

# リノベーション協議会

2024/2/5

# リノベーション協議会について

## 1 協議会の概要

[2009年設立 東京都渋谷区] 会員数 819社（うち、正会員609社）



## 2 取組み

- (1)住宅履歴の情報登録・検索システム（住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会に加盟）
- (2)適合R住宅登録 協議会独自の項目の検査、保証、住宅履歴の登録
- (3)安心R住宅登録（2018年登録 登録番号2）
- (4)省エネリノベーションの推進 (2)のうち、共同住宅（R1住宅）の基準策定・誘導(後述)
- (5)リノベーションコーディネーターの資格制度運営（協議会独自の資格制度）
- (6) リノベーションオブザイヤーの発表、表彰等（良質リノベーションの啓発）

# R1エコの基準の概要

R1エコ基準の概要(共同住宅の基準の策定・登録)

※義務付けではなく、推奨・登録の指標です

現行基準		改定案（詳細は3月リリース予定）	
ラベル	断熱性能 (5,6,7地域の場合)	一エネ性能 (BEI)	(参考値) 仕様基準 (断熱・設備)
★★★★	等級 6 (Ua値0.46以下)	& BEI 基準を検討中	—
★★★	等級 5 (Ua値0.60以下)	& BEI 基準を検討中	仕様基準を検討中 (ZEH仕様)
★	等級 4 (Ua値0.87以下)	& BEI 基準を検討中	仕様基準を検討中(基準仕様)
—	—	一定量の一エネ消費量の削減を検討中	省エネ設備のPOINT表示検討中
外皮面積、部位別断熱性能等の計算 		 断熱仕様、設備 (表中を選択)	

※上記の詳細基準は、3月中旬リリース予定

# エコ設備のPOINT表示の案

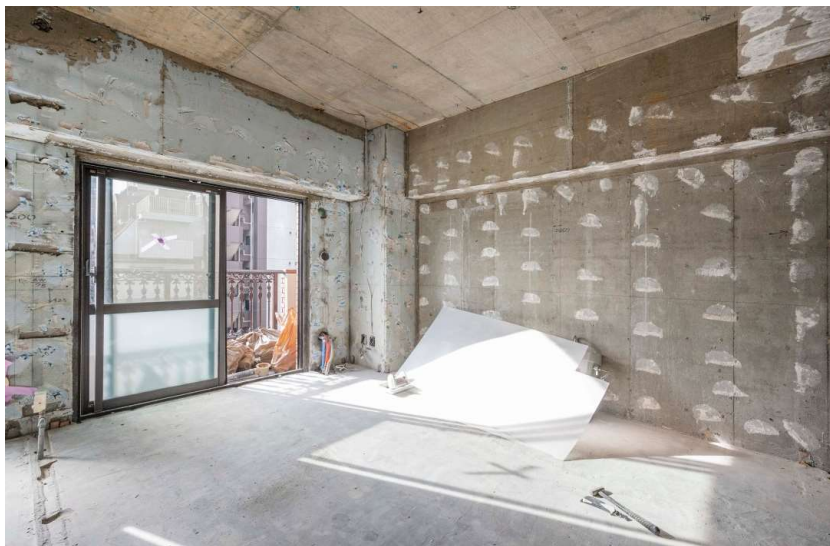
消費エネルギー削減の設備の整備状況について、当協議会ではPOINT制として、一定POINT削減していれば表示することを検討中です

【省エネ設備ポイント表】 (太線内はいずれかを選択(①または②と表示))

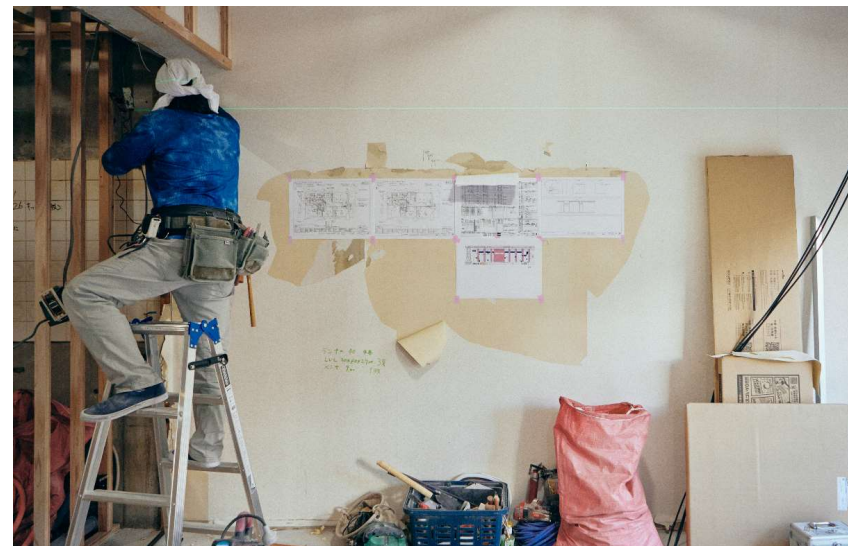
外皮性能向上効果※		暖冷房		給湯器						LED照明	
				熱源		水栓機能		ヘッダー方式	高断熱浴槽	種類①	左記の強化調光等②
内窓の設置		高性能エアコン(い) (下段 インバーター)				水栓①	左記の強化水栓②	配管径13以下			
全ての窓に内窓を設置①	1/2以上の窓(面積)に内窓設置②	リビングに設置①	左記に加えその他の居室にも設置②	ガス給湯器エコモード82.5%以上①	高効率エコジョーズエコモード91.5%以上②	・水優先(台所、洗面) ① ・小流(浴室)	左記に加え、 ・手元止水(台所、浴室)②	—	設置	居室、非居室全てにLED①	居室；調光 非居室：人感センサー②
<input type="checkbox"/> 30P	<input type="checkbox"/> 15P	<input type="checkbox"/> 10P	<input type="checkbox"/> 15P	<input type="checkbox"/> 55P	<input type="checkbox"/> 90P	<input type="checkbox"/> 25P	<input type="checkbox"/> 45P	<input type="checkbox"/> 10P	<input type="checkbox"/> 10P	<input type="checkbox"/> 45P	<input type="checkbox"/> 50P
小能力時高効率型コンプレッサー搭載		<input type="checkbox"/> 55P	<input type="checkbox"/> 70P								

マンションモデルプランの5地域、6地域、7地における省エネ基準相当の仕様において、建築研究所WEBプログラム上で主要な設備(組合せ)の削減効果をシミュレーションした結果を活用。当ポイントを例えば100PT以上のエコ設備搭載として表示する。当POINTは、算定上は5～7地域であるが、全国共通のPOINTとして整理することで検討中

# リノベーションの事例 (マンション)



フルリノベーション



一部ボード類を残した  
リノベーション



当写真はイメージです。  
工事中の写真と完成した写真  
とは物件が異なります。

# リノベーションにおける省エネ性能向上の現状と課題①

## (省エネ性能向上の意義)

- ① マンションにおいて、首都圏では既存住宅流通は新築を上回る。  
当傾向は他地域にも波及 ……既存住宅の省エネリノベーションは脱炭素へ影響大
- ② リノベーションは省エネ性能向上の絶好の機会であるとの事業者の認識
- ③ 省エネ性能に加え、「劣化状況」、「耐震性能」の確認と提案をセットで考える必要があると認識（特に戸建リノベーションでは実務上必要）

## (省エネ性能向上の課題)

- ① どのような省エネ性能向上工事を行えば、どのような効果、コストかの把握が不十分
- ② 省エネルギー性能向上について、広告表示やお客様へのわかりやすい説明が困難

## リノベーションにおける省エネ性能向上の現状と課題②

### (省エネ性能向上の課題) つづき

③分譲マンションは換気等のための「通気孔増設」が困難、「玄関ドアの断熱強化」が困難、「潜熱型給湯器の排水処理」の課題（雑排水のバルコニー排水を禁止している管理組合）がある

④既存住宅の図面の取得ができないケースがあり、現状の省エネ性能、省エネ計算が困難なケースがある。図面が無い場合で最小限の省エネ性能現況調査が確立できないか。

⑤既存住宅において、外皮面積等を算出する「標準計算ルート」は定着していない（極一部に留まる）

・2024年住宅ローン減税案では、「省エネ基準適合」と「その他住宅」とでは、制度上のメリットの格差が拡大。

・新築を中心とした「省エネ住宅性能表示制度」も4月開始予定

→省エネ性能を意識した省エネリノベーションの企画、技術開発、コンサルティング、温熱計算などのニーズは高まるため、サポートできる体制整備を協議会として行っていく必要があると認識

## リノベーションにおける省エネ性能向上の現状と課題③

### （省エネ性能表示制度）

- ① 新築等で始まる省エネ性能表示制度について、リノベーションは任意とはいいつつも、意識せざるをえない。お客様から省エネのレベル感を求められることが増えてくる筈。一部とはなるが、新築と同様の表示方法（目安光熱費を含む）を検討している事業者もでてきている。
- ② 一部であるが、先進的な買取再販事業者は、新築同様の表示を考えているが、新築同様の断熱性能（1～7区分（等級））ではなく、既存住宅として当分は「1～6または5の区分（等級）」の表示を望んでいる。一方で、不動産売買がスピードを求められる、性能確認が困難なことなども多く、「仕様規定に基づくラベル表示」などを望む声もある
- ③ リノベーションにおいて省エネの取組が進むような表示制度となることを希望します



## リノベーションにおける省エネ性能向上工事の先進的取組紹介

### 【R B社】ほか

買取再販事業者、工務店等に対して、ZEH水準を見据えた省エネリノベーションを提案  
初期企画段階から、温熱計算、建材提案などの総合的なサポートを行う。

### 【I社、RC社】

省エネルギー性能レポートにより、省エネ性能の見える化、販売時の活用。  
ECOCUBEを共通ブランドとして、不動産会社、工務店等とのネットワーク化、温熱計算、  
省エネ・高断熱・熱交換型換気システムの新技术などを提案



省エネルギー性能レポート

目安光熱費グラフ

単位:円/年



### 【協議会】

サポート機関の公表

協議会の会員向けに「省エネリノベーション」を行う際の、温熱計算、補助金申請サポートなどを行う機関（会社）を公募し、協議会HP上に公開する。現状3機関から申し出あり。