

2016年新設住宅着工戸数は96万超え 駆け込み需要以来の高水準

2016/1/31 新建ハウジング

国土交通省が1月31日発表した2016年1～12月の新設住宅着工戸数は96万7237戸で、前年比6.4%増となった。リーマンショック後の2009年以降では消費税増税前の駆け込み需要があった2013年に次いで2番目の高水準。

住宅の種類別に見ると、持家は29万2287戸と前年比3.1%増で、3年ぶりの増加となった。また、貸家は41万8543戸で前年比10.5%増、5年連続の増加となった。

10～12月のフラット35申請戸数、前年同期比21.5%増

2017/1/20 新建ハウジング

住宅金融支援機構(東京都文京区)が1月20日に発表した、2016年10月～12月の「フラット35」(買取型)の買取申請戸数は、前年同期比21.5%増の3万3003戸だった。また、「フラット35」(保証型)の付保申請戸数は、前年同期比全増の1617戸となった。

【フラット35】(買取型)

	平成28年10～12月	平成27年10～12月	対前年同期比
申請戸数	33,003戸	27,171戸	121.5%
実績戸数	26,875戸	21,505戸	125.0%
実績金額	749,881,550千円	595,938,420千円	125.8%

【フラット35】(保証型)

	平成28年10～12月	平成27年10～12月	対前年同期比
申請戸数	1,617戸	—戸	皆増
実績戸数	439戸	—戸	皆増
実績金額	12,727,920千円	—千円	皆増

中古戸建成立約件数が過去最高に 2016年調査

2017/1/31 住宅産業新聞

公益財団法人東日本不動産流通機構は23日、2016年の首都圏(1都3県)不動産流通市場動向を公表した。それによると、中古戸建住宅の成約件数が前年同月比8.6%増の1万3195件となった。2年連続の上昇で過去最高になった。成約価格は0.6%上昇の3030万円となった。新規登録件数は7.0%減の6万1788件で、全ての地域で前年を下回った。新規登録価格は2.1%上昇の3691万円が5年ぶりに上昇に転じた。なお、成約物件の平均築年数は20.81年と前年の20.60年からとなり、新規登録の平均築年(前年21.64年)と経年化が進んだ。

国交省、『新しいイメージの既存住宅』情報提供制度の骨子案を提示

2017/1/23 新建ハウジング

国土交通省は1月23日、「プレミアム既存住宅」(仮称)として検討を進めてきた既存住宅の流通促進にむけた新しい既存住宅の情報提供制度の骨子案を有識者による検討会で示した。一定の要件を満たす既存住宅の流通に取り組み事業者団体を国が審査・登録する方針。登録事業者団体には、消費者に対する満足度調査の実施や、相談窓口の設置などが求められる。名称は引き続き検討していく。

不安を解消するための既存住宅の要件として、新耐震基準に適合していること、インスペクションを行い構造上の不具合・雨漏りが認められないこと、既存住宅売買瑕疵保険または同等の保証が付いていることが示された。

また、既存住宅の「汚い」というイメージの払拭に関しては、事業者団体ごとに基準を定めて、その基準に適合していることを要件にする。また、現況の写真を開示することなども条件化する方針。

ただ、委員からは団体ごとに内容の異なる住宅について、同じ名称(商標)を使うと消費者の誤解を招くとの意見も出された。

新しい制度は今年度内のスタートを予定している。要件を満たす団体の募集を始める。基準は満足度調査などの結果をみて定期的に見直ししていく考えだ。

ベターリビング、省エネ適判義務化に向けて相談窓口を開設

2017/1/27 新建ハウジング

一般財団法人ベターリビング(東京都千代田区)は、4月1日に施行される建築物省エネ法適合義務化(2000m²以上の非住宅建築物の新築等での省エネ適判義務化)に関して、建築事業者の疑問に答える『省エネ適判相談窓口(無料)』を1月30日から開設する。

同窓口では、CASBEEやBELSの審査実績も豊富な省エネ性能の適合性判定資格者が、省エネ適判に関する様々な質問に答える。個別案件の相談にも対応し、要望に応じて出前講習等も行う。

同窓口の電話番号は03-5211-0591、メールアドレスはinfo-ene@cbl.or.jp。電話での相談は平日9時30分～17時30分。

住宅ストック循環支援事業の補助金申請受付を開始-ジャパンホームシールド

2017/1/18 新建ハウジング

戸建住宅の地盤調査・建物検査を手掛けるジャパンホームシールド(東京都墨田区)は、国土交通省の補助金制度「住宅ストック循環支援事業」のインスペクション(建物検査)事業者として登録が完了し、1月18日から補助金交付申請の受付を開始する。同事業のうち、40歳未満の人による、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した「良質な既存住宅の購入」に対応する。

既存住宅を購入する際のインスペクションについて、(1)買い手が40歳未満(2016年10月11日時点)、(2)インスペクションを実施して、既存住宅売買瑕疵保険にも加入している、(3)売買契約を2016年10月11日以降に締結し、2017年6月16日までに、契約書の写しを同社に送付する、(4)2016年11月22日以降に引き渡しが行われ、2017年12月15日までに引越し後の住民票の写しを同社に送付する、の4つの要件を全て満たしている場合、同社を窓口として補助金5万円(一律)の申請が可能となる。

住宅企業11社の12月受注速報はバラツキ目立つ

2016/1/19 住宅産業新聞

12月における住宅企業11社の受注金額速報は、6社がマイナスだった一方、ニケタ増が3社とバラツキが目立った。戸建は7社中プラスは1社のみ。これまで受注をけん引してきた賃貸住宅の受注にはバラツキもみられ、積水ハウス、大和ハウス工業、住友林業、パナホームはいずれもマイナスで、特に住友林業とパナホームはニケタ減に落ち込んだ。住宅展示場来場は各社とも堅調だが、商談長期化傾向に変化はなかった。一方、正月(2～3日、7～9日)の来場は各社とも振るわなかった。

積水化学工業、第3四半期も過去最高益を更新

2017/1/30 新建ハウジング

積水化学工業(大阪市北区)が1月30日に発表した2017年3月期第3四半期連結決算は、売上高が前年同期比4.2%減の7662億円、営業利益が11.0%増の615億円、経常利益が17.2%増の637億円、純利益が1.3%減の399億円だった。円高や事業構造改革の影響により減収となったものの、高機能品の販売拡大、新築住宅の販売増、収益改善施策の実施などにより、第3四半期として営業段階での過去最高益を更新した。

住宅カンパニーの売上高は1.4%増の3412億円、営業利益は2.7%増の196億円だった。新築住宅事業の受注は、「Gシリーズ」が好調だったほか、分譲住宅が堅調に推移したことで前年同期を上回った。住環境事業は、太陽光発電システムなどスマート系商材が低調に推移したことで前年同期を下回った。

若者の住宅取得に手厚い補助

日経ホームビルダー 2017・2月号

■国土交通省の2017年度住宅関連の主な補助事業

	名称	予算	変更点(継続事業)／事業概要(新規事業)など
継続事業	スマートウェルネス住宅等推進事業	320億円 (320億円)	基本的な内容や要件は前年度と同じ
	地域型住宅グリーン化事業	114億円 (110億円)	基本的な内容や要件は前年度と同じ
	長期優良住宅化リフォーム推進事業	41億 (40億円)	・40歳未満が既存住宅取得に際してリフォームを行う場合は性能向上の条件を緩和 ・長期優良住宅(増改築)認定を取得し、更に建築物エネルギー消費性能基準より一次エネルギー消費量を20%以上削減すると限度額を250万円／戸に引き上げ
	耐震対策緊急促進事業	120億円 (120億円)※1	耐震診断等の補助対象限度額を1000㎡以内の部分2060円／㎡以内から3600円／㎡以内に引き上げ
新規事業	フラット35子育て支援型の創設	253億円※2	若年の子育て世帯の既存住宅取得に係るフラット35の金利を5年間0.25%引き下げる。
	地域に根ざした木造住宅施工技術体制整備事業の創設	5.1億円	大工育成のための以下の活動を支援 ・維持管理、長期優良住宅の建設などの研修に定額補助 ・生産性向上、地域の気候風土対応に関する研修に1/2補助
	空き家所有者情報提供による空き家利活用推進事業の創設	0.3億円	空き家情報の活用事業を行う地方公共団体を定額補助(上記の集約や分析、定型化に際し、民間事業者と連携して取り組む体制があること)

注)カッコ内は前年度予算 ※1)非住宅の予算を含む ※2)フラット35全体の予算

2017年度予算案が2016年12月22日に閣議決定され、国土交通省や経済産業省の住宅関連予算が明らかになった。16年度同様に省エネ住宅の新築や改修に手厚い内容となっている。このほか、子育て世帯の住宅購入への支援が目立つ。

国交省関連では、16年度に引き続き「地域型住宅グリーン化事業」を114億円の予算で実施する。ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー住宅)などの省エネ住宅や高耐久住宅に加え、3世代同居住宅に対しても支援を行う。

「長期優良住宅化リフォーム」の予算は41億円で、予算規模は微増だが、1件当たりの補助額が前年度より拡充される。対象となるものの1つが省エネ性能の向上に関する措置。長期優良住宅の認定を取得した上で一次エネルギー消費量を省エネ基準よりも20%以上削減した場合の補助限度額を50万円引き上げ、250万円とする。もう1つは40歳未満の若年世帯に対する措置。若年世帯が既存住宅を取得する場合、性能要件の一部を緩和し、利用しやすくする。

若年世帯の支援制度としては、新たに「フラット35子育て支援型」を実施する。子育て世帯が既存住宅を取得したり、親世帯との同居・近居用に新築住宅を取得したりした場合、フラット35の金利を当初5年間0.25%引き下げる。こうした措置を反映し、フラット35全体に関する予算は前年度の243億円から253億円に増加している。

このほか、大工育成や空き家活用関連の事業も実施する。

大工育成に関しては、民間事業者のグループによる大工育成研修を支援する。対象となる研修内容は、(1)リフォーム・維持管理に関する技術、(2)長期優良住宅に関する技術、(3)生産性向上に関する技術、(4)地域に継承される技術など。補助額は検討中だが、(1)(2)は定額、(3)(4)はその1/2を支給する。

空き家活用に関しては、空き家所有者の情報活用に関するモデル的な取り組みを行う地方公共団体を支援する。補助に際しては、民間事業者と連携する体制を築くことが条件となる。補助額は検討中だが、定額支給となる。

■経済産業省の2017年度住宅関連の主な補助事業

	名称	予算	変更点(継続事業)／事業概要(新規事業)など
継続事業	省エネルギー投資促進に向けた支援補助金	672.6億円 (625億円)※	基本的な内容や要件は前年度と同じ 2016年度2次補正予算で100億円をZEH普及加速事業に計上
	燃料電池の利用拡大に向けたエネファーム等導入支援事業費補助金	93.6億円 (95億円)※	基本的な内容や要件は前年度と同じ

注)カッコ内は前年度予算 ※)非住宅の予算を含む

17年度もZEHを重視

経済産業省は、前年度に引き続き「省エネルギー投資促進に向けた支援補助金」を実施する。これはZEHやZEB(ネット・ゼロ・エネルギービル)の建設や工場の省エネ化、高性能建材を使った省エネ改修に対して補助を行うもの。予算額は前年度より約47億円増の672.6億円。このほか、家庭用燃料電池「エネファーム」などの導入補助金として93.6億円を計上している。

太陽光買い取りは3円の下落

日経ホームビルダー/2017・2月号

経済産業省は、2016年12月13日に開かれた調達価格等算定委員会で、家庭用の太陽光発電(10kW未満)の2017年度の買い取り価格案を固めた。出力制御対応機器の設置義務がない地域の住宅用では、1kWh当たり28円とし16年度よりも3円安くする方針だ。買い取り期間は、これまで通り10年だ。

同委員会では18年度と19年度の買い取り価格も設定した。これは、17年4月に施行する「電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置等の一部を改正する法律(改正FIT法)」に基づくものだ。

委員長案では、毎年段階的に価格を引き下げ、19年度には1kWh当たり24円と家庭の電気料金並みにする方針とした。さらに20年度以降についても早期に売電価格が電力市場価格並みにすることを目標としている。買い取り期間はいずれも10年だ。

また、ダブル発電(エネファームなどの自家発電設備と併設したもの)の買い取り価格は、家庭用電気料金との差が縮小しつつあることから1kWh当たり25円で据え置くことになった。ただし、シングル発電価格が、家庭用電気料金と同額になった段階でダブル発電価格の区分を撤廃し、シングル発電と同じ価格を適用することになる。

経産省ではこれらの方針を踏まえ、パブリックコメントなどを実施した後、16年度内に価格を最終決定する予定だ。

	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度
調達価格	31円/kWh	28円/kWh	26円/kWh	24円/kWh
調達期間	10年	10年	10年	10年