

# 週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers



## 建築費と住宅取得費が増加、贈与と借入金で対処

### ～住団連、2019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、2019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の顧客ニーズの変化を把握することを目的として、2000年度から開始し、今回で20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3681件(住団連企業会員13社3261件、団体会員5団体420件)。

**【戸建注文住宅の平均顧客像】**◇世帯主年齢の平均＝40.3歳(前年度比0.6歳低下)。◇世帯年収＝936万円(同62万円増)。◇住宅の延床面積＝127.7㎡(同0.4㎡縮小)。◇建築費＝3763万円(同158万円増)。◇住宅取得費(建築費と土地代の合計)＝5214万円(同296万円増)。◇1㎡当たり平均建築費単価＝29.5万円(同1.4万円増)。◇自己資金＝1329万円(同27万円減)。◇贈与額＝1708万円(同534万円増)。◇借入金＝4369万円(同300万円増)。◇借入金の年収倍率＝4.67倍(同0.02ポイント[P]増)。世帯年収が増加したものの、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40.3歳、うち東京圏42.2歳、名古屋圏38.6歳、大阪圏40.7歳、地方都市圏39.3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3.27人、うち東京圏3.40人、名古屋圏3.03人、大阪圏3.27人、地方都市圏3.29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936万円、うち東京圏997万円、名古屋圏860万円、大阪圏1010万円、地方都市圏869万円—大阪圏が最も高く、名古屋圏が最も低い。◇住宅の延床面積＝全国平均127.7㎡、うち東京圏128.0㎡、名古屋圏125.1㎡、大阪圏131.4㎡、地方都市圏126.8㎡—大阪圏が最も広く、名古屋圏が最も狭い。◇建築費(全平均)＝全国平均3763万円、うち東京圏4040万円、名古屋圏3490万円、大阪圏4038万円、地方都市圏3480万円—東京圏が最も高く、地方都市圏が最も低い。◇建築費(建替え)＝全国平均4263万円、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44.7%(30～34歳24.4%、35～39歳20.3%)と高くなっているが、近年は30～34歳は若干の減少傾向となっており、35～39歳は増減を繰り返すような状況となっている。◇減少傾向が続いていた40～44歳が増加に転じ、前年度比1.1Pアップの13.0%となった。◇増加傾向が続い

ていた70歳以上が減少に転じ、同0.9Pダウンの1.7%となった。

**[建築費と土地代の構成比]**◇「買替え」は、建築費と土地代の合計金額が7423万円と、他の住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、合計金額が増加した(6365万円→7423万円)。◇建築費が住宅取得費総額のほぼ全てを占める「建替え」の建築費は4263万円。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3439万円。「建替え」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3857万円であり、「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3842万円と、「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倍で前年度と同じ。◇借入金の年収倍率=4.7倍で前年度と同じ。

**[住宅ローンの金利タイプ]**◇「変動金利」が7割以上(70.1%)を占める。前年度より4.7P増加した(65.4%→70.1%)。◇過去3年間をみると、「変動金利」が増加する反面、「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、例年どおり名古屋圏において「全期間固定金利」の割合が9.9%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77.0%で突出して高く、次いで「基礎控除と非課税特例の併用」(9.8%)、「基礎控除」(8.0%)の順で高く、「不明」(5.2%)を除けば、「相続時精算課税制度」(2.2%)、「相続時精算と非課税特例の併用」(1.5%)と続く。◇都市圏別にみても、おおむね同様な割合となっている。

**[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91.5%)、「次世代住宅ポイント制度」(計74.2%)、「太陽光発電(再生エネルギー買取制度)」(計73.5%)、「すまい給付金」(計71.6%)であり、「住宅取得資金贈与非課税特例」(計65.9%)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66.7%で目立って高く、次いで、「住宅の断熱性や気密性」(45.0%)、「地震時の住宅の安全性」(41.0%)、「収納の多さ、使いやすさ」(37.6%)、「住宅の広さ」(34.1%)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59.7%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」(41.2%)、「街並み、景観」(37.5%)、「日常の買い物の利便」(32.9%)の順となっている。この傾向は過去3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



## 政策動向

### 建設業法施行令の一部を改正する政令等が10月1日から施行

建設業の働き方改革を進め、将来の担い手を確保するため、建設業法及び公共工事の入札及び契約の適正化の促進に関する法律の一部を改正する法律(令和元年法律第30号)が令和元年6月5日に成立、同月12日に公布され、一部の規定を除き令和2年10月1日から施行された(※技術検定制度の見直し[建設業法第27条関係]のみ令和3年4月1日から施行)。

これに伴い、建設業法施行令の一部を改正する政令(令和2年政令第171号)が令和2年5月20日に公布、建設業法施行規則及び施工技術検定制度の一部を改正する省令(令和2年国土交通省令第69号)が同年8月28日に公布された。

また、建設業法第26条の4第1項に規定する監理技術者を補佐する者として、建設工事の種類に応じ国土交通大臣が定める要件を定める告示(令和2年国土交通省告示第1057号)等の関係告示が令和2年9月30日に公布されるとともに、関係ガイドラインについて改正が行われた。

#### 【建設業法施行令の主な改正内容について】

①著しく短い工期の禁止(令第5条の8関係)＝建設工事の注文者に対して、著しく短い工期による請負契約の締結を禁止し、これに違反した注文者に対して、国土交通大臣等は、必要があると認められるときは、勧告をすることができることとされ、勧告に従わなかったときは、その旨を公表できることとされたところ、勧告等の対象となる建設工事の請負代金の額の下限について、政令で定める額は、500万円(建築一式工事にあつては1500万円)とした。

②監理技術者の専任義務の緩和(令第28条及び第29条関係)＝工事現場に監理技術者を専任で置くべき建設工事について、当該監理技術者の職務を補佐する者として、当該建設工事に関し監理技術者に準ずる者として政令で定める者を専任で置く場合には、当該監理技術者の専任を要しないこととされたところ、監理技術者に準ずる者として政令で定める者としては、今回創設する1級技士補等とした。また、監理技術者の職務を補佐する者を置いた場合に、監理技術者が兼任できる工事現場の数は2とした。

③下請負人の主任技術者の配置が免除される特定専門工事について(令第30条関係)＝専門工事のうち、施工技術が画一的である等として政令で定めるもの(以下「特定専門工事」)については、元請の主任技術者が、下請の主任技術者が行うべき施工管理を併せて行うことができることとされたところ、特定専門工事は、下請代金の合計額が3500万円未満の鉄筋工事及び型枠工事とした。詳細については、下記の国土交通省URLを参照すること。

〔URL〕[https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/totikensangyo\\_const\\_tk1\\_000175.html](https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/totikensangyo_const_tk1_000175.html)

【問合せ先】不動産・建設経済局 建設業課 03—5253—8111 内線 24754、24756



## 調査統計

### 東京都の8月の新設住宅着工戸数、前年比1.7%増で2か月ぶりの増加

東京都は、都内における令和2年8月の「新設住宅着工戸数」をまとめた。

【令和2年8月】1万2615戸。前年同月比では、持家、分譲住宅が減少したが、貸家は増加したため、全体で1.7%増加し、2か月ぶりの増加となった。

〔利用関係別〕◇持家1297戸(前年同月比6.7%減、5か月連続の減少)。◇貸家6806戸(同18.3%増、4か月連続の増加)。◇分譲住宅4339戸(同16.9%減、2か月連続の減少)。うち、マンション3042戸(同16.5%減、3か月ぶりの減少)、一戸建て1275戸(同16.8%減、2か月連続の減少)。〔地域別〕◇都心3区(千代田区、中央区、港区)346戸(同84.2%減、2か月ぶりの減少)。◇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)3574戸(同17.8%減、2か月ぶりの減少)。◇区部全体1万590戸(同3.5%増、2か月連続の増加)。◇市部2006戸(同6.4%減、2か月連続の減少)。

〔URL〕<https://www.metro.tokyo.lg.jp/tosei/hodohappyo/press/2020/10/06/01.html>

【問合せ先】住宅政策本部 住宅企画部 企画経理課 03—5320—4932

## 市場動向

### 8月の首都圏・新築戸建の平均登録価格は前月比0.3%上昇、アットホーム調べ

アットホームがまとめた2020年8月の首都圏(1都3県・8エリア=東京23区、東京都下、横浜市・川崎市、神奈川県他、さいたま市、埼玉県他、千葉県西部、千葉県他)の「新築戸建の価格動向」によると、新築戸建の1戸当たりの平均登録価格(売り希望価格)は前月比0.3%上昇して3934万円となった。

東京都下以外の7エリアで前月を上回った。千葉県は千葉県西部、千葉県他の両エリアで2017年1月以降の最高額を更新した。

なお、千葉県西部は柏市、松戸市、流山市、我孫子市、市川市、浦安市、習志野市、船橋市の8市が対象。

〔首都圏8エリアの平均登録価格〕◇東京23区=5552万円(前月比0.4%上昇、前年同月比1.2%下落)◇東京都下=3975万円(同0.1%下落、同2.3%下落)◇横浜市・川崎市=4302万円(同0.3%上昇、同1.2%下落)◇神奈川県他=3747万円(同0.9%上昇、同0.3%下落)◇さいたま市=3678万円(同0.1%上昇、同0.8%上昇)◇埼玉県他=3162万円(同0.1%上昇、同0.8%上昇)◇千葉県西部=3492万円(同0.8%上昇、同1.7%上昇)◇千葉県他=2895万円(同1.0%上昇、同6.2%上昇)。

〔URL〕<https://athome-inc.jp/wp-content/uploads/2020/09/2020092901.pdf>

【問合せ先】広報担当 03—3580—7504

## ビル市況

### 三鬼商事、9月の東京都心5区・オフィスビル空室率、前月比で7か月連続上昇

三鬼商事がまとめた2020年9月時点の「最新オフィスビル市況」によると、東京ビジネス地区(都心5区=千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区、基準階面積100坪以上の主要貸事務所ビル)の平均空室率は3.43%、前月比0.36ポイント(P)上昇し、前年同月比でも1.79P上昇した。9月は大型空室の募集開始や集約などに伴う解約の影響が大きかったこと

もあり、東京ビジネス地区全体の空室面積がこの1か月間で約2万9000坪増加し、平均空室率は前月比で7か月連続の上昇となった。また、平均月額坪当たり賃料は2万2733円(前月比0.39%・89円下落、前年同月比4.02%・878円上昇)で、前月比では2か月連続で下落した。

〔新築ビル〕◇空室率=2.31%(前月比0.15P低下、前年同月比3.88P低下)。9月は小規模な成約の動きが見られたため低下した。◇月額坪当たり賃料=3万2923円(前月比312円下落、前年同月比2683円上昇)。

〔既存ビル〕◇空室率=3.47%(前月比0.38P上昇、前年同月比1.91P上昇)。9月は成約の動きが小規模にとどまり、大型空室の募集開始や解約の影響もあったため上昇した。◇月額坪当たり賃料=2万2515円(前月比73円下落、前年同月比914円上昇)。

〔URL〕<https://www.e-miki.com/market/tokyo/>

【問合せ先】お客様サービス室(東京) 0120—38—8127



## セミナー

### Re-Seed 機構、「環境不動産・SDGsセミナー」10/23・27にウェビナーで開催

(一社)環境不動産普及促進機構(Re-Seed 機構)は、Re-Seed 特別セミナー「環境不動産・SDGsセミナー～不動産投資におけるESG投資・SDGsの推進とRe-Seed 機構・民都機構の活用について」[2日間・全4回、後援:(一財)日本不動産研究所]を開催する。

昨今のESG投資・SDGsに対する急速な関心の高まりを踏まえ、不動産投資におけるESG投資・SDGsの意義・現状、政策面からの取組み状況、並びに当機構が推進している「耐震・環境不動産形成促進事業」をより多くの人に周知するのが目的。同セミナーは9月に今年度第1回目を開催したが、大変好評で早々に満席となってしまったため、9月に開催した講演内容のビデオを利用して、再度開催することとした。

なお、今回のセミナーは、新型コロナウイルス感染症感染予防の観点から、「ウェビナー」形式(Web上で講義資料・動画・音声配信し、受講者はPC・スマホ・タブレットで視聴)で実施する。

【第1部】ESG投資の時代における不動産市況＝吉野薫氏[(一財)日本不動産研究所研究部主任研究員、不動産エコノミスト]。【第2部】持続可能な地方創生に資する不動産証券化＝浪越祐介氏[国土交通省不動産・建設経済局不動産市場整備課不動産投資市場整備室室長]。

【第3部】耐震・環境不動産形成促進事業について＝酒井博史氏[(一社)環境不動産普及促進機構専務理事]。【第4部】不動産ストックの活用による地域価値向上を目指す「リノベーションまちづくり」の可能性＝加藤永氏[(一財)民間都市開発推進機構まちづくり支援部長]。

【日時】◇1日目(第1・2部)=10月23日(金)、◇2日目(第3・4部)=10月27日(火)。1日目、2日目ともに15:00～16:50。【定員】100名。【参加費】無料。

申込方法など詳細はURLを参照すること。

〔URL〕[http://www.re-seed.or.jp/info\\_kikou/detail/103](http://www.re-seed.or.jp/info_kikou/detail/103)

【問合せ先】総務部 03—6268—8015