

増税再延期 税制改正に余波 住宅ローン減税延長も

2016/6/2 日経

政府は消費者や国・地方の税収に影響が大きい消費増税に連動する形で、いくつかの税で改正を予定している。増税が19年10月に再延期され、ほかの改正も先送りや延長になる可能性が出てきた。政府・与党は参院選後の与党税制調査会で本格的に議論し、秋の臨時国会で必要な法改正をする見通しだ。

政府は消費増税で景気が冷え込むのを防ぐため、14年4月に住宅の購入資金の借入残高に応じて所得税を減税する住宅ローン減税を拡大した。今は10年間で最大500万円分の税金を差し引く。19年6月末で終了する予定だが、増税時の対策という制度の趣旨を踏まえ、終了時期を19年10月以降に延長することを検討する。14年の増税延期表明後にも期限を1年半延長した。

また、子や孫に住宅の購入資金を渡した際の贈与税の非課税措置も適用期間を延ばす可能性がある。今は16年10月～17年9月に消費税率10%で住宅を買った子や孫に購入資金を渡した場合、最大3000万円までは贈与税が非課税になる。17年10月以降は非課税枠を段階的に縮小させることになっている。

フラット35金利 8カ月ぶり上げ 6月、年1.1%に

2016/6/2 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6月の適用金利を発表した。

主たる借入期間21～35年(融資率9割以下)の最低金利は前月より0.02%高い年1.1%となり、8カ月ぶりに上昇した。

借入期間20年以下の最低金利も前月の0.96%から0.99%に上がった。

日銀のマイナス金利政策を受けた金利下げが一服した。

4月の新築住宅着工は4カ月連続で増加

2016/6/1 住宅産業新聞

国土交通省が5月31日に発表した4月の新設住宅着工によると、前年同月比9.0%増の8万2398戸と4カ月連続で増加した。持ち家は1.2%増の2万3567戸と3カ月連続、貸家が16.0%増の3万5504戸と6カ月連続、分譲が9.0%増の2万3029戸と3カ月連続でそれぞれ増加した。プラスだった持ち家は、民間資金でほぼ横ばいの水準となっており「住宅展示場来場者数が増加しているものの、慎重に検討しているため着工増に結びついていない」(同省)。また、貸家の好調は「昨年1月の相続税見直しの影響が続いている」(同省)とみている。

7～9月の工務店需要予測 3四半期ぶりに減少回答が上回る

2016/6/9 新建ハウジング

ジャパン建材(東京都江東区)のJK情報センターがこのほど発表した需要動向予測調査の結果によると、7～9月の工務店の需要予測(増加と減少の回答割合の差)は、前回調査時の4～6月需要予測に比べ3.2ポイント下落し、-1.1ポイントと3四半期ぶりにマイナスに転じた。地域別では、関東、東北、甲信越、北陸地域で減少回答が多く、近畿以西では増加回答が多かった。販売店の需要予測は、前回調査時に比べると減少回答の割合が増えたものの、増加回答が減少回答を0.7ポイント上回りプラス予測を維持した。

工務店によるリフォーム需要予測は、全エリアで増加回答が減少回答を上回った。



住宅用太陽光は認定後1年未稼働で失効も 新ルール

2016/6/7 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は6月7日、再生可能エネルギーの導入拡大に向けた検討委員会を開催した。固定価格買い取り制度(FIT制度)は法改正により来年4月から運用方法が変わる。同委員会での議論をもとに具体的な制度設計を進めていく。

例えば、新制度では、認定取得後もなかなか発電事業が開始されない、未稼働問題を防ぐため、早期運転開始を促す誘導策を設ける。具体的には認定取得後、一定期間内に運転開始が求められるようになる。対象は急速に拡大が進む太陽光発電で、この期限を過ぎた場合には、住宅用は認定失効とし、事業用の場合は買い取り期間を短縮したり、買い取り価格を引き下げた案が示された。期限は住宅用が1年、事業用が3年。

今回の改定は、将来的にFIT制度に頼らない自立的な再生可能エネルギーの導入促進に向けたもの。今後、住宅では自家消費を前提とした制度へと移行が進められていく。買い取り価格の決定方法も変わる。

既存建物の省エネ性能表示に補助 7月15日まで提案募集

2016/6/16 新建ハウジング

国土交通省は6月16日、既存の住宅や建築物の省エネルギー性能表示に対して補助を行なう事業の提案募集を開始した。募集期間は7月15日まで。

要件は300m²以上の既存住宅・建築物に対する省エネ性能の診断と表示。建築物省エネ法で規定されている「基準適合認定表示」や「BELS」が対象。省エネ性能の診断にかかる費用と第三者認証・認定にかかる費用、表示にかかる費用の3分の1以内で補助を受けられる。企業の環境行動計画に省エネ性能表示を位置付けるなど波及効果が高い取り組みの場合、定額で補助が行われる。

応募要項は同事業のホームページからダウンロードできる。

2030年度の新設住宅着工戸数は54万戸に減少 野村総研調べ

2016/6/2 新建ハウジング

野村総合研究所(東京都千代田区)は6月2日、2016～2030年(度)までの新設住宅着工戸数およびリフォーム市場規模の予測を発表した。同社によると、新設住宅着工戸数は2020年度に約79万戸、2025年度に約67万戸、2030年度に約54万戸となる見込み。

リフォーム市場は、広義のリフォーム市場規模(エアコンや家具等のリフォームに関連する耐久消費財、インテリア商品等の購入費を含めた金額)が2030年まで年間6兆円台で横ばいで推移し、狭義の市場がそれより1兆円前後少ない規模となる見込み。

同予測では、将来予定されている消費税増税の影響(増税前の駆け込み需要、および、反動減)は加味していない。また、景気動向などに伴って、着工などが前倒しされたり、先送りされたりすることにより、実際の着工戸数やリフォーム市場規模は変動する可能性があるものとしている。

2030年の既存住宅流通量は34万戸に増加 野村総研調べ

2016/6/7 新建ハウジング

野村総合研究所(東京都千代田区)は6月7日、2018～2033年までの空き家数・空き家率(総住宅数に占める空き家の割合)、および2015～2030年までの既存住宅(新築以外の住宅)流通量の予測を発表した。

同社の予測によると、既存住宅の除却や、住宅用途以外への有効活用が進まなければ、2033年の総住宅数は約7130万戸へと増大し、空き家数は約2170万戸、空き家率は30.4%へと、いずれも上昇する見込み。

既存住宅流通量については、同社が2000年～2015年の各年における住宅購入者(日本全国の25～59歳の男女9204名)を対象に実施したアンケート調査で、既存住宅を購入した世帯の比率が2005年の18%から2015年の29%に増加した傾向を踏まえ、2025年に31万戸、2030年に34万戸へ増加すると予測している。

同社はこれらの予測をふまえて、人口・世帯数減少時代に既存住宅流通をさらに活性化させていくためには、「移動人口」の拡大(移住・住替え・買替え等)が重要と指摘。(1)既存住宅の価値評価システムの整備、既存住宅やリフォーム向けローンの充実、(2)お試し移住や多地域居住等を促進する環境整備、(3)民間事業者による新規ビジネスの創造(移住・住替え・買替えサポートビジネスなど)の推進が求められると提言している。

省エネリノベ補助金、二次公募受け付け開始

2016/6/10 新建ハウジング

一般社団法人環境共創イニシアチブ(東京都中央区)は6月10日、経済産業省の予算で実施している「住宅省エネリノベーション促進事業費補助金」の二次公募を開始した。募集期間は、戸建て住宅と集合住宅(個人)が8月31日まで。集合住宅(全体)は6月30日まで。

同事業は高性能な断熱材や窓を使った断熱改修に対して150万円/戸の補助を行うもの。断熱改修と同時に高効率設備の導入に対する補助もある。

集合住宅(全体)については、三次、四次公募も実施する。募集期間は三次公募が7月4日から7月15日まで、四次公募が7月19日から7月29日まで。

2015年度木造4階建てが初の100棟超、前年度と比べて約12倍に

2016/6/2 住宅産業新聞

国土交通省は5月30日、2015年度の木造3階建て戸建住宅が前年度比0.8%増の2万4227棟と微増ながら2年ぶりに増加に転じたと発表した。建設地域別では「防火地域」が6.3%増の371棟となり過去最高となったほか「指定なし」以外の全てのエリアで増加した。06年10月から建築可能になった木造4階建て戸建住宅は259棟と初めて100棟を超え、14年度の21棟から大きく増加した。相続税改正に伴い着工が増加している共同住宅は、棟数・戸数ともに二ケタ増となっている。

全国の空き家情報集約 国交省 検索・売買 簡単に

2016/6/6 日経

国土交通省は全国の空き家や空き地の情報を集約し、購入希望者がインターネット上で条件に合う物件を見つけやすくする。地方自治体が個別に運営する「空家バンク」の情報を一元化する。地方の人口減少や団塊世代の相続によって空き家は増え続ける見通し。税制などで空き家対策に加えて情報提供を拡充することで、民間の不動産ビジネスの拡大につなげる。

仲介や住宅改修促進

国土審議会(国交省の諮問機関)が月内にまとめる土地政策の報告書に明記する。必要な経費を2017年度予算の概要要求に盛り込み、早ければ同年度にも始める。

空き家バンクは持ち主に物件情報を登録してもらい、購入や賃貸を希望する人に情報を提供する仕組み。国交省の調査によると68%の自治体が開設している。国交省は自治体ごとに異なる仕様を統一し、全国の物件をネットを通じて簡単に検索できるようにする。

空き家や空き地の利用を考えている人が希望する地域や立地条件を入力すると、全国の対象物件が一覧できる仕組みを想定している。自治体によっては登録している物件が数件にとどまるケースもある。選択肢を広げれば条件に見合う物件が見つかる可能性が高まる。

背景には急増する空き家問題がある。全国の空き家は約820万戸と、20年で1.8倍に膨らんだ。23年には住宅の2割にあたる約1400万戸に増えるとの予測もある。個人が持つ空地も10年で1.4倍になった。

団塊世代の相続ラッシュや地方の人口減少で空き家や空き地はさらに拡大するとみられている。地域の防災能力や景観を損なう恐れがあるため、国や地方自治体は対応に乗り出している。

すぐに買い手や借り手が見つからないような物件は自治体への寄付を促す。

空き家や空き地の流通が広がれば、民間企業が不動産関連の事業を拡大しやすくなる。契約を仲介する不動産会社だけでなく、建設会社もリフォームなどの事業機会が増える。物流施設の建設用地などまとまった土地も探しやすい。

世界の不動産ビジネスは仲介や査定などにIT(情報技術)を活用する動きが盛んになっている。国交省は公的な不動産データの開示を進める方針で、ネットの地図上に不動産情報をまとめて表示するサービスなどが普及する可能性がある。

「住宅ローンの借り換えに興味がある」66.0%、エコテ調べ

2016/6/13 新建ハウジング

エコテ(東京都渋谷区)は、今年1月29日に日銀が史上初のマイナス金利政策導入を決定し、大手金融機関の住宅ローン金利が過去最低を更新するほど低下した事実を受けて、住宅ローンの借り換え事情について民間住宅ローンを借り入れている男女400名に意識調査を実施した。インターネットによる調査で、3月16日～22日に実施したもの。

それによると、日銀のマイナス金利導入決定の影響で、住宅ローンの金利が低下していることを「知っている」と答えた人は、全体の89.8%だった。そのうち、借り換えについて「興味がある」と答えた人は66.0%だった。また、借り換えに興味がある人に、これまで住宅ローンの借り換えをしたことがあるかを聞いたところ、そのうちの66.2%が過去に借り換えの経験がないことがわかった。

一方、これまでに借り換え経験がある人に、住宅ローンの借り換えをして得をしたか、損をしたかを質問したところ、借り換え経験者の93.3%が「得をした」と回答。その理由として、「返済額が大幅に減った」「金利が下がった」「借り換えのおかげで返済期間を短縮できた」などの回答が多くあった。また、借り換えによって「損をした」と回答した人からは、「税金が余計にかかった」「減った気がしない」「借り換え手数料をたくさん払った」といった回答があった。

借り換え経験がある人を対象に、「現在、住宅ローンの借り換えに悩んでいる人に対して、金融機関に相談した方が良いと思うか」と質問した結果、借り替経験者の91.8%が「金融機関に相談した方が良い」と思っていることがわかった。その理由として、「プロに相談した方が的確な答えがもらえる」「借り換えるのが適切かどうか、客観的な判断を聞ける」「相談すると、表だった金利ではなく、もっとサービスが良くなることもある」「自分ではわからないことを専門家が教えてくれる」など、金融機関に相談するメリットや必要性を指摘する意見が目立った。

アキュラホーム、2016年2月期は増収増益 営業利益約5倍にV字回復

2016/6/7 新建ハウジング

アキュラホーム(東京都新宿区)が6月6日に発表した2016年2月期(2015年度)業績は、売上高が前期比7%増の373億8900万円、営業利益が同486.6%増の8億7900万円、経常利益が同38%増の11億3400万円、純利益が同78.7%増の4億7700万円だった。

同社は2014年度(2015年2月期)の受注減による減収減益を受けて、新たな成長を目指す「10年ビジョン」を2015年度に策定。第一段階である「中期3カ年計画」の初年度として臨み、V字回復を果たした。住宅建築事業部門では、10kw超の太陽光発電システムを搭載した「太陽が稼ぐ家」の販売や、新ブランド「AQレジデンス」による高価格帯住宅市場への参入が業績回復を支えた。

積水ハウス16年度第1四半期連結、売上高と営業利益増加も戸建は減収減益

2016/6/17 住宅産業新聞

積水ハウスはこのほど、2017年1月期第1四半期(2-4月)連結決算を公表した。それによると、売上高は前年同期比0.9%増の4053億4200万円、営業利益は7.5%増の268億9900万円、経常利益は8.9%減の256億2700万円、親会社株主に帰属する四半期純利益は31.6%増の152億8600万円となった。売上高と営業利益が増加した。セグメント別では請負型、ストック型が増収増益、開発型が減収減益だったが、請負型のうち戸建住宅事業が減収減益だったものの、賃貸住宅事業が増収増益となり全体をプラスに引き上げた。