

# 住宅性能評価書 ガイドブック

## 住まいの安全・安心を目指して

住宅性能評価書とは、  
住宅の性能に関する表示の適正化を  
図るための共通ルールにより、  
第三者機関が、住宅の性能に関する評価を  
客観的に行うことで発行し、  
消費者による住宅性能の相互比較を  
可能にしたものです。



ハウスプラス住宅保証株式会社

# 性能表示事項は全10分野に区分され、このうち一戸建て住宅は、4分野7事項が必須となります。

## 1 「地震や台風に強い、しっかりした家がいいな…」

### 【構造の安定】

必須

- 地震や暴風、積雪などに対してどの程度壊れにくいかわ、以下の7項目について評価します。
- 1-1 地震による建物の倒壊のしにくさを3等級で評価。
  - 1-2 地震による建物の損傷のしにくさを3等級で評価。
  - 1-3 地震に対する建物の倒壊・損傷のしにくさを免震建築物かその他かを表示。
  - 1-4 風による建物の倒壊、損傷のしにくさを2等級で評価。
  - 1-5 積雪による建物の倒壊・損傷のしにくさを2等級で評価。(多雪地域のみ)
  - 1-6 地盤や杭に見込んでいる支持力の大きさと、その設定方法を表示。
  - 1-7 基礎の構造と形式を表示。



※1-1,1-3,1-6,1-7が、必須評価事項となります。

## 2 「万一の火事でも、燃えにくい家ってできるのかしら…」

### 【火災時の安全】

- 火災報知器の設置や、火や熱をどのくらいの時間遮ることができるかを、以下の4項目について評価します。
- 2-1 感知警報装置の設置による火災の早期感知のしやすさを4等級で評価。
  - 2-4 3階部分から安全な場所へ脱出できる避難器具の有無を表示。(3階建てのみ)
  - 2-5 外部から延焼を受けた時の窓の耐火時間を3等級で評価。
  - 2-6 外部から延焼を受けた時の外壁や軒裏の耐火時間を4等級で評価。



## 3 「何年くらい長持ちするのかしら…」

### 【劣化の軽減】

必須

- 建物の劣化を軽減する対策として、以下の8つの基準により3等級で評価します
- 3-1 外壁の軸組などに防蟻・防蟻対策がなされているか。
    - 土台に防蟻・防蟻対策がなされているか。
    - 浴室・脱衣室に防水対策がなされているか。
    - 地盤に防蟻対策がなされているか。
    - 床下からの湿気を軽減する十分な基礎の高さが確保されているか。
    - 床下の防湿・換気対策がなされているか。
    - 小屋裏の換気対策がなされているか。
    - 建築基準法に定める対策がなされているか。



※3-1が、必須評価事項となります。

評価事項には、住宅性能評価を申請する場合、必ず評価を求める事項(必須評価事項)と、求めなくても良い事項(選択評価事項)があります。

表の見方…日本住宅性能表示基準に従って表示すべき事項ごとの住宅性能評価の実施の有無を下記の凡例により明示しています。

【凡例】 ■:実施あり(結果欄には等級を表示)  
□:実施なし(結果欄には - と表示)

## 《住宅性能評価書に記載されている評価結果の例》

基本事項		項目		結果	
事項	内容	項目	結果	項目	結果
住宅の階数	地上: 2階 地下: 0階	2. 火災時の安全に関する事項 □2-1 感知警報装置設置等級 (居住用火災時) (4段階評価)	-	7. 光・視環境に関する事項 □7-1 単独開口率	-
住宅の面積	建築面積: 53.46㎡ 延べ面積: 105.30㎡	□2-4 脱出対策(火災時)	-	□7-2 方位別開口比	7
住宅の構造	木造	□2-5 耐火等級 (延焼のおそれのある部分(開口部)) (2段階評価)	-	□8. 音環境に関する事項 □8-4 透過損失等級(外壁開口部)	10
*確認の方法: 設計住宅性能評価申請書による					
項目	結果	項目	結果	項目	結果
構造の安定に関する事項 ■1-1 耐震等級 (構造全体の耐震等級防) (3段階評価)	1	9. 劣化の軽減に関する事項 ■3-1 劣化対策等級(構造躯体等) (3段階評価)	2	10. 防犯に関する事項 □10-1 開口部の侵入防止対策	-
□1-2 耐震等級 (構造躯体の損傷防) (3段階評価)	-	□4-1 維持管理対策等級(専用配管) (3段階評価)	1	□9. 高齢者等への配慮に関する事項 □9-1 高齢者等配慮対策等級 (専用部分) (5段階評価)	-
■1-3 その他 (地震に対する構造躯体の耐震等級防 及び損傷防) (3段階評価)	□免震建築物 ■その他	6. 防熱環境 ・エネルギー消費量に関する事項 ■5-1 断熱性能等級 (7段階評価)	4		
□1-4 耐風等級 (構造躯体の耐風等級防及び損傷防) (2段階評価)	-	■5-2 一次エネルギー消費量等級	4		
□1-5 耐積雪等級 (構造躯体の耐積雪等級防及び損傷防) (2段階評価)	-		5		
■1-6 地盤又は杭の許容支持力等及び その設定方法 (2段階評価)	[地盤の許容支持力] [杭] [設定の留意] 2017年7月改訂の「JIS A 5012」試験	□6-1 ホルムアルデヒド対策 (内装および天井等) (4段階評価)	-		
■1-7 基礎の構造方法及び形式等	・直接基礎 [構造方法] 鉄筋コンクリート [形式] べた基礎	□6-2 換気対策 (居室の換気対策)	-		
		□6-3 換気対策 (高層換気対策)	-		

住宅の品質確保の促進等に関する法律施行規則第一條第八号に基づき住宅の性能に關し日本住宅性能表示基準に  
従って表示すべき事項ごとの住宅性能評価の実施の有無を下記の凡例により明示する。  
(凡例) ■:実施あり、□:実施なし

項目	結果	項目	結果
7. 光・視環境に関する事項 □7-1 単独開口率	-	10. 防犯に関する事項 □10-1 開口部の侵入防止対策	-
□7-2 方位別開口比	7		
□8. 音環境に関する事項 □8-4 透過損失等級(外壁開口部)	10		
9. 劣化の軽減に関する事項 ■3-1 劣化対策等級(構造躯体等)	2		
□4-1 維持管理対策等級(専用配管)	1		
6. 防熱環境 ・エネルギー消費量に関する事項 ■5-1 断熱性能等級	4		
■5-2 一次エネルギー消費量等級	5		
□6-1 ホルムアルデヒド対策 (内装および天井等)	-		
□6-2 換気対策 (居室の換気対策)	-		
□6-3 換気対策 (高層換気対策)	-		

10-1. 評価対象開口部の区分  
a. 自らの出入口  
b. 地面から開口部の下縁までの高さが2m以下、又はバルコニー等から開口部の下縁までの高さが2m以下であって、かつ、バルコニー等から当該開口部までの水平距離が0.9m以下であるもの(当該部分を除外する。)  
c. a及びbに掲げるもの以外のもの

### 評価結果の見方

等級が上がれば、それだけ性能が高いことを示します。

等級	1	2	3	4	5	6	7
性能	→ 高い						

※等級1は、建築基準法をクリアしています。  
※項目によっては等級表示でないものがあります。  
※最高等級は事項により異なります。  
※等級は、数字が大きいほど性能が高いことを表します。

## 10 「空き巣の被害が増えているって聞くけれど…」

### 【防犯に關すること】

ドアやサッシなどの開口部について、侵入を防止する対策がとられているか評価します。

- 10-1 評価の対象となる各開口部の区分を確認し、有効な対策が講じられているか評価(シャッター又は雨戸による対策を含む場合は、その旨を表示)。

## 9 「同居のおばあちゃんにも住みやすい家がいいな…」

### 【高齢者等への配慮】

お年寄りや車いすの方がどの程度安全に暮らすことができるかを、以下の6つの基準により5等級で評価します。

- 9-1 高齢者の寝室と同じ階に便所・浴室・食卓などがあるか。
  - 生活同線の上の段差の少なさを評価。
  - 階段の形状・寸法などが安全か。
  - 必要な場所に手すりが設置されているか。
  - 車いすの利用に対応した通路や出入口の幅が確保されているか。
  - 寝室・便所・浴室について、介護に必要な広さが確保されているか。

## 8 「大きな道路に面しているから騒音が悩みな…」

### 【音環境】

窓のサッシなどが、どの程度音を遮ることができるかを評価します。

- 8-4 居室の外壁の開口部について東西南北の各方位別に3等級で評価。

## 7 「いつも日が差し込む明るい家がいいね…」

### 【光・視環境】

屋外に面する開口部面積の多さを、以下の2項目について評価します。

- 7-1 居室の床面積に対して、窓面積の割合を比率(%以上)で表示。
- 7-2 窓面積の割合を、東西南北・真上の各方位別に比率(%以上)で表示。

## 4 「将来の補修やリフォームの時に備えてあるかな…」

### 【維持管理・更新への配慮】

必須

給排水管や給湯管・ガス管の清掃、点検、補修などのしやすさを、以下の5つの基準により3等級で評価します。

- 4-1 配管をコンクリート内に埋め込んでいないか。
  - 地中埋設管の上にコンクリートを打設していないか。
  - 排水管の内面の凹凸やたわみがでないか。
  - 排水管に掃除口が設置されているか。
  - 配管の点検口が設置されているか。

※4-1が、必須評価事項となります。

## 5 「エアコンをよく使う季節って、電気代が結構かかるのよね…」

### 【温熱環境・エネルギー消費量】

必須

建物の外壁や窓などの「断熱性能」と設備の性能や創エネルギーなどを総合的に評価した「一次エネルギー消費量」を、以下の2項目について評価します。

- 5-1 外皮(外壁、窓など)の断熱性能、冷房期の日射を遮蔽する対策、結露の発生を抑制するための対策。
- 5-2 暖房、換気、給湯、照明などの設備の省エネルギー性能や太陽光発電などの創エネルギーを総合的に評価。

※5-1及び5-2いずれも、必須評価事項となります。

## 6 「子供のアレルギーが心配で…」

### 【空気環境】

ホルムアルデヒドの発散の程度や換気性能を、以下の3項目について評価します。

- 6-1 内装材のホルムアルデヒド発散量の少なさを3等級で評価。
- 6-2 建物全体及び台所・浴室・便所の換気対策がなされているか。
- 6-3 室内の化学物質の濃度等の実測検査(建設評価のみ)

2

# 性能(等級)の違いをイメージしてください。

### 構造の安定

耐震等級(倒壊等防止)	<b>等級1</b> 建築基準法レベル <sup>注1)</sup> ※関東大震災級の揺れで倒壊・崩壊しない	<b>等級2</b> 建築基準法レベルの1.25倍	<b>等級3(最高)</b> 建築基準法レベルの1.5倍
耐風等級	<b>等級1</b> 建築基準法レベル(最大風速50m/s程度に耐えうる) ※1991年19号台風・伊勢湾台風級の風速で倒壊・崩壊しない	<b>等級2(最高)</b> 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)	<b>等級1</b> 建築基準法に定める対策	<b>等級2</b> 2世代に渡る耐久性 ※おおむね50~60年	<b>等級3(最高)</b> 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

### 維持管理への配慮

維持管理対策等級(専用配管)	<b>等級1</b> 等級2に満たない ※配管がコンクリート躯体に埋め込まれている	<b>等級2</b> 基本的な措置 ※配管がコンクリート躯体に埋め込まれていない	<b>等級3(最高)</b> 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ない ※点検口が設けられている 工事ナシで点検できる
----------------	---	--	--

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。

### 温熱環境・エネルギー消費量

断熱等性能等級	等級4に満たない 平成28年度省エネ基準相当	<b>等級4</b> ZEH水準、誘導基準相当	<b>等級5</b> GX志向型住宅相当	<b>等級6</b>	<b>等級7(最高)</b>
---------	---------------------------	----------------------------	-------------------------	------------	----------------

断熱等性能等級は、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等級

一次エネルギー消費量等級	等級4に満たない 平成28年省エネ基準相当	<b>等級4</b> 高効率空調エアコン 高効率給湯設備 高効率照明LEDなど	<b>等級5</b> 省エネ基準比-10%削減	<b>等級6</b> 省エネ基準比-20%削減※ ZEH水準、誘導基準相当	<b>等級7</b> 省エネ基準比-30%削減※	<b>等級8(最高)</b> 省エネ基準比-35削減※ GX志向型住宅相当
--------------	--------------------------	--	----------------------------	---	-----------------------------	---

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

住戸内に講じられたバリアフリー対策の程度(下記の要素)を勘案して等級が決まる

<b>●部屋の配置</b> 	<b>●段差の解消</b> 
<b>●便所・浴室・寝室</b> 	<b>●手すりの設置</b> 

「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。

# 住宅性能評価は、「設計段階の評価」と、「施工・完成段階の現場検査を経た評価」の2種類があります。

## 設計住宅性能評価書

### 設計段階の評価

求められている性能どおりに設計が行われているかを設計図書等と評価基準を照合し、適合となれば「設計住宅性能評価書」が発行されます。



設計住宅性能評価書の発行

設計住宅性能評価が確定した設計図書などに従って工事が行われていることを確認します。



設計図書や計算書など、様々な図書をチェックします！



## 建設住宅性能評価書

### 施工段階・完成段階の現場検査を経た評価

設計通りに工事が行われているを確認するため、3階建て以下の住宅の場合、通常4回の現場検査を行い、最後の竣工検査で適合となれば「建設住宅性能評価書」が発行されます。(4階建て以上の住宅の場合、階数に応じて検査の回数が増加します。)



建設住宅性能評価書の発行

### 1回目 基礎配筋工事の完了時



基礎の配筋工事の完了時に、基礎配筋の施工状況等を確認します。

### 2回目 躯体工事の完了時



躯体工事の完了時に、主に建物骨組の構成、構造部材の規格、部材の接合部の状態、耐久性向上のための対策などを確認します。

### 3回目 下地張りの直前の工事の完了時



内装下地張り直前の段階に、主に竣工時に隠蔽される外壁等の構造、各部の断熱構造など確認します。

### 4回目 竣工時



竣工時に、主に、内装の仕上げや仕上りの寸法の状況、住宅部品や設備機器の設置状況などを確認します。

# 住宅性能表示制度の“？”についてお答えします。

## Q 全ての性能が最高等級であることが優れている？

**A** 住宅性能表示は、ライフスタイルや環境に合わせた住まいをつくるための目安となるもので、住宅の優劣を競うものではありません。例えば耐震性能や劣化性能で高い等級を取得しようとする間取りに制約が発生する場合があります。つまり、どの性能をどの程度必要とするかをあらかじめ設定するのが住宅性能表示制度なのです。

## Q 地盤の液状化に関しても評価してもらえますか？

**A** 住宅建設に際して敷地地盤の液状化に関する事項が調査されており、申請者からの申出があった場合に限り、その申出の内容を評価書に転記することができます。ただし、液状化に係る情報提供は、参考情報と位置づけられています。よって、提供情報の妥当性等を住宅性能評価機関が判断するものではなく、申出書に記載された内容を評価書へ記載し、交付するものになりますのでご注意ください。

## Q 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** 住宅性能表示は、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。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してみなされます。(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 マイホームの価値が上がるかもしれない？

**A** これからは土地のみならず建物もきちんと評価され、将来的な資産価値にも大きく影響すると考えられています。また分譲住宅を検討する際にも、デザインや間取りばかりでなく、性能で選んだり、性能と価値を比較して決めるといったケースも増えてくるでしょう。また、新築時の住宅の性能を把握できるので、リフォームや売買時に役立つことが考えられます。

## Q 本当に公平に評価が行われるの？

**A** 評価書を交付できるのは、国土交通大臣の登録を受けた登録住宅性能評価機関に限られています。審査は、一級建築士等の有資格者で、かつ、国に登録した評価員が客観的に行っています。しかも、建築業や建設業、不動産業など建築関係以外の第三者的な立場でなければならないなど様々な制約があるので、公平に客観的に住宅をチェックできるのです。

## Q 評価を受けると、どんなメリットがありますか？

**A** なによりも第三者機関が公平に客観的に住宅をチェックすることにより、品質や安心を手に入れることができます。また、建設住宅性能評価を受けていれば、もしものトラブルの時に、国の「指定住宅紛争処理機関」に1万円の申請料で解決を依頼できます。そのほか取得する等級により、地震保険・火災保険の割引などを受けられる場合があります。

## Q 現場検査だけお願いすることはできますか？

**A** 住宅性能表示の建設住宅性能評価は、設計図書通りであることを通常4回の現場検査により確認します。そのため事前に設計図書の審査を行ったもの、つまり設計住宅性能評価書が交付された住宅しか現場検査ができません。なお、設計住宅性能評価のみのご申請は可能です。

## そもそも、住宅の性能を表示するのはなぜ？



自動車やパソコンを購入する場合、性能を比較して購入するのが今では当たり前です。これらの性能は、カタログに燃費やエンジン性能、CPU速度やハードディスク容量など、比較できる情報が書かれているため、比較検討が簡単です。一方、住宅の場合でも、「地震に強い家」や「省エネ性能に優れた住宅」など、特徴が書かれている場合がありますが、これらの指標は各住宅メーカーや工務店により定義が異なり、比較検討することが困難です。住宅の性能が「耐震等級:3」といった具合に共通のルール・基準を元に評価・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、この表示制度を基準にすれば、メーカーや工法にかかわらず住宅の性能を比較検討できる点に、性能表示制度の意義があります。

# 「ハウスプラス住宅保証のサービス」があれば、 安心できます。納得できます。

## ハウスプラスすまい保険

国土交通大臣指定住宅瑕疵担保責任保険法人第3号

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(住宅瑕疵担保履行法)が2009年10月に全面施行され、新築住宅を供給する建設業者および宅地建物取引業者には資力確保措置として、保証金の供託または保険への加入が義務付けられました。ハウスプラス住宅保証では、住宅瑕疵担保履行法に基づき、「ハウスプラスすまい保険」を取り扱っています。

## 長期優良住宅

国土交通大臣登録住宅性能評価機関 第4号

長期優良住宅の普及促進に関する法律に基づき、所管行政庁が行う長期優良住宅建築等計画の認定を支援するため、この認定申請に先立って、当該申請に係る住宅の構造及び設備が長期使用構造等であることの確認を行い、申請者様に対し長期使用構造等確認書を交付する業務を行います。

長期使用構造等確認書または、住宅性能評価書(長期確認付き)にて、長期優良住宅の認定申請が可能となります。

## 低炭素住宅にかかる技術的審査

国土交通大臣登録住宅性能評価機関 第4号

都市の低炭素化の促進に関する法律に基づき、所管行政庁が行う低炭素建築物新築等計画の認定を支援するため、この認定申請に先立って、申請者様のご依頼に応じて当該計画にかかる技術的審査を行い、申請者様に対し適合証を交付する業務を行います。

## BELS評価

BELS登録機関 第5号

BELS評価は、建築物省エネ法第7条に基づき、「建築物のエネルギー消費性能の表示に関する指針」により、一般社団法人住宅性能評価・表示協会が行う第三者機関による評価業務により実施される建築物の省エネルギー性能評価業務をいいます。ハウスプラスは住宅にかかるBELS評価サービスを提供しています。

## フラット35適合証明検査

(独)住宅金融支援機構 検査機関

長期固定金利住宅ローン【フラット35】をご利用の際は、新築・購入される住宅が住宅金融支援機構の定める技術基準に適合していることについて検査を受け、「適合証明書」の発行を受ける必要があります。ハウスプラス住宅保証は適合証明業務の検査機関として、新築及び中古住宅の適合証明検査を行っています。

## 大きな信頼のもとに確かな安心をお届けする、ハウスプラス。

### ■ 第三者の中立的立場で展開する安心の全国ネットワーク

ハウスプラス住宅保証は、不動産・建築関係以外の第三者機関「登録住宅性能評価機関」として、国土交通大臣の登録を受けており、全国にサービス展開しています。どの地域でも全くの中立的立場で、公平に、しかも客観的に同じ評価・審査を行い、多くの実績を上げています。

また、一戸建ての住宅だけでなく、アパート・マンションの性能表示サービスも行っています。

### ■ ハウスプラスならではの安心のトータルサービス

ハウスプラス住宅保証は、あなたの安心をお届けする多彩なサービスをご用意。「住宅性能表示」以外にも、「住宅瑕疵担保責任保険」、「長期優良住宅」、「BELS評価」など、さまざまなご要望にお応えします。トータルサービスだから面倒がなく、合わせてご利用いただいた時の料金割引も可能です。

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。



ハウスプラス住宅保証株式会社

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/hpj/index.html>

〒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)



発行日：2026/04/03 A-2026-026(無断転載禁止) ハウスプラス住宅保証株式会社