

## 1月住宅着工 6.8万戸で11カ月連続の減少

2015/2/27 住宅新報

国土交通省が2月27日に発表した1月の新設住宅着工戸数は6万7713戸で前年同月比13.0%減となり、11カ月連続の減少となった。季節調整済み年率換算値では86.4万戸で同2.1%減と先月の増加から再びの減少で、9カ月連続90万戸台を割った。

利用関係別に見ると、持家は2万282戸(同18.7%減)、貸家は2万6856戸(同10.3%減)、分譲住宅はマンションが1万377戸(同13.1%減)、戸建て住宅が9511戸(同9.7%減)。持家はこれで12カ月連続の減少と丸1年間減少が続いている。貸家は7カ月連続、戸建て住宅は9カ月連続、マンションは2カ月連続でいずれも減少した。

## 「すまい給付金」1年半延長決定 政府

2015/2/18 日経

政府は17日の閣議で、住宅を購入する中低所得者向けに最大30万円の現金を配る「すまい給付金」の期限を1年半延ばし、2019年6月末までとすることを正式に決めた。最大で年50万円を所得税額から控除する住宅ローン減税の1年半延長と合わせ、昨年4月の消費増税後に落ち込む住宅市場を下支えする。

## 10kW未満太陽光の買取価格案、来年度は33円/kWhから

2015/2/24 新建ハウジング

再生可能エネルギー固定価格買取制度の買取価格を検討する調達価格等算定委員会(委員長:植田和弘・京大大学院教授)は2月24日、2015年度の買取価格案をまとめた太陽光発電については、10kW未満の区分に買取を制御する出力抑制装置を設置する場合の新しい区分を設ける装置ありの場合の買取価格は1kWhあたり35円、装置なしの場合は同33円とする。10kW以上太陽光の区分は時期により差をつける。6月30日までは同29円、7月1日以降は27円とする。買取価格はパブリックコメントを経て、年度内に決定する。

固定価格買取制度は接続量の急増により、2月24日時点で東京電力、関西電力、中部電力以外の電力会社管内の10kW未満太陽光は、4月1日以降出力抑制装置の設置が義務付けの対象となっている。そのため装置の設置コストを反映して、その負担増分を1kWhあたり2円上乗せする。2014年度の1kWhあたり37円から、装置ありで2円、装置なしで4円安い水準となる。

10kW以上の太陽光については、普及が進んできたことから7月1日以降、法律で定められていた「優遇措置」を廃止し、価格を2円引き下げる。同区分の2014年度の買取価格は32円。

また木質バイオマスについては、未利用木材について2000kW未満の新しい区分を設け、1kWhあたり40円という買取価格を設定した。2014年度までは出力にかかわらず一律32円で、8円引き上げられることになる。未利用材の活用を促す狙い。

風力、中小水力、地熱、2000kW未満の未利用木材以外のバイオマスについてはそのまま据え置きとする。買取価格は同算定委員会の案を受け、経済産業大臣が決めることになっている。

	10kW未満太陽光		10kW以上太陽光		木質バイオマス (2000kW未の未利用木材)
	出力制御装置あり	出力制御装置なし	4月1日～6月30日	7月1日～	
買取価格案	35円/kWh	33円/kWh	29円/kWh	27円/kWh	40円/kWh
2014年度実績	37円/kWh		32円/kWh		32円/kWh

## エネファーム補助金の募集がスタート 既存住宅を優遇

2015/2/20 新建ハウジング

一般社団法人燃料電池普及促進協会は2月20日、2014年度補正予算の「民生用燃料電池導入支援補助金」の募集を開始した。締め切りは3月31日まで。従来の制度と異なり、新築と既存住宅で補助金額の上限に差をつけた。既存住宅に設置する場合、新築よりも上限が5万円高く設定されている。

補助金の上限額は、固体高分子形(PEFC)は既存住宅が35万円、新築が30万円、固体酸化物形(SOFC)は既存住宅が40万円、新築が35万円。

## 柱の接合部に弱点!? 新耐震住宅の65%が「釘止め」程度 木耐協調査

2015/2/19 新建ハウジング

日本木造住宅耐震補強事業者協同組合(=木耐協、東京都千代田区)は2月17日、1981～2000年5月に着工された2階建て以下の木造住宅のうち、柱の接合部の仕様が「釘止め」程度の家が65%にのぼると公表した。

2006年4月～2014年末までに木耐協で実施した耐震診断のうち、診断結果を把握している2万113件の柱の接合部に着目。接合部仕様は日本建築防災協会により、現行の新築基準相当(2000年建設省告示1460号に適合)、3kN以上の金物、3kN未満の金物(釘止め程度)に規定されており、これに照らして分析を行った。

それによると、1950～1980年に建てられた旧耐震基準住宅の9割以上は接合部仕様が釘止め程度だったが、新耐震基準となる1981年以降は徐々に改善。1996～2000年に建てられた住宅だと釘止め程度が約4割まで低減しているものの、新耐震基準住宅全体の割合は65%。柱の接合部に課題があることがわかった。

柱の接合部仕様 割合の変化



【接続部仕様について】

・(一社)日本建築防災協会において、「土台と柱、梁と柱のつなぎ目の金物」について以下の4段階で規定されている

接合部Ⅰ:平成12年建設省告示1460号に適合する仕様(現行の新築基準相当)  
接合部Ⅱ:3kN以上の金物  
接合部Ⅲ:3kN未満の金物(通し柱の場合)  
接合部Ⅳ:3kN未満の金物  
※Ⅲ・Ⅳとは釘止め程度の状態を指します

今回は、建築年5年ごとに区切り、その期間ごとの接合部仕様の割合と、耐震性の変化をまとめた。

## パナソニックプロイェーサービス設立 パナソニックES社

2015/2/24 日刊木材

パナソニックエコソリューションズ社(大阪府門真市、吉岡民夫社長)は、ユーザーの小さな夢をかなえるサービス提供会社パナソニックプロイェーサービスを設立した。同社は、「水道の蛇口から水が漏れる」「排水管の匂いが気になる」「コンセントが足りない」など、すまいのちょっとした悩みを解決するサービス会社。水道・電気周り、収納、インテリアに関するメニュー化されたサービスを、地域密着型営業による低価格で提供する。

100種類のサービスをメニュー化して、価格、時間、内容などを事前に把握できるようにした。住まいの困りごとをどこに頼んでもいかわからなかったユーザーは、安心してサービスを依頼することができる。

高圧洗浄メニューの場合、キッチン、洗面所、浴室の3カ所・2時間のサービスで、価格は出張費・工事費込みで1万2500円(税別)となる。

2015年度中に東京都や神奈川県で合計6拠点を開設する予定で、18年度には190拠点まで展開する計画だ。

## 2014年度補正予算成立 住宅購入支援策が拡充

H27/2/23 日経

2014年度の補正予算が成立し、住宅購入のための支援策が打ち出された。まず、省エネ性能の高い住宅の購入やリフォームでポイントが発行される住宅エコポイントが「省エネ住宅ポイント」として2年半ぶりに復活した。発行されるポイントは最大で45万ポイント。14年12月27日から15年11月末までの契約分が対象だが、予算がなくなり次第終了することとなるので注意が必要だ。

また、省エネ性能や耐震性能が高い住宅を対象とした住宅ローン「フラット35S」の金利優遇幅が拡大された。これまでは0.35%の金利引き下げだったが、2月9日から0.6%となった。

祖父母や両親から住宅取得等資金の贈与を受けた場合には、一定の金額まで贈与税が非課税になるが、この金額も引き上げられる予定だ。非課税枠は段階的に増減し、16年10月には最大の3000万円となる。17年12月までだった「住宅ローン控除」と「すまい給付金」も19年6月まで延長される。

一方で15年1月から相続税の基礎控除が4割縮小された。これにより、相続税の対象となる層が増加する見込みだ。とくに都市部に一軒家を所有している場合は注意が必要だ。

対策を講じる際にポイントになるのが「小規模宅地等の特例」。自宅の土地の評価を8割減にできる。この特例の適用面積が拡大され、二世帯住宅でも利用しやすくなっている。

## ①省エネ住宅ポイントがスタート

省エネ住宅ポイントは、省エネ性能の高い住宅を新築・購入したり、エコリフォームを行った時に発行されるポイント。

発行されるポイントは、新築住宅が1戸当たり一律30万ポイント(1ポイント=1円相当)。リフォームは、工事内容によって3000~12万ポイントが発行され、1戸当たりの上限は30万ポイントとなる。また、エコリフォームと併せ耐震改修を実施した場合は、別途15万ポイントが加算され、上限は45万ポイントとなる。

エコ住宅の新築

一律  
30万  
ポイント

エコリフォーム

最大  
30万  
ポイント

エコリフォーム+耐震改修

最大  
45万  
ポイント

## ②フラット35Sの金利優遇幅を拡大

省エネ性や耐震性に優れた住宅を購入する場合には、「フラット35」の金利を一定期間引き下げた「フラット35S」が利用できる。

引き下げ率は、これまで0.3%だったが、2月9日融資実行分から0.6%へ拡大された。たとえば、35年返済で3000万円の融資を受け、フラット35の金利が2%だとすると、これまでのフラット35Sでは0.3%の金利引き下げで当初の毎月返済額は9万5000円。これが0.6%の引き下げになると9万1000円となる。

## ③「財産は自宅だけ」でも相続税の課税対象

15年1月から相続税の基礎控除が縮小された。相続税の額を計算する際には、相続財産から基礎控除を差し引くことができる。その金額が図のように4割減となった。

たとえば、相続人が2人のケースで考えてみると、14年12月までは5000万円+(1000万円×2人)=7000万円となり、相続財産が7000万円以下であれば相続税はかからなかった。

ところが15年1月以降は、3000万円+(600万円×2人)=4200万円となった。都市部であれば、一軒家の自宅を所有しているだけでも、基礎控除の額を超える可能性がある。これまで相続税の心配などなかった人も、今後は無縁ではいられそうもない。

## ■基礎控除が4割削減に

## ■2014年12月末まで

5000万円 + ( 1000万円 × 法定相続人の数 )

2015年1月から

3000万円 + ( 600万円 × 法定相続人の数 ) ★赤字部分が4割減

## ④小規模宅地等の特例の適用面積が拡大

「小規模宅地等の特例」は、相続税の計算をする際、自宅の土地の評価額を8割減にできる制度。仮に評価が1億円の土地でも、この特例が利用できれば、評価を2000万円にできる。評価減の対象面積はこれまで240㎡までだったが、15年1月からは330㎡までに拡大された。

この特例は事業用宅地にも適用される。自宅用と事業用の両方に特例を利用する場合、14年12月までは最大400㎡までだったが、15年1月からは730㎡まで対象面積が広がった。

## ⑤二世帯住宅の相続が有利になった

子どもが「小規模宅地等の特例」の適用を受けるためには、亡くなった人(被相続人)と「同居」していたことが条件となる。建物の内部で親世帯と子世帯がつながっていない完全独立型の二世帯住宅は、同居とはみなされず、特例の適用が受けられなかった。14年1月からは完全独立型の二世帯住宅でも特例の適用が受けられるようになり、二世帯住宅の相続が有利になっている。

また、被相続人が終身利用権のある老人ホームに入居していた場合、自宅は老人ホームに移ったとみなされ、本来の自宅では特例が利用できなかった。14年1月からは、「介護が必要なための入居」「自宅を他人に貸していない」などの条件を満たせば、特例が利用できるようになっている。

## ⑥贈与税の非課税枠が1500万円に

父母や祖父母などから住宅取得等資金の贈与を受けた場合、一定金額までは贈与税が非課税となる。2014年中の贈与では、非課税限度額が1000万円(省エネ住宅等の場合)だったが、まずは15年中には、1500万円に拡大される。

さらに、16年10月から17年9月までに契約し、消費税率10%で購入する場合には、非課税枠が最も大きくなり、3000万円まで増額される。

ナカモクニュース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！