

週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers



建築費・住宅取得費が増加、贈与・借入金で対処

～住団連、2018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、2018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、今後の同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19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)で、有効回答数は3687件。

[戸建注文住宅の平均顧客像]◇世帯主年齢の平均=40.9歳(前年度比0.4歳増)。◇世帯年収=874万円(同21万円減)。◇住宅の延床面積=128.1㎡(同0.5㎡縮小)。◇建築費=3605万円(同70万円増)。◇住宅取得費(建築費と土地代の合計)=4918万円(同29万円増)。◇1㎡当たり平均建築費単価=28.1万円(同0.6万円増)。◇自己資金=1356万円(同16万円減)。◇贈与額=1174万円(同29万円増)。◇借入金=4069万円(同38万円増)。◇借入金の年収倍率=4.65倍(同0.15ポイント[P]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、自己資金が伸び悩む中、贈与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40.9歳、うち東京圏43.7歳、名古屋圏37.9歳、大阪圏41.9歳、地方都市圏39.1歳—東京圏が最も高く、名古屋圏が最も低い。◇世帯人数=全国平均3.32人、うち東京圏3.36人、名古屋圏3.21人、大阪圏3.34人、地方都市圏3.33人—東京圏が最も多く、名古屋圏が最も少ない。◇世帯年収=全国平均874万円、うち東京圏933万円、名古屋圏803万円、大阪圏955万円、地方都市圏801万円—大阪圏が最も高く、地方都市圏が最も低い。◇住宅の延床面積=全国平均128.1㎡、うち東京圏128.7㎡、名古屋圏126.0㎡、大阪圏133.7㎡、地方都市圏125.2㎡—大阪圏が最も広く、地方都市圏が最も狭い。◇建築費(全平均)=全国平均3605万円、うち東京圏3866万円、名古屋圏3415万円、大阪圏3779万円、地方都市圏3283万円—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4033万円、うち東京圏4280万円、名古屋圏3757万円、大阪圏4172万円、地方都市圏3565万円—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45.9%(30～34歳24.6%、35～39歳21.3%)と高くなっている。◇ここ数年、増加傾向を示していた25～29歳が減少に転じ、0.8Pダウンの9.8%となった。また、前年、3Pアップと増加が目

立った30～34歳が0.3Pダウンの24.6%となった。◇減少傾向が続いている40～44歳が、当年度も1.2Pダウンの11.9%となった。40～44歳は減少幅が大きいのが目立ち、2014年度と比較すると4.3Pダウンとなっている。◇減少傾向が続いていた50～60歳代において、55～59歳と60歳代が増加に転じ、それぞれ0.1Pアップの4.4%と0.9Pアップの8.6%となった。◇70歳以上が3年連続増加しており、0.4Pアップの2.6%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6365万円と、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、土地代とも前年度より減少しており、合計金額が減少した(6943万円→6365万円)。◇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4033万円。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3279万円。「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見取れる。◇「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3404万円であり、「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3670万円と、「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=6.2倍で前年度比0.3Pダウン。◇借入金の年収倍率=4.7倍で同0.2Pアップ。

[住宅ローンの金利タイプ]◇「変動金利」が半数以上(65.4%)を占める。前年度より9.6P増加した(55.8%→65.4%)。◇過去3年間をみると、「変動金利」が増加する半面、「全期間固定金利」と「固定金利期間選択型」がともに低下している。◇都市圏別にみると、名古屋圏において「全期間固定金利」が14.2%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70.5%で突出して高く、次いで「基礎控除と非課税特例の併用」(12.6%)、「基礎控除」(11.2%)の順で高く、「不明」(5.7%)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」(1.8%)と続く。◇都市圏別にみると、名古屋圏において「住宅取得資金贈与非課税特例」(83.7%)が8割以上を占め、最も低い東京圏(62.9%)と比較すると20.8Pの差がある。

[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85.9%)、「太陽光発電(再生エネルギー買取制度)」(同78.7%)であり、「住宅取得資金贈与非課税特例」(同66.6%)がそれに近い値となっている。◇「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。

[住宅取得で重視した点]「住宅の間取り」が69.1%で目立って高く、次いで、「住宅の断熱性や気密性」(44.2%)、「地震時の住宅の安全性」(40.2%)、「収納の多さ、使いやすさ」(39.6%)、「住宅の広さ」(34.4%)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58.9%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」(45.0%)、「街並み、景観」(39.7%)、「日常の買い物の利便」(34.2%)の順となっている。この傾向は過去2年の傾向とほぼ変わらず、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〕 <https://www.judanren.or.jp/activity/proposal-activity/report03/index.html>

【問合せ先】 広報部 03—5275—7251

調査統計

国交省、8月の建設工事受注動態統計(大手50社)、総計は前年比25.9%減

国土交通省がまとめた令和元年8月の「建設工事受注動態統計調査(大手50社調査)結果」によると、民間工事は、製造業、不動産業、運輸業、郵便業等が減少したため、前年同月比28.4%減少し、前月の増加から再び減少した。総計は、同25.9%減少し、前月の増加から再び減少した。

【受注総額】6959億円、前年同月比25.9%減、前月の増加から再び減少した。国内は民間工事、公共工事ともに減少。国内計は6734億円、同27.4%減、3か月ぶりの減少。

【民間工事】4537億円、前年同月比28.4%減、前月の増加から再び減少した。製造業、非製造業ともに減少。製造業は同36.6%減、非製造業は同25.0%減。◇発注者別＝製造業、不動産業、運輸業、郵便業等が減少し、鉱業、採石業、砂利採取業、建設業、卸売業、小売業、電気・ガス・熱供給・水道業等が増加。◇工事種類別＝建築、土木ともに減少。工場・発電所、住宅、教育・研究・文化施設等が減少し、土木その他、治山・治水、港湾・空港等が増加。

【公共工事】1797億円、前年同月比29.9%減、3か月ぶりに減少した。国の機関、地方の機関ともに減少。国の機関は同26.5%減、地方の機関は同37.2%減。◇発注者別＝国の機関は国、独立行政法人、政府関連企業ともに減少。地方の機関は都道府県、市区町村、その他が減少し、地方公営企業が増加。◇工事種類別＝建築、土木ともに減少。娯楽施設、道路、土木その他等が減少し、事務所・庁舎、上水道・下水道、港湾・空港等が増加。

【海外工事】225億円、前年同月比105.9%増、2か月連続増加した。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000863.html

【問合せ先】 総合政策局 情報政策課 建設経済統計調査室 03—5253—8111 内線 28611、28613

お知らせ

都、マンションの適正な管理の促進に関する条例の施行規則を9/26に公布

東京都は、3月に制定された「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」(平成31年東京都条例第30号)第15条から第18条までの規定に基づき、令和2年4月から開始する管理状況届出等の施行に必要な事項を定める施行規則(東京都規則第74号)を、9月26日に公布した。その内容(抜粋)は次のとおりである。

【東京都規則第 74 号(東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例施行規則)】

(届出事項)◇第 3 条＝「条例第 15 条第 1 項」に規定するマンション(要届出マンション)の適正な管理の促進に必要なものとして東京都規則で定める事項は、次に掲げるとおりとする。
①管理組合の有無、②管理者等の有無、③管理規約の有無及びその最終改正年、④年 1 回以上の総会開催の有無及び総会の議事録の有無、⑤管理費の有無、⑥修繕積立金の有無及び修繕積立金の 1 m²当たりの月額、⑦修繕の計画的な実施の有無及びその直近の実施年、⑧前各号(①～⑦)に掲げるもののほか、マンションの適正な管理の促進及び社会的機能の向上に資する取組みに関するもの。

(届出書の提出)◇第 4 条第 1 項＝「条例第 15 条第 6 項」の規定による届出書の提出は、次の各号に掲げる規定による届出の区分に応じ、当該各号に定める様式により行うものとする。
①「条例第 15 条第 1 項及び第 3 項」＝「別記第 1 号様式」。②「条例第 15 条第 4 項」＝別記第 1 号様式。③「条例第 15 条第 5 項」＝「別記第 2 号様式」。◇第 4 条第 2 項＝第 4 条第 1 項①及び③に規定する届出書の提出は、次の各号(①～③)に掲げる規定による届出の区分に応じ、当該各号に定める日までに行うものとする。①「条例第 15 条第 1 項」＝「条例第 15 条」の施行の日から 6 か月を経過する日。②「条例第 15 条第 3 項」＝知事が指定する日。③「条例第 15 条第 5 項」＝届出の内容に変更が生じたときから 3 か月を経過する日。◇第 4 条第 3 項＝「条例第 15 条第 6 項」の規定による届出書の提出は、第 4 条第 1 項の規定にかかわらず、第 3 条各号(①～⑧)に掲げる届出事項を知事が指定する電子計算機に備えられた専用のファイルに通信回線を利用して記録することをもって第 4 条第 1 項各号(①～③)に定める様式による届出書の提出に代えることができる。

(届出の更新)◇第 5 条第 1 項＝「条例第 16 条第 1 項」の規定による届出の内容の更新は、5 年以内ごとに「別記第 1 号様式」を知事に提出することにより行うものとする。◇第 5 条第 2 項＝「条例第 16 条第 2 項」の規定による更新した届出の内容の変更は、当該届出の内容に変更が生じたときから 3 か月を経過する日までに、「別記第 2 号様式」を知事に提出することにより行うものとする。◇第 5 条第 3 項＝第 4 条第 3 項の規定は、第 5 条第 1 項及び第 2 項について準用する。

(調査の実施の通知等)◇第 6 条第 1 項＝「条例第 17 条第 3 項」に規定する調査の実施の通知及び協力を得るための必要な要請は、「別記第 3 号様式」により通知することにより行うものとする。◇第 6 条第 2 項＝「条例第 17 条第 3 項」の身分を示す証明書は、「別記第 4 号様式」によるものとする。

(施行期日)この規則は、令和 2 年 4 月 1 日から施行する。

条例施行規則、条例、別記第 1～4 号様式などの詳細については URL を参照のこと。

[URL] http://tokyoto-koho.metro.tokyo.jp/files/koho/y2019/2019_107-01.pdf
(9 月 26 日東京都公報増刊第 107 号「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例施行規則」)

<http://www.mansion-tokyo.jp/shisaku/01tekiseikanri-jourei.html>
(東京都マンションポータルサイト「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」)

【問合せ先】 住宅政策本部 住宅企画部 マンション課 03—5320—4933

周知依頼

台風 15 号による災害が印紙税非課税措置の対象に、国交省から周知依頼

令和元年台風 15 号による災害が印紙税非課税措置の対象となる自然災害となったことについて、国土交通省から当協会に周知依頼があった。

租税特別措置法により、平成 28 年 4 月 1 日以後に発生した自然災害により滅失し、又は損壊したため取り壊した建物の代替建物を取得する場合等において、その被災者が作成する「不動産の譲渡に関する契約書」及び「建設工事の請負に関する契約書」について、印紙税を非課税とする措置が設けられている。このほど、印紙税の非課税措置について、追加された区域は次のとおり。

①◇災害発生日＝9 月 8 日(日)、◇被災者生活再建支援法適用「自然災害」＝令和元年台風 15 号による災害、◇該当区域＝東京都大島町、東京都新島村。

②◇災害発生日＝9 月 9 日(月)、◇被災者生活再建支援法適用「自然災害」＝令和元年台風 15 号による災害、◇該当区域＝千葉県館山市、千葉県南房総市、千葉県安房郡鋸南町。

フォーラム

建設産業経理研究機構、「社会資本整備を担う建設産業の改革的展望」10/29 開催

(一財)建設産業経理研究機構(FARCI)と(一財)建設業振興基金は、FARCI フォーラム 2019 in 東京「社会資本整備を担う建設産業の改革的展望」を開催する。

【開会挨拶】建設業の新しい潮流＝佐々木基氏[(一財)建設業振興基金理事長]。2020 年の東京オリンピック・パラリンピック後の建設業には、新しい潮流の到来が予想される。今後、建設業がどのような方向へ進むのか、建設業に求められる役割と併せて中・長期的に展望してみる。

【講演】①令和の時代の社会資本整備とその担い手＝由木文彦氏[国土交通省国土交通審議官]。人口減少・少子高齢化の進行により、社会構造の歴史的な転換期を迎えた令和の時代に、社会資本整備について、どのような課題に取り組む必要があるか。また、その担い手はどのようにあるべきか。施策の方向を展望する。②日本を取り巻く現状と今後の建設業界＝柏木恵氏[(一財)キャノングローバル戦略研究所研究主幹/博士(経済学)、税理士]。本格的な人口減少・少子高齢社会を迎える日本を取り巻く状況(財政難、社会資本の老朽化、グローバル化、デジタル化、働き方改革)をふまえ、今後の建設業界について一緒に考える。

【日時・会場・定員】10 月 29 日(火)、13:30～16:30、浜離宮朝日ホール「小ホール」(東京都中央区)、約 250 名。定員に達した時点で締め切る。**【参加費】**無料。

申込方法など詳細は URL を参照のこと。

【URL】 <http://www.farci.or.jp/seminar/18-2013-03-13-04-52-54/298-kensyu2-21>

【問合せ先】(一財)建設産業経理研究機構 03—5425—1261