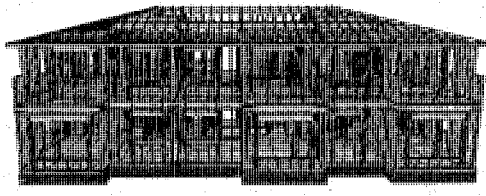
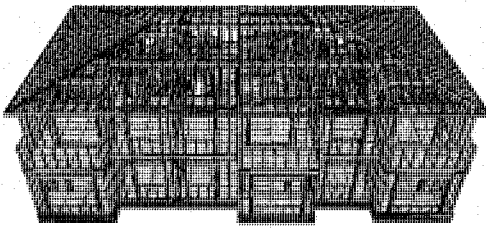


# プレカット工場は 性能評価サポートを

ネットイーグル



2x4工法 (耐震等級3換算) 3戸型  
CGパース図



ネットイーグル(福岡市、祖父江久好社長)は、変化する住宅市場をビルダーや工務店が勝ち残るためには、性能評価への対応が不可欠な点を見て、プレカット工場に対し改めて設計サポートへの取り組みを促している。来年4月の改正省エネ基準への完全移行、2020年の義務化はもとより、地震保険の値上げへの対応(高い割引率の確保)、将来の中古流通市場を見据えた資産価値の向上などで温熱計算、耐震計算のニーズはますます高まると予想されるからだ。「住宅の性能評価対応は、最終局面を決定するプレカット工場が担うのが最も合理的で、プレカットの競争力強化にもつながる」と語る祖父江社長に聞いた。

## 改正省エネ法、 地震保険値上げ でニーズ高まる

改正省エネ基準は13年10月に施行され、来年4月に完全移行する。猶予期間の現在は新旧どちらの基準も利用できるが、来年4月からは新基準に一本化され、長期優良住宅もフラット35Sの申請も新基準での対応が必要になる。

具体的には、外皮性能を示す外皮平均熱貫流率(UA値)と平均日射熱取得率(カA値)が求められる。省エネ基準そのものは住宅エコポイントの導入で取り組みが進んだが、2020年には新

基準が義務化され、いずれすべての事業者が対応を迫られることになる。耐震基準への対応も長期優良住宅やフラット35Sの申請で必要なのは、7月に実施された地震保険の値上げでニーズが増える予想される。耐火建築や準耐火建築の基本料率は山梨、長野、滋賀、岡山、広島を除いて

50%へ引き上げられた。差額の範囲内でコスト上昇分を賄えるならば、等級3を標準化する動きが増えてくると考えられる。

火災保険も来年度中には値上がりする見通しだ。損保会社で作る損害保険料率算出機構は保険料の基準となる料率を平均3.5%引き上げると

## 加工CADデータで温熱、耐震計算に対応

20~30%引き上げられたが、免震構造や耐震等級2、3は割引率が拡大し、耐震等級3の建築物の割引率は従来の30%か

ともに、期間10年超の基準を作成することをやめた。建物の老朽化による水漏れ被害や台風などによる自然災害の増加で保険金の支払いが増えていることが背景にあり、保険期間は来年10月以降の契約分から現在の最長36年から10年に短縮される。保険料は期間が長いほど割安になるため、実質的な値上げとなる。

相続市場と中古流通市場への取り組みだ。相続税は来年からの税制改正で相続財産から差し引ける

好調で、消費税の引き上げに伴う戸建ての減少を補って業績を伸ばしている。賃貸住宅を建てると

祖父江社長は「住宅性能表示制度は来年4月から必須項目が従来の9項目から4項目(耐震、劣化、維持管理、温熱)に減る。それでも地域の工務店には対応が難しいことになりはしない。耐震評価には基礎の評価も対象も入るが、プレカット工場なら理解できるはず。基礎に目を向けて取り組んでほしい」と話

## 成長市場の賃貸、 中古でも性能評 価が競争力に

新設住宅は人口や世帯数の減少、住宅の長寿命化により、中・長期的には減少に向かう。25年には62万戸に減少するとの予測もあり、新築戸建て

性能評価構造検討書

省エネルギー性能報告書 (抜粋)

中心のこれまでの事業モデルは転換を迫られる。大手住宅会社が対策として力を入れているのは

累計では1000兆円に達するとの試算もある。実際、大手住宅会社は賃貸住宅の受注が軒並み

今後の拡大が見込まれる中古流通市場でも性能評価は有効に働く。政府は20年までにリフォーム市場との合計で20兆円規模に育成する方針を打ち出しており、大手住宅会社で構成する優良ストック住宅推進協議会は専門の査定士である「スムストック住宅販売士」を今後3年以内に現在の2400人の10倍の2万4000人に増やす計画という。

基礎控除が減額され、課税対象数が激増する。民間の試算では新たに590万世帯が対象になり、課税対象世帯は1220万世帯に拡大する。相続で移転する土地や金融資産の総額は年間約50兆円、30年までの

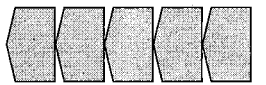
や上位等級の取得は敬遠されがち。だが、20年の新省エネ基準の義務化、地震保険の値上がりで取り組みが促される可能性もある。すでに大手の住宅会社や賃貸住宅会社では耐震等級3を標準化した商品や、耐震3・温熱4の商品を発売している。

性能評価構造検討書 (抜粋)

果が大きいが、これが課税対象者の土地活用を活性化させている。金融商品である賃貸住宅は建築コストが利回りを左右するため、本来は掛かり増しになる性能評価

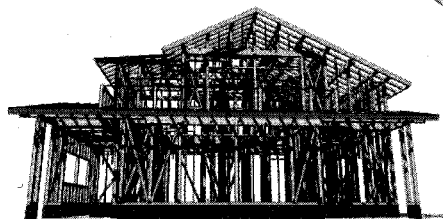
戦略プレカットCAD/CAMシステム

Xbase、Xstar、XF24、XF15



次世代プレカット・問われる総合力  
軸組工法、2x4工法、大断面工法、ハイブリッド工法  
あらゆる工法にCAD/CAM対応

最新鋭プレカットCAD



**NET EAGLE**  
ネットイーグル株式会社  
<http://www.neteagle.co.jp>

◆本社  
〒819-0001  
福岡市西区小戸  
3-54-50  
050-3536-5961

◆中部テクノセンター  
〒483-8213  
愛知県江南市古知野町  
朝日165 ナガタニビル3階  
050-3538-0221

◆東京CADセンター  
〒108-0014  
東京都港区芝4-3-7  
エムジー田町ビル2階  
050-3537-8851