

# 住まへと Bridge

2021  
8月号  
Vol.154

■ 今月のトピックス

■ 今月のテーマ

「長期優良住宅の基準見直し」

1. 改正法により新設された認定基準
2. 2050年カーボンニュートラル、  
脱炭素社会の実現に向けた基準の見直し
3. 共同住宅に係る認定基準の合理化等

■ 匠総合法律事務所の法律基礎知識

「原価高騰を受け、請負契約の  
引き出しを複数持とう！」

(秋野弁護士)



株式会社 大五

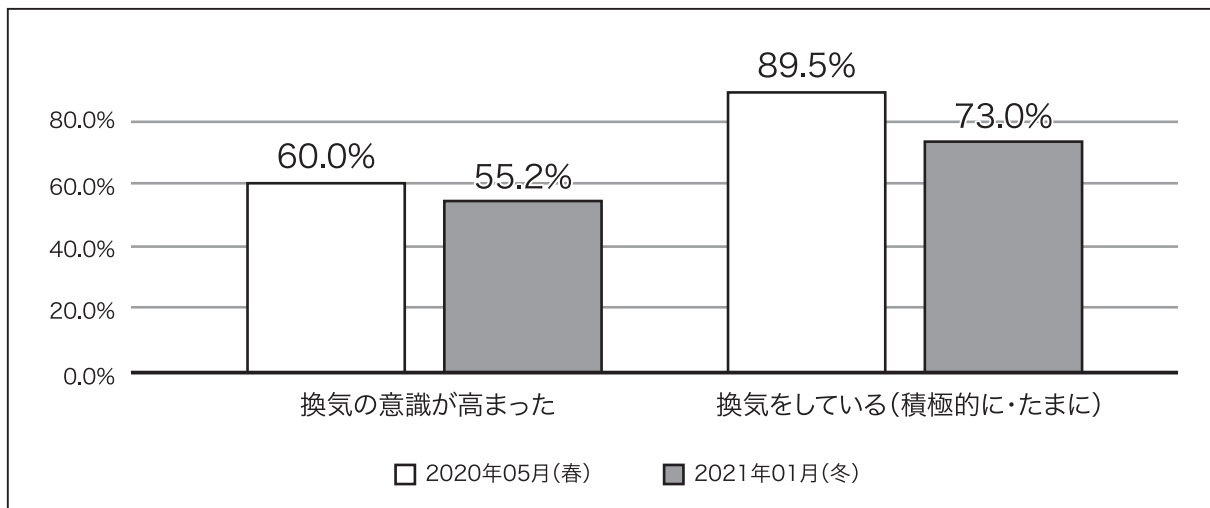
〒550-0011 大阪府大阪市西区阿波座2丁目4-23 西本町大五ビル

## ●今月のトピックス●

昨年春から今年初めにかけてYKK APの価値検証センターが「コロナ禍における生活者の換気に関する意識調査」を実施しました。それによると、コロナ禍以前より換気に関する意識は格段に高まったと考えられる一方で、季節によって換気の実施に障害のあることも明確になっています。

下のグラフのように、コロナ禍によって換気に対する意識が「高まった」とする人の割合は昨年5月と今年1月で、さほど差は開いていません。ですが、実際に窓を開けて換気をしているかどうかを比べると、5月(春)は9割近い実施率であるものが1月(冬)には7割程度まで低下していることが見て取れます。

換気への意識変化と窓開け換気の実施率



[YKK AP「コロナ禍における生活者の換気に関する意識調査」に基づき作成]

冬に(夏も)換気がしにくい理由は同じ調査で明確になっており、やはり夏の暑さと冬の寒さが最大の理由。せっかくエアコンで快適な温度にした空気を換気で失ってしまうことを嫌ってのことです。

今年も暑い夏が予想され、日本気象協会の3ヵ月予報(7~9月)では、西日本で平均気温が平年より高い確率は40%にもなっています。

扇風機やサーキュレーターなどで換気効率を上げるといった工夫もできますが、新築やリフォームの際には、今まで以上に季節ごとの換気のことを考えた提案なども必要で、立地やご予算によっては、第1種換気や熱交換形の換気扇の説明・提案なども積極的にできるようにしてください。

**今月の  
 テーマ** **長期優良住宅の基準見直し**

国土交通省は、6月末に第1回目の「長期優良住宅認定基準の見直しに関する検討会」を開催しました。

長期優良住宅認定制度における基準の新設や見直しの議論が始まったのは、5月に「住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための長期優良住宅の普及の促進に関する法律等の一部を改正する法律」が公布されたことを受けてのもので、長期優良住宅認定制度に新設される災害配慮基準等の新基準や、共同住宅における認定促進や省エネ対策の強化に向けた認定基準の見直しなどについて議論される予定で、以下では現状の方向性などについてご説明します。

**1. 改正法により新設された認定基準**

**(1) 災害配慮基準の創設**

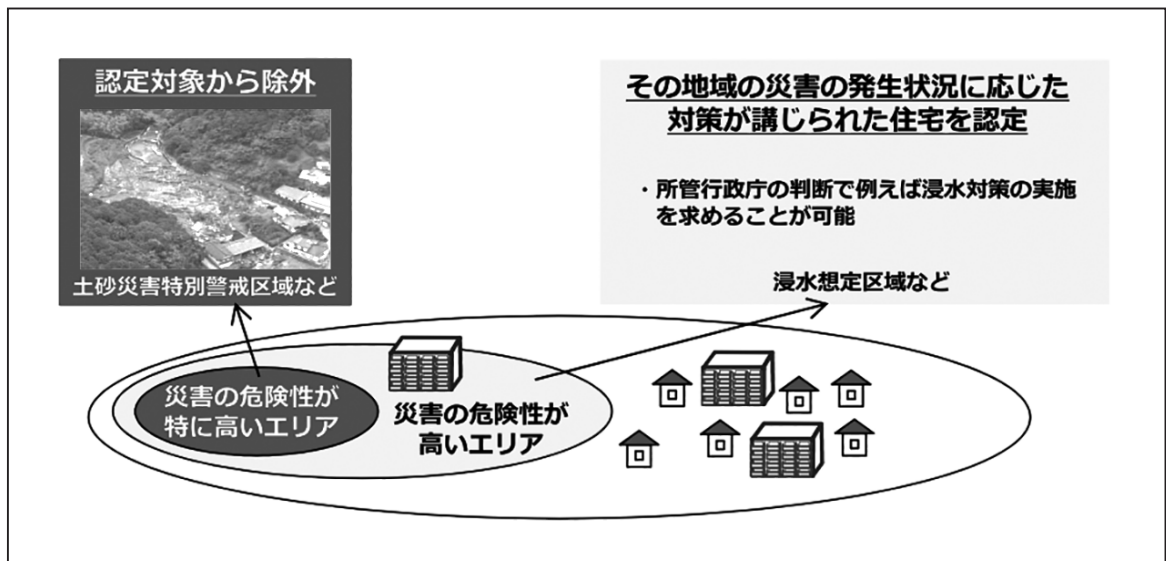
**【現状】**

現在、長期優良住宅の認定にあたり、地震以外の災害リスクは考慮されていない。

**【改正後】**

- 認定基準に「自然災害による被害の発生の防止または軽減に配慮されたものであること」を追加。
- 土砂災害、津波、洪水などの災害リスクが高い区域が所管行政庁の区域内において既に指定されている場合、その区域で認定を行う際に配慮を求める。
- 例えば、災害の危険性が特に高いエリアは認定対象から除外。一定の災害の危険性はあるものの居住継続が必要とされる区域については、所管行政庁において必要な措置を求めることができることとする。

**災害の危険性に応じた対応のイメージ**



〔国土交通省「長期優良住宅認定基準の見直しに係る検討の方向性」より〕

**(2) 建築行為を伴わない既存住宅の認定制度の創設**

**【現 状】**

現行の認定制度は建築行為を前提とし、建築計画と維持保全計画をセットで認定する仕組みであるため、既存住宅については、一定の性能を有するものであっても、増改築行為を行わない限り認定を取得することができない。

**【改正後】**

○優良な既存住宅について、増改築行為がなくとも認定（維持保全計画のみで認定）できる仕組みを創設。

	新築 (従来)	増改築 (従来)	建築行為なし (今回新設)
①認定対象	建築計画(新築) + 維持保全計画	建築計画(増改築) + 維持保全計画	維持保全計画
②認定申請主体	建築主 + 維持保全を行おうとする者 (所有者、管理組合)	建築主 + 維持保全を行おうとする者 (所有者、管理組合)	維持保全を行おうとする者 (所有者、管理組合)
③認定基準	(ハード) ・建築しようとする住宅の構造及び設備が長期使用構造等であること	・建築しようとする住宅の構造及び設備が長期使用構造等であること	・維持保全しようとする住宅の構造及び設備が長期使用構造等であること <small>新築時の図面等により性能を確認</small>
	(維持保全) ・点検の時期及び内容を定めること ・維持保全の期間が30年以上であること	・点検の時期及び内容を定めること ・維持保全の期間が30年以上であること	・点検の時期及び内容を定めること ・維持保全の期間が30年以上であること <small>認定時点が起点</small>
④認定実績	R元年度約11万戸 (累計約113万戸)	R元年度約240戸 (累計約1,000戸)	年間300戸程度(想定) (R12年度累計約2,500戸)

[国土交通省「長期優良住宅認定基準の見直しに係る検討の方向性」より]

**2. 2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現に向けた基準の見直し**

**(1) 認定基準に係る省エネ対策の強化**

**【現 状】**

2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現に向け、ZEB・ZEHの推進が必要。

**【方向性】**

- 断熱性能について、省エネ基準相当（断熱等性能等級4）から、ZEH Oriented相当に引き上げてはどうか。【※UA≤0.6（6地域）等の基準を検討】
- 新たにZEH Oriented相当の一次エネルギー消費量基準を追加してはどうか。  
 【※BEI≤0.8（省エネ基準▲20%）の基準を検討】

**(2) 住宅性能評価における省エネ対策に係る上位等級の創設**

**【現 状】**

現行では、断熱等性能等級は等級4（省エネ基準相当）、一次エネルギー消費量等級は等級5（BEI $\leq$ 0.9）が最高等級であり、ZEH相当の断熱性能や設備の効率を評価できない。

**【方向性】**

○ZEH Oriented相当の断熱等級や一次エネルギー消費量等級を新たに位置づけてはどうか。

【※断熱等性能等級5（新設）  $U_A \leq 0.6$ （6地域）等】

【※一次エネルギー消費量等級6（新設）  $BEI \leq 0.8$ （省エネ基準 $\blacktriangle$ 20%）】

<断熱等性能等級（見直し案）>		<一次エネルギー消費量等級（見直し案）>	
等級	要求値 <sup>※1</sup>	等級	要求値
等級5 （新設）	$U_A$ 値 <sup>※2</sup> $\leq 0.60$	等級6 （新設）	$BEI$ <sup>※3</sup> $\leq 0.8$ （省エネ基準 $\blacktriangle$ 20%）
等級4	$U_A$ 値 <sup>※2</sup> $\leq 0.87$	等級5	$BEI$ <sup>※3</sup> $\leq 0.9$ （省エネ基準 $\blacktriangle$ 10%）
等級3	$U_A$ 値 <sup>※2</sup> $\leq 1.54$	等級4	$BEI$ <sup>※3</sup> $\leq 1.0$ （省エネ基準）
等級2	$U_A$ 値 <sup>※2</sup> $\leq 1.67$	等級1	—
等級1	—		

<sup>※1</sup> 6地域（東京等）の場合  
<sup>※2</sup> 外皮平均熱貫流率（住戸内外の温度差1度当たりの総熱損失量（換気による熱損失量を除く。）を外皮の面積で除した数値）  
<sup>※3</sup> 基準一次エネルギー消費量に対する設計一次エネルギー消費量の割合（その他一次エネルギー消費量を除く）

「国土交通省「長期優良住宅認定基準の見直しに係る検討の方向性」より」

**3. 共同住宅に係る認定基準の合理化等**

**(1) 賃貸住宅の特性を踏まえた基準の設定**

**【方向性】**

○賃貸住宅の特性を踏まえた認定基準の合理化を検討することができないか。

**(2) 耐震性に係る基準の見直し**

**【方向性】**

○長期優良住宅の認定基準に、簡易な計算方法により安全限界変形を確認する方法を位置づけてはどうか。（保有水平耐力計算の結果から簡易に安全限界変形を確認できるような計算法）

○過去の地震被害状況等これまでの知見も踏まえつつ、新しい簡易計算方法における安全限界変形の誘導水準を設定してはどうか。

**(3) 共同住宅等に係る規模の基準の見直し**

**【方向性】**

○共同住宅等に係る面積基準を55㎡から40㎡に引き下げてはどうか。

(4) その他近年の技術・知見の反映

【方向性】

<劣化対策（RC造のかぶり厚の規定）>

- 一定の性能を有する外装仕上げ材について、かぶり厚を1cm減じることができる材として位置付けてはどうか。

<維持管理・更新の容易性（切断・はつり工事）>

- 配管の切断工事を軽減する対策がとられるものとして、樹脂管等の配管の切断が容易な管種の採用を位置づけてはどうか。 など

6月末に発表された令和2年度末までの長期優良住宅の認定状況を見ますと下表の通りとなっています。

1. 認定実績【新築】

		令和元年度	令和2年度	累計 <sup>※1</sup>
認定実績 ( <u>新設住宅着工戸数</u> に対する割合)	一戸建ての住宅	106,603 戸 (24.7%)	100,503 戸 (25.5%)	1,211,258 戸
	共同住宅等	1,043 戸 (0.2%)	889 戸 (0.2%)	22,769 戸
	総戸数	107,646 戸 (12.2%)	101,392 戸 (12.5%)	1,234,027 戸

※1 累計：平成21年6月～令和3年3月

2. 認定実績【増築・改築】

		令和元年度	令和2年度	累計 <sup>※2</sup>
認定実績	一戸建ての住宅	242 戸	236 戸	1,171 戸
	共同住宅等	0 戸	2 戸	47 戸
	総戸数	242 戸	238 戸	1,218 戸

※2 累計：平成28年4月～令和3年3月

〔国土交通省「長期優良住宅の認定状況について（令和3年3月末時点）」より〕

新築戸建住宅に関しては累計120万戸を超えてきてはいるものの、着工戸数に占める割合は25.5%と、10年前（平成22年度：24.1%）からあまり進展していないこと、新築・戸建に偏り過ぎて、既存住宅（増改）や共同住宅に広がっていないことが見て取れ、今回新設される増改築を伴わない既存住宅の認定制度をはじめ、次回（9月予定）以降の検討会での議論により長期優良住宅のすそ野が広がっていくことが期待されます。

匠総合法律事務所の法律基礎知識

「原価高騰を受け、  
 請負契約の引き出しを複数持とう!」

(秋野弁護士)

ウッドショック、メタルショック、半導体ショックと、住宅業界に困難が押し寄せています。

これに脱炭素ショックも加わり、2023年からは、消費税法改正により、インボイス制度が導入され、消費税免税業者であった建築職人が消費税を納税するようになり、そうすると、全体的に原価が高騰することとなります。

間違いなく住宅価格が高騰していくと思います。

日本の働き手は、「アパート家賃を支払うより住宅ローンを組んでローコスト住宅を取得した方がまし」という観点で、家づくりのモチベーションを保ってきました。

ここにおいて、住宅価格が高騰し、ローコスト住宅に住むよりもアパート家賃を支払っていたほうが気軽で良いというマインドに変化してしまうと、住宅業界の持続可能性(SDGs)に暗い影を落とします。

従って、SDGsの観点からは、住宅価格を上昇させるなら、それなりの納得感を消費者に与えなければならないと思います。

原価高騰に対しては、①顧客に丁寧に説明し、値上げをするという選択肢 ②値上げはせずにレベニューシェア型の契約にして、維持管理費用の支払いを得る ③ハーフビルドの住宅建築で建築コストを抑える工夫など、複数の引き出しを準備し、目の前のお客様の事情に合わせた提案をお願いしたいと思います。

これからは戦略的法務の時代です。工務店経営者は契約書を複数使いこなし、ビジネスのバリエーションを増やす工夫に着手していただきたいと思います。私も契約書作りの場面で応援します!

さて、この度、当事務所大阪事務所の所長弁護士に、有賀幹夫弁護士が就任いたしましたので、ご報告申し上げます。

有賀弁護士は、2004年に当事務所に入所後、17年にわたり、住宅・建築・土木・設計・不動産に関する数多くの訴訟事件にて実績を残している弁護士であり、この度、大阪事務所の拡充にあたり、皆様により高度なリーガルサービスを提供できる体制を構築できたこと、非常に嬉しく思っております。

皆様におかれましては、法律相談事項が生じましたら、当事務所大阪事務所にご連絡いただきますよう、よろしくお願いたします。

今後ともご指導、ご鞭撻のほど、どうぞよろしくお願いいたします。