

週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers



建築費・住宅取得費が増加、自己資金・借入金で対処

～住団連、2017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、「2017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供給のあり方を探ることを目的として2000年度から開始し、今回で18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4424件。

【戸建注文住宅の平均顧客像】◇世帯主年齢の平均=40.5歳(前年度比0.5歳減)。◇世帯年収=895万円(同2万円減)。◇住宅の延床面積=129㎡(同1㎡減)。◇建築費=3535万円(同81万円増)。◇住宅取得費(建築費と土地代の合計)=4889万円(同134万円増)。◇1㎡平均建築費単価27.5万円(同1.0万円増)。◇自己資金=1372万円(同54万円増)。◇贈与額=1145万円(同22万円減)。◇借入金=4031万円(同138万円増)。◇借入金の年収倍率=4.50倍(同0.16P増)。世帯年収が若干低下したものの、建築費、住宅取得費が増加し続けていることから、延床面積を抑制するとともに、贈与が伸び悩む中、自己資金と借入金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40.5歳、うち東京圏42.6歳、名古屋圏38.3歳、大阪圏41.5歳、地方都市圏38.9歳—東京圏が最も高い。◇世帯人数=全国平均3.40人、うち東京圏3.46人、名古屋圏3.28人、大阪圏3.36人、地方都市圏3.45人—東京圏が最も多い。◇世帯年収=全国平均895万円、うち東京圏940万円、名古屋圏808万円、大阪圏943万円、地方都市圏870万円—大阪圏が最も高い。◇住宅の延床面積=全国平均128.6㎡、うち東京圏128.0㎡、名古屋圏128.3㎡、大阪圏132.3㎡、地方都市圏126.9㎡—地方都市圏が最も狭い。◇建築費(全平均)=全国平均3535万円、うち東京圏3707万円、名古屋圏3396万円、大阪圏3675万円、地方都市圏3340万円—東京圏が最も高く、地方都市圏が最も低い。◇建築費(建て替え)=全国平均4026万円、うち東京圏4332万円、名古屋圏3770万円、大阪圏3940万円、地方都市圏3741万円—東京圏が最も高く、地方都市圏が最も低い。

【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45.4%(30～34歳24.9%、35～39歳20.5%)と最も高い。◇ここ数年、25～29歳が増加傾向を示しており、0.9Pアップの10.6%となった。また、30～34歳の3.0Pアップの24.9%が目立つ。◇40～44歳は3年連続減少しており、1.0Pダウンの13.1%となった。◇50～60歳代がほぼ5年連続減少しており、60歳代は0.8Pダウンの7.7%となった。

【建築費と土地代の構成比】◇「買い替え」は、建築費と土地代の合計金額が 6943 万円と、他の住み替え状況との差異は依然として大きい。建築費、土地代とも前年度より増加しており、合計金額も増加した(6130 万円→6943 万円)。◇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 4026 万円。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 3223 万円。「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 3455 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 3522 万円と、「土地購入・新築」と比べ、高い水準となっている。

【住宅取得費と借入金の年収倍率】◇住宅取得費の年収倍率＝6.5 倍で前年度比 0.4P アップ。◇借入金の年収倍率＝4.5 倍で同 0.2P アップ。いずれも、世帯年収が伸び悩む中、建築費単価の高騰による影響とみることができる。

【住宅ローンの金利タイプ】◇「変動金利」が半数以上(55.8%)を占める。前年度より 7.4P 増加した(48.4%→55.8%)。◇都市圏別にみると、名古屋圏において「変動金利」が 61.1%で他に比べ高く、「全期間固定金利」が 14.4%と低いのが目立つ。

【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 71.1%で突出して高く、次いで「基礎控除」(13.9%)、「基礎控除と非課税特例の併用」(13.2%)の順で高く、「不明」(4.6%)を除けば、「相続時精算と非課税特例の併用」(3.1%)、「相続時精算課税制度」(2.3%)と続く。

【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」を合わせた「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 89.2%)、「住宅取得資金贈与非課税特例」(同 72.1%)、「太陽光発電(再生エネルギー買取制度)」(同 81.3%)。「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。

【住宅取得で重視した点】「住宅の間取り」が 67.8%で最も高く、次いで、「住宅の断熱性や気密性」(47.0%)、「地震時の住宅の安全性」(41.4%)、「収納の多さ、使いやすさ」(40.4%)、「住宅の広さ」(31.9%)の順となっている。この傾向は前年度と変わらない。間取りを重視する姿勢は従来から高かったが、収納の多さや住宅の広さ以上に、断熱性能や耐震性能を重視する顧客の姿勢が明確に結果に表れている。

【住環境の面で特に重視した点】「通勤、通学などの利便」が 61.8%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」(46.5%)、「街並み、景観」(38.7%)、「日常の買い物の利便」(34.0%)の順となっている。この傾向は前年度とほぼ変わらず、通勤・通学や買い物等の利便性に加えて、ゆとりある敷地や街並みの良さを評価して、取得する土地の立地を選定している顧客の姿勢が明確に結果に表れている。

〔URL〕 <http://www.judanren.or.jp/proposal-activity/chosa/report03/pdf/kousatu2017.pdf?20180907>

【問合せ先】 広報部 03—5275—7251

調査統計

国交省、平成 30 年地価調査、全国の全用途平均が 27 年ぶりの上昇に

国土交通省は、「平成 30 年都道府県地価調査」の結果を公表した。同調査は全国約 2 万 2000 地点を対象に実施され、7 月 1 日時点の地価動向として、次のような結果が得られた。

【全国平均】全用途平均が平成 3 年以来 27 年ぶりに下落から上昇に転じた。住宅地は下落率の縮小傾向が継続、商業地は、2 年連続で上昇。

【三大都市圏（東京圏、大阪圏、名古屋圏）】各圏域で住宅地・商業地ともに、上昇基調を強めている。大阪圏の住宅地も 4 年ぶりに横ばいから上昇に転じた。

【地方圏】地方四市（札幌市、仙台市、広島市、福岡市）では住宅地・商業地とも三大都市圏を上回る上昇。その他の地域では、下落幅が縮小。

背景として、全国的に、①雇用・所得環境が改善する中で、交通利便性や住環境の優れた地域を中心に住宅需要が堅調であること、②外国人観光客の増加による店舗・ホテル需要の高まりや再開発事業等の進展等を背景に、投資需要が拡大していること、が挙げられる。

「都道府県地価調査」とは、国土利用計画法施行令に基づき、各都道府県が毎年 7 月 1 日における設定地点（基準地）の正常価格を調査し公表するもの。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo04_hh_000153.html

【問合せ】土地・建設産業局 地価調査課 03—5253—8111 内線 30366、30353

意見募集

厚生労働省、「室内空气中化学物質の指針値（案）」に対する意見募集

厚生労働省では、「室内空气中化学物質の指針値（案）」に対する意見を募集している。

シックハウス（室内空気汚染）問題に関する検討会（以下「検討会」という）では、室内空气中化学物質を設定する候補物質に関する検討を実施しており、平成 29 年 4 月に開催された第 21 回検討会において、指針値の定められていない 3 物質の指針値案と、既に指針値の定められている物質のうち 4 物質の指針値改定案を提案した。これらについて平成 29 年 6 月 5 日～7 月 4 日にパブリックコメントを実施したところ、指針値の設定に対して多数の意見が寄せられたところ。

この意見を踏まえ、平成 30 年 8 月 31 日に開催された第 22 回検討会において指針値案の再検討を行い、今般、改めて指針値案を作成したので、本件に関する意見を下記の要領で募集する。寄せられた意見については、内容を検討の上、最終的な決定における参考とする。

【室内空气中化学物質の指針値（案）について】室内空气中化学物質の指針値は、現時点で入手可能な毒性に係る科学的知見から、ヒトがその濃度の空気を一生涯にわたって摂取しても、健康への有害な影響は受けまいと判断される値を算出したものであり、その適用範囲については、特殊な発生源がない限り全ての室内空間が対象となる。なお、指針値は、今後集積される新たな知見や、それらに基づく国際的な評価作業の進捗に伴い、将来必要があれば変更され得るものである。

◇指針値(案)、現行と改定後。

- ・キシレン $870 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (0.20ppm) → $200 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (0.05ppm)
- ・フタル酸ジ-n-ブチル $220 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (0.02ppm) → $17 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (1.5 ppb)
- ・フタル酸ジ-2-エチルヘキシル $120 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (7.6 ppb) → $100 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (6.3 ppb)

【締切日】10月10日(水)[郵送の場合は、同日必着]。【提出方法】①電子政府の総合窓口(e-Gov)の意見提出フォーム、②郵送、③ファクシミリのいずれかで送付。

【送付先】厚生労働省医薬・生活衛生局医薬品審査管理課化学物質安全対策室宛て。
指針値(案)、意見提出様式など詳細はURLを参照のこと。

〔URL〕<http://search.e-gov.go.jp/servlet/Public?CLASSNAME=PCMMSTDETAIL&id=495180165&Mode=0>
(電子政府の総合窓口 e-Gov 案件詳細)

【問合せ先】医薬・生活衛生局 医薬品審査管理課 化学物質安全対策室
03—5253—1111 内線 2423

説明会

国交省、「建築物省エネ法」の説明会を10月2日から全国主要都市で開催

国土交通省は、全国の主要都市で、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」(建築物省エネ法)説明会を開催する。

平成29年4月より「建築物省エネ法」の規制措置が施行され、建築主は、一定規模以上の建築物を新築・増改築する際に、省エネ基準への適合義務や省エネ計画の届出義務への対応が必要となった。建築物省エネ法への関わり方などに応じて、2種類の説明会を下記のとおり開催する。

同省では、昨年度と同説明会に参加できなかった人や、参加はしたが内容を再確認したい人の参加を呼び掛けている。

【建築物省エネ法説明会～適判・届出のフォローアップ～】

◇対象者＝建築物省エネ法の基本から知りたい人、関わりの少ない人。建築主、設計者、施工者、メーカー、ビル管理会社などの事務系管理職など。◇時期・場所＝10月2日(火)～11月2日(金)、全国主要都市19か所28回。◇内容＝①建築物省エネ法の概要、②省エネ基準への適合義務(適合性判定)、③省エネ計画の届出義務一等。

【建築物省エネ法説明会～適判における疑問点と対処法の紹介～】

◇対象者＝既に省エネ適合性判定について、実際に業務をされている人又は予定のある人。設計者、施工者、設備機器メーカーの実務者など。◇時期・場所＝10月2日(火)～11月6日(火)、全国主要都市10か所17回。◇内容＝①省エネ基準適合義務の施行状況、②設計図書の記載方法、③省エネ基準に係る設計・管理のポイント一等。

上記両説明会とも参加費は無料。定員になり次第受付終了。具体的な説明会の日程・会場や申込方法など詳細は下記URLを参照のこと。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000822.html
<https://krs.bz/koushuu-setsumeikai/m/30shoene-followup>
(適判・届出のフォローアップ説明会事務局)

<https://krs.bz/koushuu-setsumeikai/m/30shoene-qa>

(適判における疑問点と対処法の紹介説明会事務局)

【問合せ先】 住宅局 住宅生産課 03—5253—8111 内線 39459、39466



当協会、安心R住宅制度の事業者団体に登録

当協会は、9月25日付けで国土交通省の安心R住宅制度（特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度）の事業者団体として登録され、全住協会員（団体会員協会所属会員を含む）は標章（安心R住宅）の使用ができるようになった。

今後、会員が全住協安心R住宅制度の標章を既存住宅取引の広告で使用する場合、使用許諾申請をしなければならないが、あらかじめ各地域で順次開催されている全住協安心R住宅制度研修会に参加するなどして、制度説明を受けることが必要。

また、広告での標章の使用に当たっては、全住協安心R住宅制度の各種規程等を遵守しなければならない。問合せは事務局まで。 [URL] <https://www.zenjukyو.net/anshinr/>

【問合せ先】 事務局 03-3511-0611

北海道胆振東部地震の被災地に義援金

当協会は、このたび北海道胆振東部地震の被災地に対し、日本赤十字社を通じて義援金100万円を送った。

◆10月の行事予定

◇ 1日(月)	13:30～	不動産流通セミナー(安心R住宅制度説明)大阪〔すまい・るホール〕
◇ 2日(火)	13:00～	特保住宅 検査員研修(戸建住宅)兼制度説明会〔弘済会館〕
◇ 4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〕
◇ 5日(金)	9:45～	宅地建物取引士法定講習〔連合会館〕
◇ 11日(木)	12:00～	流通委員会〔弘済会館〕
◇ 12日(金)	13:30～	不動産流通セミナー(安心R住宅制度説明)札幌〔札幌第1ホテル〕
◇ 18日(木)	13:30～	不動産流通セミナー(安心R住宅制度説明)大阪〔貸会議室ティーオージー〕
◇ 19日(金)	13:00～	営業マネージャー向け実践講座(マーケティング編)(組織委員会)〔主婦会館〕
	13:30～	不動産流通セミナー(安心R住宅制度説明)広島〔広島商工会議所〕
◇ 23日(火)	13:30～	金融商品取引法セミナー(東京)〔主婦会館〕
◇ 25日(木)	13:30～	不動産流通セミナー(安心R住宅制度説明)静岡〔アイワンホール〕
◇ 26日(金)	16:00～	理事会〔ホテルニューオータニ〕
	17:00～	役員懇親会〔 " " 〕