

第4号発刊に際して

昨年3月にニュースレター第1号を発行し、その後2号、3号とメディアのみなさまに大変ご好評いただきましたので、このたび第4号を発刊する運びとなりました。

まず1P～5Pで、2016年の住宅業界における注目トピックス（消費増税、それに対する国の住宅施策、スマートハウス、中古住宅流通など）について解説します。2017年4月より、消費税が8%から10%に引き上げが予定されています。それに伴い、住まい給付金および住宅ローン減税の期間延長などの緩和策がとられています。またマイナス金利の影響で、住宅ローンが空前の低金利となっています。

6Pでは**弊社が取り組む外国人研修生の受け入れ**について紹介します。4月より、カンボジア人研修生6名を受け入れ予定です。技術の継承による経済発展に寄与すると同時に、日本で問題となっている建設業の人材不足解消に繋がればと考えています。7Pでは**住宅新企画として、いま話題の「グランピング」ができる住宅&HEMSを採用した「スマートハウス」**をご紹介します。また近況活動報告として、子供バスケット教室開催および地域への物品寄贈活動について8Pで紹介します。エルハウジングは京都を拠点として活動する、京都ハンナリーズに協賛しています。共に地域に根ざした活動を行う者として、地域の活性化・青少年の育成の一環で子供バスケット教室を開催します。

これからも定期的に有効な情報を発信いたしますので、今後共よろしくお願い致します。

目次

1. 目次	1P
2. 不動産業界 NEWS/2016年住宅業界 8つの TOPICS	2～5P
3. エルハウジング NEWS①/カンボジアより大工の海外人材受入制度をスタート!	6P
4. エルハウジング NEWS②/住宅新企画情報 Glamping House プロジェクト&HEMS 搭載のスマートハウス	7P
5. エルハウジング NEWS③/CSR 活動について 子供バスケット教室の開催 with 京都ハンナリーズ 地域活動 物品寄贈	8P
6. 企業概要	9P
7. 企業実績	10P

『本資料に関するお問合せ』

株式会社エルハウジング 〒615-0073 京都市右京区山ノ内荒木町7番地58
TEL 075-882-5900(代) Fax 075-881-9111 HP <http://l-housing.co.jp/>
広報担当者：佐々木 携帯：090-4496-5673 / E-mail：sasaki@sagano-g.jp



TOPIC① 来年4月に予定されている消費税8%から10%への再増税！！

<POINT>

- 2017年4月より、消費税が8%から10%に引き上げが予定されています。
- 分譲住宅においては、2017年3月31日までに引渡し完了すれば、現行税率8%が適用されます。

2017年4月より、消費税が8%から10%に引き上げが予定されています。住宅は高額のため税率引き上げに伴う購入時の負担が大きく、資金計画にも影響を及ぼします。



例) 2,000万円の建物の場合

消費税8%
160万円



消費税10%
200万円



TOPIC② すまい給付金の期間延長！

<POINT>

- 再増税の延長に伴い、支給期限が2017年末から2019年6月末まで1年半延長されました。
- 消費税8%の場合、年収にあわせて最大30万円が寄付されます。

すまい給付金は、消費税増税による住宅取得者の負担を緩和するために、住宅取得者の年収に応じて現金を給付する新しい制度です。消費税率8%時は収入額の目安が510万円以下の方を対象に最大30万円が給付され、10%時は収入額の目安が775万円以下の方を対象に最大50万円が給付されます。

<消費税率8%の場合>

収入源の目安※1	最大給付金額
425万円以下	30万円
425万円超 475万円以下	20万円
475万円超 510万円以下	10万円

<消費税率10%の場合> ※すまい給付準備事務局より

収入源の目安※1	最大給付金額
450万円以下	50万円
450万円超 525万円以下	40万円
525万円超 600万円以下	30万円
600万円超 675万円以下	20万円
675万円超 775万円以下	10万円

(※1) 実際の給付額は、都道府県民税の所得額によって異なります。給付対象となる住宅ならびに住宅所有者には条件があります。



TOPIC③ マイナス金利の影響で住宅ローンが史上空前の低金利！

<POINT>

●日本銀行のマイナス金利政策を受け、銀行による住宅ローン金利の引き下げ競争が激化しています。

日銀が1月29日「マイナス金利政策」を発表し長期金利が下降線を辿っているため、それに連動して各金融機関の住宅ローン金利も下がり続けています。三菱東京UFJ銀行は2月19日、3月1日より10年固定型の最優遇金利を0.25%引き下げ、3メガバンク（三菱東京UFJ、みずほ、三井住友）で最低の0.8%にすると発表しました。フラット35（民間金融機関と住宅金融支援機構による長期固定金利住宅ローン）では、2月の金利が1.48%（融資率9割以下、返済期間21年以上35年以下の場合）となり、2カ月連続での下降となっています（図1参照）。



▲図1 フラット35 最低金利の推移（※2住宅金融支援機構HPより）

TOPIC④ 住宅取得等資金の贈与税の非課税枠が拡大！

<POINT>

●2019年6月まで、一定の要件を満たす場合において贈与税の非課税枠が拡大されます。

両親や祖父母など直系尊属から、自己が居住するための新築取得もしくは増改築等の為の資金を贈与によって取得した場合、一定の要件を満たす場合に、ある金額までの贈与について贈与税が非課税となる制度です（下図参照「国土交通省HPより（※3）」）。

1 消費税率10%が適用される方

契約締結日	質の高い住宅※5	左記以外の住宅
～2016年9月		
2016年10月～ 2017年9月まで	3,000万円	2,500万円
2017年10月～ 2018年9月まで	1,500万円	1,000万円
2018年10月～ 2019年6月まで	1,200万円	700万円

2 左記以外の方※4

契約締結日	質の高い住宅※5	左記以外の住宅
～2015年	1,500万円	1,000万円
2016年1月～ 2017年9月まで	1,200万円	700万円
2017年10月～ 2018年9月まで	1,000万円	500万円
2018年10月～ 2019年6月まで	800万円	300万円

（※2）住宅金融支援機構HPより< http://www.flat35.com/document/public/pdf/kinri_suii.pdf>,2016年2月20日アクセス。

（※3）国土交通省HPより「住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置について」<<http://www.mlit.go.jp/common/001088189.pdf>>,2016年2月20日アクセス。

（※4）消費税率8%の適用を受けて住宅を取得等した方のほか、個人間売買により中古住宅を取得した方

（※5）断熱等性能等級、耐震等級などの一定条件を満たす住宅を指す。新築・中古・増改築等それぞれ異なる条件となります。



TOPIC⑤ 住宅ローン減税の期間延長が決定！

<POINT>

- 住宅ローン減税の期限が、2017 年末から 2019 年 6 月末まで 1 年半の期間延長が決定されました。
- さらに「低炭素住宅」に該当する場合、控除の上限が通常より 100 万円拡大されます。

住宅ローン減税は年間のローン残高の 1%が所得税・住民税から 10 年間控除される制度です。住宅ローン減税は、新築住宅だけでなく中古住宅も対象となります。また、増築や一定規模以上の修繕・模様替え、省エネ・バリアフリー改修なども 100 万円以上の工事費の場合は住宅ローン減税の対象となります。

▼図2 制度拡充の概要 (※6)

適用期日	～2014 年 3 月	2014 年 4 月～2019 年 6 月※7
最大控除額 (10 年間合計)	200 万円※8 (20 万円×10 年)	400 万円※8 (40 万円×10 万円)
控除率、控除期間	1%、10 年間	1%、10 年間
住民税からの控除上限額	9.75 万円/年 (前年課税取得×5%)	13.65 万円/年 (前年課税所得×7%)
主な要件	①床面積が 50 ㎡以上であること ②借入金の返還期間が 10 年以上であること	

※ただし、省エネやバリアフリーの場合は、別のリフォーム減税 (特定増改築等住宅借入金等特別控除) の方が有利な場合があります。(リフォーム減税との重複利用はできません。)

TOPIC⑥ 建設業界の人材不足の課題への対応が急務！

<POINT>

- 2020 年オリンピックの東京招致成功により、建設業の人手不足が予測されます。
- 建設業の今後を見据え、人材の確保・育成が課題となります。

東日本大地震の復興支援や、2020 年に開催が決定した東京オリンピックに向けてのインフラ整備など、建設業に対する需要自体は高まっています。しかしその反面、技能労働者 (一定の熟練技能を身につけて作業する労働者。大工・とび職など) 不足が顕在化しています。厚生労働省によると、**技能労働者数は平成 9 年の 455 万人をピークとして平成 22 年には 331 万人まで減少**しました。国土交通省と厚生労働省が連携し、「魅力ある職場づくり」、「人材確保」、「人材育成」の観点から取り組みを実施しています (※9)。

- ①**魅力ある職場づくり**…社会保険未加入対策の推進、適切な賃金水準の確保や雇用管理の知識習得・向上の推進、雇用管理に資する助成制度の活用促進、現場の安全管理の徹底
- ②**人材確保施策**…若年者等の建設分野への入職促進、女性の活躍促進
- ③**人材育成施策**…地域における元請・下請・関係団体・教育機関等の連携による人材育成策の推進等、事業主等による人材育成の促進

(※6) 国土交通省 すまい給付金 HP より<http://sumai-kyufu.jp/outline/ju_loan/>,2016 年 2 月 20 日アクセス。

(※7) 2014 年 4 月以降でも経過措置により 5%の消費税率が適用される場合や消費税が非課税となる中古住宅の個人間売買など 2014 年 3 月までの措置を適用。

(※8) 長期優良住宅、低炭素住宅の場合はそれぞれ 300 万円 (～2014 年 3 月)、500 万円 (2014 年 4 月～2019 年 6 月) となります。

(※9) 厚生労働省 HP より「建設業の人材確保・育成に向けて」<http://sumai-kyufu.jp/outline/ju_loan/>,2016 年 2 月 20 日アクセス。



その⑦ 京都市の空き家問題が顕在化

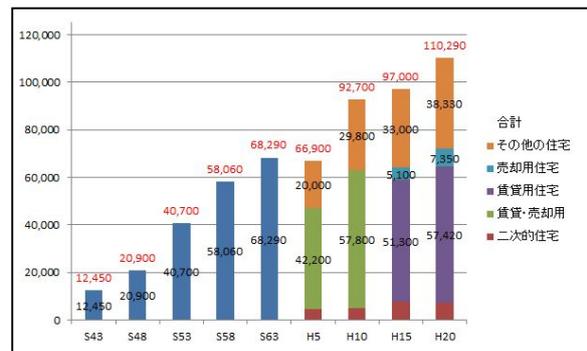
<POINT>

- 全国的な少子高齢化の進行により、住宅ストック数が世帯数を上回り、空き家が増加しています。
- 京都市では空き家数、空き家率ともに全国および京都府の空き家率を上回っています。

少子高齢化が進行して住宅ストック数が世帯数を上回り、空き家が増加しています。このような中、「いいものを作って、きちんと手入れして、長く使う」社会に移行することが重要と考え、政府としても、既存住宅流通・リフォーム市場の環境整備を進めています。国土交通省は住宅政策の指針となる、新しい住生活基本計画の原案をまとめ、中古流通伸び悩みの打開を図ります。平成20年住宅・土地統計調査によると、空き家は全国で約757万戸（空き家率13.1%）、京都府で17万戸となっています。**京都市では空き家は11万戸、空き家率は14.1%となり、全国および京都府の空き家率を上回っています。**昭和48年頃から住宅総数が世帯総数を上回り、それに伴って空き家率も右肩上がり増加し続けています（図3）。空き家の総数は平成5年から10年にかけて大きく増加し、平成20年の空き家数は平成5年の約1.60倍となっています（図4）。



▲図3 京都市の住宅総数・世帯総数・空き家率の推移（※11）



▼図4 種類別に見た空き家数の推移（※11）

※昭和63年以前の調査は市町村区の空き家の種類別集計がない。
※平成10年以前の調査は市区町村の賃貸用住宅・売却用住宅の区別がない。

TOPIC⑩ スマートハウジングの需要が急増！

<POINT>

- 省エネ義務化（2020年予定）により、スマートハウスのニーズが高まっています！
- HEMSによる電力の「見える化」が節電の鍵となります！

電力自由化が始まり、自分に最適な電気やサービスを選ぶには、いつ、どれだけ電気を使っているか分かることが必要不可欠です。順次導入されている「スマートメーター」とHEMS（Home Energy Management System）の「見える化」システムにより、電気の使用状況がより細かくチェックできるようになります。この“見える化”によって、最適なサービスプランの選択や、節電や電気料金の節約など、電気をよりかしこく使うことができるようになるのです。また、2013年に「改正省エネルギー基準」が導入され、2020年までに新築住宅・建築物について段階的に省エネ基準への適用の義務化が予定されています。

（※11）京都市情報館（2013）「第4回京都市空き家対策検討委員会資料」<<http://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/cmsfiles/contents/0000129/129012/4-shiryou1.pdf>>, 2016年2月20日アクセス。

（※12）国土交通省HPより「住宅・建築物の省エネルギー施策に関する最近の動向について」<<http://www.mlit.go.jp/common/001010550.pdf>>, 2016年2月20日アクセス。



<POINT>

- エルハウジングは4月より、大工としてカンボジア人研修生6名の受け入れを開始します。
- 建設業の人手不足を補うと同時に、技術移転による経済発展に貢献したいと考えています。

<海外研修生受け入れの背景>

理由①諸外国の雇用創出および技術移転による経済発展への貢献

地震大国であることや、人口密度が高いなどの要因から、日本の建築技術は世界でも高い評価を得ています。その日本の優れた技術を習得し自国に持ち帰ってもらうことによって、技術移転によるカンボジアの経済発展に貢献できればと考えています。

理由②建設業に対する需要増に対応

2011年3月に起こった東日本大震災の復興支援や、2020年に開催が決定した東京オリンピックに向けてのインフラ整備など、建設業に対する需要自体は高まっています。

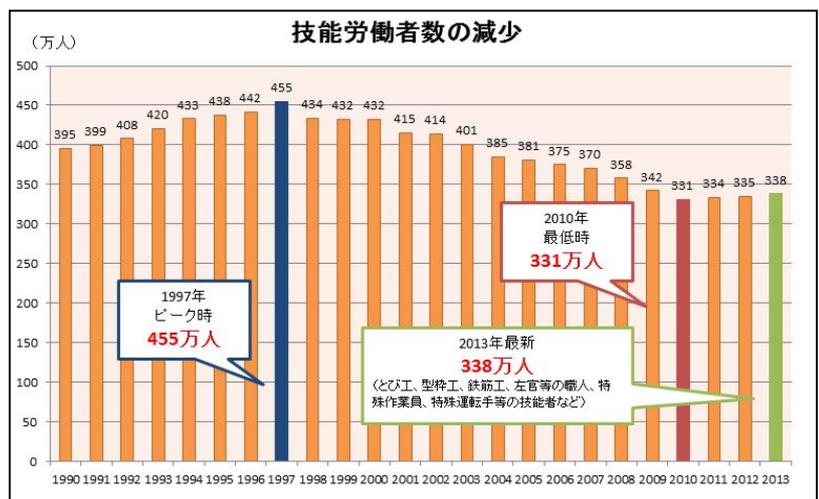
理由③建設業の人材不足・職人の

高齢化問題に対応

厚生労働省によると、技能労働者数は平成9年の455万人をピークとして平成22年には331万人まで減少しました(図5)。高齢になった技術者の退職が進む中、若い人材が入ってこないこともあり、慢性的な後継者不足となっています。総務省の「労働力調査」によると、建設業就業者は55歳以上が約34%、29歳以下が約11%と高齢化が進行し、次世代への技術承継が大きな課題となっています(※10)。



▲カンボジア&日本地図



▲図5 技能労働者数の減少(※10)

<政府の特別措置>

国土交通省は2014年4月に「建設分野における外国人材の活用に係る緊急措置」(※10)を取りまとめ、政府は時限措置として、建設分野に関して最大6年の実習を可能にしました。これを利用すれば、該当者は3年の実習が終わってもそのまま日本に残り、在留資格を持った上で2年間建設の仕事を行うことが可能です。また、3年が過ぎた時点で一旦帰国し1年以上母国で過ごした後、再び入国するケースでは在留資格を持った上で3年間在留することができます。このように建設分野では3年間の実習を終えた外国人労働者が、引き続き就労できるよう特別措置を講じています。この措置によって、長いスパンでの人材育成も可能となります。ただし、担い手不足の懸念に対しては、このような措置とは別に、中長期的視点から国内の人材育成に取り組まなければならないため、2020年までの緊急措置と定めています。

(※10) 国土交通省 HP より「建設分野における外国人材の活用に係る緊急措置」< <http://www.mlit.go.jp/common/001051428.pdf>>, 2016年2月20日アクセス。

<POINT>

- 屋上でグランピングが楽しめる家“Glamping House (仮)”プロジェクト始動！
- 次世代のスマートハウスに向けて、HEMS を採用開始！

<Glamping House (仮) プロジェクトを発足！>

エルハウジングは株式会社 innovation (本社：大阪市中央区 代表取締役 橋 俊夫) と提携し、セントフローレンスタウン雄琴（滋賀県大津市雄琴：全 30 戸予定）において、屋上でグランピングが楽しめる家を建設予定です。



▲グランピング (イメージ図)

Glamping (グランピング) とは？

グランピングとは Glamorous グラマラスな Camping キャンピング、を略した造語で、従来とは異なるよりラグジュアリーで快適なキャンプを指します。海外を中心に現在話題となっており、ホテルや宿泊施設でのグランピングが主流ですが、屋上庭園があれば、自宅で気軽に贅沢なキャンプを味わえます。家族や仲間と至福のひとつときを共有するのに最適です。

<次世代のスマートハウス！HEMS を採用>

エルハウジングでは 2020 年までに行われる省エネ住宅の義務化にむけて、セントフローレンスタウン嵯峨新宮町（京都府京都市嵯峨新宮町：全 13 戸）において、これからの住宅電気設備のスタンダードとなる HEMS を採用した住宅の販売を開始します。モデルハウス（2 号地）には HEMS を搭載しており、他号地には将来 HEMS を使いたくなった時に、システムを後付け導入することも可能な HEMS 対応住宅分電盤「スマートコスモレディ型」を標準装備しています。

HEMS とは？

Home Energy Management System (ホームエネルギーマネジメントシステム) は、家庭で使うエネルギーを節約するための管理システムです。家電や電気設備とつないで、電気やガスなどの使用料をモニター画面などで「見える化」したり、家電機器を「自動制御」したりします。電気の使用量がひと目でわかるため、自然と節電につながります。また外から家電や機器を操作することも可能です。

2016 年 4 月から電力の小売の自由化が実施され、ライフスタイルに合わせたプランを自由に選ぶことが可能になります。ここで HEMS があれば、電気代が最も安くなるように自動で制御してくれるようになると同時に、電気の使用量がわかるので自分の家にあったプランをかしこく選ぶことが可能になります。



▲スマートコスモ



＜京都ハンナリーズのバスケットボール教室に協賛！＞

2016年1月 広沢小学校で第1弾開催！！

学校を訪問し子供たちにバスケットを教える活動（ハンナリーズスクールキャラバン）が本年4回の実施予定です。第1弾として、2016年1月18日に広沢小学校にて開催しました。子供たちにプロのバスケットボール選手と実際に触れ合ってもらいにより、体を動かすことの楽しさや夢を提供したいと考えています。



▲京都ハンナリーズ「スクールキャラバン」2016年1月

CSR 活動：スポーツ活動支援

青少年の健全な育成や、エルハウジングの街づくりのコンセプトである「子供たちに豊かな心を育んでもらいたい」という思いを掲げ、

スクールキャラバンや野球教室のような地域の子供たちにスポーツを教える活動への積極的支援を引き続き行います。教育支援活動の一環として、未来を担う子供たちの成長に少しでも貢献していけるよう、彼らの夢や希望をサポートしていきます。

京都ハンナリーズとは？

京都府を本拠地として活動するプロバスケットチームです。2009年より国内初の完全プロバスケットボールリーグである日本プロバスケットボールリーグ（bjリーグ）に加盟しています。

設立主旨

スポーツコミュニティを新たに創造することにより、地域社会に「夢」と「感動」を提供すると共にスポーツ文化の発展に貢献すること。

スクールキャラバン開催趣旨

京都ハンナリーズでは、チーム理念である「スポーツコミュニティを新たに創造することにより地域社会に夢と感動を提供するとともに、スポーツ文化の発展に貢献する」を具現化する活動として、「スクールキャラバン」に取り組んでいます。本活動は、学校の体育の授業で、現役のプロ選手が直接子どもたちにバスケットボールの指導を行うことでプロの「技」と「心」に触れていただき、子どもたちの夢や向上心を育むことによって青少年の健全育成に寄与するものです。

＜地域活動 物品寄贈＞

2016年1月 京都府長岡京市 神足区自治会様に「スピーカー&マイクセット他」を寄贈！

当社の分譲地開発・建設でお世話になっている地域の自治連合会の皆様に、感謝の気持ちを形に変えて寄贈する2013年より始めた活動です。分譲地の開発や建設に当たり、「騒音」や「ほこり」は避けられません。多くの分譲地を開拓すればするほど、周辺にお住まいの皆様にご迷惑をおかけすることも多くなります。あらかじめ、地域の皆様が「今、必要なもの」をお伺いして、お納めしておりますので大変喜ばれています。





■会社概要

称 号	株式会社エルハウジング
本社所在地	〒615-0073 京都府京都市右京区山ノ内荒木町 7-58 TEL : 075-882-5900 / FAX : 075-881-9111
代表取締役社長	村井孝彦
設 立	1989年10月(エル)
売 上	180億4400万円(グループ全体)
関 連 会 社	株式会社嵯峨野不動産、株式会社サガノホーム、株式会社カーサブランニング
従 業 員 数	138名(グループ会社含む)
事 業 内 容	住宅分譲、不動産、注文住宅、マンション、リフォーム、賃貸

2016年1月26日現在

■エルハウジング グループ会社紹介

●株式会社エルハウジング

グループの販売部門、広報部門。お客様のご要望を細やかに汲み取り、的確なサポートやアドバイスを提供します。積極的なマーケティング活動を通して、新たな商品・サービスの開発にも取り組んでいます。グループの賃貸部門。入居者とオーナーとの間を結びます。安心・確実な賃貸経営をサポートする管理・運営の一括代行も実施しています。

●株式会社嵯峨野不動産

グループの開発部門。綿密な調査で分譲地を厳選し、周辺環境や土地形状に応じた開発プランを立案。住む方の最適なライフスタイルを想定し、高品質な家づくりとまちづくりを行います。

●株式会社サガノホーム

グループの施工部門。最先端の技術革新に取り組むとともに、厳格な検査体制を導入することで、高品質な住まいの実現に努めています。

●株式会社カーサブランニング

新築一戸建てを中心とする不動産・建築会社です。サガノビルドを2010年に社名変更しました。

■沿革

- 1977年 5月 株式会社サガノビルド設立
- 1979年 4月 京都府京都市左京区岡崎徳成町にて株式会社嵯峨野不動産設立
- 1981年11月 京都市右京区太秦朱雀町に本社を移転
- 1985年12月 京都市右京区山ノ内荒木町に本社を移転
- 1989年 2月 株式会社サガノホーム設立
- 1989年10月 株式会社エルハウジング設立
- 2001年12月 ISO9001認証取得
- 2003年 6月 株式会社バウ設立
- 2003年10月 ISO9001 2000年版取得
- 2005年 4月 株式会社エルハウジング 長岡店出店
- 2007年 5月 株式会社エルハウジング 亀岡店出店
- 2011年12月 株式会社バウ 西大路駅前店出店
- 2012年 5月 株式会社エルハウジング 梅津店出店
- 2013年 6月 株式会社バウを株式会社エルハウジングに移行
- 2014年 4月 株式会社エルハウジング 長岡店業務を本社に移行
- 2015年12月 株式会社エルハウジング 西大路駅前店業務を西院店に移行
- 2016年 1月 株式会社エルハウジング 西院店出店



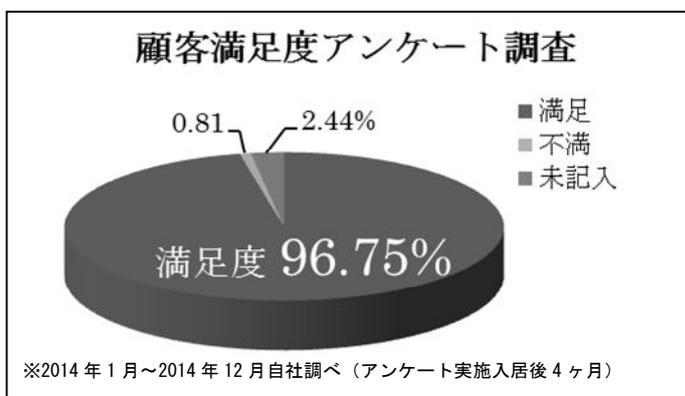
■ 25年間で建築戸数7,500戸以上

エルハウジングが1989(平成元)年に創立されて以来、約25年間で新築戸数は7500戸を数え、京都の住宅建築ナンバー1に君臨しています。1979(昭和54年)の創業以来、建築基準の厳しい古都・京都で、戸建て住宅を中心に建築してきた株式会社嵯峨野不動産の販売部門を担当しているグループ企業です。



■ お客様の満足度96.75%

エルハウジングが誇りを持っているのが弊社を利用されたお客様の満足度の高さです。入居後4ヶ月のお客様にアンケート調査を実施していますが、2014年1月～2014年12月の調査では、実に96.75%のお客様に「満足」とお答えいただきました。この顧客満足度の高さは、最初のご相談からアフターサービスまで、お客様と入念なコミュニケーションを取ってきた弊社だからこその結果と自負しております。



■ 数百戸単位で“街”そのものを創造

そんなエルハウジングが近年、新たに取り組んでいるのが、一戸の住宅だけでなく、街そのものを作ってしまうという壮大な計画(まちづくり)です。亀岡市で581戸、京都市山科区で110戸など、大型住宅地を次々に手がけています。エルハウジンググループ発、新たな街の誕生にご注目下さい。

■ 安心のグループ一貫体制で、家を建ててからの「お付き合い」

土地仕入から住宅の建築・販売・アフターサービスまで、グループで全部行うのがエルハウジングの家づくりです。その一番の強みは企画・設計・営業・工務の各担当者が直接コミュニケーションをとることができるので、お客様の声を商品開発にいち早く活かし、きちんとしたフォローができることです。部署の異なる担当者達がひとつとなって家づくりに取り組むことで、お客様のご要望によりスムーズに応えることができます。またエルハウジングで住宅をご購入いただいたお客様へのサポートとコミュニケーションを目的とした会員制クラブ「エルオーナーズクラブ」も開設し、住宅にご入居いただいた後も、安心してお住まいいただけるよう細やかな点検・メンテナンス等のアフターサービスを実施しております。エルハウジングでは「住宅をご購入いただいた後からのお付き合いこそ大切したい」と考えています。

