

2016 年度調査結果の要約

(1) 戸建注文住宅の平均顧客像

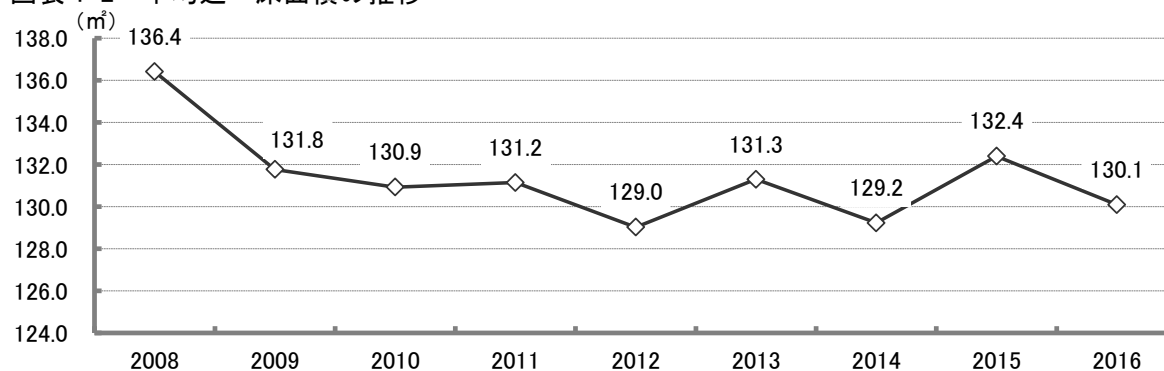
- 世帯主年齢の平均は、今年度は平均 41.0 歳と、昨年度より 0.2 歳低下した(図表 1)。
- 世帯年収は 897 万円で、昨年度より 29 万円増加した。
- 住宅の延床面積は、昨年度より 2 m²狭くなり 130 m²となった。
- 建築費は 3,454 万円で 84 万円増加し、住宅取得費合計は 4,755 万円で、昨年度より 84 万円増加した。
- 自己資金は 1,318 万円で、82 万円減少した。贈与額は 1,167 万円で、4 万円増加した。
- 借入金 は 3,893 万円で、昨年度より 198 万円増加し、借入金年収倍率は 4.34 倍と昨年度を 0.08 ポイント上回った。
- 世帯年収が増えたものの、建築費、住宅取得費も増加しており、そのため自己資金が不足している分を、借入金と贈与を増やすことで対処している状況が読み取れる。

図表 1 戸建注文住宅の平均顧客像の変化(4都市圏全体)

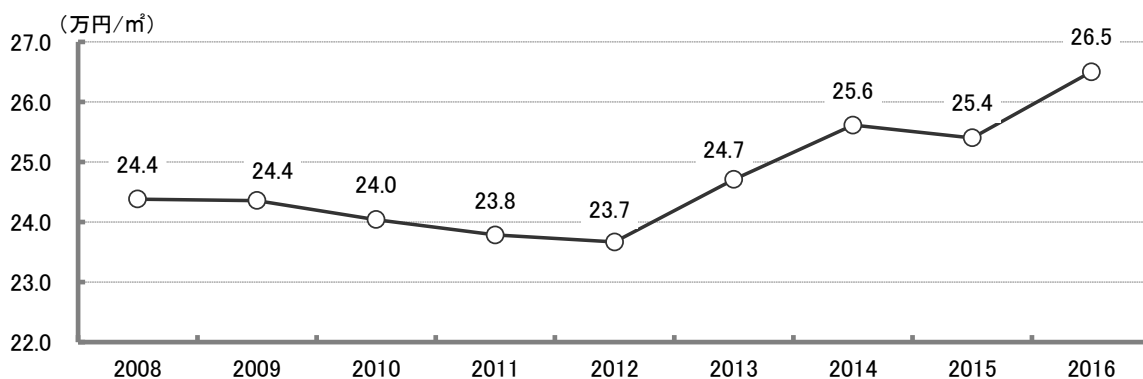
プロフィール項目				備考
	2014年度	2015年度	2016年度	
有効サンプル数	4,345件	4,182件	4,292件	
世帯主年齢	42.0歳	41.2歳	41.0歳	
世帯人数	3.48人	3.43人	3.43人	
親子世帯	60.9%	66.4%	51.6%	二世帯(三世帯含む)同居12.6%
世帯年収	851万円	868万円	897万円	
建て替え率	29.6%	27.7%	28.9%	
延床面積	129m ²	132m ²	130m ²	
住宅取得費	4,554万円	4,671万円	4,755万円	建築費と土地代の合計
建築費	3,310万円	3,370万円	3,454万円	建て替え3,976万円
自己資金	1,480万円	1,400万円	1,318万円	自己資金比率26.4%
贈与額	1,054万円	1,163万円	1,167万円	「贈与あり」のみ
借入金	3,540万円	3,695万円	3,893万円	「借入あり」のみ
借入金の年収倍率	4.16倍	4.26倍	4.34倍	「借入あり」のみ

(注) 親子世帯は不明を除く全体に対する割合。親子世帯の割合の低下は、今年度、世帯構成を問う設問の選択肢を変更した影響が大きいと思われる。選択肢の変更については 26 ページを参照。

図表 1-2 平均延べ床面積の推移



図表 1-3 平均建築費単価の推移



(2) 都市圏別に見た平均顧客像

- 世帯主年齢は東京圏の 43.4 歳が最も高い。なお、かつては世帯主年齢と世帯年収はともに東京圏が最も高かったが、ここ数年、世帯年収は大阪圏が高くなり、今年度も 979 万円と最も高くなっている。(図表 2)
- 建築費も、ここ数年は大阪圏が高かったが、昨年度は東京圏が最も高かった。しかし、今年度は再び大阪圏が高くなり 3,621 万円となった。
- 延床面積は、例年、東京圏が狭かったが、今年度は名古屋圏が 127.2 ㎡で最も狭い。
- 世帯主年齢は、名古屋圏の 37.7 歳で最も低く、世帯年収も名古屋圏の 794 万円が最も低い。
- 建築費(全平均)は、地方都市圏が 3,336 万円と最も低い。しかし延床面積は 131.5 ㎡で二番目に広がっている。
- 世帯人員は、地方都市圏の 3.51 人が最も多い。

図表 2 戸建注文住宅の平均顧客像 (都市圏別比較)

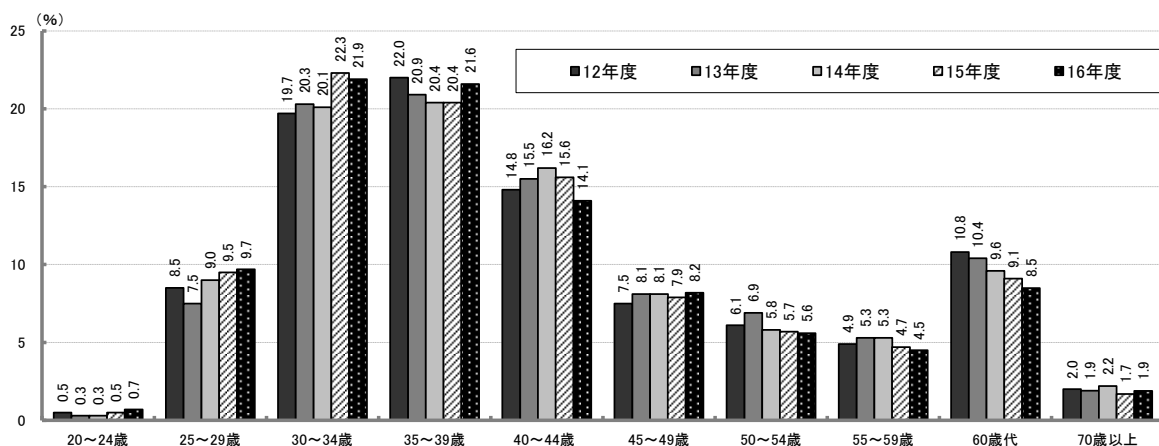
カテゴリー	全国	東京圏	名古屋圏	大阪圏	地方都市圏
世帯主年齢 (歳)	41.0	<u>43.4</u>	37.7	40.9	40.2
世帯人数 (人)	3.43	3.47	3.31	3.37	<u>3.51</u>
世帯年収 (万円)	897	934	794	<u>979</u>	854
住宅延べ床面積 (㎡)	130.1	127.9	127.2	<u>134.2</u>	131.5
建築費(全平均) (万円)	3,454	3,518	3,340	<u>3,621</u>	3,336
建築費(建て替え) (万円)	<u>3,976</u>	<u>4,064</u>	<u>3,880</u>	<u>3,989</u>	<u>3,878</u>

(注)特に記載ない限り、2016 年度調査結果を示す。以下、同様である。アンダーラインの数値は4都市圏の中で最大値を示す。

(3) 戸建注文住宅の世帯主年齢区分

- 世帯主年齢は例年どおり 30 歳代の割合が高くなっている。(図表 3)。
- ここ数年、25～29 歳が増加傾向を示しており、今年度も 0.2 ポイントアップとなった。また、35～39 歳も 1.2 ポイントアップしている。
- 昨年、増加が目立った 30～34 歳(2.2 ポイントアップ)は、今年度は減少に転じた(0.4 ポイントダウン)。ただし、21.9%と高い水準を維持している。
- 40～44 歳が 3 年連続減少しており、今年度も 1.5 ポイントダウンの 14.1%となった。
- 60 歳代が 5 年連続減少しており、今年度も 0.6 ポイントダウンの 8.5%となった。

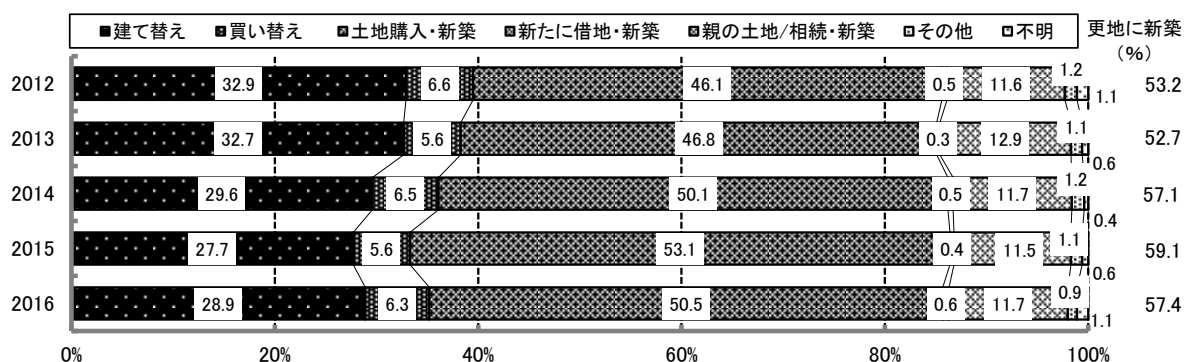
図表 3 戸建注文住宅の世帯主年齢分布(全体)



(4) 建て替え、買い替え等土地取得状況

- 「建て替え」の割合が 28.9%で、昨年度より 1.2 ポイント増加した。また、「買い替え」も 0.7 ポイント増加し 6.3%となった(図表 4)。
- これに対し、「土地購入・新築」は 50.5%で昨年度より 2.6 ポイントの低下である。
- 「買い替え」、「土地購入・新築」、「新たに借地・新築」を合計した「更地に新築」は 57.4%で、昨年度より 1.7 ポイント低下した。

図表 4 建て替えや買い替えの状況

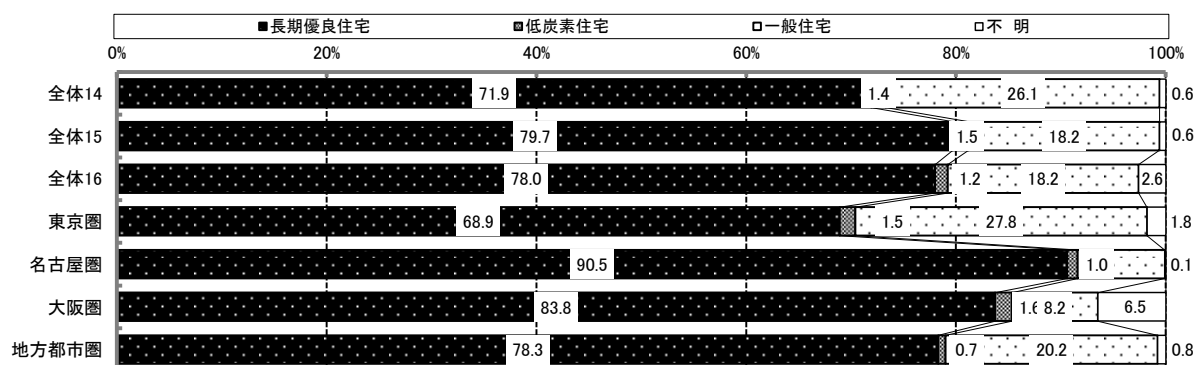


(注) 不明除く

(5) 長期優良住宅、低炭素住宅

- 長期優良住宅の割合は全体の 78.0%を占めている。昨年度の 79.7%から 1.7 ポイント低下した。
- 低炭素住宅は 1.2%と低い。
- 都市圏別にみると東京圏の長期優良住宅が 68.9%と低いのが目立つ(図表 5)。

図表 5 長期優良住宅、低炭素住宅の適用

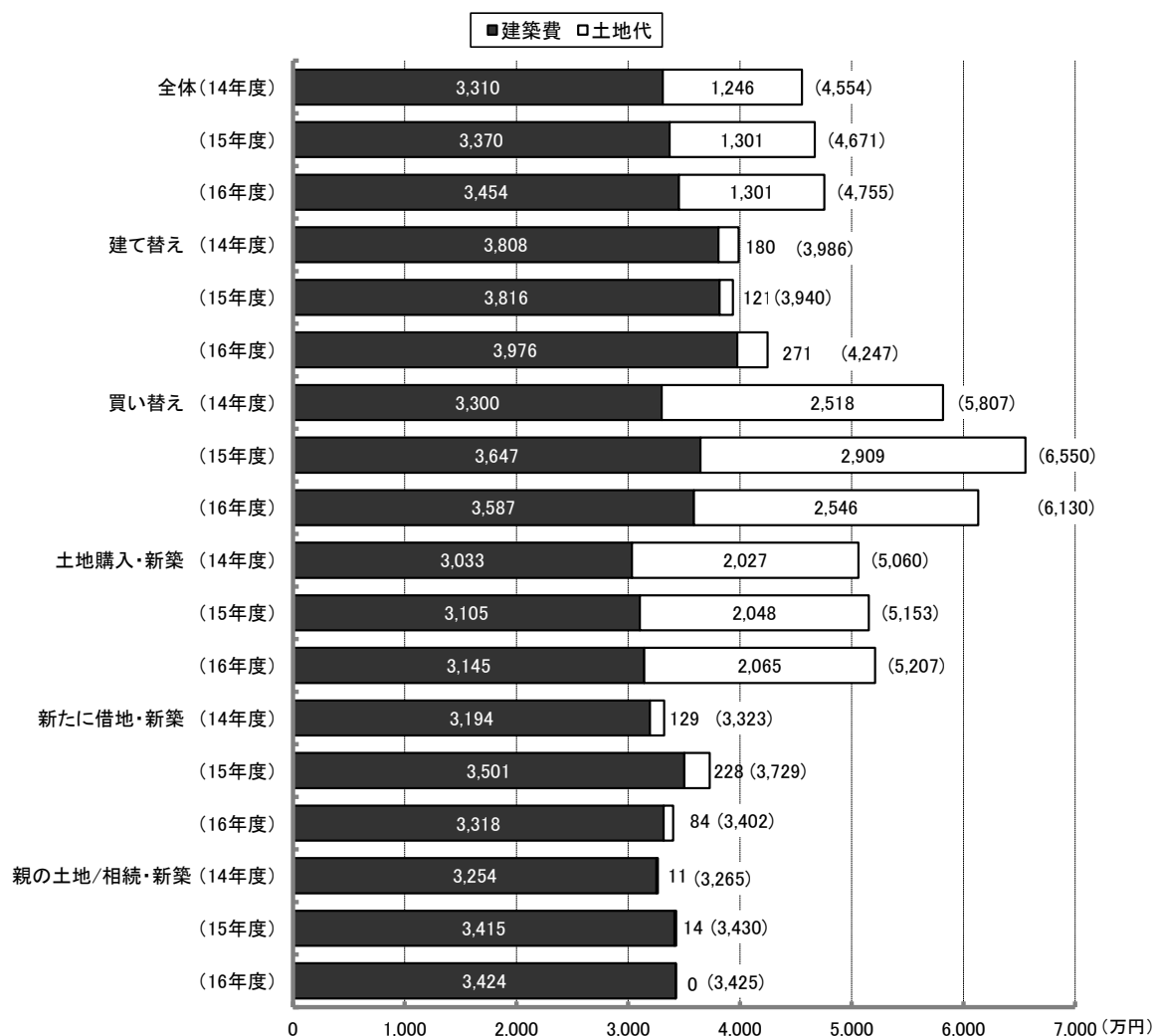


(注) 14年度から「低炭素住宅」の設問を追加

(6) 建築費と土地代の構成比

- 「買い替え」は、合計金額が6,130万円と、他の住み替え状況との差異は依然として大きい。しかし、建築費、土地代とも昨年度より低下しており、合計金額も低下した(6,550→6,130万円)(図表6)。
- 建築費が住宅取得費総額のほぼ全てを占める「建て替え」の建築費は3,976万円である。これに対し、建築費に加えて土地代が別途必要となる「土地購入・新築」の建築費は3,145万円である。「建て替え」は土地代が必要ない分、相対的に建築費のグレードを高めている様子が読み取れる。
- 「新たに借地・新築」では土地代(保証金など)は低い水準であるが建築費は3,318万円であり、「親の土地/相続・新築」も土地代は事実上皆無に近いため建築費は3,424万円と、「土地購入・新築」と比べ、高い水準となっている。

図表6 建築費と土地代の構成と合計金額(「土地代なし」を含む全サンプル平均)



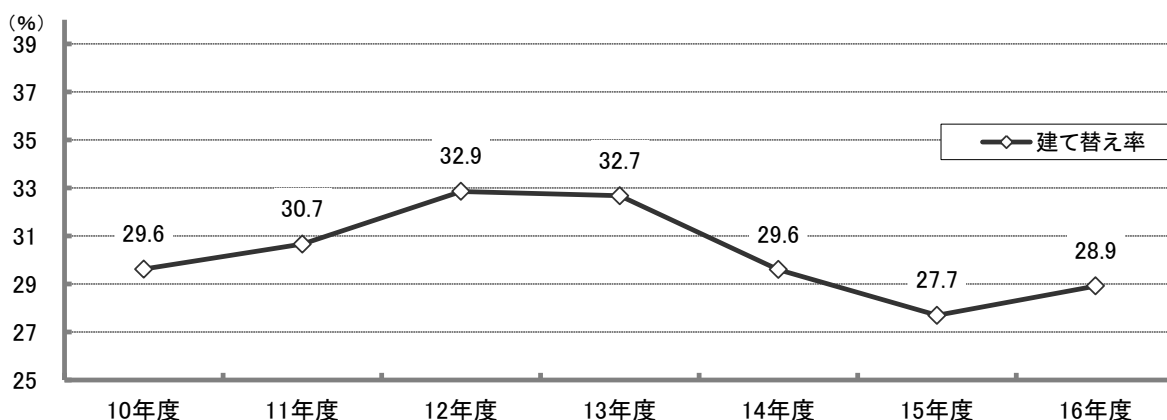
(注)「土地代」は全サンプルの平均値を示す。なお「建て替え」の土地代ありが132件あるが、これは、古家付土地購入後、解体して建て替えたケースが該当するものと思われる。

¹「新たに借地・新築」とは、「新たに借地(一般借地または定期借地)して新築」を意味する。以下、同様である。

(7) 建て替え率の推移と建て替えにおける従前住宅の築年数

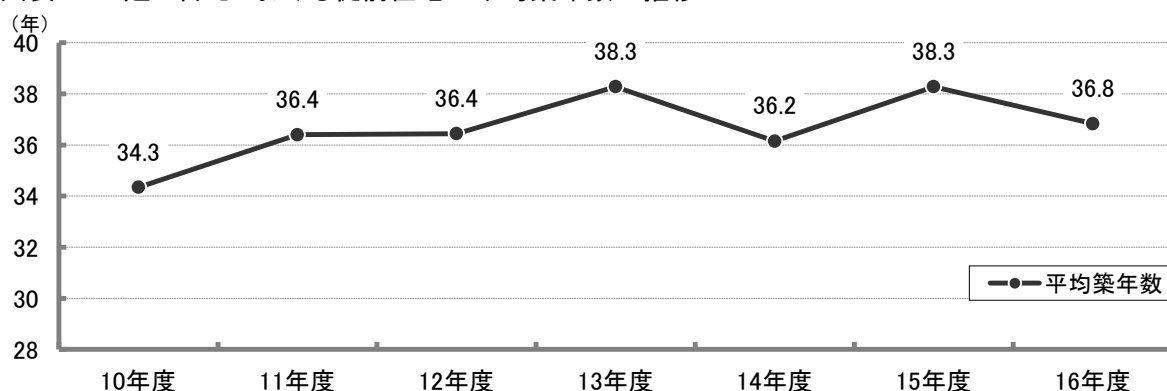
- 建て替え率は、12年度以降は減少傾向が続いていたが、今年度は増加に転じ 1.2ポイント増の 28.9%となった(図表 7-1)。

図表 7-1 建て替え率の推移



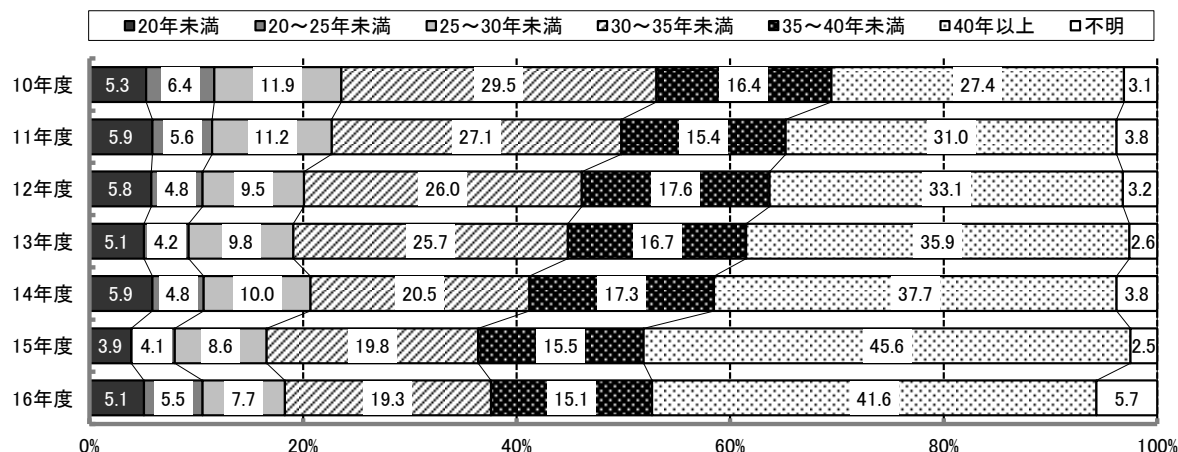
- 「建て替え」における従前住宅の築年数は、昨年から 1.5 年減少し 36.8 年となった(図表 7-2)。

図表 7-2 建て替えにおける従前住宅の平均築年数の推移



- 築年数別の構成比では、昨年度までは 40 年以上の増加が目立ったが、今年度は若干の減少に転じ 4.0ポイント減の 41.6%となった(図表 7-3)。
- 但し、10年度の 27.4%と比較すると 14.2ポイントもの増加である。

図表 7-3 建て替えにおける従前住宅の構成比

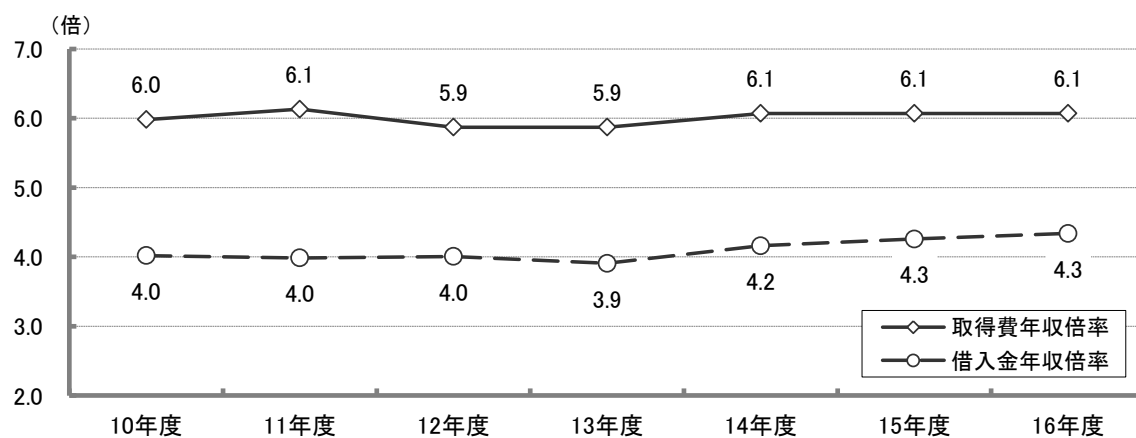


2 「建て替え率」とは、「従前の住宅の除去工事と一体で契約した新築工事の割合」を意味する。以下、同様である。

(8) 住宅取得費と借入金額の年収倍率

- 住宅取得費の年収倍率は、今年度 6.1 倍で昨年度及び一昨年度と同じであった(図表 8)。
- 借入金の年収倍率は今年度 4.3 倍で昨年度と同じであった。

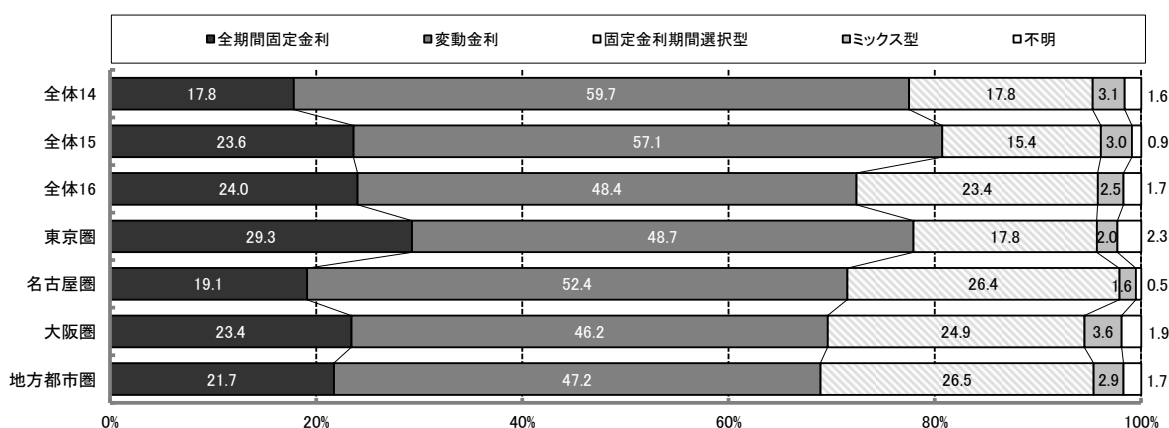
図表 8 住宅取得費と借入金の年収倍率推移



(9) 住宅ローンの金利タイプ

- 金利タイプについてみると、「変動金利」が半数近くを占めるが、昨年度より低下(57.1→48.4%)した反面、「全期間固定金利」(23.6→24.0%)と「固定金利期間選択型」(15.4→23.4%)が増加した(図表 9)。
- 都市圏別にみると、東京圏において「全期間固定金利」の割合が 29.3%と高い反面、「固定金利期間選択型」(17.8%)が低いのが目立つ。

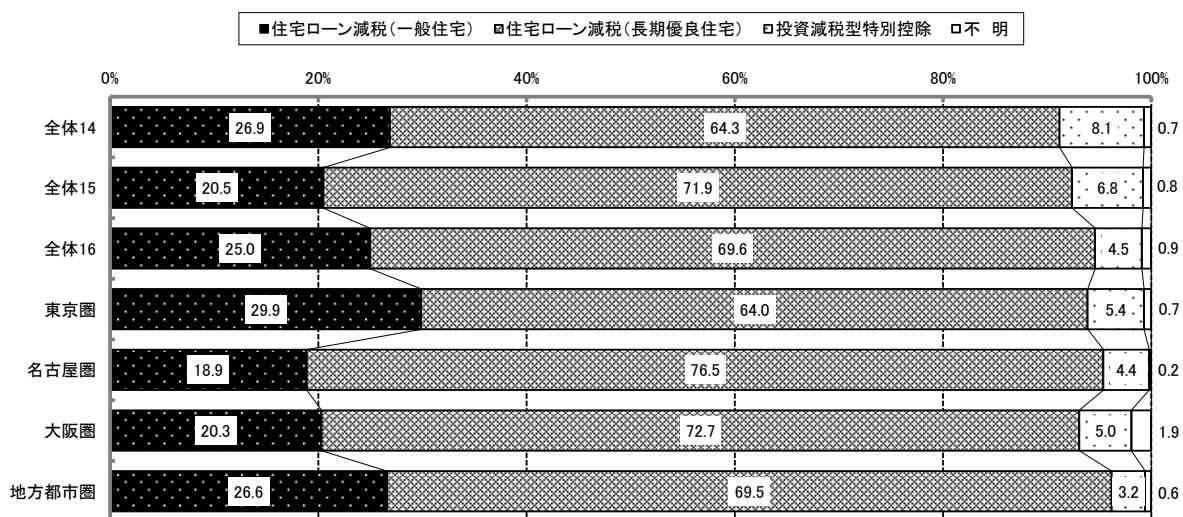
図表 9 住宅ローン金利タイプ別構成比



(10) 住宅減税の適用と効果

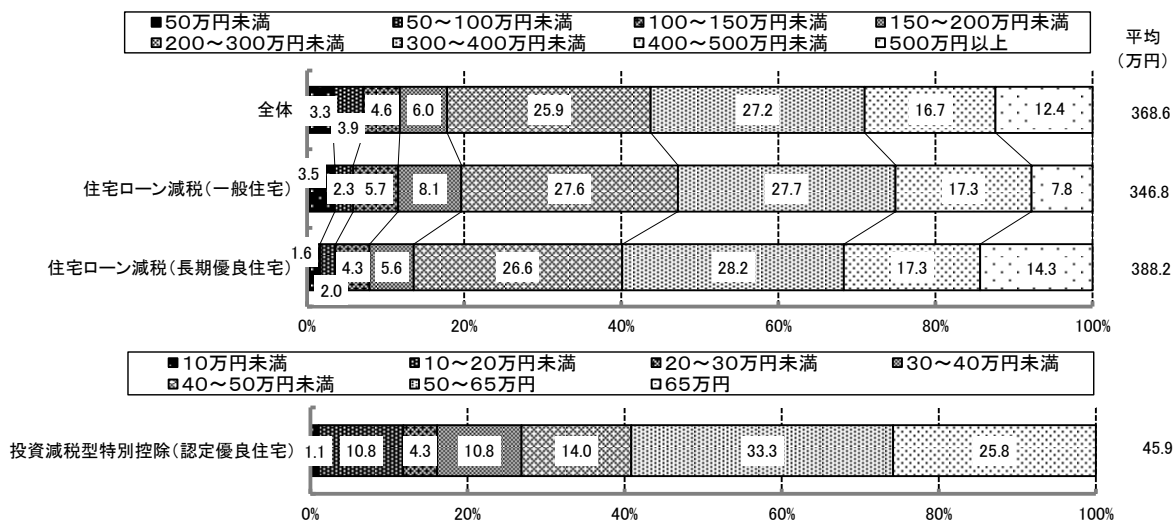
- 住宅減税適用の割合は、今年度は 85.3%である(図表 2-6-1)。適用した住宅減税制度をみると、「住宅ローン減税(一般住宅)」が 25.0%、「住宅ローン減税(長期優良住宅)」が 69.6%、「投資減税型特別控除」が 4.5%となっており、長期優良住宅における住宅ローン減税制度の適用が例年と同様に高い割合となっている(図表 10-1)。
- 都市圏別でみると東京圏と地方都市圏において「住宅ローン減税(一般住宅)」の割合(それぞれ 29.9%、26.6%)が高いのが目立つ。

図表 10-1 適用した減税制度



- 減税額をみると、全体では「300～400万円未満」の割合が27.2%で最も高く、以下「200～300万円未満」(25.9%)、「400～500万円未満」(16.7%)、「500万円以上」(12.4%)、「150～200万円未満」(6.0%)、「100～150万円未満」(4.6%)、「50～100万円未満」(3.9%)、「50万円未満」(3.3%)の順となっている(図表 10-2)。
- 減税額の平均は 368.6 万円で、昨年度(268.9 万円)より 99.7 万円増加した。

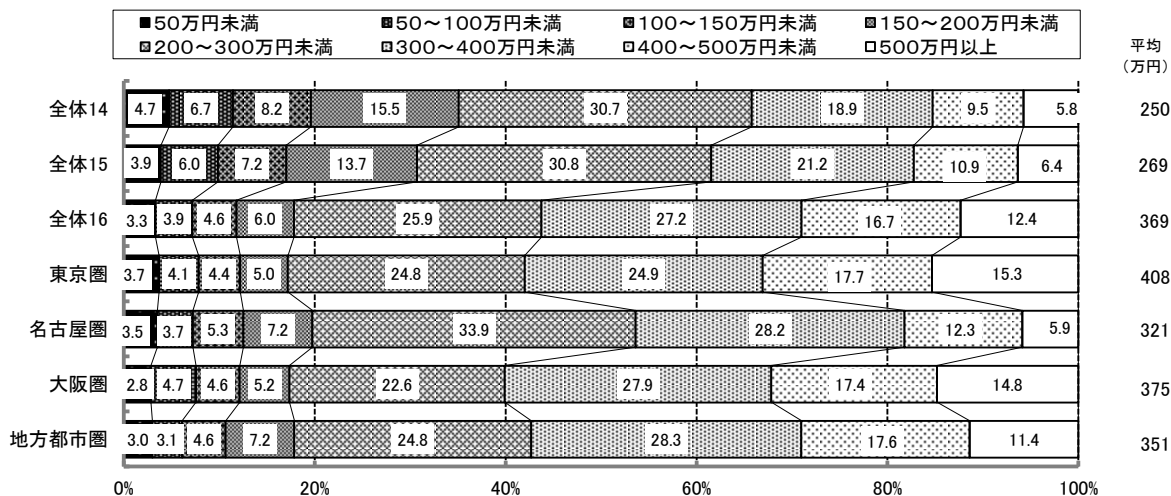
図表 10-2 住宅減税の減税額(適用した住宅減税制度別)



(注) 不明除く

- 都市圏別で見ると、名古屋圏の平均額(321 万円)が最も低い。また、300 万円以上の割合(計46.4%)が低く、唯一5割を下回っている(図表 10-3)。

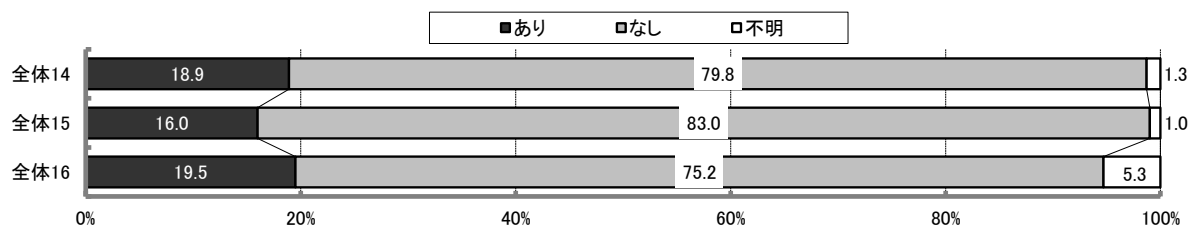
図表 10-3 住宅減税の減税額(都市圏別)



(注)不明除く

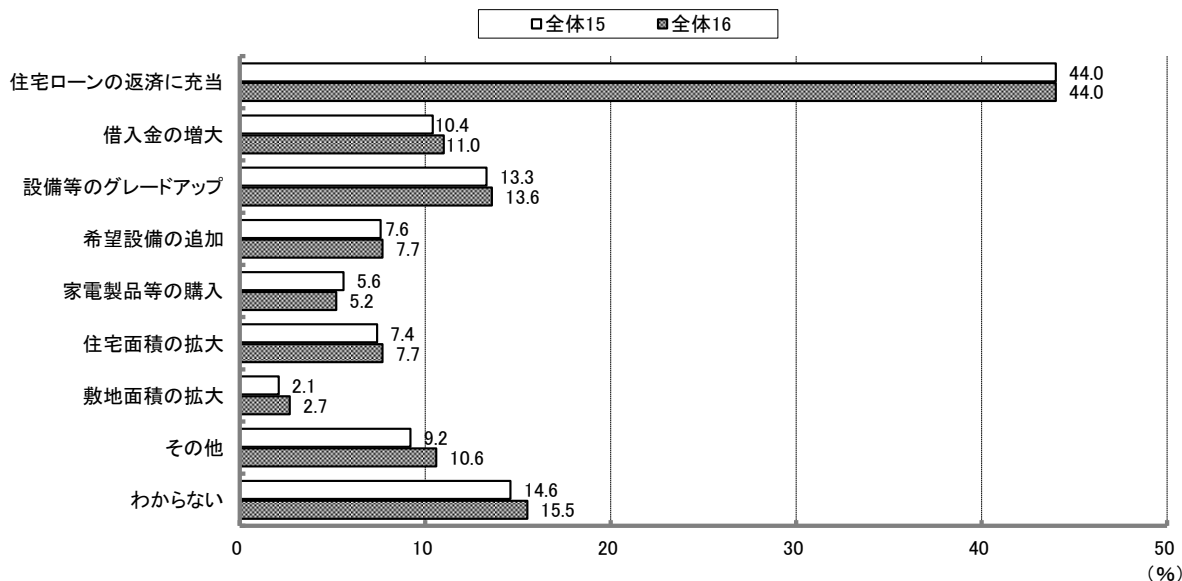
- 「すまい給付金の適用」については、「あり」が19.5%、「なし」が75.2%、「不明」が5.3であり、昨年度より適用率が3.5ポイント増加している(図表 10-4)。

図表 10-4 すまい給付金の適用



- 住宅ローン減税の効果については、「住宅ローンの返済に充当」(44.0%)の割合が特出して高くなっている。

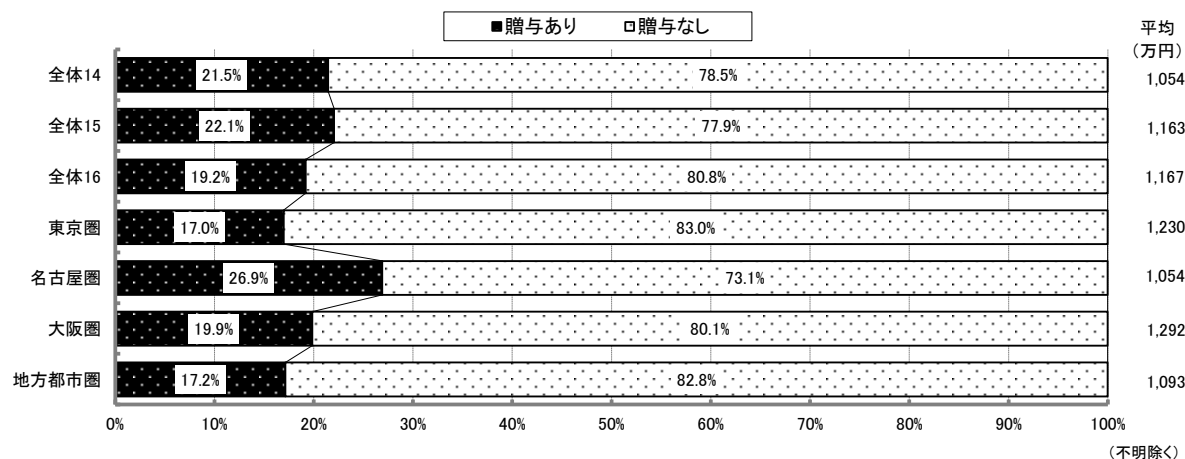
図表 10-5 住宅ローン減税の効果



(11) 贈与に係る特例制度の適用

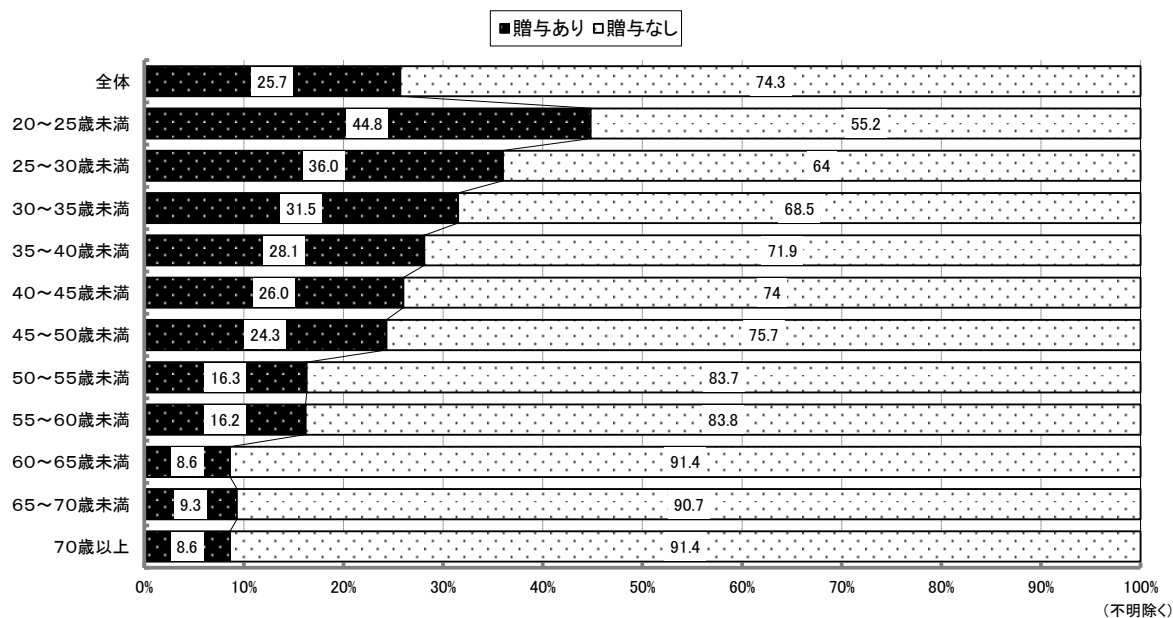
- 住宅取得資金における贈与ありの割合は19.2%であり昨年度より適用率が2.9ポイント低下している。贈与額の平均は1,167万円となっている(図表 11-1)。
- 都市圏別にみると、例年と同様に名古屋圏の贈与ありの割合(26.9%)が高い。

図表 11-1 贈与ありの割合



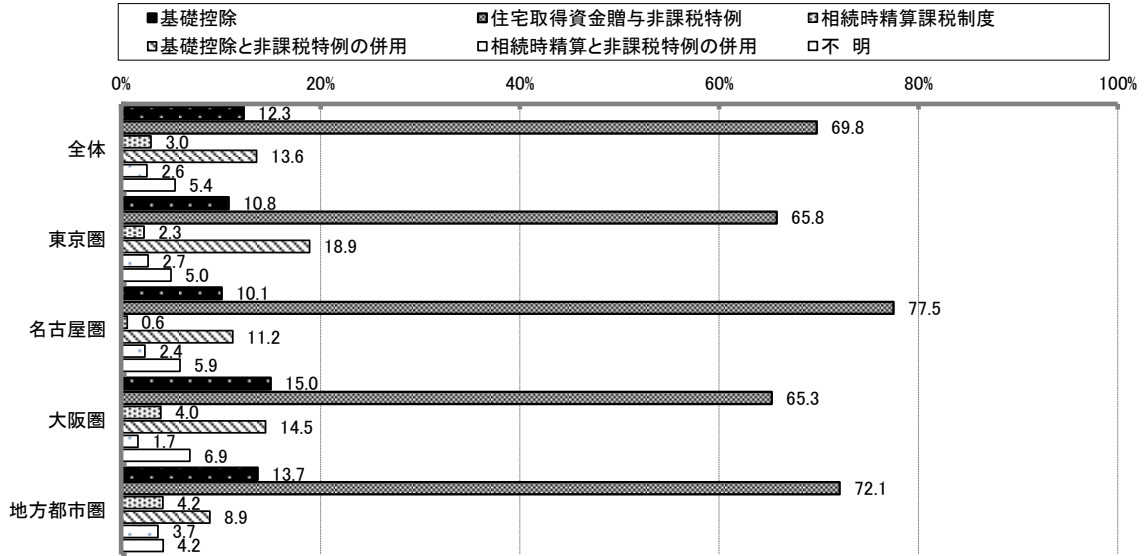
- 世帯主年齢別に贈与ありの割合をみると、年齢層が下がるに従い「贈与あり」が増加するとともに、20～25歳未満では4割以上(44.8%)を占め、30代においても概ね3人に1人の割合となっており、贈与が若年世帯の持ち家取得に大きく貢献していることが分かる(図表 11-2)。

図表 11-2 世帯主年齢別贈与ありの割合



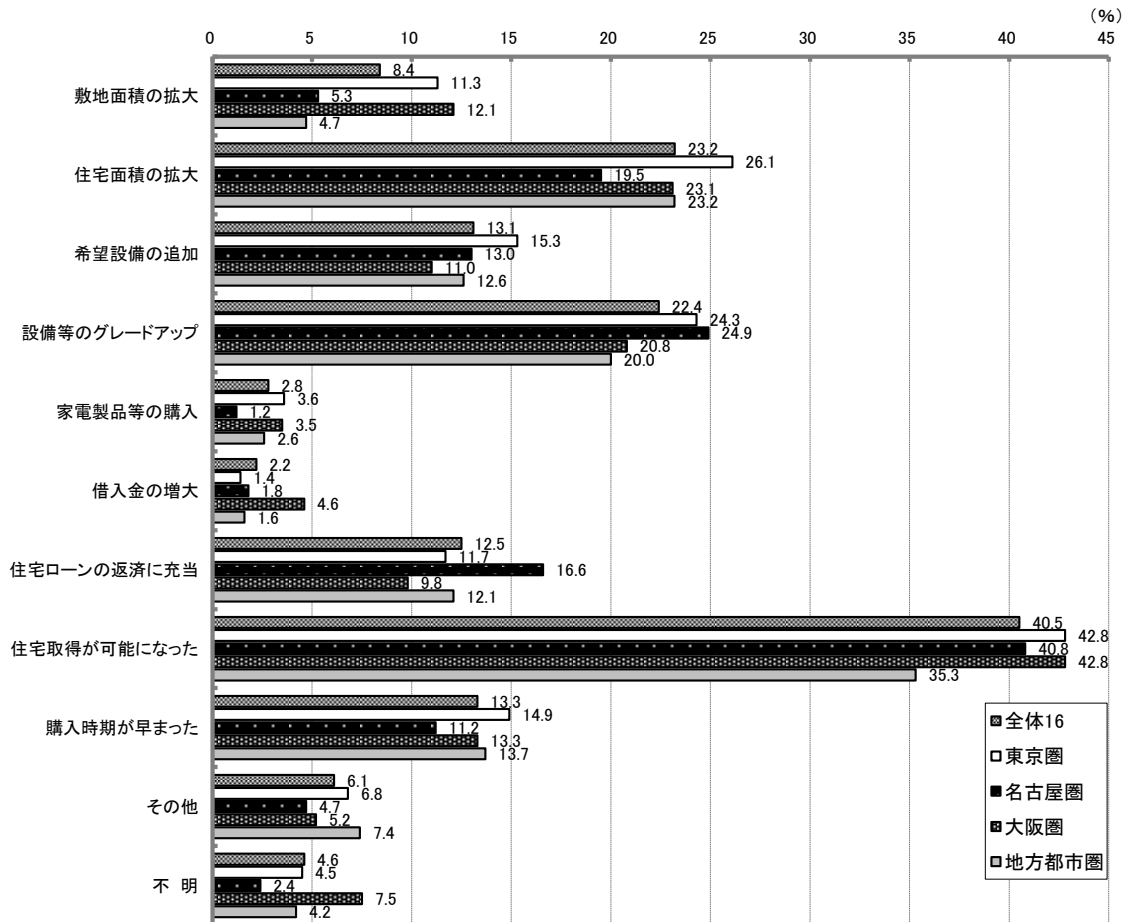
- 贈与に係る特例制度の適用では、「住宅取得資金贈与非課税特例」が69.8%で特出して高く、次いで「基礎控除と非課税特例の併用」(13.6%)、「基礎控除」(12.3%)、「不明」(5.4%)、「相続時精算課税制度」(3.0%)「相続時精算と非課税特例の併用」(2.6%)の順となっている(図表 11-3)。
- 都市圏別にみても、傾向に大きな違いはない。

図表 11-3 贈与に係る特例制度の適用



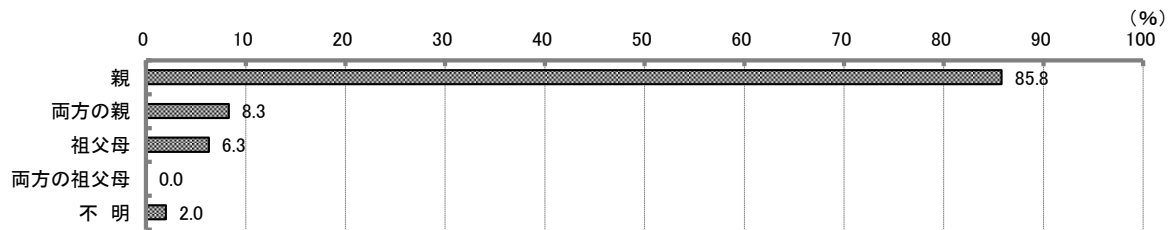
- 贈与に係る特例の効果を見ると、「住宅取得が可能になった」が 40.5%で最も高く、次いで、「住宅面積の拡大」(23.2%)、「設備等のグレードアップ」(22.4%)、「購入時期が早まった」(13.3%)、「希望設備の追加」(13.1%)の順となっている(図表 11-4)。
- 都市圏別で見るとあまり大きな違いはないが、東京圏において「住宅面積の拡大」(26.1%)が、大阪圏において「敷地面積の拡大」(12.1%)が、名古屋圏において「住宅ローンの返済に充当」(16.6%)が高いのが目立つ。

図表 11-4 贈与に係る特例の効果



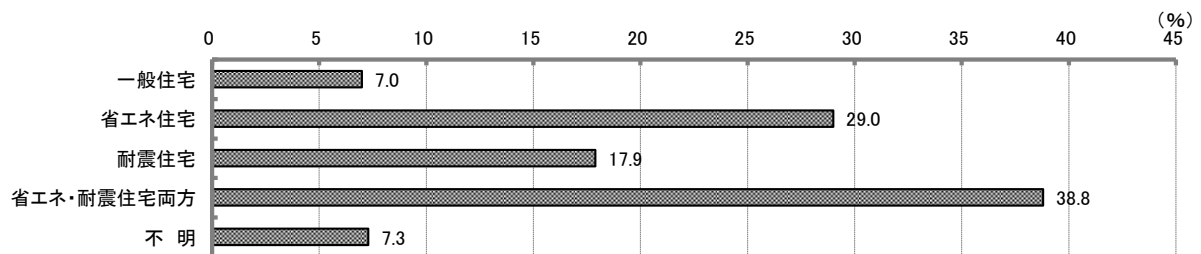
- 「贈与者」については、「親」の割合が 85.8%で特出して高く、以下「両方の親」(8.3%)、「祖父母」(6.3%)となっている(図表 11-5)。

図表 11-5 贈与者



- 「非課税特例への適用」については、「省エネ・耐震住宅両方」の割合が 38.8%で最も高く、以下「省エネ住宅」(29.0%)、「耐震住宅」(17.9%)、「一般住宅」(7.0%)の順となっている(図表 11-6)。

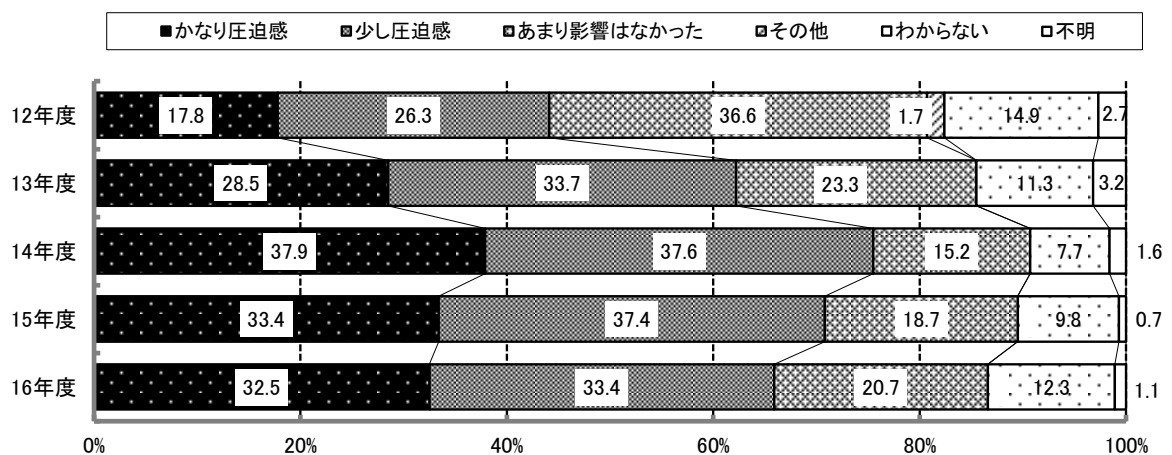
図表 11-6 非課税特例への適用



(12) 住宅消費税の資金計画への影響

- 住宅消費税の資金計画への影響については、12 年度までは圧迫感ありの割合は年を追うごとに低くなっていたが、税率アップが影響して 13 年度と 14 年度は「かなり圧迫感があった」と「少し圧迫感があった」とともに大きく増加した。しかし、15 年度は、税率アップが据え置かれたためか、低下に転じ、本年度も低下となった(図表 12)。

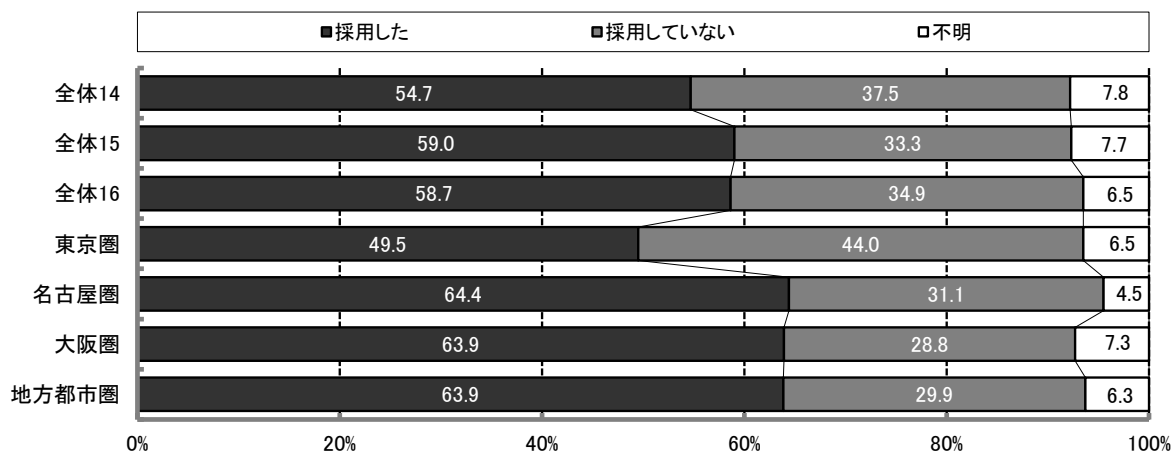
図表 12 住宅消費税の圧迫感



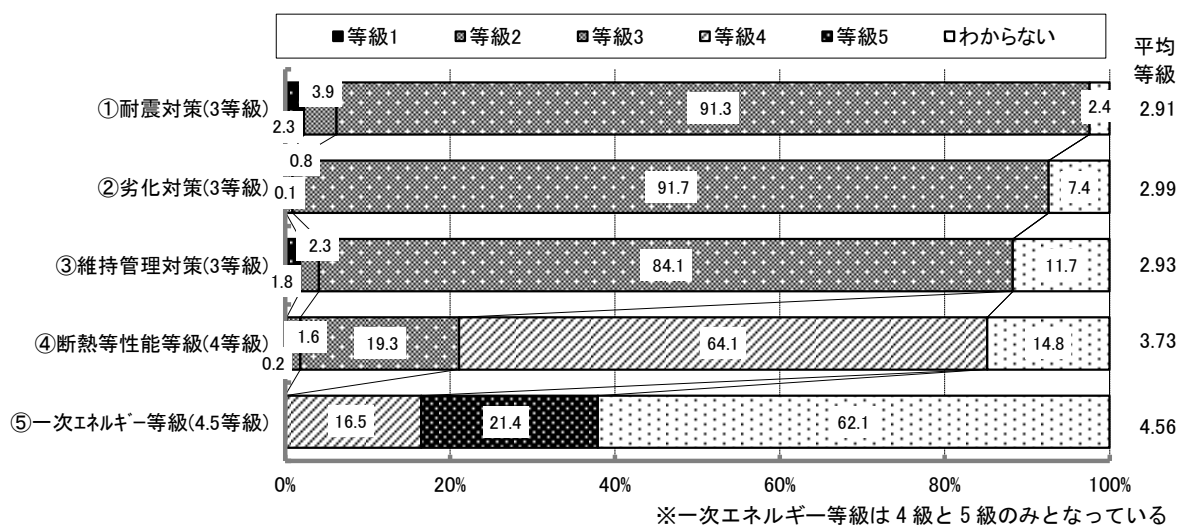
(13) 住宅性能表示の採用状況

- 住宅性能表示制度を採用した割合は 58.7% で、昨年度とほぼ同じであった(図表 13-1)。
- 都市圏別でみると、例年と同様に東京圏の採用した割合が他の都市圏に比べ低くなっている(49.5%)。
- 住宅性能表示の平均等級では、「わからない」が多数を占める「一次エネルギー等級」を除いて、いずれの表示項目においても最高位の等級を採用する割合が高い(図表 13-2)。

図表 13-1 住宅性能表示制度の採用



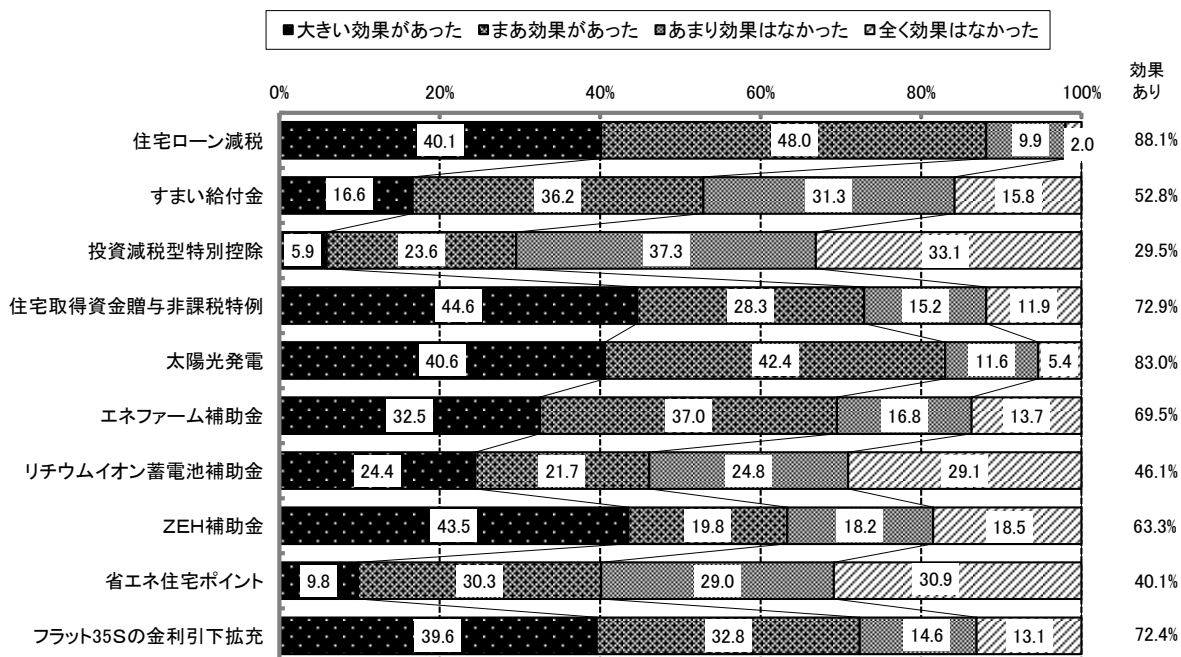
図表 13-2 住宅性能表示制度による等級



(14) 税制特例等の住宅取得の動機付けへの効果

- 税制特例等による住宅取得の動機付けとして、「大きい効果があった」と「まあ効果があった」を合わせ「効果あり」の割合が高かった(7割を超える)のは、「住宅ローン減税」(88.1%)、「住宅取得資金贈与非課税特例」(72.9%)、「太陽光発電(再生エネルギー買取制度)」(83.0%)、「フラット35Sの金利引下拡充」(72.4%)である。エネファーム補助金は7割に満たなかったが(69.5%)、それに近い数値となっている(図表 14)。
- 「住宅ローン減税」は、例年どおり適用した顧客が多いのに加え、動機付けへの効果も高かった。

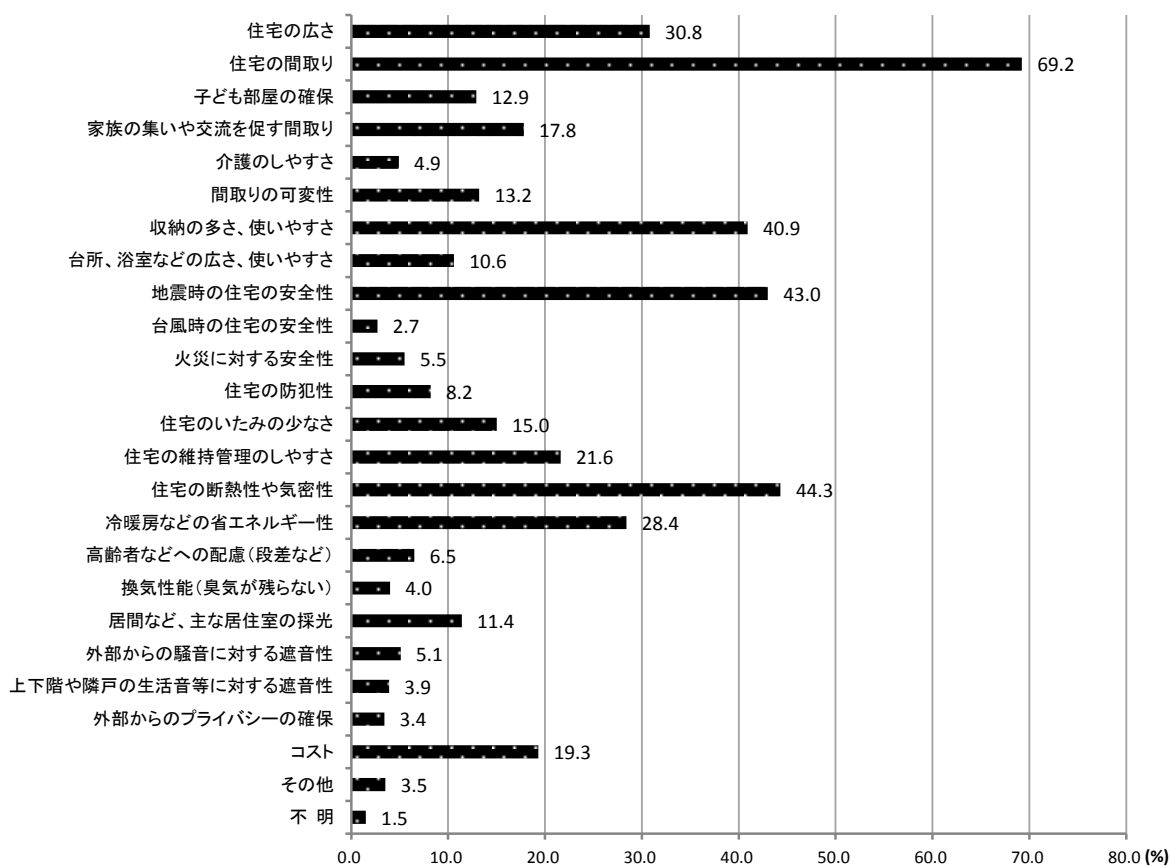
図表 14 税制特例等による住宅取得の動機付けへの効果



(15) 住宅取得で重視した点

- 住宅購入を検討する上で特に重視した点を見ると、「住宅の間取り」が 69.2%で最も高く、次いで、「住宅の断熱性や気密性」(44.3%)、「地震時の住宅の安全性」(43.0%)、「収納の多さ、使いやすさ」(40.9%)、「住宅の広さ」(30.8%)の順となっている(図表 15)。

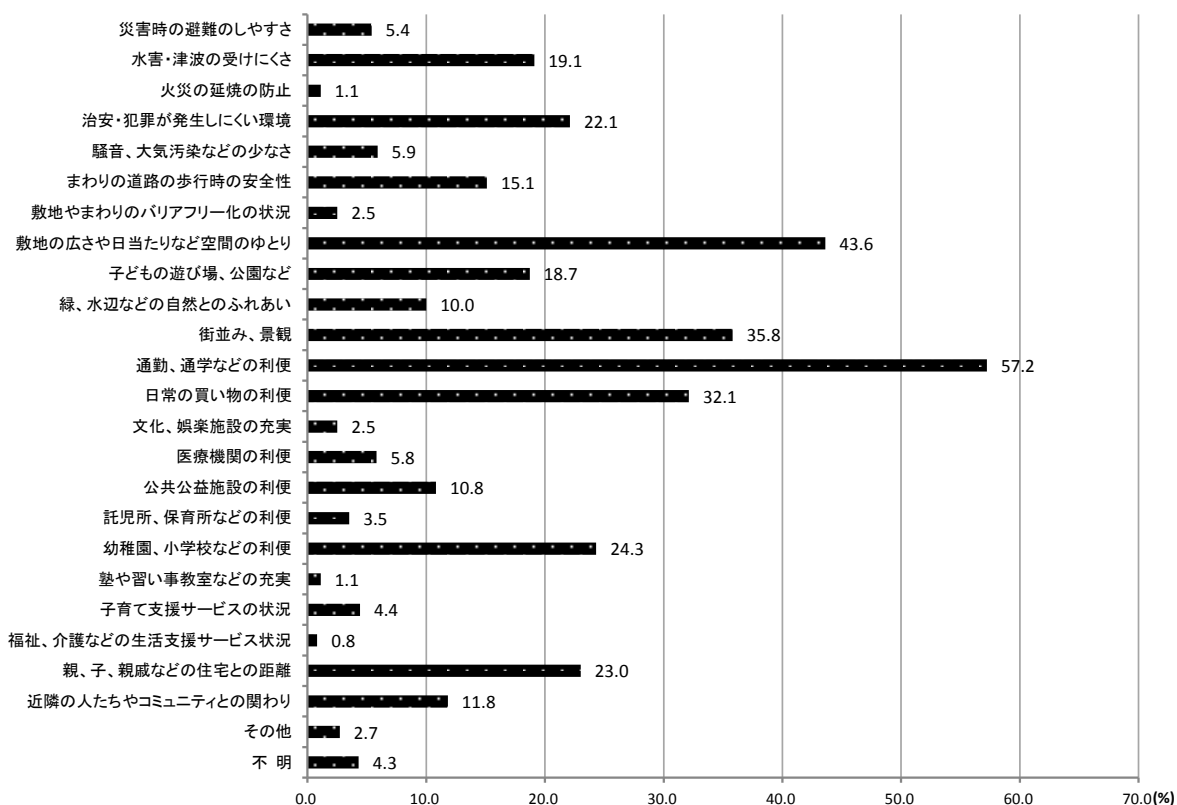
図表 15 住宅購入を検討する上で特に重視した点



(16) 住環境の面で特に重視した点

- 新たに土地を購入(借地も含む)した顧客(n=2,461)が住環境の面で特に重視した点をみると、「通勤、通学などの利便」が57.2%で最も高く、次いで、「敷地の広さや日当たりなど空間のゆとり」(43.6%)、「街並み、景観」(35.8%)、「日常の買い物の利便」(32.1%)の順となっている(図表16)。

図表16 住環境の面で特に重視した点



(注)問9にて「1. 新たに購入した土地に新築」(n=2,166)、「3. 従前住宅や土地を売却して、新たに土地を購入し新築」(n=271)、「4. 新たに借地(一般借地または定期借地)して新築」(n=24)への回答者(n=2,461)を対象とした。

(17) 最新設備・建材・技術

- 顧客が採用した最新設備・建材・技術をみると、「メンテナンスフリー外壁」が41.1%で最も高く、次いで「エコキュート」(35.4%)、「HEMS(へムス)」(32.0%)、「構造システム(免震・制震等)」(25.8%)、「エコジョーズ」(24.9%)、「高性能換気・空気清浄システム」(23.7%)の順となっている(図表17)。
- 顧客の採用の有無にかかわらず、特に関心が高かった最新設備・建材・技術をみると、不明を除いて、「メンテナンスフリー外壁」が20.0%で最も高く、次いで「構造システム(免震・制震等)」と「ZEH」(ともに12.7%)、「燃料電池(エネファーム等)」(10.0%)の順となっている。

図表 17 顧客が採用したもの、採用の有無にかかわらず特に関心が高かったもの

