

発行:北恵株式会社 〒541-0054 大阪府中央区南本町3-6-14 TEL. 06-6251-6701
<http://www.kitakei.jp/>

平成 28 年新春レポート ＜2016 年の展望と課題＞

はじめに	1
1. 2015 年住宅業界のトピックス	
(1) ZEH普及に向けたロードマップを公表	2
(2) 省エネ住宅ポイント制度のポイント発行 37.8 万戸、10 月 21 日で終了	3
(3) 住宅用太陽光発電モジュール出荷減少続く 投資から自家用へ	4
(4) 住宅リフォーム投資、新築を含めた住宅投資の 23.4%まで上昇	5
2. 大手住宅会社の中間決算 戸建請負事業への依存度が業績を分けた。	6
3. 新設住宅着工戸数、2015 年度は 92.3 万戸	7
4. 2016 年の展望と課題	
(1) 2016 年度民間住宅投資が大きく伸びる	9
(2) 2016 年度予算要望 目新しさは乏しい 3 世代同居リフォーム	11
(3) 電力小売りの自由化 4 月から 顧客を生涯顧客として囲い込む	12
(4) 民法改正への対応「瑕疵」から「契約不適合」へ	13
おわりに	14

はじめに

あけましておめでとうございます。

昨年は「世界の中の日本」を感じさせる 1 年でした。2014 年の赤崎、天野、中村 3 氏の L E D 開発によるノーベル物理学賞受賞に続いて、昨年は、梶田氏の素粒子ニュートリノ研究、大村氏の医学生理学賞の W 受賞となりました。

また、2,000 万人を超える海外からの旅行者のインバウンド需要は 2 兆円にも上り、消費税増税後低迷する国内消費を下支えしました。円安やビザ発給の簡素化だけでなく、「富士山」「富岡製糸場・絹産業遺産」「和食・食文化」「明治日本の産業革命遺産」などのユネスコ世界遺産の登録により日本の存在感が高まっていることも寄与しているのではないのでしょうか。

戦後 70 年の年でもあり、経済のグローバル化は日本を巻き込んで、国際秩序を大きく変えようとしています。欧州においては難民問題、国際テロの横行、国内では T P P や新安保関連法制、民法改正など国の根幹にかかわる出来事が議論されています。不確実な時代こそ、リーダー（経営者）は先見性と創造性をもって自社の「旗」を掲げなければなりません。恒例の 2016 年展望と課題をお届けします。



1. 2015 年、住宅業界のトピックス

2015 年の住宅市場は、消費税増税後の受注回復を促す施策もなく、需要を喚起する新商品の展開もみられなかった。新築需要よりリフォーム、温暖化に対応した省エネ住宅への政策誘導も一定の効果は見られたが、市場を活性させるには至らなかった。

(1) ZEH普及に向けたロードマップを公表

経済産業省は 9 月 4 日、「ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）の普及に向けたロードマップ中間とりまとめ案」を公表した。（※以降 ZEH をゼロエネ住宅と表記）

これまで具体的にされていなかったゼロエネ住宅の定義を確立したほか、建設補助制度や消費者への普及啓発方策など、2020（平成 32）年までに標準的な新築住宅をゼロエネ住宅にするための今後 5 年間のスケジュールが示されている。

ここでの「標準的な新築住宅で ZEH を実現」とは、「ハウスメーカー、工務店等が施工する住宅の過半数が ZEH となること」を目指すことが重要であるとし、この場合において、本目標の対象は、新築住宅のうち新築戸建住宅としている。

地域工務店として建築技術の習得をはじめ、インセンティブ制度を活用した営業活動の取り組みが求められる。

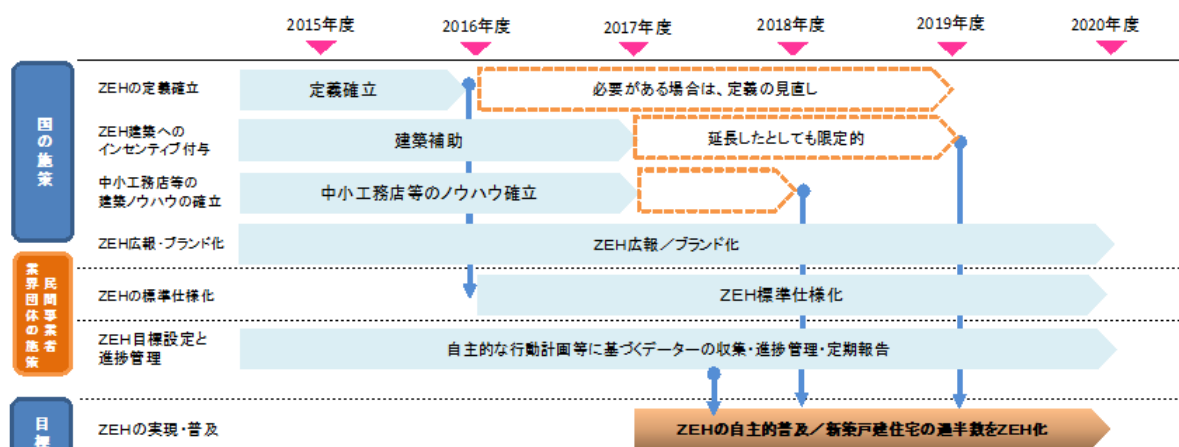
■ゼロエネ住宅の定性的定義(案)

「外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとなることを目指した住宅」

■「NearlyZEH」（仮称）も定義

「（狭義の）ZEH を見据えた先進住宅として、外皮の高断熱化及び高効率な省エネルギー設備を備え、再生可能エネルギーにより年間の一次エネルギー消費量をゼロに近づけた住宅（75%以上 100%未満）」

ZEH普及に向けたロードマップ



(2) 省エネ住宅ポイント制度のポイント発行戸数 37.8 万戸、10 月 21 日で終了

2015 年 3 月 10 日から始まった省エネ住宅ポイント制度の申請、発行戸数が好調に推移し、当初予算の 905 億円の枠は 10 月 21 日で埋まり、ポイント発行を終了した。

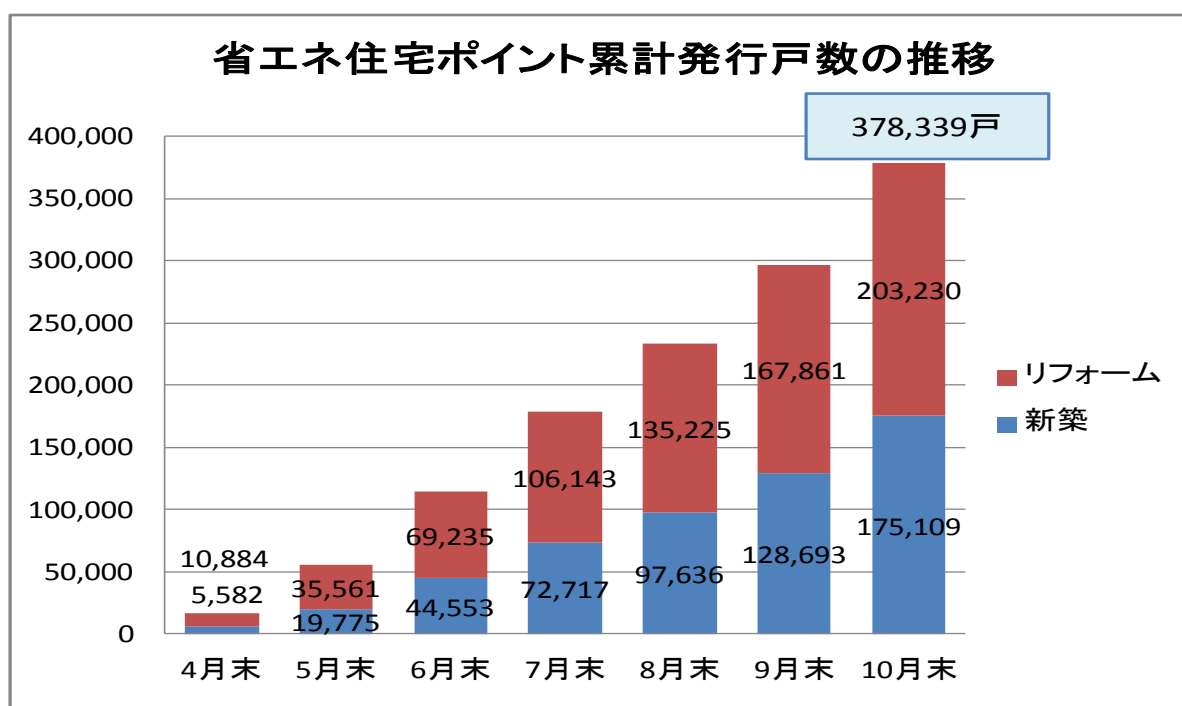
省エネ住宅ポイント制度は、2010 年から 2 年間実施した「復興支援・住宅エコポイント制度」と基本的に同じ仕組みになっているが、対象住宅として新築注文住宅に分譲住宅が加わり、また、リフォーム工事の要件に設備エコ改修が追加された。以前は、新築やリフォームが前提であったが、今回は高断熱浴槽や節水型トイレなどの設備エコ改修工事だけでも利用でき、従来に比べて利用しやすい仕組みになった。1 戸当たり最大 30 万ポイントが付与された。

消費増税後の受注拡大策として大手住宅会社各社が積極的に取り組んだ結果、ポイントの発行は順調にすすみ 10 月時点で新築 17.5 万戸（525 億ポイント）、リフォーム 20.3 万戸（184 億ポイント）となった。

2015 年度上半期の持ち家、戸建て分譲の着工戸数は約 24 万戸であり、この 73%が省エネ住宅ポイントを活用したになっている。

リフォームの内容を見ると、全体の 80%は窓の断熱改修、エコ設備の設置、バリアフリー改修が目立っている。

ポイント発行の内訳		件数	構成
リフォーム件数		196,017	100.0%
窓の断熱改修		157,979	80.6%
外壁・屋根・天井又は床の断熱改修		16,419	8.4%
設備エコ改修		66,267	33.8%
エコ住宅設備の設置		108,812	55.5%
	太陽熱利用システムの設置	51	0.0%
	節水型トイレの設置	64,251	32.8%
	高断熱浴槽の設置	82,175	41.9%
	高効率給湯機の設置	43,206	22.0%
	節湯水栓の設置	92,202	47.0%
バリアフリー改修		99,437	50.7%
リフォーム瑕疵保険への加入		353	0.2%
耐震改修		2,174	1.1%
既存住宅購入加算		4,874	2.5%



(3) 住宅用太陽光発電モジュール出荷減少続く 投資から自家用へ

太陽光発電モジュールの国内出荷の減少が続いている。2015 年度上期の国内出荷量は 338.8 千 kW と前年同期比マイナス 19.6%、住宅用はマイナス 24.0%、非住宅用マイナス 37% と大きく減少、発電用はプラス 1.1% となっている。

2015 年度からの買取価格が非住宅用（10 kW 以上）で 32 円/kW から 27 円/kW に、住宅用（10 kW 未満）で 37 円/kW から 32 円/kW と大幅に引き下げられたことや、住宅用太陽光発電導入支援補助金が終了したことが影響した。（自治体による補助金は継続している）

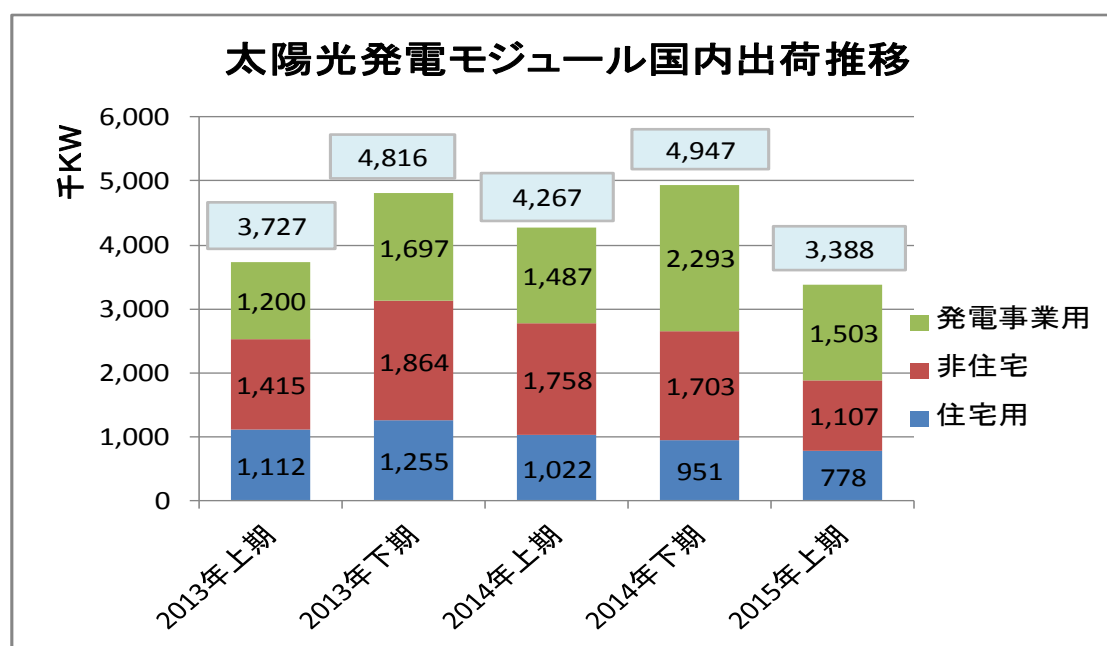
今後は、投資としての太陽光発電ではなく、自家用、災害時の電力確保の観点からの導入が期待されている。

消費者の関心も余剰電力の売電から、住宅の省エネ・創エネ機能をアップしエネルギー収支を改善することや、災害時に電力を確保することなどに移行しつつある。

そのためには、市場拡大が期待される定置型蓄電池地であるが、最大の課題は価格が高いことである。

経済産業省では平成 23 年度（補正予算）から「定置用蓄電池導入支援事業」を継続して実施している。現在、定置用蓄電池の価格は kW あたり 20 万円前後。2015 年度は 6 月半ばに申請を締め切り、約 2 万件（同 130 億円）の交付を見込んでいる。

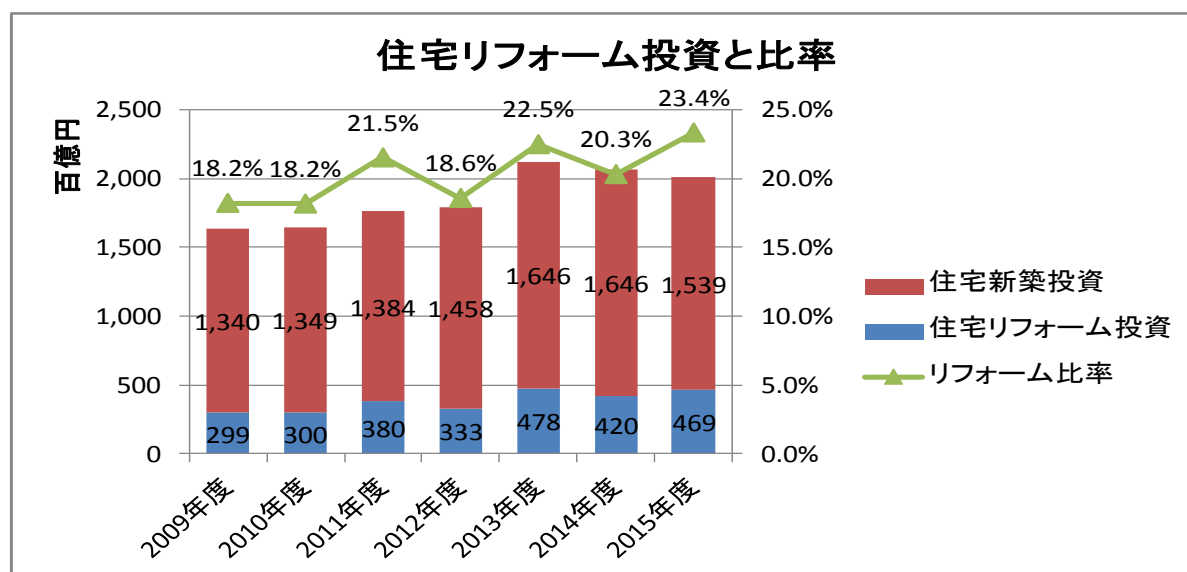
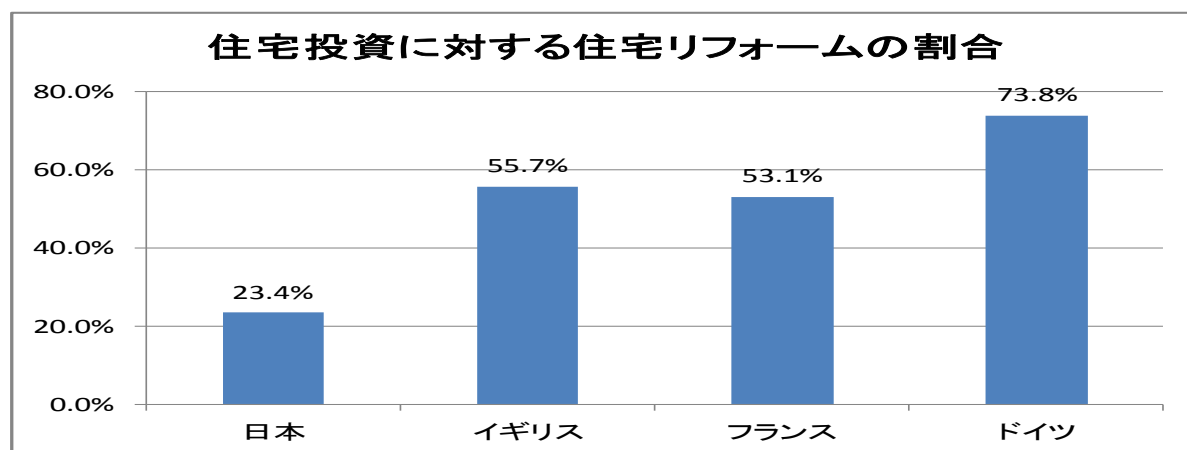
また、電気自動車メーカーのテスラが開発した低価格のリチウムイオン蓄電池「パワーウォール」が話題になっている。パワーウォールはバックアップ用として最適な 10kWh（3500 ドル※）と、通常使用として最適な 7kWh（3000 ドル※）の 2 つのモデルがある。日本でも今年から販売を開始、現在ホームページで予約を受け付けている。※価格は設置業者向け価格



(4) 住宅リフォーム投資、新築を含めた住宅投資の 23.4%まで上昇

国土交通省が公表した建築物リフォーム・リニューアル投資額は、2015 年度に 11 兆 2,300 億円程度（対前年度比 6.7%増）となる見通しとなった。その内訳は、住宅は 41.8%の 4 兆 6,900 億円（対前年比 11.7%増）、非住宅は 58.2%の 6 兆 5,400 億円（前年比 3.5%増）となる見通しとしている。住宅のリフォーム・リニューアル投資額に、建築投資見通しの「住宅新築」の投資額（15.39 兆円）を加えた合計額は、20 兆円程度となる見通しである。そのうち、住宅リフォーム・リニューアル投資額の占める割合は、2015 年度には住宅で 23.4%となる。

住宅リフォームの投資額の比率は、年々上昇傾向にあるが、欧米諸国に比べてまだ新築需要主体になっており、今後のストック型のビジネスモデルへの転換が求められる。



※平成 27 年度建設投資（国土交通省総合政策局 平成 27 年 10 月公表）より作成
 ※イギリス・フランス・ドイツ（H24・2012 年）：ユーロコンストラクト資料

2. 大手住宅会社の中間決算

■ 戸建請負事業への依存度が業績を分けた。

大手住宅会社8社の中間決算では、売上高は、対前年比プラス6.5%、営業利益は対前年比26.1%と順調に回復しているが、6月以降の受注動向にやや下振れ感が強く、通期見通しは、売り上げ利益ともに後退している。

売上高では、大和ハウス工業、パナホームが平均以上の伸びを示した。

大和ハウス工業は、戸建て住宅、賃貸住宅やマンション、商業施設などすべての事業分野で大きく躍進している。特にマンションは、1223億円と前年同期比40%プラスになっている。パナホームも戸建て、集合住宅、分譲、リフォームとまんべんなく伸ばしている。

一方、積水化学、住友林業、ミサワホームは苦戦しており、いずれも集合住宅事業など戸建て請負事業以外の取り組みの弱さが響いている。積水化学は、太陽光発電市場の停滞が影響した。ミサワホームも販売会社の再編など構造改革に伴って伸び悩んだ。

■ 主要住宅会社の連結業績(中間決算より作成) 単位: 億円

		売上			営業利益		
		2015年度	前年比	2014年度	2015年度	前年比	2014年度
積水ハウス	2-10月	13,644	4.6	13,041	1,116	22.9	908
	通期	19,200	0.4	19,127	1,600	9.1	1,466
大和ハウス工業	中間	15,356	15.9	13,248	1,305	62.9	801
	通期	31,800	13.1	28,107	2,400	33.0	1,804
積水化学工業※	中間	2,339	▲ 6.2	2,493	162	▲ 21.7	207
	通期	4,800	▲ 2.9	4,941	370	▲ 37.5	592
旭化成ホームズ	中間	2,580	0.8	2,560	244	▲ 9.6	270
	通期	5,870	6.4	5,518	620	4.7	592
住友林業※	中間	2,025	▲ 4.8	2,128	88	▲ 18.5	108
	通期	4,590	1.1	4,539	305	7.8	283
ミサワホーム	中間	1,923	▲ 4.7	2,017	16	▲ 30.4	23
	通期	4,050	▲ 1.2	4,098	75	29.3	58
パナホーム	中間	1,630	7.0	1,524	47	6.8	44
	通期	3,450	6.0	3,256	171	35.7	126
三井ホーム	中間	1,079	0.2	1,077	▲ 33.0	26.9	▲ 26.0
	通期	2,520	▲ 0.4	2,529	35	▲ 12.5	40
主要8社計	中間*	40,576	6.5	38,088	2,945	26.1	2,335
	通期	76,280	5.8	72,115	5,576	12.4	4,961

※積水ハウスは1月決算、積水化学は住宅カンパニー、住友林業は新区分住宅事業のみ

※住友林業の営業利益は経常利益

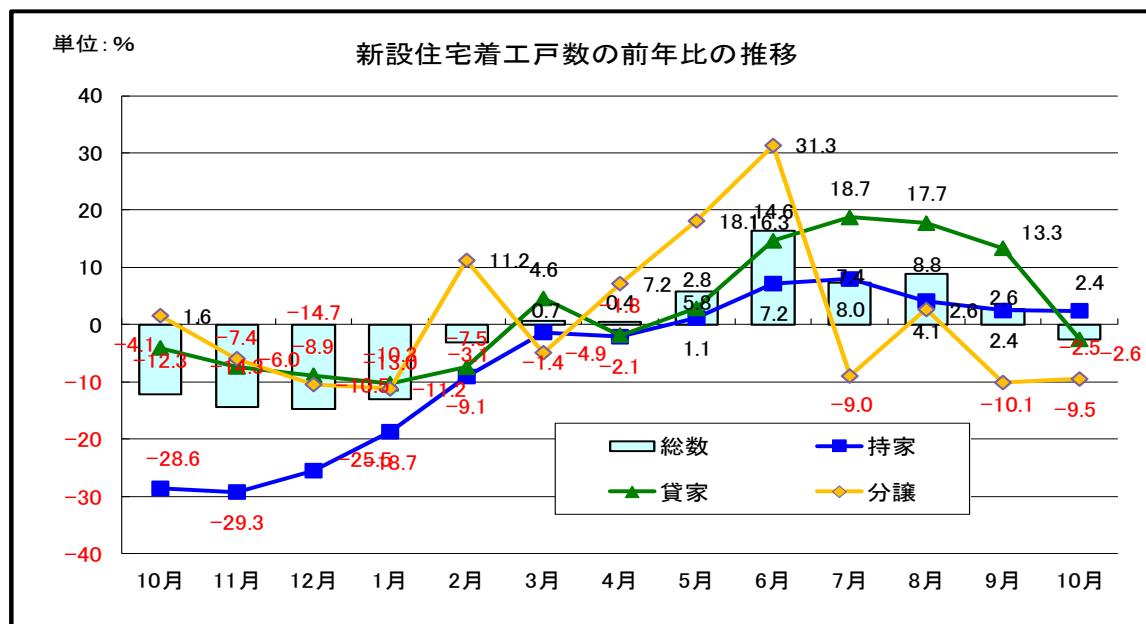
※千万円の位で四捨五入

3. 新設住宅着工戸数、2015年度は92.3万戸。

■着工戸数推移⇒5月から8月まで好調、10月はマイナスに転じた。

新設住宅着工戸数の前年比は、3月から消費税後の落ち込みから回復基調に入り、順調に推移したが、10月には前年比マイナスに転じた。春先の分譲需要、貸家需要がけん引した感じがあったが、秋口から急速に後退した。但し、持ち家需要は比較的好調に推移している。
(図1)

図1. 月別の新設着工戸数対前年比の推移



■地域別動向⇒地方は持ち家、戸建て分譲で回復、都市部は厳しい状況。

エリア別に見ると、北海道、北陸、九州で全国平均を上回る回復。近畿、東海、首都圏はマンション需要の後退が響いている。(図2)

図2. エリア別新設着工戸数の前年比(4月～10月累計)

4月～10月の累計では
総数：前年比 5.5%増
持家：前年比 3.3%増
貸家：前年比 8.7%増

	総数	利用関係別対前年比(4月～10月)			
		持家	貸家	戸建分譲	分譲マンション
全国計	5.5%	3.3%	8.7%	11.0%	-2.6%
北海道	8.7%	3.3%	12.8%	17.3%	-10.9%
東北	4.3%	4.8%	4.9%	-8.6%	7.5%
関東	6.5%	3.3%	17.2%	-64.1%	10.2%
首都圏	5.3%	3.5%	10.6%	9.3%	-4.9%
東海	5.1%	1.8%	12.6%	10.2%	-3.4%
北陸	8.1%	5.1%	16.3%	-30.6%	8.0%
近畿	2.5%	4.3%	-1.9%	17.2%	-4.2%
中国	7.3%	3.5%	7.8%	34.2%	0.0%
四国	6.8%	1.4%	8.5%	48.6%	10.0%
九州	8.1%	3.1%	9.5%	20.7%	1.6%

出典：住宅着工統計(国土交通省)

■財団法人建設経済研究所の 2015 年度・2016 年度の新設住宅着工戸数の見通し

2015 年度は 2014 年度消費税増税の駆け込みの反動減から前年比 4.8%プラスの 92.3 万戸。
2016 年度は 2017 年度の消費税増税（8%から 10%へ）の駆け込み需要により前年比 4.3%プラスの 96.3 万戸と予測している。

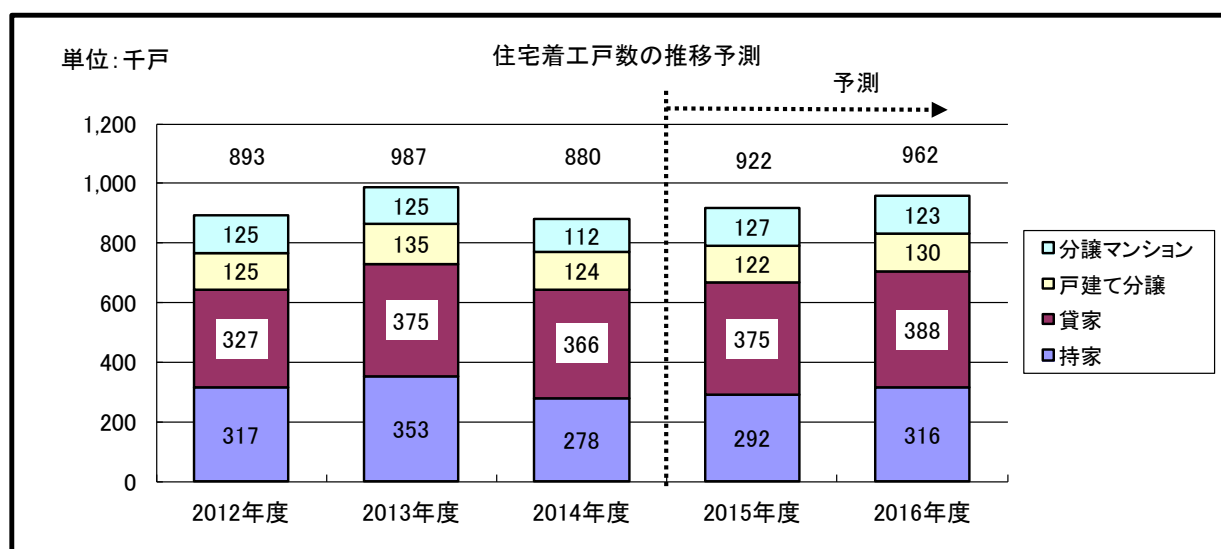
（プラス要因）

持続的な景気回復が継続すれば、団塊ジュニア世代の雇用環境の改善と賃金アップによって、一次取得需要が拡大する。2017 年度から消費税の 10%アップを控えた駆け込み需要が期待できる。また、65 歳を迎えたシニア世代が子供や孫との同居建て替え、リフォーム需要が期待できる。消費税増税の緩和のための、住宅取得にかかわる優遇税制の多くが 2018 年 3 月まで延長されていることも若年層の住宅取得の下支えになる。

（マイナス要因）

2015 年度下期の受注が弱含みで推移していることや、二期連続したマイナス成長により景気後退が本格化することが危惧される。延長された住宅取得支援策以外に目新しい施策が見当たらないこと。消費税が 5%から 8%へ上がったことで住宅着工は約 10%強減少したが、2015 年度には、減少分の半分しか回復していないこと。駆け込み需要に過大な期待はできない。

出典：財団法人建設経済研究所建設経済モデルによる建設投資の見通し 2015 年 10 月予測



◆新設住宅着工戸数の実績と予測

	実 績			2015年度 (4-8月) 前年比	予 測			
	2012年度	2013年度	2014年度		2015年度	前年比	2016年度	前年比
新設着工戸数	893,002 戸	987,254 戸	880,470 戸	7.8%	922,700 戸	4.8%	962,600 戸	4.3%
持家	316,532 戸	352,841 戸	278,221 戸	3.7%	292,300 戸	5.1%	316,100 戸	8.1%
貸家	326,810 戸	375,265 戸	366,207 戸	10.3%	375,400 戸	2.5%	387,500 戸	3.2%
戸建て分譲	124,536 戸	134,520 戸	124,221 戸	-3.5%	122,200 戸	-1.6%	129,800 戸	6.2%
分譲マンション	125,124 戸	124,628 戸	111,821 戸	22.5%	126,500 戸	13.1%	123,200 戸	-2.6%
名目民間住宅投資	140,944 億円	157,900 億円	145,600 億円	-	148,200 億円	1.8%	157,800 億円	6.5%

4. 2016 年の展望と課題

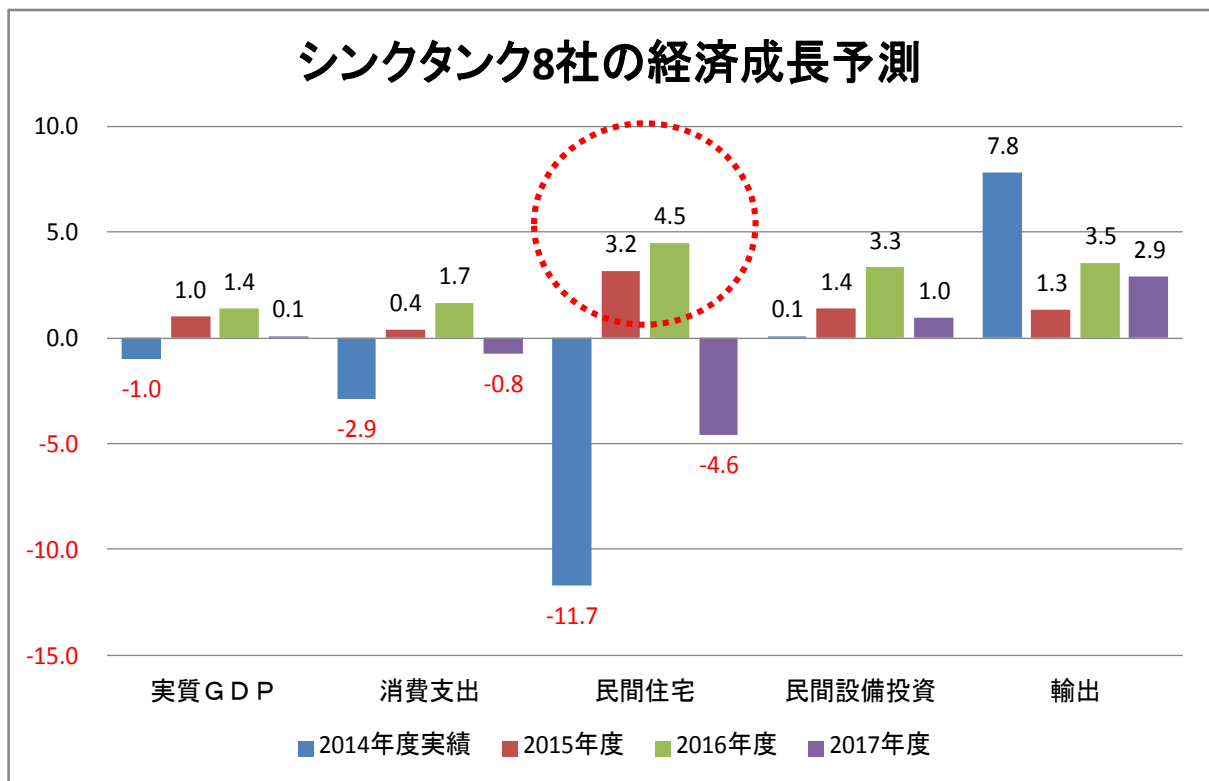
(1)2016 年度民間住宅投資が大きく伸びる

7～9 月期の国内総生産（GDP）改定値をふまえ主要シンクタンク各社は、日本経済の見通しを公表した。主要 8 社の平均は、2015 年度の国内総生産（GDP）の実質成長率を 1.0%とし、消費税増税後反動としての民間住宅投資、民間設備投資がけん引役となるとしている。

2016 年度の見通しは、実質 1.4%、名目 1.8%とみている。消費需要や民間住宅投資がプラスに転じるが力強さに欠ける。法人税減税をはじめとした追加の経済対策に期待するところが多い。

また、2017 年度は、4 月から 10%への消費税増税を控えて、個人消費や住宅投資はマイナス成長に転ずるとしており辛うじて 0.1%成長にとどまっている。

安倍内閣は「一億総活躍社会」を目指して、GDP 600 兆円を目指すとして、3.5 兆円の補正予算を組んでいる。一般社団法人住宅生産団体連合会の樋口会長は、消費税 10%への増税には住宅の軽減税率の導入を主張していたが見送られ、食料品等の軽減税率の導入が決まった。個人消費の後退をどこまで軽減できるがわからない。



■主要シンクタンクの経済見通し一覧(各社のホームページから編集)

◆主要シンクタンクの経済見通し 7月～9月のGDP統計を受けての推計 12月10日公表 2015年度

		名目GDP	実質GDP	消費支出	民間住宅	民間設備投資	輸出
シンクタンク 8社の平均	2014年度実績	1.5	-1.0	-2.9	-11.7	0.1	7.8
	2015年度	2.4	1.0	0.4	3.2	1.4	1.3
	2016年度	1.8	1.4	1.7	4.5	3.3	3.5
	2017年度	1.2	0.1	-0.8	-4.6	1.0	2.9
第一生命経済 研究所	2014年度実績	1.5	-1.0	-2.9	-11.7	0.1	7.8
	2015年度	2.3	1.0	0.4	3.4	1.2	1.5
	2016年度	1.5	1.3	1.4	5.4	3.5	3.3
	2017年度	1.4	0.2	-1.8	-6.1	1.6	2.6
日本経済研究センター	2014年度実績	1.5	-1.0	-2.9	-11.7	0.1	7.8
	2015年度	2.4	1.1	0.4	3.1	1.9	1.4
	2016年度	1.5	1.2	1.3	2.0	2.8	3.8
	2017年度	1.0	0.2	-0.2	-5.5	0.5	3.8
みずほ総研	2014年度実績	1.5	-1.0	-2.9	-11.7	0.1	7.8
	2015年度	2.5	1.0	0.4	2.0	1.8	1.6
	2016年度	2.1	1.5	1.8	3.8	3.0	4.3
	2017年度	0.0	0.8	1.8	1.3	0.9	0.6
三菱UFJリサーチコ ンサルティング	2014年度実績	1.5	-1.0	-2.9	-11.7	0.1	7.8
	2015年度	2.4	1.0	0.5	2.9	1.7	1.0
	2016年度	1.8	1.3	1.8	6.4	3.3	2.4
	2017年度	0.7	-0.5	-1.9	-9.8	0.1	2.8
ニッセイ基礎経済 研究所	2014年度実績	1.5	-1.0	-2.9	-11.7	0.1	7.8
	2015年度	2.1	0.9	0.7	3.1	0.3	1.5
	2016年度	1.4	1.6	2.1	4.5	3.9	4.6
	2017年度	1.2	0.0	-1.8	-7.1	1.3	4.1
三菱総合研究所	2014年度実績	1.5	-1.0	-2.9	-11.7	0.1	7.8
	2015年度	2.3	1.0	0.3	3.2	1.5	1.2
	2016年度	1.9	1.4	1.7	4.6	3.1	3.0
	2017年度						
日本総合研究所	2014年度実績	1.5	-1.0	-2.9	-11.7	0.1	7.8
	2015年度	2.7	1.0	0.4	3.8	1.4	1.4
	2016年度	1.9	1.2	1.2	3.8	2.8	3.6
	2017年度	1.8	0.0	-1.7	-2.8	2.0	3.6
農林中金総合 研究所	2014年度実績	1.5	-1.0	-2.9	-11.7	0.1	7.8
	2015年度	2.3	1.0	0.1	3.9	1.4	1.1
	2016年度	2.1	1.5	2.1	5.5	4.3	3.3
	2017年度	2.0	0.0	0.3	-2.2	0.4	2.9

(2)2016 年度予算要望 国土交通省・経産省 目新しさが乏しい 3 世代同居リフォーム

2016 年度の予算要求、税制改正の中から、住宅関連のものを整理した。住宅取得促進を狙いと
した新しい施策は少なく、既存の施策の延長が多くなっている。

■空き家対策の推進 327 億円

空き家対策特別措置法の施行を踏まえた市町村の空き家対策の取組への支援とともに、既存ス
トックの質の向上や中古住宅流通・リフォーム市場の環境整備を図る。

具体的な施策、税制改正の中では、

「**空き家を売却した際の譲渡所得の特別控除の導入**」が予定されている。

適切な管理が行われていない空き家が地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしていることを踏ま
え、こうした空き家の発生を抑制する観点から、相続により生じた空き家であって旧耐震基準
しか満たしていないものに関し、相続人が必要な耐震改修又は除却を行った上で家屋又は土地
を売却した場合の譲渡所得について 3000 万円の特別控除を導入する。

■省エネ住宅・建築物の普及 322 億円

新たなエネルギー基本計画を踏まえ、新築住宅・建築物の 2020 年度までの省エネルギー基準
への段階的な適合に対応した省エネ住宅・建築物の普及を促進する。具体的な施策として

- ・ 中小工務店による省エネ性能等に優れた住建築物の整備等に対する支援
- ・ 先導的な省エネ住宅・建築物の整備や省エネ改修、省エネ診断・表示等に対する支援
- ・ 省エネ住宅・建築物の整備のための設計施工、審査に係る講習会等の実施の支援

■エネファーム導入支援補助金 170 億円

高い省エネルギー効果や CO2 削減効果を有する家庭用燃料電池（エネファーム）について、
早期の市場の自立化を促すため、設置者に対し導入費用の補助を行うことにより、早期に自立
的な市場を確立し、2020 年に 140 万台、2030 年に 530 万台の普及目標を達成する。

■三世代同居に対応した住宅リフォームに係る特例の導入

出産・子育ての不安や負担を軽減することが重要な課題であることを踏まえ、世代間の助け合
いによる子育てを支援する観点から、三世代同居に対応した住宅リフォームに関し、借入金
を利用してリフォームを行った場合や自己資金でリフォームを行った場合の税額控除制度を導入
する。（投資型上限 25 万円住宅ローン減税 2%×5 年間）

■住宅取得のための贈与税の非課税枠拡大（継続）

■住宅ローン減税制度の延長

■税制軽減措置の適用期限の 2 年延長

◎個人所得税

- ・ 特定の居住用財産の買換え、交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例
- ・ 居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の繰越控除等
- ・ 特定居住用財産の譲渡損失の繰越控除等

◎登録免許税

- ・ 特定認定長期優良住宅の所有権の保存登記等に対する登録免許税
- ・ 認定低炭素住宅の所有権の保存登記等に対する登録免許税
- ・ 特定の増改築等がされた住宅用家屋の所有権の移転登記に対する登録免許税

◎固定資産税

- ・ 新築住宅に係る固定資産税の税額の減額措置
- ・ 新築の認定長期優良住宅に係る固定資産税の税額の減額措置

◎不動産取得税

- ・ 新築の認定長期優良住宅に係る不動産取得税の課税標準の特例措置

※自民党公明党平成 28 年度税制大綱、省庁の平成 28 年度予算要望から記載

(3)電力小売りの自由化 4 月から 顧客を生涯顧客として囲い込む

2016 年に予定されている電力小売りの全面自由化に向け事業者が本格的に動き出す。全面自由化後は、すべての事業者が対等な条件下で競争することになるが、豊富な電源設備を持つ大手電力会社が有利であるのは変わらない。大手に対抗するために、電源設備を保有する事業者と企業や家庭などの顧客を抱える事業者との提携が進みそうだ。

大手企業の動きに限れば、楽天やソフトバンクといった通信業界、ミサワホームやダイワハウスといった不動産業界、旭化成や神戸製鋼といったメーカー、東京ガス、大阪ガスと NTT ファシリティーズが立ち上げた異業種合弁企業のエネットなど様々な業界が電力分野に参入している。

ソフトバンクグループの S B パワー（東京・港）は昨年 7 月に大口顧客向けに電力販売を始めた。同社が全国で展開しているメガソーラーで発電した電力は約 10 万キロワットと限られるため、足りない分は、日本卸電力取引所から調達するほか、太陽光発電を一般家庭から固定価格買い取り制度で定められた価格より 1 円を上乗せした金額で買い取るサービスを開始している。通信と電力を組み合わせた新サービスを視野に入れている。

ちなみに、自由化される家庭用電力契約数は、7,640 万口、使用電力のシェアは 36%である。

■住宅会社では顧客接点の拡大、

ミサワホームでは、今年 4 月 1 日から PPS（特定規模電気事業者）としての認可を取得し、事業を開始している。同社では、エネルギー管理のノウハウを保有するエナリスと共同で、太陽光発電を搭載した自社物件から電力を買取り、グループ会社へと供給する取り組みをスタートさせている。既存の電力会社よりも高い値段で電力を買い取ることで、ミサワホームオーナーのメリットを増大させたい考え。

賃貸管理業を行う企業の PPS 設立も目立ってきている。大東建託グループの大東建物管理は PPS「大東エナジー」を設立し、電力の小売り全面自由化に向けて取り組んでいく方針を示した。大東建物管理では、2011 年から管理物件に対し、電力会社から高圧電力を一括購入し低圧に変圧して供給する「高圧一括受電事業」を開始。今回、新会社を設立したことにより、2016 年以降、同社のエネルギー事業のラインナップに家庭向けの電力小売りサービスも加わる。

レオパレス 21 も子会社であるレオパレス・パワーを通じて新電力会社「レオパレス・エナジー」を設立。2016 年の電力小売り全面自由化後、家庭向けの電力小売り事業を行っていく方針だ。

大和ハウス工業グループで賃貸住宅の管理などを行う大和リビングマネジメントも PPS「大和リビングユーティリティーズ」を設立している。今後、大型マンションを対象とした高圧一括受電に加えて、電力自由化後の賃貸住宅への電力供給を予定している。

いずれにしても顧客ストックを生涯顧客として囲い込む戦略といえる。

(4) 民法改正への対応「瑕疵」から「契約不適合」へ

2016 年度は、民法改正やマイナンバーの導入など事業運営に大きな影響を及ぼす法改正や新制度の導入が予定されている。特に、住宅会社にとっては、民法の改正において請負契約にかかわる条項が見直され、住宅の品質確保法や瑕疵保証責任にも変更が予定されている。

■「瑕疵」という概念が「契約不適合」に変更される見込みになっている。

平成 15 年の最高裁の判例により「瑕疵」は、明らかな施工不良などを示す「客観的な瑕疵」と請負者と注文者の合意と異なる瑕疵「主観的な瑕疵」で構成されるとし、いずれかでも満たさない場合「契約不適合」として位置付けられ、新たな担保責任が求められます。あくまでも契約通りに施工して引き渡すことが原則となります。

今後「契約不適合」時代に突入していくことを考えると、文言を正確に用い、かつ契約後に仕様変更をした場合には承認印をいただくなど、注文者と合意内容を共有するという点について、住宅業界全体として一層シビアな意識を持つていく必要がある。

契約約款の記載内容を変更する必要がありますが、同時に契約内容を推認させるパンフレットやカタログ、ホームページなどの記載事項についてもしっかりと見直しを実施することが重要となる。

■改正消費者契約法

大きなテーマになっているのが現行法における「不利益事実の不告知」という契約取り消し事由である。内閣府の消費者契約法専門調査会の中間とりまとめでは「不利益事実の不告知」のなかに「不告知型」を設けるとしており、欠点を告げずに契約を締結した場合には取り消しを主張できるとしている。これが施行されると契約書にすべてのリスクの説明を記載しなければいけなくなる。一般的な消費財と異なり住宅の場合には、操作性能や機能、維持管理の方法まで含めると膨大な情報が必要になってくると思われる。

法律改正という受け身になりがちだが、改正の流れやその主旨を汲み取り他社に先んじて対策を打つことで、戦略的に活用することが求められるのではないだろうか。

おわりに

世界最大の住宅リフォーム情報共有サイト Houzz (ハウズと呼ぶ) が日本に上陸した。この会社のサイトには建築家やインテリアデザイナー 70 万人が登録し、彼らの実績写真 200 万点が公開されている。閲覧ユーザーの 90% はがリフォームを考えている一般世帯。好みのデザインを見つける最初の一步から、建築家やデザイナーとのマッチングまで Houzz がフルサポートする。35 万点の E コマースも提供し、住宅関連のすべてが叶えられるようになっている。

民泊の「Airbnb (エアビーアンドビー)」や配車サービスの「U B E R (ウーヴァー)」などネット上のプラットフォームで情報をシェアリングするビジネスモデルに注目が集まっている。新しい時代を予感させる。

最後まで、新春レポートを読んでいただきありがとうございました。

以上

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 “ リラクシングウッド ”

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、住まいづくりには、より高度な機能性・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、スタンダードなニーズになってきました。
このような時代にあって、北恵では、住宅資材・設備機器商社として、よりニーズにマッチした商品を提供。
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み、
「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
癒しさを提案します。

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

ピュアレックス

ウォームソリッド