



## 今週の フラッシュ

### 主役は完全にポスト団塊ジュニア世代に

#### ～リクルート、08年新築マンション契約者動向調査

リクルート住宅総研は、「2008年首都圏新築マンション契約者動向調査」の結果をまとめた。この調査は、新築分譲マンション市場の実態をつかむために2000年から実施しているもの。今回は2008年1～12月の首都圏新築分譲マンションの契約者に対して郵送返送法で行い、集計数は2431件。(前年は2847件)

それによると、新築マンション購入の世帯主は、ポスト団塊ジュニア世代(1976年以降生まれ)の割合が前年比7ポイント(P)増加して40%に達したのに加え、団塊ジュニア世代(1971～1975年生まれ)を9P上回るなど、「主役は完全にポスト団塊ジュニアに移った」と分析。このほかの特徴として(1)東京23区に購入する割合は3年連続の減少から横ばいとなり、減少傾向に歯止めがかかりつつある(2)購入理由では「価格が安くなり買い時」が昨年下半年に大幅に増加し好転しているなどを挙げている。

#### 《新築マンション契約者動向の概要》

[契約世帯主の属性]契約世帯の世帯主年齢は30～34歳が最多の37%、次いで35～39歳が23%、20歳代が18%と続く。団塊ジュニア世代(2008年時点で33～37歳)の割合は、2005年の35%をピークに減少傾向であり、2008年には30%。一方、ポスト団塊ジュニア世代(2008年時点で32歳以下)の割合は急速に増加しており、2007年に団塊ジュニア世代の割合を上回った。2008年は40%と、団塊ジュニア世代に10P近い差をつけており、購入の主役は完全にポスト団塊ジュニア世代に移った。

[購入物件の所在地]神奈川県27.7% 東京23区25.0% 千葉県20.7% 埼玉県15.5% 東京都下11.2% の順で、東京23区は2007年からほぼ横ばいで推移。2004年をピークとした減少傾向に歯止めがかかった格好。2008年を四半期ごとに見ると、東京23区の割合は1～3月期の21%から10～12月期には31%にまで増加。

[購入価格]平均購入価格は2007年から26万円ダウンの3961万円。2006年を境に、非常にゆるやかに下降傾向。東京都下や神奈川県以外の地域は、全体として下降傾向。特に東京23区では4～6月期から10～12月期にかけて400万円近く下落し、10～12月期の平均購入価格は4276万円と、神奈川県(4390万円)を下回った。

[自己資金]自己資金(頭金)は、2007年に比べ「200万円未満」の割合が24.5%(前年21.6%)と増加した反面、「1500万円以上」の割合が前年の25.2%から19.3%に減少した。自己資金の平均は926万円と、2007年から168万円減少し、2001年以降初めて1000万円を切った。「200万円未満」の割合は2001年調査の14%から年々増加

し、2008年は全体の24.5%となった。

〔住まいの購入理由〕 子供や家族のため42.0%(前年41.9%) 現在の住居費が高くてもったいない35.0%(同31.0%) もっと広い家に住みたい29.5%(同29.8%)の順。前年に比べ大きく変化したのは、金利が低く買い時14.4%(同25.4%)が11P減少したこと、「住宅価格が安くなり買い時だと思ったから」が2008年下半期に急上昇し、1~3月期の5%から10~12月期には19%まで増加。

〔決め手・あきらめ項目〕 決め手項目 = 価格53.4%(前年52.7%)が最多、以下最寄駅からの時間36.3%(同36.5%) 間取りプラン27.5%(同25.5%) 住戸の広さ24.8%(同24.0%) 通勤アクセスの良いエリア24.0%(同24.4%) の順。あきらめ項目 = 価格36.5%(前年36.9%) 住戸の広さ31.3%(同37.5%) 住戸の向き20.4%(同20.3%) などの順。

〔URL〕 <http://www.jresearch.net/>

【問合せ先】リクルート住宅総研 03-6835-5493

## 政策動向

### 政府、2009年度補正予算案、住宅・土地関係7692億円

4月10日に決定された「経済危機対策」実現のための2009年度補正予算案の国土交通省関係の配分額がこのほど確定した。国全体の予算総額15兆4000億円のうち、国交省への配分額は2兆3321億円で、内訳は、インフラ整備や地域活性化対策、雇用対策などを含む「安心と活力のための基盤づくり」に1兆6290億円、「住宅・土地金融の円滑化」に7030億円となっている。

〔住宅・土地関係〕住宅・土地関係の合計は7692億円。その内訳は、住金機構による「フラット35」の融資率の引上げなどを含む住宅ローンの円滑な借入れ支援に3530億円、まちづくり融資の充実などによる住宅・不動産事業者の円滑な資金調達支援に500億円、都市再生機構や民都機構による大規模都市再生プロジェクトや、地方の優良な都市開発事業などの支援に3000億円、まちづくり交付金を活用した地方の優良なまちづくりの推進支援に330億円、住宅・建築物の省エネ化・長寿命化の促進に130億円、住宅・建築物の耐震化等の緊急促進に70億円、高齢者や障害者などに対する住宅セーフティネットの充実に55億円 など。

〔URL〕 [http://www.mlit.go.jp/report/press/kanbo05\\_hh\\_000027.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/kanbo05_hh_000027.html)

【問合せ先】国土交通省大臣官房会計課 03-5253-8111内線21603

### 中小企業庁、「経済危機対策」における中小企業金融対策を実施へ

中小企業庁では、「経済危機対策」において、緊急保証の規模拡大(20兆円から30兆円に拡大)や、セーフティネット貸付等の規模拡大(10兆円から17兆円に拡大)をはじめとした中小企業金融対策の拡充が盛り込まれたことを受けて、4月27日に2009年度補正予算を提出した。この対策のうち、予算措置を必要としないものは、補正予

算成立を待たずに実施する。主な実施施策は以下の通り。

4月27日より開始した施策 緊急保証制度(信用保証協会)

据置期間の延長 = 従来の1年以内を2年以内 に延長 普通保険を活用した無担保保証の弾力的な対応 = 従来、無担保保証は、無担保保険の上限8000万円までの取扱いとしており、普通保険の2億円に係る保証については、担保による保全を原則としていた。しかし、個々の中小企業の特性或実情を踏まえ、信用力が高く、実質的な保全が可能であると各保証協会において判断する場合には、8000万円を超える無担保保証のニーズに対して、普通保険での無担保保証に柔軟に対応する。

5月11日より開始する施策

1. 日本政策金融公庫 雇用促進資金の拡充 = 貸付対象者に、雇用調整助成金の届出を行った中小企業を追加。併せて、運転資金の貸付金利を0.4%引下げる。

新創業融資制度の拡充 = 運転資金の貸付期間を5年から7年に延長し、据置期間を6カ月以内から1年以内に延長。但し、マル経融資(経営改善貸付)の拡充については、既に4月15日より実施済み。(拡充内容)貸付限度額の拡大(1000万円から1500万円に拡大) 貸付期間の延長(運転:5年から7年に、設備:7年から10年に)。

2. 信用保証協会 特定社債保証制度の拡充 = 対象者の純資産額要件を緩和し、純資産額5000万円以上1億円未満の中小企業者も利用可能にする。

[URL] <http://www.chusho.meti.go.jp/kinyu/2009/090427ChushoKinyuTaisaku.htm>

【問合せ先】中小企業庁事業環境部金融課 03 - 3501 - 1511 内線 5271 ~ 5275

## 民都と都市機構が民間開発事業に7100億円の支援、3年間の時限措置

政府は、3年間の時限措置として、景気悪化などにより停滞している民間デベロッパーなどによる再開発事業への緊急支援に乗り出す。(独)都市再生機構による土地取得・集約業務や(財)民間都市開発推進機構による長期・低利融資の提供などを通じて直接、国費などを投入する。今年度予算と補正予算に計7100億円を盛込んだ。

[都市再生機構の支援] 国や地方公共団体によるまちづくりに関する計画に位置付けられ、かつ民間プロジェクトが頓挫している地区が対象。工場跡地や不整形地を取得して周辺の追加買収や敷地の集約、公共施設の整備などを行ったうえで民間事業者に供給する。国費として1000億円、財政投融资からの借入れ1700億円、民間金融機関からの借入れ400億円の計3100億円を投入する予定。

[民間都市開発推進機構の支援] 優良な民間都市開発事業に対する土地取得段階、着工時、事業中の各段階における長期・低利の資金供給を行う。併せて大規模都市再生プロジェクトに対する出資や社債取得による支援も行う。政府からの無利子貸付と民間金融機関からの借入を各2000億円調達し、計4000億円を投入する。

[国交省のまちづくり交付金による支援] 地方の優良なまちづくりを推進するため、国交省の「まちづくり交付金」を活用した密集市街地の整備や経済波及効果の高い市街地再開発事業に対する緊急支援措置も検討している。国費として330億円を補正予算に盛込んだ。

【問合先】国土交通省大臣官房会計課 03 - 5253 - 8111

## 国交省、住金機構法施行令の一部改正政令案を閣議決定

国土交通省は4月24日の閣議に、「独立行政法人住宅金融支援機構法施行令の一部を改正する政令案」を提出し、了承された。

4月10日に取りまとめられた「経済危機対策」などにおいて、住金機構が融資を行うことができる合理的土地利用建築物の範囲などに係る規定を改正して、融資対象の拡大を図り、住宅・不動産市場の活性化と良好な市街地環境を確保した住宅供給を促すのが狙いで、具体的には、2012年3月31日までの3カ年の時限的措置として、有効空地活用事業における合理的土地利用建築物の最低敷地面積要件について、現行500㎡を300㎡に拡大・緩和するもの。

〔URL〕[http://www.mlit.go.jp/report/press/house01\\_hh\\_000012.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house01_hh_000012.html)

【問合先】住宅局総務課民間事業支援調整室 03 - 5253 - 8111 内線39716

## 建築環境・省エネ機構、省エネ対策でサポートセンターを開設

(財)建築環境・省エネルギー機構では、2009年4月1日に改正省エネ法が施行されたことを受けて、省エネ対策に関する相談窓口としてサポートセンターを開設した。

相談窓口では(1)省エネ措置届け出(省エネ基準、届け出手続きなど)(2)省エネ改修の工事内容(建材、工事内容など)(3)省エネ改修に関する税制特例等の支援策 などに関する質問に対応する。〔URL〕<http://www.ibec.or.jp/support/index.html>

【問合先】フリーダイヤル0120 - 882 - 177



## 調査統計

### 経産省、2008年度住宅・住宅設備に関するCSアンケート調査の結果

経済産業省は、住宅と住宅設備(システムバス・ユニットバス)について、消費者が求めている性能・サービスなどに対する期待と実際の満足度(顧客満足度：CS = Customer Satisfaction)調査(2008年12月時点)の結果をこのほどまとめた。

#### 《調査結果の概要》

1 引渡し後2年程度経過した一戸建住宅(注文住宅)と使用後1年程度経過したシステムバス・ユニットバスについての満足度では、住宅とシステムバス・ユニットバスの総合的な満足度の評価点はそれぞれ84.6(前年度83.6)、70.7(前回調査2006年度70.0)。2 住宅については、「担当者」と「アフターサービス」が満足・不満のどちらの場合であっても、施主の満足度に対する影響が大きいと言える。従って、担当者による的確な提案・アドバイス、メンテナンスに関する情報提供などの充実が重要。3 システムバス・ユニットバスについては、購入のきっかけの61%がリフォーム。今後受けたいと思うサービスは「補修部品、パーツの提供」が最多、「有料でも受けたい」が51%で前回調査(44%)よりも増加。メンテナンスにおける補修部

品、パーツなどの提供サービスに新たなビジネスチャンスが期待できる。

【問合せ先】経済産業省製造産業局住宅産業窯業建材課 03 - 3501 - 9255

〔URL〕<http://www.meti.go.jp/press/20090423002/20090423002.pdf>



## 会員動向

### グローバルリンクマネ、投資用マンションで環境対策モデル事業展開

(株)グローバルリンクマネジメントは、現在分譲中の投資向けワンルームマンション「アルテシモリンク BERIS」(東京・北区)において、環境対策モデルプロジェクトとして新たな賃貸募集の取組みを開始した。

分譲後に賃貸住宅として運用されるが、募集条件として、入居者が自ら行うゴミ分別の徹底・マンション入居中の建物衛生管理など常に入居者自身が環境を意識して生活することが入居条件とされ、入居者同士が環境意識を共有することにより快適な賃貸生活が過ごせるよう提案している。分別された資源は、委託業者が回収し、売却利益は同社と管理組合が行う「緑地計画事業」に利用される。マンション本体は共用部分の省電力電灯利用、自販機設置による収益の確保(売上金を修繕積立金に充当)、雨水の清掃などへの利用などで維持管理費を抑えるのが狙い。

〔URL〕<http://www.global-link-m.com>

### 事務所移転

コポレ(株)(正会員)は4月21日付で、本社事務所を移転した。

〔新所在地〕〒279 - 0042 千葉県浦安市東野1 20 - 10

TEL 047 - 702 - 5502 FAX 047 - 702 - 5503



## 協会だより

### 5月の行事予定 ~ 19日は通常総会を開催

- |          |        |                                |
|----------|--------|--------------------------------|
| 5月7日(木)  | 12:30~ | 総務委員会「超高齢社会の居住のあり方研究会」(日住協会議室) |
|          | 16:00~ | 戸建住宅委員会「住宅履歴管理に関する小委員会」(同上)    |
| 5月11日(月) | 11:45~ | 組織委員会入会審査会(弘済会館)               |
|          | 12:30~ | 組織委員会(同上)                      |
| 5月14日(木) | 15:00~ | 戸建住宅委員会(明治記念館)                 |
| 5月15日(金) | 15:00~ | 全国住生活女性フォーラム(日住協・日管協)(自由民主党会館) |
| 5月18日(月) | 10:00~ | 基礎実務研修会(組織委員会)(総評会館)           |
| 5月19日(火) | 15:00~ | 理事会(ホテルニューオータニ)                |
|          | 16:30~ | 通常総会(同上)                       |
|          | 17:30~ | 懇親パーティー(同上)                    |
| 5月25日(月) | 12:00~ | 新規事業委員会(浦和ワシントンホテル)            |

《お断り》来週はゴールデンウィークのため、休刊致します。