



今週の フラッシュ

戸建注文購入者、30代の1次取得者が増加

～住団連、2008年度の戸建注文住宅顧客実態調査

(社)住宅生産団体連合会がまとめた2008年度「戸建注文住宅の顧客実態調査」の結果によると、戸建注文住宅の世帯主は、35～39歳代の団塊ジュニア世代が前年比0.7P(ポイント)増の23.8%と、2000年度調査開始以来、過去最高水準になったほか、新たに購入した土地に住宅を新築する「土地購入・新築」が43.4%に増加するなど、1次取得者の増加が顕著になっている。調査対象は3大都市圏と札幌・仙台・広島・福岡の地方都市圏で、有効回答数は3206件。

《2008年度調査結果の概要》

1. 戸建注文住宅の平均顧客像 = 世帯主年齢の平均は42.1歳で、前年度(43.0歳)よりさらに若年化した。前年度890万円に増加した世帯年収は21万円減少して869万円となり、これに呼応するように住宅取得費(建築費と土地代の合計)が前年度の4623万円から4517万円に減少。また、贈与額が前年度の1552万円から1264万円に、自己資金も1857万円から1715万円に大幅に減少。反対に借入金は前年度の3212万円から3244万円に若干増加し、借入金の年収倍率は前年度の3.61倍から3.73倍へと、2000年度調査開始以来、最高倍率になった。

2. 戸建注文住宅の世帯主年齢区分 = 世帯主年齢は例年通り30歳代の割合が高くなっており、特に35～39歳は23.8%で、2000年度調査開始以来、最高水準。また、25～29歳、30～34歳、45～49歳の割合も前年度より高くなっている。

3. 建築費と土地代の構成比 = 前年度に建築費、土地代共に平均価格が大幅に上昇した「買替え」は、2008年度は建築費、土地代ともに減少。しかし、合計金額は6163万円と、他の住替え状況との差異は依然として大きい。建築費が住宅取得費総額のほぼ全てを占める「建替え」の建築費は3733万円。これに対し、建築費に加えて土地代が別途必要となる「土地購入・新築」の建築費は2989万円であり、「建替え」は土地代が必要ない分、建築費のグレードを高めている様子が読み取れる。

4. 住宅取得費と借入金額の年収倍率 = 住宅取得費の年収倍率は前年度6.1倍と初めて6倍を超えたが、今年度は5.8倍となった。一方、借入金の年収倍率は年々上昇し、今年度は前年度の3.6倍から3.7倍に上昇。「土地購入・新築」について、取得金額の年収倍率を2001年と2008年で比較すると、2008年の方が7～8倍、8～9倍の割合が高くなっている。「土地購入・新築」において割合が高い30～34歳についてみると、2001年も2008年も6～7倍の割合が最も高いが、やはり2008年の方が7～8

倍、8～9 倍の割合が高くなっている。このように顧客の返済負担は高まっており、特に取得層の多くを占める年収の低い若い年代の負担が高くなっている。

5.住宅ローンの金利タイプ = 住宅ローン借入先は、「民間金融機関」が 8 割を超えた中で、金利タイプをみると、「固定金利期間選択型」(50.9%)が最も利用されており、前年度に比べやや割合が減ったものの、依然 5 割以上を占めている。一方、「変動金利」が前年度の 11.6%から 23.3%と 11.7P も増加し、これに対し「全期間固定金利」は前年度の 24.6%から 16.8%に低下。借入金額が増加し、当面景気の先行きに明るい見通しを感じられない中で、より金利負担が低い住宅ローンを選択する顧客が多かったものと推察される。

6.住宅ローン減税の効果 = 住宅ローン減税の効果については、全体では「住宅ローン返済に充当」(38.8%)が最も多く漸増傾向。

〔URL〕<http://www.judanren.or.jp/activity/chosa/report03/pdf/kousatu2008.pdf>

【問合せ先】業務部 03 - 3592 - 6441

政策動向

国交省、マンション標準管理委託契約書とコメント改訂、来年 5 月施行

国土交通省は、マンション管理組合の修繕積立金などの毀損に対応するため、今年 5 月に公布された「マンション管理適正化法施行規則の一部改正」に併せ、マンション管理組合と管理会社の管理委託契約書のベースとなる「マンション標準管理委託契約書」の見直しを行った。来年 5 月 1 日から施行される。

今回の改正で大きく変わるのは、財産の分別管理方法。現在の分別管理方式は、(1)原則方式(2)収納代行方式(3)支払一任代行方式 の 3 つに分かれているが、これらの各方式による分類を廃止し、(1)収納口座(2)保管口座(3)収納・保管口座 による分別管理に変更する。保証契約を締結することを義務化し、口座種別ごとの印鑑などの保管物の管理を明確化した。

また、管理業者は原則、区分所有者と保証契約を締結する必要があり、保証額は、修繕積立金と管理費用の合計 1 カ月分以上。その月の管理事務に要した費用を差し引いた残高は、翌月までに収納口座から保管口座に移し替えなければならない。さらに、保管口座と収納・保管口座で、管理業者は印鑑や預貯金のカードを管理することを原則として禁止する。

管理組合の財産をめぐるのは、管理組合から委託を受けた一部の管理会社が組合財産を横領するなどの事件が発生している。そのため、有識者や業界関係者などによる検討委員会が設置され、より毀損リスクの少ない、わかりやすい分別管理の方法などが検討されてきた。改正後の分別管理方法は、来年 5 月 1 日以降契約締結のものから適用される予定。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/sogo16_hh_000031.html

【問合せ先】総合政策局不動産課 03 - 5253 - 8111 内線 25117、25155

国土交通省、開発許可制度運用指針改訂案で11月4日まで意見募集

国土交通省では、開発許可制度の運用に関する技術的助言である「開発許可制度運用指針」について、適合高齢者専用賃貸住宅のうち、一定の要件を満たすものについては、開発審査会の議を経たうえで、市街化調整区域での建築を許可することが可能と考えられるものとして例示することを内容とする改訂を検討している。

このため、この「運用指針改訂案」について、広く一般から意見を募集する。募集期限は11月4日(水)まで。

[URL] http://www.mlit.go.jp/appli/pubcom/city07_pc_000001.html

【問合せ先】都市・地域整備局都市計画課開発企画調査室 03-5253-8111 内線 32694

国土交通省など、10月都市緑化月間、全国統一テーマに30日に全国大会

国土交通省や都道府県、市町村の主催、関係諸団体の参加・協力による「都市緑化月間」が10月1日から実施されている。30日(金)には、東京・日比谷公会堂で、「ひろげよう 育てよう みどりの都市」全国大会が開催される。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/city10_hh_000038.html

【問合せ先】都市・地域整備局・緑地環境室 03-5253-8111 内線 32962、32964

調査統計

国土交通省、7月の住宅性能表示、設計・建設共に前年比2桁台の減少

国土交通省がまとめた今年7月の「住宅性能表示制度の実施状況(速報値)」によると、設計住宅性能評価は、前年同月に比べ受付が37.1%減、交付が40.5%減と共に2桁の大幅な減少。また、建設住宅性能評価も受付が40.1%減、交付が18.7%減と共に減少している。

<新築住宅の2009年7月実績> (1)設計住宅性能評価 = 受付1万2420戸(前年同月比37.1%減)、うち一戸建住宅7146戸(同5.5%増)、マンション等5274戸(同59.3%減) 交付1万2048戸(同40.5%減)、うち一戸建住宅7262戸(同6.3%増)、マンション等4786戸(同64.3%減) (2)建設住宅性能評価 = 受付1万388戸(同40.1%減)、うち一戸建住宅6361戸(同9.2%増)、マンション等4027戸(同65.0%減) 交付1万1037戸(同18.7%減)、うち一戸建住宅4666戸(同0.3%増)、マンション等6371戸(同28.6%減)。

[2009年7月の設計住宅性能評価書交付住宅の属性] マンション等共同住宅4786戸(シェア39.7%) 一戸建住宅7262戸(同60.3%)。[一戸建住宅の工法別内訳] プレハブ工法4631戸(同63.8%) 木造在来2314戸(同31.9%) 2×4工法221戸(同3.0%) S造91戸(同1.3%) など。[マンション等の構造別内訳] RC造4452戸(同93.0%) プレハブ163戸(同3.4%) 木造在来80戸(同1.7%) など。

[新築住宅の2000年10月制度運用開始からの累計] (1)設計住宅性能評価 = 受付140万4896戸 交付138万1515戸 (2)建設住宅性能評価 = 受付110万1957戸 交付96万1024戸。

<既存住宅の実績> (1)2009年7月の実績 = 受付4戸 交付3戸。(2)2002年12月制度運用開始からの累計 = 受付2115戸 交付2006戸。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000100.html

【問合せ先】住宅局住宅生産課 03 - 5253 - 8111 内線39456

市場動向

アットホーム、8月の新築戸建の成約は18.6%減の1118件

アットホームがまとめた8月の「首都圏売物件市場動向」によると、成約数は新築戸建が前年同月比18.6%減の1118件で、2カ月連続して前年水準を下回った。中古マンションの成約数は同30.4%減の334件で、売り物件の減少で市場が停滞、13カ月連続のマイナス。成約価格をみると、新築戸建は12カ月連続で下落し、3カ月連続で過去最低(調査開始は1992年4月)を更新。中古マンションも9カ月連続の下落。

[物件登録数] 中古マンション = 987件(前年同月比43.7%減)、14カ月連続のマイナス 新築戸建 = 4038件(同58.3%減)、11カ月連続のマイナス 中古戸建 = 694件(同37.0%減)、11カ月連続のマイナス。[物件登録価格] 新築戸建 = 戸当たり3093万円(前年同月比16.2%下落)、14カ月連続のマイナスとなり、4カ月連続過去最低を更新 中古戸建 = 戸当たり2905万円(同14.7%下落)、12カ月連続のマイナス 中古マンション = (1)m²単価 = 32.15万円(同16.8%下落)、12カ月連続のマイナス (2)戸当たり平均価格 = 2045万円(同16.1%下落)、12カ月連続のマイナス。

[物件成約数] 新築戸建 = 1118件(前年同月比18.6%減)、2カ月連続のマイナス 中古戸建 = 178件(同29.6%減)、4カ月連続のマイナス 中古マンション = 334件(同30.4%減)、13カ月連続のマイナス。[物件成約価格] 新築戸建 = 3164万円(前年同月比13.6%下落)、12カ月連続のマイナス 中古戸建 = 2229万円(同24.4%下落)、7カ月連続のマイナスとなり、新築同様、3カ月連続で過去最低を更新 中古マンション = (1)m²当たり = 30.18万円(同13.9%下落)、10カ月連続のマイナス (2)戸当たり = 1881万円(同14.9%下落)、9カ月連続のマイナス。

[URL] http://athome-inc.jp/company/news_market.html

【問合せ先】経営企画室広報担当 03 - 3730 - 6484

団体動向

住団連、「住宅ローン&減税ソフト」のダウンロード・サービスを展開

(社)住宅生産団体連合会では、7月から開始した「住宅ローン&減税シミュレーション」ソフトのダウンロード・サービスが9月までの3カ月間に1977件に達したこ

とを明らかにするとともに、会員企業によるさらなるシミュレーション・ソフトの活用を呼び掛けている。

ダウンロードの手順・方法は、(1)住団連のホームページの「住宅ローン&減税シミュレーション」をクリックする(2)ユーザーID:judanren とパスワード:judanren を入力する(3)画面の指示に従いダウンロードを実行する(4)マニュアルも掲載しているので、閲覧のうえ実行する。〔URL〕<http://www.judanren.or.jp/index.html>

【問合せ先】03-3592-6441

会員動向

㈱リブラン、緑のカーテン普及推進事業で日本不動産学会業績賞を授賞

㈱リブランとNPO法人緑のカーテン応援団は、“緑のカーテン”普及推進事業による環境共生・温暖化防止策の業績により、(社)日本不動産学会の「平成21年度業績賞」を授賞した。この賞は、不動産開発事業ばかりでなく、金融や流通、管理、調査、出版、情報、教育など幅広い不動産事業や関連制度を対象としている。

今回は、候補数8件の中から、㈱リブランとNPO法人緑のカーテン応援団のほか、(財)京都市景観・まちづくりセンターの「歴史都市にふさわしい町並み景観の創出のための京町家の保全・再生・活用の促進等～京町家まちづくりファンドの挑戦」、(社)東京ビルディング協会・中小ビル経営者研究会の「中小ビル経営者ができる地球温暖化対策」の3件が業績賞を授賞した。表彰式は10月3日、愛知県豊橋市の豊橋技術科学大学で開催の日本不動産学会秋季全国大会で行われた。

【問合せ先】日本不動産学会事務局 03-3213-1844

協会だより

国交省、「新型インフルエンザ対応マニュアル作成の手引き」を策定

国土交通省では、9月8日に決定した「国土交通省新型インフルエンザ感染防止対策」の中で、各事業者があらかじめ策定することが望ましいとされた「新型インフルエンザ対応マニュアル」について、その作成に際して参考となる最低限必要な事項を盛り込んだ「新型インフルエンザ対応マニュアル作成の手引き」をまとめ、発表した。

この手引きでは、【一般的な感染防止対策】として、接触感染や飛沫感染を防止するための、うがい・手洗いの励行 咳エチケットの徹底 感染した場合の休暇取得やマスクの着用などを挙げているほか、【職場・部門ごとの感染防止対策】、欠勤者が増えた場合に日常的な事業活動を継続するための【事業継続方針】などが示されている。詳細は下記URLで。

<https://www.mlit.go.jp/common/000049511.pdf>

【問合せ先】危機管理室 03-5253-8111内線57702