



住宅の品質確保の促進等に関する法律

第5条第1項に基づく

# 設計住宅性能評価書

(一戸建ての住宅)

株式会社シンセイハウジング 代表取締役 増田菊次 様

下記の住宅に関して、評価方法基準(平成13年8月14日国土交通省告示第1347号(最終改正令6年10月25日国土交通省告示第1236号))に基づき評価を行った結果について、次の通り相違ないことを証します。

( なお、上記は評価方法基準に基づいて評価を行った結果であり、  
時間経過による変化がないことを保証するものではありません。 )

記

建築主 株式会社シンセイハウジング 代表取締役 増田菊次

設計者 エム、デザインオフィス 仲田 敏正

住宅の名称 西台2丁目分譲 新築工事

住宅の所在地 東京都板橋区西台2丁目3597番3

以上

評価書交付年月日	令和7年3月1日	評価書交付番号	092-01-2025-1-1-00196
登録住宅性能評価機関名	ユーディーアイ確認検査株式会社 代表取締役 鈴木		
機関登録番号	関東地方整備局長 第 13 号		
評価員氏名	田村 海		

申請者等の概要

【申請者】

東京都練馬区土支田3-18-5  
株式会社シンセイハウジング 代表取締役 増田菊次  
TEL:03-5875-6261

【建築主】

東京都練馬区土支田3-18-5  
株式会社シンセイハウジング 代表取締役 増田菊次  
TEL:03-5875-6261

【設計者】

埼玉県新座市あたご3-2-21  
エム. デザインオフィス 仲田 敏正  
TEL:048-201-2402

---

評価員氏名

外松 真由  
田村 海

UDI設計評価済

(設計住宅性能評価申請書により確認したものである)

事項	内容	
住宅の階数	地上[ 2 階]	地下[ 0 階]
住宅の面積	建築面積[ 30.63 m <sup>2</sup> ]	延べ面積[ 57.53 m <sup>2</sup> ]
住宅の構造	[ 木造(在来) ]	

住宅の品質確保の促進等に関する法律施行規則第一条第八号に基づき住宅の性能に関し日本住宅性能表示基準に従って表示すべき事項ごとの住宅性能評価の実施の有無を下記の通り明示する。

実施	評価事項	実施	評価事項
<input checked="" type="checkbox"/>	1-1 耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)	<input checked="" type="checkbox"/>	5-1 省エネルギー対策等級(5-1 断熱等性能等級)
<input type="checkbox"/>	1-2 耐震等級(構造躯体の損傷防止)	<input checked="" type="checkbox"/>	5-2 一次エネルギー消費量等級
<input checked="" type="checkbox"/>	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)	<input type="checkbox"/>	6-1 ホルムアルデヒド対策(内装及び天井裏)
<input type="checkbox"/>	1-4 耐風等級(構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止)	<input type="checkbox"/>	6-2 換気対策
<input type="checkbox"/>	1-5 耐積雪等級(構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止)	<input type="checkbox"/>	6-3 室内空気中の化学物質の濃度等
<input checked="" type="checkbox"/>	1-6 地盤又は杭の許容支持力等及びその設定方法	<input type="checkbox"/>	7-1 単純開口率
<input checked="" type="checkbox"/>	1-7 基礎の構造方法及び形式等	<input type="checkbox"/>	7-2 方位別開口比
<input type="checkbox"/>	2-1 感知警報装置設置等級(自住戸火災時)	<input type="checkbox"/>	8-1 重量床衝撃音対策
<input type="checkbox"/>	2-2 感知警報装置設置等級(他住戸等火災時)	<input type="checkbox"/>	8-2 軽量床衝撃音対策
<input type="checkbox"/>	2-3 避難安全対策(他住戸等火災時・共用廊下)	<input type="checkbox"/>	8-3 透過損失等級(界壁)
<input type="checkbox"/>	2-4 脱出対策(火災時)	<input type="checkbox"/>	8-4 透過損失等級(外壁開口部)
<input type="checkbox"/>	2-5 耐火等級(延焼のおそれのある部分(開口部))	<input type="checkbox"/>	9-1 高齢者等配慮対策等級(専用部分)
<input type="checkbox"/>	2-6 耐火等級(延焼のおそれのある部分(開口部以外))	<input type="checkbox"/>	9-2 高齢者等配慮対策等級(共用部分)
<input type="checkbox"/>	2-7 耐火等級(界壁及び界床)	<input type="checkbox"/>	10-1 開口部の侵入防止対策
<input checked="" type="checkbox"/>	3-1 劣化対策等級(構造躯体等)	<input type="checkbox"/>	
<input checked="" type="checkbox"/>	4-1 維持管理対策等級(専用配管)	<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	4-2 維持管理対策等級(共用配管)	<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	4-3 更新対策(共用排水管)	<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	4-4 更新対策(住戸専用部)	<input type="checkbox"/>	

—必須項目(住棟)—

項目	実施の有無		結果	
	■	□		
1. 構造の安定に関する事	■ 1-1 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	
		3	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	
	□ 評価対象外(免震建築物)		2	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	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
■ 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)			評価対象建築物が免震建築物であるか否か □ 免震建築物 ■ その他	
3. 劣化の軽減に関する事	■ 1-6 地盤又は杭の許容支持力等及びその設定方法		地盤又は杭に見込んでいる常時作用する荷重に対し抵抗し得る力の大きさ及び地盤に見込んでいる抵抗し得る力の設定の根拠となった方法 □ 地盤の許容応力度[ kN/m <sup>2</sup> ] □ 杭の許容支持力[ kN/本 ] ■ 杭状改良地盤の許容支持力度[ 20 kN/m <sup>2</sup> ] □ 杭状改良地盤の許容支持力[ kN/本 ] 地盤調査方法等[ スクリューウエイト貫入試験 ] 地盤改良方法[ RES-P工法 ]	
			■ 1-7 基礎の構造方法及び形式等 直接基礎の構造及び形式又は杭基礎の杭種、杭径及び杭長 ■ 直接基礎 構造方法[ RC ] 形式[ べた ] □ 杭基礎 杭種[ ] 杭径[ cm ] 杭長[ m ]	
			3. 劣化の軽減に関する事 ■ 3-1 劣化対策等級(構造躯体等) 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 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 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 建築基準法に定める対策が講じられている	
4. 維持管理・更新への配慮に関する事	■ 4-1 維持管理対策等級(専用配管)		専用の給排水管、給湯管及びガス管の維持管理(清掃、点検及び補修)を容易とするため必要な対策の程度 3 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 2 配管をコンクリートに埋め込まない等、維持管理を行うための基本的な措置が講じられている ① その他	
			□ 該当なし	

項目		結果
実施の有無		
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
		地域の区分 [ 1 ・ 2 ・ 3 ・ 4 ・ 5 ・ ⑥ ・ 7 ・ 8 ]
		外皮平均熱貫流率 [ - W/(㎡・K) ] 冷房期の平均日射熱取得率 [ - ]
		7 熱損失等のより著しい削減のための対策が講じられている
		6 熱損失等の著しい削減のための対策が講じられている
		5 熱損失等のより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(平成28年経済産業省令・国土交通省令第1号。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誘導基準に相当する程度)が講じられている
		④ 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 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
	2 熱損失の小さな削減のための対策が講じられている	
	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
		地域の区分 [ 1 ・ 2 ・ 3 ・ 4 ・ 5 ・ ⑥ ・ 7 ・ 8 ]
		6 一次エネルギー消費量の著しい削減のための対策が講じられている
		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(その設定の基礎となる基準一次エネルギー消費量が、基準省令第10条第1項の規定により求められたものであるものに限る。))に相当する程度)が講じられている		
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(その設定の基礎となる基準一次エネルギー消費量が、基準省令第5条第1項の規定により求められたものであるものに限る。))に相当する程度)が講じられている		
1 その他		

—選択項目(住棟)—

項目		結果	
実施の有無			
1. 構造の安定に関すること	□ 1-2 耐震等級(構造躯体の損傷防止)	地震に対する構造躯体の損傷(大規模な修復工事を要する程度の著しい損傷)の生じにくさ	
		3 稀に(数十年に一度程度)発生する地震による力(建築基準法施行令第88条第2項に定めるもの)の1.5倍の力に対して損傷を生じない程度	
		2 稀に(数十年に一度程度)発生する地震による力(建築基準法施行令第88条第2項に定めるもの)の1.25倍の力に対して損傷を生じない程度	
	□ 評価対象外(免震建築物)	1 稀に(数十年に一度程度)発生する地震による力(建築基準法施行令第88条第2項に定めるもの)に対して損傷を生じない程度	
		□ 1-4 耐風等級(構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止)	暴風に対する構造躯体の倒壊、崩壊等のしにくさ及び構造躯体の損傷(大規模な修復工事を要する程度の著しい損傷)の生じにくさ
			2 極めて稀に(500年に一度程度)発生する暴風による力(建築基準法施行令第87条に定めるもの)の1.6倍の力に対して倒壊、崩壊等せず、稀に(50年に一度程度)発生する暴風による力(同条に定めるもの)の1.2倍の力に対して損傷を生じない程度
	□ 1-5 耐積雪等級(構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止)	1 極めて稀に(500年に一度程度)発生する暴風による力(建築基準法施行令第87条に定めるもの)の1.6倍)に対して倒壊、崩壊等せず、稀に(50年に一度程度)発生する暴風による力(同条に定めるもの)に対して損傷を生じない程度	
		屋根の積雪に対する構造躯体の倒壊、崩壊等のしにくさ及び構造躯体の損傷(大規模な修復工事を要する程度の著しい損傷)の生じにくさ	
		2 極めて稀に(500年に一度程度)発生する積雪による力(建築基準法施行令第86条に定めるもの)の1.4倍)の1.2倍の力に対して倒壊、崩壊等せず、稀に(50年に一度程度)発生する積雪による力(同条に定めるもの)の1.2倍の力に対して損傷を生じない程度	
	2. 火災時の安全に関すること	□ 2-1 感知警報装置設置等級(自住戸火災時)	評価対象住戸において発生した火災の早期の覚知のしやすさ
4 評価対象住戸において発生した火災のうち、すべての台所及び居室で発生した火災を早期に感知し、住戸全域にわたり警報を発するのための装置が設置されている			
3 評価対象住戸において発生した火災のうち、すべての台所及び居室で発生した火災を早期に感知し、当該室付近に警報を発するための装置が設置されている			
2 評価対象住戸において発生した火災のうち、すべての台所及び居室等で発生した火災を感知し、当該室付近に警報を発するための装置が設置されている			
1 評価対象住戸において発生した火災のうち、すべての居室等で発生した火災を感知し、当該室付近に警報を発するための装置が設置されている			
□ 2-4 脱出対策(火災時)		通常の歩行経路が使用できない場合の緊急的な脱出のための対策	
		□ 直通階段に直接通ずるバルコニー □ 隣戸に通ずるバルコニー □ 避難器具 □ その他 [ ]	
□ 2-5 耐火等級(延焼のおそれのある部分(開口部))		延焼のおそれのある部分の開口部に係る火災による火炎を遮る時間の長さ	
		3 火炎を遮る時間が60分相当以上	
		2 火炎を遮る時間が20分相当以上	
□ 2-6 耐火等級(延焼のおそれのある部分(開口部以外))	1 その他		
	延焼のおそれのある部分の外壁等(開口部以外)に係る火災による火熱を遮る時間の長さ		
	4 火熱を遮る時間が60分相当以上		
	3 火熱を遮る時間が45分相当以上		
□ 該当なし	2 火熱を遮る時間が20分相当以上		
	1 その他		

項目		結果														
実施の有無																
6.空気環境に関すること	<input type="checkbox"/> 6-1 ホルムアルデヒド対策(内装及び天井裏等)	居室の内装の仕上げ及び換気等の措置のない天井裏等の下地材等からのホルムアルデヒドの発散量を少なくする対策 <input type="checkbox"/> 製材等(丸太及び単層フローリングを含む)を使用する <input type="checkbox"/> 特定建材を使用する <input type="checkbox"/> その他の建材を使用する (結果が「特定建材を使用する」の場合のみ、以下の「ホルムアルデヒド発散等級」の結果を表示する。)														
		ホルムアルデヒド発散等級 居室の内装の仕上げ及び換気等の措置のない天井裏等の下地材等に使用される特定建材からのホルムアルデヒドの発散量の少なさ														
	<input type="checkbox"/> 該当なし(内装) <input type="checkbox"/> 該当なし(天井裏等)	内装	天井裏等													
		3	3	ホルムアルデヒドの発散量が極めて少ない(日本産業規格又は日本農林規格のF☆☆☆☆等級相当以上)												
		2	2	ホルムアルデヒドの発散量が少ない(日本産業規格又は日本農林規格のF☆☆☆等級相当以上)												
	<input type="checkbox"/> 1 1	—	その他													
<input type="checkbox"/> 6-2 換気対策 居室の換気対策 居室の居室全体で必要な換気量が確保できる対策 <input type="checkbox"/> 機械換気設備 <input type="checkbox"/> その他[ ]																
7.光・視環境に関すること	<input type="checkbox"/> 7-1 単純開口率	居室の外壁又は屋根に設けられた開口部の面積の床面積に対する割合 単純開口率:[ ]														
		<input type="checkbox"/> 7-2 方位別開口比 居室の外壁又は屋根に設けられた開口部の面積の各方位毎の比率 北:[ ] 東:[ ] 南:[ ] 西:[ ] 真上:[ ]														
	<input type="checkbox"/> 8-4 透過損失等級(外壁開口部) <input type="checkbox"/> 北 該当なし <input type="checkbox"/> 東 該当なし <input type="checkbox"/> 南 該当なし <input type="checkbox"/> 西 該当なし	居室の外壁に設けられた開口部に方位別に使用するサッシによる空気伝搬音の遮断の程度														
		<table border="1"> <tr> <th>北</th> <th>東</th> <th>南</th> <th>西</th> </tr> <tr> <td>3</td> <td>3</td> <td>3</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> </table> 特に優れた空気伝搬音の遮断性能(日本産業規格のRm(1/3)-25 相当以上)が確保されている程度 優れた空気伝搬音の遮断性能(日本産業規格のRm(1/3)-20 相当以上)が確保されている程度 その他	北	東	南	西	3	3	3	3	2	2	2	2	1	1
北	東	南	西													
3	3	3	3													
2	2	2	2													
1	1	1	1													
9.高齢者等への配慮に関すること	<input type="checkbox"/> 9-1 高齢者等配慮対策等級(専用部分)	住戸内における高齢者等への配慮のために必要な対策の程度														
		5 高齢者等が安全に移動することに特に配慮した措置が講じられており、介助用車いす使用者が基本的な生活行為を行うこと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														
		4 高齢者等が安全に移動することに配慮した措置が講じられており、介助用車いす使用者が基本的な生活行為を行うことを容易にすることに配慮した措置が講じられている														
		3 高齢者等が安全に移動するための基本的な措置が講じられており、介助用車いす使用者が基本的な生活行為を行うための基本的な措置が講じられている														
		2 高齢者等が安全に移動するための基本的な措置が講じられている														
		1 住戸内において、建築基準法に定める移動時の安全性を確保する措置が講じられている														



項目		結果		
実施の有無				
10.防犯に関すること	□ 10-1 開口部の侵入防止対策	通常想定される侵入行為による外部からの侵入を防止するための対策		
		評価対象開口部の区分		
		[ 階]	a 住戸の出入口	<input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> シャッター又は雨戸によってのみ対策が講じられている開口部が含まれる <input type="checkbox"/> その他 <input type="checkbox"/> 該当する開口部なし
			b 地面から開口部の下端まで高さが2m以下、又はバルコニー等から開口部の下端までの高さが2m以下であって、かつ、バルコニー等から当該開口部までの水平距離が0.9m以下であるもの(aに該当するものを除く。)	<input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> シャッター又は雨戸によってのみ対策が講じられている開口部が含まれる <input type="checkbox"/> その他 <input type="checkbox"/> 該当する開口部なし
			c a及びbに掲げるもの以外のもの	<input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> シャッター又は雨戸によってのみ対策が講じられている開口部が含まれる <input type="checkbox"/> その他 <input type="checkbox"/> 該当する開口部なし
		□ 該当なし	a 住戸の出入口	<input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> シャッター又は雨戸によってのみ対策が講じられている開口部が含まれる <input type="checkbox"/> その他 <input type="checkbox"/> 該当する開口部なし
			b 地面から開口部の下端まで高さが2m以下、又はバルコニー等から開口部の下端までの高さが2m以下であって、かつ、バルコニー等から当該開口部までの水平距離が0.9m以下であるもの(aに該当するものを除く。)	<input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> シャッター又は雨戸によってのみ対策が講じられている開口部が含まれる <input type="checkbox"/> その他 <input type="checkbox"/> 該当する開口部なし
			c a及びbに掲げるもの以外のもの	<input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> シャッター又は雨戸によってのみ対策が講じられている開口部が含まれる <input type="checkbox"/> その他 <input type="checkbox"/> 該当する開口部なし
		□ 該当なし	a 住戸の出入口	<input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> シャッター又は雨戸によってのみ対策が講じられている開口部が含まれる <input type="checkbox"/> その他 <input type="checkbox"/> 該当する開口部なし
			b 地面から開口部の下端まで高さが2m以下、又はバルコニー等から開口部の下端までの高さが2m以下であって、かつ、バルコニー等から当該開口部までの水平距離が0.9m以下であるもの(aに該当するものを除く。)	<input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> シャッター又は雨戸によってのみ対策が講じられている開口部が含まれる <input type="checkbox"/> その他 <input type="checkbox"/> 該当する開口部なし
			c a及びbに掲げるもの以外のもの	<input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> シャッター又は雨戸によってのみ対策が講じられている開口部が含まれる <input type="checkbox"/> その他 <input type="checkbox"/> 該当する開口部なし



項目		結果		
実施の有無				
10.防犯に関すること	□ 10-1 開口部の侵入防止対策	通常想定される侵入行為による外部からの侵入を防止するための対策		
		評価対象開口部の区分	外部からの進入を防止するための対策	
		[ 階 ] □ 該当なし	a 住戸の出入口	<input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> シャッター又は雨戸によってのみ対策が講じられている開口部が含まれる <input type="checkbox"/> その他 <input type="checkbox"/> 該当する開口部なし
			b 地面から開口部の下端まで高さが2m以下、又はバルコニー等から開口部の下端までの高さが2m以下であって、かつ、バルコニー等から当該開口部までの水平距離が0.9m以下であるもの(aに該当するものを除く。)	<input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> シャッター又は雨戸によってのみ対策が講じられている開口部が含まれる <input type="checkbox"/> その他 <input type="checkbox"/> 該当する開口部なし
			c a及びbに掲げるもの以外のもの	<input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> シャッター又は雨戸によってのみ対策が講じられている開口部が含まれる <input type="checkbox"/> その他 <input type="checkbox"/> 該当する開口部なし
		[ 階 ] □ 該当なし	a 住戸の出入口	<input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> シャッター又は雨戸によってのみ対策が講じられている開口部が含まれる <input type="checkbox"/> その他 <input type="checkbox"/> 該当する開口部なし
			b 地面から開口部の下端まで高さが2m以下、又はバルコニー等から開口部の下端までの高さが2m以下であって、かつ、バルコニー等から当該開口部までの水平距離が0.9m以下であるもの(aに該当するものを除く。)	<input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> シャッター又は雨戸によってのみ対策が講じられている開口部が含まれる <input type="checkbox"/> その他 <input type="checkbox"/> 該当する開口部なし
			c a及びbに掲げるもの以外のもの	<input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> シャッター又は雨戸によってのみ対策が講じられている開口部が含まれる <input type="checkbox"/> その他 <input type="checkbox"/> 該当する開口部なし

UDI設計評価済