

今週の  
フラッシュ

## 世帯年収増加し、借入金年収倍率は減少

～住団連、2013 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、「2013 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14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4343件。

平均的な顧客像をみると、世帯主年齢は42.3歳と昨年度より0.2歳上昇した。全体に占める30歳代の割合は41.2%。2010年度まで8%台で推移していた60歳代の割合は、2011年度は9.3%、2012年度には10.8%と増加傾向にあったが、今年度は若干低下し10.4%となった。従前住宅は「賃貸住宅」の割合が最も高く45%(前年度比1.3P増)、「建て替え」は32.7%(同0.2P減)でわずかに減少。建築費は3244万円(同190万円増)と増加し、「建て替え」費用は3609万円(同299万円増)、「土地購入・新築」費用は2981万円(同150万円増)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843万円(同33万円増)に増加したことで、住宅取得費の世帯年収倍率は5.9倍(同5.9倍)と変化はないが、借入金の年収倍率は若干下がり3.91倍(同0.1倍減)となった。住宅ローンの金利タイプは、昨年引き続き「全期間固定金利」の低下(2011年度26.7%→2012年度19.9%→2013年度17.1%)が続いている。ここ数年割合が最も高い「変動金利」は61.0%(同2.0P減)に減少したが、依然6割以上を占めている。「固定金利期間選択型」は16.5%(同4.2P増)に増加した。

住宅取得資金の贈与額は1121万円。「贈与あり」は20.2%(同2.3P増)で、25～30歳未満が35.5%(同10.6P減)、30～35歳未満が31.6%(同6.7P増)と概ね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。消費増税による圧迫感の割合が大きく増加し、建築動機にも影響している。昨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、2014年度からの増税が影響しているためか「かなり圧迫感があった」と「少し圧迫感があった」の割合がともに上がり、特に「かなり圧迫感があった」(2012年度17.8%→2013年度28.5%)が10.7Pと大きく増加した。その分「あまり影響がなかった」(2012年度36.6%→2013年度23.3%)が13.3Pと大きく低下している。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24.5%(同8.4P減)、「まあ効果があった」が54.5%(同3.7P増)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35.9%(同3.9P減)、「ま

あ効果があった」が33.5%(同3.2P増)と税制特例の効果が大きく影響している。

〔戸建注文住宅の平均顧客像〕◇世帯主年齢の平均=42.3歳(前年度比0.2歳増)◇世帯年収=843万円(同33万円増)◇自己資金=1589万円(同146万円増)◇住宅取得費合計=4368万円(同180万円増)◇贈与額=1121万円(同132万円減)◇借入金=3293万円(同47万円増)◇借入金の年収倍率=3.91倍(同0.1倍減)◇住宅の延床面積=131㎡(同2.0㎡増)一の状況で、世帯主年齢がほぼ横ばいなのに対し、世帯年収や自己資金、借入金、延べ床面積が増加したことから、住宅規模の拡大につながった。

〔都市圏別にみた平均顧客像〕◇世帯主年齢=全国平均42.3歳、うち東京圏44.6歳、名古屋圏38.9歳、大阪圏42.7歳、地方都市圏41.3歳一で東京圏が最も高い◇世帯年収=全国平均843万円、うち大阪圏が910万円と最も高く、次いで東京圏896万円、地方都市圏796万円、名古屋圏732万円一の順◇建築費=全国平均3244万円、うち2010年度に東京圏を上回った大阪圏が3年連続で3383万円と最も高く、次いで東京圏3318万円、名古屋圏3168万円、地方都市圏3097万円◇住宅延べ床面積=全国平均131.3㎡、うち大阪圏が134.1㎡で最も広く、次いで名古屋圏131.9㎡、地方都市圏131.5㎡、東京圏128.8㎡の順。

〔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41.2%(30~34歳20.3%、35~39歳20.9%)と最も高い。しかし、その中の35~39歳は2010年度まで増加傾向が続いていたが、一昨年度に減少に転じ今年度も低下(2009年度25.0%→2010年度26.0%→2011年度22.5%→2012年度22.0%→2013年度20.9%)し、30~34歳の割合に差がなくなりつつある◇2010年度まで8%台で推移していた60歳代は、2011年度には9.3%、2012年には10.8%と上昇傾向が続いていたが、若干低下して10.4%(前年度比0.4P減)◇40~44歳は過去5年間14%台と殆ど変化がなかったが、15.5%(同0.7P増)と初めて15%台を超えた◇25~29歳は2年連続の減少で7.5%(同1.0P減)。

〔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=5.9倍で前年度と同水準◇借入金の年収倍率は世帯年収が増加したことが影響して前年度を下回る3.91倍(同0.1倍減)。

〔住宅ローンの金利タイプ〕◇「全期間固定金利」(2011年度26.7%→2012年度19.9%→2013年度17.1%)はフラット35Sの金利引き下げ措置(当初10年間、年1%金利引下げ)の終了が大きく影響したためか、2011年度から3年連続で低下◇ここ数年、最も割合が高い「変動金利」は今年度2Pマイナスの61%。

〔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93.3%で最も高く、次いで「基礎控除(110万円)」19.6%、「相続時精算課税制度」12.2%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」の割合が高かったのは(7割を超えるもの)、「住宅ローン減税」(計79.0%)、「太陽光発電等補助金」(計77.0%)◇「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〕<https://www.judanren.or.jp/activity/chosa/report03/pdf/kousatu2013.pdf>

【問合せ先】広報部 03—5275—7251



### 国交省、7月の建設総合統計、出来高総計は0.5%増の3.7兆円

国土交通省がまとめた、「建設総合統計」(今年7月分)によると、7月の出来高総計は3兆7382億円(前年同月比0.5%増)で、このうち民間総計は2兆2527億円(同3.1%減)、公共総計は1兆4855億円(同6.3%増)となっている。

建設総合統計は、国内の建設活動を出来高ベースで把握することを目的とした加工統計で、建築着工統計調査や建設工事受注動態統計調査から得られる工事費額を着工ベースの金額として捉え、これらを月々の出来高ベースに展開して建設工事の出来高を推計している。内閣府が作成する四半期別GDP速報等の基礎データとして活用。

〔民間の出来高総計の内訳〕〈建築〉1兆8760億円(前年同月比3.8%減)、うち居住用1兆2098億円(同7.7%減)、非居住用6662億円(同4.3%増)〈土木〉3767億円(同0.6%増)。

〔公共の出来高総計の内訳〕〈建築〉2794億円(同17.1%増)、うち居住用537億円(同20.8%増)、非居住用2258億円(同16.2%増)〈土木〉1兆2061億円(同4.1%増)。

〔地域別の出来高〕◇北海道=2304億円(同4.6%減)◇東北=4732億円(同8.9%増)◇関東=1兆2461億円(同1.3%減)◇北陸=2012億円(同8.3%減)◇中部=4237億円(同1.5%減)◇近畿=4756億円(同4.9%増)◇中国=1940億円(同3.3%増)◇四国=993億円(同2.1%増)◇九州・沖縄=3948億円(同0.02%減)。

〔URL〕[http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04\\_hh\\_000476.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000476.html)  
<http://www.mlit.go.jp/common/001054814.pdf>(7月分統計概要)

【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、28612

### 国交省、25年度の住宅再建築は10.3万戸、再建築率は10.5%で横ばい

国土交通省がまとめた平成25年度の「住宅着工統計による再建築状況の概要」によると、25年度に再建築された住宅は前年度比9.2%増の10万3406戸となった。10万戸を上回ったのは20年度以来5年ぶり。全住宅着工戸数(98万7254戸)に対する再建築戸数の割合(再建築率)は10.5%(前年度比0.1P減)とほぼ横ばい。

再建築するために除却された住宅戸数は7万8857戸で、その跡地に再建築された住宅戸数は10万3406戸となった。再建築された住宅を利用関係別にみると、持家は5万3539戸、再建築率15.2%(同0.1P増)、貸家は4万4491戸、同12.0%(同0.2P減)、分譲は4万4440戸、同1.7%(同1.0%減)。構造別では持家は木造が3万9366戸、再建築率13.2%(前年度比0.3P増)、非木造が1万4173戸(同0.6P増)。貸家は木造が1万2068戸、同10.0%(同0.5P増)、非木造が3万2423戸、同13.0%(同0.6P減)。分譲は木造が1021戸、同0.8%(同増減なし)、非木造が3419戸、同2.6%(同1.8P減)。

三大都市圏の再建築戸数は7万411戸。首都圏は4万5821戸、再建築率13.6%(前年度比0.2P減)で、うち持家が1万7134戸、同22.7%(同0.7P増)、貸家が2万4790戸、同

19.2%(同 0.5P減)、分譲が 3311 戸、同 2.5%(同 1.7P減)。中部圏は 1 万 2364 戸、同 10.7%(同 0.3P減)で、うち持家が 8021 戸、同 14.6%(同 0.1P増)、貸家が 4297 戸、同 11.9%(同 0.8P減)、分譲が 11 戸、同 0.0%(同 0.1P減)。近畿圏は 1 万 2226 戸、同 8.2%(同 0.4P減)で、うち持家が 6795 戸、同 16.1%(同 0.3P減)、貸家が 4658 戸、同 8.8%(同 0.3P減)、分譲が 723 戸、同 1.4%(同 0.3P減)。三大都市圏以外の地域が 3 万 2995 戸、同 8.6%(同 0.3P増)で、うち持家が 2 万 1589 戸、同 12.0%(同 0.1P増)、貸家が 1 万 746 戸、同 7.1%(同 0.4P増)、分譲が 395 戸、同 0.8%(同 0.2P増)となっている。

除却された住宅を利用関係別にみると、持家が 5 万 9324 戸、貸家が 1 万 8475 戸、給与住宅が 1058 戸。持家を除却後、その敷地内に再建築された住宅戸数は 7 万 8231 戸で、そのうち持家が 5 万 2906 戸、貸家が 2 万 2195 戸、給与住宅が 250 戸、分譲住宅が 2880 戸となっている。

この調査は、住宅着工統計のうち、除却を伴う新設住宅着工戸数（住宅を除却して同一敷地に住宅を建てた戸数）を集計・整理することで、再建築の状況を把握するのが目的。住宅以外の建築物（工場など）を除却して新設された住宅や、住宅除却後であってもすぐに着工されない住宅は除いている。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/001054799.pdf>

【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 28625、28626

## 事業者公募

### 経済産業省、「先進的なリフォーム事業者表彰」募集を開始

経済産業省は、平成 26 年度「先進的なリフォーム事業者表彰」の募集を開始した。同表彰は、リフォームを「消費者の住まいに関する多様なニーズに応えるビジネス(サービス)」として注目し、リフォーム市場全体の発展につなげることを目的に、先進的なリフォーム事業者の“見える化”を図るとともに、ベストプラクティスとして発信する「先進的な事業者表彰」を実施するもの。リフォーム工事専門の事業者に限らず、リフォーム市場拡大に貢献する事業者など、先進的なリフォームビジネス(サービス)の取組について募集する。26 年度は三大都市圏(東京圏・名古屋圏・大阪圏)を対象に 15 者の選定を予定。先進的なリフォーム事業は例えば①異業種(不動産仲介、中古住宅買取再販、インテリア、インターネット、介護等)との連携等を通じて、新たなビジネスモデルを構築、②女性の感性を活かすなど独自の提案で、消費者の潜在的ニーズを掘り起こす取組、③消費者または事業者に対するリフォームのための相談・支援に対する取組、④地域に根差した家守的な役割を担うなど、魅力的なまちづくりへの貢献や地域コミュニティの活性化を促すような取組、⑤安心・安全、省エネ・創エネ、暮らしやすさの改善等の社会的ニーズを先取りした独自のリフォームへの取組など消費者ニーズ、社会的ニーズなど多様なニーズに応えるビジネス(サービス)及びそのビジネスを持続的に行うための取組が対象。募集締切りは 11 月 12 日(水)。表彰式は平成 27 年 3 月上旬を予定。応募に関する問い合わせは、経済産業省から委託された(株)矢野経済研究

所へ。応募方法や応募に係る説明会など詳細は以下のURLから。

〔URL〕 [http://www.meti.go.jp/policy/mono\\_info\\_service/mono/jyutaku/reformbiz.html](http://www.meti.go.jp/policy/mono_info_service/mono/jyutaku/reformbiz.html)

【問合せ先】 製造産業局住宅産業窯業建材課 03—3501—9255

【問合せ先】 榊矢野経済研究所「先進的なリフォーム事業者表彰選定事業」事務局 03—5371—6926

E-mail:reformbiz@yano.co.jp

## セミナー

### マン管C、管理不全マンションにならない為のセミナーを開催

(公財)マンション管理センターは、「マンション管理基礎セミナー」を10月4日に開催する。「管理(機能)不全マンションにならない為に!!」をテーマに(一社)埼玉県マンション管理士会副理事長・東ブロック長の栗原照明氏が講演。講演終了後に管理組合同士の情報交換会や無料相談会等が予定されている。受講料は無料。日時・会場は10月4日(土)13:00~16:30、越谷市中央市民会館(埼玉県越谷市)。申込み方法は電話またはURLから参加申込書を印刷しFAXで送信する。申込み締切りは10月3日(金)。定員の80名になり次第締め切る。

〔URL〕 [http://www.mankan.or.jp/01\\_seminar/pdf/seminar261004.pdf](http://www.mankan.or.jp/01_seminar/pdf/seminar261004.pdf)

【問合せ先】 越谷市建築住宅課 048—963—9205 FAX:048—965—0948

## シンポジウム

### 住宅生産振興財団、「まちなみシンポジウム」を10月24日開催

(一財)住宅生産振興財団は、「まちなみシンポジウム」を10月24日に開催する。テーマは“海外で活かされる日本のまちづくり”で海外での住宅開発の事例を踏まえ、日本のまちづくりの特長を再認識し、これからの住宅産業の海外戦略を探る。明治大学理工学部建築学科専任准教授・佐々木宏幸氏の「海外における住宅地開発」の基調講演をはじめ、有識者や住宅事業者らによるパネルディスカッションを行う。日時・会場は10月24日(金)13:30~16:30、住宅金融機構すまい・るホール(東京都文京区)。入場無料、定員の300名になり次第締め切る。申込み方法等詳細はURLから。

〔URL〕 <http://www.machinami.or.jp/contents/summary/symposium26.html>

【問合せ先】 03—5733—6733

## 協会だより

### 広島土砂災害の被災地に義援金

当協会は、このたび災害支援規程に基づき、広島土砂災害による被災地に対し、中国新聞社会事業団を通じて義援金100万円を送った。