

省エネリノベーション住宅のさらなる普及を目指し 『R1住宅エコ』基準を改定 基準改定および省エネリノベーションの実践に向けたサポート施策を強化

一般社団法人リノベーション協議会（東京都渋谷区・理事長：山本卓也）は、省エネリノベーションのさらなる普及を目指し、2022年に策定した一定の省エネ基準を満たしたリノベーションマンションに発行される『R1住宅エコ』制度において、基準の改定を実施いたします。2024年6月より新基準での登録を開始いたします。



省エネリノベーション住宅事例イメージ（株式会社リビタ）

■ 『R1住宅エコ』基準改定の背景

政府は、2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、2030年度に「家庭部門」のエネルギー由来のCO2排出量を2013年度比で66%削減する目標を掲げています（※1）。住宅対策の方向性としては、2030年に「新築される住宅・建築物についてZEH・ZEB基準の水準の省エネ性能が確保されていること」、2050年に「ストック平均でZEH・ZEB基準の省エネ性能が確保されていること」という目指すべき姿を描いています。この住宅のあり方の実現に向け、新築住宅では2025年までの省エネ適合基準への義務化、2030年までの省エネ基準のZEH水準への引き上げといった施策が予定されています。一方、既存住宅においては、基準適用の予定はありませんが、新築の基準強化を意識した性能向上が必要と捉えています。加えて、2024年4月からは建築物の販売・賃貸を行う事業者は、新築建築物の販売・賃貸の際には、省エネ性能を表示することが必須となる「省エネ性能表示制度」が開始し、社会的にますます省エネ性能への意識が高まることが予想されます。

この様な中で、リノベーション協議会では、今後より一層省エネ性能向上へ取り組むべく、住宅ストックの断熱化や省エネリノベーション住宅の普及推進を図るために策定していた、『R1住宅エコ』基準の改定および実践に向けてのサポートを推進いたします。

※1 【出展】首相官邸「地球温暖化対策推進本部」

https://www.kantei.go.jp/jp/99_suga/actions/202104/22ondanka.html

※2 【出展】国土交通省「住宅・建築物の省エネルギー対策に係る 最近の動向について」

<https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001622615.pdf>

『R1 住宅エコ』とは

2022年にリノベーション協議会にて策定した基準で、共同住宅のリノベーションにおいて、協議会が定める検査・保証・登録を行う『適合 R』住宅に対して省エネ性能の要件を加えたものです。今後は戸建て住宅の R5 エコ基準の策定も推進予定です。





参照： 省エネリノベーション住宅の普及・標準化を目指し、新たに『R1 住宅エコ』基準を策定

<https://prtimes.jp/main/html/rd/p/000000069.000008586.html>

■ 『R1 住宅エコ』基準の改定内容について

① 「消費エネルギー基準」の追加

従来の「断熱性能基準」に加え、「消費エネルギー性能基準」を新設し、総合的な省エネを推進いたします。（省エネの基準だけでなく、当然ながら優良なリノベーションの基準である『R1 住宅』基準を満たします。）

断熱性能基準		消費エネルギー基準		R1住宅エコ表示
外皮平均熱貫流率 (Ua値) に対する要求値 (※3)	住宅性能表示制度における断熱等性能等級	一次エネルギー消費性能 (BEI値) に対する要求値 (※3)	住宅性能表示制度における一次エネルギー消費量等級	
Ua値 ≤ 0.46	等級 6	BEI値 ≤ 0.80	等級 6	
Ua値 ≤ 0.60	等級 5	BEI値 ≤ 0.80	等級 6	 ※ZEH水準省エネ住宅相当
Ua値 ≤ 0.87	等級 4	BEI値 ≤ 1.00	等級 4	 ※省エネ基準適合住宅相当
-	-	消費エネ100P 「省エネ設備ポイント表」で100P以上		

※3 地域区分6 地域（東京等）の場合

② BEI 値に関わらず、省エネ設備の導入で表示登録が可能な『R1 エコ基準（スターなし）』の新設

省エネ設備の効果が分かりにくいという課題に対し、各省エネ設備の消費エネルギーの削減幅の可視化をすべく、住戸全体の1割程度の消費エネルギー性能の削減が可能な「省エネ設備の組み合わせ」をポイント制で表示する制度を新設します。これにより、BEI 値に関わらず 100 ポイントの獲得で、『R1 エコ基準（スターなし）』の登録も可能となります。

省エネ設備ポイント表

外皮性能向上効果※		暖冷房		給湯器					LED照明		
				熱源		水栓機能		ヘッダー方式 配管径 13以下	高断熱 浴槽	種類①	左記の強化 調光等②
内窓の設置	高性能エアコン(い) (下段 小能力効率型コンプレッサー付)	水栓①	左記の強化 水栓②			高断熱 浴槽	種類①				
全ての窓に内窓を設置①	1/2以上の窓(面積)に内窓設置②	リビングに設置①	左記に加えその他の居室にも設置②	ガス給湯器 エコモード 82.5%以上①	高効率 エコジョーズ エコモード 91.5%以上②	・水優先(台所、洗面) ① ・小流(浴室)	左記に加え、 ・手元止水(台所、浴室)②	-	設置	居室、非居室全てにLED①	居室：調光 非居室：人感センサー②
<input type="checkbox"/> 30P	<input type="checkbox"/> 15P	<input type="checkbox"/> 10P	<input type="checkbox"/> 15P	<input type="checkbox"/> 55P	<input type="checkbox"/> 90P	<input type="checkbox"/> 25P	<input type="checkbox"/> 45P	<input type="checkbox"/> 10P	<input type="checkbox"/> 10P	<input type="checkbox"/> 45P	<input type="checkbox"/> 50P
小能力時高効率型コンプレッサー付		<input type="checkbox"/> 55P	<input type="checkbox"/> 70P								

■省エネリノベーションの実践に向けてのサポート内容

①モデルケースの紹介

省エネ基準地域区分の「5地域、6地域、7地域」における、共同住宅の「中間階・中間住戸」の『R1エコ★★』『R1エコ★』の仕様例を、モデルケースとして会員企業へ情報提供いたします。算出が複雑な省エネ性能の計算においてご参照いただき、事業者の方に省エネ改修のイメージを持っていただくことで、リノベーションの企画段階での省エネ性能の目標設定の容易化や、省エネ性能表示や住宅ローン減税の活用などのための温熱計算依頼がスムーズになることを目指します。今後、モデルケースの拡充も予定しています。

②サポート会社の募集と公表

共同住宅において、省エネ性能の値や目安光熱費を示す際、外皮面積やそれぞれの部位の熱貫流率を計算により求める「標準計算ルート」により行う必要があり、また住宅ローン減税、贈与税の特例措置を受ける場合、当計算ルートに基づく証明書の取得が必要です。これらの計算は専門性が高いため不動産会社やリフォーム会社では、標準計算ルートによる計算が困難なことが多く、また依頼を検討する場合も「計算依頼先が分からない」などの声も多い状況です。リノベーション協議会では、当温熱計算の実績が豊富で、会員企業向けにサービス提供が可能な機関をホームページにてご案内いたします。今後もサポート会社の募集を引き続き進める予定です。

サポート会社：株式会社 TEI Japan、一般社団法人住宅あんしん検査、株式会社エヌ・シー・エヌ

■『R1住宅エコ』基準改定に関するセミナーのご案内

この度の改定内容の周知、および省エネリノベーションの実践に向け、基準の改定と活用方法、断熱・性能向上リノベーションに取り組むための知識やサポート体制についてご紹介するセミナーを予定しております。

開催日：2024年3月14日（木）15:30-17:30

プログラム：

1. 「2024年住宅市場の最新動向～家選びの基準が変わる！ポイントはズバリ、省エネリノベ～」

株式会社リクルート SUUMO 編集長 池本 洋一氏

2. 「2024年版住宅ローン減税制度とR1住宅エコ基準改定について」

株式会社 TEI JAPAN 代表取締役 伊福 澄哉氏

3. 断熱・省エネ計算サポートサービスについて

4. パネルディスカッション

モデレーター 池本 洋一氏

パネリスト 伊福 澄哉氏（株式会社 TEI JAPAN）

黒田 大志氏（Japan. asset management 株式会社）

三浦 隆博氏（リノベる株式会社）

内容 ・マンションで省エネ基準/ZEH基準にするには？

・コストを抑えて性能向上を実現するには？ 等

会場：東京ウィメンズプラザホール（東京都渋谷区神宮前5丁目53-67）

申込フォーム：<https://forms.gle/RtKJdv3oKMS8FU6Z7>

■R1 住宅とは

区分所有マンション専有部に関する品質基準を満たしたリノベーション住宅です。給排水管や電気、ガス、防水、下地などを重要インフラと定め検査基準を設定。重要インフラは新規更新・既存流用に係らず、最低2年の保証を義務付けています。工事の内容は図面とともに住宅履歴情報として保管され、「R1 住宅適合状況報告書」が発行されます。

リノベーション協議会は、今後も優良なリノベーション住宅の普及浸透を推進し、既存住宅流通の活性化に寄与してまいります。そして、リノベーションによる既存住宅の性能や価値の再生・向上によって、住まいを求める人が「自分らしく」「無理なく」「自由に」住まい選びが出来る市場をつくり、地球環境にやさしく、真に豊かな暮らしの実現に寄与してまいります。



一般社団法人リノベーション協議会について

消費者が安心して既存住宅を選べる市場をつくり、既存住宅の流通を活性化させることを目的に、2009年7月に発足したリノベーション業界団体です。現在、業界・業種の枠を超えた820社（正会員609社、賛助会員194社、特別会員4名・9法人・4自治体）が参画し、優良なリノベーションの統一規格「適合リノベーション住宅」を定め、建物タイプ別に品質基準を設定、普及浸透を推進しています。区分所有マンション専有部に関する品質基準を満たす「R1住宅（アールワンジュウタク）」、区分所有マンション共用部も含む品質基準「R3住宅（アールスリージュウタク）」、戸建住宅の品質基準「R5住宅（アールファイブジュウタク）」が運用されており、適合リノベーション住宅発行件数は、累計68,532件（2023年3月31日現在）。2022年6月からは、R1住宅エコ基準も運用開始し、地球環境にもやさしいリノベーションの普及を目指します。

また、本年より中古住宅流通とリノベーションの提供に必要な知識を総合的に学ぶことができる新たな資格制度「リノベーションコーディネーター資格制度」を創設。リノベーション業界に関わる人材の知識や技術の底上げや、他業界からの転職、新卒採用等、採用機会の拡大や人材定着につなげ、中古住宅の流通とリノベーションの活性化に寄与してまいります。

<http://www.renovation.or.jp/>

名 称 : 一般社団法人リノベーション協議会
理 事 長 : 山本 卓也
設 立 : 平成21年5月20日
住 所 : 東京都渋谷区渋谷 2-2-2 青山ルカビル 4F