



## 今週の フラッシュ

### 平均年齢が若年化、30歳代が過去最多の48%

～ 住団連、2009年度戸建注文住宅の顧客実態調査結果

(社)住宅生産団体連合会がまとめた「2009年度戸建注文住宅の顧客実態調査」報告による戸建注文住宅の平均顧客像をみると、世帯主の平均年齢は41.7歳で、前年度(42.1歳)から若年化し、30歳代の割合は47.8%と、2000年度の調査開始以来、最高水準となった半面、50歳代はここ数年減少傾向。世帯年収は前年に引続き減少(21万円)して849万円となり、これに呼応するように住宅取得費も69万円減少して4448万円。住宅取得費の年収倍率は5.9倍で、前年度とほぼ同水準だが、借入金の年収倍率は年々上昇して3.8倍(前年度比0.1倍増)となっている。

この調査は、会員企業の協力により2000年度から毎年実施し今年で10回目。今後の戸建注文住宅の顧客ニーズの変化を把握し、21世紀の社会に相応しい住宅供給のあり方を探ることを目的とするもので、調査の対象エリアは3大都市圏と地方都市圏(札幌市、仙台市、広島市、福岡市)。有効回答数は3750件。

#### 《調査結果の概要》

[世帯主の年齢]世帯主の平均年齢は41.7歳で、2008年度(42.1歳)から若年化し、30歳代の割合は47.8%と2000年調査開始以来、最高水準となった。半面、50歳代はここ数年減少傾向。

[世帯年収]世帯年収は848万円で、前年に引続き減少(21万円減)、また、住宅取得費は69万円減の4448万円となった。

[建替えか土地購入・新築か]「建替え率」は前年度の33.9%から29.7%に減少する一方、「土地購入・新築」(48.2%)が増加しており、1次取得者の増加が顕著である。また、「買替え」(6.9%)はわずかに増加した。

[住宅取得費の年収倍率]住宅取得費の年収倍率は5.9倍で、前年度とほぼ同水準だが、借入金の年収倍率は年々上昇し、今年度は3.8倍となっている。

[贈与に係る特例制度の適用]「住宅取得資金贈与500万円非課税特例」が51.0%で最も割合が高く、次いで「相続時精算課税制度」27.5%、「両方の制度併用」12.8%の順。住宅取得資金における贈与ありの割合は19.3%であり、贈与額の平均は1231万円(相続時精算課税を含む)となっている。

[住宅ローンの金利タイプ別利用状況]住宅ローンの金利タイプは「変動金利型」が前年度比22%増の44.3%を占め、「固定金利期間選択型」(28.5%)を上回った。

[認定長期優良住宅について]認定長期優良住宅の割合は62.9%となっており、

これに伴い「住宅ローン減税(長期優良住宅)」の適用は54.6%を占めている。

〔住宅性能表示制度の採用状況〕住宅性能表示制度の採用率は、前年度比12.2Pの大幅増の62.7%と初めて6割を超えた。

〔建築費・住宅取得費など〕建築費は前年度より117万円低下して3209万円、土地代を加えた住宅取得費も69万円低下して4448万円となった。

〔URL〕<http://www.judanren.or.jp/activity/chosa/report03/pdf/kousatu2009.pdf>

【問合せ先】事務局 03 - 3592 - 6441

## 政策動向

### 国交省、成約価格を用いた指標作成し国際比較、構築に向け予算要求

国土交通省は、成約価格に基づいた不動産価格動向指標の構築を本格化するため、2011年度予算概算要求で必要経費を要求した。既に試作している住宅市場動向に関する指標の整備・提供についても、今年度から来年度にかけて順次実施する方針で、不動産に関する市場情報の整備・充実を図る。

不動産価格指標の作成には国際的な流れがある。金融安定理事会(FSB)と国際通貨基金(IMF)は2009年11月、G20に対して、国際的に比較可能な不動産価格指数の作成に関する指針(国際ハンドブック)を策定するよう要請。現在、2011年5月の最終とりまとめに向け、各国際協力機関が協力して国際ハンドブックの作成を進めている。FSBとIMFは、主要世界指標(PGI)のウェブサイト各国の不動産価格情報の掲載を検討するよう勧告を行っており、公的に整備した不動産価格の動向指標がない日本においては、指標の整備が急務となっている。

国交省は、2012年度以降早期に、成約価格に基づいた動向指標の運用体制整備に着手する。鑑定評価ではなく成約価格を用いるのは、国際基準に合わせて国際的な比較を可能にするため。不動産価格の動向を把握し、不動産市場とマクロ経済との関係を把握・分析する「マクロ経済モデル」の構築も併せて推進する。

国交省では、米国の「ケース・シラー住宅価格指数」を参考にした住宅価格指数の整備・提供も、2010～2011年度から順次実施する方針。同指数は、早稲田大学に委託して、レインズのデータを元に試作している。同指数の公表先は、中立性・公平性・普及性などの観点から東京証券取引所が有力視されている。

〔URL〕<http://www.mlit.go.jp/common/000122348.pdf>

【問合せ先】土地・水資源局土地市場課 03 - 5253 - 8111 内線30232、30233

### 国交省、10月の「住生活月間」、全国でシンポジウム、住宅フェア実施

国土交通省では、地方公共団体や住生活月間実行委員会(会長：立石真・日本建築センター理事長)、住生活月間中央イベント実行委員会(委員長：樋口武男・(社)住宅生産団体連合会会長)など関係機関・団体の参加の下に、今年度も10月を「住生活月間」として、全国各地でシンポジウムや住宅フェアなどの啓発活動を展開し、住生活

の向上に役立つ様々な情報を提供する。

#### 《関係行事の主な内容》

合同記念式典の開催 = 「第22回住生活月間」及び「第22回住生活月間中央イベントスーパーハウジングフェアinあいち」の合同記念式典 = 10月8日(金)10:00～10:50、会場：愛知県名古屋市「中小企業振興会館吹上ホール」

住生活月間功労者の表彰 = 住意識の向上とゆとりある住生活の実現等に向けて、優れた活動を行っている個人又は団体に対して、国土交通大臣表彰及び住宅局長表彰を行う = 10月8日(金)10:50～11:20、会場：同上。

消費者向けホームページの開設 = 「住宅・すまいWeb」の立ち上げにより、「高齢者と住まい・まち」など6つのテーマに関する情報を発信 地方公共団体関連の行事 = 全国178の地方公共団体等による住宅フェア、シンポジウム、各地域の特色を活かした様々な行事を計画 住宅金融支援機構すまい・るセミナー、UR都市機構研究報告会など全国で17の行事を企画。

〔URL〕[http://www.mlit.go.jp/report/press/house02\\_hh\\_000043.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000043.html)

【問合せ先】住宅局住宅政策課 03 - 5 2 5 3 - 8 1 1 1 内線39224

### 国交省、「低炭素都市づくりガイドライン」を策定

国土交通省は8月30日、「低炭素都市づくりガイドライン」を作成し、公開した。この「ガイドライン」は、現時点における専門的知見を集約し、低炭素都市づくりの基本的な考え方、考えられる具体的施策を体系的に明らかにするとともに、都市全体のCO2排出量の変化を総合的に推計するため、今回開発したシミュレーション手法から構成されている。

これによって、各都市において、施策検討のために必要となる、都市全体における施策効果などの基礎的な情報を明らかにすることが可能となった。また、各都市が地球温暖化対策の推進に関する法律に基づき低炭素化に取り組むに当たり、このガイドラインに基づく検討成果が同法の「地球温暖化対策地方公共団体実行計画(新実行計画)」に盛り込まれるとともに、都市計画マスタープランづくりに活用されるなど、特に、都市構造自体の方向性(コンパクトシティ化)をにらんだ客観的で総合的な検討が深まることが期待される。

国交省としては今後、実務の参考となるデータや事例など最新の情報を順次、同省ホームページに掲載するなど、このガイドラインの活用のための情報提供と技術的支援を強力に推進していく方針。

〔URL〕[http://www.mlit.go.jp/crd/city\\_plan/teitanso.html](http://www.mlit.go.jp/crd/city_plan/teitanso.html)

【問合せ先】都市・地域整備局都市計画課03 - 5253-8111内線32614、32667

### 国交省、道路上空オープン化で民間施設建設など166件の提案

国土交通省は、「道路空間のオープン化」について、一般からの意見(パブリックコメント)を募集したが、期間中(6月25日～7月31日)に、上部空間を利用した民間施

設の建設や広告の設置など、道路空間の営利活動を促進する提案など166件が寄せられた。

提案内容をみると、上部空間への民間施設の建設35件 広告の設置27件 オープンカフェ等の設置19件 などの順。「上部空間」の提案では、高速道路の上部空間を民間が開発し、その収益還元を活用して高速道路を改築するスキームや、既存一般道を跨いだ商業ビルなどを増床するなどの具体的提案があった。また、「広告の設置」では、横断防止柵や歩道への広告の設置などの意見が寄せられたほか、高架側面などに太陽光発電設備を設置する提案なども寄せられた。

現状の道路空間の利用は、公共的な色合いが濃く、道路空間での営利活動がほとんど認められていない。今回の提案募集で最も多かった上部空間の利用についても、公共性が重視されているのが現状。そのため、道路を挟んで建物を連結させる場合は、道路上空の連結部分は連絡路の運用などにとどめられている。

国交省では、「道路空間のオープン化」については財政出動を伴わない成長戦略として位置付けており、民間からの収益還元を活用したインフラの整備・管理も同時に推進し、更新時期を迎えるインフラへの対応を行う考えで、今回の提案募集の結果を受け、今後、有識者などからの意見聴取なども行い、制度のあり方の検討を進める。

〔URL〕[http://www.mlit.go.jp/report/press/road01\\_hh\\_000129.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/road01_hh_000129.html)

【問合せ先】募集結果について：道路局・道路環境調査室03 - 5253 - 8111内線38232  
占有制度等について：同局・道路利用調整室 内線37362

## 国交省、今年度第2回長期優良住宅先導事業の提案を9/30まで募集

国土交通省は、今年度第2回の長期優良住宅先導事業の提案の募集を8月27日(金)から開始した。9月30日(木、消印有効)まで受け付ける。

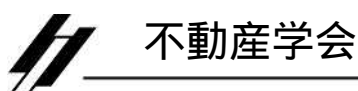
住宅の長寿命化に向けた事業の提案を、国が公募によって募り、優れた提案に対して、予算の範囲内において、事業の実施に要する費用の一部を補助するもの。募集する提案事業の部門は、(1)住宅の新築(2)既存住宅等の改修(3)維持管理・流通等のシステムの整備(4)技術の検証(5)情報提供・普及 5部門。今後、12月初旬を目途に採択プロジェクトを決定予定。なお、募集要項など詳細は、下記URLで閲覧できる。

【応募書類の入手・問合せ先】(独)建築研究所長期優良住宅先導事業評価室

〔URL〕<http://www.kenken.go.jp/chouki/index.html>

【問合せ先】住宅局・市街地住宅整備室 03 - 5253 - 8111内線 39663、39677

〔URL〕[http://www.mlit.go.jp/report/press/house06\\_hh\\_000049.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000049.html)



不動産学会

日本不動産学会、9/28に設立25周年シンポジウムを開催

(社)日本不動産学会は9月28日午後1時半から、東京・文京区の(独)住宅金融支援機構1階の『すまい・るホール』で、設立25周年記念シンポジウム「不動産市場

における高齢者の住まいの安心を考える」を開催する。一般公開で無料。定員 250 名。

#### 《プログラム》

基調講演 = 高橋紘士・国際医療福祉大学大学院医療福祉学研究科教授、立教大学大学院 21 世紀社会デザイン研究科講師(前立教大学教授)。

パネルディスカッション [ パネリスト ] 大月敏雄・東京大学大学院工学研究科建築学准教授 合田純一・(独)住宅金融支援機構理事 森川悦明・高齢者住宅経営者連絡協議会会長(オリックス・リビング代表取締役社長) 池田敏史子・特定非営利法人シニアライフ情報センター代表理事兼事務局長 東内京一・厚生労働省老健局総務課 [ コーディネーター ] 中川雅之・(社)日本不動産学会理事、日本大学教授。

[ U R L ] [http://www.jares.or.jp/jp/events/sympo\\_2010\\_5.pdf](http://www.jares.or.jp/jp/events/sympo_2010_5.pdf)

【申込・問合せ先】同学会事務局シンポジウム係 03 - 3213 - 1844

### 日本不動産学会、設立 25 周年記念誌の発行で「論説」作品を募集

(社)日本不動産学会では、設立 25 周年を記念して今年 12 月中の発行を目途に、記念誌を発行するが、それに先立ち、「 . 論説の部」における研究者部門と実務部門の 2 部門(学会会員・非会員別に)で、作品を募集する。原稿提出は 9 月 21 日まで電子データ(必着)提出のこと。下記のメール本文にどの部門への応募かを必ず明記し、氏名、所属、平日の連絡先(電話番号・電子メールアドレス)も明記して送信すること。

[ e-mail ] [jares@js4.so-net.ne.jp](mailto:jares@js4.so-net.ne.jp)

【問合せ先】同学会事務局論説の部係 03 - 3213 - 1844



## 協会だより

### 内閣府、12 月 1 日の緊急地震速報訓練への参加と参加状況調査を依頼

内閣府(防災担当)と気象庁は、12 月 1 日に緊急地震速報の全国的な訓練を行い、気象庁から緊急地震速報の受信端末に向けて訓練用の緊急地震速報を配信する計画で準備を進めているが、このほど、国土交通省を通じて、当協会など所管の住宅・不動産関係団体に対して、加盟会員企業への緊急地震速報訓練実施の周知と訓練への参加について、協力方を要請した。

併せて参加状況の調査・報告についても要請があったことから、訓練に参加する場合は、その連絡を当協会事務局まで。

緊急地震速報の訓練に関する詳細は、下記 URL で参照できる。

【問合せ先】住宅局・建築物防災対策室 03 - 5253 - 8111 内線 39567、39569

【問合せ先】全般:内閣府政策統括官(防災担当)付参事官 03 - 5253 - 2111 内線 51402、51403

緊急地震速報の訓練関係:気象庁地震火山部管理課 03-3212 - 8341 内線 4505、4516

[ U R L ] <http://www.seisvol.kishou.go.jp/eq/EEW/kaisetsu/usage/index.html>