



39

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

実施目的

高性能住宅の普及と適正な評価制度の構築を通じ、良質な住宅ストックの形成を目指す。

仕組みの概要

コンソーシアムは、令和5年度に策定した「とっとり住宅評価システム(T-HAS)」の普及啓発を進め、不動産査定への活用を促すとともに、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。

また、鳥取県独自の「とっとり健康省エネ住宅(NE-ST)」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)」などの性能向上リフォームの推進に向け、工事費や光熱費のシミュレーションを実施する。

さらに、新築住宅の高い耐震性を確保するため、独自の構造計画ルールに基づくガイドラインを策定するとともに、低コストの耐震改修工法とその効果をまとめ、新築・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を作成する。

事業の背景・ねらい[団体の思い]

鳥取県の耐震化率は全国平均を下回り、省エネ基準を満たす住宅も少ない。新築の性能向上は可能だが普及が進まず、既存住宅や賃貸住宅の改修もコストが課題となっている。この課題に対応するため、鳥取県は「T-HAS」を策定し、中古住宅の適正評価を促進。新築では耐震等級3やNE-STの標準化、既存住宅では低コスト耐震改修の普及を進め、住宅の品質向上と長期活用を目指す。

住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

認定基準 | 鳥取県が独自に令和4年に策定したとっとり健康省エネ改修住宅「Re NE-ST」(リネスト)は、外皮平均熱貫流率UA値0.48以下(必須)、気密性能C値は1.0以下を推奨(任意)とする基準であり、インスペクションによる不良個所の是正、気密測定、内部結露判定、24時間換気の設定、耐震性能の確保等が要件となっている。

住宅性能や劣化の状況を考慮して資産価値を評価する方法

とっとり健康省エネ住宅「NE-ST」などの高い断熱性能や、「Re NE-ST」の改修工事費の投資を価値として算定できる「T-HAS」を、行政と建築・不動産団体の協働により令和5年度に策定した。T-HASモニターを通じて評価額と販売価格を比較した結果、概ね同程度の金額となり、中古市場で十分に活用可能なシステムであることが確認された。

良質な住宅取得を後押しする住宅ローンなどの金融商品や流通の仕組み

◎NE-STおよびRe NE-STの事業は、金融機関の協力を得ながら推進されている。具体的には、施主向けの金利優遇措置が山陰合同銀行、住宅金融支援機構、米子信用金庫、鳥取銀行の4機関で実施されており、さらに山陰合同銀行と鳥取銀行では、サステナブルリンクローンの指標としてNE-STが採用されている。

◎また、Re NE-ST向けの金融商品についても各金融機関に要請を行ったが、平均工事費が1000万円を超えることから、各金融機関は低金利の新築向けローンの活用を推奨している。

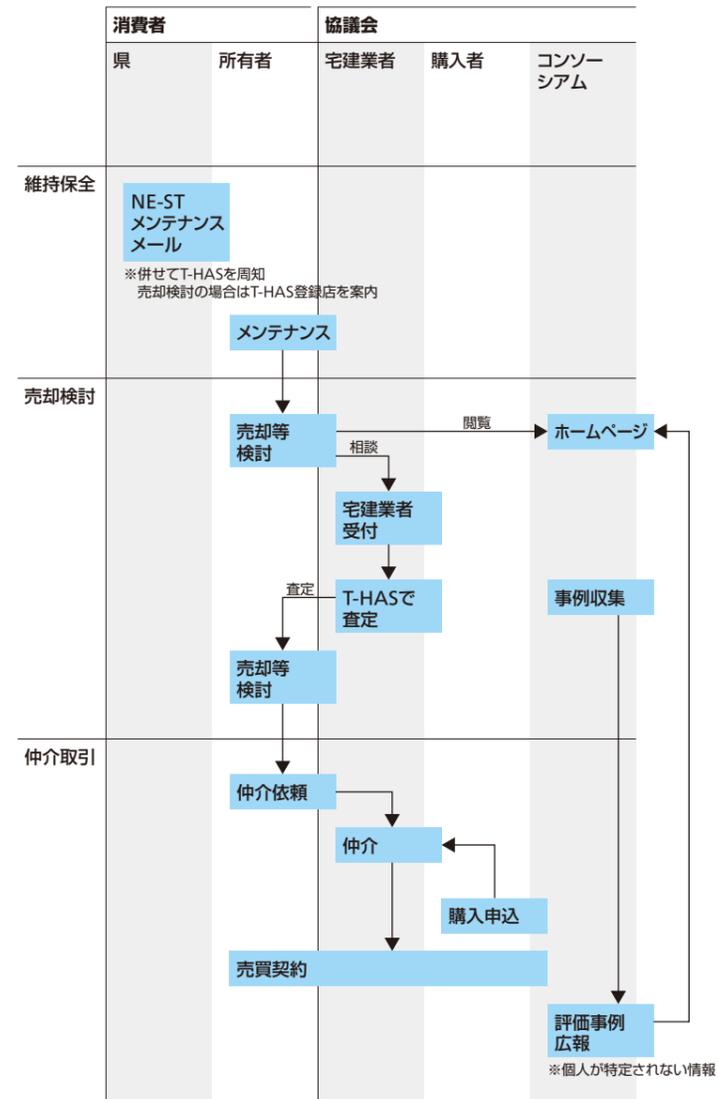
開発した仕組みを普及させるための取組

ブランド名称 | T-HAS

情報提供システム | ◎T-HASの仕組みや対応可能な不動産店を紹介するウェブサイトを作成し、T-HASモニターによる評価例も掲載した。エンドユーザーが相談しやすいよう、不動産店の紹介に加え、物件をエントリーすると対応可能な不動産店を斡旋するフォームも設置した。

◎また、T-HASの認知度向上を目的に、パンフレット、登録店表示シール、登録店プレートを作成し、不動産団体や登録店に配布した。パンフレットは制度周知に活用し、表示シールは店頭、プレートは接客テーブルに設置することで、エンドユーザーの目に触れる機会を増やし、T-HASの認知度向上と登録店のPRにつなげた。

業務フロー



事業分類

優良既存ブランド普及／優良新築ブランド

対象住宅

新築住宅・既存住宅／
戸建住宅・共同住宅／持家・賃貸

取引形態

新築請負／新築分譲／個人間売買／
買取再販／リフォーム

対象地域

鳥取県

事業経過

令和6年度 事業採択
令和6年度 仕組み完成

団体構成

代表提案者： とっとり健康・省エネ住宅
推進協議会

企画者： とっとり健康・省エネ住宅
推進協議会

住宅事業者： (一社)鳥取県木造住宅
推進協議会

建築士： とっとり健康・省エネ住宅
推進協議会

宅建業者： (公社)鳥取県宅地建物
取引業協会
(公社)全日本不動産協会
鳥取県本部

不動産鑑定士： (公社)鳥取県不動産
鑑定士協会

検査・履歴事業者：
とっとり健康・省エネ住宅
推進協議会

金融機関： 鳥取銀行
住宅金融支援機構中国支店
山陰合同銀行
米子信用金庫も参加

その他： (一社)建物評価研究機構
鳥取県