

## 住宅性能表示の今後と所有者不明土地の今後

今回の日合商解説（vol.41）では、住宅性能表示と長期優良住宅認定の一体申請や住宅性能表示制度の見直しスケジュール、そして所有者不明土地等の問題対策推進の工程表について解説していきます。  
対応すべき内容について、これらの内容をビジネスフェーズでどのように対策を取っていくことが望ましいか述べていきます。

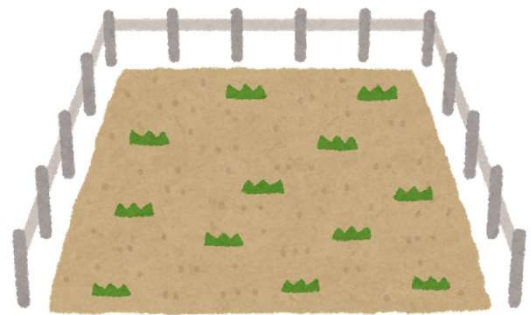
### 「住宅性能」と「不動産」の今後を読み解く上で重要な施策

- ① 住宅性能表示と長期優良住宅認定の一体申請
- ② 住宅性能表示制度の見直しスケジュール（案）
- ③ 所有者不明土地等問題対策推進の工程表（案）

#### 住宅性能・断熱性能



#### 土地・不動産利活用



# ① 住宅性能表示と長期優良住宅認定の一体申請

## 住宅性能表示制度との一体申請(品確法第6条の2関係)

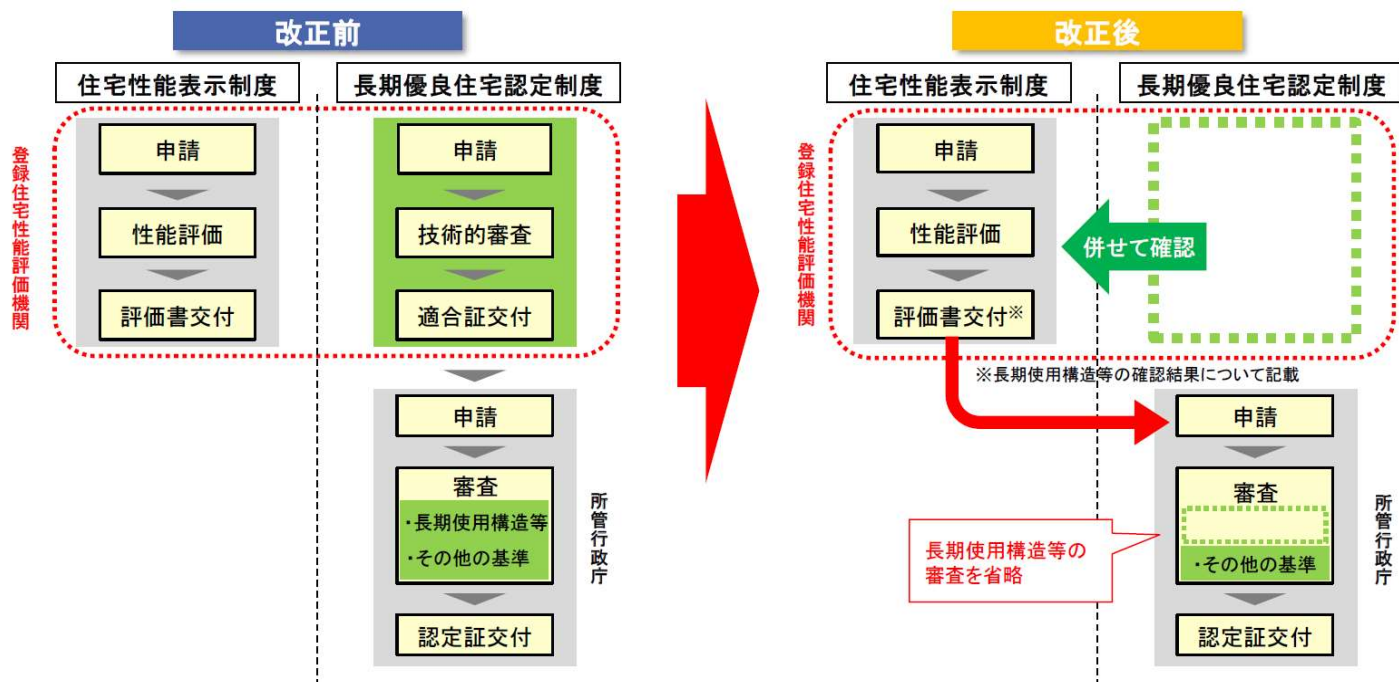
【令和4年2月20日施行】

(改正前)

- 長期優良住宅認定制度と住宅性能表示制度の両者を利用する場合はそれぞれ申請・審査が必要。
- また、認定にあたり、登録住宅性能評価機関による任意の技術的審査を活用。

(改正後)

- 登録住宅性能評価機関に、住宅性能評価の申請に併せて長期使用構造等の確認の申請が可能。
- 長期使用構造等である旨の確認結果が添付された長期優良住宅建築等計画については、長期使用構造等に係る基準に適合しているものとみなすこととし、審査を省略。



住宅性能表示と長期優良住宅認定の一体申請が2022年（令和4年）2月20日より施行となりました。今までこの二つの申請は別々に行われなければなりませんでした。今までの登録住宅性能評価機関に、住宅性能評価の申請と併せて長期住宅認定の申請が可能となりました。

これはDX（デジタルトランスフォーメーション）にも通ずる内容で、申請・審査面で生産性向上が図られようとしています。社内で申請を担う人材や外部に依頼している場合は、この変化に関する対応も注視しておく必要があります。

## ② 住宅性能表示制度の見直しスケジュール（案）

住宅性能表示制度自体も2022年に入り、断熱等級6・7（戸建住宅）からスタートします。告示交付は同年10月1日施行予定となっています。住宅商品の在り方にまで影響を及ぼす今回の住宅性能表示制度は、単に対応すれば良いということだけではなく、先々の国の施策を見据えておくことも必要です。

なぜなら、省エネ性能にさらなる上位等級が出るのは、ZEH普及を推進する為、またこれにより脱炭素社会に向けた家づくりの質向上を推進する目的があると考えられます。新等級に6・7を設置するのはより詳細に住宅の断熱性能を選別できるようにする為です。

また、2025年には省エネ基準適合義務化が待ち構えています。その前に省エネ性能の底上げが入ってくると、市場での住宅性能提案は必然的に底上げになっていくことが予想されます。

一方、既存住宅にもこの傾向は出てくること予想されます。今回の施策は新築住宅だけでなく、戸建住宅・共同住宅にかかってきます。

### 住宅性能表示制度の見直しスケジュール(案)

国土交通省

R3年

11月8日

社会資本整備審議会 建築分科会（書面開催）

・断熱等級5・一次エネルギー消費量等級6の創設について審議・議決  
（耐震等級等におけるCLTパネル工法の評価方法の位置付けについて審議・議決）

11月24日

社会資本整備審議会 省エネルギー基準小委員会

・省エネ性能に係るさらなる上位等級の水準について審議

12月1日

断熱等級5・一次エネルギー消費量等級6 告示公布（令和4年4月1日施行）

R4年

1月20日

社会資本整備審議会 建築分科会

・省エネ性能に係るさらなる上位等級の創設について審議・議決

3月下旬

断熱等級6・7（戸建住宅） 告示公布（10月1日施行予定）

### 省エネ性能に係るさらなる上位等級(戸建住宅の断熱等級6・7)の基準案(表示方法)

国土交通省

#### 表示方法基準

表示事項	適用範囲	表示方法	説明事項	説明に用いる文字
5-1 断熱等級	一戸建ての住宅又は共同住宅等	等級（一戸建ての住宅にあっては1、2、3、4、5、6又は7（7は地域の区分が8地域以外の地域である場合に限り、共同住宅等にあっては1、2、3、4又は5）による。この場合においては、地域の区分を併せて明示する。また、一戸建ての住宅にあっては等級7（地域の区分が8地域である場合にあっては等級6）、共同住宅等にあっては等級5の場合に、外皮平均熱貫流率（単位をW/(m <sup>2</sup> ・K)とし、地域の区分の8地域を除く。）及び冷房期の平均日射熱取得率（地域の区分の1、2、3及び4地域を除く。）を併せて明示することができる。	等級7	熱損失等のより著しい削減のための対策が講じられている
			等級6	熱損失等の著しい削減のための対策が講じられている
			等級5	熱損失等のより大きな削減のための対策が講じられている
			等級4	熱損失等の大きな削減のための対策（建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令に定める建築物エネルギー消費性能基準に相当する程度）が講じられている
			等級3	熱損失等の一定程度の削減のための対策が講じられている
			等級2	熱損失の小さな削減のための対策が講じられている
			等級1	その他

3

### 省エネ性能に係るさらなる上位等級(戸建住宅の断熱等級6・7)の基準案(評価方法)

国土交通省

#### 外皮平均熱貫流率( $U_A$ )及び冷房期の平均日射熱取得率( $\eta_{AC}$ )の基準

- ・暖冷房にかかる一次エネルギー消費量の削減率（概ね30%削減、概ね40%削減）を目安として水準を設定。
- ・8地域については、等級6を上回る現実的な日射遮蔽対策が想定されないため、等級7は設定を行わない。

＜戸建住宅の断熱等級6・7の基準案＞

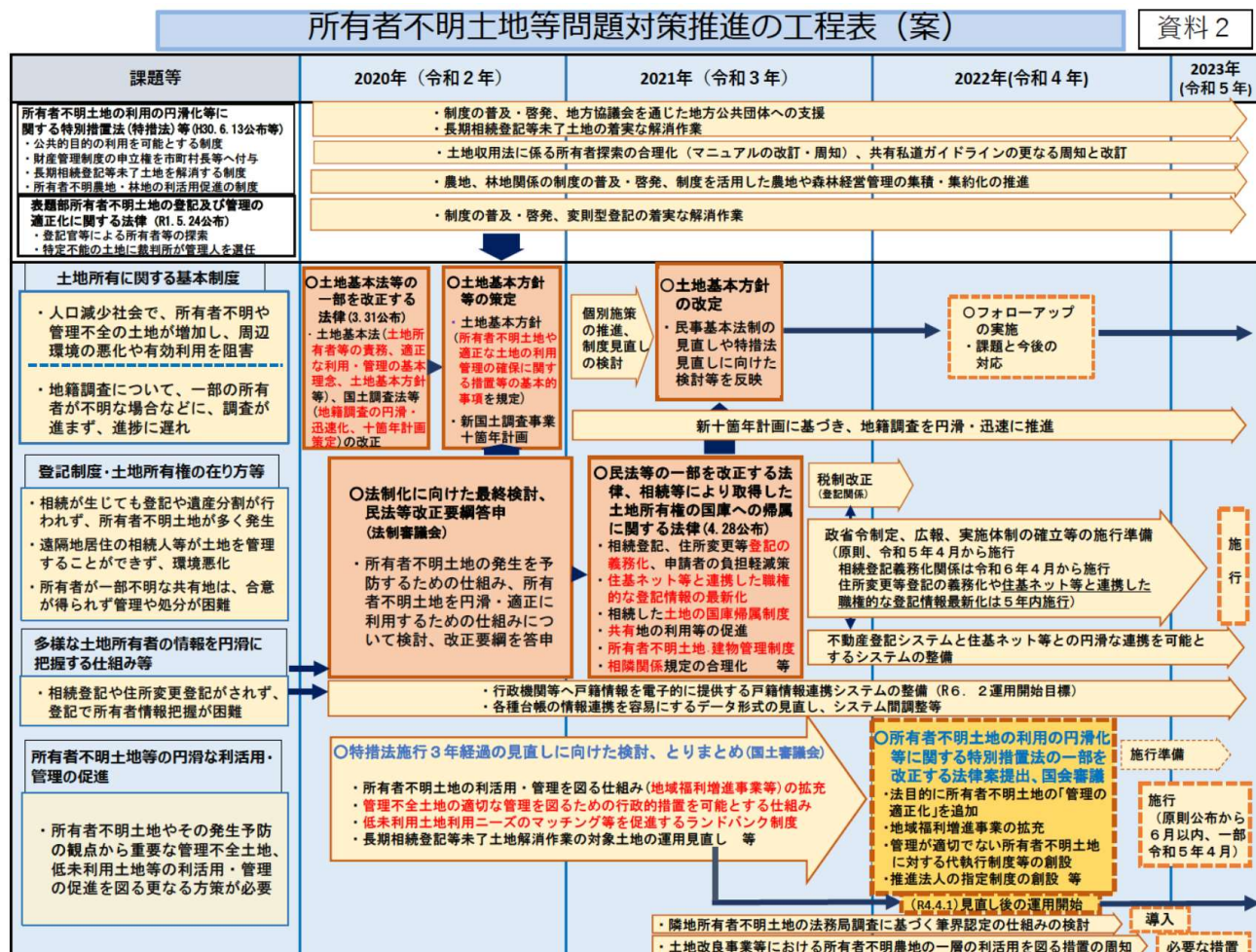
等級		地域区分							
		1 (夕張等)	2 (札幌等)	3 (盛岡等)	4 (会津若松等)	5 (水戸等)	6 (東京等)	7 (熊本等)	8 (沖縄等)
等級7 (戸建住宅)	UA	0.20	0.20	0.20	0.23	0.26	0.26	0.26	—
	$\eta_{AC}$	—	—	—	—	3.0	2.8	2.7	—
等級6 (戸建住宅)	UA	0.28	0.28	0.28	0.34	0.46	0.46	0.46	—
	$\eta_{AC}$	—	—	—	—	3.0	2.8	2.7	5.1
等級5	UA	0.4	0.4	0.5	0.6	0.6	0.6	0.6	—
	$\eta_{AC}$	—	—	—	—	3.0	2.8	2.7	6.7
等級4	UA	0.46	0.46	0.56	0.75	0.87	0.87	0.87	—
	$\eta_{AC}$	—	—	—	—	3.0	2.8	2.7	6.7
等級3	UA	0.54	0.54	1.04	1.25	1.54	1.54	1.81	—
	$\eta_{AC}$	—	—	—	—	4.0	3.8	4.0	—
等級2	UA	0.72	0.72	1.21	1.47	1.67	1.67	2.35	—
	$\eta_{AC}$	—	—	—	—	—	—	—	—

住宅業界の最新情報を常に発信

コンサルティング・WEB講演会  
ホームページまでお問い合わせください

SHIMIZU HIDEO JIMUSHO

[https://au-shimizu.co.jp/seminar\\_colum](https://au-shimizu.co.jp/seminar_colum)



話題の「所有者不明の土地問題」の工程表が出ています。これによると施行は2023年（令和5年）の予定です。これにより管理がなされていない、または管理が適正ではない所有者不明土地に対する代理執行等が推進されます。

土地が国庫に戻る国庫帰属制度により、所有者不明土地の有効活用を推進しようとするのが国の施策です。しかし、重要なことは、この施策によって新たに起こる土地・不動産の相続問題です。不動産が相続・譲渡される際には「利活用」の問題がついてまわります。承継された不動産をどのように活用するかは地場の事業者の「提案力」によって異なってきます。

未使用・未活用の不動産案件を早い段階で、情報抽出し、「利活用」提案によって対応することができるかが、地場住生活事業者のポイントになりそうです。単なる国の施策としてとらえるのではなく、マーケット状況を鑑みて適切な対策を立て、早い段階で事業展開が出来るように市場開拓が必要とされる重要な項目です。