

今週の
フラッシュ

スマートハウス市場は 2020 年に 2.8 兆円に

～富士経済、太陽光発電システムが牽引

総合マーケティングビジネスの富士経済は「スマートハウス関連技術・市場の現状と将来展望 2014」をまとめた。スマートハウス関連製品・システムの国内市場は 2013 年に 2 兆円を超えたが、2014 年は太陽光発電システムへの国からの補助金が終了し、HEMS 市場では補助金の支給要件が厳しくなったこともあり市場は縮小が見込まれるが、2016 年には電力小売自由化を契機として市場が好転することで、再び 2 兆円まで回復し、2020 年には 2013 年比 39.1%増の 2 兆 8886 億円に拡大すると予測している。

太陽光発電システム、HEMS、定置型リチウムイオン電池の 3 品目がスマートハウスの中核システムであり、その中でも創エネを担う太陽光発電システムが市場を牽引している。HEMS は太陽光発電システムとのセット導入や、MEMS アグリケーターによるマンション一括受電サービスでの各戸への導入が中心。定置型リチウムイオン電池は、太陽光発電システムを導入済みのユーザーへ展開している。現時点ではどちらのシステムも導入の意義づけが弱く、補助金など国の政策による後押しが必要となる。

現状では、太陽光発電システムの余剰電力買取制度があり、インセンティブも得られることから売電が中心となっている。しかし余剰電力買取価格の引き下げや、系統電力の火力発電へのシフトなどを要因とした電気料金の値上げは続くと予測されることから、売電のメリットは薄くなり、発電した電力の用途は売電から自家消費にシフトするとみられる。この自家消費需要の拡大は蓄電需要を喚起し、定置型リチウムイオン電池、EV(電気自動車)/PHV(プラグインハイブリッド自動車)、これに関連するEV/PHV充電器や電気自動車、ハイブリッド自動車の充電の電気を家庭で使用するV2Hや、電気自動車やハイブリッド自動車の充電と電力系統の間で相互に電気を融通するV2Gの導入促進につながり、スマートハウスでの蓄エネの位置付けが高まるとみられる。

太陽光発電システムで発電した電力の売電もしくは自家消費、蓄電池での充放電、さらにEV/PHVとの連携など多様な機器を効果的に制御するには、管理を集中的に行えるHEMSが必要になる。電力小売自由化により料金メニューが多様化し、ピークシフト型電気料金体系などのデマンドレスポンスサービスの導入により、スマートハウスの中でのHEMSの位置付け、メリットや社会的意義が高まるとしている。これまで個別に導入されていた関連製品やシステムは、徐々にスマートハウスとして相互連携していく。

◇スマートハウス市場とハウスメーカーの動向 [スマートハウスの販売傾向] 大手ハウスメーカーが牽引。ハウスメーカーの販売傾向は次の 3 タイプ。①太陽光発電システム、HE

MS、定置型リチウム電池の3品目を中心に販売、②この3品目に加えてエコキュートやIHクッキングヒーターなどのオール電化機器や家電機器を販売、③3品目に加えEV/PHVやV2Hを販売。[2014年の販売予測] 2013年の消費税増税前の駆け込み需要の反動から新築住宅の需要は減少するとみられるが、新築住宅のスマートハウス採用比率は上がり5万戸を突破すると予測。[2020年の販売予測] 大手ハウスメーカーでは、新築時の太陽光発電システムの搭載は標準化してきており、定置型リチウムイオン電池はオプションとして、今後重要性が高まることを見据え、段階的なスマートハウスへの移行を想定した体制が整備されつつある。製品・システムメーカーも地場の工務店や電気工事店などへの啓発活動で、エンドユーザーへスマートハウスの認知度向上をすすめることで、スマートハウスの裾野拡大が期待され、7万5000戸を予測。

◇注目のHEMS市場 [2013年の販売状況] HEMSは住宅において複数の家電機器などICTの活用でネットワーク化し、エネルギーの“見える化”を行い制御するシステムで、2013年は消費増税前の駆け込み需要による新築住宅需要の増加や国からの補助金の後押し、MEMSアグリゲーターによるマンション一括受電サービスでの各戸への導入などで100億円を超えた。[2014年の販売予測] 補助金の支給要件が厳しく縮小すると予測。[2020年の販売予測] 2016年の電力小売自由化により、電力の計測とネットワーク機能を備えたHEMSの役割が広がり、市場は再び100億円を超え2020年には303億円を予測。将来的には、住宅内の電力“見える化”から地域全体のエネルギー“見える化”へ発展し、各種データの解析や予測に基づいた省エネや快適居住空間の提供、デマンドレスポンスによる電力需給調整など、住まいの頭脳としての役割が予想される。

[URL] http://www.group.fuji-keizai.co.jp/press/pdf/140929_14069.pdf

【問合せ先】 広報部 03—3664—5811

調査統計

東京都の8月の新設住宅着工は1万1701戸で2か月連続の減少

東京都がまとめた「平成26年8月の新設住宅着工統計」によると、東京都内における8月の新設着工戸数は前年同月比で持家、貸家、分譲住宅がいずれも減少し、全体で12.3%減の1万1701戸となり2か月連続で減少した。

[主な利用関係別の内訳] ◇持家は1576戸(前年同月比21.9%減)、7か月連続の減少 ◇貸家は4916戸(同2.0%減)、10か月ぶりの減少 ◇分譲住宅は5139戸(同18.1%減)、2か月連続の減少。うち、マンションは3577戸(同16.3%減)、7か月連続の減少、一戸建ては1514戸(同22.0%減)、3か月ぶりの減少。[地域別内訳] ◇都心3区(千代田区、中央区、港区)は474戸(同28.6%減)、4か月連続の減少 ◇都心10区(千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、墨田区、江東区、渋谷区、豊島区)は2859戸(同3.1%増)、4か月ぶりの増加 ◇区部全体は9342戸(同6.0%増)、6か月ぶりの増加 ◇市部は2317戸(同48.4%減)、4か月ぶりの減少。

[URL] <http://www.metro.tokyo.jp/INET/CHOUSA/2014/10/60oa6100.htm>

国土省、25年7月～9月分の不動産価格指数(住宅)は3か月連続増

国土交通省がまとめた平成25年7月～9月分の「不動産価格指数(住宅)」によると、全国の住宅指数(2008年の平均を100とする)は[7月]が95.7(前年同月比2.2%増)、うち◇更地=86.6(同1.7%減)◇建物付土地=95.0(同3.0%増)◇マンション=110.0(同4.2%増)[8月]が97.2(同2.5%増)、うち◇更地=88.7(同1.3%減)◇建物付土地=95.8(同2.0%増)◇マンション=112.0(同6.1%増)[9月]が96.1(同0.8%増)、うち◇更地=88.6(同2.2%減)◇建物付土地=94.9(同0.1%増)◇マンション=110.7(同5.7%増)となった。3大圏域別の月別の住宅総合指数の内訳は次の通り。

【南関東圏】[7月]は96.2(前年同月比3.2%増)、うち◇更地=91.0(同1.6%増)◇建物付土地=92.1(同3.9%増)◇マンション=106.6(同2.2%増)[8月]は98.5(同5.2%増)、うち◇更地=94.0(同3.9%増)◇建物付土地=93.5(同4.3%増)◇マンション=108.8(同5.2%増)[9月]は97.4(同0.9%増)、うち◇更地=94.7(同1.5%減)◇建物付土地=92.1(同0.9%減)◇マンション=108.8(同6.4%増)【名古屋圏】[7月]は95.1(同2.9%増)、うち◇更地=94.0(同0.9%増)◇建物付土地=91.6(同2.6%増)◇マンション=112.6(同9.9%増)[8月]は93.6(同0.8%増)、うち◇更地=90.8(同0.5%増)◇建物付土地=91.5(同1.0%減)◇マンション=113.8(同9.5%増)[9月]は90.4(同3.2%減)、うち◇更地=87.1(同8.8%減)◇建物付土地=89.7(同1.3%増)◇マンション=106.4(同0.0%)【京阪神圏】[7月]は98.6(同5.5%増)、うち◇更地=86.8(同1.1%減)◇建物付土地=98.9(同6.7%増)◇マンション=112.7(同8.0%増)[8月]は96.2(同0.3%減)、うち◇更地=87.6(同8.3%減)◇建物付土地=93.6(同1.5%増)◇マンション=112.0(同5.4%増)[9月]は99.4(同3.8%増)、うち◇更地=95.8(同9.0%増)◇建物付土地=95.4(同0.1%増)◇マンション=111.0(同2.0%増)。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/001055785.pdf>

【問合先】土地・建設産業局参事官室 03—5253—8111 内線 30214、30222

市場動向

アットホーム、8月の首都圏居住用賃貸の成約は3%減の1万5722件

アットホームがまとめた今年8月の「首都圏居住用賃貸物件市場動向」によると、首都圏の居住用賃貸物件の成約数は1万5722件で、前年同月比3.0%減少し、再びマイナスとなった。マンションが中古の不振で同5.6%減となったことによるもので、アパートは同1.3%増と2か月連続で増加。全体では同7か月連続減となった東京23区でも、アパートは増加している。一方、7月に同二桁増となった神奈川県では、マンション・アパートともに再び減少に転じた。

[居住用賃貸物件の登録状況]◇首都圏の登録件数=25万6022件(前年同月比3.5%減)、うち◇東京23区=12万138件(同8.9%減)◇東京都下=2万5833件(同0.4%増)◇神奈川

県＝6万2465件(同2.0%増)◇埼玉県＝2万4901件(同1.9%増)◇千葉県＝2万2685件(同3.4%増)一で、東京23区以外は前年水準を上回っている。

[1㎡当たり登録賃料] ◇賃貸マンション＝2637円(前年同月比1.2%下落)◇賃貸アパート＝2191円(同1.5%下落)。

[1戸当たり登録賃料] ◇賃貸マンション＝9.47万円(前年同月比0.4%下落)◇賃貸アパート＝6.09万円(同0.5%下落)。

[成約のエリア別状況] ◇首都圏の成約件数＝1万5722件(前年同月比3.0%減)、前月の増加から再び減少、うち◇東京23区＝7203件(同2.8%減)◇東京都下＝1380件(同7.6%増)◇神奈川県＝4149件(同8.9%減)◇埼玉県＝1525件(同3.2%減)◇千葉県＝1465件(同6.2%増)一で、東京都下と千葉県が増加。

[㎡当たり成約賃料・首都圏平均] ◇賃貸マンション＝2609円(同0.4%上昇)、4か月ぶりに上昇◇賃貸アパート＝2174円(同1.2%上昇)、2か月ぶりに上昇。

[1戸当たり成約賃料・首都圏平均] ◇賃貸マンション＝9.05万円(同0.8%下落)、2か月連続の下落◇賃貸アパート＝6.29万円(同1.6%上昇)、3か月連続の上昇。

[URL] <http://athome-inc.jp/pdf/market/14092601.pdf>

【問合せ先】 広報担当 03-3580-7185

政策動向

住金機構、フラット35の10月の最低金利は1.65%、3か月連続で過去最低

(独)住宅金融支援機構は、長期固定金利住宅ローン「フラット35」と「フラット50」(いずれも買取型)の取扱金融機関が適用する10月の融資金利を発表した。

利率は取扱金融機関によって異なるが、35年ローンのうち最も低いものは1.65%で、前月より0.01%下落し3か月連続で過去最低を更新した。

【フラット35】◇返済期間「21年以上35年以下」の場合の金利幅(融資率9割以下)＝年1.650～2.280%(取扱金融機関が提供する金利で最も多いのは1.650%)◇同(融資率9割超)＝年2.090～2.745%(同2.090%)◇返済期間「20年以下の場合」の金利幅(融資率9割以下)＝年1.380～2.200%(取扱金融機関が提供する金利で最も多いのは1.380%)◇同(融資率9割超)＝年1.820～2.740%(同1.820%)。

【フラット50】◇返済期間「36年以上50年以下」の場合の金利幅(融資率9割以下)＝年2.170～2.920%(取扱金融機関が提供する金利で最も多いのは2.420%)◇同(融資率9割超)＝年2.610～3.360%(同2.860%)。

[URL] <http://www.flat35.com/kinri/index.php/rates/top>

【問合せ先】お客様コールセンター 0120-0860-35

資格試験

近代化C、不動産流通実務検定試験をオンラインで開始

(公財)不動産流通近代化センターは、パソコンやタブレットでのオンラインによる不動産流通業に関する検定試験「不動産流通実務★スコア」を開始する。試験はインターネットに接続できる環境であれば、自宅や勤務先等どこでも受検できる。試験時間は150分で100問をノンストップで解答していく。スコア受検のメリットは、机上の知識やセールステクニックではなく、取引の安全確保・重要事項説明など、不動産流通実務に必須の知識や周辺知識の習得度の測定や今後の努力目標も設定でき、初心者からベテランまで幅広く活用できること。出題範囲は、宅建業務をはじめ相続、不動産証券化など幅広い不動産流通実務。基礎から専門的で高度な問題まで幅広く、配点も問題の難易度に応じてウエイトづけされる。結果は1000点満点で受検後即時にスコアが表示される。

今秋プレオープンし、受検期間は12月15日(月)～25日(木)、受検受付は10月15日(水)～11月30日(日)、受検料は2000円(税込)、受検者の希望で同センター発行のスコア証明書が別途1000円(税・送料込)で発行・郵送される。2015年春に本格稼働し年2回予定している。受検料は3000円(同)。不動産仲介会社の昇進基準化などの需要を見込む。プレオープンで500人、本格稼働で1000人の受検者が目標。同センターでは実務経験5年程度で600点、ベテランで700点、宅建マイスター・公認不動産コンサルティングマスターで800点を目標に設定した。申込み等の詳細は以下のURLから。

[URL] <http://www.kindaiika.jp/score/>

【問合せ先】スコア係 03—5843—2078

セミナー

東京都居住支援協議会、高齢者や障害者等の入居支援事例セミナーを開催

東京都居住支援協議会は、平成26年度東京都住生活月間行事の一環として「東京都居住支援協議会セミナー」を10月17日開催する。同セミナーでは、同協議会の概要説明や、高齢者や障害者など住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居支援などに取り組む団体の活動事例紹介等を行う。日時と会場は10月17日(金)13:00～16:00、都議会議事堂1階 都民ホール。参加費無料。申込み等詳細は以下のURLから。

[URL] <http://www.metro.tokyo.jp/INET/BOSHU/2014/09/DATA/22o9o200.pdf>

【問合せ先】都市整備局住宅政策推進部住宅政策課 03—5320—4932

協会だより

◆事務所移転

盟和産業(株)(賛助会員)は本社事務所を下記に移転し、10月14日(火)から業務を開始する。

【新所在地】〒234-0003 神奈川県厚木市寿町3-1-1 ルリエ本厚木4階

TEL 046—223—7618 FAX 046—223—7620