

ZEH率50%必達手法、 全公開

一般社団法人ZEH推進協議会 代表理事

小山 貴史

国の住宅省エネ施策推進に協力しています

- 経産省「ZEHロードマップ検討委員会」委員（2015・2017）
- 国交省「住宅のエネルギー性能の表示のあり方に関する研究会」委員
(2012)
- 環境省「クールチョイス」省エネ住宅WG委員（2016～）
- I B E C「グリーン建築推進フォーラム」委員（2016～）
- J B N・全国工務店協会 ZEH委員会委員長（2015～）
- 健康・省エネ住宅を推進する国民会議 普及部会委員（2015～）

- エコワークス株式会社 代表取締役社長（2004～）
福岡・熊本ZEHビルダー 2016年度ZEH率 86%(45棟/53棟)
2017年度ZEH率 92%(61棟/66棟)

ZEHの普及を推進する オールジャパンの組織が発足！

一般社団法人
ZEH推進協議会
(ZEH協)

2017年7月始動！



建築物省エネ法、エネルギー基本計画及び地球
温暖化対策計画に掛かる家庭部門(住宅)における
省エネルギー施策目標の実現を民間の立場から
支援すると同時に、その目標に貢献する事業者の
支援ならびに関連産業の基盤整備及び振興を図り、
我が国産業の発展と国民生活の
向上に寄与することを目的とする



組織の構成図

ZEHビルダー・ZEHプランナー
(登録予定者を含む)

入会

支援

連携

ZEH協

H29年10月より入会受付開始

174社 (H30.3.31時点)

約6,000棟 (会員の年間供給総棟数)

- ・ZEHビルダー委員会
- ・高断熱委員会
- ・高効率設備委員会
- ・太陽光発電委員会
- ・IoT委員会
- ・LCCM委員会

連携

連携

連携

連携

国土
交通省

経済
産業省

環境省

賛助会員

- ・住宅建材メーカー
- ・住宅設備メーカー
- ・太陽光発電設備メーカー
- ・流通卸
- BELS関連事業者 等

協力会員

- ・自治体
- ・学識者
- ・(一社)日本建材・住宅設備産業協会
- ・業界団体
- ・地域団体
- ・環境団体

賛助会員

- ・旭化成建材株式会社
- ・旭ファイバーグラス株式会社
- ・株式会社イエタス
- ・株式会社インテグラル
- ・株式会社エー・ディー・エル
- ・株式会社栄住産業
- ・株式会社エナ・ストーン
- ・株式会社FPコーポレーション
- ・オイレスECO株式会社
- ・株式会社カネカ
- ・株式会社カネト
- ・河村電器産業株式会社
- ・関西電力株式会社
- ・株式会社 共和
- ・三協立山株式会社
- ・ソーラーフロンティア株式会社
- ・高島株式会社
- ・長州産業株式会社
- ・長府工産株式会社
- ・東芝ライテック株式会社
- ・ナイス株式会社
- ・株式会社 ナック
- ・ニチコン株式会社
- ・株式会社日本エコシステム
- ・株式会社ネグプラン
- ・株式会社ノーリツ
- ・ハウスプラス住宅保証株式会社
- ・橋本総業株式会社
- ・パナソニック株式会社エコソリューションズ社
- ・株式会社ピーブイ・ソーラーハウス協会
- ・フォワードハウジングソリューションズ株式会社
- ・文化シャッター株式会社
- ・一般財団法人ベターリビング
- ・マクセル株式会社
- ・株式会社マルダイ
- ・三菱電機株式会社
- ・株式会社山善
- ・株式会社リブ・コンサルティング
- ・株式会社LIXIL
- ・YKK AP株式会社

合計 **40**社

2018/3/31現在
(50音順)

自治体

- ・青森県 エネルギー開発振興課
- ・横浜市 建築局住宅部住宅政策課
- ・熊本県 商工観光労働部 新産業振興局 エネルギー政策課

地域団体

- ・一社)北海道ビルダーズ協会
- ・青森県優良住宅協会
- ・一社)岩手県中小建築業協会
- ・住まいと環境 東北フォーラム
- ・一社)山形県優良住宅協会
- ・福島優良住宅建設協会
- ・一社)福井県工務店支援協会
- ・瀬戸内良質住宅研究会(レモンの家)
- ・一社)愛媛県中小建築業協会
- ・一社)福岡県木造住宅協会
- ・一社)くまもと型住宅生産者連合会
- ・特定非営利活動法人
- ・おんせん県あったかエコ住宅の会
- ・鹿児島県優良住宅協会
- くまもと温暖化対策センター

業界団体

- ・一社)日本建材・住宅設備産業協会(協力団体)
- ・板硝子協会
- ・一社)全国住宅産業地域活性化協議会
- ・一社)ソーラーシステム振興協会
- ・硝子繊維協会
- ・NPO消費者住宅支援ネット
- ・一財)家電製品協会
- ・一社)地球温暖化防止全国ネット
- ・一社)住宅性能評価・表示協会
- ・一社)低炭素社会創出促進協会
- ・一社)日本エネルギーパス協会
- ・一社)エコネットコンソーシアム
- ・一社)日本PVプランナー協会

合計 **29** 団体等

2018/3/31現在
(50音順)

1 ZEHに関する最新情報提供

メルマガ配信

- 国交省、経産省、環境省、SII等のZEHに掛かる施策情報を補足説明付きでご提供。
- 高断熱建材、高効率設備、太陽光発電、蓄電池、HEMS、ZEH支援サポート等について最新情報をご提供。



2 ZEHシンポジウムのご案内

毎年開催

毎年の総会においては次のような登壇者をお迎えしZEHシンポジウムを開催。開催のつど講演録もご提供。

- 官 庁：国交省、経産省、環境省のZEH施策担当者等（予定）
- 有識者：ZEH協の顧問、ZEHに掛かる学識経験者
- ZEHビルダー：全国のZEHビルダー経営者（トップランナー）



3 ZEHセミナーのご案内

ビルダーによる
ビルダーのための
ZEHセミナー

特定のメーカーの販売促進ではなく、ビルダー目線で客観的な研修会を開催しますので、普遍的なZEH戦略構築にお役立ていただけます

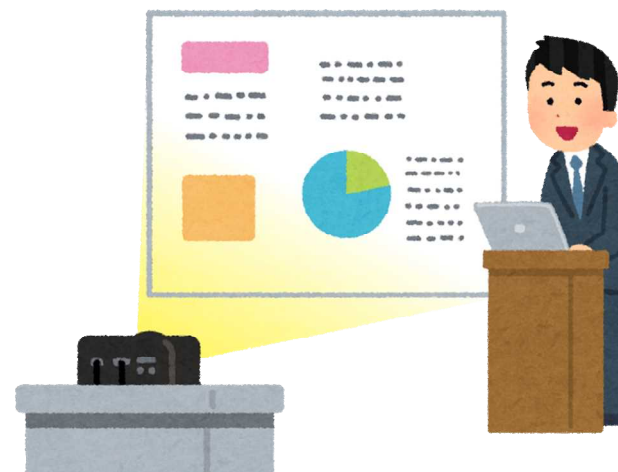
初級編 ZEHのつくり方セミナー（経営者、営業、設計向け）

一般社団法人日本建材・住宅設備産業協会の協力を得て開催。

中級編 ZEH率50%必達セミナー（経営者、営業向け）

ZEH提案によりお客様にも喜ばれ、かつビルダーの売上・利益も向上する手法を紹介します。結果として、国が目指す2020年注文戸建て住宅のZEH率50%を確実なものとしします。

※上記は一例です。テーマにより内容は異なります。



4 ZEHビルダー視察研修会

全国の優秀ZEHビルダーの視察研修会にご参加いただけます。

5 委員会活動

委員会にご参加いただくことでZEHビルダー、メーカーとの情報交換を行うことができます

ZEHビルダー委員会、高断熱委員会、高効率設備委員会、太陽光発電委員会、IoT委員会、LCCM委員会等予定



6 国の各種事業への共同提案

実例

- 国交省 H29第1回サステナブル建築物等先導事業（次世代住宅型）の公募に対し提案し、採択されました。（約150万円×50棟）
- 国交省 H29第2回サステナブル建築物等先導事業（省CO₂先導型）の公募に提案し、採択されました。（約180万円×200棟）



もくじ

第1章

全国の高率ZEHビルダー分析

第2章

「ZEH!」「ZEH!」でしくじった
エコワークスみたいになるな！

第3章

ZEH率50%必達の極意

第4章

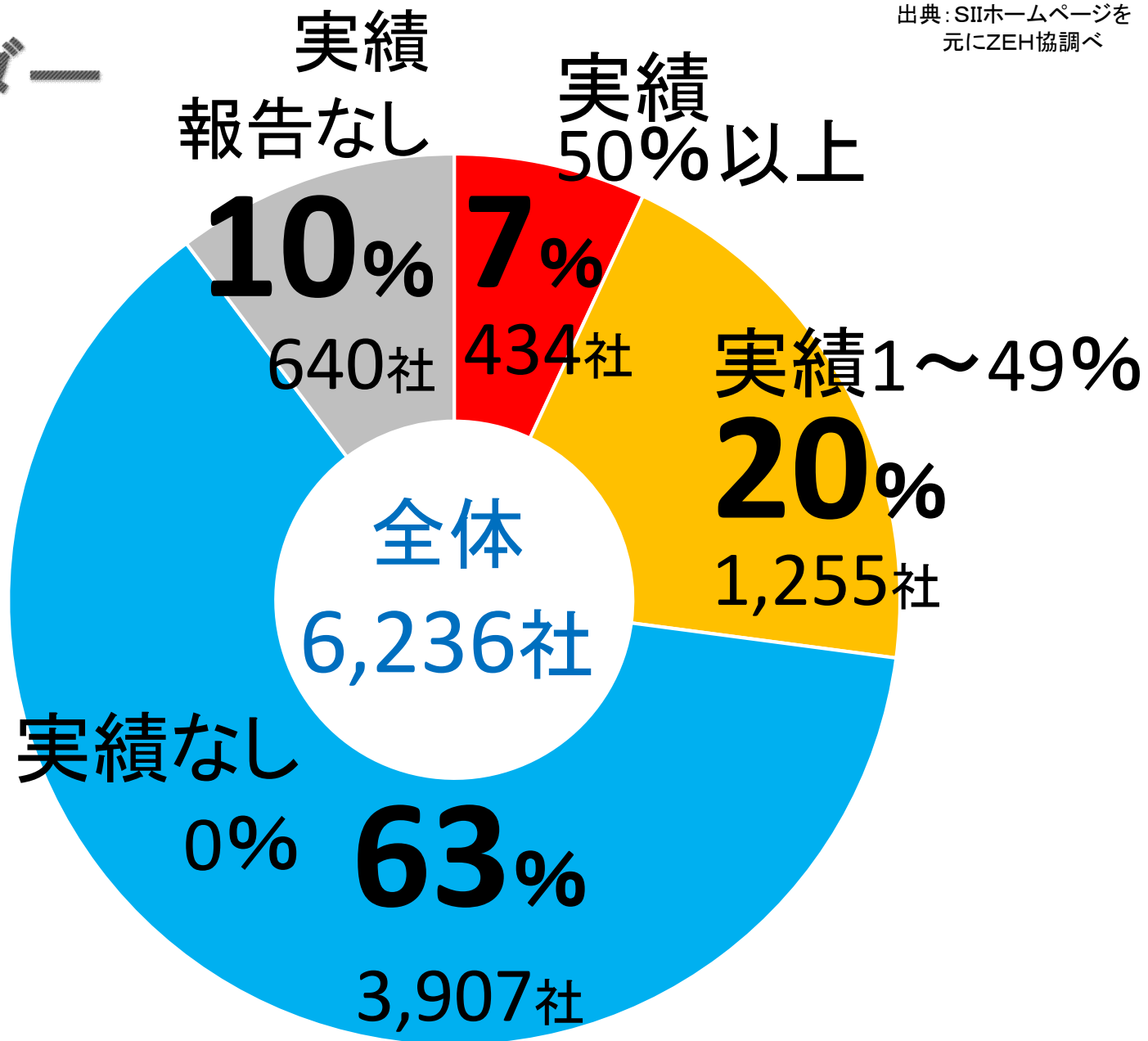
国から公開されているZEHの県別の
実発電量からシミュレーションしてみました

第1章

全国の 高率ZEHビルダー分析

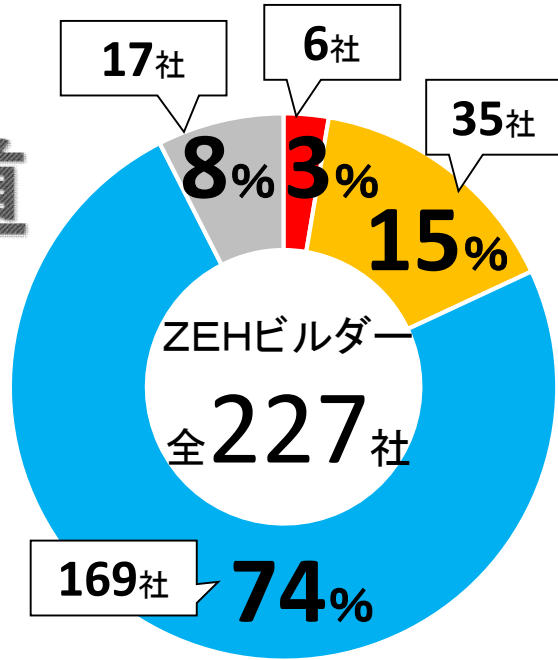
ZEHビルダー 実績報告

(2017.10.27実績)

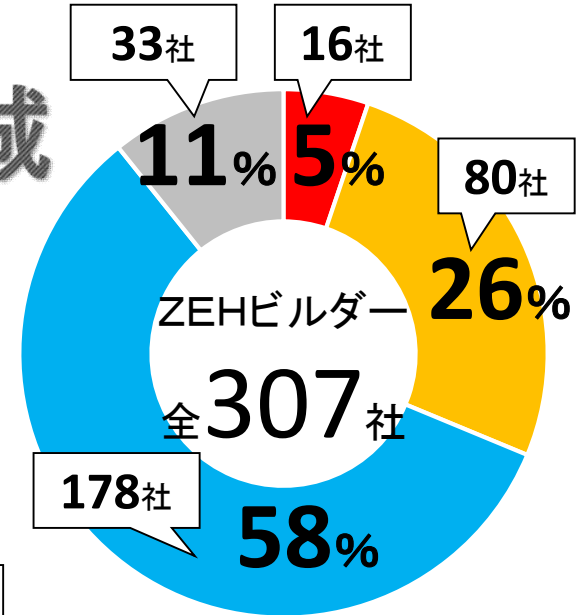


県別ZEHビルダー比較

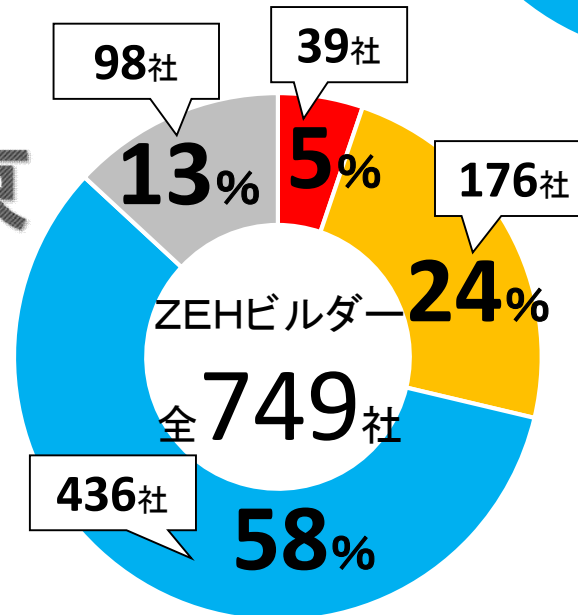
北海道



宮城



東京



[平成28年度]

ZEH普及実績

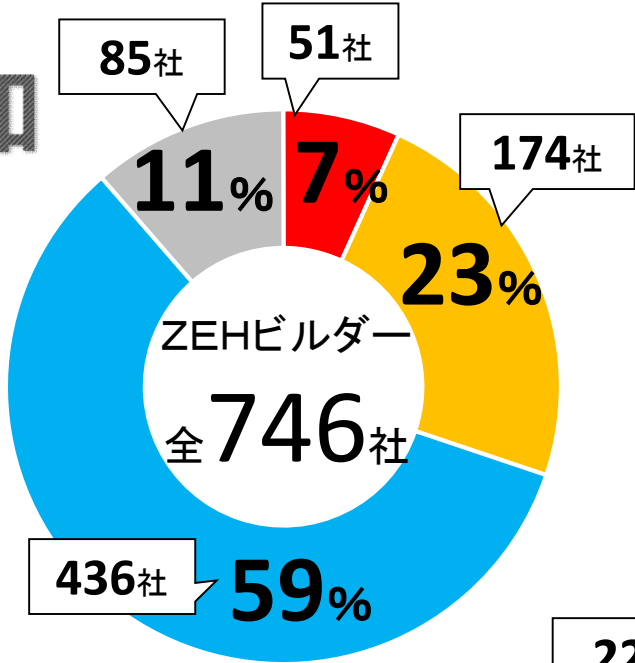
- 50%～100%
- 1%～49%
- 0%実績なし
- 未報告

平成29年10月27日時点

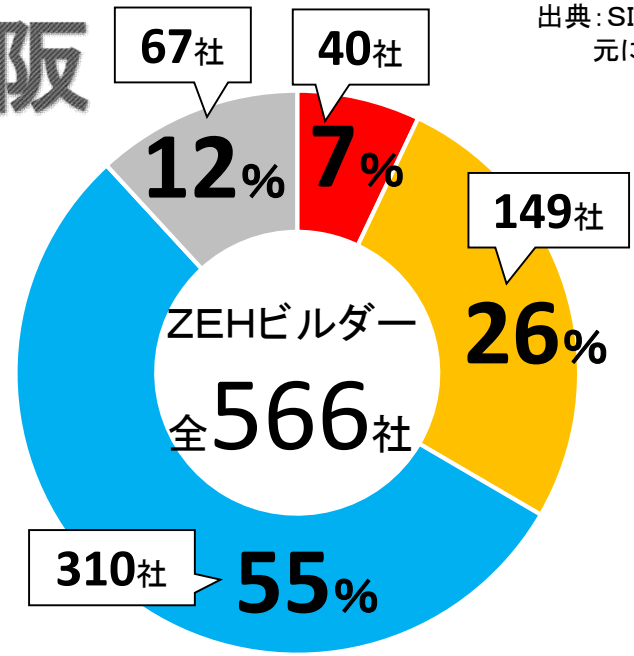
県別ZEHビルダー比較

出典：SIIホームページを元にZEH調べ

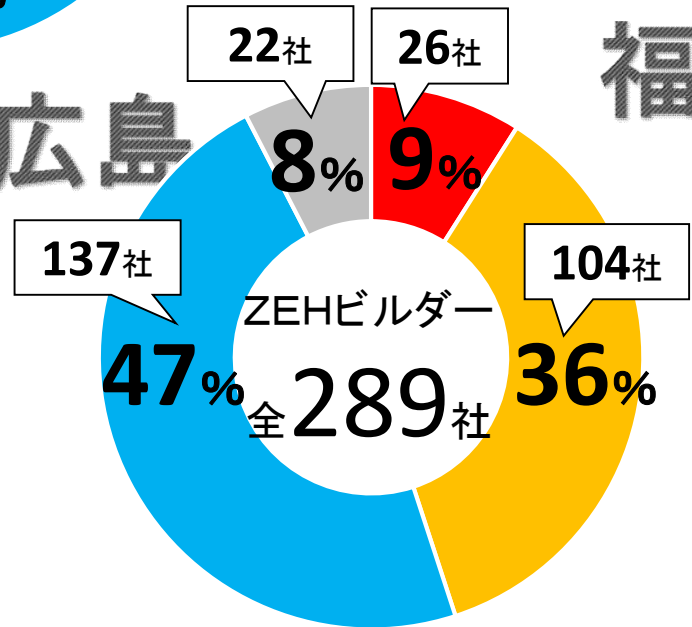
愛知



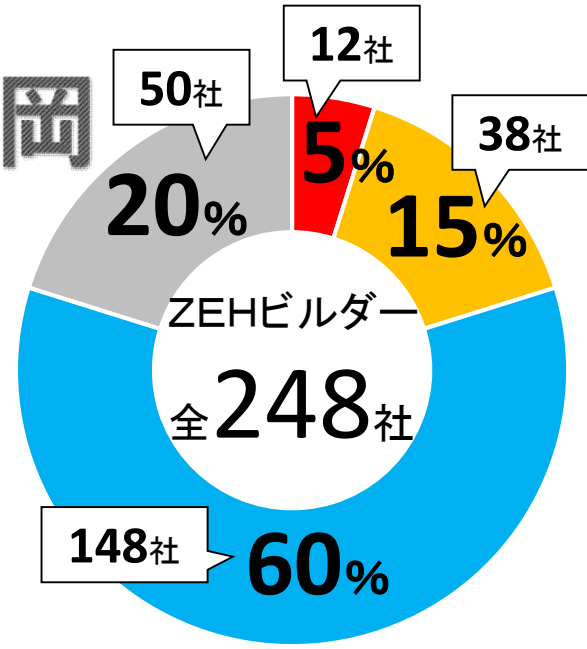
大阪



広島



福岡



[平成28年度]
ZEH普及実績

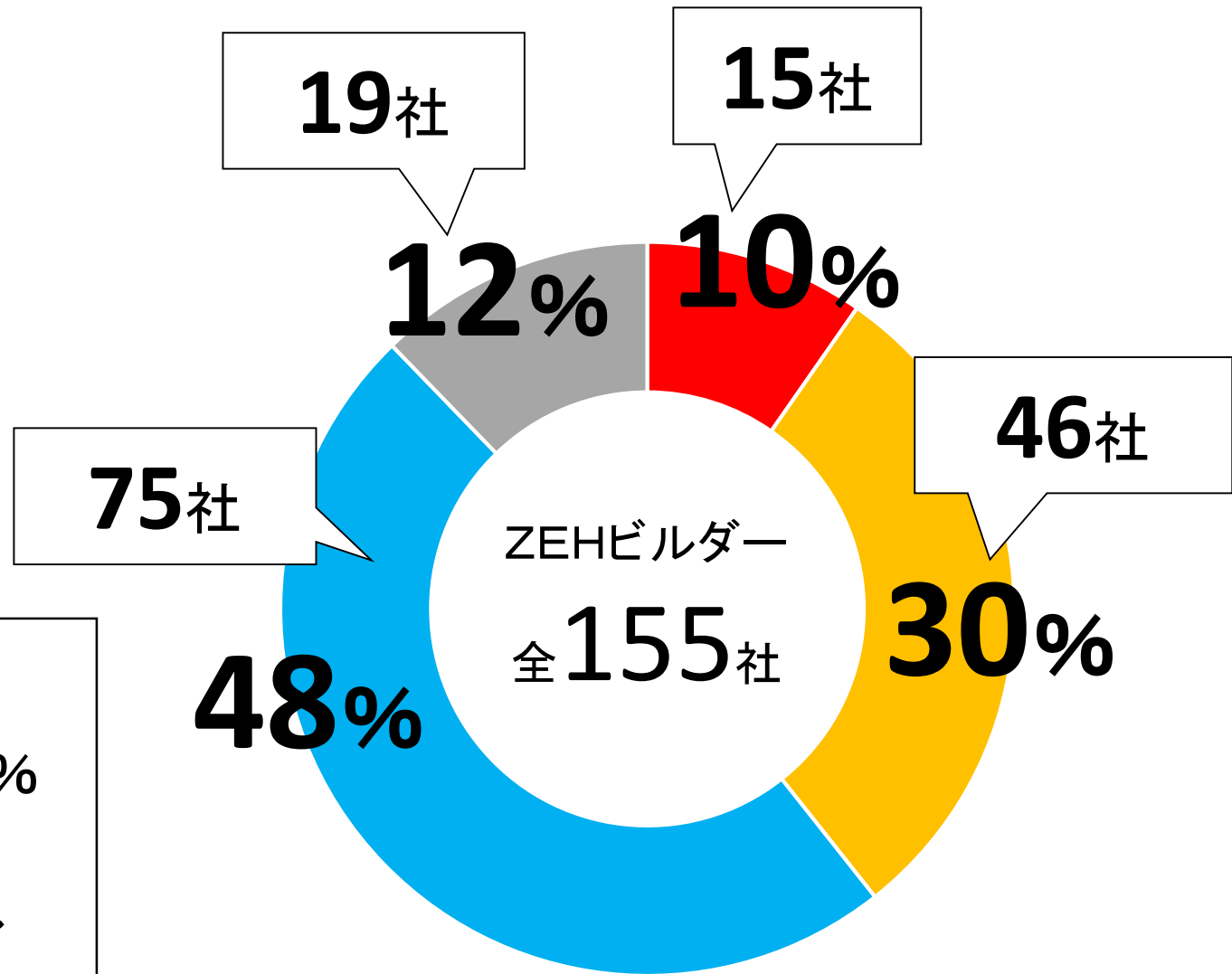
- 50% ~ 100%
- 1% ~ 49%
- 0%実績なし
- 未報告

平成29年10月27日時点

当該エリアで施工可能なビルダーでカウントしています

県別ZEHビルダー比較

高知



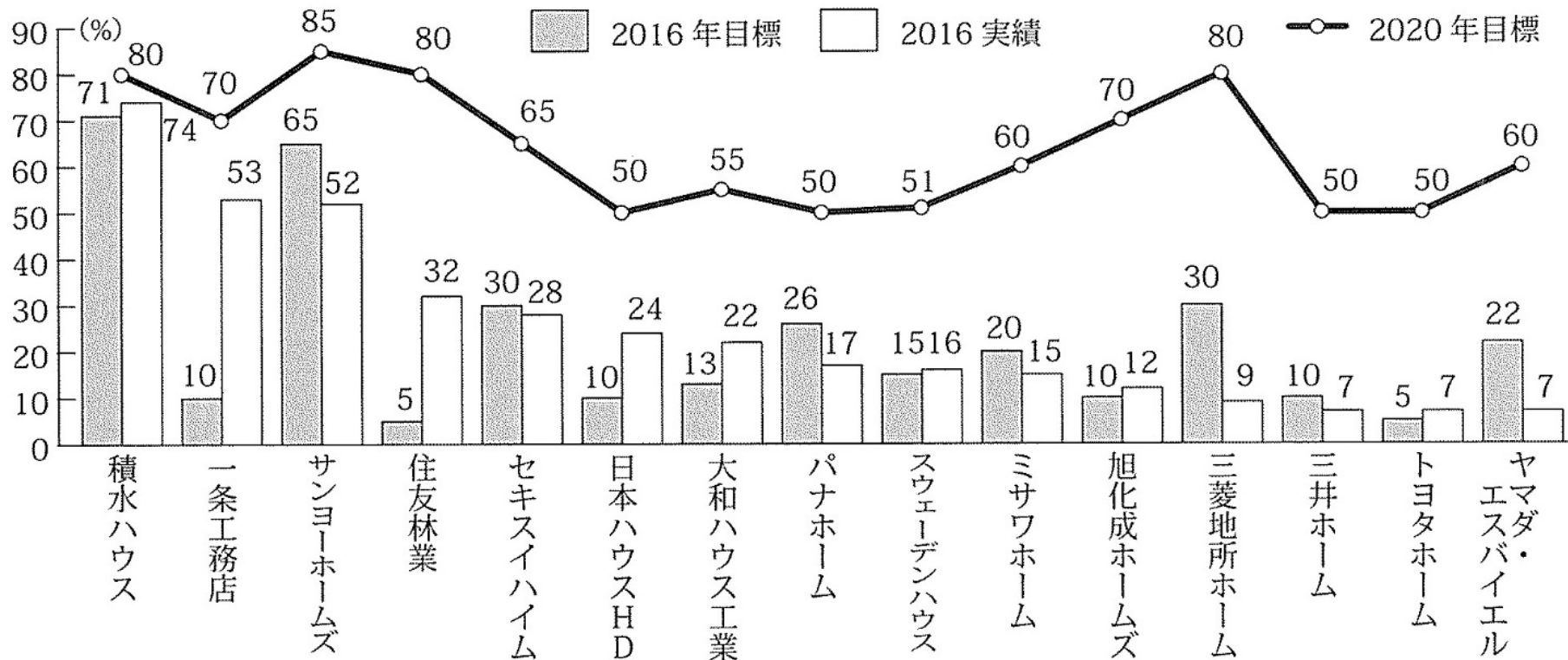
[平成28年度]
ZEH普及実績

- 50% ~ 100%
- 1% ~ 49%
- 0%実績なし
- 未報告

平成29年10月27日時点

メーカー各社のZEH普及目標と実績

図2. ハウスメーカー各社のZEH普及目標と実績 (B登録)

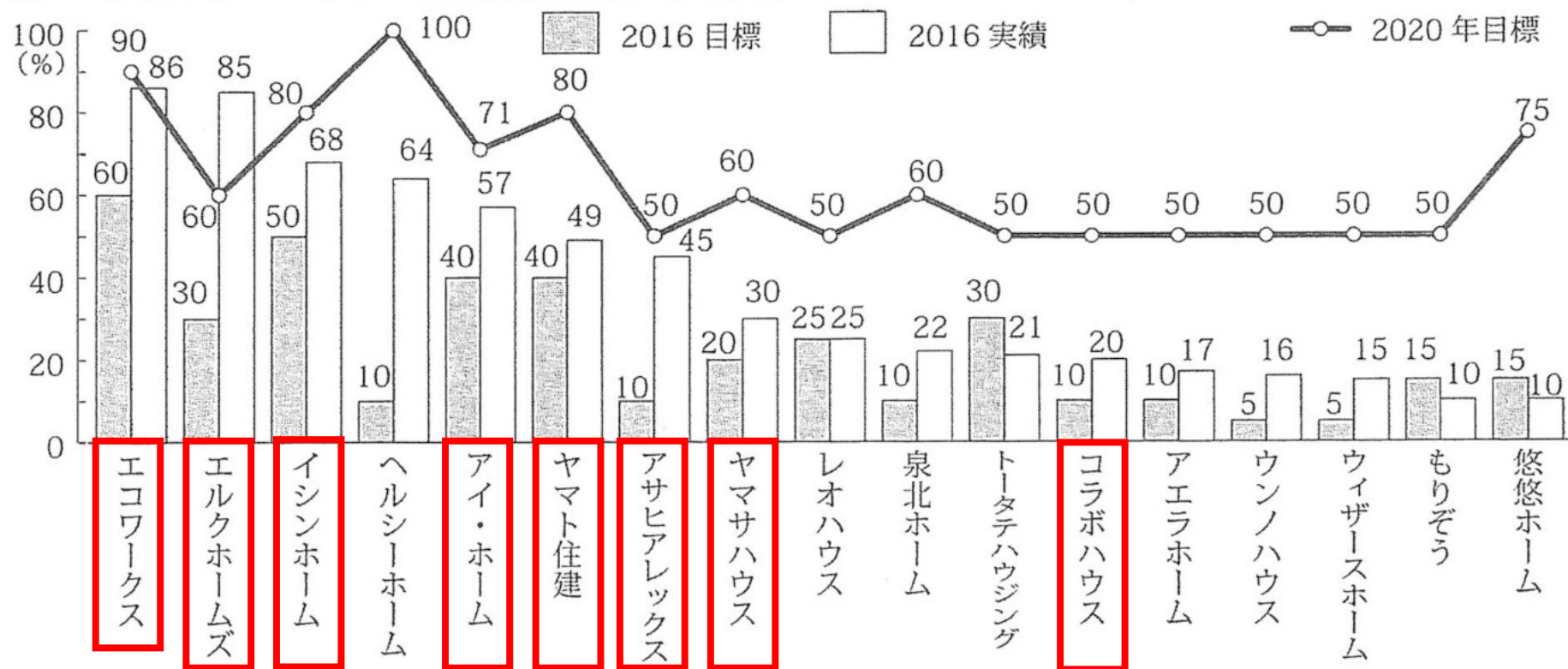


出典: (株)住宅産業研究所TACT2017年8月「これから3年後、ZEH標準化の時代が始まる」

ビルダー各社のZEH普及目標と実績

 ……ZEH協会員

図4. 主要ビルダーのZEH普及目標と実績 (B登録)



出典: (株)住宅産業研究所TACT2017年8月「これから3年後、ZEH標準化の時代が始まる」

ZEH普及の阻害要因と施策の優先順位について

■短期的な優先順位

A
経営方針の違い
(コンセンサスと教育)



- B) 技術的な課題
- C) 消費者認知の課題(EB、NEB、ブランド)
- D) FIT価格の低下
- E) その他

理由

ZEH率50%以上のビルダーはハウスメーカーで3社、ハウスメーカー以外のビルダーで約400社。普及の阻害要因はビルダーの技術力や外的要因という前述のB)C)D)E)のような課題ではなく個社の経営方針(コンセンサスと教育による差が著しい

ZEH率

高

低

ビルダー

コンセンサス・教育 あり

コンセンサス・教育 なし

環境要因

技術力、企業規模の関連性は少ない

消費者認知、FIT価格の影響は少ない

高率ZEHビルダーは三つに大別される

①環境ブランド訴求型

- S社の事例(2016年度ZEH率74%)

②経済メリット訴求型

- IJ社の事例(2016年度ZEH率53%)
- IS社の事例(2016年度ZEH率68%)

③あと説明型

- エコワークスの事例(2016年度ZEH率86%)

③あと説明型

■エコワークス

2016年
ZEH率 **86%**

- ①モデルハウスにZEHや太陽光発電に関する資料は一切展示してありません。
- ②エコワークスでは初期商談でZEHの話は原則禁止。質問された場合はあたり前品質としてさらりと説明するに留める
- ③お客様のお気に入り度を高めて自社で建築いただくことがほぼ内定してから、太陽光発電のメリットを説明し採用いただき、結果的にZEHとなる



小山貴史社長

ZEHを売り込まずして
ZEH率85%達成した理由

ZEHの提案が上手くいかない、目標達成が厳しい……。地域ZEHビルダーの不安の声が少しずつ聞こえ始めてきている。つくり方は熟知しているものの、いざ勧めてみると思うような成約に至らず、達成率に伸び悩むZEHビルダーもいることだろう。そんな中、予め高い普及目標を掲げながら大きく目標クリアした地域工務店がある。福岡と熊本に拠点を置くエコワークスだ。同社の2016年度実績は着工ベースで53棟、うちZEH率85%（Nearry ZEHを含む）を達成。目標の60%を大幅に上回る結果となった。これだけのZEH成約の秘訣とは何か。同社の小山貴史社長に訊いた。

決め手は
“あと説明”!!

エコワークス「ZEH提案のアプローチ

月刊スマートハウス2017年5月20日「ZEH提案のアプローチ決め手は“あと説明”!!」

今でこそ、ほぼ100%ZEHのエコワークスですが、



そんな私たちも
「ZEHでしくじり」
の時代がありました

第2章

ZEH!

ZEH!

で、しくじった
エコワークスみたいになるな!

エコワークス会社概要

■ 事業所

福岡オフィス(本社)



熊本オフィス(支社)



■ 事業内容(創業 2004年8月)設計・施工・販売及びメンテナンス

新築部門

リノベーション部門
(性能向上リフォーム)

■ 従業員 71名(H29.3現在)

■ ZEH率 2016年度 86% / 2017年度 92%

■ 受注 120棟(新築83棟・リノベ37棟) 31億円
(H29.9実績)

福岡県



hit香椎浜モデルハウス



hit大野城モデルハウス



春日宿泊体験館



春日リノベーションモデルハウス

熊本県



熊本TKUモデルハウス



出仲間 宿泊体験館



出水リノベーションモデルハウス

しくじりのきっかけは社長！

- ・社長の私が国のZEHロードマップ検討委員会の委員を務めていたため、ZEHの社会的な必要性を社員に毎日熱弁。
→営業マンは、ZEHや太陽光について徹底的に勉強
- ・社長はZEHが差別化になると思い込んでいた。
→営業マンに、初回接客からZEHで差別化トークすることを強制
- ・展示場にはZEHや太陽光発電について沢山の展示物
→自社の家づくりの特徴よりZEHが前面に



エコワークスのZEHしくじり

営業がお客様に
ZEHを連呼！

- ①奥様は興味なし！
- ②ご主人はZEHについて勉強！

弊社の家づくりの特徴より、メカメカ
な設備や経済メリットの大きな家
(大容量太陽光発電)に興味を持つ
ことに！

ZEH?



ZEH! = ¥



エコワークスの
木の家



空気感


気持ち良さ

素材感


メカメカ ¥
経済メリット




客層が変わり失注、失注・・・



**うちの客層は興味がないです。
かえって逆効果です。**



**木の家の良さが伝わる前
にお客様が逃げちゃいます！**



**競合がハウスメーカーばかりに
なってきました！**

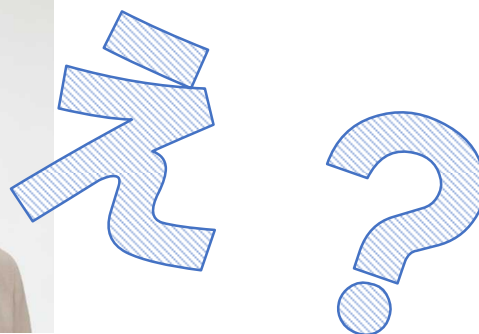


メカメカZEHに負けちゃいます！

ZEHがなかなか売れない営業と ZEHをどうしても売りたい社長の間で激論を交わす日々

そんなある日・・・

**「社長、直訴です！
社長の想いは良く分かりました！
ZEH100%を目指しますので
ZEHの説明は設計契約した後
でもいいですか？」**



そこまで言うなら！

方針の大転換！



エコワークスのZEH成功例

自社の家のお気に入り度を高める



空気感
木の香り
気持ち良さ

設計申込
設計契約



エコワークスで建てるお気持ちになった後に、太陽光発電による経済メリットを丁寧に説明！



ZEH率が劇的にUP！

15年度20%→16年度85%→17年度ほぼ100%に

ZEHでしくじらないための五か条

- 一、 お客様はZEHのことより、間取り・収納・生活動線のことが100倍大事
- 二、 住まいづくりの目的は幸せな暮らし。ZEHは目的ではなく、結果。
- 三、 ZEHという言葉をお客様に使う必要はありません。
- 四、 ZEHの定義や技術のことを説明する必要はありません。
- 五、 ZEHのカタログやパネルを作る必要はありません。

ユーザー目線のZEH提案とは・・・

**ユーザーが本当に欲しいと思った住まい（家）を提案し、
あと説明で、結果的にZEHになる**

第3章

ZEH率50%必達の極意

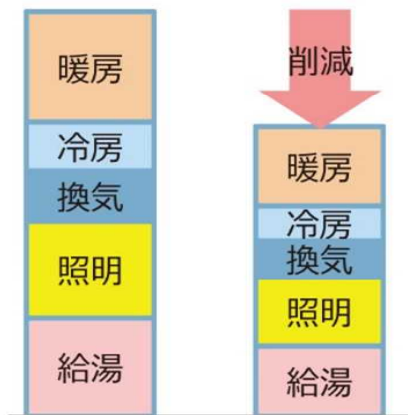
ZEH化の考え方

年間で消費する住宅のエネルギー量が正味で概ねゼロ以下

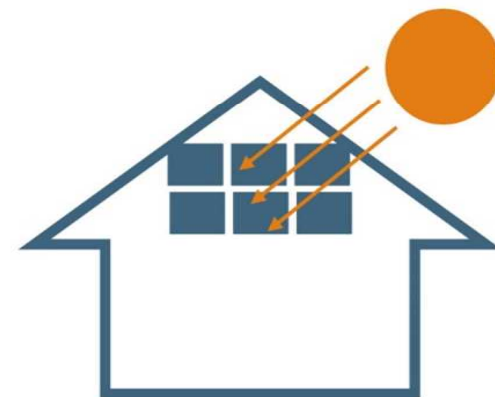
エネルギーを極力
必要としない
(夏は涼しく、冬は暖かい住宅)



エネルギーを上手に使う



エネルギーを創る



出典: ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス支援事業調査発表会2015 第1部ZEHロードマップ検討委員会におけるZEHの定義・今後の施策など(経産省 資源エネルギー庁)

高断熱



高効率設備
(省エネ)



太陽光発電
(創エネ)



高断熱

標準仕様化が鍵

高断熱化による省エネと健康のメリット提案

断熱水準	1地域 北海道	2地域 北海道	3地域 青森	4地域 長野	5地域 関東	6地域 関西	7地域 九州	8地域 沖縄
H28年基準	0.46	0.46	0.56	0.75	0.87	0.87	0.87	設定なし
ZEH基準	0.40	0.40	0.50	0.60	0.60	0.60	0.60	設定なし
ランクアップ 強化外皮基準	0.30	0.30	0.40	0.40	0.40	0.50	0.50	設定なし

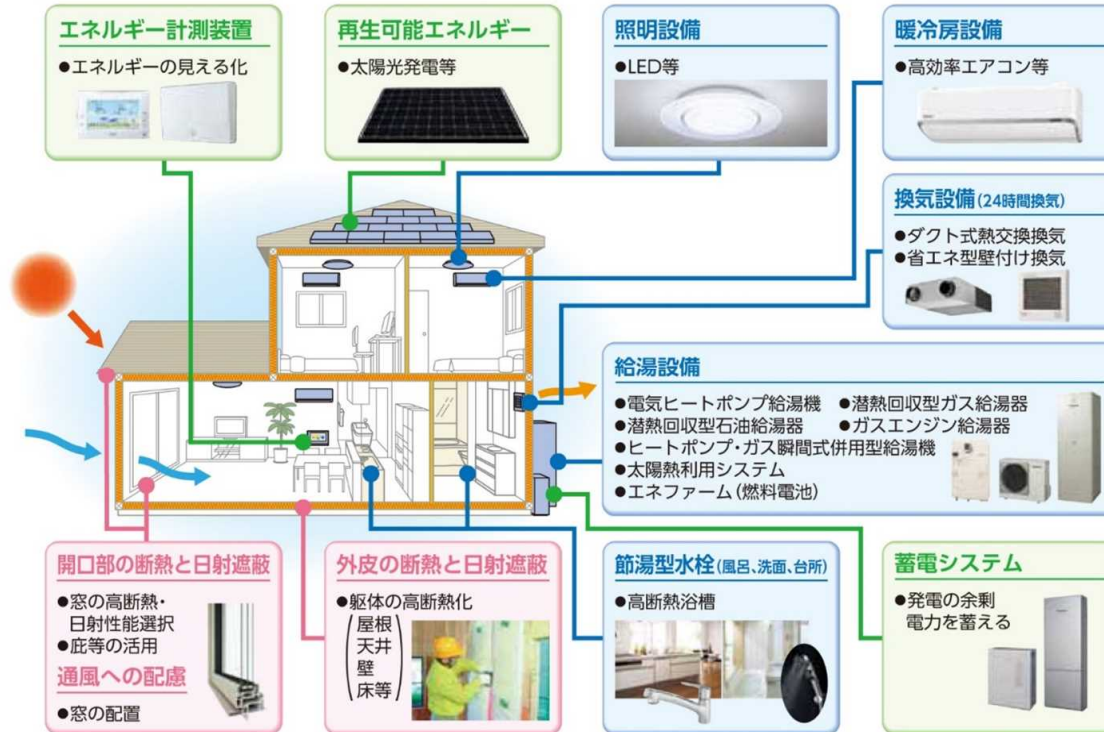
高断熱化は、お客様に提案して選択いただくというよりも**標準仕様化すること**が大前提。
H28年基準から売価坪1~2万円程度でZEH基準はクリアできます。（※工法にもよる）

【健康メリットの根拠はこちらのHPを参照ください】

- ・HEAT20 2020年を見据えた住宅の高断熱化技術開発委員会 <http://www.heat20.jp/>
- ・一般社団法人 健康・省エネ住宅を推進する国民会議 <http://www.kokumin-kaigi.jp/>

高効率設備 (省エネ)

設備の高効率化は、高効率給湯機(エコキュート、エコジョーズ)は一般化していますので、同製品を標準仕様化すると同時に、照明は原則としてLEDをご提案し採用いただくことで、創エネを除く省エネ率20%の基準クリアは容易です。



出典:「建産協 ZEHのつくり方」

注意点

床暖房がある場合や主たる居室の面積が大きい場合は暖冷房に掛かる一次エネルギー消費量が相応に増エネになるので、断熱強化とエアコンの高性能化を要検討。

ZEH率50%に向けての手順

高断熱



高効率設備
(省エネ)



太陽光発電
(創エネ)

高断熱化
(ZEH基準以上)
を
標準仕様化に

高効率給湯機
「標準仕様化」

照明は
原則として
「LED」

ZEHを
クリアする
「大容量」
太陽光の設置

詳しくは次項で

三方良しのZEH

施主

住宅事業者

国

(未来の子どもたち)



- 経済的メリット
- 高断熱による健康寿命の延伸
- 資産価値向上

- 客単価向上による売上増・利益増↑
- 技術力向上
- 社会的意義

- ・エネルギー問題の解決
- ・環境問題の解決

今こそ、ZEHを普及させましょう！

ご清聴ありがとうございました

ZEH協の活動はHPで動画でもご紹介しています。

<http://zeh.or.jp>

一般社団法人ZEH推進協議会

東京都港区港南一丁目9番36号アレア品川13F

Mail: info@zeh.or.jp

各種のお問い合わせはこちらから→<http://zeh.or.jp/contact/>