



## 建築費・住宅取得費が増加、借入金・贈与で対処

### ～住団連、2016年度戸建注文住宅の顧客実態調査

(一社)住宅生産団体連合会(住団連)は、「2016年度戸建注文住宅の顧客実態調査」をまとめた。この調査は、戸建注文住宅を建築した顧客の実態を明らかにすることにより、今後の戸建注文住宅の顧客ニーズの変化を把握し、これからの社会にふさわしい住宅の供給のあり方を探ることを目的として2000年から開始し、今回で17回目。調査の対象エリアは、三大都市圏(東京圏、名古屋圏、大阪圏)と地方都市圏(札幌市、仙台市、広島市、福岡市、静岡市)。有効回答数は4292件。

平均的な顧客像をみると、世帯主年齢は41.0歳と前年度より0.2歳低下した。例年通り30歳代の割合が高く43.5%。60歳代は5年連続減少し、0.6P減の8.5%となった。「建て替え」の割合は28.9%(同1.2P増)で増加に転じた。建築費は3454万円(同84万円増)と増加し、「住宅取得費」(建築費と土地代の合計)も4755万円(同84万円増)と増加。「建て替え」費用は3976万円(同160万円増)、「土地購入・新築」費用は3145万円(同40万円増)で、「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ことが伺える。世帯年収が897万円(同29万円増)に増加したが、住宅取得費の世帯年収倍率は6.1倍で前年度と同じであった。借入金は3893万円(同198万円増)で、借入金の年収倍率は4.34倍で前年度を0.08P上回った。住宅ローンの金利タイプは、「変動金利」が半数近くを占めるが、前年度より低下(2015年度57.1%→2016年度48.4%)した反面、現在の低金利を反映し、「全期間固定金利」(2015年度23.6%→2016年度24.0%)と「固定金利期間選択型」(2015年度15.4%→2016年度23.4%)が増加した。

住宅取得資金の贈与額は1167万円(同4万円増)に増加したが、「贈与あり」の割合は19.2%(同2.9P減)に減少した。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歳代でも概ね3人に1人の割合で、贈与が若年世帯の持家取得に大きく貢献している。住宅取得時の資金計画での消費税の影響では、2012年度までは圧迫感ありの割合は年を追うごとに低下していたが、税率アップが影響して2013年度と2014年度は「かなり圧迫感があった」と「少し圧迫感があった」がともに大きく増加した。しかし、2015年度は税率アップが据え置かれたためか、低下に転じ、2016年度も低下となった。住宅取得の動機付けには、「住宅ローン減税」が「大きい効果があった」が40.1%(同1.9P増)、「まあ効果があった」が48.0%(同0.1P減)で、「住宅取得資金贈与非課税特例」が「大きい効果があった」が44.6%(同0.9P増)、「まあ効果があった」が28.3%(同2.1P減)と税制特例の効果が大きく影響しているようだ。

〔戸建注文住宅の平均顧客像〕 ◇世帯主年齢の平均＝41.0 歳(前年度比 0.2 歳減) ◇世帯年収＝897 万円(同 29 万円増) ◇自己資金＝1318 万円(同 82 万円減) ◇住宅取得費(建築費と土地代の合計)＝4755 万円(同 84 万円増) ◇建築費＝3454 万円(同 84 万円増) ◇贈与額＝1167 万円(同 4 万円増) ◇借入金＝3893 万円(同 198 万円増) ◇借入金の年収倍率＝4.34 倍(同 0.08 P 増) ◇住宅の延床面積＝130.1 m<sup>2</sup>(同 2.3 m<sup>2</sup>減) —世帯年収は増えたが、建築費、住宅取得費も増加し、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。

〔都市圏別にみた平均顧客像〕 ◇世帯主年齢＝全国平均 41.0 歳、うち東京圏 43.4 歳、名古屋圏 37.7 歳、大阪圏 40.9 歳、地方都市圏 40.2 歳 —で東京圏が最も高い ◇世帯年収＝全国平均 897 万円、うち東京圏 934 万円、名古屋圏 794 万円、大阪圏 979 万円、地方都市圏 854 万円 —かつては東京圏が最も高かったが、ここ数年は大阪圏が最も高い ◇建築費＝全国平均 3454 万円、うち東京圏 3518 万円、名古屋圏 3340 万円、大阪圏 3621 万円、地方都市圏 3336 万円 —で大阪圏が最も高い ◇住宅の延べ床面積＝全国平均 130.1 m<sup>2</sup>、うち東京圏 127.9 m<sup>2</sup>、名古屋圏 127.2 m<sup>2</sup>、大阪圏 134.2 m<sup>2</sup>、地方都市圏 131.5 m<sup>2</sup> —例年、東京圏が狭かったが、2016 年度は名古屋圏が最も狭い。

〔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 43.5% (30～34 歳 21.9%、35～39 歳 21.6%) と最も高い。ここ数年、25～29 歳が増加傾向を示しており、2016 年度も 0.2 P 増の 9.7% となった。また、35～39 歳も 1.2 P 増加している。2015 年度増加(2.2 P 増)が目立った 30～34 歳は 2016 年度は減少(0.4 P 減)に転じた。◇40～44 歳は 3 年連続減少しており、2016 年度も 1.5 P 減の 14.1% となった。◇60 歳代が 5 年連続減少しており、2016 年度も 0.6 P 減の 8.5% となった。

〔住宅取得費と借入金の年収倍率〕 ◇住宅取得費の年収倍率＝6.1 倍で前年度と同じ。◇借入金の年収倍率＝4.34 倍で前年度比 0.08 P 増。

〔住宅ローンの金利タイプ〕 ◇「変動金利」の割合が半数近くを占めるが、前年度より低下(2015 年度 57.1%→2016 年度 48.4%)した反面、現在の低金利を反映し、「全期間固定金利」(2015 年度 23.6%→2016 年度 24.0%)と「固定金利期間選択型」(2015 年度 15.4%→2016 年度 23.4%)が増加した。◇都市圏別にみると、東京圏において、「全期間固定金利」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。

〔贈与に係る特例制度の適用〕 「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。

〔税制特例等の住宅取得の動機付けへの効果〕 ◇「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」(計 88.1%)、「住宅取得資金贈与非課税特例」(同 72.9%)、「太陽光発電(再生エネルギー買取制度)」(同 83.0%)、「フラット 35S の金利引下拡充」(72.4%)。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。◇「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。

〔URL〕 <http://www.judanren.or.jp/proposal-activity/chosa/report03/2016chosa.html>

【問合せ先】 広報部 03—5275—7251

## 国交省、8月の建設労働需給調査、8職種の過不足率は1.1%不足

国土交通省は、平成29年8月の「建設労働需給調査結果」をまとめた。この調査は、全国の型わく工(土木と建築)、左官、とび工、鉄筋工(土木と建築)=6職種に電工、配管工の2職種を加えた8職種を対象に、平成29年8月10日~20日の間の1日(日曜、休日を除く)を調査対象日として過不足率を調べたもの。全国の8職種の過不足率は、7月は1.2%の不足から、8月は1.1%不足となり0.1P不足幅が縮小した。また、東北地域の8職種の過不足率は、7月は1.3%の不足から、8月は0.8%の不足となり0.5P不足幅が縮小した。

今後、8職種の労働者の確保見通しは、全国と東北地域とも「普通」。

〔8月の職種別過不足率の状況〕(プラスは不足、マイナス(▲)は過剰)◇型わく工(土木)=+2.0%(対前月▲0.1P)◇型わく工(建築)=+1.5%(同▲0.1P)◇左官=+1.0%(同+0.4P)◇とび工=+0.6%(同▲0.6P)◇鉄筋工(土木)=+0.4%(同▲0.6P)◇鉄筋工(建築)=+2.4%(同▲0.3P)◇6職種計=+1.4%(同▲0.2P)◇電工=+0.4%(同▲0.2P)◇配管工=+0.9%(同▲0.1P)◇8職種計=+1.1%(同▲0.1P)。

〔URL〕<http://www.mlit.go.jp/common/001202920.pdf>

【問合せ先】土地・建設産業局建設市場整備課 03—5253—8111 内線 24853、24854

## 国交省、全国の主要建設資材需給は全ての資材が均衡、価格は異形棒鋼等がやや上昇

国土交通省は平成29年9月1~5日に調査した「主要建設資材需給・価格動向調査結果」をまとめた。生コン、鋼材、木材など7資材13品目について、価格、需給、在庫等の動向を調査したもので、全国の建設資材動向は次のとおり。〔価格動向〕=異形棒鋼、H形鋼は「やや上昇」、その他の資材は「横ばい」。〔需給動向〕=全ての資材が「均衡」。〔在庫状況〕=全ての資材が「普通」。被災3県(岩手、宮城、福島)の建設資材動向は次のとおり。〔価格動向〕=異形棒鋼は「やや上昇」、その他の資材は「横ばい」。〔需給動向〕=全ての資材が「均衡」。〔在庫状況〕=骨材(砂利)、骨材(再生砕石)は「やや品不足」、その他の資材は「普通」。

〔URL〕<http://www.mlit.go.jp/common/001202827.pdf>

【問合せ先】土地・建設産業局建設市場整備課労働資材対策室 03—5253—8111 内線 24864

## 国交省、「平成29年度住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業」募集開始

国土交通省は、「平成29年度住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業」の募集を開始した。同事業は、10月25日から始まる「新たな住宅セーフティネット制度」の創設に合わせ、住宅確保要配慮者向けの住宅を早期に確保し、その供給促進を図るため、既存住宅等を改修して住宅確保要配慮者専用の住宅とする民間事業者等に対して、国がその実施に要する費用の一部を補助するもの。

◇補助対象工事=①共同居住用住宅に用途変更するための改修工事②間取り変更工事③

耐震改修工事④バリアフリー改修工事⑤居住のために最低限必要と認められた工事⑥居住支援協議会等が必要と認める改修工事。上記工事に係る調査設計計画(インスペクションを含む)も対象。◇補助率と限度額=改修工事に要する費用の1/3以内で、上限は1戸当たり50万円。ただし、共同居住用住宅に用途変更するための改修工事、間取り変更工事、耐震改修工事のいずれかを含む場合は、上限は1戸当たり100万円。◇補助要件=①住宅確保要配慮者専用の住宅として登録されるもの②登録専用住宅として10年以上登録するもの一など。◇補助対象となる入居者=①高齢者世帯②障害者等世帯③子育て等世帯④新婚世帯⑤被災者世帯⑥外国人世帯⑦収入が15万8000円以下のもの⑧供給促進計画に定める住宅確保要配慮者。応募締切日は平成30年2月28日(水)、当日消印有効。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/report/press/house07\\_hh\\_000175.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house07_hh_000175.html)

【問合せ先】住宅局安心居住推進課 03—5253—8111 内線 39857、39856

## セミナー

### ダイテック、「分譲住宅クラウド」発表記念セミナー、三都市で10月開催

(株)ダイテック(賛助会員)は、不動産・住宅会社のための基幹業務サービス「分譲住宅クラウド」の発表記念セミナーを開催する。同社は得意分野であるソフト開発とデータセンター運用のノウハウを生かし、住宅不動産会社の生産性向上、利益最大化を実現する「分譲住宅クラウドコンピューティングサービス」を開発。ソフトウェアのインストールが不要な完全クラウド型サービスで、導入や運用のハードルが低く、またモバイル端末からの利用も可能なため、国策である「働き方改革」を推進する上でも非常に有効なツールといえる。セミナーは三都市(東京・大阪・名古屋)で開催、内容等は次のとおり。

◇講演内容=①「将来に負債を残さない!雨漏り防止術」講師:庄司卓矢氏・榎玉善建設本部本部長、②「AI・IoT施策で、住宅不動産会社が優先的に取り組むべきテーマとは」講師:榎リブ・コンサルティング、③「住宅会社の働き方をクラウドで変えて、利益を生む」—「分譲住宅クラウド」製品発表—講師:(株)ダイテック。

◇日時・会場=10月6日(金)、東京国際フォーラム・ガラス棟4階「G405」(東京都千代田区、定員45名)、10月13日(金)、梅田センタービル16階「B会議室」(大阪市北区、定員30名)、10月20日(金)、ダイテックサカエ6階「会議室6A」(名古屋市中区、定員30名)。いずれも時間は13:30~16:30(開場13:00)。

参加費は無料、事前申込制。参加申込など詳細はURLを参照。

[URL] <https://www.kensetsu-cloud.jp/komuten/news/20170825>

【問合せ先】セミナー担当 03—5762—8660

## シンポジウム

### UR都市機構、「URひと・まち・くらしシンポジウム」を10月11日に開催

UR都市機構((独)都市再生機構)は、国土交通省の住生活月間の一環として「まちの魅力の引き出ししかた一団地が仕掛けるまちの魅力アップ—」をテーマとした「URひと・まち・く

らしシンポジウム(UR技術・研究報告会)」を開催する。同シンポジウムは、既存のものを活かして新たな価値を生み出していく時代の今、それぞれが持つ“資源”を発見し、魅力を引き出す仕掛けが、まちづくりに求められていると考え、どのように資源を見つけ、どのように魅力として仕立てるのか、まちや団地の魅力とは何かを特別プログラムやパネルディスカッションを通して探るもの。

特別プログラムでは、「団地とひとから考える、まちへの仕掛け」と題し、東京大学大学院工学系研究科建築学専攻教授・松村秀一氏をモデレーターに、(株)ブルースタジオ専務取締役・大島芳彦氏と東北芸術工科大学コミュニティデザイン学科講師・出野紀子氏が“まちの魅力の活かし方”について考える。このほか、UR都市機構担当者による事業報告等が行われる。入場料(シンポジウム用テキスト込み)は無料。日時と会場は、10月11日(水)13:00～18:55、日経ホール(東京都千代田区)。参加申込締切日は10月4日(水)、定員610名。なお、同様のシンポジウムを10月18日(水)13:00～18:20、阪急うめだホール(大阪市北区、定員408名)でも開催する。参加申込など詳細はURLを参照。

【URL】 [http://www.ur-net.go.jp/press/h29/ur2017\\_press\\_0830\\_symposium.pdf](http://www.ur-net.go.jp/press/h29/ur2017_press_0830_symposium.pdf)

【問合先】 本社技術・コスト管理部技術調査課 045—650—0659

## 協会だより

### ◆10月の行事予定

◇ 3日(火)	10:00～	不動産後見取引士資格講習会(1日目)(新規事業委員会)〔福岡ファッションビル〕
	12:00～	流通委員会〔弘済会館〕
◇ 4日(水)	10:00～	不動産後見取引士資格講習会(2日目)(新規事業委員会)〔福岡ファッションビル〕
◇ 5日(木)	15:30～	マンション分譲研究部会(中高層委員会)〔弘済会館〕
◇ 6日(金)	13:00～	特保住宅検査員研修(戸建住宅)兼制度説明会〔仙都会館〕
◇12日(木)	10:00～	特保住宅検査員研修(戸建住宅・共同住宅)兼制度説明会〔弘済会館〕
	13:30～	クラウドファンディングを活用した小規模不動産特定共同事業研究会(政策委員会)〔協会会議室〕
	15:00～	中古建築物の再生・価値の創造研究会(政策委員会)〔協会会議室〕
◇20日(金)	13:00～	特保住宅検査員研修(戸建住宅)兼制度説明会〔関住協会議室〕
◇24日(火)	13:30～	金融商品取引法セミナー(流通委員会)〔主婦会館〕
	15:00～	入会審査会〔主婦会館〕
	15:30～	組織委員会〔主婦会館〕
	17:00～	情報交換会〔テング酒場麴町店〕
◇27日(金)	14:00～	国公有地等の有効活用に関する研究会(政策委員会)〔協会会議室〕
◇31日(火)	12:00～	総務委員会〔協会会議室〕