



キッチン改修に心強いこどもみらい住宅支援事業

多くの住まい手からリフォームしたい場所として挙げられるのが「キッチン」。近年は共働き世帯の増加などにより、家事動線の合理化や時短、清掃のしやすさなどがより強く求められています。こうした住まい手の声を実現するため、是非知っておいてもらいたいの、昨年新たに示された住宅支援策「こどもみらい住宅支援事業」におけるリフォーム補助内容です。

同事業では世帯の種別によって上限額に差はあるものの、リフォームは全世帯で利用が可能となる予定で、キッチンに関しては「家事負担の軽減に役立つ設備を設置する工事」などを対象とした補助の仕組みを設けています。同制度の仕組みを熟知し利用することで、工務店など住宅事業者が新たな仕事を獲得する一助へとつなげられます。

今回、キッチンにおける「家事負担の軽減に役立つ設備を設置する工事」として対象とされているのが①ビルトイン食器洗機、②掃除しやすいレンジフード、③ビルトイン自動調理対応コンロ、④キッチンセットの交換を伴う対面化改修——などです。①は1万9000円/戸、②は1万円/戸、③は1万3000円/戸の補助額が示されています。

④については①キッチン用シンク（給排水設備と接続されていること）②調理台③コンロ（IHクッキングヒーター含む）④調理室用の換気設備——を有する必要がある、改修箇所数によらず、8万6000円/戸を補助します。その上でキッチン指定の位置に正対して立ち、リビングやダイニングの過半を見渡せることが求められます。

また④で交換したキッチンに上述の①を設置する場合は併用して補助を受けることができます。一方で②の補助を受けた場合、③、④については補助が受けられなくなるため注意が必要です。

なお、これらのリフォームで補助を受ける際にはA開口部の断熱改修、B外壁、屋根・天井又は床の断熱改修、Cエコ住宅設備の設置——のいずれかの工事を行うことが必須となっています。ここまで取り上げたキッチンの工事だけでは補助が受けられないのでよく理解しておきましょう。

とはいえ、例えばCの設備の中には「手元止水機能」

または「水優先吐水機能」（5000円/台）といった節湯形のキッチン用水栓施工が含まれています。これらを併せて提案するとよいのではないのでしょうか。またA～Cで行う工事とキッチンの工事の合計補助金額が5万円未満の場合は申請ができません。

この他、同事業における補助金の申請手続きは、登録事業者が全てオンライン上で行う必要があります。また、補助金は事業者から住宅取得者に全額還元する仕組みです。

自社のリフォーム工事が補助対象となる要件ですが、「令和3年11月26日以降に工事請負契約を締結」、「事業者登録を行った後に建築工事に着工」という2点の条件をクリアしなければなりません。これらの条件を満たした上で、交付申請、完了報告等の必要な手続きを所定の期限までに行うことが必要となります。なお、交付申請までですべての工事が完了していることが求められます。

事業者登録は1月11日からこどもみらい住宅支援事業事務局ホームページにおいて、本事業に申請予定の住宅事業者の登録の受付を開始しました。こどもみらい住宅支援事業事務局ホームページURL (<https://kodomo-mirai.mlit.go.jp/>) を確認の上、最新情報の入手に注力して下さい。

家事負担軽減設備の基準

対象設備	基準
ビルトイン食器洗機	電気用品安全法に規定する「電気食器洗機」で、組み型であること。
掃除しやすいレンジフード	次の(1)～(3)のすべてを満たすものであること。 (1)電気用品安全法に規定する「換気扇」であること。 (2)レンジフードのファンの形態が「遠心送風機型」であること。 (3)次のa)～d)のいずれかの部品を備えている場合にそのすべてが①又は②の仕様構造になっていること。 a) 整流板 b) ガスフィルター c) ファン d) 油受け皿 ① 工具を使用することなく、使用者が層脱可能であること、洗い掃除を可能としているもの。 ② レンジフードの清掃の際、水（ぬるま湯）や台所用洗剤によって、油煙汚れを除去し易くする目的で、「はつ油（性）処理」 ^{※1} 、「親水（性）処理」 ^{※2} 又は「ホーロー（珪藻）処理」 ^{※3} のいずれかの表面処理を施したものであること。
ビルトイン自動調理対応コンロ	JIS S2103に規定する「ガスこんろ」又は、電気用品安全法に規定する「電磁誘導加熱式調理器」のうち、組み型で(1)及び(2)の機能を有すること。 (1) こんろ部に、設定した温度に自動で調節する自動温度調節機能があること。 (2) こんろ部又はグリル部に、調理開始から調理終了まで手で操作を行わずに調節する自動調理機能があること。なお、炊飯機能を必須とする。

※1 機械的構造により、油煙汚れが付着しにくい部品を除く。
※2 はつ油（性）処理とは、油分をはじめとして、表面に付着しにくい特徴を有した表面処理をいう。
※3 ホーロー（珪藻）処理とは、表面のガラス質により、表面の平滑性、密着性が向上することで、油分が染み込まず、落とし易くなる特徴を有した表面処理をいう。

キッチンセットの交換を伴う対面化改修工事内容

	改修前	改修後
設備	以下①～④のすべてを有する ①キッチン用シンク（給排水設備と接続されていること） ②調理台 ③コンロ（IHクッキングヒーター含む） ④調理室用の換気設備	
レイアウト	右に該当しないもの	①から③の少なくとも2つ以上の設備に正対して立った位置から、リビングまたはダイニングの過半を見渡すことができる

※ キッチンセットの移設は対象外とする

住宅業界動向

オミクロン株の流行により景気の先行きがますます不透明になる昨今。業界からは新型コロナウイルスに起因する様々な建築資材・部材の入手難を嘆く声が多方面から寄せられてきます。こうした背景から着工しても完工できず、受注残が多くなっている建築業者もいるようです。中でも吹付け発泡ウレタン断熱材の不足が叫ばれています。断熱施工が遅れば、当然建築物の完成、引き渡し時期は影響を受けざるを得なく、建築業者も先を見据えた手当てが必要となってくることでしょう。

さて、これまで7カ月連続（2021年11月時点）で対前年比プラス、2桁の増加も珍しくない分譲戸建ての好調な着工も少々雲行きが怪しくなってきたようで、大手ハウスメーカーの住宅展示場では集客が伸び悩んでいるという声も聞きます。

そもそも分譲戸建てが好調だった理由としては「今年度でいったん制度上の期限を迎える住宅ローン減税の恩恵を考慮した駆け込み需要が発生していたからではないか」という指摘があります。昨年夏に発表された国土交通省の税制大綱では住宅ローン減税制度の予算規模が示

されず、事項要求としたことから、翌年度以降の制度の行方を不安視した住宅取得者層は少なからずいたことでしょう。特に消費税率10%への引き上げに伴う住宅ローン3年の控除期間延長は分譲住宅の場合、昨年11月末日までの売買契約を要件としていました。

また、国・政府関係機関の決算等を検査する会計検査院からは既に年末のローン残高の所得税控除の1%の妥当性を疑問視する声が上がっており、仮に制度が存続するとしても控除率の減額は予測されていました。これに加えて政府の住宅取得支援策であるグリーン住宅ポイント制度の後継制度は補正予算で計上されることから、夏場時点では翌年度の住宅支援策が具体的に見通しにくく、消費者の駆け込み需要につながったという分析は筋が通るように思えます。

改めて昨年12月には与党の税制大綱が発表され、住宅ローン減税は新築の場合、控除率0.7%を13年間という方針が示されました。今後、「こどもみらい住宅支援事業」も含めた施策がどこまで住宅業界の景気を下支えするのか、動向が注視されます。

国産針葉樹合板 車両確保に限界が 輸入で船舶滞る 現地提示価格は上昇の一途

東京都ベニヤ板問屋協同組合と日本合板商業組合は2020年12月22日の市況通信を発表しました。国内針葉樹合板の供給状況はカラマツの原木や表面単板、接着剤など原材料の供給不足によって芳しくありません。これは冬季の寒さが与える乾燥効率の悪化も挙げられ、実際に合板メーカー各社の生産量は約10%程度減少しています。

納期遅延も慢性化しており、木材問屋への入荷数量は通常の約半分程度となっています。陸上輸送ではトラックの確保が限界を迎えつつあるようです。遠方の合板メーカーにおいては納期が確定しているトラックの台数がさらに減少しているところもあるようです。

アイテム別には長尺合板の品薄や欠品が見られ、その影響がパーティクルボードやMDFにまで及んでいる状況です。特に耐力面材の類は総じて欠品の状態。価格相場は昨年12月も値上げとなりましたが、一部合板メーカーでは今年1月にさらなる値上げを行うと発表したところもあるなど、高値は毎月更新されています。季節要因により生産量の増加が期待できない状況も考慮すれば、年明けも今の状況は続くでしょう。

輸入合板は一部のアイテムを除いて引き合いが減少傾向となっており、価格は高値で推移しています。このような状況下であるため、需要家は当用買いを続けていると推察されます。

港頭在庫に関しては瞬間的に増加となった時期があり、特にインドネシアから普通合板の入荷が増えていました。これはアメリカ向けのコンテナ船が滞っていたため、アメリカ向けから日本向けに行き先を変更した海上輸送業者が多かったことに起因するとしています。実際に11月、アメリカ西海岸で111隻あったコンテナ船は2020年12月14日時点で55隻まで減少していました。

現在も50隻以上の船が滞っている状況ですが解消に伴って再開されるのはアメリカ向けの輸送。日本国内における普通合板の入荷量増加は一時的なものだと推測されます。

なお、現地から提示されている価格は未だに値上がりが続いており、コスト高からも下がる要素が見つけない状況です。業界の中には「今年は更にコストが上がるだろう」という見方もあり、今後も余談を許さない状況は続きそうです。

地場の工務店も保証の長期化を

我が国ではどの企業が建てた住宅でも、新築であればお引き渡し後10年間は「構造耐力上主要な部分および雨水の浸入を防止する部分」に関する瑕疵担保責任を負うことが義務付けられています。一方でこれ以降の期間に対する保証は特に法律で義務づけられていません。そのため住宅関連業界で現場に従事する方の中にも「築10年を過ぎた住宅の自社保証は経営負担になるので取り扱いたくない」という方は少なからずいらっしゃるのではないでしょうか。

とはいえ、住まいは「人生で最も高価な買い物」といわれています。当然、その保証期間は長ければ長いほど、ユーザーに与える安心感が比例して増していきます。

特に近年、大手ハウスメーカーの中には数十年という長期に及び、自社保証を打ち出す企業も存在しています。そのため、住宅品確法に義務付けられた期間以降の保証体制を持たない工務店は、一般のお客様から心もとなく見られ、結果的に大手に見込み客を奪われてしまう要因になりかねないのではないでしょうか。やはり大手住宅メーカーに対抗していくためには、保証の長期化が一つのポイントとして挙げられるといえます。

こうした中、大手に伍していく上で工務店の強い味方となってくれるのが「延長瑕疵保険」の存在です。同保険をお施主様に提案し、瑕疵担保責任を10年間延長できれば、地場の工務店でも計20年間住まいの保証が可能となるのです。

また同保険はお施主様に対して長期的な安心感を与えられるだけではなく、同業他社との差別化につながるなど、様々なメリットが生じるツールになりうるもの。工務店は加入方法や必要な検査の仕組みを理解した上で、同保険の利用を検討してほしいものです。

保険法人の点検・メンテナンスの基準は事前確認を

改めて「延長瑕疵保険」とは新築引き渡し後、築10～15年までの住宅を対象に点検やメンテナンス工事を行うことで、最大10年間、構造耐力上主要な部分および雨水の浸入を防止する部分に関する瑕疵担保責任を延長する制度です。保険期間中に対象住宅の瑕疵に起因して保険対象となる事故が発生した場合、保険法人が事業者に対し、修繕にかかった費用の一部を保険金として支払う仕組みとなっています。

同保険に加入するにはいくつかパターンがありますが、新築住宅瑕疵保険が満期を迎える前であれば、10年目の点検の案内を行い、お施主様が延長保証を希望する

か事前に確認する必要があります。延長保証の希望があれば、保険内容を説明し、保険の申し込みを行うことにお施主様が同意をした場合は、工務店側で加入申し込み手続きを行います。

その後、工務店が保険法人の定める基準に従い、点検・メンテナンス工事を行っておく必要があります。求められる要件は保証期間の長さにより変わってくる他、基準も各保険法人で細かい点が異なっているので、事前に確認しておきましょう。

点検・メンテナンス工事の終了後、保険法人が対象住宅の現場検査を行い、自社の検査基準に沿って点検・メンテナンス工事が適切に行われているか現場検査を行います。仮に問題があった場合は、再度工事終了後に検査を行わなければなりません。なお、新築住宅瑕疵保険の保険期間内に検査を行い、該当する箇所で見つかった場合は当然、新築住宅瑕疵保険の支払い対象となります。

この他、保険法人の定める基準に沿った10年点検を既存住宅状況調査技術者が実施する場合は保険法人による現場検査を省略し、書類審査のみで済ませられる特例が用意されています。もし、協力会社様など現場従事者の会社内に同資格を持った人がいる場合はこの特例を活用する提案をするとよいでしょう。

晴れて住宅が保険法人の検査に適合した場合、工務店はお施主様に向けた自社の保証書を保険法人のひな型を参考に作成し、その写しを保険法人に提出しなければなりません。後日、保険法人から書類が郵送されてくるので、工務店側では「保険証券」を自社で保管し、「保険付保証明書」と自社の保証書をお施主様にお渡しすれば、手続きは完了となります。

新築時の提案が効果的

さて、お施主様への提案は10年目点検の際にご案内するケースが一般的。ところが保証を切れ目なく継続させたい一方で、昨今のコロナ禍においては、お施主様が住宅内に工務店が立ち入ることを嫌がるケースが増えているという話も聞こえてきます。

そのため、現場検査やメンテナンス工事の予定が立たないケースが散見され、お施主様が希望する保証開始日までに検査が間に合わなかった事例もあるようです。こうした事態を招かないためにも時間に余裕を持った提案を行いたいものです。

また先ほども触れましたが、同保険は引き渡し後、11～15年が過ぎた住宅でも申し込みが可能となっています。この機会にOBのお施主様にダイレクトメールを送る

など、改めて接点を持つきっかけとして利用するのも良いでしょう。

提案するタイミングとして特にお勧めなのが新築受注時です。同保険を利用するためには当然、10年目の定期点検やこれに付随する点検・メンテナンス工事なども発生します。新築時にお引き渡し後のアフターサービスとして同保険を提案することで、自社の保証が長期に及ぶことをPRできる他、点検・メンテナンス工事の受注にもつながり、さらにはOB顧客の流出防止にも役立つのです。

お施主様としても検査やメンテナンス工事はお金がか

かるもの。そのため、事前に提案されたほうが費用を積み立てる準備期間を設けられるため、慌てる必要がなくなります。

新築着工が減少する中、OB住宅の維持管理に関するサービスは新たな収益源として有効といえます。また新規顧客の獲得と比較し、OB顧客からの受注は営業経費もかからない側面があり、効率的な営業戦略といえるでしょう。お施主様の住まいを守りながら収益に結び付く延長瑕疵保険。現場従事者の方々には自社の武器として利用してほしいツールといえます。

Monthly HAKKO NEWS HEADLINE

**2021年 11月着工 全体で前年同月比3.7%の増加
持家、貸家、分譲が連続で増加**

国土交通省が令和3年12月24日に公表した本年11月の新設住宅着工戸数は7万3414戸（前年同月比3.7%増）で9カ月連続の増加となった。持家は13カ月連続で増加、貸家は9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84万8328戸（前月比4.9%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2万5329戸（前年同月比5.5%増）で13カ月連続の増加。民間資金によるものは2万3027戸（同6.6%増）で13カ月連続で増加し、公的資金によるものは7カ月ぶりの減少（同4.5%減）となった。

貸家は同1.4%増で9カ月連続の増加。民間資金による貸家は10カ月連続の増加となり、公的資金による貸家は同10.7%減で4カ月ぶりの減少となった。

分譲住宅は2万813戸（同6.5%増）で2カ月連続の増加。マンションは4カ月ぶりの増加（同2.4%増）で、一戸建は7カ月連続の増加（同10.0%増）となった。

構造別では木造が4万4881戸（同3.4%増）で8カ月連続の増加。工法別では軸組木造（在来工法）が3万5379戸（同4.5%増）で、11カ月連続の増加となった。

令和3年11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		73,414	▲ 5.9	3.7
利用関係別	持家	25,329	▲ 5.6	5.5
	貸家	26,819	▲ 10.1	1.4
	給与	453	▲ 10.5	▲ 42.6
	分譲	20,813	▲ 0.1	6.5
地域別	首都圏	22,835	▲ 14.9	▲ 1.7
	中部圏	8,786	▲ 2.9	5.6
	近畿圏	11,450	▲ 2.6	▲ 5.4
	その他の地域	30,343	▲ 0.1	11.7
構造別・建て方別	木造	44,881	▲ 3.3	3.4
	一戸建	34,736	▲ 3.5	6.4
	非木造	28,533	▲ 9.7	4.1
	共同住宅	23,676	▲ 11.6	1.8
工法別	軸組木造	35,379	▲ 1.6	4.5
	在来非木造	19,395	▲ 14.7	3.6
	プレハブ	10,114	1.8	4.7
	2×4	8,526	▲ 8.9	▲ 0.4



“あなたのキッチン”を創るための

こだわりコーディネート

デュアルトップ対面

STEDIA
ステディア



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烏羽大物町 28 シグマビル 1F



Monthly HAKKO 2022年2月号 vol.38

発行 / (株)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/>