

2010年の 住宅市場を勝ち抜く 建築条件を考える

「ゲスト」

伊福 澄哉氏 住宅金融支援機構
千葉センター長

宇梶 正明氏 株式会社アーキテック・コンサルディング
代表取締役社長

小林 靖尚氏 株式会社アルファフォーラム
代表取締役社長

「司会」 パナソニック電工株式会社 西川弘記

住宅市場の低迷に対して、環境・省エネに配慮した長期優良住宅への取り組みや都市向けのコンパクトで高機能な住宅提案、公的支援制度、所得減少を背景にしたローンアウトの対策提案など、様々な試みも注目されています。

今回、住宅金融支援機構 伊福澄哉氏、株式会社アーキテック・コンサルディング 宇梶正明氏、株式会社アルファフォーラム 小林靖尚氏にお集まりいただき、住宅市場で勝ち抜くための取り組みについて、うかがいました。

長期優良住宅で コストを抑えた快適な住まい

司会 環境問題、所得の減少など社会的背景の変化が住宅づくりにも大きな影響を及ぼしています。安全性、快適性など今、求められる住宅の姿はどのようなものをお話ください。

宇梶 当社は、住宅やビルの省エネ技術開発や居住環境、維持保全に関するコンサルティング業務を行っています。

ですが、市場が伸び悩む一方で、住宅の省エネ効果や環境負荷削減効果の推計に関するコンサルティングなどはビジネスとして確実に増えています。今後、さらに民生エネルギーの利用効率を高め、環境に配慮した住宅は、住宅建設会社様にとってビジネスチャンスとなります。

伊福 当機構は、民間金融機関と提携して長期固定の住宅ローン「フラット35」を提供しています。

フラット35は省CO₂、長寿命化などに優れた住宅に対して金利引下げを行う「フラット35S（優良住宅取

図1 長期優良住宅の7つの認定基準

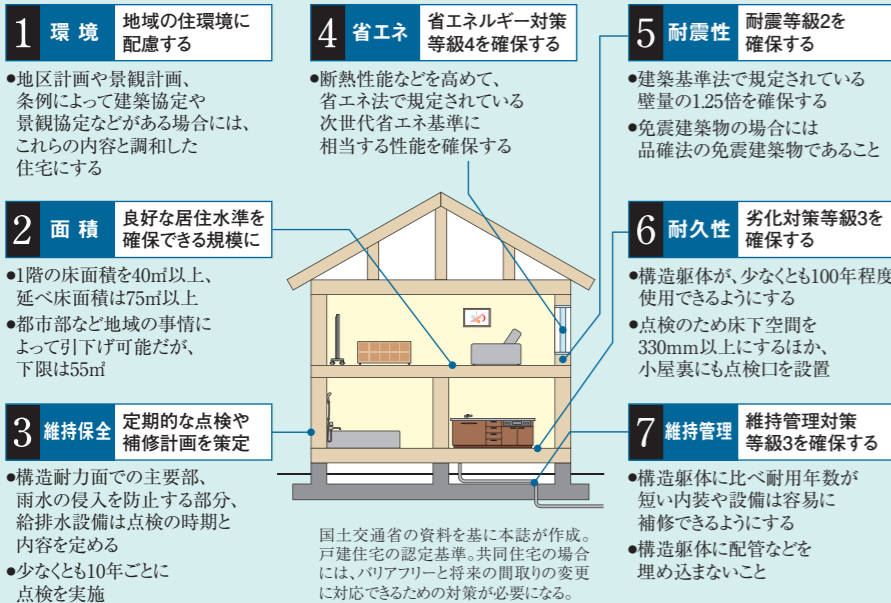
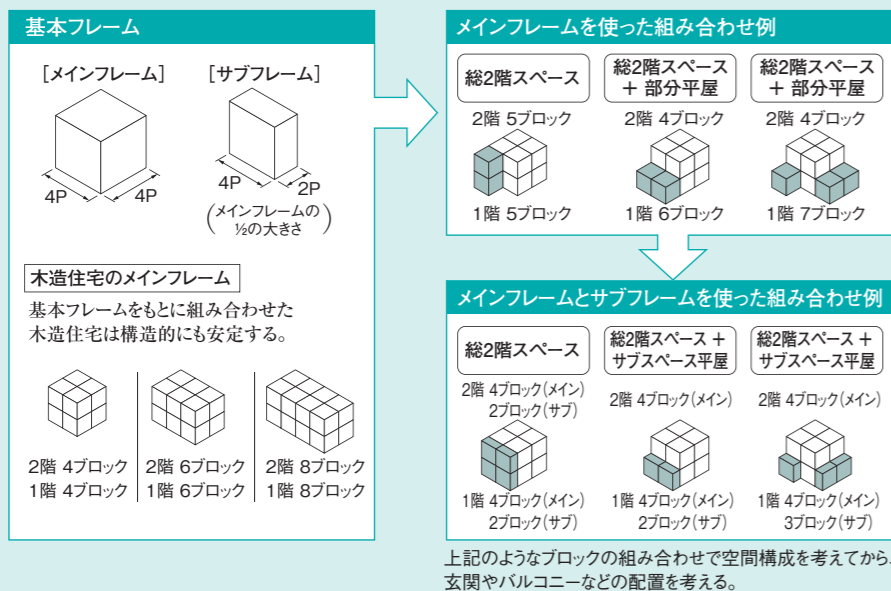


図2 4m長の木材（基本フレーム）の組み合わせによる木造住宅の展開



得支援制度」があることが大きな特徴の一つです。技術基準に比べて0.3%金利引下げを「当初10年間」行うタイプと「当初20年間」行うタイプがあります。

昨年12月に国の経済対策の一環として、このフラット35Sに対して、「時限的金利の大幅引下げ」が示されました(平成21年度第2次補正予算案)。フラット35Sの金利引下げ幅を当初10年間0.3%から1.0%と大幅に拡充するというものです。(※) (P28を参照ください)これにより、長期優良住宅や省エネ住宅などが強力に誘導されるとともに、総支払額が大きく低減するメリットとなりますので住宅建設を活性化することが期待されています。

この第2次補正予算案には「住宅版エコポイント制度」も盛り込まれており、平成22年の税制改正予定の住宅取得のための贈与税の非課税枠拡大と併せてお客様の背中を押す3本柱ツールとなることと思います。

小林 当社は木造住宅の構造設計の支援やコンサルティング業務などを行っています。住宅の機能性を高めるためにはまず住宅の基本構造部の品質の確保が必要です。断熱性の向上や、耐震性、耐久性、住環境の配慮など長期優良住宅の7つの認定基準(図1参照)を満たす設計ができるかどうか、住宅建設会社様の能力が問われるようになってくるでしょう。

しかし基本的な構造設計の考え方がしっかりしていれば、そう難しいことではなく、むしろシンプルに考えることで実現可能です。木造住宅は通常4m長の木材から構成されているので、2間2間の8畳間といったシンプルな間取りでモジュールを組み合わせる構造設計(図2参照)ならば、構造的にも安定していますし、

※1 フラット35Sの金利引下げについての詳細はホームページをご覧ください。詳しくは▶ www.flat35.com

(写真左より)
アルファフォーラム 小林靖尚氏
住宅金融支援機構 伊福澄哉氏
アーキテック・コンサルディング 宇梶正明氏
パナソニック電工 西川弘記



座談会は2009年12月初旬で経済政策の閣議決定前だったため、その後、最新の情報に関係者で調整を加えたもの。

施工性も高いので、工期の短縮にもなり、建築コストを抑えることにもつながります。

またコストのことも考えながら、長期優良住宅の基準をクリアするような構造躯体がしっかりとしたコンパクトで高機能な住宅が増えると考えています。

宇梶 「シンプルなモジュールを組み合わせる構造設計」は、同じ床面積を持つ複雑な形態の住宅に比べて外表面積を小さくすることが可能です。そのことは、結果的に暖冷房のエネルギー消費効率を高めることにもなります。

むしろ今後は、家族の気配が感じられるような、コンパクトで高機能な住宅が求められるようになるのではないのでしょうか。

高断熱化と高効率設備機器でライフサイクルコストを削減

司会 環境に配慮し、エネルギーの使用量を削減するために必要な条件とは何なのでしょう。

宇梶 最近では、省エネ、蓄エネ、創エネといった様々な面でエネルギー効率を高める工夫がされていますが、改正省エネ法の影響もあり太陽光発電システムの電力会社買い取り価格も昨年11月から倍額となつてきて注目を浴びています。東京都では、対象となる住宅用のソーラーシステムの設備に「グリーン熱証書」が発行される(※)など自然エネルギー利用の評価も高まっています。しかし、エネルギーの効率化を図る最も良い方法は、照明や暖冷房など



空間を有効に利用したコンパクトで高機能な家。(株式会社SPA「楠町モデルハウス」)

ストが上がつても、これらの優遇措置やライフサイクルコストの低減により、これを上回る効果があることを是非強調いただきたいですね。

また、長期優良住宅の認定制度は品質保証の武器にもなりますし、住宅省エネラベリング制度(図3参照)や環境性能表示CASBEEなど住宅施策に基づく第三者認証制度なども有効です。

また、今年の大きな話題の「住宅版エコポイント制度」はフラット35Sの技術基準に適合しますので、セットでご提案いただきたいです。

小林 国は木造住宅産業を「地域資源活用産業」の柱として推進する考えがあり、地域によっては地場の木材を活用すると補助金が出ます。これを利用することで、地域密着型の木の家づくりを進めておられる住宅建設会社様には有利になるのではないのでしょうか。

宇梶 最近ではリフォーム改修でも補助金を受けられるようになっていきます。また、環境対策を施した住宅を新築したり、改修したりした場合に様々な商品やサービスと交換できる「住宅版エコポイント制度」も進められています。今後はリフォーム、新築問わず環境に配慮した住宅の普及促進が行われるようになるでしょう。(P.28の関連記事をご参照ください)

小林 リフォームも今後は大きなマーケットの位置づけになると思われれます。リフォーム市場では、断熱性の



伊福 澄哉氏
住宅金融支援機構
千葉センター長

いふくすみや●フラット35の普及推進のための営業を制度創設時から本店・支店で行う。融資制度の紹介に留まらず、住宅の販売のためのクローリングから住宅事業者の経営の視点にいたるまでのフラット35の上手な活用方法を提案している。一級建築士。



宇梶 正明氏
株式会社アーキテック・コンサルティング
代表取締役社長

うかじまさあき●熊谷組本社設備設計部、技術研究所などを経て2001年(有)宇梶環境研究所設立。2005年、現社名に変更。省エネ技術と室内環境に関する研究開発やコンサルティングを行う。一級建築士。



小林 靖尚氏
株式会社アルファフォーラム
代表取締役社長

こばやしやすひさ●三菱総合研究所の主任研究員として住宅市場の調査、行政との政策支援などを経験。2001年に構造設計事務所(株)アルファフォーラムを設立。プレカット工場のネットワーク化で、構造支援の合理化や、プレカット事業者の営業支援コンサルティングを行っている。

新しい住宅市場の展開 戸建賃貸や不動産の資産活用

司会 コスト面を考えた場合、所得の減少は住宅取得者にとつては、大変深刻な問題です。最近では「所有」から「賃貸」という考えの方も多いようですが。

小林 戸建賃貸という新しい住宅市場が活性化してきています。最初、賃貸で住み、気に入ったら購入もできる、分譲転化型戸建賃貸住宅事業です。特に住宅を取得したくてもローンが組めない施主様にはおすすめてです。また、資金の調達方法や長期優良住宅の活用で固定資産税や相続税も軽減されるため、土地のオーナー様にとつても節税効果があります。

伊福 固定資産税など不動産の資産活用の説明は、住宅建設会社様だけでは難しい面もあると思います。先ほどコンパクトで高性能な家づくりというお話がありましたが、断熱性や耐震性など構造躯体がしっかりしていれば、環境に配慮した住宅ということと他社との差別化も図れます。持ち家にコンパクトな賃貸住宅を併設して(※)資産運用という形にもできます。最近では、これらのノウハウを提供するコンサルティング会社もありますので、住宅建設会社様も利用してみたいかがでしょうか。

補助金制度を踏まえて リフォーム市場も活性化

司会 国の税制や補助金の制度を踏まえて、住宅建設会社様が施主様に説明すべき点はどのようなことでしょうか。

伊福 長期優良住宅なら昨年から最大600万円が住宅ローン減税の対象となります。他にも不動産取得税、固定資産税の軽減やフラット35の当初20年の金利引下げやフラット50の活用、補助金など様々な優遇が受けられます。住宅の性能が上がったために建設コ

図3 住宅省エネラベリング制度



「総合省エネ基準」(住宅事業建築主の判断の基準)への適合状況や「断熱性能基準」などが表示され、省エネ住宅選びの指標になる。

図4 住宅金融支援機構のローンシミュレーション



WEB上で具体的な住宅ローンの比較や諸費用の概算のほか、融資額、返済額の試算もできる。

図5 パナソニック電工の「新エネびた2009」



オール電化を導入した場合の光熱費削減(節約)効果などがわかるシミュレーションソフト。

※2 「グリーン熱証書制度」…太陽熱などの再生可能エネルギーによって生成された「環境価値」を有する熱を証書化し、市場取引を可能にした制度。住宅用ソーラーシステムがグリーン証書を発行できる設備として認定されたのは初めて。詳しくは▶ <http://www.metro.tokyo.jp/INET/OSHIRASE/2009/09/20j9s200.htm>

※3 フラット35は賃貸住戸に対しての建設費用は対象にはなりません。