○問合せ先
国土交通省住宅局住宅生産課　石井(ｲｼｲ)、澁谷(ｼﾌﾞﾀﾆ)
TEL:03-5253-8111(代)内 39426、39454／03-5253-8511(直)

建設住宅性能評価を受けた住宅の性能等級の実態等調査結果について

平成 14 年 12 月 17 日
国土交通省住宅局住宅生産課

１　趣　旨

住宅性能表示制度については、平成 12 年 10 月に運用が開始され、平成 14 年 9 月末までの累積戸数（一戸建ての住宅と共同住宅等の合計）で設計評価 111,656 戸、建設評価 30,357 戸となり、着実に評価実績の増加がみられるところです。

今般、国土交通省においては、消費者の住宅性能レベル選択の一助とするため、一戸建ての住宅、共同住宅等各々について、関係団体の協力を得て住宅性能表示制度の導入前の一般的な住宅の性能を仮想的な性能評価調査を通じて把握するとともに、建設住宅性能評価書を交付した住宅に係る評価内容の集計を行い、両者の比較分析を行いました。

その結果がとりまとまりましたのでお知らせします。

２　調査の概要

(1) 一戸建ての住宅

①　実際の建設住宅性能評価書の集計・分析結果

(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターが保管する一戸建ての住宅の建設住宅性能評価書データ（制度創設から平成 14 年３月交付分まで）を集計・分析したもの。

②　制度導入前の近年に竣工した一戸建ての住宅に係る仮想住宅性能評価調査の結果

ア　実施主体

(社)住宅生産団体連合会、(財)住宅保証機構

イ　抽出対象

(財)住宅保証機構、(社)日本木造住宅産業協会、(社)日本ツーバイフォー建築協会、(社)プレハブ建築協会の協力を得て以下の方法で調査対象住宅を抽出した。

・一戸建ての専用住宅　全１００戸
（内訳：木造軸組工法住宅 72 戸、枠組壁工法住宅 13 戸、工業化住宅 15 戸）
・東京都、埼玉県、神奈川県、千葉県に存するもの
・平成 12 年７月１日～７月 15 日までの間に竣工したものについて一定の方法でリスト化し、ランダムサンプリング

③　調査方法等

ア　調査方法　　各団体を通じ、各住宅の設計者又は建築担当者宛に調査票を郵送し、仕様等情報を記入してもらい郵送で回収。回答のあった調査票をもとに一定のルールに基づき仮想的な性能評価を行った。

イ　調査期間　　平成 13 年 11 月

(2) 共同住宅等

①　実際の建設住宅性能評価書の集計・分析結果

(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターが保管する共同住宅等の建設住宅性能評価書データ（制度創設から平成 14 年３月交付分まで）を集計・分析したもの。

② 制度導入前の近年に竣工した共同住宅に係る仮想住宅性能評価調査の結果

ア 実施主体

(財)ベターリビング、(社)不動産協会

イ 抽出対象

(社)不動産協会の協力を得て、会員企業による供給物件から以下の方法で調査対象住宅を抽出した。

・中高層分譲共同住宅 全１００棟（各棟から１戸抽出）
（内訳：ＲＣ造 78 棟、ＳＲＣ造 22 棟）

・東京都、埼玉県、神奈川県、千葉県に存するもの

・平成 11 年１月１日～12 月 31 日までに供給された物件について、一定の方法でリスト化し、ランダムサンプリング

③ 調査方法等

ア 調査方法 (社)不動産協会から、各住宅の設計者又は建築担当者宛に調査票を郵送し、仕様等情報を記入してもらい郵送で回収。回答のあった調査票をもとに一定のルールに基づき仮想的に性能評価を行った。

イ 調査期間 平成 14 年５月

３ 結果のポイント

一戸建ての住宅、共同住宅等ともに、制度の導入前の近年の住宅に比べ、建設住宅性能評価済み住宅の方が一般的に性能が高く、住宅性能表示制度の利用者が制度の導入前の一般的な住宅よりも相対的に高い性能レベルを選択した結果であるといえる。

特に、1-1 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）、
1-3 耐風等級（構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）、
3-1 劣化対策等級（構造躯体等）、
4-1 維持管理対策等級（専用配管）(一戸建ての住宅)、
6-1 ホルムアルデヒド放散等級（共同住宅等）、
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）

でその傾向が顕著である。

４ 調査結果の活用について

○ 住宅性能表示制度の導入による住宅性能の向上の状況の把握が行うことができた。

○ 住宅性能表示制度導入前の一般的な住宅の性能等級及び評価住宅の平均的等級を示すことにより、消費者の性能レベル選択の一助とすることができる。

＜配付資料＞

一戸建ての住宅にあっては資料１に、共同住宅にあっては資料４に、それぞれ集約されています。

資料１ 一戸建ての住宅／建設住宅性能評価を受けた住宅と仮想性能評価結果との比較（レーダーチャート）

資料２ 一戸建ての住宅／建設住宅性能評価書集計結果総括（表、レーダーチャート）

資料３ 一戸建ての住宅／仮想性能評価調査結果総括（表、レーダーチャート）

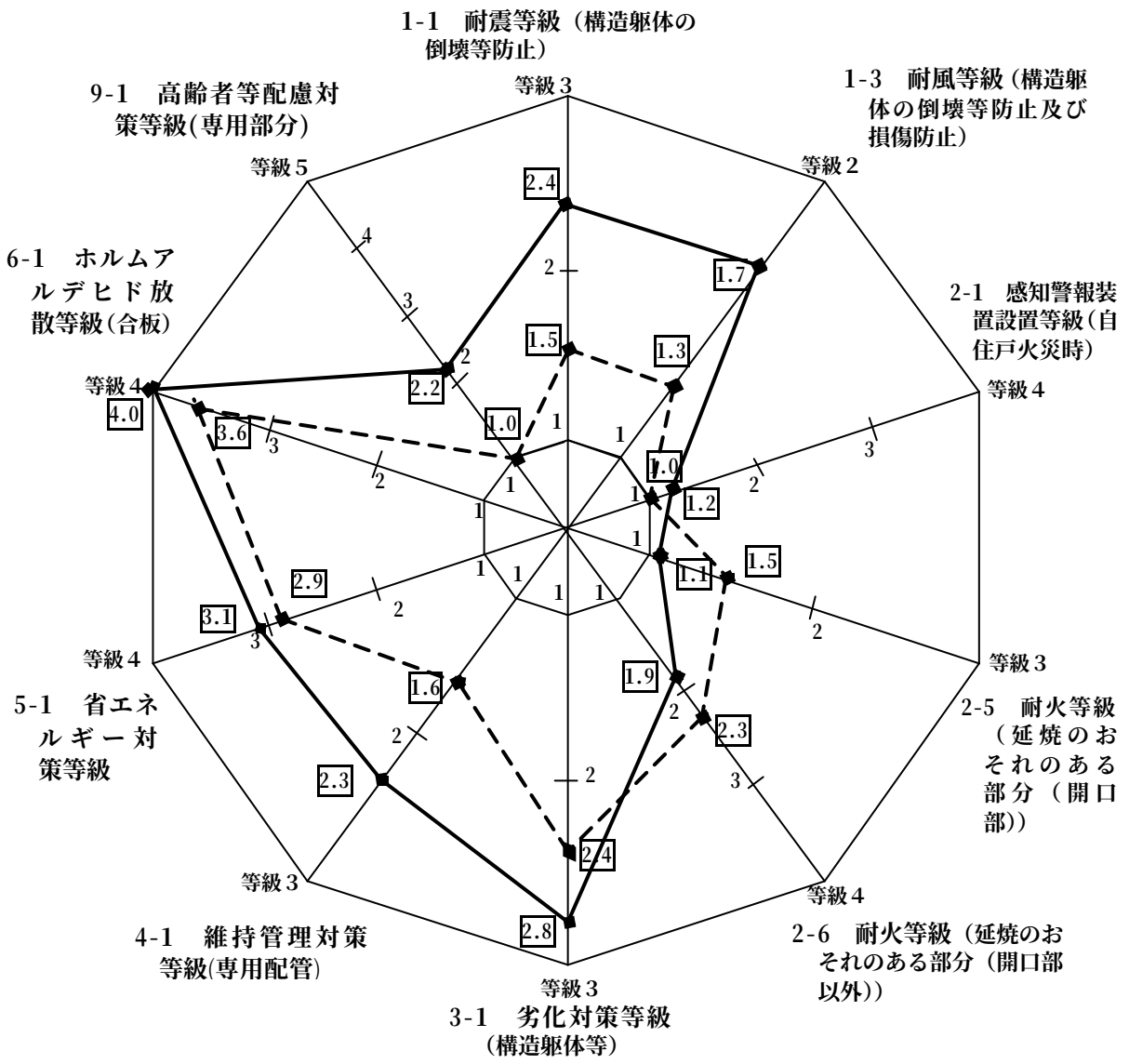
資料４ 共同住宅等／建設住宅性能評価を受けた住宅と仮想性能評価結果との比較（レーダーチャート）

資料５ 共同住宅等／建設住宅性能評価書集計結果総括（表、レーダーチャート）

資料６ 共同住宅等／仮想性能評価調査結果総括（表、レーダーチャート）

資料１

一戸建ての住宅
建設住宅性能評価を受けた住宅と仮想住宅性能評価結果との比較(平均等級)



〔住宅性能等級チャート図〕

◆――◆ は建設住宅性能評価の実績データにおける平均等級 (注)

◆－－◆ は仮想性能評価調査結果における平均等級

注：平成 12 年 10 月から平成 14 年３月末日までに交付された建設住宅性能評価書のデータを、管理主体である財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターにおいて集計・分析したもの。

（備考）耐火等級において、仮想性能評価調査結果における平均等級の方が建設住宅性能評価の実績データにおける平均等級を上回っているが、耐火等級については、立地条件等により求められる性能が変わるので、必ずしも実際の評価住宅の方が性能が低いことを意味するものではない。

資料２

一戸建ての住宅／建設住宅性能評価書集計結果総括

① 集計対象

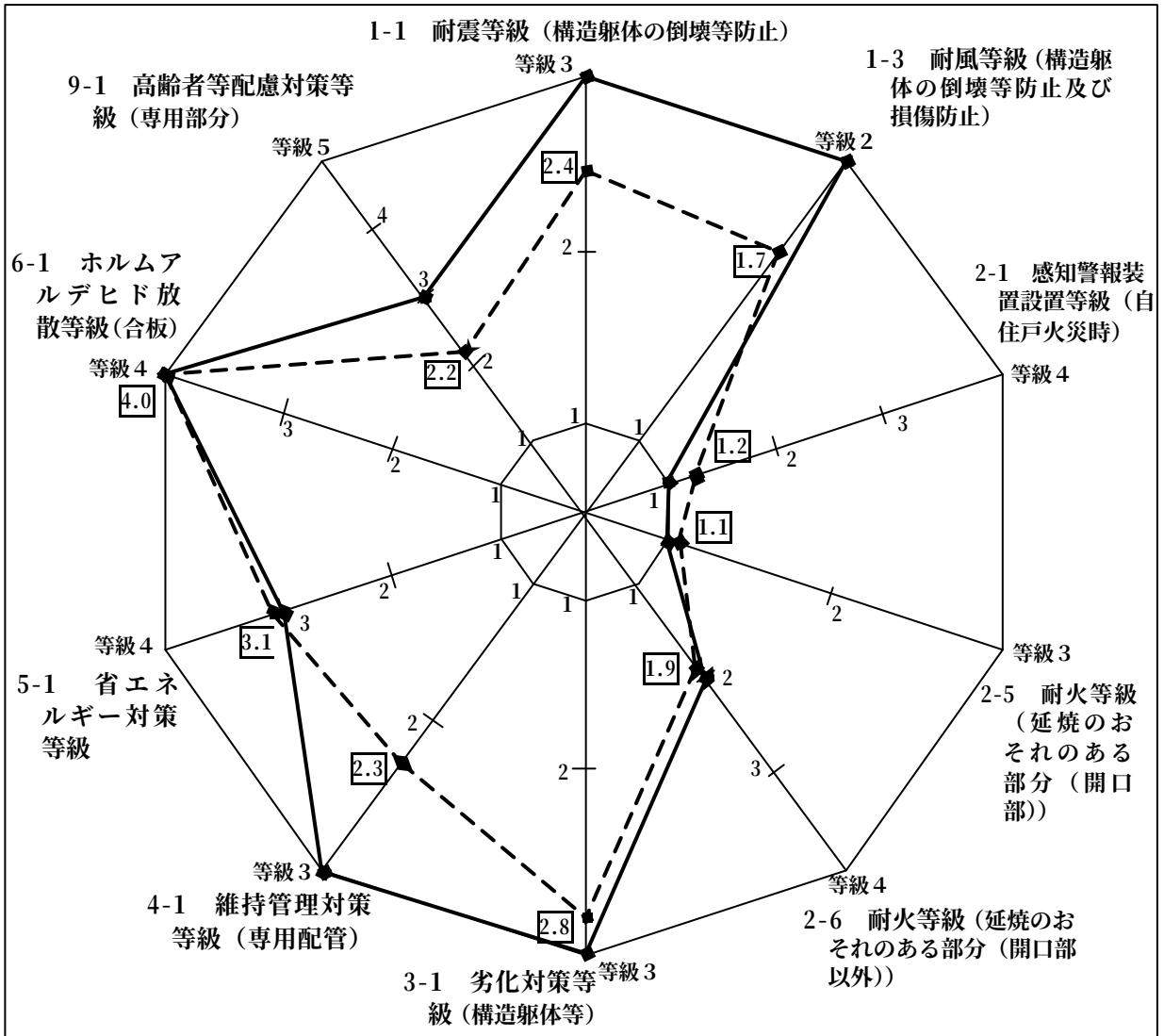
平成 12 年 10 月から平成 14 年３月末までに指定住宅性能評価機関により交付された一戸建ての住宅の全ての建設住宅性能評価書（6,331 戸、(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターで管理）に示された性能データ

② 集計表

上段：戸数、下段：構成比(%)（該当なしの戸数を総数から除いて算出）

表示項目			該当なし	等級1	等級2	等級3	等級4	等級5
1-1	耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）			1,685 26.6	470 7.4	4,176 66.0		
1-2	耐震等級（構造躯体の損傷防止）			1,683 26.6	476 7.5	4,172 65.9		
1-3	耐風等級（構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）			1,754 27.7	4,577 72.3			
2-1	感知警報装置設置等級（自住戸火災時）			5,051 79.7	1,237 19.5	30 0.5	13 0.2	
2-5	耐火等級（延焼のおそれのある部分（開口部））		35	5,374 85.3	919 14.6	3 0.05		
2-6	耐火等級（延焼のおそれのある部分（開口部以外））		29	785 12.5	5,087 80.7	392 6.2	38 0.6	
3-1	劣化対策等級（構造躯体等）			259 4.1	938 14.8	5,134 81.1		
4-1	維持管理対策等級（専用配管）		8	776 12.3	2,639 41.7	2,908 46.0		
5-1	省ｴﾈﾙｷﾞｰ対策等級			107 1.7	658 10.4	4,087 64.6	1,479 23.4	
6-1	ホルムアルデヒド放散等級	パーティクルボード	602	31 0.5	7 0.1	92 1.6	5,594 97.7	
		ＭＤＦ	241	35 0.6	5 0.1	239 3.9	5,806 95.4	
		合板	48	66 1.1	31 0.5	40 0.6	6,141 97.8	
		構造用パネル	6,172	8 5.2	7 4.5	10 6.5	129 83.8	
		複合フローリング	175	30 0.5	3 0.05	24 0.4	6,094 99.1	
		集成材	528	50 0.9	5 0.1	21 0.4	5,722 98.7	
		単板積層材	2,017	27 0.6	5 0.1	31 0.7	4,246 98.5	
9-1	高齢者等配慮対策等級（専用部分）			2,463 38.9	444 7.0	3,361 53.1	50 0.8	13 0.2

③　建設住宅性能評価を受けた住宅の性能等級レーダーチャート



〔住宅性能等級チャート図〕（◆――◆ は最多等級、◆－－－◆ は平均等級）

性能表示事項			集計結果	
			最多等級*1	平均等級*2
1－1	耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）		3	2.4
1－3	耐風等級（構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）		2	1.7
2－1	感知警報装置設置等級（自住戸火災時）		1	1.2
2－5	耐火等級（延焼のおそれのある部分（開口部））		1	1.1
2－6	耐火等級（延焼のおそれのある部分（開口部以外））		2	1.9
3－1	劣化対策等級（構造躯体等）		3	2.8
4－1	維持管理対策等級（専用配管）		3	2.3
5－1	省エネルギー対策等級		3	3.1
6－1	ホルムアルデヒド放散等級*3	パーティクルボード	4	4.0
		ＭＤＦ	4	3.9
		合板	4	4.0
		構造用パネル	4	3.7
		複合フローリング	4	4.0
		集成材	4	4.0
		単板積層材	4	4.0
9-1	高齢者等配慮対策等級（専用部分）		3	2.2

*1：最多等級は最も多い等級を示している。（該当なしを除く。）
*2：平均等級は単純平均としている。（該当なしを除く。）
*3：ホルムアルデヒド放散等級は合板のみをチャート図に示している。

資料３

一戸建ての住宅／仮想性能評価調査結果総括

①　調査対象

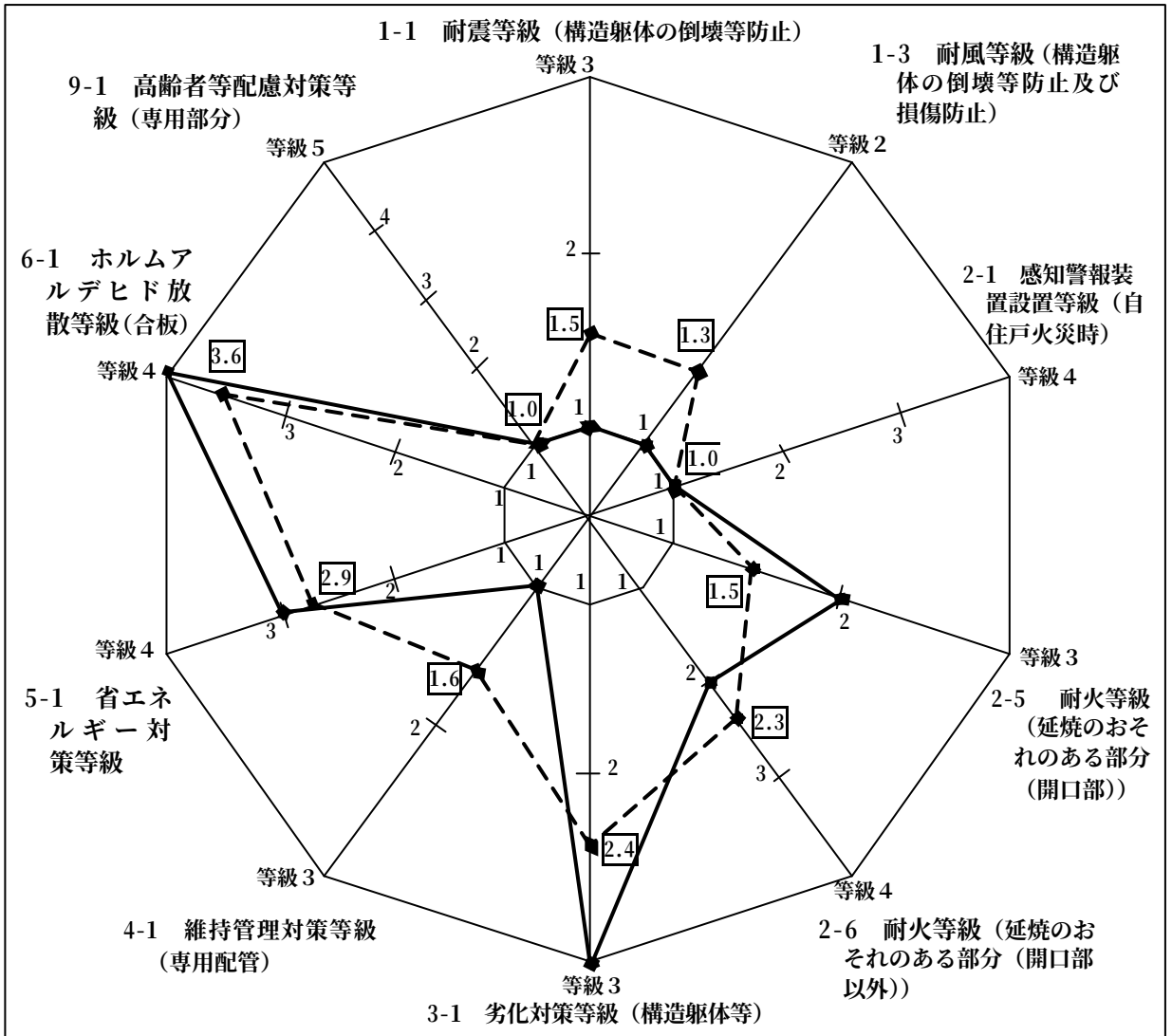
対　　象	一戸建ての専用住宅（木造軸組、２×４、プレハブの計 100 戸）
建　設　地	東京都、埼玉県、神奈川県、千葉県
竣 工 時 期	平成１２年７月１日～１５日竣工（又は引渡し）

②　集計表

数値はサンプル数を示す。

表示項目			該当なし	等級1	等級2	等級3	等級4	等級5	小計	不明	合計
1 - 1	耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）			70	7	20			97	3	100
1 - 3	耐風等級（構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）			73	24				97	3	100
2 - 1	感知警報装置設置等級（自住戸火災時）			97	2	0	0		99	1	100
2 - 5	耐火等級（延焼のおそれのある部分（開口部））		40	28	29	1			98	2	100
2 - 6	耐火等級（延焼のおそれのある部分（開口部以外））		40	3	40	11	4		98	2	100
3 - 1	劣化対策等級（構造躯体等）			20	24	54			98	2	100
4 - 1	維持管理対策等級（専用配管）			55	24	18			97	3	100
5 - 1	省ｴﾈﾙｷﾞｰ対策等級			1	18	68	9		96	4	100
6 - 1	ホルムアルデヒド放散等級	パーティクルボード	27	0	1	15	24		67	33	100
		ＭＤＦ	24	0	1	15	31		71	29	100
		合板	4	3	9	9	61		86	14	100
		構造用パネル	17	0	6	11	52		86	14	100
		複合フローリング	0	0	3	9	76		88	12	100
		集成材	8	1	2	8	52		71	29	100
9 - 1	高齢者等配慮対策等級（専用部分）			95	4	0	0	0	99	1	100

③　仮想性能評価を行った住宅の性能等級レーダーチャート



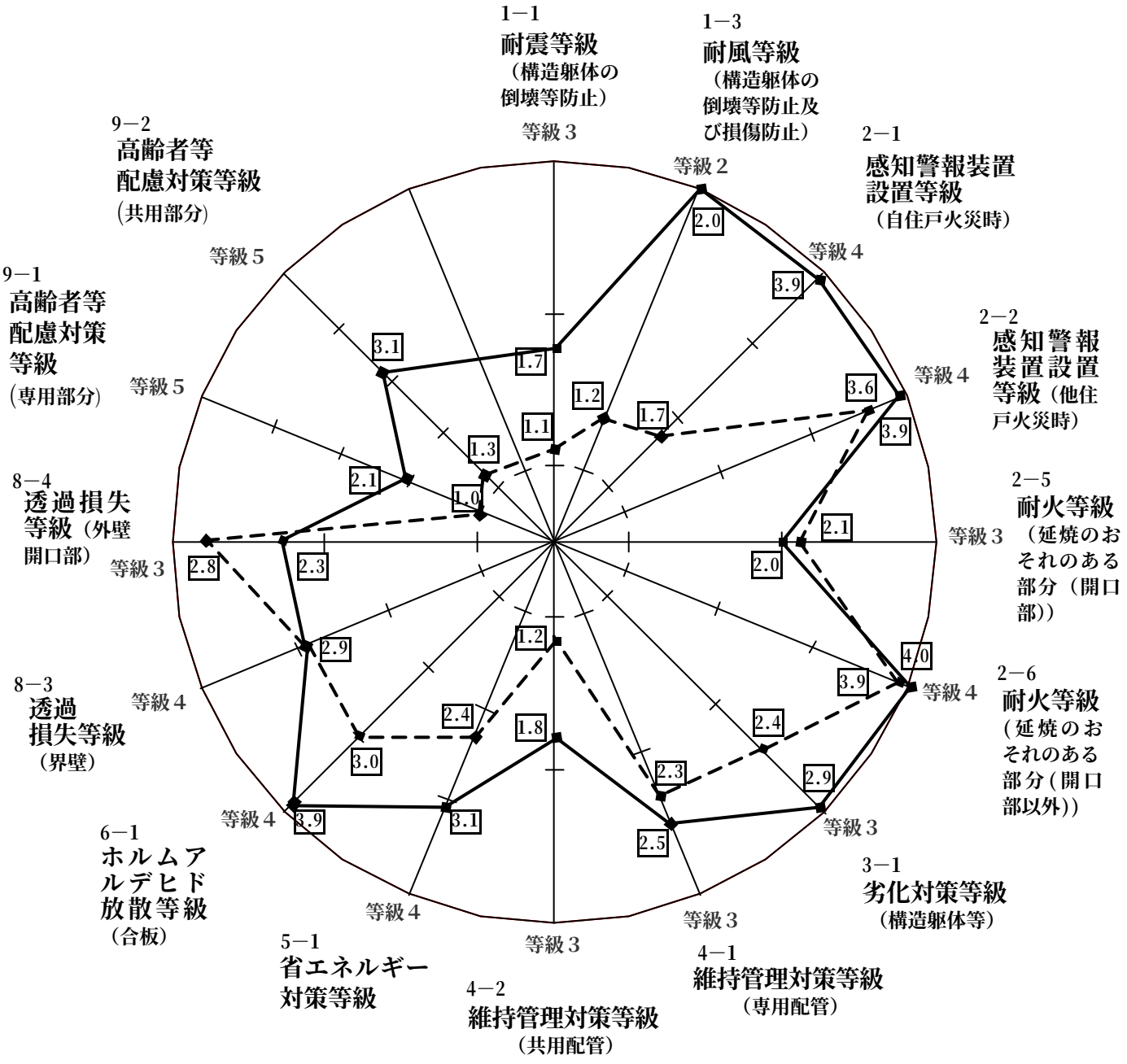
〔住宅性能等級チャート図〕（◆――◆は最多等級、◆－－－◆は平均等級）

性能表示事項			調査結果	
			最多等級*1	平均等級*2
1－1	耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）		1	1.5
1－3	耐風等級（構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）		1	1.3
2－1	感知警報装置設置等級（自住戸火災時）		1	1.0
2－5	耐火等級（延焼のおそれのある部分（開口部））		2	1.5
2－6	耐火等級（延焼のおそれのある部分（開口部以外））		2	2.3
3－1	劣化対策等級（構造躯体等）		3	2.4
4－1	維持管理対策等級（専用配管）		1	1.6
5－1	省エネルギー対策等級		3	2.9
6－1	ホルムアルデヒド放散等級*3	パーティクルボード	4	3.6
		ＭＤＦ	4	3.6
		合板	4	3.6
		構造用パネル	4	3.7
		複合フローリング	4	3.8
		集成材	4	3.8
9-1	高齢者等配慮対策等級（専用部分）		1	1.0

*1：最多等級は最も多い等級を示している。（該当なし、不明を除く。）
*2：平均等級は単純平均としている。（該当なし、不明を除く。）
*3：ホルムアルデヒド放散等級は合板のみをチャート図に示している。

資料４

共同住宅等
建設住宅性能評価を受けた住宅と仮想住宅性能評価結果との比較（平均等級）



＜住宅性能等級チャート図＞

◆―――◆ は建設住宅性能評価の実績データにおける平均等級（注）

◆－－－◆ は仮想性能評価調査結果における平均等級

注：平成 12 年 10 月から平成 14 年 3 月末日までの交付分の集計結果で、財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターにおいて集計したもの

（備考）2-5、8-4 において、仮想性能評価調査結果における平均等級の方が建設住宅性能評価の実績データにおける平均等級を上回っているが、これらについては、立地条件等により求められる性能が変わるので、必ずしも実際の評価住宅の方が性能が低いことを意味するものではない。

資料５

共同住宅等／建設住宅性能評価書集計結果総括

①　集計結果

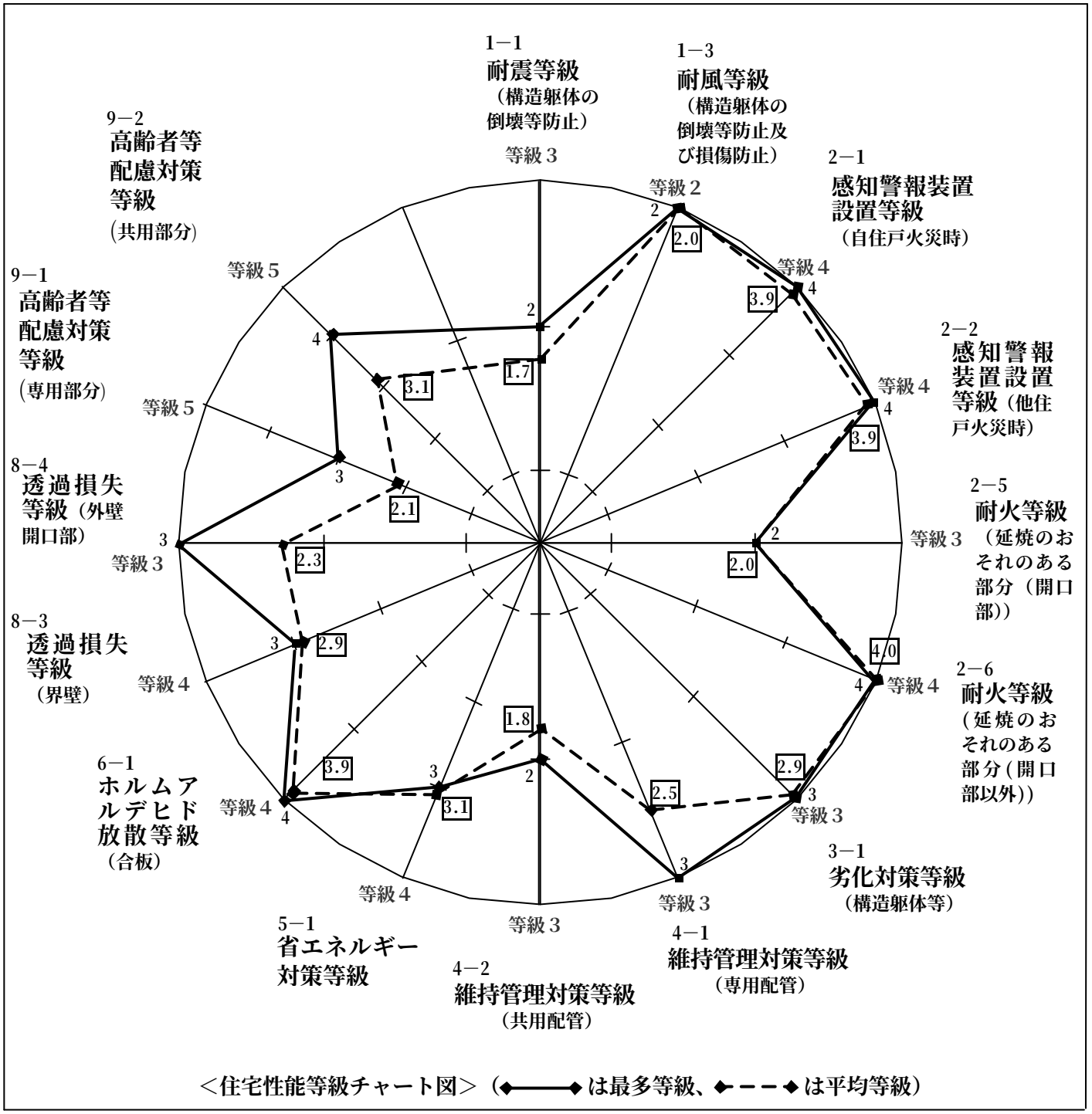
平成 12 年 10 月から平成 14 年３月末までの指定住宅性能評価機関により交付された共同住宅等の全ての建設住宅性能評価書（8,878 戸、(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターで管理）に示された性能データ

②　集計表

上段：戸数、下段：構成比(%)（該当なしの戸数を総数から除いて算出）

		該当なし	等級１	等級２	等級３	等級４	等級５	最多等級	平均等級
1-1	耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)		2,626 29.6	6,168 69.5	84 0.9			2	1.7
1-2	耐震等級(構造躯体の損傷防止)		2,636 29.7	6,158 69.7	55 0.6			2	1.7
1-3	耐風等級(構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止)		181 2.0	8,697 98.0				2	2.0
2-1	感知警報装置設置等級(自住戸火災時)		236 2.7	9 0.1	10 0.1	8,623 97.1		4	3.9
2-2	感知警報装置設置等級(他住戸等火災時)	694	124 1.5	92 1.1	568 6.9	7,400 90.4		4	3.9
2-5	耐火等級(開口部)	1,244	70 0.9	7,564 99.1	0 0.0			2	2.0
2-6	耐火等級(開口部以外)	745	20 0.2	55 6.5	25 0.3	8,033 98.8		4	4.0
3-1	劣化対策等級(構造躯体等)		129 1.5	890 10.0	7,859 88.5			3	2.9
4-1	維持管理対策等級(専用配管)		288 3.2	3,875 43.6	4,715 53.1			3	2.5
4-2	維持管理対策等級(共用配管)	32	1,661 18.8	7,072 78.9	113 1.3			2	1.8
5-1	省エネルギー対策等級		68 0.8	220 2.5	7,507 84.6	1,083 12.2		3	3.1
6-1	ホルムアルデヒド対策等級(パーティクルボード)	337	0	0	1,470 17.2	7,071 82.8		4	3.8
	ホルムアルデヒド対策等級(合板)	0	33 0.4	8 0.1	731 8.2	8,106 91.3		4	3.9
	ホルムアルデヒド対策等級(複合フローリング)	73	27 0.3	0 0	392 4.5	8,386 95.2		4	3.9
	ホルムアルデヒド対策等級(集成材)	510	26 0.3	0 0.0	493 5.9	7,849 93.8		4	3.9
8-1	重量床衝撃音対策(相当スラブ厚(上界：最高))	163	e 6 0.4	d 68 4.4	c 60 3.9	b1,366 87.9	a 54 3.5	b	
8-3	透過損失等級(界壁)	47	79 0.1	139 7.0	1,780 89.0	2 0.1		3	2.9
8-4	透過損失等級(外壁開口部・南)	691	313 21.2	375 25.4	786 53.3			3	2.3
9-1	高齢者等配慮対策等級(専用部分)		3,808 42.9	332 3.7	4,719 53.2	19 0.2	0	3	2.1
9-2	高齢者等配慮対策等級(共用部分)	53	2,447 27.7	43 0.5	773 8.8	5,559 63.0	3 0.0	4	3.1

③　建設住宅性能評価を受けた住宅の性能等級レーダーチャート



＜住宅性能等級チャート図＞（◆――◆は最多等級、◆－－－◆は平均等級）

資料６

共同住宅等／仮想性能評価調査結果総括

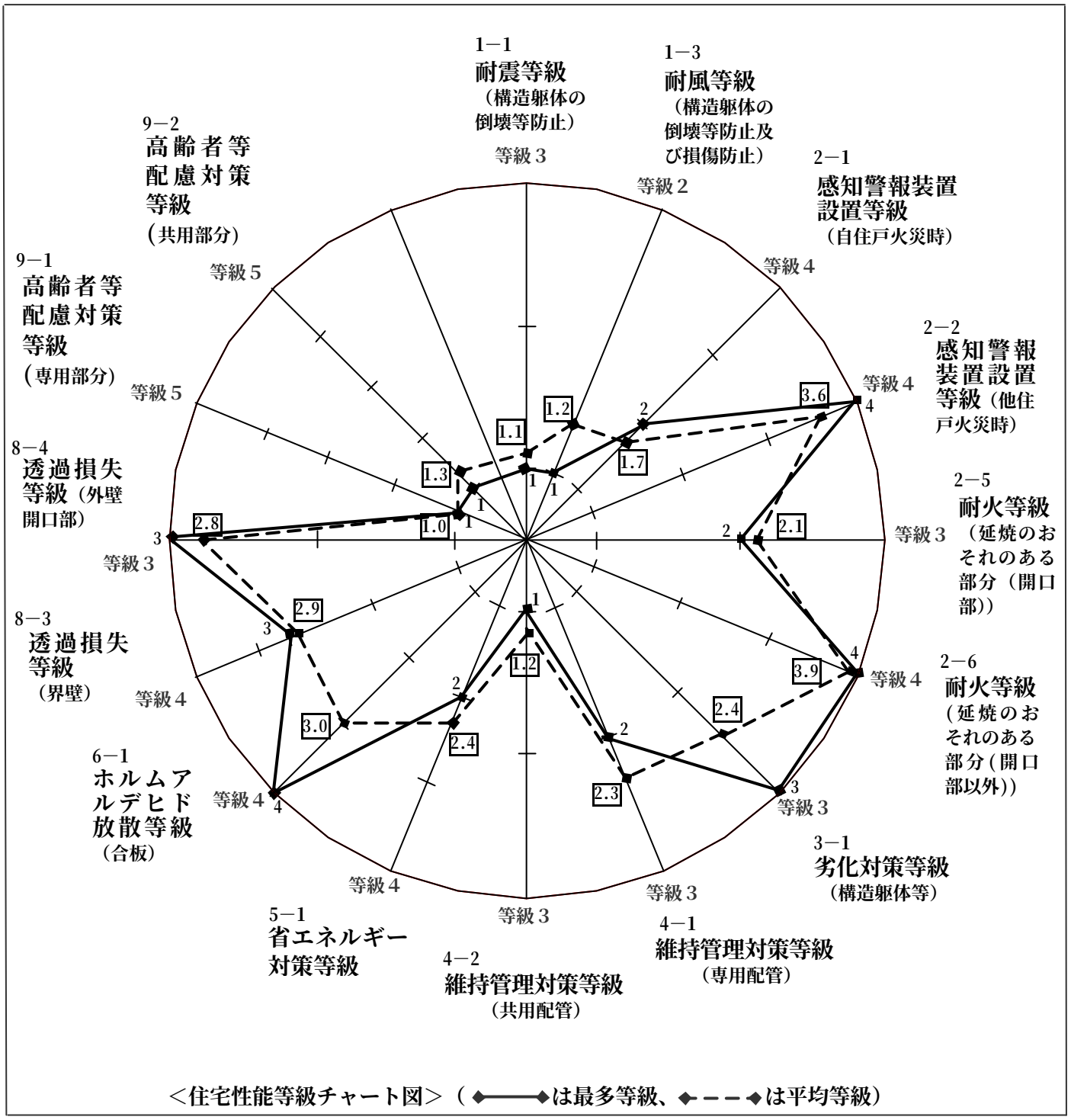
①　調査対象

対　　象	中高層分譲共同住宅（計 100 棟、100 戸）
建 設 地	東京都、埼玉県、神奈川県、千葉県
供給時期	平成 11 年1月1日～12 月 31 日

②　集計表

		該当なし	等級1	等級2	等級3	等級4	等級5	不明	合計	最多等級	平均等級
1-1	耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)		91	5	0			4	100	1	1.1
1-2	耐震等級(構造躯体の損傷防止)		90	5	0			5	100	1	1.1
1-3	耐風等級(構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止)		70	22				8	100	1	1.2
2-1	感知警報装置設置等級(自住戸火災時)		27	69	1	0		3	100	2	1.7
2-2	感知警報装置設置等級(他住戸等火災時)	-	5	0	27	65		3	100	4	3.6
2-5	耐火等級(延焼のおそれのある部分(開口部))	9	0	80	7			4	100	2	2.1
2-6	耐火等級(延焼のおそれのある部分(開口部以外))	9	0	4	2	69		16	100	4	3.9
3-1	劣化対策等級(構造躯体等)		14	23	49			14	100	3	2.4
4-1	維持管理対策等級(専用配管)		4	57	36			3	100	2	2.3
4-2	維持管理対策等級(共用配管)	-	86	9	5			0	100	1	1.2
5-1	省エネルギー対策等級		0	58	40	0		2	100	2	2.4
6-1	ホルムアルデヒド対策等級(パーティクルボード)	9	8	13	19	28		23	100	4	3.0
	ホルムアルデヒド対策等級(合板)	1	8	15	24	29		23	100	4	3.0
	ホルムアルデヒド対策等級(複合フローリング)	3	6	10	24	32		25	100	4	3.1
	ホルムアルデヒド対策等級(集成材)	4	13	6	15	25		37	100	4	2.9
8-1	重量床衝撃音対策(相当スラブ厚)	-	e 0	d 0	c 24	b 69	a 1	6	100	b	19.8 cm
8-3	透過損失等級(界壁)	-	0	12	80	0		8	100	3	2.9
8-4	透過損失等級(外壁開口部)	-	3	15	72			10	100	3	2.8
9-1	高齢者等配慮対策等級(専用部分)		96	0	0	0	0	4	100	1	1.0
9-2	高齢者等配慮対策等級(共用部分)	-	89	0	1	10	0	0	100	1	1.3

③　仮想性能評価を行った住宅の性能等級レーダーチャート



＜住宅性能等級チャート図＞（◆――◆は最多等級、◆－－－◆は平均等級）

（補足）耐震等級（倒壊等防止及び損傷防止）、耐風等級、維持管理対策等級（共用配管）、高齢者等配慮対策等級（専用部分）、同（共用部分）については、最多等級が１と他に比して低い。この理由は次のとおり。

・耐震等級、耐風等級は、建築基準法に準じているものが多いため。

・維持管理対策等級（共用配管）は、住戸専有部分内に共用排水立管があり、また共用の横主管の掃除口がない（10m以上の間隔で設置）ものが多いため。

・高齢者等配慮対策等級のうち専用部分は、玄関出入口の段差、手すりの設置（対策）なし（脱衣室、浴室出入口は９割以上がなし）、便所の出入口の有効幅員750㎜未満が多いため。

・高齢者等配慮対策等級のうち共用部分は、共用廊下の手すりが設置されていないものが多いため。