

一般社団法人 住宅生産団体連合会 プレゼン資料

－ 目 次 －

1. 一般社団法人 住宅生産団体連合会の紹介
2. 中小工務店の省エネ取組み実態
一般社団法人 住宅生産団体連合会
3. 個別団体の省エネ取組み実態
 - 3-1 中小建築工事業に従事する工務店の省エネ取組み実態
一般社団法人 全国中小建築工事業団体連合会
 - 3-2 分譲事業者の省エネ取組み実態
一般社団法人 全国住宅産業協会
4. 住宅の省エネ性能の向上に向けて

1. 住宅生産団体連合会の紹介

平成29年12月12日

一般社団法人 住宅生産団体連合会
住宅性能向上委員会WG主査 岸本 浩一

一般社団法人 住宅生産団体連合会の紹介

団体概要

一般社団法人 住宅生産団体連合会は、住宅業界が構造・工法の枠を超え、一体となって住宅・住環境・住生活・住宅産業に関する様々な課題の解決に取り組み、住宅の質と住環境の向上に寄与することを目的として1992年6月に設立。住宅生産団体連合会では、これから目指すべき日本の住宅及び住環境のありようを明らかにしながら、質の高いストックの形成と住環境の充実に向け、積極的な活動を展開している。

会員団体

一般社団法人 全国中小建築工事業団体連合会【全建連】

- 中小建築工事業に従事する工務店が組織する団体
- 会員数 約50,000社
- 年間供給戸数 約120,000戸

一般社団法人 全国住宅産業協会【全住協】

- 建売住宅とマンションの供給、不動産流通事業に従事する中堅企業を中心に組織する団体
- 会員数 1,657社
- 年間供給戸数 70,107戸（建売住宅 50,778戸、マンション 19,329戸）

一般社団法人 日本木造住宅産業協会【木住協】

一般社団法人 日本ツーバイフォー建築協会【ツーバイ協】

一般社団法人 プレハブ建築協会

一般財団法人 住宅生産振興財団

一般社団法人 リビングアメニティ協会

一般社団法人 新都市ハウジング協会

一般社団法人 輸入住宅産業協会

2. 中小工務店の省エネ取組み実態

(平成26～29年度 住団連 普及促進活動より)

一般社団法人 住宅生産団体連合会

岸本 浩一

平成26～29年度 住団連 普及促進活動

- **平成26年度**
「住宅性能表示制度」等諸制度の取組み実態調査
 - ・ 439社よりアンケート回答

- **平成27年度**
26年度アンケート踏まえ、より踏み込んだ実態把握を目的に個社対面によるヒアリング調査を実施
 - ・ 19社にヒアリング

- **平成28～29年度**
「建築物省エネ法」に関する講習会実施
 - ・ 全建連、木住協、ツーバイ協 共催
 - ・ 省エネ住宅・建築物の整備に向けた体制整備事業（国交省予算）を活用した講習会

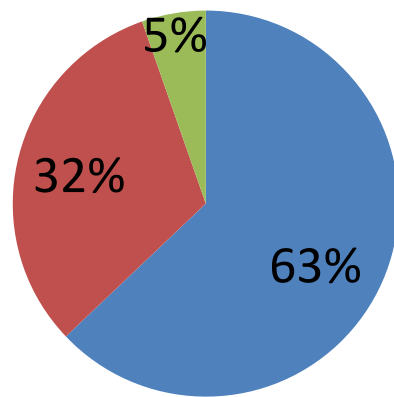
- **平成29年度**
 - ・ 全建連、全住協、ツーバイ協の3団体に追加アンケートを実施

平成27年度ヒアリング調査の背景

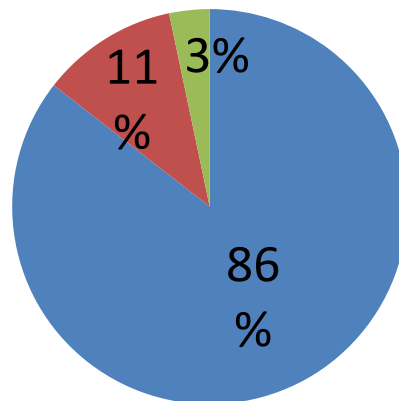
- 住団連平成26年アンケート調査（平成26年5月16日～7月22日）
- 目的
 - 「住宅性能表示制度」等諸制度の取組実態調査
 - 諸制度の周知、利用促進
 - 2020年度までの段階的適合義務化の意識向上
- 回答事業者数 439社（50戸未満210社、50～500戸168社、500戸以上46社）

（設問）住宅・建築物の省エネ基準が、2020年までに段階的に適合義務化される予定であることを知っていましたか

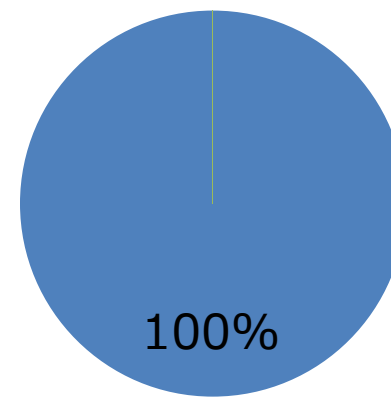
（回答）50戸未満



50～500戸



500戸以上



■ 知っていた
■ 知っていたが、内容は知らなかった
■ 知らなかった

50戸未満の工務店の63%が義務化について知っていると回答
ただし、回答した210社が50戸未満の工務店実態を反映しているか疑問

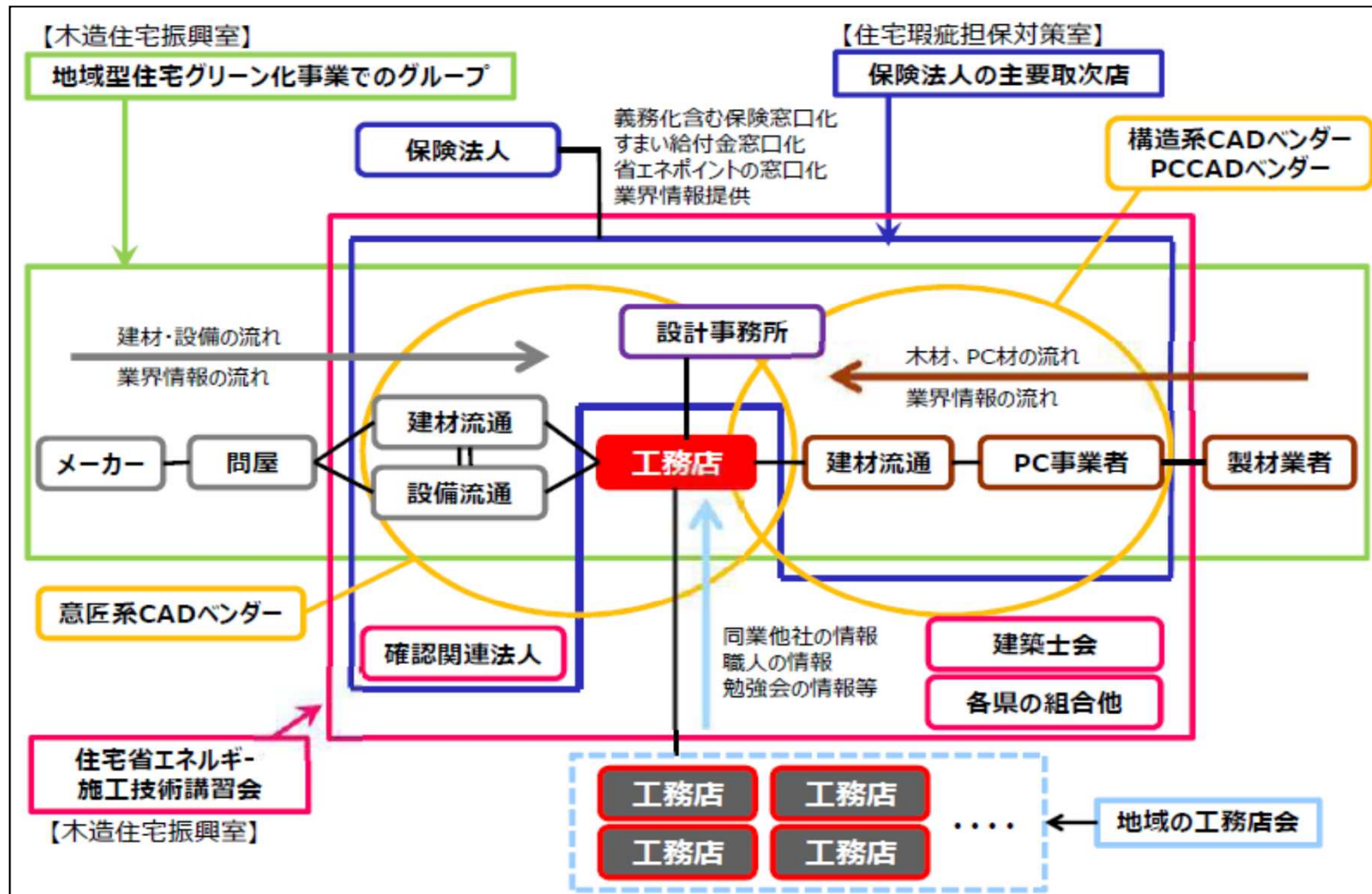
⇒ 実態把握のために、個社対面によるヒアリング調査を実施

ヒアリング事業者（平成27年5月～7月）

団体・業種	事業者	住所	年間実績	社員数	調査日	備考	
中小工務店	木住協	A社	藤沢市	26戸	19人	7/13	-
		B社	茅ヶ崎市	20戸	9人	7/13	-
		C社	相模原市	30戸	6人	7/13	他、リフォーム部門有り
		D社	日野市	12戸	14人	7/14	他、不動産等に36人
	2×4協会	E社	横浜市	36戸	58人	6/16	他、RC賃貸等113戸
		F社	横浜市	67戸	31人	6/23	他、リフォーム事業6人
		G社	八王子市	32戸	20人	6/30	-
		H社	川口市	10戸	5人	7/7	-
	全建連	I社	足立区	0戸	1人	7/6	グループインタビュー L社は設計専門
		J社	豊島区	2戸	5人		
		K社	練馬区	2戸	3人		
		L社	豊島区	-	2人		
関連事業者	CADバンダー	M社	坂井市	-	-	5/14	-
		N社	新宿区	-	-	5/14	-
	建材メーカー	O社	千代田区	-	-	5/15	-
		P社	江東区	-	-	5/20	-
	保険法人	Q社	千代田区	-	-	5/20	-
	流通（問屋）	R社	新宿区	-	-	7/17	-
		S社	横浜市	-	-	7/17	-

平成27年ヒアリング結果を元にまとめた（3団体に今年度追加アンケートを実施）⁶

中小工務店の実態（取り巻く環境と情報ルート）



- 建材メーカー、流通、プレカット事業者等、モノの流れに伴う日常業務ルート
- 設計事務所、審査機関、保険法人等の制度の枠組に伴う日常業務ルート
- 組合等セミナー、流通主催講習会、省エネ施工講習会、地域型住宅グリーン化事業、フランチャイズ等

中小工務店の実態（情報ルート）

- エリアの**工務店同士のつながりはほとんどない**。
- 講習会の**受講経験がない事業者は多い**。

○関連事業者の視点

- 講習会**参加者は同一者に偏っており**、広く浸透しているかは疑問。
- グリーン化事業をきっかけに、工務店同士の情報交換が増加傾向。ただし、熱心な工務店は約2割。残りは情報入手が主目的で、実績につながるケースはほとんどない。
- 全国的な傾向として、**受注の無い地元工務店が増加し**、省エネ等の情報は不要となる。

中小工務店の実態（典型的なイメージ）

	年間棟数	人員	設計部門	情報収集・対応の状況
①	概ね5棟未満	1～5人	無し	社長に情報が集中。省エネ関連情報の優先度は低い。FAXメインも。
②	概ね5棟以上 20棟以下	6～10人	兼任	自社方針と方向の合致しない情報に対しては感度が低い
③	概ね20棟超	10人超	専任	各種情報は的確に担当部門に展開され、組織的に対応

- 年間5棟未満の工務店は、社内の業務分担がなく**設計部門が独立していない**ため技術情報の選別ができず、他の情報より優先順位が低く扱われる。
- 経営者は**経営に直結する情報**を優先する。（産廃や労基関連、職人確保等）
- 新しい制度に抵抗が無いと思われる**若い人材**は、給与面、世代間ギャップ等から工務店の入社を敬遠しがち。

中小工務店の実態（集客・業務内容等）

- 顧客発掘ルートは、紹介、ホームページ、見学会、展示場による。
特に、**ホームページからのアプローチが増加傾向**。（比較的若い世代）
- 地元の丘陵地に応じた地下室付住宅が得意な工務店や、外観デザインにこだわりを持つ工務店、地元の不動産情報、旧来の地主との信頼関係等、**地域顧客に必要な工務店として、地域に根ざした事業展開**をしている。
- 価格決定は、地域の相場や顧客との関係によるが、規模が小さいほど、**顧客の要望・意向に左右されやすい**傾向。

○関連事業者の視点

- 顧客からは**アフター**の要望が増加傾向。本来は御用聞き訪問等で対応していたが、人手不足により、点検を外注しているケースが増加傾向。
- 新築受注がない工務店は、**メンテナンス・リフォーム**を経営の大きな柱としている。

○省エネ性能への意識

- 省エネ性能は大手メーカーや先進工務店に劣るが、**地域工務店と同程度**なら問題無い。
- 首都圏の顧客に受け入れられれば、それ以上の性能は必要ない。
- 同業多数が対応していないので、**現状維持**でいいと考えている。
- 平成27年4月1日の平成25年基準切り替えを知らなかった。（H27.7.7時点）

中小工務店の声（省エネ性能基準適合義務に係る課題）

○コストアップに係る顧客への説明の困難さ

- 平成25年基準対応は**数十万円／邸のコストアップ**が必要。
- 顧客は、高性能化しても価格据置きを求めるので、**仕様の高性能化は勧めない**。
- 省エネ性能向上のコストアップは分かりにくいいため、**顧客が納得しにくい**。
- 耐震性は説明できるが、**個人財産に省エネ義務を課す妥当性**は説明できない。
- アパート**賃料相場は変わらない**ので、コストアップを地主が受け入れるか不安。

○事業者・顧客の理解不足

- 性能と価格の関係を**顧客にきちんと説明できない**ので、仕様・性能の説明より、とにかく価格の安さで顧客をつなぎとめざるを得ない。
- **顧客が省エネ住宅のメリットを知らない**ので、要求されない。
- **プラン作成後に基準未達**が分かった場合の、顧客説明が難しそう。

○設計の自由度の確保

- **外観デザインを求める顧客**に開口比率の高い提案を得意としている工務店もあり、外皮の高性能化に**限度**がある。

中小工務店の声（省エネ性能基準適合義務に係る課題）

○省エネ計算や申請手続等への対応の困難さ

【内製対応の場合】

①理解不足・経験不足等

- ・ Webプログラムの使用経験や、申請対応の**経験がない**。
- ・ Webプログラムや一次エネルギー消費量計算を**知らない**。（H27.7.7時点）
- ・ フランチャイズの外皮計算サービス利用経験があるが、**提案建材をそのまま採用**しているため、性能の程度は理解していない。
- ・ 各種制度の利用経験がなく、**手間と費用がどの程度発生するか分からない**。
- ・ 邸ごとの計算は困難なので簡略な仕様規定を望む。

②人員不足

- ・ **専任事務がない**ため、顧客対応担当が申請するため、**手間がかかり苦労**する。

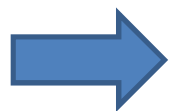
【外注対応の場合】

①外注先確保の困難さ

- ・ **繁忙期は外注先が一杯**になることがある。

②外注費用の確保の困難さ

- ・ 申請費用は、顧客に転嫁できないと思うので、**外注利用できない**。



現時点での義務化は一足飛びすぎであり、拙速ではないか。完全義務の前に何かもう一ステップ必要なのではないか。

(補足) 関連事業者の指摘

○状況認識不足

- 「どうにかなるだろう」「本当にやるのか」といった声も聞こえており、**危機感がない経営者**が多数存在する。(経営が順調、リーマンショックや平成19年改正を乗り切った経験等が根拠)
- 性能向上のコストアップは、**顧客に価格転嫁できない**と考えたり、**値引対応**すればよいと考える経営者はまだ存在する。

○理解不足 (事業者・顧客)

- 顧客の関心は、耐震性能や太陽光、高効率給湯器等の設備。省エネ性能や断熱材等には関心が低く、顧客要望に連動して**工務店自体の理解も不十分**。
- **顧客要望による競合**が増えれば、工務店も変わらざるを得ない。

○経験不足 (事業者)

- 中小工務店のほとんどが300㎡以上の実績がないため**届出対象が無く、申請経験がない**。

○その他

- **省エネ計算をやりたがらない設計事務所**が多い。
- 代替わりをきっかけに、リフォームへの**転業や廃業**もあるのではないかと。

3. 個別団体の省エネ取組み実態

3-1. 中小建築工事業に従事する 工務店の省エネ取組み実態

一般社団法人 全国中小建築工事業団体連合会

佐藤 桂太

一般社団法人 全国中小建築工事業団体連合会の紹介

団体概要

一般社団法人全国中小建築工事業団体連合会は、昭和46年に任意団体全国建築工事業団体連合会として発足し、同49年の社団法人化を経て平成25年4月に一般社団法人に移行し現在に至る。会員は中小建築工事業に従事するものが組織する団体で、現在34団体、構成企業（工務店）約50,000社を擁しており、その多くが木造軸組工法（在来工法）による戸建て住宅を供給している。

当会では工務店の支援に向けた様々な事業を推進する他、次代を担う技能者の育成、技術・技能の向上並びに継承、現場の安全衛生の向上、また福利厚生に至る分野を含め、木造軸組工法の振興と未来に向けた業界の健全育成を図り、同時に消費者への安心・安全の確保を第一に掲げて各種事業を展開して

会員形態

正会員： 中小建築工事業に従事するものが組織する団体34団体
賛助会員： 本会の目的・事業を賛助するもの42社

年間供給戸数

約120,000戸

全建連構成工務店へのヒアリングより

○ 地域工務店の実像

- ・小規模事業所では設計を外部に依頼する者が多い。
- ・長年地域密着で営業してきた実績による口コミ等による集客。
- ・新築や大規模なリフォーム現場での見学会を開催し、他社との差別化を宣伝。
- ・近年ではホームページによる成約も多く見られる。

○ 省エネ基準適合への課題

- ・省エネ性能に関しては太陽光発電など、顧客は目に見える設備等への関心がとても高い傾向が見られ、躯体自体の持つ性能には関心が低く、これらに連動し工務店の対応も十分に進んでいない面がある。
- ・仕様の性能アップによる価格の上昇をとまなうもので顧客からの要求も少なく、工務店側もあえて性能アップを進めることは少ない。
- ・設計を外注する工務店では、依頼先の事務所の専門性によるところが多々見られる。
- ・設計を自ら行う工務店でも、省エネ計算や申請手続きの経験がない者が多々見られる。

- ⇒ ●現状で基準適合の義務化が行われれば、省エネ計算等の経験のない多くの工務店で業務に大きな支障が発生する恐れがある。
- また、一般消費者の省エネ基準適合への認知が進まない中、コストアップをとまなう基準適合の義務化が行われれば、工務店は営業面で非常に難しくなる恐れがある。

3-2. 分譲事業者の省エネ取組み実態

一般社団法人 全国住宅産業協会

松原 俊二

一般社団法人 全国住宅産業協会の紹介

団体概要

一般社団法人 全国住宅産業協会は、平成25年4月、(一社)日本住宅建設産業協会と(一社)全国住宅建設産業協会連合会が新設合併して設立された。当協会は、中堅企業を中心に上場企業も含む全国1,657社を擁する団体で、会員は首都圏ならびに北海道から沖縄まで、各地域においてマンションおよび戸建住宅の供給や住宅をはじめとする不動産流通事業等を行っている。これからも良質な住宅の供給と住環境の創造のため、それぞれの基盤をより発展させ、さらに社会に貢献できる協会として、努力を続けます。

一般社団法人 全国住宅産業協会（全住協）

本部支部会員	656社
団体会員協会所属会員	1,001社
合計	1,657社

※平成29年11月16日現在

平成28年度会員供給戸数

建売住宅	50,778戸（全国シェア37.7%）
マンション	19,329戸（全国シェア25.1%）
合計	70,107戸

※マンションは平成28年(暦年)の供給戸数

団体会員協会（17団体）

一般社団法人 北海道住宅都市開発協会
一般社団法人 秋田県住宅宅地協会
一般社団法人 東北住宅産業協会
一般社団法人 北信越住宅産業協会
一般社団法人 富山県住宅宅地協会
一般社団法人 北陸住宅宅地経営協会
一般社団法人 静岡県都市開発協会
一般社団法人 東海住宅産業協会
一般社団法人 中京住宅産業協会

一般社団法人 関西住宅産業協会
一般社団法人 岡山県住宅宅地供給協会
一般社団法人 広島県住宅産業協会
一般社団法人 四国住宅宅地経営協会
一般社団法人 九州住宅産業協会
一般社団法人 九州分譲住宅協会
一般社団法人 鹿児島県住宅産業協会
一般社団法人 沖縄住宅産業協会

平成29年会員向けアンケートより

○ビルダーとの違い

- ・デベロッパー色が強い事業者では、省エネに詳しい技術者が不足している。
→省エネ計算外注によるコストアップ、計画変更による設計工程の遅延
→顧客に省エネ措置の意義等を技術的に説明するスタッフの確保が困難

○立地と相場価格

- ・交通の利便性等から決まる相場価格に縛られる傾向が極めて強い。
→物件総額の割に省エネ性向上分を価格転嫁できる余地は限定的

○仕様調整

- ・住戸ごとではなく、団地・住棟単位で仕様を調整する必要性が高い。
→戸建て住宅：最も不利な棟に合わせた仕様設定によるコストアップ
→共同住宅：最上階、中間階住戸等で同一レベルの外皮水準確保が困難

○ワンルームマンションの事情

- ・在宅時間、エネルギー消費が元々少ない单身居住者への訴求が難しい。
→内断熱採用による省エネ性向上より優先順位が高くなる専有面積の確保

※この状況下で適合義務化を急ぐと、市場の混乱を招くことが懸念される。

4.住宅の省エネ性能の向上に向けて

一般社団法人 住宅生産団体連合会

岸本 浩一

住宅の省エネ性能の向上に向けて

○住宅の省エネ性能の向上に向けて

- 住宅の省エネ性能の向上は、全体の底上げとトップアップ、この両面が大切である。
- 省エネ性能の優れた住宅の供給に向け、ZEHに取り組んでいる事業者（ZEHビルダー）もいる。
- ZEHビルダーはZEH供給に対して自主目標を定め、普及促進に向けた取組みを進めている。
- 省エネ性能向上に向けた支援策の充実も必要。
- 省エネ基準の合理化（例えば、床暖房設備、換気設備）や柔軟な運用も必要。