



JNET中国株式会社 〒720-0077 広島県福山市南本庄二丁目12番27号 TEL.084-923-5155 FAX.084-923-5177 http://www.jnet-c.co.jp/

謹んで新年のご挨拶を申し上げます。



JNET中国株式会社  
代表取締役  
内海 康仁

平素は、「エコまち法通信」を愛読頂きまして誠に有難うございます。

さて、昨年度の住宅市場は、震災復興需要及び税制住宅エコポイントなどの政策による下支えによって、回復の兆しがあったものの、東日本大震災の影響が多大であり、更には経済環境の先行き不安なども重なる中、本格的な回復に至ったとはいえない状況でございます。

市場環境の厳しさは当面続くことが予測されますが、一方では、消費税の増税を翌年に控え、本年度は90万戸台を回復する予想が、経済研究所等より出されるなど明るさも見えております。

本年も、会員様の声に耳を傾け「エコまち法通信」が有益な情報源として、広くお役に立てる内容となるよう研鑽を重ねていく所存でございます。ご指導、ご鞭撻の程よろしくお願ひ申し上げます。

特集

エコまち法が施行

認定低炭素建築物制度がスタート!

エネルギー消費量を省エネ基準より10%削減

政府は昨年12月4日、低炭素社会の実現に向けた「都市の低炭素化の促進に関する法律(エコまち法)」を施行した。なかでも同法では、省エネや創エネ性能の高い住宅・建築物を認定する「認定低炭素建築物制度」が新設され、注目を集めている。

同制度では、一次エネルギー消費量

(石油、天然ガスなどによるエネルギー)を省エネ法の省エネ基準に比べ、10%以上削減することに加え、低炭素化に資する措置(HEMS導入、節水対策、木材の利用等)が講じられていることが認定基準になっている。認定されると住宅ローン減税や登録免許税などの税制面での優遇が受けられる。

一方で、一次エネルギー消費量の計算が複雑だという声もあり、同制度の理解が急務といえる。また、エコまち法の施行と同時に新たな「省エネ基準」が公示され、今年10月1日以降に施行される。政府は2020年度にこの基準の義務化を目指しており、住宅業界各社は今から準備しておく必要があるだろう。

税制改正内容

所得税 個人住民税

H25.12.31まで

登録免許税

H26.3.31まで

●住宅ローン減税制度の控除対象借入限度額の引き上げ

居住年	控除期間	住宅借入金等の年末残高の限度額	控除率
平成24年	10年間	4,000万円(一般住宅3,000万円)	1%
平成25年	10年間	3,000万円(一般住宅2,000万円)	1%

※控除額が所得税額を上回る場合は翌年度の個人住民税額から控除(最高9.75万円)

●税率を一般住宅特例より引き下げ

所有権保存登記	0.1%(本則0.4%、一般住宅特例0.15%)
所有権移転登記	0.1%(本則2%、一般住宅特例0.3%)

【低炭素社会に向けた住まいと住まい方の推進に関する工程表】



新政権になり内容が変わる可能性もあるので動向に注目です!





今さら聞けないシリーズその②

制度の基準は?

断熱性の計算は?

住宅金利情報

●オリコリフォームローン

(エコセトラ クレジット)

■リフォーム全般

長期プライムレート+2.0%  
[平成25年1月現在実質年率3.25%]

■太陽光発電

長期プライムレート+1.5%  
[平成25年1月現在実質年率2.75%]

●フラット35

(ORIX、(株)ジェイ・モーゲーバンク)

平成25年1月借入れの場合 **1.99%**  
※その他詳細な条件等がありますので、各支部にお問い合わせください。

知っておきたい  
住宅建築専門用語

『省エネ・低炭素関連編』



施主の方に満足いくアドバイスを提供するためには、住宅設備に関する詳しい専門知識を得ておくことが重要です。同じ部材でもメリットやデメリットがあります。施主の方が比較検討しやすいよう、科学的な根拠も含めた特徴を理解し、目的に合った選び方をきちんと説明できるようにしておきましょう。

今回は、「認定低炭素建築物制度」の新設に合わせ、省エネ、低炭素に関連した用語を集めてみました。

省エネ低炭素関連

◎エネルギーマネジメント

住宅でのエネルギーのあり方を、従来の「省エネ」に加え、「創エネ」、「蓄エネ」も視野に入れて考え、管理していくこと。「エネマネ」とも呼ばれ、家庭で実践していくことで、エネルギーロスの軽減につながる。「創エネ」は太陽光発電で電気を創ること、「蓄エネ」は蓄電池や電気自動車(EV)を使って電気を蓄えていくことで、それらを住宅に搭載し、エ

ネルギーの「見える化」を進めることで、エネルギーの制御ができ、無理なく「省エネ」をすることができるようになる。

◎建築物(躯体)の低炭素化

「認定低炭素建築物制度」の基準である「選択的項目」の二つ、三つの取り組みを挙げ、評価する。

- ①「住宅の劣化の軽減に資する措置」。3世代が住み続けられる劣化対策等級「3」と評価されること。
- ②「木造住宅もしくは木造建築物であること」。
- ③「高炉セメント又はフライアッシュセメントを構造耐力上主要な部分に使用している」こと。

躯体の低炭素化で建設時や解体時の二酸化炭素(CO<sub>2</sub>)削減を図っていることを評価する。

◎平均日射熱取得率

窓や屋根、外壁から室内に入り込んでくる日射熱の1日の平均値のこと。η(イータ)値、日射侵入率とも。この値で住宅の日射

$$\text{平均日射熱取得率} = \frac{\text{各部屋の日射侵入率の合計}}{\text{延床面積}}$$

しの入りやすさを示すことができる。この値が大きければ日射熱を多く取り込めるため、暖房効率が高くなる。一方、値が小さいと日射熱が入りにくいので冷房効率が高くなる。

◎節水対策

「認定低炭素建築物制度」の基準である「選択的項目」の一つ。住宅に節水トイレや自動水栓などの節水設備、食器用洗浄機を設置する。水を節約することで、一次エネルギー消費量を削減する取り組みを評価する。

◎ヒートアイランド対策

「認定低炭素建築物制度」の基準である「選択的項目」の一つで、住宅の敷地や壁面、屋上を緑化し、CO<sub>2</sub>削減に取り組んでいることを評価する。住宅を緑化することで地面や外壁の熱吸収の抑制や、室内の冷却につながる。直接的・間接的にCO<sub>2</sub>削減に貢献でき、ヒートアイランド現象の抑制も期待できる。

◎二次エネルギー消費量

「家庭で消費されるエネルギー」の

ことで暖房エネルギー、換気エネルギー、給湯エネルギー、照明エネルギー、家電等のエネルギーと5つある。これに「創出エネルギー」として太陽光発電による再生可能エネルギーがマイナス分のエネルギーとなる。家庭での一次エネルギー消費を大きく減らすためには、これらすべての省エネ対策に取り組む必要がある。

◎外皮平均熱貫流率

住宅の内部から外部へ逃げる熱量(熱損失の合計)を外皮表面積で割ったもの(外皮とは暖房する空間と外気の境界に位置する部位のこと)。また、熱貫流率(単位

$$\text{外皮平均熱貫流率} = \frac{\text{外皮総熱損失量}}{\text{外皮面積の合計}}$$

建築トリビア

おもしろくてタメになる、建築に関するいろんな雑学を紹介します。今回は、大工さんの世界で使われていることわざを紹介します。

「へぼ大工 むそうのわりに日にくらす」

通常1~2時間くらいの施工で終わる「むそうわり」。しかし、腕の悪い頭のキレが悪い大工は、日が暮れる程、時間をかけてしまうことを歌っています。「むそう」とは、天井や床下の換気や冷暖房のために造作するもの。開けた状態にすれば、煙を出したり、夏は涼しく快適に過ごすことができ、閉じれば、内部の暖かい空気を保つことができます。

「たっぱひくい(たかい)」

以前は、大工の三度の食事は、ほとんど施主が出していました。それものはず、朝飯の前にも一仕事し、日が暮れるまで仕事をするからです。「たっぱ」とは、その食事のことです。たっぱひくいとは、食事の内容が良くない時、施主には聞こえない大工仲間同士が愚痴をいうことです。



Pick Up Point [わが社の強み]

1 お客様第一主義

「全てはおお客様の笑顔のために」を合言葉に、お客様に満足していただける住宅の提案、おもてなしの心を持った接客を心がけている。

2 人に、自然にやさしい住まい

自然素材だけで創る住まいが一番という思いから、生産地、品質、機能など素材を吟味し、納得できるものだけを使って住まいを創る。

3 お客様に感動してもらえる住宅づくり

家族構成による間取りの提案や予算など常にお客様目線に立って、住み良い住まいを考え、「人」としての信頼関係を築くことを重視。



夢の担い手

vol.7

(株)中谷建設工業  
広島県呉市中央3丁目3-17

「全てはおお客様の笑顔のために」を信念に35年

広島県呉市に本社を置く(株)中谷建設工業。「全てはおお客様の笑顔のために」を合言葉に、きめ細かいサポートと満足する住まいづくりを徹底してきた同社は、今年で創業35周年を迎える。自然素材にこだわるなど人に、自然にやさしい住まいづくりを目指している。

他社にはない  
オリジナル建材を使った  
デザイナーズ住宅

中谷建設工業の強みは、他社では真似できない自然素材のオリジナル建材を使った住まいづくり。人間も自然の一部だから、家づくりも自然素材で作る方がいいという考えから、床には無垢(むく)材、壁には漆喰(しっくい)

など納得のいく建材を使用している。一昨年から新たに販売を始めたイタリアンデザイナーズ住宅「VIVACE(ヴィヴァーチェ)」は、同社自慢の自然素材の建材に加え、イタリアの有名ブランドの家具もトータルプロデュースする自信作。坪単価は通常よりも3~4割安く提供し、お客様に高級住宅を満喫してもらえるよう努めている。

お客様の満足度向上のため  
社内の意識統一にも尽力

「お客様第一主義」を掲げる同社では、全社員や全協力者がお客様のことを常に考え、満足してもらえるおもてなしができるよう、会議や朝礼などで意識統一を図っている。また接客の際

は、お客様が驚くようなものを何か一つ必ず用意しようという気持ちで臨んでおり、お客様目線に立った住まいづくりを心がけている。

将来的に長く住める家、10年後、20年後に価値を感じてもらえる家づくりを目指しているという。

呉 龍

ご当地自慢!

中華そば、冷麺が自慢のお店。呉市民なら知らない人はいない人気店だ。



呉市西中央5-10-20  
TEL.0862-23-7997  
【営】11:30~15:30  
(材料がなくなり次第終了)  
【休】月曜

DATA 株式会社 中谷建設工業 TEL.0823-21-2420  
設立/昭和52年3月 売上高/2億2,800万円  
従業員数/8名(男5名 女3名) URL http://www.nakatani-custom.co.jp/  
年間新築棟数/4棟 E-mail main@nakatani-custom.co.jp

お・知・ら・せ



ホームページをごらんください。

会員情報をはじめ、新着情報、施工例、補助金一覧などお役立ち情報がいっぱい。

エコ・セ・トラ 検索

ぜひご活用ください!  
スマートフォンの  
方はこちら!



次・号・予・告

- 1面 最新住宅関連情報
- 2面 「これから取り組む」シリーズvol.5
- 3面 特集「いまさら聞けない」シリーズ
- 4面 「夢の担い手」山口支部

お楽しみに!

回 覧

順番に回してお読みください♪

月 日

※ご返却は まで
