

一般社団法人 不動産協会 プレゼン資料

新築分譲マンションにおける 省エネルギー性能の実態等について

2017年12月12日

一般社団法人不動産協会

事務局長代理 東田 淳

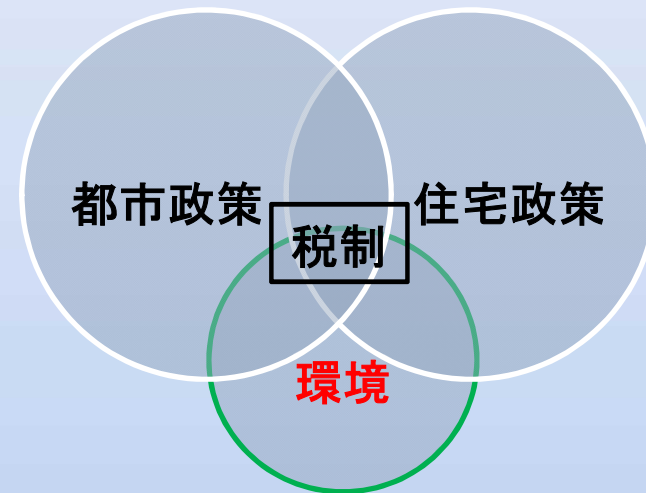
1. 不動産協会について

(1) 会員構成

- 都市開発や魅力的なまちづくりに取り組む
大手総合不動産会社を中心とする約150社で構成

(2) 主な事業活動

- 時代を先取りするまちづくり推進(都市政策)
- 豊かな住生活の実現(住宅政策)
- 税制改正に関する取組
- **環境への取組**
 - 新築オフィスビル
 - 新築分譲マンション



2. 当協会の省エネ性能目標(新築分譲マンション)

不動産協会の会員企業は、新築分譲マンションを供給する際には、地域特性を踏まえ、エネルギー消費量の削減に配慮したマンションを企画・設計する。

具体的には、**2020年を目処に**、新築分譲マンションの標準的な仕様として「外皮平均熱貫流率 (UA値※¹)」「平均日射熱取得率 (ηA 値※²)」「一次エネルギー消費量」について、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」における**基準値と同等**のレベルを目指す。

また、先導的に省エネ対策に取り組むマンションにおいては、一次エネルギー消費量が「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」における基準値よりも10%程度下回ることを目指す。

※1 UA値: 建物が損失する熱量の合計を外皮全体の面積で除した値

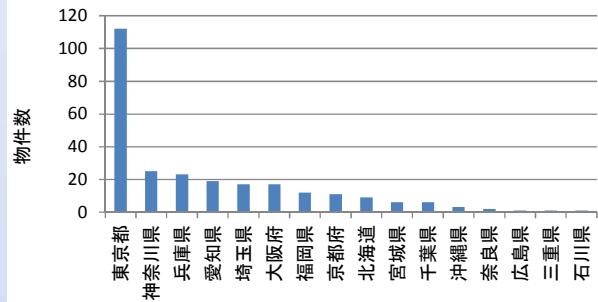
※2 ηA 値: 建物が取得する日射量の合計を外皮全体の面積で除した値

3. 環境フォローアップ調査(新築分譲マンション)

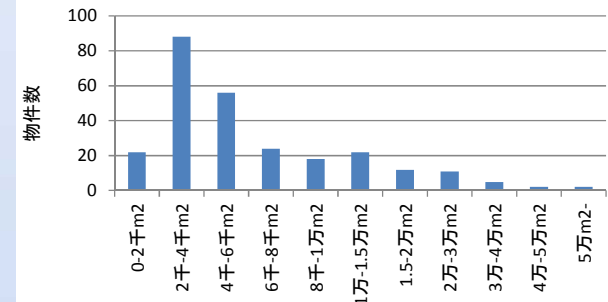
(1) 調査概要

- 省エネ性能目標の進捗確認や環境行動の推進をはかるため
当協会では環境フォローアップ調査を毎年度実施
- 2016年度は全会員(約150社)に調査依頼し、回答は約30社
- 回答対象は2015年度(平成27年度)に届出を行った**約250物件**

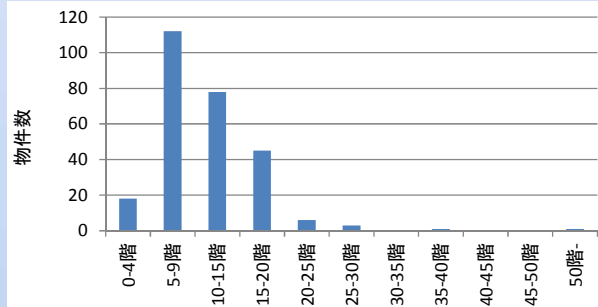
<立地>



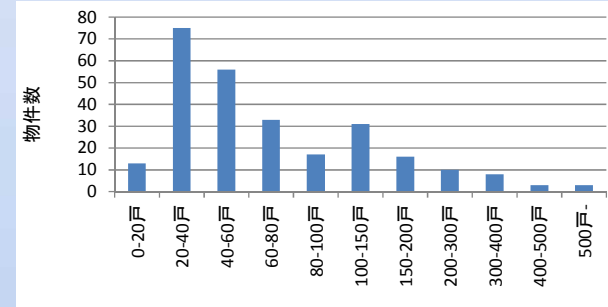
<延床面積>



<地上階数>



<総戸数>



3. 環境フォローアップ調査(新築分譲マンション)

(2) 調査結果 概要①

目標	建築物省エネ基準達成割合 (達成物件/調査回答物件)
外皮平均熱貫流率 (UA値) 100%以下	83% (208物件/251物件)
平均日射熱取得率 (η A値) 100%以下	90% (218物件/241物件)
一次エネルギー消費量 100%以下	94%※ (238件物件/253物件)
一次エネルギー消費量 90%以下	58%※ (146物件/253物件)

※ 判断単位を建物とした場合の基準適合率

4. 会員アンケート

(1) アンケート概要

<設問内容>

- ・2020年までに、マンション等を含む全ての新築建築物等について、段階的に省エネ基準適合の義務化が予定されている。
- ・上記を受け、大規模(2000㎡以上)・中規模(300㎡以上2000㎡未満)の共同住宅に関し、省エネ基準への**適合義務化に向けての懸念や課題等**は何か？

<回答会員属性>

- ・会員全社のうち、22社より回答

主な業態	社数
デベロッパー (WGの会員5社含む)	14
戸建メーカー・ゼネコン	4
その他 (建物マネジメント会社等)	4

<回答種別> (自由記載/複数回答可)

- ・主な懸念・課題等は以下の通り

懸念・課題等	社数
手続き全般	14
計算プログラムの簡素化	10
一部住戸の外皮基準達成の困難さ	7
その他(コスト・設備等)	—

4. 会員アンケート

(2) 回答概要①

回答種別	懸念・課題等の具体的な内容
手続き全般	<ul style="list-style-type: none">➢ 建築確認申請にリンクすることからトータルの申請期間が長くなる➢ 申請業務に係る書類関係を必要最低限にして欲しい➢ 間取り変更等「軽微な変更」に係る省エネ基準適合届出の簡素化➢ ある程度の行政への届出の統一見解が欲しい➢ 適合義務化における完了検査の仕組みの合理化が必要
計算プログラム	<ul style="list-style-type: none">➢ 簡易プログラムが準備されていない➢ 住戸の多いマンションに対する適合判定計算の簡素化➢ パッシブ技術や新技術の評価を簡易に反映できる仕組みを希望➢ プログラム変更時の柔軟な対応(特に工期が長い大規模物件)

4. 会員アンケート

(2) 回答概要②

回答種別	懸念・課題等の具体的な内容
外皮基準	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 角住戸や下階がピロティの住戸など一部住戸は基準達成が困難 ➢ ガラス面が多いメゾネット住戸では基準達成が困難 ➢ 基準達成にプランの自由度が下がるため一部住戸の除外を希望 ➢ 外皮面積で加重平均するなど建物全体の評価を検討すべきでは
その他	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 基準達成のためのコストアップに伴うローコスト物件への影響 ➢ 床暖房の一次エネルギー消費量への影響はまだ大きいことから、基準値や評価方法の更なる見直しを要望(床暖房はほぼ標準) ➢ 面積が小さい住戸の一次エネルギー消費量基準値の緩和を希望 ➢ 高額住戸の設備(天井カセット型エアコン等)の基準達成が困難 ➢ LD拡大の間取り変更は人気が高いが、基準適合が難しくなる ➢ 引き渡し後の性能維持管理や省エネ基準整合の困難を予測する

5. まとめ

省エネ 基準 達成 状況

- 全住戸での基準達成は半数弱だが建物単位だと8割弱まで改善
- 中規模は大規模に比べると基準達成率が低い
- 会員全体の中で主要会員の基準達成率は高い

懸念 課題

- 懸念等の根底は「時間」「コスト」
- 「時間」は手続きやプログラム
- 「コスト」は基準未達住戸対策
✓角部屋等の外皮性能劣位
- 他にはLD拡大や床暖房敷設等による評価の悪化

- 適合判断単位は2016年度より一次エネ基準が全住戸でなく建物単位で実施されている
- 中規模物件の供給が比較的多い非主要会員から、一部住戸の外皮性能基準未達対策に伴うコストアップ懸念が挙がる
⇒外皮基準も一次エネ基準同様に建物単位の判断を要望
- 義務化に伴う「時間ロス」を最小限に抑えるため、手続きやプログラムの更なる簡素化・改善を要望
- 快適に居住したい顧客ニーズである「LD拡大」「床暖房」「その他快適設備」等の柔軟な対応を要望