



「IDA（イダ）通信 第25号」を配信させていただきます。

令和6年1月1日の石川県能登地方で発生した地震により被災された皆さまに、心よりお見舞い申し上げます。

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②

協会の定期的な活動は、年に1回の総会、各地での定期的な技術講習会の実施で、本システムの基本事項を習得し、診断可能な人材を育てることにある。顧問である加藤教授（当時：東京大学生産研究所）からは、木造住宅の可能性、地球温暖化対策技術の指導や各プロジェクトの指南を頂いてきた。

一方、国の補助事業を利用して従来の劣化診断、耐震診断に「断熱診断」を加えた「IDA建物総合評価」という全く新しい評価方法の試みをしてきた。これは、建物の総合的な評価をユーザーに分かりやすく「A、B、C、対象外」にランク付けし、さらに「家寿命」としての表示である。

家の寿命、つまり耐久性を延ばそうとする巧みな技術を具体的に提案することで、①安心な住宅購入、②入居の改修案：ユーザー目線に立って、③中古住宅に対する不信感の払拭などで、将来的に「IDA建物総合評価」を行った中古住宅は、安心して売買できるんだとして、相互の信頼市場に向けて、ブランド化を目指している。今では、金融機関「北海道銀行」の提携に至り、「中古住宅・リフォーム向けローン」とし、融資金利・期間を新築住宅と同等とする商品の運用が図られている。空き家の有効利用、優良な住宅ストックの確保、そしてユーザーメリットに繋がるリフォーム市場の拡大に期待されている。

IDA建物総合評価

- ・既存住宅現況検査技術者による「**インスペクション**」「**劣化・維持管理診断**」
- ・建築士による「**耐震診断**」
- ・IDA会員による「**断熱診断**」（U値を実測）

IDA認定住宅・家寿命評価

- ・長期優良住宅の認定基準（増改築）を基に**3段階にランク付け**
- ・ランクごとに資産価値を評価
- ・消費者に分かりやすいように「**家寿命**」として予測

認定書の発行



IDA認定住宅

ランクA	家寿命 40年
ランクB	家寿命 30年
ランクC	家寿命 20年

【金融商品】

- ・金利優遇
- ・融資期間拡大
- ・リフォーム一体型

維持保全

- ・インスペクション・住宅の価格査定結果を住宅履歴情報として保存
- ・改修後5年毎の定期点検・維持修繕
- ・壁内等に湿度**センサー**を取付け定期チェック、履歴情報に追加

IDA建物総合評価の概要

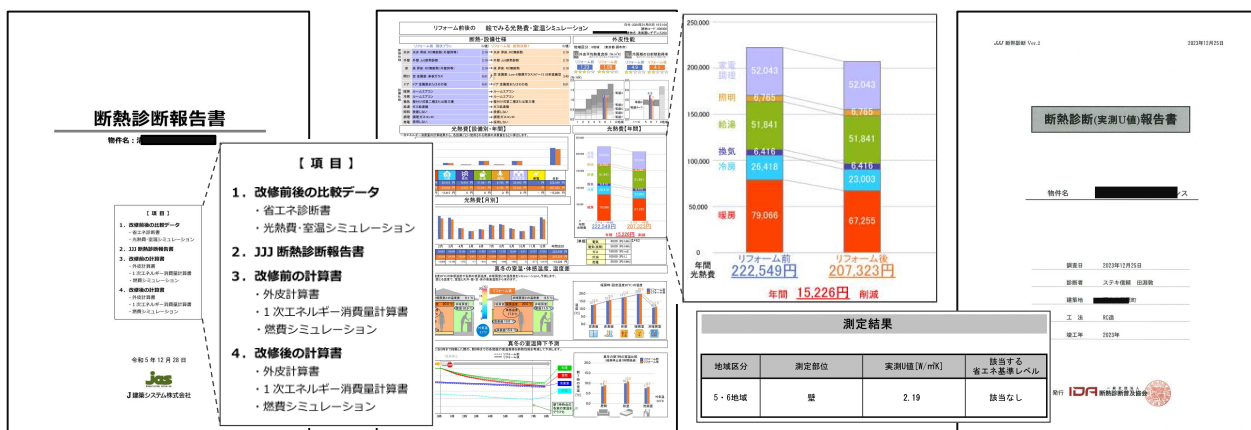
東京都補助事業 賃貸住宅の「JJI断熱診断」を実施!!

東京都が実施している補助事業「賃貸住宅省エネ改修先行実装事業」において、賃貸住宅の改修前後の省エネ性能を評価するため「JJI断熱診断」が採用されました。

この補助事業は昨年度から実施されており、賃貸住宅のオーナー又は入居者向けの断熱改修工事に対する補助金で、賃貸住宅の省エネ性能向上に向けた新しい試みと言えます。補助対象となる工事は、窓や玄関ドアの高断熱化、太陽光発電パネルの設置となりますが、主に窓と玄関ドアの改修が多かったようです。

今回は、この補助事業により断熱改修した賃貸住宅の内、**3棟9世帯の物件**について評価依頼を受け断熱診断を実施しました。その中には鉄筋コンクリート造が含まれており、断熱診断が精度良く行えるか不安な面はありましたが、「**(一社)ステキ信頼リフォーム推進協会**」のサポートもあり、**信頼性の高い診断結果**を得ることができました。

これまで一般的に賃貸住宅は、建築コストを安く抑えるため、断熱性能の低い住居が提供されてきました。しかしながら、国の方針や市場の変化もあり、**賃貸住宅でも省エネ性能が求められる時代**となりました。オーナーにとっては、断熱改修により燃費が向上することで入居率を高めるための宣伝に使えます。入居者は、部屋選びの際に燃費や快適性等を事前に知ることができます。断熱診断によって、**オーナーと入居者の双方にとってメリット**のある情報共有ができますので、是非、「**JJI断熱診断**」をうまくご利用いただきたいと思います。



報告書の抜粋

国土交通省 「既存建築物の省エネ性能の表示ルールについて議論します！」

～「第5回 建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度に関する検討会」を開催～

来年度（2024年4月）から努力義務としてスタートする「**建築物の省エネ性能表示制度**」に関する検討会です。建築物の販売・賃貸時の省エネ性能の新たな表示ルールについて検討しています。

特に、**既存建物の省エネ性能評価**においては、「**JJI断熱診断**」が欠かせません。今後の展開にも深く関係する制度ですので、是非、ご聴講いただければと思います。

1. 開催日時

令和6年2月5日（月）17:00～19:00

2. 形式

WEB会議

3. 議事（予定）

- (1) 制度の施行に向けた準備状況
- (2) 既存建築物の省エネ性能表示
検討の進め方、事例紹介等、
既存住宅における改修部位の表示等

Insulation Diagnostic Promotion Association NEWSLETTER