

住宅性能表示制度が見直されました。

省エネルギー基準の見直し等に伴う改正

○省エネ法の住宅省エネルギー基準の改正(平成25年10月)とエコまち法の低炭素建築物認定基準の制定(平成24年12月)に伴い、日本住宅性能表示基準及び評価方法基準の省エネルギー基準に関する部分が改正されました。

①設備を含めた一次エネルギー消費量を評価する基準を導入 ②外皮性能の計算方法の変更

○一次エネルギー消費量は、省エネルギー基準よりも水準の高い低炭素建築物認定基準相当が最上位の等級に設定されます。

5 温熱環境に関すること

5-1 省エネルギー対策等級

等級4【H11基準相当】
等級3【H4基準相当】
等級2【S55基準相当】
その他(等級1)

適用期間

平成27年3月まで

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

等級4【H25基準相当】
等級3【H4基準相当】
等級2【S55基準相当】
その他(等級1)

等級4のみ数値の併記可
(● $W/(m^2 \cdot K)$ など)

施行時期

平成27年4月施行
(平成26年2月25日より先行適用)

5-2 一次エネルギー消費量等級

等級5【低炭素基準相当】
等級4【H25基準相当】
その他(等級1)

等級5のみ数値の併記可
(● $MJ/(m^2 \cdot 年)$)

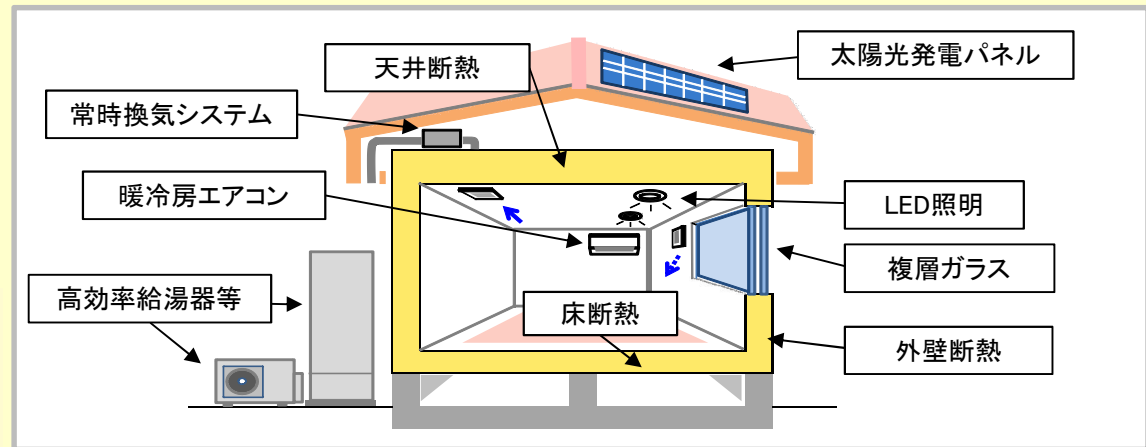
施行時期

平成27年4月施行

「温熱環境・エネルギー消費量」のイメージ

- 従来は、建物の外皮性能(外壁、窓など)のみを評価。
- 見直し後は、「外皮の断熱性能」(外壁、窓など)と、設備(暖冷房、換気、給湯、照明設備)の性能や創エネルギー(太陽光発電設備など)を総合的に評価する「一次エネルギー消費量」の2つを評価。

暖冷房や太陽光発電などの一次エネルギー消費量の等級もわかるようになるんだ。



液状化に関する参考情報の提供【平成27年4月施行】

○専門家への相談や流通時の判断材料として活用できるよう、液状化に関する参考情報の提供を行う仕組みが導入されました。
 ※液状化に関する参考情報の提供は、把握されている情報を、評価書に参考情報として記載するものであり、契約のみなし内容とはなりません。

提供情報のイメージ

液状化に関する広域的情報

液状化に関する
個別の住宅敷地の情報

液状化に関する
当該住宅基礎等における工事の情報

必須／選択項目の範囲の見直し【平成27年4月施行】

○新築住宅において、全10分野32項目のうち、従来必須項目となっていた9分野27項目については、4分野9項目となりました。
 ○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が対象となります。

住宅性能表示制度の評価項目	新築住宅	
	平成27年3月まで	平成27年4月から
① 構造の安定に関する事	●	●
② 火災時の安全に関する事	●	○
③ 劣化の軽減に関する事	●	●
④ 維持管理・更新への配慮に関する事	●	●
⑤ 温熱環境に関する事(温熱環境・消費量エネルギーに関する事)	●	●
⑥ 空気環境に関する事	●	○
⑦ 光・視環境に関する事	●	○
⑧ 音環境に関する事	○	○
⑨ 高齢者等への配慮に関する事	●	○
⑩ 防犯に関する事	●	○

(参考) 長期優良住宅
●
—
●
●
●
—
—
—
●(共同住宅のみ)
—



平成27年4月からは、
必須項目が9分野から4分野になったんだ。

長期優良住宅と一緒に
性能評価もとうろうかな。

(注1) ●は必須項目、○は選択項目。

(注2) 長期優良住宅とは、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅について、その建築と維持保全計画を認定する制度です。

(参考)

- 住宅性能表示制度とは、住宅の基本的な性能について、
 - 共通のルール(国が定める性能評価項目・性能評価基準)に基づき、
 - 公正中立な第三者機関(登録住宅性能評価機関)が
 - 設計図書の審査や施工現場の検査を経て等級などを評価し、
 - 評価書(建設住宅性能評価書に限ります)が交付された住宅については、迅速に専門的な紛争処理が受けられる平成12年度から実施された制度です。

■評価書を取得すると、耐震性の等級に応じて、地震保険の割引を受けることができます。

平成26年6月30日以前
始期契約

耐震等級	割引率
3	30%
2	20%
1	10%



平成26年7月1日以降
始期契約

耐震等級	割引率
3	50%
2	30%
1	10%

住宅性能表示制度における評価項目(必須/選択項目の範囲)が見直されました。(平成27年4月1日施行)

○新築住宅における必須評価項目が、4分野9項目となりました。(下表参照)

○必須評価項目は、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が対象となっています。

性能表示項目		H27.3.31まで		H27.4.1以降	
		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)	—	●1	—	○1
5 温熱環境・エネルギー消費量に関すること(※1)	5-1 断熱等性能等級(※2)	●	●	●2	●2
	5-2 一次エネルギー消費量等級(※3)	—	—	●2	●2
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	●	●	○	○
	6-3 室内空気中の化学物質の濃度等	○	○	○	○
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	●	●	○	○

●:必須評価項目、○:選択評価項目

●1・○1:共同住宅及び長屋のみに適用されます。

●2:5-1又は5-2のいずれかが必須評価項目となります。

※1:平成27年3月31日までは「5温熱環境に関すること」となっていました。

※2:平成27年3月31日までは「5-1省エネルギー対策等級」及び「5-1断熱等性能等級」のいずれも適用可能となっていました。

※3:平成27年4月1日以降に新たに適用されることとなりました。