

取組概要

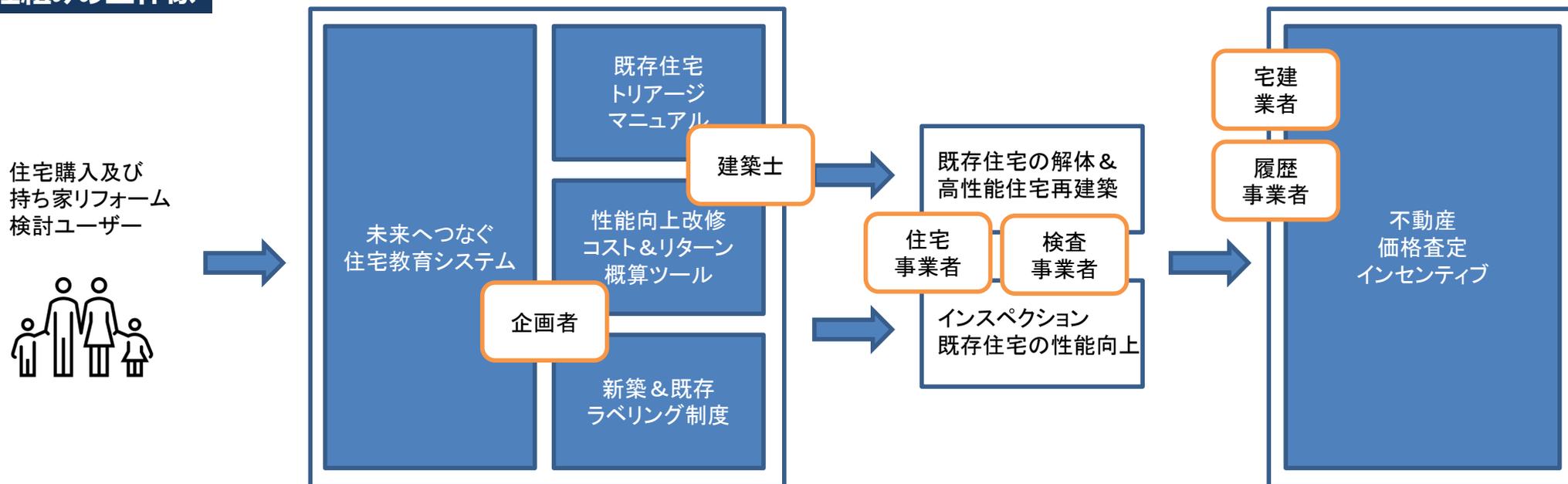
<課題認識と事業目的>

人口減少、超高齢化社会の日本において、すでに「世帯数<住宅戸数」と家余りの状況にも関わらず、新築住宅の供給がまだ多いことはカーボンニュートラル・サステナビリティの観点から課題視されるべきである。しかし、その根因は住宅市場における建物の資産評価で、耐震性、耐久性、温熱環境性能等が高い、言い換えれば「安心、快適で長持ちする優良な住まい」が適切に評価されていないために、消費者が必然的に新築を選ぶ傾向そのことである。建物の適正評価は知識・技術・費用の面で実施難易度が高く、流通している「消費者自身も購入するか分からない建物」を評価する仕組みがないことこそが大きな課題と捉え、業界に生じている不具合の解消を行う。

<開発する仕組みの概要>

当会の事業においては、①消費者自身が既存住宅の良し悪しや性能向上を判断できる仕組み ②性能向上を行う際の投資とリターンのコスト概算ツール作成 ③今後の日本社会で残していくべき建物の基準策定と周知教育 ④策定した基準を地域に普及させるためのラベリング制度構築 これらの取り組みにより、地域の既存住宅の選別や改修、高性能・高耐久な新築住宅建築を促進する。

仕組みの全体像



取組の詳細①

〈現状の課題認識〉

住宅購入及び
持ち家リフォーム
検討ユーザー



中古住宅は不安だし、
高性能住宅は高い

性能や耐久性には
不足があっても、
安くてきれいな
新築を選びたい...

前述した現状の課題は、消費者自身がそれらの課題や住宅性能の選択についての知識がないために生まれているものである。

- ・既存住宅にも残すべきものと取り壊すべきものがあるが判別できない
- ・残すべき場合も改修費用と削減できる光熱費や修繕費等のバランスが分からない
- ・コストをかけた建物の資産価値が適正評価されない
- ・総じて、それだけの費用と労力をかけるべきか判断ができない

建築という専門知識が必要な分野において、消費者自身が検討・判断すべきことが多く、また評価基準自体も周知されていないため、結果的に、ストック型社会実現のために本来選択されるべき仕様（耐久性や耐震性、温熱環境性能が高く資産性を評価される建物）が選ばれないことが市場の課題である。

〈課題を踏まえた事業の目的〉

住宅購入及び
持ち家リフォーム
検討ユーザー



この既存住宅の状態なら
この金額でこの仕様になる

新築住宅よりも大幅に
コストダウンできるし、
ランニングコストも
明確だから選びやすい！

消費者自身が既存住宅の良し悪しや性能向上を判断できる仕組みづくり

→ 既存住宅の状況をユーザー自身が確認し、
修繕できる建物か、改修コストはどれくらいか、などを判断できる
トリアージシステム（マニュアル）の構築を行う

性能向上を行う際のコストとリターンの概算ツール作成

→ 新築や性能向上改修など、コストとリターンを一覧化することで
ユーザー自身に、改修すべきか否か等を判断いただくツール

今後の日本社会で残していくべき建物の基準策定と周知教育

→ 住宅性能評価や気密測定、結露計算など、建物の耐久性や資産性に大きく
影響を与えるものを選び抜き、当会の認定基準としてラベリングを行う。

取組の詳細②

<取組の詳細>

仕組みの仕様	未来へつなぐ住宅教育システム	新たに制作するHPを基盤に、既存住宅のトリアージや性能向上コスト概算、当会認定基準のラベリング制度等の重要性を消費者に理解してもらうための教育システムの構築を行う
	既存住宅トリアージマニュアル	既存住宅状況調査員や住宅医のノウハウを活かし、建物の状態を消費者自身で判断できるガイドラインを作成。対象となる既存住宅の性能向上可否やコスト感を自身で把握できる。
	性能向上改修コスト概算ツール	トリアージマニュアルや教育システムから判断に必要な情報を得た消費者は、それらの情報をもとに建物の購入や解体、リフォームなど、具体的な判断基準をもとに意思決定が可能となる
	新築&既存ラベリング制度	普及のインセンティブとしてのラベリング制度ではあるが、資産性は後年の不動産評価で担保する。ラベリング制度を利用することで得られるセーフティネット（後述）等の安心感がメリットである。
対象顧客	住宅購入及び持ち家リフォーム検討ユーザー（一般消費者）	
顧客ニーズ	既存住宅の購入やリフォームに、投資対効果（耐久性や性能向上、コストメリット等）があるのか分からない 新築する場合でも、どのような判断基準でどれくらいの性能値を目指すべきか分からない	
販売チャネル	一般社団法人未来へつなぐ工務店の会 教育システムを窓口とする	
販売時期	新たな仕組み完成後	
価格	教育システムやマニュアル等は無料。ラベリング認定のみ事務手数料等10万円（価格検討中）	

取組の詳細③

<住宅の維持保全・性能の向上 1/2>

既存住宅においてはインスペクション＋オリジナル調査の実施と住宅性能表示。会員の既存住宅リフォーム案件を対象に検証活動を行い、基礎の耐震性能向上をいかに適切に実施できるか研究を進める。実際の調査研究には知見のある構造塾（MS構造設計）や住宅医協会の協力も仰ぎつつ、当会の知識技術等を活かした独自性のある手法を確立する。

新築住宅においてはラベリング制度を導入。内容は以下の通り。

- ・認定長期優良住宅
- ・許容応力度計算での耐震等級3
- ・全棟気密測定（C値1.0以下保証）
- ・家守り制度（セーフティネット）
- ・断熱等級6（UA値0.46以下）
- ・全棟住宅性能評価（設計・建設）
- ・結露計算

うち家守り制度は、ラベリングされた建物に関して建築会社が倒産・廃業等した場合に、当会会員がその後のアフターフォロー等を引き継ぐものである。地域の中小工務店だからこそ実現可能な性能水準であっても、会社の倒産リスク等を不安視して家づくりのパートナーに選ばない消費者も多いため、当該制度を用いることで先々までの維持保全に安心感を抱いていただくことが可能となる。

ただし、同一水準での設計・施工能力を持つ工務店で組織されている団体であることが必要不可欠であるため、組織化する際に必須となる入会要件などの整備も進行中である。

なお、過年度事業にて制作済みの「性能向上コスト概算ツール」はユーザーによる入力可能なアンケート形式で、築年数などによる現状の耐震・温熱の評価と、ユーザーが目標とする性能（耐震等級ならば性能評価か新耐震基準レベルか、など）を入力することで、簡便に概算工事費を試算できるようにするものであるが、今後制作予定の「既存住宅トリアージマニュアル（Webツール）」とドッキングさせることで、さらに詳細なコスト算定が可能となる。精度の高い試算を元に、より正確な判断基準を提示し、既存住宅流通あるいは解体新築を目指すものである。

取組の詳細③

<住宅の維持保全・性能の向上 2/2>

また、既存住宅改修においてもラベリング制度の構築が進んでおり、過年度事業では耐震・断熱・耐久性の三つの軸の詳細について基準を策定した。

耐震性に関しては「曳屋による基礎の新設」を住宅性能評価の対象となるものとして最上位に配置し、性能評価済み建物の基礎補強や、鉄筋探査による有筋基礎の場合の耐震性能の評価方法について整備を進めている。耐震診断法による評価も基準として導入しながらも、それよりも耐震性が高まると判定できる基準の策定を、実物件調査を行いつつ実施しているものである。また、令和7年度の建築基準法改正にあたり、当該仕組み上課題となる部分を洗い出し、最新の法規に対応できるよう修正を行う予定である。

断熱性に関しては既存の等級を利用するが、全棟気密測定や、換気計画の立案実施、地域特性に即した結露計算の実施を必須項目としている点に先導性・新規性があると考ええる。

最後に耐久性に関しては、最も指標化が難しいものであるが、当該事業で策定するトリージチェックポイントを点数化することで、複雑な評価要素をシンプルにしていくことを想定している。こちらの詳細を当該年度に構築していく。

取組の詳細④

<住宅の資産価値の適正評価>

ラベリング制度の基準は耐震性や耐久性を高めることで修繕費等を削減し、温熱環境性能を高めることで快適性向上と光熱費削減を目指すものである。上記の性能向上コスト概算ツールではイニシャルコストのみならずランニングコストも計算するため、それらのコスト削減幅も加味して適正な資産価値変動をグラフ化する予定である。

また、長期優良住宅制度が始まり10年が経ち、中古市場でも認定長期優良住宅が散見されるようになってきた。それらの住宅の市場価格を調査し、本来あるべき流通価格を当会にて定義。それらの情報を蓄積させることで、連携している宅建業者と協議を行い、販売価格に反映させていく。

<流通商品・金融開発>

開発した仕組みそのものがユーザーにとってのインセンティブになることを目指すため、金融商品は初期段階では開発しない。当会が設定する基準に合わせたオリジナルの現場検査の商品等は検査事業者との共同開発を検討中。

<既存の商品・サービスとの差別化>

性能設計や施工精度を長所とした地域工務店や設計事務所で組織されている一般社団法人であるため、性能向上における実地ノウハウが豊富である。それらのスキルを生かして仕組みの開発を行うため、初期段階より運用に値する仕組みを実現可能と考える。

特に、これまで既存住宅の性能向上においては、断熱や耐久性の前に耐震性能を上げることが第一であるが、実際には既存住宅の基礎工事はコスト負担が大きくなることもあり、そこまで費用をかけて性能向上することは現実的ではなかった。今回は既存住宅改修現場での実地調査を行うことで安価に耐震性能向上が可能となる仕組みの開発を目指す。

加えて、既存住宅の行く末を住宅事業者だけでなく消費者自身が判別できるトリアージの仕組みや、建築会社が倒産してもアフターフォローの担当会社が割り当てられる家守り制度など、ユーザーにとってメリットのある取り組みを実装していく計画である。

また、ラベリングの認定基準として検討している住宅性能評価は、既存改修においては現状、未だほとんど実施されていないものである。当該補助事業の期間中に検査・履歴事業者であるハウスプラス住宅保証と既存住宅性能向上改修における性能評価にトライする計画があるため、それらの知見を蓄積・共有していくことが可能であると考えられる。

取組の詳細⑤

<定量的な効果（見込み）>

当初の対象エリアである静岡県中西部において、新築着工棟数は約1万棟/年。日本における既存住宅の取引割合から逆算すると、およそ1.3千棟が中古住宅取引である。1.13万棟の住宅取引があり、消費者のうち情報収集意欲の高い30～50代を想定し、1/10程度を対象とする（113棟）。また、現在の会員10社で50棟以上の年間着工棟数を確保しており、それらの取引にも当該仕組みを導入していく予定である。

<市場への普及等の見込み>

静岡県中西部が当会の事業エリアではあるが、理事9名はそれぞれ地域工務店の代表を努めており、それら工務店はJBN・全国工務店協会等の優良団体にも所属している。全国に横のつながりを持っているものであるため、各地の工務店主体の団体への仕組みの横展開も視野に入れ、仕組みの開発を行っていくことが可能である。

<事業計画と実現可能性>

過年度、性能向上コスト試算ツールのベータ版は実装済み。同様にしてトリージ判定ツールや改修ルート設計も仕掛けており、順調に推移している。当該事業を通じて全国組織との連携も行える可能性が高く、当年度中の仕組みの完成を見込んでいる。地域の行政等とも関係構築が進んでおり、当会調査物件への見学や市役所等への訪問なども行われている。カーボンニュートラルやまちづくりの文脈で協業することも現実的なものとなりつつある。

取組の詳細⑥

〈過年度の取組概要〉

前述の内容に則り、取組みを行った。具体的には、良質な住宅ストックが流通する市場を作り出すために当会が必要だと考えている仕組み・仕掛けについて、下記の通り構築を進めた。

- ・新築においては耐震・断熱・耐久性を担保し100年以上の使用に耐える仕様を基準とし、ラベリング
- ・既存においては現状の建物の状態を判定し、適切な性能向上リノベーションを行い、ラベリング
- ・ユーザー側でも建物の状態を簡易的に判定できるようにすること（トリアージ）で、流通・性能向上の判断基準を提供
- ・建物のトリアージやラベリングの重要性をユーザーに理解してもらうための教育シナリオ・ツール作成

〈具体的な進捗状況〉

最も量的に影響がある新築について「7つの基準」というかたちでラベリング制度を構築。当会会員の半数程度で、すでにその基準を実装できている。既存住宅の性能向上リノベーションにおいては、市場にある様々な既存住宅の調査を行い、その実データをもとに各種基準策定に向けて活動を行った。既存住宅においては、多くの場合、耐震・断熱・耐久性はゼロ（マイナス）からのスタートとなるが、とりわけ改修の難易度が高いのが基礎の耐震性である。よって、当会の調査も基礎に集中して現状把握と改修ルートの検討を行った。実際の調査内容としては、コンクリート強度、鉄筋探査、微動探査（工事前・後）、耐震診断、住宅医既存ストック調査・改修提案などである。基礎の改修については、他県の設計者の事例も集め、それらも具体的な改修手法として一部参照した。過年度は物件調査研究とそのレビューに多くの時間を費やし、それを受けて検討する既存ラベリング制度の構築、改修ルート、トリアージマニュアル構築に取り掛かるタイミングがやや遅延した。仕掛かり分のワイヤーフレームも制作を進めており、当年度中の仕組みの完成を見込む。

〈過年度の取組による成果 1/2〉

既存住宅の性能向上に関する分野では、過年度は、当会にて全8物件の既存住宅調査を行い、知見を深めた。その他、年代別の基礎の状態や改修手法について別途6物件ほど他県の設計者より情報を集め、当会基準の参考とした。

新築住宅における取組みにおいては、新築ラベリング基準を策定。基準項目のひとつである建設性能評価の導入に向けて導入レクイエーションを行ったほか、躯体の耐久性に大きな影響を与える結露計算について、当会会員施工エリアに即した現実的な内外環境の設定を協議した。（夏：屋外32°C73% 22g/kg 屋内23°C50% 8.7g/kg、冬：屋外-3°C60% 1.8g/kg 屋内23°C50% 8.7g/kg）

取組の詳細⑥

<過年度の取組による成果 2/2>

既存住宅改修における基準を検証し、検討基準をもってYKKAP社主催の「性能向上リノベアワード」に応募。当会会員で、当該事業における既存住宅の調査と改修を実施した事例において3軒中3軒の受賞が決定した。

<https://pirenoaward.ykkap.co.jp/entry/2024/378/>

<https://pirenoaward.ykkap.co.jp/entry/2024/356/>

<https://pirenoaward.ykkap.co.jp/entry/2024/455/>

特に最優秀賞を受賞した物件においては、既存住宅改修での「建設性能評価」を取得。柱や梁、既存基礎コンクリートも含めて許容応力度計算。基礎スラブや地中梁も新設し、既存布基礎と立ち上がりを連結して耐震性を担保。既存改修は「耐震診断」による評価となるため、申請上、新築住宅と同一の評価は不可能ではあるが、実質新築同等の「許容応力度計算による耐震等級3」と言っても差し支えないレベルに性能向上したと言える。また、事前調査で微動探査、基礎コンクリート強度試験、SWS試験も実施。改修前の現況を正しく把握することで、耐震性能をさらに実のあるものとした。改修後の微動探査も実施を予定で、今後の地震時や、長期的に使用した際の耐震性変化の評価指標としていく。

加えて、耐久性その他に関しても最大級の対策を実施。例えば床下空間は、基礎の床下換気口が不足していたため、効率的に換気できるよう躯体を段階的にジャッキアップ。基礎パッキンを設置して床下の換気を正常化する作業も実施した。

これらの結果は、当該事業における基準や施工項目が市場に評価されうるものであるという証左とも言える。上記内容を含めて当該基準に入れ込むべく、体系化を進めている最中である。



◀ 前年度までの実績となる物件の一部。
（左）既存布基礎に地中梁・スラブコンクリートで補強。布基礎部分もガードアンカーにてHD、アンカーを設置して引抜力にも対応 （中）石場建て住宅を基礎コンクリートに変更して耐震性を高めた （右）既存の無筋布基礎へ逆ベタ基礎を添わせ後施工アンカーとHD金物を施工