

2016年1月持家の新設住宅着工戸数、年率27.8万戸

2016/2/29 新建ハウジング

国土交通省が2月29日発表した2016年1月の新設住宅着工戸数は前年同月比0.2%増の6万7815戸だった。季節調整済みの年率換算値は87.3万戸で前月比1.5%増えた。持家は前年同月比では2カ月連続でマイナスだったが、季節調整値は前月に比べ6.8%増の27.8万戸だった。

全体としては、2014年4月の消費増税後の駆け込み需要の反動減からは回復基調にあるものの、80万戸後半での推移が続いている。

分譲住宅は前年同月比5.7%減の1万8903戸と、2カ月連続で減少。季節調整値も22.3万戸と前月比で0.9%減だった。

貸家は前年同月比5.3%増で3カ月連続で前年を上回った。ただし、季節調整値は36.7万戸で前月比で微減。

3月のフラット35金利、融資率9割以下が「史上最低」

2016/3/1 新建ハウジング

住宅金融支援機構(東京都文京区)が3月1日に公表した、民間金融機関が提供する「フラット35」の2016年3月適用金利は、融資率9割以下の場合の最低金利、最頻金利、最高金利がいずれも2003年10月以降で最も低い「史上最低金利」となった。

融資率9割以下で返済期間21年以上35年以下の主力タイプの金利幅は1.25%(前月比▲0.23%)~1.88%(同▲0.15%)。最頻金利は1.25%(同▲0.23%)で3カ月連続の低下となった。

融資率9割以下で返済期間20年以下の場合の金利幅は1.02%(同▲0.19%)~1.65%(同▲0.18%)。最頻金利は1.02%(同▲0.19%)で、こちらも3カ月連続の低下を記録した。

経産省、ZEHビルダー登録制度案を公表

2016/2/20 新建ハウジング

経済産業省は2月19日、2016年度予算で予定している「住宅・ビルの革新的省エネルギー技術導入促進事業費補助金ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)支援事業」の概要案を公表した。補助事業を実施する執行団体が、ハウスメーカー、工務店、建築設計事務所などを対象として「ZEHビルダー」を公募。申請・確認後に、「ZEHビルダー」として登録を行う予定だ。補助対象は、登録されたZEHビルダーが設計、建築(既築改修を含む)するZEHに限定し、「Nearly ZEH」は含まない予定。ZEHビルダーの公募は、4月上旬~中旬の見込み。

登録の条件は、2020年度の年間のZEH建築(改修)の割合を50%以上とすることを目標に2016年度からの各年度の目標値を設定・公表すること。登録事業者は、2020年までの毎年のZEH建築の実績を経済産業省に報告するとともに公表することが求められる。

目標数値は、新築注文戸建住宅全体に対するZEHの割合で、「Nearly ZEH」も含め、補助金交付物件に限らない。建売住宅を補助対象として申請する場合は、新築注文戸建住宅と新築建売住宅を含んだZEHの割合。既築住宅の改修を補助対象として申請する場合は、年間の改修件数に対するZEHの割合も示す。

太陽光買い取り価格 10kW未満区分2円引き下げ 有識者会議が了承

2016/2/22 新建ハウジング

再生可能エネルギーの買取価格を審議する経済産業省の有識者会議「調達価格等算定委員会」は2月22日、2016年度の10kW未満の太陽光発電の買取価格を今年度から1kWhあたり2円引き下げ、出力制御対応機器設置義務がない場合で31円/kWh、設置義務がある場合は33円/kWhすることを大筋で了承した。

10kW以上の太陽光発電は現行の27円/kWhから3円引き下げ24円/kWhとする。買い取り期間は家庭用、事業用ともに今年度実績を据え置く。

風力、中小水力、地熱、バイオマスについては価格、期間ともに据え置く。

住宅リフォーム市場、消費増税の反動減から回復、矢野経済研調べ

2016/2/25 新建ハウジング

矢野経済研究所(東京都中野区)は2月25日、2015年7月~9月(第3四半期)、10月~12月(第4四半期)の国内住宅リフォーム市場についての短絡的な市場トレンド調査結果を発表した。

住宅リフォーム市場規模は、第3四半期が前年同期比19.3%増の1兆6406億円(速報値)、第4四半期が11.0%増の1兆9468億円(同)。7月以降の単月ベースで5ヶ月連続の前年同月比増となり、四半期ベースでも2期連続して前年同期比増と、消費増税に伴う反動減からの回復をようやく迎えたこと指摘した。

2015年(1~12月計)の住宅リフォーム市場規模は、前年比2.5%減の6兆4757億円(速報値)。内訳では、「増改築に関わる費用(10㎡超および10㎡以下の増改築工事)」が11.5%減と大きく落ち込んだ。「設備修繕・維持」分野は1.1%減となり、5兆円台をわずかに割り込んだ。「家具・インテリア」も1.4%減となった。

2016年の見通しについては、住宅リフォーム市場規模を6.7~7.2兆円と予測。2017年4月の消費税の再増税を控えた駆け込み需要が予想される一方で、マイナス要因として新築住宅や東京オリンピックに向けた工事・建設需要に伴う住宅リフォーム向けの職人不足が考えられることも指摘した。

同調査は、同社専門委員会が市場規模算出及び文献調査を行ってまとめたもの。住宅リフォーム市場は「10㎡以上の増改築工事」「10㎡以下の増改築工事」「設備修繕・維持関連」「家具・インテリア等」の4分野をさす。

「中古+リフォーム」、73.8%が選択肢として検討

2016/2/23 新建ハウジング

オウチーノ総研(株式会社オウチーノ=東京都港区)は2月23日、20歳~69歳の男女1113名を対象に実施した「『住宅購入』に関するアンケート調査」の結果を発表した。

「あなたが家を買うとしたら、『新築』または『中古』にこだわりますか?」という質問では、「新築(新築マンション・新築一戸建て)にこだわる」と回答した人が26.6%、「新築(注文住宅)にこだわる」が26.2%、「中古にこだわる」が4.5%、「こだわりのない」が42.7%だった。

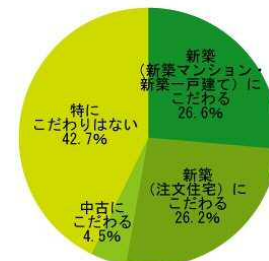
「新築にこだわる」と回答した人の理由は「他人が住んだ家は抵抗があるから」「大きな買い物だから」など、また新築のうち「注文住宅にこだわる」とする人の理由は「理想の家を叶えたいから」「土地があるから」などが多かった。

「中古にこだわる」とした人の理由では、「出費を抑えたいから」が最も多く、「値崩れしにくいから」「すぐに住むことができるから」といった声も聞かれた。

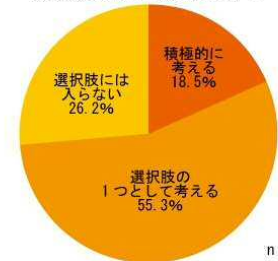
また、「あなたが家を買うとしたら、『中古+リフォーム』を選択肢として考えますか?」という質問では、「積極的に考える」と回答した人が18.5%、「選択肢の1つとして考える」が55.3%となり、合せて73.8%が家を買うとしたら「中古+リフォーム」も選択肢として考えることが分かった。

「中古+リフォーム」を「積極的に考える」と回答した人の理由では、「費用が抑えられるから」「思い通りにカスタマイズできるから」などが多かった。「選択肢の1つとして考える」と回答した人の理由では、「価格次第」が最も多く、「物件の環境や状態によるから」「節税になるから」「選択肢を増やすため」などの声も聞かれた。

あなたが家を買うとしたら、「新築」または「中古」にこだわりますか?



あなたが家を買うとしたら、「中古+リフォーム」を選択肢として考えますか?



来年4月の消費税増税を見据え活用したい住宅購入支援制度

2016/2/25 日経

注文住宅や未完成住宅は経過措置が適用される

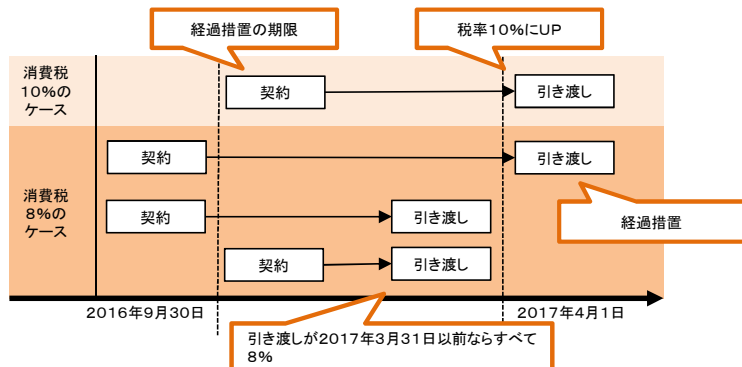
来年4月に予定されている消費税率引き上げにより、住宅にかかる消費税も10%にアップする。住宅価格のうち土地価格は非課税だが、建物価格に課税されるため、住宅価格もその分アップするのだ。消費税は引き渡し時点で課税されるので、来年4月以降に引き渡しを受ける住宅は原則として増税後の税率が適用される。

ただし、注文住宅を建てる場合など、購入者による注文が可能な新築住宅については経過措置の対象となる。増税の半年前の今年9月30日までに契約をした場合は、引き渡しは来年4月以降でも8%の税率が適用される。

また、消費増税による負担増を軽減するため、税制面などでいくつかの措置が実施されている。まず住宅ローンを借りた場合に、入居から10年間にわたって年末ローン残高の1%に相当する額が所得税などから戻ってくる。この住宅ローン減税では対象となるローン残高の上限が4000万円(認定長期優良住宅と認定低炭素住宅は5000万円)なので、最大で毎年40万円(同50万円)、10年間で400万円(同500万円)の税金が戻ってくる。

住宅を購入すると現金がもらえる「すまい給付金」もある。もらえる額は年収に応じて現在は最大30万円だが、消費税10%が適用される場合は最大50万円にアップ。住宅ローンの利用が原則だが、50歳以上で年収の目安が650万円以下など一定の条件を満たすと現金購入でも対象になる。

◆消費税率は、契約日と引き渡し日で決まる



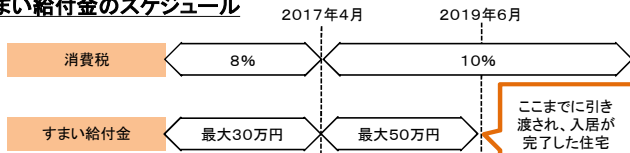
◆住宅ローン減税の概要

※カッコ内は認定長期優良住宅、認定低炭素住宅

	ローン残高の上限	控除期間	控除率	最大控除額
消費税8%または10%が課税されるもの	4000万円 (5000万円)	10年	1.0%	400万円 (500万円)
上記以外のもの	2000万円 (3000万円)	10年	1.0%	200万円 (300万円)

住宅ローン減税の対象となる年末ローン残高の上限は、一般住宅で4000万円、認定長期優良住宅などは5000万円、消費税のかからない中古住宅は2000万円(一般住宅)となる。

◆すまい給付金のスケジュール

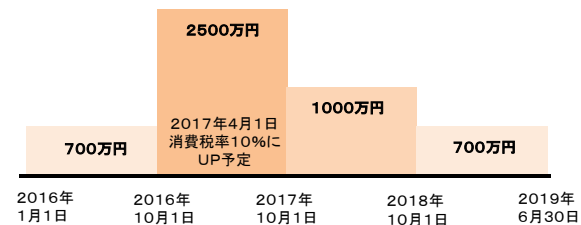


来年4月以降の引き渡しで住宅価格にかかる消費税10%の場合は、すまい給付金の上限額が現行より20万円アップして50万円になる。2019年6月の引き渡し・入居が期限。

贈与税の非課税措置も契約時期で上限が変わる

親や祖父母から住宅資金の援助を受けると、一定額まで贈与税がかからない非課税枠が利用できる。この特例も、消費増税に合わせて制度が拡充される。現在の非課税枠は700万円(一定の基準を満たす住宅は1200万円)だが、今年10月1日以降の契約で消費税10%が適用される場合は2500万円(同3000万円)にアップする。贈与税には毎年110万円の基礎控除があり、住宅資金の非課税枠と併用できる。つまり消費税10%の場合は、最大で2610万円(同3110万円)まで贈与税がかからないことになる。親からの援助で購入資金を増やせば、子世代にとっては大きな負担軽減につながるだろう。

◆贈与税非課税枠は契約時で変わる



※2016年10月1日以降は消費税率10%が適用されるケース。贈与税非課税枠は契約時で変わる。省エネ性・耐震性など一定の基準を満たす住宅の非課税枠は500万円加算。

贈与税の非課税枠は現行では700万円だが、今年10月1日から来年9月30日までの契約で消費税が10%の場合は2500万円にアップ。基礎控除110万円も併用できる。

短期・長期金利がマイナスに 住宅ローン金利も低下傾向

1月29日に日銀がマイナス金利の導入を打ち出したことで金利の低下に拍車がかかり、住宅ローン金利の基準となる短期金利と長期金利は、どちらも一時マイナスを付けた。住宅ローン金利も2月に入って都市銀行が相次いで月の途中で引き下げするなど、低下傾向となっている。固定型のフラット35の金利も下がっており、今後さらに引き下げられる可能性がある。

日銀は物価上昇率2%の目標を目指してマイナス金利などの金融緩和策を続けるとしており、金利の低い状態がしばらく続くとの見方が多い。とはいえ物価が上昇してくれば金利も上昇に転じると考えられるので、将来の金利上昇への備えも必要だ。

変動型と固定型のミックスで金利リスクを低減できる

住宅ローン金利には(全期間)固定型と固定期間選択型、変動型の主に3タイプがある。変動型は現状では0.6%前後と超低金利だが、いずれ返済の途中で金利が上がるリスクもある。固定期間選択型は固定期間に応じて金利が変わるが、固定期間終了時にはやはり金利上昇のリスクは避けられない。固定型は金利上昇のリスクはないが、変動型に比べるとやや金利が高い。

そこで、このところ各銀行が力を入れているのが、変動型と固定型を合わせて借りる「ミックス型」だ。ミックス型で借入額を半額ずつ変動型と固定型で借りると、返済額も両者の中間程度となる。銀行によっては変動型と固定型の借入額の比率を自由に設定できるケースもある。ミックス型で借りることで、低金利のメリットを生かしつつ、金利上昇による負担増を抑えることができる。

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!