



今週の フラッシュ

リフォーム資金額平均 68%強増の 320 万円

～ 国交省、2009 年度の住宅市場、中古購入費も増加

国土交通省がまとめた「2009(平成 21)年度住宅市場動向調査」によると、住宅内の設備の改善・変更や内装の模様替えなどのリフォームに要した資金総額の平均は前年度比 68.4%増の 320 万円となったほか、中古住宅の購入費も 28.7%増の 2667 万円となり、既存住宅の改修や購入に、より多くの費用をかける傾向がわかった。また、リフォーム費用の増加で、リフォーム資金の借入金も大幅に増加し、借入金の合計は 166.7%増の 112 万円となっている。

《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 = 3.2 人 中古住宅 = 2.9 人 民間賃貸住宅 = 2.3 人 リフォーム住宅 = 3.1 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 56.4%、中古住宅では 50.4%の過半を占めている。民間賃貸住宅では 30 歳未満の割合が 27.7%と最多、リフォーム住宅では 30 歳代が 36.0%と最多。65 歳以上の居住者のいる世帯の比率 注文住宅 26.3% リフォーム住宅 19.1% 中古住宅 6.0% 分譲住宅 5.2% 民間賃貸住宅 4.1% の順。

世帯年収の平均 分譲住宅 768 万円 リフォーム住宅 707 万円 注文住宅 663 万円 中古住宅 663 万円 民間賃貸住宅 536 万円 の順。分譲住宅購入者の年収と比べ、リフォーム住宅で 92.1%、注文住宅と中古住宅購入者で 86.3%、民間賃貸住宅入居者で 69.8%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(土地購入資金を含む)4136 万円(自己資金比率 42.2%) 分譲住宅 4171 万円(同 31.5%) 中古住宅 2667 万円(同 29.3%) リフォーム住宅 320 万円(同 65.0%)

住宅ローンを有する世帯 注文住宅 67.8% 分譲住宅 83.8% 中古住宅 71.1%。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 89.2% 分譲住宅 89.1% 中古住宅 68.8%。住宅ローン世帯の年間支払額の平均 注文住宅 130 万円(返済負担率 22.0%) 分譲住宅 150 万円(同 21.6%) 中古住宅 125 万円(同 18.8%)。

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、「金利動向」「住宅取得時の税制等の行政施策」。一

方、マイナス要因として影響を受けたのは、「従前住宅の売却価格」「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 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。また、高齢者対応設備の整備状況については、新築住宅、特に注文住宅において高い半面、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。

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 83.0%、分譲住宅で 61.4%と増加幅が大きい。一方、太陽光発電装置の整備率は、注文住宅で最多の 11.7%だが、そのほかの住宅タイプでは 1 桁台にとどまっており、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 77.8% 注文住宅 63.8% 中古住宅 54.5%。住宅性能表示制度の利用率 分譲住宅 42.3% 注文住宅 26.4% 中古住宅 10.2%。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/000117155.pdf>

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

政策動向

環境省、「中長期ロードマップ」CO₂の 25%削減、国内 15%、海外 10%

環境省は 6 月 30 日、第 8 回中長期ロードマップ小委員会を開き、中長期ロードマップに係る論点整理を行った。これまでの議論の中で出てきた各委員からの意見を整理し、家庭・業務部門など、各分野での論点を明確化、2020 年までに温室効果ガス 1990 年比 25%削減を目指す。環境省は、25%のうち 15%を国内、10%を海外で削減する考えも明らかにした。

家庭・業務部門では、CO₂排出量ゼロを目的とする新築住宅・建築物のゼロエミッション(ゼロエミ)化を実施する企業が出てくるなど、先進的な取組みが増えてきている。一方で、既存住宅については「強力な推進策が不可欠」とする意見があり、リフォームや建替えによる省エネ推進が課題。住宅着工のシェアの 7~8 割を占める中小事業者の対応力が非常に低いレベルにとどまっており、この部分の技術力向上も大きな課題となっている。

先進的な技術だけではなく、既存の省エネ・創エネ技術の普及も推進する必要がある。余剰発電を売買できるシステムを推進し、太陽光発電を普及させるなど、普及のための制度づくりが重要だと委員会では指摘している。

中長期ロードマップの作成や国内排出量取引制度の創設を盛り込んだ「地球温暖化対策基本法案」は、今通常国会で成立せずに廃案となったが、環境省は再度法案成立を目指す。他の先進国が意欲的な目標を打ち立てるのを条件に、引き続き 90 年比 25%削減を目標とする。25%のうち、15%を国内で削減する「真水」と位置付け、10%を

海外での削減に充てることを念頭に、今後さらに議論を深めていく。

【問合せ先】地球環境局地球温暖化対策課 03 - 3581 - 3351 内線 6758、6776

国交省、7月1日から「環境不動産ポータルサイト」を立上げ公開

国土交通省では、2009年度「環境価値を重視した不動産市場のあり方研究会」(座長=野城智也・東京大学生産技術研究所教授)における検討成果を踏まえ、国内の先進的な事例(ベストプラクティス集)、経済価値分析などの調査結果、主な環境規制・補助などの制度、関係機関のウェブサイトのリンク集など総合的な情報を幅広く提供するため、7月1日から「環境不動産ポータルサイト」を立上げた。

〔環境不動産ポータルサイトURL〕<http://tochi.mlit.go.jp/kankyo/index.html>

【問合せ先】土地・水資源局土地市場課 03 - 5253 - 8111 内線 30214

調査統計

国交省、2010年度民間住宅投資は4%増、建設投資はピーク時比半減

国土交通省がまとめた「2010年度の建設投資見通し」によると、2010年度の民間住宅投資は、前年度比4.0%増の14兆2500億円を予測している。民間と政府の住宅投資を合わせると、2010年度の住宅投資は3.4%増の14兆8000億円にとどまり、2年連続で15兆円を割る見通し。

民間住宅投資の増加は、2009年度の落ち込みが大きかった(2008年度比16.4%減)ことの反動が主な要因とみられ、国交省は経済対策などがプラスに働くとみている。また、2010年度の民間住宅着工戸数については「経済対策の効果に加え、資金調達環境や所得環境の底打ちにより、住宅需要の一定の回復が期待できる」とコメント。前年度に比べ増加する予測を立てている。

民間の非住宅建設投資も9.7%増の12兆6900億円と、前年度に比べ増加する見通し。国交省は、「景気全体の持ち直しにより、企業の設備投資意欲の一定の回復が期待できる」とみており、前年度からの増加を予測している。

2010年度の全体の建設投資は3.5%減の40兆7000億円と減少する見通し。建設投資は、直近のピークだった1996年度の82兆8077億円から減少傾向が続いており、2010年度は1996年度の半分以下となる見通し。

〔建設投資の内訳〕 民間投資 = 26兆9400億円(前年度比6.6%増) 政府投資 = 13兆7600億円(同18.6%減) で、政府投資の下げ幅は過去最大となる見通し。

〔URL〕<http://www.mlit.go.jp/common/000117159.pdf>

【問合せ先】総合政策局建設統計室 03 - 5253 - 8111 内線 28612

市場動向

アットホーム、5月の居住用賃貸の成約は前年比2.9%減の1万5480件

アットホームがまとめた5月の「首都圏居住用賃貸物件市場動向」によると、居住用賃貸物件の成約数は1万5480件で、前年同月比2.9%減と前月の増加から再び減少に転じた。成約の4割超を占める東京23区が11.7%減の大幅減となったことが響いた格好。一方、神奈川県ではシングル向け中古マンション、カップル向け新築アパートなどが好調で5カ月連続で増加。戸当たり平均成約賃料をみると、マンションでは新築が前年同月比2.3%増と再び上昇した一方、中古は6カ月連続下落と不振が続いている。アパートは新築が5カ月連続の上昇、中古は3カ月ぶりに下落した。

〔居住用賃貸物件の登録状況〕 首都圏=3万3816件(前年同月比16.9%減)で、2カ月連続のマイナス。うち 東京都=1万6162件(同18.3%減) 神奈川県=1万1580件(同16.0%減) 埼玉県=3863件(同2.4%減) 千葉県=2168件(同28.9%減) と、軒並み前年を下回っている。〔戸当たり登録賃料〕 賃貸マンション=9.81万円(前年同月比9.7%下落)、10カ月連続のマイナス 賃貸アパート=6.17万円(同0.5%下落)、13カ月ぶりにマイナス。〔㎡当たり登録賃料〕 賃貸マンション=2580円(同5.8%下落)、16カ月連続のマイナス 賃貸アパート=2010円(同1.5%上昇)、6カ月連続のプラス。

〔成約状況のエリア別内訳〕 首都圏の成約件数=1万5480件(前年同月比2.9%減)、前月のプラスから再びマイナスに転じた。うち 東京23区=6483件(同11.7%減) 東京都下=1174件(同0.9%減) 神奈川県=5347件(同15.8%増) 埼玉県=1391件(同6.3%減) 千葉県=1085件(同17.3%減) と、神奈川県のみが前年水準を上回っている。

〔戸当たり成約賃料〕 賃貸マンション=9.35万円(同5.0%下落)、9カ月連続のマイナス 賃貸アパート=6.46万円(同0.2%上昇)、3カ月連続のプラス。

〔㎡当たり成約賃料〕 賃貸マンション=2540円(同2.3%下落)、6カ月連続のマイナス 賃貸アパート=2020円(同1.9%減)、2カ月ぶりにマイナス。

〔URL〕 http://athome-inc.jp/company/news_market.html

【問合せ先】 経営企画室広報担当 03 - 3730 - 6484

団体動向

日管協、更新料含む総額賃料表示、7月から「めやす賃料」制度導入へ

(財)日本賃貸住宅管理協会は、全国一律に同じ基準で計算された家賃などの金額を表示する「めやす賃料表示」制度の導入に向け、この7月から全国各地で会員に対する研修会を開始した。狙いは、消費者が更新料などを含む月当たりの賃料を把握できるようにして、賃貸契約更新時におけるトラブルなどの未然防止を図ること。同表示の広告掲載ルールも統一する。「めやす賃料」は、賃料のほか、共益費・管理費、敷引金、礼金、更新料などの付帯コストを含んだ「総額賃料」。

【問合せ先】 03 - 5276 - 3444



会員動向

スターツ、初の免震構造協会賞「普及賞」、上海万博では起震車を出展

スタ - ツコーポレーション(株)グループのスターツC A M(株)は、第 11 回日本免震構造協会賞において、初めて設けられた「普及賞」を受賞した。同社は免震構造を取り入れた安全で防災性能の高い賃貸住宅をこれまで多数受注。また、大地震の揺れを体験できる「起震車」を用いたイベントを各地で開催するなどの実績が評価された。

一方、同社は現在開催中の「2010 年上海国際博覧会」で、8 月 9 ~ 15 日の期間、同社の「起震車」を出展し、「日本の免震技術を世界へ」アピールしていく。

〔URL〕普及賞受賞 http://www.starts.co.jp/topics/20100618_pub.pdf
上海万博「起震車」出展 <http://www.starts.co.jp/shanghai-expo/>

社名変更

(株)エルシード(正会員)は 7 月 1 日付で、社名を「株式会社グローバル・エルシード」に変更した。

新日本石油(株)(賛助会員)は 7 月 1 日付で、新日本石油精製(株)および(株)ジャパンエナジーと合併し、社名を「J X 日鉱日石エネルギー株式会社」に変更した。

事務所移転

(株)ライフ・モア(正会員)はこのほど、本社事務所を移転した。

〔新所在地〕〒151-0071 東京都渋谷区本町 5 - 27 - 14 渋谷本町ビル 3 階
T E L 0 3 - 5 3 5 8 - 2 0 2 0 F A X 0 3 - 5 3 5 8 - 2 7 2 7

(株)新日本建物(正会員)は 7 月 5 日付で、本社事務所を移転した。

〔新所在地〕〒151-0053 東京都渋谷区代々木 2 - 1 - 1 新宿マインズタワー 18 階
T E L 0 3 - 5 9 6 2 - 0 7 7 5 F A X 0 3 - 5 9 6 2 - 0 7 7 4

(株)新日本アーバンマトリックス(正会員)はこのほど、本社事務所を移転した。

〔新所在地〕〒160-0023 東京都新宿区西新宿 1 - 22 - 2 新宿サンエービル B1F
T E L 0 3 - 6 2 7 9 - 0 7 3 1 F A X 0 3 - 6 2 7 9 - 0 7 3 2

(株)ジョイント・コーポレーション(正会員)はこのほど、本社事務所を移転した。

〔新所在地〕〒108-0074 東京都港区高輪 3 - 5 - 23 SIA 高輪台ビル 5 階
T E L 0 3 - 5 4 4 7 - 3 2 6 0 F A X 0 3 - 5 4 4 7 - 3 2 6 4

(株)ジョイント・レジデンシャル不動産(正会員)は、本社事務所を移転した。

〔新所在地〕 同 上
T E L 0 3 - 5 4 4 7 - 3 2 7 0 F A X 0 3 - 5 4 4 7 - 3 2 6 9

J X 日鉱日石エネルギー(株)(賛助会員)はこのほど、本社事務所を移転した。

〔新所在地〕〒100-8162 東京都千代田区大手町 2 - 6 - 3 JX ビル
T E L 0 3 - 6 2 7 5 - 5 1 4 6 F A X 0 3 - 3 2 7 6 - 1 2 8 7