

今週の フラッシュ

消費税増税据え置きで、圧迫感が低下

～住団連、2015 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、「2015 年度戸建注文住宅の顧客実態調査」をまとめた。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 16 回目。調査の対象エリアは、三大都市圏(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 4182 件。

平均的な顧客像をみると、世帯主年齢は 41.2 歳と昨年度より 0.8 歳低下した。全体に占める 30 歳代の割合は例年どおり高く 42.7%。2010 年度まで 8%台で推移していた 60 歳代の割合は、2011 年度は 9.3%、2012 年度には 10.8%と増加傾向がみられたが、2013 年度 10.4%と減少してから減少傾向となり、今年度も減少し 9.1%と 3 年連続で減少した。従前住宅は「賃貸住宅」の割合が最も高く 49.9%(前年度比 4.1 P 増)、「建て替え」は 27.7%(同 1.9 P 減)でわずかに減少。建築費は 3370 万円(同 60 万円増)と増加し、「建て替え」費用は 3816 万円(同 6 万円増)、「土地購入・新築」費用は 3105 万円(同 72 万円増)で「建て替え」は土地代が必要ない分、相対的に建築費のグレードを高めていることが伺える。世帯年収は 868 万円(同 17 万円増)に増加したが、住宅取得費の世帯年収倍率は 6.1 倍(前年度 6.1 倍)と横ばいだった。借入金は 3695 万円(同 155 万円増)で、借入金の年収倍率は若干増加し 4.26 倍(同 0.1 P 増)となった。住宅ローンの金利タイプは、「変動金利」(2014 年度 59.7%→2015 年度 57.1%)と「固定金利期間選択型」(2014 年度 17.8%→2015 年度 15.4%)が低下し、「全期間固定金利」(2014 年度 17.8%→2015 年度 23.6%)が増加した。

住宅取得資金の贈与額は 1163 万円。「贈与あり」は 22.1%(前年度比 0.6 P 増)で、年齢層が下がるに従い「贈与あり」が増加し、25～30 歳未満が 29.0%(同 4.3 P 減)、30～35 歳未満が 30.8%(同 0.5 P 増)と概ね 3 人に 1 人の割合で贈与が若年世帯の持家取得に大きく貢献している。住宅取得時の資金計画での消費税の影響では、2012 年度までは圧迫感ありの割合は年を追うごとに低くなっていたが、税率アップが影響して 2013 年度以降は「かなり圧迫感があった」と「少し圧迫感があった」の割合が大きく増加していた。今年度は、消費税率アップが据え置かれたためか「かなり圧迫感があった」(2014 年度 37.9%→2015 年度 33.4%)、「少し圧迫感があった」(2014 年度 37.6%→2015 年度 37.4%)ともに低下している。住宅取得の動機付けには、「住宅ローン減税」が「大きい効果があった」が 38.2%(前年比 6.0 P 増)、「まあ効果があった」が 48.1%(同 2.9 P 減)で「住宅取得資金贈与・非課税特例」が「大きい効果があった」が 43.7%(同 2.7 P 増)、「まあ効果があった」が 30.4%(前年度 30.4%)、「住宅ロ

ーン減税」は、例年どおり適用した顧客が多いのに加え、動機付けの効果も高かった。また、今年度から新たに追加した「省エネ住宅ポイント」は「大きい効果があった」が 37.1%、「まあ効果があった」が 41.7%、「フラット 35S の金利引下拡充」は「大きい効果があった」が 46.8%、「まあ効果があった」が 31.4%で「省エネ住宅ポイント」と「フラット 35S の金利引下拡充」はいずれも 7 割を超えている—と税制特例等による効果が大きく影響しているようだ。

〔戸建注文住宅の平均顧客像〕◇世帯主年齢の平均＝41.2 歳(前年度比 0.8 歳低下)◇世帯年収＝868 万円(同 17 万円増)◇自己資金＝1400 万円(同 80 万円減)◇住宅取得費(建築費と土地代の合計)＝4671 万円(同 117 万円増)◇贈与額＝1163 万円(同 109 万円増)◇借入金＝3695 万円(同 155 万円増)◇借入金の年収倍率＝4.26 倍(同 0.1 P 増)◇住宅の延床面積＝132 m²(同 3.0 m²拡大)—世帯年収は増えたが、建築費、住宅取得費も増加し、そのため自己資金が不足している分を借入金と贈与を増やすことで対処していることが読み取れる。

〔都市圏別にみた平均顧客像〕◇世帯主年齢＝全国平均 41.2 歳、うち東京圏 43.4 歳、名古屋圏 38.2 歳、大阪圏 41.3 歳、地方都市圏 40.7 歳—で東京圏が最も高い◇世帯年収＝全国平均 868 万円、うち大阪圏が 919 万円で最も高く、次いで東京圏 915 万円、地方都市圏 849 万円、名古屋圏 746 万円—の順◇建築費＝全国平均 3370 万円、うち東京圏 3475 万円、大阪圏 3404 万円、地方都市圏 3290 万円、名古屋圏 3287 万円。2010 年度に東京圏を上回った大阪圏が 4 年連続で最も高かったが、今年度は東京圏が最も高くなっている◇住宅延べ床面積＝全国平均 132.4 m²、うち名古屋圏が 144.2 m²で最も広く、次いで大阪圏と地方都市圏が 131.4 m²で、東京圏が 127.9 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 42.7%(30～34 歳 22.3%、35～39 歳 20.4%)と最も高い。しかし、若い年齢層の増加が目立ってきており、25～29 歳が 0.5 P、30 歳～34 歳が 2.2 P といずれもアップしている。25～29 歳はしばらく減少が続いていたが、前年度(2012 年度 8.5%→2013 年度 7.5%→2014 年度 9.0%→2015 年度 9.5%)に増加に転じて 2 年連続のアップとなった。35～39 歳は 2010 年度をピークに 2011 年度から減少に転じ、減少が続いていたが今年度は下げ止まり前年度と同じ 20.4%となった。◇40～44 歳はここ数年増加傾向にあったが、今年度は減少し 15.6%(前年度比 1.0 P 減)◇60 歳代は、2011 年度には 9.3%、2012 年度には 10.8%と増加傾向がみられたが、2013 年度から 10.4%と減少に転じ、今年度も減少して 9.1%(前年度比 0.5 P 減)となり 3 年連続で減少。

〔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＝6.1 倍(前年度 6.1 倍)で前年度と同じ◇借入金の年収倍率は 4.3 倍(前年度比 0.1 P 増)で前年度より増加した。

〔住宅ローンの金利タイプ〕◇「変動金利」(2014 年度 59.7%→2015 年度 57.1%)と「固定金利期間選択型」(2014 年度 17.8%→2015 年度 15.4%)がいずれも低下。「全期間固定金利」(2014 年度 17.8%→2015 年度 23.6%)が増加した。

〔贈与に係る特例制度の適用〕「住宅取得資金贈与非課税特例」が 73.7%で特出して高く、次いで「基礎控除と非課税特例の併用」12.1%、「基礎控除」7.9%、「相続時精算と非課税特例の併用」4.7%、「相続時精算課税制度」1.3%—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 86.3%)、「住宅取得資金贈与非課税特例」(同 74.1%)、「太陽光発電(再生エネルギー買取制度)」(同 81.9%)◇今年度から新たに追加した「省エネ住宅ポイント」(同 78.8%)と「フラット 35S」(同 78.2%)◇「住宅ローン減税」は例年どおり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/proposal-activity/chosa/report03/2015chosa.html>

【問合先】広報部 03—5275—7251

政策動向

国交省、「不動産総合データベース」試行運用地域を静岡・大阪・福岡へ拡大

国土交通省は、宅地建物取引業者が過去の取引履歴や周辺環境に関する情報等不動産取引に必要な情報を容易に収集し、消費者により充実した情報を提供する不動産に係る情報ストックシステム「不動産総合データベース」の整備に向けて、昨年 6 月から横浜市と連携し、同市の物件を対象に同システムの試行運用を行ってきたが、自治体の情報保有パターンに応じた連携方策を検証するため、10 月 1 日より、新たに静岡市、大阪市、福岡市へ試行運用地域を拡大する。これまで横浜市では、同市の保有情報を不動産データベースに取り込む形式で試行運用を実施しているが、新たに試行運用を実施する静岡市、大阪市、福岡市の 3 都市では、不動産総合データベースを自治体の保有情報を公開している GIS サイトとリンクさせる形式で試行運用を実施する。3 都市の対象物件は、各都市に所在する戸建・マンション・土地の売買物件。利用者は、静岡市は静岡県内の(公社)中部圏不動産流通機構会員、大阪市は(公社)近畿圏不動産流通機構会員、福岡市は福岡県内の(公社)西日本不動産流通機構会員。試行運用期間は、平成 28 年 10 月 1 日～平成 29 年 3 月末を予定。今後、横浜市・静岡市・大阪市・福岡市の 4 都市での試行運用を通じて、同システムの効果・課題を検証し、本格運用へ向けた検討を行っていく。なお、不動産に係る情報ストックシステム「不動産総合データベース」の試行運用・検討は同省が委託している日本ユニシス㈱が実施する。

〔URL〕<http://www.mlit.go.jp/common/001146347.pdf>

【問合先】土地・建設産業局不動産課 03—5211—8111 内線 25134・25122

国交省、平成 28 年 4～6 月の建築確認交付件数は 5.1%増の 14.5 万件

国土交通省は、平成 28 年 4～6 月分の「建築確認件数等及び構造計算適合性判定を要する物件に係る確認審査日数の状況」をまとめた。

それによると、建築確認(交付件数の推移)は、前年同期比 5.1%増の 14 万 5326 件で 5 期連続で増加した。物件種別の内訳をみると、マンションなど 1～3 号建築物は同 2.7%増の 3 万 7336 件で 10 期ぶりに増加に転じた。木造 2 階建て住宅など 4 号建築物は同 5.9%増の 10 万 7990 件で 6 期連続の増加。

建築確認(申請件数の推移)は、前年同期比 4.8%増の 14 万 6983 件で、6 期連続の増加。物件種別の内訳をみると、1～3 号建築物は同 2.7%増の 3 万 8179 件で 10 期ぶりに増加に転じた。4 号建築物は同 5.5%増の 10 万 8804 件で 6 期連続で増加。

＜構造計算適合性判定を要する物件に係る確認審査日数の状況＞

構造計算適合性判定を要する物件に係る確認審査日数の状況(確認申請受付から確認済証交付までの平均審査日数、平成 28 年 6 月分)を確認検査機関等別にみると、〔指定確認検査機関〕◇平均所要期間＝22.1 日◇申請者側作業日数＝11.8 日◇審査側作業日数＝10.3 日〔特定行政庁(建築主事)〕◇平均所要期間＝25.3 日◇申請者側作業日数＝13.0 日◇審査側作業日数＝12.3 日〔全体〕◇平均所要期間＝22.3 日◇申請者側作業日数＝11.9 日◇審査側作業日数＝10.4 日。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000632.html

【問合先】 住宅局建築指導課 03-5253-8111 内線 39530



周知依頼

国交省、「津波防災の日」緊急地震速報訓練への参加、周知を当協会へ依頼

国土交通省から、当協会会員へ 11 月 4 日(金)に行う緊急地震速報の全国的な訓練の周知および参加の呼びかけ依頼があった。

実際に緊急地震速報が発表された時の適切な対応行動を身に付け、同訓練を契機として日頃からの地震や津波への備えの重要性を再認識することを目的としている。同訓練の実施日時は 11 月 4 日(金)10:00 頃。参加機関等は、国の機関、地方公共団体、民間企業等、個人。訓練参加者は、訓練用の緊急地震速報を見聞きした際に、速やかに安全な場所へ移動するなど、それぞれの場面に応じた身の安全を確保する行動を実施する。詳細は URL を参照。

〔URL〕<http://www.data.jma.go.jp/svd/eeew/data/nc/kunren/kunren.html>



フォーラム

不動産経済研究所、「観光・ホテル不動産フォーラム」を開催

不動産経済研究所主催、当協会始め 9 団体が後援する「観光・ホテル不動産フォーラムーホテル・リゾートから進化する宿泊施設ー」を 10 月 28 日(金)に開催する。

同セミナーは、政府観光ビジョンやインバウンド最新動向を始め、ホテル・リゾート事業からサービスアパートメント、マンスリー賃貸住宅、ゲストハウス、簡易宿所、民泊など、ホテル第 2 ステージとなる多様な宿泊施設整備を巡る動向や事業ポイントなどを紹介する。プログラムは 2 部構成で、第 I 部(10:00～12:55)は「政府観光ビジョンとホテル・リゾート事業」をテーマに、観光庁観光地域振興部長・加藤庸之氏による「観光ビジョンロードマップと宿泊施設不足への対応」を始め、第 II 部(13:45～16:30)は「インバウンド動向と進化する宿泊施設」をテーマに、簡易宿所専門コンサルタント・三浦剛士氏による「簡易宿所のつくり方とゲストハウス運営の実際」など講演が行われる。会場は、全日通霞が関ビル(東京都千代田区)。受講料は 1 日(第 I 部・第 II 部)受講の場合は 54000 円(昼食付き・税込)、第 I 部または第 II 部いずれか受講の場合は 32400 円。定員の 100 名になり次第、締め切る。

なお、当協会会員は受講料が割引になる。申込み・問い合わせ等は同社まで。

〔URL〕<http://www.zenjukyo.jp/member/data/161028fudousankeizai-s.pdf>(会員専用ページ)

【問合先】 不動産経済研究所 03-3225-5301

シンポジウム

明海大学、不動産学シンポジウム「基礎から学ぶマイホーム取得講座」開催

明海大学不動産学部は、学部創設 25 周年を記念して基礎から学ぶマイホーム取得講座「安心して夢をかなえる勉強会」をテーマとした不動産学シンポジウムを開催する。

対象は、マイホーム取得検討者、不動産取引業に関心がある高校生・大学生、専門職業家や人材育成に関心がある教育機関関係者等。プログラムは明海大学不動産学部長・中城康彦氏による「マイホームを取得する方法の全体像とチェックポイント」、(独)住宅金融支援機構業務推進部営業支援グループ・峰村英二氏による講演「知っておきたい住宅ローンの仕組みと留意点」などが行われる。参加費は無料(資料付き)。日時と会場は、10月20日(木)13:30～16:45、すまい・るホール(東京都文京区)。定員の180名になり次第、締め切る。詳細はURLを参照。

〔URL〕 <http://www.meikai.ac.jp/news/2016/2016-0919-1452-1.html>

【問合せ先】明海大学不動産学部 047—355—5120

協会だより

第二種金融商品取引業者向けセミナーを開催

第二種金融商品取引業登録業者は、金融商品取引法に基づき、信託受益権の媒介等の業務を業務を的確に遂行していくための必要な体制整備と従業員に対する研修などを実施することが求められているが、当協会は、講師にTMI総合法律事務所の中西健太郎弁護士を招いて、10月25日(大阪)と11月15日(東京)に第二種金融商品取引業登録をしている宅地建物取引業者向けにセミナーを開催する。なお、会員の参加は無料。

【問合せ先】全住協事務局 03—3511—0611

◆10月の行事予定

◇ 4 日(火)	11:00～	国際交流小委員会(政策委員会)〔協会会議室〕
◇ 6 日(木)	15:00～	入会審査会〔主婦会館〕
	15:30～	組織委員会〔同上〕
	17:00～	情報交換会〔もつ家大西 四谷三丁目店〕
◇ 7 日(金)	13:00～	営業マネージャー向け実践講座(マーケティング編)(組織委員会)〔弘済会館〕
◇11 日(火)	12:00～	流通委員会〔弘済会館〕
◇12 日(水)	12:00～	総務委員会〔協会会議室〕
◇14 日(金)	13:00～	不動産仲介セミナー〔スクワール麹町〕
◇21 日(金)	9:45～	宅地建物取引士法定講習〔連合会館〕
	16:00～	理事会〔ホテルニューオータニ〕
◇25 日(火)	13:30～	不動産仲介セミナー(大阪)〔貸会議室ティーオージー〕