



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」



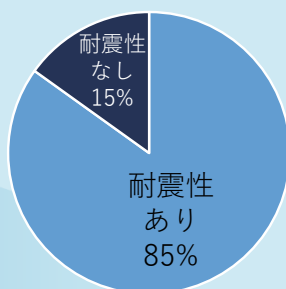
NE-ST

### 住宅に必要な性能

#### 耐震

- ・ 昭和56年から新耐震基準が義務化
- ・ 法改正から44年が経過し、耐震化が向上
- ・ 地震から命を守る

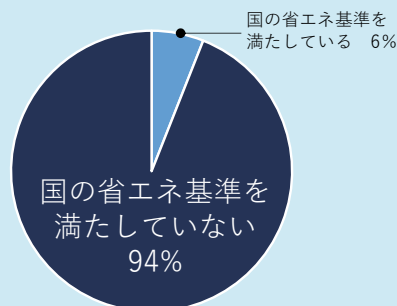
#### 耐震性能



#### 省エネ（断熱）

- ・ 令和7年4月から義務化
- ・ 耐震に比べて大半が低い性能
- ・ 夏の暑さ、冬の寒さから健康を守る

#### 省エネ性能



## 冬の室温差は血圧にも影響

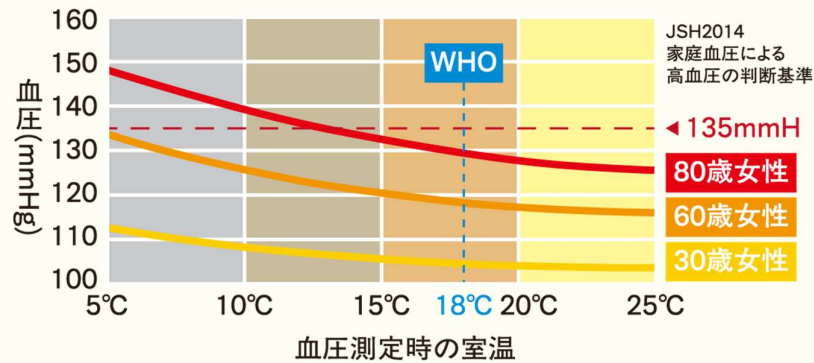
- 朝まで保たれている家全体の暖かさが起床時の血圧を下げる
- 急激な血圧の変化は脳卒中や心筋梗塞の原因に

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

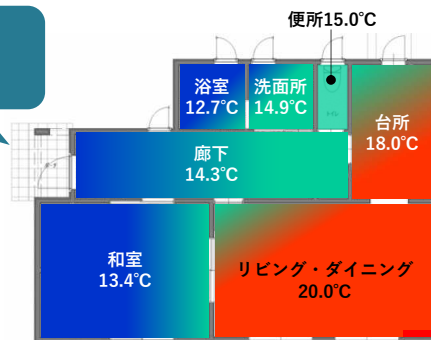


出典：Hyper tension(米国心臓協会が監修する国際医学誌)2019年10月掲載  
家庭血圧と冬季室温との関係の断面分析(慶應義塾大学伊香賀教授他)

## 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）



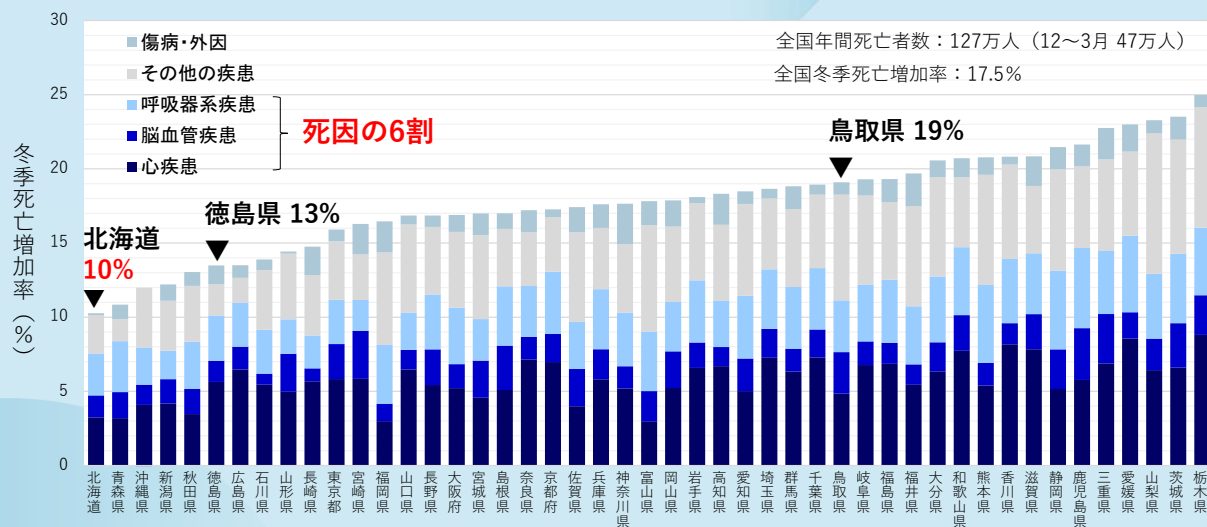
出典：HEAT20 設計ガイドブック+PLUS  
※省エネ法の5地域で冬にリビングを20℃で暖房した場合の各部屋の室温を示す



# 住宅の省エネ(断熱)性能は住まい手の健康に大きく影響

Next-Standard

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



5



## とっとり健康省エネ住宅『NE-ST』

Next-Standard

### 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	寒 ← ●日本 (0.87) ●今の日本 (0.87) ●欧米では高い基準が義務化 ●今の欧米 (0.48) ●フランス (0.36) ●ドイツ (0.40) ●英国 (0.42) ●米国 (0.43) → 暖				

### 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

6



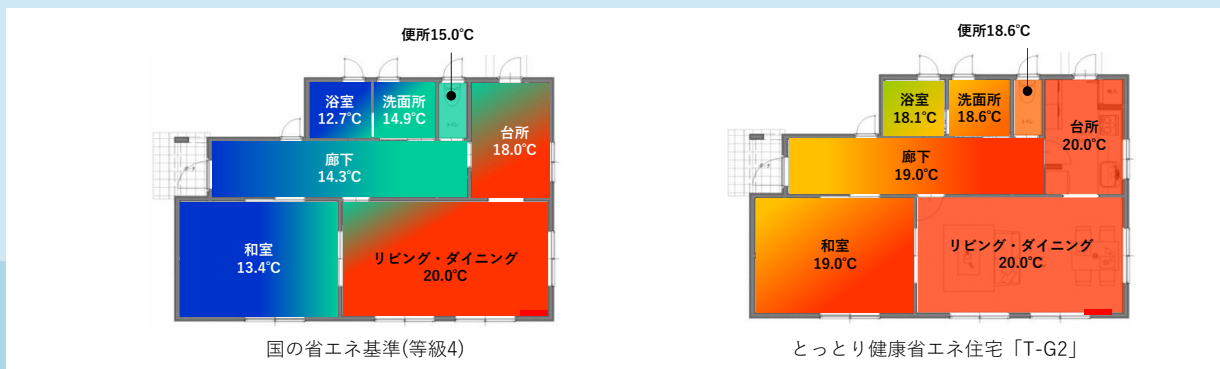
# エアコン1台で家まるごと快適な推奨基準「T-G2」

## 健康を守るために家まるごと暖める家づくりが必要

ヒートショックに有効なのは居間や寝室だけでなく

トイレや廊下、洗面、脱衣なども冬の室温を18℃以上しておくこと

県推奨のT-G2であれば、標準的な2階建ての住宅でもエアコン1台で家中快適な室温に



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℃で暖房した場合の各部屋の室温を示す



# 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 伝統技能	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 三世帯同居等世帯	定額10万円
<input checked="" type="checkbox"/> 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
<input checked="" type="checkbox"/> ZEH または将来的な太陽光設置に備えた住宅 <input checked="" type="checkbox"/> 県内に本店を置く事業者により施工される住宅 <input checked="" type="checkbox"/> 県産材を10㎡以上または内外装材に20㎡以上使用 <input checked="" type="checkbox"/> 申請年度の翌年度の1月31日までに完成する住宅				《基本要件》 ※以下をすべて満たす場合に補助する。	
				<input checked="" type="checkbox"/> 県内に本店を置く事業者により施工される住宅 <input checked="" type="checkbox"/> 県産材を10㎡以上使用 <input checked="" type="checkbox"/> 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

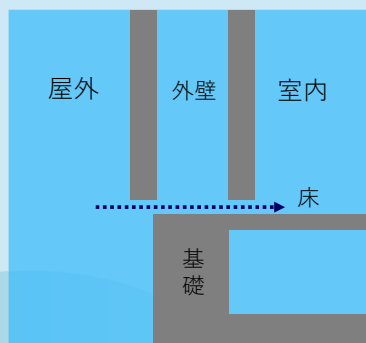
→職人確保が困難になりつつある中、補助制度による住宅着工の波を作らない



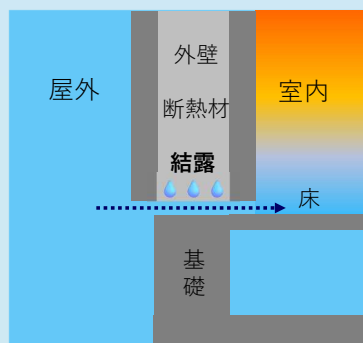
# 中途半端な気密にご用心

- ・ 建物だけの健康を考えるなら、断熱材がなく隙間だらけが長持ちする。
- ・ 壁の中に断熱材を入れるなら気密性能（C値1.0以下）の確保は必須。

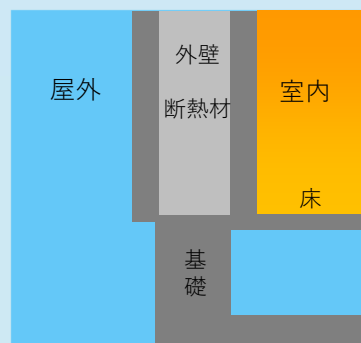
## △ 隙間だらけ+断熱なし



## × 中途半端な気密+断熱あり



## ○ 高気密+断熱あり



# 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

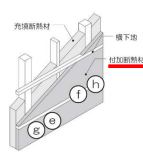
T-G3は樹脂窓三層ガラスや付加断熱など、今ある技術で実現可能

## 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	465mm
壁	高性能グラスウール16K	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)

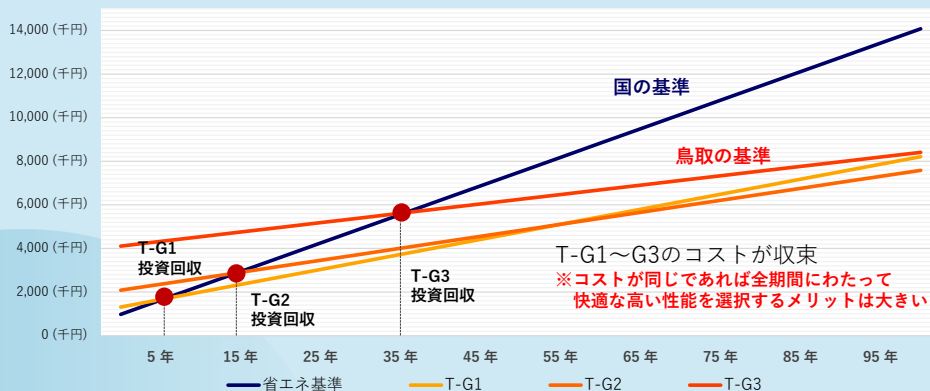
# 長く住む家だから、多くのメリットを感じてもらえる

## エネルギーの削減だけではない

- ・病気になる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



NE-STに取り組む上での課題等について登録事業者にアンケートを行い、事業者のニーズに応じた研修を開催  
新築住宅でNE-STを標準化するには、個々の事業者へのきめ細やかなサポートが一番の近道

## 省エネ計算研修

- 2020年に予定されていた省エネ義務化は「省エネ計算に対応できない事業者がある」などの理由で見送り
- 住宅を設計する事業者、審査する行政がともに省エネ計算を学び、設計時に省エネ性能が確認できる環境を整備

## 省エネ計算サポート

- 新たにNE-STに取り組む事業者を対象に、令和3年から県が無料で省エネ計算を支援・代行するサポートを開始
- NE-ST1棟目をサポートすることで設計の勘所や性能の違いを体感でき、標準仕様を見直してもらえる

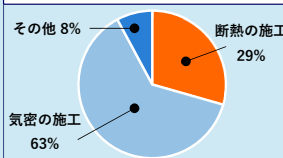
### 省エネ計算サポートの概要

対象者	新たにNE-STに取り組む事業者
費用	無料 ※1回限り
サポート内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>省エネ計算（UA値、<math>\eta</math>値、一次エネ）</li> <li>内部結露判定</li> <li>NE-ST認定取得に向けた断熱仕様の提案</li> </ul>

## 現場見学会

- 国の基準にはない「気密性能」の指標がNE-STのポイント
- 事業者アンケートでは、気密が難しいという声が多い
- NE-STの建設現場を提供いただき、現場見学会を開催

### NE-STの施工で難しいと感じること



## NE-ST体感ハウス

### < 来場者の声 >

- NE-STの体感ハウスは、国の基準に比べて足元がすごく暖かい。
- 数値では伝わりにくい断熱と気密の性能を肌で感じることができた。



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」



## 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

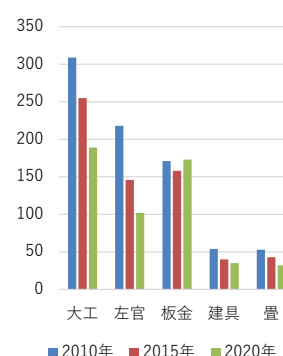
### ④廃棄物の抑制

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





# 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



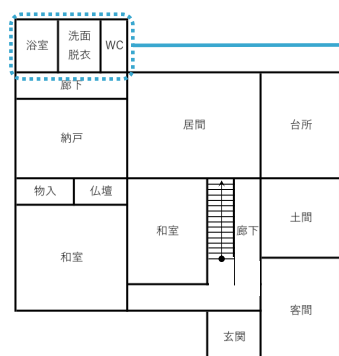
Re NE-ST  
とっとり健康省エネ改修住宅

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)	<ul style="list-style-type: none"> <li>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)</li> <li>買取再販事業者 など</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>一定の断熱性能があり、さらに性能を向上させたい世帯</li> </ul>
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

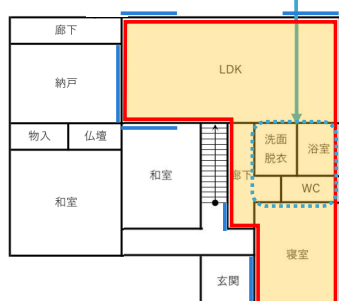
17

## 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

18

賃貸でも、健康に 快適に  
NE-STな賃貸住宅

## NE-ST賃貸住宅



### NE-ST賃貸住宅 第1号が令和6年2月完成



賃貸でも快適に、健康に。



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

- ・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

## 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 <sup>2</sup> K)
延床面積	111.49m <sup>2</sup> ／棟	気密性能	0.9 (cm <sup>3</sup> /m <sup>3</sup> )



# 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。

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

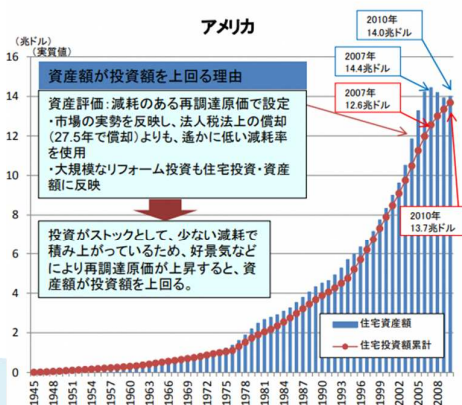
## とっとり住宅評価システム「T-HAS」



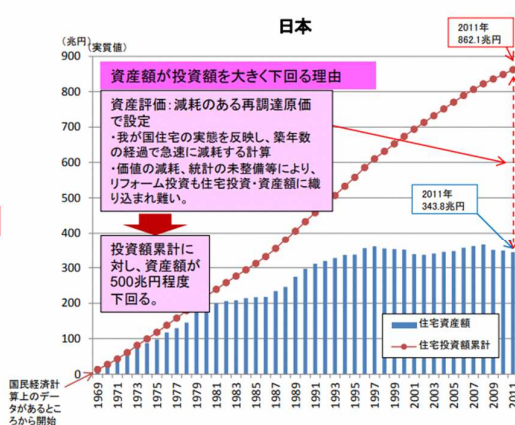
## 日本の住宅投資で失われた500兆円

### これまでの住宅投資額の累積と住宅資産額を比較

アメリカは投資額に見合う資産額が蓄積しているのに対し、日本は投資額の累積と資産額に約500兆円の差が。



(資料) 住宅資産額: 「Financial Accounts of the United States」(米連邦準備理事会)  
住宅投資額累計: 「National Income and Product Accounts Tables」(米商務省経済分析局)  
※野村資本市場研究所の「我が国の本格的なリバース・モーゲージの普及に向けて」を参考に作成



(資料) 国民経済計算 (内閣府)  
※野村資本市場研究所の「我が国の本格的なリバース・モーゲージの普及に向けて」を参考に作成  
※住宅資産額の2000年以前のデータは、平成17年基準をもとに推計  
※1969年以前は統計がないため、1969年以降の累積。

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)」

失われた  
500兆円





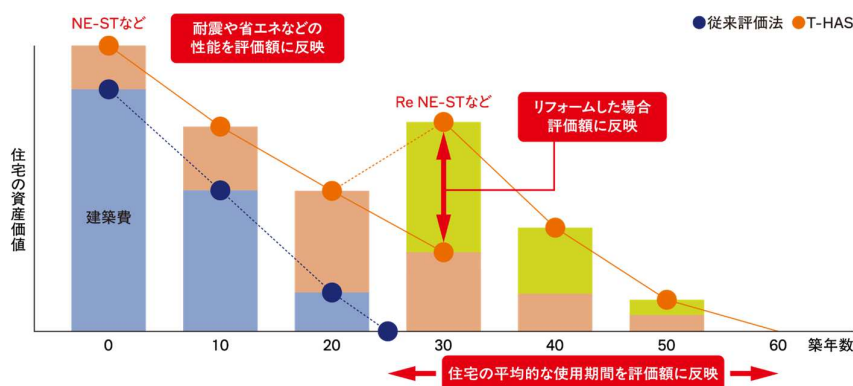
# とっとり住宅評価システム「T-HAS」(ティーハス)

## 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、維持管理状況に加え、耐震や省エネ等の性能を評価できる
- 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>性能や改修への投資が価値として評価される</li> <li>適正な維持管理が価値として評価される</li> </ul>
購入者	<ul style="list-style-type: none"> <li>購入時に性能を選択できる環境が整備される</li> <li>空き家等の改修が新築並みの資産価値の住宅を安価に取得できる</li> </ul>
不動産店	<ul style="list-style-type: none"> <li>根拠をもった査定が可能となる</li> <li>登録不動産店は、仲介する機会が広がる</li> </ul>



## 中古住宅での活用



売主

持ち家を売却したい

引越し、相続など

持ち家の価値を知りたい

リフォームと建替の比較  
住み替えなどライフプランの検討

投資を評価してもらえる



買主

性能の高い家に住みたい

NE-ST・Re NE-STや耐震など

適正な価格で購入したい

価格の妥当性を知りたい

客観的な評価で購入できる



売買価格を算定

T-HAS評価額を参考に立地等を踏まえ  
売買価格を算定

性能等の不動産表示

耐震や省エネなどの性能を表示

リフォームなど品質を説明

リフォームやインスペクションを行った場合には  
所有者や購入者に説明

宅建業法の規定により、不動産店は  
査定の根拠を示す必要がある



T-HAS不動産店





## 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評価額のよりも高値で販売されている。



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評価額の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

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



## 金融機関の担保評価へ

### 鳥取県戸建住宅改修・流通活性化検討委員会

戸建住宅のリフォーム市場や既存住宅流通の活性化及び空き家の抑制に向け、リバースモーゲージ等の担保評価が融資額に連動する金融商品の活用拡大や当該金融商品の担保評価において、住宅の性能や品質等について投資に見合った評価を行うととり住宅評価システム「T-HAS」の考え方を導入するにあたっての課題整理と施策の検討。

### 1 金融機関における担保評価の現状

- 金融機関では法定耐用年数を上限として、築年数に応じて評価。
- 市場価格と乖離していることは認識しているが、担保評価という性質上保守的に評価せざるを得ない。
- 融資においては担保評価よりも返済能力を重視している。

### 2 T-HASの考え方を担保評価に導入するにあたっての課題

- 担保評価が高くなれば、担保処分で回収できるため、引当金が下がる。
- 一方で、担保の正味売却可能額と同程度の評価であることが説明できなければ引当金不足との指摘を受ける。

### 3 行政、建築・不動産団体に求めること

- T-HAS評価による取引実績を増やしていくことが必要。
- リバースモーゲージなどを活用した自治体の先進的な取組を参考にした県の取組の検討。



## T-HAS査定物件を全国から募集

### 性能向上リノベの販売物件をT-HASで査定します！

全国の事業者さん、鳥取県に力を貸してください。

#### 全国の物件を募集する背景と目的

- T-HASは、性能向上リノベーションなど品質・性能が高い改修住宅の査定が得意だが、鳥取県内では物件が少ない。
- 全国の工務店に呼びかけ、性能向上リノベの再販物件を提供いただき、T-HASの査定を行って実績を増やす。
- 査定実績から市場価格との乖離などを分析して金融機関などに情報提供し、従来の査定の概念を変える。

#### 対象物件

- ・新耐震基準又は耐震改修を行った住宅
- ・断熱性能など性能向上改修を行った住宅
- ・販売する住宅

物件エントリーはこちら▶▶▶



## T-HASの評価事例 絶賛増加中！

YKKAP性能向上リノベの会の全面協力により、事例が増加。  
いずれも従来査定では価値無し物件がT-HASでは評価され、取引価格とも大きな乖離は無い。

#### <T-HAS評価額と取引価格の差の要因>

- ・改修時における既存の撤去費は評価に含まれない。
- ・新築工事費がベースであり、新築と改修の経費率の差は反映されない。

築年数	構造	床面積	耐震性能	断熱性能	従来査定額	T-HAS評価額	取引価格
52年	木造	86.12	等級3	T-G2	0	28,800,000	30,000,000
40年	木造	96.68	等級2	T-G1	0	30,500,000	36,860,000
41年	木造	106.7	等級1	ZEH	0	25,500,000	31,100,000
47年	木造	88.18	等級3	T-G2	0	29,400,000	30,000,000
51年	木造	88.08	等級1	ZEH	0	21,900,000	23,000,000
47年	木造	106.36	等級1	ZEH	0	27,700,000	25,000,000

## 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