



今週の フラッシュ

30 歳代世帯主が注文、分譲、中古、賃貸で最多

～ 国交省、住宅市場動向調査、リフォームは60歳代

国土交通省がまとめた「平成20年度住宅市場動向調査」によると、世帯主の年齢の平均は注文住宅、分譲住宅、中古住宅、民間賃貸住宅で30歳代が最も多く、特に分譲住宅では約5割を占めている一方、民間賃貸住宅では30歳未満の割合も多いほか、リフォーム住宅では60歳代以上が最も多い。また、65歳以上の居住者がいる世帯の比率は、リフォーム住宅で44.0%と最も高く、次いで注文住宅で29.8%。一方、民間賃貸住宅では6.7%と最も低くなっているなどの実態がわかった。

《調査結果の概要》

1世帯当たりの平均居住人数 注文住宅3.5人 分譲住宅=3.5人 中古住宅=3.2人 民間賃貸住宅=2.4人 リフォーム住宅=3.3人 となっており、民間賃貸住宅で少なく、注文住宅や分譲住宅、リフォーム住宅では多い傾向にある。

世帯主の年齢の平均 注文住宅、分譲住宅、中古住宅、民間賃貸住宅で30歳代が最も多く、特に分譲住宅では約5割を占める。民間賃貸住宅では30歳未満の割合も多く、リフォーム住宅では60歳代以上が最多。65歳以上の居住者のいる世帯の比率 リフォーム住宅44.0% 注文住宅29.8% 民間賃貸住宅6.7%。

世帯年収の平均 分譲住宅709万円 注文住宅694万円 リフォーム住宅672万円 中古住宅616万円 民間賃貸住宅452万円 と、分譲住宅購入者の年収と比べ中古住宅購入者は約9割、民間賃貸住宅入居者は約6割。

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(土地購入資金を含む)4224万円 分譲住宅3908万円 中古住宅2073万円 リフォーム住宅190万円。(6)資金総額に占める自己資金比率 = 注文住宅42.7% 分譲住宅31.3% 中古住宅40.3% リフォーム住宅77.9%。

住宅ローンを有する世帯 注文住宅60.6% 分譲住宅73.4% 中古住宅54.3%。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81.7% 分譲住宅85.1% 中古住宅57.6%。住宅ローン世帯の年間支払額の平均 注文住宅128万円 分譲住宅140万円 中古住宅96万円。世帯年収に占める返済負担率 注文住宅21.8% 分譲住宅22.0% 中古住宅17.8%。

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、「住宅取得時の税制等の行政施策」「金利動向」。一方、マイナ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」。

高齢者等対応設備の整備状況 新築住宅、特に注文住宅において高い反面、民間賃貸住宅や中古住宅、リフォーム住宅においては低い。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(約 80cm 以上)」の整備率は、直前の住宅に比べ、民間賃貸住宅を除き増加しており、特に注文住宅と分譲住宅で増加幅が大きい。

省エネ設備の整備状況 二重サッシ、太陽光発電装置の整備率は、直前の住宅に比べ、二重サッシは民間賃貸住宅を除き増加。特に注文住宅で 80%、分譲住宅で 50%と増加幅が大きい。一方、太陽光発電装置の整備率は、どの住宅タイプにおいても 1 割以下にとどまっており、未だ普及が進んでいない。

住宅性能表示制度の認知度 分譲住宅 65.3% 注文住宅 62.1% 中古住宅 41.6%。住宅性能表示制度の利用率 分譲住宅 34.5% 注文住宅 25.5% 中古住宅 7.5%。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/000042501.pdf>

【問合せ先】住宅局住宅政策課 03 - 5253 - 8111 内線 39234

政策動向

国交省、今年度第 2 次住宅・建築関連先導技術開発助成事業を募集

国土交通省では、平成 21 年度住宅・建築関連先導技術開発助成事業の公募(2 次募集)を 6 月 15 日(月)から開始した。7 月 17 日(金)(必着)まで受け付ける。

環境問題など緊急の政策課題に対応するため、住宅・建築に関する先導的技術の開発と実用化を行う民間事業者等に対して国が支援を行う事業で、平成 17 年度から実施している。技術開発の募集テーマは、(1)住宅等におけるエネルギーの効率的な利用に資する技術開発(2)住宅等に係る省資源、廃棄物削減に資する技術開発(3)住宅等の安全性の向上に資する技術開発。応募者は、共同して技術開発を行う者(単独での応募はできない)。補助金の額は、技術開発に要する費用の 1/2 以内(限度額：国費 1.8 億円/年・件、3 年以内)。選定方法は、(社)住宅性能評価・表示協会が学識経験者からなる住宅・建築関連先導技術開発審査委員会による審査をもとに審査結果を国交省に報告し、これを踏まえ国交省が採択案件を決定する。

[URL] <http://www.hyoukakyukai.or.jp/corner01.html>

【応募書類の入手・問合せ先】(社)住宅性能評価・表示協会
住宅・建築関連先導技術開発助成事業審査担当 03 - 5211 - 3226

【問合せ先】住宅局住宅生産課 03 - 5253 - 8111 内線 39453、39421

国交省、収益・費用に関する不動産市場データベースの公表を開始

国土交通省では、大都市圏などの賃貸用オフィスビルやマンションなどから得られる収益・費用データを提供する不動産市場データベースを構築し、同省ホームページの「土地総合情報システム」内で公表を開始した。

公表内容は、2008年度に賃貸用の事務所や店舗、住宅を所有・管理する企業などからアンケートで収集した1919件と、公表されているJリート保有物件1305件の情報。具体的には、事務所や店舗、住宅の3用途の賃貸用物件の収益・費用に係るNOI(純営業収益)、NCF(NOIから資本的支出を控除した額)、維持管理費、修繕費、資本的支出、空室のある標本の比率などのデータ。

公表するホームページは、「土地総合情報システム」の「不動産市場データベース」のアイコンから閲覧できる。(http://www.land.mlit.go.jp/webland/)

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/land04_hh_000029.html

【問合せ先】土地・水資源局地価調査課 03-5253-8111内線30322、30315

国交省、バリアフリー施策の推進体制強化で「バリアフリー推進本部」

国土交通省は24日、省を挙げて、より一体的・横断的な体制のもと一層のバリアフリー化を推進するため、大臣を本部長とし、全局長らを本部員とする「国土交通省バリアフリー推進本部」の初会合を開き、スタートさせた。

同省では、2006年12月に施行された「バリアフリー新法」(高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律)に基づく「基本方針」において、原則2010年までの整備目標を定め、公共交通機関や道路、建築物等のバリアフリー化を推進しているが、目標期限まであと1年半となり、この整備目標を確実に達成するため、整備が困難な施設への重点的取り組みをはじめ、関係部局が連携して、バリアフリー化を一層加速させる必要がある。併せて、2011年以降の整備目標の設定をはじめ、今後のバリアフリー施策のあり方を総合的に検討する必要があることから、今回、「バリアフリー推進本部」を設置したもの。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/sogo09_hh_000009.html

【問合せ先】総合政策局安心生活政策課 03-5253-8111内線25503、24215

市場動向

東日本レインズ、マンション流通価格、前月比1.6%のプラス

(財)東日本不動産流通機構(東日本レインズ)と(財)日本総合研究所がまとめた5月の「東京圏マンションの流通価格」によると、1都3県の中古マンションの取引価格は前月比プラス1.6%で、2008年上半期以降の下降基調から、上昇に転じた。前年同月比ではマイナス5.1%の下落。

5月に東日本レインズに成約登録された1256件を対象に、取引毎の取引価格を広さや築年数、立地など物件ごとの属性の影響を取り除いた「ヘドニック法」によって品質調整を行い、価格指数を推計したもの。

5月の流通価格の水準は84.39(1995年平均値=100)。都県別では東京都89.60(前月比2.0%増) 神奈川県80.43(同0.4%増) 埼玉県79.66(同5.6%増) 千葉県77.67(同0.7%増) となっており、1都3県すべてで前月比プラスに転じた。

[URL] <http://www.reins.or.jp/>

【問合せ】(財)東日本不動産流通機構 03 - 5296 - 9350

資格試験

管理協、12月6日実施の管理業務主任者試験、8月3日から申込受付

(社)高層住宅管理業協会では、平成24年度管理業務主任者試験を12月6日(日)午後1時から、北海道をはじめ、宮城県、東京都、愛知県、大阪府、広島県、福岡県、沖縄県の全国8地域で実施する。受験申込者などからの受験申込案内書郵送希望の受付は8月3日(月)から、下記の試験研修部で行う。

それに先立ち、試験実施概要や試験に関するQ & Aを下記ホームページに掲載するとともに、7月末からは、受験申込案内についてコールセンターを開設する。

[URL] http://www.kanrikyo.or.jp/kanri/siken_h21/jisshi.html

【問合せ】試験研修部 03 - 3500 - 2720

国交省、今年の鑑定士短答式試験の合格者は752名、合格率26.5%

国土交通省土地鑑定委員会が公表した今年の「不動産鑑定士短答式試験」の結果は、受験者数2835名、うち合格者は752名(合格率26.5%)。合格者の属性をみると、男性は664名、女性は88名、年齢は平均35.0歳、最高齢72歳、最年少18歳。

この試験は、不動産の鑑定評価に関する法律に基づき、不動産鑑定士となろうとする者に必要な学識とその応用能力を有するかどうかを判定することを目的に行うもの。この試験の合格者は8月1日(土)~3日(月)の3日間で行われる「論文式試験」を受験することができる。また、合格者受験番号は、国土交通省と都道府県において掲示するとともに、官報と国交省ホームページにも掲載。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/land04_hh_000031.html

【問合せ】土地・水資源局地価調査課 03 - 5253 - 8111内線30314

企画募集

住宅・木材技術C、マンション内装材の新製品企画を7月17日まで募集

(財)日本住宅・木材技術センターでは、林野庁の助成を受け、スギやヒノキなどの地域材を利用したマンションの内装材の新製品(壁や床、天井など)の企画を募集する。募集受付は7月17日(金)まで。対象となる新製品企画や条件、対象応募資格などの詳細は下記のホームページで閲覧できる。

[URL] <http://www.howtec.or.jp/> 【問合せ】03 - 3589 - 1796

刊行物案内

普及協、長優住などに「住まいの管理手帳」の点検・補修シートの活用を

(財)住宅金融普及協会では、1991年から『住まいの管理手帳』を刊行しているが、そのマンション編の中の「マイホーム点検・補修シート」の書式が、6月4日から施行された「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」の施行規則が求めている要件を満たしており、住宅の所有者は、長期優良住宅の認定書とこの書式を保存していれば、税制など様々な優遇措置が受けられることから、大いに活用することを推奨している。

管理手帳の内容は、マンション居住者が、安全で快適に住むための注意事項や共同住宅に住むためのルール、日頃の手入れ、リフォームなどについてわかりやすく説明されている。

〔URL〕https://www.sumai-info.com/book_shop/follow_up13.html

【問合せ先】企画課 03 - 3260 - 7339

団体動向

住団連、建築現場の労災防止で平成24年目標の新プラン策定

(社)住宅生産団体連合会では、平成24年における1000棟当たりの死傷者数を、平成19年比で15%以上削減することを目標とした「リスクマネジメント推進アクションプログラム」を策定した。(独)労働安全衛生総合研究所と連携してまとめたもの。

平成19年の建築工事における死亡者数は200人で、うち低層住宅建築工事は69人。同プログラムでは、1000棟当たりの死傷者数を平成24年に平成19年の3.09から2.60への削減を目指す。そのための方策として、(1)ヒューマンエラー防止策の構築(2)高年齢者の心身機能低下による労働災害防止対策の構築(3)リスクアセスメント導入促進ツールの作成(4)作業者の安全意識向上に資する安全教育の拡充などを掲げている。

〔URL〕<http://www.judanren.or.jp/news/h21/0609.html>

【問合せ先】事務局 03 - 3592 - 6441

会員動向

事務所移転・社名変更等

(株)ジーゲート(正会員)は6月22日付で、本社事務所を移転した。

〔新所在地〕〒102-0073 東京都千代田区九段北1 3 1

TEL 03 - 5210 - 5011 FAX 03 - 5210 - 5012

(株)タカラレーベン(正会員)は6月29日付で、新宿住友ビルの20階と21階に分かれている本社事務所を同ビル26階に集約する。電話、FAX番号は従来通り。

(株)ウィルレイズ・コーポレーション(正会員)はこのほど、社名を「株式会社ウィルレイズ」に変更するとともに、本社事務所を移転した。

〔新所在地〕〒105-0012 東京都港区芝大門2 3 1 常泉ビル5階

TEL 03 - 6402 - 8500 FAX 03 - 6402 - 8501