

# 住宅性能表示制度

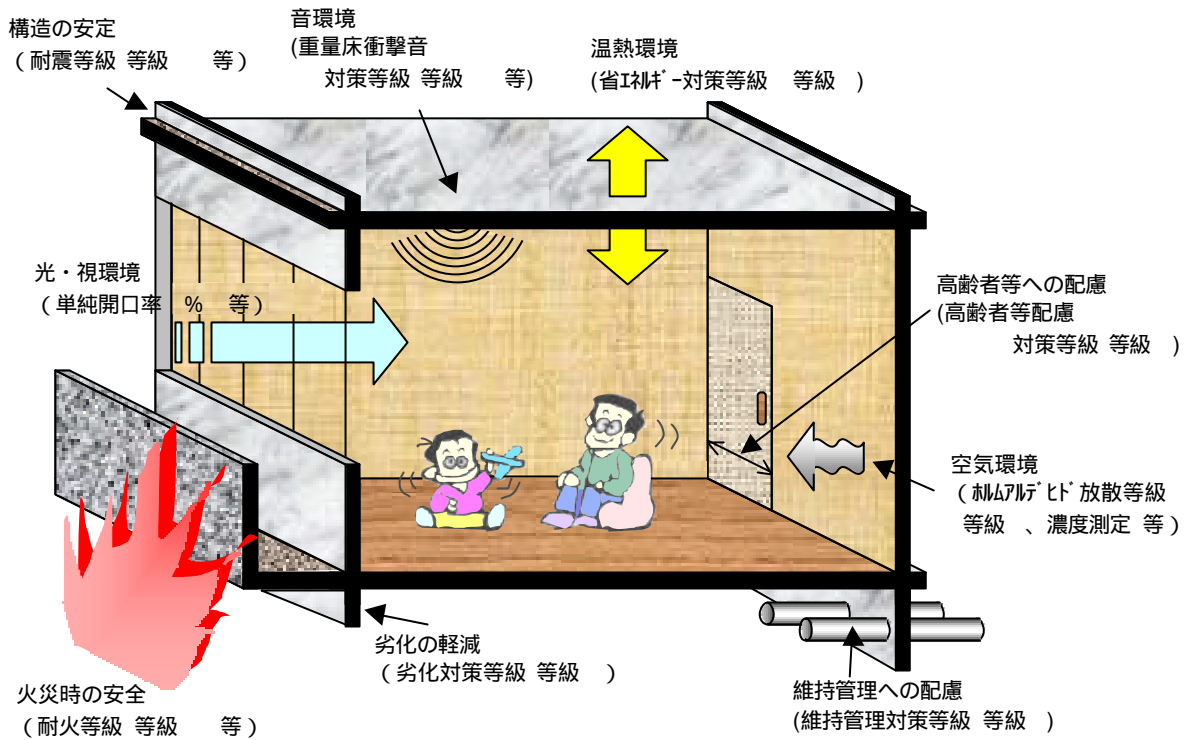
住宅性能表示制度は、平成 12 年 4 月 1 日に施行された「住宅の品質確保の促進等に関する法律」にもとづき、同年 10 月に本格的に運用開始された新しい制度です。

国土交通省 住宅局住宅生産課

## 2つの共通ルールが定められます。

住宅の性能を表示するための共通ルールは、国土交通大臣が**日本住宅性能表示基準**として定めます。また、住宅の性能の評価の方法は、国土交通大臣が**評価方法基準**として定めます。いずれも、平成 12 年 7 月 19 日付けで告示され、平成 13 年 8 月に変更されています。

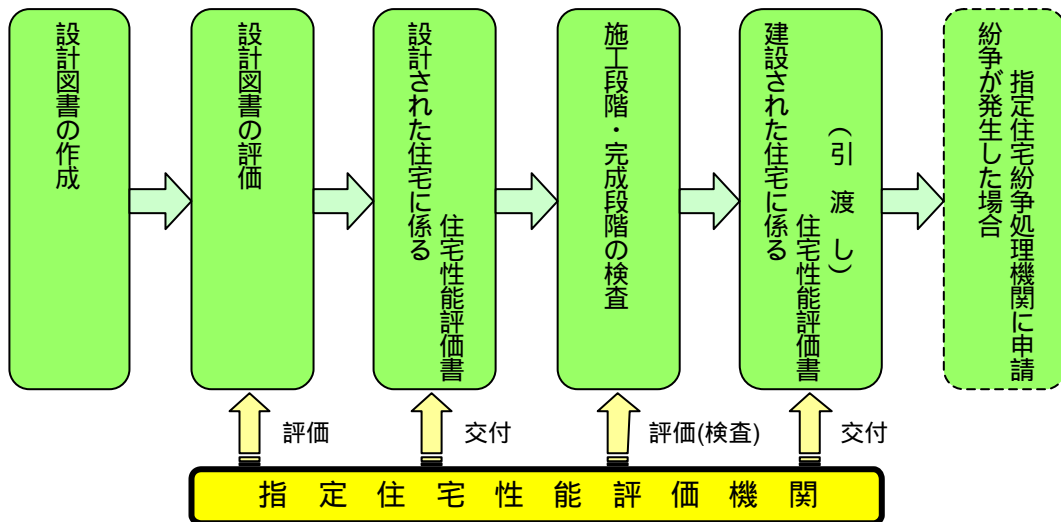
### 住宅性能表示のイメージ（9分野29項目）



## 第三者機関の評価が受けられます。

国土交通大臣は、**客観的な評価を実施する第三者機関**を「**指定住宅性能評価機関**」として指定します。指定住宅性能評価機関は、申請に基づき、評価方法基準に従って住宅の性能評価を行い、その結果を**住宅性能評価書**として交付します。

## 住宅性能表示制度による性能評価の流れ

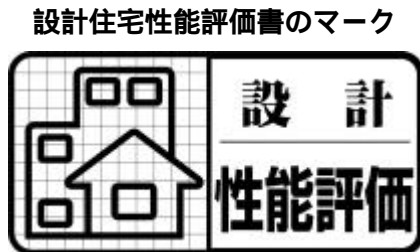


注：指定住宅性能評価機関は、平成 13 年 7 月末日現在、83 機関が活動中。

住宅性能評価書には、設計図書の段階の評価結果をまとめたもの（設計住宅性能評価書）と、施工段階と完成段階の検査を経た評価結果をまとめたもの（建設住宅性能評価書）との二種類があり、それぞれ法律に基づくマークが表示されます。

性能評価の料金は、評価機関ごとに独自に定めます。

## 住宅性能評価書のマーク



## 住宅性能評価書の内容を契約に活かします。

指定住宅性能評価機関が交付した住宅性能評価書やその写しを、新築住宅の請負契約書や売買契約書に添付などすると、住宅性能評価書の記載内容が契約されたものとみなされます。ただし、契約書面で、契約内容から排除することを明記した場合はこの限りではありません。

注文住宅の場合、設計が終わった段階で、設計住宅性能評価書の内容を請負契約に反映することができます。また、竣工段階で交付される建設住宅性能評価書の内容と、相互比較することもできます。

完成前分譲住宅の場合、設計住宅性能評価書の内容を売買契約に反映することができます。竣工段階で交付される建設住宅性能評価書の内容と、相互比較することもできます。

建売分譲住宅の場合、建設住宅性能評価書の内容を売買契約に反映することができます。

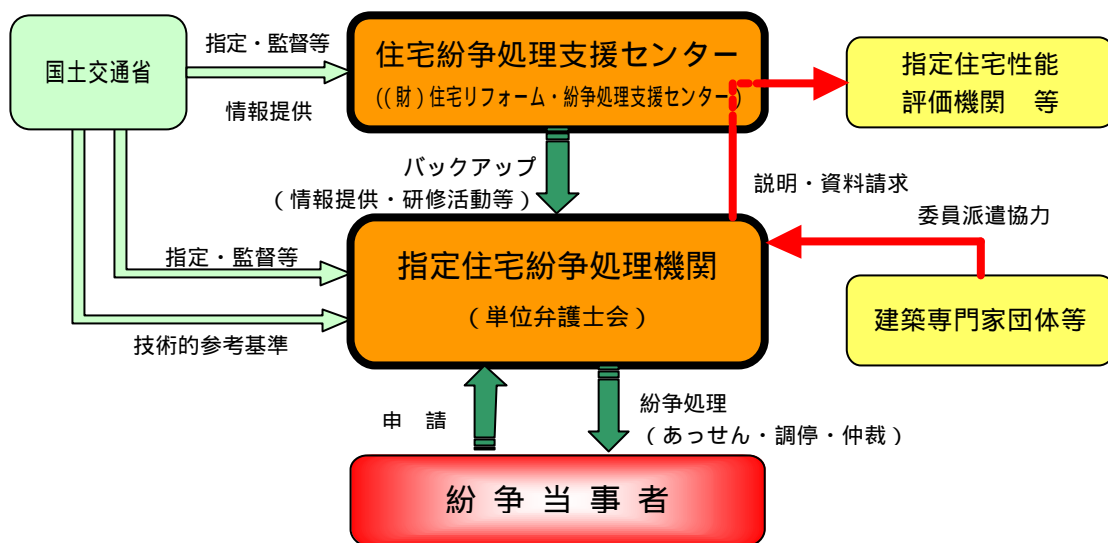
## 円滑、迅速で、専門的な紛争処理が受けられます。

建設住宅性能評価書が交付された住宅については、国土交通大臣が指定する指定住宅紛争処理機関（各地の単位弁護士会）に紛争処理を申請することができます。

指定住宅紛争処理機関は、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が、建設住宅性能評価書が交付された住宅の紛争であれば、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の処理を扱います。

紛争処理の手数料は、1事件あたり1万円です。

住宅性能表示制度による住宅の紛争処理のしくみ



注：指定住宅紛争処理機関として、平成13年7月末日現在、51の弁護士会が活動中。

## 日本住宅性能表示基準の概要

表示事項		表示の方法
構造の安定に関すること	耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）	等級（3～1）で表示
	耐震等級（構造躯体の損傷防止）	
	耐風等級（構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）	等級（2～1）で表示
	耐積雪等級（構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）	
	地盤又は杭の許容支持力等及びその設定方法	許容支持力等（数値）と、地盤の調査方法等を表示
基礎の構造方法及び形式等	直接基礎の場合は構造方法と形式を、杭基礎の場合は杭種と杭径・杭長（数値）を表示	
火災時の安全に関すること	感知警報装置設置等級（自住戸火災時）	等級（4～1）で表示
	感知警報装置設置等級（他住戸等火災時）	
	避難安全対策（他住戸等火災時・共用廊下）	排煙形式、平面形状の区分を表示（一定の場合は、あわせて避難経路の隔壁の開口部の耐火等級（3～1）を表示）
	脱出対策（火災時）	脱出対策の区分を表示
	耐火等級（延焼のおそれのある部分(開口部)）	等級（3～1）で表示
	耐火等級（延焼のおそれのある部分(開口部以外)）	等級（4～1）で表示
劣化の軽減に関すること	劣化対策等級（構造躯体等）	等級（3～1）で表示
	維持管理への配慮に関すること	等級（3～1）で表示
維持管理への配慮に関すること	維持管理対策等級（専用配管）	等級（3～1）で表示
	維持管理対策等級（共用配管）	
温熱環境に関すること	省エネルギー対策等級	等級（4～1）で表示（あわせて地域区分（6区分）を表示）
空気環境に関すること	ホルムアルデヒド対策（内装）	居室の内装材の区分を表示（パーティクルボード、MDF、合板、構造用パネル、複合フローリング、集成材又は単板積層材を使用する場合、あわせてホルムアルデヒド放散等級（4～1）を表示）
	全般換気対策	全般換気対策の区分を表示
	局所換気設備	便所、浴室及び台所の換気設備の区分を表示
	室内空気中の化学物質の濃度等	測定した化学物質の名称、濃度、測定器具の名称、採取年月日・時刻、内装仕上げ工事の完了年月日、採取条件（温度、湿度等）、分析した者の氏名又は名称を表示
光・視環境に関すること	単純開口率	数値を表示
	方位別開口比	東西南北及び真上についてそれぞれ数値を表示
音環境に関すること	重量床衝撃音対策	上階・下階住戸間の居室の界床について、次のどちらかを選択し、最高・最低の性能を表示 ・重量床衝撃音対策等級（5～1） ・相当スラブ厚（重量床衝撃音）（数値）
	軽量床衝撃音対策	上階・下階住戸間の居室の界床について、次のどちらかを選択し、最高・最低の性能を表示 ・軽量床衝撃音対策等級（5～1） ・軽量床衝撃音レベル低減量（床仕上げ構造）（数値）
	透過損失等級（界壁）	等級（4～1）で表示
	透過損失等級（外壁開口部）	東西南北についてそれぞれ等級（3～1）で表示
高齢者等への配慮に関すること	高齢者等配慮対策等級（専用部分）	等級（5～1）で表示
	高齢者等配慮対策等級（共用部分）	

注) 1 印の事項は一戸建ての住宅には適用されません。

2 音環境に関することの4項目と、空気環境に関することのうち室内空気中の化学物質の濃度等は、いずれも選択項目です。