

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：期待できるか「住宅版エコポイント」

鳴り物入りではじまった「最大の住宅ローン減税」の効果も見えないなか、住宅版エコポイントが急浮上してきた。前政権の経済対策では定額給付金に2兆円はじめ、総額13兆円をつぎ込んででもデフレの進展で名目成長は下げ続けている。今、住宅業界は大転換期にある。

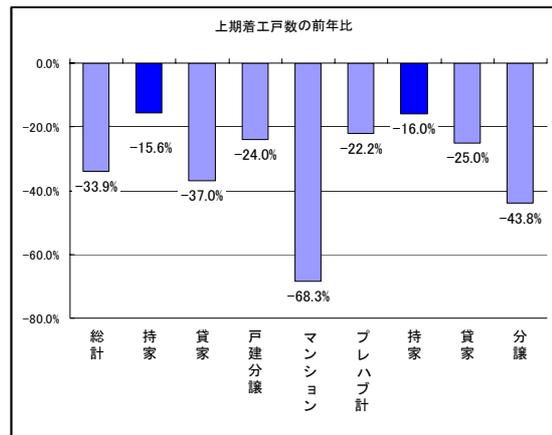
### 1. 2009年度新設着工戸数は70万戸割れか

2009年度上期の住宅着工戸数は前年比34%減、マンションは68%減、貸家は37%減、持家系も15%減となった。直近の建築確認申請の動向を見ても15%前後の減少が続いており、2009年度通期では70万戸割れになる可能性が高い。2007年度は建築確認厳格化ショック、2008年度はリーマンショックと外部環境が言い訳になったが、団塊世代の退出、団塊ジュニア世代の住宅取得需要の終息、経済構造の変化など構造的要因が重なって現在の需要収縮につながっていると考えられる。

新設住宅着工が70万戸というのは、1963年(昭和38年)719,000戸以来、この時期は、団塊世代が結婚世帯を形成した時代で年間70万の世帯増があった。これ以降、住宅需要は急成長し1982年には185万戸のピークを記録している。

2番目の山は、1996年(平成8年)の163万戸で団塊ジュニア世代が結婚世帯形成に入った時代、60万世帯が増加した。この団塊ジュニア世代も2005年には35歳を超えており、晩婚化傾向を考へても2010年には終息する。

昨年(2008年)の世帯増加は23万世帯でしかなく、2010年以降の世帯増加は10万世帯を切り、2015年を境に減少に転ずると予想されている。



世帯数の増減を住宅需要のベースとして考える限り、新築需要の減少は避けられず、建替え、住み替え、買い替え、リフォームなど既存ストックの更新需要を刺激する施策が不可欠である。ストック3000万世帯の内1980年の以前の住宅は1130万世帯ある。住宅会社、工務店は、OB施主の見直し、住宅版エコポイントもこの需要層に焦点をあてた施策が求められる。

#### ◆新設住宅着工戸数

(単位:戸数)

	新設住宅着工戸数					プレハブ着工戸数			
	総計	持家	貸家	戸建分譲	マンション	プレハブ計	持家	貸家	分譲
2008年度上期	580,964	175,676	241,209	59,460	97,974	79,042	31,064	43,923	3,563
2008年度	1,039,180	310,664	444,747	164,623	106,619	148,273	55,271	85,982	6,218
2009年度上期	384,175	148,297	151,947	45,171	31,059	61,524	26,103	32,938	2,002
上期前年比	-33.9%	-15.6%	-37.0%	-24.0%	-68.3%	-22.2%	-16.0%	-25.0%	-43.8%
2009年度推計	687,000	262,000	280,000	125,000	33,800	115,000	46,000	64,500	3,500

## 2. 住宅版エコポイントは、エコ住宅(次世代省エネ基準)が条件？

前政権の緊急経済対策として導入された省エネ家電のエコポイント制度は、2,946億円、エコカー買い替え補助金は3,702億円、両制度ともに2010年3月で期限が来る。新政権はエコポイント制度の2010年度末まで、エコカー買い替え補助金は6ヶ月の延長を検討している。同時に、住宅版エコポイント制度の導入を予定している。(正式決定は、12月初旬に閣議決定)

### ●住宅版エコポイントの内容

住宅版エコポイント制度は概ね1000億円の予算規模、二重サッシや断熱壁などを採用した住宅改修や省エネ性能の高い新築住宅に対しても建築費用の一定割合にポイントを付与する予定となっている。現在実施されているエコ改修の投資減税(所得減税)や長期優良住宅普及促進事業と併用ができれば、より効果的な需要刺激策になる。(現時点で詳細は未定)補助率10%とすると1兆円の需要創出効果(新築なら3万戸、リフォームなら10~20万件)が期待される。

### ●対象は次世代省エネ基準の住宅(長期優良住宅基準?)

エコポイントの対象基準は、次世代省エネ基準となる可能性が高く、すでに次世代省エネを標準仕様としている住宅会社に有利な制度になる。工務店でも長期優良住宅の認定を受けている会社であれば導入しやすくなる。

長期優良住宅の認定基準は、10月号で紹介しているが、耐震性、耐久性、省エネ、維持管理、環境、面積、維持保全などの基準があるが、エコポイントは「省エネ」だけでも受けることができる可能性は強い。(業界キーマンの見通し)

住宅版エコポイント制度は、エコポイント制度やエコカー買い替え補助金制度と異なって、利用できる消費者は限定されるが、住宅建築によって他の産業への普及効果は大きく、建材や設備機器など国内産業に寄与する。そういう意味では、家電並みの3000~5000億円の予算枠で実施して欲しいものだ。いずれにしても、住宅版エコポイントは需要開拓の大きな切り口になるはず。今後、地域に根ざした元請工務店として事業を続けるためには、長期優良住宅の取り組みは不可欠になると考えられる。

### ●工務店に求められる対応のポイント

エコ住宅への対応としては、現状の自社の仕様と比較して、次世代省エネ基準とした場合のコストシミュレーションを行って、自社なりの仕様基準を標準化しておくことが重要となる。

「ここまで性能をアップするには、コストはこの程度アップする。しかし、補助金を活用することでコストアップはこの程度下げることができる。」という情報公開をした商談が求められる。

## 3. 長期優良住宅普及促進事業の交付金申請の延長

今年から一般工務店を対象に「長期優良住宅普及促進事業」が始まったが、エントリーした工務店は7,118社(10月8日現在)、11月16日現在の交付金申請件数は2,962件に留まっている。

当初、交付金の申請の締め切りは12月11日となっていたが、予定枠の5000戸に対して、申請件数が少ないことから2010年2月26日まで延長されることになった。(決定事項)

しかも、期限までにエントリーできなかった工務店でも、エントリー登録と同時に交付金申請ができることになった。認定を受けていない場合でも、住宅性能評価機関に技術的審査、適合書の交付を受けることで、追加エントリー登録と交付金の申請が可能になる。

長期優良住宅普及促進事業は、工務店が長期優良住宅として認定を受けた上で、長期優良住宅の受注を行い、モデルの公開(現場見学会など)を実施、100万円の交付金が受けられる制度。

※詳細は、10月号参照

## 4. 長期優良住宅の省エネ性能基準(その1)

長期優良住宅の省エネルギー性に関する基準は、「次世代省エネ基準並み」が基本である。基準の内容は、「住宅性能表示評価方法基準(温熱環境)」「住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する建築主等及び特定建築物の所有者の判断の基準(判断の基準)」「同 設計、施工及び維持保全の指針(設計・施工指針)」による。

### 【次世代省エネ仕様住宅の設計法】

- 仕様規定による： 躯体の熱貫流率(K値)又は、断熱材の熱抵抗値(厚み)による規定。今年3月の省エネ法改正により、緩和規定が盛り込まれ、使いやすくなっている。
- 温熱計算による： 物件毎に温熱計算を行うことにより、仕様の自由度が得られる。計算コストも安価になっている。各ユーザーに対して、個別に検討した計算書により説明できるので、営業的に訴求力がある。
- 型式認定による： 独自の型式を取得するには、コストが高く、将来の仕様変更も限定される。一方、断熱材メーカーや各種団体、建設会社等により、多くの型式が認定されており、このなかで、フリーに使用できるものもある。しかし、一般的には、仕様が限定されていることや3月の省エネ法改正以前に取得したものは緩和規定が反映されていないなど使い易いとは言い難い。

以上のように、取組みやすいのは仕様規定であり、仕様の自由度・営業的訴求力を求めるなら温熱計算によるのがよいと思われる。

次に、Ⅲ・Ⅳ地域の「設計・施工指針」(仕様規定)の充填断熱について次世代省エネ基準のポイントを見てみよう。

### 【仕様規定による次世代省エネのポイント】

#### ●断熱材

- ・断熱構造とする部位は、屋根、屋根直下の天井材、外気に接する壁、外気に接する床、その他の床、土間床などで、必要な部分に隙間なく施工する。
- ・断熱材の種類と厚さは、「設計・施工指針」や「フラット35仕様書」など参照すればよい。  
⇒屋根・天井では、大きな厚み(木造充填断熱の屋根でC種断熱材:185mm)となっているが、壁や開口部の仕様を上げることにより、0.5掛まで低減できる。真壁部分にも緩和規定がある。

#### ●開口部

- ・Ⅲ地域でJIS「H-3」(開口部の熱還流率は3.49以下—アルミ樹脂複合サッシ+12mmペアガラス、など)とする。
- ・Ⅳ地域でJIS「H-1」(開口部の熱還流率は4.65以下—アルミサッシ+6mmペアガラス、など)とする。  
⇒小窓については、その合計面積が床面積×0.02まで除外できる(緩和できる)。
- ・窓の日射浸入率の規定(真北±30度で0.55以下、その他0.45以下)は、普通のガラスでは、クリアしないが、カーテン・ブラインド、庇等の日射遮蔽処置併用でクリアできる。  
⇒この件も、床面積×0.04まで除外できる。

#### ●結露防止対策

##### (室内側の防湿層)

- ・原則として、繊維系断熱材、現場発泡断熱工法等では、室内側に防湿層(防湿シート等)設置を、発泡プラスチック系ボード状断熱材では、目地部分や木部取り合い部にテープ処理等を行わなければならない。  
⇒上記については、外壁側(外壁面材等)の透湿性と比較した透湿抵抗比による緩和がある。ボード状断熱材では適用可能。現場発泡断熱工法では、外壁面材の制限により適用可能。

##### (外部側の通気層)

- ・屋根・外壁の断熱層の外側に通気層を設けなければならない。
- ・外壁の通気層は一般的工法であるが、屋根にも通気層が必要なので要注意である。透湿抵抗比による緩和もあるが、適用は難しい。  
⇒屋根通気層を設けたくないときは、室内側に厚めの防湿シート(0.082m<sup>2</sup>sPa/ng以上)を設けるか、斜めの2重天井として屋根裏換気を設ける方法がある。

##### (気流止め)

- ・外壁や間仕切り壁の内部の空間が天井裏や床裏に開放されている場合は、床、天井または屋根との取り合い部分に「気流止め」を設ける。剛床仕様であっても、床合板の柱・間柱欠き部分に隙間があるので、処理が必要となる。

#### ●気密性の確保

- ・今回の省エネ法改正により、気密性の確保については、相当隙間面積等の具体的な基準が削除された。これは、近年の住宅において気密性の水準が向上していることと、防湿層の施工によりおのずから気密性もほぼ確保されるという判断に基づき緩和されたもの。但し、「判断の基準」において、「気密性の確保に配慮する」とことになっており、防湿層の設置を除外される場合では特に、気密性の確保に配慮する必要がある。

※ 次号では、「長期優良住宅の省エネ性能基準(その2)」として、発泡プラスチック系ボード状断熱材、繊維系断熱材、現場発泡断熱工法の具体的な仕様について考えます。

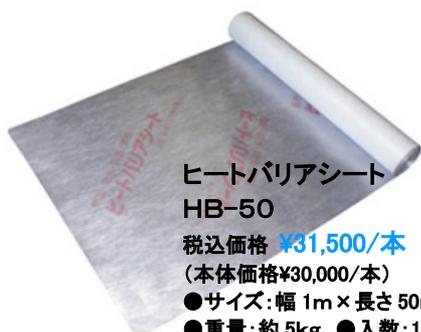
※ この記事に関するお問合せは、弊社営業マンもしくは営業企画部までご連絡ください。

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

## ヒートバリアシート



ヒートバリアシート  
 HB-50

税込価格 ¥31,500/本

(本体価格¥30,000/本)

●サイズ:幅 1m×長さ 50m巻

●重量:約 5kg ●入数:1 本梱包

●ネーム入れもできます(50 本単位/版代別途)

## アルミ蒸着透湿・防水・遮熱シート

### おすすめPOINT

#### 優れた遮熱性

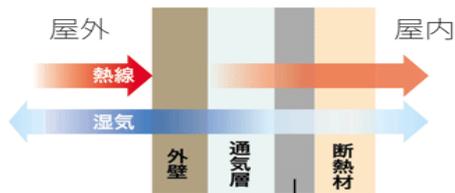
透湿・防水シートにアルミを蒸着させ、外壁から屋内へ伝わる熱エネルギーを遮熱し、効果的に反射します。

#### 優れた透湿性

空気を通す特殊フィルムを使用し、湿気を外に逃がし、快適な住空間を実現します。

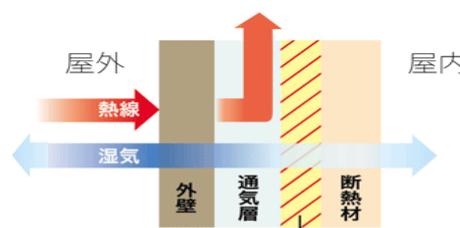
#### 優れた防水性

外からの水の浸入を防ぎ、住宅寿命をアップします。



従来透湿防水シート

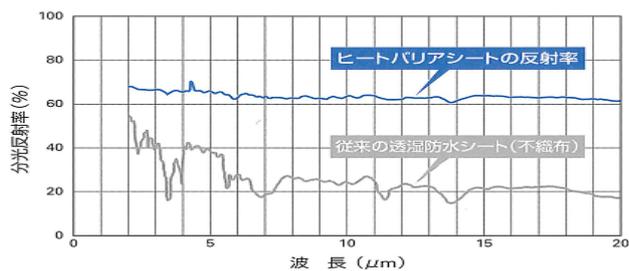
外壁から発生した輻射熱が室内側に伝わります。



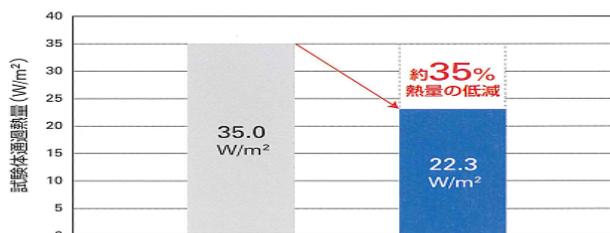
ヒートバリアシート

外壁からの輻射熱を「ヒートバリアシート」が反射して室内への侵入を低減します。

### 遮熱性



### 遮熱効果(通過熱量差)



室内進入熱量比 1:0.64 = 約35%の熱量を低減

### 透湿防水性

(他社との比較データ)

	ヒートバリアシート	A社	B社	C社	JIS規格	
					一般家屋向け(A)	冷寒地向け(B)
透湿抵抗 ( $m^2 \cdot s \cdot Pa \cdot \mu g$ )	0.10	0.12	0.12	0.12	0.19以下	0.13以下
防水性 (KPa)	40	17	47	34	10以上	

※(財)日本化学繊維検査協会の測定結果に基づくものです