

# 週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers

今週の  
フラッシュ

## 建築費と住宅取得費が増加、自己資金や借入金で対処

### ～住団連、2022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、2022年度「戸建注文住宅の顧客実態調査」をまとめた。2000年度から毎年1回実施する同調査は、主要都市圏における戸建注文住宅の顧客実態を体系的に調査・分析するものであり、経年変化も把握できる。今回は23回目の調査となる。2022年度の有効回答数は3222件で、そのうち3092件(96.0%)が住団連企業会員、130件(4.0%)が中小業者のサンプル。

**[戸建注文住宅の平均顧客像]**◇世帯主年齢の平均＝40.6歳(前年度比0.7歳上昇)。◇世帯年収＝1068万円(同75万円増)。◇住宅の延床面積＝123.6㎡(同0.9㎡縮小)。2015年以降、縮小傾向が続いている。◇建築費＝4224万円(同408万円増)。◇住宅取得費(建築費と土地代の合計)＝6370万円(同587万円増)。◇1㎡当たり平均建築費単価＝34.2万円(同3.6万円増)。2015年度以降、増加傾向が続いている。◇自己資金＝1915万円(同434万円増)。◇贈与額＝1117万円(同421万円減)。◇借入金＝5473万円(同506万円増)。◇借入金の年収倍率＝5.12倍(同0.12ポイント[P]増)。◇世帯年収が増加したものの、贈与額が減少し、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、自己資金や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40.6歳、東京圏43.1歳、名古屋圏37.6歳、大阪圏41.5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3.07人、東京圏3.10人、名古屋圏2.96人、大阪圏3.11人、地方都市圏3.07人—大阪圏が最も多く、名古屋圏が最も少ない。◇世帯年収＝全国平均1068万円、東京圏1175万円、名古屋圏901万円、大阪圏1186万円、地方都市圏986万円—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123.6㎡、東京圏124.3㎡、名古屋圏120.3㎡、大阪圏125.9㎡、地方都市圏123.7㎡—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4224万円、東京圏4542万円、名古屋圏3874万円、大阪圏4409万円、地方都市圏3985万円—東京圏が最も高く、名古屋圏が最も低い。

**[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42.9%(30～34歳24.1%、35～39歳18.8%)と、最も高くなっている。◇前年度、減少に転じた30～34歳が再び増加に転じた反面、ほぼ横ばい状態だった35～39歳が減少に転じた。◇増加傾向が続いていた25～29歳が減少に転じた。◇60歳代の増加傾向が目立ち、2020年度と比較すると2.0Pアップとなっている。

**[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8281万円と、他

の住替え状況との差異は依然として大きい。建築費と土地代共に前年度より増加しており、合計金額は増加(8092万円→8281万円)した。◇建築費が住宅取得費総額のほぼ全てを占める「古屋解体・新築」の建築費は4762万円。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3882万円。「古屋解体・新築」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。◇前年度、大きく建築費が下がった「新たに借地・新築」が、2022年度は増加した。ただし、土地代(保証金など)が低いため建築費が比較的高く、2020年度以前は建築費が「土地購入・新築」より高かったが2022年度も「土地購入・新築」より下回っている。◇土地代が事実上皆無に近い「親の土地／相続・新築」は、例年と同様に建築費は4055万円と、「土地購入・新築」の建築費3882万円と比べ高くなっている。

**【住宅取得費と借入金の年収倍率】**◇住宅取得費の年収倍率＝6.8倍(前年度比0.4P増)。  
◇借入金の年収倍率＝5.1倍(同0.1P増)。

**【住宅ローンの金利タイプ】**◇「変動金利」が9割以上(93.8%)を占め、前年度比8.7P増加(85.1%→93.8%)。「全期間固定金利」もわずかに増加(8.1%→8.6%)しており、「固定金利期間選択型」のみ減少(7.7%→5.4%)している。

**【贈与に係る特例制度の適用】**◇「住宅取得資金に係る贈与税非課税」が78.6%で突出して高く、「不明」(9.0%)を除けば、「基礎控除」(15.6%)、「基礎控除と贈与税非課税の併用」(4.9%)、「相続時精算課税制度」(2.1%)、「相続時精算と贈与税非課税の併用」(1.0%)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(8割を超える)のは、「住宅ローン減税」(計92.8%)、「こどもみらい住宅支援事業」(計96.8%)、「こどもエコすまい支援事業」(計97.5%)、「住宅取得資金贈与非課税特例」(計86.2%)、「太陽光発電(再生エネルギー買取制度)」(計83.6%)、「ZEH補助金」(計80.5%)。「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。◇2022年度から新たな設問に加わった「こどもみらい住宅支援事業」(計96.8%)と「こどもエコすまい支援事業」(計97.5%)は9割を超えており、住宅取得の動機付けとして高い効果が表れている。

**【住宅取得で重視した点】**◇「住宅の間取り」が61.8%と最も高く、以下、「地震時の住宅の安全性」(46.9%)、「住宅の断熱性や気密性」(36.4%)、「住宅の広さ」(35.3%)、「収納の多さ、使いやすさ」(26.6%)の順となっている。この傾向は前年度と大きく変わらない。◇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が多いことが明確に結果に表れている。ただし、「住宅の断熱性や気密性」は減少傾向が続いている。

**【住環境の面で特に重視した点】**◇新たに土地を購入(借地も含む)した顧客が住環境の面で特に重視した点を見ると、「通勤、通学などの利便」が38.6%で最も高く、以下、「敷地の広さや日当たりなど空間のゆとり」(33.9%)、「街並み、景観」(31.8%)、「水害・津波の受けにくさ」(29.0%)、「治安・犯罪が発生しにくい環境」(23.3%)、「日常の買い物の利便」(18.7%)の順となっている。◇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、街並みの良さ、安全性等を評価して、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】 住宅政策研究所 研究第1部 03—5275—7251



## 調査統計

### 国土省、6月の不動産価格指数（住宅総合）は前月比1.7%上昇

国土交通省は、令和5年6月分の「不動産価格指数(住宅)・季節調整値及び不動産取引件数・面積(住宅)」と令和5年第2四半期(4～6月)分の「不動産価格指数(商業用不動産)・季節調整値」をまとめた。令和5年6月分の「不動産価格指数(住宅)・季節調整値」(2010年平均=100)によると、全国の住宅総合指数は136.1で前月比1.7%上昇、2か月ぶりにアップした。内訳は◇住宅地=115.6(前月比4.0%上昇)◇戸建住宅=116.9(同0.1%上昇)◇マンション(区分所有)=191.4(同1.0%上昇)。令和5年第2四半期分の全国の「不動産価格指数(商業用不動産)・季節調整値」(2010年平均=100)は、「店舗」が154.3、「オフィス」が159.1、「倉庫」が128.4、「工場」が114.3、「マンション・アパート(一棟)」が160.1となった。これらを総合した「建物付土地総合指数」は151.7で前期比0.5%下落、2期ぶりにダウンした。また、「商業地」が108.9、「工業地」が116.9となり、これらを総合した「土地総合指数」は112.1で同0.7%上昇、2期ぶりにアップした。「商業用不動産総合指数」(建物付土地総合、土地総合)は137.5で同0.8%上昇、2期連続でアップした。

#### 〔令和5年6月分の「不動産価格指数(住宅)及び不動産取引件数・面積(住宅)」の概要〕

全国の不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=1万8510件(前年同月比6.6%増)、463万971㎡(同8.8%拡大)◇マンション=1万8033件(同2.2%増)、95万5494㎡(同2.9%拡大)。

〈南関東圏(埼玉・千葉・東京・神奈川)〉◇住宅総合指数=146.0(前月比1.9%上昇)◇住宅地=125.8(同5.0%上昇)◇戸建住宅=122.0(同2.0%下落)◇マンション=184.3(同0.2%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=4414件(前年同月比6.3%増)、74万6012㎡(同9.2%拡大)◇マンション=9929件(同1.0%増)、49万3984㎡(同3.4%拡大)。〈名古屋圏(岐阜・愛知・三重)〉◇住宅総合指数=120.7(前月比1.9%上昇)◇住宅地=105.1(同1.4%上昇)◇戸建住宅=113.1(同1.2%上昇)◇マンション=183.5(同1.1%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=1224件(前年同月比1.9%増)、29万5422㎡(同3.8%拡大)◇マンション=873件(同3.0%減)、5万6698㎡(同1.4%拡大)。〈京阪神圏(京都・大阪・兵庫)〉◇住宅総合指数=141.5(前月比1.4%上昇)◇住宅地=123.2(同1.4%上昇)◇戸建住宅=117.1(同0.4%上昇)◇マンション=195.9(同1.0%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=3119件(前年同月比8.1%増)、46万110㎡(同12.1%拡大)◇マンション=4019件(同4.7%増)、21万3994㎡(同3.0%拡大)。

〈東京都〉◇住宅総合指数=156.0(前月比1.8%上昇)◇住宅地=129.4(同2.7%上昇)◇戸建住宅=131.6(同0.4%下落)◇マンション=187.4(同0.2%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=1186件(前年同月比10.9%増)、13万9085㎡(同15.8%拡大)◇マンション=5738件(同0.5%減)、24万9032㎡(同2.4%拡大)。〈愛知県〉◇住宅総合指数=127.3(前月比3.5%上昇)◇住宅地=114.4(同4.5%上昇)◇戸建住宅=113.2(同0.9%上昇)◇マンシ

マンション=191.4(同2.1%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=610件(前年同月比0.7%減)、12万1518㎡(同4.9%縮小)◇マンション=809件(同3.2%減)、5万2274㎡(同1.5%拡大)。〈大阪府〉◇住宅総合指数=141.5(前月比1.3%上昇)◇住宅地=131.9(同2.0%上昇)◇戸建住宅=108.9(同0.8%上昇)◇マンション=192.2(同2.1%下落)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=1596件(前年同月比5.2%増)、18万575㎡(同6.7%拡大)◇マンション=2545件(同7.1%増)、12万6960㎡(同2.8%拡大)。

〔URL〕 [https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo05\\_hh\\_000001\\_00126.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo05_hh_000001_00126.html)

【問合せ先】 不動産・建設経済局 不動産市場整備課 03—5253—8111 内線 30214



## 周知依頼

### 「下請取引適正化推進月間」について、公取と中小企業庁から周知依頼

11月の令和5年度「下請取引適正化推進月間」の実施について、公正取引委員会及び中小企業庁から当協会に周知依頼があった。公正取引委員会及び中小企業庁は、下請取引の適正化について、従来、下請代金支払遅延等防止法(以下「下請法」)の迅速かつ効果的な運用、違反行為の未然防止、下請中小企業振興法に基づく振興基準の遵守の指導等を通じ、その推進を図ってきている。特に、毎年11月を「下請取引適正化推進月間」とし、この期間に下請法の普及・啓発事業を集中的に行っている。

本年度においても、公正取引委員会事務総局経済取引局取引部企業取引課及び各地方事務所等並びに中小企業庁事業環境部取引課及び各経済産業局等において、それぞれ下請取引適正化推進講習会の実施等により、下請法の普及・啓発を行うこととした。については下請事業者を含む事業者等への本事業の広報等に関して、当協会に協力を要請している。

【下請取引適正化推進講習会等の実施】全国の下請取引を行う事業者を対象に、下請法及び下請中小企業振興法の趣旨・内容を周知徹底するために下請取引適正化推進講習会等を開催する。①公正取引委員会は公正取引委員会ウェブサイト(<https://www.jftc.go.jp/>)を通じ、下請法に関する考え方等を分かりやすく示した動画を配信する。②中小企業庁は適正取引支援サイト(<https://tekitorisupport.go.jp/>)を通じ、下請法について、分かりやすく解説するe-learning及びオンライン講習会を実施する。【各種媒体による広報】公正取引委員会及び中小企業庁からのニュースリリース、ホームページでの公表内容をソースとした新聞、雑誌、インターネット及び機関誌(都道府県、業界団体等)等での記事掲載を通じ、全国的に下請取引の適正化に関する普及・啓発を行う。【ポスターの掲示】公正取引委員会、都道府県、中小企業関係団体、事業者団体等の施設にポスターを掲示することにより、下請取引の適正化に関する普及・啓発を行う。

また、令和5年4月28日、「特定受託事業者に係る取引の適正化等に関する法律」(フリーランス・事業者間取引適正化等法)(令和5年法律第25号)が可決成立し、同年5月12日に公布された。令和6年秋頃までに施行される予定。取引の適正化に係る規定については主に公正取引委員会及び中小企業庁が、就業環境の整備に係る規定については主に厚生労働省がそれぞれ執行を担う。

【法律の目的】この法律は、フリーランスの人が安心して働ける環境を整備するため、①フ

リーランスの人と企業などの発注事業者の間の取引の適正化と②フリーランスの人の就業環境の整備を図ることを目的としている。【法律の適用対象】発注事業者とフリーランスの間の「業務委託」に係る事業者間取引。◇フリーランス＝業務委託の相手方である事業者で、従業員を使用しないもの。◇発注事業者＝フリーランスに業務委託する事業者で、従業員を使用するもの。※一般的にフリーランスと呼ばれる人には、「従業員を使用している」「消費者を相手に取引をしている」といった方も含まれますが、この法律における「フリーランス」には該当しない。

下請取引適正化推進月間とフリーランス・事業者間取引適正化等法の詳細については、下記の公正取引委員会URLを参照すること。

〔URL〕 [https://www.jftc.go.jp/houdou/pressrelease/2023/oct/231004\\_gekkan.html](https://www.jftc.go.jp/houdou/pressrelease/2023/oct/231004_gekkan.html)

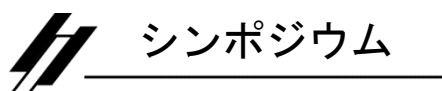
(令和5年度「下請取引適正化推進月間」の実施について)

<https://www.jftc.go.jp/file/flreaflet.pdf>

(「フリーランス・事業者間取引適正化等法」リーフレット)

【問合先】公正取引委員会 事務総局 経済取引局 取引部 企業取引課 03—3581—3375

中小企業庁 事業環境部 取引課 03—3501—1732



## 「東京都住生活シンポジウム 2023」10月27日開催

東京都は、「東京都住生活シンポジウム 2023」を10月27日(金)に開催する。同シンポジウムは、多様な世代における住宅リテラシー向上にスポットを当て、住まいに関わるプレイヤー達の実践事例の紹介を通じ、住意識と住生活の向上を図るとともに、同様の取組みを行う区市町村や事業者等への啓発を目的としている。

今年度は、シンポジウムのテーマを「多様な世代における住宅リテラシー向上を図る実践事例 自らの住まいを主体的に考える！良質な住環境の実現に向けて」と題し、各分野の有識者等を迎え、講演及びパネルディスカッションを通して、これからの東京の住まいのあり方について展望する。

【開会挨拶(ビデオメッセージ)】小池百合子氏[東京都知事]。【第一部・講演】①出前授業“健康と環境によい住まい方”～未来を担う子供たちとともに学ぶ～＝芦田亜紀氏[㈱LIXIL]。②賃貸住宅契約でのトラブルを予防～成人年齢引下げを踏まえた留意点～＝熊谷則一氏[涼風法律事務所弁護士]。③住まい確保の落とし穴“部屋が借りられない”～賃貸市場の仕組みと居住支援～＝種田聖氏[ホームネット㈱]。【第二部・パネルディスカッション】◇モデレーター＝大月敏雄氏[東京大学教授]。◇パネリスト＝芦田亜紀氏、熊谷則一氏、種田聖氏。◇司会・ファシリテーター＝渡辺真理氏[アナウンサー]。

【日時】10月27日(金) 14:00～16:30。【会場】都議会議事堂1階「都民ホール」(東京都新宿区)。【定員】200名。【参加費】無料。事前申込制。【申込締切】10月20日(金)まで。

申込方法など詳細については、下記URLを参照すること。

〔URL〕 <https://www.metro.tokyo.lg.jp/tosei/hodohappyo/press/2023/09/25/05.html>

【問合先】住宅政策本部 住宅企画部 企画経理課 03—5320—4938