

## 2014年度住宅着工数、88万470戸

2015/4/30 新建ハウジング

国土交通省が4月30日発表した2014年度の新設住宅着工戸数は前年度比10.8%減の88万470戸で、5年ぶりに前年度を下回った。消費税の引き上げによる反動減の影響が大きかった。2012年度比でも1.4%減少した。なかでも持ち家は落ち込みが激しく、同21.1%減の27万8221戸だった。リーマンショックの影響が大きかった2009年度の28万6993戸も下回った。

## 1～3月の受注実績がプラス回復 住団連

2015/5/8 日本住宅新聞

住宅生産団体連合会は5月8日、平成27年度第1回住宅業況調査報告の結果をまとめ公表した。今年1～3月の受注実績は総受注棟数プラス24ポイント・総受注金額プラス14ポイントで、消費増税以降のマイナス基調がプラスに回復した。4～6月もプラスが継続する見通し。

## 地域型住宅グリーン化事業 グループ募集を開始 国交省

2015/5/8 日刊木材

## 認定低炭素、ゼロエネ住宅の普及へ

国土交通省は1日、2015年度「地域型住宅グリーン化事業」のグループ募集を開始した。同事業は、地域における木造住宅の生産体制を強化し、環境負荷の低減を図るため、流通事業者、建築士、中小工務店が提携して取り組む木造の長期優良住宅、ゼロ・エネルギー住宅及び認定低炭素住宅ならびに認定低炭素建築物等の一定の良質な建築物(非住宅)の建設に対し、国が費用の一部を補助するもの。

同事業に取り組もうとする流通事業者等で構成するグループから、地域型住宅生産の共通ルールに関する提案を募集する。グループの要件として、原木供給、製材・集成材製造・合板製造業、建材流通業者、プレカット加工業者、設計はそれぞれ1事業者以上、施工(工務店や地域ビルダー)は5事業者以上で構成する必要がある。また、高度省エネ型のみに取り組む場合は施工の業種から5事業者以上、製材・集成材製造・合板製造、建材流通、プレカット加工、設計の業種から1事業者以上、原木供給者または省エネルギー設備等の流通のいずれから1事業者以上。

同事業は地域型住宅ブランド化事業との類似点として、地域グループにおける共通ルールに適合した住宅であることやグループに所属する工務店(施工グループ)が施工した住宅、建築物であることなどがある。

これに対し相違点は、高度省エネ型として認定低炭素住宅、ゼロ・エネルギー住宅ともに各グループが設定した共通ルールに適合する必要がある。また、ゼロ・エネルギー住宅の場合は、グループモデルでの事前のモデル申請が必要。ゼロ・エネルギー住宅の場合、改修工事も対象となる。

補助対象となる木造住宅・建築物と補助金の上限は、長寿命型が1戸当り100万円、高度省エネ型(認定低炭素住宅)は同100万円、高度省エネ型(ゼロ・エネルギー住宅)で同165万円。

一方、低炭素認定を取得する中・大規模の木造建築物となる優良建築物型が1平方メートル当り1万円、ただし補助対象となる経費の1割以内の額で、かつ1事業者当たり1000万円(1000平方メートル分)を上限とする。ただグループ形成により、該当する工務店が申請可能な棟数に上限があり、長寿命10棟、高度省エネ3棟となっている。また地域材活用による加算は、上限20万円となっている。

受付期間は第1期間が5月1日～25日、第2期間が5月26日～6月8日。第1採択は6月中旬、第2採択は7月上旬の予定だ。

## 5月のフラット35金利、3カ月ぶりに下降

2015/4/30 新建ハウジング

住宅金融支援機構(東京都文京区)は5月1日、民間金融機関が提供する「フラット35」の2015年5月の適用金利を公表した。4月は2カ月連続で上昇したが、5月はいずれも下降している。

融資率9割以下、返済期間が21年以上35年以下の主力タイプの金利幅は1.46%(対前月比▲0.08%)～2.08%(同▲0.04%)。最頻金利は1.46%(同0.08%)で、3カ月ぶりの下降となった。

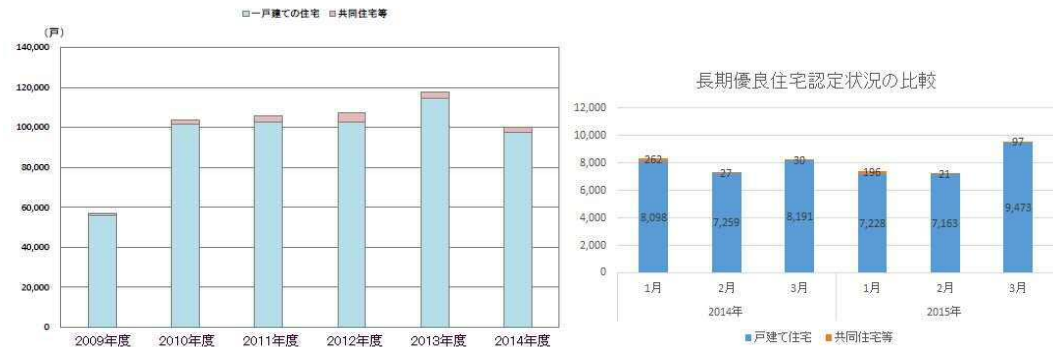
また融資率9割以下、返済期間が20年以下の金利幅は1.23%(同▲0.08%)～1.85%(同▲0.04%)。最頻金利は1.23%(同0.08%)で、こちらも3カ月ぶりに下がった。

## 2014年度の長期優良住宅認定戸数、前年度比で1割超減る

2015/4/30 新建ハウジング

国土交通省が4月30日発表した長期優良住宅の認定状況によると、2014年度計は戸建て住宅が9万7469戸と制度が始まった2009年度以来5年ぶりに10万戸を下回った。共同住宅は2380戸で、合計10万29戸と、2013年度比で15.2%減った。消費税引き上げによる反動減が響いた形だ。

2015年1～3月の認定戸数は、1、2月は前年同期に比べ減ったが、3月は増えた。1月は前年同期比で11.2%減の7424戸、2月は同1.4%減の7184戸、3月は16.4%増の9570戸だった。



## 温室効果ガス削減案、2013年度比で26%減を提示

2015/4/30 新建ハウジング

今年度末に開かれる地球温暖化防止に関する国連の会議に向けた2020年以降の日本の温室効果ガスの削減目標の草案が4月30日、中央環境審議会と産業構造審議会産業技術環境分科会の合同専門ワーキンググループで検討された。事務局を務める経済産業省と環境省は2030年度に2013年度比で26.0%減、2005年度比で25.4%とする案を示した。

2020年度以降の温室効果ガスの削減目標については米国やEUはすでに提出済み。米国は2005年度比で2025年に26～28%減、EUは1990年比で2030年に少なくとも40%減という約束草案を提出している。

日本の目標案は項目ごとに細かく対策・施策を積み上げて策定された。「国際的にみてもそんな内容」という意見が会合でも大勢を占めた。

家庭部門の対策として挙げられたのは、新築住宅の省エネ基準適合の推進、既存住宅の断熱改修の推進、高効率給湯器の導入推進、高効率照明の導入推進、トップランナー制度による機器の省エネ性能の向上、HEMSやスマートメーターを利用した省エネの徹底、ゼロ・エネルギー住宅の推進など。

## 累計8000件突破 低炭素住宅の認定 国交省

2015/5/9 日刊木材

国土交通省は4月24日、「都市の低炭素化の促進に関する法律」に基づく低炭素建築物新築等計画(認定低炭素住宅)の認定状況を発表した。

一戸建ての認定は、1月136件、2月177件、3月238件。共同住宅等の住宅は、1月117件、2月262件、3月23件。複合建築物、非住宅建築物は、いずれも1~3月でゼロ。合算では、1月253件、2月439件、3月261件となった。

制度の運用開始からの累計は8100件となり、8000件を突破した。内訳は、一戸建て4604件、共同住宅等の住戸3493件、複合建築物2件。非住宅建築物2件となっている。

## サ付住宅整備事業の事業者募集 国交省

2015/5/13 日刊木材

国土交通省は、「サービス付高齢者向け住宅整備事業」の事業者募集を開始した。同事業は、高齢者世帯や要介護者等の増加に対応し、高齢者が安心して生活することができる住まい・住環境の整備により、その居住の安定確保を図ることを目的とする。

バリアフリー構造で、介護・医療と連携して、高齢者を支援するサービスを提供する「サービス付高齢者向け住宅」(サ付住宅)として登録される住宅の整備事業を公募し、予算の範囲内で、国が事業の実施に要する費用の一部を補助して支援する。

応募要件は、「サ付き住宅として10年以上登録するもの」「入居者の家賃の額が、近傍同種の住宅相場に沿うもの」「入居者からの家賃等の徴収方法が、前払いによるものに限定されていないもの」「事業に要する資金の調達が確実であるもの」など。

補助率は、住宅の場合、新築で10分の1(上限100万円/1戸)、改修で3分の1(上限100万円/戸)。高齢者生活支援施設の場合、新築で10分の1(上限1000万円/施設)、改修で3分の1(上限1000万円/施設)となっている。

募集期間は、2016年2月29日まで。

## 住宅検討者の4割超が「いまが買い時」 リクルート調査

2015/5/8 新建ハウジング

リクルート住まいカンパニー(東京都千代田区)は、7大都市圏を対象に3カ月に1度実施している「住まいの買いどき感調査」(2015年3月度)の結果を発表した。

それによると、一般生活者のなかで「いまが「住まいの買い時」だと感じている人は前回調査時(2014年12月度)より2.6ポイント高い18.0%と、久しぶりに復調傾向がみられた。

住み替えやリフォームを考えている住宅検討者に限ると、買い時感は4.7ポイント上昇し44.7%に。とくにマンション検討者の伸びが5ポイント以上あった。

買い時と感じている人のなかで物件検索や資料請求などなんらかの検討行動をとった人は1.5ポイント減の44.1%。買い時を感じる理由は「消費税の引き上げが2017年に予定されているから」「景況感が上昇しているから」「今のほうが住宅ローン減税など税制優遇のメリットがありそうだから」が上位にきた。

## 大和ハウス、100%国産材で贈ることができる木造戸建て住宅

2015/5/7 新建ハウジング

大和ハウス工業(大阪市)は、木造戸建て住宅商品「ジーヴォ グランウッドスタイルセレクション」を発売し、商品ラインナップを拡充した。

同シリーズは、住まいをまるごと遮熱・断熱した「オールバリア断熱」とし、オリジナル接合金物を開発したことで、柱や梁などの構造軸組に100%国産材で贈ることができる。今回、従来からフォーマルスタイルに加えて、新たに5つのインテリアスタイルと、タイル張り外観など4つのエクステリアスタイルを拡充した。

## 2015年 GWイベント 集客は盛り上がったのか？

週刊住宅産業エクスプレスVOL755 / (株)住宅産業研究所より

## 来場数／微増、レジャーに流れやや盛り上がり欠く

2015年GWの総合住宅展示場を中心とした来場数は、会社別・エリア別には2桁増から▲2桁までマダラ模様ながら、全体で概ね前年比微増(1~2%増)となった。

今年度上期の受注を占む集客としては物足りない結果に終わったが、全国各地の観光地やレジャー施設にぎわったことも背景にある。住宅計画者も相当数が観光地やレジャー施設に流れることは事前に十分予想されたため、悲観するほどの内容ではないともいえる。

## キャンペーン、新キャラクター投入など比較的積極的な取り組みが目立ったが・・・

今年のGWは、4月迄の受注が厳しい一方で、先行指数の集客が新春以降上向き傾向にあったこと、株価・景況感・消費者心理・ベアなど市場環境が上向き傾向にあること、住宅エコポイントやフラット35金利優遇など支援策出そろったことなど、市場環境が好転しつつある背景があった。そのため、住宅各社もキャンペーンや新キャラクター投入など、例年以上に積極的な販促仕掛けを展開し住宅計画者の背中を後押ししようという意気込みが感じられただけに、肩透かしを食らったという印象が強い。

## 支援策に対する来場者の反応はいまいち

住宅エコポイントやフラット35金利優遇など支援策に対する来場者の反応についての回答は、「そこそに関心が高い」から「あまり関心がない」まで幅があり、全体で「何とも言えない」ということになる。各社とも説明ツールなどを活用し積極的に訴求するところが目立つが、まだいまいち反応が鈍いようだ。

## 相続対策の反応は戦略で二極化

相続対策についてはアパートや併用住宅を積極的に訴求するところとそうでないところで、来場者の反応にも二極化の傾向が見られる。当然ともいえるが、大手メーカー中心にアパートや併用住宅を戦略的に積極展開するところでは高い関心を示す来場者が多くみられるが、二世帯住宅や建替えなど戸建だけでは訴求効果も限定的となる。そうした点も勘案し、まだしばらくアパートや併用住宅が受注の牽引役になることも予想される

## ZEHは各社・現場で温度差

スマートハウスやZEH、大容量太陽光などについては全体的に比較的積極的な取り組みが目立つものの、まだ各社間、現場ごとに温度差があり、来場者の反応にも格差が見られる。住宅計画者にとってはコストアップ、住宅会社にとっては手間も阻害要因となっているようだが、ZEH補助金など住宅計画者のメリットをしっかりと訴求し来場者への周知徹底を図りたい。

## 手応え・評価／やや期待できる～前年並

来場数や来場者の反応など、各社のGW集客に対する総合評価は「昨年よりも期待できる」から「前年並・何とも言えない」まで幅があり、全体として「やや期待できる～前年並」ということになる。

全体としてやや期待外れの結果に終わったが、観光地・レジャー施設に流れた住宅計画者の動きがGW明け以降本格化し、住宅市場の本格回復の流れに繋がることを期待したい。