



今週の フラッシュ

住宅満足度が上昇、住替え意向は減少傾向

～ 国交省、住生活総合調査速報、5年以内住替え 6割強

国土交通省は、2008年12月1日現在の「住生活総合調査」の結果速報をまとめた。調査は、「現在の住宅・住環境について」「今後の住宅に関する住替え・改善の意向について」「住宅の相続、資産」などの項目について実施しているが、住宅への満足度が増加傾向にあることなどがわかった。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」の調査内容の見直し・充実を図ったもので、確報集計は、今年5月末を目途に公表する予定。

《調査結果の概要》

現在の住宅・住環境 住宅に対する評価をみると、「満足」と答えた世帯が前回調査から6.0P上昇の18.9%、「まあ満足」が5.5P上昇の48.5%。一方、「非常に不満」は4.1P減の4.0%、「多少不満」は6.3P減の28.0%。住宅に対する満足度は増加傾向にあるが、今回の調査ではそれが顕著に表れた。

住宅・住環境の中で最も重要と思うもの 「火災・地震・水害などに対する安全」(14.7%)などの安全に関する項目が上位を占め、利便性に関する「日常の買い物などの利便」(8.3%)、「住宅の広さや間取り」(7.1%)などが続いた。

住替え・改善の意向の有無 「意向がある」が1.1P減の18.8%、「意向がない」が4.2P増の77.3%。現在の住環境への満足度の高まりと不況が、住替え需要の落込みを反映しているとみられる。

住替え・改善の意向がある世帯の理由 トップは「リフォーム」で1.0P増の37.5%、次いで「家を借りる」で9.5P増の25.9%、「家を購入する」で2.2P減の21.1%。前は「購入する」が2番目だったが、今回調査では「借りる」が逆転した。

住替え・改善の目的 「快適・便利な住宅にするため」(31.0%)、「子の誕生や成長などに備えるため」(18.4%)、「快適・便利な居住環境にするため」(17.7%)など、利便性を追求したものが上位を占め、「住宅・住環境の中で最も重要と思うもの」と対照的な結果となった。

住替え・改善の実現時期 「1年未満」(12.9%)、「1～2年」(21.4%)、「3～5年」(30.0%)を合わせた5年以内の実現が64.3%となり、前回より15.4P増加。そのうち「3～5年」は30.0%となり、前回より11.1P増加している。

住宅の相続、資産 相続できる住宅の有無では、「将来相続する可能性がある親などの家がある」世帯が4.7P増の38.5%。そのうち「相続する」世帯が18.0%、「相

続するつもりはない」「相続するかどうかわからない」世帯は合せて 20.0%。

ローン返済額に対する評価 持家に居住する世帯のうちローンを支払っている世帯は 2.0P 減の 32.9%。月額平均返済額は 0.3 万円増の 9.9 万円。ローン返済額に対する評価は、「苦しい」11.4%、「ぜいたくはできないが、何とかやっていける」60.8%、「ぜいたくを多少がまんしている」19.6%、「影響ない」8.1%。前回調査と概ね変わらない結果となったが、「苦しい」割合がやや増え、「影響ない」がやや減った。

所有する不動産の価値「1000 万円未満」21.8%、「1000 万～3000 万円未満」27.2%、「3000 万円以上」11.2%。「不動産は所有していない」は 29.8%。貯蓄残高の総額は、「100 万円未満」が 25.1%、「100 万～500 万円未満」が 26.3%、「500 万～1000 万円未満」が 15.0%、「1000 万円以上」が 20.3%。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000033.html

【問合せ先】住宅局住宅政策課 03 - 5253 - 8111 内線 39243、39244

政策動向

国交省、木造展示住宅の建設費に 2000 万円、地域材の流通を活性化へ

国土交通省は、2009 年度第 2 次補正予算で成長戦略への布石として組み込まれた「地域材活用木造住宅振興事業」の助成制度の詳細を発表した。木材を生産する地域と住宅需要のある都市部を国が仲立ちし、木造住宅の推進を図るのが狙い。

第 2 次補正で 11 億円を計上している「地域材活用木造住宅振興事業」は、地域材の流通活性化と木造住宅の振興が目的。住宅需要の高い都市部で地域材を活用した展示住宅の整備や、地域材活用に関する技術研修への助成を行う。

展示住宅の整備では、1 戸当たりの建設費の 9 割以内の額で、かつ一応募者あたり 2000 万円を上限に補助。木造展示住宅の建設費が対象だが、建築主体と分離して設けられる受水槽、煙突などに類する工作物の設置工事費は除く。

補助金を受けるには、(1)産地証明などがなされている地域材の使用(2)建設予定地域の規模や展示期間などを勘案し、高い普及効果が見込まれること(3)展示住宅の建設過程を実際に見て学ぶ勉強会を、大工などの住宅生産者を対象に行い、実務者の啓発を図ること の 3 つの要件を満たす必要がある。

木材生産現地研修会の実施では、1 事業者当たり 200 万円を上限に補助。補助の対象となる費用は、住宅生産者などを対象とした木材生産現地研究会の開催費用のうち、講師謝礼金、講師旅費、印刷製本費、研修会場借上費など。

応募方法など詳細については、下記の国交省ホームページを参照のこと。

〔URL〕<http://www.mlit.go.jp/common/000056408.pdf>

【問合せ先】住宅局木造住宅振興室 03 - 5253 - 8111 (代)

東京都、マンション環境性能表示に太陽光・熱利用の表示を義務付け

東京都の「マンション環境性能表示制度」が改正され、1 月 1 日から運用がスター

トした。従来の建物の断熱性など4項目に加え、「太陽光発電・太陽熱」の表示が義務付けられたほか、分譲だけでなく賃貸マンションにも制度が適用された。

マンション環境性能表示制度は、延床面積1万㎡超の新築マンションを対象に、(1)建物の断熱性(2)設備の省エネ性(3)建物の長寿命化(4)みどり の4つの環境性能を、物件の価格と間取りの表示がある販売広告などにラベル表示するもの。

事業者は広告表示の翌日から15日以内に都へ届出を行い、賃貸または売買の広告が終了、あるいは工事完了の翌日から1年を経過する時点まで表示の義務がある。2005年の制度開始以来、これまで147の新築物件で性能を表示した。

新たに追加された「太陽光発電・太陽熱」の項目は、他の4項目と同様、最高評価が印3つの3段階で評価され、発電・熱利用が10kW以上の場合3つ、同5kW以上で2つ、5kW未満で1つとなる。太陽光発電・太陽熱利用が無い場合は、印の表示は無く、空欄となり、他の4項目は最低でも1つ表示される点で異なる。

マンション環境性能表示義務の対象拡大は、1月1日付の「建築物環境計画書制度の改正」に伴うもの。併せて太陽エネルギー、地中熱などの再生可能エネルギー利用機器の導入についても検討義務が課せられた。なお、10月1日からは、同制度の義務付け対象となるマンションが、延床面積5000㎡超に強化されるほか、同2000㎡以上5000㎡以下のマンションについても任意で表示が可能となる。都では表示対象件数を増大させることで、市場での認知度・影響力を拡大することを狙う。

〔URL〕<http://www7.kankyo.metro.tokyo.jp/building/mansion/index.html>

【問合せ先】環境局・環境都市づくり課建築物係 03-5388-3536

住金機構、1月のフラット35の適用金利、2カ月連続の低下

(独)住宅金融支援機構は、証券化ローン「フラット35」の取扱金融機関が適用する1月の融資金利状況をまとめた。それによると、「フラット35・買取型」(取扱金融機関339機関)は、(1)返済期間が「21年以上35年以下」の場合の金利幅は年2.600~3.550%(取扱金融機関が提供する金利で最も多いのは2.850%)(2)返済期間が「20年以下」の場合の金利幅は年2.400~3.350%(同2.650%)で、いずれのタイプも最低金利は2カ月連続で低下した。

一方、「フラット50」を取り扱う87機関の金利水準は年3.300~4.050%。「フラット35・保証型」の金利水準は年3.500~5.000%。

〔URL〕<http://www.flat35.com/>

【問合せ先】お客様コールセンター 0570-0860-35

調査統計

住金機構、フラット35の2009年上半期、30歳代の利用43%に低下

(独)住宅金融支援機構がまとめた長期固定の証券化ローン「フラット35」の「2009年度上半期の利用者調査結果」(2009年4月1日~9月30日に買取か、付保の承認を

行ったもののうち 2 万 703 件が集計対象)によると、2009 年度上半期のフラット 35 の利用割合は 30 歳代が 43.2%と、前年同期比 7.7P 減少し、50%を下回った。

特に注文住宅と中古マンションで利用割合が減少しており、注文住宅では 43.0% (前年同期比 8.7P 減)、中古マンションでは 36.0% (同 4.8P 減)となっている。その一方で、30 歳未満と 40 歳以上の各年齢層の構成比が高まっている。

また、全体的に 1 人世帯が増加しているのも特徴的な傾向で、マンションでは、1 人世帯の割合が前年同期比 6.6P 上昇の 29.5%までアップ。なかでも男性のうち 30 歳未満の 1 人世帯の割合は 37.3%にのぼっており、前年同期比 17.6P 上昇。こうした状況を反映し、取得した住宅の面積分布をみると、60 m²未満の小規模なマンションで 1 人世帯の構成比は 68.2%と非常に高くなっている。

世帯年収をみると、全体では年収 600 万円未満の割合が増加しており、年収の低下傾向が伺える。特に年収 400 万円未満の割合は 21.9%と前年同期比 6.0P 増加。中古マンションは年収 400 万円未満の割合が 39.3% (前年同期 30.9%)、中古戸建てでは 41.1% (同 34.4%)と、4 割前後に達している。

[URL] http://www.jhf.go.jp/research/pdf/flat35_h21a.pdf

【問合せ先】住宅総合調査室 03 - 5800 - 8069

市場動向

三鬼商事、都心オフィスの平均空室率 8.09%、5 年 10 カ月ぶり 8%台

三鬼商事がまとめた昨年 12 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 47 棟、既存ビル 2590 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 8.09%で、前年同月比 3.37P 上昇した。5 年 10 カ月ぶりに 8%を超えた。一方、都心 5 区の平均坪賃料は 1 万 8978 円で、前年同月比 14.46%(3208 円)下げている。

同社では「この 1 年間に大型ビルの募集面積が大幅に増加したため需給緩和が進んだ。このため都心 5 区はエリアを問わずテナント誘致競争に厳しさが増しており、東京のオフィスビル市場は借り手優位に変化してきている」とみている。

[大型新築ビル(47 棟)] 空室率 = 22.67% (前年同月比 2.98P 上昇)。「2009 年は供給棟数が 47 棟と前年に比べやや増加していたことから、各ビルの誘致競争には厳しさが感じられた」 平均月額坪当たり賃料 = 2 万 6584 円(前年同月比 10.45%、3101 円下落)。「大規模な複合ビルの供給が少なかったことなどで、大型新築ビルの平均賃料の下落が続いた」

[大型既存ビル(2590 棟)] 空室率 = 7.78% (前年同月比 3.36P 上昇)。「昨年後半からオフィス縮小の動きがやや弱まってきたが、多くのビルで募集面積が増加したため、エリアを問わずテナント誘致競争が激化した」 平均月額坪当たり賃料 = 1 万 8817 円(前年同月比 14.18%、3110 円下落)。

[URL] http://www.e-miki.com/data/download/sikyoe/F1001_T0.pdf

研修会

東京都、1月26日と2月7日に「高齢者住宅支援員研修会」を開催

東京都では、1月26日(火)と2月7日(日)午後1時から、東京都内の2会場で、今年度の「高齢者住宅支援員研修会」を開催する。受講料は無料。募集定員は200名。

この研修では、独居高齢者や高齢者夫婦のみの世帯が多く居住する集合住宅の管理人や管理組合の代表者などを対象に、住民間や地域包括支援センター、保健・医療など関係機関とのネットワーク、高齢期における心身の状況など必要な知識や技能を習得するための講義や事例発表を行う。参加者にはテキストと修了証が交付される。

研修は2会場での開催となるが、内容は同一のためAかBいずれかを選択し申し込むこと。

[研修A] 日時:1月26日(火)13:00~17:00(予定) 会場: 国立オリンピック記念青少年総合センター『国際交流棟国際会議室』(東京都渋谷区代々木神園町3-1) 定員:200名。

[研修B] 日時:2月7日(日)13:00~17:00(予定) 会場:(財)総評会館『大会議室』(東京都千代田区神田駿河台3-2-11) 定員:100名。

研修内容や申込方法など詳細は、下記のホームページからアクセスできる。

[URL] <http://www.koujuuzai.or.jp/>

【問合先】(財)高齢者住宅財団 住宅管理部 03 - 3206 - 5236

資格試験

不動産流通近代化C、不動産コンサル技能試験合格者 777名

(財)不動産流通近代化センターは12日、2009年度「不動産コンサルティング技能試験」の合格者を発表した。今年度は1435名が受験し、うち777名が合格した。合格率は54.1%。これにより、試験を開始した1993年からの合格者の累計は3万1631名となった。

[URL] <http://www.kindaiika.jp/>

【問合先】教育事業部 03 - 5843 - 2080

協会だより

1月の行事予定

- | | | |
|----------|--------|---|
| 1月19日(火) | 13:30~ | 中高層住宅委員会「マンション販売戦略構築セミナー」
(あいおい損保新宿ビル) |
| 1月21日(木) | 15:00~ | 新規事業委員会(明治記念館) |
| 1月25日(月) | 14:00~ | 政策委員会(東海大学校友会館) |