令和7年12月1日施行版

※令和7年12月1日施行法令に基づき作成しました。

新築住宅の契約に

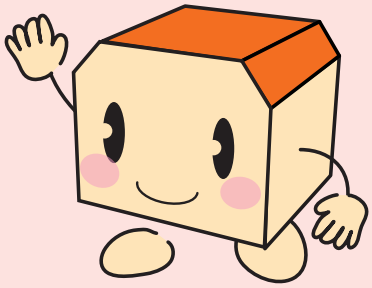
第三者機関による公平な評価です

住まいの性能がわかります

知ってください。住宅性能表示制度

新築住宅の住宅性能表示制度ガイド

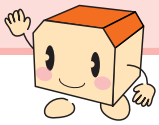
安心をはかるモノサシです。



住宅性能表示制度

編集協力　国土交通省住宅局住宅生産課
https://www.mlit.go.jp/

発　　行　一般社団法人 住宅性能評価・表示協会
https://www.hyoukakyoukai.or.jp/



住宅性能表示制度とは…。

住宅性能表示制度は、平成 12 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」に基づき、同年 10 月に本格的に運用開始された制度です。

住宅性能表示制度の仕組み

(1)住宅性能表示制度は法律に基づく制度です。

住宅性能表示制度は、法律に基づき、住宅の性能を評価し表示するための基準や手続きが定められています。

(2)住宅の性能に関する共通ルール(基準)が定められています。

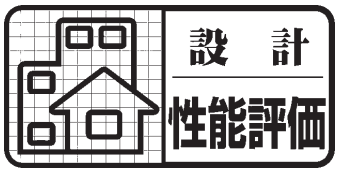
住宅の性能を表示するための共通ルールは、国土交通大臣及び内閣総理大臣が**日本住宅性能表示基準**として定めています。また、住宅の性能の評価の方法は、国土交通大臣が**評価方法基準**として定めています。これらにより、住宅を取得しようとする方が住宅の性能を相互に比較することが可能となります。

(3)第三者機関の評価が受けられます。

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、申請に基づき、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。

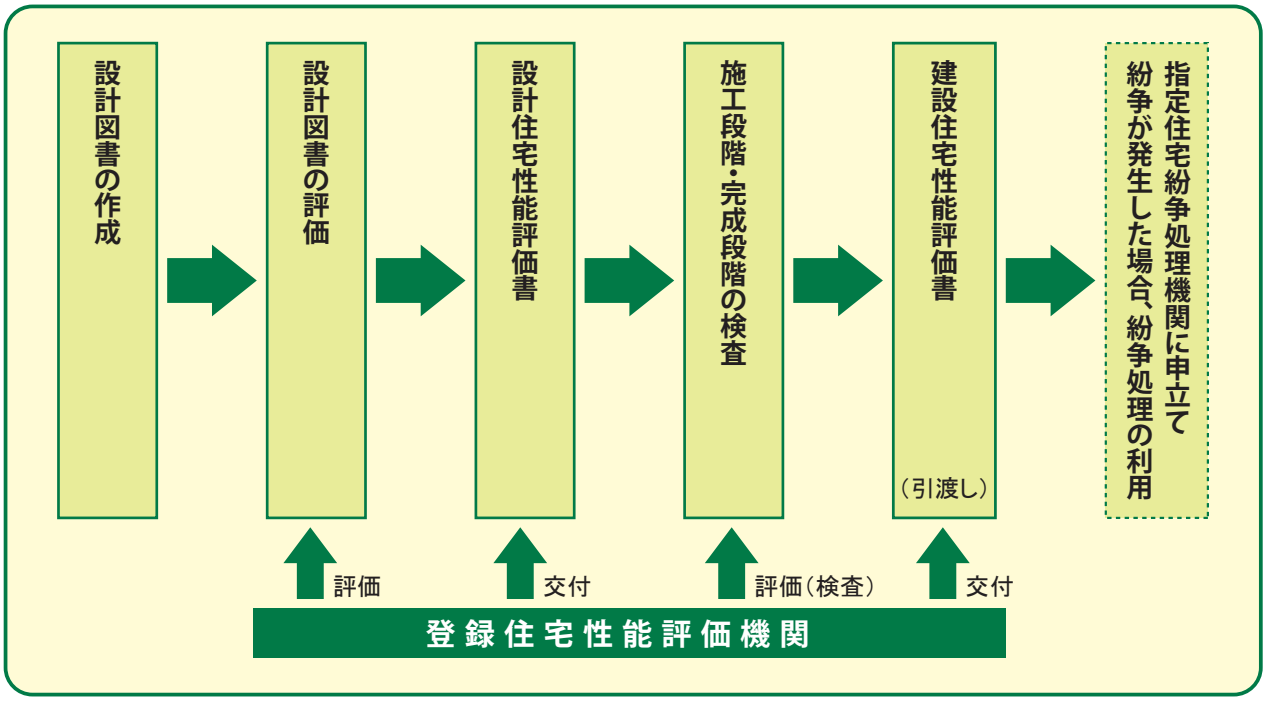
住宅性能評価書には、設計図書の段階の評価結果をまとめたもの（**設計住宅性能評価書**）と、施工段階と完成段階の検査を経た評価結果をまとめたもの（**建設住宅性能評価書**）との 2 種類があり、それぞれ**法律に基づくマークが表示**されます。性能評価の料金は、評価機関ごとに独自に定めています。

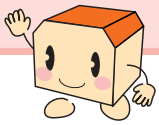
設計住宅性能評価書のマーク



建設住宅性能評価書のマーク

住宅性能表示制度による性能評価の流れ





(4)住宅性能評価書の内容を契約に活かせます。

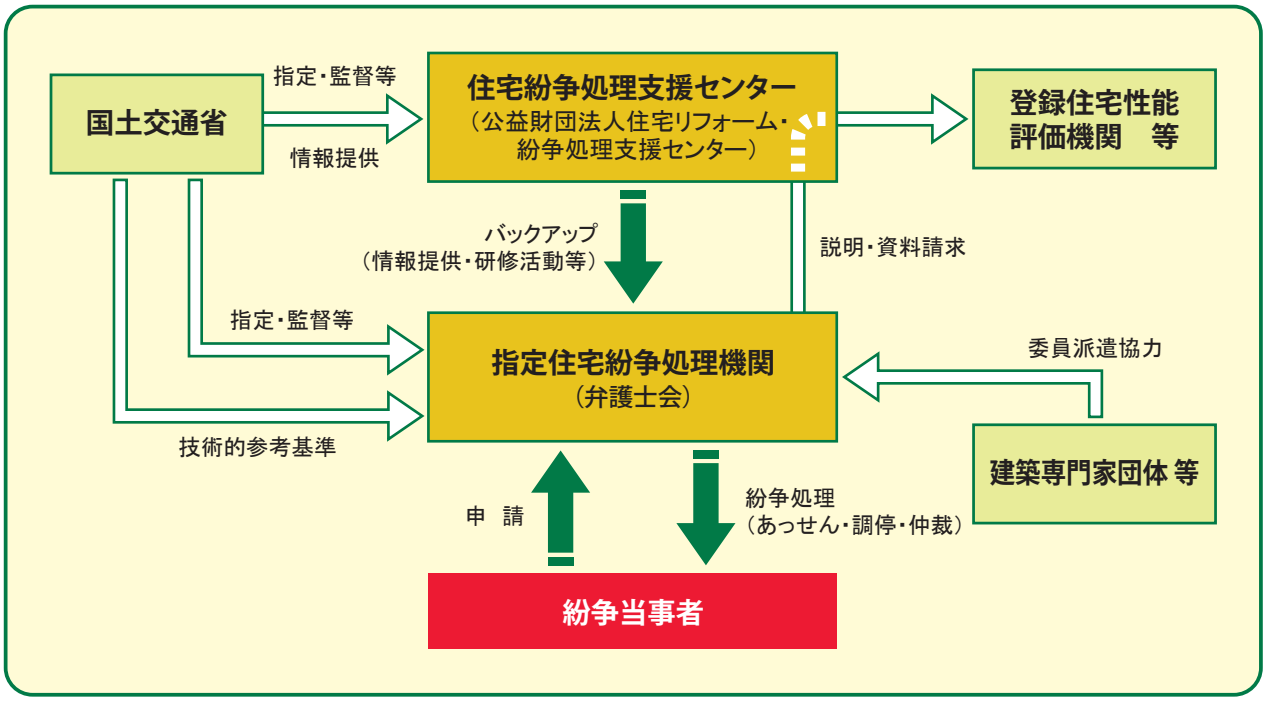
登録住宅性能評価機関が交付した**住宅性能評価書やその写しを、新築住宅の請負契約書や売買契約書に添付などすると、住宅性能評価書の記載内容を契約したものとみなされます**。ただし、契約書面で、契約内容としないことを明記した場合はこの限りではありません。

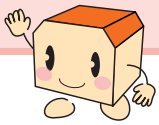
(5)円滑、迅速で、専門的な紛争処理が受けられます。

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。

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が、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。**紛争処理の申請手数料は、1件あたり1万円です。**

住宅性能表示制度による住宅の紛争処理のしくみ





日本住宅性能表示基準の理解のポイント

(1)日本住宅性能表示基準は10分野・35項目から成り立っています。

日本住宅性能表示基準で取り上げた性能表示事項は35（新築住宅については33項目）あります。この性能表示事項は、次のような10の分野に区分されます。このうち、必須項目は4分野10項目となります。

その他については選択項目になり、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。

- ① 構造の安定に関すること［必須］
- 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［必須］
- ④ 維持管理・更新への配慮に関すること［必須］
- ⑤ 温熱環境・エネルギー消費量に関すること［必須］
- 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

こうした事項は、次のような考え方に基づき設定されました。

- 評価のための技術が確立され、広く利用できること
- 設計段階で評価が可能なものとすること
- 外見からでは容易に判断しにくい事項を優先すること
- 客観的な評価が難しい事項は対象としないこと

(2)性能表示事項にはそれぞれの適用範囲が設けられています。

基準は、当初新築住宅を適用対象として制定されましたが、現在は既存住宅も対象に含まれるようになっています（本書では新築住宅に適用される基準についてご説明します）。また、性能表示事項の中には、一戸建ての住宅には適用されず共同住宅等にのみ適用されるものや、特定の地域にのみ適用されるもの、選択制のものもありますので注意してください。

(3)表示される等級や数値などの意味の理解が必要です。

性能表示事項は、等級や数値などで表示されます。等級は、数字が大きいほど性能が高いことを表すように設定していますが、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、地域の気候・風土、デザインや使い勝手など、基準の対象となっていない個別の事情などを考え合わせて、性能の最適な組み合わせを選択することが重要です。内容を十分に吟味しないで、等級が高いものや数値のよいものだけをむやみに要求したり、選択したりすることが合理的であるとは限りません。

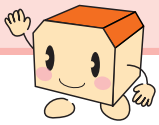
(4)設計段階で表示される等級や数値などは、設計段階で予測できる範囲内のものです。

住宅の性能は、様々な要因によって設計段階での予測の難しいものもありますので、住宅全体の性能を対象とするのではなく、住宅の性能のうち設計段階で予測できる特定の部分の性能や、具体的な対策の程度について、基準を設定している場合があります。また、室内空気中の化学物質の濃度については、設計段階での評価が困難ですので、完成段階のみの表示対象としています。

表示される等級や数値などは、このようにして設定された評価方法基準に従って評価された結果であり、これに加えて何か特別な約束、たとえば居住者の実感や実測結果の程度についての保証を行うものではありません。

(5)評価方法基準では維持管理や気象の条件等に一定の前提を置いています。

住宅の性能は、気象条件や住まい方、維持管理の仕方の違いによって大きく影響を受けます。これらの影響を排除したり、評価の段階で把握したりすることは難しい面があります。そこで、評価方法基準では、標準的な気候条件や一般に行われる維持管理条件などを想定して、何らかの前提を設けている場合があります。



(6)住宅の構造種別により評価方法を区分して設定している場合があります。

日本の住宅には世界に類を見ないほど多様な構造種別があります。性能表示事項や表示の方法は、住宅の構造種別によらず共通のものを設定していますが、評価方法基準では、構造種別ごとに異なる材料の特性を踏まえた、各々にふさわしい評価方法を採用している場合があります。

(7)建築基準法の規制内容と関連のある性能表示事項があります。

住宅性能表示制度の性能表示事項には、建築物の最低限の水準を定める建築基準法の規制内容と重複する事項と、独自に定める事項とがあります。建築基準法に定める基準に適合するものの、特にこの性能を大きく上回ることのない住宅については、「等級 1」などと評価を受けることになります。

(8)住宅の性能は、時間とともに変化します。

住宅の性能は、完成した時点から、時間とともに変化します。このような変化が進む速さや程度を正確に予測することは困難です。評価方法基準により評価された内容の多くは、あくまでも、評価を行った時点（完成段階）のものであり、このような経年変化の影響を考慮したものとはなっていません。

登録住宅性能評価機関の行う性能評価のポイント

(1)建築基準法の基準に適合しない住宅は、評価の対象になりません。

建築基準法で定める基準を下回る住宅については違法と考えられますので、住宅性能評価書を交付することはできません。したがって、建築基準法により工事の完了時に検査済証の交付を受けることが義務付けられている住宅でありながら交付を受けていないものは、建設住宅性能評価書の交付を受けることはできません。

(2)住宅性能の評価には、コストと時間がかかります。

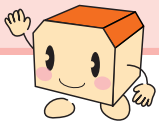
登録住宅性能評価機関が行う性能評価には、住宅の規模や特性により一律ではありませんが、ある程度のコストや時間がかかります。そのため登録住宅性能評価機関では、評価料金を独自に設定しています。

(3)検査の時期、回数の下限が定められています。

登録住宅性能評価機関は、３階建て以下の住宅の場合、原則として４回現場に立ち入って検査します。４階建て以上の住宅の場合は、階数に応じて検査の回数が増加します。

(4)検査は工事の記録書類と実物の検査を併用して行います。

登録住宅性能評価機関は、検査の時期までに行われた工事の内容を、施工の管理を行う責任者などが作成する報告書や記録書類で確認するとともに、内容の信頼性を確認するため、目視等による実物の検査を行います。なお、室内空気中の化学物質の濃度等については、書類による審査などではなく、現場での実測により評価することとなります。



［必須項目］

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。

ここでは、柱や梁、主要な壁、基礎などの構造躯体の強さを評価し、地震、暴風、積雪の３種類の力の作用がどの程度大きくなるまで、傷を受けたり壊れたりしないかを、等級により表示する、あるいは免震住宅であることを表示することとしています。また、これらと併せて、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することとしています。

■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）

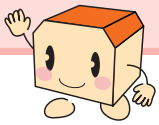
■1-5　耐積雪等級（構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）

1-1、1-2、1-4、1-5 は構造躯体の強さを表す性能表示事項を定めています。耐積雪等級は、建築基準法に定められた多雪区域内においてのみ表示されます。

これら４つの性能表示事項は、等級に応じて定める力に対して、**「損傷防止」、「倒壊等防止」という２つの目標が達成できるような構造躯体の強さが確保**されているかどうかを評価・表示するものです。等級が高くなるほど、より大きな力に耐える住宅であることを表しています。

「損傷防止」とは、**数十年に一回**は起こりうる（一般的な耐用年数の住宅も遭遇する可能性は高い）大きさの力に対して、大規模な工事が伴う修復を要するほどの**著しい損傷が生じないようにする**ことをいいます。「倒壊等防止」とは、**数百年に一回**は起こりうる（一般的な耐用年数の住宅では遭遇する可能性は低い）大きさの力に対して、損傷は受けても、**人命が損なわれるような壊れ方**をしないようにすることをいいます。

なお、1-3 は建築基準法に基づく免震建築物であるか否かを表す性能表示事項です。評価対象建築物が免震建築物であることが確認された場合は、1-1 及び 1-2 の評価は行いません。



■1-6　地盤又は杭の許容支持力等及びその設定方法

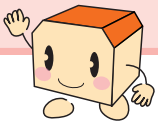
■1-7　基礎の構造方法及び形式等

地盤や基礎に関する情報提供を行う２つの性能表示事項が定められています。ともに、住宅の性能の優劣を直接に表現するものではありませんが、構造躯体の強さが発揮されるための前提として、地盤や基礎について、**どのような情報があらかじめ確認されているか**を確かめる手段となるものです。なお、地すべりなどの地盤災害の危険性に関する情報は取り扱っていません。

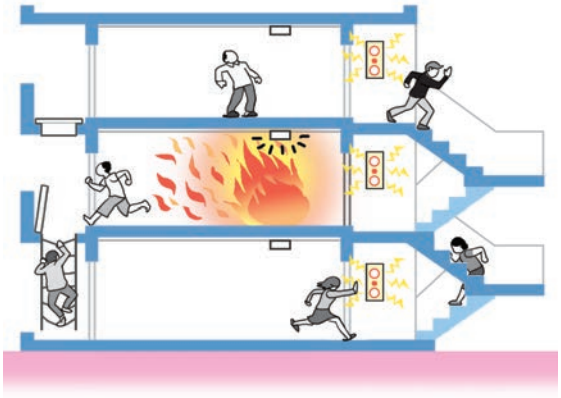
項目		結果		適用範囲
1. 構造の安定に関すること	1-1 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）	地震に対する構造躯体の倒壊、崩壊等のしにくさ		戸建又は共同（免震構造物以外）
		3	極めて稀に（数百年に一度程度）発生する地震による力（建築基準法施行令第88条第3項に定めるもの）の1.5倍の力に対して倒壊、崩壊等しない程度	
		2	極めて稀に（数百年に一度程度）発生する地震による力（建築基準法施行令第88条第3項に定めるもの）の1.25倍の力に対して倒壊、崩壊等しない程度	
		1	極めて稀に（数百年に一度程度）発生する地震による力（建築基準法施行令第88条第3項に定めるもの）に対して倒壊、崩壊等しない程度	
	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		戸建又は共同（免震構造物以外）
		3	稀に（数十年に一度程度）発生する地震による力（建築基準法施行令第88条第2項に定めるもの）の1.5倍の力に対して損傷を生じない程度	
		2	稀に（数十年に一度程度）発生する地震による力（建築基準法施行令第88条第2項に定めるもの）の1.25倍の力に対して損傷を生じない程度	
		1	稀に（数十年に一度程度）発生する地震による力（建築基準法施行令第88条第2項に定めるもの）に対して損傷を生じない程度	
	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		戸建又は共同
		□免震建築物　□その他		
	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		戸建又は共同
		2	極めて稀に（500年に一度程度）発生する暴風による力（建築基準法施行令第87条に定めるものの1.6倍）の1.2倍の力に対して倒壊、崩壊等せず、稀に（50年に一度程度）発生する暴風による力（同条に定めるもの）の1.2倍の力に対して損傷を生じない程度	
		1	極めて稀に（500年に一度程度）発生する暴風による力（建築基準法施行令第87条に定めるものの1.6倍）に対して倒壊、崩壊等せず、稀に（50年に一度程度）発生する暴風による力（同条に定めるもの）に対して損傷を生じない程度	
	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		戸建又は共同（多雪区域のみ）
		2	極めて稀に（500年に一度程度）発生する積雪による力（建築基準法施行令第86条に定めるものの1.4倍）の1.2倍の力に対して倒壊、崩壊等せず、稀に（50年に一度程度）発生する積雪による力（同条に定めるもの）の1.2倍の力に対して損傷を生じない程度	
		1	極めて稀に（500年に一度程度）発生する積雪による力（建築基準法施行令第86条に定めるものの1.4倍）に対して倒壊、崩壊等せず、稀に（50年に一度程度）発生する積雪による力（同条に定めるもの）に対して損傷を生じない程度	
	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		戸建又は共同
		□地盤の許容応力度〔　　kN／m²〕　□杭の許容支持力〔　　kN／本〕 □杭状改良地盤の改良後の許容支持力度〔　　kN／m²〕 □杭状改良地盤の改良後の許容支持力　〔　　kN／本〕 ・地盤調査方法等〔　　〕 ・地盤改良方法〔　　〕		
	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		戸建又は共同
		□直接基礎　構造方法〔　　〕　形式〔　　〕 □杭基礎　杭種〔　　〕　杭径〔　　cm〕　杭長　〔　　m〕		

［選択項目］

2. 火災時の安全に関すること



火災時の安全を確保するための対策には様々なものが考えられますが、ここでは「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つの事項について評価・表示します。



■2-1　感知警報装置設置等級（自住戸火災時）

自らの住宅から発生した火災を早く知るための装置の設置を評価して、４段階の等級で表示します。火災の感知ができる範囲と警報を聞くことができる範囲が広いほど、高い等級を表示します。

■2-2　感知警報装置設置等級（他住戸等火災時）

共同住宅などで**自らの住戸以外から発生した火災を早く知るための装置の設置を評価**して、４段階の等級で表示します。火災の感知と警報のための装置が自動化されているほど、感知・警報が迅速なものとなることから、高い等級を表示します。

■2-3　避難安全対策（他住戸等火災時・共用廊下）

共同住宅などで**一般的な避難経路として想定される、共用廊下を評価**します。具体的には、① 機械装置など煙を排出するための措置の内容、②２つ以上の経路の確保など形状の区分を表示します。なお、２つ以上の経路が確保されないなど一定の条件にあてはまる場合は、直通階段までの間の共用廊下に面する窓などの開口部が、どれぐらいの間、火炎に耐えられるのかを評価して３段階の等級で表示します。

■2-4　脱出対策（火災時）

火災時に避難が遅れ、通常の避難経路がすでに危険な状態となった場合には、**緊急的な脱出のための対策が講じられているかどうか**が重要となります。ここでは、直通階段に直接通じるバルコニーや避難器具（避難はしごなど）などの有無を評価・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））

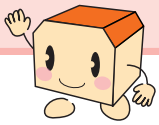
隣接する建物などからの延焼をしにくくするためには、住宅に十分な耐火性を確保することが必要です。ここでは、住宅のうち延焼のおそれのある部分（隣地境界線などからの距離が１階で３ m、２階以上で５ m 以内の部分）に設けられる**窓などの開口部が、どれぐらいの間、火炎に耐えられるのかを評価**して３段階の等級で表示します。

■2-6　耐火等級（延焼のおそれのある部分（開口部以外））

住宅のうち延焼のおそれのある部分にある**外壁や軒裏が、どれぐらいの間、火熱に耐えられるのかを評価**して４段階の等級で表示します。

■2-7　耐火等級（界壁及び界床）

共同住宅などで、**隣戸との間にある壁や上下の住戸との間にある床が、どれぐらいの間、火熱に耐えられるのかを評価**して４段階の等級で表示します。



2. 火災時の安全に関すること

項目			結果		適用範囲
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		戸建又は共同各戸
			4	評価対象住戸において発生した火災のうち、すべての台所及び居室で発生した火災を早期に感知し、住戸全域にわたり警報を発するための装置が設置されている	
			3	評価対象住戸において発生した火災のうち、すべての台所及び居室で発生した火災を早期に感知し、当該室付近に警報を発するための装置が設置されている	
			2	評価対象住戸において発生した火災のうち、すべての台所及び寝室等で発生した火災を感知し、当該室付近に警報を発するための装置が設置されている	
			1	評価対象住戸において発生した火災のうち、すべての寝室等で発生した火災を感知し、当該室付近に警報を発するための装置が設置されている	
	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		共同各戸（避難階にないもの又は他住戸を同一階に有するもの）
			4	他住戸等において発生した火災について、当該他住戸等に火災を自動で感知するための装置が設置され、かつ、評価対象住戸に自動で警報を発するための装置が設置されている	
			3	他住戸等において発生した火災について、当該他住戸等に火災を自動で感知するための装置が設置され、かつ、評価対象住戸に手動で警報を発するための装置が設置されている	
			2	他住戸等において発生した火災について、評価対象住戸に手動で警報を発するための装置が設置されている	
			1	その他	
	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		共同各戸（避難階にないもの又は他住戸を同一階に有するもの）
		排煙形式	共用廊下の排煙の形式		
			□開放型廊下　□自然排煙 □機械排煙（一般）　□機械排煙（加圧式）　□その他		
		平面形状	避難に有効な共用廊下の平面形状		
			□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 （結果が「その他」の場合のみ、以下の「耐火等級（避難経路の隔壁の開口部）」の結果を表示する）		
		耐火等級（避難経路の隔壁の開口部）	避難経路の隔壁の開口部に係る火災による火炎を遮る時間の長さ		
			3	火炎を遮る時間が60分相当以上	
			2	火炎を遮る時間が20分相当以上	
			1	その他	
	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		地上階数3以上の戸建又は共同各戸（避難階にないもの）
			□直通階段に直接通ずるバルコニー　□隣戸に通ずるバルコニー □避難器具〔　〕　□その他〔　〕		
	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炎を遮る時間の長さ		戸建又は共同
			3	火炎を遮る時間が60分相当以上	
			2	火炎を遮る時間が20分相当以上	
			1	その他	
	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		戸建又は共同
			4	火熱を遮る時間が60分相当以上	
			3	火熱を遮る時間が45分相当以上	
			2	火熱を遮る時間が20分相当以上	
			1	その他	
	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		共同各戸
			4	火熱を遮る時間が60分相当以上	
			3	火熱を遮る時間が45分相当以上	
			2	火熱を遮る時間が20分相当以上	
			1	その他	

［必須項目］

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。

ここでは、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を評価します。

■3-1　劣化対策等級（構造躯体等）

柱、梁、主要な壁などの**構造躯体に使用されている材料**に主に着目して、劣化を軽減する対策の程度を評価して等級で表示します。等級が高くなるほど、より長い耐用期間を確保するために必要な対策が講じられていることを表しています。

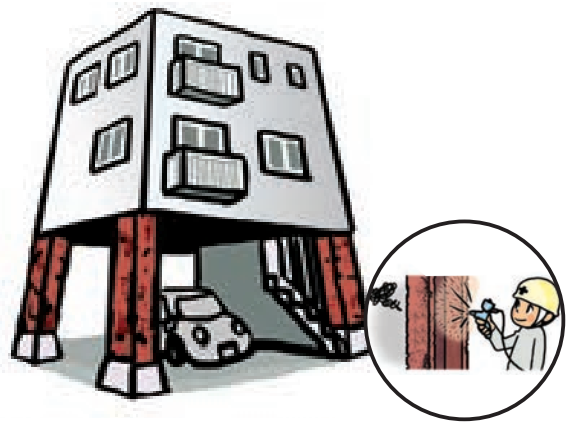
材料の種類により劣化の原因や対策の方法は異なります。

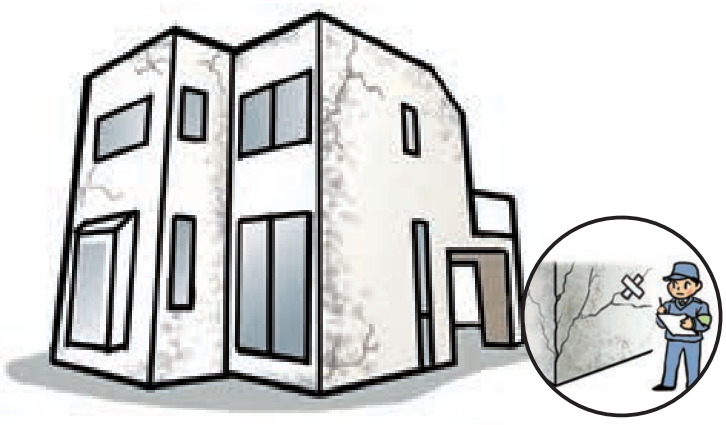
木造住宅では、水分や湿気による**木材の腐朽やシロアリの被害を軽減するための対策**として、**通気・換気をはじめとする構法上の工夫**や、**高耐久の木材の使用といった材料の選択**などを評価します。

鉄骨造住宅では、水分や大気中の汚染物質による**鋼材のさびを軽減するための対策**として、**めっきや塗料の工夫**や、**換気を行う**ことなどを評価します。

また、**鉄筋コンクリート造住宅など**では、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。

いずれの場合も、**日常の清掃、点検、補修がある程度行われること、通常の自然条件が継続することなどを前提**として、等級に応じた耐用期間を確保するために必要な対策が講じられているかどうかを評価するものです。

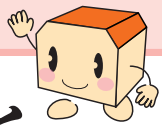




項目		結果		適用範囲
3. 劣化の軽減に関すること	3-1 劣化対策等級（構造躯体等）	構造躯体等に使用する材料の交換等大規模な改修工事を必要とするまでの期間を伸長するため必要な対策の程度		戸建又は共同
		3	通常想定される自然条件及び維持管理の条件の下で3世代（おおむね75～90年）まで、大規模な改修工事を必要とするまでの期間を伸長するため必要な対策が講じられている	
		2	通常想定される自然条件及び維持管理の条件の下で2世代（おおむね50～60年）まで、大規模な改修工事を必要とするまでの期間を伸長するため必要な対策が講じられている	
		1	建築基準法に定める対策が講じられている	

［必須項目］

4. 維持管理・更新への配慮に関すること



住宅の重要な設備である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、あらかじめ工夫しておかないと、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。

「３．劣化の軽減に関すること」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、材料の劣化の進行を遅らせる対策を評価しましたが、ここでは、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、排水管が寿命となった際、新しい排水管に更新する工事のしやすさも評価します。

■4-1　維持管理対策等級（専用配管）

一戸建ての住宅の配管や共同住宅等の各住戸の専用部分の配管について、維持管理のしやすさを評価するものです。ここで取りあげている対策には次のものがあります。

a．**共同住宅等で他の住戸に入らずに専用配管の維持管理を行うための対策**
　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．**構造躯体を傷めないで点検及び補修を行うための対策**
　例）配管が貫通部等を除き、コンクリート等に埋め込まれていないこと
c．**構造躯体も仕上材も傷めないで点検、清掃を行うための対策**
　例）適切な点検のための開口や掃除口が設けられていること

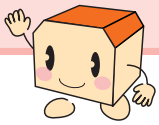
ここでは上記の全ての対策を講じたものを等級３とし、a 及び b の対策を講じたものを等級２としています。等級が高くなるほど、より多くの対策が講じられていることを表しています。

■4-2　維持管理対策等級（共用配管）

共同住宅等の共用の立管や横主管について、維持管理のしやすさを評価するもので、例えば、分譲住宅の管理組合などを対象とした表示ということができます。ここで取りあげている対策には次のものがあります。

a．**構造躯体を傷めないで点検や補修を行うための対策**
　例）配管が貫通部等を除き、コンクリート等に埋め込まれていないこと
b．**構造躯体も仕上げ材も傷めないで点検、清掃を行うための対策**
　例）適切な点検のための開口や掃除口が設けられていること
c．**構造躯体も仕上げ材も傷めないで補修を行うための対策**
　例）適切な補修のための開口や人通口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ための対策**
　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

ここでは、上記全ての対策を講じたものを等級３とし、a 及び b の対策を講じたものを等級２としています。等級が高くなるほど、より多くの対策が講じられていることを表しています。



■4-3　更新対策（共用排水管）

共同住宅等の共用排水管について、更新工事のしやすさを評価します。ここで取りあげている対策には次のものがあります。

a．構造躯体を傷めないで共用排水管の更新を行うための対策
例）共用排水管が、貫通部を除き、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ための対策
例）共用排水管が共用部分、建物外周部、バルコニーなどに設置されていること

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ための対策
例）分解可能な排水管の使用や新しい排水管の設置スペースをあらかじめ設けておくなど

ここでは上記の全ての対策を講じたものを等級３とし、a 及び b の対策を講じたものを等級２としています。等級が高くなるほど、より多くの対策が講じられていることを表しています。

また、等級による表示以外にも、共用排水管の更新工事において重要となる共用排水立管が、住棟のどの部分に設置されているかを、以下のいずれかで表示します。

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

■4-4　更新対策（住戸専用部）

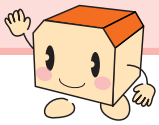
建物の長期の耐用性を確保するためには、住戸専用部の経年劣化や陳腐化等への対応として間取り変更も含めた更新対策も重要となってきます。ここでは、間取り変更などの自由度を判断する際、重要になると考えられる事項に関する表示事項が用意されています。

間取り変更などの自由度を高めるために重要な、躯体天井高を表示します。

躯体天井高が複数ある場合は、最も低い部分の躯体天井高を併せて表示するとともに、その部位が以下のいずれかについても表示します。

- はり
- 傾斜屋根
- その他

また、部屋の中に邪魔な壁があるからといっても、建物の構造上重要な部分かもしれないので安易に壊すことはできない場合があります。そのような壊すことのむずかしい壁や柱で、住戸専用部の中に突出したものがあるかどうかについても表示します。

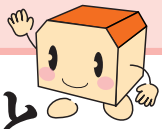


4. 維持管理・更新への配慮に関すること

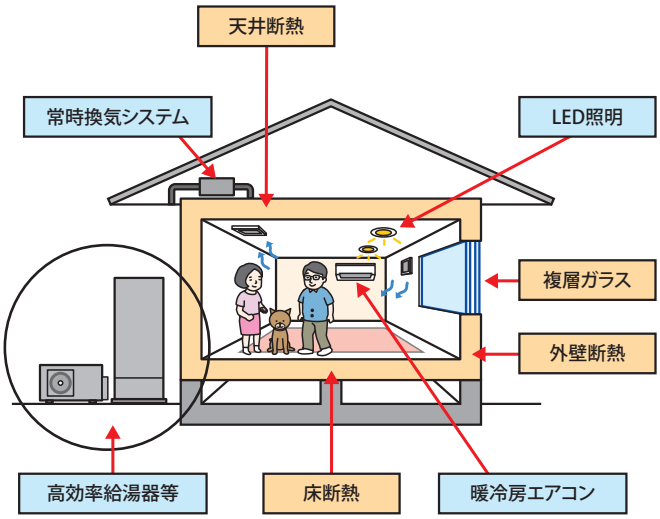
項目			結果		適用範囲
4. 維持管理・更新への配慮に関すること	4-1 維持管理対策等級（専用配管）		専用の給排水管・給湯管及びガス管の維持管理（清掃、点検及び補修）を容易とするため必要な対策の程度		戸建又は共同各戸
			3	掃除口及び点検口が設けられている等、維持管理を容易にすることに特に配慮した措置が講じられている	
			2	配管をコンクリートに埋め込まない等、維持管理を行うための基本的な措置が講じられている	
			1	その他	
	4-2 維持管理対策等級（共用配管）		共用の給排水管・給湯管及びガス管の維持管理（清掃、点検及び補修）を容易とするため必要な対策の程度		共同
			3	清掃、点検及び補修ができる開口が住戸外に設けられている等、維持管理を容易にすることに特に配慮した措置が講じられている	
			2	配管をコンクリートに埋め込まない等、維持管理を行うための基本的な措置が講じられている	
			1	その他	
	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		共同
		更新対策等級（共用排水管）	3	配管が共用部分に配置されており、かつ、更新を容易にすることに特に配慮した措置が講じられている	
			2	配管が共用部分に設置されている等、更新を行うための基本的な措置が講じられている	
			1	その他	
		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		
			□共用廊下に面する共用部分　□外壁面、吹き抜け等の住戸外周部 □バルコニー　□住戸専用部　□その他		
	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		共同
		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		
			躯体天井高：［　　mm以上］ 異なる躯体天井高の最も低い部分の部位（異なる躯体天井高が存する場合はその最も低い部分の内法高さを下に併せて表示）： □はり　□傾斜屋根　□その他　□該当なし 異なる躯体天井高の最も低い部分の内法高さ：［　　mm以上］		
		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		
			□あり　（□壁　□柱） □なし		

［必須項目］

5. 温熱環境・エネルギー消費量に関すること



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、換気、給湯、照明）の性能を総合的に評価した**「一次エネルギー消費量」**の２つを表示することとしています。



これまで温熱環境・エネルギー消費量に関する基準は、「エネルギー使用の合理化等に関する法律（通称「省エネ法」）に基づく「住宅の省エネルギー基準」及び「都市の低炭素化の促進に関する法律（通称「エコまち法」）に基づく「低炭素建築物認定基準」の水準に準拠して定められていました。

平成 27 年 7 月の「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」）の制定に伴い、温熱環境・エネルギー消費量に関する基準について、建築物省エネ法に基づく基準を引用するための改正が行われ、平成 28 年 4 月より施行されています。

また、2050 年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現に向けて、省エネルギー性能の一層の向上が求められています。

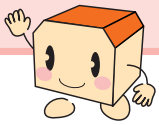
なお、等級が高くなるほど、外壁、窓等を通しての熱の損失の防止を図るための断熱化などの対策が講じられていること、一次エネルギー消費量の削減のための対策が講じられていることを表しています。

評価は、「５－１」、「５－２」、「５－１と５－２」のいずれかで受けることが可能でしたが、令和 4 年 10 月から「５－１」および「５－２」の両方の評価取得を必須とする改正が行われました。

なお、「5-1」が等級 7 の場合、外皮平均熱貫流率及び冷房期の平均日射熱取得率を、「5-2」が等級 6 以上の場合、床面積当たりの設計一次エネルギー消費量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あわせて表示できることになっており優れた性能を示せるようになっています。

また、地域の区分は、１地域から８地域の８区分により、建設地の気候条件に合わせた評価が行えます。

地域の区分	該当地域
1	北海道等
2	
3	北東北等
4	東北、北関東等
5	関東、東海、近畿、中国、四国、九州等
6	
7	南九州等
8	沖縄等



■5-1　断熱等性能等級

外皮（外壁、窓など）の断熱性能、冷房期に日射を遮蔽する対策など、住宅外皮の省エネ性能について評価します。併せて、結露の発生を抑制するための対策についても評価します。

「外皮平均熱貫流率（W/（㎡・K））」は、数値が小さいほど断熱性能が高いことを示しています。

「冷房期の平均日射熱取得率」は、数値が小さいほど日射熱を取得しにくく、冷房期の暑さを軽減することを示しています。

■5-2　一次エネルギー消費量等級

一次エネルギー消費量を評価する基準が導入され、外皮の断熱性能に加え、暖冷房、換気、給湯、照明などの設備の省エネ性能を総合的に評価し表示します。

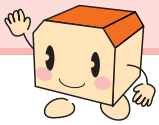
「一次エネルギー消費量」とは、住宅で使用する電気、灯油、都市ガスなど（二次エネルギー）を一次エネルギー（石油、石炭、天然ガスなど）に換算してどのくらい消費したかを表すものです。

また、「床面積当たりの設計一次エネルギー消費量（ＭＪ／（㎡・年））」は数値が小さいほど、「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」は数値が大きいほど省エネ効果の高い設計仕様であることを示しています。

項目		結果		適用範囲
5. 温熱環境・エネルギー消費量に関すること	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		戸建又は共同各戸
		地域の区分　［1・2・3・4・5・6・7・8］		
		外皮平均熱貫流率【　　W/(㎡･K)】　　冷房期の平均日射熱取得率【　　】 注：取得可能な最上位等級の場合のみ明示することができる。		
		7	熱損失等のより著しい削減のための対策が講じられている（８地域を除く）	
		6	熱損失等の著しい削減のための対策が講じられている	
		5	熱損失等のより大きな削減のための対策（建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令（平成28年経済産業省令・国土交通省令第１号。以下「基準省令」という。）に定める建築物エネルギー消費性能誘導基準に相当する程度）が講じられている	
		4	熱損失等の大きな削減のための対策（基準省令に定める建築物エネルギー消費性能基準に相当する程度）が講じられている	
		3	熱損失等の一定程度の削減のための対策が講じられている	
		2	熱損失の小さな削減のための対策が講じられている	
		1	その他	
	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		
		地域の区分　［1・2・3・4・5・6・7・8］		
		床面積当たりの一次エネルギー消費量【　　MJ/(㎡･年)】 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【　　%】 注：等級6以上の場合のみ明示することができる。		
		8	一次エネルギー消費量の極めて著しい削減のための対策が講じられている	
		7	一次エネルギー消費量のより著しい削減のための対策が講じられている	
		6	一次エネルギー消費量の著しい削減のための対策（基準省令に定める建築物エネルギー消費性能誘導基準（その設定の基礎となる基準一次エネルギー消費量が、基準省令第14条第１項の規定により求められたものであるものに限る。）に相当する程度）が講じられている	
		5	一次エネルギー消費量のより大きな削減のための対策が講じられている	
		4	一次エネルギー消費量の大きな削減のための対策（基準省令に定める建築物エネルギー消費性能基準（その設定の基礎となる基準一次エネルギー消費量が、基準省令第5条第1項の規定により求められたものであるものに限る。）に相当する程度）が講じられている	
		1	その他	

［選択項目］

6. 空気環境に関すること



住宅室内の空気には、ほこり、微生物、水蒸気、一酸化炭素、二酸化炭素及び多様な化学物質が含まれます。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。

ここでは、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ます。このような対策には多様な方法がありますが、ここでは**基本的な対策と考えられる建材の選定と換気方法を評価して表示**します。

また、室内空気中の化学物質の濃度を完成後に実測して測定条件等とともに表示します。

■6-1　ホルムアルデヒド対策（内装及び天井裏等）

ホルムアルデヒドは、工業的にしばしば使用される有機性の化学物質ですが、目や鼻、喉に刺激を生じることがあります。近年、住宅室内での健康への影響（いわゆるシックハウス問題）の原因として指摘されることもあります。

この対策として、**内装及び天井裏等に使用されている建材（合板、パーティクルボード、壁紙、塗料、接着剤など）のうち、最も時間当たりのホルムアルデヒドの発散量が大きい建材の等級区分をもって表示等級としています。つまり、F☆☆☆☆建材のみを使用している場合は等級３、F☆☆☆☆建材及びF☆☆☆建材を使用している場合は等級２、F☆☆建材を使用している場合は等級１**となります。

評価対象となる建材は建築基準法の規制対象の建材と同じなので、建築確認申請の際に作成する使用建築材料表等を活用して、評価を受けることができます。

■6-2　換気対策

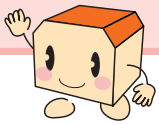
居室の換気対策としては、２時間で住宅の空気がほぼ入れかわる程度の換気が常時確保できるよう計画的な換気対策が講じられているかどうかを評価し表示します。具体的には、**機械換気設備**（建築基準法施行令第 20 条の８第１項に規定するもの）の有無を表示するか、あるいは**機械換気設備の設置を要しない住宅の場合はその根拠**（隙間の多い住宅、伝統的な構造の住宅等）について表示します。

また、局所換気対策として、一時的に汚染物質の濃度が高くなる部屋、すなわち**「台所」、「浴室」および「便所」については、「機械換気設備」「換気のできる窓」の設置の有無を表示**します。

■6-3　室内空気中の化学物質の濃度等

住宅の完成段階で、建設住宅性能評価の一環として、住宅室内の空気中の化学物質の濃度について実測し、その結果を測定条件等とともに表示するものです。**測定の対象となる化学物質は、ホルムアルデヒド、トルエン、キシレン、エチルベンゼン及びスチレン**の５種類ですが、この事項の表示を希望すればホルムアルデヒドは必ず測定され、他は選択によります。

なお、化学物質の濃度の測定は、専門の測定器具を用いて正しく行う必要がありますので、目視等による検査よりもある程度の手間や費用がかかることに留意してください。

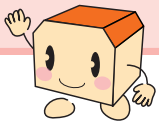


6. 空気環境に関すること

項目		結果			適用範囲
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			戸建又は共同各戸
		□製材等（丸太及び単層フローリングを含む）を使用する □特定建材を使用する □その他の建材を使用する （結果が「特定建材を使用する」の場合のみ、以下の「ホルムアルデヒド発散等級」の結果を表示する）			
	ホルムアルデヒド発散等級 □該当なし（内装） □該当なし（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に使用される特定建材からのホルムアルデヒドの発散量の少なさ			
		内装	天井裏等		
		3	3	ホルムアルデヒドの発散量が極めて少ない（日本産業規格又は日本農林規格のＦ☆☆☆☆等級相当以上）	
		2	2	ホルムアルデヒドの発散量が少ない（日本産業規格又は日本農林規格のＦ☆☆☆等級相当以上）	
		1	——	その他	
	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			
	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			
		□機械換気設備　□その他〔　　〕			
	局所換気対策 □便所　該当なし □浴室　該当なし □台所　該当なし	換気上重要な便所、浴室及び台所の換気のための対策 便所：□機械換気設備　□換気のできる窓　□なし 浴室：□機械換気設備　□換気のできる窓　□なし 台所：□機械換気設備　□換気のできる窓　□なし			
	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			
		特定測定物質の名称 ［ホルムアルデヒド］	特定測定物質の濃度：［　　］ 測定器具の名称：［　　］ 採取を行った年月日：［　　年　　月　　日］ 採取を行った時刻等：［　　～　　］ 内装仕上げ工事の完了日：［　　年　　月　　日］ 採取条件（居室の名称）：［　　］ （室温〔平均の室温〕）：［　　℃］ （相対湿度〔平均の相対湿度〕）：［　　%］ （天候）：［　　］ （日照の状況）：［　　］ （換気の実施状況）：［　　］ （冷暖房の実施状況）：［　　］ （その他）：［　　］ 分析した者の氏名又は名称：［　　］		
		特定測定物質の名称 ［　　］	特定測定物質の濃度：［　　］ 測定器具の名称：［　　］ 採取を行った年月日：［　　年　　月　　日］ 採取を行った時刻等：［　　～　　］ 内装仕上げ工事の完了日：［　　年　　月　　日］ 採取条件（居室の名称）：［　　］ （室温〔平均の室温〕）：［　　℃］ （相対湿度〔平均の相対湿度〕）：［　　%］ （天候）：［　　］ （日照の状況）：［　　］ （換気の実施状況）：［　　］ （冷暖房の実施状況）：［　　］ （その他）：［　　］ 分析した者の氏名又は名称：［　　］		

［選択項目］

7. 光・視環境に関すること



室内でのさまざまな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。

「光・視環境に関すること」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

住宅の居間や寝室など、とくに光の採り入れのニーズの高い部屋を対象に、**窓などの開口部の大小を床面積との比率で評価して表示**するものです。直接、直射日光の量を評価するものではありませんが、一般的には、本事項の数値が大きいほど、直射日光を採り入れやすい計画であるといえます。

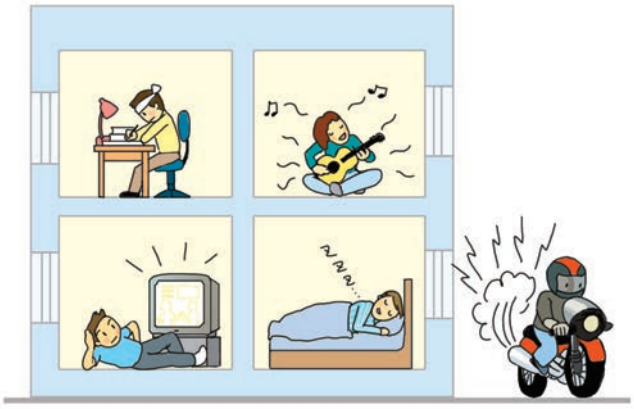
■7-2　方位別開口比

東西南北そして真上の各方位ごとの開口部の面積の割合を表示して、どちらの方向により多くの開口部のある住宅なのかを表します。

項目		結果	適用範囲
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	戸建又は共同各戸
		単純開口率：[　　%以上]	
	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	戸建又は共同各戸
		北：[　　%以上]　東：[　　%以上] 南：[　　%以上]　西：[　　%以上]　真上[　　%以上]	

［選択項目］

8. 音環境に関すること



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が、どの程度講じられているかなどを評価して表示します。

共同住宅の床については、重量床衝撃音（子供の走り回る音など）と軽量床衝撃音（食器などが落下する音など）に対する対策が、また、共同住宅の壁については空気伝搬音（人の話し声など）に対する対策が評価されます。さらに、共同住宅・戸建住宅に共通する項目として、住宅の外部騒音の室内への侵入などに対する対策が評価されます。

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のため、現時点では設計の段階で正確に予測することが困難となっています。このため、設計の段階で予測のできる内容に置き換えて評価していますので、**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をご理解ください。**

■8-1　重量床衝撃音対策

「重量床衝撃音対策等級」または「相当スラブ厚（重量床衝撃音）」のいずれか一方を選択して評価・表示します。評価対象は、上下の住戸等との間にある床ですが、下階が居間などであるものに限ります。また、「スラブ」とは、コンクリートなどでできた床版のことをいいます。

「重量床衝撃音対策等級」は、重量床衝撃音を遮断する対策の程度を評価して５段階の等級で表示します。等級が高いほど、優れた遮断性能を確保するために必要な対策が講じられている床であるといえます。

「相当スラブ厚（重量床衝撃音）」は、重量床衝撃音の遮断の程度を、コンクリートの均質な床の厚さに換算して５段階の数値で表示します。数値が大きいほどよく遮断される床であると評価できますが、構造躯体の厚さなどの形状と、床仕上げ、天井の効果のみを評価の対象としていますので、必ずしも重量床衝撃音対策等級の各等級と対応するものとはなっていません。

■8-2　軽量床衝撃音対策

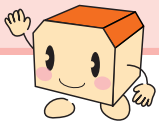
「軽量床衝撃音対策等級」または「軽量床衝撃音レベル低減量（床仕上げ構造）」のいずれか一方を選択して評価・表示します。評価対象は、上下の住戸等との間にある床ですが、下階が居間などであるものに限ります。

「軽量床衝撃音対策等級」は、軽量床衝撃音を遮断する対策の程度を評価して５段階の等級で表示します。等級が高いほど、優れた遮断性能を確保するために必要な対策が講じられている床であるといえます。

「軽量床衝撃音レベル低減量（床仕上げ構造）」は、床仕上げに関する軽量床衝撃音の低減の程度を５段階の数値で表示します。数値が大きいほどよく低減される床仕上げであると評価できますが、床仕上げのみを評価の対象としていますので、必ずしも軽量床衝撃音対策等級の各等級と対応するものとはなっていません。

■8-3　透過損失等級（界壁）

居間の壁で隣戸との間にあるものなどを評価対象に、空気伝搬音（人の話し声など）を遮断する性能を評価して４段階の等級で表示します。等級が高いほど、優れた遮断性能をもった壁であるといえます。



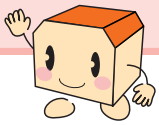
■8-4　透過損失等級（外壁開口部）

居間の外壁に設けられたサッシなどを評価対象に、空気伝搬音を遮断する性能を評価して３段階の等級で方位別に表示します。等級が高いほど、優れた遮断性能をもったサッシであるといえます。

項目			結果					適用範囲
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（重量のあるものの落下や足音の衝撃音）を遮断する対策					共同各戸
		重量床衝撃音対策等級	居室に係る上下階との界床の重量床衝撃音（重量のあるものの落下や足音の衝撃音）を遮断するため必要な対策の程度					
			上階		下階			
			最高	最低	最高	最低		
			5	5	5	5	特に優れた重量床衝撃音の遮断性能（特定の条件下でおおむね日本産業規格のLi,r,H-50等級相当以上）を確保するため必要な対策が講じられている	
			4	4	4	4	優れた重量床衝撃音の遮断性能（特定の条件下でおおむね日本産業規格のLi,r,H-55等級相当以上）を確保するため必要な対策が講じられている	
			3	3	3	3	基本的な重量床衝撃音の遮断性能（特定の条件下でおおむね日本産業規格のLi,r,H-60等級相当以上）を確保するため必要な対策が講じられている	
			2	2	2	2	やや低い重量床衝撃音の遮断性能（特定の条件下でおおむね日本産業規格のLi,r,H-65等級相当以上）を確保するため必要な対策が講じられている	
			1	1	1	1	その他	
		相当スラブ厚（重量床衝撃音）	居室に係る上下階との界床の重量床衝撃音（重量のあるものの落下や足音の衝撃音）の遮断の程度をコンクリート単板スラブの厚さに換算した場合のその厚さ					
			上階	最高	□27cm以上	□20cm以上	□15cm以上	□11cm以上	□その他
				最低	□27cm以上	□20cm以上	□15cm以上	□11cm以上	□その他
			下階	最高	□27cm以上	□20cm以上	□15cm以上	□11cm以上	□その他
				最低	□27cm以上	□20cm以上	□15cm以上	□11cm以上	□その他
	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（軽量のものの落下の衝撃音）を遮断する対策					共同各戸
		軽量床衝撃音対策等級	居室に係る上下階との界床の軽量床衝撃音（軽量のものの落下の衝撃音）を遮断するため必要な対策の程度					
			上階		下階			
			最高	最低	最高	最低		
			5	5	5	5	特に優れた軽量床衝撃音の遮断性能（特定の条件下でおおむね日本産業規格のLi,r,L-45等級相当以上）を確保するため必要な対策が講じられている	
			4	4	4	4	優れた軽量床衝撃音の遮断性能（特定の条件下でおおむね日本産業規格のLi,r,L-50等級相当以上）を確保するため必要な対策が講じられている	
			3	3	3	3	基本的な軽量床衝撃音の遮断性能（特定の条件下でおおむね日本産業規格のLi,r,L-55等級相当以上）を確保するため必要な対策が講じられている	
			2	2	2	2	やや低い軽量床衝撃音の遮断性能（特定の条件下でおおむね日本産業規格のLi,r,L-60等級相当以上）を確保するため必要な対策が講じられている	
			1	1	1	1	その他	
		軽量床衝撃音レベル低減量（床仕上げ構造）	居室に係る上下階との界床の仕上げ構造に関する軽量床衝撃音（軽量のものの落下の衝撃音）の低減の程度					
			上階	最高	□30dB以上	□25dB以上	□20dB以上	□15dB以上	□その他
				最低	□30dB以上	□25dB以上	□20dB以上	□15dB以上	□その他
			下階	最高	□30dB以上	□25dB以上	□20dB以上	□15dB以上	□その他
				最低	□30dB以上	□25dB以上	□20dB以上	□15dB以上	□その他
	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					共同各戸
			4	特に優れた空気伝搬音の遮断性能（特定の条件下で日本産業規格のRr-55等級相当以上）が確保されている程度				
			3	優れた空気伝搬音の遮断性能（特定の条件下で日本産業規格のRr-50等級相当以上）が確保されている程度				
			2	基本的な空気伝搬音の遮断性能（特定の条件下で日本産業規格のRr-45等級相当以上）が確保されている程度				
			1	建築基準法に定める空気伝搬音の遮断の程度が確保されている程度				
	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					戸建又は共同各戸
			北	東	南	西		
			3	3	3	3	特に優れた空気伝搬音の遮断性能（日本産業規格のRm（1/3）-25相当以上）が確保されている程度	
			2	2	2	2	優れた空気伝搬音の遮断性能（日本産業規格のRm（1/3）-20相当以上）が確保されている程度	
			1	1	1	1	その他	

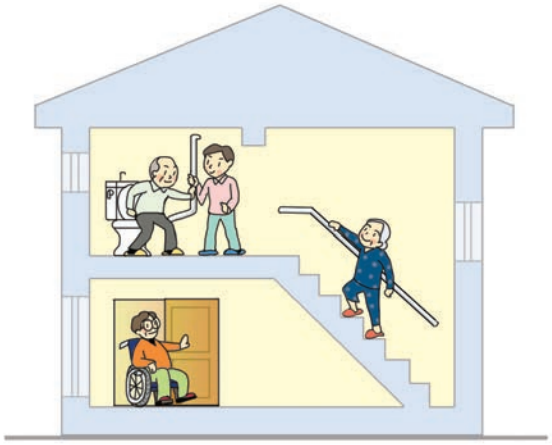
［選択項目］

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。

このような点に配慮した建物の工夫を「バリアフリー」と呼んでいますが、いざ必要となった時に大規模な工事が必要となるものも多くあるため、新築時点での対応が重要となっています。



■9-1　高齢者等配慮対策等級（専用部分）

高齢者等への配慮のために必要な対策が、住戸内でどの程度講じられているかを評価して５段階の等級で表示するものです。等級が高くなるほど、より多くの対策が講じられている住宅であることを表しています。

評価の対象となる対策は、「移動時の安全性」と「介助の容易性」という２つの目標を達成するためのものとしています。「移動時の安全性」については、高齢者等が利用する部屋と主要な部屋とを同一階に配置することや、階段への手すりの設置や勾配の工夫、床や出入口などの段差の解消、玄関・便所・浴室・脱衣室への手すりの設置などを評価します。「介助の容易性」については、通路や出入口の幅、浴室・寝室・便所の広さなどを評価します。

■9-2　高齢者等配慮対策等級（共用部分）

高齢者等への配慮のために必要な対策が、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どの程度講じられているかを評価して５段階の等級で表示するものです。等級が高くなるほど、より多くの対策が講じられている住宅であることを表しています。

やはり**「移動時の安全性」と「介助の容易性」という 2 つの目標をもった対策を評価**します。「移動時の安全性」については、共用階段への手すりの設置や勾配の工夫、共用廊下の段差の解消、傾斜路や手すりの設置などを評価します。「介助の容易性」については、共用廊下の幅、エレベーターの設置やエレベーターホールの面積、階段の幅などを評価します。

項目		結果		適用範囲
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		戸建又は共同各戸
		5	高齢者等が安全に移動することに特に配慮した措置が講じられており、介助用車いす使用者が基本的な生活行為を行うことを容易にすることに特に配慮した措置が講じられている	
		4	高齢者等が安全に移動することに配慮した措置が講じられており、介助用車いす使用者が基本的な生活行為を行うことを容易にすることに配慮した措置が講じられている	
		3	高齢者等が安全に移動するための基本的な措置が講じられており、介助用車いす使用者が基本的な生活行為を行うための基本的な措置が講じられている	
		2	高齢者等が安全に移動するための基本的な措置が講じられている	
		1	住戸内において、建築基準法に定める移動時の安全性を確保する措置が講じられている	
	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		共同各戸
		5	高齢者等が安全に移動することに特に配慮した措置が講じられており、自走式車いす使用者と介助者が住戸の玄関まで容易に到達することに特に配慮した措置が講じられている	
		4	高齢者等が安全に移動することに配慮した措置が講じられており、自走式車いす使用者と介助者が住戸の玄関まで容易に到達することに配慮した措置が講じられている	
		3	高齢者等が安全に移動するための基本的な措置が講じられており、自走式車いす使用者と介助者が住戸の玄関まで到達するための基本的な措置が講じられている	
		2	高齢者等が安全に移動するための基本的な措置が講じられている	
		1	建築基準法に定める移動時の安全性を確保する措置が講じられている	

［選択項目］

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、周囲からの見通しを確保する（監視性の確保）、居住者の帰属意識の向上・コミュニティ形成の促進（領域性の強化）、犯罪企図者の動きを限定し接近を妨げる（接近の制御）、建物の部材や設備を破壊されにくいものとする（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。

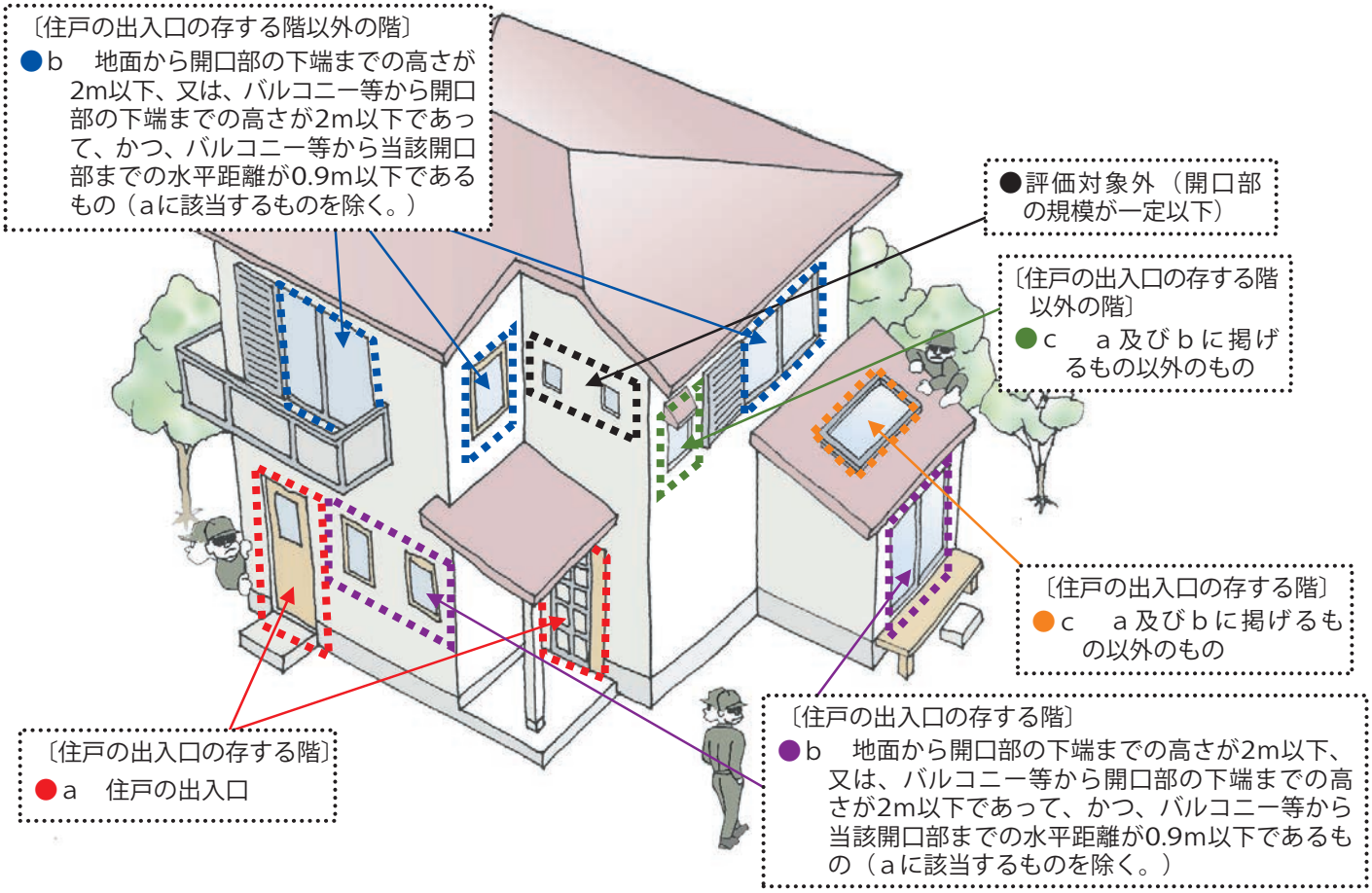
ここではこれら４つの原則のうち、評価方法の整備状況を勘案して、被害対象の強化について、住宅の開口部における侵入防止対策を表示する内容になっています。

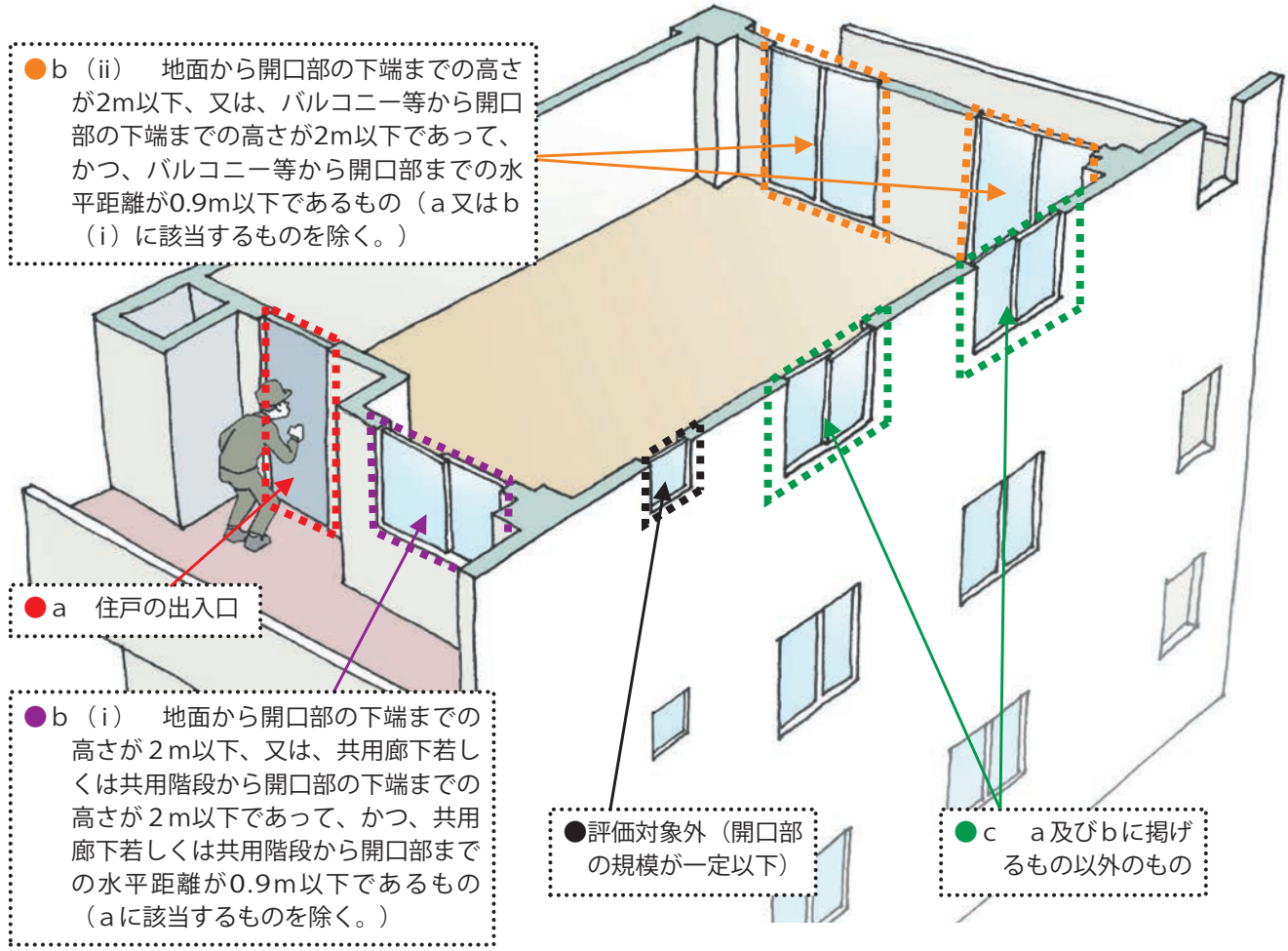
官民合同会議による目録掲載品に貼付される共通標章

10-1　開口部の侵入防止対策

住宅の開口部を外部からの接近のしやすさに応じて各階毎にグループ化し、グループ毎に属する全ての開口部について、防犯建物部品等を使用しているか否かを表示します。

防犯建物部品等には、国土交通省や警察庁、民間団体等による「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」の目録掲載品等が、該当します。





項目		結果			適用範囲
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			戸建又は共同各戸
		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	
		〔　階〕	a　住戸の出入口	□ すべての開口部が侵入防止対策上有効な措置の講じられた開口部である □ シャッター又は雨戸によってのみ対策が講じられている開口部が含まれる □ その他 □ 該当する開口部なし	
			b　地面から開口部の下端までの高さが2m以下、又は、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。）	□ すべての開口部が侵入防止対策上有効な措置の講じられた開口部である □ シャッター又は雨戸によってのみ対策が講じられている開口部が含まれる □ その他 □ 該当する開口部なし	
			c　a及びbに掲げるもの以外のもの	□ すべての開口部が侵入防止対策上有効な措置の講じられた開口部である □ シャッター又は雨戸によってのみ対策が講じられている個所が含まれる □ その他 □ 該当する開口部なし	

※　評価対象となる開口部：有効開口が、(1)400mm×250mm の長方形、(2)400×300mm の楕円形、(3)直径が 350mm の円、のいずれかのブロックが通過可能なもの。

※　bに該当する開口部は、共同住宅で建物の出入口の存する階以外の階では、共用廊下・共用階段に面する開口部と、バルコニー等に面する開口部に区分されます。

※　上記は戸建住宅、または共同住宅で住戸の出入口が存する階（1 階など）の表記例となります。

長期優良住宅における認定手続きの合理化

令和４年２月２０日の改正により住宅性能評価を行う登録住宅性能評価機関が、住宅性能評価に併せて、長期優良住宅の基準（長期使用構造等基準）の確認※を実施できるようになりました。

長期使用構造等基準に適合した住宅については、住宅性能評価書へその旨が記載され、その評価書の写しを用いて長期優良住宅の認定申請を行う場合は、長期使用構造等基準に適合しているものとみなされ、所管行政庁による審査が省略されます。

※長期優良住宅の認定は所管行政庁が行います。

●詳細は次のホームページでご覧ください。

国　土　交　通　省　https://www.mlit.go.jp/

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」コーナー　https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000016.html

一般社団法人住宅性能評価･表示協会　https://www.hyoukakyoukai.or.jp/

編集協力　国土交通省住宅局住宅生産課　電話 03-5253-8111（代表）

発　　行　一般社団法人 住宅性能評価･表示協会　電話 03-5229-7440

○このパンフレットは、令和7年12月1日施行法令に基づき作成しました。

202512SBXXK