



知ってください。住宅性能表示制度 既存住宅の住宅性能表示制度

既存住宅の住宅性能表示制度も ご活用下さい

- 平成12年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ましたが、平成14年8月に既存住宅（いわゆる中古住宅）を対象とした住宅性能表示制度が制定され、同年12月に既存住宅に係る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、すべての住宅を対象とした制度となり、新築の制度を利用した住宅が、数年後に既存の制度も利用できる環境が整いました。

※新築と既存では表示基準や評価基準が異なる部分があるため、このパンフレットでは既存住宅の性能表示制度について解説しています。新築住宅についてのパンフレットもございますので、あわせてご覧下さい。

住宅性能表示制度の詳しい情報はこちらへ

 住まいの情報発信局 URL <http://www.sumai-info.jp/>

監 修 国土交通省住宅局住宅生産課
<http://www.mlit.go.jp/>



現況と性能を評価します。

住まいの劣化や不具合が分かります

(現況検査により認められる劣化等の状況に関すること)

- 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)。
- さらに、選択事項※¹として、木造の部分をも有する住宅の場合、土台や柱などの腐朽や蟻害の詳細検査(特定現況検査)も用意されています。



住まいの性能が分かります

(個別性能に関すること)

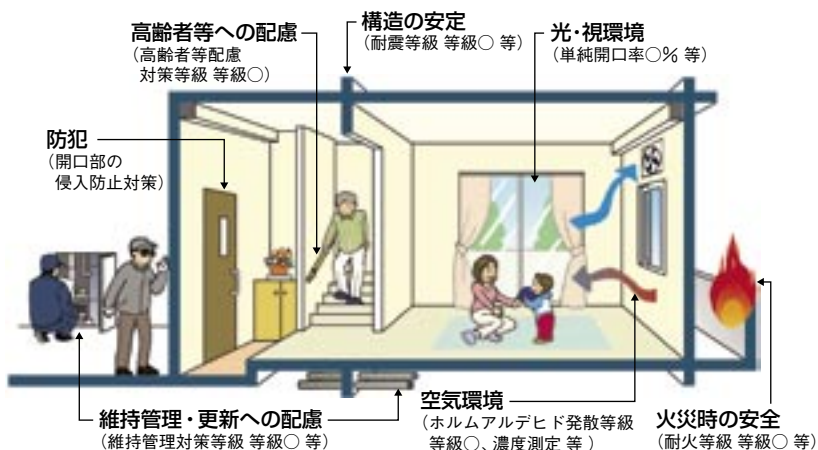
- 選択事項※¹として、新築住宅の性能表示制度と同様の個別性能事項ごとの性能評価も受けることができます(個別性能評価)。

▼ 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。

▼ 既存住宅用の基準でも、基本的には※²等級の設定など表示方法は新築住宅用の基準と同一になっています。



※¹ 「部位等・事象別の判定」「総合判定」は、必須事項なので、評価を申請すれば必ず実施されますが、「特定現況検査(腐朽等・蟻害)」と「個別性能に関すること」における個々の性能事項は選択事項なので、検査申請の際に、評価を受けたい旨を事項ごとに明示していただく必要があります。詳しくは、登録住宅性能評価機関にお問い合わせください。

※² 等級1で建築基準法関係規定を引用している性能表示事項は、その水準を下回る住宅について表示できるよう「等級0」が新設されています。
高齢者等への配慮にあつては、等級2と等級1の間に等級2[〃]が設けられています。



住宅の「売買」や「リフォーム」に役立ちます。

安心・納得して既存住宅の売買ができます

- 既存住宅の住宅性能表示制度は、既存住宅売買の当事者間で物件情報を共有化し、契約の透明化と円滑化を図ることを目的のひとつとしています。
- 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

- 既存住宅の住宅性能表示制度は、適切な維持管理、修繕・リフォームを支援するために、住まいの傷み具合などを適時・適切に把握することを目的のひとつとしています。
- たとえば、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ことで、マンションの適正な管理を図ることができます。



利用上の注意

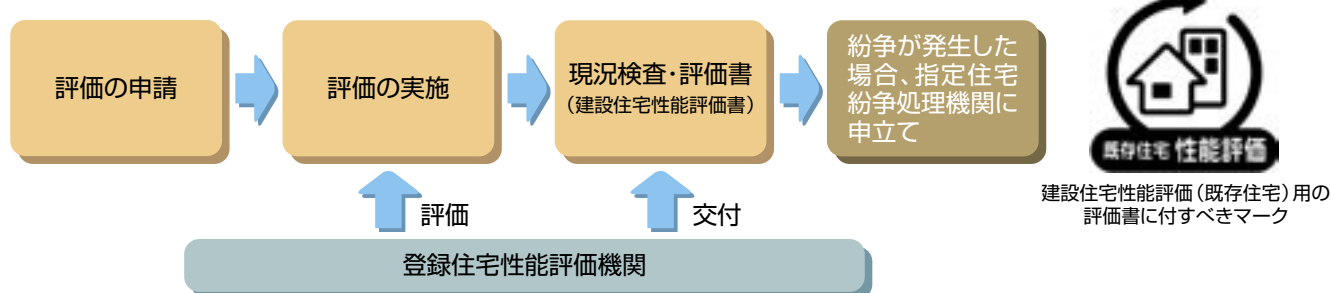
- この制度は、既存住宅の検査時点の状態について、評価・表示する制度であり、建物の瑕疵（欠陥）の有無を判断するためのものではありません。
- 新築の性能表示制度では、施工段階のチェックも行いますが、既存住宅の性能表示制度では、外観の目視を中心としたチェックになるため、チェックできる範囲には限界があります。
- 建物の状態は時間と共に変化しますので、評価結果は、検査・評価の時点のものであり、その後の変化がないことを保証するものではありません。ですから、適切な維持管理のためには、定期的・継続的な評価が効果的です。
- 既存住宅の売買時に制度を利用する場合、評価書の内容を契約内容とする旨の合意がなければ、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にはなりません。



「安心」がなによりです。

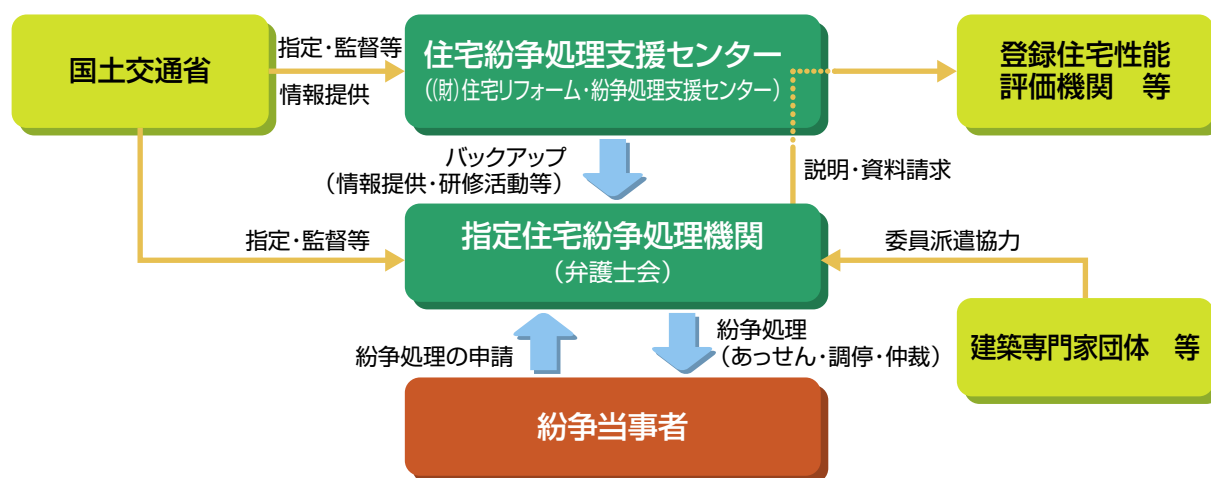
第三者機関の評価員がチェックするので安心

- 国土交通大臣が登録した「登録住宅性能評価機関」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機関なので、客観的な評価結果が得られます。



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

- 既存住宅の性能評価を受けると、万一、その住宅にトラブルが起きても指定住宅紛争処理機関（各地の単位弁護士会）が迅速・公正に対応してくれるので、安心です。
- 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紛争を円滑・迅速に処理するための機関です。



既存住宅保証制度にも活用できます

- (財)住宅保証機構の運営する「既存住宅保証制度」は別の制度ですが、その制度の検査結果としても活用でき、セットで利用する場合の特典もあります。

● 詳細は次の
ホームページで
ご覧ください。



住まいの情報発信局

国土交通省

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」コーナー
住宅性能評価機関等連絡協議会

<http://www.sumai-info.jp/>

住宅性能表示制度をはじめ、信頼できる住まいの情報はこちらへどうぞアクセスしてください。

<http://www.mlit.go.jp/>

<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumi/hinkaku/hinkaku.htm>

<http://www.hyouka.gr.jp/>

監修 国土交通省住宅局住宅生産課

発行 財団法人 ベターリビング

連絡先 住宅性能評価機関等連絡協議会 ((財)ベターリビング内) 電話 03-5211-0564

電話 03-5253-8111 (代表)