

EX 不動産 実務アカデミー

～ 現場で差がつく 不動産実務の教科書 ～

第 1 章 建築編 第 12 回

住宅性能評価

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 実務アカデミー編集チーム

Ver.1.0 / プロジェクト開始日：2026 年 7 月 14 日

目次

1. 学習目標
2. 住宅性能評価とは
3. 評価の 10 分野
4. インспекションとの違い
5. 実務で確認すべきポイント
6. お客様への説明トーク集
7. よくある質問（FAQ）
8. ケーススタディ
9. EX 実務メモ
10. チェックテスト
11. 今日のまとめ

1. 学習目標

本講座を修了すると、以下ができるようになります。

- 住宅性能表示制度と評価書（設計・建設）の違いを説明できる
- 10 分野の評価項目の概要を把握する
- インスペクションとの違いを明確に説明できる

2. 住宅性能評価とは

住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）に基づき、国が定めた共通ルール（住宅性能表示基準）により、第三者機関が住宅の性能を評価し、評価書を交付する制度です。

2-1. 設計住宅性能評価書と建設住宅性能評価書

種類	内容
設計住宅性能評価書	設計図書の段階で、性能表示基準に基づき評価。着工前に取得
建設住宅性能評価書	施工中・完成後の現地検査を経て評価。設計評価書の取得が前提となる

3. 評価の 10 分野

- ① 構造の安定に関すること（耐震等級など）
- ② 火災時の安全に関すること
- ③ 劣化の軽減に関すること（劣化対策等級）
- ④ 維持管理・更新への配慮に関すること
- ⑤ 温熱環境・エネルギー消費量に関すること（断熱等級・一次エネルギー消費量等級）
- ⑥ 空気環境に関すること（ホルムアルデヒド対策等）
- ⑦ 光・視環境に関すること
- ⑧ 音環境に関すること（任意項目）
- ⑨ 高齢者等への配慮に関すること（バリアフリー等級）
- ⑩ 防犯に関すること

必須項目と選択項目があり、すべての分野を必ず評価するわけではありません。評価書を見る際は、どの分

野が評価対象になっているかをまず確認します。

4. インスペクションとの違い

	住宅性能評価	インスペクション
実施者	国土交通大臣等の登録を受けた評価機関	既存住宅状況調査技術者（建築士）
目的	性能の等級評価（新築・既存とも対応）	既存住宅の劣化状況の把握
法的位置づけ	品確法に基づく任意制度	宅建業法に基づくあっせん説明義務あり
公的な効力	評価書は裁判外紛争処理（住宅紛争処理制度）の利用要件になる	直接的な法的効力なし

住宅性能評価書（特に建設住宅性能評価書）を取得した住宅は、指定住宅紛争処理機関による紛争処理（あっせん・調停・仲裁）を利用できる点が大きな特徴です。

5. 実務で確認すべきポイント

- ☐ 評価書が「設計」のみか「建設」まで取得済みかを確認したか（設計のみでは現地検査未実施）
- ☐ どの分野（10分野中）が評価対象になっているかを確認したか
- ☐ 評価書の等級表示と、実際の仕様（断熱材・耐震金物等）に齟齬がないか
- ☐ 既存住宅の場合、評価書の有効期限・取得時期を確認したか

6. お客様への説明トーク集

トーク例：評価書の見方を説明するとき

「この評価書は、設計段階だけでなく、実際の施工現場の検査も経て取得された『建設住宅性能評価書』です。耐震等級・断熱等級など複数の項目で客観的な評価を受けているので、性能の裏付けとしてご確認いただけます。」

7. よくある質問（FAQ）

Q. 住宅性能評価書とインスペクションはどちらが優れていますか？

A. 目的が異なるため優劣の比較はできません。評価書は新築時からの性能等級の裏付け、インスペクションは既存住宅の現況把握に向いています。

Q. 性能評価書があれば瑕疵保険に入らなくてもよいですか？

A. 別の制度です。評価書の有無にかかわらず、瑕疵保険は個別に加入要否を検討する必要があります。

Q. 評価書の等級は誰でも確認できますか？

A. 評価書は個人情報を含むため、通常は所有者から提示を受けて確認します。第三者が独自に照会することはできません。

8. ケーススタディ

ケース：設計評価書のみを建設評価書と誤認

状況：お客様に「性能評価書付き」として物件を紹介したが、実際は設計住宅性能評価書のみで、現地検査を伴う建設住宅性能評価書は取得していなかった。

原因：評価書の種類（設計／建設）を確認せずに案内していた。

教訓：性能評価書付き物件を紹介する際は、必ず「設計」か「建設」かを確認し、正確に案内する。

9. EX 実務メモ

☐ 四街道市で実際にあった事例：

☐ 佐倉市で注意したいポイント：

☐ 千葉市での実務：

☐ お客様から受けた質問：

☐ 自社ルール：

10. チェックテスト

問 1. 現地検査を伴う評価書はどちらか。 ①設計住宅性能評価書 ②建設住宅性能評価書 ③簡易評価書

問 2. 住宅性能評価の根拠法はどれか。 ①宅建業法 ②品確法 ③建築基準法

問 3. 評価書取得のメリットとして正しいものはどれか。 ①住宅紛争処理制度が利用できる ②固定資産税が免除される ③登記が不要になる

解答：問 1＝② 問 2＝② 問 3＝①

11. 今日のまとめ

- 住宅性能評価は品確法に基づく第三者評価制度で、設計評価書と建設評価書がある
- 評価対象は 10 分野あり、すべてが必須項目ではない
- インスペクションとは目的・実施者・法的効力が異なる別制度
- 建設住宅性能評価書があると、指定住宅紛争処理機関を利用できる

次回予告：第 13 回「擁壁・がけ条例」— 造成地・傾斜地の取引で必須の知識を扱います。