

《参考資料》  
マンション共用部評価書  
解説書



ヴィンテージマンションプロジェクト推進協議会

# マンション共用部評価書とは

## (1) マンション共用部評価書の目的

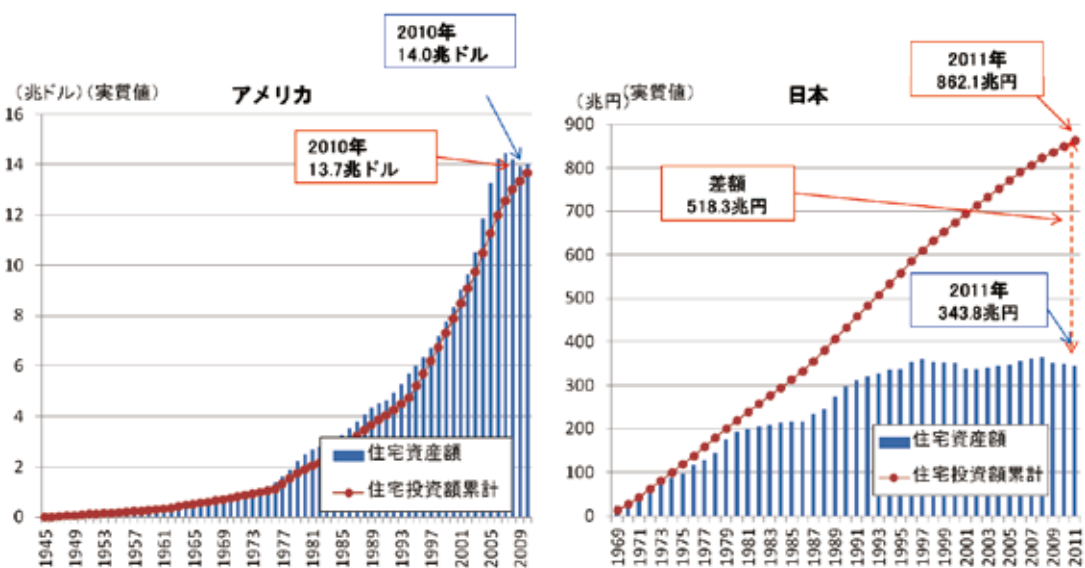
マンション共用部評価書の基本的な考え方は、日本における既存マンション流通市場の売買・担保の価格評価手法において、共用部の修繕・改修工事の内容があまり反映されない「取引事例比較法」でしか判断されない現状の課題を解決するために、マンションの管理組合、計画修繕工事の施工業者、インスペクター、不動産鑑定士、既存マンションの購入者が、そのマンション共用部分の現状について共通したフォーマットを活用することで、共通の評価、認識を持てるための資料となることを目的としています。

## (2) これまでの課題

表1にあるように、日本においては住宅資産額が投資額を大きく下回り、500兆円を超えて資産が目減りする現状となっています。これは、日本人の感覚として新築志向が強く、表2のような既存住宅に対しての漠然とした不安感があり、そこでの需給バランスの崩れからアメリカなどと比べて大きく下回ってしまっているのです。

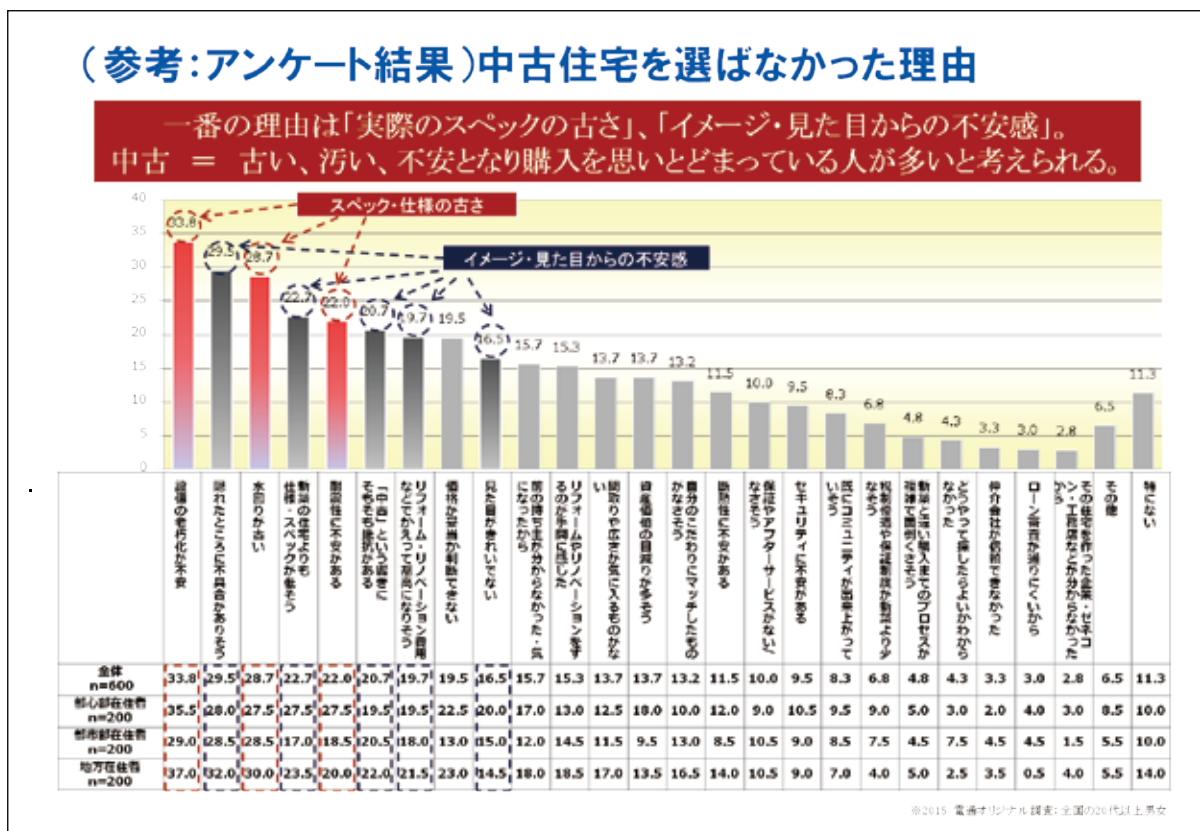
特に既存マンションの売買の際に、一部屋の売買において躯体の状況や過去の機能性向上を伴う修繕履歴、共用部分設備などの状況を鑑定するには費用が掛かりすぎることもあり、どうしても取引事例比較法に頼らざるを得ないというのがこれまでの課題となっていました。

表1【住宅ストックの資産評価(日米の住宅投資額累計と住宅資産額)】



# マンション共用部評価書とは

表2【住宅購入者の既存住宅を選ばなかった理由】



## (3) マンション共用部評価書における履歴管理と評価基準

これまでも住宅履歴管理という取り組みは行われてはいますが、現状のマンション共用部における履歴管理システムや重要事項説明に盛り込まれている修繕履歴からは、表2にある不安部分を完全に排除することはできていないのが現状です。

このマンション共用部評価書は、平成28年4月に国土交通省がこれまで新築主体であった長期優良住宅認定制度の増改築版の基準改正を行っており、当然その基準も基本としていますが、耐震性や省エネ性だけでなく、新築住宅に劣らぬ設備や防災力、防犯力等の幅広い評価を体系立てたものとしており、その性能・評価を見える化するものとしております。

## (4) マンション共用部評価書の活用方法

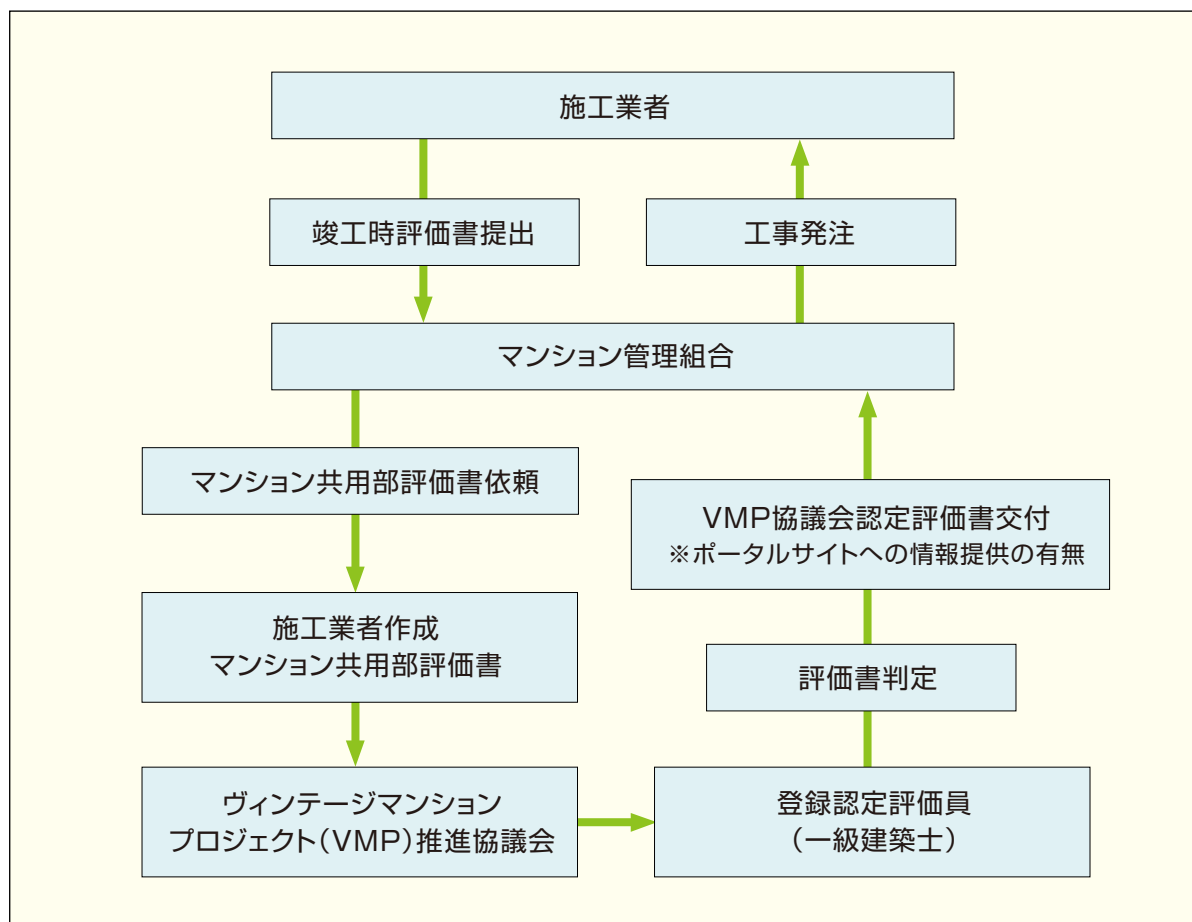
マンション共用部評価書は、原則としてマンション計画修繕工事の実施者が作成し、そのまま管理組合の履歴管理として活用することもできますが、管理組合が当協議会の認定をとり、より公的(民間認定)なものとするためには、当協議会の認定資格者(一級建築士)が評価書を確認し、協議会の審査・認定を得ることが必要となります。

認定された評価書は、不動産鑑定評価における要因資料や宅建業法改正に伴う重要事項説明書の維持管理記録の補足資料に活用して頂くことを想定しております。

この評価書を取得及び認定を取得する場合は、工事見積依頼の際の見積条件にすることをすすめます。

# マンション共用部評価書とは

## 【マンション共用部評価書交付の流れ】



## (5) マンション共用部評価書の作成費用

### マンション共用部評価書認定手数料

100戸まで	101戸～300戸	301戸～500戸	501戸以上
基本料(税別)	左記に加算(税別)	左記に加算(税別)	左記に加算(税別)
100,000円/1棟・1タイプ毎 (+実費交通費)	1,000円/1戸	800円/1戸	700円/1戸

※複数棟の場合は、同一建設会社の同時期施工、同一仕様であれば1棟扱いとして評価書を発行いたします。

※本評価書発行後に行われた工事については、必要書類の提出、申請、認定により5年程度以内であれば有償で修正発行いたします。工事内容により費用が変わりますので、事務局までお問い合わせ下さい。

※本評価書発行後5年以内に築後30年以上となる場合は、申請により無償でVM認定(P5参照)に切り替える事ができます。

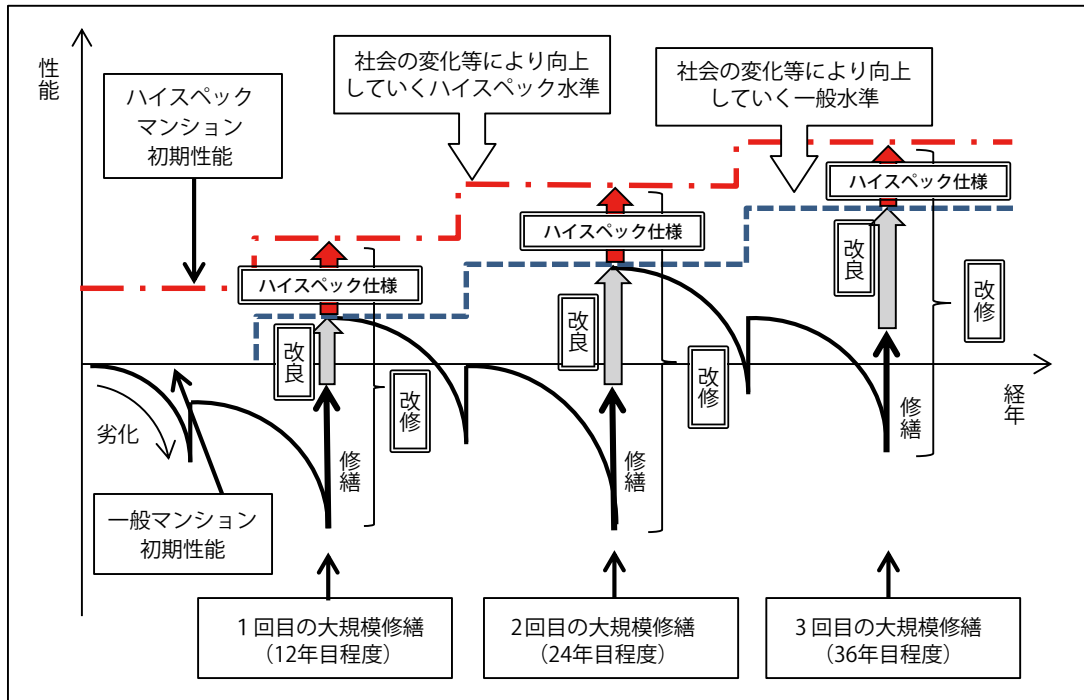
※5年程度を評価書有効期間の目安としておりますが、評価書の延長(再評価)を希望される場合は有償で行うこともできますので、事務局までお問い合わせ下さい。

# マンション共用部評価書の評価基準の概要

本評価書は、共用部分性能を重要度(Importance)I1、I2、I3で分類し、「I. 耐久性能」「II. 機能性能」「III. 居住環境性能」に分けて示しています。

各項目の評価点の基本的な考え方は、5段階評価の評価点3を現時点での標準的な仕様及び建築基準法等の現行法規として位置付けています。下図の「社会の変化等により向上していく一般水準(青点線)」が評価点3のイメージであり、このラインから下が評価点2、1、上のハイスペック仕様(赤点線)までの範囲が評価点4、5となるイメージです。

【評価点のイメージ】



「I. 耐久性能」「II. 機能性能」「III. 居住環境性能」の評価点は、下記判定基準により評価されます。

① I. 耐久性能の判定

平均点	4以下3以上	3未満2.5以上	2	1.5	1
判定ランク	A		B		
	C				

② II. 機能性能の判定

平均点	4.88	4.88未満4以上	4未満3以上	3未満2以上	2未満0以上
判定ランク	A		B		C

# マンション共用部評価書の評価基準の概要

## ③ Ⅲ. 居住環境性能

平均点	5	5未満4以上	4未満3以上	3未満2以上	2未満0以上
判定ランク	A		B	C	

## ④ 総合評価

各項目毎の判定結果を評価書右下段の「改修後の総合評価」欄にアルファベットで表記されます。各ABCのランクは次のような評価となります。

- A : 一般的なマンションと比較して性能グレードが高い。
- B : 現在の標準的なグレードである。
- C : 一般的なマンションと比較して性能グレードが低い。

## ⑤ VM(ヴィンテージマンション)認定

築30年以上のマンションで、Ⅰ.耐久性能、Ⅱ.機能性能、Ⅲ.居住環境性能の全てがAランク評価の場合、協議会としてVM認定を付与します。また、築30年未満のマンションの場合でも「AAA」ランク評価の時に「AAA」評価マークを付与いたします。

### 【認定・評価ステッカー】



# 各評価基準の考え方

ここでは、各評価項目の評価基準とそのポイントについて概要を説明します。

## I. 耐久性能

耐久性能は、当該マンションにとって最も重要な躯体性能を示します。評価は耐震性及び長期優良住宅認定制度(増改築版)の劣化対策等級の基準を用いています。

### 1. 構造・躯体性能

#### 1-1. 耐震構造

評価点	評価基準
5	評価基準3の基準より高い基準としているもの
4	——
3	次のa又はbのいずれかであること a.新耐震基準に適合していること b.耐震対策により $l_s \geq 0.6$ 、 $q \geq 1.0$ であること
2	旧耐震基準であるが検証により基準に適合する可能性のあるもの
1	評価点3のa~b及び評価点2のいずれにも該当しないもの

#### ポイント

現行法規の新耐震基準に該当するか？

#### 2-2. 劣化対策等級

評価点	評価基準
5	——
4	——
3	次のa~cに適合すること a.建築基準法施行令第79条(鉄筋のかぶり厚さ)に適合していること b.中性化測定結果が長期優良住宅認定基準(増改築版)の数値以下であること c.劣化対策に関連する著しい劣化現象が認められないこと(塩化物イオン量が $0.3\text{kg}/\text{m}^3$ 以下)
2	評価点3のb.cのいずれか又は両方が基準値を超えているがかぶり厚さ以内で、かつ対策が施されていないもの
1	評価点3のb.cのいずれか又は両方が基準値を超えてかぶり厚さまで達していて、かつ対策が施されていないもの

# 各評価基準の考え方

## ポイント

コンクリートの中性化の進行が基準値以内か？

長期優良住宅認定基準（増改築版）では、劣化対策等級の基準を新築時の情報が残っていない場合、中性化測定試験の実測値で評価することとしています。

### コンクリートの中性化とは

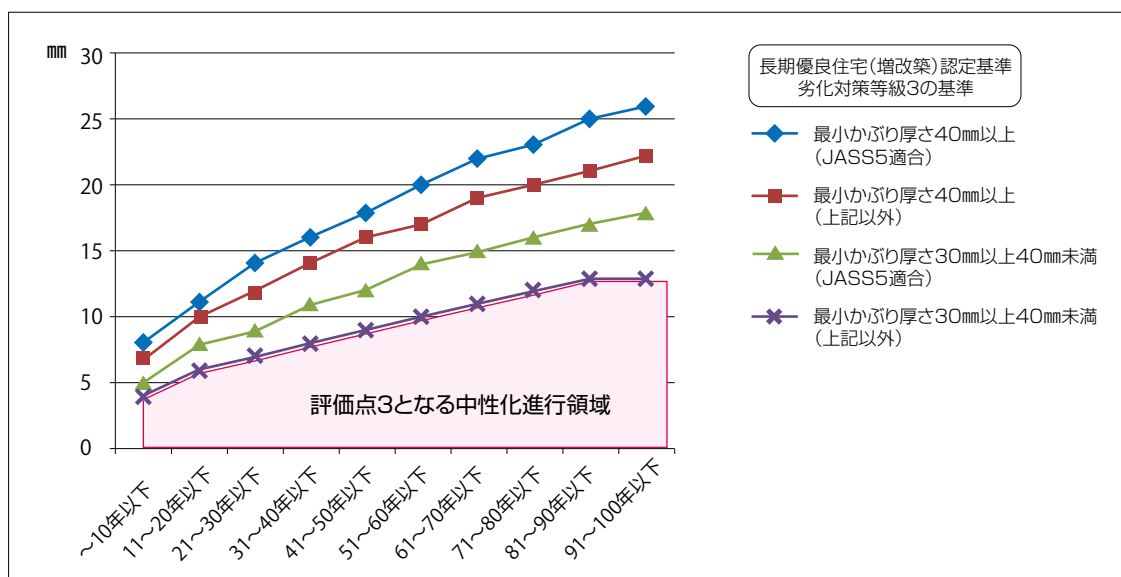
コンクリートは、建造された当初は高いアルカリ性を保っていることで内部の鉄筋が錆びることを抑制していますが、年月を経るに従い空気中の二酸化炭素など炭酸ガスの影響を受けてコンクリート表面からアルカリ性を徐々に失っていきます（こうしたアルカリ分が失われることを中性化といいます）。その状態が柱や梁などの主要構造部のすべての鉄筋位置まで達すると鉄筋が錆びる環境となり、錆びた鉄筋の断面欠損により構造耐力の低下につながることになります。

この測定結果が、施工時の諸条件によって基準線は異なりますが、表1の基準値を下回っていれば評価点3（長期優良住宅認定基準（増改築版）の劣化対策等級3）となります（図1は経年数と中性化領域の関係図）。

長期優良住宅認定基準（増改築版）の劣化対策等級（構造躯体等）は次表のように定められており、等級3の「住宅が限界状態に至までの期間が3世代以上となるための必要な対策」が講じられているということは、コンクリート躯体について、おおよそ100年以上は保つということになります。

等級	講じられている対策
3	住宅が限界状態に至までの期間が3世代以上となるための必要な対策
2	住宅が限界状態に至までの期間が2世代以上となるための必要な対策
1	建築基準法に定める対策
0	その他

【図1. 評価点3となる経年数と中性化領域の関係図】





# 各評価基準の考え方

【表1. 中性化の進行が下記の数値以下であること】

(い) 築年数	(ろ)			
	最小かぶり厚さ 30mm以上40mm未満		最小かぶり厚さ 40mm以上	
	(イ)	(ロ)	(ハ)	(ニ)
10年未満	5mm	6mm	8mm	9mm
10年以上20年未満	7mm	9mm	11mm	13mm
20年以上30年未満	8mm	11mm	14mm	16mm
30年以上40年未満	10mm	13mm	16mm	19mm
40年以上50年未満	11mm	14mm	18mm	21mm
50年以上60年未満	12mm	16mm	20mm	23mm
60年以上70年未満	13mm	17mm	22mm	25mm
70年以上80年未満	14mm	18mm	23mm	27mm
80年以上90年未満	15mm	19mm	25mm	29mm
90年以上100年未満	16mm	21mm	26mm	30mm

# 各評価基準の考え方

## II. 機能性能

機能性能は、構造・躯体を除いた外装仕上げや防水機能、設備機能の経年劣化状と改修による機能回復状況を評価するものとなっています。現在の標準的なマンションの機能性能を評価点3に位置付け、その仕様により評価点の増減を行うこととしています。

### 2. 仕上等機能

ここでは外装仕上げとして、塗装仕上げとタイル仕上げの2項目を設定しています。最近のマンション外装仕上げの多くはタイル仕上げとなっていますが、部位により概ね両方の仕上げがある場合が多いと思います。塗装仕上げ・タイル仕上げのいずれで評価するかは下表によります。

#### 【仕上げの混在による評価の目安】

塗装仕上げ	タイル仕上げ	評価対象	備考
全面塗装仕上げ	無し又はエントランス廻りのみ	塗装仕上げで評価	タイル仕上げの評価は対象外
妻壁以外	妻壁のみ	両方で評価	
廊下・バルコニー等の内壁・手摺内壁	手摺外側がタイル仕上げ	両方で評価	
塗装仕上げが過半以上ある	タイル仕上げが1面以上ある	両方で評価	
塗装仕上げが1面以上ある	タイル仕上げが過半以上ある	両方で評価	
廊下・バルコニー等の手摺内壁	外壁・廊下・バルコニー等の内壁	タイル仕上げで評価	塗装仕上げの評価は対象外
上裏	全面タイル仕上げ	タイル仕上げで評価	塗装仕上げの評価は対象外

#### 2-1. 外装仕上げ(塗装機能)

改修前の外装仕上げ塗装の評価は、改修工事前の劣化状態と既存塗装仕上げ塗材の上塗材の種類によって評価します。改修後については、改修後の塗装仕上げ塗材の上塗材の種類で評価します。

##### a. 改修前の塗装の劣化状態の判断

塗膜の表面劣化現象として、変退色・光沢度低下・白亜化(汚れ)の3項目、塗膜層の劣化現象として、ふくれ・われ・はがれ・これらの混在・摩耗の5項目、計8項目を総合的に3段階で判定します。全てについて、目立った現象は「ない」あるいは「ほとんどない」の場合を「ほとんど劣化は見られず」と評価しています。建物全体に変退色・光沢度低下・白亜化等の目立った現象が「ある」場合又は一部に、ふくれ・われ・はがれ等が見られる場合は「劣化が見られる」と評価し、ふくれ・われ・はがれ等が全体に散見される場合は「著しい劣化が見られる」と評価しています。また、ほとんど劣化が見られずフッ素樹脂塗料やシリコン樹脂塗料が既存塗膜に使用されている場合は評価点5・4となることもあります。

# 各評価基準の考え方

## b. 改修後の評価

大規模修繕工事の際、外廻り外壁塗装については、通常全面的に塗り替えと考えられ、その場合の評価点は3以上となります。塗装仕上げ塗材の上塗材の種類について、塗装塗膜の耐候性の多くは上塗材の種類によって決まる傾向があるので、これを評価基準としています。

上塗材として、フッ素樹脂塗装仕上げ・シリコン樹脂塗装仕上げ・その他の塗装仕上げの3段階で評価します。フッ素樹脂の場合は評価点5、シリコン樹脂の場合は評価点4、これら以外のその他の場合は評価点3としています。これは、上塗材のみの規定によるJIS K 5658(建築用耐候性上塗り塗料)における「1級(フッ素樹脂)」、「2級(シリコン樹脂)」、「3級(ウレタン樹脂)」に準じていますが、JIS認定を取得していなくても同等の性能があれば可としています。

外壁仕上げ塗材には数多くの種類があり、上記以外の上塗り材や石調仕上げ等で塗り替えが行われる場合もありますが、個々の耐候性能を勘案し、評価点5・4の基準と同程度の性能を有するものと判断できる場合は、それぞれ評価点5・4となることもあります。

評価点	評価基準
5	既存外壁塗膜にほとんど劣化が見られず、塗装の上塗材がフッ素樹脂塗装仕上げとなっている
4	既存外壁塗膜にほとんど劣化が見られず、塗装の上塗材がシリコン樹脂塗装仕上げとなっている
3	既存外壁塗膜にほとんど劣化が見られず、塗装の上塗材が上記以外のその他の塗装仕上げとなっている
2	既存外壁塗膜に劣化が見られる
1	既存外壁塗膜に著しい劣化が見られる

## 2-2. 外装仕上げ (タイル)

改修前の外装仕上げタイルの評価は、直前に実施の全面劣化調査におけるタイル仕上げ部分の不具合率(浮き・剥落・欠損等のタイル面積比)で評価しています。改修後の評価はタイル補修の範囲・程度で評価しています。一般的なタイル外壁の不具合率を3%と想定して、評価点3としています。改修前の評価はこの評価点3を基準に評価点2点・1点の減点方式、改修後の評価は補修レベルにより評価点3点・5点を設定しています。

評価点	評価基準
5	改修前の不具合(浮き・剥落・欠損等)範囲の全てが補修されている
4	——
3	改修で不具合(浮き・剥落・欠損等)範囲の危険部分を補修したもの、又は改修前の不具合率(浮き・剥落・欠損等の面積比)が3%未満である
2	改修前の不具合率(浮き・剥落・欠損等の面積比)が危険部分で3~5%未満見られる
1	改修前の不具合率(浮き・剥落・欠損等の面積比)が危険部分で5%以上、又はタイル剥落が所々見られる

# 各評価基準の考え方

## 3. 付帯金物

建築物に付属する金物は、材質や仕上げ材によって劣化状態も異なります。ここでは、改修工事の仕様に関係する材質や塗装の仕上げ材の劣化と錆の発生の有無及び進行度合いで評価することとしています。

### 3-1. 手摺

評価点については、材質及び錆び等の進行による母材への影響度合を基準としています。

評価点	評価基準
5	SUS製で錆び等の劣化がないもの
4	アルミ製で極めて良好な状態のもの
3	スチール製、アルミ製で良好な状態のもの
2	スチール製、アルミ製で錆、点錆等の劣化がみられるもの
1	スチール製で錆びの進行が著しいもの

### 3-2. 鉄骨階段

評価点については、階段そのものの錆びや仕上げ材の劣化の進行度合いと手摺等の仕様を基準としています。

評価点	評価基準
5	部材すべてが亜鉛メッキ仕上げ、又は手すりアルミ製又はSUS製のもの
4	階段が亜鉛メッキ仕上げで、手摺などの部材がスチール製塗装仕上げで劣化がないもの
3	鋼製鉄骨階段で錆び等の発生が見られないもの
2	鋼製鉄骨階段で軽微な錆があるもの
1	鋼製鉄骨階段で腐食が見られるもの

### 3-3. 玄関扉

玄関ドアの評価については、遮音性能や断熱性、耐久性等性能を評価基準とし、仕上げ面等の劣化度も考慮した基準としています。

玄関扉で耐震上の対策を講じた機能を有しているものについては、1点を加点するものとしています。

評価点	評価基準
5	化粧鋼板又は塩ビ鋼板製(防音・断熱型)で耐震対策が施されているもの
4	化粧鋼板又は塩ビ鋼板製(防音・断熱型)で仕上げ等も良好な状態、又は化粧鋼板や塩ビ鋼板製(標準型)で耐震対策が施されているもの
3	化粧鋼板又は塩ビ鋼板(標準型)で仕上げ等も良好な状態、又は化粧鋼板又は塩ビ鋼板(防音・断熱型)で変色や傷変形等が多少見受けられるもの
2	単板プレス鋼板や鋼板性両面フラッシュで錆びもなく良好な状態、又は化粧鋼板や塩ビ鋼板製(標準型)で変色や傷、へこみなどの変形のあるもの
1	単板のプレス鋼板や鋼板製両面フラッシュで、変形やドアやドア枠に錆が発生しているもの

# 各評価基準の考え方

## 3-4. その他金物

その他の金物としては、面格子、避難ハッチ、物干し金物、隔て板、目隠しパネル、タラップ、点検ハッチ、メーターBOX扉、各種盤類、消火栓BOXなどがありますが、問題がある場合、又は改修が行われたものなど代表的なものを評価の対象としています。

評価点	評価基準
5	SUS製で錆び等の劣化がないもの
4	アルミ製で極めて良好な状態のもの
3	スチール製、アルミ製で良好な状態のもの
2	スチール製、アルミ製で錆、点錆等の劣化がみられるもの
1	スチール製で錆びの進行が著しいもの

## 4. 防水関係

防水については、漏水の有無のほか、防水材の劣化度や防水保証期間を評価基準としています。

### 4-1. 屋根防水

屋根防水は、評価点3を防水機能に支障がない状態としています。改修前の劣化により低下した防水機能を全面改修工事を行う場合は評価点4に、かつ遮熱塗料等の付加仕様を加えた場合を評価点5としています。改修前の劣化により低下した防水機能(評価点2又は1)を部分補修した場合は評価点3となります。

評価点	評価基準
5	新規防水層を施すとともに、遮熱等の付加仕様になっている
4	新規防水層で改修が施されている
3	防水機能として大きな支障となるところは見当たらない
2	漏水はないが、漏水の危険性がある劣化がみられるもの
1	調査時点で漏水がある、又は継続的に漏水の痕跡があると確認されるもの

# 各評価基準の考え方

## 4-3. 廊下・外階段防水

廊下・外階段防水は、バルコニー防水と同様に新築時に防水が施されるケースが少ないことに鑑み、新築時の状態を評価点3としています。評価は防水の有無、保証の有無、劣化状況により判定します。

評価点	評価基準
5	防水材料が施工されており、良好な状態であるとともに5年保証の期間内にある
4	防水材料などの施工はしてあり、良好な状態であるが防水保証がない
3	防水対策が施されていないが、漏水や亀裂などの不具合も見受けられない
2	漏水はないが、防水層の剥離や亀裂が見受けられる
1	漏水によるエフロレッセンスや漏水による汚れなど散見される

## 4-4. その他の防水

その他、マンションの水平投影面積の3分の1を越す斜壁やルーフバルコニー、庇などで防水を施されている箇所について評価対象とし、その評価基準は4-1～3に準じます。

# 各評価基準の考え方

## 5. 主要設備関係

### 5-1. 給排水設備

#### ①給水システム

給水システムについては評価点を付けずに既存システムと改修後のシステムの記載のみとします。これは、衛生面や停電、災害時等によるメリット、デメリットがあり、それぞれの考え方があるためです。

#### ②給水配管

給水配管の評価は、既存給水配管の種類、改修後の給水配管の種類により行います。現在マンションで使用された配管種類、期間を考慮し、評価点3を管端防食処理+水道用硬質塩化ビニルライニング鋼管としています。使用されている配管により、ある程度の劣化状況が推測できるため、評価点4、2を対象とせず、3段階の評価としています。

評価点	評価基準
5	一般配管用ステンレス鋼管、水道用硬質塩化ビニル管、水道用ポリエチレン二層管、水道用ポリブデン管、水道用架橋ポリエチレン管
4	——
3	ライニング更生工事(保証期間内)、管端防食処理+水道用硬質塩化ビニルライニング鋼管
2	——
1	管端防食処理なし+水道用硬質塩化ビニルライニング鋼管、鋼管

#### ③排水配管

排水配管の評価は、給水管と同様に既存排水配管の種類、改修後の排水配管の種類により行います。現在マンションで使用された配管種類、期間を考慮し、評価点3を排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管、排水用タールエポキシ塗装鋼管としています。使用されている配管により、ある程度の劣化状況が推測できるため、評価点4、2を対象とせず、3段階の評価としています。

評価点	評価基準
5	消音二層管、排水通気用耐火二層管、硬質塩化ビニル管
4	——
3	ライニング更生工事(保証期間内)、排水用鋳鉄管、排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管、排水用タールエポキシ塗装鋼管
2	——
1	配管用炭素鋼鋼管(白)

# 各評価基準の考え方

## ④高置水槽

既存及び改修後の材質と耐震対策の有無を確認し、評価します。現在のマンションでは耐震クラスA以上が標準とされているため、耐震対策の有無及び設置状態を確認し、評価しています。

評価点	評価基準
5	ステンレス製・耐震対策有り
4	ステンレス製・耐震対策無し
3	FRP製複合板型・耐震対策有り
2	FRP製複合板型・耐震対策無し
1	FRP製単板型、その他

## ⑤受水槽

既存及び改修後の材質と耐震対策の有無を確認し、評価しています。現在のマンションでは耐震クラスA以上が標準とされているため、耐震対策の有無及び設置状態を確認し、評価しています。

評価点	評価基準
5	ステンレス製・耐震対策有り
4	ステンレス製・耐震対策無し
3	FRP製複合板型・耐震対策有り
2	FRP製複合板型・耐震対策無し
1	FRP製単板型、その他

## ⑥専有部給水配管

共用配管と共に全戸一斉に専有部工事が実施されている場合に限り適用しています。評価基準は②給水配管に準じています。

## ⑦専有部排水配管

共用配管と共に全戸一斉に専有部工事が実施されている場合のみに適用しています。評価基準は③排水配管に準じています。



# 各評価基準の考え方

## 5-2 電気設備（照明器具）

共用部の照明器具のLED化の状況について既存および改修後の状況を確認し、評価しています。現在の大多数のマンション共用部照明のLED化がなされていないことに鑑み、評価点3をLED化未対応として評価点2、1は設けないこととしています。

評価点	評価基準
5	LED化完了
4	部分的LED化
3	LED化未対応
2	——
1	——

## 5-3 ガス設備（埋設管）

ガス管のうち埋設されている部分の配管の種類について既存および改修後の材質を確認し、評価しています。（目視で不明な場合はガス会社に問い合わせをします）

昭和50年代からポリエチレン被覆鋼管やポリエチレン管が使用されていることから、これらの管材を評価点3としています。

評価点	評価基準
5	——
4	——
3	ポリエチレン被覆鋼管(PLP鋼管・PLS鋼管)、硬質塩化ビニル被覆鋼管、ポリエチレン管(PE管)が使用されている
2	——
1	亜鉛めっき鋼管が使用されている

【表 5-3-1 埋設ガス管配管材料の使用時期の目安】

管種	年代	昭和			平成		備考	
		40	50	60	元	10		20
亜鉛メッキ鋼管 (白ガス管)		■					鋼管の外面に亜鉛メッキを施したもの	
ポリエチレン被覆鋼管 (PLP鋼管)			■		■		鋼管にポリエチレンを2層に外面被覆したもの	
ポリエチレン被覆鋼管 (PLS鋼管)				■		■		鋼管にポリエチレン外面被覆を施したもの
ポリエチレン管 (PE管)				■		■		ガス用ポリエチレン管

# 各評価基準の考え方

## Ⅲ. 居住環境性能

居住環境性能は、そのマンションの付帯設備や付加性能を見える化することを目的としています。高経年マンションでは、建設当時に一般的でなく、設置されていなかった設備でも、改修工事により付帯、付加することが可能であることから、その評価をしています。ここでの評価点3も、現在から10年ほど前に造られるマンションを想定しています。

### 6. 付帯設備

#### 6-1. エレベーター

エレベーター設置の有無および安全関連装置等について、以下の付帯機能の装備状況により評価しています。

法適合項目については、平成21年9月にエレベーターの安全に係る技術基準の見直しが行われ、建築基準法、施行規則及び建築基準法施行令の一部改正が行われており、エレベーターの新設又は建築確認が必要なリニューアルでは設置が義務付けられましたが、改正以前に設置されたエレベーターは既存不適格扱いとなっています。ここでは、現行法規で設置が義務付けられている安全装置があるものを評価点3としています。

評価点	評価基準
5	法適合及び付帯機能4項目以上
4	法適合及び付帯機能3項目以上
3	法適合は装備
2	設置有で既存不適格
1	5階建て以上で設置無し

#### 【仕上げの混在による評価の目安】

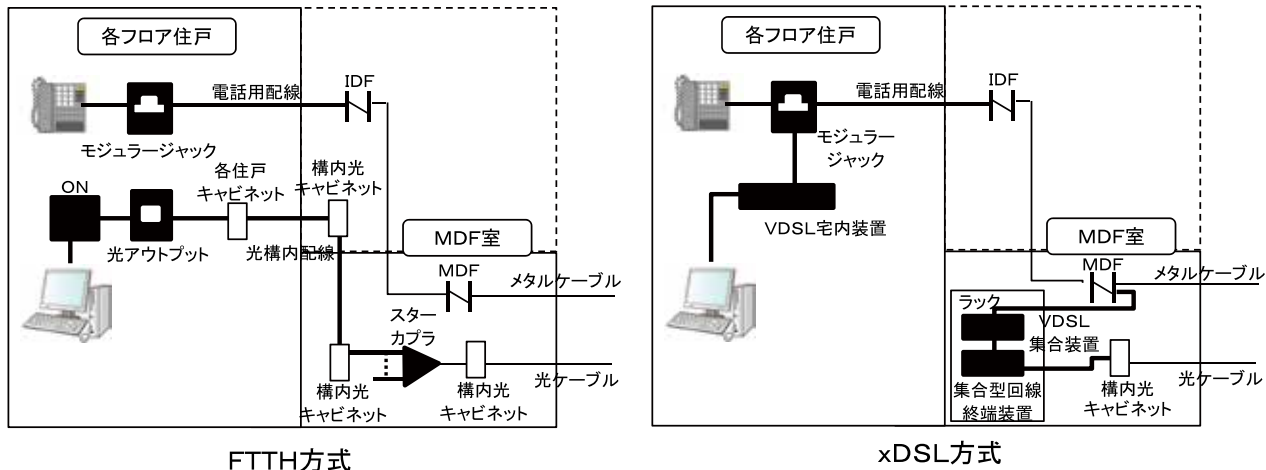
法適合項目	①地震時管制運転(法適合) ②戸開走行保護装置(法適合)
付帯機能項目	③乗り場窓付き戸 ④停電時管制運転 ⑤火災時管制運転 ⑥遠隔監視・遠隔点検 ⑦かご内監視カメラ ⑧車椅子用仕様 ⑨視覚障害者仕様

# 各評価基準の考え方

## 6-2. インターネット設備

既存のシステムおよび改修後のシステムについて状況を確認し、評価しています。インターネット環境は、下図のように各戸まで光ファイバーケーブルが入っているもの(この場合、各住戸に光コンセントがある)がFTTH方式、マンションのMDF盤(電話回線の主配電盤)まで光ケーブルが来ているが、各戸へは既存の電話回線(メタルケーブル)を使用するものがXDSL方式といえます。

各戸まで光ケーブルが来ているものを評価点5とし、インターネット環境未対応を評価点1、それ以外を評価点3としています。



評価点	評価基準
5	各戸FTTH方式
4	—
3	XDSL又はCATV方式
2	—
1	インターネット未対応

## 6-3. 防犯設備

防犯設備は、防犯機器の設置状況やセキュリティシステムの有無で評価しています。本基準ではハード面に特化し、オートロック又は防犯カメラの設置があることを評価点3としています。

評価点	評価基準
5	オートロック、防犯カメラの設置があり、かつ警備システムがある
4	オートロック、防犯カメラの設置がある
3	4のどちらかが設置
2	防犯機能未対応
1	—

# 各評価基準の考え方

## 7. 付加性能

### 7-1. 防災対応

防災対応の評価については、現在、自治体で行われている防災力を認定する制度がいくつかあることから、この基準を参考としています。下表は大阪市、仙台市、東京都中央区が防災力認定をする際の基準です。

主な認定項目	大阪府大阪市	宮城県仙台市	東京都中央区
耐震等	建物構造	建物構造	—
	ガラス落下防止	ガラス落下防止	—
非常時の備蓄	防災備蓄倉庫	防災備蓄倉庫	—
	飲料水・食料	飲料水・食料	—
	救出・救助資機材	救出・救助資機材	—
防災活動	防災組織(自主・地域)	防災組織(自主・地域)	防災組織(自主・地域)
	防災マニュアル	防災マニュアル	防災マニュアル
	防災訓練	防災訓練	防災訓練

本評価書の防災対応に対する評価のポイントは、耐震性等の性能はI. 耐久性能で評価しているため、ここでは被災時の生活維持に求められる備蓄品等の整備、住民による日常的な防災活動等の実施など、ハード面・ソフト両面での防災力が強化されているマンション管理組合の取り組みを評価し加点します。

なお、こうした取り組みが未整備であっても、法律上の防災設備があるものを評価点3として、評価点2、1は設定していません。

評価点	評価基準
5	防災倉庫、必要備蓄品、防災マニュアル等が整備されている
4	防災倉庫に最低限の備蓄品がある又は防災マニュアル等が整備されている
3	法律上の防災設備が設置されている
2	—
1	—

# 各評価基準の考え方

## 7-2. バリアフリー性

ここでのバリアフリー性の評価は、長期優良住宅認定基準(増改築版)の共用部分高齢者等対策の基準により評価するものとしています。長期優良住宅認定基準(増改築版)は、新築住宅の長期優良住宅認定基準等級3を基準としていますが、共用階段の両側に手すりを設置した場合、エレベーターに関する基準を適用しないこととしています。マンション共用部評価書では、この等級3を評価点3としています。

評価点	評価基準
5	a 移動等に伴う転倒、転落等の防止に特に配慮した措置が講じられていること b 介助が必要となった場合を想定し、自走式車いす使用者と介助者が、評価対象住戸の玄関から建物出入口まで容易に到達することに特に配慮した措置が講じられていること
4	a 移動等に伴う転倒、転落等の防止に配慮した措置が講じられていること b 介助が必要となった場合を想定し、自走式車いす使用者と介助者が、評価対象住戸の玄関から建物出入口まで容易に到達することに配慮した措置が対象住戸の玄関から建物出入口まで容易に到達することに配慮した措置が講じられていること
3	a 移動等に伴う転倒、転落等の防止のための基本的な措置が講じられていること。 b 介助が必要となった場合を想定し、自走式車いす使用者と介助者が、評価対象住戸の玄関から建物出入口まで到達するための基本的な措置が講じられていること
2	移動等に伴う転倒、転落等の防止のための基本的な措置が講じられていること
1	移動等に伴う転倒、転落等の防止のための建築基準法に定める措置が講じられていること

## 7-3. サッシ性能

サッシ性能については、竣工図書やサッシに性能表示が表示されている場合は評価基準に準じて評価していますが、評価基準に該当する性能表示が無い場合で、サッシメーカーのヒアリング等他の確認方法の場合は、その旨が「評価変動要因欄」に記載されています。

既存サッシ性能の判断が付かない場合は、7-4.断熱等性能の算定プログラムの「建具仕様」と「ガラス仕様」で評価することとし、7-3.サッシ性能については評価対象外としています。

機密性、水密性、遮音性、断熱性などの性能規定はJIS A 4702(ドアセット)又はJIS A 4706(サッシ)に定めによって評価しています。

評価点	評価基準
5	断熱性が地域ごとの次世代省エネルギー基準に適合し、遮音性等級T-2以上、気密性A-4以上、水密性W-5以上のもの
4	—
3	気密性A-3、水密性W-4のもので現在の遮音性、断熱性等級に該当しないもの
2	—
1	気密性A-2以下、水密性W-3以下のもので現在の遮音性、断熱性等級に該当しないもの

# 各評価基準の考え方

## 7-4. 断熱等性能

ここでの断熱等性能の評価は、住宅性能表示制度における断熱等性能等級による「地域の区分」、「外皮平均熱貫流率」及び「冷房期の平均日射熱取得率」により、対象マンションの中央住戸で評価しています。

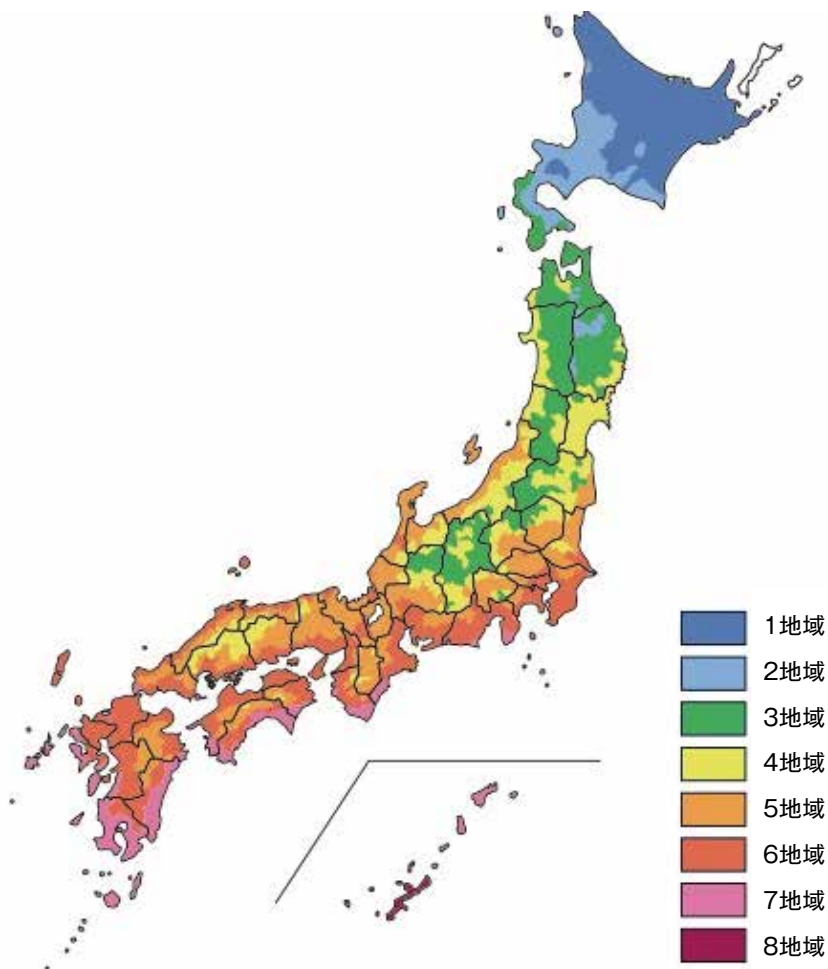
等級は、地域の区分が1、2、3又は4地域である場合にあっては「外皮平均熱貫流率」の基準及び「構造熱橋部の断熱補強」の有無、5、6又は7地域である場合にあっては、これらに「平均日射熱取得率」の基準を加えたもので、それぞれの等級のうち最も低いものとしています。沖縄地域である場合にあっては「平均日射熱取得率」の基準としています。

住宅性能表示制度の断熱等性能等級は、外皮平均熱貫流率に関する基準を使うため、本評価書作成に際しては、公的機関の汎用プログラムを使用して次の基準値以下であることを確認しています。

住宅性能表示制度における地域別の断熱等性能等級の基準値以下であること

等級	外皮平均熱貫流率 単位 W/(㎡・K)						
	地域区分						
	1	2	3	4	5	6	7
4	0.46	0.46	0.56	0.75	0.87	0.87	0.87
3	0.54	0.54	1.04	1.25	1.54	1.54	1.81
2	0.72	0.72	1.21	1.47	1.67	1.67	2.35
1	—	—	—	—	—	—	—

### 【地域区分】



# 各評価基準の考え方

冷房期の平均日射熱取得率がそれぞれ次に掲げる基準値以下であること

等級	冷房期の平均日射熱取得率			
	5	6	7	8
4	3.0	2.8	2.7	3.2
3	4.0	3.8	4.0	4.5
2	—	—	—	—
1	—	—	—	—

この計算結果に基づき、断熱性能等級から評価点を決定しています。

評価点	評価基準
5	住宅性能表示 評価方法基準 断熱等性能等級4に該当し、かつ構造熱橋部の断熱補強が行われているもの
4	住宅性能表示 評価方法基準 断熱等性能等級4に該当するが、構造熱橋部の断熱補強が行われていないもの
3	住宅性能表示 評価方法基準 断熱等性能等級3に該当するもの
2	住宅性能表示 評価方法基準 断熱等性能等級2に該当するもの
1	8地域に於いて等級3の基準を満たさないもの

## 7-5. その他（デザイン性等）

本項目は、新築時からの外壁デザイン、エントランスのデザイン変更などについて加点評価とするため、新築時のデザインを評価点3とし、原則評価点2、1は設けていません。ただし、明らかにグレードダウンとなるものなどがある場合は、評価点2とすることがあります。この項目については、デザイン性だけでなく、他の屋上活用、宅配ロッカーの設置や電気自動車充電設備など付加価値を付けたものを評価するため、必要に応じてカッコ内の変更や項目の追加します。

評価点	評価基準
5	全面グレードアップ(塗装仕上げから全面タイルなど)
4	一部グレードアップ(エントランス・妻壁のみ・色彩のみ又は屋上活用等)
3	新築時デザイン
2	—
1	—

# 各評価基準の考え方

## 8. その他（評価対象外）

その他として、衛星放送設備や駐車場設備を挙げています。この2つの項目については、各居住者のニーズによるもので、客観的に評価点化することにそぐわないものとして、評価対象外項目としています。

また、宅配ロッカーの新設や電気自動車充電設備の新設など、必要に応じて項目を追加することとしています。

### 8-1. 衛星放送設備

既存のシステムおよび改修後のシステムについて状況を確認し、以下から選択し、そのシステムのみを記入しています。

- BS対応
- CS対応
- 110° BS・CS対応
- CATV対応
- 4K・8K対応

### 8-2. 駐車場設備（充足率）

駐車場設備については、マンションの総戸数に対する充足率をパーセントで表示しています。また、自走式、機械式別にそれぞれの充足率を記入しています。

改修工事により増設又は削減した場合は、改修後の評価欄に変化した充足率を記入することとしています。