

平成21年度 建築基準整備促進補助事業
19. 建築物の性能表示に関する検討 説明資料

本調査の構成と内容

本調査の構成は以下の通り。

第1章 建築物の性能表示の意義

第2章 建築物の性能に係る概念整理と性能項目

第3章 建築物の性能表示の現状

第4章 現在の新築建築物の設計プロセスにおける性能に関する説明事項、説明方法

第5章 現在の既存建築物の性能評価、表示説明内容

第6章 性能表示に関する課題

第7章 性能表示の仕組みの検討

第8章 性能表示の普及促進方策

1章 建築物の性能表示の意義

1章 建築物の性能表示の意義

1.1 建築物の性能表示の基本的意義

①建築物の性能の見える化による合理的な選択と健全な市場競争の誘導

- ・性能に関する情報が供給側に比べ需要側に不足。
- ・情報の不完全性(情報の非対称性)

②建築物が環境・地域や利用者に及ぼす影響の望ましい方向への誘導

- ・社会的資産形成のために社会の関心を高め建築活動を誘導。

③建築生産プロセスにおける目標性能について、関係者間の意思疎通の円滑化

- ・需要側と供給側の意思疎通の円滑化
- ・供給側の技術向上。

1章 建築物の性能表示の意義

1.2 建築物の性能表示が求められる今日の背景

以下の社会的背景による建築物の性能表示の必要性の高まり。

- ①建築技術の高度化と建築物の大規模化や空間・設備の複雑化の進展
- ②環境や景観・建築文化に対する社会的要請の高まりとCSR概念の普及
- ③既存ストックの有効活用に対する社会的要請の高まり
- ④不動産・金融ビジネスの国際化の進展
- ⑤建築物及び建築界に対する国民の信頼の揺らぎ

1章 建築物の性能表示の意義

1.3 建築物の性能表示の主体と受け手

①取引の当事者間における建築物の性能表示の場合

- ・建設時、売買時、賃貸借、運営時、資金提供者に対する表示(格付等も含む)

②社会一般に向けた建築物の性能表示の場合

- ・建築物が外部環境に与える影響
- ・良好な景観形成、建築文化の振興等への寄与
- ・CSRの観点

③建築生産プロセスにおける関係者間での性能表示の場合

- ・要求事項を示した図書(OPR: Owner's Project Requirement)
- ・建築主の言葉を目標性能に翻訳し、設計や施工に反映。

6章 性能表示に関する課題

6章 性能表示に関する課題（アンケートの実施）

1.1 建築物の性能で重視する項目と情報入手の容易性

① アンケート調査の背景

- ・性能に関する情報が供給側に比べ需要側に不足。
- ・情報の不完全性（情報の非対称性）

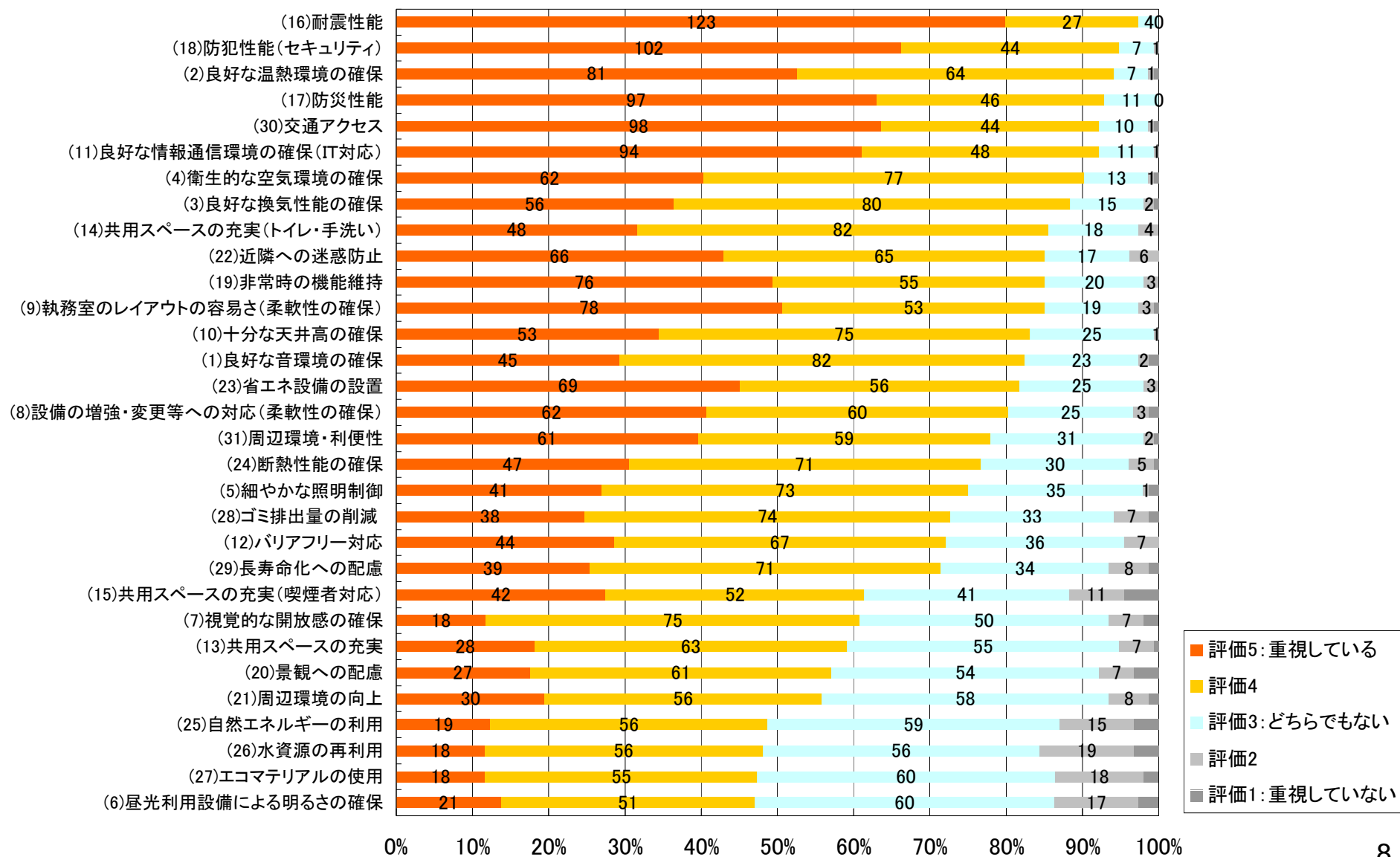
② 配布先企業

- ・一般企業：568社、不動産投資家：76社、合計：644社

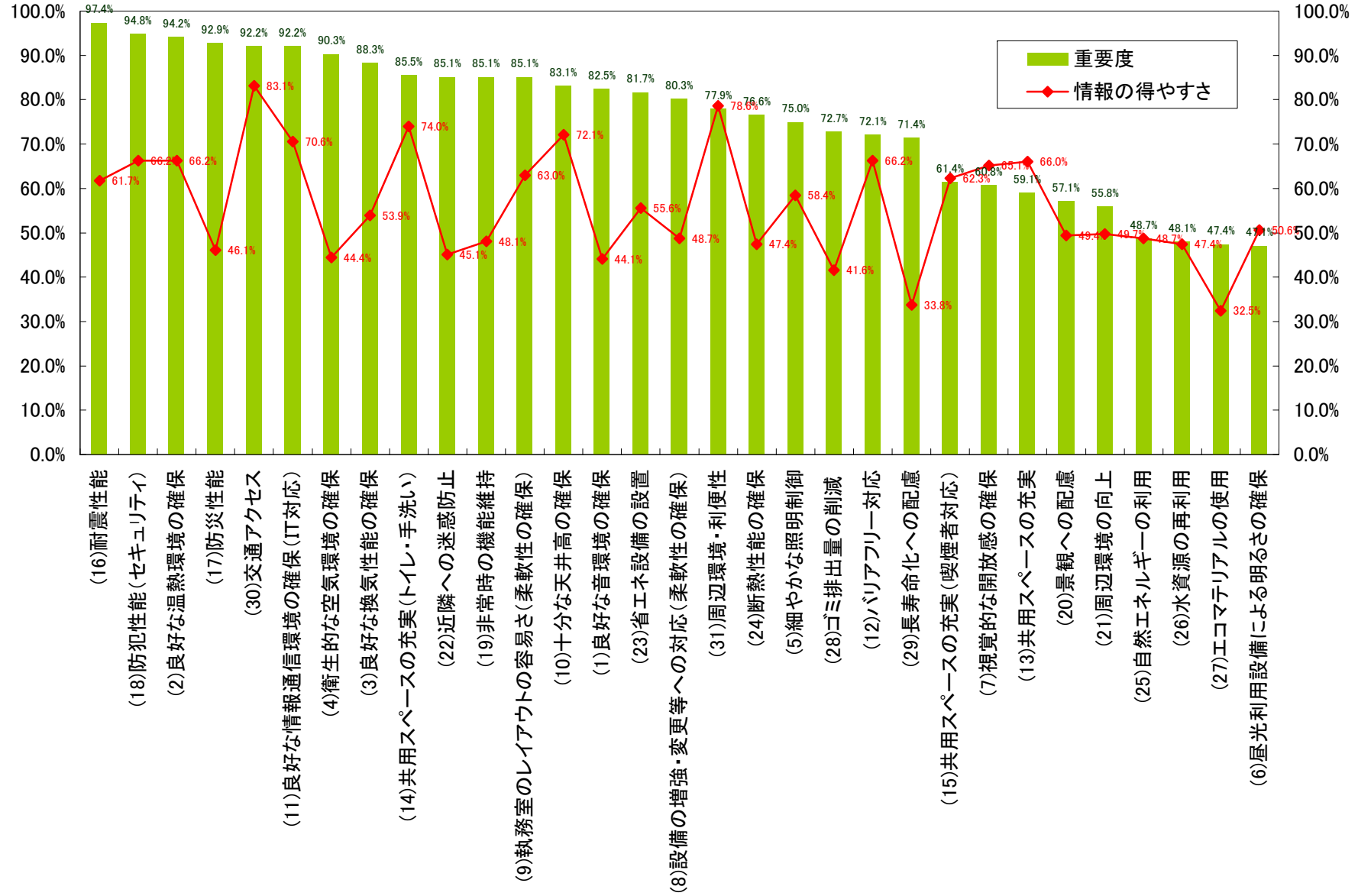
③ 回収状況

- ・一般企業：126社 / 568社（回収率22.2%）
- ・不動産投資家：28社 / 76社（回収率36.8%）
- ・合計：154社 / 644社（回収率23.9%）

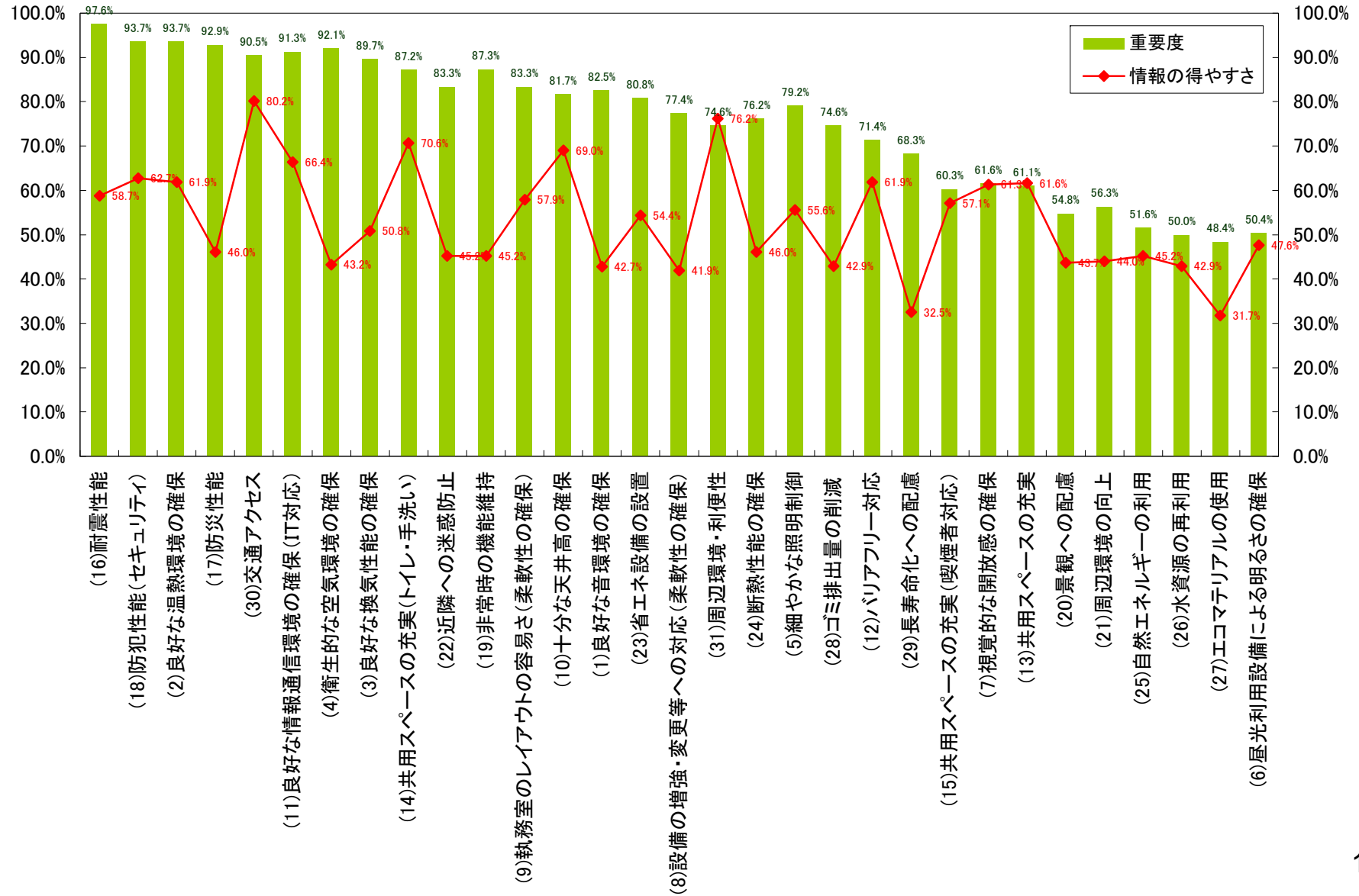
重視する建物性能 (一般企業+不動産投資家 回答:126社)



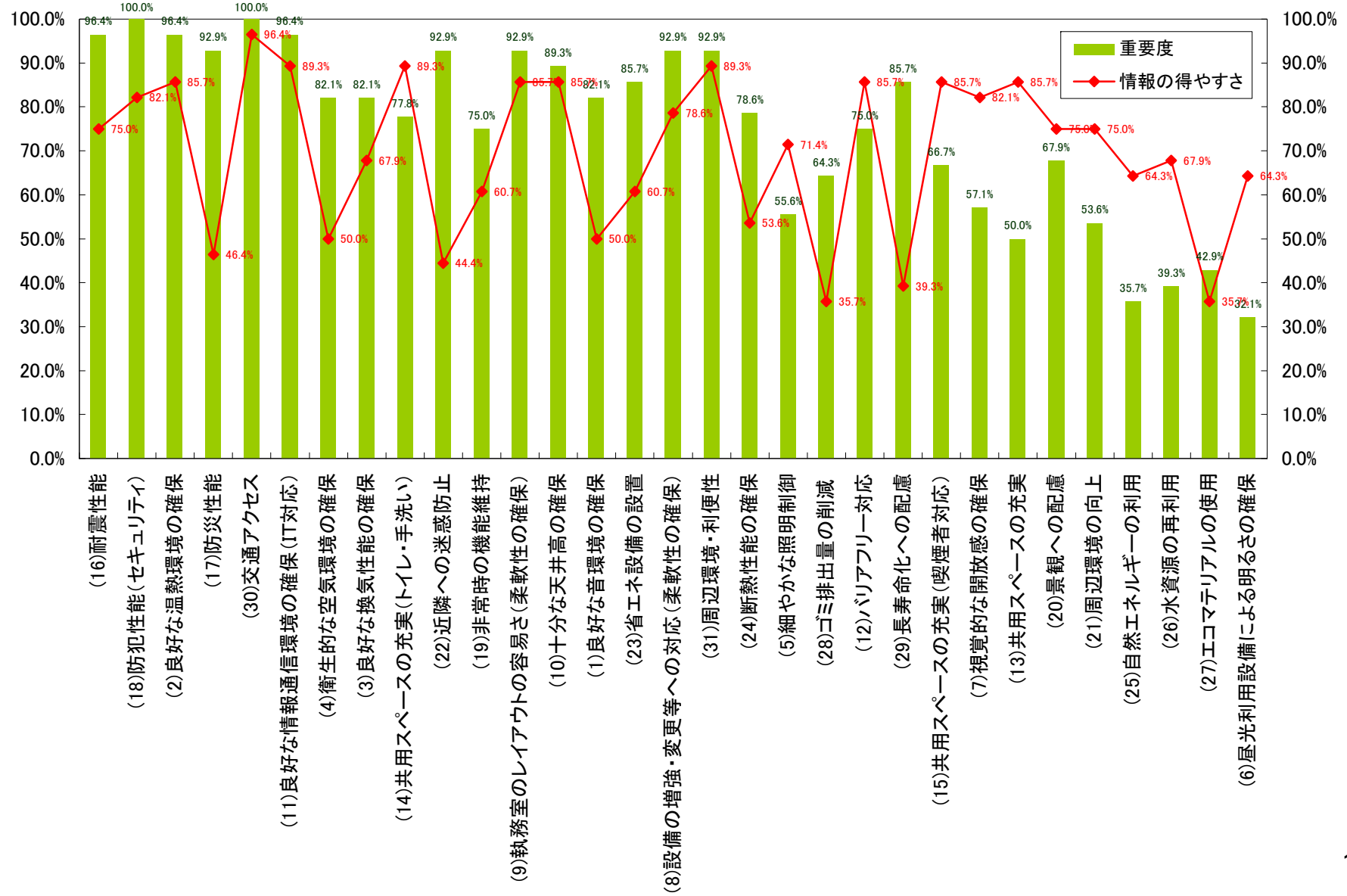
重視する建物性能と優劣を判断するための情報の得やすさ (計126社)



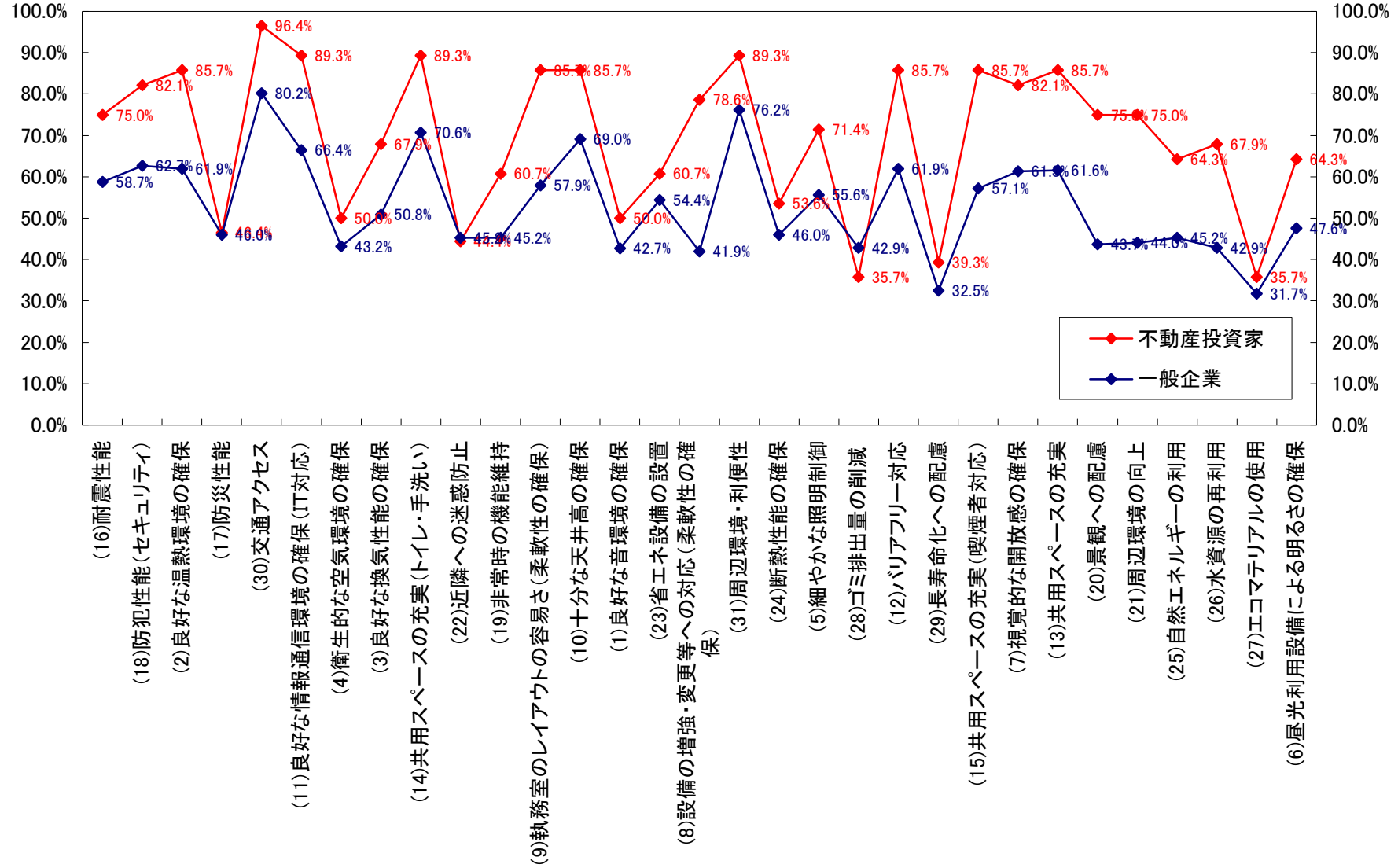
重視する建物性能と優劣を判断するための情報の得やすさ（一般企業）



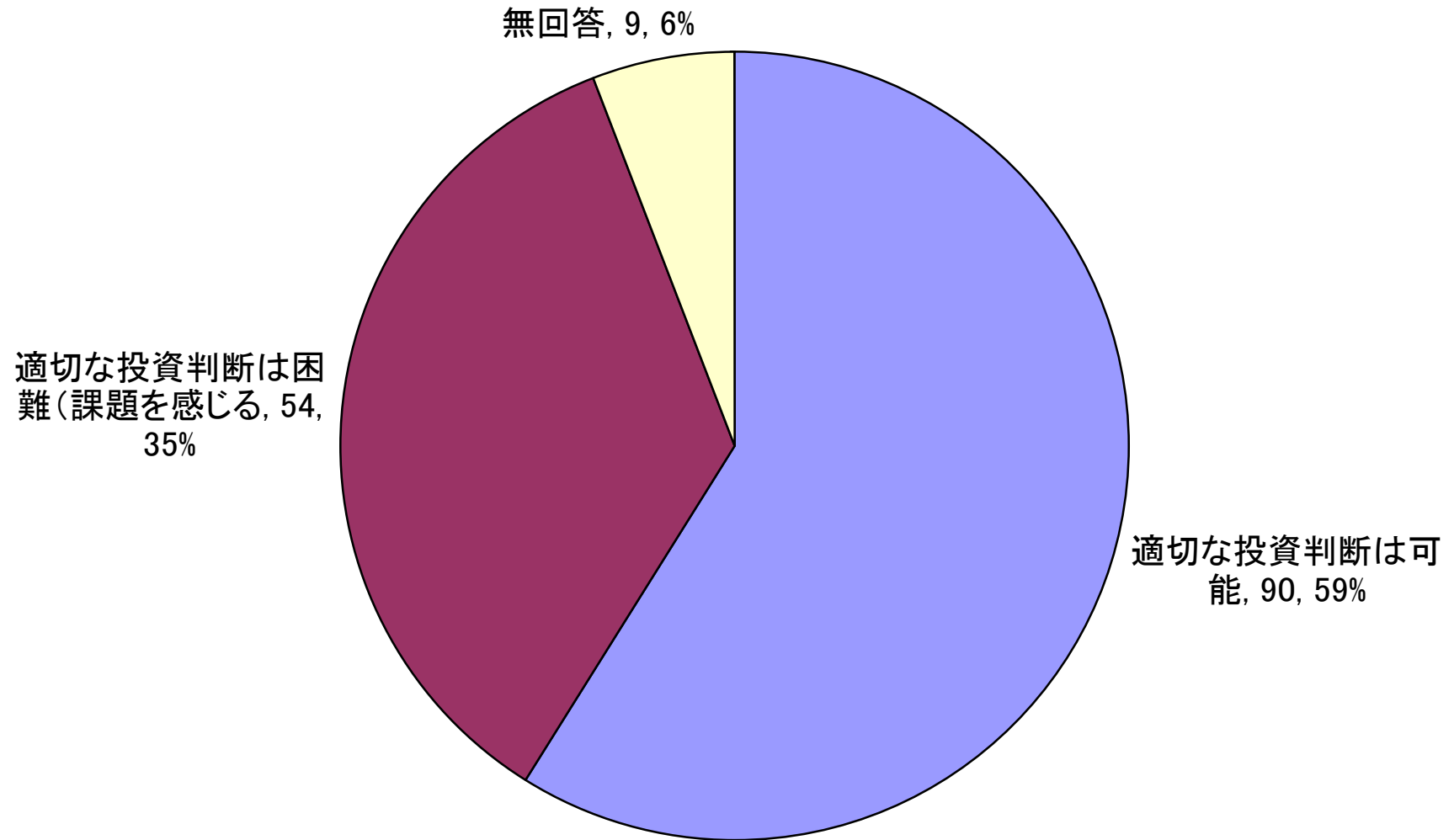
重視する建物性能と優劣を判断するための情報の得やすさ (投資家)



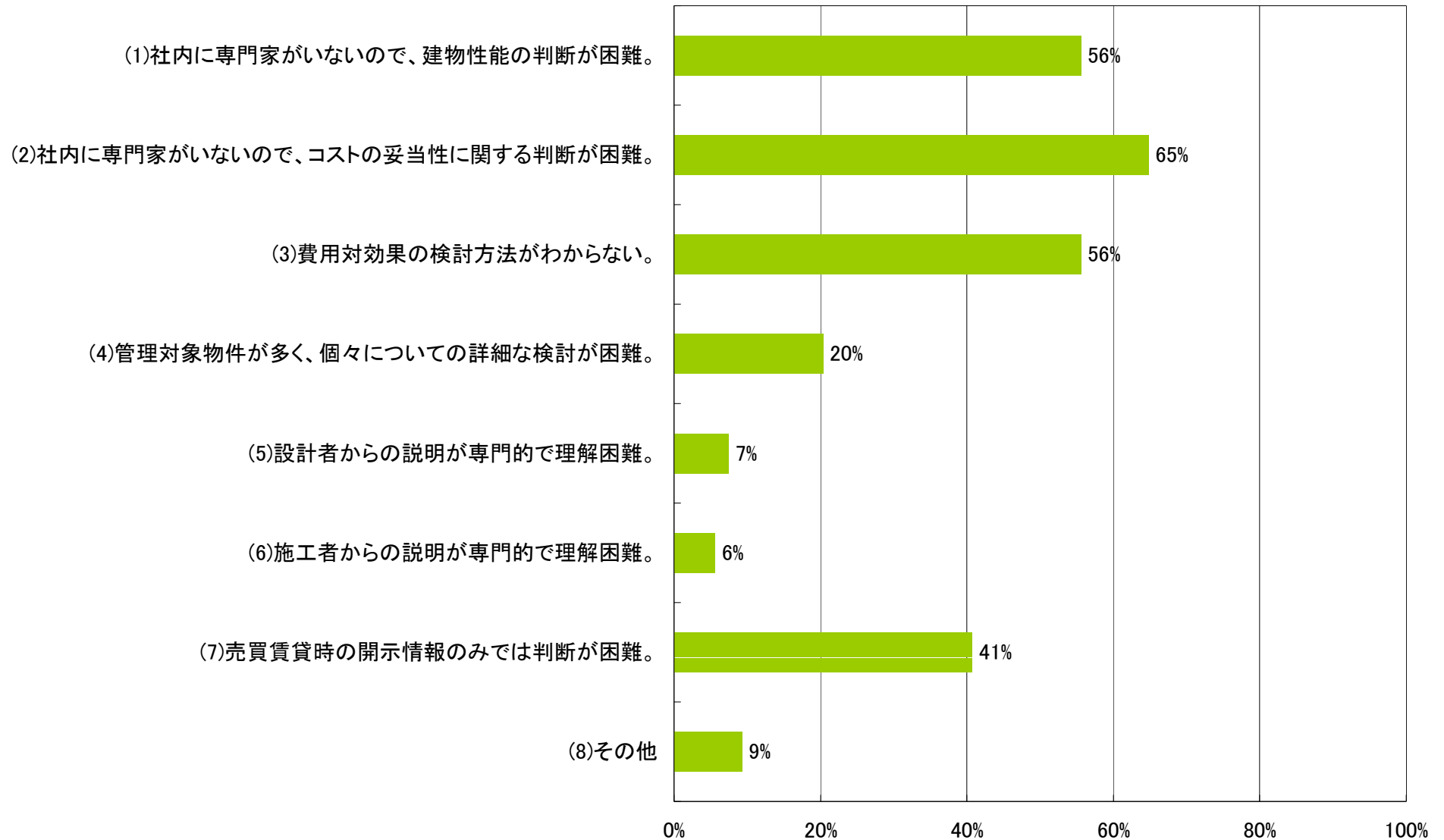
重視する建物性能と優劣を判断するための情報の得やすさ（比較）



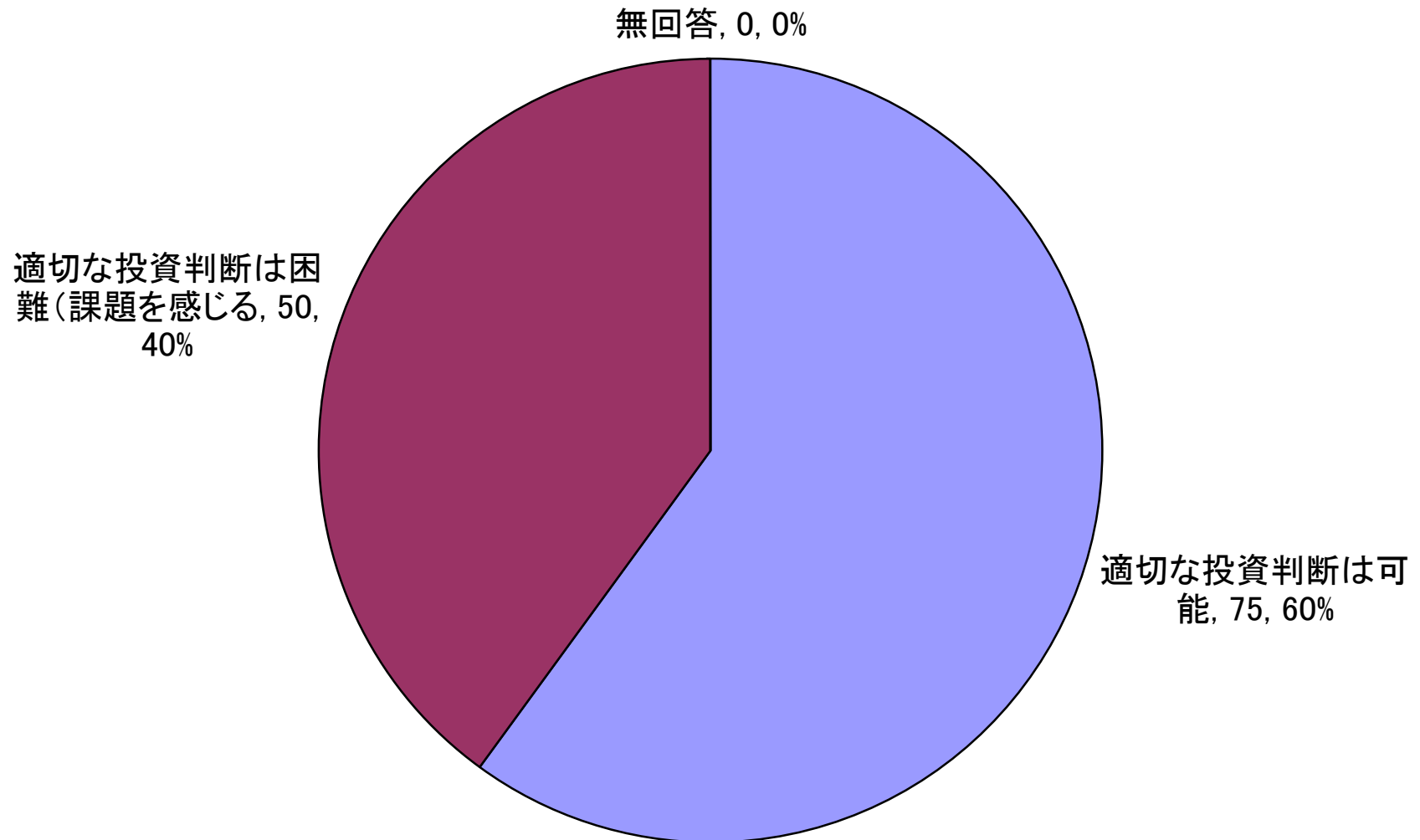
「性能」と「コスト」のバランスのとれた適切な投資判断（計154社）



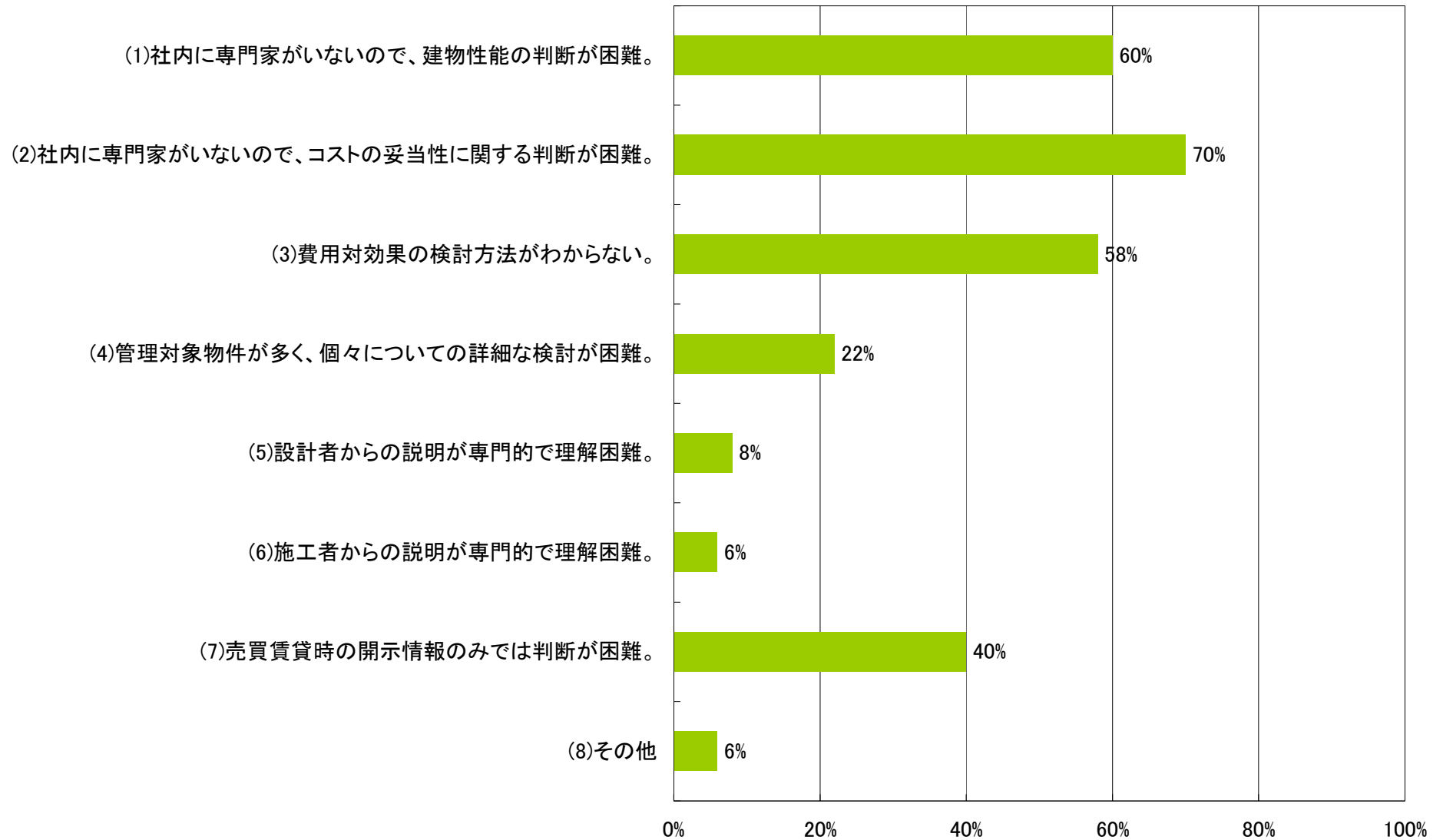
適切な投資判断が困難な理由（複数回答）（一般企業＋投資家 54社）



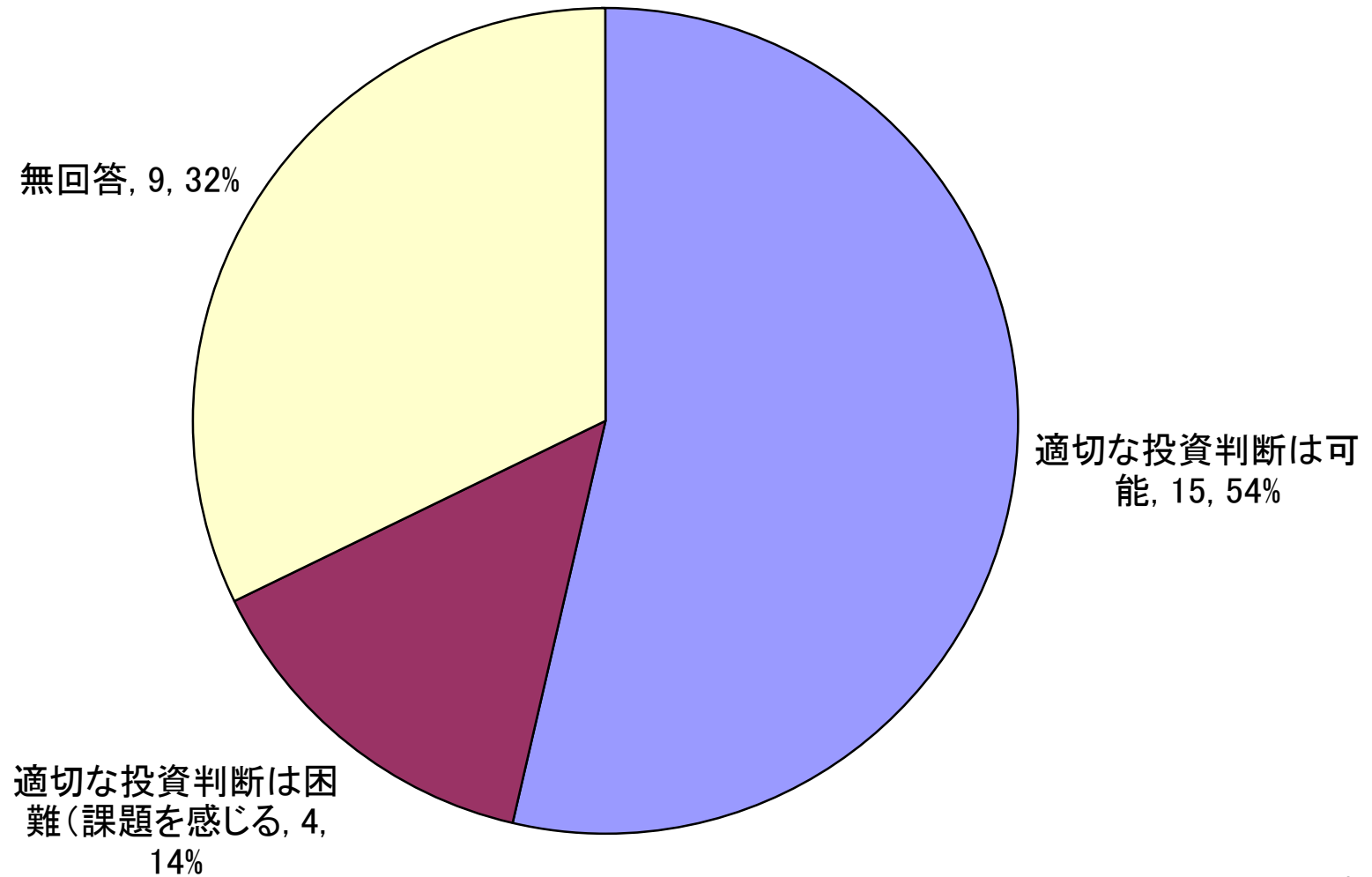
「性能」と「コスト」のバランスのとれた適切な投資判断（一般企業126社）



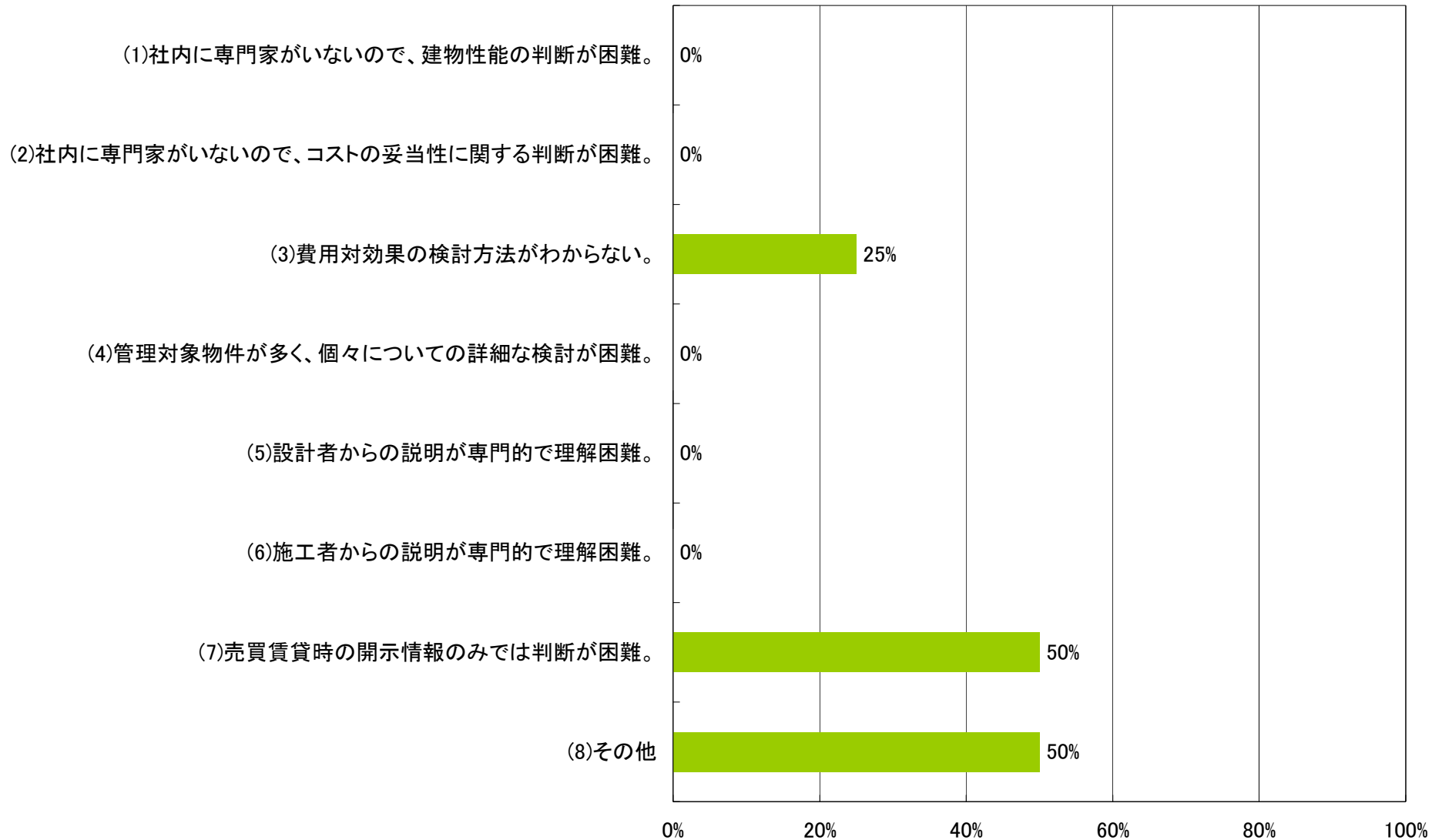
適切な投資判断が困難な理由（複数回答）（一般企業 50社）



「性能」と「コスト」のバランスのとれた適切な投資判断（投資家28社）



適切な投資判断が困難な理由(複数回答) (投資家 4社)



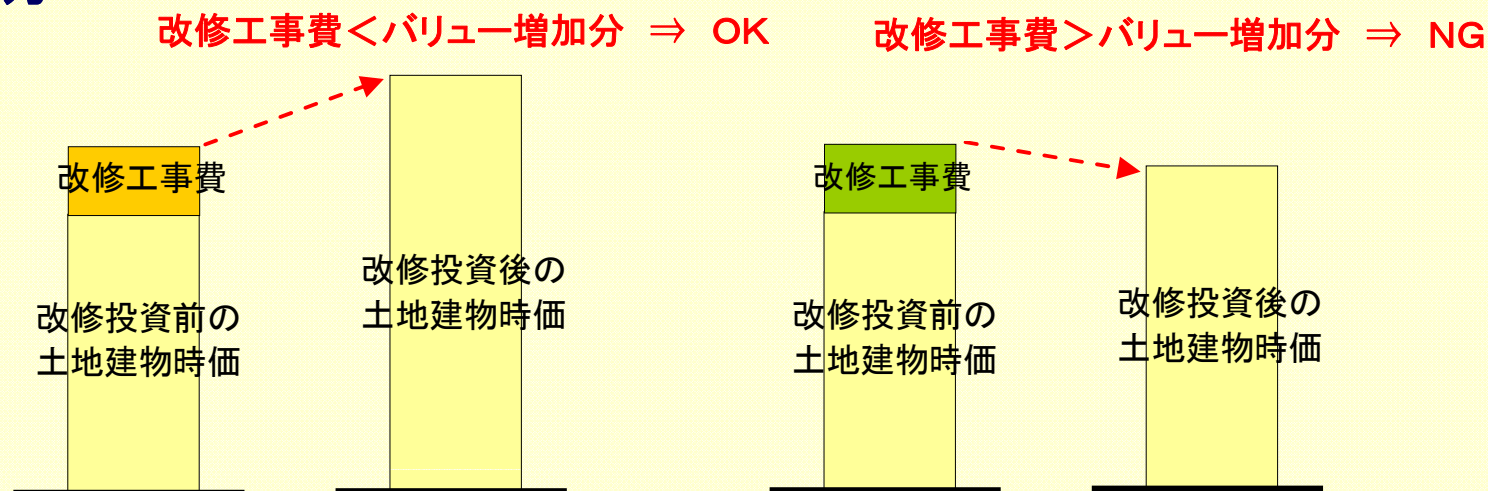
6章 性能表示に関する課題

1.2 建築物の性能と経済性の評価

①評価方法の検討

- ・東京都内の事務所建物をモデルとして、環境配慮(省エネ化)等を目的とした改修工事を実施する場合に、コストとのバランスをどのように評価する事が考えられるかを検討。

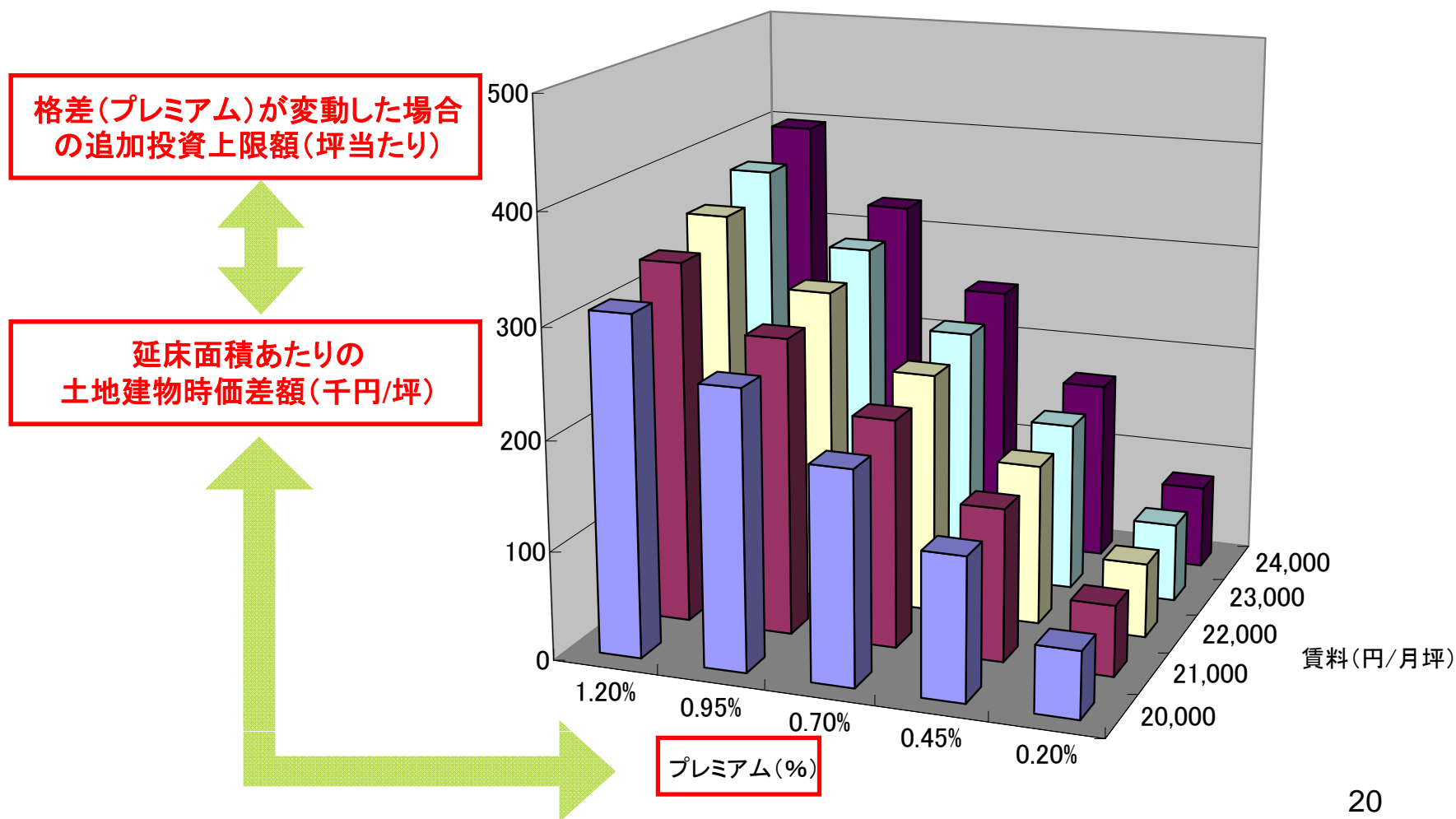
②評価の考え方



6章 性能表示に関する課題

1.2 建築物の性能と経済性の評価

プレミアムと時価の変動(延床面積あたり(坪))



6章 性能表示に関する課題

1.3 制度や普及面での課題として想定されるもの

①制度的な課題

- 1)現在のさまざまな制度との関係性
- 2)消費者へのアピール
- 3)制度運用におけるコスト・人材確保

②普及における課題

- 1)景況による消費者、事業者側投資余力の低下
- 2)市民意識の向上

7章 性能表示の仕組みの検討

7章 性能表示の仕組みの検討

7.1 性能表示の仕組みを検討するに当たっての基本的考え方

性能表示の仕組みを検討する際には目的に応じて以下を検討する必要がある。

- ①性能表示の目的の明確化
- ②対象建築物の設定について
- ③性能項目の設定について
- ④性能の評価方法の設定について
- ⑤性能の表示方法の設定について
- ⑥性能表示の利用者における費用負担や時間負担について

7章 性能表示の仕組みの検討

7.2 表示の信頼性確保方策の検討

性能表示制度を信頼ある形で普及・継続させるためには、以下を検討する必要がある。

(制度・体制の構築)

- ① 統一的な性能表示ルール及び制度の管理運営主体の確立
- ② 性能評価を行う第三者機関の創設・育成

(市場での活用スキームの構築)

- ③ 契約における性能表示の取り扱いの明確化
- ④ 性能表示と第三者による性能保証

(継続的モニタリング)

- ⑤ 設計段階での性能評価結果の事後検証
- ⑥ 専門家の育成

8章 性能表示の普及推進方策

8章 性能表示の普及推進方策

8.1 公共セクターによる性能表示の活用促進策の例

- ①公共建築における実践
- ②補助制度、顕彰制度等における活用
- ③届出や公開制度等の運営

8.2 市場における自発的活用の誘導例

- ①経済面でのインセンティブの付与
- ②不動産取引のデューデリジェンスや価格査定への関連付け
- ③建築関連業界団体による活用奨励
- ④一般への啓発

8.3 取引時における活用例として参考になる例

- ①取引時の重要事項説明のようなアプローチ
- ②地方公共団体によるCASBEE活用のようなアプローチ

説明資料は以上です。