



一部住設機器などの供給不足続く

新型コロナウイルスの世界的な流行により、様々な製品の不足が国内で発生しています。現在、住宅業界では木材の他、温水洗浄便座やガスを始めとする給湯機器の供給不足が指摘されています。これらの住設機器や建材が手に入らないため施工が遅れ、対応に頭を悩ませているという読者も少なからず存在することでしょう。

現在、供給不足が伝えられている住設機器・建材は、新型コロナの被害が甚大なアジアの地域で生産されているものが多いです。現地ではロックダウンなどにより労働力不足や部品調達の遅れが発生、生産ラインの縮小などにつながっているとされています。流通面でも港湾関係の労働力不足や、コンテナ船の確保が困難な状況が続いていることから、短期間で事態が収束する見通しは立てられない状況といえるでしょう。

こうした中、昨年2月にも新型コロナウイルス感染症の影響で、一部製品の納期遅延や標準的な納期での出荷ができない状況が生じたことは記憶に新しいところです。その際は、国土交通省が住宅局住宅生産課長名義で関係各所に「住設機器未設置の状態です完了検査の申請がなされた場合でも不合格にならないよう柔軟に取り扱ってほしい」とした文書を通達。これにより、一部住設機器が未完成のままでも完了検査が認められる特例が下されました。

今回の製品不足について、現時点で新たな通達が出されたという知らせはありません。この点を同省に問い合わせたところ、「新型コロナに対応をした昨年の通達は期限を区切っていないため、現在も効力は存続している」という内容の回答が得られました。まずは昨年同様、住設機器などに不足があった場合でも工事完了は可能だと理解し、冷静に対処してほしいところです。

その上で、引き渡しを心待ちにしているお施主様のケアは何よりも重要なことといえます。今後も長いお付き合いを頂くため、まずは今回の事態について状況をしっかりご理解をいただき、施工者側がどのような対処を行う予定なのか具体的に説明しましょう。その際、後のトラブルを避けるため、口頭ではなく、文書を用いて説明を行うことが重要です。

引き渡しが遅れるとその分、お施主様は別に家賃などの費用負担が発生する可能性もあります。当初予定して

いた住設機器・建材がどうしても入手できない場合、どの製品なら入手可能なの踏まえた上で、代替品による施工を認めてもらえるか否か、しっかり確認しておきましょう。

この他、お施主様の関心ごととして、住宅ローン減税やグリーン住宅ポイントの対象期限が間近に迫っていることが挙げられます。改めて住宅ローン減税では現在、消費税の10%引き上げに伴い、控除を13年間適用する特例がなされています。今後の契約では「分譲住宅・中古住宅、増改築・リフォーム」で11月末までに契約を締結し、令和4年12月末までに入居した場合、適用対象となります。

特に注意が必要なのが「注文住宅の新築を令和2年9月末まで」、「分譲住宅・既存住宅の取得、増改築等を令和2年11月末まで」に行い、「新型コロナウイルス感染症関係の適用要件弾力化措置」を受けた住宅です。この場合、同制度の13%の特例を受けるためには今年12月末までの入居が求められます。

グリーン住宅ポイント制度については10月1日にポイント発行申請期限の延長が発表されました。従来の申請期限は窓口・郵送、オンライン申請とともに10月31日までだったが、今回の延長で①窓口・郵送は11月30日、②オンライン申請は12月15日——が期限となります。

もっとも、ポイント発行対象となる契約の期間は延長されません。また、オンライン申請でも工事完了前に追加工事へのポイント交換を伴う発行申請を行う場合は、11月30日までに発行する必要があります。

同制度ではリフォーム工事のポイント発行申請に係る



運用も変更しました。リフォーム工事の請負契約額が税込で1000万円未満の場合、これまでは工事完了後に申請を行う仕組みでしたが、コロナウイルスの影響で工事が遅延し、先述の①、②の期限までに工事完了が難しい場合は、10月31日までの契約であれば、工事完了前であっても①、②の期限までに申請を行うことが可能になりました。

今回の住宅業界に関連する一連の供給不足について、

納期遅延は常態化 仮需で先行き不透明

国内針葉樹合板は現場からの引き合いや材の催促によって緊迫した状況が続いています。さらに、しばらく先の物件で使用する材や製品を確保しようとする動きもあり、仮需が増加している状況です。仮需は正確な需要を読みづらくさせ、先読みの不透明感を高まらせてしまっています。

また、価格は10月から再度の値上げとなり、東西の合板メーカーと共に一般流通、直売、プレカット材においても総値上げの様相を呈しました。新設住宅着工数の好調さを考慮する限り今後、短期間で動向に変化が生じるとは考えにくいですが、年内に再度値上げされるケースも現実に起こる可能性が高く、予断を許さない状況は続くでしょう。

なお、農林水産省が発表した8月の合板統計をみると針葉樹構造用合板の出荷量は生産量を上回っていました。在庫量も7.3万 m^3 と低水準が続いている状況。合板の生産が間に合わず、備蓄もできないことからメーカーは納期を1.5～2カ月程度要して、納期が遅延しているというクレームも常態化しています。住宅を建築する事業者には自社で抱えている物件を緊急度に応じて選別する必要があり、早めのオーダーについてさらに注意して対応する必要があります。

輸入合板の入荷量は昨年と相当するまでに回復していますが、品薄の状況に変化はありません。不足の材は不

国土交通省の担当者は報道などでロックダウンの影響があるのは把握していると話します。その上で、「情報を収集し、状況を注視し、できることがあるかどうかを含めて検討していく」としています。

改めて現在供給不足が伝えられる製品はモノによっては関東・関西で不足感が異なるなど、地域によって実情は様々です。どのような対応が可能か事前に検討しておきましょう。

足のままという状態が続いており、解消にも至っていません。なお、現地の新型コロナ感染が収束していないことに加え、一部業者では工場の稼働を停止したところもあるそうです。一部商社では型枠系アイテムから撤退したという話も聞きます。

価格は引き続き過去にない高値圏にあります。住宅業界で最も忙しくなるとされる時期の秋需ではありますが、ラワン構造用や塗装型枠を求める声も多くなる中で、必要としている

現場へ納品ができない状況です。現地は雨期に入り始めることから年末どころか、年明けも状況は変わらない可能性が高いといえるでしょう。しばらく品薄や欠品状態は続くと思われる。



住宅性能表示基準等の改正を了承

国土交通省は第2回「長期優良住宅認定基準の見直しに関する検討会」（座長＝松村秀一東京大学大学院工学系研究科特任教授）を9月16日に開催しました。当日は事務局が2050年カーボンニュートラル実現に向け、長期優良住宅制度の認定基準に係る省エネ対策見直し案や、住宅性能表示制度の省エネ性能に係る上位等級創設などについて議論を行いました。

現在、住宅性能表示制度における省エネルギー対策等級は断熱等性能等級が4（省エネ基準相当）、一次エネルギー消費量等級は5（省エネ基準から10%削減）がそれ

ぞれ最上位となっています。そのため、住宅性能表示制度ではZEH相当の断熱性能や設備の効率を評価できない課題を抱えており、制度の見直しが求められていました。

こうした中、6月の前回検討会では、住宅性能表示制度においてZEH水準となる「断熱等性能等級5」、「一次エネルギー消費量等級6」の創設を発表。今後、長期優良住宅の認定基準としても新築時にこの2つの新基準を評価取得必須項目とする方針を示していました。

今回の検討会では新たに①見直し後の長期優良住宅の認定基準となるこれらZEH水準の等級はすでに普及して

いる基準であることから、本検討会で審議後、当該基準を速やかに位置づける、② ZEH 水準を上回る等級の創設については、今後、別の検討会の場で検討する一方針が示されました。また住宅表示性能の断熱等性能等級では結露の発生を防止する対策基準を設けていますが、等級5は現行の等級4と同様の基準となることが明らかになりました。

委員からは④「上位等級の創設や認定基準を変更するにあたり、長期優良住宅建築等計画の認定を受ける際に必要となる設計住宅性能評価書や住宅評価性能機関が求める評価業務規定はあわせて変更されるのか」、⑤「ユーザーへの価格転嫁が難しい中、一連の認定基準の変更で費用が事業者側に強いられる形になっている」という声などが挙がりました。

これに対して事務局は④について「そうしたものも併せて変更を予定しています」、⑤は「カーボンニュートラルに向けた取り組みについて税制予算で支援していきたい。もう一方で社会全体が求めていること。当然短期的にみると消費者、供給者サイドの負担が増えますが、社会全体で解決しなければならない問題です。我々住宅建築の専門家が設計・建材の工夫、技術開発を含めて解決していくことに取り組みないといけない」としました。

その上で住宅性能表示の省エネ対策に係る上位等級の創設と長期優良住宅の認定基準に係る省エネ対策の強化については、委員から了承を受けました。今後、長期優良住宅の省エネ性能は住宅性能表示基準などの改正に伴うパブリックコメントを経た上で、ZEH 水準まで引き上げられることとなります。

なお、同パブリックコメントはデジタル庁が運営する Web サイト「e-Gov」で 10 月 16 日まで開催されています。件名は「住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく日本住宅性能表示基準等の一部を改正する告示案に関する意見募集について」。上記部分の改正については令和 4 年 4 月上旬の施行を予定しています。

この他、当日は共同住宅に関する認定基準の合理化として、(1) 賃貸住宅の特性を踏まえた基準の設定、(2) 耐震性に係る基準の見直し、(3) 共同住宅等に係る規模の基準の見直し、(4) その他近年の技術・知見の反映—について見直す方針が説明された。

このうち (3) について現行基準では、2人世帯の誘導居住面積水準 (55 m²) をもとに設定しており、所管行政庁が単身世帯の誘導居住面積水準 (40 m²) を下限に基準を定めることができるとされてきました。一方、近年は世帯人員の減少が進んでいることから、今回、単身世帯

の都市居住型誘導居住面積水準 (40 m²) を標準の基準とし、所管行政庁が地域の実情に応じて強化可能とする方針が伝えられました。

これらの基準案については 12 月ごろに開催予定の第 3 回検討会で基準の公布スケジュールを含めた最終確認を行う予定となっています。

断熱等性能等級5及び一次エネルギー消費量等級6の基準案

断熱等性能等級5

(1) 外皮平均熱貫流率 (U_A [W/(m²·K)]) 及び冷房期の平均日射熱取得率 (η_{AC}) の基準値

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5	U _A	0.4	0.4	0.5	0.6	0.6	0.6	0.6	—
	η _{AC}	—	—	—	—	3.0	2.8	2.7	6.7
等級4	U _A	0.46	0.46	0.56	0.75	0.87	0.87	0.87	—
	η _{AC}	—	—	—	—	3.0	2.8	2.7	6.7
等級3	U _A	0.54	0.54	1.04	1.25	1.54	1.54	1.81	—
	η _{AC}	—	—	—	—	4.0	3.8	4.0	—
等級2	U _A	0.72	0.72	1.21	1.47	1.67	1.67	2.35	—
	η _{AC}	—	—	—	—	—	—	—	—

(2) 結露の発生を防止する対策に関する基準

等級	必要な措置 (○: 必要 - : 不要)			
	防湿層の設置	通気層の設置	構造熱橋部の断熱補強	コンクリートへの断熱材の密着
等級5*	○	○	○	○
等級4	○	○	○	○
等級3	○	—	—	○
等級2	○	—	—	—

※ 等級4と同じ基準とする

一次エネルギー消費量等級6

一次エネルギー消費性能に関する基準 (BEI)

等級	BEI
等級6	0.8以下*1
等級5	0.9以下
等級4	1.0以下
等級3 (既存のみ)	1.1以下

一次エネルギー消費性能: BEI

$$BEI = \frac{\text{設計一次エネルギー消費量}^{*2}}{\text{基準一次エネルギー消費量}^{*2}}$$

*1 太陽光発電設備によるエネルギー消費量の削減は見込まない
*2 事務機器等/家電等エネルギー消費量 (通称: 「その他一次エネルギー消費量」) は除く

太陽光発電の自立運転の方法 周知が必要

昨今、住宅では太陽光発電によってつくられた電力を売電より自家消費することが重要視され、エコキュートの昼間運転や蓄電システムの導入が注目されています。そこで、SII は ZEH 支援事業における蓄電システム導入について、調査を行っています。

平成 31 年度合計では、7017 件のうち蓄電システムを

導入しているのは 1374 件で、導入率は 19.6% でした。令和 2 年度合計では、8284 件のうち導入しているのは 2838 件で、導入率は 34.3% となっていました。蓄電システム導入率は平成 31 年度より令和 2 年度の事業の方が高くなっており、蓄電システム導入の傾向が高まってきていることがわかりました。

また、太陽光発電・蓄電システム・エコキュートなどを導入することで、災害に強いレジリエンス住宅となります。2020年3月までの自然災害による停電発生時の電力利用状況を見ると、「太陽光発電を自立運転に切り替えて電力を確保できた」と回答した事業者の割合は全体の37.1%となっていました。

一方、「太陽光発電の自立運転の切り替え方法がわか

らなかったのでは、電力は確保できなかった」と回答している事業者は全体の38.6%と最も多く、「自立運転で電力を確保できることを知らなかった」と回答した事業者も全体の14.6%にのびりました。災害時に自立運転をすることが、お施主様の助けとなります。太陽光発電の自立運転の方法を、今後さらに周知させる必要があるでしょう。

Monthly HAKKO NEWS HEADLINE

**2021年 全体で前年同月比7.5%の増加
8月着工 持家、貸家及び分譲が連続で増加**

国土交通省が令和3年9月30日に公表した本年8月の新設住宅着工戸数は7万4303戸（前年同月比7.5%増）で6カ月連続の増加となった。持家は10カ月連続で増加、貸家は6カ月連続の増加、分譲は2カ月連続の増加となった。季節調整済年率換算値は85万5180戸（前月比7.7%減）で先月の増加から再びの減少となった。

利用関係別では、持家は2万5100戸（前年同月比14.5%増）で10カ月連続の増加。民間資金によるものも2万2624戸（同15.6%増）で10カ月連続で増加し、公的資金によるものは4カ月連続の増加（同5.8%増）となった。

貸家は同3.8%増で6カ月連続の増加。民間資金による貸家は6カ月連続の増加となり、公的資金による貸家は同13.0%増で3カ月ぶりの増加となった。

分譲住宅は1万9936戸（同5.3%増）で2カ月連続の増加。マンションは先月の増加から再びの減少（同15.0%減）で、一戸建は4カ月連続の増加（同24.6%増）

となった。

構造別では木造が4万4587戸（同16.1%増）で5カ月連続の増加。工法別では軸組木造（在来工法）が3万4974戸（同16.8%増）で、8カ月連続で増加となった。

令和3年8月 新設住宅着工統計（▲は減少、無印は増加）

		戸数	前月比 (%)	前年同月比 (%)
新設住宅合計		74,303	▲ 3.7	7.5
利用関係別	持家	25,100	▲ 3.7	14.5
	貸家	28,733	▲ 1.7	3.8
	給与	534	33.2	▲ 8.2
	分譲	19,936	▲ 7.2	5.3
地域別	首都圏	25,014	1.1	▲ 2.0
	中部圏	9,148	▲ 6.3	24.0
	近畿圏	11,194	▲ 15.1	15.2
	その他の地域	28,947	▲ 1.8	9.3
構造別・建て方別	木造	44,587	▲ 0.2	16.1
	一戸建	34,057	▲ 3.3	18.1
	非木造	29,716	▲ 8.6	▲ 3.2
	共同住宅	25,244	▲ 9.3	▲ 5.0
工法別	軸組木造	34,974	▲ 1.6	16.8
	在来非木造	19,954	▲ 11.2	▲ 9.6
	プレハブ	10,713	▲ 1.5	11.8
	2×4	8,662	4.3	15.7



KMEW

外壁ルネサンス

従来の光セラ®に、新たな技術を融合させ革新的発展を目指す「外壁ルネサンス」。様々な社会的課題に対して、ケイミューの新たな挑戦が始まる。

— 光触媒の壁 —
光セラ18

ケイミュー株式会社

【京滋営業所】〒601-8127 京都市南区上鳥羽北花名町34 TEL:075-661-0845
ケイミューは「パナソニック」と「クボタ」が出資している両社のグループ会社です。

暮らしをまろる 住まいを魅せる

www.kmew.co.jp/

株式会社 八興

本社 / 〒523-0015 滋賀県近江八幡市上田町 175
大阪営業所 / 〒530-0052 大阪市北区南船場 7-17 MF 梅田ビル 7F
京都営業所 / 〒601-8121 京都府京都市南区上鳥羽大物町 28 シグマビル 1F



Monthly HAKKO 2021年11月号 vol.35

発行 / 八興 〒523-0015 滋賀県近江八幡市上田町 175
TEL.0748-37-7185 <https://www.hakko-gr.co.jp/>