

# 建築物省エネ法による 省エネ性能表示努力義務の概要と 今後の不動産マーケットにおける意味



高橋 彰

日本ERI 株式会社  
省エネ推進部 副部長 兼 経営企画部 専門部長



高橋 祥直

日本ERI 株式会社  
省エネ推進部

## I. はじめに

昨年7月に「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」（以下、「建築物省エネ法」）が成立した。昨年、本誌Vol.24に、「省エネ基準適合義務化の方向性とBELS（建築物省エネルギー性能表示制度）普及の見通し」と題して寄稿したが、いよいよ建築物の省エネ性能向上に係る規制措置と誘導措置が本格的に始まることになる。

特に、建築物省エネ法の第7条では、建築物の販売・賃貸を行う事業者に対して、建築物への省エネ性能の表示努力義務が課されており、この4月から施行される。この省エネ性能の表示努力義務は、不動産事業者や不動産マーケットへの影響が非常に大きいものと考えられている。

そこで本稿では、この法律が作られた背景を踏まえながら、省エネ性能

の表示努力義務を中心に、建築物省エネ法の概要を説明するとともに、今後の政策の方向性や不動産マーケットへの影響等について考察してみたい。

## II. 建築物省エネ法の概要

### 1. 省エネ基準適合義務化の

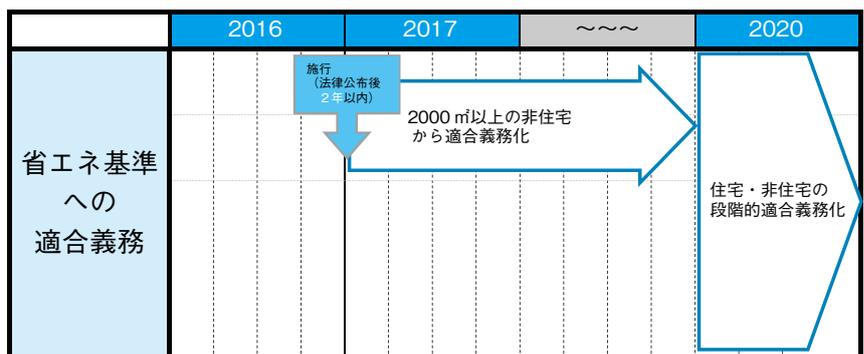
#### スケジュール

2013年6月に「日本再興戦略」が

閣議決定されている。この中で、「建築物の省エネを一層進めるため、2020年までに新築住宅・建築物について段階的に省エネ基準への適合を義務化する」と定められている。すなわち、2020年までに、戸建て住宅も含むすべての新築住宅・建築物が省エネ基準適合義務化されることが閣議決定されているのだ。

建築物省エネ法は、あくまでもその第一弾となる法律という位置づけであ

図表1 省エネ基準適合義務化のスケジュール



出典：国土交通省の資料を基に日本ERIが作成

り、現時点で明らかになっている適合義務化のスケジュールは図表1の通りである。

## 2. 建築物省エネ法の構成

建築物省エネ法により、一定規模（2,000㎡以上の予定）の非住宅建築物については、2017年4月（予定）から省エネ基準への適合が義務化される。しかし、それ以外にも、この新法には、多くのことが定められている。

図表2のように、大きく分けると、規制措置と誘導措置から構成されており、2段階に分けて施行される。

規制措置は、①2,000㎡以上（予

定）の非住宅建築物の省エネ基準適合義務化、②一定規模以上（300㎡以上の予定）の新築・増改築に係る計画の所管行政庁への届け出義務、などから構成されており、2017年4月施行（予定）になっている。

一方、不動産事業者への影響が大きい誘導措置は、①建築物の販売・賃貸を行う事業者の省エネ性能表示努力義務、②省エネ基準適合の認定・表示制度、③性能向上計画認定制度（容積率の特例）から構成されており、2016年4月から施行された。

これらの中で、不動産事業者に影響が大きい内容について、順に説明

していきたい。

## Ⅲ. 建築物エネルギー消費性能基準

### 1. 建築物エネルギー消費性能基準の概要と水準

規制措置と誘導措置の具体的な内容に触れる前に、省エネ基準適合義務や省エネ性能表示の判断の基準となる「建築物エネルギー消費性能基準」について、触れておく。

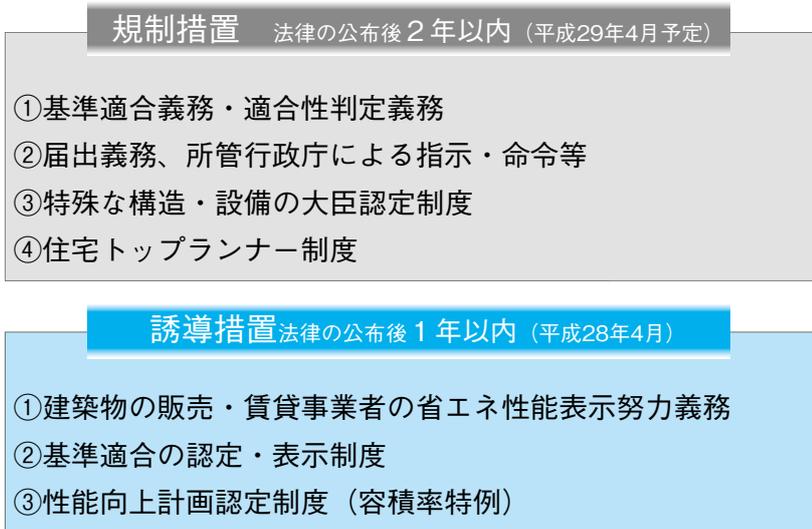
「建築物エネルギー消費性能基準」は、エネルギーの使用の合理化等に関する法律（以下、省エネ法）で定められている省エネ基準（平成25年基準）と概ね同じものである。

なお、この平成25年基準のひとつ前の基準は、平成11年基準と呼ばれるものであった。平成25年基準と平成11年基準では、計算のロジック等が変わったが、要求される省エネ性能の水準はほとんど変わっていない。（図表3）

一方、ドイツや英国などの欧州の国々は、概ね3～5年ごとに基準を改正し、要求水準がどんどん高くなっている。また、Vol.24でも触れたが、欧米だけでなく、中国・韓国などに比べても、17年前に定められた現在の我が国の省エネ基準は、先進国等の中でも最も低い水準に留まっている。

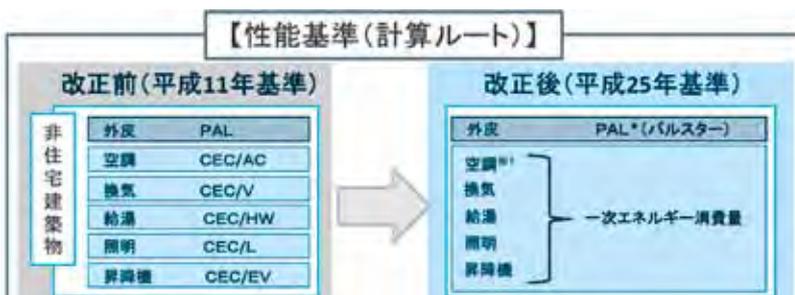
一方でほとんどの先進国では、省エネ基準への適合が既に義務化されているのに対し、日本は現段階では義務化されていない。つまり、我が国は、住宅・建築物の分野においては決して省エネ先進国ではなく、むしろ最も遅れているグループに位置してい

図表2 建築物省エネ法の規制措置と誘導措置



出典：国土交通省の資料を基に日本ERIが作成

図表3 省エネルギー基準の平成25年基準への見直し（非住宅建築物）



出典：国土交通省

ると言える状況なのだ。

## 2. 平成25年基準と

### 平成11年基準の違い

従前基準の平成11年基準（非住宅建築物）では、外皮に関してはPAL<sup>注1</sup>、設備効率については、空調はCEC<sup>注2</sup>/AC、換気はCEC/V等、

それぞれの分野ごとに基準への適合を判断する必要があった。そのため、建物全体としての省エネ性能は、判断しにくいという欠点があった。

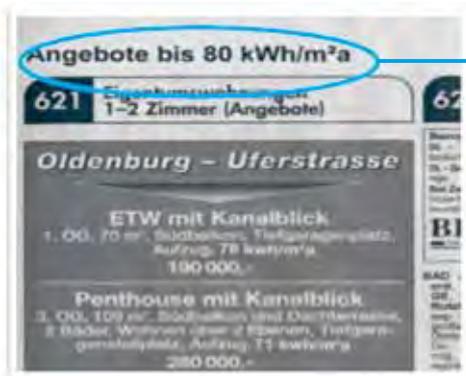
これが平成25年基準に変わり、外皮と設備性能を合わせて建物全体の省エネ性能を総合的に判断する「一次エネルギー消費量」という概念が

エネルギー消費量を活用して、建築物の省エネルギー性能について、市場で客観的かつ分かりやすく評価されることが可能になったのである。

欧州では、住宅・建築物の燃費性能という概念が一般的に普及しており、不動産の売買価格や賃料の判断材料のひとつになっている。図表4は、ドイツの住宅の広告の例だが、このように広告の最も重要な事項として、燃費性能を示すことが一般的になっている。

我が国も省エネ基準の改正により、省エネ性能を客観的に比較検討できるようになった。そしてこの基準を基にして、国は省エネ性能の表示等の普及促進を推し進めようとしているのである。

図表4 ドイツの不動産広告の例



出典：（一社）日本エネルギーパス協会

不動産広告に  
燃費性能を揭示

導入された。一次エネルギーとは、化石燃料、原子力燃料、水力・太陽光など自然から得られるエネルギーを指し、これらを変換・加工して得られるエネルギー（電気、灯油、都市ガス等）は二次エネルギーと呼ばれる。建築物では二次エネルギーが多く使用されており、電気やガスのそれぞれに異なる計量単位が用いられている。それを一次エネルギー消費量に換算することで、建築物の総エネルギー消費量を同じ単位（MJ、GJ）で求められ、比較が容易になる。つまり、建築物全体の省エネルギー性能をよりわかりやすく把握できる基準に改められたのだ。一次

## 3. 一次エネルギー消費量の

### 算出手法

建築物の一次エネルギー消費量の算出は、基本的には国立研究開発法人建築研究所が提供する「PAL\*、一次エネルギー消費量算定用Webプログラム（建築物用）」<sup>注3</sup>を用いて行う。図表5は、このプログラムのインターフェースだ。

このWebプログラムは、評価対象建築物の外皮や設備の性能等を入力することで、一次エネルギー消費量の値が算出される。非住宅建築物については、この算出手法には、

図表5 一次エネルギー消費量 算定用 WEB プログラム



出典：国立研究開発法人建築研究所

注1

PAL (Perimeter Annual Load) = 屋内周囲空間の年間熱負荷 (MJ/年) / 屋内周囲空間の床面積 (㎡)

注2

CEC(Coefficient of Energy Consumption) : 設備システムエネルギー消費係数

注3

<http://www.kenken.go.jp/becc/>

通常の計算法（標準入力法、主要室入力法）とモデル建物法がある。

この中では、標準入力法がもっとも精緻な値が得られるが、入力に多少手間がかかる。一方モデル建物法は、入力はかなり簡単であるが、安全側つまり不利側の値になる。

国としては、一次エネルギー算定のための業務負荷軽減を図るため、モデル建物法をもっとも一般的に使用される手法にしていこうと考えているようである。そのため従前のモデル建物法は、5,000㎡以下の個別空調の建物でしか使用できず、用途も限定されていたが、この4月から原則としてすべての非住宅建築物で使用が可能になる予定である（本稿執筆時点では未公開）。

ただし、モデル建物法では、一次エネルギー消費量は算出されず、後述するBEI<sup>注4</sup>の値のみが算出されることにご留意いただきたい。

このモデル建物法は、だれでも比較的簡単に使用することができるプログラムである。そのため、不動産事業者の中には、省エネ計算を外注せずに、自らモデル建物法を使用して、所有物件の省エネ改修工事の仕様等の検討等を行う事業者も散見されるようになってきている。

#### 4. BEIとは？

省エネ基準への適合判断や評価対象建築物の省エネ性能を判断する上で、非常に重要なのがBEIである。

図表6 BEIの算定式

$$BEI = \frac{\text{設計一次エネルギー消費量 (家電・OA機器等分を除く)}}{\text{基準一次エネルギー消費量 (家電・OA機器等分を除く)}}$$

このBEIとは、「設計一次エネルギー消費量」を「基準一次エネルギー消費量」で除した値のことだ。（図表6）

数式の分子の「設計一次エネルギー消費量」は、評価対象となる建築物において、設計仕様（設計した省エネ手法を加味）で算定した一次エネルギー消費量の値である。

一方、分母の「基準一次エネルギー消費量」は、設計一次エネルギー消費量の算出と同様の建築条件、計算条件のもと、外皮・設備に省エネ基準に基づく標準仕様（省エネ基準相当）を採用した場合の一次エネルギー消費量の値である。

つまりある建物を仮に省エネ基準相当の標準仕様で設計すると、分母と分子の値が同じになり、BEIの値が1.0になる。そして、評価対象建築物の外皮性能や設備性能を向上させると分子の値が小さくなり、BEIの値は、1.0よりも小さな値になる。

BEIが1.0以下であれば省エネ基準に適合していることを意味し、数値が小さいほど、評価対象建築物の省エネルギー性能が高いことを意味する。

なお、BEIを算出する際の設計一次エネルギー消費量、基準一次エネルギー消費量とも、家電・OA機器等

分を除いた数値であることにご留意いただきたい。

このBEIは、次に説明する省エネ性能の表示制度等においても非常に重要な概念である。

## IV. 省エネ性能の表示努力義務

### 1. 省エネ性能の表示努力義務の概要

建築物省エネ法の第7条に、「建築物の販売・賃貸を行う事業者は、その販売又は賃貸を行う建築物について、省エネ性能を表示するように努めなければならない。」と定められている。

売買や賃貸契約時に宅建業法に基づく重要事項説明が必要となる物件は、基本的にはこの努力義務の対象になる。

そして、この努力義務対象は、義務化対象の2,000㎡以上の新築非住宅に限定されるものではない点も注意が必要だ。つまり、新築・既存を問わず、住宅・非住宅を問わず、また規模を問わず、さらには省エネ基準への適合有無を問わず努力義務対象になる。

具体的な省エネ性能表示の方法は、「建築物のエネルギー消費性能の表示に関する指針」で定められることになる。本稿執筆時点ではこの指

注4

BEI：Building Energy Index の略

針は案しか公表されていないため、未確定の内容も含むが、この指針案に基づいて表示の方法について説明したい。

なお、この指針案では、「販売・賃貸事業者は、～中略～購入又は賃借をしようとする者に対し、当該建築物に係るエネルギー消費性能の内容を説明することが望ましい。」とされている。つまり、法第7条で住宅・建築物に省エネ性能を表示努力義務が定められるが、指針によると、取引の相手方に対して説明することも求められることになる。

## 2. 省エネ性能の表示方法

表示に関する指針案では、住宅・非住宅ともに、省エネ性能の表示は、次の3つの表示方法のいずれかによるものと示されている。

1番目の方法は、第三者認証による場合、つまり図表7に示すBELS<sup>注5</sup>（ベルス）による方法である。BELSは、この表示努力義務に対応するために、この4月から住宅にも対応した制度に改正される。住宅用には、図表7右側の表示が用意される。

2番目の方法は、自己評価によるものだ。前述の建築研究所のWebプログラムを使用すると生成可能な表示（図表8下）を使用する。なお、適合していない場合は、この表示方法により、「適合」ではなく、「-」と表示することになる。また、住宅については、最高ランク☆3つで評価される従来のラベリング（図表8上）から改められ、

図表7 BELSの表示プレートデザイン

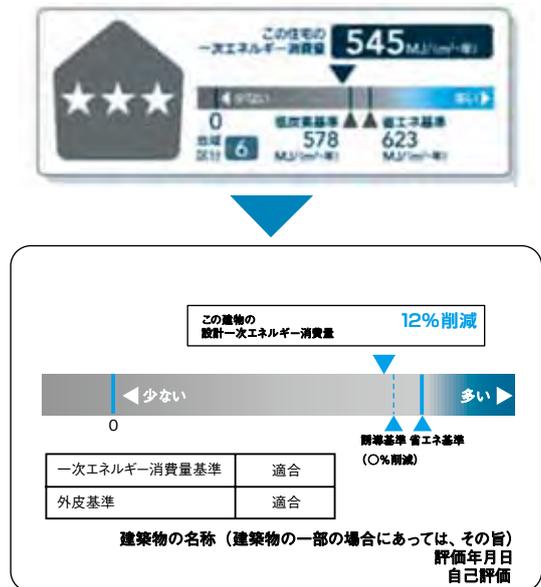


出典：(一社)住宅性能評価・表示協会

住宅と非住宅の表示が統一される。

そして、3番目の方法として、後述する法36条により新設される図表9に示す「基準適合認定マーク」によるものでもよいことになる見通しだ。すなわち、指針案の「表示方法」において、「なお、法36条によりエネルギー消費性能基準に適合する旨の行政庁の認定に係る表示を行う場合にあっては、当該表示を、本指針で定める表示に代えることができる。」と定められ、法7条の表示方法として、認められる予定だ。

図表8 自己評価による表示



出典：国土交通省

図表9 基準適合認定マーク



出典：国土交通省

注5

BELS：Building-Housing Energy-efficiency Labeling System の略

## V. BELSの制度改革と普及状況

### 1. BELSの制度概要

BELSについては、Vol.19およびVol.24で紹介したが、正式名称を「建築物省エネルギー性能表示制度」という建築物の省エネルギー性能を評価・表示する制度だ。

国土交通省が定めたガイドラインをもとに、一般社団法人住宅性能評価・表示協会<sup>注6</sup>が制度の運営主体となり、2014年4月に創設された。

第三者認証を前提としている制度であり、住宅性能評価・表示協会にBELS評価機関として登録している機関が、評価業務や評価書の発行を行うことができるものだ。本稿執筆時点では24社がBELS評価機関として登録しており、BELS評価業務を行っている。

国としては、「不動産会社、ビルオーナー、仲介業者、テナント、投資家、金融機関等に幅広く活用され、建築物の省エネルギー性能の一層の向上に貢献することが期待されている。」として、非住宅建築物を対象とした任意の制度として普及が進みつつある。しかし今年4月から、住宅も対象とした制度に改正されるとともに、省エネ性能の表示努力義務が始まることに伴って、制度の位置づけが大きく変わることになった。

BELS評価は、省エネ基準の一次エネルギー消費量に基づくBEIの値

図表10 BELSの評価基準

評価	住宅	非住宅1 (事務所・物販・学校等)	非住宅2 (病院・飲食店等)	旧基準 (非住宅)
★★★★★	0.8	0.6	0.7	0.5
★★★★	0.85	0.7	0.75	0.7
★★★	0.9	0.8	0.8	0.9
★★	1.0	1.0	1.0	1.0
★	1.1	1.1	1.1	1.1

出典：(一社)住宅性能評価・表示協会の資料を基に日本ERIが作成

図表11 建築物省エネ法に基づく基準の体系

	エネルギー消費性能基準 (適合義務、提出・指示、 省エネ基準適合認定表示)		誘導基準 (性能向上計画認定・容積率特例)		住宅事業建築主 基準(案) <sup>※4</sup>
	建築物省エネ法 施行(DNA)後に 新築された 建築物	建築物省エネ法 施行の際既に 存在する建築物	建築物省エネ法 施行(DNA)後に 新築された 建築物	建築物省エネ法 施行の際既に 存在する建築物	上段：H31年度 下段：H32年度～
非住宅	一次エネ <sup>※1</sup> 1.0	1.1	0.8	1.0	—
外皮:PAL <sup>※3</sup>	—	—	1.0	—	—
住宅	一次エネ <sup>※1</sup> 1.0	1.1	0.9	1.0	0.9 0.85
外皮:住戸単位 <sup>※3</sup> (JIA/JA)	1.0	—	1.0	—	— 1.0

※1 一次エネ基準については、「設計一次エネルギー消費量(家電・OA機器等を除く)」「基準一次エネルギー消費量(家電・OA機器等を除く)」が表中の値以下になることを求める。  
 ※2 住宅の一次エネ基準については、住棟全体(全住戸+共用部の合計)が表中の値以下になることを求める。  
 ※3 外皮基準については、H25基準と同等の水準。  
 ※4 住宅事業建築主基準は平成28年度中の公布予定(2年目施行)

出典：国土交通省

によって、住宅・建築物の省エネ性能を☆の数で格付けするシンプルな制度だ。

なお、BEIによる☆の数の基準は、この4月から図表10のように改められた。☆1つと☆2つの基準に変更はなく、☆1つは既存の住宅・建築物のみを対象にしており、☆2つは省エネ基準適合レベルを示す。☆3つについては、図表11に示す新しい誘導基準レベルに変更される。また、☆4つ、☆5つについては、基準が概ね

緩和され、取得しやすく改められている。

表示プレートも、デザインが変更され、住宅用が新設されるとともに、一般の人にはわかりにくかったBEIによる表示に代わり、省エネ基準に対する一次エネルギー消費量の削減率によるものに改められた。例えばBEI=0.65であれば、基準の1.0から0.65を引いた0.35が一次エネルギー消費量の「35%削減」として表記される。

また従来、星の数が少ない場合に

注6 <https://www.hyokakyoukai.or.jp/seido/>

は、最高ランクの☆5つに足りない分が、点線の☆で表示されていた(図表7左)。今回、それも改められ、取得した星の数だけが表示されるようになった。

なお、広告物、宣伝用物品等において表示スペースが著しく制約される場合においては「評価年月日」、「第三者認証か自己評価の別」及び「設計一次エネルギー消費量の基準一次エネルギー消費量からの削減率」の3点の表示は必要だが、それ以外の項目については省略することが可能で、図表12のような表示デザインが用意されている。

## 2. BEI等の算出と外皮性能の表示

この4月のBELSの制度改正に伴いBELS評価におけるBEIの算出方法等も少し変更されている。

非住宅については、モデル建物法

が、標準入力法・主要室入力法に加えて、すべての非住宅建築物で活用できるようになった。一方、従来、既存建築物で使用できたPAL/CECからの読替法については、廃止されている。

また従前のBELSのBEIは、家電・OA機器等を含んだ値を用いていたが、これらは住宅・建築物の設計上の工夫で削減できないものだ。そのため今回、家電・OA機器等を除く値を用いるように変更され、これにより、☆の数をとりやすくなった。

なお、一次エネルギー消費量(BEI)に加えて、外皮性能(PAL\*)の算出が必要になり、外皮基準への適合(「適合」)または不適合(「-」)が表示されることになる。その際、外皮性能を示すBPI<sup>注7</sup>(設計PAL\*を基準PAL\*で除した値)の表示も可能になる。

住宅についても建築研究所のWEBプログラムを活用し、一次エネルギー消費量を算出する。併せて、外皮性能の算出も必要であり、外皮基準への適合(「適合」)または不適合(「-」)が表示されることになる。その際、住宅における外皮性能を表すU<sub>A</sub>値<sup>注8</sup>等を記載することができる。(図表13)

## 3. ZEB等に関する表示

BELSでは、ZEB(ゼブ:ゼロ・エネルギー・ビル)について、今回の制度改定で、図表14のように表示できるようになる。

ZEBは、エネルギー政策基本法に基づき策定された「エネルギー基本

図表13 BELSの外皮性能の表示



出典：(一社)住宅性能評価・表示協会

図表12 広告物用のBELSの表示デザイン



出典：国土交通省

注7

BPI: Building PAL\* Index の略

注8

U<sub>A</sub>値: 外皮平均熱貫流率

計画」(2014年4月閣議決定)において、「建築物については、2020年までに新築公共建築物等で、2030年までに新築建築物の平均でZEBを実現することを目指す」とする政策目標が設定されている。

また、「ZEBロードマップ検討委員会とりまとめ」<sup>注9</sup>(平成27年12月経済産業省)において、ZEB等については、**図表15**のように定義されている。この定義に基づいて、ZEB、Nearly ZEB、ZEB Readyのそれぞれの表記が可能になる。

#### 4. ゼロエネ住宅・ZEHに関する表示

非住宅建築物のZEBに対して、住宅のゼロ・エネルギー化については、国土交通省はゼロ・エネルギー住宅、経済産業省はZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)という名称で、それぞれ普及促進を図っている。

この両者は、年間の一次エネルギー消費量が正味(ネット)でゼロとなるという点では同じだが、外皮性能の要求水準については定義が異なっている。

住宅版BELSにおいては、「ゼロエネ相当」という表示とともに、外皮性能を示すU<sub>A</sub>値も併記できることにより、ゼロ・エネルギー住宅もしくはZEH相当の性能を持つことが判断できるようになる。これにより、関連補助金の交付要件等として、BELSが活用されていく見通しである。

#### 5. GRESBにおけるBELS評価の意味

GRESB調査におけるBELS評価取得の意味については、以前、Vol.19とVol.24で説明した。また、Vol.28において、2015年GRESB調査結果について、CSRデザイン環境投資顧問株式会社の堀江、高木の両氏から詳しい報告があったところだ。そこで、ここではごく簡単に触れておきたい。

図表14 BELSへのZEB等の表示



出典：(一社)住宅性能評価・表示協会

図表15 ZEB等の定義

	定義	
ZEB	再生可能エネルギーを除いた数値	年間の一次エネルギー消費量が正味ゼロまたはマイナスの建築物
	再生可能エネルギーを加えた数値	基準一次エネルギー消費量から50%以上の削減
	再生可能エネルギーを加えた数値	再生可能エネルギーを加えて基準一次エネルギー消費量から100%以上の一次エネルギー消費量削減
Nearly ZEB	定義	ZEBに限りなく近い建築物として、ZEB Readyの要件を満たしつつ、再生可能エネルギーにより年間の一次エネルギー消費量をゼロに近付けた建築物
	再生可能エネルギーを除いた数値	ZEBと同じ
	再生可能エネルギーを加えた数値	再生可能エネルギーを加えて、基準一次エネルギー消費量から75%以上100%未満の一次エネルギー消費量削減
ZEB Ready	定義	ZEBを見据えた先進建築物として、外皮の高断熱化及び高効率な省エネルギー設備を備えた建築物
	再生可能エネルギーを除いた数値	ZEBと同じ
	再生可能エネルギーを加えた数値	-

出典：経済産業省「ZEBロードマップ検討委員会とりまとめ」

図表16 2015年GRESB調査結果 分野別比較

	分野	グローバル平均	日本平均
1	マネジメント	78(69)	86(46)
2	ポリシーと開示	66(53)	68(31)
3	リスクと機会	69(58)	77(53)
4	モニタリングと環境管理システム	59(46)	69(37)
5	パフォーマンス指標	40(25)	54(28)
6	グリーンビル認証	35(28)	32(13)
7	ステークホルダーとの関係構築(エンゲージメント)	58(45)	60(30)

( )内は2013年の結果

出典：CSRデザイン環境投資顧問(株)の資料を基に日本ERIが作成

注9

<http://www.meti.go.jp/press/2015/12/20151217002/20151217002.html>

図表16のように2015年の調査結果では、7つの分野のうち、日本平均、J-REIT平均は、他の6分野ではすべてグローバルを上回っていたものの、「グリーンビル認証」分野のみがグローバル平均に届かない結果だった。

しかし、「グリーンビル認証」分野についても、2013年の調査結果に比べると、日本平均、J-REIT平均とも伸びており、グローバル平均との差が大きく縮まったことがわかる。

この分野は、CASBEE、LEEDなどの「総合的なグリーンビル認証」と、BELSなどのエネルギー性能に特化した「省エネルギー格付」から構成されている。

欧米では、2013年時点で既にEnergy Starやエネルギーパスが活用されていた。しかし我が国ではBELSが制度化されていなかったため、日本平均、J-REIT平均は、「省エネルギー格付」のスコアが足を引っ張る形になり、グローバル平均に大きな差をつけられていた。

それが、その後BELSが制度化されたことで、J-REIT各社などがBELS評価取得を積極的に進めてきた。その結果、図表17に示す通り、2014年、2015年と着実に日本平均、J-REIT平均とも「省エネルギー格付」の取得率が伸びたことで、グローバル平均との差が縮められている。

2016年調査においては、「グリーンビル認証」も含めたすべての調査分野でグローバル平均を上回ることが期待される場所である。

## 6. BELS 評価の実績推移

BELS評価機関24社の評価実績は、執筆時点では一般社団法人住宅性能評価・表示協会からは公表されていない。図表18は、日本ERIの引き受けベースのBELSの実績の推移だ。

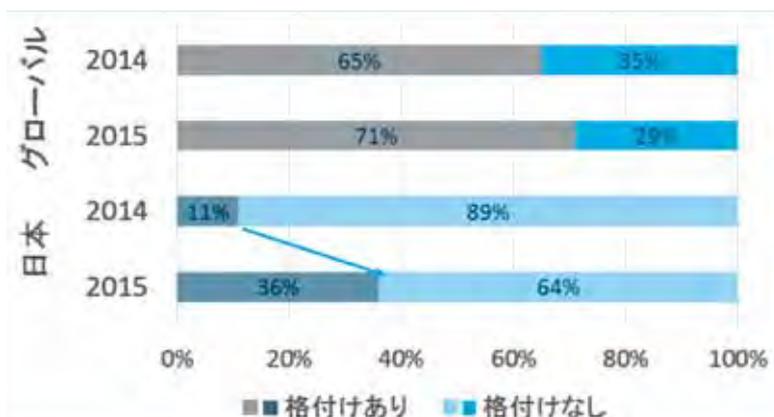
特に今年に入ってから申請件数が急増しており、2月末時点で累計120件を超えている。BELS評価機関全体の実績はわからないが、概ね9割以上は日本ERIが行っている模様だ。そのため、大よその評価実績のトレンドは、図表18の通りだと考えてよい

ものと思われる。

当初は、申請者が☆3つ以上ないと取得の意味がないと考えられていた模様で、当初の40件以上にわたり、☆2つ以下の実績は出ていなかった。ところが、ここ最近急増しており、2月までの引受件数のうち、☆2つ以下が21件に上っている。最近は、☆2つ以下でも取得することに意味を感じる不動産事業者が増えてきたものと思われる。

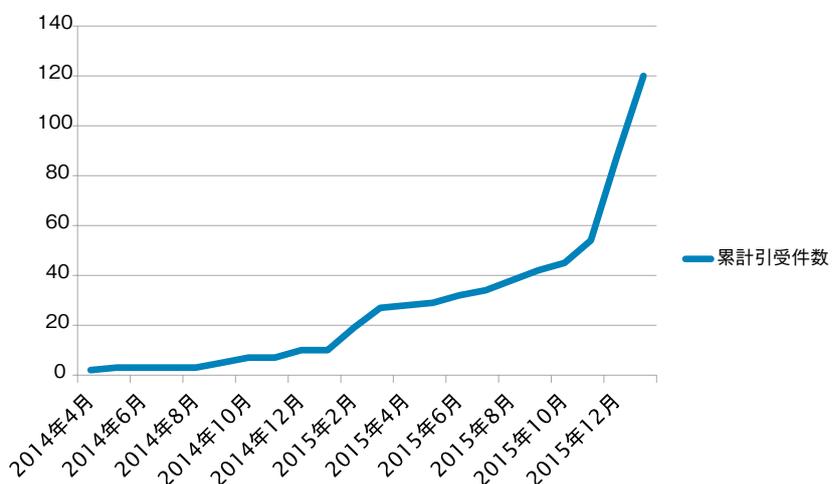
なお、平成27度には、国土交通省によりBELS取得費用に対する補助

図表17 省エネルギー格付けの取得率



出典：CSRデザイン環境投資顧問（株）

図表18 日本ERIのBELS評価実績推移（引き受けベース）



出典：日本ERI

が行われたが、平成28年度にも行われる予定だ。平成27年度の制度は利用できる期間が短かったが、平成28年度はもう少し長くなる見通しだ。

さらに平成28年度の制度では、一次エネルギー消費量（BEI）の計算に要する費用（外注費用）も補助対象になる見通しだ。

その他にも、後述するが平成28年度予算案では、様々な住宅・建築物の省エネ性能表示に係る補助制度が検討されている。これらにより、今後より一層、BELSの普及が進むことになるものと思われる。

## VI. 省エネ基準適合認定マーク

### 1. 制度概要

法36条では、所有者の基準適合の認定表示制度として、「建築物の所有者は申請により、建築物が省エネ基準に適合している旨の所管行政庁による認定を受けることができる。認定を受けた建築物、その利用に関する広告等については、認定を受けた旨の表示（基準適合認定マーク）をすることができる。」と定められている。

この基準適合認定マークは、既に図表9で示した通りのもので、省エネ基準に適合していることを行政が認定するものである。

住宅および非住宅を対象とした制度であり、この4月から運用が開始された。

国としては、特に既存建築物についてはそのエネルギー消費性能が千差万別であるため、本表示をすることで当該建築物が基準適合認定建築物であることを賃借人や住宅購入者

等が一目で認識できるようにすることを企図している。

行政が認定するにあたり、図表19に示す通り、民間の登録省エネ判定機関等が事前に技術的審査業務を行うことができる。これにより行政庁による認定がスムーズになり、行政庁の認定手数料が減額される等の対応も行われる見通しだ。

この技術的審査業務を行うのは、非住宅は登録建築物調査機関（～H29.3）、登録省エネ判定機関（H29.4～）、住宅は登録建築物調査機関（～H29.3）、登録住宅性能評価機関（H29.4～）とされている。なお、弊社（日本ERI）は、このすべての機関として登録（登録省エネ判定機関は予定）している。

### 2. 新築住宅・建築物における活用

この基準適合認定マークは、基本的には、現に存在する住宅・建築物を対象とした制度である。

すなわち、竣工後（完了検査後）でない行政は認定できないということになる。また、竣工前に広告等に活用する場合は、マークの表示は行

えず、「省エネ基準適合認定建築物取得予定」といった文字による表示のみが許されることになる見通しだ。

ただし、登録省エネ判定機関等が行う技術的審査業務の申請受付等は事前に可能になるため、新築の場合は後述する省エネ基準適合性判定と同時に併願申請することができる。

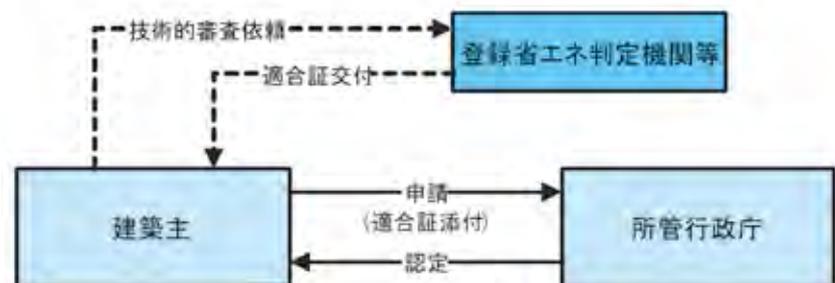
なお、この2つとBELSの審査は、ほぼ同じ業務であるため、弊社の場合は、これらの併願の場合は、大幅に割安な料金体系を設定する予定だ。

### 3. 既存住宅・建築物における活用

国としては、どちらかといえば、この基準適合認定マークは、主に既存住宅・建築物で活用され、新築についてはより高い省エネ性能をアピールできるBELSを活用していくといった棲み分けを想定している模様だ。

また、図表11に示した通り、新法施行の際（H28.4.1）に現に存する住宅・建築物については、BEI値が1.1でも認定が受けられる。そのため、既存の住宅・建築物においては、使い勝手のいい制度と言えるだろう。

図表19 技術的審査の手続きのイメージ



出典：国土交通省

## Ⅶ. 建築物省エネ法表示制度・事業者アンケート調査

### 1. 建築物省エネ法表示制度・

#### 事業者アンケート調査の概要

国土交通省は、販売・賃貸事業者と不動産証券化事業者に対して、昨年末から今年初めにかけて、建築物省エネ法に基づく省エネ性能表示に関する対応方針に関して、アンケート調査を実施している。

販売・賃貸事業者に対するアンケートは、非住宅の事業者については不動産協会・日本ビルディング協会連合会を通じて、住宅事業者についてはJBN<sup>注10</sup>・住宅生産団体連合会・全国住宅産業協会・日本ツーバイフォー建築協会・日本木造住宅産業協会・プレハブ建築協会、輸入住宅産業協会・不動産協会の各業界団体を通じて、住宅1,214企業、非住宅1,082企業に対して実施された。

また、不動産証券化事業者に対するアンケートは、不動産証券化協会に

所属するJ-REIT・不動産私募ファンドの運用機関（投資法人資産運用業、不動産投資顧問業等）、及び企業年金、銀行・保険会社等の投資家、計148企業に対して行われた。

本稿執筆時点では、まだ集計途中だが、集計の速報が公表されている。

### 2. 非住宅事業者の対応方針

非住宅事業者の回答者の内訳は、新築を主としている事業者は6%であり、94%は既存建築物を対象としている事業者からの回答になっている。

図表20に示す通り、これらの回答者の省エネ性能表示に対する対応方針は、62%が表示しないと回答しており、過半は表示に消極的な姿勢を見せている。しかし、既存建築物の事業者が回答者のほとんどを占める中で、21%がBELSによる表示に積極的である点は注目される。

BELS取得意向を持つ事業者のうち、15%が☆2つ以上、36%が☆3つ以上の取得を検討しており、さらに

38%が法38条行政庁認定（基準適合認定マーク）の取得意向を示している。

なお、かなりの割合の事業者は、このアンケートの実施で初めて、建築物省エネ法に基づく省エネ性能の表示努力義務を知った模様だ。そのため、この回答自体がどの程度最終的な方針を反映しているものであるのかは不明である。

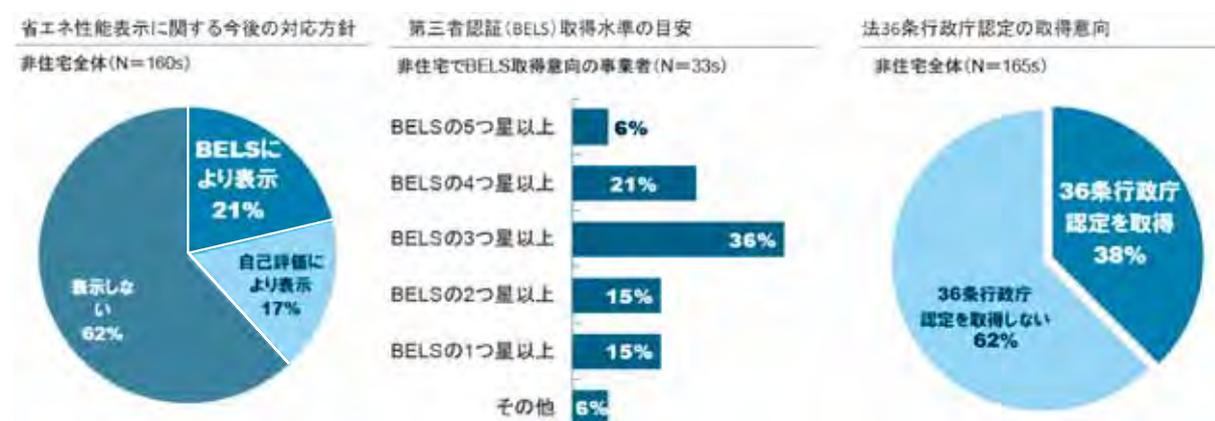
### 3. 不動産証券化事業者の環境・

#### 省エネ性能に対する認識

不動産証券化事業者の回答者のうち、環境・省エネ性能を重視すると回答した運用機関・投資家の中で52%が第三者認証の取得が投融資に影響すると回答している。それに対し、自己評価の取得が影響すると回答したのは4%にとどまっている。（図表21）

この結果を見る限りでは、不動産証券化事業者においては、第三者認証の価値が認められている模様だ。

図表 20 非住宅事業者アンケート調査結果（速報：集計中）



出典：国土交通省

注 10

JBN：一般社団法人 JBN <http://www.jbn-support.jp/op/csc.html>

#### 4.住宅事業者の対応方針

住宅事業者の回答者の内訳は、戸建ての注文住宅を主としている事業者が54%、戸建て建売が15%、共同住宅分譲が16%、共同住宅賃貸が16%という構成になっており、新築住宅に係る事業者が大半である。

これらの住宅事業者のうち、表示しないと回答しているのは20%にとどまっている。それに対し、BELSによる表示を行うと回答しているのが42%にも上っている。

またBELSの表示方法として、パンフレットへの表示が78%、ホームページでの表示が77%に上っている。(図表22)

非住宅に比べると新築の事業者が多いため、BELS評価取得に対応しやすい傾向があると思われるが、今後の省エネ性能表示は、住宅業界が先行して、一般消費者の間で認知度が高まっていくものと思われる。

### VII.省エネ性能表示制度に係る補助制度

#### 1.建築物省エネ法表示制度・

##### 事業者アンケート調査の概要

図表23は、平成28年度予算案で検討されている住宅・建築物の省エネ性能表示に係る補助制度の一覧だ。

注目すべきは、建築物省エネ法を所管する国土交通省だけでなく、経済産業省、環境省の各省庁にまたがって省エネ性能の表示を要件とする制度が並んでいることだ。

また非住宅については、先進的な建築物を対象とするものから、既存

建築物の改修工事や木造の小規模な非住宅建築物を対象とするもの、またBELSの申請料金自体を減免するものなど、様々なバリエーションの制度が予定されている。

住宅においても、工務店を対象とするもの、主にハウスメーカーのZEH仕様住宅を対象とするもの、新築及び既存の賃貸住宅を対象とするものなど、幅広く予定されている。

今年度は、これらの補助金活用により、省エネ性能を表示する住宅・建築物の数が増加し、街や不動産広告等で省エネ性能の表示を目にする機会が急増することになるものと思われる。

### VII.省エネ基準の適合義務化

#### 1.省エネ基準適合義務化の概要

建築物省エネ法の第11条「基準適合義務」には、「建築主は、特定建築行為をしようとするときは、建築物エネルギー消費性能基準に適合させなければならない。」、また第12条「適合性判定義務」には「建築主

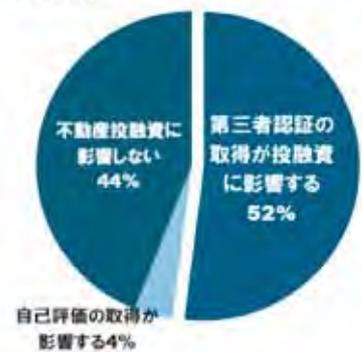
は、特定建築行為をしようとするときは、基準適合の判定のため、建築物エネルギー消費性能適合性判定を受けなければならない。」と定められている。

特定建築行為とは、非住宅部分が2,000㎡以上の新築、もしくは2,000㎡以上の非住宅建築物における300㎡以上の増改築(増築後も含む)である。(いずれの面積も予定)

つまり、2,000㎡以上の非住宅建築物の新築等の特定建築行為をする際には、建築主は、省エネ基準に適

図表21 不動産証券化事業者アンケート調査結果(速報:集計中)

環境・省エネ性能が投融資判断に及ぼす影響  
環境・省エネ性能を重視する不動産投資家等  
(N=24s)



出典:国土交通省

図表22 住宅事業者アンケート調査結果(速報:集計中)

省エネ性能表示に関する今後の対応方針

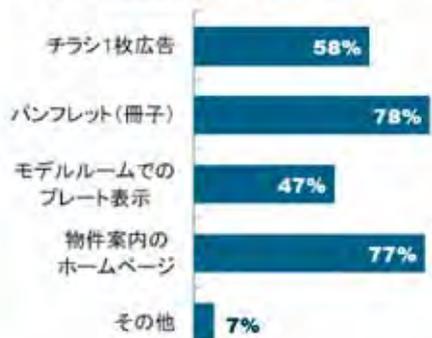
住宅全体(N=145s)



出典:国土交通省

BELSの表示方法(複数回答)

住宅でBELS取得意向の事業者(N=60s)



図表 23 平成28年度予算案表示関連予算補助制度（検討中のもの）

	住宅	非住宅建築物
表示に対する補助制度	<p>【既存建築物省エネ化推進事業】 <b>既存</b></p> <p>○300㎡以上の既存住宅における省エネ性能の診断・表示等にかかる費用の一部等 【補助率】1/3（特に波及効果の高いものについては定額）</p> <p>【省エネ住宅・建築物の整備に向けた体制整備】 <b>新築 改修</b></p> <p>○BELS申請手数料を減免するBELS評価機関に対する評価支援事業補助等</p>	<p>【既存建築物省エネ化推進事業】 <b>既存</b></p> <p>○300㎡以上の既存建築物における省エネ性能の診断・表示等にかかる費用の一部等 【補助率】1/3（特に波及効果の高いものについては定額）</p> <p>※改修（省エネ効果15%以上）を行う場合は、300㎡未満も表示補助対象（補助率1/3）</p> <p>【省エネ住宅・建築物の整備に向けた体制整備】 <b>新築 改修</b></p> <p>○BELS申請手数料を減免するBELS評価機関に対する評価支援事業補助等</p>
表示が補助要件等となる事業	<p>【サステナブル建築物等先導事業】（国交省） <b>新築 改修</b></p> <p>○先導的な技術に係る建築構造等の整備費、効果の検証等に要する費用等 【補助率】1/2（補助限度額は条件による） →CASBEE、BELS等による表示を要件とする。</p> <p>【地域型住宅グリーン化事業（ゼロエネ）】（国交省） <b>新築 改修</b></p> <p>○中小工務店においてゼロ・エネルギー住宅等とすることによる掛かり増し費用相当額等 【補助率】1/2（補助限度額は条件による） →BELS等による認定を取得し表示することを要件とする。</p> <p>【賃貸住宅における省CO2促進モデル事業】（環境省、国交省） <b>新築 改修</b></p> <p>○低炭素素型賃貸住宅を新築又は改修し、広く一般に環境性能を表示し周知を図る事業に対し、低炭素化に寄与する設備等の導入費用の一部 【補助率】1/2（補助限度額60万円/戸）、1/3（補助限度額30万円/戸） →住戸ごとにBELSの認定を取得し表示することを要件とする</p> <p>【住宅・ビルの革新的省エネルギー技術導入促進事業】（経産省） <b>新築 改修</b></p> <p>○ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）登録事業者が建築するZEHに対し、その建築費用の一部【補助率】定額（125万円/件） →BELSの取得を審査時の加算要素とすることを検討</p>	<p>【サステナブル建築物等先導事業】（国交省） <b>新築 改修</b></p> <p>○先導的な技術に係る建築構造等の整備費、効果の検証等に要する費用等 【補助率】1/2（補助限度額は条件による） →CASBEE、BELS等による表示を要件とする。</p> <p>【地域型住宅グリーン化事業（優良建築物）】（国交省） <b>新築</b></p> <p>○中小工務店において認定低炭素建築物等とすることによる掛かり増し費用相当額等 【補助率】1/2（補助限度額は条件による） →低炭素認定、BELS又はCASBEEのいずれかの認定又は評価等を要件とする。</p> <p>【既存建築物省エネ化推進事業】（国交省） <b>改修</b></p> <p>○既存建築物について躯体改修を伴い省エネ効果15%以上が見込まれるとともに、改修後に一定の省エネ性能に関する基準を満たす省エネ改修の費用等【補助率】1/3（補助限度額 5,000万円/件 等） →BELS等による評価結果の表示を要件とする。</p> <p>【住宅・ビルの革新的省エネルギー技術導入促進事業】（経産省） <b>新築 改修</b></p> <p>○ZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）の建築実証に対し、高効率設備等の導入費用の一部【補助率】2/3（補助限度額：10億円/年度） →（ZEB-READY以上の）BELS取得・表示を要件とする。</p> <p>【業務用ビル等における省CO2促進事業】（環境省、経産省） <b>新築 改修</b></p> <p>○中小規模業務用ビル等に対しZEBの実現に資する省エネ・省CO2性の高いシステムや高性能設備機器等を導入する費用 【補助率】2/3（補助限度額：3億円/年度） →（ZEB-READY以上の）BELS取得・表示を要件とする。</p>

出典：国土交通省

合させることと、省エネ基準適合性判定を受けることの2つが新たに義務付けられることになる。

## 2. 省エネ基準適合性判定

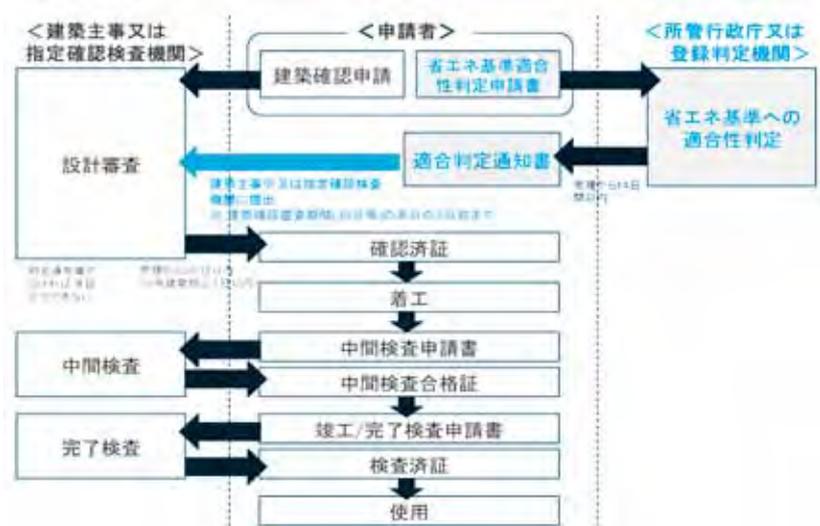
省エネ基準適合性判定とは、図表24に示す通り、確認申請と同時並行で、所管行政庁または登録省エネ判定機関に対し、「省エネ基準適合性判定申請」を提出し判定を受けるものだ。登録省エネ判定機関等により適合していると判定されると、「適合判定通知書」が発行される。

指定確認検査機関等は、この「適合判定通知書」を確認して、はじめて確認済証を発行できる。

つまり、適合判定を受けなければ、確認済証が発行されず、着工できないことになる。

適合性判定業務を行う登録省エネ

図表 24 省エネ適合性判定及び建築確認・検査のスキーム概要



出典：国土交通省

判定機関は、今回新設されるものだが、弊社を含めた既存の指定確認検査機関等の多くが省エネ判定機関として登録する見通しだ。

指定構造計算適合性判定機関とは異なり、同一機関が確認検査業務

と省エネ基準適合性判定業務をワンストップで対応することが可能になる。

## 3. 完了検査

指定確認検査機関等は、確認手続きの一環で、完了検査時に適合性

判定の内容通りに施工されていることを確認することになる。

そのため、従来の省エネ措置の届出と異なり、確認申請段階で設備等の省エネ性能に係る仕様をある程度きちんと固めておく必要がある点に注意が必要だ。

ただし、省エネ基準に適合していることが明らかな設備の変更等については、適合性判定の変更申請は不要で、完了検査時に「軽微変更説明書」による説明で済ませられることになる予定だ。

なお、適合性判定の変更申請が必要なのか、軽微変更説明書で済ませられるかの判断基準については、現時点ではまだ示されていない。

#### 4. 既存建築物への遡及

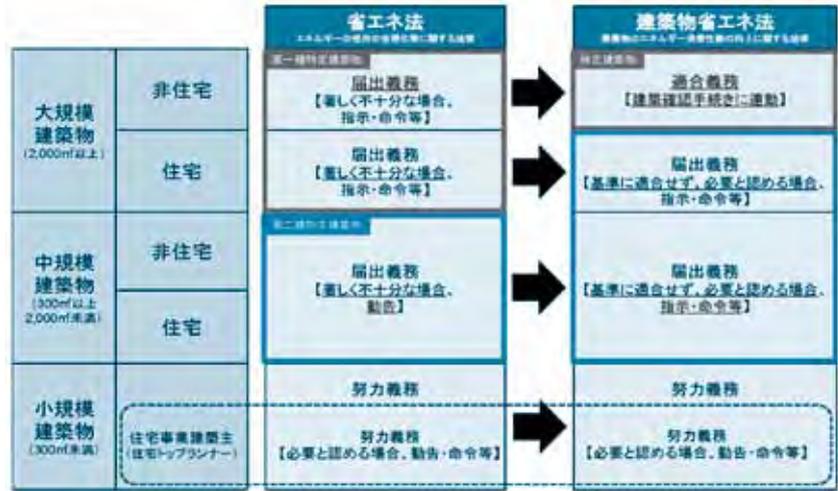
2,000㎡以上の非住宅建築物における300㎡以上の増改築は特定建築行為にあたる。この場合、原則として既存部分を含めて省エネ基準への適合が求められる。なお、用途変更は、特定建築行為にはあたらない。

ただし、基準適合マークで触れたが、図表11に示したように、新法施行時に現に存在する既存の住宅・建築物については、BEI値が1.1以下でよいことになる。そのため、新築に比べれば要求水準は低くなる。

とはいうものの、築20年以上の既存建築物のほとんどは、省エネ基準に適合していない状況であり、そのままでは、BEI値が1.1を超えているものが多いものと思われる。

なお、増改築を行わなければ、既存の住宅・建築物は、省エネ基準への適合が要求されるわけではない。

図表 25 省エネ措置の届出



出典：国土交通省

ただし、省エネ性能表示努力義務化などにより、省エネ基準に適合していないビル等は、今後の不動産価値において、少なからずマイナス評価を受けることになっていく可能性が高いだろう。

## X. 省エネ措置の届出の制度改正

現在は、経済産業省が所管する省エネ法において、床面積の合計が300㎡以上の建築物について、新築・増改築時等における省エネ措置の届出及び維持保全の状況の報告が義務づけられている。

具体的には、工事着手予定日の21日前までに、躯体や設備等に関する省エネルギーの措置の内容を所管行政庁に届け出る必要がある。

建築物省エネ法の施行に伴い、図表25に整理したように、2017年4月（予定）から、この「省エネ措置の届出」制度は省エネ法から切り出され、建築物省エネ法に基づくものとなる。

る。

2,000㎡以上の非住宅建築物については、省エネ基準への適合義務化に伴い、省エネ措置の届出は不要になる。

一方、2,000㎡以上の住宅、300㎡以上2,000㎡未満の住宅・非住宅については、引き続き省エネ措置の届出が必要になる。

特に、300㎡以上2,000㎡未満の住宅・非住宅については、現行制度では所管行政庁は、「著しく不十分な場合は、勧告」までだが、2017年4月（予定）以降は、「基準に適合せず、必要と認める場合、指示・命令」ができるようになる。

また、現在は、修繕模様替・設備設置改修等の際にも届出が必要であるが、これは廃止される。あわせて3年に1度の定期報告制度も廃止される。この点については、緩和されることになる。

## XI. 今後の住宅・建築物の省エネ性能と不動産マーケットにおける意味

### 1. COP21の「パリ協定」採択が

#### もたらすもの

昨年末に国連気候変動枠組条約第21回締約国会議（COP21）が開催され、2020年以降にすべての締結国が温室効果ガス削減に取り組むための新たな法的枠組みを定めた「パリ協定」が採択された。

締結国は、事前に温室効果ガス削減の目標を明記した約束草案を提出しているが、今後はこの目標を着実に達成するために取り組んでいくことが各国に義務付けられる。

我が国は、約束草案で2030年までに2013年比26%削減を掲げている。分野別の削減率は、図表26のように、産業部門が▲6.5%、運輸部門が▲27.6%であるのに対して、業務その他部門が▲39.9%、家庭部門が▲39.3%となっている。

他の部門に比べ、住宅・建築物に係る分野は、突出して大きな削減率になっている。つまり、国としては、住宅・建築物の分野は、他の分野に比べて、省CO<sub>2</sub>、換言すれば省エネの余地が大きい分野であると考えているのである。

Vol.24でも欧米などの先進国に比べて、我が国の住宅・建築物分野の省エネへの取り組みは大きく遅れていることについて触れたが、国もその認識のもとにこのような約束草案を策定したということだと思われる。

今後、「パリ協定」の採択を受け

図表 26 2030年度のCO<sub>2</sub>等排出削減目標（部門別）

日本の約束草案について  
※中央環境審議会・産業構造審議会合同専門委員会  
平成27年7月17日  
地球温暖化対策推進本部決定

2030年度のCO<sub>2</sub>等排出削減目標 2013年度比▲26.0%(2005年度比▲25.4%)

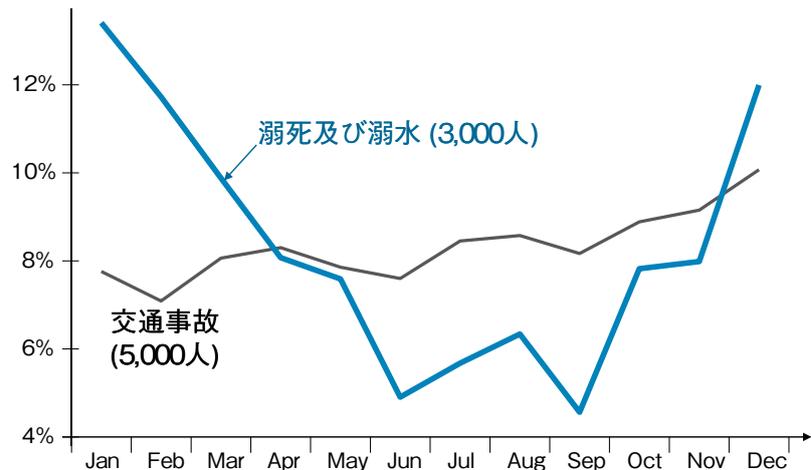
〈各部門のCO<sub>2</sub>排出量の目安〉

	2030年度の各部門の排出量の目安	2013年度(2005年度)	
エネルギー起源CO <sub>2</sub>	927	1,235 (1,219)	▲308 (▲24.9%)
産業部門	401	429 (457)	▲28 (▲6.5%)
業務その他部門	168	279 (239)	▲111 (▲39.9%)
家庭部門	122	201 (180)	▲79 (▲39.3%)
運輸部門	163	225 (240)	▲62 (▲27.6%)
エネルギー転換部門	73	101 (104)	▲28 (▲27.7%)

[単位：百万t-CO<sub>2</sub>]

出典：国土交通省

図表 27 月別の事故による死亡数（溺死・溺水と交通事故死）



出典：厚生労働省人口動態統計（2004年）

て、住宅・建築物の両分野に対して省エネに関する要求が高まっていくことは、間違いない。おそらく鉛と鞭の両面からあらゆる施策が打たれることになるだろう。

### 2. 住宅分野における

#### 今後の省エネ性能に係る方向性

住宅分野の省エネ性能の向上については、今後、別の側面からも性能向上の要求が高まる可能性が高

い。それは、住宅の躯体性能（断熱性能と気密性能）と健康との関係性からの観点である。

ここまで説明してきた建築物省エネ法は、「大規模」な「非住宅建築物」の「省エネ」に係る内容が核になる法律である。ところが、この法案の国会における審議内容を見ると、衆議院の国土交通委員会でも、参議院の国土交通委員会においても、実は、「戸建て」の「住宅」の「断熱

性能」と「健康」との関係性に関する議論がかなりの割合を占めていた。

超党派の「健康・省エネ住宅を推進する議員連盟」（会長：高村正彦氏）が設立されているが、この議員連盟の先生方が、今回の議論をリードしていた模様だ。

我が国の住宅・建築物の省エネ性能は、「省エネ」という観点から定められているが、実は欧米では、居住者の健康という観点から基準を定めている国が多い。我が国においても、最近、この側面からの議論が非常に活発になっているのだ。

日本は、先進国の中でも季節別の死亡率の変化が大きく、冬期に亡くなる人の割合が非常に大きくなっている。これは、断熱性能の低い住宅が多いため、室内の温度差に起因するヒートショックによる死者数が多いことによると言われている。

図表27に示すように、1月の死者数は、溺死による死者が交通事故死者数の数倍に上っている。この事実はあまり知られていないのだが、溺死というのは、実は夏期に海水浴場等で起こるものというよりも、むしろ冬期にヒートショックに起因して住宅の浴室で起こるものがほとんどなのだ。

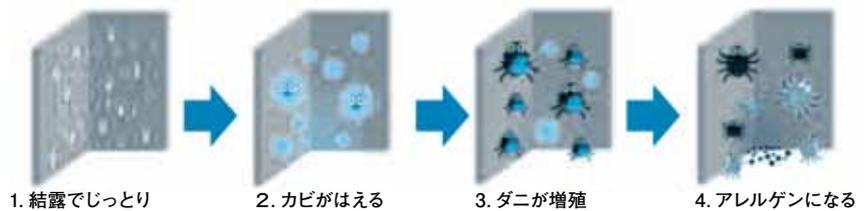
そして、このヒートショックは、寒い地域の問題だと思われがちだ。しかし、図表28に示すように、都道府県別の高齢者の人口当たりの発生件数は、実は香川県、兵庫県、和歌山県、愛媛県などの温暖な地域が上位に名を連ねている。一方で、断熱性能の高い住宅が普及している北海道や青森県などの寒い地域では、発生率は低くなっているのだ。

図表 28 都道府県別入浴中心臓機能停止者（CPA）発生件数

順位	都道府県名	高齢者人口 (人)	CPA件数 (件)	高齢者1万人あたりCPA件数 (件)
1	香川県	187,106	134	7.16
2	兵庫県	855,166	552	6.45
3	滋賀県	265,727	155	5.83
4	東京都	2,652,310	1,545	5.83
5	和歌山県	230,495	133	5.77
6	島根県	169,956	94	5.53
7	愛媛県	236,939	125	5.28
~~~~~				
4 3	高知県	188,032	49	2.61
4 4	青森県	359,829	93	2.58
4 5	山梨県	181,184	46	2.54
4 6	北海道	1,294,989	263	2.03
4 7	沖縄県	78,677	14	1.78

出典：「我が国における入浴中心肺停止状態（CPA）発生の実態」東京都健康長寿医療センター研究所他

図表 29 断熱性能不足によるアレルギー等の発生プロセス



出典：（一社）日本エネルギーパス協会

このようなことに対する問題意識が、住宅業界、行政、メディアなどの各方面で近年急激に高まりつつある。国は、昨年度からは、スマートウェルネス住宅等推進事業という補助事業により、既存住宅の断熱改修工事の補助を行い、居住者の健康状況にもたらす効果に対する調査を開始しているなど、断熱性能と健康との関係性に関するエビデンス収集に乗り出している。

また、断熱性能を高めると、アレル

ギーや喘息などの症状が緩和される傾向も明らかにされている。これは、図表29に示すようなプロセスで、断熱性能が低いと結露が起こり、それによりカビが発生し、カビがダニの餌になるために、ダニの発生も増えるためと言われている。つまり、断熱性能が低い住宅は、アレルギーになるカビやダニが発生しやすいのだ。このようなことも少しずつ知られ始めており、断熱性能を高めることで差別化を進める住宅事業者も増えてきている。

今後、これらのことが国の施策にどのように反映されていくのかは、現時点では不明である。しかし、住宅事業者は、住宅分野については省エネだけではなく、健康との関係性から性能向上への要求が高まっていく可能性があること、そしてそのことに関する一般消費者の認知度が高まることで、住宅選択の重要な要素になっていく可能性があることを認識しておくことが必要だろう。

### 3. これからの不動産マーケットにおける省エネ性能が持つ意味

省エネ基準への適合が義務化されると、義務化対象の規模・用途の既存建築物に対して、省エネ基準への適合は課されないが、不動産マーケットにおける評価が不利になる可能性が高いことは、既述の通りだ。

さらに、今後省エネ基準が変更され、要求水準が高められた場合、現行省エネ基準に適合している建築物も、新基準に適合していなければ、その時点で同様の状況に陥ることになる。

国は、先進国の中でも我が国の省エネ基準が低い水準にあることは認識しており、今後、住宅・建築物の分野の省CO<sub>2</sub>、省エネの推進が非常に重要であると考えている。

建築物省エネ法の国会での審議過程においても、政府参考人として出席していた国土交通省の住宅局長（当時）は、「省エネ基準も、今後は、本法案の施行状況、技術開発による性能向上、コストダウン等の状況、エネルギー消費の状況等を踏まえて、適宜見直しを検討していく。」という趣旨の発言をしている。つまり、省エネ基準適合義務化後、それほど時を置かず、基準が見直されていく可能性が非常に高いのだ。

一方で、「国土交通大臣による建築物のエネルギー消費性能の向上に関する基本方針（案）」では、表示制度について、「建築物のエネルギー消費性能の見える化を通じて、性能の優れた建築物が市場で適切に評価され、選ばれるような環境整備を図ることが重要である。市場で適切に評価されるためには、信頼性の

高い評価のものさしや第三者による認証制度・表示制度の充実・普及が有効である。こうした認証制度・表示制度の普及により、建築物の所有者の性能向上のインセンティブが図られ、建築物のエネルギー消費性能の向上につながる事が期待される。」とされている。

すなわち国は、省エネ性能が不動産市場で適切に評価され、不動産の買い手や借り手の判断材料になっていく仕組みを構築していくことを企図している。

以上を鑑みると、現行省エネ基準への適合レベルでは、すぐに不十分になり、不動産マーケットでの競争力にマイナスの影響が出ることになる可能性が高い。そのため、今後の新築や省エネ改修工事の計画の際には、今後の省エネ基準強化も見据えて、例えば誘導水準を目標にするなど、より高い省エネ性能の確保とそれを積極的にアピールしていくための準備等が重要になるのではないだろうか。

#### たかはし あきら

日本 ERI 株式会社 省エネ推進部 副部長 兼 経営企画部 専門部長  
1989年株式会社リクルート入社。その後、UG 都市建築、三和総合研究所（現三菱 UFJ リサーチ & コンサルティング）、ザイマックス等を経て、2012年より現職。

#### たかはし よしなお

日本 ERI 株式会社 省エネ推進部  
2006年日本 ERI 入社。