

省エネ住宅ポイント申請、4月は新築1万1562戸

2015/5/15 新建ハウジング

省エネ住宅ポイント事務局が5月15日発表した4月の省エネ住宅ポイントの申請戸数は、新築が1万1562戸、リフォームが1万9953戸だった。前回(復興支援・住宅エコポイント)実施時に比べるとまだ低調。

木材利用P 20日9時受付分で終了／林野庁

2015/5/25 日本住宅新聞

林野庁は5月22日、木材利用ポイントの発行申請受付について、5月20日9時受付分をもって終了したと発表した。対象とならなかった申請については、事務局から申請者宛に通知される。発行済みポイントの交換期限は今年10月31日。

4月の新設住宅着工戸数、年率91.3万戸

2015/5/29 新建ハウジング

国土交通省が5月29日発表した4月の新設住宅着工戸数は前年同月比で0.4%増の7万5617戸だった。前年同月比で2カ月連続の増加。持家と貸家は減少したが、分譲住宅が増加した。季節調整後の年率換算値は前月比0.7%減の91.3万戸だった。国交省では「消費税率引上げに伴う駆け込み需要の反動減の影響が薄れており、緩やかに持ち直している」としている。

持家は前年同月比2.1%減の2万3294戸だった。季節調整値も年率加算で29.2万戸と前月に比べ1.3%減少したが、4月以降は受注も戻ってきているという。

分譲住宅は戸建てが前年同月比7.9%の9893戸だったが、マンションが24.4%増の1万1071戸と増えたため、全体では7.2%増の2万1120戸だった。季節調整値は前月比9.7%増だった。

住団連景況感、住宅受注2四半期連続でプラス

2015/5/20 住宅産業新聞

2014年度第4四半期(15年1月～3月)の低層住宅の受注は、前年同期実績と比べ戸数がプラス43ポイント、金額もプラス46ポイントだった。一般社団法人住宅生産団体連合会がまとめた「低層住宅に関する『経営者の住宅景況判断指数』」で、戸数・金額ともプラスは第3四半期に続き2期連続。ただ全体的には回復基調が明確だが、いまだ本格的な回復には至らずとの見方が強い。一方で15年度第1四半期(15年4月～6月)は、住宅取得支援策の効果に期待する声も強く、プラスが継続するとの見通しとなった。

空き家対策特措法 26日完全施行

2015/5/20 住宅新報

今年の2月26日に一部施行された「空き家対策特別措置法」が5月26日、完全施行される。

倒壊など著しく保安上危険となる恐れのある状態になっている空き家などを「特定空家」と認定。市町村は特定空家に対して除却、修繕などの指導・命令、行政代執行による強制執行(要件を緩和)が可能となる。

また、特定空家と認定された場合、固定資産税の課税標準が6分の1になる住宅用地特例を適用せず、更地と同等の税率にし、空き家の減少を図る。

地震保険料2～3割上げ 家庭向け、来秋にも 政府、損保と調整

2015/5/26 日経

政府と損害保険各社は共同で運営する家庭向けの地震保険について、来秋以降、保険料を段階的に平均2～3割引き上げる方向で調整する。南海トラフや首都直下地震の最新のリスク評価を織り込み、保険金の支払い余力を高める。巨大地震への備えを固める狙いだが、昨夏に続く値上げで家計には負担増になりそうだ。

巨大地震の支払いに備え

地震保険は住んでいる建物や家財が地震の揺れや火災などで被害を受けた場合に補償する保険。大きな地震で広い範囲に被害が出ると巨額の保険金が必要になり、保険会社では賄いきれない部分を政府も負担する。損保各社でつくる損害保険料率算出機構が6月にも値上げを金融庁に届け出る。引き上げ幅は全国平均で2～3割程度になる見通しだ。早ければ2016年秋の新規契約分から適用する。既存の契約者も更新時に新しい保険料が適用される。保険加入者の負担感を和らげるため、複数回にわたり段階的に上げる方向で調整している。

地震保険料は昨年7月にも全国平均で15.5%上がった。11年の東日本大震災後の巨大地震リスクの高まりに対応したものだが、政府が昨年末に首都直下地震の発生規模の想定を引き上げるなど、再値上げの必要性が高まっている。大手損保が独自に手掛ける企業向け地震保険も値上げになる可能性がある。

損害の区分の見直しは財務省が設置する有識者会合での議論を踏まえ、現在の3区分を4区分に改める。地震保険は建物や家財の被害状況に応じて支払われる保険金額が異なり、全額出る「全損」、50%程度の「半損」、5%程度の「一部損」がある。この半損を2つに分けるなどして、新たな区分をつくる方向だ。

現行基準では半損と一部損で支払われる額に大きな差があるなど、補償内容をめぐり保険加入者の不満が出ていた。区分を細かくすることで、より被害状況に見合った補償をできるようにする。

政府と損保業界が地震保険制度の見直しを進めるのは、巨大地震に対する備えを強固にするためだ。政府は13年3月に南海トラフ地震の発生時に最悪で220兆円の経済被害が出ると試算。東日本大震災では1兆2000億円を超過保険金支払いが発生したが、それをはるかに上回る規模の負担が発生すれば保険制度が揺らぎかねない。

日本損害保険協会によると、13年度の地震保険料収入は1900億円。単純計算すると、2～3割の値上げで400億～600億円程度の家計負担が発生する。

住宅ローン 休日も融資 りそな、15年度中に

2015/5/20 日経

りそなホールディングスは2015年度中に土曜・日曜や祝日も住宅ローンを借り手の口座に払い込めるようにする。現在は平日に銀行店舗に行かねばならず、不便だった。りそなによると、土日の融資は邦銀で初めてという。強みを持つ個人向け金融で他行とサービスの差をつけ、シェアの拡大を目指す。

同社は4月に傘下のりそな銀行、埼玉りそな銀行、近畿大阪銀行の3銀行間の振り込みを24時間・365日、即時に決済する仕組みを入れた。その他のシステムも整えたうえ、全店舗で土日の住宅ローンの入金始める。銀行が住宅ローンのお金を借り手の口座に入れる時、借り手は書類を記入したり司法書士のチェックを受けたりするため店舗に行く必要がある。現在入金できるのは平日のみで、顧客は平日に銀行に向かなければならない。休日に融資できれば利便性が高まる。

同社東和浩社長は「住宅ローンで顧客の支持を得るにはスピードとペーパーレス化が重要になる」と指摘。9月までにりそな銀行と埼玉りそな銀行の全店で、書類をデータ化して顧客が契約時に記入する分量を10分の1に減らす仕組みを整える。契約に必要な時間も30分程度と半分短縮する。

東京・渋谷などの専門拠点では土日に住宅ローンを審査する取り組みも始める。不動産や信託商品の相談拠点を3年で30カ所設置する方針も示した。

ゼロエネ住宅の普及が加速する ～「省エネ基準適合義務化」まであと5年

ハウジングニュース5月号/パナソニック(株)エコソリューションズ社

CO₂増加による地球温暖化への対策として、住宅業界でも省エネの重要性が問われる事が多くなりました。政府では支援策や補助金を通じて、省エネ性の高い住宅の普及を推進しており、日本の住宅事情を取り巻く環境が変化を遂げようとしています。

1. 政府が目指しているのは持続可能な社会

地球環境保護に関する取り組みは、住宅業界に限らず様々なところで目にするようになりました。問題となっているのは、

- ・地球温暖化への対応 ～温室効果ガス排出量の削減
- ・日本のエネルギー事情 ～エネルギー自給率の向上

です。地球温暖化への対策として温室効果ガスの削減は広く理解が広まっています。また、2012年の主要国の一次エネルギー自給率の推移を見ると、日本は6%にまで減少しています。これは、2011年の東日本大震災の影響で原子力発電が稼働を停止したことが影響しています。日本のエネルギーの90%以上は他国からの輸入に頼っている状況で、自給率を2030年までに25%にまで高めることが目標となっています。そこで住宅関連の分野では、家庭での省エネ推進とエネルギーの自給率を高めようという動きを推進しています。

2. 4月1日より改正省エネ基準が完全施行

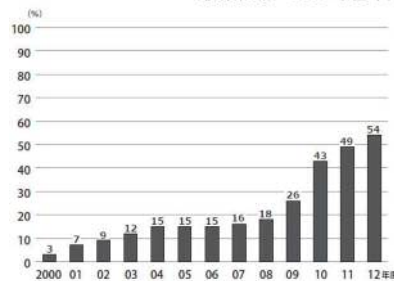
住宅の省エネ基準は2013年10月に約13年ぶりに改正され、2015年3月末で経過措置が終了し、4月より完全移行となりました。国が目指しているのは2020年までの省エネ基準適合の義務化です。住宅会社は2020年までの5年間にこの基準を満たさなければ、新築住宅を着工することができなくなる可能性もあるため注意が必要です。さらに、その先の2030年には新築住宅の平均でゼロエネルギーを実現、2050年には全ての住宅でゼロエネルギー化を実現するというように、中長期的な目標を掲げています。つまり、住宅会社が事業を進めていく中で、住宅の省エネ化への対応は避けて通ることができない課題となるということです。

新築住宅における省エネ基準適合率(1999年基準)の状況を見ると、2012年時点で全体の54%という水準です。住宅エコポイント等の効果で直近ではもう少し伸びていることも予想されますが、まだまだ高い水準とはいえないのが実態です。2014年度に実施された調査でも、全体の55%の事業者が省エネ基準(1999年基準)を満たす住宅を施工した実績が無いと回答しています。(国土交通省:「住宅の省エネ基準適合義務化に向けた取り組み」に関する調査)。同調査による適合義務化に対する事業者の認知度を見ても、「詳しく知っている」が12.3%、「概要は知っている」が45.6%ということで、十分に理解していない業者が全体の40%以上に上ります。

表② 省エネ基準適合義務化に向けた工程

2013年10月	改正省エネ基準(2013年基準)施行
2015年4月	改正省エネ基準(2013年基準)完全施行 ※経過措置終了
2020年	省エネ基準適合住宅の義務化
2030年	新築住宅の平均でゼロエネルギーを実現
2050年	すべての住宅でゼロエネルギー化を実現

グラフ④ 省エネ判断基準適合率の推移(新築住宅・1999年基準)



資料) 国土交通省

3. 補助金、支援制度は省エネ住宅を優遇

前述したように、政府では2020年までの省エネ基準適合住宅の義務化を目指していますが、普及を目指した支援策が多く出てきます。住宅市場にとっては追い風となるもので、これを活用しない手はありません。

- ①省エネ住宅ポイント
- ②贈与税非課税枠の拡大
- ③フラット35Sの金利優遇
- ④ネットゼロエネルギーハウス支援事業の補助金、他

といった制度です。

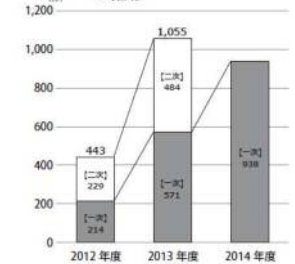
省エネ住宅ポイントは、鉄骨プレハブ等一般住宅と木造住宅で基準が異なります。木造住宅では、一次エネルギー消費量等級4、断熱等性能等級4、省エネルギー対策等級4の内、いずれかをクリアすることを条件に1戸あたり30万ポイント(30万円相当)が支給されます。贈与税非課税枠では、断熱等性能等級4等をクリアした「良質な住宅」の場合、一般住宅よりも500万円非課税枠が多くなります。フラット35Sには金利Aプラン、Bプランがあります。Aプランは長期優良住宅、認定低炭素住宅等を条件として10年間金利優遇が受けられます。また、Bプランでは今年4月から改正省エネ基準の断熱等性能等級4に対応することを条件として5年間の金利優遇が受けられます。ネットゼロエネルギーハウス支援事業の補助金は、申請する住宅の1戸あたり上限130万円の補助金が支給されます。

このように、現在使うことができる支援策や税制は、省エネ基準適合住宅の方が大きく設定されており、省エネ性の高い住宅の普及を後押ししています。

表③ 各種支援策

テーマ	求められる省エネ性能	メリット
省エネ住宅ポイント	・省エネ法のトップランナー基準相当の住宅 ・一次エネルギー消費量 等級5の住宅 ・一次エネルギー消費量等級4の木造住宅	1戸あたり30万ポイント支給(30万円相当)
贈与税非課税枠(良質な住宅)	・断熱等性能等級4または一次エネルギー消費量等級4以上	一般住宅より500万円非課税枠拡大
フラット35S金利(金利Aプラン)	・認定低炭素住宅 ・トップランナー基準 ・一次エネルギー消費量等級5	当初10年間の金利年率0.6%
ネットゼロエネルギーハウス支援事業の補助金(2014年度補正予算)	・太陽光発電システム等の再生可能エネルギーシステムを導入 ・一定の断熱性能を満たす住宅 ・年間一次エネルギー消費量が正味(ネット)でゼロ以下 且つ太陽光発電による動エネルギー一分を除く一次エネルギー消費量が省エネ基準(平成25年基準)における基準一次エネルギー消費量に対して20%以上削減	1戸あたり上限130万円

グラフ⑤ ネットゼロエネルギーハウス支援事業補助金の交付額の推移



資料) 環境省(エコエナジー)

4. 住宅メーカーのゼロエネ商品とブランド戦略

大手住宅メーカーでは、業界を先導するようにゼロエネ対応を実現する新商品を投入しています。大手住宅メーカーの商品は、比較的高い断熱性が設定されているため、2020年度までの改正省エネ義務化の難易度は高くありませんが、先進的に取り組む会社では、その先の2030年までのゼロエネ達成に向けて取り組んでいます。

商品としてだけでなく、暮らし方提案なども含めて自社ならではの省エネ住宅のブランド化を図り、ゼロエネルギーハウス(ZEH)対応住宅の実績を訴求することで、さらなる棟数確保を目指しています。また、一般的な太陽光発電容量でエネルギー収支ゼロ達成をめざし、太陽光発電による創エネだけでなく、蓄電池との組み合わせや建物自体の断熱性の向上によりゼロエネを達成するというアピールをする住宅メーカーもあります。

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!

2015/5/30 中村木材(株)企画部