工務店・ビルダー様のトータルソリューション情報誌

KITAKEI-Report

No. 61
August 2014

発行:北恵株式会社〒541－0054大阪市中央区南本町3－6－14TEL. 06－6251－6701
http:／／www. kitakei. jp／

テーマ:若者世代の住替え意識調査

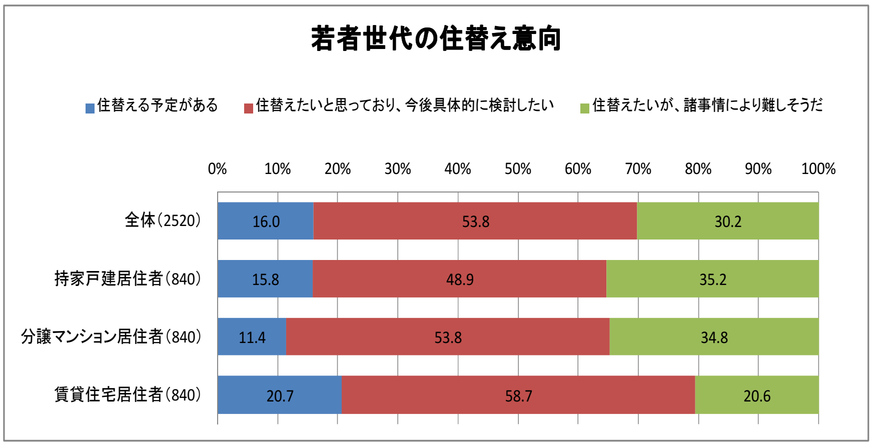
20歳代から40歳代の若者世代では、持家志向は依然高いが、必ずしも「新築」にこだわらない層が多くなっている。世帯収入や金融資産の比較的少ない中古派の多くは、一次取得の段階で、リーズナブルな中古住宅を、耐震性など住宅性能を重視しながら選択する傾向が見られる。
一般社団法人不動産流通経営協会が公表した調査結果から若者世代の意識を紹介する。

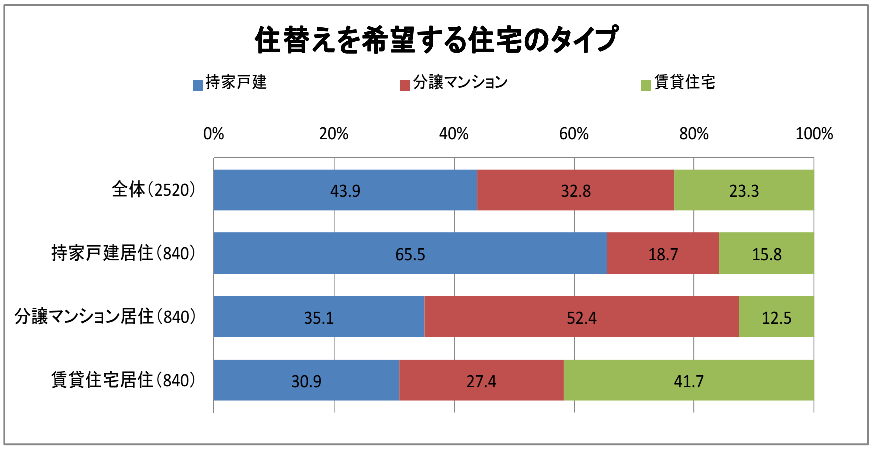
1. 依然高い若者世代の持家志向

住替え意向のある若者世代(注 1)を対象とした調査結果を見ると、回答者の16%が「住替え予定あり(住替え先が決まっている)」、53.8%が「今後具体的に検討したい」と具体的に住替えを検討しており、「諸事情により困難」とするのは 30.2%にとどまっている。

「住替え予定あり」と「今後、具体的に検討したい」と考えている割合が高いのは年代別にみると持家戸建居住者では40歳代前半の61.4%、分譲マンション居住者では 30 歳代前半の 64.3%であり、この年代層が住替えに向けた積極的な姿勢を示している。

住替えを希望する住宅のタイプは、持家戸建が43.9%、分譲マンションが 32.8%と持家志向が依然として高く、持家戸建居住層は持家戸建へ、分譲マンション居住層は分譲マンションへの住替えを希望している。
※持家居住者には、親と同居世帯が含まれる。



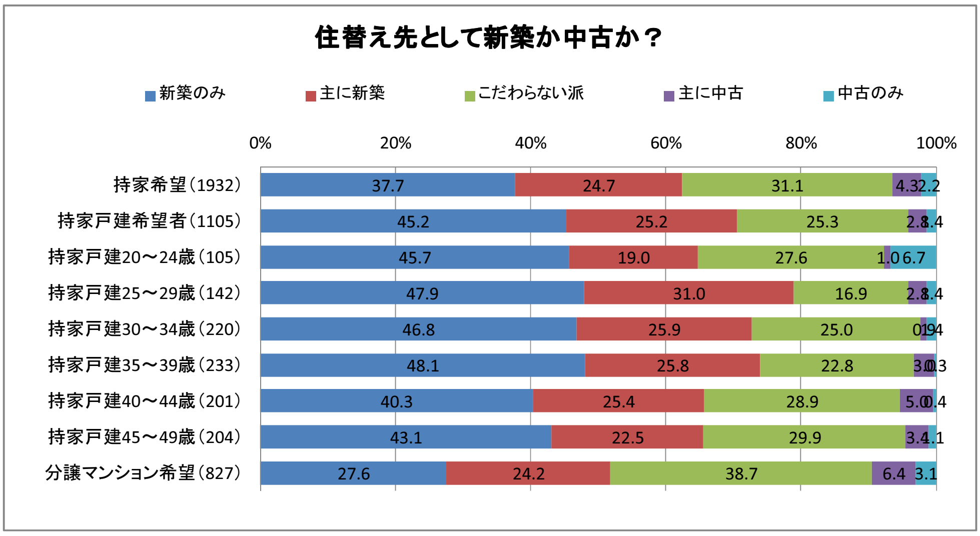


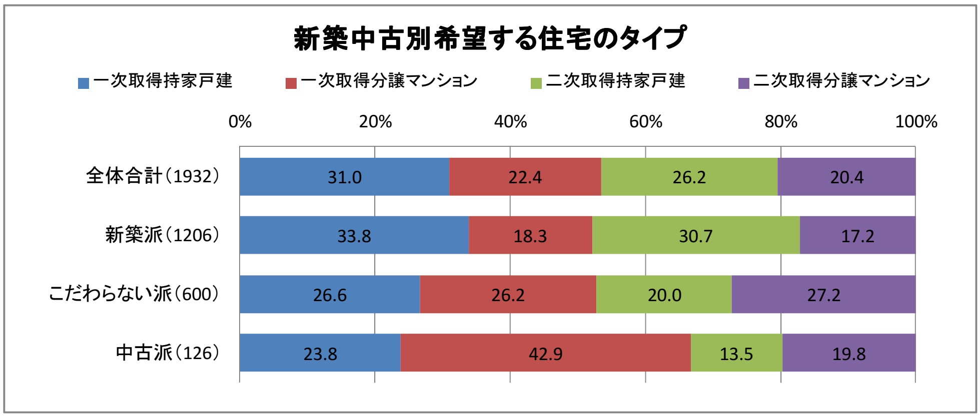
■インターネットアンケート調査
調査対象 : 住替え意向のある若者世代
(注 1)2013年に実施した一次調査の結果から住替え意向のある若者世代を抽出(約 20%)
有効回答 : 2520件
調査時期 : 2014年1月
対象地域 : 東京都・千葉県・埼玉県・神奈川県

2. こだわらない派、中古派は一次取得予備群が多い

持家希望者（持家戸建、分譲マンション）のうち、新築のみまたは主に新築を希望する「新築派」が62.4%、新築・中古に「こだわらない派」が 31.1%、中古のみまたは主に中古を希望する「中古派」が6.5%であった。
持家戸建希望者で見ると 70.4%が新築派であるが、20 歳代後半をピークとして、年齢が上がるにつれて新築派の割合が減少し、こだわらない派が増えている。また、分譲マンション希望者は、持家戸建希望者より、こだわらない派や中古派が多くなっている。
20 歳代までは、親世帯との同居が多く、親世帯からの資金援助を想定しているか、まだ現実的に資金計画に直面しているわけではなく、理想として「新築派」になっているものと推測される。しかし、30 歳代以降になると、資金調達能力や購入物件の価格相場からこだわらない派、中古派になっているものと考えられる。
結果として、中古派の 66.7%（持家戸建 23.8%と分譲マンション 42.9%）は一次取得予備群であり、新築派やこだわらない派の一次取得予備群の割合(いずれも 52.8%)を大きく上回っている。
また、新築派の 64.5%が持家戸建を希望しているのに対し、中古派の 62.7%は分譲マンション派となっている。

いずれにしても、今後の一次取得層は、「まず中古住宅から」という検討が増加すると考えられ、地域工務店においても十分留意した事業展開が求められる。
現状では、中古住宅は、価格面のメリットが優先されているが、既存住宅の性能表示制度や中古リフォームなど購入者が安心して選定しやすい制度も充実している中で、新しいビジネスチャンスとして捉えることも必要になってくるだろう。





詳細な報告書は、一般財団法人不動産流通経営協会のHPを参照
http://www.homenavi.or.jp/frk/about/suggestion.html

3. 長期優良住宅化リフォーム推進事業「評価基準型」公募はじまる

平成 26 年度長期優良住宅化リフォーム推進事業「評価基準型(2)」(補助上限額 200 万円/戸)の公募が国土交通省において開始された。本公募は、評価基準に基づき、全ての評価項目においてS基準(詳細は募集要領参照)を満たす長期優良住宅化リフォームを対象としている。

本事業は、インスペクション、性能向上のためのリフォーム及び適切なメンテナンスによる住宅ストックの長寿命化を図る優良な取り組みに対し、国が事業の実施に要する費用の一部について支援することにより、既存住宅ストックの質の向上及び流通促進に向けた市場環境の醸成を図ることを目的としている。

■主な要件
①リフォーム工事前にインスペクションを行い、工事後に維持保全計画を作成すること。
②住宅の性能向上のためのリフォーム工事を行うこと。
③リフォーム工事後に全ての評価項目においてS基準を満たすこと。

■補助対象
①耐震性、劣化対策、省エネ性等の住宅性能向上のための工事。
②①以外の住宅性能の向上に資する工事。
③インスペクションの実施、維持保全計画の作成等に要する費用。

■補助額
・補助率:1/3(上記のリフォーム工事を行う建築主等に対して、国が費用の 1/3 を支援)
・上限:200 万円/戸

■応募期間
平成 26 年 7 月 18 日(金)～平成 26 年 8 月 20 日(水)18 時　※必着
※応募には Web 上で事業登録を行う必要がある。

※注記
長期優良住宅化リフォーム推進事業には、「評価基準型（1）A基準」と「提案型」があるが平成 26 年度分はいずれも応募終了している。
「評価基準型（1）A基準」:評価基準が比較的緩い基準に対応するもので補助額は上限 100 万円/戸
「提案型」:評価基準に加えて、事業者独自の提案を加味したもの。補助額 200 万円/戸

■これまでの実績

		平成 25 年度 評価基準型	平成 26 年度 評価基準型（1）
件数		659 件	514 件
戸数		6,458 戸	6,256 戸
区分	戸建住宅	2,529 戸	3,626 戸
	共同住宅専門部分	1,130 戸	400 戸
	共同住宅共用部分	2,799 戸 98 棟	2,230 戸 81 棟

平成 26 年第一回の公募を評価基準型の公募と同時に、4 月 25 日から 5 月 30 日に実施し、提案型の応募については総数 81 者 131 件の応募があった。7 月 24 日採択の結果(6 事業)が公表されている。
採択された事業者
①北海道R住宅事業者ネットワーク　②JBN 工務店グループ　③伊藤建材株式会社　④リニュアル仲介
⑤住友林業ホームテック株式会社　⑥ミサワホーム甲信株式会社

キタケイの提供する2つのプライベートブランド
環境・ぬくもり・素材をテーマとした各種住宅資材　“ スプロートユニバーサル ”
天然木にこだわったフローリングや壁材　“ リラクシングウッド ”
企画・製造から販売までトータルにプロデュースし、心からご満足いただける住まいづくりをバックアップします

SPROUT UNIVERSAL SERIES

www. sprout−univ. com

relaxssing wood

www. relaxssingwood. com