

日本の住宅性能評価制度と評価書の包括的専門分析

はじめに

住宅性能表示制度は、日本の住宅市場における透明性と品質の向上を目的として導入された重要な枠組みであり、消費者が情報に基づいて賢明な意思決定を行えるよう支援するものです。かつて住宅の品質は、主観的な評価や供給者側の情報に頼らざるを得ない側面がありましたが、本制度の登場により、客観的かつ統一された基準での評価が可能となりました¹。

本報告書は、この住宅性能表示制度の法的根拠、評価基準、制度利用の利点、申請手続き、そして関連する住宅基準の変遷に至るまで、詳細な解説を提供することを目的とします。

第1章 住宅性能評価制度の基礎知識

1.1 制度の定義：目的と目標

住宅性能評価制度とは、国が定めた共通の基準に基づき、住宅の様々な性能を評価し、表示するための仕組みです²。この制度は、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」（以下「品確法」と称す）を根拠とし、国土交通大臣に登録された第三者機関が客観的な評価を行います²。

本制度の主な目的は、住宅取得者や建設発注者が契約前に住宅の性能を容易に比較検討できるようにすることにあります¹。性能を「見える化」することにより、専門知識が少ない人々にも理解しやすく、品質を重視した選択を促します³。

この制度は単なるラベリングに留まらず、市場における情報の非対称性を是正する役割を担います。従来、住宅の品質に関する情報は供給者側に偏在しがちでしたが、統一された客観的基準と第三者評価の導入により、消費者はより合理的で品質に基づいた判断を下せるようになりました。これにより、住宅供給者側にも高品質な住宅建設へのインセンティブが働き、市場全体の品質水準の向上に寄与すると考えられます。すなわち、本制度は市場改革と消費者保護を推進する能動的な手段としての意義を有しています。

1.2 法的根拠：住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）の理解

住宅性能表示制度は、2000年4月1日に施行され、同年10月から運用が開始された品確法に基づいて創設されました²。品確法は、住宅の性能表示基準を定めるとともに、新築住宅の供給者（請負人や売主）に対し、住宅の主要な構造部分や雨水の浸入を防止する部分について10年間の瑕疵担保責任を義務付けることを柱の一つとしています¹。

この法律は、大きく分けて以下の3つの主要内容から構成されています。

1. 新築住宅の瑕疵担保責任の特例（基本構造部分の10年間保証など）
2. 住宅性能表示制度の整備
3. 住宅専門の紛争処理体制の整備¹

品確法は、これら3つの柱を通じて、住宅の品質確保と消費者保護を多角的に目指すものです。10年間の瑕疵担保責任は基本的な欠陥に対する保証を提供し¹、住宅性能表示制度は購入前の品質評価を可能にします¹。そして、専門の紛争処理機関は、特に建設住宅性能評価書が交付された住宅に関するトラブルの円滑な解決を支援します¹。これらが連携することで、より安心して良質な住宅を取得できる市場環境の整備が進められています。

1.3 品確法の核心：瑕疵担保責任と紛争処理

品確法における瑕疵担保責任の特例では、新築住宅の「構造耐力上主要な部分」および「雨水の浸入を防止する部分」に関する契約不適合（瑕疵）について、売主や請負人は住宅を引き渡した時から10年間、その責任を負うことが義務付けられています。この期間は、当事者間の合意により20年まで延長することも可能です。これは強行規定であり、特約によってこの責任を免れることはできません¹。この規定は、住宅の基本的な性能に関わる重大な欠陥から購入者を保護する上で極めて重要です¹。

紛争処理に関しては、建設住宅性能評価書が交付された住宅の請負契約または売買契約に関する紛争が生じた場合、当事者は国土交通大臣が指定する住宅紛争処理機関（多くは各地の弁護士会内に設置）に対し、1件あたり原則1万円の手数料で紛争処理を申請することができます³。これにより、裁判に比べて迅速かつ低廉な費用で、専門的な知見に基づいた紛争解決が期待できます⁴。また、「公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター」が、これらの紛争処理機関の業務を支援しています⁴。

品確法による10年間の瑕疵担保責任は広範な保護を提供する一方で、この低廉な手数料での専門紛争処理機関の利用は、特に「建設」住宅性能評価書を取得した住宅に限定される点に留意が必要です⁴。設計住宅性能評価書のみでは、この紛争処理支援の対象とはなりません⁷。この事実は、建設段階までの評価を受けることの法的な付加価値を示しており、設計評価と建設評価のいずれか、あるいは両方を取得するかを選択において、単に設計品質と施工品質の確認に留まらない重要な判断材料となります。

第2章 住宅性能評価書詳解

2.1 住宅性能評価書の役割と重要性

住宅性能評価書は、国が定めた基準に基づき、第三者機関によって客観的に評価された住宅の性能を証明する文書です³。複雑な技術的仕様を、等級や数値といった分かりや

すい形で示すことにより、専門家でなくとも住宅間の性能比較を可能にします。この評価書が住宅の建築請負契約書や新築住宅の売買契約書に添付された場合、請負人や売主はその評価書に表示された通りの性能を有する住宅を引き渡す義務を負うことになります¹。

この評価書は、住宅の品質を客観的に示す証拠として、資産価値の維持・向上、地震保険料の割引、住宅ローンの金利優遇といった経済的な利益にも繋がり得るため、その重要性は高いと言えます³。

品確法第6条の規定により、住宅性能評価書（またはその写し）が契約書に添付された場合、評価書に記載された住宅の性能が契約内容そのものとみなされる点は特に重要です⁴。これは、評価書を単なる参考情報から、法的に拘束力のある約束事へと高めるものです。万が一、引き渡された住宅が評価書通りの性能を有していなかった場合、買主は契約違反として是正や損害賠償を求める法的根拠を得ることになります⁴。ただし、契約書においてこれと反対の意思表示が明記されている場合は、この限りではありません（品確法第6条第4項）⁴。したがって、住宅取得者は、評価書が契約に正式に組み込まれているか、また、その効力を否定するような条項がないかを確認することが肝要です。

2.2 二つの種類を読み解く：設計住宅性能評価書と建設住宅性能評価書

住宅性能評価書には、評価のタイミングと対象によって2つの種類が存在します。

- **設計住宅性能評価書（せっけいじゅうたくせいのうひょうかしょ）**：建物の設計段階で、提出された設計図書（設計図、仕様書など）に基づいて、その住宅がどのような性能を持つように計画されているかを評価し、発行されるものです³。
- **建設住宅性能評価書（けんせつじゅうたくせいのうひょうかしょ）**：設計住宅性能評価書で評価された内容通りに工事が実施されているかを、工事中および完成段階における現場検査等を通じて確認し、発行されるものです³。

設計住宅性能評価書は計画された品質を、建設住宅性能評価書は実際に達成された品質をそれぞれ示すものと言えます⁸。一般的に、建設住宅性能評価を受けるためには、事前に設計住宅性能評価を受けている必要があります¹⁰。

設計住宅性能評価書は、例えば住宅ローンの事前審査などに活用できますが、最終的な住宅の品質を保証するのは建設住宅性能評価書です。特に、前述の指定住宅紛争処理機関の利用といったメリットは、建設住宅性能評価書の取得が前提となります⁶。

この二つの評価は、品質保証プロセスにおいて補完的な役割を果たします。設計評価は、計画段階での品質を確保するための予防的な措置です⁶。しかし、優れた設計であっても、施工ミスや不適切な材料の使用などがあれば、計画通りの性能は実現できません。建設評価は、複数回（通常、基礎配筋工事完了時、躯体工事完了時など）の現場

検査を通じて³、設計が正しく施工に反映されているかを確認する検証メカニズムとして機能します。したがって、これら二つの報告書は重複するものではなく、包括的な品質保証プロセスの中でそれぞれ異なる、しかし連携した役割を担っているのです。建設評価書は設計評価書を土台として、より確実な品質の証明を提供するものと理解すべきです。

2.3 任意制度：住宅性能評価書の取得は義務か？

住宅性能評価書の取得は、法律で全ての新築住宅に義務付けられているものではなく、任意制度です¹。制度を利用するか否かは、住宅供給者または取得者の選択に委ねられています¹。

しかしながら、任意制度とはいえ、その利用には多くのメリットが付随するため（第4章で詳述）、取得が強く推奨されるケースが少なくありません⁶。

この制度が任意である背景には、全ての住宅に一律の義務を課すことによる小規模事業者等への過度な負担（費用、事務手続き）を避ける意図があると考えられます。その一方で、国や関連機関は、地震保険料の割引³、住宅ローン（フラット35Sなど）の金利優遇³、指定住宅紛争処理機関の利用³、そして潜在的な資産価値の向上³といった具体的な利益を制度利用と結びつけることで、積極的な活用を促しています。これにより、実質的には「任意だが、利用しないことによる機会損失が大きい」という状況が形成されており、特に品質保証を重視する取得者にとっては、制度利用が賢明な選択となることが多いでしょう。したがって、住宅供給者が評価書を提供しない場合、それは重要な保護や利点を放棄することを意味する可能性があり、交渉の一つの論点となり得ます。

第3章 住宅性能評価：10分野の詳細基準

3.1 10の性能分野の概要（新築住宅の場合）

新築住宅の住宅性能評価では、10分野33項目（既存住宅の場合は9分野28項目に加え、既存住宅特有の2項目）について性能が評価されます¹。これらの分野は、住宅の安全性、耐久性、快適性、環境配慮など、住まいの品質を多角的に捉えるためのものです。評価結果は主に等級（数字が大きいほど高性能）や数値で示されます³。

評価対象となる10分野は以下の通りです⁹。

1. 構造の安定に関すること
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
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
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

この多面的な評価アプローチにより、「品質」が一面的に定義されるのではなく、安全で長持ちし、快適で持続可能な住まいに不可欠な様々な側面が考慮されます。

なお、これら10分野33項目の全てが評価必須というわけではなく、一部は選択項目となっています¹²。これにより、例えば積雪の多い地域では「耐積雪等級」を重視し、都市部では「音環境」に関心を払うなど、個別のニーズや優先順位に応じた評価の活用がある程度可能になっています。ただし、構造の安定性や省エネルギー性能といった核心的な項目は、制度利用における必須評価対象となることが一般的です¹²。この柔軟性は、制度の幅広い適用を可能にする一方で、取得者はどの項目が評価されているのかを具体的に確認する必要があります。

3.2 各分野と性能等級の詳細分析

以下に、主要な評価分野とその性能等級について詳述します。

3.2.1 構造の安定に関すること¹

この分野では、地震や暴風、積雪などの自然の外力に対する建物の強さが評価されます。

- **主な評価項目：**

- **耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）：**等級1～3。等級1は建築基準法に定める耐震性能（震度6強～7程度の地震で倒壊・崩壊しない程度）を満たすレベル。等級3は等級1の1.5倍の力に対して倒壊・崩壊しない最高等級です¹。
- **耐震等級（構造躯体の損傷防止）：**等級1～3。地震による構造躯体の損傷の生じにくさを示します。等級3が最高です¹。
- **耐風等級（構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）：**等級1～2。暴風に対する構造躯体の強さを示します¹。
- **耐積雪等級（構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）：**等級1～2。積雪に対する構造躯体の強さを示し、多雪区域で評価されます¹。
- その他、地盤又は杭の許容支持力等及びその設定方法、基礎の構造方法及び形式等も評価対象です⁹。

- **重要性：**地震国である日本において、最も基本的な安全性能です。等級1でも建築基準法を満たしますが¹³、より高い等級は大きな安心に繋がります。耐震等級（倒壊等防止）は、本制度を利用する場合の必須評価項目の一つです¹²。

3.2.2 火災時の安全に関すること¹

火災発生時の避難のしやすさや、延焼のしにくさなどが評価されます。

- **主な評価項目：**
 - **感知警報装置設置等級（自住戸火災時／他住戸等火災時）：** 火災報知器の設置状況などを等級1～4で評価します¹。
 - **脱出対策（火災時）：** 特に地下室がある場合などの避難経路の確保を評価します¹⁴。
 - **耐火等級：** 延焼の恐れのある部分（開口部、開口部以外）、共同住宅の界壁・界床などの火災に対する強さを等級1～4（項目による）で評価します。例えば、開口部以外の耐火等級は、火災を遮る時間に応じて評価されます¹。
- **重要性：** 万一の火災時における人命の安全と財産の保護に直結する重要な性能です。

3.2.3 劣化の軽減に関すること⁶

構造躯体等に使用される材料の劣化を遅らせるための対策の度合いを評価します。

- **主な評価項目：**
 - **劣化対策等級（構造躯体等）：** 等級1～3。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対策の程度を示します¹²。
 - 等級3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年間）程度、構造躯体が使用できることを目指した対策が講じられていることを意味します¹⁴。
 - 等級2は、同様の条件下で2世代（おおむね50～60年間）程度を目指したものです¹⁷。
- **重要性：** 住宅の長寿命化と長期的な維持管理コストの削減に貢献します。本制度利用時の必須評価項目です¹²。

3.2.4 維持管理・更新への配慮に関すること¹

給排水管やガス管などの点検、清掃、補修のしやすさを評価します。

- **主な評価項目：**
 - **維持管理対策等級（専用配管）：** 等級1～3。住戸専用の配管について、点検口の設置や配管のコンクリート埋設回避など、維持管理の容易さを示します¹。
 - 共同住宅の場合は、共用配管の維持管理対策等級や共用排水管の更新対策（将来の更新のしやすさ）なども評価されます¹。
- **重要性：** 配管類は構造躯体よりも耐用年数が短いため、維持管理の容易性は長期的なコストと手間を左右します。専用配管の維持管理対策等級などは必須評価項目です¹²。

3.2.5 温熱環境・エネルギー消費量に関すること¹

断熱性能や日射遮蔽性能、設備の効率など、省エネルギー性能を評価します。

- **主な評価項目：**

- **断熱等性能等級：** 等級1～7。外壁、窓などの外皮の断熱性能を評価します。等級が高いほど断熱性に優れます¹⁴。
- **一次エネルギー消費量等級：** 等級1、4～6。冷暖房、換気、給湯、照明などの設備を含めた住宅全体のエネルギー消費量を評価します。等級が高いほど省エネです¹⁴。
- **重要性：** 居住快適性の向上、光熱費の削減、地球環境への配慮の観点から非常に重要です。これらは必須評価項目となっています¹²。近年の法改正（第6章参照）により、その重要性は一層高まっています。

3.2.6 空気環境に関すること¹

シックハウス対策としてホルムアルデヒドの発散量や換気設備などを評価します。

- **主な評価項目：** ホルムアルデヒド対策（内装及び天井裏等）、換気対策、室内空気中の化学物質の濃度等（選択項目、実測が必要）。
- **重要性：** 健康で安全な室内空気環境の確保に繋がります。

3.2.7 光・視環境に関すること¹²

窓の大きさや配置など、採光や眺望に関する配慮を評価します。

- **主な評価項目：** 単純開口率（床面積に対する窓面積の割合）、方位別開口比（各方位の窓面積の割合）。
- **重要性：** 自然光の利用や開放感など、居住の快適性に関わります。

3.2.8 音環境に関すること¹

主に共同住宅における上下階や隣戸からの音の伝わりにくさ、戸建住宅では外壁開口部（窓など）の遮音性能を評価します。

- **主な評価項目（戸建）：** 透過損失等級（外壁開口部）。
- **重要性：** 静かでプライバシーが保たれた住環境の実現に貢献します。

3.2.9 高齢者等への配慮に関すること¹

高齢者や障害のある方が安全かつ容易に生活できるよう、バリアフリーへの配慮の程度を評価します。

- **主な評価項目：** 高齢者等配慮対策等級（移動時の安全性、介助の容易性）。等級1～5。段差の解消、手すりの設置、通路幅の確保などが評価されます。
- **重要性：** 超高齢社会において、全ての人が暮らしやすい住まいづくりに不可欠な視点です。

3.2.10 防犯に関すること⁶

ドアや窓など開口部からの侵入防止対策の程度を評価します。

- **主な評価項目**： 開口部の侵入防止対策（CPマーク認定部品の使用など）。
- **重要性**： 住まいの安全・安心を高めるための性能です。

3.3 必須評価項目と選択評価項目の区別

住宅性能表示制度を利用する際、評価対象となる全33項目（新築の場合）が全て必須というわけではありません。一部は「必須項目」、その他は「選択項目」として区分されています¹²。

必須項目は、主に構造の安定（耐震等級（倒壊等防止）など）、劣化の軽減、維持管理への配慮（専用配管）、温熱環境・エネルギー消費量（断熱等性能等級、一次エネルギー消費量等級）といった、住宅の基本的な安全性、耐久性、機能性に関わるものです¹²。これらは、制度を利用する上で必ず評価を受ける必要があります。

一方、選択項目は、例えば高度な遮音性能、特定のバリアフリー設備、詳細な空気環境測定など、取得者や供給者のニーズに応じて評価対象とするかどうかを選べるものです。

この区分は、制度の柔軟性を保ちつつ、核心的な品質については一定の基準を確保するためのものです。必須項目によって基本的な「コア品質」が担保され、選択項目によって個別の要望に応じた「付加価値」を評価・表示できる仕組みと言えます。したがって、住宅取得者は、必須項目に加えてどの選択項目が評価対象となっているかを確認することで、その住宅の性能特性をより深く理解することができます。

表1：住宅性能評価10分野の主要項目と等級の意義（新築住宅）

評価分野	主要な評価項目例	等級・数値の意義 (例)	区分（目安）
1. 構造の安定に関する こと	耐震等級（倒壊等防 止）	等級1：建築基準法レ ベル。等級3：等級1 の1.5倍の力に耐え る。	必須
	耐風等級	等級1：50年に一度程 度、等級2：極めて稀 に発生する暴風に耐 える。	選択

2. 火災時の安全に関する こと	感知警報装置設置等 級（自住戸火災時）	等級が高いほど早期 覚知しやすい。	選択
	耐火等級（延焼のお それのある部分の開 口部以外）	等級が高いほど火炎 を遮る時間が長い （例：等級4は約60 分）。	選択
3. 劣化の軽減に関す ること	劣化対策等級（構造 躯体等）	等級3：3世代（約75 ～90年）程度持つ対 策。等級2：2世代 （約50～60年）程 度。	必須
4. 維持管理・更新へ の配慮に関する こと	維持管理対策等級 （専用配管）	等級3：点検・清掃・ 補修が容易な措置。	必須
5. 温熱環境・エネル ギー消費量に関する こと	断熱等性能等級	等級1～7。等級が高 いほど断熱性が高い （例：等級5はZEH基 準相当）。	必須
	一次エネルギー消費 量等級	等級1, 4～6。等級が 高いほど省エネ（例 ：等級6は省エネ基準 から20%削減）。	必須
6. 空気環境に関する こと	ホルムアルデヒド対 策（内装及び天井裏 等）	等級が高いほどホル ムアルデヒド発散量 が少ない。	選択
7. 光・視環境に関す ること	単純開口率	居室の床面積に対す る窓面積の割合。数 値が高いほど採光に 有利。	選択
8. 音環境に関するこ と	透過損失等級（外壁 開口部）	等級が高いほど外部 からの音を遮断する （戸建住宅）。	選択
9. 高齢者等への配慮 に関する こと	高齢者等配慮対策等 級（移動時の安全 性）	等級1～5。等級が高 いほどバリアフリー 性に優れる。	選択

10. 防犯に関すること	開口部の侵入防止対策	CPマーク付き建材の使用など、侵入しにくい開口部の措置。	選択
--------------	------------	------------------------------	----

注：上記は代表的な項目と一般的な区分であり、詳細や最新情報は国土交通省の定める日本住宅性能表示基準等をご確認ください。等級の具体的な基準は項目により異なります。

第4章 制度利用のメリットと留意点

住宅性能評価制度の利用は任意ですが、住宅取得者にとって多くの利点がある一方で、いくつかの留意点も存在します。

4.1 住宅取得者にとっての利点：経済的、法的、資産価値の側面

4.1.1 客観的な性能指標と透明性の向上

本制度の最大の利点の一つは、住宅の性能が客観的な指標で「見える化」されることです³。統一された基準と第三者機関による評価は、専門知識のない消費者でも住宅の品質を容易に比較・理解することを可能にし、主観や宣伝文句に左右されない判断を助けます¹。これにより、住宅取引における透明性が大幅に向上します。

4.1.2 物件価値向上の可能性

高い評価を受けた住宅は、その品質と耐久性が客観的に証明されるため、将来的な売却時や賃貸時に有利な条件（高い売却価格や賃料）で取引できる可能性があります³。特に劣化対策等級が高い住宅は、長期にわたり品質を維持しやすいため、資産価値の維持・向上に繋がりやすいと考えられます³。

4.1.3 地震保険料の割引

耐震等級に応じて、火災保険に付帯する地震保険料の割引が受けられます³。割引率は以下の通りです。

- 耐震等級1：10%割引
- 耐震等級2：30%割引
- 耐震等級3：50%割引³

この割引は、住宅性能評価書（特に建設住宅性能評価書）が耐震性能を証明する書類として用いられることで適用されます¹⁹。例えば、年間保険料25,000円の場合、35年間では耐震等級3の住宅は耐震等級1の住宅と比較して約35万円の保険料削減効果が見込めます¹⁹。これは、長期的な住居コストを削減する直接的かつ具体的な経済的メリットです。

4.1.4 住宅ローン金利優遇の可能性（例：フラット35S）

住宅性能評価書によって一定の性能基準を満たすことが証明された住宅は、住宅金融支援機構の「フラット35S」のような、当初期間の金利が引き下げられる住宅ローンの対象となる場合があります³。フラット35Sには金利プランAと金利プランBがあり、省エネルギー性、耐震性、バリアフリー性、耐久性・可変性のいずれかの分野で基準を満たすことで、借入金利が一定期間0.25%引き下げられます²⁰。

表2：フラット35Sの金利優遇と住宅性能等級（新築住宅・主な例）

フラット35Sプラン	金利引下げ幅	引下げ期間	主な技術基準 (いずれか1つ以上)	関連する住宅性能評価項目
金利Aプラン	年▲0.25%	当初10年間	(1) 省エネルギー性：断熱等性能等級5以上 かつ 一次エネルギー消費量等級6	温熱環境・エネルギー消費量
			(2) 耐震性：耐震等級3（倒壊等防止）	構造の安定
			(3) 耐震性：免震建築物	構造の安定
			(4) バリアフリー性：高齢者等配慮対策等級4以上	高齢者等への配慮
金利Bプラン	年▲0.25%	当初5年間	(1) 省エネルギー性：一次エネルギー消費量等級6	温熱環境・エネルギー消費量
			(2) 省エネルギー性：断熱等性能等級5以上	温熱環境・エネルギー消費量
			(3) 耐震性：耐震等級2以上（倒壊等防止）	構造の安定

			(4) バリアフリー性：高齢者等配慮対策等級3以上	高齢者等への配慮
			(5) 耐久性・可変性：劣化対策等級3 かつ 維持管理対策等級2以上（共同建て等は一定の更新対策も）	劣化の軽減、維持管理・更新への配慮

出典：住宅金融支援機構ウェブサイト等の情報に基づき作成²⁰。技術基準の詳細は必ず最新情報をご確認ください。

この金利優遇は、高品質な住宅の取得を経済的に後押しする重要なインセンティブです。

4.1.5 指定住宅紛争処理機関の利用

第1章でも触れた通り、建設住宅性能評価書が交付された住宅については、万が一、請負契約や売買契約に関する紛争が生じた場合に、各地の弁護士会などに設置された指定住宅紛争処理機関を原則1万円という低廉な手数料で利用できます³。これは、裁判に比べて迅速かつ専門的な解決を図るための重要なセーフティネットとなります⁴。

4.2 考慮事項と潜在的な留意点

4.2.1 関連費用：評価手数料と建築コスト

住宅性能評価書の取得には費用がかかります。一般的な戸建て住宅の場合、設計住宅性能評価と建設住宅性能評価の両方を取得すると、20万円から30万円程度の評価手数料が必要となる場合があります³。設計のみの場合はこれより安価です（例：10万円程度）³。

また、より高い性能等級を目指す場合、高性能な建材の使用や高度な工法、専門的な技術者への依頼が必要となり、結果として建築コスト全体が上昇する可能性があります³。これらの費用は、長期的なメリットと比較検討する必要があります。

4.2.2 設計上の制約と性能間のトレードオフの可能性

特定の性能等級を追求することが、時に設計の自由度を制約する場合があります³。例えば、耐震性を最大限に高めようとする、窓の大きさや配置に制限が生じることがあります。また、断熱性能を極度に高めると、壁の厚みや使用できる素材が限定されるこ

とも考えられます³。

さらに、住宅性能評価の項目の中には、一方の性能を高めようとするとは他方の性能が低下する「相反する項目」が存在します³。例えば、採光や眺望を重視して大きな開口部を設けると（「光・視環境」）、断熱性能（「温熱環境」）や耐震性能（「構造の安定」）の確保が難しくなる、あるいは非常に高価な技術や特別な設計が必要になることがあります²⁹。

このような性能間のトレードオフが存在するため、全ての項目で最高等級を目指すことは現実的に困難であったり、非常に高コストになったりする可能性があります。したがって、設計初期段階から建築家やエンジニアが性能目標を考慮し、統合的な設計アプローチを取ることが求められます。住宅取得者も、専門家と相談しながら、自身のライフスタイルや予算、地域の特性などを踏まえ、どの性能を優先するかを決定する必要があります³。これにより、画一的な最高等級の追求ではなく、個別のニーズに合致した、より費用対効果の高い形で性能評価制度を活用することが可能になります。この制度は、より思慮深く全体的な設計を促す一方で、消費者にも優先順位付けへの積極的な関与を求める側面があると言えるでしょう。

第5章 評価取得手続きの流れ

住宅性能評価書を取得するためには、定められた手続きに従い、登録された評価機関に申請する必要があります。

5.1 評価の開始：申請者と登録住宅性能評価機関

住宅性能評価の申請は、建築主自身だけでなく、設計事務所や建設会社なども行うことができます。法令上、申請者に関する特別な規定はありません³⁰。

評価業務は、国土交通大臣によって登録された第三者機関である「登録住宅性能評価機関」が実施します²。これらの機関は、国が定める「日本住宅性能表示基準」および関連する評価方法基準に準拠して評価を行わなければなりません⁴。登録住宅性能評価機関のリストは、国土交通省や一般社団法人住宅性能評価・表示協会のウェブサイトなどで確認できます¹⁰。制度の信頼性は、これら評価機関の独立性と専門性に大きく依存しています。

5.2 設計評価・建設評価の手続きステップ⁶

設計住宅性能評価の手続き

1. **事前相談と申請**：申請者（多くは建築士や施工業者を通じて）は、評価機関に事前に相談し、住宅の設計図書（設計図、仕様書、設計内容説明書など）を準備して申請を行います⁶。この段階で、希望する評価項目や等級を伝えます。
2. **設計図書の審査**：評価機関は、提出された設計図書に基づき、申請された各性能

項目について、設計が基準を満たしているかを審査します⁶。

3. **質疑応答・修正：** 審査の過程で評価機関から質疑があった場合や修正が必要な点が見つかった場合、申請者はこれに対応し、必要に応じて図面等を修正・再提出します¹⁰。
4. **設計住宅性能評価書の交付：** 審査が完了し、評価手数料の支払いが確認されると、設計住宅性能評価書が交付されます⁶。

建設住宅性能評価の手続き

1. **申請：** 設計住宅性能評価書の取得が前提となります。建設住宅性能評価の申請は、通常、基礎工事完了時までに行います¹⁰。申請時には設計住宅性能評価書の写しなどが必要です。
2. **現場検査：** 評価機関の評価員が、工事の進捗に合わせて複数回（通常3～4回程度、例えば基礎配筋工事完了時、構造体工事完了時、内装下地張り直前、竣工時など）現場を訪れ、設計図書通りに施工されているか、指定された材料や工法が用いられているかなどを検査します³。
3. **検査結果の確認と対応：** 各検査の結果は施工状況報告書などに記録されます。指摘事項があれば、申請者は是正措置を講じます³⁴。
4. **建設住宅性能評価書の交付：** 全ての検査が完了し、設計図書通りの性能が確認され、手数料が支払われると、建設住宅性能評価書が交付されます¹⁰。

この二段階のプロセスとその要件を理解することは、円滑な手続きの進行に不可欠です。

5.3 想定される期間と遅延要因

評価書の交付までにかかる期間は、案件の状況により変動します。一般的に、評価機関内の委員会審査等を経て評価書が発行されるまでには数週間程度を要することがあります³⁰。

しかし、以下のような要因で遅延が生じる可能性があります。

- 申請書類に不備があった場合や、評価機関からの質疑への対応が遅れた場合、交付までに数週間以上の遅れが生じる可能性があります³⁵。
- 住宅の規模が大きい、あるいは設計が複雑な場合、評価に時間を要することがあります³⁵。
- 設計住宅性能評価書の取得が遅れると、その後の工事着工が遅れる可能性があります³⁵。
- 建設会社に建築士が不在である場合など、手続きのノウハウが不足していると遅延に繋がることも考えられます³⁶。

評価プロセスは詳細な書類審査と複数回の現場検査を伴うため、十分な準備期間を確保

し、評価機関からの照会には迅速に対応することが、全体のスケジュール遅延を避ける上で重要です。

この点において、申請書類の事前準備の徹底と、評価機関との円滑なコミュニケーションが極めて重要となります。³⁵や³⁶で指摘されているように、書類の不備や照会への対応遅れは遅延の主要な原因です。評価機関への早期の事前相談¹⁰や、申請前に設計・仕様書類の正確性と網羅性を確保することは、プロセスを大幅に効率化します。建設段階では、検査スケジュールの明確な共有と、指摘事項への迅速な是正が鍵となります。評価プロセスを単なる最終手続きと捉えず、設計・施工プロセス全体に組み込まれた一部として積極的に管理することで、ボトルネックの発生を防ぐことができます。

5.4 建設評価における不適合指摘への対応

建設住宅性能評価の現場検査において、施工状況が承認された設計図書と異なり、計画された性能を満たしていないと判断された場合、「不適合」と判定されることがあります³²。

このような場合の対応プロセスは以下の通りです。

- 評価員は検査結果（適合・不適合の別、指摘事項の内容）を施工状況報告書などに記録します。申請者は指摘内容を確認し、是正が必要な場合は次回検査まで、または指定された期日までに対応する必要があります³⁴。
- 「不適合」と判定された場合でも、申請者は工事を修正するか、あるいは設計住宅性能評価の内容を変更（計画変更）した上で、評価機関に**二次判定**を求めることができます³⁴。二次判定を求めない場合、建設評価の結果が設計評価よりも低い水準とみなされる可能性があります。
- 建築基準法への不適合や明らかな虚偽が認められ、かつ申請者が是正等に応じない場合、評価書が交付されない旨が通知されることもあります³⁴。
- 建設住宅性能評価の申請後に計画変更が生じた場合は、速やかに評価機関に申し出る必要があります。変更内容が軽微で評価書の記載内容に影響がない場合は変更申告書等の提出で済むこともありますが、再評価が必要な場合は変更設計評価申請の手続きが必要になることもあります³⁴。

このような不適合指摘への対応プロセスは、建設評価の厳格さを示すと同時に、最終的な建物が約束された基準を確実に満たすための仕組みが機能していることを意味します。指摘事項に対する是正と再検証という反復的なプロセスは、施工中に問題を把握し修正する機会を提供します。これは、完成後に問題が発覚し、修正が困難または高コストになる事態を避けるための予防的な品質管理であり、本制度の重要な利点の一つです。

第6章 関連制度との比較と最新動向

住宅性能評価制度は、他の住宅関連認証制度や近年の建築規制の動向と密接に関連しています。

6.1 住宅性能評価と長期優良住宅

長期優良住宅認定制度は、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の建築・維持保全に関する計画を認定する制度です。「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき、耐久性、耐震性、維持管理・更新の容易性、省エネルギー性、居住環境、住戸面積などが評価されます⁶。

- **比較：**

- **共通点：** 両制度は、耐震性、省エネルギー性、劣化対策、維持管理といった多くの評価項目を共有しています⁶。例えば、長期優良住宅の認定基準では、住宅性能表示制度における劣化対策等級3、耐震等級2以上（または特定の変形制限）、断熱等性能等級5、一次エネルギー消費量等級6などが求められることが一般的です³⁷。
- **相違点：** 長期優良住宅制度は、これらに加えて、一定以上の住戸面積、地域の居住環境への配慮、そして維持保全計画の策定と実施が必須となります¹⁶。主眼は、数世代にわたる住宅の長寿命化と資産価値の維持です³⁹。一方、住宅性能表示制度は10分野というより広範な性能を評価対象とし、防犯性能や詳細な音環境など、長期優良住宅認定では中心とならない項目も含まれます。
- **関連性：** 住宅性能表示制度で高い評価を得ることは、長期優良住宅の認定を取得する上で有利に働きます。評価項目が重複するため、一部の評価機関では同時申請や評価料の割引が可能な場合もあります³⁸。
- **重要性：** 住宅性能表示制度が住宅の客観的な性能プロファイルを提供するのに対し、長期優良住宅認定制度は特に長期的な耐久性と価値、そして計画的な維持保全を重視する点で目的が異なります。

6.2 住宅性能評価と低炭素建築物認定制度

低炭素建築物認定制度は、「都市の低炭素化の促進に関する法律」に基づき、市街化区域等内において、二酸化炭素の排出抑制に資する建築物を認定する制度です。主に、高い省エネルギー性能（ZEH・ZEB水準）の達成と、低炭素化に貢献する技術や材料の採用が評価されます¹⁰。

- **比較：**

- **共通点：** 省エネルギー性能の評価基準に強い関連性があります。低炭素建築物の認定には、住宅の場合、一次エネルギー消費量が省エネルギー基準から20%以上削減され、かつ強化外皮基準（誘導基準）に適合することが求められます⁴¹。これらは住宅性能表示制度における高い省エネ等級に相当します。
- **相違点：** 低炭素建築物認定制度はCO2削減に特化しており、戸建住宅では再生可能エネルギー設備の導入が実質的に必須となるなど（省エネ量と創エネ量の

合計が基準一次エネルギー消費量の50%以上)⁴¹、より専門的な基準が設けられています。また、節水対策やエネルギーマネジメント、建築物（躯体）の低炭素化なども評価対象となり、住宅性能表示制度の一般的な省エネ評価よりも踏み込んだ内容となります。認定対象が市街化区域等内に限定される点も異なります⁴⁰。

- **関連性**：住宅性能表示制度で高い省エネルギー等級を取得することは、低炭素建築物の認定を受けるための前提条件、あるいは強力な後押しとなります。
- **重要性**：低炭素建築物認定は、最先端の省エネ性能とCO2削減を優先する層に向けた制度であり、住宅性能表示制度の省エネ基準よりもさらに高い目標を設定しています。

表3：主要住宅認証制度の比較

特徴	住宅性能表示制度	長期優良住宅認定制度	低炭素建築物認定制度
主な目的	住宅性能の客観的評価・表示、比較可能性の向上	長期使用可能な質の高い住宅ストック形成	都市におけるCO2排出抑制
法的根拠	品確法	長期優良住宅の普及の促進に関する法律	都市の低炭素化の促進に関する法律
主要評価分野	10分野（構造、火災、劣化、維持管理、温熱、空気、光、音、高齢者、防犯）	耐久性、耐震性、維持管理、省エネ、居住環境、住戸面積、維持保全計画	省エネ性能（ZEH/ZEB水準）、再生可能エネルギー導入、低炭素化資材、節水等
制度利用	任意	任意	任意（市街化区域等内）
主なメリット	地震保険料割引、ローン金利優遇（フラット35S等）、紛争処理支援、資産価値評価の参考	税制優遇（所得税、固定資産税等）、ローン金利優遇、補助金、資産価値	税制優遇（所得税、登録免許税等）、容積率緩和、ローン金利優遇（フラット35S金利Aプラン等）

注：各制度の詳細は所管省庁の最新情報をご確認ください。

6.3 変革の波：建築物省エネ法と新たな表示制度

近年の住宅規制における最も大きな動きは、省エネルギー性能に関するものです。

2025年4月から、原則として全ての新築住宅・建築物に対して省エネルギー基準への適合が義務化されます¹⁰。これは、基準を満たさない建築物は着工できなくなることを意味します⁴³。現行の省エネ基準適合の最低ラインは、住宅性能表示制度における断熱等性能等級4かつ一次エネルギー消費量等級4に相当するとされています⁴⁵。さらに、2030年度以降に新築される住宅・建築物については、ZEH・ZEB水準の省エネルギー性能の確保が目標とされています⁴⁵。

これに先立ち、2024年4月からは、新築建築物を販売・賃貸する事業者に対し、広告等への省エネルギー性能ラベルの表示が努力義務化されました⁴⁸。このラベルは、星の数などで省エネ性能を分かりやすく示すもので、その評価根拠が自己評価か第三者評価（BELS認証など。BELSは住宅性能評価のデータを活用可能）かも明示されます⁴⁸。

これらの動きは、住宅市場における省エネ性能の重要性を飛躍的に高めるものです。住宅性能表示制度の温熱環境・エネルギー消費量に関する評価項目は、これらの新しい義務基準への適合を証明し、省エネ性能ラベルで高い評価を得るための主要な手段となります。

この背景には、政府のカーボンニュートラル達成目標があり⁴⁵、建築物省エネ法による規制強化が進められています。住宅性能表示制度は、その詳細な省エネ評価項目（断熱等性能等級、一次エネルギー消費量等級）を通じて、これらの新しい基準への適合性を示し、新しい省エネラベルで有利な評価を得るための基盤を提供します。長期優良住宅や低炭素建築物といった他の認証制度も、省エネ基準を引き上げており（例：長期優良住宅は断熱等級5・一次エネ等級6を要求³⁷、低炭素建築物はZEH/ZEB水準に整合⁴¹）、各制度が省エネ性能向上という共通の方向性に向かって収斂している様子がうかがえます。これは、客観的に測定・検証された省エネ性能（多くは住宅性能評価の仕組みを通じて）が、住宅の価値とコンプライアンスにおいて不可欠な要素となりつつあることを示唆しています。住宅性能表示制度の省エネ関連項目の活用は、今後ますます重要になると言えるでしょう。

6.4 品確法及び関連住宅規制の主要な更新

品確法自体も、社会情勢の変化に対応して改正が重ねられています。近年の改正（例えば、建設業界全体の働き方改革や適正な価格設定を促す「担い手3法」の一環としての改正⁵¹）は、直接的に評価基準を変更するものではなくても、品質確保を支える建設業の健全化に寄与します。

また、建設業法や公共工事の入札契約適正化法（入契法）などの関連法規の改正は、技術者配置の合理化、ICT活用（建設DX）の推進、適正な工期の確保などを通じて、建設現場の生産性向上と労働環境改善を目指しています⁵¹。

これらの法改正は、住宅性能評価制度が測定・認証しようとする「住宅の品質」を、建

設業界が実際に達成できるような環境を整備する上で間接的に貢献します。公正な賃金、適切な工期、安定した労働力が確保されることで、品質を犠牲にするような圧力が低減され、より質の高い住宅供給が可能になるからです。したがって、これらの広範な建設産業改革は、住宅性能評価制度の実効性を支える基盤として機能すると言えます。住宅に関する法規制の動向は常に変化しており、全ての関係者にとって最新情報の把握が重要です。

結論と戦略的推奨事項

主要な分析結果の要約

本報告書で詳述した通り、住宅性能表示制度は、住宅取得者における情報格差を是正し、客観的な品質評価に基づく選択を可能にすることで、住宅市場の透明性向上に大きく貢献しています。特に建設住宅性能評価書の取得は、地震保険料の割引や住宅ローン金利の優遇といった経済的メリットに加え、万が一の紛争時における法的支援へのアクセスを容易にするなど、具体的な恩恵をもたらします。10分野にわたる包括的な評価項目は住宅の多岐にわたる性能を明らかにし、特に近年の省エネルギー基準の義務化の流れの中で、温熱環境・エネルギー消費量に関する評価の重要性はますます高まっています。

利用者への実践的アドバイス

住宅購入を検討中の方へ

- 新築物件を検討する際は、住宅性能評価書の有無を積極的に確認してください。
- 設計住宅性能評価書と建設住宅性能評価書の違いを理解し、最大限の保証とメリットを得るためには後者の取得を優先的に検討すべきです。
- 供給者に対し、特に耐震性、耐久性、省エネルギー性といった必須項目や重要項目について、目標とする性能等級を具体的に確認しましょう。
- 評価書を物件間の客観的な比較材料として活用してください。
- 評価書が売買契約書に法的に関連付けられていることを確認してください。

住宅を建築する方へ

- 設計の初期段階から住宅性能評価のプロセスを組み込むことを検討してください。
- 自身のニーズ、予算、そして潜在的な設計上のトレードオフを理解した上で、優先する性能分野を専門家と相談して決定しましょう。
- 評価手数料や、より高い等級を目指す場合の建築コスト増を見込んだ予算計画を立ててください。

一般的な推奨事項

- 特に省エネルギー性能に関する基準は進化し続けているため、常に最新情報を把握

するよう努めてください。

- 評価取得の初期費用だけでなく、耐久性の向上、光熱費の削減、将来的な売却価値といった長期的な価値を考慮して、制度利用の是非を判断してください。
- 住宅性能表示制度を、供給者との対話を通じて期待する品質を確保するための有効なツールとして活用してください。

本制度を賢明に活用することが、より安全で快適、かつ持続可能な住まいの実現に繋がるものと確信します。

引用文献

1. 品質確保ポイント, 5月 28, 2025にアクセス、
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumi/hinkakuhou/point01.htm>
2. nakajitsu.com, 5月 28, 2025にアクセス、
<https://nakajitsu.com/column/49717p/#:~:text=%E4%BD%8F%E5%AE%85%E6%80%A7%E8%83%BD%E8%A1%A8%E7%A4%BA%E5%88%B6%E5%BA%A6%E3%81%AF,%E3%81%8C%E5%AE%9A%E3%82%81%E3%82%89%E3%82%8C%E3%81%A6%E3%81%84%E3%81%BE%E3%81%99%E3%80%82>
3. 住宅性能評価を取得するメリット・デメリットをわかりやすく解説【2023年最新】, 5月 28, 2025にアクセス、
<https://www.ceec.jp/column/housing-performance-evaluation-benefits/>
4. 住宅性能評価書と請負契約・売買契約の関係とは|不動産用語集|三井 ..., 5月 28, 2025にアクセス、
<https://smtrc.jp/useful/glossary/detail/n/969>
5. 住宅の品質確保の促進等に関する法律（住宅性能表示制度） - 秋田県, 5月 28, 2025にアクセス、
<https://www.pref.akita.lg.jp/pages/archive/2183>
6. 住宅性能評価書とは？評価を受けるメリットと住宅性能表示制度での評価項目ご紹介, 5月 28, 2025にアクセス、
<https://www.nichiha.co.jp/kabenosusume/article/myhome26.html>
7. 設計住宅性能評価とは？建設住宅性能評価との違いや取得するメリットを解説, 5月 28, 2025にアクセス、
<https://www.ceec.jp/column/sekkeijutaku-seinohyoka/>
8. よくあるご質問|住宅性能評価 - 株式会社日本確認検査センター, 5月 28, 2025にアクセス、
<https://www.nikkaku.jp/gyoumu/seino/seinouhyouka/faq-seinouhyouka/>
9. 【2023年版】住宅性能評価の項目・等級について専門家が徹底解説 ..., 5月 28, 2025にアクセス、
<https://www.ceec.jp/column/housing-performance-evaluation-item-grade/>
10. 住宅性能評価とは？メリットや手続き、費用を解説！ | マンション ..., 5月 28, 2025にアクセス、
https://www.haseko-sumai.com/kurashi/archive/detail_520.html
11. 住宅性能評価 - 株式会社日本確認検査センター, 5月 28, 2025にアクセス、
<https://www.nikkaku.jp/gyoumu/seino/seinouhyouka/>
12. 10の性能評価分野 - 株式会社 西日本住宅評価センター, 5月 28, 2025にアクセス、
<https://www.whec.co.jp/service/evaluation2.html>
13. 住まいの安心は10分野のモノサシではかります | 一般社団法人 住宅性能評価・

表示協会, 5月 28, 2025にアクセス、

<https://www.hyoukakyoukai.or.jp/seido/shintiku/05.html>

14. 住宅性能表示制度とは？新築住宅における10の評価項目と基準を ..., 5月 28, 2025にアクセス、<https://marumine.net/blog/housebuilding/27277.html>
15. 住宅性能評価とは？評価される10分野の性能項目を解説 - 不動産SHOPナカジツ, 5月 28, 2025にアクセス、<https://nakajitsu.com/column/49717p/>
16. 住宅：長期優良住宅のページ - 国土交通省, 5月 28, 2025にアクセス、https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000006.html
17. 新築住宅の住宅性能表示制度ガイド - 国土交通省, 5月 28, 2025にアクセス、<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumi/hinkaku/081001pamphlet-new-guide.pdf>
18. 劣化対策等級とは・評価基準や注意点を解説 - TBSハウジング, 5月 28, 2025にアクセス、<https://www.tbs-housing.com/column/knowledge-information/deterioration-prevention-grade>
19. 耐震等級3は地震保険料が50%割引となる | 必要書類や注意点をわかりやすく解説, 5月 28, 2025にアクセス、<https://norq.co.jp/column/63905/>
20. 【フラット35】Sの対象となる住宅, 5月 28, 2025にアクセス、https://www.flat35.com/loan/flat35s/tech_plan.html
21. フラット35・フラット35Sとは？企業が住宅購入者にフラット35を利用してもらうための評価方法を徹底解説【2023年】 | 環境・省エネルギー計算センター, 5月 28, 2025にアクセス、<https://www.ceec.jp/column/flat-35/>
22. ファイナンシャルプランナーが解説「【フラット35】Sを活用しよう」, 5月 28, 2025にアクセス、https://www.flat35.com/loan/flat35s/flat35s_fpcolumn.html
23. 2022年10月から金利引き下げ幅が拡大！フラット35」を徹底解説 - 住宅情報館, 5月 28, 2025にアクセス、<https://www.jutakujobokan.co.jp/article/2022/09/22/flat35-202210/>
24. 建設住宅性能評価書とは？トラブル事例と対処法 | Authense法律事務所, 5月 28, 2025にアクセス、<https://www.authense.jp/realestate/column/transaction/10/>
25. 建設住宅性能評価書の概要や新築・中古住宅別の検査項目、費用を解説 - housemarriage, 5月 28, 2025にアクセス、<https://housemarriage.net/column/basic/column-2153/>
26. 住宅性能評価とは？メリットから評価項目、申請方法まで詳しく紹介！ - 一建設, 5月 28, 2025にアクセス、<https://www.hajime-kensetsu.co.jp/customhouse/column/what-is-housing-performance-evaluation/>
27. 住宅性能評価はいらない？意味ない？と言われる理由と取得すべき理由を解説！【2023年最新】, 5月 28, 2025にアクセス、<https://www.ceec.jp/column/housing-performance-evaluation-iranai/>
28. 住宅性能表示制度とは？知っておきたい基礎知識 - TBSハウジング, 5月 28, 2025にアクセス、<https://www.tbs-housing.com/column/knowledge-information/housing-performance-display-system>
29. 家づくり、「本当の」トレードオフにしない技術とは～断熱性能篇 - 積水ハウス,

- 5月 28, 2025にアクセス、
<https://www.sekisuihouse.co.jp/kodate/tech/catalog/original-insulation/>
30. 性能評価のQ&A | Q&A ・ お問い合わせ | 一般財団法人 日本建築総合試験所 (GBRC) , 5月 28, 2025にアクセス、
https://www.gbrc.or.jp/qa_contact/building_confirm/
31. 建築技術性能証明のQ&A | 性能評価のQ&A | Q&A ・ お問い合わせ, 5月 28, 2025にアクセス、 https://www.gbrc.or.jp/qa_contact/building_confirm/qa3/
32. www.mlit.go.jp, 5月 28, 2025にアクセス、
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001594049.pdf>
33. 住宅性能評価 - 日本建築センター, 5月 28, 2025にアクセス、
<https://www.bcj.or.jp/inspection/evaluation/>
34. 設計住宅性能評価申請の手続きについて, 5月 28, 2025にアクセス、
<https://www.osaka-jutaku.or.jp/common/doc/01-01.doc>
35. 設計住宅性能評価の申請の流れと評価基準 - 上岡祐介建築設計事務所, 5月 28, 2025にアクセス、
https://a-kamioka.com/column/housing_performance-column/housing-performance-assessment/
36. 4号特例の縮小を徹底解説！2025年4月からの変更点や影響 - さくら事務所, 5月 28, 2025にアクセス、 <https://www.sakurajimusyo.com/guide/39509/>
37. 【2025最新】長期優良住宅の認定条件とメリット、注意点を解説, 5月 28, 2025にアクセス、 https://www.ceec.jp/column/chouki_yuuryou_juutaku-2025/
38. 長期優良住宅と住宅性能表示制度の違いとは？ - エネカル, 5月 28, 2025にアクセス、 <https://ene-cal.com/blog/3039>
39. 長期優良住宅とは？認定制度の概要やメリット・デメリットを解説 - SBIエーステートファイナンス, 5月 28, 2025にアクセス、
https://www.sbi-efinance.co.jp/contents/what_is_long-life_quality_housing/
40. 認定低炭素住宅とは？メリット・認定基準 | 長期優良住宅との違いも解説 | 家と暮らしのコラム, 5月 28, 2025にアクセス、
<https://oh.openhouse-group.com/contents/journal/202503229.html>
41. www.mlit.go.jp, 5月 28, 2025にアクセス、
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001514370.pdf>
42. 低炭素建築物認定制度 関連情報 - 住宅 - 国土交通省, 5月 28, 2025にアクセス、
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000065.html
43. 2025年「省エネ基準適合義務化」に！2024年からは「省エネ性能表示制度」で物件表示も変わる！, 5月 28, 2025にアクセス、
<https://www.livable.co.jp/l-note/news/g16295/>
44. 2025木造建築物の法改正履歴 | 建築基準法や省エネ法をチェック - BuildApp News【住宅DX】, 5月 28, 2025にアクセス、
<https://housing-news.build-app.jp/article/34194/>
45. 【2025年4月施行】省エネ基準適合の義務化と改正内容をわかりやすく解説, 5月 28, 2025にアクセス、
https://www.fdc-inc.co.jp/plantable/energy_saving_mandatory/
46. 断熱等級とは？2025年から賃貸住宅でも断熱等級4の適合が義務化 - オーナーズ・スタイル, 5月 28, 2025にアクセス、

- <https://owners-style.net/article/detail/145587/>
47. 2024 年 4 月より「建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度」が始まる予定です, 5月 28, 2025にアクセス、
https://www.bvjc.com/news/news_detail/230627.html
 48. 建築物省エネ法に基づく建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表 制度 ..., 5月 28, 2025にアクセス、
<https://www.mlit.go.jp/shoene-label/>
 49. 【2025年4月】建築物省エネ法が改正！国土交通省が提示する改正ポイントをわかりやすく解説, 5月 28, 2025にアクセス、
<https://housing-news.build-app.jp/article/34089/>
 50. 省エネ性能表示制度 事業者向け概要資料 - 国土交通省, 5月 28, 2025にアクセス、
https://www.mlit.go.jp/shoene-label/images/guideline_gaiyou.pdf
 51. 【令和6年改正】第三次・担い手3法改正の全貌を解説！背景・目的・実務への影響は？, 5月 28, 2025にアクセス、
<https://www.kendweb.net/tip/449008/>
 52. 【2025年最新動向】法制度改正など建設業界で注目の変更点まとめ, 5月 28, 2025にアクセス、
https://kensetsu-data.co.jp/blog/blog_detail.php?id=618