

令和5年新春レポート 〈2023年の展望と課題〉

〈2022年の総括〉

1

世界を取り巻く不安定要素／木材価格高騰で大きな影響
／頭を悩ませる供給不足／脱炭素社会実現に向けて／地
方自治体も省エネに動き／再確認しておきたい新制度／働
き手の健康にも留意しよう

〈2023年の展望〉

4

3省合同の補助金制度始まる

木材は、CO₂を固定する

6

インボイス制度、10月からスタート

7

ファンや新規獲得へのInstagram運用を

8

木造住宅の歩み

9

〈2022 年の総括〉

世界を取り巻く不安定要素

昨年 2022 年は皆様にとってどのような一年でしたでしょうか？ 改めて振り返ってみますと、昨年も 2020 年から続く新型コロナウイルスの感染拡大により、社会経済や国民生活は未だ甚大な影響を受けた 1 年となりました。一時は落ち着くかに思われた感染者数も未だ収束せず、「コロナ後」の見通しは見えてこないのが現状です。

さらに 2022 年 2 月にはロシアがウクライナに軍事侵攻したことにより、国際的なサプライチェーンの混乱や原油価格をはじめとする、輸入資源価格高騰を招きました。また、年初は 115 円程度だったドル相場も 3 月ごろから円安が進行。10 月には一時、約 32 年ぶりとなる 1 ドル 150 円を記録、大きく変化した年でもありました。

木材価格高騰で大きな影響

前述のような世界情勢の中、住宅業界においても 2022 年は住宅建設費用を始め、様々な物価高に見舞われた年だったと言えるのではないのでしょうか。特に木材や合板の価格高騰は“ウッドショック”と呼ばれ、一昨年から引き続き大きく報道されました。そのため、社会的認知度も高かったのではないかと思います。

こうした中、業界では毎月更新される木材・合板の値上がり分をお施主様に転嫁できず、自社で負担せざるを得なくなったという住宅事業者の声が聞かれたのは記憶に新しいところです。本来であれば、値上がり分も含めてお施主様にご負担いただけるよう社会全体の認識が醸成されるのが理想と言えます。ところが、現実には価格の高い住まいづくりにおいて、更なる値上げはご理解頂くのは容易ではないというハードルの高さが垣間見える事例となってしまいました。

また合板では、海外生産品の一部で要求される基準を満たしていないものが輸入されていることが分かり、「JAS」の認証を停止された出来事もありました。改めて「JAS」とは、「日本農林規格等に関する法律」に基づく品質保証の規格のこと。国が制定した規格を満たした製品で、かつ JAS 認証機関の審査・認証を受けた場合、当該食品・農林水産品や事業者の広告などに「JAS マー



ク」を示すことができる仕組みです。粗悪品の排除につながり品質の平準化が期待できる他、事業者や産地の差別化・ブランド化が行えるなど様々なメリットがあります。

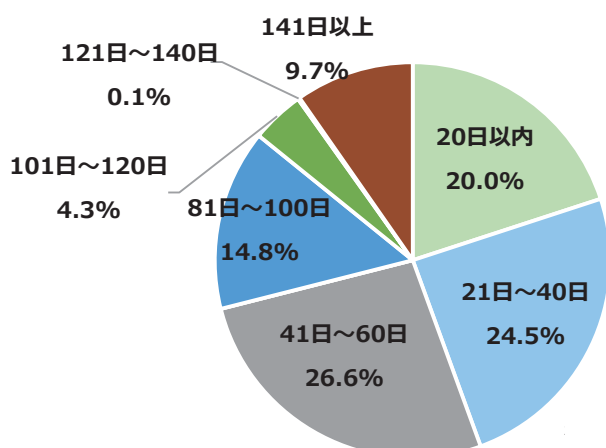
そのため、基本的に同マークがついている建材は安心して使用することができると言えるでしょう。ただ、今回の合板の件については、同マークが記載されているにもかかわらず、現場からは品質面での課題を指摘する声が多く聞こえてきたのも事実です。お施主様の暮らしと安全を守る住まいづくりを行う以上、施工者であれば仮に認証を受けた部材を利用していたとしても、今一度安全性や評判などを踏まえ、よく確認しておくことが重要です。少しでも気になることがあるならば、この機会に購入先に問い合わせるなど、ひと手間を惜しまない姿勢が求められます。

なお現在、木材・合板は価格が下落傾向にあります。とはいえ、今後の世界情勢や為替次第ではどう動くか予測はできません。様々な対処方法を検討しておく必要があるといえるでしょう。

頭を悩ませる供給不足

木材に限らず、給湯器など住設機器における納期遅延も大きな問題となりました。例えば建設職人を中心とする労働組合「全国建設労働組合総連合」（全建総連）が 6 月 23 日～7 月 31 日にかけて行った「住宅の建材・設備の価格高騰・納期遅延の影響に関する工務店アンケート調査」の結果をみてみます。そこでは 6～7 月に納品された給湯設備を対象に発注から納品までの時期について尋ねたところ、平均日数が 62.3 日かかったこと

図1 6～7月に納品された給湯設備はいつ発注したのか n = 691



↑「住宅の建材・設備の価格高騰・納期遅延の影響に関する工務店アンケート調査」より転載が示されています。

また、給湯設備以外で納期が遅れている住宅設備や建材について質問したところ、調査時点で「温水洗浄便座」が半数を超える 63.5%の回答を集めました。この他、不足している設備や建材として「浴室乾燥機」(42.5%)、IH ヒーター (37.3%) が多く挙げられました。こうした住設機器の不足も大きな課題となった1年でした。

脱炭素社会実現に向けて

2022 年は脱炭素社会実現という目標の下、住まいの省エネ性能アップに大きく前進した1年でもありました。特に重要な出来事として挙げられるのが、「改正建築物省エネ法」の成立。改めて同法は脱炭素社会実現に向け、建築物の省エネ性能の一層の向上を図る対策の抜本的な強化や、建築物分野における木材利用のさらなる促進に役立つ規制の合理化などを講じるものです。全ての新築住宅、新築非住宅に省エネ基準適合義務化を課す内容を含んでいたことから、住宅業界にとどまらず、多くの注目を集めていた法案でした。

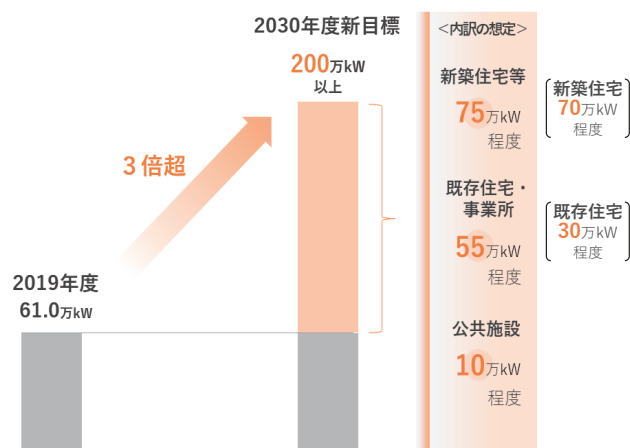
そんな同法ですが、年初は第 208 回通常国会に国土交通省の提出予定法案として記載されておらず、「検討中」とされていました。そのため、同国会での成立を危ぶむ声が多く聞かれたのも事実です。昨年夏は参議院選挙を控えており、国会の会期延長が見込めなかったことなどが背景にあって提出予定法案とされなかったのでは、という噂も語られていました。

しかし4月に法案が提出され、6月に無事成立。この結果、令和7年から住宅も含む全ての新築住

宅に対し、省エネ基準適合義務化が正式に決定しました。また、同適合基準は遅くとも令和12年にはZEH基準に引きあがる予定となっています。

地方自治体も省エネに動き

都内太陽光発電設備導入料の目標



↑東京都の資料「【新築・中小規模制度】太陽光パネル設置に関するQ&A」より転載

国ばかりではなく、地方自治体にも動きが見られました。中でもインパクトが強かったのが、2022年9月に東京都の小池百合子都知事が掲げた太陽光パネルの設置義務化条例です。年間の都内供給延床面積が合計2万㎡以上のハウスメーカーなどの事業者を対象に、新築物件で太陽光パネルの設置を義務付けるとというのが主な内容です。同条例は12月に可決。2025年4月から住宅メーカー約50社を対象に太陽光パネルの設置義務化がスタートします。

今後、こうした取り組みが各地の自治体に広まっていくかどうか、その動向が注目されるところと言えるでしょう。

再確認しておきたい新制度

2022 年は様々な基準が始まった年でもありました。一例を挙げると、4月には住宅性能表示制度における省エネルギー対策等級について、断熱等性能等級5と一次エネルギー消費量等級6がスタート。なお、これらの基準は10月から長期優良住宅における新築の認定基準となっています。

さらに10月からは上位基準である断熱等性能等級6、7も施行。より高い住まいの省エネ性能を評価する時代に突入しました。思い返せば、断熱等性能等級では平成11年に設定された現行の

〈戸建て住宅の断熱等性能等級 6.7〉

等級		地域区分							
		1 (夕張等)	2 (札幌等)	3 (盛岡等)	4 (会津若松等)	5 (水戸等)	6 (東京等)	7 (熊本等)	8 (沖縄等)
等級 7 (戸建住宅)	UA	0.20	0.20	0.20	0.23	0.26	0.26	0.26	—
	ηAC	—	—	—	—	3.0	2.8	2.7	—
等級 6 (戸建住宅)	UA	0.28	0.28	0.28	0.34	0.46	0.46	0.46	—
	ηAC	—	—	—	—	3.0	2.8	2.7	5.1
等級 5	UA	0.4	0.4	0.5	0.6	0.6	0.6	0.6	—
	ηAC	—	—	—	—	3.0	2.8	2.7	6.7
等級 4	UA	0.46	0.46	0.56	0.75	0.87	0.87	0.87	—
	ηAC	—	—	—	—	3.0	2.8	2.7	6.7
等級 3	UA	0.54	0.54	1.04	1.25	1.54	1.54	1.81	—
	ηAC	—	—	—	—	4.0	3.8	4.0	—
等級 2	UA	0.72	0.72	1.21	1.47	1.67	1.67	2.35	—
	ηAC	—	—	—	—	—	—	—	—

省エネ基準 = 断熱等級「4」が 20 年以上にわたり最高等級で、同基準以上の住宅の断熱レベルを評価する手段が存在しませんでした。今年 1 年で住宅の省エネ性能基準が目まぐるしく変化したことに驚かれた方も多いのではないのでしょうか。

改めて今年初めには等級 4 が最高の断熱等性能等級だったにも関わらず、令和 7 年には住まいを建てる上で最低限の基準として義務化されます。加えて、少なくとも令和 12 年にはこの断熱性能の住まいを建てることは認められなくなってしまう。厳しい言い方かもしれませんが、もはや等級 4 の住まいを作って満足しているようでは、これからの住宅業界で生き残れないという現実が突き付けられた形と言えるでしょう。お施主様から見ても、令和 12 年には「既存不適格」となる住まいを新築することに魅力が見いだせるのかどうか、疑問と言えます。そのため、まだ等級 5 の ZEH レベルに挑戦していない工務店は、「早めに同基準の住まいづくりを標準化できるよう心掛ける必要がある」といえそうです。

こうした法律や制度の存在は、実際に対応しなければいけない方にとっては大変な出来事であることは間違いありません。しかし、住宅の省エネ性能向上は脱炭素社会実現に向けた一丁目一番地の施策ともいえます。温暖化防止と、お施主様の豊かで安定した暮らしにつながる住まいの省エネ化に向けた同法が成立したことについて、その意義、重要性は十分後世から評価されるもの。脱炭素社会実現に向け、住宅業界が大きく存在感を発信することが望まれています。

働き手の健康にも留意しよう

断熱以外でも新たなルールがスタート。例えば、4 月 1 日からスタートした大気汚染防止法第 18 条の 15 第 6 項では、建築物等の解体・改修工事を行う施工業者に対し、当該工事における石綿含有建材の有無の事前調査結果を都道府県などに報告することが義務づけられました。

改めて事前調査結果の報告が必要な工事は

- ①建築物を解体する作業を伴う建設工事であって、当該作業の対象となる床面積の合計が 80 m² 以上であるもの、
- ②建築物を改造し、又は補修する作業を伴う建設工事であって、当該作業の請負代金の合計額が 100 万円以上であるもの
- ③工作物を解体し、改造し、又は補修する作業を伴う建設工事であって、当該作業の請負代金の合計額が 100 万円以上であるもの

—となっています。なお、令和 5 年 10 月 1 日からは建築物の事前調査は必要な知識を有する資格者等に依頼する必要がありますので、しっかり把握しておくといよいでしょう。建設業がいわゆる新 3 K「給与がよく、休暇が取れ、希望が持てる」魅力的な産業となるよう、こうした取り組みが広がることが望まれます。

以上、2022 年の住宅業界を駆け足ではありましたが、振り返ってみました。2023 年も多くの制度改正が予定されておりますので、事前に準備するようお勧め致します。

〈2023年の展望〉

少子高齢化や人口減少に伴う国内需要の減少、労働力不足等の厳しい状況が続く昨今。また物価高騰を受け、資材価格や住宅価格、自動車の燃料費上昇に頭を悩ませている工務店もいらっしゃるでしょう。こうした中、これからも地域に根差す工務店が大手住宅業者との競争に勝ち、これからも生き残っていくためには有用な情報をどれ

だけ事前に仕入れ、対策をとることができるにかかっているといっても過言ではありません。

そこでここからは「2023年の展望」と題しまして、キーになりそうな事項をいくつか取り上げてみました。皆様の経営の際に何らかのヒントにつながれば幸いです。

それでは早速、見ていきましょう。

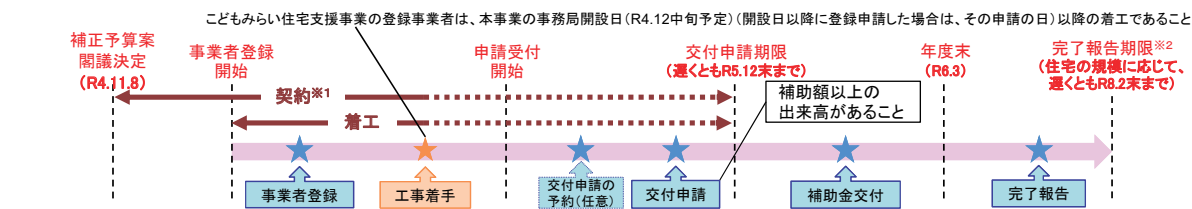
3 省合同の補助金制度始まる

補助対象と手続き

高い省エネ性能を有する住宅の新築、一定のリフォームが対象（事業者が申請）

※補正予算案閣議決定日（令和4年11月8日）以降に契約を締結し、事業者登録後に着工したものに限る。

子育て世帯・若者夫婦世帯による住宅の新築		住宅のリフォーム*	
対象住宅	補助額	対象工事	補助額
OZEH住宅 （強化外皮基準かつ再エネを除く一次エネルギー消費量▲20%に適合するもの） ※対象となる住宅の延べ面積は、50㎡以上とする。 ※土砂災害特別警戒区域における住宅は原則除外とする。 ※「立地適正化計画区域内の居住誘導区域外」かつ「災害レッドゾーン（災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域又は浸水被害防止区域）内」で建設されたもののうち、3戸以上の開発又は1戸若しくは2戸で規模1000㎡超の開発によるもので、都市再生特別措置法に基づき立地を適正なものとするために行われた市町村長の勧告に従わなかった旨の公表に係る住宅は除外とする。	100万円／戸	①住宅の省エネ改修 ②住宅の子育て対応改修、バリアフリー改修、空気清浄機能・換気機能付きエアコン設置工事等（①の工事を行った場合に限る。） ※住宅の断熱性能向上のための先進的設備導入促進事業等（経済産業省・環境省）又は高効率給湯器導入促進による家庭部門の省エネルギー推進事業費補助金（経済産業省）により住宅の省エネ改修を行う場合は、①の工事を行ったものとして②の工事のみでも補助対象とする。	リフォーム工事内容に応じて定める額 上限30万円／戸※ ※子育て世帯・若者夫婦世帯は、上限45万円／戸（既存住宅購入を伴う場合は60万円／戸） ※安心R住宅の購入を伴う場合は、上限45万円／戸



※1 注文：工事請負契約、分譲：売買契約 ※2 完了報告期限までに省エネ住宅の新築工事全体が完了していない場合は、補助金返還の対象

* 住宅の断熱性能向上のための先進的設備導入促進事業等（経済産業省・環境省）及び高効率給湯器導入促進による家庭部門の省エネルギー推進事業費補助金（経済産業省）とのワンストップ対応を予定

始めに取り上げたいのが、2022年12月の補正予算で成立した住宅関連分野の補助事業「こどもエコすまい支援事業」です。昨年本レポート12月号でも紹介いたしましたが、同事業はエネルギー価格高騰の影響を受けやすいとされる「子育て世帯・若者夫婦世帯」を対象にZEHレベル以上の省エネ性能を有する新築住宅の取得を支援することで省エネ投資の下支えを行い、2050年カーボンニュートラルの実現につなげることを大きな目的とした制度です。同制度は「こども」と名前はついているものの、住宅の省エネ改修等に役立つリフォーム対しては、どの世帯でも利用するこ

とが可能。お施主様のリフォーム費用削減などにつながることから、是非積極的な利用をお勧めしたい制度といえるでしょう。

また、経済産業省・環境省も住宅の省エネ化に役立つ支援を実施しています。この内、経済産業省と環境省が実施する「住宅の断熱性能向上のための先進的設備導入促進事業等」は既存住宅における熱損失が大きい窓の断熱性能を高めることにより、エネルギー価格高騰への対応（冷暖房費負担の軽減）や、2030年度の家庭部門からのCO₂排出量約7割削減（2013年度比）への貢献、2050年ストック平均でZEH基準の省エネルギー

性能の確保への貢献を目的とした制度。名前の通り、窓（ガラス・サッシ）の断熱改修工事を対象としており、ガラス交換、内窓設置、外窓交換のカバー工法とはつり工法を対象に1戸あたり200万円まで、リフォーム工事内容に応じて定める額（補助率1／2相当等）までの補助を行います。

この他、経済産業省が実施する「高効率給湯器導入促進による家庭部門のエネルギー推進事業費補助金」の制度は、家庭のエネルギー消費で大きな割合を占める給湯分野について、高効率給湯器の導入支援を行い、その普及拡大により、「年度におけるエネルギー需給の見通し」の達成に寄与することを目的としたもの。ヒートポンプ給湯機、ハイブリッド給湯機、家庭用燃料電池などの内、一定以上の性能を持った高効率給湯器を対象に補助を行います。補助額はヒートポンプ給湯機で5万円／台、ハイブリッド給湯機で5万円／台、家庭用燃料電池で15万円／台となっています。

なお、これら3つの事業は国土交通省、経済産業省及び環境省の3省が、各事業の窓口を一本化することで事業ごとに申請する手間を省き、「ワンストップでの利用を可能にする」予定です。そのため、複数の事業を利用した補助申請が行えるようになる等、事務面での利便性が期待されています。

ます。

脱炭素社会実現に向け、住宅業界にも様々な期待が寄せられる昨今。同施策を契機に我が国の省エネ性能や住環境がさらに向上し、住宅業界が活性化することが期待されます。工務店はぜひこれらの制度を利用し、お施主様の快適で豊かな暮らしにつなげてもらえればと思います。

なお、制度の詳しい概要については12月27日に開設された同事業の事務局のホームページをご確認下さい。

〈こどもエコすまい支援事業〉

<https://kodomo-ecosumai.mlit.go.jp/>

〈住宅の断熱性能向上のための先進的設備導入促進事業等・断熱窓への改修促進等による家庭部門の省エネ・省CO₂加速化支援事業〉

<https://window-renovation.env.go.jp/>

〈高効率給湯器導入促進による家庭部門の省エネルギー推進事業費補助金〉

<https://kyutou-shoene.meti.go.jp/>

経済産業省・環境省・国土交通省が実施する事業の内容

※ 補正予算案閣議決定日（令和4年11月8日）以降に契約を締結し、事業者登録後（こどもみらい住宅支援事業の登録事業者は、下記の事業の事務局開設日（R4.12中旬予定）（開設日以降に登録申請した場合は、その申請の日）以降）に着工したものに限る。

工事内容		補助対象	補助額
①省エネ改修	1)高断熱窓の設置※1	高性能の断熱窓 (熱貫流率(Uw値)1.9以下等、建材トップランナー制度2030年目標水準値を超えるもの等、一定の基準を満たすもの)	リフォーム工事内容に応じて定める額(補助率1/2相当等) 上限200万円/戸
	2)高効率給湯器の設置※2	高効率給湯器 ((a)家庭用燃料電池、(b)ヒートポンプ給湯機、(c)ハイブリッド給湯機)	定額 (a)15万、(b)(c)5万円
	3)開口部・躯体等の省エネ改修工事※3	開口部・躯体等の一定の断熱改修、エコ住宅設備(節湯水栓、高断熱浴槽等)の設置	リフォーム工事内容に応じて定める額 上限30万円/戸*
②その他のリフォーム工事※3 (①1)～③)のいずれかの工事を行った場合に限り)		住宅の子育て対応改修、バリアフリー改修、空気清浄機能・換気機能付きエアコン設置工事等	*子育て世帯・若者夫婦世帯は、上限45万円/戸(既存住宅購入を伴う場合は60万円/戸) *安心R住宅の購入を伴う場合は、上限45万円/戸

※1 住宅の断熱性能向上のための先進的設備導入促進事業等(経済産業省・環境省)による支援

※2 高効率給湯器導入促進による家庭部門の省エネルギー推進事業費補助金(経済産業省)による支援

※3 こどもエコすまい支援事業(国土交通省)による支援

木材は、CO₂を固定する

脱炭素社会実現に向け、環境への取り組みに対して世間の注目が高まっています。では、工務店などの住宅事業者がPRできることは一体何があるのでしょうか。それはずばり、「木材」の使用なのではないでしょうか。

木材は「木」という素材が持つ柔らかさ、温かさ、高い調湿性等が愛されています。また環境面から見ても木材は大気中から地球温暖化の原因となるCO₂を吸収し、炭素を固定するという役割を果たしてくれます。改めて木材は、燃やさなければ製品化した後も固定した炭素を保有し続けるもの。そのため、住まい作りに取り組む住宅事業者の皆様が住宅などの建築物で木造化を進めることは、炭素を大気中に放出せずに蓄えることに繋がります。結果的に地球温暖化抑止に役立つ取り組みになっているといえるでしょう。

こうした中、住宅事業者の皆さまも時代の潮流を見据え、自社の住まいづくりにおける木材使用量や炭素貯蔵量を把握することで、環境意識が高いお施主様の心を掴むための準備をしておくといいかもかもしれません。では、どうやって自社の建築物における木材使用量や炭素貯蔵量を把握すればよいのでしょうか。そこでお知らせしたいのが、現在、林野庁が公表している「建築物に利用した木材に係る炭素貯蔵量の表示に関するガイドライン」の存在です。これは建築物の所有者、建築物を建築する事業者等が、建築物に利用した木材に係る炭素貯蔵量を自らの発意及び責任において表示する場合における標準的な計算方法と表示方法を示すものとなっておりますので、この機会に一度ご確認くださいと思います。

〈建築物に利用した木材に係る炭素貯蔵量の表示に関するガイドライン〉

<https://www.rinya.maff.go.jp/j/mokusan/mieruka.html>

さて、日本は世界有数の森林国で、森林面積は国土の3分の2にあたる約2500万haにも及びます。この内、戦後植林された森林資源の約半数が11齢級（51～55年生）以上となり、主伐期（更新または更新準備のため行う伐採）を迎えています。ただ、本格的な利用期を迎えている人工林ですが、これらの木材資源は現在うまく活用できて

いないのが現状です。特に林野庁の資料によりますと、経営に意欲を失っている森林所有者は8割といわれ、その内の7割は主伐の意向すらないとされています。森林所有者を見ると小規模・零細の方が多いのですが、日本の山は急峻です。しかも複雑な地形の林道・森林作業道等では路網密度が低く、伐採搬出コストが高くなります。また、所有者の不在化や相続による世代交代等により、管理ができない森林も多いことが問題となっています。

このような現状にあって、新たな森林管理システムによる森林経営・管理の集約化は喫緊の課題と言えそうです。ただ、森林管理システムを機能させるためには、木材の生産流通の構造改革を進めることや規制・基準等を見直すことも必要となることは言うまでもないでしょう。住宅事業者は成熟期を迎えた木を建材に利用することで、森の若返りに貢献することが可能です。ぜひとも、積極的な国産材利用の推進を検討して頂ければ幸いです。

中には「木がCO₂を吸収するんだったら、無理に伐採して使わなくてもいいじゃないか。そのまま手を付けずにおいてCO₂吸収に貢献してもらえばいいじゃないか」と考える方もいらっしゃるかもしれません。しかし、木は高齢になるとCO₂の吸収量が減少してしまう現実があります。樹種にもよりますが、例えば杉のCO₂吸収量は20年前後でピークを迎え、その後低下していきます。そのため、高齢化した人工林を伐採し、若い森林を増やしていく「伐って、使って、植える」循環型の森林を構築していくことが重要なカギとなるのです。

木材は加工に要するエネルギーやCO₂の排出量が他の建材と比較しても少ないことも大きな魅力の一つです。また、再生可能な建材でもあります。サステナビリティや環境に配慮した取り組みが求められている昨今。今まで以上に住宅をはじめ、木造の建築物が求められているといえるでしょう。住宅事業者の皆様は地球環境を守るためにも木造の建物を力強く推進し、お施主様や地域に向けた自社のPRにうまくつなげていただければと思います。

インボイス制度、10月からスタート

10月にスタートする「適格請求書等保存方式」こと通称「インボイス制度」。これは令和5年10月以降、取引先からの一定の事項が記載された請求書や納品書、これらに關係する書類である「適格請求書」(＝インボイス)や帳簿がなければ、「課税売上にかかる消費税」から「課税仕入にかかる消費税」を控除する「仕入税額控除」が利用できなくなる制度です。

この「適格請求書」とは「売手が、買手に対し正確な適用税率や消費税額等を伝えるための手段」。具体的には現行の「区分記載請求書」に「登録番号」、「適用税率」、「消費税額等」の記載が追加された書類やデータがこれにあたります。

現在、消費税率は10%が原則となっていますが、「酒類・外食を除く食品」と「週2回以上発行される新聞」に限り、軽減税率8%が適用されています。このように品目ごとに税率が異なっており流通しています。そのため、売手が軽減税率8%で申告し、買手が10%で仕入税額控除を適用するといった食い違いを防がなければなりません。同制度は複雑な税制下において「消費税率」、「消費税額」を明記することで、不正やミスを防止する役割が期待されています。

こうした中、問題となるのが課税売上高1000万円以下の「免税事業者」の存在です。同制度で適格請求書を発行できるのは、「適格請求書発行事業者」として税務署長から登録を受けた課税事業者に限られています。つまり、同制度運用開始後は適格請求書を免税事業者が発行できないため、免税事業者と取引しても課税事業者は消費税の仕入税額控除ができなくなるのです。

大手住宅会社の下請けに入った工務店を例に考えてみましょう。大手住宅会社から工務店が税抜き30万円で仕事を受け(㊤)、一人親方に税抜き20万円で発注した場合(㊤)、それぞれ消費税が㊤で3万円、㊤で2万円発生します。この㊤の3万円から㊤の2万円を引いた1万円が、税務署に納付する必要がある工務店の消費税となります。

ただ、㊤の一人親方が免税事業者だった場合は「適格請求書」の発行が不可能となります。そうすると、結果的に㊤の3万円から㊤の2万円を控除できず、工務店はまるまる3万円の消費税を負担する必要が生じてしまうのです。

もちろん、価格を含め事業者がどのような条件で取引を行うかは、基本的に相手との交渉や当事者の自主的な判断にゆだねられるもの。とはいえ、釘をさしておく、同制度導入後に取引先が免税事業者であることを理由に取引価格を引き下げることは関係法令の規定に抵触する恐れがあるので、注意が必要です。

なお、同制度導入に際し、免税事業者や消費者、適格請求書発行事業者以外の課税事業者から行った課税仕入れについては現在経過措置が認められています。現行制度の区分記載請求書等と同様の記載事項が記載された請求書等を保存していれば、2023年10月1日から3年間は、仕入税額相当額の80%、その後3年間は仕入税額相当額の50%を仕入税額として控除可能です。

さて、改めて適格請求書発行事業者とは「課税事業者で自ら税務署長に申請し、適格請求書を交付することのできる事業者として登録を受けた者」のこと。同事業者となるためには、税務署長に「適格請求書発行事業者の登録申請書」を提出し、登録を受ける必要があります。現在、課税売上高が1000万円以下の免税事業者でも同事業者になることは可能ですので、該当する読者は取引先との関係も踏まえて検討するとよいでしょう。

適格請求書発行事業者になると、買手からの求めに応じて「適格請求書」を発行できるようになります。一方、課税売上高が1000万円以下の場合でも免税事業者にはならず、消費税及び地方消費税の申告義務が生じます。

適格請求書発行事業者の登録の効力は令和5年10月1日から。これ以前に登録通知を受けた場合でも、令和5年9月30日までの間の仕入税額控除は、現行の区分記載請求書等保存方式が適用されます。とはいえ登録審査には一定の時間を要するものですので、早めの提出がお勧めです。

10月に迫ったインボイス制度。あくまで適格請求書発行事業者の登録申請を行うかどうかは事業者の任意ですが、外部の職人と仕事をしている工務店にとってはとりわけ憂慮すべき事態ともいえるでしょう。自社が課税事業者で、外注の職人が免税事業者という工務店は、同制度に対する理解を深めてもらった上で、今後の対策に取り組んでいただければと思います。

ファンや新規獲得へのInstagram運用を

新型コロナウイルス感染拡大の影響により巣ごもり需要が増加しています。それに伴いWEB通販の利用率が向上し、陸運輸送費の伸長を牽引したのは記憶に新しい所です。住まい手がインターネットにアクセスする時間が増えている現状から、WEB集客に力を入れている工務店にとってはチャンスとなる時期が到来したといえます。こうした中、是非取り組んでいただきたいSNSが「Instagram」。「Instagram」は何かといいますと、写真に特化したWEBコミュニケーションツール（以下、SNS）で、住宅外観のデザインや、住まいの雰囲気効果を訴求できるメリットがあります。

では、アカウントを運用する際、どういった点に気を付ければよいのでしょうか。投稿時における文章作成のポイントとして、まずプロフィール欄を整えることが大切です。自社の特長を明確に分かりやすく表現するためには、一文ごとに改行するなどの工夫も重要。自社ホームページのリンクの記載やメールアドレス、電話番号の登録も欠かせません。

投稿に記入する文章については▽1センテンスで約9~16文字におさめる、▽伝わりやすくするため、比喻表現を使用する、▽ポジティブな言葉を使う、▽適宜改行して読みやすくする、▽アカウントのホーム画面に誘導するためアカウント名を記載する――点がポイントといえるでしょう。なお、アカウント名の記載に関しては接頭辞に半角の「@」マークを付けることでホーム画面へのリンクとして機能するので覚えておいてください。

さらに、運用する担当者が複数いる場合でも投稿時の書き方のルールを決めておくことで文体が統一できます。です・ます調、▽ハッシュタグ（#のこと。以下、タグ）を挿入する位置、▽各投稿に必ず入れるタグ、▽絵文字、顔文字の有無、▽改行する際のルール――などを決めておくことで、投稿ごとによる文体のバラツキを抑えることが可能となるのです。

先ほどから何度も取り上げている「タグ」とは、コンテンツごとに設定できる分類記号のようなもの。例えばパッシブデザインを得意とする工務店の投稿に「パッシブデザイン」というタグを追加

する場合、接頭辞に#マークを追加して「#パッシブデザイン」とすれば、そのキーワードに興味を持ったユーザーのタイムライン（利用者がフォローしているユーザーの投稿が一覧表示される画面）などでお勧めされることがある他、キーワードを検索したユーザーが自社のコンテンツを発見し、たどり着きやすくなります。

これはプロフィールページにも同じことがいえるため、積極的に活用するとよいでしょう。また、投稿に記載するタグの数が多いとユーザーの誘導率も高まるため、一つの投稿につき、上限（30個）まで追加することが望ましいと言えます。

タグの選定は①投稿した写真を表すタグ、②全ての投稿に対して入力する固定タグ――の2つに分けて行います。②の選定については自らのニーズを理解している「顕在ユーザー」と、自らのニーズに気付いていない「潜在ユーザー」に分けると選びやすいでしょう。

中にはこうしたSNSが「LINE」とどう違うんだ、と疑問を持たれる方もいらっしゃるかもしれませんが。簡単に説明すると、LINEは若者にとってはパーソナルなチャットとされます。そのため、初対面の段階からID交換を持ちかけると、相手によっては嫌がられることもあるようです。Instagramにもチャット機能を搭載しておりますが、その位置づけはLINEよりも気軽に交換できるアカウントとなっているので、この点からも利用をお勧めしたいと思います。

この他、Instagramはツイッター、フェイスブックなどのSNSと比較しても女性の利用者層が多い特長があります。家庭で使用する商品やサービスの購買において、女性が8割の意志決定権を握っているという調査もあることから、ターゲットを女性中心に据えた広報活動は効率的だといえます。

こうしたSNSを利用した広報活動は、自社の存在を潜在的なお客様に向けてPRすることにつながるものといえるでしょう。投稿の質を高め、お施主様に届けることができるアカウントになれば、さらなる顧客開拓が可能となります。そのための方法の一つとして、今回紹介した取り組みを参考に挑戦して頂ければ幸いです。

木造住宅の歩み 最終回

2年に渡って連載した本コラムも今回で最終となります。ここまでご覧いただいた皆様、どうもありがとうございました。それでは早速ですが、前回の続きから見てみましょう。

【構造躯体について】

ある研究によると、部屋の中に木造の柱と鉄の柱を並べ、そこに何の説明もなく人を招き入れると、殆ど人は木造の柱に触るのだとか。それに比べて鉄の柱に触る人は僅かだったという結果が得られたそうです。太古の昔、人間がまだ猿人類だった頃の記憶でしょうか？

木からは安らぎを得るようです。しかし、木造であっても現在は大壁仕様が殆どで構造材の木が見える事はありません。一般の人に構造が木造か鉄骨かコンクリートかの判断は難しいでしょう。そう考えると、構造が木造であることに何か意義はあるのでしょうか？ 地震などの災害ではむしろ耐震面で他の構造体と比較して不利になる場合もあります。それでも、木造は今後も永遠に残ると信じています。何より他の構造に比べて安価ですし、加工も容易です。そして、カーボンニュートラルが叫ばれる現在、木造はカーボンを固定する重要な材料といえます。腐敗させたり燃やしたりする事なく、木材の姿かたちを留めたままでも有効利用する事ができれば、固定されたカーボンが大気中に拡散されずに済みます。近い将来、木造住宅でもカーボン固定量の表示が標準化されるのではないかと思います。

木造の構造材はムク材から集成材へと変貌を遂げました。建材としては割れ、反り等が発生しないことから狂いが無く、歩留まりが良いので当然だと思われます。今後、より強度の求められる部材にはCLTのような集成材の繊維方向を直交に合わせた材料が増えてくるのでしょう。

接合も在来仕口から金物接合に徐々に変わるのでは？ と思っています。金物接合の住宅の建方時点で梁上に立った時の安定感とは在来仕口とは比べ物になりません。ぐらつきが殆どないのです。許容応力度計算では、木造住宅の接合は在来でも金物でも単にピン接合として計算しますが、地震時には金物仕口の方が歪みは小さいので、初期段

階の強度は高いのではと考えています。

2025年には「建築士が設計を行った建物で建築確認の審査を一部省略することを認める」などの特例を設けた4号建築物の対象が大幅に縮小、名前も「2号建築物」に変わりますが、許容応力度計算が義務になった訳ではありません。しかし、屋根面の偏心荷重による影響やサッシの重量化による壁重量の見直しなどが行われるようですので、概算での検討ではなく、許容応力度計算で工務店さんは住宅の強さの根拠を施主さんに示したいところです。

【耐震・制震・免震】

木造住宅において、この分野での進化は見込めるのでしょうか？ 耐震は面材の強度を上げれば剛体にする事は可能でしょうが、引抜き力が大きくなってホールダウンだらけになってしまうので現実的では無いでしょう。むしろ2.5倍の壁倍率が地震後も維持されるような耐力壁の進化を期待しています。免震は木造住宅レベルでは高価すぎて、普及は困難に思われますので、今後、より安価な仕組みへの進化が必要です。制震は、初期微細振動から効果を発揮する制震装置とその効果を評価できる国の統一基準が出来れば、より普及して進化を遂げるのではないのでしょうか。

【設備】

センサー技術は今後も取り込まれるでしょう。様々な設備にAI技術が導入される時代は来るのでしょうかね。HEMSは現時点では魅力的な装置とは言えません。「ホーム・エネルギー・マネジメント・システム」という割に結局は電気の使用量が細かくわかる程度のものだったので、すぐに飽きられてしまいました。しかし、今後は送電網のスマートグリッド化が進むことが予想されます。その際、HEMSのデータをもとにAIも活用しながら、安価な電気料金帯を狙い、自動で買取が出来るようになるかもしれません。また、既にサービス自体は存在していますが、ネットの天気情報を取り込んで、電気の利用時間帯を事前に予測するなど、より省エネに役立つシステムへと変化してゆくでしょう。

【レジリエンス住宅】

地球温暖化の問題で、近年は大きな自然災害が増えています。耐震は勿論、繰り返しの揺れにも強い住宅、洪水時に浸水しにくい住宅、火災時に自己消化性の高い住宅など自然災害に対抗しうる住宅の開発が加速されるのではないのでしょうか。

【次世代建材は生まれるのか？】

私がこの業界に入った 30 数年前、無垢材や土を利用した建材に対して、合板を利用した建材や化成品建材を「新建材」と呼んでいました。今では当たり前の事なのであまり意識しなくなったと思います。では次世代建材は生まれるのでしょうか（これが思い付かないから悩んでいるのですけどね）？

次世代建材が生まれるかどうかはわかりません。ただ、屋根材は昔から大きな変化を感じませんが、外装材に関しては焼杉からサイディングへと変貌を遂げました。しかしこの世は移り行くもの、私は進化を遂げた焼杉の復権があるとみています。

【幸せな住宅とは】

以前の連載で言及したことがあったかもしれませんが、人それぞれ住宅に求める性能は違います。いくら間取りが良くて使いやすい住宅でも、おしゃれな設備機器が付いていても、“夏に暑く冬に寒い家”では、施工した工務店さんが高い評価を得られることはないのではないのでしょうか。

私事ですが、昔、土壁の住宅に住んでいました。冬は非常に寒くて、いくらファンヒータをまわしても暖かく感じられませんでした。冬の朝、ストーブの前で着替えるのも子供と陣地の取り合いで、なんとなく貧乏くさい感じがしていました。13 年程前、新築住宅を自分で設計して、許容応力度計算や断熱等級 4 の計算を行い、長期優良住宅の補助金申請も自分でやってみました。寒い家は嫌だったから、断熱には力を入れました。

新しく建てた家の熱源は床下レンガ蓄熱暖房を採用。その年の冬、ストーブ前の陣地取は無くなりました。その時思ったのです。「家が暖かいという事は、なんて幸せなことなんだろう。家が暖かいというだけで、こんなにも幸福感に浸れるなんて」と。それ以降、以前にも増して住宅の温熱環境に興味を持つようになりました。私の経験か

ら振り返っても、住宅の温熱環境は非常に重要なテーマです。

さて、現在の新築住宅であれば、次世代レベル（等級 4）相当の断熱基準を満たしている住宅が多いと思います。では、果たしてこの基準を満たすだけで本当に暖かい家になるのでしょうか？室内の熱は逃げにくくはなりましたが、それでも寒いと感じておられる方は大勢いらっしゃると思います。さらなる外皮の断熱強化は必要だし、いくら断熱を高めても熱源が無ければ結局寒いままなのです。小さな熱源で長い時間家全体を暖める住宅が今後のスタンダードになるのでしょうか。

そして熱源を何にするかは重要です。私がお家を建てた当時は東日本大震災の前でした。そのため深夜電力が格安で、さらに電力会社では通年の割引プランもありました。当時は大量に電気を消費する蓄熱暖房であっても、経済的には全く負担にならなかったのです。しかし、その後の情勢の変化は皆さんのご存じの通りです。電気代は上がり続け、蓄熱暖房は一次エネルギー消費量の観点から「悪」とされてしまいました。

現時点では、寒冷地以外の方はヒートポンプを利用した機器の利用が一番理にかなっていると思います。寒冷地の方はプロパンガスや都市ガスとなりますが、今後水素へと変わるかもしれませんね。

上記の事柄も踏まえ、住宅を考える上で、国のエネルギー政策に無頓着ではられません。資源の無い日本において、いかに電気エネルギーを生み出すか？ 真剣に考える必要があります。エネルギー問題は日本国経済に大きな影響を与え、つまりは国力にも影響してしまう大きな問題だからです。私は民意がいつも正しいとは思いません。再生可能エネルギー推進も結構ですが、現在の設備や技術力だけではこの問題は解決できません。一足飛びにはたどり着けない事案です。最終的にたどり着くエネルギーは再生可能エネルギーであるべきだと私も思いますが、「急がば回れ」のことわざが示すように、冷静な判断が必要だと思います。

なんだか、取り留めのない、私の妄想話になってしまいましたが、これにて「木造住宅の歩み」了。ありがとうございました。ごきげんよう。

キタケイレポート 担当 O

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

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



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 ウイルスガードコート シリーズ

