

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.co.jp/

テーマ：新年度がスタート、景気浮上に向け住宅市場に期待

2009年の新設着工戸数は78万戸と45年前までの水準に低迷した。住宅投資は内需の柱、経済や雇用に大きな波及効果がある。政府財界いずれも景気浮揚に向けた住宅市場への期待は大きい。新年度の予算も成立、今年度の取り組みの指針となるデータをまとめた。

1. 「木のいえ整備促進事業」が創設。今年こそ長期優良住宅の取り組みを！

2009年度にはじまった中小工務店を対象にした「長期優良住宅普及促進事業」は、7,185社の工務店がエントリーし、4,397件の補助金申請がなされた。(2010年2月15日現在)

2010年度は「木のいえ整備促進事業」と名称を変更、地域材活用型も加えて制度を拡充し、長期優良住宅の一層の普及を図っている。今年度こそ、長期優良住宅に取り組み新顧客開拓に繋げよう。

- ◆対象 中小工務店・ビルダー
- ◆補助金 長期優良住宅を建設する場合、一般型：最大100万円(地域資源活用型120万円)
- ◆予算規模 50億円 (前年同様に概ね5000棟に補助)
- ◆要件

＜一般型＞	＜地域資源活用型＞
<ul style="list-style-type: none"> ・長期優良住宅等建築計画の認定を受けるもの ・住宅履歴情報の適切な整備と蓄積 ・建設過程の公開(現場見学会等) 	<ul style="list-style-type: none"> 一般型の要件に加えて ・都道府県の認証制度などで、産地証明のある地域材を使う ・柱や梁、桁、土台の過半に上記の地域材を使う

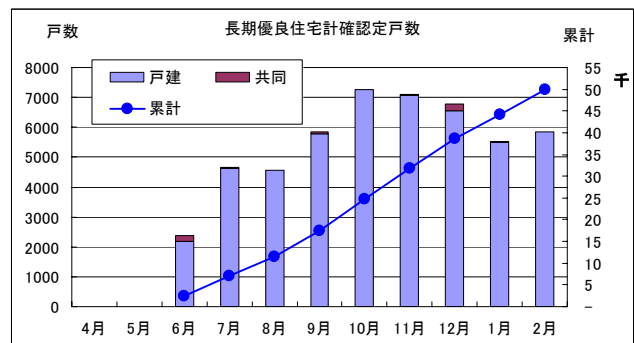
■ 増加する長期優良住宅計画認定件数

長期優良住宅法は、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた住宅を普及促進し、環境負荷の低減を図りつつ、良質な住宅ストックを将来世代に継承することを目的として、昨年6月から施行されている。

認定件数は2月現在で累計49,000戸年間6万戸前後になる模様。

住宅版エコポイント制度にも対応できるほか、税制や融資面の優遇制度(※注1)があり、同業他社との差別化政策として推進する住宅会社ビルダーが増えている。

また、住宅購入予定者においても関心は高まっている。(3項記事を参照)



(注1) 住宅ローン減税控除率の割り増しや投資型減税、登録免許税や不動産取得税、固定資産税、フラット35Sにおいて、1.0%の金利優遇があり業界からは制度延長の要請が多くなっている。

2. 経団連の提言「住生活の向上につながる成長戦略」を公表

経団連は、「住生活の向上につながる成長戦略」の提言を公表した。提言は、1. 早急に講じるべき課題と、2. 中期的に解決すべき課題の二本立てになっている。

早急に講じるべき課題では、緊急経済対策として実施されている諸制度の期限延長や拡充を提言している。すでに追加的経済対策としてのエコポイント制度の延長など与党内でも話題になっており、提言の大部分は実現しそうだ。

- ① 住宅版エコポイント制度の延長・拡充（期限の延長、予算の拡充、ポイントの上乗せ）
- ② 省エネ機器の普及促進（省エネ機器に対する補助制度）
- ③ 住宅の質的向上につながるリフォーム税制の延長（省エネ改修、バリアフリー改修所得税控除特例の延長）
- ④ 住宅ローン金利の引き下げ幅の拡大・延長（フラット35Sの金利引き下げを3年間延長）
- ⑤ 新築住宅に係わる固定資産税の軽減措置などの延長・拡充（長期優良住宅の固定資産税の軽減策の恒久化）
- ⑥ 世代間の所得移転を通じた住宅購入者の負担軽減（住宅資金贈与に対する非課税特例を2011年以降も延長）
- ⑦ 建築確認申請・審査手続きの円滑化（申請審査の迅速化、簡素化、ワンストップ化）
- ⑧ 住宅瑕疵担保履行法の見直し（供託基準額の見直し）

中期的な課題では、以前から指摘されている課題が多いが、建て替え促進策としての借地借家法における正当事由の緩和、つまり老朽アパートの建て替えを促進するための強制立退きや解体費用の補助などが注目される。

また、中古住宅の流通促進策としてのインスペクションと住宅履歴制度の整備は、「環境・リフォーム推進事業」として今年度具体的施策として創設されている。ここでも長期優良住宅が基本になるが、住宅会社工務店にとっては、新しいビジネスチャンスと期待される。

- ① 社会インフラとしての優良な住宅ストックの形成促進（良質な住宅に対するローン減税、住宅投資減税）
- ② 老朽化した住宅の建て替え促進
（借地借家法上の正当事由の緩和、区分所有法やマンション建て替え円滑化法の改正、建て替え解体費用の補助制度など）
- ③ 中期的な住宅税制のあり方（取得、保有、譲渡に係わる重層的な住宅税制の簡素化）
- ④ ゼロエミッション住宅の実現（ゼロエミッション住宅とネットワーク化への補助制度の創設）
- ⑤ 既存住宅市場の活性化（ホームインスペクターの育成、住宅履歴制度、管理制度の整備、不動産流通税の減免措置）
- ⑥ 住宅産業の海外展開（省エネ、環境性能を前面に打ち出したまちづくりプロジェクトの構築と売り込み）

出典：(社)日本経済団体連合会リリース 2010年3月16日

※次号では、住宅履歴制度についてまとめる。

3. 総合住宅展示場来場者アンケート 2009 調査報告書 — 不況下の住宅計画と住宅施策を検証 —

住宅生産振興財団の住宅展示場協議会は、毎年総合展示場来場者アンケートを実施している。昨年9月～10月に実施した結果から、最近の購入予定者の意識と行動について検証した。

◆30歳代の新規建築層が需要のけん引役

来場者の年齢は、20歳代、30歳代以下の若年層が60%を占め、建築形態では新規建築層（一次取得）が主流になっている。（図1. 図2）

◆「保証制度」とアフターサービスが選定のポイント

依頼先を選定する際に最も重視するポイントは「安心・信頼できる住宅会社」が57%と最も多く、「住宅自体の良さ」(36%)を上回った。（図3）

「安心・信頼できる住宅会社」の内容を見ると、「保証制度やアフターサービス」が群を抜いて高く、次いで「予算に見合ったプラン提案」が高く「知名度や建築実績」は多くない。不況下による住宅会社の経営破たんなどが影響したものと考えられる。（図4）

図1. 世帯主の年齢

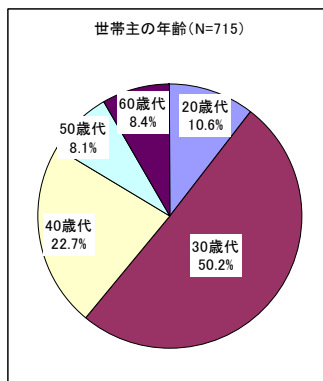


図2. 建築形態

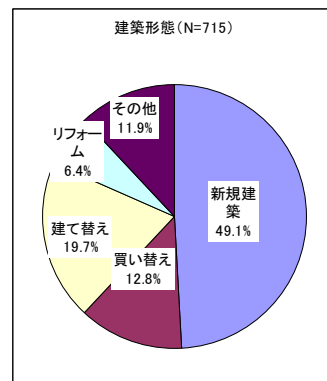


図3. 依頼先選定の重視ポイント

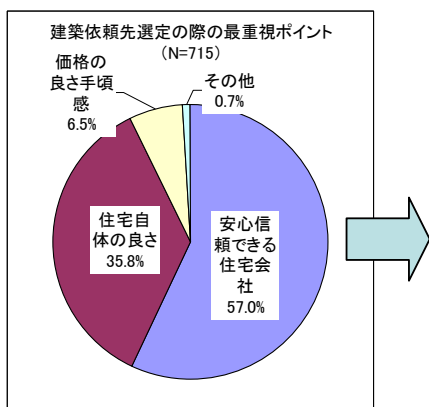
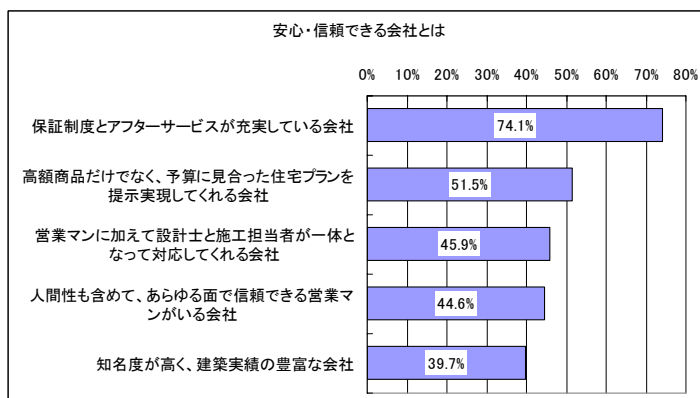


図4. 安心・信頼できる会社とは



◆不況で不安はあるものの、本物志向は根強い

経済不況により「収入が減少している」「将来に不安がある」とする住宅購入予定者が大半を占めている。しかし、「安く家を建てたい」とするのは少数派であり、「不況だからこそ優良な住宅を建てたい」とする層が多くなっている。（図5）

また、調査時点では制度が始まったばかりだが、長期優良住宅に対する関心も高く、「ぜひ採用したい」「条件次第で採用したい」は75.3%と採用意向は高くなっている。（図6）

図5. 住宅の選定の意識

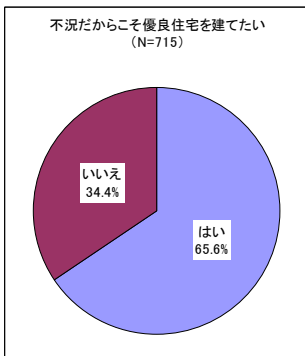
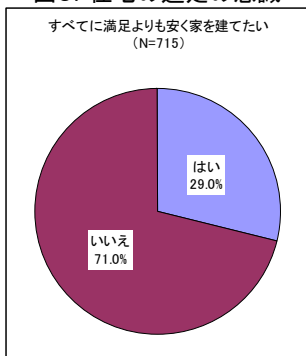
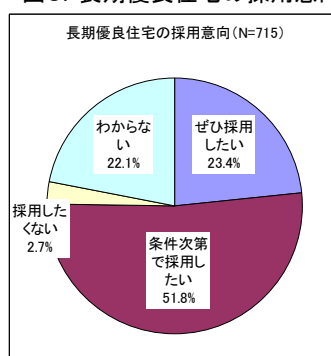


図6. 長期優良住宅の採用意向



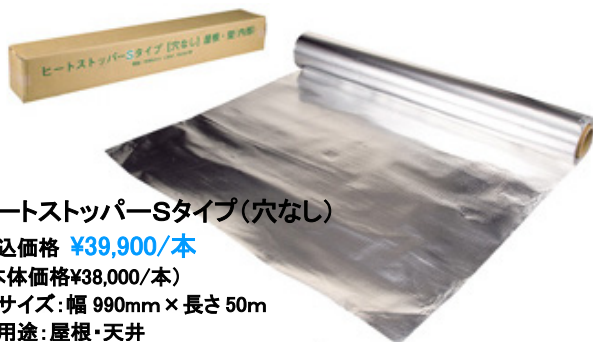
キタケイの提供するプライベートブランド
 環境・ぬくもり・素材をテーマとした各種住宅資材 “ スプロウトユニバーサル ”
 企画・製造から販売までトータルにプロデュースし、心からご満足いただける住まいづくりをバックアップします



www. sprout-univ. com

ヒートストッパー

輻射断熱材



ヒートストッパーSタイプ(穴なし)

税込価格 ¥39,900/本

(本体価格¥38,000/本)

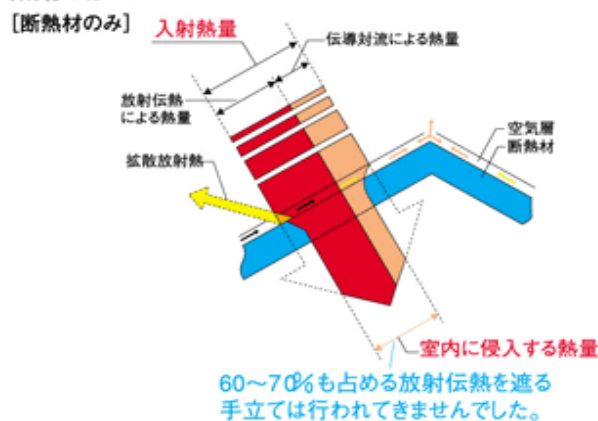
●サイズ:幅 990mm×長さ 50m

●用途:屋根・天井

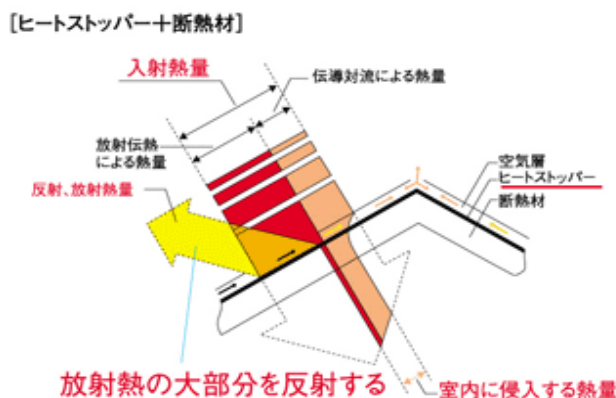
おすすめPOINT

- ヒートストッパーは放射熱を効率良くカットする商品です
- 冷暖房コストを大幅に削減する省エネルギー商品です
- 新築・リフォームを問わず容易に施工可能で、特別な道具は不要です

熱移動のメカニズム

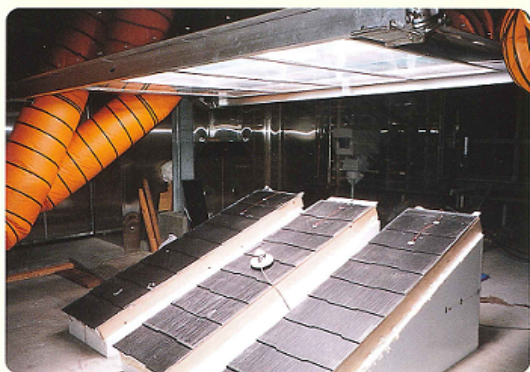


通常、特別な輝面材を中空層に設けない状態での熱移動は、放射伝熱が60~70%、残りの30~40%が伝導と対流伝熱となっています。住宅によく使われている断熱材のほとんどは、伝導を遮るもので、全体の60~70%も占める放射伝熱を遮る手立ては行われてきませんでした。



ヒートストッパーは純度の高いアルミ箔でできており、放射熱の大部分を反射することができます。断熱材と組み合わせることにより、効果的な断熱を行うことができます。

■ 屋根通気断熱システム、断熱効果比較実験報告書



屋根通気断熱システム実験風景

