2017.4.28　　No.0200
発行/毎週金曜日
一般社団法人 全国住宅産業協会
〒102-0083 東京都千代田区麹町 5-3
TEL03-3511-0611 FAX03-3511-0616
全住協 HP　http://www.zenjukyo.jp/

週刊全住協 News
Japan Association of Home Suppliers

今週のフラッシュ

景況感、金利動向など全てがプラス影響拡大

～国交省、平成28年度住宅市場動向調査、経済的要因プラスに影響

国土交通省がまとめた「平成 28 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」、「従前住宅の売却価格」、「金利動向」などすべての要因がプラスに影響し、昨年度と比べてもプラス影響が拡大している。特に「金利動向」が最も高く、昨年度と比較してもプラス影響が拡大している。

住宅取得時における「世帯主の平均年齢」は、注文住宅(新築)と分譲戸建住宅、分譲マンションでは 30 歳代が最も多く、注文住宅(建て替え)とリフォーム住宅では「60 歳以上」が 5 割程度で最多。中古戸建住宅、中古マンションでは「30 歳代」と「40 歳代」がそれぞれ 3 割程度で、民間賃貸住宅では「30 歳未満」と「30 歳代」がともに 3 割程度だった。平均年齢の推移では、いずれの住宅の種類についても昨年度から大きな変化はない。

省エネ設備の整備率を従前住宅と比較すると、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、注文住宅が 74.6%と整備率が高く、分譲戸建住宅は 61.3%、分譲マンションは 50.4%だった。「太陽光発電装置」の整備状況は注文住宅で整備率は 39.5%(前年度比▲4.2P)、分譲戸建住宅は 15.1%(同▲2.0P)といずれも整備率は昨年度よりやや低下している。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〉◇戸建住宅：注文住宅、分譲住宅、中古住宅＝4 人◇マンション：分譲＝3 人、中古＝4 人◇リフォーム住宅＝2 人◇民間賃貸住宅＝1 人―がそれぞれ最も多い。

〈世帯主の年齢〉注文住宅(新築)と分譲戸建住宅、分譲マンションでは、30 歳代が最も多く、注文住宅(建て替え)とリフォーム住宅では「60 歳以上」が約 5 割と最多。中古戸建住宅、中古マンションでは「30 歳代」と「40 歳代」がともに 3 割程度で、民間賃貸住宅では「30 歳未満」と「30 歳代」がともに 3 割程度だった。平均年齢の推移をみると、いずれの住宅の種類についても昨年度から大きな変化はない。

〈65 歳以上の居住者のいる世帯の比率〉◇リフォーム住宅＝46.6%◇注文住宅＝23.8%

◇中古戸建住宅＝19.8％◇中古マンション＝17.4％◇分譲マンション＝11.4％◇民間賃貸住宅＝10.6％◇分譲戸建住宅＝7.6％―の順。

〈世帯年収（税込）〉◇分譲マンション＝835 万円◇注文住宅（全国）＝690 万円◇注文住宅（三大都市圏）＝677 万円◇リフォーム住宅＝663 万円◇中古マンション＝650 万円◇分譲戸建住宅＝646 万円◇中古戸建住宅＝634 万円◇民間賃貸住宅＝491 万円―の順。分譲マンションが最も高く平均で 835 万円、次いで注文住宅（全国）が 690 万円。最も低いのが民間賃貸住宅の 491 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（土地購入した新築世帯）＝4194 万円（自己資金比率 30.9％）◇注文住宅（建て替え世帯）＝3249 万円（同 64.0％）◇分譲戸建住宅＝3810 万円（同 26.9％）◇分譲マンション＝4423 万円（同 39.1％）◇中古戸建住宅＝2693 万円（同 43.0％）◇中古マンション＝2656 万円（同 48.7％）◇リフォーム住宅＝227 万円（同 87.4％）

〈住宅ローンを有する世帯〉◇注文住宅＝51.7％、うち新築＝55.8％、建て替え＝28.3％◇分譲戸建住宅＝65.1％◇分譲マンション＝64.4％◇中古戸建住宅＝53.9％◇中古マンション＝48.7％。**〈うち住宅ローン減税制度の適用を受けた世帯の比率〉**◇注文住宅＝90.8％◇分譲戸建住宅＝82.6％◇分譲マンション＝80.9％◇中古戸建住宅＝73.3％◇中古マンション＝62.3％―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＝142.0 万円（返済負担率 22.7％）◇分譲戸建住宅＝116.3 万円（同 19.2％）◇分譲マンション＝137.3 万円（同 18.0％）◇中古戸建住宅＝94.9 万円（同 18.9％）◇中古マンション＝98.9 万円（同 15.7％）。

〈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」、「従前住宅の売却価格」、「金利動向」とすべての要因。特に「金利動向」が最も高く、昨年度と比較してもプラス影響が拡大している。

〈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」「廊下などが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。「浴室・トイレの暖房設備」は分譲マンションの整備率が最も高かった。2 位以下では、「手すり」は注文住宅（新築）と分譲戸建住宅で整備率が高く、「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」は、注文住宅（新築）と分譲マンションで整備率が高い。「浴室・トイレの暖房設備」は注文住宅（建て替え）と分譲戸建住宅で整備率が高かった。また、従前住宅との比較では、賃貸住宅を除く全ての住宅の種類で、いずれの設備も従前住宅より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 74.6％と整備率が高く、次いで分譲戸建住宅が 61.3％、分譲マンションが 50.4％の順。「太陽光発電装置」は、注文住宅が 39.5％、分譲戸建住宅は 15.1％といずれも整備率は昨年度よりやや低くなっている。

〔ＵＲＬ〕http://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000116.html

【問合先】住宅局住宅政策課 03―5253―8111 内線 39234

ビル市況

三鬼商事、3月の都心5区のオフィス空室率、9か月連続で4%台下回る

三鬼商事がまとめた3月末現在の「東京(都心5区)の最新オフィスビル市況」(基準階100坪以上、新築ビル28棟、既存ビル2558棟)によると、東京ビジネス地区(都心5区＝千代田・中央・港・新宿・渋谷)の平均空室率は前月比で0.1Ｐ下げ3.60%となり、平成28年7月から9か月連続で4%台を下回った。3月は成約の動きは小規模だったが、新規供給や解約の影響が少なかったことから、東京ビジネス地区全体の空室面積はこの1か月間で約7500坪減少し、同空室率が小幅に低下した。［**大型新築ビル(28棟)**］◇空室率＝19.51%(前月比0.23Ｐ低下、前年同月比9.89Ｐ低下)。3月は新築ビル3棟がおおむね高稼働で竣工したことや、空室面積を残していた大規模ビルが既存ビルにシフトしたこともあり、同空室率が低下した。［**大型既存ビル(2558棟)**］◇空室率＝3.25%(前月比0.06Ｐ上昇、前年同月比0.53Ｐ低下)、3月時点の空室率は3.25%で前月比0.06Ｐ上昇した。成約の動きが小規模に止まる中、新築ビルからのシフトによって空室面積が増加したため、同空き室率が上昇した。◇平均月額坪当たり賃料＝1万8730円(前年同月比4.21%、757円の上昇、 前月比では0.40%、75円の上昇)、3月は東京ビジネス地区の平均賃料は上昇を継続し、39か月連続で上昇している。

〔ＵＲＬ〕http://www.e-miki.com/market/download/sikyo/F1704_TO.pdf

【問合先】Mネット事業部 03－3275－0155

事業者募集

国交省、「平成29年度サステナブル建築物等先導事業」で提案募集開始

国土交通省は、「平成29年度(第1回)サステナブル建築物等先導事業(省CO2先導型)」で提案募集を開始した。同事業は、省エネ・省CO2による低炭素化、健康、災害時の事業継続性、少子化対策等に係る先導的な技術の普及啓発を図るため、予算の範囲内において、住宅・建築物のリーディングプロジェクトの整備費等の一部を支援するもの。◇主な事業要件＝①建築物省エネ法に規定する省エネ基準に適合するものであること、②材料、設備、設計、運用システム等において、CO2の削減、健康・介護、災害時の継続性、少子化対策等に寄与する先導的な技術が導入されるものであること、③平成29年度に事業着手するもの。◇補助対象費用＝①設計費(省CO2設計に係るシミュレーション費用など)、②建設工事費(先導的な省CO2技術に係る費用)、③マネジメントシステムの整備費用、④効果の検証等に要する費用等。◇補助率・補助限度額＝①補助率：補助対象費用の1/2、②補助限度額：新築プロジェクトについては、採択プロジェクトの総事業費の5%又は10億円のいずれか少ない金額―など。応募方法は、応募締切日の平成29年6月9日(金)までに郵送にて提出(当日消印有効)。応募書類は評価事務局のホームページに掲載。選定方法は、国立研究開発法人建築研究所が設置する学識経験者等で構成する「サステナブル建築物等先導事業(省CO2先導型)評価委員会」による評価結果を踏まえ、同省が8月中下旬を目処に採択事業を決定する。応募書類の入手・問い合わせは、サステナブル建築物等先導事業(省CO2先導型)評価事務局ま

で。

なお、「住宅・建築物 省エネ・省 CO2 関連支援事業説明会」を 5 月 9 日(火)～19 日(金)まで全国 7 会場(札幌・名古屋・東京・福岡・広島・仙台・大阪)で開催する。参加費は無料。同事業の第 2 回提案募集開始は 9 月頃を予定している。詳細はＵＲＬを参照。

〔ＵＲＬ〕http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000726.html
http://www.kenken.go.jp/shouco2/index.html(応募書類の入手・問い合わせ)

【問合先】住宅局住宅生産課 03―5253―8111 内線 39429、39437
サステナブル建築物等先導事業(省 CO2 先導型)評価事務局 03―3222―7721

説 明 会

東京都、認知症高齢者グループホーム緊急整備事業等補助制度説明会を開催

東京都は、「認知症高齢者グループホーム緊急整備事業、都市型軽費老人ホーム整備事業等補助制度説明会」を開催する。「認知症高齢者グループホーム緊急整備事業」は平成 10 年度から実施しており、また、地価の高い都市部におけるひとり暮らし低所得高齢者を対象に平成 22 年度から「都市型軽費老人ホーム整備事業」も実施している。同説明会では、グループホーム運営事業者、福祉施設運営事業者、土地・建物所有者(オーナー)などを対象に、グループホームや都市型軽費老人ホーム等の設置促進を図ることを目的とした整備費補助制度等について説明する。日時と会場は 5 月 29 日(月)14:00～17:00、都庁第一本庁舎 5 階大会議場(東京都新宿区)、参加費は無料。参加申込締切日は 5 月 8 日(月)。定員の 500 名になり次第、締め切る。参加申込方法など詳細はＵＲＬを参照。

〔ＵＲＬ〕http://www.metro.tokyo.jp/tosei/hodohappyo/press/2017/04/10/09.html

【問合先】福祉保健局高齢社会対策部施設支援課 03―5320―4252(認知症高齢者グループホームについて)
同 03―5320―4321(都市型軽費老人ホーム等について)

注意喚起

タリバーン関係者等と関連すると疑われる取引の届出等について、当協会へ周知依頼

このほど、国土交通省から当協会会員へ、最近の厳しい国際テロ情勢に鑑み宅地建物取引業者に、「国際連合安全保障理事会決議に基づく資産凍結等の措置の対象となるタリバーン関係者等を指定する件の一部を改正する件」などについて周知依頼があった。

改正が行われたのは「国際連合安全保障理事会決議に基づく資産凍結等の措置の対象となるタリバーン関係者等を指定する件の一部を改正する件」並びに「国際連合安全保障理事会決議第千二百六十七号等を踏まえ我が国が実施する国際テロリストの財産の凍結等に関する特別措置法第三条第二項の規定に基づき、公告事項にあった公告国際テロリストを公告する件」及び「国際連合安全保障理事会決議第千二百六十七号等を踏まえ我が国が実施する国際テロリストの財産の凍結等に関する特別措置法第三条第三項において準用する同条第二項の規定に基づき、名簿から抹消された公告国際テロリストを公告する件」により資産(財

産)凍結措置等の対象となる者の一部。

タリバーン関係者等と関連すると疑われる取引については、これまで、犯罪による収益の移転防止に関する法律「犯罪収益移転防止法」に基づき、顧客等の取引時確認等や疑わしい取引の届出の履行の徹底が図られ、また、タリバーン関係者等との一定の取引は外国為替及び外国貿易法及び国際連合安全保障理事会決議第千二百六十七号等を踏まえ、我が国が実施する国際テロリストの財産の凍結等に関する特別措置法「国際テロリスト財産凍結法」に規制されている。ＩＳＩＬその他のイスラム過激派組織やその関係者が同件タリバーン関係者等に含まれていることにも留意し、引き続きタリバーン関係者等と関連すると疑われる取引について犯罪収益移転防止法に基づく各種義務の履行を徹底し、また、タリバーン関係者等との一定の取引について国際テロリスト財産凍結法等の規程を遵守することが必要としている。

〔ＵＲＬ〕https://www.npa.go.jp/sosikihanzai/jafic/todoke/yousei.htm
(警察庁：事業者の皆さんへ 疑わしい取引の届出に関する要請など)

協会だより

当協会、「改正個人情報保護法への実務的対応」セミナー5/15 開催

当協会は、「改正個人情報保護法への実務的対応」をテーマとした「不動産流通セミナー」を開催する。5 月 30 日に施行される改正個人情報保護法では、①要配慮個人情報の定義と取扱い、②個人情報取扱事業者の範囲拡大、③第三者提供に関するオプトアウト規定の変更(同意の無い第三者提供には個人情報保護委員会へ届出が必要)、④第三者提供をする場合の記録と保存、⑤第三者提供を受ける場合の確認と記録と保存などが規定されている。宅地建物取引業者は、分譲、仲介(元付・客付)、賃貸管理、マンション管理等の様々な業務で個人データを取り扱うこととなるが、同セミナーでは改正法施行後も、法律に則って適切に業務を行うためのポイントについて解説する。講師は涼風法律事務所弁護士・熊谷則一氏。会員の参加費は無料。開催日時と会場は、平成 29 年 5 月 15 日(月)13:00～15:00、弘済会館(東京都千代田区)。なお、参加申込は 5 月 8 日(月)までにＦＡＸにて参加申込票を事務局へ送付。

【問合先】事務局 03―3511―0611

◆5 月の行事予定

◇ 9 日(火)	16:00～	理事会〔ホテルニューオータニ〕
◇12 日(金)	15:30～	ＩＣＴ(ＩｏＴ)研究会(組織委員会)〔協会会議室〕
◇15 日(月)	16:30～	国際交流小委員会(政策委員会)〔協会会議室〕
◇29 日(月)	13:30～	政策委員会セミナー〔スクワール麹町〕

※休刊のお知らせ　来週５月５日号は休刊いたします。ご了承ください。