

今週の
フラッシュ

世帯主年齢、30歳代が減少傾向、60歳代増

～ 住団連、2012年度戸建注文住宅の顧客実態調査

(一社)住宅生産団体連合会(住団連)は、「2012年度戸建注文住宅の顧客実態調査」を報告書としてまとめた。

この調査は、戸建注文住宅を建築した顧客の実態を明らかにすることにより、今後の戸建注文住宅の顧客ニーズの変化を把握し、これからの社会にふさわしい住宅の供給のあり方を探ることを目的として2000年から開始し、今回で13回目。調査の対象エリアは、3大都市圏(東京圏、名古屋圏、大阪圏)と地方都市圏(札幌市、仙台市、広島市、福岡市、静岡市)。有効回答数は4502件(前年度比963件増)。

平均的な顧客像をみると、①世帯主年齢は、例年通り30歳代の割合が40%台で最も高いが、ここ数年は(2010年度47.0%→2011年度44.1%→2012年度41.7%)と減少傾向で、世帯主年齢の平均は42.1歳(前年度比0.9歳上昇)②一方、60歳代は2010年度まで8%台で推移していたが、2011年度は9.3%、2012年度には10.3%へと増加③世帯主年収は810万円(同7万円減)④建築費は3054万円(同65万円減)と低下し、土地代を加えた住宅取得費も4188万円(同97万円減)と低下。建築費の1㎡単価は23.7万円(同0.1万円減)と低下⑤建替え率は32.9%(同2.2ポイント増)と増加し、従前住宅の平均築年数は前年度と同じ36.4年⑥住宅取得費の世帯年収倍率は5.87倍(同0.26倍減)と低下。借入金に対する年収倍率は4.01倍で、2010年度以降3年連続の横ばい⑦認定長期優良住宅は全体の63.7%(同2.1ポイント増)を占め、これに伴い「住宅ローン減税(長期優良住宅)」の適用は61.6%を占有⑧住宅資金の贈与額は1253万円(同68万円増)で増加している。

[戸建注文住宅の平均顧客像] ◇世帯主年齢の平均=42.1歳(前年度比0.9歳増) ◇世帯年収=810万円(同7万円減) ◇自己資金=1443万円(同25万円減) ◇住宅取得費合計=4188万円(同97万円減) ◇贈与額=1253万円(同68万円増) ◇借入金=3246万円(同10万円減) ◇借入金の年収倍率=4.01倍(同0.03倍増) ◇住宅の延床面積=129㎡(同2㎡減)一の状況で、世帯年収や自己資金、借入金、延べ床面積が減少しており、贈与に頼りつつも、住宅規模を縮小しなければならない状況が伺える。

[都市圏別にみた平均顧客像] ◇世帯主年齢=全国平均42.1歳、うち東京圏44.5歳、名古屋圏38.6歳、大阪圏41.5歳、地方都市圏41.4歳—で東京圏が最も高い◇世帯年収=大阪圏が874万円で最も高く、次いで東京圏823万円、地方都市圏785万円、名古屋圏735万円◇建築費=2010年度に東京圏を上回った大阪圏が昨年に続

き、今年度も 3350 万円で最も高く、次いで名古屋圏 3162 万円、地方都市圏 2936 万円、東京圏 2913 万円◇住宅延べ床面積＝名古屋圏が 134.8 m²で最も広く、次いで大阪圏 133.6 m²、地方都市圏 131.4 m²、東京圏 122.2 m²の順。

〔戸建注文住宅の世帯主年齢区分〕◇世帯主年齢は例年どおり 30 歳代の割合が 36.8% (30～34 歳 19.7%、35～39 歳 22.0%)と最も高い。しかし、その中の 35～39 歳は 2010 年度まで増加傾向をたどり 26.0%とピーク形成したが、その後 2011 年度 22.5%、2012 年度 22.0%と低下傾向◇半面、60 歳代は 2010 年度まで 8%台で推移していたが、2011 年度には 9.3%、2012 年には 10.3%と上昇傾向◇40～44 歳は過去 5 年間で殆ど変化がなく 14%台を維持◇25～29 歳は 3 年連続で増加も 2012 年度は 8.5% (前年度比 0.1 P 減)。

〔住宅取得費と借入金額の年収倍率〕◇住宅取得費の年収倍率＝5.9 倍 (前年度比 0.2 倍減)と低下し、2009 年度と同水準◇借入金の年収倍率は年々上昇していたが、この 3 年ともに 4.0 倍。

〔住宅ローンの金利タイプ〕◇フラット 35S の金利引き下げ措置 (当初 10 年間、年 1%金利引下げ)の終了が大きく影響したためか、2011 年度大幅に低下した「全期間固定金利」(38.7%→26.7%→19.9%)がさらに低下◇過去 3 年間続けて最も割合が高い「変動金利」は、今年度は 10 P 近くもアップし 63%に。

〔エコポイント・補助金の適用〕住宅エコポイント、補助金の適用対象をみると「太陽光発電」が 44.7%で最も高く、次いで「住宅エコポイント」19.3%、「高効率給湯器」10.9%、「エネファーム」10.7%、「その他」6.0%の順。

〔税制特例等の住宅取得の動機付けへの効果〕「大きい効果があった」と「まあ効果があった」を合わせ「効果あり」の割合が高かったのは (7 割を超えるもの)、「住宅ローン減税」(計 83.7%)、「太陽光発電等補助金」(計 83.3%)、「住宅取得資金贈与非課税特例」(計 70.1%)◇「住宅ローン減税」は不適用率が低く (17.6%)、適用した顧客が多いのに加え、動機付けへの効果も高かった。

〔URL〕<http://www.judanren.or.jp/activity/chosa/report03/2012chosa.html>

【問合せ】 広報部 03-5275-7251

政策動向

国交省、環境不動産普及促進委、情報可視化とストックの環境対応促進

国土交通省は 9 月 19 日、「環境不動産普及促進検討委員会」(座長＝野城智也・東京大学生産技術研究所教授)の初会合を開催し、昨年 4 月の環境不動産懇談会提言とその後のフォローアップ会合で示された重点項目について検討するため、委員会の下に 2 つの作業部会を設置し、議論を深めていく。

この検討委員会は、2011 年度より開催している環境不動産懇談会とフォローアップ会合に引き続き、環境不動産の普及促進に向けた重点課題や取り組みなどを検討するのが目的。不動産会社や金融機関、環境保全関係者、業界団体事務局などの代表

19名と、オブザーバーとして国交省、環境省、経済産業省が参加した。

第1回の会合では、委員の伊藤雅人・三井住友信託銀行不動産コンサルティング部環境不動産推進チーム長、堀江隆一・CSRデザイン環境投資顧問代表取締役社長、梶田雄三・エナジーセーブ代表取締役の3氏が、環境不動産に関する国内外の動向や、情報に関する課題と方向性について話題を提供。今後の検討課題についてディスカッションを行い、「情報の可視化・流通」と「既存ストックの環境対応促進」をテーマに、取り組み内容の検討を行うことを決めた。

「情報の可視化・流通」では、国内・海外のレーティング情報の体系的な整理(特性、評価項目など)や、オーナーの環境改修などを判断する際に必要な環境関連データの検討などについて議論。「既存ストックの環境対応促進」では、ビルオーナーとテナントが協働してビルの環境性能を高める、または維持するための取り決めを明記した不動産賃貸借契約「グリーンリース」約款のパターン化や、グリーンリースに係る既往事例の紹介と実績の検証などを行っていく。

今後、各ワーキンググループで課題を検討、12月に進捗状況の報告とそれに対する意見交換などを行う第2回会合を実施。来年3月には、最終報告と次年度に向けた課題整理などを行う第3回会合を開催する予定。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo03_hh_000148.html

【問合せ先】土地・建設産業局参事官(土地市場担当)付 03-5253-8111 内線 30244

10月は土地月間、各地で講演会やセミナーなど多彩なイベント開催

国土交通省は、地方公共団体や土地関係団体と協力して、10月を「土地月間」〔10月1日(火)～31日(木)〕とし、10月1日を「土地の日」と定め、土地に関する基本理念の普及・啓発活動の充実を図っている。

「土地月間」においては、国や地方公共団体、鑑定協会など関係団体などが主体となって、講演会などの開催やポスター、パンフレット、啓発冊子の配付などを行う。

土地月間記念講演会として10月9日(水)には、石澤卓志・みずほ証券(株)チーフ不動産アナリストが「不動産市場の最新動向と有望分野～拡大する不動産投資とビジネスチャンス」と題して講演する。このほかの行事等詳細は、下記URLで閲覧できる。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo01_hh_000023.html

【問合せ先】土地・建設産業局総務課 03-5253-8111 内線 30122、30123

国交省、10～12月各地で「不動産流通市場活性化のための講習会」開催

国土交通省は10月から12月にかけて、全国11会場で「不動産流通市場活性化のための講習会」を開催する。現在、消費者が安心して不動産取引ができる不動産流通市場を整備するため、宅地建物取引業者を中心とする不動産関連事業者の連携による新たなビジネスモデルの検討・普及に取り組む全国14の協議会の活動を支援する。

講習会では、国土交通省担当者、民間有識者などが不動産流通市場の活性化について講演するほか、(株)価値総合研究所と各協議会がその取り組みについて紹介する。

<不動産流通市場活性化のための講習会>

- ◇富山会場＝10月1日(火)富山県民会館(富山市新総曲輪4-18)
- ◇福岡会場＝10月22日(火)福岡商工会議所(福岡市博多区博多駅前2-9-28)
- ◇札幌会場＝10月29日(火)北海道建設会館(札幌市中央区北4条西3-1)
- ◇仙台会場＝11月14日(木)TKPガーデンシティ仙台AER21階(仙台市青葉区中央1)
- ◇大阪会場＝11月20日(水)新大阪丸ビル別館(大阪市東淀川区東中島1-18-22)
- ◇静岡会場＝11月26日(火)静岡商工会議所(静岡市葵区黒金町20-8)
- ◇東京会場＝12月2日(月)きゅりあん(京都品川区東大井5-18-1)
- ◇甲府会場＝12月4日(水)コラニー文化ホール(甲府市寿町26-1)
- ◇名古屋会場＝12月6日(金)ウインクあいち(名古屋市中村区名駅4-4-38)
- ◇高松会場＝12月11日(水)サンポートホール高松(高松市サンポート2-1)
- ◇広島会場＝12月12日(木)広島国際会議場(広島市中区中島町1-5)

<申し込みホームページ> <http://www.jutaku-s.com/styuko/>

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000098.html

【問合せ先】土地・建設産業局不動産課 03-5253-8111内線25118

東京都、10月に分譲マンション維持管理促進キャンペーンを実施

東京都は、『住生活月間』の10月に、「分譲マンション維持管理促進キャンペーン」として、区市や首都圏マンション管理士会などの団体とキャンペーンを行うほか、月間中の10月26日には、東京・新宿区の都議会議事堂1階都民ホールで、東京都と首都圏マンション管理士会、東京都マンション管理士会の共催による「東京都マンション再生セミナー2013」を開催する。定員は250名。10月1日から東京都マンション管理士会で申込みを受付ける。

[URL] <http://www.metro.tokyo.jp/INET/OSHIRASE/2013/09/20n9h100.htm>

【問合せ先】都市整備局住宅政策推進部マンション課 03-5320-5004

セミナー

首都圏九都県市、11月に太陽熱利用の導入手法などでセミナー開催

首都圏の都県と政令市で構成する九都県市首脳会議環境問題対策委員会は、11月に「九都県市再生可能エネルギー活用セミナー」を開催する。

11月7日がラゾーナ川崎プラザソル、13日が千葉市総合保健医療センター、20日が東京都庁都議会議事堂1階都民ホール、28日が埼玉県庁第3庁舎4階講堂。いずれも太陽熱利用の導入手法や最新動向などを紹介する。

<再生可能エネルギー活用セミナー>

- ◆11月7日＝ラゾーナ川崎プラザソル(神奈川県)、定員200名。

[問合せ先] 川崎市環境局地球環境推進室、電話 044-200-3873

- ◆11月13日＝千葉市総合保健医療センター5階大会議室(千葉県)、定員200名。

[問合せ先] 千葉県環境生活部環境政策課温暖化対策推進班、電話 043-223-4139

◆11月20日＝東京都庁都議会議事堂1階都民ホール、定員250名。

[問合せ先] 東京都環境局・再生可能エネルギー推進課、電話 03-5388-3533

◆11月28日＝埼玉県庁第3庁舎4階議堂(埼玉県域)、定員250名。

[問合せ先] 埼玉県環境部温暖化対策課 電話 048-830-3042

詳細は、下記URLで閲覧できる。

[URL] <http://www.tokenshi-kankyo.jp/seminar/seminar.html>

市場調査

アットホーム、8月の首都圏居住用賃貸の成約3.7%増の1万6202件

アットホームがまとめた8月の「首都圏居住用賃貸物件市場動向」によると、居住用賃貸物件の成約数は1万6202件で、前年同月比3.7%増と15か月連続のプラスとなった。これは、東京23区でマンション・アパート、新築・中古を問わず増加したことや、埼玉県でマンションが二桁増と好調だったことなどが要因。半面、神奈川県はマンション・アパートともに不振で、2か月連続の減少、千葉県も19か月(1年7か月)ぶりに減少するなど、「エリアによる違いが目立った」と分析。

[成約のエリア別状況] ◇首都圏の成約件数＝1万6202件(前年同月比3.7%増)、15か月連続のプラス、うち◇東京23区＝7408件(同9.2%増)◇東京都下＝1283件(同2.7%増)◇神奈川県＝4556件(同2.6%減)◇埼玉県＝1575件(同7.9%増)◇千葉県＝1380件(同5.4%減)一で、神奈川県と千葉県が減少。

[㎡当たり成約賃料・首都圏平均] ◇賃貸マンション＝2599円(同0.2%上昇)◇賃貸アパート＝2148円(同0.7%下落) [1戸当たり成約賃料・首都圏平均] ◇賃貸マンション＝9.12万円(同2.6%上昇)◇賃貸アパート＝6.19万円(同0.2%上昇)。

[URL] <http://athome-inc.jp/news/market.html>

【問合せ先】 データ事業開発部 03-3580-7185

協会だより

◆ 10月の行事予定

◇3日(木)	14:00～	講演会「究極の社員教育制度による超安定・高成長の企業経営手法」〔明治記念会館〕
◇10日(木)	12:00～	流通委員会〔弘済会館〕
◇25日(金)	9:45～	宅地建物取引主任者法定講習〔連合会館〕
	12:00～	総務委員会〔協会会議室〕
◇28日(月)	11:40～	入会審査会〔弘済会館〕
	12:30～	組織委員会〔弘済会館〕
◇30日(水)	13:30～	特保住宅検査員研修〔協会会議室〕