

7月のフラット35金利、2カ月連続で上昇

2015/7/1 新建ハウジング

住宅金融支援機構(東京都文京区)は7月1日、民間金融機関が提供する「フラット35」の2015年7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年以下の主力タイプの金利幅は1.61%(対前月比+0.07%)~2.32%(同+0.17%)。最頻金利は1.61%(同+0.07%)で、2カ月連続での上昇となった。また融資率9割以下、返済期間が20年以下の金利幅は1.38%(同+0.07%)~2.09%(同+0.17%)。最頻金利は1.38%(同+0.07%)で、こちらも2カ月連続で上がった。

6月の省エネ住宅ポイント申請 6万戸超 前月比1.5倍の伸び

2015/7/10 新建ハウジング

省エネ住宅ポイント事務局が7月10日発表した6月の省エネ住宅ポイントの申請戸数は、新築が2万5695戸、リフォームが3万4994戸だった。前月に比べ新築、リフォームとも大幅に伸び、合計で6万戸を超えた。前月の4万2387戸から約1.5倍に増えた。

6月末時点での発行済みポイント数は、約189億ポイント。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



既存住宅への評価方法をとりとめ 国土交通省

2015/7/8 日刊木材

国土交通省は6月23日、不動産鑑定士が既存の戸建住宅を鑑定評価するうえで留意すべき点について、「既存住宅の評価に関する留意点(案)」をとりとめた。

人口減少などによる社会環境変化への対応のため、良質なストックの形成・活用が政策課題だとする一方で、耐震性能を満たさない建物が多いことなど、住宅ストックの質はまだ不十分だとして、「既存建物評価ワーキングチーム」を設置して検討を続けてきた。

案では、①鑑定評価における「個別的要因」の調査・分析②原価法の適用における留意点についてまとめた。

①では、特に留意すべきものとして、住宅性能表示や長期優良住宅建築等計画、耐震診断、維持管理・増改築などを挙げ、活用を促した。

②では、増改築が行われている場合には、その内容を査定に反映しなければならないとしたほか、維持管理の程度による劣化状況も、経済的残存耐用年数の判断材料にすべきだという内容が盛り込まれている。

今後はさらなる検討を重ね、木造住宅への評価方法を確立していく。

住宅を水素工場に「太陽電池の次」標準 パナソニック「30年に実用化」

2015/7/4 日経

光触媒パネルで製造

パナソニックは新エネルギーとして注目される水素を家庭で簡単につくれる技術を開発する。太陽光で水を分解して水素を得る仕組みで、パネル状の装置を屋根に敷き詰める。水素は燃料電池の燃料にして発電や給湯したり、燃料電池車に供給したりする。家庭で使う電気を全量賄える性能を視野に、「ポスト太陽光」として2030年ごろの実用化を狙う。

3日、同社が都内で開いた水素関連技術の研究開発説明会。「住宅の水素インフラの一端を担えるよう取り組んでいく」。技術担当はこう強調した。

水を分解すれば水素と酸素になる。ただ一般的な電気分解の手法では電気代がかかる。水素は燃焼時に二酸化炭素(CO2)が出ないクリーンさが特徴だが、火力発電の電気で分解した場合には「環境負荷ゼロ」とは言えない。安さや環境への優しさをアピールするにはどうすればいいか。

そこでパナソニックが核に据えるのは光触媒技術だ。触媒に太陽光を当てると、水を水素と酸素に分解する反応を促す。

ただ従来の光触媒は、太陽光の中にわずしか含まれていない紫外線の下でしか働かない。同社は「ニオブ系窒化物触媒」を独自に開発。太陽光の中で最もエネルギー量が多い可視光線に反応して水素を生み出すことまでは確認済みだ。

今年度からは新エネルギー・産業技術総合開発機構(NEDO)や京都大学と共同で、水素の生成効率を高める。ニオブは資源量が豊富で、太陽電池の材料のシリコンに比べて供給不安や価格変動リスクは小さい。水素をつくりだす機構もシンプルで低コスト化が見込める。

「将来は屋根のパネルで(車をのぞいた)家庭で使うエネルギーを全て賄えるだけの水素を製造したい。」開発担当は意気込む。

現在の燃料電池には都市ガスなどから水素を取り出す装置がついているが、パナソニックは水素を直接使えるタイプの開発も並行して進める。これならガス代も節約できる。太陽電池の増産投資を決めるなど再生可能エネルギー利用や家庭の省エネ技術で先頭を走る同社は、政府が実現に向け旗を振る「水素社会」への対応も見据えている。

もっとも燃料電池こそ普及しつつあるが、燃料電池車は市販されたばかりなど、水素活用は緒に就いたばかりだ。光触媒の水素生成効率や耐久性の向上、できた水素をどう安全に貯蔵するかなど、越えなければならないハードルは多い。

同社は「水、水素、空気の3分野で30年に1兆円規模の事業を創出したい」としている。

入居前の住まいを月50万円で借り上げ、「モニターハウス」募集 群馬・斉藤林業

2015/7/9 新建ハウジング

群馬県沼田市の地域ビルダー・斉藤林業は、竣工後から入居前の住まいを一定期間借り入れて同社で建築を検討する顧客向けに公開する「モニターハウス」制度をこのほど開始した。

同社の場合、モニターハウスに申し込んでもらった施主の完成後入居前の住まいを月50万円の賃借料で3カ月間借り受け、見学可能な住宅として希望者に公開する。期間中は敷地内に仮設トイレを設置し、トイレ・キッチン・浴室などは使用しない、宿泊を伴う見学も実施しない、などの制約を設ける。モニターハウス終了後は、補修工事1日、ハウスクリーニング1日を実施したうえで、記念アルバム進呈とともに改めて引き渡しをおこなう。

常設の住宅展示場に出展する建設費や維持費を施主に負担させず、施主にもメリットのある形で見学可能なモデル住宅を運用するのがねらい。



動き出す空き家活用型ビジネス ～空き家対策特別措置法が本格施行～

2015/7 ハウジングニュース
パナソニック(株)エコソリューションズ社

「空き家」が大きな社会問題として注目されています。総務省では2013年10月時点で約820万戸(住宅総数の13.5%)あると発表。野村総研でも今後空き家対策が行わなければ2033年に約2,150万戸になると推測しています。災害や防犯面からも問題視されており、空き家を活用した新しいビジネスを取り組み始める企業が出現しています。

1. 5月に空き家対策特別措置法が全面施行

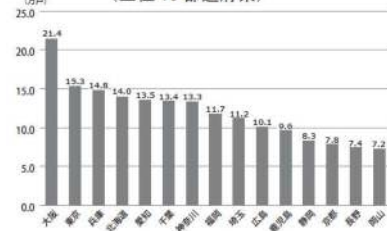
5月26日より、空き家対策特別措置法が全面施行されました。倒壊しそうな危険性のある空き家は「特例空き家」として市区町村から認定され、持ち主が修繕や撤去といった指導・勧告に従わない場合には自治体による強制撤去が可能となっています。

特定空き家に認定される条件は、保安上危険なものや、衛生上有害なもの、景観を損なうものです。このようなリスクのある空き家は、国の統計で「その他」の空き家分類されるものですが、その数は大阪が最も多く、21.4万戸、2位が東京の15.3万戸というように都市部に多くなっています。住み手が亡くなり相続をしたが、住むこともなく放置したままになっているケースが多いと考えられます。強制撤去が可能となったことで、空き家の持ち主にとって「売れるうちに売る」「適切にメンテナンスを施す」といった動機づけになると考えられます。

表②. 特定空き家となる条件

基準のポイント	事例
建物の著しい傾斜	・基礎に不動沈下がある ・柱が傾斜している
構造耐力上主要部分の損傷	・基礎が破壊または変形している ・土台が腐朽または破壊している
屋根、外壁などの脱落・損傷の恐れ	・屋根が変形している ・壁体を貫通する穴が生じている
腐食が腐朽化し危険となる恐れ	・むひ割れが発生している
ゴミの放置、不法投棄など	・臭気が発生があり、周辺住民の日常生活に支障を及ぼす
周囲の景観と著しく不調和	・多数の窓ガラスが割られたまま放置 ・立ち木などが建築物を覆う程度まで繁茂
空き家に住み着いた動物の問題	・鳴き声の発生や糞尿散らによる臭気、周辺住民の日常生活に支障を及ぼす

資料)国土交通省

グラフ①. 都道府県別「その他」空き家の戸数
(上位15都道府県)

資料)総務省平成25年度住宅・土地統計調査

2. 管理して将来に活かす～空き家見回りサービス

空き家ビジネスとして、大手住宅メーカー等がサービスを始めているのが、空き家管理代行や空き家見守りといったサービスです。これは、近い将来使う可能性がある物件に対して、「特定空き家」と認定されない為に、空き家の巡回を行い適切な管理を行うといったものです。今すぐに空き家を売る方が良いのか判断がつかないという持ち主に対しても効果的な取り組みと言えます。

積水ハウス、大和ハウスといった大手住宅メーカーや、賃貸事業をメインとする大東建託グループの大東建物管理といった会社が参入しています。

例えば大東建物管理では、

- ①戸建内外部巡回サービス 10,000円/月1回(70分程度)
- ②戸建外部巡回サービス 5,000円/月1回(35分程度)
- ③マンション巡回サービス 8,000円/月1回(70分程度)

といった3種類の巡回サービスを用意しています。戸建向けのサービスでは、全室の空気を入れ替え、簡単な掃除、通水(60秒解放)といった内部巡回と、庭木の確認、施錠の確認、郵便物の整理などの外部巡回があります。マンション巡回は、区分所有される分譲マンションの1室が対象となります。同社は全国85万戸の賃貸管理を行っており、そのスタッフが追加で空き家の巡回も行うことで効率化を図ります。

大手住宅メーカー等が参入している背景には、サービス自体の売上拡大を目指す他、先々に発生する可能性の高い売却やリフォームなどのニーズを囲い込み、商機拡大につなげようという意図があります。

表④. 大東建物管理「あんしん空き家管理サービス」の内容

サービスプラン名	基本料金 (税抜き/月1回)	通気・換気	通水・水漏	雨漏り確認	簡易清掃	庭木の確認	施錠の確認	簡易除草	郵便物回収	災害時臨時巡回	写真撮影	巡回報告書	作業時間目安(分)
戸建内外部巡回	10,000円	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	70
戸建外部巡回	5,000円	×	×	×	×	○	○	○	△	○	○	○	35
マンション巡回	8,000円	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	70

※外部巡回サービスの郵便物の回収は、敷地内に外付けのポストがある場合のみ回収

3. 中古再生ビジネスは専業会社が台頭

空き家等を買取って、リノベーションを行い再販するビジネスも増えています。

市場はまだ拡大途上とみられ、これから大きく伸びる可能性を秘めたビジネスと言えます。買取再販を行う会社は、大きく「戸建系」と「マンション系」で、専業の比較的新しい会社が台頭しています。現状、中古再生ビジネスは、戸建よりもマンション系の業者が多くなっています。これは、戸建に比べて、RC工法を基本とするマンションでは構造躯体の心配をする必要が無いため、新規参入しやすいことが理由です。

表⑤. 中古再販会社の売上高と販売戸数
(2013年度)

タイプ	会社名	売上高	前年比	販売戸数
マンション系	インテリックス	226億円	2.1%増	1037戸
	トータルエステート	212億円	14.5%増	約700戸
	リビタ	129億円	30.4%増	350戸
	イーグランド	123億円	35.3%増	648戸
戸建系	カチタス	397億円	40.3%増	3096戸
	フジ住宅	225億円	34.4%増	約1400戸

4. DIY人気を使って団地の入居率を高める

昨年発表された820万戸の空き家のうち、52%を占めるが賃貸の空き家です。古い賃貸住宅が空室となる理由には、従来の間取りが使いづらく、古くなった見た目の印象が良くないということが挙げられます。さらに空室をそのままにしておく、さらに住まい手が減るといった悪循環が起きます。最近では、古い賃貸住宅を魅力的に提案する「DIY賃貸」という取り組みがスタートしています。

転機となったのは、2014年3月に国交省が公表した「個人住宅の賃貸流通に関する指針」の中の一つ「借主負担DIY型」の賃貸借ガイドラインです。これは、家主が修繕義務を負わない代わりに、借主が部屋の修繕等を行うことができ、さらに退去時の原状回復義務が免除されるというものです。リクルートの調査によると、賃貸住宅居住者の46.9%と、約半数が借主負担DIY型賃貸の利用意向を示す結果となっています。

現在、最も目立つ取り組みは、UR都市機構が展開している「MUJI×UR団地リノベーションプロジェクト」というもので、1970年代に建てられたニュータウンと呼ばれるような団地をDIY賃貸としてアピールすることで、入居者を集める仕掛けです。生活雑貨ブランドの「無印良品」がコラボしたことで、人気が高まっています。同取り組みは、2013年に公益財団法人日本デザイン振興会が主催するグッドデザイン賞を受賞するなど、古い団地でありながらデザイン性の高い取り組みであると評価されました。入居者が自由に改修できる点が特徴ですが、床の張り替えや、壁の塗装(漆喰など)など専門的な技術が必要な部分はプロに依頼することもあるようで、リフォームの新しいニーズが期待できます。

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!