

# 住ま〜と Bridge

2023  
4月号  
Vol.174

## ■ 今月のトピックス

## ■ 今月のテーマ

「建築物を販売・賃貸する際の  
省エネ性能の表示ルール」

1. 告示に定める事項(表示すべき事項等)
2. ガイドラインに定める事項  
(追加的な情報提供等)
3. ラベルのイメージ、今後のスケジュール

## ■ 匠総合法律事務所の法律基礎知識

「トルコ南部大地震から建築業界が  
学ぶべきこと」  
(秋野弁護士)

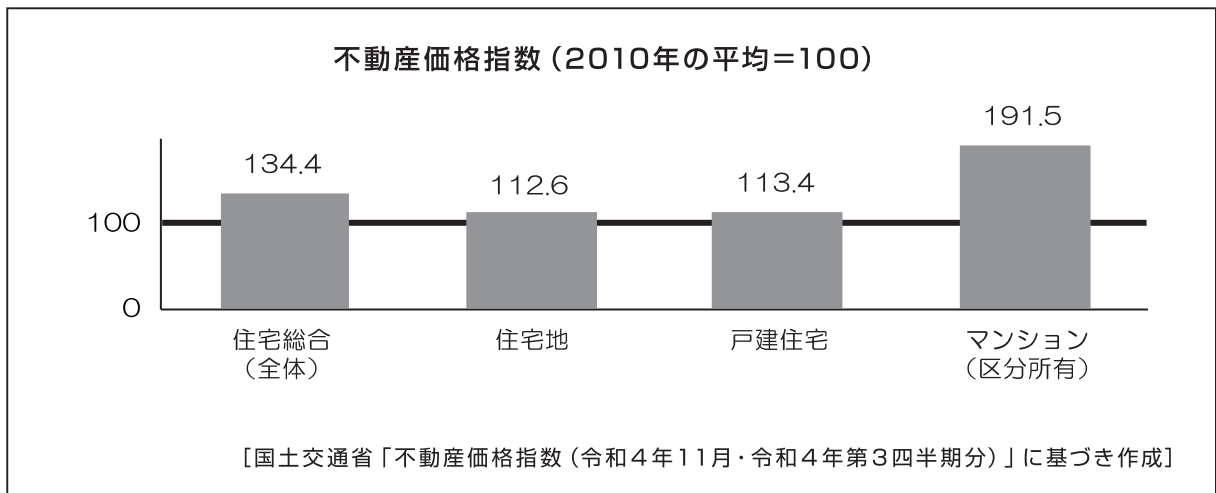


 株式会社 大五

## ●今月のトピックス●

国土交通省の発表している不動産価格指数(2010年平均を100とした時の数値)では、11月時点の価格は前月比で住宅0.2%、商業用1.1%と、それぞれ上昇が続きます。

近畿地方(滋賀・京都・大阪・兵庫・奈良・和歌山)でも、2010年と比べて、住宅全体での価格は34%上昇し、マンションに至っては92%増とほぼ倍増です。



リクルートが実施した「2022年関西圏新築マンション契約者動向調査」でも、こうした不動産価格の動向からの明確な影響が見取れ、調査が開始された2001年以来「最高(最小)」とする項目だけでも、

- ✓世帯主の平均年齢は41.3歳で、2001年調査開始以来、最高。
- ✓シングル世帯とシニアカップル世帯の割合が、2001年調査開始以来、最高。
- ✓平均購入価格は5,071万円で昨年より291万円上昇、2001年調査開始以来、最高。
- ✓平均専有面積は68.7㎡で、2001年調査開始以来、最小。

等となっており、不動産価格の全体的な高まりを受けて、「若年層や子育て世帯が住宅購入するのが困難」「狭い住宅でも仕方ない(広い家は高く買えない)」となってきていると言えます。

一方で、住まいの購入を思い立った理由として過去最高の水準となったのは、

- 「資産を持ちたい、資産として有利だと思ったから」
- 「持ち家の方が住宅の質が良いから」
- 「もっと生活に便利なところに住みたかったから」

といったもので、住宅を有利な“資産”と捉える傾向が復活し、その住まいに、より高い品質や利便性を求める人が増えています。

今月の  
 テーマ

## 「建築物を販売・賃貸する際の省エネ性能の表示ルール」

国土交通省が11月から「建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度に関する検討会」で検討してきた建築物の省エネ性能の新たな表示ルールについて、3月はじめに、これまでの議論を踏まえた新たな表示ルールに関するとりまとめが発表されています。

3回にわたる検討会を経て、住宅等を販売したり賃貸に出したりする際の、新たな表示ルールの基本的事項が整理されたこととなります。

建築物の販売・賃貸時の省エネ性能の表示ルールは、「告示」及び「ガイドライン」により定めることになっており、「告示」は、建築物の販売・賃貸に係る様々な表示について共通で必要な内容、「ガイドライン」は建築物の省エネ性能表示の望ましいあり方を示すものとされます（消費者に対する追加的な情報提供等）。

### 1. 告示に定める事項（表示すべき事項等）

#### (1) 表示すべき事項

表示すべき事項について、消費者等が建築物の省エネ性能を踏まえた物件選択を行うことができるよう、省エネ性能を多段階に評価した結果が、いつその評価が下されたのかと併せて表示されます。

##### ① 住宅について

【一次エネルギー消費量の性能】

✓ 省エネ基準から0～30%削減まで段階的に表示。

✓ 再エネ利用設備を設置している場合、最大50%削減まで表示可（この場合、再エネによる削減効果を加味した性能を、区別できるように表示）。

【外皮性能】

✓ 断熱等性能等級（住宅品確法）等級1～7により段階的に表示。

##### ② 非住宅建築物について

一次エネルギー消費量の性能省エネ基準から0～50%削減まで段階的に表示（住宅と同様、再エネも表示）。

#### (2) 表示の方法

国が様式を定めるラベルによる表示を行うこととし、ラベルには表示すべき事項のほか、以下の事項を付加できます。

✓ 再エネ利用設備（太陽光発電設備等）が設置されている場合は、その旨。

✓ 第三者評価（BELS）を受けている場合は、その旨。

✓ 住宅の目安光熱費（設計上のエネルギー消費量を年額の光熱費の目安額に換算）。

ラベルは、販売・賃貸時の広告に掲載するほか、広告を行わない場合は事業者のホームページや建築物に関する調査報告書等に掲載されることとなります。

#### (3) その他の遵守すべき事項

✓ 当初の表示を行った後、多段階評価（星の数や等級）が低下する仕様等の変更が生じた場合は、変更後の仕様に基づく表示を行うこと。

✓ 既存建築物（本制度の施行（令和6年度予定）以前に新築された建築物）の表示すべき事項等は上記の限りではないこと（代替表示の内容をガイドラインに示す）。

## 2. ガイドラインに定める事項(追加的な情報提供等)

### (1) 消費者等に対する追加的な情報提供

- ✓ 建築物の省エネ性能に関し、消費者等に対して追加的な情報提供を行う際の表示事項を示す。
  - ・一次エネルギー消費量の性能や外皮性能に関する性能値
  - ・建築物省エネ法の各基準への適否
  - ・ZEH、ZEBに関する情報(各性能値と要件の関係を補足)
  - ・住宅の目安光熱費(算出に用いた燃料単価等や、実際の光熱費とは異なる旨等の注記を含む)
- ✓ これらの事項について、一覧性の高い情報提供を行うことができるよう、建築物エネルギー消費性能の評価書のひな形を示す。
- ✓ 販売・賃貸事業者が自ら評価書を作成することを可能とするとともに、情報の客観性を高める第三者評価(登録建築物省エネルギー判定機関等の審査機関が行う省エネ性能の評価)の取得も推奨。

### 【建築物エネルギー消費性能の評価書のイメージ(住宅の場合)】

※現段階ではあくまでもイメージで、今回のとりまとめを踏まえて詳細を検討予定。

#### 建築物のエネルギー消費性能の評価書(建築物省エネ法)

- ・建物の所在地、名称
- ・建築物に関する基本的事項(構造・用途等)
- ・再生可能エネルギー利用設備の種類:太陽光発電設備、容量:〇kw
- ・評価対象:一戸建て住宅 ・評価方法:性能基準 ・地域の区分:〇地域 等

#### 断熱(外皮)性能

住宅				非住宅	
U <sub>A</sub> 値	η <sub>AC</sub> 値	省エネ基準への適否	誘導基準への適否	BPI値	誘導基準への適否
0.6	2.8	適合	適合	-	-

#### 一次エネルギー消費量

	削減率	BEI値	建築物省エネ法の基準適否		(参考) ZEH・ZEB関連情報	
			誘導基準	省エネ基準	ZEH	ZEB
再生可能エネルギーを加味しない場合	20%	0.80	適合	(適合)	20%以上	「ZEB」50%以上 Nearly ZEB: 50%以上 ZEB Ready: 50%以上 ZEB Oriented: 40%又は30%以上
再生可能エネルギー(自家消費分)を加味した場合	50%	0.50	/	適合	/	/
再生可能エネルギー(総量)を加味した場合	100%	/	/	/	「ZEH」: 100%以上 Nearly ZEH: 75%以上 ZEH Ready: 50%以上	「ZEB」: 100%以上 Nearly ZEB: 75%以上 ZEB Ready: 50%以上

#### 建築物全体の基準適否

省エネ基準	誘導基準
適合	適合

#### 参考情報

- ・設計二次エネルギー消費量(電気)〇kwh(都市ガス)〇m<sup>3</sup>(LPガス)-m<sup>3</sup>(灯油)-ℓ
- ・目安光熱費 約〇〇円/年
- ・算出に用いた燃料単価(電気)〇円/kWh(都市ガス)〇円/m<sup>3</sup>(LPガス)〇円/m<sup>3</sup>(灯油)〇円/ℓ
- ・実際の光熱費とは異なる旨の注釈、太陽光発電の売電の取扱いの注釈 等

#### 評価に係る事項

- ・評価年月日
- ・評価者名 等



【国土交通省『建築物の販売・賃貸時の省エネ性能の表示ルールについて(とりまとめ)【概要】』より】

**(2) 建築時に省エネ性能を評価していない既存建築物についての対応**

建築時に省エネ性能を評価していない既存建築物についても、その特性を踏まえた表示を行うことができるよう、告示に定める表示事項等の代替となる表示を検討し、その結果をガイドラインに反映させることになっています。なお、既存建築物であっても、建築時に省エネ性能を評価している場合は、告示に従った表示が推奨されます。

**【住宅】**

高断熱窓・高効率給湯器への改修を行っている旨の、広告等における表示（2023年度上半期を目処）のほか、実績値に基づく表示の可能性についても、国土交通省・経済産業省連携の下で検討。

**【非住宅】**

運用段階のエネルギー消費量の実績値に着目した表示について、省エネ法の貸事務所業のベンチマーク制度を参考に、国土交通省・経済産業省連携の下で検討（2023年度中を目途）。

**(3) その他**

共同住宅の省エネ性能表示の単位（住戸又は住棟）、設計仕様に幅がある場合の対応等について、望ましい運用のあり方を検討し、ガイドラインに提示。

**3. ラベルのイメージ、今後のスケジュール**

省エネルギー性能の表示ルールについてとりまとめられた表示ラベルのイメージは下図の通りです。

**【ラベルのイメージ（住宅の場合）】**  
 ※現段階ではあくまでもイメージで、今回のとりまとめを踏まえて詳細を検討予定。

○再エネ設備が設置されていない場合のイメージ

○再エネ設備が設置されている場合のイメージ

①一次エネルギー消費量の多段階表示（4段階、白抜きあり）  
 ②断熱性能の多段階表示  
 ③評価年月日

①一次エネルギー消費量の多段階表示（4段階+2段階まで）  
 ①'「③の再エネ設備を設置している旨」を表示する場合は、最大6段階まで追加可能（5、6段階目は白抜きは不要）とし、再エネ自家消費を含む削減率を段階表示 ※①と区別できるデザインとする  
 ②断熱性能の多段階表示  
 ③再生可能エネルギー利用設備を設置している場合は、その旨  
 ④第三者評価を受けている場合は、その旨（BELSマーク、ZEHマーク）  
 ⑤評価年月日

ラベルに付加できる事項

[国土交通省「販売・賃貸時の建築物の省エネルギー性能の表示ルールについて（とりまとめ）（案）」別紙より]

また、今後のスケジュールについては、以下のような流れが想定されています。

**【今後のスケジュール】**

<令和5年2月～5月上旬 >

- ✓ 告示原案の作成
- ✓ ガイドライン原案の作成検討
- ✓ ラベルの詳細デザイン検討等を実施。

※この間、オブザーバー各団体への意見聴取・調整のための場を設ける（2回程度、各団体の参加は任意とすることを想定）とともに、各委員に対しても検討状況についての報告等を個別に実施する予定。



<令和5年5月中旬頃>

- ✓ 第4回検討会（告示案の報告、ガイドライン案・ラベルデザイン等の報告・決定）



<令和5年6月頃>

- ✓ 関連告示の公布、ガイドライン（第1版）の公表。



<令和5年7月以降>

- ✓ ガイドライン（第1版）を用いた事業者向け周知を開始。
- ✓ 消費者向け周知についても、周知用のツールの準備が整い次第、順次開始。



<令和6年4月（予定）>

- ✓ 改正法に基づく表示制度の施行。

【国土交通省『省エネ住宅で節約できる年間の光熱費、住宅の断熱化による健康への好影響』に基づき作成】

この4月以降の設計検査申請分から、住宅金融支援機構の【フラット35】を利用するすべての新築住宅は省エネ基準への適合が必須になっています。

その1年後の来年4月には、上述の通り、新たな表示ルールに基づく省エネ性能の表示が求められるようになりますし、同時に2024年からは省エネ基準に適合しない住宅は住宅ローン減税が受けられません。

2025年度の新築住宅の省エネ基準適合義務化に向けて、制度の整備は着々と進んでいるということで、“資産”として売買や賃貸の対象となる住まいの差別化という視点においても、省エネ性能が高い住宅が選択される世の中になっていくということです。

匠総合法律事務所の法律基礎知識

**トルコ南部大地震から建築業界が学ぶべきこと**  
 (秋野弁護士)

トルコ南部で起きた大地震で、トルコ当局は建設業者ら100人超に逮捕状を出したという報道がありました。

死者数が東日本大震災（1万5,900人）の2倍を上回る深刻な状態で、その多くが建物の倒壊によるものと考えられます。

改めて建物が凶器となる場面、法律論で言えば、不法行為に該当する瑕疵の存在というものを目の当たりにし、建物の安全性をしっかりと確保する建築が求められる事を再認識しました。

1. ずさんな建築やチェック体制の緩さ

実は、このキーワードは、私が建築紛争の世界に身を投じた1998年頃、日本でも盛んに言われていました。

次々と欠陥住宅が発見され、消費者救済のための団体が設立されていったのが、その頃で、欠陥住宅問題は消費者問題と捉えられ、住宅会社は、消費者の敵だと見られ、起こされる裁判は、いずれも建物の建て替え費用相当の賠償を求める訴訟ばかりで、深刻な事態でした。

その後、住宅の品質確保促進法が制定され、建物の構造上の安全性を確保することの重要性が業界の中に浸透し、その後も続く建築不祥事を経て法律がどんどん厳しくなり、「ずさんな建築やチェック体制の緩さ」を原因とする紛争の数は減っていきました。

2. 天災を強調することの是非

トルコ政府は「世紀の災害」とし、「天災」を強調しているようですが、日本でも阪神淡路大震災で欠陥住宅が露呈され、多くの裁判が起き、建物の欠陥が地震によって露呈したものについて、裁判所は、住宅会社を免責とはしませんでした。

私は、東日本大震災、熊本地震にて住宅会社からの法律相談対応を通じて、天災を起因とした紛争は、裁判にしても裁判所は足して二で割る解決をするのがオチで、争っても何にも得はない。むしろ、災害時に施主と住宅会社が手を取り合って、前進する事が大切だという方針が正しいことを認識し、その精神で、台風19号により倒壊したゴルフ練習場鉄塔倒壊事件の処理に当たり、約1年で全住民と和解解決を果たすことができました。

天災は、免責を強調する言葉として使うと反感を生みます。むしろ、天災を手を携えて乗り越えていきましょう!という姿勢を持つことが大事なのです。



匠総合法律事務所の法律基礎知識  
**トルコ南部大地震から建築業界が学ぶべきこと**  
 (秋野弁護士)

**3. 応急危険度判定で国際貢献できないか。**

トルコでは避難をしている人々が、避難所になりうる体育館のような建物も耐震性がないと思い、外にいる人が多いと聞きます。

日本で発生した過去の地震では長引く避難生活で心身に不調をきたし、亡くなった人が少なくありません。2016年に発生した熊本地震では「震災関連死」が200人超と、地震の直接的な死者(50人)よりも多かったと聞きます。

東日本大震災でも関連死は1都9県で3,789人に上り、復興庁が公表した原因分析では、「避難所などでの生活による肉体・精神的疲労」が最多33%で、避難所の寒さが原因だったケースもあったと聞きます。

日本では阪神大震災をきっかけに、応急危険度判定を実施できる建築士も多くいますので、人道的観点から建築関連業界団体を中心に、現地にて応急危険度判定を実施する行動を検討していただき、国も最大限支援していただきたいと思います。