

建材 マンズリー

No.701

3

MARCH
2024

特集

2024年度 住宅関連施策を読み解く

ここでちょっと一息 Coffee Break

住関連サービスで
シニアライフを豊かに

注目企業を訪ねる

株式会社wash-plus



住宅関連優遇策一覧		新築	既築	2023年度	2024年度	2025年度	2026年度
補助金	住宅省エネキャンペーン	○	○	<p><新築> ● [長期優良住宅] 100万円/戸 ● [ZEH] 80万円/戸 ※子育て・若者夫婦世帯<リフォーム> ● 住宅の省エネ改修(必須)+子育て対応改修・バリアフリー改修等の対象工(子育て・若者夫婦世帯 上限:30万円/戸、長期優良リフォームを行う場(その他の世帯 上限:20万円/戸、長期優良リフォームを行う場合は30万円/戸)</p> <p>● 高い断熱性能を持つ窓の改修費用の1/2相当等を補助(上限:200万円)</p> <p>● [エネファーム]15万円/台 [ハイブリッド給湯機・エコキュート]5万円/台</p>	<p>に定める額 事に定めて定める額 合は45万円/戸、既存住宅購入を伴う場合は60万円/戸</p> <p>予算上限に達するまで(遅くとも2024年12月31日まで)</p>		
	ライフサイクル全体を考慮した住宅	○	○	<p>● 先進的窓リノベ事業【経産省・環境省】</p> <p>● 給湯省エネ事業【経産省】</p>	<p>([先進的窓リノベ2024事業(環境省)]で継続) 予算上限に達するまで(遅くとも2024年12月31日まで)</p> <p>([給湯省エネ2024事業(経産省)]で継続)</p> <p>■ 変更点 [エネファーム]18万円/台 [ハイブリッド給湯機]10万円/台 [エコキュート]8万円/台 ※加算措置:①性能加算(2~5万円/台) ②撤去加算(蓄熱暖房機10万円/台、電気温水器5万円/台) 予算上限に達するまで(遅くとも2024年12月31日まで)</p>		
	ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)	○	○	<p>● [ZEH]55万円/戸 ● [ZEH+] 100万円/戸 ※加算措置:①蓄電システム(2万円/kWh・20万円・対象費用の1/3 のいずれか低いもの) ②CLT90万円/戸 ③地中熱ヒートポンプ・システム90万円/戸 ④PVTシステム65・80・90万円/戸 ⑤液体集熱式太陽熱利用システム12・15万円/戸</p> <p>● [次世代ZEH+] 100万円/戸 ● [次世代HEMS] 112万円/戸 ※加算措置:①蓄電システム(2万円/kWh・20万円・対象費用の1/3 のいずれか低いもの) ②V2H充電設備(75万円・対象費用の1/2 のいずれか低いもの) ③燃料電池2万円/台 ④太陽熱利用温水システム17・60万円/戸</p>	<p>継続</p> <p>■ 変更点 [ZEH+]断熱等性能等級6以上の外皮強化に追加補助:25万円/戸等 2025年度まで継続</p>		
	良質な木造住宅供給促進	○	○	<p>● [長寿命型] 70~105万円/戸 ● [ゼロ・エネルギー住宅型:長期対応] 70~110万円/戸 ● [ゼロ・エネルギー住宅型:ZEH] 70~105万円/戸 ● [ゼロ・エネルギー住宅型:低炭素] 70~80万円/戸 ※上記金額は加算措置(地域材・三世代同居・若者子育て・地域住文化・バリアフリー)を含む</p>	<p>新規採択停止</p> <p>継続</p> <p>■ 変更点 上限:EV充電設備5万円</p>		
	省エネ、断熱リフォーム	○	○	<p>● [トータル断熱・居間だけ断熱]対象費用の1/3以内(上限:①高性能建材120万円/戸 ②家庭用蓄電システム20万円 ③家庭用蓄熱設備20万円 ④熱交換型換気設備等5万円)</p> <p>● [外張断熱]対象費用の1/2以内 (上限:1~4地域は400万円/戸、5~8地域は300万円/戸)</p> <p>● [内張断熱]対象費用の1/2以内 (上限:200万円/戸)</p> <p>● [窓断熱]対象費用の1/2以内 (上限:150万円/戸、任意製品を併用する場合は200万円/戸)</p>	<p>継続</p> <p>継続</p> <p>新規採択停止</p>		
	長期優良住宅化	○	○	<p>● 省エネ診断:対象費用の1/3 ● 省エネ設計等・省エネ改修工事:35万円/戸(上限:対象費用の4割)</p> <p>● インспекション等費用と、対象工事費用の1/3(上限:100万円/戸、長期優良住宅認定を取得する場合は200万円/戸) ※加算措置:上限額に50万円/戸(①三世代同居対応②若者世帯③子育て世帯④既存住宅購入⑤高度省エネルギー化 のいずれかを満たす場合)</p>	<p>継続</p> <p>■ 変更点 上限:80万円/戸、長期優良住宅認定を取得する場合は160万円/戸</p>		
	耐震改修	○	○	<p>● 耐震診断:国と地方で2/3</p> <p>● [個別支援]耐震補強設計等:国と地方で2/3 改修工事(除去含む):国と地方で23%(上限:83.8万円/戸、多雪区域は100.4万円/戸)</p> <p>● [パッケージ支援]:耐震補強設計+改修工事:国と地方で100万円、密集市街地等150万円、多雪区域120万円(上限:対象工事費用の8割) ※加算措置:併せて省エネ改修を行う場合は[省エネ基準適合レベル]30万円/戸(上限:対象費用の4割)[ZEHレベル]70万円/戸(上限:対象費用の8割)</p>	<p>継続</p>		
	良質な住宅の取得に係る特例措置	○	○	<p><新築・買取再販> ● 控除率:ローン残高の0.7% ● 控除期間:13年 ● 借入限度額:2022年・2023年入居 税額5,000万円 省4,500万円 (一般住宅は3,000万円) 2024年・2025年入居 税額4,500万円 省3,500万円 (一般住宅は0万円)</p> <p><既存住宅> ● 控除率:ローン残高の0.7% ● 控除期間:10年 ● 借入限度額:税額2省3,000万円(一般住宅は2,000万円) ※要件は所得2,000万円以下、床面積50㎡以上(所得1,000万円以下、新築住宅の場合は、床面積要件を40㎡以上に緩和(2023年12月31日までに建築確認)) ※2023年までに新築の建築確認を受けた一般住宅で2024~2025年に入居する場合は、控除期間10年・借入限度額2,000万円</p>	<p>継続</p> <p><新築・買取再販> ■ 変更点 ・子育て・若者夫婦世帯が2024年に入居する場合は、借入限度額:税額5,000万円 省4,500万円 (一般住宅は0万円) ・所得1,000万円以下、新築住宅の場合、床面積要件を40㎡以上に緩和する措置について、建築確認の期限を2024年12月31日までに延長</p>	2025年12月31日まで	
	所得(投資型減税)	○	○	<p>● 標準的な性能強化費用相当額の10%を控除(上限:65万円) ※所得要件:3,000万円以下</p>	<p>継続</p> <p>■ 変更点 所得要件:2,000万円以下 2025年12月31日まで</p>		
	登録免許税	○	○	<p>● 所有権の保存登記:本則0.4%に対して0.1%(一般住宅は0.15%) ● 抵当権の設定登記:本則0.4%に対して0.1%(一般住宅も同様)</p> <p>● 所有権の移転登記:本則2.0%に対して 税0.2% 税0.1%(一般住宅は0.3%)</p>	<p>継続</p> <p>継続</p>		2027年3月31日まで
固定資産税	○	○	<p>● 1/2減額を5年間(一般住宅は3年間) ※120㎡相当分まで</p>	<p>継続</p> <p>継続</p>		2026年3月31日まで	
不動産取得税	○	○	<p>● 課税額:控除額が1,300万円(一般住宅は1,200万円) ● 税率:本則4.0%に対して3.0%に軽減(一般住宅も同様)</p>	<p>継続</p>		課税額:2026年3月31日まで(一般住宅は恒久措置) 税率:2027年3月31日まで	
既存住宅の性能向上を図るためのリフォームに係る特例措置	○	○	<p>● 控除率:対象工事の10%(上限:25万円)+その他工事の5%=最大控除額62.5万円</p> <p>● 控除率:対象工事の10%(上限:20万円)+その他工事の5%=最大控除額60万円</p> <p>● 控除率:対象工事の10%(上限:25万円(35万円*))+その他工事の5%=最大控除額62.5万円(67.5万円*)</p> <p>● 控除率:対象工事の10%(上限:25万円)+その他工事の5%=最大控除額62.5万円</p> <p>● [耐震+省エネ+耐久性]控除率:対象工事の10%(上限:50万円(60万円*))+その他工事の5%=最大控除額75万円(80万円*)</p> <p>● [耐震または省エネ+耐久性]控除率:対象工事の10%(上限:25万円(35万円*))</p> <p>※(*)は太陽光発電を設置する場合 ※工事限度額は1,000万円 ※「その他工事」は対象工事の限度超過分を含む</p>	<p>継続</p> <p>■ 変更点 ・子育て世帯等が子育てに対応したリフォームに対する特例措置を新たに講じる(適用期限は2024年12月31日まで) 控除率:対象工事の10%(上限:25万円)+その他工事の5%=最大控除額62.5万円</p> <p>・所得要件:2,000万円以下(耐震改修以外)</p>	2025年12月31日まで		
固定資産税	○	○	<p>● 1/2を1年間減額(120㎡相当分まで) ● 1/3を1年間減額(100㎡相当分まで)</p> <p>● 1/3を1年間減額(120㎡相当分まで) ● 2/3を1年間減額(120㎡相当分まで)</p>	<p>継続</p> <p>継続</p>		2026年3月31日まで	
住宅取得等に係る贈与税非課税措置	○	○	<p>● 非課税限度額:良質な住宅1,000万円(一般の住宅は500万円) ※床面積要件:50㎡以上(所得1,000万円以下は40㎡以上) 良質な住宅の要件:一定の省エネ、耐震、バリアフリー性能のいずれかを有する住宅</p>	<p>継続</p> <p>■ 変更点 良質な住宅の省エネ性能要件をZEH水準に引き上げる(新築住宅のみ) ※2023年末までに建築確認を受けた住宅、2024年6月30日までに建築した住宅は2023年度の要件を適用</p>	2026年12月31日まで		

* 表は、2024年2月時点の情報に基づいており、まだ確定していない内容も一部含まれます(公募時期などは4月以降に発表される予定)
* 補助事業は予算金額に達した場合、予定よりも早期に終了する場合があります

子育て支援と省エネ化の強化を目指す

2024年度の国土交通省住宅局関連の当初予算は1740億円で、おおむね例年並みの規模となった。重点施策として昨年度同様5本の柱を挙げており、大部分の事業が継続・拡充となっている。また、カーボンニュートラル関連は、2023年度補正予算で新規に立ち上げた「子育てエコホーム支援事業」に事業を集約するなど、整理が行われている。2024年度の住宅関連予算の概要を国土交通省住宅局総務課企画官の高中佳人氏に聞いた。

1 安心して暮らせる住まいの確保 子育て支援を強化

少子化・人口減少が進む中、政府は昨年「こども未来戦略方針」を決定し、子育て政策の強化を図っています。これを受け来年度予算は、子育て支援に力を入れた内容となっています。新たな取り組みとして、住宅金融支援機構の「フラット35」において「フラット35子育てプラス」を創設しました。2022年から金利引き下げ方法を「ポイント制」に変更した「フラット35」ですが、子どもの人数に応じてポイントが加算され、金利引き下げ幅は最大1%となります(図1)。

2 カーボンニュートラルの実現 子育て世帯等への重点支援で省エネ性能の引き上げを加速

住宅・建築物のカーボンニュートラルに関しては、2023年度の補正予算で創設した「子育てエコホーム支援事業」に事業を集中させ、住

いくために、新築・リフォームともに支援を行い、住宅の省エネ化を加速していきます。

3 住まいの安全確保 狭あい道路解消への支援強化

建築物の耐震改修等を支援する「地域防災拠点建築物整備緊急促進事業」は2025年度末まで継続・延長します。密集市街地対策では整備改善への支援とともに、消防活動の支障となるなどの狭あい道路の解消に向けた支援を強化します。新規の「地域防災力向上支援モデル事業」では、狭あい道路の整備方針策定等に関する自治体のモデル的な取り組みへの支援を行います。

4 既存ストックの有効活用 空き家対策の拡充とマンション長寿命化の推進

2023年の「改正空家法」施行により、空き家の管理・活用に取り組むNPO法人などを市町村が指定する「空家等管理活用支援法人」制度がスタートしました。この指定により、公的立場となる民間法人が空き家等対策に取り組む市町村の補完的な役割を果たしていくことが期待されます。これを受け、市町村向けの空き家活用等への支援に「空家等管理活用

5 住宅・建築分野のDX推進 中小事業者等への建築BIM導入を支援

DX推進に関するポイントは、建築BIMの社会実装の加速です。「建築BIM加速化事業」では、小規模プロジェクトや改修プロジェクトにも対象を拡充し、中小事業者等への建築BIMの導入を促進することで社会実装の加速化を図っていきます(図3)。

また、2025年度から建築BIMによる「建築確認」を開始します。将来的にはエンボディドカーボン*などの情報も一元管理することが期待できるため、建築BIMの加速的な普及は非常に重要だと考えています。

宅の一次取得者である子育て世帯等への支援を重点的に行っていく予定です。補正予算で2100億円、当初予算で400億円を計上しており、「子育て・若者夫婦世帯」による省エネ性能の高い住宅の新築は①長期優良住宅・100万円/戸、②ZEH住宅・80万円/戸、省エネリフォームは上限30万円/戸の補助となります。なお、省エネリフォームに関しては上限20万円/戸として全ての世帯を対象にしています(図2)。

2050年カーボンニュートラルの実現に向け、2030年度以降新築される住宅についてZEH水準の省エネルギー性能の確保を目指すということが政府の計画です。そのためにはZEH住宅に対応できる事業者の裾野を拡大していく必要があります。これまでの支援により新築のZEH供給戸数、供給事業者数はともに増加しています。さらに裾野を広げて

支援法人による空き家の活用等を図るための業務」が追加されています。また、マンションの再生等を促進していくため、老朽化マンションの長寿命化等や管理水準の低いマンションの管理適正化を引き続き支援していきます。

「長期優良住宅化リフォーム推進事業」についても継続し、良質な住宅ストックの形成等に資するリフォームを引き続き支援していきます。

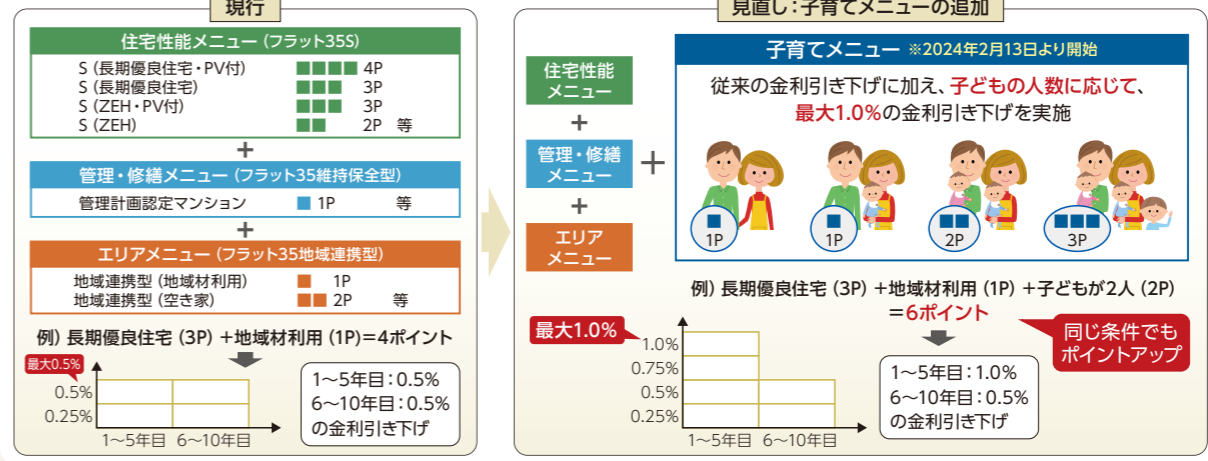
図2. 子育てエコホーム支援事業の概要

子育て・若者夫婦世帯による住宅の新築		住宅のリフォーム *1	
対象住宅	補助額	対象工事	補助額
① 長期優良住宅	① 100万円/戸	① 住宅の省エネ改修	リフォーム工事内容に応じて定める額
② ZEH住宅 (強化外皮基準かつ再エネを除く一次エネルギー消費量▲20%に適合するもの)	② 80万円/戸	② 住宅の子育て対応改修、バリアフリー改修、空気清浄機能・換気機能付きエアコン設置工事等 (①の工事を行った場合に限り)*2	【子育て・若者夫婦世帯】上限:30万円/戸 ・長期優良リフォームを行う場合 45万円/戸 ・既存住宅購入を伴う場合 60万円/戸 【その他の世帯】上限:20万円/戸 ・長期優良リフォームを行う場合 30万円/戸

※以下の(Ⅰ)かつ(Ⅱ)に該当する区域に立地している住宅は原則半額
 (Ⅰ)市街化調整区域
 (Ⅱ)土砂災害警戒区域または浸水想定区域(洪水浸水想定区域または高潮浸水想定区域)における浸水想定高さ3m以上の区域に限る)

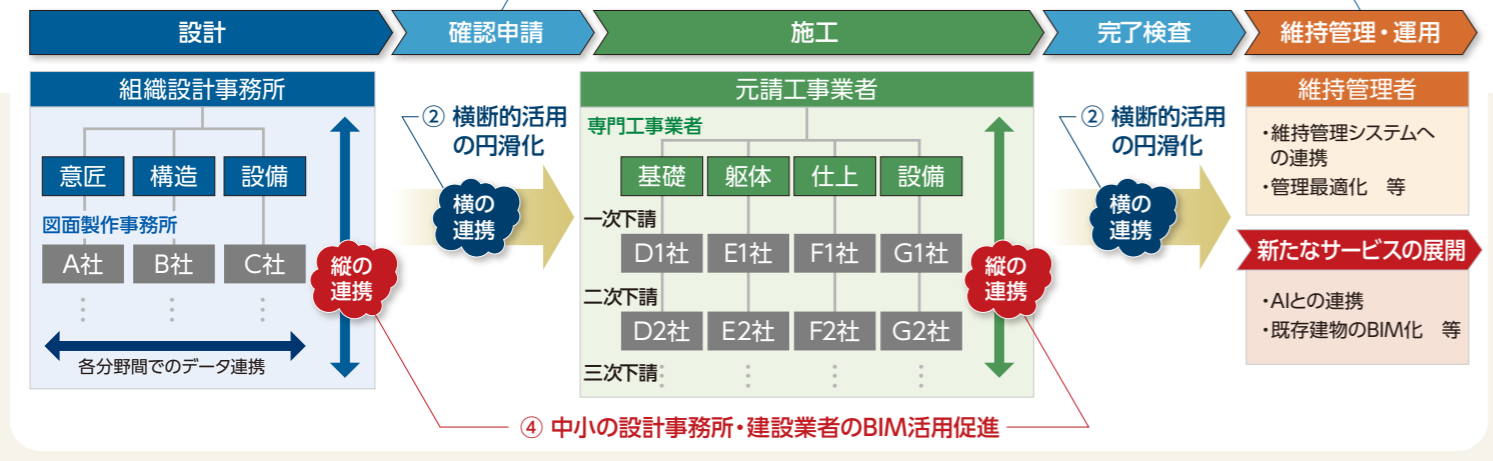
*1:「3省連携事業」(環境省、経産省、国土省)とのワンストップ対応を実施
*2:「3省連携事業」で省エネ改修を行う場合は、①の工事を行ったものとして②の工事のみでも補助対象とする

図1. フラット35子育てプラスの概要



国土交通省 住宅局総務課 企画官
よしと
高中 佳人氏

図3. 建築BIMの社会実装のイメージ



* エンボディドカーボン: 建築物の建設(資材製造・輸送を含む)、改修、廃棄の際に排出される二酸化炭素量の総和

対象: 子育て世帯(18歳未満の子どもを有する世帯)、若者夫婦世帯(夫婦のいずれかが40歳未満の世帯)

環境省予算の3割を占める「デコ活」 脱炭素実現に向け住宅業界に期待

2024年度の環境省予算概算要求に「デコ活」という文言がある。これは「脱炭素につながる新しい豊かな暮らしを創る国民運動」の愛称で、関係予算の計上額は2940億円。環境省予算のおよそ3割を占める大規模な取り組みについて、環境省脱炭素ライフスタイル推進室室長の井上雄祐氏に伺った。

2050年のカーボンニュートラル及び2030年のCO₂削減目標を実現するためには、暮らしやライフスタイルの分野でも大幅なCO₂削減が求められます。しかし、それが一人ひとりの日々の行動に具体的に結びついているとは、まだ言えない

状況です。国民のおよそ9割が脱炭素という用語を認知しているものの、そのために何をしたらよいか分からないという声もあります。そこで、未来の暮らし像を政府が提示することで国民の行動を変えていきたいと考え、2022年10月に「脱炭素につながる新しい豊かな暮らしを創る国民運動」を開始しました。この運動の浸透・定着のため、2023年7月に決定したのが「デコ活」という愛称です。「デコ活」の「デ」は「Decarbonization（脱炭素）」、「コ」は「CO₂」、「エコ」、「活」は「生活・活動を意味しています。

べ切り）、「ツ」につながるオフィステレワーク（どこでもつながれば、そこが仕事場に）の4つです。

これらの行動は、決して我慢の上になり立つものではなく、より自分らしく豊かで快適な暮らしの実現につながります。そのため補助金制度も用意しています。中でも1350億円の予算を割り当てているのが断熱窓への改修促進など住宅の省エネ・省CO₂加速化支援です。カーボンニュートラル実現に向けて、生活満足度にも大きく関わる住宅分野への期待は非常に大きなものとなっています。

デコ活浸透には 様々な消費者接点が必要

デコ活では4つの切り口から新しく豊かな暮らしを後押ししています（図）。デコ活のポータルサイトに、フルリモートで全国からの就業を可能にする企業や、国産材活用家具の販売、行動変容アプリの開発、自治体による廃校を利用した避難拠点づくりなど、様々なデコ活事例を掲載しています。

また、デコ活を暮らし全体に浸透させるには、自治体や企業などが様々



環境省
脱炭素ライフスタイル推進室
室長

井上 雄祐氏

国×自治体×企業など

- デコ活
- ① 多様で快適な働き方、暮らし方を後押し
 - ② 脱炭素につながる新たな暮らしを支える製品・サービスの提供・提案
 - ③ インセンティブや効果的な情報発信を通じた行動変容の後押し
 - ④ 地域独自の暮らし方の提案、支援

脱炭素につながる新しい豊かな暮らしを実現

光熱費などの削減 快適・健康 自分らしいライフスタイル など



※「住」に関わる一例を記載

まず取り組んでいただきたいデコ活アクションは、「デ」＝電気も省エネ断熱住宅（電気代を抑える断熱省エネ住宅に住む）、「コ」＝こだわること、楽しむこと、エコグッズ（LED・省エネ家電などを選ぶ）、「カ」＝感謝の心食べ残しゼロ（地産地消、食品の食

な消費者接点を持つことと、団結して同じメッセージを消費者へ発信することが必要だと考えています。そこで製品・サービスを通じて消費者と接点を持つている企業と自治体などが連携できるよう「デコ活応援団」と名付けた官民連携の協議会も設けており、2024年2月時点で個人を含む1118の企業・団体等が参加しています。2カ月に1回ほどのペースでオンラインによる全体会議を開催しており、困り事などを議論することでデコ活につながる潜在需要を引き出す場となっています。事務局で参画団体の連携やマッチングをサポートし、官民連携プロジェクトの実施などにも役立てています。

企業や団体が積極的にデコ活に取り組むことで認知度がより高まれば、個人の行動変容の後押しにつながります。誰にとっても切り離すことのできない住宅に関わる業界がこれをけん引していただければ、多くの個人の共感を得る国民運動に発展するはずですよ。



Coffee Break

Vol. 89

住宅業界の旬な話題をお届けします!

住生活ジャーナリスト 藤井 繁子

『月刊 HOUSING』編集長・リクルート住まい研究所主任研究員などを経てフリージャーナリストに。マンション購入・戸建て建築・リフォームと自邸で実践しながら、国内外で取材・コンサルティング活動を行う。



住関連サービスで シニアライフを豊かに

高齢者マーケット争奪戦!

この株高で元気なのはシニア世代、2040年代には65歳以上人口は約4,000万人弱、うち半数が80歳以上となる予測です。消費の動向がモノからサービスへシフトする中、資金力のあるシニアを狙ったサービスは金融と旅行が代表格。新NISA制度で最大1,800万円が金融投資へ。旅行で興味深いのはTV通販・ジャパネットたかたの『日本一周クルーズ旅行』です。9泊30万円前後の部屋もあり(100万円以上のスイートは早期完売)、クルーズ旅行は庶民の手が届くものになっています。シニア消費は住宅購入・リフォーム(モノ)より、金融投資や旅行(サービス)に流れそうです。

持家資産の活用促進、意外な展開も

住宅関連サービスでは、相続人のいない人や自宅を残す必要がない人が増える中、持家を担保にしたリバースモーゲージが広がっています。住宅金融支援機構の『リ・バース60』は老後の生活資金を確保しつつ、住まい環境を整える方法として利用されています。

住まいに関する様々な用途に利用されているそうです。取扱金融機関では高齢者との取引機会が拡大するだけでなく、空き家対策といった地方政策への活用事例も生まれています。

香川県高松市は「高松市リバースモーゲージによる高齢者住まい応援補助金」を創設しました。『リ・バース60』契約当初1年間の利息を一部補助し、住まいのリフォーム等に活用して住環境を改善、将来の所有者不在の空き家対策につなげます。これは行政から住民への、住まいの終活について周知啓発を図る取り組みです。

シニアの心に寄り添うWell-beingサービス

大手住宅会社は自社の建築オーナーや賃貸入居者に対し、老後を安心して豊かに過ごすためのサービスを充実させています。オーナー専用の相談窓口サービス「くらしのソムリエ」(WEBサイト)を提供するパナソニックホームズ社は、がんに関するサービスノウハウを有するHatch Healthcare社と協業して新メニュー『がんサポートサービス』をスタートしました。病院検索・セカンドオピニオンなど(無料または割引価格)で顧客の健康問題に関するサービスを拡充します。また各社のサービス付き高齢者向け住宅では、食生活の充実やコミュニティづくりなど、リアルなサービスでシニアのWell-beingを支えています。

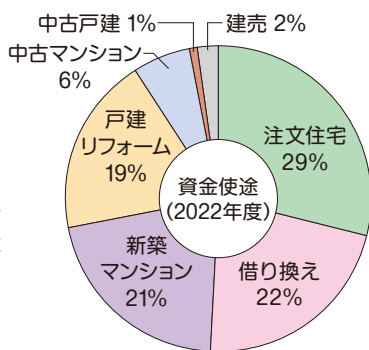
そんな中で私が感動したのは『似顔絵セラピー』という、医療施設、老人ホームなど様々な施設で似顔絵を描きながら心を癒すというサービスです。モデルを前に、その人生や趣味に耳を傾けながら似顔絵を描き上げる、本人だけでなく周りの人にも笑顔と会話が生まれるという素敵な活動です。テクノロジーでシニアケアサービスも省力化される中で、こんな心が温くなるサービスを大切にしたいです。

住宅金融支援機構のリバースモーゲージ型住宅ローン

60歳からの住宅ローン

【リ・バース60】

融資限度額は担保評価額の50%または60%(ただし、8,000万円以下で、所要資金以内)。名称は“60”歳からのローンだったが、50歳から利用可能。毎月支払は利息のみで元金は契約者の死亡時に、相続人が一括返済するか担保物件の売却により返済。*条件等は取扱金融機関によって異なる
グラフのように資金の使途は多彩。利用者平均：所要額2,920万円・借入額1,600万円・毎月支払額3.6万円・年齢70歳(年金受給者割合56%)



資金使途が住宅関連に限られる住宅金融支援機構の『リ・バース60』は、担保物件が新規購入物件でも可能というのが特徴で、購入物件を担保として先に住み替え、転居後に持家を売却した代金で完済する“つなぎ融資”的に使われる事例も出ています。また、残存住宅ローンがある人は『リ・バース60』に借り換えれば毎月の負担が軽減される場合もあり、

『似顔絵セラピー』(代表：イラストレーター 村岡ケンイチ)



村岡氏がコミュニケーターとなって話を聞き、モデルの今ではなく元気だった時を想像して描く。出来上がった似顔絵は、優しいコミュニケーションの空間をつくり出す

注目企業を訪ねる

付加価値創造に挑戦

業界の“非常識”に挑戦！ 洗剤レスやIoTを取り入れた 次世代のコインランドリー



代表取締役
高梨 健太郎 氏

本社 ● 千葉県浦安市猫夷 1-9-5
創業 ● 2013年
資本金 ● 1,000万円
従業員 ● 17名
事業内容 ● ランドリー事業、システム開発事業

株式会社 Washipius

アルカリイオン電解水に着目し
業界初の「洗剤レス」を実現

「株式会社 Washipius が展開するのは「洗剤を使わないコインランドリー」。自動販売機のように顧客を待つしかなかった従来のビジネスモデルに付加価値を付けて差別化を図り、店舗数を伸ばしている。

「当社のコインランドリーは洗剤を使わず、洗濯専用のアルカリイオン電解水「Wash + Water」だけで衣類を洗い上げます。洗浄効果は一般的な洗剤を使用した場合と変わりません。99.9%が水で、合成界面活性剤や合成化学物質を含まないため肌弱い人でも安心してお使いいただけます。また、すすぎは1回で済むため、環境に優しいという特徴もあります」

「もともと千葉県浦安市で不動産業を営んでいた同社だが、東日本大震災で地域の

h+1号店がオープンした。

「Wash + Water」は一度に生成できる量が少なく、「コストがかかることも課題でした。そこで24時間水を生成できる場所をつくり、タンクで各店舗に輸送できる仕組みを確立しました。「wash+」は口コミで話題を呼び、現在は直営・フランチャイズ合わせて全国40店舗以上を展開しており、利用客のほとんどがリピーターです」

「スマートランドリー」の開発で
利用者と経営者双方の課題を解決

「さらに人気を後押ししているのがIoTの活用だ。これまでのコインランドリーは洗濯機が空いても人を呼び込むシステムがなく、洗濯が終わっても引き取りに来ないなど利用率の向上に課題があった。そこで、独自のアプリと洗濯機を連動させた業界初のランドリー専用IoTシステム「スマートランドリー」を開発し、スマホで空き状況の確認や終了通知の受け取りを可能にした。ドアロックなどの遠隔操作やクレジット決済もできるため、洗濯時間を安心して有効に使えると利用者からも好評だ。

「利用に応じてポイントを付与し、ポイントによってステータスが変わる機能も導入しました。洗濯終了後3分以内に回収した場合はポイントを2倍付与するなど、放置

ここが注目ポイント

人と地球に優しい
“洗剤を使わないコインランドリー”
を展開

IoT化とダイナミックプライシング
導入で稼働率と顧客満足度を向上

上下水道に依存しない「排水レス」で
災害時の地域貢献も目指す

wash+の特徴

稼働率の向上
・リピート率向上
・トラブルを遠隔操作で解決
など

オーナー

肌に優しい
・洗濯物の盗難、取り忘れ防止
・利便性向上
など

利用者

- 洗剤レスで環境にも人にも優しい
 - ・合成化学物質ゼロ
 - ・すすぎは1回で最大約40%の節水
 - ・無臭 など
- IoTを活用したスマートランドリー
 - ・キャッシュレス決済
 - ・運転終了通知
 - ・空き状況確認
 - ・ドアロック
 - ・ブラインドモード
 - ・洗濯機予約 などの機能
 ステータスが上がることに利用できる機能が増える



店舗内観。洗濯機上部のパネルとアプリを連携させて利用する

ダイナミックプライシングのイメージ (オーナー側)

日付	02/03(土)	02/04(日)	02/05(月)	02/06(火)
天気				
需要レベル	3	4	3	3
料金セット	需要レベル3料金	需要レベル5料金	需要レベル3料金	需要レベル3料金
稼働率	11.8%	12.3%	6.6%	-
売上金額	6.3万	5.8万	2.7万	-

利用状況や天気予報などのデータを基にAIが自動で価格を決める

多くが液状化の被害を受けた際に不動産価値が下落。経営に危機感を抱き新たな事業を模索し始めた。そして、小さな土地でも有効活用できるコインランドリーに着目し、空室となった自社物件で事業に乗り出した。

「重視したのは付加価値と差別化でした。従来のコインランドリーでは価格以外の差別化は難しいと感じ、アイデアを探していました。ちょうどその頃父親となり、アトピーの子どもを持つ親が低刺激の粉せっけん洗剤を使うなど、洗濯に苦労していると知ったんです。コインランドリーは備え付けの液体洗剤を自動投入する方法が主流で、利用客がその成分まで知ることは困難です。そこで、どんな人でも安心して使える方法としてたどり着いたのが「洗剤レス」でした。機械油を落とすアルカリイオン電解水なら洗剤を使わずとも皮脂汚れなどを落とせるのではと思い付いたのです」

「早速、実証実験を行いその洗浄力を実感する。しかし、洗濯機を共同開発するパートナー探しのハードルが高かった。「泡立ちが見えないコインランドリーが受け入れられるはずがない」と業界の非常識に対する風当たりは強かったが、粘りに粘ってパートナーを探し出し、極微量の無機電解質と水で生成された「Wash + Water」のみで洗浄する独自の洗濯機開発にこぎつけた。こうして2013年に「Wash + Water」のみで洗浄する独自の洗濯機開発にこぎつけた。こうして2013年に「Wash + Water」のみで洗浄する独自の洗濯機開発にこぎつけた。

時間の圧縮で回転率も向上しています。フランチャイズオーナーは遠隔操作で不具合や返金など利用客の要望にすぐに対応ができます。また、利用データを生かしたセール情報のアプリ配信などが可能になり、店舗を構えて待つのが基本だったコインランドリーで攻めの経営ができるようになりました。さらに、もつこの大きな課題であった時間帯による繁閑差を緩和するには、利用客の行動をいかに変えられるかがカギとなります。そこで、料金を変動させるダイナミックプライシングも導入しました」

「利用状況のデータを活用し、稼働率が低い条件の利用料金を安く設定する。アプリで通知し利用客に選択肢を提供することで、ピーク時の利用客を他の時間帯へ誘導することが可能になり、稼働率の向上に貢献している。また、利用客にとっては価格を選べるというメリットにもつながる。

「一昨年からホテル用ランドリーにも進出し、洗剤レスとIoTシステムがホテルの付加価値にもなると喜ばれています。また、現在実証実験を進めているのが、上下水道に接続せず水をろ過して使用する循環型のコインランドリーです。海洋汚染対策につながるのももちろん、上下水道に依存しない洗濯は災害時の地域サポートにも貢献できるはずです。常識にとらわれることなく、今後も新しい挑戦を続けていきたいですね」

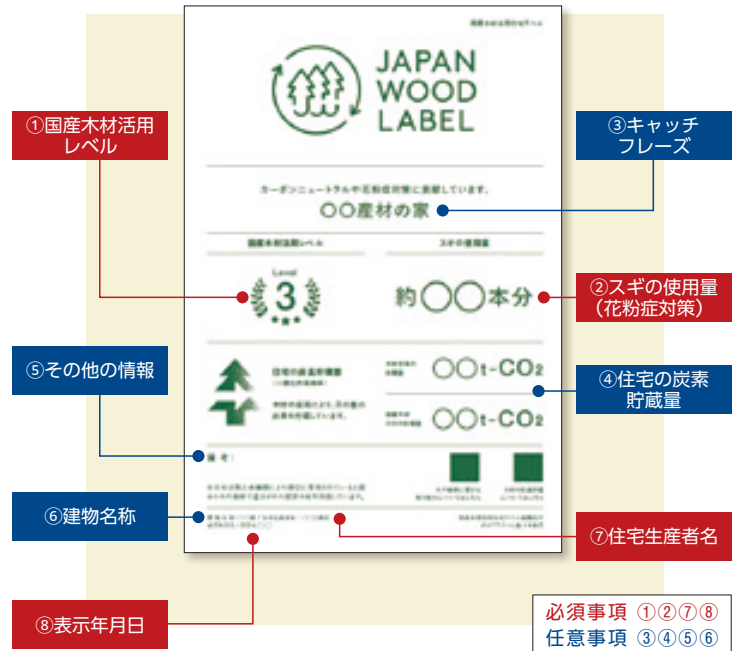
スギ等の国産木材を活用した住宅の表示制度開始 — 国産木材活用住宅ラベル協議会

住宅における国産木材の活用は、カーボンニュートラルの実現や伐採促進による花粉症問題の解決などに寄与する。その効果を共通ルールの下で見える化するため、国産木材活用住宅ラベル協議会*は、「国産木材活用住宅ラベル」の仕組みを構築し、ホームページを開設した。国産木材を活用した住宅を分かりやすく表示することで、住宅事業者は自社のSDGs推進などへの貢献を示し、消費者は建築・購入する住宅選択の判断に活かすことが期待される。

同ラベルは、国産木材の使用量をレベル1～3で表示する「国産木材活用レベル」、スギ材の使用量を立木の本数に換算した「スギの使用量（花粉症対策）」などの必須事項4つと、使用した木材に係る「炭素貯蔵量」などの任意項目4つから構成されている。ラベルは住宅本体への貼り付け・刻印、または広告、宣伝用物品、Webページなどに表示できる。

* 国産木材活用住宅ラベル協議会：ハウスメーカー・工務店関係団体などで構成

国産木材活用住宅ラベルHP



混構造建築の梁接合金物を発売 — 住友林業株式会社、株式会社カナイグループ

住友林業とカナイグループは、木造の小梁を鉄骨造やRC造の大梁や柱と接合する混構造用金物を開発、発売した。接合金物は梁断面の大きさや構造上の要求性能に応じて6種類の規格を設け、混構造の接合部で手間をかけずローコストに設計できる。工事現場での取り付けは鉄骨造と共通の高力ボルト接合*1を採用できるため、木造の小梁を導入しやすくなる。これまで混構造の接合金物は規格品では対応できずその都度特注品が必要となり、コストが高くなるなど建築物木造化の妨げとなっていた。このような規格型接合金物の開発で設計業務を省力化

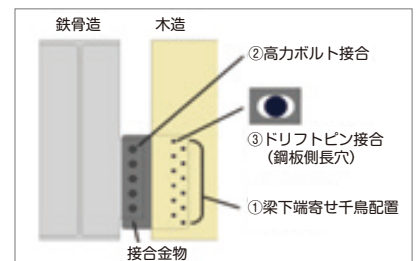
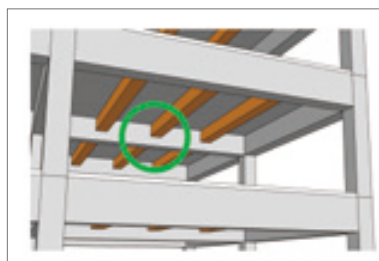
し、中大規模建築物の木造化を推進する。

■ 製品の特徴

1. 金物の規格化
2. 接合金配置の工夫による高い耐力（梁下端寄せ千鳥配置：下右図①）
3. 鉄接合部は高力ボルト接合（下右図②）
4. 金物に設けた長孔によりピン接合*2を実現（下右図③）
5. 接合部の耐火性能を規格化
6. 第三者機関による性能評価取得済

*1 高力ボルト接合：鉄骨造の建築物に用いられる通常のボルト接合より高い強度と張力を持つ接合方法
*2 ピン接合：建築物の構造部材を接合する方法の1つ

問い合わせ先
住友林業株式会社
建築事業部
TEL:03-3214-2535



編集室より

■ 弊社ホームページにPDF版を掲載中です。

住友林業 建材マンスリー

検索



■ 送付先の変更、広告掲載・誌面に対するご意見などは以下までご連絡ください。

メールアドレス：kenzai-monthly@sfc.co.jp

FAX：03-3214-3269

住友林業株式会社 木材建材事業本部 業務企画部

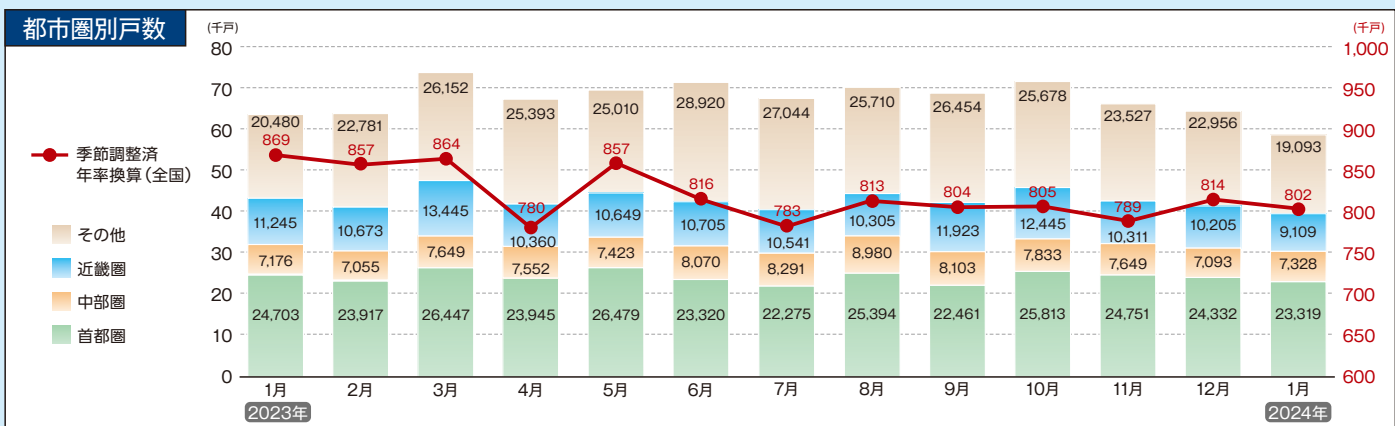
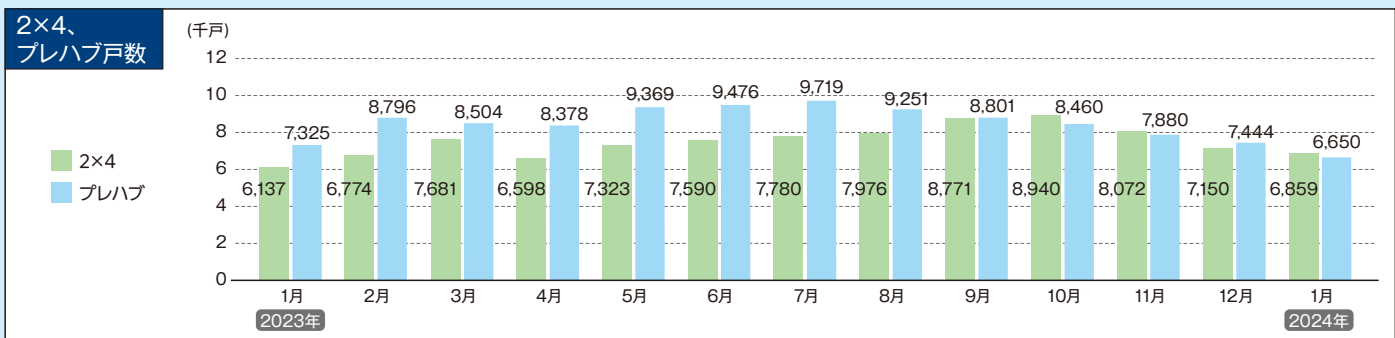
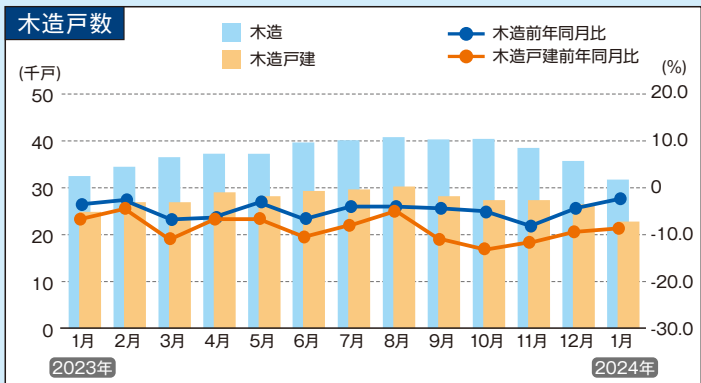
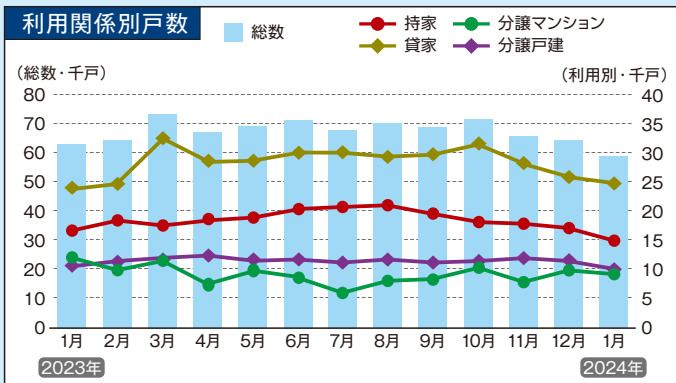
あたたかい春の風とともに別れと始まりの季節がやってまいりました。3年前にも同じ書き出しで「編集後記」を書いたのを昨日のこのように思い出します。ご縁あり、この歴史ある建材マンスリーのボタンを再び受け取るようになりました。読者の皆様をはじめ、多くの方に支えられてつないできたボタンをしっかりと握りしめて、良い「読み味」を感じていただけるよう全力疾走したいと思います。今後とも引き続きどうぞよろしくお願致します。(E)

表紙：住友林業（株）住宅事業本部 多摩支店 立川第三展示場

* 家具などのインテリア品は実際の展示と異なる場合があります

2024年1月の新設住宅着工戸数 単位：戸 ▲は減

		1月				12月	11月	10月	
		対前年同月比		対前々年同月比					
新設住宅計		58,849	▲ 4,755	▲ 7.5%	▲ 841	▲ 1.4%	64,586	66,238	71,769
建築主別	公共	395	131	49.6%	▲ 191	▲ 32.6%	690	587	638
	民間	58,454	▲ 4,886	▲ 7.7%	▲ 650	▲ 1.1%	63,896	65,651	71,131
利用関係別	持家	14,805	▲ 1,822	▲ 11.0%	▲ 3,325	▲ 18.3%	17,031	17,789	18,078
	貸家	24,681	640	2.7%	1,598	6.9%	25,869	28,275	31,671
	給与住宅	324	86	36.1%	1	0.3%	366	596	438
	分譲住宅	19,039	▲ 3,659	▲ 16.1%	885	4.9%	21,320	19,578	21,582
	うちマンション うち戸建	9,020 9,867	▲ 2,970 ▲ 709	▲ 24.8% ▲ 6.7%	1,949 ▲ 1,136	27.6% ▲ 10.3%	9,722 11,470	7,671 11,835	10,174 11,368
資金別	民間資金	54,264	▲ 2,020	▲ 3.6%	▲ 513	▲ 0.9%	59,758	61,054	65,997
	公的資金	4,585	▲ 2,735	▲ 37.4%	▲ 328	▲ 6.7%	4,828	5,184	5,772
	公営住宅	337	201	147.8%	59	21.2%	646	276	325
	住宅金融機構融資住宅	1,529	▲ 375	▲ 19.7%	▲ 727	▲ 32.2%	1,834	1,808	2,231
	都市再生機構建設住宅	0	▲ 122	▲ 100.0%	▲ 133	▲ 100.0%	0	212	0
	その他住宅	2,719	▲ 2,439	▲ 47.3%	473	21.1%	2,348	2,888	3,216
構造別	木造	31,754	▲ 755	▲ 2.3%	▲ 1,960	▲ 5.8%	35,730	38,755	40,550
	非木造	27,095	▲ 4,000	▲ 12.9%	1,119	4.3%	28,856	27,483	31,219
	鉄骨鉄筋コンクリート造	211	▲ 494	▲ 70.1%	▲ 513	▲ 70.9%	367	565	372
	鉄筋コンクリート造	19,397	▲ 2,848	▲ 12.8%	3,423	21.4%	20,567	18,405	20,910
	鉄骨造	7,445	▲ 650	▲ 8.0%	▲ 1,773	▲ 19.2%	7,852	8,453	9,882
	コンクリートブロック造 その他	26 16	▲ 1 ▲ 7	▲ 3.7% ▲ 30.4%	▲ 4 ▲ 14	▲ 13.3% ▲ 46.7%	39 31	42 18	32 23



(出典：国土交通省ホームページ http://www.mlit.go.jp/statistics/details/jutaku_list.html)

新しい幸せを、わかすこと。



ガスふろ給湯器 GT-C72シリーズ

ノーリツは、お風呂まるごと除菌へ



プレミアム
フルオート

GT-C2472PWAW BL
本体+RC-K001EWマルチリモコンセット
希望小売価格 ¥648,560(税込)

W除菌※ 2つの除菌ユニットを搭載し お風呂時間をもっと清潔に

オゾン水配管クリーン

オゾン水を流して、見えない配管を除菌。
排水口の気になるニオイも抑制。



※水質などの条件によって、十分な効果が得られない場合があります。
※ふろ配管の設置条件が一般のふろ給湯器と異なります。配管の種類に合わせた配管距離内で施工してください。
詳しくは工事書をご覧ください。

UV除菌

入浴後のお湯の除菌や残り湯洗濯のニオイを抑制。

UVキレイ入浴



浴槽のお湯を
キレイにする。

残り湯UVキレイ



キレイなお湯で
翌日に洗濯できる。

カラータッチパネルで、
さらに見やすく・使いやすく。



浴室リモコン



かんたんモード
よく使う機能だけに
絞り表示をより大き
く分かりやすく。



台所リモコン

無線LAN対応高機能リモコン
RC-K001EW マルチセット

入浴における深部体温の変化を推測する 健康的な入浴習慣をサポート

ホッと湯上がりモード

浴室環境に応じた退浴タイミングの目安をお知らせすることで
長湯によるのぼせ対策をサポート。



あったか睡眠サポートモード

就寝予定時刻から逆算した入浴で、
おやすみ前の入浴習慣づくりをサポート。



※ LED-UV除菌ユニット (99.9%以上の除菌性能のUV除菌ユニット) とオゾン水除菌ユニット (99%以上の除菌水を生成するオゾン水除菌ユニット) の2つのユニット。それぞれのユニットの「試験機関」など詳細については、メーカー専用カタログをご参照下さい。

◆ 「LED-UV除菌ユニット」と「オゾン水除菌ユニット」は除菌するものであり、汚れを落とすものではありません。また全ての菌に作用するものではありません。

株式会社ノーリツ <http://www.noritz.co.jp>

< 修理・点検・商品についてのお問い合わせは >

株式会社ノーリツコンタクトセンター **電話料金無料** 0120-911-026

携帯電話からのお問い合わせは…

0570-064-910 (通話料がかかります)

建材マンスリー
No.701
MARCH
2024



昭和39年8月創刊 第60巻 令和6年3月1日発行 (毎月1日発行) 通巻701号
発行人/細谷 洋一 発行所/建材マンスリー編集部 〒100-8270 東京都千代田区大手町1-3-2 (経団連会館)
住友林業株式会社 木材建材事業本部 業務企画部