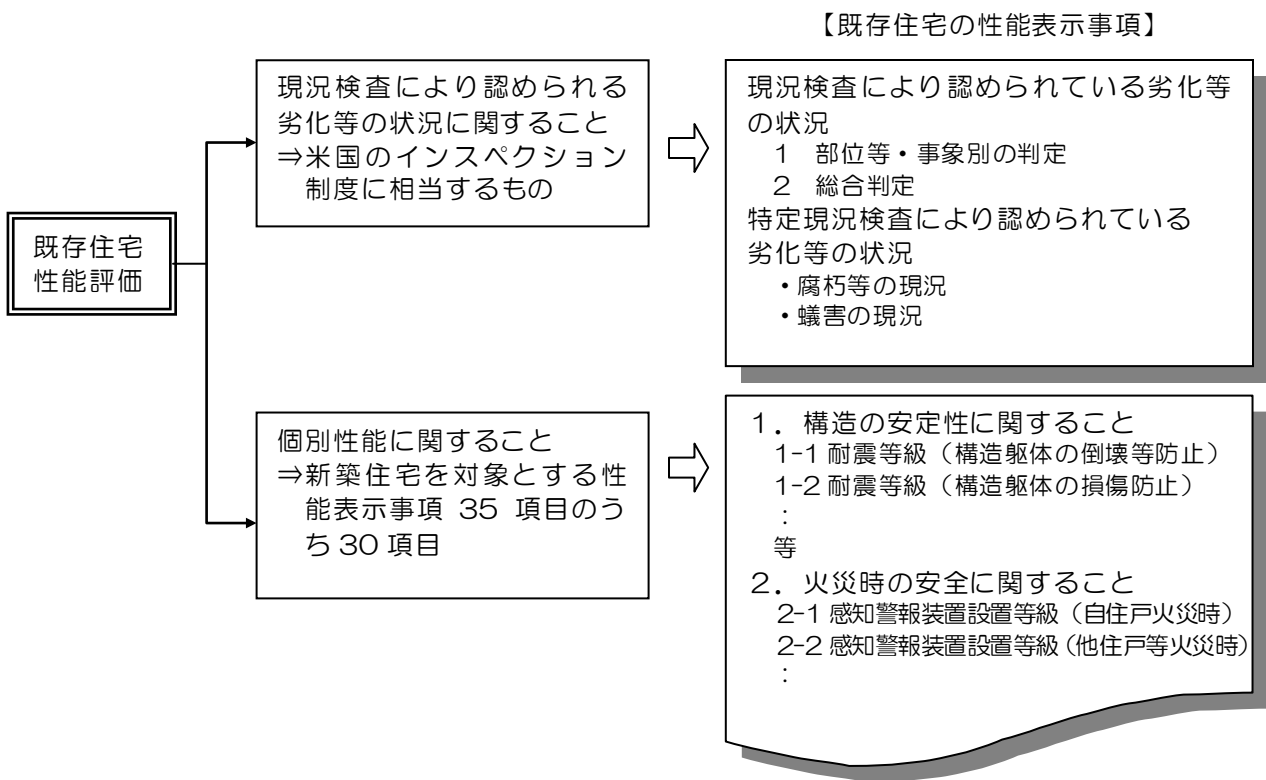


図. 既存住宅の性能表示事項

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） ※	●	●
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・蟻外）	—	●

※：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。

ただし、共同住宅等における総合判定では、共用部分に係る項目のみを対象としているほか、「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ます。

適切な維持管理に関する計画等がない場合は、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り、計画等がある場合は、対象とする項目は相当に限定して設定されています。

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、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維持管理状態に関する基準（維持管理評価基準B）を参考に、次の項目を確認します。

- ・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

(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)

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ります。

(3)

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、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があります。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、指定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

共同住宅等[※]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

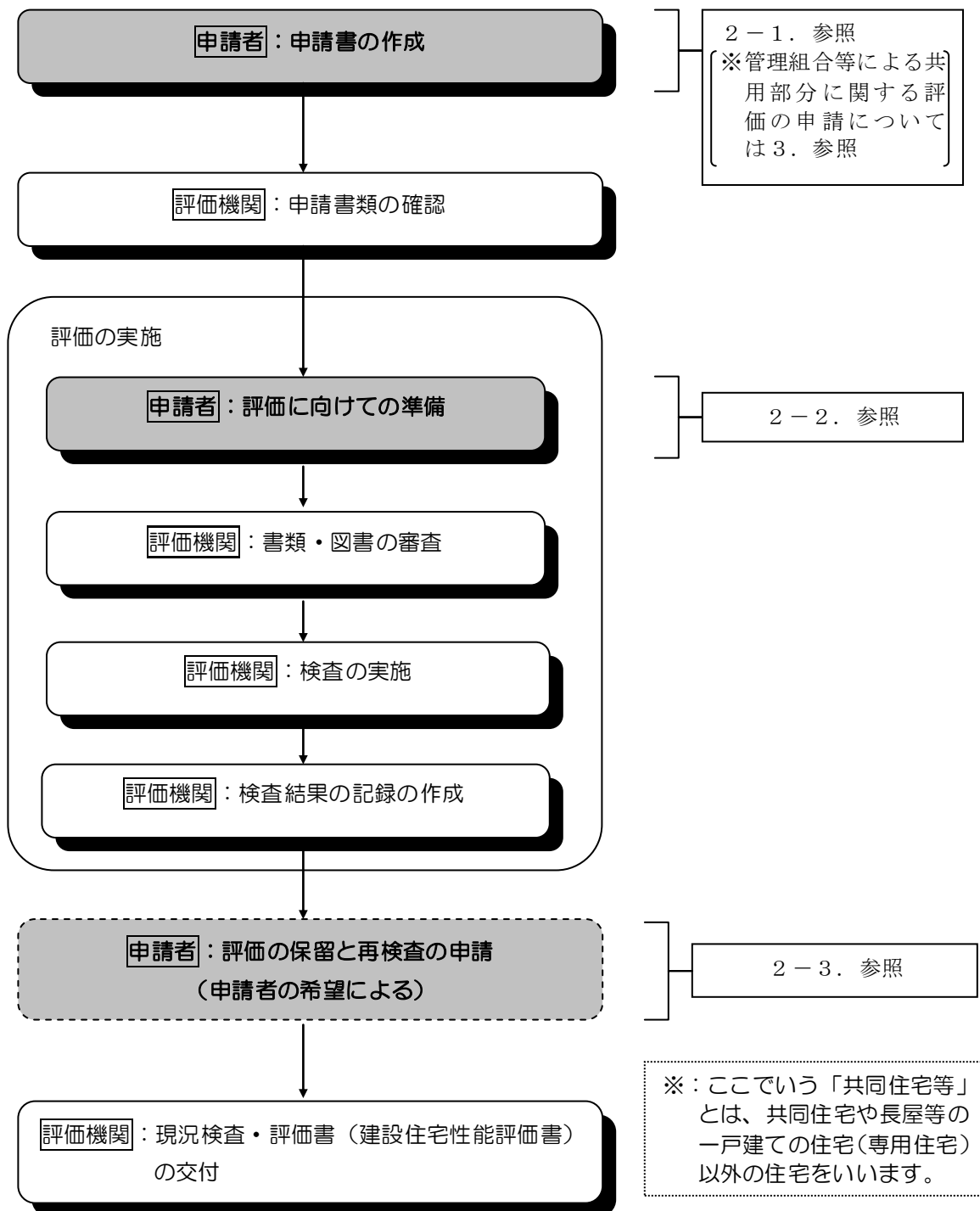


図 申請から現況検査・評価書交付までの流れ

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〕

省令別記様式第六号の二様式による申請書（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（様式は指定住宅性能評価機関により異なる）

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（様式は指定住宅性能評価機関により異なる）

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) 現況検査により認められる劣化等の状況に関することに関係するもの

共同住宅又は長屋で、評価方法基準第4の3(1)イ後段の規定（現況検査により認められる劣化等の状況の評価の結果が存する場合は、評価対象建築物の現況と当該評価の結果に相異がないことを確認することにより行うことができる）を適用する場合は、指定住宅性能評価機関が行った「現況検査により認められる劣化等の状況」の評価の結果（3. でいう「共用部分検査・評価シート」のことです。）

2) 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指定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。）または3. でいう「共用部分検査・評価シート」

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〔省令別記第四十七号様式〕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、評価機関より以下に示す事項・図書の確認が求められることがあります。

①住宅に関する基本的な事項を確認するための図書等

評価機関による評価の際に、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	<ul style="list-style-type: none"> ・契約書等これらの内容を証する書類 ・申告書
	(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	
1. 当該住宅の概要	(1) 階数（地上・地下）	（目視により確認）
	(2) 建築面積	・設計図書等 ・申告書
	(3) 延べ面積	・設計図書等 ・申告書
	(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	<ul style="list-style-type: none"> ・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
	(2) 新築工事の竣工時期	
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	（当該図書の提示）
	(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）	<ul style="list-style-type: none"> ・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）
	(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	・当該図書
	(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	
4. 住宅性能評価の利用	(1) 設計住宅性能評価	<ul style="list-style-type: none"> ・設計住宅性能評価書 ・申告書 ・建設住宅性能評価書 ・申告書
	(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	
5. 増築・改築等の履歴	有無・内容・実施時期	<ul style="list-style-type: none"> ・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
	増築・改築等の工事関連図書の有無	<ul style="list-style-type: none"> ・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)の事項	3. (2)による
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

基本的な事項		確認方法及び関連する図書	
	(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		
8. 指定住宅性能評価機関による共用部分の検査等	共用部分に係る評価の有無	・当該評価の結果を記載した図書	
	評価機関の名称	・申告書	
9. 建築基準法第12条に基づく定期調査書等の有無	(1)第12条第1項に係る定期調査の有無等	・申告書（法に基づく指定の有無） ・定期調査の記録を記載した図書	
	(2)第12条第2項に係る定期検査（昇降機を除く）の有無等	・申告書（法に基づく指定の有無） ・定期調査の記録を記載した図書	
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	
11. 維持管理の計画等	(1)～(4) 本章「②維持管理計画等に関する事項」を参照のこと	同左	
	(5)管理事務の委託の有無・当該委託に係る変更の履歴・管理受託者の氏名又は名称	・委託契約書等これらの内容を証する書類 ・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)	
	(2)専用部分の給湯器の熱源の種類・給湯方式・給湯能力	・設計図書等 ・申告書	
	(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 工事関連図書	・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 ・当該図書
	(7)共用部分の給水管・排水管・給湯管の種類	(目視により確認)	
	(8)共用部分の給湯器の熱源の種類・給湯方式・給湯能力	・設計図書等 ・申告書	
	(9)共用部分の受水槽関連	受水槽の材料の種類・給水方式・タンクの容量 ポンプの数及び揚程 引き込み給水管の口径 六面点検を行うスペースの有無	
	(10)共用部分の浄化槽の有無・種類・処理対象人数		
	(11)共用部分のその他の設備の種類		
	(12) (7)～(11)の修繕・改修・取替え工事の履歴	有無・内容・実施時期 工事関連図書	・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 ・当該図書

なお、共同住宅等の場合、上記の共用部分や維持管理に関する事項については、建築や設備の専門家ではない一般の申請者には確認が難しいものもありますので、必要に応じて管理組合等の協力を求め記載していくことが有効となります。

評価にあたって参考となる平面図等がない場合、評価機関が図書等を作成する必要が生じること

もありますので、申請書の作成にあたっては、こうした図書の有無をもれなくチェックしておくことが重要です。

②維持管理の計画等に関する事項

一般的に、共同住宅等については、共用部分を一定の計画などに基づき適切に維持管理を行っているものは、良好な状態が維持・確保されているもの又は維持・確保されることが見込まれるものと考えられます。

このようなことから、共同住宅等の評価では、共用部分の維持管理の状況・水準によって評価の考え方に差を設けており、申請時に、維持管理の状況・水準の判定のため、以下の 1) から 5) に示す維持管理に係る各種図書の有無や内容等の確認を受けていただくこととなります。この場合、1) から 4) に示す書類については、A 住宅金融公庫の公庫マンション情報登録制度に基づく「公庫マンション情報登録証明書」又はその写し（いずれも現在のところ、(財)住宅金融普及協会又は(財)マンション管理センターが情報登録対象マンションに関し発行しています。）、又は、B 指定住宅性能評価機関が交付した当該共同住宅等に存する住戸に係る「現況検査・評価書」又はその写しがあれば、管理規約等の図書そのものを用意することなく、それらの書類をもって代替できます。ただし、A にあつては、既存住宅性能評価に活用するうえでの有効期限（*）が示されていますので、その範囲内でご利用下さい。B にあつては、交付日の属する当該マンションの管理組合の会計年度の末日から 3 ヶ月を経過する日までに建設住宅性能評価申請書（既存住宅）とともに申請された場合に有効です。なお、「現況検査・評価書」の記載事項は 5) にも代替利用可能です。

* 有効期限の設定の考え方

ア 当該登録証明書の交付日が、評価対象共同住宅等の管理組合の会計年度の当初 3 ヶ月の間にあるもの

- ・当該登録証明書の交付日の属する会計年度の情報内容で既に更新登録がされている場合
→当該登録証明書の交付日の属する会計年度の末日から 3 ヶ月を経過する日まで
- ・当該登録証明書の交付日の属する会計年度の情報内容で更新登録がされていない場合
→当該登録証明書の交付日の属する会計年度の当初の 3 ヶ月を経過する日まで

イ 当該登録証明書の交付日が、評価対象共同住宅等の管理組合の会計年度の当初 3 ヶ月間以外の時期にあるもの

→当該登録証明書の交付日の属する会計年度の末日から 3 ヶ月を経過する日まで

また、これらの図書等の多くは、管理組合等で保管されている場合もありますので、当該図書の確認・閲覧を管理組合等に問い合わせる必要があります。

- 1) 管理契約の有無及び改定の履歴並びに管理規約における必要な事項の記載の有無
- 2) 長期修繕計画の有無及び必要な事項の記載
- 3) 建築基準法等の法令に基づく検査の記録を記載した図書の有無及び当該検査を行った時期で直近のもの
- 4) 修繕積立金の有無、管理費との区分経理の実施状況等
- 5) 管理の事務を委託しているか否か、委託に係る変更の履歴等

③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、事前に管理組合等の関係者に対して、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
区分所有者	管理組合（ある場合）、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	管理組合（ある場合）、評価対象住宅（又は建築物）の所有者
仲介業者等	管理組合（ある場合）、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、評価機関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」及び維持管理計画等に関する事項（共同住宅等の場合）について、評価機関の求めに応じ、申告書を補完する図書等を事前に準備しておくことが求められます。

(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を考慮すると、原則として申請者が移動しておくことが望ましいでしょう。

(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ることが望まれます。

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、評価機関は、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、評価機関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、評価機関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評価機関に対して再検査の申請をすることが求められます。

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

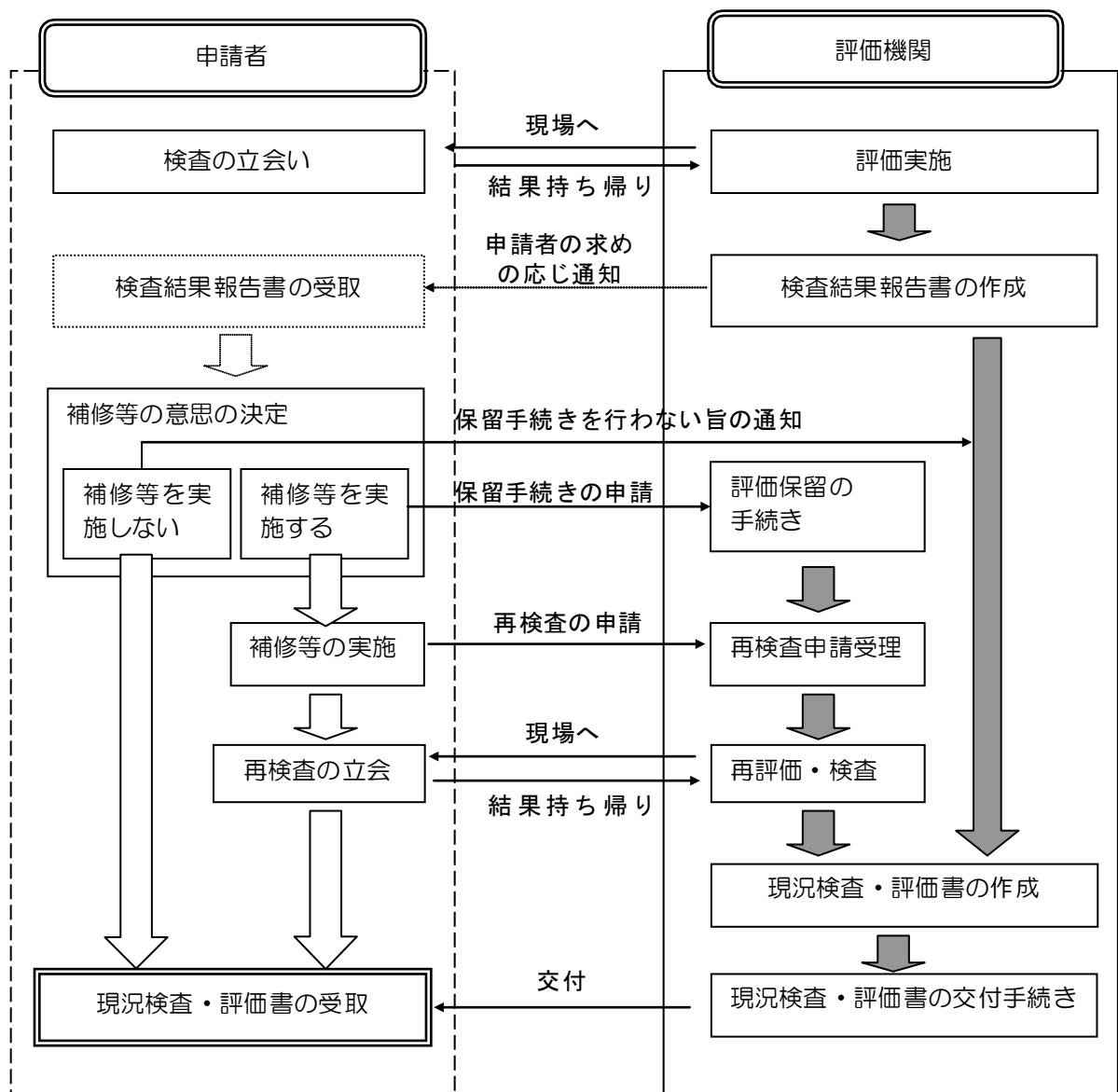


図 検査結果の報告と評価の保留の手続き

3. 管理組合による共用部分に関する評価の申請について

3. 管理組合等による共用部分に関する検査・評価の申請について

共同住宅等の住宅性能評価にあたっては、新築住宅を対象とする現行制度と同様に、住戸部分と住棟部分（共用部分）がセットで評価され、住棟部分の評価結果を含みながら、住戸単位で評価書が交付されることが原則となっています。

一般的に、共同住宅等は戸建住宅と比べて共用部分があることにより、住宅性能評価のための時間や費用が大きくなることが想定され、さらに評価が申請される毎に共用部分の検査等を行うことは申請者の費用負担等の不必要な増大を招くと考えられます。

したがって、共用部分の評価については、

- ・評価ごとの負担が少なくなるよう、過去の信頼できる評価結果を活用できるようにする
- ・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重要と考えられます。

このため、共同住宅等の共用部分については、過去の評価結果の活用が図れるよう、管理組合等が申請者となって、指定住宅性能評価機関より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ます。

共用部分の評価を受けた共同住宅等の区分所有者等は、有効期限内であれば、その「共用部分検査・評価シート」及びその交付の際の関連図書を添えて住宅性能評価の申請を行うことにより、共用部分については簡易な検査によって評価が受けられるよう合理化が図られることとなっています。

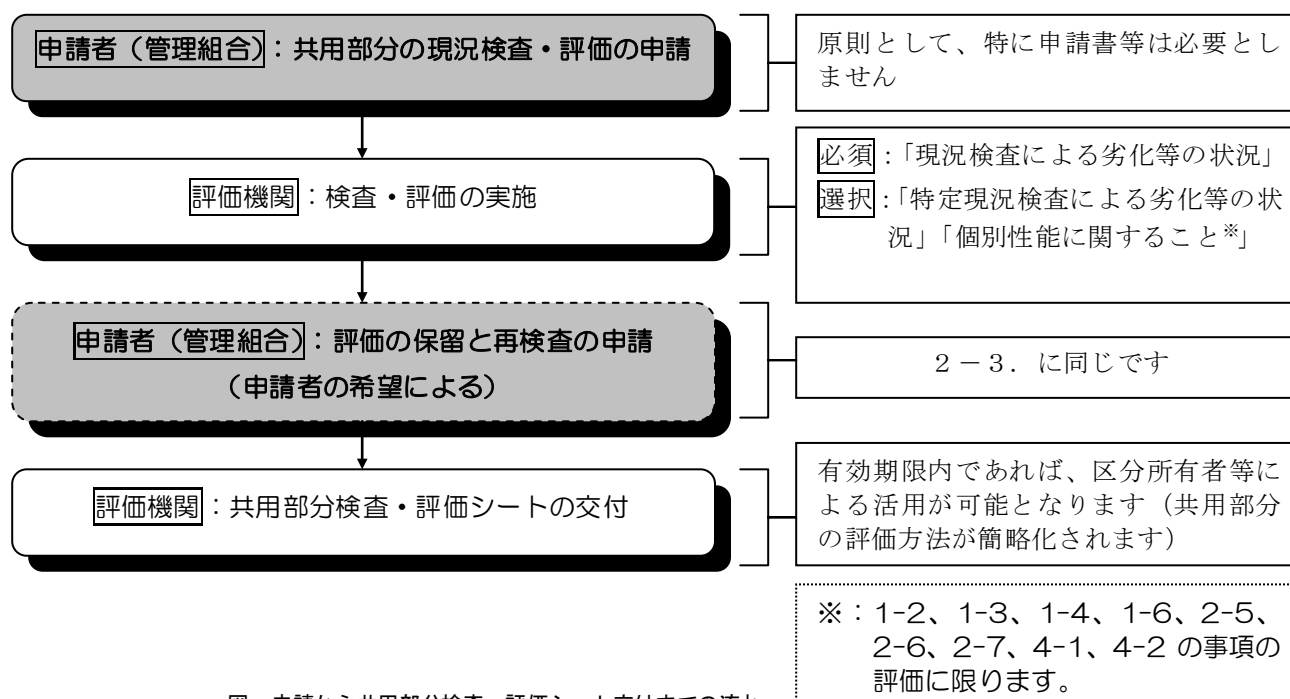


図 申請から共用部分検査・評価シート交付までの流れ

また、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、「共用部分検査・評価シート」の交付を受けておくことができます。

この一定期間は、共用部分検査・評価シートの活用の有効期限を意味しており、「適切な維持管理

に関する計画体制等が確認できるある場合」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が活用可能となります。

なお、管理組合等による共用部分の現況検査・評価の申請にあつては、原則として、これまでに示した申告書等の記載は必要ありません。

〔例：分譲マンション評価対象住戸の区分所有者が申請を行う場合の場合〕

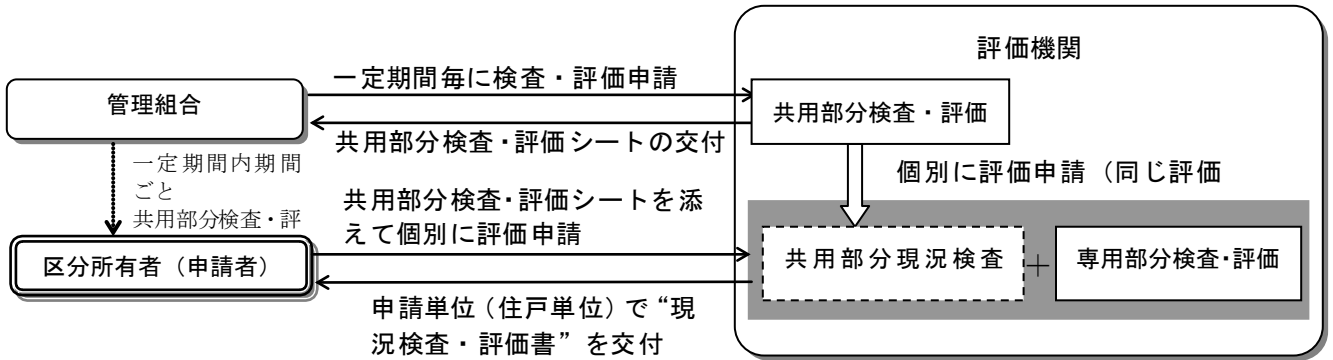


図 区分所有者が共用部分検査・評価シートを活用して申請する場合の流れ