

住宅あんしん

ニュース



知って得する情報満載

NO.256

●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 三井住友海上テプコビル6F
●TEL. 03-3562-8120 ●FAX. 03-3562-8031
2021年12月25日(毎月1回25日発行) 定価100円(税別)

2021年の住宅業界を振り返る



2021年の住宅業界トピックスをいくつか挙げて、この1年を振り返りたい。新型コロナに伴う景気悪化を受けて落ち込んだ新設住宅着工は今年、回復に転じた。リフォーム市場もまた、巣ごもり需要や移住・住みかえ需要を受けて回復基調にある。一方で、新型コロナによる木材や設備機器の出荷停止、半導体不足の影響は大きく、資材調達がままならないことに加え、製品価格・輸送費の高騰も懸念されている。そのようななか、SDGsやカーボンニュートラルなど、持続可能な社会と気候危機回避を実現するための取り組みが世界中で強まっており、日本も2030年温室効果ガス 46%削減、2050年カーボンニュートラルに向けた動きが加速。家庭のエネルギー消費量を左右する住宅業界はいま、大きな変革期に来ている。

図1 新設住宅(戸数・前年同月比)

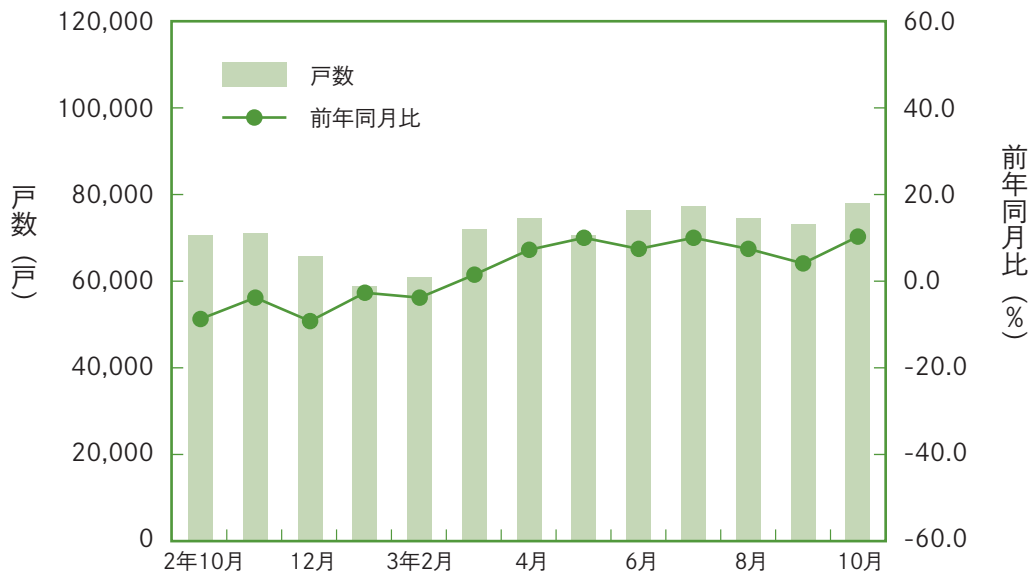


表2 「脱炭素に向けた住宅・建築物における省エネ対策等のあり方・進め方(案)」で示した住宅関連項目のうち主なものを抜粋

2021 年度	◎省エネ性能の説明義務制度開始
2022 年度	◎誘導基準を ZEH レベルに引き上げ
	◎低炭素建築物、長期優良住宅の認定基準を ZEH レベルに引き上げ
2023 年度	◎住宅トップランナー制度に分譲マンション追加
2025 年度までに	◎省エネ基準適合義務化
2030 年度までに	◎省エネ基準を ZEH レベルに引き上げ
	◎住宅性能表示制度における断熱等性能等級およびエネルギー消費量等級についてそれぞれ ZEH レベルに相当する上位等級を設定
	◎新築戸建て住宅の 6 割に太陽光発電導入

脱炭素あり方検討会 2030年までに ZEH水準 実質義務化へ

今年、さらなる上位等級として、ZEHレベルを上回るHEAT20G 2・G3相当の「断熱等性能等級6・7」を新設する考えを示した。水準は、暖房の一次エネルギー消費量の削減率を目安とし、等級4(省エネ基準)に對しおおむね30%削減できる性能を等級6、40%削減できる性能を等級7とする考え。

国土交通省の試算によると、HEAT20G 2・G3のUA値の水準でほぼエネルギー削減率の目安が達成できるとしてG2・G3が指標として採用されることとなった。

一方、国土交通省は2021年、「グリーン住宅ポイント制度」を創設した。新型コロナの影響で落ち込んだ住宅需要の喚起と脱炭素化をねらい、一定の省エネ性能を満たす住宅を購入した人やリフォームをした人にポイントを付与。新築持ち家は、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または、省エネ基準に適合する住宅(断熱等性能等級4かつ一次エネルギー消費量等級4以上)が対象となった。

第2四半期(4～6月)は同24・4%増の1兆8422億円と好調に推移。上半期(1～6月)は同18・8%増の3兆3496億円と推計した(市場規模はいずれも速報値)。

特に、市場の大半を占める「設備修繕・維持」分野が同22・7%増と大幅に伸長。2020年春のような営業自粛などがない限り、この勢いはまだ続くと思われる。

「脱炭素に向けた住宅・建築物における省エネ対策等のあり方・進め方(案)」とロードマップが示された。

そのなかでは、2025年度までに省エネ基準適合義務化、2030年度までに新築住宅の省エネ基準をZEHレベルに引き上げるとし、同じく2030年度までに新築戸建て住宅の6割に太陽光発電設備を導入することを盛り込んだ「表」。

またロードマップには、2030年度までに住宅性能表示制度における断熱等性能等級に「上位等級」を創設すると明記。すでにZEHの強化外皮基準に相当する「断熱等性能等級5」の創設は具体化に向けて動いているが、3省合同会議は11月、さらなる上位等級として、ZEHレベルを上回るHEAT20G 2・G3相当の「断熱等性能等級6・7」を新設する考えを示した。

水準は、暖房の一次エネルギー消費量の削減率を目安とし、等級4(省エネ基準)に對しおおむね30%削減できる性能を等級6、40%削減できる性能を等級7とする考え。

国土交通省の試算によると、HEAT20G 2・G3のUA値の水準でほぼエネルギー削減率の目安が達成できるとしてG2・G3が指標として採用されることとなった。

一方、国土交通省は2021年、「グリーン住宅ポイント制度」を創設した。新型コロナの影響で落ち込んだ住宅需要の喚起と脱炭素化をねらい、一定の省エネ性能を満たす住宅を購入した人やリフォームをした人にポイントを付与。新築持ち家は、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または、省エネ基準に適合する住宅(断熱等性能等級4かつ一次エネルギー消費量等級4以上)が対象となった。

子育て世帯・若者夫婦世帯による住宅の新築

対象住宅※	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
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
③省エネ基準に適合する住宅 (断熱等級4かつ一次エネ等級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。

住宅のリフォーム

対象工事	補助額
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(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R住宅の購入を伴う場合は、上限45万円/戸

こどもみらい住宅支援事業
新築に最大100万円補助

国土交通省は11月26日、子育て世帯・若者夫婦世帯による省エネ新築住宅の取得や省エネ改修に対して補助金を交付する「こどもみらい住宅支援事業」を創設すると発表した。同事業は、11月19日閣議決定した新しい

経済対策の内容を受けて、子育て支援およびカーボンニュートラル実現の観点から、令和3年度補正予算案に予算額54.2億円を盛り込んだもの。

補助金の概要

18歳未満の子がいる子育て世帯またはいづれかが39歳以下の若者夫婦世帯が、高い省エネ性能を有する住宅の新築または一定のリフォーム(※リフォームは全世帯対象)を行う場合に、補助金を交付する。交付申請は事業者が行う。補助金は対象者に還元される必要があり、申請にあたっては還元方法について対象者同意を行う。

対象となる住宅および補助金額は「表」の通り。なお住宅は、2021年11月26日から2022年10月31日までに契約を締結し、事務局に事業者登録を済ませたうえで着工する必要がある。事業者登録は2022年1月に開始する予定。

—住宅あんしん保証からのお知らせ—

ホームページをリニューアル！
～リスクに備え 付加価値を高める～

12月7日、住宅あんしん保証はホームページを全面リニューアルしました。

今回のリニューアルにより帳票・パンフレット等をまとめて検索でき、ダウンロードがスムーズに行えるようになった他、住宅事業者の皆様の日々の業務や発注者・住宅所有者等への対応に役立つ情報を充実させています。

注目 帳票・パンフレット

1 申請に欠かせない様々な書類にすぐにアクセス、パンフレットも一緒に複数ファイルを一括ダウンロード！ あんしんWebシステムの入り口にも迷いません。

注目 お役立ち情報

2 セミナー開催の情報や法改正の説明等、さまざまな情報を発信予定。毎月発行している「住宅あんしんニュース」もスマートフォンで隙間時間にチェック！

注目 よくある質問

3 「中古住宅売買向けかし保険について知りたいけど、まだ情報収集の段階だから電話で問い合わせるのはちょっと…」そんな時は「よくある質問」。皆様から多く寄せられる質問を多数紹介しています。

注目 住宅所有者様へ(個人のお客様向け)

4 かし保険の概要説明動画や新築の場合の保険期間中の住宅の譲渡についてなど、住宅所有者等への対応に役立ちます！



皆様からのアクセスをお待ちしています！

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】

12月
融資金利

お借入期間

20年以下
21年以上

【フラット35】

1.21%

【フラット35】S利用時

0.96%

1.33%

1.08%

ALTA SUMO (SUFU)

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。 ※金利は毎月見直され、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

住宅あんしん保証がご紹介する【フラット35】は、住宅金融支援機構が提供する長期固定金利型の住宅ローンです。

〒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！受注率
UP ↑

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。

IT導入補助金対象ソフト

ALTA
Revolutionサンプル
動画

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

省エネ住宅に取り組む住宅事業者に向けて

脱炭素への対応策セミナー開催

株式会社住宅あんしん保証

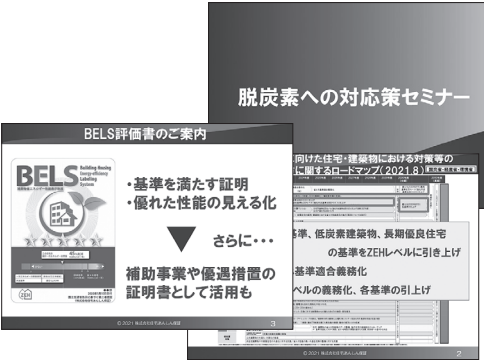
12月14日、住宅あんしん保証はオンラインで「脱炭素への対応策セミナー」を開催。多数の参加者が視聴した。

本セミナーでは、国

土交通省等3省による「脱炭素社会に向けた住宅・建築物の省エネ対策等のあり方検討会」が公表した2050年カーボンニュートラルの実現に向けたロードマップ等を参考にしながら、現在の建築物・住宅の省エネ化についての各種施策や今後の予定等を取り上げた。

基準の引上げ

前述のロードマップについては、ボトム



アップとして、2025年度には「省エネ基準適合義務化」、2030年度には「省エネ基準のZEHレベルへの引き上げ」などが予定されていることだけでなく、レベルアップとして2022年度に「誘導基準や低炭素建築物、長期優良住宅の認定基準の引上げ」、「住宅性能表示制度におけるZEHレベル以上の多段階等級の設定」が予定されていることに加え、基準に

対してどれだけ性能が優れているか、エネルギー消費量をどれだけ削減できているのか等、星の数やグラフを用いることで、施主に対して「見た目」で性能が優れていることをPRしやすいからだ。

2021年度より義務化となった、省エネ性能の説明にも活用できる。さらに、11月26日には令和3年度補正予算案に「こどもみらい住宅支援事業」の創設が盛り込まれたことが発表された（本紙2面参

照が、この対象となる住宅の証明書として利用できる予定だ。住宅事業者にとつては営業活動に取り入れるのにも適しているのではないだろうか。

なお、同社ではこれまでBELS評価書をはじめとした各種評価書の取得の経験がない住宅事業者でも申請がしやすくなるように申請をサポートしてくれるサポートセンターの紹介も行っている。

その理由は、基準に適合しているかどうかだけでなく、基準に

早目の取組みで他社との差異化

住宅事業者にとつては、省エネ住宅へのいち早い取組みが今後を左右するとも言える。将来の更なる基準引上げを見据え、今から十分な実績を積み、より高い省エネ性能への対応を進めることで継続的な受注に繋げたい。

（2021年12月1日時点の情報に基づきます）

非住宅分野に新たに取組む事業者を後押し オンライン説明会の参加者を募集中 非住宅木造向け瑕疵保証制度

一般社団法人住宅あんしん検査

今年6月、「公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律」の一部を改正する法律が成立し、10月1日に施行された。

同法は名称も「脱炭素社会の実現に資する等のための建築物等における木材の利用の促進に関する法律」と改められ、木材利用促進の対象が公共建築物から民間建築物を含めた建築物一般に拡大された。

また、2050年までに温室効果ガスの排出を全体としてゼロとする「2050年カーボンニュートラル」を宣言した日本にとつて、森林資源を建築物等に有効に活用していくことはその実現に欠かせない。

さらに、新たな木質部材等の製品・技術の開発が進んだことで、中高層分野や非住宅分野で木材を利用できる環境が整えられつつある。今後、建築物の木造化が進むことが期待される。

非住宅木造向け 瑕疵保証制度

需要拡大への期待

林野庁は6月に発表した「令和2年度森林及び林業の動向」の中で、「我が国の建築着工床面積の現状を用途別・階層別にみると、

対象となる建築物は、4層以下（地階は含まない）1,000㎡未満の住宅以外の木造。同社では、この制度の詳細を解説するオンライン説明会を来年1月に2回開催予定だ（いずれも先着100名まで）。

非住宅木造向け瑕疵保証制度 オンライン説明会

申込方法:QRコードより申込み

第1回	第2回
2022年 1月18日(火) 17:00~17:40	2022年 1月21日(金) 17:00~17:40
先着 100名 まで	

問い合わせ先
一般社団法人住宅あんしん検査
(03-6824-9444)

上記のQRコードから申込みができる。

2022年の「あんしん・とくとも倶楽部」はさらにパワーアップ!

賠償責任保険の
補償内容を拡大

さらに業務災害補償保険に
フルカバーの新たなコースを
新設（充実プラス）

工事
保険

法律
相談

建設業界に精通した弁護士に
よる無料の「法律相談サービス」
を新設 匠総合法律事務所の法律相談

福利
厚生

経営
支援

ビジネス情報/各種契約書・
届出書式の提供といった
サービスで企業経営・社内
業務をサポート Success Net(※)

業界
情報

各種セミナー
をご案内

従業員の皆さんへの「福利厚生サ
ービス」をパワーアップ!
サービスの利用先もグーンと拡大!!

あんしん・とくとも倶楽部 Club off

更新を迎える会員事業者の皆さま

更新スケジュールのご案内

- 更新資料の発送：2022年1月初旬
- 早割受付締切日：2022年2月15日(火)
- 入金締切日：2022年3月23日(水)
- 更新期限：2022年3月29日(火)

更新に際しましては、直近の「損益計算書」または「所得税の確定申告書」をご用意いただきますようお願いいたします。

お早めの更新手続きをお願いします

連載

新入社員スミシが行く!!

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～

もう年の瀬ですね。読者の皆さんがおだやかに新年を迎えられますように、と心からお祈りしています。さて、今回はバルコニーの防水処理の解説の続きです。

第13回

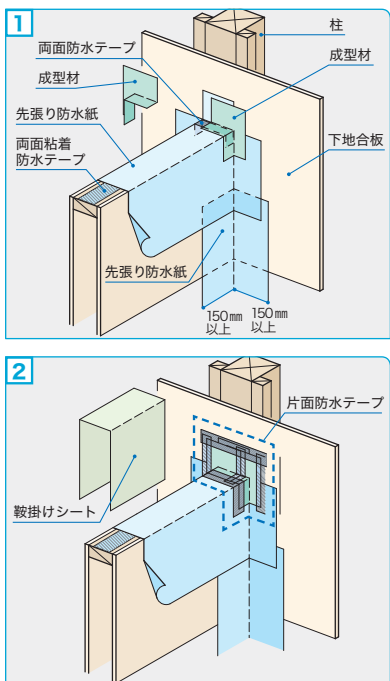
バルコニーまわりの雨漏り事故の対策を教えて! その2
～手すり壁と外壁の取合いの施工について～



前回は、バルコニーの手すり壁の天端の防水について説明しましたが、今回は手すり壁と外壁の取合い部の防水処理について確認したいです。ここも雨漏り事故が多い所ですよ。



そうなんだよ。特に手すり壁が外壁に突き当たった箇所の鞍掛けシートの処理が難しい。[図1]は雨漏り対策ハンドブックに掲載されている推奨納まりで、防水性能を高めるために市販の成型材を利用したものを紹介している。

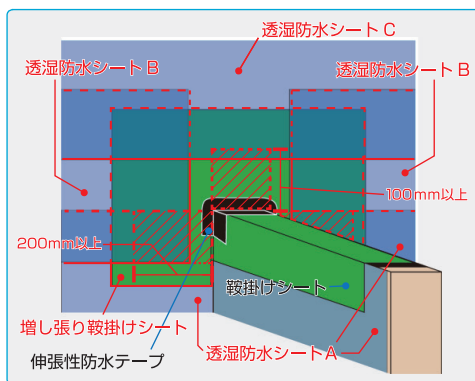


【図1】手すり壁と外壁の取合い下地の施工手順



ポピュラーな推奨納まりの施工手順は、[図2]を見て欲しい。①まず、透湿防水シートAを手すり壁側面・外壁に張りまわす。②鞍掛けシートの端から200mm以上の切り込み(幅は手すり壁の天端の厚み)を2本入れ、その切れ込みを左右と上に逆T字型に開いた状態で鞍掛けシートを手すり壁天端

の両面防水テープに貼り付ける。開いた部分の長さは、左右は200mm以上、上方は100mm以上。③開いた鞍掛けシートの上から外壁に沿って鞍掛けシートを増し張りする。④手すり壁と外壁の接続部にできた3面交点に伸張性防水テープをしっかり貼りつけ、ピンホールを塞ぐ。⑤増し張りした鞍掛けシート周辺の透湿防水シートを透湿防水シートB→透湿防水シートCの順に張り込む。図解は前回紹介した国総研の「木造住宅外壁の劣化対策重点部位の推奨納まり図(案)」に収録されているので参考にしてほしい。



【図2】鞍掛けシートの外壁取合い部施工手順例
(出典:国総研資料 第975号11章を加工して作成)



成型材を利用する納まりも、利用しない納まりも、3面交点にできるピンホールの処理と、増し張りした鞍掛けシートと周囲の透湿防水シートの張る順序(上側のシートは外側に重ね、下側のシートは内側に入れ込む)と、それぞれの重ね代を十分に確保するなど基本をしっかり守って施工することが大切です。



さて、ここまで、バルコニーの手すり壁と屋根のパラペットが似ている、という話の流れで、いきなり、具体的な手すり壁の防水処理の話になっていたけど、もう少しバルコニー防水の基本的な部分を確認しておこう。では、バルコニーの防水でよく使われている“FRP防水”ってどんなものか知っているかい?



FRPはFiber(繊維)Reinforced(強化)Plastics(プラスチック)の頭文字ですよ。繊維で強化したプラスチック。プラスチックの扱いやすさと繊維の強度を兼ね備え、軽くて強く防水性があり、その上耐久性・耐候性に優れているので、建物の防水処理をはじめ、学校のプールやバスタブ、

漁船やボート等の船舶、自動車のバンパー等様々な場面で活躍している優れたものです。今はもうないけど、富士山山頂の気象レーダーのドームでは36年間風雪に耐えたそうです。一般的なガラス繊維のほか、カーボン繊維やアラミド繊維、ポロン繊維などが使用され、どんな強化繊維を使うかによって用途が分かります。



いつもながらよく調べてるね! FRP防水の施工手順を簡単に説明すると、①構造用合板などの下地を調整した後、②まずプライマー(接着剤)を塗布し、③その上にプラスチック樹脂を塗布する。④次に、その上にガラス繊維シートを敷き、⑤そのガラス繊維シートに③と同じ樹脂を塗布し含浸させる。⑥その上からローラーで押さえガラス繊維シートの気泡を抜く。気泡をしっかり抜かないと、防水性能を発揮してくれない。⑦強度が求められる場所には④⑤⑥を繰り返す。⑧最後に表面を研磨処理してから、⑨FRP層を紫外線などから守るためにトップコートを塗布する。雨漏り対策ハンドブックに施工中の写真があるよ。



【写真】FRP防水の施工



次の勉強会はそのFRP防水のサッシ回りの処理の説明ですね。

質問コーナー



前回の手すり壁天端の防水納まりについて、現在「透湿防水シートを手すり壁の上面にぐるりと張り回し、その上に鞍掛けシートをかぶせる方法」で施工していますが、注意しなければいけないことを教えてください。



透湿防水シートをぐるりと張る際に、両面粘着防水テープを一層挟み込んでいたとしても、粘着していない側に笠木金物取り付け時の穿孔加工でドリルの木屑が挟まりやすいため注意が必要です。穿孔ドリルの木屑が防水シート間に挟まると空隙ができて水みちとなり漏水リスクが上がります。

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

ハンドブックをご希望の場合には、取次店または住宅あんしん保証へお問い合わせください。(PDF版もございます。)

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)

- ①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
- ②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。
・お客さまのご了承のもと、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

あんとか・損害保険課

〒104-0031 東京都中央区京橋1-6-1 6階
TEL:03-3562-8123 FAX:03-3562-7717