

フラット35、融資率9割以下が「史上最低」2カ月ぶりに下降

2016/7/1 新建ハウジング

住宅金融支援機構(東京都文京区)が7月1日に公表した、民間金融機関が提供する「フラット35」の2016年7月適用金利は、融資率9割以下の金利が2カ月ぶりに下降して「史上最低金利」となった。

融資率9割以下で返済期間21年以上35年以下の主カタイプの金利幅は0.93%(前月比▲0.17%)~1.58%(同▲0.13%)。最頻金利は0.93%(同▲0.17%)で2ヶ月ぶりの下降となった。

融資率9割以下で返済期間20年以下の金利幅は0.85%(同▲0.14%)~1.50%(同▲0.10%)。最頻金利は0.85%(同▲0.14%)で、こちらも2ヶ月ぶりの下降となった。

5月の新設住宅着工戸数、年率換算100万戸超

2016/6/30 新建ハウジング

国土交通省が6月30日発表した5月の新設住宅着工戸数は、実数で前年同月比9.8%増の7万8728戸だった。前年同月比で5カ月連続の増加。季節の影響を考慮した年率換算値でも前月比2.3%増の101.7万戸だった。こちらも5カ月連続で前月比プラス。年率換算値が100万戸を超えたのは2015年6月以来11カ月ぶり。

利用関係別では、持家は年率換算値で前月比1.1%増の29.6万戸と高い水準で推移。分譲住宅の年率換算値も前月比3.1%増と好調。とくに分譲一戸建ては前年同月比18%増だった。

F35利用者の平均年齢が5年ぶりに低下／支援機構

2016/6/30 日本住宅新聞

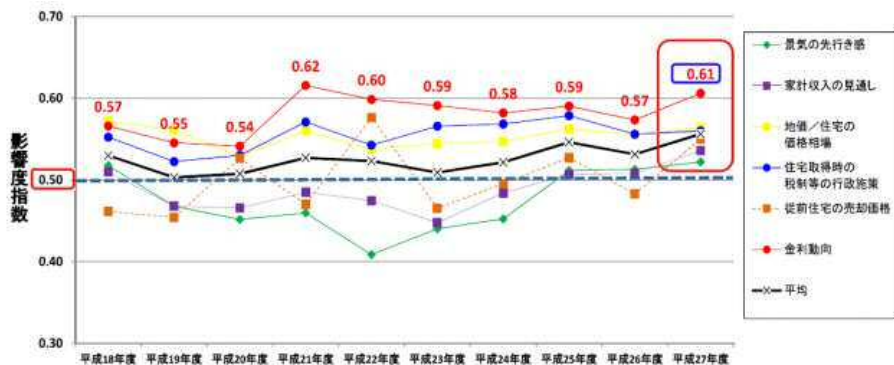
住宅金融支援機構は6月30日、2015年度フラット35利用者調査の結果を公表した。11年度以来上昇していた利用者の平均年齢は、39.8歳で5年ぶりに低下。また、注文住宅の年取倍数が6.1倍に低下している。

住宅取得時の経済的要因、「金利動向」など全てがプラス影響 2015年度住宅市場動向

2016/7/8 新建ハウジング

国土交通省は7月8日、2015年度の「住宅市場動向調査」の結果を公表した。同調査は、住み替え・建て替え前後の住宅や、その住宅に居住する世帯の状況及び住宅取得に係る資金調達状況等について把握することを目的としたもの。今回で15回目の調査となる。

住み替えに関する意思決定において、住宅取得時(2014年度)に経済的要因が与えた影響度では、「景気の先行き感」、「家計収入の見通し」、「地価/住宅の価格相場」、「住宅取得時の税制等の行政施策」、「従前住宅の売却価格」、「金利動向」のすべての要因がプラスに影響しており、前年度と比べてもプラス影響が拡大した。特に「金利動向」が最も高い影響度を示した。



「地域型住宅グリーン化事業」応募全グループが採択

2016/7/12 新建ハウジング

国土交通省は7月12日、中小工務店グループによる長期優良住宅建設などを支援する「地域型住宅グリーン化事業」のグループ募集の採択結果を発表した。応募した784グループすべてが採択された。

高度省エネ型(ゼロ・エネルギー住宅)の採択は7月下旬予定。

住宅業界は増税延期を好感 駆け込みなくても堅調推移 木造住宅市場

2016/7/12 日刊木材

住宅業界は消費増税延期を好感した。延期により想定されていた今年の駆け込み需要がなくなり、落ち着いて住宅販売に専念できるといった向きが強い。2016年年初からマイナス金利の影響が住宅展示場への来場者数も堅調で、それを裏付けるかのように新設住宅着工数も好調に推移している。

住宅メーカーはどれも今期(17年3月期)の見通しに10%への消費増税とその駆け込み需要増をある程度は見込んでいたが、それでも通期計画は前期(16年3月期)比横ばいか微増水準とする大手ハウスメーカーも少なくなかった。駆け込み需要を見込んでおいては控えめな数字だったが、それは16年3月までの市場環境を見て、駆け込みを動機とした消費者の住宅購入への動きが感じられなかったからだ。

むしろ大きな流れとして、15年10~12月前後は中国経済の失速や原油価格下落などで株安につながり、景気の下振れリスクが増して住宅メーカーの契約・受注棟数も減少。ただ16年に入るとマイナス金利の影響で住宅展示場への来場者数も回復傾向に入り、一部大手ハウスメーカーは「低金利が大きく影響して想定していなかった末端消費者が展示場に訪れ始めている」とし、多くの住宅メーカーで同様の手応えをつかんでいる。

大手分譲住宅メーカーは「15年11月ごろまで分譲住宅の在庫は適正の約36%増と販売が振るわなかったが、それ以降は現在に至るまで契約棟数が前年比で伸び、在庫も適正の約30%減にまで減っている」とする。

実際、総新設着工戸数は14年の約89万戸、15年の約91万戸とほぼ横ばいで推移したが、14年1~5月の月平均は7万2000戸、15年の同期は7万500戸、そして16年同期は7万5500戸(前年同期比7.1%増)と、不需要期といわれる年初にしては立ち上がり早い。

年初以降、木建流通市場では消費増税が半ば織り込み済みの様相で推移してきたことで、住宅市場は増税に左右される環境ではなくなってきた。むしろ増税以外の要素で住宅需要は堅調に推移してきており、仮に10%への増税が決まっていればこうした住宅市場の好調に水を差すことにつながりかねなかった。

そもそも8%から10%への消費増税によって2%とはいえ住宅価格が300万~500万円も増加してしまうこと自体、住宅営業に差し支えるものだ。そのうえ駆け込みによる需要増と反動減の波が起き、職人や資材不足などにも影響が波及する。住団連では「数十年も住む家に対して瞬間的な消費に適用される消費税を一度に払う必要があるのは納得がいかず、増税が延期されたこの2年半の間に住宅に対する税制改正を求めていく」とする。

そのため増税が延期されても住宅業界に動揺はなく、むしろ「消費者市場も延期を織り込み済みだったのか反応はほとんどない。人生のなかでも大きな資産となる住宅を増税で買うかどうか判断しなくてもいいような税制改正と良質な住宅供給に向けて努力していく」(大手ハウスメーカー)とする。

「賃貸住宅における省CO2促進モデル事業」二次公募スタート

2016/7/4 新建ハウジング

一般社団法人低炭素社会創出促進協会は7月4日、一定の環境性能を満たす賃貸住宅を新築・改築する場合に、必要な経費の一部を補助する「賃貸住宅における省CO2促進モデル事業」の二次公募を開始した。公募期間は7月21日まで。

同事業は、賃貸住宅の省エネ化で追加的に必要となる高効率な給湯、空調、照明設備等を導入する費用の一部を補助するもの。補助額は省エネ性能で異なる。

新築の場合で省エネ基準よりも10%以上省エネ性能が高い物件、改築により10%以上省エネ性能を高め、工事後に省エネ基準を満たす物件の補助額は、1戸あたりの上限は30万円、補助率3分の1。新築で省エネ基準よりも20%以上省エネ性能が高い物件、改築により10%以上省エネ性能を高め、工事後に省エネ基準よりも10%以上省エネ性能が高い物件は、1戸あたりの上限60万円、補助率2分の1。

「フラット35」利用者の平均物件購入額は2820万円 アルヒ調べ

2016/7/8 新建ハウジング

アルヒ(東京都港区)は7月8日、ARUHIの「フラット35」を借り入れた4万9415名を対象として、年収と購入価格、居住区分について調査・分析した結果を発表した。

それによると、調査対象者の最大年収は9000万円、最小年収は40万円、平均年収は510万円、最多年収(ボリューム値)は600万円。土地と建物の費用を合わせた物件購入価格は、最大が「フラット35」の設定する物件購入価格の最高額である1億円、最小が200万円。平均価格は2820万円だった。

年収と購入物件価格をみると、年収400~500万円未満の購入者が26%で最も多く、平均物件購入価格は約2840万円だった。また、年収が高くなるほど、住宅ローンの借入可能額が増え、それに伴って高額の物件を選ぶ傾向があった。

「フラット35」を利用して購入した物件の種類別では、戸建てが73.0%、マンションが27.0%だった。マンション購入者の7割は中古物件を選び、戸建て購入者の8割は新築物件を選んだことが分かった。

「フラット35」の利用目的としての居住区分を年収別にみると、自己居住用が大半を占め、子供のための購入(子入居型)は最大で1.9%、親のための購入(親入居型)は2.6%にとどまった。年収300万円以上400万円未満を境として、年収が高くなるほど自己居住用の割合は減少しており、年収900万円以上9000万円以下のうち10%はセカンドハウスとして「フラット35」を利用していることが分かった。

この傾向について、同社は「審査基準を満たせば、自己居住用として『フラット35』を利用するときと同じ金利での借入れが可能であることも、セカンドハウスの購入を後押ししている」と指摘している。

総務省「平成27年国勢調査」の速報集計、「持ち家」増加し約64%に

2016/7/11 住宅産業新聞

総務省が6月29日に公表した「平成27年国勢調査」の速報集計結果によると、住宅に住む世帯数を所有形態別で見ると、「持ち家」が最も多く63.6%の3245万5千世帯となり、前回2010年調査から1.7ポイント上昇した。次いで「民営の借家」が横ばいで28.1%の1432万6千世帯、「公営の借家」が11.9ポイント減で3.7%の189万6千世帯。全体の世帯数は5187万7千世帯で前回調査から微増ながら、1998年以降に顕在化した世帯数増加傾向は継続している。一方、世帯あたり人員数は継続して減少し、今回の調査では2.39人にまで減少した。また、65歳以上人口の割合は世界最高水準となった。

2016年住宅リフォーム市場は1.1%増、矢野経済研調べ

2016/7/12 新建ハウジング

矢野経済研究所(東京都中野区)は7月12日、今年4月~6月に実施した国内の住宅リフォーム市場の調査結果を発表した。それによると、2015年の住宅リフォーム市場規模は、前年比2.0%減の6兆4851億円だった。2016年の市場規模は、1.1%増の6兆5542億円ではほぼ横ばいに推移すると予測している。

2016年の予測について、同社は「現状、住宅リフォーム市場にはプラス・マイナス両面で大きな影響を与える要因はないものの、昨今の株価の乱高下や将来の景況への不透明感等を理由に、全体としてみるとここ数年見られた堅調な消費マインドもやや曲がり角に差し加かってきた感も否めず、前年並みで推移」との見方を示している。

2020年の市場規模は、住宅リフォーム市場の主要分野である「設備修繕・維持関連」分野が住宅ストック数の増加に伴って拡大し、市場全体が成長すると考えられることから、7.3兆円(2015年比約12%増)と予測。

さらに、2025年は2015年比約14%増の7.4兆円、2030年は同約12%増の7.3兆円と予測する。「長期的には世帯数の減少が影響し、縮小基調に向かうと予測するが、政府の政策的な後押しによるリフォーム件数増加や、リフォーム事業者による提案強化による単価アップについても加味したうえで算出」と説明している。

熊本地震 益城町中心部の新耐震木造の倒壊割合は9%

2016/6/30 新建ハウジング

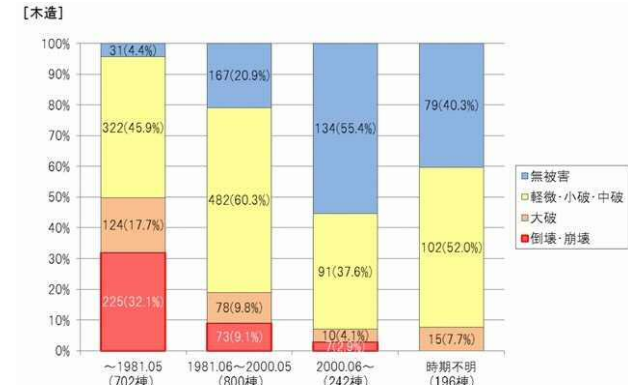
熊本地震の建物被害の原因分析を行う有識者委員会の第2回会合が6月30日、行われた。被害の大きかった熊本県益城町中心部の被害要因の中間的な分析結果が示された。木造建物の倒壊割合は1981年6月以降2000年5月以前の建物で9.1%、2000年6月以降の建物で2.9%だった。倒壊の主な要因は接合仕様が不十分であったことと推測。地震の揺れで接合部が破壊され、耐力壁が有効に機能しなかったことが被害を大きくした可能性が高いという。9月に3回目の会合を開き、委員会としての報告書を取りまとめる予定。

会合では、日本建築学会が行った益城町大字安永、大字宮園、大字辻の城のほぼすべての建築物2652棟を対象にした調査の分析結果が示された。木造住宅は1940棟(建築時期不明196棟)。そのうち1981年5月以前の旧耐震建物702棟で倒壊したものは225棟、倒壊割合は32.1%と高かった。

新耐震基準以降で倒壊、崩壊した木造住宅99棟(建築学会の調査対象エリア外の19棟含む)の倒壊原因を分析した結果、柱頭柱脚の接合仕様を確認できた94棟のうち、90棟は現行基準を満たしていない可能性があったという。

2000年6月以降の建物で倒壊した7棟については、現在、図面などで詳細な分析を進めている。

いわゆる「前震」で倒壊した木造建物は、建築学会の調査エリア内で33棟確認された。そのうち5棟は新耐震以降の建物だったという。



大和ハウスと住友林業、シドニー近郊で複合開発プロジェクトを開始

2016/7/4 住宅産業新聞

大和ハウス工業(大阪市北区)と大和ハウスグループのコスモスインシア(東京都港区)、住友林業(東京都千代田区)の3社は7月1日、オーストラリアのシドニー近郊で、現地の不動産投資管理会社EG Funds Management Pty Ltd(EGファンドマネジメント社)と共同で展開する複合開発プロジェクト「ドゥルモインプロジェクト」(仮称)を開始した。

分譲マンション、商業施設、オフィスからなるプロジェクトで、3社が日本で培ってきたノウハウや技術を活かして展開する。同地で先行して開発している「フラワー・ミル・オブ・サマーヒル・プロジェクト」とあわせて、豪州での不動産開発事業のノウハウを取得し、今後の事業展開につなげる。

分譲マンションの総戸数は164戸、1戸あたりの販売面積は50m²台~118m²台(平均74m²)。販売価格は、1ベッドが67万豪ドル~、2ベッドが87万豪ドル~、3ベッドが137万5000豪ドル~。着工は今年10月、竣工は2018年6月予定。総事業費は約129億円。

建設地のニュー・サウス・ウェールズ州シドニーは、豪州経済・文化の中心地であり、人口467万人の州都所在地。人口面では安定的な出生率と海外からの移住者の増加により、2021年に506万人まで増加すると予測される。「ドゥルモインプロジェクト」は、三方向を湾に囲まれ、シドニー周辺で人気のある水辺の眺望に優れた立地に展開。シドニー中心部まで約5kmの位置にある。