



今週の フラッシュ

ローン減税適用率、中古住宅は5割未満

～ 国交省、2006年の住宅市場動向調査の結果

国土交通省がまとめた2006年度の「住宅市場動向調査結果」によると、住宅ローンを抱える世帯は、注文住宅や分譲住宅においては全体の約65%を占めている半面、中古住宅では50.4%にとどまっている。また、住宅ローン減税制度の適用を受けた世帯の比率は、注文住宅と分譲住宅が約85%、中古住宅が50%弱となっている。

この調査は、注文住宅や分譲住宅、中古住宅を建築・購入したユーザーや民間賃貸住宅の入居者、住宅リフォームを行った所有者を対象に、住宅ローンの利用状況や資金調達方法などについて調査、分析したもの。

《調査結果の概要》

1. 住宅建築時または入居時の世帯年収 = 分譲住宅 = 709.1万円 注文住宅 = 707.6万円 リフォーム住宅 = 699.4万円 中古住宅 = 638.5万円 民間賃貸住宅 = 443.7万円。

2. 住宅タイプ別の資金総額と自己資金 = 注文住宅(住宅建築費 + 土地購入資金) = 4315.5万円、自己資金1890.5万円(自己資金比率43.8%) 分譲住宅 = 3703.1万円、同1204.0万円(同32.5%) 中古住宅 = 2266.0万円、同936.9万円(同41.3%) リフォーム = 217.4万円、同190.8万円(同87.8%)。

3. 住宅ローンの年間支払額と返済負担率 = 注文住宅 = 128.1万円、返済負担率19.6% 分譲住宅 = 124.0万円、同19.9% 中古住宅 = 101.5万円、同17.2%。

4. 住宅ローンの有無と住宅ローン減税制度の適用率 = (1) 住宅ローンを有する世帯 = 注文住宅 = 64.4% 分譲住宅 = 66.4% 中古住宅 = 50.4%。(2) うち住宅ローン減税制度の適用率 = 注文住宅 = 85.7% 分譲住宅 = 86.0% 中古住宅 = 48.5%。

5. 住宅の建築・購入に当たり影響を受けたこと = (1) プラス要因 = 金利動向38.6% 住宅取得時の税制等の行政施策 = 34.6% 従前住宅の売却価格 = 30.0% 地価・住宅の価格相場 = 24.9% などが上位を占めている。(2) マイナス要因 = 家計収入の見通し = 31.2% 従前住宅の売却価格 = 30.0% 景気の先行き = 21.2% 金利動向 = 15.0% などが上位を占めている。

6. 従前住宅の持家率 = 注文住宅 = 46.1% 分譲住宅 = 21.4% 中古住宅 = 20.8%。

7. 高齢者等対応設備(手すり、段差のない室内、廊下などが車椅子で通行可能な幅)の整備状況(複数回答) = 注文住宅 = 43.6% 分譲住宅 = 23.8% など。

[URL] http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha07/07/070621_.html

【問合せ先】住宅局住宅政策課 03 - 5253 - 8111 内線 39234

政策動向

社整審、温暖化対策見直しで住宅など対象に省CO2型都市構造を

冬柴・国土交通大臣の諮問機関である社会資本整備審議会環境部会と交通政策審議会環境部会は6月25日、合同会議を開き、京都議定書目標達成計画の見直しに向けた「中間とりまとめ」を行った。7月中旬にパブリックコメントを実施した後、今年末に「最終とりまとめ」を行い、来年3月にも政府が策定する「新たな京都議定書目標達成計画」に反映させていくほか、これに併せて来夏には、「国土交通省環境行動計画」の見直しも行う予定。

「中間とりまとめ」では、家庭部門において世帯数の増加や機器使用の増加により、京都議定書が定める基準年(1990年)に比べてCO2排出量が36.7%も増加。また、業務その他部門(商業・サービス・事業所等)のCO2排出量もオフィス床面積の増加やOA機器の導入により、1990年比44.6%増加している実態を指摘。

今後の地球温暖化対策の見直しの視点として、都市構造・地域構造の見直しを挙げ、(1)複数の施設・建物への効率的なエネルギーの供給(2)施設・建物間でのエネルギーの融通 といった街区単位など面的なエネルギー対策を推進する「省CO2型都市構造」への変換・整備を掲げている。

住宅・建築物については、新築時2000㎡以上の建築主に省エネ措置の届出を義務づけている省エネルギー法の強化などを視野に入れた実効的な規制・誘導策の検討を指摘している。また、マンションの専用部分や戸建住宅における住宅設備機器を省エネ評価の対象に追加するほか、既存の住宅・建築物の省エネ評価手法の開発、まちづくりの観点から総合的に環境性能を評価するCASBEEの充実(排出されるCO2の評価など)を図っていく方向性を提示している。

[URL] http://www.mlit.go.jp/singikai/infra/kankyau/kankyau_.html

【問合せ先】総合政策局環境・海洋課 03 - 5253 - 8111 内線 24302

国交省の研究会、不動産デリバティブの法制度・市場整備を提起

国土交通省は25日、不動産価格変動リスクのヘッジを可能にする不動産デリバティブ市場の可能性やそのあり方を検討してきた「不動産デリバティブ研究会」(座長=川口有一郎・早稲田大学大学院教授)の報告書を公表した。

報告書では、1991年に上場不動産デリバティブ市場が創設された英国において、トータル・リターンススワップ(TRS、不動産の総合収益率とロンドン銀行間取引金利などの金利を交換するスワップ契約)を中心に市場が拡大し、TRSの実績が1兆4000億円規模に達している現状を指摘。また、米国でも住宅価格指数デリバティブなど先物・先物オプション市場の創設が相次いでいることを紹介。

そうした海外の状況を踏まえ、日本における不動産デリバティブ市場の可能性を検証。不動産デリバティブのメリットとして、(1)効率的なリスク・シェアリングによる不動産市場の安定化(2)新しい資産運用機会の創出(3)透明性のある価格体系と新たな市場情報の発信などを挙げた。一方、デメリットとして、投機的なデリバティブ市場の可能性といった懸念を示すとともに、実物不動産や証券化不動産市場への資金流入減少の可能性などを示唆した。

報告書では、日本で不動産デリバティブ市場を創設するための施策も提示。国に対して、(1)不動産デリバティブの特性に適した法制度・市場制度の検討(2)不動産デリバティブ市場に関する情報収集体制の構築・実施(3)不動産投資インデックスの整備(4)不動産と金融にまたがる領域における専門家の育成などを強く求めている。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha07/03/030625_.html

【問合せ先】土地・水資源局土地情報課 03 - 5253 - 8111 内線 30212

東京・府中市、ワンルーム規制で指導要綱を改正、7月1日から施行

マンション開発ラッシュが続いている東京・府中市は、7月1日から「開発事業に関する指導要綱の一部改正」を施行する。主な改正点は、「ワンルーム形式集合住宅の住戸の総戸数が25戸以上となる場合は、ファミリー向け住戸(住戸の専用面積30㎡以上の住戸)の専用面積の合計を、住戸の専用面積の合計の3分の1以上としなければならない」などの規定を新たに設けた。詳細は下記ホームページで。

〔URL〕<http://www.city.fuchu.tokyo.jp/>

【問合せ先】府中市都市整備部計画課土地利用担当 042 - 335 - 4335



調査統計

国交省調べ、昨年の屋上緑化は25.5ha、壁面緑化は3.6haで大幅増

国土交通省は、ヒートアイランド現象の緩和や良好な都市空間の形成に資する屋上・壁面緑化について、全国のゼネコンや造園建設会社など339社を対象に行った「全国屋上・壁面緑化施工面積調査結果(2000年～2006年)」(回答171社)をこのほどまとめた。それによると、2006年の1年間に屋上緑化された面積は25.5ha、壁面緑化されたのは3.6haで、1年間当たりの施工面積は、2000年に比べて屋上緑化は約2倍、壁面緑化は約15倍と大きく伸びている。

〔2000年～2006年の累計〕 屋上緑化 = 160ha(5944件) 壁面緑化 = 10.1ha(490件)。〔屋上緑化の上位都県〕 東京都 = 55万4170㎡ 神奈川県 = 18万5874㎡ 愛知県 = 12万8661㎡ 大阪府 = 11万2508㎡ 兵庫県 = 10万2884㎡ がトップ5。〔壁面緑化の上位都県〕 東京都 = 4万1881㎡ 兵庫県 = 1万6767㎡ 愛知県 = 1万3983㎡ 神奈川県 = 5467㎡ 埼玉県 = 5065㎡ 千葉県 = 2806㎡ がトップ5。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha07/04/040622_.html

【問合せ先】都市・地域整備局 緑地環境推進室 03 - 5253 - 8111 内線 32963

市場調査

アットホーム、5月の賃貸成約は11.3%減の8736件、8カ月連続の減

アットホームがまとめた5月の「首都圏賃貸住宅市場動向」によると、成約数は8736件で、前年同月比11.3%減となり、8カ月連続の減少となった。成約件数の多い東京23区と神奈川県で不振だったため。

〔居住用賃貸物件の登録状況〕 首都圏 = 4万8542件(前年同月比11.5%減)で、12カ月連続して前年水準を下回った。うち 東京都 = 2万3012件(同13.7%減) 神奈川県 = 1万6400件(同9.9%減) 埼玉県 = 5676件(同5.0%減) 千葉県 = 3398件(同14.0%減) など。〔戸当たり登録賃料〕 賃貸マンション = 10.58万円(同0.9%上昇) 賃貸アパート = 6.25万円(同1.1%下落)。〔㎡当たり登録賃料〕 賃貸マンション = 2670円(同3.1%上昇) 賃貸アパート = 2000円(同0.5%下落)。

〔エリア別の成約状況〕 首都圏 = 8736件(同11.3%減)で、うち 東京23区 = 3693件(同13.9%減) 東京都下 = 764件(同3.2%減) 神奈川県 = 2872件(同12.0%減) 埼玉県 = 823件(同12.4%減) 千葉県 = 584件(同2.5%増) と、千葉県のみが増加している。〔戸当たり成約賃料〕 賃貸マンション = 10.15万円(同0.6%上昇) 賃貸アパート = 6.54万円(同1.4%上昇)。〔㎡当たり成約賃料〕 賃貸マンション = 2610円(同1.5%下落) 賃貸アパート = 2090円(同1.0%上昇)。

〔URL〕 <http://athome-inc.jp/company/news.html>

【問合せ先】 経営企画室広報担当 03 - 3730 - 6484

資格試験

近代化C、不動産コンサルティング技能試験を11月11日に実施へ

(財)不動産流通近代化センターは、2007年度「不動産コンサルティング技能試験」を11月11日に実施する。申込受付期間は8月1日(水)～31日(金)。受験料は3万円(税抜き)。合格発表日は2008年1月15日(火)。

試験地は札幌、仙台、東京、金沢、名古屋、大阪、広島、高松、福岡の全国9都市。6科目の択一式試験と記述試験を行う。

〔URL〕 <http://www.kindaiika.jp/consul/ginoushiken/yotei.shtml>

【問合せ先】 03 - 3986 - 0575

催事案内

建築環境・省エネ機構、7月19日「CASBEEと地球温暖化を考える」シンポ

(財)建築環境・省エネルギー機構は、7月19日(木)午前10時～午後4時、東京・文京区の住宅金融支援機構1階の『すまいるホール』で、「CASBEE(建築物

総合環境性能評価システム)と地球温暖化を考えるシンポジウム CASBEEファミリーにおける地球温暖化への対応を中心に」を開催する。

<プログラム> 開会・挨拶 = 村上周三・(財)建築環境・省エネルギー機構理事長
 CASBEE開発状況と国内外の最新動向 = 村上周三・慶応義塾大学教授・JSBC委員長
 CASBEEと建築行政の今後 = 伊藤明子・国土交通省住宅局建築生産技術企画官
 CASBEEにおける地球温暖化への対応 = 伊香賀俊治・慶応義塾大学教授・LCAWG主査
 CASBEE - すまい(戸建)の開発状況 (1) CASBEE - すまい(戸建)における温暖化への対応と評価概要 = 清家剛・東京大学大学院准教授・資源利用検討WG主査、秋元孝之・芝浦工業大学教授・環境/エネルギー検討WG主査
 (2)評価ツール(案)の概要とケーススタディ = 伊香賀俊治・慶応義塾大学教授・すまい(戸建)ケーススタディWG主査
 CASBEE - まちづくりの開発状況 (1)温暖化への対応を含むCASBEE - まちづくりの改訂ポイント = 浅見泰司・東京大学大学院教授・まちづくりケーススタディWG主査
 (2)建築スケールとの統合評価「まち+建物」の考え方 = 山口信逸・清水建設(株)地域計画部長・まちづくり検討小委員会幹事
 (3)評価ツール・簡易版の考え方と開発状況 = 蕪木伸一・大成建設(株)ランドスケープグループリーダー・まちづくり検討小委員会幹事。
 参加費：1万2000円/人(資料代、消費税含む) 募集人員：250名(申込書先着順)。

【問合先】建築研究部 03-3222-6693

[URL] http://www.ibec.or.jp/kousyu/19/casbee_shinpo.pdf



協会だより

7月の行事予定

7月2日(月)	15:45~	賃貸管理委員会(弘済会館)
7月3日(火)	15:00~	証券金融委員会(弘済会館)
7月6日(金)	12:00~	政策委員会(東海大学校友会館)
7月9日(月)	12:00~	組織委員会(スクワール麹町)
	15:00~	流通委員会(明治記念館)
7月10日(火)	12:00~	総務委員会(協会会議室)
7月11日(水)	8:30~	第34回日住協ゴルフコンペ(霞ヶ関カンツリー倶楽部)
7月12日(木)	12:30~	戸建住宅委員会(グランドヒル市ヶ谷)
7月13日(金)	13:30~	中高層住宅委員会・住文化研究会モデルルーム見学会(レイディアントシティ印西牧の原)
7月17日(火)	17:00~	中高層住宅委員会・住生活女性経営者会議(韻松亭)
7月20日(金)	14:30~	支部活性化委員会(ホテルニューオータニ)
	16:00~	理事会(ホテルニューオータニ)
7月23日(月)	13:30~	戸建住宅委員会・商品企画小委員会(日本LCA)
7月24日(火)	13:30~	「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」説明会(ホテルグリーンプラザ大阪アネックス)