



安心&長寿命の住まい

住宅性能評価

+

長期優良住宅

事例読本  
2013.3

「住宅性能表示制度」および  
「長期優良住宅認定制度」を利用した  
わが家の建築事例を掲載



## もっと知りたい住まいの情報

「住宅性能表示制度」について知りたい。	➡	住宅品質確保法	検索
		<a href="http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000016.html">http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000016.html</a>	
「長期優良住宅」について知りたい。	➡	長期優良住宅法	検索
		<a href="http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000006.html">http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000006.html</a>	
「住宅性能評価機関」について知りたい。	➡	登録住宅性能評価機関	検索
		<a href="http://www.hyoukakyukai.or.jp/kikan/hyouka_search.php">http://www.hyoukakyukai.or.jp/kikan/hyouka_search.php</a>	
「長期優良住宅」の認定を受けるための 技術的審査を活用したい。	➡	長期優良住宅 認定 技術的審査	検索
		<a href="http://www.hyoukakyukai.or.jp/chouki/shinsei.html">http://www.hyoukakyukai.or.jp/chouki/shinsei.html</a>	
万一の場合の 「住宅紛争の処理解決」について知りたい。	➡	住まいのダイヤル	検索
		<a href="http://www.chord.or.jp/trouble/index.html">http://www.chord.or.jp/trouble/index.html</a>	
「地震保険の優遇」について知りたい。	➡	地震保険制度	検索
		<a href="http://www.mof.go.jp/financial_system/earthquake_insurance/jisin.htm">http://www.mof.go.jp/financial_system/earthquake_insurance/jisin.htm</a>	
「長期優良住宅」に対する税の特例について知りたい。	➡	長期優良住宅 税	検索
		<a href="http://www.mlit.go.jp/common/000209359.pdf">http://www.mlit.go.jp/common/000209359.pdf</a>	
「フラット35」における「住宅性能表示制度」を活用した 適合証明手続きの合理化について知りたい。	➡	フラット35 適合証明 合理化	検索
		<a href="http://www.flat35.com/kaitei/seinohyoji.html">http://www.flat35.com/kaitei/seinohyoji.html</a>	
「住宅瑕疵(かし)保険」について知りたい。	➡	住宅かし担保履行法	検索
		<a href="http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutaku-kentiku.files/kashitanpocorner/index.html">http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutaku-kentiku.files/kashitanpocorner/index.html</a>	
「低炭素建築物認定制度」について知りたい。	➡	低炭素建築物認定制度	検索
		<a href="http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000065.html">http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000065.html</a>	

【発行者】一般社団法人 住宅性能評価・表示協会 TEL.03-5229-7440 [www.hyoukakyukai.or.jp](http://www.hyoukakyukai.or.jp)

【編集協力】住宅性能表示制度普及推進キャンペーン実行委員会

- 財団法人 愛知県建築住宅センター
- 一般財団法人 建築環境・省エネルギー機構
- 一般社団法人 住宅生産団体連合会
- 公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター
- 日本ERI 株式会社
- 一般財団法人 日本建築総合試験所
- 社団法人 日本木造住宅産業協会
- 社団法人 プレハブ建築協会
- 財団法人 神奈川県建築安全協会
- 一般財団法人 住宅金融普及協会
- 株式会社 住宅性能評価センター
- 株式会社 都市居住評価センター
- 日本建築検査協会 株式会社
- 財団法人 日本住宅・木材技術センター
- ハウスプラス住宅保証 株式会社
- 一般財団法人 ベターリビング
- 一般財団法人 建材試験センター
- 一般財団法人 住宅生産振興財団
- 一般社団法人 住宅性能評価・表示協会
- 株式会社 西日本住宅評価センター
- 一般財団法人 日本建築センター
- 社団法人 日本ツーバイフォー建築協会
- 株式会社 東日本住宅評価センター

# 新築住宅の「住宅性能表示制度」とは

それは、住まいの性能を等級や数値でわかりやすく見える化する  
確かな安心のためのモノサシです。

国に登録された第三者機関(登録住宅性能評価機関)が申請にもとづき、  
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、設計段階で交付される「設計住宅性能評価書」と  
施工・完成段階の現場検査を経て交付される「建設住宅性能評価書」があります。

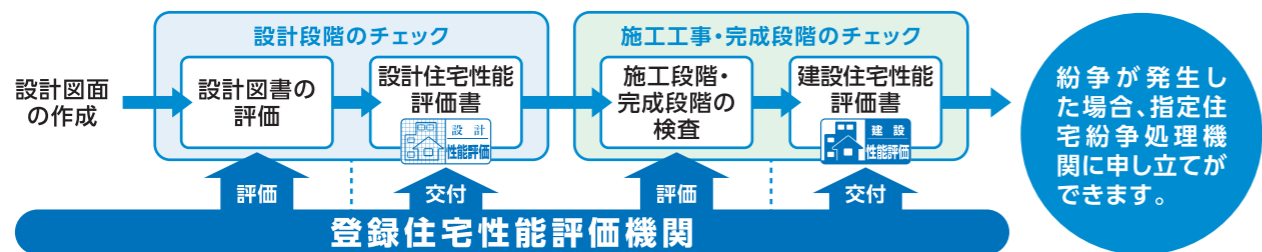
※「住宅性能評価書」は、評価機関によってデザインが異なりますが、評価内容はすべて同一です。

# 「住宅性能評価」を受けると、 どんなメリットがあるの？

# 「長期優良住宅」に認定されると、 暮らしはどう変わるの？

そんな疑問にお応えするために、  
2つの制度を利用した全国各地の事例をご紹介します。

「住宅性能評価」は、設計時と工事施工・完成時の2段階にわたって行う確かな評価です。



紛争が発生した場合、指定住宅紛争処理機関に申し立てができます。

**設計 住宅性能評価**  
**設計図書の評価**  
設計図書を元に審査をします。一般的な建築確認申請と同様の図面のほか、各部位の詳細図、伏図、仕様書、設計内容説明書、各種計算書、自己評価書などの図書がチェックされます。

**建設 住宅性能評価**  
**施工段階・完成段階の検査**  
施工・完成段階に進むと、現場検査が行われます。各工事段階の検査でチェックできない部分は、工事が進んだ段階で写真を提出して確認します。  
(階数が3以下(地階を含む)の場合、原則として4回現場での検査があります。)  
建設する住宅の階数により、検査が4回以上になることもあります。

### 4回の現場検査

- 1回目 基礎配筋工事の完了時**  
建物の配置、基礎幅、鉄筋の種類、基礎の高さなどをチェックします。
- 2回目 躯体工事の完了時**  
躯体に関しては、特に時間をかけて綿密にチェックします。評価員の目視、計測だけで把握できないものには、部材メーカーが発行した納品書、認定書などを提示してもらいます。
- 3回目 内装下地張りの直前の工事完了時**  
温熱環境に関する検査が中心です。断熱材、防湿フィルム等の施工状況、開口部の断熱性能、日射取得などをチェックします。
- 4回目 竣工時**  
空気環境、高齢者等への配慮の等級が検査されます。これまでの変更箇所の追加写真や書類は揃っているか、もし足りないものがあれば、後日提出してもらうよう促します。

### 住宅型式性能認定

住宅性能評価の合理化に役立つ「住宅型式性能認定」  
この制度は、工業化住宅など、同じ工法で製造する住宅が「評価方法基準」に規定される性能を有することをあらかじめ審査し、認定するものです。  
認定を受けた住宅は、住宅性能評価時にその設計仕様との照合のみで評価され、合理化を図ることができます。

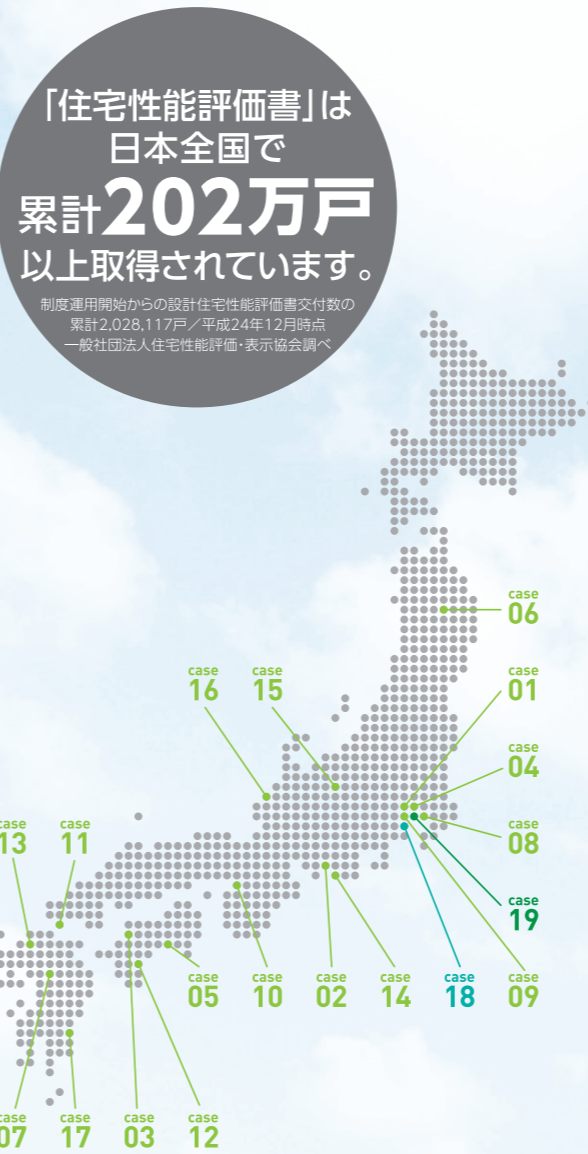


### 「住宅性能表示制度」の評価員

「住宅性能評価」を行う評価員は、誰でもなれるものではありません。一級建築士、二級建築士、木造建築士などの有資格者が、評価員講習を受け、修了試験に合格する必要があります。



※住宅性能の評価には料金がかかります。評価料金は機関が独自に設定しています。



【凡例】  

 設計 … 設計住宅性能評価書  
 建設 … 建設住宅性能評価書  
 長期 … 長期優良住宅認定通知書

## Contents

新築住宅の「住宅性能表示制度」とは P2  
 新築住宅の「住宅性能表示制度」とは新築住宅の性能って? P3  
 新築住宅の「住宅性能表示制度」のメリット/「住宅性能評価」の等級 P4

### 新築住宅(戸建住宅)

Case 01 低炭素住宅仕様を目指した家(埼玉県/C棟邸) P5  
 Case 02 光を探り入れた明るい家(静岡県/F棟邸) P7  
 Case 03 安心して裏付けられた温もりの家(愛媛県/S棟邸) P9  
 Case 04 付加価値をプラスした家(埼玉県/O棟邸) P11  
 Case 05 温熱環境に優れた頑丈な家(高知県/O棟邸) P12  
 Case 06 耐震性と断熱性に優れた家(岩手県/S棟邸) P13  
 Case 07 万一の時の安心を得た家(熊本県/O棟邸) P14  
 Case 08 デザインも性能も大切にされた家(千葉県/U棟邸) P15  
 Case 09 検査で安心を確認できた家(東京都/K棟邸) P16  
 Case 10 地震に備えた家(大阪府/H棟邸) P17  
 Case 11 省エネルギーで長持ちする家(山口県/S棟邸) P18  
 Case 12 長く価値を保てる家(高知県/K棟邸) P19  
 Case 13 エコにこだわった家(福岡県/S棟邸) P19  
 Case 14 暖かで地震に強い家(静岡県/Y棟邸) P20  
 Case 15 性能と設計を重視した家(長野県/N棟邸) P20  
 Case 16 耐震性も開放性もある家(石川県/F棟邸) P21  
 Case 17 快適に住み続けられる性能重視の家(宮崎県/T棟邸) P21

### 新築住宅(共同住宅)

Case 18 「認定長期優良住宅」のマンション(神奈川県/S棟邸) P22

### 既存住宅(共同住宅)

Case 19 「住宅性能評価」を受けた既存住宅(東京都/G社) P23

### 既存住宅の「住宅性能表示制度」とは

既存住宅の「住宅性能表示制度」とは P24

### 「長期優良住宅」とは

「長期優良住宅」とは P25

# 新築住宅の「住宅性能表示制度」のメリット

**メリット 1** 10分野のものさしで住宅の性能がわかります。  
「構造の安定」や「省エネルギー性」「劣化対策」「空気環境」「遮音性」など、住宅に必要な性能を10分野に分けて等級や数値で表されるので、性能の確認・比較がしやすくなります。

**メリット 2** 国に登録された第三者機関の評価が受けられます。  
登録住宅性能評価機関が住宅の性能を評価。その結果は、設計段階の「設計住宅性能評価」の評価書を、施工・完成段階の現場検査を経て「建設住宅性能評価」として評価書を交付されます。

**メリット 3** 住まいを売買するとき評価内容が契約に活かれます。  
新築住宅において住宅供給者が契約書に住宅性能評価書やその写しを添付した場合には、住宅性能評価書に表示された性能を有する住宅の建設を行う（または、そのような住宅を引き渡す）ことを契約したものとみなすことになります。

**メリット 4** 円滑、迅速で、専門的な紛争処理が受けられます。  
もし建設住宅性能評価書が交付された住宅でトラブルが発生した場合、国土交通大臣が指定する「指定住宅紛争処理機関（各地の弁護士会）」に紛争処理を申請することができます。  
裁判によらず紛争を円滑・迅速に処理  
紛争処理手数料1件あたり1万円可能

**メリット 5** 「住宅性能評価」を受けた住宅は地震保険料の優遇もあります。  
地震保険料は耐震性能の等級に応じて割引が受けられます。また、免震建築物であると表示された場合も、30%の割引を受けることができます。  

耐震等級	3	2	1
割引率	30%	20%	10%

  
(平成25年2月末時点)

**メリット 6** 住宅かし保険の加入や「長期優良住宅」の認定手続きが簡単になります。  
「住宅性能評価書」を取得した住宅は、住宅かし保険加入のための検査や「長期優良住宅」の審査が合理化され費用が軽減される場合があります。

**メリット 7** フラット35の手続きが簡単になります。  
「住宅性能評価書」を取得した住宅はフラット35を利用する場合、手続きが簡単になるなどのメリットがあります。

## 「住宅性能評価」の等級

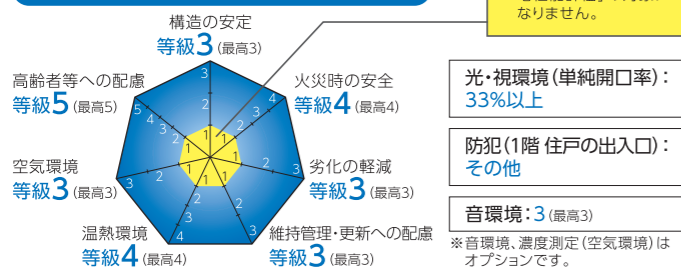
本誌では、住宅性能評価書をレーダーチャートで視覚的に表現しています。

〈レーダーチャートの表記〉

表示項目中「光・視環境」「防犯」「音環境」以外の項目より、取得した最高の等級を抜粋して表記したものです。項目により等級は変わります。

黄色で示される部分（等級1）は建築基準法レベルです。  
※建築基準法の基準に適合しない住宅は、「住宅性能評価」の対象になりません。

### 住宅性能評価レーダーチャート例

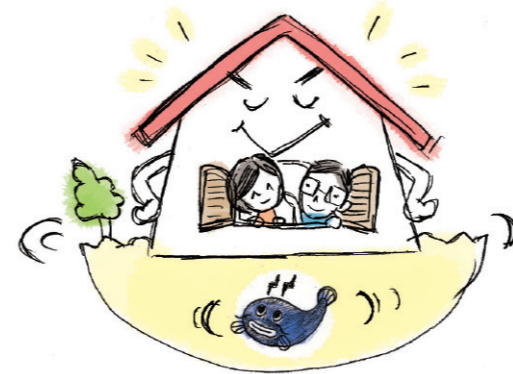


### 住宅性能評価書例

項目	評価結果
1-1 耐震等級 (構造躯体の倒壊等防止)	3
1-2 耐震等級 (構造躯体の損傷防止)	2
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
1-4 耐風等級	3

# 新築住宅の性能って？

「住宅性能表示制度」においては、新築住宅の性能を最大10分野32事項にわたって評価します。(平成25年2月末時点)  
どんな性能の住まいか、それはどのレベルにあるのか、などきちんとわかり安心です。



## 例えば、地震に強い家

### 構造の安定

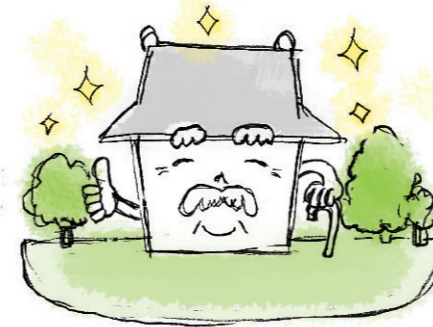
地震・災害時の倒壊しにくさや、損傷の受けにくさについて評価します。



## 例えば、火災に強い家

### 火災時の安全

火災時に安全に住宅から避難できるかを評価するため、燃え広がりにくさや避難のしやすさなどを評価します。



## 例えば、長持ちする家

### 劣化の軽減

年月がたっても、土台や柱などがあまり傷まないようにするための対策がどの程度なされているかを評価します。

### 維持管理・更新への配慮

配管などにおける点検・清掃・補修のしやすさ、共用排水管、住戸専用部分の更新のしやすさなどを評価します。



## 例えば、省エネな家

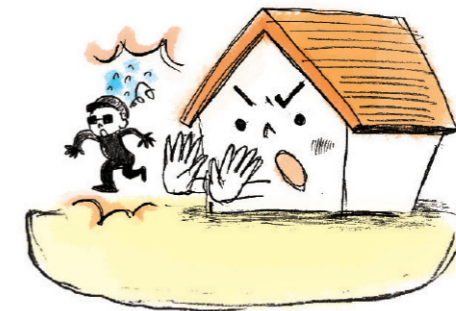
### 温熱環境

冷暖房を効率的に行うための、壁や窓の断熱、結露防止、日射のコントロール対策などを評価します。

## 例えば、守れる家

### 防犯

開口部からの侵入防止策について、防犯上有効な建物部品や雨戸、シャッターなどによって、対策が講じられている開口部がどうかなどを評価します。



## 例えば、ころびにくい家

### 高齢者等への配慮

高齢者や車いす利用者等のバリアフリー性等について、移動時の安全性や介助の容易性などを評価します。



## 例えば、さわやかな家

### 空気環境

シックハウス対策と換気について評価。使用している建材の等級、室内空気中の化学物質の濃度が対象です。(濃度測定はオプションです。)

## 例えば、明るい家

### 光・視環境

東西南北および上方の5方向について、窓がどのくらい設けられているかを表示します。

## 例えば、静かな家

### 音環境

主に共同住宅を対象に、音の遮断性能を評価します。(この評価分野はオプションです。)

# Case 01

## 低炭素住宅仕様を目指した家

戸建住宅 / 埼玉県 / C様邸  
家族構成：夫婦+子供1人



C様邸「長期優良住宅」の維持保全計画書(30年間)より抜粋

(凡例) ●定期点検 ○メンテナンス

項目	竣工時			10年			20年			30年		
	点検	点検	点検	点検	点検	点検	点検	点検	点検	点検	点検	
構造躯体	基礎	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
	床下土台	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
	床壁	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
	小屋根	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
屋根・外壁・開口部等	屋根	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
	外壁	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
	開口部	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
	ルーフバルコニー	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
設備	給水管廻り	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
	排水管廻り	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	

「長期優良住宅」の認定を受ける際には、維持保全に関する計画（長期優良住宅建築等計画）を作成して、所管行政庁の認定を受けることとなります。したがって住む前から、どのような箇所をどのくらいの時期に点検すればよいか、あらかじめ計画されているので適切なメンテナンスを行うことができます。

家族が心地よく健康的な暮らしを送るために、住まいづくりに何が重要であるかを考えて、住宅性能表示制度の項目の温熱環境などにもこだわりました。また、これからのあるべき住宅の姿を追求するために省エネルギー対策にも重点をお

考えていました。それは、「住宅性能評価」を取得することで、第三者機関による客観的な評価で資産価値としての位置づけを明確にしたかったということ、長期優良住宅の認定を受けることで10年、20年、30年後のメンテナンスを考えたから長く住み続けられる家にしたかったからです。



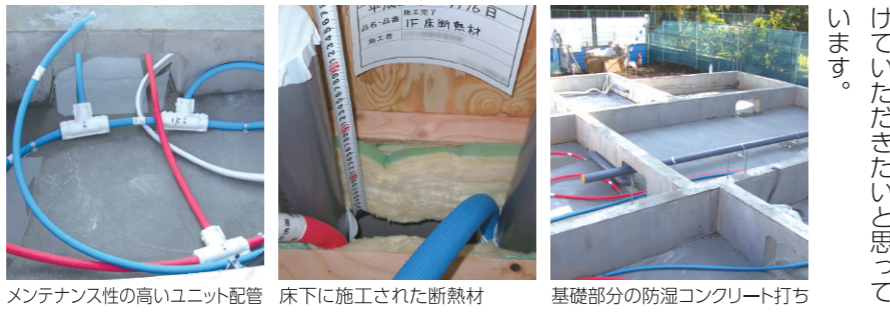
将来同居するご両親に配慮して、階段には手すりを設け、勾配もゆるやかに

都市の低炭素化の促進に関する法律（略称・エコまち法）が平成24年12月4日に施行。同法の柱でもある低炭素建築物認定制度も始まりました。認定低炭素建築物<sup>1</sup>では、断熱材の厚み、複層ガラス、省エネ設備機器の設置や、太陽光発電パネルの設置など、省エネ法の基準に比べ一次エネルギー消費量がマイナス10%以上となることや、低炭素化のための措置がとられていることなどの認定基準が設けられています。

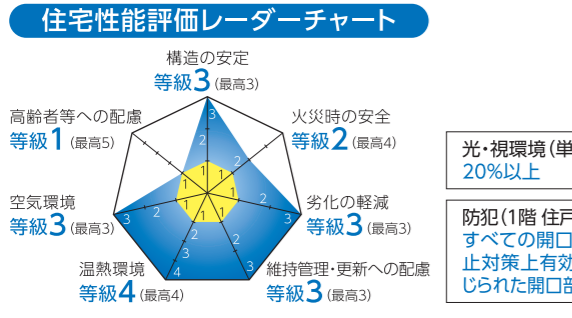
き、低炭素建築物認定制度に対応できる住宅を目指しました。躯体の断熱性能は寒冷地標準仕様で床・壁・屋根の断熱材は高性能のものを採用、さらに開口部にも寒冷地向けの樹脂サッシを採用することで断熱性能をより高めました。4.5kWの太陽光発電も備えています。先々のメンテナンスを容易にし、住宅の性能・価値を長期にわたって保持できることも重視しました。維持管理・更新への配慮、劣化の軽減の項目でも共に最高の等級3を取得しています。

「工事施工者 M社」より  
低炭素建築物認定制度にも対応できる高い省エネルギー性能を備えた長く快適に住み続けられる家をつくりたい、というC様のご要望を叶えるために「住宅性能表示制度」におけるそれぞれの評価項目で高い等級を取得しました。弊社では、C様邸のような価値ある家を形にするためには、確かな性能と品質が確保されている証となる「住宅性能評価」と、いつまでも住宅の資産価値を保つための維持保全計画が策定されている「長期優良住宅」という2つの制度を活用することが必要不可欠だと考えています。

「住宅性能評価」を取得して住宅の履歴情報を残し、「長期優良住宅」の維持保全計画にしたがってしっかり維持保全をしていくことができるようになれば、ストック住宅市場において既存住宅の価値が下がらない仕組みを作ることにつながるのではないのでしょうか。「長期優良住宅」には、税制優遇やローンの金利優遇、地震保険の割引などさまざまな優遇制度がありますが、制度の普及のためにこのような支援を今後も続



メンテナンス性の高いユニット配管 床下に施工された断熱材 基礎部分の防湿コンクリート打ち



新築のきっかけは、近い将来両親と同居するため、今より広い家が必要になったからです。私は住宅関連の仕事をしており、その視点からも家を建てるときは、これからのストック

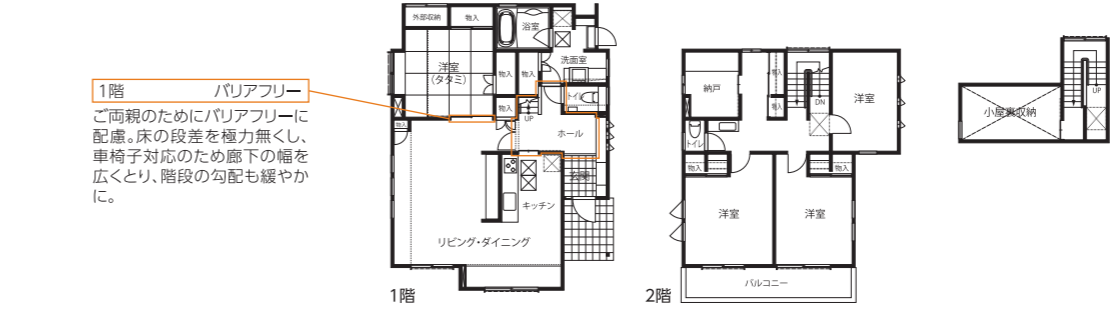
Interview  
長期優良住宅の認定制度と住宅性能表示制度を活用して資産価値を明確にしました。

2つの制度を活用。長く住み続けられる家に。

新築のきっかけは、近い将来両親と同居するため、今より広い家が必要になったからです。私は住宅関連の仕事をしており、その視点からも家を建てるときは、これからのストック

型社会に対応していくための重要な指標となる住宅性能表示制度と長期優良住宅の認定制度を活用しようとする

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」に基づく制度です。新築住宅については、●構造の安定 ●火災時の安全 ●温熱環境 ●劣化の軽減 ●維持管理・更新への配慮 ●高齢者等への配慮 ●防犯 ●空気環境 ●光・視環境 ●音環境 (オプション) の最大10分野32事項(平成25年2月末時点)を第三者機関が評価します。長期優良住宅の認定基準である ●劣化対策 ●耐震性 ●維持管理・更新の容易性 ●高齢者等対策 ●省エネルギー対策 ●可変性 (共同住宅の長屋にのみ適用) は、住宅性能表示制度の評価方法基準に関連しているのを併せて申請すると合理的です。



# Case 02

## 光を探り入れた 明るい家

戸建住宅 / 静岡県 / F様邸  
家族構成: 夫婦+子供2人



宅性能評価」を導入している会社はそれだけ信用ができる会社だとも思いました。私達が「住宅性能評価」の項目で重視したのは、「構造の安定」「維持管理・更新への配慮」「温熱環境」でした。依頼した会社の標準仕様が最高の等級の基準を満たす設計になっていた、「長期優良住宅」の認定基準も満たすものにもなっていました。

暮らすほどに、この家の性能を実感しています。

家族がいつも身近に感じられて、家の中に光がたくさん入って、温もりがある。そんな家がほしかったんです。

昨年の春から暮らしていますが、明るい室内でどこにいても家族の気配が感じられるし、風の通りがよいです。夏には、お気に入りのウッドデッキで子供たちがプール遊びを楽しんでいます。

### ポイント

「住宅性能評価」は、住まいが建ってからでは見えなくなってしまう構造部分や、住んでしばらくしてからわかる住まいの快適性などを設計及び建設段階で国に登録されている第三者機関が評価や検査を行うものです。

新築住宅において住宅供給者が契約書に住宅性能評価書やその写しを添付した場合には、住宅性能評価書に表示された性能を有する住宅の建設を行う（または、そのような住宅を引き渡す）ことを契約書に明示された性能を満たしていない場合、消費者は住宅供給者に補修等を求めることができます。



強固な構造で耐震性を確保  
フラットなパリアフリー仕様の床  
防犯性の高い建物部品であることを証明するCPマーク

ました。動線がよく、デッキからお風呂にそのまま直行できるのでとても便利です。

そして今、初めての冬を迎えています。暖房はリビングのエアコン一台で十分暖かく家中ポカポカ。我が家に訪れた人が「この家暖かいね」と言ってくれるのを聞くたびにうれしく思っています。

### ポイント

F様邸の「住宅性能表示制度」における「光・視環境」の単純開口率が31%、南の窓が56%以上となっており、採光を重視した設計ということがわかります。（単純開口率とは、住居の居間や寝室など、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。）また「温熱環境」は最高の等級4。優れた断熱性能により、冷暖房費の軽減を実現しています。「構造の安定」項目の「耐震等級」は最高の等級3、さらにこの地域は風が強いので「耐風等級」も最高の等級2を取得。F様のご希望が設計に生かされていることが、数値や等級で確認できます。

## Interview

# 重視する性能を実現したら 「長期優良住宅」の認定基準を 満たす家になりました。

より安全、より安心な家づくりに共感して。

いざ家を建てようと思っからは、ハウスメーカーや工務店巡りの日々でした。その中で今回新築を依頼した会社は、すべての住宅に構造計算を実施し、「長期優良住宅」と「住宅性能評価」を標準仕様にしていました。より安全でより安心な家づくりをという企業



姿勢に共感して新築を依頼する事に決めました。

「長期優良住宅」は知っていましたが、「住宅性能評価」に関しては、以前本を読んでも「こういうのがあるんだな」程度の知識でした。家づくりをしようと思ったことは、「建設住宅性能評価」の評価を受けると第三者機関による現場検査が受けられるので、安心な家づくりにとっても役立つということでした。そして、「住

電気代もわずかで済むし、暮らすほどにこの家の断熱性や省エネ性の高さを実感しています。

### 住宅ローン金利の優遇、税制の優遇措置など、いろいろなメリットが。

「長期優良住宅」には、性能面での安心だけでなく、メリットがたくさんあるんですね。「フラット35」の住宅ローンの金利優遇や、固定資産税の税制優遇措置なども受けられてあ

### ポイント

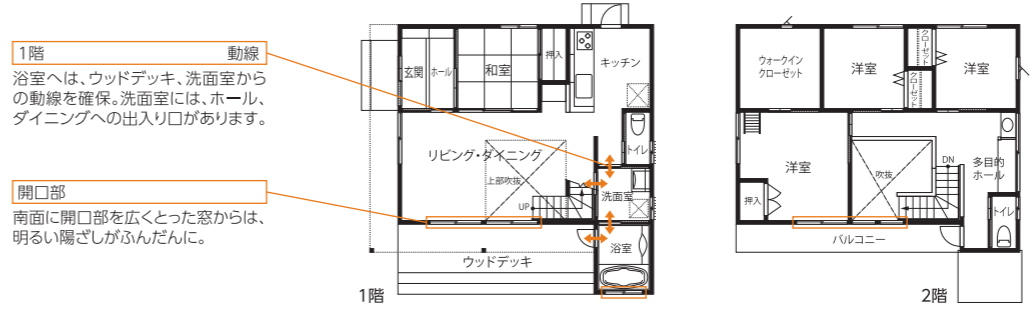
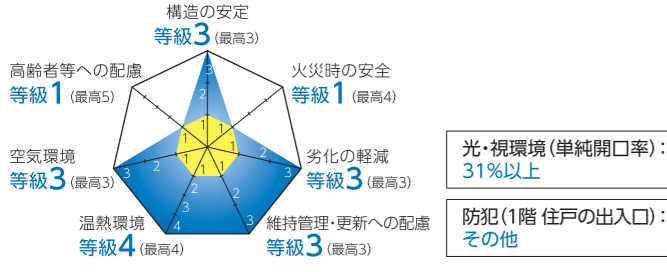
「長期優良住宅」を建てる際のコストは、一般の住宅より高くなる傾向にあります。認定を受けた「長期優良住宅」については所得税の特別控除（住宅ローン減税）、登録免許税、不動産取得税、固定資産税などの優遇措置、軽減、「住宅ローンフラット35」の金利優遇など、さまざまな国の支援策が用意されています。

### 【工事施工者 A社】より

弊社はパッシブデザイン（その土地の自然の恵みである「光」「風」「熱」をデザインする設計手法）を基本にしています。F様のお宅はパッシブデザインのモデルハウスとなるような、結果を出せた家であると思っています。夏は熱がロフトを通して一番高い通気窓から抜けていくような構造にしてあり、エアコンの効き目も格段によくなります。また断熱性能の高さは、この冬の室内の暖かさでも実感いただいているようでたいへんうれしく思っています。

弊社は「長期優良住宅」と「住宅性能評価」を標準仕様としていますが、「住宅性能評価」の最大のメリットは「建設住宅性能評価」を取得すると第三者機関による現場検査が4回受けられる事にあると思います。第三者機関が行う現場検査はたいへん厳しい基準のもとに行われる信頼性の高いもので、弊社も「住宅性能評価」を取得することによって多くの勉強をさせていただいております。

### 住宅性能評価レーダーチャート



# Case 03

## 安心に裏付けられた 温もりの家

戸建住宅 / 愛媛県 / S様邸  
家族構成：夫婦



業<sup>※</sup>に採択されたタイミングだったこともあり、「長期優良住宅」に対するいろいろな支援も受ける事ができました。（※現在この事業は終了しています。）

**ポイント**  
「住宅性能表示制度」の利用実績や、「認定長期優良住宅」の利用実績は、住宅関連事業者にとって、高品質の家をつくる意欲や信頼度をアピールする有効な手段の一つとなっています。

**ポイント**  
「長期優良住宅先導事業」は、「いいものをきちんと手入れして長く大切に使う」というステップ社会の住宅のあり方について、具体的なモデルを広く国民に提示し、技術の進展に資するともに普及啓発を図ることを目的として、平成20年度から23年度にわたって実施されました。先導的な提案を国が公募し、優れた提案に対して、その実施に要する費用の一部を補助しています。「先導事業」に採択された企業は、長持ちする住宅づくりを推進するための先導的な提案を行い、国からの採択を受けた企業ということになりました。  
※制度は平成23年度で終了しています。

**耐震にこだわり、省エネルギーにこだわって、くつろげる家に。**

施工前にもっともこだわったのは、耐震。地震大国に住んでいる限りこれは避けられないことです。両親がこの家を見て「柱が少ない」と思ったそうなんですが、実はこの家には柱がたくさんあるんです。でもそのたくさんの柱は明るい色の壁でお洒落に隠されているので、すっきりしたデザイン



ザインになっています。そこもとても気に入っているところ。それから、暮らしていくなかではっきりと実感できるのは断熱効果です。冬は床暖房がなくても木の温もりを感じるし、夏は素足にさらりと心地よい感触が気持ちいいですよ。省エネルギー効果が高い、快適な暮らしとはこういうことなんです。

**ポイント**  
「長期優良住宅」の認定は、「住宅性能表示制度」における「耐震性」の項目で等級2以上、「省エネルギー」の項目で最高の等級4でなければ受けられません。S様がこだわった「耐震性」「断熱性」は第三者機関の評価でも裏付けられています。

**将来、子供に託せる価値ある住まい。**  
2年半住んでみて傷みもないし、メンテナンスのラクな家だなあと、つくづく思います。家を建てた後の「しまったなく」がないんです。それもこれも専門家

である施工会社がいろいろアドバイスをくれて、適切な性能で設計されているからなんです。ペアガラスや24時間換気で結露もまったくないし、床下の湿気もないんですよ。ベタ基礎に炭の成分を入れてあるので、湿気を取り、匂いを取り、さらに防蟻効果が高くてシロアリにも安心なんです。

## Interview

# 第三者機関の厳しいチェックで、長く住み続けられる家を実現できました。

自然素材の温もりと、安心安全。どちらも手に入れたい。

以前は職場の寮に夫婦で住んでいたのですが、家賃を払い続けるより、若いうちに頑張って家を建てたいと思っていました。そこで妻の実家のある町に土地を購入。それから二人でモデル住宅をずいぶんたくさん見て回りました。



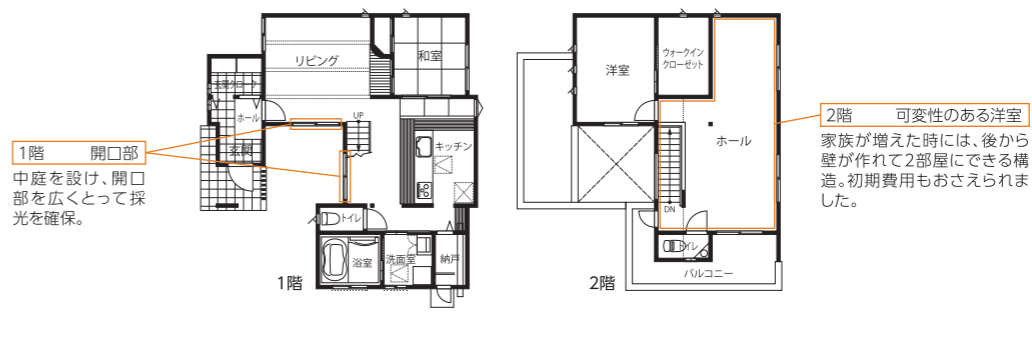
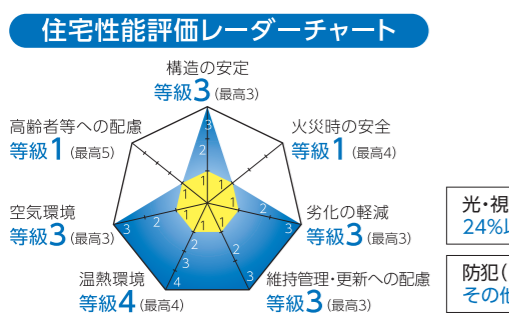
家を建てるなら「木の家」に住んでいたのですが、家賃を払い続けるより、若いうちに頑張って家を建てたいと思っていました。そこで妻の実家のある町に土地を購入。それから二人でモデル住宅をずいぶんたくさん見て回りました。



安心です。住宅性能評価書や、長期優良住宅認定通知書という形で記録を残し、我が家の履歴をきちんと残せば、私達が年をとって将来この家に住まなくなったとしても、また子供に託す場合でも、家を資産として残せるので本当に良かったと思います。

**ポイント**  
「長期優良住宅」においては、住宅を長持ちさせるために計画的な維持管理が義務付けられています。●構造耐力上主要な部分●給水・排水の設備について、点検や修繕の時期や内容を決めて、少なくとも10年ごとに点検を実施するよう定められています。

**【工事施工者 S社】より**  
S様は「木の家」での住宅建設を希望されていたので、自然素材の家を建てることをメインにしている弊社に自宅の建設をお任せくださいました。そこで弊社の標準仕様である長期優良住宅、設計住宅性能評価に加え、さらに建設住宅性能評価の取得もお勧めして、安心・安全、長持ちする家を提案させていただきました。性能面で最もこだわったのは耐震性。自社林から伐り出し自社工場乾燥・加工した強度の高い木を使用し、設計に工夫をこらして「耐震性」についての項目で最高の等級3を取得しました。木の香りが心地よくご家族がリラックスでき、安心して住み続けられる家づくりができたとうれしく思っております。





# Case 04

## 付加価値をプラスした家

戸建住宅／埼玉県／〇様邸  
家族構成：夫婦+子供2人



**住まいに付加価値が  
付くことを期待して  
第三者機関の  
お墨付きのある家に。**  
マンション暮らしが長かったのですが、子供に気兼ねなくピアノを弾くことができる環境をつくってあげたいと考えたのが、この家を作るきっかけです。施工をお願いしたT社は、全棟「長期優良住宅」の認定を取得した住宅建設が基本で、「設計住宅性能評価」と「建設住宅性能評価」の取得も標準仕様でした。第三者機関による客観的な評価を受ける「住宅性能評価」や、30年にわたる維持保全計画を策定する「長期優良

### Interview

**「長期優良住宅」の認定と「住宅性能評価」で、安心と信頼をプラスしました。**

住宅」の認定に積極的に取り組む会社の姿勢に安心して建設をお願いすることにしました。

**「長期優良住宅」は、家を建てる人に、ぜひ勧めたい制度です。**

基礎配筋工事が終わった時、近所の方から「すごい基礎ですね、ビルでも建てるのですか」と言われるくらい頑丈な造りに、とても頼もしく感じました。無垢材の家なので、要望だった耐震性の高さが心配でしたが耐震等級は最高の等級3を取得。また断熱性が高く、気密性が高いため遮音効果もあり、ピアノの音漏れは全く気にならなくなりました。住まいの性能を裏付けてくれる「住宅性能評



頑丈な造りの建物基礎部分

**ポイント**  
住宅の寿命を延ばすことで解体による環境負荷を減らす「長期優良住宅」は、年月が経っても資産価値のある住まいです。「長期優良住宅」は、9項目（劣化対策、耐震性、維持管理・更新の容易性、可変性、バリアフリー性、省エネルギー性、居住環境、住戸面積、維持保全計画）の基準を満たさなければなりません。

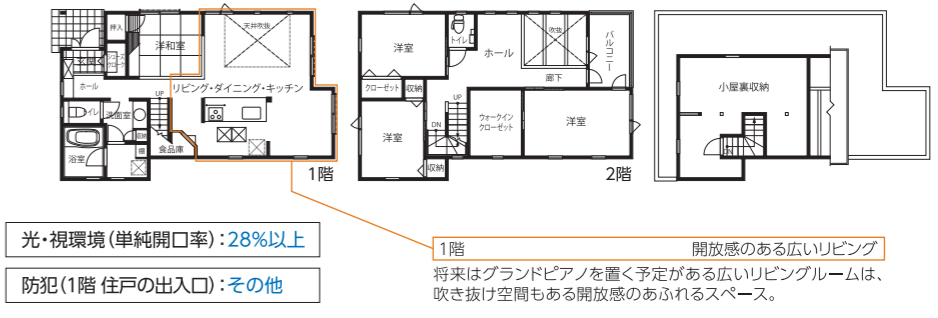
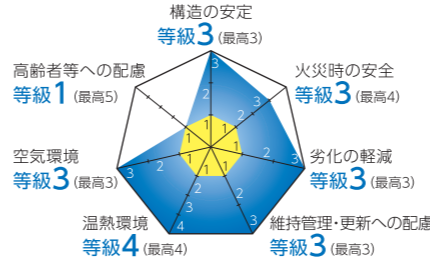
### 【工事施工者 T社】より

当社は、全棟「長期優良住宅」の認定を取得した住宅建設と、「住宅性能評価」は設計住宅性能評価のみではなく建設住宅性能評価もセットで取得することを基本としています。〇様には、「長期優良住宅」の認定や「住宅性能評価」を受けて住宅履歴情報を残すことは、確かな裏付けのある安心感が得られることと、将来売却となった場合には買い手の方にも大きな安心につながることをご説明しました。



建設住宅性能評価書 設計住宅性能評価書 長期優良住宅認定通知書

### 住宅性能評価リーダーチャート



# Case 05

## 温熱環境に優れた頑丈な家

戸建住宅／高知県／〇様邸  
家族構成：夫婦+子供1人



**「長期優良住宅」に積極的な施工会社を選びました。**

まず高台のこの土地を手に入れました。それから施工会社を決めるまでの道のりは長かったですね。大切な家づくりなので迷いに迷いましたが、K社では「住宅性能表示制度」と「長期優良住宅の認定制度」の利用に積極的に取り組んでいたので、ここだと思いました。自宅を建てるなら住宅性能表示制度と長期優良住宅の認定制度についてはぜひ利用したいと思っていましたから。制度を利用して中身や基礎にこだわり、工

### Interview

**時間をかけて性能にこだわった自慢の我が家です。**

期にも時間をかけて大きな安心が買えました。

**ポイント**  
住宅性能表示制度における「空気環境に関する」との項目で、シックハウスの原因となるホルムアルデヒド対策と換気対策についての評価は最高の等級3。住宅の断熱性能を評価する「温熱環境に関する」との項目の省エネルギー対策は最高の等級4。工場で健やかな子育て環境が整っています。

**家族がのびのび暮らせる快適な空間に。**

一階のリビングを広く、でも耐震性も高くという要望を出し、デッキに太い柱を付けてもらい耐震性を高めました。また、温熱環境も重視。冬暖かく、夏涼



しっかりした施工・設計



適切な換気を行う24時間換気システム

しい、理想的な省エネルギー住宅が実現できたと思います。小さな子供がいるので、空気環境も、もちろん大切にしました。建てる時できないとできない、さまざまに性能を十分に盛り込んだつもりです。楽しく動き回れるせいか、友人から、子供のことを「前より伸び伸びしている」と言われます。また、妻がダンスのインストラクターをしているの

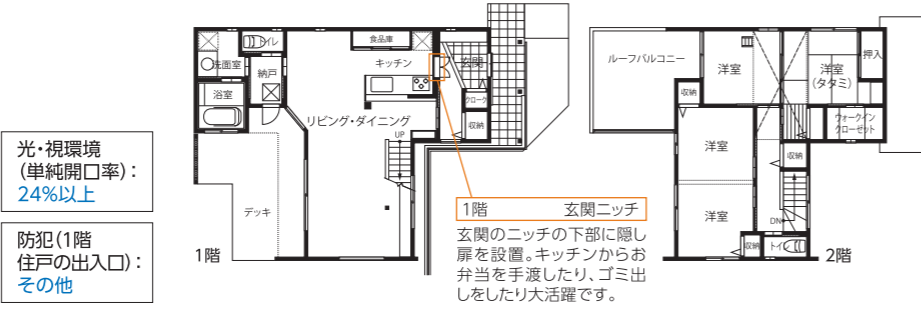
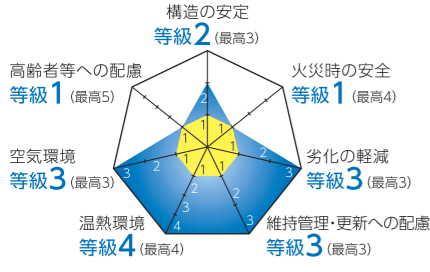
### 【工事施工者 K社】より

「長期優良住宅」の認定制度を使って「地震に強く安心して長く住める家を作りたい」という〇様のご希望に応えるために、頑丈な基礎構造と、太く丈夫な通し柱などを採用して高い耐震性を確保し、耐震性の等級2を取得しています。劣化の軽減、維持管理・更新への配慮に関する「住宅性能評価」は最高の等級3を取得。長く愛着を持って住み続けていただける家づくりができたと思っております。



設計住宅性能評価書 長期優良住宅認定通知書

### 住宅性能評価リーダーチャート





# Case 06

## 耐震性と断熱性に優れた家

戸建住宅／岩手県／S様邸  
家族構成：夫婦+子供2人



**求めたのは耐震性と冬の暖かさ。**  
私の実家の山から切り出した材木を新居の一部として活用して家を建設しました。「長期優良住宅」のことは知っていましたが、「住宅性能評価」については施工会社の提案で知りました。そこでこの二つの制度を利用して耐震性や省エネルギー性を重視した家づくりを進め、竣工したのは2010年5月。夏を涼しく、冬を暖かく過ごし、快適に暮らしていたところに、あの東日本大震災がありました。もちろん地震の

### Interview

## 冬の寒さにも、大地震にも備えのある心強い家です。

揺れはひどかったし、近所では天井が落ちた店舗もあったくらいですが、私の家にはまったく損傷がありませんでした。頑丈さが証明された形になり自分の家を心強く思いました。しかも、地震の後の二日間の停電中も家のなかには暖かくストーブを使用しなくても寒さを感じることがありませんでした。断熱性能の高さに本当に驚きました。

**気密性能と断熱性能の高さを実感しています。**

断熱材の厚さは壁が30cm、屋根・天井が60cm、窓はペアガラスの内側にもう一枚ガラスをプラスして熱を逃がさないようになっているんです。気密性・断熱



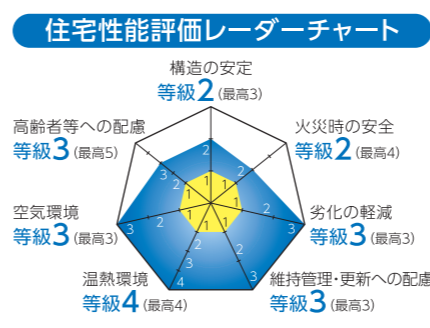
壁には、断熱材・吹き込み用セルロースファイバーをしっかりと施工

**ポイント**  
暖房に使用するエネルギーを抑えるためには、住まいの高断熱・高气密化が前提条件となります。S様邸のQ値熱損出係数は、1.0 w/m<sup>2</sup>・k。「次世代省エネルギー基準」の基準値を大きくクリア。省エネルギー対策等級について最高の等級4を取得しています。（Q値とは、断熱性能を数値的に表したもので、値が小さいほど熱が逃げにくい高断熱住宅といえます）

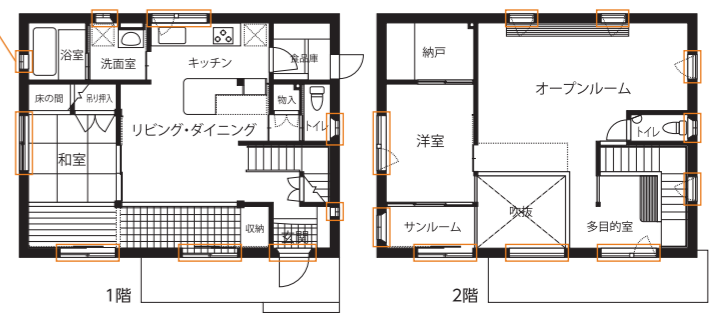


設計住宅性能評価書 長期優良住宅認定通知書

**【工事施工者 M社】より**  
S様のお宅は、省エネルギー対策の最高の等級4を取得している高断熱仕様で、光熱費のランニングコストを抑えることができます。東北の寒い冬も暖かく快適に暮らしていらっしゃいます。「長期優良住宅」の認定を取得し、長く住み続けられる家として維持してこうというS様の環境配慮への高い意識にお応えできる家を実現できたと思っています。



外壁 外壁には、厚さ30cmの断熱材を使用。しっかりと断熱して、暖房エネルギーを逃がなくしています。  
光・視環境 (単純開口率): 23%以上  
防犯(1階住戸の出入口): その他



# Case 07

## 万一の時の安心を得た家

戸建住宅／熊本県／O様邸  
家族構成：夫婦+子供2人



**「住宅性能評価」で、希望を反映した家に。**  
私の地元への転勤と長女の中学入学とが重なったことがきっかけで、地元の家を建てることになりました。家を建てる時まで「住宅性能評価」のことは知りませんでしたが、施工を依頼したE社から渡された家づくりのパンフレットの中に「住宅性能表示制度」についての説明があり、数字がいろいろ書かれていて、耐震？空気環境？なんだろうと思いました。それが構造の安定や温熱環境などの住宅性能を評価する評価項

### Interview

## 「建設住宅性能評価」取得は、確かな安心につながりました。

目だということを知りました。評価項目ごとに性能の等級や数値が把握できれば、望みどおりの性能の家づくりができるのであるほどこれはいい制度だなと思いました。性能面でこだわったのは、温熱環境。夏涼しく、冬暖かい省エネルギー住宅にしたいという希望を存分に反映した家ができました。

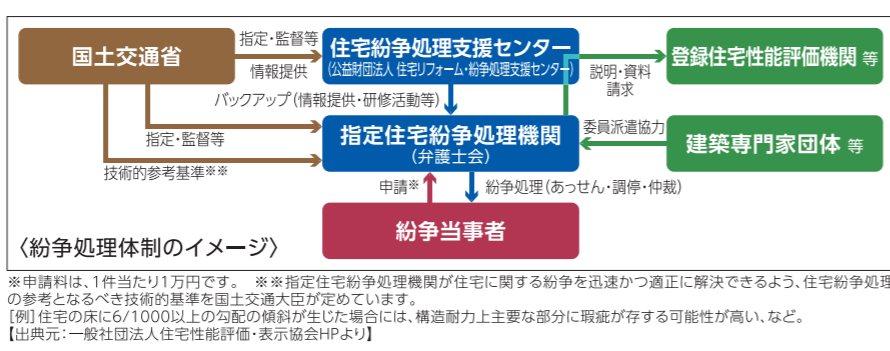
**万一の紛争発生時の備えにも。**

「建設住宅性能評価」を取得すると着工から竣工時まで4回の現場検査があります。建ってしまっただけでは確認できない部分を建設段階で第三者機関が検査と客観的な評価をしてくれるのは安心につながります

よね。また、もう一つの安心は、完成後に欠陥が見つかったトラブルが起こっても指定住宅紛争処理機関への申し立てができるということ。もちろんわが家は欠陥など心配していませんが、紛争処理に関することやこういう制度について誠意のある説明してくれる施工会社は信頼できると思います。もちろん住み心地にも満足しています。

### ポイント

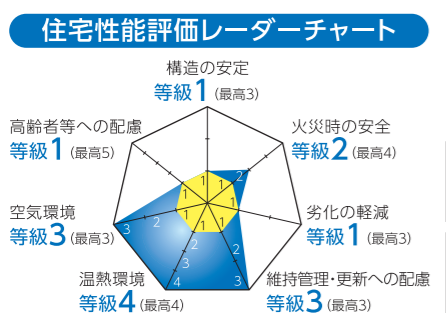
「住宅性能評価」は2種類あり、「設計住宅性能評価」と「建設住宅性能評価」の両方を取ると、欠陥問題など住宅に関する紛争が起きたとき、各地の弁護士会からなる指定住宅紛争処理機関に紛争の処理を依頼できます。指定住宅紛争処理機関による紛争処理には、「あっせん」「調停」「仲裁」の3種類があります。



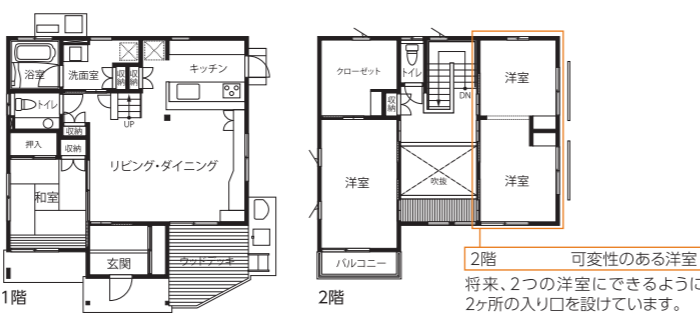
〈紛争処理体制のイメージ〉  
※申請料は、1件当たり1万円です。 ※指定住宅紛争処理機関が住宅に関する紛争を迅速かつ適正に解決できるよう、住宅紛争処理の参考となるべき技術的基準を国土交通大臣が定めています。  
【例】住宅の床に6/1000以上の勾配の傾斜が生じた場合には、構造耐力上主要な部分に瑕疵が存在する可能性が高い、など。  
【出典元：一般社団法人住宅性能評価・表示協会HPより】



建設住宅性能評価書 設計住宅性能評価書



光・視環境 (単純開口率): 29%以上  
防犯(1階住戸の出入口): その他







# Case 08

## デザインも性能も大切にした家

戸建住宅／千葉県／U様邸  
家族構成：単身



「住宅性能評価」を助めてくれる施工会社で良かったのです。

以前の住まいは築30年以上だった為、思い切って新築することにしました。新築するのなら、以前の住まいでの不満な点を全て解決したいと思いました。私の夢を叶えてもらえるよう施工会社と充分時間をかけて検討を重ねました。今回、施工をお願いしたP社は、明るく心地よい家に住みたいという私の希望を叶えてくれました。家を建てるまで、「住宅性能評価」につ

### Interview

## 快適な住み心地には、裏付けがあります。

快調な住み心地には、裏付けがあります。P社から「住宅性能評価」を取得し、第三者機関の評価を受ける事は更なる安心につながるかと勧められ、また担当営業の方の誠意ある対応にも安心してお任せする事ができました。



竣工後は見えないホールダウン金物

ポイント  
「住宅性能評価」は、第三者機関（登録住宅性能評価機関）が設計時と工事施工・完成時の2段階にわたって確かな評価を行います。

友達がたくさん来てくれる住まい。ベットの暮りしています



トイレや階段などに手すりが付いています

### Interview

## 「建設住宅性能評価」の4回の現場検査を見て、納得できました。

制度があると本当に安心です。「住宅性能評価」の「建設住宅性能評価」には、第三者機関による現場検査が4回あるので、私もその都度現場に行きましたが、基礎や建物を慎重に検査してくれるのを見て、さらに安心感を深めました。

ポイント  
「建設住宅性能評価」を申請すると工事施工・完成段階に3階建て以下の住宅の場合、原則として4回、現場での検査があります。評価員が現場に派遣され、図面通りに施工が行われているかをチェックします。

建てる前に、住宅の性能を確認できて納得。今回新築するにあたって

# Case 09

## 検査で安心を確認できた家

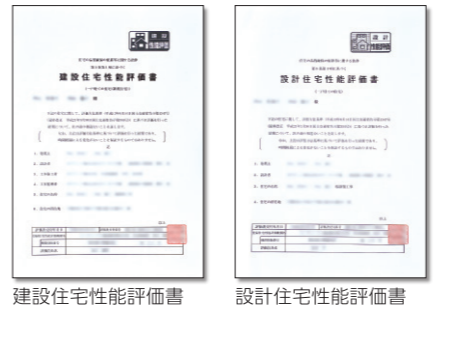
戸建住宅／東京都／K様邸  
家族構成：夫婦+子供2人



設計のチェックも施工時に検査もある。だから安心できます。

築30年の中古住宅を、ゆくゆくは建て替えるつもりで購入。5年ほど住んで、今回の新築ということになりました。「長期優良住宅」と「住宅性能評価」については、施工を依頼したK社に勧められて取得したので、第三者機関が住宅の性能を評価してくれるというのは説得力がありますよね。欠陥住宅の話を見聞きする度に不安を覚えていましたので、このような評価

【工事施工者 P社】より  
U様の「広いリビングがある、地震に強い家」というご要望にお応えするために、設計自由度の高いオリジナル耐力壁を活用し、接合部に高精度の金物を使用して高い耐震性を確保しました。弊社は「住宅性能評価」の取得を標準仕様としており、住宅性能評価書を取得するメリットの大切さをお客様にご説明しています。取得にかかる経費は長い目で見ればわずかなもの、安心を買う保険とも言えます。家の性能が住宅性能評価書にきちんとした等級や数字で示され、誰が引き継いでも明確にわかるようになっているので大きな安心を残せると考えています。

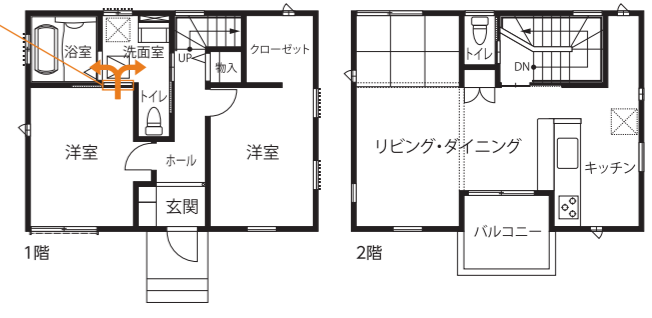


建設住宅性能評価書 設計住宅性能評価書

【工事施工者 K社】より  
弊社は、全棟が「認定長期優良住宅」で、「住宅性能評価」(設計・建設)もセットで取得することを施主様にお勧めしています。K様のお宅は「温熱環境」の項目は最高の等級4。夏の過ごしやすさと冬の暖かさを実感いただいています。光熱費のコストや、身体にやさしい室内環境などを考えると、今後もますますメリットを感じていただけたらと思います。



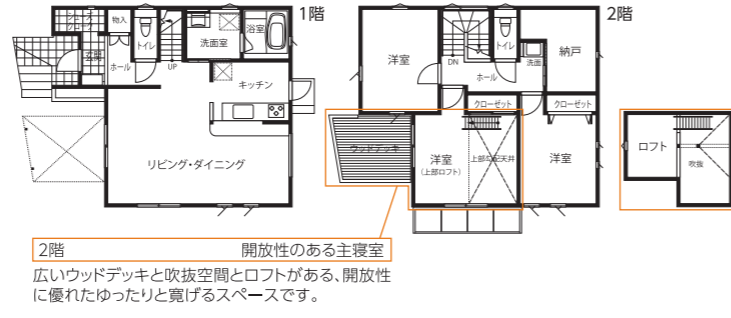
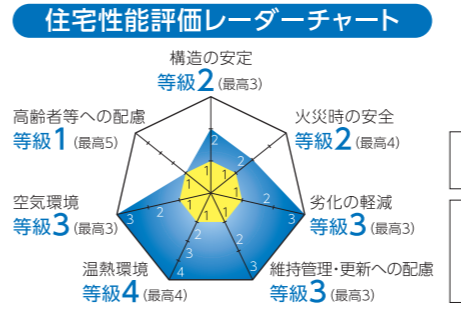
建設住宅性能評価書 設計住宅性能評価書 長期優良住宅認定通知書



1階 動線に優れた寝室  
浴室、トイレへの動線が考えられた寝室は大のお気に入り。落ち着けるプライベート空間です。

光・視環境(単純開口率): 26%以上

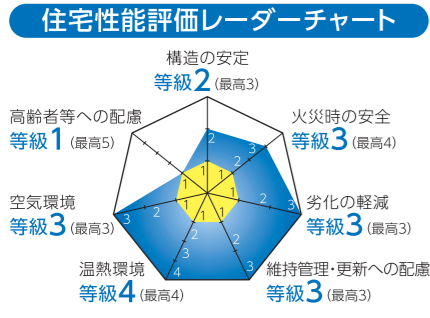
防犯(1階 住戸の出入口): すべての開口部が侵入防止対策上有効な措置の講じられた開口部である



2階 開放性のある主寝室  
広いウッドデッキと吹抜空間とロフトがある、開放性に優れたゆったりと寛げるスペースです。

光・視環境(単純開口率): 24%以上

防犯(1階 住戸の出入口): その他





# Case 10

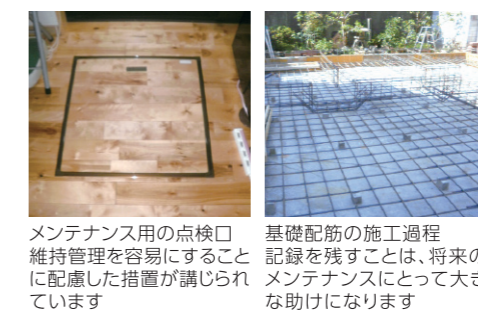
## 地震に備えた家

戸建住宅／大阪府／H様邸  
家族構成：夫婦+子供2人+父母

思い切って建て替えたのは、耐震性を考えたから。

築35年の実家に妻の両親と共に6人で暮らしていました。2011年の東日本大震災の後、一部を耐震補強したのですが、それだけ

では心配で建築士事務所にご相談。結論は長く住み続けることができる家に建て替える事でした。そして、「住宅性能評価」や「長期優良住宅」の認定についても勧められて初めてこれらの制度があることを知りました。これらの制度は家を建てる時の大きな安心につながると思いました。建築後30年程度で老朽化する家では困りますからね。以前の家では水漏れがあって補修する時に壁に穴をあけたりして大変でしたが、「長期優良住宅」では建築時から



メンテナンス用の点検口 維持管理を容易にすることに配慮した措置が講じられています

基礎配筋の施工過程 記録を残すことは、将来のメンテナンスにとって大きな助けになります

## Interview

### 長年の夢、「地震に強い家」を手に入れました。

維持保全計画が策定されており維持管理のし易いよう点検口が設置されていたり、将来メンテナンスがし易いように考えられています。

「劣化対策」は「維持管理・更新への配慮」は最高の等級3の評価です。新築するまではいつも家の耐久性を心配しながら暮らしてきましたが、今は住まいの性能が等級や数値でわかりやすく見える化されているし、「住宅性能評価書」にしっかりと記載されているので安心感が違いますね。

劣化対策等級3とは、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の必要な対策が講じられている、と評価されます。

また戸建ての場合、維持管理対策の等級3とは、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、と評価されます。



# Case 11

## 省エネルギーで長持ちする家

戸建住宅／山口県／S様邸  
家族構成：夫婦+子供3人

「長期優良住宅」と「住宅性能評価」で、希望する家に。

まだ先のことですが、定年を迎えたら新築したこの家の子供たちに住み継いでもらって、私たち夫婦は実家のある故郷に帰ることに

しています。ですから、子供たちの将来のためにも、長く使えて資産価値を保ち続けることができる家を造っておきたいという思いがありました。今回施工をお願いしたY社は、「長期優良住宅」の認定と「住宅性能評価」を取得するのがスタンダードの会社でした。「次世代に引き継げる家、省エネで快適な家…」こうした私たちの希望は「長期優良住宅」で満たすことができました。「住宅性能評価」でもこだわりのある項目で高い等級を取得す

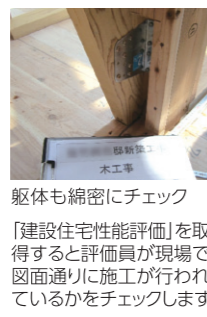
## Interview

### 子供たちに残せる長く住み続けられる家になりました。

「建設住宅性能評価」では、第三者機関による4回の現場検査がありますが、Y社では自社のホームページでその都度、検査の様子が報告されていました。建ってからではわからない構造や性能も現場検査が行われ評価されていると思うと、とても安心していられます。家は大きな買い物ですから、その性能について第三者機関からお墨付きを得られるのは大切なことですよね。それに「住宅性能

住まいの安心に加えてさまざまな優遇制度のメリットも。

「建設住宅性能評価」は、第三者機関による4回の現場検査がありますが、Y社では自社のホームページでその都度、検査の様子が報告されていました。建ってからではわからない構造や性能も現場検査が行われ評価されていると思うと、とても安心していられます。家は大きな買い物ですから、その性能について第三者機関からお墨付きを得られるのは大切なことですよね。それに「住宅性能



躯体も綿密にチェック 「建設住宅性能評価」を取得すると評価員が現場で図面通りに施工が行われているかをチェックします

「住宅性能評価」を受けた住宅では、構造の安定の「耐震性能」の等級に応じて地震保険料の割引が受けられます。S様邸の場合は、耐震等級は最高の等級3を取得しているのです。30%の割引を受けることができました。等級2は20%、等級1は10%の割引が受けられます。

### 【建築士事務所 O社】より

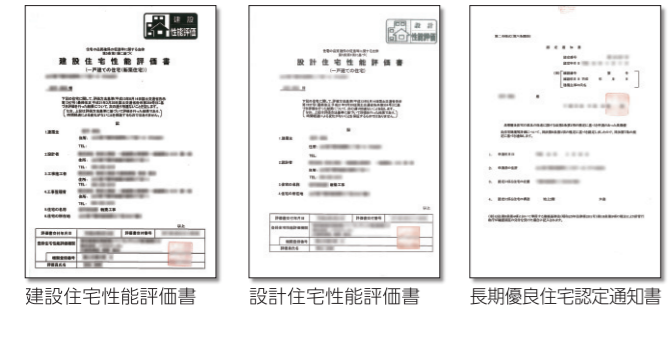
当初はリフォームのお話でしたが、大規模改修を行っても今後かかるトータルコストは、新築に匹敵する費用が発生してしまうことから、耐震性・維持管理等々が客観的に評価できる「住宅性能評価」と長く住み続けられる「長期優良住宅」の認定制度を活用して新築しようということになりました。これらの制度を活用して、より丈夫な維持管理のしやすい家を作って資産価値を保全することが重要と考えています。



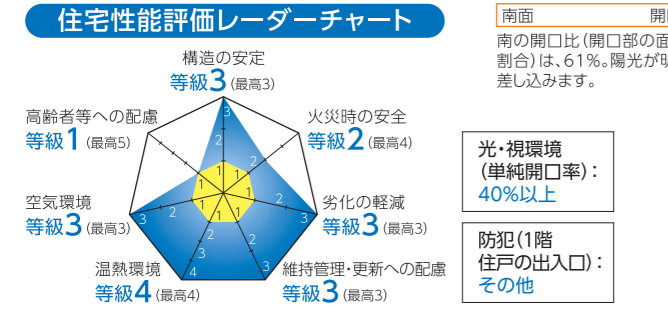
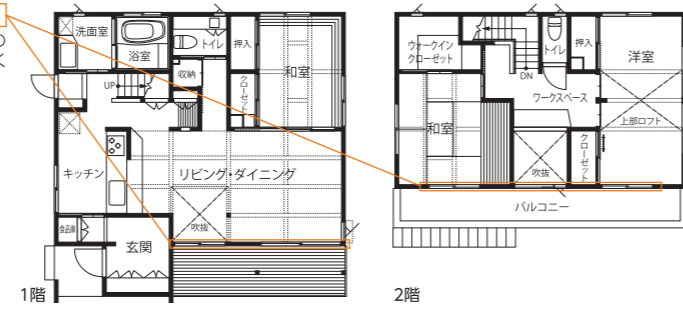
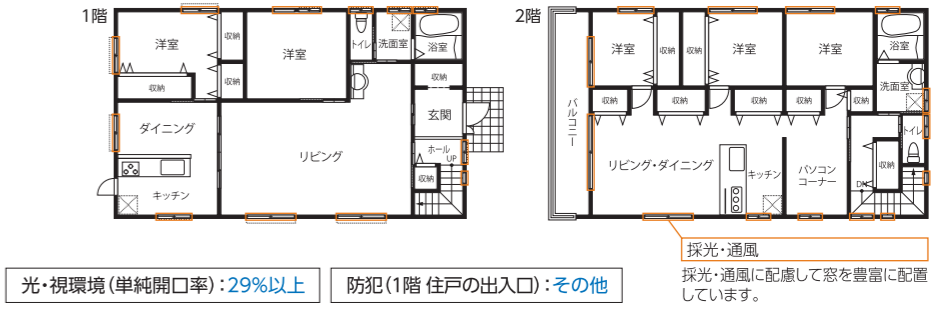
建設住宅性能評価書 設計住宅性能評価書 長期優良住宅認定通知書

### 【工事施工者 Y社】より

弊社は、「長期優良住宅」の認定取得と「住宅性能評価」の取得は標準仕様として常にご採用いただいているので、S様邸についても非常にスムーズな設計・施工ができました。「住宅性能評価」の項目で「構造の安定」「温熱環境」「劣化の軽減」「維持管理・更新への配慮」で最高の等級を取得。「次の世代に引き継げる家になりたい」というS様のご要望に合う家づくりを目指しました。



建設住宅性能評価書 設計住宅性能評価書 長期優良住宅認定通知書



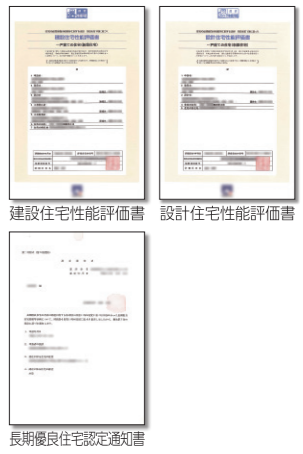
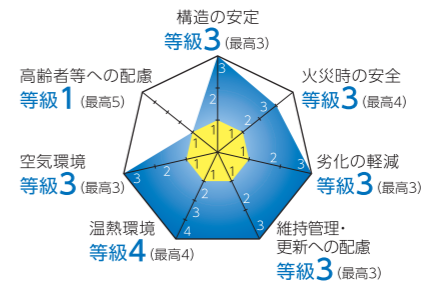


### Case 12 長く価値を 保てる家

戸建住宅／高知県／K様邸  
家族構成：夫婦+子供2人+祖父母

**Interview**  
家を建てるなら「長期優良住宅」に。結婚を機に祖父母と同居することになり、古い家を建て替えました。住宅性能

#### 住宅性能評価レーダーチャート



光・視環境(単純開口率): 26%以上  
防犯(1階 住戸の出入口): その他

の会社に勤務している私は「長期優良住宅」について知っていたので、家を建てる時は制度活用して資産価値を保てる家にしたと考えていました。「住宅性能評価」の項目では、耐震性・耐風性や、省エネルギー対策を重視しました。新築して1年経ちますが、光熱費のランニングコストを気にすることなく、四季を通して快適で安心して過ごせる家を実現できたとても満足しています。「住宅性能

「長期優良住宅」の認定基準のうち、大部分の項目が登録住宅性能評価機関による事前審査が可能のため「住宅性能評価」を併願すると合理的です。また、「住宅性能評価」では4回以上の現場検査があり、併願した場合「住宅かし保険」の現場検査が合理化され費用が軽減されます。

#### ポイント

「住宅性能表示制度」では、住まいの性能を等級や数値で分かりやすく見える化しています。どのような家に住みたいかという希望や評価に記された住まいの性能や特徴を照らし合わせ、理想の住まいとのマッチングが図れます。

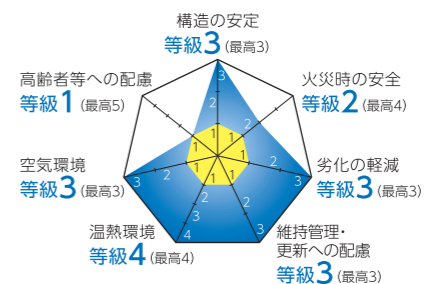


### Case 13 エコに こだわった家

戸建住宅／福岡県／S様邸  
家族構成：夫婦

**Interview**  
「住宅性能評価」は、住まいの通信簿です。子供が独立し、国内外での転勤生活も落ち着いたことが

#### 住宅性能評価レーダーチャート



光・視環境(単純開口率): 23%以上  
防犯(1階 住戸の出入口): その他

ら、夫婦で理想の家づくりに取り組みました。「エコ」をテーマに、自然エネルギーの活用と木造無垢にこだわる私たちの希望をかなえてくれる施工会社ということでE社に施工をお願いしました。E社は、住宅性能表示制度にも積極的にとりこんでいる会社。この制度は、第三者機関に住宅の性能を評価してもらう通信簿であり、安心を得るための保険だと思っています。家の資産価値を保ち続けるため

「住宅性能表示制度」では、住まいの性能を等級や数値で分かりやすく見える化しています。どのような家に住みたいかという希望や評価に記された住まいの性能や特徴を照らし合わせ、理想の住まいとのマッチングが図れます。

#### ポイント

「住宅性能表示制度」では、住まいの性能を等級や数値で分かりやすく見える化しています。どのような家に住みたいかという希望や評価に記された住まいの性能や特徴を照らし合わせ、理想の住まいとのマッチングが図れます。

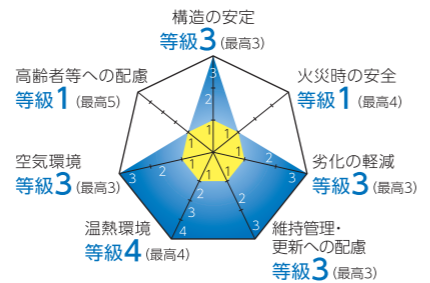


### Case 14 暖かで 地震に強い家

戸建住宅／静岡県／Y様邸  
家族構成：夫婦+子供1人

**Interview**  
「建てるなら木の家を」と思い、土地を探していたところ

#### 住宅性能評価レーダーチャート



光・視環境(単純開口率): 37%以上  
防犯(1階 住戸の出入口): その他

に東日本大震災が起きました。初めての家だし地震が不安だし、という時に、木の家で構造性能にこだわった家づくりをしているA社を知り、今回建築をお願いすることにしました。A社では「長期優良住宅」と「住宅性能評価」は標準仕様となっていました。「住宅性能評価」の項目の中で「住宅性能評価」の項目の中で一番重視したのは耐震性で、最高の等級3を、省エネルギー対策の等級も最高の等級4を取得。この冬の

「住宅性能表示制度」の「温熱環境」の項目に省エネルギー対策があります。省エネルギー対策の等級4とは、次世代省エネルギー基準に対応しており、等級3に比べて13%から48%の省エネが見込まれています。

#### ポイント

「住宅性能表示制度」の「温熱環境」の項目に省エネルギー対策があります。省エネルギー対策の等級4とは、次世代省エネルギー基準に対応しており、等級3に比べて13%から48%の省エネが見込まれています。

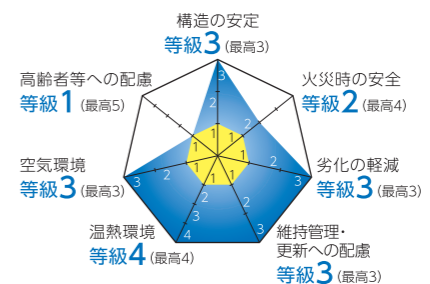


### Case 15 性能と設計を 重視した家

戸建住宅／長野県／N様邸  
家族構成：夫婦+子供3人

**Interview**  
「住宅性能評価」は、住まいの通信簿です。子供が増え、自分たちの家が必要だ

#### 住宅性能評価レーダーチャート



光・視環境(単純開口率): 25%以上  
防犯(1階 住戸の出入口): その他

ら、夫婦で理想の家づくりに取り組みました。「エコ」をテーマに、自然エネルギーの活用と木造無垢にこだわる私たちの希望をかなえてくれる施工会社ということでE社に施工をお願いしました。E社は、住宅性能表示制度にも積極的にとりこんでいる会社。この制度は、第三者機関に住宅の性能を評価してもらう通信簿であり、安心を得るための保険だと思っています。家の資産価値を保ち続けるため

「住宅性能表示制度」では、住まいの性能を等級や数値で分かりやすく見える化しています。どのような家に住みたいかという希望や評価に記された住まいの性能や特徴を照らし合わせ、理想の住まいとのマッチングが図れます。

#### ポイント

「住宅性能表示制度」では、住まいの性能を等級や数値で分かりやすく見える化しています。どのような家に住みたいかという希望や評価に記された住まいの性能や特徴を照らし合わせ、理想の住まいとのマッチングが図れます。

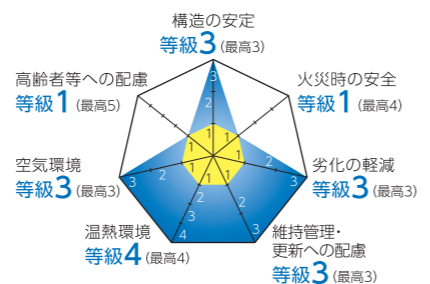


### Case 15 性能と設計を 重視した家

戸建住宅／長野県／N様邸  
家族構成：夫婦+子供3人

**Interview**  
「住宅性能評価」は、住まいの通信簿です。子供が増え、自分たちの家が必要だ

#### 住宅性能評価レーダーチャート



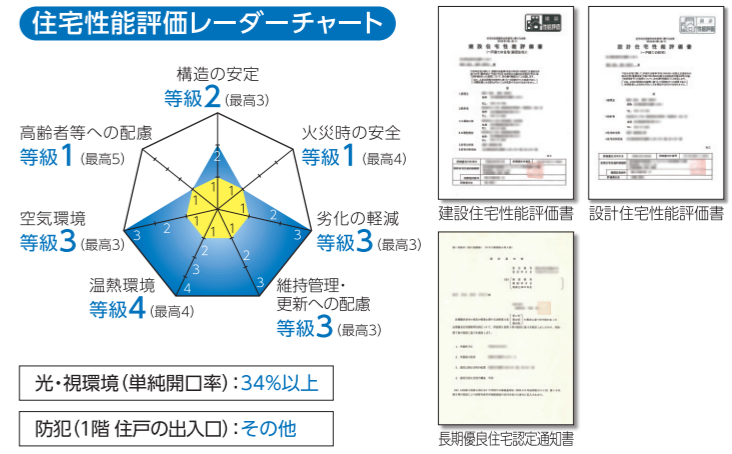
光・視環境(単純開口率): 25%以上  
防犯(1階 住戸の出入口): その他

ることにしました。私は建築士ですので、住宅の品質について客観的な評価を得るためにも、家を建てる時は「住宅性能評価」を取得し、「長期優良住宅」の認定を受けようと考えていました。第三者機関である登録住宅性能評価機関が行う「住宅性能評価」や「長期優良住宅」認定のための技術的審査があるのは、作り手にも住み手にも、とても安心ですね。これから家を建てる人には、これらの

「住宅性能表示制度」の「温熱環境」の項目に省エネルギー対策があります。省エネルギー対策の等級4とは、次世代省エネルギー基準に対応しており、等級3に比べて13%から48%の省エネが見込まれています。

#### ポイント

「住宅性能表示制度」の「温熱環境」の項目に省エネルギー対策があります。省エネルギー対策の等級4とは、次世代省エネルギー基準に対応しており、等級3に比べて13%から48%の省エネが見込まれています。



## Case 16

### 耐震性も開放性もある家

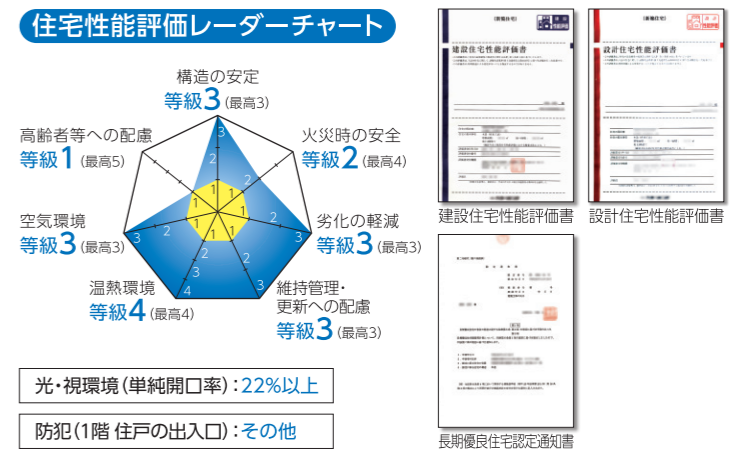
戸建住宅 / 石川県 / F様邸  
 家族構成: 夫婦+子供3人

#### Interview

すっかり造って、長く住める家に。今回施工を依頼したH社は、「認定長期優良住宅」の建設に積極的に取り組んでいる会社でした。大切な家だからこそ、しっかりと造って、きちんとメンテナンスして、長く住み続けられる家になりたいと考えていたので安心してお任せすることができました。施工会社から「住宅性能評価」は、第三者機関の評価によって設計・施工の信頼性を確保できるという説明を受けたので制度を利用しようと思っていました。希望していた耐震性の高い、開放的で明るい家が実

現できて、とても満足しています。

**ポイント**  
 新築住宅において、住宅供給者が契約書に住宅性能評価書やその写しを添付した場合には、住宅性能評価書に表示された性能を有する住宅の建設を行う（または、そのような住宅を引き渡す）ことを契約したものとみなしたことになります。ただし、住宅性能評価書の記載事項について契約内容からは排除する等の反対の意思を契約書面でも明らかにした場合は、この限りではありません。



## Case 17

### 快適に住み続けられる性能重視の家

戸建住宅 / 宮崎県 / T様邸  
 家族構成: 夫婦+子供2人

#### Interview

施工をお願いした会社の担当営業の方が、最初に「住宅性能評価」について誠意ある説明をしてくれました。申請などに手間がかかるそうなので、コストもかかりますよね。でも品質と技術を大切にしたい会社なら、「住宅性能評価」を勧めてくれるはず。欠陥住宅は怖いし、後から修繕を繰り返すのも嫌です。建てるなら性能重視の家を考えていたので信頼してお任せすることができました。構造の安定による安心と温熱環境による快適にこだわり、思い描いて

いた家をカタチにできました。「住宅性能評価」に積極的な会社かどうかは、施工会社を選択する際の判断材料になると思います。

**ポイント**  
 「住宅性能評価書」に記載されている評価内容は、国土交通大臣および内閣総理大臣が定めた共通のルールに従って表示されます。これにより、住宅を建てる際に希望する住宅の性能のレベルを指定できます。また住宅を購入する場合は、複数の会社が建設した住宅の性能を客観的に相互比較できます。



## Case 18

### 「認定長期優良住宅」のマンション

共同住宅 / 神奈川県 / S様邸  
 家族構成: 夫婦



#### 耐震性能を第三者機関が客観的に評価。

住まいの購入を考え始めて半年が過ぎた頃に東日本大震災がおきました。関西出身の私は、1995年の阪神淡路大震災も大阪の実家で経験しています。今回の住宅購入にあたっては「便利な機能より、地盤と構造が強い物件を」という点を重視しました。このマンションは地盤が良く直接基礎で建設されています。

#### Interview

## 「住宅性能評価」と、「認定長期優良住宅」は、大きな安心でした。

また「住宅性能評価」を取得して耐震性の性能についても納得できたことも大きなポイントでした。長期優良住宅の基準を満たす為に床と壁が厚くなっています。壁も床も厚いので近隣の音も全く気にならないのには驚きました。

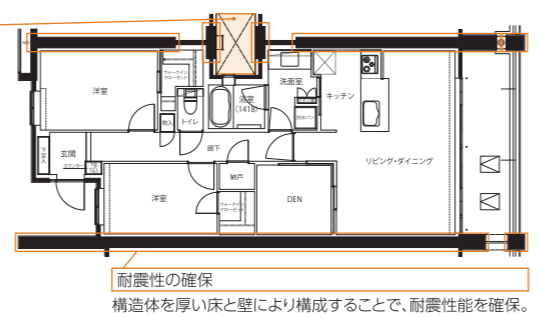
購入費には「住宅性能評価」の取得や「長期優良住宅」の認定のためのコスト

「住宅性能表示制度」は新築の戸建て住宅だけでなく、新築マンションにも適用されています。マンション等の共同住宅の場合、一棟まとめて評価するのではなく、各戸ごとに評価され、各戸ごとに住宅性能評価書が交付されます。住宅性能評価書が付いているかどうかは、S様邸のように住宅購入の条件の一つにもなっています。

**ポイント**  
 「住宅性能表示制度」は新築の戸建て住宅だけでなく、新築マンションにも適用されています。マンション等の共同住宅の場合、一棟まとめて評価するのではなく、各戸ごとに評価され、各戸ごとに住宅性能評価書が交付されます。住宅性能評価書が付いているかどうかは、S様邸のように住宅購入の条件の一つにもなっています。

#### 【事業者 T社】より

当マンションは、「長期優良住宅先導事業」として国土交通省より採択されています。「認定長期優良住宅」の分譲マンションはまだ数が少ないことから、お客様へのアピールにもなりました。「長期優良住宅」と「住宅性能評価」を取得していることで、お客様に安心してご購入いただけていると思います。ストック型社会に向けて、いずれの制度も更に取得数が増えていくことが望ましいことと思います。



将来的な更新を見据えて、専有部外に設備配管を集約

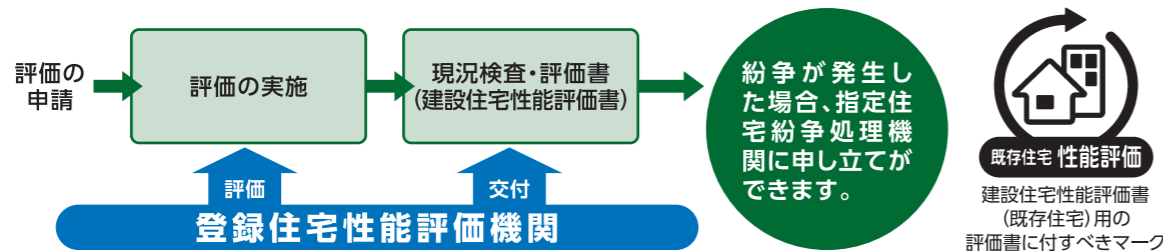
構造体を厚い床と壁で構成することで、耐震性能を確保

# 既存住宅の「住宅性能表示制度」とは

それは、既存住宅（いわゆる中古住宅）の現況・性能に関して  
 専門家が客観的な検査・評価を行う制度です。

## 第三者機関の評価員が性能をチェックするので安心

国土交通大臣が登録した「登録住宅性能評価機関」や評価員は、  
 不動産売買やリフォーム工事の当事者ではない第三者なので、客観的な評価結果が得られます。



※既存住宅については、設計を行うものではないので、設計住宅性能評価書はありません。

## 万一のトラブルにも専門機関が対応してくれるので安心

既存住宅の「建設住宅性能評価書」の交付を伴って行う住宅の売買契約の当事者は、  
 当該契約に係る紛争の処理を指定住宅紛争処理機関に申請できます。

裁判によらず紛争を円滑・迅速に処理

紛争処理手数料1件あたり1万円可能

### 【現況検査】住まいの劣化や不具合がわかります。

- 現況検査では、外壁などに生じている「ひび割れ」や床の「傾き」、壁や天井の「漏水等のあと」などについて検査を行います。(部位等・事象別の判定)
- また、住宅の劣化等の状況を容易に把握しやすいように、一定の項目の個々の検査結果に基づいて、その住宅全体の総合的な判定も行います。(総合判定)
- 木造の部分有する住宅の場合、土台や柱などの腐朽や蟻害の詳細検査(特定現況検査)は、選択事項となります。

### 【個別性能】住まいの性能がわかります。

- 選択事項\*として、新築住宅の性能表示制度と同様の個別性能事項ごとの性能評価も受けることができます。(個別性能評価)  
\*個別性能は、選択事項ですので、別途申し込みが必要です。

#### 〈個別性能に関することにおける性能表示事項〉

構造の安定	火災時の安全	維持管理・更新への配慮	空気環境
光・視環境	高齢者等への配慮	防犯	

- 既存住宅の場合、新築住宅を対象とした性能表示事項(10分野32事項)のうち、劣化事象等による影響を何らかの形で反映でき技術的に信頼度をもって評価が可能な事項に限定して7分野27事項と、既存住宅のみを対象とした2事項が設定されています。  
 ・これらの事項は、事項ごとに選択事項となっていますので、評価申請の際には事項ごとに希望するかどうか明示していただく必要があります。  
 ・新築時に建設住宅性能評価書が交付されていない既存住宅では、現地調査で目視、計測等により判断できる性能表示事項に限られ、6分野16事項の適用にとどまりますので、ご注意ください。

### 安心・納得して既存住宅の売買ができます。

- 既存住宅を売買するとき、住宅の現況(家の劣化の状況や不具合)、さらに、持っている性能が分かれば、安心・納得して売買できます。

### 適切な維持管理や修繕・リフォームに役立ちます。

- 住宅リフォームの前に、リフォーム事業者以外の第三者に住まいの傷み具合を検査してもらえば、安心・適切なリフォームが可能になります。またリフォーム後の状況を確認する上でも有効です。
- マンションなどでは、設備や階段・廊下などの共用部分も適時・適切な検査を受ける事で、マンションの適正な管理を図ることができます。

### ▶詳しくは下記ホームページをご覧ください

国土交通省 <http://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 [http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk4\\_000016.html](http://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 <http://www.hyokakyoukai.or.jp/>



Case 19

## 「住宅性能評価」を受けた既存住宅

既存住宅/東京都



既存住宅(いわゆる中古住宅)にも住宅性能表示制度があり、既存の戸建て住宅だけでなく、既存のマンションにも適用されています。こちらのマンションは、既存マンションに大規模な改修で新たな付加価値をあたえるリノベーションを実施したプロジェクトで、リノベーションを行う際に既存住宅の「住宅性能評価」

第三者機関の客観的な評価で安心して売買。

## 既存住宅でも、住宅性能表示制度の確かな評価が役立ちます。

を取得しました。既存住宅には劣化や不具合、持っている性能が分からないなどの見えにくい不安がいろいろありますが、国に登録された第三者機関が建物の現況や性能に関し客観的な検査や評価を行う「住宅性能表示制度」を利用して、そうした不安を解消し既存住宅の価値を高めることができます。

ポイント  
 平成12年度の住宅性能表示制度のスタート時には、新築住宅だけを対象としていたが平成14年に既存住宅(いわゆる中古住宅)を対象とした住宅性能表示制度もスタートしました。これにより住宅性能表示制度は、新築・既存を問わない、全ての住宅を対象とした制度になっています。

況検査の際に、いくつかの劣化の指摘を受けて補修しましたが、リフォーム工事の当事者ではない第三者機関に建物の傷み具合を検査してもらうことで適切な補修・リフォームが可能になりました。

万一の紛争発生時にも、大きな安心。

こちらのマンションでは、お客様と既存住宅の「建設住宅性能評価書」の内容を契約内容とする旨の合意がなされています。これは検査時の状態で引き渡すことを約束したことになるので安心・納得して売買ができて契約の円滑化が図れます。また既存住宅の「建設住宅性能評価書」が交付さ

れた住宅については、万一売買契約に係るトラブルが起きても、指定住宅紛争処理機関が迅速・公正に対応してくれる制度を利用できます。  
 既存住宅の売買に、また住宅の適切な維持管理や修繕・リフォームに、既存住宅の「住宅性能評価」が、役立ちます。



マンションなどでは、設備や階段・廊下などの共用部分も検査を受ける事ができます。

ポイント

既存住宅の売買時に「住宅性能表示制度」を利用する場合、評価書の内容を契約内容とする旨の合意がなければ、売主が買主に対して検査時の状態で引き渡すことを約束したことはなりません。  
 また、既存住宅の「建設住宅性能評価書」の交付を伴って行う住宅の売買契約の当事者は、当該契約に係る紛争の処理を指定住宅紛争処理機関に申請できます。指定住宅紛争処理機関は、国土交通大臣が指定した機関で、裁判によらず住宅の取得契約に関する紛争を円滑・迅速に処理するための機関です。



現況検査・評価書

### 【事業者 G社】より

弊社は既存マンションを再生させるリノベーションを中心に住まいを供給していますが、既存住宅こそ「住宅性能評価」が重要だと考えています。既存住宅には建物の劣化などへの不安がありますが、第三者機関による評価である既存住宅の「建設住宅性能評価書」を取得することで、適切な修繕・リフォームができ、安心して売買することもできます。ストック型の住宅市場への転換にむけて「住宅性能評価」を取得した既存住宅は、今後ますます需要が高まると考えています。それは単に経済的な観点だけでなく、環境や資源を大切にするという点からも既存住宅を社会資産として住み継いでいくことが必要だからです。

「住宅性能表示制度」は、さまざまな住宅施策のうちの大切な住宅性能部分をカバーしています。

## 住宅性能表示制度

### 長期優良住宅

十分な広さがある、居住環境等への配慮を行っている、快適さを保つ計画のある、長く住むための構造および設備があるなどを満たした住宅を認定

「長期優良住宅」の技術的審査依頼と「住宅性能評価」の申請を同時に行えば、一体的に認定申請のための技術的審査と性能評価を行うことができ、認定申請のための技術的審査料が安くなる場合もあります。

### 住宅かし保険

国土交通大臣から指定された住宅専門の保険会社が引き受ける住宅のかし(欠陥)をなおす費用をまかなうための保険

「建設住宅性能評価書」があれば、「住宅かし保険」加入の際の現場検査が合理化され費用が軽減されます。

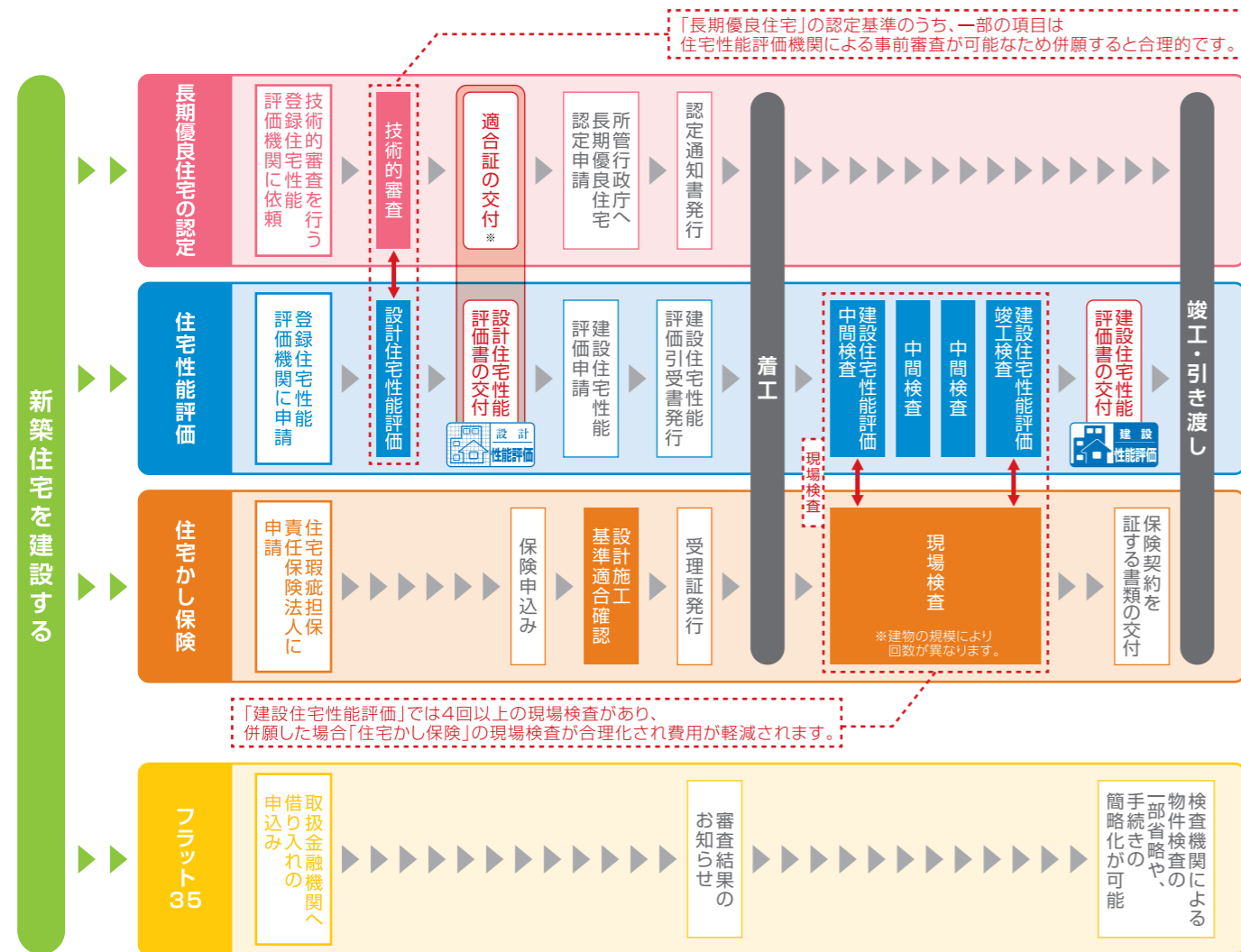
### フラット35

民間金融機関と住宅金融支援機構が提携している長期固定金利住宅ローン

「住宅性能表示制度」を利用した新築住宅は、「フラット35」に必要な物件検査を一部省略できる場合があります。

## 「住宅性能評価」の申請と「長期優良住宅」の認定申請等を併願するととても合理的です。

さまざまな優遇が受けられる「長期優良住宅」、もしものときに備える「住宅かし保険」、さらに「フラット35」の手続きも効率的に、申請の手続きを行うにあたっては、事前に工事施工者の方にご相談されることをおすすめします。



## 「長期優良住宅」とは

それは、長期にわたり良好な状態で使用するために、大きく分けて以下のような措置が講じられている住宅を指します。

- 1 長期に使用するための構造及び設備を有していること
- 2 居住環境等への配慮を行っていること
- 3 一定の面積以上の住戸面積を有していること
- 4 維持保全の期間、方法を定めていること

上記のうち①は、建築物に関する技術的な基準で構成されており、その多くは住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく「住宅性能表示制度」の基準(以下「評価方法基準」といいます。)を準用しています。また、上記①～④の全ての措置を講じ、所管行政庁(都道府県、市、町または区)に認定申請を行えば「長期優良住宅」として認定を受けることが可能となっています

## 「長期優良住宅」の認定基準

### 居住環境

良好の景観の形成その他の地域における居住環境の維持及び向上に配慮されたものであること。

### 住戸面積

良好な居住水準を確保するために必要な規模を有すること。

### 維持保全計画

建築時から将来を見据えて、定期的な点検等に関する計画が策定されていること。

以下の項目は、「長期優良住宅」の認定基準でもあり、「住宅性能表示制度」の評価方法基準に関連しています。

### 耐震性

(耐震 等級2・免震建築物)

極めて稀に発生する地震に対し、継続利用のための改修の容易化を図るため、損傷のレベルの低減をはかること。

### 劣化対策

(劣化対策 等級3+α)

数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できること。

### 維持管理・更新の容易性

(維持管理対策 等級3・更新対策 等級3)

構造躯体に比べて耐用年数が短い内装・設備について、維持管理(清掃・点検・補修・更新)を容易に行うために必要な措置が講じられていること。

### 省エネルギー性

(省エネルギー対策 等級4)

断熱性能等の省エネルギー性能が確保されていること

### 高齢者対策

(共用部分 等級3以上)

将来のバリアフリー改修に対応できるよう共用廊下等に必要スペースが確保されていること。(共同住宅等に適用)

### 可変性

居住者のライフスタイルの変化等にに応じて間取りの変更が可能な措置が講じられていること。(共同住宅及び長屋にのみ適用)

「長期優良住宅」には、税制などのメリットもあります。詳しくは裏表紙「もっと知りたい住まいの情報」をご覧ください。