

KITAKEI-Report

No.162
February 2023

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
http://www.kitakei.jp/

販売・賃貸時の建築物の省エネ性能表示ルール素案示される

住宅のラベルのイメージ

○基本構成（一次エネルギー消費量及び外皮性能）

表示例（1）



表示例（2）



住宅の省エネ性能を表示するBELSやZEHなどの表示制度。これらは第三者評価機関が評価した建築物の省エネ性能について、広告や建築物に表示できることから、消費者が住宅を選ぶ際の参考となるものといえます。ただ、これら制度には表示の時期や場所などを定めたルールが存在していません。

こうした中、国土交通省は12月21日、第2回「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」（座長＝中城康彦明海大学不動産学部教授）を開催。建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示に関するルール作りについて話し合いを行いました。

当日は事務方が、建築物省エネ法に基づく告示又は販売・賃貸時の建築物の省エネ性能表示制度のガイドラインにおいて定めることを想定した表示ルールの素案を提示。建築物の販売・賃貸を行う者は、広告を行う際に省エネ性能を掲載することを提案しました。

具体的には新聞、雑誌、折り込みチラシ、パンフレットや各社ホームページ、ポータルサイトを含むインターネット広告を対象に省エネ性能の掲載を求める予定です。ただ、予告広告のように販売・賃貸しようとする物件が確定していない場合については、一定の配慮を行う必要があるとしています。

新築建築物につきましては、物件の性能が固まった建築確認済証の交付後に省エネ性能表示を行う予定です。この他、「売買契約又は賃貸借契約の際に当該建築物の省エネ性能の評価書を交付する等により、契約希望者に対して省エネ性能を表示する場合」、「建築物又はその敷地に評価書等を掲示する等により、建築物の利用者等に対して省エネ性能を表示する場合」は表示の義務付けを行いませんが、「表示を行うことが望ましい」ものとして位置づけるとしています。

表示事項として事務局は①「当該建築物の一次エネルギー消費量に関する性能の多段階評価」、

表示すべき事項の一例

住宅			非住宅		
・当該建築物の一次エネルギー消費量に関する性能の多段階評価 多段階評価は、当該建築物の再エネ除き BEI（便宜的に「BEI*」と表記）及び仕様基準又は誘導仕様基準への適合に応じた評価とし、具体的には下表による。			・当該建築物の一次エネルギー消費量に関する性能の多段階評価 多段階評価は、当該建築物の再エネ除き BEI（便宜的に「BEI*」と表記）に応じた評価とし、具体的には下表による。		
表 多段階評価（住宅の一次エネルギー消費性能）			表 多段階評価（非住宅の一次エネルギー消費性能）		
多段階評価	再エネ除き BEI (BEI*)	備考	多段階評価	再エネ除き BEI (BEI*)	備考
★★★★★	$BEI^* \leq 0.6$		★★★★★	$BEI^* \leq 0.6$	ZEB 水準 (ZEB Oriented 事務所等)
★★★★☆	$0.6 < BEI^* \leq 0.7$		★★★★☆	$0.6 < BEI^* \leq 0.7$	ZEB 水準 (ZEB Oriented 病院等)
★★★☆☆	$0.7 < BEI^* \leq 0.8$	ZEH 水準 または誘導仕様基準に適合	★★★☆☆	$0.7 < BEI^* \leq 0.8$	
★★☆☆☆	$0.8 < BEI^* \leq 0.9$		★★☆☆☆	$0.8 < BEI^* \leq 0.9$	
★☆☆☆☆	$0.9 < BEI^* \leq 1.0$ 、 または仕様基準に適合	省エネ基準 ※再エネ設備無しの場合	★☆☆☆☆	$0.9 < BEI^* \leq 1.0$	省エネ基準 ※再エネ設備無しの場合
☆☆☆☆☆	$1.0 < BEI$	省エネ基準不適合 ※再エネ設備無しの場合	☆☆☆☆☆	$1.0 < BEI^*$	省エネ基準不適合 ※再エネ設備無しの場合
(備考) ・「BEI*」は、誘導設計一次エネルギー消費量（その他一次エネルギー消費量を除く）を基準一次エネルギー消費量（その他一次エネルギー消費量を除く）で除した値を指す。			(備考) ・「BEI*」は、誘導設計一次エネルギー消費量（その他一次エネルギー消費量を除く）を基準一次エネルギー消費量（その他一次エネルギー消費量を除く）で除した値を指す。		

②「削減率」、③「外皮性能の多段階表示」、④「外皮性能の数値（UA 値又は η AC 値）」、⑤「評価年月日」などを提示しています。この内、①では「再生可能エネルギーを除いた BEI」の数値を「BEI*」として記載する考えを示しました。

建物の BEI* の性能は、★を用いて表示を行います。省エネ基準から 10% 削減されるたびに★が追加されるイメージです。例えば省エネ基準に適合しない場合は「☆☆☆☆☆」、 $0.7 \leq BEI^* \leq 0.8$ の ZEH 水準に該当する場合は「★★★☆☆」などと記載します。

この他、推奨事項として「省エネ基準、誘導基準への適否」や新築住宅の場合に限り「目安光熱費」などの表示を求めます。表示事項は原則、ラベルによる表示を行う予定です。また、既存建築

物における表示事項・表示方法は上記に定める限りでなく、これに替えることのできる表示事項・表示方法について別に定めるとしました。

改めて同検討会は、昨年 6 月に公布された「改正建築物省エネ法」で建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律が改正されたことを受けてのもの。同法では「建築物の販売又は賃貸を行う事業者がその販売・賃貸する建築物の省エネ性能に関し表示すべき事項及び表示に際して遵守すべき事項を国が定める」と記載されており、新たなルール作りを行うよう定めていました。

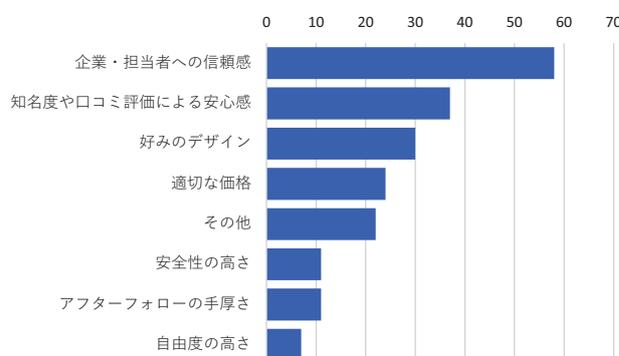
今後はパブリックコメントを経て、2 月に表示ルール（案）をとりまとめます。その上で 4～6 月頃に関連告示の公布を行い、令和 6 年 4 月に改正法に基づく表示制度を施行する予定です。

工務店を選んだ決め手 「企業・担当者への信頼感」

ARINA (株)が運営するメディア「理想のおうち」は、日本全国の 18 歳以上の 200 人を対象にハウスメーカーや工務店を選んだ決め手についてこのほど、調査しました。その結果、首位を獲得したのは「企業・担当者への信頼感」でした。

その理由として回答者からは「大手のハウスメーカーをいくつか回ったが、最終的には地元の工務店にお願いした。社長の人柄に魅力を感じた」、「地元の企業で昔から付き合いがあるので信頼感があるから」などの声が挙がっています。

次点は「知名度や高い口コミ評価による安心感」でした。理由をみると「たくさんの人から実際に高く評価されているところの方が多少高くても信用できると思った」、「初めてのところを選ぶ時には大丈夫なのかと不安になるため、口コミ評



ハウスメーカー・工務店を選んだ決め手は何か (N=200)
 出典: 「理想のおうち」 <https://arinna.co.jp/rakuraku/>

価が高いと信頼感があり、安心できるから」などの意見が並んでいます。こうした声も参考に、自社の集客につなげていただければと思います。

「施工性」高い製品選びが、かし発生の確率下げる

不具合事象と主な不具合部位（戸建住宅 n=9,172）※複数カウント

主な不具合事象	割合 ^{*10}	件数	当該事象が多くみられる部位
ひび割れ	20.8%	1,905	外壁、基礎
雨漏り	14.6%	1,343	外壁、屋根
性能不足 ^{*11}	11.6%	1,066	設備機器、開口部・建具
変形	10.5%	963	床、開口部・建具
はがれ	9.8%	898	外壁、内装
汚れ	8.3%	765	外壁、床
漏水	5.2%	474	給水・給湯配管、排水配管
作動不良	4.7%	428	開口部・建具、設備機器
排水不良	4.5%	409	排水配管
傾斜	4.3%	396	床
床鳴り	3.1%	288	床
きず	2.5%	233	床、開口部・建具、内装

出典：「住宅相談統計年報2022」

住宅相談や住宅紛争処理支援などを行なう（公財）住宅リフォーム・紛争処理支援センターが公表した統計データによると、「新規相談件数」が初めて3万5000件を超えました。これは同財団が相談者から第一回目の相談を受けた件数を表わすもの。住宅や施工業者とのトラブルに関する相談の件数は全部で2万5675件あり、電話相談全体の73.3%を占めました。トラブルに関する相談のうち、「住宅のトラブルに関する相談」は、「新築等相談」で81.1%となっています。

不具合事象が発生しているという相談の内、新築の戸建住宅（n=9172）のデータをみると、トップは「ひび割れ」（20.8%）、次いで「雨漏り」（14.6%）、「性能不足」（11.6%）と続いています。

たとえ普段から現場作業に関与している工務店でも、職人の施工を全て把握することは現実的に不可能です。そのため、「時間的・費用的コストを最優先として、施工でかしが生じる可能性を軽視した企業運営」を行うのではなく、しっかり地に足の着いた地道な取り組みが必要となります。

戸建住宅で不具合が生じている相談のうち、雨漏りは原因の特定が難しいとされる箇所。その理由のひとつとして挙げられるのが「再現性」の問題です。例えば、お施主様から雨漏り修理の依頼を受けた場合、散水調査を行って当時の様子を再現、原因を特定します。しかし、散水すれば必ず雨漏りするとは限りません。雨漏りには雨量、降

水時間、風向き、その強さが関係しているとされ、当時の条件が散水調査によって合致した場合に、初めて再現が可能となるためです。

また、屋根や外壁に生じたひび割れなどから雨漏りが発生した場合は、高所での散水作業となります。そのため、調査の段階でも気軽に散水が行えないという難点も。場合によっては足場の設置も必要となることから、どうしても調査および工事は大規模になりやすい傾向にあります。

さらに雨漏りの原因となっている箇所と、雨漏りが発生している箇所が離れているケースもあります。一例として、2階建て住宅の屋根から侵入した雨水が外壁内を伝い、一階のリビング天井で雨漏りしているケースがみられます。

このように雨漏りが万が一発生してしまうと、リカバリーの労力は計り知れないものがあります。「正しい施工手順で工事すれば雨漏りの発生を防ぐことができる」というのは当たり前のことではありますが、現実には「施工手順を間違えた」、「防水テープの長さが足りなかった」などケアレスミスによる雨漏り発生事例が多くみられます。

そこで現場における施工手順の周知徹底を前提として、加工や施工が容易な製品の採用をお勧めします。こうした取り組みの積み重ねにより、施工ミスの低減につながることを期待されるので、是非、使用している製品の見直しからはじめてみてはいかがでしょうか。

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

