

既存住宅の省エネ性能表示について

2024年2月5日
積水ハウス株式会社

積水ハウスの戸建ストックの取り組み

- 主な居住エリアの快適性向上を目的とした部分断熱改修を「いどころ暖熱」として展開



「いどころ暖熱」要素一覧
(お客様のニーズにより選択)

- : 断熱性能の向上
- : 快適設備の設置



積水ハウスのグリーンファースト リノベーション
いどころ暖熱

- 「いえろぐ」で住宅履歴情報を蓄積・管理



物件ID	物件名	所在地	築年	履歴情報	備考
001	東京都千代田区千代田	千代田	2010	断熱改修完了	
002	東京都千代田区千代田	千代田	2015	断熱改修完了	
003	東京都千代田区千代田	千代田	2018	断熱改修完了	

2009年5月以降にご契約いただいた戸建住宅から導入。

2022年度の実績は1,601戸。

- スムストックで優良ストック住宅の流通を推進



積水ハウスの「スムストック」



良質な既存住宅を、大切に住み継いでほしい。そんな想いをもった住宅メーカー10社※が協力して新しい査定基準を設け、安心と信頼のブランドとして生まれた「スムストック」。

積水ハウスの「スムストック」は、積水ハウス不動産グループが明確な基準で評価・販売する、安心な住まいです。

※住宅メーカー10社とは、積水ハウス株式会社、旭化成ホームズ株式会社、株式会社アールホームズ、住友林業株式会社、株式会社エヌエス、大和ハウス工業株式会社、トヨタホーム株式会社、パナソニックホームズ株式会社、ミサワホーム株式会社、三井ホーム株式会社、および不動産グループ各社(2019年7月現在)

- スムストックで買取再販も実施



2022年度の仲介・買取再販の成約数は約730件。内、買取再販は2割弱。

積水ハウスの賃貸ストックの取り組み

- 長期安定経営サポートを目的に物件価値を維持・向上するための手段として断熱改修を提案
- 改修効果がわかりやすく、工事期間が短期の開口部改修が主流。
- 給湯器やエアコンなどの住設も交換時には高効率設備を採用することが多い。

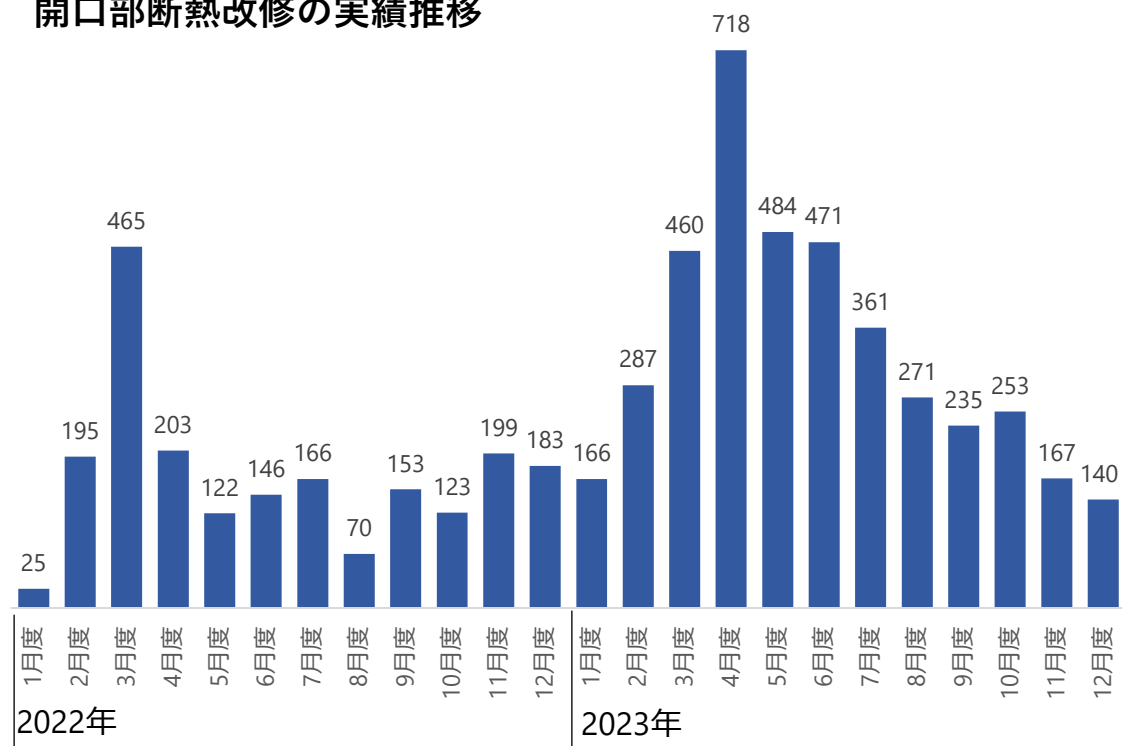
障子交換



インサイドウィンドウ



開口部断熱改修の実績推移



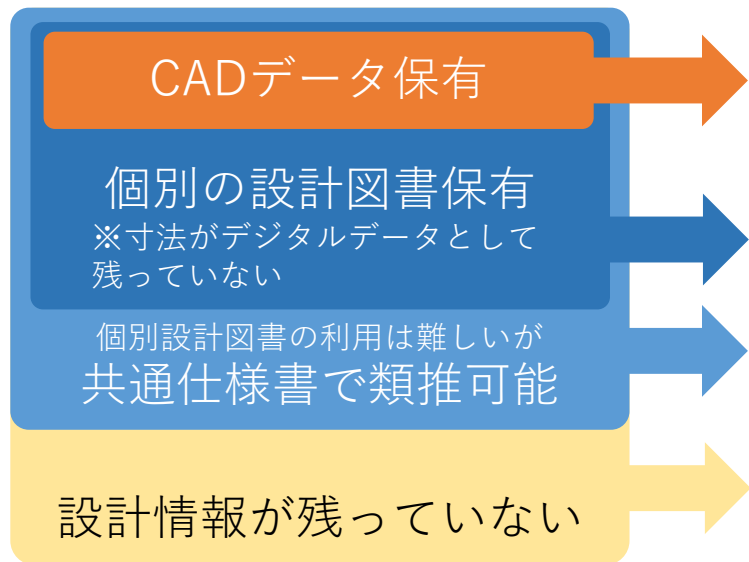
論点① 設計図書の保有状況と評価方法

積水ハウスの賃貸ストックの建築年代別内訳



- 2023年1月時点の管理戸数は約70万戸
- 概ね5年で住み替え⇒退居による入居募集
(概算で14万戸/年の入退去)

積水ハウスのストックの保管情報の種類



- WEBプログラムを用いたエネルギー計算が可能
※WEBプログラムやCADのバージョンによりコンバートや情報追加が必要な可能性有り
- 各部位のU値、設備の性能値は確認できる
- 外皮面積や居室面積等の算定が困難
※設計図書が残っていてもリフォームや設備交換の情報が反映されていない場合も考えられるので現地確認は必要。
- 現地確認
- 各種制度利用記録の利用
(融資、補助金など)

新築と同じ評価ができる
可能性大

新築と同じ評価方法では
対応が困難

できるだけ多くの既存住宅で評価可能な制度の検討

論点② 制度運用について

- 多くの既存住宅で使われることを優先して、根拠に乏しく信頼性の低い評価が増えると、制度自体の信頼性がなくなり、使われなくなる。評価の信頼性をどう確保するのか？
- 評価は誰が行うのか？ 既存賃貸住宅を管理する不動産会社やリフォーム会社は一般的に省エネ計算に不慣れであり、評価手法によっては負担が大きい。

評価の信頼性・納得感と評価の難易度とのバランス

論点③ 評価尺度・評価レベルについて



- ラベルでは既存住宅のあるべき省エネ水準を示せないか。

例えば

最低レベル → 建て替えをした方が合理的と考えられる水準

中央レベル → 現時点で目指すべき水準

最高レベル → 将来〇〇年には目指すべき水準

における規制措置を強化する。具体的には、建築物省エネ法を改正し、省エネルギー基準適合義務の対象外である住宅及び小規模建築物の省エネルギー基準への適合を2025年度までに義務化するとともに、2030年度以降新築される住宅・建築物について、ZEH・ZEB基準の水準の省エネルギー性能の確保^④を目指し、整合的な誘導基準・住宅トップランナー基準の引上げや、省エネルギー基準の段階的な水準の引上げを遅くとも2030年度までに実施する。加えて、規制強化のみなら

これらの課題を踏まえつつ、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律(建築物省エネ法)」や「エネルギーの使用の合理化等に関する法律(省エネ法)」に基づく規制措置強化と支援措置の組み合わせを通じ、既築住宅・建築物についても、省エネルギー改修や省エネルギー機器導入等を進めることで、2050年に住宅・建築物のストック平均でZEH^④・ZEB^⑤基準の水準の省エネルギー性能が確保^⑥されていることを目指す。

エネルギー基本計画

2030年の目標対象は新築住宅のみだが、2050年はストック含めた目標

- 省エネリフォームが評価アップになるレベル設定ができれば、省エネ改修の後押しになる。

物件選択時の参考になる水準の設定

既存住宅の省エネ性能表示に関する論点整理

- できるだけ多くの既存住宅で評価可能な制度
- 評価の信頼性・納得感と評価の難易度とのバランス
- 物件選択時の参考になる水準の設定