

とっとり住宅評価システム「T-HAS」を活用した住宅ストックの性能向上

鳥取県住宅ストック性能向上コンソーシアム

取組概要

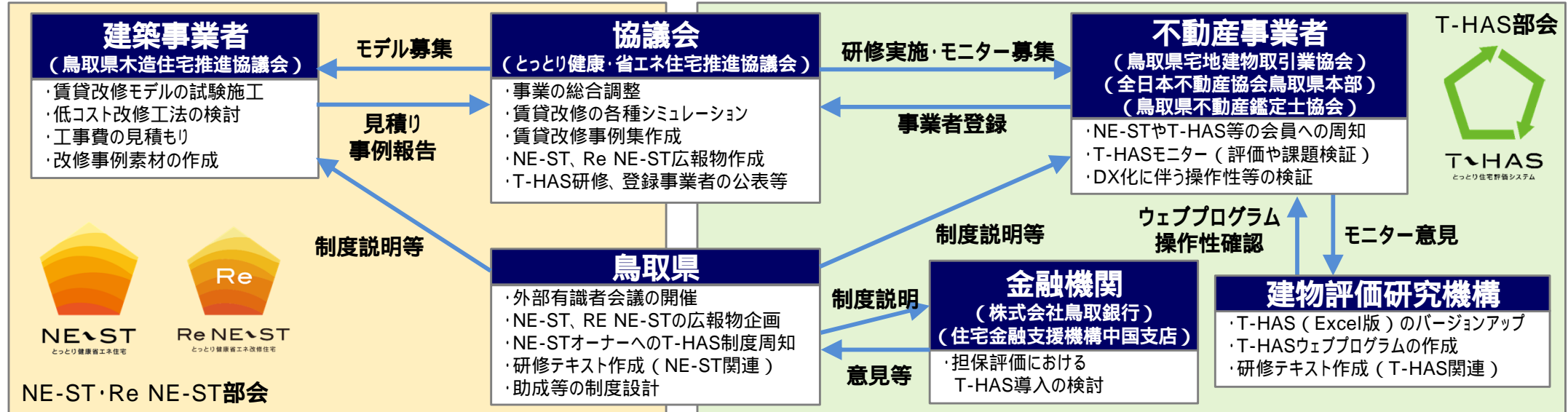
< 課題認識と事業目的 >

- 従来の戸建住宅は、法人税務上の耐用年数などを参考に、住宅の状態や性能に関わらず築年数と床面積で評価する慣行がある。
- これにより、短いサイクルでの建替えにつながり、日本の住宅の平均寿命が欧米に比べて短い現状となっている。
- 一方で、近年の中古戸建住宅市場では、築30年以上の物件の流通割合が増加しており、長期優良住宅など性能の高い住宅などは、適切な維持管理が行われるという前提のもとに、長期にわたって使用されることが想定されている。
- 本コンソーシアムは住宅建設において耐震や省エネなど高い性能の住宅の普及を図るとともに、中古市場において性能や品質が適正に評価される仕組みを行政と建築・不動産団体の協働により構築し、良質な住宅ストックの形成を目的としている。

< 開発する仕組みの概要 >

- コンソーシアムが令和5年度に策定した“とっとり住宅評価システム”「T-HAS」(ティーハス)の普及啓発により不動産査定での活用を図るとともに、DX化に向けたウェブプログラムの作成や、金融機関における担保評価への活用を検討する。
- 鳥取県が独自に進めるとっとり健康省エネ住宅「NE-ST」(ネスト)の普及拡大を図るとともに、とっとり健康省エネ改修住宅「Re NE-ST」(リネスト)などの性能向上リフォームの普及に向け、工事費や光熱費のシミュレーションを行う。
- 新築では高い耐震性を確保するため、独自の構造計画ルールのガイドラインを定めるとともに、低コストの耐震改修の工法及び効果をまとめ、新築及び既存住宅の両面から耐震・省エネ性能の向上を図るためのガイドブックや改修事例集等を作成する。

仕組みの全体像



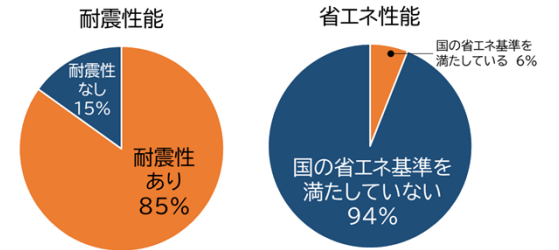
とっとり住宅評価システム「T-HAS」を活用した住宅ストックの性能向上

鳥取県住宅ストック性能向上コンソーシアム

取組の詳細

<現状の課題認識>

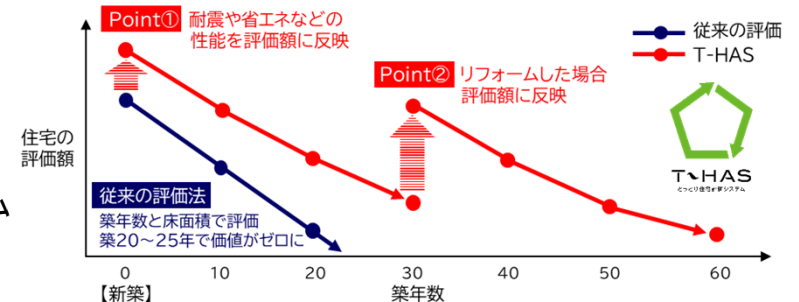
- 鳥取県内の耐震化率は令和3年度時点で85%と全国平均を下回っている。
- 能登半島地震では、倒壊建物や倒壊しない住宅でも補修が困難な事例が多く、上位等級の性能確保が急務。
- 鳥取県内の省エネ化は、2025年に義務化される基準を満たす住宅は平成30年度時点で全体の6%と低い。
- 耐震や省エネの性能向上は、新築ではコストを抑えながら実現が可能なものの、その必要性が理解されておらず、義務基準レベルの性能確保の住宅が多い。また、既存住宅はコストが膨らむため、実績は少ない現状にある。
- 鳥取県は、県独自の省エネ基準であるとっとり健康省エネ住宅「NE-ST」を令和2年に策定し、令和4年度時点で新築木造戸建住宅の31%がNE-STの性能を満たすなど工務店や施主の関心が高まっているが、令和5年度の推計では33%と伸び悩んでいる。
- 中古住宅市場では、築浅の住宅は需要が高いものの、査定においては築年数と床面積による従来型の評価が一般的で、耐震や省エネなど高い性能の住宅が適正に評価されていない。
- 鳥取県は、新築に続き、既存住宅の省エネ改修に係る県独自基準のとっとり健康省エネ改修住宅「Re NE-ST」を令和4年に策定し、実績も徐々に増えているものの、住宅所有者には、築20～25年で住宅価値ゼロとなる旧来の考え方が浸透しており、改修よりも建替えを選択される。
- 戸建住宅では光熱費の削減効果や快適性向上などにより、新築・改修が徐々に広まりつつある一方で、賃貸住宅では工事費を施主、光熱費を入居者が負担するため、高断熱化が進まない現状にある。鳥取県では、NE-ST賃貸住宅第1号が令和6年1月に完成し、賃貸住宅でもNE-STなどの高い性能が確保されるよう普及を図る必要がある。
- 日本の住宅寿命は年々長くなっているものの、改修して長く使用する考え方が浸透している欧米と比べると短い現状にある。
- 鳥取県は、工務店、不動産店、不動産鑑定士等の団体との協働により、住宅の品質や性能を適正に評価するとっとり住宅評価システム「T-HAS」を令和6年1月に策定した。この評価システムが中古住宅市場で活用されるよう普及を図る必要がある。



とっとり健康省エネ住宅性能基準

区分	国の省エネ基準	ZEH (ゼッチ)	Re NE-ST (改修基準)	NE-ST (新築基準)		
				T-G1	T-G2	T-G3
基準の説明	2025年義務化基準	2030年義務化基準	冷暖房費を抑えるために必要な改修レベル	冷暖房費を抑えるために必要な最低限レベル	経済的で快適に生活できる推奨レベル	優れた快適性を有する最高レベル
断熱性能 U値	0.87	0.60	0.48	0.48	0.34	0.23
気密性能 C値	—	—	—(推奨1.0)	1.0	1.0	1.0
冷暖房費削減率	0%	約10%削減	約30%削減	約30%削減	約50%削減	約70%削減

世界の省エネ基準との比較	寒	今の日本	今の欧米	暖
●日本(0.87)				
●英国(0.42)				
●フランス(0.36)				
●米国(0.43)				
●ドイツ(0.40)				



<課題を踏まえた事業の目的>

- 改修に比べて安価に高い性能を確保できる新築では耐震等級3やNE-STなどの高い性能を標準化していく必要があり、技術者の育成や施主への普及啓発を行い、良質な住宅ストックを形成する。
- 既存住宅では、性能向上改修に大きなコストが必要となることから、ライフスタイルや予算など施主のニーズに合わせた低コストの耐震改修工法及び効果を示すことで、命を守ることができる住宅を確保する。
- 中古住宅市場において、リフォームや住宅性能を適正に評価できるT-HASを不動産店及び住宅所有者の両面から普及啓発を行い、適正に維持管理した品質・性能の高い住宅が長期にわたって使用される環境を整備する。

とっとり住宅評価システム「T-HAS」を活用した住宅ストックの性能向上

鳥取県住宅ストック性能向上コンソーシアム

取組の詳細

<取組の詳細>

資産価値の適正評価に向けた取組

担保評価	<ul style="list-style-type: none"> ● 鳥取県独自の評価システムT-HASを金融機関における担保評価への活用を金融機関と検討する。 （参加金融機関：株式会社鳥取銀行、住宅金融支援機構中国支店） ● 実物件を活用した評価額の比較や課題を把握し、T-HASの導入に向けた対策を整理する。 中古住宅市場でT-HASの活用が広がることを金融機関に示しながら、各金融機関の担保評価において、T-HASの活用や既存の金融機関の担保評価システムに性能やリフォーム等の評価項目の設定の検討を促す。
DX化等	<ul style="list-style-type: none"> ● 現行のT-HASソフト（Excel版）をベースとして、オンラインで使用できるウェブプログラムを作成する。 現行のT-HASソフトはスタンドアロンタイプであり、毎年度着工単価等の変更が必要になるほか、評価事例の収集などはできないため、活用状況の把握は限定的となるという課題がある。 DX化により、評価事例の収集が可能となり、T-HAS評価額と市場流通価格の比較検証などに活用できる。

耐震性能向上に向けた取組

- シンプルな構造区画や水平構面、基礎等の基本的な構造計画ルールをガイドラインとして独自に定める。
- 従来型の設計プロセスでは、プランを固め、プランに合わせて非効率な部材等で構造を成立させるケースが多いことから、プラン検討段階で構造を意識した計画とするよう意匠設計者に対するガイドラインの周知を図る。
許容応力度計算による耐震等級3を標準仕様とする事業者を増やす。
構造の合理化により梁等の部材が調達しやすい寸法となることで地域材の活用促進を図る。

とっとり住宅評価システム「T-HAS」を活用した住宅ストックの性能向上

鳥取県住宅ストック性能向上コンソーシアム

取組の詳細

<住宅の維持保全・性能の向上>

- 鳥取県には、新築NE-ST、改修Re NE-STの事業者研修及び登録制度の仕組みが整備されており、令和6年1月には高い省エネ性能を適正に評価できるT-HASを策定し、令和6年度には不動産事業者向けの研修や登録制度の体制整備を行う。
- 施主、建築事業者、不動産事業者が耐震や省エネなどの高い性能やリフォーム等の必要性とその価値に対する理解を広めるために、以下の普及啓発を行い、リフォームなどが資産価値として評価されることが認知されることで住宅の適切な維持保全を促す。

新築 NE-ST	家づくりガイドブック	<ul style="list-style-type: none"> ● NE-STの断熱や気密性能のほか、耐震性能や土地選び、住宅ローンなど施主が新築時に知っておくべき情報を家づくりのステップごとに学べる冊子を作成する。(NE-ST登録事業者を中心に配布し、営業ツールとして活用) ● T-HASなど性能が資産価値として評価される仕組みなどを盛り込み周知を図る。
改修 Re NE-ST	事例集	<ul style="list-style-type: none"> ● 効果的な改修工法、温熱環境の変化、各種補助制度を活用した場合のコストなどをまとめた事例集を作成する。 ● 事例集は建築事業者に配布し、営業ツールとして活用してもらう。
評価 T-HAS	ホームページ	● T-HASによる新しい評価方法の認知度向上を目的としてホームページを作成する。
	パンフレット	● 建築・不動産事業者の研修や会議等で配布できるT-HASの普及啓発パンフレットを作成する。
	登録店PRグッズ	● T-HAS登録店であることをPRできるよう店頭表示のシールや接客テーブルに置けるプレート等を作成する。
	モニター	● T-HAS登録事業者を対象に評価額、実取引価格、感想、改善点等を調査する。
耐震	パンフレット	● 構造区画や水平構面、基礎等の基本的な構造設計の県独自ルールの普及啓発パンフレットを作成する。

<住宅の資産価値の適正評価>

- T-HASは、鳥取県、工務店、不動産店、不動産鑑定士等の団体との協働により策定し、基本評価、性能評価の大きく2つの項目で構成している。
- 基本評価は、住宅着工統計による平均建築単価をベースとして、部位ごとの構成比率により金額を振り分け、各部位の使用材料のグレードに応じて、3段階の補正率を乗じる。各部位には目標使用年数を設定し、経年に応じて年数を減じるが、改修があった場合には、残存目標使用年数を還元して算定する。
- 性能評価は、耐震・省エネ・長期優良住宅の場合にグレードに応じて標準的な性能からの掛かり増し工事費を加算する。
(T-HASは検討段階で実物件を活用し、T-HAS評価額と販売価格の比較を行っており、不動産店や不動産鑑定士からは実情に応じた評価との感想がある。)
- 現行は建物単体を評価するExcel版のソフトであり、今後はDX化に受け、ウェブプログラムを作成することでさらなる普及を図る。

とっとり住宅評価システム「T-HAS」を活用した住宅ストックの性能向上

鳥取県住宅ストック性能向上コンソーシアム

取組の詳細

< 流通商品・金融開発 >

- NE-STの基準策定以降、金融機関との意見交換を行っており、新築ではNE-STに対する金融商品は4つの金融機関で設けられている。
 - ・施主に対する直接的な金利優遇は、山陰合同銀行、住宅金融支援機構、米子信用金庫
 - ・サステナブルリンクローンの指標にNE-STを取り入れているのは、山陰合同銀行、鳥取銀行
- Re NE-STに対する金融商品についても要請を行ったが、Re NE-STは平均工事費が1000万円を超えることから、いずれの金融機関も低金利の新築向けしローンを活用してもらうとのことであり、NE-ST・Re NE-STともに金融機関の協力を得て進めている。
- 資産価値の評価については、まず中古住宅市場においてT-HASの評価額で流通されることが必要となるため、不動産店や不動産鑑定士等と検討を始めた。
- 中古住宅市場においてT-HASの評価方法の活用が進むことで、担保評価への導入が期待できるため、本事業において金融機関と検討を行う。
- 金融機関は、各々で担保評価のシステムを構築しており、T-HASをそのまま使うことは難しい面もあるが、性能やリフォームを評価する考え方を示した「とっとり住宅性能等評価指針」をベースに性能やリフォームを担保評価にどのように反映させることができるか、現状の課題把握や対策を整理する。

< 既存の商品・サービスとの差別化 >

新築NE-ST・改修Re NE-ST

- 令和2年から始まったNE-STは、欧米並みの高気密・高断熱の基準であることから、施主の満足度が高く、一度NE-STを建設した事業者は標準仕様に見直す傾向にあり、着工棟数が減少している令和4年度以降もコンスタントに受注している。
- 本事業によりNE-STやRe NE-STの情報発信を強化することにより、さらに高い性能の住宅が選択されやすくなる。

評価T-HAS

- T-HASが活用されるために最も重要なのは、T-HASの仕組みを売主が理解しておくことである。一方で、住宅を売却することを検討している方に限定して情報発信は非常に困難である。
- NE-STやRe NE-STの施主に対して、令和5年度から認定の条件に「毎年、県からメンテナンス等のリマインドメールを送ることに同意すること」を規定した。
- 空調や換気フィルターの清掃などメンテナンス情報に加え、「仮に住宅を売却する予定であれば、T-HASの仕組みがあるので登録不動産店にご相談ください。」といった形で情報提供することにより、売主に情報を届けやすくなる。
- この仕組みにより、登録不動産店は高性能住宅の仲介機会が広がるため、T-HASの登録事業者になるためのインセンティブとなる。
- 本事業により、T-HASのホームページなど広報ツールを充実させることにより、NE-STやRe NE-STが資産価値の高い家づくりであることが認知される。
- さらに、金融機関の担保評価への導入が進めば、改修工事費が高額となることが課題であったRe NE-STも資金を調達しやすくなり、リフォーム市場の拡大や空き家の利活用など従来の新築一辺倒の市場から改修の市場へと広がることが期待される。

とっとり住宅評価システム「T-HAS」を活用した住宅ストックの性能向上

鳥取県住宅ストック性能向上コンソーシアム

取組の詳細

< 定量的な効果（見込み） >

- 令和6年度の新築木造戸建住宅におけるNE-STの性能を満たす住宅の割合 40%（令和5年度見込み 33%、令和4年度 31%）
ガイドブックの作成や各種広報の充実によりNE-ST割合が増加する。
- 令和6年度中に着手するRe NE-ST改修想定戸数 10件（令和5年度 1件、令和4年度 3件）
補助制度や各種広報の充実によりRe NE-ST件数が増加する。
- 令和6年度T-HAS評価活用件数 50件
インスペクションを実施し、T-HASを活用した中古住宅査定を行う場合に補助することで件数を確保する。
T-HAS登録事業者に対するモニターアンケートを実施し、必要な改善等を適宜実施し、活用促進を図る。

< 市場への普及等の見込み >

- 物価高で電気代等の負担が家計を圧迫する中、NE-STの必要性が家づくりガイドブックなどを通じて認知され、採用が進む。
- 新築価格が上昇（令和元年度比で3割上昇）を続けており、中古住宅を活用した性能向上改修が新築に代わる新たな選択肢として普及する。
- 宅地建物取引業法において、根拠を持った査定を行うことが規定されており、T-HASの活用が進む。
宅地建物取引業法第34条の2第2項において、「宅地建物取引業者は、前項第2号の価額又は評価額について意見を述べるときは、その根拠を明らかにしなければならない。」と規定されている。
- NE-STやRe NE-STのオーナーに対するT-HASの周知により、不動産店に対するT-HAS登録のインセンティブが働く。

< 事業計画と実現可能性 >

事業	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月
担保評価検討	● 金融機関との検討WG				● 対策検討	● とりまとめ			
T-HASウェブプログラム作成	● ウェブプログラム作成								
構造計画ガイドライン	● 構造ルール策定		●	● パンフレット作成					
T-HAS広報物作成	● ホームページ・パンフレット作成								
T-HASモニター	● モニター				●	● 改善点検討			