

目 次

第1章 建設住宅性能評価（既存住宅）の概要	
1. 制度の背景と目的	3
2. 既存住宅における性能表示の基本的考え方	4
(1) 対象とする住宅	
(2) 登録住宅性能評価機関による評価の実施等	
(3) 既存住宅に係る評価・表示事項	
(4) 新築住宅の性能表示制度との主な共通点と相異点	
(5) 既存住宅の性能評価に係る各主体の法的責任について	
3. 「現況検査により認められる劣化等の状況に関すること」の表示及び検査について	8
(1) 適用範囲	
(2) 表示すべき事項（性能表示事項）	
(3) 表示の方法	
(4) 検査方法の概要	
4. 「住宅に関する基本事項」及び「設備に関する基本事項」について	12
5. 申請手続きについて	13
第2章 建設住宅性能評価（既存住宅）の手順〔基準解説編〕	
1. 省令の解説	17
2. 日本住宅性能表示基準の解説	32
3. 評価の方法の基準（総則）の解説	37
(1) 評価の方法の基準	
(2) 現況検査の方法	
(3) 性能表示事項（すべての既存住宅に適用）の評価方法	
(4) 性能表示事項（測定結果を表示）の評価方法	
(5) 検査の方法	
(6) 過去の評価結果との相異が認められる場合の取扱い	
(7) 図書等に記載された内容と評価対象建築物の現況との相異が認められる場合の取扱い （個別性能）	
(8) 該当する等級が複数存する場合の取扱い	
(9) 検査の記録	
4. 現況検査により認められる劣化等の状況	41
(1) 適用範囲	
(2) 基本原則	
(3) 評価事項	
(4) 評価基準（共通）	
(5) 評価基準（部位等・事象別の判定）	

(6) 評価基準（総合判定）
5. 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）……………49

第3章 建設住宅性能評価（既存住宅）の手順〔マニュアル編〕

1. 申請から評価書交付に至るまでの手続き……………53
 (1) 申請の受け付け
 (2) 申請書類の確認及び評価業務の引受け
 (3) 住宅に関する基本事項の確認＜省令第1条第五号及び第七号＞
 (4) 評価の実施＜省令第15条第一号ハ関係＞
 (5) 検査の実施＜省令第15条第一号ハ関係＞
 (6) 個別性能に係るリフォーム工事時の現況確認
 (7) 検査結果の記録の作成＜評価方法基準第4の3の(6)関係＞
 (8) 評価の保留
 (9) 現況検査・評価書の交付＜省令第7条関係＞
2. 申請書類の確認及び評価の引受け……………56
 2.1 申請書類
 2.2 住宅に関する基本的な事項を確認するための図書
 2.3 共用部分の評価結果が存する場合（共同住宅等）
 2.4 評価の引受け
3. 住宅に関する基本事項の確認方法……………60
 3.1 新築時の建築主等の氏名（又は名称）・連絡先の確認について
 3.2 住宅に関する基本的な事項の確認について
4. 現況検査の手順の概要……………64
 4.1 現況検査の概要
 4.2 現況検査の流れ
5. 総合判定の手順について……………71
 5.1 特定劣化事象等の結果の確認
 5.2 検査における確認の程度を確認
 5.3 特定現況検査における確認の程度を確認
 5.4 総合判定
6. 検査の実施……………75
 6.1 検査にあたっての留意点
 6.2 検査結果記録書の準備
 6.3 検査に使用する検査機器
7. 個別性能に係るリフォーム工事時の現況確認……………86
8. 検査結果の報告と評価の保留手続き……………87
9. 評価書の作成……………88
 9.1 評価書の構成と記載事項

第4章 現況検査の手順

1. 現況検査の実施に向けて	93
1.1 検査計画の立案	
1.2 現況検査の実施	
1.3 検査の完了報告	
2. 基本事項の確認	96
2.1 地上階の数及び地下階の数	
2.2 構造の種類	
2.3 建築設備に関する事項	
3. 維持管理計画の確認（共同住宅等）	99
3.1 他の法令に基づく昇降機その他の設備の点検の実施	
3.2 適切な管理規約	
3.3 適切な長期修繕計画	
3.4 適切な金額の修繕積立金	
4. 検査すべき部位と検査手順の解説＜一戸建ての住宅＞	123
4.1 評価対象建築物の全体概要の確認	
4.2 評価対象建築物の外部の確認	
4.3 評価対象建築物の内部の確認	
5. 検査すべき部位と検査手順の解説＜共同住宅等＞	131
5.1 評価対象建築物の全体概要の確認	
5.2 評価対象建築物の外部の確認	
5.3 屋根の確認	
5.4 共用部分の確認	
5.5 共用設備の確認	
5.6 評価対象住戸の確認	
6. 部位等・事象別の判定	146
①基礎のうち屋外に面する部分	147
②壁、柱、梁及び基礎のうち屋外に面する部分	153
③屋根	171
④壁、柱及び梁のうち屋内に面する部分（専用部分）	186
⑤壁、柱及び梁のうち屋内に面する部分（共用部分）	197
⑥床（専用部分）	209
⑦床（共用部分）	217
⑧天井（専用部分）	228
⑨天井（共用部分）及び軒裏	233
⑩階段（専用部分）	243
⑪階段（共用部分）	247

目 次

⑫バルコニー	252
⑬屋外に面する開口部	256
⑭雨樋	261
⑮土台及び床組	264
⑯小屋組	268
⑰給水設備（専用部分）	273
⑱給水設備（共用部分）	276
⑲排水設備（専用部分）	280
⑳排水設備（共用部分）	283
㉑給湯設備（専用部分）	287
㉒給湯設備（共用部分）	289
㉓機械換気設備（専用部分）	291
㉔換気設備（共用部分）	293
㉕①から㉔までに掲げる部位等	296
7. 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）	302
(1) 腐朽等の現況	
(2) 蟻害の現況	

第5章 地盤の液状化に関する情報提供について

1. 地盤の液状化に関する事項の記載（省令）	309
(1) 情報提供の原則	
(2) 地盤の液状化に関する情報の種類	

付録

既存住宅における現況検査・評価書（木造/一戸建ての住宅）の例示様式	315
既存住宅に係る申告書の例示様式（一戸建ての住宅用）	345
既存住宅に係る現況検査結果記録書の例示様式（一戸建ての住宅用）	356
既存住宅における現況検査・評価書（RC造/共同住宅等）の例示様式	361
既存住宅における共用部分検査・評価シート（RC造/共同住宅等）の例示様式	404
既存住宅に係る申告書の例示様式〔共同住宅等用・管理組合向け〕	419
既存住宅における現況検査結果記録書の例示様式〔共同住宅等用〕	447