

必要です! 住宅性能評価



設計段階と建設段階で住宅の性能を評価。
このマークがついた住宅は、性能が確かです!



「住宅性能表示制度」とは、
住宅の性能をわかりやすく
等級や数値で表示する制度です。

- もしものトラブルのときには指定住宅紛争処理機関(弁護士会)も利用できます。
- 性能に応じた地震保険料の優遇がされます。
- 「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。
- 住宅ローンやフラット35の手続きなどの優遇も用意されています。

住まいの安心は、一步前進しようとしています。

いつまでも安心して暮らせる住まいが、もっと増えるように。日本が住まいに恵まれた住みやすい社会であるために。住まいの安心を守る法律や制度は、一步一步、整備されてきました。わたしたちが住まいを得るとき、その法律や制度が関わってきます。将来にわたる安心のために、どんな意味があるのか確認してみましょう。

2000.4.1 住宅品質確保法(品確法)

欠陥住宅問題から消費者を守る法律。

<品確法の3つの柱>

■10年の瑕疵担保責任の義務化 ■住宅性能表示制度の制定 ■住宅専門の紛争処理機関の整備

2006.6.8 住生活基本法

ストック重視への住宅政策転換へ向けた住宅基本法。

2007.6.20 改正建築基準法

平成17年11月の構造計算書偽装事件を契機に建築確認と審査を厳格化。

2009.4.1 省エネ法改正

京都議定書の目標達成のためエネルギー使用の合理化をめざし省エネ法を改正。

2009.6.4 長期優良住宅法

「ストック型社会」の実現に向け、住宅性能表示制度をベースに基準を定め、優遇税制や住宅履歴書で普及促進。

2009.10.1 住宅瑕疵担保履行法

住宅事業者が瑕疵担保責任のための保険または供託を義務づけ。



長く安心できる住まいに大切なのは、住まいの性能。そこに役立つのが「住宅性能表示制度」です。

「住宅性能評価」は、安心をはかるモノサシです。

今まで、住宅事業者がうたう「高品質」「強耐震」などには基準がなくレベルもバラバラであるため、比較ができませんでした。「住宅性能評価」は住宅の性能を等級や数値でわかりやすく表示。住まいを建てるときに、希望する性能のレベルを指定でき購入時には物件の性能を比較して選ぶことができます。

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。建築基準法のレベルが等級1です。

4. 維持管理・更新への配慮

取り替え・補修等が構造躯体よりも頻繁な配管等について、点検・清掃・補修のしやすさや排水管や住戸専用部分の更新しやすさなどを評価します。

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ます。

9. 高齢者等への配慮

高齢者や障害者の暮らしやすさについて。移動時の安全性や介助の容易性を見ます。

10. 防犯対策

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。

2. 火災時の安全

火災時に安全に住宅から避難できるための、燃え広がりにくさや避難のしやすさ等を見ます。

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。

8. 音環境

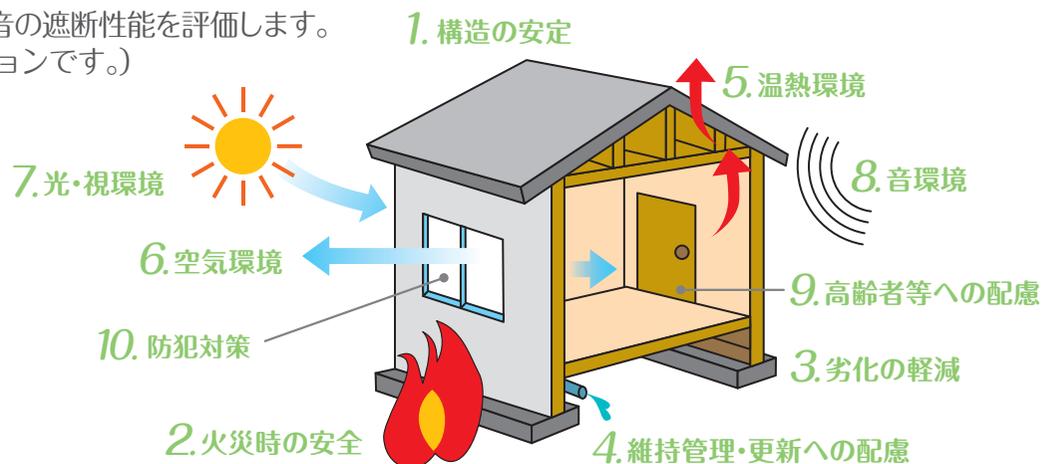
主に共同住宅を対象に、音の遮断性能を評価します。(この評価分野はオプションです。)

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されているかを評価します。

6. 空気環境

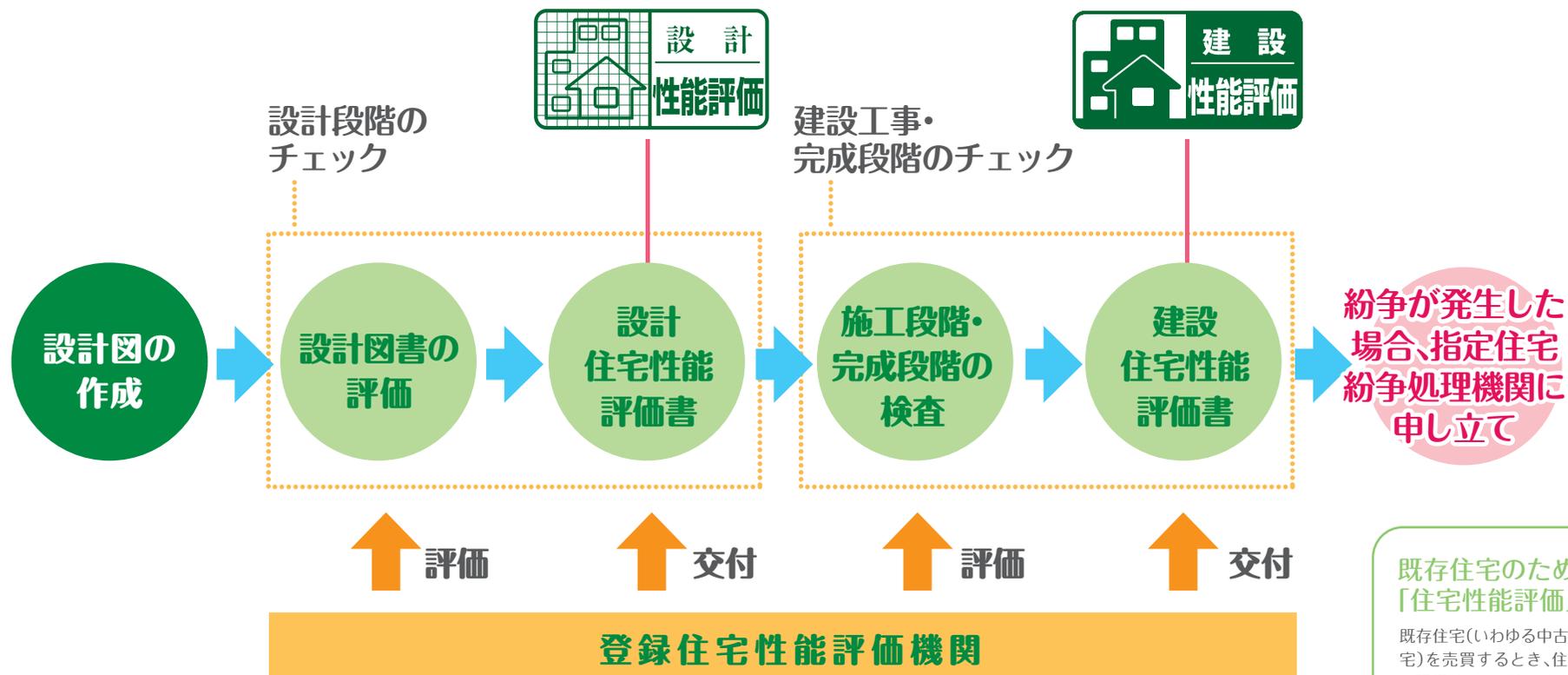
シックハウス対策と換気について評価します。使用している建材の等級、化学物質の濃度等が対象です。



性能評価住宅は10分野32事項にわたる性能が分かります。安心な住まいとしてスタートできます。

「住宅性能評価」は、第三者機関が2段階にわたって行う、確かな評価です。

「住宅性能評価」を行うのは、国に登録された第三者機関。住宅性能評価には、設計段階で評価を行う「設計住宅性能評価書」と建設段階で評価を行う「建設住宅性能評価書」の2種類があります。竣工してからの住まいでは、すべての性能は確認できません。住まいが長く心地よくあるために着工時でしかできない検査・評価はとても重要なのです。



紛争が発生した場合、指定住宅紛争処理機関に申し立て

既存住宅のための「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、住宅の現況や性能がわかれば、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。



既存住宅性能評価

住まいを売買するとき評価内容を契約に活かせます。

評価書を契約書に添付すれば、評価書に書かれた住宅性能を契約内容にできます。

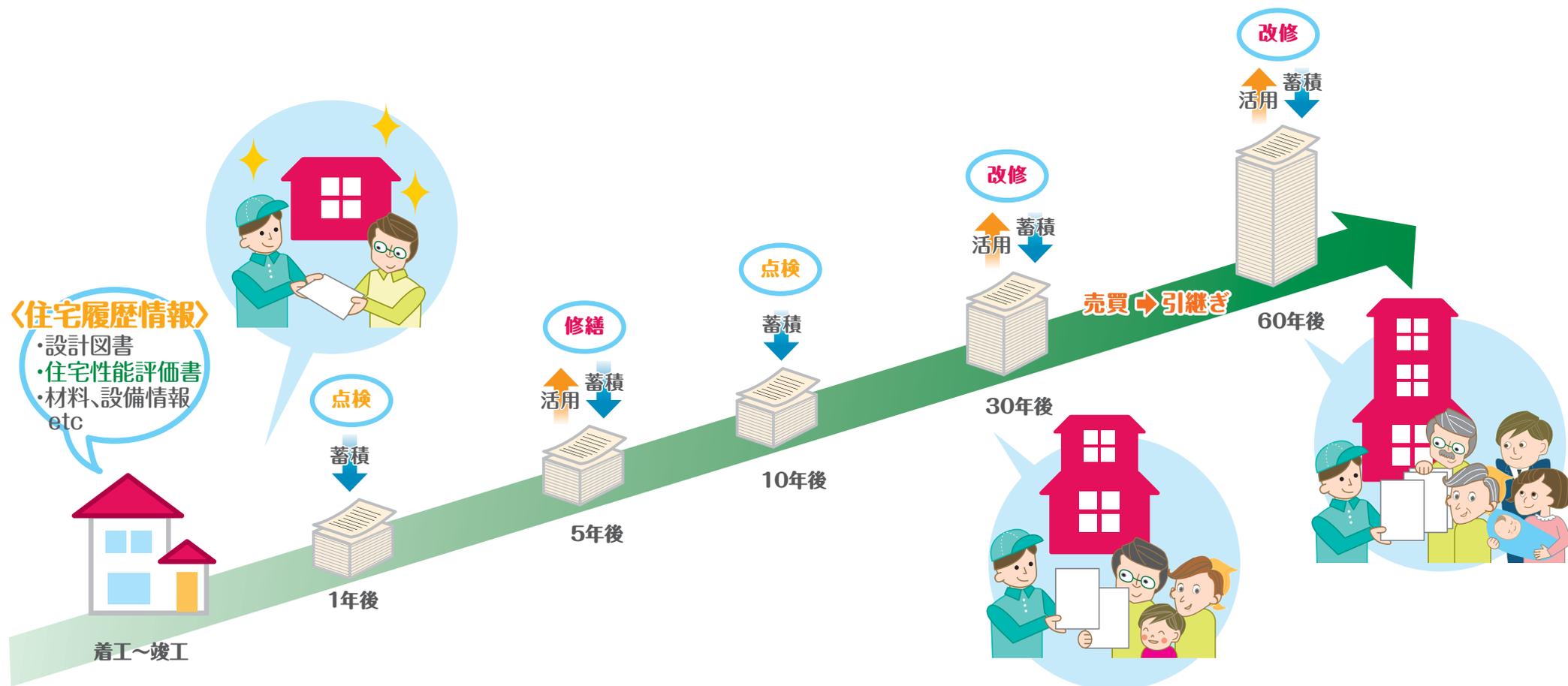
住宅性能評価を受けている住まいは性能が確か。住まいを売買するときに有利になることも。

はじめが肝心！住宅性能評価書は将来に活かせる住宅履歴情報です。

住まいのリフォームや修繕等を記録し、将来のリフォームや売買時に活かせるのが住宅履歴情報としての住宅性能評価書です。

そこで重要なのは、性能がどの程度かの評価です。なかでも構造部分は、新築時の情報が重要。

予め「住宅性能評価」をしておくことが大切なのです。



住宅性能評価書は、住宅履歴情報として大切に保管しましょう。

覚えておきたい住まいに関する3つの制度・法律

長く安心して暮らせるための住宅施策として3つの観点から、制度・法律が整備されました。
住まいは、世代を超えて住み継いでいくもの。将来のために、もしものときのために
覚えておくことが、安心の備えになります。

住宅施策のうち、守るべき性能部分は 「住宅性能表示制度」でカバー

長期優良住宅法

構造・耐久性に関わる分野
+
長期居住のために必要な性能

住宅の性能レベルを守る基礎

住宅性能表示制度

10分野32事項

住宅瑕疵担保履行法

住宅の基本的な耐力性能・防水性能

長期優良住宅法

「良質な住宅をつくり、手入れをしながら長く大切に住まう」というストック型社会の住宅をめざす施策。「認定長期優良住宅」は、税制面での優遇などを受けられます。



住宅性能表示制度

良質な住宅を安心して取得できる市場を形成するための制度。住宅の性能を等級や数値で表示。住宅の購入・建設時に比較検討や売買契約に活かします。



住宅瑕疵担保履行法

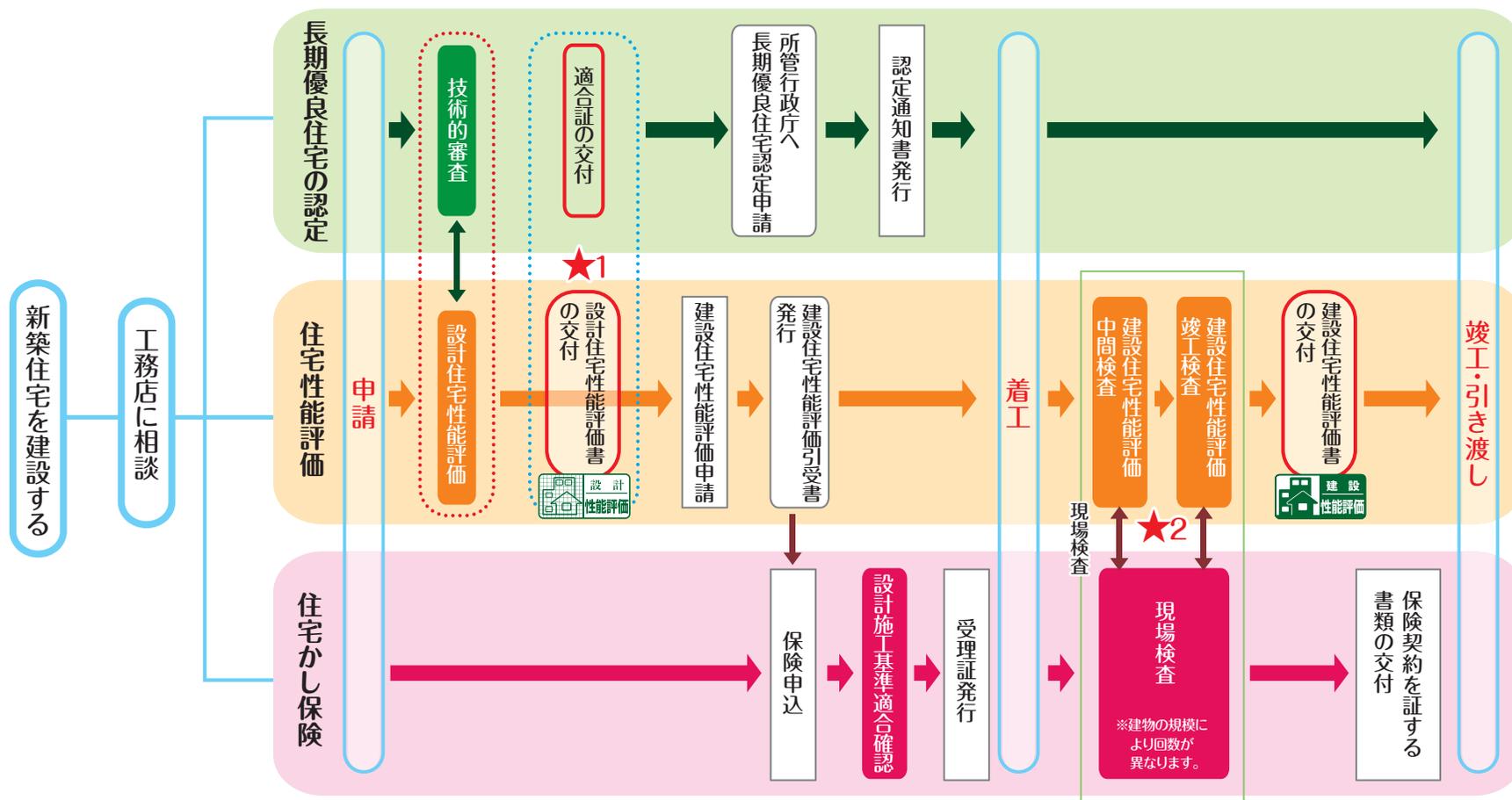
住宅事業者の倒産等により新築住宅の瑕疵(欠陥)補修が行われないことのないよう住宅事業者に、保険または供託が義務づけられました。



住まいの性能をベースに、長く住むための性能強化やもしものための保険(供託)が成り立っています。

住まいの検査や評価・認定は住宅性能表示制度がベースです。

「住宅かし保険」加入や「長期優良住宅」の認定のための申込・検査等は、「住宅性能評価」と併願することでより効率的におこなわれます。新築住宅を建てる際は、住宅事業者の方に相談し3つをまとめて併願するようにお願いしましょう。



★1「長期優良住宅」の認定と「住宅性能評価」を併願すると一体的に技術的審査と評価が行えます。また認定費用が安くなる場合があります。

★2「建設住宅性能評価」の評価を受けていると、「住宅かし保険」加入の際の現場検査が、一部項目に関して行うだけで済みます。「住宅性能表示制度」を、「住宅かし保険」とセットで利用すると優遇措置が受けられる場合があります。優遇の条件や内容はそれぞれの住宅瑕疵担保責任保険法人で異なりますので、各保険法人にお問い合わせください。

新築住宅を建てる時は、はじめに住宅性能の設定を事業者の方に相談しながら決めましょう。

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。

建設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、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%

民間金融機関の住宅ローンやフラット35の優遇も。

住宅性能評価書を取得した住宅については住宅ローンの金利優遇を受けられる場合があります。

また、フラット35を利用する場合、手続きがカンタンになる場合があります。



優遇の条件や内容はそれぞれの金融機関により異なります。ご確認ください。

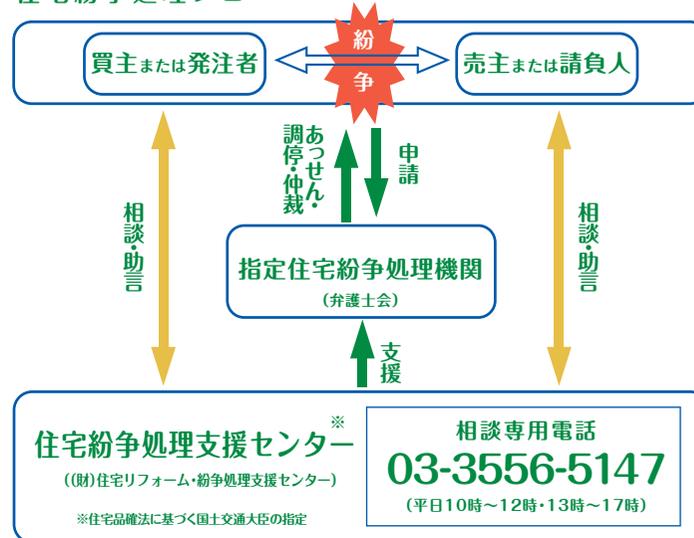
<http://www.hyoukakyukai.or.jp/shohisha/loan.html>

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

住宅紛争処理フロー



住宅かし保険の手続きや長期優良住宅の認定がカンタンに。

住宅性能評価のための評価は、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で、一部省略できるなど、カンタンになる場合があります。





「住宅品質確保法」の情報は・・・

住宅品確法

検索

【国土交通省】「住宅の品質確保の促進等に関する法律」のページ
www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumi/hinkaku/hinkaku.htm

「長期優良住宅法」の情報は・・・

長期優良

検索

住宅:長期優良住宅法関連情報 - 国土交通省

www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000006.html

「住宅瑕疵担保履行法」の情報は・・・

住宅かし

検索

住宅瑕疵担保履行法 - 国土交通省

kashitanpo.chord.or.jp/index.html

住宅性能表示制度

検索

住宅性能表示制度普及推進キャンペーン実行委員会



住まいの情報発信局
www.sumai-info.jp

関西住宅品質保証(株)／(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／(一社)住宅性能評価・表示協会／(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)都市居住評価センター／(株)西日本住宅評価センター／日本ERI(株)／(財)日本建築センター／(財)日本建築総合試験所／(財)日本住宅・木材技術センター／
(社)日本ツーバイフォー建築協会／(社)日本木造住宅産業協会／ハウスプラス住宅保証(株)／(社)プレハブ建築協会／(財)ベターリビング／(社)リビングアメニティ協会 (五十音順)

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.03-5229-7644 <http://www.hyoukakyoukai.or.jp/>