

6月のフラット35金利、1.54%で2カ月ぶりの上昇

2015/6/1 新建ハウジング

住宅金融支援機構(東京都文京区)は6月1日、民間金融機関が提供する「フラット35」の2015年6月の適用金利を公表した。

融資率9割以下、返済期間が21年以上35年以下の主カタイプの金利幅は1.54%(対前月比+0.08%)~2.15%(同+0.07%)。最頻金利は1.54%(同+0.08%)で、2カ月ぶりに上昇した。

また融資率9割以下、返済期間が20年以下の金利幅は1.31%(同+0.08%)~1.92%(同+0.07%)。最頻金利は1.31%(同+0.08%)で、こちらも2カ月ぶりに上がった。

5月の省エネ住宅ポイント申請戸数、4万戸を超える

2015/6/12 新建ハウジング

省エネ住宅ポイント事務局が6月12日発表した5月の省エネ住宅ポイントの申請戸数は、新築が1万6945戸、リフォームが2万5442戸だった。前月に比べ新築、リフォームとも伸び、合計で4万戸を超え、累計で86億5525万6000ポイントを発行した(予約申請含む)。

なお、事務局では予算の実施率が50%を超えた時点を目安に随時、残りを公表するとしている。予算額は事務費も含め905億円。

申請戸数の推移



7-9月の工務店需要 マイナス予測も改善 ジャバ建調べ

2015/6/12 新建ハウジング

ジャパン建材(東京都江東区)がこのほどまとめた2015年7-9月期の工務店の景気動向によると、需要は上向きの兆しが見られた。

需要が増加、微増と予測する工務店の割合から減少、微減と予測する工務店の割合を引いた指数は、マイナス20.4ポイントと5四半期連続のマイナスとなったが、前の期のマイナス40.6ポイントからは大きく改善した。販売店の景気予測もマイナス15.9ポイントとマイナスが続いているが、マイナス幅は縮小し上向いている。

四半期ごとの需要予測指数の推移



メーカーの販売予測では、窯業・断熱系と住宅設備系で増加予測が減少予測を上回った。また、木質建材や合板は減少予測が3割を超え増加予測を上回っているが、前の期に比べると改善の傾向が顕著。業界の景況感は一上向いている。

定置用リチウムイオン蓄電システム補助、受け付け終了

2015/6/15 新建ハウジング

定置用リチウムイオン蓄電池導入支援事業費補助金を実施している一般社団法人環境共創イニシアチブ(SI1)は6月15日、同補助事業の交付申請受け付けを終了したと発表した。6月12日に私書箱に到着した申請分で残り1億円を切っていた。15日に到着した分で予算に達したことから、12日到着分までで交付申請の受け付けを終了した。

地震保険料19%上げ

2015/6/1 日経

家庭向け、4区分に 政府・損保各社、来年秋にも

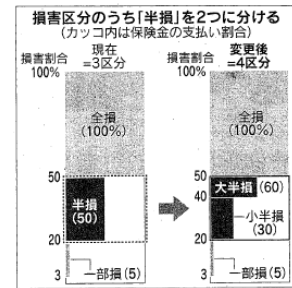
政府と損害保険各社は3日、共同で運営する家庭向け地震保険の保険料を全国平均で19%引き上げる方針を固めた。南海トラフなど巨大地震の最新のリスク評価を織り込み、保険金の支払い余力を高めるためだ。損害区分は現行の3区分から4区分に改め、被害状況に応じてよりきめ細かに補償する体制も整える。

損保各社でつくる損害保険料率算出機構が同日、地震保険の保険料を引き上げる必要があるとの試算を財務省の有識者会合で示した。引き上げ幅は平均で19%、24%、28%の3案を提示。関係者によると有識者からは家計の負担を考慮し、19%の上げにとどめるよう求める声が多く出た。こうした意見を踏まえ、今夏中に機構が19%の値上げを金融庁に届け出る。

値上げは早ければ2016年秋に実施する見通し。既存の契約者にも更新時に新しい料率が適用される。

東京都内の主に非木造住宅の場合、保険金100万円あたりの年間保険料は現在2万200円で、全国平均並みの値上げだと2万4000円強に上がる。

地震保険は昨年7月にも平均15.5%の値上げが実施されたばかり。家計の負担軽減のため、政府と業界は再値上げを複数回に分けて段階的に実施する方向で調整する。損保各社の対応力に応じて実施時期は後ずれする可能性もある。



政府と損保各社は地震保険料の料率と損害区分の見直しを一体で議論している。損害区分の分け方によって保険金の支払総額が変わり、必要な値上げ幅にも響くためだ。

損害区分は現在、被害の大きさに応じて契約金額の100%の保険金を支払う「全損」と50%を払う「半損」、5%だけの「一部損」の3区分になっている。3日の会議では、これを4区分に増やす案が示された。半損を2つに分け、契約金額の60%を払う「大半損」と30%の「小半損」を設ける。

現在の査定基準では、建物の柱や壁などの損害額が時価の20%以上50%未満になると半損と認定される。これを見直し、20%以上40%未満を小半損、40%以上50%未満を大半損に認定するにすれば、保険料の値上げ幅は19%になるという。

政府と損保各社は1兆2000億円を超す保険金支払いが発生した11年の東日本大震災を踏まえ、地震保険の利便性と持続可能性を高めるための制度改革を検討してきた。相次ぐ保険料の引き上げは政府による巨大地震の被害予測などを反映し、保険金の支払い余力を確保するための措置だ。

もともと、家計には大幅値上げが負担増としてのしかかる。政府と損保業界には負担軽減に向けた一段の工夫が求められそうだ。

ゼロ・エネ住宅、工務店含め2020年に新設で過半目指す

2015/6/15 新建ハウジング

経済産業省は6月15日、総合資源エネルギー調査会の省エネルギー小委員会の会合で省エネルギー施策の取りまとめ骨子案を示した。家庭部門での必要な措置のひとつとしてゼロ・エネルギー住宅(ZEH)の普及加速が挙げられた。目標の達成に向け、具体的なロードマップの策定の検討を進める方針を改めて示した。

ZEHのロードマップの策定に向けては、これまで2回の検討委員会を開催。そこでの議論で2020年にハウスメーカー、工務店などが新設する住宅の過半数がZEHになることを目指して施策を検討する方向性が打ち出されている。ロードマップについては引き続き検討委員会で検討していく。

今後、今回の骨子案を元に、同日の省エネルギー小委員会の議論などを反映させて、7月から8月をめどに報告書をまとめる予定。

創エネ・省エネ住設の国内市場は2018年5308億円に

2015/6/10 新建ハウジング

富士経済(東京都中央区)はこのほど、住宅設備・建材の国内市場について調査した結果を報告書「2015年版住設建材マーケティング便覧」にまとめた。注目市場として国の施策などから、ゼロ・エネルギー住宅や省エネ設備関連の市場が伸びると予測。創エネ・省エネ設備の2014年の見通しは3867億円だが、2018年には5308億円まで伸びると予測している。

中古・リフォーム市場「2030年まで年間6兆円台で横ばい」、野村総研予測

2015/6/15 新建ハウジング

野村総合研究所(東京都千代田区)は6月15日、2015~2030年度の新設住宅着工戸数およびリフォーム市場規模の予測を発表した。成長が期待される中古住宅・リフォーム市場(リフォームに関連する耐久消費財、インテリア商品等の購入費を含む)については2030年まで年間6兆円台で横ばいに推移すると予測。「住宅の長寿命化」などに伴い成長することが期待されるものの、「現状成り行きでの大きな拡大は難しい」との見方を示した。

同研究所の予測によると、新設住宅着工戸数は消費税率引き上げが見込まれる直前の2016年度に、駆け込み需要の発生で約92万戸となるが、2020年度には約76万戸、2025年度には約64万戸、2030年度には約53万戸と徐々に減少していく見込み。2030年度の予測戸数は、バブル崩壊後のピークであった1996年度のほぼ3分の1に相当する。

リフォーム市場については、今後も現状の趨勢(すうせい)が続いた場合、大きな拡大は難しいと推測。市場の活性化に向けて「行政主導の政策的支援(リフォームローンを組成し易い環境の整備など)や、民間事業者の創意工夫(工事品質の向上や価格の透明性確保など)、および一般生活者への啓発を積極的に進めていくことが求められる」との考えを示した。

子育て世帯 金利優遇 財形住宅融資 7月から0.2%低く

2015/6/1 日経

厚生労働省は子育て世帯を対象に財形住宅融資の貸出金利を優遇する制度をつくる。7月1日から18歳未満の子供がいる世帯には、通常金利より0.2%低い金利で貸し出す。子育て世代に絞った金利優遇は初めて。個人の住宅取得を促し、回復の鈍い消費を押し上げる狙いだ。

財形は貯蓄と融資が一体となった制度。毎月の給与やボーナスから一定額を天引きして積み立てる。貯蓄が基準を超えると残高の10倍(最大4000万円)まで借りることができる。住宅融資の金利は5年ごとに見直す5年固定制で、融資期間は最長35年だ。

新規融資に適用する金利は市場金利に合わせて3カ月おきに改定しており、現在は0.86%だ。次の7月改定後も同水準の場合、子育て世帯向けの金利は0.66%に下がる。金利優遇は16年3月末までの時限措置とするが、利用が好調なら恒久化する方針だ。

金利を優遇する新制度は政府の経済対策の一環だ。国土交通省がまとめた4月の新設住宅着工戸数は0.4%増になったものの、消費増税の影響がなお残る。政府は需要の裾野が広い住宅投資を促し、消費を活発にしたい考えだ。

子育て世帯向けの金利優遇による利息収入の減少分は運営する独立行政法人・勤労者退職金共済機構が市場運用で穴埋めする。新たな予算措置はとらない。財形住宅融資の残高は13年度末時点で1兆1000億円だった。

マレーシアで高級住宅 大和ハウスが現地合併 省エネ技術で需要開拓

2015/6/11 日経

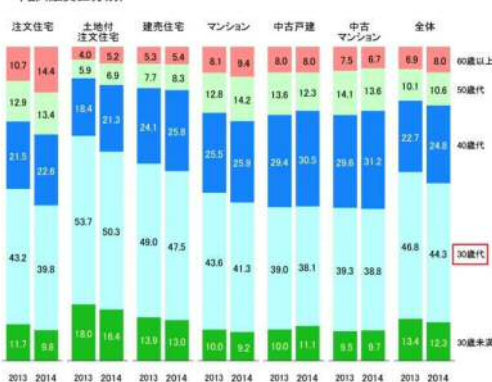
大和ハウス工業は東南アジアで高級戸建の開発・販売事業に乗り出す。マレーシアの不動産最大手サンウェイと合併会社を設立するほか、周辺国でも現地大手と連携して富裕層向けの需要を取り込む。日本市場は人口減少で縮小が確実視される一方、経済成長が続く東南アジアでは住宅販売が伸びる見込み。省エネシステムなど独自技術をテコに需要を開拓する。

2014年度フラット35利用者調査、30代の構成比が低下

2015/6/12 新建ハウジング

住宅金融支援機構(東京都文京区)は6月12日、2014年度の「フラット35利用者調査」の結果を公表した。年齢の構成比をみると、30代が前年度より2.5ポイント低下し44.3%に。融資区分別にみても30代の構成比が低下していた。平均年齢は2011年度以降上昇傾向にあり、過去最高の40.4歳となった。

年齢(融資区分別)



世帯年収(時系列・全体)



戸建て持家層の自宅活用は慎重派が多数

2015/6/10 新建ハウジング

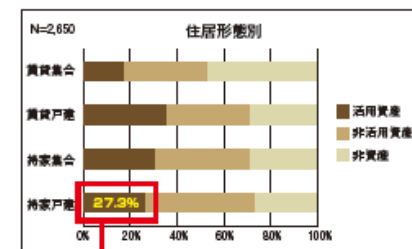
積水化学工業(東京都港区)住宅カンパニーの調査機関である住環境研究所ではこのほど、戸建て持家層の自宅、不動産の活用に関する意識調査を実施した。戸建て持家に住む人は自宅を「活用資産」と認識している人が27.3%と、集合持家の30.9%に対し少ないことがわかった。また、「非活用資産」(自宅を活用せずに住み続けたい)と考える層は46.1%と、集合持家の40.4%と比較して多かった。

調査は首都圏の一都三県(東京、神奈川、千葉、埼玉)に住む人を対象としてウェブによるアンケート。有効回答数は2500件(戸建て持家1500件、集合持家500件、賃貸500件)だった。

自宅不動産の活用の相談相手として想定できる人を尋ねたところ、「誰もいない」が46.3%と最多であり、「親・義理の親」「兄弟」「子ども」の合計が38.1%と多かった。「不動産会社」7.5%、「独立系ファイナンシャルプランナー」7.1%、「金融機関系ファイナンシャルプランナー」6.3%、「税理士・会計士」5.1%であることから、プロよりも身内に相談すると答えた人が多い結果となった。

同研究所では、空き家や老後の資金不足の問題を背景に、自宅不動産に関する相談相手を若い世代も見つけておくべきとしている。

自宅の資産認識①



資産と言う認識は高いが活用するという意識が低い
※賃貸の人は「持っている」と仮定してに対する回答