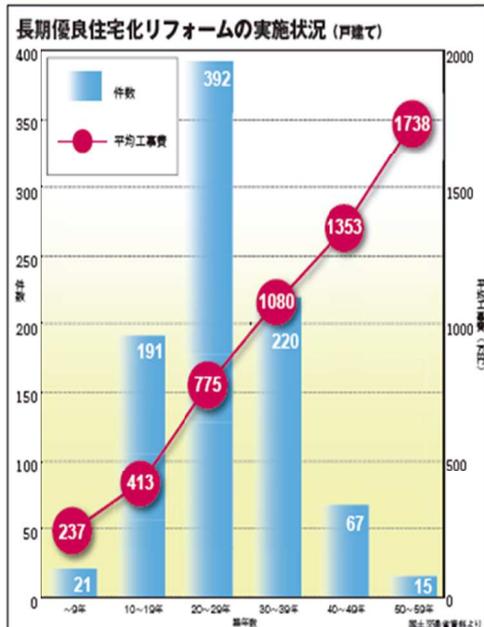




## 既存住宅の性能ラベルが本格化！？



住宅ストックの質向上に向け『リフォーム版長期優良住宅認定制度』が動き出す。

来年度にも開始予定で、概算要求では補助事業の予算を今年度3倍に増額した。これまでの実績から比較的实施しやすい物件像も見えてきている。ビジネススキームの一つになりそうだ。

グラフは一昨年度・昨年度の補助事業を受けて工事が完了した戸建て住宅の長期優良住宅化リフォームの実施状況を築年数ごとに集計したもの。築20～29年の物件が4割を占める。

分岐点は耐震基準が改正されて1981年の前と後。

旧耐震基準物件はそれだけで工事が大規模になり、大きなハードルだ。逆に現行基準を満たしている物件であれば、その他の基準を満たすことはそれほど難しくはない実態が見えてきた。

築20～29年の物件の場合、工事の平均請負金額は775万円と事業性も高い。また築20年を超すタイミングは生活者がちょうど大規模な改修を検討する「リフォーム適齢期」で、事業者の商習慣ともマッチする。

加えて来年度からは認定制度が始まる。今後ストック市場への移行が本格化する際、公的な認定を受けたリフォーム物件は、市場で高めに評価されることが期待される。

これまでは、性能向上リフォームのレベルをわかりやすく表示する仕組みが

なかった。同じタイミングで始まる建築物省エネ法の省エネルギー性能向上計画認定と合わせ、既存住宅での性能ラベリングが本格化することになりそうだ。

中古住宅の買い取り再販事業などは、リフォーム版長期優良住宅認定を活用して物件に性能面での「お墨付き」を与えることができる。戸建てリフォームでも、目指すレベルが明示されていれば事業者は提案しやすい。

### 課題は認知度

課題は消費者の認知。国はまず補助事業でインセンティブを付け、積極的な事業者を通じてリフォーム版長期優良住宅認定の浸透を図る。来年度の補助事業は国費ベース約60億円と今年度当初予算の約3倍を要求した。

だが、補助事業はあくまでも時限的な措置。支援を受けられる時期を生かし、どう取り組むかを考えたい。

情報提供: 住宅あんしんニュース

## スマートメーター特集



### スマートメーターって何？

従来から一般的に使用されてきた誘導型の電気メーターに代わるもので、デジタル表示のスマートメーターは、通信機能を利用した自動検針や遠隔負荷開閉機能および住宅のエネルギーを管理する機器 (HEMS) 等への対応が可能な電気メーターで30分単位の電気使用量の計量およびデータの収集が可能です。

### スマートメーターはなぜ必要？

東日本大震災以降、原子力発電所の全停止などにより、電力安定供給の確保が喫緊の課題です。

先刻の電気仕様データをリアルタイムに集約し、電気需要の把握をすることで、電気が不足する地域に効率的に運用できるようになります。また各家庭においても電気の見える化(使用量の推移がわかるようになること)で、省エネ・節電を促進します。

国も日本再興戦略において「2020年代早期に全世帯・全工場にスマートメーターを導入」(平成25年6月閣議決定)することを掲げるとともに、小売全面自由化に向けた重要な基盤として、導入の加速化を推進しています。

### ◆スマートメーター運用スケジュール◆

- 平成27年10月～全日計量のお客様を対象に設置開始
- 平成28年2月～小売電気事業者の変更, HEMS対応, 使用量の見える化を希望するお客様、および太陽光発電等設置箇所のお客様へ設置範囲拡大。
- 平成28年4月～電力小売全面自由化スタート。スマートメーターを設置した一部のお客様で運用開始。
- 平成29年4月～すべてのお客様を対象に電気メーターの検定有効期間満了にあわせて、順次取替・運用を実施。(平成35年度末には全棟取替完了予定)

情報提供: エネルギアニュース