

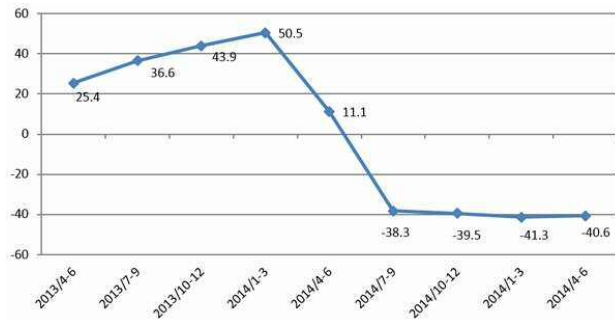
## 4-6月工務店需要予測 マイナス40ポイント 部分的には好転の兆しも ジャパ建調べ

2015/3/14 新建ハウジング

ジャパ建材(東京都江東区)はこのほど工務店などを対象とした2015年4-6月期の需要動向予測調査の結果をまとめた。工務店の需要予測はマイナス40.6ポイントと前回調査時と同様に大幅なマイナス予測で横ばいだった。4割が微減、1割が減少と回答した。増加、微減と回答したのは、合わせて1割にとどまった。ただ、リフォームなどを中心に動きが出始めているという。

地域別でみると四国は「増加」が「減少」を8ポイント上回っており好転が顕著。九州、関東、近畿も「減少」が過半数を下回り好転の兆しがみられる。

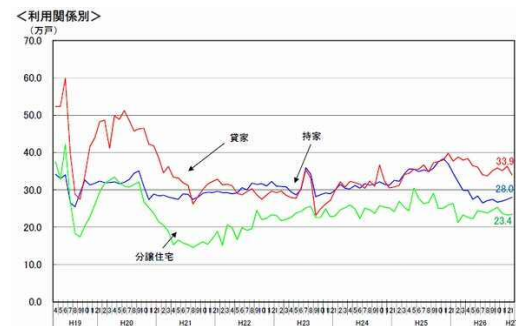
主要メーカーの回答からも回復傾向がうかがえる。全体的に減少予測が少なくなっており、特に住宅設備メーカーでは前回8割強が「減少」回答だったが、今回は「減少」が4割にとどまった。



## 1月の新設住宅着工、持家の年換算値は3カ月連続のプラス

2015/2/27 新建ハウジング

国土交通省が2月27日発表した1月の住宅着工戸数は6万7713戸で、消費税率引き上げ前の駆け込み需要の影響が大きかった前年同月と比較すると全体で13.0%の減少した。季節調整後の年率換算値は86.4万戸で前月比2.1%の減少となった。持家は前年同月比では18.7%減と12カ月連続の減少となったが、季節調整後の年率換算値は28.0万戸で前月比では2.1%増となった。年率換算値は3カ月連続で増えている。



## フラット35金利、3月適用は1.47% 11カ月ぶりに上昇

2015/3/2 住宅新報

住宅金融支援機構が提供する長期固定型住宅ローン「フラット35」の3月適用金利が、前月よりも0.1%上回る1.47%に上昇した(融資率9割以下、返済期間21年以上35年以下)。これまで7カ月連続で前月を下回っていたが、横ばいも含めると上昇したのは11カ月ぶりとなる。ただ、低水準であることに変わりはない。

## 経産省ゼロエネ住宅補助 3月20日から募集開始

2015/3/13 新建ハウジング

一般社団法人環境共創イニシアチブ(東京都中央区)は3月13日、2014年度補正予算の「ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス支援事業(ZEH)」の募集要項を発表した。補助額は地域区分・建物規模によらず全国一律で定額130万円。ただし「平成25年省エネルギー基準」の1・2・3地域で高断熱外皮の性能がUA値0.25以下、またはQ値1.0以下の場合は、20万円増額して定額150万円となる。

公募期間は、一次公募が3月20日～4月30日。3次公募まで予定しており、二次公募は5月中旬～6月中旬、三次公募は7月上旬～8月上旬を予定している。

新築だけでなく既存住宅の改修も対象。新築建売住宅の購入も対象となる。

太陽光発電の搭載量に関しては、新設する太陽光パネルの公称最大出力の合計が10kW未満であること。またはパワーコンディショナーの定格出力が合計で10kW未満。

## 高性能建材リフォーム補助 3月31日から 戸あたり150万円補助

2015/3/13 新建ハウジング

一般社団法人環境共創イニシアチブ(SII、東京都中央区)は3月13日、2014年度補正予算の「既築住宅・建築物における高性能建材導入促進事業」の概要を公表した。一般公募の受け付けは3月31日～4月30日まで。補助率は3分の1で、1戸あたりの上限は150万円。

同事業は、SIIが認定した高性能な断熱材や窓を使ってリフォームを行い、断熱性能を一定以上の水準に引き上げる工事が対象。四次募集まで予定している。

対象となる建材の募集は一次募集が3月23日～4月10日まで。二次募集は5月上旬～下旬を予定。建材の募集は二次まで。

国土交通省の「省エネ住宅ポイント」と重複して同補助金の交付は受けられない。

## リフォームに恩恵 住宅ポイント 耐震化で加算

2015/3/11 日経

## 積水ハウス 断熱工事で独自優遇

省エネ住宅を促す国の「省エネ住宅ポイント」の申請受付が10日始まった。過去の「住宅エコポイント」に比べると対象が完成済みの新築住宅や水回りなどの設備単独のリフォームにも広がり、住宅・住宅設備各社の販売促進が熱を帯びている。消費増税の影響で受注が低迷するなか、各社は自前のサービス上乗せで受注拡大を目指す。

今回の制度は基準を満たした住宅の新築やリフォームに対し、商品券などと交換できるポイントを1戸当り最大30万ポイント(1ポイント1円相当)提供する。住宅関連各社は耐震工事の別途加算枠を加えると最大45万ポイントになるリフォームでの恩恵が大きいとみている。

積水ハウスは独自の優遇策として、条件を満たす窓の断熱改修などの工事費を10%割引く。上限を100万円とし、築20年以上を対象に提案。

断熱性能を高めるリフォームの売り上げを2016年1月期に前期比7割増の130億円にする。LIXILは申請者を対象に旅行券や家電製品が当たる特典を用意。三井ホームが新築用の全館空調装置と制振装置をリフォーム向けに売り出したほか、住友不動産は月内に全国約150ヶ所でリフォーム見学会を開く。

過去2回の住宅エコポイントでは合計約188万戸に対し、3428億円のポイントを提供した。今回の予算規模は総額905億円を予定し、前回の1446億円から4割近く減る。先着順の受付は遅くとも11月末に締め切りとなる見通しだ。東日本大震災の被災地をのぞくと新築で15万ポイントだった前回よりポイントの提供枠が拡大。完成済みの新築も対象となるものの、「数千円単位の建築購入の後押しには力不足」との指摘がある。

## 中古住宅市場の動向を把握する ～ストックの活用で2020年までに8兆円規模を目指す～

ハウジングニュース 2015年3月号/パナソニック(株)エコソリューションズ社発行

日本の全住宅流通量に占める中古住宅の流通シェアは欧米諸国に比べて低く、住宅業界ではフローからストック活用への転換が急務だと言われてきました。新築市場の減退から、政府でも内需の要である住宅投資の活性化を目指しストック重視の住宅政策が掲げられており、いよいよ本格的に中古住宅市場の活性化が進むと考えられます。

### 1. 2020年までに8兆円規模を目指す中古住宅市場

現在の、日本の中古住宅市場は4兆円程度の規模といわれており、政府はこれを2020年までに現在の倍の規模となる8兆円に拡大させることを目標に掲げています。

不動産流通経営協会(FRK)によると、2012年度の既存住宅の流通量は全国で50.3万戸。新築市場の縮小に伴って中古住宅は流通量増加の傾向となっています。同じ年の新設住宅着工統計の持家系(持家+建売+分譲マンション)の戸数は56.6万戸で、その差は6万戸程度にまで縮まっており、新築住宅に匹敵するほどの中古住宅が流通しています。ただし、この数値にはセカンドハウスや法人による取得、賃貸住宅のオーナーチェンジといったものも含まれています。少し古いデータですが国交省が出している住まい手が居住している住宅をベースとした統計データでは、2008年時点で既存住宅の流通量は17.1万戸となっており、こちらは最低限のリフォームニーズがあるものだと考えられます。

### 2. 中古住宅に対する消費者の志向が変化している

日本ではこれまで新築住宅を好む国民性から、中古住宅の流通は進まないと言われてきました。しかし最近では以下のような傾向があります。

- ・収入の変化 : 若年層の年収が低下
- ・価値観の変化 : こだわりには対価を払う

男性の年代別平均年収は、景気の後退に連動して全世代で平均年収の低下傾向が見られます。最も落ち込みが大きかったのはリーマンショックが起きた08年～09年で、その後45歳以上の各年代の年収は回復していますが、20・30代では金額は下がったまま横ばいの傾向となっています。世代間の収入格差拡大が進行しているということです。さらに、消費税の増税や社会保険料の上昇など出費は増加する一方で、これから住宅を取得したいと考えている若年層の中には新築を買いたくても買えないという層が出現し始めています。

また、消費スタイルに関する価値観の変化も指摘されています。調査によると、大きく4タイプに分けた消費スタイルのうち、製品にこだわりがなく安ければ良いという「安さ納得消費」の比率が下がり、自分が気に入った付加価値には対価を払う「プレミアム消費」が増加しています。つまり、収入は下がっているが自分のライフスタイルにはこだわりを持っており、そこにはお金をかけても良いという傾向が強くなっているということです。さらに、国の先導やマスコミによる啓蒙も進んでおり、中古住宅に対する「古くて劣化した住宅」というイメージは薄れてきているようです。

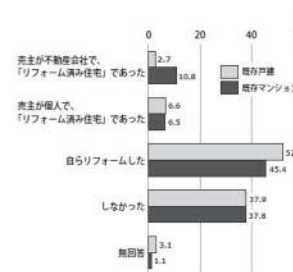
### 3. 中古住宅購入後約半数のユーザーがリフォームを実施する

中古住宅を購入したユーザーはどのようなリフォームを行っているのでしょうか。グラフ④は、購入した既存住宅のリフォーム実施状況を聞いたものですが、既存戸建、既存マンション共に「自らリフォームした」という回答が全体の半数程度を占める結果となりました。つまり中古住宅を取得したユーザーがリフォーム業者に掛け合い、工事を実施するケースが多いということです。これに対し、売主が不動産会社や個人で「リフォーム済み」の物件というケースも若干あるようですが、こちらは必要最低限の補修工事が多いと考えられます。このように、中古住宅の取得には様々な形がありますが、全体の6割程度が何らかの形でリフォームを実施していることになります。

年代別に住宅リフォームの契約金額を聞くと、全体的な傾向としては、各世代で「500～1000万円以下」「1000万円超」が多い傾向がありますが、特に30代以下の世代では1000万円超という回答が約半数となっています。若年層では中古住宅に関するイメージが変化しており、駅近に住みたいといったニーズや、自分のライフスタイルを実現するため、あえて中古住宅+リノベーションを選択するユーザーが増えています。

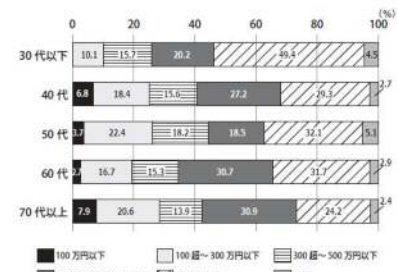
中古住宅の取得とリノベーションを含めた価格は地域差もありますが、1000万円後半から2000万円後半までがボリュームゾーンだと考えられます。周辺の新築相場を比較して1000万円程度安く買え、自分の思いのままにライフスタイルを実現することができる点が若年層に受け入れられている理由でしょう。

グラフ④ 既存住宅のリフォーム実施状況



資料: 不動産流通経営協会 (2014年)

グラフ⑤ 年代別リフォームの契約金額



資料: 住宅リフォーム推進協会「リフォーム実例調査」(2013年)

### 4. 建物の資産価値向上を目指す「スムストック」

若年層を中心に中古住宅が受け入れられ始めているようですが、さらなる市場規模拡大を目指すには、建物の資産価値の維持や向上を図る仕組みが不可欠です。

現状、日本の住宅は築25年程度で建物の価値がゼロになると言われています。建物価値が無くなった建物では、住宅ローンが組めなくなったり、借入額が大きく制限されたりするケースがあります。これでは中古住宅の流通は進みません。問題はこれまで中古住宅の適正な審査方法がなかったことにあります。これを解決するため、政府ではホームインスペクションの普及を重要項目に挙げて普及を急いでいます。

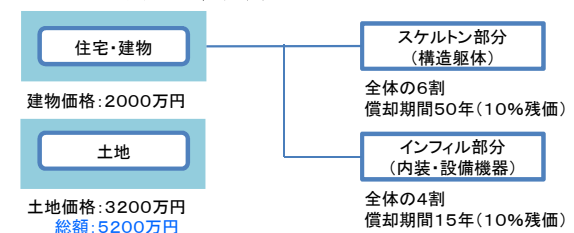
大手住宅メーカーでも、建物資産価値向上に向けた取り組みが進んでいます。大手住宅メーカー10社による「スムストック」という制度の推進です。加盟会社が過去に建てた中古住宅をメーカー共通の査定方式で評価し、流通させようという取り組みです。従来の中古住宅は、土地と建物合わせた査定が通例となってきましたが、スムストックでは土地と建物の価格を分離表示させ、建物についてはスケルトンとインフィルを分離し、それぞれの資産価値を査定します。建物価格の6割をスケルトン部分とし、償却期間を50年で査定、内部設備のインフィル部分を4割として償却期間を15年で査定します。

また、入居中のリフォームに関しても掛けたコストの70%の価値を評価するものとなっています。一般的な中古住宅では、25年経過したものはほとんど評価されませんが、スムストックの方法で査定した場合、新築時2000万円の建物で、築25年の建物に550万円程度の価値があると見なされます。このような仕組みが一般化すれば、補修等に掛けたコストに見合った建物価値が持続することになり、メンテナンスやリフォームといった工事自体の活性化にもつながります。

#### ▽一般の査定方法



#### ▽スムストックの査定方法



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!