



景況感、家計見通しはプラス、売却価格はマイナス

～国交省、平成 26 年度住宅市場動向調査

国土交通省がまとめた「平成 26 年度住宅市場動向調査」によると、住宅取得時において経済的要因が与えた影響度では、「景気の先行き感」、「家計収入の見通し」、「地価/住宅の価格相場」、「住宅取得時の税制等の行政施策」、「金利動向」はプラス影響となったが「従前住宅の売却価格」は昨年度のプラス影響からマイナス影響に転じている。住宅取得時において「世帯主の平均年齢」は、分譲マンションで 43.3 歳(前年度比+1.7 歳)となり 2 年連続で上昇した。分譲マンション取得世帯の「世帯主の年代の割合」では 30 歳代の割合が平成 24 年度より 2 年連続で低下した反面、40 歳代の割合が 2 年連続で上昇している。省エネ設備の整備率では住宅取得時の「二重サッシ又は複層ガラスの窓」の整備状況は、注文住宅は 78.6%と高い整備率で推移している。「太陽光発電装置」の整備状況は注文住宅で整備率が 42.7%(前年度比+4.5 P)、分譲戸建住宅は同 15.4%(同+4.1 P)と上昇傾向にある。調査対象となった住宅の種別と概要は次のとおり。

〔住宅の種別調査対象〕◇注文住宅＝自分自身が居住する目的で建築した住宅◇分譲住宅＝新築の建て売り住宅又は分譲を目的として建築された住宅◇中古住宅＝新築後に他の世帯が居住していた住宅◇民間賃貸住宅＝個人や民間企業が賃貸する目的で建築した住宅。ただし社宅などの給与住宅を除く◇リフォーム住宅＝増築、改築、模様替えなどの工事を実施した住宅。

《調査結果の概要》

〈1 世帯当たりの平均居住人数〉◇分譲戸建住宅、分譲マンション、中古戸建住宅＝4 人◇注文住宅、中古マンション＝3 人◇リフォーム住宅＝2 人◇民間賃貸住宅＝1 人—がそれぞれ最も多くなっている。

〈世帯主の年齢〉注文住宅(新築)、分譲戸建住宅、中古戸建住宅、中古マンションでは 30 歳代が最も多く、民間賃貸住宅では 30 歳未満の割合が 33.1%と最多。分譲マンションでは 40 歳代が 36.2%と最も多かった。注文住宅(建て替え)59.1%及びリフォーム住宅 46.0%とともに 60 歳以上が最多。

〈65 歳以上の居住者のいる世帯の比率〉◇リフォーム住宅＝41.4%◇注文住宅＝24.7%◇中古マンション＝12.7%◇中古戸建住宅＝12.5%◇分譲マンション＝12.2%◇民間賃貸住宅＝10.1%◇分譲戸建住宅＝7.8%—の順。

〈世帯年収(税込)〉◇分譲マンション＝694 万円◇注文住宅(三大都市圏)＝664 万円◇分譲戸建住宅＝644 万円◇中古マンション＝644 万円◇注文住宅(全国)＝625 万円◇リフォーム住宅＝610 万円◇中古戸建住宅＝590 万円◇民間賃貸住宅＝421 万円—の順。分譲マンシ

ョンが最も高く、平均で694万円、次いで注文住宅(三大都市圏)が664万円。最も低いのが民間賃貸住宅の421万円となっている。

〈住宅の建築、購入、リフォームに要した資金総額の平均〉◇注文住宅(土地購入含む)=4227万円(自己資金比率38.2%)◇注文住宅(建て替え)=3245万円(同74.7%)◇分譲戸建住宅=3684万円(同30.2%)◇分譲マンション=3636万円(同39.4%)◇中古戸建住宅=2358万円(同37.7%)◇中古マンション=2141万円(42.5%)◇リフォーム住宅=230万円(同86.1%)

〈住宅ローンを有する世帯〉◇注文住宅=67.4%、うち新築=74.5%、建て替え=35.4%◇分譲戸建住宅=73.7%◇分譲マンション=68.5%◇中古戸建住宅=70.6%◇中古マンション=62.5%。〈うち住宅ローン減税制度の適用を受けた世帯の比率〉◇分譲戸建住宅=88.0%◇注文住宅=87.9%◇分譲マンション=81.6%◇中古戸建住宅=58.3%◇中古マンション=55.2%の順で多かった。

〈住宅ローン世帯の年間支払額の平均〉◇注文住宅=114.4万円(返済負担率20.8%)◇分譲戸建住宅=114.9万円(同19.2%)◇分譲マンション=122.6万円(同19.4%)◇中古戸建住宅=95.9万円(同16.9%)◇中古マンション=95.9万円(同16.0%)。

〈住宅の建築(購入)にあたり影響を受けたこと〉どの住宅タイプにおいてもプラス要因として影響を受けたのは、「景気の先行き感」、「家計収入の見通し」、「地価/住宅の価格相場」、「住宅取得時の税制等の行政施策」、「金利動向」。昨年度はプラス影響だった「従前住宅の売却価格」がマイナス影響に転じた。

〈高齢者等対応設備の整備状況〉高齢者対応設備として「手すり」「段差のない室内」「廊下などの車椅子で通行可能な幅」及び「全ての設備」の整備率は、注文住宅(建て替え)が最も高い。注文住宅(建て替え)以外では「手すり」は注文住宅(新築)で整備率が高く、「段差のない室内」「廊下などが車椅子で通行可能な幅」及び「全ての設備」では注文住宅(新築)と分譲マンションで整備率が高い。また、従前住宅との比較では「手すり」「段差のない室内」「廊下などが車椅子で通行可能な幅」及び「全ての設備」について、全ての住宅の種類で従前住宅よりも整備率が高くなっている。

〈省エネ設備の整備状況〉「二重サッシ又は複層ガラスの窓」は、注文住宅が78.6%と高い整備率で推移している。次いで分譲戸建住宅が50.9%、分譲マンションが47.2%の順。「太陽光発電装置」は、注文住宅が42.7%と整備率が上昇している。分譲戸建住宅も15.4%と整備率の上昇傾向が見られる。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000081.html

【問合せ先】住宅局住宅政策課 03—5253—8111 内線 39234

政策動向

環境省、フロン類の使用の合理化及び管理の適正化に関する法律が施行

環境省はフロン回収・破壊法を改正し「フロン類の使用の合理化及び管理の適正化に関する法律」(略称「フロン排出抑制法」)として4月1日から施行した。フロン類の製造から廃棄までのライフサイクル全体を見据えた包括的な対策とし、各段階の当事者に「判断の基準」遵

守を求める等の取組を促す。業務用のエアコン・冷凍機器の管理者、所有者へは、地球温暖化とオゾン層破壊の原因となるフロン類(CFC、HCFC、HFC)の排出抑制のため、機器及びフロン類の適切な管理が次のように義務付けられる。

〔**機器の設置に関する義務**〕「機器の適切な場所への設置」＝機器の損傷等を防止するため、適切な場所への設置、設置する環境の維持・保全〔**機器の使用に関する義務**〕①「機器の点検実施」＝全ての機器について簡易点検を実施。一定規模以上の機器は専門的な定期点検を実施②「漏えい防止措置/未修理の機器への冷媒充填の禁止」＝フロン類の漏えいが発覚の際は修理を実施。修理しないでフロン類を充填することは原則禁止③「点検等の履歴の保存」＝機器の点検・整備の履歴について機器ごとに記録簿に記録、廃棄までの記録簿の保存④「フロン類算定漏えい量の算定・報告」＝第一種フロン類充填回収業者から充填・回収証明の交付を受け漏えい量を算定し、一定量以上漏えいした場合は毎年度、国へ報告〔**機器の廃棄等に関する義務**〕「機器廃棄時などのフロン類回収の徹底」＝不要となったフロン類の回収依頼、「回収依頼書」又は「委託確認書」の交付、フロン類の回収・再生・破壊に必要な費用の負担〔**機器の点検の実施**〕フロン排出抑制法に基づく機器の点検は①全ての業務用のエアコン・冷凍冷蔵機器を対象とした製品外観の目視確認など簡易点検、②一定規模以上の業務用のエアコン・冷凍冷蔵機器を対象とした専門家による定期点検。なお、法に基づく定期点検の対象と点検頻度は、7.5kW以上の冷凍冷蔵機器と50kW以上のエアコンは1年に1回以上。7.5kW以上50kW未満のエアコンは3年に1回以上。〔**フロン類の漏えい量の算定・報告**〕第一種フロン類充填回収業者から発行される充填証明書・回収証明書に基づき、事業者単位、事業所単位で漏えい量の算定が必要。なおフロン排出抑制法の義務の違反者には罰則がある。

〔URL〕http://www.env.go.jp/earth/ozone/cfc/law/kaisei_h27/index.html
<http://www.env.go.jp/earth/kanrileaflet.pdf>(フロン類管理者への案内)

【問合先】地球環境局地球温暖化対策課フロン対策室 03—3581—3351 内線 6750、6751

国交省、賃貸住宅管理業者登録規程の解釈・運用の考え方を一部改正

国土交通省は、宅地建物取引業法の一部を改正する法律を4月1日に施行したことに伴い、「賃貸住宅管理業者登録規程及び賃貸住宅管理業務処理準則の解釈・運用の考え方」を一部改正した。なお、同省土地・建設産業局不動産課より当協会へ周知依頼があった。

調査統計

国交省、主要建設資材の需給は均衡、価格は横ばい

国土交通省は今年3月1～5日に調査した「主要建設資材需給・価格動向調査結果」をまとめた。生コン、鋼材、木材など7資材13品目について、価格、需給、在庫等の動向を調査したもので、全国の建設資材動向は次のとおり。〔**価格動向**〕＝全ての資材が「横ばい」。〔**需給動向**〕＝全ての資材が「均衡」。〔**在庫状況**〕＝骨材(再生砕石)は「やや品不足」。

被災3県(岩手、宮城、福島)の建設資材動向は次のとおり。〔**価格動向**〕＝全ての資材が「横ばい」。〔**需給動向**〕＝全ての資材が「均衡」。〔**在庫状況**〕＝骨材(砂、砂利、砕石、再生砕石)は「やや品不足」。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/001084158.pdf>

【問合せ先】 土地・建設産業局建設市場整備課 労働資材対策室 03—5253—8111 内線 24864

国土省、2月の建設労働需給調査、8職種の過不足率0.6%に縮小

国土交通省は、「建設労働需給調査結果」(平成27年2月調査)をまとめた。この調査は、全国の型わく工(土木と建築)、左官、とび工、鉄筋工(土木と建築)=6職種と電気、配管工の2職種を加えた8職種を対象に、平成27年2月10日~20日の間の1日(日曜、休日を除く)を調査対象日として過不足率を調べたもの。全国の8職種の過不足率は、1月の1.1%の不足から2月は0.6%の不足となり、不足幅が0.5ポイント縮小した。東北地域の8職種の過不足率は、1月の0.6%の不足から2月は0.4%の不足へと不足幅が0.2ポイント縮小した。今後、8職種の労働者の確保見通しは、全国、東北地域とも「普通」。

〈2月の職種別過不足率の状況〉◇型わく工(土木)=1.3%(前月比1.6P減)◇型わく工(建築)=0.2%(同0.9P減)◇左官=0.0%(同0.8P減)◇とび工=1.2%(同0.5P減)◇鉄筋工(土木)=▲0.1%(同0.9P減)◇鉄筋工(建築)=▲0.1%(同0.7P減)◆6職種計=0.5%(同0.8P減)◇電気=0.9%(同0.0P)◇配管工=0.4%(同0.4P減)◆8職種計=0.6%(同0.5P減)。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/001084147.pdf>

【問合せ先】 土地・建設産業局建設市場整備課 03—5253—8111 内線 24853、24854

賃上げ動向調査

経産省、企業の賃上げ動向等に関するフォローアップ調査実施

経済産業省は東証一部上場企業を対象に、「平成27年企業の賃上げ動向等に関するフォローアップ調査」を実施している。同調査は、賃金の引き上げ状況等を的確に把握することを目的に昨年に続き実施するもの。詳細はURLから。

[URL] <http://www.meti.go.jp/policy/economy/jinzai/chinage/kaitou.html>

【問合せ先】 経済産業政策局産業人材政策室 03—3501—2259

会員動向

地盤ネット、「地盤安心マップ®PR0」の不動産情報サービスを開始

地盤調査データの解析サービスを提供する地盤ネットは、事業者向け不動産情報の有料サービス「地盤安心マップ®PR0」のサービス提供を開始した。同サービスは、従来の無料提供サービス「地盤安心マップ®」を進化させたもので、閲覧できる地図情報・機能が14種類から33種類に増えている。地盤調査データ(スウェーデン式サウンディング試験の柱状図や調査深度等)や、より詳細な地形地質・地盤災害情報と地価情報・用途地域情報など不動産情報を掲載しており、土地選びに有益な不動産情報と地盤災害情報を同時に閲覧することができる。住宅会社や不動産会社を対象に、用地仕入や地盤に関する社内検討用としてはもとより、エンドユーザーへの地盤・災害リスクに関する説明用資料や自社物件営業資料として活用できる。パソコン画面向けのPCブラウザ版に加え、iPad専用のアプリケーションを同時に開

発し、画面レイアウトの構成、各種情報の読み込み速度などを改善したことで、住宅会社や不動産会社がエンドユーザーへ土地情報をストレスのないスムーズなプレゼンテーションを行うことを実現した。2年間契約で価格は1アカウント月額5000円(税別)。パソコンに加えてiPadでも使用する場合、アカウントは追加できる。

〔URL〕<http://v4.eir-parts.net/v4Contents/View.aspx?cat=tdnet&sid=1222824>

【問合せ先】地盤ネットホールディングス 03—6265—1803

協会だより

全住協メールマガジン創刊のお知らせ

広報委員会では、今年度から会員企業の社員の方を対象に、営業活動に役立つメールマガジンを発行(4月15日創刊予定)する。業界に関する情報提供や各社の業務にまつわる問題解決事例の紹介、業界内で流行っている設備、お客様に評判が良い設備・機能など身近な話題をコラム形式にて掲載するほか、全住協の委員会活動・要望活動等も併せて掲載していく予定。メールマガジンの配信申込みは、下記のURLから配信を希望するメールアドレス等を登録して行う(会員企業の社員の方限定・登録無料)。

〔URL〕<http://www.zenjukyو.jp/member/entry.php?id=6158>

【問合せ先】事務局 03—3511—0611

◆(一社)信越住宅産業協会及び(一社)鹿児島県住宅宅地産業協会設立、団体会員へ

このたび、全住協信越支部及び九住協鹿児島県支部をそれぞれ母体として設立された一般社団法人信越住宅産業協会(信越住協)と一般社団法人鹿児島県住宅宅地産業協会(鹿住協)が全住協に団体会員として入会した。

〈信越住協〉①平成27年4月1日設立 ②新井精一理事長 ③所在地・TEL・FAXは信越支部に同じ。

〈鹿住協〉①平成27年4月1日設立 ②逆瀬川勇理事長 ③所在地 鹿児島市南郡元町14-9 ④TEL 099—285—0101 ⑤FAX 099—285—0122

◆事務所移転

(株)ヴェリタス・インベストメント(正会員)は本社事務所を下記に移転し、4月1日(水)から業務を開始した。

【新所在地】〒150-0043 東京都渋谷区道玄坂1-12-1 渋谷マークシティウエスト19階
TEL・FAXに変更なし。

◆社名変更

城南建設(株)(正会員)は4月1日(水)から同社ブランドの商号を社名とし住宅情報館(株)に社名を変更した。

(株)大京リアルド(正会員)は合併により、4月1日(水)から(株)大京穴吹不動産に社名を変更した。※いずれも住所・TEL・FAXに変更はない。