

週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers



住宅・居住環境の満足度は77%、過去30年で最高

～国交省、平成25年住生活総合調査

国土交通省は「平成25年住生活総合調査」をまとめた。同調査は、住宅及び居住環境の評価、最近5年間の居住状況の変化に関する事項等を調査し、住宅政策を推進する上で必要となる基礎資料を得ることを目的としている。昭和35年から平成15年までは「住宅需要実態調査」として実施してきたが、前回の平成20年からは、調査内容の充実を図り「住生活総合調査」と名称を改め調査を実施している。今回の調査で12回目となる。調査対象は、平成25年住宅・土地統計調査の調査対象のうち、住居と生計を共にしている家族世帯や、家族と一緒に間借りや同居している世帯及び一人暮らしなど「普通世帯」の8万5302世帯。回収世帯数は7万6096世帯、回収率は89.2%。

「平成25年住生活総合調査」の概要は次のとおり。◇**住宅及び居住環境の評価**＝満足度は77.2%と過去30年で最高となった(昭和58年：60.0%→平成25年：77.2%)。「住宅」に対する満足度が過去10年で大きく増加(平成15年：55.9%→平成25年：74.2%)し、「居住環境」に対する満足度(72.0%)を初めて上回った。◇**最近5年間の居住状況の変化**＝最近5年間に住み替えを実施した主な目的は過去30年で多様化しており、「住宅を広くする、部屋を増やす」(昭和58年：33.4%→平成25年：17.7%)と、「就職、転職、転勤などに対応」(昭和58年：25.9%→平成25年：21.7%)は減少している。これまで減少傾向にあった「親、子などとの同居・隣居・近居」(昭和58年：6.1%→昭和63年：5.4%→平成5年4.1%)が平成5年以降、増加(平成10年：4.7%→平成20年：5.3%→平成25年：10.6%)に転じ、平成5年と比較すると約2倍増と過去最高となった。

◇**今後の住まい方の意向**＝今後5年以内に住み替えの主な目的は、最近5年間に実際に住み替えた世帯と比較すると「住宅を広くする、部屋を増やす」(最近5年間に住み替えた：17.7%→今後5年以内に住み替えの意向：21.5%)が最も多く、次いで「子育て・教育の環境を整える」(最近5年間に住み替えた：17.6%→今後5年以内に住み替えの意向：19.3%)、「就職、転職、転勤などに対応」(最近5年間に住み替えた：21.7%→今後5年以内に住み替えの意向：18.5%)、「親、子などとの同居・隣居・近居」(最近5年間に住み替えた：10.6%→今後5年以内に住み替えの意向：17.7%)の順。「間取り、収納、設備などを使いやすくする」(最近5年間に住み替えた：7.3%→今後5年以内に住み替えの意向：15.2%)と、「高齢期の生活の安心・安全や住みやすさの向上」(最近5年間に住み替えた：5.6%→今後5年以内に住み替えの意向：10.5%)は2倍近い伸びとなった。また今後5年以内に改善の意向を持つ世帯において、改善の主な目的は「住宅のいたみを直す、きれいにする」(最近5年間に改善した：62.2%→今後5年以内に改善の意向：58.8%)がトップ。次いで「高齢期の生活

の安心・安全や住みやすさの向上」(最近5年間に改善した:22.2%→今後5年以内に改善の意向:29.8%)、「間取り、収納、設備などを使いやすくする」(最近5年間に改善した:17.8%→今後5年以内に改善の意向:22.8%)の順。

◇家族構成別に見た住宅及び居住環境の評価と住み替え・改善の意向＝まず、子育て世帯で最も重要としていることは「住宅の広さ」(平成20年:8.6%→平成25年:14.0%)。前回最も重要としていた「住宅と住宅まわりの防犯性」(平成20年:20.0%→平成25年:11.9%)は大きく減少した。一方、「託児所、保育所などの利便」(平成20年:3.7%→平成25年:7.4%)と、「安全性、遮音性など住宅の性能」(平成20年:5.2%→平成25年:5.9%)が増加している。次に、高齢者世帯(家計主が65歳以上の世帯)では、全世帯と比べ「日常の買い物、医療・福祉・文化施設の利便」(全世帯:34.4%、高齢者世帯35.9%)を最も重要としており、「治安、犯罪発生の防止」(全世帯:35.5%、高齢者世帯:27.9%)は低かった。家計主の年齢別では、家計主の年齢が高いほど住み替えの意向は低い(65～74歳:3.6%、75歳以上:2.8%)。また家計主の年齢が55～59歳と60～64歳の世帯は、リフォームの意向が高くなっている(55～59歳:10.5%、60～64歳:10.8%)。◇現住居以外に所有している・借りている住宅＝現住居以外に所有している・借りている住宅がある世帯の割合は増加(平成20年:6.6%→平成25年:9.2%)。現住居以外に所有・賃借している住宅の利用状況は、「子、親族などが住んでいる」(36.1%)が最も多く、次いで「空き家(物置などを含む)になっている」(23.0%)、「借家として賃貸している」(17.3%)となっている。空き家の建築時期は昭和55年以前(昭和45年以前:44.5%、昭和46～55年:24.4%)の割合が全体の約2/3(68.9%)を占めている。腐朽・破損していない空き家(44.4%)を管理状況別に見ると「専門業者に管理を委託」(73.6%)、「自分や親族が定期的に管理」(50.1%)、「自分や親族が不定期に管理」(46.5%)、「ほとんど何もしていない」(30.5%)—の順で多かった。また、管理をほとんど何もしていない空き家は「空き家のままにしておく」(61.5%)の割合が高かった。専門業者に管理を委託している空き家の活用意向は、「住宅を親族以外に売却する」(25.5%)及び「借家として賃貸する」(24.8%)の割合が比較的高く、「空き家のままにしておく」(25.4%)は低かった。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000098.html

【問合せ先】住宅局住宅政策課 03—5253—8111 内線 39243、39244

政策動向

東京都、10月21日に一斉建築パトロールを実施

東京都は、10月15日(木)～21日(水)の東京都管内において今年の違反建築防止週間の一環として、10月21日(水)に、特別区(23区)、八王子市、立川市、武蔵野市、三鷹市、府中市、調布市、町田市、日野市、国分寺市及び東京都(多摩建築指導事務所)の各特定行政庁が主体となって、一斉公開建築パトロールを実施する。同パトロールは、違反建築物に対するパトロールによって行政上の必要な措置をとること等で、良好な市街地環境の維持及び建築物の適法性を確保することを目的とする。一斉公開建築パトロールの実施日時は、10月21日(水)10:00～14:00。実施方法は、各特定行政庁が監察担当職員によるパトロール班を編成し、原則として自動車で巡回点検する。実施内容と現場における措置は、各特定行政庁が地

域の実情に応じてパトロールの重点事項を定め、建築工事現場における状況の点検、指導、違反是正等を行い、違反建築中の場合は建築主、工事施工者等に必要な指示をし、特に緊急を要するものには、工事停止または使用禁止等の措置をとる。同パトロールの結果は、実施主体の報告を集計し10月中に公表する予定。

〔URL〕 <http://www.metro.tokyo.jp/INET/OSHIRASE/2015/10/20pa1400.htm>

【問合せ先】 都市整備局市街地建築部建築指導課 03—5388—3361

国交省、違法貸しルームの是正指導で1978件調査、違反は1314件

国土交通省は「違法貸しルームの是正指導等の状況」(平成27年8月31日現在)をまとめた。調査対象物件数は1978件で、このうち◇調査中の物件=368件◇建築基準法(建築基準法関係条例含む)違反が判明した物件=1314件◇建築基準法(建築基準法関係条例含む)違反なしが判明した物件=91件◇調査開始時点で施設が閉鎖されていた物件や、調査により貸しルーム以外であることが明らかになった物件=205件—となっている。

同省では引き続き特定行政庁と連携し、建築物の安全性の確保を進めていくとしている。

〔URL〕 <http://www.mlit.go.jp/common/001105279.pdf>

【問合せ先】 住宅局建築指導課建築安全調査室 03—5253—8111 内線 39525、39564

国交省、日本の不動産市場を英語で紹介するパンフレットで国際化に対応

国土交通省は、我が国の不動産市場の国際化に対応し、日本の不動産市場を英語で紹介するパンフレットを公表した。パンフレットの主な内容は①「日本全体の経済政策」=首相官邸、内閣府資料を基にアベノミクス3本の矢について紹介、②「国土交通省の政策」=国土のランドデザイン2050を基に今後の国土像のコンセプトを紹介、③「今後のインフラ整備」=国土のランドデザイン2050、交通政策計画基本計画を基に大規模インフラ整備計画を紹介、④「都市開発プロジェクト」=国家戦略特区をもとに、東京での都市開発プロジェクトを紹介、⑤「不動産市場全般」=日本の不動産市場規模、安定性について紹介、⑥「環境性能の高い不動産」=不動産の環境性能を高める取組について紹介、⑦「不動産市場の透明性」=住宅価格指数や公表されている不動産指標について紹介—。同パンフレットは、印刷などに使用する高画質版とEメールでの送付用に低画質版を公開しており、誰でも利用が可能としている。

〔URL〕 <http://www.mlit.go.jp/common/001105399.pdf>

【問合せ先】 土地・建設産業局国際課 03—5253—8111 内線 30722、30724

市場指標

国交省、不動産価格指数(住宅)の6月分は前年比1.4%増の103.2

国土交通省がまとめた「不動産価格指数(住宅)及び不動産取引件数・面積(住宅)」(平成27年6月分)における全国の住宅総合指数(2010年平均=100)は103.2で、前年同月比1.4%増。内訳は、◇住宅地=95.4(前年同月比1.8%減)◇戸建住宅=98.3(同0.9%減)◇マンション=119.2(同6.8%増)。マンションは2013年3月分より、28か月連続でプラス。

不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=1万4764件(前年同月比11.5%増)、361万7772㎡

(同 12.6%増)◇マンション=1万4615件(同 17.8%増)、81万3354㎡(同 16.3%増)。

《圏域別の指数動向》

〈南関東圏〉◇住宅総合指数=104.6(前年同月比 3.3%増)◇住宅地=98.9(同 0.01%減)◇戸建住宅=97.2(同 0.8%増)◇マンション=117.0(同 6.7%増)。

不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=3484件(前年同月比 12.2%増)、57万7783㎡(同 12.9%増)◇マンション=8015件(同 17.5%増)、41万7735㎡(同 15.6%増)。

〈名古屋圏〉◇住宅総合指数=98.7(前年同月比 2.6%増)◇住宅地=90.8(同 4.6%減)◇戸建住宅=97.0(同 2.6%増)◇マンション=122.5(同 16.5%増)。

不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=912件(前年同月比 7.8%増)、22万4316㎡(同 7.3%増)◇マンション=674件(同 11.0%増)、4万6401㎡(同 13.5%増)。

〈京阪神圏〉◇住宅総合指数=99.5(前年同月比 2.4%減)◇住宅地=93.7(同 5.9%減)◇戸建住宅=93.0(同 4.7%減)◇マンション=115.2(同 2.7%増)。

不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=2521件(前年同月比 9.9%増)、38万5649㎡(同 18.1%増)◇マンション=3145件(同 21.7%増)、18万1075㎡(同 17.5%増)。

〈東京都〉◇住宅総合指数=109.3(前年同月比 6.0%増)◇住宅地=100.1(同 0.2%増)◇戸建住宅=101.2(同 3.9%増)◇マンション=120.7(同 9.3%増)。

不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=960件(前年同月比 17.2%増)、11万9519㎡(同 17.1%増)◇マンション=4505件(同 20.6%増)、20万7412㎡(同 19.2%増)。

〈愛知県〉◇住宅総合指数=99.7(前年同月比 5.1%増)◇住宅地=94.8(同 2.4%減)◇戸建住宅=96.2(同 4.7%増)◇マンション=119.3(同 17.7%増)。

不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=459件(前年同月比 7.7%増)、9万4215㎡(同 8.9%増)◇マンション=627件(同 11.4%増)、4万2992㎡(同 14.5%増)。

〈大阪府〉◇住宅総合指数=101.8(前年同月比 3.4%増)◇住宅地=97.9(同 8.0%増)◇戸建住宅=94.5(同 0.3%増)◇マンション=115.0(同 3.2%増)。

不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=1323件(前年同月比 9.0%増)、15万7367㎡(同 11.1%増)◇マンション=1823件(同 20.1%増)、10万1785㎡(同 14.9%増)。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000064.html

【問合せ先】土地・建設産業局不動産市場整備課 03-5253-8111 内線 30222、30214

不動産研住宅価格指数、7月の首都圏総合は3か月連続で上昇

(一財)日本不動産研究所は7月の「不動産研住宅価格指数」(対象=首都圏の既存マンション、基準日2000年1月=100P)をまとめた。首都圏総合は85.21P(前月比1.24%増)で、3か月連続で上昇した。[地域別の内訳]◇東京=93.89P(前月比2.02%増)で、3か月連続で上昇◇神奈川=80.71P(同0.30%増)で、2か月ぶりに上昇◇千葉=63.53P(同1.29%減)で、3か月連続で下落◇埼玉=69.15P(同0.44%増)で、3か月ぶりに上昇。

[URL] <http://www.reinet.or.jp/pdf/fudoukenjutakuhyouka/LatestRelease20150929-J.pdf>

【問合せ先】研究部 03-3503-5335

アットホーム、8月の新築戸建の平均成約価格は首都圏3365万円で4か月連続の上昇

アットホームがまとめた8月の「首都圏の新築戸建・中古マンション価格動向」によると、新築戸建の戸当たり平均成約価格は前年同月比3.0%上昇し3365万円で4か月連続のプラス。2014年5月以来1年3か月ぶりに全エリアで上昇となった。前月比でも0.1%上昇し2か月連続でプラスとなったが、東京23区では5000万円以上の物件の成約が3か月ぶりに3割を下回り、前月比は5か月ぶりに下落に転じた

中古マンションの戸当たり平均成約価格は、2463万円で前年同月比0.7%上昇し1年8か月連続のプラス、前月比も0.2%上昇し2か月連続でプラスとなった。ただ、東京23区では、成約価格の平均が登録価格の平均を大きく下回り、需給のズレが顕著となった。

〔新築戸建の登録価格・成約価格〕◇登録価格=3332万円(前年同月比1.9%上昇)で、2か月連続でプラス。うち◇東京23区=4520万円(同3.0%上昇)◇東京都下=3742万円(同5.6%上昇)◇神奈川県=3524万円(同3.6%上昇)◇埼玉県=2986万円(同5.1%上昇)◇千葉県=2718万円(同0.1%下落)◇平均成約価格=3365万円(同3.0%上昇)で、4か月連続のプラス。うち◇東京23区=4536万円(同4.7%上昇)◇東京都下=3490万円(同1.9%上昇)◇神奈川県=3446万円(同2.0%上昇)◇埼玉県=2910万円(同5.4%上昇)◇千葉県=2585万円(同0.5%上昇)。

〔中古マンションの登録価格・成約価格〕◇登録価格=2607万円(前年同月比16.6%上昇)で、6か月連続のプラス。うち◇東京23区=3870万円(同30.1%上昇)◇東京都下=2269万円(同3.0%下落)◇神奈川県=2105万円(同2.2%下落)◇埼玉県=1770万円(同8.9%上昇)◇千葉県=1806万円(同1.5%下落)◇平均成約価格=2463万円(同0.7%上昇)で、1年8か月連続のプラス。うち◇東京23区=3180万円(同3.5%上昇)◇東京都下=2048万円(同9.3%下落)◇神奈川県=2192万円(同3.9%下落)◇埼玉県=1815万円(同28.5%上昇)◇千葉県=1747万円(同12.2%上昇)。

〔URL〕<http://athome-inc.jp/pdf/market/15093001.pdf>

【問合せ先】業務推進部 03—3580—7185

シンポジウム

東京都、「木密地域不燃化10年プロジェクト」シンポ・建替え等相談会開催

東京都は、木密地域の改善を加速させる「木密地域不燃化10年プロジェクト」の取組みの一環として、都民の不燃化建替えの重要性等への理解を深めるため、シンポジウムと建替え等相談会を開催する。シンポジウムは、首都大学東京都市環境科学研究科准教授・市古太郎氏による基調講演「東京の木密地域における住まいづくりとご近所防災」をはじめ事例紹介やパネルディスカッションが予定されている。また建替え等相談会はシンポジウム参加者を対象に当日受付ける。シンポジウムの日時は、10月24日(土)13:30~15:30、建替え等相談会は同日、15:30~16:30。会場はいずれも東京都庁東京都議会議事堂都民ホール(東京都新宿区)。参加費は無料、事前申し込みで定員は250名。応募多数の場合は、抽選の上当選者には入場券を送る。応募締切りは10月19日(月)必着。応募方法などはURLから。

〔URL〕<http://www.metro.tokyo.jp/INET/BOSHU/2015/09/22p9p500.htm>

【問合せ先】都市整備局市街地整備部防災都市づくり課 03—5320—5075