

## 8月新設住宅着工戸数、年率換算値95.6万戸

2016/9/30 新建ハウジング

国土交通省が9月30日に発表した「建築着工統計調査報告」によると、今年8月の新設住宅着工戸数は8万2242戸だった。

前年同月比2.5%増で二カ月連続の増加となった。季節調整済年率換算値では前月比4.9%減の95.6万戸で先月の増加から再びの減少、4カ月ぶりに100万戸を割った。

利用関係別にみると、前年同月比で持家、貸家はともに増加。持家は、4.3%増の2万6341戸、貸家は9.9%増の3万6784戸で、貸家は10カ月連続の増加となり好調を維持。一方、分譲住宅は12.7%減となった。一戸建住宅は増加したがマンションが33.1%減となったため、分譲住宅全体で減少となった。

## フラット35、主力商品金利が2カ月連続上昇

2016/10/3 住宅産業新聞

住宅金融支援機構(東京都文京区)が10月3日に公表した、民間金融機関が提供する「フラット35」の2016年10月適用金利は、主力商品の金利が2カ月連続で上昇した。

融資率9割以下で返済期間21年以上35年以下の主力タイプの金利幅は1.06%(前月比△0.04%)～1.61%(同▲0.06%)。最頻金利は1.06%(同△0.04%)で2カ月連続の上昇となった。

融資率9割以下で返済期間20年以下の金利幅は0.95%(同▲0.01%)～1.50%(同▲0.11%)。最頻金利は0.95%(同▲0.01%)で2カ月ぶりの下降となった。

## 住宅用太陽光発電買い取り価格 2019年までに24円/kWhへ

2016/10/4 新建ハウジング

再生可能エネルギーの買い取り制度(FIT)による来年度以降の買い取り価格の検討が始まった。

買い取り価格に関する意見をまとめる国の「調達価格等算定委員会」の今年度初めての会合が10月4日、開かれた。経済産業省は、価格目標に関する事務局案を提示。住宅用太陽光の売電価格は、2019年でFIT価格が家庭用電気料金(24円/kWh)並み、2020年以降、早期に電力市場価格(11円/kWh)並みに、非住宅用太陽光は、2020年までに同7円/kWhまで引き下げることを目指す。

FITは来年4月1日から新しいルール下で運用される。これまで同委員会では、買取価格・期間や買い取り区分に関して検討してきたが、新制度下では「価格目標」「複数年度価格設定」「入札対象電源(電源規模)」「入札実施指針」なども検討の対象になった。

## 住宅大手7社、9月受注額4社がプラス

2016/10/13 日経

住宅メーカー大手7社の9月の受注状況(金額ベース、速報値)が13日出そろった。前年実績を上回ったのは4社。主力の戸建て注文住宅は前年同月比で三井ホームが24%、パナホームが8%、ミサワホームが2%、積水ハウスが1%それぞれ増えた。大和ハウス工業は横ばい。住友林業は8%減。戸建てとアパートの合計だけを公表する旭化成ホームズは4%減で、戸建て単体もマイナスという。

2016年度上期の累計で前年同期を上回ったのは7%増の大和ハウスのほかパナホームと積水ハウスの3社にとどまった。残る4社は3～6%のマイナスだった。住宅ローン金利は低水準ながら、消費税増の再延期などで購入を急がなくなった消費者が多く、検討に時間がかかるケースが増えているという。

## 国交省、建て替え最大50万円補助など概要を公表

2016/10/4 新建ハウジング

国土交通省は10月4日、今年度の2次補正予算で措置予定の「住宅ストック循環支援事業」の概要を公表した。同事業は、インスペクションを実施し、既存住宅売買瑕疵保険に加入する既存住宅の取得や、耐震性が確保された省エネ改修、一定の省エネ性能を有する住宅への建て替えに対して、国が補助を行うもの。

具体的には、(1)住宅の省エネリフォームなどを実施した場合に、リフォーム費用に対し1戸あたり最大30万円を補助(耐震改修を行う場合は45万円)のほか、(2)40歳未満の若年層が既存住宅を購入した場合に、インスペクションを行う場合、1戸あたり5万円を補助、(3)耐震性のない住宅などを除却し、エコ住宅を建て替えた場合に、1戸あたり30万円を補助(認定長期優良住宅やさらに省エネ性能の高い住宅の場合は1戸あたり40円または50万円)、といった支援を予定している。

## 住団連・戸建注文住宅顧客実態調査＝住宅取得支援税制「効果あり」7割以上

2016/10/3 住宅産業新聞

一般社団法人住宅生産団体連合会はこのほど、「2015年度戸建注文住宅の顧客実態調査」をまとめた。それによると、世帯主の平均年齢は41.2歳と、昨年度より0.8歳下がった。30歳代の割合が42.7%と最も高く、60歳代の割合が9.1%と4年連続で減少した。一方、税制特例による住宅取得への動機付けについて7割以上「効果があった」と回答したのは、住宅ローン減税(86.3%)がトップ。次いで太陽光発電(再生エネルギー買取制度)(81.9%)、新規追加項目である省エネ住宅ポイント(78.8%)とフラット35Sの金利引下拡充(78.2%)が続く。また、住宅取得資金贈与非課税特例(74.1%)も効果が高かった。住宅ローン減税は、例年通り適用された顧客が多く、動機づけも高かったとした。

## LIXIL、50万円以下リフォームの新プロジェクトを開始

2016/9/30 新建ハウジング

LIXIL(東京都千代田区、瀬戸欣哉社長)は、10月1日より50万円以下の小規模リフォーム市場を狙った新プロジェクト「リクシルPATTO(パット)リフォーム大作戦」を開始する。全国500店体制でスタート。施主が求める「簡単・早い・明朗」な小規模リフォームサービスをきっかけに、リフォーム市場の拡大を図っていく。

新サービスを担う店舗は「リクシルPATTOリフォームサービスショップ」という名称で展開。3日以内の見積り提示などサービス内容の対応が可能とLIXILが認定した流通店、施工店のみで構成される。サービスメニュー第1弾は、省施工・短工期で実施できる内窓「インプラス」とリフォームドア「リシエント」の取付工事・今後、水回りなど他のリフォーム工事などに拡げていく。

「リクシルPATTOリフォームサービスショップ」の目標店舗数は1200店。9月30日現在で登録希望店舗は960店あるという。

## 9月の建設業倒産件数11.7%増 帝国データバンク調べ

2016/10/11 新建ハウジング

帝国データバンク(東京都港区)が10月11日発表した9月の全国企業倒産件数は622件で、前年同月比2.1%の増加となった。2カ月連続で前年同月を上回った。業種別に見ると、建設業は前年同月比11.7%増の115件で、2カ月連続で前年同月比増だった。

2016年度上半期の倒産件数は全業種の合計では7年連続減少したが、建設業はわずかながら増加に転じた。住宅投資は好調だったものの、人手不足による人件費の上昇や資材価格の上昇などコスト増が重荷になり、2008年度下期以来15期ぶりの増加となった。

## LIXIL住研、リフォーム商品に耐震診断+地盤点検サービスを追加

2016/10/12 新建ハウジング

LIXIL住宅研究所(東京都江東区)は10月7日、間取りを変えずに既存住宅を一新するリフォーム商品「新築mitai(しんちくみたい)」に、新サービスとして「レジリエンスセット」を追加。運営する住宅FCのアイフルホーム、フィアスホーム、GLホームで提供する。

今回の「レジリエンスセット」は、既存建物と地盤に対する住まい手の不安を解消する目的で、以下3点をパッケージ化したもの。

- (1) 第三者(ジャパンホームシールド)による耐震診断・地盤点検
- (2) 耐震診断結果に基づく耐震補強工事
- (3) 基準適合なら地盤の適合証明書発行。将来不同沈下が発生した場合に5年間・1事故5000万円を限度に補償。

耐震診断・地盤点検は税込16万円。10月7日～11月30日の期間、2017年1月30日までに300万円以上のリフォーム工事または建て替え工事の契約を締結した人を対象に、診断費用を無料にするキャンペーンを実施する。

## 住宅購入に関する意識調査

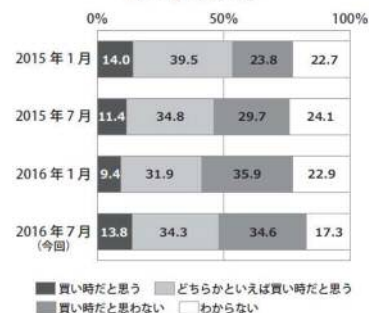
ハウジングニュース10月号 / パナソニック(株)エコソリューションズ発行

2016年前半の住宅市場は、新春からゴールデンウィークにかけて集客数は前年増で推移し、住宅需要は順調に回復しているという評価でした。8月の集客数は、お盆休みが昨年より1日程度少なかったことやオリンピックのテレビ観戦の影響から、やや低調に終わりましたが、全体的に悪くない評価のようです。上半期末の9月にどれだけ受注につながられるかが、2016年度の住宅市場を占う上で必要な指標となりそうです。

お客様の住宅購入意欲を表す指標として、野村不動産アーバンネットが年2回実施している「住宅購入に関する意識調査」があります。直近の2016年7月調査の結果を見ると、「今、住宅は買い時だと思いますか。」という問い合わせに対して、「買い時だと思う」、「どちらかと言えば買い時だと思う」という回答を合わせると48.1%を占めています。これは前回の2016年1月調査の41.3%に比べると6.8%増となり、2015年1月調査以来、一年半ぶりに増加に転じました。

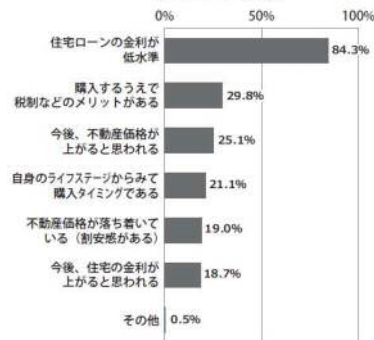
「買い時だと思う理由は何ですか」という問いに対しては、「購入する上で税制などのメリットがある」29.8%、「今後、不動産価格が上がると思われる」25.1%などよりも、「住宅ローン金利が低水準」という回答が84.3%を占め、お客様の関心が圧倒的に高いことがうかがえます。しかも、前回調査から15.2ポイント増と大幅に増えており、マイナス金利の導入により、改めて低金利への関心が高まっているとみられます。この機を確実にとらえて受注につなげる施策が必要です。

グラフ①. 「今、住宅は買い時だと思いますか。」



資料) 野村不動産アーバンネット「住宅購入に関する意識調査」2016年7月

グラフ②. 「買い時だと思う理由はなんですか。」



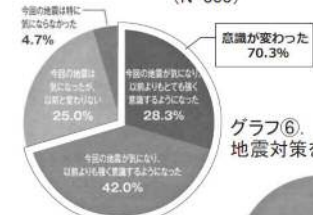
## 耐震性能に関する意識調査アンケート

### 1. 熊本地震により3人に2人が地震対策変更へ

新建新聞社では、3月に発生した熊本地震を受けて、2016年5月に注文住宅建築予定者300人に対し緊急アンケート調査を実施しました。アンケート回答者からは、「今回の熊本地震で震度7クラスの地震に複数回みまわれると、耐震基準を満たしていても持ちこたえられないことに衝撃を受けた」という声もあったようで、建築に関しては素人である一般市民の間に不安感が広がっていることがうかがえます。

今回の地震により家の耐震性能に対する意識が変わったかという問いに対して「変わった」と回答した人は70.3%に達しました。また、計画している家づくりの地震対策の変更を予定する人は65.3%にのぼり、住宅計画に大きな影響を与えていることが分かります。地震対策の変更の検討内容については、「耐震性能を引き上げ」が29.0%で最も多く、「免震システムの採用」24.0%、「地盤改良を実施」23.3%が続く、「工法の変更」16.7%や「平屋への見直し」7.3%など、住宅そのものを大きく変更することも検討しています。その他、住宅自体だけでなく、保険での対応など総合的なアドバイスを求める声にも注目すべきでしょう。

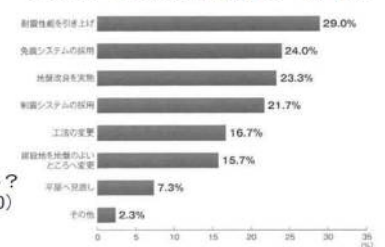
グラフ⑤. 熊本地震で家の耐震性への意識は変わった？ (N=300)



グラフ⑥. 地震対策を変更するか？ (N=300)



グラフ⑦. 変更の検討内容は？ (N=196)



【調査概要】  
対象：2016年9月末までに注文住宅の具体的な建設設計書がある  
全国の27歳～65歳の男女300人  
平均建物予算：3050万円  
調査時期：2016年5月20日～23日(回収数300人)

資料) 新建新聞社「新建ハウジング2016年8月30日」

### 2. 求める耐震性能は「耐震等級3」が最多

地震対策の基本である耐震基準についての理解度については、基準があることを知っていた人は90%を占めました。しかし、基準が地震にみまれても建物が倒壊しない最低限の性能を確保するものであるのにも関わらず、4人に1人は「大きな地震が来ても基準を満たしていれば大丈夫」と考えていることも浮かび上がりました。熊本地震を受けて「基準を見直してほしい」という声もあり、今後、基準の運用方法や基準自体の改正という動きも強まっていくことが考えられます。

建設コストが上がることを前提に求める耐震性能を聞いたところ、「耐震等級3(小さな被害を受ける可能性がある、と付記)」が最も多く、「耐震等級3よりも高い性能」という回答も23.0%に上りました。全体の約60%の人は建設コストが上がっても耐震等級3以上にしたいたいという要望を持っているということで、大地震が発生しても一部損壊程度には抑えたいということでしょう。

建設コストアップの許容額については、「100万円まで」が29.3%と最も多く、「100万円超でも」が22.3%、「50万円まで」が18.7%となりました。50～100万円程度のコストアップで、効果的な地震対策を提案できれば、住宅会社にとって有効な武器となる可能性が高いといえます。

ナカモクニューズ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！