住宅本来の魅力高め　個性的に

大手ハウスメーカー　秋の戦略

スマートハウス（次世代環境住宅）関連商品が目立った春に比べ、住宅メーカーが秋に投入する新商品は住宅本来の魅力を打ち出した個性的な商品が目立つ。主力ブランドの全面リニューアル、躯体性能の向上。都市圏を中心に住宅ニーズが高まる中、2・5世帯住宅、地域一帯でエネルギーを管理する実証住宅など未来を先取りする住宅も登場した。一方、消費税の増税を控え、住宅業界では反動減への懸念も表れ始めている。

スマートハウスに力
まちづくりから構想

住宅で最も注目を集めるスマートハウスは各社が引き続き力を入れる。

積水ハウスは「グリーンファーストハイブリッド」が発売から1年間で累計300棟を超えた。太陽電池、燃料電池、鉛蓄電池を備えるが、多様化する顧客のニーズに合わせ、蓄電池のラインアップを拡充した。

電気自動車（EV）の蓄電池を利用して給電を可能とするビークル・ツー・ホーム（V2H）システムと、非常時の機能を絞ることでコストを抑えたリチウム蓄電池のLIBシステムを加えた。3種類の年間目標販売台数は1000台を掲げる。

スマートタウン構想も着々と構想が進む。大和ハウス工業はこのほど、神奈川県が県有地で進める再生可能エネルギーを活用したまちづくり「ソーラーパネル輝く光が丘エコタウン創造事業」の事業予定者として認定された。相模原市中央区光が丘の県有地約3万4800平方㍍を開発し、128戸全戸をスマートハウスとするほか、風や光など自然を多く活用するパッシブデザインを街区全体にも適用する。

同社が手がける最大規模のスマートタウンとなり、2013年春の販売を目指している。

積水化学工業も主力のスマートハウス「スマートハイム」を軸とした、スマートタウン構想を本格的に展開する。全住戸に家庭用エネルギー管理システム（HEMS）、太陽光発電設備、蓄電池を備え、さらに同社が街づくりのためのマスタープランも作成、総合的なまちづくりを展開していく。13年3月までに1000区画、14年3月末までには1500区画への拡大を目指している。

スマートグリッド（次世代電力網）化を見据えたタウン構想も進んでいる。三井ホームは親会社の三井不動産と連携し、千葉県柏市などと進める柏の葉スマートシティープロジェクトで実証実験住宅「ミディアス」を完成させた。住宅内のHEMSとスマートシティー全体を管理する地域エネルギー管理システム（AEMS）を連結。エネルギー利用の効率化と地域相互の最適化について検証し、11月に実験を始める。

柏の葉スマートシティーのAEMSは現在、地区内の商業施設や分譲マンションのエネルギー情報を管理している。14年春に地域のエネルギーを統括する柏の葉スマートセンター（仮称）が稼働する計画で、そのネットワークに住宅のHEMSが加わる。

将来の一戸建て住宅への展開を視野に入れ、実験用住宅のHEMSと接続。スマートグリッドを想定して地域全体のエネルギー状況に合わせ、実験住宅内の電気設備の制御を検証する。

発売から1年間で累計300棟を超えた積水ハウスの「グリーンファーストハイブリッド」㊤とその室内

「光が丘エコタウン」のイメージ図（大和ハウス工業）

強く、暮らしやすく
空間の自由度を向上

一方、躯体自体で住まいの質を高めようとする動きも目立ち始めている。住宅自体に断熱効果を高めた建材を活用するほか、パッシブデザインを取り入れた住宅の開発に各社が力を入れる。

住友林業は木造在来工法で新しい工法を生み出した。耐力壁の代わりに断面の大きな柱を活用し、通し柱を減らして設計の自由度を高めたビッグフレーム工法を改良。従来より強度を約40％高めたほか、高い剛性を生むために接合部の金物を改良した。

これにより、設計の自由度が増した。ライフステージに合わせて二世帯住宅に改築したり、より快適な間取り空間を確保した空間の設計などが可能となった。

ミサワホームは木質系の主力の一戸建て住宅「スマートスタイル」を5年ぶりに全面リニューアル。住宅内は光や風などの自然の力を活用して省エネにつなげる「微気候デザイン」を取り入れ、また天井高を最大2・7㍍まで高くとり、開放感を高めた。

ライフステージに合わせて賢く住まいを変えていくことをコンセプトとし、例えば将来の家族構成の変化に合わせ、自在に間取りを変更したり、二世帯住宅化するといった増築ができる。

旭化成ホームズは新たな二世帯住宅像となる「2・5世帯住宅」を発売した。従来の親、子の二世帯に加え、単身の子世帯の兄弟姉妹も取り込む「2・5世帯住宅」という暮らし方だ。近年、単身者が親子世帯と同居するスタイルが増え、同社は未来の二世帯住宅像と判断。以前は親と暮らす単身者を否定的に見る見方もあったが、非婚化、晩婚化の流れで暮らしのあり方も変化した。2・5世帯住宅は新たな暮らし像を社会に投げかける試みといえる。

旭化成ホームズの「2．5世帯住宅」

地価下落に歯止め
都心・郊外　販売エリア拡大

国交省が発表した12年7月1日時点の基準地価（都道府県地価）では、東京、大阪、名古屋を中心に住宅地価の下落率に歯止めがかかってきた。3大都市圏の下落率は0・9％、3年連続で下落率が縮小している。首都圏への人口流入が増え、都心回帰が鮮明になる中で再び、ベッドタウンとなる郊外での住宅需要が高まっている。

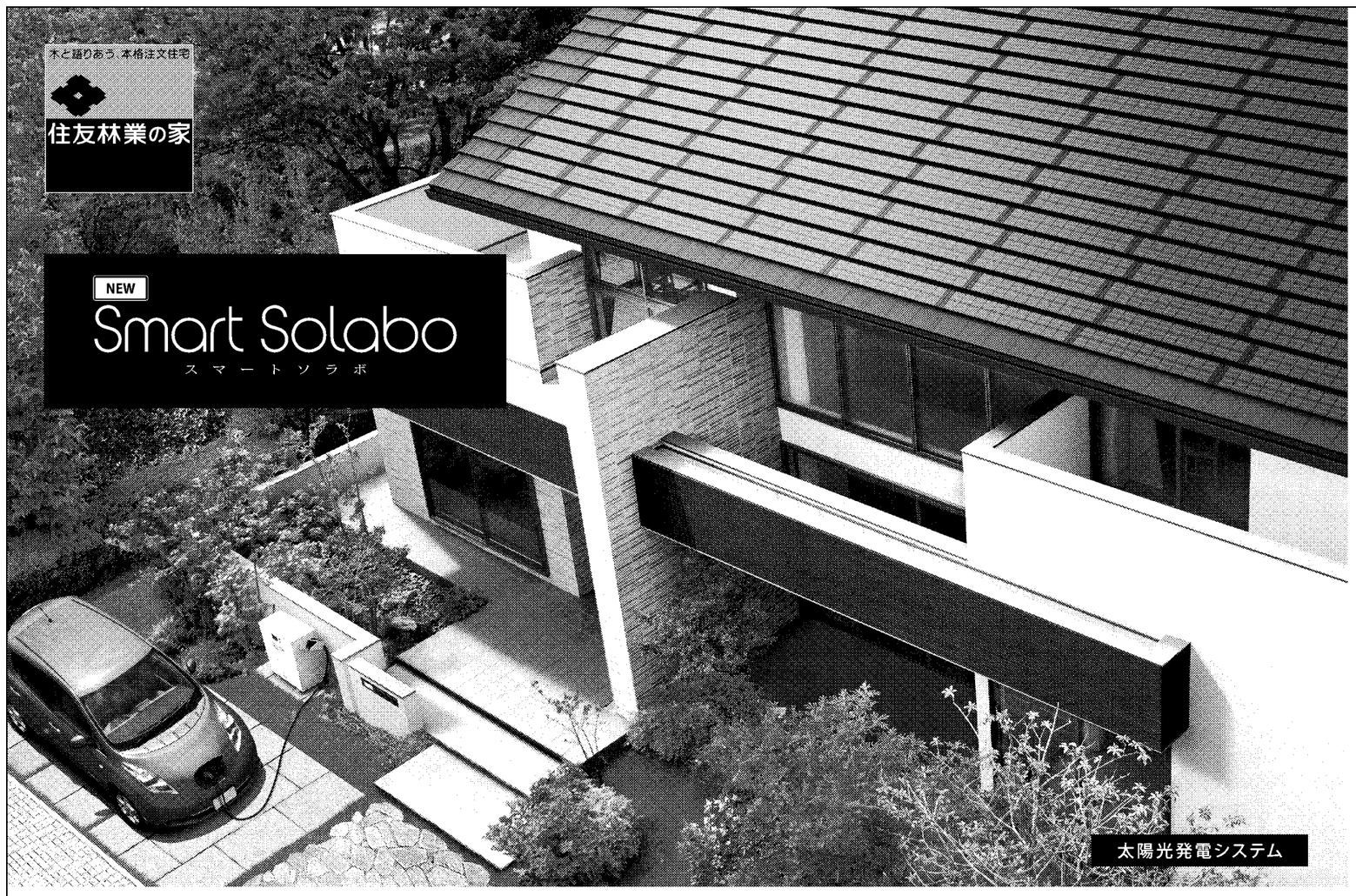
埼玉県で戸建ての分譲住宅を主力とするポラスグループも、主要販売エリアの埼玉県に加え、東京都、千葉県などへ供給エリアを拡大させている。東京都足立区では、全206棟、総開発面積3万2300平方㍍の「パレットコート六町東京ココロシティ」の販売を始めた。全棟にEV対応のコンセントを装備したほか、一部区画にはスマートハウスも導入するなど環境配慮型のタウンとした。さらに同区とも連携し、防犯対策に力を入れた防犯モデルタウンとしても注力。セコムと連携した警備システムや防犯カメラの設置などを徹底した。現在までに売り出した81棟中45棟を契約。2年をかけて完売にもっていく計画だ。

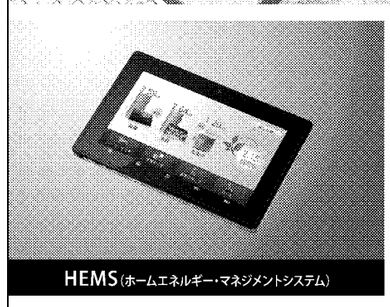
今後、住宅業界にとって懸念材料となるのが、14年4月から実施される消費税の増税だ。97年に3％から5％に上昇した時、駆け込み需要とその後の反動減で約30万戸の需要が落ち込み、「数10％の受注がダウンした」（竹中宣雄ミサワホーム社長）と各社も苦い記憶が脳裏によぎっている。

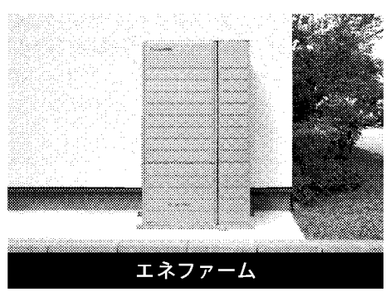
すでに各社の住宅展示場では駆け込み需要を予感させるように、来場者数が増えている。積水ハウスでは「盆休みで20％ほど増えた」（阿部俊則社長）とし、今秋の受注から駆け込みが反映されると見ている。

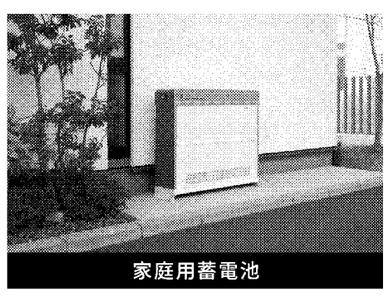
ただし、住宅メーカーは政府への減税策をはじめ、増税を反映させない特別措置の依頼を業界団体を通じて、政府に申請している。「緩和装置があれば、駆け込み需要は生じない。政策次第といえる」（同）。政権交代も近く、13年度の予算案も不透明な状況だ。住宅着工戸数が増加傾向にあるだけに、住宅業界にとって懸念は消えない。

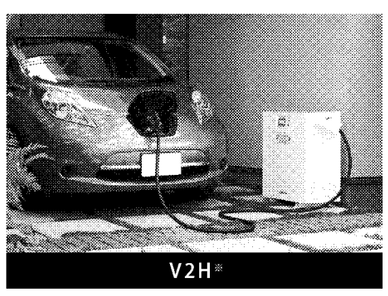
住宅特集




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

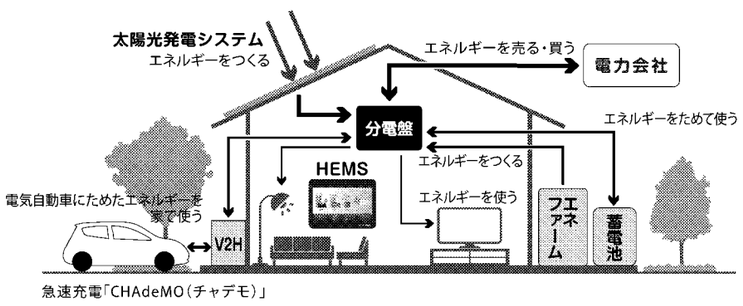

家庭用蓄電池


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。　日産リーフにのみ対応（2012年7月現在）。

「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。



資料請求券
Smart Solabo
日刊工業新聞
12.10

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