PARAMOUNT NEWS
パラマウントニュース
Vol.38 2020 秋号

パラマウント硝子工業株式会社
http://www.pgm.co.jp
（業務推進部）
〒102−0083
東京都千代田区麹町 2-4-1 麹町大通りビル
TEL：03-4582-5370

国土交通省

住宅の省エネ性能を〝燃費〟で表示
光熱費換算値を不動産サイトに記載へ

国土交通省が住宅の省エネ性能を光熱費で表示する仕組みを検討する「住宅の省エネ性能の光熱費表示検討委員会」（座長：田辺新一早稲田大学教授）を設置、先ごろ、第1回の検討委員会を開催した。

これは改正建築物省エネ法に明記された「想定光熱費情報を含めた省エネ性能の表示を促す方策の検討を進める」と明記された基本方針に対する具体策の一つとなる。

省エネ性能に関する説明義務化、注文戸建と賃貸アパートへのトップランナー制度の対象拡大などの施策が十分な効果を発揮し、パリ協定のCO2削減目標の達成に向けては、消費者の省エネ性能に関する関心を高めることが必要不可欠であるという指摘があった。

このため住まい探しの際に多くの消費者がアクセスする住宅情報提供サイトなどで、省エネ性能を実費換算した「光熱費換算表示」の導入を検討し、効果的・効率的に省エネ誘導を図るというのが狙いだ。

対象になる住宅は、共同・分譲戸建・賃貸の新築領域。

10月とりまとめへ検討会をスタート

第1回検討委員会では、今後の検討に向けた論点整理などが行われた。具体的には①「光熱費換算値」②「光熱費換算値」の表示方法③売電分の取扱④燃料単価の設定⑤燃料単価の改定⑥住宅情報提供サイトの広告画面上の取扱い⑦「光熱費換算値」の名称――の7つの論点があげられた。

光熱費換算値の計算方法については、誰しも計算可能であること、省エネ性能が公平・公正に比較可能であることなどを前提に、設計一次エネルギー消費量に基づきながら、統一の燃料単価で光熱費換算値を算出することを基本方針とすることなどが説明された。

光熱費換算値の表示方法は、すでに一定程度認知されているBELS表示と合わせ、★マークと併記すべきかといったことを含め、省エネ性能の換算値であることが誤解なく理解される表示方法を検討する。

太陽光発電の売電分の取り扱いについては、中長期的な固定単価の設定が難しいことから、MJやkWなどで売電量を別表示する、あるいは当該エネルギー消費全体に対する売電量の割合を3／10戸相当分といったように表示する、といった案を示した。

住宅情報提供サイトの広告画面上の取り扱いについては、ポータルサイト各社で画面体裁が異なり、サイト全体への影響度などを鑑みる必要があるため、具体的な表示位置などは、各広告媒体の最終判断となることが確認された。

表示率は戸建売買で35%、賃貸で5～8%と推定

国交省では、光熱費換算表示の運用開始後、賃貸で5～8%、マンション売買で90%、戸建売買で35%の表示率になると推定している。

そのほか「光熱費換算値」の名称については、実際の光熱費との乖離に係るトラブルを軽減する観点から、さまざまな名称案を検討するとしている。

国土交通省では、今後第3回まで検討委員会を開催し、10月中旬頃にはとりまとめ案を公表する予定だ。

国土交通省が「住宅の省エネ性能の光熱費表示検討委員会」を設置し、住宅の省エネ性能を光熱費で表示する仕組みの検討に着手した。最終的には省エネ性能を実費換算した光熱費換算値を住宅状況提供サイトに表示したい考え。近い将来、住宅提供サイトに、住宅の省エネ性能を実費換算した光熱費換算値が記載され、省エネ性能を比較できる時代が訪れそうだ。

住宅情報サイトでの表示方法のイメージ（国土交通省資料より）

※具体的な表示位置、表示フォントなどの画面体裁については、各不動産情報提供サイトの最終判断となる

国土交通省

長期優良住宅制度見直し最終とりまとめ
認定基準の見直し、インセンティブを提言

国土交通省は、「長期優良住宅制度のあり方に関する検討会」（座長：松村秀一・東京大学大学院工学系研究科特任教授）を開催し、最終とりまとめを行った。

「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」は2009年6月に施行。施行後、10年が経過することを踏まえて、制度の見直しやさらなる普及に向けての方向性をまとめたもの。

制度開始から2018年末までの累計認定件数は約102万戸。近年は年間約10万戸の住宅が認定を取得しており、新築住宅における認定長期優良住宅の割合は約11％程度で推移している。しかし、住生活基本計画ではその割合の目標が2013年時点で20％となっており、達成していないのが現状だ。

また、戸建住宅と比べて共同住宅の認定がわずかであることや、認定実績では大手事業者に比べて、中小事業者が少ないこともみられる。さらに事業者へのアンケートやヒアリングからは住宅性能評価制度と重複する評価項目が多いこと、新築に比べて増改築認定のインセンティブがほとんどないなども指摘された。

最終とりまとめでは、そうした課題を踏まえて、今後の取り組み方を提言した。

認定マークの作成で、流通時の差別化も提言

新築住宅については、戸建住宅、共同住宅に関わらず規模の基準を見直す。都市部では土地の制約から1フロア40㎡以上を確保することが困難であることから、見直しの検討が必要とした。また、頻発する災害を受けて、リスクに応じて地域ごとの認定基準を付加することも検討を促した。

既存住宅での制度の改善については、長期優良の認定を受けていない既存住宅においては、増改築行為がない場合でも性能を評価し認定する仕組みの検討を求めた。

また、制度の普及に向けて、事業者には価格査定マニュアルの普及を、消費者には補助事業を通じた増改築認定の普及や認定長期優良住宅マークを作成し、流通時における差別化とすることなども提言した。

住宅金融支援機構
住宅ローン利用予定者調査

省エネ性能のコストアップ半数近くが「10%までは容認」

住宅取得時に「省エネ性能」を重視すると回答した人の半数近くは、10%までであれば省エネ性能を高めるためのコストアップを容認できる――こうしたエンドユーザーの意識が、住宅金融支援機構の「住宅ローン利用者実態調査（2019年度調査）」で分かった。

この調査は、学生や無職の人を除く全国の20歳以上60歳未満の人に今後5年以内に具体的な住宅取得予定に伴い住宅ローンを利用予定の人に聞いたもの。調査対象は1562人、調査実施期間は2020年3月3日～3月23日。

「住宅取得時に特に重視するもの」をみると、最も多いのは「価格・費用」で73・6%。次いで「間取り」（32・1%）、「立地（災害などに対する安全性）」（31・2%）、「耐震性能」（27・9%）、「耐久性」（17・0%）、「省エネ性能」（12・8%）と続く。前回調査の前年調査と比べ、価格や間取りの割合は下がっている一方で、「立地（災害などに対する安全性）」の割合が2・5ポイント上昇した。昨今の大きな自然災害により住宅被害が多くなっていることがその背景にありそうだ。

「立地（災害などに対する安全性）」を重視すると回答した人が、具体的に何を重視しているかみると、最も多いのが「地盤が強固な土地」で63・7%、「（傾斜、崖などのない）平坦な土地」38・0%、「内陸部」32・6%と続く。また「高台、台地」の割合も前回調査と比べ3・9ポイント増えており、地盤の強さに対する意識が高まっていることが伺える。

「断熱性能の向上」は6割がコストアップしても対応

住宅取得時に重視するものにおける「省エネ性能」の割合は前回調査に比べ0・2ポイント増とほぼ横ばいだった。

「省エネ性能」を重視すると回答した人に、省エネ性能を高めるためのコストアップを容認できるか聞いたところ、9割超が容認すると回答した。住宅取得予定額（総額）に対する容認できるコストアップ分をみると、最も多いのが「5～10%まで」で47・5%と半数近くを占めた。次いで「5%まで」が22・0%、「10～15%まで」が15・5%となった。

前回調査と比較すると、「5～10%まで」の回答が2・5ポイント増、10%以上（10～15%まで＋15%超）の割合が0・6ポイント増となっており、同調査では省エネ性能を重視すると答えた人では、コストアップとして容認できる金額が増えていると言えそうだ。

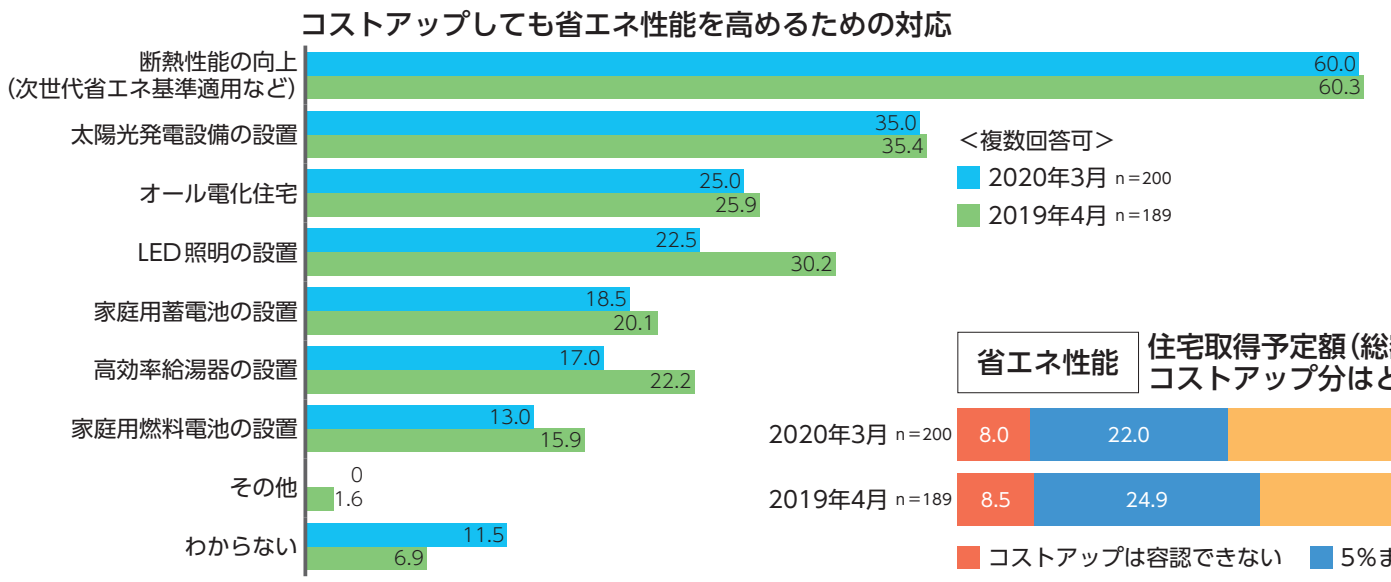
省エネ性能を高めるための対応でコストアップをしてもよい項目をみるとトップは「断熱性能向上（次世代省エネ基準適用）など」で60・0%。次いで「太陽光発電設備の設置」35・0%、「オール電化」25・0%、「LED照明の設置」22・5%、「家庭用蓄電池の設置」18・5%と続いており、断熱性能の向上がダントツだった。

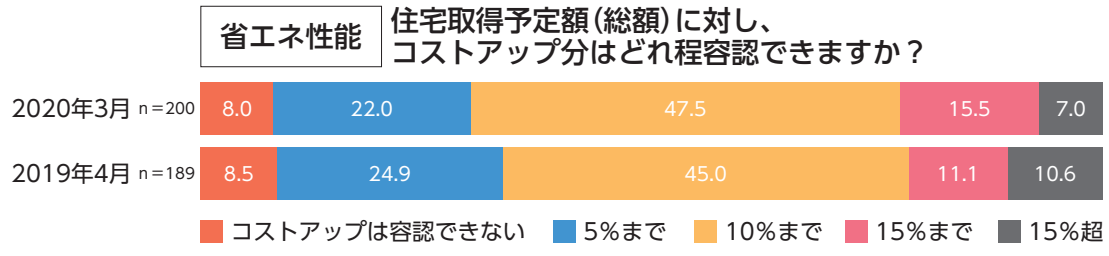
また、同調査では同様に耐震性能を高めるための対応についても聞いている。

それによると、「耐震性能を重視する」と回答した人に、住宅取得予定額（総額）に対して容認できるコストアップ分を聞いたところ、最も多いのは「5～10%まで」で44・5%、次いで「10～15%まで」16・1%、「15%超」8・3%となっている。

「5～10%まで」の割合は前回調査と比べ1・8ポイント増、「10～15%まで」は3・9ポイント増加。

耐震性能でコストアップしても良い項目をみると「高い耐震性能（耐震等級2以上など）」が最も多く52・1%、「地盤調査・地盤改良工事」42・0%、「免震構造」33・9%と続く。





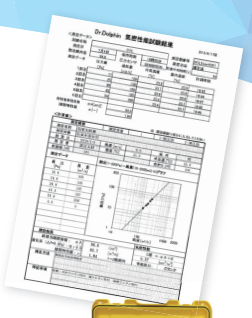
小型気密測定器 ドルフィン2
Dolphin2

新型気密測定器に求められた圧倒的なスペックの進化と使いやすさを実現

POINT 1 システム全体で従来比、約30%の軽量化を実現
システム構成品の90%以上を見直し最適化し、送風機・測定器の両システムにおいて従来比30%の軽量化を実現しました。新開発の専用ソフトと圧倒的操作性が正確無比な試験結果をお約束します。

POINT 2 用途によって選べる4タイプをラインナップ
オールマイティかつパーフェクトな3タイプPROシリーズ、必要十分なスペックを凝縮し、圧倒的な携帯性を実現した小型のAir。どのタイプも圧倒的な使いやすさとパフォーマンスで、測定環境にコミットします。

POINT 3 簡単な操作でフレキシブルな測定が可能
JIS A 2201:2017 改正およびIBECテキストに準拠。面倒な測定手順を省略化します（左下の測定方法を参照）。もちろん、施工途中など1回測定も可能で、調整から分析まで簡単なタッチパネル操作で半自動測定。



POINT 4 安全への高い配慮
操作器は床置き。あとは軽いビニールダクトで開口部に接続。転倒落下のリスクを軽減。

POINT 5 進化するソフトとユーザーサポート
USBメモリを利用したアップデートを適宜実施。定期メンテナンスプログラムの充実、動画の取り扱い説明などによる強力なユーザーサポート。

POINT 6 測定結果をその場でデータ化
半自動で測定したデータは、その場でUSBメモリに記録。エクセル形式の報告書としても記録できます。

JIS（日本工業規格）に準拠　JIS A 2201:2017 改正「送風機による住宅等の気密性能試験方法」およびIBECテキストに準拠。
測定方法　かんたん測定：施工途中など1回測定にも対応。／ JIS対応測定：測定前後の平均測定＋3回測定。完成検査（性能表示）や測定事業者向け。（2020年アップデート後より対応）

ヤマイチ株式会社　富山県富山市野口812
https://h1s.jp/dolphin/　Tel：076-436-0231　Fax：076-436-0254