



今週の フラッシュ

住宅ローン減税の適用世帯は7~9割占める

~ 国交省、2010年度住宅市場動向調査、税制が購入応援

国土交通省がまとめた「2010(平成22)年度住宅市場動向調査」によると、世帯年収の平均は分譲住宅が最も多く667万円、次いでリフォーム住宅662万円、民間賃貸住宅434万円となっているが、住宅ローンを抱える世帯は注文住宅で69.1%、分譲住宅で61.9%、中古住宅で60.6%といずれも6割超を占め、そのうち住宅ローン減税制度の適用(予定含む)を受けた世帯の比率は、注文住宅で89.1%、分譲住宅で89.8%、中古住宅で71.2%など7~9割を占めている実態が分かった。

この調査は、住生活基本計画に位置付けられた市場重視・ストック重視の視点を踏まえ、市場機能が適切に発揮される条件を整備し、既存ストックの質を高めながら有効に活用していくための住宅政策のあり方や住宅に関する予算、税制、融資の企画立案の基礎資料を得ることを目的として、個人の住宅建設や分譲住宅・中古住宅の購入、民間賃貸住宅への入居などの実態を明らかにするために毎年度実施しているもの。

《住宅市場動向調査の結果概要》

1. 世帯に関すること：(1)1世帯当たりの平均居住人数 = 民間賃貸住宅では「1人」37.3%、「2人」28.1%を占め、単身・2人世帯が多い(2)世帯主の年齢の平均 = リフォーム住宅を除き、30歳代が最多、特に分譲住宅では5割を超え、中古住宅では5割近く。リフォーム住宅では60歳代以上の割合が最多。65歳以上の居住者がいる世帯の割合は、リフォーム住宅が35.2%と最多、次いで注文住宅22.1%、民間賃貸住宅8.9%(3)世帯年収の平均 = 分譲住宅が667万円が最多、次いでリフォーム住宅662万円、民間賃貸住宅434万円。

2. 資金調達方法：(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)4187万円、分譲住宅3418万円、中古住宅2345万円、リフォーム住宅270万円(2)資金総額に占める自己資金比率 = 注文住宅で38.5%、分譲住宅で26.9%、中古住宅で39.3%、リフォーム住宅で76.5%(3)住宅ローンを有する世帯(住宅金融支援機構のフラット35や直接融資、民間金融機関など) = 注文住宅で69.1%、分譲住宅で61.9%、中古住宅で60.6%(4)うち住宅ローン減税制度の適用を受けた(予定含む)世帯の比率 = 注文住宅で89.1%、分譲住宅で89.8%、中古住宅で71.2%(5)住宅ローンを有する世帯の年間支払額の平均 = 注文住宅で144万円、分譲住宅で143万円、中古住宅で100万円(6)世帯年収に占める返済負担率 = 注文住宅で26.0%、分譲住宅で25.3%、中古住宅で17.9%(7)民間金融機関への融資申込を行

った世帯 = 分譲住宅で 66.1%と最多。分譲住宅は自己資金比率が他の住宅タイプと比べて低いことと関係している。

3. 建築(購入)に当たり影響を受けたこと：(1)プラス要因 = 注文住宅では「住宅取得時の税制等の行政施策」「金利動向」、分譲住宅では「住宅取得時の税制等の行政施策」「従前住宅の売却価格」「金利動向」、中古住宅では「従前住宅の売却価格」「金利動向」(2)マイナス要因 = 注文・分譲住宅では「景気の先行き感」「家計収入の見通し」、中古住宅では「景気の先行き感」。

4. 今回の住宅と直前の住宅(リフォーム前後)の比較：(1)従前住宅の持家率 = 特に注文住宅が多く 31.3%、分譲住宅と中古住宅では、持家以外の住宅がそれぞれ 81.8%、84.5%と高く、1次取得者が多いことがわかる(2)延べ床面積の変化 = 直前の住宅と比べ注文住宅で 30.6 m²増と、分譲住宅や中古住宅より増加幅が大きい(3)高齢者対応設備の整備率(手すりや段差のない室内、廊下など車椅子で通行可能な幅など) = 全ての住宅タイプで増加、特に注文住宅と分譲住宅で増加幅が大きい(4)高齢者対応設備の整備状況 = 新築住宅、特に注文住宅において高い(5)省エネ設備の整備率 = 「二重サッシ」は全ての住宅タイプで増加、特に注文住宅で 81.9%、分譲住宅で 47.7%と増加幅が大きい。「太陽光発電装置」も全ての住宅タイプで増加しているが、注文住宅で 2 割を超える程度。

5. 住宅性能表示制度 = (1)認知度(「内容もだいたい知っている」と「名前くらいは知っている」の回答比率) = 注文住宅で 65.8%、分譲住宅で 61.0%、中古住宅で 53.6% (2)同制度の利用率 = 分譲住宅で 38.1%、注文住宅で 30.3%、中古住宅で 26.2%。

{ URL } <http://www.mlit.go.jp/common/000161075.pdf>

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

政策動向

政府、高齢者住まい法の一部改正 10/20 施行、関係政令を 7/29 公布

政府は 7 月 26 日の閣議で、高齢者住まい法(「高齢者の居住の安定確保に関する法律」)の一部改正法の施行期日を定める政令と同改正法の施行に伴う関係政令の整備政令を決定した。7 月 29 日に公布し、10 月 20 日から施行する。

概要は、高齢者住まい法の一部改正法の施行期日を 10 月 20 日とすることや、同改正法(第八条第一項第七号及び第八号)の政令で定める使用人を「事務所の代表者である使用人とする」ことなどを盛り込んでいる。

{ URL } <http://www.mlit.go.jp/common/000161366.pdf>

【問合せ先】住宅局安心居住推進課 03 - 5253 - 8111 内線 39833

国交省、関係団体に「西日本の電力管内における節電の実施」を要請

国土交通省はこのほど、当協会など住宅・不動産業界団体に対して、「西日本の電力管内における節電の実施のお願い」と題する要請を行った。

これは、7月20日に開催された政府の「第1回電力需給に関する検討会合」において、関西電力管内に対し「前年同期比10%以上の節電」を要請すること、また、その他の西日本の電力会社管内においても、「国民生活及び経済活動に支障を生じない範囲での節電」を要請することを決定したことを受けた措置。

西日本の電力管内では、定期検査のため、7月21日に高浜原発4号機、7月22日に大飯原発4号機が停止するとともに、大飯原発1号機及び三隅火力発電所がトラブルにより運転停止しているため、今夏の供給力が最大電力需要を下回り、西日本5社全体では予備率が1.2%、関西電力では予備率が6.2%と非常に電力需給が厳しい状況にある。

{ URL } <http://www.meti.go.jp/setsuden/east.html>

<http://www.meti.go.jp/setsuden/pdf/east02.pdf>

【問合せ先】節電ダイヤル 0570-064-443

国土交通省、開発許可制度運用指針改正案で8/12まで意見募集

国土交通省は、高齢者住まい法(「高齢者の居住の安定確保に関する法律」)の一部改正法が10月20日から施行されるのに伴い、高齢者向け住宅の登録制度を「サービス付き高齢者向け住宅」に一本化するとともに、一定の条件を満たせば、サービス付き高齢者向け住宅の開発を市街化調整区域でも可能とする方針で、「開発許可制度運用指針改正案」を策定した。現在、この運用指針改正案に関する一般からの意見(パブリックコメント)を募集中で、8月12日(金)まで受け付ける。

運用指針改正案の骨子は、(1)風力発電機に付属する施設の扱いの明確化(2)土砂災害防止対策の推進に関する法律に定める土砂災害特別警戒区域の扱いの明確化(3)有料老人ホーム等の扱いの一部改正 の3本柱。

とりわけ「有料老人ホーム等の扱いの一部改正」については、高齢者住まい法改正により、新たに導入される「サービス付き高齢者向け住宅」の登録施設について、介護保険法の特定施設入居者生活介護、又は地域密着型特定施設入居者生活介護の指定を受け、トータルの介護サービスが行われる施設のみを市街化調整区域において開発許可できるものとして扱うことや、サービス付き高齢者向け住宅の登録をしない有料老人ホームについては、従前と同様の扱いとするというもの。

同省では、こうした意見募集などの手続きを経て、9月中を目途に「技術的助言」を策定し、発出する予定。

{ URL } <http://search.e-gov.go.jp/servlet/Public?CLASSNAME=PCMMSTDETAIL&id=155110407&Mode=0>

【問合せ先】都市局都市計画課開発企画調査室 03-5253-8111 内線 32695

国土交通省、不動産の悪質勧誘対策の宅建業法施行規則改正案で意見募集

国土交通省は7月26日、不動産購入の悪質勧誘対策として宅地建物取引業法の施行規則を改正するため、その改正案に関する一般からの意見(パブリックコメント)の募集を開始した。8月24日(水)まで受け付ける。

主な改正点は、(1)勧誘に先立って、名称、目的を告げることなく勧誘を行うこと(2)契約締結しない意思を表示した者に対する勧誘(3)迷惑を覚えさせるような時間(深夜等)の電話・訪問勧誘 の3つの禁止事項。

同省では今後、この意見募集の手続きを経て、10月上旬にも施行する予定。

〔URL〕<http://search.e-gov.go.jp/servlet/Public?CLASSNAME=PCMMSTDETAIL&id=155110301&Mode=0>

【問合せ先】土地・建設産業局不動産課 03-5253-8111 内線 25126、25129

国交省、被災住宅補修の無料診断・相談 8/31 まで、9月以降はナビダイヤルで

国土交通省は、東日本大震災における被災住宅補修のための無料診断・相談について、仙台市や郡山市、水戸市内の現地相談窓口は、相談件数が減少してきたことから7月末で閉鎖する。「住まいるダイヤル」被災地専用フリーダイヤルと現地での無料診断・相談については、8月31日(水)まで実施する。

9月以降は「住まいるダイヤル」ナビダイヤル(0570-016-100)と各地の弁護士会において実施されているリフォーム(補修)に関する無料専門家相談の利用が可能。また、「住まいるダイヤル」では、「リフォーム無料見積チェック」も行っているので、リフォーム工事費に関しても相談が可能。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000266.html

【問合せ先】住宅局住宅生産課住宅瑕疵担保対策室 03-5253-8111 内線 39454

近代化C、東日本大震災被災者等の不動産相談を 8/31 まで延長

(財)不動産流通近代化センターは、東日本大震災の被災者や不動産業者に対する「不動産相談ホットライン(無料電話相談ダイヤル)」の設置期間を8月31日(水)まで延長する。対象者は青森、岩手、宮城、福島、茨城、千葉の6県の地域における被災者と不動産業者(他の地域に避難中の人も含む)。

同センター内に設置したフリーダイヤルにより、不動産に関する実務経験の豊富な相談員が対応する。不動産に関する相談であれば幅広く対応し、相談内容によっては弁護士や税理士、建築士等の専門家に照会したうえで回答する。

実施期間 = 8月31日(水)まで〔受付時間 10:00~17:00(土日祝日を除く)〕

フリーダイヤル番号 = 0120-913-241(携帯電話、公衆電話、衛星電話からも可)。

〔URL〕http://www.kindaiika.jp/sodan_hotline

【問合せ先】03-5843-2070

国交省、今年度住宅・建築関連先導技術開発助成事業に 41 件を採択

国土交通省は7月26日、2011年度住宅・建築関連先導技術開発助成事業について、65件の公募の中から41件の採択課題を決定した。

これは、環境問題など緊急の政策課題に対応するため、住宅・建築に関する先導的技術の開発と実用化を行う民間事業者等に対して国が支援を行うもの。今年度は6月3日まで技術開発課題を公募し、65件の応募があった。一般社団法人住宅性能評価・

表示協会の審査結果を踏まえ、41 課題の採択を決定したものの。

〔課題別の内訳〕 住宅等におけるエネルギーの効率的な利用に資する技術開発 = 応募 26 件中採択 15 件 住宅等に係る省資源、廃棄物削減に資する技術開発 = 応募 10 件中採択 7 件 住宅等の安全性の向上に資する技術開発 = 応募 29 件中採択 19 件。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000268.html

【問合せ先】住宅局住宅生産課 03 - 5253 - 8111 内線 39421



市場動向

アットホーム、6月の居住用賃貸物件の成約は12.4%増の1万7100件

アットホームがまとめた6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1万7100件で、前年同月比12.4%増と、2カ月連続して二桁の増加となった。これは「東京23区・都下に加え、神奈川県がカップル向けの好調で二桁増に、また不振が続いた埼玉県も、アパートが堅調に推移し、4カ月ぶりに増加に転じたため、首都圏の全エリアで増加した」ため。成約数は6月としては「2004年のデータベース変更以来最多」という。

〔成約のエリア別状況〕首都圏の成約件数 = 1万7100件(前年同月比12.4%増)、2カ月連続のプラス、うち 東京23区 = 7506件(同14.0%増) 東京都下 = 1423件(同16.9%増) 神奈川県 = 5545件(同12.4%増) 埼玉県 = 1409件(同4.4%増) 千葉県 = 1217件(同8.1%増) と、全エリアで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(新築) = 10.90万円(前年同月比3.8%上昇)、4カ月連続のプラス 賃貸マンション(中古) = 9.52万円(同2.5%下落)、前月のプラスから再びマイナス 賃貸アパート(新築) = 7.40万円(同3.4%下落)、5カ月連続のマイナス 賃貸アパート(中古) = 6.23万円(同1.1%下落)、8カ月連続のマイナス。

〔㎡当たり成約賃料〕賃貸マンション = 2450円(同5.0%下落)、前月のプラスから再びマイナス 賃貸アパート = 1930円(同4.90%下落)、12カ月連続のマイナス。

〔URL〕 <http://athome-inc.jp/pdf/market/11072101.pdf>

【問合せ先】広報担当 03 - 3730 - 6484



協会だより

8月の行事予定

2日(火)	18:45～	性能向上小委員会(戸建住宅委員会)〔(財)建築環境・省エネルギー機構〕
25日(木)	13:30～	営業マネージャー向け実践講座(組織委員会)〔TKP 銀座ビジネスセンター〕
26日(金)	15:00～	地震関連セミナー(中高層住宅委員会)〔スクワール麹町〕
30日(火)	13:30～	不動産取引における反社会的勢力排除のためのモデル条項例について(流通委員会)〔スクワール麹町〕