



共同住宅等(新築住宅)

あなたにかわって、性能評価。暮らしの安心をささえます。

よしっ!



住宅性能評価書ガイドブック



住宅性能評価書についてのお問い合わせはお気軽にどうぞ。

お客様専用ダイヤル (03) 4531-7205

ホームページアドレス <https://www.houseplus.co.jp/>

〒105-0022 東京都港区海岸1丁目11番1号
ニューピア竹芝ノースタワー18階(受付17階)

 **ハウスプラス住宅保証株式会社**



ハウスプラス住宅保証株式会社

国土交通大臣登録住宅性能評価機関第4号



「住宅性能評価書」付きの住宅には、「安心」がこんなに詰まっています。

1 構造の安定 必須

「地震や台風に強いですか？」
「建物の基礎はしっかりしていますか？」

地 震や風、屋根への積雪などに対し、建物がどの程度強いかを評価

2 火災時の安全

「万一の火事にも対応していますか？」
「隣戸からの延焼を防ぐ対策は？」

火 災の早期発見に役立つ報知器の設置状況や、避難安全対策などを評価

3 劣化の軽減 必須

「コンクリートの品質は確かですか？」
「鉄筋のサビなどへの対策は？」

新 築時の強さをできるだけ長く保つための、耐久性への対策を評価

4 維持管理・更新への配慮 必須

「日常の点検・清掃がしやすいですか？」
「修理に大きな工事を必要としない対策は？」

給 排水管やガス管、給湯管のメンテナンス(点検・清掃・修理など)や間取り変更のしやすさを評価

新築住宅の性能を評価・表示する基準(日本住宅性能表示基準)は大きく10分野に分類されています。構造に関することや劣化対策など、**完成してからでは見えなくなってしまいう性能が優先的に取り上げられています。**

評価は、ハウスプラスなどの登録住宅性能評価機関が公平・中立に実施。その結果は、2種類の評価書(設計住宅性能評価書・建設住宅性能評価書)により、等級・数値等で表示しています。

《住宅性能評価書に記載

評価結果	基本事項	(住戸)	結果	
1	住宅の階数	地上: 14 階 地下: 0 階	4	
	住宅の面積	建築面積: 1,500,000㎡ 延べ面積: 14,000,000㎡		
	住宅の構造	鉄筋コンクリート造		
	*確認の方法 設計住宅性能評価書中による			
	(住棟)			
	1-1 耐震等級 (構造躯体の耐震等級)	1		2
	1-2 耐震等級 (構造躯体の耐震等級)	1		
	1-3 その他 (地震に対する構造躯体の耐震等級防止及び補強)	2		
	1-4 耐震等級 (構造躯体の耐震等級防止及び補強)	2		
	1-5 耐震等級 (構造躯体の耐震等級防止及び補強)	該当区域外		
1-6 地震又は他の許容支持力等及びその認定方法	【認定の機関】 国土交通省 【認定の種別】 建築士事務所 【認定の種別】 物理試験 物理試験 物理試験 物理試験	4		
1-7 基礎の構造方法及び形式	*鉄基礎 【仕様】 支持杭(鋼管コンクリート) 【仕様】 80~120cm 【仕様】 25~32cm			
2 火災時の安全に関する事項	2-5 防火等級 (壁の耐火性能)		なし	
2-6 防火等級 (床の耐火性能)	なし			
3 劣化の軽減に関する事項	3-1 劣化対策等級(構造躯体)		3	
3-2 劣化対策等級(内装)	なし			
4 維持管理・更新への配慮に関する事項	4-1 維持管理対策等級(共用部分)	2		
4-2 維持管理対策等級(専有部分)	なし			
4-3 更新対策(共用排水管)	更新対策等級(共用排水管)	1		
4-4 更新対策(共用排水管)	更新対策等級(共用排水管)			
5 温熱環境・エネルギー消費量	5-1 断熱等級	5		
5-2 一次エネルギー消費量等級	地域区分: 6			
6 空気環境	6-1 換気対策等級	3		
6-2 換気対策等級	地域区分: 6			

5 温熱環境・エネルギー消費量 必須

「暑さ寒さを防げますか？」
「断熱材などの施工方法は適切ですか？」

外 皮(外壁、窓など)の断熱性能の評価と設備(暖冷房、換気、給湯、照明)のエネルギー消費量を「一次エネルギー消費量」で総合的に評価



《住宅性能評価書に記載

されている評価結果の例)

項目	結果	項目	結果
6-1 換気対策(居室)	機械換気設備	10-1 防犯対策(居室)	防犯対策等級(居室)
6-2 換気対策(共用部分)	機械換気設備	10-2 防犯対策(共用部分)	防犯対策等級(共用部分)
7-1 方別開口率	北: 0% 東: 13%以上 南: 0% 西: 80%以上 向上: 0%	10-3 防犯対策(玄関)	防犯対策等級(玄関)
7-2 方別開口比	北: 0% 東: 13%以上 南: 0% 西: 80%以上 向上: 0%	10-4 防犯対策(バルコニー)	防犯対策等級(バルコニー)
8-1 重要設備設置対策	-	10-5 防犯対策(その他)	防犯対策等級(その他)
8-2 重要設備設置対策	-	10-6 防犯対策(その他)	防犯対策等級(その他)
8-3 重要設備設置対策	-	10-7 防犯対策(その他)	防犯対策等級(その他)
8-4 重要設備設置対策	-	10-8 防犯対策(その他)	防犯対策等級(その他)
9-1 高層階等配慮対策等級(共用部分)	3	10-9 防犯対策(その他)	防犯対策等級(その他)
9-2 高層階等配慮対策等級(専有部分)	1	10-10 防犯対策(その他)	防犯対策等級(その他)

6 空気環境 必須

「室内の空気はきれいですか？」
「換気対策や設備は十分ですか？」

内 装材および天井裏等からの有害な化学物質発散量の少なさや、換気対策を評価

10 防犯に関すること

「ドロボウの侵入を防げますか？」
「開口部に防犯建物部品を使用していますか？」

ド アやサッシなどの開口部からの侵入をどの程度防ぐことができるかを評価

9 高齢者等への配慮

「車イスの方への配慮は？」
「お年寄りに対する配慮はなされていますか？」

お 年寄りや車イスの方が、どの程度暮らしやすいかを評価

8 音環境(選択項目)

「騒音の侵入を防げますか？」
「上階からの音を防げますか？」

屋 外や隣戸、上階からの遮音対策を評価

7 光・視環境

「どの方向に窓がありますか？」
「部屋の広さに対してどのくらい窓がありますか？」

室 内の明るさ(日照・採光)をどの程度確保できるかを床面積に対する窓面積の比率(%)で表示

性能(等級)の違いをイメージしてください。

その他「火災時の安全」「空気環境」「光・視環境」「音環境(選択項目)」「防犯に関すること」があります。

「音環境」について
住宅の遮音性は反射、干渉、共鳴さらには共振といった不確定な要因などがあり、設計の段階で正確に予測することが困難なため、予測のできる範囲に置き換えての評価となり、完成した住宅室内で聞こえる音の実測結果とは必ずしも一致しないことがあります。このため「音環境」は「選択項目」として位置づけられ、評価を受けるかどうかを自由に選択できるようになっています。

構造の安定

耐震等級(倒壊等防止)

等級1 → 等級2 → 等級3(最高)

等級1: 建築基準法レベル^{注1)}
等級2: 建築基準法レベルの1.25倍
等級3: 建築基準法レベルの1.5倍

耐風等級

等級1 → 等級2(最高)

等級1: 建築基準法レベル(最大風速50m/s程度に耐える)
等級2: 建築基準法レベルの1.2倍

劣化の軽減

劣化対策等級(構造躯体等)

等級1 → 等級2 → 等級3(最高)

等級1: 建築基準法に定める対策
等級2: 2世代に渡る耐久性 ※おおむね50~60年
等級3: 3世代に渡る耐久性 ※おおむね75~90年

通常想定される自然条件や維持管理条件の元による年数となります

維持管理・更新への配慮

維持管理対策等級(専用配管)

等級1 → 等級2 → 等級3(最高)

等級1: 等級2に満たない
等級2: 基本的な措置
等級3: 特に配慮した措置

※配管がコンクリート躯体に埋め込まれている

※配管がコンクリート躯体に埋め込まれていない

※配管がコンクリート躯体に埋め込まれていない ※点検口が設けられている

工事などで点検できる

温熱環境・エネルギー消費量

断熱性能等級

等級1・2・3 → 等級4 → 等級5 → 等級6 → 等級7(最高)

等級4に満たない → 省エネ基準相当 → ZEH水準 誘導基準相当

断熱性能等級は、断熱化対策等の仕様によって決まります。これらの仕様は、結露やダニ、カビの発生しにくさだけでなく、冷暖房費の削減にも関わってきます。

一次エネルギー消費量

一次エネルギー消費量等級

等級1 → 等級4 → 等級5 → 等級6(最高)

等級4に満たない → 省エネ基準相当 → 省エネ基準から-10%削減 → ZEH水準 誘導基準相当 (省エネ基準から-20%削減)

一次エネルギー消費量等級は、住宅で使用する電気、灯油、都市ガスなど(二次エネルギー)を石油、石炭、天然ガスなど(一次エネルギー)に換算してどれくらい消費したかを表すものです。

※太陽光発電による削減量を除く

高齢者等への配慮

高齢者等配慮対策等級(共用部分)

等級1 → 等級5(最高)

建物の入り口から住戸の玄関までの間に講じられた対策の程度(下記の要素)を勘案して等級が決まる

- 床の段差: エントランス・共用廊下等
- 有効幅: 共用廊下・エレベーター入り口 エレベーターホール
- 手すりの設置: 共用階段
- 手すりの設置: 共用廊下

「将来を見据えた設計がなされているかどうか」という観点からも重要な項目であると言えます。

※共用部分の他、専用部分(住戸内)についても同様の評価を行ないます。

注1): 建築基準法とは、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関して最低限の基準を定めたものです。

性能評価は、品確法※の“住宅性能表示制度”に基づいて実施されます。

Q.1 住宅性能表示制度とは？

A 品確法の3本柱のひとつ。「住宅の性能を、共通ルールに基づいて第三者が客観的に評価し、表示をする制度」と定義されます。「見ただけではわからない品質を、鑑定のプロが評価して書面で発行する」という点では、宝石の鑑定書などにも例えることができます。



Q.2 第三者って、誰のこと？

A 国土交通大臣の登録を受けた評価機関（登録住宅性能評価機関）のことです。各都道府県に設置された公的機関及びハウスプラスなどの民間機関があります。民間機関は、住宅生産者や販売者とは利害関係のないことが求められます。なお審査は、一級建築士などの有資格者で、かつ、国に登録した評価員が客観的に行ないます。

建築関連の企業との利害関係は持ちません



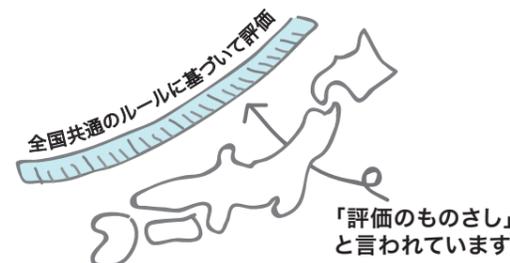
Q.3 そもそも、性能を表示するのはなぜ？

A 住宅は、完成後に見えなくなってしまう部分がたくさんあります。たとえば「地震に対する強さ」「劣化軽減の対策」といった性能面は、外見からではほとんどわかりません。車の燃費やエンジン性能が、外観からではわからないのと同じです。しかし、車のカタログによって性能がわかるように、住宅の性能も「劣化対策等級：3」といった具合に表示してあれば、住宅をより納得した形で手に入れられるというわけです。つまり、「誰の目にも見えるところ」ではなく、「見えなくなってしまうところ・見えない性能」を中心に審査し表示することに、性能表示制度の意義があります。



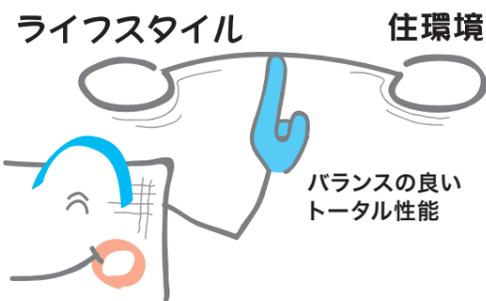
Q.4 具体的にどんなことを表示するの？

A 大きく10分野の性能について表示します（→1~4ページ参照）。全国共通のルール（日本住宅性能表示基準・評価方法基準）に基づいて審査し、等級・数値等で表示します。



Q.5 あらゆる性能が最高評価であることが優れている？

A いいえ。この制度は、性能の優劣を競うものではありません。むしろ、必要のない性能を高めてもコストアップになりますし、住みやすい住宅になるとも言い切れません。ライフスタイル、住環境などをトータルに考え、「この性能は高く」「これは中くらい」といった具合に、それぞれの住宅にとって最適な性能に設定されるべき制度なのです。ただし、共同住宅等の場合、区分所有者の方が個人で最適な性能を設定することは、現実的には困難です。よって、住宅生産者や販売者があらかじめ性能を設定して建設・販売していますので、住宅購入検討者がその性能の内容を知ることが大切です。



※住宅の品質確保の促進等に関する法律

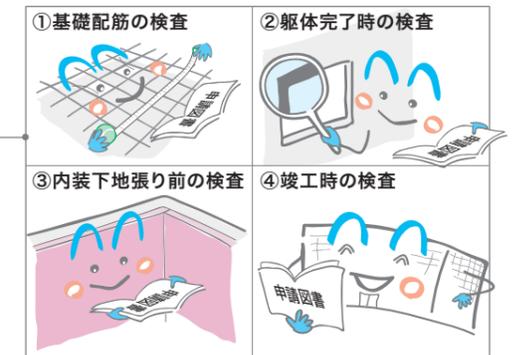
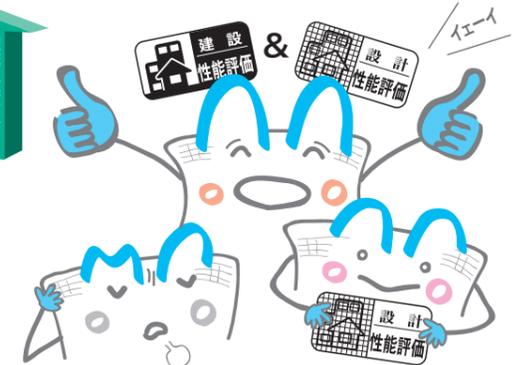
住宅取得者が「良質な住宅を安心して手に入れる」ための法律として、平成12年4月1日に施行されました。（住宅性能表示制度は平成12年10月3日にスタート）

品確法の3本柱
紛争処理体制の整備
住宅性能表示制度
瑕疵担保責任
10年間義務化

Q.6 新築住宅の評価には、どんな種類があるの？

A 登録住宅性能評価機関により新築住宅の性能が個別に審査され、2種類の評価書の形で表示されます。評価機関はまず設計図面を審査し、その結果として『設計住宅性能評価書』を発行します。これで、設計上での性能のお墨付きを得ることができます。さらに、住宅生産者や販売者の申請により、その設計通りに工事が行なわれているかを確認するための現場検査（最低4回）を行ないます。最後の竣工検査で結果が適合となれば『建設住宅性能評価書』が発行されます。

《評価書のマークの説明》
国土交通大臣の登録を受けた住宅性能評価機関のみが、この標準を付した評価書を交付することができます。



Q.7 この制度は義務ですか？評価内容は契約に含まれますか？

A いいえ、任意の制度です。住宅生産者や販売者の選択に委ねられています。そして、新築住宅の販売契約書等に住宅性能評価書やその写しが添付されている場合、その記載内容が契約されたものとみなされます。（ただし、契約書面で契約内容から排除することを明記してある場合はこの限りではありません）



Q.8 性能評価を受けると、どんなメリットがあるの？

A マイホームの品質や安心を手に入れられる…住宅取得者にとってはこれが最大のメリットです。一方、住宅生産者や販売者は、自社の設計や建設の能力を評価され、価値のある住宅としてのお墨付きを得られます。なお、『建設住宅性能評価書』を取得すれば、引渡し後に住宅に欠陥が見つかって紛争となった場合、国が定めた「指定住宅紛争処理機関」を1万円の申請料で利用できます。



Q.9 つまり、マイホームの価値が高まるということ？

A そのとおり。これからは、土地のみならず建物も評価され、将来的な資産価値に大きく影響すると考えられます。住宅取得の際も、デザインや間取りばかりでなく、性能と価格を比較検討するといったケースも増えていくことでしょう。また、平成14年8月に始まった「既存住宅性能表示制度」においても、新築時に建設住宅性能評価を取得しておけば有利に働きます。つまり、安心、納得して既存（中古）住宅の売買もできます。マイホームに大きな価値＝大きな安心を約束する…それが『住宅性能評価書』です。

