

今回の課題

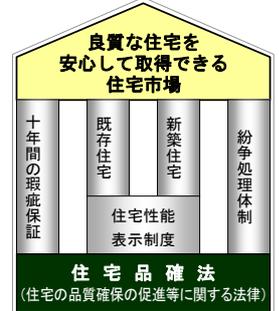
「既存(中古)住宅性能表示制度」ってなに？

問題提起

「既存(中古)住宅性能表示制度」とは、どのような制度でしょうか？

平成14年8月に既存住宅に対する住宅性能表示制度が施行され、品確法^{*}の住宅性能表示制度^{*}が新築・既存を問わない全ての住宅を対象とした制度となりました。この制度の注目すべき点は、既存(中古)住宅の性能表示の一環として、**現況の劣化状況の検査と評価が必須**となっている点です。劣化状況を判断するための評価方法は事業損失調査でも大いに参考となる部分です。

(※品確法と住宅性能表示制度については1月号をご覧ください)



制度の概要と考え方

【既存(中古)住宅の性能表示制度の概要】

この制度は、既存住宅の売買、リフォーム、維持管理等に関して消費者の判断の目安となる情報(劣化状況や性能)の提供を目的とし、**既存住宅の性能を統一した評価基準と方法で表示**するもので、アメリカのインスペクター制度に相当するものです。この制度の利用により万一、不具合等のトラブルが生じた場合、**新築住宅と同様に紛争処理機関の利用が可能**であり、裁判によらず迅速・公平な処理が期待できます。

また、この制度の他に、**不具合(瑕疵)があった場合の修復費用を賄う(財)住宅保証機構の既存(中古)住宅保証制度**が整備され、5年間の保証を受ける事が出来ます。

【既存住宅の性能表示制度と保証制度】

各制度共、利用に際しては評価及び適合基準があります。性能表示制度の部位等・事象別の判定では、劣化程度が評価基準に照らし、これを越える場合、「劣化あり」「補修を要する」と表示され、修復に要する費用相当が取引価格に反映されるものと思われます。

また、保証制度の利用は登録基準に適合した住宅に限られます。基準を越える劣化がある場合は修復を行った上でなければ登録が出来ません。

これらの評価及び適合基準は概ね品確法の第70条に定める技術的基準^{*}のそれぞれ「レベル3」「レベル2」に相当します。(表-2 参照)

(※第70条技術的基準については1月号をご覧ください)

表-1 各制度の概要

制度名称	既存住宅性能表示制度	既存住宅保証制度
対象建物	住宅(戸建・共同)	中間検査実施の戸建住宅
築年数	築年数に関わり無く	築15年以内
申請者	原則誰でも	売主を想定
利用のメリット	現況と性能の評価 紛争処理機関の利用	構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防水する部分に係る欠陥が発見された場合に、修補に必要な費用の相当割合を負担
利用手続	申請及び現況検査	申請及び現況検査
評価方法	部位等・事象別判定 総合判定 特定現況検査(op) 個別性能評価(op)	以下の基準に適合 ・部位別登録基準 ・防水補修基準

表-2 評価及び適合基準の概要(抜粋)

部位	既存住宅性能表示制度	既存住宅保証制度
基礎・壁等の コンクリート直仕上部	幅 0.5 mm 以上、著しいひび割れ 深さ 20 mm 以上その他著しい欠損	幅 0.3 mm 以上、著しいひび割れ 深さ 5 mm 以上その他著しい欠損
基礎・壁等の モルタル等仕上部	著しいひび割れ 著しい欠損・浮き・剥がれ	著しいひび割れ 著しい欠損・浮き・剥がれ
内壁・天井など	著しいひび割れ 著しい欠損・浮き・剥がれ 漏水の跡	著しいひび割れ 著しい欠損・浮き・剥がれ 漏水の跡
壁・柱等	6/1000 以上の傾斜	3/1000 以上の傾斜
居室の床	6/1000 以上の傾斜	3/1000 以上の傾斜

問題解決

これら制度の評価方法を用いることで、損傷や不具合程度により、どの程度の**資産価値の低下**が生じたかを定量的に把握出来る事になり、広く公に利用される事が予想されます。

例えば、6/1000 以上の傾斜は「補修を要する」と評価されるわけですから、それが工事後に確認された場合は、沈下修正が必要である事になります。

また、3/1000 以上の傾斜の場合、保証制度が利用できなくなる事から、事業損失でこれ以上の変動を与えた場合には**費用負担が生ずる**と考えられます。