

2月新設住宅着工戸数、マンション大幅減で8カ月ぶりに減少

2017/3/31 新建ハウジング

国土交通省が3月31日発表した2月の新設住宅着工戸数は、実数で前年同月比2.6%減の7万912戸だった。前年同月比で8カ月ぶりの減少となった。季節の影響を考慮した年率換算値は前月比6.1%減の94万戸。

利用関係別にみると、実数で持ち家は前年同月比1.6%増の2万1322戸、貸家は同6.8%増の3万842戸、分譲住宅は同17.9%減の1万8398戸で分譲住宅の減少が着工数を押し下げた。分譲住宅でも、一戸建ては前年同月比0.9%増で微増。マンションが同35.7%減の7562戸と大きく減少、同月2010年のリーマンショック後の4619戸に次いで二番目の低水準となった。全国的に大規模マンション(総戸数100戸以上)が減少しただけでなく、その他のマンションも含め全体的に低調だった。

2月の住宅企業受注額速報、バラツキ目立ち住宅展示場来場が低迷

2017/3/16 住宅産業新聞

住宅企業11社における2月の受注金額(速報値)は、11社中7社がプラスで二ケタ増が4社ある一方、4社がマイナスで1社が二ケタ減などバラツキが目立つ状態が続いている。注文住宅の先行き指標となる住宅展示場来場者数は全体的に低迷しており、今年に入り集客の悪化が広がっている。また、これまで好調だった賃貸住宅の受注額も二ケタ減となる所も出始めており、踊り場に差し掛かっている。

H28年度は500万円超のリフォームが増加

2017/3/21 住宅産業新聞

住宅リフォーム推進協議会は3月21日、平成28年度(第14回)住宅リフォーム実例調査報告をまとめ発表した。前年度に比べ、契約金額500万円超の中・高額リフォームの割合が増加。契約金額の平均値は738.7万円となった。また、中古住宅の購入にあわせてリフォームを行うケースが、30代以下で23.0%となった。

「フラット35」金利、子育て支援・金利活性化で当初5年間0.25%引き下げ

2017/3/29 新建ハウジング

住宅金融支援機構(東京都文京区)は3月29日、長期固定金利住宅ローン「フラット35」の新しい支援制度の概要を発表した。自治体が行う「子育て支援」「UIJターン」「コンパクトシティ形成」に関する財政支援を要件に、当初5年間の金利を0.25%引き下げる措置を設ける。

支援制度は子育て支援型と地域活性化型の2タイプで、対象となる要件は各自自治体が地域の実情を踏まえて設定する。4月3日から同制度に参加する自治体の募集を開始する。

利用可能な地域や利用条件などは機構のホームページや各自自治体のホームページなどで順次、公表する。

国土交通省調査、15年度の新規貸出額、アパートローン拡大傾向

2017/3/24 住宅産業新聞社

国土交通省は10日、「民間住宅ローンの実態に関する調査」を公表した。それによると、「賃貸住宅の建設・購入に係る融資(アパートローン)の実績」のうち、15年度の新規貸出額が前年度比8.0%増の3兆6653億円3300万円となり、一定の回答期間数で比較できる12年度からの推移でみると最大額となった。

回答期間数にばらつきはあるものの各年度集計で比較すると、調査を開始した03年以降では、04年の4兆539億2千万円に次いで多い額だった。15年度の新規貸出件数は11.6%減の5万4311件だった。

国土交通省 建築物省エネ性能表示「BELS」「ZEHマーク」の表示が追加に

ナイスビジネスレポート3/15号

(一社)住宅性能評価・表示協会は3月1日、「住宅・建築物の省エネ性能表示に関するシンポジウム」で国土交通省による建築物省エネルギー性能表示制度「BELS」において、4月1日以降に評価を取得する住宅のうちZEHの基準を満たすものについては、BELSラベルに「ZEHマーク」を併せて表示できるようにすると発表しました。これにより、BELSの評価と共にZEHの基準を満たした住宅であることを広告などでアピールすることが可能となります。

BELSの住宅版は昨年4月より開始された制度で、第三者評価機関により外皮性能と一次エネルギー消費量について評価が行われます。評価の結果、外皮性能については現行の省エネ基準への適合の可否が、一次エネルギー消費量については省エネ基準への適合の可否に加え、性能の高さから5ランクに分類され、星の数で分かりやすく表示されます。

これまで、一次エネルギー消費量の削減量が再生可能エネルギーを除いて20%以上、再生可能エネルギーを加えて100%以上の場合に「ゼロエネ相当」と表示されてきました。

4月1日からはこれに加え、経済産業省が規定するZEHの外皮基準を満たす住宅(東京(6地域)の場合:外皮平均熱貫流率(UA値)0.6以下)については、「ZEHマーク」と「ゼロエネ相当」の2つが表示されます。再生可能エネルギーを加えた場合の一次エネルギー消費量の削減量が100%未満となる「Nearly ZEH」については、「ZEHマーク」のみの表示となります。

BELSは、国土交通省による地域型住宅グリーン化事業や経済産業省によるZEH支援事業などの補助事業の要件となっていることを受け、制度開始以降、評価取得件数が加速度的な増加傾向にあり、戸建住宅の累計戸数は2017年1月末現在で8,292件に上っています。

林野庁・国土交通省 公共建築物の木材利用実施状況を公表 木造化率の増加により初の5割超へ

ナイスビジネスレポート3/15号

木造建築は60棟で前年度比91%増

林野庁と国土交通省は3月7日、国が整備する公共建築物における木材利用の促進に向けた措置の実施状況を公表しました。公共建築物等木材利用促進法に基づき、国が整備する公共建築物のうち、3階建て以下の低層は原則木造とし、高層・低層に関わらず内装の木質化を促進するという基本方針について、2015年度の取組状況を公表したものです。

これによると、国が整備した3階建て以下の公共建築物は110棟で、そのうち木造は60棟(同3,708㎡)となっています。木造化率は前年度の32.0%から大幅に増加して54.5%と、始めて5割を超えました。

一方、木造化されなかったものは44棟となりました。木造化になじまない判断された理由としては、クレーンなどの重荷重を持たせる構造とすることがあること、薬品に対する耐久性が要求される事、精密機器類の保護を確実にすることなどを挙げています。

内装木質化は前年度比8%増

国が整備した公共建築物のうち、内装などの木質化を行った総数は前年比108.1%の186棟となりました。内訳としては、木造化以外で新築されて木質化を行った施設が93棟、模様替えなどで木質化を行った施設が93棟となっています。

2015年度に整備された施設において、木造化や木質化により使用された木材は2,327m³(前年比86.0%)となっています。

林野庁及び国土交通省は、公共建築物等への木材利用の取組をさらに促進するため、各省庁に対し、引き続き木造・木質化の取組事例や木製品の資料の提供を行うとしています。また、各省庁においては、計画に従って今後整備する公共建築物における木材の利用を確実に推進するとともに、CLTなどの新たな木質部品の活用に向けていく方針です。

ハイムがゼロエネ達成・蓄電池調査、ZEH相当以上は65%に

2017/3/27 住宅産業新聞社

積水化学工業住宅カンパニーは9日、同社の太陽光発電システム(PV)とHEMS(家庭用エネルギー管理システム)を搭載住宅のゼロエネルギー達成度・蓄電池を調査した結果、2016年はZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)相当以上の住宅が65%を占め、15年より6ポイントアップしていることが分かった。内訳は、家電を含めてゼロエネルギーを達成した住宅も40%、ZEH相当住宅で25%と、家電込みゼロエネ住宅が8ポイントアップした。また、家電込みゼロエネ住宅で年間電力量が3341kWh減少した結果、光熱費収支で約17万6千円のプラス効果があった。

「BELS」開始から1年 評価取得件数が大幅増加

ナイスビジネスレポート 2017/4月号

外皮と一次エネ消費量への対応が急務

建築物省エネルギー性能表示制度「BELS」の住宅版について、昨年4月の運用開始から1年が経過しました。同制度の評価取得が地域型住宅グリーン化事業など住宅関連補助制度の要件に掲げられたことを背景に、住宅における評価取得件数は大幅に増加しました。今回は、BELSの概要や補助制度など同制度に関連する動きをまとめました。

1万5千件超がBELS評価を取得

建築物省エネルギー性能評価制度の「BELS」の住宅版は、2020年の住宅における省エネ基準適合義務化を見据え、昨年4月にスタートしました。全国統一の指標により省エネ性能を分かりやすく表示されることで、住宅取得時の判断基準の一つとするとともに、省エネ住宅が適切に評価される環境の整備を目的としています。

同制度では、省エネ基準(建築物省エネ法)に基づき「外皮性能」と「一次エネルギー消費量」の2つの指標を用いて、国が指定する第三者機関が省エネ性能を評価します。外皮性能については外皮平均熱貫流率(UA値)の適合の可否が表示されます。また、一次エネルギー消費量については、省エネ基準相当を2つ星として削減率に応じて5ランクに分類され、最高ランクを5つ星とした星の数で表示されます。

住宅における評価取得件数は制度開始より大幅に増加しており、2月末時点で累計1万5,047件に上っています。

図1 BELS評価ラベル

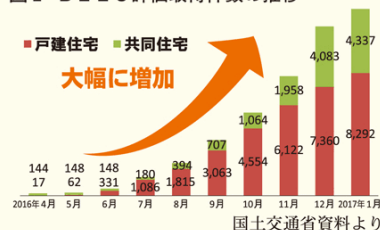


表1 BELSにおける一次エネルギー消費量の評価

BELS評価	省エネ基準からの削減率 (再生可能エネルギーを含む)	一次エネルギー消費量等級	適合する住宅*
☆☆☆☆	20%	等級5	ZEH Nearly ZEH ゼロエネ相当
☆☆☆☆	15%		
☆☆☆	10% (誘導基準)	等級4	フラット35S(金利Aプラン) 認定低炭素住宅 性能向上計画認定住宅
☆☆	0% (省エネ基準)		2020年適合義務化水準
☆	-10% (既存省エネ基準)		既存住宅のみ

*記載の住宅については一次エネルギー消費量のほかに満たすべき基準があります。

図2 BELS評価取得件数の推移



ZEH支援事業でBELS評価が必須に

評価取得が大きく増加した背景のひとつには、国による住宅関連補助制度の要件に掲げられたことが挙げられます。昨年度は、国土交通省の地域型住宅グリーン化事業において高度省エネ型のゼロ・エネルギー住宅に関する申請書類のひとつとして用いられたほか、経済産業省のZEH支援事業及びZEH普及加速事業における審査時の加点要素として用いられました。

今年度においては、地域型住宅グリーン化事業で昨年度と同様に、高度省エネ型の確認に用いられる方針です。また、ZEH支援事業では、申請手続きの柔軟化のため、補助金申請における外皮計算書とエネルギー計算書の提出が不要となりますが、実績報告書の提出までにBELSの評価取得が求められます。

なお今年度より、ZEH支援事業におけるBELSの活用を踏まえ、BELS評価ラベルにZEHマークを表示することが可能となりました。これにより、「ZEH」「Nearly ZEH」「ゼロエネ相当」の3つに相当する住宅について、ラベルの表示によって一般消費者がそれぞれの省エネ性能を判別しやすくなります。

トップランナー基準も指標を統一

建売戸建住宅を年間150戸以上供給する事業者が省エネ性能の目標水準への達成を課す「住宅事業建築主基準(トップランナー基準)」についても、BELSと同様に、「外皮性能」と「一次エネルギー消費量」による評価方法へ4月1日より統一されます。

これまでは、設備仕様を専用プログラムに入力して算出する一次エネルギー消費量が指標として用いられてきました。これからは、外皮性能は省エネ基準へ適合させ、一次エネルギー消費量は省エネ基準から10%削減させる性能が2020年度を目標年度として新たに課せられることになります。この水準は、住宅性能表示制度の一次エネルギー消費量等級の等級5に相当し、BELS評価では3つ星となります。

(独)住宅金融支援機構の「フラット35S」金利Aプラン(10年間金利引き下げ)の利用においてトップランナー基準における「住宅事業建築主基準に係る適合証」は、省エネルギー性に関する基準の確認書類としては3月末をもって廃止となりました。これに代わるものとして今後は、一次エネルギー消費量等級5相当の性能を有することの証明が必要となり、BELSの3つ星以上の評価書はこの性能を確認する書類のひとつとして用いることが可能となります。ただし、現場での物件検査において、設計図書通りに施工がなされているかの確認が行われる点に注意が必要です。

表2 フラット35S(金利Aプラン)の基準
いずれか1つ以上の基準を満たすこと。

省エネルギー性	・一次エネルギー消費量等級5 ⇒BELS☆☆☆以上 (現場検査での確認あり) ・認定低炭素住宅 ・性能向上計画認定住宅
耐震性	・耐震等級3
バリアフリー性	・高齢者等配慮対策等級4以上
耐久性・可変性	・長期優良住宅

省エネ性能「見える化」をチャンスに

4月より、省エネ性能の指標が「外皮性能」と「一次エネルギー消費量」の2つによいよ一本化され、同時に補助制度におけるBELSの活用などにより、省エネ性能を数値で示すことによる「見える化」が本格的に普及しています。

2020年の省エネ基準への適合義務化は、事業者の方々にとって越えなければならない一つの壁である一方、省エネ基準レベルはBELSの2つ星にしかならないのが現状です。(表1)今後、BELSの活用による省エネ性能の表示が一層進むことが予想される中、更に上位の省エネ性能に対応することで、「見える化」をチャンスに変え、差別化を図っていくことが大切と言えます。

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！