

# JBN REPORT

特集：フラット35利用者調査結果 公表される

2016年8月号 -Vol.17



## フラット35利用者の平均年齢 5年ぶり低下

### 注文住宅で40歳未満増加

住宅金融支援機構は6月30日、2015年度フラット35利用者調査の結果を公表しました。11年度以来上昇が続く、14年度には利用者の平均年齢が調査開始以降最も高い40.4歳となりましたが、一転して39.8歳と5年ぶりに低下。特に、注文住宅、土地付き注文住宅、建売住宅で、年齢40歳未満の構成比が上昇しています。

融資区分別では、13年度上半期以降上昇傾向にあった中古住宅（中古戸建+中古マンション）の構成比が、下半期で低下。一方で、土地付き注文住宅が34.2%まで上昇。11年度上半期と同程度の水準となりました。

平均世帯年収は14年度下半期以降、600万円台で推移。400万円未満の構成比は、3期連続で低下しています。また、年収倍率（各利用者の所要資金を世帯年収で割ったものの合計をサンプル数で割った数値）は、注文

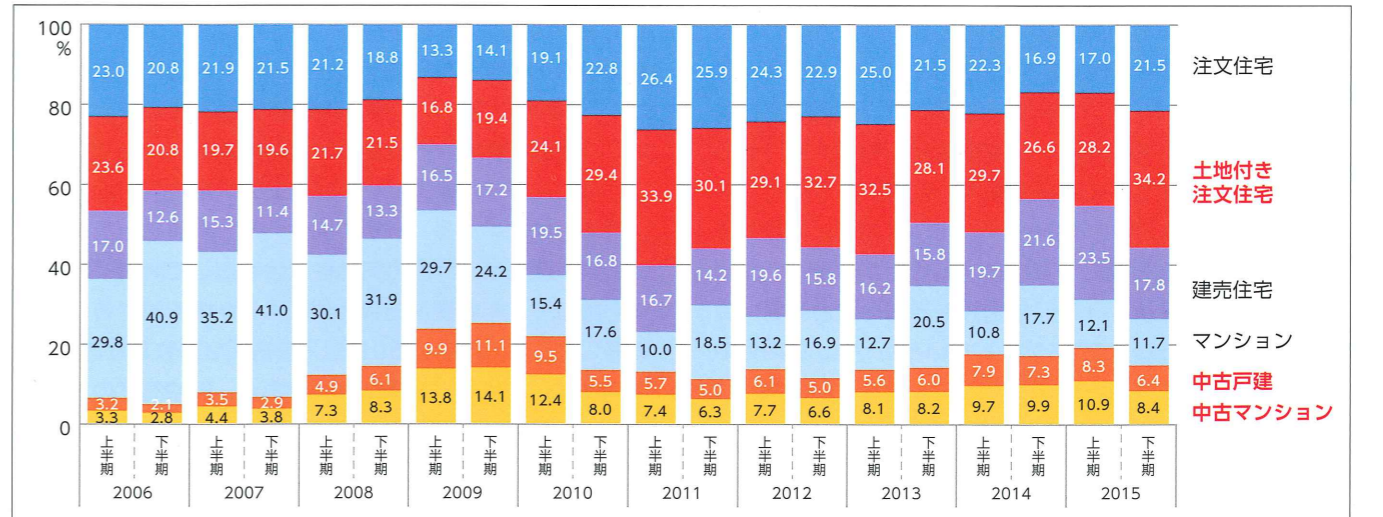
住宅では前期から低下し、6.1倍となりました。マンションは6.5倍で、11年度以降上昇傾向が続いています。

所要資金の推移を見ると、注文住宅と土地付き注文住宅では3期連続で増加。マンションも3期連続で上昇しましたが、15年度下半期は伸びが鈍化。建売住宅や中古戸建は横ばいで推移しています。

中古住宅の経過年数（平均築年数）は、戸建、マンションとも長期化傾向にあり、戸建で17.7年、マンションで19.6年となっています。中古マンションでは、単身者の割合が6期連続で上昇し、約2割を占めます。また、戸当たり面積も減少し、平均で68.1㎡となりました。

同調査は、金融機関から買い取りの申請があった案件（借り換えに係るものを除く）で、2015年4月1日から16年3月31日までに買い取りの承認を行ったもののうち、集計可能となった借入申込書から集計。対象は7万5462件。

### 融資区分（時系列・全体）



## 一般社団法人 JBN・全国工務店協会 第9期代議員総会

平成28年6月22日(水) タワーホール船堀

### JBN、代議員制度を導入し初の総会

第9期代議員総会をタワーホール船堀（東京都江戸川区）で開催した。今回はJBNが代議員制度を採用して初めての代議員総会で、全国の各選挙区から選出された代議員93人（委任状出席を含む）が出席、「地域に必要なとされる工務店」として生き残りをかけて活動すること、実務者支援のために研究および開発の成果物を会員に還元すること、JBNとその連携団体のための事業活動活性化を図ることなど、今年度事業活動計画を承認した。

### ●第1部：総会

大野副会長が議長となり、次の議案について審議され、原案の通り承認され、16:50に終了しました。

【審議事項】第1号議案：第8期事業報告に関する件／第2号議案：第8期収支決算に関する件／第3号議案：定款の一部改定に関する件／第4号議案：会費等規定の一部改定に関する件／第5号議案：役員選任に関する件

【その他事項】第9期事業計画及び収支予算に関する報告



### ●第2部：基調講演

国土交通省住宅局住宅生産課木造住宅振興室 佐々木係長より、木造住宅・建築物の振興について・KKN（熊本工務店ネットワーク）久原会長より熊本地震の被災状況及び木造応急仮設について講演していただきました。



### ○会員の状況

会員種別	平成27年3月31日	平成28年3月31日	増減
正会員	2,472	2,817	345
社員会員	40	0	△40
連携団体	85	90	5
協力会員	157	159	2
支援団体会員	8	8	0
合計	2,762	3,074	312

### 貸借対照表

平成28年 3月31日現在

科目	金額(円)
現金預金	64,234,615
未収金	116,044,277
その他の流動資産	3,167,430
流動資産合計	183,446,322
建物	988,844
その他の固定資産	6,708,381
固定資産合計	7,697,225
資産合計	191,143,547
未払金	77,994,266
預り金	8,738,705
未払法人税等	1,001,200
未払消費税等	1,612,900
その他の流動負債	210,000
流動負債合計	89,557,071
固定負債合計	0
負債合計	89,557,071
正味財産合計	101,586,476
負債及び正味財産合計	191,143,547

### 正味財産増減計算書

平成27年 4月 1日から平成28年 3月31日まで

科目	金額(円)
(1) 経常収益	
受取会費	85,926,000
事業収益	115,452,508
受取補助金等	142,587,000
雑収益	2,278,387
経常収益計	346,243,895
(2) 経常費用	
事業費	260,148,256
管理費	60,235,262
経常費用計	320,383,518
(3) 当期経常増減額	25,860,377
(4) 税引前当期一般正味財産増減額	25,860,377
法人税、住民税及び事業税	1,001,200
(5) 当期一般正味財産増減額	24,859,177
一般正味財産期首残高	76,727,299
(6) 一般正味財産期末残高	101,586,476

### 第9期 役員

代表理事：青木 宏之	[神奈川]	神奈川県木造住宅協会
理事：池田 浩和	[東京]	住環境価値向上事業協同組合
理事：後関 和之	[東京]	いえもりの会
理事：小林 稔政	[長野]	信州木造住宅協会
理事：鈴木 貴雄	[愛知]	(一社) 東海木造住宅協会
理事：竹脇 拓也	[千葉]	ちば木造建築ネットワーク
理事：深澤 裕一郎	[静岡]	(一社) 富士山木造住宅協会
理事：松井 進	[静岡]	(一社) 静岡木の家ネットワーク
理事：加藤 信芝	[山形]	山形県優良住宅協会
理事：和田 正光	[福島]	福島県工務店協会
理事：大野 年司	[埼玉]	埼玉木造建築協会
理事：玉置 敏子	[東京]	いえもりの会
理事：山田 貴敏	[岐阜]	ぎふの木の住まい協議会
理事：坂下 託一	[三重]	みえ木の家ネットワーク
理事：日置 尚文	[兵庫]	京阪神木造住宅協議会
理事：安成 信次	[山口]	(一社) 山口ビルダーズネットワーク
理事：山田 文夫	[徳島]	(一社) 徳島県木の家地域協議会
理事：久原 英司	[熊本]	KKN(熊本工務店ネットワーク)
理事：新町 吉男	[宮崎]	宮崎県建築業協会
監事：河井 英勝	[広島]	(一社) 広島県工務店協会
監事：中野 栄吉	[千葉]	ちば木造建築ネットワーク

## 経済的要因が住宅取得に与える影響がプラスに (平成27年度住宅市場動向調査)

国土交通省は7月8日、平成27年度住宅市場動向調査の結果を公表しました。住宅取得時に経済的要因が与えた影響度を見ると、景気の先行き感、家計収入の見通しなど、全ての要因がプラスに影響。特に、金利動向の指標値が上昇しています。住宅の種類別では、注文住宅と中古マンションはほぼ横ばい。その他の住宅では経済的要因による影響度が拡大しました。

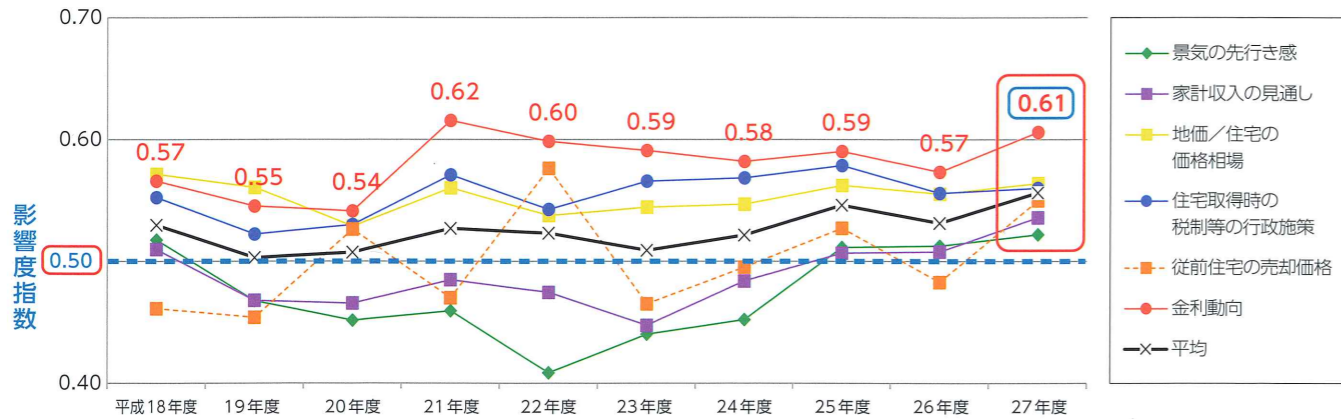
住み替え時の住宅取得にあたって検討対象とした「住宅の選択理由となった設備等」を見ると、分譲住宅や中古住宅では間取りや部屋数を挙げた世帯が多かったのに対し、注文住宅では55.4%が高気密・高断熱を挙げています。リフォームでは、動機として「住宅がいたんだり汚れたりしていた」が48.4%、「台所・浴室・給湯器などの設備が不十分だった」が31.4%を占めました。リフォームの内容では、住宅内の設備の改善・変更が49.4%で最多。

住み替え、建て替え、またはリフォーム前後の住宅を比較すると、高齢者対応設備（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など）や省エネ設備（二重サッシまたは複層ガラスの窓、太陽光発電設備）の整備率はおおむね上昇。いずれも注文住宅での整備率が高く、二重サッシまたは複層ガラスの窓では74.9%になっています。太陽光発電設備は分譲戸建住宅で整備率が上昇し、注文住宅も5年連続上昇している傾向が見られます。

購入資金の平均および自己資金比率は、土地を購入した注文住宅新築世帯で4176万円・36.6%、建て替え世帯では3072万円・56.3%。リフォームでは217万円・92.0%となりました。住宅ローンは、注文住宅で52.6%が利用。住宅ローン減税制度は、88.2%が適用を受けています（予定含む）。

同調査は、平成26年度中に住み替え、建て替え、リフォームを行った世帯を対象に実施。注文住宅は全国、分譲住宅、中古住宅、リフォーム住宅は三大都市圏が対象。

### 住宅取得時に経済的要因が与えた影響度



影響度指標:各要因に関する「大きなプラス影響」「多少のプラス影響」「影響なし」「多少のマイナス影響」「大きなマイナス影響」の5段階評価のそれぞれに、1、0.75、0.5、0.25、0の点数を与え、この点数を5段階評価の構成比で加重平均して各要因の影響を指標化した。指標値が0.5より大きい場合にプラス影響、0.5より小さい場合にマイナス影響となる。

## 民泊は家主「居住型」「不在型」で規制 「民泊サービス」の制度設計のあり方で最終報告書

厚生労働省と観光庁が共同で設置した「民泊サービス」のあり方に関する検討会は6月20日、民泊サービスのあり方に関する検討会最終報告書をまとめました。民泊を「住宅」を活用した宿泊サービスの提供と位置付け、当該住宅に住む者が居住しながら住宅の一部を宿泊用に提供する「家主居住型」と、住まい手の不在期間中（出張、旅行など）や空き家を提供する「家主不在型」の2種類に分類。既存の旅館業法とは別の法制度として整備することが適当としています。民泊は、急増する訪日外国人観光客の宿泊需要への対応や日本の暮らし・文化を体験したいといった、国内外の多様化する宿泊ニーズへの対応策として、需要が高まっています。同時に空き家の有効活用策としても期待されます。報告書は、「家主居住型」「家主不在型」とも、行政庁への届出が必要としています。また、住宅提供者は、利用者

名簿の作成、最低限の衛生管理措置、簡易宿所営業並みの宿泊者一人当たりの面積基準（3.3㎡以上）の遵守、見やすい場所への標識掲示などを求めるべきとしています。また、「家主不在型」は、住宅提供者が管理者に管理を委託して、適正な管理や安全面・衛生面を確保するとしました。さらに、既存の旅館・ホテルとは異なる「住宅」として扱い得る合理性のある「一定の要件」を定めることを求めています。例えば、制度の実効性と住宅として利用することを考慮して、年間提供日数上限による制限を設けることを提言しました（半年＝180日以下で適切な日数を設定）。「一定の要件」を超えて実施される場合は、民泊制度の対象外となり、旅館業法に基づく営業許可が必要になります。また、「一定の要件」が設定されることを前提に、「住居専用地域でも実施可能とすべき」としました。

### 「民泊サービス」の制度スキーム図



## 工務店にも合法木材利用の努力義務 「登録木材関連事業者」も創設

「合法伐採木材等の流通及び利用の促進に関する法律」(合法木材等利用促進法)が5月13日に可決・成立し、同20日に公布されました。これまでは、グリーン購入法で政府調達の対象を「合法性や持続可能性が証明された木材とすること」とされていましたが、今回成立した合法木材等利用促進法では、対象を民間事業者にも拡大。今後、木材を扱う住宅・建築事業者にも、合法伐採木材を利用することが努力義務として課せられることになります。また、合法伐採木材利用に積極的な木材関連事業者は、「登録木材関連事業者」と掲げることができる新たな登録制度も創設されます。

現在、違法伐採が懸念される国を含む途上国の、森林減少に由来する温室効果ガス排出量は、世界の総排出量のおよそ1割を占めます。世界の木材取引の2割以上、熱帯諸

国の伐採の5～9割が違法伐採とも言われています。日本の木材製品輸入量は世界第4位ですが、「輸入量の1割以上は違法リスクが高い」とする推計もあります。

日本は2005年の英国でのサミットでグリーン購入法による措置の導入を打ち出し、翌年に合法性証明のガイドラインを設けました。その後、欧米では違法伐採禁止に関して法制化が進んだこと等から、EUは日本に対してさらに厳しい法整備を働きかけていました。

同法に基づく制度の詳細は、今後、農林水産省、国土交通省、経済産業省の省令で規定されますが、努力義務の対象は、木材等の製造、加工、輸入、輸出、消費者に対するものを除く販売をする事業者、木材を使用して建築する事業者などとなっています。

### 合法伐採木材等の流通及び利用の促進に関する法律案

定	木材等	木材及び木材を加工し、又は主たる原料として製造した家具、紙等の物品であって主務省令で定めるもの(リサイクル品を除く。)[2条1項]
義	合法伐採木材等	我が国又は原産国の法令に適合して伐採された樹木を材料とする木材及び当該木材を加工し、又は主たる原料として製造した家具、紙等の物品であって主務省令で定めるもの(リサイクル品を除く。)[2条2項]

