

# 住宅の品質確保の促進等に関する法律 に係る告示改正関連資料

# 住宅性能表示制度の概要

---

# 住宅の品質確保の促進等に関する法律の概要

## 「住宅の品質確保の促進等に関する法律」（通称：品確法）

【平成11年6月23日公布、平成12年4月1日施行】

### 住宅の建設・売買に係る、様々な問題

#### 住宅取得者にとっての問題

- ① 住宅の性能を表示する**共通ルール**がなく、相互比較が難しい。  
住宅の性能に関する**評価の信頼性**に不安がある。  
住宅の性能に関する**紛争**について、専門的な処理体制がなく、解決に多くの労力がかかる。

#### < 創設の背景 >

#### 住宅供給者にとっての問題

- ① 住宅の性能を表示する**共通ルール**がなく、性能を競争するインセンティブに乏しい。  
住宅の性能について、**消費者の正確な理解**を得ることに苦慮する。

住宅の生産からアフターサービスまで、一貫してその品質が保証されるような、新たな枠組み

#### < 目的 >

住宅の品質確保の促進    住宅購入者の利益の保護    住宅に係る紛争の迅速かつ適正な解決

#### < 品確法の3本柱 >

**住宅性能表示制度**    **瑕疵担保責任の特例**    住宅に係る**紛争処理体制**の整備



### 住宅性能表示制度

国が定める共通のルールに基づき、第三者機関が住宅の性能を評価・表示。

任意利用（新築住宅における活用率20%強）  
新築及び既存住宅（H14～）が対象。  
第三者機関（登録住宅性能評価機関）による評価  
10分野・33項目（新築の場合）の評価項目

### 瑕疵担保責任の特例

新築住宅の取得契約において、基本構造部分の瑕疵担保責任を10年間義務付け。

対象契約：新築住宅の請負契約・売買契約  
対象部分：基本構造部分  
・構造耐力上主要な部分  
・雨水の浸入を防止する部分  
請求内容：修補請求・損害賠償等  
担保期間：完成引渡しから10年間義務化

### 紛争処理体制の整備

性能評価を受けた住宅に係る裁判外の紛争処理体制を整備。

建設住宅性能評価書が交付された住宅に係る紛争（紛争内容は住宅性能評価に関することに限らない。）は、指定住宅紛争処理機関による裁判外のあっせん、調停、仲裁が利用可能  
申請費用は1件につき1万円

# 住宅性能表示制度の概要と実績（新築住宅）

新築住宅の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(国が定める日本住宅性能表示基準・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で評価し、
- 建設住宅性能評価書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年度から運用が実施された任意の制度である。

### 性能評価項目のイメージ

10分野33項目について等級等による評価等を行う。

〔例〕「構造の安定」の場合

項目	等級	具体的な性能
1-1耐震等級 (構造躯体の倒壊等防止) 【地震等に対する倒壊のしにくさ】	等級3	極めて稀に(数百年に一回)発生する地震による力の1.5倍の力に対して建物が倒壊、崩壊等しない程度
	等級2	極めて稀に(数百年に一回)発生する地震による力の1.25倍の力に対して建物が倒壊、崩壊等しない程度
	等級1	極めて稀に(数百年に一回)発生する地震による力に対して建物が倒壊、崩壊等しない程度 = 建築基準法がすべての建物に求めている最低基準

### 住宅性能表示制度の実績（新築住宅・H12年度～H26年度）

年度	戸建住宅	共同住宅	新築住宅着工戸数比
H12	1,498	9,749	1.9%
H13	13,214	48,457	5.3%
H14	24,706	68,939	8.2%
H15	42,036	95,178	11.7%
H16	54,061	109,177	13.7%
H17	58,217	137,077	15.6%
H18	61,945	193,562	19.9%
H19	61,109	158,341	21.0%
H20	65,550	134,547	19.3%
H21	77,166	71,291	19.1%
H22	93,278	100,303	23.6%
H23	92,092	105,656	23.5%
H24	93,693	109,267	22.7%
H25	100,339	131,297	23.5%
H26	88,312	107,661	22.3%

- 平成26年度 実績 約20万戸<sup>1</sup>
- 平成26年度 制度の利用率 新設住宅の約22%<sup>1</sup>
- 制度開始からの累計実績 約260万戸<sup>1</sup>(平成27年8月末時点)

1 設計住宅性能評価書の交付ベース

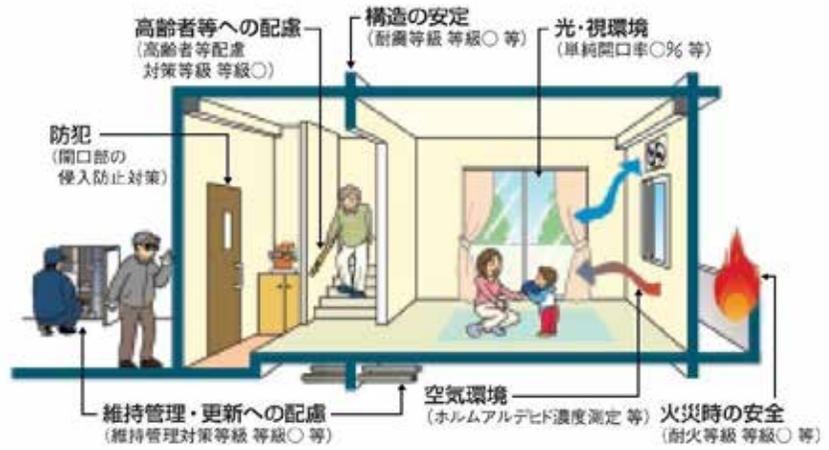
# 住宅性能表示制度の概要と実績（既存住宅）

既存住宅の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(国が定める日本住宅性能表示基準・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
  - | 現況検査や新築時の図書等による審査を経て、劣化状況の判定や等級などの評価を行い、
  - | 建設住宅性能評価書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14年度から運用が実施された任意の制度である。

## 性能評価項目のイメージ

7分野27項目について等級等による評価等を行う。

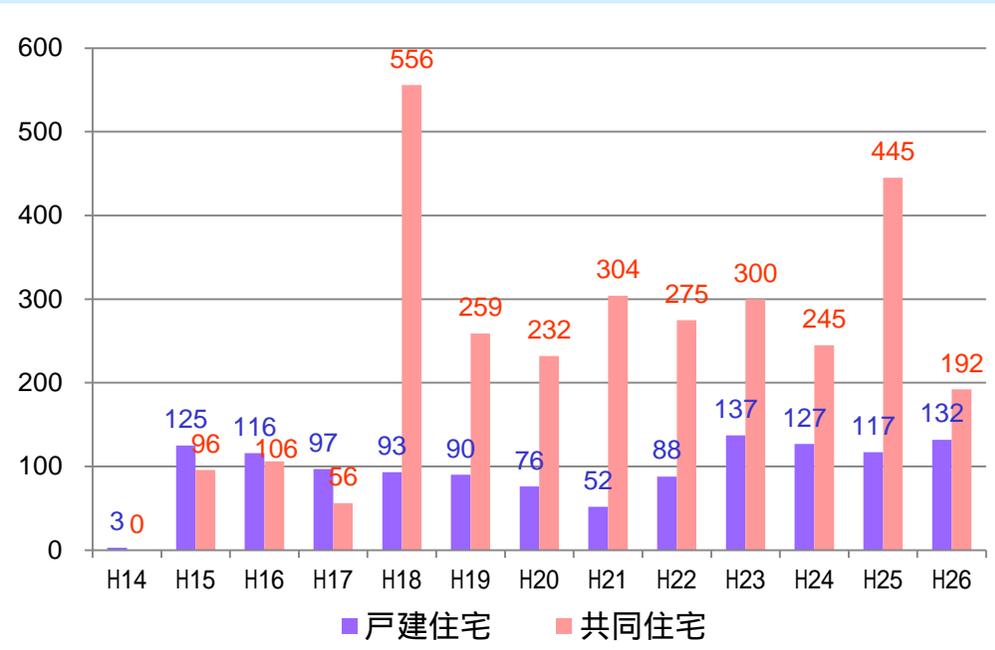


上記のほか「現況検査により認められる劣化等の状況」についても併せて表示することとなっている。

【例】「構造の安定」の場合

項目	等級	具体的な性能
1-1耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)【地震等に対する倒壊等のしにくさ】	等級3	構造耐力に大きく影響すると見込まれる劣化事象が認められず、かつ、極めて稀に(数百年に一度程度)発生する地震による力の1.5倍の力に対して建物が倒壊、崩壊等しない程度
	等級2	構造耐力に大きく影響すると見込まれる劣化事象が認められず、かつ、極めて稀に(数百年に一度程度)発生する地震による力の1.25倍の力に対して建物が倒壊、崩壊等しない程度
	等級1	構造耐力に大きく影響すると見込まれる劣化事象が認められず、かつ、極めて稀に(数百年に一度程度)発生する地震による力に対して建物が倒壊、崩壊等しない程度 <b>建築基準法が全ての建築物に求める最低基準</b>
	等級0	その他

## 住宅性能表示制度の実績（既存住宅・H14年度～H26年度）



・平成26年度 実績 約320戸<sup>1</sup>  
 ・制度開始からの累計実績 約4,400戸<sup>1</sup> (平成27年8月末時点)

# 今回の見直しの概要

---

# 住宅性能表示制度の見直し概要（経緯）

## 住宅の性能に関する表示及び評価の方法

住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成11年法律第81号)に基づく住宅性能表示制度では、日本住宅性能表示基準(平成13年国土交通省告示第1346号、以下「表示基準」という。)及び評価方法基準(平成13年国土交通省告示第1347号)により、住宅の性能に関する表示及び評価の方法を定めている。

## 見直しの背景

### (新築住宅について)

平成27年7月、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律(以下、建築物省エネ法)が制定されたことに伴い、新築住宅の「温熱環境・エネルギー消費量に関すること」について、建築物省エネ法に基づく基準を引用するため、表示基準及び評価方法基準の改正を行う必要がある。

### (既存住宅について)

中古住宅・リフォームトータルプラン(平成24年3月国土交通省策定)において

「消費者が中古住宅の性能に関する情報を把握できるようにするため、中古住宅の性能を客観的に評価・表示する住宅性能表示制度について、既存住宅に係る性能評価基準の見直しによる充実を図り、普及促進を図る。」

とされていることを踏まえ、既存住宅に係る表示基準案及び評価方法基準案の検討を行ってきたところ。



## 見直しの概要

### (新築住宅について)

建築物省エネ法に基づく基準を引用するため、「温熱環境・エネルギー消費量に関すること」の表示基準及び評価方法基準を改正。

### (既存住宅について)

「劣化の軽減に関すること」及び「温熱環境・エネルギー消費量に関すること」について、表示基準及び評価方法基準の追加を行うとともに、「構造の安定に関すること」の表示基準及び評価方法基準を改正。

## 日本住宅性能表示基準の改正

### 1 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の制定に伴う改正

建築物省エネ法の制定に伴い、「断熱等性能等級」及び「一次エネルギー消費量等級」について、建築物省エネ法に基づく基準を引用するため、表示基準を改正する。

### 2 既存住宅に係る劣化の軽減及び温熱環境・一次エネルギー消費量の基準の追加

既存住宅について新たに「劣化対策等級」、「断熱等性能等級」及び「一次エネルギー消費量等級」を追加するため、これらに係る表示基準を策定する。

### 3 既存住宅に係る耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）の基準の見直し

既存住宅に係る「耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）」について、基準の合理化を図るため、表示基準を改正する。

#### （参考）住宅の品質確保の促進等に関する法律 第3条第4項

国土交通大臣及び内閣総理大臣は、日本住宅性能表示基準を定め、又は変更しようとするときは、あらかじめ、国土交通大臣にあっては社会資本整備審議会の議決を、内閣総理大臣にあっては消費者委員会の議決を、それぞれ経なければならない。

# 住宅性能表示制度の見直し概要（性能表示事項一覧）

## 見直しを行う性能表示事項

- Ⅰ 新築住宅の性能表示事項について、「**温熱環境・エネルギー消費量に関すること**」の基準を改正。
- Ⅰ 既存住宅の性能表示事項について、「**劣化の軽減に関すること**」及び「**温熱環境・エネルギー消費量に関すること**」の基準を追加するとともに、「**構造の安定に関すること**」の基準を改正。

	性能表示事項	新築住宅	既存住宅
1	構造の安定に関すること		(改正)
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		(追加)
4	維持管理・更新への配慮に関すること		
5	温熱環境・エネルギー消費量に関すること	(改正)	(追加)
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		

(凡例) : 必須項目、 : 選択項目、**赤字**: 今回の見直し項目、**黄色塗り**: 新たに基準を追加する項目

必須項目: 新築住宅の住宅性能評価を行う際に、必ず表示・評価しなければならない項目。既存住宅の表示・評価では全て選択項目となる。

# 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する 法律の制定に伴う改正

---

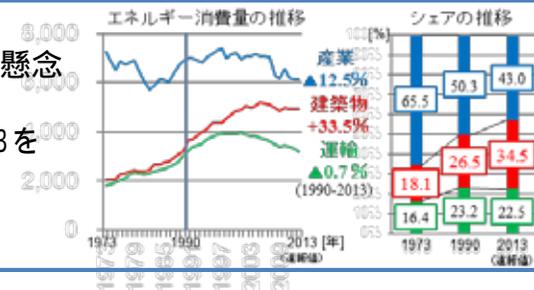
# (参考) 建築物省エネ法の概要

(平成27年法律第53号、7月8日公布)  
< 施行予定日: 規制措置は公布日から2年以内、誘導措置は1年以内 >

社会経済情勢の変化に伴い建築物におけるエネルギーの消費量が著しく増加していることに鑑み、建築物のエネルギー消費性能の向上を図るため、住宅以外の一定規模以上の建築物のエネルギー消費性能基準への適合義務の創設、エネルギー消費性能向上計画の認定制度の創設等の措置を講ずる。

## 背景・必要性

我が国のエネルギー需給は、特に東日本大震災以降一層逼迫しており、国民生活や経済活動への支障が懸念されている。  
他部門(産業・運輸)が減少する中、建築物部門のエネルギー消費量は著しく増加し、現在では全体の1/3を占めている。  
建築物部門の省エネ対策の抜本的強化が必要不可欠。



## 法案の概要

### 基本方針の策定(国土交通大臣)、建築主等の努力義務、建築主等に対する指導助言

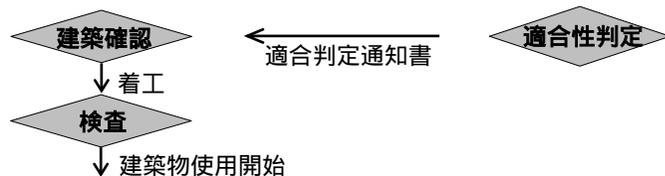
**特定建築物** 一定規模以上の非住宅建築物(政令: 2000㎡)

#### 省エネ基準適合義務・適合性判定

新築時等に、建築物のエネルギー消費性能基準(省エネ基準)への**適合義務**  
基準適合について所管行政庁又は登録判定機関(創設)の**判定を受ける義務**  
建築基準法に基づく建築確認手続きに連動させることにより、実効性を確保。

建築主事又は指定確認検査機関

所管行政庁又は登録判定機関



**その他の建築物** 一定規模以上の建築物(政令: 300㎡) 特定建築物を除く

#### 届出

一定規模以上の新築、増改築に係る計画の所管行政庁への**届出義務**  
< 省エネ基準に適合しない場合 >  
必要に応じて所管行政庁が**指示・命令**

**住宅事業建築主\*が新築する一戸建て住宅** \*住宅の建築を業として行う建築主

#### 住宅トップランナー制度

住宅事業建築主に対して、その供給する建売戸建住宅に関する省エネ性能の基準(住宅トップランナー基準)を定め、省エネ性能の向上を誘導  
< 住宅トップランナー基準に適合しない場合 >  
一定数(政令: 年間150戸)以上新築する事業者に対しては、必要に応じて大臣が**勧告・公表・命令**

規制措置

誘導措置

#### エネルギー消費性能の表示

建築物の所有者は、建築物が**省エネ基準に適合**することについて所管行政庁の認定を受けると、その旨の**表示**をすることができる。

#### 省エネ性能向上計画の認定、容積率特例

新築又は改修の計画が、**誘導基準に適合**すること等について所管行政庁の認定を受けると、**容積率の特例\***を受けることができる。  
\*省エネ性能向上のための設備について通常の建築物の床面積を超える部分を不算入

[省エネ性能向上のための措置例]



その他所要の措置(新技術の評価のための大臣認定制度の創設 等)

# 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の制定に伴う改正

- これまで住宅性能表示制度では、「エネルギーの使用の合理化等に関する法律(昭和54年法律第49号。以下、省エネ法)」及び「都市の低炭素化の促進に関する法律(平成24年法律第84号。以下、エコまち法)」に基づく基準を引用してきたところ。
- 今般、建築物省エネ法の制定に伴い、新築住宅の「断熱等性能等級」及び「一次エネルギー消費量等級」について、建築物省エネ法に基づく基準を引用するため、表示基準を改正する。

## 省エネ法及びエコまち法に基づく基準 (住宅性能表示制度関係)

本意見募集における略称	基準
建築主等の判断の基準	エネルギーの使用の合理化に関する建築主等及び特定建築物の所有者の判断の基準 (平成25年経済産業省・国土交通省告示第1号)
設計施工指針	住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する設計、施工及び維持保全の指針 (平成25年国土交通省告示第907号)
低炭素認定基準	建築物に係るエネルギーの使用の合理化の一層の促進その他の建築物の低炭素化の促進のために誘導すべき基準 (平成24年経済産業省・国土交通省・環境省告示第119号)



## 建築物省エネ法に基づく基準案 (住宅性能表示制度関係)

本意見募集における略称	基準案
基準省令	建築物エネルギー消費性能基準及び建築物のエネルギー消費性能の向上の一層の促進のために誘導すべき基準
算定方法	建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令(仮称)における算定方法等に係る事項
住宅仕様基準	単位住戸の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止に関する基準及び一次エネルギー消費量に関する基準

建築物省エネ法に基づく基準案については、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律に基づく省令・告示案、エネルギーの使用の合理化等に関する法律に基づく告示の一部改正案及び都市の低炭素化の促進に関する法律に基づく告示の一部改正案<sup>1</sup>」として、平成27年10月7日から意見募集を実施。

1 電子政府の総合窓口(e-Gov) <http://search.e-gov.go.jp/servlet/Public>を参照

# 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の制定に伴う改正

## 断熱等性能等級の表示基準の改正 (新築住宅)

断熱等性能等級の表示基準について、建築物省エネ法に基づく基準を引用するための改正を行う。

【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を評価・表示

### 現行

下線部:改正箇所

表示事項	適用範囲	表示方法	説明事項	説明に用いる文字
(略)	(略)	<ul style="list-style-type: none"> <li>等級 1, 2, 3, 4</li> <li>「<u>建築主等の判断の基準</u>」別表第4に掲げる地域区分</li> </ul>	<p><b>等級4</b> (H25基準)</p> <p>熱損失等の大きな削減のための対策 (<u>建築主等の判断の基準に相当する程度</u>) が講じられている</p> <p><b>等級3</b> (H4基準)</p> <p>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</p> <p><b>等級2</b> (S55基準)</p> <p>熱損失の小さな削減のための対策が講じられている</p> <p><b>等級1</b></p> <p>その他</p>	



### 改正案

下線部:改正箇所

表示事項	適用範囲	表示方法	説明事項	説明に用いる文字
(略)	(略)	<ul style="list-style-type: none"> <li>等級 1, 2, 3, 4</li> <li>「<u>基準省令</u>」別表第1に掲げる地域区分</li> </ul>	<p><b>等級4</b></p> <p>熱損失等の大きな削減のための対策 (<u>「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</u>) が講じられている</p> <p><b>等級3</b></p> <p>(略)</p> <p><b>等級2</b></p> <p>(略)</p> <p><b>等級1</b></p> <p>(略)</p>	

建築主等の判断の基準及び設計施工指針が廃止(平成29年3月末を予定)されるまでの間、断熱等性能等級に係る住宅性能評価については、なお従前の例によることができるものとする。

# 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の制定に伴う改正

## 一次エネルギー消費量等級の表示基準の改正 (新築住宅)

一次エネルギー消費量等級の表示基準について、建築物省エネ法に基づく基準を引用するための改正を行う。

【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を評価・表示

### 現行 下線部:改正箇所

表示事項	適用範囲	表示方法	説明事項	説明に用いる文字
(略)	(略)	(略)	等級5 (低炭素認定基準)	一次エネルギー消費量のより大きな削減のための対策(低炭素認定基準に相当する程度)が講じられている
			等級4 (H25基準)	一次エネルギー消費量の大きな削減のための対策(建築主等の判断の基準に相当する程度)が講じられている
			等級1	その他



### 改正案 下線部:改正箇所

表示事項	適用範囲	表示方法	説明事項	説明に用いる文字
(略)	(略)	(略)	等級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(「基準省令」に定める建築物のエネルギー消費性能の向上の一層の促進のために誘導すべき基準に相当する程度)が講じられている
			等級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に相当する程度)が講じられている
			等級1	その他

建築主等の判断の基準及び設計施工指針が廃止(平成29年3月末を予定)されるまでの間、一次エネルギー消費量等級に係る住宅性能評価については、なお従前の例によることができるものとする。

# 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の制定に伴う改正

新築住宅の住宅性能評価書の記載イメージ（断熱等性能等級・一次エネルギー消費量等級）

青字: 記載例  
赤字: 改正箇所

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	
		地域区分 [ 1・2・3・4・5・6・7・8 ]	
		外皮平均熱貫流率【 W/(m <sup>2</sup> ・K) 】冷房期の平均日射熱取得率【 】	
		4	熱損失等の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（経済産業省令・国土交通省令。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こと。
		2	熱損失の小さな削減のための対策が講じられていること。
		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	
		地域区分 [ 1・2・3・4・5・6・7・8 ]	
		床面積当たりの設計一次エネルギー消費量【 MJ/(m <sup>2</sup> ・年) 】	
		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（基準省令に定める建築物のエネルギー消費性能の向上の一層の促進のために誘導すべき基準に相当する程度）が講じられていること。
		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に相当する程度）が講じられていること。
		1	その他

「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律に基づく省令・告示案、エネルギーの使用の合理化等に関する法律に基づく告示の一部改正案及び都市の低炭素化の促進に関する法律に基づく告示の一部改正案」として、平成27年10月7日から意見募集を実施。

# 既存住宅に係る劣化の軽減及び温熱環境・ 一次エネルギー消費量の基準の追加

---

# 既存住宅に係る劣化の軽減の基準の追加

## 劣化対策(構造躯体等)の表示基準の追加(既存住宅)

- ┆ 新築住宅の表示基準と同様に等級1、2、及び3を設定し、加えて等級0を設定する。
- ┆ 等級1、2、3とする場合は、劣化対策に大きく影響すると見込まれる劣化事象等が認められないことを説明に用いる。
- ┆ 等級0とする場合は、その理由(評価基準に満たない、又は劣化事象が認められる)を明示する。
- ┆ 鉄筋コンクリート造等において、中性化深さの測定を行った場合には、その旨を明示する。

【劣化対策等級】  
 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を評価・表示

### 表示基準案

下線部:新築住宅の表示基準と異なる部分

表示事項	適用範囲	表示方法	説明事項	説明に用いる文字
劣化対策等級(構造躯体等)	一戸建ての住宅又は共同住宅等	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 等級 <u>0</u>、1、2、3</li> <li>• <u>等級0の場合、その理由を明示</u></li> <li>• <u>中性化深さの測定を行った場合、その旨を明示</u></li> </ul>	等級3	<u>劣化対策に大きく影響すると見込まれる劣化事象等が認められず、かつ、</u> 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
			等級2	<u>劣化対策に大きく影響すると見込まれる劣化事象等が認められず、かつ、</u> 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
			等級1	<u>劣化対策に大きく影響すると見込まれる劣化事象等が認められず、かつ、</u> 建築基準法に定める対策が講じられている
			等級0	<u>その他</u>

# 既存住宅に係る劣化の軽減の基準の追加

## 既存住宅の住宅性能評価書の記載イメージ（劣化対策等級）

青字:記載例 赤字:新築の表示基準と異なる部分

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) 選択しない  コンクリートの 中性化深さ測定 の有無 ○ 有 無	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	
		3	劣化対策に大きく影響すると見込まれる劣化事象等が認められず、かつ、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	劣化対策に大きく影響すると見込まれる劣化事象等が認められず、かつ、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	劣化対策に大きく影響すると見込まれる劣化事象等が認められず、かつ、建築基準法に定める対策が講じられている
		0	その他 現況仕様に基づく劣化対策の程度が等級1に満たない 劣化対策に大きく影響すると見込まれる劣化事象等が認められる 〔 〕

## 断熱等性能等級の表示基準の追加(既存住宅)

- 1 新築住宅の表示基準案と同様に等級1、2、3及び4を設定する。
- 1 等級2、3、4とする場合は、断熱等性能に大きく影響すると見込まれる劣化事象等が認められないことを説明に用いる。
- 1 等級1とする場合は、その理由(評価基準に満たない、又は劣化事象が認められる)を明示する。

【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を評価・表示

### 表示基準案

下線部: 新築住宅の表示基準と異なる部分

表示事項	適用範囲	表示方法	説明事項	説明に用いる文字
断熱等性能等級	一戸建ての住宅又は共同住宅等	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 等級1, 2, 3, 4</li> <li>• 「基準省令」別表第1に掲げる地域区分</li> <li>• 等級4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</li> <li>• <u>等級1の場合、その理由を明示</u></li> </ul>	等級4	<u>断熱等性能に大きく影響すると見込まれる劣化事象等が認められず、かつ、</u> 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
			等級3	<u>断熱等性能に大きく影響すると見込まれる劣化事象等が認められず、かつ、</u> 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
			等級2	<u>断熱等性能に大きく影響すると見込まれる劣化事象等が認められず、かつ、</u> 熱損失の小さな削減のための対策が講じられている
			等級1	その他

# 既存住宅に係る温熱環境・一次エネルギー消費量の基準の追加

## 既存住宅の住宅性能評価書の記載イメージ（断熱等性能等級）

青字:記載例 赤字:新築の表示基準と異なる部分

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 選択しない	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	
		地域区分 [ 1・2・3・4・5・6・7・8 ]	
		外皮平均熱貫流率【 W/(m <sup>2</sup> ・K) 】冷房期の平均日射熱取得率【 】	
		4	断熱等性能に大きく影響すると見込まれる劣化事象等が認められず、かつ、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	断熱等性能に大きく影響すると見込まれる劣化事象等が認められず、かつ、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こと。
		2	断熱等性能に大きく影響すると見込まれる劣化事象等が認められず、かつ、熱損失の小さな削減のための対策が講じられていること。
1	その他 現況仕様に基づく断熱化等による対策の程度が等級2に満たない 断熱等性能に大きく影響すると見込まれる劣化事象等が認められる 〔 〕		

# 既存住宅に係る温熱環境・一次エネルギー消費量の基準の追加

## 一次エネルギー消費量等級の表示基準の追加 (既存住宅)

- 1 新築住宅の表示基準案と同様に等級1、4、及び5を設定し、加えて等級3 (設計一次エネルギー消費量<sup>1</sup>を基準一次エネルギー消費量<sup>1</sup>で除した数値が1.1倍以下となる程度で検討)を設定する。
- 1 等級3、4、5とする場合は、一次エネルギー消費量に大きく影響すると見込まれる劣化事象等が認められないことを説明に用いる。
- 1 等級1とする場合は、その理由(評価基準に満たない、又は劣化事象が認められる)を明示する。

【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を評価・表示

下線部: 新築住宅の表示基準と異なる部分

表示事項	適用範囲	表示方法	説明事項	説明に用いる文字
一次エネルギー消費量等級	一戸建ての住宅又は共同住宅等	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 等級1, 3, 4, 5</li> <li>• 「基準省令」別表第1に掲げる地域区分</li> <li>• 等級5の場合、床面積当たりの一次エネルギー消費量</li> <li>• <u>等級1の場合、その理由を明示</u></li> </ul>	等級5	<u>一次エネルギー消費量に大きく影響すると見込まれる劣化事象等が認められず、かつ、一次エネルギー消費量のより大きな削減のための対策</u> (「基準省令」に定める建築物のエネルギー消費性能の向上の一層の促進のために誘導すべき基準に相当する程度)が講じられている
			等級4	<u>一次エネルギー消費量に大きく影響すると見込まれる劣化事象等が認められず、かつ、一次エネルギー消費量の大きな削減のための対策</u> (「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
			等級3	<u>一次エネルギー消費量に大きく影響すると見込まれる劣化事象等が認められず、かつ、一次エネルギー消費量の一定程度の削減のための対策</u> (「基準省令」3の3-3に定める基準 <sup>2</sup> に相当する程度)が講じられている
			等級1	その他

1 家電・OA機器等を除く。  
2 「基準省令」の施行の際、現に存する建築物の住宅部分に適用する基準一次エネルギー消費量。

# 既存住宅に係る温熱環境・一次エネルギー消費量の基準の追加

## 既存住宅の住宅性能評価書の記載イメージ（一次エネルギー消費量等級）

青字:記載例 赤字:新築の表示基準と異なる部分

5 . 温熱環境・エネルギー消費量に関すること	5 - 2 一次エネルギー消費量等級 選択しない	一次エネルギー消費量の削減のための対策の程度	
		地域区分 [ 1・2・3・4・5・6・7・8 ]	
		床面積当たりの設計一次エネルギー消費量【 MJ/(㎡・年) 】	
		5	一次エネルギー消費量に大きく影響すると見込まれる劣化事象等が認められず、かつ、一次エネルギー消費量のより大きな削減のための対策（基準省令に定める建築物のエネルギー消費性能の向上の一層の促進のために誘導すべき基準に相当する程度）が講じられていること。
		4	一次エネルギー消費量に大きく影響すると見込まれる劣化事象等が認められず、かつ、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に相当する程度）が講じられていること。
		3	一次エネルギー消費量に大きく影響すると見込まれる劣化事象等が認められず、かつ、一次エネルギー消費量の一定程度の削減のための対策（基準省令3の3-3に定める基準に相当する程度）が講じられていること。
1	その他 現況仕様に基づく一次エネルギー消費量の削減のための対策の程度が等級3に満たない一次エネルギー消費量に大きく影響すると見込まれる劣化事象等が認められる 〔 〕		

基準省令の施行の際、現に存する建築物の住宅部分に適用する基準一次エネルギー消費量。

# 既存住宅に係る耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)の基準の見直し

---

# 既存住宅に係る耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)の基準の見直し

## 耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)の表示基準の見直し(既存住宅)

1 耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)の評価方法基準において、「建築物の耐震診断の指針(平成18年国交省告示第184号別添第1)と同等以上と認められる方法(以下、耐震診断の指針と同等以上の方法)」を活用可能とすることから、耐震診断を行った場合にあっては、表示基準にその方法を明示する。

【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、崩壊等のしにくさを評価・表示

### 現行

表示事項	適用範囲	表示方法	説明事項	説明に用いる文字
(略)	(略)	<ul style="list-style-type: none"> <li>等級0, 1, 2, 3</li> <li>等級0の場合、その理由を明示</li> </ul>	等級3	構造耐力に大きく影響すると見込まれる劣化事象等が認められず、かつ、極めて稀に発生する力の1.5倍に対して倒壊崩壊しない程度
			等級2	構造耐力に大きく影響すると見込まれる劣化事象等が認められず、かつ、極めて稀に発生する力の1.25倍に対して倒壊崩壊しない程度
			等級1	構造耐力に大きく影響すると見込まれる劣化事象等が認められず、かつ、極めて稀に発生する力に対して倒壊崩壊しない程度
			等級0	その他



### 改正案

下線部:改正箇所

表示事項	適用範囲	表示方法	説明事項	説明に用いる文字
(略)	(略)	<ul style="list-style-type: none"> <li>等級0, 1, 2, 3</li> <li>等級0の場合、その理由を明示</li> <li><u>耐震診断を行った場合、その方法を明示</u></li> </ul>	等級3	(略)
			等級2	(略)
			等級1	(略)
			等級0	(略)

参考 耐震診断の指針と同等以上の方法の例

- 一般財団法人日本建築防災協会(以下、「建防協」という)による「木造住宅の耐震診断と補強方法」に定める「一般診断法」及び「精密診断法」
- 建防協による「既存鉄骨造建築物の耐震診断指針」
- 建防協による「既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」及び「既存鉄骨鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」に定める「第2次診断法」及び「第3次診断法」等

# 既存住宅に係る耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)の基準の見直し

既存住宅の住宅性能評価書の記載イメージ(耐震等級(構造躯体の倒壊等防止))

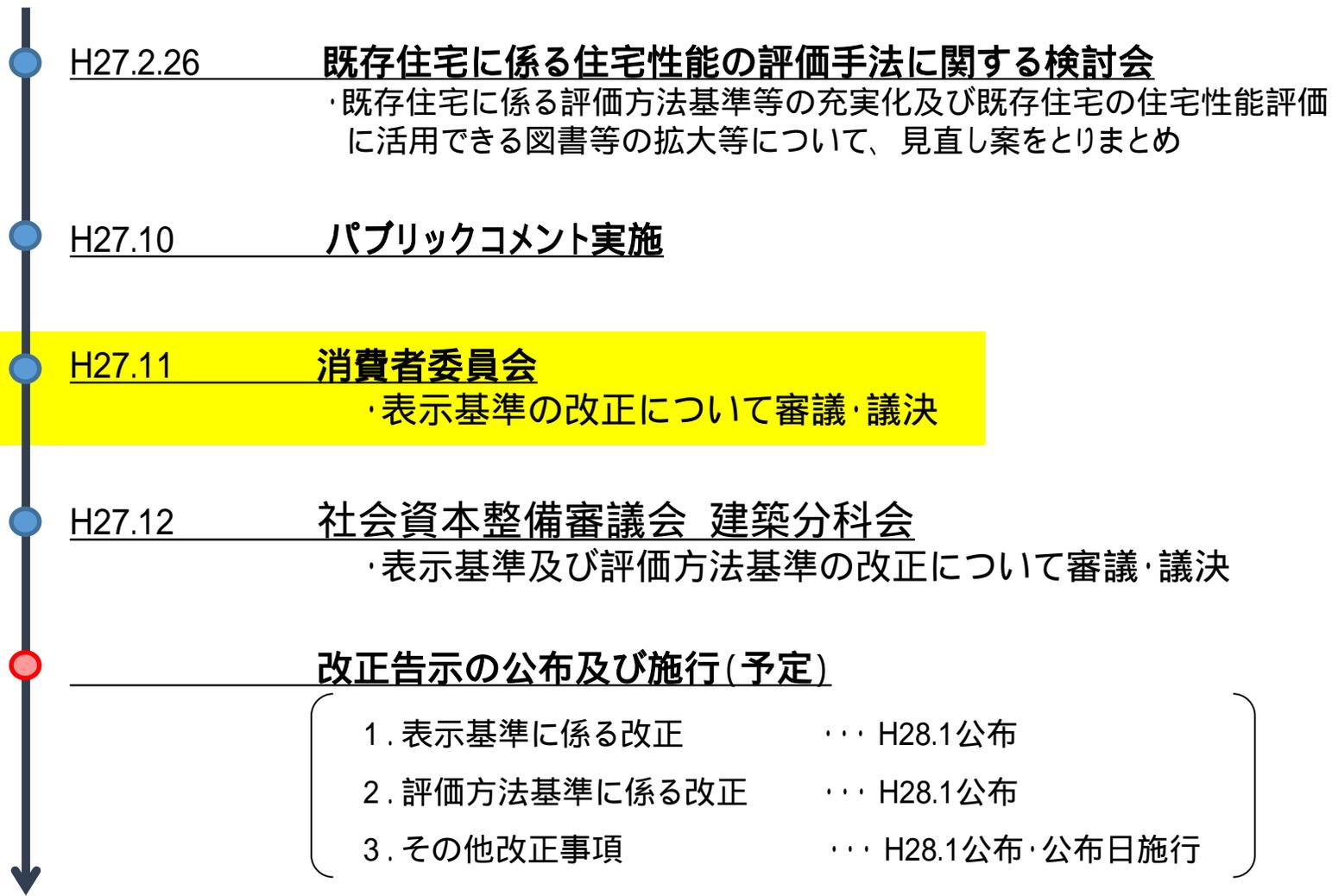
青字:記載例 赤字:改正箇所

1. 構造の安定に関する事	1 - 1 耐震等級 選択しない  耐震診断の実施の有無 有 無  実施した耐震診断の方法 ( )	地震に対する構造躯体の倒壊、崩壊等のしにくさ	
		3	構造耐力に大きく影響すると見込まれる劣化事象等が認められず、かつ、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	構造耐力に大きく影響すると見込まれる劣化事象等が認められず、かつ、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	構造耐力に大きく影響すると見込まれる劣化事象等が認められず、かつ、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
		0	その他 現況仕様に基づく構造耐力が等級1に満たない 構造耐力に大きく影響すると見込まれる劣化事象等が認められる ( )

## 今後のスケジュール(案)

---

# 今後のスケジュール(案)



施行日は建築物省エネ法の施行の日(建築物省エネ法の公布の日(平成27年7月8日)から起算して1年を超えない範囲内において政令で定める日)と同日とする。