

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：2014年も続く、家づくりの追い風

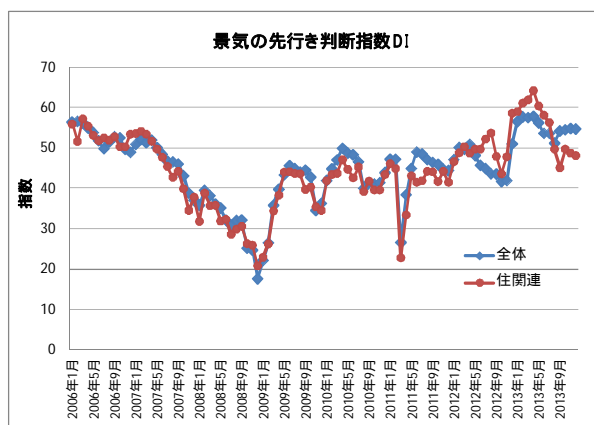
消費増税を控えて昨年10月以降の受注減少が懸念されたが、「案外、落ち込みは少なかった」という声が多く聞かれた。今月からの通常国会で2013年度補正予算、2014年度の本予算においても積極的な支援策が予定されており、家づくりの追い風は今年も続く。工務店・ビルダーは、購入予定者に対する積極的な提案が求められる。

1. 2014年度の住宅市場の動向

内閣府の景気ウォッチャー調査(2013年12月調査)の結果が公表されている。

全体の先行き景気判断は、「よくなる」「ややよくなる」を加えると36.6%、「悪くなる」「やや悪くなる」を加えた19.1%を大きく上回ってDI(判断指数)は54.7となった。住関連で見ると、先行き判断指数は48.1と8月より50.0を切っているが大きな落ち込みは見られない。

ハウスメーカーは、消費増税後の対応策として、政府の支援策を活用して新しい需要を作り出していく取り組みを強化させている。



戸建新築住宅市場

大手ハウスメーカーは、太陽光発電やHEMSを採用したスマートハウスで新しいライフスタイルの提案や分譲市場を強化。また、木造系では政策に連動した木材利用ポイントに対応した新商品を展開している。一方、分譲系パワービルダーでは、グループ経営統合により、土地仕入れ価格のせり上げ抑制や工事原価や拠点配置の見直しで経営効率を図っている。

住宅ストック・リフォーム市場

既存住宅を対象にした中古住宅流通やリフォーム市場は、今後最も期待される市場であり、国の政策においても重点的に施策が展開されている。中でも、防災会議で公表された「今後30年間で70%の確率で首都直下型地震の発生が予測される」ことから、耐震化リフォームへの期待が大きい。また、中古住宅流通も住宅の長命化と若年層の購買力低下を背景に徐々に増加している。不動産仲介会社との連携で、仲介リフォームを事業に組み入れて成長を目指す工務店も出現している。

賃貸住宅・サービス付き高齢者向け住宅

消費税増税に加えて、2015年からの相続税アップを控えて、賃貸住宅需要が、最も期待される。但し、長期間の安定した賃貸住宅経営を実現するためには、立地条件や市場特性に応じた商品化が不可欠である。すでに、共同住宅形式から、重層建てタイプやメゾネット形式、戸建賃貸など多様化が進んでおり、木造を中心とした工務店層にとっても取り組みやすい環境になっている。単身世帯や新婚層をターゲットとした賃貸から元気なシニアの住まい、サービス付き高齢者住宅など入居層の多様化も進んでいる。

2014 年度の住まいのトレンドを考えると、高付加価値と省コスト化の 2 極化がひとつの特徴といえるであろう。

工務店・ビルダーは、大手企業と違って少量多品種のビジネスで付加価値のとれる事業である。これからは、いかに「良いものを高く」提供するかを考えなければならない。自社のサポーターである OB 顧客を中心として紹介や推薦で新規の顧客開拓が不可欠になってくるのではないだろうか。

2. 2014 年度の住宅取得支援策

1 月 24 日に開会した通常国会において、2013 年度の補正予算、2014 年度の本予算が審議されている。成長に向けた第 3 の矢の具体的な施策が盛り込まれた各予算案や税制改正案においては、消費増税後の住宅需要の落ち込み対策や優良住宅の推進、中古住宅市場の活性化、また日本経済活性化に寄与する住宅政策などが大きな柱を成している。

1) 消費増税後の住宅需要の落ち込み対策

住まい給付金制度 2013 年度補正予算 1600 億円
消費税 8% で新築や中古住宅を購入する場合には、年収に応じて 10 万円～30 万円を給付する。年収の低い層ほど手厚い給付を行い、住宅購入意欲の維持促進を図っている。
但し、中古住宅は、売主は宅建業者である中古再販住宅に限るとされている。

住宅金融支援機構 長期固定型融資の拡充 2013 年度補正予算 45 億 7,700 万円
フラット 35 を利用した住宅ローンの融資枠を購入資金の 90% から全額 100% まで拡充となる。

住宅ローン減税の拡充 現行税制
消費税 8% で住宅を購入した場合の所得税控除額を 10 年間の累計で、現行 200 万円から 400 万円へ増額し、認定長期優良住宅や低炭素住宅は、最大 500 万円まで控除となる。

2) 優良住宅の推進対策

今回の案では、新築中古にかかわらず、長期優良、低炭素、耐震など良質な住宅を促進する施策が特徴になっており、工務店サイドとしては、省エネ性能、耐震性能の高い家づくり提案が進めやすくなっている。

認定住宅の取得に対する優遇措置 2014 年度税制改正大綱

長期優良住宅の普及促進を目的とした特例措置 2016 年 3 月 31 日まで 2 年間延長
登録免許税 所有権保存登記 0.1% 所有権移転登記 0.2%(マンション 0.1%)に軽減
不動産取得税 課税基準からの基礎控除額 1,300 万円
固定資産税 新築住宅特例として固定資産税を 5 年間(マンション 7 年間)1/2 に減額

低炭素住宅の普及促進を目的とした特例措置 2016 年 3 月 31 日まで 2 年間延長
登録免許税 所有権保存登記 0.1% 所有権移転登記 0.1%
不動産取得税 課税基準からの基礎控除額 1,200 万円
固定資産税 新築住宅特例として固定資産税を 3 年間(マンション 5 年間)1/2 に減額

優良住宅整備促進事業 2014 年度予算
耐震性能や省エネ性能の高い住宅を支援する「フラット 35」制度を延長
フラット 35 より借り入れ金利を 0.3%優遇

省エネ機器の導入支援 2013 年度補正予算 350 億円
家庭用燃料電池(エネファーム)200 億円、定置用リチウムイオン蓄電池 100 億円、ネットゼロエネルギーハウス(ZEH)50 億円

3) 中古住宅市場の活性化対策

長期優良化リフォーム推進事業 2013 年度補正予算 20 億円 2014 年度本予算 30 億 6,900 万円
再販リフォームの促進を目的としており、インスペクションしたうえで耐震性や省エネ性、バリアフリーや劣化対策のリフォームを前提に、工事費用の 1/3 を補助

買取再販事業向け税制優遇 2014 年度税制改正 2016 年 3 月 31 日まで延長
住宅性能の一定向上を図る改修工事を行って再販する場合登録免許税を優遇
所有権移転登記 0.1%

中古住宅取得後に耐震改修工事の住宅ローン減税措置の適用
耐震基準に適合しない住宅を購入し耐震改修を行った後に入居する場合、従来は住宅ローン減税など税制上の優遇が受けられなかったが、耐震基準への適合が確実と見なされる場合には、耐震基準に適合した中古住宅を購入したとみなし、税制上の優遇措置を適用

4) 日本経済の活性化に寄与する政策

木材利用ポイント制度 農水省 2013 年度補正予算 150 億円
地域材の適切な利用により、森林の適正な整備保全、地球温暖化防止、循環型社会の形成に寄与する。
木材利用ポイントこそ工務店・ビルダーが積極的に取り組むべき施策といえる。

大規模 HEMS 情報基盤整備事業 経産省 2014 年度予算 40 億 3,000 万円
約 1 万世帯に HEMS(住宅用エネルギー管理システム)の導入を支援し、大規模な情報基盤の構築やシステムの標準化ほか、HEMS から得られるデータの活用ビジネスを模索する。

以上見てきたように、2014 年も住宅市場にとって追い風が続く。
また、何といたってもこの超低金利の状況は、住宅取得を考える層にとっては最大の追い風である。
フラット 35 の借り入れ期間 35 年、年間返済 120 万円とした場合の借り入れ限度額をみると、

2013 年 12 月時点で金利 1.80%の借り入れ限度額 3,114 万円
2009 年 5 月時点で金利 3.07%の借り入れ限度額 2,572 万円

その差額は 542 万円にもなる。金利の安いうちに購入すれば、消費増税分を十分補填することができる。

今が建て時、積極的な情報発信によって新しい顧客開拓に是非取り組んでいただきたい。

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

ノンスリップ手摺

スベランテ



滑りにくい!



ノンスリップ塗装で
手が滑りにくい!

握りやすい!

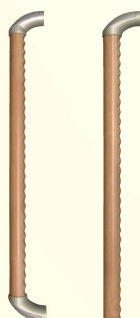


φ32mmの太さで
握りやすい!

手にフィット!

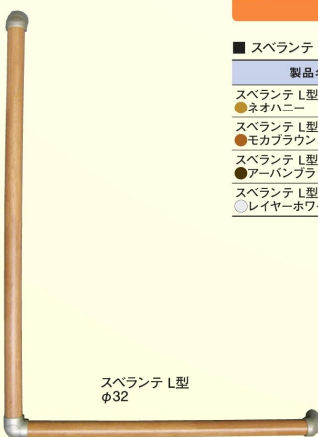
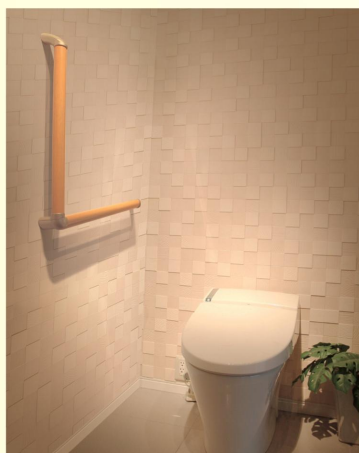


ディンプル加工で
手にフィット!



スベランテ I型
φ32×600

スベランテ I型
φ32×800



スベランテ L型
φ32

スベランテ I型

■ スベランテ I型φ32×600

製品名	品番	箱入数	定価
スベランテ I型φ32×600 ●ネオハニー	SI326-K-1	1	¥8,500/セット(税別)
スベランテ I型φ32×600 ●モカブラウン	SI326-K-4		
スベランテ I型φ32×600 ●アーバンブラック	SI326-K-5		
スベランテ I型φ32×600 ●レイヤーホワイト	SI326-K-7		

■ スベランテ I型φ32×800

製品名	品番	箱入数	定価
スベランテ I型φ32×800 ●ネオハニー	SI328-K-1	1	¥9,500/セット(税別)
スベランテ I型φ32×800 ●モカブラウン	SI328-K-4		
スベランテ I型φ32×800 ●アーバンブラック	SI328-K-5		
スベランテ I型φ32×800 ●レイヤーホワイト	SI328-K-7		

スベランテ L型

■ スベランテ L型φ32

製品名	品番	箱入数	定価
スベランテ L型φ32 ●ネオハニー	SL32-K-1	1	¥16,000/セット(税別)
スベランテ L型φ32 ●モカブラウン	SL32-K-4		
スベランテ L型φ32 ●アーバンブラック	SL32-K-5		
スベランテ L型φ32 ●レイヤーホワイト	SL32-K-7		