



**木の郷ぎふの家 御嵩建築  
の住まい創り新聞**

Vol.5

今回のテーマ  
2011年のテーマ  
住まいの基礎知識 その2

2011年のテーマ

**「家づくりは ひとつづくり、まちづくり」**

地域のホームドクターとしてプロの知識と技術を活かし、  
お客様の「困った」に応えられるサービスを..

今年もお客様目線のサービスに心がけて、  
職人、事務員一同頑張っています。  
どうぞ、宜しくお願いします。



木と漆喰で創る



木の香る家



羊の家



雨楽な家



薪ストーブ

**住宅性能表示制度と仕組み**

**「住宅の品質確保の促進等に関する法律」**

「欠陥住宅」の問題が大きな社会問題になってから、日本でも住宅の質と性能ということに関心が持たれ始めました。それを受けて、政府は住宅の品質を確保するための法律をつくって、2000年から施行しています。この法律では、消費者保護のために、住宅の質や性能に関して3つの仕組みを設けました。この中で、住宅性能表示制度は住宅の性能について、購入時に第三者(評価機関)に「通信簿」をつくってもらう制度です。もちろん「通信簿」をつくるには経費がかかりますので、この制度は有料(10万円程度)で、希望者だけが利用することになっています。

新築の場合この「通信簿」で評価されるのは下記の9項目です。住宅を評価するのに十分とは言いきれませんが、重要な項目は含まれています。評価の採点は、項目によって異なりますが、2~4段階評価で行われます。

住宅性能表示制度には、実は政府のもう一つの期待が込められています。それは中古住宅の流通市場をもっともっと大きくしたいという期待です。質の良い中古住宅の市場が出来れば、今より安くて良い家に住めますし、経済の活性化にもつながります。日本と欧米を比較した場合、中古住宅の市場が極端に小さいことが日本の大きな特徴になっています。

日本の中古住宅市場が小さい理由として、住宅の質や性能の問題が考えられます。つまり、質や性能が分からないし信用できないので、中古は買わないという消費者心理が日本には存在するという事です。住宅も性能表示が浸透すれば、中古市場が活性化する期待が持てます。

**評価項目**

- ①構造の安定:地震や風に対する建物の強さ
- ②火災時の安全:火災の早期発見、脱出対策、建物の燃えにくさ
- ③劣化の軽減:木材の腐朽に対する対策やコンクリートの劣化対策
- ④維持管理への配慮:給排水とガス管の維持管理のしやすさ
- ⑤温熱環境:断熱・気密・日射遮断などの省エネ対策
- ⑥空気環境:室内の化学物質汚染に対する内装材や換気に関する対策
- ⑦光・視環境:彩光のための開口部の面積
- ⑧音環境:騒音に対する遮音対策
- ⑨高齢者等への配慮:いわゆるバリアフリー対策

**中古住宅の流通戸数**



米国 483万戸/年(新築戸数の2.7倍)



日本 16万戸/年(新築戸数の0.1倍)

**ポイント**

日本の中古住宅市場が小さい理由の一つは、住宅の質や性能が悪いから。しかし住宅の性能表示制度を利用して性能が客観的に表示されれば、購入者は中古であっても安心して購入できるので、この問題は解決される可能性があります。

日本でも自動車の世界では大きな中古車市場が形成されています。これは車検制度のお陰で、消費者が安心して中古車を購入できることが背景にあります。