

今週の フラッシュ

平成27年10～12月、総受注戸数はマイナス、金額も減少

～住団連、平成28年1月度の「経営者の住宅景況感調査」

(一社)住宅生産団体連合会がまとめた平成28年1月度の「経営者の住宅景況感調査」によると、平成27年度第3四半期(平成27年10～12月期)実績の景況判断指数は、前年同期比で総受注戸数マイナス3P・総受注金額±0Pと、受注戸数はマイナスに転じ受注金額も減少した(前10月度の受注戸数±0・受注金額プラス7)。この実績へのコメントでは、「戸建回復で全般的に上向き」、「穏やかな改善基調が続いている」など前向きなコメントもあるが、「相続税増税前の駆け込みとなった前年に比してマイナスとなった」「(お客様の検討水準も比較的高いが)まだじっくり検討しようとするお客様が多い」など、緩やかな改善、回復基調を感じながらも前10月度同様に完全復調とは言えない状況が続いている。

平成27年度第4四半期(平成28年1～3月期)見通しの景況判断指数は、総受注戸数プラス43P・総受注金額プラス39Pと、受注戸数・受注金額ともにプラスの見通しとなった(前10月度の総受注戸数プラス37・総受注金額プラス43)。この見通しへのコメントでは「徐々に改善して行くと想定している」、「低金利、贈与メリット、再増税の影響により受注は上昇の見通し」、「展示場来場者は増加傾向で内容の濃い商談も増えている」など、前向きの声もあるが、「検討期間の長期化傾向は続き、消費税増税前の駆け込みの動きもないのではないか」、「復活の決め手に欠ける」、「戸建注文の減少感が強い」など、完全復調には至らない状況を表したコメントもあった。

〈戸建注文住宅の平成28年1～3月期見通し〉受注戸数プラス47P・受注金額プラス40Pと、戸数・金額ともにプラスが続く見通し(前10月度の受注戸数プラス41・受注金額プラス40)。コメントでは、「消費者マインドは引き続き緩やかに回復していく」、「堅調に回復が続く」、「反動減から回復傾向にあった前年と同様に推移する」など、前向きなコメントもあるが「消費税引き上げ(5%→8%)前に比べて回復していない」、「省エネ住宅ポイントやフラット35Sの金利優遇幅拡大の終了などのマイナス影響が想定される」など、住宅市場は厳しい状況が続いているとの見解もある。

〈戸建分譲住宅の平成28年1～3月期見通し〉受注戸数プラス20P、受注金額プラス15Pと、下降傾向ではあるがプラスを維持する見通し(前10月度の受注戸数プラス40・受注金額プラス35)。コメントでは、「住宅地価は下げ止まり上昇局面に備えて一次取得者層が徐々に動く」、また「引き続き安定的に分譲物件を確保し販売に努める」などがあつた。

〈低層賃貸住宅の平成28年1～3月期見通し〉受注戸数プラス38・受注金額プラス33と、戸数・金額ともにプラス継続の見通しとなった(前10月度の受注戸数・受注金額ともにプラス27)。コメントでは、「年初来の株下落により投資意欲は慎重、税制大綱の影響も少なく微

増局面を迎える」、「相続税増税後に一段落となった前年に比して同等と予想」など慎重なコメントもあるが、「案件は増加傾向にある」、「足元の好調な受注を維持する見通し」、「前年のハードルが高く前年同期比での大幅アップは見込めないが絶対額で見れば堅調に推移するとみている」など、第3四半期実績はマイナスを示したが、第4四半期は堅調に推移しプラスが継続する見通し。

〈リフォームの平成28年1～3月期見通し〉受注金額がプラス50Pと引き続きプラスが継続する見通し(前10月度の受注金額プラス57)。コメントでは、「検討期間の長期化傾向で大きな受注増は想定していない」など厳しい声もあったが、「引き続き個人住宅リフォーム、大型リノベーション等が受注を牽引する」、「小口のリフォーム受注が増加」など前向きなコメントと「相談会、現場案内等で、前年比プラスを目指す」、「第3四半期末から導入の新商品によって前年比プラスの見込み」など各企業のリフォーム事業に対する意気込みを感じるコメントが多かった。〈新設住宅着工戸数の予測〉平成27年度の新設住宅着工戸数の予測(回答16社の予測平均値)は総戸数91.2万戸(前10月度調査89.8万戸)と、前回調査に比べ増加を見込む。[利用関係別の内訳] ◇持家=29.2万戸(前10月度29.2万戸) ◇分譲住宅=24.5万戸(同24.3万戸) ◇賃貸住宅=36.8万戸(同35.7万戸)。

〔URL〕 http://www.judanren.or.jp/proposal-activity/chosa/pdf/report01_201601.pdf

【問合せ先】 広報部 03—5275—7251



政策動向

UR都市機構、近居で家賃が最大20%減額、近居割ワイド対象が512万世帯へ拡大

UR都市機構((独)都市再生機構)は、子育て世帯や高齢者世帯等の支援を必要とする世帯とそれを支援する世帯との2世帯が、UR賃貸住宅同士で近居をはじめた場合に、新しくUR賃貸住宅に入居する世帯の家賃を割り引くサービス「近居割」と、UR賃貸住宅と同住宅を含むあらゆる住宅で近居をはじめた場合に、新しくUR賃貸住宅に入居する世帯の家賃を割り引く「近居割ワイド」を提供しているが、この程、この2つのサービスの月額家賃の減額率を国の支援を受け、収入要件等の減額要件を満たす世帯を対象に5年間5%から20%に拡充し、「近居割ワイド」の対象エリアを10エリア60万世帯から60エリア512万世帯へ大幅拡大し、受付を開始した。2世帯が近居割を利用して同時にUR賃貸住宅に入居する場合、両世帯とも月額家賃が割引されるのはこれまでと同じだが、両世帯が減額要件(①同居する満18歳未満の子供を扶養する「子育て世帯」、②満60歳以上の高齢者を含む「高齢者世帯」、③4級以上の身体障がいや重度の知的障がい等を持つ人の「障がい者世帯」、④①～③までの世帯を支援する直系血族または扶養義務を負っている3親等内の親族を含む「近居(支援)世帯」)を満たせばいずれも20%割引となる今回の減額率拡充は近居を検討する2世帯には経済メリットが大きい。入居開始は3月1日(火)以降を予定している。また、「近居割ワイド」のエリア拡大の対象エリア(ひばりが丘エリアを含む60エリア・UR263団地・域内512万世帯)には、平成26年度より開始した地域医療福祉拠点の形成に取り組んでいる47団地(平成28年1月29日時点)がすべて含まれる。

〔URL〕 http://www.ur-net.go.jp/press/h27/ur2016_press_0129_kinkyo.pdf

住金機構、フラット 35 の 2 月の最低金利 1.480% で 2 か月連続で低下

(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 2 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 1.480%で、前月(1.540%)より 0.06 ポイントと 2 か月連続で低下した。**【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 1.480～2.030%(取扱金融機関が提供する金利で最も多いのは 1.480%)◇同(融資率 9 割超)＝年 1.920～2.470%(同 1.920%)◇返済期間「20 年以下の場合」の金利幅(融資率 9 割以下)＝年 1.210～1.830%(同 1.210%)◇同(融資率 9 割超)＝年 1.650～2.370%(同 1.650%)。**【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 1.930～2.430%(取扱金融機関が提供する金利で最も多いのは 2.180%)◇同(融資率 9 割超)＝年 2.370～2.870%(同 2.620%)。

〔URL〕<http://www.flat35.com/kinri/index.php/rates/top>

【問合先】お客様コールセンター 0120-0860-35



意見募集

東京都、「良質なマンションストックの形成促進計画(案)」で意見募集開始

東京都は、「良質なマンションストックの形成促進計画(案)」について意見募集を開始した。マンションは都内世帯の約 1/4 が居住する主要な居住形態となっている一方で、ストックの老朽化や居住者の高齢化が進んでおり、将来、管理不全に陥るマンションの増加などが懸念される。昨年 9 月の東京都住宅政策審議会答申を踏まえ、全国初となる「良質なマンションストックの形成促進計画」を策定しマンションの適正な管理や再生の促進に取り組む。この程、同計画(案)を取りまとめ意見を募集し、今年度末までに計画を策定する予定。

「良質なマンションストックの形成促進計画(案)」の概要について：1. 計画の目的・位置づけ等＝平成 27 年 9 月の住宅政策審議会答申を踏まえ、安全で良質なマンションストックの形成を目指して、施策を総合的かつ計画的に推進するための計画として策定(計画期間：平成 28 年度～平成 37 年度)。2. 今後 10 年間の目標と具体的な施策展開：◇「マンションの適正な管理の促進」として、[目標 1] 管理組合による自主的かつ適正な維持管理の促進、[目標 2] 管理状況の実態把握と管理不全の予防・改善、[目標 3] 管理の良好なマンションが適正に評価される市場の形成、◇「老朽マンション等の再生の促進」として、[目標 4] マンションの状況に応じた適切な再生手法を選択できる環境の整備、[目標 5] 旧耐震基準のマンションの耐震化の促進、[目標 6] まちづくりと連携した老朽マンション等の再生、3. 計画の推進に向けて：①新たに構築するマンション再生まちづくり制度や、管理状況把握のための仕組みについて、試行の成果等を踏まえ、条例化も視野に検討、②更なる法整備や税制優遇措置等について、国への継続的な働きかけを実施、③臨海部等で増加している超高層マンションへの対応など、近年顕在化している課題について今後実態を調査し対応策を検討。

郵送、メール、ファクスのいずれかの方法で提出のこと。応募締切りは 2 月 22 日(月)、

郵送は当日消印有効。詳細はURLを参照。

〔URL〕 <http://www.metro.tokyo.jp/INET/BOSHU/2016/02/22q28400.htm>

【問合先】都市整備局住宅政策推進部マンション課 03—5320—4944



長期優良住宅化リフォーム推進事業シンポジウムを、東京と大阪で開催

長期優良住宅化リフォーム推進事業事務局と国立研究開発法人建築研究所の主催による「平成 27 年度長期優良住宅化リフォーム推進事業シンポジウム」を東京と大阪で開催する。既存住宅のリフォームについては、近年、合理的に性能向上リフォームを行う工夫や、流通と組み合わせて性能向上リフォームを行う工夫、詳細なインスペクションや、現況性能の確認を前提としてリフォームを行うもの、複数の性能項目を合理的に向上させるものなどの多様な事業者によって取り組まれている。国土交通省で既存住宅流通・リフォーム市場の活性化に向けた取り組みの一環として実施している「長期優良住宅化リフォーム推進事業」における「提案型」公募でも、このような取り組みが提案され、平成 27 年度は 10 者の提案が採択されている。同シンポジウムは、平成 27 年 4 月に公募した「提案型」で採択されたプロジェクトについての報告や、今後の「提案型」の公募に向けて期待される方向性等について紹介し、今後の既存住宅流通・リフォーム市場の活性化に向けて活用することを目的としている。

日時と会場は、東京会場は 3 月 16 日(水)、すまい・るホール(東京都文京区)。定員 280 名。大阪会場は 3 月 22 日(火)、難波御堂筋ホール 7(大阪市中央区)。定員 300 名。時間は両会場とも 13:30～15:30。参加費はいずれも無料、定員になり次第、締め切る。参加申込等はURLから。

〔URL〕 http://h27.choki-reform.com/guest_symposium/symposium_27.html

【問合先】長期優良住宅化リフォーム推進事業評価室事務局 03—5805—0522

経産省、先進的なリフォーム事業者表彰とシンポジウムを開催

経済産業省は、消費者の住まいに関する多様なニーズに対応し、独自のビジネスモデルで他の事業と差別化された強みを有する事業者 17 者を先進的なリフォーム事業者の受賞者に選定し、平成 27 年度「先進的なリフォーム事業者表彰・シンポジウム」を開催し表彰する。

今年度は全国(昨年度は東京圏・名古屋圏・大阪圏の三大都市圏)から事業者の取組を募集し、応募総数 86 者から先進的なリフォーム事業者の表彰者 17 者を選定した。その取組事例をベストプラクティス集としてとりまとめ、3 月 9 日(水)に同省ホームページに掲載する。

また、今年度より同表彰制度をより効果的にPRするように、ロゴマークを制定した(商標登録申請中)。

表彰式は平成 27 年度「先進的なリフォーム事業者表彰・シンポジウム」で行う。日時と会場は 3 月 9 日(水)13:30～16:30、東京ビッグサイト(東京都江東区)。シンポジウムは経済産業省製造産業局住宅産業窯業建材課課長・寺家克昌氏による基調スピーチ「ベストプラクティスから見るリフォームビジネス拡大の展望」や「先進的なビジネスモデルによる市場開拓の可能性」をテーマとしたパネルディスカッションなどを予定。受講料は無料。定員は 230

名、定員になり次第、締め切る。申込み等の詳細は以下のURLを参照。

〔URL〕 <http://www.meti.go.jp/press/2015/02/20160209003/20160209003.html>

【問合先】製造産業局住宅産業窯業建材課 03—3501—1511 内線 3761



報告会

「インスペクションによる住宅情報の活用事業」中間報告会を開催

(一社)住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会は、平成27年度国土交通省「インスペクションによる住宅情報の活用事業」中間報告会を開催する。同協議会と住宅履歴情報関連事業者9グループでは、住宅の適切な維持管理やリフォームの実施、既存住宅流通の円滑化など住宅ストックビジネスの活性化を図るには、住宅所有者等が維持管理やリフォーム時に住宅履歴情報を容易に活用でき、また、住宅所有者と多様な住宅関連ビジネスを繋ぐプラットフォームとしても利用可能な住宅履歴情報の蓄積・活用のための仕組みの構築が必要なことから、今年度、国土交通省の補助を受け、インスペクション等を契機とした住宅履歴情報の蓄積・活用について、総合的な観点からの検討と具体的なビジネスモデルの構築に取り組んでいる。

同報告会では、取り組みの最新状況を、大阪と東京の2会場で報告する。プログラムでは、大阪会場は、横浜市立大学国際総合科学部教授・齊藤広子氏による基調報告、東京会場は明海大学不動産学部長 教授・中城康彦氏による基調報告をはじめ、趣旨説明や事例報告が各々行われる。日時と会場は◇大阪会場＝2月24日(水)13:30～16:40、大阪市立住まい情報センター(大阪市北区)、定員150名。◇東京会場＝2月29日(月)13:15～16:40、住宅金融機構すまい・るホール(東京都文京区)、定員300名。参加費は無料(資料代含む)。いずれも定員になり次第、締め切る。参加申込みは下記URLを参照。

〔URL〕 <http://www.iekarute.or.jp/houkokukai.html>

【問合先】03—5211—8623



協会だより

当協会、「不動産業務研修会」を2月23日に開催

当協会は、当会員企業を対象に不動産取引における問題点について認識を深めることを目的とした「不動産業務研修会」を開催する。講師には(一財)不動産適正取引推進機構調査研究部調査役・中村行夫氏による「宅地建物取引業法35条の整理と心理的瑕疵と環境に関する説明～事故物件等の説明の仕方について～」をテーマとした講演が行われる。参加費は無料。日時と会場は、2月23日(火)14:00～16:00、弘済会館(東京都千代田区)。定員の120名になり次第、締め切る。参加申込方法は下記URLを参照。

〔URL〕 <http://www.zenjukyo.jp/member/data/160223fudousangyomu-kenshu.pdf>

【問合先】事務局 03—3511—0611