



「IDA(イダ)通信 第24号」を配信させていただきます。

ジャパンホームショー2023に「JJJ断熱診断」を出展しました。JIS化後、初めての出展ということもあり、反響が大きかったです。コロナ禍明けということもあり、展示会としては昨年の約1.4倍の来場者数だったようです。

IDAコラム

(一社)断熱診断普及協会 代表理事 手塚純一

中古住宅の新査定と術：中古住宅市場への提案①

2022年3月に「JJJ断熱診断システム」がJISに制定され、関心の高さを実感している。このリアル診断のシリーズ最後に、具体的な活用法を紹介しておきたい。カーボンニュートラルの実現には、スクラップ&ビルドの現状を変え、優良な中古住宅を増やそうとする潤沢な流通活性化が求められている。国の調査によると、中古住宅に対する消費者のイメージは「不安、汚い、分からない」とネガティブで、これを刷新しなければならない。本稿では、システムの特長を理解し、納得してもらうため、中古住宅市場における最も欠かせない査定条件を掲げ、活用事例について述べる。

■提案ツール

既存住宅の断熱性能は、経年劣化で性能が左右されるため、リフォームの仕様、そして契約内容が変化する。しかし、住んでいる家の断熱性能を非破壊でリアルに判断できるのだからウェルカムと言えよう。例えば、入居当時とほぼ同等の設計性能値が維持されていることが立証されれば、リフォームの選択肢として窓・玄関ドアといった開口部の交換のみで性能が見込め、入居者が求める快適でコスパの高い改修計画が可能となる。さらに設計値と実測値を

比較することで“見える化”が可能となり施工精度の信頼性も高まり、その後の紹介へと繋がることだろう。また国の長期優良住宅に伴う補助金の申請においても、求められる性能に対し最低限の施工（コスト）で補助対象となるわけで、ユーザーの大きなメリットと言える。さらに建築側の提案には、一次エネルギー消費量も欠かせないとして、暖冷房コストのシミュレーションを加えた総合的な提案が可能となる。

■IDA協会と総合評価

国は中古住宅流通の活性化に向けた支援対策に本腰である。住宅の性能を正確に把握することから始め、安心してユーザーが売買できる環境を整えること、とくに省エネ性能に関しては、設計だけによる評価には限界があるとして、改善提案をしてきた。それは計画通り施工されていることを数値で示さねばならない。性能のリアル確認と資産価値の家づくりのため、「(一社)断熱診断普及協会：IDA」の設立に至ったのです。当協会の目的は、①長寿命・省エネ住宅の普及 ②正しい断熱施工・改修の実施（悪徳・質業者の排除） ③リフォーム受注の安定化である。

流通活性化に向けた課題

中古住宅に対するイメージ

- 品質への不安
- 汚い・不潔
- 分からない

↓ 解消するには

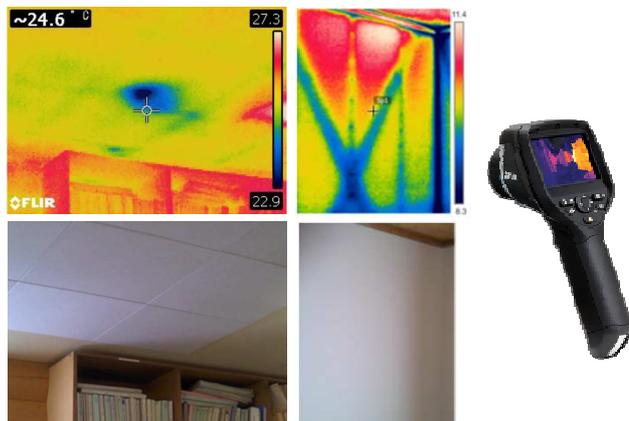
- 建物の性能を正確に把握 ⇒ 信頼性の高い診断方法
- 適正な資産価値評価 ⇒ 金融機関、不動産鑑定士との連携

具体的な対応

認定住宅と金融商品の仕組みを開発



消費者が安全・安心に中古住宅を購入
ライフステージの変化に応じた住替え計画が容易



赤外線カメラによる雨漏れ、筋かいチェック

ジャパンホームショー2023 [J建築システム × 住友化学] 共同出展

2023年11月15日～17日に東京ビッグサイトで開催された「ジャパンホームショー2023」に5年ぶりに出展しました。今回は、住友化学との共同出展で、「JJI断熱診断」と「ヒートレージ：PCM（潜熱蓄熱材）」の2つの次世代省エネアイテムを展示しました。

ブースは会場の入り口付近で場所が良かったためか、対応できないほど立ち寄っていただきました。JJI断熱診断に対しては、「これからの省エネ建築に欠かせないアイテム」、「これが無いと正しい断熱改修の計画は立てられない」といった、好意的なコメントを沢山いただき、これからの住宅市場に不可欠であることを改めて確信しました。一方で認知度はまだまだ低く、「初めて聞きました」、「こんな素晴らしい技術があるとは知らなかった」という声もいただき、より一層、普及に努めなければと決意を新たにしました。

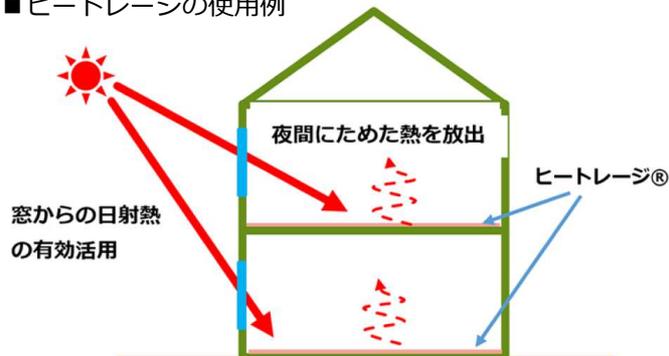
（ヒートレージ）

住友化学のヒートレージは、設定した温度の潜熱を蓄熱・放熱することができる素材です。一般的にPCMと呼ばれる素材で、蓄熱すると液化し放熱すると固化します。そのため、液化しても漏れない工夫が必要となります。一方、ヒートレージは特殊な樹脂でできており、蓄熱しても液化しないため、自由に加工や穴あけが可能で、設置場所も選びません。

ヒートレージの分かりやすい使い方は、冬期の日中に日射熱を蓄熱し夜間放熱させることで、暖房負荷を低減することができます。この他、遮熱対策や熱交換利用など運用できる幅はとても広いです。

今、PCMは次世代の省エネ建材として注目されており、リフォームで使用した場合は補助金が出る仕組みもあります。使い方次第で、大きな省エネ効果が期待できるため、展示会でも、多くの方に興味を持っていただきました。

■ヒートレージの使用例



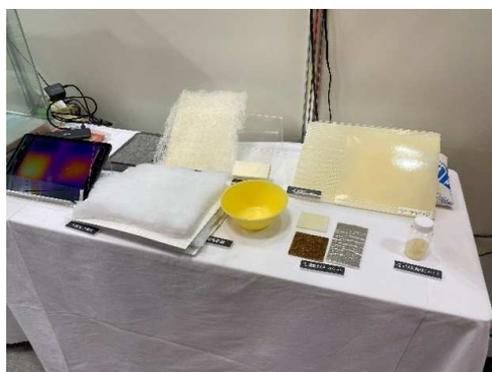
冬期：窓からの日射熱を蓄熱、夜間に放熱



会場受付



ブースの状況



ヒートレージの展示

Insulation Diagnostic Promotion Association NEWSLETTER