



## 謹賀新年

あけましておめでとうございます。

生活模様が一変してから2度目のお正月を迎えました。去年はコロナ禍に加え、資材供給でご迷惑をおかけした1年となりました。今後も不安定な状態が続き予断を許しません。八興社員一同、あらゆる情報に耳をそばだて、あらゆる手段を駆使し、できる限り皆様のもとにご入用のものをお届けできるよう全力を尽くしてまいります。引き続きお力添えのほどよろしく願いいたします。



一方で旺盛な新築需要の中、皆様にごいただいた様々なチャンスから色々なチャレンジをさせていただいた1年にもなりました。頂戴した貴重な経験から、本年は、懸案であった工事体制・次世代エネルギー政策は進むべき方向を明確にし、今まで以上に皆様の期待に応えられるように努力してまいります。またご期待いただいている積算体制も強化し、皆様のご商売をタイムリーにお支えするべく尽力してまいります。今一度、商人の心の原点に戻り、皆様に愛される企業になるべく精進してまいります。

世相は混沌とし未来は予想しづらくなっております。この様な中でも永く皆様にご最良いただける存在になるために、まずは我々が貪欲に強くなり、ご支持いただいたお客様と「共存共栄」できる存在になるよう本年は邁進してまいります。

引き続きまして本年も格別のご配慮と倍旧のご支援をいただきますようお願い申し上げます。ご挨拶とさせていただきます。

本年もよろしく願いいたします。

株式会社八興 代表取締役

野瀬 正樹

## 明るい兆しか半導体 原油関係には注視を

新型コロナの感染により市場動向は見通しにくくなっています。万が一感染が拡大すれば流通網に支障をきたし、供給に悪影響を及ぼす事態も考えられるでしょう。住宅関連業界の従事者には情報収集に務め、この危機を乗り越えて頂きたいと思えます。

特に、価格高騰が続く資材の中にはお金を出しても買えないものもあるようです。例えばビニールや不織布など原油を使用する透湿防水シートや、発泡系断熱材などの製品でその傾向が顕著となっています。

一例として断熱材メーカーAに関する話を挙げると、同社は原油価格の高騰を受けて原料使用量を削減できる戸建て向け断熱材の提供に従来の商品からシフトする方

針を示しました。しかし、販売店Bによると同製品は現在欠品しているといえます。

どうやら入手した同製品の生産に必要な原料がなんらかの要因で使用できず、生産不能に陥ったそうです。これにより、発泡系断熱材を求めるユーザーは他の発泡断熱材メーカーCに走っている現状です。

発泡断熱材メーカーCは建売をメインとするハウスメーカーやパワービルダーらの要望に応えられている現状ではありますが販売店Bによると「年内はカバーできると思いますが、来年以降は厳しくなるのではないのでしょうか」としています。

ちなみにこれら資材の原料として使用される原油価格

の変動が激しいにも関わらず、その後はオミクロン株の台頭がありました。これによりますます不安定な状況が続いています。また、ロックウールが入手難という声も聞いているため、油断は禁物です。

## 大阪万博の影響？ 鉄筋・生コンも入手難の可能性

同じく不足の事態が予想される資材としては鉄筋や生コンが挙げられます。これは2025年に開催する大阪万博や開催地周辺に建設予定のマンションが要因として挙げられ、今後住宅業界全体で基礎の着工に遅延が生じる可能性も考えられます。

一方で、全ての資材が不足へと転じたわけではありません。住宅設備に用いる半導体については伸び続けていた需要に落ち着きが見え、大手自動車メーカーでは在庫がプラスに転じたと聞きます。また、テレワークによ

て急速に需要が伸びたパソコンもその伸びが鈍化しており、必要とする利用者に行き渡った様子が伺えるのではないのでしょうか。

輸入材の入手見込みについては今年3月に落ち着くという見方があります。価格に関しては海上運賃におけるコンテナ不足や失業手当給付による人手不足に端を発し、2.5～3倍に上昇しているため、コロナ禍前の状況に戻る可能性は低いでしょう。

大手木材製材メーカーでは従来米材を運ぶ際に90万ドルの費用をかけていましたが、現在は230万ドルにまでコストが膨れ上がったといいます。今まで輸入材は量の確保がしやすい材として利用されてきましたが、そんな常識は一変しているようです。

住宅資材は軒並み価格が上がっている現状ではありますが、それぞれ背景や要因は異なります。その点を留意しながら混乱の波を切り抜けていきましょう。

## 解体工事に伴うアスベストの有無の事前調査等義務付け

今年4月から建築物等の解体等工事を行う際の事前調査とその結果の都道府県等への報告が義務付けられます。報告の対象となる建築物等の要件としては①解体する建物の床面積の合計が80㎡以上、②建築物の改造・補修、工作物の解体・改造・補修における工事の請負金額の合計が100万円以上——とされています。なお、金額は税込で、事前調査の費用は含まれません。

事前調査結果の報告事項は、①調査対象の建築物などの概要、②解体などの工事の期間、③建築材料の種類お

よび特定建築材料に該当するか否か、④建築物石綿含有建材調査者などの氏名及び調査者などであることを明らかにする事項——などで、報告時は「新たに環境省と厚生労働省が共同で整備する電子システム」で行うとしています。

なお、事前調査結果の記録の写しは、解体などの工事現場に備え置く必要があり、工事終了から3年間の保存が必要となります。現場従事者と関わる業界の方々も把握しておく必要があるといえるでしょう。

## 省エネと建築基準制度の取りまとめ案示される

「2050年カーボンニュートラル」達成に向け、我が国のエネルギー消費量の約3割、木材需要の約4割を占める建築物分野での省エネ対策の徹底と吸収源対策としての木材利用拡大、既存建築ストックの長寿命化は不可欠といえるでしょう。こうした中、国土交通大臣の諮問機関である社会資本整備審議会建築分科会建築環境部会及び建築基準制度部会は2021年12月7日、「脱炭素社会に向けた住宅・建築物における省エネ対策のあり方（第三次報告案）、建築基準制度のあり方（第四次報告案）」の取りまとめ案作成に向けた会合を合同で実施しました。

同会合はこれまで主に①建築物の省エネ性能の一層の向上、②CO<sub>2</sub>貯蔵に寄与する建築物における木材の利用促進、③CO<sub>2</sub>貯蔵に寄与する既存建築ストックの長寿命化——の観点から、省エネ対策と建築基準制度のあり方の見直しを検討してきました。今回、例えば①については2025年以降、住宅を含む原則全ての新築建築物に現行

の省エネ基準への適合を義務付けることを明記しました。

その上で適合義務制度の対象範囲の拡大にあたっては、適合確認の申請側（設計者）・審査側（所管行政庁、登録建築物エネルギー消費性能判定機関、建築主事、指定確認検査機関）の負担軽減の観点から、対策を講じる必要があると指摘。省エネ基準への適合の審査は、建築基準法における建築確認・検査によるものとし、建築基準法の審査対象と整合させるとしました。

また、省エネ計算によらず省エネ基準への適合確認が容易な仕様基準による場合は、「省エネ適判を要しないこと」とし、建築主事や指定確認検査機関が建築確認・検査において、省エネ基準への適合を確認することとしています。さらに適合確認における申請側・審査側の負担軽減を図るため、これに併せて仕様基準の更なる簡素化・合理化を進めるなどしました。

各種誘導基準・認定基準についてはZEH・ZEB基準の

水準の省エネ性能に引上げます。これに加えて全ての建築物を対象として、設計委託時における建築士から建築主への省エネ性能の一層の向上に関する説明の促進を図るとしています。なお、現行の「小規模建築物に係る説明義務制度」は、省エネ基準への適合義務を全ての建築物に拡大することに伴い、制度としては廃止が見込まれるとしました。

既存建築ストック

の省エネ化では増改築部分のみ省エネ基準への適合を求めるという「合理的な規制」を行います。このほか、省エネ改修で高さ、建蔽率、容積率の限度を超えることが構造上やむを得ない建築物については特定行政庁が個別に許可する制度を導入することが盛り込まれました。この他、②、③も含めて取りまとめ案は了承、部会長の深

尾精一首都大学東京名誉教授に一任されました。

同法案は現在、サイト「e-GOV」で2022年1月7日までパブリック・コメントを受け付け中です。その後、年度内に取りまとめの予定の社会資本整備審議会の答申に向け、両部会の報告を取りまとめ建築分科会に報告する予定となっています。

国土交通省の取りまとめ案の概要

I. はじめに	我が国は、2020年10月に「2050年カーボンニュートラル」を目指すことを宣言。我が国のエネルギー消費量の約3割、木材需要の約4割を占める建築物分野においても、省エネルギーの徹底、吸収源対策としての木材利用拡大、既存建築ストックの長寿命化を図ることが必要
II. 建築物の省エネ性能の一層の向上	<p>(1) 新築建築物における省エネ基準への適合の確保に関する現状と課題</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>省エネ性能の向上を図る上で、新築時の省エネ基準への適合の確保による省エネ性能の底上げが基本(現行:中大規模非住宅建築物に基準適合義務)</li> <li>2025年度までに、原則すべての建築物に基準適合義務範囲を拡大するとの政府方針</li> <li>省エネ基準に適合した建築物が一般化(小規模非住宅建築物:89%、住宅81%)</li> </ul> <p>(2) 省エネ基準の段階的引上げを見据えより高い省エネ性能の確保に関する現状と課題</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2030年度以降新築される建築物についてZEH+ZEB基準の水準の省エネ性能の確保を目指すとの政府方針 → そのための省エネ基準を段階的に引上げ</li> <li>各経路基準はZEH+ZEB基準の水準の省エネ性能に満たない状態、省エネ性能向上を誘導する住宅トプランナー制度について、分譲マンションは対象外</li> <li>省エネ性能の高い建築物を選択しうる市場環境の整備が必要</li> </ul> <p>(3) 既存建築ストックの省エネ化等に関する現状と課題</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>省エネ基準に満たない住宅ストックが87%を占めており、省エネ改修による既存建築ストックの省エネ性能の向上を進める必要</li> <li>形勢規制の上限に近い状態で建築されている既存建築ストックは省エネ改修が困難</li> </ul> <p>(4) 建築物における再生可能エネルギーの利用の促進に関する現状と課題</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>建築物における再生可能エネルギーの導入拡大に向けては、地域の気候条件など地域の実情に応じた取組を進めていくことが有効</li> <li>一部の地方公共団体において太陽光発電設備等に関する説明義務付け等の取組</li> </ul>
III. CO <sub>2</sub> 削減に寄与する建築物における木材の利用促進	<p>(1) 小規模木造建築物等の構造安全性を確保するための措置に関する現状と課題</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>省エネ化に伴い、階高を高くした建築物のニーズが増加</li> <li>一定の階高を超える木造建築物等には高度な構造計算及び構造適合性判定の追加的な手続が必要</li> <li>省エネ化等による小規模木造建築物等の重量化、大空間を有する小規模木造建築物等の増加に対応した構造安全性の確保が必要</li> <li>小規模木造建築物等は、都市計画区域外で建築確認・検査の対象外、建築確認時には構造規定等の審査省略制度の対象</li> <li>仕様が特殊で高度な構造計算による伝統的構法の木造建築物などにおける構造審査手続が負担</li> </ul> <p>(2) 中規模建築物の木造化や、強構造などの部分的な木造化の促進に関する現状と課題</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>脱炭素社会の実現に向け、木材利用を促進する観点から中大規模建築物の木造化や建築物における部分的な木造化が有効</li> </ul>
IV. CO <sub>2</sub> 削減に寄与する既存建築ストックの長寿命化	CO <sub>2</sub> 削減に寄与する既存建築ストックの長寿命化に関する現状と課題
V. その他引き続き検討すべき課題等	<ol style="list-style-type: none"> <li>非住宅建築物における質の向上を誘導する政策のあり方</li> <li>ハードによる省エネによる安全確保のあり方、用途変更時の合理的な手続のあり方</li> <li>建築物への木材利用にあつて課題となる主要構造部材以外の構造基準や内装制限等の規制等のあり方</li> <li>新材材・新技術の導入を促進するための制度のあり方</li> <li>社会環境の変化に対応した持続可能な街地の実現に向けた集団規定のあり方</li> <li>官民の技術者の確保・育成、設計・工事監理、関連資格制度等のあり方</li> </ol>
	<p>VI. おわりに</p> <p>国土交通省においては、本報告を踏まえ、必要な制度見直し等を速やかに実施し、地方公共団体と連携を図りながら、様々な社会的要請がある中で、建築行政に求められる役割を的確に果たすべく、</p>

# 子育て世帯など対象の住宅取得対策制度創設

政府は2021年11月26日に開催した臨時閣議で、総額約36兆円に上る今年度の補正予算案を決定しました。住宅関連分野で注目すべき施策としては国土交通省が所管する「こどもみらい住宅支援事業」が挙げられます。

同制度は一定の省エネ性能を有する住宅の新築や要件を満たすリフォームに対し補助金額を交付する制度で、主に18歳未満の子どもを持つ

「子育て世帯」と、夫婦のいずれかが39歳以下なら該当する「若者夫婦世帯」を対象としている点が特長といえます。

同事業は新築住宅の建築事業者または販売事業者、およびリ

フォーム工場の工事施工者が、新築住宅の建築主または購入者やリフォーム工場の発注者の委託を受けて補助事業者となり、補助金の申請および交付を受ける仕組みです。

同制度は事実上、グリーン住宅ポイント制度の後継に位置づけられる政府の住宅取得支援策といえるでしょう。

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3年11月26日)以降に契約を締結し、事業者登録(令和4年1月開始予定)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
①ZEH、Nearly ZEH、ZEH Ready、ZEH Oriented(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)	100万円/戸	①(必須)住宅の省エネ改修	リフォーム工事内容に応じて定める額 上限30万円/戸※
②高い省エネ性能等を有する住宅(認定長期優良住宅、認定低炭素建築物、性能向上計画認定住宅)	80万円/戸	②(任意)住宅の子育て対応改修、耐震改修、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) ※安心住宅の購入を伴う場合は、上限45万円/戸
③省エネ基準に適合する住宅(断熱等級4かつ一次エネルギー等級4以上を満たす住宅)	60万円/戸		

※対象となる住宅の延べ面積は、50㎡以上とする。

# 住宅ローン控除制度'25年まで延長方針

今後の住宅市場の動向を占う上で、大きな影響を与えそうなのが住宅ローン減税の行方です。2021年末に制度

の期限を迎えることから、今後の動向について多くの注目が寄せられていました。

こうした中、政権与党である自由民主党・公明党の税制調査会は2021年12月10日、「成長と分配の好循環の実現」、「経済社会の構造変化を踏まえた税制の見直し」などを柱に令和4年度税制改正大綱をとりまとめました。この中で住宅ローン控除制度については4年間延長した上で、控除率を従来の1%から0.7%に引き下げるとともに、住宅ローン控除の適用対象者の所得要件も2000万円に引き下げの方針が示されました。

また、消費税率引上げに伴う反動減対策としての借入限度額の上乗せ措置は終了する一方で、省エネ性能等の高い認定住宅の借入限度額を上乗せするほか、新築住宅は控除期間を13年とする案を打ち出しています。床面積要件については、令和5年以前に建築確認を受けた新築住宅において、合計所得金額1000万円以下の者に限り、40㎡に緩和する予定です。

今回の改正案では「本格的な人口減少・少子高齢化社会が到来する中、2050年カーボンニュートラルの実現に向けた対策が急務となっている」と指摘。社会環境の変化などに対応した豊かな住生活を実現するためには、「住宅の省エネ性能の向上及び長期優良住宅の取得の促進とともに既存の住宅ストックの有効活用及び優良化を図ることが重要となる」として、住宅ローン控除の税制措置の見直しに当たっては、こうした考え方や現下の経済状況も踏まえて見直しを行ったとしています。

具体的には、①カーボンニュートラルの実現の観点から、新築住宅及びリフォームにより良質化した上で販売する買取再販住宅においては、認定住宅・ZEH水準省エネ住宅・省エネ基準適合住宅について借入限度額の上乗せ措置を講ずる、②これまで新築住宅に限定していた上乗せ措置について、既存住宅においても講ずる、③令和6年以降に建築確認を受ける新築住宅については省エネ基準の要件化を行うなど所要の措置を講じ、住宅分野の脱炭素化を推進する——としています。

その他、東日本大震災の被災者による住宅の早期再建を引き続き支援する観点から、令和7年居住分以降対象地域の絞り込みを行いました。その上で控除率及び借入限度額の上乗せ措置を講じています。

なお、所得税額から控除しきれない額は、所得税の課税総所得金額等の5%（最高9.75万円）の範囲内で個人住民税から控除します。この措置による個人住民税の減収額は、全額国費で補填するとしていました。

また、住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置については、格差の固定化防止等の観点から、非課税限度額を見直した上で、適用期限を2年間延長するとしています。

同改正案は今後政府内で検討された後、来年の通常国会に提出される予定です。法案が成立した場合、今年4月から新しい税制が施行されることとなります。

## Monthly HAKKO NEWS HEADLINE

**2021年 全体で前年同月比10.4%の増加**  
**10月着工 持家、貸家、分譲が連続で増加**

国土交通省が令和3年11月30日に公表した同年10月の新設住宅着工戸数は7万8004戸（前年同月比10.4%増）で8カ月連続の増加となった。持家は12カ月連続で増加、貸家は8カ月連続の増加、分譲は先月の減少から再びの増加となった。季節調整済年率換算値は89万2032戸（前月比5.6%増）で3カ月ぶりの増加となった。

利用関係別では、持家は2万6840戸（前年同月比16.6%増）で12カ月連続の増加。民間資金によるものも2万4372戸（同18.5%増）で12カ月連続で増加し、公的資金によるものも6カ月連続の増加（同0.6%増）となった。

貸家は同14.5%増で8カ月連続の増加。民間資金による貸家は8カ月連続の増加となり、公的資金による貸家は同1.9%増で3カ月連続の増加となった。

分譲住宅は2万836戸（同0.6%増）で先月の減少から再びの増加。マンションは3カ月連続の減少（同14.9%減）で、一戸建は6カ月連続の増加（同15.4%増）となった。

構造別では木造が4万6399戸（同12.0%増）で7カ月連続の増加。工法別では軸組木造（在来工法）が3万5967戸（同11.6%減）で、先月の減少から再びの増加となった。

令和3年10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		78,004	6.6	10.4
利用関係別	持家	26,840	4.6	16.6
	貸家	29,822	5.5	14.5
	給与	506	23.4	▲45.2
	分譲	20,836	10.5	0.6
地域別	首都圏	26,843	16.3	14.7
	中部圏	9,044	6.7	6.1
	近畿圏	11,753	▲5.5	6.3
	その他の地域	30,364	4.1	9.7
構造別・建て方別	木造	46,399	2.8	12.0
	一戸建	35,981	6.0	16.3
	非木造	31,605	12.7	8.0
	共同住宅	26,784	15.0	7.3
工法別	軸組木造	35,967	52.4	11.6
	在来非木造	22,734	19.4	8.6
	プレハブ	9,939	▲2.7	7.3
	2×4	9,364	1.6	13.5