

フラット35金利最低更新 8月

2016/8/2 日経新聞

住宅金融支援機構は1日、長期固定型住宅ローン「フラット35」の8月の適用金利を発表した。主力の借入期間21～35年（融資率9割以下）の最低金利は年0.9%と前月より0.03ポイント下げる。借入期間20年以下の最低金利は0.83%と0.02ポイント低下。ともに2カ月連続で過去最低を更新した。日銀の金融緩和で指標となる市場金利が下がっているため。

8月の住宅ローン金利も過去最低に WhatzMoney調べ

2016/8/9 新建ハウジング

全国750金融機関、1万6000の住宅ローンプランを比較できる「WhatzMoney住宅ローン」を手がけるWhatz Money（東京都新宿区）は8月9日、全国750金融機関の住宅ローン金利状況を調査して公開した。

10年固定金利型の主要銀行（ネット銀行・都銀・信託・地銀75行）の金利動向は、平均金利が0.991%で前月比0.018%の低下となった。長期金利低下の影響で過去最低水準に到達し、初めて1.0%台の大口を割り込んだ。

一方、変動金利型の主要銀行（ネット銀行・都銀・信託・地銀75行）の平均金利は0.981%で前月並みだった。10年固定金利が金利引き下げの一方、変動金利は金利引き下げがなく、変動金利の金利水準は下限に到達したとの見方を示している。

フラット35は、7月に続き過去最低金利となった。最安金利は返済期間20年以下のプランで0.830%、21年～35年のプランで0.900%だった。

8月1日現在、最も金利が安い住宅ローンは、三井住友信託銀行、じぶん銀行、住信SBIネット銀行の固定金利型0.300%となっている。

住団連、4～6月の住宅業況調査、低層賃貸の総受注が再びマイナスに

2016/8/23 住宅産業新聞

一般社団法人住宅生産団体連合会（住団連）はこのほど、3カ月ごとに営業責任者に対して行う前四半期と比較した実績と見通しを指数化した、2016年度「第2回住宅業況調査」を公表した。それによると、16年4～6月の戸建注文住宅の実績は総受注棟数プラス4ポイント、総受注金額プラス3ポイントとプラス受注が継続した。地域別の総受注棟数実績では、九州が大幅な伸びを継続し、東北を除いた地域でプラスだった。土地情報取得件数は、前四半期と比べて「増加」が26%から19%へ低下、「減少」が24%から22%へ低下し、「横ばい」が50%から59%と上昇した。エリアによってばらつきがあるものの、大きな変化はなかった。見学会、イベントへの来場者数がやや減少傾向で引き合い件数も減少の割合が高まり、消費者の購買意欲の減少を現場では感じ取っているとした。7～9月見通しでは、総受注棟数プラス18ポイント、総受注金額プラス8ポイントと引き続きプラス予想としており、低金利を追い風に消費増税延期後の停滞感を払拭して受注を伸ばそうとする期待感を感じさせるとした。

楽天、リフォーム市場に本格参入

2016/8/5 日経新聞

楽天（東京都世田谷区）は8月5日、同社が運営するインターネット・ショッピングモール「楽天市場」で、リフォームサービス「らくらく楽天リフォーム」の提供を開始した。

リフォーム会社と提携し、「らくらく楽天リフォーム」の認定商品として取り扱う。設備費用と基本工事費用を含んだパッケージ価格で比較検討しながら、効率よくリフォーム商品を選ぶことができるという。

まず、キッチン、浴室、トイレの3カテゴリーからサービスを始める。キッチン190商品、浴室461商品、トイレ123商品の774商品。順次、商品ラインアップを拡充していく。

中古住宅購入時に補助 改修費最大50万円40歳未満に

2016/8/21 日経

政府は中古住宅を購入する際に必要なリフォーム工事の費用を、1件当たり最大で50万円補助する制度を創設する。欧米に比べて少ない中古住宅の取引を活発にし、深刻になっている空き家問題の解消につなげる。対象を40歳未満の購入者に絞り、若年層が使えるお金を増やして個人消費を底上げする狙いもある。

政府、空き家解消促す

24日に閣議決定する2016年度2次補正予算案の概要に、260億円の事業費を盛り込む。秋の臨時国会に提出し、成立すれば年内にも新制度が始まる。政府は少なくとも5万戸の利用を見込んでいる。

補助の対象となるのは、自分が住むために中古住宅を購入する40歳未満の若年層だ。子育てなどに伴い可処分所得が少なくなる傾向にある若年層に狙いを定めて、住居費の負担を軽くする。

リフォームの施工業者が中古住宅の購入者に変わって国の事務局に申請し、補助金を受け取って工事代を安くする仕組みを想定している。申請の際には、専門家が物件の傷み具合を判断する住宅診断を受けていることが条件となる。補助額は住宅診断にかかる5万円のほか、耐震補強や省エネ改修などリフォームの内容に応じて最大50万円とする。

中古住宅のリフォーム費用は仕様や場所によって大きく異なる。一戸建てで1千万円を越すことが珍しくない一方、マンションでは数百万円の場合が多いとされる。

全国的に増えている1千万円を切る中古物件を買うと、購入費よりも改修費の方がかさみかねないので、政府はリフォーム費用を補助すれば、若い層の購入意欲が高まるとみている。

日本の住宅市場に占める中古の割合は15%程度にとどまる。7～9割の欧米に比べて著しく低い。新築嗜好が根強く、古い住宅をリフォームして使う習慣が広がっていないためだ。政府は中古住宅の市場拡大に向け、リフォーム市場を13年の7兆円から25年までに12兆円に伸ばす目標を掲げる。

全国で820万戸に達する空き家対策にもつなげる。野村総合研究所は少子高齢化の進展で、33年に全国の空き家が2167万戸に増えると警鐘を鳴らしている。

空き家が増えると住宅地が荒廃し、地域への悪影響が大きい。対策は急務となっている。

国土交通省は今月末に示す17年度予算の概算要求に、20年間で資産価値がゼロとみなされる住宅評価の見直しや、空き家の情報を集めて住みたい人に提供する「空家バンク」の充実といった対策を盛り込む。

2016年1～3月期の住宅ローン新規貸出額、前年同期比で1.3%減

2016/8/5 新建ハウジング

住宅金融支援機構（東京都文京区）は8月5日、2016年1～3月期の業態別の住宅ローン新規貸出額と貸出残高を発表した。主な機関等の住宅ローン新規貸出額は、前年同期比1.3%減の5兆8314億円だった。

2015年度（通期）の主な機関等の住宅ローン新規貸出額は、前年同期比4.4%増の20兆108億円となった。

住宅ローン申込時の書類収集代行サービスが全国対応でスタート

2016/8/23 新建ハウジング

住宅ローンファイナンスに特化し、フィンテックを活用したサービスを提供するMFS（東京都千代田区）は8月23日、住宅ローン借り換えコンサルティングサービス「モーゲージ・ネクスト」において、ユーザーの代わりに住宅ローン申し込みのための書類収集を行うサービスを全国対応で提供開始する。

サービス内容は、(1)公的証明書（住民票等）の委任状をユーザーから取得し、ユーザーの代わりに公的機関から取得する、(2)ユーザーの自宅を訪問してユーザーが管理している書類（物件の売買契約書コピー等）を受領し郵送する、というもの。エスクロー・エージェント・ジャパン（東京都中央区）が保有する専門家の全国ネットワークを活用して実施する。

これにより、ユーザーが公的機関に向いて書類を集める手間や、集めた書類を封入・郵送する手間を省くことができ、住宅ローン借り換えの負担が大幅に軽減される。

未着工ソーラー買い取り 三菱総研と関電工 売電収入を予測

2016/8/3 日経新聞

三菱総合研究所と関電工は未着手の大規模太陽光発電所(メガソーラー)を買い取り、稼働させる事業を始める。再生可能エネルギーでつくった電気を割高な価格で買い取る制度が2012年に導入されたことで新規参入者が急増。ずさんな事業計画から途中で頓挫する発電所が続出するなど「太陽光バブル」が発生し、社会問題になった。両社が持つ運営ノウハウを生かし、事業採算を確保する。

建設するための認可まで得たものの、稼働できていない太陽光発電所は出力1000キロワット以上の場合、全体の約8割(出力ベース)を占める。政府が買い取り価格を段階的に下げていることもあり、太陽光発電事業者にとって採算を合わせることが難しくなっている。

太陽光発電は天候により出力が大きく変動することなどから、大手電力会社が再生エネでつくった電力の買い入れ量を自由に抑制できる制度が15年に導入されたことも響いている。建設用地は押さえたものの、金融機関や投資家から追加資金を調達できない例などが相次いでいる。

三菱総研と関電工は建設計画が滞り、着工できていないメガソーラーを新規参入企業などから買い取る。建設用に用意していた土地や発電所関連の権利、機器などが対象となる。両社は売電収入を予測するシステムをこのほど開発した。発電所を運営したノウハウなどをもとに立地ごとにメガソーラーの発電可能量や売電収入を推計し買い取り額の算出に役立てる。

両社は買取後、収支計画を練り直してメガソーラーを建設する。三菱総研や関電工は自社でも国内で合計約10カ所の太陽光発電所を運営している。太陽光パネルや電力変換装置などを大量調達することでコストを引き下げている。

関電工は他社が運営するメガソーラーの管理やメンテナンスも手掛ける。各地のメガソーラーの発電量や機器の異常を遠隔地から監視し、故障が起きた時に補修する体制を整えている。買取したメガソーラーに不具合が起きた時に素早く修理できる。

1万キロワット以上のメガソーラーを対象に今後、採算性を調べて買い取る。三菱総研は現在、三菱UFJモルガン・スタンレー証券と500億円規模のメガソーラー買い取りファンドの設立準備を進めている。ファンドは未着工の案件の他、採算難に陥っている稼働中の案件も買い取る。

太陽光発電はパネルを買って設置するだけで事業を始められるだけに、故障して放置されている例なども出ている。企業再生ファンドのように事業がうまくいかない発電所を債権する動きが広がれば再生エネの普及にもつながりそうだ。

一戸建て修繕の実態、平均築年数35.8年で修繕費556万円 アットホーム調べ

2016/8/3 新建ハウジング

不動産情報サービスのアットホーム(東京都大田区)は、木造の新築一戸建てを購入し、そこに30年以上住んでいる50代～70代の合計495名を対象に、「一戸建て修繕の実態」に関する調査を行った。それによると、回答者の現在の平均築年数は35.8年で、新築時から現在までに自宅修繕にかけた費用の総額は平均556万円だった。築年数が古いほど、修繕費がかかっている傾向が見られた。

築年数	人数	割合	平均
全体(平均35.8年)	495名	100%	556万円
30～34年	184名	37.2%	495万円
35～39年	200名	40.4%	583万円
40～44年	80名	16.2%	602万円
45～49年	27名	5.5%	608万円
50年	4名	0.8%	750万円

また、自宅の各場所について、これまでに修繕を行った回数や修繕費の合計などを聞いたところ、修繕した割合が多かった場所は「外壁」(84.4%)、「給湯器」(83.2%)、「トイレ」(76.0%)、「お風呂」(同)が上位だった。1位の「外壁」を修繕した人の修繕回数は平均1.8回、修繕費の合計平均は135万円だった。修繕が1回の人だけに絞ると費用は平均100万円だった。

そのほか、これまでに自宅の修繕費を毎月積み立てていた経験があるかを尋ねたところ、経験がある人は9.9%だった。経験がある人に毎月の積み立て額を聞いたところ、平均は1万6288円、積み立てた総額は平均361万円だった。

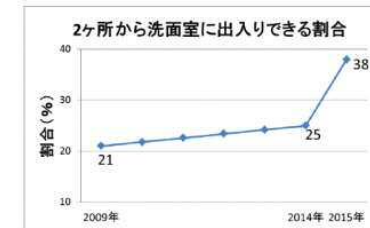
主婦が家事で歩く距離、6年前より年122Km短縮 アキュラホーム調べ

2016/8/17 新建ハウジング

アキュラホーム住生活研究所は8月16日、アキュラホーム(東京都新宿区)が2015年に全国で手がけた住宅のうち100棟の住宅の間取りについて調べた「2016年住宅傾向調査」の結果を発表した。それによると、家事動線の短縮や、洗面室の面積拡大による収納の充実など、「主婦の家事ラク」に大きく貢献する傾向が見られた。2014年4月に発売した「住みごちのいい家」による提案が寄与したものとの考えを示している。

家事動線に関する調査では、キッチン～洗面室間の距離が平均3.63mとなり、前年(2014年)と比べて0.84m短くなっていることが分かった。主婦の1日の歩数と共働きの主婦の家事時間から年間歩行距離を試算した場合、2009年と2015年の比較では122Kmの短縮となった。また、2014年から2015年の1年間は、2009年から2014年の6年間に比べて3倍以上のペースでキッチン～洗面室間の距離の短縮が加速していた。

そのほか、2ヶ所から洗面室に出入りできる間取りプランが2015年に38%まで増加しており、距離の短縮の要因のひとつと指摘している。



洗面室に関する調査では、洗面室の平均面積が5.22m²と、6年間で2割(17.6%)近く大きくなっていることが分かった。住まいの水廻りの中でも、キッチンや浴室に比べてこだわりが低い傾向にあった洗面室について、収納を充実させるために面積を広げることで、住まい手の満足度向上につながったとしている。

キッチンに関する調査では、ダイニング側を向いて炊事をする「対面キッチン」が主流の流れに大きな変化はなく、コミュニケーション重視の志向が続いていることが分かった。一方、「対面キッチン」を完全にオープンな「オープン型」と、一部に壁のある「壁立ち上げ型」に分類して比較すると、「オープン型」が若干減少しており、デザインより機性能性が重視され、「家事ラク」が好まれる傾向にあると指摘している。

建設業と女性 吉本が橋渡し 国交省、魅力発信で進む

2016/8/15 日経

国土交通省は建設業で活躍する女性を増やす女性を増やすため、吉本興業と組んでイメージアップ作戦に乗り出す。吉本興業のタレント「おかずクラブ」を起用して建設業の魅力を伝える。「おうちクラブ」を結成したり、建設現場の作業を経験してもらったりする。建設業は高齢の男性が多く、担い手不足が深刻。現在10万人ほどの女性の技術者や技能者の倍増を目指す。

2016年度の予算を使い、よしもとクリエイティブ・エージェンシーに後方業務を委託する。労働力人口が減り建設業の人材確保はますます難しくなる見通し。女性の参入を促し、20年の東京五輪・パラリンピックに向けた建設需要にも対応する。国交省女性でも使いやすいトイレの設置などの環境整備も進める。