

(一社) 不動産協会 発表資料

住宅・建築物の省エネルギー性能向上 に係る課題等について

平成30年10月29日

一般社団法人 不動産協会

一般社団法人 **不動産協会**
The Real Estate Companies Association of Japan



I. 適合義務化の適用範囲について

1. 住宅への適用は慎重を期すべき

- ① 適合率は約6割にとどまる（大規模60%、中規模62%）…改善傾向にあるが、決して高水準ではない
- ② 消費税率の引上げと時期が重なる（2019.10～予定）…同時期の実施は景気に悪影響を及ぼす懸念
- ③ 規模が小さく価格が低いほど追加的コストの割合が増加（＝逆進性を伴う）

2. 非住宅（中・小規模）への適用は「工期」が短い点を十分考慮したものとすべき

- ・ 工期が短いテナントビルはテナント決定～竣工間に再計算～適合申請の手続きが困難

II. その他、制度上の課題について

3. 住宅については「義務化」以外の柔軟な運用や手続きの簡素化等を検討すべき

- ・ 現行、不適合は一律着工禁止 …厳格な運用は、ライフスタイルの多様化や住生活環境の改善に資する顧客ニーズ(※)に逆行 ※「LD拡大」「床暖房」等は、部分的な増エネを伴う

4. 届出制度において民間審査機関の活用を検討すべき

- ・ 所管行政庁の多数が「事務に多くの時間を要する」と課題認識 …他方、BELS認定や住宅性能表示制度等と連動した運用などは未検討

1 - ① 適合率

出典：社会資本整備審議会 第42回建築分科会及び第15回建築環境部会合同会議配布資料

用途・規模別適合率		平成27年度	平成28年度	平成29年度
建築物 (非住宅)	大規模	97%	98%	— (義務化)
	中規模	94%	91%	91%
	小規模	—	69%	75%
住宅 ^(※1)	大規模	36% ^(※2)	60%	60%
	中規模	44% ^(※2)	57%	62%
	小規模	51% ^(※2)	60%	—

※1 省エネ基準：外皮基準かつ一次エネ基準適合
 外皮基準：全住戸が U_A 値かつ η_A 値適合 一次エネ基準：建物1棟全体として一次エネ基準適合
 ※2 平成27年度は 外皮基準：全住戸が U_A 値かつ η_A 値かつ一次エネ基準適合

✓ 住宅の適合率は約6割にとどまる ...改善傾向にあるが、決して高水準ではない

蓋然性の高い適合見通しが必要

1-② 消費税率の引上げ (2019年10月予定)

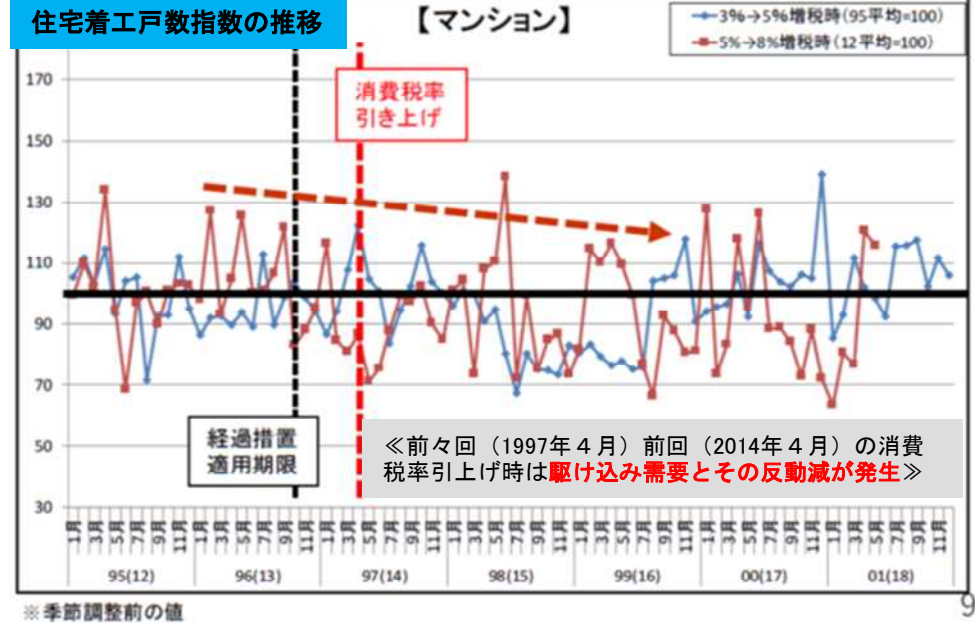
消費税率引上げとそれに伴う対応について (10月15日臨時閣議・総理発言要旨(抜粋))

- 今回の引上げ幅は2%ですが、**前回の3%引上げの経験を活かし、あらゆる施策を総動員し、経済に影響を及ぼさないよう、全力で対応**します。
- 第四に、**消費税負担が大きく感じられる大型耐久消費財**について、来年10月1日以降の購入にメリットが出るように、**税制・予算措置**を講じます。
自動車については、来年10月1日以降に購入する自動車の保有に係る税負担の軽減について検討を行い、今年末までに結論を出していただけるよう、党に審議をお願いします。
同様に、**住宅についても、来年10月1日以降の購入等について、メリットが出るよう施策を準備**します。

<今回も駆け込み需要と反動減は起きるとの見通しが示されている>

シンクタンクの予測	2018年度	2019年度
建設経済研究所 (2018/7/26)	96.2万戸 (+1.6%) 2019年10月の消費税増税による駆け込み需要の影響により、貸家は減少するものの、持家、分譲住宅の着工増より、前年度比で微増。	92.8万戸 (△3.4%) 駆け込み需要後の反動減が発生すると考えられるため、持家、貸家、分譲住宅全てで着工減となり、前年度比で減少。
みずほ銀行 (2017/12/7)	95.7万戸(暦年) (△0.5%) 消費税増税前の駆け込み需要が想定され、持家や分譲住宅は前年比数千戸程度プラスで推移。	- 増税後に前年同月比1~2割程度の反動減が想定。
第一生命経済研究所 (2018/6/1)	96.0万戸 (+1.3%) 消費税率の引き上げによる駆け込み需要(3万3千戸程度)が次第に始まることで、増加基調に転じるだろう。	94.8万戸 (△1.3%) 今回想定した駆け込み需要の規模については相当幅を持ってみる必要がある。政府は増税後の反動減対策の検討しており、その対策の内容によっては駆け込み需要が大幅に抑制される可能性。
明治安田生命 (2018/2/19)	94万戸 2018年度末にかけて駆け込み需要が一定程度発生するとみる。	92万戸 建築コストの上昇もあり、今後の持家着工は、純化傾向の推移をたどるとみる。今後の分譲住宅着工は横ばい圏での推移が続くとみる。貸家着工は減少傾向で推移。

住宅着工戸数指数の推移



<<当協会の基本認識>>

我が国の経済は緩やかな回復を続けているが世界情勢の不確実性により先行きは不透明

- 我が国経済へのマイナスの影響を回避し、持続的で力強い成長を実現していくためには、東京オリンピック・パラリンピック後に懸念される景気の落ち込みも見据え、都市・地方ともにさらなる活性化を図ることが重要

<<消費税率引上げに伴う住宅取得への対応 (当協会税制改正要望(抜粋))>>

- 住宅市場の需要変動の平準化を図るとともに、経済波及効果の高い住宅投資を活性化させるためには、**十分かつ総合的な対策が不可欠**

消費税率引上げに伴う負担軽減が検討される中、

- 住宅への適用は、経済への影響や住宅取得者の負担増等に鑑み慎重に判断すべき**
- 仮に適用する場合でも、特に反動減が予想される時期の導入は回避すべき**

1-③ 追加的コストの発生

出典：住宅・建築物のエネルギー消費性能の実態等に関する研究会 第6回配布資料

省エネ基準に適合させるために必要な追加的コストの試算例（住宅）

建物概要※1	基準適合させるための追加措置※2	追加的コスト	総建設費※3に占める追加的コストの割合	光熱費の低減額※4	回収期間
大規模住宅 (30戸×70㎡=2,100㎡ の共同住宅)	【屋根】 ・硬質ウレタンフォーム2種2号・10mm → ・硬質ウレタンフォーム2種2号・30mm 【外壁】 ・吹付け硬質A種1・10mm → ・吹付け硬質A種1・40mm 【床】 ・A種押出法ホリスチレンフォーム保温板3種b・20mm → ・A種押出法ホリスチレンフォーム保温板3種b・45mm	約22万円/戸 (約3,200円/㎡)	約1.3%	約1.1万円/戸・年	約20年
中規模住宅 (9戸×70㎡=630㎡ の共同住宅)	【開口部】 ・アルミサッシ → ・アルミサッシ ・単板ガラス → ・複層ガラス	約26万円/戸 (約3,700円/㎡)	約1.5%	約1.6万円/戸・年	約17年
小規模住宅 (120㎡の戸建住宅)	【天井】 ・グラスウール10K・50mm → ・高性能グラスウール16K・150mm 【外壁】 ・グラスウール10K・35mm → ・高性能グラスウール16K・85mm 【床】 ・A種押出法ホリスチレンフォーム保温板2種b・20mm → ・A種押出法ホリスチレンフォーム保温板3種b・60mm 【開口部】 ・アルミサッシ → ・アルミサッシ ・単板ガラス → ・複層ガラス	約87万円/戸 (約7,200円/㎡)	約4.0%	約2.5万円/戸・年	約35年

✓ 省エネ基準に適合させるために必要となる追加的コストは、建設費の約1.3~4.0%となり、**規模が大きいほど割合が小さい ⇒ 価格が低いほど負担割合が高まる (=逆進性を伴う)**

追加的コストの低減策及びエンドユーザーの負担軽減策が必要

【住宅への適用について・まとめ】

- ① 適合率は約6割にとどまる（大規模60%、中規模62%）
…改善傾向にあるが、決して高水準ではない
- ② 消費税率の引き上げと時期が重なる（2019.10～予定）
…同時期の実施は景気に悪影響を及ぼす懸念
- ③ 規模が小さく価格が低いほど追加的コストの割合が増加
（＝逆進性を伴う）

✓ 蓋然性の高い適合見通しが必要

✓ 住宅への適用時期は、経済への影響等を鑑み慎重に判断すべき

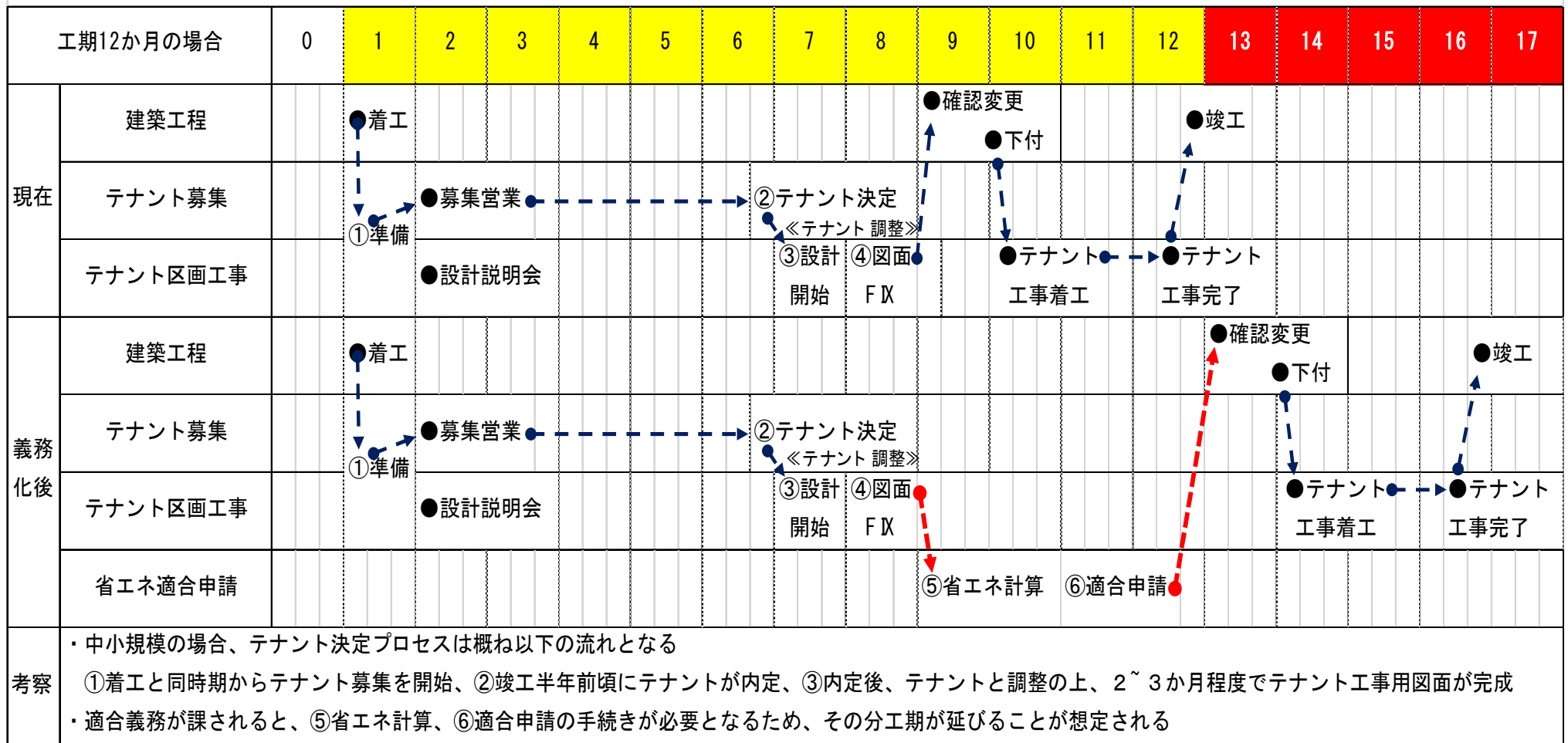
✓ 特に反動減が予想される時期の導入は回避すべき

✓ 追加的コストの低減策及びエンドユーザーの負担軽減策が必要

住宅への適用は
慎重を期すべき

2. 非住宅（中・小規模）への適用について

■中小規模のテナントビルが適合義務の対象となった場合のシミュレーション



✓ 工期が短いテナントビルは義務化に伴う負担が大きい（数か月単位の工期延長が必要となる場合あり）

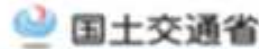
非住宅（中・小規模）への適用については、工期が相対的に短い点を考慮すべき「義務」化には手続きの簡素化が必須（申請書式・計算プログラムの簡素化等） 7

3. 制度の運用について

■ 現行・省エネ適判対象物件に係る手続きフロー・審査日数の推移

2. 建築物省エネ法の施行状況

省エネ基準適合義務・省エネ適判の概要



- 建築主は、床面積の合計が2,000㎡以上の非住宅建築物の新築等（特定建築行為）を行う際、当該建築物を省エネ基準に適合させなければならない。【建築物省エネ法第11条第1項】
- 建築主は、特定建築行為に係る工事に着手する前に、省エネ性能確保計画を提出し、所管行政庁又は登録省エネ判定機関による省エネ基準への適合性に関する判定（省エネ適判）を受けなければならない。【建築物省エネ法第12条・第15条】
- 特定建築行為に係る建築物は、建築基準法に基づく建築確認や完了検査において、省エネ基準への適合性についても審査・検査の対象となる。【建築物省エネ法第11条第2項】

〈省エネ適判対象物件に係る手続きフロー〉



《現行》
対象建築物の
類型を問わず
**一律・厳格な
運用**

不適合は着工不可

2. 建築物省エネ法の施行状況

省エネ適判対象物件に係る確認審査日数

○ 省エネ適判対象となる大規模の非住宅建築物の法施行後における確認審査日数は、法施行前における日数を超えていない状況。

○ 省エネ適判対象となる大規模の非住宅建築物に係る確認審査日数の推移



※国土交通省の調査結果による
 ※審査日数は、事前相談受付から建築済証交付までに要する日数（申請者の作業日数と審査側の作業日数を含む）
 ※対象の物件を対象（既に建築物が建っている敷地内に別棟で新築する場合は含まない）
 ※建築物省エネ法施行前（H29年3月以前）は構造適判対象物件のうち2,000㎡以上の非住宅建築物の日数
 ※建築物省エネ法施行後（H29年6月以降）は省エネ適判対象物件の日数

【省エネ意識の反作用】 不適合⇒再計算⇒再申請
といった手戻りを回避するため省エネ優先の結果
商品性を後退させる計画が増える虞れがある

3. 制度の運用について

新築分譲集合 | 購入検討時における重要項目

回答者数: 382

順位	項目名	回答率
1位	耐震/耐久性・構造がしっかりしている	39.3 %
2位	収納スペースが十分にある	39.0 %
3位	セキュリティ・防犯システムの充実	36.5 %
4位	省エネ・創エネ設備	28.6 %
5位	キッチンの広さ	26.0 %
6位	遮音性・防音性が高い	25.1 %
7位	リビングの広さ	24.6 %
8位	耐火性能が高い	22.6 %
9位	キッチンの設備	22.4 %
10位	駐車場のスペースや数	20.1 %

※同アンケートでは、住宅購入検討時において、重要視する住宅設備・仕様に対する項目50のうち、最大10の項目を回答者が選択している。

出所)住宅購入・建築検討者調査2015
(リクルート住まいカンパニー)

賃貸集合 | 居住者の断熱・気密性能に対するストレス意識

回答者数: 618

項目	①「感じる」 の回答割合	②「引越したい」 の回答割合	②/① ストレス意識
季節によって室内の温度差が激しい	71.7 %	21.5 %	30.0
脱衣所や浴室等、部屋によって寒暖差が激しい	73.0 %	19.7 %	27.1
室内にカビが発生しやすい	56.3 %	19.7 %	35.1
結露が発生し、ときどきふき取る手間が発生する	66.7 %	19.7 %	29.6
室内に湿気がこもりやすい	62.9 %	18.8 %	29.8
床が冷たい、底冷えがする	71.7 %	16.5 %	23.0
足元が寒い、頭のあたりとの温度差が大きい	62.3 %	15.9 %	25.5
エアコンの効きが悪い	51.5 %	14.7 %	28.6
結露により、建物の一部が腐食している	43.2 %	13.9 %	32.2
風通しが悪い、空気がこもりやすい	54.2 %	12.6 %	23.3
すきま風が入ってくる	51.6 %	12.1 %	23.5
エアコンをつけると室内が乾燥しやすい	60.7 %	11.2 %	18.4

出所)「賃貸検討者調査 2014 (リクルート住まいカンパニー)」に基づき作成

■当協会会員より寄せられた懸念・課題 (会員アンケート: 2017.11)

回答種別	懸念・課題等の具体的な内容
手続き全般	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 建築確認申請にリンクすることからトータルの申請期間が長くなる ➢ 申請業務に係る書類関係を必要最低限にして欲しい ➢ 間取り変更等「軽微な変更」に係る省エネ基準適合届出の簡素化 ➢ ある程度の行政への届出の統一見解が欲しい ➢ 適合義務化における完了検査の仕組みの合理化が必要
計算プログラム	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 簡易プログラムが準備されていない ➢ 住戸の多いマンションに対する適合判定計算の簡素化 ➢ パンプ技術や新技術の評価を簡易に反映できる仕組みを希望 ➢ プログラム変更時の柔軟な対応(特に工期が長い大規模物件)
外皮基準	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 角住戸や下階がピロティの住戸など一部住戸は基準達成が困難 ➢ ガラス面が多いメゾネット住戸では基準達成が困難 ➢ 基準達成にプランの自由度が下がるため一部住戸の除外を希望 ➢ 外皮面積で加重平均するなど建物全体の評価を検討すべきでは
その他	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 基準達成のためのコストアップに伴うローコスト物件への影響 ➢ 床暖房の一次エネルギー消費量への影響はまだ大きいことから、基準値や評価方法の更なる見直しを要望(床暖房はほぼ標準) ➢ 面積が小さい住戸の一次エネルギー消費量基準値の緩和を希望 ➢ 高額住戸の設備(天井カセット型エアコン等)の基準達成が困難 ➢ LD拡大の間取り変更は人気が高いが、基準適合が難しくなる ➢ 引き渡し後の性能維持管理や省エネ基準整合の困難を予測する

「LD拡大」「床暖房」等は
入居者の根強いニーズ

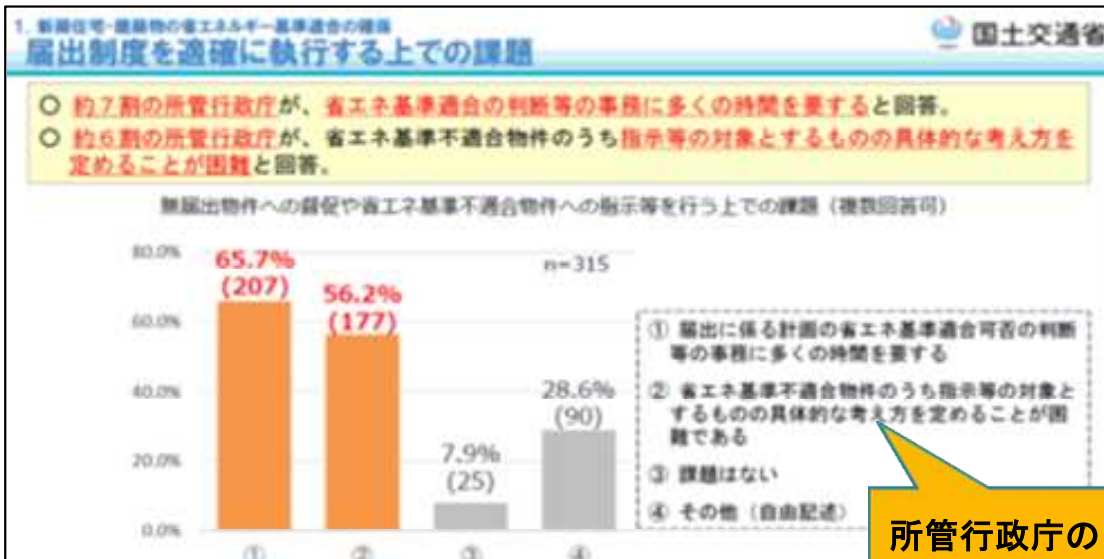
他方、追加コストや部分的な
増エネを伴う

✓ 制度の厳格な運用は、ライフスタイルの多様化や
良質な住環境を求める顧客ニーズに逆行する虞れ

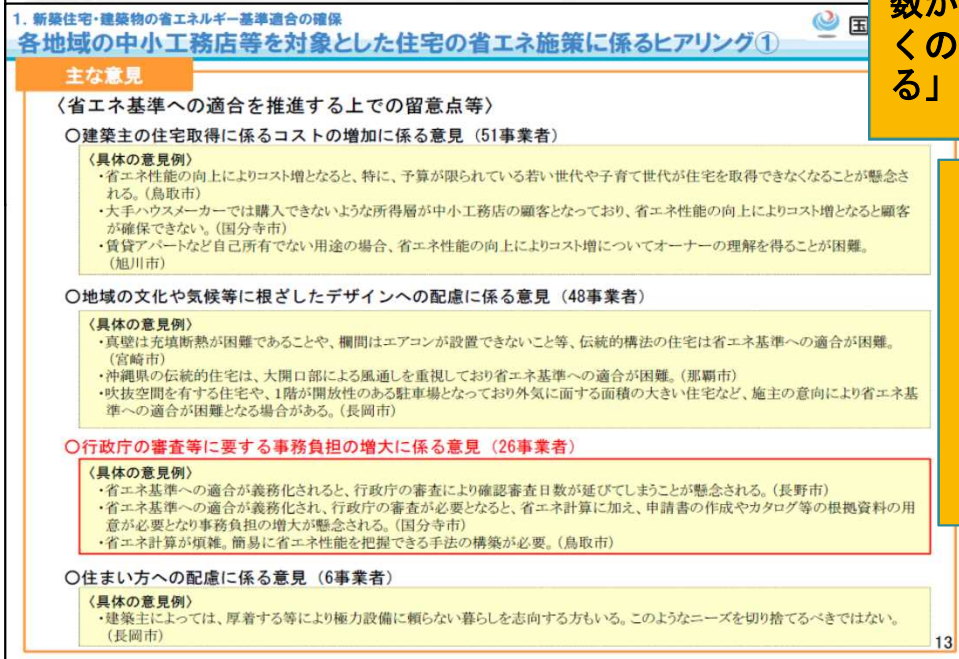
「義務化」以外の柔軟な運用を検討すべき

4. 適合申請・手続き等の課題

■所管行政庁の課題

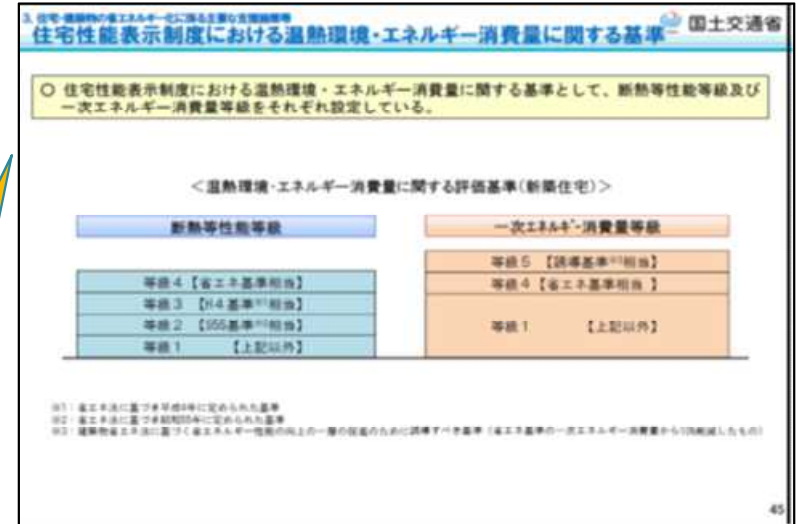


所管行政庁の多数が「事務に多くの時間を要する」と課題認識



他方、BELS認定や住宅性能表示制度等と連動した運用などは未検討

■関連する制度（※民間第三者機関に事務委託）



✓ 審査の停滞は混乱に直結する可能性

既に機能している民間審査機関の活用を検討すべき