

「性能表示」創設5年の総括

～分譲マンションのつとめた役割と次なる展開～

株式会社長谷工総合研究所（東京都港区、山本 理所長）では、表題のレポートをまとめました。
レポートの全文は、11月25日（金）発行の「CRI」12月号に掲載いたします。

住宅性能表示制度（2000年10月運用開始）は、今年度末時点で新設着工住宅の50%が利用することを目標としてきた。5年の節目を迎える同制度の普及状況を分析した。

同制度では、来年の3月から評価機関等が指定制から登録制に移行し、4月からは新たな性能表示事項「防犯に関すること」が追加される。運営の仕組みや活用動向に変化が生じる可能性もあり、注目される。

今月のレポートでは、同制度の現状を総括し、分譲マンションの視点から今後の課題を考察する。

◆ 制度の普及は分譲マンションが牽引

- 制度創設以来、評価書交付戸数は着実に増加している。制度の普及状況を新設着工住宅に対する設計評価書交付戸数で見ると、2004年度は新設着工住宅119万3,038戸に対して、設計評価書交付戸数16万3,238戸、13.7%となった。但し、普及状況は、地域や住宅形式による偏りがみられる。分譲マンションは、全国でも36.7%と高い水準にあり、圏域別では首都圏42.4%、中部圏45.0%と普及が進んでいる。一方、全国で賃貸マンションは8.1%、一戸建て住宅は分譲10.9%、持ち家10.6%に留まり、いずれも都市圏でも15%を下回るなど普及が進まない状況が読み取れる。

◆ 消費者の認知が普及のカギ

- 消費者の認知状況を既存調査等から拾うと、建設評価書取得住宅を購入あるいは建設し、居住しているにもかかわらず、制度を知らない消費者が毎年1割前後も存在する。また、建設評価書取得マンションの契約者を対象に行った調査では、「当物件で制度を初めて知った」という回答が3分の1を占め、購入予定者への浸透も十分でない。しかし、制度を認知し理解することで、「評価書取得が購入のポイントになった」と答える人が6割を超え、さらに、「より多くの物件で採用した方が良い」とする意見は8割を超えるなど、住宅購入を通じて制度を知った後の評価は概ね高いと言える。これらの結果から、制度の認知と理解が制度の需要を高めることが確認できる。消費者への浸透が制度普及を左右することは間違いない。

◆ 紛争処理の状況と制度改正に伴う新たな動き

- 紛争処理の仕組み構築を目的として、2000年4月13日から相談業務を開始した住宅紛争処理支援センターでは、相談件数が年々増加しており、2004年度は1万670件の相談を受け付けた。うち建設評価書取得住宅の相談は291件あり、割合は少ないものの増加は著しい。建設評価書取得住宅の相談から紛争処理手続きに移行する例もあり、これまで「あっせん」1件、「調停」59件の申請を受け付けている（10月末現在）。解決までの平均期間は約5カ月で、低廉かつ速やかに専門的な解決がなされている。
- 2006年3月1日より住宅性能評価機関等は、公益法人改革の一環として現行の大臣指定制から登録制に移行する。新規の登録申請は今年の9月1日より受け付けており、新たな企業の参入も予想される。
- さらに、2006年4月1日以降申請の住宅から10番目の性能分野として「防犯に関すること」が追加される。評価項目は住戸単位で、マンションでの共用部など建物全体としての対策は対象とならないものの、消費者の防犯性能への関心が高まっていることから、事業者の対応が注目される。

◆ 制度の評価を高めるには事業者側のリードが重要

- 運用5年を経過した住宅性能表示制度は、当初の目標には届かない見通しではあるが、徐々に市場に浸透しつつある。少なくとも分譲マンションでは、既に普及が進み体制や環境も整うなど前向きに取り組む事業者が多い。今後も先導的な立場で積極的に制度活用をすることになる。
- その一方で、消費者の関心が薄く、購入の決定要因になりにくいとする消極的な声も聞かれるが、消費者ニーズを育てていくためには事業者側のリードが重要な意味を持つ。消費者が認知し理解するほど制度の評価が高まるのが調査からもあきらかで、市場で示されなければ認知されにくいだけに、業界全体として、制度の意義をあらためて認識し、有効に活用していくことが望まれる。