

実際に「住宅性能表示制度」を利用した我家の建築事例掲載



住宅性能評価

事例読本

および長期優良住宅

2011.3



「長期優良住宅」の技術的審査依頼と「住宅性能評価」の申請を同時に行えば、一体的に認定申請のための技術的審査と性能評価を行うことができます。また認定申請のための技術的審査料が安くなる場合もあります。

長期優良住宅

フラット35

「住宅性能表示制度」を利用した新築住宅は、「フラット35」に必要な物件検査を一部省略できる場合があります。

住宅性能表示制度

「住宅性能表示制度」は、さまざまな住宅施策のうち大切な住宅性能部分をカバーしています。

木造の新築住宅の場合、「住宅性能評価書」を「住宅エコポイント」の申請書類に活用できる場合があります。

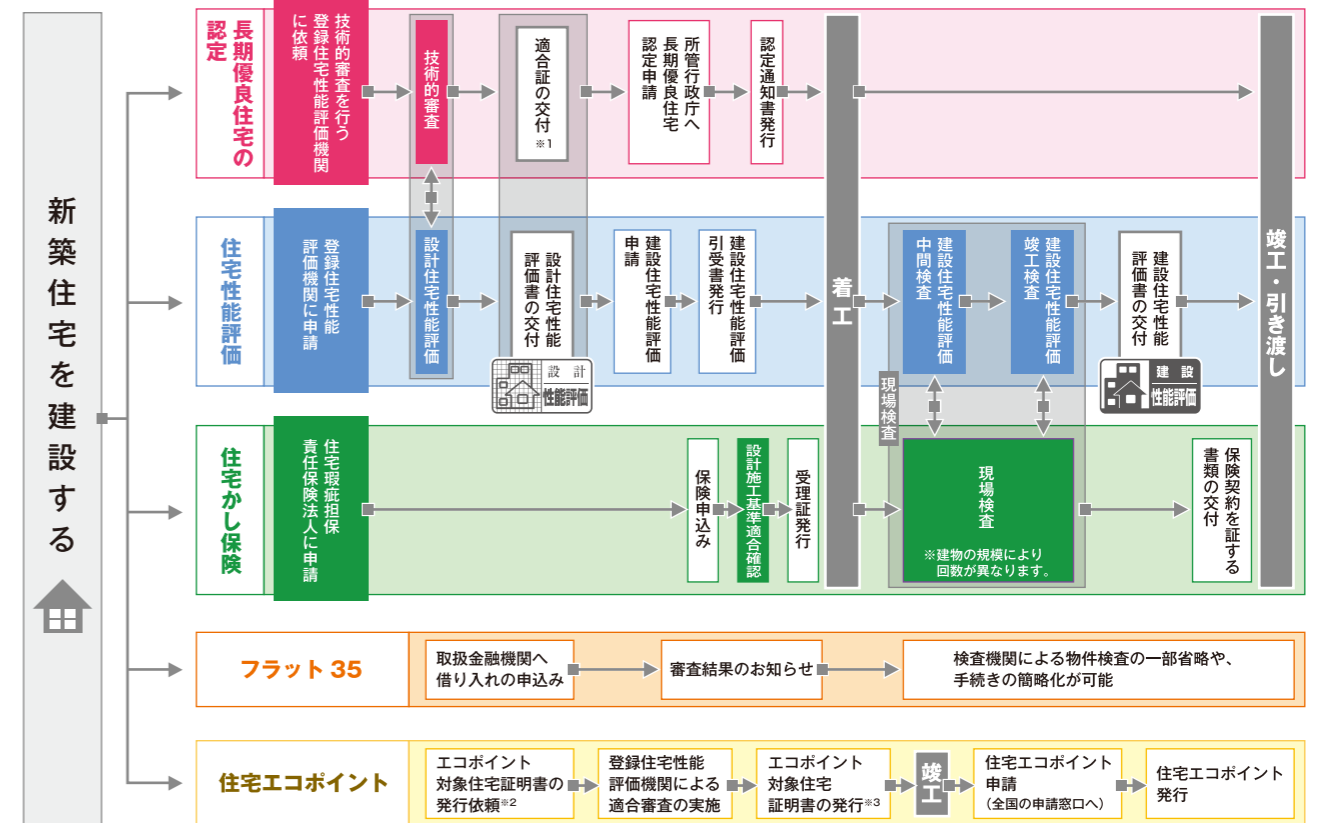
住宅エコポイント

住宅かし保険

「建設住宅性能評価書」があれば、「住宅かし保険」加入の際の現場検査が一部項目だけに。また優遇措置が受けられる場合もあります。

「住宅性能評価」の申請と「長期優良住宅」の認定申請等を併願するととても合理的です。

さまざまな優遇が受けられる「長期優良住宅」、もしものときに備える「住宅かし保険」、さらに「フラット35」や「住宅エコポイント」の手続きも効率的に。申請の手続きを行うにあたっては、事前に工事施工者の方にご相談されることをおすすめします。



※1 所管行政庁によっては、「適合証」を認定申請に活用できない場合があります。
 ※2 エコポイント対象住宅証明書の発行依頼の時期は、着工前・着工後を問いません。
 ※3 エコポイント対象住宅証明書の発行には、料金が掛かります。詳細は、登録住宅性能評価機関にお問い合わせください。

住宅性能表示制度

検索

制度に関するお問い合わせ

一般社団法人 住宅性能評価・表示協会

TEL.03-5229-7440

www.hyoukakyoukai.or.jp

「住宅性能表示制度」

設計住宅性能評価書のマーク 建設住宅性能評価書のマーク

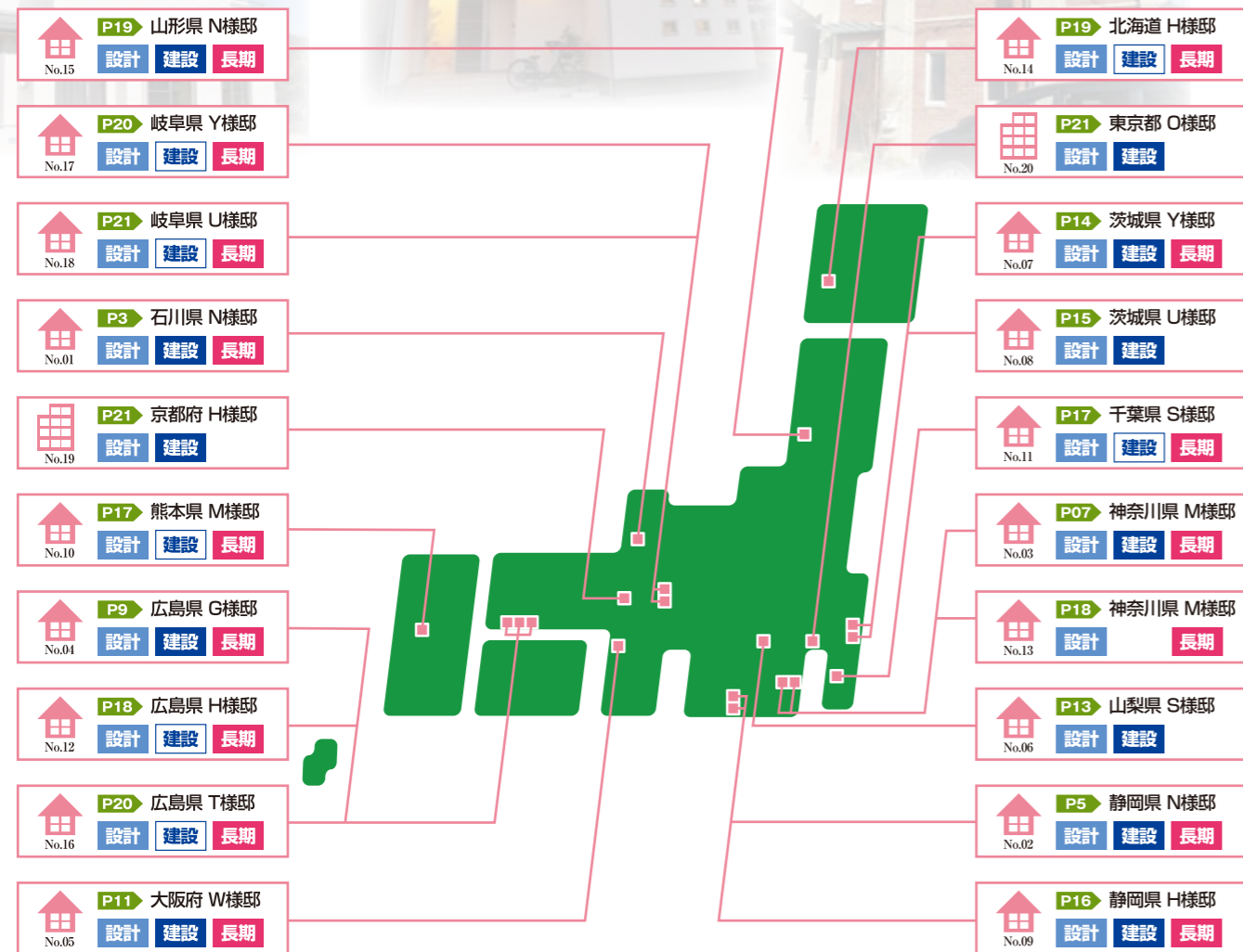


それは、住まいの性能を
等級や数値でわかりやすく見える化する
確かな安心のためのモノサシです。

住宅性能評価って何？ 住宅性能評価書を取得した家って、どんな家？

取得しようと思った理由は？ メリットは？

そんな疑問にお応えするために、全国各地の事例をご紹介します。



凡例

戸建住宅 共同住宅 設計 設計住宅性能評価書取得 建設 建設住宅性能評価書取得 建設 建設住宅性能評価書取得予定 長期 長期優良住宅認定書取得

「住宅性能表示制度」は住宅品質確保法に基づく制度です。新築住宅を10分野32事項にわたって評価します。(平成23年2月末時点)

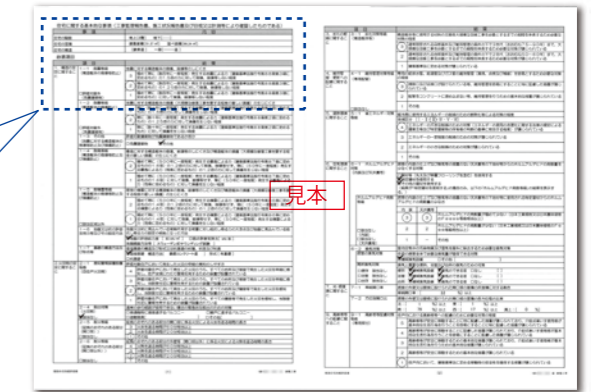
- 1 構造の安定**
地震・災害時の倒壊しにくさや、損傷の受けにくさについて評価します。
- 2 火災時の安全**
火災時に安全に住宅から避難できるかを評価するため、燃え広がりにくさや避難のしやすさなどを評価します。
- 3 劣化の軽減**
年月が経っても土台や柱があまり傷まないようにするための対策がどの程度なされているかを評価します。
- 4 維持管理・更新への配慮**
配管などにおける点検・清掃・補修のしやすさ、排水管・住戸専用部分の更新しやすさなどを評価します。
- 5 温熱環境**
冷暖房を効率的に行うための、壁や窓の断熱、結露防止、日射のコントロールが対象です。
- 6 空気環境**
シックハウス対策と換気について評価。使用している建材の等級、化学物質の濃度が対象です。
- 7 光・視環境**
東西南北および上方の5方向について、窓がどのくらい設けられているかを示し、採光性能を評価します。
- 8 音環境**
主に共同住宅を対象に、音の遮断性能を評価します。(この評価分野はオプションです。)
- 9 高齢者等への配慮**
高齢者や車いす利用者等の暮らしやすいバリアフリー度について、移動時の安全性や介助の容易性などを評価します。
- 10 防犯**
開口部からの侵入防止策について、防犯上有効な建物部品や雨戸、構造などが対象です。



住宅性能評価書には、設計段階で交付される「設計住宅性能評価書」と施工・完成段階の現場検査を経て交付される「建設住宅性能評価書」があります。

国に登録された第三者機関(登録住宅性能評価機関)に申請して評価を受けると、評価書が交付されます。

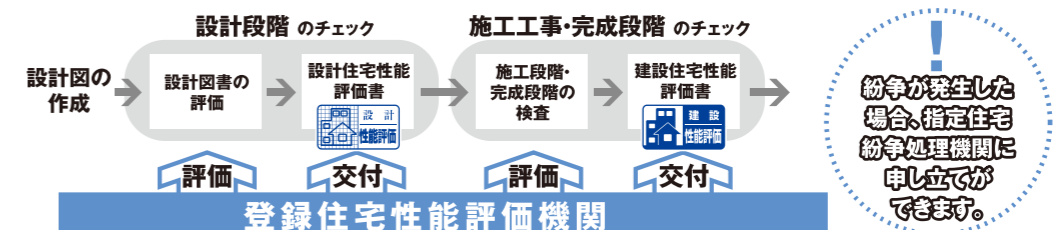
住宅性能評価書例



事項	内容
住宅の層数	地上[2階] 地下[—]
住宅の面積	建築面積[51.37㎡] 延べ面積[99.24㎡]
住宅の構造	【鉄骨造】 一部【—造】
必須項目	項目 結果
1. 構造の安定に関する事項	1-1 耐震等級 (構造躯体の耐震等級) 地震に對する構造躯体の強度、耐震等級のしにくさ (構造躯体の耐震等級) 極めて前に (数百年に一度程度) 発生する地震による力 (建築基準法施行令第8条第3項に定めるもの) の1.5倍の力に対して耐震、耐震等しい程度
2. 劣化の軽減に関する事項	2-1 土台等の劣化 (数百年に一度程度) 発生する地震による力 (建築基準法施行令第8条第3項に定めるもの) の1.25倍の力に対して耐震、耐震等しい程度
3. 音環境に関する事項	3-1 音環境 (音環境) 極めて前に (数百年に一度程度) 発生する地震による力 (建築基準法施行令第8条第3項に定めるもの) に対して耐震、耐震等しい程度
4. 防犯に関する事項	4-1 防犯等級 (防犯等級) 地震に對する構造躯体の強度 (大規模な修繕工事を受ける程度の新しい構造) の定し (構造躯体の強度) 極めて前に (数百年に一度程度) 発生する地震による力 (建築基準法施行令第8条第3項に定めるもの) の1.5倍の力に対して耐震、耐震等しい程度

「住宅性能評価」は、第三者機関(登録住宅性能評価機関)が設計時と工事施工・完成時の2段階にわたって行う確かな評価です。

検査・評価を行うのは、国に登録された第三者機関。住宅性能の評価にはコストがかかります。評価料金は機関が独自に設定しています。



「住宅性能評価書」は日本全国で累計162万戸以上取得されています。

【制度運用開始からの設計住宅性能評価書交付数の累計 1,629,031戸 / 平成22年12月時点 一般社団法人住宅性能評価・表示協会調べ】

住宅性能評価書レーダーチャート例

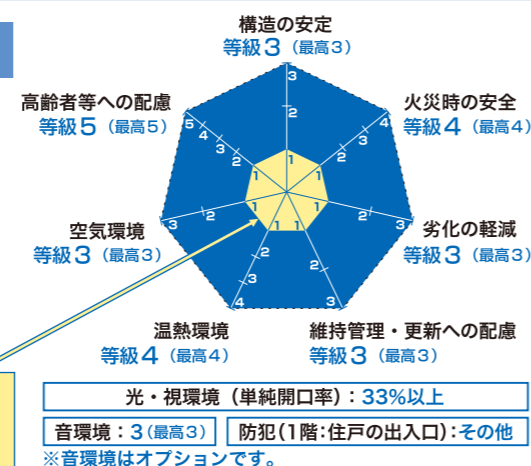
本誌では、住宅性能評価書を視覚的に表現するため右図のようなレーダーチャートを使用しています。

レーダーチャートの表記

表示項目中「光・視環境」「防犯対策」「音環境」以外の項目より、取得した最高の等級を抜粋して表記したものです。項目により等級は変わります。

黄色で示される部分(等級1)は建築基準法レベルです。

※建築基準法の基準に適合しない住宅は、住宅性能評価の対象になりません。





CP マークは防犯対策を施した証で、官民合同会議による目録掲載品に貼付される共通標準章です。

「長期優良住宅」や「住宅性能表示制度」は、家を提供する企業にとって、高品質の家をつくる姿勢や信頼度をアピールする有効な手段の一つとなっています。こちらのお宅は、耐震、耐風、劣化、維持管理などが最高の等級。オプションの音環境に対する評価も取得しており、品質に対するお父様のこだわりを感じました。

外は雨・雪・あられ。室内は年中快適。

冬の北陸はめまぐるしく天気が変わるんです。風も強いですがね。雪が降ったかと思つとパツと晴れて、しばらくするとあられになって、雨が降って。でも家の中は気温が一定だから、窓の外で景色がどんなに変わっていても快適ですから平和なものです。風がゴーゴーいついていても、部屋にいと聞こえないですね。外に出るときに初めて「こんなに風が吹いていたの？」と気がつくくらいです。今は窓ガラスの性能もいいですね。結露にもなりにくく、紫外線もカットすると聞きました。窓辺でも安心して過ごせますよ。

ポイント



高機能の家を支える基礎。検査は万全。

ですし、天井が高く、吹き抜けのわりに暖房効率がよいことも気に入っています。

「一緒にいられない高性能で家族に安心を。」
東京に単身赴任の主人は、自分自身が留守がちということもあって構造面には力を入れたようです。丈夫で頑丈な家に家族を守ってもらおうと思っただけじゃありません。暖房は、床暖房がメイン。じっくり暖かくていいですね。部屋を行き来しても、寒い場所がないように思います。孫がハイハイしても床が冷たくないのが安心



メンテナンス用の点検口にもしっかり断熱加工。



青色は「給水管」、赤色は「給湯管」。れれ目先も明記されており、一目瞭然の集中配管。

ポイント

このお宅は積雪地域内にあるので、「構造の安定に関すること」の項目のなかに「耐積雪等級」がありました。屋根に雪が積もっても壊れないかという評価です。「住宅性能評価」の事項にはこのように特定の地域のみ適用されるものがあります。またオプションである音環境の評価も取得していました。風が強くても防音効果が高いので静かに感じます。



Interview 品質へのこだわり 父は住まいのプロ。

N様お嬢様・お孫様

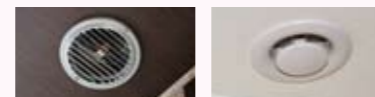
デザインは娘と母。性能・機能面は父。

住宅関連の仕事をしている父は、いわば家に関するプロ。私たち家族の代表として心強い存在でした。だから家の機能面やそれに付随する制度の活用は、父にすべてお任せしちやいました。そして大事な予算のことも。一番面倒なことは父にお願いして(笑)、間取りやデザインのことは娘主導でやらせてもらいました。父は私に細かいことは言わなかったけれど、品質にはだいたいこだわりがあったみたいです。プロだから私たちとは目の付け所が違うんでしょうね。家に対しては家族それぞれの思いがあるから、一つの方向でなくいろいろな視点から家を見る人がいてよかったです。その分、意見をまとめるのが大変ですけどね(笑)。父が関わっているのが、家の品質について私たちがあれこれ言う必要はないと思っていました。納得できるクオリティで出来上がるだろうと予測もしていたし。ただ、自分の要望通りにデザインが上がるかという点、そんな簡単なものではなかったです。何度も何度も打ち合わせをし、確認をしないといけないとダメ。それが家を建てる楽しさともいえるのですが、思った以上に大変でした。細かいところにまでこだわりましたから。

家族全員が快適に暮らせる空間があつて幸せ。主人には、ありがたい家を建ててもらったと感謝しています。

ポイント

目に見えない空気環境については、建材のホルムアルデヒド発散量や換気対策をチェックします。温熱環境に関する点、空気環境に関する点でも最高の等級を取得。省エネルギー対策、ホルムアルデヒド対策が十分にされています。構造面では、耐震、耐風ともに最高の等級。家の頑丈さがあらわ

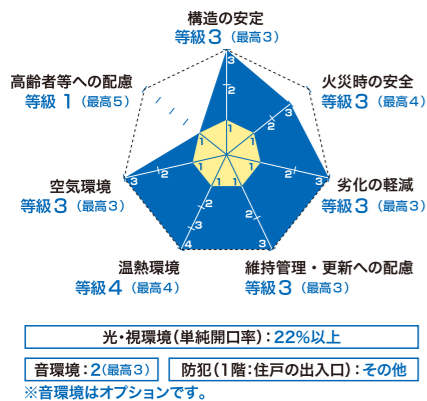


目立たないが、非常に重要な換気口。

工事施工者S社より

まず、お父様より「この家の品質はこうしたい」という要望があり、それをクリアしたうえで、お嬢様が描いていらっしゃる内装デザインができるかできないか、機能面とデザインのバランスをとって、一番いい形に調整していくのが難しかったですね。「住宅性能評価」ではほとんどが最高の等級です。ご希望に答えられたかなと思っております。植栽などまだこれからの部分もありますので、本当に完成といえる日まで頑張っていきたいです。

住宅性能評価レーダーチャート



建設住宅性能評価書



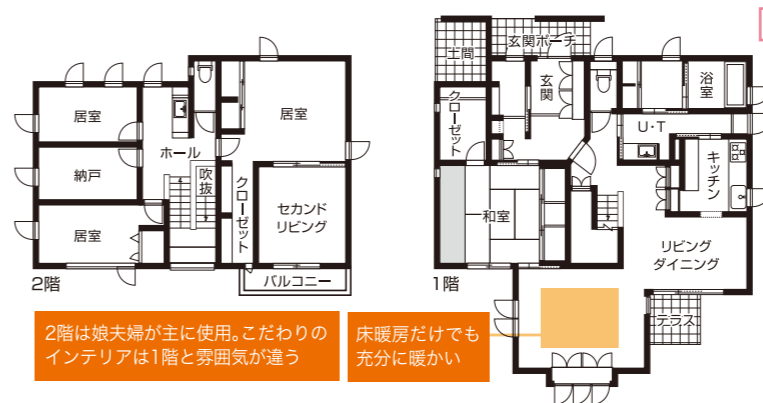
設計住宅性能評価書



長期優良住宅認定通知書

No.01 石川県 N様邸

家族構成 夫婦+娘夫婦+孫1人





Interview **デザインはイメージ通り。性能は予想のはるか上。**



N様ご夫妻

今が、ベストなタイミング！
逃さない！

妻の実家を建て替えて、1階を両親と祖父、2・3階を私たちの居住にしました。結婚後は古い一軒家をリフォームして住んでいましたが、長女の就学前に新しい家を建てたいねと皆で話していて、調べた結果、今なら火災保険に入る際に優遇が得られるし、「住宅エコポイント」もつく。税制面での優遇もある。それなら少し時期は早いけれどもこのタイミングで建てようということになりました。金利は安い方がいいし、長い目で考えるといい時に建てるのができたいと思います。「住宅性能評価」や「長期優良住宅」については、家を建てる時に初めて知りました。お願いしたA社さんは、すべての住まいに「住宅性能評価」と「長期優良住宅」を標準装備している会社。何棟も建てている実績もあるし慣れてらっしゃるので、お任せしてよかったですと思っています。

地震が多い地域だから、こだわった耐震性。

僕のこだわりは間取り。広いリビングと南側のお風呂。これは絶対譲れなかった。あと、風通しの良さですね。リビングは広いし、明るいし、吹き抜けで開放感があるでしょう。ごもたちの成長に合わせて、間取りを変えていけるのもうれしいです。吹き抜けで木造3階建てですから、初めは強度的に心配だね。しかも地震が多い地域なので、耐久性、耐震性は特に重視しなくてはならないし、でも建物の強度と耐久性について詳しく説明していただき納得。「住宅性能評価」でも高評価だったので、さらに安心感が増しました。基礎工事で「コンクリート」の中に鉄筋を配置するのですが、その密度の濃いこと。今まで見たどの住宅よりも強固な感じがありました。基礎は出来上がってしまつと見えないから、どうなっているか素人ではわからない。「住宅性能評価」では設計と施工の2段階で評価してくれるので、信頼度が違いますね。

光熱費が半分に！それも2世帯併せてですよ！

家が新しくなつて、一番驚いたのが光熱費の違い。初めて冬を越してわかったのですが、以前住んでいた家のガス・電気代の合計より半分に。しかも2世帯分の光熱費を併せた額！エアコンをガンガンかけなくても暖かいなあ。一度暖めた空気が冷めないうちは思っていたんですが、数字として表れると実感しますね。一軒家の寒いイメージが覆されました。あとは結露ですね。以前は窓がビショビショになって掃除も大変だったけれど、この家は結露がほとんどない。結露って何だっけ？という感じです(笑)。

メンテナンスの不安？もうありません。

家は建てる時だけでなく、維持にも費用がかかるんですよ。仕方のないことだとわかっていてもやっぱり心配。その点、

ポイント！

「構造の安定」の項目は最高の等級3。住宅の基礎部分を強化し、耐震性、耐久性の対策が十分に取られていました。



正確に計算された密度の濃い基礎配筋

ポイント！

「温熱環境」の項目は最高の等級4。優れた断熱性能により、冷暖房費の省エネを実現しています。また「光環境」の単純開口率は33%ですが、方位別で見ると、南が56%、東が32%となっており、採光を重視したつくりということがわかります。

ポイント！

維持管理・更新への配慮も最高の等級3。さまざまな配管を一か所にまとめた点検口など、メンテナンスがしやすいつくりです。また長期のメンテナンス計画が建築当初から考えられているため、いつどのくらいメンテナンス費が必要なのかわかり、将来を見据えた資金繰りができるようになっています。



メンテナンス性の高い集中配管

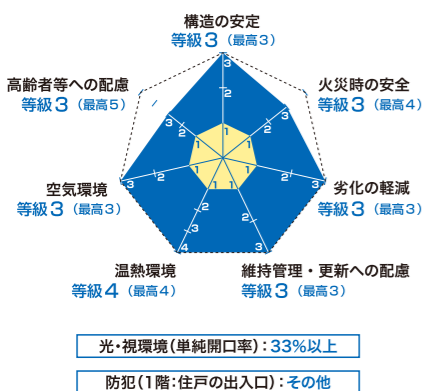
工事施工者 A社より

ぬくもりのある木の家をつくりたい、そして解放感のある吹き抜けと耐震性は譲れないというN様の夢を形にすることができてホッとしています。安心して住めることはもちろん、資産価値のある家を持っていたきたい。そのために「住宅性能評価」や「長期優良住宅」という制度は必要不可欠だと思っています。「住宅性能評価」や「長期優良住宅」がスタンダードになる。そんな時代に早くなってほしいです。

No.02 静岡県 N様邸

家族構成 夫婦+子供3人+父母+祖父

住宅性能評価レーダーチャート



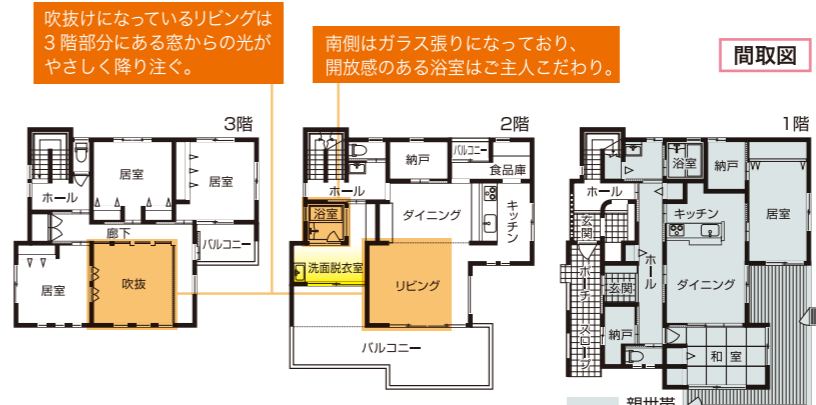
建設住宅性能評価書



設計住宅性能評価書



長期優良住宅認定通知書





施工過程もしっかりと記録

「住宅性能評価」は、第三者機関が設計時と工事施工・完成時の2段階にわたって行われるので、手抜き工事ができなくなりやすいですね。不良業者にとっては痛手だと思えます。申請などの手間も相当かかると聞きました。良心的で顧客第一の姿勢を持つ会社、技術に自信がある会社なら、「住宅性能評価」について誠意のある説明や対応してくれるはず。逆に「住宅性能表示制度」は必要ない、経費

制度をうまく使えば ハウスメーカーの姿勢がわかる。

ポイント!
2種類の「住宅性能評価」のうち、「設計住宅性能評価」は単独で取得できますが、「建設住宅性能評価」は、設計住宅性能評価がなければ取得できません。両方取得したときのメリットとしては先にも述べられていますが、欠陥問題など住宅に関する紛争が起きたとき、各地の弁護士会からなる指定住宅紛争処理機関に紛争の処理を依頼することができます。裁判よりも円滑で迅速な処理が1万円で望めるならばお得なのではないでしょうか。この場合の紛争とは、欠陥住宅の問題、評価書の内容だけでなく、請負契約、売買契約に関する紛争をいいます。

「住宅性能評価」のメリットはまだあって、「フラット35」、地震保険料、「住宅かし担保責任保険」の優遇が受けられることも魅力でした。家が完成するまでは、家について勉強して、週末は家具や資材を見に行ったり、マンシヨンの売却や費用の計算や、もうやることがいっぱいで大変だったけれど楽しかったです。玄関を入れてすぐリビングという間取りは驚かれる方も多いですが、オープンな感じが気に入っています。床暖房だけでも暖かいし、静かだし、子供の友だちもたくさん遊びにくるし。白いレンガの

これが、今できるハウスのすべて。 納得、満足の理想の家。

ポイント!
「住宅性能評価」では3階建て以下の住宅の場合、原則として4回、現場での検査があります。施工段階での検査で設計図書通りに建てられているかどうかを確認することになります。

がかかるだけですと洩られたら、そんなところには任せられないでしょう。「住宅性能評価」に対する回答は、頼りになる会社なのかどうなのかの判断材料になると思います。



Interview 「住宅性能評価」は2種類受ける。
それが我家にとっては絶対条件。

M様ご夫妻

紛争発生時 第三者機関が仲裁に入る安心感。

だいたい1年くらいでしょうか、家を建てるうえで必要な情報は調べまくり、かなり勉強しました。その間、「長期優良住宅」や「住宅性能評価」に出会い、「住宅性能評価」は設計と建設の2種類があることを知りました。そして自分が建てる家には、これらを必ず取得しようと思ったのです。「長期優良住宅」と「設計住宅性能評価」はK社との契約時に含まれていましたが「建設住宅性能評価」はなかったため、自費でお願いすることにしました。

私が高齢で「設計住宅性能評価」と「建設住宅性能評価」の両方取得することにこだわったのか。それは2つの評価を取っていただければ、完成後に欠陥が見つかったら紛争が起ころうと、わずかな金額で紛争処理機関への申し立てができるからです。理想の家を作ってくれるのはK社だと信じて託しているのですから、当然信用はしています。しかし、もし何かあったときが心配。家は高価な買い物ですから、念には念を入れて、もしものことまで考えて保険をかけておきたかったです。

外観も機能も内装も、好みや希望を存分に反映した家ができました。

ポイント!

玄関を入れてすぐリビングという間取りでも暖かいのは、断熱性能に優れているからです。温熱環境は最高の等級4でした。



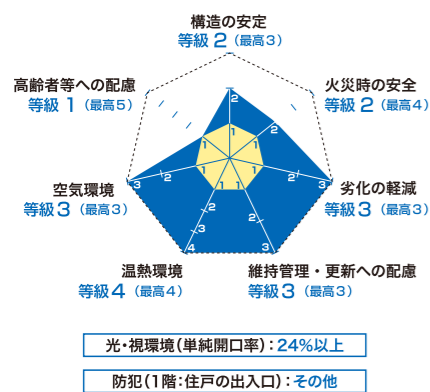
SSC(スーパー遮熱・断熱シート)

発泡ウレタン吹き付け

工事施工者 K社より

弊社では基本的に「長期優良住宅」と「設計住宅性能評価」を実施しています。「建設住宅性能評価」はお客様に費用を負担していただく必要がありますが、しっかりと施工されている事の確認が行われるということは大切なことだと思います。価格、耐震、断熱について重視されていたほか、ご夫婦とも細かい部分にこだわりがあったので、納得いただける施工になっているか最後まで心配でした。快適に暮らす方が増えて嬉しく思います。

住宅性能評価レーダーチャート



建設住宅性能評価書



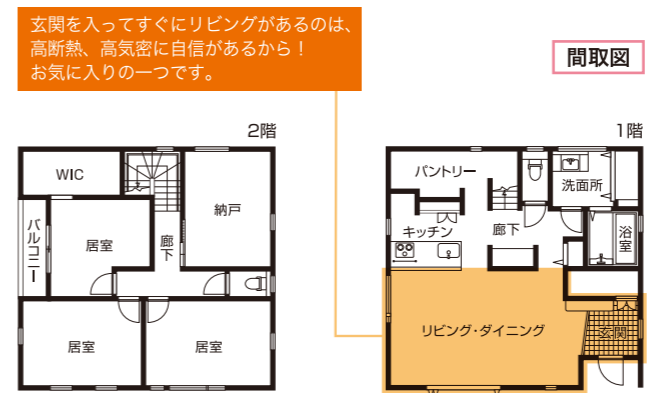
設計住宅性能評価書



長期優良住宅認定通知書

No.03 神奈川県 M様邸

家族構成 夫婦+子供2人





しっかりとした設計と施工。そして記録を残すことは将来のメンテナンスの大きな助けになります。

ポイント

住宅の寿命を延ばすことで解体による環境負荷を減らす「長期優良住宅」は、年月が経っても資産価値のある住まいです。「長期優良住宅」は、9項目（劣化対策、耐震性、維持管理・更新の容易性、可変性、バリアフリー性、省エネルギー性、居住環境、住戸面積、維持保全計画）の基準を満たさなければなりません。

る説明をしてくれて、誠意のある対応だったS社さんにお任せすることにしました。



Interview **メンテナンスが楽で長持ちする家。**

後からお金がかかるのはイヤ。だから細かく試算。

「長期優良住宅」では、10年、20年後にこういうメンテナンスをしますという計画書を作らなければなりません。私は、後からたくさんお金がかかるのはイヤなんです。費用がかかるなら初めから把握しておきたいタイプ。だからメンテナンスの計画が家を建てた当初から決められる点がすごく気に入りました。初めからこれくらいの資金がかかるかとわかっていれば貯金もできますし、何より心構えができますからね。

ポイント

「長期優良住宅」には、建築当初から定期的なメンテナンス計画が義務付けられています。構造耐力上主要な部分や、雨水の浸入を防止する部分、給水・排水の設備について、点検の時期や内容を決めなければなりません。また、少なくとも10年ごとに点検を実施するよう定められています。



屋根裏や床下の配管も、メンテナンスを想定して設計されています。

「長期優良住宅」は我が家の要望そのもの。

子供が生まれ、この子が小学校に入る前までに家をたてようと決めたんです。それから住宅展示場へ情報収集というか勉強がてら通うようになりました。最初は見るどころ見るどころ素晴らしい、いいな欲しいなあという感じ。数を見すぎて、何がいいのかわからなくなるくらい(笑)。デザインや機能は目移りしましたが、初めからぶれないことが2つありました。それは「長く持つ家」であること。そして「後々の費用がかからない」ということ。「長期優良住宅」は、私たちの考えにピッタリだと思いました。展示場巡りの段階で「長期優良住宅」や「住宅性能評価」についての情報を得たことは、家を建てるうえでとてもプラスになりました。

家を建てて30年後に建て替えといっても、その時にお金があるかどうかかわりません。夫婦共に家を建てる時に多少値段が高くても長く持つ家がいいと考えていたので、「長期優良住宅」を建てられる会社を探しました。重視したのは、後々のメンテナンスのことまで、しっかり説明してくれること。担当営業の方には積極的に質問しました。結果、納得でき

素材の選定もメンテナンスコスト重視。

秋と冬を暮らしてみてもわかったのは、家の暖かさ。窓ガラスは紫外線をカットしてくれるし、結露も少ない。お掃除も管理も楽ですね。午前10時から電気代があがるので、それまでに部屋を暖めるようにしています。一度暖めてしまえば温度がキープされるので、まったく寒くないです。外壁は陶板にしました。アクセントで使



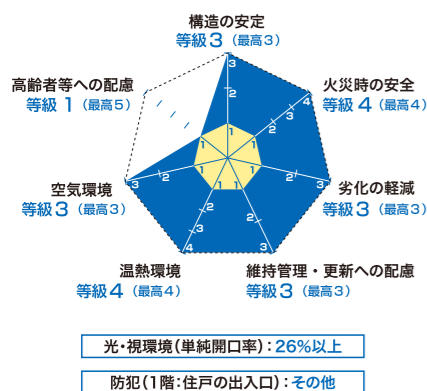
外見と性能で選んだ陶板の外壁。

うのではなく、全面に使うのは珍しいそうです。火にも強いし、見た目も気に入ったし、何よりもメンテナンスがラクなのが嬉しいです。

ポイント

住宅を長持ちさせるためには、住宅の点検・修繕などの維持保全を適切に行い、その記録を住宅履歴情報として作成・保存しておくことが大切になります。

住宅性能評価レーダーチャート



建設住宅性能評価書

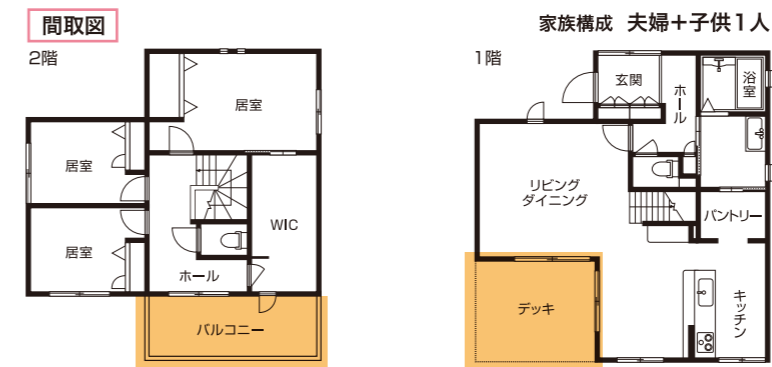


設計住宅性能評価書



長期優良住宅認定通知書

No.04 広島県 G様邸



南側に面した奥行きのある大きなバルコニー

デッキからダイレクトに駐車場へアクセス可能。なんと4台分の容量がある駐車スペースがご主人のこだわり。





Interview **ずっとここで暮らす。年を重ねても安心な家に。**



普段は見えない天井の断熱材。

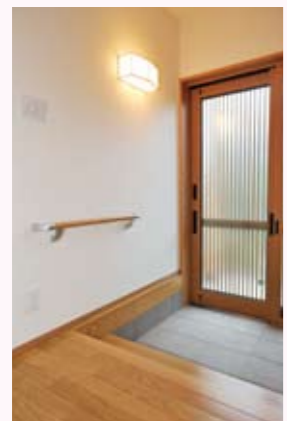


建設時に検査した記録も残ります。

制度は知らなかったけれど、ついでで大正解。

「長期優良住宅」や「住宅性能評価」については、取得している家の方が安心だとS社さんから説明がありました。ただ詳しく説明してもらっても内容が難しく、細かいことまで把握できませんでした。最終的にはS社さんを信用してお願いしたんです。今回、取材に来られて、いろいろな部分を撮影されているところを見て、初めて「へっつ」と思うことがたくさんありました。まだまだいろいろな機能が隠されている、いや隠されているんじゃないな、知らないだけなのかもしれないですね。

唯一、機能面で注文をつけたのは、バリアフリーですね。これから私たちも年をとっていきまますから、長く楽に住めることを第一に考えてもらいました。いずれ



敷居などの段差をなくし、玄関や階段、トイレなどにも手すりがあります。

ポイント

「住宅性能評価」では、「高齢者等への配慮に関する」という項目があります。移動時の安全性や介助の容易性が評価の対象になりますが、こちらは5段階評価の等級3。介助用車いす使用者が基本的な生活行為を行うための基本的な措置が講じられている」という評価です。

子供たちは家を出ていくでしょうから、私たち仕様にしてもらおうと。引き戸の敷居はすべて段差もなく平ら。玄関や階段、トイレには手すりがついていますし、廊下は車いすでも楽に通れるように十分な幅を取っています。段差がないと転びにくくて安心ですよ。でもそれだけじゃなく、実は掃除がしやすいメリットもあるんですね。安心して年がとれる家だと思えます。

暖かいこと＝快適。母屋に行くとも感じます。

古い街並みが残る地域なので、家を建てるなら周りに溶け込む雰囲気になりたいと思っていました。周辺道路が細いので工事車両も邪魔になるし、騒音も気になる。なるべく近所に迷惑をかけないで仕事ができること。それもS社を選んだ理由の一つです。木のぬくもりがあって、瓦屋根の続く街並みに寄り添うようなデザインが気に入っています。

母屋にいる母は、新築の家へよく遊びにきます。母屋を改装する案も考えたのですが、敷地内にまだスペースもありましたし、いろいろと試算した結果、新たに一軒家を建てた方がいいと判断しました。母屋は昔ながらの平屋ですから隙間風もあるし、しんと冷える。だから身に染みてわかるんです。「この家は暖かい」と。冬暖かいことが、こんなに居心地がいいとは思いませんでした。最新の住まいは本当にすごいですよ。

ポイント

温熱環境に関するこの評価は最高の等級4。住まいの暖かさは住んでいる方の体感はもちろんですが、第三者の評価でも裏付けられています。

普段は静かで穏やか。一変するのは祭りの時。

この地域では、だんじり祭りがあるのですが、祭りの日はそりゃあ賑やかというかわるさじ。(笑)

音はできるだけ防いでもらって、静かになるようにしてもらいました。日中はおかげさまで静かですね。都会と違って大きな道路もないですし、いたってのんびりした環境です。

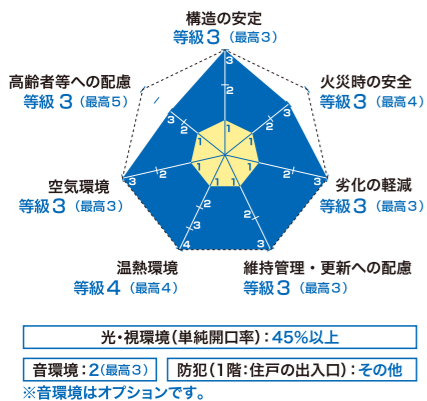
ポイント

音環境に関すること(オプション)は、3段階評価の等級2。さすがに祭りの時には、少し騒がしいでしょうが、それ以外では十分に機能が発揮されるでしょう。



とても静かで暖かく、落ち着ける和室。

住宅性能評価レーダーチャート



建設住宅性能評価書



設計住宅性能評価書

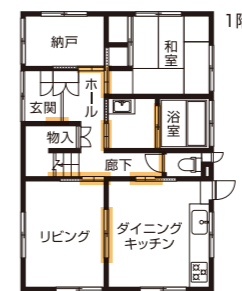
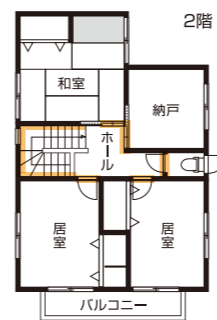


長期優良住宅認定通知書

No.05 大阪府 W様邸

唯一こだわったバリアフリーは家中至るところに配慮がなされている。これらは一般的に高齢者への配慮といわれてはいるものの、若い人にとっても使いやすい設備である。

家族構成 夫婦+子供2人



間取図





Interview

検討した結果、「住宅性能表示制度」を利用。

できることは自分で。図面をひいたり、調べたり。

この地域は手頃な土地がなく値段も高い！「いい場所があればいつか家を建てたい」とずっと思っていました。知人が建売住宅を買うというので見にいったり、昔、私が勤めていた会社！この場所なら手に入るといふ試算もできたので、購入を検討し始めました。ただ通常は4人家族仕様の設計。我が家は5人家族なので、時間とコストを削減するために自分で図面を引きました。かつていた会社なので工法は知っていたし、構造面などへの不安

はなかったですね。いずれ親と同居することになるかもしれないので、売却時にも考え「住宅性能表示制度」を利用することにしました。

ポイント

住宅性能の評価にはコストがかかります。(評価料金は評価機関が独自に設定しています)ですが評価内容に応じて地震保険料の優遇を受けられるような金銭面メリットや、「フラット35」の手続きが簡単になるなど費用にかかわるメリットもあります。

暖かい。明るい。静か。しかも省エネなんて嬉しい。

北側の土地なので採光には工夫しました。思った以上に明るいでしょう。日中のリビングは快適そのもの。電気をつけず暖房を入れなくても、晴れていれば十分暖かいです。この地域は夏暑く、冬寒い気候なので、以前の家は結露が凍ったり(笑)。今はそんなこと一切ありません。夏はどのように過ごせるのか今から楽しみです。オール電化の家はお掃除も楽。照明はすべてLEDにしました。熱が出ないからほこりも虫も寄ってきません。深夜電力で蓄熱し、太陽光で発電して余剰電気を売っています。だからお天気だと機嫌がよく



Interview

「住宅性能評価」の意義をもっと知ってほしい。

土地の特性を見極めて家づくりをしたい。

この土地は妻の実家があった場所。そこを建て替える選択をしました。マンションへの住み替え、リフォームなど、さまざまな選択肢の中から最善を選びました。地盤が弱い土地柄なので「から探すと納得できる土地を見つけるのが困難。ここなら地盤が強いこともわかっていたので余計な心配はいりませんから。あと、風が強いんですよ。ここは少し高台だからいいけれど、下の方は吹きさらしですからね。耐震と耐風にはちょっと気をつけてもらいました。

必要な部分に効果的な対策を。全部屋南向きにしましたので、日当たりは十分。これから住んでみないとわからないですが、日中は暖かいです。1階は母がくつろげるように、母の部屋とリビング、畳の部屋を設けました。バリアフリー仕様で歩きやすく、つまずきにくいようにしています。高齢者対策の項目では等級1となっていますが、これは階段の曲がりも多くはないといけなかったからなんです。でも1階で過ごすうえで問題ないかなと思っています。

ポイント

「高齢者等への配慮」における評価は等級1ですが、バリアフリー化による、高齢者等への配慮も行っていきます。

住まいにとって必要不可欠な制度。

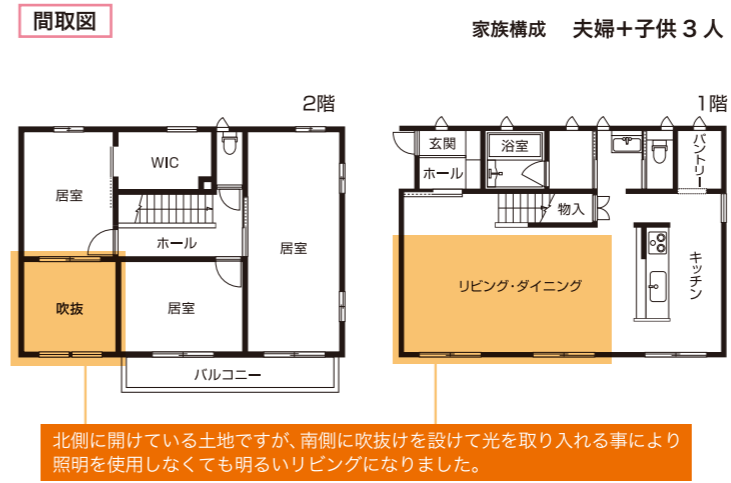
私は仕事柄、「住宅性能評価」のことは熟知している方だと思います。普段は住宅を検査する立場なので、この評価が持

なっちゃう(笑)。

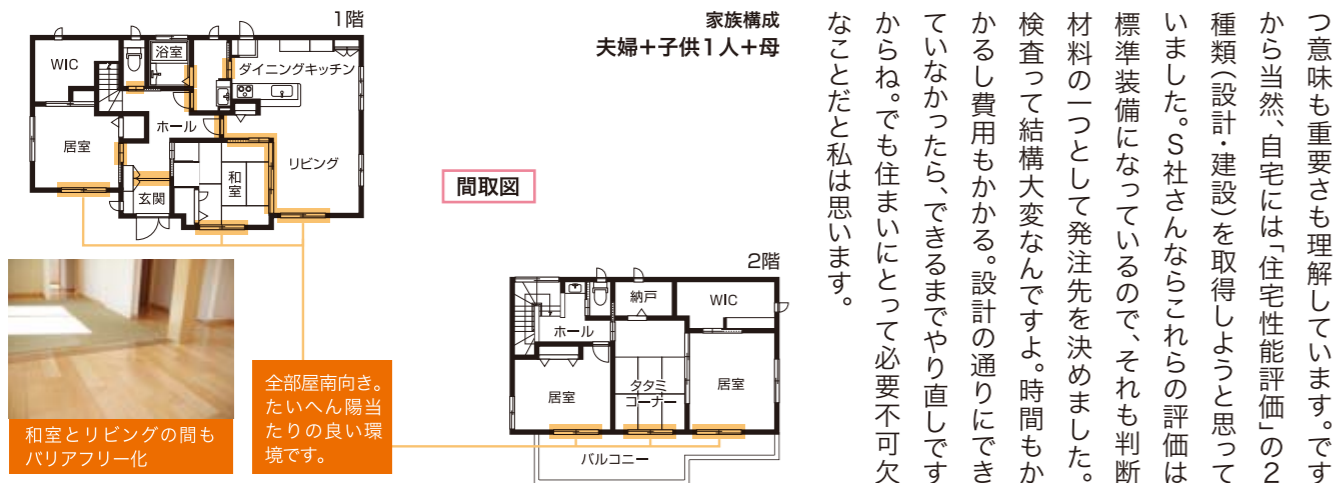
ガラスの性能がいいのか、子供が庭でサッカーをしている時も全然うるさくない。静かなものです。趣味のギターはしばらく弾いてないけれど、そろそろ再開してみようかな。

ポイント

温熱環境に関する「省エネルギー対策等級」は、最高の等級4。夏は涼しく、冬は暖かく効率的に暮らせるでしょう。また、音環境に関すること(オプション)では、優れた空気伝搬音の遮断性能が確保されている結果が出ました。音漏れがない騒音が聞こえない家といえます。



北側に開けている土地ですが、南側に吹抜けを設けて光を取り入れる事により照明を使用しなくても明るいリビングになりました。



和室とリビングの間もバリアフリー化

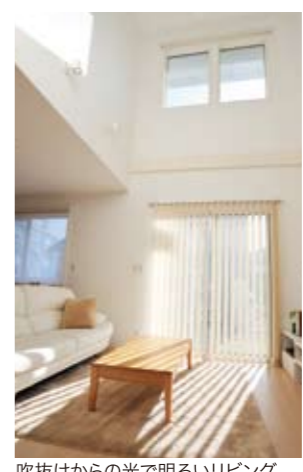
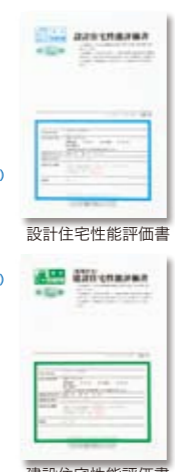
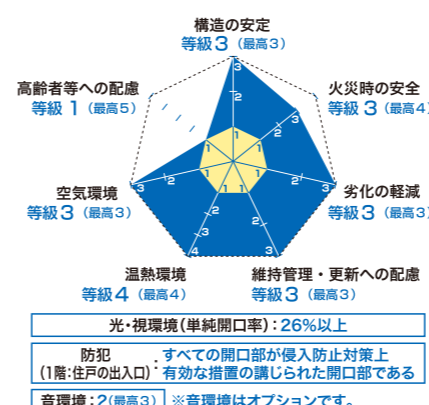
全部屋南向き。たいへん陽当たりの良い環境です。

建設住宅性能評価書を取得するためには、現場検査は3階建以下の住宅の場合、原則として4回現場に立ち入って行われます。

ポイント

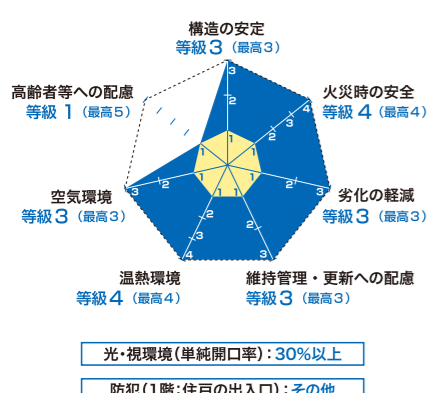


住宅性能評価レーダーチャート



吹抜けからの光で明るいリビング。

住宅性能評価レーダーチャート





Interview
「住まいの価値」。
目に見える形で残したい。

「住宅性能評価」を取らない人が
いるなんて！信じられません。

不動産業に携わっていますので、「住宅性能表示制度」については家を購入する前から知っていました。ただ普及率までは把握していなかったですね。この取材を受けるまで、現在建築している新築住宅のすべてには、「住宅性能評価」が最初から付いているものだと思っていましたから。住宅全部に付けばいいのに。評価を付けたくない人

も結構いるんですか？もったいないですね。私はこの制度を活用した方が絶対お得だと思いますよ。もちろん我が家は「住宅性能評価」の「設計」と「建設」の2種類を取っています。

「住宅性能表示制度」は現在任意で行われています。評価を受けても受けなくても、それは個人の自由です。この制度を利用しなくても、建築基準法の最低基準はクリアしていることになりす。

メリットたくさん。
まず知ることが大事。

「住宅性能評価」はプラスアルファがたくさんありますよ。手間が省ける点でいえば、「フラット35」や「住宅かし保険」の加入手続きも簡単になります。

我が家の場合、築25年の家をリフォームするか、建て替えるか、住み替えるか、非常に悩みました。結局、高性能の家を建てて長く快適に暮らすことと決め、建て替えるに踏み切りました。

目指したのは高齢になっても住みやすい家。もしかしたら夫婦のいずれかが介護をしなければならぬ時がくるかもしれないけれど、できる限りみんなで快適に暮らしたい。その思いは家に息づいていると思います。



トイレや階段の手すりなど、将来への配慮も備えのひとつです。

快適で安全な暮らしに必要な「構造の安定」、「劣化の軽減」、「維持管理」などはすべて最高の等級を取得。「高齢者等への配慮」は5段階評価の等級3。介護しやすくされやすい家といえます。



Interview
住宅関連の制度は難しい。
信頼できるパートナーは絶対必要。

勉強不足なところは
住まいのプロに任せる。

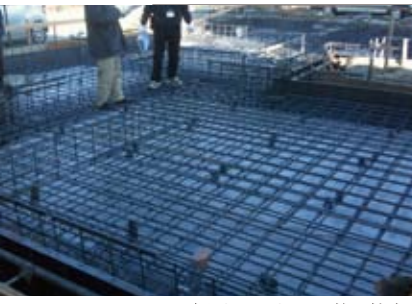
結婚後、市内のアパートに住んでいましたが、主人の実家の隣に土地があったので、いずれはそこに家を建てたいと思っていました。資金を貯めたり、住宅展示場をいろいろ回って自分の住む家のイメージをふくらませたり、準備期間が楽しかったです。子供のためにそろそろ家を...と考えた時、置の部屋はほしい、白いイメージの家にした、階段はこれにしたい、キッチンはオープンにしたいとデザイン面ではいろいろと要望が出せたのですが、住宅関連の制度についてはさっぱりわかりませんでした。

A社さんから説明を聞いて初めてさまざまの制度があることを知ったんです。制度については本当はたくさん説明してもらったのですが、よくわからないし実感がありません。ただA社さんが熱心に説明されていて、聞くほどになるほどなあと感じたのでお任せすることにしました。A社さんは全棟に「住宅性能評価」と「長期優良住宅」を取得されているので、自然とついてきちゃったという感じなのですが(笑)。

「住宅性能評価」と「長期優良住宅」を標準で装備している住宅も増えつつあります。今後の資産価値を考えると、「住宅性能評価」と「長期優良住宅」も取得していただくと有利といえます。

もしかしてウチってスゴイ？
衝撃の出来事。

家を建て始めて、「長期優良住宅」や「住宅性能表示制度」についても知りましたが、さういことなのかな？と思ったのは配筋を見た時です。主人の仕事は土木関係なので現場を見たこと



確かな目による、配筋の検査。

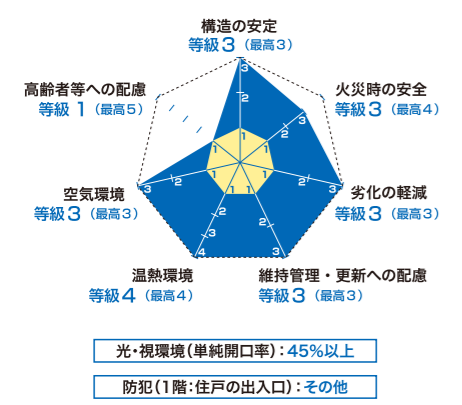
ともあるし、自分でも配筋をしたことがあったので、その時と比べて全然違う！

すこいと言っています。「家の基礎はすこいぞ！びっちり細かくて！」と驚いていました。専門家がみればわかることでも、私にとってはふーんそなんだとしか思えなくて。比較するものがないからわかりづらいんですよ。機能面でわかりやすいのは、体感温度かな。今までの家よりも暖かくなるのも早いし、涼しくなるのも早い。一度一定の温度にしてしまつと、そこから冷めにくい。気密性が高いと聞きました。風が強い地域なので、寒さは感じませんよ。仲間うちで一番早く家を建てたので、参考にさせて...とよく友だちが遊びにきます。白い家は汚れると思われがちですが、掃除がしやすいのでちよつとやれば綺麗になるのがわかるのでやる気ができます。

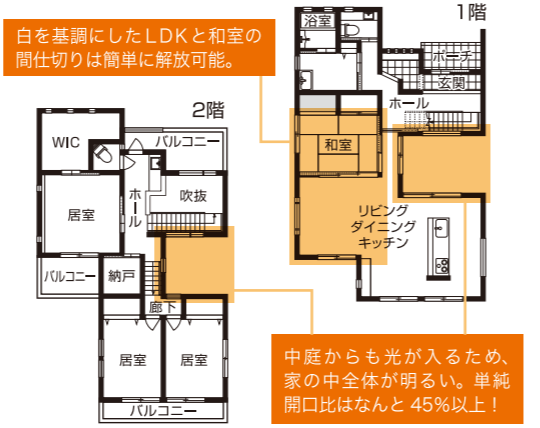
風が強い地域ということで、耐風等級は最高の等級2を取得されています。構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止が評価されています。



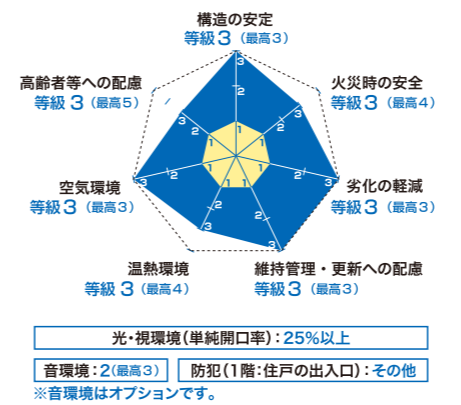
住宅性能評価レーダーチャート



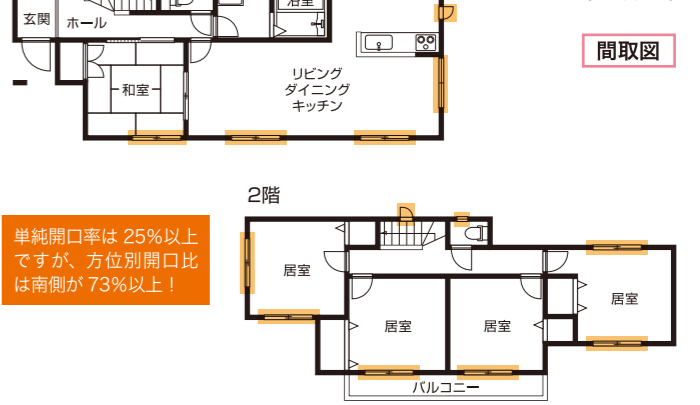
間取図 家族構成 夫婦+子供1人



住宅性能評価レーダーチャート



1階 2階 家族構成 夫婦+娘+孫





No.10 熊本県 M様邸

家族構成 夫婦+子供2人

長く、家族が安心して暮らせる家に。

「家は30年スパンで建て替える」それが今までの定説。自分の年齢で考えれば、今建ててもあともう一回建てられるかどうか。それならばできる限り長く住める家がいい！ということ。長期優良住宅」を選択。「長期優良住宅」は通常の家よりも維持管理が簡単。例えば配管。一箇所に集まっているから、掃除も点検も補修もしやすいわけで、建てては壊しを繰り返してきた今までの住まいと違い、長く住むことで建材の消費も少なく済むし、解体の手間もお金も資源も使わない。住みながら環境に貢献できるのもいいですね。
新居は熊本、私の仕事は福岡なので、しばらくは単身赴任です。普段は妻と子供だけになるので、施工の際には防犯面の強化をお願い



No.12 広島県 H様邸

家族構成 夫婦+子供1人

知らない人もやらない業者も多い。もったいない！

家を購入する前に、住宅について勉強する人は多いと思います。私もその一人。資料を読んだり、話を聞いたりしていくうえで、「長期優良住宅」を知りました。「長く住める家」、理想ですよね。劣化しにくく、耐震性があつて頑丈。そのうえメンテナンスがしやすく、維持管理費も少なく済むなんてすごい！しかもそれを国が推進していて、税制面や金利の優遇がある。利用しない手はないでしょう。後から知った「住宅性能評価」の内容にも納得。結論は、「長期優良住宅」と「住宅性能評価」が付いた家を建てたいでした。せっかくいい制度なのにまだ知らない人

いしました。また熊本は阿蘇山があるので、地盤も心配な土地柄。耐震性など構造面でも十分に配慮してもらいました。
子供たちは転校の不安や私と離れることよりも、新しい家への期待が大きいようので今から楽しみにしています。

ポイント！
「長期優良住宅」には、「維持管理・更新の容易性」という項目があります。これは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）を容易にできる措置がとられているものです。構造躯体に影響を与えずに、配管の維持管理ができるようになっていきます。心配されていた防犯面は、開口部の侵入防止対策がなされていました。

住宅性能評価レーダーチャート

光・視環境(単純開口率): 32%以上
音環境: 2(最高3) 防犯(1階:住戸の出入口): その他
※音環境はオプションです。

設計住宅性能評価書

も多いようですね。もっと全体に普及するのいいのと思います。今後のメンテナンスは、家を建ててもらったS社さんをお願いする予定です。「長期優良住宅」も「住宅性能評価」も積極的に勧めてくれたS社さん。信頼できる会社に巡り合えてよかったです。

ポイント！
「長期優良住宅」を取得した場合、建築及び維持保全の状況に関する記録を作成し、住宅履歴として保存する義務があります。家の品質証明書になりますから、住宅性能評価書とあわせて大切に保管してください。

住宅性能評価レーダーチャート

光・視環境(単純開口率): 27%以上
音環境: 2(最高3) 防犯(1階:住戸の出入口): その他
※音環境はオプションです。

設計住宅性能評価書



No.11 千葉県 S様邸

家族構成 夫婦+子供1人

評価を行うのは第三者機関。だから信頼できる。

「住宅性能評価」を取得する場合、通常よりも家が完成するまでに時間と費用が余計にかかるかと説明されました。当然でしょう。その家がどんな家なのかを調べるなら、それなりの時間がかからないと逆に不安ですよ。ここで住む人の価値観の差が出てくるのだからと思います。最初に費用がかかっても、安心や信頼を付加価値としてつけたらいいと思うか、やっぱり安く済ませたいか。私の場合、安いのはもちろん魅力的ですが、将来を見据えて「安心」と「信頼」をプラスすることにしました。「住宅性能評価」は第三者機関が評価を行って

ポイント！
検査・評価を行うのは、国に登録された第三者機関。計画通りに施工されているかどうかをチェックします。

住宅性能評価レーダーチャート

光・視環境(単純開口率): 36%以上
音環境: 2(最高3) 防犯(1階:住戸の出入口): その他
※音環境はオプションです。

設計住宅性能評価書



No.13 神奈川県 M様邸

家族構成 夫婦

控除や減税をうまく利用して、数百万円の「コスト減」。

普段はお客様に住まいのご提案をする身ですが、一大決心して自分の家を建てることにしました。なぜ今なのか。その理由は、今なら数百万は得になると試算したからです。住宅ローンの金利が過去最低近くの水準であること、住宅ローン減税も過去最大であること、消費税が上がらそうなので家を建てるならその前になんとかしたいと。私自身もともと大工、妻はインテリアコーディネーターでしたので、二人の知恵を合わせればいい家ができるはず。でも家を建てる当事者になって初めてわかることも多々ありました。一番感じたのは、

ポイント！
「長期優良住宅」には、固定資産税の軽減、不動産取得税の控除額の拡大、住宅ローン減税、登録免許税の税率が軽減、「住宅ローンフラット35」の金利が下がるなど、さまざまなメリットがあります。工事費や申請手数料がかかりますが、定期的なメンテナンスが義務付けられていることなど将来にわたっての安心感に繋がります。

住宅性能評価レーダーチャート

光・視環境(単純開口率): 22%以上
音環境: 2(最高3) 防犯(1階:住戸の出入口): その他

設計住宅性能評価書



No.14 北海道 T様邸

家族構成 夫婦+子供1人+母

「年をとってから住みやすい家」。

国産の木材を使って家を建てたいという主人の希望でS社さんに決めたのですが、その時に「長期優良住宅の認定」と「住宅性能評価」を併せて取得することを勧められました。家を建てる際にS社さんをお願いしたのは「年をとってから住みやすい家」にしてほしいということ。「長期優良住宅」も「住宅性能評価」も、「長く安心して住める家」に欠かせないものですから、私たちの考えにあった制度だと思いました。機能面でこだわったのは、バリアフリーですね。段差をなくし床をフラットにする。これはもちろん、2階建てですが1階で寝起きができるように間取りを変えられ



No.16 広島県 T様邸

家族構成 夫婦

早く美感したい「住宅性能評価」のメリット。

いつか家を建てたい。希望に合った土地と信頼できるS社と出会ってからは、漠然とした夢がトントン拍子で形になってきました。金利面の優遇でも絶好のタイミングでしたし、いい時期に家を建てる決断ができたと思います。

家は高額な買い物ですから、建設中も完成後もいろいろいる不安があります。でも、「長期優良住宅」や「住宅性能評価」を取得

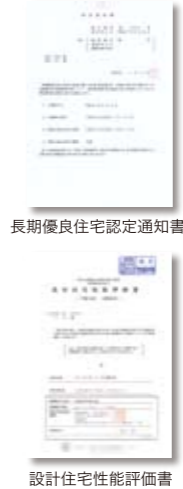
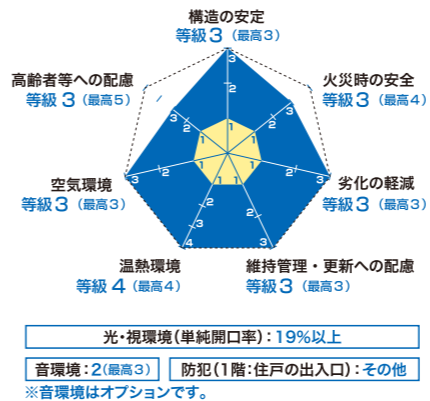


るようにしています。新たな家では母の同居が始まります。子供もこれから大きくなりますし、家族みんなが住みやすい家になってくれると嬉しいです。

ポイント！

バリアフリーはもちろんのこと、トイレ、玄関階段などの手すり、車いすの幅を確保した動線など、年をとってから住みやすい家にするためにはさまざまな工夫が行われます。こちらのお宅では、「高齢者等への配慮に関すること」の項目で等級3を取得されていました。

住宅性能評価レーダーチャート

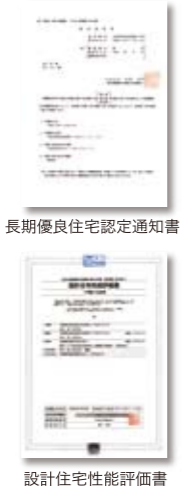
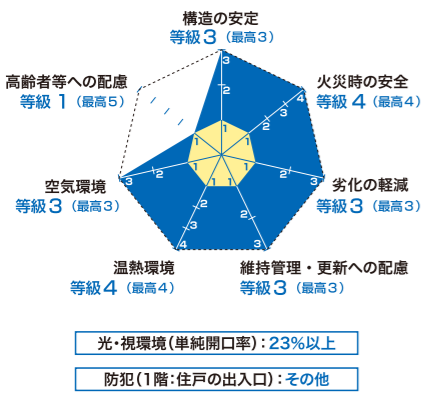


することは、住まいに対する安心材料の一つになると確信しています。今は「転ばぬ先の杖」のようなもの。住宅ローンの支払いの時やメンテナンスの時に「助かるな」と思うのではありませんか。

ポイント！

「住宅性能評価」は、住まいが建ってからでは見えなくなってしまう構造部分などを設計及び建設段階で第三者機関が評価するものです。評価を受けて交付された住宅性能評価書を契約書に添付すれば、住宅性能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、住宅品質確保法で定められています。万が一、住宅性能評価書に表示された性能を満たしていない場合、消費者は住宅供給者に修補等を求める事ができます。

住宅性能評価レーダーチャート



No.15 山形県 N様邸

家族構成 夫婦+子供2人

今よりも将来。長い目で見て、安心を手に入れる。

山形に住んで10年になります。5年ほど前に本気で家を建てようと思ったのですが、転勤のある仕事だったため断念。昨年、転勤のない職務になったので、これを機に家を建てることにしました。

以前の住まいは築20年ほどのメゾネットタイプのアパート。子供がピアノを練習するので、近所迷惑にならないよう気がかが大変でした。今は、家の気密性が高いせいか、音漏れもあまり気になりません。いずれ実家に戻らなければならぬかもしれないので、転売のことも考えました。「長期優良住宅」で「住宅性能評価」を取得していれば、高く売れるかもしれない。



No.17 岐阜県 Y様邸

家族構成 夫婦+子供1人

安心して子育てができる家に。

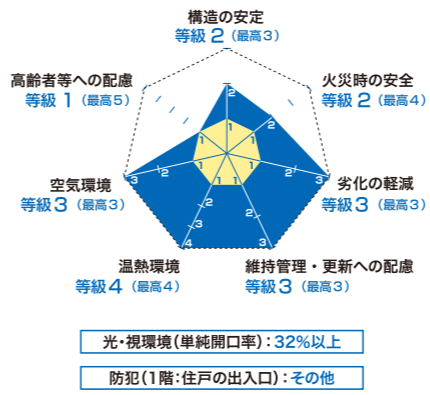
施工をお願いしたM社さんは兄からの紹介なので、会社に対する不安はあまりなかったです。打ち合わせの際、住まいに関するさまざまなアドバイスをいただいた。さらに信頼感が増しました。「住宅性能評価」も「長期優良住宅」もM社さんが勧めてくれたんです。新築の家には「ずっと住むつもりなので、できる限りいい家を建てたい」と思っていました。将来的なことを考えたら、家には「安心」と「安全」が絶対必要。2種類の「住宅性能評価」を受け、さらに「長期優良住宅の認定」を取得したいと考えたのも、「安心」と「安全」の証明になると思ったからです。

しよう。「住宅性能評価」のすごさは具体的にはまだわかりませんが、時が経って徐々にわかってくるのだと思います。期待しています。

ポイント！

「住宅性能評価」における音環境に関する項目は、オプションとなっています。こちらのお宅では音環境に関する項目は選択されていませんでしたが、温熱環境に関する項目は最高の等級4。断熱性能の高さを示しています。

住宅性能評価レーダーチャート

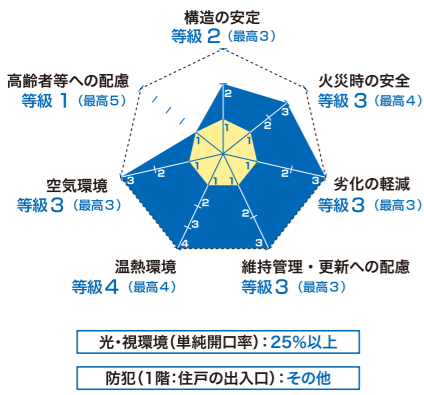


リビングを通して階段にいけるような動線にしたり、素材に気がついたのはこれから大きくなる子供のため。木のぬくもりのある日当たりのいい家で、のびのびと子育てができればと思っています。

ポイント！

劣化の軽減、維持管理・更新への配慮、温熱環境、空気環境の4項目において、最高の等級を取得しています。お子様が小さいうちは家の中で過ごす時間が多いもの。安心して過ごせる環境が整えられています。

住宅性能評価レーダーチャート



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	○	○	



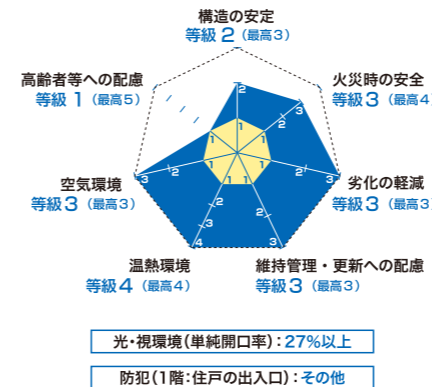
No.18 岐阜県 U様邸

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、家ができる様子を逐一見守ってきました。しかし、家を一軒建てるに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。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

