



## 今週の フラッシュ

### マンション購入の主役はポスト団塊Jrへ

～リクルート、ローン借入は過去最高の3077万円

リクルート住宅カンパニーは、「2007年首都圏新築マンション契約者動向調査」の結果をまとめた。この調査は、2007年1～12月の首都圏新築マンションの契約者に対して郵送返送法で行われたもので、集計数は2847件。

それによると、新築マンションの契約者については、団塊ジュニア世代(1971～75年生まれ)の割合が31.2%で、2005年の34.5%をピークに減少傾向にある半面、ポスト団塊ジュニア世代(1976年以降生まれ)の割合は、2005年の17.9%から2007年には32.1%へと急速に増えている。これに関連して、自己資金・頭金は「200万円未満」「200万～400万円未満」という少ない金額の割合が増え、平均で1094万円と、2006年に比べ65万円減少している。また、ローン借入者の借入総額は3077万円で、過去最高だった2006年(3029万円)を上回る結果となっている。

#### 《 新築マンション契約者動向の概要 》

[ 契約世帯主の属性 ] ポスト団塊ジュニア世代は、前年比7.3ポイント(P)増の32.1%に達し、団塊ジュニア世代の31.2%を初めて上回った。

[ 購入物件の所在地 ] 神奈川県26.4% 東京23区24.3% 千葉県23.4% 埼玉県16.0% 東京都下9.9% の順で、東京23区は3年連続の減少となり、2001年以降最低に。半面、埼玉県と千葉県は2006年に比べそれぞれ5P以上増加。

[ 購入価格 ] 平均購入価格は2006年に4004万円と4000万円台に達したが、2007年は17万円ダウンの3987万円。販売価格の高騰が指摘されているなかで、実際の購入価格は2006年からほぼ横ばいの状況。

[ 自己資金・借入額 ] 自己資金(頭金)は、2006年に比べ「200万円未満」21.6%(前年18.5%)、「200万～400万円未満」14.0%(同12.7%) の割合が増加しており、平均では1094万円と、前年比65万円の減少。一方、ローン借入者の借入総額は平均3077万円で、過去最高だった2006年(3029万円)をさらに上回る結果となっている。

[ 住まいの購入理由 ] 子供や家族のため41.9%(前年35.7%) 現在の住居費が高くてもったいない31.0%(同30.6%) もっと広い家に住みたい29.8%(同27.8%) と前年より増加している半面、金利が低く買い時25.4%(同35.4%) 住宅価格が安くなり買い時6.0%(同13.9%) などは減少した。

[ 決め手・あきらめ項目 ] 決め手は2006年に比べ、価格52.7%(前年55.4%) 通勤アクセスの良いエリア24.4%(同29.6%) のようにポイントを下げ、逆に、

あきらめ項目として、特に「通勤アクセスの良いエリア」は決め手で5Pの減少、あきらめとして4Pの増加となっている。

[URL] <http://www.jresearch.net/>

【問合せ先】住宅カンパニー住宅総合研究グループ 03 - 6835 - 5493

## 政策動向

### 国交省、住宅瑕疵担保保険で2法人を初指定、ほか4社が申請

国土交通省は12日、「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(住宅瑕疵担保履行法)」に基づき、(財)住宅保証機構と(株)住宅あんしん保証の2法人を住宅瑕疵担保責任保険法人に指定した。同法のもとで保険法人を指定するのは今回が初めて。指定を受けた2法人は今後、国交省が行う業務規程の認可を経て、業務をスタートさせる予定。

今回指定された2法人は、これまで保険による任意の住宅瑕疵保証制度を運用してきた実績がある。25年余のノウハウを蓄積している(財)住宅保証機構は6月2日から保険法人としての業務を開始する方針。業務開始の同2日から5日間、住宅金融支援機構本店の『すまい・るホール』で、住宅事業者を対象にしたセミナーを開催して、保険の概要や保険手続きなどの解説を行う。

一方、大手建材メーカーを母体とする(株)住宅あんしん保証は、7月1日から業務をスタートする予定。約1000名の住宅瑕疵保険募集人を全国68の取次店に配置するほか、現場検査員約520名による検査体制を整備することになっている。

住宅瑕疵担保履行法では、新築住宅の売主等に対し、「保険加入」あるいは「保証金の供託」のいずれかの資力確保を義務付けている。売主が保険加入の措置を講じる場合、保険の引受を担うのが住宅瑕疵担保保険法人。資力確保の義務付けは来年10月1日から施行されるが、保険加入には基礎や躯体などの工事中に保険法人の検査を受けなければならないため、着工前に保険の申込みを行う必要がある。このため国交省では、保険法人の指定を前倒して施行しているもの。

なお、今回の2法人のほか、4法人から申請が出されており、国交省では順次指定を行っていく方針。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000006.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000006.html)

【問合せ先】住宅局・住宅瑕疵担保対策室 03 - 5253 - 8111内線39443

### 国交省、タイムシェア型住宅供給で研究会を設置、8月にも取りまとめ

国土交通省は13日、2地域居住などのマルチハビテーションの実現や地域の活性化、観光振興、住宅投資の拡大などが期待できる「タイムシェア方式」による住宅供給のあり方や日本における普及方策などを検討する「タイムシェア型住宅供給研究会」(座長=浅見泰司・東京大学大学院教授)を発足させた。

研究会では、全世帯の約4%がタイムシェアに係る権利を保有するなど余暇の新たな

な活用スタイルとなっている米国を参考に、タイムシェア型居住を日本で普及促進するうえで必要な検討を行う。

具体的には、(1)消費者が安心して取得できる枠組みのあり方(2)タイムシェア型居住に関連する法制度の整理(3)タイムシェア型居住の普及を図るための支援のあり方などを検討テーマとする。検討スケジュールは、13日の初会合を皮切りに、6月12日、7月10日と3回の会合を経て、8月8日を目途に検討結果をまとめる予定。

13日の初会合では、欧米におけるタイムシェア市場の動向とともに、日本でタイムシェア型居住を促進する意義を検討。米国では、タイムシェア利用権が州政府の機関への登記により保全されている実態が示され、開発企業が倒産した場合、共有持分のみが保全される日本との違いが指摘された。また、ヨーロッパでは登記の枠組みを利用しない場合、開発企業の倒産時に権利関係が不安定にならないように、英国を中心に信託が活用されていることが報告された。この信託を活用したタイムシェア方式の枠組みについては、6月に開く次回会合で取り上げ、関連する法律制度の整理とともに検討することを決めた。

〔URL〕[http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000005.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000005.html)

【問合せ先】住宅局住宅総合整備課 03-5253-8111内線 39314

## 国交省、信頼向上のため広報機能拡充へ

国土交通省は、広報・広聴機能を強化・充実し、国民から信頼される行政組織を目指すため、(1)CI戦略(2)ホームページの改善(3)広聴機能の強化(4)広報改革で期待される効果などを盛り込んだ報告書「広報改革について」をまとめた。

同省では「できるものから直ちに実行に移す」との考えのもと、ホームページのリニューアルを実施。7月には組織全体の動きや政策の方向性を全職員が共有する「省内情報基盤の拡充」を図るため、新たなイントラネットを立ち上げる予定。

〔URL〕[http://www.mlit.go.jp/report/press/kanbo01\\_hh\\_000005.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/kanbo01_hh_000005.html)

【問合せ先】大臣官房広報課 03-5253-8111内線 21562

## 東証、リートの海外不動産投資を解禁

東京証券取引所は12日、有価証券上場規定を改正し、Jリート(不動産投資信託)の海外不動産への投資を解禁した。国土交通省による「海外不動産鑑定評価ガイドライン」が定められたことを踏まえたもの。

Jリートの海外不動産投資については、海外投資の豊富な実績を持ち、海外拠点も整備しているオリックスがスポンサーとなっているオリックス不動産投資法人が積極的に取り組む姿勢を表明しているほか、解禁を見込んで既に運用の規約を変更したグローバル・ワン不動産投資法人などが意欲を示している。また、豊富な海外ネットワークを持つ商社をスポンサーとしている投資法人や外資系をスポンサーに持つ投資法人なども一定割合を海外投資に向けたい考え。

〔URL〕[http://www.tse.or.jp/rules/regulations/080509\\_a1.pdf](http://www.tse.or.jp/rules/regulations/080509_a1.pdf)



## 調査統計

### 細田工務店、2007年度の首都圏建売は9.6%減の7171戸を供給

(株)細田工務店がこのほどまとめた2007年度の「首都圏戸建分譲団地供給動向」によると、供給物件数は716件(前年比4.2%増)、戸数は7171戸(同9.6%減)となった。

「2005年の下期から続いているパワービルダーの供給戸数の減少とともに、前年度まで供給増が続いていた大型継続団地も販売を終了した団地が出たため、戸数、シェアとも大きく減少した」(同社)。また、売上率は新規、繰延物件とも低下傾向にあり、販売在庫戸数もバブル崩壊以降、最多となった。特に下期以降の市場の冷え込みの影響を受けて「販売開始後7カ月1年未満」の在庫の動きが鈍化しているという。

[都県別の供給戸数] 東京都 = 1899戸(前年比12.1%減、シェア26.5%)、うち  
東京23区 = 423戸(同22.6%減、同5.9%) 東京都下 = 1476戸(同8.5%減、同20.5%)  
神奈川県 = 1496戸(同11.2%減、同20.8%) 千葉県 = 2060戸(同10.8%減、同28.7%)  
埼玉県 = 1461戸(同2.7%減、同20.3%) 茨城県 = 255戸(同7.9%減、同3.5%)  
となっており、全ての都県で前年度を下回った。

[土地面積] 首都圏平均 = 44.06坪(前年比0.8%減)、最も小さいのは東京23区平均の29.56坪(同4.2%減)、最も大きいのは千葉内房エリアの63.64坪(前年度の供給はなし)、供給の中心は30坪台と50坪台前半。

[建物面積] 首都圏平均 = 32.38坪(前年比0.09%増)、最も小さいのは東京23区平均の29.34坪(同1.9%増)、最も大きいのは千葉内房エリアの39.08坪(同)、供給のピークは30~31坪台。 【問合先】細田工務店03 - 3220 - 1111



## 市場調査

### 生駒データ調べ、3大都市すべてで空室率が悪化、賃料は上昇傾向続く

生駒データサービスがまとめた今年4月期の「3大都市月次データ～空室率・平均賃料速報」によると、調査エリアである東京23区や大阪市、名古屋市の3大都市すべてで空室率が増加しており、「オフィスビル市況に陰りが出てきた」(同社)とみている。

空室率の動向 東京23区 = 2.1% 主要5区(千代田・中央・港・新宿・渋谷) = 2.0% で、共に前月から0.1ポイント(P)の増加を示し、2%台に悪化した。複数のビルで空室消化が進んだものの、競争優位性の高いビルで一時的にまとまった面積の空室が発生したことが空室率を押し上げた。

[エリア別空室率の内訳] 主要5区にあるAクラスビル(延床1万坪以上)の空室率 = 1.9%(前月比0.4P増) Sクラスビル(2万坪以上) = 3.0%(同1.2P増) に悪化 大阪市 = 企業再編や企業倒産などに伴うテナントの撤退で空室が顕在化してお

り、空室率は5.9%(前月比0.1P増)に悪化 名古屋市 = 空室を抱えたまま竣工したビルが複数棟あったことから7.1%(同0.3P増)。

平均募集賃料 東京23区 = 月坪1万4330円(前月比1.2%上昇) 主要5区 = 同1万5120円(同1.3%上昇) で、引き続き上昇基調 大阪市 = 月坪8980円(同0.7%上昇) 名古屋市 = 同9590円(同0.3%下落)。

[URL] <http://www.ikoma-data.co.jp>

【問合せ】東京本社 03 - 5470 - 8941

## 刊行物案内

住団連、「住宅産業の自主的環境行動計画～第4版」を発行

(社)住宅生産団体連合会は、深刻化する環境問題に対処するため、住宅分野における環境対策について、「住宅産業の自主的環境行動計画～第3版」の更新と再検討を行い、このほど「住宅産業の自主的環境行動計画～第4版」を発行した。

[URL] <http://www.judanren.or.jp> 【問合せ】環境安全部 03 - 3592 - 6441

## 会員動向

中央住宅グループのポラテック、松戸市で三角敷地のモデルハウス

(株)中央住宅をはじめとするポラスグループで注文住宅を手掛けるポラテック(株)は、洋と和の主力商品「アルジール」と「和美庵」を対象とした斬新な空間提案と敷地形状のモデルハウスをハウジングプラザ松戸展示場でオープンした。

展示場の四角い敷地を対角線で割って三角形の敷地とし、その上に2つの異なるタイプの商品を、32坪(アルジール)、36坪(和美庵)というリアルサイズで建設した。両家の間を水が流れる石畳の路地を配して内側の斜線部分に互いの玄関を向き合わせ、壁ではなくガラス戸や透明の亚克力板、格子柱などを使ってプライバシーは守りつつ風、光、視線などが建物の内部を駆け抜ける透明感のある暮らしを提案している。年間販売目標はいずれも30棟。

[URL] <http://www.polus.co.jp/release/080508polus-tec/index.html>

### 本社事務所移転

グッド・コミュニケーション(株)(正会員)は6日付で、本社事務所を下記に移転した。

[新所在地] 〒150-0002 東京都渋谷区渋谷2-2-10 青山H&Aビル5階

TEL 03 - 6419 - 2175 FAX 03 - 6419 - 2177

### 電話・FAX番号変更

宝不動産(株)(正会員)はこのほど、電話番号、FAX番号を下記の通り変更した。

TEL 052 - 682 - 0030 FAX 052 - 683 - 8686