

発行：北恵株式会社 〒541-0054 大阪市中央区南本町3-6-14 TEL. 06-6251-6701

http://www.kitakei.jp/

テーマ：マイナス金利は住宅投資に結びつくか？

日銀は政策金利をマイナスに切り下げ、一層の金融緩和を促している。住宅ローン金利も連動し、3月のフラット35の最頻度金利は1.25%まで低下した。来年度の消費増税を考えると今後の低金利政策は継続すると考えられる。しかし低金利だけで需要が拡大するわけではない。好機を背景に魅力ある商品サービスの提案が求められる。

1. 長期金利は2012年4月から1.0%を割り込み

2015年10～12月期の実質GDP成長率(2次速報)は、前期比マイナス0.3%で景気は依然として横ばい圏内にとどまっていることが再確認された。1～3月期も前期比同程度の横ばいの動きが続くと予想され、2015年度の実質GDP成長率は前年比プラス0.6%にとどまる見込みである。個人消費は同マイナス0.3%と2年連続で減少し厳しい状態である。

政府と日銀は、1月の政策決定会議において、マイナス金利を誘導し、一層の金融緩和を目指した。長期金利は3月には、マイナス0.049%に低下、住宅金利も連動しフラット35固定金利は1.25%となった。実際には、省エネ住宅を対象にしたフラット35Sタイプはマイナス0.3%の金利優遇があり、実質金利は0.95%と1%を切っている。

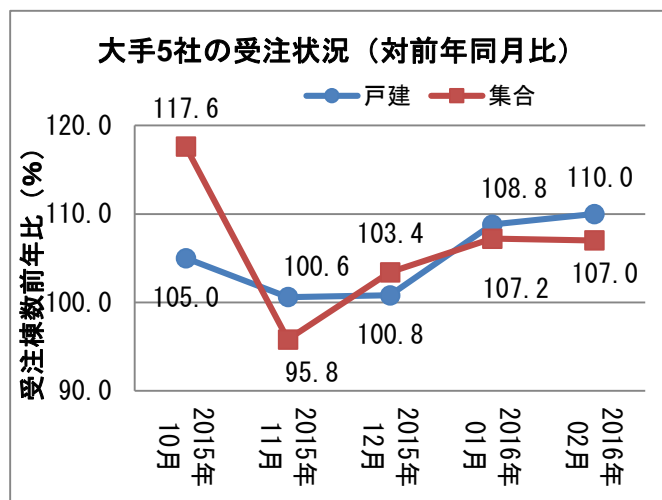
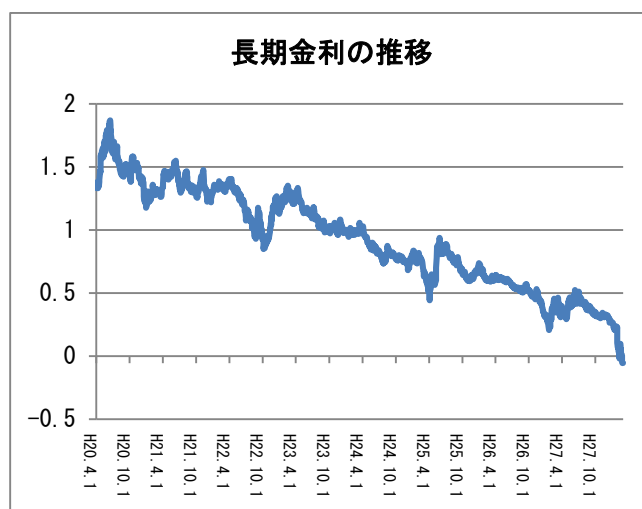
3000万円を借り入れた場合、月額84,000円の返済となり負担感は減少している。

しかし、長期金利はここ10年間以上にわたって低下傾向が続いており、消費者にとって金利の先高観はなく、また消費税10%への増税により、建築費2000万円程度で40万円程度の負担増になるが、前回、前々回のような駆け込み需要は生じないとする声が多く、あまり期待できない。

住宅着工の動向は4月から1月までの累計で77万戸前年比プラス3.9%となっており、2015年度は91万戸前後にとどまりそうだ。消費税8%への増税前の駆け込みがあった2013年度98.7万戸までには回復していない。

しかし、受注ベースでみると、住宅会社の受注速報は、12月から戸建て、集合(賃貸)ともに上昇に転じている。

※主要大手5社のHPより編集(積水ハウス・大和ハウス工業・住友林業・ミサワホーム・パナホーム)



直近の2月は戸建て住宅は前年比10.0%プラス、集合(賃貸)は7.0%プラスとなっている。この数字は棟数で見た数字であるが、他方住宅性能やデザインのグレード向上を図る傾向も顕著で、積水ハウスの戸建て受注単価は、2014年3,565万円から135万円アップの3,700万円、中でも3.4階建ての戸建て住宅の受注単価は6,100万円まで高まっている。(※2016年1月期:積水ハウス決算説明会資料より)

グリーンファーストゼロなどの高性能住宅の推進や陶版外壁ベルバーンの採用により外観感性の高い住宅の提供が寄与していると推測される。

新年度を迎え、地域に根差した工務店ビルダーにとっては、時代を見据えた新しい商品サービスの開発に取り組み、自らの強みを生かした家づくり、情報発信がますます必要となる。

2. 省エネ性能表示制度スタート

2016年4月から、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律(建築物省エネ法)」に基づく建築物のエネルギー消費性能の表示制度(省エネ性能表示制度)がスタートする。

この法律では、建築物の販売や賃貸を行う事業者に対して、建築物の省エネ性能の表示の努力義務が規定され、今回、国土交通省は具体的な表示方法についてのガイドラインを公表した。

2017年4月には、延べ面積2000㎡以上の新築の非住宅建築物に対し、建築物のエネルギー消費性能基準(省エネ基準)の適合義務化が始まり、そして2020年までに、戸建て住宅も含む全ての新築の建築物で適合義務化が段階的に拡大する。義務化されると、耐震や防耐火などと同様、省エネに関しても基準に満たない建物は建築確認が下りなくなる。

■省エネ性能表示制度に関する基本的な考え方

- 建築物のエネルギー消費性能の見える化を通じて、性能の優れた建築物が市場で適切に評価され、選ばれるような環境整備を図る。
 - 市場で適切に評価されるためには、信頼性の高い評価のものさしや第三者による認証制度・表示制度の充実・普及が有効である。
 - 認証制度・表示制度の普及により、建築物の所有者の性能向上のインセンティブが図られ、建築物のエネルギー消費性能の向上につながる事が期待される。
- <国土交通大臣による建築物のエネルギー消費性能の向上に関する基本方針より抜粋>



工務店や不動産仲介販売業者などの関係者は、建築物のエネルギー消費性能の表示に関する省エネ性能の表示や情報提供が求められる。

具体的な活用場面としては、

建築物所有者、デベロッパー	新築時、改修時の省エネ性能表示取得や、販売・賃貸時の住宅の購入者・賃借人、テナント企業等への説明等
仲介者、不動産仲介会社	住宅の購入者・賃借人、テナント企業等が省エネ性能に優れた建築物の選択を行いやすくするために、広告等において省エネ性能を表示すること等
設計事務所、ゼネコン、ハウスメーカー、工務店	建築主、建物所有者に対し、省エネ性能を分かりやすく説明すること等

この制度で使われる第三者認証ラベルは、「BELS」と呼ばれ一般社団法人住宅性能評価・表示協会がサービス提供している。

省エネ基準は、外皮断熱性能、設備省エネ、創エネにより一次エネルギー消費量を算定し、建物の省エネ性能を表示することが規定されている。5段階の星マークでランク付けされる。

建築物の省エネに関わる法制度が大きく変わる。省エネ建築・住宅の検討は、プロジェクトの初期段階から、設計、施工、運用までを含めてトータルで考えなければならない。

建築や住宅、性能表示や適合義務化によって、一定の省エネ性能を備えた建物は一般化し、当たり前になる。

今すぐに一般住宅が義務化されるわけではないが、いち早く取り組み、性能表示することにより「高付加価値住宅」としてアピールすることも有効な差別化の手段となる。

3. 4年目を迎えた再生可能エネルギーの固定価格買取制度

太陽光や風力発電など再生可能エネルギーによる電力を電力会社が固定価格で買い取る制度は 2012 年から始まり、買取価格は太陽光パネルの設置コストの低減により年々減少している。

今年度の買取価格は、以下のように決定した。10kW未満の余剰買取で前年度より 2 円減額し 31 円/kWとなっている。制度開始時と比べると 11 円/kW減額となっている。

また、4 月から電力小売全面自由化がスタートし、ガス会社、携帯電話会社など様々な事業者が参入する。

従来の主要電力会社から乗り換える動きが進みつつある。電力広域的運営推進機関が公表した契約変更申し込みの結果では 2016 年 3 月 11 日までに 10 万 5300 件の契約変更があったとしている。

地域別に見てみると、世帯母数の多い東京電力管内が 4 万 9700 件、関西電力管内が 3 万 2000 件と、二大都市圏が圧倒的多数となった。一方でその他の地域では契約変更数が 1 万に満たない状況で、二大都市圏を狙った新規小売事業者が積極的に提案を進めている様子が伺える。しかし、東電の契約口数は、約 3,000 万件、関電は 1,300 万件あり、現段階では流出率は 0.16%から 0.2%でしかないのも事実。また、新電力が提案する電力料金の割安率は(月額 500~600 円程度)5%程度であり経済的メリットは大きくない。今後が注目される。

ただし、今後住宅の建築や購入に際して、顧客から相談されることが増えると考えられる。

電力料金の節約よりも、省エネ性能の高い住宅を提案することで、エネルギー消費の節約を提案するほうが有効かもしれない。

自社として住まいのエネルギー計画も含めて、おすすめの方式や推奨のポイントを整理しておくことも必要になる。

2016 年度の太陽光発電の固定買取価格

	10kW未満				10kW以上
	余剰買取		ダブル発電余剰買取		
	出力制御対応機器設置義務なし	出力制御対応機器設置義務有	出力制御対応機器設置義務なし	出力制御対応機器設置義務有	
調達価格	31円	33円	25円	27円	24円+税
調達期間	10年				20年

※出力制御対応機器設置義務とは、

北海道電力、東北電力、北陸電力、中国電力、四国電力、九州電力、沖縄電力の需給制御に係る区域において、平成27年4月1日以降に接続契約申込みが受領された発電設備は、出力制御対応機器の設置が義務づけられ、これに該当する発電設備については、「出力制御対応機器設置義務あり」の調達価格を適用することとします。設置が義務づけられていない場合には、仮に出力制御対応機器を設置したとしても、「出力制御対応機器設置義務なし」の調達価格を適用することとします。

キタケイの提供する2つのプライベートブランド
 環境・ぬくもり・素材をテーマとした各種住宅資材 “ スプロートユニバーサル ”
 天然木にこだわったフローリングや壁材 “ リラックスウッド ”
 企画・製造から販売までトータルにプロデュース、心からご満足いただける住まいづくりをバックアップします



www. sprout-univ. com

住まいづくりのプロを支える、 プロフェッショナル サプライヤー。

ライフスタイルの多様化に伴い、住まいづくりは、2次元な機能性・デザイン性・独自性が求められています。また、環境問題に対する意識の高まりとともに、「エコであること」もスタンダードなコースになってきました。このような時代において、北恵では、住宅資材・設備機器商社として、100年をこらえた商品を提供。さらに、付加価値ある住まいづくりを実現するための商品開発や提案にも取り組む。「プロを支えるプロフェッショナル」として、住まいづくりをバックアップいたします。

KITAKEIを支える、4つの力
総合力で住まいづくりをバックアップ

- ・幅広い商品群
- ・プライベートブランド
- ・施工仕販先

プライベートブランド「スプロート」

KITAKEIでは、今の時代に求められるコンセプトとして「環境」「ぬくもり」「素材」という切り口を提示。この3つのコンセプトに沿ったオリジナル商品「SPROUT」を開発いたしました。ぜひ、新しい魅力に満ちた住まいづくりにご活用ください。

環境

環境をテーマとしたシリーズ。24時間換気システムや乾燥暖房機、輻射断熱商品など、住空間や自然に優しい商品をご提案します。

ぬくもり

ぬくもりをテーマとしたシリーズ。木製連続手摺や飾り収納など、住まう人に癒しを届ける商品をご提案します。

素材



www. relaxssingwood. com

それは、自然の創った
けがれなき繊巧美。

ウイスキーオーク

フローリング・パネル

ビュアレックス

ウォームソリッド