

発行：北恵株式会社 〒541-0054 大阪市中央区南本町3-6-14 TEL.06-6251-6701
<https://www.kitakei.jp/>

地元と共に前に進もう、工務店

工務店を取材していると、地元で長年営業しており、地域の気候や風土、歴史や文化などに精通している企業が多いことに気が付きます。当然こうした企業は地域住民との信頼関係をすでに構築しており、その土地ならではのニーズや要望を熟知している企業。地域の特性を踏まえた上で設計や施工面での自由度が高く、顧客の希望に合わせたこだわりの家づくりができる工務店は、お施主様の目に「輝ける希望」として映ることでしょう。

地域に根差す工務店はその土地々々になくてはならないもの。まず思いつくのが、地元の大工や職人などの人材を雇用し、技術力や後継者を育成する役割です。さらにこの職人が地元の商店で買い物をするれば、地域経済循環の一翼を担います。その住まいづくりにおいても、地域材や地元産業と連携して住宅を建設すれば、資源の有効活用につながられます。

また豪雨や台風、地震といった災害が激甚化の一途を辿る昨今。災害時には応急修理や仮設住宅などで被災者支援を行うことが求められます。住まいの守り手たる工務店が地元が存在すれば、近隣住民にとって心強いことこの上ないでしょう。

そんな工務店に特に期待したいのが、地域における住まいの耐震・耐火、省エネ化推進の旗振り役になってもらうこと。新築を建てたり、性能の良い住まいで暮らしたりしている方だけがお施主様になるわけではないはず。築年数が古い住まいであっても、リフォームすることで新築住宅と遜色のない安心快適な住環境を提供することは可能なので、このような取り組みを進めてみてはいかがでしょうか。

この他、時代のニーズとして工務店には今後、住まいづくりだけでなく、その知見を活かした新たな分野への挑戦が期待されているように感じます。例えば、空き家の活用や非住宅領域への取り組みなど、地域の活性化やまちづくりに寄与する



方面での積極的な関与が挙げられるでしょう。

非住宅領域といっても、なにも「大規模木造にいきなり取り掛かろう」というものではありません。クリニックや診療所といった住宅の技術で建設可能な建物を地元の木材を利用して建てることできれば、地域の活性化やまちづくりに貢献することにつながります。町の実情を知る工務店だからこそ、取り組める事業も多々あるはず。例えば「地域にある空き家をリフォームして、カフェやコワーキングスペースなどの複合施設にする事業」などはまさに工務店にうってつけといえるのではないのでしょうか。

改めて住宅業界は人々の暮らしや環境に大きな影響を与える分野ですが、その中でも地場に根差す工務店はお施主様との距離が近く、社会に貢献できる存在といえます。それに地域の工務店が元気でなければ地元の経済に還元できず、何かしらの影響が及んでしまいかねません。

もちろん社会全体を徹底して着工戸数の減少、住宅建材費用の高騰、後継者や職人、職員の人材不足といった多様な問題が存在していることは紛れもない現実。これらは大なり小なりどこの工務店でも頭を悩ませている部分だと思われます。それでも人材不足を例に挙げると、一人で複数の業務をこなすことが多い工務店は見方を変えれば、

「営業から設計、施工、事務まで幅広い仕事を経験できる、成長できる職場」として若い人にPRできる可能性だってあるのです。

自社の問題解決に結びつく行動として、世界的な共通の目標として掲げられているSDGsを参考に経営を考えるのも一つの手だといえます。改めてSDGsでは「2030年までに達成すべき17の目標と169のターゲット」を定めています。

これらの目標は環境や社会に配慮した経済活動を促進することを目的としており、住宅業界においても重要なテーマとなるもの。自分たちが目指すべき未来を思い描き、そのための取り組みを具現化することも建設的な行動の一つといえるでしょう。こうした世界的な目標と自社の取り組みを比較することで、何かしらヒントが得られる可能性が期待できます。

加えてSDGsに取り組むことは、工務店の社会

的責任や環境への配慮をアピールする一つの手法となりうるもの。感度の高いお施主様に向けてエシカル（道徳・倫理）、SDGsといったキーワードを全面に掲げた経営は工務店のブランドイメージや信頼性の向上に寄与します。その際、「自社の家に住んでいただくことはお施主様にとって社会貢献の一翼を担えるものですよ」と説明することができれば、施工会社選びの際に大きなアドバンテージとなることでしょう。

変化が激しい時代にあっても、地域工務店が社会から必要とされる存在であり続けることに違いはありません。地域工務店がこれからも新しい取り組みに挑戦しながら、地元と共に発展していくことが望まれています。

工務店は地域に無くてはならない存在。だからこそ、前を向いてこれからも地元と共に進んでいくことが望まれているといえるでしょう。

省エネ基準に適合する住まいづくりを

これから新築を検討されるお施主様に是非知っておいていただきたいのが、令和7年4月に迫った省エネ基準の適合義務化です。改めて省エネ基準とは建築物が備えるべき省エネ性能の確保のために必要な建築物の構造及び設備に関する基準のことで、少し専門的な用語を使うと、「一次エネルギー消費量基準」と「外皮基準」から構成されています。省エネ性能の高い住宅では、暖冷房のエネルギー消費を抑えることや室温がほぼ均一で足元も冷たくない快適な居住空間の実現が期待できます。

もちろん、令和7年4月以前であれば同基準に満たない建築物を新築することは適法の範囲。そのため、「予算も厳しいし、同基準に適合しなくてもいいや」と安易に考えるお施主様がいるかもしれません。しかし、その考え方は少々危険だといえるでしょう。

というのも、今年の4月から長期固定金利住宅ローンの【フラット35】を申請する際、省エネ基準に適合した住宅であることが融資を受ける際の要件として求められるようになりました。つまり今年4月以降、省エネ基準に満たない住まいを新築する場合、【フラット35】は利用不可能となったのです。

ただでさえ、昨年末には日銀が長期金利操作の許容変動幅を従来のプラスマイナス0.25%から同0.5%に引き上げを表明するなど、何かと金利

に高い関心が集まっている昨今。5年毎に返済額が見直される変動金利の住宅ローンを敬遠したい方も当然いらっしゃるのではないのでしょうか。

なお、多岐にわたる【フラット35】のプランですが、あくまで今回の措置は新築住宅のみを対象としたもの。【フラット35】リノベなど、既存住宅を対象に融資を行う商品は省エネ基準適合義務化が求められるわけではありませんのでご注意ください。

逆説的な言い方をすれば、今後【フラット35】を利用して新築する住まいは全て「省エネ基準適合義務化」をクリアした住宅ともいえます。訪れた住宅会社に省エネ基準がクリアできるか直接尋ねるのは気が引ける、という方は、「【フラット35】を利用して住まいは建てられますか？」と尋ねるとよいかもかもしれません。

また、来年からは住宅ローン減税も省エネ基準の適合が要件化されます。令和5年現在、住宅ローン減税は省エネ基準に満たない住まいの場合、3000万円が限度額。その上で年末のローン残高の0.7%を所得税から最大13年間控除することが可能となっています。

ところが「令和6年以降に建築確認の検査済証をもらう新築住宅」で、なおかつ省エネ基準を満たさないケースでは住宅ローン減税の限度額はなんと0円に変更。結果的に省エネ基準を満たさない住宅では、年末のローン残高の0.7%控除が受

けられなくなってしまうのです。

「人生で一番高い買い物」とも言われる住まいの購入にあたり、「住宅ローン減税を利用せず、控除も一切必要ない」とおっしゃる方は、そう多くはいらっしゃらないと思います。こうした理由から来年以降、省エネ基準に満たない住宅の新築は非常に困難になることが予測されます。

この他、住まいの新築を検討しても、実際に建築確認に至るまでは数カ月単位で工務店・お施主様間の打ち合わせが行われるのが一般的です。さらに建築確認申請を行っても、許可が下りるまで

はある程度の時間を要するもの。このようなスケジュール感を考慮すると新築住宅の場合、実質的に本年後半ごろには省エネ基準以上の性能でなければ建築ができなくなってしまうことが見込まれてしまいます。

理想の住まいを手に入れるためには資金計画の見直しもしっかり立てておく必要があります。工務店などとの打ち合わせの際、こうした点で問題が生じないように事前にしっかりと話ししておくことをお勧めします。

地震による火災は、火災保険の対象外 約半数が「知らなかった」と回答

(一社)日本損害保険協会は、関東大震災から100年を契機に「地震保険に関する意識調査」を実施し、その結果を9月1日に発表しました。調査期間が8月10～14日、調査対象が全国25～69歳の持ち家に住む2534人(地震保険加入者1275人、未加入者1259人)となっています。

地震保険は単体では加入できず、火災保険とセットでの加入が必要となります。火災保険に付属して地震保険を契約している割合を地震保険付帯率といい、2022年度の地震保険付帯率を見ると、全国平均が69.4%となっています。地域によって付帯率にはばらつきがあり、東京都の付帯率は全国平均を下回る61.9%で全国ワースト3です。一方、都心南部直下地震が発生した場合、死者数約6000人、全壊・焼失棟数約10万棟以上が予想されるなど高い地震リスクが存在しています。

同調査において、地震保険非加入者に被災した場合の対応について尋ねたところ、「特に考えていない」という回答が全国平均で46.5%と最も高く、次いで「預貯金で賄う」が28.2%でした。また、関東エリアでは非加入者の地震保険に加入していない理由の傾向として「地震保険の補償内容をよく理解していないから」が39.2%と全国平均(27.0%)に比べて非常に高い結果となりました。被災した際の対応については「預貯金で賄う」と回答した人が39.2%と全国平均(28.2%)に比べて高い一方、「特に考えていない」という回答が4割超と多くの方が経済的な備えについて検討していない結果となりました。

今回の調査では、加入者の中でも「被災後、保険金がすぐに支払われるのか」という不安を抱え

ている人が70.3%に上ることがわかりました。東日本大震災に係る支払保険金は、約1兆3241億円に達しますが、そのうちの約1兆円(約50万件)は震災後3カ月間のうちに支払われています。地震による被害は甚大であり、民間の損害保険会社だけでは補償しきれないため、地震保険は国と損害保険会社が共同で運営しています。総支払限度額は、現在12兆円。これは関東大震災クラスの地震と同等規模の巨大地震が発生した場合においても対応可能な範囲として政府が決定しています。実際、過去の代表的な震災である阪神淡路大震災や東日本大震災でも保険金の支払額は総支払限度額内に収まっています。

地震保険の保険金は、使用用途が決められていないので、加入者宅の修繕などはもちろんですが、当面の生活再建費用や引っ越し費用など自由に使うことが可能です。このことは意外と知られておらず、今回の調査でも59.9%の人が「知らなかった」と回答しています。なお、地震保険に関する設問では「地震による火災は、火災保険の対象外であること」は49.8%が「知らなかった」と回答しました。

また、保険金の使用用途は決められていないことを「知らなかった」と回答した非加入者に対し、その事実を知った上で加入を検討したいと思ったかどうかを尋ねたところ、39.1%の人が「検討したいと思った」と回答する結果となり、他の項目と比較して最も高い結果となりました。

新築の住まいを建てる際は、自宅の災害リスクなどを調べ、保険加入を考えてみると良いでしょう。

キタケイの提供する2つのプライベートブランド
 環境・ぬくもり・素材をテーマとした各種住宅資材 “ スプロートユニバーサル ”
 天然木にこだわったフローリングや壁材 “ リラクシングウッド ”
 企画・製造から販売までトータルにプロデュース、心からご満足いただける住まいづくりを
 バックアップします。



[www. sprout-univ. com](http://www.sprout-univ.com)

<p>環境 SPROUT UNIVERSAL BLUE こちよい住環境</p>	<p>ぬくもり SPROUT UNIVERSAL ORANGE 住まう人のために</p>	<p>素材 SPROUT UNIVERSAL GREEN 永く使ってほしいから</p>



[www. relaxssingwood. com](http://www.relaxssingwood.com)

リラクシングウッド
 抗菌・抗ウイルス加工 フローリング ウィルスガードコート シリーズ

