

建材 マンズリー

No.664

2

FEBRUARY
2021

特集

省エネ基準適否の 「説明義務制度」がスタート

ここでちょっと一息 Coffee Break

スマートシティへのデータ基盤構築が
第四次産業革命のカギ

注目企業を訪ねる

OLTA株式会社



省エネ基準適否の「説明義務制度」がスタート

2019年5月17日に公布された「改正建築物省エネ法」*1が、2021年4月1日から全面施行となる。

それに伴い中規模*2のオフィスビル等は大規模建築物と同様に、建築確認手続きの際、省エネ基準*3への適合が義務化される。

また、300㎡未満の小規模の戸建住宅等では、建築士が建築士に対し、省エネ基準への適合の可否等を評価・説明することが義務付けられる。

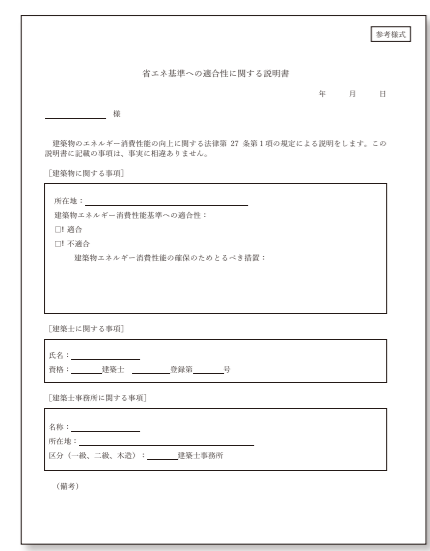
さらに、気候・風土の特殊性を踏まえて地方公共団体が独自に省エネ基準を強化できる仕組みも導入予定だ。

今号では、小規模な住宅・建築物における改正点をおさらいするとともに、4月から新たに開始される省エネ基準の適否についての説明義務化に焦点を当て、工務店の対応について考察する。



図2. 説明義務制度の概要

説明者	建築士が建築主（施主）に説明*1 *1 マンションや分譲戸建住宅の購入時や賃貸住宅の賃借時において、売り主や仲介事業者に対して適用されるものではない
説明内容	●省エネ基準への適否*2 ●(省エネ基準に適合しない場合) 省エネ性能確保のための措置 *2 省エネ性能に関する説明を希望しない場合は、省令に規定された事項を記載した書面によりその意思を表明する必要がある
説明方法	書面*3 *3 説明で交付した書面の写しを建築士事務所へ保存する必要がある
対象	300㎡未満の原則すべての住宅・非住宅
施行日	2021年4月1日*4 *4 この日以降に建築士が設計業務の委託を受けた建築物の設計が対象



「省エネ基準への適合性に関する説明書」の参考様式(2021年4月1日から使用可能)
※参考様式は「省エネ基準への適合性に関する説明書(参考様式)」で検索

「省エネ基準への適合性に関する説明書」の参考様式(2021年4月1日から使用可能)
※参考様式は「省エネ基準への適合性に関する説明書(参考様式)」で検索

「2階廊下の照明を蛍光灯からLEDに変更する」、「以上の措置に必要な概算費用は約〇〇万円」などと記述して省エネ化を促す。また、工事段階で設計が変更になった場合は、再度、説明と書面作成を行うことが望ましい(図3の③と④)。

なお、改正法については、ウェブ上の特設サイトで「オンライン講座」が開設されている*5。

*5 「改正建築物省エネ法オンライン講座」: <https://shoenehou-online.jp/>

省エネ性能に関する説明義務制度は、建築主の省エネ性能に対する理解と努力義務の促進を目的として

説明義務化にともない工務店はどのような対応が必要か

に強化された。次に、小規模の住宅・建築物でそれぞれ62%・75%(2017年度)という省エネ基準適合率を上げる狙いで、新たな制度が設けられた。建築士は建築主(施主)に対して、建築物が省エネ基準に適合しているかどうかの説明を書面で行うことを義務付けた制度だ。もし適合していない場合は、「省エネ性能確保のための

措置」について、書面で説明することが求められる(図2)。なお、延べ面積が300㎡未満の小規模住宅・建築物の増改築工事も、同じく説明義務制度の対象となる。さらに、トップランナー制度では従来の建売戸建住宅に加え、注文戸建住宅や賃貸アパートを対象を拡大した。

住宅の新築・購入を検討する建築主に行った調査によると、65%が「省エネ住宅を検討したい」、29%が「提案があれば検討したい」と答えている。建築士などからの省エネ

図3. 省エネ性能の説明義務制度の流れ

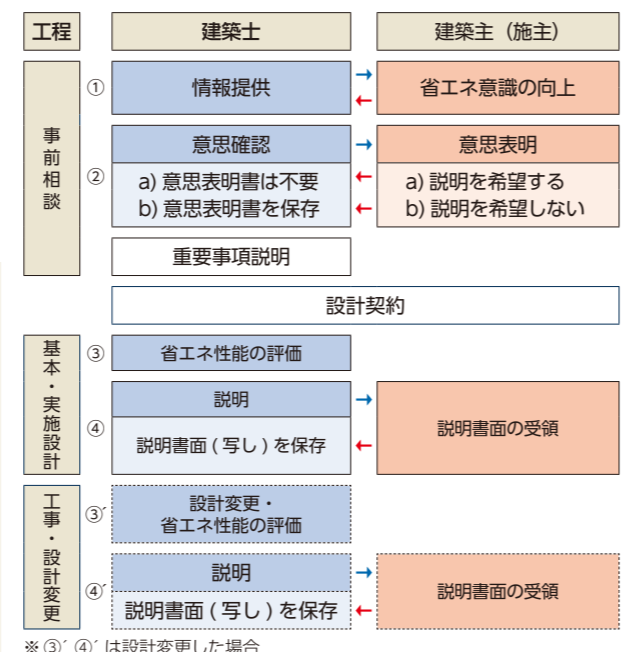


図1. 建築物省エネ法における現行制度と改正法との比較(規制措置)

	建築物(非住宅)		住宅	
	改正前	改正後	改正前	改正後
大規模 (2,000㎡以上)	適合義務 (建築確認手続きに連動)	適合義務 (建築確認手続きに連動)	届出義務	届出義務 (審査手続きの合理化を通じて、指示・命令等の監督の実施を重点化)
中規模 (300㎡以上 2,000㎡未満)	届出義務	適合義務 (建築確認手続きに連動)	届出義務	届出義務
小規模 (300㎡未満)	努力義務 (省エネ性能向上)	努力義務 (省エネ基準適合) + 説明義務	努力義務 (省エネ性能向上) トップランナー制度 [建売戸建]	努力義務 (省エネ基準適合) + 説明義務 トップランナー制度 [建売戸建] [注文戸建] [賃貸アパート]

※ 赤字: 改正点
※ 青色囲み: 2021年4月施行予定(その他は2019年11月16日に施行済み)

「改正建築物省エネ法」で小規模住宅・建築物に関する主な改正点は、①「努力義務の強化」②「説明義務制度の創設」③「トップランナー制度*4の対象拡大」である(図1)。なお、施行スケジュールは、2019年11月16日と2021年4月1日の2段階となっており、4月

から新たに施行されるのは①「努力義務の強化」②「説明義務制度の創設」となっている(③「トップランナー制度の対象拡大」はすでに施行済み)。改正点についてはまず、小規模住宅・建築物の「努力義務」の内容が、「省エネ性能を向上させる」から、「省エネ基準に適合させるように努める」

「建築物省エネ法」の改正で、小規模住宅、建築物では何が変わるのか

*1 「改正建築物省エネ法」: 「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の一部を改正する法律」
*2 中規模: 延べ面積300㎡以上2,000㎡未満
*3 省エネ基準: 「建築物省エネ法」に基づいて定められた「一次エネルギー消費量」と「外皮熱性能」に関する基準
*4 トップランナー制度: 年間150戸以上の建売戸建住宅、300戸以上の注文戸建住宅、1,000戸以上の賃貸アパートを供給する事業者を対象に省エネ基準を上回る基準を定めている

図1. LIXIL省エネ住宅シミュレーションの入力手順

- STEP 1 断熱材を選ぶ
- STEP 2 開口部商品を選ぶ
- STEP 3 設備機器を選ぶ
- STEP 4 省エネ性能値が自動算出され、省エネ基準やZEHなどへの適合状況がひと目で分かる

「小規模な工務店などでは、省エネ性能を自動で算出できるソフトだ。計算が苦手というケースが少なくありません。せっかく、当社の高い省エネ性能の商品を採用頂いても、省エネ計算をしないと施主は家1棟でどれくらいの性能になるのかわかりません。また、省エネ計算ができて、U A値*1 0.6でどれだけメリットが

あるのかを分かりやすく説明するのも難しいのではないのでしょうか。そこで、誰でも簡単に省エネ計算ができる、施主に説明しやすい提案書も出力できるソフトウェアを無料提供することで、より高性能な住宅をご提案して頂きたいと考えています」

同ソフトの特徴は、LIXIL以外の商品も選択可能であること。より多くの省エネ住宅の普及促進が、同社商品の採用にもつながるとの思いからだ。また、開口部の性能値は、建具仕様による値や試験値など複数あるが、最も高い性能値は「自己適合宣言書*2」にまとめられている。同社商品を選択した場合、自動で自己適合宣言書の値で省エネ計算が有利にできる。さらに施主に省エネ性能を分かりやすく説明できるよう、

「LIXIL省エネ住宅シミュレーション」は、断熱材や開口部商品、設備機器を選ぶだけで住宅の省エネ性能を自動で算出できるソフトだ。

**建築士の武器として活用し
高性能の省エネ住宅提案を**

省エネ意識の高まりとユーザーのニーズを受け、以前からリリースしていた水道光熱費シミュレーションを大幅に機能強化して全面刷新。2020年3月に提供開始後、省エネ性能の説明義務化に備えて好評だ。

誰でも無料で利用できる

「LIXIL省エネ住宅シミュレーション」

株式会社LIXIL



株式会社LIXIL 開発営業本部 TH統括部 TH戦略部 主査 一級建築士 秋葉 義司氏

秋葉 義司氏

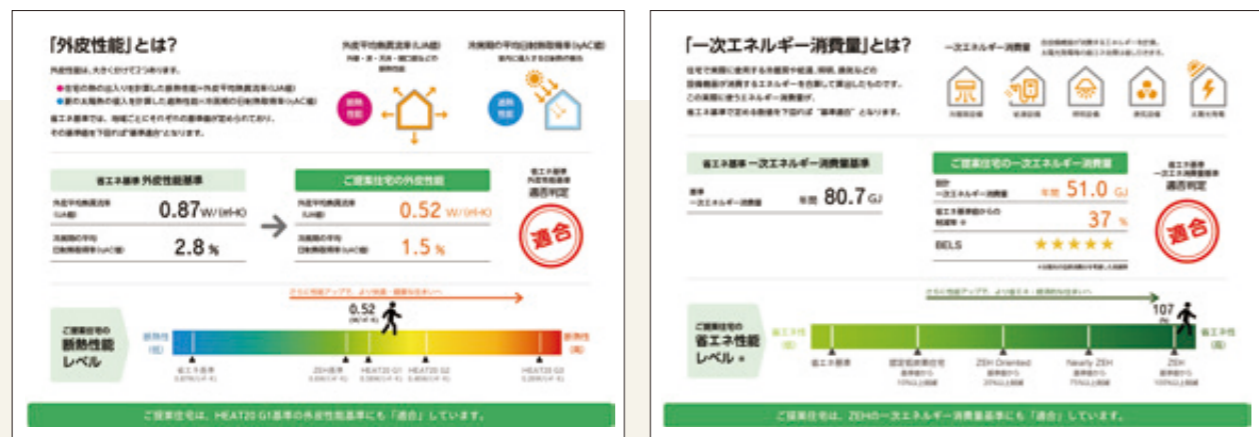
情報の可視化に工夫が施された提案書もダウンロードできる。

「ご利用頂いているユーザー様の当社商品の採用が顕著になっています。自己適合宣言書の値の活用で高性能な省エネ住宅が実現できるためです」

同ソフトは、「標準計算ルート」と「簡易計算ルート」の両方に対応。いずれのルートでも、従来よりも大幅に作業時間を短縮できる。現在、社外ユーザーは5000社以上で、最近では設計事務所の登録が伸びているという。使い方も非常に簡単なため、営業マンが施主との打ち合わせ時に省エネ計算をして見せることも高性能住宅の受注につながることもあるそうだ。また、建材販売店がビルダー支援のために活用するケースも多く、高付加価値の商品を販売するための武器にもなっている。

「より性能の高い省エネ住宅の提案が可能になれば、建築士の価値も高まるはず。そのためにも、このソフトの普及を促進したいと思います」

図2. 省エネ性能レベルなどを分かりやすく可視化できる



*1 UA値（外皮平均熱貫流率）：室内と外気の熱の出入りのしやすさの指標。値が小さいほど熱が出入りにくく、断熱性能が高い
*2 自己適合宣言書：建築物省エネ法において所定の性能を満たしていることを証明する宣言書

説明義務制度に関するよくある質問

Q. 対面以外での説明も可能か	A. 書面が事前に建築主に郵送されていれば、説明はテレビ電話等のITを活用することも可
Q. 建築主への説明と書面交付はいつまでに	A. 建築士は省エネ性能に影響する設計が概ねまとまった工事着手前までに評価を行う必要がある
Q. 説明する建築士は誰でもよいか	A. 説明は設計を行った建築士が自ら行う必要がある。必ずしも監理を行う建築士でなくてもよい
Q. 説明を行ったことはチェックされるのか	A. 都道府県等による建築士事務所への立ち入り検査の際に、書面が建築士事務所に保存されているかどうか検査対象となる

Q. 省エネ基準に適合しない場合の説明は	A. 省エネ性能確保のすべての措置や金額の記載は必須ではない
Q. 計算書の添付は必要か	A. 添付は義務ではない。建築主の理解を深めるため、説明の際に計算結果を併せて説明したり、BELSなどの第三者認証を受ける場合には、説明の際に併せて説明を行うことも考えられる
Q. 建築主から適合努力をしてもらえない場合	A. 省エネ基準に適合しない旨の説明に用いた書面を、建築士事務所の保存図書として保存する

出所：国土交通省「改正建築物省エネ法オンライン講座 Q&A」

省エネ基準適合の評価は、「外皮性能」と「一次エネルギー消費性能」について行う。現状では「外皮性能」については、部位別の外皮面積、内装下地材である面材・断熱材・空気層などの熱抵抗値（厚さ、熱伝導率）等が必要となり、「一次エネルギー消費性能」では、設置する暖冷房・換気・給湯・照明などの設備の性能値などが必要となる。

省エネ性能の計算方法は、①標準計算ルート（外皮面積を計算する）、②簡易計算ルート（外皮面積

を計算しない）、③簡易計算ルート・モデル住宅法（計算シートを使用）、④仕様ルート（仕様を照合）の4つのルートがある。

今回の説明義務制度の創設で、戸建住宅も省エネ性能の評価が必要となるが、アンケート調査で「省エネ計算ができる」と回答した中小工務店・建築士は約5割だった。そうした事情を踏まえて、容易に省エネ性能の評価ができるよう、簡易計算ルートに③モデル住宅法が取り入れられた。

戸建て住宅の評価方法

評価方法	①標準計算ルート	簡易計算ルート		④仕様ルート
		②簡易計算ルート（外皮計算なし）	③簡易計算ルート（モデル住宅法）	
特徴	パソコン等で行う精緻な評価方法	パソコン等で行う簡単な評価方法	手計算で行う簡易な評価方法	仕様で判断する評価方法
計算ツール	外皮計算	Excel等	Excel等	-
	一次エネルギー消費	Webプログラム（住宅版）	Webプログラム（住宅版）	
外皮性能	部位ごとの面積	拾い出す	不要（固定値を使用）	不要
	部位ごとの熱性能	断面の各層の部材の物性値等で計算	断面の各層の部材の物性値等で計算	断熱材と開口部の性能値をカタログから転記
一次エネルギー消費性能	設備ごとの性能・仕様	性能・仕様を入力	設置有無と種類を入力	設備を選択
	太陽光発電設備等	性能・仕様を入力	性能・仕様を入力	考慮不可
計算結果	精緻	大まか		性能値が出ない
作業量	多い	少ない		

自動で外皮面積の拾い出しが可能 ホームズ君「省エネ診断エキスパート」

株式会社インテグラル(茨城県つくば市)

建設業向けなどのソフトウェア開発・販売を行うインテグラルが販売する、省エネ性能の計算が簡単にできるソフトウェア。プレゼンしやすい資料が出力できるのも好評で、昨年の販売数は前年の約180%だという。

標準計算ルートが簡単に可能
結果は可視化で分かりやすく

ホームズ君「省エネ診断エキスパート」は、「平成28年省エネ基準」に対応した、住宅の省エネ性能の計算と評価が行えるソフトウェアだ。外皮性能の「UA値」と「η(イータ)AC値*1」、一次エネルギー消費量の計算だけでなく、「説明義務制度」に対応した説明書も自動出力できる。不適合の場合は適合するための対策が自動で提示され、計算結果は長期優良住宅などの各種申請時にも利用可能だ。

また、「木造建築物電算プログラム認定*2」を取得し信頼性も確保している。そして簡単な操作で省エネ計算ができることが特徴だ。

「計算のためのCAD入力は、平面図を描き、壁と開口の位置、天井・外壁・床の断熱仕様と窓の仕様を入力するだけです。手間がかかるといわれる標準計算ルートに対応していますが、外皮面積の拾い出しが自動で行われるため、通常5時間の作業が2時間ほどで完了します。他社のCADともおおむね連携しているため、構造検討時の平面入力情報を流用し、登録済みの仕様を適用すれば、30分程度で結果を出すこともできます。外皮性能を部位ごとに色分けし3Dで表示できるため、どの部分の断熱性能

を上げればよいかなど視覚的に確認も行えます」

同ソフトからは、イラストやグラフを用いて「見える化」した「絵でみるわが家の断熱診断書」も出力可能で、施主に外皮性能などを分かりやすく説明できる最適なツールとなる。

「省エネ基準の適合だけでなく、E Hの判定、燃費性能(光熱費)や、敷地条件を考慮した日当たりや室温を把握できる機能も備えています。今回の説明義務制度の目的は、施主に省エネの大切さを理解してもらうことだと考えています。この制度

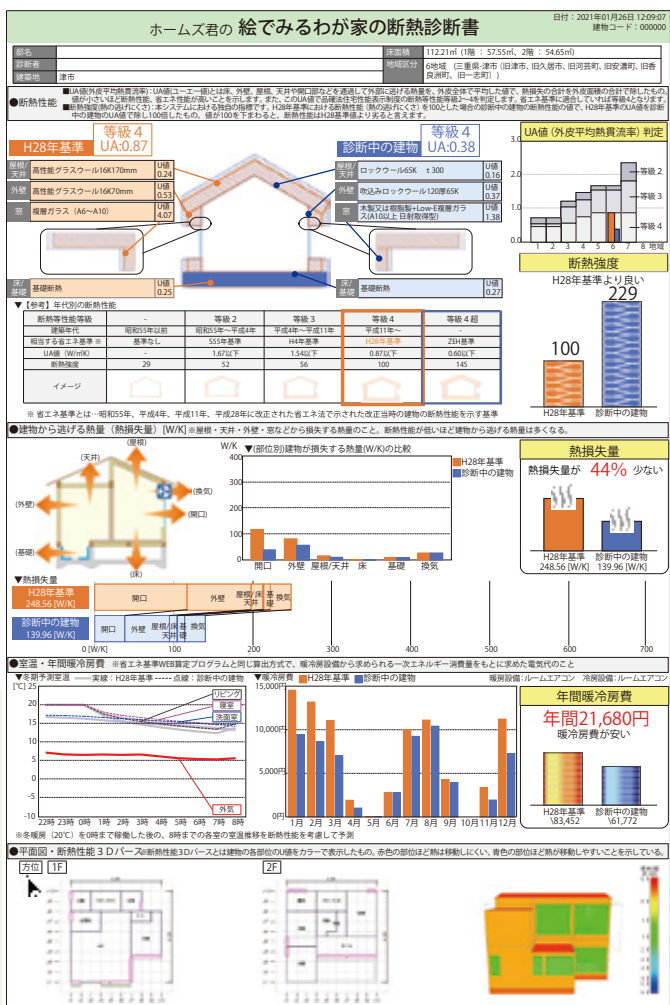
をきっかけに、省エネへの関心を高めていただきたい。そのためには、情報をいかに可視化して分かりやすく説明するかがポイントだと思います。別売りの『パッシブ設計オプション』などを活用すればより総合的に評価していただくことも可能なので、そういった機能を充実させて、建築士が多くの情報を施主に届けられるようお手伝いしていきたいと思っています」



株式会社インテグラル
専務執行役員
ゼネラルマネージャー
二級建築士

藤間 明美氏

図.「絵でみるわが家の断熱診断書」



*1 ηAC値(冷房期平均日射熱取得率): 太陽日射の室内への入りやすさの指標。値が小さいほど日射が入りにくく、遮蔽性能が高い
*2 木造建築物電算プログラム認定: 公益財団法人日本住宅・木材技術センターが実施しているプログラム認定制度



Coffee Break

Vol. 78

住宅業界の旬な話題をお届けします!

住生活ジャーナリスト 藤井 繁子

『月刊 HOUSING』編集長・リクルート住まい研究所主任研究員などを経てフリージャーナリストに。マンション購入・戸建建築・リフォームと自邸で実践しながら、国内外で取材・コンサルティング活動を行う。



スマートシティへのデータ基盤構築が第四次産業革命のカギ

ヴァーチャル『CES』で見たスマートシティのコンテンツ

毎年米国ラスベガスで開催される電子機器見本市『CES』も、今年は完全オンライン開催となりました(1月11~14日)。日本時間21時から始まったLive中継に参加してみると、チャットで世界からコメントが入ってくるのは新鮮でしたが、各社展示ブースならぬ各社サイトはホームページ以上の場を演出することの難しさを感じます。



Live映像の横でジャーナリストたちがチャットを展開。出展者との質疑応答ビデオ会議にはMicrosoft Teamsが使われた



GM(ゼネラルモーターズ)はEV化推進の延長でもある空飛ぶ自動車「eVTOL」のコンセプト動画を公開(写真)。また自動運転「GM Cruise」はマイクロソフトと提携、流通新事業では「BrightDrop」(電動バン+パレット)を発表

CESのトレンドにもある5Gの普及によって、飛躍的に実用化する様々なDXサービスで構成されるのがスマートシティ。パンデミックにより、そのスピードが世界で加速している姿を、ヴァーチャルCESでも見ることができました。



主催者CTAが挙げた2021年TechTrends 6領域
デジタルヘルス/ロボティクス&ドローン/5G接続/デジタルトランスフォーメーション(DX)/自動車技術/スマートシティ

‘21世紀の石油’= データは‘都市の血液’

日本ではスーパーシティ型国家戦略特区への公募が始ま

り(内閣府)、デジタル庁主導の規制改革とともにスマートシティを推進します。(一社)スマートシティ・インスティテュートは『日本型デジタル社会実現に向けたオール・ジャパンサミット』を1月に開催。スマートシティ分野におけるデータ活用基盤「DATE-EX」(4月予定)の整備に始まり、デジタル社会最終目的としてのWell-Beingに向けた取り組みを共有してくれました。中でも2025年の大阪・関西万博は未来社会のショーケースとして絶好の場。万博後の街づくりも前提に、多分野のデータを連携し利活用するための‘都市OS’を、官民一体の組織で運営する計画のようです。



2025年日本国際博覧会
【大阪・関西万博】

4月13日~10月13日
@夢洲(大阪市)約155ha
テーマ「いのち輝く未来社会のデザイン」
コンセプト「People's Living Lab(未来社会の実験場)」

また昨年のCESでトヨタ自動車が発表した未来の実証都市『Woven City』(静岡県裾野市)は2月23日(富士山!?)に着工予定と豊田社長がコメント、その進捗も楽しみです。

一方、国土交通省でも都市データの基盤づくりが進んでいます。3D都市モデル整備のプラットフォーム「PLATEAU(プラトー)」のプレサイトを昨年末リリース。ここに、各省庁や地方自治体が属性データを集積することで3D都市モデルを構築するプロジェクト。(有名クリエイターも関わっているようで、国交省とは思えないオシャレサイトに驚いた(笑))



3D都市モデル構築プロジェクト「PLATEAU(プラトー)」(国土交通省)都市計画基本図や航空測量などによって建物・地形の形状情報を掛け合わせて、建物などの3次元モデルを作成。都市計画基礎調査などによって取得された属性情報を付加して3D都市モデルを構築。オープンデータ化し防災や都市開発などへ活用を促進。2021年4月には全国約50都市のデータ整備と連携基盤構築が行われる予定

各所で取り組まれている都市データ基盤の構築。データは第四次産業革命において‘21世紀の石油’と位置付けられたり、‘都市の血液’と表現されるもの。心不全ならぬ都市不全に陥らないよう、データの精査、タイムリーな更新が必須。データ整備を支えるのは、やはり人手です。

注目企業を訪ねる

付加価値創造に挑戦

「オンラインに慣れていないユーザーには、初回申し込み時にカスタマーサクセスチームが対応して利用のハードルを下げる工夫も行っていきます。一度ハードルを乗り越えれば、従来当たり前だと思っていた資金調達の不便さに気づき、当社サービスのリピーターにつながります。クラウドファクタリングといっても完全オンラインにするのではなく、オンラインとヒューマンコミュニケーションのメリハリをつけることで合理性を追求しています」

「強みとなっているのが、AIを活用した技術力だ。約20万社の法人データに基づき与信のスコアリングモデルを構築しており、決算書と入出金明細のデータから短期キャッシュフローを予測。機械学習を繰り返すことで与信リスクを正確に判定するスコアリングモデルの高度化を図っている。従来のファクタリングが未回収リスクを正確に判定できないが故に設定していた高額な手数料を、業界最低水準にまで下げることができている所以だ。」

「当社のサービスは、売掛金つまり入金待ちの請求書をオンラインで買い取り、審査が終わり次第最短即日ですべて完了。ユーザーへと現金が振り込まれる仕組みです。ユーザーは取引企業から売掛先の入金があり次第、当社に弁済していただければOK。取引先への通知が不要な2者間ファクタリングのため、手続きが取引先に知られることはありません」

オンラインで請求書を現金化 資金調達に選択肢を創る 中小企業の救世主



代表取締役社長兼 CEO
澤岷 優紀 氏

本社 ● 東京都港区南青山一丁目15番41号
QCube南青山115ビル3階
創業 ● 2017年
資本金 ● 25億4,361万円
従業員 ● 40名
事業内容 ● クラウドファクタリング事業、与信モデルの企画・開発・提供

OLTA株式会社

入金待ちの請求書を手軽に即日現金化できる新サービス

「未回収の売掛金の現金化を急ぎたいときに活用される「ファクタリング」とは、入金待ちの請求書を売却して資金調達を行うことだ。OLTAでは日本で初めてこれをオンライン化し、中小企業に「クラウドファクタリング」という新しい資金調達の選択肢を提供している。」

「当社のサービスは、売掛金つまり入金待ちの請求書をオンラインで買い取り、審査が終わり次第最短即日ですべて完了。ユーザーへと現金が振り込まれる仕組みです。ユーザーは取引企業から売掛先の入金があり次第、当社に弁済していただければOK。取引先への通知が不要な2者間ファクタリングのため、手続きが取引先に知られることはありません」

利用の流れ

Step 01 登録

簡単な事前審査後、アカウント登録。無料で登録可能で、月額利用料も発生しない。

<必要書類>
代表者の本人確認書類(運転免許証、パスポートなど)

Step 02 申し込み

必要な書類をオンラインでアップロードして申し込み完了。

<必要書類>

- 昨年度の決算書一式
貸借対照表/損益計算書/勘定科目明細
※ 個人事業主は、青色または白色の確定申告を提出
- 入出金明細
保有する全銀行口座の入出金明細直近7カ月分
- 売却予定の請求書
請求金額・入金日が確定しているものに限る。すでに入金日が過ぎているものは申し込み不可

必要な分だけ売却可能
請求書の一部の買い取りも可能

Step 03 見積もり/振り込み

- 提出された情報に基づいて買取可否を審査。見積もり結果は1営業日以内にメールで回答。
※ 見積もり後のキャンセルも可能
- 買取金額は、契約手続き完了後、指定の銀行口座に即日振り込み。
※ 時間帯によっては翌営業日になる場合がある

特徴

3者間ファクタリング

オンライン化 2者間ファクタリング

24 早い
1営業日で請求書を現金化

かんたん
面談不要ですべてオンライン完結

リーズナブル
買取手数料は業界最低水準の2~9%

ファクタリングには、買取金の支払いをユーザーの取引先が行う「3者間」と、ユーザーが代金を回収して支払う「2者間」があり、同社は2者間ファクタリング。手続きはすべてオンラインで完結するため全国どこからでも申し込みが可能。ロゴは経営者に寄り添う存在として犬をモチーフにしている

ここが注目ポイント

- オンラインで完結できる日本初の「クラウドファクタリング」を事業化
- AIなどの活用で「はやい」「かんたん」「リーズナブル」を実現
- 中小企業には資金調達の選択肢を、地方銀行には新たな商品ラインアップを提供

「健全なオンライン型ファクタリング市場の形成にも貢献する同社。ファクタリングという事業を銀行のOEMとして伸ばしつつ、与信の能力を活用して事業を展開していきたいと展望を語る。現在はクラウド請求管理サービス「INVVOY(インボイ)」にも注力し、中小企業のDXを後押しするとともにデータを活用して与信のスコアリング技術を磨き、中小企業の経営をサポートしていく構えだ。」

「クラウドファクタリングを浸透させるべく、様々な金融機関や事業会社とタッグを組んでおり、特に現在力を入れているのが地銀との連携です。マイナス金利政策により銀行は小規模融資が行いにくくなっています。そこで融資の対象にならなかつた地元中小企業に、地銀から新たな資金調達手段としてOLTAを紹介していただく。地銀にとっては顧客との接点を維持することにつながり、ユーザーは資金調達が実現する。そして当社は地銀とのタッグで、地方の企業からの信頼獲得にもつながっています」

「欧米では、請求書を利用した資金調達であるインボイスファイナンスはすでに一大ジャンルとなっていた。同社では中小企業の資金調達という日本の金融サービスの課題を見極め、ニーズを分析しソリューションを的確な形で当てることで成功のカギだという。」

「1000万円、2000万円規模のファクタリングは、はやい、かんたん、リーズナブル」という画期的なもの。オンラインで完結するため、従来のように面談や書類の郵送などの手間がないのももちろん、手数料も2~9%に抑えられている。」

「新たな資金調達の選択肢はないかと、中小企業にヒアリングを行いました。従来、大手銀行などが提供してきたファクタリングサービスは、日数がかかり数千万〜億単位が中心で中堅〜大企業向け。小規模のノンバンクによるファクタリングもあるものの、手続きに時間がかかる上に手数料が20~30%と高く、実態の分からない不安があることなどが見えてきました。ニーズがあるにもかかわらず、中小企業がファクタリングを利用するには課題が多いことを知り、課題を解消したサービスがビジネスになると確信。起業に至りました」

「代表の澤岷優紀氏は、前職では証券会社の投資銀行部門で主に上場企業の資金調達業務に従事。大企業の資金調達は株式・資産売却など銀行融資以外にも選択肢があるのに対し、中小企業の場合は銀行による融資への依存度が高く、ファクタリングは最終手段である状況に疑問を抱いたという。」

※ クラウドファクタリング：OLTAが商標登録する名称。インターネット上で完結するファクタリングサービス

住宅ローン減税の期間が1年延長 2022年入居で控除期間13年の場合もあり — 国土交通省

令和3年度税制改正の大綱に、「住宅ローン減税」および「住宅取得等資金に係る贈与税非課税措置」の延長などが盛り込まれた。

「住宅ローン減税」は、現行の控除期間13年の措置について、契約期限と入居期限ともに1年延長。延長分については所得制限を設けた上で、床面積要件を40㎡以上に緩和する。

「贈与税非課税措置」は2021年4月～12月に住宅取得等に係る契約をした場合、2020年度と同額（一般住宅

1,000万円、最大1,500万円）の非課税限度額を措置する。また所得制限を設けた上で、床面積要件を40㎡以上に緩和。これらは2021年1月以降の贈与について適用となる。

「住宅ローン減税」「贈与税非課税措置」ともに、所得制限の対象は40㎡以上50㎡未満の物件、かつ合計所得が1,000万円以下の者に適用される。50㎡以上の場合、所得要件等についての変更はない。

なおこの措置は、今後の国会で関連税制法が成立することが前提となる。

【住宅ローン減税】

● 今回の改正による追加的措置の要件

- 契約期限 2020年10月～2021年9月(注文住宅) 2020年12月～2022年11月(分譲住宅)
- 入居期限 2021年1月～2022年12月 ■ 床面積 40㎡以上 ※ただし40㎡以上50㎡未満の場合は合計所得1,000万円以下

● 契約と入居のタイミングにおける適用について(50㎡以上の注文住宅の場合)

	2020年 10月	2021年 9月末	2022年	適用される控除期間
2020年中に入居	契約 → 入居			13年
<コロナ影響あり> 2020年9月までに契約 2021年中に入居	契約 → 入居			13年
<コロナ影響なし>	契約 → 入居			10年
2020年9月までに契約 2022年中に入居	契約 → 入居			—
2020年10月～2021年9月に契約 2021年～2022年に入居	契約 → 入居	契約 → 入居	入居	13年
2021年10月以降に契約 2022年中に入居		契約 → 入居	契約 → 入居	—

※ 住宅取得などに係る契約の時期(契約)とその契約に係る入居の時期(入居)に応じた適用可否の組み合わせ ※ 消費税率10%の適用が前提

広告募集のご案内

「建材マンスリー」では、2021年度の広告を募集してします。
木材建材業界でビジネスを展開される御社の宣伝・PRに、当媒体をぜひご活用ください。



広告ページは裏表紙のみ

- 掲載募集月 …………… 2021年4月号～2022年3月号
- 掲載料 …………… 66,500円(税別)
- 入稿体裁・仕様 …………… お申し込み後、別途ご案内します
- お申し込み締め切り …… 2021年3月1日(月)

同一の月に複数の会社様からお申し込みいただいた場合は抽選となります。なお、締切以降でも調整可能な場合がございますので、お問い合わせください

○ お問い合わせ・お申し込み

住友林業(株)木材建材事業本部 業務企画部
建材マンスリー編集室
FAX 03-3214-3263
E-mail kenzai-monthly@sfc.co.jp

編集室より

- 弊社ホームページにPDF版を掲載中です。
<https://sfc.jp/mokuzai/kenzaimonthly/>
- 送付先の変更、広告掲載・誌面に対するご意見などは以下までご連絡ください。
メールアドレス: kenzai-monthly@sfc.co.jp
FAX: 03-3214-3263
住友林業株式会社 木材建材事業本部 業務企画部

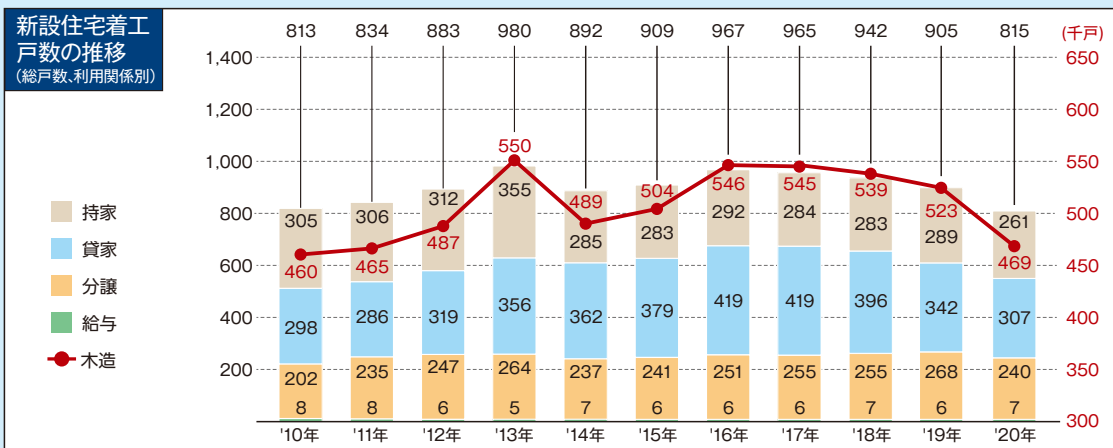
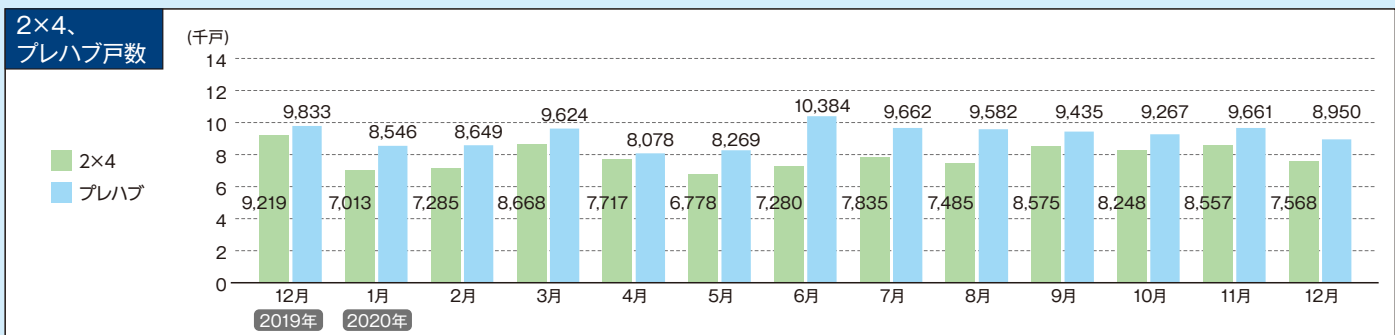
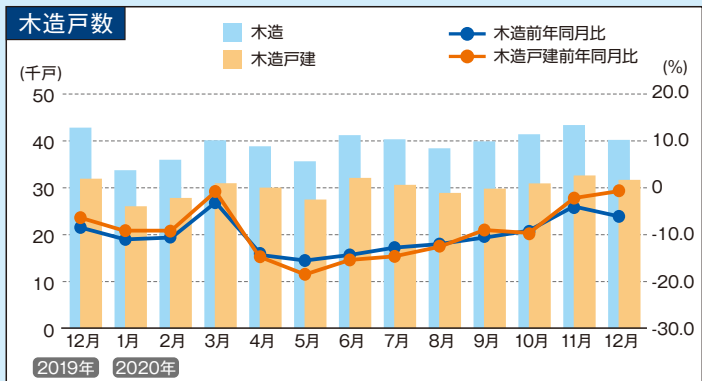
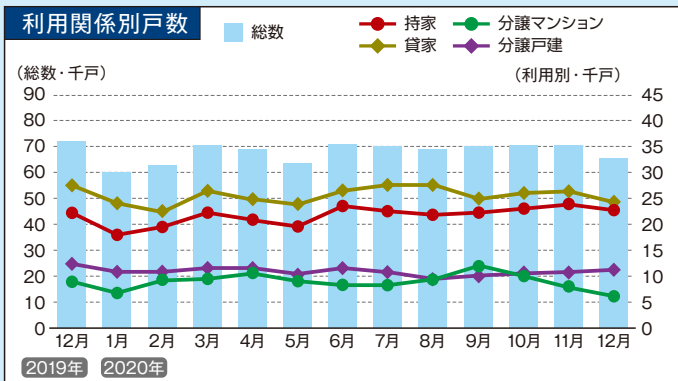
断捨離を始めました。ここ何年も眠っていた鞆や時計などをフリマアプリで出品し、1カ月で50点以上の品物が我が家から解放されました。発送はコンビニでQRコードをかざすだけで手配が完了し、売上金は電子マネーとして使えます。とても便利ですが、逆にこの手軽さが「ついでの買い物」を誘発するのです。発送ついでにスイーツコーナーへ寄ること数え切れず。冷蔵庫はコンビニスイーツに占領され、筆筒の肥やしは確実に私の肥やしに変化しております。(M)

表紙: 住友林業(株)住宅・建築事業本部 東京東支店 加平展示場

* 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

2020年12月の新設住宅着工戸数 単位：戸 ▲は減

		12月				11月	10月	9月	
		対前年同月比		対前々年同月比					
新設住宅計		65,643	▲ 6,531	▲ 9.0%	▲ 12,721	▲ 16.2%	70,798	70,685	70,186
建築主別	公共	656	80	13.9%	125	23.5%	627	583	339
	民間	64,987	▲ 6,611	▲ 9.2%	▲ 12,846	▲ 16.5%	70,171	70,102	69,847
利用関係別	持家	22,819	525	2.4%	▲ 1,596	▲ 6.5%	24,010	23,013	22,337
	貸家	24,423	▲ 3,188	▲ 11.5%	▲ 6,365	▲ 20.7%	26,451	26,043	25,053
	給与住宅	779	103	15.2%	374	92.3%	789	923	637
	分譲住宅	17,622	▲ 3,971	▲ 18.4%	▲ 5,134	▲ 22.6%	19,548	20,706	22,159
	うちマンション うち戸建	6,149 11,315	▲ 2,808 ▲ 1,112	▲ 31.3% ▲ 8.9%	▲ 3,397 ▲ 1,691	▲ 35.6% ▲ 13.0%	8,049 11,372	9,908 10,647	11,970 10,036
資金別	民間資金	59,052	▲ 5,572	▲ 8.6%	▲ 10,908	▲ 15.6%	64,030	64,395	64,365
	公的資金	6,591	▲ 959	▲ 12.7%	▲ 1,813	▲ 21.6%	6,768	6,290	5,821
	公営住宅	645	141	28.0%	146	29.3%	591	568	316
	住宅金融機構融資住宅	3,218	▲ 1,081	▲ 25.1%	▲ 1,067	▲ 24.9%	3,167	2,980	2,999
	都市再生機構建設住宅	0	0	—	▲ 6	▲ 100.0%	0	0	0
	その他住宅	2,728	▲ 19	▲ 0.7%	▲ 886	▲ 24.5%	3,010	2,742	2,506
構造別	木造	40,207	▲ 2,615	▲ 6.1%	▲ 6,608	▲ 14.1%	43,386	41,424	39,905
	非木造	25,436	▲ 3,916	▲ 13.3%	▲ 6,113	▲ 19.4%	27,412	29,261	30,281
	鉄骨鉄筋コンクリート造	443	31	7.5%	81	22.4%	141	566	98
	鉄筋コンクリート造	15,123	▲ 3,078	▲ 16.9%	▲ 3,539	▲ 19.0%	17,705	18,251	19,853
	鉄骨造	9,809	▲ 816	▲ 7.7%	▲ 2,578	▲ 20.8%	9,510	10,334	10,212
	コンクリートブロック造 その他	28 33	▲ 18 ▲ 35	▲ 39.1% ▲ 51.5%	▲ 46 ▲ 31	▲ 62.2% ▲ 48.4%	34 22	50 60	56 62



**2020年
新設住宅着工戸数
815,340戸。**

↓

**前年比
9.9%減で
4年連続の減少。**



GRANMAJEST
— グランマジェスト —

B R A N D N E W

DOOR
SHOESBOX



無駄を削ぎ落としたからこそ見えた本質的なモノ。その洗練された美しさをグランマジェストというカタチにしました。

木を活かし、よりよい暮らしを

EIDAI

永大産業株式会社
www.eidai.com

お客様相談センター

☎0120-685-110

受付時間 平日・土曜日 9:00~18:00 休業日 日曜日、祝日、夏期休暇、年末年始

EIDAI

検索

詳しくはホームページでご確認ください。



建材マンスリー

NO.664

FEBRUARY
2021



昭和39年8月創刊 第57巻 令和3年2月1日発行 (毎月1日発行) 通巻664号
発行人/田中 耕治 発行所/建材マンスリー編集室 〒100-8270 東京都千代田区大手町1-3-2 (経団連会館)
住友林業株式会社 木材建材事業本部 業務企画部