



今週の フラッシュ

低金利・住宅取得支援措置が購入・新築後押し

～ 国交省、11 年度の住宅市場動向、中古は価格に手頃感

国土交通省がまとめた 2011(平成 23)年度の「住宅市場動向調査」の結果によると、住宅の購入・建築に対し、低金利や税制優遇措置など政府の住宅取得支援措置が大きく影響していることが分かった。住宅の購入・建築にあたりプラス要因として働いたのは、(1)金利動向(2)住宅取得時の税制などの行政施策(3)地価・住宅の価格相場の 3 事項。一方、マイナス要因として強く働いたのは、(1)家計収入の見通し(2)景気の先行き感 などの事項だった。

この調査は、住宅の建設、購入、リフォームなどの実態を把握・分析し、今後の住宅政策の企画立案の基礎資料とすることを目的に、2001 年度から継続実施しているもので、今回で 10 回目。調査は 2011 年 11 月 11 日～12 月 28 日に実施。調査対象は、2010 年 4 月～2011 年 3 月の期間に住宅を購入・建築して入居した人、新たな民間賃貸住宅に入居した人、リフォームを実施した人。

《調査結果の概要》

1. 世帯に関すること = 1 世帯あ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 リフォーム住宅 3.1 人 民間賃貸住宅 2.3 人 となっており、民間賃貸住宅が他の住宅と比べて少ない。民間賃貸住宅では、1 人が 30.5%、2 人が 35.0%を占めている。

世帯主の平均年齢 リフォーム住宅 = 56.4 歳で、60 歳以上が 49.2%と最多
注文住宅 = 44.8 歳 中古住宅 = 43.0 歳 分譲住宅 = 39.1 歳 民間賃貸住宅 = 37.2 歳
の順。注文住宅・分譲住宅・中古住宅では 30 歳代が最多、特に分譲住宅では 52.3%と過半を占め、注文住宅・中古住宅でも 4 割近くを占めている。

世帯年収の平均 注文住宅 = 651 万円 分譲住宅 640 万円 リフォーム住宅 = 617 万円 中古住宅 = 557 万円 民間賃貸住宅 = 417 万円 の順。

2. 住宅の建築・購入にあたりプラス要因として大きく影響を受けたこと = 「住宅取得時の税制等の行政施策」 = 注文住宅 44.0%、分譲住宅 35.8% 「金利動向」 = 注文住宅 43.6%、分譲住宅 39.3%。

3. 今回建築・購入した住宅に決めた理由 = 注文住宅では、「信頼できる住宅メーカーだったから」が 4 割以上 分譲住宅では、「新築住宅だから」が 6 割強 中古住宅では、「価格が適切だったから」が 7 割以上で最多。「価格が適切だったから」を住宅種別でみると、注文住宅で 2 割強、分譲住宅で 4 割強の一方、中古住宅では 7 割強

と著しく高い。「住宅の立地環境が良かったから」は、分譲住宅で6割弱、中古住宅で5割弱、注文住宅では3割強。

4. 資金調達方法など = (1) 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)4154万円 分譲住宅 3807万円 中古住宅 2136万円 リフォーム住宅 216万円(2) 資金総額に占める自己資金比率 = 注文住宅 37.3% 分譲住宅 28.7% 中古住宅 41.1% リフォーム住宅 90.0%。

(3) 住宅ローンの有無 = 住宅ローンを有する世帯〔住宅金融支援機構提携ローン(フラット35)、民間金融機関、住宅金融支援機構(直接融資)、その他公的機関や勤務先からの借入金を有する世帯〕 = 注文住宅 49.9% 分譲住宅 64.0% 中古住宅 62.2%。

(4) 住宅ローン減税制度の適用率 = 住宅ローンを有する世帯のうち、住宅ローン減税制度の適用を受けた(受ける予定も含む)場合の割合は、注文住宅 89.9% 分譲住宅 89.8% 中古住宅 56.8%。

(5) 住宅ローンの年間支払額と返済負担率 = 住宅ローンを有する世帯の年間支払額の平均は、注文住宅 113万円 分譲住宅 120万円 中古住宅 94万円 となっており、世帯年収に占める返済負担率については、注文住宅 20.0% 分譲住宅 20.6% 中古住宅 17.5% となっている。

〔URL〕http://www.mlitt.go.jp/report/press/house02_hh_000058.html

【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、買取再販などストック中心の政策で2020年に市場規模20兆円

国土交通省は3月27日、新築中心からストック型の住宅市場に転換するための「中古住宅・リフォームトータルプラン」を決定した。

このトータルプランは、政府の新成長戦略に示された「中古住宅・リフォーム市場の倍増」に向けて、今後の施策の方向性を示したもので、前田国土交通大臣は27日の閣議後の会見で、トータルプランを通じて「新築中心の住宅政策から、ストック中心の住宅政策に転換を図っていく」と述べた。

今後、情報提供や瑕疵保険の普及促進を通じて市場環境を整備し、住宅ストックの質の向上と事業者の技術力向上といった総合的な取り組みを推進することで、2020年までに市場規模を20兆円に拡大する。

市場環境の整備では、2020年度までに達成すべき目標値を個別具体的に設定した。構造・防水部分のリフォーム瑕疵保険加入率を工事実施件数に対して3割としたほか、中古住宅における住宅性能表示制度の評価基準を見直して中古住宅の流通量の2割で利用されることを目指す。さらに、同制度にエネルギー消費量を可視化する仕組みの導入に向けて、2012年度中に評価方法を具体化する考え。

ストックの質の向上に向けて、既存住宅を長期優良住宅として認定するための評価

手法を 2013 年度までに整備する。民間金融機関が提供している中古住宅購入費とリフォーム工事費を一体的に融資するローンの普及拡大を図る。

事業者の技術力向上に関する取り組みとして、設計施工の技術講習や標準的な施工基準を普及させるとともに、劣化状況を把握する非破壊検査技術の開発や売買瑕疵保険の期間が長期化できる検査技術を標準化する。

さらに、具体的には、中古住宅流通の活性化策の 1 つとして、中古住宅を買い取ってリノベーションにより付加価値をつけて流通させる「買取再販」を推進する。また、不動産特定共同事業法の改正によって導入する S P C を活用した不動産特定共同事業を、買取再販事業の資金調達手段のメニューに加えるなどして、買取再販事業の推進を図る。

〔 U R L 〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000349.html

【問合先】住宅局住宅生産課 03 - 5253 - 8111 内線 39454、39448

国土省、津波災害警戒区域に関する重要事項説明で Q & A を公表

国土交通省は、津波災害計画区域内における不動産取引の重要事項説明に関して Q & A を公表している。Q & A では、将来「津波災害警戒区域」に指定されそうな海岸付近の物件に関して重要事項説明を行う際には、取引時点で指定されていない場合であっても、トラブルを防止する観点からは、今後都道府県知事が指定する可能性がある旨を説明することが望ましいことや、重要事項説明書において区域外に印を付けた場合でも、前述のような説明をするとともに備考欄を用いて説明内容を記載しておくことが望ましいとしている。

なお、指定区域や指定に関するスケジュールについては、都道府県に確認する必要がある。

〔 U R L 〕 <http://www.mlit.go.jp/common/000204770.pdf>

【問合先】土地・建設産業局不動産課 03 - 5253 - 8111 内線 25126

国土省、2 月のエコポ活用による環境対応住宅の申請は 3 万 7911 戸

国土交通省がまとめた今年 2 月末時点の「エコポイントの活用による環境対応住宅普及促進事業(住宅エコポイント事業)の実施状況」によると、住宅エコポイントの申請は、新築が 2 万 4471 戸、リフォームが 1 万 3440 戸、合計 3 万 7911 戸となった。また、今年 2 月末時点の住宅エコポイントの発行状況をみると、新築が 2 万 4952 戸(73 億 4100 万 P)、リフォームが 1 万 1553 戸(6 億 9559.6 万 P)、合計 3 万 6505 戸(80 億 3659.6 万 P) となった。

【1】住宅エコポイントの申請受付開始からの累計 = 新築 = 67 万 2585 戸 リフォーム = 60 万 3549 戸 合計 = 127 万 6134 戸 【2】住宅エコポイントの発行申請受付開始からの累計 = 新築 = 66 万 2578 戸(1986 億 2966 万 P) リフォーム = 59 万 3565 戸(362 億 6445.6 万 P) 合計 = 125 万 6143 戸(2348 億 9411.6 P)。

〔 U R L 〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000347.html

【問合先】住宅局住宅生産課 03 - 5253 - 8111 内線 39431

国交省、建設業法施行規則一部改正省令案等で4月25日まで意見募集

国土交通省は、建設業者の社会保険加入を徹底するための対策として、「建設業法施行規則の一部を改正する省令案」と「経営事項審査(経審)の審査基準の一部を改正する告示案」を策定したことから、これらに対する一般からの意見(パブリックコメント)の募集を、3月26日(月)から開始した。4月25日(水)まで受け付ける。

これは、今年1月27日に中央建設業審議会・社会資本整備審議会産業分科会建設部会基本問題小委員会が策定した「中間とりまとめ」などを踏まえ、建設業法施行規則と建設業法第27条の23第3項の経営事項審査の項目及び基準を定めるなど所要の改正を行うもので、(1)建設業における社会保険未加入問題への対策(2)経営事項審査における海外子会社の経営実績の評価 などの対策を盛り込んでいる。

今後、5月上旬を目途に公布し、施行は、内容によって7月上旬〔「経営事項審査における保険未加入企業への減点措置の厳格化」及び「経営事項審査における海外子会社の経営実績の評価」関係〕と、11月上旬〔「建設業の許可申請書の添付書類への保険加入状況の追加」と「施工体制台帳等の記載事項への保険加入状況の追加」関係〕の2回に分けて行う予定。

〔URL〕<http://search.e-gov.go.jp/servlet/Public?CLASSNAME=PCMMSTDETAIL&id=155120303&Mode=0>

【問合せ先】土地・建設産業局建設業課 03 - 5253 - 8111 内線 24756



調査統計

国交省、東北と周辺地域で石油が「横ばい」から「やや上昇」に変化

国土交通省が3月26日にまとめた「主要建設資材需給・価格動向調査結果(2012年3月1日～5日現在、生コンや鋼材、木材など7資材13品目の価格や需給、在庫などの動向を調査)によると、東北地方とその周辺地域(11県：青森・岩手・宮城・秋田・山形・福島・茨城・栃木・群馬・千葉・新潟)における建設資材の価格動向については、石油が前回(2月16日～20日調査)の「横ばい」から「やや上昇」に転じている。その他の資材は「横ばい」で、前回調査と比べ大きな変化はみられない。

〔東北地方及び周辺地域における建設資材の動向〕【価格動向】石油は前回調査(2月16日～20日調査)と比べて「やや上昇」、その他の資材は「横ばい」【需給動向】全ての資材が「均衡」=前回調査(同)と比べて大きな変化は見られない【在庫状況】全ての資材が「普通」=前回調査(同)と比べて大きな変化はみられない。

〔東北地方6県における建設資材の動向〕【価格動向】石油は前回調査(同)の「横ばい」から「やや上昇」に変化、その他の資材は「横ばい」【需給動向】全ての資材が「均衡」=前回調査(同)と比べて大きな変化はみられない【在庫状況】全ての資材が「普通」=前回調査(同)と比べて大きな変化はみられない。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo14_hh_000274.html

【問合せ先】土地・建設産業局建設市場整備課 03 - 5253 - 8111 内線 24863、24864

市場動向

アットホーム、2月の新築戸建の成約価格 14 カ月連続上昇、中古M下落

アットホームがまとめた今年2月の「首都圏の新築戸建・中古マンション価格動向調査」によると、新築戸建の戸当たり平均成約価格は3232万円で、前年同月比2.3%上昇し、14カ月連続のプラスとなった。これは、比較的価格の高い東京都下で5%超上昇したこと、また、高額物件の多い東京23区で引き続き成約が大幅に増加していることなどによるもの。一方、中古マンションの戸当たり平均成約価格は2145万円で、前年同月比1.4%下落し、再びマイナスとなった。

〔新築戸建の成約価格のエリア別状況〕 首都圏の戸当たり平均成約価格 = 3232万円(前年同月比2.3%上昇)、14カ月連続のプラス、うち 東京23区 = 4299万円(同4.5%下落) 東京都下 = 3439万円(同5.8%上昇) 神奈川県 = 3355万円(同0.3%下落) 埼玉県 = 2716万円(同0.9%上昇) 千葉県 = 2485万円(同2.3%下落)。

〔中古マンションの戸当たり平均成約価格〕 首都圏の戸当たり平均成約価格 = 2145万円(前年同月比1.4%下落)、再びマイナス、うち 東京23区 = 2410万円(同9.7%下落) 東京都下 = 2242万円(同2.3%上昇) 神奈川県 = 2147万円(同4.8%上昇) 埼玉県 = 1672万円(同0.8%下落) 千葉県 = 1679万円(同6.4%下落)。

〔URL〕 <http://athome-inc.jp/pdf/market/12032301.pdf>

【問合せ】 広報担当 03 - 3580 - 7185

会員動向

社名変更

住信不動産ローン&ファイナンス(株)(賛助会員)は4月1日から、社名を「三井住友トラスト・ローン&ファイナンス株式会社」に変更する。事務所の所在地、電話番号などは従来通り。

(株)全国不動産鑑定士ネットワーク(賛助会員)は4月1日から、社名を「日本不動産鑑定士連合株式会社」に変更する。事務所の所在地、電話番号などは従来通り。

協会だより

当協会、4月1日から一般社団法人へ移行

当協会は3月21日付けで内閣府より一般社団法人への移行が認可されました。これにより当協会は本年4月1日をもって「社団法人」から「一般社団法人」に移行することとなりますので、お知らせいたします。移行日の4月1日以降、当協会の表記は「一般社団法人日本住宅建設産業協会」となりますので、物件広告等への記載にあたってはご留意ください。また、「一般社団法人」を略す場合は「(一社)」としてください。

【問合せ】事務局 03 - 3511 - 0611