

1月の住宅着工戸数/国交省

2017/2/28 日本住宅新聞

国土交通省が2月28日に発表した1月の新設住宅着工戸数は7万6491戸(前年同月比12.8%増)で、7カ月連続の増加となった。貸家、分譲住宅は増加したものの、持家が12カ月ぶりに減少に転じている。季節調整済年率換算値は100万1124戸で、昨年5月以来の100万戸台。

2016年度の第4回住宅業況調査

2017/2/20 住宅産業新聞

一般社団法人住宅生産団体連合会は9日、3カ月ごとに住宅営業責任者による住宅市場の業況感を調査している、2016年度「第4回住宅業況調査」を公表した。それによると、戸建注文住宅における16年10～12月の全国平均の受注実績は、前四半期(7～9月)と比べて総受注棟数でマイナス25ポイント、棟数が1年ぶりのマイナスに転じた。17年1～3月の見通しは、総受注棟数でプラス27ポイント、総受注金額でプラス10ポイントとプラスを見込んでいる。

会員のBELS利用割合、3年後には6割を予想/JBN

2017/2/10 日本住宅新聞

JBN・全国工務店協会はこのほど、正会員の工務店に対しBELSについてのアンケートを実施した。断熱性能では等級4が63%、一次エネルギー消費量性能は等級4が39%でそれぞれ最多。ZEHビルダー登録制度に登録済みだったのは有効回答463社のうち250社(57.0%)で、BELS表示割合は平成32年度の時点で60%に達すると予想した。

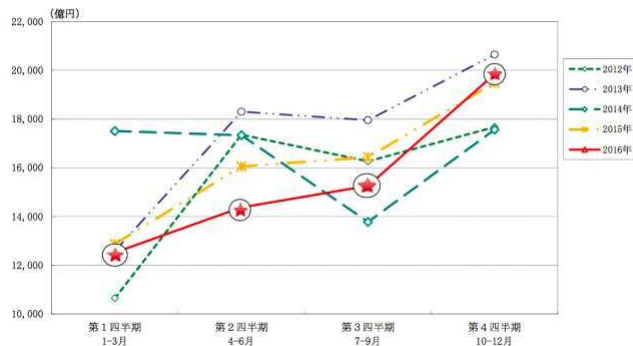
2016年住宅リフォーム市場は4.4%減 矢野経済研調べ

2017/2/17 新建ハウジング

矢野経済研究所(東京都中野区)は2月17日、国内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。2016年10月～12月(第4四半期)の住宅リフォーム市場規模の推計は、前年同期比1.8%増の1兆9850億円(速報値)だった。また、2016年の同市場規模は前年比4.4%減の6兆2006億円(速報値)となり、消費税増税前の市場規模と同程度まで低迷した。

2017年の住宅リフォーム市場規模は6.2～6.6兆円と予測する。プラス要因としては、国土交通省の「住宅ストック循環支援事業補助金」による需要喚起に伴う底上げが期待される。マイナス要因としては、新築住宅需要や東京オリンピック・パラリンピックに向けて、建築費の高騰・職人不足が進むことが挙げられる。

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



新しい既存住宅の情報提供制度案とりまとめ 通称案は「安心R住宅」

2017/2/28 新建ハウジング

国土交通省の有識者会議は2月28日、生活者が安心して既存住宅を購入できるようにするための新しい情報提供制度の案の最終取りまとめを行った。国が一定の要件を満たす既存住宅を提供する事業者団体を審査・登録する形で間接的にお墨付きを与える。要件を満たす住宅は、統一的な名称(商標)を付与できる。また、正式名称や商標とは別に、通称を設定する。会合では通称の案として「安心R住宅」という名称が提示された。今後、一般からの意見募集を経た上で、夏頃を目指して告示化し、実際に制度を始める予定だ。

新制度では住宅の性能要件として、耐震性があることと構造上の不具合・雨漏りがないことの2つを設定。制度自体は原則、情報提供の仕組みという位置づけで、前述の2つの性能要件以外は、情報開示を求める項目を設定するにとどめる方針だ。開示状況を含め、評価材料として提供するという考え。

耐震性の有無については、1981年6月1日以降に着工したもの、あるいは1981年5月31日以前に着工したもので、耐震診断などで耐震性が確認されたものを耐震性有りとする方針が示された。これに対し委員からは、1981年6月1日以降に着工したものをすべて適法としていいのかという疑問が投げかけられた。国交省では告示化に向け検討していくと回答した。

構造上の不具合・雨漏りがないことの定義として、対象物件が購入予定者が既存住宅売買瑕疵保険を付保できる状態にあることとする方針。最終的に保険を付けるかどうかは購入者に委ねる。

見目の汚さなどについては、各団体が基準を策定して、それに基づいて団体が判断する。そのままでは基準を満たさない場合でも、基準を満たすためのリフォームプランを提示することで「リフォーム付き住宅」として登録することも想定している。

中古住宅、欠陥なら保険で補償 住宅大手10社

2017/2/20 日本経済新聞

積水ハウスなど大手住宅メーカー10社による優良ストック住宅推進協議会(スムストック)は20日、同協議会が売買を仲介する中古住宅に欠陥が見つかった時に修繕費用などを補償する専用の「瑕疵(かし)保険」を無料で提供すると発表した。住宅保証機構(東京・港)と組み保険を付与。購入時の安心確認にかかる費用を抑え、流通を後押しする。

一般に、中古住宅に瑕疵保険を付ける場合は有料で建物の状態を調べる住宅診断(インスペクション)が必須だが、協議会が仲介する物件についてはインスペクションなしで保険を付与する。

住宅企業の1月の受注額速報、全体にバラツキ目立つ

2017/2/16 住宅産業新聞

住宅企業11社の1月における受注金額(速報値)は、11社中7社がプラス、4社がマイナスとなるなどバラツキが目立った。戸建住宅の受注は積水ハウスをはじめ、住友林業、ミサワホーム、パナホームなどがマイナス、大和ハウス工業もマイナス方向での横ばいと苦戦している。注文住宅受注の先行指標となる住宅展示場来場者数は、全体としてはやや低迷傾向。一方、賃貸住宅の受注額については、プラスが目立ち需要の底堅さを示している。

二地域居住への税制支援など、空き家活用へ需要創出を議論

2017/2/21 日本住宅産業新聞

国土交通省は10日、社会資本整備審議会産業分科会不動産部会の第30回会合を開催し、現在の空き家対策について有識者から意見を求めた。これに対して、二地域居住などの需要促進策への税制支援についての意見が出た。同省では、これらの議論を通じて、空き家が増加する現状に対し、行政運営上の課題を洗い出したい考えだ。

総務省の調査によると2013年の空き家の戸数は、賃貸用や売却用を除く「その他住宅」だけで318万戸と、1983年の125万戸から大幅に増加している。このうち、駅から1キロメートル以内の距離にあり、簡易な手入れで利用できる空き家は全国に48万戸。一方で所有者は遠隔地に住んでいるほか、解体費用をかけたくないなどの理由で、空き家状態のままにしているという。

住宅展示場の来場者数、1月は前年割れ 増税延期影響か —住宅展示場協議会調べ

2017/2/23 新建ハウジング

住宅展示場協議会および一般財団法人住宅生産振興財団が2月20日に発表した1月の住宅展示場の来場者組数は、37万1981組、対前年同月比95.9%で4.1%のマイナスとなった。

信越・北陸エリアが対前年同月比17.5%増の7613組、九州・沖縄エリアが同23%増の1万3343組と大きく伸びたが、他の6エリアはすべてマイナスとなった。特に、中国・四国エリアは対前年同月比で19.1%減の2962組、東北エリアは同18.4%減の6676組だった。

全体では会場数、棟数は242会場、3378棟と、昨年よりも4会場47棟が増設されているが、来場者数は減少した。同財団ではこの原因を消費税増税時期が延長されたことによるものとみている。反動減により2015年度の水準にもどったかたちだ。

積水ハウス、米戸建市場に参入 米社を533億円で買収

2017/2/22 日本経済新聞

積水ハウスは22日、米国の住宅会社、ウッドサイドホームズカンパニー(ユタ州)を533億円で買収すると発表した。3月1日までに全持ち分を買収する。積水ハウスは米国で賃貸住宅の開発・運営や宅地開発を手がけているが、戸建て住宅の販売参入は初めて。人口増で成長が期待される市場への進出で縮小傾向にある国内市場を補う。

ウッドサイド社は2009年設立で、カリフォルニア州やネバダ州など主に米西部で事業を展開する。戸建て住宅で累計4万棟以上を売り、年1600棟の施工能力を持つ。15年12月期の純利益は4788万ドル(54億円)、売上高は6億272万ドル(684億円)。

工務店は立場を決める時期に 中古ストック市場へ JBN・全国工務店協会

2017/2/25 日刊木材新聞

JBN・全国工務店協会(青木宏之社長)は20日、「中古ストック住宅活用」シンポジウムを東京都内で開いた。青木会長は「10年前に住生活基本計画策定でストック対策へ国の施策の方向性が示されたが、国も工務店もなかなか進んでいない。JBNは約3000社の工務店の団体が耐震と断熱による性能リフォームでビジネスチャンスを広げていきたい」とあいさつした。

シンポジウムでは、池田浩和JBN政策統括部長が「JBN東京維持管理協議会取組報告」を行い、ストック住宅流通の基本について話した。2013年に中古住宅流通WG(ワーキンググループ)に参加し、各地の取り組み事例などを視察するなかで、工務店は生産した住宅をメンテナンスしていくことが必要で、ストック事業に取り組むには「明確にやるかやらないか、やるなら自社でやるのか、他社との提携でやるのかを決める必要がある」と述べた。

また、西東京の不動産会社など8社がウエスト東京不動産流通ネットワークを設立、宅建業者の営業が参加して勉強会を続けてきた。

そこでは住宅の価値を高めるために車検のような仕組みで定期的に検査をして、評価を高め金融機関を巻き込んで価値評価に融資が着くような仕組みづくりに取り組んでいることを報告した。

鈴木晴之JBN既存改修委員会委員長は工務店の維持管理の考え方を話した。工務店では点検を有償で行うことに抵抗感があるが、委員会では外装、内装、設備などメンテナンス時期と費用を工務店視点でまとめ、耐震改修、断熱リフォームを同時にできるメリットを分かりやすく示せる冊子を製作したことを紹介した。

「新たな工務店の挑戦 NEX-T」について小林稔政小林創建社社長が事例報告した。同社は松本市の工務店で人口動態、競争激化など新築営業に時間が掛かるようになっている。「営業からの話では、今求められているのは人生相談のようなこと。新築を建てることへの不安があるなかで賃貸や建替え、リフォームなど、様々な提案の一つとして新築が求められている」(小林社長)との感想を述べた。

新築住宅は性能もデザインも当たり前だが、中古住宅にデザイン的要素はないし、性能も分からない。中古でも3Dパースを作り、簡易積算で価格を示して、古くて汚いイメージを変える努力をしている。

中古住宅は、中小企業はリソースが限られているので、やるかやらないかを明確にし、直接自社でやるか、仲間をつくってやるかの手段があるが、価値観は違うが思いは同じ事業者との取り組みが多様性のある事業につながる。「中古市場は地方にはないようなもので、早く取り組んだもの勝ち」との考えを示した。

20歳代の住まい意識、手間かけずと自分らしさ求める

2017/2/15 新建ハウジング

積水化学工業(大阪市北区)住宅カンパニーの調査研究機関である住環境研究所(東京都千代田区)は2月15日、10年後に「子育て家族期」を迎える20歳代が、住まいに対してどのような意識を持っているのか調査した「若年層の住まい意識」の結果を発表した。間取りに関する考え方について聞いたところ、20歳代の79%が、ある程度の選択肢の中から自由に組み合わせる「セミオーダーメイド」に魅力を感じていることがわかった。一から自分たちで考える必要がある「オーダーメイド」は71%で、手間をかけずに自分たちらしい住まいをつくりたいという意識が強いことがうかがえる。

■間取りづくりの考え方

※購入・建築済みの方は、「今から建てるとしたら」の想定で回答



住まいへのお金のかけ方については、「できるだけお金をかけずに済ませたい」と回答したのが、30歳以上では27%だったのに対し、20歳代では37%だった。さらに、20歳代の52%がこだわりの部分にお金をかけたいと答え、メリハリのある住まいづくりを重視していることがわかる。

また、魅力を感じる住まいのコンセプトや家族に関する意識調査から、2000年当時の同世代よりも「子ども・家族を中心とした暮らし」を大切にしたいという意識が強いという結果になった。

調査は、3年以内に戸建て住宅を取得する意志がある25~29歳および2011年以降に新築戸建て住宅を取得済みの30~44歳を対象に実施。有効回答数は1020件。