

KITAKEI-Report

No.171
November2023

発行：北恵株式会社 〒 541 - 0054 大阪市中央区南本町3 - 6 - 14 TEL.06 - 6251 - 6701
https://www.kitakei.jp/

省エネ性能表示制度ガイドライン公表



住宅

- 分譲一戸建て
- 分譲マンション
- 賃貸住宅
- 買取再販住宅 等



※2023年9月時点



※2023年9月時点



非住宅

- 貸し事務所ビル
- 貸しテナントビル 等



※2023年9月時点

国土交通省は9月25日、2024年4月の改正建築物省エネ法の一部施行に向け、同法に基づく基本方針や2制度に関する省令、告示を公布しました。2制度とは「建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度」と「建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度」のこと。このほど、両制度の具体的な運用など詳細を示すガイドラインも公表されました。

これを受け、2024年4月から建築物の販売、賃貸を行なう事業者は、新築建築物の販売、賃貸の際に告示で定める所定のラベルを用いて省エネ性能を表示することが必要となります。公布する告示では、表示すべき事項や表示方法などについて規定しています。

同時期から開始される「建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度」は、太陽光発電設備など再生可能エネルギー利用設備の設置を促進すべき区域などを、市町村が促進計画として定めるもの。これにより、当該区域内での新築などの際に建築士から建築主に対する再生可能エネルギー利用設備に係る説明義務を課すとともに、容積率、

高さ制限などの建築物の形態規制の特例許可を可能とします。

ガイドラインの構成は▽建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示とは、▽販売・賃貸事業者が努めなければならない事項、▽円滑・適正な省エネ性能表示のため販売・賃貸事業者等が留意すべき事項などとなっています。このガイドラインや国交省の告示などに基づいて同制度を分かりやすくまとめた概要版や説明動画もあるので、ぜひご視聴をお勧めいたします。

なお、同制度の対象は分譲戸建て住宅、分譲マンション、賃貸住宅、買取再販住宅や貸し事務所ビル、貸しテナントビルなど。注文住宅など販売、賃貸する用途ではない建築物は例外となります。

● 建築物の省エネ性能表示制度 - 特設サイト



● ガイドライン



10 月着工工事から事前調査「建築物石綿含有建材調査者」が行うように

今年 10 月 1 日以降着工する改修工事や解体工事などから、建築物の事前調査は「建築物石綿含有建材調査者」の有資格者が行わなければならなくなりました。振り返ってみますと、これまで石綿（アスベスト）は、段階的に規制強化されてきました。

最近の規制強化を振り返ると、2021 年 4 月から規制対象を全ての石綿含有建材に拡大し、新たにレベル 3 建材も対象としました。さらには、調査結果の記録を 3 年間保存する義務付けや直接罰の新設、調査結果を作業現場に備え付けることも必須になっています。

加えて、2022 年 4 月からは事前調査結果の届出が義務化されました。これにより石綿の有無によらず、解体部分の床面積の合計が 80 ㎡以上の建築物の解体工事、請負金額が税込 100 万円以上の建築物の改修工事などの場合、報告が必要となります。しかし、届出が必要とならない工事であっても、調査結果報告書の保管や発注者への説明、調査結果の掲示などは全ての工事において行わなければならないので、しっかり把握しておきましょう。

そして、2023 年 10 月から冒頭の規制強化が実施されました。つまり今後の着工工事では全て事前調査は必ず有資格者が行わなければならないということです。

それではここで改めて、今後の改修工事や解体工事などにおける大前提となる事項を確認しましょう。事前調査は工事の規模にかかわらず、全ての工事が対象となります。加えて、工事対象となる全ての範囲について事前調査を行わなければなりません。また、書面調査及び現地での目視調

査で石綿含有の有無が把握できない場合、石綿含有ありとみなすと、可能性がある措置のうち最も厳しい措置を講じなければならなくなりました。

そのため、リフォーム工事において、事前調査は必ず実施することをお勧めします。この機会にもう一度事前調査の必須事項などを確認し、適切な施工に繋げていく必要があるといえるでしょう。

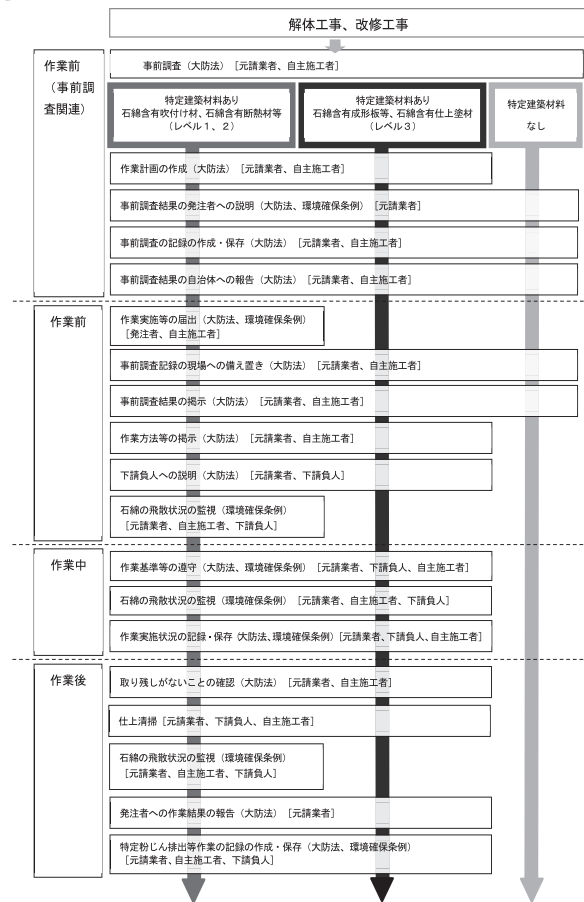


図2 建築物等の解体等工事の流れと石綿飛散防止対策

住団連「戸建注文住宅の顧客実態調査」長期優良住宅は全体の 88.6%

(一社)住宅生産団体連合会(住団連)は、「2022年度戸建注文住宅の顧客実態調査」を実施し報告書として取りまとめ、9月25日に公表しました。同調査は、戸建注文住宅の顧客ニーズの変化を把握することを目的としたもの。2000年から開始し、今回で23回目となります。有効回答数は3222件でした。

調査によると、2022年度の住宅の平均延床面

積は123.6㎡で、昨年度より0.9㎡縮小し、2015年以降縮小傾向が継続。建築費は4224万円で昨年度より408万円高くなり、住宅取得費合計は6370万円で、587万円高くなりました。平均建築費単価は34.2万円/㎡で、昨年度より3.6万円上昇し、2015年以降上昇傾向が続いています。

住団連は、世帯年収が増加したものの、贈与額が減少し、建築費、住宅取得費が上昇し続けてい

ることから、延床面積を抑制するとともに、自己資金や借入金を増やすことで対処している状況が読み取れると分析。また、住宅取得に係る物価高・資材高の影響をみると、「資金計画にかなり圧迫感があった」が66.0%と最も高く、「資金計画に少し圧迫感があった」の22.2%を加えると、9割近くの人が資金計画に圧迫感を感じていることがわかったとしています。

住宅の工法をみると、「プレハブ工法」（49.3%）の割合が最も高く、昨年度より0.7ポイント増加。続いて「ツーバイフォー工法」（16.1%）、「在来工法」（11.4%）、「その他」（18.2%）、「重量鉄骨造」（4.8%）、「RC造」（0.3%）の順となりました。

また、計画住宅の省エネ性能水準（予定も含む）は、「長期優良住宅〈断熱等級4（省エネ基準）〉」（40.6%）の割合が最も高く、次に「長期優良住宅〈断熱等級5（強化外皮（ZEH）基準）以上かつ一次エネ等級6（エネ基準▲20%）〉」（39.2%）が高くなっています。

長期優良住宅の割合は全体の88.6%を占めました。一方、低炭素住宅は2.8%にとどまっています。

ZEHの検討の有無をみると、「ZEHにした」が41.5%で最も割合が高く、「検討しなかった」（31.3%）、「検討は行ったが、ZEHにしなかった」（22.0%）の順でした。「ZEHにした」の増加傾向が続いています。

「買い替え」は、合計金額が8281万円と、他の住み替え状況との差異は依然として大きくなっています。建築費と土地代ともに昨年度より増加しており、合計金額は増加しました。建築費が住宅

取得費総額のほぼ全てを占める「古家解体・新築」の建築費は4762万円。これに対し、建築費に加えて土地代が別途必要となる「土地購入・新築」の建築費は3882万円となりました。住団連は、「古家解体・新築」は土地代が必要ない分、相対的に建築費のグレードを高めている様子を読み取れるとしています。

住宅性能表示制度を採用した割合は75.8%で、昨年度より6.4ポイント増加しました。住宅性能表示の平均等級では、「一次エネルギー消費量」と「断熱等性能」を除いて、いずれの表示項目（耐震対策、劣化対策、維持管理対策）においても最高位の等級を採用する割合が高くなっています。このうち、「断熱等性能」は「等級5」（44.7%）が最も高くなりました。

この他、税制特例等による住宅取得の動機付けについても調査しています。「大きい効果があった」と「まあ効果があった」を合わせた「効果あり」の割合が高かったのは、「住宅ローン減税」（計92.8%）、「こどもみらい住宅支援事業」（計96.8%）、「こどもエコすまい支援事業」（計97.5%）、「住宅取得資金贈与非課税特例」（計86.2%）、「太陽光発電（再生エネルギー買取制度）」（計83.6%）、「ZEH補助金」（計80.5%）等となっています。住団連は、「住宅ローン減税」は、例年どおり適用した顧客が多いのに加え、動機付けへの効果も高かったと指摘。さらに、「こどもみらい住宅支援事業」と「こどもエコすまい支援事業」は9割を超えており、住宅取得の動機付けとして高い効果が表れていると結論付けました。

20～30代意識調査 住宅への願望と諦め

㈱東栄住宅は8月16～17日、全国の20～30代の男女516人を対象に意識調査を実施しました。狙いとして同社は「幸せの定義が多様化する中で、新世代が描く、理想の暮らしや幸せの価値観、そして住宅購入に関する意識を探るため」としています。

この中で「現在欲しいと思う物」を聞いた項目では第1位が「住宅」（31.2%）でした。一方で「欲しいとは思いますが諦めている物」について聞いたところ、こちらも第1位が「住

宅」（16.3%）となりました。

同社は「新世代は住宅への強い願望と諦めの心情が入り混じっていることが分かった」と分析しています。

新世代の欲しいと思う物と諦めている物（複数回答）N=516

Q：現在欲しいと思う物はなんですか？			Q：欲しいと思うが、諦めている物は何ですか？		
第1位	住宅	31.2%	第1位	住宅	16.3%
第2位	家電	30.6%	第2位	自動車	12.0%
第3位	自動車	28.3%	第3位	高級ブランド品	8.3%

出典：東栄住宅

キタケイの提供する2つのプライベートブランド
環境・ぬくもり・素材をテーマとした各種住宅資材 “ スプロートユニバーサル ”
天然木にこだわったフローリングや壁材 “ リラクシングウッド ”
企画・製造から販売までトータルにプロデュース、心からご満足いただける住まいづくりを
バックアップします。



www.sprout-univ.com

<p>環境 SPROUT UNIVERSAL BLUE こちよい住環境</p>	<p>ぬくもり SPROUT UNIVERSAL ORANGE 住まう人のために</p>	<p>素材 SPROUT UNIVERSAL GREEN 永く使ってほしいから</p>



www.relaxssingwood.com

リラクシングウッド
抗菌・抗ウイルス加工 フローリング ウィルスガードコート シリーズ

