

## 今週の フラッシュ

### 人が住まなくなってから5年以上経過した空き家が36%

#### ～国土交通省、平成26年空家実態調査

国土交通省は「平成26年空家実態調査」をまとめた。同調査は、全国の戸建て住宅の空き家等について利用状況や管理実態などを把握し、空き家に関する基礎資料を得ることを目的として平成25年住宅・土地統計調査(平成25年10月1日現在)の調査対象住宅のうち、無作為に抽出した戸建て空き家等の所有者、管理者、土地所有者等を対象としたもの。調査対象となった戸建て空き家等について、登記簿謄本により所有者等を特定したうえで平成26年11月～27年2月にかけて、調査を実施した。調査対象数は1万1163件でこのうち有効回答は3316件(回答率29.7%)。「平成26年空家実態調査」の概要は次のとおり。

◇調査を実施した戸建て空き家等の状況 [調査時点での居住状況・利用状況等]=①調査を実施した戸建て空き家等のうち、調査時点で人が住んでいるのは31.3%、②人が住まなくなしてから5年以上経過しているのは36.4%、③人が住んでいない戸建て空き家等の利用状況は、昼間だけや週末・休暇時などに所有者等が別荘などに利用している二次的住宅が40.7%、賃貸・売却用の住宅が11.0%、「その他の住宅」(物置や長期不在、取り壊し予定の空き家等)が42.0%、④建築時期が古いものは、人が住まなくなしてから10年以上経過している割合が大きく、昭和25年以前建築の場合は36.7%などとなっている。[調査を実施した戸建て空き家等の属性等]=①戸建て空き家等の建築時期は、昭和55年以前の旧耐震基準時代のものが62.3%。調査時点で、「その他の住宅」は昭和55年以前の建築の割合が多く74.6%だった、②戸建て空き家等の腐朽・破損の状態について、人が住んでいないものの46.7%に腐朽・破損があり、うちその他の住宅では58.9%に腐朽・破損がある、③その他の住宅の腐朽・破損の状態を建築時期別にみると、建築時期が古いものほど、腐朽・破損がある割合が大きく、「昭和25年以前」では75.8%でそのうち約7割の50.0%に屋根の変形や柱の傾きなど建物の主要部分に不具合が生じている。

◇調査時点で人が住んでいない戸建て空き家等の状況 [所有者の属性等]=①所有者の年齢は「65歳～74歳」が29.7%で、「75歳以上」の25.9%と合わせると65歳以上の高齢者が55.6%を占めている、②所有者の自宅等から戸建て空き家等までの距離は、1時間以内が全体の67.0%を占める一方で、「車や電車などで3時間超～日帰りが不可能」の割合は11.0%。[住宅を取得した経緯]=①住宅を取得した経緯は、「相続した」が52.3%、「新築した・新築を購入した」が23.4%、「中古住宅を購入した」が16.8%—の順、②その他の住宅では、「相続した」の割合が56.4%と最も大きく、建築時期が古いものほど、「相続した」の割合が総じて大きくなり、「昭和25年以前」では78.7%となっている。[管理状況]=①戸建て空き家等の主な管理者は、所有者やその親族が全体の81.7%を占めている。また「不動産業者、建築

会社、管理専門業者など」は 2.0%と割合が低い、②管理頻度が年に数回以下のものは 23.8%、③管理上での障害・課題は、「管理の作業が大変」が 26.3%、「住宅を利用する予定がないので管理が無駄になる」が 23.6%、「遠方に住んでいるので管理が困難」が 21.4%。一方、「障害や課題はない」が 28.1%で所有者の自宅等からの距離が近いほど、「ほとんどかからない」が 39.9%と障害や課題はない割合が高い、④専門業者への管理委託の希望は、「適当な業者がいれば委託したい」の 5.2%と「既に委託している」の 3.6%を合わせて 8.8%となっている。「委託するつもりはない」は 77.2%と高かった。〔今後 5 年程度のうちの利用意向等〕＝①今後 5 年程度のうちの利用意向は「所有者やその親族が利用する」が 22.9%、「賃貸する」が 6.1%、「売却する」が 8.8%、「空き家にしておく」が 21.5%、「取り壊す」が 11.2%。その他の住宅では「空き家にしておく」の割合が 31.9%と高く、「取り壊す」も 18.4%と割合が高くなっている。②建築時期が古いものほど、「空き家にしておく」、「取り壊す」の割合が総じて高く、「昭和 25 年以前」で「空き家にしておく」が 33.4%、「取り壊す」が 17.3%だった。③賃貸・売却する場合の課題は、「リフォーム費用がかかる」が 29.1%、「設備や建具が古い」が 27.2%、「住宅が傷んでいる」が 25.0%で高かった。④空き家にしておく理由は、「物置として必要だから」(44.9%)、「解体費用をかけたくないから」(39.9%)、「特に困っていないから」(37.7%)、「将来、自分や親族が使うかもしれないから」(36.4%)—の順となっている。

〔URL〕 [http://www.mlit.go.jp/report/press/house02\\_hh\\_000088.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000088.html)

【問合せ先】 住宅局住宅政策課 03—5253—8111 内線 39244

## 調査統計

### 国交省、9 月の建設総合統計、出来高総計は前年比 1.6%増の 4.4 兆円

国土交通省がまとめた、「建設総合統計」(平成 27 年 9 月分)によると、9 月の出来高総計は 4 兆 4028 億円(前年同月比 1.6%増)で、このうち民間総計は 2 兆 5371 億円(同 5.7%増)、公共総計は 1 兆 8657 億円(同 3.5%減)となっている。

建設総合統計は、国内の建設活動を出来高ベースで把握することを目的とした加工統計で、建築着工統計調査や建設工事受注動態統計調査から得られる工事費額を着工ベースの金額として捉え、これらを月次の出来高ベースに展開して月毎の建設工事の出来高を推計している。内閣府が作成する四半期別 GDP 速報等の基礎データとして活用。

〔民間の出来高総計の内訳〕〈建築〉2 兆 892 億円(前年同月比 7.0%増)、うち居住用 1 兆 3087 億円(同 5.9%増)、非居住用 7805 億円(同 8.9%増)〈土木〉4479 億円(同 0.1%減)。

〔公共の出来高総計の内訳〕〈建築〉3513 億円(前年同月比 5.8%増)、うち居住用 712 億円(同 18.9%増)、非居住用 2801 億円(同 2.9%増)〈土木〉1 兆 5144 億円(同 5.4%減)。

〔地域別の出来高〕◇北海道＝2930 億円(前年同月比 4.4%増)◇東北＝6076 億円(同 6.2%増)◇関東＝1 兆 4624 億円(同 5.0%増)◇北陸＝2396 億円(同 0.4%増)◇中部＝4884 億円(同 0.9%増)◇近畿＝5210 億円(同 2.4%減)◇中国＝2207 億円(同 4.6%減)◇四国＝1215 億円(同 1.9%増)◇九州・沖縄＝4485 億円(同 6.5%減)。

〔URL〕 [http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04\\_hh\\_000569.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000569.html)

【問合先】 総合政策局情報政策課建設経済統計調査室 03—5253—8111 内線 28611、28612

## 住団連、7～9月の住宅業況調査、戸建注文、低層賃貸とも受注はプラス

(一社)住宅生産団体連合会がまとめた平成27年度第3回「住宅業況調査報告」(平成27年7～9月)によると、今年7～9月の戸建注文住宅の受注実績は、4～6月実績に比べ総受注棟数+3P、総受注金額+5P、低層賃貸住宅の受注実績は、同じく総受注戸数+8P、総受注金額+11Pとなっている。また、今年10～12月の見通しについても、7～9月に比べ戸建注文住宅の総受注棟数は+12P・総受注金額は+6P、低層賃貸住宅も、総受注戸数+14P・総受注金額+13Pと、いずれもプラスの見通しとなっている。

この調査は、会員会社の支店・営業所・展示場などの営業責任者に対して、3か月毎に住宅市場の業況感(対前四半期の実績と今後3か月の見通し)についてアンケート調査を実施。

### 《調査結果の概要》

〈戸建注文住宅〉 ◆平成27年7～9月の受注実績=今年4～6月の実績に比べて総受注棟数+3P・総受注金額+5Pの結果となった。総受注棟数は前期のマイナスからプラスに転じ、総受注金額もプラスが継続の結果となった(前期4月度の総受注棟数-3P・総受注金額+5P)。**[地域別の総受注棟数]** 北海道(+29)、東北(+14)、中部(+16)、九州(+18)の4地域でプラスとなったが、関東(-2)、近畿(-13)、中国・四国(-7)の3地域でマイナスとばらついている。前期マイナスを示したエリアの反動によるプラスがあり、全体的な指数はプラスとなった。

◆今年10～12月の見通し=今年7～9月の実績に比べ総受注棟数+12P・総受注金額+6Pとの見通しである(前期4月度は総受注棟数+22・総受注金額+9)。**[地域別の総受注棟数]** 北海道(±0)、東北(+27)、関東(+12)、中部(+15)、近畿(+12)、中国・四国(+2)、九州(+7)と北海道以外の全ての地域がプラスとなり、全体の指数もプラスが継続する見通し。ただし、10月に終了した「省エネ住宅ポイント制度」や「フラット35Sの金利引き下げ幅拡大措置」の終了が予想されるため、それによる消費者の住宅購入意欲の低下が懸念される。

〈低層賃貸住宅〉 ◆平成27年7～9月の受注実績=今年4～6月の実績に比べ、総受注戸数+8P・総受注金額+11Pと、プラスが継続した(前期4月度総受注戸数+4・総受注金額+6)。**[地域別の総受注戸数]** 東北(+23)、関東(+12)、中部(+7)、近畿(+23)はプラス、北海道(±0)で中国・四国(-4)と九州(-7)はマイナスと、地域的なばらつきが見られるものの、全体の指数としてはプラスが継続という結果となった。

◆今年10～12月の見通し=今年7～9月の実績に比べ、総受注戸数+14・総受注金額+13である(前期7月度は総受注戸数+33・総受注金額+28)。**[地域別の総受注戸数]** 北海道(-49)、東北(+11)、関東(+11)、中部(+17)、近畿(+27)、中国・四国(+35)、九州(+18)と北海道地域以外はプラスなことから、全体の指数は受注戸数・金額ともにプラスが継続する見通し。

◆低層賃貸住宅経営者の供給意欲について(平成27年10月調査時点における住宅会社側からみた経営者の供給意欲度)=全国では、「かなり強い・強い」は前回28%から19%に減少し、「やや弱い・弱い」は前回の17%から23%に増加、「普通」は前回の55%から57%に

微増と、「経営者のマインドは、前期4月度より下降傾向がみられる」と分析。[地域別]「やや弱い・弱い」の割合が関東、北海道以外の5地域で増加となり、全国的な傾向を表している。

[URL] <http://www.judanren.or.jp/proposal-activity/chosa/report02/h27-03/02-1.html>

【問合せ先】 広報部 03-5275-7251

## 市場指標

### 不動研住宅価格指数、9月の首都圏総合は85.64Pで5か月連続の上昇

(一財)日本不動産研究所は9月の「不動研住宅価格指数」(対象=首都圏の既存マンション、基準日2000年1月=100P)をまとめた。首都圏総合は85.64P(前月比0.46%増)で、5か月連続で上昇した。[地域別の内訳] ◇東京都=93.32P(前月比0.04%増)で、2か月ぶりに上昇 ◇神奈川県=82.01P(同0.66%増)で、3か月連続で上昇 ◇千葉県=66.21P(同3.70%増)で、2か月連続で上昇 ◇埼玉県=70.77P(同0.18%減)で、2か月ぶりに下落。

[URL] <http://www.reinet.or.jp/pdf/fudoukenjutakuhyouka/LatestRelease20151124-J.pdf>

【問合せ先】 研究部 03-3503-5335

## ビル市況

### 三鬼商事、10月の都心5区のオフィス空室率が4か月連続で4%台に

三鬼商事がまとめた10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18棟、既存ビル2582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0.07P下げ4.46%となり、6か月連続で改善し、4%台は4か月連続となった。10月は既存ビルや竣工1年未満の新築ビルに、拡張移転や統合に伴う大型成約の動きが見られたものの、新規供給の影響があり、東京ビジネス地区全体でこの1か月間に減少した空室面積は約4400坪に止まった。[大型新築ビル(18棟)] ◇空室率=39.75%(前月比1.49P増、前年同月比24.77P増)。10月は統合などに伴う成約の動きが見られたものの、大規模ビル1棟の新規供給があったことから、同空室率が上昇した。[大型既存ビル(2582棟)] ◇空室率=3.88%(前月比0.15P減、前年同月比1.55P減)、10月は拡張移転などに伴う成約の動きが見られた。大型解約が少なかったこともあり、同空室率は2008年9月以来、7年1か月ぶりの3%台に低下した。◇平均月額坪当たり賃料=1万7612円(前年同月比4.13%、699円の上昇、前月比では0.10%、18円の上昇)、平均賃料は2014年1月以降、22か月連続で小幅な上昇が続いている。

[URL] [https://www.e-miki.com/market/download/sikyo/F1511\\_T0.pdf](https://www.e-miki.com/market/download/sikyo/F1511_T0.pdf)

【問合せ先】 Mネット事業部 03-3275-0155

## 市場動向

### 10月の首都圏建売住宅の発売戸数は7.1%増の484戸、月間契約率43%

不動産経済研究所がまとめた10月の「首都圏建売住宅市場動向」(団地型)によると、新

規発売戸数は484戸で、前年同月比7.1%の増加となった。月間契約率は43.0%で同6.5Pアップした。

10月の発売戸数の地域別内訳は、東京都221戸(前年同月比57.9%増、シェア45.7%)、神奈川県93戸(同36.8%増、同19.2%)、茨城県17戸(同6.3%増、同3.5%)と増加したが埼玉県99戸(同12.3%減、同20.5%)と千葉県54戸(同52.6%減、同11.2%)は減少した。戸当たり平均価格は5480.2万円で、前年同月比で1070.7万円、24.3%の上昇。地域別にみると、東京都6545.3万円(前年同月比1830.4万円、38.8%上昇)、千葉県3746.4万円(同24.7万円、0.7%上昇)、埼玉県4221.4万円(同468.8万円、12.5%上昇)、茨城県5004.9万円(同669.9万円、13.4%上昇)と上昇したが、神奈川県5382.8万円(同651.1万円、10.8%下落)のみ下落した。平均敷地面積は128.09㎡で、前年同月比3.0%の縮小。平均建物面積は98.81㎡で、同2.2%の縮小となった。即日完売物件はなし。月末時点の販売在庫(発売後6か月以内)は866戸で、前月末(788戸)比78戸の増加、前年同月末(1024戸)比では158戸減少した。

〔URL〕 <http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/222/s201510.pdf>

【問合せ先】 企画調査部 03—3225—5301

## サービス提供

### アットホーム、中古住宅購入者向け「緊急駆けつけサービス」提供開始

アットホームは、不動産会社を対象とした中古住宅の早期成約をサポートする、中古住宅購入者向け「緊急駆けつけサービス(アットホーム・オーナーズ・デスク)」の提供を開始した。

同サービスは、水回りやガスなどの急な不具合や鍵の紛失といった住まいのトラブルに関する相談受付・緊急駆けつけサービスを24時間365日対応で提供するほか、中古住宅設備の保証・修理、健康医療・生活相談受付サービス等も行い、買主の快適な新生活をサポートする。

同社は、国土交通省が主体となって中古住宅流通活性化への環境整備が進められる中、「中古住宅取引・バリューアップ支援サービス」として今年4月から㈱住宅あんしん保証と提携し、一般消費者・宅建事業者以外の法人が売主となった場合の「中古住宅瑕疵保証サービス(個人間売買型)」、同9月からは宅建事業者が売主になった場合の「中古住宅瑕疵保証サービス(宅建業者売主型)」を提供してきた。

このほど、提供を開始した「緊急駆けつけサービス」は、躯体・雨漏りを主な対象とした中古住宅瑕疵保証サービスでは対応できない住まいの様々なトラブルを解決するサービスとして、消費者は安心して中古住宅を購入でき、快適な生活を送る環境が整備される一方、不動産会社には中古住宅売買取引の早期成約につながるとしている。

〔URL〕 <http://athome-inc.jp/wp-content/uploads/2015/11/15110901.pdf>

【問合せ先】 コミュニケーション戦略部広報グループ 03—3580—7504