

必須/選択項目の範囲の見直し

- 住宅の性能に関する規定は他法令・他制度においても充実が図られてきていることや、評価事務の合理化や負担軽減及び選択自由度の向上が求められていることから、必須項目を限定する。
- 必須項目については、**住宅購入者等の関心の高い項目等**に厳選するとともに、**長期優良住宅の認定基準**を勘案する。

住宅性能表示制度の評価項目		新築住宅		(参考)	
		現行	見直し案	既存住宅	長期優良住宅
①	構造の安定に関すること	●	● 	○	■
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	●	● 	—	■
④	維持管理・更新への配慮に関すること	●	● 	○	■
⑤	温熱環境に関すること	●	● 	—	■
⑥	空気環境に関すること	●	○	○	—
⑦	光・視環境に関すること	●	○	○	—
⑧	音環境に関すること	○	○	—	—
⑨	高齢者等への配慮に関すること	●	○	○	■ (共同住宅のみ)
⑩	防犯に関すること	●	○	○	—

(注) ●は必須項目、○は選択項目。

性能表示項目		現行		見直し案		既存住宅	
		新築住宅		新築住宅		既存住宅	
		一戸建て	共同住宅等	一戸建て	共同住宅等	一戸建て	共同住宅等
1 構造の安定に関すること	1-1 耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)	●	●	●	●	○	○
	1-2 耐震等級(構造躯体の損傷防止)	●	●	○	○	○	○
	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)	●	●	●	●	○	○
	1-4 耐風等級(構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止)	●	●	○	○	○	○
	1-5 耐積雪等級(構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止)	●	●	○	○	○	○
	1-6 地盤又は杭の許容支持力等及びその設定方法	●	●	○	○	○	○
	1-7 基礎の構造方法及び形式等	●	●	○	○	○	○
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)	●	●	○	○	○	○
	2-2 感知警報装置設置等級(他住戸等火災時)	—	●	—	○	—	○
	2-3 避難安全対策(他住戸等火災時・共用廊下)	—	●	—	○	—	○
	2-4 脱出対策(火災時)	●	●	○	○	○	○
	2-5 耐火等級(延焼のおそれのある部分(開口部))	●	●	○	○	○	○
	2-6 耐火等級(延焼のおそれのある部分(開口部以外))	●	●	○	○	○	○
	2-7 耐火等級(界壁及び界床)	—	●	—	○	—	○
3 劣化の軽減に関すること	3-1 劣化対策等級(構造躯体等)	●	●	●	●	—	—
4 維持管理・更新への配慮に関すること	4-1 維持管理対策等級(専用配管)	●	●	●	●	○	○
	4-2 維持管理対策等級(共用配管)	—	●	—	●	—	○
	4-3 更新対策(共用排水管)	—	●	—	●	—	○
	4-4 更新対策(住戸専用部)	—	●※	—	○※	—	○※
5 温熱環境に関すること	5-1 省エネルギー対策等級	●	●	●	●	—	—
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)	●	●	○	○	—	—
	6-2 換気対策(居室の換気対策)	●	●	○	○	—	—
	6-2 換気対策(局所換気対策)	●	●	○	○	○	○
	6-3 室内空気中の化学物質の濃度等	○	○	○	○	○	○
	6-4 石綿含有建材の有無等	—	—	—	—	○	○
6-5 室内空気中の石綿の粉じんの濃度等	—	—	—	—	○	○	
7 光・視環境に関すること	7-1 単純開口率	●	●	○	○	○	○
	7-2 方位別開口比	●	●	○	○	○	○
8 音環境に関すること	8-1 重量床衝撃音対策	—	○	—	○	—	—
	8-2 軽量床衝撃音対策	—	○	—	○	—	—
	8-3 透過損失等級(界壁)	—	○	—	○	—	—
	8-4 透過損失等級(外壁開口部)	○	○	○	○	—	—
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)	●	●	○	○	○	○
	9-2 高齢者等配慮対策等級(共用部分)	—	●	—	○	—	○
10 防犯に関すること	10-1 開口部の侵入防止対策	●	●	○	○	○	○
11 現況検査により認められる劣化等の状況に関すること	11-1 現況検査により認められる劣化等の状況	—	—	—	—	●	●
	11-2 特定現況検査により認められる劣化等の状況(腐朽等・蟻害)	—	—	—	—	○	○

注)「5 温熱環境に関すること」については、省エネ基準の見直し等に伴う改正を今後反映する。

●: 必須評価事項、○: 選択評価事項
●※・○※: 共同住宅及び長屋のみ適用

- 住宅取得者が住宅を購入・新築するにあたり、住宅の性能に関する信頼できる情報を得られ、適切な選択ができることが望ましい。現在、中小事業者等は、性能表示制度の利用が不十分であることから、事業者の規模にかかわらず幅広く住宅性能表示制度が利用されるような環境整備が求められる。
- 必須項目は、住宅取得者等の関心の高い項目、建設後では調査しにくい項目を対象とする。

住宅性能表示制度の評価項目		新築住宅	
		現行	見直し案
①	構造の安定に関すること	●	● 
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	●	● 
④	維持管理・更新への配慮に関すること	●	● 
⑤	温熱環境に関すること	●	● 
⑥	空気環境に関すること	●	○
⑦	光・視環境に関すること	●	○
⑧	音環境に関すること	○	○
⑨	高齢者等への配慮に関すること	●	○
⑩	防犯に関すること	●	○

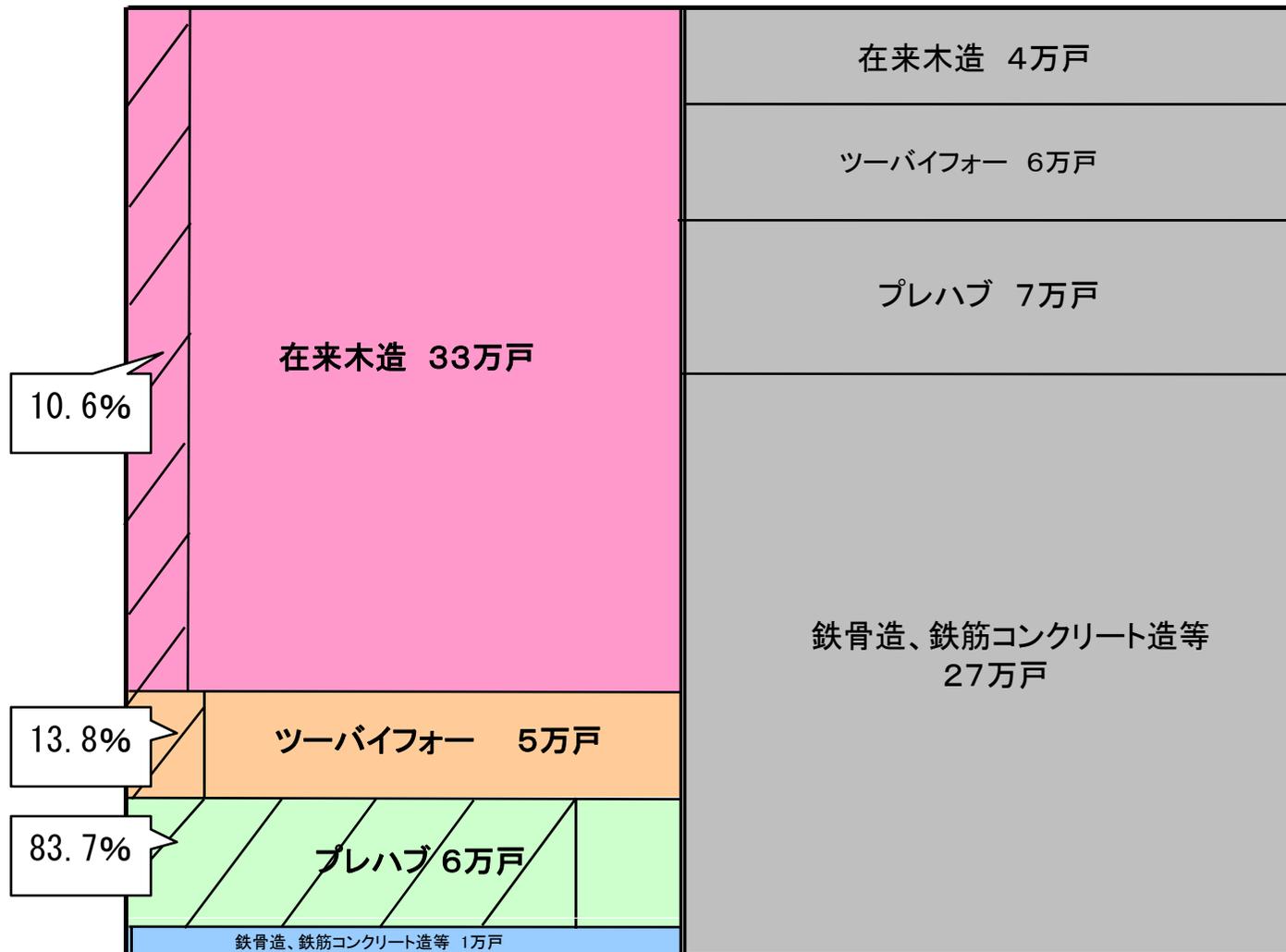
(注) ●は必須項目、○は選択項目。

一戸建住宅における住宅性能表示制度利用状況(H24年度)

新設着工住宅戸数 89万戸

〔一戸建住宅〕 45万戸

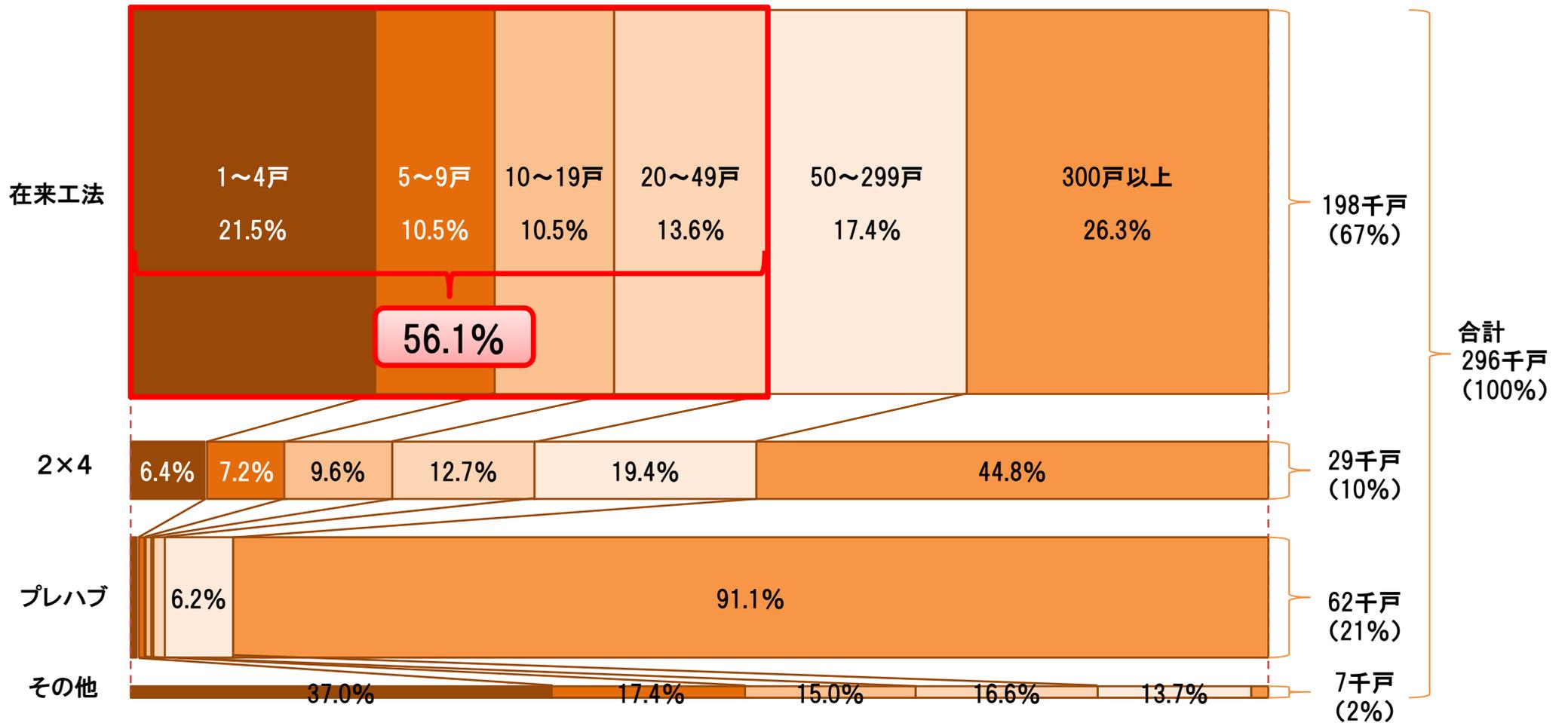
〔共同住宅等〕 45万戸



 住宅性能表示制度を利用している割合

○ 一戸建在来木造住宅の約半分は中小の大工・工務店が供給

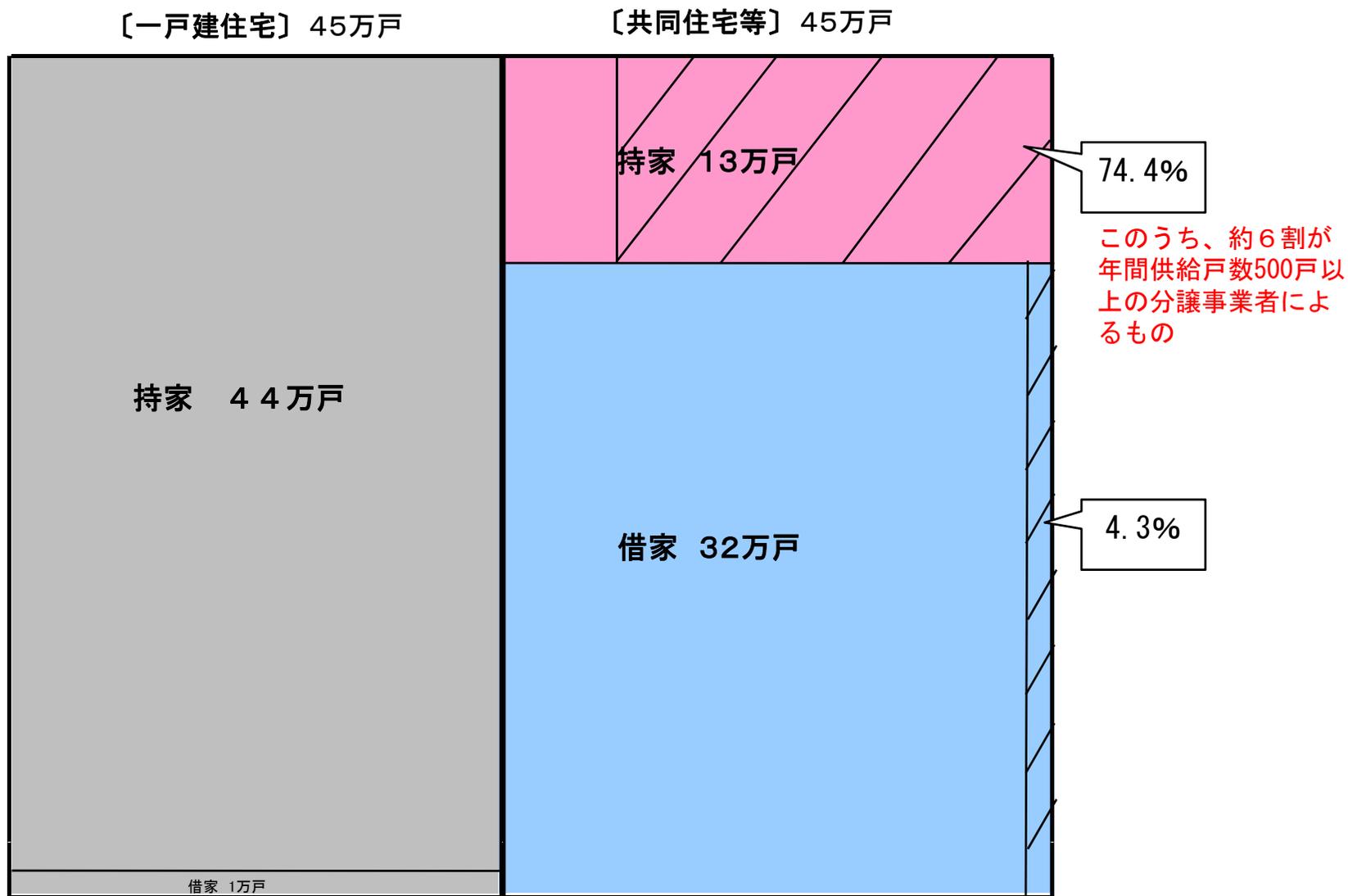
一戸建住宅の工法別・年間受注戸数シェア



注: 年間受注戸数のシェアは、平成23年度の瑕疵担保履行法に基づく届出、住宅瑕疵担保責任保険の加入実績及び各社の公表資料等による(一部推計を含む)。

共同住宅等における住宅性能表示制度利用状況(H24年度)

新設着工住宅戸数 89万戸



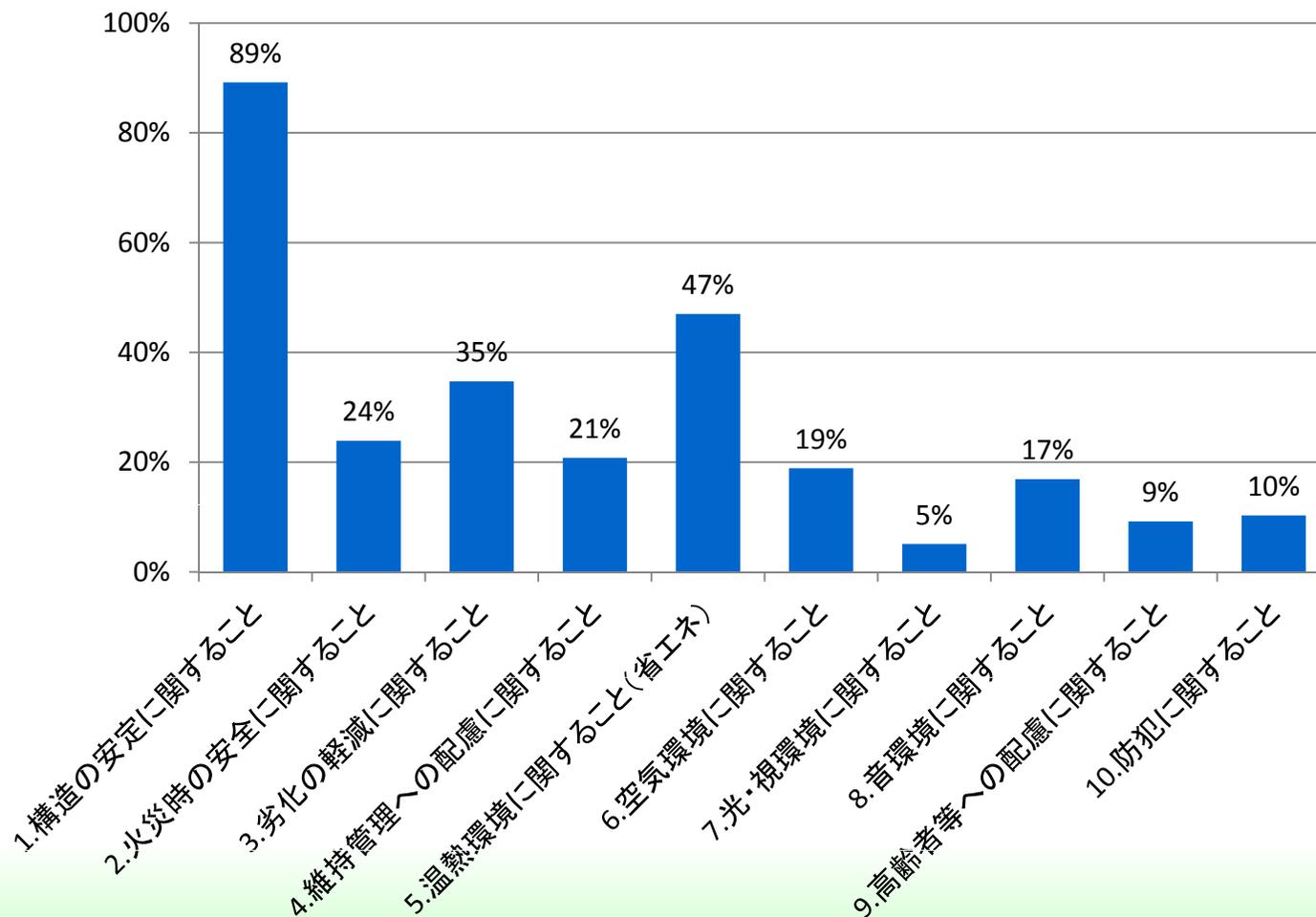
74.4%

このうち、約6割が
年間供給戸数500戸以上
の分譲事業者によるもの

4.3%

 住宅性能表示制度を利用している割合

消費者ニーズアンケート調査結果



調査概要

<調査実施者>
(一社)性能評価・表示協会
(補助事業により実施)

<調査目的>
住宅性能表示制度に関するニーズ
把握

<調査方法>
インターネット調査会社の登録モニ
ター(20歳以上)を対象としたウェブ
調査

<有効回答数>
9484名

<調査時期>
平成25年3月

(参考) 住宅性能表示制度の主要関連施策

	概要	性能表示制度と関連する要件
融資	【(独)住宅金融支援機構のフラット35S】 ○【フラット35】S(金利Bプラン) 耐震性や省エネルギー性等に優れた住宅を取得する場合、 当初5年間の金利を0.3%引き下げ	新築住宅・中古住宅 ○次のいずれか ・耐震等級2以上又は免震建築物 ・高齢者等配慮対策(バリアフリー)等級3以上 ・劣化対策等級3、維持管理対策等級2以上 ・省エネルギー対策等級4
	○【フラット35】S(金利Aプラン) 長期優良住宅等の特に優れた住宅を取得する場合、 当初10年間の金利を0.3%引き下げ	例)長期優良住宅 ・耐震等級2以上又は免震建築物等 ・劣化対策等級3+α ・維持管理対策等級3 ・省エネルギー対策等級4 等
補助	【地域型住宅ブランド化事業】 中小工務店等からなるグループにより、住宅生産システムの共通ルール等に基づいて木造の長期優良住宅の建設を行う場合に、建設費用の一部について補助	○長期優良住宅(上記同様)
税	【所得税／登録免許税／不動産取得税／固定資産税】 ○認定長期優良住宅について、所得税・登録免許税・不動産取得税・固定資産税の特例措置を適用 ○認定低炭素建築物について、所得税・登録免許税の特例措置を適用	○長期優良住宅(上記同様) ○低炭素建築物 一次エネルギー消費量等級5相当 (今回設定予定項目)
	【贈与税】 省エネ性又は耐震性を満たす住宅を新築若しくは取得又は増改築する場合の贈与税について、一定金額まで非課税措置を適用	○省エネ性又は耐震性を満たす住宅 次のいずれか ・省エネルギー対策等級4 ・耐震等級2以上又は免震建築物
その他	【地震保険】 住宅の耐震性能により地震保険を10～30%割引	耐震等級1＝10%割引 耐震等級2＝20%割引 耐震等級3又は免震建築物＝30%割引
	【すまい給付金】 引上げ後の消費税率が適用される新築住宅を現金で取得する場合の給付金の給付	※【フラット35】S(金利Bプラン)と同じ

(意見数: 24件)

○改正案に賛成

○必須項目の対象についてのご意見

ご意見の概要	ご意見に対する考え方
現行通り9分野27項目を必須に残すべき。	事業者の規模に関わらず住宅性能表示制度の利用が進むことにより、住宅を取得する際、より多くの消費者が適切な情報を得られるよう配慮。
構造の安定に関することの評価について、「1-1耐震等級」のみとせず、「1-6地盤又は杭の許容支持力等及びその設定方法」及び「1-7基礎の構造方法及び形式等」は必須に残すべき。	ご意見を踏まえ、「1-6地盤又は杭の許容支持力等及びその設定方法」及び「1-7基礎の構造方法及び形式等」については、消費者にとってわかりにくい性能項目であることから、引き続き必須項目とする方針。
「9-2高齢者等配慮対策(共用部分)」「(共用廊下の幅員等)は必須に残すべき。	共用廊下の段差や幅員等は外見からもわかりやすく、消費者にとっても比較が可能であるため、必須項目とはしない方針。

○評価書において、項目選択の有無が分かるようにすべき

ご意見の概要	ご意見に対する考え方
○評価書において、項目選択の有無が分かるようにすべき。	ご意見を踏まえ検討。

必須/選択項目の範囲の見直し(改正案)

- 住宅性能表示制度の多様な事業者での利用が進み、より多くの住宅取得者が住宅の性能に関する情報を得られる環境整備を行うため、必須/選択項目の範囲を見直す。
- 必須項目は、住宅取得者等の関心の高い項目、建設後では調査しにくい項目を対象とする。

住宅性能表示制度の評価項目		新築住宅	
		現行	見直し案
①	構造の安定に関すること	● → ●	●
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	● → ●	●
④	維持管理・更新への配慮に関すること	● → ●	●
⑤	温熱環境に関すること	● → ●	●
⑥	空気環境に関すること	●	○
⑦	光・視環境に関すること	●	○
⑧	音環境に関すること	○	○
⑨	高齢者等への配慮に関すること	●	○
⑩	防犯に関すること	●	○

(注)●は必須項目、○は選択項目。

施行時期

○平成27年4月施行予定

必須/選択項目の範囲の見直し(改正案)

性能表示項目		現行		見直し案		既存住宅	
		新築住宅 一戸建て	共同住宅等	新築住宅 一戸建て	共同住宅等	既存住宅 一戸建て	共同住宅等
1 構造の安定に関すること	1-1 耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)	●	●	●	●	○	○
	1-2 耐震等級(構造躯体の損傷防止)	●	●	○	○	○	○
	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)	●	●	●	●	○	○
	1-4 耐風等級(構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止)	●	●	○	○	○	○
	1-5 耐積雪等級(構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止)	●	●	○	○	○	○
	1-6 地盤又は杭の許容支持力等及びその設定方法	●	●	●	●	○	○
	1-7 基礎の構造方法及び形式等	●	●	●	●	○	○
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)	●	●	○	○	○	○
	2-2 感知警報装置設置等級(他住戸等火災時)	—	●	—	○	—	○
	2-3 避難安全対策(他住戸等火災時・共用廊下)	—	●	—	○	—	○
	2-4 脱出対策(火災時)	●	●	○	○	○	○
	2-5 耐火等級(延焼のおそれのある部分(開口部))	●	●	○	○	○	○
	2-6 耐火等級(延焼のおそれのある部分(開口部以外))	●	●	○	○	○	○
	2-7 耐火等級(界壁及び界床)	—	●	—	○	—	○
3 劣化の軽減に関すること	3-1 劣化対策等級(構造躯体等)	●	●	●	●	—	—
4 維持管理・更新への配慮 に関すること	4-1 維持管理対策等級(専用配管)	●	●	●	●	○	○
	4-2 維持管理対策等級(共用配管)	—	●	—	●	—	○
	4-3 更新対策(共用排水管)	—	●	—	●	—	○
	4-4 更新対策(住戸専用部)	—	●※	—	○※	—	○※
5 温熱環境に関すること	5-1 省エネルギー対策等級	●	●	●	●	—	—
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)	●	●	○	○	—	—
	6-2 換気対策(居室の換気対策)	●	●	○	○	—	—
	6-2 換気対策(局所換気対策)	●	●	○	○	○	○
	6-3 室内空気中の化学物質の濃度等	○	○	○	○	○	○
	6-4 石綿含有建材の有無等	—	—	—	—	○	○
6-5 室内空気中の石綿の粉じんの濃度等	—	—	—	—	○	○	
7 光・視環境に関すること	7-1 単純開口率	●	●	○	○	○	○
	7-2 方位別開口比	●	●	○	○	○	○
8 音環境に関すること	8-1 重量床衝撃音対策	—	○	—	○	—	—
	8-2 軽量床衝撃音対策	—	○	—	○	—	—
	8-3 透過損失等級(界壁)	—	○	—	○	—	—
	8-4 透過損失等級(外壁開口部)	○	○	○	○	—	—
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)	●	●	○	○	○	○
	9-2 高齢者等配慮対策等級(共用部分)	—	●	—	○	—	○
10 防犯に関すること	10-1 開口部の侵入防止対策	●	●	○	○	○	○
11 現況検査により認められる 劣化等の状況に関すること	11-1 現況検査により認められる劣化等の状況	—	—	—	—	●	●
	11-2 特定現況検査により認められる劣化等の状況(腐朽等・蟻害)	—	—	—	—	○	○

注)「5 温熱環境に関すること」については、省エネ基準の見直し等に伴う改正を今後反映する。

●: 必須評価事項、○: 選択評価事項
●※・○※: 共同住宅及び長屋のみ適用