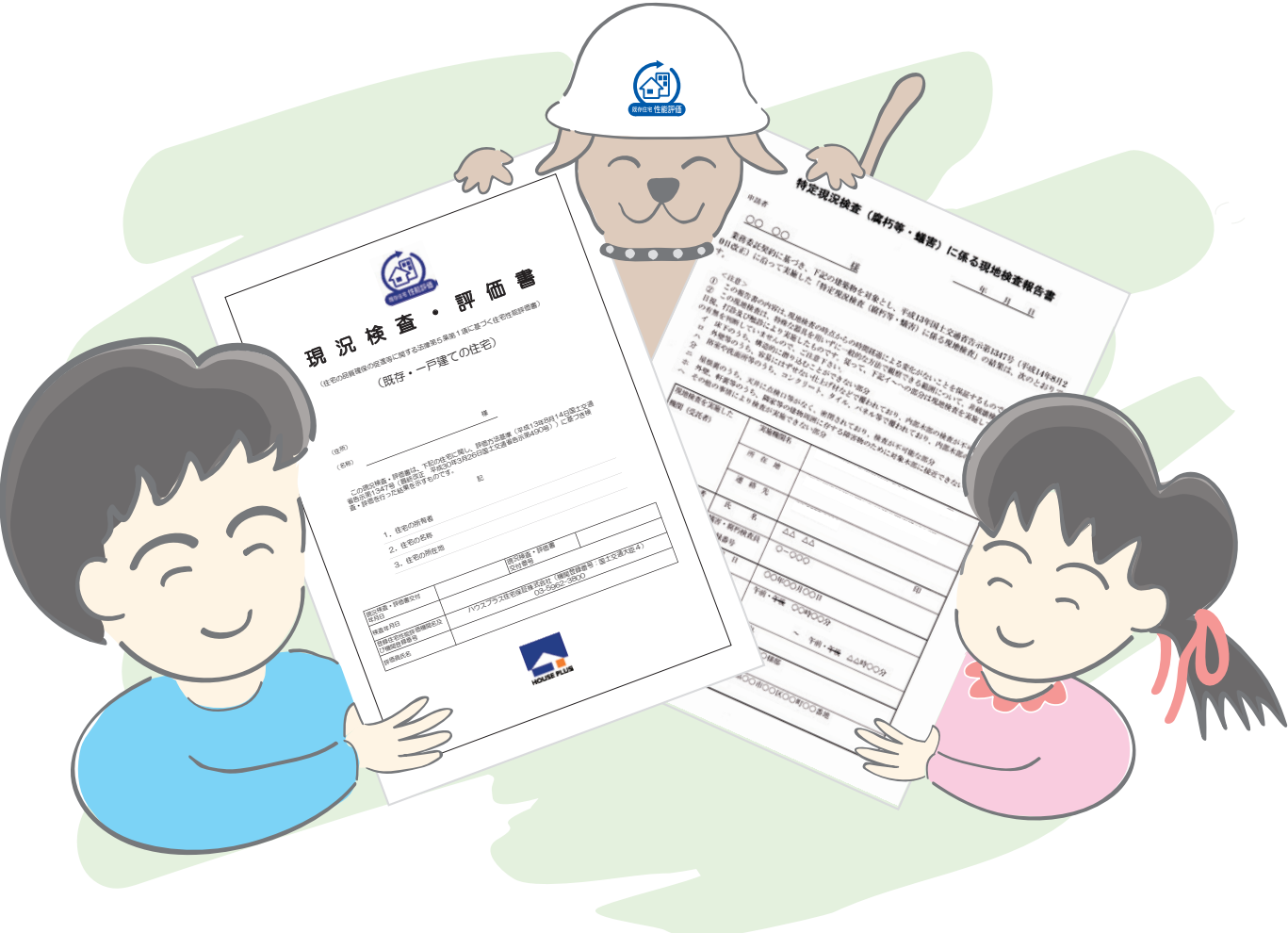


既存住宅性能表示ガイドブック

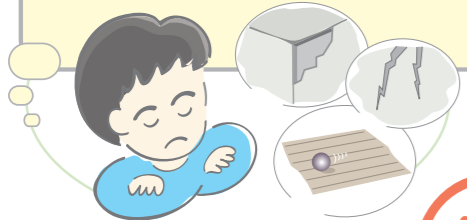


ハウスプラス住宅保証株式会社

国土交通大臣登録住宅性能評価機関
国土交通大臣指定住宅瑕疵担保責任保険法人

住まいの「気になること」をしっかりと検査。 既存住宅性能表示制度を利用して、「安心」を手に入れませんか！

ひび割れ、傾きといった
傷み具合が気になる…



こんなときは
「現況検査」で

安心

【現況検査】※必須

- ①外壁などに生じている「ひび割れ」「床の傾き」「壁の漏水の跡」などについて検査する。
- ②建物全体の劣化などの状況が把握できるよう、構造躯体と雨漏りに関する項目の検査結果に基づき総合判定をする。

中古住宅を買う時は、
建物の状況をきちんと
把握して決めたい…



こんなときも
「現況検査」で

安心

(つづき)

- ③中古住宅の傷み具合について、国の定めた検査基準に基づく現況検査を受けることで客観的に把握でき、より安心・納得して売買することができる。

地震への強さとか、
火事の時の安全性は
どうなんだろう…



こんなときは
「個別性能評価」で

安心

【個別性能評価】※オプション

- ①新築住宅の性能表示制度と同様に、個別性能分野ごと(最大9分野30事項)の性能評価を行なう。
- ②性能評価は、たとえば「構造の安定に関すること」の分野のうち「耐震等級」の項目だけを受けるなど、個々の選択が可能。

建材から発生した化学物質が
室内空気に含まれるという
けど、わが家はどうか…



こんなときは
「ホルムアルデヒド他の実測」で

安心

【ホルムアルデヒド他の実測】※オプション

- ①建材や接着剤に含まれるホルムアルデヒドなどの有害化学物質の浮遊濃度について、実測および分析を実施。
- ②トルエン、キシレン、エチルベンゼン、ステレンも実測可能。

リフォームしたいけど、
どの部分を直しておけば
いいのかなあ…



こんなときも
「現況検査」で

安心

(つづき)

- ④住宅の修繕やリフォームの前に、工事業者以外の第三者機関による、国の基準に基づく検査を受けることで、安心・適切な工事が可能となる。
- ⑤マンションなどでは、設備や階段、廊下などの住棟(共用部分)も検査が行なわれるので、適切な維持管理を図ることができる。

床下の木材は腐って
いないだろうか…
しろありの被害を受けて
いないだろうか…



こんなときは
「特定現況検査」で

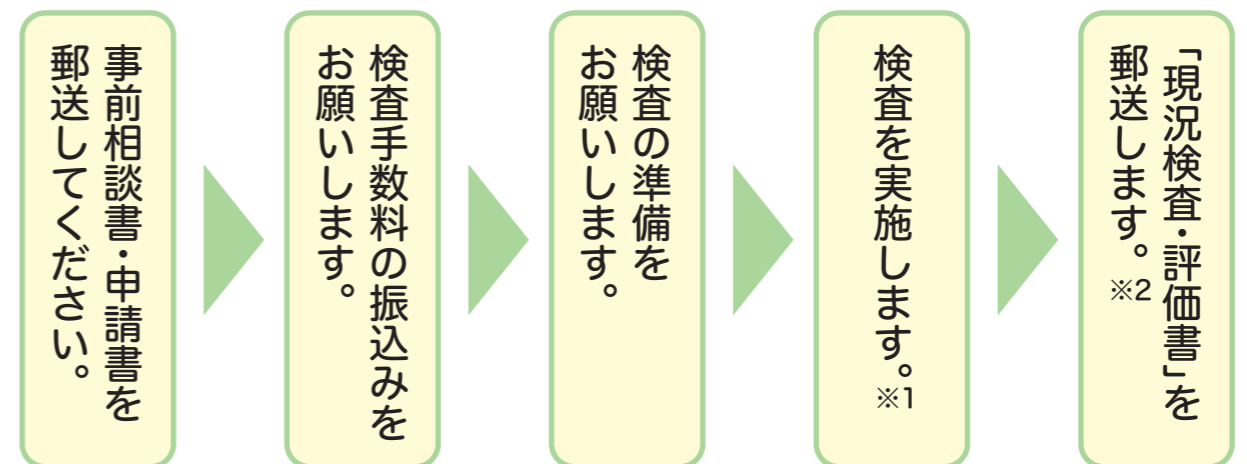
安心

【特定現況検査】※オプション (木造住宅のみ)

- 検査員が床下に入り、土台や柱などの腐朽等(腐朽菌により木材が腐ったり、菌糸が生息すること)、蟻害(蟻道やしろありの被害)の有無について検査する。

お申し込みから評価書発行までの流れは、 以下のようにになります。

下記は、おおまかな流れを示します。
詳細はお問い合わせください。



※1 くわしくは、P5以降をご覧ください

※2 検査終了後、7日～10日前後の発行となります

現況検査・評価は、品確法※の“住宅性能表示制度”に基づいて実施されます！

※住宅の品質確保の促進等に関する法律

住宅取得者が“良質な住宅を安心して手に入れる”ための法律として、平成12年4月1日に施行されました。



Q.1 住宅性能表示制度とは？

A 品確法の3本柱のひとつ。「住宅の性能を、共通ルールに基づいて第三者が客観的に評価し、表示をする制度」と定義されます。「見ただけではわからない品質を、鑑定のプロが評価して書面で発行する」という点では、宝石の鑑定書などにも例えることができます。

なお、新築を対象とした住宅性能表示制度は平成12年10月からスタートしていましたが、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は平成14年8月に公布・施行となり、同年12月から本格的にスタートしました。



Q.2 第三者って、誰のこと？

A 国土交通大臣に登録した評価機関（登録住宅性能評価機関）のことです。各都道府県に設置された公的機関およびハウスプラスなどの民間機関があります。民間機関は、住宅生産者や販売者と利害関係のないことが求められます。なお審査は、一級建築士などの有資格者で、かつ、国に登録した評価員が客観的に行ないます。



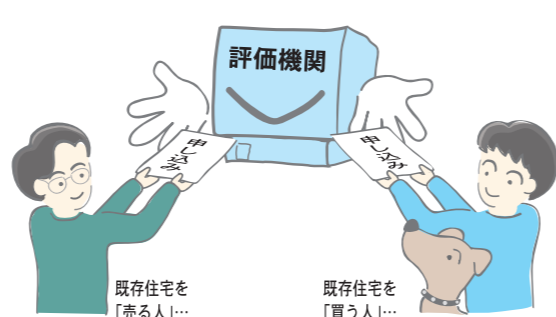
Q.3 どんな住宅を対象としているの？

A 規模や建て方、新築時の状態、築後の年数や履歴を問わず、**新築住宅を除くすべての住宅が対象です**。一戸建て住宅はもちろんのこと、長屋建て、マンションのような共同住宅等でも申し込みます。



Q.4 申し込みは、誰がするの？

A 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」の誰でも申し込みできます。ただし、立入検査を行なうため、所有者や居住者の同意が必要です。また、共同住宅等の場合は、所有者や居住者の同意だけでなく、管理組合などの同意や、維持管理や修繕積立の計画などの確認も必要になります。



Q.5 そもそも、なぜ検査をするの？

A 既存住宅を売買するとき、住宅の現況（劣化の状況や不具合）やその家の性能がわかれば、より安心・納得して売買できます。また、修繕やリフォームを行なう際に、工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、より安心・適切な工事が可能になります。また、工事後の状況を確認する上でも有効です。共同住宅等でも、住棟（共用部分）の検査を受けることで、適正な維持管理に役立てることができます。



検査すると、どんなことが分かるの？

Q.6 A

■住まいの劣化や不具合が分かります

外壁や屋根など、住宅の部位ごとに生じている劣化や不具合の有無を調べる**現況検査《部位等・事象別の判定、総合判定》**を行ないます。また、オプションとして**腐朽等や蟻害の詳細検査《特定現況検査》**も選択できます。



■住まいの性能が分かります

新築の性能評価と同様に、構造性能や耐火性能などの評価**《個別性能評価》**を受けることができます。なお、評価を受けたい項目だけを選択することができます。

くわしくは、P5以降をご覧ください。



この制度は義務ですか？評価内容は契約に含まれますか？

Q.7 A

いいえ、任意の制度です。既存住宅の取得者や仲介業者の選択に委ねられています。なお、既存住宅の売買において、**評価書の内容を契約内容とする旨がある場合は、売主は買主に対して検査時の状態での引き渡しを約束したことになります。**



評価を受けると、どんなメリットがあるの？

Q.8 A

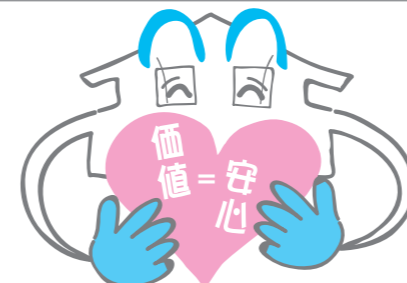
マイホームの品質や安心を手に入れられる…住宅取得者にとってはこれが最大のメリットです。一方、仲介業者にとっては、価値のある住宅としてのお墨付きを得られることでしょう。なお、『現況検査・評価書』は、品確法上の『建設住宅性能評価書』に該当するため、**既存住宅の取引において住宅に欠陥が見つかった場合、国が定めた「指定住宅紛争処理機関」を1万円の申請料で利用できるというメリットもあります。**



つまり、マイホームの価値が高まるということ？

Q.9 A

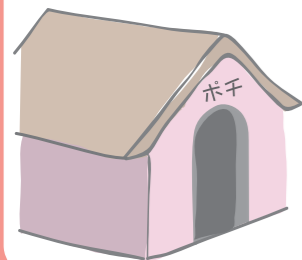
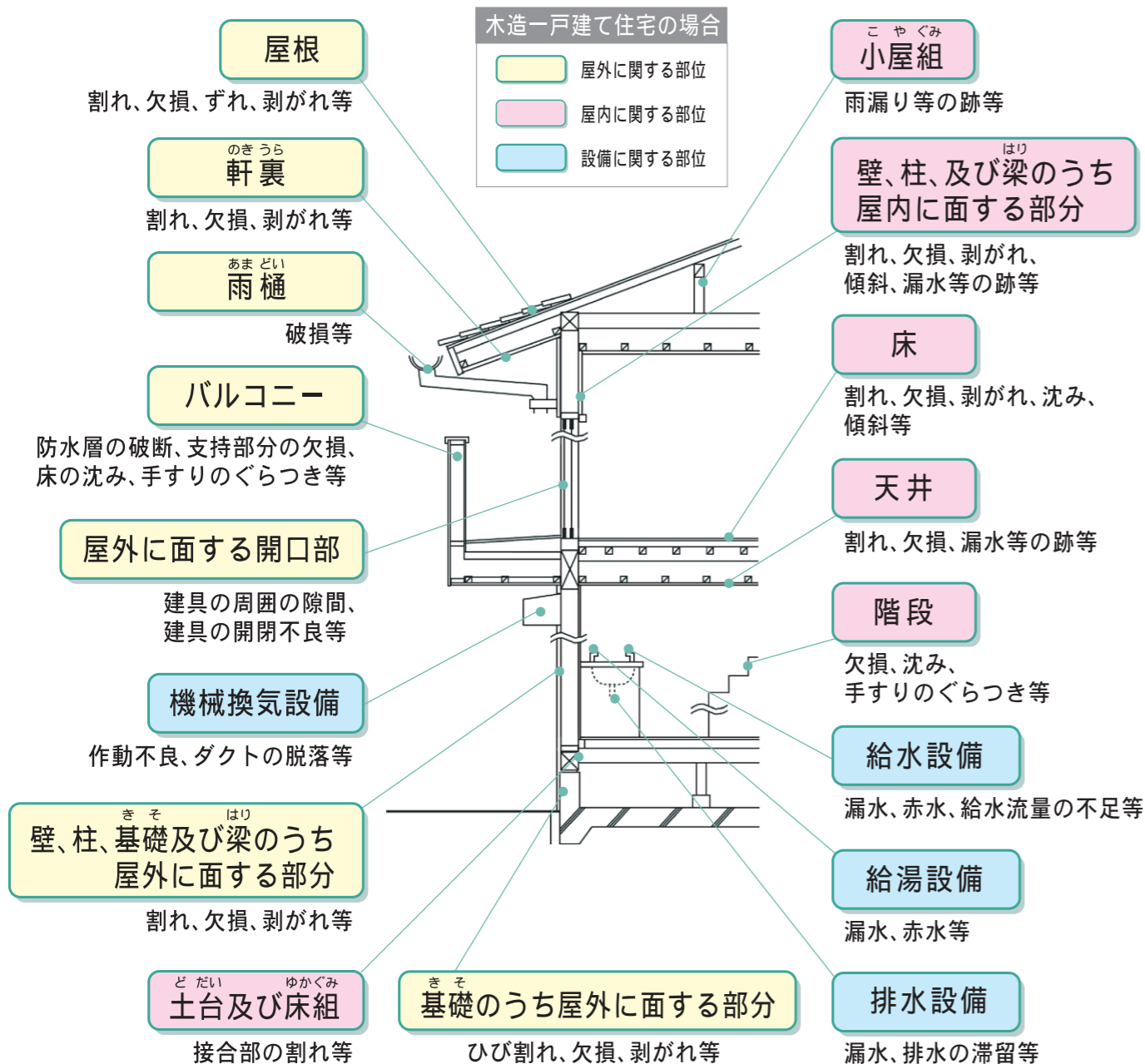
そのとおり。これからは、土地のみならず建物も評価され、将来的な資産価値に大きく影響すると考えられます。既存住宅の売買を検討する際にも、デザインや間取りばかりでなく、建物の状況や性能を比較検討するといったケースも増えていくことでしょう。**マイホームに大きな価値＝大きな安心を約束する…それが『住宅性能評価書』です。**



※必須 現況検査

外壁・屋根など住宅の部位に生じているひび割れ、欠損などの劣化事象や不具合事象の状況を、国が定めた基準に基づき評価・表示します。これにより、建物の傷み具合が分かります。

下記の部位を検査します



現況検査・評価書の

見方

検査結果は、以下のように表示されます。

《部位等・事象別の判定》の見方

住宅の部位

左ページに示す検査対象となる住宅の部位を示します。一戸建て住宅の構造(木造・鉄筋コンクリート造など)により検査箇所は異なります。

劣化事象等の表示

検査で確認する劣化・不具合事象を記します。劣化・不具合事象は、仕上げにより異なるため、仕上げ別に確認します。

検査結果の表示

「b.認められる」がチェックされている場合は、詳細調査や補修を要する程度の事象が認められたことを示します。

検査における確認の程度

評価対象住宅の敷地や建物の条件により、確認できる範囲が限られる場合があります(例:塀・植栽で隠れた外壁)。そこで、部位ごとに、確認の程度を表示します。

- ①:「すべて又はほとんど確認できた」・・・概ね9割以上
- ②:「過半の部分が確認できた」・・・5割を超え、9割未満
- ③:「過半の部分が確認できなかった」・・・1割以上5割以下
- ④:「ほとんど確認できなかった」・・・1割未満
- ⑤:「まったく確認できなかった」・・・0割

項目	確認欄	表示すべき事象	結果		
			詳細調査又は補修を要する程度の事象 a.認められない	b.認められる	
(1)基礎のうち屋外に面する部分(壁又は柱と異なる仕上げとなっている場合に限る。)	仕上げ材 ① ② ③ ④ ⑤	□コンクリート仕上げ	ひび割れ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		■モルタル仕上げ等	欠損	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			ひび割れ	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		■サイディングボード等	欠損	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			剥がれ	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			腐食	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
浮き	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		
□タイル	ひび割れ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	欠損	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	剥がれ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
シーリング材		破断	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

《総合判定》の見方

《部位等・事象別の判定》で対象としている劣化事象の中から、**①構造躯体(柱や梁など)**、**②雨水浸入(いわゆる雨漏り)**に関連がある事象(=特定劣化事象等)についての検査結果に基づき、劣化等の状況を総合的に判定します。

総合判定の区分

AとBの2段階で判定します。Aは、特定劣化事象等がまったく認められない場合を指します。1つでも特定劣化事象等があれば、Bとなります。

2.現況検査により認められる劣化等の状況(総合判定)					
項目	結果				
総合判定	評価対象建築物に認められる詳細な調査又は補修を要する程度の特定の劣化事象等の有無による現況の総合的な判定				
区分	<input type="checkbox"/> A.以下の項目のすべてについて詳細調査又は補修を要する程度の事象が認められない(すべてa判定である) <input checked="" type="checkbox"/> B.以下の項目のいずれかについて詳細調査又は補修を要する程度の事象が認められる(いずれかがb判定である(b判定とみなされる場合を含む)注2)				
【部位等・事象別の判定のうち対象とした項目(再掲)】					
部位等	確認欄	表示すべき事象	結果		
			詳細調査又は補修を要する程度の事象 a.認められない	b.認められる	
(1)基礎のうち屋外に面する部分(壁又は柱と異なる仕上げとなっている場合に限る。)	仕上げ材 ① ② ③ ④ ⑤	□コンクリート仕上げ	ひび割れ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		■モルタル仕上げ等	欠損	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			ひび割れ	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		■サイディングボード等	欠損	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			剥がれ	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		浮き	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

特定劣化事象等

目で見てわかる現況検査

- 検査員が、歩行などの一般的な手段で移動できる場所から、目視で確認できる範囲について検査します。
- 検査は、目視による非破壊検査を原則とし、項目によっては、スケールによる寸法の計測、打診用ハンマーによる打撃音の確認、レーザー墨出器による傾きの計測なども併せて行ないます。
- また、申請者の同意を得たうえで、軽微な破壊を伴う検査を行なう場合もあります。
(軽微な破壊と復旧は、お客様負担をお願いします)

検査員が使用する計測機器の主なものです。



レーザー墨出器



クラックスケール



打診用ハンマー

1 現場に訪問

2 申告書の確認

3 基礎の検査 (目視計測)

4 基礎の検査 (打診)

5 外壁の検査 (目視計測)

6 外壁の検査 (打診)

7 軒裏の検査



現場に訪問します。これから3時間程度の検査が始まります。また、おおまかな検査の流れを説明します。



申告書の内容を改めて確認します。検査の流れや、確認できない範囲を確認します。



クラックスケールを用い、ひび割れの幅を測定します。



打診用ハンマーを用い、モルタルの浮きがないか確認します。併せて、基礎の沈みを確認します。



クラックスケールを用い、ひび割れの幅を測定します。併せて、防水材の劣化を確認します。



打診用ハンマーを用い、仕上げ材の浮きや内部欠損がないか確認します。



双眼鏡を用い、軒裏の割れや損傷を目視で確認します。



8 屋根の検査

9 内装の検査

10 建具の開閉状況

11 壁の傾きの検査

12 床の傾きの検査

13 小屋裏の検査

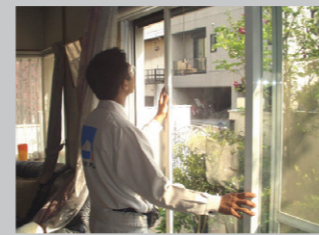
14 床下の検査



双眼鏡を用い、屋根材のずれや損傷を目視で確認します。



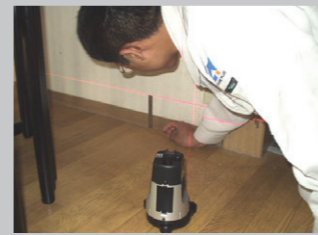
仕上げの割れや損傷を確認します。特に、下地材の不具合に起因したものがどうかを確認します。



建具の開閉状況を確認し、住宅の傾きやねじれの有無を判断します。



レーザー墨出器を用い、壁の傾きを測定します。



レーザー墨出器を用い、床の傾きを測定します。



投光機を用い、小屋裏の構造部材の損傷を目視で確認します。併せて、断熱材の敷設状況を確認します。



投光機を用い、床下の構造部材の損傷を目視で確認します。併せて、白蟻の被害や木材の腐朽※を確認します。

※詳細に調査する場合は、「特定現況検査」のお申し込みが必要です。



15 給水検査

16 排水検査

17 蟻道の検査

18 結果の報告



バケツとストップウォッチを用い、流量を測定します。併せて、水漏れや赤水を確認します。



滞留を確認します。併せて、水漏れを確認します。



白蟻の有無を確認します。



最後に、検査結果速報を報告します。

現況検査・評価書の交付



現況検査評価書のイメージ

個別性能評価

※オプション

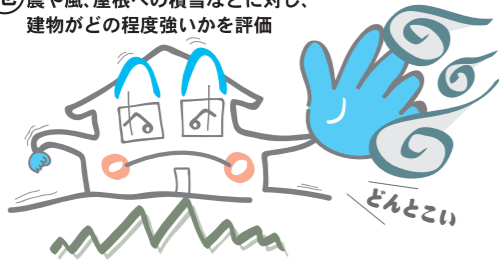
既存住宅においては、9分野23事項についての性能評価を行なうことができます。
 なお、すべての事項が選択項目となっています。

※ちなみに、新築住宅の場合は10分野23事項の評価となります。

構造の安定

「地震に強いて安心！」

地震や風、屋根への積雪などに対し、建物がどの程度強いかを評価



表示事項
▼ 耐震等級 (構造躯体の倒壊等防止)
▼ 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)
▼ 耐積雪等級 (構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止)
▼ 地盤または杭の許容支持力等及びその設定方法
▼ 基礎の構造方法及び形式等

火災時の安全

「火事は早い対応が肝心です！」

火災の早期発見に役立つ報知器の設置状況や、外壁の耐火性などを評価

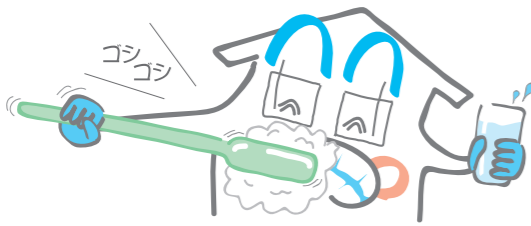


表示事項
▼ 感知警報装置設置等級 (自住戸火災時)
▼ 脱出対策 (火災時)
▼ 耐火等級 (延焼のおそれのある部分<開口部>)
▼ 耐火等級 (延焼のおそれのある部分<開口部以外>)

維持管理への配慮

「家のお手入れはとっても大事！」

排水管やガス管、給湯管のメンテナンスのしやすさ (点検・清掃・修理など) を評価



表示事項
▼ 維持管理対策等級 (専用配管)

空気環境

「きれいな空気がいいね！」

装材および天井裏などからの有害な化学物質発散量の少なさや、換気対策を評価

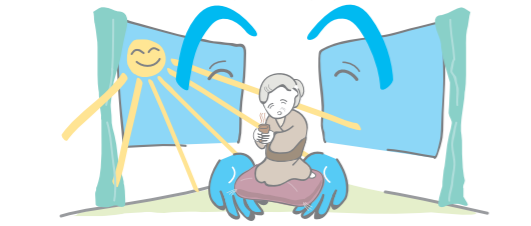


表示事項
▼ 換気対策 (局所換気設備)
▼ 室内空気中の化学物質の濃度等
▼ 石綿含有建材の有無等
▼ 室内空気中の石綿の粉じん濃度等

光・視環境

「やっぱり明るい家がいいね！」

室内の明るさ (日照・採光) をどの程度確保できるかを床面積に対する窓面積の比率 (%) で表示

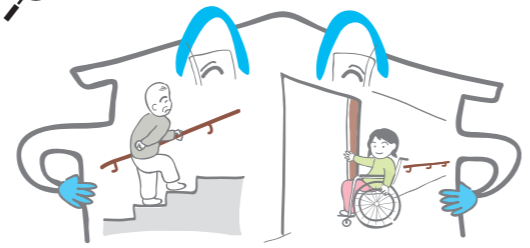


表示事項
▼ 単純開口率
▼ 方位別開口比

高齢者等への配慮

「おばあちゃんとも仲良く暮らしたい！」

年寄りや車イスの方が、どの程度暮らしやすいかを評価



表示事項
▼ 高齢者等配慮対策等級 (専用部分)

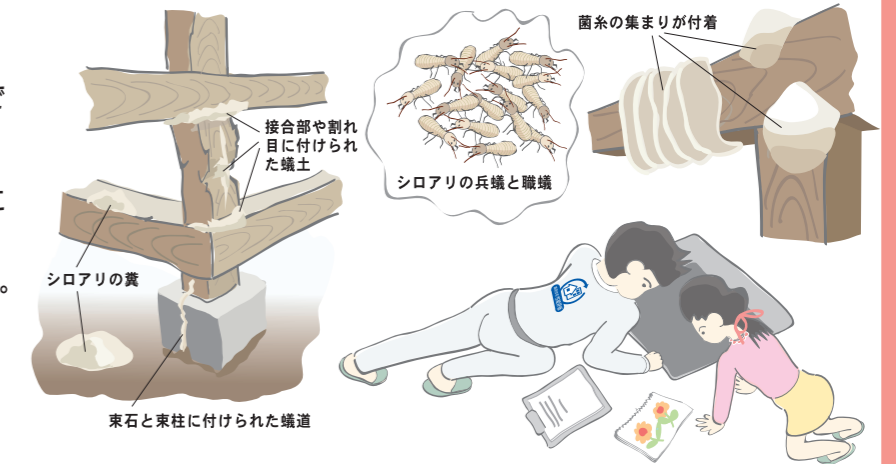
※この他にも、劣化の軽減、温熱環境・エネルギー消費量、防犯などの分野があります。

特定現況検査

※オプション
 ※木造住宅のみ

検査員が床下に入り、土台や柱などの腐朽等 (腐朽菌により木材が腐ったり、菌糸が生息すること)、蟻害 (蟻道やしるありの被害) の有無について検査します。

- 「現況検査」とセットでのご利用となります。
- 目視、打診、触診などにより、腐朽等、蟻害について詳細に検査します。



検査・評価のための事前準備のお願い

- 検査のためのスペースや通路を予め確保してください。
- 部屋 (居間、洋室、和室、寝室を指します)、階段、水廻り (台所、便所、浴室、脱衣室を指します)、ベランダの床、壁、天井が見えるようにしてください。
- 家具やポスターなどの移動を要する場合は、原則として申請者または居住者の方による移動をお願いします。
- 洗濯物やその他プライバシーに関わるものが、検査の支障となる場合がありますので、予め片付けておいてください。
- 現況検査の実施中は、検査員と同行をお願いします。

検査の前に、下記の書類の有無をご確認ください (全てあるとは限りません)

契約書 建築主〇〇殿 (以下「甲」という) と〇〇工務店 (以下「乙」という) は、次の通り契約します。 第一条 第二条 甲: 東京都△△区... 〇〇 乙: 東京都△△区... 〇〇工務店	建築基準法 第6条第1項の規定による確認通知書 建築主、設置者 又は築造主 〇〇殿 建築主事 〇〇 1. 申請年月日 平成〇〇年〇月〇日 2. 建築場所、設置場所又は築造場所 :	建築基準法 第7条第5項の規定による検査済証 〇〇殿 建築主事 等職氏名 〇〇 1. 検査済証番号 2. 確認済証交付年月日 平成〇〇年〇月〇日 4. 建築場所、設置場所又は築造場所 :	図面 △△設計事務所	構造計算書 1. 年月日 平成〇〇年〇月〇日 2. 物件名 3. 建築場所 4. 建築主 〇〇殿 5. 設計者 △△設計事務所 :
契約書	確認通知書	検査済証	図面	構造計算書

ご利用上の注意

- 既存住宅の性能表示制度は、既存住宅の「劣化事象や不具合事象※1に関する事」および「個別性能に関する事」について評価・表示する制度であり、建物の瑕疵(欠陥)※2の有無を判断するものではありません。
- 新築住宅の性能表示制度では、施工段階の検査も行ないませんが、既存住宅の性能表示制度では、外観の目視による検査が中心となるため、検査できる範囲には限界があります。
- 評価結果は、既存住宅の検査時点の状態を示すものです(建物の状態は時間と共に変化するため、検査時点の状態がそのまま持続することを保証するものではありません)。建物を適切に維持管理していくためにも、定期的・継続的な検査をお勧めします。
- この制度を既存住宅の売買時に利用する場合、評価書の内容を契約内容とする旨がなければ、売主が買主に対して検査時の状態での引き渡しを約束することにはなりません。

※1「不具合事象」とは

住宅に関するトラブルの多くは、住宅の引き渡し後に住宅の表面に現れたひび割れ、傾きなどを発見することから始まります。こうした住宅の表面に現れる現象のことを「不具合事象」と呼びます。

※2「瑕疵」とは

「瑕疵」とは、契約の目的物が契約に定められた内容や社会通念上必要とされる性能を欠いていることをいい、住宅であれば、設計図書と異なる施工が行なわれていたり、住宅として最低期待される機能を持たないものとなっていた場合には、「瑕疵」として取り扱われます。「欠陥」という言葉とおおよそ同じ意味と考えて差し支えありません。



住宅性能評価についてのお問い合わせはお気軽にどうぞ。



ハウスプラス住宅保証株式会社

国土交通大臣登録住宅性能評価機関
国土交通大臣指定住宅瑕疵担保責任保険法人

お客様専用ダイヤル

03 - 4531 - 7205

【月～金曜日/9:00～17:00】

ホームページアドレス

<http://www.houseplus.co.jp>