

全国版空き家バンク本格運用開始 災害や生活情報も地図上に表示、農地・店舗付き空き家の検索容易に

昨年10月に試行運用が始まった全国版空き家・空き地バンクの本格運用が、4月からスタートしました。空き家の物件情報に加え、地震による揺れやすさや活断層図、液状化や土砂災害のリスクなどハザード情報、地価、駅、病院、学校の位置などの生活支援情報を地図上に重ねて表示できるよう、高機能化が図られています。さらに、農村や漁村への移住、店舗経営の希望といった多様なニーズに対応するため、「農地付き空き家」と「店舗付き空き家」に関する新たな検索軸を構築し、簡易な検索が可能になっています。



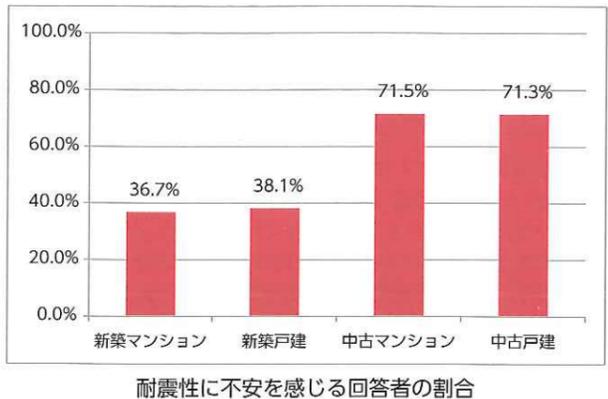
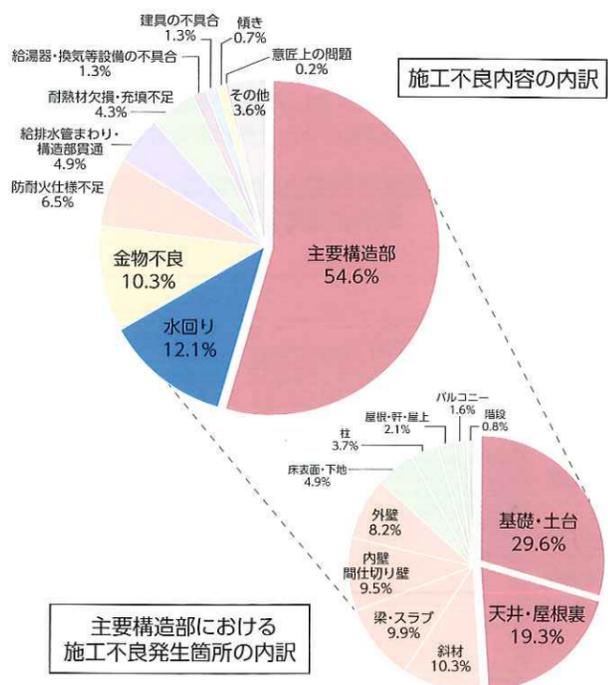
全国工務店協会
Japan Builders Network
JBN

工務店の今を知る、伝える、支える情報誌 JBN REPORT

発行：一般社団法人 JBN・全国工務店協会
〒104-0032
東京都中央区八丁堀 3-4-10 京橋北見ビル東館 6 階
TEL: 03-5540-6678
FAX: 03-5540-6679
Mail: jbn@jbn-support.jp
HP: <http://www.jbn-support.jp>

地図上に表示される情報は、運営事業者（㈱LIFULL、アットホーム㈱）により異なり、今後さらに表示可能な項目の充実を図る予定だそうです。

参加自治体へのアンケート調査によると、試行運用の過程で、売買101軒、賃貸41軒の計142軒が成約に至っているそうです。3月末時点で、農地付き空き家は204軒、店舗付き空き家は95軒を登録。全体では492自治体が参加、LIFULL版では2411軒、アットホーム版は1004軒の空き家等の情報が掲載されています。



JBN REPORT

特集：FIT制度からの再生可能エネルギーの自立化

2018年6月号 -Vol.28



2019年以降の余剰電力買取期間終了問題 「自家消費型への転換の契機に」

FIT制度における余剰電力買取制度が2009年にスタートし、住宅用太陽光発電システムの10年間の買取期間が来年以降、順次終了します。住宅所有者は改めて電力会社と買取契約を結ぶ必要がありますが、これまでよりも安い金額での買取が想定されます。今後の再生可能エネルギーの普及拡大を目指す観点からは、この余剰電力をどのように活かすかが課題となっていますが、経産省・総合資源エネルギー調査会の再生可能エネルギー大量導入・次世代電力ネットワーク小委員会は5月22日にまとめた中間整理で、この課題について「自家消費型のライフスタイルへの転換を図る契機となる」とし、官民一体で広報・周知を徹底することを提言しました。

中間整理は、FITの買取期間が終了した住宅用太陽光発電システムは、法律に基づく買取義務がなくなるため、①電気自動車や蓄電池と組み合わせることにより自家消費する、②小売電気事業者やアグリゲーターに対し、相対・自由契約で余剰電力を売電する——が基本となるとしました。

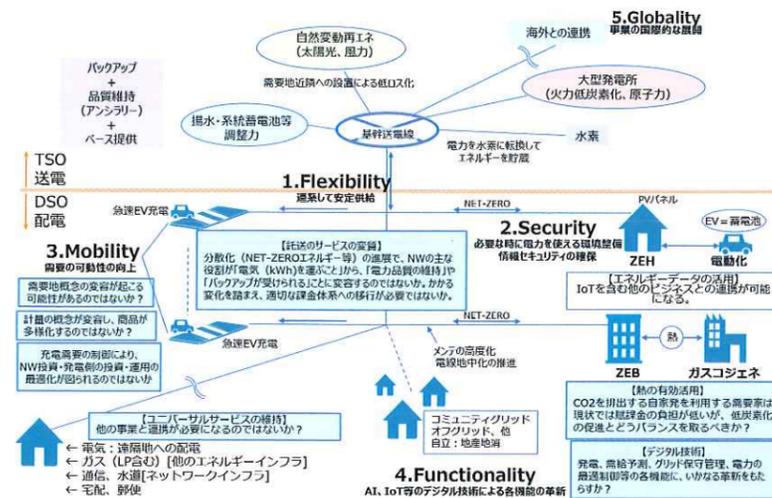
その上で、こうした環境変化は、住宅用太陽光発電システムを設置している需要家（住まい手）にとっては、自家消費型のライフスタイルへの転換を図る契機となる一方、小売電気事業者・アグリゲーターにとっては、「新たな供給力と需要を獲得するビジネスチャンスとなる」と強調。買取期間の終了とその後の対応について、官民一体となって広報・周知を徹底することが重要だと訴えています。

ただし、売電契約の切替が滞ってしまったら、契約していた小売電気事業者やアグリゲーターが倒産してしまった場合など、一時的に

余剰電力の買い手が不在になるケースが懸念されます。こうした場合、系統への逆潮流ができないようにしてしまうと、住宅内の通常の小売供給まで遮断されるなど不具合が発生する恐れがあります。そのため、一時的に余剰電力を一般送配電事業者が無償で引き受けようとするのを求めました。

中間整理ではまた、FIT制度からの再生可能エネルギーの自立化をどのように進めていくかについても言及。自家消費を中心とした需要家側の再エネ活用モデルについては、▽家庭等で蓄電池等と組み合わせながら再エネ自家消費モデルを促進していくための経済的インセンティブなど環境整備、▽各家庭からの余剰電力を小売電気事業者等が集めて活用する新たなビジネスの創出に向けた仕掛け——等について検討することを提言しています。

Beyond 2030 の電力NW システム（「分散化」「広域化」）（イメージ）



中古戸建の約2割に「著しい施工不良」

施工不良は、雨漏りのように具体的な症状が起らないと気づきにくいのは事実ですが、耐震性や耐久性が損なわれ、致命的な問題を引き起こしかねません。㈱さくら事務所（大西倫加社長）がこのほど公表した、戸建住宅の施工不良についての研究結果（千葉大学の大学院生との共同研究）によると、対象物件の約21%に「著しい施工不良」があり、軽微なものも含めると約3割で施工不良が発覚しました。さらに、発覚した施工不良の54.6%は、主要構造部にあったということです。調査の対象物件は、同社が2015年から17年にホームインスペクションを実施した首都圏の中古戸建物件1011軒で、「著しい施工不良」として筋かいの貫通や接合金物の取付け不良などが確認されました。主要構造部以外では、浴室を中心とする水まわりや金物不良も、それぞれ1割程度を占めています。主要構造部における施工不良を、具体的な発生箇所別に見ると、特に多いのが基礎・土台（29.6%）や天井・屋根裏（19.3%）。分析によると、過去30年から35年で、著しいものは約10%から30%、軽微なものは約15%から40%発生しています。建築基準法の変遷や経年の影響は少なく、構造上重要性が高くかつ居住者や買主では判断しにくい部位の施工不良が一定の割合で発生している現状があるようです。

中小工務店による住宅の省エネ性能が二極化 省エネ基準義務化に向け、大幅な簡素化求める 国交省研究会

新築戸建住宅への省エネ基準適合義務化に向けて、省エネ基準の適合率向上に向けた課題等について検討してきた、国土交通省の住宅・エネルギー消費性能の実態等に関する研究会（座長＝坂本雄三・東京大学名誉教授）がこのほど、とりまとめを公表しました。

小規模住宅の省エネ基準適合率は平成27年度時点で51%です。また、年間着工戸数が4戸未満の中小事業者が供給する戸建住宅の適合率は39%で相対的に低い割合でした。ただし、誘導基準の適合率は27%となっています。つまり、中小事業者が供給する戸建住宅の省エネ性能は、省エネ基準に満たないものと、省エネ基準を超える性能のものとの、二極化が見られる状況となっているようです。

とりまとめは、住宅の省エネ基準適合率が低い理由として、

①設計・施工に携わる事業者の間で省エネに関する技術について十分に習熟していないものが少なくないこと、②建築主等に省エネ性能向上の必要性等への理解が十分に浸透していないこと、③省エネ関連の投資の費用対効果が低く、建築主等の感じるメリットが比較的小さいこと——の3点を挙げています。委員からはほかに、日本では間欠暖房が費用対効果の低さの原因になっていることなどが指摘されています。

今後必要な取り組みや施策としては、適合判定を容易にするための省エネ基準・計算のプロセスの簡素化、生産者・建築主双方への普及啓発、消費者向けの表示制度などを提言しました。また、ZEHなどより高性能なものの更なる推進や、既存ストックの性能向上も課題のひとつとしています。

住宅の省エネ基準適合率（平成27年度）

	小規模（300㎡未満）		住宅全体	
	共同	戸建		
省エネ基準適合率 (BEI: 1.0)	51%	46%	53%	46%
外皮基準適合率	59%	63%	58%	59%
一次省エネ基準適合率 (BEI: 1.0)	61%	46%	64%	53%
誘導基準適合率 (BEI: 0.9)	31%	17%	34%	24%

	戸建住宅全体	
	着工戸数4戸以下	
省エネ基準適合率 (BEI: 1.0)	53%	39%
外皮基準適合率	58%	44%
一次省エネ基準適合率 (BEI: 1.0)	64%	61%
誘導基準適合率 (BEI: 0.9)	34%	27%

建物概要	基準適合させるための追加措置	追加コスト	総建設費に占める追加コストの割合	光熱費の低減額	回収期間
大規模住宅 (30戸×70㎡=2,100㎡の共同住宅)	【屋根】 ・既製のガルバリウム鋼板2号・30mm ・既製のガルバリウム鋼板2号・30mm 【外壁】 ・吹付け硬質ウレタンフォーム100mm ・吹付け硬質ウレタンフォーム40mm 【床】 ・A種押出法*1のフローリング3種b・20mm ・A種押出法*1のフローリング3種b・45mm 【開口部】 ・アルミサッシ ・単層ガラス	約22万円/戸 (約3,200円/㎡)	約1.3%	約1.1万円/戸・年	約20年
中規模住宅 (9戸×70㎡=630㎡の共同住宅)	【天井】 ・石膏ボード10K・50mm 【外壁】 ・石膏ボード10K・35mm 【床】 ・A種押出法*1のフローリング3種b・20mm ・A種押出法*1のフローリング3種b・60mm 【開口部】 ・アルミサッシ ・単層ガラス	約26万円/戸 (約3,700円/㎡)	約1.5%	約1.6万円/戸・年	約17年
小規模住宅 (120㎡の戸建住宅)	【天井】 ・石膏ボード10K・50mm 【外壁】 ・石膏ボード10K・35mm 【床】 ・A種押出法*1のフローリング3種b・20mm ・A種押出法*1のフローリング3種b・60mm 【開口部】 ・アルミサッシ ・単層ガラス	約87万円/戸 (約7,200円/㎡)	約4.0%	約2.5万円/戸・年	約35年

→省エネ基準適合のために必要な追加コストの試算例。回収期間は戸建住宅が最も長く、中規模住宅（共同住宅）の約2倍

働き方改革 時間外労働削減した建設事業者に最大200万円助成

働き方改革の一環で、労働基準法の改正・施行から5年以内に、建設業も、罰則付きの時間外労働規制（上限規制）の適用業種になる予定です。これを受けて厚生労働省は、時間外労働に上限を設けるなどの就業規則を改正した企業への助成事業の対象を、建設業にまで拡大します。

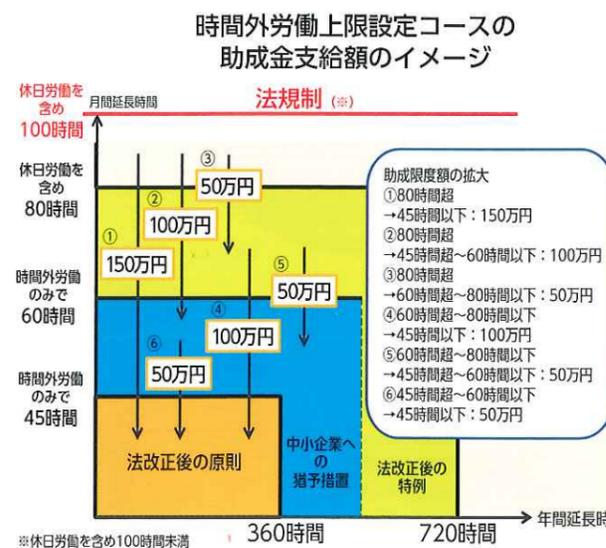
助成対象は▽就業規則等の作成・変更費用▽研修費用（業務研修を含む）▽外部専門家によるコンサルティング費用▽労務管理用機器等の導入・更新費用▽労働能率の増進に資する設備・機器等の導入・更新費用▽人材確保等のための費用等労働時間短縮や生産性向上に向けた取組に必要な経費——など。

①平成28年度または29年度に、時間外労働等「月80時間超」か「年720時間超」の特別条項付き36協定を締結していた事業場のうち、実際にこの時間を超える時間外労働等を複数月（単月に複数名行った場合を含む）行った労働者がいる事業場が、平成30年度または31年度に有効な36協定で時間外労働月45時間以下で年360時間以下の上限設定を行い、労働基準

監督署に提出。

②平成28年度または29年度に、時間外労働で月45時間超～時間外労働等月80時間または年360時間超～720時間以下の特別条項付き36協定を締結していた事業場で、実際にこの時間を超える時間外労働等を複数月（単月に複数名行った場合を含む）行った労働者がいた事業場が、平成30年度または31年度に有効な36協定で、時間外労働月45時間以下で年360時間以下の上限設定を行い、労働基準監督署に提出。

——が要件。①または②で、さらに週休日を増加させ、週休2日制とする場合に、助成対象の費用の3/4が助成（事業規模30人以下で労働能率の増進に資する設備・機器等の経費が30万円を超える場合は4/5）されます。上限額は設定時間に応じて50～150万円。さらに、週休2日制とした場合、度合いに応じて助成金の上限額が加算（合計200万円まで）されます。



時間外労働上限設定コースの助成金（上乘せ）支給額のイメージ

事業実施前	週休日	事業実施後			
		4週あたり5日	4週あたり6日	4週あたり7日	4週あたり8日
4週あたり4日 完全週休1日制		1日増 (25万円)	2日増 (50万円)	3日増 (75万円)	4日増 (100万円)
4週あたり5日 例：第4土曜及び日曜が休日			1日増 (25万円)	2日増 (50万円)	3日増 (75万円)
4週あたり6日 例：第2、第4土曜及び日曜が休日				1日増 (25万円)	2日増 (50万円)
4週あたり7日 例：第1、第2、第4土曜及び日曜が休日					1日増 (25万円)

日本向け2×4材高騰 米国の需要好調背景にカナダで記録的高値

日本向けSPFディメンションランバー（Jグレード）の価格が、産地カナダで記録的な高値となっています。日本の輸入業者は「この先どこまで上がるのか、わからない」と不安を口にする状況です。2×4から在来軸組みへの工法を転換する動きも見られ、今後、国産材需要の拡大も予想されます。

価格が急騰は、米国の木材製品需要が好調で、米国に製品を輸出する方が、日本にJグレードを輸出するよりも利益が大きいことが背景にあります。生産者達は高いリターンを得るためにハイグレード品のほとんどを米国向けに出荷していて、カナダの有力な生産者のほとんどは、日本向けJグレードの出荷を遅らせているようです。

Jグレードの供給が需要を下回る状況は、1年以上続いています。輸入業者はセカンドフォーターの2×4製材所出荷見積価格が640ドルとなり、代替品（欧州ホワイトウッドディメンションランバーが一般的）の調達にさらに力を入れざるを得なくなっています。

国内の4月の間屋価格は、SPF Jグレード2×4～2×8が5万1500円/㎡、2×10が5万6500円、欧州ホワイトウッドJグレード2×4～2×8が4万9500円、2×10が5万4500円となっています。

ディメンション材に日本のスギを使おうという動きも活発化しています。SPF材の最大手ユーザーである大手ビルダーは、九州に建設されたスギディメンションランバー工場から、大量のスギディメンション材を購入。同工場へは多くの会社から製品購入の問い合わせが来ており、工場は増産を検討しているそうです。

2×4から在来軸組みへの工法転換も目立っています。あるプレカット工場へは2×4工法で建てていたアパートを、在来工法で建てたいという問い合わせが来ているといいます。分譲一戸建て建売住宅でも、2×4から軸組みへの変更が見られます。「建築工法の転換は樹種の転換より影響が大きい」と、ある2×4関係者は話しています。