



# キタケイ・レポート

地域に根ざした住まいづくり・地域住宅産業を支援します。

新年あけましておめでとうございます。

旧年中は、格別なるお引き立てを賜り厚く御礼申し上げます。

昨年は、経済全般につきましてずいぶん明るい話題も多く、全体的には順調に推移したようです。

一方、住宅関連業界におきましては、昨秋からの耐震強度偽装問題の展開が当業界にどのような影響を与えるかなど不透明な状況となっています。が、これを契機に一層の品質の高い住宅が供給される業界へと変わっていくことを願っております。

明けて、本年の経済全般、住宅関連業界とも是非、良い年になってほしいものです。

本年、当社が推進している『KBSS : Kitakei Builders Solution System』では、登録店の皆様方へウィークエンドホームズとの提携によるあらたなデザイナーズハウス等のご提案をとおして、昨年以上に当システムをご活用いただけますよう、一層の努力をしまいる所存でございます。今後とも、より一層の、ご指導、ご鞭撻を賜りますようよろしくお願い申し上げます。

皆様方のご事業が今後益々ご発展されますよう心よりご祈念申し上げます。



北恵株式会社

代表取締役

北村良一

## 新年特集

# 今年の住宅業界の重点施策はこれだ！

キーワードは「信頼」と「根拠」

今年の住宅業界で大事な言葉は「信頼」ではないでしょうか。「消費者と顧客からの信頼」を得てはじめて事業の発展が望め、市場で勝ち残れる可能性が高いということです。もうひとつの言葉は「根拠」です。信頼を得るための情報開示には、「確かな根拠」が不可欠だからです。

昨年から、構造計算書の偽造問題や、アスベスト問題など、生命の安全確保に関する問題が発生して、消費者の不安を拡大させると共に、住宅需要を減退させるような状況になってきています。根拠の不確かさによる信頼の喪失にほかなりません。このような状況の中で、確実に顧客を獲得していくためには、消費者の強い「信頼」を得ることが一番大切です。消費者が求める「安全」と「安心」について真剣に対応して、「正確」

### 目次

新年特集：

特集1 今年の住宅業界の重点施策はこれだ！

キーワードは「信頼」と「根拠」

特集2 省エネルギー対策を進めよう

住宅の省エネルギーを考える(16)

「換気の方法について(2)」

で「根拠に基づいた」情報を開示し、消費者が不安に思っている点についての「適切な対応策」を示して、納得してもらえ、商品やサービスを提供してゆくことです。

年の始めにあたり、このために、今年われわれに必要と思われる施策について考えてみます。

## 1 消費者心理に影響を与えた構造計算書偽造事件！ 消費者の「信頼」回復が急務！

**性能表示制度を利用して、大きな不安材料となっている住宅の安全性に対する懸念を取り除こう！**

昨年発覚した構造計算書偽造事件による、建物の安全性に対する疑問は、消費者の心理に大きな影響を与えています。このことで、設計・施工審査に時間がかかり、当面様子がわかるまで消費者が一時的に住居の手当てに慎重になるなど、住宅需要のマイナス要因として働いていますので、いかにこの影響を小さく食い止めるかが焦点になっています。このような消費者の不安を取り除くには、住宅性能表示制度の利用が最適です。住宅の性能や品質について第三者のチェックが行われてその「根拠」が明らかにされ、品質確保ができるからです。今後この性能表示制度は、一層脚光を浴びて利用者が増加してくるものと思われます。

**住宅需要は17年度並を予想。ただし、構造計算書偽造事件の心理的影響が不安定要因**

下記の表の通り、17年度の住宅着工数は前年度より増加が予想されています。続く18年度は若干減少するもののほぼ横ばいで、17年度と同水準になるのではないかと予想されています。

景気回復による雇用改善と所得減少が止まったこと、団塊ジュニア層の住宅一次取得意欲が高いこと、定年退職時期を迎えた団塊層の増改築意欲が高いことなどが、プラスの要因です。一方、金利や地価の上昇の可能性や、税負担の増加が需要のマイナス要因と考えられています。しかし、なんとと言っても今回の構造計算書偽造事件による、消費者心理の冷え込みの影響は計り知れないものがあります。早急に消費者の信頼回復のためのシステム造りが必要といえます。

住宅着工数の推移(年度)

	実績 ←						→ 予測	
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	
全体	1,213.2	1,173.2	1,145.6	1,173.6	1,193.0	1,199.9	1,197.8	
	-1.1%	-3.3%	-2.40%	2.5%	1.7%	0.6%	-0.2%	
持家	437.8	379.1	365.5	373.0	367.2	358.0	368.4	
	-8.0%	-13.9%	-3.1%	2.1%	-1.6%	-2.5%	2.9%	
貸家	418.2	442.3	454.5	458.7	467.3	475.5	465.3	
	-1.8%	5.8%	2.8%	0.9%	1.9%	1.7%	-2.1%	
分譲	346.3	343.9	316	333.8	349	358.6	356.1	
	11.0%	-0.7%	-8.1%	5.6%	4.6%	2.7%	-0.7%	
名目民間住宅投資	202,756	185,571	179,507	178,800	182,700	184,500	184,600	
	-2.0%	-8.4%	-3.4%	-0.4%	2.2%	1.0%	0.1%	

上段:実数 単位: 着工数実数 千戸  
下段:対前年度伸び率 投資 億円

資料:(財)建設経済研究所 季刊「建設経済予測」2005.年10月号

## 2 的確な住宅ローン・保険などの住宅資金についてのサービス提供で「信頼」を獲得しよう

**早急に対応が必要な、「フラット35」**

前号のレポートの通り、住宅金融公庫の証券化業務をベースとした民間金融機関の長期金利ベースの住宅ローン「フラット35」の取り扱いが伸びてきています。今後この「フラット35」がこれまでの公庫の直接融資に替わって、住宅ローンの主たる商品となってくると考えられますので、早急に対応することが必要です。

このローンに関連して、公庫は一定条件の「優良住宅」に対して、当初5年間0.3%金利を軽減するという、従来の割増融資に似た制度も採用しております。この優良住宅の条件には、住宅性能表示制度の「耐震性能 等級2以上」「省エネルギー性能 等級4」「バリアフリー性能 等級3以上」が採用され、性能表示制度との連携が図られています。このローンへの対応と併せて、性能表示制度を研究しておきましょう。

**住宅ローンアドバイザーの育成を進めよう**

住宅ローンに関するサービスは、今までの「住宅ローンなら何でも公庫」から質的に変化しています。

各金融機関によって、利率や、手数料等条件が異なりますので、お客様にとって「どの金融機関の」「どのタイプの」住宅ローンが、一番有利で、一番適しているのかななどをアドバイスする必要があります。そこには、お客様の人生設計と生活スタイルと、節目ごとに必要な資金に配慮した、きめ細かなローン設計を含めた「提案」が必要となってくるわけです。いわゆる、住宅ローンアドバイザーの機能です。今年はこの住宅ローンアドバイザーの育成に力をいれていきましょう。

### 3 リフォームへの対応で顧客の信頼を築こう

今年、大きく膨らみそうな顧客の要望は、リフォームに対する対応です。地震に対する不安や健康に対する不安等を解消し、快適に暮らすための住宅を求めて、リフォームの大幅な増加が予測されます。

以下のような事柄に誠実に対応してゆくことで顧客の信頼を確保しましょう。

#### 国の住宅政策も既存住宅のリフォームを奨励する方向に転換される

国も住宅に対する基本的な政策を改め、これまでの「量の確保」から「質の重視」に重点を移しています。新築住宅の質の確保と共に、既存住宅の質を高めて、有効に活用すること、つまり既存住宅に対する各種のリフォーム実施を奨励しているわけです。

#### 耐震改修が増加する！ 誠実に対応することで消費者の信頼を得よう

新しい耐震対策が盛り込まれた建築基準法適用以前に立てられた住宅で、耐震改修が必要な住宅が全国で約1150万戸あるといわれています。これらの住宅には、早急に何らかの対策が必要とされています。

又、大小の地震が各地で頻繁に発生し、自治体で防災マップが示されたりしていますので、一層地震に対する関心が高まっています。加えて今回の構造計算書偽造事件で、住宅の耐震性能に関する関心が高まっています。今年耐震改修の需要が大幅に増加するものと思われるので、誠実に対応することで、消費者の信頼を得ることが大切であるといえます。

#### 強化される防火対策に対応しよう

平成16年6月に交付された改正消防法で、火災の早期発見と早期避難ができるように、新築及び既存住宅の、台所、廊下、全ての居室に火災警報装置を設置することが義務付けられました。新築住宅については本年6月より、全国的に施行されることとなりますが、既存住宅については、各自治体ごとに条例で施行時期が定められることとなっています。高齢者が火災に巻きこまれる事故が多いことから、高齢化社会におけるひとつの防災対策として強化されたものですので、早期の対応が必要となってきています。

#### 防犯対策も必要となる

住宅の防犯性能が住宅性能表示制度の評価項目に付け加えられ、平成17年9月に告示され本年4月1日以降の新築住宅について適用されることになっています。近年多くの住宅犯罪が発生していますので、新築住宅だけでなく、既存の住宅についても防犯対策が実施される可能性は非常に高くなると予想されます。

### 4 ITの利用度は信頼度の目安！IT利用による的確な情報発信で、顧客の信頼を得よう！

今や、ITがビジネスの上で欠かせない要素になっています。ホームページの利用、インターネットでの情報入手、メールでの情報やデータの交換など幅広くITが利用されています。最近では工務店・ビルダーや、建材に関する情報などをインターネット経由で入手して研究する人や、ホームページの有無と更新状況を、工務店の信頼度の判断にしている消費者も多くなっています。そこで、ITを積極的に利用して、ホームページ等を通じて、自社の特徴を積極的にアピールしてゆくことや、地域で良質の住宅供給を一緒にやってゆける協力者あるいはパートナーを探し出しその関係を深めて効率的に行うことも大切です。

ただその際、個人情報の保護と著作権の保護に関する法律に違反しないように注意が必要です。個人情報の流失等の事故は個人や企業の信用を傷つけ、損害賠償等のマイナスの費用を発生させることにつながります。

## 特集 2 省エネルギー対策を進めよう！

### 住宅の省エネルギーを考える（16）「換気の方法について（2）」

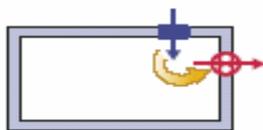
#### 1. 機械換気を行う場合の留意点・・・ 換気経路について

##### ショートサーキットを避ける

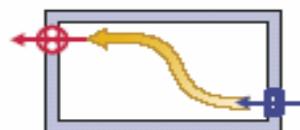
前号で機械を利用して行う機械換気の方法に、三種類の設備の設置方法があることをみてきました。いずれの場合でも効率的に換気を行うためには、空気を取り入れる位置と、空気を排出する位置を決めて、空気の通り道を計画的に作っておく必要があります。

給気口と排気口が、位置的に近い場合は空気はその部分だけで移動し、室内全体の空気が移動しない状態も生じます。このような現象をショートサーキットと呼びますが、空気の回転上まづい現象なわけです。又、冬期に室内を暖房し、同時に換気を行う場合、取り入れる空気は冷たいので、室内の空気を暖かいままで保っていくためには、給気口の位置を高い位置にしておく必要があります。

給気口と排気ファンが近いと空気の流れが短絡する

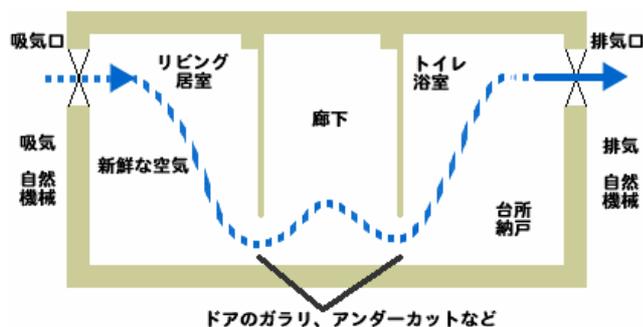


給気口と排気ファンが短絡しないように離して設置



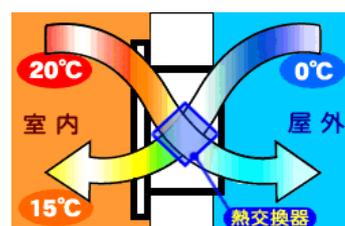
##### 計画的な経路を確保する

給気口と排気口の位置と換気経路を検討する場合には、トイレや浴室など汚れた空気や湿った空気が滞留しやすい場所で排気を行い、居室には常に新鮮な空気を取り入れられ、汚れた空気が逆流してこないようにしておく必要があります。ですから、取り入れた新鮮な空気が各部屋に届けられるように、部屋のドアなどに換気のガラリやアンダーカットなどを設けて、計画的な換気が行えるような経路の確保が必要なわけです。



#### 2 省エネルギー効果が高い「熱交換型」の換気設備

冬期の室内暖房時に換気を行う場合、室内外の温度差で、せっかく暖めた室内の温度が下がり、暖房効果が下がることとなります。最近では、室内の汚れた空気を室外の新鮮空気と効率よく入れ換えて、同時に室外の冷たい空気を室内温度に近づけて取り入れるというように、換気による室内温度の変化を最小限に抑える機能を持った「熱交換型の換気設備」が多く利用されるようになってきました。排気熱を回収して、全熱交換をおこなうことで室温の低下を防ぐというもので、省エネルギー効果が高く、暖房コストも低く抑えられる換気設備です。



出典・三菱電機