

住宅の新築、購入に
既存住宅の売り買いに
修繕やリフォームに



知ってください。使ってください。

住宅性能表示制度!

新築住宅だけでなく既存住宅（いわゆる中古住宅）も対象となります。



わが家の安心すまいアップ

住宅性能表示制度は、質のよい住宅を安心して取得できるようにするためにつくられた住宅品質確保法（住宅の品質確保の促進等に関する法律）に基づく制度です。

この制度を利用すれば、住宅を買う時や建てる時に、住まいの性能を相互に比較したり、希望の性能を設計者・施工者に伝えることができ、望みどおりの性能の住宅を手に入れることができます。

新築住宅の「建設」や「購入」に役立ちます

同じ基準で性能を比較できます

新築住宅の性能表示制度は、住宅の性能を比較するときに役立つ制度です。

自動車やコンピュータなどを購入する場合は、性能を比較して選びます。これらの製品の場合、カタログに馬力や排気量、CPU速度やハードディスク容量など、比較できる情報が書かれており、比較検討が簡単です。

住宅の場合でも、「地震に強い家」「省エネの家」など、その住宅の特徴が書かれていることがあります。これらの性能は、ハウスメーカーや販売会社によって「強さ」や「省エネ」の定義が異なっていることが多く、比較が困難でした。

しかし、新築住宅の性能表示制度を使って建設された住宅であれば、住宅の性能が同じ基準で評価されているので、性能の比較が可能になります。

A社	B社
耐震等級 2	耐震等級 1
耐火等級 1	耐火等級 2
劣化対策等級 3	劣化対策等級 2
省エネルギー対策等級 2	省エネルギー対策等級 3

希望する性能のレベルを指定できます

新築住宅の性能表示制度は、希望する性能を有する住宅を建設したり購入したりするときに役立つ制度です。

【注文住宅の場合】

新築住宅の性能表示制度を使えば、耐震等級は2」や「維持管理対策等級は2」などのように様々な性能を分かりやすい数値(等級)で指定することができるだけでなく、指定どおりにできているかどうかを専門家がチェックしてくれます。

【分譲住宅の場合】

分譲住宅の場合も、性能表示制度を利用していけば性能が分かるので、注文住宅の場合と同様に自分の希望にあった住宅を選ぶことができます。

性能項目	等級
耐震等級	2
耐火等級	1
劣化対策等級	3
省エネルギー対策等級	2

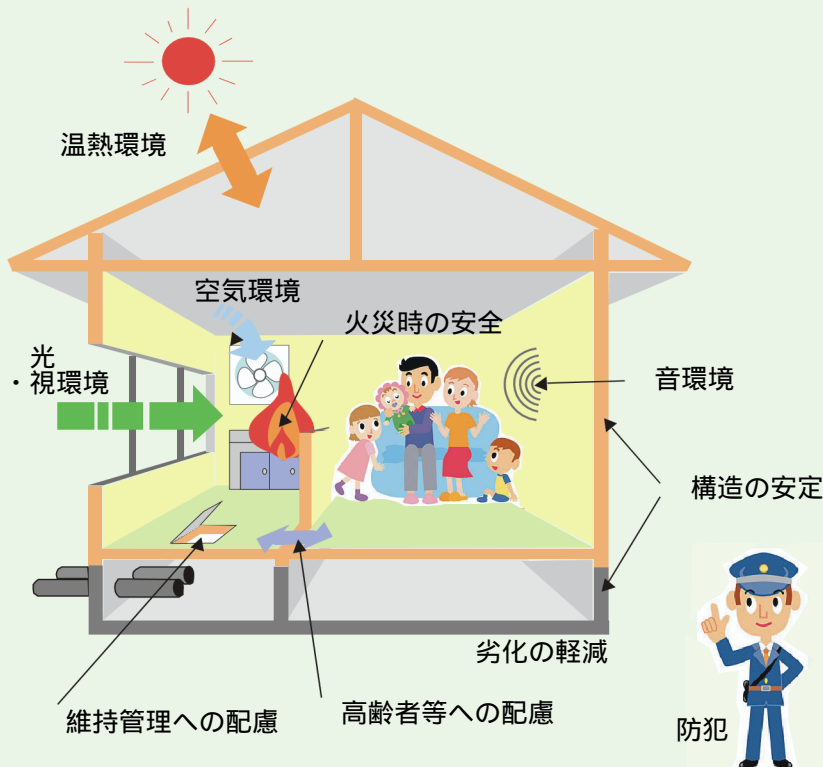
【評価書を契約書に添付すれば、評価した性能が契約内容となります】

新築住宅の場合、住宅供給者が契約書面に住宅性能評価者やその写しを添付した場合や、消費者に住宅性能評価書やその写しを交付した場合には、住宅性能評価書に「表示された性能を持つ住宅の建設工事を行う、若しくはそのような住宅を引き渡すことを契約したものとみなされます。

10分野の「ものさし」で住宅の性能が分かります

住まいの性能が等級や数値で分かりやすく表示されます

新築住宅の性能表示は「品質」を、10分野29の「ものさし」でわかります。



地震などに対する強さ」火災に対する安全性」省エネルギー対策」など10分野の性能項目について、等級や数値で表示します。外見からでは判断できない建物の性能の違いが、専門知識がなくても分かりやすく理解していただけます。

- 地震などに対する強さ
- 火災に対する安全性
- 柱や土台などの耐久性
- 配管の清掃や補修のしやすさ
- 省エネルギー対策
- シックハウス対策・換気
- 窓の面積
- 遮音対策
- 高齢者や障害者への配慮
- 防犯対策

住宅性能評価を受けた住宅は地震保険料が優遇されます

住宅品質確保法に基づく建設住宅性能評価を取得すると、耐震性能の等級に応じ地震保険料率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%

住宅性能保証制度とセットで利用するとお得です

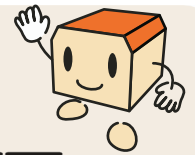
(財)住宅保証機構の「住宅性能保証制度」とは、新築住宅の完成引渡し後、万一の補修費を最長10年間保険により保証する制度で、住宅品質確保法に基づく「住宅性能表示制度」とセットで利用すると、保証制度の住宅登録料(保険料や手続き費用等)が割引になるなどお得です。

民間金融機関の住宅ローンや住宅金融支援機構提携フラット35の優遇が受けられます

評価書を取得した住宅は、住宅ローンの金利優遇を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金融機関で異なりますので、下記ホームページをご参照ください。

【<http://www.hyouka.gr.jp/shohisha/loan.html>】

また、フラット35を利用する場合、住宅性能表示制度を利用した新築住宅で、一定の要件を満たすものについては、設計・中間現場検査の手続きを省略し、竣工現場検査・適合証明の申請手続きのみで、適合証明書の交付を受けることができるようになりました(竣工後であっても申請可能)。



住宅性能表示制度の「ものさし」の概要

地震

地震などに対する強さ (構造の安定)・・・6つの「ものさし」

地震などが起きた時の倒壊のしにくさや損傷の受けにくさを評価します。等級が高いほど地震などに対して強いことを意味します。

このほかにも、強風や大雪に対する強さに関する評価もあります。

火災

火災に対する安全性 (火災時の安全)・・・7つの「ものさし」

住宅の中で火事が起きたときに、安全に避難できるための、燃え広がりにくさや避難のしやすさ、隣の住宅が火事のときの延焼のしにくさなどを評価します。

耐久性

柱や土台などの耐久性 (劣化の軽減)・・・1つの「ものさし」

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。等級が高いほど柱や土台などの耐久性が高いことを意味します。

配管

配管の清掃や補修のしやすさ (維持管理への配慮)・・・2つの「ものさし」

水道管やガス管、排水管といった配管類は一般に構造躯体の修繕などを実施するよりも早く取り替える必要があります。

そこで配管の点検や清掃のしやすさ、万一故障した場合の補修のしやすさなどを評価します。等級が高いほど配管の清掃や補修がしやすいことを意味します。

省エネ

省エネルギー対策 (温熱環境)・・・1つの「ものさし」

暖房や冷房を効率的に行うために、壁や窓の断熱などがどの程度されているかを評価します。等級が高いほど省エネルギー性に優れていることを意味します。

空気

シックハウス対策・換気 (空気環境)・・・3つの「ものさし」

接着剤等を使用している建材から発散するホルムアルデヒドがシックハウスの原因のひとつとされているため、接着剤を使用している建材などの使用状況の評価します。

また、住宅の中で健康で暮らすためには適切な換気が必要なので、どのような換気設備が整えられているかについても評価します。

窓

窓の面積 (光・視環境)・・・2つの「ものさし」

東西南北及び上方の5方向について、窓がどのくらいの大きさを設けられているかを評価します。

遮音

遮音対策 (音環境)・・・4つの「ものさし」

主に共同住宅の場合の評価項目で、上の住戸からの音や下の住戸への音、隣の住戸への音などについて、その伝わりにくさを評価します (この評価項目はオプションです)。

高齢者等

高齢者や障害者への配慮 (高齢者等への配慮)・・・2つの「ものさし」

高齢者や障害者が暮らしやすいよう、出入口の段差をなくしたり、階段の勾配を緩くしたりというような配慮がどの程度されているかを評価します。

防犯

防犯対策・・・1つの「ものさし」

外部開口部 (ドアや窓など)について、防犯上有効な建物部品や雨戸等が設置されているかの侵入防止対策を評価します。

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、一定の事項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()として、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)も用意されています。

「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表示事項は選択事項なので、検査申請の際に、評価を受けたい事項を明示していただく必要があります。詳しくは、評価機関にお問い合わせください。

住まいの性能がわかります

(個別性能に関すること)

既存住宅の性能表示事項

現況検査により認められる劣化等の状況

1. 部位等・事象別の判定
2. 総合判定

特定現況調査により認められる劣化の状況
腐朽等の状況
蟻害等の状況

現況検査により認められる劣化等の状況に関すること

個別性能に関すること

新築住宅を対象とする性能表示事項29事項のうち22事項(新築時に建設住宅性能評価を受けていない住宅に適用するのは13事項)

1. 構造の安定に関すること

- 1-1 耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)
- 1-2 耐震等級(構造躯体の損害防止)

・
・
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)

・
・
等

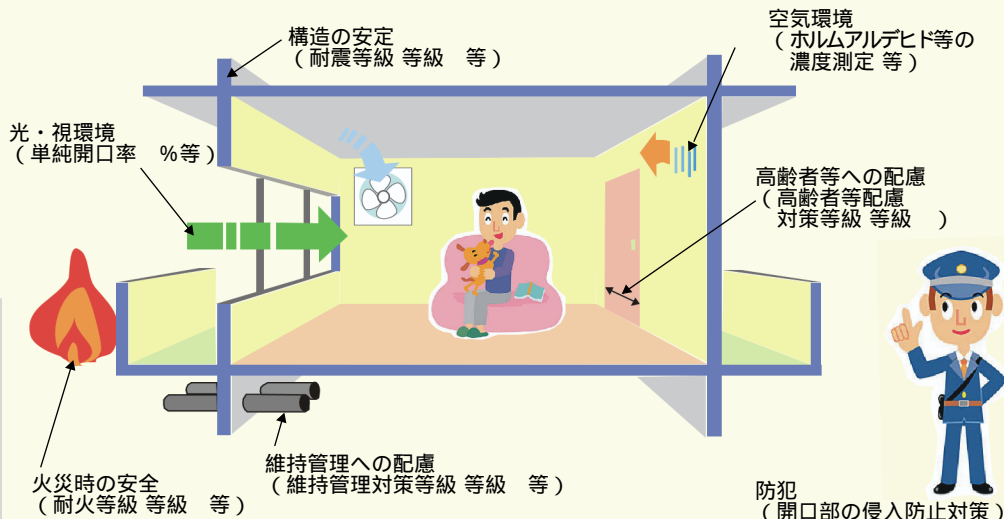
既存住宅
性能表示

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)

既存住宅の性能表示は「品質」を、7分野22の「ものさし」ではかります

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29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22事項が設定されています。

地震などに対する強さ
火災に対する安全性
配管の清掃や補修のしやすさ
シックハウス対策・換気
窓の面積
高齢者や障害者への配慮
防犯対策

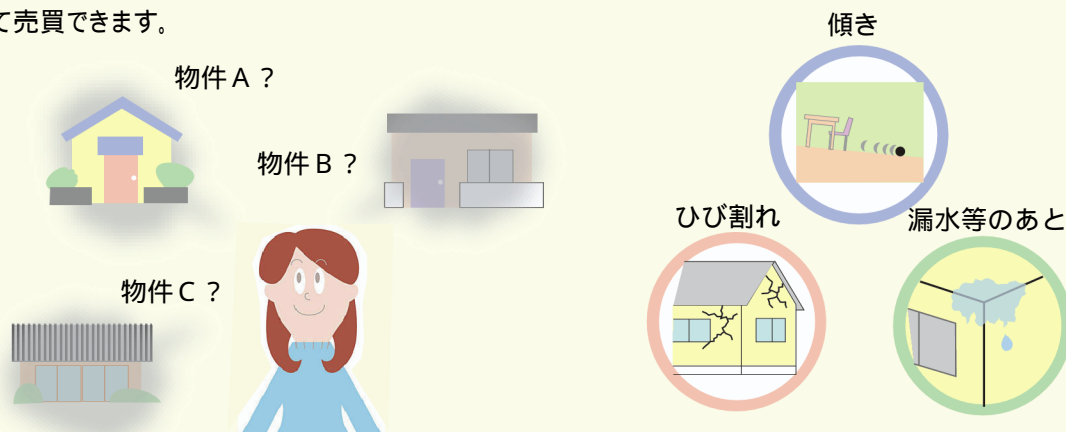


住宅の「売買」や「リフォーム」に役立ちます

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、住まいの痛み具合などを適時・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ができます。

すべての住宅が対象です

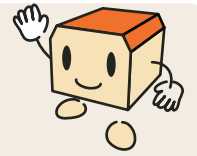
規模や建て方、新築時の状態、築後の年数や履歴などを問わず、新築住宅（ ）を除く、すべての住宅が対象です。一戸建てや長屋建て、マンションのような共同住宅でも申し込めます。

ここでいう新築住宅は、住宅品質確保法第2条に「新たに建設された住宅で、まだ人の居住の用に供したことがないもの（建設工事の完了の日から起算して1年を経過したものを除く）」と定められています。

申し込みはだれでも可能です

既存住宅を「買う人」「売る人」「仲介する人」、その住宅に「住んでいる人」「所有している人」「管理している人」のだれでも申し込みは可能ですが、立ち入り検査を行うこととなりますので、所有者等の同意が必要です。

また、共同住宅の場合は、対象住戸の所有者（又は居住者）だけではなく、管理組合等の同意や管理組合が所有している情報なども必要になります。

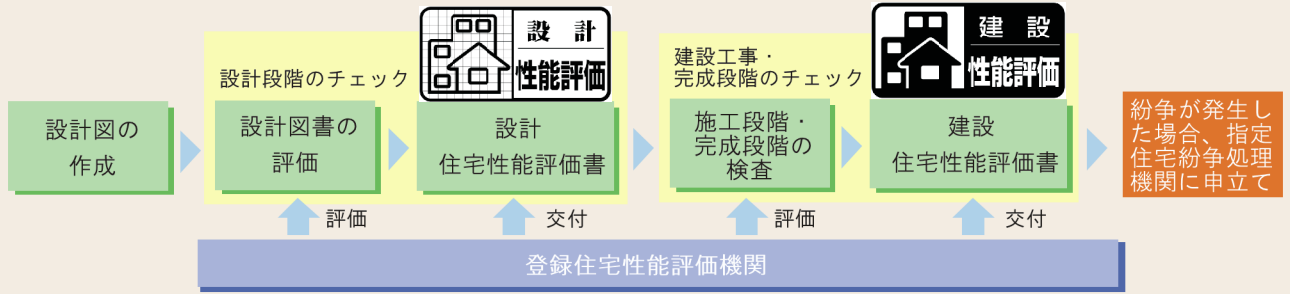


「安心」がなによりです

第三者機関の評価員が性能をチェック！

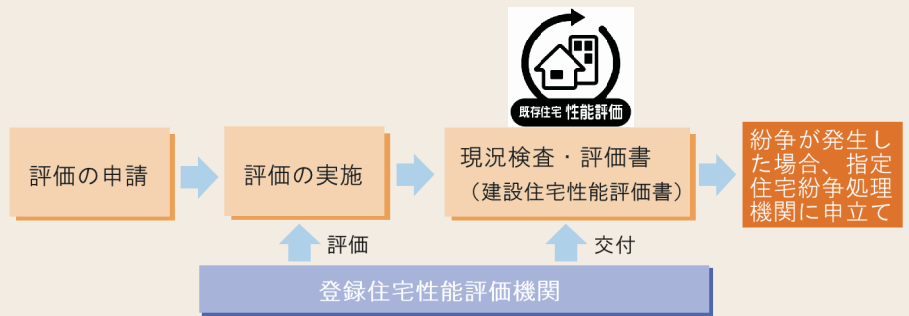
【新築住宅の場合】

検査・評価は、国土交通大臣に登録を行った、登録住宅性能評価機関に所属する評価員が行います。しかも、設計段階のチェック（設計住宅性能評価）と建設工事・完成段階（建設住宅性能評価）のチェック（一般的に4回の検査）があり、求められている性能どおりに設計がなされ、また評価を受けた設計どおりに工事がすすめられているかどうかをチェックします。



【既存住宅の場合】

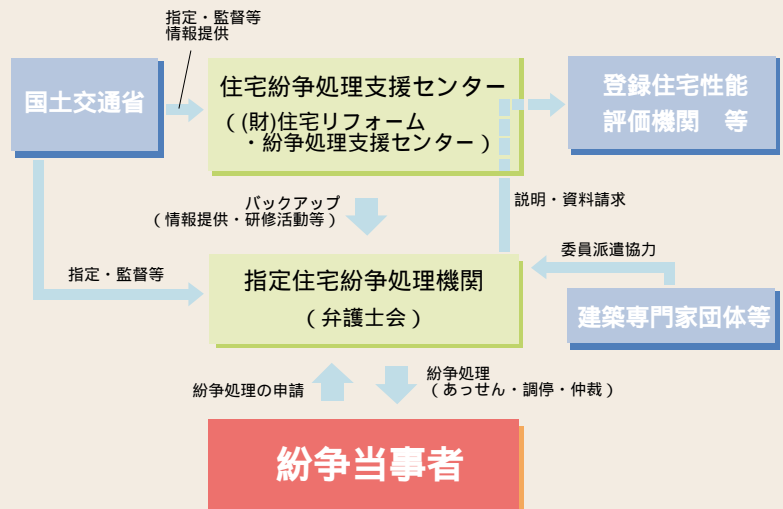
新築住宅の場合と同様に、検査・評価は、国土交通大臣に登録を行った、登録住宅性能評価機関に所属する評価員が行います。



万一のトラブルにも専門機関が対応！

【新築住宅の場合】

建設工事・完成段階のチェック（建設住宅性能評価）を受けると、万一、その住宅の請負契約又は売買契約に関連す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ので、安心です。（1件につき1万円でご利用になれます。）

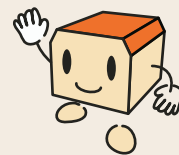


【既存住宅の場合】

性能評価を受けると、新築住宅の場合と同様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（全国各地の弁護士会が指定されています）。

どこに申請すればいいの？相談先はどこ？



評価の申し込みは登録住宅性能評価機関へ

【登録住宅性能評価機関】

住宅性能評価を行う評価機関が全国にあります。

評価協(住宅性能評価機関等連絡協議会) <http://www.hyouka.gr.jp/>

青森県内の評価機関は「株式会社建築住宅センター」です。

株式会社建築住宅センター <http://www.infoaomori.ne.jp/aokenjyu/>

青森本社:青森市本町二丁目9番17号 (TEL:017-732-7732)
弘前支社:弘前市大字駅前三丁目3番地6 (TEL:0172-31-3050)
八戸支社:八戸市北インター工業団地一丁目4番43号 (TEL:0178-21-2216)

(戸建住宅の性能評価業務手数料:例)

床面積	設計評価手数料	建設評価手数料
100㎡以上200㎡未満	43,000円	77,000円

評価機関に住宅性能評価の申し込みを行う場合には、設計図面等の必要書類をそろえる必要がありますので、あらかじめ工務店、ハウスメーカーなどに相談してください。

【住宅関連情報のポータルサイト等】

住宅の安心情報「住まいの情報発信局」(住宅情報提供協議会提供)

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

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

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

【各市町村の相談窓口】

市町村名	相談窓口	電話番号
青森市	建築指導課	017-761-4526
	市民生活課	017-734-5249
弘前市	建築指導課	0172-35-1111
黒石市	都市建築課	0172-52-2111
五所川原市	建築住宅課	0173-35-2111
つがる市	建築住宅課	0173-42-2648
平川市	都市計画課	0172-44-1111
平内町	地域整備課	017-755-2116
今別町	産業建設課	0174-35-3654
蓬田村	産業振興課	0174-27-2111
外ヶ浜町	建設課	0174-31-1226
鱒ヶ沢町	建設課	0173-72-2111
深浦町	建設課	0173-74-2111
西目屋村	農林建設課	0172-85-2111
藤崎町	建設課	0172-75-3111
大鰐町	建設課	0172-48-2111
田舎館村	建設課	0172-58-2111
板柳町	建設課	0172-73-2111
鶴田町	建設整備課	0173-22-2111
中泊町	建設課	0173-57-2111

市町村名	相談窓口	電話番号
八戸市	生活相談課	0178-43-2148
十和田市	都市整備建築課	0176-23-5111
三沢市	生活環境課	0176-53-5111
むつ市	建築課	0175-22-1111
野辺地町	建設課	0175-64-2111
七戸町	建設課	0176-62-6244
おいらせ町	建設課	0178-56-4702
六戸町	建設下水道課	0176-55-3111
横浜町	産業建設課	0175-78-2111
東北町	建設課	0176-56-3111
六ヶ所村	建設課	0175-72-2111
大間町	建設環境課	0175-37-2111
東通村	建設課	0175-27-2111
風間浦村	建設環境課	0175-35-2111
佐井村	産業建設課	0175-38-2111
三戸町	ふるさと農村課	0179-20-1154
五戸町	建設課	0178-62-2111
田子町	経済課	0179-32-3111
南部町	福地総合サービス課	0178-84-2111
	名川総合サービス課	0178-76-2111
	南部総合サービス課	0179-34-2111
階上町	産業建設課	0178-88-2118
新郷村	産業建設課	0178-78-2111

【青森県の相談窓口】

相談窓口	電話番号
東青地域県民局建築指導課	017-728-0226
中南地域県民局建築指導課	0172-32-3801
西北地域県民局建築指導課	0173-35-2117

相談窓口	電話番号
三八地域県民局建築指導課	0178-27-5157
上北地域県民局建築指導課	0176-23-4311
下北地域県民局建築指導課	0175-22-1231

編集・発行 青森県県土整備部建築住宅課
(担当:住宅企画グループ)

〒030-8570 青森市長島一丁目1-1 TEL:017-734-9695 FAX:017-734-8197

<http://www.pref.aomori.lg.jp/kenchiku/>