

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
http://www.kitakei.co.jp/

テーマ：長期優良住宅の推進がキーとなる

昨年6月からはじまった長期優良住宅制度、丸一年を迎えて徐々に拡大している。特に、住宅エコポイント制度の導入によって急拡大した。有力なFC住宅各社は「長期優良住宅対応・次世代省エネ基準標準」をアピールした新商品を発売し需要喚起に積極的だ。

1. 長期優良住宅の拡大、持家注文の20%を超える

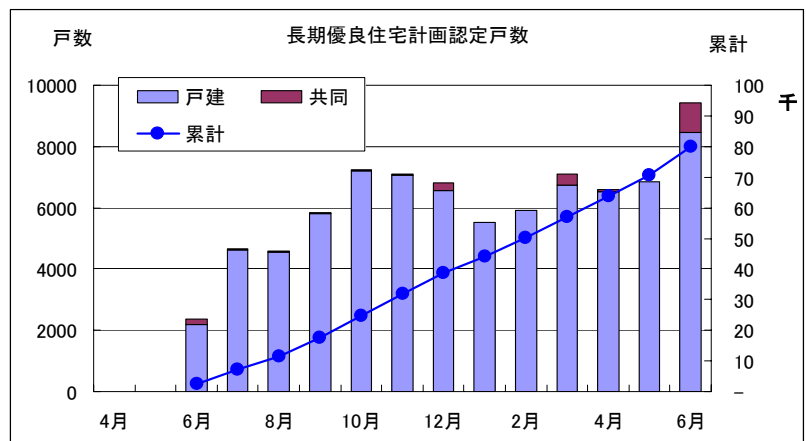
耐震性(耐震等級Ⅱ以上)や、断熱性気密性(次世代省エネ基準)に優れ、長期にわたって維持管理、メンテナンスの体制が整っている長期優良住宅は、住宅エコポイント制度、税制面や住宅ローンの優遇策などに伴って、確実に増えている。適合証を取得した住宅会社、ビルダーが1棟1棟長期優良住宅の計画認定を受けるが、2009年6月から2010年の6月で累計80,000戸となった。(図1)

昨年の秋口には伸び悩んだが、今年に入って増加傾向が顕著になっている。これは持家住宅の回復もあるが、住宅エコポイントの導入、長期優良住宅普及促進事業(補助金)、税制面などの優遇制度が拡充されたことが大きく寄与している。

現在のところ、長期優良住宅は、戸建住宅が主流であり、直近の5月、6月は、7,000戸から8,000戸まで伸びており、戸建注文建築の30%に届く勢いである。(2010年5月の持家着工戸数は24,243戸)

最近では、大手住宅会社だけでなく、住宅FC企業も長期優良住宅の新商品を発売している。長期優良住宅は、家づくりのスタンダードになると考えられる。地域工務店においても積極的な取り組みによって、この流れに乗り遅れない対応策が必要であろう。

図1



■長期優良住宅の認定件数の推移 (単位: 戸)

		2009年度											2010年度	
		6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月
新規	戸建	2,179	4,639	4,550	5,804	7,212	7,077	6,567	5,512	5,904	6,754	6,508	6,834	8,475
	共同	187	13	22	36	25	31	228	17	14	356	82	25	946
	計	2,366	4,652	4,572	5,840	7,237	7,108	6,795	5,529	5,918	7,110	6,590	6,859	9,431
累計	戸建	2,179	6,818	11,368	17,172	24,384	31,461	38,028	43,540	49,444	56,198	62,706	69,540	78,015
	共同	187	200	222	258	283	314	542	559	573	929	1,011	1,036	1,982
	計	2,366	7,018	11,590	17,430	24,667	31,775	38,570	44,099	50,017	57,127	63,717	70,576	79,997

2. 大手住宅主導の長期優良住宅

戸建住宅の長期優良住宅認定率(=2009年6月から2010年3月までの戸建て認定件数56,198戸÷2009年度の持家+戸建分譲着工戸数382,287戸)は全国平均で14.7%となる。都道府県別に見ると、山口県が27.9%と突出して高く、ついで、岡山県(22.3%)三重県(22.1%)愛知県(21.7%)などが高くなっている。逆に、認定率が低いのは、沖縄県や北海道、東北、北陸などのローカル圏である。

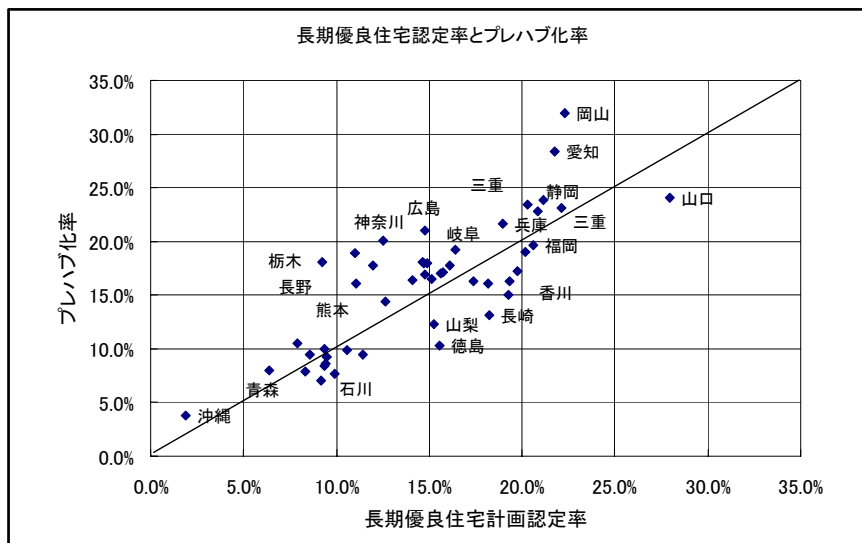
この認定率はプレハブ持家比率と強い相関関係を示しており、プレハブ化率の高い都道府県は、認定率も高くなっている。(図2)

このことは、プレハブを中心とした大手住宅会社が長期優良住宅市場を牽引しているということであり、市場の大半を占める地域工務店では、長期優良住宅の取り組みが未だ十分進んでいないことがわかる。2009年度、地域工務店向けの長期優良住宅普及促進事業(100万円の補助金)は、概ね7200社の工務店がエントリーし、4400棟の長期優良住宅を供給している。

2010年度は、「木のいえ整備促進事業」とし、地域材を活用した住宅への割り増し補助が設けられ、7月15日現在すでに、1951棟の交付が決定している。地域工務店のより積極的な取り組みが求められる。

住宅市場も厳しさから徐々に回復基調にある。この需要は、低価格より、高品質高性能な住宅を求める層が支えている。低価格路線に追従するのではなく、同業他社が取り組めていないことだからこそ、自社で取り組むことに意義があるのではないだろうか。

図2



■ 長期優良住宅計画認定件数

		2009年度認定件数				2010年4月		2010年5月		2010年6月		2010年度累計		開始からの累計			参考 持家プレハブ化率
		戸建	共同	計	認定率	戸建	共同	戸建	共同	戸建	共同	戸建	共同	戸建	共同	計	
48	全国	56,198	929	57,127	14.7%	6,508	82	6,834	25	8,475	946	21,817	1,053	78,015	1,982	79,997	18.0%
1	北海道	1,118	36	1,154	9.3%	109	1	168	2	231	1	508	4	1,626	40	1,666	8.4%
2	東北	3,022	13	3,035	12.6%	411	2	459	0	517	0	1,387	2	4,409	15	4,424	12.7%
3	関東	18,307	459	18,766	12.5%	2,100	67	2,208	6	2,660	769	6,968	842	25,275	1,301	26,576	17.7%
4	中部	13,783	74	13,857	18.1%	1,607	4	1,609	5	2,139	147	5,355	156	19,138	230	19,368	21.3%
5	近畿	9,311	153	9,464	15.5%	1,130	2	1,079	6	1,341	4	3,550	12	12,861	165	13,026	20.2%
6	中四国	5,504	22	5,526	18.5%	585	2	624	3	811	4	2,020	9	7,524	31	7,555	20.3%
7	九州	5,153	172	5,325	15.4%	566	4	687	3	776	21	2,029	28	7,182	200	7,382	14.3%

3. 最近の住宅FCの新商品は、長期優良住宅対応

■高性能・高品質商品の強化

最近の住宅FCグループの新商品は、大手住宅会社に対抗して、高性能・高品質を訴求した商品が目立っている。次世代省エネ基準でエコポイント対応はスタンダードになっており、長期優良住宅対応も増えている。断熱材のグレードアップや窓サッシの複層ガラスからLow-Eガラスを標準にした商品も珍しくない。

■デザイン品質の向上

デザイン品質の高い商品も目立っている。磁器タイルを標準としているメーカーや総二階シルエットでありながら、素材の異なる外装材の貼り分け、バルコニーやアルコーブ玄関の採用など外観感性を高める工夫も見られる。




■中級価格戦略に転換

価格戦略も従来の、規格型低コスト戦略から自由設計中級価格戦略へと転換し、高性能高品質を求めるユーザーへの対応を強化している。坪単価 25.8 万円自由設計のTホームの出現で、元気のなかったFC住宅各社も、自由設計を基本に転換し、設計提案力を差別化ポイントとしている。

女性の営業担当者を導入、現場見学会、イベントの開催、手づくりニュースレターの発行など、きめ細かいマーケティングを展開することで、地域ナンバーワンを目指した取り組みが見られる。

地域工務店は、大手住宅会社とFC住宅の挟撃のなかで、いかに自社の独自性を発揮したマーケティングを実現するか、今後の大きな課題となっている。地元の木材建材流通業者とのアライアンスで地域材を使った独自商品の開発や需要開拓のセミナーの実施も求められる。

■最近のFC住宅の新商品の事例

グループ名	アイフルホーム		アキュラホーム		クレパリーホーム	
	New cesibo ニュー・センボ		OPTIS オプティス すみ継ぐ家		CXシリーズ	
	コンセプト	価格ライン	コンセプト	価格ライン	コンセプト	価格ライン
主力商品	家族の絆と夢を育む家 センボ モアキッズ (子どもの感性と家族の絆を育む家)	1500 万円 /40 坪	構造躯体の耐久性・耐震性・内装・ 設備の変換性を備えたすまい。 外観デザイン、街並みへの調和など 美しさにもこだわり	1280 万円 /32.7 坪 39.1 万円/ 坪	ピュアロングタイルのベストセラー シンプルなテイスト、魅せるピュア ロングタイルの洗練されたデザイン	1500 万円 /40 坪 37.5 万円/ 坪
						
商品特長	(1) 自然エネルギーを取り入れた「小」エネ設計 太陽光・太陽熱のWソーラー利用 (2) 安心快適設計 らくらく家事動線 ソフトクローズドア (3) 保証体制 耐震補償/長期継続点検/瑕疵保証/完成保証 長期優良住宅に対応		(1) スケルトンアンドインフィル住宅 長期優良住宅仕様 ムービングクローク (2) 高耐震・高耐久が基本仕様 最高ランク「耐震等級 3」を基準 「省令準耐火構造」として認定 (3) グッドデザイン 美しくデザインできる「デザインコード」		(1) スタイリッシュな外観デザイン 外壁に磁器タイルを採用 (2) 独自性の高い構造・工法の採用 ストロンクポストグリッド工法 通し柱を多く使う (3) 高性能 長期優良住宅に対応	
長期優良住宅への対応	EX仕様は標準で対応できる		標準仕様で長期優良住宅		標準仕様で長期優良住宅	

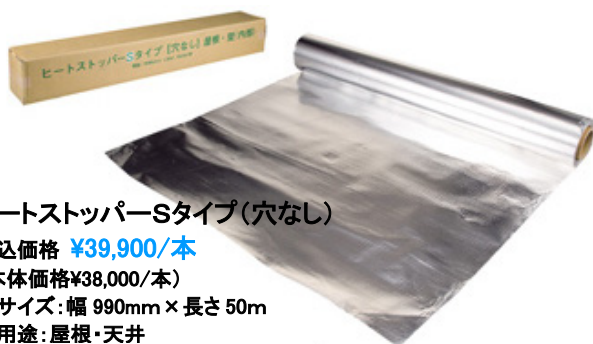
キタケイの提供するプライベートブランド
 環境・ぬくもり・素材をテーマとした各種住宅資材 “ スプロウトユニバーサル ”
 企画・製造から販売までトータルにプロデュースし、心からご満足いただける住まいづくりをバックアップします



www. sprout-univ. com

ヒートストッパー

輻射断熱材



ヒートストッパーSタイプ(穴なし)

税込価格 ¥39,900/本

(本体価格¥38,000/本)

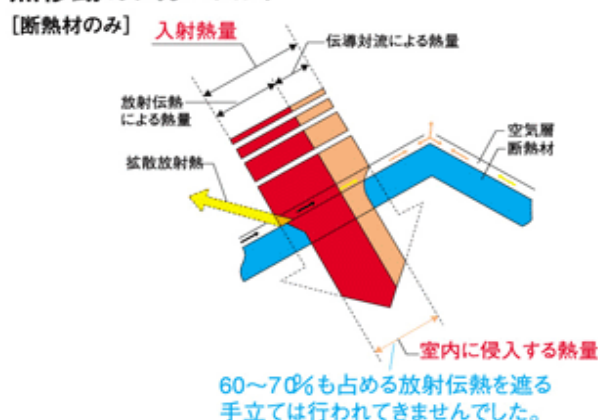
●サイズ:幅 990mm×長さ 50m

●用途:屋根・天井

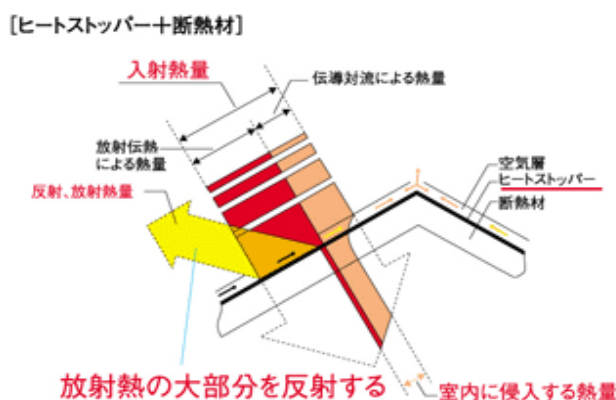
おすすめPOINT

- ヒートストッパーは放射熱を効率良くカットする商品です
- 冷暖房コストを大幅に削減する省エネルギー商品です
- 新築・リフォームを問わず容易に施工可能で、特別な道具は不要です

熱移動のメカニズム

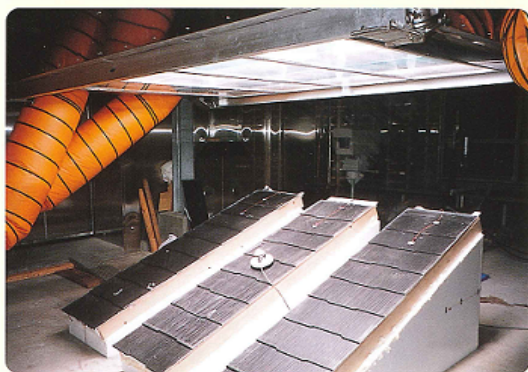


通常、特別な輝面材を中空層に設けない状態での熱移動は、放射伝熱が60~70%、残りの30~40%が伝導と対流伝熱となっています。住宅によく使われている断熱材のほとんどは、伝導を遮るもので、全体の60~70%も占める放射伝熱を遮る手立では行われてきませんでした。



ヒートストッパーは純度の高いアルミ箔でできており、放射熱の大部分を反射することができます。断熱材と組み合わせることにより、効果的な断熱を行うことができます。

■ 屋根通気断熱システム、断熱効果比較実験報告書



屋根通気断熱システム実験風景

