

【日本不动产的魅力】

1. 一流的施工技术：日本建筑卓越的耐久性和耐地震性在全世界属于顶尖水平。

分售公寓的施工，大多特别注重耐震性和耐久性。所以大地震时倒塌的可能性极小。公寓不仅结构结实，内装也很细致，堪称精美。

2. 严密的保安系统：一向以治安良好闻名世界的日本，犯罪数目也比以前有所增加。因此，公寓不断

加强安保设备：引进了24小时保安系统，设置多个监视摄像头，玄关大门也安装了难以盗入的特殊门锁，甚至在窗玻璃上也安装了安全传感器。良好的安保措施，能给住户带来放心舒适的生活。

3. 设备完善：公寓设备完善，入住前已经安装了性能优越的配套厨房、洗浴设备等。大部分物业都可

以在样板房内确认实际的设备规格。

4. 建筑物的结构部分，10年保证。公共部分定期打扫（定期检查及修缮），还引进了长期保修计划，

定期实施改修等，售后服务一流。

【何为住宅性能评价】

住宅性能评价是指依据法定住宅性能表示制度，得到国土交通大臣的指定，由第三者机构对住宅的性能进行客观性审查和评价的制度。并不止于国家审查，还必须接受专家的双重审查。安全放心优质舒适的日本公寓，大多都会取得该性能评价，并在广告、宣传册上注明“住宅性能表示制度取得”。

那么，接下来就为您说明一下何谓“住宅性能表示制度”。根据平成 12 年 4 月 1 日实施的有关[促进确保住宅品质的法律（以下简称[品确法]）]制度，品确法中包括的[住宅性能表示制度]由以下 3 大部门构成。

1. 新住宅的基本构造部分的瑕疵责任担保期限为“10 年义务制”
2. 简单明了表示各种各样住宅性能的“住宅性能表示制度”
3. 设立为迅速解决纠纷的“指定住宅纠纷处理机关”

住宅性能评价，有以设计图纸为本的“设计住宅性能评价”和通过现场检查，看设计住宅性能所表示的性能是否在被建造住宅上体现的“建设住宅性能评价”。因此，“建设住宅性能评价”必须在“设计住宅性能评价”后才能申请。

◆ 第三者立场设计评价

申请设计住宅性能评价后，评价员（※1）会依据设计方法基准来评价设计内容，并在评价后交付[设计住宅性能评价书]（※2）

（※1）评价员——从持有建筑师资格并持有评价员资格的人中选任，并上报国土交通省通过

（※2）设计住宅性能评价书——作为合同附件时，作为合同内容的一部分，有义务在交房时保证所记载的性能已经全部具备。

◆ 第三者立场施工确认

申请建设住宅性能评价时，评级员代替客户在施工现场进行检查（※3），确认“设计住宅性能评价书”中所载性能是否全部实施到位，并交付[建设住宅性能评价书]（※4）

（※3）检查—检查 [设计住宅性能评价书]中所载的性能是否到位，如未到位，则予以指正（施工者须依据指正改善相关情况）

（※4）建设住宅性能评价书—是明确记载竣工住宅性能的官方证明书

日本的住宅，以建筑基准法为首的众多法规制度为准则，拥有可以建造出安全，使用户按新的住宅的组织体系。

