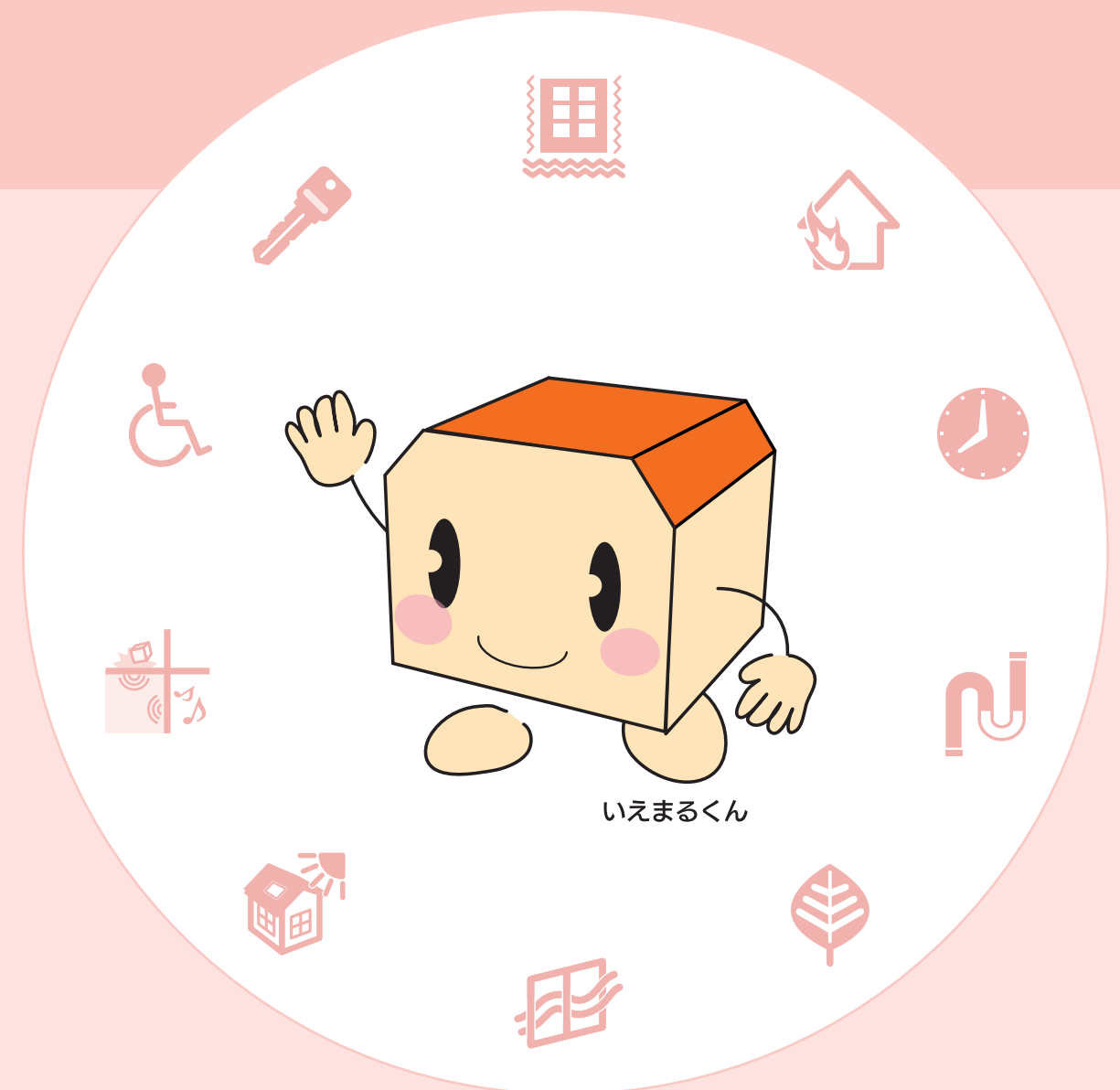


新築住宅の 住宅性能表示制度 かんたんガイド



●詳しくは次のホームページでご覧下さい。

国土交通省

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000016.html

品確法

検索



一般社団法人 住宅性能評価・表示協会

<https://www.hyoukakyukai.or.jp/seido/>

住宅性能評価

検索



編集協力 国土交通省住宅局住宅生産課

発行 一般社団法人 住宅性能評価・表示協会

○このパンフレットは令和7(2025)年12月1日現在公布・施行されている法令等に基づき作成されております。

202512URXXK

「住宅性能表示制度」とは…

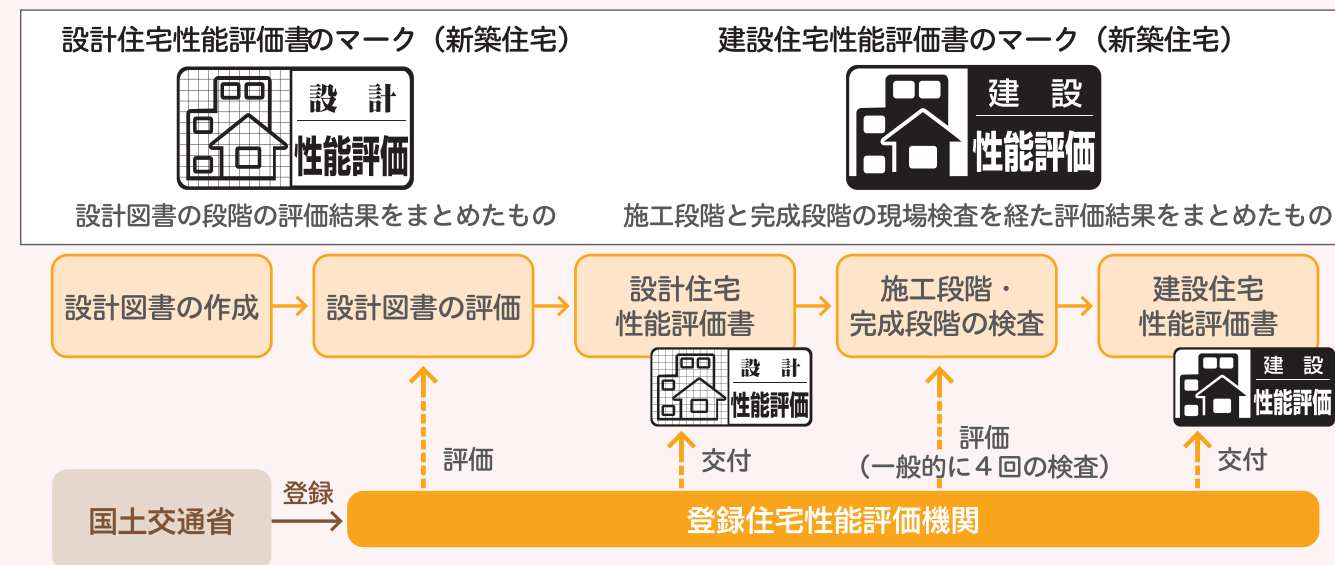
「住宅性能表示制度」とは、平成12（2000）年4月1日に施行された「住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）」に基づく制度です。様々な住宅の性能をわかりやすく表示し、良質な住宅を安心して取得できる市場を形成するためにつくられました。

住宅の性能に関する共通ルール（基準）

- 住宅の性能を表示するための共通ルールとして、「**日本住宅性能表示基準**」が定められており、住宅の性能評価方法として、「**評価方法基準**」が定められています。

第三者機関による、客観的な評価の実施

- 国土交通大臣は、住宅の評価を客観的に実施する第三者機関を「**登録住宅性能評価機関**」として登録しています。
- 登録住宅性能評価機関は、評価方法基準に従って住宅の性能評価を行い、その結果を「**住宅性能評価書**」として交付します。評価を行う人は、建築士等の資格を持ち、評価員としての能力を身につける講習と試験に合格した住まいの専門家です。
- 住宅性能評価書には、設計図書の段階の評価結果をまとめたもの（設計住宅性能評価書）と、施工段階と完成段階の検査を経た評価結果をまとめたもの（建設住宅性能評価書）との2種類があり、それぞれ法律に基づくマークが表示されます。



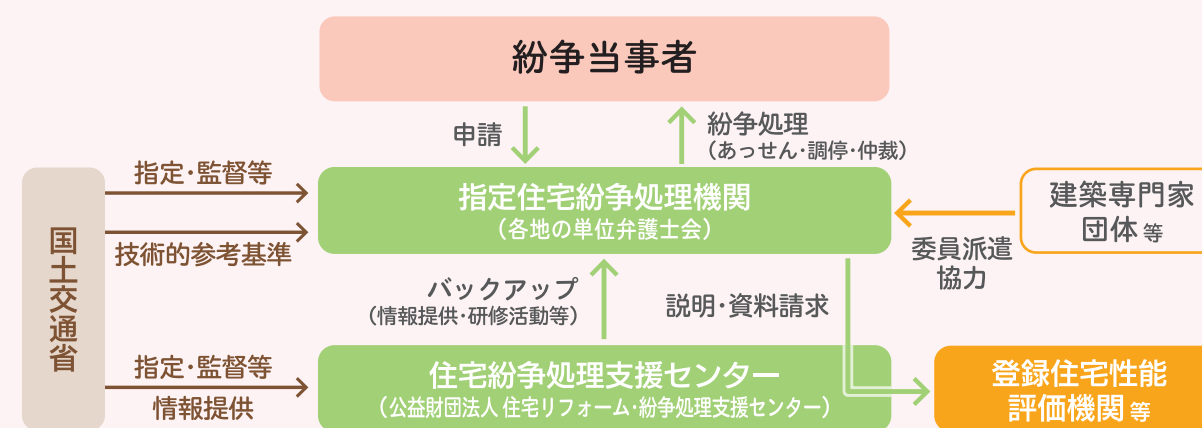
住宅性能評価書の契約内容への反映

- 登録住宅性能評価機関が交付した住宅性能評価書やその写しを新築住宅の請負契約書や売買契約書に添付などとすると、住宅性能評価書に表示された性能を有する住宅の建設工事をする（又は引き渡す）ことを契約したものとみなされます。
- ただし、契約書面で、契約内容としないことを明記した場合はこの限りではありません。

円滑、迅速で、専門的な紛争処理の仕組み

- 建設住宅性能評価書が交付された住宅については、国土交通大臣が指定する指定住宅紛争処理機関（各地の単位弁護士会）に紛争処理を申請することができます《紛争処理申請手数料：1万円／件》。
- 指定住宅紛争処理機関は、裁判によらず住宅の紛争を円滑・迅速に処理するための機関です。建設住宅性能評価書が交付された住宅の紛争であれば、住宅性能評価書の記載内容だけでなく請負契約・売買契約に関する当事者間のすべての紛争の処理を扱います。

住宅性能表示制度による住宅紛争処理のしくみ



住宅性能評価を受けた住宅に対するメリット

- 評価書の交付を受けた住宅は、住宅ローンの金利引き下げや地震保険料の割引等を受けられる場合があります。

- メリット
- 民間金融機関による「住宅ローン」の金利引き下げ（例：フラット35S）
 - 耐震等級に応じた「地震保険料」の割引
 - 「贈与税」の非課税枠の拡大
 - 「住宅かし保険」の加入や「長期優良住宅」の認定手続きの簡素化 など

その他のポイント

- 性能の高いことが直ちにどの居住者にとっても最適なものになるとは限りません。自らのライフスタイル、工事費、デザインなど、個別の事情に考え合わせて、性能の最適な組み合わせを選択することが重要です。
- 住宅の性能は時間とともに変化します。評価方法基準により評価された内容は、評価を行った時点のものであり、経年変化を考慮したものとはなっていません。
- 住宅性能表示制度を利用し、住宅の性能評価を行うかは任意です。

一般社団法人 住宅性能評価・表示協会ホームページ
登録住宅性能評価機関を検索できます。

性能評価の料金は、評価機関ごとに定めていますので、各評価機関にお問い合わせください。



評価項目一覧

■ 新築住宅では、10の分野に区分された33の性能表示事項が定められています。
このうち、4分野10項目は必須項目であり、その他の選択項目は、登録住宅性能評価機関への評価申請の際に、評価を受けるかどうかを自由に選択することができます。
なお、令和4（2022）年10月より、「5 温熱環境・エネルギー消費量に関すること」の「5-1 断熱等性能等級」および「5-2 一次エネルギー消費量等級」の両方の評価取得が必須となっています。

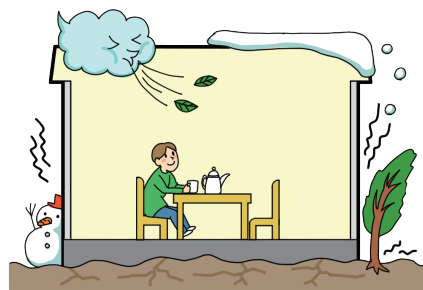


1 構造の安定に関すること			
必須	1-1 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止） 地震に対する構造躯体の倒壊、崩壊等のしにくさを等級で表示	○	○ 免震建築物以外
	1-2 耐震等級（構造躯体の損傷防止） 地震に対する構造躯体の損傷の生じにくさを等級で表示	○	○ 免震建築物以外
必須	1-3 その他（地震に対する構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止） 免震建築物であるか否かを表示	○	○
	1-4 耐風等級（構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止） 暴風に対する構造躯体の倒壊、崩壊等及び損傷の生じにくさを等級で表示	○	○
	1-5 耐積雪等級（構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止） 屋根の積雪に対する構造躯体の倒壊、崩壊等及び損傷の生じにくさを等級で表示	○	○ 多雪区域のみ
必須	1-6 地盤又は杭の許容支持力等及びその設定方法 地盤又は杭の耐力及び地盤に見込んでいる耐力の根拠を表示	○	○
必須	1-7 基礎の構造方法及び形式等 直接基礎の構造及び形式又は杭基礎の杭種、杭径及び杭長を表示	○	○
2 火災時の安全に関すること			
	2-1 感知警報装置設置等級（自住戸火災時） 評価対象住戸において発生した火災の早期の覚知のしやすさを等級で表示	○	○
	2-2 感知警報装置設置等級（他住戸等火災時） 評価対象住戸の同一階又は直下の階にある他住戸等において発生した火災の早期の覚知のしやすさを等級で表示		○
	2-3 避難安全対策（他住戸等火災時・共用廊下） 評価対象住戸の同一階又は直下の階にある他住戸等の火災時における避難のための共用廊下の対策について3項目で表示		○
	2-4 脱出対策（火災時） 通常の歩行経路が使用できない場合の緊急的な脱出のための対策を表示	○ 地上階数 3以上	○
	2-5 耐火等級（延焼のおそれのある部分（開口部）） 延焼のおそれのある部分の開口部に係る火災による火災を遮る時間の長さを等級で表示	○	○
	2-6 耐火等級（延焼のおそれのある部分（開口部以外）） 延焼のおそれのある部分の外壁等（開口部以外）に係る火災による火熱を遮る時間の長さを等級で表示	○	○
	2-7 耐火等級（界壁及び界床） 住戸間の界壁及び界床に係る火災による火熱を遮る時間の長さを等級で表示		○
3 劣化の軽減に関すること			
必須	3-1 劣化対策等級（構造躯体等） 構造躯体等の大規模な改修工事を必要とするまでの期間を伸長するため必要な対策の程度を等級で表示	○	○



4 維持管理・更新への配慮に関すること			
必須	4-1 維持管理対策等級（専用配管） 専用の給排水管・給湯管及びガス管の清掃、点検及び補修を容易とするため必要な対策の程度を等級で表示	○	○
必須	4-2 維持管理対策等級（共用配管） 共用の給排水管・給湯管及びガス管の清掃、点検及び補修を容易とするため必要な対策の程度を等級で表示		○
必須	4-3 更新対策（共用排水管） 共用排水管の更新を容易とするための必要な対策について2項目で表示		○
	4-4 更新対策（住戸専用部） 住戸専用部の間取りの変更を容易とするため必要な対策について2項目で表示		○
5 温熱環境・エネルギー消費量に関すること			
必須	5-1 断熱等性能等級 外壁、窓等を通しての熱の損失の防止を図るための断熱化等による対策の程度を等級で表示	○	○
必須	5-2 一次エネルギー消費量等級 一次エネルギー消費量の削減のための対策の程度を等級で表示	○	○
6 空気環境に関すること			
	6-1 ホルムアルデヒド対策（内装及び天井裏等） 居室の内装の仕上げ及び天井裏等の下地材等からのホルムアルデヒドの発散量を少なくする対策を等級で表示	○	○
	6-2 換気対策 室内空気中の汚染物質及び湿気を屋外に除去するための必要な換気対策について2項目で表示	○	○
	6-3 室内空気中の化学物質の濃度等 評価対象住戸の空気中の化学物質の濃度及び測定方法を表示	○	○
7 光・視環境に関すること			
	7-1 単純開口率 居室の外壁又は屋根に設けられた開口部の面積の床面積に対する割合の大きさを表示	○	○
	7-2 方位別開口比 居室の外壁又は屋根に設けられた開口部の面積の各方位毎の比率の大きさを表示	○	○
8 音環境に関すること			
	8-1 重量床衝撃音対策 居室に係る上下階との界床の重量床衝撃音を遮断する対策について、等級または相当スラブ厚を表示		○
	8-2 軽量床衝撃音対策 居室に係る上下階との界床の軽量床衝撃音を遮断する対策について、等級または軽量床衝撃音レベル低減量を表示		○
	8-3 透過損失等級（界壁） 居室の界壁の構造による空気伝搬音の遮断の程度を等級で表示		○
	8-4 透過損失等級（外壁開口部） 居室の外壁に設けられた開口部に方位別に使用するサッシによる空気伝搬音の遮断の程度を等級で表示	○	○
9 高齢者等への配慮に関すること			
	9-1 高齢者等配慮対策等級（専用部分） 住戸内における高齢者等への配慮のために必要な対策の程度を等級で表示	○	○
	9-2 高齢者等配慮対策等級（共用部分） 共同住宅等の主に建物出入口から住戸の玄関における高齢者等への配慮のために必要な対策の程度を等級で表示		○
10 防犯に関すること			
	10-1 開口部の侵入防止対策 通常想定される侵入行為による外部からの侵入を防止するための対策を講じているか否かを表示	○	○

1 構造の安定に関すること



住宅は、地震、暴風、積雪などの様々な力の影響を受けます。これらの力の影響が大きくなると、次第に傷を受けたり、最後には壊れたりして、財産としての価値を失ったり、居住者の生命が脅かされたりすることがあります。

この項目では、柱や梁、主要な壁、基礎などの**構造躯体の強さを評価**したり、構造躯体の強さを十分に発揮するための前提となる**基礎や地盤に関する情報**を表示します。

1-1 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）

●「地震に対する構造躯体の倒壊、崩壊等のしにくさ」を等級で表示します。

極めて希に（数百年に一度程度）発生する地震力[※]が建築基準法で定められており、これに耐えられるものを等級**1**としています。

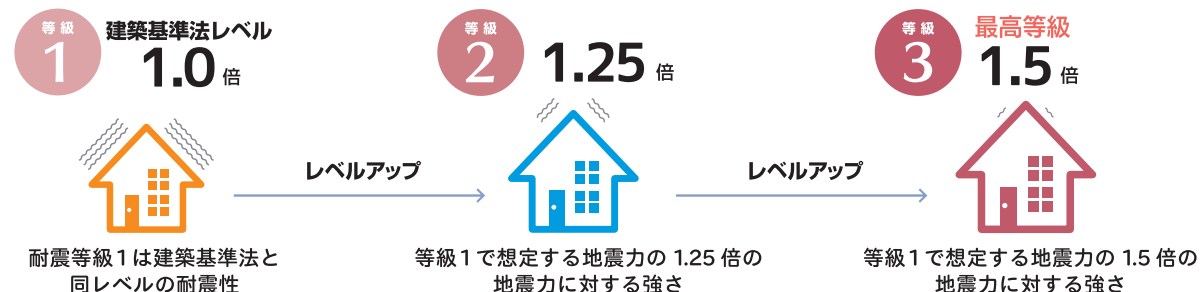
※）想定する地震の揺れの強さは、東京を想定した場合、震度6強から7程度に相当

1-2 耐震等級（構造躯体の損傷防止）

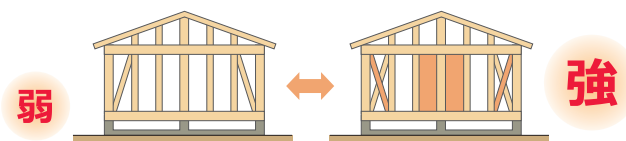
●「地震に対する構造躯体の損傷（大規模な修復工事を要する程度の著しい損傷）の生じにくさ」を等級で表示します。

希に（数十年に一度程度）発生する地震力[※]が建築基準法で定められており、これに対して損傷を生じない程度のものを等級**1**としています。

※）想定する地震の揺れの強さは、東京を想定した場合、震度5強に相当



柱の間に斜めに入れる「筋かい」や構造用合板等の板状の「面材」を多く配置することにより、地震力に対する強さが増します。



梁などの間隔・長さに応じた適切な断面寸法の確保

基礎の強化

バランスのよい壁配置

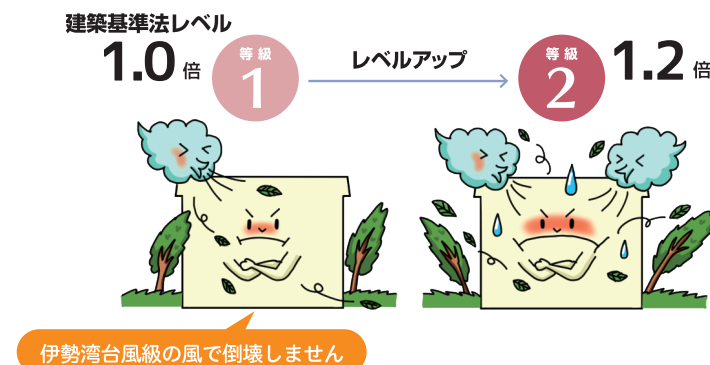
接合部の強化

1-3 その他（地震に対する構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）

●「評価対象建築物が免震建築物であるか否か」を表示します。

1-4 耐風等級（構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）

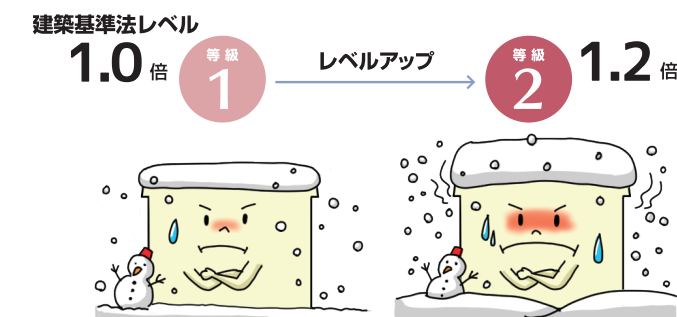
●「暴風に対する構造躯体の倒壊、崩壊等のしにくさ及び構造躯体の損傷（大規模な修復工事を要する程度の著しい損傷）の生じにくさ」を等級で表示します。



伊勢湾台風級の風で倒壊しません

1-5 耐積雪等級（構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）多雪区域のみ

●「屋根の積雪に対する構造躯体の倒壊、崩壊等のしにくさ及び構造躯体の損傷（大規模な修復工事を要する程度の著しい損傷）の生じにくさ」を等級で表示します。



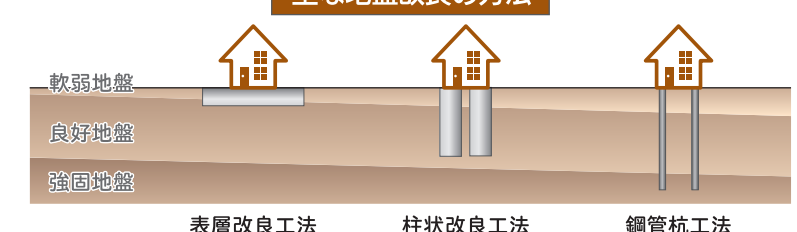
1-6 地盤又は杭の許容支持力等及びその設定方法

●「地盤又は杭に見込んでいる常時作用する荷重に対し抵抗し得る力の大きさ及び地盤に見込んでいる抵抗し得る力の設定の根拠となった方法」を表示します。

次の事項を表示

- 地盤の許容応力度 [kN / m^2]
- 杭の許容支持力 [$\text{kN} / \text{本}$]
- 地盤調査方法等

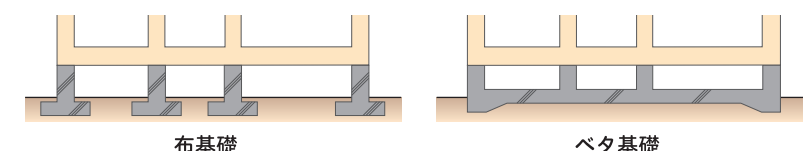
主な地盤改良の方法



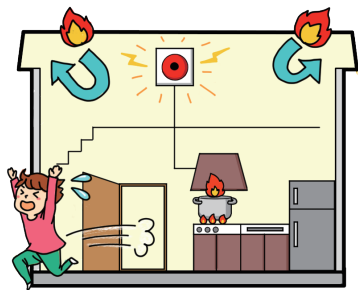
1-7 基礎の構造方法及び形式等

●「直接基礎の構造及び形式又は杭基礎の杭種、杭径及び杭長」を表示します。

直接基礎の形式



2 火災時の安全に関すること



現在の住宅は、火災が発生した時の安全を確保するための様々な対策が施されています。

この項目では、住宅内や近隣の住宅などで火災が発生した際に、「人命や身体が守られること」、「財産が守られること」という2つの大きな目標で捉え、「安全な避難を確保するための対策」と「延焼を防止するための対策」を取り上げ、関連する7つの事項について表示します。

2-1 感知警報装置設置等級（自住戸火災時）

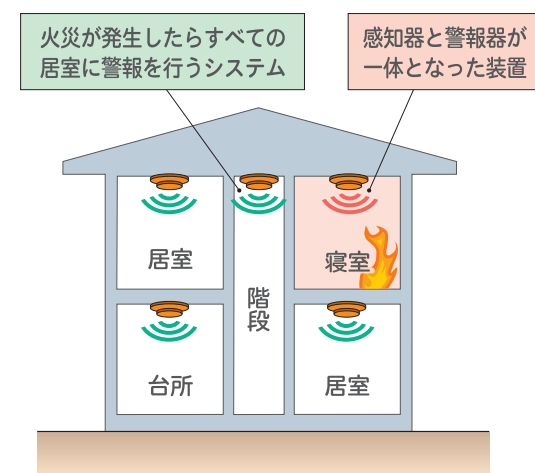
●火災報知器（火災を感知し警報を発するための装置）の設置状況に基づいて、「評価対象住戸において発生した火災の早期の覚知のしやすさ」を評価し、等級で表示します。

【感知器の設置基準】（住宅用防災報知設備を用いる場合）

	設置場所			
	寝室等※	階段	台所	その他の居室
最高等級 4	○	○	○	○
等級 3	○	○	○	○
一部自治体条例では義務化 等級 2	○	○	○	×
消防法により義務化 等級 1	○	○	×	×

※）消防法施行令（昭和36年政令第37号）第5条の7第1項第1号に掲げる住宅の部分

【等級4に必要な措置】



【火災報知器のイメージ】



2-2 感知警報装置設置等級（他住戸等火災時） 共同住宅等

●火災報知器の設置状況（感知器と警報装置の自動化の程度等）に基づいて、「評価対象住戸の同一階又は直下の階にある他住戸等において発生した火災の早期の覚知のしやすさ」を評価し、等級で表示します。

	消防法により義務化 等級 1	等級 2	等級 3	最高等級 4
感知器	消防法に適合	人が発見	自動	自動
警報装置		手動	手動	自動

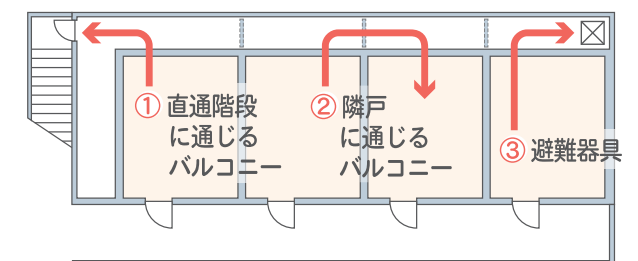
2-3 避難安全対策（他住戸等火災時・共用廊下） 共同住宅等

●マンションなどの共用廊下の安全性を取り上げ、「評価対象住戸の同一階又は直下の階にある他住戸等における火災発生時の避難を容易とするために共用廊下に講じられた対策」を表示します。

表示項目	表示内容
排煙方式	廊下に充満する煙を外部に放出する工夫 〔開放型廊下／自然排煙／機械排煙／その他〕
平面形状	火災発生場所を通らずに地上に通じる階段にたどり着くことができるかどうか 〔通常の歩行経路による二以上の方向への避難が可能／直通階段との間に他住戸等がない／その他〕
耐火等級	〔平面形状が「その他」の場合…火災発生住戸の前を通過する必要がある等の場合〕 避難経路の隔壁の開口部（ドアや窓など）が火災を遮る時間の長さを等級表示 《等級 1 ～ 3》

2-4 脱出対策（火災時） 地上階数3以上の戸建、共同住宅等

●「通常の歩行経路が使用できない場合の緊急的な脱出のための対策」(右図の①～③)を表示します。



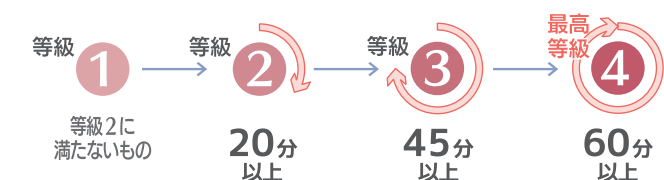
2-5 耐火等級（延焼のおそれのある部分（開口部））

●「延焼のおそれのある部分の開口部に係る火災による火災を遮る時間の長さ」を評価し、等級で表示します。



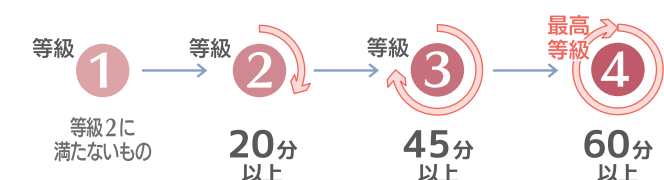
2-6 耐火等級（延焼のおそれのある部分（開口部以外））

●「延焼のおそれのある部分の外壁等（開口部以外）に係る火災による火熱を遮る時間の長さ」を評価し、等級で表示します。

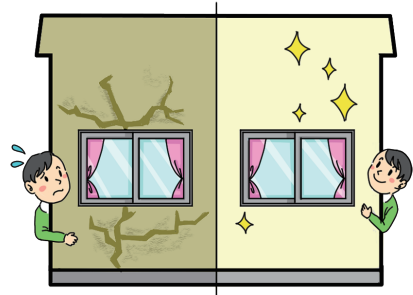


2-7 耐火等級（界壁及び界床） 共同住宅等

●「住戸間の界壁及び界床に係る火災による火熱を遮る時間の長さ」を評価し、等級で表示します。



3 劣化の軽減に関すること



住宅に使われている材料は、時間が経過するにつれて、水分や大気中の汚染物質などの影響を受けて、腐ったりさびたりして、劣化します。その結果、住宅をそのまま継続して使用することが困難となって、建替えなどが必要となることがあります。

この項目では、比較的耐用期間が長い部位のうち構造躯体に着目して、住宅に使用される材料の劣化の進行を遅らせるための対策がどの程度講じられているか等を表示します。

3-1 劣化対策等級（構造躯体等）

●「構造躯体等に使用する材料の交換等大規模な改修工事を必要とするまでの期間を伸長するため必要な対策の程度」を等級で表示します。

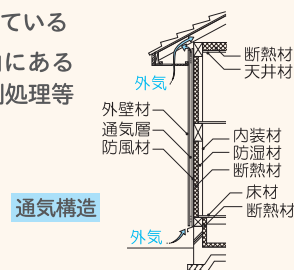


住宅の構造別チェックポイント 等級3はこんな住宅

木造 木材は、腐朽菌によって腐ったり、シロアリに食べられたりして劣化することがあります。木造の場合は、これらの劣化対策について評価します。

① 外壁の軸組等の防腐・防蟻

- ☐ 外壁が通気構造等となっている
- ☐ 外壁の地面から1m以内にある軸材、下地材、合板に薬剤処理等がされている



② 土台の防腐・防蟻

- ☐ 外壁の下端に水切りが設けられている
- ☐ 土台にヒノキ、ヒバ等が使用されている

③ 基礎の高さ

- ☐ 地盤面から基礎上端等までの高さが40cm以上ある

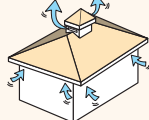
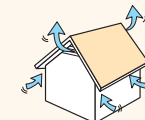
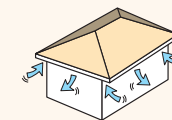
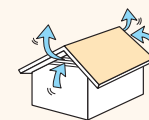
④ 床下の防湿・換気

- ☐ 床下がコンクリート、防湿フィルム等で覆われている
- ☐ 壁の長さ4m以下ごとに有効面積300cm²以上の換気口が設けられている

⑤ 小屋裏の換気

- ☐ 次のいずれかの換気措置がされている

- (i) 小屋裏給排気 天井面積の1/300以上
- (ii) 軒裏給排気 天井面積の1/250以上
- (iii) 軒裏給排気・小屋裏排気 給気口・排気口ともに、天井面積の1/900以上
- (iv) 軒裏給気・排気塔排気 給気口：天井面積の1/900以上
排気口：天井面積の1/1,600以上



⑥ 浴室・脱衣室の防水

- ☐ 次のいずれかの措置がされている

- (i) 浴室・脱衣室の軸組・床組等に防水上有効な仕上げが施されている
- (ii) 浴室が浴室ユニットになっている
- (iii) ①外壁の軸組等の防腐・防蟻を満たす措置がされている

⑦ 地盤の防蟻

- ☐ 基礎の内周等の地盤に防蟻措置（鉄筋コンクリート造ベタ基礎、有効な土壌処理など）がされている

⑧ 構造部材等

- ☐ 建築基準法に定める劣化の軽減に関する規定を満たしている

鉄骨造

鋼材は、水や大気中の汚染物質（二酸化硫黄など）によって錆びて劣化します。鉄骨造の場合は、鋼材を錆びにくくする劣化対策について評価します。

① 構造躯体の防錆

- ☐ 鋼材の厚さに応じた防錆措置等がされている

② 床下の防湿・換気

③ 小屋裏の換気

木造と同じ

④ 構造部材等

- ☐ 建築基準法に定める劣化の軽減に関する規定を満たしている

鉄筋コンクリート造

鉄筋コンクリート造の住宅は、水分や大気の影響による鉄筋のさびなどを軽減するための対策として、コンクリートの品質などを評価します。

① 水セメント比

- ☐ かぶり厚さに応じて、規定の水セメント比以下のコンクリートが使用されている

- かぶり厚さ(α)
…コンクリート表面から鉄筋表面までの距離
⇒厚くすることで鉄筋の腐食を抑制します



- 水セメント比
…コンクリート内の水とセメントの比率
⇒小さくすることで強度や耐久性が向上します

② セメントの種類 / ③ コンクリートの品質

- ☐ 日本産業規格に規定される一定のセメントが使用されている
- ☐ コンクリートの堅さ、含水量等が適正なコンクリートが使用されている

④ 部材の設計・配筋 / ⑤ 施工計画

- ☐ 設計誤差を考慮して設計かぶり厚さが設定されている
- ☐ コンクリートを密実に充填するための方法等が指定されている

⑥ 雨水の浸透対策

- ☐ パラペット等の上端部がアルミニウム製笠木等で覆われている

⑦ 構造部材等

- ☐ 建築基準法に定める劣化の軽減に関する規定を満たしている

4 維持管理・更新への配慮に関すること



給排水管やガス管は、内外装などで隠されてしまうことが多いため、漏水などの事故が発生した場合の点検や補修が困難となるなど日常の維持管理に支障をきたすことがあります。

この項目では、比較的耐用期間が短い部位のうち給排水管・給湯管及びガス管に着目して、点検や清掃、補修のしやすさを評価しています。また、共同住宅等については、新しい排水管に更新する工事のしやすさも評価します。

点検：配管に事故が発生した場合における当該箇所の確認
清掃：排水管内の滞留物及び付着物の除去
補修：配管に事故が発生した場合における当該箇所の修理、配管等の部品の部分的な交換
更新：共用排水管の全面的な交換又は変更

4-1 維持管理対策等級（専用配管）

●「専用部分の給排水管・給湯管及びガス管の維持管理（清掃、点検及び補修）を容易とするため必要な対策の程度」を等級で表示します。

専用配管



維持管理を容易にすることに
最高等級 ③ **特に配慮した措置**
 (右の表のa + b + c)
 維持管理を行うための
等級 ② **基本的な措置**
 (右の表のa + b)
等級 ① 等級2に満たない

維持管理対策【専用配管】	
a	共同住宅等で他の住戸に入らず専用配管の維持管理ができる 例) 他の住戸の専用部分に当該住戸の配管をしないこと
b	躯体を傷めないで点検及び補修を行うことができる 例) 配管がコンクリートに埋め込まれていないこと（貫通部を除く）
c	躯体も仕上り材も傷めないで点検・清掃を行うことができる 例) 点検・清掃のための開口や掃除口が設けられていること

4-2 維持管理対策等級（共用配管） 共同住宅等

●「共用部分の給排水管・給湯管及びガス管の維持管理（清掃、点検及び補修）を容易とするため必要な対策の程度」を等級で表示します。

共用配管



維持管理を容易にすることに
最高等級 ③ **特に配慮した措置**
 (右の表のa + b + c + d)
 維持管理を行うための
等級 ② **基本的な措置**
 (右の表のa + b)
等級 ① 等級2に満たない

維持管理対策【共用配管】	
a	躯体を傷めないで点検及び補修を行うことができる 例) 配管がコンクリートに埋め込まれていないこと（貫通部を除く）
b	躯体も仕上り材も傷めないで点検・清掃を行うことができる 例) 適切な点検等のための開口や掃除口が設けられていること
c	躯体も仕上り材も傷めないで補修を行うことができる 例) 適切な補修のための開口や人通路が設けられていること
d	専用住戸内に立ち入らずに点検・清掃及び補修を行うことができる 例) 共用配管が共用部分、建物外周部、バルコニーなどに設置されていること

4-3 更新対策（共用排水管） 共同住宅等

●「共用排水管の更新を容易とするための必要な対策」について2項目で表示します。

更新対策等級

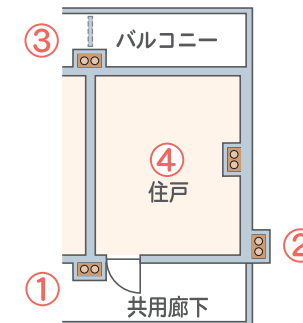
共用排水管の更新を容易とするための対策を等級で表示します。

更新を容易にすることに
最高等級 ③ **特に配慮した措置**
 (右の表のa + b + c)
 更新を行うための
等級 ② **基本的な措置**
 (右の表のa + b)
等級 ① 等級2に満たない

更新対策【共用排水管】	
a	躯体を傷めないで共用排水管の更新を行うことができる 例) 共用排水管がコンクリートに埋め込まれていないこと
b	専用住戸内に立ち入らずに共用排水管の更新を行うことができる 例) 共用排水管が共用部分、ピット、建物外周部、バルコニーなどに設置されていること
c	共用排水管の更新時における、はつり工事や切断工事を軽減することができる 例) 分解可能な排水管の使用や貫通部分にモルタル充填などを行わないこと

共用排水立管の位置

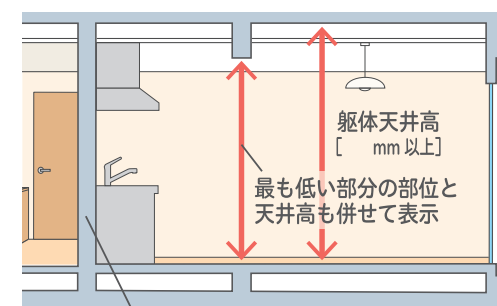
共用排水立管が設置されている位置を表示します。



- ① 共用廊下に面する共用部分
- ② 外壁面、吹き抜け等の住戸外周部
- ③ バルコニー
- ④ 住戸専用部
- ⑤ その他

4-4 更新対策（住戸専用部） 共同住宅等

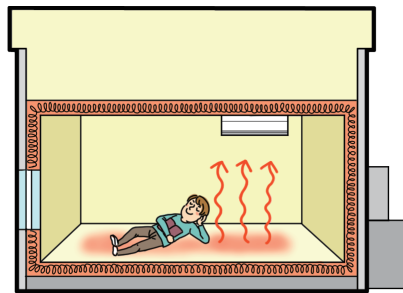
●「住戸専用部の間取りの変更を容易とするため必要な対策」について2項目で表示します。



■住戸専用部分の間取り変更の際に重要な以下の情報を表示します。

- ・躯体天井高
…住戸専用部の構造躯体等の床版等に挟まれた空間の高さ
- ・住戸専用部の構造躯体の壁又は柱の有無
…住戸専用部の構造躯体等の壁又は柱で間取りの変更の障害となりうるものの有無

5 温熱環境・エネルギー消費量に関すること



住宅室内で冬期に暖かく夏期に涼しく過ごすためには室内の温度を適切に制御することが重要であり、住宅の構造躯体の断熱措置などに十分な工夫を講じることが必要です。

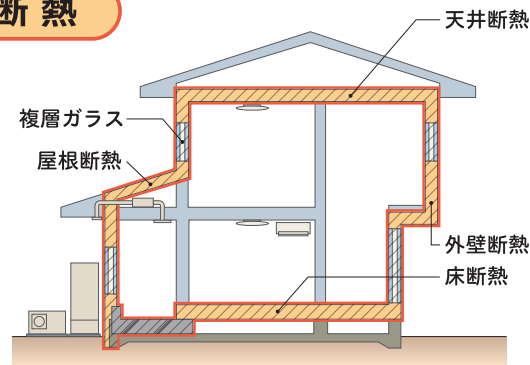
この項目では、新築時点から対策を講じておくことが特に重要と考えられる建物の「外皮(外壁、窓など)の断熱等性能」と設備(暖冷房等)の性能を総合的に評価した「一次エネルギー消費量」の2つを表示します。

5-1 断熱等性能等級

●建物の外皮※の断熱性能について、「外壁、窓等を通しての熱の損失の防止を図るための断熱化等による対策の程度」を等級で表示します。

※「外皮」とは、外気等に接する天井、壁、床及び開口部などの部分をいいます。

断熱



最高等級(7)のみ
UA値とηAC値を
明示することができます

最高等級

等級	1	2	3	4	5	6	7
熱損失等の対策の程度…	小さな削減	一定程度の削減	大きな削減	より大きな削減	著しい削減	より著しい削減	最高等級
UA値 [W/(㎡・K)]	1.67	1.54	0.87	0.60	0.46	0.26	
ηAC値	—	3.8	2.8	2.8	2.8	2.8	

※) 日本は寒冷地と温暖地の差が大きいため、全国を8地域に分けた「地域の区分」ごとに基準が定められています。表の数値は6地域(東京等)の場合です。

※) 共同住宅等の場合における等級6、7については、令和5(2023)年4月1日以降の申請から取得可。



外皮平均熱貫流率 [UA]

「室内と外気の熱の出入りのしやすさ」
を表す指標

$$\text{UA値} \left[\frac{\text{W}}{\text{m}^2 \cdot \text{K}} \right] = \frac{\text{単位温度差当たりの総熱損失量}}{\text{外皮表面積}}$$

数値が小さいほど熱が出入りにくい

断熱性能が高い

冷房期の平均日射熱取得率 [ηAC]

「太陽日射の室内への入りやすさ」
を表す指標

$$\eta\text{AC値} = \frac{\text{単位日射強度当たりの総日射熱取得量}}{\text{外皮表面積}} \times 100$$

数値が小さいほど日射が入りにくい

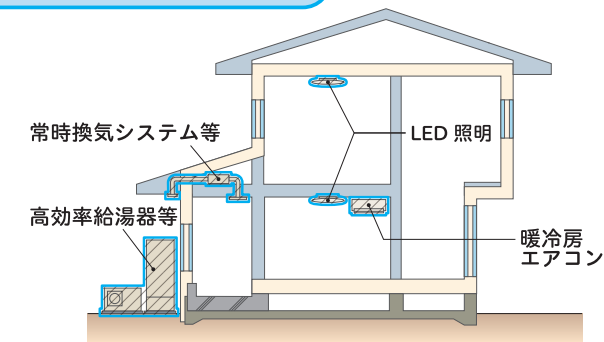
遮蔽性能が高い

その他に、壁体内等の結露の発生を防止するための対策を求めています。

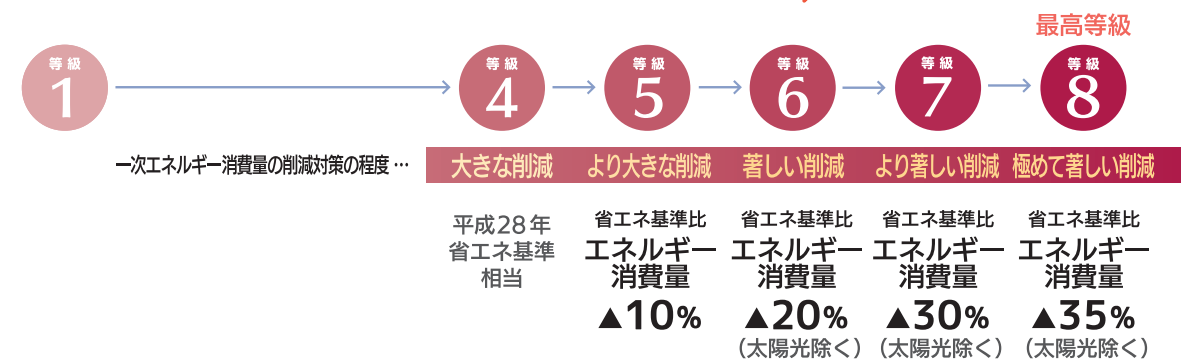
5-2 一次エネルギー消費量等級

●外壁や窓などの断熱性能に加え、暖冷房、換気、給湯、照明などの設備の省エネ性能などを総合的に勘案して、「一次エネルギー消費量の削減のための対策の程度」を等級で表示します。

一次エネルギー消費量



等級6以上の場合、床面積当たりの一次エネルギー消費量 [MJ/(㎡・年)] 及びエネルギー利用効率化設備による設計一次エネルギー消費量の削減率 [%] を明示することができます



一次エネルギー消費量等級6は、住宅の省エネルギー基準よりも水準の高い「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」(通称「建築物省エネ法」)に基づき定められた誘導基準のレベルと定義されています。



一次エネルギー消費量

○住宅で使用する電気、灯油、都市ガスなど(二次エネルギー)を一次エネルギー(石油、石炭、天然ガスなど)に換算してどのくらい消費するかを表すものです。

○住宅性能表示では、「設計一次エネルギー消費量が、基準一次エネルギー消費量の値を上回らないこと」等により等級を評価します。

$$\text{設計一次エネルギー消費量} \leq \text{基準一次エネルギー消費量}$$

(等級に応じて基準値が設定されています)

設計一次エネルギー消費量
(省エネ手法を考慮したエネルギー消費量)

= 空調/暖冷房エネルギー消費量
+ 換気エネルギー消費量
+ 照明エネルギー消費量
+ 給湯エネルギー消費量
+ その他(家電等)エネルギー消費量
- エネルギー利用効率化設備によるエネルギー削減量

基準一次エネルギー消費量
(標準的な仕様を採用した場合のエネルギー消費量)

= 空調/暖冷房エネルギー消費量
+ 換気エネルギー消費量
+ 照明エネルギー消費量
+ 給湯エネルギー消費量
+ その他(家電等)エネルギー消費量

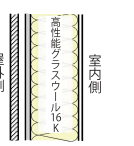


◆「断熱等性能等級5」を満たす仕様例（5～7地域の場合）

・「断熱等性能等級5」を満たす仕様例（誘導仕様基準）は次のとおりです。

外壁

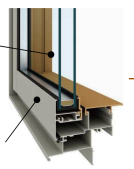
高性能グラスウール
16K 105mm
※熱伝導率(λ)=0.038で算出



開口部

Low-E 複層ガラス
(G14)

アルミ樹脂複合サッシ



天井

高性能グラスウール
16K 170mm
※熱伝導率(λ)=0.038で算出

床

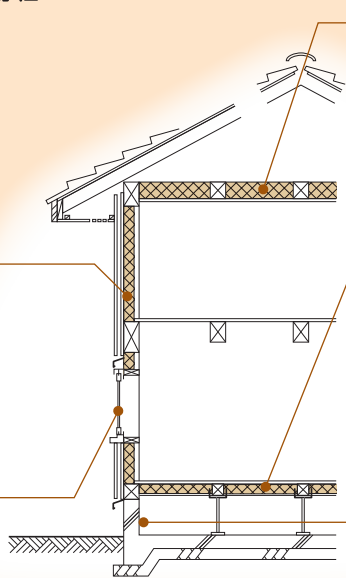
(外気に接する部分)
高性能グラスウール
16K 130mm
※熱伝導率(λ)=0.038で算出

(その他の部分)
高性能グラスウール
16K 85mm
※熱伝導率(λ)=0.038で算出

基礎

(外気に接する部分)
押出法ポリスチレンフォーム
3種 aA 50mm
※熱伝導率(λ)=0.028で算出

(その他の部分(床下側))
押出法ポリスチレンフォーム
3種 aA 20mm
※熱伝導率(λ)=0.028で算出



■我が国では「2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現」を目指しています。

【主な目標】

- 住宅及び小規模建築物の省エネルギー基準への適合の義務化〈2025年度までに実施〉
- 新築住宅のZEH基準の水準の省エネルギー性能の確保〈2030年度以降〉 など

ZEH

ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス

さらに省CO₂化を進めた住宅へ

LCCM住宅

ライフサイクルカーボンマイナス住宅

「外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとなすことを目指した住宅」です。

「建設時、運用時、廃棄時において出来るだけ省CO₂に取り組み、さらに太陽光発電などを利用した再生可能エネルギーの創出により、住宅建設時のCO₂排出量も含めライフサイクルを通じてのCO₂の収支をマイナスにする住宅」です。

エネルギーを極力必要としない
高断熱化

省エネ基準より強化した高断熱基準を満たす。

エネルギーを上手に使う
エネルギー消費量**20%削減**

太陽光発電等による創エネを考慮せず、省エネ基準相当から20%削減する。

エネルギーを創る
創エネ

太陽光発電等による創エネを余剰売電分を含め考慮し、一次エネルギー消費量を正味ゼロ以下とする。

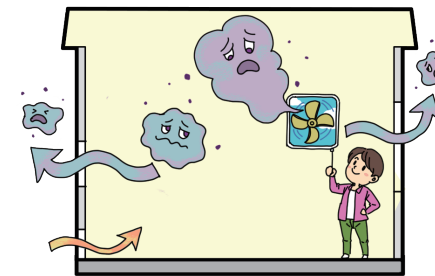
外皮平均熱貫流率[U_A]の基準例

地域の区分	1・2地域 (札幌等)	3地域 (盛岡等)	4地域 (長野等)	5～7地域 (東京等)	断熱等性能等級
ZEH基準	0.40	0.50	0.60	0.60	5相当
省エネ基準	0.46	0.56	0.75	0.87	4相当



ZEH等の住宅は、補助金、住宅ローン減税の特例を受けることができます。

6 空気環境に関すること



住宅室内の空気には、ほこり、水蒸気、二酸化炭素のほか、多様な化学物質が含まれています。これら化学物質の中には、空気中の含有量がわずかであっても、人が刺激を感じるものや、さらに健康への影響があると指摘されているものがあります。

この項目では、住宅室内の水蒸気や代表的な化学物質の濃度を低減するための対策がどの程度講じられているかを取り上げ、基本的な対策と換気方法等を評価して表示します。

6-1 ホルムアルデヒド対策（内装及び天井裏等）

●「居室の内装の仕上げ及び換気等の措置のない天井裏等の下地材等からのホルムアルデヒドの発散量を少なくする対策」を等級で表示します。

「特定建材を使用する」場合のみ **内装** **天井裏等** ごとに、ホルムアルデヒド発散建築材料の種類により、等級を表示します。

【ホルムアルデヒド発散等級】 特定建材からのホルムアルデヒドの発散量の少なさ

発散量	その他	少ない	極めて少ない
ホルムアルデヒド発散速度	0.02mg/m ² ・hを超え 0.12mg/m ² ・h以下	0.005mg/m ² ・hを超え 0.02mg/m ² ・h以下	0.005mg/m ² ・h以下
建築材料の区分	第二種ホルムアルデヒド発散建築材料	第三種ホルムアルデヒド発散建築材料	建築基準法施行令第20条の7第4項に該当する建築材料
JIS(日本産業規格) JAS(日本農林規格)	F☆☆等級相当以上	F☆☆☆等級相当以上	F☆☆☆☆等級相当以上
内装	等級1	等級2	等級3
天井裏等		等級2	等級3

6-2 換気対策

●「室内空気中の汚染物質及び湿気を屋外に除去するための必要な換気対策」について2項目で表示します。

■居室の換気対策

住宅の居室に必要な換気量が確保できる対策について、機械換気設備等の有無を表示します。

必要な換気回数

0.5回/時間

(2時間ですべての空気が入れ替わる)

■局所換気対策

住宅内で一時的に汚染物質の濃度が高くなる場所として、換気上重要な便所、浴室及び台所の換気のための対策について、機械換気設備、換気のできる窓の有無を表示します。

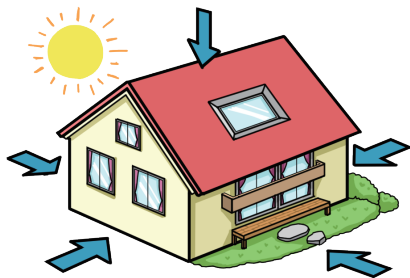
6-3 室内空気中の化学物質の濃度等

●「評価対象住戸の空気中の化学物質の濃度及び測定方法」を表示します。

この項目は、住宅の完成段階で、空気中の化学物質の濃度等を実際に測定します。

(建設住宅性能評価の場合に、測定するかどうかを選択できます)

7 光・視環境に関すること



室内での作業に必要な明るさを、視覚に大きな負担をかけないように確保することは、住宅の計画上重要な課題です。

また、住宅の窓などの開口部には、日照、採光、通風といった物理的効果に加えて、眺望、開放感、やすらぎの享受といった心理的なものがあるといわれます。

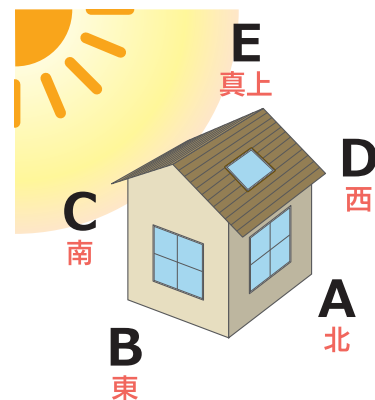
この項目では、こうした開口部の効果に着目し、特に**居室の開口部の面積と位置**についての配慮を評価して表示します。

7-1 単純開口率

●「居室の外壁又は屋根に設けられた開口部の面積の床面積に対する割合」を表示します。

単純開口率

$$\text{単純開口率} [\% \text{以上}] = \frac{\text{居室の開口部の面積の合計 (A+B+C+D+E)}}{\text{居室の床面積の合計}}$$



●はめこし窓のように開放できないものであっても、光を透過する材料で作られていれば対象とします。

7-2 方位別開口比

●「居室の外壁又は屋根に設けられた開口部の面積の各方位毎の比率」を表示します。

方位別開口比

… 北、東、南、西、真上 別に表示

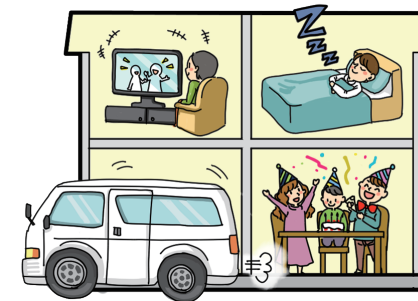
北	東	南	西	真上
[%以上]	[%以上]	[%以上]	[%以上]	[%以上]

北面の

$$\text{方位別開口比} [\% \text{以上}] = \frac{\text{評価対象住戸の居室の北面の開口部の面積の合計 (A)}}{\text{居室の開口部の面積の合計 (A+B+C+D+E)}}$$

※それぞれの方向に別の建物など日光を遮るものがあるか否かを評価するものではありません。

8 音環境に関すること



騒音が室内に聞こえやすいと不快に感じるものです。特に、共同住宅では、上の階の子どもの走り回る音や食器などが落下する音や、隣の住戸からの人の話し声なども気になるものです。

この項目では、**共同住宅の床・壁の遮音性や、住宅の外壁に設ける窓の遮音性を高める対策**を評価して表示します。

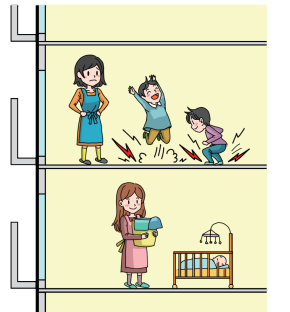
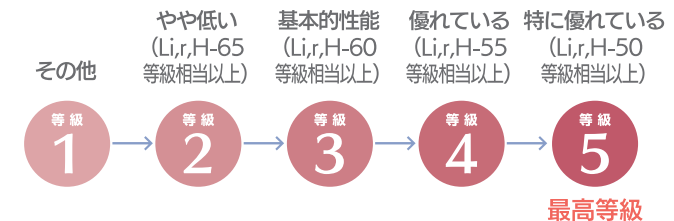
重量床衝撃音：重量のあるものの落下や足音の衝撃音

軽量床衝撃音：軽量のものの落下の衝撃音

空気伝搬音：人の話し声など空气中を伝わってくる音

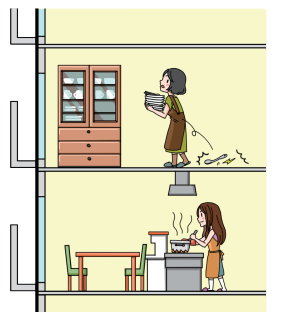
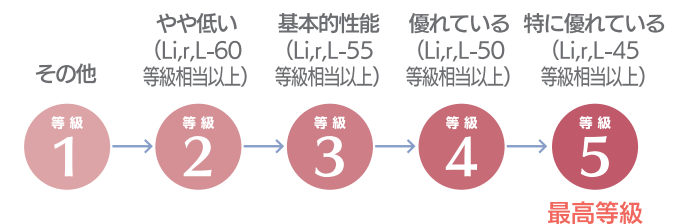
8-1 重量床衝撃音対策 共同住宅等

●「居室に係る上下階との界床の重量床衝撃音を遮断する対策」について、等級または相当スラブ厚を表示します。



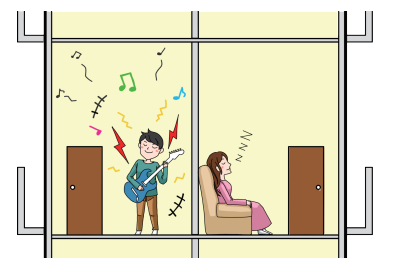
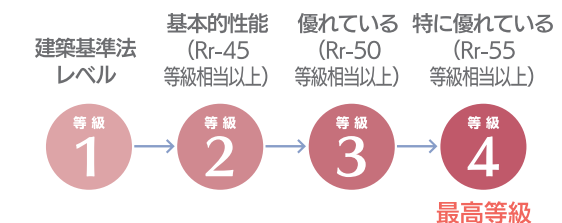
8-2 軽量床衝撃音対策 共同住宅等

●「居室に係る上下階との界床の軽量床衝撃音を遮断する対策」について、等級または軽量床衝撃音レベル低減量を表示します。



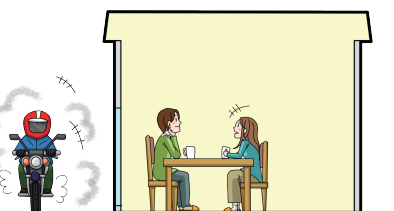
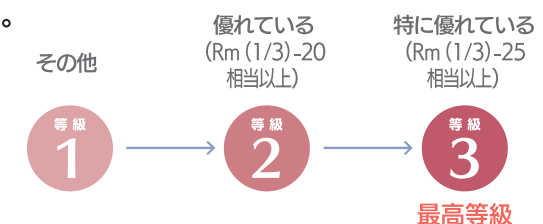
8-3 透過損失等級 (界壁) 共同住宅等

●「居室の界壁の構造による空気伝搬音の遮断の程度」を等級で表示します。

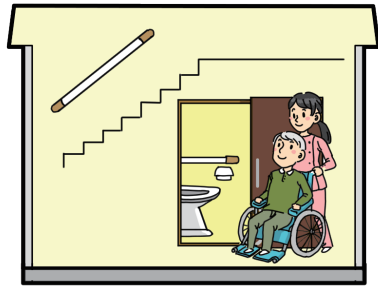


8-4 透過損失等級 (外壁開口部)

●「居室の外壁に設けられた開口部に方位別に使用するサッシによる空気伝搬音の遮断の程度」を等級で表示します。



9 高齢者等への配慮に関すること



年をとったり怪我をしたりすると、移動などが負担に感じられたり、転倒など思わぬ事故に遭ったりすることがあります。また、車いすを使用したり、介助者の助力を得たりするときに、必要なスペースが確保されていないと、不都合となる場合もあります。

この項目では、高齢者等に配慮した建物であるかを「**移動時の安全性の確保**」、「**介助のしやすさ**」の程度を評価の対象として、等級により表示します。

9-1 高齢者等配慮対策等級（専用部分）

●「住戸内における高齢者等への配慮のために必要な対策の程度」を等級で表示します。

「移動時の安全性に配慮した措置」と「介助の容易性に配慮した措置」の程度を組み合わせ、住戸の玄関から内部までのバリアフリー化の程度を表示します。

【主な基準】

【主な基準】		最高等級					
建築基準法に定める措置		等級1	等級2	等級3	等級4	等級5	
高齢者等の移動時の安全性		建築基準法レベル		基本的な措置		特に配慮した措置	
特定寝室と同一階に配置すべき居室等		適用なし		便所		便所、浴室、玄関、食事室、脱衣室・洗面所	
玄関の上がりかまち				—		段差11cm以下など	
出入口の段差	浴室			浴室内外の高低差12cm以下など		段差2cm以下など	段差なし
	バルコニー			段差36cm以下（踏み段を設けた場合）など		段差18cm以下など	
階段	勾配			蹴上げ23cm以下 踏面15cm以上	22 / 21 以下 踏面19.5cm以上	6 / 7 以下	
	蹴込み	—	3cm以下	3cm以下 蹴込み板あり			
手すり	階段	片側				両側	
	浴室	—	浴槽出入りのためのもの			浴槽・浴室 出入り等のためのものなど	
	便所	—	立ち座りのためのもの				
	玄関	—	靴の着脱等のためのもの				
	脱衣室	—	衣服の着脱のためのもの				
介助用車いす使用者の介助の容易性		なし		基本的な措置		特に配慮した措置	
廊下等の通路幅		適用なし		78cm以上		85cm以上	
出入口の幅	浴室			60cm以上	65cm以上	80cm以上	
	浴室以外			75cm以上		80cm以上	
浴室の大きさ				短辺 1.3m以上 面積 2.0㎡以上 (戸建て住宅の場合)		短辺 1.4m以上 面積 2.5㎡以上	
便所の大きさ				長辺 1.3m以上 など		1.1m×1.3m以上 など	短辺 1.3m以上 など

注）この表は主な基準をわかりやすく整理したものであり、特例等が定められている場合があります。

9-2 高齢者等配慮対策等級（共用部分） 共同住宅等

●「共同住宅等の主に建物出入口から住戸の玄関までの間における高齢者等への配慮のために必要な対策の程度」を等級で表示します。

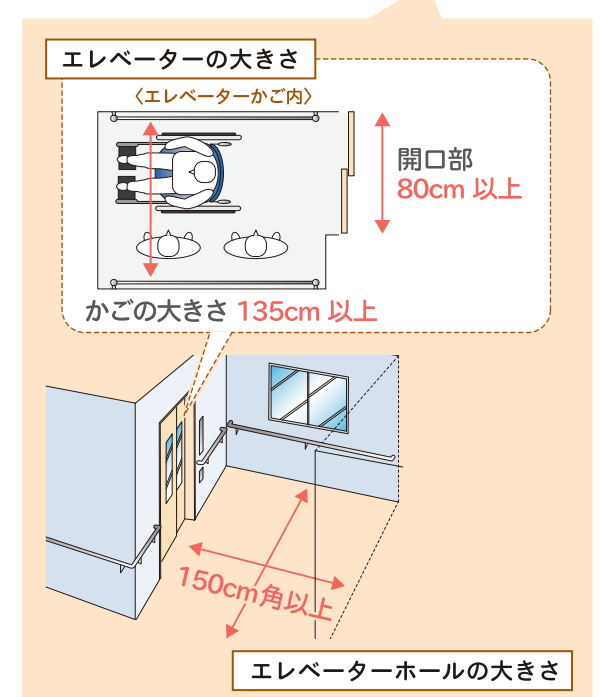
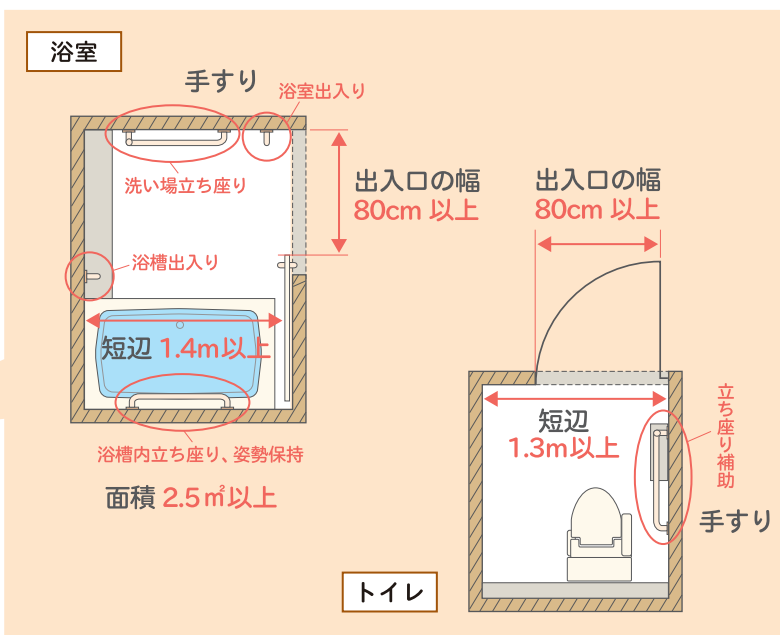
共同住宅等の建物出入口から住戸の玄関までの間のバリアフリー化の程度を表示します。

【主な基準】

【主な基準】		等級 1	等級 2	等級 3	等級 4	最高等級 等級 5	
建築基準法に定める措置							
高齢者等の移動時の安全性		建築基準法レベル	基本的な措置			配慮した措置	特に配慮した措置
スロープ (傾斜路)	勾配	1 / 8 以下	1 / 12 以下				
	手すり	片側				両側	
	幅	75cm以上			90cm以上	120cm以上	
共用階段	勾配等	踏面21cm以上	踏面24cm以上			7 / 11 以下	
	蹴込み	－	3cm以下		3cm以下 蹴込み板あり	2cm以下 蹴込み板あり	
共用廊下の幅		120cm以上				140cm以上	
自走式車いす使用者の介助の容易性		なし	基本的な措置			配慮した措置	特に配慮した措置
エレベーター	設置	適用なし		建物出入口の存する階まで到達可能			
	開口幅			80cm以上			
	かごの大きさ			－	内法135cm以上		
エレベーターホール の大きさ		適用なし		150cm角以上			

注）この表は主な基準をわかりやすく整理したものであり、特例等が定められている場合があります。

等級5はこんな住宅



10 防犯に関すること



近年、住宅への侵入盗犯罪が多く発生しており、住宅の防犯性に対して関心が高まっています。住宅の防犯性を向上させるには、「監視性の確保」、「領域性の強化」、「接近の制御」、「被害対象の強化」という4つの原則を守ることが有効であるとされています。この項目では、これら4つの原則のうち、「被害対象の強化」に着目して、住宅の開口部における侵入防止対策を表示します。

10-1 開口部の侵入防止対策

●「通常想定される侵入行為による外部からの侵入を防止するための対策」を表示します。

住宅の開口部を外部からの接近しやすさに応じて各階ごとにグループ化し、グループごとに属する全ての開口部について、侵入防止対策上有効な措置が講じられているか否かを表示します。

評価対象開口部の区分	外部からの侵入を防止するための対策
住戸の出入口	すべての開口部について ・侵入を防止する機能を有することが確かめられた戸に、2以上の錠が装着されたもの。 ・雨戸、シャッターその他の建具が設置されている。 など
地面からの高さ、又は、バルコニー等から開口部までの高さが一定以下等の条件に該当する開口部	すべての開口部について ・侵入を防止する機能を有することが確かめられたサッシ及びガラスが使用されていること。 ・雨戸、シャッターその他の建具が設置されている。 など
それ以外	すべての開口部について ・侵入を防止する機能を有することが確かめられたガラスが使用されていること。 ・雨戸、シャッターその他の建具が設置されている。 など

【侵入が可能な規模の開口部】

住戸の内部に通じる開口部のうち、次のいずれかのブロックが通過可能な開口部です。

- ① 400×250mm の長方形 ② 400×300mm の楕円 ③ 直径が 350mm の円



侵入を防止する性能

次の両方の基準に適合する性能です。

- ①騒音の発生を可能な限り避ける侵入行為に対して、5分以上侵入を防止する性能
②騒音を伴う侵入行為に対して、騒音を伴う打撃回数7回を超えて侵入を防止する性能
この場合において、侵入行為に要する時間は1分以内であることとする

防犯建物部品

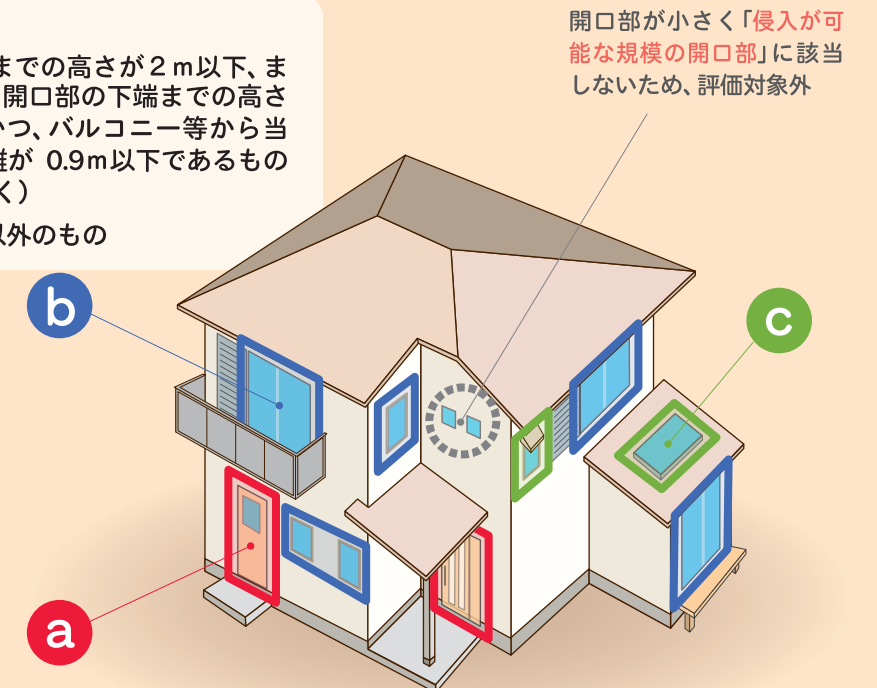
国土交通省、警察庁及び民間団体等が共催している「防犯性能の高い建物部品の開発・普及に関する官民合同会議」の防犯性能試験に合格し、CPマークの添付された建物部品などが該当します。



戸建住宅

次のa b cに該当する侵入が可能な規模の開口部について、侵入防止対策上有効な措置が講じられた開口部であるかを表示します。

- a 住戸の出入口
b 地面から開口部の下端までの高さが2m以下、または、バルコニー等から開口部の下端までの高さが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（aに該当するものを除く）
c a及びbに掲げるものの以外のも



共同住宅

次のa b cに該当する侵入が可能な規模の開口部について、侵入防止対策上有効な措置が講じられた開口部であるかを表示します。

- a 住戸の出入口
b 地面から開口部の下端までの高さが2m以下、または、共用廊下、共用階段もしくはバルコニー等から開口部の下端までの高さが2m以下であって、かつ、共用廊下、共用階段もしくは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（aに該当するものを除く）
※建物出入口の存する階以外の住戸では、下線部は「共用廊下または共用階段」
c a及びbに掲げるものの以外のも

