

住宅性能表示制度を利用することでさまざまなメリットがあります

メリット 10分野のものさしで

1 住宅の性能がわかります。

「構造の安定」や「省エネルギー性」「劣化対策」「空気環境」「遮音性」など、住宅に必要な性能を10分野に分けて等級や数値で表されるので、性能の確認・比較がしやすくなります。

メリット 住まいを売買するとき

3 評価内容が契約に活かれます。

契約書に「住宅性能評価書」を添付すれば、評価書に書かれた住宅性能を有する住宅であると契約できるよう、住宅品質確保法で定められています。

メリット 住宅性能評価を受けた

5 住宅は地震保険料の優遇も。

地震保険料は耐震性能の等級に応じて割引が受けられます。また、免震建築物であると表示された場合も、30%の割引を受けることができます。

耐震等級	3	2	1
割引率	30%	20%	10%

メリット フラット35の

7 手続きが簡単に。

「住宅性能評価書」を取得した住宅はフラット35を利用する場合、手続きがカンタンになるなどのメリットがあります。

メリット 国に登録された第三者機関の

2 評価が受けられます。

登録住宅性能評価機関が住宅の性能を評価。その結果は、設計段階の「設計住宅性能評価」の評価書を、施工・完成段階の現場検査を経た「建設住宅性能評価」として評価書を交付されます。

メリット 円滑、迅速で、専門的な

4 紛争処理が受けられます。

もし建設住宅性能評価書が交付された住宅でトラブルが発生した場合、国土交通大臣が指定する「指定住宅紛争処理機関(各地の弁護士会)」に紛争処理を申請することができます。

裁判によらず紛争を円滑・迅速に処理	紛争処理手数料1件あたり1万円で可能
-------------------	--------------------

メリット 住宅かし保険の加入や

6 長期優良住宅の認定手続きがカンタンに。

「住宅性能評価書」を取得した住宅は、住宅かし保険加入のための検査や「長期優良住宅」の認定手続きを一部省略できるなど、手続きがカンタンになる場合があります。

既存住宅の性能確認ができる「既存住宅性能評価」もあります。

既存住宅(いわゆる中古住宅)を売買するとき住宅の現況(家の劣化の状況や不具合)や性能が分かれば、安心・納得して売買ができます。また適切な維持管理や修繕・リフォームに役立ちます。

長期優良住宅とは?

長期優良住宅とは、長期にわたり良好な状態で使用するために、大きく分けて以下のよう な措置が講じられている住宅を指します。

- ①長期に使用するための構造及び設備を有していること
- ②居住環境等への配慮を行っていること
- ③一定面積以上の住戸面積を有していること
- ④維持保全の期間、方法を定めていること

上記のうち①は建築物に関する技術的な基準で構成されており、その多くは住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく住宅性能表示制度の基準(以下「評価方法基準」といいます。)を準用しています。

また、上記①~④の全ての措置を講じ、所管行政庁(都道府県、町または区)に認定申請を行えば、長期優良住宅としての認定を受けることが可能となっています。

※一戸建ての住宅とは、一戸建ての住宅で人の居住の用に供する部分がないものに限ります。
※共同住宅等とは、共同住宅、長屋その他の一戸建ての住宅以外の住宅をいい、店舗と住宅とを併用するなどの併用住宅を含みます。

認定基準 ■ は住宅性能表示制度の評価方法基準に関連

性能項目等※ (住宅性能表示制度による等級)	項目内容	建て方別適用関係		備考 (準用する評価方法基準)
		一戸建ての住宅	共同住宅等	
劣化対策(等級3)	○数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できること	○	○	3-1 劣化対策等級(構造躯体等)
耐震性(等級2以上)	○極めて稀に発生する地震に対し、継続利用のための改修の容易化を図るため、損傷のレベルの低減を図ること	○	○	1-1 耐震等級(構造躯体の倒壊等防止) 1-3 その他(地震に対する構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止)
可変性	○居住者のライフスタイルの変化等に応じて間取りの変更が可能な措置が講じられていること	—	○ (共同住宅及び長屋にのみ適用)	4-4 更新対策(住戸専用部)
維持管理・更新の容易性(等級3)	○構造躯体に比べて耐用年数が短い内装・設備について、維持管理(清掃・点検・補修)・更新を容易に行うために必要な措置が講じられていること	△ (専用配管の基準のみ適用)	○	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)
高齢者等対策(等級3以上)	○将来のバリアフリー改修に対応できるよう共用廊下等に必要スペースが確保されていること	—	○	9-2 高齢者等配慮対策等級(共用部分)
省エネルギー対策(等級4)	○断熱性能等の省エネルギー性能が確保されていること	○	○	5-1 省エネルギー対策等級
住戸面積	○良好な居住水準を確保するために必要な規模を有すること	○	○	
居住環境	○良好な景観の形成その他の地域における居住環境の維持及び向上に配慮されたものであること	○	○	
維持保全計画	○建築時から将来を見据えて、定期的な点検等に関する計画が策定されていること	○	○	



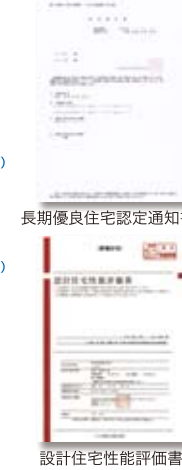
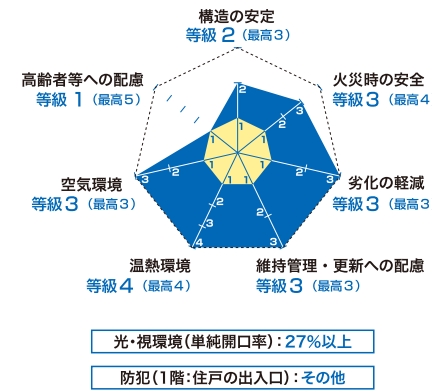
No.18 岐阜県 U様邸

家族構成 夫婦+子供1人

欲しかったのは「我が家の証明書」。
第三者機関の存在は、心強かった。

自分が住む家はどんな家なのか把握しておきたい。家の素性を知って住んでいの方、何かあった時にすぐ対処できるし、もし転売することになっても自信を持って勧められますからね。住まいは自分にとっても家族にとっても大切なもの。しかも高額な買い物です。不動産や住宅で詐欺被害にあったニュースを見るたび、絶対にだまされたくない、自分でできる限りチェックをしたいと思っていました。実際、建設中に写真撮ったり、家が建てる様子を見たりは相当の知識が必要です。専門的すぎて、内容を理解するのがなかなか難しい。素人

住宅性能評価レーダーチャート



「住宅性能表示制度」は平成12年4月1日に施行された「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく制度です。第三者機関が、新築住宅については10分野・32事項(平成23年2月末時点)にわたる検査を行って評価します。

目ではわからない部分もあります。「住宅性能評価」は、第三者の専門機関が評価してくれるのでそこに信頼性がある。信頼できる制度だと思いました。地震保険料の優遇や「フラット35」の手続きが簡単になるメリットもありますが、私にとってそれはおまけ。我が家の証明書を手に入れるだけでも満足なのに、それ以上のメリットがあるなんてありがたいと思いましたね。

No.19 京都府 H様邸



マンションにも「住宅性能評価」

「住宅性能表示制度」は新築の戸建て住宅だけでなく、新築マンションや中古住宅にも適用されています。マンション等の共同住宅の場合、棟まとめて評価するのではなく、各部屋毎に評価され、住宅性能評価書が交付されます。「住宅性能評価書」付きのマンションは、今やスタンダード。売却時には住まいの品質をアピールする手段となります。

No.20 東京都 O様邸

