



今週の フラッシュ

住宅の住替え・改善意向ある世帯は 17.7%

～ 国交省、住生活総合調査確報、4 割強がリフォーム

国土交通省は、「住生活総合調査」(2008年12月1日現在の確報)をまとめた。この調査は、2003年まで5年毎に実施していた「住宅需要実態調査」を見直し、調査項目を増やすなど充実を図ったもので、今後5年程度で住宅の住替え・改善をする「意向がある」世帯の割合は17.7%(前回2003年調査比2.2P減)で、その住替え・改善の内容では、「リフォームを行う」が最も多く、「意向がある」世帯の41.8%(全体比7.4%)、次いで「家を借りる」が同世帯の22.4%(同4.0%)、「家を購入する」が同世帯の20.0%(同3.5%)と続いている。

住替え・改善の「意向がある」世帯の目的で最も多いのは「快適・便利な住宅にするため」31.2%、次いで「高齢期にも住みやすい住宅や環境にするため」17.3%、「子の誕生や成長などに備えるため」16.5%などの順で、「快適・便利な住宅にするため」と回答した世帯のうち、「リフォームを行う」世帯は56.1%、「家を購入する」世帯は16.7%となっている。

《調査結果の概要》

1. 現在のすまいに対する感じ方 = すまいにおいて重要と思う点、重要と思わない点〔新設項目〕: 最も重要と思う点は、「火災・地震・水害などに対する安全」とする世帯が15.1%で最多、次いで「治安、犯罪発生の防止」12.9%、「地震・台風時の住宅の安全性」12.1%と続き、安全性に関する項目が上位を占める。逆に、重要と思わない点としては、「親や親戚の住宅との距離」「まちなみ、景観」とする世帯が多い。

2. 最近5年間で住宅の新築・購入・増改築や賃貸住宅への入居等の居住状況の変化 = 変化のあった世帯は、全世帯の27.8%(前回32.8%)。このうち住んでいる住宅をリフォーム(増改築・模様替え・修繕等)した世帯は全世帯の7.1%(前回8.7%)と減少。現在の住宅と従前の住宅とを比較して「大変良くなった」と評価する割合が最も高い項目は、「住宅の広さ・間取り」23.5%(同20.6%)、次いで「断熱性や換気性能、採光など」17.1%(同13.7%)、「高齢者等への配慮(段差がないなど)」13.7%(同10.9%)と続く。

3. 今後5年間程度の間での住宅の住み替え・改善の意向 = 住み替え・改善の「意向がある」世帯は、全世帯の17.7%(前回19.9%)と減少。その「意向がある」世帯の内容では、「リフォーム(増改築、模様替え、修繕など)を行う」世帯が41.8%(同36.5%)と最多、次いで「家を借りる」22.4%(同16.4%)、「家を購入する」20.0%(同

23.3%)と続く 住み替え・改善の目的：「快適・便利な住宅にするため」が 31.2%と最多、次いで「高齢期にも住みやすい住宅や環境にするため」17.3%(同 20.6%)、「子の誕生や成長などに備えるため」16.5%(同 18.3%)と続く 住み替え・改善の実現時期：「1年未満」「1~2年」「3~5年」を合わせた5年以内の実現が62.2%(前回調査比13.3P増)。そのうち「3~5年」は27.9%(同9.0P増)。

4. 今後の住まい方の意向 = 現在の住宅に住み続けたい世帯は全体の64.7%(前回60.9%)。借家では、「民間賃貸住宅」、「給与住宅」で住み続けたいとする世帯は30%程度であるが、「都道府県・市区町村営賃貸住宅」(53.6%)、「都市再生機構(旧公団)・公社等の賃貸住宅」(42.3%)と公的賃貸住宅では継続的な居住意向が強い 今後住み替えるとした場合の住まい方の意向は、(1)所有関係別：「持家」65.8%、「特にこだわらない」19.3%(2)建て方別：「一戸建住宅・長屋建住宅(テラスハウスなど)」70.0%、「特にこだわらない」18.1%(3)新築・中古別：「新築」51.5%、「中古」2.3%、「特にこだわらない」34.5%。

5. 高齢期における子との住まい方の意向 = 「子と同居する(二世帯住宅を含む)」意向の世帯が17.1%(前回14.9%)、近居希望18.9%(同17.8%)と、ともに微増。

6. 住宅費負担とその評価 = 持家世帯のうち「ローンを払っている」世帯は32.0% その住宅ローン残高〔新設項目〕：「1000~3000万円」が17.8%で最多。ローン返済額の平均は月額9.8万円 借家世帯の共益費を含んだ家賃の平均は月額5.7万円(前回5.8万円)と微減 所有する不動産〔新設項目〕：所有する不動産の価値は「1000~3000万円未満」が28.1%と最多、次いで「1000万円未満」23.5%と続き、3000万円以上の価値の不動産を持つ世帯の割合は11.3% 貯蓄残高〔新設項目〕：総額は「100~500万円未満」が26.0%で最多、次いで「100万円未満」24.6%、「500~1000万円未満」15.5%と続き、1000万円以上の貯蓄を持つ世帯は20.7%。

〔URL〕http://www.ml.it.go.jp/report/press/house02_hh_000035.html

【問合せ先】住宅局住宅政策課 03 - 5253 - 8111 内線39244



政策動向

国交省、ビル再生で助成制度を見直し、合意形成の円滑化に法改正も

国土交通省は、「地方都市等における再開発ビル等の再生方策に係る検討調査」の結果をとりまとめるとともに、今後この調査結果に基づき、既存の助成制度の見直しや法改正などを検討し、再生を支援していく方針。また、「再開発ビル等の自己診断・自己再生のためのチェックリスト」を策定し、再開発ビル等の再生に向けた活用を期待している。

調査では、都市開発法に基づく市街地再開発事業などにより整備された「再開発ビル」を対象にアンケートやヒアリングを実施。再開発ビルが抱える運営上の問題などを把握し、再生に向けた方策をまとめた。問題解決を支援するために、国交省は既存の助成制度の適用要件の緩和を検討。国が事業費の一部を補助する「優良建築物等整

備事業」を、住宅用途以外の区分所有ビルでも活用できるか検討する。中心市街地の活性化を図る「暮らし・にぎわい再生事業」でも、中心市街地以外での適用を検討するほか、ビルの管理運営の合意形成を支援する仕組みづくりも検討課題に掲げている。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/city08_hh_000005.html

【問合せ先】都市・地域整備局市街地整備課 03-5253-8111 内線 32745

国交省、6月の住宅エコP申請3万9703戸、エコP発行3万7843戸

国土交通省がまとめた6月末時点の「住宅エコポイント事業の実施状況」によると、6月の住宅エコポイントの申請は、新築が1万515戸、リフォームが2万9188戸、合計3万9703戸となった。また、6月の住宅エコポイントの発行状況をみると、新築が9109戸(27億3270万P)、リフォームが2万8734戸(15億2486.8万P)、合計3万7843戸(42億5756.8万P)となった。

〔リフォームの内訳〕「窓の断熱改修」が2万8142件(13億997万5000P)と圧倒的に多く、次いで「バリアフリー改修」が5246件(1億2782万5000P)、「外壁、屋根・天井又は床の断熱改修」が1028件(8955万P)の順。

〔6月のエコポイントの交換〕7万6022件(36億4007万4365P)。うち 即時交換：6285件(11億9421万7000P) 商品交換：6万9597件(24億4571万4019P) 環境寄附：140件(14万3346P)。

〔即時交換の内訳〕 新築：2666件(9億2789万5000P) リフォーム：3619件(2億6632万2000P)。〔商品交換の内訳〕 「商品券・プリペイドカード」：6万4914件(24億814万7389P)で最多 次いで「地域型商品券」：2839件(2774万7440P) 「各都道府県の地域産品」：814件(449万881P) 「全国型の地域産品」：812件(405万8513P) 「省エネ・環境配慮製品」：218件(126万9796P) の順。

1.住宅エコポイントの申請状況 = 6月の申請状況 新築1万515戸 リフォーム2万9188戸 合計3万9703戸。申請受付開始からの累計 新築1万7426戸 リフォーム6万4408戸 合計8万1834戸。

2.住宅エコポイントの発行状況 = 6月の発行状況 新築9109戸(27億3270万P) リフォーム2万8734戸(15億2486.8万P) 合計3万7843戸(42億5756.8万P)。申請受付開始からの累計 新築1万1408戸(34億2240万P) リフォーム4万8712戸(23億8328.7万P) 合計6万120戸(58億568.7万P)。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000175.html

【問合せ先】住宅局住宅生産課 03-5253-8111 内線 39431



調査統計

国交省、5月の不動産業の発注は前年同月比29.2%増の616億円

国土交通省が9日まとめた5月の「建設工事受注動態統計調査報告」によると、受注高は前年同月比0.5%減の2兆9306億円で、2カ月連続の減少となった。元請受注

高は0.7%増の1兆8416億円、下請受注高は2.3%減の1兆890億円。元請受注高が増加に転じたが、5月としては過去2番目に低い水準。全体の受注高は5月の最低を更新した。

元請受注高を発注者別にみると、「公共機関」は4351億円(前年同月比9.0%減)、「民間等」は1兆4065億円(同4.1%増)。「民間等」のうちの建築工事等(1件5億円以上)は2014億円(同10.4%増)。発注者別にみると、「不動産業」は616億円(同29.2%増)で、先月の減少から再び増加に転じた。不動産業の増加について国交省は、「住宅分野で10億~20億円規模の工事の発注が多かったため」としている。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/000118660.pdf>

【問合せ】総合政策局建設統計室 03-5253-8111内線28622

市場動向

三鬼商事、東京都心5区の平均空室率9.14%、平均賃料11.67%下げ

三鬼商事がまとめた6月末時点の「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52棟、既存ビル2595棟)によると、都心5区(千代田・中央・港・新宿・渋谷)の平均空室率は9.14%で、前年同月比1.89P上昇と、10カ月連続で上昇した。今年3~5月は空室率の上昇傾向が弱まったが、6月は解約予告などが相次いだため、空室率が9%を超えた。一方、都心5区の平均坪賃料は1万8035円で、前年同月比11.67%(2383円)下げている。

[大型新築ビル(52棟)] 空室率=40.61%(前年同月比7.72P上昇)。「6月は大型新築ビルの募集面積が小幅に減少したが、空室率は40%台半ばで高止まりした」

平均月額坪当たり賃料=2万3982円(同19.47%、5798円下落)。「今年は大規模ビルの供給が少ないことが、賃料を押し下げた大きな要因となっている」。

[大型既存ビル(2595棟)] 空室率=8.66%(同1.94P上昇)。「今年前半も新規供給の影響やオフィス縮小の動きが出ていたため、空室率の上昇が続いた。こうした状況の中で、前年に比べ前向きな移転の動きが多く見られるようになってきた」 平均月額坪当たり賃料=1万7835円(同11.66%、2353円下落)。「今年前半は賃料の下げ幅が前年同期に比べ縮小してきたが、誘致競争にはかつてない厳しさが感じられた」。

[URL] http://www.e-miki.com/data/download/sikyo/F1007_T0.pdf

【問合せ】Mネット事業部 03-3275-0155

団体動向

住団連、低層住宅工事のヒューマンエラー防止対策ガイドブック発表

(社)住宅生産団体連合会では、(独)労働安全衛生総合研究所と共同で「ヒューマンエラー防止対策ガイドブック(低層住宅建築工事)」を作成した。これは昨年、共同策定した「リスクマネジメント推進アクションプログラム」における具体的方策の一つ

「ヒューマンエラー防止対策」をガイドブックとして取りまとめたもので、今後の職
長研修などに利用し、建設現場の労働災害防止に広く役立てていくのが狙い。

〔URL〕<http://www.judanren.or.jp/news/h22/0709.html>

【問合せ】環境安全部 03 - 3592 - 6441

会員動向

事務所移転

(株)カジタク(賛助会員)は7月1日から、本社事務所を移転した。

〔新所在地〕〒104-0032 東京都中央区八丁堀4-3-3 Daiwa 京橋ビル6階

TEL 03 - 3552 - 6627 FAX 03 - 3552 - 6628

協会だより

7/23 と 8/26 に営業マネージャー向け実践講座を開催、受講者募集

当協会では7月23日(金)と8月26日(木)、「営業マネージャー向け実践講座」を
開催する。受講対象は、営業部門の管理職の方やマネジメントを行う立場にある社員
の方で、実践的なコミュニケーションやマネジメントなどについての研修を行う。

概要

日時：(1)部下とのコミュニケーション編=7月23日(金)

(2)営業マネジメント編=8月26日(木)

いずれも時間は14:00~17:00

会場：コンファレンス銀座(東京都中央区銀座6-5-13 JDB 銀座ビル5F)

定員：(1)(2)共に50名(定員になり次第締切)

講師：佐藤浩康・(株)日本エル・シー・エー住宅不動産事業部副部長

参加費：いずれか1日受講の場合:3000円/人(両日とも受講の場合:6000円/人)

申込締切及び受講人数変更：(1)は7/21(水)まで、(2)は8/24(火)まで

【問合せ】事務局(担当：古畑) 03 - 3511 - 0611

協会だより

2010年建設事業関係功勞で西谷英季・(株)土井社長が国土交通大臣表彰

当協会理事の西谷英季氏(株)土井代表取締役社長)は、平成22年建設事業関係功勞
者として、国土交通大臣表彰を受賞した。表彰式は7月12日(月)午前11時から、東
京・霞が関の国土交通省10階共用大会議室で行われた。