


住宅品質確保法に基づく 住宅性能表示制度の概要

2014.6.4

 一般社団法人 住宅性能評価・表示協会

1. 住宅品質確保法 の概要

住宅性能表示制度 ～ 創設の背景

〔従来の住宅の建設・取得に関する問題点〕

■住宅取得者にとっての問題

- ① 住宅の性能を表示する共通ルールがなく、相互比較が難しい。
- ② 住宅の性能に関する評価の信頼性に不安がある。
- ③ 住宅の性能に関する紛争について、専門的な処理体制がなく、解決に多くの労力がかかる。

■住宅供給者にとっての問題

- ① 住宅の性能を表示する共通ルールがなく、性能を競争するインセンティブに乏しい。
- ② 住宅の性能について、消費者の正確な理解を得ることに苦慮する。



「住宅の品質確保の促進等に関する法律」の概要

住宅性能表示制度の創設

住宅の紛争処理体制の整備

瑕疵担保責任の特例

■法律施行

H12.4.1

■住宅性能表示制度の運用開始

H12.10.3

住宅の性能に関する表示の適正化

住宅の基本的な性能について、等級や対策の有無、測定値などにより明示。

住宅の性能を評価する第三者機関（住宅性能評価機関）を整備

住宅関連事業者に支配されていないことにより、表示の信頼性を確保。

住宅性能評価書を添付した契約へのみなし規定の適用

契約書に評価書を添付した場合には、評価書の記載内容通りの住宅を販売（建築請負）することを契約したものとみなされる。



紛争処理体制の整備と瑕疵担保責任の義務化

- 紛争処理体制の整備
住宅紛争処理支援センター及び住宅紛争処理機関の指定
- 瑕疵担保責任の義務化
構造耐力上主要な部分と雨水の浸入に係る部分について、10年間の瑕疵担保責任の義務化



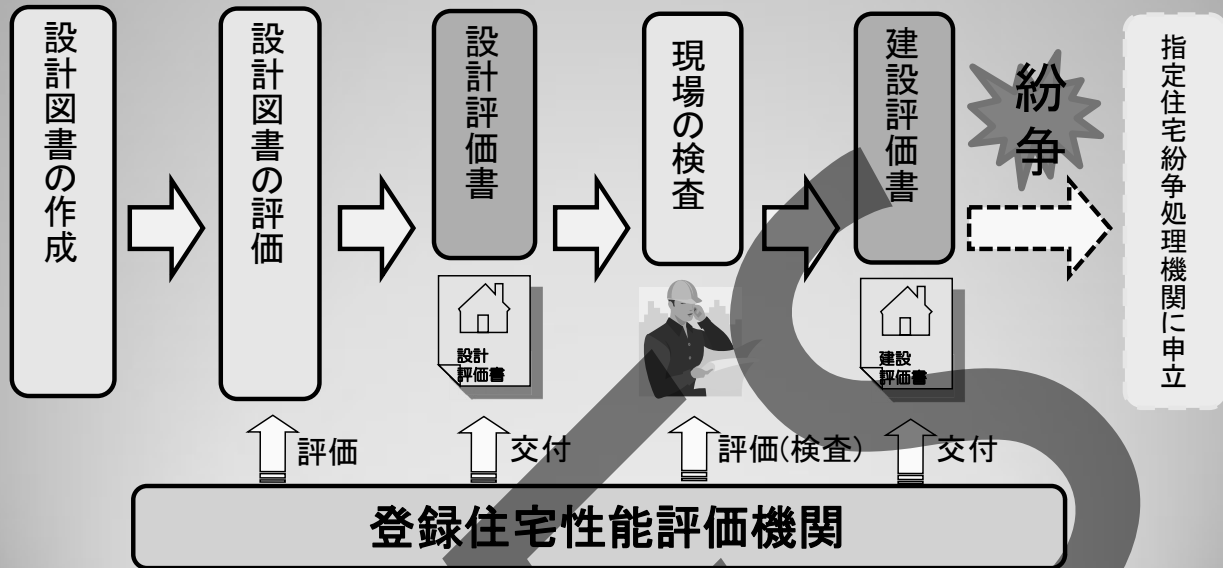
住宅性能表示制度とは？

- 住宅性能表示制度とは、住宅の基本的な性能について、
 - 共通のルール（国が定める基準）に基づき、
 - 公正中立な第三者機関（登録住宅性能評価機関）が、
 - 設計図書¹の審査や施工現場の検査を経て性能を等級などで評価し、評価書を交付する制度である。
- 本制度の利用は任意（⇔建築確認検査）

評価書発行までの流れ

2種類の評価書

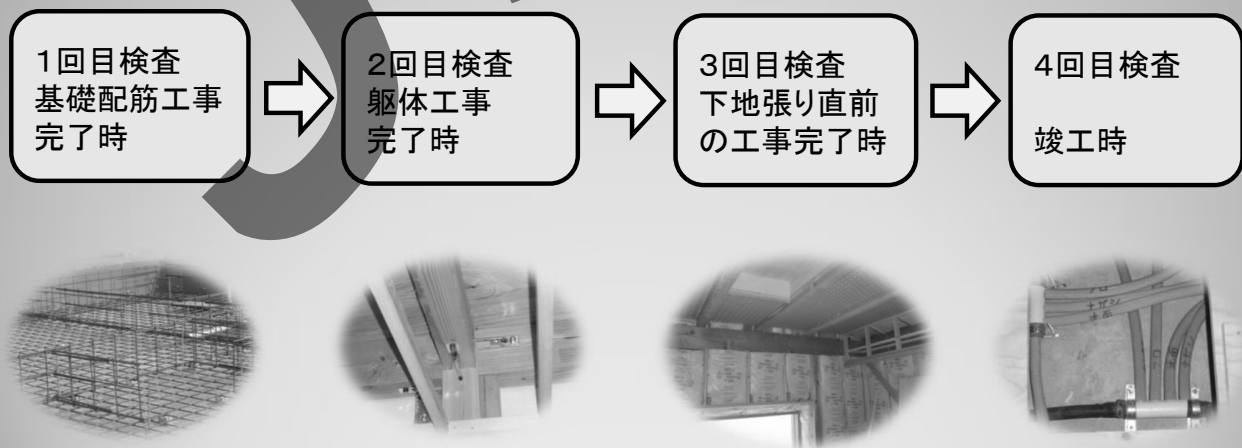
「設計住宅性能評価書」と「建設住宅性能評価書」



現場検査での確認事項

戸建住宅の場合

例) 2階建の木造軸組住宅の場合：計4回



2. 表示の方法と 評価の基準



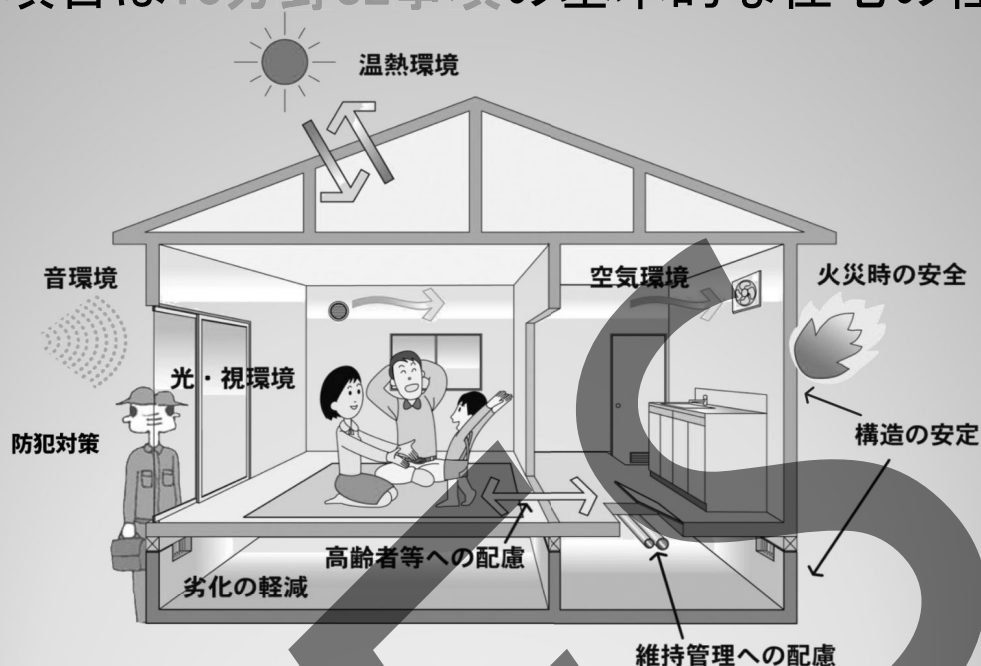
表示基準と評価基準

- ・ 住宅性能表示制度では、住宅の性能に関する表示の適正化を図るため、表示と評価についての基準を定めている。(総理大臣、国交大臣が告示)
- ・ **日本住宅性能表示基準**(表示のルール)
 - － 住宅の性能として表示すべき事項と、その表示方法を規定。
- ・ **評価方法基準**(評価の基準)
 - － 日本住宅性能表示基準で定められた事項について、その評価の方法を規定。



性能表示事項のイメージ

- 評価項目は10分野32事項の基本的な住宅の性能



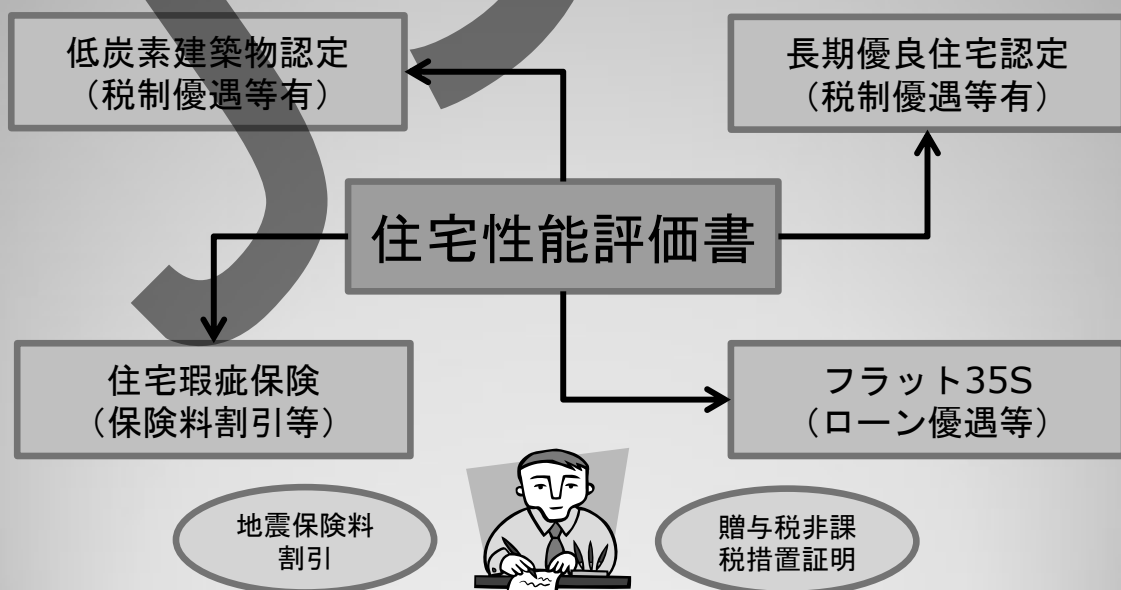
性能表示事項の設定の考え方

- 評価員による客観的な評価が行えることを前提に、以下の考え方で表示事項を設定。
 - ① 評価のための技術が確立され、広く利用できること。
 - ② 設計段階で表示する事項は、設計段階で評価できると。
 - ③ 外見からでは容易に判断しにくい事項を優先する。
 - ④ 居住者が容易に変更できるサービスなどは原則として対象としない。
 - ⑤ 客観的な評価が難しい事項は対象としない。

3. 評価取得のメリット と評価実績

評価取得のメリット

- 取得した評価書を様々な他制度に活用可能



認定制度で求められる性能レベル

例えば、各認定制度では性能表示制度で定める以下の性能を確保することが必要となる(戸建て住宅の場合)。

	長期優良住宅認定	低炭素建築物認定
耐震等級	等級2以上	—
劣化対策等級	等級3+a	—
維持管理対策等級	等級3	—
断熱等性能等級	等級4	等級4
一次エネルギー消費量等級	—	等級5

地震保険料の割引

・建築年割引率

建物が昭和56年6月1日以降に新築されたものである場合

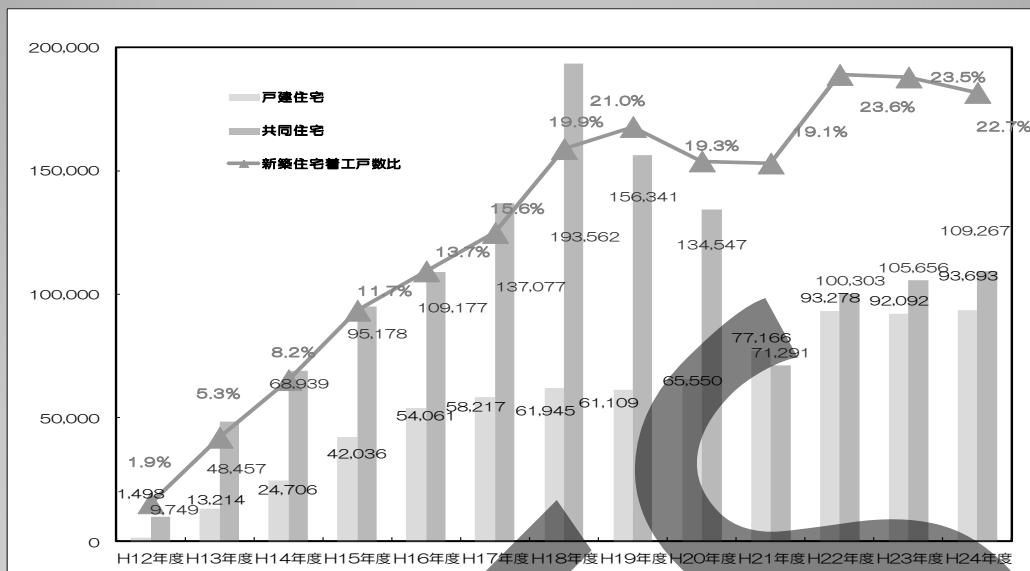
→ 割引率10%

・耐震等級割引率

建物の耐震等級(住宅の品質確保の促進等に関する法規に規定する日本住宅性能表示基準に定める等級)が下記に該当する場合(平成26年7月1日以降割引率拡大)。

耐震等級	3	2	1
割引率	50%	30%	10%

性能表示制度の利用実績の推移



- ・平成24年度の実績は20万戸強。(※)
- ・新設住宅の20%強が住宅性能表示制度を利用している。

(※) 設計住宅性能評価書の交付ベースで集計

4. 太陽光発電と 評価基準について

太陽光発電と関連する評価事項について

① 構造の安定について

- 太陽光発電設備による荷重の増加。
- 屋根荷重が大きいほど耐震、耐風上不利。

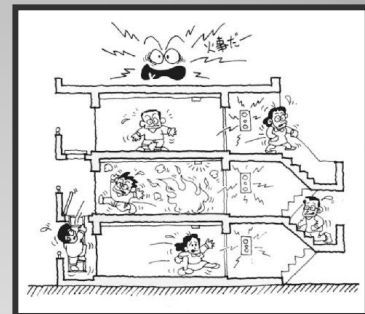


種別	単位面積当たり荷重	備考
瓦	約50~100kg/m ²	
厚形スレート葺き	約40~50kg/m ²	
化粧スレート葺き	約20kg/m ²	コロニアル
鋼板葺き	約5~10kg/m ²	
太陽光発電システム	約20kg/m ²	

太陽光発電と関連する評価事項について

② 火災時の安全について

- 建設地に応じ、窓、外壁、屋根などに防火規定が課される。
- 建材一体型は特に注意。

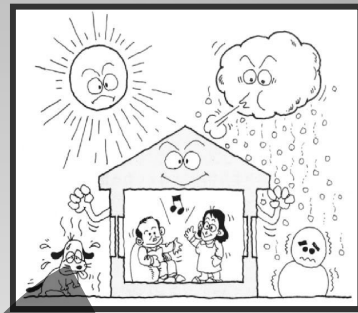


部位	必要耐火性能	備考
窓	20分、60分	
外壁、軒裏	20分、45分、60分	
屋根	20分、45分、60分	不燃材料

太陽光発電と関連する評価事項について

③ 一次エネルギー消費量について

- 平成27年4月より施行。
- 住宅の断熱評価に併せ、一次エネルギー消費量も等級により表示。



等級	レベル	備考
5	低炭素建築物認定レベル	等級4レベル×0.9
4	平成25年省エネ基準レベル	
1	上記以外	

5. 機器性能等の確認について

設備機器等の性能確認の原則

- 住宅品質確保法に基づく性能評価では、建材及び設備機器の性能を、以下の2事項について第三者性を有するかも含め確認する。
 - ① 規格等に基づく試験の確からしさ
 - 防火性能 ⇒ 国土交通大臣認定
 - 出力性能 ⇒ 結晶系（JIS C8914等）
結晶系以外（JIS C8991等）
 - ② 設備機器等の生産品質の確からしさ
 - 防火性能 ⇒ 国土交通大臣認定
 - 出力性能 ⇒ JIS若しくはJETの表示の有無等



住宅性能等に係る今後の流れ

- 日本の住宅市場はフローからストックへ
長期優良住宅認定を始め、国の施策は住宅の長寿命化（100年）へと向かっている。躯体性能や雨漏りに影響を及ぼす設備機器は、それに見合った性能を有することが重要となる。
- 第三者機関による品質等証明の重要性
今後の省エネルギー基準の義務化を見据え、性能や品質確保等に関する第三者機関による証明が重要となる。