

CLOSE UP

エスクロー活用し工務店などを支援 3者連携で2×4高性能住宅を開発

2×4工法のコンポーネント事業を展開するウイングが中心となり、野原住環境、(一社)建設業総合支援機構(KSSSK)と連携して「2×4高性能住宅パッケージ」を開発し提供を開始した。住宅省エネ化の要求が高まる中で、中小工務店などを支援する。

2022年4月、住宅性能表示制度が改正され、ZEH水準の「断熱等性能等級5」、「一次エネルギー消費量等級6」が新設された。これに伴い、10月1日から、省エネ対策の強化として、認定長期優良住宅・認定低炭素住宅・建築物省エネ法に基づく性能向上計画認定に係る誘導基準が、断熱等性能等級5／一次エネルギー消費量等級6に引き上げられる。地域型住宅グリーン化事業などに取り組む中小工務店などを支援し、豊富な実績を持つ(一社)建設業総合支援機構の本橋秀之会長理事は「ここ数カ月、地域工務店から『10月からどのように対応していいのか』といった問い合わせが急増している」と話す。

そこで、3者連携で断熱等性能等級5／一次エネルギー消費量等級6に対応する仕様を標準化した規格型住宅を開発。部資材の規格化、共通化を進めることでコストダウンの効果も期待できる。大断面化した4×6材(同89mm×140mm)を製

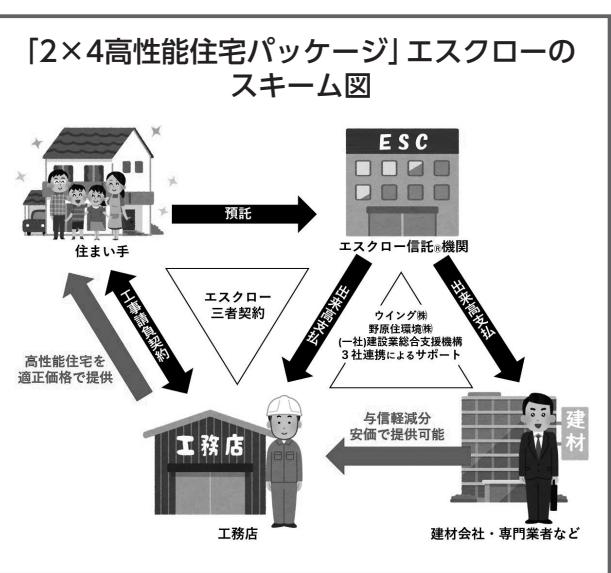
また、資材不足、高騰への対応として新しいサプライチェーンの構築にも取り組む。10月に施行される予定の、さらなる上位等級、断熱等性能等級6・7にも個別に対応する。

野原住環境が仕様づくりでノウハウを提供した。躯体の外皮性能を高め、設備は、第三種換気やエコジョーズなど汎用的なものを採用することを基に本コンセプトとしている。営業企画室省エネアドバイザーの飯塚伸一郎氏は、「2×4材の厚みである89mmという壁の厚さに抑え、コストを抑えつつ、壁、床、天井の断熱材、開口部のベストな組み合合わせで断熱性能を高めている」と話す。

躯体の合理化、国産材活用も進める。ウイング

が開発した2×4住宅の合理化構造「Union Frame(ユニオンフレーム)」の知見を取り入れる。大径木化するスギの有効活用の一環として、

造、使用するもので、2×4材を貼り合わせた「合せ柱」を使用するのではなく、4×6材の無垢材を、4×6材を床の構成部材などとして有効に



配置して使用することで、加工費の低減、省力化、工期短縮、材積低減によるコスト削減効果などが期待できる。

商取引に信用のおける第三者 建築コストの削減にも寄与



ユニオンフレームの施工現場。4×6材を床の構成部材などとして有効に配置して使用することで、軸体の合理化を図れる

2×4高性能住宅の提供とセットで、エスクローの仕組みも導入する。コロナ禍やウッドショックにより、資金繰りへの懸念が高まる中で、商取引の際に信頼の置ける第三者、山田エスクロー信託を仲介させて、商取引の安全性を確保す

るエスクローの仕組みを活用する。

一般的に、従来の住宅建設の商取引では、施主と住宅販売店（ハウスメーカー）が工事請負契約を結び、工事を請負う工務店がコンポーネント工場、建材商社、専門工事事業者など、それぞれと仕事の契約を結び工事を進める。ただし、工事が完了し施主への建物の引き渡しが完了してからの支払いになるため、多くの工務店は銀行から「つなぎ融資」を借りて当面の資金を確保しなければならず、キャッシングフローが悪化する要因の一つとなっている。さらに、コンポーネント、建材商社などは、売掛金回収のため、工務店の資本力や、キャッシングフローの状況などに応じて与信管理を行いう必要がある。結果として、工務店によって価格設定がまちまちになり、不明瞭で分かりにくいといった印象を施主に与えてしまう懸念もある。

対してエスクローの仕組みでは、信託会社が施主から預託金として建築代金を預かり、工務店、コンポーネント工場、建材商社、施工会社などに対して、工事の進捗に合わせて出来高払い工事代金を支払うことで、過払いの発生がなくなるため、建築コスト削減につながる。建材商社は新規取引先の与信リスクを排除でき、安価に工務店などに對して建材を提供できる。結果として、工務店により価格設定がまちまちで、施主から分かりにくいといった印象を持たれる懸念も解消できる。

万が一、信託会社が倒産した場合も、信託法に伴う倒産隔離機能により、預託した建築資金は保

護される。施工会社が倒産などの理由で工事を継続できなくなった場合も、代替業者が斡旋され、継続して竣工まで工事を進めることができる。

グリーン化事業で運用開始 スケールメリットを追求

KSSKが中心となり、工務店、建材商社などに呼びかけ、今年度はグリーン化事業で運用を進めていく考えだ。3者連携のグループの「推奨」という形で受付を開始しており、現在までに25社の工務店が参画する。グリーン化事業に参画せず工務店などが単独で、今回の規格住宅を採用したい場合は、今回導入したエスクローの仕組みもセットで活用することが採用条件となる。管理の都合上、KSSKの窓口に登録することも求める。ウイングの橋本宰常務は「3者連携により2×4高性能パッケージ住宅を、エスクローを活用した健全な取引方法でチーム展開していく。工務店1社では対応できないことも、仕組みをシェアして、チームで展開することで、ハウスメーカーに並ぶ競争力を持つことができる。参画事業者を増やし、スケールメリットを発揮してコスト削減などを進め、競争力を高めていきたい」と話す。高性能住宅を規格化し、エスクローの仕組みを組み合わせて、工務店を支援する動きは、在来軸組木造の分野でも出てきている。工務店の知識、技術レベルの底上げ、また、高性能住宅の普及に向けて、こうした動きはさらに広がっていきそうだ。