

## 8月新設住宅着工戸数、年率換算で93.1万戸

2015/10/1 日経

住宅金融支援機構は1日、長期固定型住宅ローン「フラット35」の10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0.05%高い1.59%となり、3カ月ぶりに上昇した。返済期間20年以下(同)も0.01%高い1.32%となった。指標となる長期金利の動向などを反映して決まった。

## 省エネ住宅ポイント、予算消化8割に近づく

2015/10/12 日経

905億円の予算に対する省エネ住宅ポイント申請の実施率は、5日受付時点で76%になった。7月に入るまでは予算消化のスピードが遅いと懸念もあったが、申請受付予定期間の11月末を待たずに終了の見込みとなった。

8月末時点のポイント発行件数の累計を見ると、新築を含めた項目のうち最も発行件数が多い項目は、前回と同じく窓の断熱改修で、全体の48.4%を占めている。内窓の販売は前年比3~4倍というメーカーもあり、ポイントの追い風が如実に表れている。

今回新たに設定された既存住宅購入加算(中古住宅を購入しリフォームするケース)は8月末時点の累計が2585件で、新築の8万8938件のわずか3%しかない。リノベーション市場は中古マンションを中心に広がっていると言われるが、断熱性の向上や節水、高効率など、性能向上型のリノベーションはまだ普及途上といえる。

## 耐震不足の住宅ストックは約900万戸 4分の3が戸建て 国交省

2015/10/7 住宅新報

このほど開催された第41回住宅地分科会で、国土交通省が既存住宅ストックの現状を示すデータを公表した。それによると、耐震性能不足の住宅ストックの大半を、戸建て住宅が占めることが分かった。

1980年以前に建築された「耐震性なし」のストックは、持家と借家を合わせて約900万戸に上った。建物種別では戸建て(長屋を含む)が約4分の3を占め、マンションは約4分の1だった。

## 2015年度民間住宅投資、前年度比1.9%増の見通し

2015/10/2 新建ハウジング

国土交通省は10月2日、2015年度の建設投資見通しを公表した。民間住宅投資は前年度に比べ1.9%増の14兆8400億円となる見通し。2014年度は消費増税後の落ち込みで、民間住宅投資は前の年度に比べ7.8%減の14兆5600億円の見込み。



## 再生エネ急増、思わぬ国民負担

2015/10/12 日経

太陽光などの再生可能エネルギーの固定価格買取制度で、再生エネの普及が政府の予測を大幅に上回ったことから、電気の買取に必要な費用が財源を上回っている。金融機関からの融資で穴埋めし、金利と手数料で8億6千万円の国民負担が発生したという。

買取制度は、送電能力の不足といった理由がない限り、電力会社に再生エネの買い取りを義務付ける。まず経済産業省が毎年度の再生エネの導入量を予測し、買取費用を見積もる。費用は家庭や企業が払う電気代に上乗せして回収するが、予測より買い取り量が多いと電力会社は損をする。このため、超過分は経産省から委託を受けた調整機関が銀行などから借り入れて一時的に費用を肩代わりし、電力会社に払う。

太陽光の発電量は経産省の予測より2013年度に12.5%、14年度は19.6%も多かった。2年間の実際の買い取り費用が見積りを1686億円上回ったために融資を受け、金利と手数料で8億6千万円の追加負担が生じた。

追加負担も最終的に電気代に上乗せされる。標準的な家庭の負担増は年数円程度とみられるが、総務省は新たな国民負担として、経産相に改善策を取るよう勧告した。経産省は「正確に導入量を見積もれるよう、対策を検討する」としている。

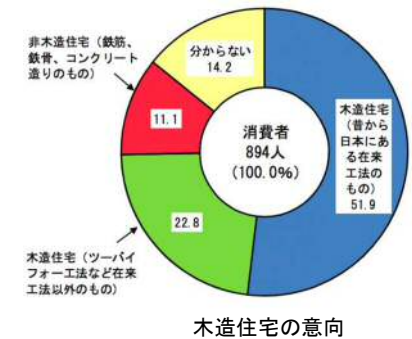
## 今後選みたい住宅、在来工法の木造住宅が51.9%、農水省調査

2015/10/9 新建ハウジング

農林水産省は10月9日、「森林資源の循環利用に関する意識・意向調査」の結果を公表した。消費者モニターに対する調査のうち、「今後住宅を建てたり買ったりする場合、どのような住宅を選みたいと思いますか」との質問では「木造住宅(昔から日本にある在来工法のもの)」と回答した割合が51.9%と最も高かった。

また、住宅を選ぶ時に価格以外で重視することを尋ねたところ、「品質や性能が良く、耐久性に優れていること」が84.2%で最多。次いで「健康に配慮した材料が用いられていること」が74.0%、「内装等で木質部分が多くあること」が36.7%となった。

その他、都市部において木材が利用されることを期待する施設についての質問では、「学校や図書館などの公共施設」が88.2%、「駅やバスターミナルなどの旅客施設」が51.7%、「ホテルなどの宿泊施設」が39.0%だった。



## 消費者のZEHへの関心が高まる

ハウジングニュース10月号/パナソニック(株)エコソリューションズ社発行

8月末、各省庁から2016年の予算概算要求が発表された。住宅に関連する額の大きなものに、経済産業省の「住宅・ビルの革新的省エネルギー技術導入促進事業費補助金があり、190億円が計上されています。同事業では2015年度補正予算で150億円が成立していますが、来年度はこれを上回る要求が提出されており、補助事業を通じてZEH(ゼロ・エネルギー・ハウス)の普及に弾みを付けようという狙いが見られます。9月にはZEH普及に関するロードマップ案も提示されました。①これまであいまいだったZEHの定義を今年度中に確定させる、②ZEHに準ずる「Nearly ZEH(仮称)」を設定する、といった案が提出されています。エコカーのようにZEHを所有することが一つのステータスとなるように、広報やブランド化にも力を入れていく予定で、消費者の認知を深めていくことも課題としています。

住宅産業研究所が大手住宅メーカーに実施したアンケートによると、今年夏に集客した来場者の反応として「ZEH」に関する反応が良かったようです。会社や現場によって取り組みに温度差はあるものの、住宅メーカーでは金額の大きいZEH補助金(一律130万円)のアピールを進めており、消費者の関心も高まっているようです。

## 2014年度・業態別シェアの動向 ～住宅メーカー、ビルダー、工務店の社数・販売シェア～

住宅産業研究所のデータによると2014年度の低層住宅(持家+分譲+貸家、3階建まで)は43.6万棟で、13年度よりも8.3万棟減少しました。これは14年4月に実施された消費税増前の駆け込み反動が要因とみられます。今回は縮小した14年度の市場の中で住宅メーカー、ビルダー、工務店のシェアがどのように変化したのかを見ていきます。

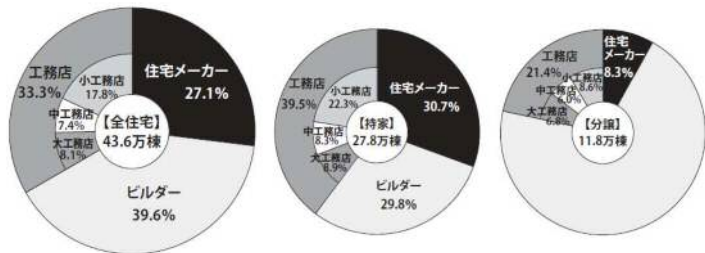
## 1. 【全住宅シェア】住宅メーカー、ビルダー、工務店の供給シェアは前年から変化なし

住宅会社を3つの業態に分類して、2014年度の低層住宅の業態別供給シェアを見ると、

- ①住宅メーカー : 27.1%(前年度比+0.1ポイント)
- ②ビルダー : 39.6%(同 横ばい)
- ③工務店 : 33.3%(同 ▲0.1ポイント)

という構成比となりました。住宅メーカーが0.1ポイント増加し、その分工務店が0.1ポイント減少、ビルダーは横ばいという結果でした。増税駆け込みの反動で市場全体は落ち込みましたが、全住宅でみた場合、業態別に大きなシェアの変動は見られず、どの業態にとっても厳しい年となったようです。

グラフ①. 2014年度・低層住宅の業態別供給シェア



資料)住宅産業研究所調べ(業者不明は小工務店を含む) 住宅メーカー＝広域展開の大手資本系  
小工務店＝年間4棟以下、中工務店＝5～9棟、大工務店＝10～19棟、ビルダー＝20棟以上

## 2. 【住宅業者数】52,420社、昨年より8,568社減少

14年度に、低層住宅(持家、分譲、貸家)を1棟でも手掛けた業者数は52,420社となり、13年度の60,988社より8,568社の会社が減少しました。13年度は市場の拡大に合わせて業者数も増加しましたが、14年度は市場全体の供給棟数が大きく減少し、休眠や廃業といった理由で、住宅を手掛ける業者数が減ったものとみられます。

利用関係別に住宅業者数の増減を見ると、

- 持家 : 44,071社(前年度比▲8,852社・▲16.7%)
- 分譲 : 11,232社(同 ▲421社・▲3.6%)
- 貸家 : 5,829社(同 ▲427社・6.8%)

となりました。持家、分譲、貸家とも業者数は減少していますが、大きく減ったのは持家関係業者です。持家棟数は13年度比で約7.3万棟減少しており、これに伴い8,852社の減少となりました。もともと下請けを中心に工事していた会社が、元請工事を手掛けるようになり、市場の縮小によりまた下請けに戻るといった動きもあるようです。これに対し分譲と貸家の業者数は400社程度の減少といった状況です。持家と比較して、土地が絡む分譲や土地オーナー向けのノウハウが必要な貸家といった分野は新規参加が少ない分、減少する会社も少ないものとみられます。

## 3. 【持家シェア】住宅メーカーシェアが増加し、ビルダーを逆転

全住宅では業態別シェアの変動はほとんどありませんでしたが、持家供給シェアでは動きがあったようです。持家について業態別供給シェアを見ると、

- ①住宅メーカー : 30.7%(前年度比+0.8ポイント)
- ②ビルダー : 29.8%(同 ▲1.3ポイント)
- ③工務店 : 39.5%(同 +0.5ポイント)

となりました。ここ数年ビルダーがシェアを伸ばす傾向にあり、13年度はついに住宅メーカーシェアを上回りましたが、14年度は住宅メーカーが再び盛り返し、ビルダーを逆転するという構図になっています。好調が続いた分譲系のパワービルダーも頭打ちといった状況です。工務店が伸びたのは、棟数が減少したことで、昨年ビルダーとしてカウントしていた会社が工務店の区分に移行したことが要因とみられます。

さらに地域別のシェア増減を見ると、

- ①住宅メーカー : 東海、首都圏など都市部の増加が目立つ
- ②ビルダー : 九州以外のエリアでシェア低下
- ③工務店 : 北海道、北関東でシェアが大きく増加

という結果になりました。住宅メーカーは、北海道以外の全エリアでシェアを増加させていますが、中でも東海で1.8ポイント増、首都圏で1.1ポイント増といったように、都市部で顕著にシェアを増加させています。これは、住宅メーカー各社が、人口増加が見込め、金銭的にも余裕のあるユーザーが多いとされる都市部をターゲットとして、戦略的なシフトを進めているためだと考えられます。一方で、住宅メーカーが都市部シフトを続ける中、手薄となった北海道や東北といった地方エリアは、これを埋める形で工務店がシェアを伸ばしています。

## 4. 【工務店】全体的な棟数現象の中で、小工務店が大きく減少

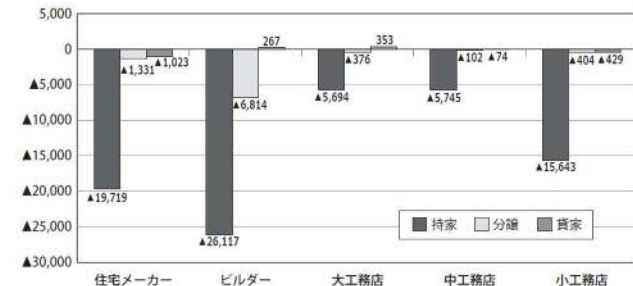
全住宅における住宅メーカー、ビルダー、工務店の3業態の棟数増減を見ると、全業態で棟数は減少し、シェアはほぼ横ばいという結果になりました。さらに、工務店を細かく規模別に区分して棟数の推移を見ると、

- ・大工務店(10～19棟) : 13年度 +2,049棟 ⇒ 14年度 ▲5,717棟
- ・中工務店(5～9棟) : 13年度 +2,114棟 ⇒ 14年度 ▲5,921棟
- ・小工務店(4棟以下) : 13年度 +2,462棟 ⇒ 14年度 ▲16,476棟

という結果になっています。13年度はどの区分も万遍なく2千棟程度の増加が見られましたが、14年度は大工務店、中工務店、が5千棟台の減少で、小工務店では1万6千棟以上も減少しています。

前述したように、14年度は全住宅で8,568社の業者が減少しましたが、このうち小工務店が6,701社減と、全体の78%を占めています。つまり、規模の小さな工務店ほど、市場縮小の影響を受けていることになり、零細企業の淘汰が進んでいるということになります。14年度の全住宅の販売棟数43.6万棟を業者数52,420社で割り、1社あたりの年間平均販売棟数を算出すると8.3棟になりました。5年前の09年度は平均6.9棟でしたので、この5年程度で各社年間1棟以上は増えている計算になります。今後、住宅市場は縮小していくことが予想されていますが、業者数も減っているため、1社あたりの仕事量は増えているということです。

グラフ③. 業態別供給棟数増減(棟)【13年度⇒14年度】



資料)住宅産業研究所調べ