

第1章

住まいづくりに関する制度など



住宅の性能を示すものさし

～住宅性能表示制度～

等級で評価・表示

住宅性能表示制度では、それぞれの基本性能について「等級」や「数字」で評価・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しますが、性能が高いことが直ちに全ての居住者にとっても最適なものになるとは限りません。

① 構造の安定

② 火災時の安全

③ 劣化の軽減

④ 維持管理・更新への配慮

⑤ 温熱環境・エネルギー消費量

⑥ 空気環境

⑦ 光・視環境

⑧ 音環境

⑨ 高齢者等への配慮

⑩ 防犯

⑤ 温熱環境・エネルギー消費量

住宅の屋根又は天井、床、壁などの断熱化や、エネルギー消費量について評価・表示しています。

⑨ 高齢者等への配慮

高齢になったり、介助が必要になった場合でも、住宅内で安全に移動できたり、介助が簡単にできる工夫について評価・表示しています。

② 火災時の安全

「安全な避難の確保」についての対策と「延焼の防止」についての対策について評価・表示しています。

⑧ 音環境

住宅の壁に設ける窓について、どの程度音を遮ることができるかなどを評価・表示しています。

① 構造の安定

柱や梁、主要な壁、基礎などの構造躯体の強さを評価・表示しています。

④ 維持管理・更新への配慮

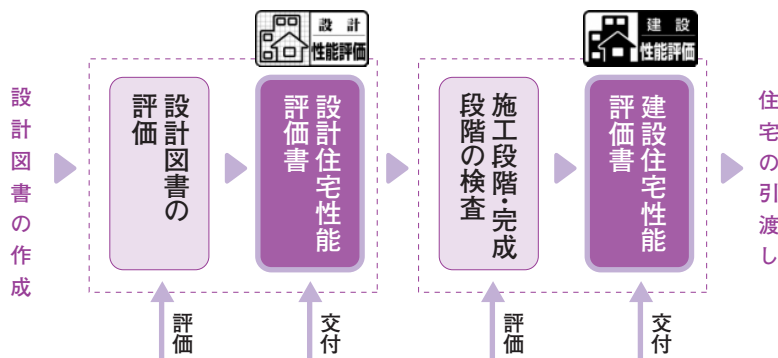
給排水管、給湯管、ガス管などの点検や清掃、補修のしやすさを評価・表示しています。

※上記のうち、①③④⑤は必須事項、その他は選択事項です。

国に登録された第三者機関の評価

国土交通大臣の登録を受けた登録住宅性能評価機関は、申請に基づき、国が定めた技術基準に従ってお客さまの住宅の性能評価を行います。そして、その結果を住宅性能評価書として交付します。

また、評価書には、設計段階の評価である「設計住宅性能評価書」と、施工・完成段階の現場検査を経た「建設住宅性能評価書」の2種類があります。それぞれ品確法*で定めるマークが表示されます。



登録住宅性能評価機関

※住宅の品質確保の促進等に関する法律

⑥ 空気環境

健康への影響があると指摘されている住宅内の水蒸気や化学物質の濃度を抑えるための対策について評価・表示しています。

⑦ 光・視環境

住宅内での作業で、視覚に大きな負担をかけないよう、必要な明るさを確保するための開口部の大きさなどを評価・表示しています。

③ 劣化の軽減

住宅に使用される材料が腐ったり、錆びたりしないようするための対策がどの程度あるかを評価・表示しています。

⑩ 防犯

住宅への侵入盗犯罪への対策として、住宅の開口部における侵入防止対策を評価・表示しています。

住宅事業者に万が一のことがあっても安心です

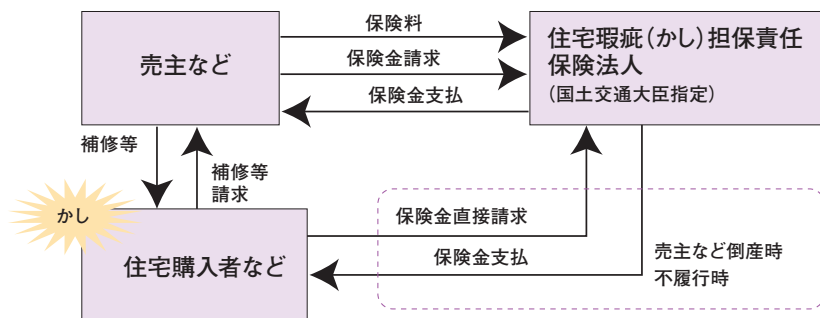
～住宅瑕疵(かし)担保履行法～

品確法により、新築住宅の請負人・売主である工務店・住宅販売事業者などには、10年間の瑕疵(かし)担保責任が義務付けられています。ところが、平成17年の耐震偽装問題で、住宅事業者が倒産した場合、瑕疵(かし)担保責任が果たせなくなり、住宅購入者などに多大な不安や負担をかけることが明らかになりました。そこで、住宅瑕疵(かし)担保履行法[※]の施行により、新築住宅の請負人である工務店などに対して、保険や供託を義務付けることになりました。これにより、住宅購入者などの方々を守ることができるようになっています。

※特定住宅瑕疵(かし)担保責任の履行の確保等に関する法律

住宅瑕疵(かし)担保責任保険の仕組み

個々の住宅について、売主などと住宅瑕疵(かし)担保責任保険法人が保険契約を締結します。瑕疵(かし)によって住宅購入者などに損害が発生した場合は住宅瑕疵(かし)担保責任保険法人から保険金が支払われます。



住宅瑕疵(かし)担保責任保険とは

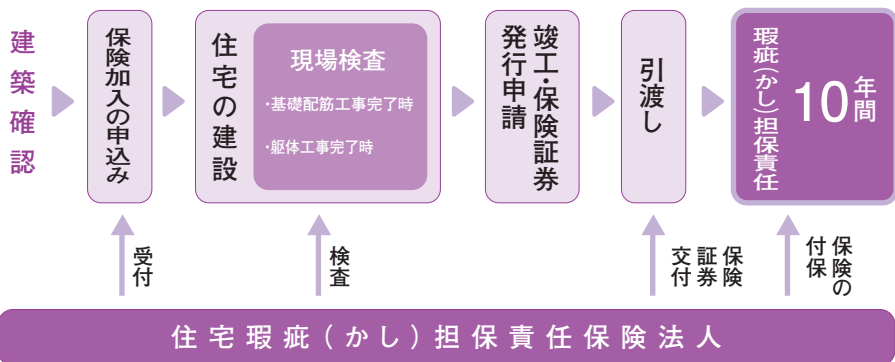
売主などが住宅専門の保険法人(国土交通大臣指定)に加入する保険です。

これにより、万が一、売主の倒産などにより、瑕疵(かし)の補修等が行われていない場合、住宅購入者などに保険法人から保険金が支払われます。

住宅瑕疵(かし)担保責任保険の概要

申込先	国土交通大臣が指定した「住宅瑕疵(かし)担保責任保険法人」
支払われる 保険金の上限	2,000万円(オプションで2,000万円超あり)
てん補率	売主倒産時等には消費者に100%
	(例) 1,000万円の修補額が必要な場合の保険金支払額 (1,000万円-10万円※)×100% =990万円 ※免責金額(戸建て住宅の場合)
対象となる費用	修補に要する費用等(引越代や仮住居費、調査費なども含まれます。)

住宅瑕疵(かし)担保責任保険の検査の手続き



住宅瑕疵(かし)担保責任保険法人(2023年6月末日現在)

株式会社住宅あんしん保証 住宅保証機構株式会社 株式会社日本住宅保証検査機構
株式会社ハウスジューメン ハウスプラス住宅保証株式会社

詳細については、以下のホームページよりご確認ください。

国土交通省住宅局 住宅の瑕疵担保対策 関連情報 (www.mlit.go.jp)
公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター (www.chord.or.jp)

メリットいっぱい 長持ちする住まいづくり

～長期優良住宅～

平成21年6月に開始した「長期優良住宅の普及の促進に関する法律（長期優良住宅法）」に基づく認定制度です。

住宅を長期にわたり使用することで、建替え回数の減少等によるコスト削減を通じて住居費負担が軽減されます。これにより、余暇活動や福祉活動などが充実し、より豊かな暮らしが実現します。

また、長期優良住宅として認定を受けた住宅を新築・購入されたお客さまは、税制や住宅ローン金利の引下げなどのメリットを受けることができます。

長期優良住宅のイメージ（一戸建て住宅）

基準は概要のみ。赤字【 】書きは住宅性能表示基準と関係するもの。

劣化対策

【劣化対策等級 3】+α

床下空間高さ 33cm 以上確保
床下空間、小屋裏空間点検口設置

耐震性

【耐震等級（倒壊等防止）2 以上】

又は

【免震建築物】

維持管理・更新の容易性

【維持管理対策等級 3】



省エネルギー性

【断熱等性能等級 5】

かつ

【一次エネルギー消費量等級 6】

住戸面積

75m² 以上

（かつ、一つの階の床面積が
40m² 以上）

居住環境

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。

維持保全計画

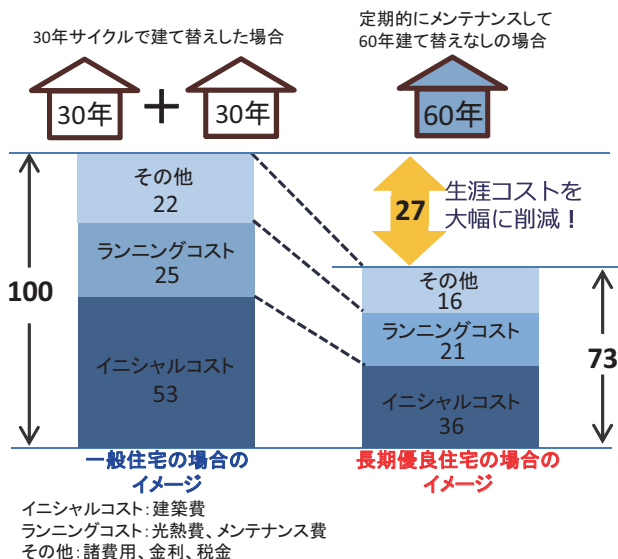
建築時から将来を見据えて、定期的な点検・補修等に関する計画が
策定されている。



（注1）令和4年10月1日に改正される前の基準では、「省エネルギー性」の基準が【断熱等性能等級4】となります。
（注2）「耐震性」の基準は、階数が2以下の木造建築物等で壁量計算による場合は【耐震等級（倒壊等防止）3】となります。

長期優良住宅のメリット

長期優良住宅は生涯コストがおトクです。



「なるほど納得！長期優良住宅の暮らし」
 (一般社団法人 住宅生産団体連合会)をもとに作成

長期優良住宅として認定を受けると、税制や住宅ローン金利の引下げなどでメリットがあります。

1 税の特例措置

所得税(住宅ローン減税)又は所得税(投資型減税)、登録免許税、不動産取得税、固定資産税の軽減

2 住宅ローン金利の引下げなど

以下の住宅ローンの対象となります。

- ・【フラット35】S(金利Aプラン)
- ・【フラット35】維持保全面型(【フラット35】S(金利Aプラン)との併用になります。)
- ・【フラット50】

50年間固定金利の住宅ローン

(詳細はフラット35サイト(www.flat35.com))をご覧ください。

など

詳細については、以下のホームページでご確認ください。

国土交通省住宅局 長期優良住宅 関連情報報 (www.mlit.go.jp)

環境にやさしい 住まいづくりにも メリットがいっぱいです

～認定低炭素住宅～

平成24年12月に開始した「都市の低炭素化の促進に関する法律」に基づく認定制度です。

この法律により認定された認定低炭素住宅は、建築物省エネ法の建築物エネルギー消費性能基準を超える性能や、節水対策など低炭素化のための措置が採用された住宅です。

環境にやさしい認定低炭素住宅を新築・購入されたお客さまは、税制や住宅ローン金利の引下げなどのメリットを受けることができます。

1. 認定低炭素住宅のメリット

認定低炭素住宅として認定を受けると、税制や住宅ローン金利の引下げなどでメリットがあります。

1 税の特例措置

所得税(住宅ローン減税)又は所得税(投資型減税)、登録免許税の軽減

2 住宅ローンの金利引下げなど

以下の住宅ローンの対象となります。

・【フラット35】S(金利Aプラン)

(詳細はフラット35 サイト(www.flat35.com)をご覧ください。) など

2. 認定低炭素住宅の認定基準

項目	認定基準
省エネルギー性	建築物省エネ法 ^{※1} の建築物エネルギー消費性能誘導基準に適合すること
低炭素化の促進	次の(1)及び(2)に該当すること、又は、標準的な建築物と比べて低炭素化に資する建築物として所管行政庁が認めること (1)再生可能エネルギー利用設備が設けられていること (2)以下の①～⑨の1つ以上に該当すること ①節水機器の設置(節水便器等)、②雨水、井戸水又は雑排水の利用設備の設置、③HEMSの設置、④太陽光等の再生可能エネルギーを利用した発電設備及び定置型蓄電池の設置、⑤一定のヒートアイランド対策(緑化等)、⑥劣化対策等級3 ^{※2} 、⑦木造住宅であること、⑧高炉セメント等を構造耐力上主要な部分に使用、⑨V2H充放電設備の設置

(注)令和4年10月1日に改正される前の認定基準では、省エネルギー性の認定基準は以下2点となります。

- ・建築物省エネ法^{※1}の建築物エネルギー消費性能基準と同等以上の断熱性能を確保すること
 - ・建築物省エネ法^{※1}の建築物エネルギー消費性能基準に比べ、一次エネルギー消費量が▲10%以上となること
- また、低炭素化の促進の認定基準は、(2)の①～⑧の2つ以上に該当することとなります。

※1 H27年7月公布の建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律

※2 「劣化対策」の基準は、品確法に基づいた住宅性能表示制度の「等級」に沿ったものとなっています。

詳細については、以下のホームページでご確認ください。

国土交通省住宅局 低炭素建築物 関連情報 (www.mlit.go.jp)