



住宅の買い時感は消費者の61.9%が「買い時」

～住宅金融支援機構「平成28年度における住宅市場動向について」

(独)住宅金融支援機構は「平成28年度における住宅市場動向について」まとめた。同調査は一般消費者、住宅事業者、ファイナンシャルプランナーの三者に、今後の住宅市場に関する事項についてアンケート調査を実施し、その結果をまとめたもの。住宅事業者の平成28年度(平成28年4月～平成29年3月)の受注・販売等の見込みは「平成27年度(平成27年4月～平成28年3月)と比べて増加」が65.3%と最も多かったが、「平成27年度と同程度」も24.8%あった。「平成27年度と比べて減少」は9.8%にとどまった。一般消費者の平成28年度における住宅の買い時感をみると「買い時」は61.9%だったが、「どちらとも言えない」も31.7%あった。「買い時ではない」は6.4%だった。ファイナンシャルプランナーの平成28年度における住宅の買い時感では、「平成27年度と比べて買い時」は68.6%だが、「どちらとも言えない」も17.6%あった。「平成27年度と比べて買い時ではない」は13.7%。住宅事業者の重点的取組事項と一般消費者が重視するポイントでは、住宅事業者、一般消費者ともに「建物の性能」が最も多かった。「建物の性能」で最も重視するポイントは、住宅事業者は「省エネルギー性」、一般消費者では「高耐久性」だった。概要は以下のとおり。

1. 平成28年度の受注・販売等の見込みについて(調査対象：住宅事業者・複数回答)＝平成28年度の受注・販売等の状況の見込みについては「平成27年度と比べて増加」(65.3%)が最も多く、主な要因として「住まい給付金、贈与税非課税措置(住宅取得等資金)、住宅ローン減税等がある(または措置の拡充が検討されている)から」(15.4%)、「その他」(17.7%)の主な回答をみると「2020年の法改正をはじめとする高気密・高断熱への関心のたかまり」や「新商品の開発」一等を示唆する回答がみられた。「平成27年度と比べて同程度」(24.8)、「平成27年度と比べて減少」は9.8%にとどまった。主な要因では「その他」(47.2%)が多く、主な回答をみると「販売スケジュールの調整」や「建設用地の不足」、「土地仕入れが難航しているため」一等を指摘する回答がある。

2. 平成28年度における住宅の買い時感について(調査対象：一般消費者・複数回答)＝「買い時」(61.9%)が最も多く、「買い時ではない」(6.4%)を大きく上回った。その主な要因としては「今後消費税率が引き上げられるから」(74.7%)が最も多く、次いで「住宅ローン金利が低いから」(66.2%)、「住まい給付金、贈与税非課税措置(住宅取得等資金)、住宅ローン減税等がある(または措置の拡充が検討されている)から」(15.6%)一等としている。一方「買い時ではない」の主な要因は「景気の先行きが不透明だから」(50.0%)、「住宅価額等が上昇しているから」(32.9%)一等だった。「どちらとも言えない」は31.7%だった。

3. 平成28年度における住宅の買い時感について(調査対象：ファイナンシャルプランナ

一・複数回答) = 「平成 27 年度と比べて買い時」(68.6%)、「どちらとも言えない」(17.6%)、「平成 27 年度と比べて買い時ではない」(13.7%)となり、「買い時」とする主な要因は、1 番は「住宅ローン金利の低水準」(100%)、次いで「消費税率引上げ前の駆け込み効果」(51.4%)、「住まい給付金、贈与税非課税措置(住宅取得等資金)、住宅ローン減税等がある(または措置の拡充が検討されている)から」(42.9%)—等の順。「買い時ではない」とする主な要因(同)では「住宅価額の高騰の影響」(85.7%)、「景気の先行き不透明感」(71.4%)—等があげられる。

4. 今後の重点的取組事項について(調査対象:住宅事業者・複数回答) = 「建物の性能」(61.8%)が最も多く、次いで「土地の仕入」(40.4%)、「住宅プランの提案力」(32.3%)、「デザイン」(30.5%)—と続いている。

5. 住宅事業者選びで重視するポイントについて(調査対象:一般消費者・複数回答) = 「建物の性能」(59.2%)が最多で、次いで「立地」(49.0%)、「デザイン」(38.9%)—と続く。前々回調査と比較すると、前々回 3 位の「立地」が「デザイン」と入れ替わり 2 位に、前々回 6 位の「住宅の価額や手数料」が 4 位にランクアップした。

6. 建物の性能で重視する事項について(調査対象:住宅事業者・複数回答) = 「今後の重点的取組事項」で「建物の性能」を選択した住宅事業者が建物の性能で重視する事項については「省エネルギー性」(92.0%)が最も多く、次いで「耐震性」(49.6%)、「高耐久性」(43.8%)—が上位 3 位だった。また「その他」(3.5%)では、ゼロエネルギー住宅(ZEH)仕様、健康や快適性に関する性能の向上、断熱性、気密性—等があった。

7. 建物の性能で重視する事項について(調査対象:一般消費者・複数回答) = 「業者選びで重視するポイント」で「住宅の性能」を選択した一般消費者が建物の性能で重視するポイントについては「高耐久性」(72.4%)が最多で、次いで「耐震性」(55.5%)、「省エネルギー性」(46.7%)、「遮音性」(22.7%)—の順で多かった。

8. リフォーム、リノベーションや買取再販等について(調査対象:住宅事業者・複数回答) = 他社との連携を含む実施済みが 66.5%となった。これに実施を検討している回答企業を含めると回答割合は 83.3%となる。なお、実施または検討している事業は「リフォーム」(73.9%)、「リノベーション」(69.5%)、「買取再販」(44.9%)—と続いている。

9. 「リフォーム」した中古住宅の購入等について(調査対象:一般消費者・択一回答) = 「リフォーム」した中古住宅購入、購入後「リフォーム」をすると併せた住宅取得」については、41.5%が「関心があり、検討している」と回答し、回答者の年齢階級別でみると、40 歳代から 50 歳代前半において回答割合が 40%台後半で概ね半数の回答世帯で検討している。

〔URL〕 <http://www.jhf.go.jp/files/300308216.pdf>

【問合先】 業務推進部営業計画グループ 03—5880—8448

政策動向

国土省、地方都市の不動産証券化ガイドブックを策定、先進事例も紹介

国土交通省は、地元事業者や地域金融機関など地域の関係者が、地方都市において不動産証券化を行う参考となるよう、先進事例にみる地域活性化事業の構築と不動産ファイナンスのポイントをまとめた「地方都市の不動産証券化ガイドブック」を策定した。不動産証券化は、

不動産を形成・再生する際に有効な資金調達手法だが、地方都市では証券化のノウハウを持った人材が不足し、活用が進んでいない。同ガイドブックでは、検討委員会や地域協議会での議論を踏まえ、地方都市の不動産証券化事業を構築する上で課題となる事業のポイント「収益性を確保した事業の構築等」(①地域のニーズに応じた用途の検討、②まちづくりの方針との整合や、官民連携、③マスターリースなどによる減収リスクの軽減、④ふるさと投資や市民ファンド、公的資金などの活用)や、「多岐にわたる関係者間の連携・調査と専門人材の確保」(①まちづくり関係団体との連携、②関係者が集まる協議会等の場の設置、③不動産証券化事業の経験者など外部人材の活用)を先進事例も合わせ紹介している。今後は、同ガイドブックを活用した地方都市でのセミナーの開催や専門家の派遣など不動産証券化事業支援などを実施していく。同ガイドブックは下記URLにて公表している。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000086.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 25123、25157

調査統計

国土省、主要建設資材の需給は全ての資材が均衡、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]=全ての資材が「普通」。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、碎石、再生碎石)は「やや品不足」。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/001123880.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 職種の過不足率は 0.3%不足

国土交通省は、「建設労働需給調査結果」(平成 28 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 職種に電工、配管工の 2 職種を加えた 8 職種を対象に、平成 28 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 0.2%の不足から 2 月は 0.3%不足となり不足幅が 0.1P 拡大した。東北地域の 8 職種の過不足率は、1 月の 0.3%の不足から 2 月は 0.1%不足となり、不足幅が 0.2P 縮小した。今後、8 職種の労働者の確保見通しは、全国と東北地域とも「普通」。(2 月の職種別過不足率の状況)(プラスは不足、マイナス(▲)は過剰)◇型わく工(土木)=+1.7%(前月+1.4%)◇型わく工(建築)=+0.2%(同+0.4%)◇左官=+0.5%(同+0.3%)◇とび工=+0.9%(同▲0.2%)◇鉄筋工(土木)=▲0.9%(同▲0.1%)◇鉄筋工(建築)=▲2.0%(同▲1.1%)◇6 職種計=+0.1%(同±0.0%)◇電工=+0.8%(同+0.7%)◇配管工=+0.6%(同+0.4%)◇8 職種計=+0.3%(同+0.2%)。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/001124602.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

東京都、建設リサイクルパトロールで法に基づく助言が 38 件

東京都は区や市と共同で、建築物解体現場等において建設副産物のリサイクルを適正に進めるために都内全域で一斉にパトロールを行っている。このほどまとめた「建設リサイクル法に関する一斉パトロール」の結果によると、標識の未掲示や工事着手前の措置等や分別解体の不徹底が適正に行われていなかった現場での「法に基づく助言」が 38 件、法の施行規則どおりに施工されているが、仮置きされた建設資材廃棄物が一部混ざり合っている場合や産業廃棄物収集運搬業の許可証の写しを携帯していない場合など、助言・勧告の対象に至らない軽微な事項や他法令違反の場合等に行う、法に基づかない任意聞き取り調査・指導が 391 件、石綿の飛散防止対策に関して、大気汚染防止法及び環境確保条例に基づく指導が 67 件、フロン排出抑制法に基づくフロン回収・処理については、違反は認められなかった。パトロール期間は 1 月 4 日～1 月 29 日で、建設リサイクル法の届出があった 2312 件のうち 679 件で実施。〔URL〕<http://www.metro.tokyo.jp/INET/OSHIRASE/2016/03/20q3h400.htm>

【問合せ先】(建設リサイクル法全般)都市整備局都市づくり政策部広域調整課 03—5388—3231
(届出、分別解体等) 都市整備局市街地建築部建築指導課 03—5388—3372
(石綿(アスベスト)) 環境局環境改善部大気保全課 03—5388—3493

市場動向

アットホーム、2 月の首都圏居住用賃貸の成約は 1.2%増の 2.8 万件

アットホームがまとめた 2016 年 2 月の「首都圏居住用賃貸物件市場動向」によると、首都圏の居住用賃貸物件の成約数は 2 万 8504 件で、前年同月比 1.2%増加し前月のマイナスから再びプラスとなった。新築アパートが全エリアで 2 桁増となったほか、前月に減少となった中古物件も東京 23 区の回復等により、マンション、アパートともに増加に転じた。埼玉県では中古物件の好調が続き、11 か月連続の増加となった。〔居住用賃貸物件の登録状況〕◇首都圏の登録件数=26 万 2483 件(前年同月比 2.3%減)、うち◇東京 23 区=11 万 239 件(同 9.3%減)◇東京都下=2 万 7526 件(同 0.3%減)◇神奈川県=7 万 2192 件(同 5.1%増)◇埼玉県=2 万 7307 件(同 1.9%増)◇千葉県=2 万 5219 件(同 4.5%増)一で、神奈川県、埼玉県、千葉県が前年同月を上回っている。〔1 m²当たり登録賃料〕◇賃貸マンション=2607 円(前年同月比 0.8%下落)◇賃貸アパート=2211 円(同 0.05%増)。〔1 戸当たり登録賃料〕◇賃貸マンション=9.06 万円(前年同月比 2.1%下落)◇賃貸アパート=5.94 万円(同 0.8%下落)。〔成約のエリア別状況〕◇首都圏の成約件数=2 万 8504 件(前年同月比 1.2%増)。東京 23 区は、中古物件の回復で、マンションが 5 か月ぶりに、アパートは 2 か月ぶりにいずれも増加に転じた。埼玉県は中古物件の好調が続き 11 か月連続で増加。うち◇東京 23 区=1 万 2209 件(同 1.1%増)◇東京都下=2653 件(同 5.3%減)◇神奈川県=7292 件(同 3.6%減)◇埼玉県=3211 件(同 10.3%増)◇千葉県=3139 件(同 12.0%増)一で、東京 23 区と埼玉県、千葉県が増加。〔m²当たり成約賃料・首都圏平均〕◇賃貸マンション=2602 円(前年同月比 0.6%上昇)、3 か月ぶりに上昇◇賃貸アパート=2286 円(同 0.7%上昇)、5 か月ぶりに上昇。

〔1 戸当たり成約賃料・首都圏平均〕◇賃貸マンション=8.52 万円(同 1.6%下落)、5 か月

連続の下落◇賃貸アパート＝6.13万円(同0.3%上昇)、3か月連続の上昇。

[URL] <http://athome-inc.jp/wp-content/uploads/2016/03/2016032801.pdf>

【問合せ先】 広報担当 03-3580-7185

事業者公募

住宅リフォーム・紛争処理C、「第33回住まいのリフォームコンクール」開催

(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターは「第33回住まいのリフォームコンクール」を開催する。同コンクールはリフォーム「作品部門」に加えて、消費者の満足度、計画・設計プロセス上の工夫、地域経済・環境への貢献等、幅広い社会的意義に着目し、リフォーム事業の仕組み等を評価する「ビジネスモデル部門」との2部門で開催する。応募者の要件は「作品部門」は応募作品の住宅の①建築主(施主)②設計者③施工者、「ビジネスモデル部門」がリフォーム事業の仕組み等を構築している事業者・事業グループ・団体。募集期間は4月11日(月)～6月20日(月)(必着)。審査手数料は「作品部門」「ビジネスモデル部門」とも1応募につき2160円(税込)。応募条件の確認や応募方法など詳細はURLから。

[URL] https://www.chord.or.jp/tokei/contest_01.html

【問合せ先】「住まいのリフォームコンクール」係 03-3261-4567

協会だより

(一社)東北住宅産業協会設立、団体会員へ

このたび、全住協東北支部を母体として設立された一般社団法人東北住宅産業協会(東北住協)が全住協に団体会員として入会した。

〈東北住協〉 ①平成28年4月1日設立 ②高橋一夫理事長 ③所在地・TEL・FAXは東北支部に同じ。

◆4月の行事予定

◇11日(月)	9:30～	新入社員研修会(組織委員会) [あうるすぽっと]
◇12日(火)	12:00～	流通委員会 [スクワール麴町]
◇14日(木)	15:30～	入会審査会 [弘済会館]
	16:00～	組織委員会 [同上]
	17:00～	情報交換会 [テング酒場麴町店]
◇22日(金)	9:45～	宅地建物取引士法定講習 [連合会館]
	10:00～	基礎実務研修会(組織委員会) [日本教育会館]
◇26日(火)	12:00～	総務委員会 [協会会議室]
	13:00～	現場作業教育講習(戸建住宅委員会) [主婦会館]