

当マンションの「建設住宅性能評価」の取得について

当マンションが住宅金融公庫から認定を受けていました「優良中古マンション」認定制度については、住宅金融公庫が平成19年3月末に廃止されることにより、認定制度そのものの先行きが不透明になってきています。

一方、「欠陥住宅の発生防止や発生時の紛争処理を迅速に行うことを主たる目的」として、平成12年に制定され、制定当時は新築住宅のみを対象にしていた「住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）」に基づく「建設住宅性能評価制度」が、平成14年から「中古（既存）住宅」にも適用されることになりました。

当マンションでは、本年4月に「壱番館」「弐番館」「参番館」の全番館の共用部分と各番館毎に希望された1区分所有者の専有部分について、「建設住宅性能評価」を取得いたしました。

共用部分ならびに希望された各区分所有者の専有部分について、建物の各部の詳細な検査を受けた結果、「建物の外壁・ベランダ・屋上・廊下・エレベーターホール等について構造体に多大な影響のある劣化は認められず、十分に管理されている」との評価をいただきました。

区分所有者がご自分の「専有部分（所有する住戸部分）」の評価を受ける場合の手続きは後述いたします。

1. 「(既存住宅の) 建設住宅性能評価（以下、「性能評価」といいます。）」

について

この性能評価は、「品確法」に基づき、国土交通省が認定した「評価員」が建物を検査し、現状での品質を評価し「建設建物性能評価書」として評価するものです。

評価（検査）の内容として次の2つがあります。

- A. 住まいの劣化や不具合を検査する「現況検査」（必須検査）と
 - B. 「個別性能評価」（耐震等級など）の2種類があります。
- A. B. の項目ごとの評価の結果が「建設住宅性能評価書」として、国土交通省認定の評価機関から交付されます。

- A. 「現況検査」では、外壁などに生じている「ひび割れ」や床の「傾き」、壁や天井の「漏水あと」等の検査が行われます。また、建物の劣化等の状況を容易に把握できるように、一定の項目の個々の検査結果に基づいて、その建物全体の総合的な判定

が行われます。(総合判定)

B. 「個別性能評価」では、当マンションにおいては次の項目について評価を受けました。

・耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）

→ 当マンションは、耐震等級1等級の評価を得ました。

（建築基準法に定められた地震に対する強度は保持されている段階。）

・高齢者等配慮対策等級（共用部分）

→ 当マンションは、高齢者等配慮対策等級1等級の評価を得ました。

2. 本評価を受けることのメリット

メリットⅠ 当マンションが、住宅金融公庫の「優良中古マンション」の認定を受けたほかに、本評価を受けることにより、当マンションが一定以上の品質を有していることの評価を受けたことになり、それにより区分所有者の資産価値の維持・増大に寄与します。

聞くとことによりますと、当マンションの売買価格は、「優良マンションの認定を受けていること」「管理組合がこれまでに行ってきた管理への取組みが適正・適切であったこと」により、建築からの経過年数の影響は比較的小さいようです。

今後、本評価による「性能評価書」の交付を受けたことにより、売買時の不動産業界で作成されるもチラシ等に「性能評価対応済みであること並びにロゴマーク」を使用することができ、マンションの「格」に「ハク」を付けることができると考えます。

メリットⅡ 今回の検査結果では、共用部分について目視ではありますが、建物各部について非常に詳細な検査を行っており、その結果は今後4～5年先に予定される「大規模修繕」の資料として有効なものと考えています

また、今回の検査結果の有効期間は3年間となっており、管理組合としては3年後に再度検査を受ける予定にしております。

なお、即刻、修理や改修を要する箇所はありませんでしたので、この機会にご報告いたします。

3. 区分所有者がご自分の専有部分について「性能評価」を受ける場合の

手続きについて

① 当マンションのような「分譲マンション」の場合で、本評価を受けようとする場合には、

A. 区分所有者が所有する「専有部分（住戸部分）」と

B. 管理組合が管理する「共用部分（各区分所有者が所有する専有部分以外の部分）」
の評価（検査）を別々に受けることが必要です。

その上で、A.「専有部分」の評価とB.「共用部分」の評価を併せて、区分所有者に対し「性能評価書」が交付されます。

今回、管理組合では、「壱番館」「弐番館」「参番館」各々個別に、上記のB.に当たる共用部分の評価を受け、評価書にあたる「共用部分評価シート」の交付を受け保管しています。区分所有者の皆さんがご自分のお部屋（専用部分）を売りに出す場合に、本評価制度を利用したいと考えた場合には、管理組合（管理事務所）に申し出て下さい。

管理組合が保管しています「共用部分評価シート」のコピーをコピー代金の実費（約25ページの評価シートのため250円程度）のみで提供いたします。

共用部分の評価を受けようとする場合には、通常百数十万円の費用が掛かりますが、管理組合として「共用部分」の評価を受けておくことにより、区分所有者の皆さんは、下記②のとおり、ご自分の所有する「専有部分」のみの費用負担で本制度を利用することができます。

- ② 一方、上記のA.に当たる部分の区分所有者の皆さんの「専有部分」の評価については、売買の仲介を依頼する不動産業者に、「国土交通省に登録した評価機関」の紹介を依頼してください。また、仲介を依頼する不動産業者には「ファミリーハイツ明石は住宅性能評価に対応しているマンションである。」旨、忘れずに伝えて下さい。

なお、「専有部分」の評価を受けるためには、数万円程度と思われませんが費用負担が発生します。その点も仲介を依頼する不動産業者に相談してみてください。

なお、当マンションが本制度の評価を受けましたが、近畿圏内でも殆ど例がありません。兵庫県内でも第1号の評価取得と思われれます。したがって、仲介を依頼する不動産業者で本評価制度について熟知していない場合には、管理組合（管理事務所）までにご照会ください。照会先をお伝えするなどアドバイスができると思います。

最後に

今回の「建設住宅性能評価」を受けたことに関しましての感想は、

本制度の中でも、「中古（既存）住宅」に関しては、正に、管理組合による「日常の管理が適正・適切に行われているか」がポイントであったと思います。

もちろん、そもそも建物が備えておかなければならない構造上の強度とかや施工上の不備があれば本制度での評価を受けることができませんが、今回、優良であるとの評価を得られたポイントとしては、管理組合の体制や管理規約が整備されていること、修繕積立金の積立額が十分であったこと、それらをベースにした日常の管理や修理・改修の実

施並びに「大規模修繕」が定期的に計画通りに行われていることであったと思います。

管理組合の先輩理事の皆様や現在の理事の努力が本評価により評価されたものと感じております。

今後とも、共有部分についてマンション区分所有者全員の所有物件としての適正・適切な管理に努めてまいりますとともに、本ホームページへの掲載により、区分所有者の皆様への「性能評価書」の受領をご報告とさせていただきます。

区分所有者の皆様におかれましては、今後もしも、当マンションの物件を売買されます場合には、本評価を活用され「より優利な条件で売買されますよう」期待いたします。

平成17年4月

ファミリーハイツ明石管理組合
理事長 一瀬 充弘