



世帯年収増も、消費税増税の圧迫感が増加

～住団連、2014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、「2014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15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4345件。

平均的な顧客像をみると、世帯主年齢は42.0歳と昨年度より0.3歳低下した。全体に占める30歳代の割合は40.5%。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、昨年度10.4%と減少に転じ今年度も若干減少し9.6%と2年連続で減少した。従前住宅は「賃貸住宅」の割合が最も高く45.8%(前年度比0.9P増)、「建て替え」は29.6%(同3.1P減)でわずかに減少。建築費は3310万円(同66万円増)と増加し、「建て替え」費用は3808万円(同199万円増)、「土地購入・新築」費用は3033万円(同52万円増)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。世帯年収は851万円(同8万円増)に増加し、住宅取得費の世帯年収倍率は6.1倍(同0.2P増)と増加した。借入金は3540万円(同247万円増)で、借入金の年収倍率は若干増加し4.16倍(同0.25P増)となった。住宅ローンの金利タイプは、ここ数年低下傾向を示していた「全期間固定金利」が増加(2011年度26.7%→2012年度19.9%→2013年度17.1%→2014年度→17.8%)に転じた。ここ数年割合が最も高い「変動金利」は59.7%(同1.3P減)に減少した。「固定金利期間選択型」は3.1%(同1.0P減)に減少した。

住宅取得資金の贈与額は1054万円。「贈与あり」は21.5%(同1.3P増)で、25～30歳未満が33.3%(同2.2P減)、30～35歳未満が30.3%(同1.3P減)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。住宅取得時の資金計画での消費税の影響では、消費税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。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、2013年度以降は2014年度からの増税の決定が影響してか、「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%→2014年度37.9%)が9.4P増と大幅に増加した。その分「あまり影響がなかった」(2012年度36.6%→2013年度23.3%→2014年度15.2%)が8.1P減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32.2%(同7.7P増)、「まあ効果があ

った」が 51.0%(同 3.5 P 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 41.0%(同 5.1 P 増)、「まあ効果があった」が 30.4%(同 3.1 P 減)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=42.0 歳(前年度比 0.3 歳減)◇世帯年収=851 万円(同 8 万円増)◇自己資金=1480 万円(同 109 万円減)◇住宅取得費(建築費と土地代の合計)=4554 万円(同 186 万円増)◇贈与額=1054 万円(同 67 万円減)◇借入金=3540 万円(同 247 万円増)◇借入金の年収倍率=4.16 倍(同 0.25 P 増)◇住宅の延床面積=129 m²(同 2.0 m²減)―世帯年収は増えたが、建築費の高騰で住宅取得費も増加し、そのため主に借入金を増やすことで対処しており、さらに住宅の規模を縮小して調整していることが読み取れる。

【都市圏別にみた平均顧客像】◇世帯主年齢=全国平均 42.0 歳、うち東京圏 44.1 歳、名古屋圏 39.0 歳、大阪圏 42.5 歳、地方都市圏 40.7 歳―で東京圏が最も高い◇世帯年収=全国平均 851 万円、うち大阪圏が 905 万円と最も高く、次いで東京圏 857 万円、地方都市圏 854 万円、名古屋圏 763 万円―の順◇建築費=全国平均 3310 万円、うち 2010 年度に東京圏を上回った大阪圏が 4 年連続で 3425 万円と最も高く、次いで東京圏 3289 万円、名古屋圏 3277 万円、地方都市圏 3260 万円◇住宅延べ床面積=全国平均 129.2 m²、うち地方都市圏が 132.8 m²で最も広く、次いで名古屋圏と大阪圏が 132.0 m²で、東京圏が 123.4 m²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 40.5%(30~34 歳 20.1%、35~39 歳 20.4%)と最も高い。しかし、35~39 歳は 2010 年度をピークに 2011 年度から減少に転じ今年度も低下(2010 年度 26.0%→2011 年度 22.5%→2012 年度 22.0%→2013 年度 20.9%→2014 年度 20.4%)し、30~34 歳の割合と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 年度には 10.8%と上昇傾向が続いていたが、昨年度から 10.4%と低下に転じ、今年度も低下して 9.6%(前年度比 0.8 P 減)◇40~44 歳はここ数年、微増傾向で推移し 16.2%(同 0.7 P 増)◇25~29 歳は 3 年連続の減少から増加に転じて 9.0%(同 1.5 P 増)。

【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=6.1 倍で前年度より 0.2 P 増加◇借入金の年収倍率は世帯年収は増加したが、建築費の高騰が影響して前年度を上回る 4.16 倍(同 0.25 P 増)。

【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%→2014 年度 17.8%)は、2011 年度から 3 年連続で低下傾向にあったが増加に転じた◇ここ数年、最も割合が高い「変動金利」は今年度 1.3 P マイナスの 59.7%。

【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 84.2%で最も高く、次いで「基礎控除」21.4%、「両方の制度の活用」10.8%「相続時精算課税制度」7.3%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 83.2%)、「住宅取得資金贈与非課税特例」(同 71.4%)、「太陽光発電」(同 84.7%)◇「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/report03/2014chosa.html>

【問合せ先】業務部 03—5275—7251

東京都、7月の新設住宅着工は1万1297戸で2か月ぶりの減少

東京都がまとめた「平成27年7月の新設住宅着工統計」によると、東京都内における7月の新設住宅着工戸数は前年同月比で貸家は増加したが、持家、分譲住宅は減少し、全体で1.3%減と2か月ぶりに減少となった。

[主な利用関係別の内訳]◇持家は1484戸(前年同月比7.3%減)、2か月ぶりの減少◇貸家は5699戸(同15.0%増)、2か月連続の増加◇分譲住宅は3998戸(同10.8%減)、6か月ぶりの減少。うち、マンションは2543戸(同0.04%減)、6か月ぶりの減少、一戸建ては1410戸(同26.2%減)、4か月連続の減少。[地域別内訳]◇都心3区(千代田区、中央区、港区)は708戸(同104.0%増)、2か月ぶりの増加◇都心10区(千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、墨田区、江東区、渋谷区、豊島区)は2133戸(同3.9%減)、5か月ぶりの減少◇区部全体は8296戸(同1.9%減)、2か月ぶりの減少◇市部は2978戸(同0.3%増)、2か月連続の増加。

[URL] <http://www.metro.tokyo.jp/INET/CHOUSA/2015/09/60p94100.htm>

【問合せ先】都市整備局住宅政策推進部住宅政策課 03—5320—4932

国交省、昨年の全国の屋上緑化は約26.9ha、壁面緑化は約5.0ha

国土交通省がまとめた「平成26年全国屋上・壁面緑化施工実績等調査」によると、平成26年中に全国で行われた屋上緑化は約26.9ha、壁面緑化は約5.0haとなっている。特徴としては、樹木・草本・ツル性植物・コケなどを組み合わせた複合植栽の実績が近年増加傾向にあり、平成26年は面積(実数)・割合ともに過去最高となった。特に、商業施設などで多様な植物を用いた壁面緑化による高質で魅力ある空間づくりが進んでいることなどを要因としている。この調査は、昨年行われた全国の屋上・壁面緑化の施工実績等について、全国の造園建設会社や総合建設会社、屋上・壁面緑化関連資材メーカーなど計474社に対して郵送によるアンケート調査を行い、そのうち240社から回答(回答率50.6%)があったもの。同調査結果は、すべての施工実績を捕捉したものではないが、概ねの傾向をとらえる上で参考になるとしている。屋上緑化や壁面緑化は①都市におけるヒートアイランド現象の緩和、②美しく潤いのある都市空間の形成、③都市の低炭素化—などの観点から、全国的に取り組みが進められている。

〈平成26年全国屋上・壁面緑化施工実績等調査結果の概要〉

[単年度施工面積] ◇屋上緑化＝平成26年中に、少なくとも約26.9ha(サッカーコート約38面分)の屋上緑化が創出された(サッカーコート1面の面積＝7140㎡)◇壁面緑化＝平成26年中に、少なくとも約5.0ha(サッカーコート約7面分)の壁面緑化が創出された [累計施工面積] 平成12年から平成26年の15年間で、少なくとも屋上緑化は約413.8ha、壁面緑化は約68.0haが創出された [特徴] 壁面緑化の施工実績の動向は、植栽タイプ別にみると毎年全体の半数以上をツル性植物によるものが占めているが、近年、樹木・草本・ツル性植物・コケなどを組み合わせた複合植栽の実績が増加傾向にあることが確認された。平成

26 年は、複合植栽の壁面緑化の施工面積が 1 万 514 m²、施工面積割合は 21.5%でともに過去最高の施工実績を記録した。特に、商業施設での複合植栽の施工面積が 55.7%と大きく割合を占めている。同省では、①樹木・草本・ツル性植物・コケなどを組み合わせた多様性のある壁面緑化を実現するための技術の進展、②商業施設などに高質で魅力ある空間づくりで、華やかさやボリューム感などの演出に多様な植物を用いた壁面緑化の活用一が要因としている。

〔URL〕 <http://www.mlit.go.jp/common/001100847.pdf>

【問合先】 都市局公園緑地・景観課緑地環境室 03-5253-8111 内線 32963

意見募集

経産省、Z E H・Z E B検討委中間とりまとめ案で意見募集

経済産業省はZ E H(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)とZ E B(ネット・ゼロ・エネルギー・ビル)の両検討委員会の中間とりまとめ(案)を公表し、各々について意見募集を開始した。Z E Hでは「住宅については、2020年までに標準的な新築住宅の過半数で、2030年までに新築住宅の平均でZ E Hの実現を目指す」とし、Z E Bでは「建築物については、2020年までに新築公共建築物等で、2030年までに新築建築物の平均でZ E Bの実現を目指す」としている。Z E Hについては狭義のZ E Hに加え「(仮称)ニアリーZ E H」を設定。狭義のZ E Hでは①強化外皮基準が省エネ基準4~7地域で0.6w/m²k以下、②再生可能エネルギーを除き、基準一次エネルギー消費量から20%以上の一次エネルギー消費量を削減、③再生可能エネルギー導入、④再生可能エネルギーを加えて、基準一次エネルギー消費量から100%以上の一次エネルギー消費量を削減一とする。Z E Bも狭義のZ E Bと「(仮称)ニアリーZ E B」を設定。狭義のZ E Bは①再生可能エネルギーを除き、基準一次エネルギー消費量から50%以上の一次エネルギー消費量を削減、②再生可能エネルギーを加えて、基準一次エネルギー消費量から100%以上の一次エネルギー消費量を削減一とする。意見応募締切りは9月17日(木)必着。意見応募方法など詳細はURLを参照。

〔URL〕 <http://search.e-gov.go.jp/servlet/Public?CLASSNAME=PCMMSTDETAIL&id=620215018&Mode=0>
(Z E Hの意見募集)

<http://search.e-gov.go.jp/servlet/Public?CLASSNAME=PCMMSTDETAIL&id=620215017&Mode=0>
(Z E Bの意見募集)

【問合先】 資源エネルギー庁省エネルギー・新エネルギー部省エネルギー対策課 03-3501-9726

イベント案内

国交省、10月に住生活月間、全国各地でセミナーをはじめ多彩なイベントを開催

国土交通省や地方公共団体、当協会など住宅関係91団体などで構成する「住生活月間実行委員会」などは、今年度も「住生活月間」(10月1~31日)として、全国各地で講演会やセミナー、ハウジングフェアなど多彩なイベントを開催する。住生活月間中央イベントは「ずっと住み継ぐかしこい家~お得で快適&健康!省エネ住宅の暮らし~」をテーマに神奈川県横浜市で記念式典、展示等を行う。

《主なイベント》◆(1)「第27回住生活月間」と「第27回住生活月間中央イベントスーパーハウジングフェア in 神奈川」の合同記念式典＝10月17日(土)15:00～15:45◇会場：はまぎんホール(ヴィアマーレ)(神奈川県横浜市)(2)住生活月間功労者の表彰＝10月17日(土)合同式典終了後、国土交通大臣表彰及び住宅局長表彰◇会場：同、住意識の向上とゆとりある住生活の実現及び建築物の質の向上に向けて、優れた活動を行い顕著な功績をあげた個人又は団体に対して表彰。◆住生活月間フォーラム＝10月27日(火)13:30～16:00◇会場：(独)住宅金融支援機構「すまい・るホール」(東京都文京区)◇テーマ：「既存住宅ストックの維持・向上と活用～豊かで持続可能な住生活を実現するために～」[基調講演]池本洋一氏(株)リクルート住まいカンパニー SUUMO 編集長)、[パネルディスカッション]コーディネーター：島原万丈氏(株)ネクスト HOME 'S 総研所長)、パネリスト：池本洋一氏(株)リクルート住まいカンパニー SUUMO 編集長)、中林昌人氏(優良ストック住宅推進協議会〔スムストック〕事務局長)、吉村真代氏(株)STAYCATION 代表取締役)。既存住宅を適切にメンテナンスし、必要に応じてリフォームし、多世代にわたり使っていくシステムの構築について考え、豊かで持続可能な住生活の実現に向けたこれからの方向性を探る。

◆東日本大震災被災者の方向け住宅再建相談会(主催：(独)住宅金融支援機構ほか)＝10月4日(日)～31日(土)、岩手県・宮城県及び福島県の11会場で延べ14日間開催予定。内容は東日本大震災で被災された方の住宅再建を支援するため、住宅再建相談会(災害復興住宅融資の制度案内、返済シミュレーションの作成、資金計画のアドバイス)を開催。

◆「住宅の長寿命化リフォームシンポジウム」(主催：(社)住宅リフォーム推進協議会)＝◇東京会場：10月9日(金)、会場は(独)住宅金融支援機構「すまい・るホール」(東京都文京区)◇大阪会場：10月29日(木)、会場は大阪ガス OMEビル(大阪市中央区)。時間はいずれも13:30～16:30。内容は生活向上リフォームとこれからのビジネスモデルをテーマとした基調講演をはじめ国の政策やパネルディスカッション等を予定。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000096.html

【問合先】住宅局住宅政策課 03—5253—8111 内線 39223

[URL] <http://www.jh-a.or.jp/jyuuseikatu/top.html>

【問合先】住生活月間実行委員会事務局 03—3291—0881

東京都、住まいを中心に人、まちとのつながりを考える「住生活月間フォーラム」開催

東京都は、「東京都住生活月間フォーラム2015」を開催する。「これからの住まいについて語ろう～人とまちとつながる住まい～」をテーマに、(株)スピーク代表取締役東京R不動産代表ディレクター・吉里裕也氏、(株)エヌキューテンゴ・篠原靖弘氏、編集者デザインコミュニケーター・飯田彩氏らによる講演やパネルディスカッションが予定されており、住まいを中心とした人、まちとのつながりについて考える。日時と会場は、10月3日(土)13:30～16:30、都議会議事堂1階都民ホール(東京都新宿区)。参加費は無料。定員の250名になり次第締め切る。参加申込はURLから。

[URL] <http://www.metro.tokyo.jp/INET/BOSHU/2015/08/22p8p200.htm>

【問合先】都市整備局住宅政策推進部住宅政策課 03—5320—4916