



「IDA (イダ) 通信 第26号」を配信させていただきます。

カーボンニュートラルの実現に向け、賃貸住宅の省エネ化に焦点が当てられている。断熱改修向けの補助金はもちろん、省エネ性能表示制度の努力義務化等により、燃費の良い室が求められる時代になるかもしれない。

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③

■ 査定の条件

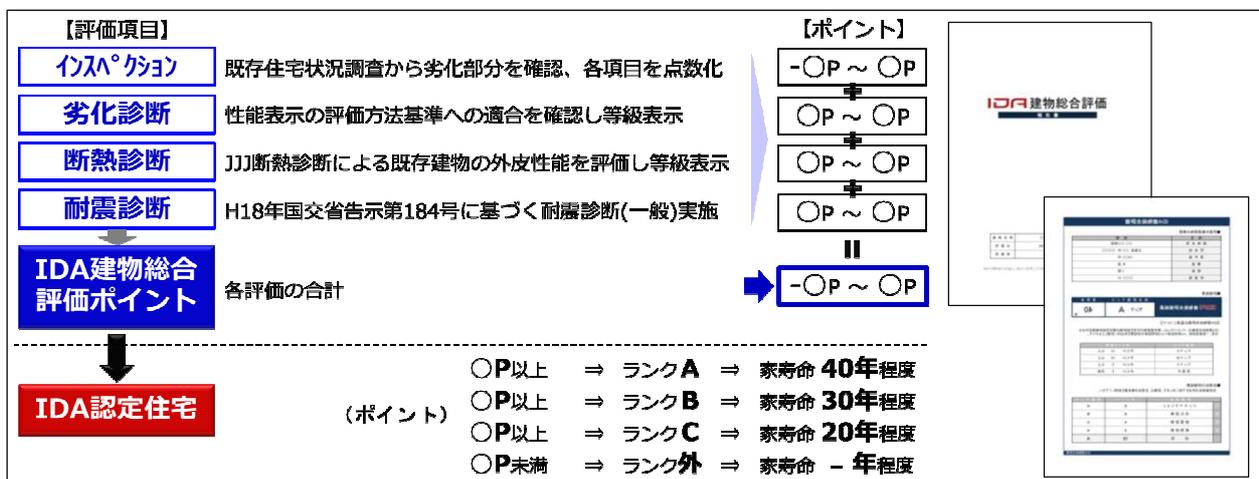
現状、中古の木造住宅は20年程度で価値がゼロになるという。これはメンテナンス状況、建物性能によらず、「築年数という外形的」に査定されているわけで矛盾であろう。不動産市場の目玉である中古住宅の流通は、「正しい査定」に掛かっている。本来あるべき性能をきちんと査定しうるシステムに変えていくには、何よりも信頼性の高い評価・方法が不可欠で、前述の「IDA建物総合評価」を活用することを強調したい。居住者にとっても行き届いたメンテナンスや性能維持のエビデンスに期待で、活性化市場へのターニングポイントとも言える。目指すステップは住み替えの容易性で、建物価値の持続と共に、将来の価値を予測・保証することが欠かせない。現在、適切に長期メンテナンスを行うことで10年、20年後の売却に向けて価格保証する仕組みを思案している。建物のメンテナンスには一定のコスト負担が強いられるものの、その売却価格は査定時にしか分からないわけだ。また、それを保証することで居住

者の意識に変化をもたせ、メンテナンスにも積極的に取り組むスタンスとなろう。また家族構成や生活環境の変化に合わせた住み替えが容易となり、豊かな居住環境を得ることが可能で、値ある中古住宅として好循環されることに期待である。

■ 診断の未来

本診断は、基礎研究から商品化に至るまで約15年に渡った。2018年ISOを取得、3月には待望のJIS化で多種多様のチャンスに向かっている。先日も某団体の会合（対面）に参加し、本断熱診断を紹介する機会を得：行政関係の代表の方から、高評価のコメントで、「ぜひ、地方行政としても本システムを活用し、地域の資産形成に寄与し市場を活性化したい…」とのことだった。

これ以外にも多くの活用・ビジネスモデルが考えられるわけで、知り得ぬ経験談も聞かせいただき、新たな発想力を結集して、真の性能住宅づくりに寄与できればと思っている。



IDA建物総合評価

RC造の「JJI断熱診断」に向け実証試験を実施!!

JJI断熱診断の測定方法について規定している「JIS A 1495」では、測定対象の建物を「小さい熱容量の木造等のフレーム構造建築物」としています。そのため、RC造のような蓄熱容量が大きい建物は、基本的に測定対象外となっています。しかしながら、カーボンニュートラルの達成に向けて、戸建て住宅だけではなくマンションや賃貸住宅といったRC造が多い共同住宅の省エネ化も欠かせません。以前よりRC造の測定についても対応できるように検討を進めてきており、加藤先生にも相談しておりました。熱容量の大きい建物では蓄熱の影響を踏まえて、長時間測定することで安定した測定結果を得られるとの助言をいただいております。

そこで昨年より東京都が共同住宅のオーナー向けに補助事業を新設したことを受け、この補助事業を利用して、東京都内のRC造マンションの断熱診断を実施する機会を得たので報告させていただきます。

測定方法は、JIS A1495と同様とし、測定状況は図1の通りである。図2のグラフに示す通り、温度は上昇傾向だが24時間に渡っておおむね安定した温度データを取得することができた。この結果から通常の断熱診断では3時間のところ、24時間のデータを平均化して断熱診断を行っている。診断結果は17:00から翌日17:00までの24時間の平均とし、設計U値=2.72[w/m²K]に対して、実測U値=2.48[w/m²K]となり、概ね想定した数値が得られた。

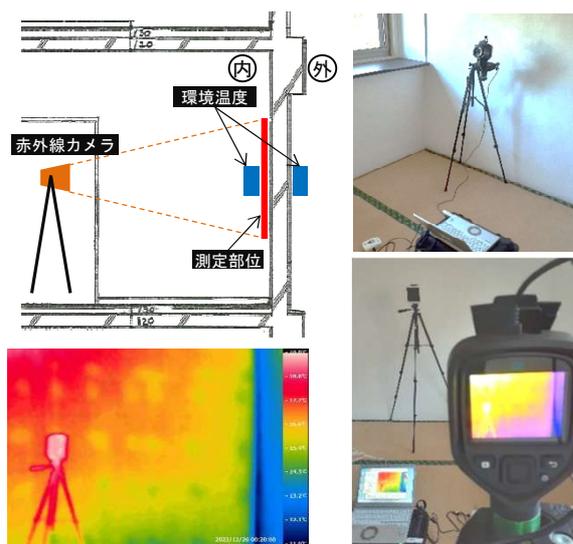


図1：測定状況

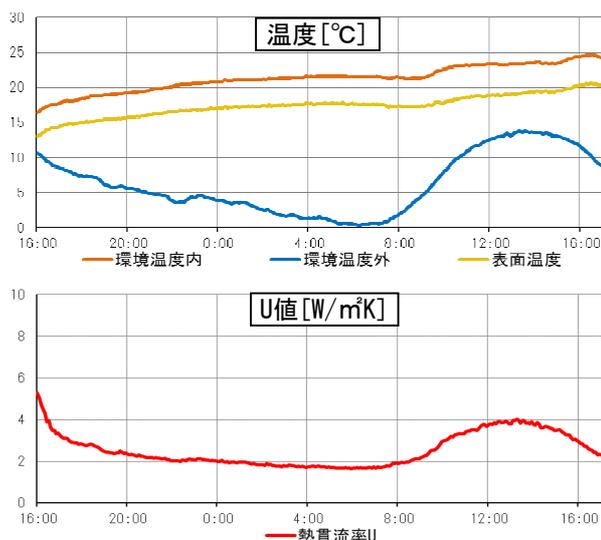
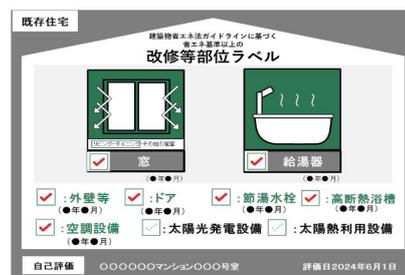


図2：測定データ

情報ピックアップ：省エネ性能表示「改修等部位ラベル」2024年10月開始

国土交通省は「第6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」を開き、既存建築物の省エネ性能表示について、検討を行った。

令和6年4月以前に建築された住宅においては、断熱・設備の改修を行った際に、省エネ性能が向上（部位別の仕様基準以上）した部位の省エネ性能をラベルを表示することが可能となる。発行開始は10月以降に予定されている。



ラベル案 ※国交省資料より

Insulation Diagnostic Promotion Association NEWSLETTER