

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、2021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、2021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22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3420件(住団連企業会員13社2631件、団体会員5団体789件)。

[戸建注文住宅の平均顧客像]◇世帯主年齢の平均=39.9歳(前年度比0.3歳上昇)。◇世帯年収=993万円(同29万円増)。◇住宅の延床面積=124.5㎡(同2.3㎡縮小)。2015年以降、縮小傾向が続いている。◇建築費=3816万円(同1万円増)。◇住宅取得費(建築費と土地代の合計)=5783万円(同446万円増)。◇1㎡当たり平均建築費単価=30.6万円(同0.5万円増)。2015年以降、増加傾向が続いている。◇自己資金=1481万円(同188万円増)。◇贈与額=1538万円(同3万円増)。◇借入金=4967万円(同366万円増)。◇借入金の年収倍率=5.00倍(同0.23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39.9歳、うち東京圏42.4歳、名古屋圏37.0歳、大阪圏40.9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。◇世帯人数=全国平均3.14人、うち東京圏3.19人、名古屋圏3.02人、大阪圏3.21人、地方都市圏3.13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993万円、うち東京圏1069万円、名古屋圏879万円、大阪圏1091万円、地方都市圏946万円—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124.5㎡、うち東京圏124.5㎡、名古屋圏122.6㎡、大阪圏130.1㎡、地方都市圏122.7㎡—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3816万円、うち東京圏4096万円、名古屋圏3614万円、大阪圏4166万円、地方都市圏3510万円—大阪圏が最も高く、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43.3%(30～34歳23.0%、35～39歳20.3%)と高くなっている。前年、増加に転じた30～34歳が再び減少に転じたが、35～39歳は前年度からほぼ横ばい。◇25～29歳は2018年度から増加傾向が続いており、2021年度は2018年度比4.2Pアップの14.0%。

[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8092万円と、他

の住替え状況との差異は依然として大きい。土地代は前年度より減少したが、建築費が増加しており、合計金額は増加した(7559万円→8092万円)。◇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4328万円。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3479万円。「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。◇例年、土地代(保証金など)が低い「新たに借地・新築」は、建築費が「土地購入・新築」と比べ高かったが2021年度は低くなっている。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3743万円と、「土地購入・新築」の建築費3479万円と比べ、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=6.4倍で前年度比0.3P増加。
◇借入金の年収倍率=5.0倍で同0.2P増加。

〔住宅ローンの金利タイプ〕◇「変動金利」が8割以上(85.1%)を占め、前年度より5.7P増加した(79.4%→85.1%)。その分、「全期間固定金利」(11.2%→8.1%)と「固定金利期間選択型」(8.4%→7.7%)が共に低下している。

〔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79.8%で突出して高く、「不明」(9.7%)を除けば、「基礎控除」(7.9%)、「基礎控除と贈与税非課税の併用」(5.4%)、「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」(1.1%)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94.6%)、「すまい給付金」(計80.9%)、「グリーン住宅ポイント」(計86.9%)、「住宅取得資金贈与非課税特例」(計72.0%)、「太陽光発電(再生エネルギー買取制度)」(計77.3%)、「ZEH補助金」(計72.8%)。「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。◇2021年度から新たな設問に加わった「グリーン住宅ポイント」は計86.9%となっており、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67.1%と最も高く、以下、「住宅の断熱性や気密性」(41.1%)、「地震時の住宅の安全性」(36.7%)、「収納の多さ、使いやすさ」(35.8%)、「住宅の広さ」(35.4%)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が多いこと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〕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50.4%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」(39.9%)、「街並み、景観」(34.8%)、「水害・津波の受けにくさ」(32.1%)、「日常の買い物の利便」(28.9%)の順となっている。ここ数年、豪雨水害が多発していることが大きく影響してか、「水害・津波の受けにくさ」の増加が目立っていたが、2021年度は減少となった(33.8%→32.1%)。それ以外は、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>



調査統計

東京都、8月の新設住宅着工戸数、前年比2.1%増で6か月ぶりの増加

東京都は、都内における令和4年8月の「新設住宅着工戸数」をまとめた。

【令和4年8月】1万1198戸。前年同月比では、持家が減少したが、貸家、分譲住宅は共に増加したため、全体で2.1%増と6か月ぶりの増加となった。

[利用関係別]◇持家1262戸(前年同月比14.5%減、7か月連続の減少)。◇貸家5618戸(同3.1%増、2か月連続の増加)。◇分譲住宅4259戸(同5.9%増、6か月ぶりの増加)。うち、マンション2763戸(同11.4%増、6か月ぶりの増加)、一戸建て1433戸(同3.8%減、13か月ぶりの減少)。[地域別]◇都心3区(千代田区、中央区、港区)344戸(同74.6%減、4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)2883戸(同7.8%減、5か月連続の減少)。◇区部全体9132戸(同4.0%増、6か月ぶりの増加)。◇市部2052戸(同5.4%減、4か月ぶりの減少)。

[URL] <https://www.metro.tokyo.lg.jp/tosei/hodohappyo/press/2022/10/06/10.html>

【問合せ先】 住宅政策本部 住宅企画部 企画経理課 03—5320—4932



事業者募集

国交省、「省CO₂先導プロジェクト2022」の第2回提案募集を開始

国土交通省は、省エネ・省CO₂に係る先導的な技術を導入した住宅・建築物のリーディングプロジェクトを支援する「令和4年度サステナブル建築物等先導事業(省CO₂先導型)」[「省CO₂先導プロジェクト2022」]の第2回提案募集を開始した。

【募集部門と主な事業要件】①LCCM(ライフ・サイクル・カーボン・マイナス)低層共同住宅部門(共同住宅[戸建住宅についてはLCCM住宅整備推進事業(<https://lccm-shien.jp/>)を確認すること])=◇強化外皮基準(ZEH水準の断熱性能)を満たすもの。◇再生可能エネルギーを除き、一次エネルギー消費量が現行の省エネ基準値から25%削減されているもの。◇ライフサイクルCO₂の評価結果が0以下となるもの—など。②分譲住宅トッパー事業者部門(共同住宅)=◇強化外皮基準(ZEH水準の断熱性能)を満たすもの。◇再生可能エネルギーを除き、一次エネルギー消費量が現行の省エネ基準値から20%削減されているもの。◇波及効果・普及効果に関して提案するもの—など。

【補助額・スケジュール等】<補助対象>設計費、建設工事費等のうち、先導的と評価された部分。<補助率>補助対象工事の1/2—等。<限度額>原則5億円/プロジェクト—等。<事業期間>採択年度を含め原則4年以内に完了。【応募締切】11月7日(月)まで。

【採択】応募提案については審査の上、12月頃を目処に採択事業を公表する予定。

応募方法など詳細については、下記の評価事務局URLを参照すること。

[URL] https://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_001113.html

<https://www.kenken.go.jp/shouco2/>

[サステナブル建築物等先導事業(省CO₂先導型)評価事務局]

【問合せ】 住宅局 参事官(建築企画担当) 付 03—5253—8111 内線 39458



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「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(※令和4年1月に下請法の運用基準を改正済み、同年7月に振興基準を大幅に改正済み)。

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・啓発に係る取組み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及び下請取引適正化シンポジウムを開催する。

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並びに下請取引適正化推進シンポジウムを実施する。

【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。

同月間の詳細については、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/2022/oct/221005_gekkan.html

【問合せ】 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

令和4年度「URひと・まち・くらしシンポジウム」、10月27日開催

(独)都市再生機構(UR都市機構)は、令和4年度URひと・まち・くらしシンポジウム(UR技術・研究報告会)「都市の暮らしの歴史を学び、未来を志向する～社会課題を、超えていく。～」[共催：(一財)都市再生共済会]を10月27日(木)に開催する。会場開催及び、当日の様子はライブ配信するとともに、アーカイブ配信を11月2日(水)から11月15日(火)まで行う予定。同シンポジウムのプログラム内にて、令和5年春にニューヴェル赤羽台の一画に開館予定の情報発信施設(仮称)の名称を発表する。

＜プログラム(予定)＞司会進行：木佐彩子氏[フリーアナウンサー]。

【基調講演】坂村健氏[INIAD(東洋大学情報連携学部)学部長／東京大学名誉教授]。内容：「未来を志向する」をテーマに、ニューヴェル赤羽台保存街区で実施している、2030年の住まいにおけるHaaSを模索する「Open Smart UR」の取組み等近未来住宅について。

【パネルディスカッション】渡辺真理氏[株式会社設計組織ADH共同代表／法政大学名誉教授]、高山明氏[東京藝術大学大学院映像研究科教授]、菊川怜氏[女優、東京大学工学部建築学科卒]、田中伸和氏[(独)都市再生機構副理事長]。内容：「都市の暮らしの歴史を学ぶ」をテーマに赤羽をモデルケースにしたまちづくりの歴史等について。

【UR事業報告】①『Green Bind!』みどりが東ねるまちと生活～草加松原団地全面建替事業の完了について～＝賃貸住宅部門。②バスターミナル東京八重洲の開業～東京駅前におけるバスターミナル整備について～＝都市再生部門。③明日から何ができるか考えてみよう～東日本大震災からの復興に向けて～＝災害復興部門。④自然災害からの復旧工事における新たな体制について～技術系職員不足で悩む地方自治体に有用なマネジメント手法～＝災害復興部門。⑤日本の都市開発ノウハウを世界へ～TOD(公共交通指向型開発)の国内開発事例の海外展開とこれからの都市開発について～＝海外展開支援部門。

【UR研究報告】①20年超に及ぶ長期実験の実施～八王子集合住宅歴史館での段差付きボイドスラブの長期たわみに関する実証実験～。②都市再生事業における工事中交通マネジメントの重要性～渋谷やうめきた等のターミナル駅周辺での事例を通して～。③UR賃貸住宅における「懐かしいけど新しい、魅力的な遊び場」づくり～子供の健全な発達やコミュニティ形成に貢献する屋外空間を目指して～。④UR都市機構におけるスマート技術活用に向けた取組み～団地での自動配送ロボット等の実証実験について～。

【開催日時】＜会場開催・ライブ配信＞10月27日(木)12:00～16:20(予定)。※11:00開場。
＜アーカイブ配信＞11月2日(水)10:00～11月15日(火)17:00。【会場】イイノホール(東京都千代田区)。※参加・視聴無料。事前登録制。新型コロナウイルス感染症の影響により開催方法・内容等が変更となる可能性がある。申込方法など詳細は下記URLを参照すること。

【URL】<https://www.ur-net.go.jp/rd/houkokukai/2022/>

【問合先】URひと・まち・くらしシンポジウム事務局 03—5843—1726