

7月の新設住宅着工戸数 季節調整値で前月比11%減

2015/8/31 新建ハウジング

国土交通省が8月31日発表した7月の新設住宅着工戸数は、前年同月比7.4%増の7万8263戸だった。季節調整後の年率換算値では前月比11.5%減の91.4万戸だった。利用関係別にみると、実数値では、前年同月比で持家、貸家が増加したが、分譲住宅で減少となった。季節調整値は、持家、貸家、分譲住宅ともに前月比で減少した。

経産省、2016年度予算概算要求を公表 住宅は省エネ化重視

2015/8/28 新建ハウジング

経済産業省は8月28日、2016年度予算の概算要求を公表した。省エネルギーに関する項目が、住宅関連では、ゼロ・エネルギー住宅(ZEH)補助金や高性能建材を使った改修などを支援する住宅・ビルの革新的省エネルギー技術導入促進事業補助金として190億円盛り込んだほか、エネファーム導入支援補助金として170億円盛り込んだ。

国交省、2016年度予算概算要求を公表 少子高齢化・人口減少対応を重点化

2015/8/27 新建ハウジング

国土交通省は8月27日、2016年度予算の概算要求をまとめた。住宅局は少子高齢化・人口減少に対応した住まい・まちづくりを1番目の重点テーマに挙げ、空き家対策の取り組みの支援や公的賃貸住宅団地の再生を中心とした「スマートウェルネス住宅・シティ」の実現などに力を入れていく。

民間事業者と連携した空き家の活用などを支援する「空き家対策総合支援事業」として要国費で20億円を要望したほか、モデル的な空き家対策を支援する先駆的空き家対策モデル事業にも国費1.5億円を要望した。また、スマートウェルネス住宅等推進事業の要望額は2015年度比1.09倍の国費348億円。

住宅ストックの活用促進に向けては、長期優良住宅化リフォーム推進事業として2015年度比3.22倍の国費61.2億円を盛り込んだ。大幅な拡充だ。

地域型住宅グリーン化事業は、2015年度比1.09倍の120億円を要望。補助対象の住宅として、建築物省エネ法に規定される性能向上計画認定住宅や、土壁などを使った気候風土に適応した一定の省エネ性能を満たす住宅まで範囲を拡充することを求めた。

国交省 空き家対策のモデル事業、16年度実施へ

2015/8/21 日経

国土交通省は、増えている空き家の対策として市町村向けのモデル事業を2016年度に実施する方針だ。空き家対策特別措置法の5月の全面施行で可能になった市町村による強制撤去などの取り組みの先行例を集め、マニュアルを作る。

16年度予算の概算要求に関連経費を盛り込む方向だ。モデル事業を希望する市町村を公募し、選定された市町村には資金面で支援する。

5月に全面施行した空き家対策特措法は、倒壊の恐れなどがある空き家に対し、市町村が一定の手続きを経れば強制撤去をできるようにした。ただ同制度は始まったばかりで、撤去費用を所有者に支払わせる方法などのノウハウが市町村に不足しているという。

省エネ住宅ポイント申請実施率、50%超える

2015/8/24 新建ハウジング

省エネ住宅ポイント事務局は、ポイント申請実施率が8月20日の時点で予算額の50%を超えたと発表した。同事務局では、受付終了の直前は多数の申請が集中することが予想されると注意を呼びかけている。

今回発表した実施率は、事務費なども含めた総予算額905億円に対し、事務費や予約・審査中のポイントを含めて集計した概算値。

建築物省エネ法の義務化基準など検討スタート

2015/8/20 新建ハウジング

国土交通省と経済産業省は8月20日、7月8日に公布された建築物省エネ法の施行に向け、有識者会合で義務化基準などの具体的な検討を始めた。10月にもパブリックコメントを実施して、年内に政省令・告示の公布を目指す。

建築物省エネ法は、一定規模以上の建築物に対する省エネ基準への適合義務や、誘導措置を盛り込んだ「エネルギー消費性能向上計画」認定制度の創設などを規定した法律。住宅・建築物の省エネ化を促進する規制・誘導措置を体系化したものだ。

この法律で新しく定められる基準は、「エネルギー消費性能基準」といわれる適合義務などに使われる最低水準の基準、容積率の緩和特例などが適用できる性能向上計画認定制度に使われる誘導基準、大手の建売事業者を対象とした住宅トップランナー制度に使われる「住宅事業建築主基準」の3つ。2016年4月から性能向上計画認定制度や基準適合表示制度などの誘導的な措置を施行し、2017年4月から大規模な建物の基準適合義務化や届出・指示制度、新しい基準での住宅トップランナー制度といった規制的な措置を施行する予定だ。

新しい基準の体系は現行の省エネ法で規定されている「平成25年基準」をベースに見直しを行う方向。同日、示された案によると、「エネルギー消費性能基準」は「平成25年基準」と同水準にする考え。誘導基準については、外皮基準は平成25年基準と同水準とし、一次エネルギー消費量基準は住宅の場合で1割削減レベルとする。また、トップランナー基準については、次期目標年次を2020年度とし、外皮基準は平成25年基準レベル、一次エネルギー消費量基準については15%削減レベルにする考えが示された。

2015年の住宅リフォーム市場は約6.6兆円でほぼ横ばい、矢野経済研調べ

2015/8/20 新建ハウジング

矢野経済研究所(東京都中野区)は8月20日、国内住宅リフォーム市場調査の結果を発表した。それによると、2014年の住宅リフォーム市場規模は前年比3.6%減の6兆6990億円だった。2015年は0.8%減の約6.6兆円でほぼ横ばいと予測。住宅リフォーム市場の各分野が苦戦する中、「設備修繕・維持関連費」分野は底堅く推移するとの見方を示した。

2020年は、主要分野である「設備修繕・維持費」分野が住宅ストックや世帯数の増加に伴って増加することから2014年比約9%増の7.3兆円まで拡大すると予測。ただ、長期的には世帯数の減少が影響することから、2025年に7.4兆円、2030年に7.3兆円と縮小基調に転じる見通し。

同調査は今年5月～7月に実施。調査対象は、住宅リフォーム関連事業者等。調査方法は、同社専門研究員による直接面談および文献調査を併用した。

住宅と「太陽光」、同時購入は11% 昨年度0.6ポイント上昇

2015/8/24 日経産業新聞

住宅金融支援機構がまとめた「住宅取得に係る消費実態調査(2014年度)」によると、住宅購入時に太陽光発電システムも購入した世帯は全体の11.1%だった。12年度調査より0.6ポイント上昇した。建売住宅の購入世帯が電力の自給自足や売電を目的に太陽光システムを導入するケースが増えた。

建売住宅の購入世帯のうち11.3%が太陽光システムも導入した。12年度調査より3.5ポイント上昇した。新築戸建て世帯では23.0%で、12年度とほぼ横ばいだった。調査は14年1月～6月に住宅入居した1168世帯を対象に、15年2月に調査した。

住宅ローン持ち直し 4～6月、新規貸出額10%増 消費増税の影響一巡

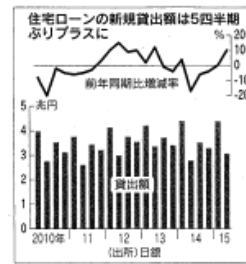
2015/8/19 日経

銀行の住宅ローン融資に持ち直しの兆しが出てきた。4～6月の新規貸出額は前年同期比10%増の3兆691億円と、5四半期ぶりに前年同期を上回った。昨年4月の消費増税に伴う住宅需要の落ち込みが一巡し、インターネット銀行や地方銀行などが貸し出しを伸ばした。住宅価格の底入れをにらみ、個人が歴史的な低金利が続く間に資金を借りる意欲を強めている。

地銀・ネット銀が伸ばす

日銀の集計によると、住宅ローンの新規貸出額が2桁増になるのは2013年4～6月以来。14年4～6月に消費増税の影響で17%減とマイナスに転じ、今年1～3月まで前年割れだったが、増税から1年を経て歯止めがかかった。

4～6月に貸し出しが増えたのはネット銀だ。ソニー銀行は628億円と89%の大幅増だった。変動金利0.589%(8月)と金利が低く、頭金を1割以上用意すれば、さらに0.05%下げる優遇措置で人気を集める。7月は前年同月比6割増だった。



住信SBIネット銀行も4～6月は29%増の1066億円と好調。3月から代理店を通じて住宅ローンの対面販売を始めたことが寄与した。

地銀も住宅ローンに積極的だ。茨城県の常陽銀行は県外への積極的な出店が奏功し、4～6月に9%増やした。鹿児島銀行も10%増だった。

住宅融資が持ち直してきた背景には個人の住宅購入意欲の回復がある。国土交通省によると、新設住宅着工戸数は3月に約1年ぶりに前年同月を上回り、6月まで4カ月連続で増えた。

住宅価格の上昇も影響している。不動産経済研究所の調べでは、1～6月の首都圏マンションの1戸あたりの平均価格は前年同期比で5%上昇。「人件費や用地取得費が上がり、マンション価格は今後も緩やかな上昇が続く」(企画調査部)。

住宅ローン金利は過去最低に近い水準で、住宅価格がさらに上がる前に購入したいという個人の心理が働いている。

銀行にとって貸出残高の約4分の1を占める住宅ローンは主力商品。6月末の住宅ローン残高は前年同月比2%増の116兆3838億円と過去最高の更新が続く。

一方、メガバンクは伸び悩んでいる。4～6月の貸出額が前年同期を下回る銀行もあり、総じて回復が鈍い。住宅ローンは低金利競争で利ざやが薄く、大企業向けや海外向けの貸出を強化しているためだ。

国内の設備投資が盛り上がりや欠けなかで、銀行は預金の運用先に悩んでいる。メガ銀のように大企業や海外への融資が少ないネット銀や地銀が結果的に住宅ローンを強化している面もある。

住宅投資「持ち直し」8月「中国の影響注視」日銀名古屋支店

2015/8/14 日経

日銀名古屋支店が13日発表した中部3県(愛知、岐阜、三重)の8月の金融経済動向は、住宅投資の判断を「持ち直している」に上方修正した。同判断の変更は7月に続き2カ月連続。新設住宅着工が堅調に推移していることを反映した。景気の総括判断は「着実に回復を続けている」との判断を据え置いた。

記者会見した梅森徹文店長は人民元の基準値の切り下げに動いた中国の経済情勢について、「成長のペースを幾分切り下げながらも、おおむね安定した成長の経路をたどる」と指摘した。そのうえで「東海経済に与える影響などを注視していく」と述べた。

前月の金融経済動向の住宅投資の判断は「持ち直しつつある」だった。新設住宅着工は所得環境の改善などで持ち家の着工が持ち直しているほか、低金利の追い風を受け貸家でも増加傾向にあるといい、住宅投資の判断を引き上げた。

一方、生産については判断こそ変えなかったものの「緩やかに増加している」から「緩やかな増加傾向にある」に文言を変更。スマートフォンなどの生産に—反感があることなどを考慮した。

耐震補強工事実施者の約9割は壁補強を実施、木耐協調べ

2015/8/28 新建ハウジング

日本木造住宅耐震補強事業者協同組合(木耐協、東京都千代田区)は8月27日、2006年4月1日～2015年6月30日の9年3ヶ月の期間で実施した耐震診断の結果を「調査データ」にまとめて発表した。また、耐震診断の実施者を対象に行ったアンケート結果をまとめ、補強工事の実施率や工事内容について集計・分析した内容を発表した。

	a.内壁補強	b.外壁補強	c.基礎補強	d.屋根軽量化	e.劣化改善	f.外付けHD金物
①2000年～1991年	82.19%	16.44%	26.71%	2.05%	11.64%	17.81%
回答数 146件	120	24	39	3	17	26
②1990年～1981年	86.61%	19.69%	37.01%	8.66%	9.84%	16.93%
回答数 254件	220	50	94	22	25	43
③1980年～1971年	87.67%	19.38%	43.17%	12.78%	11.89%	12.78%
回答数 227件	199	44	98	29	27	29
④1970年～	82.29%	21.88%	34.38%	20.83%	15.63%	8.33%
回答数 96件	79	21	33	20	15	8
合計	85.48%	19.23%	36.51%	10.24%	11.62%	14.66%
回答数 723件	618	139	264	74	84	106

アンケートの結果では、補強工事を実施した人のうち85%の人が「内壁補強」を行っており、「壁補強」を基本として築年数・年代に応じた工事が行われていることが分かった。「内壁補強」に次いで多かったのは、壁補強で強くなった耐力壁を支えるために必要となるケースの多い「基礎の補強」(36.51%)だった。

また、古い住宅ほど「屋根の軽量化」の実施率が高くなっていることも分かった。古い住宅ほど壁の量が不足しているため、屋根の軽量化を行う必要性が高いためと考えられる。

耐震診断の「調査データ」では、診断対象の9割以上の住宅が現行の耐震性を満たしていないことが分かった。同データは、1950年～2000年5月までに着工された木造在来工法2階建て以下の住宅のうち、木耐協が耐震診断結果の詳細を把握している2万2626棟を対象としたもの。

戸建販売、愛知で首位 トヨタホーム、15年連続

2015/8/27 日経

トヨタホームは、2014年度の愛知県での戸建販売戸数が1380戸となり、15年連続で首位だったと発表した。データは住宅経済研究所(東京・新宿)がまとめた。消費増税の影響で減ったが、太陽光発電システムを備えた住宅や育児のしやすい住宅など幅広いコンセプトの新商品を投入して需要を掘り起こし、首位の座を守った。

LIXILなど、住関連サービス総合仲介の新会社

2015/8/27 日経

LIXILグループは26日、消費者と住関連サービス会社を仲介する新会社を9月1日付で設立すると発表した。42.5%を出資、リフォーム事業を持つ家電量販店エディオンなども資本参加する。住宅の保守管理や介護、子育てなどライフスタイル全体のサービスを仲介する。消費者に住関連サービスを充実したい企業が今後増えることと、会社設立を決めた。

新会社はHOUSALL(ハウソール、東京・千代田)で、資本金は1億円。出資比率はエディオンと注文住宅の檢家ホールディングスは15%、静岡銀行と住宅資材販売のナイス(横浜市)は5%。シニア向け情報サイトなどのフロム・ナウ(東京・港)も参加している。

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！

2015/8/31 中村木材(株)