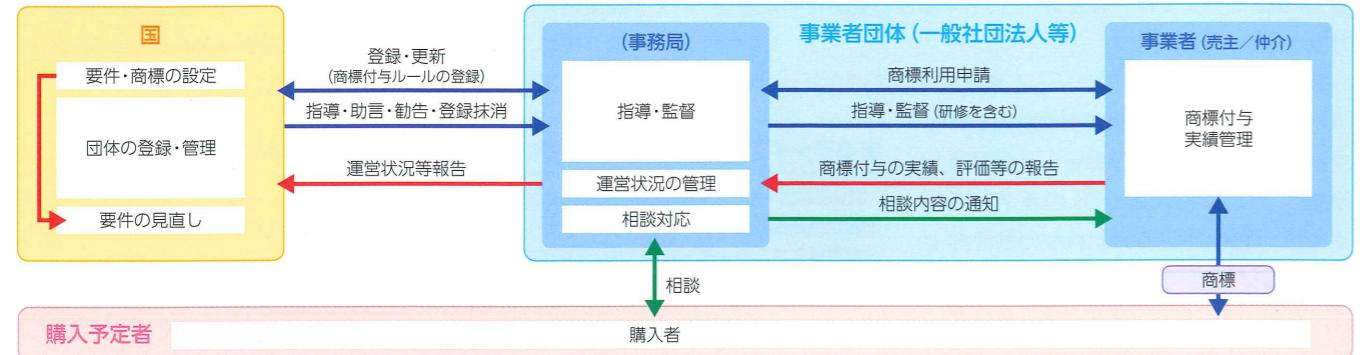


国交省「流通促進に寄与する既存住宅の情報提供制度検討会」 『新しいイメージの既存住宅』事業者団体登録制度の創設を提言

制度(案)の流れ



従来の「中古住宅」が持つ悪いイメージを払拭し、質の高い既存住宅の情報を適切に提供する仕組みについて検討している国土交通省の「流通促進に寄与する既存住宅の情報提供制度検討会」では、新たな制度案として、事業者団体登録制度の創設を提言しています。具体的には、『新しいイメージの既存住宅』(不安、汚い、わからないといった中古住宅のマイナスイメージを払拭し、消費者が安心して購入するための“基礎的な要件を備えた既存住宅”)を提供する事業者団体を登録するもの。

『新しいイメージの既存住宅』は具体的には、①「不安」の払拭=(1)耐震性を有する(2)建物状況調査(インスペクション)を実施し、構造上の不具合・雨漏りが認められず、購入予定者の求めに応じて既存住宅売買瑕疵保険を付保できる用意がなされている②「汚い」イメージの払拭=(1)事業者団体ごとにいわゆる「中古住宅の『汚い』イメージの払拭」に資する基準を定め、その基準に適合している(2)外装、主たる内装、水廻りの現況の写真等を情報提供する③「わからない」

イメージの払拭について情報収集し、広告時点での情報の有無を開示の上、消費者の求めに応じて詳細情報の開示を行うこと——としている。

「中古住宅の『汚い』イメージの払拭」に資する基準としては例えば、部位に応じて原則的な取替時期等の数値基準や、チェック項目による審査の仕組み等を定めることを想定。また、リフォームプラン(参考費用を含む)を提示することで「リフォームプラン付き住宅」として登録することも想定しています。

事業者団体の登録要件は、団体で事業に取り組み、会員の管理が適切になされるよう一般社団法人等としています。登録団体は、構成員の状況について把握するとともに、△団体としてルールを定め、構成する事業者がルールに基づいて行う業務に対して指導、監督を行う△住宅購入予定者等が相談できる窓口を設置し、同制度に係る相談業務を行う△商標付与の実績等の制度の運営状況とその評価等について、定期的に国へ報告する——などとしています。

第9期第2回JBN連携団体 【事務局】会議を開催



平成29年3月24日(金)13時30分～17時00分、東京コンファレンスセンター・品川 4F 402N会議室で開催されました。参加者は60名で当日のプログラムは下記の通りです。

- 1.JBN設立趣旨及びJBNの役割について 会長 青木 宏之
- 2.第10期JBN事業案について 執行役員 遠藤龍一事務局長
- 3.JBN提携事業説明について
 - JBNいえもり火災保険／工事保険
JBN協力会員【あいおいニッセイ同和損害保険(株)／(株)ライフパートナーズ】
 - ニッセイ長寿生存保険(低解約払戻金型)
JBN協力会員【日本生命保険相互会社】
- 4.一般社団法人全国木造建設事業協会活動等について 和田組織部会長
- 5.連携団体とのつながりについて 大野副会長
- 6.JBNホームページのリニューアルについて 坂口事業部長

全国工務店協会

Japan
Builders
Network
JBN

工務店の今を 知る、伝える、支える情報誌

JBN REPORT

発行：一般社団法人 JBN・全国工務店協会

〒104-0032
東京都中央区八丁堀3-4-10 京橋北見ビル東館6階
TEL: 03-5540-6678
FAX: 03-5540-6679
Mail: jbn@jbn-support.jp

HP: <http://www.jbn-support.jp>

© JBN 禁無断転載



この冊子は環境にやさしいFSC®森林認証紙を使用しています。

JBN REPORT

特集：経産省 ZEHビルダー評価制度を導入

2017年4月号 -Vol.21



29年度ZEH支援事業 ZEHのための外皮・設備の販売価格に上限も

経済産業省・資源エネルギー庁の平成29年度「ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス(ZEH)支援事業」では、今回から、計上対象になる「ZEHのための外皮・設備」の販売価格に上限を設けてZEHの価格低減を促すほか、ZEHビルダーの取り組み状況を評価して☆マーク等を表示する「ZEHビルダー評価制度」を導入する予定です。補助額は75万円/件で、9700件程度の補助件数が想定されています。

導入予定の「ZEHビルダー評価制度」は、29年度を周知期間とし、30年度から運用を開始します。具体的には、△29年度のZEHビルダー実績報告を行っている△29年度のZEHビルダー実績と30年度以降のZEH普及目標をホームページのトップかそれに準ずるページに表示している△29年度にZEH(Nearly ZEHを含む)建築実績がある△29年度実績が29年度普及目標を達成している、または29年度実績が50%以上を達成している△ZEHビルダー実績報告の際にZEH・Nearly ZEHのUA値、エネルギー消費削減率の分布の報告がある—等の取り組み状況を評価し、☆マークの数等で表示される仕組みなどが検討されています。

また、ZEHの価格低減推進策として、外皮・設備の販売価格に上限が設けられます。ZEHのための外皮・設備の販売価格(㎡当たり単価)が一定以下でなければ補助対象になります。「住宅の多様性を保ちつつ、設備等が過剰スペックとならないよう」に留意することをZEHビルダーに求めています。

具体的には、「計上対象とする補助対象経費」が執行団体の設定する「ZEH補助対象費用上限単価(万円/㎡)」を下回ることが条件。上限単価は地域別・住宅仕様ごとに設定される予定です。経費の計上については、「可能な限り、申請者にとって簡便な方法となるように検討」するとしており、例えば、ZEHビルダーがZEHの標準的な外皮仕様(規格化された住宅仕様)を設定している場合は、その仕様の一般的な外皮の経費を申請・登録すれば、補助金申請の際の個別の

経費(外皮)の計上を不要にする考えです。

ZEHビルダーの公募に関しては登録を継続。28年度に登録したZEHビルダーは自動継続登録となります。28年度の実績報告書を提出していないビルダーが手掛けた住宅は補助の対象になりませんので注意が必要です。

ZEH補助対象費用上限単価について

地域区分:○地域	ZEH補助対象費用上限単価(万円/㎡)
一般 ZEH仕様	エアコン仕様
	温水暖房仕様
	エネファーム仕様
	温水暖房エネファーム仕様
外皮強化型 ZEH仕様	エアコン仕様
	温水暖房仕様
	エネファーム仕様
	温水暖房エネファーム仕様

上限単価との比較において 計上対象とする個別住宅に係る補助対象経費

計上区分	計上対象とする補助対象経費(材料・工事費込み)(消費者への販売価格)	備考
外皮①	外壁、外気に接する天井・屋根・床、基礎に用いる断熱材	構造材(柱、梁、筋造など)、構造ボード、内装ボード、仕上げ材等のコストは除く。
外皮②	窓(ガラス、サッシ)	防火等の付加機能を持った窓については、同等以上の断熱性能を有する付加機能のない窓の価格を用いることができる。
冷暖房	設備 冷暖房設備の熱源機、及び室内機(エアコンのみ)	温水式床暖房、ヒートポンプ式セントラル空調システムにおいては、熱源機のみを計上。各配管等は除く。
換気設備	換気設備(24時間換気)	換気装置(本体)のみを計上。ダクト配管等は除く。
給湯設備	給湯設備の熱源機、貯湯タンク	エネファームについては計上不要。

BELSでZEH表示

住宅・建築物の省エネルギー性能を表示する第三者認証制度「BELS」(ベルス)が昨年からスタートしましたが、ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)基準を満たした住宅は4月から、BELSに「ZEHマーク」を表示することが可能になりました。工務店等のビルダーは、自社が手掛けた住宅がZEH基準を満たしていることをシールやプレート等でアピールすることが可能になりました。

BELSは住宅の省エネ性能を星の数等で表します。☆×5が最高で、省エネ基準レベルで☆×2、誘導基準レベルで☆×3、

表示マーク(イメージ) 広告等用(イメージ)



選択項目とそれに対する表示項目、外皮基準及び一次エネ消費量水準

選択項目	表示項目	外皮基準	一次エネルギー消費量水準※	
			再生可能エネルギー除き	再生可能エネルギー加え
ZEH	ZEHマーク ゼロエネ相当	省エネ基準適合かつUA値が以下の数値 1、2地域:0.4 [W/m ² K]以下 3地域:0.5 [W/m ² K]以下 4-7地域:0.6 [W/m ² K]以下	基準一次エネルギー消費量から 20%以上の削減	基準一次エネルギー消費量から 100%以上の削減
Nearly ZEH	ZEHマーク	省エネ基準適合かつUA値が以下の数値 1、2地域:0.4 [W/m ² K]以下 3地域:0.5 [W/m ² K]以下 4-7地域:0.6 [W/m ² K]以下	基準一次エネルギー消費量から 20%以上の削減	基準一次エネルギー消費量から 75%以上 100%未満の削減
ゼロエネ 相当	ゼロエネ相当	省エネ基準適合	基準一次エネルギー消費量から 20%以上の削減	基準一次エネルギー消費量から 100%以上の削減

※エネルギー消費性能基準に適合するものとする。※再生可能エネルギーを導入するものとする(容量不問)。
※一次エネルギー消費量の対象は、暖冷房、換気、給湯、照明とする。
※再生可能エネルギー量の対象は敷地内(オンライン)に限定し、自家消費分に加え、売電分も対象に含めることとする。

「全国版空き家・空き地バンク」を構築

国交省 全国から検索可能に、マッチングの可能性増やす

空き家・空き地の増加が大きな課題となるなか、多くの地方自治体が、いわゆる「空き家・空き地バンク」を設置。地元の空き家・空き地を登録し、他地域からの移住者に安価で住まいを提供する取り組みを進めています。こうした動きを踏まえ、国土交通省は「全国版空き家・空き地バンク」を構築する計画です。

現状では各地方自治体が独自に「空き家・空き地バンク」を設けているため、比較検討等がしにくいため、各自治体の「空き家・空き地バンク」に登録された物件をワンストップで検索可能にし、多様なニーズに対応できる体制を整備。マッチングの可能性を増大させたい考えです。

同時に、工務店や宅建業者など地域関係者の連携による空き家等の流通促進の取り組みを支援する「地域の空き家等の流通モデルの構築」にも取り組みます。

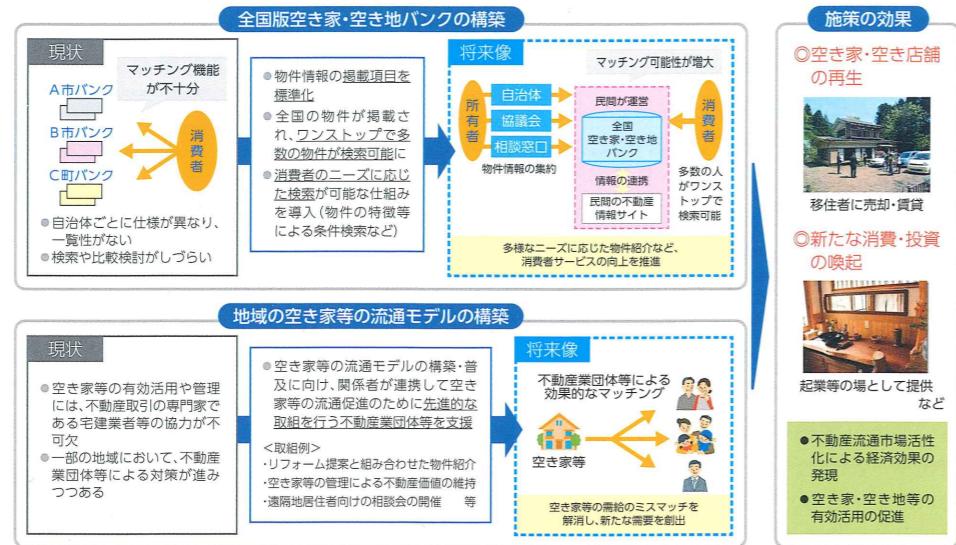
例えば、リフォーム提案と組み合われた空き家物件紹介や移住希望者向け相談会の開催など、空き

家等の流通促進のための先進的な活動に取り組んでいる、地域の住宅関係事業者が連携したグループ・団体等を支援します。

これらの事業を通して、需給のミスマッチの解消や新たな需要を創出するなどして、空き家・空き地等の流動性を高め、有効活用を推進する考えです。

全国版空き家・空き地バンクの構築、地域関係者の連携による空き家等の流通促進

- 需給のミスマッチの解消や新たな需要の創出等により、空き家・空き地等の流動性を高め、**有効活用**を推進。
- 具体的には、全国の空き家・空き地等の検索が可能な**全国版空き家・空き地バンク**の構築、空き家・空き地等の流通促進のために**先進的な取組を行う団体等への支援**を行う。



平成29年度予算案: 1.1億円

国交省「長期優良住宅化リフォーム推進事業」 平成29年度はリフォーム後の性能で3タイプ設定

国土交通省の「長期優良住宅化リフォーム推進事業」は、平成29年度は補助要件や限度額など28年度から変更された点があり、注意が必要です。

補助要件のうち①リフォーム工事前にインスペクションを行うとともに、工事後に維持保全計画を作成

する②(a)リフォーム工事後に劣化対策と耐震性(新耐震基準適合等)の基準を満たす③次の性能項目のいずれかの性能向上に資するリフォーム工事または三世代同居対応改修工事を行う(劣化対策、耐震性、省エネ性、維持管理・更新の容易性、高齢者等対策(共同住宅)、可変性(共同住宅))——については28年度と同じ。

29年度はこれらに加えて、②(b)リフォーム工事後に、省エネ性、維持管理・更新の容易性、高齢者等対策(共同住宅)、可変性(共同住宅)のいずれかの性能基準も満たすことが必須となります。ただし、若年層世帯が既存住宅の購入に伴ってリフォームを実施する場合は、②(b)の要件は適用されません。

また、29年度は、事業タイプをリフォー

ム後の住宅の性能に応じ、①評価基準型②認定長期優良住宅型③高度省エネルギー型——の3タイプに設定。応募・申請方法に関しては、評価基準型と認定長期優良住宅型は通常申請のみで、事前採択は行われません(事業者登録を実施)。

■事業タイプは、リフォーム後の住宅の性能(下図参照)に応じ、次のとおりとする。

- ①評価基準型…劣化対策及び耐震性について評価基準に適合し、その他の1つ以上の項目で評価基準に適合するもの
- ②認定長期優良住宅型…性能向上リフォームを行い、長期優良住宅(増改築)の認定を受けるもの
- ③高度省エネルギー型…②のうち、一次エネルギー消費量が省エネ基準比20%削減されるもの

事業タイプ	評価基準型	認定長期優良住宅型	高度省エネルギー型
補助額(工事費分)	①補助単価方式で算出した額 ②補助率方式で算出した額(事業者単位でいずれか選択)	①補助単価方式で算出した額 ②補助率方式で算出した額(事業者単位でいずれか選択)	②補助率方式で算出した額
補助限度額 (三世代同居対応改修工事を行う場合)	100万円/戸 (150万円/戸)	200万円/戸 (250万円/戸)	250万円/戸 (300万円/戸)

※認定長期優良住宅型にあっては、事業者単位で①又は②のいずれかの方式を選択すること(同一の事業者は混用できません)
※三世代同居対応改修工事は、いずれの事業タイプとも50万円/戸を限度として補助
※三世代同居対応改修工事の補助額は、性能向上リフォームに係る事業タイプごとの計算方法による
※インスペクション費用等に係る補助額は、所要額に補助率1/3を乗じて得た額を補助

①補助単価方式

- 実施する長期優良住宅化リフォーム工事の内容に応じて定める補助単価を積み上げて、補助額を算出
- 工事請負契約額に、契約額に応じて定める補助対象比率を乗じて得た額を上回らないこと
- 補助単価の定めのないリフォーム工事は補助額に計上できること

②補助率方式

- 5.補助対象に該当する工事費に補助率1/3を乗じて得た額(平成28年度までと同様)

既存住宅状況調査技術者講習の登録第一号に瑕疵保険協会

国土交通省は、既存住宅状況調査技術者講習の第一号として、瑕疵保険協会が行う講習を登録しました。

「既存住宅状況調査技術者講習制度」は中古住宅流通の活性化等を促進するため、一定の要件を満たす既存住宅の調査(インスペクション)に関する講習を国土交通大臣が登録し、講習実施機関が講習を実施する制度。改正宅地建物取引業法(平成30年4月1日施行予定)で、買主等に対して建物状況調査(インスペクション)の結果を重要事項として説明することが建物業者に義務付けられたことを受けてのもので、国交省はインスペクションが適正に実施されるためには「一定の講習や受講者

の管理が必要不可欠」として、改正宅建業法の施行に向けて新たな講習登録制度を設けました。

瑕疵保険協会は昨年度まで「既存住宅“現況検査”技術者講習」を実施し、建築士を中心に約1万2000人が現況検査技術者として登録しています。瑕疵保険協会は今後、新たな「既存住宅“状況調査”技術者講習」に移行する考えで、現在登録している現況検査技術者や、国交省のインスペクター登録団体が実施する講習の修了者を対象とした「移行講習」を全国47都道府県で計86回開催する予定。初めて受講する人向けの新規講習も全国45都道府県で計52回開催する予定です。

メリット	従来の既存住宅“現況検査”技術者講習	新規の既存住宅“状況調査”技術者講習
改正宅建業法の「建物状況調査」の実施	できない	可能
既存住宅売買瑕疵保険の保険法人が行う現場検査の省略	個人間売買タイプに限定	個人間売買タイプに限定
長期優良住宅化リフォーム推進事業のインスペクションへの対応	可能	可能になる見込み
有効期限の延長	登録された年度の翌々年度末まで	登録された年度から数えて4つ目の年度の年度末まで

講習種別	受講できる人	受講料(税込)	開催時期
移行講習	瑕疵保険協会の既存住宅現況検査技術者 長期優良住宅化リフォーム推進事業のためのインスペクター講習団体の講習修了者	¥19,440	全国47都道府県で86回開催予定 5月9日～5月26日(大都市部中心) 6月20日～8月4日(地方都市中心)
新規講習	上記以外の初めての受講者	¥28,080	全国45都道府県で52回開催予定 5月30日～6月16日(大都市部中心) 8月8日～9月8日(地方都市中心)