

2022  
*winter*

# Leverage News

## TOPICS

- 日銀の視点
- 東京の太陽光義務化
- 人手不足
- ZEH水準
- アイテム調査
- 挨拶文

N O M U R A

## 【1.日銀の視点】

日銀「地域経済報告」／全9地域中「中国」判断引き上げ、8地域据え置き

### ●景気動向

日本銀行が6日に発表した「地域経済報告」(さくらレポート)によると、全国9地域のうち中国地域のみ景気判断を引き上げ、残りの8地域は判断を据え置いた。

判断を据え置いた8地域についても「緩やかに持ち直している」「基調としては持ち直している」などの判断が目立つ。

全体傾向として、新型コロナによる供給制約の影響が和らぎ、感染抑制と経済活動の両立が進んでいることを示している。

項目別で見ると、「個人消費」については、企業などから物価上昇の中でも「消費は持ち直している」という声がある一方、値上げによる消費者マインドの低下を懸念する声も聞かれる。

また、「雇用や所得」については、円安などによる原材料価格の高騰など利益が圧迫され、賃上げに慎重な企業も見られる。

住宅市場は、大手中堅メーカー15社の8月受注棟数が前年同月比▲13.8%、集客が▲7%となった。

受注・集客とも厳しい状況が続いている。

次の一手と丁寧なフォローで住宅計画者の背中を後押しし、一件でも多くの契約に結び付けたい。





■各地域の景気総括判断と前回との比較

	【22/7月判断】	前回との比較	【22/10月判断】
北海道	新型コロナウイルス感染症の影響がみられているものの、緩やかに持ち直している	⇒	緩やかに持ち直している
東北	緩やかに持ち直している	⇒	緩やかに持ち直している
北陸	基調としては持ち直している	⇒	基調としては持ち直している
関東 甲信越	供給制約の影響が強まっているものの、個人消費への感染症の影響が和らぐもとの、基調としては持ち直している	⇒	感染抑制と経済活動の両立が進み、供給制約の影響が和らぐもとの、基調として持ち直している
東海	持ち直しの動きが一服している	⇒	持ち直しの動きが一服している
近畿	中国におけるロックダウン等の影響が残るものの、消費への感染症の影響が和らぐもとの、全体として持ち直している	⇒	感染症の影響が和らぐもとの、全体として持ち直している
中国	下押し圧力は残るものの、緩やかに持ち直している	⇒	緩やかに持ち直している
四国	一部に供給制約の影響がみられるものの、全体としては緩やかに持ち直している	⇒	一部に供給制約の影響がなお残る中、全体としては緩やかに持ち直している
九州・沖縄	緩やかに持ち直している	⇒	緩やかに持ち直している

# 東京都の太陽光発電義務化？



## 太陽光発電義務化で想定される課題

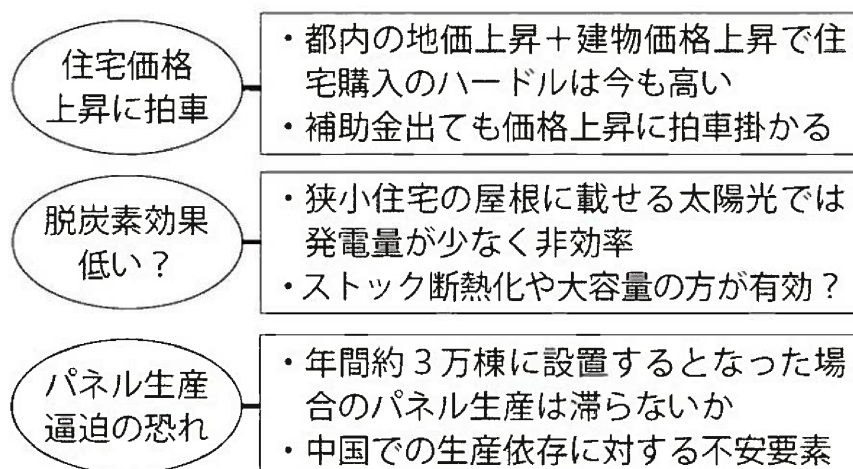
東京都の新築住宅に対しての太陽光発電義務化が揺れ始めている。

脱炭素を目指すことは求められるべき方向性であり、それ自体は地球環境対策として重要な施策であろう。

今年は電力逼迫により、7年ぶりに計画停電が行われる可能性もある。

ただ都内での太陽光設置には、そこまで有効性があるのか、逆にマイナス面もあるのではないかという疑問を感じることは多い。

### ■ 太陽光発電義務化への課題



第一に、ただでさえ地価や建物価格の上昇が進んでいる中で、住宅価格上昇に拍車が掛かるということ。補助金が出たとしても、設置を義務化するというインパクトは大きい。反対に太陽光を設置していない家庭においては、余剰電力の買取分が電力の賦課金として、徴収されることになるはずだ。

第二に、東京都で建てられる家の大半は小規模な住宅である。小さな屋根に太陽光を載せても大きな発電量にはならないと見られ、脱炭素貢献度はそこまで高くないと考えられる。コストアップに対しての補助金が出るとするならば、むしろ大量にあるストックの断熱化や大きな太陽光パネルを載せられる建物への搭載の方が脱炭素の効果は大きいのではないと思われる。

第三には、太陽光パネルの供給が維持できるかどうかの問題である。仮に東京都で新築される年間約3万棟の持家・建売住宅に設置ということになると、パネル生産が逼迫する恐れも出てくる。太陽光パネルは中国での生産に依存しているため、今後滞りなく供給が維持できるかが不安視される。今のところ、現在の設置数であれば大きな生産遅延の声は聞こえて来ないが、今後義務化に限らず ZEH 推進等で、太陽光需要が増加するとした場合、コロナ禍で不足が続く半導体を使用する給湯器やトイレ等のように、仕入れ困難な設備の一つになりかねない。

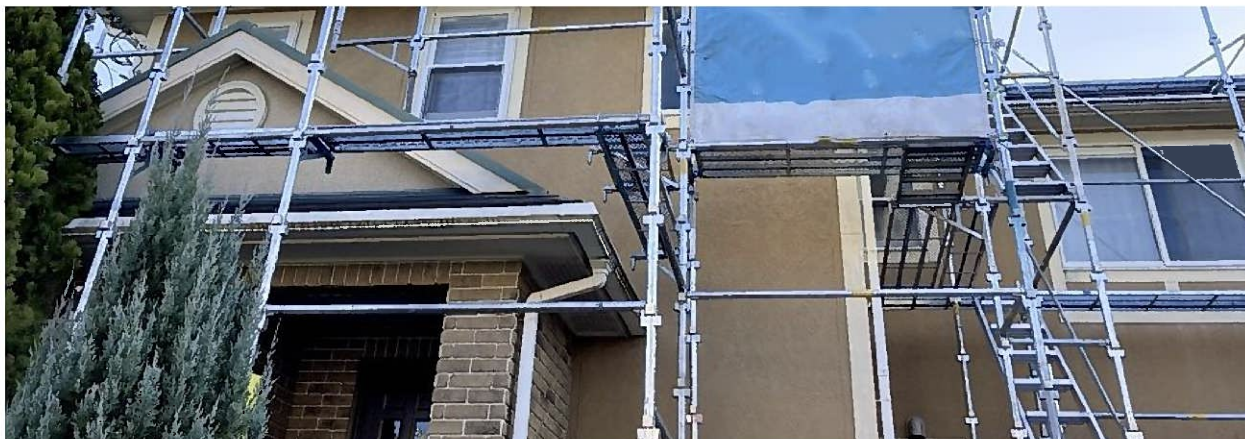
## 脱炭素と消費者メリットの両立がカギ

国の方針は脱炭素を推進する方向であることは間違いない。住宅への支援事業を見ても、住宅ローン減税やこどもみらい住宅支援事業における ZEH への優遇は顕著である。従来の断熱性能等級4の義務化は2025年に先送りされたが、こどもみらいでは従来の省エネ基準レベルは6月末までの契約で補助対象から外す方針だ。性能向上への動きとして、ZEH 基準の等級5が4月からスタートした。10月からは等級6，7が設定され、より高い性能の格付けが始まる。新築住宅全体の省エネレベルを高めていくことは歓迎されることであるが、脱炭素と消費者の経済的なメリットは両立されるべきである。

### ■省エネ義務化から更に高性能住宅へ

	断熱等級	性能レベル	備考
高い 断熱性能 低い	7 (新設)	HEAT20 G3 レベル	2022年10月から施行
	6 (新設)	HEAT20 G2 レベル	2022年10月から施行
	5 (新設)	ZEH 基準	2022年4月から施行
	4	省エネ基準	2025年に適合義務化予定
	3	1992年基準相当	
	2	1980年基準相当	
	1	無断熱	

※国土交通省資料より



## 目次 [hide]

- 1 人手不足の建設業界
- 2 ハウスメーカーは工程自動化と管理無人化へ
- 3 ビルダー・工務店も業務効率化は必至

### ① 人手不足の建設業界

---

建設業の就業者数の減少が続き、高齢化も進む。

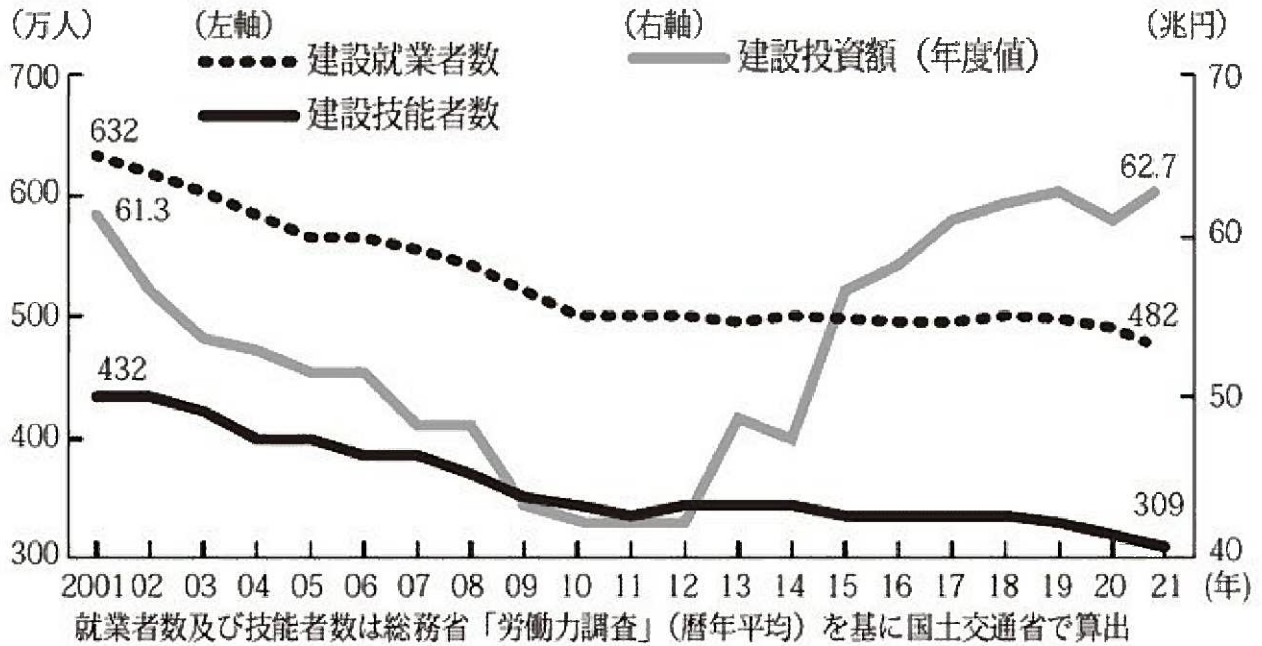
以前から大工が足りなくなって家が建てられなくなるという問題も指摘されている。

一方で、ロボット技術等が進化していけば、究極的には工事を無人化し、ロボットが施工することも可能になるかもしれない。

現状は工場での自動生産や、人が移動することを極力減らして遠隔での工事管理等が進められている段階であるが、工場生産中心の大手ハウスメーカーのノウハウは、人手不足の状況では強みになる。



## ■建設業就業者の推移



※国土交通省「最近の建設業を巡る状況について」、「建設投資見通し」

## ②ハウスメーカーは工程自動化と管理無人化へ

セキスイハイムは工場生産化率が極めて高いことで知られるが、その工場での構造体生産工程自動化率が今年 85%に達する見通しだ。

主力工場でユニット構造体組立設備を大幅リニューアルし、大型溶接ロボットを 12 台導入、2 系統あった生産ラインを 1 系統に再構築。

2020 年に比べて生産性が 15%向上し、1 日当たり 15 人工の工数を削減したという。

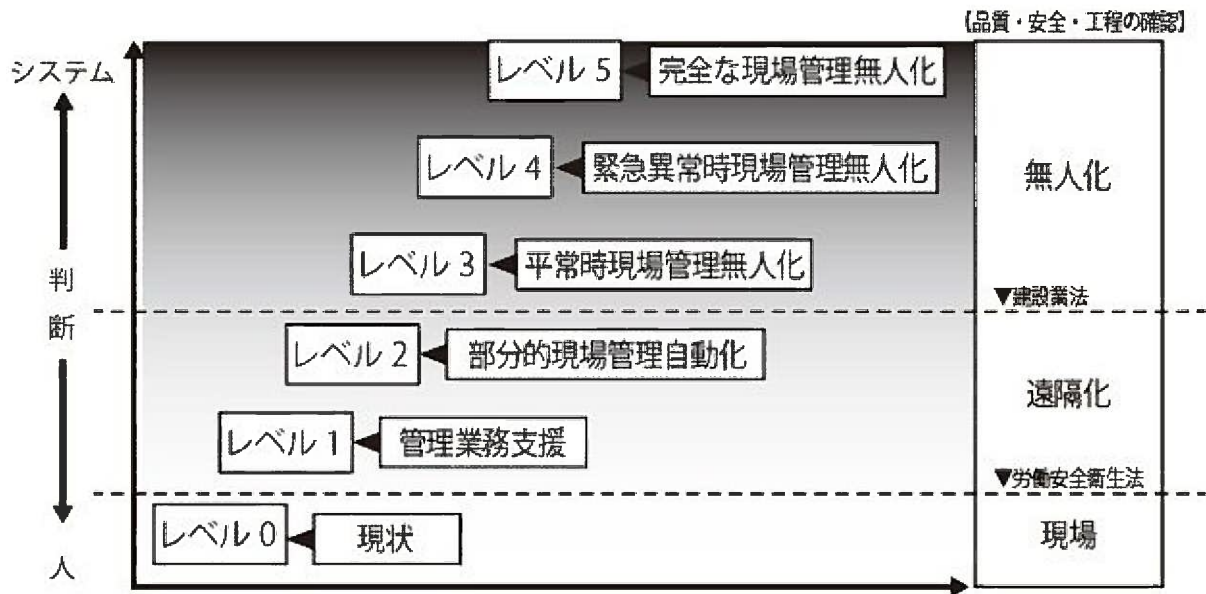
今後も部材供給のハンドリング技術の開発や、内装・外装や仕上げ工程での自動化拡大によって、2030 年には 2020 年比で 30%の生産性向上を目指し、自動化率 95%まで上昇させる。

7 工場全体で生産ラインの組立工程で約 100 人工の工数削減を目指す。

大和ハウスでは BIM の導入を進める。

2017 年 4 月に 5 名の推進室発足からスタートし、今年 4 月には 200 名体制の建設 DX 推進部に発展、デジタルコンストラクションの取り組みも始動し、設計・施工・工場の省力化・無人化を目指すことで生産性向上を図っていく。

## ■将来的に現場管理無人化へ進む



※大和ハウス発表資料より

### ③ ビルダー・工務店も業務効率化は必至

ビルダーや工務店に向けた建設DXも広く普及するようになってきた。施工管理ではANDPADやクラウドワークといった企業が有名どころであるが、施工現場に必要な情報や、図面などの資料をクラウド上に一元化させる。

電話・FAX・メール等の従来のツールで発生していた連絡ミスや手間、無駄を回避する仕組みだ。利用しているところも多いだろう。

いずれにしても資材価格が高騰し、労働力不足の下では、工数を減らすコストダウン手法が欠かせない。施工現場の情報と進捗を管理するのが施工管理部隊だが、営業や設計の前工程の精度が高く、リレーションがしっかり出来ていれば、工事監督の業務は非常にシンプルで楽になり、最終的には無人化できるという。

待ち時間、移動時間、ミスのやり直し、ムリ・ムダ・ムラが多いと言われる住宅施工工程において、段取り通りに事が進めば、施工単価も落とせるはずだ。

法令上の課題もあり、完全無人化までには遠いが、省人化、無駄をゼロにする等、出来るところから効率化し、コスト削減を進めたい。



拝啓

師走の候、貴社にはますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

平素は格別のお引き立てを賜り誠にありがとうございます。

12月の「Leverage ニュース」はいかがでしたでしょうか。

太陽光発電の記事をご紹介させて頂きましたが、原子力発電の廃止、脱炭素の世界的な流れからの電力確保の案だと思いますが、課題はまだ多く、普及には疑問が残る状況です。とは言え、補助金の流れからも住宅業界が省エネのカギの一つとして注目されているのは間違いありません。補助金について、ユーザーの認知度を上げ、ユーザーにとっても、我々にとっても良いご提案をして行きたいものです。

皆さんはどのようにお感じになりましたでしょうか。ご意見・ご感想がございましたら、お寄せください。

敬具

ホームページ

<https://www.nomura.co.jp/>

→トップページより【提案書】

パスワード

1434

入力により、「Leverage ニュース」及びNOMURA新聞を  
ご覧いただけます。

NOMURA





# NOMURA

新聞



## TOPICS

---

- ・ リフォームはエコ？
- ・ 数値化で脱・炭・素
- ・ リフォームはのびる？
- ・ SDGsとリフォームの関係
- ・ 挨拶文

# 2022 Summer





## リフォームは本当にエコなのか？

---

脱炭素が人類の目指すべきものであることは、世界共通認識である。

断熱性能の高い住宅を建てること、地産地消で地元の森林の木材を使って炭素を固定化すること、太陽光発電でエネルギーを作って蓄電池に貯めて自給自足できる住宅を供給すること。

住宅業界でも様々な形で脱炭素に貢献することが出来る。

木材を使えば脱炭素に直結するののかというと、木材輸送時やボイラーを使った木材乾燥等での CO2 排出量は多く、何処の森の木をどう加工して、どう運んでくるか等、脱炭素を突き詰めて考えると、いろんなことを数値化する必要がある。

では、古い住宅を壊して建て替えるのと、活かせるものは極力残してリノベーションするのを比較した場合、建て替えるよりも既存住宅を改修する方が CO2 排出量が少ないということは、想像に難くない。

あるものを活かして使うストック活用は、SDGsでも「つくる責任、つかう責任」として目標に掲げられており、リフォームは脱炭素への貢献度は高いはずである。



## 数値化が進むリフォームの脱炭素効果

建て替えと比べてどれくらいの脱炭素効果があるのかは、これまで数値として証明することが出来ていなかった。

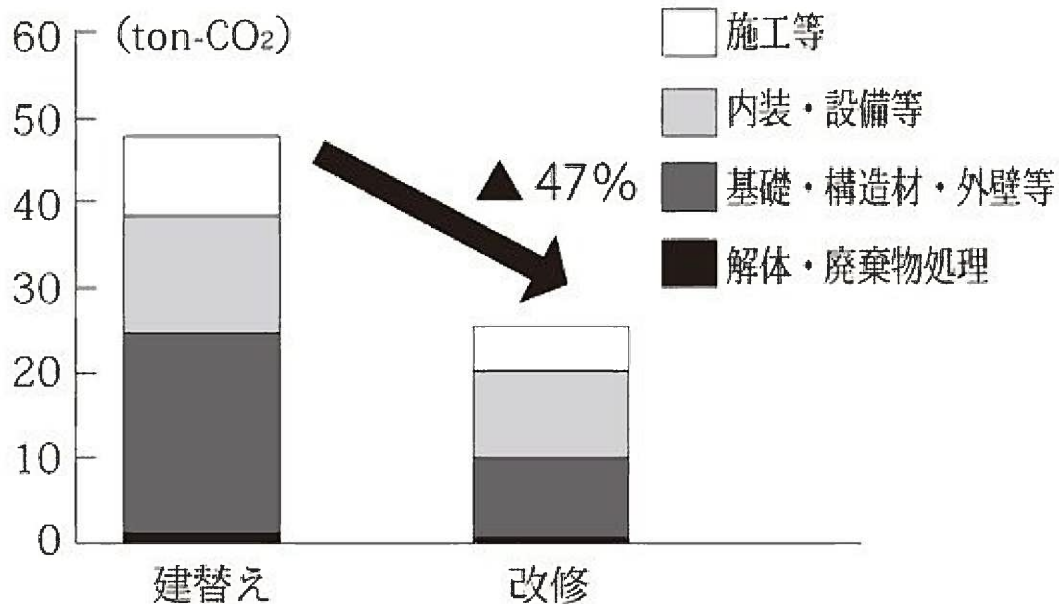
そこで住友不動産は、東京大学、武蔵野大学と、新築そっくりさんの脱炭素効果に関する共同研究を始めた。

第1フェーズとして、2021年12月から2022年3月まで、既存戸建住宅の改修における環境評価手法の確立を目的とした研究を実施。

新築そっくりさんの実際の改修現場で行われた調査の結果では、建物性能（耐震性・断熱性など）を大きく向上させる全面改修工事をした再生戸建住宅は、同様の建物に建替えるより、CO<sub>2</sub> 排出量が47%削減されることが分かった。

### ■建て替えとリフォームの脱炭素効果

#### 新築そっくりさん 調査対象物件における 建替時・改修時の資材製造・施工等に由来するCO<sub>2</sub> 排出量



使える構造材を残して、基礎・躯体等を再活用することで資材投入量等が大幅に削減される。解体も最小限に抑えることで、CO2の排出は削減できる。

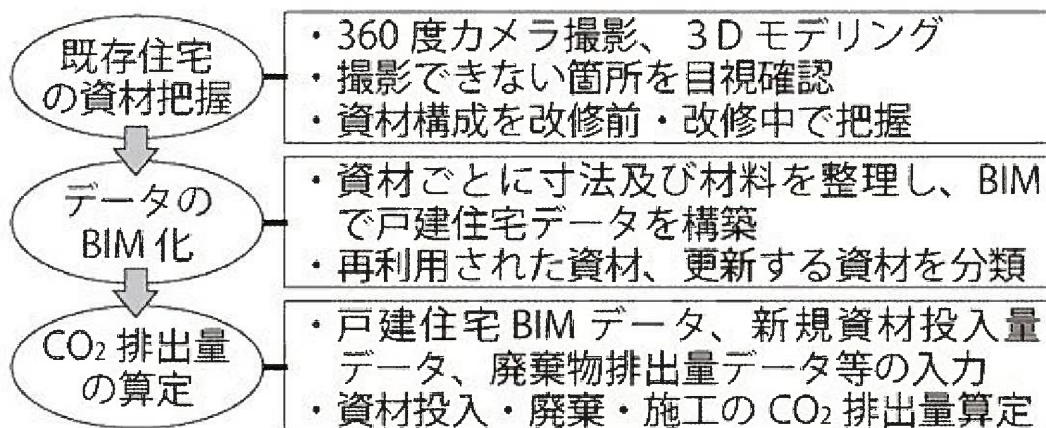
この数値化に成功したわけだが、更に今後は1棟1棟の分析をしなくても、数値化されるようなシステムを開発する計画である。

その次は既存住宅の改修による長寿命化の効果の検証。

また住んでいく上でのCO2排出はどうか、第3フェーズとして、省エネ・創エネ設備の導入効果を検証する。

最終検証までは3年程時間を要するというが、リフォームの脱炭素貢献度の高さを証明できれば、ストック市場拡大の大きな後押しになる。

#### ■新築そっくりさんの脱炭素効果研究の手順と今後の方向性



#### ■今後の研究の方向性

第1フェーズ	既存戸建住宅の改修によるCO <sub>2</sub> 削減効果の検証
第2フェーズ	既存戸建住宅の改修による長寿命化効果の検証
第3フェーズ	既存戸建住宅の改修によるZEH化、LCCM化の検証

## リフォーム会社はのびるのか？

---

【今季のテーマ】 コロナ禍を踏み台に再成長！ストックシフトが本格化

2022年も秋を迎え、住宅業界ではリフォームと新築の市場の明暗がはっきり分かれてきました。月次受注を公開する大手ハウスメーカーの22年度8月までの動向を見ると、**新築戸建受注は全社が前年比マイナス、リフォームは全社プラスと、大きな差が現れました。**

新築戸建は需要が一巡したことに加え、**資材価格高騰に伴う住宅価格の上昇が新築市場を鈍化させています。**

一方で、**リフォームはコロナ禍で顕在化した需要に加え、掘り起こしの余地もまだあると見られます。**リフォーム事業を専門としている企業は21年度さらに店舗を増やし、リフォームコーナーを構える**家電量販店やホームセンターが増えたことで、リフォームがエンドユーザーにとってさらに身近になりました。**伸び悩んでいたリフォーム市場も今、動き出したかもしれません。

玄関ドア、窓の交換は  
NOMURA まで  
ご連絡ください😊





## リフォーム会社の取り組み

リフォーム專業系	
アートリフォーム	中古再販ビジネス参入へ
OKUTA	インサイドセールスでワークライフバランス向上
交換できるくん	住宅交換戦略、アパートにもアプローチ
CONY JAPAN	代官山新店舗で業界イメージの刷新へ
ナサホーム	「ナサ」「みずらぼ」両ブランド過去最高受注高
ニッカホームグループ	店舗拡大で500億円突破
フレッシュハウス	SOMPOグループとのシナジー拡大
ホームテック	設立30年の節目に売上高60億円目指す
山商リフォームサービス	大型受注が堅調、平均単価400万円台に
BXゆとりリフォーム	社員教育強化で顧客・社員の満足度向上へ
家電量販店系	
エディオン	こどもみらい住宅支援事業の補助金訴求が奏功
ヤマダデンキ	独自開発の"ノータッチ全自動トイレ"が売行き良好

# リフォームの

# 取り組み強化に向けて

## 1. 脱炭素社会に向けた住宅のリフォーム

国土交通省、経済産業省及び環境省は、2021年8月「脱炭素社会に向けた住宅・建築物における省エネ対策等のあり方・進め方」を取りまとめ、公表しました。

カーボンニュートラルの実現に向け、中期的には2030年、長期的には2050年を見据えた目標、取り組みが示され、2030年度の新築住宅の省エネ性能の構成比をBEIで0.8(ZEHレベル)を60%、0.75(ZEH+レベル)を30%、0.6(HEAT20G3レベル)を10%になるようにするという目標が示されました。住宅ストックについては既存住宅の建て替えによる省エネ性能の高い住宅への置き換えに加え、**既存住宅を省エネ性能の高い住宅に改修することで住宅ストックの平均 BEI を現行の省エネ基準より10%性能の高いBEI0.9とする目標を掲げています。**

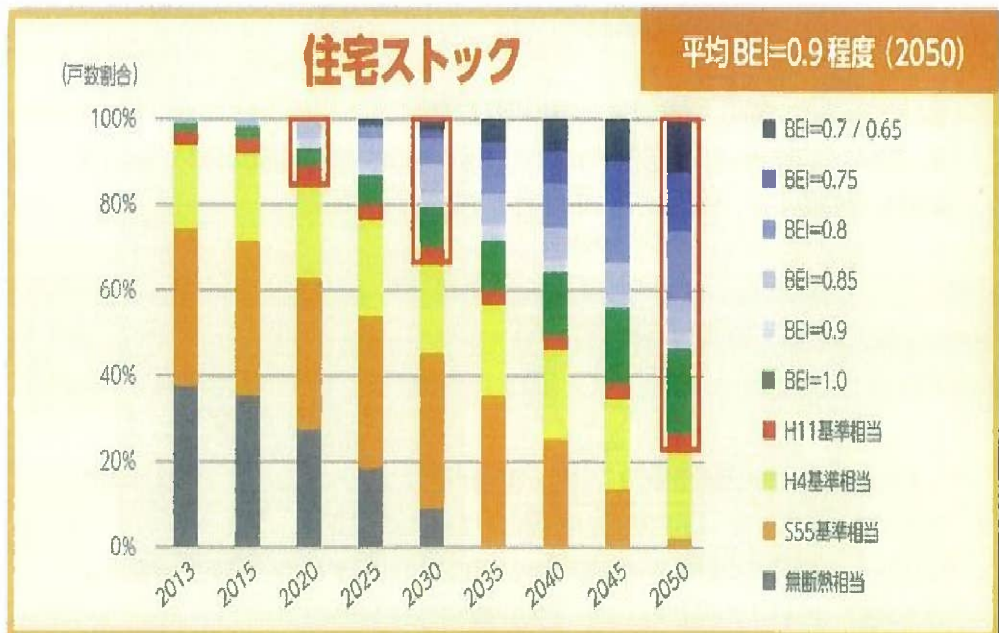
**窓は既存住宅の省エネ性能の向上に大きく貢献できる製品です。今後は窓の省エネ改修に対する国や地方自治体の補助金が期待出来ます。**

窓のリフォームを実施することは、SDGsの「エネルギーをみんなにそしてクリーンに」や「住み続けられるまちづくりを」にも繋がります。

改めて窓リフォームの強化に取り組みましょう。



## 2. 既存ストック対策としての省エネ改修のあり方・進め方



あり方検討会では以下の「既存ストック対策としての省エネ改修のあり方・進め方」が示されました。

●国民等による省エネ改修の取組を促していく観点からも、国や地方自治体等の率先した取組が重要であることから、その管理する建築物・住宅について、省エネ改修計画を立てるなど、計画的な省エネ改修の取組を進めること。特に、**学校施設についてはその教育的な観点も踏まえて取り組むこと。**

・国や地方自治体においては、地球温暖化対策推進法に基づく実行計画等を活用し、その計画的な省エネ改修の取組を推進すること

・例えば、UR 賃貸住宅においてはサッシ交換にあわせて複層ガラス化することを標準仕様とするなど、省エネ改修を計画的に進めるための取組として維持修繕時における仕様の見直し等を行うこと

●住宅・建築物の省エネ改修に対する 3 省(国土交通省、経済産業省、環境省)連携による支援措置を継続・充実するとともに、省エネ改修しやすく、その効果を高めるため、省エネ性能に優れリフォームに適用しやすい建材・工法等の開発・普及を図ること。



●既存の住宅・建築物については、建築時の省エネ性能が不明なものがあることも踏まえ、改修前後の合理的・効率的な省エネ性能の把握方法や評価技術の開発を進めること。

耐震性がなく、省エネ性能も著しく低いストックについては、耐震改修と合わせた省エネ改修の促進に加え、省エネ性能の確保された住宅への建て替えを誘導すること。

耐震性のある住宅ストックについては、熱損失の大きな開口部の断熱改修(複層ガラス化や二重サッシ化など)や日常的に使用する空間の部分断熱改修など、その効果を実感しやすい省エネ改修を促進すること。これにより更なる省エネ改修につなげるなど効率的かつ効果的な省エネ改修の促進を図ること

●実態に即した省エネ改修の取組にきめ細かく対応しつつ、取組の大幅な拡大を図るため、地方自治体の取組と連携して効率的かつ効果的な省エネ改修を促進すること。

- ・国と地方自治体における省エネ改修に対する支援を継続・拡充すること
- ・地方自治体において、きめ細かな普及啓発や住宅の現状把握のための簡易診断等を通じた国民への省エネ改修の働きかけを実施するとともに、国として当該取組を支援すること

●消費者が安心して省エネ改修を相談・依頼出来る仕組みを充実すること。

- ・リフォーム事業者団体登録制度の登録団体に所属する事業者が取扱うリフォームとして省エネリフォームの表示を進めるとともに、リフォーム瑕疵保険の活用促進に向けて一層の周知普及を行うこと
- ・住宅リフォーム・紛争処理支援センターが実施している電話相談(住まいのダイヤル)や建築士・弁護士による専門家相談、リフォーム見積もりチェックサービスの一層の周知普及を行うこと

拝啓

歳末の候、貴社にはますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

平素は格別のお引き立てを賜り誠にありがとうございます。

12月の「NOMURA新聞」はいかがでしたでしょうか。

リフォームに焦点を当てて記事をご紹介させて頂きました。どちらの会社でも、日常で問い合わせが来る件数は肌感覚でも分かるほど増えて来ているのではないのでしょうか。窓は熱の出入りが大きい場所でもある事から、国の補助金対象も増えて来ております。是非、ご提案の一つにご検討頂けたらと思います。

皆さんはどのようにお感じになりましたでしょうか。ご意見・ご感想がございましたら、お寄せください。

敬具

ホームページ

<https://www.nomura.co.jp/>

→トップページより【提案書】

パスワード

1434

入力により、「Leverage ニュース」及びNOMURA新聞を  
ご覧いただけます。

NOMURA

