

建材 マンスリー

No.611

9

SEPTEMBER
2016

特集

住宅性能の評価指標

好木心

栄華を物語る

木造3階建ての旧料亭「三宜楼」

注目企業を訪ねる

徳武産業株式会社



住宅性能の評価指標

2015年7月に制定された「建築物省エネ法」に基づき、新たな省エネ性能表示制度が2016年4月からスタートした。その一つ「住宅版BELS*1」（建築物省エネルギー性能表示制度）は、地域型住宅グリーン化事業やZEH支援事業などにも活用され、今後、住宅の省エネ性能表示の指標として普及していくと思われる。2020年の省エネ基準適合義務化に向けて、消費者も事業者も省エネ性能など住宅の性能表示に真摯に向き合う必要があるだろう。今号では、住宅性能を評価するさまざまな指標の概要や特徴を一覧表にまとめた。



住宅性能や環境性能を評価する共通ルールの制定

2000年に住宅性能表示制度が登場するまで、日本には住宅の性能を評価する共通ルールがなかった。そのため住宅の相互比較が難しい、評価の信頼性に不安があるなどの問題点が指摘されていた。そこで、2000年公布の「住宅の品質確保の促進等に関する法律」（「住宅品質確保促進法」あるいは「品確法」）に基づき、第三者機関が共通のルールで新築住宅を評価し、評価書を交付する任意制度の住宅性能表示制度が作られた。

省エネ性能への適合を表示する新しい性能評価指標が登場

省エネ住宅が推奨される中、省エネに絞った性能評価指標として2009年から始まったのが住宅省エネラベルだ。戸建て住宅の一次エネルギー消費量と断熱性能の基準適合を表示する。現在、一般消費者が省エネ住宅を見極める際に役立つラベルとなっている。省エネ法の改正に伴い2017年3月末に廃止の予定だ。2016年4月からは住宅版BELSがスタートした。2015年に公布された「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」（以下、建築物省エネ法）に基づく表示制度の一つで、省エネ性能のレベルを5段階の星で分かりやすく表示したものだ。同じく2016年4月から、「建築物省エネ法」の表示制度として省エネ基準適合認定・表示制度が開始。行政庁から省エネ基準の適合認定を

評価項目は耐震から省エネ、空気環境まで多岐にわたる総合評価型で、2002年には、既存住宅を対象とした**既存住宅の住宅性能表示制度**もスタートした。この性能表示基準は2016年1月に見直され、4月から改正基準が施行されている。2001年に**建築環境総合性能評価システム(CASBEE)*2**が登場した背景には、建築物のサステナビリティへの関心の高まりがあった。日本にはなかった環境性能を評価する仕組みが求められたのだ。室

図. 住宅の省エネ施策の展開

分類	1970~	1980~	1990~	2000~	2010~
① 省エネ法に基づく規制		1979年~ 省エネ法(努力義務)	1980年~ 省エネ基準1980年版	1999年~ 省エネ基準1999年版(強化)	2013年~ 省エネ基準2013年版(一次エネルギー消費量基準) 2015年~ <建築物省エネ法> 2016年~ エネルギー消費性能基準
② 省エネ性能の表示・情報提供				2000年~ <住宅品質確保促進法>住宅性能表示制度 2001年~ 建築環境総合性能評価システム(CASBEE)	2009年~ <省エネ法>住宅省エネラベル(2017年3月末廃止予定) 2016年~ 建築物省エネルギー性能表示制度(住宅版BELS) 省エネ基準適合認定・表示制度 省エネ性能向上計画認定・容積率特例
③ インセンティブ				融資 2007年~ フラット35S(住宅ローン金利優遇)	予算 ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス(ZEH)支援事業 2012年~ 住宅のゼロ・エネルギー化推進事業 2014年~ 長期優良住宅化リフォーム推進事業
				税制 2009年~ <長期優良住宅の普及の促進に関する法律> 長期優良住宅認定制度(住宅ローン減税、固定資産税の減額等) 2012年~ <都市の低炭素化の促進に関する法律> 低炭素建築物認定制度(住宅ローン減税等)	

出所：国土交通省資料などをもとに作成

受けると、「省エネ基準適合認定マーク(eマーク)」を建築物や広告などに表示することができる。また、省エネ基準の水準を超える「誘導基準」等の認定基準に適合している場合は、**省エネ性能向上計画認定・容積率特例**が行政庁から認定され、省エネ性能向上のための設備に

ついて、容積率特例を受けることができる。

省エネ基準適合義務化に向け 証明書類は重要なツール

住宅性能のものさしである「住宅性能表示制度」は、オールラウンドの住宅性能評価だが、「住宅版BELS」などは省エネに特化した表示制度だ。2020年の省エネ基準適合義務化に向けての流れといえる。住宅性能の表示制度はものさしとしての存在意義は大きく、ZEH支援事業の加点項目でもあるため急速に普及しつつある。また、税制優遇や補助金といったインセンティブがある長期優良住宅などの認定制度は、順調に普及している。一般消費者にとってメリットがあれば、建築事業者も認定取得を勧めやすくなる。今後、補助事業での要件化や優遇措置などが加われば、普及に弾みがつくと思われる。

省エネ基準適合の義務化は、4年後には待たななしてやってくる。ハウスメーカーが省エネ基準適合やZEH仕様への対応を進める中、中小工務店も省エネ性能への積極的な取り組みが求められる。その際、証明

省エネ性能のラベリング「住宅版BELS」がスタート

日本ERI株式会社 省エネ企画推進部兼経営企画部 副部長 **高橋 彰氏**

2016年4月から、「建築物省エネ法」の第7条により、住宅・建築物の販売・賃貸事業者に対し、省エネ性能の表示や取引の相手方に対する説明の努力義務が課されました。省エネ性能表示や説明は、一次エネルギー消費量に基づいて、「BELS」や自己評価等で行うことになります。

BELSは、2014年から非住宅建築物向けの省エネ性能の表示制度として始まったものです。今年4月からは住宅も表示努力義務の対象になったことに伴い、住宅版BELSも始まりました。BELS(設計一次エネルギー消費量÷基準一次エネルギー消費量)の値に基づき、星の数でラベリングされます。省エネ基準以上の性能ならば☆2つで、最高等級は☆5つです。

国は、各種補助制度などにより、BELSの普及に力を入れています。従来日本では、消費者が住まい選びの際に省エネ性能を意識することがありませんでした。省エネ性能が住宅の販売

価格や家賃に反映されることもありません。そこで国は、消費者が省エネ性能を意識して住まい選びをするように促すことで、住宅事業者が省エネ性能を向上させる動機付けにしようとしているのです。

省エネ性能のメリットを消費者に分かりやすく伝えるため、光熱費の削減効果を「円単位」で示して、建設コストと光熱費のバランスを示す取り組みも広まりつつあります。日本ERIも、BELSを補完する営業ツールとして、(一社)日本エネルギーパス協会と提携し、エネルギーパス*の第三者認証により光熱費削減額を分かりやすく示すサービスを提供しています。



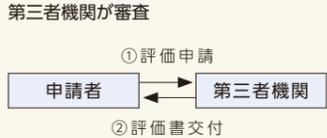
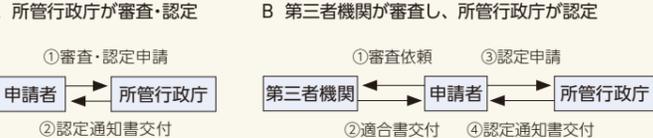
書類は重要なツールとなる。国は、住宅の省エネ基準適合推進のため、流通事業者やメーカーなど住宅関連事業者を紹介した中小工務店支援を模索している。各地で講習会

を実施する中で省エネ仕様を提案し、適合証明申請のサポートを行うというものだ。こうしたサポートは、建材流通店などにも期待される役割の一つといえるだろう。

* 建築物の断熱性能や設備の効率性を評価し、必要なエネルギー量などを表示するドイツ生まれの「家の燃費性能」を示す指標

*1 BELS : Building-Housing Energy-efficiency Labeling System
*2 CASBEE : Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency

A. 住宅の性能評価・表示制度 (戸建住宅の場合) ※新築は完了検査前のもものと定義する。

名称	総合評価型(住宅性能)		総合評価型(環境性能)		特化型(省エネ)									
	段階評価方式		段階評価方式		基準適合方式									
名称	住宅性能表示制度		CASBEE-戸建 建築環境総合性能評価システム		住宅版 BELS 住宅版:建築物省エネルギー性能表示制度	住宅省エネラベル	省エネ基準適合認定・表示制度	省エネ性能向上計画認定・容積率特例						
対象物(運用開始)	新築(2000年10月)		既存(2002年12月)		新築・既存(2007年9月)		新築(2009年6月)	既存(2016年4月)						
目的	住宅の性能を共通のものさしで客観的に示し、それを第三者が評価することで、安心して住宅の取得ができるようにする。		環境品質の向上と環境負荷低減を、総合的な環境性能として評価を行い、分かりやすい指標で示す。		エネルギー消費性能の優れた建築物が市場で適切に評価され、消費者に選択されるよう環境整備を図る。		建築物の省エネ性能向上促進のための基準に適合しているかどうかを一般消費者に伝える。	建築物の省エネ性能が省エネ基準を超え、さらにいっそうの性能向上を図る。						
概要	新築住宅の性能を共通のものさしで等級や数値などで表示する。設計時と建設時の2種類がある。 <設計住宅性能評価> 設計図書等をもとに評価する。 <建設住宅性能評価> 設計住宅性能評価を受けた設計図書通りに施工が行われているかを4回の現場検査を経て評価する。		既存住宅の性能を9分野で等級や数値などで表示し、性能比較を可能にする。現況検査を伴い建設住宅性能評価のみ。		省エネや環境負荷の少ない資材使用などの環境配慮はもとより、室内の快適性や景観配慮なども含めた建築物品質を、6分野46項目から総合的に評価し、格付けする。		住宅の省エネ性能の評価・表示を行う。一次エネルギー消費量から算出されるBEL(=設計一次エネルギー消費量÷基準一次エネルギー消費量)の値をもとに、5段階の☆で分かりやすく表示する。	建築物の総合的な省エネ性能が「住宅事業建築主の判断基準」に適合しているかを評価・表示する。または自己評価により断熱性能の基準への適合性を表示する。	既存住宅が新しい「省エネ基準」に適合していることを所管行政庁が認定する。認定を受けた建物は、「省エネ基準適合認定マーク(eマーク)」を表示できる。					
法律	「住宅の品質確保の促進等に関する法律(品確法)」		「住宅の品質確保の促進等に関する法律(品確法)」		建築物総合環境性能評価認証制度((一財)建築環境・省エネルギー機構による)		「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律(建築物省エネ法)」	「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律(建築物省エネ法)」第86条	「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律(建築物省エネ法)」第36条					
マーク														
審査・認定機関 申請の流れ														
申請費用*1	<設計住宅性能評価> 45,000円(必須4分野)+1,000円(選択分野毎) <建設住宅性能評価> 95,000円(必須4分野)+1,000円(選択分野毎)		<設計住宅性能評価> 現況検査(必須項目) 設計図書あり:80,000円~ 設計図書なし:120,000円~		A 80,000円 (例:ハウスプラス確認検査株式会社) B なし		30,000円		A 30,000円 B なし	A 「性能基準」で評価した場合 34,400円 「仕様基準」で評価した場合 17,700円 B 35,100円 (審査:30,000円、認定:5,100円)	A 34,400円 B 35,100円 (審査:30,000円、認定:5,100円)			
メリット	税制優遇	—		—		—		—		—				
	その他	<ul style="list-style-type: none"> 等級により設計住宅性能評価が長期優良住宅認定制度に必要な適合証として利用できる。 耐震等級に応じた地震保険料の割引。*4 銀行等の住宅ローン金利が優遇される。 建設住宅性能評価を取得すると、トラブル発生時に紛争処理機関を利用できる。 		<ul style="list-style-type: none"> 耐震等級に応じた地震保険料の割引。*4 トラブル発生時に紛争処理機関を利用できる。 		<ul style="list-style-type: none"> 地方自治体によって、補助事業の採択要件化、融資優遇などがある。 		—		<ul style="list-style-type: none"> 地域型住宅グリーン化事業の「高度省エネ型(性能向上計画認定住宅)」の補助対象となる。*2 省エネ性能向上のための設備設置面積が容積率特例を受けられることができる。 				
要件化されている補助事業(国が実施するもの)*2	—		—		・サステナブル建築物等先導事業		<ul style="list-style-type: none"> 地域型住宅グリーン化事業 既存建築物省エネ化推進事業 ZEH支援事業(BELS取得で加点あり) 		—		・既存建築物省エネ化推進事業(300㎡以上)	・地域型住宅グリーン化事業の「高度省エネ型(性能向上計画認定住宅)」		
評価項目	<ul style="list-style-type: none"> <必須4分野> ①構造の安定 ②劣化の軽減 ③維持管理・更新への配慮 ④温熱環境 <選択6分野> ⑤火災時の安全 ⑥空気環境 ⑦光・視環境 ⑧音環境 ⑨高齢者等への配慮 ⑩防犯 		<ul style="list-style-type: none"> <必須> 現況検査 <選択9分野> ①構造の安定 ②劣化の軽減 ③維持管理・更新への配慮 ④温熱環境 ⑤火災時の安全 ⑥空気環境 ⑦光・視環境 ⑧高齢者等への配慮 ⑨防犯 		<ul style="list-style-type: none"> ①環境品質・性能 ②環境負荷 		<ul style="list-style-type: none"> ①一次エネルギー消費量 ②外皮性能 		<ul style="list-style-type: none"> ①総合的な省エネ性能の達成率(基準一次エネルギー消費量÷住宅の一次エネルギー消費量×100) ②断熱性能(任意) 		<ul style="list-style-type: none"> ①一次エネルギー消費量 ②外皮性能 		<ul style="list-style-type: none"> ①一次エネルギー消費量 ②外皮性能 	
適合基準	—		—		—		<ul style="list-style-type: none"> ①100%以上*5 ②H25年基準 		<ul style="list-style-type: none"> ①H28年基準+10% ② — 		<ul style="list-style-type: none"> ①H28年基準 ② — 		<ul style="list-style-type: none"> ①H28年基準 ② — 	
普及件数(累計)	<設計住宅性能評価> 102万3,425件(2016年3月末まで) <建設住宅性能評価> 81万6,216件(2016年3月末まで)		1,393件(2016年3月末まで)		119件(2016年7月末まで)		1,214件(2016年4~7月)		公表数字なし		公表数字なし		公表数字なし	
申請難易度*3	易 1 2 3 4 5 難		易 1 2 3 4 5 難		易 1 2 3 4 5 難		易 1 2 3 4 5 難		易 1 2 3 4 5 難		易 1 2 3 4 5 難		易 1 2 3 4 5 難	
今後の活用に向けた オススメ度														
ポイント!	<ul style="list-style-type: none"> 住宅性能の標準となる制度。共通のものさしであり他物件との性能比較を可能にする。 長期優良住宅認定とのセット(同時申請)での評価書取得がしやすい。 建設住宅性能評価で行われる現場検査は、完成後の住宅性能を担保する唯一の指標である。 		<ul style="list-style-type: none"> 図面の作成、現況検査が必要など手間がかかる。 コストとメリットのバランスが取りにくい。 既存住宅の売りに際しての現況検査として活用できる。 		<ul style="list-style-type: none"> 補助要件、自治体の要求などで認定が必須な建築物がある。 一定以上の床面積の建築物に提出を義務化する自治体が増え、現在24自治体ある。 公共建築物主体で住宅は少ないが、考え方は普及する可能性がある。 		<ul style="list-style-type: none"> 一目で住宅の省エネ性能比較ができるため、今後は建売購入の目安になりうる。 評価書がいくつかの評価制度に活用でき、申請が合理化できる。 ZEH支援事業により、今後積極的に取得されると思われる。 		<ul style="list-style-type: none"> 建売戸建住宅を新築・販売する事業者(住宅事業建築主)を対象としたもの。 「省エネ法」改正に伴い、2017年3月末で廃止予定。 		<ul style="list-style-type: none"> 既存の延べ床面積が大きい建築物への利用がほとんどである。 		<ul style="list-style-type: none"> 補助金が活用できる。 延べ床面積の大きい建築物への利用がほとんどである。 非住宅では容積率特例がインセンティブになる。 	

特集P4~6は「建材マンスリー」編集部
独自調査により作成したものです

*1 申請費用(申請図書作成費は除く)
* 第三者機関:
・2階建戸建住宅(延べ床面積100㎡)の場合
・日本ERI株式会社による単独審査
* 所管行政庁:東京都千代田区の場合

*2 補助事業の内容は2016年度
のもの。補助金額は各HPで
ご確認ください

*3 申請難易度は、省エネ性能の書類作成
労力(省エネ性能が高いほど労力がかか
ると想定)をベースに、それ以外の労力
を加味し、総合的に判断。

なお、住宅性能評価(新築)では下記の
等級を取得する場合で判断
・構造の安定 …… 等級2
・劣化の軽減 …… 等級3(最高)
・維持管理更新 …… 等級3(最高)
・温熱環境 …… 等級4(最高)

*4 地震保険
昭和56年6月以降に新築された住
宅は10%割引となる。耐震等級に
よっては10%以上の割引あり。

*5 住宅事業建築主の判断基準
基準一次エネルギー消費量は、平
成11年基準に相当する断熱性能を
有するものとし、平成20年時点に
おいて一般的な設備機器、標準生
活条件を設定して算出した標準的
な一次エネルギー消費量の-10%

*6 ①②:2016年4月1日に現存する
建物の場合
①②':2016年4月1日以降に新築
着工された建築物の場合

B. 住宅の認定制度・補助制度 (戸建住宅の場合) ※新築は完了検査前のものと定義する。

		総合評価型(優良品質)		特化型(省エネ)	特化型(省エネ・創エネ)	
		認定住宅制度		認定住宅制度	支援事業	
名称		認定長期優良住宅		低炭素住宅認定制度	ZEH ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス	
対象物(運用開始)	新築(2009年6月)	既存(増改築のみ)(2016年4月)		新築・既存(2012年12月)	新築・既存(2012年度)	
目的	長期にわたり、住宅を良好な状態で使用する。	リフォーム市場の拡大と、良質な既存住宅の流通を促進する。		都市の建築物の低炭素化を推進する。	政策目標達成にむけて、ZEHの自立的普及を目指す。	
概要	長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅を認定する。	増改築により、構造および設備を長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な既存住宅を認定する。		市街化区域等において、低炭素化の措置を講じた建築物を認定する。	高断熱外皮、高性能設備、制御機器等を組み合わせ、年間の一次エネルギー消費量が正味ゼロとなる住宅(ZEH)に対する補助金制度。	
法律	「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」	「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」		「都市の低炭素化の促進に関する法律」	—	
認定機関	A 所管行政庁が審査・認定		B 第三者機関が審査し、所管行政庁が認定		(一社)環境共創イニシアチブ(SII)が審査	
申請の流れ						
申請費用*1	A 47,000円 B 57,200円(審査:50,000円、認定:7,200円) C 21,000円(審査:5,000円、認定:16,000円)	A 68,000円 B 70,000～90,000円(審査:60,000～80,000円、認定:10,000円)		A 35,000円 B 34,700円(審査:30,000円、認定:4,700円)	—	
税制優遇	・所得税(住宅ローン減税、投資型減税)・登録免許税軽減・不動産取得税軽減・固定資産税軽減	—		・所得税(住宅ローン減税、投資型減税)・登録免許税軽減	—	
	フラット35Sの適合証明書として利用(新築の場合)	Aプラン		Aプラン	—	
その他	・地域型住宅グリーン化事業の「長寿命型(長期優良住宅)」の補助対象となる。*2 ・耐震等級に応じた地震保険料の割引。	・耐震等級に応じた地震保険料の割引。 ・長期優良住宅化リフォーム推進事業の補助対象となる*2		・地域型住宅グリーン化事業の「高度省エネ型(認定低炭素住宅)」の補助対象となる。*2 ・省エネ向上に係る設備設置面積の容積率特例がある。	・補助金額:125万円(一部150万円・蓄電システム導入の場合加算あり)。*2 ・横浜市等一部の地方自治体による補助制度あり。	
評価項目	①劣化対策 ②耐震性 ③維持管理・更新の容易性 ④省エネルギー対策 ⑤居住環境 ⑥住戸面積	①劣化対策 ②耐震性 ③維持管理・更新の容易性 ④省エネルギー対策 ⑤居住環境 ⑥住戸面積		①一次エネルギー消費量 ②外皮性能	①外皮性能 ②導入する各設備機器の性能値 ③設計一次エネルギー消費量の基準:一次エネルギー消費量からの削減率(再生可能エネルギーを除く場合) ④ // (// 加える場合)	
認定要件	・①～⑥が新築基準に適合 ・維持保全計画書の作成	・①～⑥が増改築基準に適合 ・現況検査実施、状況報告書の作成 ・リフォーム履歴の作成 ・維持保全計画書の作成		・①～②が「誘導基準」に適合 ・低炭素化の措置2項目以上を講じる	・①～④がZEH基準を満たす ・ZEHビルダーとして登録された設計、建築または販売を行う住宅である。 など	
普及件数(累計)	70万5,039件(2016年6月末まで)	公表数字なし		9,792件(2016年6月末まで)	8,106件(2016年3月末まで)	
申請難易度*3	易 1 2 3 4 5 難	易 1 2 3 4 5 難		易 1 2 3 4 5 難	易 1 2 3 4 5 難	
今後の活用に向けたオススメ度	👍👍👍👍👍		👍👍👍👍👍		👍👍👍👍👍	
ポイント!	・税制優遇がある。 ・補助金が活用できる。 ・流通時の資産証明になる。 ・インセンティブがある限り普及すると思われる。	・補助金が活用できる。 ・改修コストが多額になる。 ・現況検査が必要、図面の作成など手間がかかる。		・税制優遇がある。 ・補助金が活用できる。 ・流通時の資産証明となる。 ・長期優良住宅認定が困難な場合でも、税制優遇利用が可能な場合がある。	・補助金が活用できる。 ・流通時の資産評価になる。 ・環境意識の高い顧客へのインセンティブになる。 ・補助事業が継続する限り普及すると思われる。	

※1 申請費用
*第三者機関:
・2階建戸建住宅(延べ床面積100㎡)の場合
・日本ERI株式会社による単独審査
*所管行政庁:東京都千代田区の場合

※2 補助事業の内容は2016年度のもの。
補助金額は各HPでご確認ください

※3 申請難易度は、省エネ性能の書類作成労力(省エネ性能が高いほど労力がかかると想定)をベースに、それ以外の労力を加味し、総合的に判断。

なお、住宅性能評価(新築)では下記の等級を取得する場合で判断
・構造の安定 …… 等級2
・劣化の軽減 …… 等級3(最高)
・維持管理更新 …… 等級3(最高)
・温熱環境 …… 等級4(最高)

栄華を物語る 木造3階建ての 旧料亭「三宜楼」



福岡県
北九州市

写真提供＝北九州市産業経済局



2階の大広間「百畳間(上)」と「三宜楼」の全景(左)

明

治後半から昭和初期にかけて、日本を代表する港のひとつであった北九州市門司港。レトロな街並みが残るこの地区に、かつての繁栄を物語る旧料亭「三宜楼」は1931(昭和6)年に建築された。出光興産創業者の出光佐三、俳人の高浜虚子、喜劇俳優古川ロッパなど各界の著名人が集まる社交場だったという。

建屋は木造3階建てで、延べ面積は1200平方メートル超、部屋は20室以上ある。現存する料亭建築としては九州で最大級を誇る。内部は数寄屋造りを基調とした特徴的な意匠で、下地窓*や欄間、床の間などの造作は部屋ごとに異なるという凝りようだ。さながら和風意匠の総覧といえよう。

64畳の大広間と16畳の能舞台からなる2階の通称「百畳間」は、部屋の中央部に柱を一本も配さない広大な空間になっている。部屋の周囲に直径300ミリの柱を何本も通すことで、3階部分を支えている。

料亭は1955年頃に廃業。現在では再現が困難だといわれている建屋は、老朽化により売却、解体の危機にあった。しかし、それを知った地元有志たちが「三宜楼を保存する会」を結成。2000万円の募金と1万6000人も署名を集めて所有権を取得し、北九州市へ寄贈した。それを受けた北九州市は2012年に保存修理工事に着手。2014年に再生された三宜楼は、門司港を愛する地元8団体から成る「三宜楼運営協議会」が、北九州市より借り受けて一般公開している。

保存補修工事では、内部の意匠を保存しながら耐震補強を施し、基準をクリア。また、石垣の上に建つゆえ風速15メートルもの強風を受けるため、瓦や屋根材の補修も行われた。

空中に浮かぶ楼閣のような風格と和の奥ゆかしさが残る三宜楼は、街のシンボルとして愛され、当時を彷彿させるような優雅な時間を提供し続けている。

* 壁を塗り残したように壁下地を見せた窓

注目企業を訪ねる

付加価値創造に挑戦

徳武産業株式会社



代表取締役会長

十河 孝男 氏

本社 ● 香川県さぬき市大川町高田西 3007番地
創業 ● 1957年
資本金 ● 1,000万円
従業員 ● 69名
事業内容 ● 高齢者用リハビリシューズ・ルームシューズの製造、開発、販売

靴業界の常識を打破する挑戦で 高齢者ケアシューズ市場の トップシェアを獲得

「高齢者のニーズを聞き取り「左右別サイズ」「片方のみ」の販売を展開

「高齢者の足の悩みを徹底分析し、快適な歩行をサポートするケアシューズ「あゆみ」を展開する徳武産業。1995年の発売以降、累計1000万足を売り上げるトップブランドだが、ここに至るまでは困難な挑戦の連続だった。かつては学童用シューズのOEM生産で安定経営を図っていたものの、1990年代に入りOEM生産が海外工場に移転。同社は窮地に立たされる。

「生き残りのため自社ブランド開発を模索していた頃、高齢者施設を運営する友人から「転びにくい靴」の相談をされたた

半額で販売。多くの人に実際に履いても「いい商品」の周知を図りました

「正しいと信じていることを正直に続けることで、同社のケアシューズは唯一無二の商品として認知され、採算性の確保にもつながっていった。

「想いを付加価値とし無機質な商品を有機質に変える

「2001年からはパーツオーダーシステムを開始。左右の足の大きさや長さや違ったり、むくみ、片マヒなど悩みは一人ひとり違います。ニーズに徹底して応えるべく、靴底の高さ調節やサイズの特注などきめ細かに対応しています。お客様からは毎日歩くのが楽しくなったなど感謝のお声が寄せられています」

「個別対応で手間はかかるものの、要望の多いパーツを定番化することでコストは下げられる。」「あゆみ」なら必ず合う靴がある」という購入者の声は、新規顧客獲得にもつながっている。そして、同社が高齢者の支持を集めるもうひとつの理由が、「真心のはがき(手書きメッセージ)」の導入だ。

「高齢者施設に何一つ、家族との接触が減り、寂しい思いをされている方が多いことに気づきました。そこで物心両面からサ

ここが注目ポイント

高齢者の転倒予防というニッチを追求した靴を開発

靴業界の非常識に挑戦し左右別サイズ・片方みの販売を展開

真心を届けるサービスで商品の付加価値と購入者の満足度を高める



靴幅や高さ調整、ベルト開閉方向変更、ゴム底への変更など、パーツオーダー注文も可能。(靴幅調整1,836円/片方〜、高さ調整+0.5cm 2,052円/片方〜)



施設用、室内用、外出用など用途に合わせデザイン豊富な「あゆみシューズ」。左右サイズ別、片方のみ3,348円〜。写真は施設用の「ダブルマジックIIシリーズ」



社員あてに届いた礼状



社員が手書きし商品に添える「真心のはがき」

です。当時は高齢者向けに考えられた靴などなく、一般向けの靴やサンダルを履く高齢者に転倒が多発していました。さっそく開発に乗り出しましたが、高齢者の靴に関する知識は皆無。そこで2年の歳月をかけて30軒以上の施設をまわり、500人以上の高齢者から「重い」「色が地味」「価格が高い」など数多くの声を集めたのです。そして改良を重ね、つま先上がりで転倒予防の機能性を持ち、明るい色で軽量のリーズナブルなケアシューズ「あゆみ」を開発しました

「発売と同時に、業界初の「左右別サイズ販売」や「片方みの販売」もスタートした。調査では、左右のサイズが異なったり、歩行の状態により片方の靴だけが傷みやすいという悩みを聞いていた。しかし、在庫管理や生産調整などの問題で、左右別サイズ・片方みの販売は靴業界の非常識だった。

「常識外れでもニーズを知ったわけですから、人の役に立つビジネスを貫こうと決意しました。しかし最初は全国の高齢者施設にカタログを送付しても、担当者まで届かずに破棄されることが多々ありました。そこで2年間、徹底的にテレマーケティングで商品PRを実施。PR後にカタログ送付という手法が効果を成し、手ごたえを感じ始めました。さらにサンプルではなく販売用の商品も送り、初回は定価の

「購入者の喜びや感謝の礼状は社員のモチベーションアップにもつながっている。礼状には靴の履き心地や要望などが書き込まれていることもあり、よりよい商品の開発にも役立てられている。

「サイズ別販売の特許取得は行っていません。高齢化が進む日本で、ケアシューズの市場に他社の参入を妨げては、購入者である高齢者のためにならないからです。この決断が、より多くの人の喜びにつながると信じています」

「現在、大手も含めて参入者が増えたが、「真心」を届ける「きめ細かなサービス」で国内トップシェアを走り続けている。年商は1995年の2億5000万円から、24億円へと成長した。今後は団塊世代の高齢者に対し、より洗練されたデザイン性など多様化するニーズにも対応しながら、安全・安心で感動してもらえる商品づくりを続けていくという。

「未来への投資を実現する経済対策」

— 28.1兆円の事業規模、平成28年度第2次補正予算案も決定

政府は8月2日、事業規模28.1兆円の「未来への投資を実現する経済対策」を閣議決定した。同経済対策では、一億総活躍社会の実現の加速、21世紀型のインフラ整備、熊本地震や東日本大震災からの復興や防災対応の強化などに重点が置かれている。

また、8月24日には総額3.2兆円となる平成28年度第2次補正予算案を閣議決定した。住宅産業に関する主な

ものとしては、2020年までに新築戸建住宅の過半数をZEHとすることを目指して「ZEH普及加速事業」に100億円を充てる。

また、「既存住宅流通・リフォーム市場の活性化」に250億円を計上し、インスペ

クションの実施などにより、若者の既存住宅の取得を支援する。さらに、消費増税による住宅取得者の負担軽減措置である「すまい給付金」を継続実施するため、「住宅市場安定化対策事業」に315億円を計上している。

林産業に関しては、「CLT利用促進」や「合板・製材の国際競争力強化」など、製造設備の整備等を支援している。

■ 住宅産業、林産業関連施策

取り組む施策	具体的措置	平成28年度第2次補正予算
社会全体の所得と消費の底上げ	・ZEH普及加速事業 (経済産業省)	100億円
	・既存住宅流通・リフォーム市場の活性化 (国土交通省)	250億円
	・子育て世帯等の住まいに係る支援 (//)	55億円
地方創生の推進	・空き家の活用、除去等 (国土交通省)	-
	・国内外の建設技能人材の確保・育成 (//)	2.5億円
災害対応の強化・老朽化対策	・地域における防災・減災・老朽化対策等の集中的支援 (国土交通省)	2,553.9億円
	・住宅・建築物の耐震化の促進 (//)	58億円
安全・安心の確保	・住宅市場安定化対策事業 (すまい給付金) (国土交通省)	315億円
農林水産業の輸出促進と競争力強化	・CLT利用促進総合対策 (農林水産省)	10億円
	・合板・製材の国際競争力の強化 (//)	330億円
	・林業の成長産業化 (//)	315億円

「平成28年度サステナブル建築物等先導事業(気候風土適応型)」提案の募集開始 — 国土交通省

国土交通省は、8月2日より「平成28年度サステナブル建築物等先導事業(気候風土適応型)」提案の募集を開始した。この事業は、伝統的な住文化を継承しつつも、環境負荷の低減を図るモデル的な住宅の建設に対して、国が掛かり増し費用*1の一部を補助するもの。

■ 補助対象住宅

下記すべての要件に該当する新築の木造住宅

- (1)地域の気候風土に応じた木造建築技術を活用
- (2)現行の省エネルギー基準では評価が難しく、総合的な見地から環境負荷低減に寄与する複数の対策を実施
- (3)有識者による評価委員会により、低炭素住宅または長期優良住宅と同程度に良質であると評価を受ける
- (4)2016年度内に事業に着手する

■ 補助対象者

補助対象住宅の建築主

■ 補助金の額

「掛かり増し費用相当額」1/2(建設工事費の10%(戸当たり100万円を上限)とする)のうち、国土交通省が認める費用

■ 募集期間

- 第1回受付：2016年 8月 2日～2016年 9月15日(必着)
- 第2回受付：2016年10月14日～2016年11月15日(必着)
- 第3回受付：2016年12月15日～2017年 1月31日(必着)

■ 問い合わせ先(原則として電話)

「(一社)木を活かす建築推進協議会内 サステナブル建築物等先導事業(気候風土適応型)評価・実施支援室」

TEL:03-3588-1808 (平日9:30～17:00 ※12:00～13:00を除く)

■ 支援室ホームページ

http://www.sendo-shien.jp/kikou_28/

*1：掛かり増し費用＝地域の気候風土に応じた木造住宅の建築技術・工夫等を導入した場合と導入しない場合の工事費の差額

編集室より

■ 弊社ホームページに特集ページのみを掲載中です。

<http://sfc.jp/mokuzai/kenzaimonthly/>

■ 広告掲載・誌面に対するご意見、ご感想は
建材マンスリー編集室専用アドレスまでお寄せください。

kenzai-monthly@sfc.co.jp

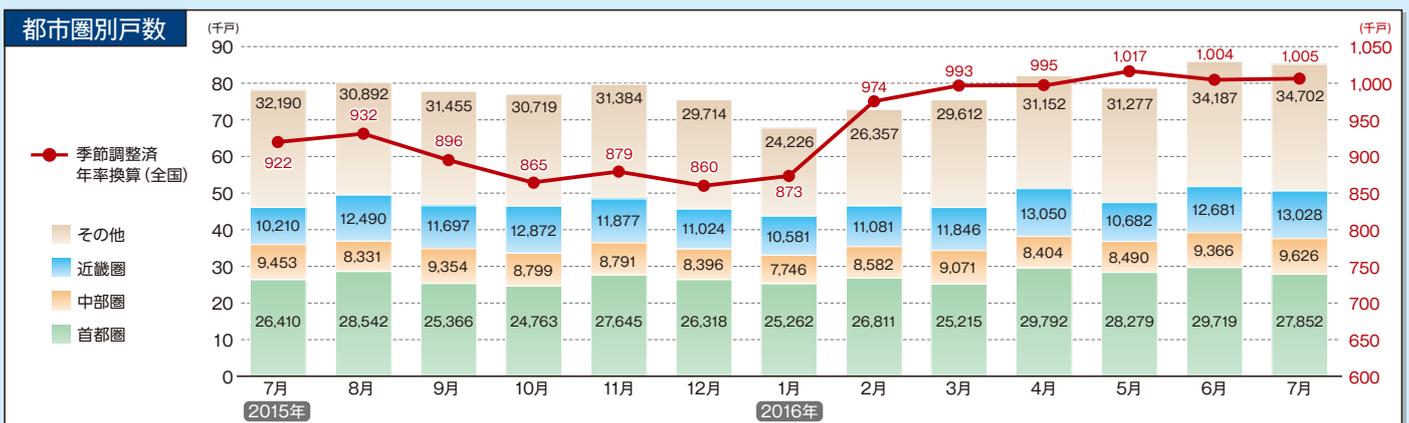
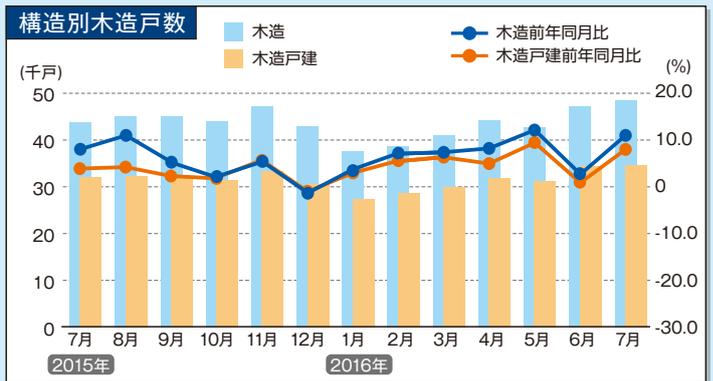
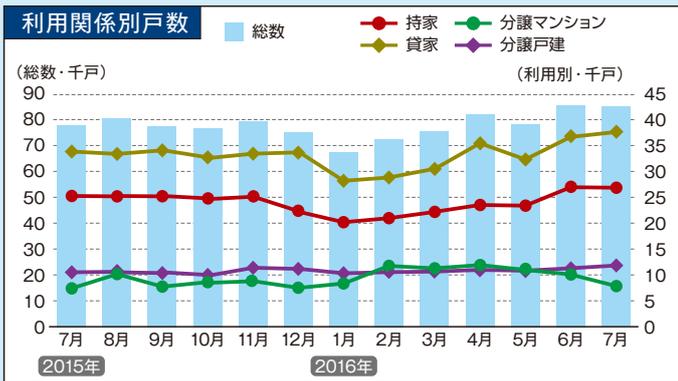
住友林業株式会社 木材建材事業本部 事業企画部

リオで高松ペアが金メダルを獲得しました。ライブ中継の興奮から自分もプレイしたい衝動に駆られ、学生時代に使っていたラケットを探しました。すると新品のラケットを発見。そう、4年前にも同じ理由から新調し、数回使っただけで押入れ行きにしていたのです。すっかり存在を忘れられていたロンドン産ラケット。4年後もさっと同じ形で発見されるのだからな・・・と思いながら、そっと押入れに戻しました。(M)

表紙：住友林業(株)住宅事業本部 信州支店 松本南展示場

2016年7月の新設住宅着工戸数 単位：戸 ▲は減

		7月					6月	5月	4月
		対前年同月比		対前々年同月比					
新設住宅計		85,208	6,945	8.9%	12,328	16.9%	85,953	78,728	82,398
建築主別	公共	1,621	▲ 479	▲ 22.8%	▲ 428	▲ 20.9%	2,172	1,372	2,522
	民間	83,587	7,424	9.7%	12,756	18.0%	83,781	77,356	79,876
利用関係別	持家	26,910	1,514	6.0%	3,386	14.4%	26,944	23,501	23,567
	貸家	37,745	3,768	11.1%	9,122	31.9%	36,910	32,427	35,504
	給与住宅	656	5	0.8%	▲ 35	▲ 5.1%	482	587	298
	分譲住宅	19,897	1,658	9.1%	▲ 145	▲ 0.7%	21,617	22,213	23,029
	うちマンション うち戸建	7,863 11,863	439 1,276	5.9% 12.1%	▲ 1,148 981	▲ 12.7% 9.0%	10,185 11,279	11,236 10,796	11,936 10,933
資金別	民間資金	76,160	8,135	12.0%	11,576	17.9%	75,962	69,139	72,545
	公的資金	9,048	▲ 1,190	▲ 11.6%	752	9.1%	9,991	9,589	9,853
	公営住宅	1,114	▲ 498	▲ 30.9%	▲ 559	▲ 33.4%	1,595	1,159	2,135
	住宅金融機構融資住宅	3,868	▲ 285	▲ 6.9%	498	14.8%	4,149	4,035	3,987
	都市再生機構建設住宅	328	85	35.0%	204	164.5%	475	0	0
	その他住宅	3,738	▲ 492	▲ 11.6%	609	19.5%	3,772	4,395	3,731
構造別	木造	48,693	4,818	11.0%	8,062	19.8%	47,502	42,794	44,091
	非木造	36,515	2,127	6.2%	4,266	13.2%	38,451	35,934	38,307
	鉄骨鉄筋コンクリート造	455	311	216.0%	182	66.7%	650	1,310	218
	鉄筋コンクリート造	20,278	1,102	5.7%	1,519	8.1%	22,671	21,703	25,336
	鉄骨造	15,631	730	4.9%	2,519	19.2%	14,975	12,760	12,591
	コンクリートブロック造 その他	81 70	20 ▲ 36	32.8% ▲ 34.0%	14 32	20.9% 84.2%	77 78	58 103	97 65



(出所：国土交通省ホームページ http://www.mlit.go.jp/statistics/details/jutaku_list.html)



トラディショナルモード ラスティック調 New Color
 自然体の心地よさを形に。住み慣れた風景になじむ新しいドア。

時を経て色あせたような風合いが魅力のラスティックホワイト柄に、新たに3柄が加われました。
 心地よさを映し出す色柄は、取り付けの瞬間から空間になじみ、愛着がわくたたくまい。
 さまざまなマテリアルとも美しく響きあい、シャビーシック、ヴィンテージ、
 インダストリアルインテリアなど、多彩なスタイルのコーディネートを印象的に奏でます。



RH
ラスティックホワイト柄

RA
ラスティックブルー柄
New
2016.10発売

RU
ラスティックライト柄
New
2016.10発売

RB
ラスティックブラウン柄
New
2016.10発売

歴史を想像させるアンティークな表情。
 心安らぐものに囲まれ、日常を優雅な気分。

やわらかなブルーとラフな風合いで、
 大人の可愛さをつくろぎを。



RH ラスティックホワイト柄



RA ラスティックブルー柄



RU ラスティックライト柄



使い込まれた表情は、
 自然体で飾らない暮らしのスタイル。



RB ラスティックブラウン柄



空間にあるすべてのものが響き合う、
 遊び心のあるカフェスタイル。