

建材 マンズリー

No.617

3

MARCH
2017

特集

新規投資促進と住宅ストックの活用へ

2017年度

住宅関連施策を読み解く

好木心

「木になるリニューアル」

で生まれ変わった戸越銀座駅

注目企業を訪ねる

株式会社ファンデリー



2017年度 住宅関連施策を読み解く

2017年度の住宅関連施策は、「少子高齢化対応」「災害に強い住まい・まちづくり」「良質な住宅のストック形成」をキーワードに、新たな投資を促す誘発効果の高いもの、緊急性の高いもの、民間のノウハウを生かして既存ストックを有効活用するものについて、重点的に支援するとしている。支援事業は継続が多いが、新たな施策として、「新たな住宅セーフティネット」や「フラット35子育て支援型」が登場した。今号では、2017年度の住宅関連施策を概観する。

住宅関連優遇一覧		新築	既築	2016年4月1日	2017年4月1日	2018年度	2019年度
Eco&エネルギー	省エネ住宅に関する支援	○	○	● 補助額：定額 125万円 （寒冷地特別外仕様：定額 150万円 ・Nearly ZEH： 125万円 ） ※蓄電システム導入の場合は補助金額を加算（蓄電容量1kWh当たり 5万円 、上限：補助対象経費の 1/3 または 50万円 のいずれか低い金額）	「省エネルギー投資促進に向けた支援補助金」で事業継続（事業名の変更可能性有） ● 補助額： 75万円/戸		
	省エネ設備に関する優遇	○	○	● 補助額 ①高性能建材：対象費用の 1/3 以内、上限は 150万円/戸 ②蓄電システム：定額 5万円/kWh 、上限は 1/3 または 50万円 の低い金額 ③高効率給湯器：対象費用の 1/3 以内、上限は 15万円	「省エネルギー投資促進に向けた支援補助金」で事業継続（事業名の変更可能性有） ● 補助額：①高性能建材：対象費用の 1/3 その他詳細は未定		
	省エネ設備に関する優遇	○	○	● 余剰買取価格（10kW未満） ①東京・中部・関西電力管内 31円(税込)/kWh ②その他の電力管内 33円(税込)/kWh	● 余剰買取価格（10kW未満） ① 28円(税込)/kWh ② 30円(税込)/kWh		● 余剰買取価格（10kW未満） ① 26円(税込)/kWh ② 28円(税込)/kWh
リフォーム	長期優良住宅化リフォーム推進	○	○	● 補助額：機器仕様と材工価格により最大 19万円 （改築・LPガス・寒冷地域仕様には各 3万円 追加）	● 補助額：機器仕様と材工価格により最大 16万円 （同各 3万円 追加）（2018年3月31日までの申込）		
	良質な住宅ストックの形成	○	○	● 補助額：工事費の 1/3 上限： 100万円/戸 （認定長期優良住宅並みの場合200万円/戸） ※三世帯同居改修工事を実施する場合、補助金上限は 150万円/戸 （同250万円/戸）	● インспекション費用：補助額 1/3 ● 認定タイプ別補助額：①評価基準型：補助単価方式 上限 100万円/戸 （三世帯同居は150万円/戸）②認定長期優良住宅型：補助単価方式又は工事費の 1/3 上限 200万円/戸 （同250万円/戸）③高度省エネルギー型：工事費の 1/3 上限 250万円/戸 （同300万円/戸）		
	住宅セーフティネット	○	○	①住宅のエコリフォーム ● 補助額：定額（リフォーム工事内容に応じる） 上限 30万円/戸 （+耐震改修： 45万円/戸 ） ②良質な既存住宅の購入 ● 補助額：定額（リフォーム工事内容に応じる） インспекション 5万円/戸 上限合計で 50万円/戸 （+耐震改修： 65万円/戸 ） ③エコ住宅への建て替え ● 補助額： 30万円/戸 （認定長期優良住宅、省エネ性能の高い住宅は 40万円/戸 または 50万円/戸 ）	第1回交付申請受付：2017年2月1日～2月28日 第2回交付申請受付：2017年5月1日～6月30日		
	耐震改修に関する支援	○	○	子育て世帯や高齢者世帯、低所得世帯などに向けた民間住宅や空き家の改修の支援 補助対象：バリアフリー改修工事・耐震改修工事・間取り変更工事・共同居住用住宅への用途変更改修工事などにかかる費用	①社会資本整備総合交付金による支援 ● 補助額：国 1/3 ・地方公共団体 1/3 上限国 50万円/戸 （100万円/戸*） ②民間事業者への直接補助 ● 補助額：国 1/3 上限国 50万円/戸 （100万円/戸*） ※耐震改修、間取り変更又は用途変更工事を含む場合		
木造住宅	地域材活用促進	○	○	● 耐震診断の助成：国と地方公共団体で 2/3 ● 耐震改修、建替え（一部）助成：国と地方公共団体で 23% 上限 82.2万円/戸	● 工事費助成は 23% または定額制*のどちらかを地方公共団体ごとに選択 （* 工事費が～100万円→ 20万円 、～200万円→ 30万円 、～300万円→ 50万円 、300万円～→ 70万円 ） ※ 地方公共団体が区域を定め戸別訪問を行う場合、国と地方で 30万円/戸 を加算（2017年度末までの時限措置）		
	地域材活用促進	○	○	(1)長寿命型 ● 補助額：対象費用の 10% 以内、上限 100万円 (2)高度省エネ型 ①認定炭素住宅 ● 補助額：対象費用の 10% 以内、上限 100万円 ※地域材を使用する場合、 20万円/戸 を加算 ②性能向上計画認定住宅 ● 補助額：対象費用の 10% 以内、上限 100万円 ※三世帯同居対応工事をする場合 30万円/戸 を加算 ③ゼロ・エネルギー住宅 ● 補助額：対象費用の 1/2 、上限 165万円 (3)優良建築物型 ● 補助額：対象費用の 10% 以内、床面積1㎡当たり上限 1万円 、かつ1事業者当たり 1,000万円 を上限	● 変更点はゼロ・エネルギー住宅4戸以上の施工経験を持つ事業者の場合は上限は 150万円/戸		
税制	長期優良住宅普及促進税制	○	○	● 10年間で最大 500万円 控除（一般住宅は最大400万円） 控除額＝住宅ローン年末残高× 1% ※控除しきれない場合は翌年の住民税から控除（上限 13.65万円 ）	● 5年間で最大 62.5万円 控除		（2021年12月31日の入居まで）
	投資型減税(所得税)	○	○	● 床面積に43,800円を乗じた金額（上限 650万円 ）の 10% 相当額を控除 ※控除しきれない場合は翌年の所得税額から控除	● 耐震+省エネ+耐久性：対象限度額 500万円 最大額 50万円 控除（太陽光発電設置は600万円・60万円） ● 耐震・省エネのいずれか+耐久性：対象限度額 250万円 最大額 25万円 控除（太陽光発電設置は350万円・35万円）		（2021年12月31日の入居まで）
	固定資産税	○	○	● 減額措置適用期間を延長：戸建ては 5年間 、マンションは 7年間 （一般住宅特例：戸建ては3年間、マンションは5年間） いずれも 1/2 減額	● 1年間 2/3 の減額		（2018年3月31日の新築まで）
	登録免許税	○	○	● 所有権の保存登記：本則0.4%に対して、 0.1% （一般住宅特例は0.15%） ● 所有権の移転登記：本則2.0%に対して、戸建て 0.2% マンション 0.1% （一般住宅特例は0.3%）			（2018年3月31日の取得まで）
	不動産取得税	○	○	● 課税標準からの控除額が 1,300万円 （一般住宅は1,200万円）			（2018年3月31日の新築まで）
	住宅ローン減税(所得税)	○	○	● 10年間で最大 500万円 控除（一般住宅は最大400万円） 控除額＝住宅ローン年末残高× 1% ※控除しきれない場合は翌年の住民税から控除（上限 13.65万円 ）			（2021年12月31日の入居まで）
	投資型減税(所得税)	○	○	● 床面積に43,800円を乗じた額（上限 650万円 ）の 10% 相当額を控除 ※控除しきれない場合は翌年の所得税額から控除			（2021年12月31日の入居まで）
	登録免許税	○	○	● 所有権の保存登記：本則0.4%に対して、 0.1% （一般住宅特例は0.15%） ● 所有権の移転登記：本則2.0%に対して、 0.1% （一般住宅特例は0.3%）			（2018年3月31日の取得まで）
	三世帯同居に対応したリフォームに関する特例措置	○	○	● 三世帯同居対応改修工事に係る5年以上の住宅ローン：年末残高の 2% を 5年間 控除（上限： 250万円 ） ● それ以外の増改築に係る5年以上の住宅ローン：年末残高の 1% を 5年間 控除（上限①+②の合計1,000万円）			（2021年12月31日の入居まで）
	中古住宅取得後の耐震改修	○	○	● 三世帯同居対応改修工事に係る工事費用相当額（上限： 250万円 ）の 10% を控除（耐震改修工事、省エネ改修工事、バリアフリー改修工事を合わせて行った場合、上限は最大 950万円 ）			（2021年12月31日の入居まで）
耐震改修促進税制	○	○	● 中古住宅を取得し適合した耐震改修工事を行った場合：耐震基準適合既存住宅とみなし、所得税： 10年 間で最大 400万円 不動産取得税：最大 1,200万円 を控除			（2021年12月31日の入居まで）	
住宅資金贈与に関する優遇税制	○	○	● 旧耐震基準住宅を耐震リフォーム行った場合：工事費用（上限： 250万円 ）の 10% 相当額を控除（住宅ローン減税制度との併用可能）			（2019年6月30日工事完了まで）	
買取再販で扱われる住宅取得	○	○	● 昭和57年1月1日以前から存在する住宅を耐震リフォーム行った場合：1年間 1/2 減額（120㎡相当分まで）（固定資産税減税（バリアフリー、省エネ）との併用不可）			（2018年3月31日工事完了まで）	
給付	消費税引上げに対応	○	○	● 質の高い住宅は、非課税枠 1,200万円 （一般住宅は700万円）			（2019年3月までの契約）
	消費税率引上げに対応	○	○	● 一定の質の向上のための特定の増改築等が行われた買取再販中古住宅取得の場合：所有権の移転登記を本則2%に対して 0.1% （一般住宅特例は0.3%）			（2018年3月31日取得まで）
	消費税率引上げに対応	○	○	● 質の向上のための特定の増改築を施した中古住宅を買取再販した場合：最大 1,200万円 を控除（適用期間2017年3月31日まで）			
融資	フラット35子育て支援型	○	○	● 所得に応じて最大 30万円 （消費税率8%の場合）を給付（消費税率10%になった場合は給付額を最大50万円まで拡充）			（2021年12月31日の入居まで）
	住宅ローンに関する金利優遇	○	○	● Aプラン： 10年間 、【フラット35】より 0.3% 金利引下げ ● Bプラン： 5年間 、【フラット35】より 0.3% 金利引下げ	● 5年間、【フラット35】より 0.25% 金利引下げ		
	住宅ローンに関する金利優遇	○	○	● 中古住宅取得後に性能向上リフォーム実施： 5年間 、【フラット35】より 0.6% 金利引下げ ● 性能向上リフォーム済みの中古住宅取得： 10年間 、【フラット35】より 0.6% 金利引下げ			2016年10月1日から2017年3月31日までの申込受付分に適用

民間賃貸住宅や空き家を活用した 「新たな住宅セーフティネット」を創設



国土交通省 住宅局総務課
企画官
こざわ あきひろ
後沢 彰宏氏

「長期優良住宅化リフォーム推進事業」や「地域型住宅グリーン化事業」などの制度に引き続き取り組む一方で、「新たな住宅セーフティネット制度」や「フラット35子育て支援型」創設など、子育て世帯や若者の住宅取得への支援が目につく。2017年度の住宅関連予算の概要について、国土交通省住宅局総務課企画官の後沢彰宏氏に伺った。

2017年度住宅局関連予算では、若者や子育て世帯、高齢者が安心して暮らせる「少子高齢化・人口減少」に対応した住まい・まちづくりと、住宅・建築物の耐震化等をより一層推進する「災害等に強い安全な暮らしの実現」、そして「良質な住宅ストックの形成と流通促進による住宅市場の活性化」の3分野に関わる施策に重点的に取り組んでいきます。

「住宅確保要配慮者」のための新たな制度の創設

当初予算の新しい取り組みとして目玉となるのが、「新たな住宅セーフティネット制度」です(図1)。これ

は、単身高齢者世帯の増加、若年層の所得低下などを社会的背景として、住宅確保が困難な「住宅確保要配慮者」(低額所得者、高齢者世帯、子育て世帯など)の方々を対象に、民間の賃貸住宅や空き家を活用して新たな住宅セーフティネットを構築しようとするものです。賃貸住宅や空き家の改修費支援や、低所得入居者の家賃負担軽減を行います。

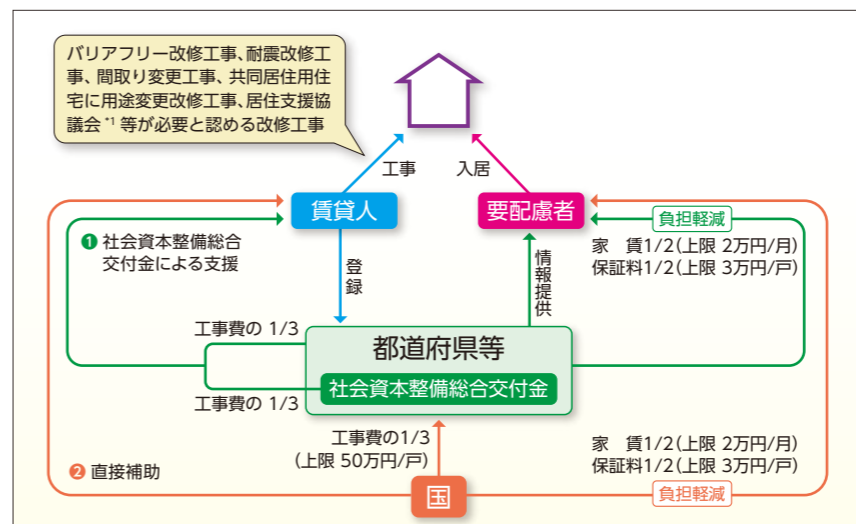
改修費支援は、バリアフリー化、耐震改修、間取り変更などの改修工事費用の1/3ずつを国と地方公共団体が民間事業者に対し支援します。事業者は1/3の改修費用負担です。また、地方公共団体の財政支援がまだ措置されて

いない場合なども、国が民間事業者へ1/3の直接補助を行うことができます。国の補助限度額は原則50万円/戸です。

賃貸住宅オーナーは、一定の面積要件などをクリアした住宅を都道府県や政令都市に登録していただきます。入居者はすべて高齢者や子育て世帯、低所得若年層などの「要配慮者」に限り、かつ入居を拒まないことが支援を受ける条件となります。住宅に本当に困っている方たちのための専用賃貸住宅、という位置づけです。

現在、単身高齢者の入居に拒否感を持つ方が6割くらいいるといわれていますので、そうした状況がこの制度導入で解消できると思っています。事業の主体は地方自治体なので、改修工事の要件などは地域の実情に応じて柔軟に

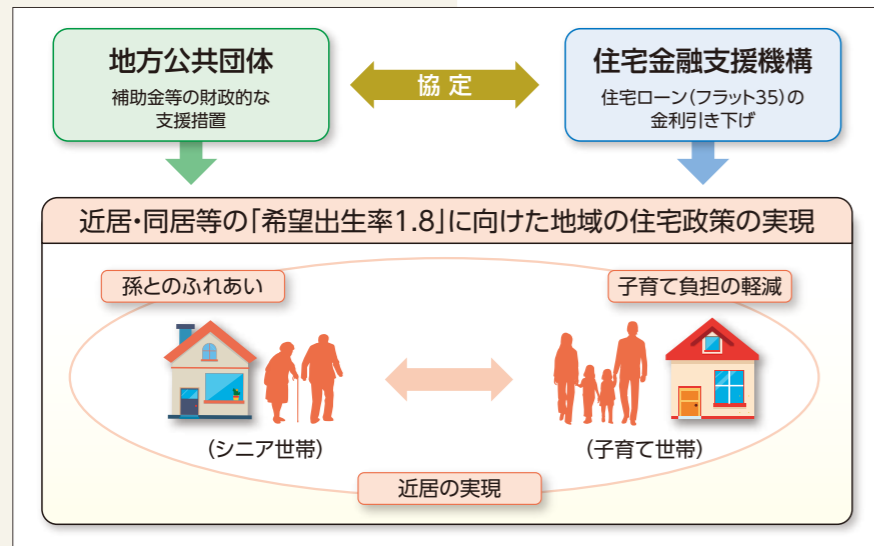
図1. 新たな住宅セーフティネット制度のイメージ



*1 居住支援協議会：地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体等が連携
*2 耐震改修工事、間取り変更工事または用途変更工事を含む場合、補助限度額を50万円/戸加算

運用していただきます。また、この制度では、「家賃対策に係る支援」として、家賃と家賃債務

図2. 「フラット35子育て支援型」の事業イメージ



保証料に対し、国と地方公共団体が1/2ずつ補助します。国の補助限度額は、家賃は2万円/戸・月で、保証料は3万円/戸です。こちらも要配慮者専用の住宅が対象です。今後、関連する法律の改正案が国会で審議されていますし、施行は秋以降となる見込みです。

「フラット35子育て支援型」の創設

若年世帯の子育て環境の整備を応援するために創設するのが、住宅金融支援機構の住宅ローン(フラット35)金利を引き下げる「フラット35子育て支援型」です。

対象となるのは、①若年子育て世帯による既存住宅の取得、②若年子育て世帯・親世帯等による同居・近居のための新築住宅・既存住宅の取得です。フラット35の金利を当初の5年間、マイナス0.25%引き下げま

表1. 戸建て住宅の耐震化交付金が選択制に

現行	耐震改修工事費 × 23%
拡充	次の①または②のどちらかを、地方公共団体ごとに選択。ただし、物件ごとに変更することはできない。 ① 耐震改修工事費 × 23% ② 耐震改修工事費 100万円未満の場合.....20万円 100万円以上200万円未満の場合.....30万円 200万円以上300万円未満の場合.....50万円 300万円以上の場合.....70万円 ※国と地方公共団体あわせ補助金額の原則形(国、地方の負担割合は1/2ずつ)の場合

す。対象世帯や近居などの細かな要件は、地方公共団体が地域の実情を踏まえて設定します。ただし、事業を実施する地方公共団体が、①保育の受け皿の整備などの子育て支援を積極的に実施していること、さらには、②住宅の建設・購入について補助金などの財政支援を行っていることが要件となります。地方公共団体と住宅金融支援機構が連携して子育て世帯を応援する仕組みなので、子育て支援のための具体的な財政支援をおこなっている地方公共団体において利用可能となります(図2)。

戸建て住宅の耐震改修支援を使いやすく

耐震化への支援(「住宅・建築物安全ストック形成事業」)は、耐震診断の補助対象限度額を実績に合わせ引き上げるなどの拡充を行っています。戸建て住宅に関しては、交付金額計算の簡素化を図るため、従来の耐震改修工事費の23%を支援する方式に加え、地方公共団体ごと(物件ごとに変更は不可)に定額補助(20万円/70万円)も選択でき

るようにします(表1)。

「長期優良住宅化リフォーム推進事業」の延長

良質な住宅ストックの形成に向けて、「長期優良住宅化リフォーム推進事業」を一部見直したうえで延長します。劣化対策、耐震性に加え、省エネルギー対策、維持管理・更新の容易性、可変性、高齢者対策のいずれかについて一定の性能を満たすことを求めるようになります。ただし若者(40歳未満)の場合は、既存住宅を取得しやすくする観点から、既存住宅の購入に伴ってリフォームを行う場合、劣化対策、耐震性について一定の性能を満たせば、その他の性能のいずれかについても一定の性能を満たすという要件は免除されます。

限度額については、長期優良住宅(増改築認定を取得した上で一次エネルギー消費量を省エネ基準比で20%以上削減するもの(高度省エネルギー1型)は250万円/戸、「評価基準型」は100万円/戸、「認定長期優良住宅型」は200万円/戸となります。三世帯同居対応改修工事を行う場合は、それぞれ50万円/

表2. 「長期優良住宅化リフォーム推進事業」の補助額・補助限度額

事業タイプ	評価基準型	認定長期優良住宅型	高度省エネルギー型
補助額 (工事費分)	① 補助単価方式で算出した額	① 補助単価方式で算出した額 ② 補助率方式で算出した額 (事業者単位でいずれか選択)	② 補助率方式で算出した額
補助限度額 (三世代同居対応改修工事を行う場合)	100万円/戸 (150万円/戸)	200万円/戸 (250万円/戸)	250万円/戸 (300万円/戸)

- * 認定長期優良住宅型にあつては、事業者単位で①または②のいずれかの方式を選択すること(同一の事業者は混用できない)
- * 三世代同居対応改修工事は、いずれの事業タイプとも50万円/戸を限度として補助
- * 三世代同居対応改修工事の補助額は、性能向上リフォームに係る事業タイプごとの計算方式による
- * インスペクション費用等に係る補助額は、所要額に補助率1/3を乗じて得た額を補助

① 補助単価方式

- ・実施する長期優良住宅化リフォーム工事の内容に応じて定める補助単価を積み上げて補助額を算出
- ・工事請負契約額に、契約額に応じて定める補助対象比率を乗じて得た額を上回らないこと
- ・補助単価の定めのないリフォーム工事は補助額に計上できない

② 補助率方式

- ・補助対象に該当する工事費に補助率1/3を乗じて得た額(平成28年度までと同様)

戸が加算されるのは現行通りです。ただ、補助額の算出方法を少し変更します(p6表2)。

「空き家所有者情報提供による
空き家利活用推進事業」
の創設

空き家対策については、空き家の活用・除去などへの支援に引き続き取り組みます。これらに加えて、空き家の所有者情報を活用する対策に新たに取組みます。既存住宅として流通させることが可能な空き家の所有者が分からず、民間事業者による空き家の流通が進まないという現状があります。そこで、来年度は市町村が有する空き家所有者情報を、宅建業者や空き家バンクに開示するモデル的な取組みを支援していきます。これらの取組みを踏まえ、国が情報提供のガイドラインを示す予定です。

「地域に根ざした木造住宅
施工技術体制整備事業」
の創設

大工技能者育成のための研修活動支援には継続して取り組みます。今

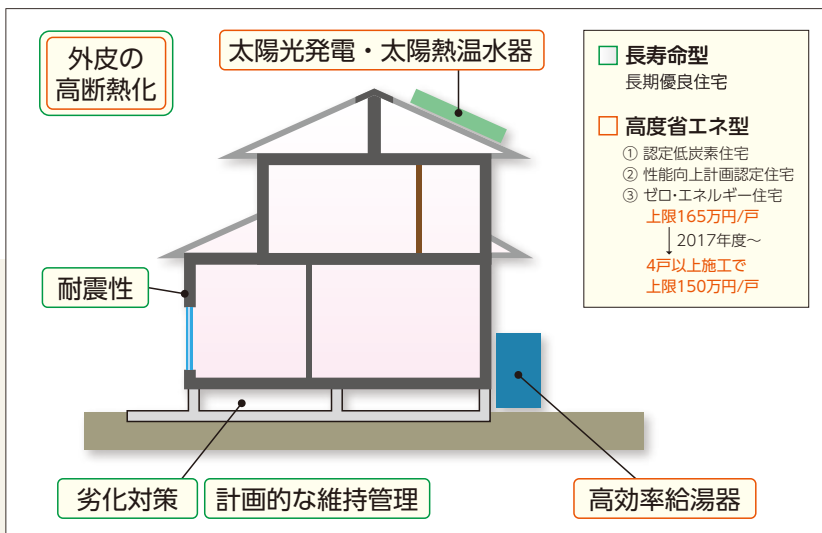
回は支援対象となる研修の内容を少し見直します。地域の住宅の適切な維持・更新や被災住宅の応急修理などの技術研修や、生産性向上・地域の気候風土に対応した技術の研修など、民間業者の行う研修活動を支援します。

「住宅ストック維持・向上
促進事業」の継続

良質な住宅ストックが市場で適正に評価されるよう、維持向上・評価・流通・金融の一体的な仕組みの開発・普及を支援する事業「住宅ストック維持・向上促進事業」を継続します。

その他、「地域型住宅グリーン化事業」を継続します。ゼロ・エネルギー住宅については4戸以上施工した経歴を持つ事業者の補助限度額を150万円/戸に変更します。(図3)。

図3. 地域型住宅グリーン化事業の補助対象(住宅)のイメージ



また、昨年、住宅を対象とした「気候土適応型」が加わった「サステナブル建築物等先導事業」も継続です。現行の省エネ基準では評価が難しい地域の気候風土に応じた環境負荷の低い住宅への建設工事費の補助額は、掛かり増し費用*の1/2で、対象工事費の10%以内または100万円/戸のうち少ない金額が上限額となっています。

* 先導的取り組みをした場合としなかった場合の工事費の差額

「木になるリニューアル」 で生まれ変わった 戸越銀座駅



東京都
品川区平塚

写真提供 = 東京急行電鉄株式会社



(左)ホームの壁に設置してあるボード
(上)ボードには住民の想いが刻まれている

約

1・3キロにわたり400軒あまりの店が軒を連ねる戸越銀座は、名物「戸越銀座コロッケ」などで商店街ブランドを確立し、多くの買い物客や観光客を迎え入れている。その玄関口である東急池上線戸越銀座駅が2016年12月にリニューアルされた。

築90年を目前に白いペンキ塗りの木造駅舎は木の趣や人々の想いを受け継ぎ、木のぬくもりと香りにあふれた駅に生まれ変わった。また「木になるリニューアル」と題して行われたこの工事は、多摩の森を見学するツアーや、旧駅への想いをつづるイベント開催などで駅と街の新しい関係づくりにも一役かった。

新しいホームは、屋根から壁、ベンチにいたるまで「木」が使われており、なかでも屋根と壁には多摩産材(スギ、ヒノキ)が約120立方メートル(丸太にして約470本)も活用されている。駅ホームを覆う屋根の軒下が特長的で、幅45センチ、長さ最大3.5メートルの木材を約千枚使い、斜めにはめ合わせ格子状に組んだ凝ったデザインに、初めて訪れた人は驚くに違いない。

総事業費は約7億円、そのうち2億5000万円は東京都の交付金でまかなわれている。「平成27年度東京都森林・林業再生基盤づくり交付金事業」に採択され、都内の鉄道施設としては初めての事例だ。

木造にしたことで環境への配慮も実現。鉄骨造に比べて建設時の二酸化炭素放出量を約100トン削減したほか、木材利用によって炭素を固定化し、約70トンの二酸化炭素削減にもつなげた。

木をふんだんに使い、地域との連携によって生まれ変わった玄関口は、街と共に観光地としてもより一層愛されてゆくことだろう。

注目企業を訪ねる

付加価値創造に挑戦

—— 栄養士には3カ月の間、先輩栄養士が電話対応のノウハウなどを徹底指導する

「栄養士による電話カウンセリングも当社の強みです。血液検査の数値や食事制限の内容などを聞き取り、それぞれの方に最適なメニューをご提案することで、最終的に数値の改善を実現しています。利用者からは、栄養士に直接相談に乗ってもらえて安心」という声も多いですね。カタログには栄養士の顔写真とプロフィールも掲載することで、信頼にもつながっています」

—— 「ミールタイム」は、医療機関で医師・栄養士が患者に食事指導を行う際にも活用できるため、医療機関が自発的にカタログを配布する形となっている。

ヘルスケア総合企業として豊かな未来社会の構築に貢献する

—— だが、阿部氏の心が折れることはなかった。医療機関に受け入れられることは容易ではないからこそ、ひとつたびネットワークを構築できれば競合他社にはまねできない強みになると考えていたためだ。そのかいもあり、2004年4月、健康食通販カタログ「ミールタイム」の創刊時には、約1000箇所に設置。その後は栄養士が電話サポートすることが評判を呼び、現在同社のカタログを設置している医療機関は全国で約1万8000カ所にも上る。

栄養士が商品開発から カウンセリングまで行う 健康食宅配の新ビジネス



代表取締役

阿部 公祐 氏

本社 ● 東京都北区赤羽2-51-3

NS3ビル3F

創業 ● 2000年

資本金 ● 2億7,395万円

従業員 ● 52名(2016年4月現在)

事業内容 ● 健康食通販カタログ「ミールタイム」「ミールタイムファーマ」および健康食通販サイト「ミールタイム」による健康食宅配事業、企業向けマーケティング支援事業

医療機関からカタログを配布し
食事療法に対応した健康食を宅配

—— 高血圧や脂質異常症、糖尿病に腎臓病など、現代人に多い各種疾病に対応した健康食の宅配を行う、株式会社ファンデリー。食事宅配サービスが乱立する中、同社ではメニューの考案から電話によるカウンセリング・受注までの業務を、専門知識を持つ30名ほどの栄養士が担うことを強みとしている。生活習慣病患者をメインに、現在までの会員数は20万人にも上る。だが、はじめから順調というわけではなかった。

「2001年より、栄養士が栄養バランスを考えた食材とレシピをご自宅まで宅配し、その場でカウンセリングを行うという日本

ここが注目ポイント

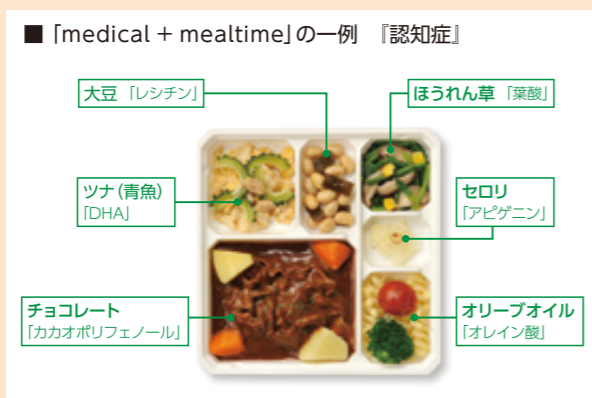
健康食宅配による
食事療法で数値改善を実現

医療機関等の紹介ネットワークを
構築し効率的に会員数を拡大

食品メーカーとのコラボで
新しい価値を創造



スイーツ、種類なども用意し、豊富なメニューで楽しく選べる工夫も。写真は「三色団子」



■ 「medical + mealtime」の一例 「認知症」
身近な疾病の予防が期待できる食材を使用したメニュー例「高力カオチョコレート5g使用 カカオ入りココカレーセット」



電話対応風景。オペレーターは全員が栄養士で、直接カウンセリングを受けられる



医療機関で配布される「ミールタイム」(250種類以上掲載)と健康食メニューの一例(冷凍の状態が届く)

「今後は、より素材にこだわったメニューも考えていきたいですね。また、比較的1〜リテラシーの高い団塊の世代が高齢者となる将来に向けて、ネットを活用した健康管理ツールの提案など様々な商品・サービスを提供するヘルスケア総合企業を目指していきます」

「さらに、食品メーカーとのコラボによる新メニュー開発も行っている。その一例が2016年からスタートした「medical + mealtime」で、食品メーカーの健康志向の高い商品を使用し、「認知症予防」や「骨粗鬆症予防」などをテーマとした「予防食」を提供している。食品メーカーから新メニューを提案されることも増えてきたそうだ。

「効果的な広告が可能となります」

「企業向けマーケティング支援事業にも力を入れています。例えば、「ミールタイム」の広告枠を健康志向の高い商品を開発している食品メーカーに販売しています。設置先が全国の医療機関や調剤薬局であることから医師や栄養士のお墨付きをもらえる形にもなるため、食品メーカーにとっては効果的な広告が可能となります」

「お客様は健康を心から願う企業であり続ける」という経営理念を浸透させることで、「お客様の健康を預かる者」としての自覚も持たせているという。表舞台に立つことが少なかった栄養士が、専門知識を生かしながら全国の顧客と接するという、新しい活躍の場も生み出した形だ。

「それからは、商品を製造してくださる委託工場を探し、カタログ制作とその制作費獲得のための食品メーカーへの広告営業や、カタログを設置してもらう医療機関の開拓、さらに電話による受注体制の構築も同時に行うなど忙しい毎日でした。カタログを設置してもらう医療機関の開拓では、忙しい、前例がないなどの理由で門前払いされることも多く、非常に苦労しました」

「初めのサービス『カウンセリングデリバリー』を開始しました。ところが、訪問時間の調整が予想以上に難しくなった上に、お客様にカウンセリングの時間を確保してもらうのにも苦労しました。また、資金力がないため、チラシのポスティングによる集客にも限界があり、なかなか利益も上がりませんでした。しかし、高齢化が加速する日本で、栄養士の専門知識を生かし、食の面から健康促進や医療費の削減に貢献したいという起業当時の思いは、決して間違いではないと信じていました」

「そして、2003年秋よりビジネスモデルの見直しを図り、食材とレシピからよりポイントを絞った「食事療法」へと転換。健康食のカタログをつくり、配布先として医療機関をターゲットに絞り込んだ。食事療法が必要な各個人に営業するより、医療機関からカタログを配布すればより多くの顧客にアクセスできると考えたためだ。」

インスペクションの担い手技術者育成に向け 「既存住宅状況調査技術者講習制度」創設 — 国土交通省

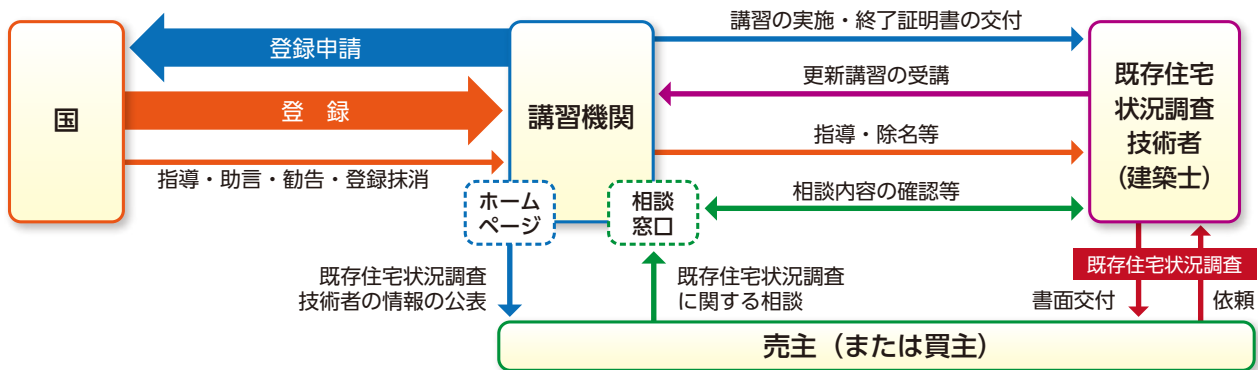
2018年4月1日施行予定の「宅地建物取引業法の改正」では、建物状況調査(インスペクション)の活用促進とともに、既存建物取引の情報提供の充実を図るため、宅地建物取引業者に対し、インスペクションの実施の有無、結果の概要を重要事項として説明するなど義務づけられている。

こうした状況に対応するため、国土交通省では、既存住宅の調査の担い手となる技術者を育成する「既存住宅状況調査技術者講習制度」を創設。必要な事項を定めた

「講習登録規程」と「調査方法基準」を2月3日に公布した。この制度に基づき、国の登録を受けた講習実施機関が建築士に講習を実施し、修了した建築士は調査方法基準に沿って適正に調査を実施する。建築士以外が調査を実行できるかどうかは検討課題となる。

■「既存住宅状況調査技術者講習制度」についてのHP
<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/kisonjutakuinspection.html>

既存住宅状況調査技術者講習登録規程



住宅の断熱化と居住者の健康への影響調査の中間報告 住宅の室内環境と血圧の関連を確認 — 国土交通省

「スマートウェルネス住宅等推進事業」では、「住宅の断熱化が居住者の健康に与える影響を検証する調査」を2014年度から2017年度の4年間でやる予定となっている。調査は室内環境と血圧など健康関連事象について、全国約1,800軒の住宅および居住者約3,600人を対象に行い、断熱改修の前後における居住者の血圧や生活習慣、身体活動量など健康への影響を検証。今回、2015年度までに行われた検証結果の中間報告が行われた。

中間報告では、断熱改修を予定する住宅について2,759人の改修前調査を実施し、165人の改修後調査を実施した。得られたデータに基づき検証を行ったとこ

ろ、住宅室内環境と血圧など健康関連事象との関連が確認された。

得られつつある知見

- ① 冬季において起床時室温が低いほど、血圧が高くなる傾向がみられた。
- ② 高齢者ほど、室温と血圧との関連が強いことが認められた。
- ③ 断熱改修によって室温が上昇し、それに伴い居住者の血圧も低下する傾向が確認された。
- ④ 居間または脱衣所の室温が18℃未満の住宅では、入浴事故リスクが高いとされる熱め入浴の確率が有意に高い。

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

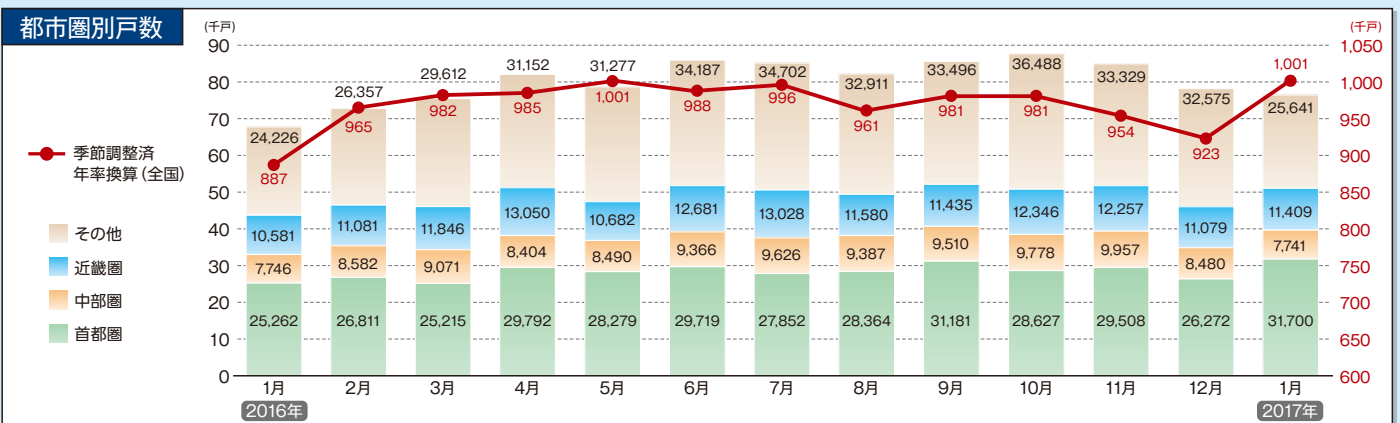
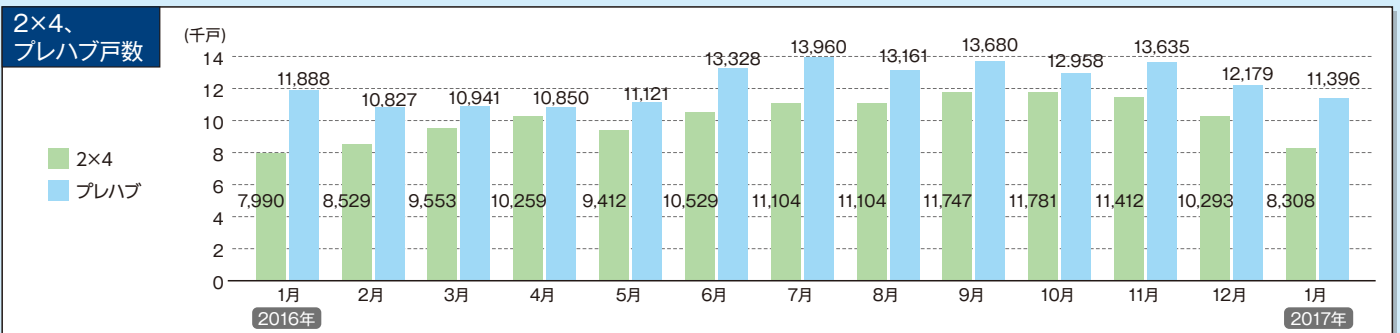
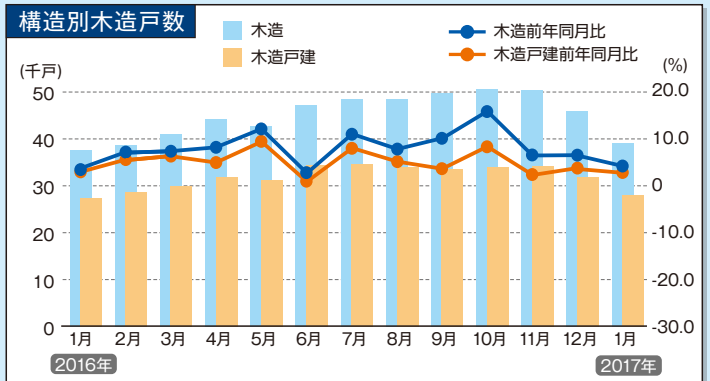
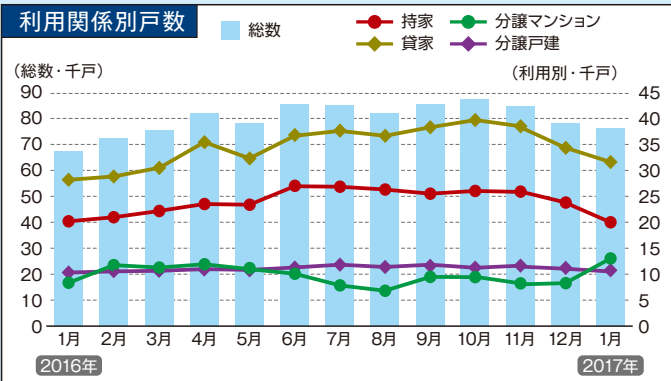
先日「これがあれば料理の幅が広がる」と懇願し、スチームオープンレンジをゲットしました。上手に使えば同時に何種類ものヘルシー料理ができるらしいのですが説明書に抵抗があり、いまだ「ゆで卵」しか作っていません。そんな私が今年も住宅関連施策の読み解きに携わりました。すでにオープンレンジの説明書を読み解く力は残っておりません。旦那様に詐欺呼ばわりされながら全力投球した今号が皆様のお役に立てると良いのですが… (M)

表紙：住友林業(株)住宅事業本部 横浜北支店 ハウススクエア横浜展示場

* 家具などのインテリア品は実際の展示と異なる場合があります

2017年1月の新設住宅着工戸数 単位：戸 ▲は減

		1月					12月	11月	10月
		対前年同月比		対前々年同月比					
新設住宅計		76,491	8,676	12.8%	8,778	13.0%	78,406	85,051	87,239
建築主別	公共	659	▲479	▲42.1%	▲440	▲40.0%	1,150	812	1,955
	民間	75,832	9,155	13.7%	9,218	13.8%	77,256	84,239	85,284
利用関係別	持家	20,228	▲36	▲0.2%	▲54	▲0.3%	23,890	25,993	26,046
	貸家	31,684	3,396	12.0%	4,828	18.0%	34,475	38,617	39,950
	給与住宅	518	158	43.9%	▲15	▲2.8%	254	314	661
	分譲住宅	24,061	5,158	27.3%	4,019	20.1%	19,787	20,127	20,582
	うちマンション	13,098	4,715	56.2%	2,721	26.2%	8,337	8,263	9,008
	うち戸建	10,863	504	4.9%	1,352	14.2%	11,251	11,683	11,294
資金別	民間資金	69,253	9,303	15.5%	8,158	13.4%	70,737	76,441	77,476
	公的資金	7,238	▲627	▲8.0%	620	9.4%	7,669	8,610	9,763
	公営住宅	586	▲279	▲32.3%	▲421	▲41.8%	949	419	1,289
	住宅金融機構融資住宅	3,517	▲61	▲1.7%	600	20.6%	3,587	3,874	4,310
	都市再生機構建設住宅	43	▲228	▲84.1%	▲11	▲20.4%	181	303	330
	その他住宅	3,092	▲59	▲1.9%	452	17.1%	2,952	4,014	3,834
構造別	木造	39,079	1,563	4.2%	2,883	8.0%	45,974	50,628	50,929
	非木造	37,412	7,113	23.5%	5,895	18.7%	32,432	34,423	36,310
	鉄骨鉄筋コンクリート造	364	69	23.4%	105	40.5%	608	456	172
	鉄筋コンクリート造	23,404	6,514	38.6%	5,187	28.5%	17,830	18,312	20,427
	鉄骨造	13,587	561	4.3%	641	5.0%	13,900	15,539	15,553
	コンクリートブロック造	28	▲26	▲48.1%	▲17	▲37.8%	42	48	97
	その他	29	▲5	▲14.7%	▲21	▲42.0%	52	68	61



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

✓Toclas Kitchen

Berry

トクラスキッチン ベリー

上質な素材感と、きめ細やかなプラン対応性。
理想のキッチンは「ベリー」が実現します。



■素材も、形状も、製法も、全てがオリジナル。トクラスのカウンター&シンク。



ハイバックカウンター+「奥までシンク」

バックガードを高く立ち上げた「ハイバックカウンター」は汚れのたまりやすい部分を無くし、お手入れ簡単を実現。業界最大クラスの「奥までシンク」はシンクの奥行きをいっぱい広げました。大きな鍋やフライパンなどもゆったり洗えます。また、ハイバックカウンターとの組み合わせは水じまいにも優れています。



トクラスの人造大理石

40年以上にわたり素材の研究と製造技術開発を重ねてきました。キッチンに求められる「汚れ、キズ、熱、衝撃などに対する強さ」と「インテリア性」を兼ね備えており、いつも美しく、また安心してお使いいただける素材です。

■オープンスタイルからコンパクトサイズまで。ご要望にしっかりお応えします。



フラットオープン

リビング・ダイニングへつながる一体感と、気持ちのよい開放感が魅力のプランです。



ステップ対面

キッチン側の手元は隠しつつ、ダイニングとゆるやかにつながり、ほど良い距離感が実現できます。



コンパクト

シンク下に食洗機を組み込み、収納スペースもしっかり確保。マンションなどの狭小プランに最適です。

TOCLAS

トクラス株式会社

〒432-8001 静岡県浜松市西区西山町 1370 番地

TEL : 053(485)1309 <http://www.toclas.co.jp>

建材マンスリー
No.617
MARCH
2017

3

昭和39年8月創刊 第53巻 平成29年3月1日発行 (毎月1日発行)
発行人/福田 晃久 発行所/建材マンスリー編集部 〒100-8270
住友林業株式会社 木材建材事業本部 事業企画部

通巻617号 東京都千代田区大手町1-3-2 (経団連会館) TEL 03-3214-3280 FAX 03-3214-3282