

# 住まへと Bridge

2019  
5月号  
Vol.127

■ 今月のトピックス

■ 今月のテーマ

「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法改正について」

1. 法律案の概要
2. 想定している効果の論拠
3. 義務となる省エネ性能説明に求められるもの

■ 匠総合法律事務所の法律基礎知識

「良質な業者として認知されるため、リフォーム工事でも基本的な書式を整備する事が重要」

(秋野弁護士)



## ● 今月のトピックス ●

いよいよ、時代は平成から令和へと移ります。

報道でも、平成はどんな時代だったかという振り返りが多く見られましたが、これからの令和の世の未来が明るく開けていることを願います。

令和の時代が始まるのとほぼ時期を合わせて、日本銀行券のデザインが刷新されるというニュースもありました。新紙幣のデザインは、1万円札は渋沢栄一と東京駅丸の内駅舎、5千円札は津田梅子と藤の花、千円札には北里柴三郎と葛飾北斎の「富嶽三十六景」がそれぞれ採用され、世界で初めて肖像が立体的に浮かび上がるホログラムも導入されるようです。

技術革新が続く偽造に使われる技術も進化し続ける中、容易に偽造を許さないために、これまでもおよそ20年ごとに紙幣のデザインは刷新されてきており、今回もこの考え方に基づくデザイン刷新とされています。ただし、新デザインの紙幣の発行は5年後の2024年が予定されており、新しいお札を目にするのはまだ当分先の話です。

その新デザインの紙幣がお目見えする予定の2024年には、既に以下のようなイベントや出来事が予定され、日本国内をはじめ、大きな変化が見込まれています。

- ✓ 日本の人口がついに1億2,000万人を切ると推定される
- ✓ その人口の過半数(50.6%)を50歳以上が占める世界史上初めての国となる
- ✓ インドの人口が中国を抜いて世界最大となると予測される
- ✓ NTT東日本・西日本の固定電話網がIP網に一斉に切り替わる
- ✓ 外国人労働者の新たな在留資格「特定技能」の制度により、2024年までに最大で35万人程度、建設業では3~4万人の外国人労働者の受け入れが見込まれる

2,000円札は、今回発表されたお札のデザイン刷新の中で唯一、現状維持(変更なし)と蚊帳の外となりました。500円硬貨の素材なども2021年度上期をめぐりに変更されるのに、2,000円札は流通枚数が少ないため刷新を見送られたといえます。

市場の需要をはじめとして、今後の変化を見越した取り組みをスピーディに始めないと、2,000円札のように変化に取り残されてしまう危険もあるとも言え、新しい時代のスタートだからこそ、次の変化に向けた取り組みを積極的に進めていただけたらと思います。

## 今月のテーマ 「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法改正について」

現在開会中の第198回通常国会で審議中の法案の1つに「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の一部を改正する法律案」（以下「建築物省エネ法改正案」）が出されています。

2月に閣議決定され、既に国会に提出されている「建築物省エネ法改正案」では、省エネ基準への適合を義務とする対象を大規模非住宅から中規模非住宅にも拡大する一方、住宅についても、施主に対する省エネ性能に関する説明の義務化や「住宅トップランナー制度」の対象拡大など、今後に大きな影響が出る内容となっています。

### 1. 法律案の概要

#### (1) 背景

「パリ協定」（2016年11月発効）を踏まえた温室効果ガス排出量の削減目標の達成に向け、住宅・建築物の省エネルギー対策の強化が喫緊の課題となっています。そのため、住宅・建築物市場を取り巻く環境を踏まえ、住宅・建築物の規模・用途ごとの特性に応じた実効性の高い総合的な対策を講じることが必要とされています。

#### (2) 概要

##### ① オフィスビル等に対する措置

- ・省エネ基準への適合を建築確認の要件とする建築物の対象に、中規模（\*）のオフィスビル等を追加。  
\* 延べ面積を300㎡とすることを想定。現行は大規模（延べ面積2,000㎡以上）のオフィスビル等が対象。
- ・省エネ性能向上計画の認定（容積率特例 \*）の対象に、複数の建築物の連携による取組を追加。  
\* 認定を受けた場合、省エネ性能向上のための設備について容積率を緩和。

##### ② マンションに対する措置

- ・届出制度における所管行政庁による計画の審査を合理化（\*）し、省エネ基準に適合しない新築の計画に対する監督体制を強化。  
\* 民間審査機関の評価を受けている場合に所管行政庁による省エネ基準の適合確認を簡素化。

##### ③ 戸建住宅に対する措置

- ・設計者である建築士から建築主に対して省エネ性能に関する説明を義務付ける制度を創設。
- ・トップランナー制度（\*）の対象に、注文戸建住宅・賃貸アパートを供給する大手住宅事業者を追加。  
\* トップランナー基準（省エネ基準を上回る基準）を設定し省エネ性能の向上を誘導。  
 現行は建売戸建住宅を供給する大手住宅事業者が対象。

##### ④ その他の措置

- ・気候・風土の特殊性を踏まえて、地方公共団体が独自に省エネ基準を強化できる仕組みを導入。

## 2. 想定している効果の論拠

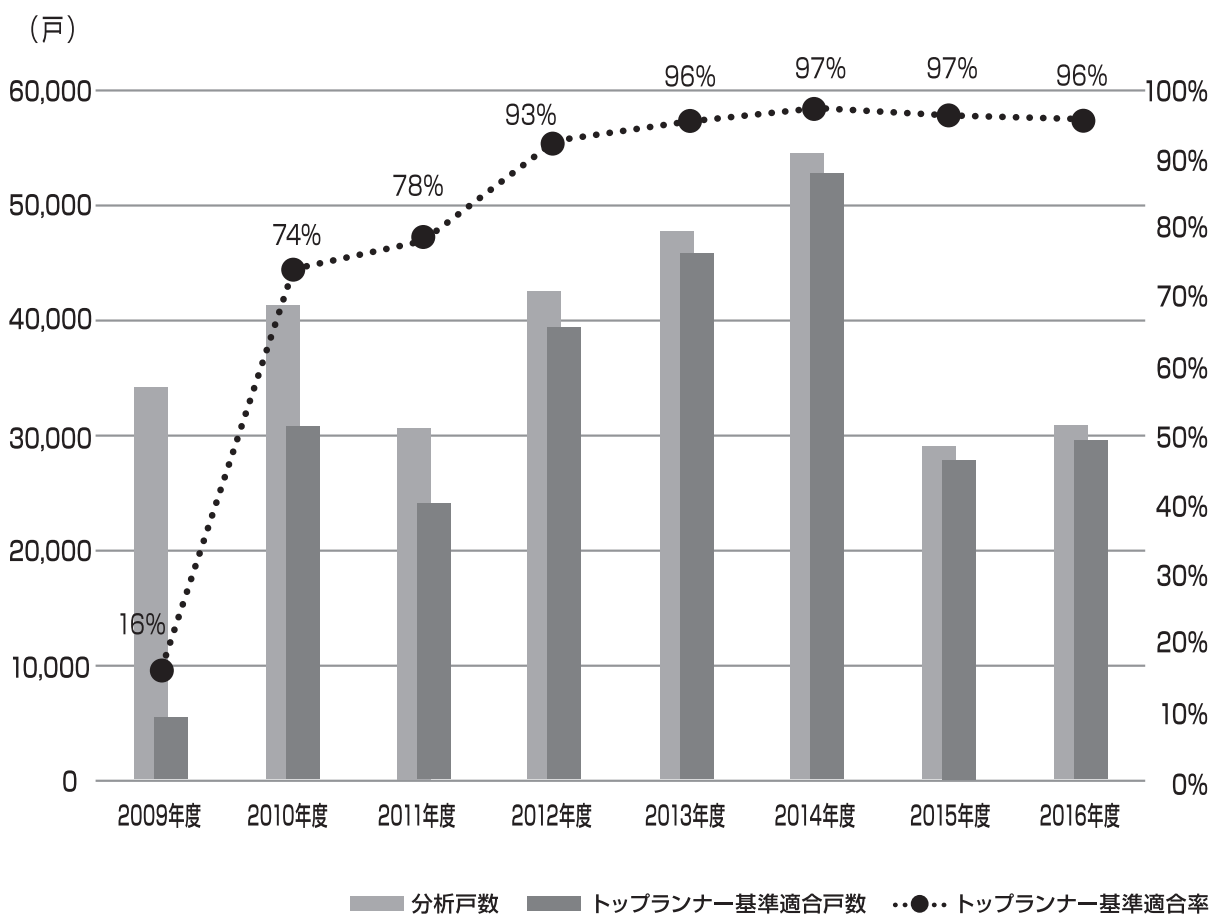
この改正案の結果として、閣議決定直後の石井大臣（国土交通省）のコメントにもあったように、「本法案に盛り込まれた施策が適確に実施される等の前提で行った試算によれば、新築住宅の平均エネルギー消費量は、2013年度と比較して、2025年度において25%減、2030年度において35%減となる」ことが見込まれるとされています。

戸建住宅関連の施策の柱となっている、「トップランナー制度の対象拡大」と「省エネ性能に関する説明を義務け」については、それぞれ以下のような論拠から、上記の省エネ効果が得られるものと考えられています。

### (1) トップランナー制度の対象拡大

現在の建売戸建住宅に対するトップランナー制度では、制度創設5年後に基準適合率が96%に達し、その後も96%以上で推移している(下グラフ)ため、新たにトップランナー制度の対象となる注文戸建住宅及び賃貸アパートなどの基準適合率も、制度実施から5年後に基準適合率が96%に達し、その後96%で推移し続けることを想定。

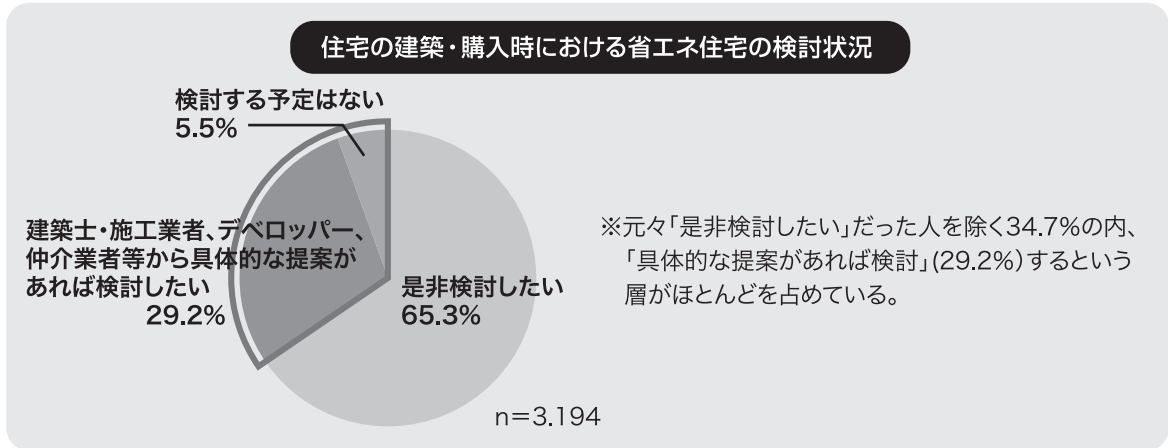
トップランナー基準への適合率の推移 (戸数ベース)



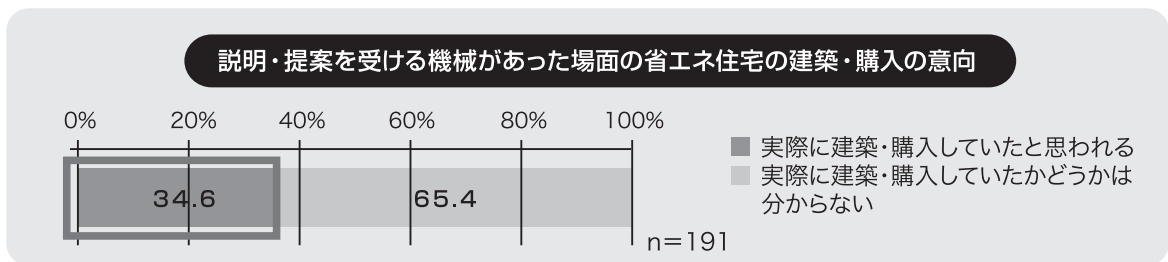
(2) 省エネ性能に関する説明を義務付け

法改正による省エネ効果は、住宅検討・購入層に対するアンケート調査をもとに、以下のように推計できます。

- ①当初は省エネ住宅に関心がないと思われる人のうち、建築士等から具体的な提案があれば省エネ住宅を検討したいと回答した方が**81.4%**。



- ②上記①の「説明・提案を受ける機会があれば省エネ住宅を検討」と回答した人のうち、その場合「実際に省エネ住宅を新築・購入していたと思われる」と回答した方が**34.6%**。



以上の①②の結果を総合しますと、

- ・当初から「省エネ住宅を是非検討したい」という層以外が省エネ基準不適合の予備軍
- ・この"予備軍"の内の81.4%は具体的な提案があれば省エネ住宅を「検討したい」に転じ、
- ・提案ありの場合、この81.4%の内**34.6%**が実際に省エネ住宅を建築したと思われる

つまり、 $81.4\% \times 34.6\% = 29.1\%$  (説明義務化により、小規模住宅の不適合物件が29.1%減少すると推計) ということです。

### 3. 義務となる省エネ性能説明に求められるもの

以下の表は、省エネ基準に適合させるための追加的コストと、そのコスト上昇分の回収期間の推計です(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)。

省エネ性能の説明が義務となる戸建住宅は最もコスト回収までの期間が長く(約35年)、省エネ化の経済的メリットが相対的に小さいと言い換えることができ、省エネ住宅のそれ以外の価値(快適性等)も語れる知識と経験が求められます。

省エネ基準に適合させるための追加コストとその回収期間

「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」とりまとめ参考資料より

【非住宅】

建物概要※1	基準適合させるための追加措置※2	追加コスト	総建設費※3に占める追加コストの割合	光熱費の低減額※4	回収期間
大規模事務所 (10,358㎡)	【空調の高効率化】 EHP 冷房COP3.4→3.7 暖房COP3.6→3.9 【照明の制御導入】 事務室 在室検知制御+明るさ検知制御	約2,800万円 (約2,700円/㎡)	約0.7%	約350万円/年	約8年
中規模事務所 (1,500㎡)	【空調の高効率化】 EHP 冷房COP3.4→3.7 暖房COP3.6→4.0 【照明の制御導入】 事務室 在室検知制御+明るさ検知制御	約500万円 (約3,300円/㎡)	約1.5%	約51万円/年	約10年
小規模事務所 (240㎡)	【空調の高効率化】 EHP 冷房COP3.7→3.9 暖房COP3.9→4.1 【照明の制御導入】 事務室 初期照明保証+明るさ検知制御 トイレ 人感センサ制御	約120万円 (約4,900円/㎡)	約2.9%	約8.5万円/年	約14年

※1 6地域を想定

※2 BEIが0.1相当改善するために必要な措置。不適合物件の大半(大規模:86%、中規模:81%、小規模:55%)がBEI=1.0~1.1であるため。

※3 平成27年度建築着工統計の工事予定額より算定(大規模:384.3千円/㎡、注規模:224.6千円/㎡、小規模:167.5千円/㎡)

※4 WEBプログラムにより算定した二次エネルギー削減量に、電気料金単価(法人用の料金プランから24.00円/kWhと設定)を乗じて算定

【住宅】

建物概要※1	基準適合させるための追加措置※2	追加コスト	総建設費※3に占める追加コストの割合	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	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)	【床】 A種押出法ポリスチレン フォーム保温板3種b・ 20mm → A種押出法ポリスチレン フォーム保温板3種b・ 45mm 【開口部】 アルミサッシ 単板ガラス → アルミサッシ 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)	【屋根】 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種押出法ポリスチレン フォーム保温板2種b・ 20mm → A種押出法ポリスチレン フォーム保温板3種b・ 60mm 【開口部】 アルミサッシ 単板ガラス → アルミサッシ 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

※1 6地域を想定

※2 断熱等級を3から4に上げるための措置。届出における不適合物件の大半(92%)が断熱等級3に適合しているため。

※3 平成27年度住宅着工統計の工事予定額より算定(共同住宅:25万円/㎡(RC造分譲住宅)、戸建住宅:18万円/㎡(木造注文住宅))

※4 WEBプログラムにより算定した二次エネルギー削減量に、電気料金単価(家庭用の料金プランから30.00円/kWhと設定)を乗じて算定

また、改正案には、気候・風土の特殊性を踏まえて地方公共団体が独自に(条例等で)省エネ基準を強化できる仕組みを導入することになっていますので、施主への説明には、そうした"地域ならではの説明や提案も不可欠となってきます。

匠 総合法律事務所の法律基礎知識  
**「良質な業者として認知されるため、  
 リフォーム工事でも基本的な書式を整備する事が重要」**  
 (秋野弁護士)

最近、屋根工事業者の集まりがあり、講演講師を担当したところ、クーリングオフに関する質問が多くなされました。

「あなたたちのような代々事業承継してきたような会社がクーリングオフなど受けるのですか?」と尋ねたら、「クーリングオフ」で悩んでいると答えます。

いったい何故だろう?と思い、詳しく話を聞いてみると、どうやら屋根工事のリフォームでは、悪質訪問販売業者が、多くの消費者被害を与えており、「屋根のリフォーム」というだけで信用を失墜している模様でした。

この悪質業者と区別するための良質業者であるために、社内のコンプライアンスを促進し、法律上要求される書式はしっかりと整備しておきたいところです。

#### 1. トラブル解決の羅針盤である請負契約約款を大事にする

リフォーム工事でしっかりと請負契約書を作っていますでしょうか?信頼される第一歩は、建設業法19条で作成が義務づけられている請負契約書をしっかりと作成することです。

また、リフォーム会社としては、トラブルは、誠意をもって初期対応で解決していくべきものですが、トラブル解決の羅針盤である「工事請負契約約款」を効果的に利用したいところです。

住宅会社・リフォーム会社の皆さまは、リフォーム工事請負契約を締結するにあたって、しっかりと請負契約約款の内容を理解して契約していますでしょうか?約款は、トラブル発生時の解決ルールですので、まずは、しっかりと理解する事が大事です。

また、ルールがアンフェアなのは良くありません。

「なんでもかんでも住宅会社有利に」といった契約約款は避けたほうが良いと思います。

なぜなら、エンドユーザーもしっかりと契約書をチェックするため、不当条項にはクレームがつかますし、インターネット上の掲示板で批判をされるリスクもあります。

次に、条項が少なすぎる契約書も避けるべきです。住宅会社営業マンが、理解できない条項は削除して簡略化しようという意識は誤りです。契約約款は、トラブルが起きたときの羅針盤であり、「もし、大地震が発生して建築中の建前が倒壊したとして、やり直し費用は施主と住宅会社、どちらが負担するの?」といったレアケースも想定した請負契約約款にしておきたいところです。建築中の天災地変不可抗力の場合の損害の負担など、日頃使わない約款こそ大切と言えます。

また、各条項の配置に統一感のない契約書もいけません。企業が金銭的なダメージを受けるクレーム処理をした場合、「もう二度とこんな紛争が起きないように」と既存の契約書の後ろに、どんどんオリジナルの契約約款を追記していきたくするのが心情でしょう。しかし、条項の配列にはきちんと意味があり、むやみに追記してしまったのでは、全体的にバランスの崩れた統一感のない契約書になってしまいます。

やはり、自社の企業活動とのフィット感がある契約書・契約約款をオリジナルでしっかりと持ち、自然に使い勝手の良い契約約款を活用してトラブル解決を果たして行きたいところです。

匠総合法律事務所の法律基礎知識

**「良質な業者として認知されるため、  
 リフォーム工事でも基本的な書式を整備する事が重要」**  
 (秋野弁護士)

## 2. リフォーム工事トラブルの多様化には、誠実な信頼ある対応で乗り切ろう！

インターネットの普及、SNS上の情報氾濫社会となり、以前と確実に変わってきていると思う点は、住宅会社の不誠実な対応やミス、欠陥に対して、施主である消費者が「泣き寝入りをする事は無くなった」という事であろうと思います。

住宅会社に対する不信感が高まれば、その会社の口コミ情報をインターネット上で探し、同じような悪い評判があれば、「やっぱり、私のような被害者が他にもいるのだ」と住宅会社への不信感を強め、更にクレームの度合いを強める事となります。

泣き寝入りをする消費者が不存在の現状では、住宅会社・リフォーム会社のクレーム対応の場面は増えているとあって良いでしょう。

また、クレーム対応は、雨漏り、水漏れ、建物の不同沈下など、客観的な瑕疵に対する補修対応だけではありません。

顧客情報の管理といった個人情報保護法対策やリフォームチラシで過剰な広告表現をしてしまわないようにする景品表示法対策、近隣クレームに対する対応など多岐にわたります。

クレーム対応にて重要であることは、正しい法律知識を持ち、初期対応力を高め、クレームを初期の段階で、誠実に信頼感のある対応で全面解決してしまう事です。

我々弁護士も、この誠意ある対応に効果的な法的助言をすることで協力していきたいと思います。