

既存住宅状況調査依頼に必要な提出書類の一覧

◇一戸建て住宅

表1 提出書類（●必須 ○できるだけ提出いただきたい書類）

提出書類	詳細	備考
● 既存住宅状況調査依頼書		
● 付近見取り図	現場所在地がわかるもの	
● 平面図	間取りがわかるもの（不動産チラシ程度でも可）	
● 建物登記事項証明書（写）	調査依頼時における最新のもの	
○ 耐震性確認書類	表2をご参照ください	【ご注意ください】提出されない場合には、既存住宅状況調査報告書内の「耐震性の確認」の判定が『不明』となります。
○ 立面図	屋根の形状や開口部位置等がわかる程度のもの	

表2 耐震性確認書類一覧（いずれか1点）

<input type="checkbox"/>	I 昭和56年（1981年）6月1日以降に確認済証の交付を受けた住宅の場合
<input type="checkbox"/>	確認済証（写）
<input type="checkbox"/>	検査済証（写）
<input type="checkbox"/>	確認台帳記載事項証明
<input type="checkbox"/>	新築時の建設住宅性能評価書
<input type="checkbox"/>	（新築）住宅瑕疵担保責任保険の付保証明書
<input type="checkbox"/>	II 上記I以外の住宅の場合（上記Iの住宅で、過去に構造に係るリフォーム工事を実施している場合には、以下の書類も必要になります。）
<input type="checkbox"/>	既存住宅に係る建設住宅性能評価書（耐震等級1以上のもの）
<input type="checkbox"/>	既存住宅販売瑕疵保険の付保証明書
<input type="checkbox"/>	耐震基準適合証明書
<input type="checkbox"/>	住宅耐震改修証明書
<input type="checkbox"/>	耐震診断の結果報告書
<input type="checkbox"/>	固定資産税減額証明書
<input type="checkbox"/>	構造計算書
<input type="checkbox"/>	構造確認書
※過去に構造に係るリフォーム工事を実施している場合には、リフォーム工事後における上記IIの書類が必要になります。	

既存住宅状況調査依頼に必要な提出書類の一覧

◇共同住宅等（一戸建て住宅以外のもの）

表1 提出書類（●必須 ○できるだけ提出いただきたい書類 △該当する場合必須）

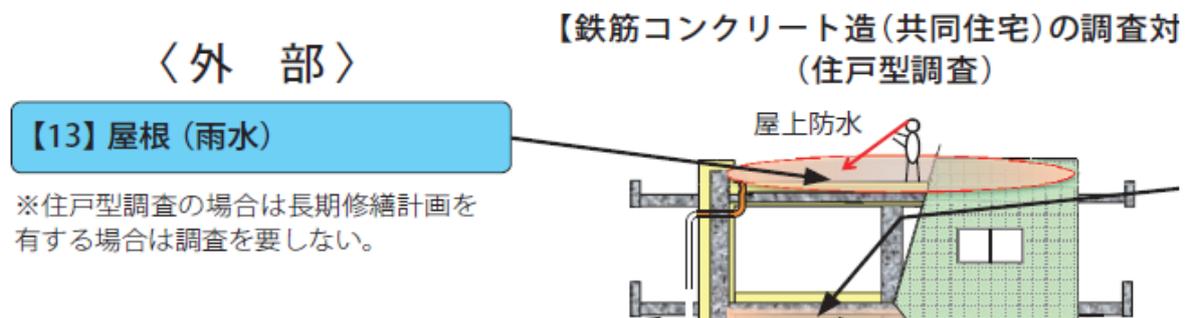
	提出書類	詳細	備考
●	既存住宅状況調査依頼書		
●	付近見取り図	現場所在地がわかるもの	
●	平面図	間取りがわかるもの（不動産チラシ程度でも可）	住棟全体でのお申込みの場合には、建物全体の各階平面図が必要になります。
●	建物登記事項証明書（写）	調査依頼時における最新のもの	
○	耐震性確認書類	表2をご参照ください	【ご注意ください】提出されない場合には、既存住宅状況調査報告書内の「耐震性の確認」の判定が『不明』となります。
○	立面図	屋根の形状や開口部位置等がわかる程度のも	
○	長期修繕計画書（写）	調査時点及び調査時以降の期間において、長期修繕計画が継続して定められ、かつ修繕計画されている建物の部位についてもわかるものページの抜粋でも結構です。	マンション等において、長期修繕計画書（写）がご提出されない場合には、建物『屋上』の調査が発生いたします。その際には、屋上へ「立ち入り調査」ができるよう、依頼者様にて調査日までに管理会社等への事前手配が必要となります。ご理解のうえご協力をお願いいたします。
△	構造図	併せて次の図面の添付も必要です。 a.構造特記仕様書 b.各階伏図 + 軸組図 c.梁リスト、壁リスト、床リスト、柱リスト	住棟全体でのお申込みの場合には、必要な書類になります。

表2 耐震性確認書類一覧（いずれか1点）

<input type="checkbox"/>	I 昭和56年（1981年）6月1日以降に確認済証の交付を受けた住宅の場合
<input type="checkbox"/>	確認済証（写）
<input type="checkbox"/>	検査済証（写）
<input type="checkbox"/>	確認台帳記載事項証明
<input type="checkbox"/>	新築時の建設住宅性能評価書
<input type="checkbox"/>	（新築）住宅瑕疵担保責任保険の付保証明書
<input type="checkbox"/>	II 上記I以外の住宅の場合（上記Iの住宅で、過去に構造に係るリフォーム工事を実施している場合には、以下の書類も必要になります。）
<input type="checkbox"/>	既存住宅に係る建設住宅性能評価書（耐震等級1以上のもの）
<input type="checkbox"/>	既存住宅販売瑕疵保険の付保証明書
<input type="checkbox"/>	耐震基準適合証明書
<input type="checkbox"/>	住宅耐震改修証明書
<input type="checkbox"/>	耐震診断の結果報告書
<input type="checkbox"/>	固定資産税減額証明書
<input type="checkbox"/>	構造計算書
<input type="checkbox"/>	構造確認書
※過去に構造に係るリフォーム工事を実施している場合には、リフォーム工事後における上記IIの書類が必要になります。	

◇既存住宅状況調査方法基準での「長期修繕計画書」の役割について

- 既存住宅状況調査方法基準における、「長期修繕計画書」の役割

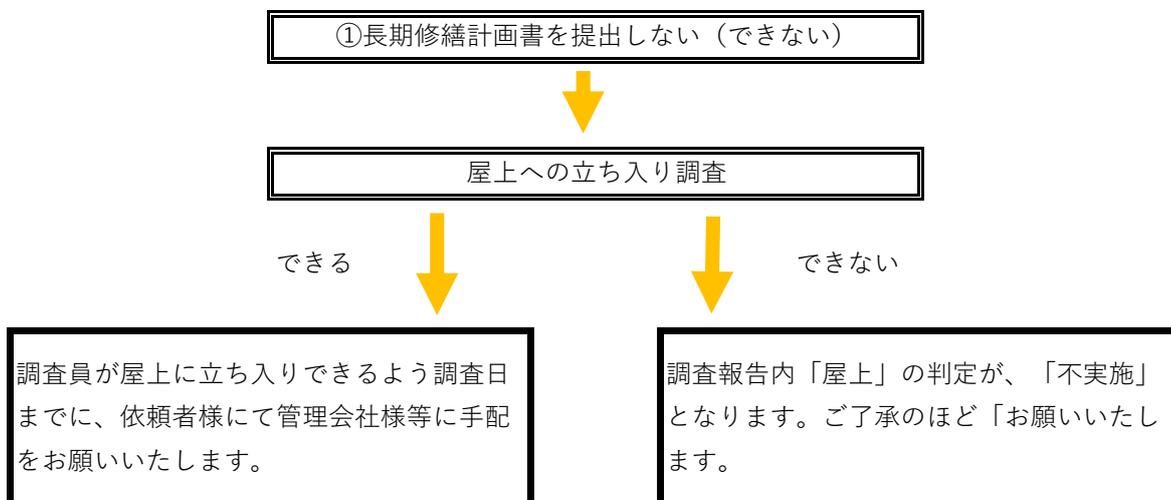


共同住宅等における「住戸型調査」の場合は、「長期修繕計画書」の提出がされた場合には「屋上」の調査を省略することができます。

◇マンションの屋上のイメージ(陸屋根(フラットルーフ))



◇長期修繕計画書が提出されない場合のフロー



※通常、マンション等の屋上への出入り口には施錠等がされているため、管理人等により開錠が必要になります。また施錠がされていない場合でも立ち入りの際には、管理会社等の許可が必要な場合がございます。事前の確認をお願いいたします。

※状況調査後に「中古かし保証」のお申込み予定されている場合には、「長期修繕計画書のご提出」か、「屋上の調査を実施し指摘がないこと」のいずれかが必要条件となります。

◇「屋上」に立ち入らなくても調査できる事例

RC造等の共同住宅の屋上部分は、一般的に「陸屋根」と呼ばれるフラットな屋根ですが以下のようなケールも考えられます。

◆勾配屋根



このような場合でも、屋根の調査は必要なのですが、次のようなケースの場合には屋上に立ち入らなくても、調査できるケースもございます。

◆勾配屋根を持つ建物が低層の場合



上記のケースでは、外周部から双眼鏡等を使用し、目視調査することも可能であるため屋根への立ち入りは必要ございません。

●結論

RC造のマンション等では、屋上部分へは点検等のために、立ち入りできるルートが確保されているのが一般的です。そのようなマンション等で「長期修繕計画書」の提出がない場合には、原則立ち入り調査をするべきであると考えます。

ただし、屋上への立ち入りに際しては落下等の「危険」を伴うことを多く、また、屋上が複数に分散して存在する場合には、それらすべてに立ち入ることが困難なケースがございます。

よって、「長期修繕計画書」は依頼者様、調査員双方の負担を考慮しても、提出していただくほうが得策であると考えます。

それぞれの建物の状況に応じた、柔軟な対応をお願いいたします。