

共同住宅

住宅性能表示サービス(既存住宅)のご案内

平成26年5月1日改正

ごあいさつ

拝啓 平素は弊社事業につき格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」の改正によって、平成14年8月21日以降、既存住宅の性能表示制度が創設されました。

私たちは、既存住宅の売買、リフォーム等に際して消費者の皆様への判断の目安となる情報が提供されるよう、国土交通省が定めた「日本住宅性能表示基準」に基づき、住宅の品質や性能を客観的に図書の審査、現場検査を実施したうえで評価・判定を致します。

本サービスは任意ですが、ご利用いただきますと「住宅性能評価書」を発行して品確法に対応した品質の高い住宅の提供を支援します。

敬具

1. 「住宅性能表示制度」とは

良質な住宅のストック並びに消費者の方々の保護を目的とした『住宅の品質確保の促進等に関する法律』(品確法)の柱として、次のような内容で平成12年10月に新築住宅を対象として開始されました。

- ・ 住宅の品質や性能を客観的に評価して性能の等級を表示し、比較しやすくする。
- ・ 任意の制度とし、申請された住宅について「性能評価書」を発行する。
- ・ 国土交通省に登録した第三者機関が図書審査及び現場検査を行い客観的に評価する。
- ・ 万一住宅に関する紛争が生じた場合「指定紛争処理機関」を利用できる。

2. 既存住宅における性能表示制度について

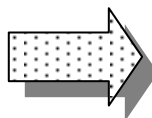
新築住宅のみを対象として制度が運用されたなかで、既存(中古)住宅においても今後の市場拡大が考えられ、新築住宅同様に良質な住宅ストックの確保や消費者の皆様への判断材料となる情報提供が急務となりました。このことを受け、平成14年8月に既存住宅を対象とした住宅性能表示制度が開始されました。当制度の特徴は次のとおりです。

- ・ 新築住宅と同様に任意の制度とし申請された住宅について「性能評価書」を発行する。
- ・ 国土交通省に登録した第三者機関が図書審査及び現場検査を行い客観的に評価する。
- ・ 万一住宅に関する紛争が生じた場合「指定紛争処理機関」を利用できる。
- ・ 確認済証、検査済証の有無や建設時期に関わらず、全ての既存住宅を対象とする。

新築住宅を対象とする性能評価では設計段階での図書審査に基づく設計住宅性能評価と施工状況の検査の基づく建設住宅性能評価の二つに分かれておりますが、既存住宅を対象とする性能評価では既に建設された住宅に係る性能評価ですので、建設住宅性能評価のみを行うこととなります。

《新築住宅性能評価》

設計住宅性能評価



建設住宅性能評価

《既存住宅性能評価》

建設住宅性能評価のみ

3. 業務の内容

既存住宅に係る性能評価・表示事項は大きく2種類に分類されます。一つは外壁・屋根など住宅の部位毎に生じている劣化状況を評価・表示する「現況調査により認められる劣化等の状況に関すること」と、もう一つは新築住宅を対象とする性能表示事項と同様の「個別性能」に関することです。

現況調査（必須）

建物の損傷度合・劣化状況を
現地調査により確認

特定現況調査（選択）

腐朽等・蟻害に関する詳細
検査(木造のみ対象)

個別性能（選択）

新築の性能評価と同様の基準で可能な
項目を評価

- 新築時に建設性能評価を受けた住宅
→7分野27項目を評価
- 上記以外の住宅
→6分野13項目を評価

既存住宅性能評価のイメージ

4. 検査・評価方法

(現況検査)

「現況検査により認められる劣化等の状況」では次の2つの項目について表示を行います。

○部位等・事象別の判定

- ・ 非破壊検査を原則とし、目視・スケール等による寸法計測、打診用ハンマーによる打診音の確認を行います。
- ・ 評価は部位毎(床、壁、設備配管等)に判定し、詳細な調査又は補修を要する劣化事象等が認められるか否かを評価します。



○総合判定

- ・ 「部位等・事象別の判定」をもとに総合的に評価します。

(特定現況調査)

木造住宅の腐朽等・蟻害について、より詳細に小屋裏から床下まで可能な範囲で検査を行います。

(個別性能)

新築住宅を対象とする性能表示項目のうち既存住宅において評価が可能な項目について表示を行います。

性能表示項目			A	B
1. 構造の安定に関すること	1-1	耐震等級（倒壊等防止）	○	○
	1-2	耐震等級（損傷防止）	○	
	1-3	その他（免震構造物）	○	○
	1-4	耐風等級	○	
	1-5	耐積雪等級	○	
	1-6	地盤・杭の許容支持力及びその設定方法	○	○
	1-7	基礎の構造方法及び形式等	○	
2. 火災時の安全に関すること	2-1	感知警報装置設置等級（自住戸火災時）	○	○
	2-2	感知警報装置設置等級（他住戸等火災時）	○	○
	2-3	避難安全対策（他住戸等火災時・共用廊下）	○	○
	2-4	脱出対策	○	○
	2-5	耐火等級（延焼の恐れのある部分（開口部））	○	
	2-6	耐火等級（延焼の恐れのある部分（開口部以外））	○	
	2-7	耐火等級（界壁及び界床）	○	
4. 維持管理への配慮に関すること	4-1	維持管理対策等級（専用配管）	○	
	4-2	維持管理対策等級（共用配管）	○	
	4-3	更新対策（共用配水管）	○	
	4-4	更新対策（住戸専用部）	○	
6. 空気環境に関すること	6-2	換気対策	○	○
	6-3	室内空気中の化学物質の濃度等	○	○
7. 光・視環境に関すること	7-1	単純開口率	○	○
	7-2	方位別開口比	○	○
9. 高齢者等への配慮に関すること	9-1	高齢者等配慮対策等級（専用部分）	○	○
	9-2	高齢者等配慮対策等級（共用部分）	○	○
10. 防犯に関すること	10-1	開口部の侵入防止対策	○	○

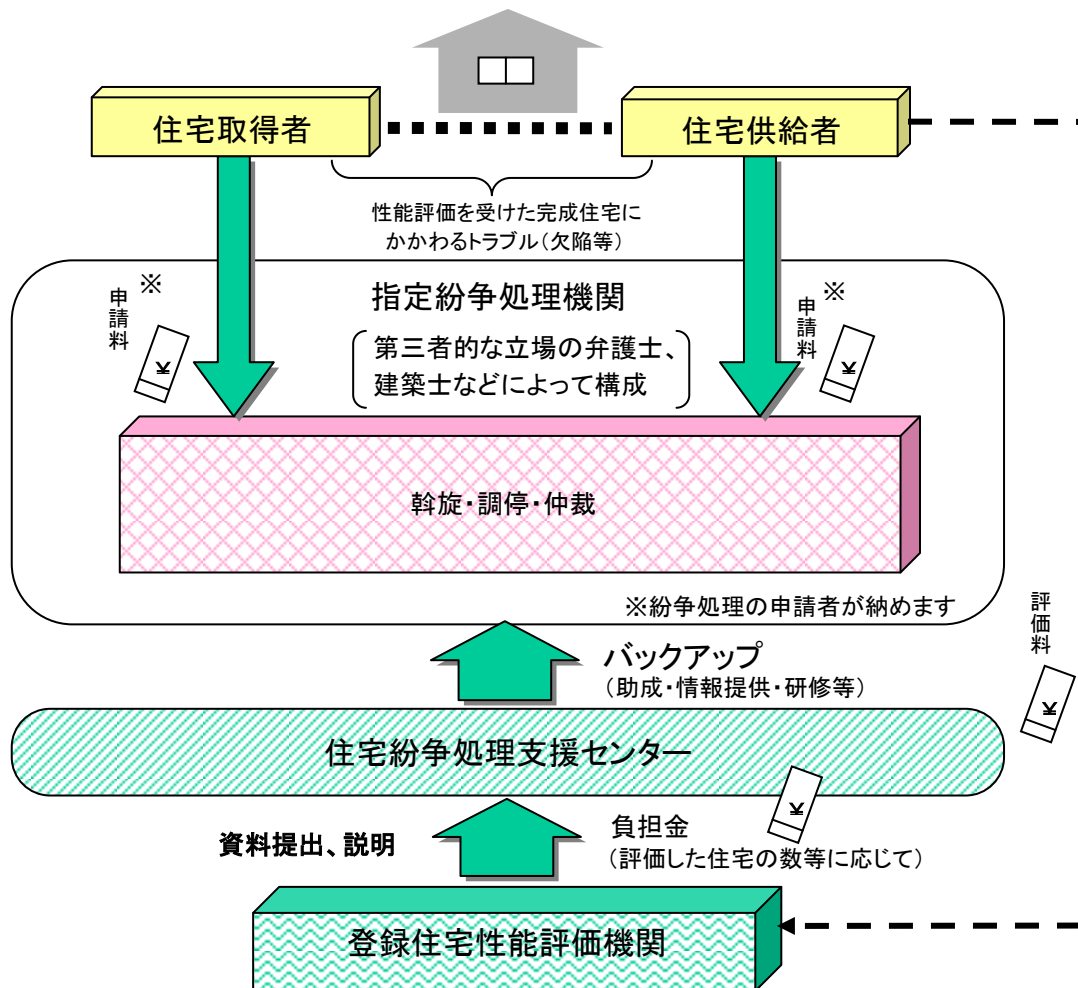
個別性能における性能表示項目

注) A:新築時に建設性能評価を受けている場合

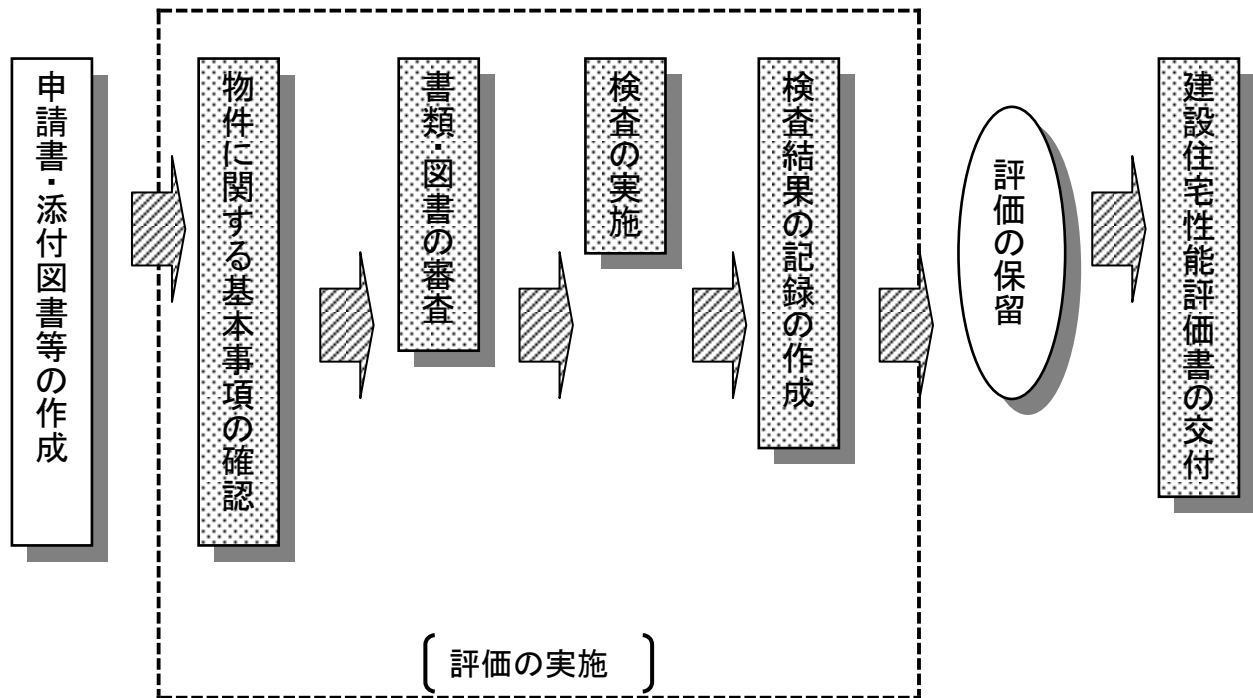
B:新築時に建設性能評価を受けていない場合

5. 住宅に関する紛争を処理する仕組み

- 住宅供給者と住宅取得者との間に紛争が生じた場合、性能評価書が発行された住宅については、指定紛争処理機関を利用することが可能です。
- 紛争処理機関は、裁判によらず迅速に処理してもらえるので、少ない費用・時間の負担で紛争が解決できます。
- 性能に関する紛争だけでなく、契約に関する様々な紛争処理もできます。



6. 既存住宅性能評価に係わるフロー



7. 申込方法(必要な書類)

- ① 建設住宅性能評価申請書(既存住宅)
- ② 付近見取図
- ③ 申告書
- ④ その他(過去における評価書、設計図書、検査済書等)

《注意して頂く事項》

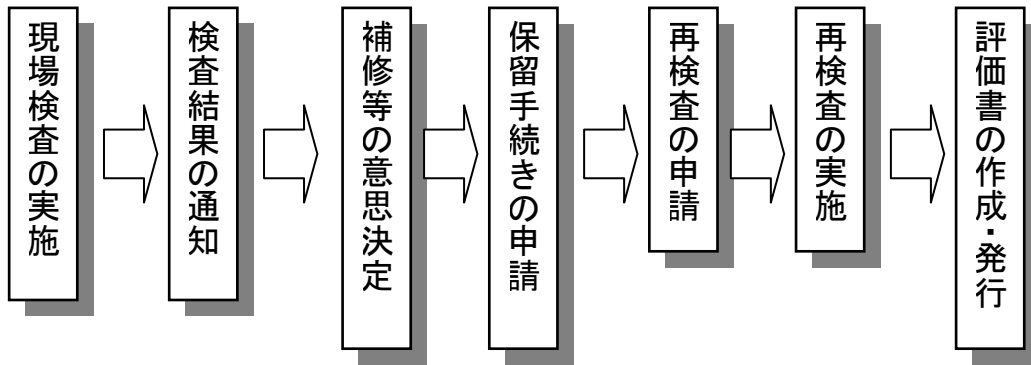
- ・ 申請時に平面図等必要な図面が添付されていない場合、別途作成を要する場合があります。
- ・ 現場検査実施の際は、現場でのトラブルを避けるため申請者(若しくは代理者)の方や所有者の方の立会をして頂くこととなります。



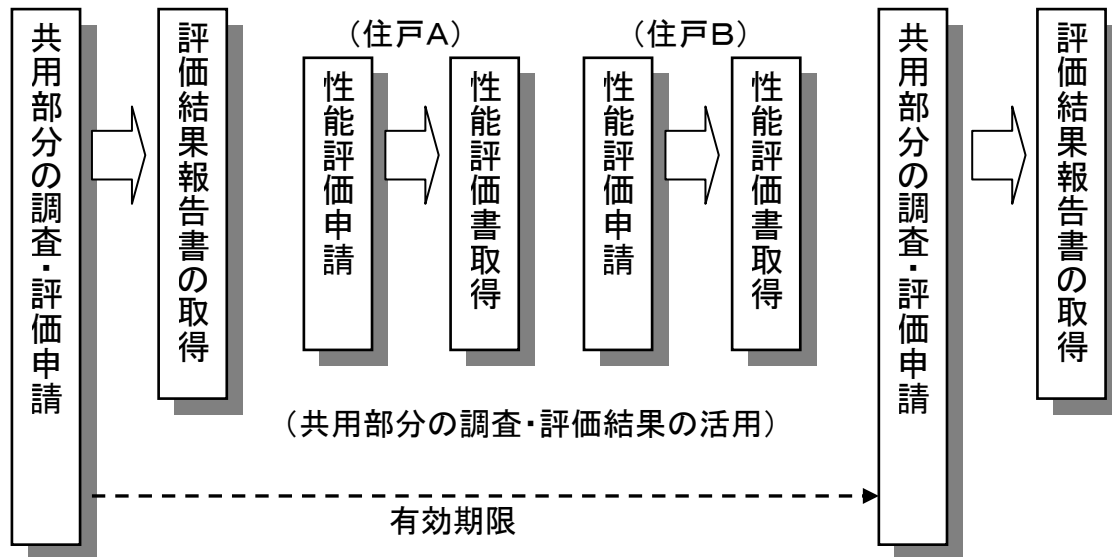
《評価の保留》

- ・ 評価書の取得に先立ち、補修後の再検査を想定し検査結果の通知をすることが可能です。

評価保留時の業務の流れ



8. 想定される性能評価業務の流れ



《有効期限》

適切な維持管理に関する計画	評価申請日	有効期限
有	竣工時から10年以内	5年
有	竣工時から10年以上	3年
無	規定なし	2年

適切な維持管理計画については主に次の項目の確認を行います。

- ① 他の法令に基づく昇降機その他設備の検査等の実施(検査報告書の確認等)
- ② 適切な管理規約
- ③ 適切な長期修繕計画(長期修繕計画書)
- ④ 適切な金額の修繕積立金の額及び区分管理(定期総会の議案書の控え等)

9. 性能評価手数料

1. 現況調査にかかる手数料

① 共用部分

(消費税含む)

延べ面積	設計図書等がある場合	設計図書等がない場合
～2,000 m ²	162,000円	216,000円
2,000 m ² ～5,000 m ²	270,000円	324,000円
5,000 m ² ～10,000 m ²	378,000円	432,000円
10,000 m ² ～20,000 m ²	540,000円	648,000円
20,000 m ² ～	別途見積	別途見積

② 専用部分（1戸あたり、紛争処理負担金含む）

(消費税含む)

住戸専有面積	設計図書等がある場合	設計図書等がない場合
200 m ² 未満	54,000円	54,000円
200 m ² 以上	別途見積	別途見積

2. 個別性能評価にかかる手数料

(消費税含む)

選択項目	共同住宅			戸建住宅		
	新築時性能評価書無		新築時性能 評価書有	新築時性能評価書無		新築時性能 評価書有
	設計図書有	設計図書無		設計図書有	設計図書無	
1.構造の安定	別途見積	別途見積	別途見積	43,200円	別途見積	21,600円
2.火災時の安全	10,800円	別途見積	5,400円	5,400円	5,400円	3,240円
4.維持管理	—	—	5,400円	—	—	3,240円
6.空気環境	10,800円	10,800円	5,400円	5,400円	5,400円	5,400円
7.光・視環境	10,800円	21,600円	5,400円	5,400円	5,400円	5,400円
9.高齢者	5,250円	別途見積	5,400円	5,400円	5,400円	5,400円
10.防犯	10,800円	10,800円	5,400円	5,400円	5,400円	5,400円

注) 新築時に当社以外で建設住宅性能評価書を取得している場合 10,800円の追加料金とする。

築年数による割増等は行わない。

3. 計算例

- (1) 共同住宅の共用部分のみの現況検査及び個別性能評価（構造の安定以外の全項目選択）の場合
～延べ面積 8,000 m²、築 15 年、新築時の性能評価書なし、設計図書あり～

（消費税含む）

現況調査にかかる手数料	378,000円
個別性能評価にかかる手数料	16,200円
合計	394,200円

- (2) 共同住宅の1住戸あたりの現況調査及び個別性能評価（全項目選択）の場合
～延べ面積 8,000 m²、築 15 年、新築時の性能評価書なし、設計図書あり～

（消費税含む）

現況調査にかかる手数料	54,000円
個別性能評価にかかる手数料	48,600円
合計	102,600円