

安心評家

取得してわかった
わが家の「安心」



住宅性能評価

および

長期優良住宅

事例読本 2012.3

「住宅性能表示制度」を利用した、わが家の建築事例を掲載



「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。

構造・耐久性に関わる分野と長期居住のために必要な性能の住宅を認定 **長期優良住宅**

「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。

フラット35 民間金融機関と住宅金融支援機構が提携している長期固定金利住宅ローン

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。

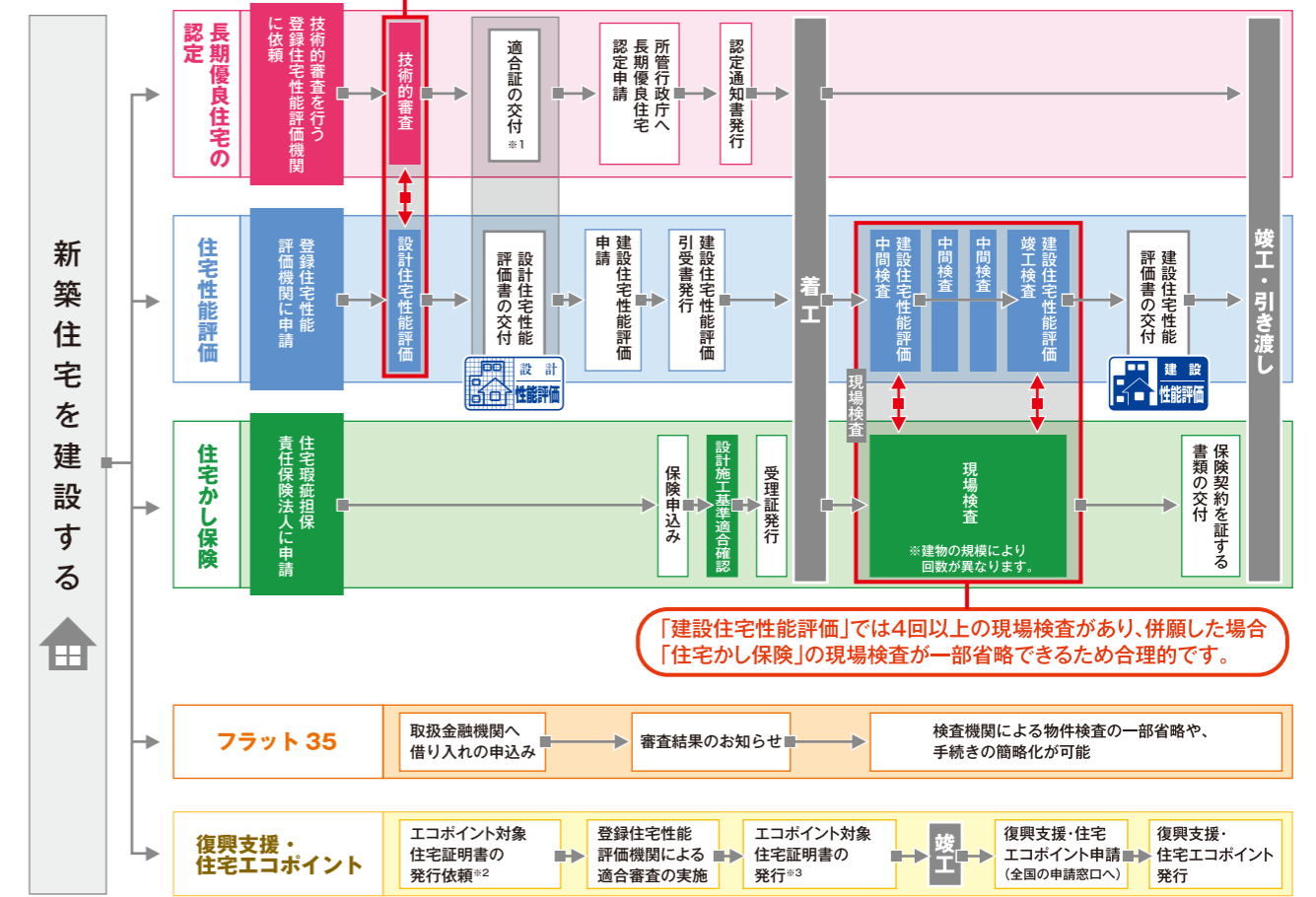
エコ住宅の新築やエコリフォームに対し、ポイントを発行しエコ商品との交換や環境寄附追加工事費用などに充当 **復興支援・住宅エコポイント**

国土交通大臣から指定された住宅専門の保険会社が引き受ける住宅のかし(欠陥)をなおす費用をまかなうための保険 **住宅かし保険**

「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「復興支援・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。

「長期優良住宅」の認定基準のうち、一部の項目は住宅性能評価機関による事前審査が可能のため併願すると合理的です。



「建設住宅性能評価」では4回以上の現場検査があり、併願した場合「住宅かし保険」の現場検査が一部省略できるため合理的です。

※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、料金がかかります。詳細は、登録住宅性能評価機関にお問い合わせください。

発行者：一般社団法人 住宅性能評価・表示協会 TEL.03-5229-7440 www.hyoukakyokai.or.jp

編集協力：住宅性能表示制度普及推進キャンペーン実行委員会

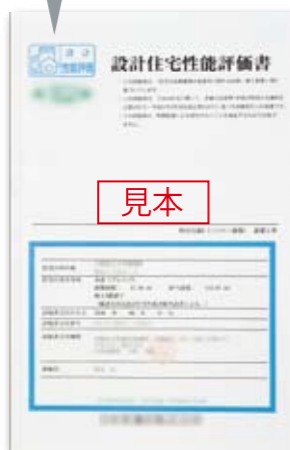
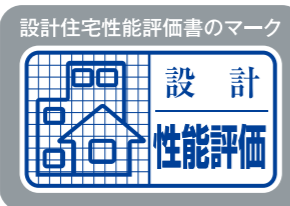
(財)愛知県建築住宅センター／(財)鹿児島県住宅・建築総合センター／(株)神奈川建築確認検査機関／(財)建材試験センター／(財)建築環境・省エネルギー機構／(財)住宅金融普及協会／(財)住宅生産振興財団／(社)住宅生産団体連合会／(社)住宅性能評価・表示協会／(株)住宅性能評価センター／(財)住宅保証機構／(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター／(株)千葉県建築住宅センター／(株)都市居住評価センター／(株)西日本住宅性能センター／日本ER1(株)／(財)日本建築センター／日本建築検査協会(株)／(財)日本建築総合試験所／(財)日本住宅・木材技術センター／(社)日本ツバーハイフォー建築協会／(社)日本木造住宅産業協会／ハウスプラス住宅保証(株)／ハウスプラス中国住宅保証(株)／(株)東日本住宅評価センター／(社)プレハブ建築協会／(財)ベターリビング(五十音順)

「住宅性能表示制度」とは

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。



● 建設住宅性能評価書

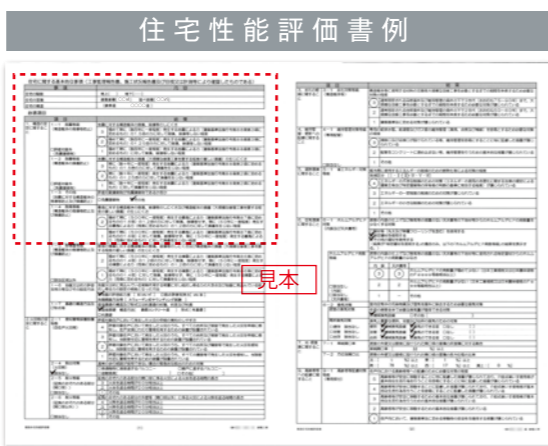


○ 設計住宅性能評価書

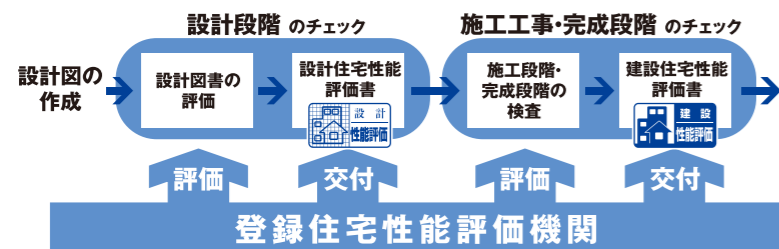
住宅性能評価書には、設計段階で交付される「設計住宅性能評価書」と施工・完成段階の現場検査を経て交付される「建設住宅性能評価書」があります。

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。評価書は評価機関によってデザインが異なりますが、評価内容はすべて同一です。

| 住宅に関する基本的な事項(工事監理報告書、施工状況報告書及び目録又は計画等による) | | |
|---|-----------------------------------|----|
| 事項 | 内容 | |
| 住宅の階数 | 地上() 地下() | |
| 住宅の面積 | 建築面積(〇〇㎡) 延べ面積(〇〇㎡) | |
| 住宅の構造 | (鉄骨造 〇〇〇〇造) | |
| 必須項目 | 項目 | 結果 |
| 1-1 耐震等級(構造体の耐震等級防止) | 1-1-1 耐震等級(構造体の耐震等級防止) | 2 |
| | 1-1-2 耐震等級(構造体の耐震等級防止) | 2 |
| 1-2 耐震等級(構造体の耐震等級防止) | 1-2-1 耐震等級(構造体の耐震等級防止) | 2 |
| | 1-2-2 耐震等級(構造体の耐震等級防止) | 2 |
| 1-3 その他(地震に対する構造体の耐震等級防止及び耐震等級) | 1-3-1 その他(地震に対する構造体の耐震等級防止及び耐震等級) | 2 |
| | 1-3-2 その他(地震に対する構造体の耐震等級防止及び耐震等級) | 2 |
| 1-4 耐震等級(構造体の耐震等級防止) | 1-4-1 耐震等級(構造体の耐震等級防止) | 2 |
| | 1-4-2 耐震等級(構造体の耐震等級防止) | 2 |



「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。



紛争が発生した場合、指定住宅紛争処理機関に申し立てができます。

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。

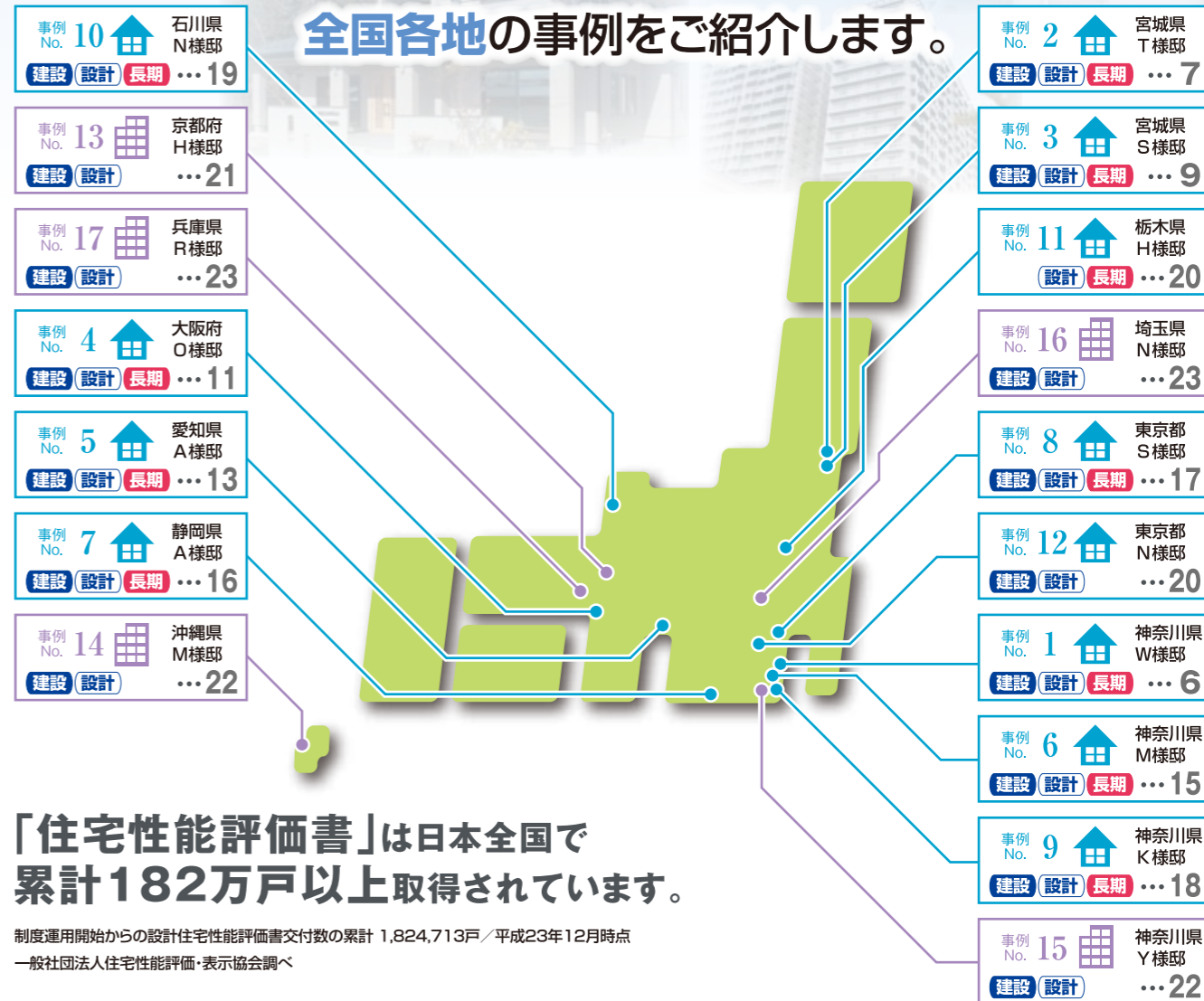
「住宅性能評価」って何?

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。



「住宅性能評価書」は日本全国で
累計182万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 1,824,713戸 / 平成23年12月時点
一般社団法人住宅性能評価・表示協会調べ



| 取得種別 | 事例No. | 地域 | 特徴 |
|-----------|-------|----------|------------------|
| 長期優良住宅 | 17 | 兵庫県 R様邸 | 「住宅性能評価」を意図 |
| 長期優良住宅 | 16 | 埼玉県 N様邸 | 免震構造を重視 |
| 長期優良住宅 | 15 | 神奈川県 Y様邸 | 魅力的な制度 |
| 長期優良住宅 | 14 | 沖縄県 M様邸 | 家の分化に着目 |
| 長期優良住宅 | 13 | 京都府 H様邸 | 安心と納得の得られたマンション |
| 長期優良住宅 | 12 | 東京都 N様邸 | 耐震性を高めた家 |
| 長期優良住宅 | 11 | 栃木県 H様邸 | 省エネの家 |
| 長期優良住宅 | 10 | 石川県 N様邸 | 構造を第一に考えた家 |
| 長期優良住宅 | 9 | 神奈川県 K様邸 | 神奈川県に合わせた家 |
| 長期優良住宅 | 8 | 東京都 S様邸 | メンテナンス対策がしっかりした家 |
| 長期優良住宅 | 7 | 静岡県 A様邸 | 光を取り入れた明るい家 |
| 長期優良住宅 | 6 | 神奈川県 M様邸 | 構造にも制度にも安心な家 |
| 長期優良住宅 | 5 | 愛知県 A様邸 | 地震に備えた家 |
| 長期優良住宅 | 4 | 大阪府 O様邸 | 人にも環境にも優しい家 |
| 長期優良住宅 | 3 | 宮城県 S様邸 | 耐震性に優れた家 |
| 長期優良住宅 | 2 | 宮城県 T様邸 | 温暖環境に優れた家 |
| 長期優良住宅 | 1 | 神奈川県 W様邸 | 構造が安定している家 |
| 住宅性能評価の検査 | 15 | 神奈川県 Y様邸 | 「住宅性能評価」の検査 |
| 住宅性能表示制度 | 2 | 宮城県 T様邸 | 「住宅性能表示制度」 |



維持管理・更新への配慮

劣化の軽減

配管などにおける点検・清掃・補修のしやすさ、共用排水管・住戸専用部分の更新のしやすさなどを評価します。

年月が経っても土台や柱など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。

たとえば、 長持ちする家

劣化の軽減や維持管理・更新への配慮が十分なされていると、長期的に快適で健全な状態を維持しやすくなります。

防犯

高齢者等への配慮

たとえば、守れる家

たとえば、ころびにくい家

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、シャッターなどが対象です。



高齢者や車いす利用者等のバリアフリー性について、移動時の安全性や介助の容易性などを評価します。



音環境

光・視環境

空気環境

たとえば、しずかな家

たとえば、明るい家

たとえば、さわやかな家

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。)

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表示します。

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、室内空气中的化学物質の濃度が対象です。
(濃度測定はオプションです。)

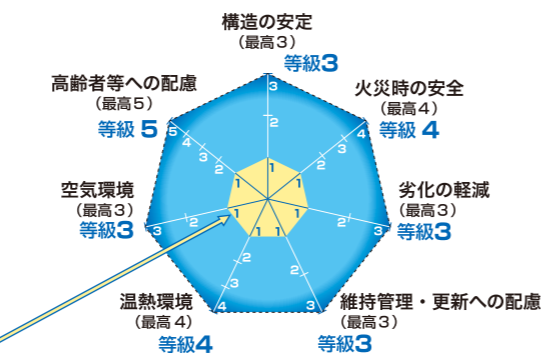
住宅性能評価書レーダーチャート例

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」「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。



光・視環境(単純開口率): 33%以上
音環境: 3(最高3) 防犯(1階:住戸の出入口): その他
※音環境、濃度測定(空気環境)はオプションです。

住宅の性能って？

「住宅性能表示制度」においては、
新築住宅の性能を最大10分野32事項にわたって評価します。

(平成24年2月末時点)



構造の安定

たとえば、 地震に強い家

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。

構造の安定性が高いと、地震や災害の際に破損や倒壊の恐れが低くなります。

温熱環境

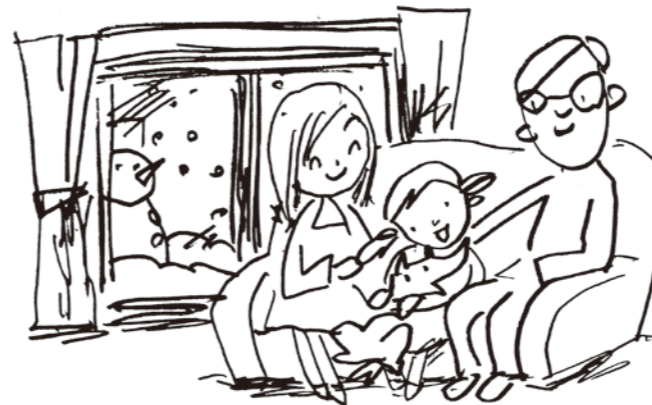
火災時の安全

たとえば、 省エネな家

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。

たとえば、 火災に強い家

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。



断熱化など、省エネルギー対策が十分とられていると冷暖房の効率が良くなり光熱費が減り、環境負荷も低くなります。



火災時の安全を確保するための対策が十分とられていると、火災を早い段階で気付くことができ、避難しやすくなります。

「住宅性能評価」の検査

第三者機関による厳しい検査

「住宅性能評価」の検査は、国に登録された第三者機関によって行われます。ユーザーから求められた性能を実現できる設計となっているかをまず設計図面でチェックし、「設計住宅性能評価」を行います。設計住宅性能評価書が交付されると、次に施工・完成段階に進み、「建設住宅性能評価」が行われます。各工事段階の検査でチェックできない部分は、工事が進んだ段階で写真を提出して確認します。
※階数が3以下(地階を含む)の住宅の場合、原則として4回現場での検査があります。

設計



設計住宅性能評価書のマーク

図面審査

設計図書を元に審査をします。一般的な建築確認申請用の図面のほか、各部位の詳細図、伏図、仕様書、設計内容説明書、各種計算書、自己評価書などの図書がチェックされます。



建設



建設住宅性能評価書のマーク

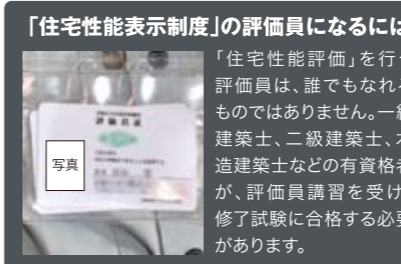
4回の現場検査

竣工時の現場検査で必要なことは、取りこぼしがないよう注意しながら、一つずつ項目を確認することです。今までの検査票を見返しながら、慎重に検査を進めます。
(建設する住宅の階数により、検査の回数が4回以上になることもあります。)



「住宅性能評価」の合理化に役立つ
「住宅型式性能認定」

この制度は、工業化住宅など、同じ工法で製造する住宅が「評価方法基準」に規定される性能を有することをあらかじめ審査し、認定するものです。認定を受けた住宅は、住宅性能評価時にその設計仕様との照合のみで評価され、合理化を図ることができます。



「住宅性能表示制度」の評価員になるには
「住宅性能評価」を行う評価員は、誰でもなれるものではありません。一級建築士、二級建築士、木造建築士などの有資格者が、評価員講習を受け、修了試験に合格する必要があります。



内装下地張りの直前の工事の完了時
第3回目現場検査
温熱環境に関する検査が中心です。断熱材、防湿フィルム等の施工状況、開口部の断熱性能、日射取得などをチェックします。



基礎配筋工の完了時
第1回目現場検査
建物の配置、基礎幅、鉄筋の結紮、基礎の高さなどをチェックします。



竣工時
第4回目現場検査
空気環境、高齢者等への配慮の等級が検査されます。これまでの変更箇所の追加写真や書類は揃っているか、もし足りないものがあれば、後日提出してもらうよう促します。



躯体工の完了後
第2回目現場検査
躯体に関しては、特に時間をかけて綿密にチェックします。評価員の目視、計測だけで把握できないものには、部材メーカーが発行した納品書、認定書などを提示してもらいます。

安心評家 「住宅性能表示制度」を利用した、わが家の紹介



Interview 安心して住める家に。
東日本大震災で、建て替えを決意。

No.01 神奈川県 W様邸
家族構成 夫婦

生まれ育った築53年の家はあちこちガタがきていたので、退職金でリフォームしようと見積もりを出してもらいました。外壁、屋根、底など総額で予想以上の金額がかかることが判明。それが平成23年1〜2月のこと。こんなにかかるのか、どうしようかなと考えているうちに、3月11日の地震。そこから考え方がガラッと変わってしまいました。築53年ということ、建てた当時は地震対策をし

見えない部分も、第三者機関が評価してくれる安心感。

術力を考えて木質系住宅の施工会社を選定しました。地盤は固かったようですが、布基礎仕様からベタ基礎に追加変更してもらうことに。大掛かりなことになってしまいました。大掛かりなことにはなかつたと思います。

ポイント

「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。新築住宅については、最大10分野32事項(平成24年2月末時点にわたる審査を第三者機関が行って評価します。

ているわけがない。部分的に直すのではなく、この際、徹底的に丈夫な家を建てよう。そして安心して生活できる場を作ろう。そのためには地盤調査からやってみよう…。地震がなかったら、ここまでではなかったでしょうね。それくらい家に対する考え方が根本から変わった出来事でした。結局、地盤調査を含め、耐震や地震など、機能性や技術を

住まいの付加価値に期待。

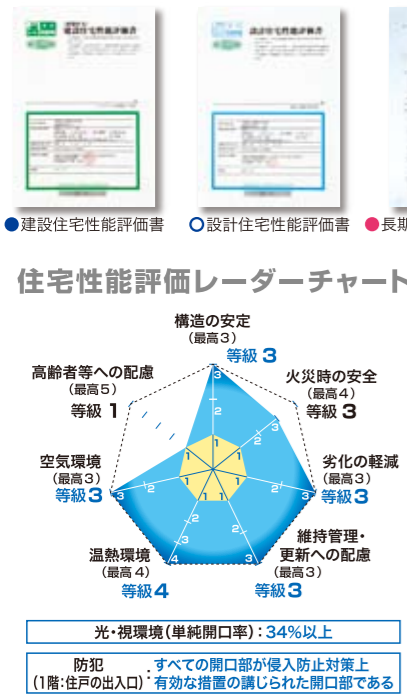
家を建てるに当たりいろいろ勉強していくと、自分が求める家は「長期優良住宅」だなということがわかってきました。そして施工会社の担当者から、「住宅性能評価」を併せて取得した方がいいと勧められました。内容を聞いてみると、住まいの履歴が残るし、もしも転売するときに付加価値がつくとのこと。そして、設計・建設の2種類の「住宅性能評価」を取得すれば、もしもトラブルが起こっても円滑、迅速に専門的な紛争処理が受けられる。それは住人である私たちにとってプラスになることです。せっかく更地にして建て替えるんですから、この際徹底的にやってみようと思えました。



第三者機関の評価員が防犯性能の高いサッシを使用しているかをチェック。

ポイント

「住宅性能評価」は、住まいが建てた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。新築住宅においては住宅供給者が契約書に住宅性能評価書やその写しを添付した場合には、住宅性能評価書に表示された性能を有する住宅の建設を行う(または、そのような住宅を引き渡すことを契約したものとみなした)こととなります。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。



「長期優良住宅」の維持保全計画書(30年間)より抜粋

| 点検部位 | 竣工時 | 年 | | | | | | 定期的な手入れ等 | 更新・取替えの時期・内容 |
|------------|------|----|-----|-----|-----|-----|-----|----------|--------------------------|
| | | 5年 | 10年 | 15年 | 20年 | 25年 | 30年 | | |
| 構造躯体 | 基礎 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | 建替え時に更新 |
| | 土台 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | 建替え時に更新 |
| | 床組 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | 5年で防蟻・防蟻処理 5年で防蟻・防蟻処理 |
| | 軸組 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | 20年で全面取替えを検討 建替え時に更新 |
| 屋根・外壁・開口部等 | 小屋組 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | 建替え時に更新 |
| | 屋根 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | 20年で全面葺き替えを検討 |
| | 外壁 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | 15年で全面補修を検討 |
| 設備 | 雨樋 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | 7年で全面取替えを検討 |
| | 軒裏 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | 15年で全面取替えを検討 |
| 開口部 | 開口部 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | 20年で全面取替えを検討 |
| | 配管設備 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | 20年で全面取替えを検討 |

「長期優良住宅」の建築・維持保全をしようとする方は、当該住宅の建築及び維持保全に関する計画(長期優良住宅・建築等計画)を作成し、所管行政庁の認定を受けることとなります。したがって住む前から、どのような箇所をどのくらいの時期に点検すればよいか分かります。



～東日本大震災特集～
No.02 宮城県 T様邸
家族構成 夫婦+子供2人+父母

東日本大震災で家の性能を実感。
北国では「あたたかさ」がとくに大事。朝起きるのがおっくうだとか、寒いと動くことさえ嫌になるでしょう。その点、この家は寒さ、暑さを感じないし、空気環境もいい。これらは快適に暮らすうえで欠かせない要素だと思えます。

「住宅性能表示制度」は、新築住宅を「構造の安定、火災時の安全、温熱環境劣化の軽減、維持管理・更新への配慮、高齢者等への配慮、防犯、空気環境、光・視環境、音環境(オプション)」の最大10分野32事項にわたって評価します。「長期優良住宅」では、劣化対策、耐震性、維持管理・更新の容易性、高齢者等対策、省エネルギー対策への取り組みを判断されます。T様の要望と項目がぴったり合っているのが分かります。

みんなが笑顔になる家。
これからの家は、今までのように建築後20年、30年で資産がゼロになるといえるものではなく、50年後も資産として次の世代に渡していけるものであつてほしいと思います。今回、設計時と完成時の2段階に第三者機関によって、評価が行われる「住宅

室内は15度ぐらい。改めて優れた気密性、断熱性を感じました。
この家の周辺でも全壊、半壊の家がかなりあります。わりと地盤はいい地域ですが、それでもあの揺れは今までにないものでした。我が家は幸い、建物自体はほとんど被害がなく、地震に強い家ということが、期せずして証明されました。

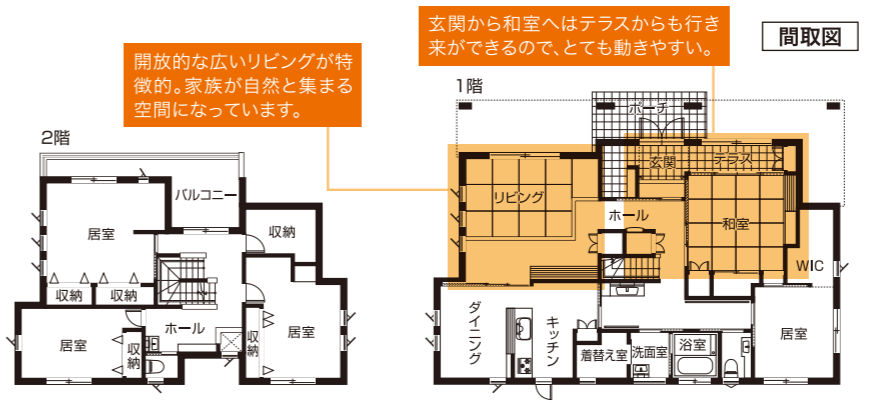
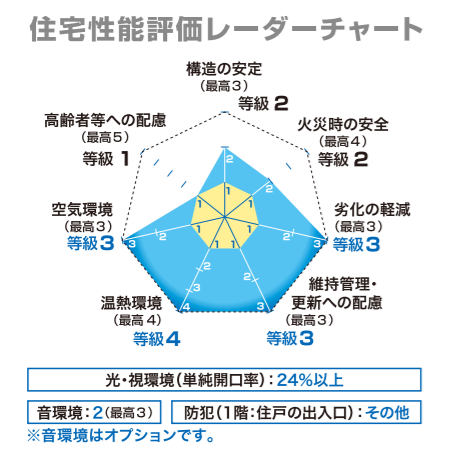
Interview 第三者機関の評価で住まいの安心を手に入れる。

「こうしたい」を実現したら「長期優良住宅」になった。
両親が元気なうちに一緒に住んだ方がいいだろうと、今までの家を両方とも処分して、その中間地点に土地を買い、新たに一軒家を建てることにしたのが平成21年のこと。目指したのは、「家族の誰もがストレスを感じることなく暮らせる家」。そのためには何が必要なのかを一つ一つ考えていきました。
大地震が起きても心配がない家、暑さ・寒さを感じない家、光熱費が気にならない家、音や臭い・湿気やカビを気にしないでいい家、メンテナンスを気にしなくていい家、自宅介護が必要になっても心配のない家、50年後、家としても資産としても引き継げる家...「長期優良住宅」ならこれらの要求を満たし、「住宅性能評価」でも高い等級を取得することができました。「長期優良住宅」認定のための技術的審査や「住宅性能評価」は第三者機関の登録住宅性能評価機関が行ったので安心していきます。



24時間換気システムで、適切な換気が行われています。
窓ガラスの性能は、断熱効果に大きな影響を与えます。

性能表示制度を利用したことは、家に対する安心感が高まる要素となりました。
また、「長期優良住宅」では、建築当初から点検時期も計画されているから将来に向けても安心。誰かが犠牲になるんじゃないかと、みんなが笑顔で暮らせるというのが家づくりの際のコンセプトでしたから、この家づくり、大成功だったと思います。





～東日本大震災特集～

No.03 宮城県 S様邸
家族構成 夫婦+子供2人+父母+弟

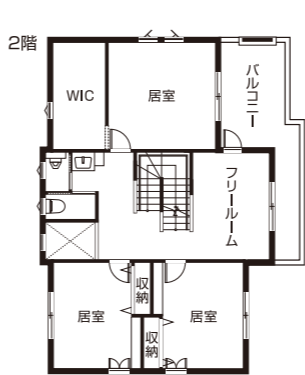
家を建てるときに初めて「住宅性能表示制度」を知った。

Interview 快適な家は、災害に強い家でもあった。

子供の就学に合わせて家を建て替えることになった我が家。施工店を決めるのにまずいろいろ友だちに相談してみると、今回建て替えをお願いした会社の評判がすごくいい！「少し高いけれど、いい住まいをつくってくれる」「安かろう、悪かろうの住まいじゃしょうがないよ」と。口コミサイトを見ても、友だちと同じ意見がほとんどで（笑）。本当かなと半信半疑でしたが、担当者から説明を受けることにしました。「長期優良住宅」と「フラット35S」の住宅ローン金利が優遇されたり、「住宅エコポイント」に申請できたり、さまざまなメリットがあり、そして「住宅性能評価」が付いた家だと資産価値が高まると教えてもらったんです。自分たちの思い描いた家ができて、さらにメリットがたくさんあるなら何てお得なの！と思



東日本大震災時、家の倒壊を防いだ「耐震壁」。このわずかな部分が、ポイントとなりました。



「基礎がぎつちり組んであつてスゴイな」ってみんなで感心した事を思い出しました。「とても固い地盤ですよ」って言われていたことも。思い起こせば、頑丈な家になる資質をたくさん聞かされていたんです。その時は漠然としか分からなかったのですが、地震にあつて初めてそれらを実感しました。



リビングとダイニングの間にある邪魔だと思っていた耐震壁が、構造上重要な部分でした。

当たり前ですが、構造上、絶対に必要なものつて確かにあるんです。勉強になりました。

ポイント

S様邸では、地震に対する構造躯体の倒壊・崩壊等のしにくさを示す、耐震については等級2。耐震等級2とは、建築基準法で定められたレベルの1.25倍の耐震構造を持つという意味です。



施工途中で漠然と見ていた建物基礎部分。

新居ができた喜びに浸っていたのもつかの間、入居してから1ヶ月も経たないうちに、あの東日本大震災が起こりました。自宅にいたのは父母だけ。勤務先にいた夫は家族の安否はもちろんのこと、すぐに家のことを考えたそうです。「まだローン、二回も払ってないのに」って。慌てて帰ってきたものの、家は全然どこも変わりなく、いつもの姿でそこにありました。家の中に入っても、食器棚のお皿一枚割れていな

住まいの完成後、「この壁さえなければ、家具も置けるしすつきりするの」と家族が不満だったこの部分。実はとても重要な部分で、耐震壁の一部だったのです。これがあつたから家も倒れなかつたし、ひびも入らなかつたんですよと言われました。ついデザイン性や居住性を一番考えてしまふけれど、一つのでっぱりや柱にも意味がある。

暖かさは命と心を守る。

地震の後の停電の時に一番心配だったのは「寒さ」です。でも気密性が高い家なので、家の中にいれば、寒さを感じずにすみませした。寒いと人って心細くなるんですよ。暖かさつて大事だなと思ひました。ライフライン復旧の目安は、電気が1週間程度と言われているそうですが、本当にその通りでビックリ。

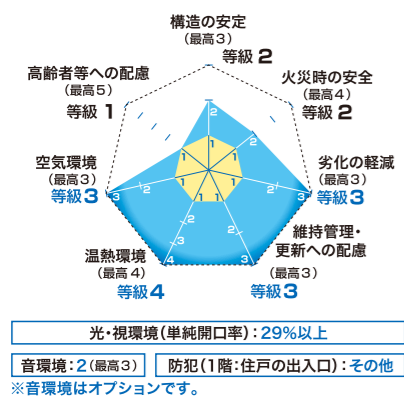
ポイント

非常時には体感温度を保つ「暖かさ」がキーワードになります。「住宅性能表示制度」の温熱環境に関する省エネルギー対策の等級4は、次世代省エネ基準に対応しています。



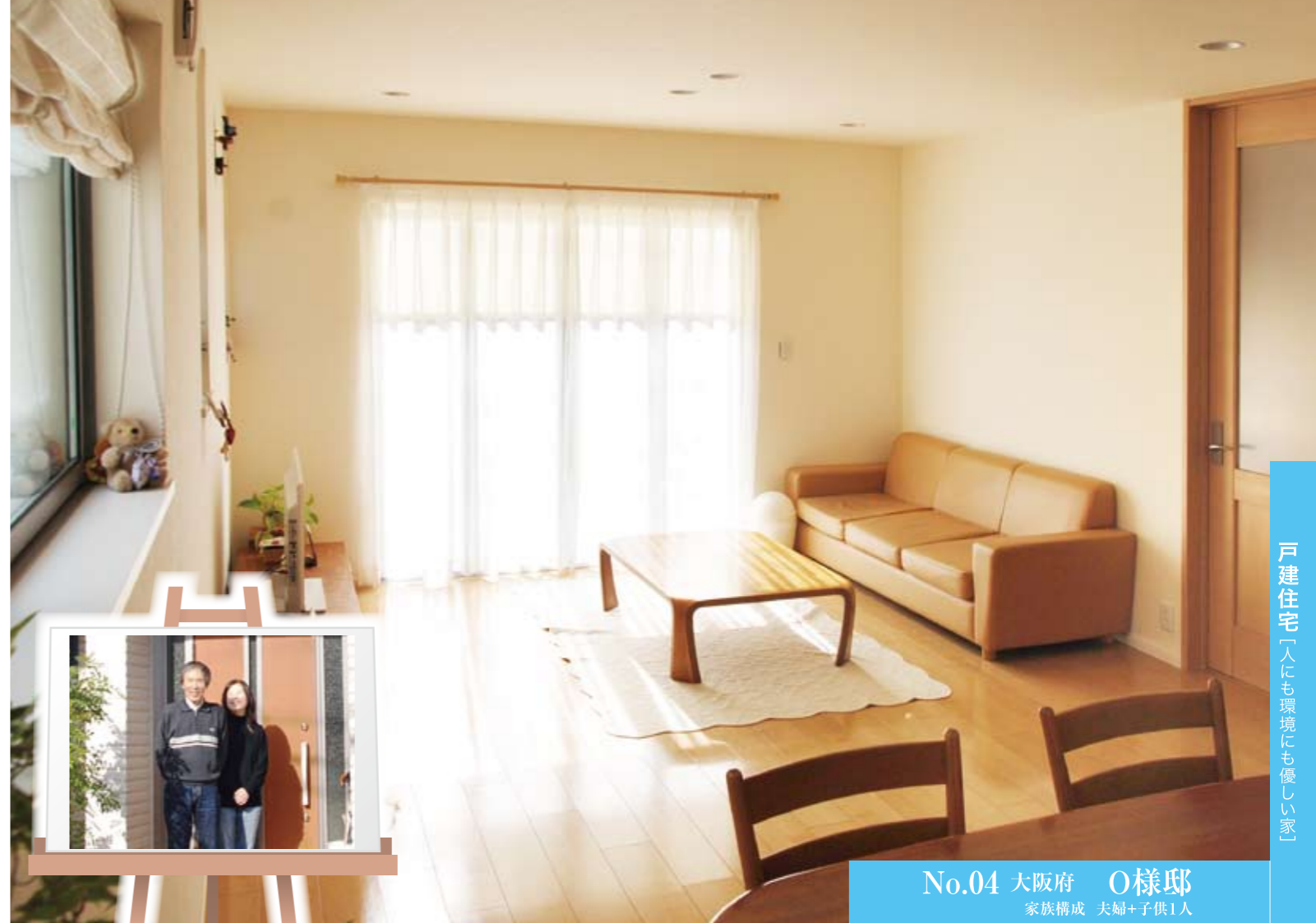
基礎だけでなく、骨組みもしっかり組んであります。

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 大阪府 O様邸
家族構成 夫婦+子供1人



いかにラクに動けるか。それが暮らしやすさのカギ。

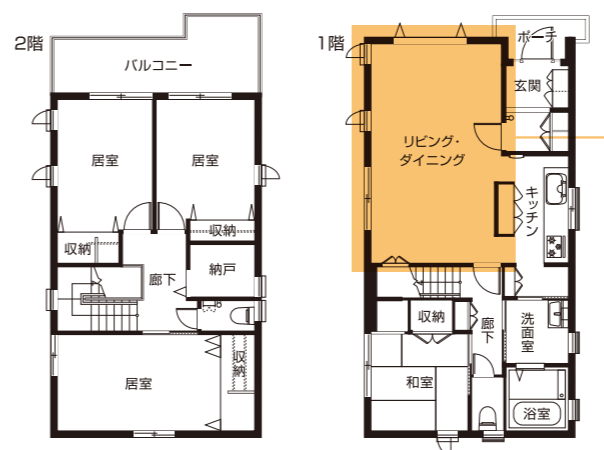
Interview 日々感じる「住まいの居心地」は、「住宅性能評価書」でも証明された。

高齢な親も元気で今は別々に暮らしていますが、いずれは一緒に住むことになるかもしれないし、その時は介護が必要になるかもしれない。将来のことを考えると、私たちが元気なうちにみんなが安心して住むことができる家を確保しておかなければと思いました。それがこの家を建てるきっかけです。

階段を広くとるために、部屋を少し削らなければいけなかったのですが、それは仕方ないと思いました。階段の昇り降り、日々のことですから大事でしょう。今後のことを考えれば、昇りやすい階段は絶対欠かせない。介護するにもされるにも、みんながラクな家が欲しかったので、その意向は十分に反映されていると思います。ちょっとした段差もないし、玄関から部屋に行くまでずっとフラット。つまずくも

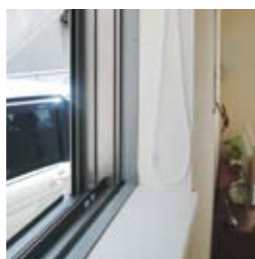


陽射しが差し込むリビングは、屋間の電気がいらないほど。吹き抜けの窓にも工夫し、採光を存分に取り入れています。



静かで暖かい。家のなかはどこでもくつろぎの場所。

周辺は住宅街ですが、目の前に集会所があります。そこでコーラスとか踊りとかいろいろサークルが開催されるのですが、窓を閉めると外の音はまったく聞こえません。静かなものですよ。今のサッシは遮音性能がいいのでしょね。落ち着いてゆつたりと住まうことができます。



遮音性の高い厚壁とサッシ。

ポイント

「住宅性能表示制度」における「温熱環境に関すること」の項目では、住宅の省エネルギー機能に関することを評価しています。O様邸では、省エネルギー対策等級について最高の等級4を取得。次世代省エネ基準に対応しており、等級3に比べて13〜48%の省エネが見込まれています。

長持ちする家は資産としての価値もある。

施工は、信頼性が高いと娘から推薦された会社にお問い合わせしました。こちらの会社では、建設する住宅のすべてが「長期優良住宅」の認定を受けて「住宅性能評価」も付いているとのことだったので、それも安心材料になりました。家を建設する際、住宅エコポイント制度、登録免許税の税制優遇措置、不動産取得税の税制優遇措置、固定資産税の税制優遇措置を受けました。また「長期優良住宅」の認定では、維持管理計画をたてるので、将来にわたって安心

ポイント

新築住宅において住宅供給者が契約書に住宅性能評価書やその写しを添付した場合には、住宅性能評価書に表示された性能を有する住宅の建設を行う(または、そのような住宅を引き渡す)ことを契約したものとみなしたことになります。ただし、住宅性能評価書の記載事項について契約内容からは排除する等の反対の意思を契約書面で明らかにした場合は、この限りではありません。



玄関や階段には手すりがあり、高齢者等への配慮がされています。

ポイント

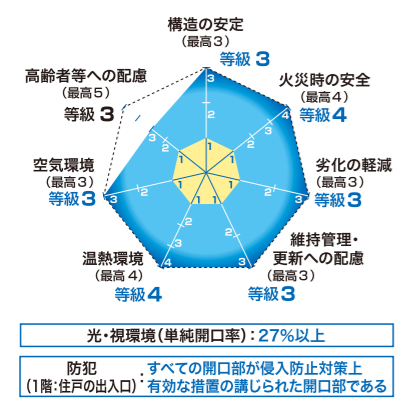
バリアフリーとは、障壁になるものを取り除き、生活しやすくすることを意味します。「住宅性能表示制度」では、「高齢者等への配慮に関すること」の項目があり、新築時に対策を講じておかないと対応が難しい、移動時の安全性の確保と介助のしやすさに着目した工夫を評価の対象としています。O様邸は、5段階の3。段差のなき、玄関や階段の手すり、廊下や階段の幅などが評価されています。



フラットなバリアフリー仕様の床。

のがないのがいいですね。孫がよく遊びにきますが、バリアフリーは、小さい子供にも安心なんです。大人も子供もみんなが暮らしやすい家になったと思います。

住宅性能評価レーダーチャート





No.05 愛知県 A様邸
家族構成 夫婦+子供1人

「住宅性能評価」の有無は、住まい選びの基準になる。

納得できる分譲住宅には「住宅性能評価」がついていた。

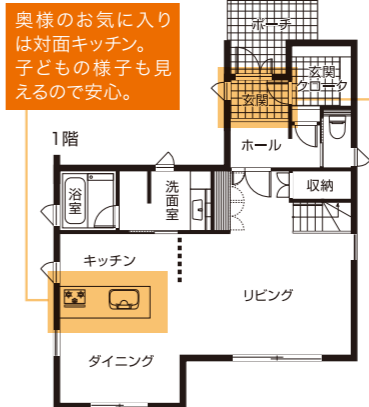
Interview

三重県の夫の実家で暮らしていましたが、転職に伴い愛知県へ移転。当初は賃貸住宅に住んでいましたが、賃貸よりは自分の財産になる方がいいだろうと、マイホーム購入に向けて動き始めました。夫婦ともに「住宅性能評価」については内容を熟知していませんでした。ですから、住まい探しは、「住宅性能評価」の有無、それぞれのメリット、デメリットを理解したうえで選別していました。

結果、住まいとして選んだ家は「長期優良住宅」も「設計住宅性能評価」と「建設住宅性能評価」の2種類の「住宅性能評価」も取得している分譲住宅でした。県内の他の分譲住宅や注文住宅、共同住宅も視野に入れて見てまわったのですが、「いい家だなあ」と思った住宅は、「住宅性能評価」の取得や「長期優良住宅」の認定を標準仕様としている会社が

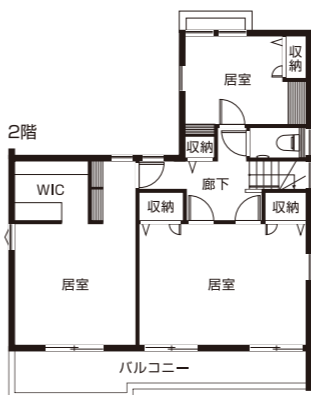


間取図



奥様のお気入りは対面キッチン。子どもの様子も見えるので安心。

北側の玄関はご主人のこだわり。



つくったものでした。「長期優良住宅」の認定や住宅性能評価書取得に取り組んでいるかいないかは、会社の力量を判断する材料にもなると改めて思いましたね。

ポイント

「住宅性能評価」に記載されている評価内容は、国土交通大臣および内閣総理大臣が定めた共通のルールに従って表示されています。これにより住宅購入を検討する際、複数の会社が建設した住宅の性能を客観的に相互比較することができます。

地震への備え、耐震等級が高い住宅を選択。

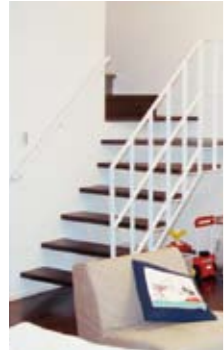
自分たちの好みにあった住宅建設会社が決まったので、その会社が建てた住宅を研究することになりました。研究した結果、内装、設備、機能、性能、間取り等、すべてに満足できる住宅のタイプを発見。この住宅のタイプは耐震等級2というものでした。木造で耐震等級が高いものは少ないので、この項目で心が動きました。愛知県は東海地震・東南海地震がくると言われ続けている地域ですから、耐震等級1よりは2。2よりは3

という気持ちがありましたね。

あえて、「住宅性能評価」のデメリットを言うならば、申請料などのコストと検査も4回あるので、工期が通常建設よりもかかる場合もあるということですが、でも分譲住宅の場合、完成している住宅を購入するので、購入費の中に、「住宅性能評価」を受けたり、「長期優良住宅」の認定のための費用が含まれるので、デメリットと思われるところはありませんでした。

ポイント

東日本大震災後、日本全国で耐震・免震性能に関心が集まっています。愛知県では豊根村を除く37市町村が、「大規模地震対策特別措置法」に基づく「大規模な地震が発生した場合に著しい地震災害に関する対策を強化する必要がある地域」としての「強化地域」や「東南海・南海地震に関わる防災対策特別措置法」に基づく「推進地区」に指定されており、地震への関心が強い地域といえます。



階段に手摺が付いているので、昇り降りも安心。



二人のこだわりをうまく取り入れた家。

夫のこだわりのポイントは北側から住まいに入ること。南に道路や駐車場があると人通りが気になって、くつろぎたいときに落ち着かないと言います。また小さくて私のお気に入りには対面キッチン。カウンターも普通より少し広くて使いやすく、調理中、子どもに目が届くのがいいですね。居間とダイニングの床暖房はセパレートになっているので、使う部分だけ暖めることができます。省エネルギー対策が最高の等級4の性能なので暖まったら冷めにくく、光熱費も節約できると思います。

ポイント

「住宅性能表示制度」における「空気環境に関する項目」の項目で、シックハウスの原因となるホルムアルデヒド対策と換気対策についての評価は最高の等級3。暖まったら冷めにくい住宅の断熱性を評価する「温熱環境に関する項目」の省エネルギー対策は最高の等級4。エコで安心安全な子育て環境が整っています。



防犯に関する各部材の性能の証明（CP部品）と、24時間対応の換気扇です。



●建設住宅性能評価書

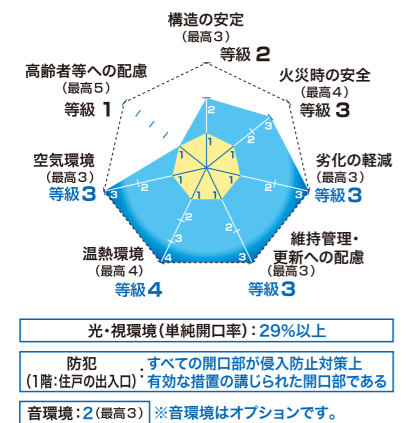


○設計住宅性能評価書



●長期優良住宅認定通知書

住宅性能評価レーダーチャート





Interview

「建設住宅性能評価」取得は、我が家にとって絶対必須。

No.06 神奈川県 M様邸
家族構成 夫婦+子供2人

自費でお願いするつもりでした。
私がなぜ「設計住宅性能評価」と「建設住宅性能評価」の両方を取得することにこだわったのか。それは2つの評価を取得していれば、完成後に欠陥が見つかって紛争が起っても、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。「設計図の通り建設しました」という確固たる証拠があると安心感も違うでしょう。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。

もしもの紛争発生時に利用できる安心感。

約1年間、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いついたのです。「長期優良住宅」の認定を受ける事と「設計住宅性能評価」を取得する事は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、

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できます。指定住宅紛争処理機関による紛争処理には、「あっせん」「調整」「仲裁」の3種類があります。



Interview 住まいに付加価値が付く。それが「住宅性能評価」取得の理由。

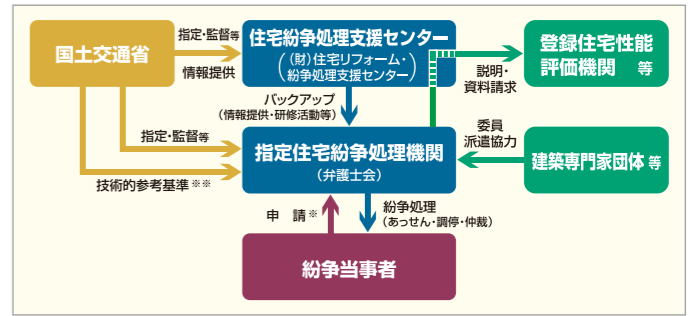
No.07 静岡県 A様邸
家族構成 夫婦+子供2人

てた住宅には、全棟に「長期優良住宅」の認定と「設計住宅性能評価」と「建設住宅性能評価」が付いています。しかし我が家の資金面が厳しく、初の「住宅性能評価」なしの建物になってしまいましたところでした。いろいろ考えた末、費用がかかって「長期優良住宅」の認定に加えて、2種類の「住宅性能評価」を取得しようと思ったのは、住まいの品質を客観的に証明してくれる「安心感」が得られることに納得したからです。最初の予算よりもかかりましたが、今では賢い選択をしたと思っています。

ポイント

「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。「建設住宅性能評価」を受けると評価員が現地に派遣され、細かいところまで図面通りに施工が行われているかをチェックします。

【紛争処理体制のイメージ】



※申請料は、1件あたり1万円です。※指定住宅紛争処理機関が住宅に関する紛争を迅速かつ適正に解決できるよう、住宅紛争処理の参考となるべき技術的基準を国土交通大臣が定めています。
(例)住宅の床に6/1000以上の勾配の傾斜が生じた場合には、構造耐力上主要な部分に瑕疵が存する可能性が高い。など。
【出典元：一般社団法人住宅性能評価・表示協会HPより】

「住宅性能表示制度」を使えば施工会社の姿勢がわかる。

「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、手抜き工事はまずできません。申請などの手間も相当かかるようです。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をしてくれるはず。逆に「住宅性能評価」は必要ない、経費がかかるだけだと流されたら、そんなところには任せられないでしょう。施工会社の「住

この明るさ、解放感。東向きとは思えません。

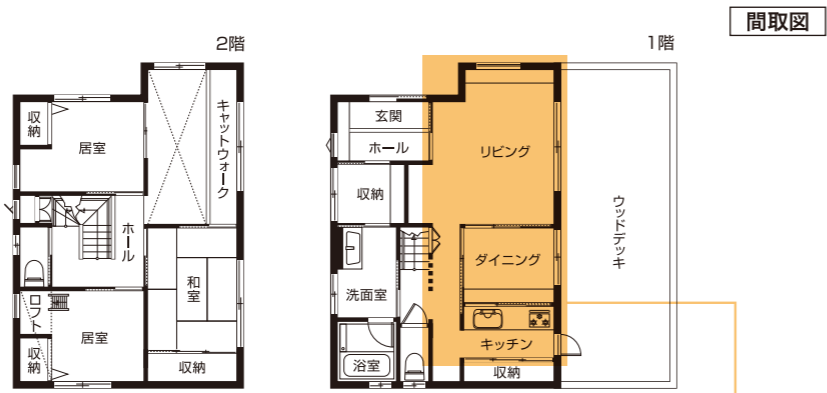
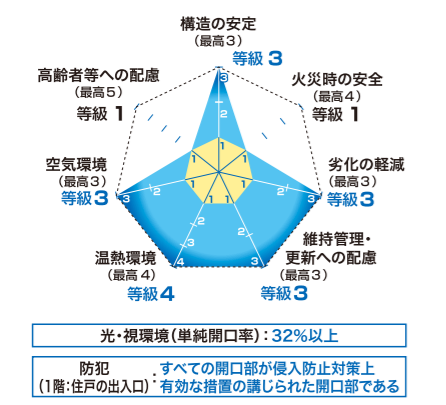
敷地が狭く、そのままでは解放感があまり感じられないので、ウッドデッキもリビングの延長として設計してもらい、部屋が一つ増えた感じです。子どもたちのプールも、ここでできそうです。収納や動線にもこだわりましたが、一番気を使っていたのが、家の明るさです。東向きで直射日光が入らないので、どうやったら明るくなるか頭をひねっていたきました。反射やふく射を活用したつくりで、冬は日差しが入るように、4月から夏頃までは極力直射が入らないようになっています。大きな窓が特徴なのですが、明るいけれど、寒くはない。それが気に入っています。

ポイント

A様邸の「住宅性能表示制度」における「光・視環境に関すること」の項目では、単純開口率が32%。南側の窓が62%以上、東側の窓が20%以上となっており、採光を重視した設計といえます。(単純開口率とは、居室の外壁又は屋根に設けられた開口部の面積の床面積に対する割合のことです。)



住宅性能評価レーダーチャート



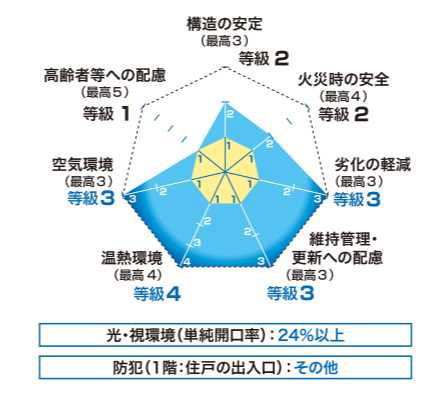
対面キッチンから南側の窓まで見渡せる開放感は見事。テレビや子どもの様子を見ながら家事ができる、奥様のお気に入りポイントです。



●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



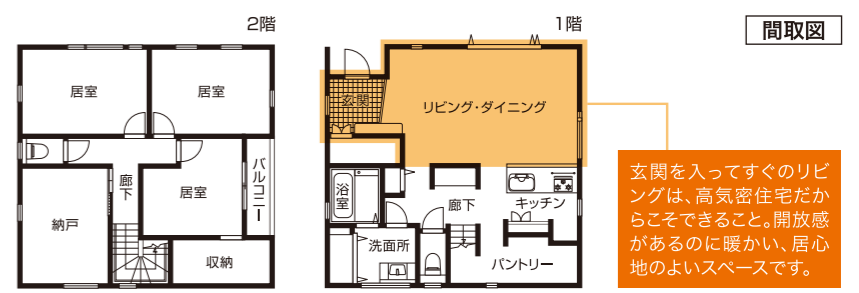
住宅性能評価レーダーチャート



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。
家を建てることは、やることはいっぱいで大変だったけれど、外観・住宅の性能・内装も、好みや希望を十分に反映した家ができました。

ポイント

建設住宅性能評価書が交付された住宅で万一のトラブルの際、指定紛争処理機関に処理を依頼する申請料は1件あたり1万円です。それ以外の費用(紛争処理の謝金・通常の鑑定・現地調査費用は原則としてかかりません。この場合のトラブルとは、欠陥住宅の問題や、評価書の内容だけでなく、請負契約、売買契約に関する当事者間のすべての紛争も含みます。



玄関を入ってすぐのリビングは、高气密住宅だからこそのこと。開放感があるのに暖かい、居心地のよいスペースです。



Interview
第三者機関のお墨付きだから
品質への安心感が違う。

No.08 東京都 S様邸
家族構成 単身

評価、「建設住宅性能評価」の取得と、「長期優良住宅」の認定が標準仕様様になっている会社であれば安心できると思っただんです。その会社のおかげで私は、鉄筋系、木質系、鉄骨系の3タイプで、いずれも同じようなモデルをつくってらって、価格や内容を比較検討し、木質系施工会社をお願いしました。ペットと住むことが前提ですから、換気や臭いの問題にも対処してもらわなければなりません。その点も住まいを建てる上での重要なポイントでした。

ポイント

戸建ての場合、維持管理対策の等級3とは、掃除口及び点検口が設けられている等、維持管理を容易にすることに特に配慮した措置が講じられているかを評価したものです。S様邸では維持管理対策は最高の等級3を取得。さらに、空気環境に関する項目でも最高の等級3。人にもペットにもやさしいさわやかな空気環境といえます。



Interview
手間もお金も抑えられる
メンテナンスのかからない家。

No.09 神奈川県 K様邸
家族構成 夫婦+子供2人+母

思いました。家は高額な買い物ですから、できるだけ出費は抑えたいですからね。家が新しくなると一番変わったのは体感温度です。以前の家は築30年ですから、朝起きると部屋が外気温と変わらなかつたんです（笑）。お正月に親戚が遊びにきてくれたんですが、皆

「あつたかいね〜」と言ってました。しかも外で雨が降っていても気がつかないくらい静かです。

ポイント

「長期優良住宅先導事業とは平成20年度に始まった取り組みで、「いい家をつくってきちんと手入れして長く大切に使う」という考えのもと、具体的なモデルを広く国民に提示し、技術の進展に資するとともに普及啓発を図ることを目的とした事業となっています。長く住み続けられる家の優れた提案に対して、その実施に要する費用の一部を補助するものです。（平成23年度で終了）」

ポイント

劣化対策では最高の等級3を取得。劣化対策等級3とは、通常想定される自然条件及び維持管理の条件の下で3世代（おおむね75〜90年）まで、大規模な改修工事が必要とするまでの期間を伸ばすための必要な対策が講じられている、と評価されます。



機械でお部屋の空気を循環させる事により、湿度を保ち、建物の劣化を軽減させます。

家も、人も、「基礎」が大事だと思う。

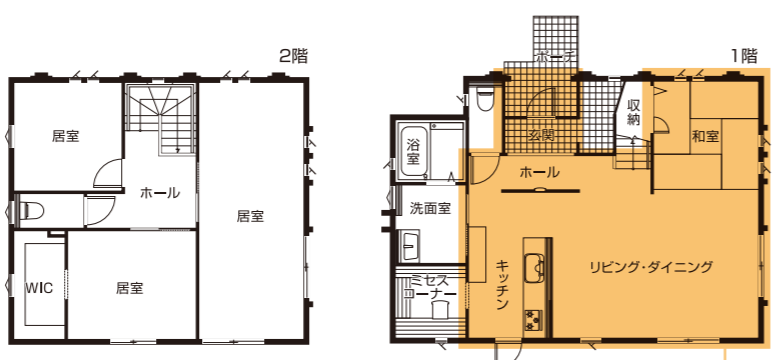
築50年ということを考えれば当然かもしれませんが、これまでの我が家は、冬、室内でも息が白い。お風呂に入っても湯気が出ない。湯船から出た瞬間鳥肌がたつ（笑）。砂壁なのでクーラーが入れないため、二度もクーラーのある生活をしたことがありませんでした。今回施工をお願いした会社は、日本家屋の良さと最新設備などの良さを組み合わせるべく住まいが希望だった私の願いを見事叶えてくれました。

そして、やはり大事なことは、構造ですよ。後から簡単に直せるものではないから、きちんと最初から考えて建てた方がいい。基礎は何かを習うにしても、一番大事な要。そこを疎かにしちゃいけないと思うんです。内装はその時はいいと思っても、飽きたり好みが変わるかもしれない。でも構造に飽きがくるってことはないでしょう。構造や基礎を100%しっかりしたものをつくったうえで、デザイン性に気を配ればいいと思います。

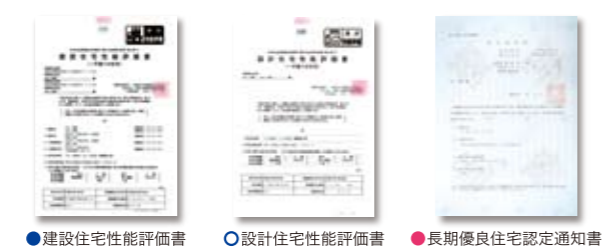
長持ちする家は資産としての価値もある。

今回、30年住んだ家を建て直したわけですが、また30年後にもう一度建て替えることができるかという答えはノーです。しかも年齢を重ねれば、寒さ暑さのダメージが今以上に身に染みるはず。寒い家に耐えられるわけがありません。だからはじめにいい家を建てて末永く住みたい。子供にも資産として残せる家になりたい。その願いはかなえられたと思います。

間取図

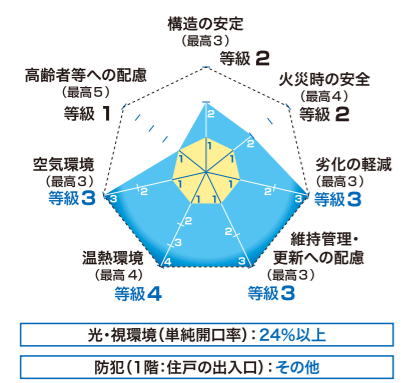


玄関に仕切りはあるものの壁はなく、リビングから和室まで一つの空間となっています。明るく開放感ある、住まいの顔です。



●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

住宅性能評価レーダーチャート

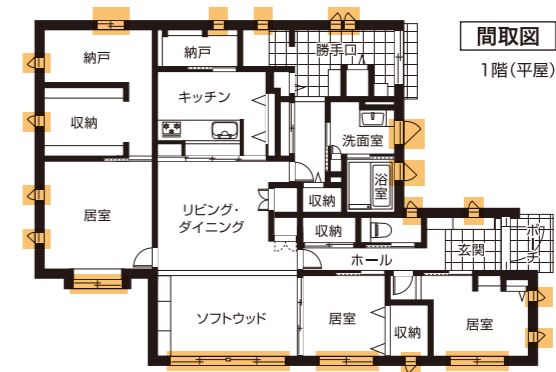


明るく開放感ある窓を多く取り入れ、自然の風の通り道を十分に確保しています。

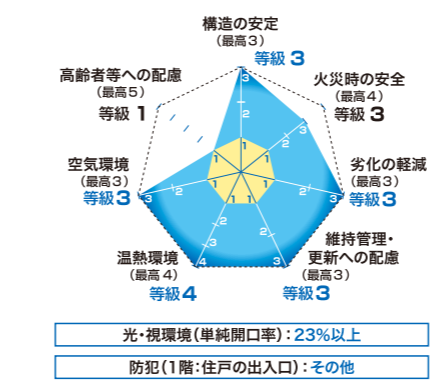


しっかりとした基礎が組まれています。

間取図



住宅性能評価レーダーチャート



ポイント S様邸は、地震に対する構造躯体の倒壊、崩壊等のしにくさを評価する「耐震等級」では最高の等級3。暴風に対する構造躯体の倒壊、崩壊のしにくさを評価する「耐風等級」でも最高の等級2を取得。頑丈な基礎を裏付ける評価です。また木質系平屋という構造上、火災時の対策も万全です。評価対象住戸において発生した火災の早期の覚知のしやすさを評価する項目では、4段階の3となっています。



●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



Interview
品質へのこだわりが安全・安心の源。

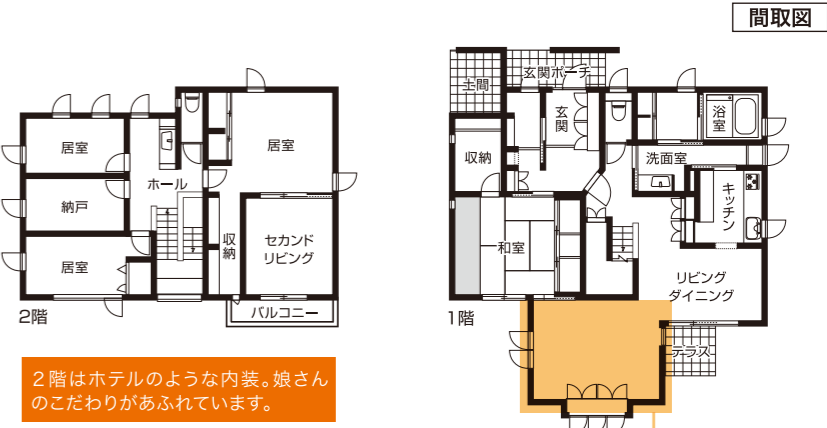
No.10 石川県 N様邸
家族構成 夫婦+娘夫婦+孫1人

も土台をもう一度やり直すには、建物を壊さなければいけませんからね。家の品質、それは住んでいる人に安心を与えられるものだと思います。構造に自信があるので、地震に対する心配はあまりしていません。きちんとした等級で明確化されているし、「住宅性能評価」にしっかりと記載されているので、安心感が違います。

です。床暖房がメインなので、じんわり暖かくていいですよ。部屋を歩き来しても、寒い場所がないように思います。窓ガラスも高性能なので結露になりにくく、紫外線もカットしてくれます。孫が家中をハイハイで歩き回っても冷たくないし、窓辺でも安心して過ごせるようになりました。24時間換気システムがついていますから、空気環境も良好。家にいる人たちが安心して過ごせるような工夫を随所にもしてもらいました。



防犯性能の高い窓ガラスの証。



2階はホテルのような内装。娘さんのこだわりがあふれています。

床暖房の暖かさがじんわり広がるサンルーム。お孫さんの遊び場として最適です。

●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

構造第一。その信念をカタチに。

住宅関連の仕事をしているので、家を建てるうえで絶対的なこだわりがありました。それは性能・機能面を充実させること。デザインのことは娘と妻に任せ、私は予算管理と構造面への注文を担当しました。家は土台、基礎部分がしっかりしていなければ話になりません。それがしっかりしていれば、デザインのことは後からでも何とかなるものです。

ポイント

N様邸では、「住宅性能表示制度」における耐震、耐風、劣化、維持管理などの項目で、**最高の等級**を取得。オプションの音環境に対する評価も取得しており、品質重視の考え方が反映されています。

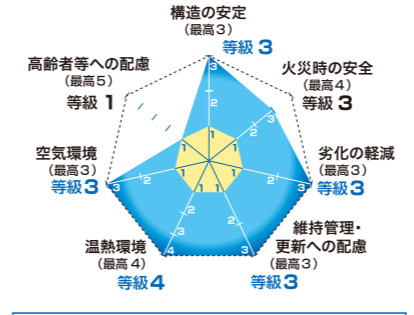
ポイント

N様邸は積雪地域内にあるので、「構造の安定に関する」との項目のなかに「耐積雪等級」がありました。これは、屋根に雪が積もっても壊れないという評価です。「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項目があります。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。N様邸では、温熱環境に関する項目で、**最高の等級3**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なっていました。



No.12 東京都 N様邸
家族構成 夫婦

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
※音環境はオプションです。

日射取得係数)も自分で計算したくらいです。将来転売するかもしれないので、資産価値を高めるうえでも、ゼロエネルギー住宅II省エネって、はずせない項目だと思います。

ポイント

Q値とは、室内外の温度差が1°Cの時、家全体から1時間に床面積1㎡あたりに逃げ出す熱量のこと。この値が小さければ小さいほど、熱が逃げにくい高断熱住宅といえます。H様邸の「住宅性能表示制度」における「温熱環境」に関するこの項目では**最高の等級4**。高断熱住宅へのこだわりが感じられます。



断熱性の高い発泡ウレタンの上に、湿気を逃がす透湿シートを貼っています。

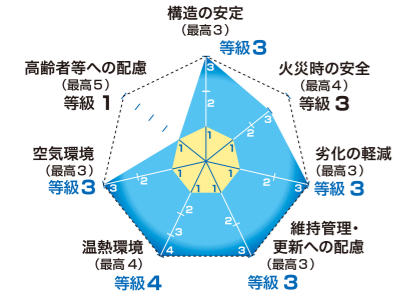


No.11 栃木県 H様邸
家族構成 夫婦+子供2人

目指すは、高断熱・ゼロエネルギー住宅。

「住宅性能表示制度」はいい制度なのに、残念ながらまだ認知度が低いのではないかと思います。顧客がもっと勉強して施工店に要求していけば、施工店のレベルアップにもなるし、施工店を選ぶ条件の一つになると思います。私たちは、今後国の省エネ対策も年々厳しくなってくるだろうと先を見越して、厳しい数値をクリアできる家づくりを目指しました。オール電化にして、太陽光発電を屋根全面に配置。サッシも省エネ対策のものを使用しました。高断熱の家にとって重要なQ値(熱損失係数)やμ値(夏期

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
防犯(1階:住戸の出入口): その他



●長期優良住宅認定通知書 ○設計住宅性能評価書

選択基準になった「住宅性能評価」。

「住宅性能表示制度」は家を選ぶうえでのモノサシになりました。住まいの性能や特徴がわかるし、売主のポリシーも感じられますしね。東日本大震災後に家を買ったので、耐震に関してはナイーブになっていったと思います。内容もそうですが、施工時期にも着目し、震災後に施工された物件を選びました。

注文住宅の場合、自分の要望を細かく伝えられるし、ある意味目的の行き届いたチェックができるけれど、分譲住宅はできあがったものを買うので、基礎や配管等見えないところは



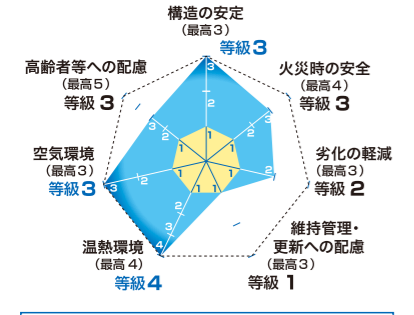
No.12 東京都 N様邸
家族構成 夫婦

どうなっているか分からないですよ。できあがってからでは見えなくなって分からなくなってしまうところも住宅性能評価書を見ればどんな住まいの性能なのか分かります。だから分譲住宅こそ、「住宅性能評価」が必要だと思います。

ポイント

最大10分野32事項にわたって評価する「住宅性能表示制度」。N様邸のように、住まい選びの目安にしたいだけじゃなく、住まいの性能を等級や数値で分かりやすく見える化しています。どのような家に住みたいかという希望と評価書に記された住まいの性能や特徴を照らしあわせて、理想の住まいとのマッチングが図れます。

住宅性能評価レーダーチャート



光・視環境(単純開口率): 25%以上
防犯(1階:住戸の出入口): その他



●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



Interview
新築時に「住宅性能評価」がついている安心感。

No.13 京都府 H様邸
家族構成 夫婦

くれるということが大きいと思います。このマンションは「温熱環境に関すること」の省エネルギー対策の等級は、4段階の3なんです。でも、寒い京都の冬でも十分に暖かいし快適。最高の等級でなくても、このハイレベルですから、「住宅性能評価」を取得しているマンションは高品質といえると思います。

第三者機関の客観的な評価だから安心。

家の性能が分かる「住宅性能評価」を取得していれば、将来転売するときでも有利になると思います。評価によって住まいに付加価値が付きやすからね。これから家を買う方たちには、「長期優良住宅」、「住宅性能評価」が付いている住まいを勧めます。やっぱり安心できますから。安心してできる要素として、客観的に冷静に、第三者機関が判断して



24時間換気と省エネのサッシで、温熱環境は良好です。

「住宅性能表示制度」は新築の戸建て住宅だけでなく、新築マンションにも適用されています。マンション等の共同住宅の場合、一棟まとめて評価するのはなく、各部屋ごとに評価され、各部屋ごとに住宅性能評価書が交付されます。



No.14 沖縄県 M様邸
家族構成 夫婦+子供2人

良い状態で、未永く。家の劣化や維持管理に着目。

2人目の子供が生まれるのをきっかけに、新築マンションを購入しました。ゲストルームもあるし、何より設備やシステムが素晴らしく「住宅性能評価」も付いている。「こんな家に住みたい」という憧れが予算内で実現したので、とても満足しています。高性能のサッシのようで、米軍基地が近くにあるにも関わらず、窓を閉めると外の音が全然気になりません。台風の音もシャットアウトしてくれそうです。よい状態のまま長く住み続けたいので、最大の関心は住まいの劣化で

も住宅性能評価書を見ると、劣化対策等級は最高の等級3。安心して住み続けられる条件が揃っている、このマンションに来てよかったです。と思っています。

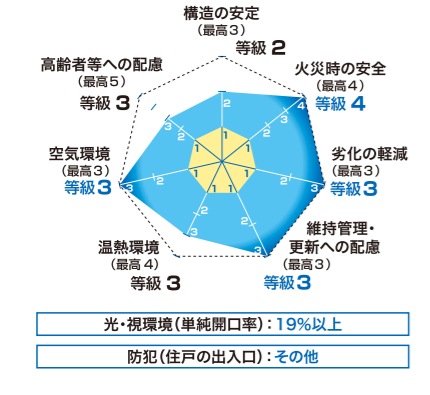
ポイント

毎年必ず多くの台風が通過する沖縄。強い陽射しを受け、さらに基地もあるという土地柄です。建物には土地の特性にあった性能が求められます。M様邸の耐風等級は最高の等級2。劣化対策のほか、維持管理対策(メンテナンス)も最高の等級3を取っています。



高性能なサッシ。

住宅性能評価レーダーチャート



非常に浮き彫りになる住まいの品質。

京都は、平成23年3月の地震では実質的な被害はありませんでしたが、マンションの自治会がディベロッパーに対して質問を投げかけました。地震後、マンションの強度はどうなっているのか、活断層の位置の再確認など、かなり住民が神経質になっていました。揺れた後の状況を検査してもらったり、質問に対して説明してもらいましたが、よくよく聞いてみると、マンション購入時に聞いた内容ばかり。つまり新たに分かった欠陥もないし、今まで説明されていたことに間違いはなかったということ。ですから、最初から新築時にちゃんとしていたんだと再確認できて安心できました。「住宅性能評価」が付いているということは、こういうことだと思いました。自分たちの住まいである建物がどういう性能なのか、しつかり分かるということです。



分色分けされており、メンテナンスも簡単。

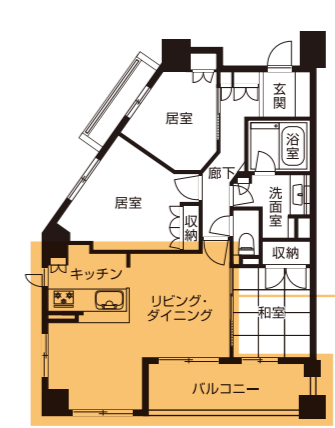
「住宅性能評価」は、資産価値を高める材料の一つ。

私たち夫婦にとって愛着があり、街全体の雰囲気も大好きなエリアで住まい探しをしました。このエリア内で価格や間取りがほぼ同じ条件なら、「住宅性能評価」がついているマンションの方がいいと思っていました。ショッピングセンターや飲食店に近い立地なので、火災面での等級は高めに設定してあるし、また風の対策もなされると購買時に聞きました。普段生活している時には分からなくても、住宅性能評価書には、耐風等級や「火災時の安全に関すること」が数値でちゃんと記録されているので安心。資産価値を高める



No.15 神奈川県 Y様邸
家族構成 夫婦

「住宅性能表示制度」の評価項目にはマンション等の共同住宅の場合、共用部分に適用するものと各住戸に適用するものがあります。

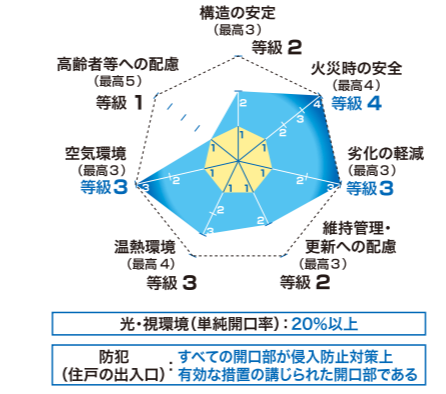


バルコニーからふんだんな光が入る、明るいリビング。春には、桜の特等席になるとか。



いろいろな人が出入りする共同住宅。セキュリティもしっかりされています。

住宅性能評価レーダーチャート

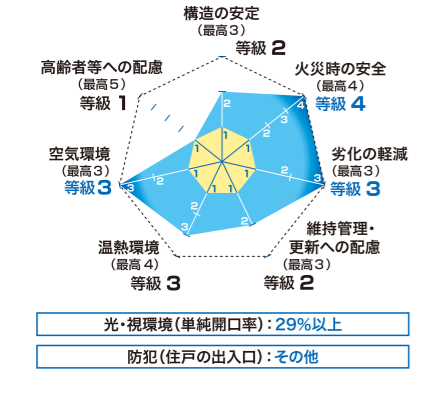


ポイント

新築時に取得した住宅性能評価書は住宅履歴情報として活用できるので、将来リフォームや売却時に役立ちます。

付加価値となるので満足しています。任事上、住宅関連の知識が少しあるのですが、マンションは専門ではなかったのですが、担当者に教えてもらうことが多かったですね。分からないことは専門家に聞くのが一番早いし、的確なアドバイスがいただけます。「住宅性能表示制度」のメリットをもっとたくさんの方が知ることができれば、制度が社会に浸透していくのではないかと思います。

住宅性能評価レーダーチャート



共同住宅(上)「家の劣化に着目」(下)「魅力的な制度」

共同住宅「安心と納得の得られたマンション」

「住宅性能表示制度」のメリット

メリット

1 10分野のものをさして住宅の性能がわかります。

「構造の安定」や「省エネルギー」「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

4 円滑、迅速で、専門的な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。

メリット

7 フラット35の手続きが簡単に。

「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

2 国に登録された第三者機関の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

5 「住宅性能評価」を受けた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

3 住まいを売買するとき評価内容が契約に活かれます。

新築住宅において住宅供給者が契約書に住宅性能評価書やその写しを添付した場合には、住宅性能評価書に表示された性能を有する住宅の建設を行う(または、そのような住宅を引き渡す)ことを契約したものとみなしたことになります。

メリット

6 住宅かし保険の加入や「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。

もっと知りたい住まいの情報

安心・安全を手にするために・・・

「住宅性能表示制度」について知りたい。 → [住宅性能表示制度・住宅品質確保法](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000016.html) 検索

「長期優良住宅」について知りたい。 → [長期優良住宅法](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000006.html) 検索

「住宅性能評価」を取得したい。 → [登録住宅性能評価機関](http://www.hyoukakyokai.or.jp/p/hyouka_search.php) 検索

「長期優良住宅」の認定を受けるための技術的審査を活用したい。 → [長期優良住宅 評価機関](http://chouki.hyoukakyokai.or.jp/p/) 検索

万ーの場合の「住宅紛争の処理解決」について知りたい。 → [住まいのダイヤル](http://www.chord.or.jp/trouble/index.html) 検索

「地震保険の優遇」について知りたい。 → [地震保険](http://www.mof.go.jp/financial_system/earthquake_insurance/jisin.htm) 検索

「長期優良住宅」に対する税の特例について知りたい。 → [長期優良住宅 税](http://www.mlit.go.jp/common/000041414.pdf) 検索

「フラット35」における「住宅性能表示制度」を活用した適合証明手続きの合理化について知りたい。 → [フラット35 適合証明 合理化](http://www.flat35.com/kaitei/seinohyoji.html) 検索

「住宅瑕疵保険」について知りたい。 → [住宅かし保険](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutaku-kentiku.files/kashitanpocorner/index.html) 検索

復興支援・住宅エコポイント申請時の「エコポイント対象住宅証明書」の発行を依頼したい。 → [対象住宅証明書 評価](http://www.hyoukakyokai.or.jp/kikan/pdf/eco_point.pdf) 検索

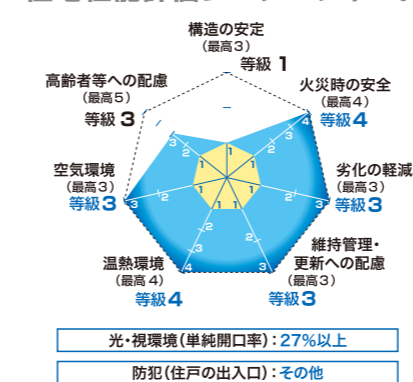


No.16 埼玉県 N様邸
家族構成 夫婦

阪神・淡路大震災の経験を生かした住まい選び。

家を選ぶ時の優先順位は、各家庭によって違うのが当然です。立地、価格、雰囲気。いずれも大切な要素だと思います。私たち夫婦は出身が兵庫県なので、子どもの頃、阪神・淡路大震災を経験しています。ですから、マンションを購入すると決めた時、構造の安定や火災時の安全を確保するための対策が十分取られていることなどが気になった点でした。東日本大震災の時も感じましたが、やはり、地震には住まいの性能に対する備えが必要だと思います。住宅性能評価書を見れば、自分たちの住んでいるマンションが、どんな性能なのか分かるので、安心できると思ったのです。そして、

住宅性能評価レーダーチャート



「フラット35」を利用する場合に、住宅性能評価書を取得していると、手続きが合理化されたり、取得した等級に応じて「フラット35S」の金利引き下げ期間のある融資も利用できます。*フラット35の金利・金利引き下げ期間等は、お申込時期により異なります。詳細は金融機関にお問い合わせ下さい。

建設住宅性能評価書が交付されれば、万一トラブルが起きた場合も、「指定紛争処理機関」で、専門的な紛争処理が受けられます。このメリットを知ってから、「住宅性能評価」が付いているかどうか、住まい選びのポイントに加わりました。

国土交通大臣認定の防耐火ガラスを使用しているサッシ。

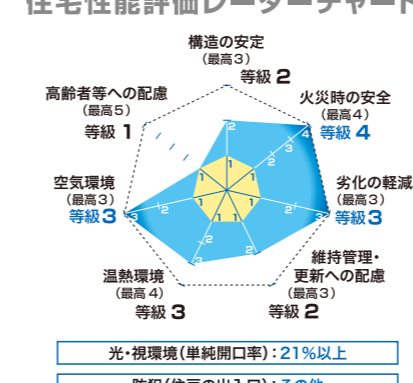


No.17 兵庫県 R様邸
家族構成 単身

「住宅性能評価」が付いていない方がおかしいと思う。

今まで住んでいた賃貸マンションの老朽化とオーナーチェンジに伴い、新築マンションを購入することにしました。私のマンション選びのポイントは、立地、価格、付加価値として何があるか、の主に3点。駅前だと近すぎるけれど、夜仕事が遅くなることが多いので、5分以上駅から離れてしまおうと道が暗くなってしまうとちょっと不安。そう考えると、住むなら徒歩4分圏内がベスト！そこからエリアを絞込みました。住み慣れた沿線内で、たまたまこのマンションが建つことを知り、内容をよくよく確認してみたら、「住宅性能評価」も付いているので、いいかなと思ったんです。

住宅性能評価レーダーチャート



「住宅性能評価」は二戸建てだけでなく、マンションなどの共同住宅や中古住宅にも適用されています。近年、「住宅性能評価」の有無は、R様邸のように住宅購入の条件の一つもなっています。

私は「住宅性能評価」を意識して、住まいを選んだタイプ。最近の新築で、ある程度の金額のマンションはみんな「住宅性能評価」が付いているのが当たり前になってきているので、付いていないと「なんで付いていないの?」と聞いてしまいますね。何か付けられなかった理由があるのかと勘ぐってしまいます。「住宅性能評価」が付いていると聞くだけで、安心感はかなりありますね。

「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。

以下の項目は、「長期優良住宅」の認定基準でもあり、「住宅性能表示制度」の評価方法基準に関連しています

維持管理・更新の容易性(等級3)

劣化対策(等級3)

耐震性(等級2以上)

たとえば、長持ちする家

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



たとえば、地震に強い家

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



居住環境

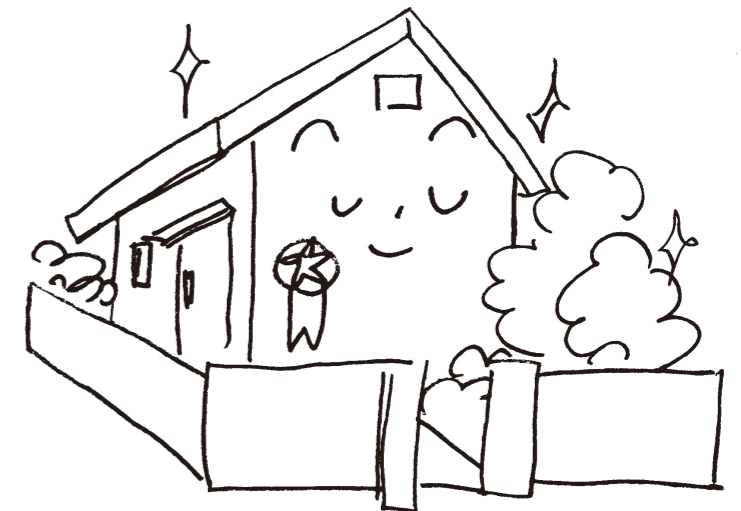
たとえば、すぐれた環境にある家

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

住戸面積

たとえば、十分な広さのある家

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



可変性

たとえば、変化できる家

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)

省エネルギー対策(等級4)

たとえば、省エネな家

断熱性能等の省エネルギー性能が確保されていること



高齢者等対策(共用部分等級3以上)

たとえば、ころびにくい家

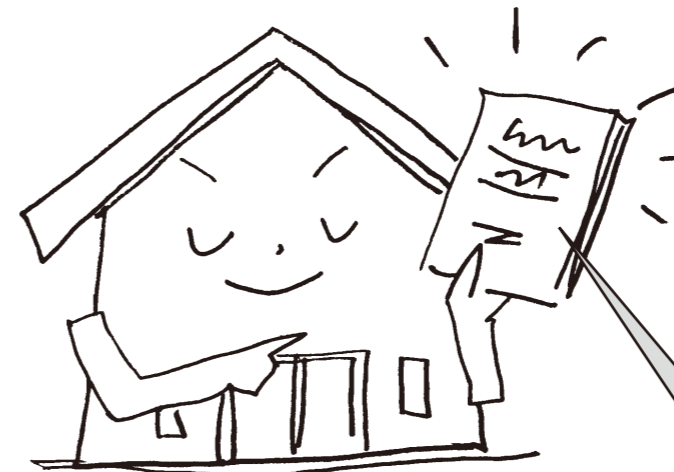
将来のバリアフリー改修に対応できるよう共用廊下等に必要なスペースが確保されていること(共同住宅等に適用)



維持保全計画

たとえば、快適さを保つ計画のある家

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



| | | 点検のためのガイドライン | | | | | | | | | | | |
|----------|---------------------|---------------------------|---|----|----|----|----------|----|----|----|---|---|---|
| | | ●=工務店による定期点検 ○=建築主による日常点検 | | | | | | | | | | | |
| 点検部位 | 主な点検項目 | 点検時期の目安(年) | | | | | 更新・取替の目安 | | | | | | |
| | | 2 | 5 | 10 | 15 | 20 | 25 | 30 | 更新 | 取替 | | | |
| 基礎 | 割れ、蟻通、不飽和下、換気不良 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| | 土台、床組 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| | さし目 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| | 軸組 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| 外壁 | 腐朽、蟻害、剥離、割れ、傾斜・変形 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| | 小破組 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| | 雨漏り、割れ | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| | 瓦割き | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| 屋根 | ずれ、割れ | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| | 厚形ストレート瓦割き | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| | 色あせ・色落ち、さび、浮き | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| | 金網板割き | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| 軒裏(軒裏天井) | 腐れ、蟻害、はがれ、たわみ | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| | 乾き、はがれ、ひび | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| | 腐れ、雨漏り、はがれ、たわみ | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| | 軒裏(軒裏天井) | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| 防火遮断 | 汚れ、色あせ・色落ち、割れ、はがれ | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| | サイディング壁 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| | 金網板、金網サイディング | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| | 汚れ、さび、変形、蟻害 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| 木部 | 腐れ、蟻害、蟻害、床の沈み、防水、変形 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| | 鉄部 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| | さび、破損、手すりぐらつき、変形 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| | バルコニー | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |

「長期優良住宅」の認定を受けるために、点検や修繕の計画を作る必要があります。この計画書に基づいて維持保全を行います。

「長期優良住宅」には、税制などのメリットもあります。詳しくはP24[もっと知りたい住まいの情報]よりご確認ください。