

耐震基準は現行のまま 国交省・建築研究所 既存住宅のさらなる耐震化へ

2016/9/14 日刊木材

国交省と建築研究所は12日、耐震基準を現行のままとする方向性を発表した。第3回となる熊本地震被害の原因分析委員会が素案がかたまり、9月中旬に正式な報告書を取りまとめる。ただ、1981年までの旧耐震基準、加えて2000年までの新耐震基準を背景に建てられた住宅も多く倒壊しており、既存住宅の更なる耐震化が必要とした。

熊本地震被害の原因を分析

2000年に住宅性能表示制度で耐震等級が設定され、建築基準法の1.5倍となる等級3の住宅は、大きな被害のあった益城町中心部でもほとんどが無被害だった。ただ、耐震等級は付与していないながら、2000年以降に建てられた住宅も7棟が倒壊・崩壊したという状況を踏まえ、木構造専門家間では法改正や耐震等級の上限値引き上げなどの意見も出ていた。しかし、2000年以降に建てられたとはいえ、そのほとんどの物件で構造設計や施工の不備が多くみられ、耐震基準の準拠に関しては極めて不透明でもあった。こうした背景から、法改正などの抜本的な耐震基準の見直しには踏み込まず、消費者に高耐震性を付与した住宅を提案する際には、住宅性能表示の活用を促すことが有効だとした。

建築基準法は1950年に施工され(旧耐震基準)、81年改正の耐震基準が新耐震基準と呼ばれている。国は大地震が発生するたびに耐震基準を高めてきた。その結果、熊本地震の木造住宅被害では倒壊・崩壊が旧耐震基準で約28%、新耐震基準で8.7%、そして2000年基準で2.2%と、耐震基準の厳格化に比例して被害が縮小していることも分かった。そのため専門家間では「これまでの国の耐震化に関する政策も間違っていないかった」という声も出ている。

ただ新・旧耐震基準はもとより、2000年以降に建てられた住宅でさえ、構造的な欠陥や配慮不足、施工の不手際などが多くみられ、これが大きな被害につながったことも確かだ。特に今回の熊本地震では、合板など構造用面材ではなく筋交いのみで耐力を担保しているにも関わらず、施工規則を踏襲していない施工方法なども多くみられた。

また地盤など立地条件を踏まえた構造計画や、柱脚を留め付けるホールダウン金物の適切な施工、荷重を考慮した耐力壁の配置やバランス、直下率(1~2階の柱がつながっている割合)など、木構造の基本的な部分でさえ正しく設計施工されていない物件も見られた。倒壊・崩壊した木造住宅には明確な原因があり、そのため地震力に耐えられなかった。国は既存住宅の耐震化率を13年の82%から20年までに95%へと引き上げる目標を掲げており、今回の地震を受けて耐震化をさらに促進していく。

2017年度の住宅着工予測、92万1千戸に、建設経済研究所

2016/9/13 住宅産業新聞

一般財団法人建設経済研究所は8月30日、8月時点の建設経済モデルによる建設経済見通しを公表した。それによると2017年度の住宅着工戸数を16年度比1.8%減の92万1200戸と予測している。日銀の政策による低金利を背景に、持家は堅調に推移し、分譲戸建ても微減にとどまると予測している。一方、相続税の節税対策で需要が高まっている貸家の着工戸数について「しだいに減少に向かっていく」(同研究所)と見通している。分譲マンションも、建築費が高止まりしている状況に大きな変化は見込まず、減少を予測する。同研究所による予測では今回が消費増税の延期後初めての発表となる。

10~12月工務店需要予測、2四半期連続でマイナス ジャバ建調ベ

2016/9/20 新建ハウジング

ジャパン建材(東京都江東区)が取引先に行っている需要動向予測調査の結果によると、10~12月の工務店の需要予測(増加と減少の回答割合の差)は、前回調査時の7~9月の予測に比べ7.4ポイント下落し、マイナス8.5ポイントと2四半期連続のマイナスとなった。地域別では、近畿と九州がプラスだったが、残り8地域はマイナスだった。東日本エリアのマイナス幅が大きい。

販売店の需要予測もマイナス6.1と前回のプラスからマイナスに転じた。販売店のマイナス予測は4四半期ぶり。

太陽電池需要に天井感

2016/9/20 日刊木材

太陽電池モジュールの出荷減が続いている。2016年第1・四半期(4~6月)の総出荷量(太陽光発電協会)は1366MWで、前年同期比21%減となった。このうち、国内向けは1185MWで同26%の減少。14年をピークに出荷量を下降線をたどっている。

用途別では、住宅向けの出荷減が顕著だ。住宅向けは国内出荷量の23%を占め、出荷量は267MWで同35%減となった。一方、非住宅向けでは、オフィスや工場、学校などの自家発電向けが大幅減となったが、商業用の発電事業が底堅い。自家発電など一般事業向けは同46%減で、需要が一巡した印象だ。

出荷減のなか、海外勢が市場を伸ばしている。出荷量のうち内外企業の比率は、日本企業が58、対して海外企業が42だが、出荷量で見ると、海外企業が前年同期比で横ばいだったのに対し、日本企業は同31%減に転じた。海外勢に需要が食われた形だ。

生産拠点は海外が主力で、出荷量の6割が海外製となった。

木造は耐震等級5を作るべき 構造計算ソフト無償配布で4号特例も不要

2016/9/16 日刊木材

大橋義光東京都市大学教授は、熊本地震の木造住宅の被害を見て、木造業界は率先して耐震等級3を超える耐震等級4(建築基準法の1.75倍)、同5(同2倍)の等級を提案していくべきと提言する。さらに、国が構造計算ソフトを無料で配布して構造計算が当たり前の世界をつくり、4号特例を廃止すべきと主張する。

大橋教授は、熊本地震では建築基準法が想定する大地震より大きな地震が繰り返し起きたこと(震度7が2回)を踏まえ、建築基準法では大地震時に住宅が倒壊しても人命を守ることを要求性能としているが、それを見直す時期に来ていると考えている。建築基準法に基づいた壁量計算を行っても構造計算したものと比べると壁量が2~3割足りないケースが出てくる。壁量計算の基準になる筋違耐力壁は、実験すると所定の4分の3程度しか耐力がないケースもあり、実質的には壁量不足になっていることがある。

構造用合板を使った面材耐力壁では所定の耐力を満たすが、西日本では面材耐力壁が普及しておらず、被害を大きくしたとも見られる。そもそも基準法の壁量計算という仕様規定が構造計算したものに比べて余力がないことが問題だ。

余力をつけるために釘ピッチを細かくして石膏ボードを施工するなど、性能表示制度の準耐力壁として評価できるものにしていく。構造用合板の面材耐力壁は釘ピッチを150ミリから75ミリに変えるだけで1.8倍の耐力が出る。面材耐力壁の釘ピッチを変え、それに合わせたホールダウン金物などを使うなどすれば、1棟で20万円も費用を掛けなくても耐震等級3以上の木造住宅は実現できる。

木造建築では耐震等級3は比較的取りやすく、さらに「基準法の1.75倍や2倍の耐震性能を持つ耐震等級4、5などを木造業界として実現したいと発信していくことも必要ではないか」(大橋教授)と語る。

また、大橋教授は4号特例の廃止についても賛成している。「そのためには、誰でも無料で使える構造計算ソフトを配布して構造計算を行うことが当たり前の状況を作っていくべき。初期費用だけを国が負担すれば、民間が開発を進めていくので行政費用もあまり掛からずに実現できるだろう。今はほとんどがプレカットで加工されていて、CEDX MFフォーマットを使って変換できる。汎用構造計算ソフトが普及するとソフト会社が困ると思われるが、汎用ソフトは使い勝手が悪いケースが多く、結局市販のソフトを購入することになり、市場が拡大すると思っている」と提言する。

固定期間選択型間での借換が4割／支援機構

2016/9/20 日本住宅新聞

住宅金融支援機構はこのほど、2015年度の民間ローン借換追加実態調査の結果を公表した。借換前後の金利タイプを見ると、固定期間選択型から固定期間選択型への借換が全体の41.2%を占める。また、全ての金利タイプにおいて、5年以内と比較的早期での借換が多い。

空き家 耐震改修し賃貸に 住友林業、35年家賃を保証

2016/9/22 日経

住友林業はリフォーム子会社が耐震改修する木造戸建て住宅を対象に、賃貸した場合の家賃収入を定額で35年間保証するサービスを10月に始める。空き家となっている実家を有効活用したい都市住民や老人ホームに移る高齢者らが、改修によって住宅を賃貸に出しやすくなる。危険な空き家を減らすとともに、住友林業は耐震改修や賃貸仲介事業の拡大につなげる。

銀行や住宅大手、住宅設備メーカーなどが協賛する一般社団法人、移住・住みかえ支援機構と組む。改修済みの物件を同機構が借り上げ、入居希望者に転貸する。

物件の立地や間取りなどを考慮して月3万～7万円の最低賃料を決め、35年にわたり定額を保証する。賃料の15%を機構が保証原資の積立金などとして受け取り、85%が持ち主の賃料収入となる。原則10年と期限付きの定期借家契約で貸すため、賃料は相場より1～2割ほど割安とする。

半年たっても借主が見つからない場合、7か月目から機構が月々の最低賃料を支払う。家賃相場下落で最低賃料より安い家賃しか得られない際は差額を機構が負担し、最低賃料を得られるようにする。万が一、機構が資金不足となった場合には、国の基金が保証する。

家を貸したくても家賃相場の低い地方では、耐震改修をためらう消費者が少なくない。耐震性能が不足すれば借り手も見つけにくい。改修で資産価値を高めるとともに、賃料を定額保証し、借り手確保と改修費の改修をしやすくする。

耐震改修は木造のリフォームに強い子会社の住友林業ホームテック(東京・千代田区)が担当する。伝統的な木造軸組工法で建てられた戸建てであれば、住友林業が施工したかどうかは問わない。

費用の目安は延べ床面積150平方メートル弱の2階建ての場合、現行法で耐震性能を満たすとされる水準に上げるのに約400万円(内装費込)。耐力壁設置や基礎改修による耐震補強や、ダンパーで揺れを抑える制震対策を組み合わせる。工事後に機構が耐震基準を満たす証明書を発行する。

住友林業は建物診断ができる人材も増やしてサービス利用物件を3年後に年100件とし、リフォーム子会社の売上高を2019年3月期に840億円と16年3月比で3割伸ばす計画。入居募集も機構と共同で行う。賃貸を仲介できれば手数料収入を得られる。

国土交通省の推計ではマンションも含む住宅のうち、1981年に導入された現行の新耐震基準と同等の耐震性能を持つ家は2013年時点で約82%。国は20年に95%を目指している。ただ、木造住宅は00年にも耐震基準が強化されており、1981年以降の建築でも強度不足の家がある。

8月の11社受注額速報は6社マイナス、住宅展示場来場は各社低迷

2016/9/29 住宅産業新聞社

8月の主要住宅企業11社における受注金額(速報値)は、6社が前年同月と比べてマイナスだった。積水ハウスは11ヵ月ぶりのマイナスとなったが、低層賃貸住宅のマイナスが主な要因。「昨年8月に大型物件があったため」(積水ハウス阿部社長)とマイナスは一時的なものとしている。また、旭化成ホームズもニケタ減に落ち込んだが、水準自体は高いとみている。住友林業は4ヵ月連続でマイナスとなっており、景気先行き不透明による商談長期化の影響を大きく受けている。これまで好調だった住宅展示場来場者数は各社とも低迷。その理由として天候不順の影響や土日が昨年8月より少なかったことなどを理由にあげている。一方、期初からの累計では単月でプラスの社がマイナス、逆にマイナスの社がプラスだったりと全体的には各社のバラツキが目立つようになってきた。

【木材】木材の国内生産量、27年は6.0%増／林野庁

2016/9/27 日本住宅新聞

林野庁は9月27日、平成27年木材需給表を公開した。27年の総需要量は7530万m³(丸太換算、前年比0.7%減)。国内生産量は2505万8000m³(同6.0%増)で、製材用材は1.7%減少したが、合板用材は5.5%増加した。輸入量は5024万2000m³(同3.7%減)。

暮らしには明暗 保険・年金利回り回復、住宅ローン金利上昇も

2016/9/22 日経

長期金利のゼロ%への誘導などを柱とする日銀の新たな金融政策の枠組みは、人々の暮らしにどのように影響するのか。プラスとマイナスの両面がありそうだ。

プラス面は、保険や年金などの運用利回りが回復することだ。長期金利が今より上がれば、将来の年金や退職金などの給付に備えて積み立てられている資産が安定的に運用できるようになる。

国債利回りの急低下で運用が難しくなった貯蓄性保険などは現在、一部が販売停止に追い込まれている。こうした商品の販売が再開すれば、金融商品の選択肢が広がる。

一方、近い将来に住宅の購入を考えている人にはマイナス面がある。長期金利に連動して決まる固定型の住宅ローン金利は、長期金利が深いマイナスの水準にあった時点と比べると若干上昇する可能性があるためだ。

都道府県地価調査 住宅地は底堅く推移

2016/9/21 新建ハウジング

国土交通省は9月20日、今年7月1日現在の地価の調査結果を発表した。住宅地の地価は総じて底堅く推移。全国的に雇用情勢の改善が続く中、住宅ローン減税等の施策が住宅需要を下支えした。全国の前年平均変動率では、住宅地は0.8%下落、宅地見込地は1.2%下落となった。全体的に上昇または下落幅の縮小が見られる。

圏域別では、名古屋圏の平均変動率が0.5%の上昇と4年連続して小幅な上昇となったが、鈍化傾向が見られた。東京圏の平均変動率は0.5%上昇と3年連続して小幅な上昇が続いている。札幌市、仙台市、広島市、福岡市では、平均変動率は4年連続上昇し、上昇幅も昨年より拡大。半年毎の地価動向を見ると、前半が1.6%の上昇、後半が2.1%の上昇と上昇傾向が強まっている。

住宅ローン審査に落ちた理由、1位は「年収」HOME'S調べ

2016/9/29 新建ハウジング

不動産・住宅情報サイト「HOME'S」を運営するネクスト(東京都港区)は9月29日、「住宅ローンの審査に通らなかったことがあるが、住宅ローンを借りられた」という人300名を対象に実施した「住宅ローン調査」の結果を発表した。

「住宅ローンの審査に落ちた理由」に思い当たることを聞いた質問では、「年収が少なかったから」(30.0%)、「勤続年数が短かったから」(22.0%)、「自営業だったから」(10.0%)が上位だった。「思い当たることはまったく無い」という回答も23.0%と多かった。

審査に通るための対策として、その後に見直したことを聞いた質問では、「購入する物件を見直した」(19.0%)、「依頼する施工会社を見直した」(13.0%)、「購入する土地を見直した」(12.3%)が上位となり、無理なく融資を受けられるように物件条件や取引会社を変更する人が多いことが分かった。その他、未払いの税金を支払ったことや、借金を完済したなど、身辺整理を挙げた人も多く見られた。

実際に借りた金利タイプを聞いた質問では、「変動型」(43.3%)、「全期間固定型」(34.3%)の上位2つで8割近くを占める結果となった。

東京都、補正予算126億円で空き家活用し保育所へ

2016/9/21 住宅産業新聞

東京都は、待機児童解消に向けた緊急対策として、保育所にかかる賃借料や借地料の補助制度を新設・拡充する。保育所数を増やすため、空家や民有地の活用を議論する協議会も設置する。これら事業に総額126億円の補正予算案を議会に提出する。

ナカモクニュースペーパーに関して何かご要望・ご意見ございましたら事務局まで！

2016/9/30 中村木材(株)