

# ネットイーグル

# 長期優良住宅、中小の対応はプレカットがカギ

ネットイーグル（福岡市、祖父江久好社長）は地域の工務店の競争力強化に向け、改めてプレカット工場による設計サポートセンターの取り組みを推進している。住宅着工が低迷するなか、長期優良住宅の認定は右肩上がりであり、対応できるかどうか工務店の経営を左右する重要な要素になりつつあるからだ。工務店が単独で対応するのは難しいが、プレカットなら合理的にサポートできる。「国の支援策が延長された間に準備を整えなければ取り残される」と指摘する祖父江社長に取材した。

## 長期優良住宅が着工をけん引

今年の住宅着工は8月までの累計で52万戸と前年並みで推移しているが、一戸建ては前年比9・5%増の27万戸と比較的好調。8月は前年の落ち込みが大きかった反動もあり、3万9537戸と同18・7%増えた。なかでも長期優良住宅は右肩上がりで伸び、補助金の駆け込みが発生した7月は前年比105・2%増の9520戸と単月で過去最高、8月も103・1%増の9243戸と引き続き高水準で推移している。

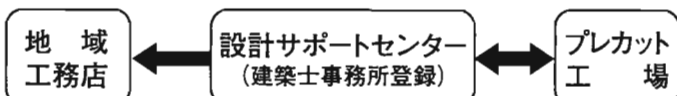
工務店の認識が低いのか、技術的に対応できないのか。当初は認められなかった認定前の着工が6月に行われた規制緩和で可能になり、工期の都合で断念するケースは減少した。だが、申請書類の作成など技術的なハードルで対応できない

注目されるのは戸建ての4分の1を長期優良住宅が占めており、長期優良住宅のほとんどは大手住宅会社の物件が占めていると見られることだ。住宅雑誌の調べによると、大手性能評価機関の技術審査の申請者数は地域のビルダーや工務店が98%を占めるが、物件数の92%は大手が占めるという。実際、年間50棟以下の中小工務店を対象に1戸当たり100万円を補助する普及促進事業では昨年、受付期間を2月まで延長したにもかかわらず

# 戸建て25%へ拡大も大手に集中

## 設計サポートセンターを更に推進

### 設計サポートセンターが次代の担い手に!



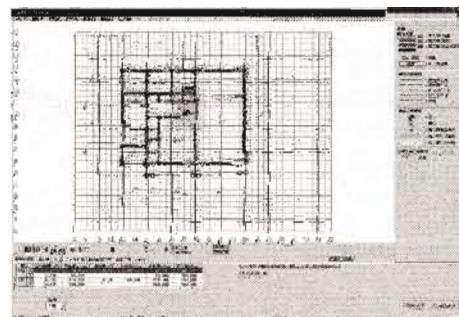
**瑕疵保険対応**

壁量計算  
壁バランス(4分割法/偏心率)  
N値計算  
柱金物伏図  
基礎伏図/構造伏図

**長期優良住宅**  
フラット35S(20年タイプ)  
住宅エコポイント対応

■耐震等級3  
壁量計算  
壁バランス(4分割法/偏心率)  
接合部(N値計算、柱金物伏図)  
床倍率計算  
基礎伏図/構造伏図  
横架材チェック(許容応力度/荷重計算)

■耐熱等級4  
(住宅専業建築主の判断基準)  
耐熱計算(Q値μ値)



耐震性能を判定できるストラクチャー  
数が増えつつあるプレカット  
おり、第1・四半期(4~6月)の買い取り申請件数は前4半期(1~3月)比42・6%増、前年同期比173・6%増の3万7043戸と四半期で過去最高。

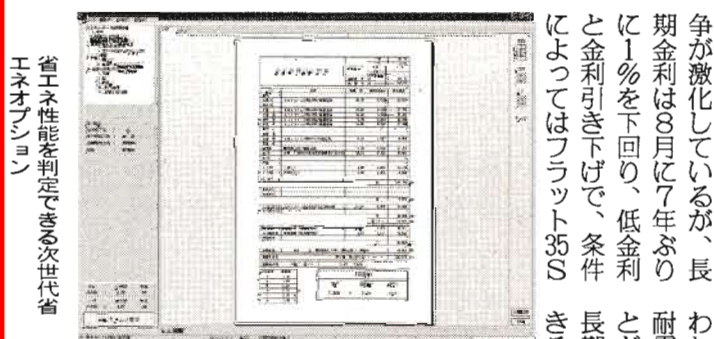
き直さなくても済む割合は1割以下という結果もある。プレカット工場は、サポートの有無にかかわらず伏図を入力するのだから、初めからプレカットが伏図を書けば現場との不整合を回避でき

## 政策支援は、軒並み延長へ

長期優良住宅は補助金やエコポイントの対象になるだけでなく、フラット35Sの1%金利優遇を受けられる利点もある。

フラット35は利用者数が爆発的に伸びており、第1・四半期(4~6月)の買い取り申請件数は前4半期(1~3月)比42・6%増、前年同期比173・6%増の3万7043戸と四半期で過去最高。このうち8割以上はフラット35Sと見られている。住宅口が支払い総額で最も有利になる場合もある。フラット35の金利引き下げは9月に閣議決定された経済対策で来年12月までの延長が決まり、普及促進事業や住宅エコポイントも対象や金額を拡充して来年度予算の概算要求に盛り込まれた。100年に一度と言われた手厚い住宅政策のほとんどは来年も継続・拡大される見通しであり、長期優良住宅の流れが止まらないとすれば、支援策のあるうちに準備をするのが得策だ。

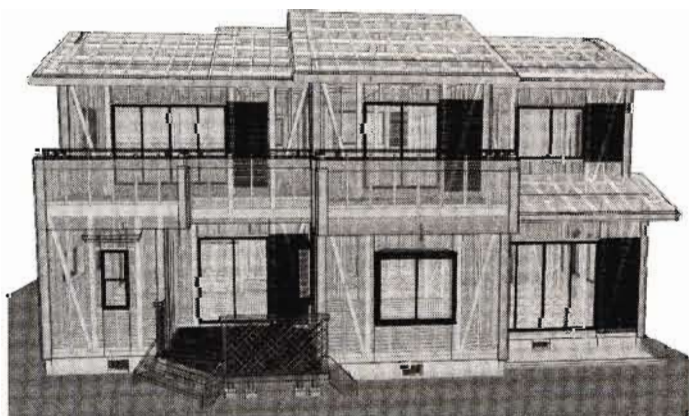
サポートを利用するユーザーは単純に人材がない工務店だけでなく、技術はあっても業務量の多さから対応できないというビルダーも少なくない。住宅は4号特例が廃止されなくても長期優良住宅に誘導される方向にあり、サポート需要は今後一段と高まると考えられる。「当社には最もリスクが少なく、合理的なサポートができるプレカット直結の性能評価システムがある。プレカット工場は道具を使える人材を育成し、積極的にサポート事業に取り組むべきだ」(同社)。



省エネ性能を判定できる次世代省エネオプション

インは金利の引き下げ競争が激化しているが、長期金利は8月に7年ぶりに1%を下回り、低金利と金利引き下げで、条件によってはフラット35S

高齢者から住宅を借り上げ、賃貸住宅として転貸する一般社団法人移住・住み替え支援機構のマイホーム借り上げ制度も一定の耐震基準を満たしていることが利用の条件。中古住宅も建物診断で適正価格を算出する時代になりつつあり、中古の資産価値が新築の選択基準になる可能性もある。



実施設計CAD(ネットワークCAD)  
**OPEN-NET XBASE** (エクスペース)  
構造設計CAD(プレカットCAD)  
**OPEN-NET XSTAR** (エクスター)

瑕疵担保履行法、長期優良住宅促進法  
次代はプレカットから設計サポートセンターへ

ネットイーグル株式会社

URL: <http://www.neteagle.co.jp/>



■本社  
〒819-0001  
福岡県福岡市西区小戸3-54-50  
TEL: 050-3536-5961 (IP電話)  
FAX: 092-882-7556

■中部テクノセンター  
〒483-8213  
愛知県江南市古知野町朝日165番地ナガタニビル3階  
TEL: 050-3538-0221 (IP電話)  
FAX: 0587-53-8830

■東京CADセンター  
〒108-0014  
東京都港区芝4丁目3番7号エムジー田町ビル2階  
TEL: 050-3537-8851 (IP電話)  
FAX: 03-5443-3800