



NE-ST

とっとり健康省エネ住宅

事業者と行政の連携で住まいは変わる。
鳥取から始まっています。

とっとり健康省エネ住宅「NE-ST」



とっとりで生まれた、健康省エネ住宅NE-ST

とっとりで生まれた、健康省エネ住宅



NE-ST

とっとり健康省エネ住宅

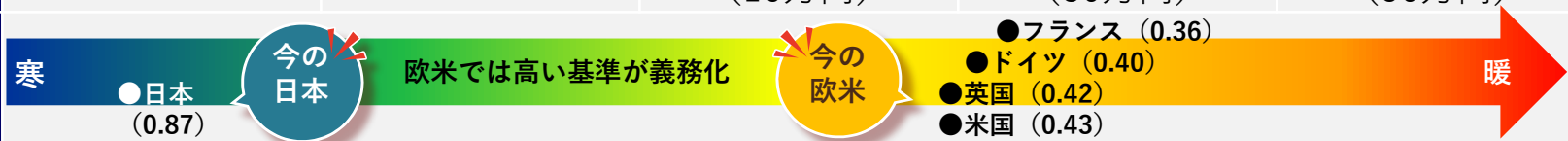
県民の健康を守る家 暮らしを豊かにする家

令和2年7月 基準を満たす住宅を認定・助成スタート

とっとり健康省エネ住宅『NE-ST』

基準のポイント

3段階の断熱性能と気密性能

区分	国の省エネ基準	ZEH (ゼッチ)	とっとり健康省エネ住宅性能基準		
			T-G1	T-G2	T-G3
基準の説明	2025年義務化基準 (H11年策定)	2030年義務化基準	冷暖房費を抑えるために必要な 必須レベル	経済的で快適に生活できる 推奨レベル	優れた快適性を有する 最高レベル
断熱性能 U_A 値	0.87	0.60	0.48	0.34	0.23
気密性能 C 値	—	—	1.0	1.0	1.0
冷暖房費削減率	0%	約10%削減	約30%削減	約50%削減	約70%削減
最大補助額 (ZEHではない場合)	—	—	60万円 (10万円)	80万円 (30万円)	100万円 (50万円)
世界の省エネ基準との比較					

NE-STの普及状況

- 施工の登録事業者は、県内で戸建住宅を建設する工務店等の約8割を占める
- 新築木造戸建住宅におけるNE-STの割合は制度を開始したR2年度の14%からR6年度には**5割まで増加**

※認定住宅に加え、NE-STと同等の性能を有する住宅戸数を加えた割合を示す



NE-STを含む新築木造戸建て住宅の補助金

NE-ST補助金 (最大100万円)				住まいる補助金 (最大100万円)	
○NE-STかつZEH ※国補助を併用しない場合に限る				1 県産材 (基本助成10m3以上使用)	定額15万円
性能区分	T-G1	T-G2	T-G3	2 県産JAS製材 (1万円/m3)	上限25万円
補助金額	60万円	80万円	100万円	3 県産ヤング係数確認構造材 (横架材3万円/m3、横架材以外2万円/m3)	上限30万円
○将来的に太陽光を設置(ZEH未取得) 又は国補助を併用する場合 (※GX志向型を併用する場合には1/2の額)				4 県産CLT材、内外装仕上げ材、木堀	上限20万円
性能区分	T-G1	T-G2	T-G3	5 地域建築技能	定額20万円
補助金額	10万円	30万円	50万円	6 子育て世帯等	定額10万円
《基本要件》 ※以下をすべて満たす場合に補助する。				7 三世代同居等世帯	定額10万円
☑ NE-ST (とっとり健康省エネ住宅) ※研修を受講し、県に登録された事業者が設計・施工する住宅				合計 最大	100万円
☑ ZEH または将来的な太陽光設置に備えた住宅				《基本要件》 ※以下をすべて満たす場合に補助する。	
☑ 県内に本店を置く事業者により施工される住宅				☑ 県内に本店を置く事業者により施工される住宅	
☑ 県産材を10㎡以上または内外装材に20㎡以上使用				☑ 県産材を10㎡以上使用	
☑ 申請年度の翌年度の1月31日までに完成する住宅				☑ 申請年度の翌年度の1月31日までに完成する住宅	

従来の新築木造戸建て住宅の補助金（住まいる補助金）と併用できることで申請しやすいメリットがある。

使いやすい住宅の補助制度とは？

Point①

先着順とならない十分な予算措置

予算が不足する場合には、補正予算等により対応する要件を満たす全ての住宅が補助の対象

→安心して事業者から施主に案内できる

先着順の例＜国の補助制度：こどもエコすまい支援事業＞

内容：子育て世帯等がZEH等を新築する場合に100万円を補助

結果：申請期限の2023年12月末までに予算が上限に達し、9月に受付終了

Point②

年度末でも申請可能(3月に申請しても翌年1月までに完成すれば補助の対象となる)

いつでも申請できるので、着工時期が集中しない

→職人確保が困難になりつつある中、補助制度による住宅着工の波を作らない

国の補助制度



鳥取県の補助制度

県独自基準の検討経緯

時期	トピック
平成27年9月	とっとり健康・省エネ住宅推進協議会が健康省エネ住宅の普及活動を開始 <とっとり健康・省エネ住宅推進協議会の概要> ・「健康・省エネ住宅を推進する国民会議」の下部組織として設立 ※県も特別会員として参加 ・会員は建築と医療の有識者や設計事務所、工務店、サッシメーカー、建材店等で構成
平成31年2月	県と協議会による「鳥取型健康・省エネ住宅の推進を考える懇談会」を開催 <懇談会の概要> ・住まいの断熱性能と健康への効果に関する基調講演(慶応大学：伊香賀教授・産業医科大学：吉村名誉教授) ・協議会の実務者からは「住まい手の健康を守るために高い省エネ基準を県独自に策定して欲しい」との意見あり
令和元年6月	県独自の健康省エネ住宅性能基準の策定に係る予算を計上 <補正予算> 1,208千円（基準検討に係る光熱費分析や外部有識者による委員会謝金等）
令和元年7月	とっとり健康省エネ住宅基準策定検討委員会及びWGを設置 <とっとり健康省エネ住宅基準策定検討委員会> 委員長：伊香賀俊治氏(慶應義塾大学教授) その他、医療者、設計者、工務店、環境団体の委員の計5名で構成 <ワーキンググループの構成> 有識者(建築・医療)、設計事務所、工務店、サッシメーカー、建材商社等
令和2年1月	とっとり健康省エネ住宅性能基準を策定 ※年頭の知事会見で補助制度の創設を公表し、業界の注目を集めた

県独自の基準を策定した理由

①

住宅の省エネ(断熱)性能は
住まい手の健康に大きく影響

②

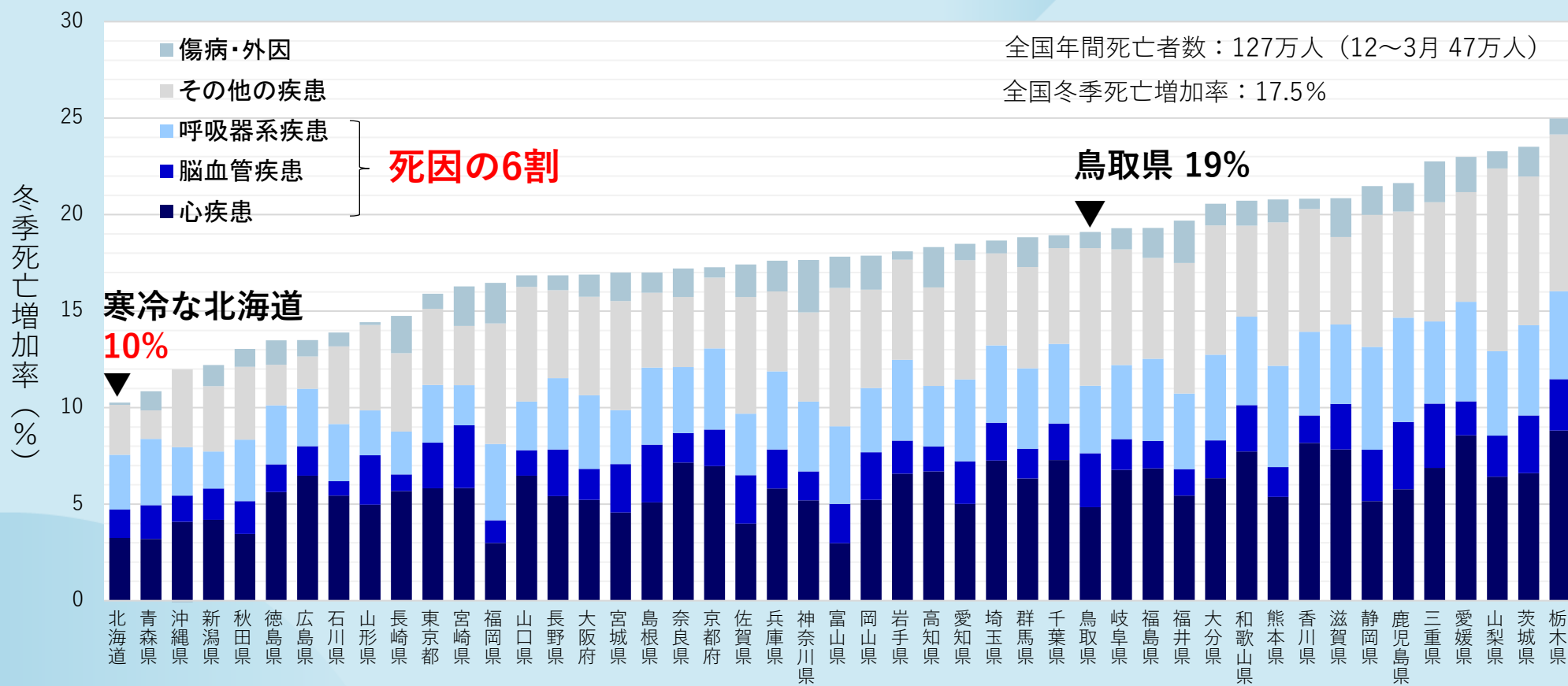
国の基準では経済的に
家全体を暖めることは難しい

③

国の基準を上回る公的な基準がなく、
施主が高い性能を選択できない

住宅の省エネ(断熱)性能は住まい手の健康に大きく影響

夏に比べて冬に亡くなる方が増える割合は、最も寒い北海道が1番少ない



厚生労働省：人口動態統計(2014年)都道府県別・死因別・月別からグラフ化

冬季死亡増加率：4月から11月の月平均死亡者数に対する12月から3月の月平均死亡者数の増加割合(%) 出典：慶應義塾大学理工学部伊香賀研究室

冬の室温差は血圧にも影響

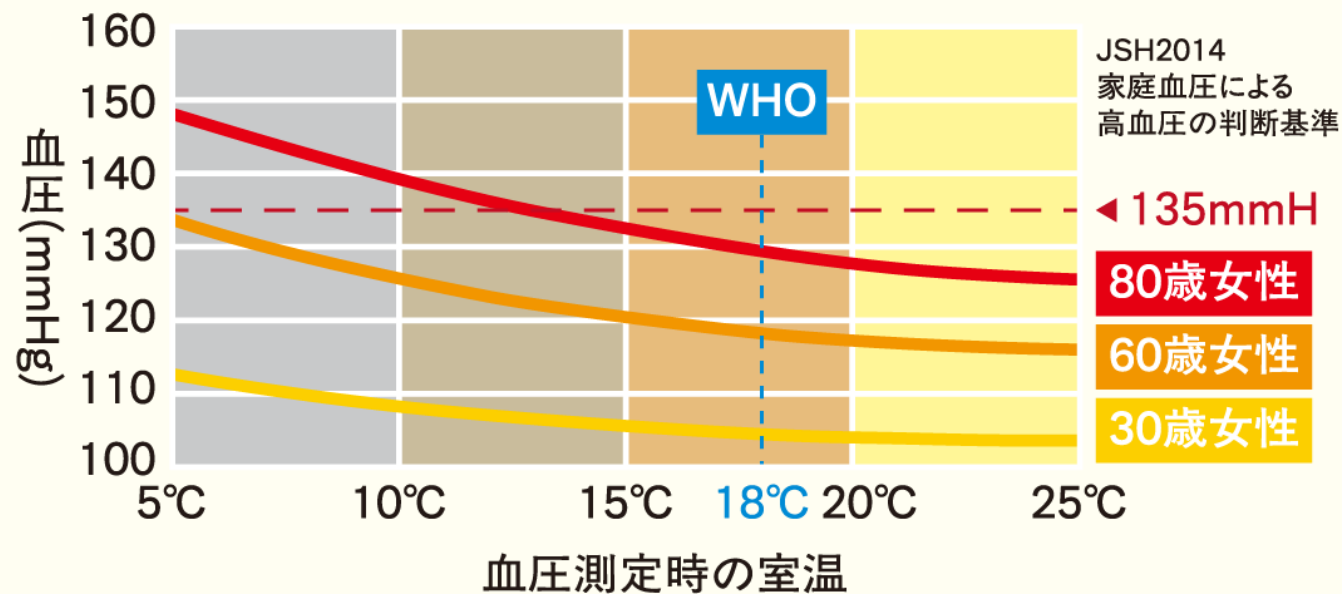
- 朝まで保たれている家全体の暖かさが起床時の血圧を下げる
- 急激な血圧の変化は脳卒中や心筋梗塞の原因に

図は女性の平均を示しており、男性の場合は女性に対して70～100mmHg高くなる

世界保健機関(WHO)は、冬の室温を18℃に保つことを強く勧告！

起床時収縮期血圧(年齢別)

※図は女性平均を示しており、男性の場合は女性に対して70～100mmHg高くなります

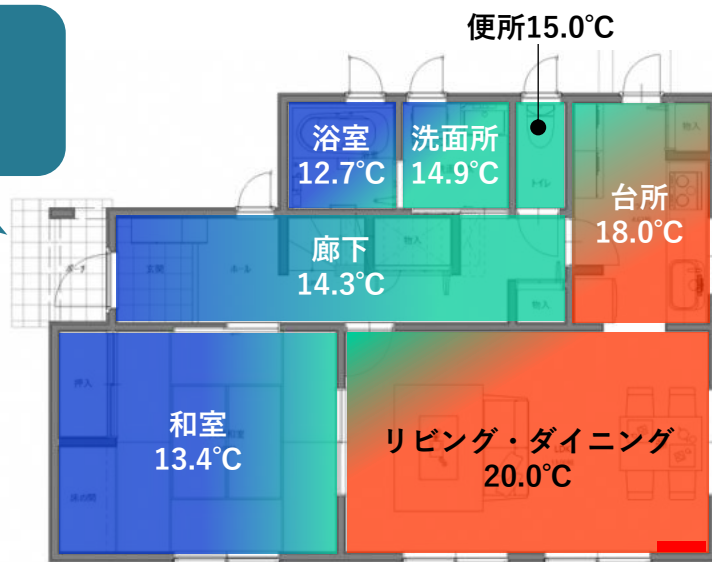


出典：Hyper tension(米国心臓協会が監修する国際医学誌)2019年10月掲載
家庭血圧と冬季室温との関係の断面分析(慶應義塾大学伊香賀教授他)

国の基準では経済的に家全体を暖めることは難しい

国の基準で家全体を暖めると、電気料金は高額に・・・。
節約する“我慢の省エネ”でリビングだけ暖房するのが、これまでの日本の常識。

リビング以外は寒い！



国の省エネ基準（等級4）



出典：HEAT20 設計ガイドブック+PLUS

※省エネ法の5地域で冬にリビングを20°Cで暖房した場合の各部屋の室温を示す

国の基準を上回る公的な基準がなく 施主が高い性能を選択できない

国の基準を上回れば“高断熱”！しかし、住んでみると寒い・・・

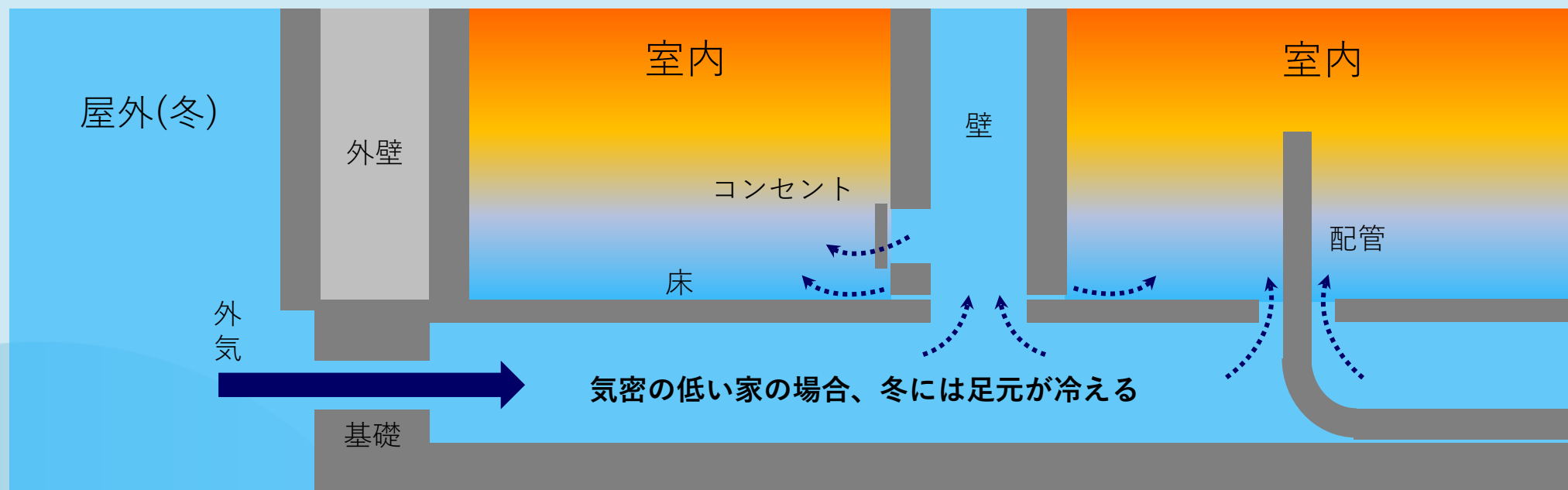
エンドユーザーは、**健康で快適な高い性能を知らない**まま家を建てていた

区分	国の省エネ基準	ZEH(ゼッチ)
基準の説明	2025年義務基準 ※次世代省エネ基準(H11年策定)	2030年義務基準
断熱性能 U_A 値	0.87	0.60
気密性能 C 値	—	—
冷暖房費削減率	0%	約10%削減

気密性能の重要性

漏気のメカニズム

気密を意識せずに施工すると、見えないところに隙間ができる
空気はわずかな隙間も見逃さない



今ある技術で実現できる基準 NE-ST

T-G1は樹脂窓など、窓の性能を上げれば達成できる

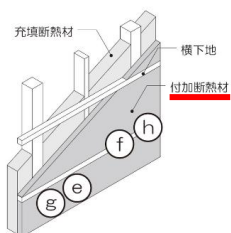
T-G3は樹脂窓三層ガラスや付加断熱など、今ある技術で実現可能

三層ガラスの例



出展：YKKAPホームページ

付加断熱の例



出展：令和2年度国土交通省補助事業住宅省エネルギー技術講習テキスト

各部の仕様 (参考例)		国の 省エネ基準	ZEH (ゼッチ)	とっとり健康省エネ住宅性能基準		
				T-G1	T-G2	T-G3
外皮平均熱貫流率 U_A 値		0.87	0.60	0.48	0.34	0.23
屋根	高性能グラスウール16K	65mm	200mm	310mm	310mm	465mm
壁	高性能グラスウール16K	105mm	105mm	105mm	105mm	105mm
	フェノールフォーム保温板	—	—	—	30mm	100mm
床	押出法ポリスチレンフォーム保温板	40mm	60mm	—	—	—
基礎	押出法ポリスチレンフォーム保温板	—	—	50mm	100mm	100mm
窓		金属製複層ガラス	金属・樹脂複合複層ガラス	樹脂製複層ガラス	樹脂製複層ガラス	樹脂製三層ガラス
断熱工事費		978,000円	1,102,000円	1,313,000円	2,084,000円	4,110,000円
年間冷暖房費		131,000円	74,000円	69,000円	55,000円	43,000円
工事費回収年数		—	約2年	約5年	約15年	約36年

※年間冷暖房費は冷房設定温度27度以下で24時間連続運転、暖房設定温度20度以上で24時間連続運転した場合の試算

※断熱工事費及び冷暖房費の電気単価は令和2年4月時点の金額で算定

※回収年数は国の省エネ基準との断熱工事費の差額を冷暖房費の削減額で除して算出
(補助金を含むとさらに回収年数は短縮可能)

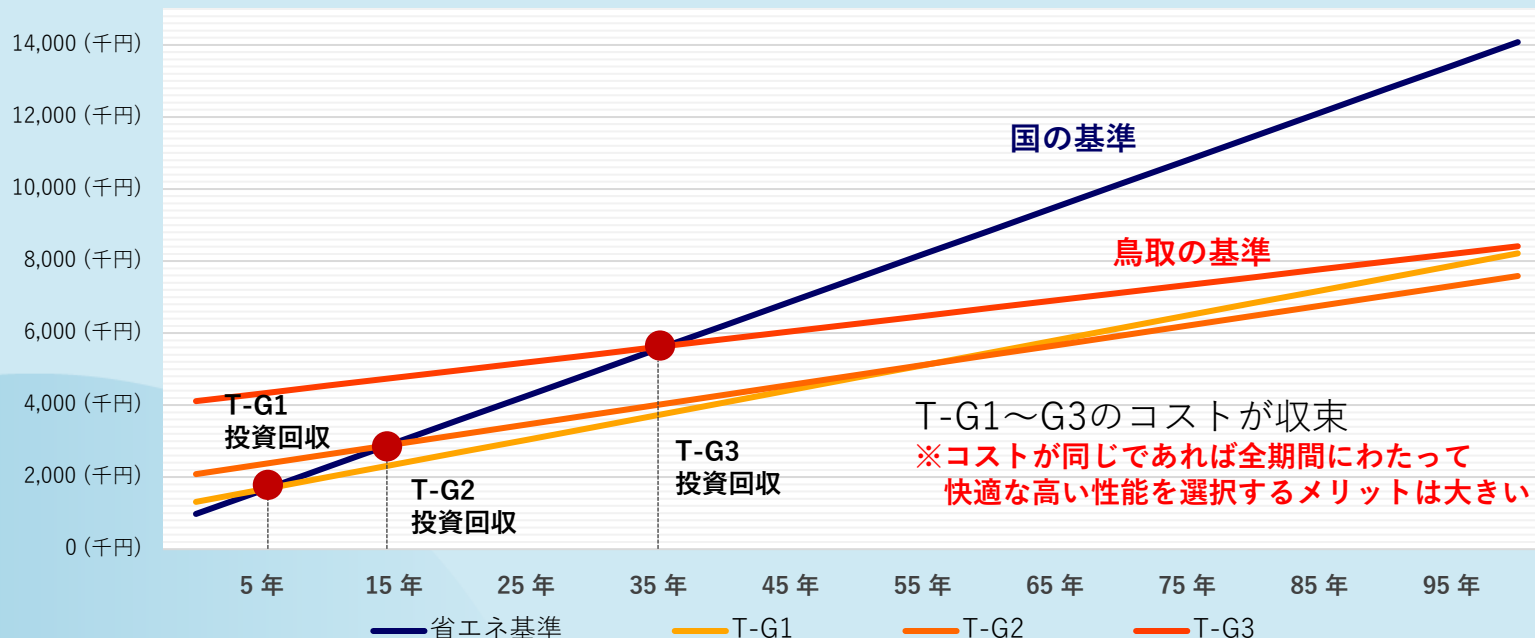
長く住む家だから、多くのメリットを感じてもらえる

エネルギーの削減だけではない

- 病気になれば収入が減少する上に、医療費や介護費が必要となる
- 年数がたつとエアコンの買い替えが必要になるが**断熱は壊れない**
(エアコンの小型化により**更新費用や維持費を削減**)



維持年数における断熱工事費+累積冷暖房費



賃貸でも、健康に 快適に
NE-STな賃貸住宅

NE-ST賃貸住宅

現状と課題

賃貸は工事費を払う人と光熱費の削減の恩恵を受ける人が異なる
賃貸住宅を高断熱化するにはオーナーを説得できるメリットを示す必要がある

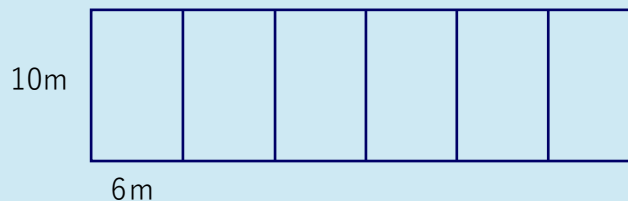
事業利回り

NE-STによる光熱費の削減分を家賃に上乗せても事業利回りは変わらない

断熱工事費：19万円/戸（集合住宅における国の省エネ基準からNE-STへの掛かり増し費用）
年間冷暖房費：1万円削減（国の省エネ基準から削減できる年間冷暖房費）

検討モデル

構造：木造2階建
規模：延床面積720㎡（60㎡/戸）12戸
シミュレーション基準階モデル



利回りシミュレーション

試算条件：木造2階建 3DK 12戸 借入期間15年

	国の省エネ基準	NE-ST
総工事費	1億1770円	1億2000万円
契約家賃	66,000円	67,000円
表面利回り	8.1%	8.1%

※表面利回りとは不動産投資の収益性を示す指数
(表面利回り一年間収入÷物件価格×100)

補助制度

NE-ST賃貸集合住宅の建設をモデル的に支援

	NE-ST×ZEH-M	NE-ST
T-G1	定額50万円	定額10万円
T-G2	定額70万円	定額30万円
T-G3	定額90万円	定額50万円

NE-ST賃貸住宅 第1号が令和6年2月完成



木造2階建 戸数:16戸(T-G1:4戸 T-G2:12戸)

0.35 (T-G1)	0.30 (T-G2)	0.30 (T-G2)	0.30 (T-G2)	0.30 (T-G2)	0.30 (T-G2)	0.30 (T-G2)	0.35 (T-G1)	2階
0.40 (T-G1)	0.31 (T-G2)	0.31 (T-G2)	0.31 (T-G2)	0.31 (T-G2)	0.31 (T-G2)	0.31 (T-G2)	0.40 (T-G1)	1階

公営住宅もNE-STに

県営住宅の取組

新築では健康省エネ住宅 NE-ST の性能を確保

ゼロエネルギー化に向けた省エネ・創エネの推進

- ・ **県営住宅初**の「とっとり健康省エネ住宅性能基準」(NE-ST)の採用
- ・ 太陽光発電設備設置による再生可能エネルギーの活用

事業スケジュール

R6：PFI事業者選定

R7～：PFI事業実施

NE-ST公営住宅第1号

岩美町で公営住宅では初となるNE-STが完成(T-G1:6戸)

住宅概要

所在地	岩美町14岩井	完成日	令和6年2月20日
構造	木造平屋建3棟6戸	断熱性能	0.44 (W/m ² K)
延床面積	111.49m ² ／棟	気密性能	0.9 (cm ³ /m ²)



保育施設や福祉施設もNE-STに

非住宅NE-ST普及促進モデル事業

区分	対象経費	補助率	補助上限額
設計費	NE-STの仕様検討や省エネ計算等に要する経費	1/3	50万円
工事費	断熱材や窓など高性能建材の購入及び工事に要する経費	1/3	600万円

- ☑ 県内に本店を置く事業者が設計及び施工する新築又は改修
 - ☑ NE-STの基準適合証明を受けること
 - ☑ 翌年度の3月20日までに設計又は工事が完成すること
 - ☑ 補助事業に着手する前に補助金交付申請を行うこと
- ※着手日の考え方 [設計]補助対象経費の業務 [工事]丁張り



《対象用途》 ※特に冷暖房消費の多い又は温度管理の必要性が高い保育や福祉等の用途が対象

保育施設	認可保育園、幼稚園、認定こども園、地域型保育園
学校	小学校、中学校、高校（大学は除く）
病院	病院（患者の収容施設があるものに限る）
老人保健施設	老人ホーム（住宅型を除く）、老人デイサービスセンター、老人短期入所施設、老人福祉センター、介護老人保健施設、介護医療院 ※サ高住やグループホームなど住宅の用途あるものを除く → 鳥取県賃貸型健康省エネ住宅モデル支援事業補助金の活用が可能。

人と環境に優しい
新しい改装基準

既存住宅の断熱改修「Re NE-ST」



Re NE-ST

既存住宅の現状と省エネ化



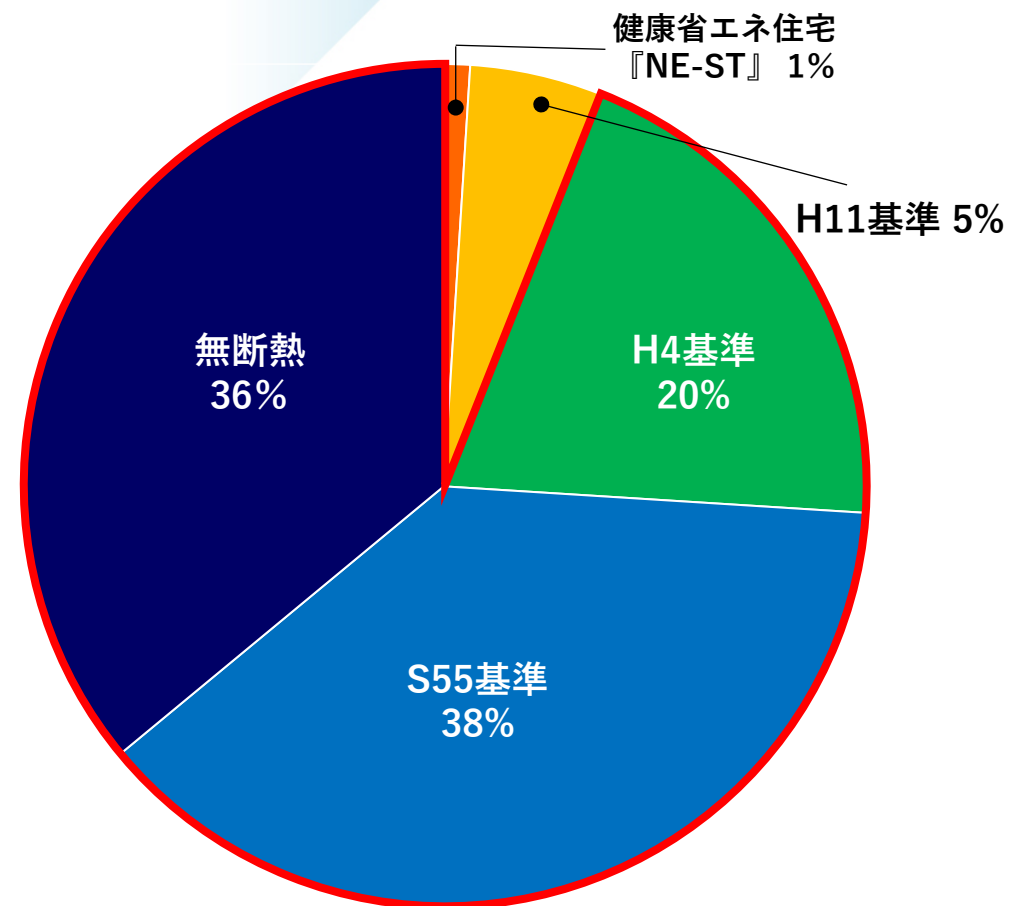
Next-Standard

現状と課題

- 県内の住宅の9割以上は国の省エネ基準 (H11)を下回る
- 省エネ改修は新築に比べて
断熱工事費が膨らむため誘導施策が必要



県内の省エネ住宅の普及状況





Re NE\ST

省エネ改修の普及は、地域にも大きなメリットがある

①健康寿命の延伸による社会保障費の抑制

ヒートショック防止、循環器や脳の病気リスクを抑え、健康寿命の延伸により社会保障費を抑制

②リフォーム市場の拡大

改修は既存住宅の状況に応じた提案できれば利益率も確保できる

既存住宅の約9割という大きな市場は地元工務店をはじめとする地域経済の活性化につながる

③地域のレジリエンス向上

リフォーム市場の拡大によって技術者の需要が高まれば、若い技術者の育成が進む災害時の地域復興には欠かせない技術者が増えることで地域のレジリエンスが向上する

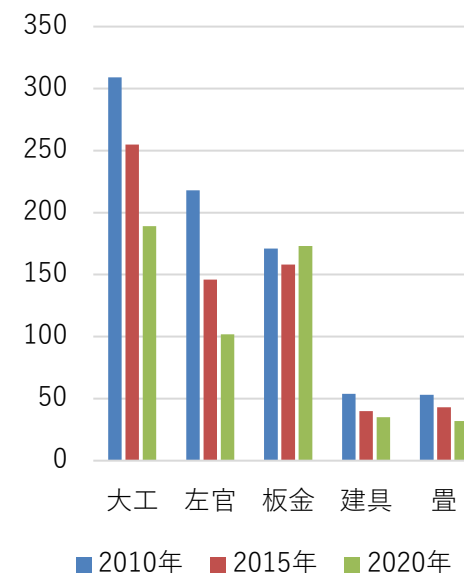
④廃棄物の抑制

省エネ改修で新築と同等の性能向上ができれば、解体・新築に比べて廃棄物の発生を抑制できる

⑤設計者の業務拡大

住宅の新築戸数の減少が見込まれる中で、既存状況調査など設計者の業務範囲が広がる
既存エネルギーを分析し、効果的な改修方法を提案するなどの新たな設計ビジネスが生まれる

過去10年間の職人数の推移





Re NE-ST

改修『Re NE-ST』の普及 ～新築に代わる新たな選択肢に～

未来に残せる住宅に改修する『Re NE-ST』

住宅全体がリネスト基準を満たす認定住宅に対して助成

生活空間に限定して断熱化する「ゾーン改修」

居間、寝室、浴室、トイレなど日常生活空間のみを一体的に断熱化するゾーン改修に対して助成

国の省エネ基準の断熱性能を確保する「国省エネ基準改修」

窓や床、天井など改修効果の高い部位を中心に国の省エネ基準を確保する改修に対して助成



Re NE-ST

とっとり健康省エネ改修住宅

パターン	全面改修『Re NE-ST』	ゾーン改修	国省エネ基準改修
イメージ			
工事概要	家全体をNE-ST(T-G1)の断熱性能まで改修	居間や浴室、トイレ、寝室など生活空間に限定した改修	窓など熱が逃げやすい箇所を中心に国の省エネ基準まで改修
対象者(ターゲット)	- 住宅購入を検討する世帯(新築に代わる新たな選択肢として普及を図る) - 買取再販事業者 など	普段使用しない部屋が多い、コストを抑えて改修したい世帯(子供部屋等が余っている、高齢になり1階で生活したい)	- コストをかけず、少しでも省エネ・快適性を向上させたい世帯 - 一定の断熱性能があり、さらに性能を向上させたい世帯
断熱性能	0.48(T-G1)	0.48(T-G1断熱範囲のみ)	0.87(国の省エネ基準)
光熱費削減効果	◎	○	△
補助金(補助率1/3)	最大150万円	最大100万円	最大50万円
認定件数(R6年1月末時点)	11件	19件	6件

改修『Re NE-ST』の平均工事費

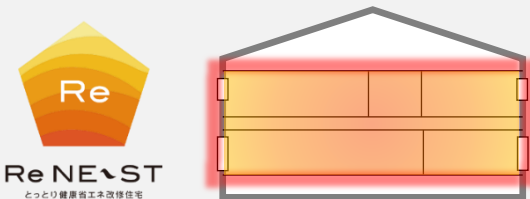
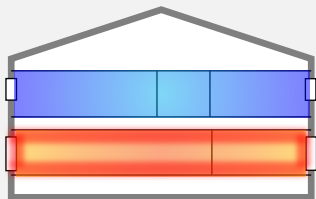
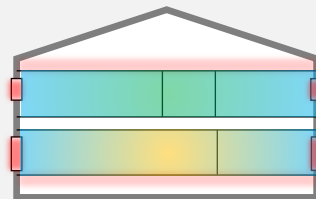
計算条件

一般的な住宅における改修パターンごとの断熱仕様（開口部・断熱材等）を設定

- 一般的な住宅は、国交省と建築研究所による自立循環型住宅開発プロジェクトで示す標準住宅モデルプランを採用
- 改修前の断熱性能は等級3（UA値1.45程度）として設定

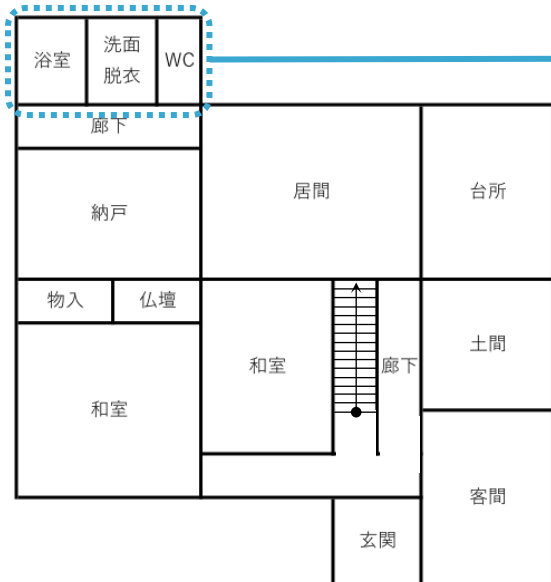
改修パターン別に開口部及び断熱材の工事費から面積単価を算出

- 工事費(税抜)は見積り

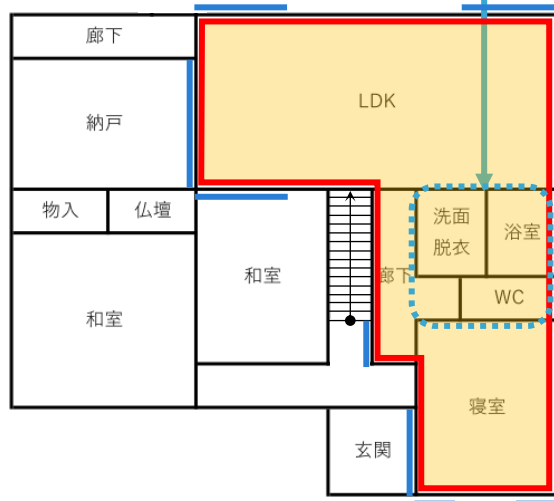
パターン3		全面改修『Re NE-ST』	ゾーン改修	国省エネ基準改修
イメージ				
天井	既存	GW10K 50mm	-	GW10K 50mm
	改修	高性能GW16K 200mm	高性能GW16K 200mm	高性能GW16K 50mm
外壁	既存	GW10K 50mm	GW10K 50mm	GW10K 50mm
	改修	フェノールフォーム保温板50mm	フェノールフォーム保温板50mm	-
床	既存	XPS 30mm	XPS 30mm	XPS 30mm
	改修	フェノールフォーム保温板50mm	フェノールフォーム保温板50mm	XPS 50mm
基礎	既存	-	-	-
	改修	XPS 30mm	XPS 30mm	-
開口部	既存	金属製単板ガラス	金属製単板ガラス	金属製単板ガラス
	改修	樹脂製複層ガラス(内窓)	樹脂製複層ガラス(内窓)	樹脂製複層ガラス(内窓)
断熱工事費		8,523,000円	5,101,000円	2,519,000円
面積単価		710,000円/㎡	425,000円/㎡	210,000円/㎡

ゾーン改修の事例

改修前



改修後



ゾーン断熱範囲

耐震補強範囲

Point①

浴室等の位置を変更
→コンパクト間取り

Point②

使用頻度の低い部屋は既存のまま
→改修コストを削減

Point③

断熱区画に耐力壁を設置
→生活空間の耐震性向上

	ゾーン改修 (今回)	全面改修 (試算)	新築に建替 (試算)
改修面積	57.7㎡	135.5㎡	135.5㎡
改修工事費	1,300万円	3,200万円	4,100万円
坪単価	74万円	78万円	99万円

ゾーン改修は、全面改修と比較して60%削減でき建替えと比較すると68%の削減となる(ただし、改修前の間取りから変更が多くなる場合など改修内容によりコストは変動する)

※新築のNE-ST平均坪単価はR2年度の87万円からR5年度には99万円となり14%上昇

コストを抑えてRe NE-STに

改修コンセプト

エンドユーザーが断熱リフォームに
お金をかける価値を見出せる

- ・居ながら改修で引っ越し負担を軽減
- ・既存の断熱材を残し、解体を最小限に抑える
- ・効率的な補助制度の活用

ターゲット

- ・新耐震基準の住宅
- ・外壁が劣化が目立つようになった住宅
- ・断熱等級3(平成4年基準)程度の住宅



Re NE-ST低コスト改修事例

構造：木造在来2階建
 建築年数：17年（2007年3月）
 延床面積：104.34㎡（31.56坪）
 購入価格：1,700万円
 建物 1,140万円（税込）
 土地 560万円
 2014年7月 キッチン、トイレ交換
 2024年5月 クロス張替え



<改修前の外観>

		既存(等級3) UA値 1.17	低コスト改修モデル UA値 0.48
壁		断熱診断 U値 0.63	既設 + 外張り付加断熱 (フェノールフォーム 30mm) U値 0.32
開口部	開口部	アルミ複層ガラス U値 4.65	内窓 樹脂Low-E複層ガラス U値 1.47 カバー工法 U値 1.73
	玄関	金属製ドア U値 6.51	カバー工法 U値 2.33
天井		GW10K 100mm U値 0.85	既設 + GW16K 155mm U値 0.18
床		押出法ポリスチレンフォーム保温板30mm U値 0.92	既設 + 吹付断熱タールフォーム50mm U値 0.45
基礎	浴室	基礎断熱無し U値 1.80	浴室交換 フェノールフォーム 30mm U値 0.55
	玄関	基礎断熱無し U値 1.80	基礎断熱無し U値 1.80
工事費（税込）		—	約1,610万円 ※断熱パックのみ 約930万円

30年後、大切なマイホームが
大きな価値を持ち続けるために

とっとり住宅評価システム「T-HAS」

戸建住宅市場における不動産価値評価の現状と課題

土地・建物の評価法

従来の戸建住宅の不動産価値評価では、主に原価法が用いられており、法人税務上の耐用年数(木造住宅は22年)などを参考に、住宅の状態や性能に関わらず築年数と床面積だけで評価する慣行がある

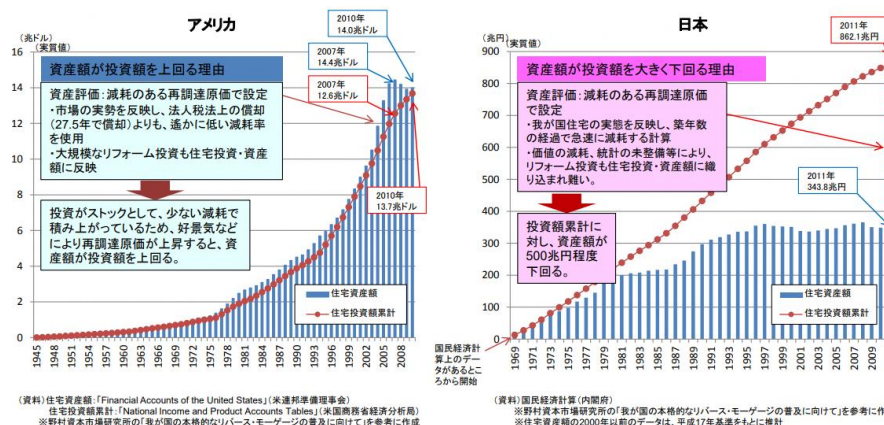
戸建住宅	原価法	価格判定基準日の再調達価格を求め、再調達原価に減価修正して価格を設定
	収益還元法	将来的に生み出される価値を現在価値に割り引いて不動産価格を設定
共同住宅	取引事例比較法	過去の取引事例を参考にしながら対象不動産の価格を設定

戸建住宅市場における不動産価値評価の現状と課題

住宅投資額と資産額

これまでの住宅投資額の累積と住宅資産額を比較

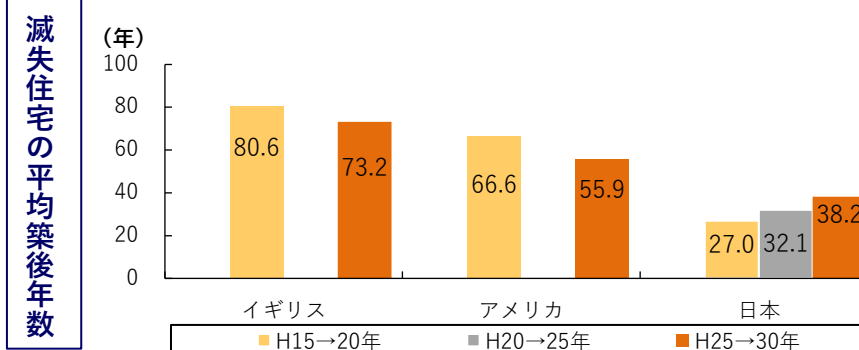
米国では投資額に見合う資産額が蓄積しているのに対し、日本では投資額の累積を約500兆円下回る資産額しか積み上がっていない



出典: 国土交通省「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル 平成25年度報告書(案)」

日本の住宅の平均寿命が欧米に比べて短い理由

法人税務上の耐用年数を超えると住宅の市場価値が無いとみなされてきたため短いサイクルでの建替えにつながった



日本: 総務省「平成15年～平成30年住宅・土地統計調査」

アメリカ: U.S.Census Bureau「American Housing Survey 2003,2009,2013、2019」(データ: 2003年、2009年、2013年、2019年)

イギリス(イングランド): Communities and Local Government「Survey of English Housing」(データ: Table DA1101 (SST1.1): Stock profile,2001、2007、2018、2020)

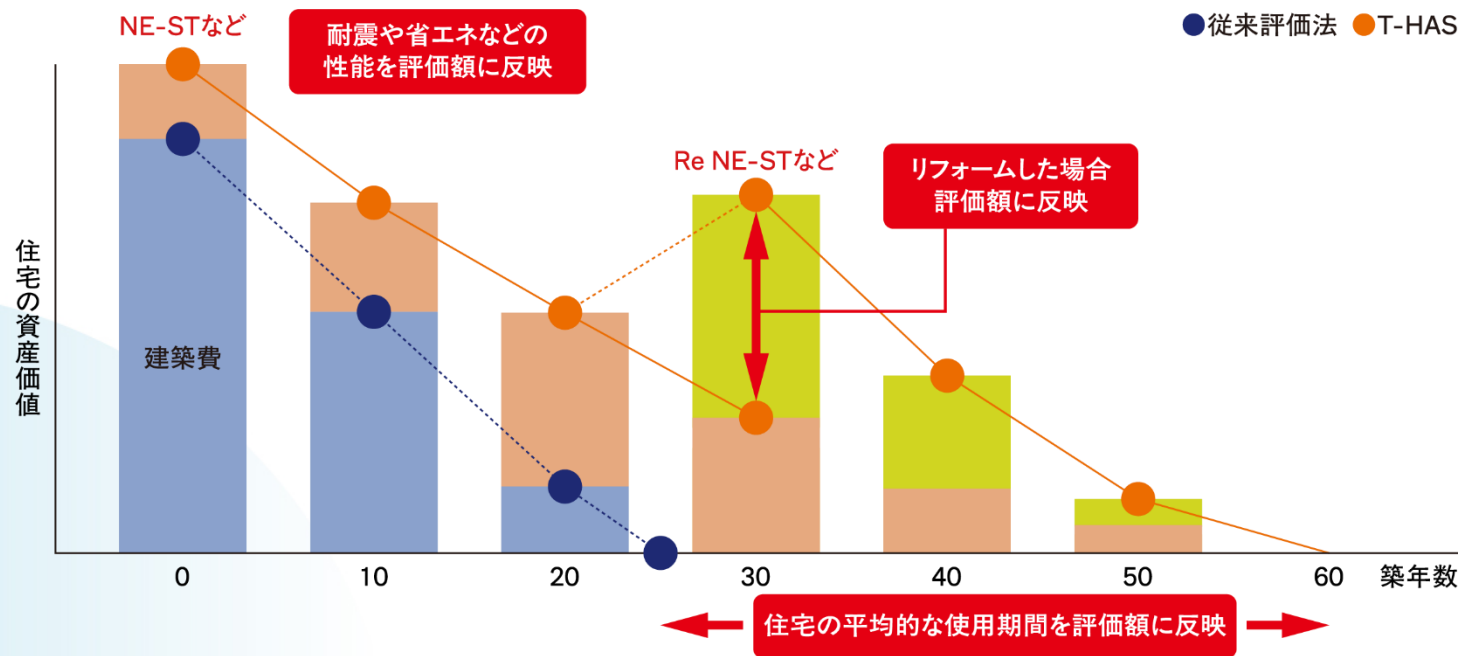
とっとり住宅性能等評価指針

事業の背景等

これまで住宅は、性能に関わらず築年数と床面積だけで査定されてきた
健康省エネ住宅などの性能、リフォーム等を適切に評価できる手法が普及していない

官民連携の評価スキーム

住宅性能や改修等への投資を適正に評価する指針を関係団体の協働でまとめ、指針を基に、評価ソフトを作成
研修を受け、県に登録された不動産事業者には評価ソフトを配布し、登録事業者を公表
評価指針の適正利用に向け、工務店、不動産店、不動産鑑定士が連携して取り組む



とっとり住宅評価システム「T-HAS」(ティーハス)

T-HAS(Tottori Houses Appraisal System)とは

- **全ての戸建住宅を対象とした評価システム**(立地等は加味しない)
- 各部位の仕様や改修履歴、維持管理等状況に加え、耐震や省エネ等の住宅性能を評価できる
- 所有者や不動産事業者が性能等を加味した評価額を共有するツール



区分	メリット
所有者	・住宅性能や改修への投資が住宅の価値として評価される ・適正な維持管理が住宅の価値として評価される
購入者	・購入時に性能を選択できる環境が整備される ・空き家等を改修することにより新築並みの資産価値の住宅を安価に取得することができる
不動産店	・性能や改修実績など根拠をもった査定が可能となる ・T-HAS事業者として登録することで、良質な住宅を仲介する機会が広がる

T-HASの普及に向けた取組

T-HASモニター

インスペクションを行いT-HASの評価書を作成し、アンケートに協力する不動産店へ補助

→T-HASの評価を行うことで、評価の必要性やメリットを理解してもらう

モニターアンケート項目（案）

①T-HAS評価額 ②契約額 ③T-HASの感想(従来の方法と比べた感想や顧客の反応等) ④T-HASの改善点、要望等

T-HAS事業者登録制度

- T-HASの研修を受講し、考査に合格した不動産店を登録し、ホームページで公表

→性能や品質を適正に評価する不動産店として住宅所有者にPRする

- 登録事業者には、店頭表示シールや接客テーブル等に置いていただくプレートを配布

→T-HASの認知度向上と登録店であることをPRする

NE-STオーナーへの周知

- 県ではNE-ST・Re NE-STのオーナーに対して、メンテナンス等のリマインドメールを毎年1回送信する

- リマインドメールには、手放される場合を想定し、T-HASの仕組みや登録不動産店の情報提供を行う

→T-HAS登録不動産店は、NE-ST等の高品質の住宅の仲介機会が広がる

T-HASの評価事例



築年数	58年
構造	木造
床面積	121.9㎡
耐震性能	等級 1 (耐震改修)
断熱性能	Re NE-ST

築年数は58年で旧耐震基準の住宅。
耐震改修しなければT-HASでも価値はゼロだが、耐震改修とRe NE-STの断熱改修により価値が復元した事例。立地の市場ニーズもあり、T-HAS評価額よりも高値で販売されている。

従来の査定額 0円

T-HAS評価額 21,200,000円

取引価格 24,000,000円



築年数	17年
構造	木造
床面積	104.3㎡
耐震性能	等級 1 (新築義務基準)
断熱性能	Re NE-ST

築17年で比較的新しい住宅だが、従来の査定では新築時の2割程度まで価格が下がる。
T-HASでは、既存の品質に加え、さらにRe NE-STの断熱改修により価値が復元した事例。
立地の市場ニーズもあり、T-HAS評価額よりも高値で販売されている。

従来の査定額 5,400,000円

T-HAS評価額 18,700,000円

取引価格 20,400,000円

住宅への投資を促進

新築において、NE-STなどの資産価値の高い家づくりが加速

- 性能が価値として評価する仕組みの普及により、性能の高い住宅の建設が進み、良質な住宅ストックを形成

長寿命化や性能向上に資する改修への投資を促進し、地場産業が活性化

- 県内のリフォーム実施率は、4%程度にとどまりH20年から横ばいだが、改修実績が価値として評価されることにより、リフォーム市場の拡大が期待される
- 大手ハウスメーカーは新築が主であり、改修への投資を適正に評価することで改修が促進され、地元工務店の受注が拡大する
- 改修は設計・施工の難易度が高いため、建築技術の向上と若手技術者の育成の促進にもつながる

空き家の利活用を促進

ライフステージに応じた住み替えが進むことで、空き家の利活用を拡大

- 子育てが終わると部屋をもてあますなど世帯人数と面積のミスマッチが生じるものの、住宅の価値が適正に評価されず、住み替えの資金確保が難しいため、子育て世帯の中古住宅の購入等が進むことで、住み替えを促進し、空き家を抑制する

新築に代わる住宅取得の新たな選択肢として空き家を改修した利活用を促進

- 物価高騰により新築戸数が減少傾向にある中で、空き家等を改修することで新築並みの価値ある住宅を安く取得できる

住宅寿命の延伸

適正な維持管理が価値として評価されることにより住宅寿命を延伸

- 日本の住宅寿命は約40年であり、欧米比べて著しく短い
- 維持管理に係る費用を住宅の価値を守る投資だと捉える意識変容を促し、住宅寿命の延伸を図る

新築志向から徐々に改修志向への移行を進め、住宅の長寿命化により環境負荷を抑制

- 住宅の建替えサイクルを伸ばし、除却による環境負荷の低減を図る



いい家に、長く住もう。
NE-STは、さらにその先へ。

鳥取県生活環境部 暮らしの安心局 住宅政策課

住所 〒680-8570 鳥取県鳥取市東町1丁目220

電話 0857-26-7397 ファクシミリ 0857-26-8113

E-mail jyutaku-seisaku@pref.tottori.lg.jp