



今週の フラッシュ

全期間固定型が過半、既往は固定期間選択型

～ 住金機構、住宅ローンで今後と既往利用で調査

住宅金融支援機構は、5年以内に具体的な住宅取得計画を持ち、民間住宅ローンの活用を予定している人を対象に行った「平成19年度住宅ローン利用に関するアンケート調査(住宅ローン利用予定者編)」(有効回答2561件)と、「既住宅ローン利用者アンケート調査」(有効回答1004件)の2つの調査結果をまとめた。

「平成19年度住宅ローン利用に関するアンケート調査」の結果によると、金利タイプ別では「全期間固定型」が51.5%と最も多く、住宅ローン利用者の過半数以上は全期間固定型を希望していることがわかった。また、「既住宅ローン利用者アンケート調査」の結果によると、住宅ローン利用予定者とは違い、実際の利用者では「固定期間選択型」が半数近くを占めていることがわかった。

《調査結果の概要》

1. 平成19年度住宅ローン利用に関するアンケート調査の結果概要

[住宅ローン利用予定・金利タイプ別] 全期間固定型が51.5%(平成18年度7月調査71.3%)と最多で、半数以上を占めている。しかし、ゼロ金利解除のあった平成18年度は、金利先高感の高まりから「全期間固定」が71.3%と7割を超えていたが、現状では落ち着きを取り戻している。このほか固定期間選択型が35.5%、変動型が13.0%。

[世帯年収別の金利タイプ] 世帯年収では、「400万円超600万円以下」が35.6%(うち全期間固定型18.1%)で最も多く、次いで「600万円超800万円以下」が21.6%(同10.7%)、「400万円以下」が19.5%(同11.1%)とボリュームゾーンであり、「全期間固定型」の希望が最も多くなっている。

[今後1年間の住宅ローン金利の見通し] 現状よりも上昇する=42.6% 少し上昇するが、それほど気にするほどではない=20.7% ほとんど変わらない=15.6% 変動はあるが、そのうち低下する=7.5% など。

2. 既住宅ローン利用者アンケート調査結果の概要

[利用した住宅ローンを知るきっかけ、住宅ローンの決定に影響が大きかった媒体等] 住宅・販売事業者(除くホームページ)=知るきっかけとなった媒体等50.2% 決定に際し影響が大きかった媒体等40.4% インターネット=同28.7% 同17.0% 金融機関(除くホームページ) 同24.2% 同19.6% など [利用した住宅ローンを選ぶ決め手] 金利が低かった=73.7% 諸費用などが安かった=25.5% 住宅・販売事業者の勧めがあった=22.6% など [住宅ローンの金利タイプ]

固定期間選択型 = 49.0% 全期間固定型 = 29.6% 変動型 = 21.4% となっており、住宅ローン利用予定者とは違い、実際の利用者では固定期間選択型が半数近くを占めている。

[今後の住宅ローン金利] 今後1年間の住宅ローン金利見通しは、「現状より上昇する」が29.1%(前回調査38.0%)に減るなど、金利先高感が弱まっている。

[URL] http://www.jhf.go.jp/research/pdf/loan_anketo_h19_3a.pdf

http://www.jhf.go.jp/research/pdf/loan_anketo_h19_3b.pdf

【問合せ先】経営企画部広報グループ 03 - 5800 - 8019

政策動向

政府、地域活性化戦略チーム発足、都市再生などに専門的助言

政府は、地方再生を総合的に推進するための支援策の一環として、地域活性化統合本部の下に、地域活性化に係る各分野の専門家・有識者で組織する「地域活性化戦略チーム」を設置した。来年度から立ち上げる「地方の元気再生事業」などに対し、専門的見地からの助言や評価などを求めていく。

政府の地域活性化に対する取り組みは、昨年10月に都市再生本部、構造改革特別区域推進本部、地域再生本部、中心市街地活性化本部の4本部を「地域活性化統合本部」(本部長 = 福田康夫首相)に一元化し、総合的・一体的な支援を展開する体制を敷いている。

今回発足した「戦略チーム」は、都市再生、地域再生、構造改革特区、中心市街地活性化の分野に精通した10名の専門家で構成。小泉内閣時代に組織化された都市再生本部と都市再生戦略チームのように、「戦略チーム」には地域活性化統合本部をフォローする役割が与えられている。座長には、東京大学名誉教授の月尾嘉男氏が就任。政府が来年度に創設する「地方の元気再生事業」への助言・評価が第1弾目の取り組みになる予定。このほか、地域再生計画や構造改革特区計画、中心市街地活性化基本計画に盛り込む事業内容に対して助言なども行っていく。

増田寛也・地方再生担当大臣は「年4回程度、戦略チームの会合を開いていきたい」とし、専門家としての意見や助言を積極的に求めていく考えを示している。

なお、来年度創設する「地方の元気再生事業」は、まちづくり・都市機能向上や地域産業振興などの提案事業を地域から募集するもの。

<http://www.kantei.go.jp/jp/singi/tiiki/senryaku/kaigi/dai1/gijisidai.html>

【問合せ先】内閣官房地域活性化統合事務局 03 - 5253 - 2111

国交省、地方証券化支援事業、検証事業と講習会支援などを展開

国土交通省は、今年度に引き続いて来年度も「地方における不動産証券化市場活性化事業」を実施する方針で、事業実施にあたり、参加を希望する不動産証券化プレイヤーや団体などを予め把握するための「参加予定状況調査」を行う。4月11日まで

参加意向を受け付け、正式な公募については後日改めて行う予定。

同事業は、地方における不動産証券化手法のノウハウ蓄積と人材育成を目的に今年度から展開しており、来年度も「不動産の流動化・証券化に関する実施過程検証等事業」と「不動産の流動化・証券化に関する講習会等支援事業」を展開する。

[実施過程検証等事業] 東京 23 区内、名古屋市、大阪市を除くエリアで、不動産物件の流動化・証券化に取り組もうとするグループなどから事業提案を公募。支援する事業を選定後、スキーム組成に際して専門・技術的なアドバイスを行うほか、不動産証券化に必要な関係書類の作成などをサポートしていく。今年度は静岡県浜松市で賃貸マンションの証券化を実行に移すなどの実績をあげているが、来年度についても具体化が見込まれるプロジェクトなどの事業提案を公募する。

[講習会等支援事業] 地方の不動産証券化プレーヤー(不動産会社、金融機関、不動産鑑定業者など)を対象に講習会を実施する団体などに対し、講師謝礼金など実施費用の一部を支援するもので、今年度は 39 団体が開催した 66 回の講習会(受講者数延べ 1 万 512 名)をフォローしている。来年度の事業では、今年度実行した地方の不動産証券化事業の報告書をテキストに活用するなど、実例を用いた講習を行う。

[URL] http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha08/01/010307_.html

【問合せ先】総合政策局不動産課 03-5253-8111 内線 25116

住宅金融支援機構、フラット 35 の最低金利、2%台で推移

住宅金融支援機構は、証券化ローン「フラット 35」を取り扱う金融機関が 3 月に適用する融資金利状況をまとめた。

買取型(取扱金融機関 336 機関)の金利水準は、「返済期間 21 年以上」が年 2.750~3.350%、「返済期間 20 年以下」が年 2.540~3.200%。返済期間別の金利制度を導入した昨年 10 月以降、「返済期間 21 年以上」と「返済期間 20 年以下」の最低金利水準は 2%台で推移しており、特に、この 2 カ月間は「返済期間 21 年以上」が年 2.7%台、「返済期間 20 年以下」が年 2.5%台を維持している。

一方、保証型(取扱金融機関 4 機関)の金利水準は、年 2.750~3.070%で、最低金利ベースでは前月比 0.05%の上昇。

[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

国交省、1 月の不動産業発注は 2 桁増で改正建基法施行の影響脱却

国土交通省がまとめた今年 1 月の「建設工事受注動態統計調査報告」によると、不動産業からの建築工事等の発注が前年同月比 28.1%増の 3011 億 2200 万円と 2 カ月連続の増加を示した。昨年 9 月から 11 月にかけて 2 桁台の減少を記録するなど改正建築基準法施行の影響を受けたが、大幅増となった今回の調査結果を受け、「建築工事受注という側面からも改正法の影響は脱却した」との見方が強まった。

受注高全体をみると、同 0.8%減の 3 兆 5256 億 8400 万円と微減。これは下請受注高が同 13.2%減の 1 兆 428 億 9400 万円と大きく落ち込んだため、元請受注高は同 5.4%増の 2 兆 4828 億円と伸びている。発注者別では、公共機関からの発注が同 8.5%増の 6246 億 3600 万円、民間からの発注が同 4.5%増の 1 兆 8581 億 5500 万円。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/toukei_jouhou/chojou/doutaitoukei.htm

【問合先】総合政策局・建設統計室 03 - 5253 - 8111 内線 28622

市場調査

三鬼調べ、平均空室率 2.77%で前月比 0.22P の悪化、賃料にも陰り

三鬼商事(株)がまとめた今年 2 月末時点の「東京・都心 5 区の最新オフィスビル市況」(調査対象:基準階面積 100 坪以上の主要貸事務所ビル 2619 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 2.77%で、前月に比べて 0.22 ポイント = P 増と悪化した。その要因は、大型新築ビルの募集面積が増加したことに加え、大型既存ビルも移転に伴う解約予告が相次いだことによる。これにより、この 1 カ月間に都心 5 区全体の空室面積は約 1 万 5000 坪増加した。

《調査結果の概要》

〔平均空室率の動向〕 大型新築ビル(調査対象 38 棟) = 空室率 6.39%で、前月比 1.82P 増と悪化 大型既存ビル(同 2581 棟) = 空室率 2.66%で、同 0.18P 増と悪化。同社では「募集面積を残して竣工した大型ビルが出てきており、今後の募集動向が注目される」とみている。

〔月額坪賃料の動向〕 都心 5 区全体 = 平均坪賃料 2 万 2489 円で、前年同月比 12.81%(2554 円)の上昇。うち 大型新築ビル = 同 3 万 3650 円で、同 12.56%(3756 円)の上昇 大型既存ビル = 同 2 万 1983 円で、同 11.45%(2258 円)の上昇。

〔URL〕http://www.e-miki.com/data/download/sikyo/F0803_T0.pdf

【問合先】Mネット事業部 03 - 3275 - 0155

会員動向

エフ・ジェー・ネクスト、1R 入居者にコンシェルジュ・サービス導入

(株)エフ・ジェー・ネクストは、賃貸管理子会社の FJ コミュニティを通じて、自社物件「ガーラ」シリーズの入居者全員を対象に、専用ダイヤルで部屋の不具合や不明点などの相談やクレームなどを受け付ける「ガーラコンシェルジュサービス」を導入した。これまで総戸数 100 戸以上の大型物件に対しては、エントランスに有人コンシェルジュを常駐させるサービスを導入してきたが、今後は小規模物件でも電話対応で同様のサービスを受けられるようにする。専用ダイヤルを通じて部屋のクリーニングや引っ越しの手配、宅配サービス、損害保険の紹介などの各種サービスについて、社内で研修を受けた専門スタッフが直接対応する。今までは代表電話で受け付けていた

相談や問い合わせに専用ダイヤルで答えることで迅速で正確な対応を目指す。入居者向けのソフトサービスを充実することで管理戸数アップを図るとともに、販売面でも投資家へのアピールを図っていく。

[URL] <http://www.fjcommunity.com/concierge/index.html>

アーバンコーポレイション、福岡市で億ション 51 戸を販売

(株)アーバンコーポレイションは、福岡市中央区の旧厚生年金福祉施設跡地で、平均専有面積 100 m²超の億ション「アーバンビュー大濠」全 51 戸を 10 日から発売した。昨年 6 月の福岡オフィス開設後、同市内では初の分譲マンション。今後は福岡県を中心に九州エリアで分譲マンション事業を本格的に展開していく。

同物件は、福岡市営地下鉄空港線 唐人駅から徒歩 5 分、10 階建て、延床面積 8640.09 m²。専有面積は 60.24 ~ 203.52 m²、間取りは 1LDK ~ 4LDK。立地は、福岡城跡と米国領事館が隣接した福岡市内で最も人気の高い高級住宅エリア。建物は 3 方向に開口部を持つ扇型の形状とし、柱や梁型の少ない構造を採用。最多価格帯は 1 億円超、最高価格住戸は 3 億円超。セカンドハウス需要向けの 1LDK タイプは 4000 万円台。竣工は今年 12 月下旬を予定。

[URL] <http://www.urban.co.jp/>

フージャースコーポレーション、武蔵野市と所沢市に用地取得

(株)フージャースコーポレーションは、「武蔵境プロジェクト(仮)」（東京・武蔵野市、計画戸数約 400 戸）と「新所沢プロジェクト(仮)」（埼玉・所沢市、同約 200 戸）の用地をこのほど取得した。「武蔵境」は JR 中央線東小金井駅から徒歩 17 分、JR 武蔵境駅から徒歩 21 分の立地、敷地面積は 2 万 5777.62 m²。工期は 2008 年 12 月 ~ 2010 年 11 月の予定。一方、「新所沢」は、西武新宿線新所沢駅から徒歩 1 分、敷地面積は 3996.64 m²。工期は 2009 年 12 月 ~ 2011 年 1 月の予定。

同社では今後の用地取得について、過度な取得競争には参加せず、独自のノウハウにより適正価格で取得していく方針。

[URL] <http://www.hoosiers.co.jp/>

協会だより

住文化研、東京ガス新宿ショールームの見学会で女性参加者を募集

当協会の中高層住宅委員会「住文化研究会」では、来る 25 日(火)15 時 ~ 17 時 30 分、「東京ガス新宿ショールーム」の見学会を開催する。このため 17 日(月)まで、見学会に参加する会員社の女性役員・社員を募集している。参加費は無料。定員 20 名。

集合場所 = 東京ガス新宿ショールーム 1F 料理教室 見学会の内容 = (1)ショールーム見学(ミストサウナ、床暖房、コンロなど最新ガス機器の紹介)(2)講演「ガスの環境性、ガスコンロの安全性等について」(3)体験クッキング・ピピッとコンロの便利機能・安心機能の実演(ガス調理ならではの使い方、調理方法について ~ IH との違いについて)。【申込み・問合せ先】事務局：澁田まで 03 - 3511 - 0611