

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上昇、自己資金や借入金で対処 ～住団連、2024 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、2024 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 25 回目の調査となる。2024 年度の有効回答数は 2435 件で、そのうち 2304 件(94.6%)が住団連企業会員、131 件(5.4%)が中小業者のサンプル。中小業者のサンプルは前年度比 32 件増加した。

【戸建注文住宅の平均顧客像】 ◇世帯主年齢の平均=40.0 歳(前年度比 0.2 歳低下)。◇配偶者年齢の平均=37.8 歳で、世帯主年齢との差は 2.2 歳。◇世帯年収=1128 万円(同 20 万円減)。◇住宅の延床面積=122.5 m²(同 1.0 m²縮小)。2015 年以降縮小傾向が続いている。◇建築費=4760 万円(同 194 万円増)。◇住宅取得費(建築費と土地代の合計)=7006 万円(同 325 万円増)。◇1 m²当たり平均建築費単価=38.8 万円(同 1.8 万円増)。2015 年度以降増加傾向が続いている。◇自己資金=2361 万円(同 314 万円増)。◇贈与額=1149 万円(同 137 万円減)。◇借入金=6371 万円(同 512 万円増)。◇借入金の年収倍率=5.65 倍(同 0.55 ポイント[P]増)。◇世帯年収と贈与額の減少に加え、建築費、住宅取得費が上昇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 40.0 歳、東京圏 42.1 歳、名古屋圏 36.8 歳、大阪圏 41.4 歳、地方都市圏 38.7 歳—東京圏が最も高く、名古屋圏が最も低い。◇配偶者年齢=全国平均 37.8 歳、東京圏 39.5 歳、名古屋圏 34.8 歳、大阪圏 39.4 歳、地方都市圏 36.7 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 2.99 人、東京圏 3.04 人、名古屋圏 2.92 人、大阪圏 3.03 人、地方都市圏 2.93 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 1128 万円、東京圏 1250 万円、名古屋圏 964 万円、大阪圏 1147 万円、地方都市圏 1083 万円—東京圏が最も高く、名古屋圏が最も低い。◇住宅の延床面積=全国平均 122.5 m²、東京圏 126.6 m²、名古屋圏 118.6 m²、大阪圏 122.4 m²、地方都市圏 120.1 m²—東京圏が最も広く、名古屋圏が最も狭い。◇建築費(全平均)=全国平均 4760 万円、東京圏 5139 万円、名古屋圏 4426 万円、大阪圏 4866 万円、地方都市圏 4405 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 44.8%(30~34 歳: 26.2%、35~39 歳: 18.6%)と、最も高くなっている。◇25~29 歳(13.6%→14.4%)と 30~34 歳(24.9%→26.2%)の増加傾向が目立つ。◇40 歳代の減少傾向が続いている(40~44 歳: 11.1%→10.6%、45~49 歳: 6.9%→5.7%)。◇55~59 歳(4.3%→4.6%)は微増ながら増加傾向が続

いている。【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 9052 万円と、他の住替え状況との差異は依然として大きい。建築費と土地代ともに前年度より増加しており、合計金額は増加(8254 万円→9052 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 5268 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 4406 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読み取れる。◇「親の土地／相続・新築」の建築費が増加傾向となっている。また、土地代が事実上皆無に近いため、その分、例年と同様、建築費は 4655 万円と、「土地購入・新築」の建築費 4406 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(7.0 倍)は前年度比 0.2 P 上昇し、借入金の年収倍率(5.6 倍)は同 0.5 P 上昇。【住宅ローンの金利タイプ(複数回答)】◇「変動金利」が 105.0%と突出して高くなっているとともに、前年度比 17.0 P 増加。

【贈与に係る特例制度の適用】◇「住宅取得資金に係る贈与非課税特例」が 87.3%で突出して高く、「不明」(7.3%)を除けば、「基礎控除のみ」(11.7%)、「相続時精算課税制度」(1.0%)、「相続時精算課税制度と住宅取得資金に係る贈与税非課税の併用」(0.5%)と続く。◇都市圏別にみると、東京圏において「基礎控除のみ」(3.9%)の割合が他の都市圏と比較して低いのが目立つ。【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」の割合をみると、「投資減税型特別控除」(62.8%)を除き、他の項目はいずれも 8 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。特に「住宅ローン減税」(計 94.3%)と「子育てエコホーム支援事業／子育てグリーン住宅支援事業」(計 97.2%)は 9 割を超えており、非常に高い効果が表れている。◇2024 年度から設問に加わった「認定長期優良住宅／認定低炭素住宅に係る登録免許税、不動産取得税、固定資産税の特例措置」(計 86.7%)は 9 割近くを示しており、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 62.6%と最も高く、以下、「地震時の住宅の安全性」(48.1%)、「住宅の広さ」(37.1%)、「住宅の断熱性や気密性」(32.4%)、「収納の多さ、使いやすさ」(24.1%)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、耐震性能や断熱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みると、「通勤、通学などの利便」が 39.7%で最も高く、以下、「街並み、景観」(32.4%)、「水害・津波の受けにくさ」(32.1%)、「敷地の広さや日当たりなど空間のゆとり」(30.3%)、「治安・犯罪が発生しにくい環境」(27.1%)、「災害時の避難のしやすさ」(23.0%)、「日常の買い物の利便」(18.1%)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>

【問合先】(一社)住宅生産団体連合会 03—5275—7251



調査統計

国交省、令和 7 年 9 月の既存住宅販売量指数、全国において前月比 4.9%増加

国土交通省は、令和 7 年 9 月分の「既存住宅販売量指数・季節調整値・確報値」をまとめた。平成 22 年(2010 年)平均を 100 として登記データを基に個人が購入した既存住宅の移転登記量を加工・指数化したもので、毎月発表している。

令和 7 年 9 月分の全国の「既存住宅販売量指数・季節調整値・確報値」の合計(戸建住宅・マンション)は前月比 4.9%増加した。

【令和 7 年 9 月分の既存住宅販売量指数・季節調整値・確報値】

〈全国〉 ◇「合計(戸建住宅・マンション)」=128.7(前月比 4.9%増)、「合計(戸建住宅・30 m²未満除くマンション)」=116.8(同 3.8%増)。◇「戸建住宅」=125.0(同 4.1%増)、「マンション」=132.3(同 6.4%増)、「30 m²未満除くマンション」=106.6(同 4.7%増)。

〈南関東圏(埼玉・千葉・東京・神奈川)〉 ◇「合計(戸建住宅・マンション)」=131.9(前月比 5.9%増)、「合計(戸建住宅・30 m²未満除くマンション)」=114.6(同 4.3%増)。◇「戸建住宅」=127.6(同 3.4%増)、「マンション」=134.7(同 7.5%増)。「30 m²未満除くマンション」=108.7(同 5.7%増)。〈名古屋圏(岐阜・愛知・三重)〉 ◇「合計(戸建住宅・マンション)」=137.5(前月比 6.7%増)、「合計(戸建住宅・30 m²未満除くマンション)」=126.4(同 3.3%増)。◇「戸建住宅」=133.6(同 3.4%増)、「マンション」=144.1(同 14.3%増)、「30 m²未満除くマンション」=115.6(同 6.1%増)。〈京阪神圏(京都・大阪・兵庫)〉 ◇「合計(戸建住宅・マンション)」=126.9(前月比 2.4%増)、「合計(戸建住宅・30 m²未満除くマンション)」=104.8(同 4.1%増)。◇「戸建住宅」=109.1(同 4.4%増)、「マンション」=141.5(同 0.1%増)、「30 m²未満除くマンション」=98.5(同 0.9%増)。

〈東京都〉 ◇「合計(戸建住宅・マンション)」=152.1(前月比 9.8%増)、「合計(戸建住宅・30 m²未満除くマンション)」=121.3(同 6.8%増)。◇「戸建住宅」=121.8(同 3.6%増)、「マンション」=159.0(同 9.9%増)。「30 m²未満除くマンション」=121.1(同 7.2%増)。〈愛知県〉 ◇「合計(戸建住宅・マンション)」=140.5(前月比 11.3%増)、「合計(戸建住宅・30 m²未満除くマンション)」=124.0(同 6.4%増)。◇「戸建住宅」=132.7(同 6.6%増)、「マンション」=146.8(同 15.5%増)、「30 m²未満除くマンション」=115.8(同 6.4%増)。〈大阪府〉 ◇「合計(戸建住宅・マンション)」=132.1(前月比 0.4%増)、「合計(戸建住宅・30 m²未満除くマンション)」=98.7(同 0.4%増)。◇「戸建住宅」=98.6(同 0.0%増)、「マンション」=160.3(同 1.1%増)、「30 m²未満除くマンション」=99.0(同 1.8%増)。

〔URL〕 https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo05_hh_000001_00243.html

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

都、令和 7 年 11 月の住宅着工戸数は前年比 5.0%減で 2 か月ぶりの減少

東京都は、都内における令和 7 年 11 月の「新設住宅着工戸数」をまとめた。

【令和 7 年 11 月】 9148 戸。前年同月比では、貸家は増加したが、持家と分譲住宅が減少し

たため、全体で5.0%減と2か月ぶりの減少となった。

[利用関係別] ◇持家 1123戸(前年同月比3.2%減、8か月連続の減少)。◇貸家 5441戸(同11.3%増、2か月連続の増加)。◇分譲住宅 2554戸(同28.1%減、3か月ぶりの減少)。うち、マンション 1037戸(同52.7%減、3か月ぶりの減少)、一戸建て 1462戸(同9.7%増、2か月連続の増加)。

[地域別] ◇都心3区(千代田区、中央区、港区)314戸(前年同月比39.5%減、2か月連続の減少)。◇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)1965戸(同28.3%減、2か月ぶりの減少)。◇区部全体 7463戸(同7.8%減、8か月連続の減少)。◇市部 1668戸(同10.8%増、3か月連続の増加)。

〔URL〕 <https://www.metro.tokyo.lg.jp/information/press/2026/01/2026010805>

【問合先】 住宅政策本部 住宅企画部 企画経理課 03—5320—4938



市場動向

2025年11月の首都圏・新築戸建の平均価格は0.4%上昇、アットホーム調べ

アットホームがまとめた2025年11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、1戸当たりの平均登録価格(売り希望価格)は4885万円で前月比0.4%上昇と4か月連続のアップ。前年同月比は6.3%上昇と15か月連続のアップとなった。8か月連続して8エリア全てで前年同月比を上回った。

東京23区、東京都下、横浜市・川崎市、神奈川県他、千葉県西部、千葉県他の6エリアは2017年1月以降の最高額を更新。東京23区の平均登録価格は初の8000万円台になった。

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=8107万円(前月比1.9%上昇、前年同月比14.7%上昇) ◇東京都下=5063万円(同0.2%上昇、同5.5%上昇) ◇横浜市・川崎市=5490万円(同0.3%上昇、同4.0%上昇) ◇神奈川県他=4391万円(同0.3%上昇、同7.1%上昇) ◇さいたま市=4574万円(同0.3%下落、同6.9%上昇) ◇埼玉県他=3793万円(同0.0%下落、同3.8%上昇) ◇千葉県西部=4584万円(同0.5%上昇、同7.7%上昇) ◇千葉県他=3471万円(同0.5%上昇、同7.9%上昇)。

〔URL〕 <https://athome-inc.jp/news/data/market/shinchiku-kodate-kakaku-202511/>

【問合先】 広報担当 03—3580—7504



セミナー

住宅・建築SDGsフォーラム、「第59回月例セミナー」1月23日開催

(一財)住宅・建築SDGs推進センター(IBECs)は、住宅・建築SDGsフォーラム第59回月例

セミナー「(仮)部分断熱等改修のすすめ～部分断熱改修の実例と効果～」[共催：(一社)日本サステナブル建築協会(JSBC)]を1月23日(金)にオンライン形式で開催する。

【講師】鈴木大隆氏(北海道立総合研究機構理事)。

【司会】伊香賀俊治氏(SDGsフォーラム運営委員会委員長/一般財団法人住宅・建築SDGs推進センター理事長)。

【日時】1月23日(金)16:00～17:30。【開催方法】オンライン形式(ZOOMによるWebinar方式)。【参加費】無料。【定員】500名。申込方法など詳細は下記URLを参照すること。

〔URL〕https://www.ibecs.or.jp/sdgsforum/doc/sem_59th_260123.pdf

【問合先】(一財)住宅・建築SDGs推進センター(IBECs)
住宅・建築SDGsフォーラム事務局 E-mail : sdgsforum@ibecs.or.jp

エネ庁、「環境と防災対策を両立させるエネルギーまちづくり」1/26開催

経済産業省資源エネルギー庁は、令和7年度「環境と防災対策を両立させるエネルギーまちづくりセミナー」[運営：(一社)日本熱供給事業協会]を1月26日(月)にオンラインで開催する。

2050年の脱炭素社会の実現に向けて、省エネルギーの促進や再生可能エネルギーの導入がますます重要となっている。一方で、水災害や震災などのリスクも高まっており、まちづくりに求められる対策は多様化している。同セミナーでは「環境性能とレジリエンス性能を両立させる新拠点づくりとエネルギーの面的利用(地域熱供給)」をテーマに、関連する政策や事例を紹介する。

【政策編】◇熱供給事業の動向とSHK制度について=谷本大地氏[経済産業省資源エネルギー庁電力・ガス事業部政策課熱供給産業室企画係長]。◇まちづくりGX～都市の脱炭素化の推進～=川合健太氏[国土交通省都市局都市環境課環境政策企画係長]。◇東京都の地域における脱炭素化に関する計画制度について=上原麻衣子氏[東京都環境局気候変動対策部地域エネルギー課長]。【事例編】◇新さっぽろ駅周辺地区のまちづくり計画と新さっぽろエネルギーセンターの貢献=田村尚己氏[札幌市まちづくり政策局都市計画部事業推進課長]、辻栄朝香氏[北海道ガス㈱エネルギーシステム部エネルギーシステムG]。◇鹿児島市「キラメキテラス」開発のコンセプトと環境にやさしく、災害に強いエネルギーの面的供給システムの採用=川崎誠氏[南国殖産㈱不動産事業部施設管理係長]。◇むつざわスマートウェルネスタウン拠点形成事業における面的エネルギーシステムの導入と効果=嶋野崇文氏[パシフィックパワー㈱代表取締役社長]。【業界情報】◇持続可能なまちをつくる地域熱供給プラットフォーム=古川美喜男氏[(一社)日本熱供給事業協会調査企画部長]。

【参加対象】行政、エネルギー、不動産・建設・設計、鉄道、金融、学生一等の人々。

【日時】1月26日(月)14:00～17:30。【形式】オンライン(zoomウェビナー)。【定員】500名(先着順)。【参加費】無料。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.jdhc.or.jp/event/enecho-semi2025/>

【問合先】(一社)日本熱供給事業協会 広報部
03-6261-7704 E-mail : event@jdhc.or.jp