

住まへと Bridge

2020
8月号
Vol.142

■ 今月のトピックス

■ 今月のテーマ

「住宅の省エネ性能の
光熱費換算表示」

1. 「光熱費換算表示」の検討背景と経緯
2. 主な論点の詳細
3. 今後のスケジュール

■ 匠総合法律事務所の法律基礎知識

「非対面型の
住宅クレーン対応への
取組みに着手しよう！」

(秋野弁護士)



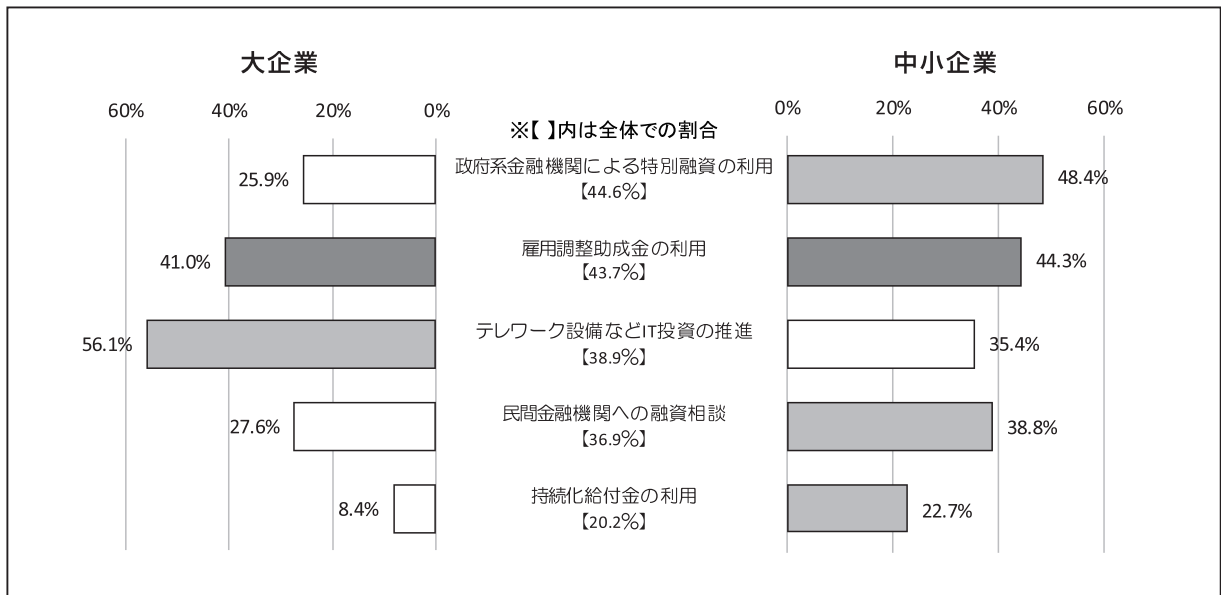
株式会社 大五

●今月のトピックス●

6月下旬に帝国データバンク大阪支社が発表した調査結果によると、新型コロナウイルスが「業績にマイナスの影響がある」とする近畿エリア企業は88.5%に上りました。

そんな中、エリアの企業がコロナの影響を和らげようと取り組んでいる(検討している)主な施策を見ますと、「雇用調整助成金の利用」で何とか雇用を維持しようという姿勢は企業規模を問わず共通となっています。企業規模別には、大企業ではテレワークなどのためのIT投資、中小企業では当面の資金繰りへの対策が中心になっているということです。

実施もしくは検討している施策(上位5)



帝国データバンク「新型コロナウイルス感染症に対する近畿企業の意識調査(2020年5月)」に基づき作成]

一方で、ほぼ同時期に発表されている内閣府の調査では、今回のコロナ影響下で「新たに挑戦したり、取り組んだりしたことがある」とした人は全体の52%と半数を超えており、

- 「今までやらなかった日常に関わる事(家の修繕等)に挑戦」 28.4%
- 「本格的な趣味(芸術・料理等)に新たに挑戦」 16.0%
- 「オンライン発信・交流(YoutubeやZoom等)に新たに挑戦」 13.2%

というように、個人のレベルでは、思うように動きの取れない時期だからこそ全く新しい挑戦や取り組みを始めた人がとても多いということです。

7月に入ってから再び感染者数が増えてきており、なかなか先の見えない状況ではありますが、企業として今だからこそ挑戦できるテーマというものを見つけていきたいものです。

今月の
 テーマ

「住宅の省エネ性能の光熱費換算表示」

国土交通省「住宅の省エネ性能の光熱費表示検討委員会」の第一回会合は6月末に開かれました。第一回は新型コロナウイルスの感染症拡大防止のためweb会議形式となりましたが、この委員会の目的は、住宅の省エネ性能を実費換算した“燃費”とも呼ぶべき「光熱費換算値」の表示方法などについて、有識者が様々な観点から検討することです。

パリ協定のCO₂削減目標の達成には、消費者の住宅の省エネ性能に対する関心を高めていくことが必要であり、そのため、消費者が住まい探しをする際にアクセスする住宅情報提供サイト上などで、省エネ性能を実費換算した「光熱費換算値」の表示について今後も検討されていきます。以下では現在までの論点などを整理します。

1. 「光熱費換算表示」の検討背景と経緯

(1) 検討の背景

改正建築物省エネ法（令和元年5月公布）に盛り込まれた説明義務制度やトップランナー制度等が十分な効果を発揮し、パリ協定のCO₂削減目標を達成するには、消費者の省エネ性能に対する関心を高めていくことが必要不可欠。

このためには、住まい探しにおいて多くの消費者がアクセスする住宅情報提供サイト等において、省エネ性能を実費換算した「光熱費換算表示」の導入を検討し、効果的・効率的に省エネ誘導を図る。

(2) これまでの経緯

- ① 不動産情報サイト事業者連絡協議会が住宅局の補助事業を活用して、住宅情報提供サイト上の「光熱費換算表示」に関する調査検討を実施。
- ② 令和1年11月に改正建築物省エネ法の基本的方針において、「想定光熱費情報を含めた省エネ性能の表示を促す方策の検討を進める」旨位置づけ。
- ③ 令和2年3月に検討結果とりまとめ
- ④ 令和2年6月に「光熱費換算表示」の第一回検討委員会を実施。

(3) 検討の対象と論点

検討対象は、共同・分譲戸建・賃貸の新築領域（既存住宅については今後の継続課題）

- *1 住宅情報提供サイト以外の物件広告や注文住宅の施主説明時等においても、本検討内容に準じた表示を推奨することを想定。
- *2 新築時に算出した「光熱費換算値」は、1年以上の未入居となり既存住宅扱いとなった場合や、2次流通時についても、継続して表示可能とする方向。
- *3 省エネ性能に影響する仕様情報が保存されている築浅物件等については、今般の検討で対象とする方向。

検討の論点として挙げられたのは「光熱費の計算方法」「光熱費の表示方法」「売電分の扱い」「燃料単価の設定」「燃料単価の改定」「住宅提供情報サイトの広告画面上の取り扱い」「光熱費換算値の名称」。

2. 主な論点の詳細

(1) 「光熱費換算値」の計算方法

【前提】

計算方法については、「誰でも計算が可能であること」
 「省エネ性能が公平・公正に比較可能であること」が前提。

【方針】 光熱費換算値は以下に基づき算出する。

- ・建築物省エネ法に基づき算出した設計一次エネルギー消費量（建研のwebプログラム）
- ・統一の燃料単価

【参考】

■ 「光熱費換算値」の算出方法

建築物省エネ法上に基づく設計一次エネルギー量（現状、WEBプログラム上の計算結果シート上、参考値として、これに基づく電気・ガス・灯油別の設計二次エネルギー消費量を参考表示している）と、統一の各料金単価から、「光熱費換算値」を算出

WEBプログラムの 計算出力画面 (抜粋)	(1) 設計二次エネルギー消費量等(参考値)		
	設計二次エネルギー消費量		
	消費電力量[kWh]*1	ガス消費量[MJ]	灯油消費量[MJ]
	5423	30929	0

\times \times \times

電気料金単価 + ガス料金単価 + 灯油料金単価 = 光熱費換算値

※ 電気、ガス（都市ガス・プロパンガス）、灯油それぞれの料金単価については、統計にもとづき、特定の共通単価を設定することを想定

[国土交通省「住宅の省エネ性能の光熱費表示検討委員会（第1回）」配布資料4「本委員会の論点」より]

(2) 「光熱費換算値」の表示方法

【前提】

- ・消費者の省エネ性能に対する関心を高められ、かつ、省エネ性能の換算値であることが誤解なく理解され（前年度の調査より、金額明示は必須とする）
- ・創エネ分については、建築物省エネ法上の扱いと同様、自家消費相当分のみ考慮することとし、売電分に関しては、別途併記表示することとする。

【方針】

前年度の検討を踏まえた方向性としては、「光熱費換算値」のみの表示では消費者が良し悪しを比較しづらいことなどから、星マーク(★)との併記についても検討され、この際、★マークのグレードについては、BELS表示とあわせるべきかも検討。

- ① 光熱費換算値のみ：70,000円
- ② ★マーク併記A：70,000円(★★★) ※★はBELSの★表示と同一
- ③ ★マーク併記B：★★★(70,000円) ※★はBELSの★表示と同一
- ④ 削減額併記A：70,000円(-20,000円)
- ⑤ 削減額併記B：-20,000円(70,000円)
- ⑥ ②～⑤について、(括弧)内の情報の掲載は必須とする。
- ⑦ その他対案はあるか検討

(3) 燃料単価の設定

【前提】

「光熱費換算値」の計算に使用する燃料単価設定に適切であるのは、

- ・公正に比較可能であること
- ・メンテナンスしやすいこと
- ・わかりやすい（誤らない）こと
- ・省エネ性能との逆転現象が生じないこと 等

【方針】

- ① 統計情報に基づき、全国統一の電気・都市ガス・LPガス・灯油別の単価を設定
- ② 統計情報に基づき、地方ブロック別の電気・都市ガス・LPガス・灯油別の単価を設定
- ③ その他対案はあるか検討

【前提】

家庭部門CO₂排出実態統計調査にもとづき燃料単価設定した場合《2017年度・地方別》

地方	電気代	ガス代		灯油代
		都市ガス代	LPガス代	
全国	24.54円/kWh	149.01円/m ³	696.66円/m ³	81.39円/ℓ
北海道	27.06円/kWh	140.59円/m ³	1,026.92円/m ³	81.10円/ℓ
東北	24.18円/kWh	176.92円/m ³	811.36円/m ³	79.20円/ℓ
関東甲信	25.64円/kWh	138.00円/m ³	623.07円/m ³	82.22円/ℓ
北陸	37.77円/kWh	143.71円/m ³	775.86円/m ³	83.64円/ℓ
東海	24.10円/kWh	159.42円/m ³	645円/m ³	81.41円/ℓ
近畿	25.17円/kWh	143.09円/m ³	653.84円/m ³	83.33円/ℓ
中国	20.27円/kWh	218.39円/m ³	729.26円/m ³	82.35円/ℓ
四国	23.90円/kWh	231.81円/m ³	691.66円/m ³	79.86円/ℓ
九州	22.59円/kWh	218.18円/m ³	716.66円/m ³	81.51円/ℓ
沖縄	24.54円/kWh	317.64円/m ³	884.78円/m ³	97.56円/ℓ

※標準発熱量 都市ガス：1m³=39.96MJ、LPガス：1m³=109.34MJ、灯油：1ℓ：36.49MJ

（「エネルギー源別標準発熱量一覧表 2018年度改定」資源エネルギー庁）

〔国土交通省「住宅の省エネ性能の光熱費表示検討委員会（第1回）」配布資料4「本委員会の論点」より〕

(4) 住宅情報提供サイトの広告画面上の取扱い

【前提】

住宅情報提供サイトによって画面体裁が異なることなどから、「光熱費換算値」の具体的な表示位置などは、各広告媒体の最終判断となる。

【方向性】

住宅情報提供サイトにおいて以下の取組みを期待することについて、意見等の確認。

- ア 「光熱費換算値」専用の入力項目を設ける
 （備考欄などの自由記述欄への記載事項とはしない）
- イ 入力情報がない場合は「-」表示とする
- ウ 全領域において、年額表示を基本とする
- エ 賃貸は、当面、物件一覧画面では表示しない
 （当面は対象を新築に限定するので光熱費掲載物件に限られるため）

【参考】表示画面イメージ（例：新築分譲一戸建て）

▼ 物件一覧ページ



▼ 物件詳細ページ



〔国土交通省「住宅の省エネ性能の光熱費表示検討委員会（第1回）」配布資料4「本委員会の論点」より〕

3. 今後のスケジュール

改正建築物省エネ法で、省エネ基準適合の説明義務化や住宅トップランナー制度の対象拡大などが推進されることから、省エネ性能に対する関心を高めていくため、今回の「光熱費表示」について以下のようなスケジュールが想定されています。

- 2020.08月下旬 … 第2回検討委員会
- 2020.10月上旬 … 第3回検討委員会
- 2020.10月中旬 … とりまとめ/プレスリリース
- 2022.01-03月期 … 新築マンション導での「光熱費表示」導入
- 2022.04-06月期 … 新築戸建分譲での「光熱費表示」導入
- 2022.10-12月期 … 賃貸での「光熱費表示」導入

既存住宅の取扱いについても継続課題として検討される予定であり、光熱費表示が一般的になれば、住宅の選び方も、家電の消費電力（例えばエアコン）や自動車の燃費のようなランニングコストでの比較というものが重要性をより増してくる可能性があります。

匠総合法律事務所の法律基礎知識

**「非対面型の住宅クレーム対応への
 取組みに着手しよう！」**
 (秋野弁護士)

緊急事態宣言が解除され、6月下旬になってから、徐々に住宅クレームの法律相談が増えてきました。
 施主サイドも、緊急事態宣言継続の間は、職人さんにも来てもらいたくないので、クレームの連絡をしていなかったが、緊急事態宣言が解除になったので、補修に来てもらいたいと連絡が来る可能性もあります。

しかし、新型コロナウイルス感染症の感染予防は継続しなければなりません。

まだ、人との接触をなるべく少なくする取組みをとっていかねばならないのです。

今回は、新型コロナウイルス感染症対策と両立する非対面型の住宅クレーム対応への取組みの重要性について解説したいと思います。

1. 働き方改革の一環としての非対面型の定期点検・住宅クレーム対応

住宅クレームは、工務店担当者が不具合を確認し、下請業者と下見に行き、補修工事を実施し、顧客と確認する、といった具合に、対面の多い仕事の一つです。

働き方としては、非効率であり、せめて初めのクレームが電話ではなく、「消費者が不具合箇所を写真に撮り、メールする」所からスタートしてくれるだけで、アフターメンテナンス担当社員の効率は非常に高くなります。

住宅内に不具合があるとき、「消費者が不具合箇所を写真に撮り、メールすることで、クレーム電話、点検依頼電話→下見の手間を節約することが出来る！」と感じ、令和元年9月発行の拙著「建設業法の課題と実務対応 電子契約化への法的アプローチ」にて電子契約を織り交ぜながらスピーディーなクレーム対応のあり方について執筆をしました。

消費者が主体的に建物内を検査し、写真に撮って分かりやすく連絡をしてくれる、と言う文化はなかなか浸透せず、住宅クレーム対応は、相変わらず対面型重視のやり方が常識であったと思います。

しかし、新型コロナウイルス感染症拡大で社会環境は一変しました。

施主サイドもクレーム対応で住宅会社社員が自宅に来るのを敬遠し、室内の工事も嫌がられる状態です。

出来る限り非対面型で対応してくれることを施主も望むようになった今、業界文化を変えるチャンスです。

匠総合法律事務所の法律基礎知識
**「非対面型の住宅クレーム対応への
 取組みに着手しよう!」**
 (秋野弁護士)

2. 元請業者は不具合の写真を確認し、瑕疵(契約不適合)の有無を判断する

確かに写真を見ただけでは、瑕疵(契約不適合)の有無を判断することは困難かもしれませんが、下請業者と協議の上、補修方法の基本構想を立てることは可能と思います。元請業者もプロですし、下請業者もプロですから、メールと電話という非対面型で十分に打ち合わせ可能です。

3. 顧客に連絡し、補修内容及び補修方法を伝え、補修日を決める。

電話連絡やメール連絡という非対面型のアプローチでアポは可能です。

4. 誠意を見せろ、というクレーム対応も対面型の話し合いではなく、プロ(弁護士)の見解をメール送信する。

住宅クレームでは、不具合により迷惑した。その事についての誠意をみせろ、という要請が入ることもあります。施主も怒っている訳ですから、施主宅を訪問し、対面で謝罪し、一定の解決に向けて何度も話し合いをする、というのがこれまでのクレーム解決手法であったかと思えます。

しかし、実際に、クレーム解決にあたり、住宅会社は、事前に法律顧問弁護士に相談をし、解決金について過去の判例等に照らした一定の相場観をもって、クレーム交渉を行っています。

だとすれば、「当社法律顧問弁護士からの見解として以下の見解が示されました。」として、弁護士見解をメールで送信し、「この弁護士見解で解決しましょう!」とする非対面型の解決アプローチも大いに検討すべきではないか、と考えます。

顧客提示用の弁護士見解の作成には、法律顧問料とは別の意見書作成費用が発生しますが、当事務所では、平均して3万円程度ですので、非対面型によるクレーム解決アプローチを果たす必要性が高まっている現状、決して高額ではないと思います。