

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/

テーマ:住宅性能表示制度の見直し始まる

省エネ新基準の施行が10月からスタートする。ますます住宅性能が重視される中で、住宅性能表示制度の見直しも始まった。ポスト消費増税後、事業環境が大きく変化する中で、住宅会社・地域工務店は、新しい成長戦略を描くことが求められる。

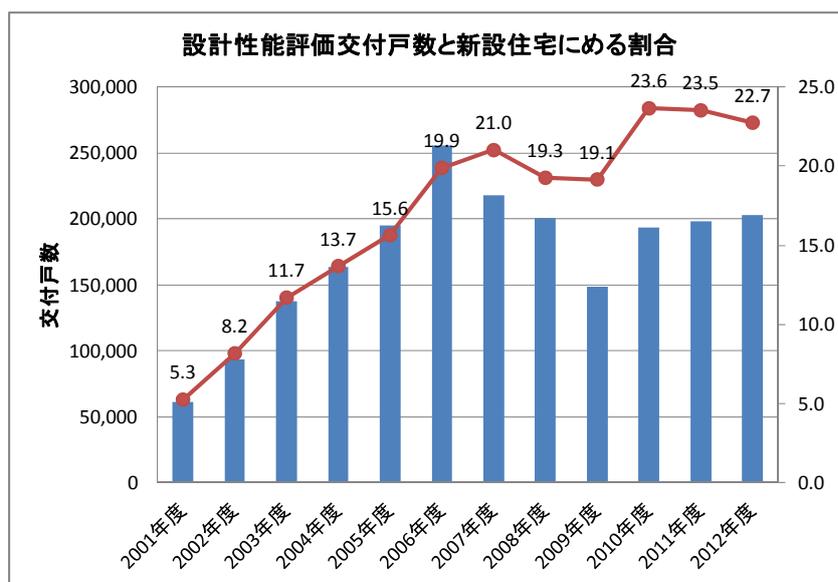
1. 住宅性能表示制度の見直し始まる

住宅性能表示制度は、2000年の住宅の品質確保促進法(通称:品確法)の施行に伴って導入された制度。

消費者が住宅の性能を比較検討する際に、共通の基準で性能を評価する仕組みがなかったことや供給者にとっても性能を競争するインセンティブがなかったことから、第三者による共通した基準で性能を評価する仕組みが導入された。

2012年度には、202,960戸の性能評価が交付され新設住宅着工戸数の22.7%占めている。

このうち戸建住宅は93,693戸(新設住宅着工戸数の21.0%)、共同住宅は109,267戸(同31.4%)となっている。



国土交通省の社会資本整備審議会建築分科会は2013年8月20日、住宅性能表示制度について、1)省エネ基準の見直しなどに伴う改正、2)液状化に関する情報提供の仕組みの整備、3)必須項目と選択項目の範囲の見直しなどを審議した。

1) 省エネ基準の見直しなどに伴う改正

10月にスタートする住宅の省エネ基準の改正と、12年12月から運用が始まった低炭素建築物認定基準の内容を受け、日本住宅性能表示基準および評価方法基準の省エネに関する部分を改正し、2つの基準を設けた。

現行の「省エネルギー対策等級」を「断熱等性能等級」として、外皮性能の計算方法の変更に対応する。また、設備を含む一次エネルギー消費量を評価する基準「一次エネルギー消費量等級」を新たに導入し、低炭素建築物認定基準相当を最上位等級に設定する。

性能表示の方法は、「5-1 断熱等性能等級」と「5-2 一次エネルギー消費等級」のいずれかを選択し表示する。または、両方を併記することもできる。

5-1

断熱等性能等級(現行の省エネ対策等級を変更)

等級	レベル
等級4	2013年 改正省エネ基準相当 数値の併記可 (〇〇W/m ² Kなど)
等級3	1992年 新省エネ基準相当
等級2	1980年 旧省エネ基準相当
等級1	その他

5-2

一次エネルギー消費量等級(新規導入)

等級	レベル
等級5	低炭素基準相当 数値の併記可 (〇〇MJ/年・m ² など)
等級4	2013年 改正省エネ基準相当
等級2・3	等級を設けない
等級1	その他

注: 2013年改正省エネ基準相当: 今回改正された省エネ対策等級基準
低炭素基準相当: 低炭素建築物認定制度において定められた認定基準

今回の見直しによって、温熱環境・エネルギー消費量に関する性能表示は、従来の Q 値や C 値がなくなるなど表示や計算方法も大きく変更になる。計算ソフトが無償で公開されているが、地域工務店にとっては、より煩雑な業務を強いられることになりそうだ。また、顧客に対してのトークでわかりやすく説明することも課題になってくる。

2) 液状化に関する情報提供の仕組みの整備

東日本大震災による液状化被害を踏まえ、専門家に相談する際や流通時の判断の材料として活用できるような、液状化に関する情報提供の仕組みを整備する。評価や等級表示の対象とはせず、液状化に関して把握されている情報を評価書の特記事項に記載できるようにする。液状化発生可能性に関する広域的な情報(マクロデータ)と住宅敷地の情報(マイクロデータ)、住宅に対して実施する液状化対策工法の情報を提供することを想定している。

3) 必須項目と選択項目の範囲の見直し

新築住宅で全 10 分野 32 項目のうち 9 分野 27 項目を占める必須項目を見直す。住宅購入者などの関心の高い項目を踏まえ、長期優良住宅の認定基準なども勘案して必須項目を選定する。

● 必須項目と選択項目の範囲の見直し案

住宅性能表示制度の評価項目		新築住宅	
		現行	見直し案
1	構造の安定に関すること	●	●
2	火災時の安全に関すること	●	○
3	劣化の軽減に関すること	●	●
4	維持管理・更新への配慮に関すること	●	●
5	温熱環境に関すること	●	●
6	空気環境に関すること	●	○
7	光・視環境に関すること	●	○
8	音環境に関すること	○	○
9	高齢者等への配慮に関すること	●	○
10	防犯に関すること	●	○

(参考)

既存住宅	長期優良住宅
○	●
○	—
—	●
○	●
—	●
○	—
○	—
—	—
○	●(共同住宅のみ)
○	●

●は必須評価事項、○は選択評価事項

これらの審議事項はパブリックコメント(9月6日から10月5日締め切り)を経て、部会で審議を重ねる。改正告示は、(1)～(3)については2015年4月の施行を予定している。なお、(1)の「断熱等性能等級」については公布日より先行して適用することを検討中だ。

2. 国土交通省 2014 年度予算要望

国土交通省の「平成26年度予算概算要求」では、一般会計予算で5兆8591億円(対前年度1.16倍)を、東日本大震災復興特別会計予算で7,089億円を、フラット35への支援を含む財政投融资で3兆399億円(対前年度0.93倍)を要求した。

予算の配分については、国土交通省の重点政策に掲げている「東日本大震災からの復興加速」や防災・減災、老朽化対策といった「国民の安全・安心の確保」、「国際競争力強化などによる経済の活性化」などに重点を置いている。

住宅関連では、「老朽建築物の建替え・耐震改修等の促進」に280億円、「不動産市場の活性化のための環境整備」に6億円、「中古住宅流通・リフォーム促進等の住宅市場活性化」に80億円などを要求している。また、「長期優良化リフォーム推進事業の創設」として、中古住宅の長寿命化に役立つ優良なリフォームの取り組みへの支援を新たに要求した。全体的に、新築よりも中古流通・リフォームを重視した予算要求となっている。

具体的には

■ 長期優良化リフォームへの支援(64億7,800万円 新規)

既存住宅の質の向上を図るため、リフォームした既存住宅を長期優良住宅などとして評価する基準の整備、住宅の長寿化を図るリフォームの先進的な取り組みを支援する体制を創設する。

■ スマートウェルネス住宅の実現に向けた支援(375億円 前年比110%)

高齢者をはじめ多様な世代が交流し、安心して健康に暮らせる「スマートウェルネス住宅」の実現のためサービス付き高齢者向け住宅の建設・改修、情報通信技術を活用した見守りや生活支援など高齢者等の居住の安定確保・健康維持増進に係る先導的な取り組みを支援する。

「平成 26 年度税制改正要望」の中では、
期限切れを迎えるいくつかの優遇税制の延長を求めたほか、老朽化マンションの建替え等の促進や中古住宅流通・リフォーム市場の活性化などで新たな特例措置等を求めている。

- 新築住宅に係る固定資産税の減額措置(固定資産税)→ 2 年延長
- 認定長期優良住宅に係る特例措置(登録免許税・不動産取得税・固定資産税)→ 2 年延長
- 認定低炭素住宅に係る特例措置(登録免許税)→ 2 年延長
- 居住用財産の買換え等の場合の譲渡所得の課税の特例措置(所得税・個人住民税)→ 2 年延長

いずれにしても来年度は、新築需要の低迷が予想される中で、中古流通やリフォームに大きな期待がかかっている。特に、デフレが解消し、金利が 2.0% 上昇すれば、年収 450 万円の場合、借り入れ可能額は 841 万円も下落する。これらの層にとっては、新築の購入が困難となり、中古住宅購入への相当数の移行が想定される。事業環境の変化に対応した経営戦略の再構築が求められる。

注: 年収 450 万円 フラット 35 35 年元利均等返済の場合
金利 2.82% の借り入れ可能額 3,501 万円
金利 4.82% の借り入れ可能額 2,660 万円 差額 841 万円

3. 平成 25 年度「既築住宅における高性能建材導入促進事業」一般公募開始

この事業は、省エネを推進するため、高性能建材の市場拡大と価格の低減を図り既築住宅の省エネ改修を促すことを目的として、省エネルギー性能の高い高性能建材を用いた改修を行う者に補助金を交付し、予算(40 億円)の範囲内において、その活動を支援するものである。

■補助対象

- 1) 戸建住宅・集合住宅(分譲)の所有者。ただし、当該住宅が下記 A・B・C の条件を満たす場合に限る。
 - A. 申請者が常時居住する住宅であること。(住民票に示す人物と同一であること。)
 - B. 専用住宅であること。
 - C. 申請時に申請者自身が所有していること。
- 2) 集合住宅(分譲)の管理組合、集合住宅(賃貸)の所有者。
ただし、原則当該集合住宅の全戸を改修する場合に限る。

■工事の要件

既築住宅の改修において、SII(一般社団法人環境共創イニシアチブ)に登録された高性能建材※を導入し、住宅全体の一次エネルギー消費量の 15% 以上を削減すること。

※ガラス・窓・断熱材 9 月 5 日時点で 1,919 件の高性能建材が登録されている。

■補助率・補助額

補助対象額(材料費+工事費)の 1/3、上限 150 万円/戸。

■補助事業の申請期限⇒平成 25 年 11 月 29 日(金)

申請後は、SII が書類を審査して、「予約者決定通知」を発行する。工務店等は、この通知書を受けた後改修工事に着手。

■工事完了期限⇒平成 26 年 1 月 15 日(水)

工事完了後、30 日以内に「補助金交付申請書」(兼工事完了報告書)を申請する。

■補助金交付の申請期限⇒平成 26 年 1 月 31 日(金)

詳細 ⇒ 一般社団法人 環境共創イニシアチブ

<http://www.zero-ene.jp/material/>

キタケイの提供する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 ”
 企画・製造から販売までトータルにプロデュースし、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

ノンスリップ手摺

スベランテ

滑りにくい!



ノンスリップ塗装

ノンスリップ塗装で
手が滑りにくい!

握りやすい!



φ32mm

φ32mmの太さで
握りやすい!

手にフィット!



ディンプル加工

ディンプル加工で
手にフィット!



スベランテ I型
φ32×600



スベランテ I型
φ32×800

スベランテ I型

■ スベランテ I型φ32×600

製品名	品番	箱入数	定価
スベランテ I型φ32×600 ●ネオハニー	SI326-K-1	1	¥8,500/セット(税別)
スベランテ I型φ32×600 ●モカブラウン	SI326-K-4		
スベランテ I型φ32×600 ●アーバンブラック	SI326-K-5		
スベランテ I型φ32×600 ○レイヤーホワイト	SI326-K-7		

■ スベランテ I型φ32×800

製品名	品番	箱入数	定価
スベランテ I型φ32×800 ●ネオハニー	SI328-K-1	1	¥9,500/セット(税別)
スベランテ I型φ32×800 ●モカブラウン	SI328-K-4		
スベランテ I型φ32×800 ●アーバンブラック	SI328-K-5		
スベランテ I型φ32×800 ○レイヤーホワイト	SI328-K-7		



スベランテ L型
φ32



スベランテ L型
φ32

スベランテ L型

■ スベランテ L型φ32

製品名	品番	箱入数	定価
スベランテ L型φ32 ●ネオハニー	SL32-K-1	1	¥16,000/セット(税別)
スベランテ L型φ32 ●モカブラウン	SL32-K-4		
スベランテ L型φ32 ●アーバンブラック	SL32-K-5		
スベランテ L型φ32 ○レイヤーホワイト	SL32-K-7		

本製品は大阪南港の ATC エイジレスセンターに出品しています。



ユニバーサルな社会への提案館
ATC AGELESS CENTER

ATCエイジレスセンターは、日本最大級の健康・福祉・介護関連の常設展示場です。
 大阪市とATC(アジア太平洋トレードセンター株式会社)による、実行委員会形式で運営しています。

ATC Ageless Center

ATCエイジレスセンター

<http://www.ageless.gr.jp/>
 〒559-0034 大阪市住之江区南港北2-1-10
 ATC(アジア太平洋トレードセンター)11M棟11階
 TEL.06-6615-5123 FAX.06-6615-5240
 E-mail: info@ageless.gr.jp

P-5