



長期優良は88%、耐震対策の最高位等級用多い 省エネ義務化と4号特例縮小対応への流れ頭に

(一社)住宅生産団体連合会(住団連)は、戸建注文住宅の顧客ニーズの変化を把握することを目的とした「2022年度戸建注文住宅の顧客実態調査」の報告書を9月25日に公表しました。これによると長期優良住宅の割合は全体の88.6%を占めており、昨年度より2.3ポイント増加したことが分かりました。また、住宅性能表示制度を採用した住宅の平均等級では耐震対策において最高位の等級を採用する割合が高かったようです。長期優良住宅は2階建て以下の木造住宅の耐震性の基準で梁せい等について許容応力度計算書が必要です。2025年4月に控える省エネ基準の義務化や4号特例の縮小に向けて、住宅事業者が動きが出てきています。

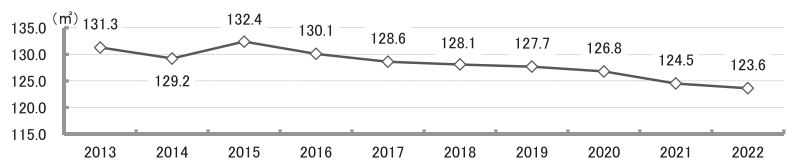
(一社)住宅生産団体連合会(住団連)は、戸建注文住宅の顧客ニーズの変化を把握することを目的とした「2022年度戸建注文住宅の顧客実態調査」の報告書を9月25日に公表しました。

住宅の平均延床面積は123.6㎡で、昨年度より0.9㎡縮小し、2015年以降縮小傾向が継続しています【図1】。建築費は4224万円が昨年度より408万円高くなり、住宅取得費合計は6370万円、587万円高くなりました。平均建築費単価は34.2万円/㎡で、昨年度より3.6万円上昇し、2015年以降上昇傾向が続いています【図2】。

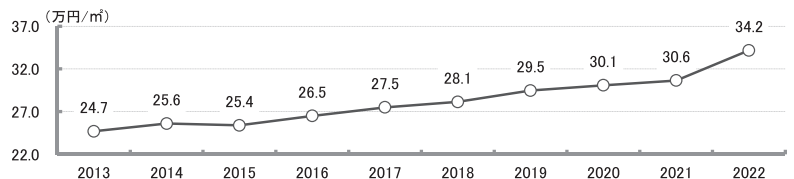
住団連は、世帯年収が増加したものの、贈与額が減少し、建築費、住宅取得費が上昇し続けていることから、延床面積を抑制するとともに、自己資金や借入金を増やすことで対処している状況が読み取れるとしました。また、住宅取得に係る物価高・資材高の影響をみると、「資金計画にかなり圧迫感があった」が66.0%と最も高く、「資金計画に少し圧迫感があった」の22.2%を加えると、9割近くの方が資金計画に圧迫感を感じていることがわかったとしています。

長期優良、低炭素、ZEHの割合

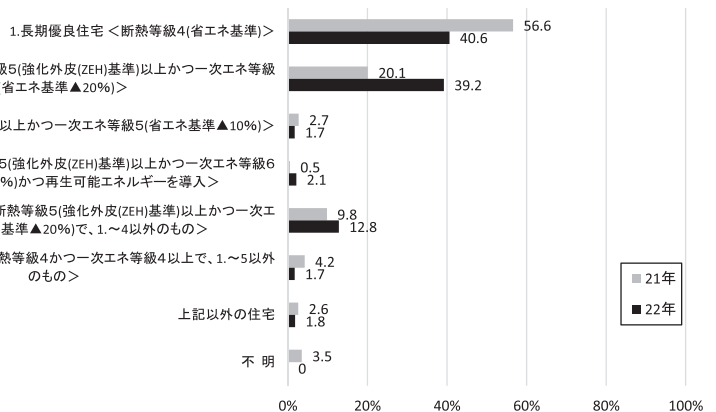
住宅の工法をみると、「プレハブ工法」(49.3%)の割合が最も高く、昨年度より0.7ポイント増加。続いて「ツーバイフォー工法」(16.1%)、「在来工法」(11.4%)、「その他」(18.2%)、「重量鉄骨造」(4.8%)、「RC造」(0.3%)の順でした。また、計画住宅の省エネ性能水準(予定も含む)は、「長期優良住宅(断熱等級4(省エネ基準))」(40.6%)の割合が



【図1】平均延床面積の推移



【図2】平均建築費単価の推移



【図3】計画住宅の省エネ性能水準(予定を含む)

出典：(一社)住宅生産団体連合会「2022年度戸建注文住宅の顧客実態調査」

最も高く、次に「長期優良住宅(断熱等級5(強化外皮(ZEH)基準)以上かつ一次エネ等級6(省エネ基準▲20%))」(39.2%)が高くなっています【図3】。

長期優良住宅の割合は全体の88.6%を占めており、昨年度より2.3ポイント増加した。一方、低炭素住宅は2.8%にとどまっているようです。

ZEHの検討の有無をみると、「ZEHにした」が41.5%で最も

割合が高く、「検討しなかった」(31.3%)、「検討は行ったが、ZEHにしなかった」(22.0%)の順でした。「ZEHにした」の増加傾向が続いています。

「買い替え」は、合計金額が8281万円と、他の住み替え状況との差異は依然として大きいようです。建築費と土地代ともに昨年度より増加しており、合計金額は増加しました。建築費が住宅取得費総額のほぼ全てを占める「古家解体・新築」の建築費は4762万円。これに対し、建築費に加えて土地代が別途必要となる「土地購入・新築」の建築費は3882万円でした。住団連は、「古家解体・新築」は土地代が必要ない分、相対的に建築費のグレードを高めている様子が見取れるとしました。

住宅性能表示制度、採用割合

住宅性能表示制度を採用した割合は75.8%で、昨年度より6.4ポイント増加しました。住宅性能表示の平均等級で

は、「一次エネルギー消費量」と「断熱等性能」を除いて、いずれの表示項目(耐震対策、劣化対策、維持管理対策)においても最高位の等級を採用する割合が高かった。「断熱等性能」は、「等級5」(44.7%)が最も高くなっています。

税制特例等による住宅取得の動機付けとして、「大きい効果があった」と「まあ効果があった」を合わせた「効果あり」の割合が高かったのは、「住宅ローン減税」(計92.8%)、「こどもみらい住宅支援事業」(計96.8%)、「こどもエコすまい支援事業」(計97.5%)、「住宅取得資金贈与非課税特例」(計86.2%)、「太陽光発電(再生エネルギー買取制度)」(計83.6%)、「ZEH補助金」(計80.5%)でした。

住団連は、「住宅ローン減税」は、例年どおり適用した顧客が多いのに加え、動機付けへの効果も高かったとしています。さらに、「こどもみらい住宅支援事業」と「こどもエコすまい支援事業」は9割を超えており、住宅取得の動機付けとして高い効果が表れているとしました。

国土交通省の和田信貴事務次官 ZEH普及や国産材利用促進など住宅の方針示す

7月4日に就任した国土交通省の和田信貴事務次官は9月5日、住宅、都市行政に関する抱負や課題などについて考えを述べました。建設省時代に入省し、「各局をまんべんなく回って仕事をしてきた」と話す和田事務次官ですが、その職務経歴の中でも特に長いのが住宅、都市行政。今回、インタビューの中で住宅価格上昇下における脱炭素への取り組みや既存住宅の流通などについて見解を披露しました。

冒頭「国土交通省が発足してから20年以上経つ現在、より一体化して、よりシームレスに取り組める組織を作りたい」と抱負を述べた和田事務次官。国土強靱化をはじめ、災害対策の他、建設業や物流業などに来年4月から適用される時間外労働の上限規制の対応について着実に進めていきたいと語りました。温室効果ガスの削減や再生可能エネルギーへの転換を成長戦略として取り組み、環境保全と経済成長を同時に実現させようとするGX(グリーントランスフォーメーション)についても言及。このうち、建築物分野でのGXについてはZEH・ZEBを念頭に「省エネ性能をしっかりと上げることが重要だ」と強調しました。続けてこれらの施策については昨年の補正予算や今年の当初予算でも措置を講じていることを述べた上で、「途切れることなく支援を考えていかないといけないのではないかと先を見据えます。

ただ、ZEHは標準的な戸建てと比べ、建設費が高くなるのが現実です。建設価格やエネルギー価格の高騰が続く現在の住宅情勢にあってこの価格差は小さなものとは言えません。それでも家庭部門における脱炭素化推進が社会的な課題として求められている現在、和田事務次官はZEHにすることで一般的な住宅に比べ使用エネルギー量を削減できるため「東京でも約10年あれば元が取れる」と指摘します。「もちろん支援は大事」とした上で一般ユーザーに向け「多少住宅価格が高くなり、負担が厳しくなっている時でも、トータルで見ればこっちのほうお得だねということをご理解頂ければ」と、さらなる普及に期待をみせました。

既存住宅の流通について質問を受けた和田事務次官はマンションの場合、既存でも首都圏で購買されており、「新築・既存と自分のニーズに合わせて選ぶようになってきている」と説明。「それなりのレベルに到達した」との考えを示します。

一方で既存戸建てについては「様々な取り組みが必要」と切り込みました。その一例として「住宅性能表示制度における現況検査」や「インスペクション」を例に挙げ、対象物件が心配のない安心なものであることを示す取り組みを利用してもらう工夫が求められるとしました。これに加えて戸建ては一昔前に比べて駅からの距離が価格差に反映される現実がある点を拾い

上記記事は9月5日、和田信貴事務次官が国土交通省建設専門紙記者会のインタビューに応じた際の内容から転載しています。出典は日本住宅新聞2023年9月25日号3面記事をご参照下さい。

上げ、消費者のニーズに変化が見られるとします。

他方で移住や2地域居住、テレワークといった毎日通勤しない暮らし方が台頭してきている現状については、生活を選ぶことで環境が良く、価格的にも手頃な物件が選択できるのではないかと問題提起。「環境面で足りないものがあれば少しテコ入れ、整備した上でニーズを向けていく政策も併せて考えていく」としました。

さて、現在住宅着工は減少傾向で、特に持ち家に関しては20カ月連続前年同月比で減少しています。住宅取得支援策の有り方について質問された和田事務次官は、こどもエコすまい支援事業などの住宅取得支援施策が好調なことに触れるとともに「省エネに役立つことを基本に考えた支援」を行なう必要性を挙げました。

その上で今後の経済状況も踏まえながら「政府全体

でどんな基本的な姿勢を持ってくるのか——。こうした流れの中で本当に必要としている人の支援をしたい」と訴えました。

この他、脱炭素の観点から住宅など建築物における国産の木材利用の促進について「CO₂の吸収源対策としても大事。木を作る方と工務店が一体となる取り組みを住宅行政の中でも後押しし、林野庁とも連携して上流と下流をうまくつなぎ安定的に供給する」と意気込みます。「ウッドショックの影響から安定的な国産材供給体制の構築については川上の方も川下の工務店も意識が高まっているのではないかとした上で、「遠くから運んでくるとCO₂も発生するため、なるべく“地球に優しい”という意味で近くの木を使うのが大事ではないかと思う」とまとめました。

10月1日着工工事から事前調査は「建築物石綿含有建材調査者」が行う

今年10月1日着工の改修工事や解体工事などから、建築物の事前調査は「建築物石綿含有建材調査者」の有資格者が行う必要があります。

これまで石綿（アスベスト）は、段階的に規制強化されてきた。例えば、1975年には石綿を5%を超えて含有する吹付け作業が原則禁止になりました。2004年には石綿を1%を超えて含有する製品の製造などを禁止。2006年には石綿を0.1%を超えて含有する製品の製造などを禁止しました。このような規制強化のため、当時では規制値以下であっても、現在では規制値以上の可能性があります。

最近の規制強化では、2021年4月から規制対象を全ての石綿含有建材に拡大し、新たにレベル3建材も対象になりました。さらには、調査結果の記録を3年間保存する義務付けや直接罰の新設、調査結果を作業現場に備え付けることも必須になりました。

2022年4月からは事前調査結果の届出が義務化されています。石綿の有無によらず、解体部分の床面積の合計が80㎡以上の建築物の解体工事、請負金額が税込100

万円以上の建築物の改修工事などの場合、報告が必要となります。しかし、届出が必要とならない工事であっても、調査結果報告書の保管や発注者への説明、調査結果の掲示などは、全ての工事において行わなければならないため、注意が必要です。

そして、2023年10月からは冒頭の規制強化が実施されます。9月に事前調査を行い、9月に着工する工事の場合、有資格者による事前調査が望ましいのですが、無資格者による事前調査も可能となっています。しかし、10月1日の着工工事から、事前調査は必ず有資格者が行わなければならないなりません。

それではここで改めて、今後の改修工事や解体工事などにおける大前提となる事項を確認しましょう。事前調査は工事の規模にかかわらず、全ての工事が対象となります。加えて、工事対象となる全ての範囲について事前調査を行う必要があります。また、書面調査及び現地での目視調査で石綿含有の有無が把握できない場合、石綿含有ありとみなすと、可能性がある措置のうち最も厳しい措置を講じなければならない。

タカラスタンドガード京都南ショールーム リニューアルオープン

タカラスタンドガード(株) (大阪市) は、京都南のショールームを10月7日にリニューアルオープンしました。今回のリニューアルでは空間展示を充実させており、お客様それぞれのお好みやライフスタイルに合わせて、6つの空間展示を用意しています。京都ならではの京町屋を再現した展示

では、キッチン、浴室、洗面化粧台、トイレ、全ての水回りをタカラスタンドガード製品でリフォームした時の快適な暮らしを具体的にイメージすることができます。長い年月をかけて文化を育んできた京都にぴったりな「高品位ロー」のよさを実感できるショールームとなっています。

トピックス

20～30代に向けた意識調査実施 住宅への願望と諦め現れる結果に

㈱東栄住宅は8月16～17日、全国の20～30代の男女516人を対象に意識調査を実施しました。同社は「幸せの定義が多様化する中で、新世代が描く、理想の暮らしや幸せの価値観、そして住宅購入に関する意識を探るため」実施したそうです。この中で「現在欲しいと思う物」を聞いた項目があります。第1位は「住宅」(31.2%)だった一方「欲しいとは思いますが諦めている物」についても第1位が「住宅」(16.3%)となっていました。同社は「新世代は住宅への強い願望と諦めの心情が入り混じっていることが分かった」としています。

Monthly HAKKO NEWS HEADLINE

**2023年 8月着工 持家前年同月比21カ月連続減
貸家再びの減少、分譲戸建10カ月連続減**

国土交通省が令和5年9月29日に公表した本年8月の新設住宅着工戸数は、7万399戸だった。前年同月比は9.4%減で、3カ月連続の減少となった。季節調整済年率換算値は81万2244戸(前月比4.5%増)で、3カ月ぶりの増加だった。利用関係別では、持家は2万994戸、前年同月比は5.9%減で21カ月連続の減少。この内、民間資金による持家は1万9134戸、同比は5.9%減で20カ月連続の減少だった。公的資金による持家は同比が5.3%減で22カ月連続の減少となった。貸家は2万9364戸、同比は6.2%減で先月の増加から再びの減少。この内、民間資金による貸家は2万7677戸、同比は2.9%減で先月の増加から再びの減少だった。公的資金による貸家は同比が39.7%減で3カ月連続の減少となった。分譲住宅は1万9587戸。この内、マンションは7894戸、同比は26.4%減で2カ月連続の減少だった。一戸建は1万1589戸、同比は6.1%減で10カ月連続の減少となった。

地域別では、中部圏の前年同月比は先月の増加から再びの減少、首都圏・近畿圏の同比は3カ月連続の減少、

その他の地域の同比は6カ月連続の減少となった。構造別では、木造が4万1188戸、前年同月比は4.1%減で17カ月連続の減少。工法別では、軸組木造(在来工法)が3万2245戸、同比は5.0%減で18カ月連続の減少となった。

令和5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		70,399	3.3	▲9.4
利用関係別	持家	20,994	1.5	▲5.9
	貸家	29,364	▲2.7	▲6.2
	給与	454	45.0	▲52.4
	分譲	19,587	15.4	▲15.5
地域別	首都圏	25,394	14.0	▲4.1
	中部圏	8,980	8.3	▲1.7
	近畿圏	10,305	▲2.2	▲18.8
	その他の地域	25,720	▲4.9	▲12.6
構造別・建て方別	木造	41,188	2.6	▲4.1
	一戸建	30,276	2.2	▲5.1
	非木造	29,211	4.3	▲16.1
	共同住宅	25,219	5.0	▲15.9
工法別	軸組木造	32,245	2.6	▲5.0
	在来非木造	20,925	8.9	▲17.5
	プレハブ	9,251	▲4.8	▲11.2
	2×4	7,978	2.5	▲0.5



40年、美しさがつづく壁、 光セラ18。光セラ

色
40
年
品質



ウェブサイトで見たい秘密、10年後の実例をご紹介します。



「光セラ」は光触媒工業会(PIAJ)の「セルフクリーニング」「空気浄化(窒素酸化物)」「抗ウイルス」「抗菌」基準をクリアし、認証を取得しています。



製品情報

未来を、いま、選ぶ
そしてオンリーワンの夢と物語を

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

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 / 〒530-6010 大阪市北区天満橋 1-8-30 OAPタワー 10F
 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




(株)八興 @dck7127i



八興京阪営業所 @662yraie



キャンペーンイベントなどお得な情報をお届けいたします！

Monthly HAKKO 2023年11月号 vol.59

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/>