

## 「フラット35」金利低下 8月1.58%に

2015/8/3 日経

住宅金融支援機構は3日、長期固定型住宅ローン「フラット35」の8月の適用金利を発表した。主力の返済期間35年以下（融資率9割以下）は取扱金融機関の最低金利が前月に比べ0.03%低い1.58%となり、3カ月ぶりに低下した。返済期間20年以下（同）も0.03%低い1.35%となった。指標となる長期金利の低下傾向を映した。

## 2015年度第1四半期、フラット35S申請戸数7割超増加

2015/8/4 住宅産業新聞社

フラット35の申し込みが活況だ。住宅金融支援機構が22日に公表した2015年度4月から6月の申請状況は、申請戸数が前年同期を53.9%上回る3万4275戸となり、1月から3月に引き続き2期連続で前年同期実績を上回った。消費増税の駆け込みのあった13年の同期に対しても22.4%上回っている。大幅増の要因としては、2月より実施している「フラット35S」の金利引き下げ幅拡大などの緊急経済対策と、過去最低水準で推移している金利情勢が大きく影響したものと思われる。

## 6月の発行は102億ポイント、累計発行は189億ポイント

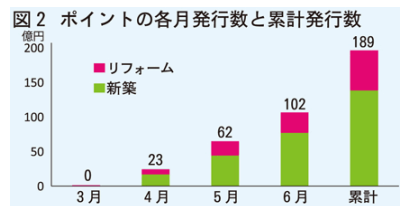
ナイスビジネスレポート8/1号

国土交通省は、省エネ住宅ポイントに関する6月末時点の実施状況をまとめました。

6月の申請受付戸数は、新築が2万5,695戸、リフォームが3万4,994戸で合計6万689戸となっています。審査を経て6月に発行されたポイント数および戸数は、新築が74億3,340万ポイント（2万4,778戸）、リフォームが28億5,426万ポイント（3万3,674戸）、合計が102億8,766万ポイント（5万8,452戸）です。

6月末までに発行された累計のポイント数は189億4,291万ポイントで、内訳としては新築が133億6,680万ポイント、リフォームが55億7,611万ポイントとなりました。（図2）

省エネ住宅ポイントの予算額は事務費を含み905億円です。3月から開始されたポイント発行申請の受け付けは今年11月末で締め切れ、それ以前であっても予算がなくなり次第終了となります。



## 大手住宅メーカーの戸建て受注、4社がプラス 7月

2015/8/13 日経

大手住宅メーカーの7月の戸建て注文住宅の受注状況（金額ベース、速報値）は6社中4社が前年実績を上回った。消費増税前の水準には戻っていないものの、高価格帯の受注は堅調だった。

前年実績を上回った4社の伸び率は三井ホーム8%増、大和ハウス工業6%増、ミサワホーム4%増、住友林業2%増。積水ハウスはほぼ横ばいとなり、パナホームは8%減だった。

## 省エネ政策とりまとめ議論、住宅分野はZEH普及の加速が柱

2015/8/4 新建ハウジング

経済産業省の総合資源エネルギー調査会・省エネルギー小委員会（委員長：中上英俊・環境計画研究所会長）は8月4日、今後の省エネルギー政策の取り組みに関するとりまとめの議論を行った。住宅分野ではゼロ・エネルギー住宅（ZEH）の普及加速を柱に、建材や設備の高性能化を進めていく。

ZEHに関しては2020年にハウスメーカー・工務店などが新設する住宅の過半数が基準をクリアすることを目標に施策を展開する。その際、集合住宅は再生可能エネルギーの導入が難しいため、別途整理する方針。

ZEHについては既に技術は確立しているが、大工・工務店への浸透については技術習得のための支援が必要とし、国土交通省と連携していく。

またZEHを普及させていくうえで、設計段階での訴求が必要であるとし、学術的な観点から大学との連携の必要性を指摘。産官学個別での情報発信だけでなく、連携した発信の重要性を強調した。生活者に対する、省エネ以外のメリット（健康面など）の訴求も進めていく。

## 総務省 太陽光普及率6.6%、高効率給湯器は23.9%

2015/8/3 環境ビジネスオンライン

総務省は、「平成26年全国消費実態調査」のうち、主要耐久消費財の保有状況について取りまとめた結果を公表した。2人以上の世帯の普及率（以下「普及率」）をみると、太陽光発電システムは6.6%で、前回の平成21年調査（1.6%）より5ポイント上昇した。また高効率給湯器の普及率は23.9%で、前回調査（5.1%）より18.8ポイント上昇した。普及率の上昇・低下幅をみると、高効率給湯器の上昇幅が最も大きくなっている。

## 中古住宅仲介に参入 手数料をポイント還元 エディオン

2015/8/18 日経

エディオンは中古住宅の売買仲介サービス事業を9月から始める。住宅を売りたい個人を募り、店舗内に設ける専用コーナーで紹介する。購入者には仲介手数料の10%分をリフォームや家電の購入に使えるポイントとして還元する。家電や住設機器の販売拡大にもつなげる。

「エディオンハウジング」の名称で始める。まず9月1日に兵庫県伊丹店に約200平方メートルの専用コーナーを設ける。11月から広島本店（広島市）にも広げる。5年後に仲介やリフォームを含む不動産関連事業で年50億円の売上高を目指す。伊丹店では当初、大阪府北部や兵庫県東部の200物件程度を取り扱う予定。2018年までに関西や中京地区の大型店を中心に、サービスを提供する店舗を20店に広げる。

## 価格.com、電力自由化にむけて「電気料金比較サービス」開始

2015/8/6 新建ハウジング

購買支援サイト「価格.com（カカドットコム）」を運営するカカコム（東京都渋谷区）はこのほど、来年4月に予定されている「電力小売りの全面自由化」に先駆けて「価格.com電気料金比較」をオープンした。

同サイトでは、契約中の料金プランや契約アンペア数、使用量、「世帯人数」や「屋間の在宅状況」といった生活スタイルなどを選択すると、自分に最適なプランをシミュレーションできる。シミュレーション結果は年間節約額の多い順に表示され、詳細ページでプランの特徴や料金表、変更方法などを確認できる。

また、所有する冷蔵庫・エアコン・液晶テレビ製品の購入時期・メーカー・タイプ・シリーズなどを選択するだけで、その製品にかかる電気料金と、直近1年以内に発売された他製品の平均電気料金を比較できる「電気代チェッカー」のサービス提供も行う。

そのほか、「電力小売りの全面自由化」に関する最新情報や、電気代の節約ガイド、電気の基本知識など読み物コンテンツも提供する。クチコミ掲示板で他のユーザーと意見交換することも可能。

## 大詰め、16年度税制改正要望

2015/8/18 住宅新報

## 固定資産税軽減延長は「必須」「空家解消」の特例創設も

16年度税制改正に向け、住宅・不動産業界各団体の要望活動が大詰めに入った。前回の15年度税制改正では、「贈与税非課税枠の拡大・延長」「買取再販事業者の不動産取得税軽減措置」をはじめ、その他各種特例措置の延長が実現。業界関係者からは「100点に近い内容」といった声が上がった。ただ、住宅価格が高騰もしくは高止まりする一方、所得環境に伸び悩みが見られる中、内需拡大の柱である住宅・不動産業界を活性化させるには更に手厚い措置が望まれる。国土交通省が財務省などに提出16年度税制改正要望は、例年通りであれば8月末にも発表される見通しだ。

16年度税制改正要望では、「新築住宅における固定資産税の軽減措置延長」が主要要望項目の一つだ。16年3月末をもって、税額を半減している特例措置（一般住宅＝3年間、中高層住宅＝5年間）が期限を迎えるため、その延長を要望するものだ。同特例は長年措置されているものであるため、仮に延長が認められなかった場合に業界にふりかかるダメージは非常に大きなものとなる。ここにきて、新設住宅着工戸数にようやく復活の兆しが見え始めている。新築市場を冷え込ませないためにも、固定資産税の軽減措置延長の実現は「必須」の項目だといえる。

## 「買取再販」活性化へ

また、14年度税制改正で認められた「買取再販住宅で消費者が負担する登録免許税の軽減措置」が期限を迎えることから、その延長要望も主要項目だ。近年拡大を見せる中古住宅、また、国もその推進に向けた各種施策を積極的に展開していることから、同措置も引き続き延長されてしかるべきだろう。更に、この買取再販の更なる活性化に向け、現在認められている特例措置を敷地にまで拡充すべきだという新たな動きも見られている。

近年、増加の一途をたどっている空き家について、有効活用や流動化のための措置を講ずることも各団体は要望している。具体的な内容についての明記は避けているが、「売却の際の譲渡所得に係る特別控除などの創設」や「建物の除却や改修を支援する税制措置の創出」といったものだ。既に社会問題化している様相があるため、空家の改修、除却、売却を促進する内容の特例創設は、今後の日本全体の問題解決に向けても重要となる。

## 床面積緩和、長年の要望

長年の要望事項だが、実現に至っていないのが「各種特例における床面積要件の緩和」だ。これは、住宅ローン減税、住宅取得等資金に係る贈与税非課税特例、登録免許税・不動産取得税特例などを受けるには、住宅の床面積が50㎡以上なければならないとする現在の要件について緩和を求めるものだ。単身者における住宅取得の増加がその背景にある。業界団体からは、40㎡、さらには30㎡にするよう要望が出ているが、まずは国土交省がどのような回答を出すのか注目される。

## 消費増税、負担軽減を

17年4月に消費税率が10%に引き上げられるにあたって、住宅取得に対する軽減税率導入など負担軽減策を求める要望は、今回も当然のことながら出された。各団体とも、諸外国と比較した場合の日本における税負担の大きさを強調するが、その声が最終的に政府に届くかは全くの未知数だ。ただ、税率が10%に引き上げられた際には、これまで以上に住宅・不動産市場へマイナス影響が働く予想されることから、業界団体は根気強く要望していく必要がある。

## 持家一戸建て居住者の6割が家に不満 SuMiKa調べ

2015/8/5 新築ハウジング

SuMiKa(港区高輪)は、持家一戸建てに住む全国20代以上の男女1万7737人に、「家のこだわり」と「リフォーム」に関する調査を行った。中古住宅を購入し、リフォーム・リノベーションをして暮らす人々が増えていることから、現在持家一戸建てに住む人の悩みから、5年後10年後も満足して暮らせる住まいをつくるためのヒントを探ったもの。

「いま住んでいる家に不満を感じることはありますか」との質問に対し、「不満を感じる」と答えたのは合わせて約58.6%、「不満を感じない」と現状に満足しているのは約41.4%であった。

不満を感じている人のうち、約4割が住んでから5年未満で不満を感じているという。

「リフォームで改善したい住まいの悩みはなんですか」との質問には、約21.5%が「収納を増やしたい」と回答。「効率的な動線にしたい」が約20.5%、「もっと広くみせたい」が約13.1%と続いている。

【図1】いま住んでいる家に不満を感じるか(全体)



(対象：持ち家一戸建てに住む全国20代以上男女17,737名)

## 街角景気に猛暑効果 7月、3カ月ぶりに改善

2015/8/11 日経

## エアコン・衣料品好調

猛暑が街角景気の改善に一役買っている。内閣府が10日発表した7月の景気ウォッチャー調査は、街角の景気実感を示す現状判断指数が51.6と前月より0.6ポイント上昇した。上昇は3カ月ぶり。エアコンや衣料品の販売が好調だった。賞与の支給やプレミアム付き商品券の販売も上げ要因となった。一方、物価上昇への懸念から先行き判断指数は低下した。

景気ウォッチャー調査は、タクシー運転手や小売店の販売員などに景況感を聞いている。7月の現状判断指数は好・不況の判断の分かれ目となる50を6カ月連続で上回った。家計、企業、雇用関連の全ての指数が上昇した。内閣府は上昇が小幅にとどまったことから、基調判断を「緩やかな回復基調が続いている」で据え置いた。

雨が少なく暑い日が続いた東日本では「夏型商材の売り上げが好調で業績も良好」(東北、スーパー)などと猛暑効果の指摘が目立った。「エアコン販売が前年比150%、冷蔵庫は120%と好調」(北関東、家電量販店)。西日本では「長雨と台風の影響で季節商材の動きが鈍い」(九州、家電量販店)との声があった。

セールの開始時期が例年の6月から7月にずれたことも改善につながった。南関東の百貨店は「7月前半の売上高は前年を大幅に超え、景気はやや良い」としている。

ただ消費の回復ペースは鈍い。7月の現状判断指数は0.6ポイント上昇したものの、6月調査では5月から2.3ポイント低下しており、猛暑などの効果はあっても反発力は弱い。

2～3カ月後の先行きを示す指数は51.9と前月より1.6ポイント低下。悪化は2カ月連続となり家計動向、企業動向、雇用関連の指数が低下した。物価上昇による消費の節約志向や中国景気減速を心配する声が目立った。

内閣府が同日発表した7月の消費動向調査は、消費者心理を示す指数が前月比1.4ポイント低下の40.3だった。指数は今後半年間の暮らし向きが良くなるかを聞き、消費の先行きを占う。「収入の増え方」など4指標が低下し、内閣府は基調判断を「持ち直しのテンポが緩やかになっている」から「足踏みがみられる」に下方修正した。

明治安田生命保険の小玉祐一チーフエコノミストは「個人消費は7～9月期はプラスになると見るが、消費者心理の低迷で回復ペースは緩慢だ」と話す。