

**平成 1 5 年度住宅市場動向調査
(住宅性能表示制度アンケート)**

報告書

平成 16 年 3 月

国土交通省 住宅局 住宅生産課

．調査の概要

1．調査の目的	1
2．調査対象者	1
3．主な調査内容	1
4．調査方法等	2
5．集計方法	3
6．調査主体等	3
7．調査事項等の検討方法	3
8．用語の解説	4

．平成 15 年度調査結果

1．対象とした評価住宅について	7
(1) 対象とした評価住宅に居住する世帯について	7
(2) 居住形態	11
(3) 評価住宅への入居時期	12
(4) 取得した評価住宅の価格	13
2．住宅性能評価書の保持状況等について	17
(1) 住宅性能評価書の保持状況	17
(2) 紛争処理手続き案内等の授受状況	18
3．住宅性能表示制度の認知状況等について	19
(1) 住宅性能表示制度の認知度と制度を知った媒体	19
(2) 住宅性能評価料金の認知度及び性能評価料金に対する評価	21
(3) 住宅性能表示制度を活用した住宅のメリットの認知度・魅力度	22
(4) 評価住宅であることの認識度	24
(5) 住宅供給者等から受けた説明内容	25
4．住宅取得時の性能項目等の重視度・現在の住宅の満足度等について	26
(1) 現在の住宅を取得した際の性能項目等の重視度	26
(2) 現在の住宅に対する満足度	30
(3) 住宅性能表示制度を知人等に勧める意向の有無	32
(4) 室内化学物質濃度の測定意向	34

(1) 不具合の発生状況	35
(2) 不具合の処理状況	38

・前年度までの調査との比較分析

(1) 前年度までの調査との比較分析方法	39
(2) 前年度までの調査との比較分析項目	40
主な調査項目における本年度調査と前年度までの調査との比較分析	41
(1) 対象とした評価住宅に居住する世帯の属性	41
(2) 住宅性能評価書の保持状況等	42
(3) 住宅性能表示制度の認知度	43
(4) 住宅性能評価料金の認知度	44
(5) 住宅性能表示制度を活用した住宅のメリットの認知度・魅力度	44
(6) 現在の住宅が評価住宅であることの認知度	46
(7) 評価住宅を取得した際の性能表示項目の重視度と、 現在の住宅に対する満足度	46
(8) 住宅性能表示項目以外に重視したいと思った性能項目	50
(9) 住宅取得時に重視した項目	50
(10) 住宅性能表示制度の知人等への勧誘意向	51
(11) 室内化学物質濃度測定に対する意向	52

集計表

- 集計事項一覧表 53
- 集計表を利用する上での注意 54
- 集計表 55

・ 参考資料

1．平成 15 年度住宅性能表示制度アンケート調査票	89
2．アンケート調査票の添付資料	98
（１）住宅性能表示制度の概要パンフレット	98
（２）問 8 に利用する参加資料（見本）	100
3．住宅性能表示項目一覧表（平成 16 年 3 月現在）	102
4．品確法に基づく住宅性能表示制度の実施状況について（平成 15 年 12 月末時点）	107
5．指定住宅性能評価機関別住宅性能評価業務実施状況（平成 15 年 1 月～12 月末）	111
6．住宅性能表示制度普及推進アクションプログラム（平成 13 年 9 月発表）	113
7．民間金融機関による性能表示住宅への住宅ローン優遇策（平成 16 年 12 月現在）	119
8．評価住宅における地震保険の割引制度（平成 13 年 10 月以降適用）	124

. 調査の概要

．調査の概要

1 ． 調査の目的

成長社会から成熟社会への移行に伴い、住宅に対するユーザーニーズが高まりをみせている中、これまで住宅の性能に関する表示の共通ルールが存在しなかった我が国の住宅市場において、住宅の性能に関する表示の適正化を通して、住宅の品質確保の推進を図るため、平成 12 年 4 月より「住宅の品質確保の促進等に関する法律」が施行され、同年 10 月に住宅性能表示制度がスタートした。

本調査は、第八期住宅建設五箇年計画の推進に向けた基礎データ収集の一環として、住宅性能表示制度に基づく建設住宅性能評価書が交付された住宅（評価住宅）の居住者を対象として、同制度の認知状況や各性能表示項目に対する意識、住宅の性能等に対する満足度、入居後の居住状況等について調査し、評価住宅の特性を分析・把握することにより、今後の同制度に関する技術的基準類、同制度の運用方針等の見直し、広報普及活動の方針等を検討する際の基礎資料を得ることを目的としている。

なお、本調査は、国の行政機関が行う統計調査として、統計報告調整法に基づく総務大臣の承認を受けた承認統計調査であり、平成 13 年度より継続的に実施されているものである。

2 ． 調査対象者

平成 15 年 1 月から 12 月末までに建設住宅性能評価書が交付された住宅（評価住宅）で、平成 16 年 3 月までに入居した居住者のうち、評価機関において任意抽出した戸建・共同住宅あわせて約 6,000 戸を対象とする。ただし、居住者が賃借人の場合は対象から除いている（当該住宅の所有者のみ対象。）。

3 ． 主な調査内容

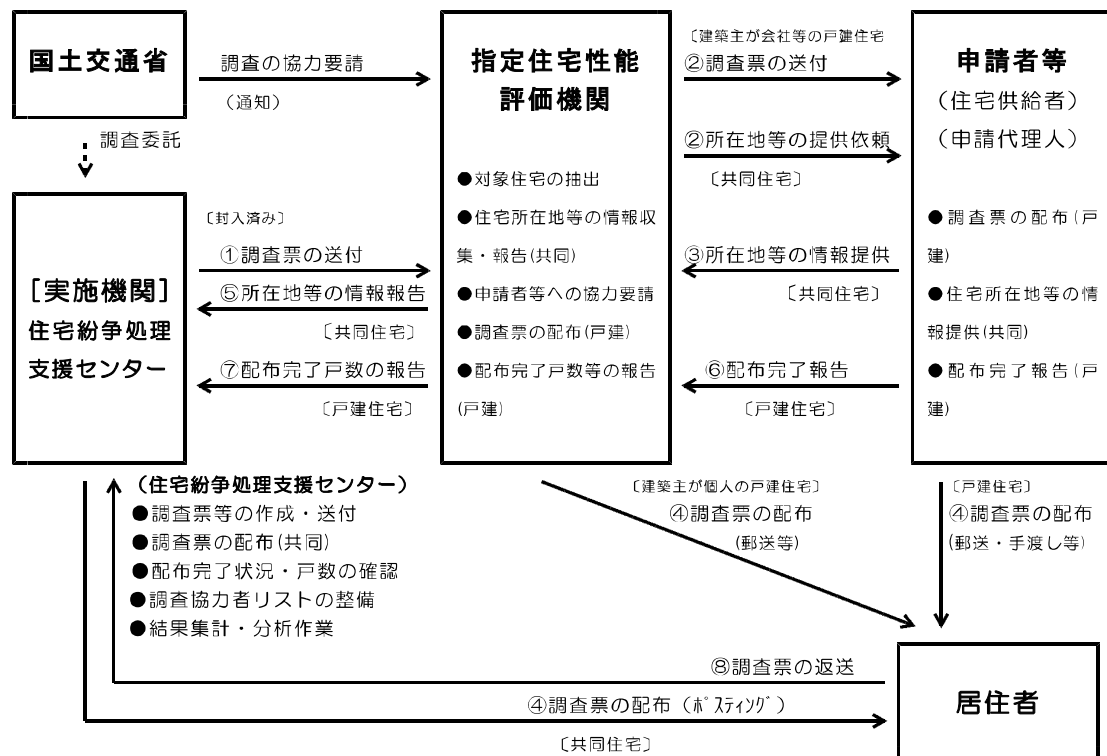
- （１） 住宅性能表示制度の認知状況等について
- （２） 性能表示項目の重視・満足度等の意識について
- （３） 入居後の居住状況について

4 . 調査方法等

(1) 調査方法

アンケート調査票の郵送または投函による調査

■ アンケート調査の実施フロー図



(2) 調査時期

平成 16 年 3 月

(3) 調査票の配布・回収結果

調査票の配布・回収結果は次のとおりである。

なお、サンプルの抽出は、調査対象期間における各指定住宅性能評価機関の建設住宅性能評価書の交付実績値をもとに、各機関にあらかじめサンプル数を割り振ったうえで、一定のルールのもとでサンプルの抽出を行った。

内 訳	H15.1～12 実績戸数 ¹	配布戸数 ²	回収戸数 ³
総 数	72,379 戸	5,928 戸 (8.2%)	1,473 戸 (24.8%)
戸建住宅	26,135 戸	2,817 戸 (10.8%)	830 戸 (29.5%)
共同住宅等	46,244 戸	3,111 戸 (7.2%)	643 戸 (20.7%)

1 : H15.1～12 実績戸数は、国土交通省公表(H16.3 末現在)の建設住宅性能評価書交付実績戸数である。

2 : 配布戸数欄の () 内は、H15.1～12 実績戸数に対する配布率を表している。

3 : 回収戸数欄の () 内は、配布戸数に対する回収率を表している。

5 . 集計方法

電子計算機による集計

6 . 調査主体等

- 調査主体 : 国土交通省住宅局住宅生産課
- 調査実施機関: 財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター
- 調査協力 : 各指定住宅性能評価機関、評価住宅申請者等

7 . 調査事項等の検討方法

調査機関である財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター内に「評価住宅統計調査検討委員会」を設置し、アンケート調査の内容及び調査結果の分析等の検討を行った。

- 「評価住宅統計調査検討委員会」の構成 (平成 15 年 7 月現在、敬称略)

委員長 松村 秀一 [東京大学大学院 工学系研究科 建築学専攻助教授]

委 員 石坂 公一 [東北大学大学院 工学研究科 都市・建築学専攻助教授]

(50 音順) 菊地 修一 [(株) リクルート エリアコミュニティ・ビジネス Div.co. 企画室グループマネージャー]

日高 顕一 [住宅金融公庫 住宅環境部技術企画課副参事役]

渡辺 優一 [国民生活センター 相談部]

協力委員 工藤 忠良 [住宅紛争処理支援センター長]

十亀 彬 [住宅性能評価機関等連絡協議会 事務局長]

中澤 芳樹 [日本 E . R . I . (株) 代表取締役社長]

委託者 [国土交通省]

坂本 努 [住宅局住宅生産課 建築生産技術企画官]

柴田 好之 [住宅局住宅政策課 企画専門官]

澁谷 浩一 [住宅局住宅生産課 課長補佐]

松井 康治 [住宅局住宅生産課 係長]

来海 賢一 [住宅局住宅生産課 研修員]

事務局 [(財) 住宅リフォーム・紛争処理支援センター]

清水 淳 [情報管理部長]

大泉 誠司 [情報管理部情報管理課 課長代理]

荒木 裕子 [企画調査部企画調査課員]

コンサルタント [(株) 社会空間研究所]

澤木 俊岡 [代表取締役]

尾畑 貴司 [研究員]

8 . 用語の解説

■ 住宅性能表示制度

「住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成12年4月1日施行）」に基づき、平成12年10月から本格的に運用が開始された制度で、申請に基づいて、客観的な評価を実施する第三者機関（指定住宅性能評価機関）が、住宅の性能表示のための共通ルール（日本住宅性能表示基準、評価方法基準）に従って住宅の性能評価を行った結果を住宅性能評価書として交付するものである。

この制度を適用することにより、消費者による住宅の相互比較が可能になるとともに、第三者機関が評価を行うことによる評価結果の信頼性の向上や評価書に表示された住宅の性能を確保した住宅の施工が実現できることになる。また、建設住宅性能評価書が交付された住宅（評価住宅）については、円滑、迅速で、専門的な紛争処理が受けられる体制が整備されている。

■ 住宅性能評価

設計された住宅又は建設された住宅について、日本住宅性能表示基準に従って表示すべき性能に関し、評価方法基準に従って評価することをいう。

■ 日本住宅性能表示基準

住宅の性能に関し表示すべき事項及びその表示方法の基準をいう。（→【別表（6頁）】参照）

■ 評価方法基準

日本住宅性能表示基準に従って表示すべき住宅の性能に関する評価の方法の基準をいう。

■ 指定住宅性能評価機関

住宅性能評価の業務を行おうとする者の申請により、国土交通省令で定める基準に適合していると認められ、国土交通大臣が指定した者をいう。

■ 住宅性能評価書

指定住宅性能評価機関が、申請により、住宅性能評価を行い、国土交通省令で定める事項を記載し、国土交通省令で定める標章（マーク）を付した評価書をいう。

- 設計住宅性能評価書：設計された住宅に係る住宅性能評価書で、設計図書の段階の評価結果をまとめたもの
- 建設住宅性能評価書：建設された住宅に係る住宅性能評価書で、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

■ 住宅

人の居住の用に供する家屋又は家屋の部分（人の居住以外の用に供する家屋の部分と共用に供する部分を含む。）をいう。

■ 評価住宅

住宅性能表示制度に基づき建設住宅性能評価書が交付された住宅をいう。

■ 住宅の建て方

- 一戸建住宅 : 1つの住宅が1住宅であるものをいう。
- 共同住宅等 : 本調査では、次の長屋建住宅と共同住宅をまとめて「共同住宅等」とした。
 - └ 長屋建住宅 : 2つ以上の住宅を1棟に建て連ねたもので、各住宅が壁を共通にし、それぞれ別々に外部への出入口を有しているものをいい、一般にテラスハウスやタウンハウスと呼ばれる。
 - └ 共同住宅 : 1棟の中に2つ以上の住宅があり、廊下・階段などを共有しているものや、2つ以上の住宅を重ねて建てたものをいい、一般にマンションやアパートと呼ばれる。

■ 住宅の形式

- 持ち家 : そこに居住している世帯が所有している住宅をいう。
- 借家 : そこに居住している世帯が、他のものが所有又は管理している住宅を借りているものをいい、民間の賃貸住宅や公営・公団・公社住宅、及び社宅・官公舎などを指す。
- 注文住宅 : そこに居住している者が、住宅の仕様等を施工者に注文して建築された住宅をいう。
- 分譲住宅 : そこに居住している者以外が、住宅の仕様等を予め決めて建築された住宅をいい、分譲一戸建住宅や分譲マンションなどを指す。

■ 世帯主

世帯の家計を主に支える者（世帯の家計の主たる収入を得ている人）をいう。

■ 世帯人員

世帯主を含めて、その住宅に普段住んでいる世帯員の数をいう。

■ 年収

1年間の収入をいう。年収には、給料・賃金のほか、ボーナス・残業手当などの臨時収入、内職・パートなどによる収入、配当金などの財産収入、年金恩給、仕送りなどを含む。また、自営業の場合は、売上高ではなく、売上高から必要経費を差し引いた営業利益をいう。

■ 世帯年収

収入を得ている世帯員の1年間の収入の合計額をいう。

■ 三大都市圏

次に示す首都圏・中部圏・近畿圏の都府県の地域（14都府県）をいう。

首都圏 : 埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県

中部圏 : 岐阜県、静岡県、愛知県、三重県

近畿圏 : 滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県

【別表】 日本住宅性能表示基準の概要（新築住宅に係る表示事項と表示方法）

表示事項		表示方法
構造の安定に関すること	耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）	等級（３～１）で表示
	耐震等級（構造躯体の損傷防止）	
	耐風等級（構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）	等級（２～１）で表示
	耐積雪等級（構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）	
	地盤又は杭の許容支持力等及びその設定方法	許容支持力等（数値）と、地盤の調査方法等を表示
	基礎の構造方法及び形式等	直接基礎の場合は構造方法と形式を、杭基礎の場合は杭種と杭径・杭長（数値）を表示
火災時の安全に関すること	感知警報装置設置等級（自住戸火災時）	等級（４～１）で表示
	感知警報装置設置等級（他住戸等火災時）	
	避難安全対策（他住戸等火災時・共用廊下）	排煙形式、平面形状の区分を表示 （一定の場合は、あわせて避難経路の隔壁の開口部の耐火等級（３～１）を表示）
	脱出対策（火災時）	脱出対策の区分を表示
	耐火等級（延焼のおそれのある部分（開口部））	等級（３～１）で表示
	耐火等級（延焼のおそれのある部分（開口部以外））	等級（４～１）で表示
	耐火等級（界壁及び界床）	
劣化の軽減に関すること	劣化対策等級（構造躯体等）	等級（３～１）で表示
維持管理への配慮に関すること	維持管理対策等級（専用配管）	等級（３～１）で表示
	維持管理対策等級（共用配管）	
温熱環境に関すること	省エネルギー対策等級	等級（４～１）で表示（あわせて地域区分（６区分）を表示）
空気環境に関すること	ホルムアルデヒド対策（内装及び天井裏）	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を表示 （特定建材を使用する場合、あわせてホルムアルデヒド発散等級（内装：３～１、天井裏等：３～２）を表示）
	換気対策	居室の換気対策、局所換気対策（便所、浴室及び台所）を表示
	室内空気中の化学物質の濃度等	測定した化学物質の名称、濃度、測定器具、採取年月日、採取時刻、採取条件（室内の温度、湿度等）等を表示
光・視環境に関すること	単純開口率	数値を表示
	方位別開口比	東西南北及び真上についてそれぞれ数値を表示
音環境に関すること	重量床衝撃音対策	上階・下階住戸間の居室の界床について、次のどちらかを選択し、最高・最低の性能を表示 ・重量床衝撃音対策等級（５～１） ・相当スラブ厚（重量床衝撃音）（数値）
	軽量床衝撃音対策	上階・下階住戸間の居室の界床について、次のどちらかを選択し、最高・最低の性能を表示 ・軽量床衝撃音対策等級（５～１） ・軽量床衝撃音レベル低減量（床仕上げ構造）（数値）
	透過損失等級（界壁）	等級（４～１）で表示
	透過損失等級（外壁開口部）	東西南北についてそれぞれ等級（３～１）で表示
高齢者等への配慮に関すること	高齢者等配慮対策等級（専用部分）	等級（５～１）で表示
	高齢者等配慮対策等級（共用部分）	

注１：印の事項は、一戸建住宅には適用されない。

注２：下線を付した事項は選択制である。