

令和5年4月1日施行版

※令和5年4月1日施行法令に基づき作成しました。

既存住宅の
売買に

修繕や
リフォームに

知ってください。住宅性能表示制度

既存住宅の 住宅性能表示制度ガイド



住宅性能表示制度

編集協力 国土交通省住宅局住宅生産課

<https://www.mlit.go.jp/>

発行 一般社団法人 住宅性能評価・表示協会

<https://www.hyoukakyokai.or.jp/>

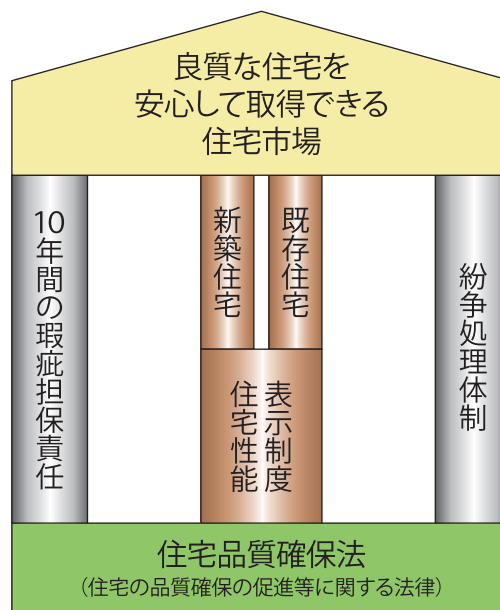


住宅性能表示制度は法律に基づく制度です。

住宅品質確保法の3本柱のひとつです

住宅性能表示制度は、良質な住宅を安心して取得できる市場を形成するためにつくられた住宅品質確保法に基づく制度です。

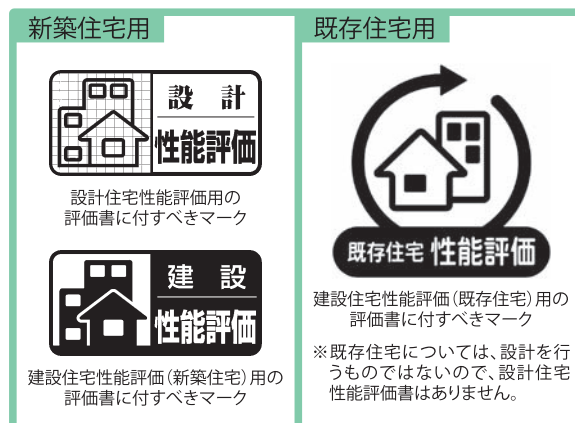
- 平成12年4月1日に施行された住宅品質確保法(住宅の品質確保の促進等に関する法律)は、質の良い住宅を安心して取得できるようにするためにつくられた法律です。
- この法律は、「住宅性能表示制度」を含む、以下の3本柱で構成されています。
 - ① 新築住宅の基本構造部分の瑕疵担保責任期間を「10年間義務化」すること
 - ② 様々な住宅の性能をわかりやすく表示する「住宅性能表示制度」を制定すること
 - ③ トラブルを迅速に解決するための「指定住宅紛争処理機関」を整備すること



既存住宅の住宅性能表示制度もご活用下さい。

平成14年12月に、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がスタートしました。

- 平成12年の住宅性能表示制度のスタート時には、新築住宅だけを対象としていましたが、平成14年8月に既存住宅を対象とした性能表示制度についての基準類が制定され、同年12月に既存住宅に係る住宅性能表示制度もスタートしました。
- これにより、「住宅性能表示制度」は、新築・既存を問わない、すべての住宅を対象とした制度となり、新築の制度を利用した住宅が、数年後に既存の制度も利用できる環境が整いました。
- もちろん、既存の制度だけの利用も可能ですが、新築の制度を利用した住宅の方が、既存の制度利用時に評価できる性能が多くなります。



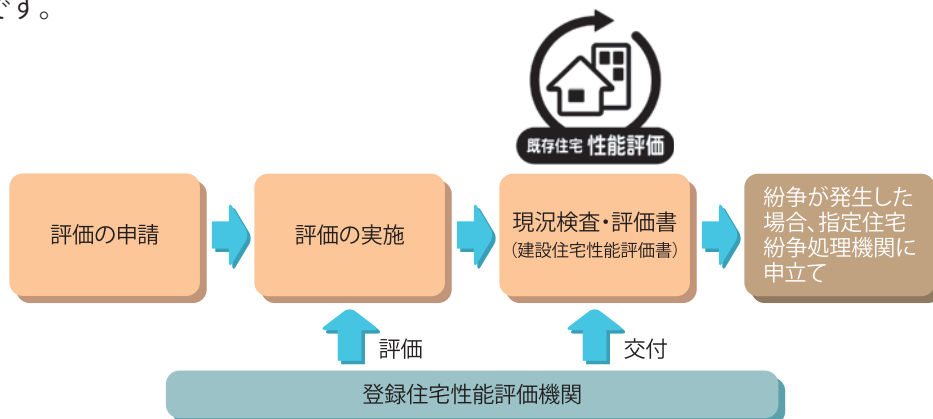
新築と既存では、表示基準や評価基準が異なる部分があるため、このパンフレットでは、既存住宅の性能表示制度について解説します。



「安心」が何よりです。

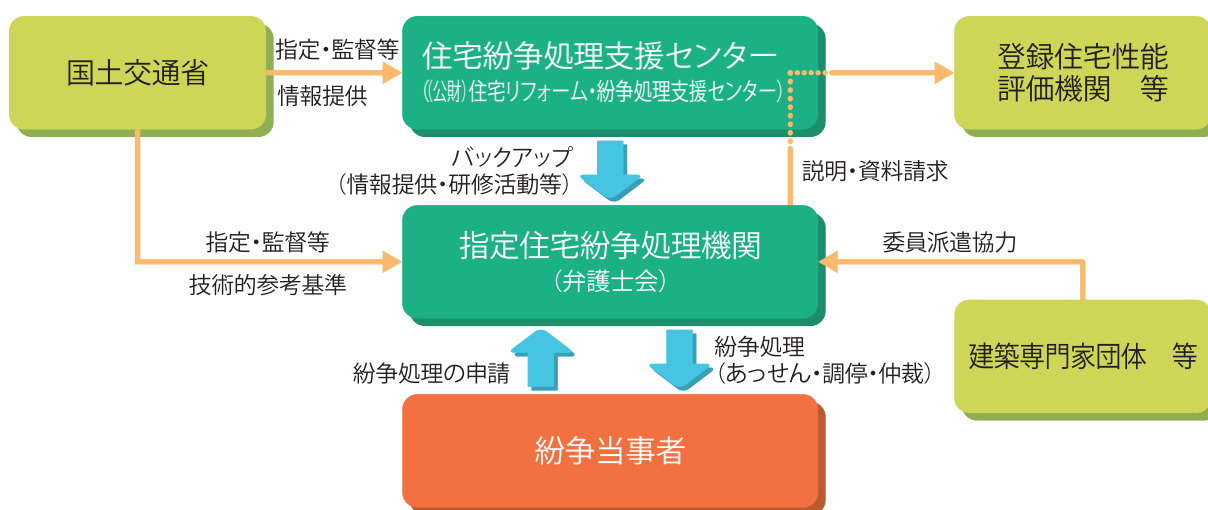
第三者機関の評価員が性能をチェックするので安心

- 検査・評価は、国土交通大臣が登録した第三者機関である登録住宅性能評価機関（以下「評価機関」といいます）の評価員が行います。評価員とは、建築士等であって所定の講習の課程を修了した者で、評価機関から選任を受けた者です。
- 評価機関や評価員は、不動産売買やリフォーム工事の当事者ではない第三者なので、客観的な評価結果が得られます。
- 評価結果は、現況検査・評価書（住宅品質確保法上の建設住宅性能評価書に該当します）に示されます。



万一のトラブルにも専門機関が対応してくれるので安心

- 既存住宅の性能評価を受けると、万一、その住宅にトラブルが起きても指定住宅紛争処理機関（各地の単位弁護士会）が迅速・公正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取得契約に関する紛争を円滑・迅速に処理するための機関です。





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)

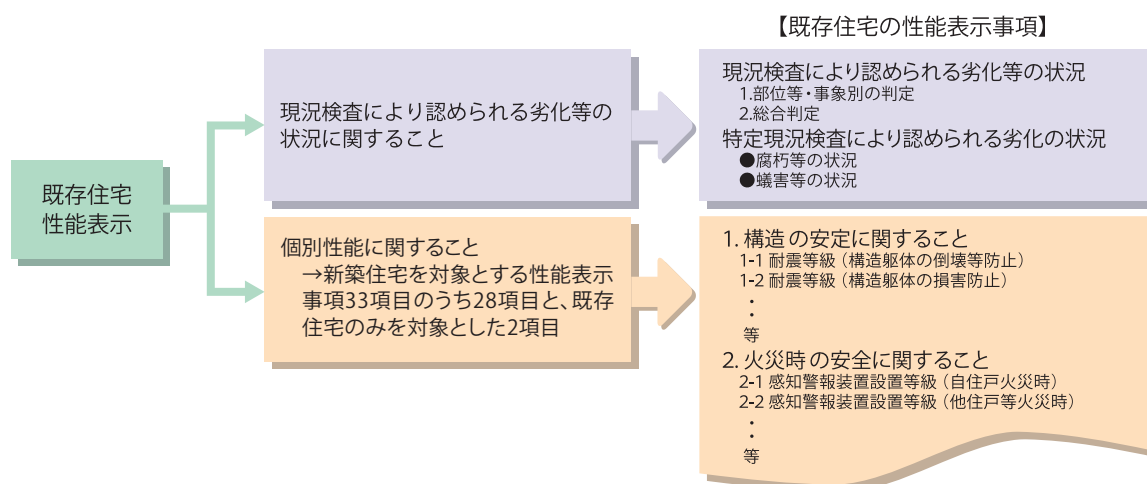
- 現況検査では、外壁などに生じている「ひび割れ」や床の「傾き」、壁や天井の「漏水等のあと」などについて検査を行います(部位等・事象別の判定)。
- また、住宅の劣化等の状況を容易に把握しやすいように、一定の事項の個々の検査結果に基づいて、その住宅全体の総合的な判定も行います(総合判定)。
- さらに、選択事項*として、木造の部分をもつ住宅の場合、土台や柱などの腐朽や蟻害の詳細検査(特定現況検査)も用意されています。
- 詳しくは8ページ以降をご覧ください。



住まいの性能が分かります

(個別性能に関すること)

- 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)。
- 評価を受ける性能表示事項は、個別に選択できるので、たとえば、「地震や風などに対する強さ(構造の安定)」のうち、耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)に関する性能だけの評価を受けることも可能です。



※「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し、契約の透明化と円滑化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、住まいの傷み具合などを適宜・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宜・適切な検査を受けることで、マンションの適正な管理が図れます。



すべての住宅が対象です

- 規模や建て方、新築時の状況、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みます。

※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

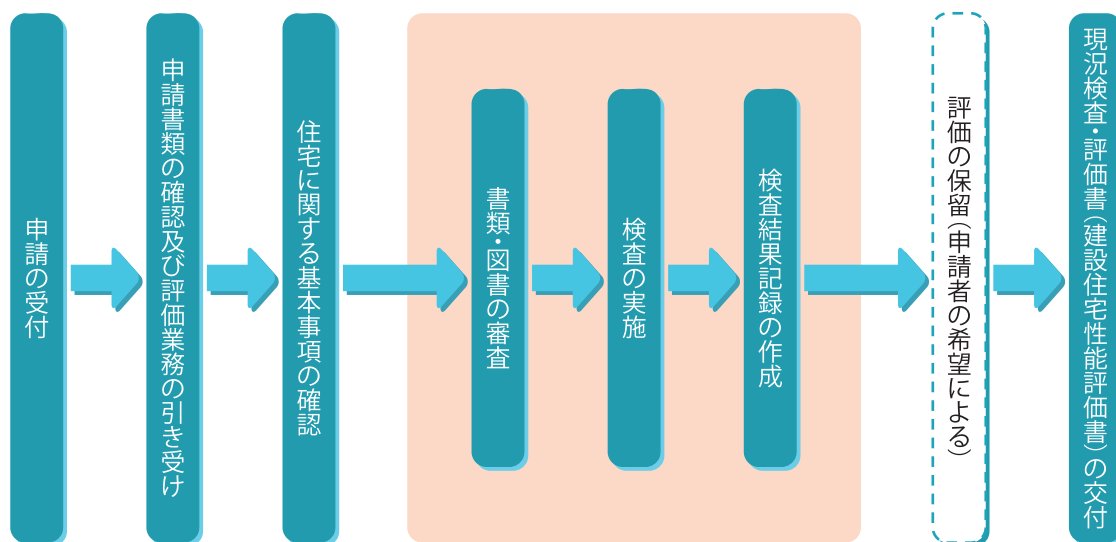
- 既存住宅を「買う人」「売る人」「仲介する人」、その住宅に「住んでいる人」「所有している人」「管理している人」の誰でも申し込みは可能ですが、立ち入り検査を行うこととなりますので、「所有者」等の同意が必要です。
- また、共同住宅の場合は、対象住戸の所有者（又は居住者）だけではなく、管理組合等の同意や管理組合が所有している情報なども必要になります。詳しくは7ページをご覧ください。



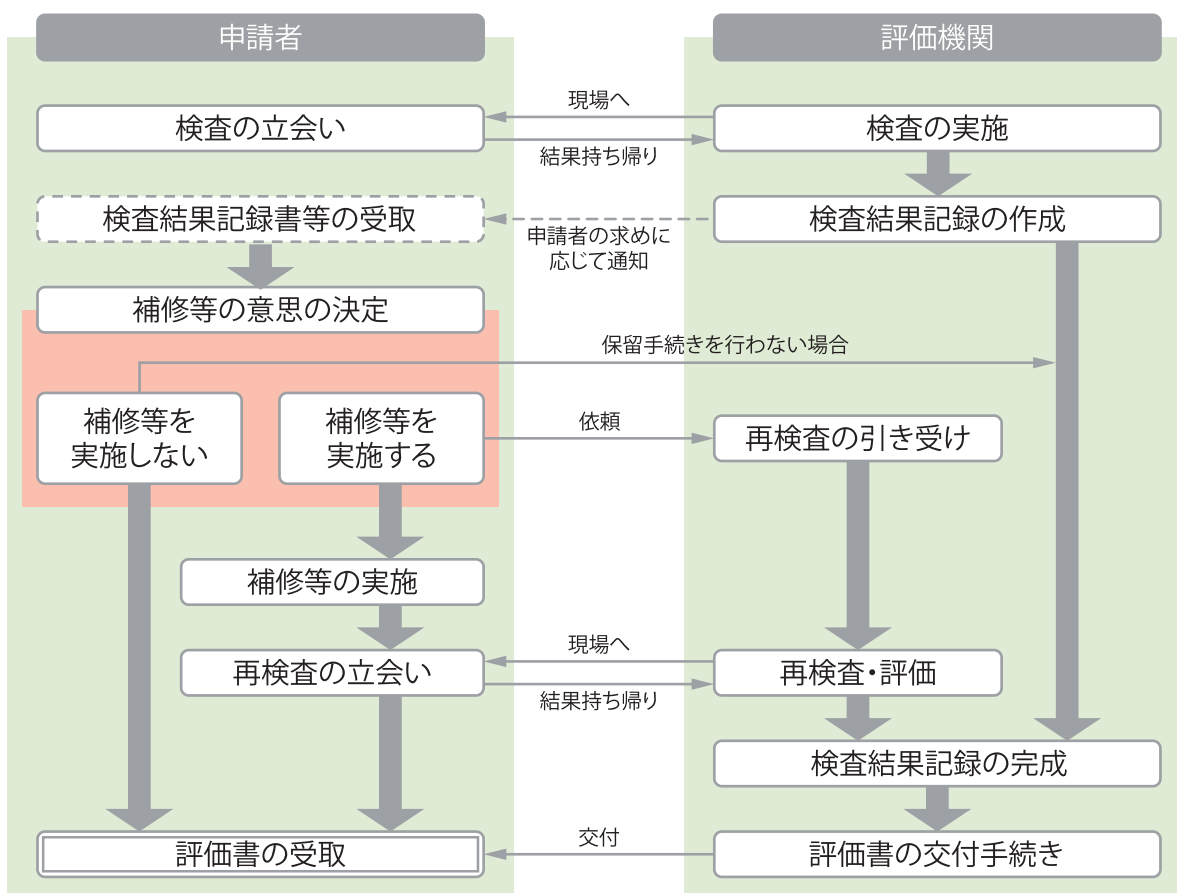
全国の登録住宅性能評価機関にご相談ください。

利用の流れ

- 申請から評価書交付に至るまでの流れは、以下の通りです。



- 現況検査の結果明らかになった不具合等に関して、補修意思がある場合には、一旦評価を中断し、補修後に再検査を受けることも可能です。評価機関にご相談ください。



- リフォームを行う住宅について、個別性能に係る建設住宅性能評価書を取得するにあたり、評価員によるリフォーム工事中の現地確認を希望する場合は、評価機関にご相談ください。



利用上の注意

- この制度は、既存住宅の検査時点の状態について、評価・表示する制度であり、建物の瑕疵(欠陥)の有無を判断するためのものではありません。
- 新築の性能表示制度では、施工段階のチェックも行いますが、既存住宅の性能表示制度では、外観の目視を中心としたチェックになるため、チェックできる範囲には限界があります。
- 建物の状態は時間と共に変化しますので、評価結果は、検査・評価の時点のものであり、その後の変化がないことを保証するものではありません。ですから、適切な維持管理のためには、定期的・継続的な評価が効果的です。
- 既存住宅の売買時に制度を利用する場合、評価書の内容を契約内容とする旨の合意がなければ、売主が買主に対して検査時の状態で引き渡すことを約束したことはありません。

申し込みは登録住宅性能評価機関へ

- 評価機関は全国にありますので、その中から既存住宅の性能評価を行うことができる機関を選んで下さい。評価機関のご紹介は次の場所で行っています。

【国土交通省のホームページ】

▼住宅品質確保法コーナーをご覧ください。

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000016.html

【一般社団法人 住宅性能評価・表示協会】

▼都道府県別の評価機関のリストがホームページで公開されています。

<https://www.hyoukakyukai.or.jp/>

- 評価機関に支払う料金はそれぞれの評価機関が定めていますので、個別におたずねください。



共同住宅の場合は管理組合などと相談してください。

マンションなどの共同住宅では、共用部分があるため、住戸の所有者だけでは評価申請のための準備は進められません。分譲マンションの場合は、管理組合に相談してください。

住戸部分と住棟部分の2つの評価が必要です

- 共同住宅では、専用部分に比べ共用部分の占める割合が高いため、住宅の性能評価は、住戸（専用）部分と住棟（共用）部分がセットで評価される必要があります。
- 評価を受けたい場合には、**管理組合などに、過去に実施した共用部分の評価結果があるかどうか**を確かめてください。その結果を現在の評価に有効に活用することができます。
- もし無い場合には、全く新規に共用部分の評価も受けることも可能ですが、負担が大きくなるので、とりわけ大規模な共同住宅では現実的ではありません。管理組合などと相談し、管理組合として共用部分の評価を受けることをおすすめします。

共用部分の評価結果には有効期限があります

- 管理組合などに、過去に実施した共用部分の評価結果がある場合でも、そのうちの現況検査結果には、現在の評価に活用するうえでの有効期限があります。
 - ▼ **適切な維持管理に関する計画等**が認められ、評価申請日が竣工時より10年以内の場合は過去5年以内の評価結果
 - ▼ **適切な維持管理に関する計画等**が認められ、評価申請日が竣工時より10年以上経過している場合は過去3年以内の評価結果
 - ▼ **適切な維持管理に関する計画等**が認められない場合は過去2年以内の評価結果

適切な維持管理に関する計画等とは

- 「**適切な維持管理に関する計画等**」の有無は、共用部分の評価結果の有効期限だけでなく、現況検査の総合判定にも影響します。有無の判断基準は以下のとおりです。
 - ① 他の法令に基づく昇降機その他設備の検査等の実施
(昇降機及び昇降機等定期検査報告書、消防用設備等点検結果報告など)
 - ② 適切な管理規約(区分所有法第30条又は第65条に規定する規約など)
 - ③ 適切な長期修繕計画(計画期間が20年以上で、修繕工事の実施予定時期及び当該工事の予定額が明記されているものなど)
 - ④ 適切な金額の修繕積立金の額及び区分経理
(定期総会の議案控え、その他修繕積立金の額が明記された書類など)



現況検査の概要

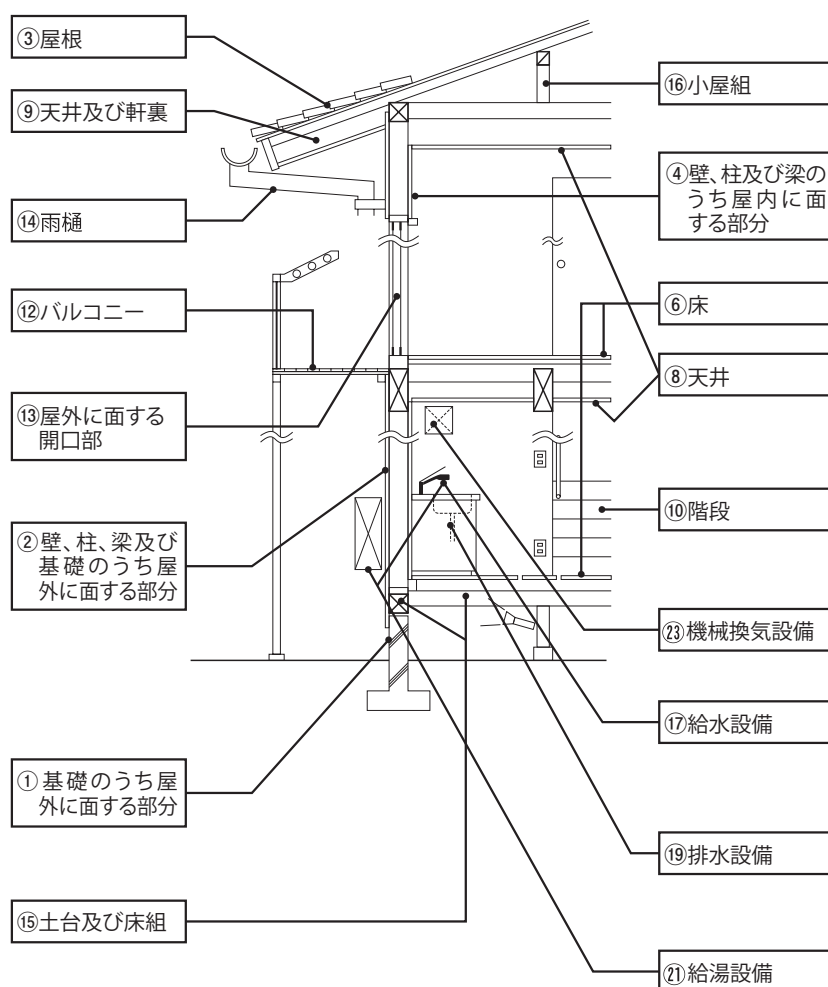
現況検査の方法

- 現況検査は、以下のような条件で行われます。
 - ▼ 評価員が、歩行などの一般的な手段で移動できる場所等から、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(巻き尺)などによる寸法の計測、打診用のハンマーによる打撃音の確認、レーザーレベルによる傾斜の計測なども併せて行います。
 - ▼ また、場合によっては、申請者の同意を得た上で、軽微な破壊を伴う検査を行う場合もあります。

*近隣の状況や点検口の有無によっては、屋根、床下などが十分に検査できない場合があります。

一戸建て住宅の検査対象

- 建物の構造(木造、鉄筋コンクリート造など)によって異なる場合がありますが、木造一戸建ての場合は、下図の部位を検査します(図中の番号は、共同住宅も含めた通し番号なので、⑤や⑦など、一戸建てでは無い番号もあります)。

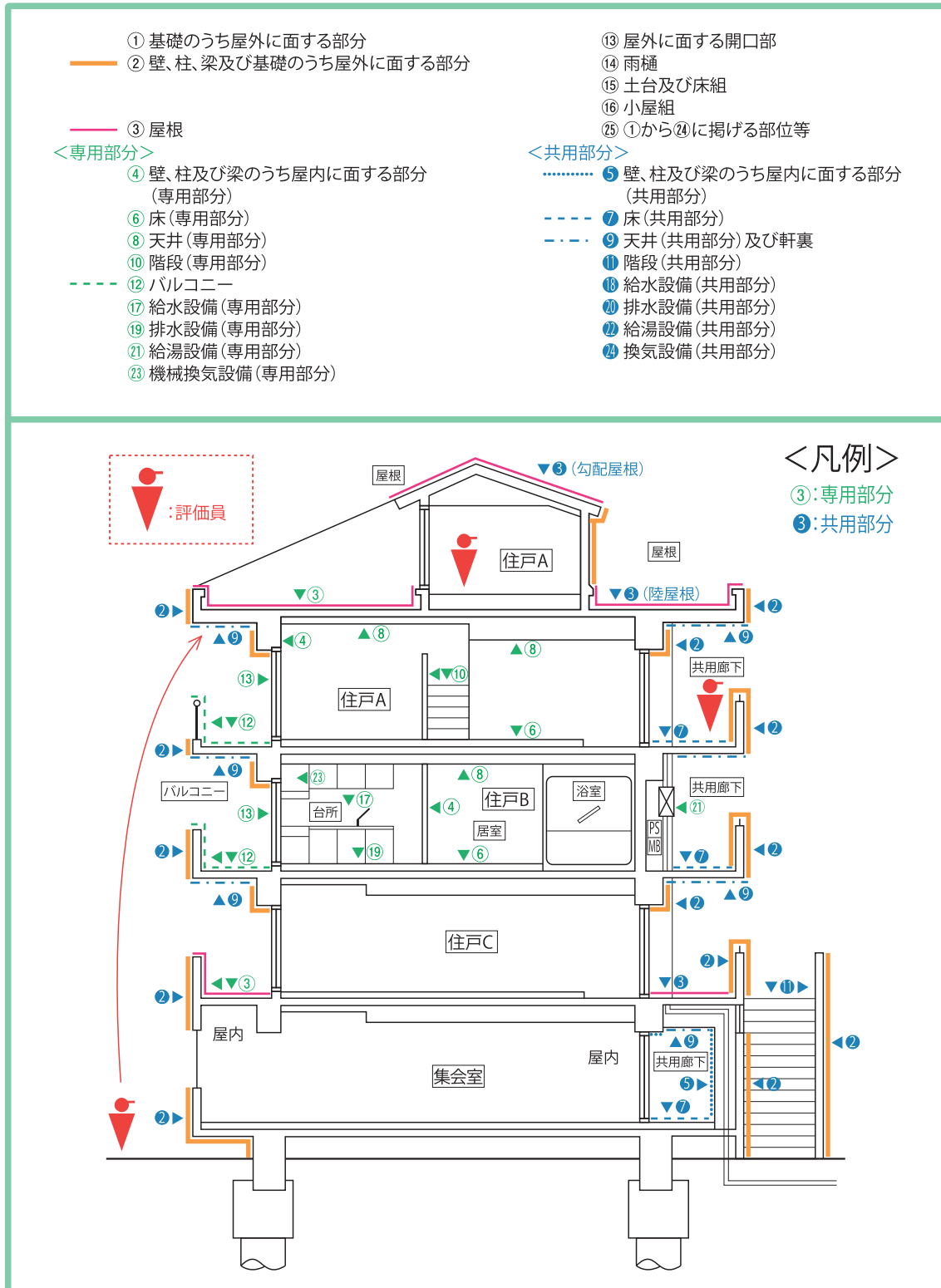




現況検査の概要

共同住宅の検査対象

- 共同住宅でも、建物の構造などによって異なる場合がありますが、鉄筋コンクリート造の場合は、下図の部位を検査します。





現況検査の概要

部位等・事象別の判定の見方

- 現況検査の「部位等・事象別の判定」結果は、下図のような現況検査・評価書の様式に検査結果が記入されます。
- ▼ 検査部位は、住宅の種類（一戸建て・共同住宅）や、住宅の構造（木造、鉄筋コンクリート造など）により異なります。
- ▼ 詳しくは、13ページ以降を参照してください。

住宅の部位		仕上げの種類		検査結果の表示欄	
検査対象となる基礎や外壁等の住宅の部分。 住宅の種類（一戸建て、共同住宅）や構造（木造、RC造など）により検査箇所は異なります。		劣化や不具合事象は、その部位の仕上げにより異なる場合もあるため、仕上げが関係する部位では仕上げ別に確認します。		「b.認められる」がチェックされている場合は、部位ごとの検査結果として、詳細調査や補修が必要と考えられる程度の事象が認められたことを示します。	
部位等	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	<input type="checkbox"/> コンクリート直仕上げ	ひび割れ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			欠損	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/> モルタル仕上げ等	ひび割れ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		欠損	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
(2) 壁、柱、基礎（屋外に面する部分が壁又は柱と同一の仕上げとなっている場合に限る。）及び梁のうち屋外に面する部分	仕上げ材	<input type="checkbox"/> モルタル仕上げ等	ひび割れ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			欠損	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			浮き	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			剥がれ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/> サイディングボード等	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"/>	
		腐食	<input type="checkbox"/>	<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"/>	
		浮き	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		剥がれ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
シーリング材		破断	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		接合破壊	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

検査における確認の程度

評価対象住宅の敷地条件や建物条件によっては、隣接する建物などによって、外壁や基礎などの建物外部の一部を確認できない場合があります。そこで、部位ごとに、確認の程度を表示することになっています。

- 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



現況検査の概要

総合判定の見方

- 現況検査の「総合判定」は、「部位等・事象別の判定」で対象としている劣化事象等の中から、①構造躯体（柱や梁など）に何らかの関連があるもの、②雨水浸入（いわゆる雨漏り）に関連があるものについての検査結果に基づき、劣化等の状況を総合的に示します。
- ▼ 総合判定の対象事象（特定劣化事象等）は、住宅の種類（一戸建て・共同住宅）や住宅の構造（木造、鉄筋コンクリート造など）、さらに共同住宅の場合は、「適切な維持管理に関する計画等」（7ページ参照）の有無により異なります。（詳しくは、13ページ以降を参照してください）
- ▼ 総合判定でA（特定劣化事象等が認められない）を得られるのは、対象事象に関する判定がすべてa（詳細調査又は補修を要する程度の事象が認められない）の場合だけです。

総合判定の区分

A、Bで判定されます。
Aの場合は、特定劣化事象等が認められないことを示しています。

対象事象（特定劣化事象等）

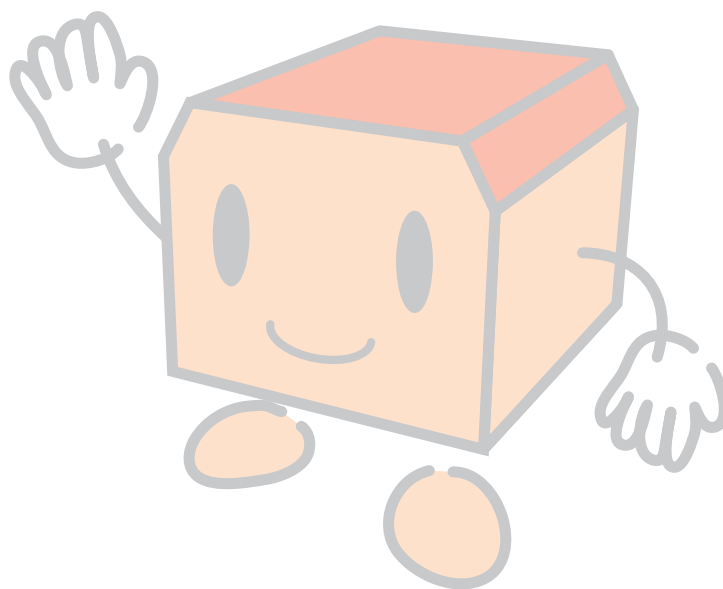
2. 現況検査により認められる劣化等の状況（総合判定）							
項目	結果						
総合判定	評価対象建築物に認められる詳細な調査又は補修を要する程度の特定の劣化事象等の有無による現況の総合的な判定						
区分	<input type="checkbox"/> A. 以下の項目のすべてについて詳細調査又は補修を要する程度の事象が認められない（すべてa判定である） <input type="checkbox"/> B. 以下の項目のいずれかについて詳細調査又は補修を要する程度の事象が認められる（いずれかがb判定である（b判定とみなされる場合を含む） ^{※2} ）						
【部位等・事象別の判定のうち対象とした項目（再掲）】							
部位等	表示すべき事象	結果					
		詳細調査又は補修を要する程度 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	<input type="checkbox"/> コンクリート直仕上げ	ひび割れ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			欠損	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		モルタル仕上げ等	<input type="checkbox"/>	ひび割れ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	欠損	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	(2) 壁、柱、基礎（屋外に面する部分が壁又は柱と同一の仕上げとなっている場合に限る。）及び梁のうち屋外に面する部分	仕上げ材	モルタル仕上げ等	<input type="checkbox"/>	ひび割れ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
				<input type="checkbox"/>	欠損	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			サイディングボード等	<input type="checkbox"/>	剥がれ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
				<input type="checkbox"/>	腐食	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			タイル	<input type="checkbox"/>	ひび割れ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
				<input type="checkbox"/>	欠損	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		シーリング材	<input type="checkbox"/>	浮き	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	剥がれ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
(3) 屋根		仕上げ材	粘土がわり、厚形スレート、住宅屋根用化粧スレート	<input type="checkbox"/>	破断	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
				<input type="checkbox"/>	接合破壊	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		金属系屋根ふき材（基材が腐蝕であるものに限る）	<input type="checkbox"/>	剥がれ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	腐食	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
(4) 壁、柱及び梁のうち屋内に面する部分	傾斜	[]	[] ^{※1}	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
(6) 屋内の床	傾斜			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
(12) バルコニー	直下の状況	<input type="checkbox"/> 直下の壁内である場合	床の防水層の破断	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
(15) 土台及び床組	土台及び床組の接合部の割れ			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
(16) 小屋組	小屋組の接合部の割れ			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
(25) 全ての部位		雨漏り等の跡		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
				<input type="checkbox"/> 他部位等の検査を通じて認められる腐朽等、蟻害（「3. 特定現況検査」を選択した場合は、3-1 及び3-2の結果による ^{※3} ） <input type="checkbox"/> 他部位等の検査を通じて認められる鉄筋の露出 <input type="checkbox"/> その他上記に類する事象	<input type="checkbox"/>		

注1：“その他”の記載内容が、“防水層の破断”などここで対象とした項目に相当すると認められる場合は、それらの結果を含めて判定するものとします。
 注2：“確認欄”が④及び⑤である場合は、結果がbでなくても、総合判定の判定にあたってはbとみなします。ただし、「(2) 壁、柱、基礎（屋外に面する部分が壁又は柱と同一の仕上げとなっている場合に限る。）及び梁のうち屋外に面する部分」及び「(3) 屋根」については、「1. 現況検査により認められる劣化等の状況（部位等・事象別の判定）」の「確認欄」が④及び⑤であり、かつ結果がb判定でない場合は、総合判定の対象外としています。
 注3：“3. 特定現況検査により認められる劣化等の状況”を選択した場合は、「3-1. 腐朽等」及び「3-2. 蟻害」の結果を参照し、どちらかが認められる場合は「2. 現況検査により認められる劣化等の状況（総合判定）」の結果を“B”とし、どちらも認められない場合は(25)のうちの腐朽等及び蟻害についてはbと判断しないものとします。



特定現況検査(腐朽等・蟻害)の方法と評価内容

- 現況検査のうち、「部位等・事象別の判定」と「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)」は選択事項なので、評価申請時に希望するかどうかを明示していただく必要があります。
- 「特定現況検査」は、木造部分がある住宅の「腐朽等」と「蟻害」が対象になります。
 - ▼ 腐朽とは、腐朽菌の分泌する酵素により木材の細胞壁の構成成分が分解され、木材の組織構造が崩壊していく現象のことで、「腐朽等」とは、腐朽以外に、菌糸又は子実体(いわゆるキノコのこと)が木材上に生息している状態が含まれます。
 - ▼ 「蟻害」とは、しろありの蟻道や被害が認められたり、複数のしろありが認められる状態です。
- 「特定現況検査」では、詳細な検査が行われます。
 - ▼ 特定現況検査は、評価員が目視、打診、触診などにより、床下から屋根裏(小屋組)などについて、くまなく検査します。
 - ▼ これらの検査は、評価機関の評価員の責任と指揮監督の下で、検査の補助を委託された外部の専門家などが検査補助を行うこともあります。その場合の検査補助者の氏名又は名称は評価書に明記されます。





現況検査の検査部位

一戸建て住宅

部 位	項 目	表示すべき事象	
(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	<input type="checkbox"/> コンクリート直仕上げ <input type="checkbox"/> モルタル仕上げ等 <input type="checkbox"/> その他 ひび割れ、欠損 ひび割れ、欠損、剥がれ 上記に準ずるもの	
	(2) 壁、柱、基礎(屋外に面する部分)が壁又は柱と同一の仕上げとなっている場合に限る。及び梁のうち屋外に面する部分	仕上げ材	<input type="checkbox"/> コンクリート直仕上げ <input type="checkbox"/> モルタル仕上げ等 <input type="checkbox"/> サイディングボード等 <input type="checkbox"/> タイル <input type="checkbox"/> その他 ひび割れ、欠損 ひび割れ、欠損、浮き、剥がれ 割れ、欠損、剥がれ、腐食(金属であるものに限る) ひび割れ、欠損、浮き、剥がれ 上記に準ずるもの
シーリング材		破断、接着破壊	
転落防止用手すり		手すりのぐらつき、手すり・支持部分の腐食等	
(3) 屋根		<input type="checkbox"/> 粘土がわら、厚形スレート、住宅屋根用化粧スレート <input type="checkbox"/> 金属系屋根ふき材(基材が銅板であるものに限る) <input type="checkbox"/> アスファルト防水(保護層を有するものに限る) <input type="checkbox"/> アスファルト防水(保護層を有するものを除く)又は改質アスファルト防水 <input type="checkbox"/> シート防水 <input type="checkbox"/> 塗膜防水 <input type="checkbox"/> その他 割れ、欠損、ずれ、剥がれ 腐食 保護層のせり上がり 防水層の破断、ルーフィングの接合部の剥離 防水層の破断、シートの接合部の剥離 防水層の破断 上記に準ずるもの	
(4) 壁、柱及び梁のうち屋内に面する部分	仕上げ材	<input type="checkbox"/> モルタル仕上げ等 <input type="checkbox"/> 石こうボード等 <input type="checkbox"/> タイル <input type="checkbox"/> 壁紙等 <input type="checkbox"/> その他 ひび割れ、欠損 割れ、欠損、剥がれ、腐食(金属であるものに限る) ひび割れ、欠損 ひび割れ、欠損 上記に準ずるもの	
		傾斜(鉄筋コンクリート造等の場合は除く)	
		漏水等の跡	
		(6) 屋内の床	<input type="checkbox"/> フローリング等 <input type="checkbox"/> タイル <input type="checkbox"/> その他 割れ、欠損、剥がれ ひび割れ、欠損、剥がれ 上記に準ずるもの
(8) 天井	沈み		
	傾斜(鉄筋コンクリート造等の場合は除く)		
(10) 階段 <input type="checkbox"/> 該当する部位なし	構造体	欠損、腐食等	
	踏面	沈み、欠損、腐食等	
(12) バルコニー <input type="checkbox"/> 該当する部位なし	転落防止用手すり	手すりのぐらつき、手すり・支持部分の腐食等	
	直下の状況	<input type="checkbox"/> 直下が屋内である場合 <input type="checkbox"/> 直下が屋内でない場合 床の防水層の破断 支持部分の欠損、支持部分の腐食等	
	床の沈み	沈み、欠損、腐食等	
(13) 屋外に面する開口部(雨戸、網戸及び天窓を除く。)	転落防止用手すり	手すりのぐらつき、手すり・支持部分の腐食等	
	建具の周囲の隙間 建具の開閉不良		
(14) 雨樋 <input type="checkbox"/> 該当する部位なし	破損		
(15) 土台及び床組 <input type="checkbox"/> 該当する部位なし	土台及び床組の接合部の割れ(木造のものに限る) 床組の腐食(鉄骨造のものに限る)		
(16) 小屋組 <input type="checkbox"/> 該当する部位なし	雨漏り等の跡		
	小屋組の接合部の割れ(木造のものに限る) 小屋組の腐食(鉄骨造のものに限る)		
(17) 給水設備 <input type="checkbox"/> 該当する設備なし	漏水		
	赤水 給水流量の不足		
(19) 排水設備 <input type="checkbox"/> 該当する設備なし	漏水		
	排水の滞留		
	浄化槽 (地上に存する部位に限る)	本体部分 <input type="checkbox"/> ばっ気装置 損傷、腐食 作動不良	
(21) 給湯設備 <input type="checkbox"/> 該当する設備なし	漏水 赤水		
(23) 機械換気設備 <input type="checkbox"/> 該当する設備なし	作動不良 ダクトの脱落		
(25) (1)~(24)に掲げる部位等	<input type="checkbox"/> 他部位等の検査を通じて認められる腐朽等、蟻害(木造の構造部分を有する住宅に限る) <input type="checkbox"/> (3. 特定現況検査を選択している場合は表示しない。) <input type="checkbox"/> 他部位等の検査を通じて認められる鉄筋の露出(鉄筋コンクリート造等の住宅に限る) <input type="checkbox"/> その他上記に類する事象		

: 総合判定の対象となる特定劣化事象等

表中の番号は共同住宅も含まれた通し番号なので、(5)や(7)など、一戸建てではない番号もあります。



現況検査の検査部位

共同住宅

部 位	項 目	表示すべき事象
(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。)	仕上げ等区分	
	仕上げ材	<input type="checkbox"/> コンクリート直仕上げ <input type="checkbox"/> モルタル仕上げ等 <input type="checkbox"/> その他 ひび割れ ひび割れ、欠損、剥がれ 上記に準ずるもの
(2) 壁、柱、基礎(屋外に面する部分 が壁又は柱と同一の仕上げとな っている場合に限る。)及び梁のう ち屋外に面する部分	仕上げ材	<input type="checkbox"/> コンクリート直仕上げ <input type="checkbox"/> モルタル仕上げ等 <input type="checkbox"/> サイディングボード <input type="checkbox"/> タイル <input type="checkbox"/> その他 ひび割れ、欠損 ひび割れ、欠損、浮き、剥がれ 割れ、欠損、剥がれ、腐食(金属であるものに限る) ひび割れ、欠損、浮き、剥がれ 上記に準ずるもの
	シーリング材	破断、接着破壊
	転落防止用手すり	手すりのぐらつき、手すり・支持部分の腐食等
	(3) 屋根	仕上げ材 <input type="checkbox"/> 粘土がわら、厚形スレート、住宅屋根用化粧スレート <input type="checkbox"/> 金属系屋根ふき材(素材が銅板であるものに限る) <input type="checkbox"/> アスファルト防水(保護層を有するものに限る) <input type="checkbox"/> アスファルト防水(保護層を有するものを除く) 又は改質アスファルト防水 <input type="checkbox"/> シート防水 <input type="checkbox"/> 塗膜防水 <input type="checkbox"/> その他 <input type="checkbox"/> モルタル仕上げ等 <input type="checkbox"/> 石こうボード等 <input type="checkbox"/> タイル <input type="checkbox"/> 壁紙等 <input type="checkbox"/> その他 割れ、欠損、ずれ、剥がれ 腐食 保護層のせり上がり 防水層の破断、ルーフィングの接合部の剥離 防水層の破断、シートの接合部の剥離 防水層の破断 上記に準ずるもの
(4) 壁、柱及び梁のうち屋内に面 する部分(専用部分)	仕上げ材 <input type="checkbox"/> モルタル仕上げ等 <input type="checkbox"/> 石こうボード等 <input type="checkbox"/> タイル <input type="checkbox"/> 壁紙等 <input type="checkbox"/> その他 ひび割れ、欠損 割れ、欠損、剥がれ、腐食(金属であるものに限る) ひび割れ、欠損 ひび割れ、欠損 上記に準ずるもの	
(5) 壁、柱及び梁のうち屋内に面 する部分(共用部分)	傾斜(鉄筋コンクリート造等の場合は除く) 漏水等の跡	
	仕上げ材	<input type="checkbox"/> コンクリート直仕上げ <input type="checkbox"/> モルタル仕上げ等 <input type="checkbox"/> サイディングボード等 <input type="checkbox"/> タイル <input type="checkbox"/> 壁紙等 <input type="checkbox"/> その他 ひび割れ、欠損 ひび割れ、欠損、浮き、剥がれ 割れ、欠損、剥がれ、腐食(金属であるものに限る) ひび割れ、欠損、浮き、剥がれ ひび割れ、欠損 上記に準ずるもの
(6) 屋内の床(専用部分)	漏水等の跡	
	仕上げ材	<input type="checkbox"/> フローリング等 <input type="checkbox"/> タイル <input type="checkbox"/> その他 割れ、欠損、剥がれ ひび割れ、欠損、剥がれ 上記に準ずるもの
(7) 床(共用部分)	沈み 傾斜	
	仕上げ材	<input type="checkbox"/> コンクリート直仕上げ <input type="checkbox"/> モルタル仕上げ等 <input type="checkbox"/> タイル <input type="checkbox"/> 板状の仕上げ材 <input type="checkbox"/> その他 <input type="checkbox"/> 石こうボード等 <input type="checkbox"/> 壁紙等 <input type="checkbox"/> その他 ひび割れ、欠損 ひび割れ、欠損、剥がれ ひび割れ、欠損、剥がれ 割れ、欠損、剥がれ 上記に準ずるもの 割れ、欠損、剥がれ、腐食(金属であるものに限る) ひび割れ、欠損 上記に準ずるもの
(8) 天井(専用部分)	漏水等の跡	
(9) 天井(共用部分)及び軒裏	仕上げ材	<input type="checkbox"/> コンクリート直仕上げ <input type="checkbox"/> モルタル仕上げ等 <input type="checkbox"/> サイディングボード等 <input type="checkbox"/> 壁紙等 <input type="checkbox"/> その他 ひび割れ、欠損 ひび割れ、欠損、浮き、剥がれ 割れ、欠損、剥がれ、腐食(金属であるものに限る) ひび割れ、欠損 上記に準ずるもの
	漏水等の跡	
(10) 階段(専用部分) <input type="checkbox"/> 該当する部位なし	構造体	欠損、腐食等
	踏面	沈み、欠損、腐食等
(11) 階段(共用部分) <input type="checkbox"/> 該当する部位なし	構造体	欠損、腐食等
	踏面	沈み、欠損、腐食等
(12) バルコニー <input type="checkbox"/> 該当する部位なし	転落防止用手すり	手すりのぐらつき、手すり・支持部分の腐食等
	直下の状況	<input type="checkbox"/> 直下が屋内である場合 <input type="checkbox"/> 直下が屋内でない場合 床の防水層の破断 支持部分の欠損、支持部分の腐食等
	床	沈み、欠損、腐食等
	転落防止用手すり	手すりのぐらつき、手すり・支持部分の腐食等

 : 適切な維持管理計画等の有無にかかわらず、総合判定の対象となる特定劣化事象等

 : 適切な維持管理計画等が認められない場合に総合判定の対象に追加となる特定劣化事象等



現況検査の検査部位

部 位	項 目	表示すべき事象	
(13) 屋外に面する開口部(雨戸、網戸及び天窓を除く。)	建具の周囲の隙間		
	建具の開閉不良		
	転落防止用手すり	手すりのぐらつき、手すり・支持部分の腐食等	
(14) 雨樋 <input type="checkbox"/> 該当する部位なし	破損		
(15) 土台及び床組 <input type="checkbox"/> 該当する部位なし	土台及び床組の接合部の割れ(木造のものに限る)		
	床組の腐食(鉄骨造のものに限る)		
(16) 小屋組 <input type="checkbox"/> 該当する部位なし	雨漏り等の跡		
	小屋組の接合部の割れ		
	小屋組の腐食(鉄骨造のものに限る)		
(17) 給水設備(専用部分) <input type="checkbox"/> 該当する設備なし	漏水		
	赤水		
	給水流量の不足		
(18) 給水設備(共用部分) <input type="checkbox"/> 該当する設備なし	漏水		
	給水管の腐食		
	受水槽及び給水ポンプ	本体部分 支持部分	損傷、腐食 損傷、腐食
(19) 排水設備(専用部分) <input type="checkbox"/> 該当する設備なし	漏水		
	排水の滞留		
(20) 排水設備(共用部分) <input type="checkbox"/> 該当する設備なし	漏水		
	排水管の腐食		
	浄化槽(地上に存する部分に限る)	本体部分 ばっ気装置	損傷、腐食 作動不良
(21) 給湯設備(専用部分) <input type="checkbox"/> 該当する設備なし	漏水		
	赤水		
(22) 給湯設備(共用部分) <input type="checkbox"/> 該当する設備なし	漏水		
	給湯管		腐食、保温材の脱落
	熱源装置		損傷、腐食
(23) 機械換気設備(専用部分) <input type="checkbox"/> 該当する設備なし	作動不良		
	ダクトの脱落		
(24) 換気設備(共用部分) <input type="checkbox"/> 該当する設備なし	換気ファンの作動不良		
	排気ガラリ		閉鎖、腐食
(25) (1)~(24)に掲げる部位等	● 他の部位等の検査を通じて認められる腐朽等、蟻害(木造の構造部分を有する住宅に限る) (3. 特定現況検査を選択している場合は表示しない。)		
	● 他の部位等の検査を通じて認められる鉄筋の露出(鉄筋コンクリート造等の住宅に限る)		
	● その他上記に類する事象		

: 適切な維持管理計画等の有無にかかわらず、総合判定の対象となる特定劣化事象等

: 適切な維持管理計画等が認められない場合に総合判定の対象に追加となる特定劣化事象等



個別性能評価の概要

個別性能に関することにおける性能表示事項について

- 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33項目)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9分野28項目と、既存住宅のみを対象とした2項目が設定されています。
- これらの事項は、事項ごとに選択事項となっていますので、評価申請の際には事項ごとに希望するかどうか明示していただく必要があります。
- 既存住宅用の基準でも、基本的には*等級の設定など表示方法は新築住宅用の基準と同一になっています。

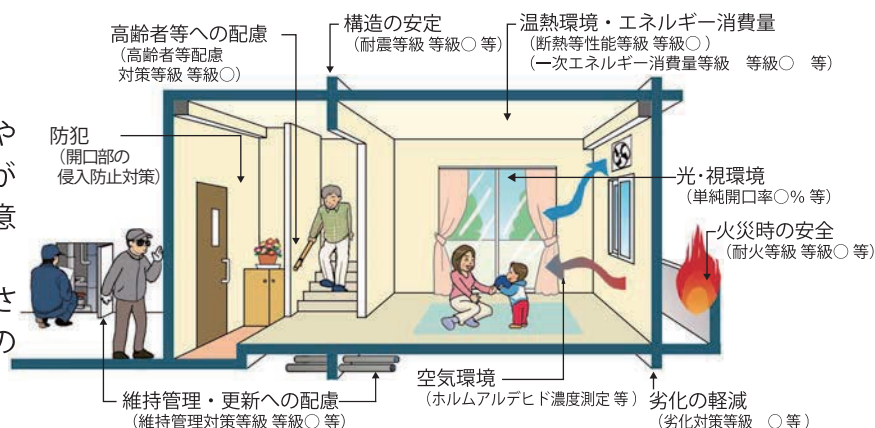
※等級1で建築基準法関係規定を引用している性能表示事項は、その水準を下回る住宅について表示できるよう「等級0」が新設されています。

高齢者等への配慮にあつては、等級2と等級1の間に等級2-が設けられています。

9分野の概要

1. 構造の安定に関すること (地震などに対する強さ)

- 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や、免震住宅であることの表示するものもあります。



2. 火災時の安全に関すること

- 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。

3. 劣化の軽減に関すること

- 住宅に使用される材料の劣化の進行を遅らせるための対策がどの程度講じられているかを評価します。

4. 維持管理・更新への配慮に関すること(配管の清掃や補修、共用排水管の更新のしやすさ)

- 水道管やガス管、排水管といった配管類は一般的に構造躯体の修繕などを実施するよりも早く補修を行う必要があります。
- 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。
- また、共同住宅等については、排水管が寿命となった際、新しい排水管に更新する工事のしやすさも評価します。



個別性能評価の概要

5. 温熱環境・エネルギー消費量に関すること

- 外皮(外壁、窓など)の断熱性能、冷房期に日射を遮蔽する対策など、住宅外皮の省エネ性能について評価します。
併せて、結露の発生を抑制するための対策についても評価します。
- 外皮の断熱性能に加え、暖冷房、換気、給油、照明などの設備の省エネ性能を総合的に評価し表示するものです。
- 「一次エネルギー消費量」とは、住宅で使用する電気、灯油、都市ガスなど(二次エネルギー)を一次エネルギー(石油、石炭、天然ガスなど)に換算してどのくらい消費したかを表すものです。
- また、設計一次エネルギー消費量を表わす「床面積当たりの一次エネルギー消費量(MJ)/(m²・年)」は、数値が小さいほど省エネ効果の高い設計仕様であることを示しています。

6. 空気環境に関すること(シックハウス対策、石綿の有無等)

- 空気中のホルムアルデヒド等の化学物質の濃度を測定します。
- また、住宅の中にどのような換気対策がとられているかについても評価します。
- 住戸における飛散のおそれのある吹き付け石綿、吹き付けロックウールの有無を表示します。
- 空気中の石綿の粉じん濃度を測定します。

7. 光・視環境に関すること(窓の面積等)

- 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のかを評価します。

8. 高齢者等への配慮に関すること

- 高齢者や障害者などが暮らしやすいよう、出入り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。

9. 防犯に関すること

- 住宅の開口部を外部からの接近のしやすさに応じて区分し、各区分ごとに防犯性能の高いドア・サッシ等を用いているか否かを表示します。



日本住宅性能表示基準の概要一覽

—既存住宅関係—

	表示事項	表示の方法	
現況検査により認められる劣化等の状況に関すること	現況検査により認められる劣化等の状況	イ. 部位等・事象別の判定 部位等ごとに、詳細な調査又は補修を要する程度の劣化事象等の有無、確認の程度等を表示 ロ. 総合判定 特定劣化事象等のすべてが認められない又はいずれかが認められるを表示	
	特定現況検査により認められる劣化等の状況(腐朽等・蟻害)	腐朽等及び蟻害の有無を表示	
個別性能に関すること	耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)	等級(3~0)で表示、等級0はその理由を表示、耐震診断を行った場合はその方法を表示	
	耐震等級(構造躯体の損傷防止)	等級(3~0)で表示、等級0はその理由を表示	
	その他(地震に対する構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止)	評価対象建築物が免震建築物であるか否かを表示	
	耐風等級(構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止)	等級(2~0)で表示、等級0はその理由を表示	
	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及び形式を、杭基礎の場合は杭種と杭径・杭長(数値)を表示	
個別性能に関すること	感知警報装置設置等級(自住戸火災時)	等級(4~0)で表示	
	感知警報装置設置等級(他住戸等火災時)※	等級(4~1)で表示	
	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	
	耐火等級(界壁及び界床)※		
劣化の軽減に関すること	劣化対策等級(構造躯体等)	等級(3~0)で表示、等級0はその理由を表示、中性化深さの測定を行った場合はその旨を表示	
個別性能に関すること	維持管理・更新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・更新への配慮に関すること	維持管理対策等級(共用配管)※	
	更新対策(共用排水管)※	等級(3~1)及び共用排水立管の位置を表示	
	更新対策(住戸専用部)※	イ. 躯体天井高を表示 ロ. 住戸専用部の構造躯体の壁又は柱の有無を表示	
個別性能に関すること	温熱環境に関すること	断熱等性能等級	等級(7~1)及び地域の区分を表示、等級1はその理由を表示、等級7(8地域の場合は等級6)は、外皮平均熱貫流率(8地域を除く)及び冷房期の平均日射熱取得率(1、2、3、及び4地域を除く)の表示も可
	一次エネルギー消費量等級	等級(6、5、4、3、1)及び地域の区分を表示、等級1はその理由を表示、等級6は床面積当たりの一次エネルギー消費量の表示も可	
個別性能に関すること	空気環境に関すること	換気対策(局所換気対策)	便所、浴室及び台所の換気設備の有無を表示
	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、採取条件(温度、湿度、測定対象居室内の家具等の名称等)、分析した者の名前又は名称を表示	
	石綿含有建材の有無等	吹き付け石綿及び吹き付けロックウールの有無、測定する建材の名称、石綿含有率、使用部位、採取条件、分析条件、分析した者の名前又は名称を表示	
	室内空気中の石綿の粉じんの濃度等	居室ごとに空気中の石綿の粉じん濃度、採取を行った年月日並びに採取を開始した時刻及び終了した時刻、採取条件、分析条件、分析した者の名前又は名称を表示	
個別性能に関すること	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	
個別性能に関すること	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(5~0)で表示(2~あり)
	高齢者等配慮対策等級(共用部分)※		
個別性能に関すること	防犯に関すること	開口部の侵入防止対策	住宅の階ごとに開口部の区分に応じて外部からの侵入を防止するための対策を表示

注) 1 ※印の事項は一戸建ての住宅には適用されません。

2 特定現況検査により認められる劣化等の状況(腐朽等・蟻害)と、個別性能に関することの各項目は、いずれも項目毎に選択できる項目です。

●詳細は次のホームページをご覧ください。

国 土 交 通 省 <https://www.mlit.go.jp/>

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」コーナー https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000016.html

一般社団法人住宅性能評価・表示協会 <https://www.hyoukakyokai.or.jp/>

編集協力 国土交通省住宅局住宅生産課

電話 03-5253-8111 (代表)

発 行 一般社団法人 住宅性能評価・表示協会

電話 03-5229-7440

○このパンフレットは、令和5年4月1日施行法令に基づき作成しました。

202209SB5K