



## 創エネ住宅は太陽光発電駆込需要等で累計 200 万戸突破

### ～富士経済、創エネ住宅とオール電化住宅の動向調査

総合マーケティングの富士経済がまとめた「2014 年版 住宅エネルギー・関連機器エリア別普及予測調査」によると、創エネ住宅は 2013 年度の太陽光発電システム導入の駆け込み需要で 50 万戸、累計では 200 万戸を突破し、2025 年度は 2015 年度以降の買取価格引き下げで伸びが鈍化するが、太陽光発電システムは 10 戸に 1 戸普及すると予測している。またオール電化住宅は、2013 年度は消費税増税前の駆け込み需要により 38 万 1000 戸、前年度比 2 万戸減にとどまり、中長期予測では新築は 2020 年度、既築は 2025 年度にかけて回復傾向、2025 年度には累計で 1000 万戸を超えるとしている。

創エネ住宅市場は太陽光発電システムが中心となっており、2013 年度は消費税増税前の駆け込み需要と、太陽光発電の余剰電力買取制度の買取価格が 2014 年度から大幅に引き下げられるとみられていたことから、2013 年度末にかけて太陽光発電システム導入の駆け込み需要があり、前年度比 20.8%増の 51 万 2000 戸となった。

2014 年度は結果的に 1 円しか下がらなかったものの、2015 年度以降は太陽光発電の買取価格が大きく引き下げられるとみられることや、電気料金の需要家負担(付加金)の拡大により、経済産業省が電力会社の買取量の上限を設定し、それ以上は価格を自由に設定できる総量規制制度の導入を検討していることから、売電によるメリットが大きく減少するとみられる。一方、システム価格の低下で 2013 年度に太陽光発電などの再生可能エネルギーの発電コストが、通常の系統電力のコストと同等となるグリッドパリティに到達したという試算もあり、売電収益が減少したとしても需要家におけるトータルコストメリットは一定水準確保されると考えられる。

今後も創エネ住宅は変わらず太陽光発電システムが中心となるものの伸びは鈍化し、2025 年度は 2013 年度比 17.4%増の 60 万 1000 戸が予測される。またエネファーム、エコウィルなどの家庭用 CHP も着実に拡大し、創エネ住宅数に占める割合も 2013 年度比 9%から 2025 年度には累計で 670 万 2000 戸、普及率は 13%となり、創エネ住宅を牽引する太陽光発電システムは住宅の 10 戸に 1 戸の割合で搭載されると見込んでいる。

オール電化住宅は、東日本大震災を契機に 2011 年度以降縮小が続いているが、2013 年度は消費税増税前の駆け込み需要で新築着工件数が増加したことにより、前年度比 2 万戸減にとどまった。しかし、新築住宅に対するオール電化の構成比は 25%と前年度より 4 ポイントマイナスとなっており、依然としてオール電化住宅の採用率は低下している。

オール電化住宅は、新築では 2015 年度以降 24 万戸前後で推移し、縮小の大きな要因であった既築でも 2014 年度の 12 万戸を底に 2025 年度には 21 万戸まで回復し、長期的には新

築、既築合計で2014年度の34万6000戸から2025年度には45万3000戸が予測される。なお、累計のオール電化住宅数は2012年度に500万戸を超え、2025年度には1000万戸を超えると予測し普及率は20%と5戸に1戸がオール電化住宅になるとみられる。

〔電力小売完全自由化後の市場環境の変化と見通し〕2016年4月からの電力小売全面自由化に向け、電力会社は顧客の離脱抑制に向けた新料金メニューや付加価値サービスの提案を計画している。新料金メニューでは、スマートメーターを利用し、需要家ごとの電力消費量を元に、各戸の料金単価を30分や1時間単位で変動させるリアルタイムプライスを戦略メニューとして位置付ける電力会社が多い。これにより、住宅においても電力消費量の負荷平準化メリットが拡大し、蓄電池やエコキュートなどの採用が進むとみられる。また、太陽光発電システムも日中の需要ピーク時に発電することで導入メリットが創出される。

〔URL〕 <https://www.fuji-keizai.co.jp/market/14080.html>

【問合せ】 広報部 03-3664-5697

## 調査統計

### 土地総研調査、住宅・宅地分譲業とビル賃貸がプラスへ、流通業は低下

(一財)土地総合研究所がまとめた「不動産業業況等調査」(対象148社、回収数124社、回収率83.8%)によると、今年10月1日現在の「経営の状況」と「3か月後の経営の見通し」についての業況指数(「良い」という回答から「悪い」という回答を差し引いて計算した数値。マイナスは「悪い」の回答が多く、プラスは「良い」の回答が多い、0=判断の分かれ目)は、住宅・宅地分譲業の経営の状況は6.1P、ビル賃貸業の経営の状況は10.0Pとプラスとなった。不動産流通業の経営の状況は前回より7.5P悪化して▲6.8Pとなり、7期ぶりのマイナス水準となった。

〔住宅・宅地分譲業の業況指数〕6.1で、前回調査(平成26年7月1日現在)の1.7に比べ4.4P改善し、7期連続のプラス水準で推移。

①用地取得件数=▲3.1(前回調査時点▲25.0)、②モデルルーム来場者数=▲13.8(同▲30.0)、③成約件数=▲13.9(同▲21.4)、④在庫戸数=41.4(同38.9)、⑤販売価格の動向=43.8(同37.5)。

〔不動産流通業(住宅地)の業況指数〕▲6.8で、前回調査の0.7に比べ7.5P低下し、7期ぶりのマイナス水準となった。

〈マンション(中古等)〉①売却依頼件数=▲34.5(同▲40.0)、②購入依頼件数=▲19.0(同▲6.6)、③成約件数=▲25.0(同▲30.6)、④取引価格=10.2(同14.5)

〈戸建(中古等)〉①売却依頼件数=▲36.1(同▲20.9)、②購入依頼件数=▲16.4(同▲25.8)、③成約件数=▲30.6(同▲31.3)、④取引価格=8.1(同7.5)

〈土地〉①売却依頼件数=▲21.0(同▲3.0)、②購入依頼件数=8.1(同▲4.5)、③成約件数=▲12.9(同▲11.9)、④取引価格=14.1(同20.6)。

〔ビル賃貸業の業況指数〕10.0で、前回調査(同5.8)から改善、2期連続でプラス水準となった。①空室状況=30.6(同27.0)、②成約賃料の動向=9.1(同12.5)。

<不動産業業況指数の3か月後の経営見通し>

◇住宅・宅地分譲業＝▲12.5(前回調査▲10.0)、◇不動産流通業(住宅地)＝▲15.9(同1.4)、  
◇ビル賃貸業＝0.0(同0.0)。

〔URL〕 <http://www.lij.jp/search/gyoukyou/g26-10.pdf>

【問合せ先】 研究部 03-3509-6972

## 市場指標

### 東証住宅価格指数、9月の首都圏総合は2か月ぶりに上昇

東京証券取引所がまとめた、9月の「東証住宅価格指数」(対象＝首都圏の中古マンション、基準日2000年1月＝100)によると、首都圏総合は82.17P(前月比0.26%増)で、2か月ぶりに上昇した。

〔地域別の内訳〕 ◇東京＝88.59P(同0.74%増)で、2か月ぶりの上昇 ◇神奈川＝79.93P(同0.42%減)で、2か月連続の下落 ◇千葉＝63.97P(同1.74%減)で、2か月ぶりの下落 ◇埼玉＝69.08P(同0.61%増)で、4か月連続の上昇。

〔URL〕 [http://www.tse.or.jp/market/data/homeprice\\_indices/b7gje6000001gytf-att/b7gje6000002y9iq.pdf](http://www.tse.or.jp/market/data/homeprice_indices/b7gje6000001gytf-att/b7gje6000002y9iq.pdf)

【問合せ先】 情報サービス部 050-3377-775

## 相談受付

### 国交省、建設・不動産業に海外進出をアドバイス

国土交通省は、海外事業の経験が乏しく現地の法制度や商習慣等に関する情報やノウハウの不足が課題となり、建設・不動産企業が海外進出を躊躇する場合も少なくないことから、こうした建設・不動産企業の海外進出を支援する海外プロジェクトに詳しい専門家から、海外事業に必要な知識・ノウハウをアドバイスする「海外展開支援アドバイザリー事業」を開始した。

同事業は海外での事業展開を計画している建設・不動産企業への相談事業で、「海外の建設・不動産事情を知りたい」「現地法人の設立手続きを知りたい」など、現地法人の設立、営業活動、契約制度、プロジェクト管理(クレーム処理)、危機管理、法律、会計・経理、税務など、海外進出全般にわたる相談に対し、建設・不動産企業のOB、弁護士、公認会計士など海外プロジェクトの豊富な経験・知見の専門家(海外展開支援アドバイザリー)からアドバイスが受けられる。

相談受付期間は平成27年3月20日(金)まで。料金・利用条件は、初回は無料で2回目は2700円(振込手数料別途)、相談は一企業につき2回まで、1回あたり2時間程度。アドバイスは相談内容に応じて面談か電話・スカイプ。相談は海外展開支援アドバイザリー事務局まで。

〔URL〕 <http://www.mlit.go.jp/common/001059573.pdf>

【問合せ先】 土地・建設産業局国際課 03-5253-8111 内線 30722、30723

〔URL〕 <http://www.ocaji.or.jp/seminar/seminar.php?id=105>

【問合せ先】 03-3553-1631 (海外展開支援アドバイザー事務局)

## 意見募集

### 国交省、マンション敷地売却ガイドラインでパブコメ募集

国土交通省は、マンション敷地売却制度の創設等について定めるマンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律が成立・公布されたことにもない、マンション敷地売却の進め方に関する実務的指針として、耐震性不足のマンションに係るマンション敷地売却ガイドライン(案)を検討しており、このたびパブリックコメント(意見)を募集する。

マンション敷地売却の基本プロセスとしては、大きく分けて、合意形成の段階である〔Ⅰ. 準備段階→Ⅱ. 検討段階→Ⅲ. 計画段階〕と、事業実施の段階である〔Ⅳ. 売却段階→Ⅴ. 建替段階〕の5つの段階が考えられ、本ガイドラインでは、各段階における説明(コメント)を示すとともに、参照すべき法令・マニュアル等の条文・箇所も合わせて記載している。

パブリックコメントの募集期間は12月12日(金)まで。応募方法等の詳細については以下のURLまで。

〔URL〕 <http://search.e-gov.go.jp/servlet/Public?CLASSNAME=PCMMSTDETAIL&id=155140723&Mode=0>

【問合せ先】 住宅局市街地建築課 03-5253-8111 内線 39644

## 田中啓一賞

### 田中啓一賞にアーバネットコーポレーションやグローバル・エルシード

(公社)日本不動産学会は、22日に開催した全国大会で14年度秋の田中啓一賞の授賞式を行った。(株)アーバネットコーポレーション(企業会員)が01年から開催している学生対象のアートコンペ「アート・ミーツ・アーキテクチャー・コンペティション(AAC)」と、(株)グローバル・エルシード(企業会員)が不整形敷地の課題を克服して開発したマンション「ウィルローズ横濱南太田」、(株)不動産経済研究所(賛助会員)の「全国マンション市場40年史」の3点が受賞した。このほか日本不動産学会業績賞として、(一財)日本不動産研究所の「国際不動産価格賃貸指数」と、京都大学大学院工学研究科高田研究室と(株)ゼロ・コーポレーションによる「平成の京町家 東山八坂通」の2点が受賞した。

〔URL〕 [http://www.jares.or.jp/award/winner\\_tanaka\\_2014.html](http://www.jares.or.jp/award/winner_tanaka_2014.html)

【問合せ先】 03-5211-1037

## 講習会

### プライシングジャパン、宅建主任者資格登録実務講習を開催

（株）プライシングジャパン（賛助会員）は「宅地建物取引主任者資格登録に係る登録実務講習」を開催する。同講習会を受講し修了することで宅地建物の取引に関し実務経験が2年未満でも、2年以上の実務経験を有する者と同等以上の能力を有する者と認められ、宅地建物取引主任者資格の登録申請ができる。同講習の受講資格は、宅地建物取引業での実務経験が2年未満でかつ宅地建物取引主任者資格試験に合格していること。

講習科目は、通信講習及びスクーリング講習とも①取引主任者制度の概要、取引主任者の役割及び義務②受付、物件調査、価格査定の実務に関する事項③媒介に関する事項④宅地又は建物の取引に係る広告に関する事項⑤宅地及び建物の取引条件の交渉に関する事項⑥法35条第1項及び第2項の書面の作成に関する事項⑦宅地及び建物の取引に係る契約の締結、履行に関する事項⑧宅地及び建物の取引に係る資金計画及び税務に関する事項⑨紛争の防止に関する事項⑩取引の目的となる宅地又は建物の調査方法に関する項目⑪法第35条第1項及び第2項に規定する説明の実施に関する事項⑫宅地又は建物の取引に係る標準的な契約書の作成に関する事項—の12項目。

修了試験は通信及びスクーリング講習の内容から正誤式と記述式から各30問を出題。修了通知は通信及び2日間のスクーリングをすべて受講し、修了試験に合格した受講生へ「登録実務講習修了者証明書」を郵送にて送付する。受講申込み受付は12月31日（水）まで。スクーリング講習開催日は平成27年1月4日（日）～2月1日（日）で12コースある受講日から申込む、受講は連続して2日間、会場は後樂園一丁目ビル（東京都文京区）。定員は各コース120名、先着順。申込み等の詳細は以下のURLまで。

〔URL〕 <http://pricingjp.com/fix?id=38>

【問合せ先】 048—994—4356



### ◆12月の行事予定

◇2日（火）	15:00～ 17:30～	ビル事業研究部会（中高層委員会）〔弘済会館〕 総務委員会・懇親会〔VACCA ROSSA〕
◇3日（水）	15:00～ 15:30～	入会審査会〔弘済会館〕 組織委員会・懇親会〔同上〕
◇4日（木）	18:00～	政策委員会・懇親会〔アンダーズ東京〕
◇5日（金）	15:00～	戸建住宅委員会・懇親会〔弘済会館〕
◇9日（火）	18:00～	耐震化実践アプローチセミナーin横浜〔かながわ労働プラザ〕
◇12日（金）	12:00～	メルマガ発行WG（広報委員会）〔協会会議室〕
◇15日（月）	15:30～	流通委員会・懇親会〔東京グリーンパレス〕
◇16日（火）	17:00～	新規事業委員会・懇親会〔弘済会館〕