

# 良質な住宅ストックの 増大に向けて

平成24年3月1日

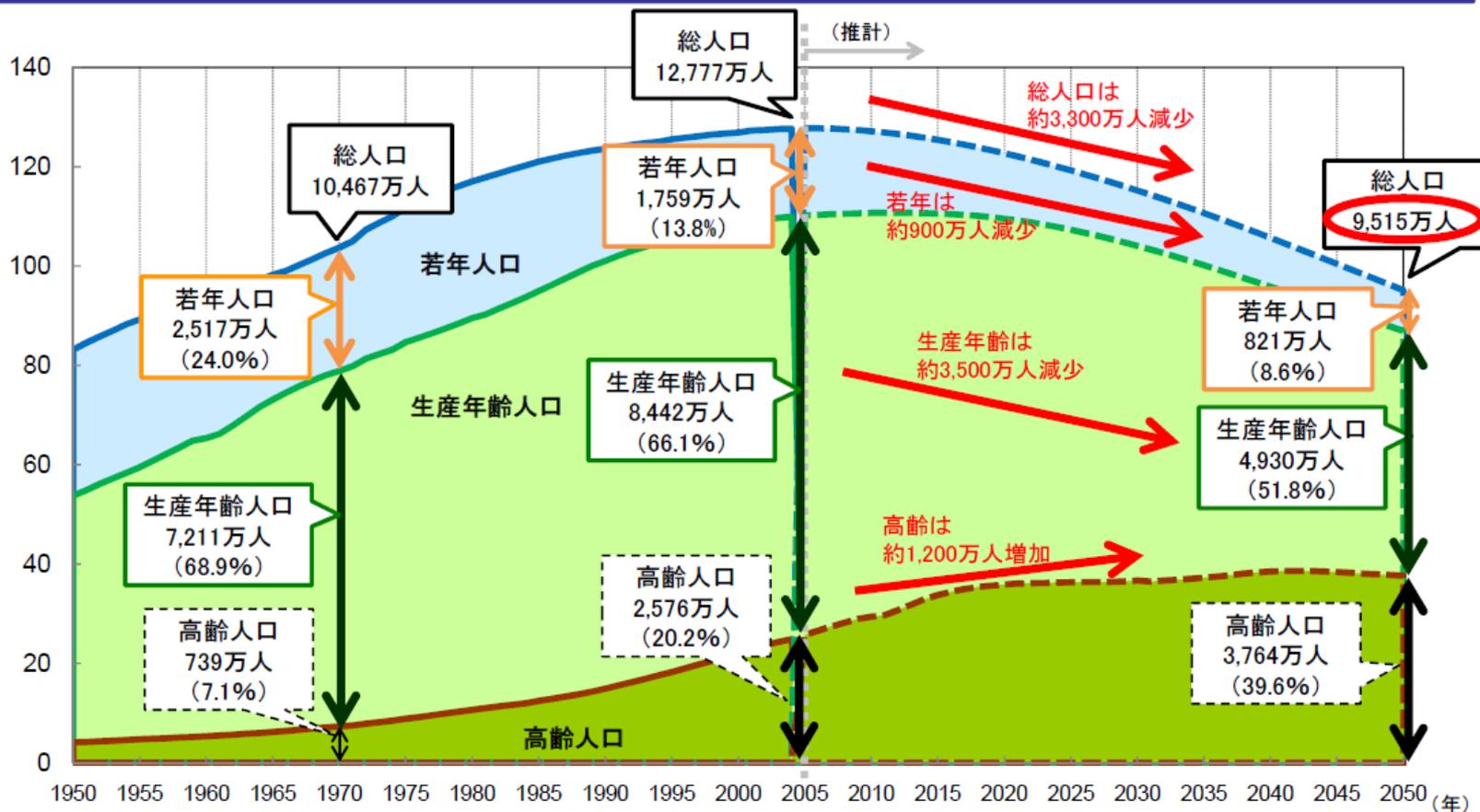


Japan Energy Pass Association

社団法人日本エネルギーパス協会  
理事 今泉 太爾

## 【図 I -2】2050年には日本の総人口は3,300万人減少

○日本の総人口は、2050年には、9,515万人と約3,300万人減少（約25.5%減少）。  
 ○65歳以上人口は約1,200万人増加するのに対し、生産年齢人口（15-64歳）は約3,500万人、若年人口（0-14歳）は約900万人減少する。その結果、高齢化率で見ればおよそ20%から40%へと高まる。



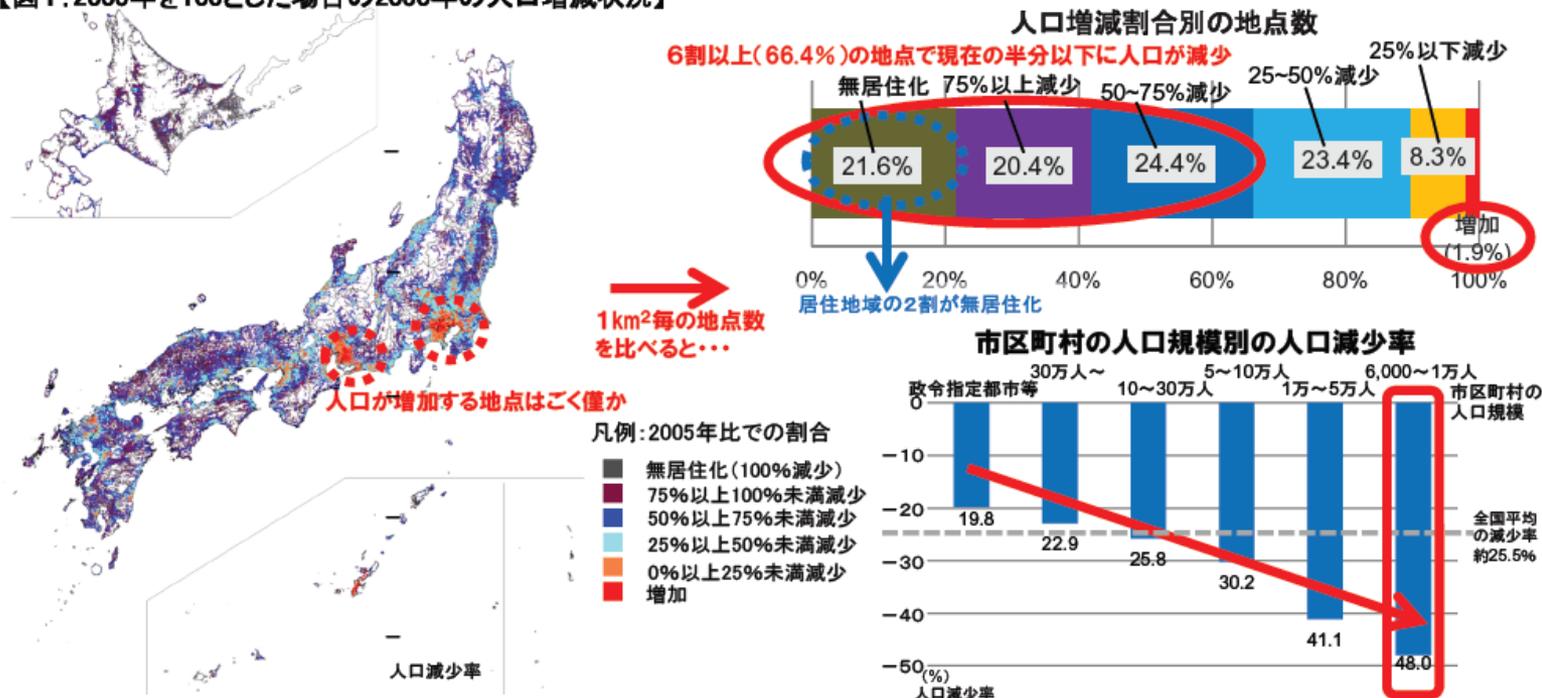
(出典) 総務省「国勢調査報告」、同「人口推計年報」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成18年12月推計）」における出生中位（死亡中位）推計をもとに、国土交通省国土計画局作成

(注1) 「生産年齢人口」は15～64歳の者の人口、「高齢人口」は65歳以上の者の人口  
 (注2) ( )内は若年人口、生産年齢人口、高齢人口がそれぞれ総人口のうち占める割合

(注3) 2005年は、年齢不詳の人口を各歳別に按分して含めている  
 (注4) 1950～1969、1971年は沖縄を含まない

- 全国を「1km<sup>2</sup>毎の地点」で見ると、全国的な人口減少率(25.5%)を上回って人口が減少する(人口が疎になる)地点が多数となっている。特に**人口が半分以下になる地点が現在の居住地域の6割以上**を占める。
- 人口が増加する地点の割合は2%以下であり、東京圏と名古屋圏に多い。**
- 「市区町村の人口規模別」にみると、**人口規模が小さくなるにつれて人口減少率が高くなる傾向**が見られる。また、人口規模が10万人以下の市区町村では、平均の人口減少率が全国平均の25.5%を上回る市区町村が多い。特に現在人口6,000~1万人の市区町村では、人口がおよそ半分に減少する。

【図1：2005年を100とした場合の2050年の人口増減状況】

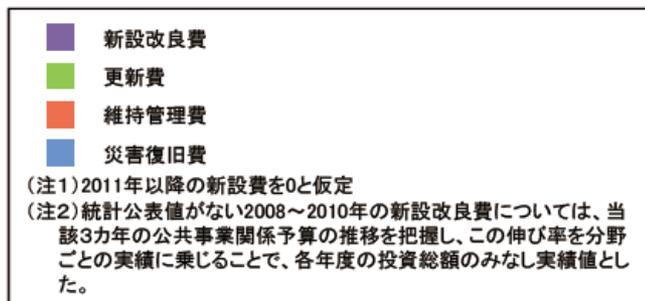
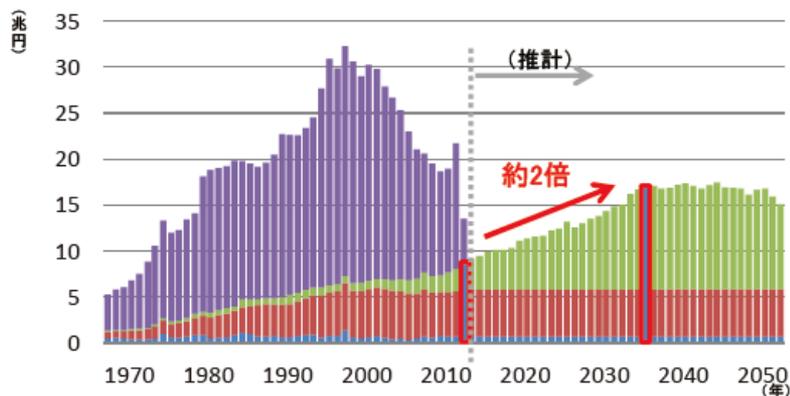


⇒これから生じる人口減少は、国土全体での**人口の低密度化と地域的偏在が同時に進行**するという、これまで経験したことがない新たな現象が進行すると考えられ、そのことにより生じる課題を整理・検討する必要。

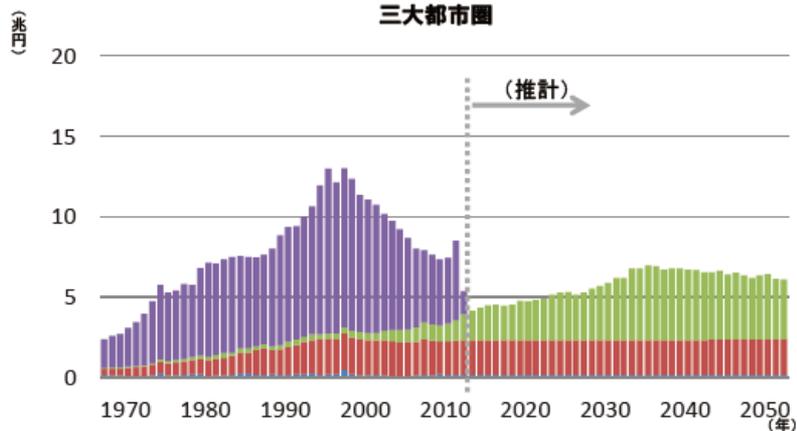
# 【図Ⅲ-13】国土基盤ストックの維持管理・更新費は倍増

○耐用年数を迎えた構造物を同一機能で更新すると仮定した場合、現在ある国土基盤ストックの維持管理・更新費は今後とも急増し、2030年頃には現在と比べ約2倍になると予測される。

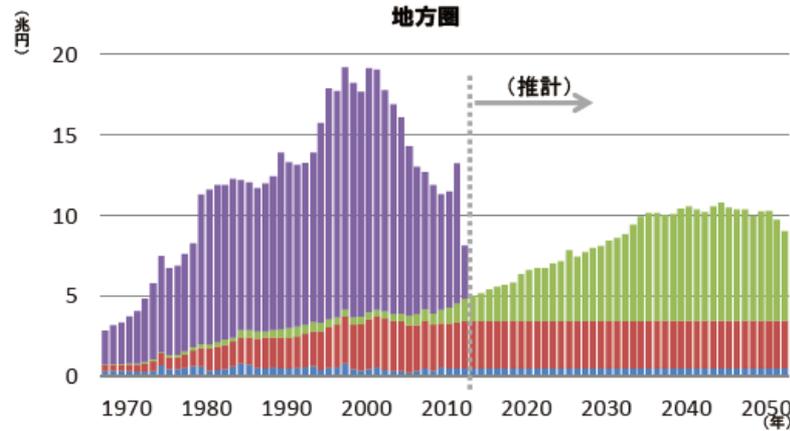
維持管理・更新費の将来見通し(全国)



三大都市圏

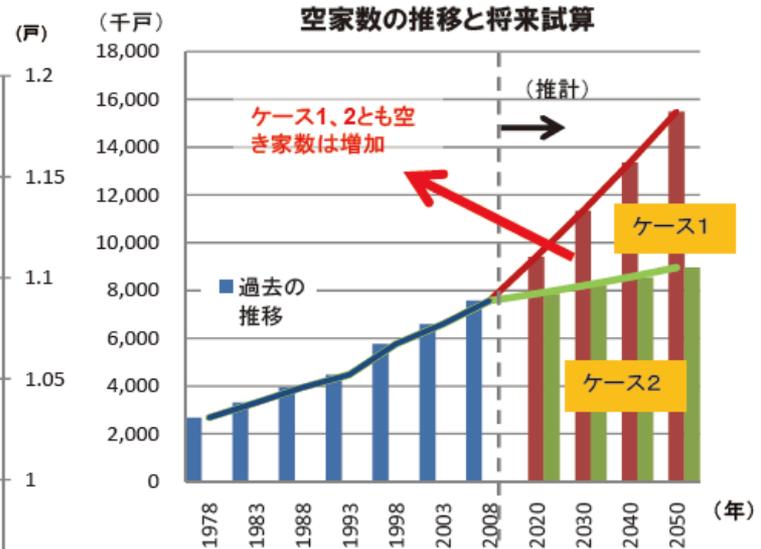
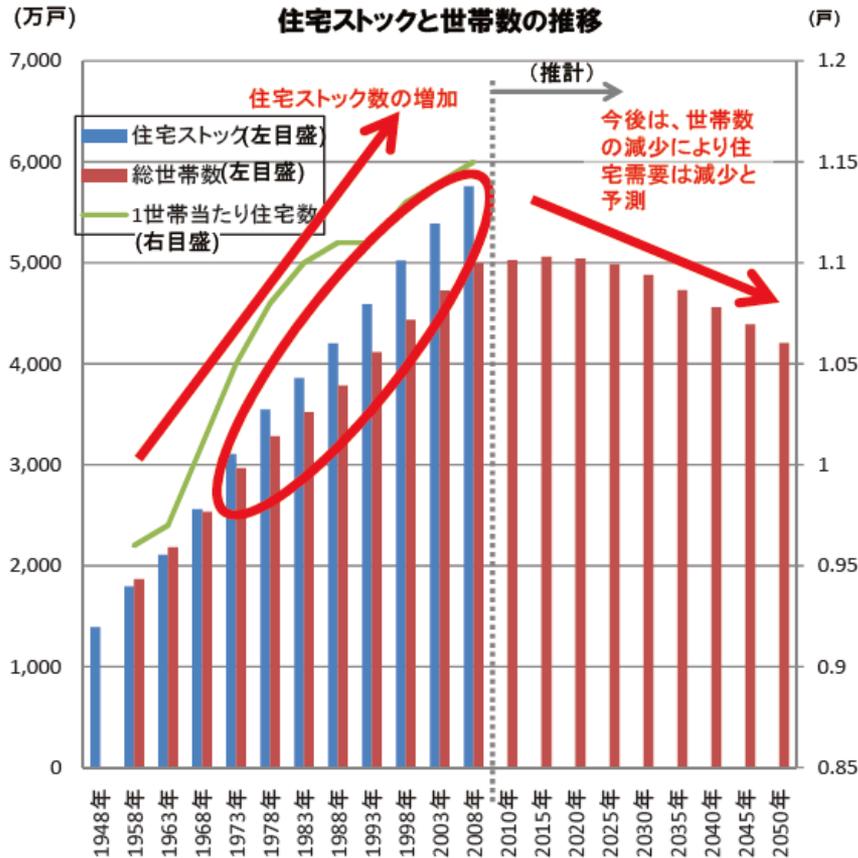


地方圏



## 【図Ⅲ-4】住宅需要は将来的に減少

○これまでの《住宅ストックと世帯数との関係》をみると、世帯数の伸び以上に住宅ストックが増加し、ストック超過が拡大してきている。また、これに伴い、空き家数も増加し続けている。他方で、今後、世帯数の減少により住宅需要は減少していくと予想される。



(注)空き家数は、居住世帯なしの住宅数から、一時的に使用されている住宅数と建築中の住宅数を引いたもの

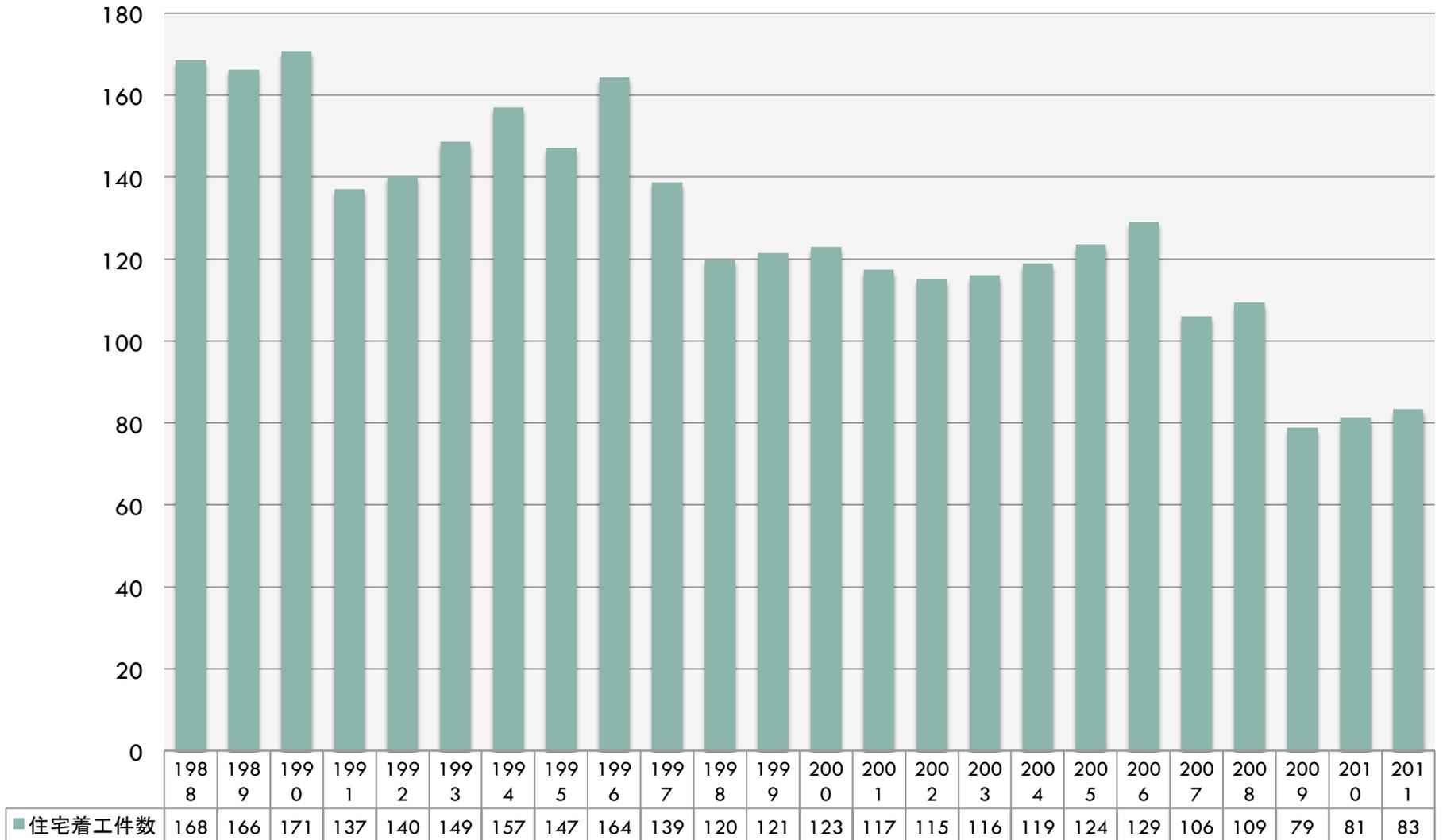
・ケース1: 推計年次間における既存住宅数の減失分の2割相当数が空き家となり累積するものと仮定

※減失分には、居住者がいなくなった住宅及び増改築や建て替え等により建築時期が変わった住宅を含む

・ケース2: ケース1の仮定に加え、除却及びストックの活用によって5年毎に直前5年間の期首における空き家数の1割に相当する数の空き家の減少が継続的に生じるものと仮定

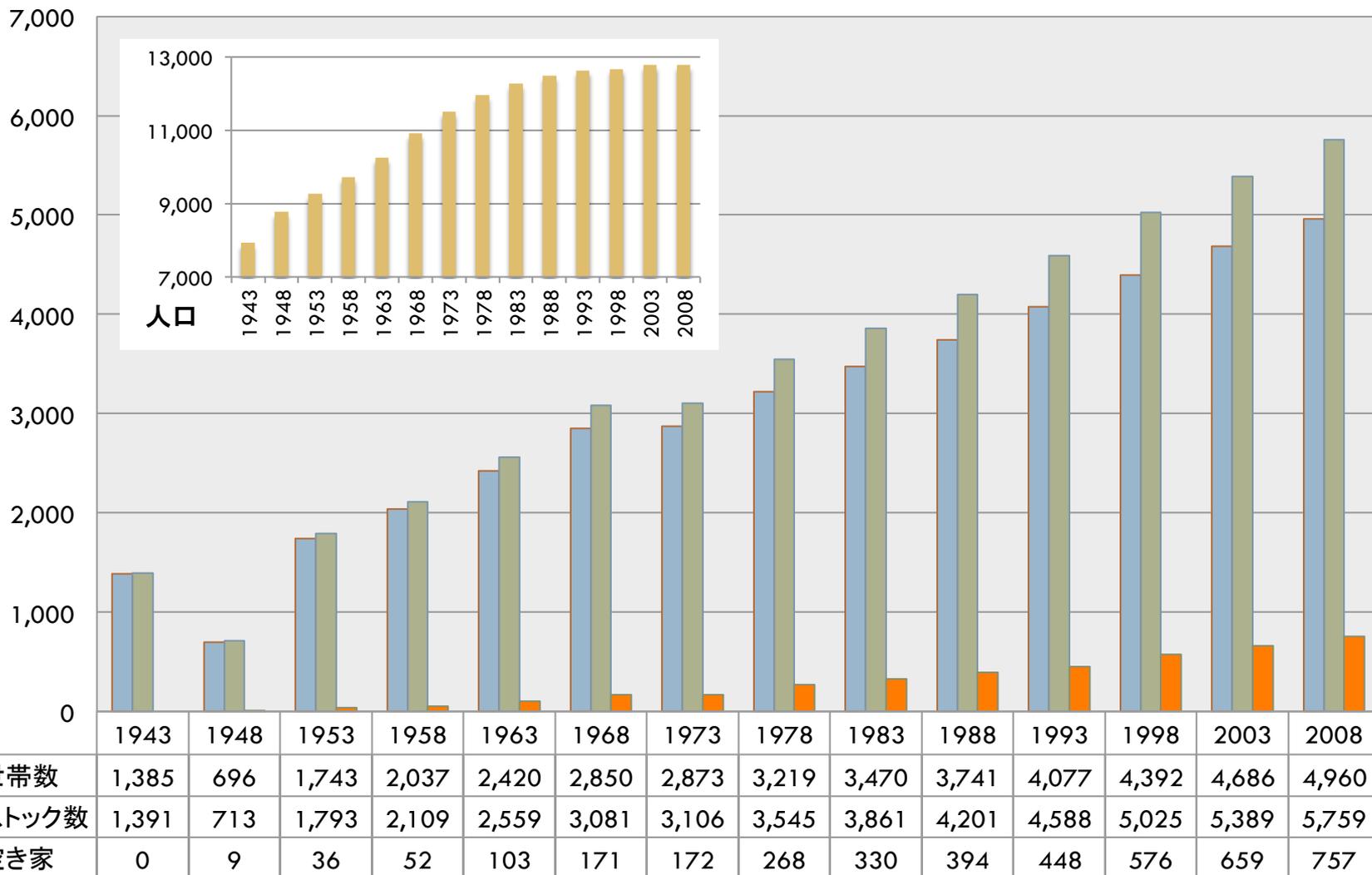
(出典)総務省「住宅・土地統計調査」、「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(平成21年12月推計)」をもとに、国土交通省国土計画局作成

# 建築統計年報



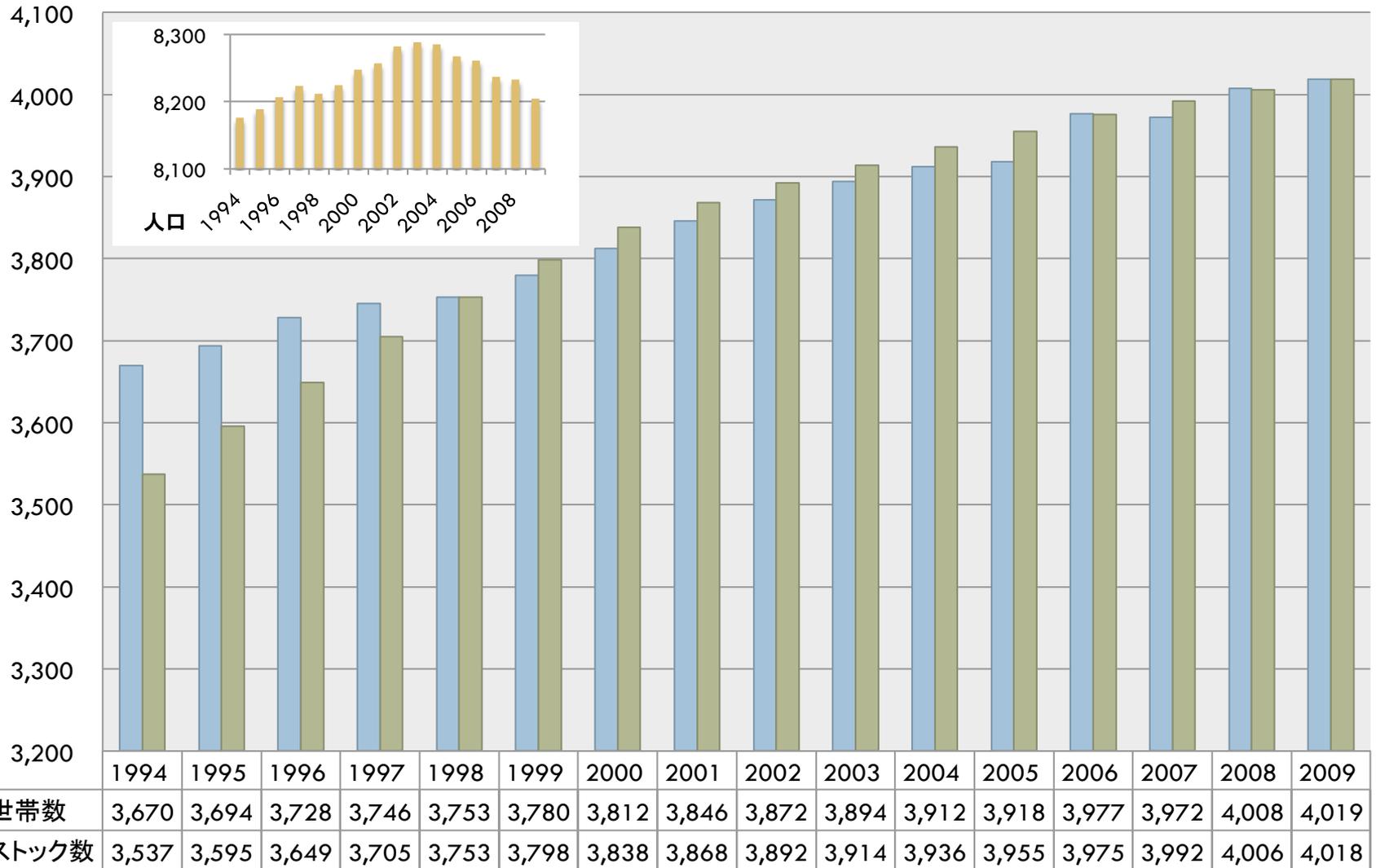
高度経済成長期を終え、減ったとはいえ未だに  
**毎年80万戸以上**の新築住宅が建設されている。

## 日本の世帯・住宅ストック数推移

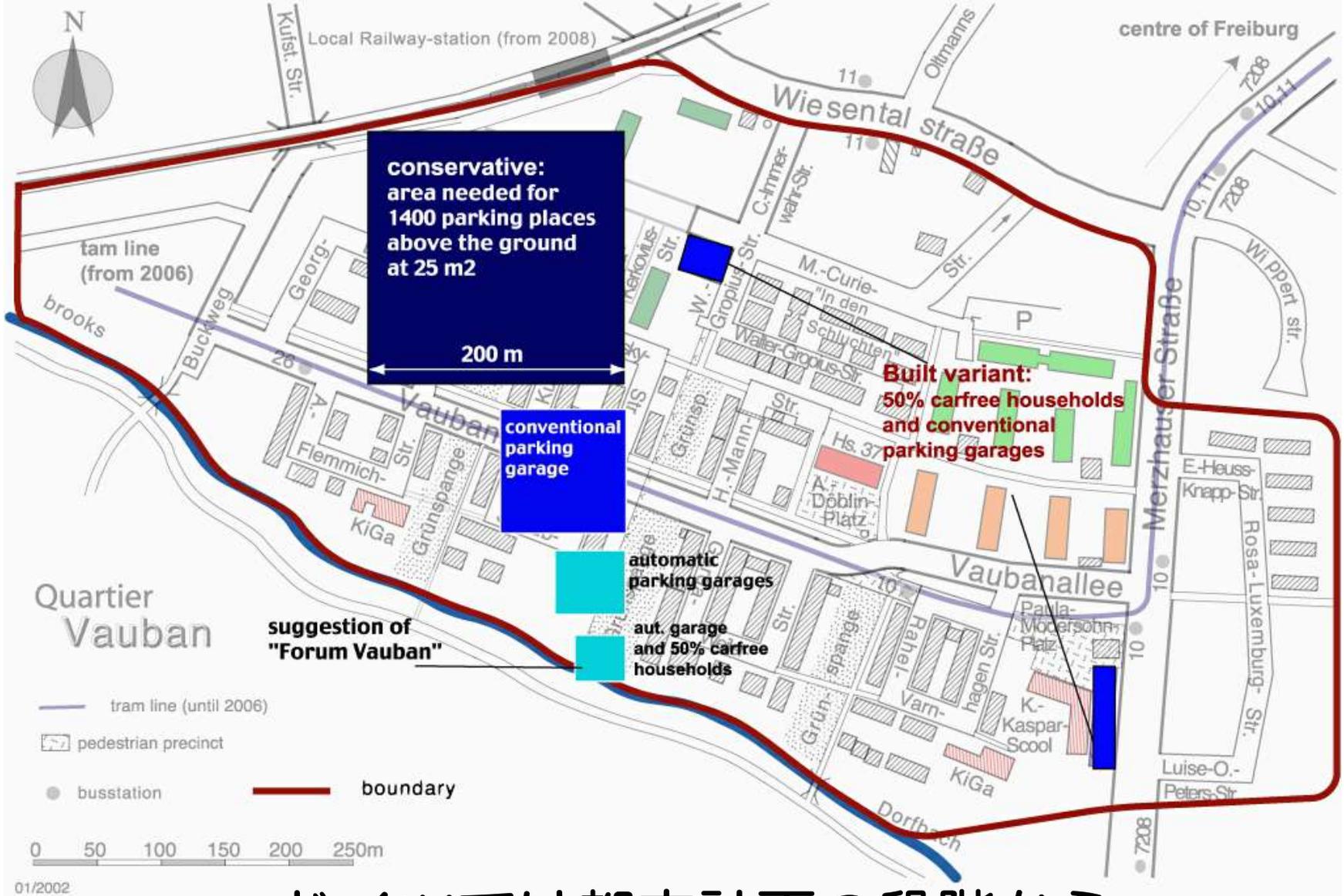


**総世帯数を大きく超え13%の空家率でも  
建て続け、増え続ける住宅ストック数。**

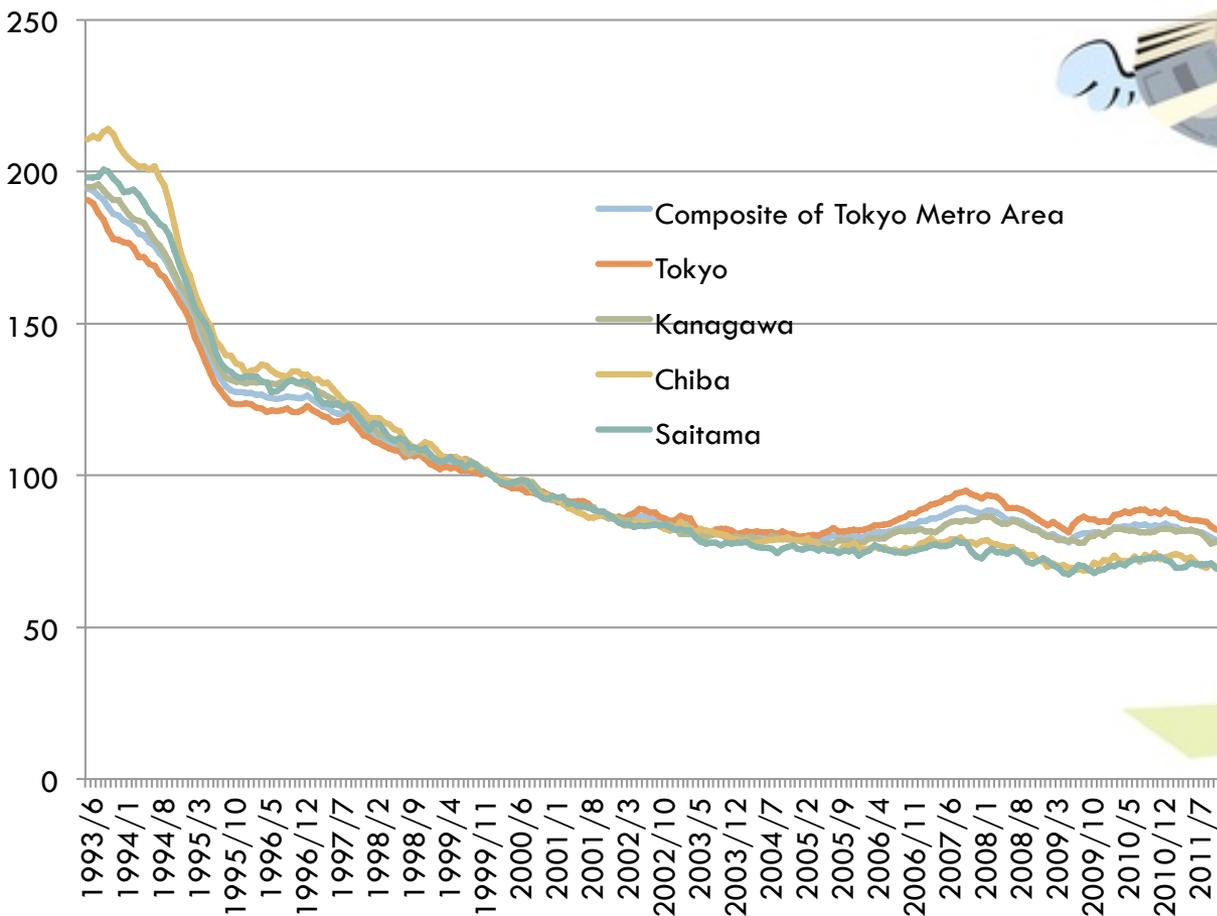
## ドイツの世帯・住宅ストック数推移



ドイツの総世帯数は約4019万世帯、都市計画で計画的に調整された住宅ストックも約4018万戸。



ドイツでは都市計画の段階から、  
 長期スパンで人口・世帯数・既存住宅件数を  
 考えて計画的に新築件数をコントロールしている。



東証住宅価格指数の指数値(首都圏総合・東京・神奈川・千葉・埼玉)

人口・世帯数に合わせて住宅戸数を都市計画や住宅建築基準厳格化などでコントロールしない限り、市場原理だけでは業者は新築住宅を造り続け、供給過剰な不動産の価値は下がり続ける。



# ドイツでは新築から リフォームへと建設産業をシフト

## ストック（08年）

住宅建物棟数：1,795万棟

住宅戸数：3,927万戸

戸建：1,131万戸

2世帯住宅：358万棟（716万戸）

集合住宅：307万棟（2,080万戸）

集合住宅の平均世帯数：6.8世帯

持ち家率：43.2%



## 新築（09年）

建築許可数：17.8万戸

新築の住居：15.4万戸

戸建：7.5万戸

2世帯住宅：1.5万戸

集合住宅：6.2万戸

寮、介護住居など：0.24万戸

住居建物内の店舗：0.33万戸

建設許可の必要な大改築2.1万戸

# EnEV2009の優遇



## 新築(ローン)

3.19%最大50,000ユーロ

-KfW40:利子免除10%

-KfW55:利子免除5%

-KfW70:利子免除無し

新築には補助金は一切なし。ただし、基準より大きく向上した省エネ性能住宅のみ利子免除が与えられる。

KfW40:EnEV基準の40%(一次エネルギー)、55%(熱損失係数)

KfW55:EnEV基準の55%(一次エネルギー)、70%(熱損失係数)

# EnEV2009の優遇



リフォームには手厚い  
補助と利子免除。

リフォーム(ローン)  
2.32%最大75,000ユーロ  
-KfW55:利子免除12.5%  
-KfW70:利子免除10%  
-KfW85:利子免除7.5%  
-KfW100:利子免除5%  
-KfW115:利子免除2.5%

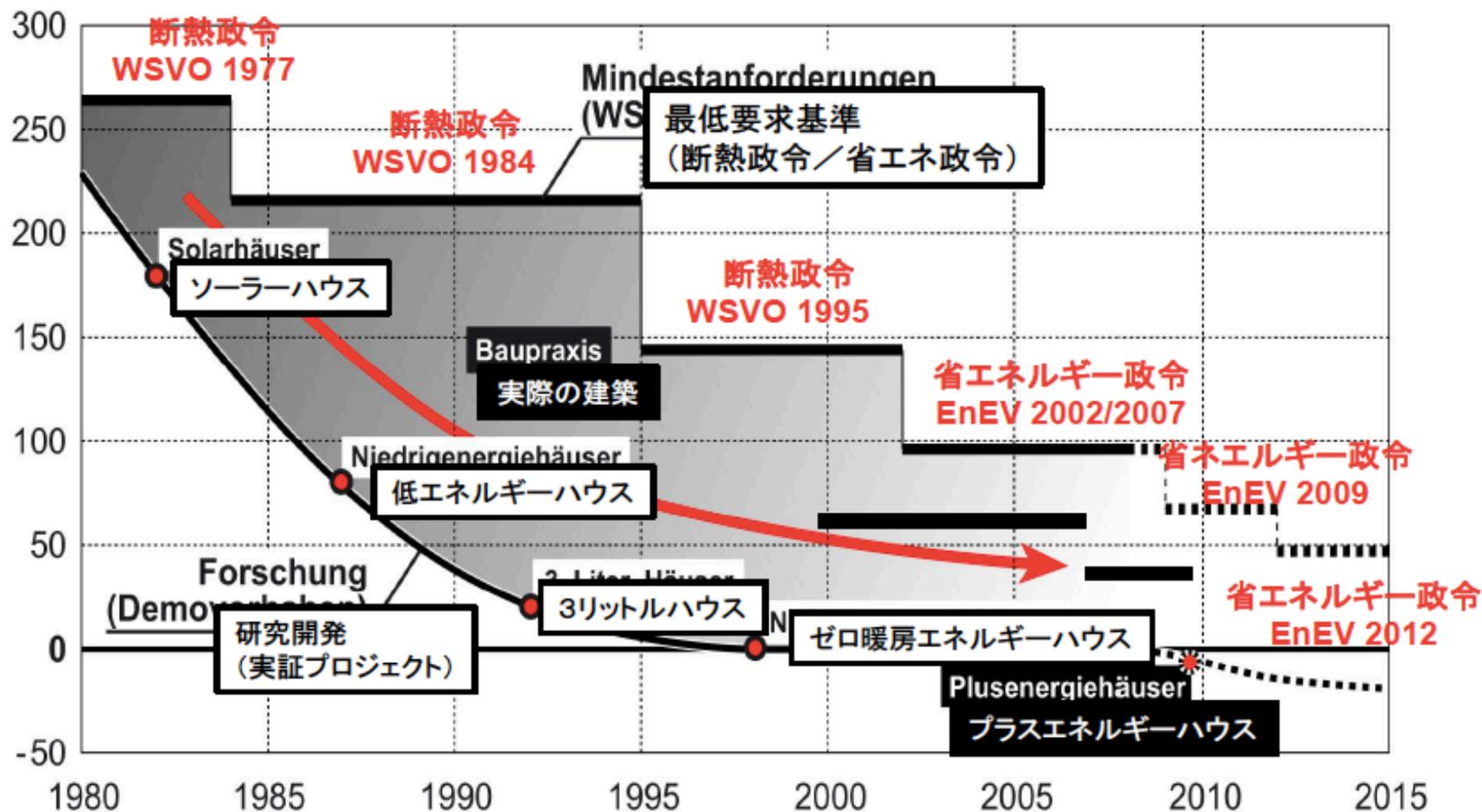
リフォーム(補助金)  
-KfW55:17.5%補助  
-KfW70:15%補助  
-KfW85:12.5%補助  
-KfW100:10%補助  
-KfW115:7.5%補助  
-小規模:5%補助

KfW40:EnEV基準の40%(一次エネルギー)、55%(熱損失係数)  
KfW55:EnEV基準の55%(一次エネルギー)、70%(熱損失係数)



# エネルギー効率のよい建築の変遷

年間一次エネルギー消費量 [kWh/m<sup>2</sup>a]

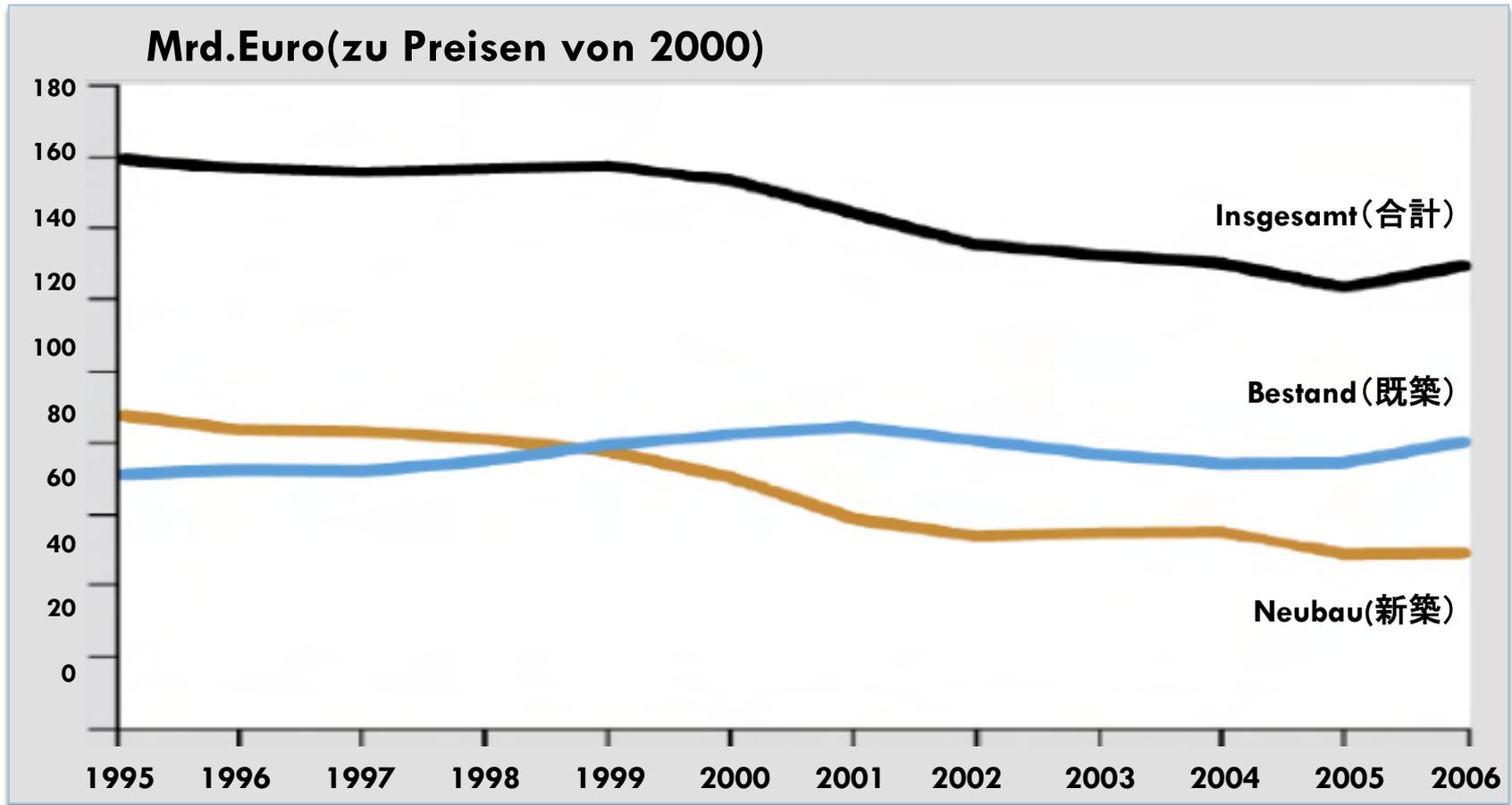


エネルギー効率

資料: IBP, Erhom

# 住宅建物の建設費総額の推移

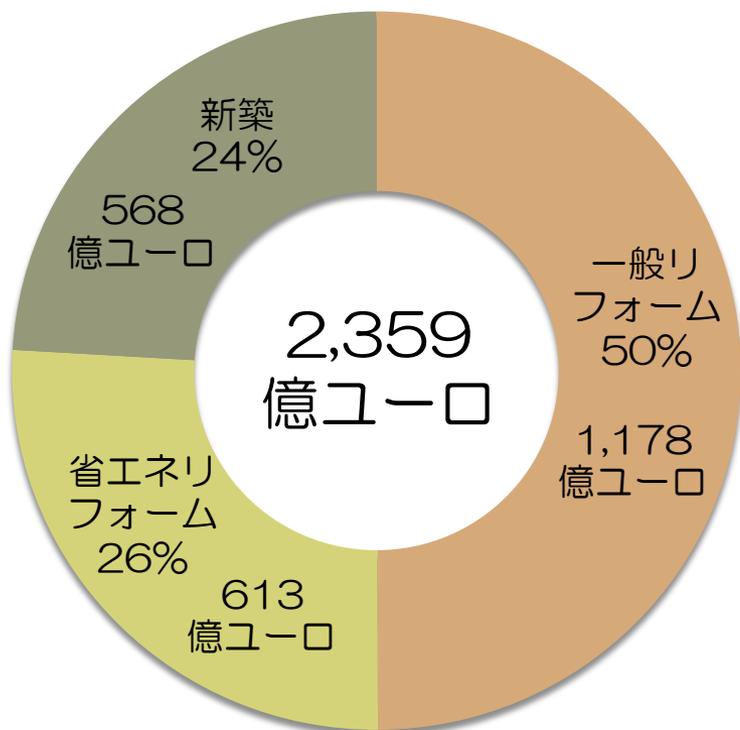
Wohnungsbauvolumen nach Neubau und Bestand 1995 bis 2006



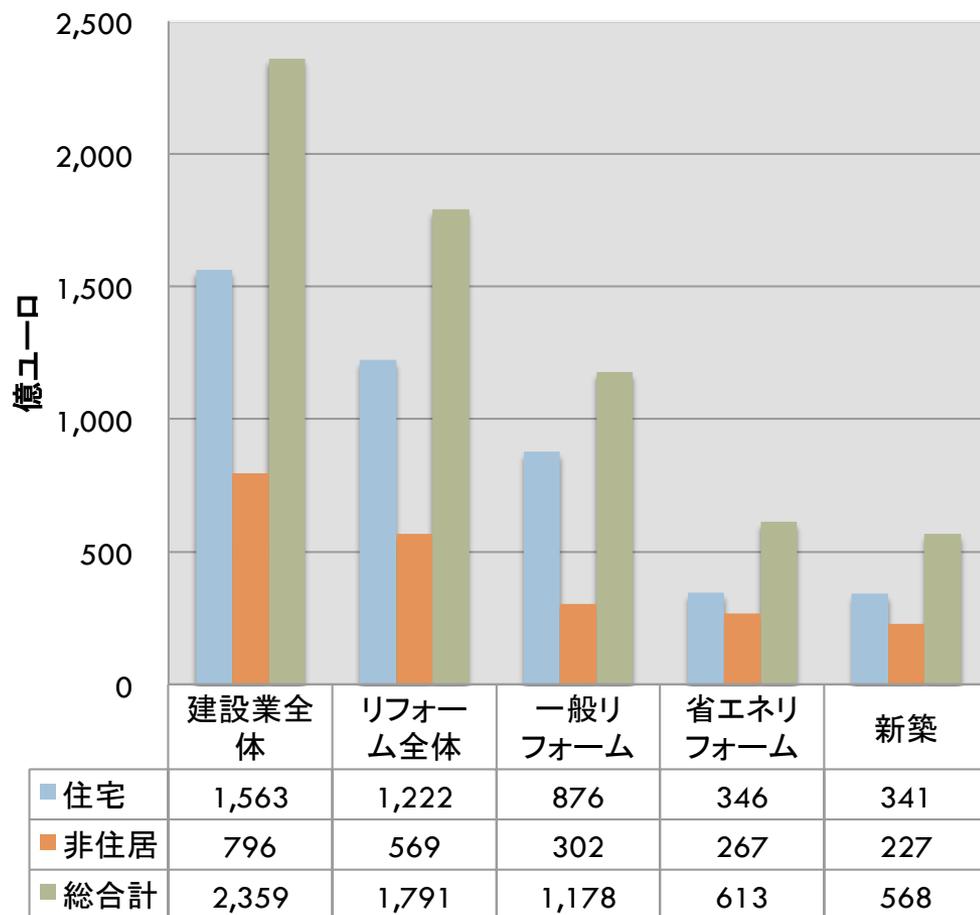
ドイツは人口減少時代に合わせて  
新築からリフォーム中心へと政策シフト。

# ドイツでは新築から リフォームへと建設産業をシフト

ドイツの2010年建設業総工事額



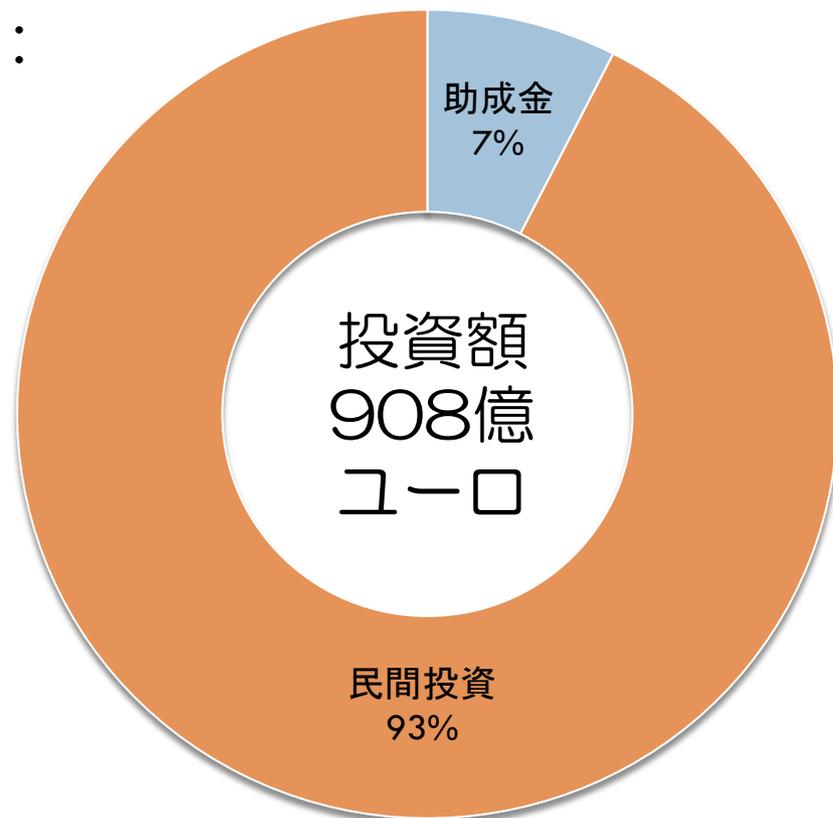
76%がリフォーム売上、省エネだけでも新築よりも大きい。



# エネルギー改修における 経済的な効果

例1 (出典：ドイツ国土交通省)：  
2006年～2010年末までに  
68億ユーロの省エネ改修助成

1. この際に民間投資が840億ユーロ引き出される
2. 助成1に対して、民間12の投資を誘因
3. 合計908億ユーロが省エネリフォームに投資された



# エネルギー改修における 経済的な効果

例2(出典：ドイツ国土交通省)  
2009年に22億ユーロ助成

1. この際に民間投資が183億ユーロが引き出される。
2. 助成1に対して8.3の投資効果
3. 30万人/年の雇用の確保効果  
(ほとんどが地域の中小企業)
4. 消費税(19%)消費税増加分だけで22億ユーロと、投下した助成金以上の税収を獲得。



# エネルギー改修における 経済的な効果

例3(出典：ドイツ国土交通省)  
2010年に15億ユーロ助成

34万人/年の雇用の確保  
(地域の中小企業中心)

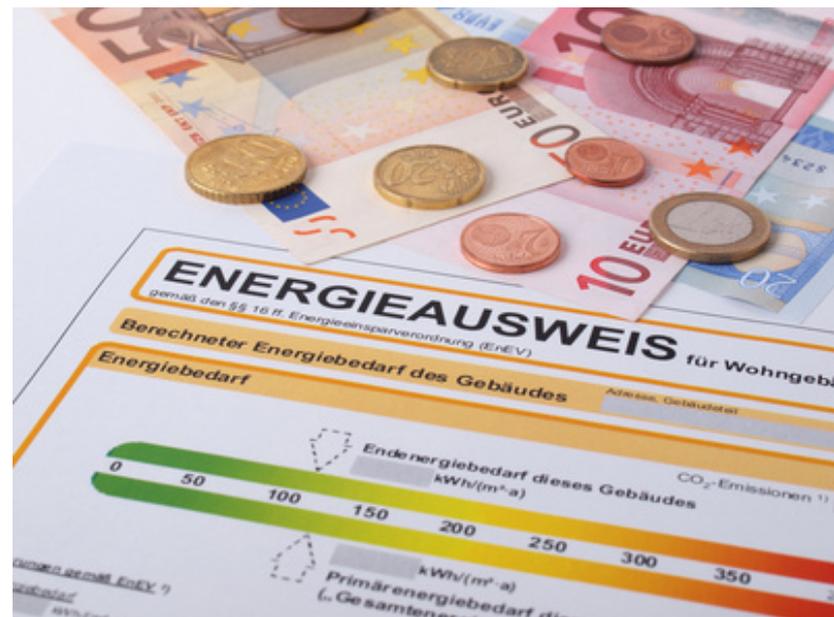
地域経済活性化に大きく影響  
する省エネリフォーム(断熱  
改修)には、手厚い補助金と  
利子免除を実施。



# エネルギー改修における 経済的な効果

例4(出典：ドイツ国土交通省)  
2012年度の省エネルギーフォーム  
の予算計上

1. 民間への省エネルギーフォーム  
助成は15億ユーロ
2. 公共建築への省エネルギーフォーム  
の予算は0.9億ユーロ
3. 住宅公社への省エネルギーフォーム  
の予算は4.1億ユーロ



# エネルギー改修における 経済的な効果

例5(出典：ドイツ経済研究所：DIW)

住宅公社への省エネリフォーム助成の経済的な効果調査の結果

1. 1ユーロの助成（国・州）で、公社＋民間は7.1ユーロ投資
2. 助成100万ユーロに対して・・・
  - A. GDP500～1,180万ユーロ（90%が地域の中小企業）
  - B. 雇用100～217人（同じく中小企業）
  - C. 社会福祉削減効果100～220万ユーロ
  - D. 税収増加88～200万ユーロ



まさに「打ち出の小槌」政策！

# エネルギー改修における 経済的な効果



1. 省エネルギーリフォームは「海外に流出していた20年分の光熱費が職人の手間賃に代わる」最高に効果のある経済対策と言われている。
2. リーマンショック後にドイツ政府が最初に打ち出した緊急経済対策は「断熱リフォーム補助金積増し」
3. 地域にとって「省エネ住宅」とは、低金利で眠らせている個人預金を地域経済活性化に活用する優れたシステム。

# 良質な住宅の定義は？

## 安全性

耐震性能  
耐火性能  
健康性能  
省エネ性能

## 環境性

省エネ性能  
創エネ性能  
省CO2性能  
持続可能性

## 居住性

快適性能  
省エネ性能  
間取・動線

## 資産性

長寿命・耐久性能  
立地・都市計画  
省エネ性能  
デザイン

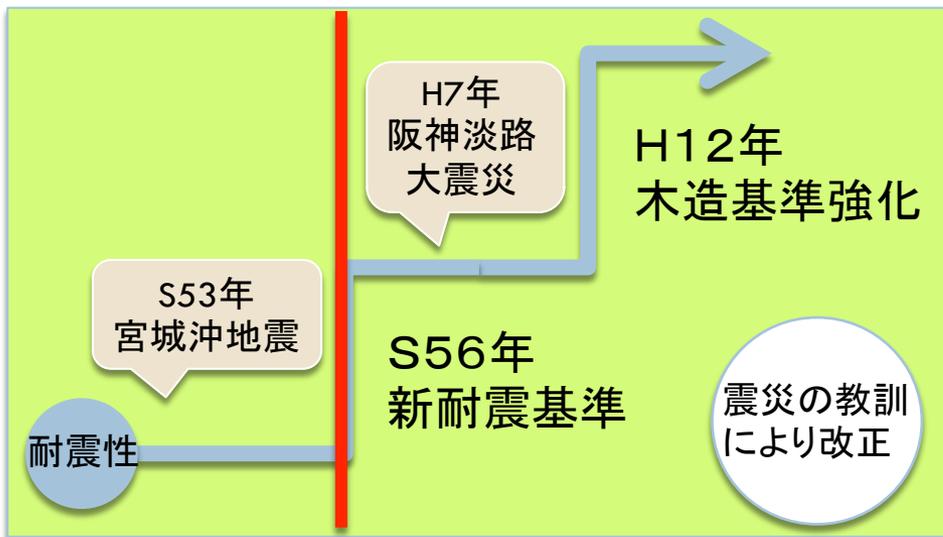


# ドイツでは、良質な住宅ストックとして「省エネ性能」を第一義に



1. 最大の理由はここ10年で2倍以上になったエネルギー価格の高騰と環境税などのエネルギー付帯費用の上昇。
2. 住宅ストックの居住快適性能には、省エネ性能が最も影響がある。  
(例：パッシブハウスなど高レベルの高気密・高断熱住宅→健康、豊かさなどのイメージ)
3. 省エネリフォームによる内需拡大がもたらす地域経済活性化やエネルギー安全保障能力の向上。

# 日本の耐震性能の表示制度は？



## 既存住宅では？

既存住宅流通市場においては、重要事項説明にて耐震診断の有無を表示する義務があるが、未調査という選択肢があるため、実質あまり機能せず。

既存住宅市場では、築年数で新耐震基準適合の有無を判断する事が多い。

# 日本の省エネ性能の表示制度は？



## 住宅省エネラベル

戸建

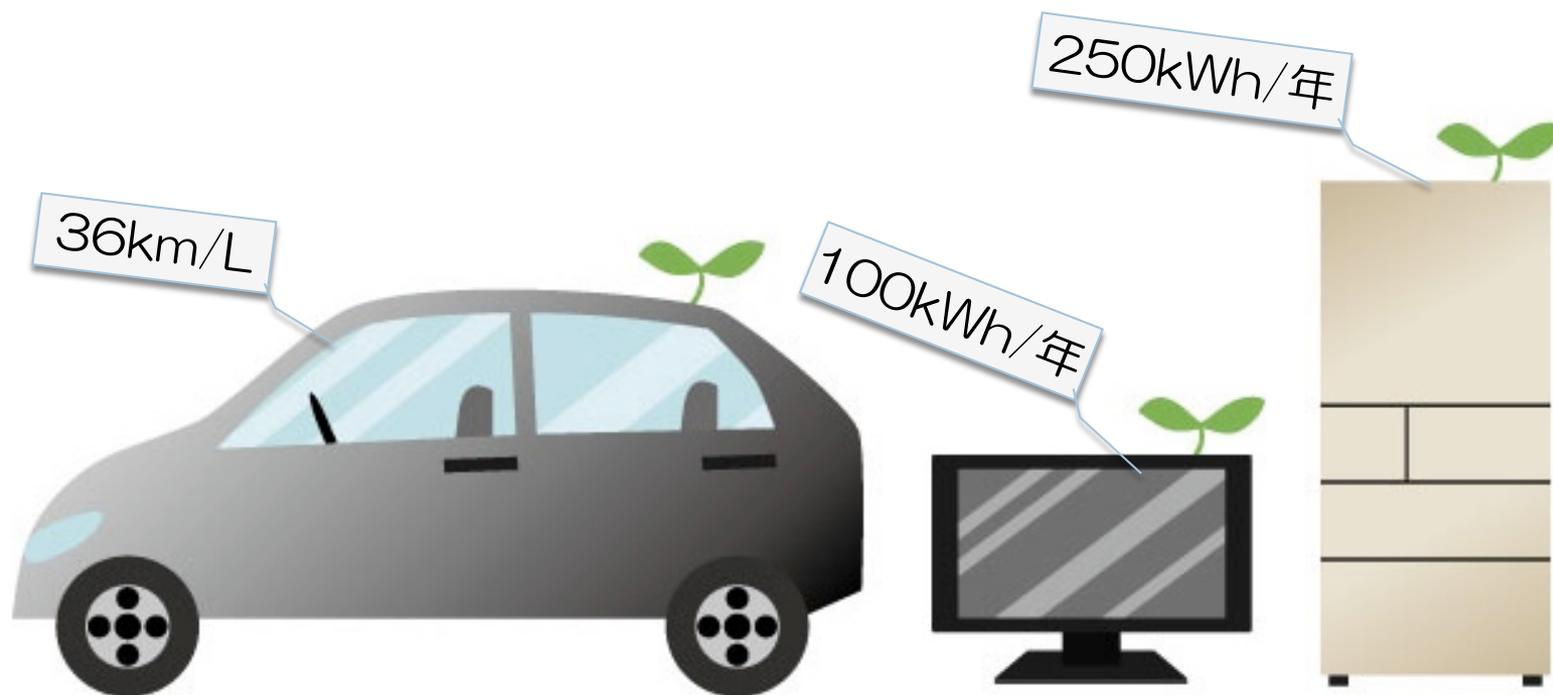
総合省エネ基準：**適**

断熱性能基準：**適**

登録建築物調査機関評価 / 平成21年度

現在のラベルは、次世代省エネ基準を達成しているかどうかの2択制。ユーザーとしては次世代省エネ基準自体がよくわからず、一番知りたかった光熱費がどの位かかるのかは分からない・・・

# 日本の省エネ性能の表示制度は？



購入した製品の基本性能である「燃費がわからない」なんて、住宅以外の製品では考えられません。

# 日本の省エネ性能の表示制度は？



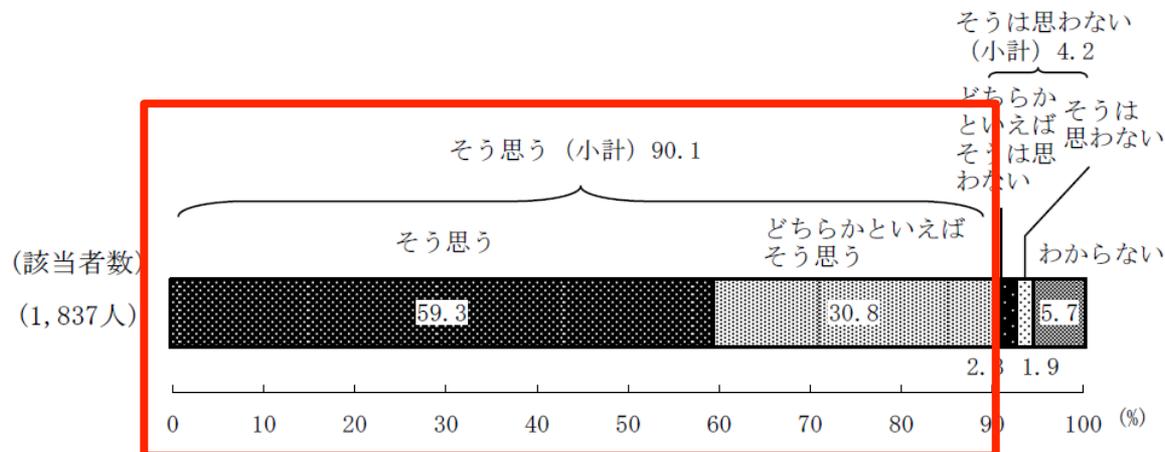
現在住宅のエネルギー量評価では「一次エネルギー」、単位として「GJ」が使用されています。ところが一般の住まい手は、「一次エネルギー」が何たるかを知らず、「GJ」とはどんな単位なのかも知りません。

# 「低炭素社会に関する特別世論調査」の概要

## 3 「低炭素社会」を実現すべきか

平成 20 年 5 月

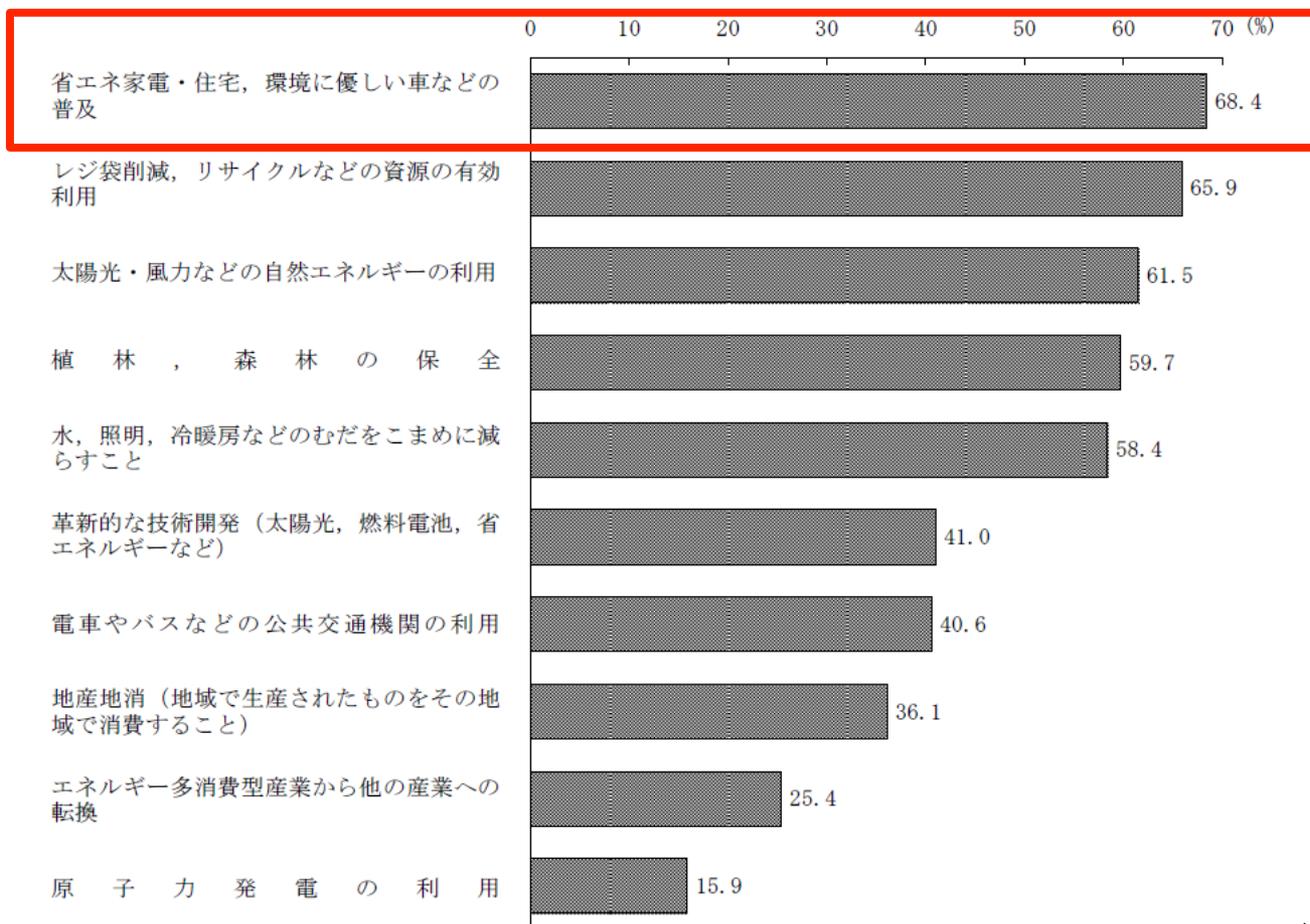
・ そう思う (小計)	90.1%
・ そう思う	59.3%
・ どちらかといえばそう思う	30.8%
・ そうは思わない (小計)	4.2%
・ どちらかといえばそうは思わない	2.3%
・ そうは思わない	1.9%
・ わからない	5.7%



# 「低炭素社会に関する特別世論調査」の概要

## 4 「低炭素社会」をつくるための重要な取組について

(複数回答)

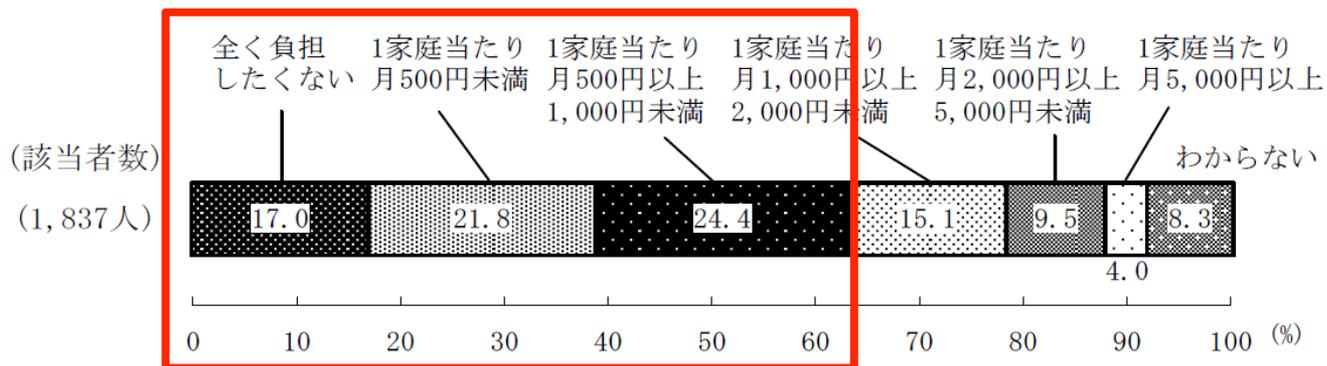


# 「低炭素社会に関する特別世論調査」の概要

## 5 「低炭素社会」づくりに係る家計の負担について

平成 20 年 5 月

- ・ 全く負担したくない 17.0%
- ・ 1 家庭当たり月 500 円未満 21.8%
- ・ 1 家庭当たり月 500 円以上 1,000 円未満 24.4%
- ・ 1 家庭当たり月 1,000 円以上 2,000 円未満 15.1%
- ・ 1 家庭当たり月 2,000 円以上 5,000 円未満 9.5%
- ・ 1 家庭当たり月 5,000 円以上 4.0%
- ・ わからない 8.3%

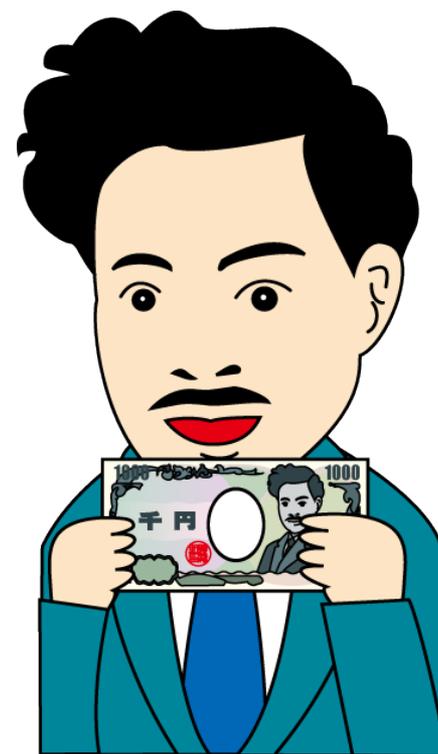


# 「低炭素社会に関する 特別世論調査」の概要

市民の9割以上が低炭素社会を実現すべきと考えており、その為には住宅や車を低燃費化する必要がある事を理解しているのですが、自分たちの財布から出せる金額は、

**「月1,000円以下！」**

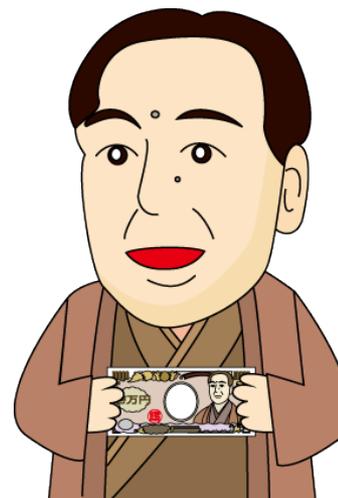
が限界と考えている。



# 「低炭素社会に関する 特別世論調査」の概要



=



環境には **「年間約1万円！」**  
つまり・・・環境性能だけ表示しても、  
あまり市民の動機づけにはなりません。

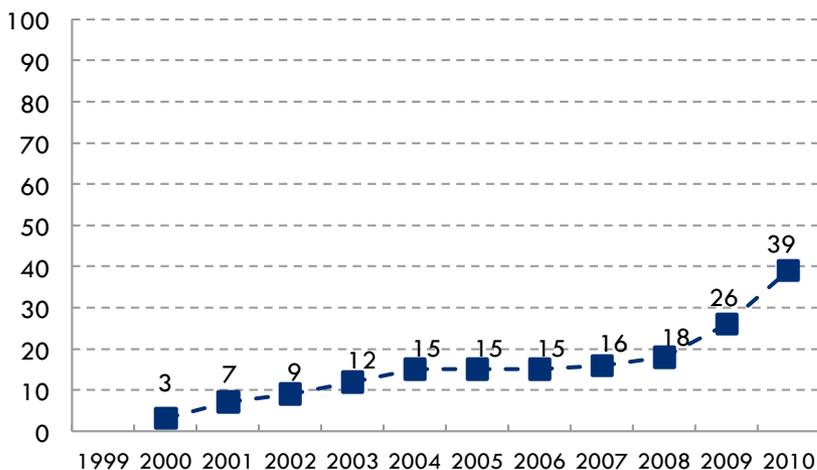
# 新築における省エネ住宅の割合について

新築住宅に占める省エネ住宅の割合は、平成20年度までは1～2割程度と推計していたが、住宅エコポイントの申請状況を勘案すると平成23年は**5～6割程度**まで上昇していると推計。

## これまで

【新築住宅における省エネ判断基準適合率の推移】

(単位: %)



2006年4月より省エネ措置の届出を義務付け

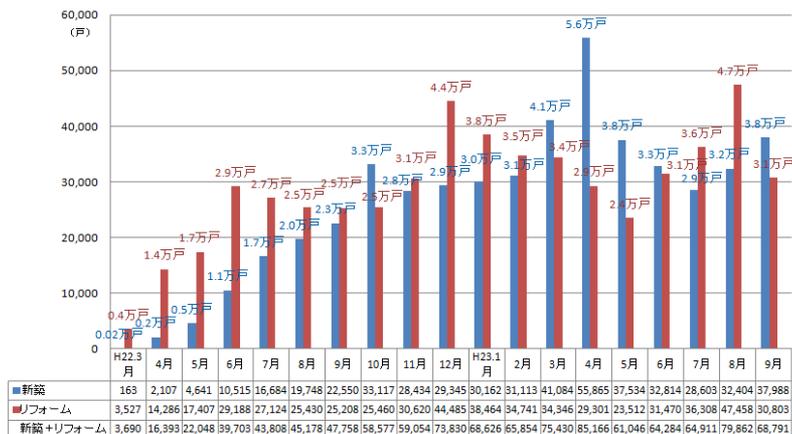
2010年3月より住宅エコポイントの発行開始  
2010年4月より省エネ措置の届出対象を拡大

※ 2009年度までは2010年度における住宅の断熱水準別戸数分布調査による推計値、2010年度は住宅エコポイント発行戸数(戸建住宅)、省エネ法の届出調査(共同住宅等)による推計値(暫定値)

## 現状

住宅エコポイントの申請状況を勘案すると、平成23年は省エネ判断基準適合率が**5～6割程度**まで上昇していると推計しているところ。

【住宅エコポイント申請戸数(平成23年9月末)】



【新築の申請戸数】

1～9月の月平均申請戸数: 35,973戸

(1～9月の住宅着工平均: 69,460戸)

$35,973 / 69,460 = 51.8\%$

# 省エネ住宅の普及には義務化よりインセンティブ制度が良い。

## 住宅エコポイント

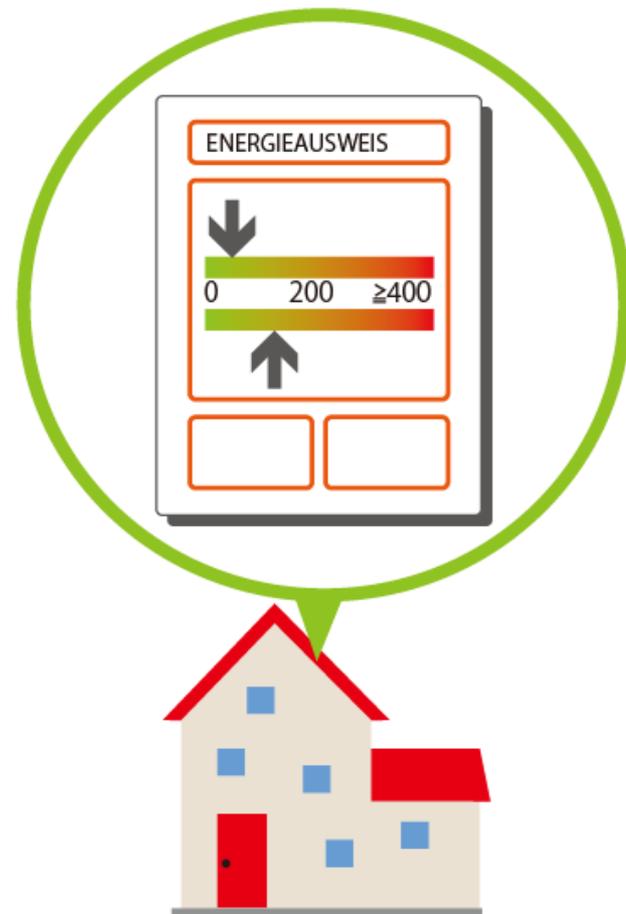
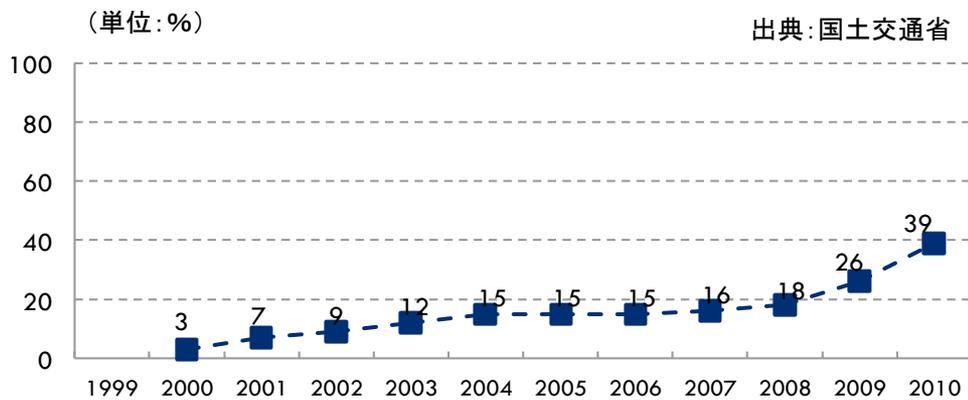
2010年に創設された住宅エコポイントの効果は非常に高く、わずか30万ポイント（30万円相当）にもかかわらず、大きく住宅購入の動機付けとなった。



補助金をくれるのならば、話は違えます。  
住宅エコポイントで省エネ化は一気に進む。

# 日本では「家の燃費」の基準 (ものさし) が必要

## 【新築住宅における省エネ判断基準適合率の推移】



既存住宅では**築年数**だけでは、**省エネ性能**は**区別**できません。  
省エネ性能として「**家の燃費**」  
の**基準** (ものさし) が必要です。  
(具体的な**光熱費**が分かるもの)

# 日本では「家の燃費」の基準 (ものさし) が必要

## エネルギーパスとは？

EUでは、自動車と同じように、「家の燃費」を表示する義務がある。

これは、中古物件でも、賃貸、売買するなら所有者はエネルギーパスを準備しておかなければならない。

### ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

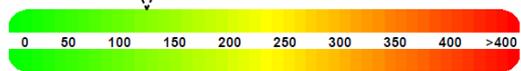
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes** 2

**Energiebedarf**

Endenergiebedarf  
kWh/(m<sup>2</sup>·a)

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>1)</sup>  
kg/(m<sup>2</sup>·a)



0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergiebedarf („Gesamtenergieeffizienz“)

**Nachweis der Einhaltung des § 3 oder § 9 Abs. 1 EnEV <sup>2)</sup>**

Primärenergiebedarf		Energetische Qualität der Gebäudehülle	
Gebäude Ist-Wert	kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	Gebäude Ist-Wert H <sub>t</sub>	W/(m <sup>2</sup> ·K)
EnEV-Anforderungswert	kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	EnEV-Anforderungswert H <sub>t</sub>	W/(m <sup>2</sup> ·K)

**Endenergiebedarf**

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m <sup>2</sup> ·a) für			Gesamt in kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte <sup>1)</sup>	

**Sonstige Angaben**

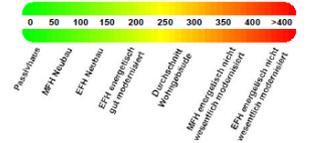
Einsetzbarkeit alternativer Energieversorgungssysteme  
 = nach § 5 EnEV vor Baubeginn geprüft  
 Alternative Energieversorgungssysteme werden genutzt für:

Heizung       Warmwasser  
 Lüftung       Kühlung

**Lüftungskonzept**  
 Die Lüftung erfolgt durch:

Fensterlüftung       Schachtlüftung  
 Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung  
 Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

**Vergleichswerte Endenergiebedarf**



**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Das verwendete Berechnungsverfahren ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfs-  
werte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>).

<sup>1)</sup> freiwillige Angabe      <sup>2)</sup> ggf. einschließlich Kühlung  
<sup>3)</sup> nur in den Fällen des Neubaus und der Modernisierung auszufüllen      <sup>4)</sup> EFH – Einfamilienhäuser, MFH – Mehrfamilienhäuser

# 日本では「家の燃費」の基準 (ものさし) が必要

## エネルギーパスで

# 「家の燃費」

が明示されると、日々支払っている光熱費に大きな影響があり、住宅の省エネルギー性能は、不動産価値判断基準として大きな要素となる。



# エネルギーパスの発祥はドイツ EU全土、及び中国も採用！



English | 中文 | русский

Startseite | Impressum | Kontakt | Karriere | Überblick | Hilfe

Suche   [Zur Profisuche](#)

## Themen

- [Gebäude](#)
- [Stromnutzung](#)
- [Verkehr](#)
- [Regenerative Energien](#)
- [Energiesysteme](#)

## Internationales

- Projekte
- Projektarchiv
- Veranstaltungen
- Pressemitteilungen
- Publikationen
- Schwerpunkte

## B2B-Portal

- [Veranstaltungen](#)
- [Presse](#)
- [Projekte](#)
- [Publikationen](#)

Home > Themen > Internationales > Pressemitteilungen > China setzt auf Energieausweis „Made in Germany“

## China setzt auf Energieausweis „Made in Germany“

### dena vereinbart Kooperation zur Zertifizierung der Energieeffizienz von Gebäuden in China

06.02.2012



Die Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena) unterstützt China dabei, einen Energieausweis für Gebäude nach deutschem Vorbild zu entwickeln. Eine entsprechende Absichtserklärung (Memorandum of Understanding) unterzeichneten die dena und das Chinesische Qualitätszertifizierungszentrum (CQC) am 3. Februar in Peking am Rande des China-Besuchs von Bundeskanzlerin Angela Merkel. Die dena wird die Experten des CQC auch für die Ausstellung des Ausweises schulen und einen Plan zur Steigerung der Energieeffizienz von Gebäuden ausarbeiten. Langfristiges Ziel ist der Aufbau

## Projektfilter

- Projekte für ...
- Projekte nach Themen
- Aktuelle Projekte A-Z
- Projektarchiv A-Z

## Pressekontakt



**Dr. Philipp Prein**  
T: 030.726165.641  
F: 030.726165.699  
E: presse@dena.de

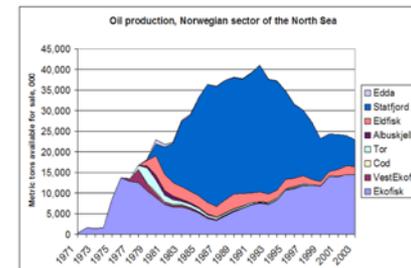
## Servicetipp

### Presseabo

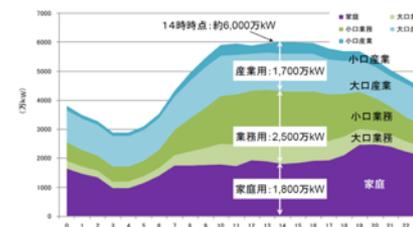
Sie können unsere Pressemitteilungen auch abonnieren und erhalten die gewünschten Meldungen dann immer aktuell per E-Mail.

# 日本でエネルギーパスを導入するべき3つの理由！

1. 世界的なエネルギー資源  
（化石燃料資源）の高騰



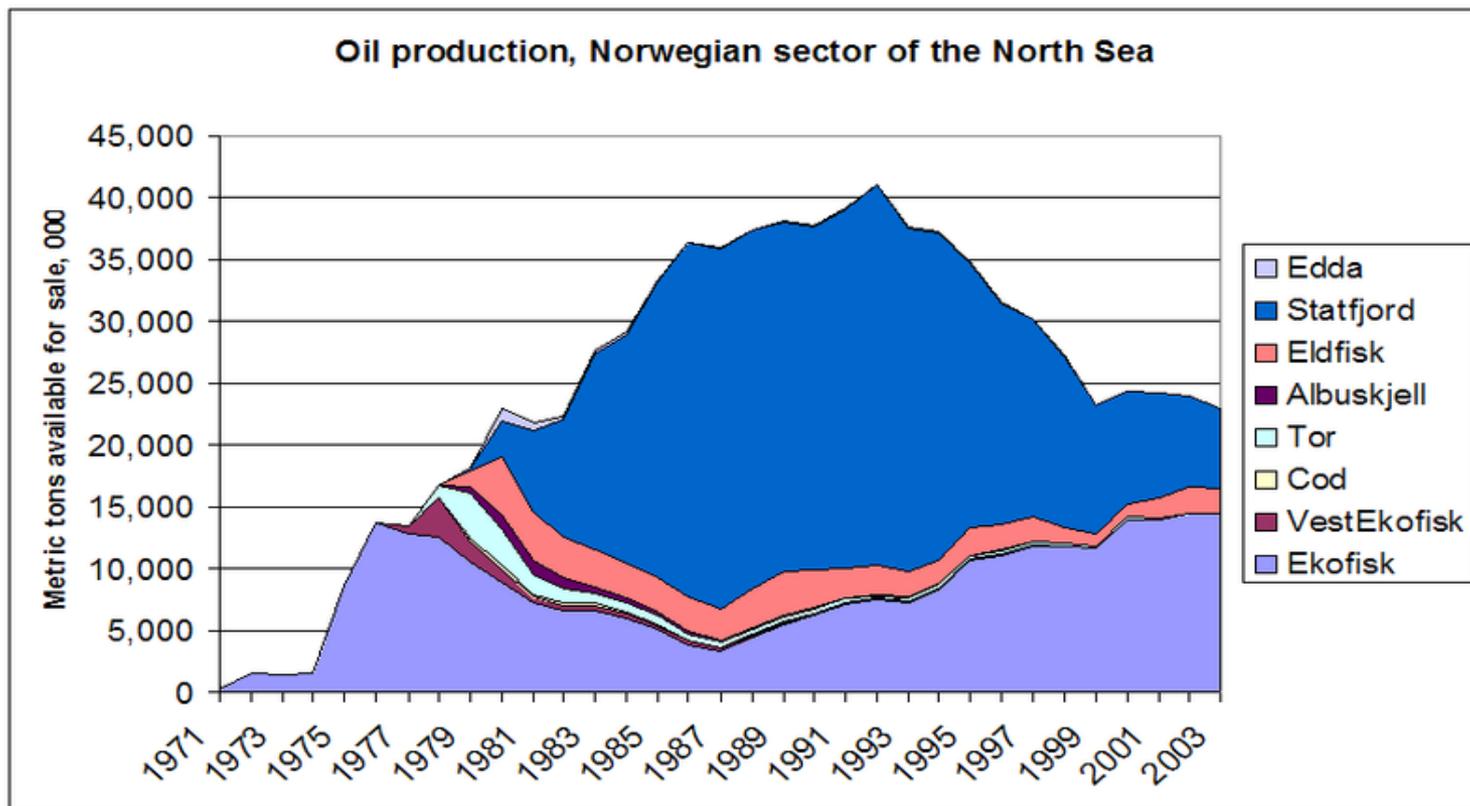
2. 省エネ化が遅れている家庭部門と業務部門で省エネ化が急務。



3. 光熱費低下だけではなく、  
快適・健康性能などの生活  
の質が向上



# 1. 世界的なエネルギー資源 （化石燃料資源）の高騰



北海油田、例えばノルウェー北海油田のピークオイルは、1999年にすでに到来している。

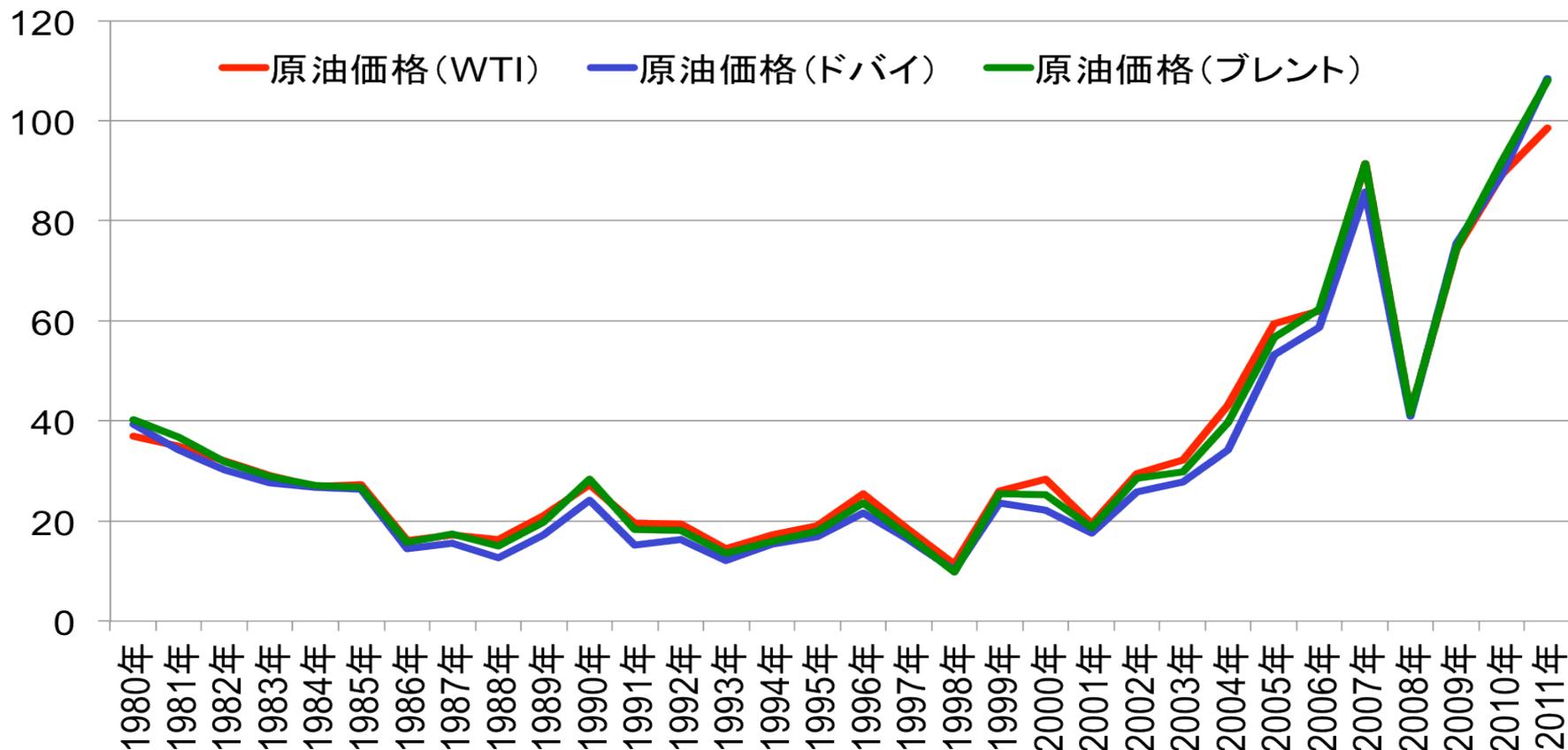
# 1. 世界的なエネルギー資源 （化石燃料資源）の高騰



BPがメキシコ湾の水面下1,500mでなぜ原油を採掘しなければならないのか？ブラジルは水面下5,000mでの採掘開始

# 1. 世界的なエネルギー資源 （化石燃料資源）の高騰

原油の国際価格の推移(年単位)

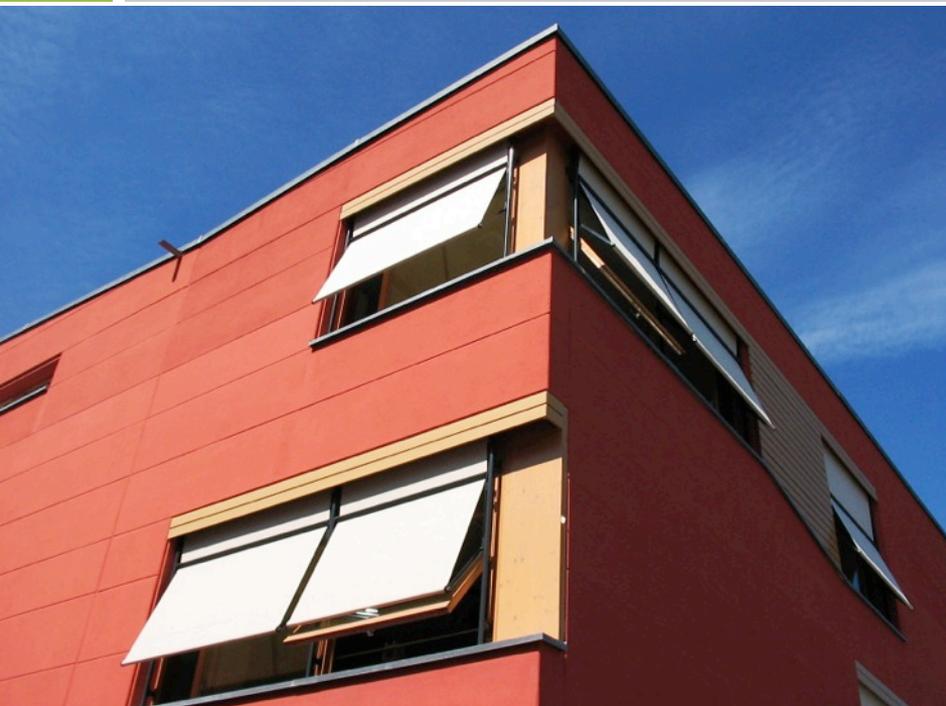


# 世界各国の四輪乗用車保有台数(2007年)

	人口	保有台数 (百万台)	人口あたり 保有台数(台)
日本	1.2億	58	0.45
アメリカ	3.1億	138	0.45
イギリス	0.6億	31	0.51
フランス	0.6億	31	0.50
ドイツ	0.8億	41	0.49
中国	13.4億	32	0.02
インド	12.2億	13	0.01

経済先進国では車を約2人に1台を保有しているが、中国・インドの車保有割合は50~100人に1台。世界の自動車の数は約3億台。中国とインドだけでも経済成長と共に7~10億台自動車が普及する可能性がある。

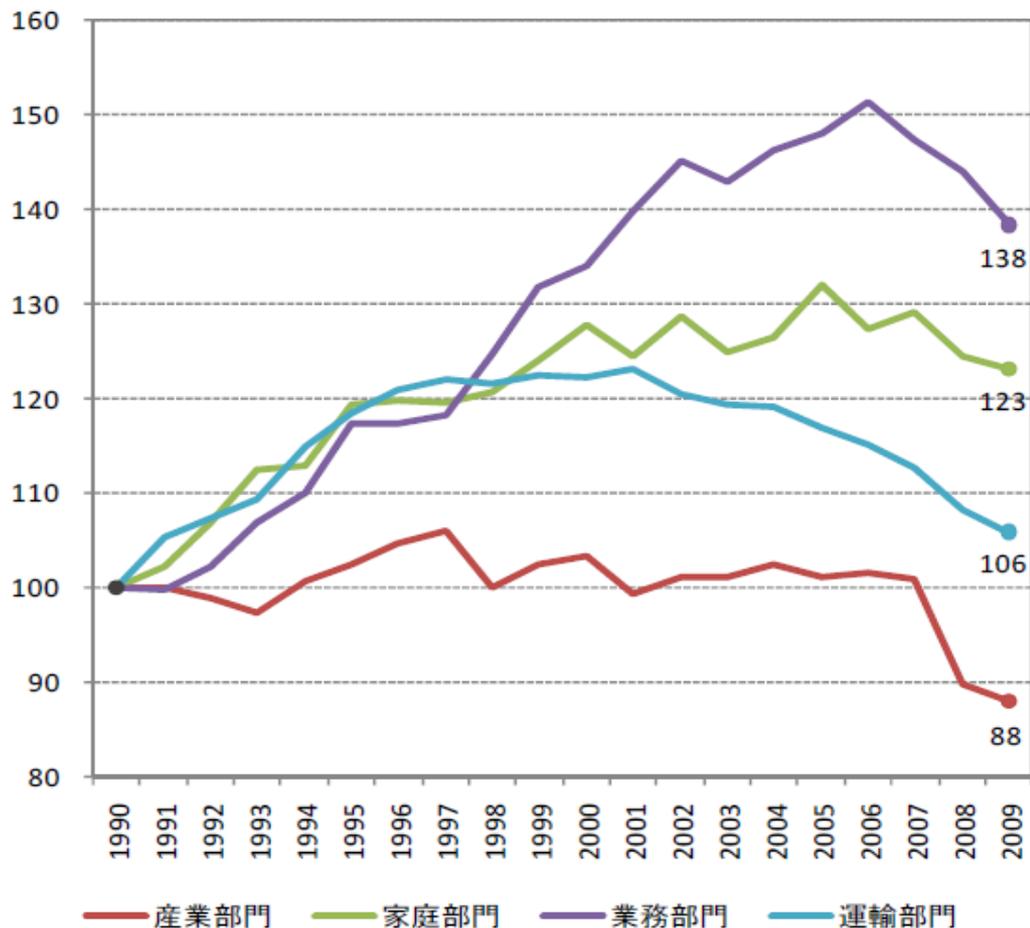
# 1. 世界的なエネルギー資源 （化石燃料資源）の高騰



今後進む化石燃料の価格高騰に備え、出来るだけエネルギーの必要ない建物にする必要がある。「これが世界の結論。」ドイツでは日射遮蔽は義務。ドイツでは超断熱・高気密が義務（新築では断熱材は20センチは必要）

## 2. 省エネ化が遅れている家庭部門 と業務部門で省エネ化が急務！

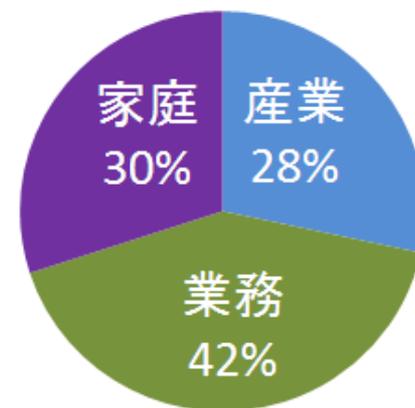
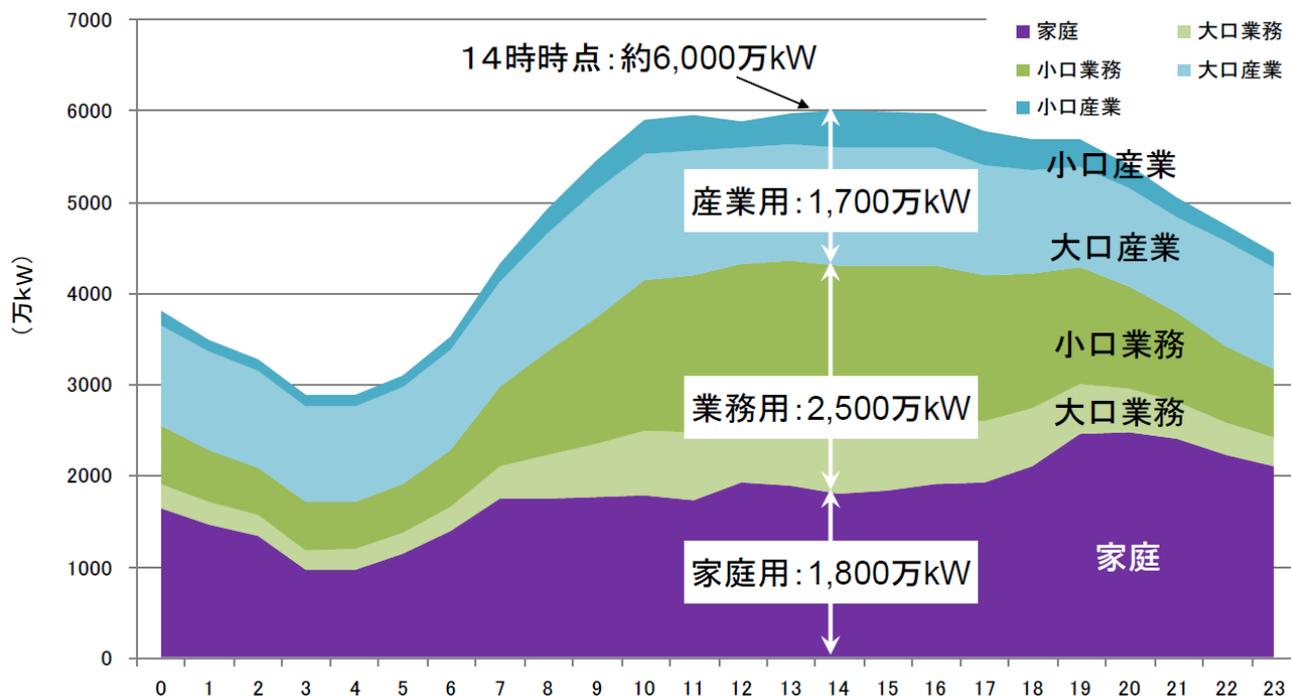
(1990=100)



内閣府エネルギー  
環境会議事項

省エネルギーと再生  
可能エネルギーを新  
たな基幹的な柱とす  
るエネルギー・環境  
戦略を構築する。

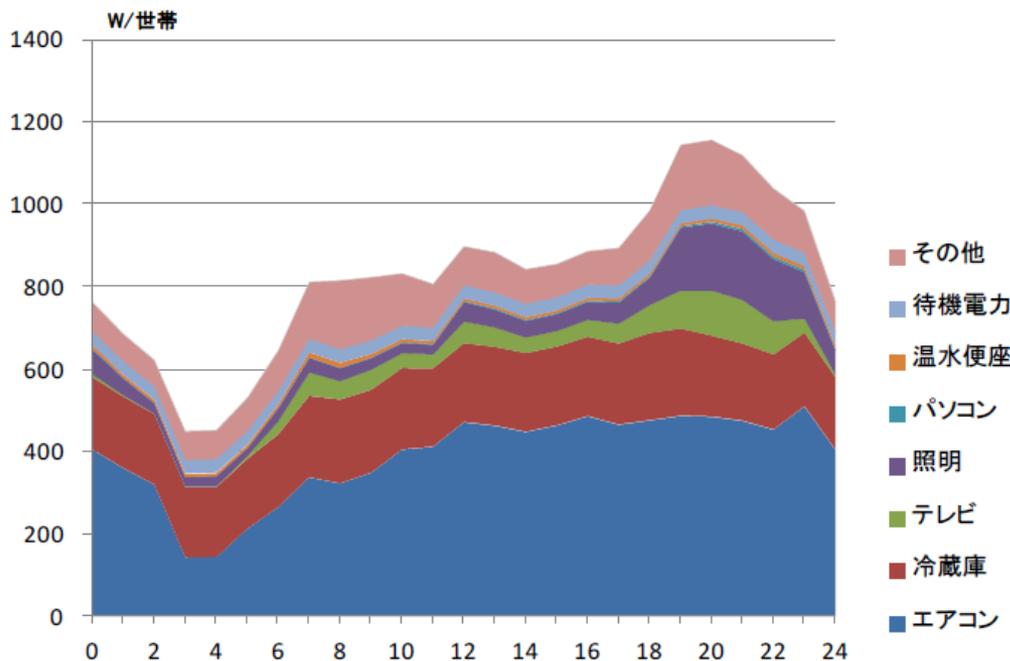
## 2.省エネ化が遅れている家庭部門 と業務部門で省エネ化が急務！



夏のピーク電力の内訳の、実に70%以上を家庭部門と業務部門が占めている。

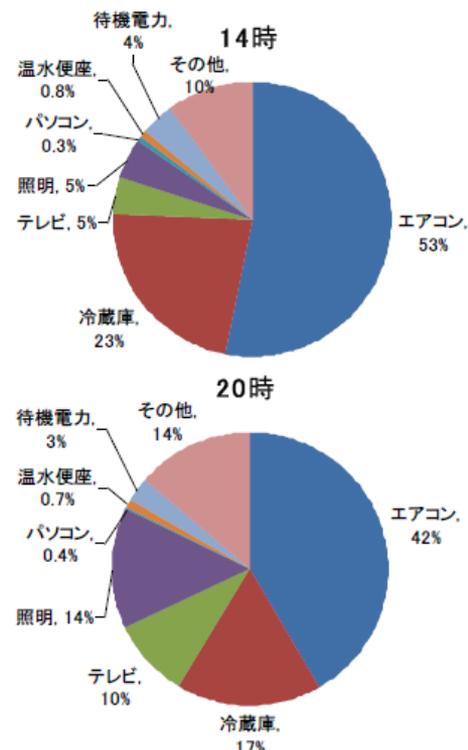
## 2.省エネ化が遅れている家庭部門 と業務部門で省エネ化が急務！

【1世帯あたりの時間帯別電力需要(機器別)】



【推計の前提】

※上記は送電ロスを除いた値



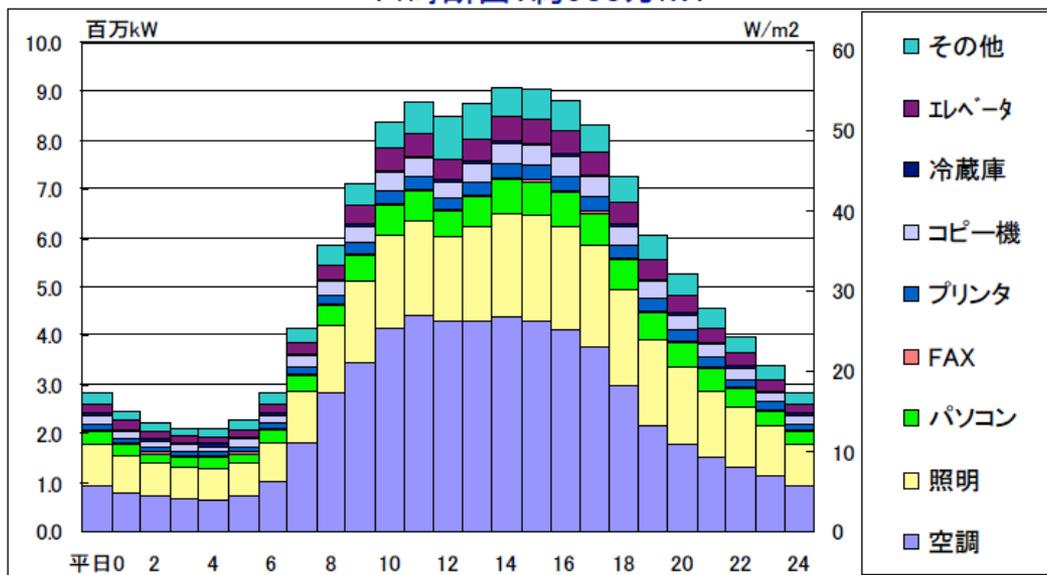
家庭部門のピーク電力の約半分はエアコンで消費されている。

## 2.省エネ化が遅れている家庭部門 と業務部門で省エネ化が急務！

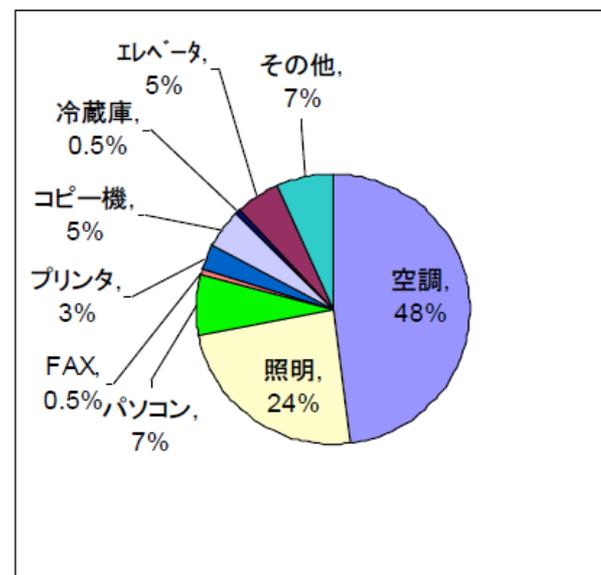
### オフィスビル

【時間帯別電力需要】

14時断面：約900万kW

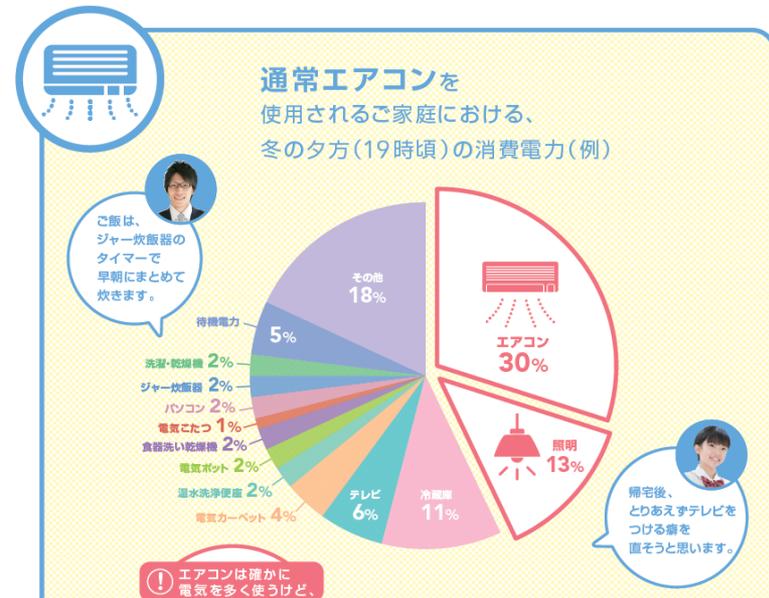
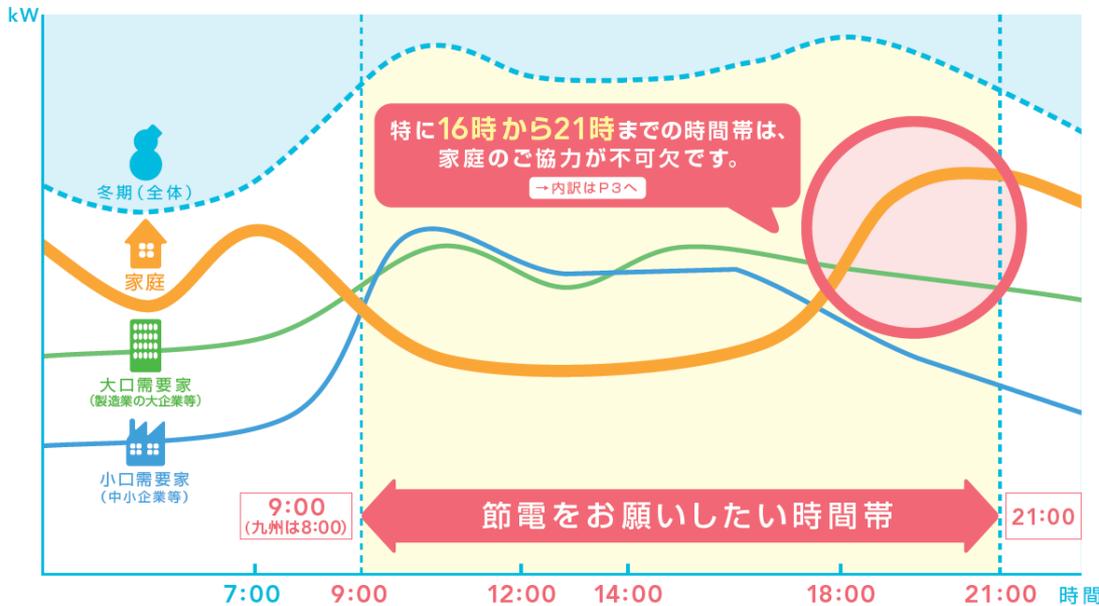


【14時断面の電力需要構成】



業務部門のピーク電力でも約半分はエアコンで消費されている。

## 2. 省エネ化が遅れている家庭部門 と業務部門で省エネ化が急務！



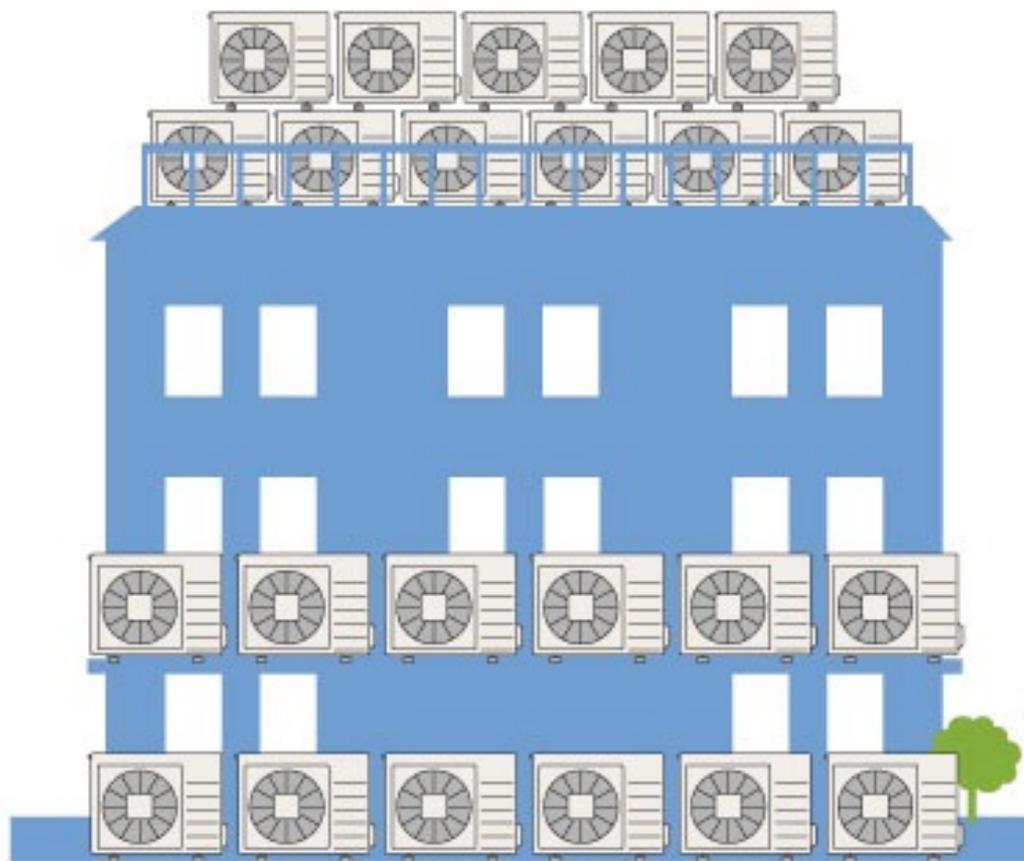
冬のピーク電力は夏のピーク電力に比べて総量は少ないが、ピーク時間帯が長い。

## 2.省エネ化が遅れている家庭部門 と業務部門で省エネ化が急務！

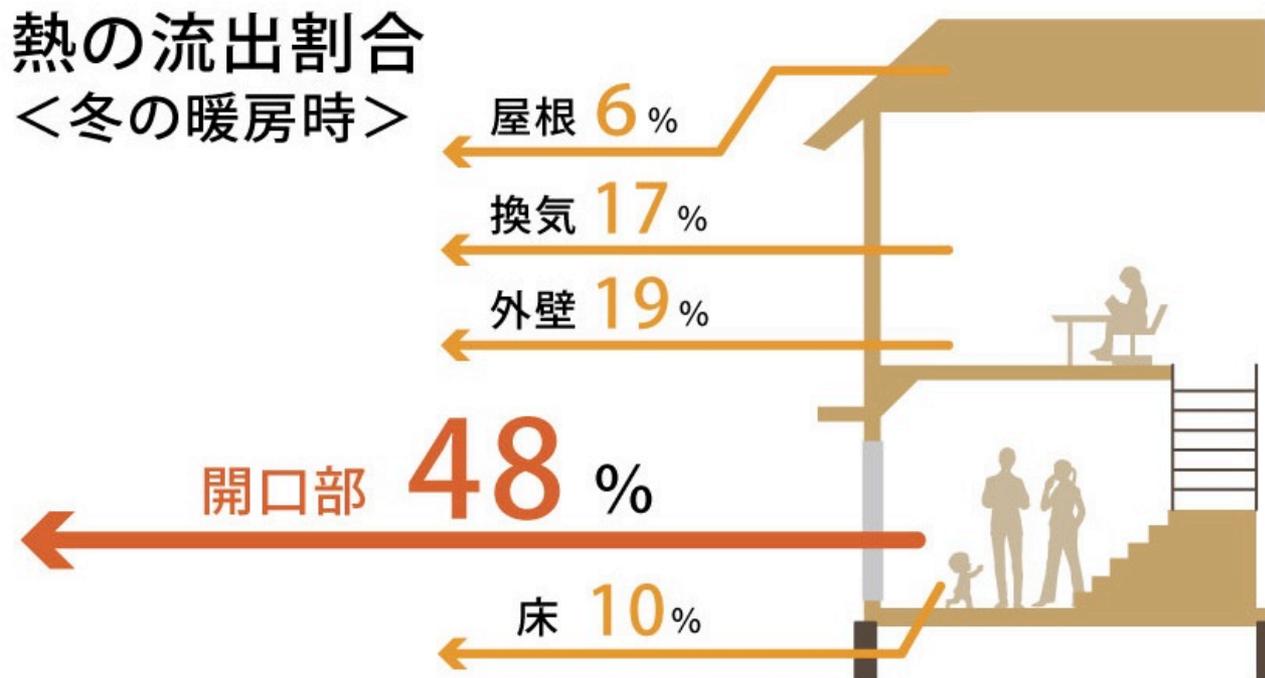
夏も冬もピーク電力の  
原因の約50%は

「空調=エアコン」

です。建物の躯体性能  
が悪く、電気を沢山使  
わないと室温を快適に  
保てないのが今の現状  
です。結果、建物の裏  
は室外機だらけ・・・



## 2.省エネ化が遅れている家庭部門 と業務部門で省エネ化が急務！



出展：(社)日本建築産業協会 省エネルギー建材普及センター  
「21世紀の住宅には、開口部の断熱を・・・!」より、平成4年省エネ基準で建てた住宅モデルにおける例

今必要な電力ピークカット、建物の省エネ化にて冷暖房を  
「エネルギーフリー」(断熱・気密・日射遮蔽)で抑える事。

### 3. 光熱費低下だけではなく、快適健康性能などの生活の質が向上

住宅の省エネルギー性能としては、大きく3種に分かれる。

1. 建物の躯体の品質（省エネ）
2. 設備の効率化（給湯や冷暖房設備などの高効率化）
3. 再生可能エネルギーによる発電（創エネ）



住宅政策は機械類よりも、居住性に最も影響の強い躯体性能が中心であるべき。規制や政策誘導は、まずは建物の躯体品質（1.省エネ）次に設備の効率（2.高効率化）最後に太陽光発電（3.創エネ）という優先順位で正しく実行する必要がある。

## 2. 省エネ化が遅れている家庭部門 と業務部門で省エネ化が急務！

1. 再生可能エネルギーは住宅政策とは切り離すべき
2. エネルギー生産は、エネルギー政策として住宅政策とは別に議論・政策誘導すべき
3. 欧州の経験では、再生可能エネルギーの推進と既存大型エネルギー施設の縮小によって、大きな雇用が生まれている



環境を意識して、再生可能エネルギーやさらに先の蓄電池に手を出す前に、まずは躯体性能を世界標準に合わせる所から！

### 3.光熱費低下だけではなく、快適健康性能などの生活の質が向上

## 「冷えは万病のもと」

住宅の躯体性能が悪い状態で（省エネ対策が十分に進んでいないのに）、費用対効果に優れない蓄電池や、HEMSなど高価な機械類を施主に購入させ、電力消費のピークシフトを実現する事には問題がある。（電力ピークは建物躯体性能の低さが原因）

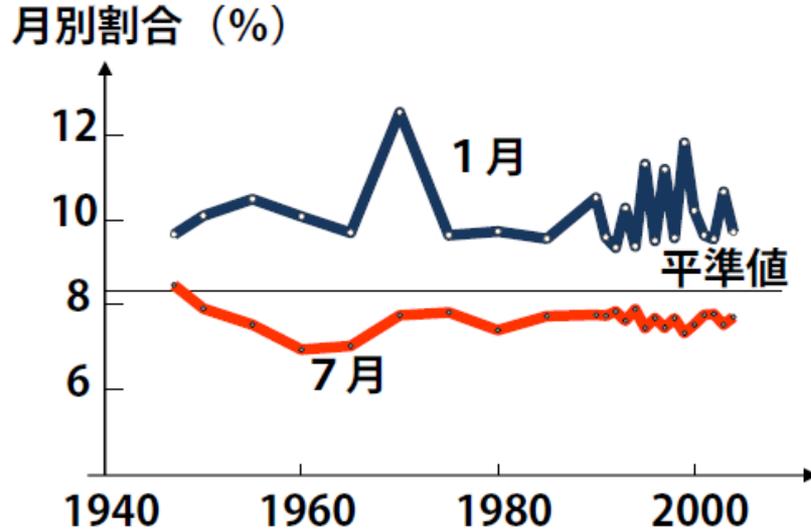


「温度のバリアフリー」は健康住宅の絶対条件

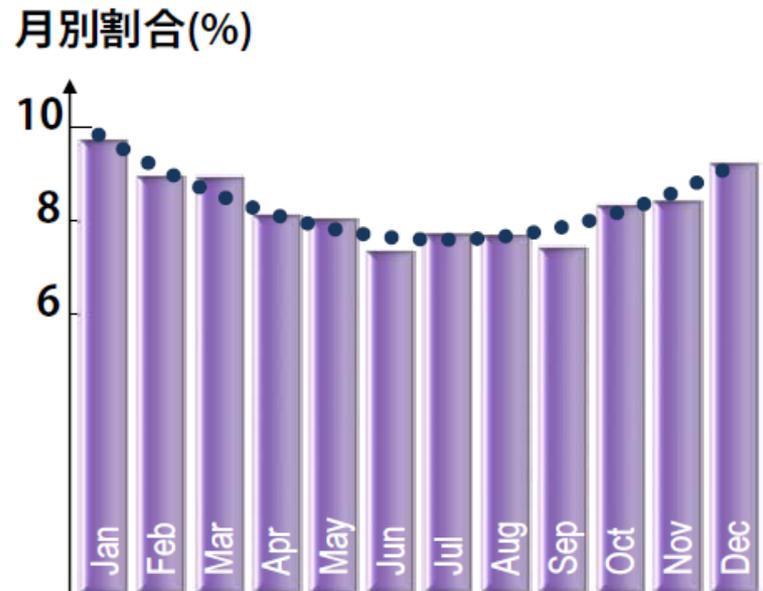


## 温度と健康の因果関係

- ▣ 月別の死亡割合では季節間変動が顕著である。
  - ◇ 冬に増加、夏に減少する。
- ▣ この傾向は過去少なくとも50年は変わっていない。



日本の月別死亡割合の変遷

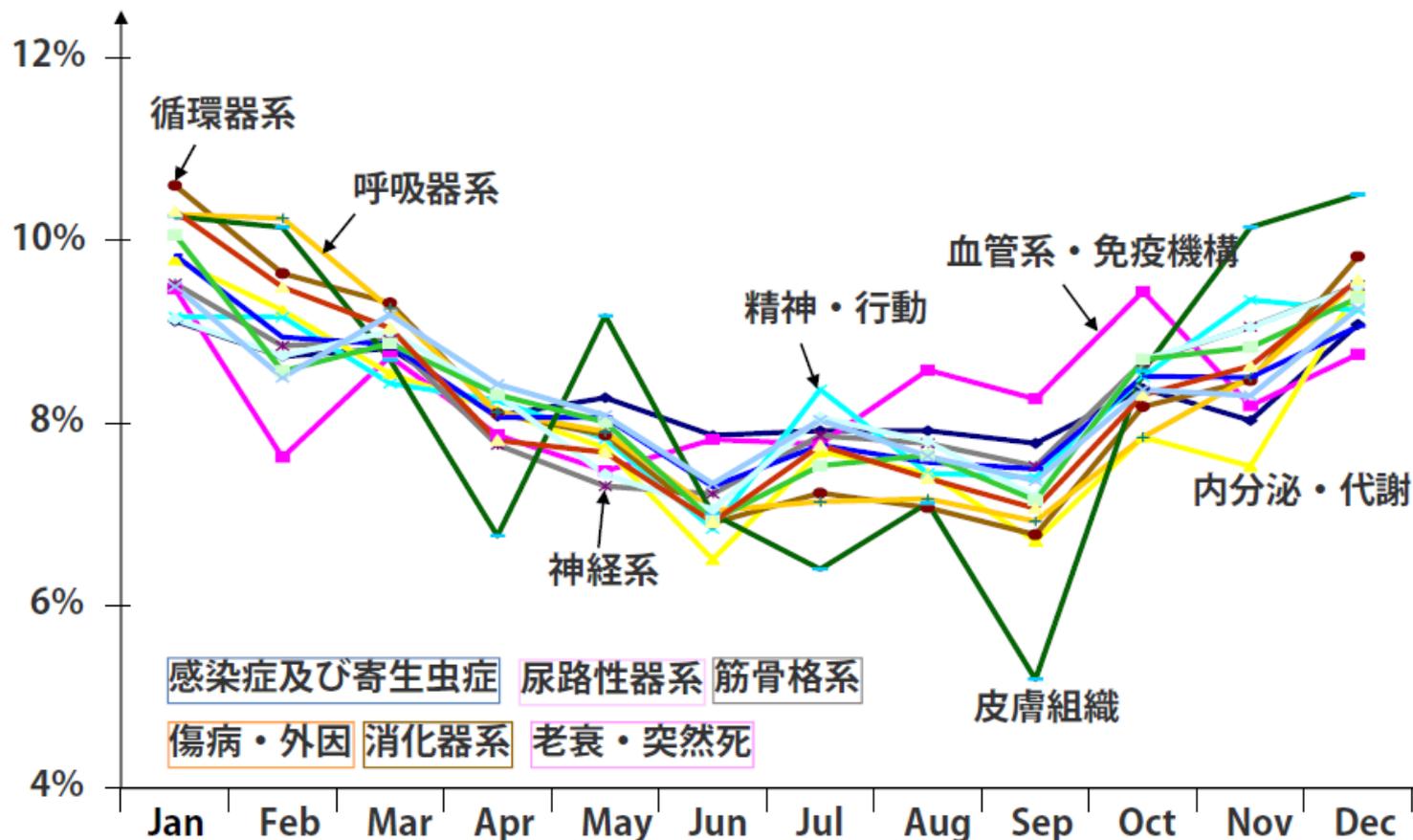


月別死亡割合：2004年

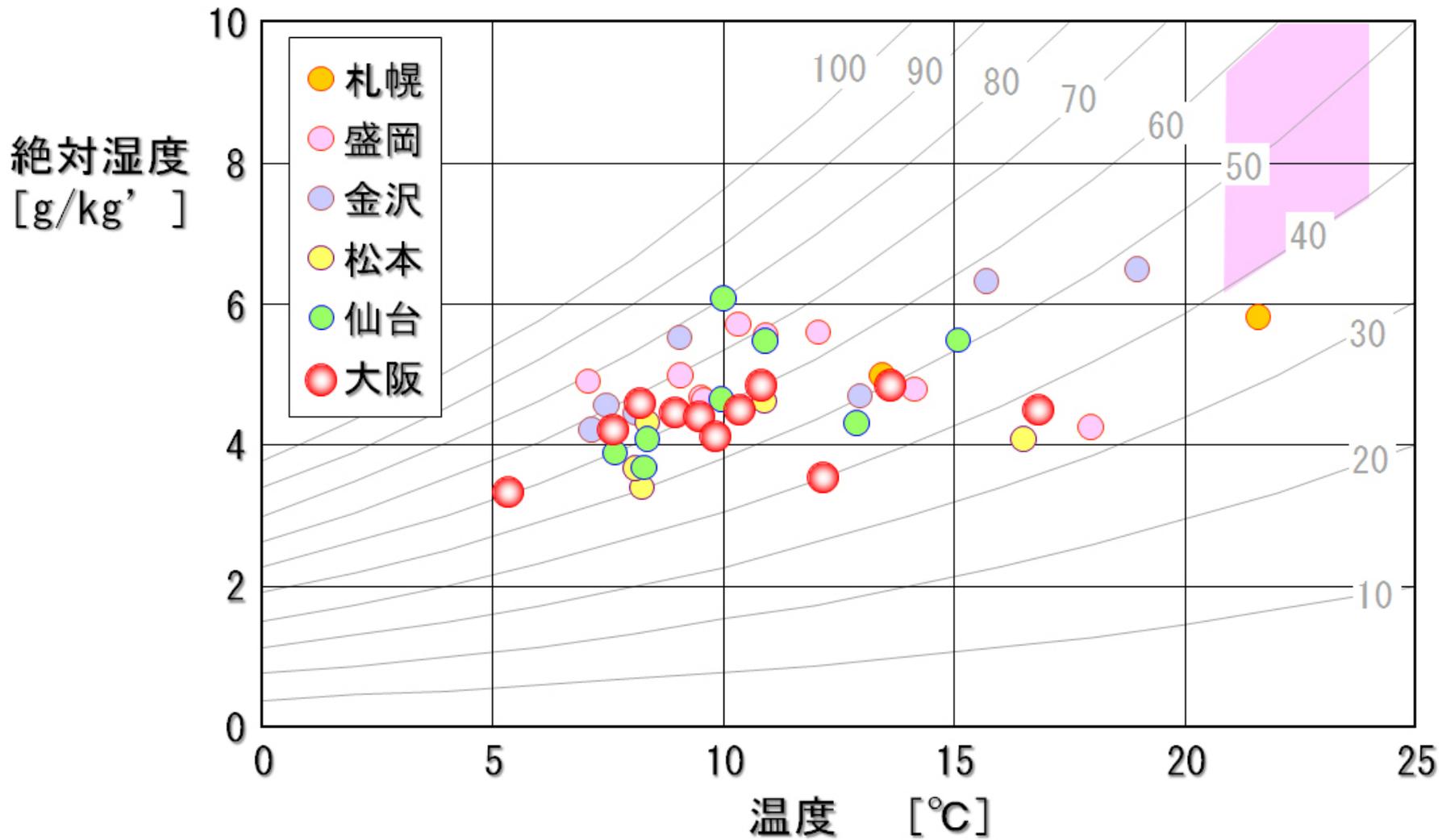
日本人は毎年必ず冬に多く亡くなっている。



## 季節間変動の明らかな死因

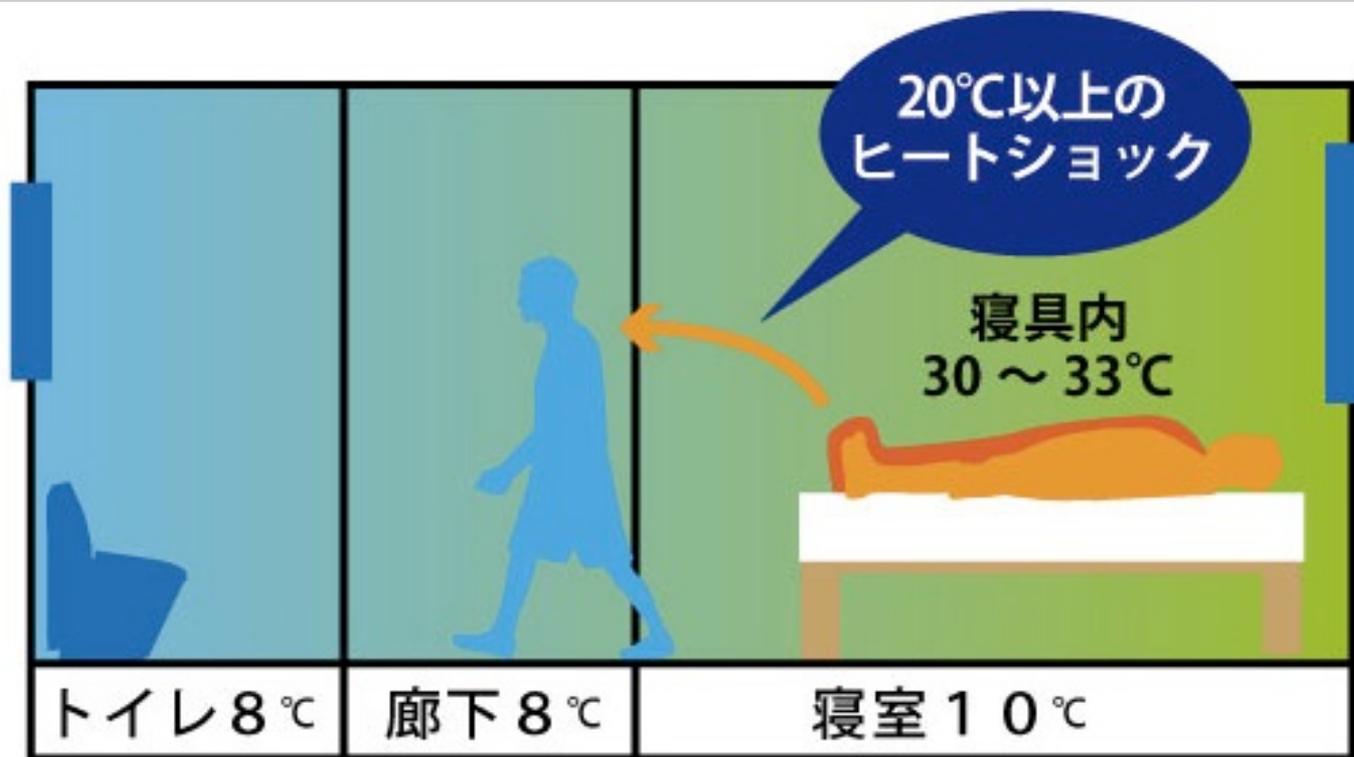


血管・呼吸器系など多数の死因が冬増加。



断熱不足で、南下するほど室温が低下！

### 3. 光熱費低下だけではなく、快適健康性能などの生活の質が向上

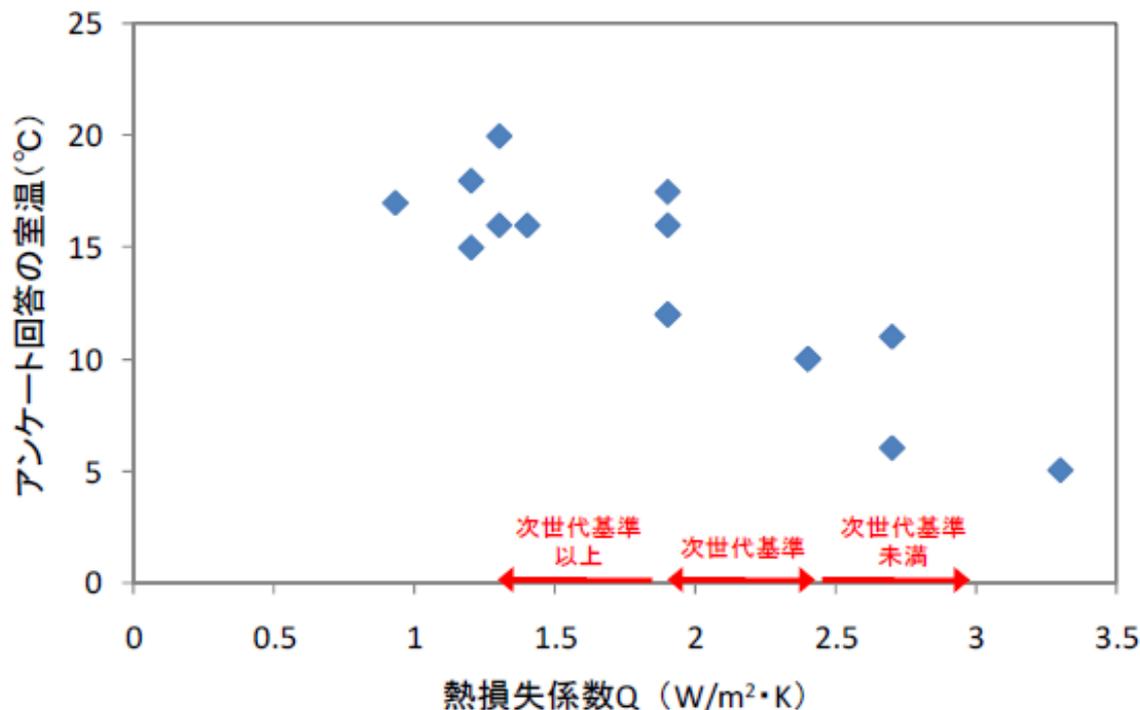


ここ50年間いつも冬に多くの方が亡くなっている。家の中での温度差が起こすヒートショックによって。その人数は交通事故よりも多い。

## (1) ライフラインが断たれた時の暖房と室温低下の実態調査

1. 次世代省エネ基準以上の住宅では、被災後暖房器具が使用できない場合でも、室温15°C程度を維持
2. NEBの観点からも、断熱気密化の重要性がより高まる可能性

○停電時に暖房を使用しなかった世帯における熱損失係数と室温の関係



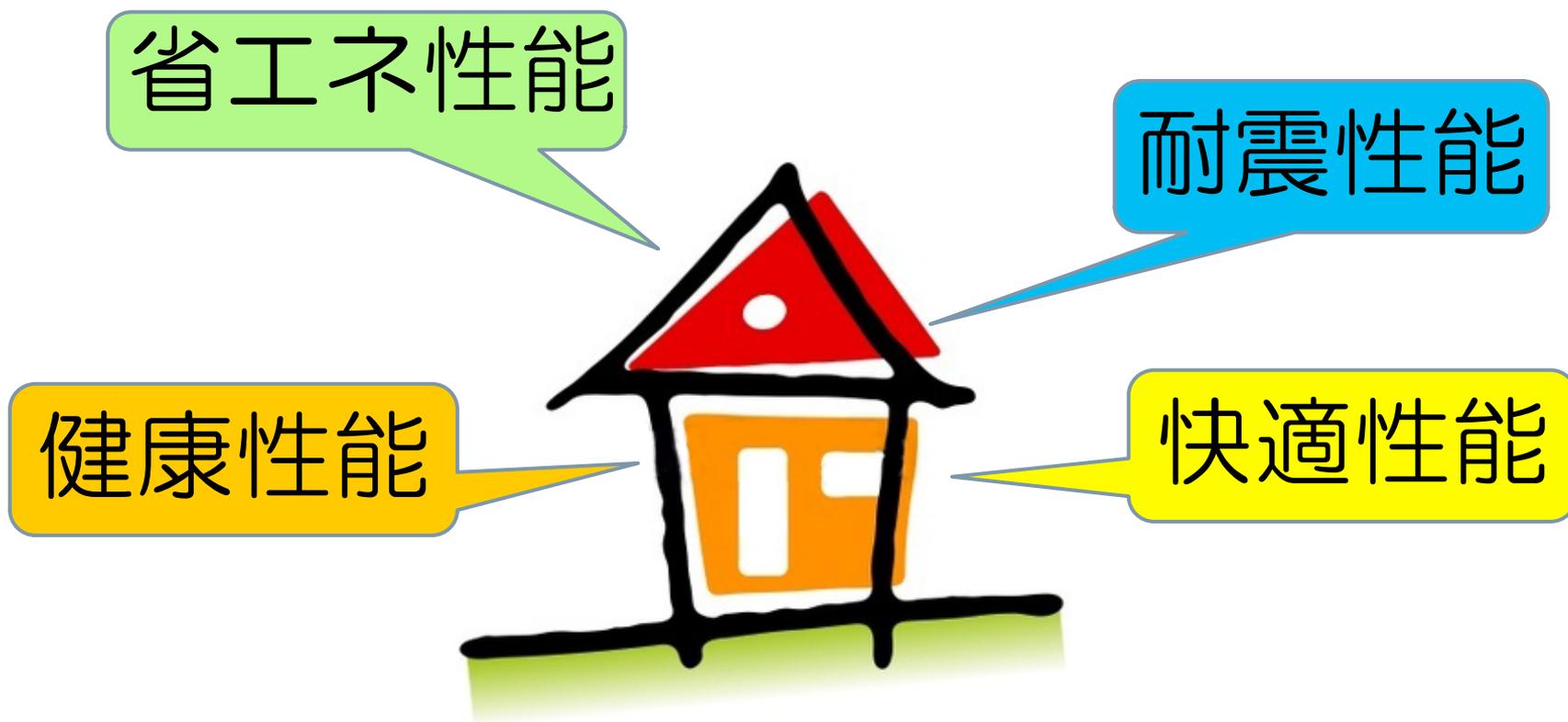
※  
アンケート結果一覧をもとに作成。室温の回答に幅がある場合は、平均値を採用。なお、次世代基準未済の住宅のQ値は、新基準レベルと仮定

(出典)CASBEE-健康委員会6/23資料 南雄三 ライフラインが断たれた時の暖房と室温低下の実態調査(2011.6)より作成

7

住宅の断熱・気密性能が高いと災害時などで一時的にエネルギーが途絶えても、「自然室温」が高い。災害対策としても、住宅の断熱・気密性能は重要！

# 良質な住宅ストック増大の為に 木造住宅の寿命を60年以上に！



既存住宅流通市場の活性化には、築年数ではなく、耐震、省エネ、健康、快適性能などの建物の質の向上が不可欠！

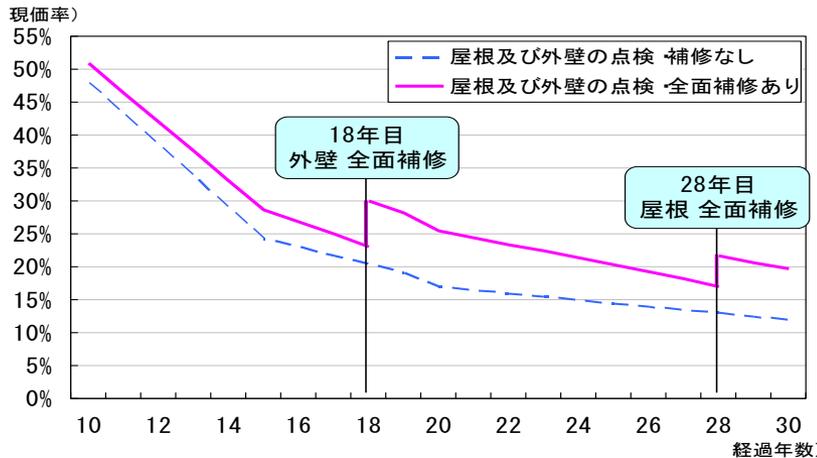
## 5-6. 価格査定の評点(建物)

### ■ 主な項目の評点等の例



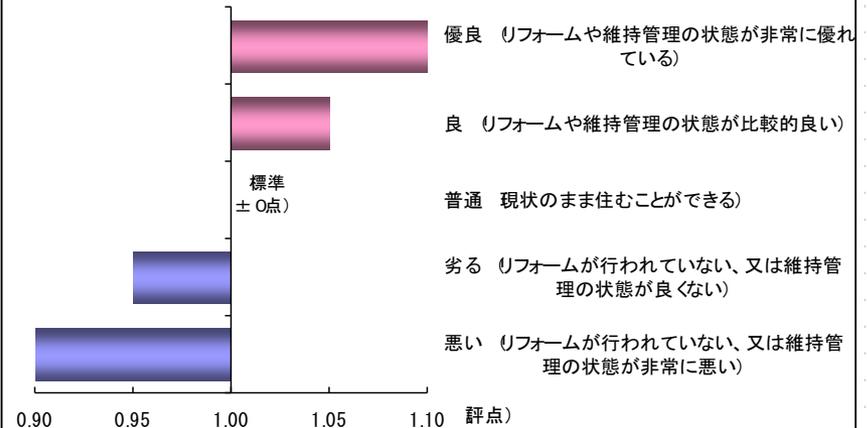
屋根・外壁の修繕履歴の違いによる査定評価(現価率)の変化

★点検周期内に補修・取替工事を行っている、現価率は上がり評価額は高く査定されます。



内装設備の維持修繕状況

★内装設備の維持修繕状況が良いほど、評点は上がり評価額は高く査定されます。



耐震性や維持管理を築年数でザックリ判断して、30年で寿命と考える不動産評価が一般化しており、質の向上の大きな障害になっています。

# 良質な住宅ストック増大の為に 木造住宅の寿命を60年以上に！

「後何年持つのか？」を調査するのではなく「60年間持たせるには？」というスタンスで建物を調査し、痛んでいる木材を交換すれば十分に使用できる住宅は多い。

その為にも、築年数の影響力を下げ、耐震性能や省エネ性能などの質要素の影響力を強化する必要があります。



# 良質な住宅ストック増大の為に 木造住宅の寿命を60年以上に！

木材は構造材になるまでに、  
「伐採までに最低60年以上必要」  
住宅を30年で建替えていたら、

「木材は再生可能資源ではない！」

持続可能性という観点からも、  
「木造の寿命は最低60年」  
と再定義する必要があります。



# 良質な住宅ストック増大の為に 木造住宅の寿命を60年以上に！

## 持続可能性とは？

人間活動、特に文明の利器を用いた活動が、将来にわたって持続できるかどうかを表す概念です。



「持続可能性」という言葉が、積極的に世界ではじめて使われるようになったのは、ドイツの木材生産、つまり林業の分野でした。ドイツ語では「Nachhaltigkeit」と呼ばれます。これは森に生えている木、つまり森の木材のストック（蓄積）を減らさないで、ある一定期間に生長した分だけ収穫することで、永続的に森林機能を維持し、森の利用を続けることができるという「近代林業」を表すキーワードとして、今から250年前から使われはじめました。

# 不動産業者、従事者の モラル・マナーについて

「専任物件情報の抱え込み」  
「おとり広告」など、大切な  
資産を扱う仕事にも関わらず  
職業倫理やマナーの低下が不  
動産業界全体で見受けられま  
す。

良質な住宅ストックを取り扱  
う不動産業者自体の、接客  
サービス業としてのサービスの  
質低下が懸念されます。



# 「営業マンの資格」で不動産に信頼を

不動産業界を真に活性化するためには、「営業マン全員に一定の公的資格を持たせることが必要ではないか」との指摘が多く聞かれるようになった。命次に大切な資産を取り扱う仕事なのに、何の資格も持たずに物件案内やローンのあっせんなどができてしまっているのが実態だ。せめて初級レベルでも一定の資格を取得させるようにした方が業界の信頼につながるはずだ。そして、仕事に対する誇りも生まれる。

## 変わる仲介

インターネットが不動産市場にも普及し、物件検索が容易になるに伴い、「仲介手数料に見合ったサービスが受けられなかった」という苦情や不満が消費者から寄せられるようになった。物件は消費者が自ら探せるわけだから、それ以外のサービスを提供してほしいという声だ。こうした指摘を受け、不動産仲介が大きく変わり始めている。一つの流れは、手数料をリースカウトする会社が登場してきていることだ。売主から直接売却を依頼されている物件であれば買主手数料はで

り上限手数料を徴収するが、それに見合う新たなサービスを提供しているところだ。動きは、具体的には、リフォーム提案をセットするとか、建物診断を含む詳細な物件調査を行うといったものがある。同じ不動産を購入するにしても、どの会社に仲介を依頼するかによって、どんなサービスが受けられるのかといっ

た基礎で、これからは不動産会社が選ばれることになる。それが、不動産業界に一つの流れは、従来通り

活性化をもたらすことは間違いないだろう。ただ、2つのタイプが混合していると、混乱も懸念される。物件案内やローンの相談などはサービスが充実した会社に依頼し、実際の契約は手数料ゼロの会社に依頼するということも可能だからだ。不動産業界を真に活性化するためには、業界と消費者との

間にもっとベシクな信頼関係を築く必要がある。そのために必要なのが「営業マンの資格」である。これは、不動産営業に従事する者全てが取得しなければ

ならない公的資格である。**業界全体の信頼へ** 現在は、不動産会社の事務所ごとに「5人に1人」の宅建主任者設置義務が課されているだけである。消費者は不動産会社を選ぶことはできるが、自分の担当になる営業マンまで指名することは、なかなか難しい。従って、実務経

験豊かなベテラン営業マンに担当してもらいたいこともあるし、入社して間もない新人営業マンが担当になることもある。というのが実態である。消費者のそうした不安(業界に対する漠然とした疑心)を払拭するためには、営業マン全員が一定の公的資格を有するしかないだろう。例えば、宅建主任者試験とは別に、設



2つと同じ物が無い不動産の取引には信頼できる営業マンが必須だ

問を宅建業法の基礎知識と倫理に絞った比較的易しい試験を年2回程度実施する。

## 「取引士」と「士補」を

現在、民主党不動産団体議員連盟が宅地建物取引主任者の名称を『宅地建物取引士』に改める活動をしているが、この際、主任者の名称変更だけでなく、全営業マン向けの試験に合格した者に『宅地建物取引士補』の称号を与えることを提案したい。そして、不動産営業マン全員が取引士または取引士補の資格を持つことを義務付ける。当然、一度でも倫理や業法違反をした者は資格をばく奪する厳しさが必要だろう。これによって、宅建主任者の社会的地位を高めただけでなく、不動産営業マン全般に対する国民の信頼を確保することができる。 今後は中古住宅の流通促進が期待されている。その実現のためには、個人間の大切な資産リレーの行司役を託された仲介者が、社会から高い信頼を得ていることが必要だ。(論説主幹・本多信博)

# 大切な資産を扱う仕事だからこそ

# 不動産業者、従事者の モラル・マナーについて

法的知識を中心とした、安全な取引の為の「宅地建物取引主任者」の他に、接客サービス業として、**お客様と接する社員全員が取得するような新たな資格制度創設が望ましい。**

民間で既にRSP協会の運営する、不動産仲介士という資格もあり、職業倫理・マナー等の仲介サービスの質向上に適した内容となっている。



**RSP** 特定非営利活動法人 日本レジデンシャル・セールスプランナーズ協会®

不動産流通業の社会的信頼性の向上と 不動産流通市場の健全な発展のために

日本RSP協会は真の 不動産実務者を育成、支援します

Topics

**■平成24年 第12回資格認定試験日 決定**  
(2012.1.26)  
第12回資格認定試験は平成24年12月6日(木)に実施されます。  
受験申込みについての詳しいことは協会事務局へお問い合わせください。  
[資格認定試験要領]はこちらをご覧ください。

▶ HOME  
▶ 資格について  
▶ 日本RSP協会について  
▶ eラーニングのご案内

**不動産仲介士試験受験資格取得のためのRSP講座 講座内容無料公開中!**

**不動産仲介士(民間資格)**

不動産流通に関わる実務者の資質向上に寄与するため、「特定非営利活動法人日本レジデンシャル・セールスプランナーズ協会」の認定資格であり、「社会的使命」と「コンプライアンス精神」を十分理解した不動産実務者です。不動産流通業の社会的重要度を認識し、ユーザーニーズを的確にとらえ、問題を解決する為に、広い関連知識、実務能力の向上、コンプライアンス能力を継続的に習得する事を誓約した不動産実務者を「不動産仲介士」といいます。

不動産資格、実務、研修、仲介などご相談ください。お問合せはこちら

次回資格認定試験日：2012年12月6日(木) 申し込み期間：2012年10月26日(金)～11月23日(金)  
詳しくはこちらをご覧ください。

**R**

私たち「不動産仲介士」は誓約します。

**誓約書**  
Commitment to Service

カスタマーソリューション Customer Solution  
私たちは、顧客の問題を解決し、「夢」、「希望」の実現を支援します。

ディスクロージャー：情報開示 Disclosure  
私たちは、顧客に必要とされる情報をすべて開示します。

コンプライアンス：倫理・法令遵守 Compliance  
私たちは、倫理・法令を遵守します。

# まとめ

1. 環境性能としてだけでなく、  
消費者目線での「家の燃費」表示制度を導入。
2. 「木造住宅の寿命を最低60年」と再定義し、  
質の向上リフォームを促進。
3. 宅地建物取引主任者とは別に、「不動産仲介業  
の従事者全員取得の新資格制度」を検討。