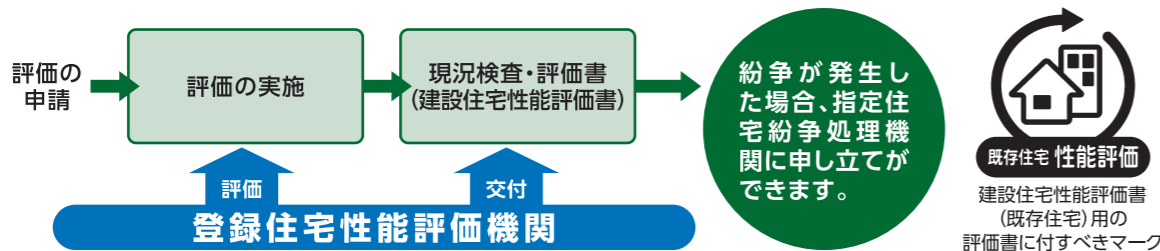


既存住宅の「住宅性能表示制度」とは

それは、既存住宅（いわゆる中古住宅）の現況・性能に関して
 専門家が客観的な検査・評価を行う制度です。

第三者機関の評価員が性能をチェックするので安心

国土交通大臣が登録した「登録住宅性能評価機関」や評価員は、
 不動産売買やリフォーム工事の当事者ではない第三者なので、客観的な評価結果が得られます。



※既存住宅については、設計を行うものではないので、設計住宅性能評価書はありません。

万一のトラブルにも専門機関が対応してくれるので安心

既存住宅の「建設住宅性能評価書」の交付を伴って行う住宅の売買契約の当事者は、
 当該契約に係る紛争の処理を指定住宅紛争処理機関に申請できます。

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1万円可能

【現況検査】住まいの劣化や不具合がわかります。

- 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「漏水等のあと」などについて検査を行います。(部位等・事象別の判定)
- また、住宅の劣化等の状況を容易に把握しやすいように、一定の項目の個々の検査結果に基づいて、その住宅全体の総合的な判定も行います。(総合判定)
- 木造の部分有する住宅の場合、土台や柱などの腐朽や蟻害の詳細検査(特定現況検査)は、選択事項となります。

【個別性能】住まいの性能がわかります。

- 選択事項*として、新築住宅の性能表示制度と同様の個別性能事項ごとの性能評価も受けることができます。(個別性能評価)
*個別性能は、選択事項ですので、別途申し込みが必要です。

〈個別性能に関することにおける性能表示事項〉

構造の安定	火災時の安全	維持管理・更新への配慮	空気環境
光・視環境	高齢者等への配慮	防犯	

- 既存住宅の場合、新築住宅を対象とした性能表示事項(10分野32事項)のうち、劣化事象等による影響を何らかの形で反映でき技術的に信頼度をもって評価が可能な事項に限定して7分野27事項と、既存住宅のみを対象とした2事項が設定されています。
 ・これらの事項は、事項ごとに選択事項となっていますので、評価申請の際には事項ごとに希望するかどうか明示していただく必要があります。
 ・新築時に建設住宅性能評価書が交付されていない既存住宅では、現地調査で目視、計測等により判断できる性能表示事項に限られ、6分野16事項の適用にとどまりますので、ご注意ください。

安心・納得して既存住宅の売買ができます。

- 既存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)、さらに、持っている性能が分かれば、安心・納得して売買できます。

適切な維持管理や修繕・リフォームに役立ちます。

- 住宅リフォームの前に、リフォーム事業者以外の第三者に住まいの傷み具合を検査してもらえば、安心・適切なリフォームが可能になります。またリフォーム後の状況を確認する上でも有効です。
- マンションなどでは、設備や階段・廊下などの共用部分も適時・適切な検査を受ける事で、マンションの適正な管理を図ることができます。

▶詳しくは下記ホームページをご覧ください

国土交通省 <http://www.mlit.go.jp/>
 「住宅の品質確保の促進等に関する法律」コーナー http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000016.html
 一般社団法人住宅性能評価・表示協会 <http://www.hyokakyoukai.or.jp/>



Case 19

「住宅性能評価」を受けた既存住宅

既存住宅/東京都



既存住宅(いわゆる中古住宅)にも住宅性能表示制度があり、既存の戸建て住宅だけでなく、既存のマンションにも適用されています。このマンションは、既存マンションに大規模な改修で新たな付加価値をあたえるリノベーションを実施したプロジェクトで、リノベーションを行う際に既存住宅の「住宅性能評価」

第三者機関の客観的な評価で安心して売買。

既存住宅でも、住宅性能表示制度の確かな評価が役立ちます。

を取得しました。既存住宅には劣化や不具合、持っている性能が分からないなどの見えにくい不安がいろいろありますが、国に登録された第三者機関が建物の現況や性能に関し客観的な検査や評価を行う「住宅性能表示制度」を利用して、そうした不安を解消し既存住宅の価値を高めることができます。

このマンションでは、「住宅性能評価」の現

平成12年度の住宅性能表示制度のスタート時には、新築住宅だけを対象としていたが平成14年に既存住宅(いわゆる中古住宅)を対象とした住宅性能表示制度もスタートしました。これにより住宅性能表示制度は、新築・既存を問わない、全ての住宅を対象とした制度になっています。

況検査の際に、いくつかの劣化の指摘を受けて補修しましたが、リフォーム工事の当事者ではない第三者機関に建物の傷み具合を検査してもらうことで適切な補修・リフォームが可能になりました。

万一の紛争発生時にも、大きな安心。

このマンションでは、お客様と既存住宅の「建設住宅性能評価書」の内容を契約内容とする旨の合意がなされています。これは検査時の状態で引き渡すことを約束したことになるので安心・納得して売買ができて契約の円滑化が図れます。また既存住宅の「建設住宅性能評価書」が交付さ

れた住宅については、万一売買契約に係るトラブルが起きても、指定住宅紛争処理機関が迅速・公正に対応してくれる制度を利用できます。

既存住宅の売買に、また住宅の適切な維持管理や修繕・リフォームに、既存住宅の「住宅性能評価」が、役立ちます。



マンションなどでは、設備や階段・廊下などの共用部分も検査を受ける事ができます。

ポイント

既存住宅の売買時に「住宅性能表示制度」を利用する場合、評価書の内容を契約内容とする旨の合意がなければ、売主が買主に対して検査時の状態で引き渡すことを約束したことはなりません。

また、既存住宅の「建設住宅性能評価書」の交付を伴って行う住宅の売買契約の当事者は、当該契約に係る紛争の処理を指定住宅紛争処理機関に申請できます。指定住宅紛争処理機関は、国土交通大臣が指定した機関で、裁判によらず住宅の取得契約に関する紛争を円滑・迅速に処理するための機関です。

【事業者 G社】より

弊社は既存マンションを再生させるリノベーションを中心に住まいを供給していますが、既存住宅こそ「住宅性能評価」が重要だと考えています。既存住宅には建物の劣化などへの不安がありますが、第三者機関による評価である既存住宅の「建設住宅性能評価書」を取得することで、適切な修繕・リフォームができ、安心して売買することもできます。ストック型の住宅市場への転換にむけて「住宅性能評価」を取得した既存住宅は、今後ますます需要が高まると考えています。それは単に経済的な観点だけでなく、環境や資源を大切にするという点からも既存住宅を社会資産として住み継いでいくことが必要だからです。



現況検査・評価書