スマートハウス・リフォームに注力

住宅業界の取り組み

スマートハウス元年と呼ばれた2011年に続き、12年も引き続き、各社が新商品を投入する。電気自動車（EV）との接続、蓄電池の大型化など商品の進化に加え、自然を取り込んだパッシブデザインを設計に取り込むなど設備以外の快適性を高めた商品が並ぶ。一方、新商品とは別にこれまで発売してきたストック住宅を活用する全体指針となるプランを国が公表した。官民挙げてストック住宅の活用に向けた動きも加速しそうだ。

内部まで省エネ強化
EVから電力供給も

太陽光発電、家庭用蓄電池、HEMSのスマートハウスの3種の神器に加え、住宅設備機器や住宅内部にも省エネルギー化を取り入れたのが積水化学工業が7月に投入した「Newパルフェ」だ。

業界でいち早くHEMS搭載型スマートハウスを投入した同社は4月にスマートハウス「進・スマートハウス」を発売。省エネ化をさらに強化し、例えば住設機器では節水機能の便器などを設置している。室内には1、2階にヒートポンプ式の集中型冷暖房ユニットを置き、全室の空調を快適に管理できる「新快適エアリー」を設置。エアコンを使わずに屋内の温度差を少なくさせるよう工夫している。

同社の試算では築30年の一般住宅と比べて光熱費を約40万円削減できる。二世帯住宅を含め、建て替えを検討する顧客向けに提案していく。

住友林業は日産自動車のEV「リーフ」から電力が供給可能なスマートハウス「新スマート ソラボ」を投入した。ニチコン製のビークル・ツー・ホーム（V2H）システムを採用し、リーフの大容量バッテリーから住宅へ電力を供給する。

同システムはリーフから電力を分電盤を通じて家庭用電力として利用できる。電力料金の安い深夜電力を活用する他、停電時には非常用電源としても機能するという。

もともと、2月に容量が毎時12キロワットと大容量の蓄電池を搭載した住宅「スマート ソラボ」を投入していた。新商品では蓄電池に毎時4・8キロワットの家庭用蓄電池もそろえるなど搭載できる環境機器の選択肢を増やし、顧客のライフスタイルにあった組み合わせを提案する。

住宅内に自然豊かな庭を設けたり、通風性を高めるなど自然の設計を取り入れたのが三井ホーム。回廊（コリドール）を設け、中庭を取り入れて庭回りを充実させる他、スマートハウス関連機器と合わせた環境配慮のライフスタイルを提供する。

躯体自体の性能が高いツーバイフォー（2×4）式に太陽光発電など環境機器を取り入れた「スマート2×4」の基本性能に南側に日差しを和らげる落葉樹を植えるなど自然を多く活用した。コリドールに囲まれた中庭は一階と高さを統一し、住宅内との一体感を生み出している。

中庭を取り入れて環境配慮のライフスタイルを提供（三井ホームの「フィルコート」中庭イメージ図）

住宅産業

二世帯住宅を含む建て替えの多様なニーズに対応した積水化学工業の「Newパルフェ」

住友林業の「新スマート ソラボ」は日産「リーフ」から住宅への電力供給ができる

まちづくりに展開
新商品の開発が加速

スマートハウスをまちづくりに展開させる動きもスタートしている。積水ハウスは宮城県富谷町の「スマートコモンシティー明石台」において、全751戸のうち、431戸を分譲。全棟に太陽光発電を設置するほか、このうち約20％の住宅にはさらに燃料電池、家庭用蓄電池を備えたスマートハウス「グリーンファーストハイブリッド」となる。

昨年11月から開始した第一期販売では、土地の分譲も含む47区画はすでに完売。

3月からの第二期販売の35区もほぼ完売、「ハイブリッド」は7月下旬に販売が始まる計画だ。

分譲から2カ月が経過しており、これまでの状況を「好評の声はあるが、まだ手探りの状態」と石田建一執行役員環境推進部長は説明する。

同社は他にも、横浜市の「スマートコモンステージ瀬谷」、茨城県古河市の「スマートコモンステージけやき平」など全国で展開を加速。既に「各地から関心の声があり、今後も取り組みの拡大も検討するだろう」（石田執行役員）。

スマートタウン、スマートシティーなどは同社だけでなくパナホーム、大和ハウス工業なども取り組みを始め、今後も注目が集まる。

ただ、注目が集まるスマートハウス、スマートシティーだが、住宅メーカー側はまだ手探りの状態ともいえる。「スマートハウスと言っても明確な定義があるわけではない。機器を搭載すればいいというのは違う」（同）。顧客にとって「スマート」とは何か。エネルギー管理の側面だけでなく、生活全体の快適な暮らしの実現に向け、その答えとなる新商品の開発が今後も加速しそうだ。

懸案となっていた、HEMSと家庭内の機器をつなぐ標準インターフェースも経済産業省が「エコーネットライト」を推奨規格として決めた。メーカーごとにバラバラだったこれまでの状態から今後は各社が同規格に合わせた対応商品の投入が期待される。

ストック住宅の活用
リフォーム市場20兆円へ

一方、スマートハウスなど新設住宅と並行してこれまでのストック住宅の活用に向けて官民が動きだしている。

国土交通省は「中古住宅・リフォームトータルプラン」を策定し、20年までに流通・リフォーム市場を現在の倍となる約20兆円を目指している。そのため、市場環境の整備や資金面での支援を盛り込んだ。

民間では早くから各住宅メーカーがストック住宅事業を展開してきた。都市部を中心に一戸建て住宅「ヘーベルハウス」を展開する旭化成ホームズでは、自社で供給した住宅のリフォーム事業を子会社の旭化成リフォームが手がけてきた。これまでは外壁塗装や屋上の防水シートの張り替えなど保守・メンテナンスが中心だったが、現在は住宅設備機器などの新設にも取り組む。

特に太陽光発電など環境対応設備機器のニーズは高く、昨年は2125軒に設置し、旭化成リフォームの売上高は過去最高の385億円と大きな要因になった。今年度は2500軒への設置を計画している。

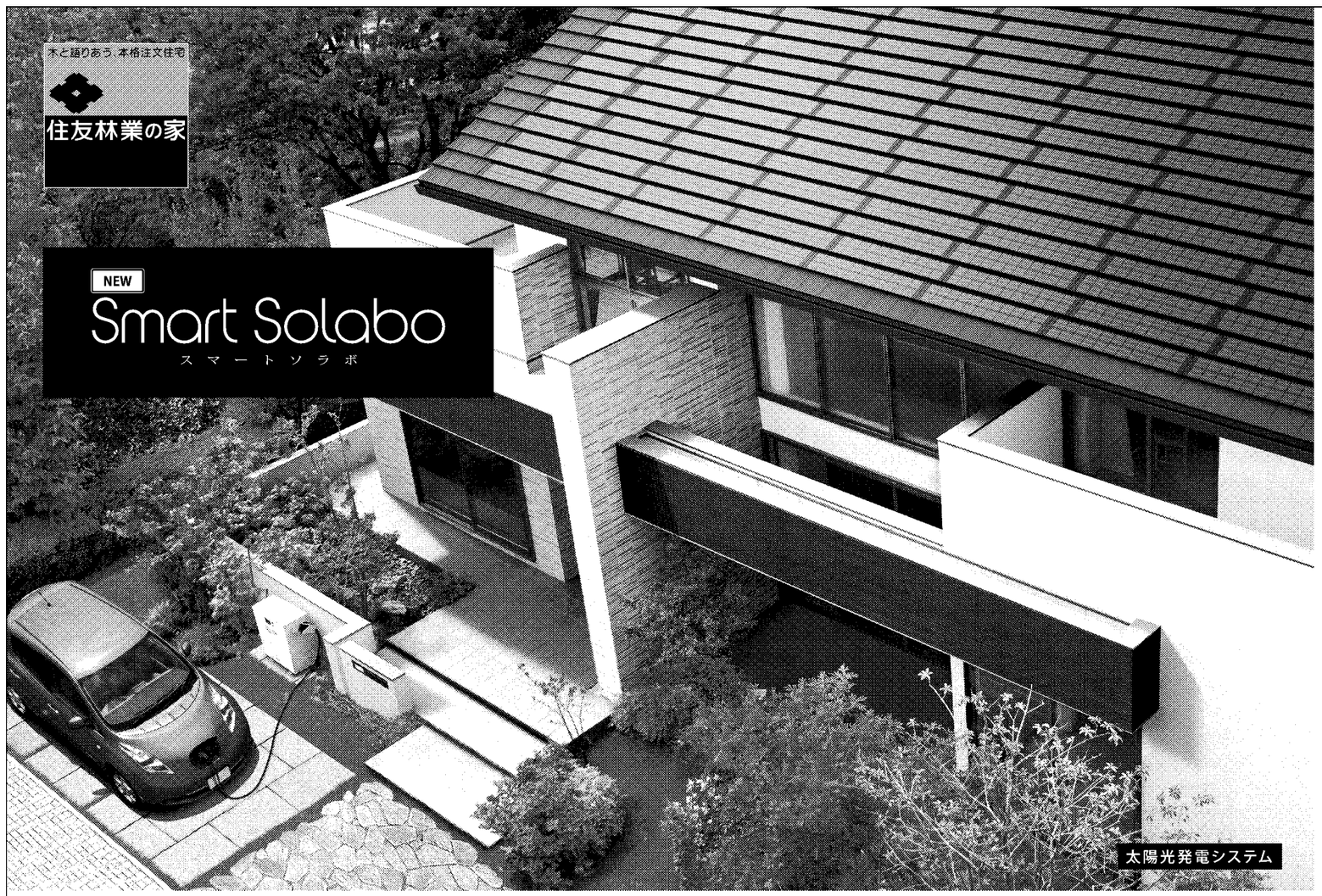
木造の在来工法を得意とする住友林業はグループ会社の住友林業ホームテックを中心に、自社、他社住宅のリフォームに取り組んでいる。日本の一戸建て住宅で最も普及している在来工法のため、自社以外への物件のリフォームも積極的で、受注金額の約60％が他社の建てた住宅だという。

同社の強みは茨城県の筑波研究所で開発した工法を展開できることだ。例えば合成接着梁工法は柱を抜く分、既存の梁を補強する工法だ。梁の下に集成材、側面に合板を接着。柱が減るのでその分、空間を大きくとることができる。広い開口部に対しては門型フレーム耐力壁を提案し、左右の柱や梁を補強し、やはり柱を抜くことで強度と広い空間を確保している。

他にも既存住宅をスマートハウスにリフォームする「スマートリフォレスト」も展開している。既存住宅を診断し、耐震性強化や断熱性を高めた上で環境設備機器を搭載する取り組みだ。今年度は20億円を売り上げ目標に設定した。

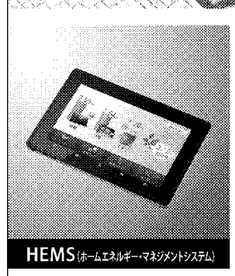
リフォーム市場を巡っては住宅メーカーだけでなく、LIXILやTOTOなどの住宅設備機器メーカー、ヤマダ電機など異業種組も参入している。新設住宅がかつての100万戸を超えることが難しい中で、ストック住宅の需要開拓に向けて各社は取り組みを加速させている。

各社がリフォームに注力している（旭化成リフォームのリフォーム現場）

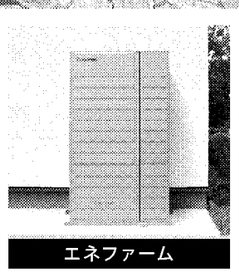


「一歩先のスマートハウス」。
住友林業から。

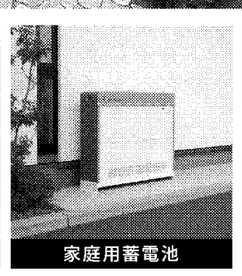
自然の力を活かした設計で省エネを実現しながら、
自宅でエネルギーをつくり、蓄え、
賢く使う木の家「スマートソラボ」に、
電気自動車に蓄えた電気を生活や停電時にも
使える機能を新たにプラスしました。
ご家族の思いや暮らし方に合わせて、
機器の組み合わせも自由自在。またひとつ、
住友林業から未来へ向けた新しい家づくりの始まりです。



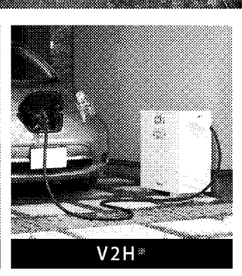
HEMS（ホームエネルギー・マネジメントシステム）



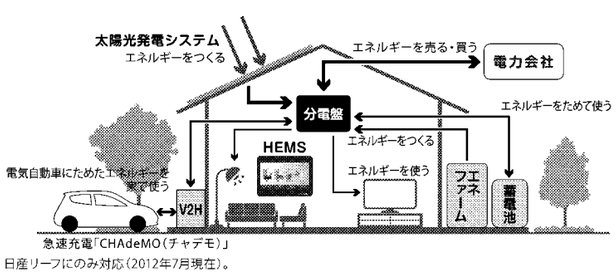
エネファーム



家庭用蓄電池



V2H※



※ビークル・トゥ・ホーム：電気自動車やプラグインハイブリッド車に搭載された蓄電池のエネルギーを家庭用電力として利用すること。「ビークル」は「車両」の意味。

住友林業 住まい博 2012 WEB
エネルギーを賢く活かす木の家づくりがわかる！
期間限定開催中！ 8/31（金）まで
［WEB限定特典］
30万円サポートキャンペーン実施中！
「WEB住まい博」だけの特典!!
住友林業の太陽光発電の家をご契約いただくと、もれなく30万円サポート!!
「WEB住まい博」はこちらから http://sumaihaku.sfc.jp/ WEB住まい博 検索
※特典のご応募は、「WEB住まい博」サイトからの受付に限ります。詳細は、「WEB住まい博」サイトでご確認ください。
※パソコンを閲覧できない方は期間中に、お近くの展示場・ショールームへお越しください。

資料請求券
Smart Solabo
日刊工業新聞
12.7

資料をご希望の方は、右記のフリーダイヤル、ホームページからお申し込みになるか、ハガキまたはFAXに資料請求券を貼り、住所・氏名・年齢・電話番号・建築予定地をご記入の上、右記のあて先までお送りください。

0120-21-7555 Fax 03-3214-3571
受付時間9:30～17:00（土・日・祝日もお受けします。）

※お客さまからいただいた個人情報は、注文住宅の建築請負等の当社住宅事業のご案内等に利用させていただきます。詳しくは当社ホームページ（http://sfc.jp/ie）をご参照ください。

詳しくは「ソラボ」で検索
sfc.jp/ie/lineup/solabo
携帯サイトはこちらから

住友林業
住友林業株式会社
住宅事業本部
〒100-8270 東京都千代田区大手町1-3-2