

住宅あんしん ニュース



知って得する情報満載
NO.249

●株式会社住宅あんしん保証
〒104-0031 東京都中央区京橋1-6-1 三井住友海上テブコビル6F
●TEL. 03-3562-8120 ●FAX. 03-3562-8031

2021年5月25日(毎月1回25日発行)定価100円(税別)

「グリーン住宅ポイント制度」

対象住宅証明書には「BELS評価書」活用して

2021年度に新設された「グリーン住宅ポイント制度」は、省エネ住宅ポイントや次世代住宅ポイントと同様、省エネ住宅の新築や性能向上リフォームに対してポイントを発行する補助事業。既存住宅の購入や賃貸住宅の新築もポイントの発行対象となり、発行されたポイントは「新たな日常」や「防災」のための追加工事費用に充てることもできる。制度について概括する。(2021年5月12日時点の情報に基づきます。)

グリーン住宅ポイント制度の申請期限(新築戸建住宅の場合)

| | | 2020年 12月15日 | 2021年 4月 | 2021年 6月 | 2021年 10月31日 | 2022年 1月15日 | 2022年 4月30日 | |
|-------|-------------|-----------------|---------------|-------------|-----------------|----------------|---|--------------|
| 契約の時期 | 注文住宅の新築 | 工事請負契約 | | | | | 2021年10月31日まで | |
| | 新築分譲住宅の購入 | 売買契約 | | | | | 2021年10月31日まで | |
| 手続の時期 | 追加工事にポイント交換 | ポイントの発行申請・交換申請 | ポイント発行申請・交換申請 | | | | 遅くとも2021年10月31日まで (締め切りは予算の執行状況に応じて公表となります。) | |
| | | 入居後の完了報告 | 完了報告 | | | | | 2022年1月15日まで |
| | 商品にポイント交換 | ポイントの発行申請・交換申請 | ポイント発行申請 | | | | 遅くとも2021年10月31日まで (締め切りは予算の執行状況に応じて公表となります。) | |
| | | 入居後の完了報告 | ポイント交換申請 | | | | | 2022年1月15日まで |
| | | 完了報告 | | | | | 2022年4月30日まで | |

対象は4タイプ
ポイントの発行対象は、新築(注文住宅の新築、新築分譲住宅の購入)、既存住宅の購入、リフォーム、賃貸住宅(新築)の4タイプ。

結した住宅が対象となる。タイプ別の要件は次の通り。新築(注文・分譲)は「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、ZEHのいずれか)」、または「一定の省エネ性能を有する住宅(断熱性能等級4、かつ一次エネルギー消費量等級4以上)」であること。

既存住宅(登記上の新築年月日が2019年12月14日以前)は、「空き家バンク登録住宅」「東京圏の対象地域からの移住」「災害リスクが高い区域からの移住」「住宅の除却に伴い購入」のどれかに該当する、売買契約額100万円(税込)以上の住宅が対象となる。

リフォームは、断熱改修(開口部、外壁、屋根・天井、床)かエコ住宅設備の設置が必須。賃貸住宅は、住宅トップランナー制度の基準に合致する、すべての住戸の床面積が40㎡以上の住宅のみが対象となる。

ポイント加算の特例
新築の発行ポイント

最大40万ポイント。さらに「東京圏の対象地域からの移住」「多子世帯(18歳未満の子どもが3人以上)」「三世帯同居仕様」「災害リスクが高い区域からの移住」のどれかに該当する場合、最大60万ポイントを加算する。

既存住宅の購入は、住宅の除却に伴い購入する場合は15万ポイント、それ以外は1戸30万ポイント。住宅を除却したうえで他の要件に合致する場合は45万ポイント。

リフォームは、工事の種類や内容によってポイントが設定され、1戸あたりの上限は30万ポイント(安心R住宅を購入してのリフォーム上限は45万ポイント)。若者・子育て世帯向けは45万ポイントに引き上げる(既存住宅の購入を伴うリフォームは上限60万ポイント)。賃貸住宅には1戸あたり10万ポイントを発行する。

追加工事の検討は早めに
取得したポイントは、所定の追加工事費用に充当することができる。ポイントが使えるのは「新たな日常に資する」追加工事か「防災に資する」追加工事。前者はワークスペースの設置、音環境・空気環境の向上、菌やウイルスの拡散防止、家事負担の軽減を目的とするもの。後者は停電・断水、水害・台風、地震への対策など。

商品との交換も可能だが、賃貸住宅は追加工事との交換のみ。また、新築やリフォームで、追加工事費用に充当する場合は、事業者がポイント発行の代理申請と同時に交換申請を行う必要がある。

新築戸建住宅の場合の申請期限等は「上図」の通り。ポイントの発行申請は3月29日に受付を開始し(オンライン申請は6月1日開始予定)、遅くとも10月31日まで。商品との交換申請は6月1日に始まる予定で、来年1月15日を期限とする。

なお、追加工事の場合の完了報告も来年1月15日が期限となるため、工期等を含め、早めに検討を進めておきたい。

BELS評価書の取得がおすすめ
ポイント発行申請に

住宅あんしん保証でBELS評価書を取得する流れを紹介したチラシ



あたり、これから省エネ性能等を証明する書類の取得を考えているのであれば「グリーン住宅ポイント対象住宅証明書」ではなく、「BELS評価書」の取得を勧めたい。

BELS評価書を取得すれば、今年4月にスタートした省エネ性能説明義務制度においても、建築主への説明図書としても活用できるからだ。

しかし、本紙2面でも取り上げているとおり、省エネ性能説明義務制度の開始には準備不足で不安を抱えている事業者もいるようだ。もしも、これまでBELS評価書の取得の経験がない等で戸惑っている場合にはまず住宅性能評価機関である住宅あんしん保証に相談してみよう。

同社なら、省エネ基準適合にむけた計算を行うサポート会社の紹介も行っており、心強い存在だ。

省エネ性能説明義務化

対応しきれない事業者も。制度のわかりにくさも原因か？

改正建築物省エネ法が施行され、300㎡未満の住宅・建築物の「省エネ性能説明義務制度」が4月1日にスタートした。工務店メディアの『新建ハウジング』は、この新たな義務に工務店がどう対応しているかを調査した。7割近くがスムーズに滑り出したものの、一部からは不安の声が聞こえた。

制度に高い関心

今回の「小規模住宅・建築物の省エネ性能説明義務制度」を

含む改正建築物省エネ法は、2019年5月に公布された。アンケートでは、制度の内容をいつ知ったか聞いた。図1。「公布より前から知っていた」が58.1%にのぼり、関心の高さがうかがえた。

一方、「4月1日から実施するが、準備ができていない事項がある」事業者が23.0%、「全く準備しておらず、4月1日から実施できるか不透明」な事業者も8.1%存在。制度を認知した時期と、対応の進み具合には大きなズレがある。棟数別の実施状況を見るとズレは顕著だが、棟数が少ない事業者ほど準備の不十分さがあるように、2020年度の完工棟数が0棟（または改修のみ）は、40%が全く準備していないと回答。一定の新築を手がけている事業者は、準備をしておかないとの回答は少ないものの、不十分な事項がある割合が大きくなっている。

自由回答では「説明する側・される側、どちらにもわかりやすい内容にしてほしい」

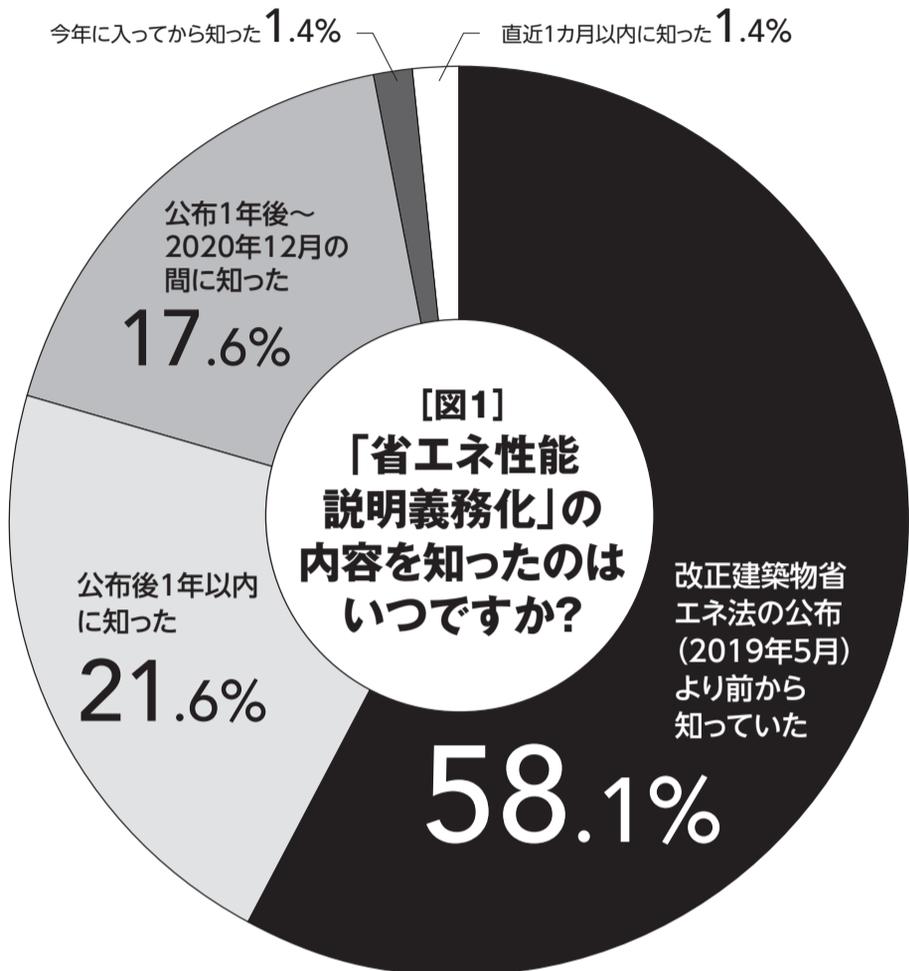
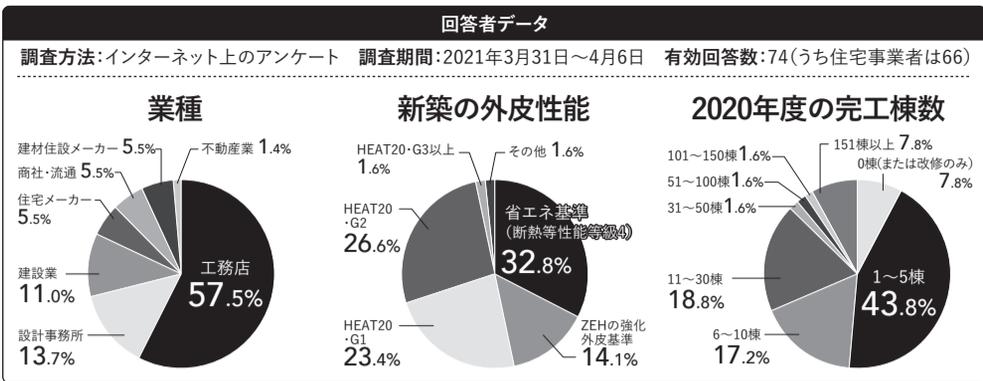
「対応が正しいかどうか不安」など、制度が不明瞭との意見が少なくなかった。

対生活者なら効果ある施策？
そもそも、基準への適合ではなく、建築主への説明を義務化することで、住宅の省エネ化は進むのだろうか。これも、回答者によって大きく評価が分かれた。

好意的な意見も多い。「経済的なメリットや環境配慮の重要性をしっかりと説明できる」「住まい手が自分ごととして捉えるきっかけになってほしい」「お客様は計算結果だけではわからないので説明するのは良い」など、生活者の意識を変えることへの期待が高まっている。「他社との本気度の違いを見せた」のように、差異化の手段として捉える向きもある。

一方、すでに高性能住宅に取り組んでいる事業者からは、「説明だけでは不十分、適合を義務化すべし」という声が多数挙がった。さらに、「標準仕様なのにわざわざ説明するのは面倒」など、かえって手間が増えたと感じる事業者の声もあった。

あるいは「営業でも省エネ性能は理解している」「省エネ計算ができない建築士もいる」など、建築士に説明の義務が課されていることへの疑問も。なかには、制度の形骸化を危惧する声や省エネ性能が偽装されることを恐る指摘もあった。



「住まい手が自分ごととして捉えるきっかけになってほしい」「お客様は計算結果だけではわからないので説明するのは良い」など、生活者の意識を変えることへの期待が高まっている。「他社との本気度の違いを見せた」のように、差異化の手段として捉える向きもある。

住宅あんしん保証が「地域工務店・ビルダー様の専用住宅ローン」をご紹介します。

最長 35年 長期固定金利 住宅ローン

フラット35

| お借入期間 | 【フラット35】 | | 【フラット35】S利用時 | |
|--------|----------|-------|--------------|--|
| | 20年以下 | 1.23% | 0.98% | |
| 5月融資金利 | 21年以上 | 1.36% | 1.11% | |

1 返済中の金利・返済額の変更無し

2 保証料0円・繰上返済手数料0円

3 独自の基準で、住宅の質を確保

4 事前審査で予算確定

5 「フラット35」Sで金利引下げ

6 つなぎ融資(土地代金・建物中間金)も充実

※ご融資の場合の実質金利15.0%以下です。 ※金利は毎月見直し、融資実行時の金利が適用されます。

株式会社 住宅あんしん保証
〒104-0031 東京都中央区京橋1-6-1 三井住友海上テブコビル6F TEL 03-3562-8124 FAX 03-3562-8031

お施主様のスマホに提案プランをお届け!

お施主様は、提案プランを360°自由に体感することができます。

受注率 UP ↑

IT導入補助金対象ソフト

ALTA Revolution

お問合せ 伊藤忠建材株式会社 住建事業統括室
東京都中央区日本橋本町2-7-1 野村不動産日本橋本町ビル5F TEL.03-3661-2231

開発元 株式会社 コンピュータシステム研究所

期待と不安が入り混じるさまざまな声

「説明義務化」どう思う？

書類が増えるので面倒だが、性能をはっきりさせるのは良いと思う。
(工務店/0棟・改修のみ)

営業部員でも省エネ性能を理解しているし、構造的に難しい説明でもない。建築士だけが説明義務を負わなくてもいいのでは？
(建設業・部長/1~5棟)

生活者への省エネ意識の動機付けに良い。
(工務店・設計/1~5棟)

お客様は計算結果だけ見てもわからないので、説明するのは良いと思う。
(建設業・所長/1~5棟)

数年前から標準仕様なので、今さらわざわざ説明するのは面倒くさい。
(工務店・11~30棟)

省エネの説明をするいい機会なので、他社との本気度の違いを見せたい。
(工務店/1~5棟)

適合しなくてもOKなのは意味がない。
(工務店/11~30棟)

当然のこととして行っているのだから、いまさら義務化は遅すぎると感じる。
(工務店/11~30棟)

基準は満たしているにも関わらず、説明できない業者は多いと思う。建築士による重要事項説明も満足にできていない状況を考えれば、説明義務制度も形骸化するだろう。
(工務店/1~5棟)

説明義務化ではインパクトや危機感が伝わらない。早期に適合を義務化すべきだ。時代に対応できない会社の淘汰もやむなし。全ては生活者のため。
(建材・住設メーカー)

私たちの地域なら、普通にしていれば省エネ性能は十分なはずだが、それさえ対応できない工務店にとっては、もっと難しい状況になると感じる。
(建設業・代表取締役/6~10棟)

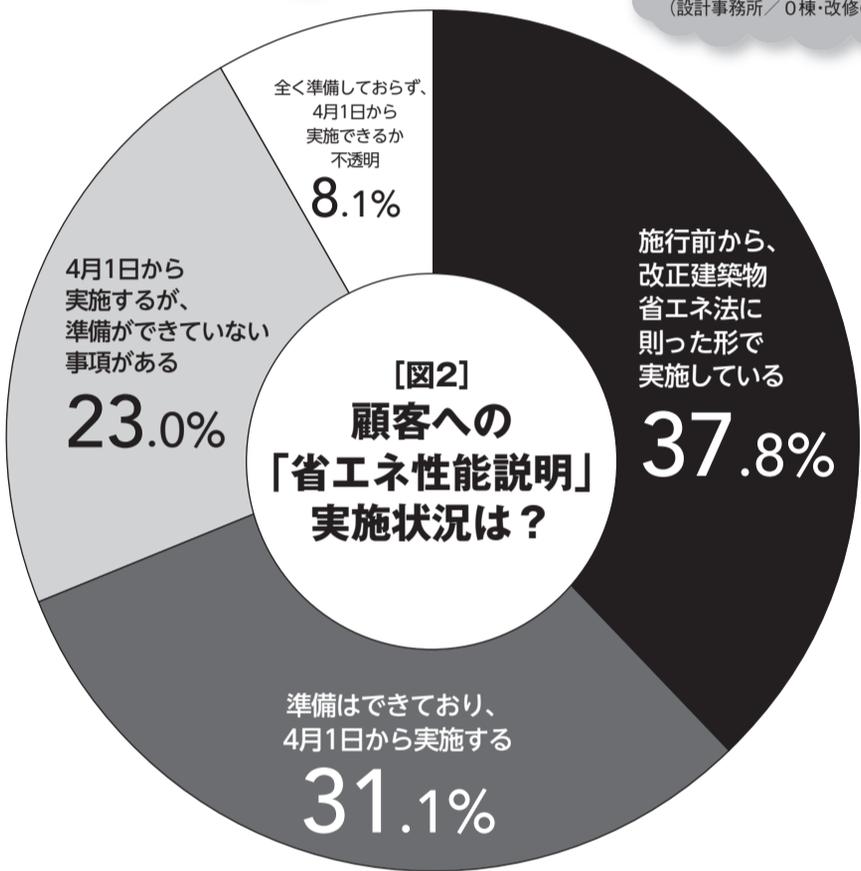
2050年に向けて、大事な1歩だ。さらに進めていかねばならないと思う。
(工務店・取締役/11~30棟)

省エネ計算ができない建築士もいるのに、建築士が説明する必要性がわからない。
(建設業/11~30棟)

図原簿一致の徹底ができていないのが重要だと思う。省エネ偽装にならないといいたい。
(建設業/1~5棟)

リフォームも、増改築のように、規模などによる線引きや緩和ありでよいから、規制すべきだった。
(設計事務所/0棟・改修のみ)

省エネに「暮らし方」が占める割合は大きい。これを機に、住まい手が自分ごととして省エネを考えるきっかけになってほしい。
(設計事務所/1~5棟)



【図3】棟数別 省エネ説明の実施状況

| 棟数 | 100% | 75%~99% | 50%~74% | 25%~49% | 0% |
|--------------|--------|---------|---------|---------|----|
| 151棟以上 | 80.0% | 20.0% | | | |
| 101~150棟 | 100.0% | | | | |
| 51~100棟 | 100.0% | | | | |
| 31~50棟 | 100.0% | | | | |
| 11~30棟 | 50.0% | 16.7% | 25.0% | 8.3% | |
| 6~10棟 | 72.7% | 27.3% | | | |
| 1~5棟 | 31.0% | 34.5% | 31.0% | 3.4% | |
| 0棟 (または改修のみ) | 20.0% | 40.0% | 40.0% | | |

■ 施行前から、改正建築物省エネ法に則った形で実施している
 ■ 準備はできており、4月1日から実施する
 ■ 4月1日から実施するが、準備ができていない事項がある
 □ 全く準備しておらず、4月1日から実施できるか不透明



事業者登録 応募方法、手続の詳細はこちら

補助率は補助対象費用の1/3、補助限度額は原則100万円/戸とし、認定長期優良住宅型は200万円/戸、高度省エネルギー型は250万円/戸。

補助するのは、性能向上リフォーム、子育て世帯向け改修、インスペクション、維持保全計画・履歴作成に要する費用など。

対象事業は、戸建住宅または共同住宅のリフォーム工事で、インスペクションを実施し、維持保全計画・履歴を作成し、工事後に耐震性と劣化対策、省エネ性が確保されていることが条件。

「長期優良住宅化リフォーム推進事業」募集を開始
 国土交通省は4月9日、既存住宅の性能向上や子育てしやすい環境整備に資する優良なリフォームを支援する「長期優良住宅化リフォーム推進事業」の募集を開始した。
 対象事業は、戸建住宅または共同住宅のリフォーム工事で、インスペクションを実施し、維持保全計画・履歴を作成し、工事後に耐震性と劣化対策、省エネ性が確保されていることが条件。

住宅あんしんニュース

メルマガ会員大募集中!

好評配信中!

国の制度や施策情報、最新の商品情報等も随時配信!

申込みは簡単!!

QRコードを読み取って必要情報を入力するだけ!!

↑ご登録はこちら

お問い合わせ: jah-news@j-anshin.co.jp

見積無料です 届出・登録事業者向け

あんしん・とくとく倶楽部 検索

お気軽にお問合せください

あんしん・とくとく倶楽部のご案内

2021年度版 募集中

あんしん・とくとく倶楽部 福利厚生サービス

建設工事保険+請負賠償責任保険 + PL保険+施設賠償責任保険

さらに! 引渡後最長2年までの施工の欠陥などによる損害を補償

オプション 社員・下請・下職の傷害(労災)事故を補償

あんしん・とくとく倶楽部
 [工事保険引受保険会社]
 三井住友海上火災保険株式会社(幹事)
 東京海上日動火災保険株式会社(損害保険ジャパン)

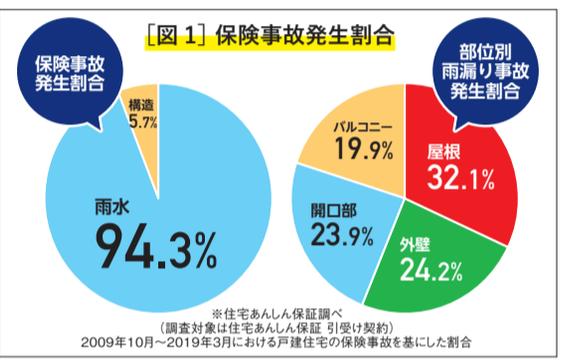
株式会社 住宅あんしん保証
 〒104-0031 東京都中央区京橋1-6-1
 三井住友海上テコビル6階
 TEL.03-3562-8123 FAX.03-3562-7717
 承認番号: B20-102470 使用期限: 2022年3月30日

連載 **新入社員スマレが行く!!**
目指せ、雨漏り事故ゼロへの道!!
 ~『もっと! あんしん 雨漏り対策ハンドブック』の要点解説~

昨年9月から始まったこのシリーズも、屋根からの雨漏りの解説は前回で一旦終了。今回から新たに外壁からの雨漏りを取り上げます。スマレも少しずつ現場経験を積んで、頼もしくなってきたようです。

第7回 **外壁まわりの雨漏り事故の対策を教えて! その1**
 ~外壁の防水施工の基本知識~

今回から外壁の雨漏りの説明をしてくださるとのことだったので、今朝、最初の勉強会(2020年9月住宅あんしんニュース第4面)の資料で部位別の雨漏り発生割合を改めて確認したんですけど、外壁からの雨漏りって、サッシ等の開口部からの雨漏りも含めると全体の約半分を占めるんですね。



そうなんだ、雨漏りの原因部位をもう少し細かく分けると、「サッシの周囲」からの雨漏りが一番多く、全体のほぼ2割を占めている。

しっかり勉強しないと! ですな。

では、木造住宅の「壁の構成」を説明できるかな?

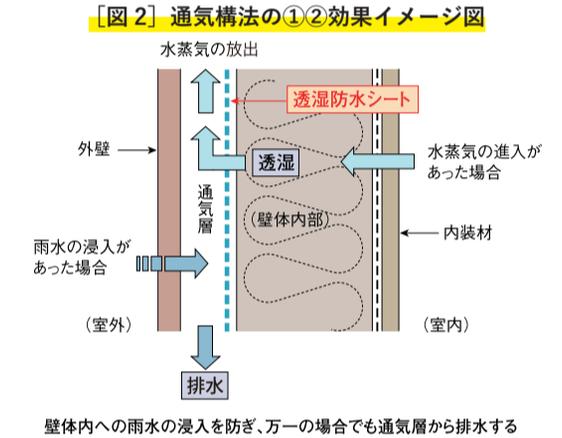
「壁の構成」ですか? 室内側から言うとクロスや石膏ボードなどの内装材、室内の湿気を壁体内に進入させないための防湿層、断熱材を組み込んだ躯体、その外側に雨水の浸入を防ぐための防水紙(通気層)、最後にサイディングやモルタル・タイルなどの仕上層があります。以前は、躯体に下地材と防水紙(アスファルトフェルト)を直接張って、その上にモルタルやサイディングなどで仕上げ施工を行う直張り構法が主流でしたが、2000年頃から躯体の外側に透湿防水シートを張って、その透湿防水シートと仕上層の間に通気層を設ける外壁通気構法

が一般化されてきているんですね。

瑕疵保険の設計施工基準では、サイディング仕上げる場合は外壁通気構法でなければならないとされている。仕上層を一次防水層、透湿防水シートを二次防水層と言うこともあって、一次防水層と二次防水層の間に通気層を設けているんだ。では、通気層は何のためにあるのか知ってるかな?

通気層の機能は主に3つあって、①壁体内の湿気を逃がし結露を防ぐ、②一次防水層(仕上層)を越えて浸入してきた雨水を素早く排出する、③夏場、壁体内に空気を通すことによる遮熱効果。

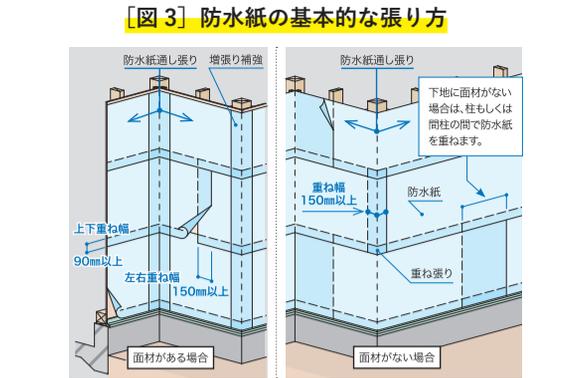
①は、住宅の高気密・高断熱化が進んで、外気と室内の温度差・湿度差が大きくなって、壁の中の結露が問題になったからですね。①も②も、壁の中に水分が多いとカビや腐朽菌の増殖を助長して構造物や下地材の劣化を早めます。その上、水分を含んだ木材はシロアリの大好物ですからね。



すごい、よく勉強してる! 頼もしいなあ。結露による損害は瑕疵保険の補償対象にはならないけど、雨水の浸入と同様に住宅にとっては大敵だからね。では、二次防水層となる透湿防水シートの張り方の基本は?

①基本は横張り、下から上に順番に張り上げる、②張り継ぎをするときには十分に重ね幅を確保する(縦に重ね継ぐときは90mm以上、横に重ね継ぐときは150mm以上)、③しわやたるみを作らない、④必要以上にタッカーや釘を打たない、⑤要所は両面防水テープでしっかり圧着して固定する。

ほぼ完璧! ①は、水は上から下に流れるから当然。②は、台風などではかなりの風圧がかかる



こともあり、雨水が上方向に吹き上げられた際にも浸入させないため。③④⑤は、シートにしわや穴があると、小さなものでもその隙間から風圧や毛细管現象、あるいは水自体の重さによって雨水が内部に入る可能性があるし、たわみなどがあると、通気の妨げになるから。少し補足すると、透湿防水シートを構造用合板の様な面材の上に張るときは、出隅・入隅部には地震や台風などのときに力がかかりやすいので、補強用のシートを増し張りすることを推奨する。

それからもう一つ重要なことがあって、透湿防水シートは、紫外線や界面活性剤などの薬剤の影響によって防水性能が低下することが確認されている。特に、防蟻・防腐処理されている胴縁にはこれらの薬剤が含まれることがあるので、これを使用する場合は、施工中に雨水で濡らさないよう、胴縁施工後は外装材を速やかに施工するなど十分に注意が必要なんだ。

通気層を形成するための胴縁の施工も注意が必要で、空気や浸入してきた雨水がスムーズに抜けられるように十分なスペースを確保しなければなりませんね。

次回からは、外壁の部位別に注意点を説明しよう。

質問コーナー

台風、豪雨等の自然変象によって生じた雨漏りは、瑕疵保険で補償されますか?

瑕疵保険の約款では、台風等の自然変象がなければ発生・拡大しなかった損害に対して保険金を支払わない旨の免責事項があります。例えば、「屋根に「施工ミスによる瑕疵」があり防水性能を満たさない住宅があった。そこに台風が到来し、住宅に雨漏り損害が生じた。」場合、雨漏りによる水濡れが生じた部分の損害(波及損害)は台風により生じた損害であるため、補償されません。

最新版ハンドブックの内容に関するご質問または雨漏り対策に関するご意見をメールでお寄せください。各号で「質問コーナー」を設けて、皆さまからの疑問にお答えしていきます!

専用 E-mail : amamori-taisaku@j-anshin.co.jp

ハンドブックの入手方法

- 冊子版: 取次店または住宅あんしん保証へ問い合わせ
- PDF版: 同社ホームページ内よりダウンロード可

住宅あんしん保証の届出・登録事業者は同社のホームページ/トップ

- パンフレット・申込書・検査チェックシート等
- パンフレットのページ内に設置されている専用バナーよりダウンロードできます。

火災保険が

住宅購入者割引でお得!

住宅あんしん保証の瑕疵保険に加入している物件であれば

火災保険料が割引になります。

割引の適用条件
 (①および②に該当する場合、この割引を適用します)

- 住宅あんしん保証の各種瑕疵保険に加入している住宅建物
- 保険期間が6年以上 (GKすまいの保険*)

*地震保険料に対しては、この割引が適用されません。
 *お客さまがご承のもと、住宅あんしん保証が瑕疵保険販売時に取り扱う「お客さまのお名前・ご住所・火災保険へご加入を希望されている物件情報等」を損害保険代理店部門と連携することで、所定の火災保険料に対して「住宅購入者割引(業務提携に基づく電子データ連携方式)」を適用いたします。

※引受保険会社: 三井住友海上火災保険㈱

ご相談・お申込先 代理店・扱者 **株式会社 住宅あんしん保証** あんとく・損害保険課
 担当: 桃井・北崎・古畑・平岡 〒104-0031 東京都中央区京橋1-6-1 6階
 TEL:03-3562-8123 FAX:03-3562-7717

「人物紹介」
 スマレ(住美希) ケンタと同じ部署に配属されたばかりの新入社員
 ケンタ(建太) あるリフォーム工事会社の中堅現場担当者