

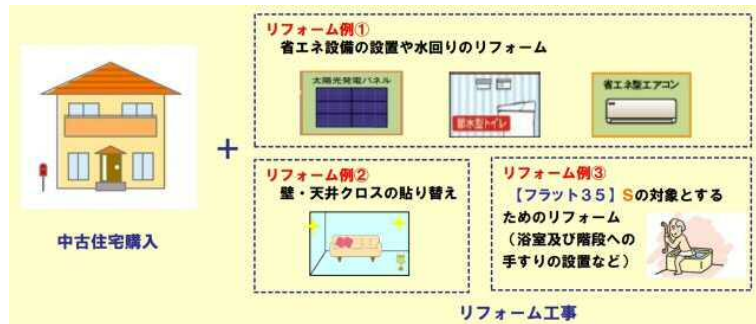
## 中古住宅購入+リフォーム向けの「フラット35」開始

2015/4/16 新建ハウジング

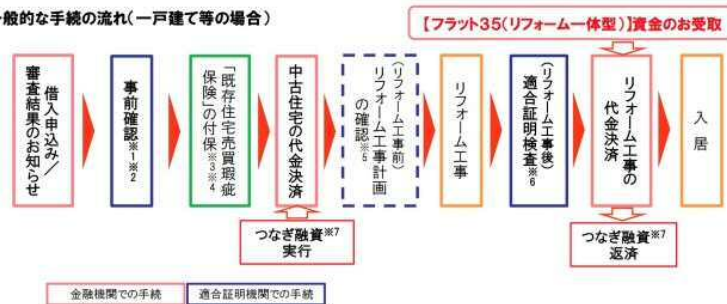
住宅金融支援機構(東京都文京区)は4月20日、中古住宅購入とあわせてリフォームを行う場合に、中古住宅購入資金+リフォーム工事資金を同時に借り入れられる全期間固定金利住宅ローン「フラット35(リフォーム一体型)」の取り扱いを始める。

借入額は100万以上8000万円以下で、中古住宅購入額+リフォーム工事費の合計以内。中古住宅購入と同時に行う工事であればリフォーム工事内容に制限はなく、水回りリフォームや内装リフォームなど自由な工事を行うことができる。原則、既存住宅売買瑕疵保険の付保が求められる。

また、購入する中古住宅がフラット35の基準を満たさない場合でも、リフォーム工事により技術基準を満たせば「フラット35」または「フラット35S」の利用が可能になる。



一般的な手続の流れ(一戸建て等の場合)



## 15年度は91万戸台 住宅着工 前年度比4.4%増 建設経済研予測

2015/4/22 住宅新報

建設経済研究所は4月22日、14年度と15年度の住宅着工戸数の見通しを発表した。それによると、14年度の住宅着工戸数は87.9万戸(前年度比11.0%減)、15年度は91.7万戸(同4.4%増)とした。15年2月の数値と比較すると、14年度については、5000戸減、15年度については1万1000戸減とした。予測は、同研究所が四半期ごとに発表しているもの。

14年度の持家は27.8万戸、15年度は32.7万戸、14年度の貸家は35.6万戸、15年度は34.2万戸、14年度分譲は23.7万戸、15年度は24.3万戸と予測した。このうち、持家については先行指標であるメーカー受注速報の大手5社の平均が10月以降回復して、3月で前年同月比9.6%増となっており、今後の着工戸数の回復と、15年度は省エネ住宅ポイントなどの施策による増加を見込んだ。

## 国土省、3月の省エネ住宅ポイント申請状況を発表

2015/4/17 新建ハウジング

国土交通省が4月17日発表した3月末時点の省エネ住宅ポイントの申請状況は、新築が2,188戸、リフォームが4,137戸で、合わせて5,850万9,000ポイントを発行した。

同制度は、省エネルギー基準を満たす新築住宅やエコリフォームなどを対象に、商品券などに交換できるポイントを発行するもの。3月10日より申請を受け付けている。

■2015年3月末時点の申請状況

	2015年3月	累計
新築※	2,188戸	2,188戸
リフォーム	4,137戸	4,137戸
合計	6,325戸	6,325戸

※予約申請を含む

## 経産省、ゼロ・エネ住宅ロードマップを年内早期に策定へ

2015/4/17 新建ハウジング

経済産業省はゼロ・エネルギー住宅(ZEH)の普及に向けたロードマップの検討を始めた。住宅業界関係者と学識者などで構成する検討委員会を設置。4月16日初回の会合を開き、現状の共有などを行った。月1回程度の会合を持ち、できるだけ早期に、遅くとも年内にはロードマップを提示する予定。

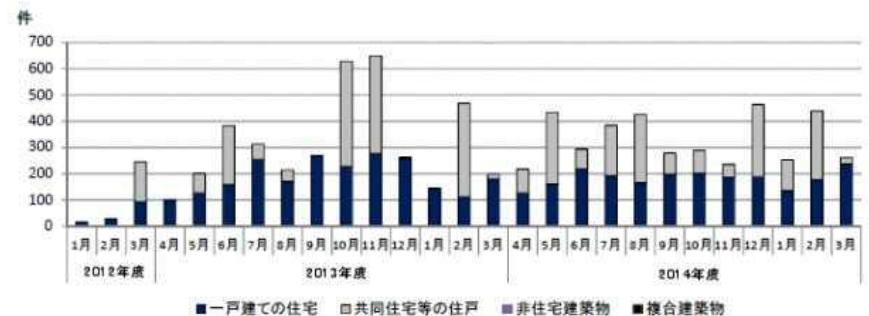
ZEHについては、国のエネルギー基本計画で2020年までに標準的な新築住宅をZEHに、2030年までに新築住宅の平均でZEHを実現する方針が示されている。総合資源エネルギー調査会の省エネルギー小委員会では、ZEH普及に向けた具体的なロードマップの策定が必要とされた。その際、「2020年に大手ハウスメーカーが新設する住宅の過半数がZEHとなることを目指し、施策を検討すべきである」との方針が示された。

委員会には、住団連、JBNといった住宅供給者のほか、ベターリビングなどが参加。国土交通省もオブザーバーとして参加している。

## 2014年度の低炭素建築物認定、戸建ては前年度比で減少

2015/4/24 新建ハウジング

国土交通省が4月24日発表した2014年度の低炭素建築物の認定申請件数は、戸建て住宅が2190戸、共同住宅が1784戸、その他を合わせた合計で3976件だった。前年度と比べ合計では142件増えたが、戸建て住宅だけを比べると86戸減った。



## 空き家、耐震性に懸念「基準強化前の建築」68% 国交省調べ

2015/4/22 日経

空き家の3分の2(68.9%)が現在の耐震基準がなかった1980年以前の建物であることが国土交通省の調査で分かった。老朽化した空き家を放置すれば倒壊などのリスクもある。国交省は空き家対策を一段と強化する考えだ。

空き家の建築時期を見ると、「1970年以前」が44.5%で首位、「71年～80年」が24.4%で続き、耐震基準を強化した81年より前の建築が合計68.9%となった。富士通総研経済研究所は「旧耐震基準で建築された空き家は市場価値の低さなどから放置されるケースが多い」と話す。

調査では空き家の管理は「自分や親族が定期的に管理」が40.6%と比率が最も高いが、「ほとんど何もしていない」が25.6%で続いた。

空き家対策の特別措置法は5月下旬に全面施行となる。国交省は倒壊の恐れなどがある「特定空き家」と判断する基準案を今月中旬に公表。これを参考に市町村が認定すれば、除去や修繕を命令でき、行政が代わりに施行もできる。

国交省は21日、今後10年の住宅政策を定める「住生活基本計画」の見直し議論を始めた。空き家の所有者と不動産業者をつなぐ情報照会の仕組みや用途転換の推進などが論点となる。来年3月の閣議決定を目指す。

## 中古住宅の診断義務化 政府・与党、法改正へ

2015/4/27 日経

政府・与党は買い手がつかず売れ残る中古住宅の市場活性化に乗り出す。専門家が劣化状況を調べる住宅診断を徹底し、仲介業者に販売時の説明を義務付ける。購入後に欠陥が判明するケースを防ぐ。一方で販売情報も適切に開示し、安心して売り買いできる環境を整える。少子高齢化で空き家が増えており、資産価値の高い中古住宅の流通を促す。

日本は欧米に比べ、中古住宅取引が活発ではない。築20年を超すと、建物部分の資産価値がほぼゼロになり、足元では住宅総数の1割強が空き家となっている。自民党などは物件ごとに価値を適正に評価すべきだとみて、5月に活性化策をまとめる。来年の通常国会に宅地建物取引業改正案を提出する。

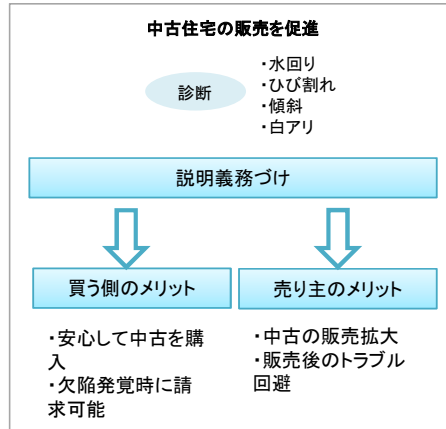
活性化策の柱は、欧米で広く普及する住宅診断の徹底だ。専門家が目視などで物件を点検し、劣化状況や耐久性を調べる。水回りや傾斜などから補修の必要性を判定する。政府・与党は仲介業者が買い主に住宅診断の内容を説明するよう義務付ける。具体的には法改正で、契約前に確認する重要事項説明書に住宅診断の項目を設ける。

住宅診断の活用は買う側の安心感を高める狙いがある。政府・与党は、住宅診断を実施して売り主が説明していない欠陥が発覚した場合、買い主が補修や契約解除などを請求できるようにすることなどを検討する。居住後に発覚する欠陥を減らせれば、中古住宅の流通に弾みがつきそうだ。

売る側にもメリットがある。販売までの手間は増えるが、事前の説明で住宅の性能を明らかにできれば、売り損ねていた中古住宅の販売拡大が見込める。また政府・与党は住宅診断の通り欠陥が無ければ、買い主には補修などの請求権を放棄させる案も検討中。売り手を保護し、契約後のトラブルを回避する狙いだ。

現在、日本では建築士事務所などが国土交通省の指針に基づき住宅診断を手がけている。需要拡大に伴い、検査能力が高い事業者を多く確保する必要があり、政府は研修制度の拡充も検討する。

また物件の販売情報も透明にする。仲介業者は物件販売を依頼されると、業界ネットワークの「レインズ」に登録して情報を公開する必要がある。だが、情報を隠し、他の業者より前に買い手を見つけて仲介手数料を得る「囲い込み」が横行。政府・与党は仲介業者への監視強化も進める。



## 住宅購入検討者の情報収集先は？ リブコンサル調査

2015/4/16 新建ハウジング

リブ・コンサルティング(東京都千代田区)は、2年以内に住宅購入(建て替え含む)を検討している20～60代の1000人を対象に「住宅購入検討者の実態調査」を実施。その結果を公表した。

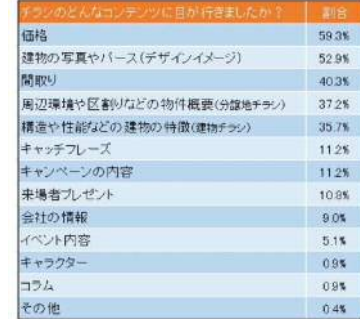
調査時期は2015年2月17～19日。

購入予定の住居形態は「新築戸建て(単世帯)」(54.3%)がもっとも多く、「新築マンション」(31.9%)、「新築戸建て(二世帯)」(22.2%)と続いた。

情報収集先を聞くと、「SUUMO等のポータルサイト」「住宅会社各社のホームページ」「住宅展示場・モデルルーム」の順に多かった。ただし、昨年と比べるとポータルサイトは微減、「SNS・口コミサイト」を見る人が増えていた。

住宅会社のチラシを見たことがあるかという問いには、51.2%が「チラシをきっかけに来場(問合せ)した」と回答した一方で、44%は「見たことはあるが、特にアクションは起こさなかった」とした。

チラシのどこを見ているのかについては、「価格」「建物の写真やパース」「間取り」がトップ3。イベント内容や会社の情報はあまり見られていなかった。



## 最終赤字25億円 タマホーム 6～2月

2015/4/22 日経

タマホームが14日発表した2014年6月～15年2月期の連結決算は、最終損益が25億円の赤字だった。6億3600万円の赤字だった前期から赤字幅が拡大した消費増税による駆け込み需要の反動減が長期化している。天候不順の影響で住宅展示場への来客数が減少したことも驚いた。

売上高は13%減の961億円だった。同社の注文住宅の平均単価は1700万円台で「購買者に比較的所得の低い層が多く、消費増税の影響を受けやすかった」と(同社)という。

営業損益は24億円の赤字(前期は1億3900万円の赤字)だった。住宅展示場の拡大で、営業人員が増え人件費が膨らんだ。

15年5月期の連結業績は、純利益が98%減の3900万円、売上高が12%減の1492億円の従来の予想を据え置いた。