

## 国交省税制改正要望、長期優良住宅化リフォームに税制優遇

2016/8/29 新建ハウジング

国土交通省は8月29日、来年度の税制改正要望をまとめた。住宅関連では、リフォームに対する減税措置の拡充を盛り込んだ。具体的には長期優良住宅化リフォームによる、建物の劣化対策など耐久性向上につながる改修を行った場合の減税額を拡充する。

増改築により、耐震・省エネ改修と併せて耐久性向上工事を行い長期優良住宅の認定を受けることが要件。工事費などの10%を所得税から控除できる措置の最大控除額を現行の25万円から40万円に拡充するほか、ローンを使った場合に、ローン残高の一定割合を税額控除できる措置でも最大控除額を現行の62.5万円から70万円に引き上げる。また、工事翌年の固定資産税を減額する措置でも、減額割合を現行の2分の1から3分の2に引き上げる。

## ZEHや断熱リフォーム関連で1140億円要求

2016/9/6 日刊木材

## 経済産業省2017年度概算要求案 木質原料の事業開発にも補助

経済産業省の2017年度概算要求案は、資源・エネルギー関連が重点政策のひとつとされ、ZEH普及や電気自動車などの購入補助を含む「産業、家庭・オフィス、運輸部門の省エネルギー加速」で1450億円が要求された。16年度に比べ472億円の増額要求となった。新エネルギーでは、木質バイオマス発電・熱利用施設導入を含む「再エネの普及、水素・燃料電池の導入支援」で16年度比87億円増額の654億円が計上された。

省エネルギー関連では、総額2060億円(16年度比509億円増額)が要求された。このうち、ZEHやZEBの普及、既築住宅の断熱・省エネ性能の向上につながる断熱材や窓などの導入、工場や事業場の省エネ設備導入などへの支援補助として、16年度比で倍額以上の1140億円(同625億円)が充てられている。16年度第2次補正予算案で要求された100億円には、ZEH普及に焦点が絞られたが、概算要求案では、既築住宅の断熱リフォームを盛り込んだものとなった。

さらに、家庭用蓄電池としても利用が進む電気自動車など、クリーンエネルギー自動車の導入事業補助に140億円(同3億円増)が盛り込まれた。

一方、新エネルギー関連では、事項要求をのぞき1336億円を要求。このうち、バイオマス発電・熱利用関係で75億6000万円(同16億6000万円増)が補助額となった。一方、風力関係は24億円(同16億円減)、地熱関係は105億円(同5億円増)、水力関係は27億円(同16億5000万円増)、水素関係は104億円(同9億円増)となった。

水素関係の104億円には、民生用燃料電池(エネファーム)の普及補助を含んでいる。

エネルギー・環境関連研究開発費では、リグノセルロースナノファイバー関連で6億5000万円(同2億3000万円増)が計上された。自動車部品や家電などへの利用を見込み、リグノセルロースファイバーの一貫製造プロセスや用途開発を支援する。

## 7月の新設住宅着工戸数 年率換算値100万戸超

2016/8/31 新建ハウジング

国土交通省が8月31日発表した7月の新設住宅着工戸数は、実数で前年同月比8.9%増の8万5208戸だった。先月の減少から再びの増加となった。季節の影響を考慮した年率換算値でも前月比0.1%増の100.5万戸でこちらも先月の減少から再び増加し、依然高い水準を維持している。

利用関係別では、持家は年率換算値で前月比1.3%増の30.9万戸、貸家も年率換算値で前月比6.8%増の45.1万戸だった。分譲住宅は年率換算値で前月比8.4%減の24万戸となった。

## フラット35、主力商品金利が3カ月ぶり上昇

2016/9/1 新建ハウジング

住宅金融支援機構(東京都文京区)が9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9月適用金利は、主力商品の金利が3カ月ぶりに上昇した。

融資率9割以下で返済期間21年以上35年以下の主力タイプの金利幅は1.02%(前月比△0.12%)~1.67%(同△0.10%)。最頻金利は1.02%(同△0.12%)で3カ月ぶりの上昇となった。

融資率9割以下で返済期間20年以下の金利幅は0.96%(同△0.13%)~1.61%(同△0.11%)。最頻金利は0.96%(同△0.13%)で、こちらも3カ月ぶりの上昇となった。

## 「地域型住宅グリーン化事業」グループを追加募集

2016/8/31 新建ハウジング

国土交通省は8月31日、「地域型住宅グリーン化事業」の2016年度第2回のグループ募集を開始した。受付期間は9月28日まで。2次補正予算によるもの。

第2回募集では、第1回募集の既採択グループに所属していない施工業者により構成されるグループを優先的に採択する方針。

同事業は、グループのルールにもとづき建設する地域型高性能住宅に対する補助を行うもの。補助額は長期優良住宅の場合、100万円/戸、ゼロエネルギー住宅の場合、165万円/戸など。

## 2016年上半年期の住宅リフォーム市場は7.7%減 矢野経済研調べ

2016/9/6 新建ハウジング

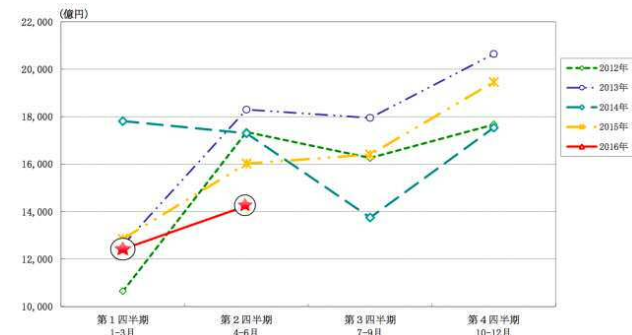
矢野経済研究所(東京都中野区)は9月6日、2016年第1・2四半期(上半期)の住宅リフォーム市場の短期的な市場トレンド調査の結果を発表した。

第1四半期(1~3月)の市場規模は、前年同期比3.4%減の1兆2421億円と推計した。2014年第1四半期の消費税増税前駆け込み需要、2015年同期の反動減による影響を除くと、ほぼ例年通りの数字としている。

第2四半期(4~6月)は同11.1%減の1兆4247億円と推計した。ここ数年で最も低い市場規模となり、四半期ベースでは2期連続の前年同期比マイナスとなったことから、リフォーム市場の先行きに対する懸念を示している。また、上半期(1~6月)の住宅リフォーム市場規模は同7.7%減の2兆6668億円(速報値)と推計した。

今年は消費税増税とそれに伴う駆け込み需要の先送りにより「リフォーム市場に特段、影響を与える要因のない『無風』の状況」、「リフォームに対する消費意欲を活性化させるような取り組みが業界全体で必要」との考えを示している。

図1. 住宅リフォーム市場の四半期別の市場トレンド推移



## 屋根の重さで耐震性に最大4割の差 木耐協調べ

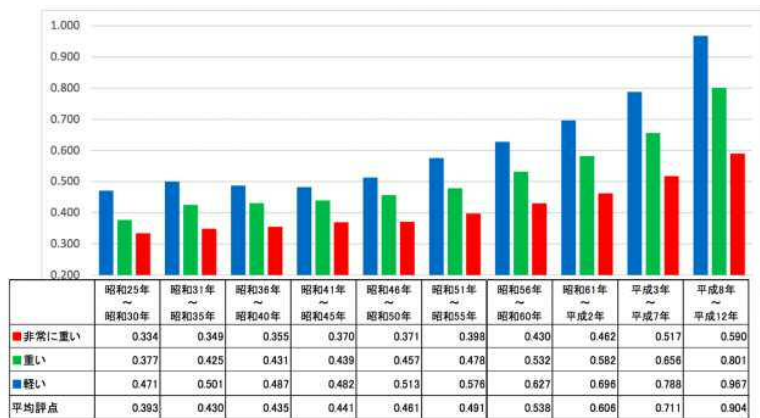
2016/9/5 新建ハウジング

日本木造住宅耐震補強事業者協同組合(木耐協、東京都千代田区)はこのほど、木造住宅の耐震性と屋根の重さの関係について集計・分析を行い、その結果を発表した。

調査対象とした住宅は、1950年～2000年5月までに着工された木造在来工法2階建て以下のもので、木耐協で実施した耐震診断結果の詳細が把握できる2万4486棟。それらの建築年を5年ごとに区切り、期間ごとに屋根の重さ(仕様)別の割合と、耐震性の変化をまとめた。屋根の重さについては、「軽い建物」(石綿スレート板、鉄板葺)、「重い建物」(椽瓦葺)、「非常に重い建物」(土葺瓦屋根)の3段階に分類した。

その結果、築年数別にみる屋根重量の変化では、新耐震基準の施工以降、軽い屋根の割合が増加していることが分かった。「軽い建物」の割合は、新耐震基準施行前の1975年～1980年で25.72%だったが、1996年～2000年には66.71%まで増加していた。

屋根の重さと評価(耐震性)との関係では、屋根が重くなるごとに耐震性が2割低くなることが分かった。平均評点は「軽い建物」が0.679、「重い建物」が0.524、「非常に重い建物」が0.415となり、最大で4割の差が見られた。また、年代別と屋根の重さ別の平均評点の変化では、築年数に限らず、屋根が重いほど耐震性が低く、耐震改修の必要性が高いことが分かった。



## 大手8社の16年度第1四半期、受注実績3社減も回復基調、展示場来場は好調

2016/9/5 日本住宅産業新聞

大手住宅企業8社の2016年度第1四半期(4～6月期、積水ハウスは2～4月期)受注実績が出そろった。8社中3社がマイナスだったが、全体的には回復基調で特に、多層階が好調なパナホームが8社中最も大きな伸び率となった。一方、昨年10月の基礎杭データ流用問題で広告・宣伝を自粛していた旭化成ホームズは前年同期比10%近く減少。三井ホームは、高額物件の動きが鈍かったこともあり受注が低迷した。全体的に住宅展示場来場者数は好調だったが、6月まで消費税増税の先行きが不透明だったこともあり、ユーザーの動きが鈍かったとの見方もあった。

## 積ハウス、営業益17%増 今期1750億円 賃貸事業好調で上方修正

2016/9/9 日経

積水ハウスは8日、2017年1月期の連結営業利益が前期比17%増の1750億円になる見通しだと発表した。最高益を見込んでいた従来予想をさらに50億円上回る。賃貸住宅の建設や管理事業が好調に推移しており、戸建住宅の受注も伸びる。賃貸、戸建とともに中高級路線に注力してきた効果が収益性が高まっている。

## 売上高、初の2兆円台

売上高は8%増の2兆円と従来予想を150億円上方修正した。売上高が2兆円に乗るのは初めて。相続税対策などで富裕層の引き合いが強い賃貸住宅に加え、都心部で開発する大規模ビルの不動産投資信託(REIT)への売却が計画を上回る。

利益面で引く張るのは、建設した賃貸住宅を管理する「不動産フィー事業」だ。7月末の管理戸数は57万6千戸と前期末から1万戸余り増えた。入居率も過去最高の96.7%に上昇。同事業の営業利益は期初予想の290億円から310億円へと上方修正した。戸建住宅も単価上昇で利益率が改善する。

賃貸住宅では供給の過剰感から空室率の上昇が問題となっている。阿部俊則社長は「大事なのは立地と物件の中身。東京エリアでは家賃が(5年前から)2割上がっている」と指摘。「エリア戦略で都心部に注力し、入居したくなる住宅を提供していく」と話す。

戸建住宅の受注も好調だ。住宅ローン金利が低水準で推移していることなどから、受注額は8月まで9カ月連続で前年同月を上回った。分譲住宅やマンション事業でも受注額は2割前後増え、全体の受注残高は1月末比10.6%増の9609億円となった。

前期まで赤字だった国際事業は、米国の住宅販売増などで3期ぶりに黒字化する。ただ、16年1月期に250億円弱の損失を計上した中国事業については「さらに下振れするリスクも消えていない」(野村証券アナリスト)との声もある。

## 住宅ローン・電気代セット 中部電と静岡銀、首都圏開拓

2016/9/8 日経

中部電力と静岡銀行は7日、首都圏向けに住宅ローンと電気料金メニューのセット商品を投入すると発表した。静岡銀行の住宅ローンの新規契約者が中部電から電力を購入すれば期間に応じて電気料金やJALのマイレージに充当できるポイントを付与する。住宅ローンと電気料金のセット商品は電力会社では初の試みとみられる。

8日から売り出す「カテエネプランforしずぎん」は、富士川以東の静岡県東部地域や神奈川県の一部の顧客をメインとする商品。

静岡銀のローンで購入した住宅で中部電の電気料金プランを契約した場合、同社のウェブサービス「カテエネ」のポイントで3000ポイント、加入後半年ごとに500ポイントずつ付与する。2年間の継続利用で合計5000ポイントを獲得できる。電気料金に充当する場合、1ポイントは1円に相当する。

静岡銀は「住宅ローン契約の付加価値として中部電のサービスを提供していきたい」という。静岡銀の静岡県東部と首都圏での住宅ローン契約数は直近で年間6000件強。

4月の電力小売りの自由化以降、中部電が首都圏で契約した件数(子会社の卸販売を含む)は7月時点で約3700件だった。8月に首都圏向けに東京電力エナジーパートナーより安い新プランを導入しており、8月24日時点で約5000件まで増えた。

中部電は「新料金はいい手応えを得ている」(幹部)というが、首都圏全体から見れば中部電のシェアは切り替え件数を全体の0.5%程度にとどまる。

知名度の高い静岡銀の営業力を活用し、目標とする10万件的早期達成を目指す。