

調査結果の要約および考察

1. 本調査の特徴
2. 2022年度調査結果の要点
3. 2022年度調査結果の要約

1. 本調査の特徴

- 2000年度から毎年1回実施する本調査は、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(今年は23回目の調査となる)。
- 調査票の記入は、顧客ではなく住宅メーカーの営業担当者が行う。
- 住宅敷地の取得状況別など、住宅属性や世帯属性を明らかにする。
- 古屋を解体して新築した場合における従前住宅の築年数を属性別に分析する。
- 住宅取得価格(建築費+土地代)と住宅取得資金(自己資金+贈与+借入金)を分析する。
- 住宅減税、住宅消費税、住宅性能、住環境、最新設備・建材・技術に関する顧客意識・行動を営業面から把握する。

2. 2022年度調査結果の要点

- 2022年度の有効回答数は3,222件であり、そのうち3,092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である。中小業者のサンプルは昨年度より659件減少した(図表2-1-3)。
- 世帯主年齢の平均は、今年度40.6歳と、昨年度より0.7歳上昇した(図表1)。例年どおり30歳代の割合が高い(図表3)。「親と子世帯」が52.4%を占める(図2-1-13)。
- 従前住宅については、「賃貸住宅」の割合が最も高く50.9%を占める(図表2-2-9)。
- 住宅敷地の取得状況別にみた「従前住宅の敷地」と「従前住宅や敷地を売却して、新たに購入した土地(買い替え)」がともに1.1ポイント増加した(図表5-1)。
- 住宅敷地の従前の土地利用状況は、「契約時又は以前に住宅が建っていた土地」が59.3%を占め、「契約時に住宅以外の建物だった土地」の7.9%と合わせると、全体の67.2%が従前から建物があった宅地となっている(図表5-2)。
- 建築費(4,224万円)は昨年度より上昇し、土地代を加えた住宅取得費(6,370万円)も上昇した。用地取得方法別にみると「古屋解体・新築」、「買い替え」、「土地購入・新築」の全てにおいて建築費と土地代がともに上昇した(図表7)。
- 建築費の1㎡単価は34.2万円で、昨年度から3.6万円上昇した(図表1-3)。
- 一次取得層の「土地購入・新築」では、住宅取得費に占める建築費の割合が56.3%である(図表2-3-10)。
- 住宅取得費の世帯年収倍率(6.8倍)は、昨年度から0.4ポイント上昇した(図表9)。
- 長期優良住宅は全体の88.6%を占めている(図表6-1)。
- 住宅ローンの金利タイプは、「変動金利」と「全期間固定金利」の割合が増加する反面、「固定金利期間選択型」が減少した(図表10)。
- 贈与金は昨年度より減少し平均1,117万円となったが、贈与ありの割合は21.4%で昨年度より高くなっている(図表12-1)。
- 贈与に係る特例制度の適用では、「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、次いで「基礎控除」(15.6%)の順となっている(図表12-3)。
- 住宅消費税の圧迫感は、「かなり圧迫感があった」の増加傾向が続いている(図表13)。
- 住宅性能表示制度を採用した割合は増加し75.8%である(図表14-1)。

¹ 「従前住宅の敷地」とは、新築の状況の設問における「従前住宅の敷地に新築」の回答を意味する。以下同じ。

² 土地代なしも含む平均。

³ 「土地購入・新築」とは、「新たに購入した土地に新築」を意味する。

- 住宅購入を検討する上で重視した点は、昨年と同様に「間取り」が目立って高く6割以上を占める(図表 16)。
- 最新設備・建材・技術で、採用の有無にかかわらず顧客が特に関心の高かったものでは、設備では「太陽光発電パネル」(73.7%)、建材では「メンテナンスフリー外壁」(22.6%)、技術では「構造システム(免振・制振等)」(15.0%)の割合が最も高い(図表 18-1)。
- ZEHの検討の有無では、「ZEHにした」が41.5%を占める。「ZEHにした」は増加傾向が続いている(図表 19-1)。

3. 2022 年度調査結果の要約

(1) 戸建注文住宅の平均顧客像

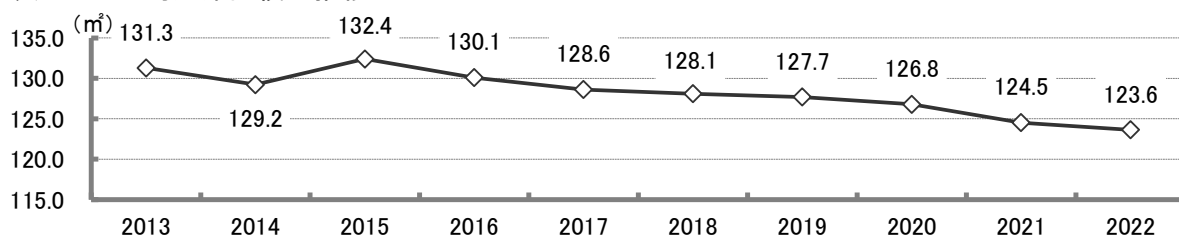
- 世帯主年齢の平均は、今年度は平均 40.6 歳と、昨年度より 0.7 歳上昇した(図表 1)。
- 世帯年収は 1,068 万円で、昨年度より 75 万円増加した。
- 住宅の延床面積は 123.6 m²で、昨年度より 0.9 m²縮小し、2015 年以降縮小傾向が続いている。(図表 1-2)
- 建築費は 4,224 万円で昨年度より 408 万円高くなり、住宅取得費合計は 6,370 万円で、587 万円高くなっている。
- 平均建築費単価は 34.2 万円/m²で、昨年度より 3.6 万円上昇し、2015 年以降上昇傾向が続いている(図表 1-3)。
- 自己資金は 1,915 万円で 434 万円増加した。贈与額は 1,117 万円で、421 万円減少した。
- 借入金は 5,473 万円で、昨年度より 506 万円高くなり、借入金年収倍率は 5.12 倍と昨年度を 0.12 ポイント上回った。
- 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。

図表 1-1 戸建注文住宅の平均顧客像の変化

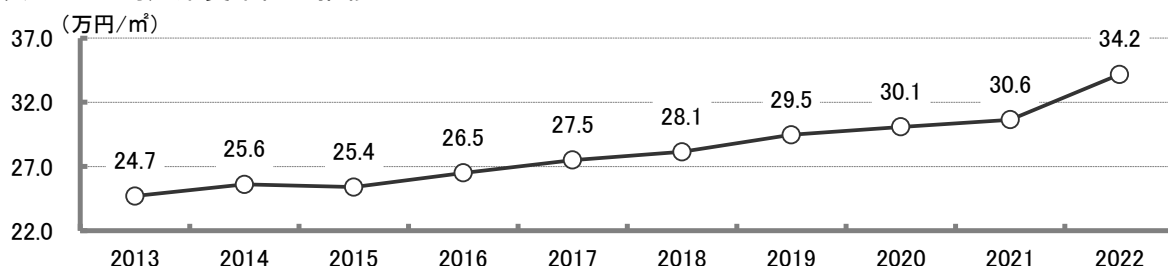
プロフィール項目	平均値			備考
	2020 年度	2021 年度	2022 年度	
有効サンプル数	3,385 件	3,420 件	3,222 件	
世帯主年齢	39.6 歳	39.9 歳	40.6 歳	
世帯人数	3.22 人	3.14 人	3.07 人	
親子世帯	55.8%	54.2%	52.4%	二世帯(三世代含む)同居 11.1%
世帯年収	964 万円	993 万円	1,068 万円	
古家解体・新築率	25.8%	28.2%	29.3%	
延床面積	126.8 m ²	124.5 m ²	123.6 m ²	
住宅取得費	5,337 万円	5,783 万円	6,370 万円	建築費と土地代の合計
建築費	3,815 万円	3,816 万円	4,224 万円	古家解体・新築 4,762 万円
自己資金	1,293 万円	1,481 万円	1,915 万円	自己資金比率 26.2%
贈与額	1,535 万円	1,538 万円	1,117 万円	「贈与あり」のみ
借入金	4,601 万円	4,967 万円	5,473 万円	「借入あり」のみ
借入金の年収倍率	4.77 倍	5.00 倍	5.12 倍	「借入あり」のみ

(注 1) 親子世帯は不明を除く全体に対する割合。

図表 1-2 平均延床面積の推移

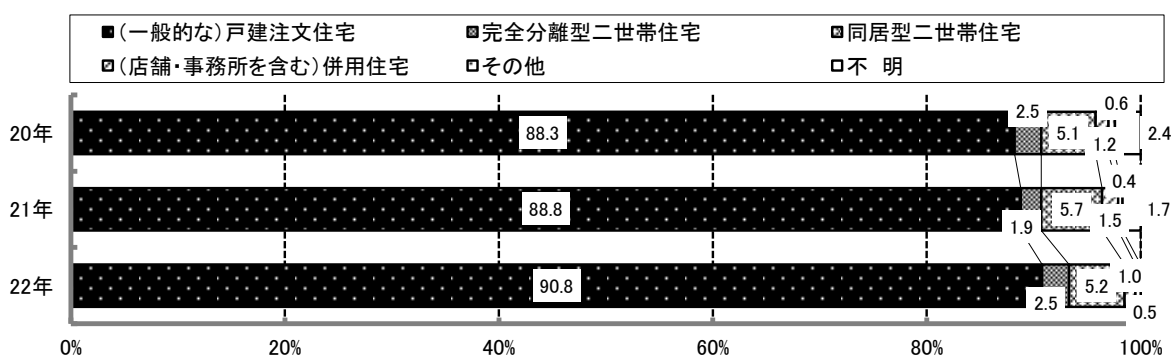


図表 1-3 平均建築費単価の推移



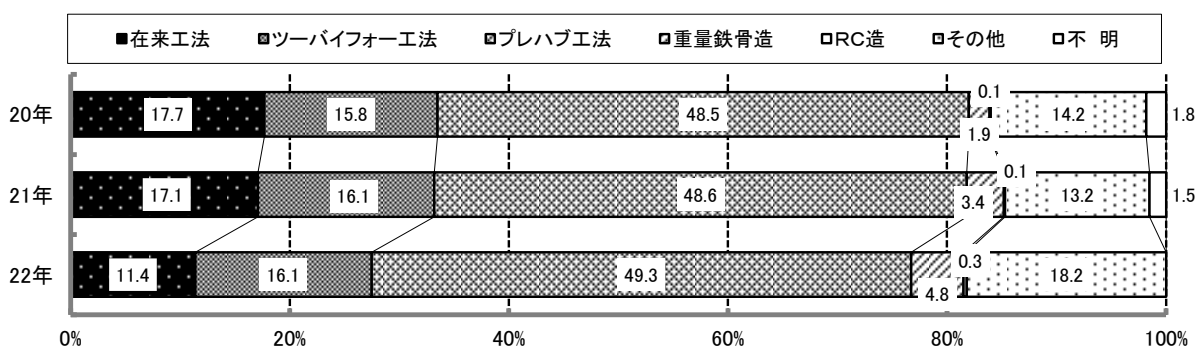
- 住宅の種類は、「(一般的な)戸建注文住宅」が90.8%を占めており、昨年度より2.0ポイント増加した。以下、「同居型二世帯住宅」(5.2%)、「完全分離型二世帯住宅」(2.5%)、「(店舗・事務所を含む)併用住宅」(1.0%)、「その他」(0.5%)の順である(図表 1-4)。

図表 1-4 住宅の種類



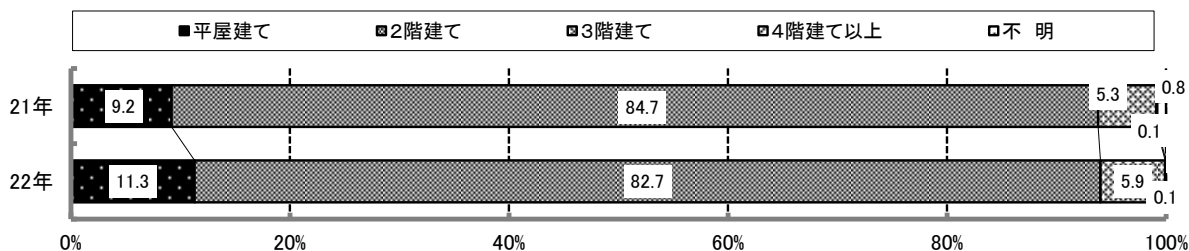
- 住宅の工法をみると、「プレハブ工法」(49.3%)の割合が最も高く、昨年度より0.7ポイント増加した。以下、「ツーバイフォー工法」(16.1%)、「在来工法」(11.4%)、「その他」(18.2%)、「重量鉄骨造」(4.8%)、「RC造」(0.3%)の順である(図表 1-5)。

図表 1-5 住宅の工法



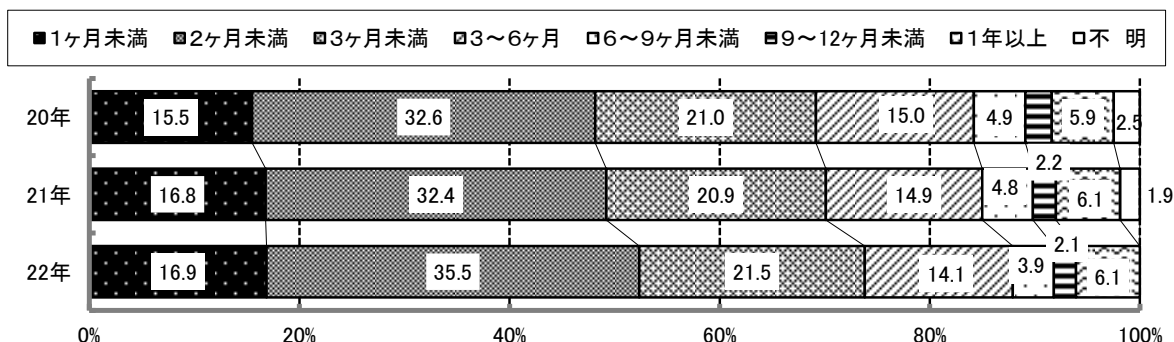
- 住宅の階数は、「2階建て」(82.7%)が最も高く、以下、「平屋建て」(11.3%)、「3階建て」(5.9%)、「4階建て以上」(0.1%)の順である。前年度より平屋建ての割合が高まった(図表 1-6)。

図表 1-6 住宅の階数



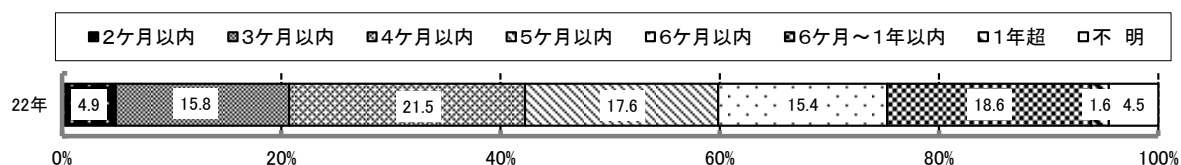
- 初回接触から契約までの期間は、「2ヶ月未満」(35.5%)が最も高く、以下、「3ヶ月未満」(21.5%)、「1ヶ月未満」(16.9%)、「3～6ヶ月未満」(14.1%)、「1年以上」(6.1%)の順である(図表 1-7)。

図表 1-7 初回接触から契約までの期間



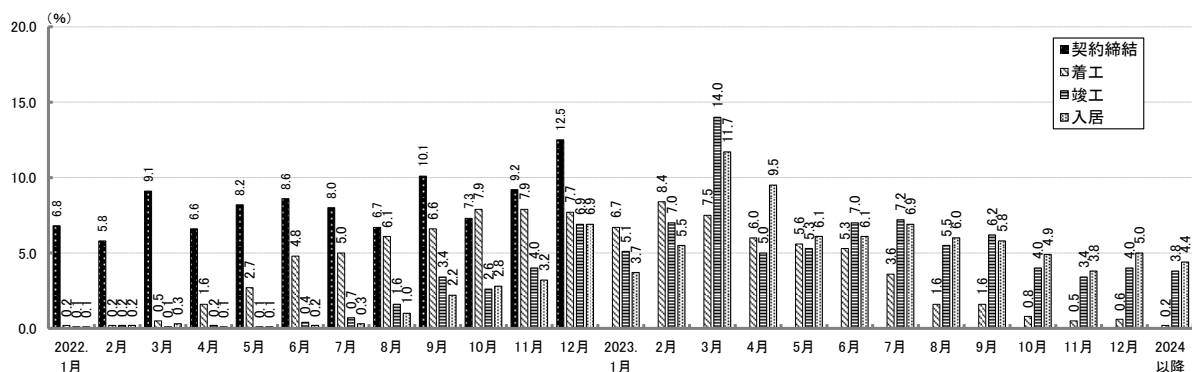
- 契約から着工までの期間は、「2ヶ月以内」(4.9%)と「1年超」(1.6%)は少ないが、他は概ね 15～20%で大きな差はない。6ヶ月以内が約 75%を占める(図表 1-8)。

図表 1-8 契約から着工までの期間



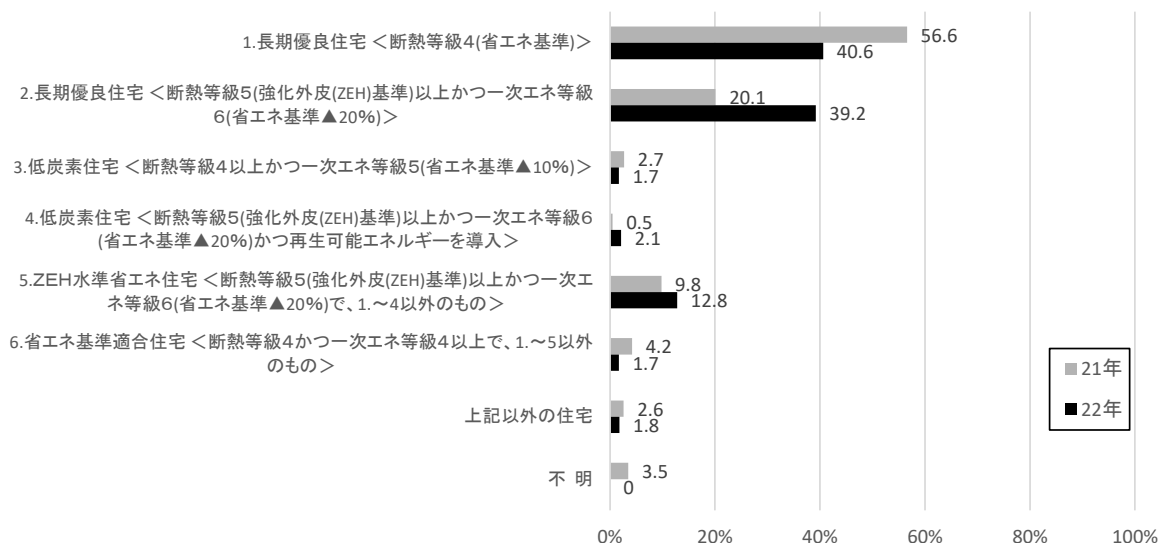
- 2022 年中の契約締結が 12 月まで毎月一定以上の割合で続き、その間、12 月(12.5%)が最も高くなっている。着工は 2022 年 3 月から増加していき、2023 年 2 月のピーク(8.4%)以降は低下していく。竣工は 2022 年 6 月から増加していき、2023 年 3 月(14.0%)に大きく増加しピークを迎える。入居は竣工を追いかけるように増加して、3 月(11.7%)がピークとなっている(図表 1-9)。

図表 1-9 契約締結、着工、竣工、入居の時期



- 計画住宅の省エネ性能水準(予定も含む)は、「長期優良住宅 <断熱等級4(省エネ基準)>」(40.6%)の割合が最も高く、次に、「長期優良住宅 <断熱等級5(強化外皮(ZEH)基準)以上かつ一次エネ等級6(エネ基準▲20%)>」(39.2%)が高くなっている(図表 1-10)。
- 前年度は、「長期優良住宅 <断熱等級4(省エネ基準)>」(56.6%)と「長期優良住宅 <断熱等級5(強化外皮(ZEH)基準)以上かつ一次エネ等級6(エネ基準▲20%)>」(20.1%)の差が大きかったが、今年度は「長期優良住宅 <断熱等級4(省エネ基準)>」が大きく減少(56.6→40.6%)する反面、「長期優良住宅 <断熱等級5(強化外皮(ZEH)基準)以上かつ一次エネ等級6(エネ基準▲20%)>」(20.1→39.2%)が大きく増加しており、その差が小さくなっている。

図表 1-10 計画住宅の省エネ性能水準 (予定を含む)



※前年度の設問 2.4.5.6 は若干異なった表記となっており以下の通りである。

2. →長期優良住宅 <断熱等級5(強化外皮(ZEH)基準)相当かつ一次エネ等級6(省エネ基準▲20%)相当>
4. →低炭素住宅 <断熱等級5(強化外皮(ZEH)基準)相当かつ一次エネ等級6(省エネ基準▲20%)相当かつ再生可能エネルギーを導入>
5. →ZEH水準省エネ住宅 <断熱等級5(強化外皮(ZEH)基準)相当かつ一次エネ等級6(省エネ基準▲20%)相当で上記以外のもの>
6. →省エネ基準適合住宅 <断熱等級4かつ一次エネ等級4>

(2) 都市圏別にみた平均顧客像

- 世帯主年齢は東京圏の 43.1 歳が最も高く、名古屋圏の 37.6 歳が最も低い(図表 2)。
- 世帯人員は、大阪圏の 3.11 人が最も多く、名古屋圏の 2.96 人が最も少ない。
- 世帯年収は大阪圏の 1,186 万円が最も高く、名古屋圏の 901 万円が最も低い。
- 延床面積は、大阪圏の 125.9 m²が最も広く、名古屋圏の 120.3 m²が最も狭い。
- 建築費は、東京圏の 4,542 万円が最も高く、名古屋圏の 3,874 万円が最も低い。

図表 2 戸建注文住宅の平均顧客像 (都市圏別比較)

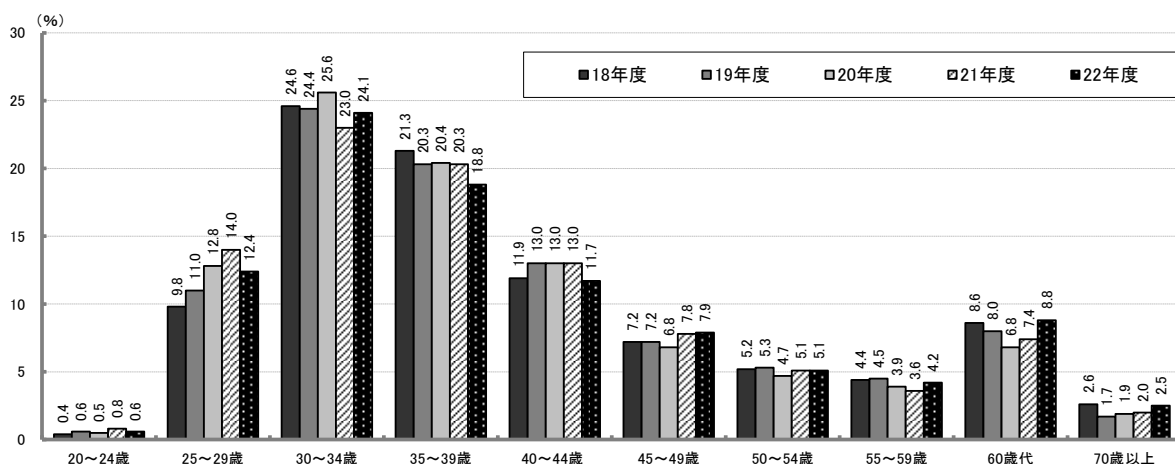
カテゴリー	全国	東京圏	名古屋圏	大阪圏	地方都市圏
世帯主年齢 (歳)	40.6	<u>43.1</u>	37.6	41.5	39.3
世帯人数 (人)	3.07	3.10	2.96	<u>3.11</u>	3.07
世帯年収 (万円)	1,068	1,175	901	<u>1,186</u>	986
住宅延べ床面積 (m ²)	123.6	124.3	120.3	<u>125.9</u>	123.7
建築費(全平均) (万円)	4,224	<u>4,542</u>	3,874	4,409	3,985

(注)特に記載ない限り、2022 年度調査結果を示す。以下、同様である。アンダーラインの数値は4都市圏の中で最大値を示す。

(3) 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 歳代の割合が高くなっている(図表 3)。
- 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、20 年度と比較すると 2.0 ポイントアップとなっている。

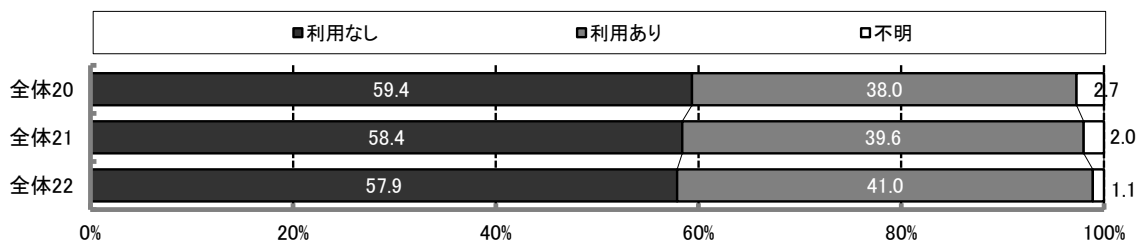
図表 3 戸建注文住宅の世帯主年齢分布 (全体)



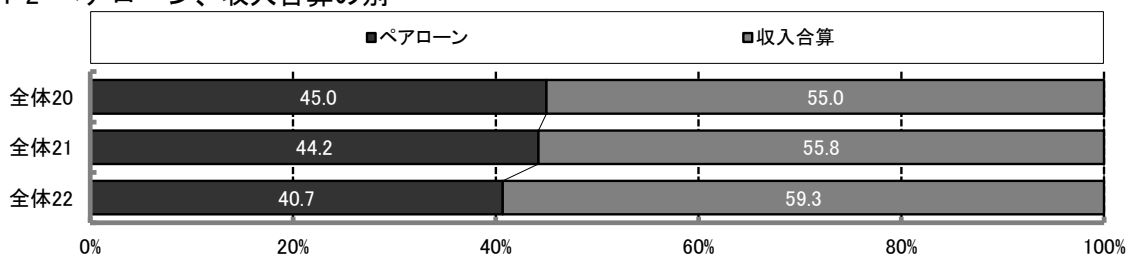
(4) ペアローン・収入合算の利用状況

- 借入について、ペアローン、あるいは夫婦など収入合算の利用状況をみると「利用なし」の割合が昨年度より 0.5 ポイント低下の 57.9%、「利用あり」が 1.4 ポイント増加の 41.0%となった(図表 4-1)。
- ペアローンか収入合算を利用した人に対し、ペアローン、収入合算の別をみると、「ペアローン」が昨年度より 3.5 ポイント低下の 40.7%、「収入合算」が 3.5 ポイント増加の 59.3%となった(図表 4-2)。

図表 4-1 ペアローンあるいは収入合算の利用状況



図表 4-2 ペアローン、収入合算の別

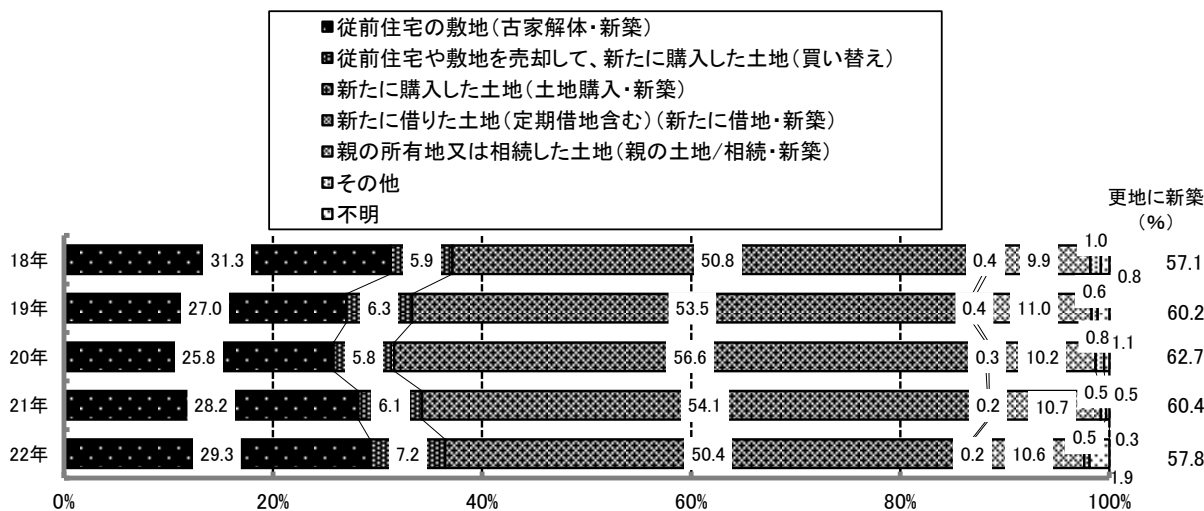


(5) 住宅敷地の取得状況

- 「従前住宅の敷地(古家解体・新築)」の割合が昨年度より 1.1 ポイント増加の 29.3%、「従前住宅や敷地を売却して、新たに購入した土地(買い替え)」が 1.1 ポイント増加の 7.2%となった(図表 5-

- 1)。
- これに対し、「新たに購入した土地(土地購入・新築)」が 3.7 ポイント低下の 50.4%となった。
 - 「従前住宅や敷地を売却して、新たに購入した土地(買い替え)」、「新たに購入した土地(土地購入・新築)」、「新たに借りた土地(定期借地含む)(新たに借地・新築)」を合計した「更地に新築」は 57.8%で、昨年度より 2.6 ポイント低下した。

図表 5-1 住宅敷地の取得状況

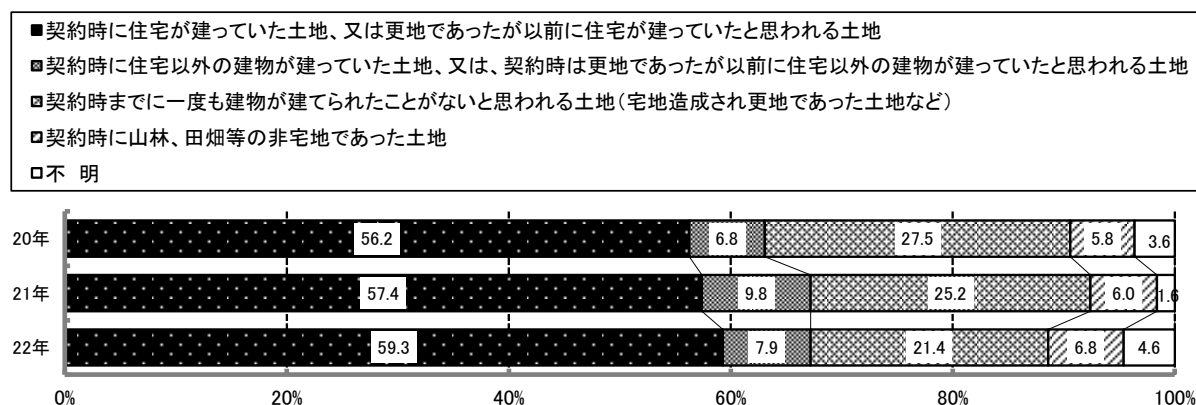


(注) 不明除く

※以降、「住宅敷地の状況」の調査結果の表記は、次のように略称を用いる。

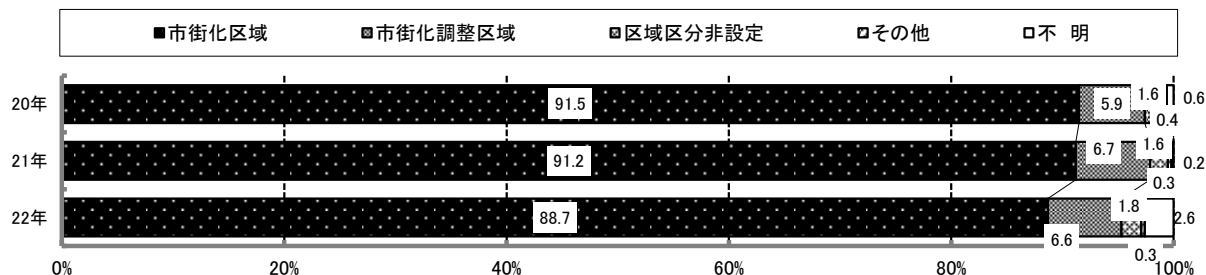
1. 従前住宅の敷地→古家解体・新築
 2. 従前住宅や敷地を売却して、新たに購入した土地→買い替え
 3. 新たに購入した土地→土地購入・新築
 4. 新たに借りた土地(定期借地含む)→新たに借地・新築
 5. 親の所有地又は相続した土地→親の土地/相続・新築
- 従前の敷地の状況は「契約時に住宅が建っていた土地、又は更地であったが以前に住宅が建っていたと思われる土地」(59.3%)の割合が最も高く、昨年度より 1.9 ポイント増加した(図表 5-2)。
 - 以下、「契約時まで一度も建物が建てられなかったと思われる土地(宅地造成され更地であった土地など)」(21.4%)、「契約時に住宅以外の建物が建っていた土地、又は、契約時は更地であったが以前に住宅以外の建物が建っていたと思われる土地」(7.9%)、「契約時に山林、田畑等の非宅地であった土地」(6.8%)の順である。

図表 5-2 住宅敷地の従前の土地利用状況



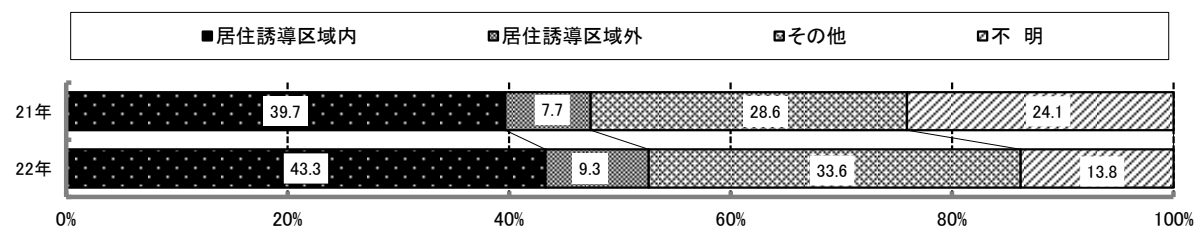
- 敷地の属する区域(区域区分)をみると「市街化区域」の割合(88.7%)が最も高いが、昨年度より 2.5 ポイント低下した(図表 5-3)。
- 以下、「市街化調整区域」(6.6%)、「区域区分非設定」(1.8%)と続く。

図表 5-3 敷地の属する区域（区域区分）



- 敷地の属する区域(立地適正化計画)をみると「居住誘導区域内」の割合(43.3%)が最も多く、昨年度より3.6ポイント増加した(図表 5-4)。
- 以下、「その他」(33.6%)、「不明」(13.8%)と続き、「居住誘導区域外」は9.3%と少ない。

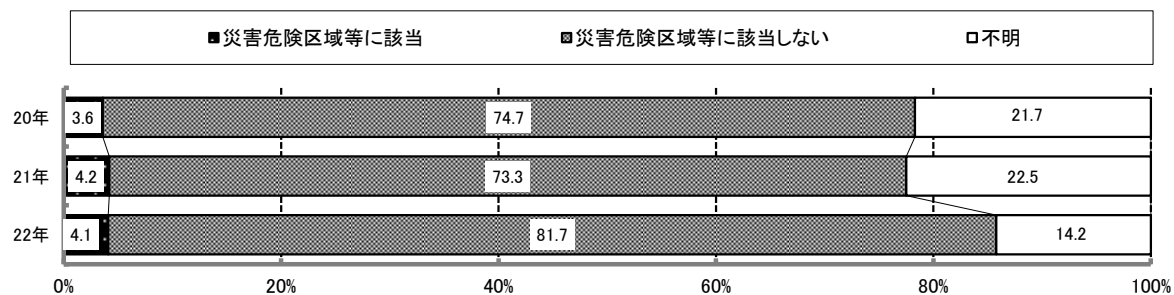
図表 5-4 敷地の属する区域（居住誘導区域）



(注) 立地適正化計画が策定されていない自治体の場合、「その他」を選択するものとしている。

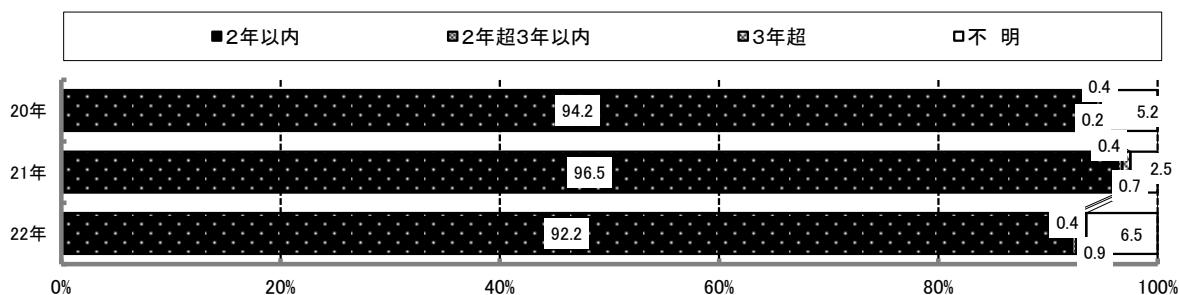
- 敷地の属する区域(災害危険区域等)をみると、「災害危険区域等に該当しない」の割合(81.7%)が8割以上を占め、昨年度より8.4ポイント増加した(図表 5-5)。
- 一方、「災害危険区域等に該当」(4.1%)は、昨年度より0.1ポイント低下した。

図表 5-5 敷地の属する区域（災害危険区域等）



- 土地購入から竣工までの期間をみると、「2年以内」(92.2%)がほとんどを占めるが、昨年度より4.3ポイント低下した(図表 5-6)。
- 「3年超」(0.9%)、「2年超3年以内」(0.4%)は例年と同様にわずかである。

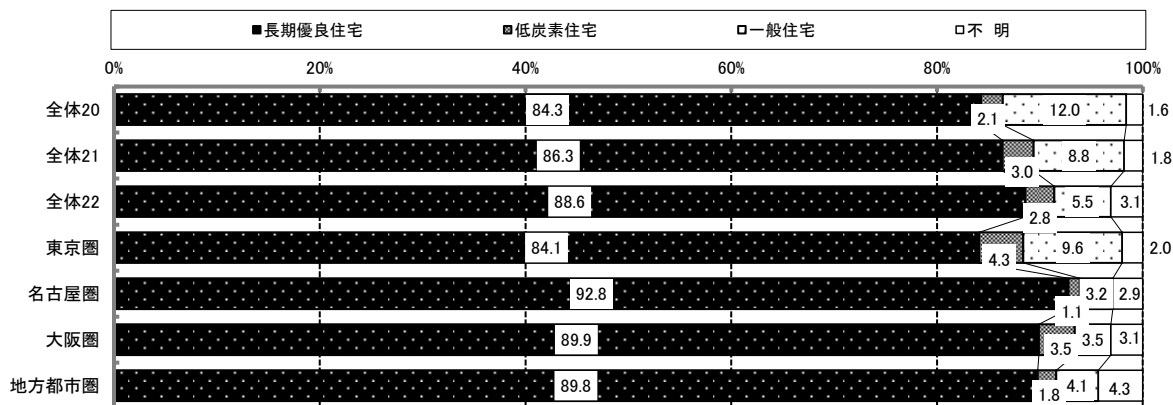
図表 5-6 土地購入から竣工までの期間



(6) 長期優良住宅、低炭素住宅

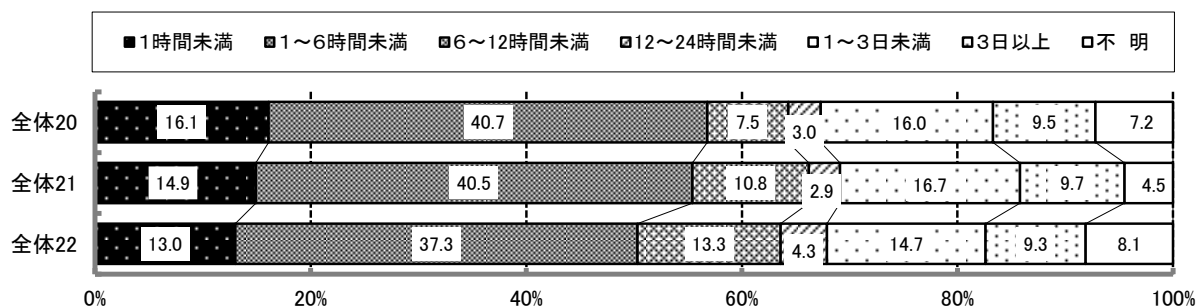
- 長期優良住宅の割合は全体の88.6%を占めている。昨年度より2.3ポイント増加した(図表 6-1)。
- 低炭素住宅は2.8%にとどまっている。
- 都市圏別の構成比をみると、東京圏の長期優良住宅の割合(84.1%)が他の都市圏に比べて若干低い反面、一般住宅の割合(9.6%)が高くなっている。

図表 6-1 長期優良住宅、低炭素住宅の適用



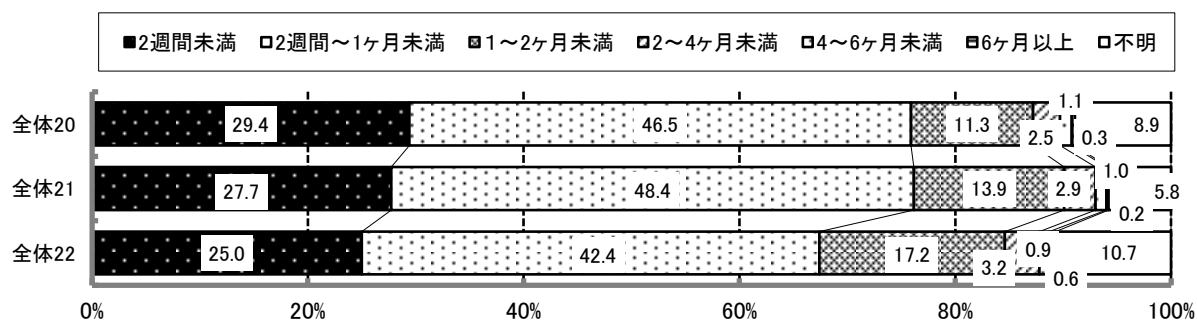
- 申請書類の作成時間は、「1～6時間未満」が37.3%で最も高いが、昨年度より3.2ポイント低下した(図表 6-2)。
- 次いで、「1～3日未満」(14.7%)、「6～12時間未満」(13.3%)、「1時間未満」(13.0%)、「3日以上」(9.3%)、「12～24時間未満」(4.3%)の順となっている。

図表 6-2 長期優良住宅、低炭素住宅の申請書類の作成時間



- 申請から認定までの時間は、「2週間～1ヶ月未満」が42.4%で最も高く、続いて「2週間未満」が25.0%であり、全体の7割近く(計67.4%)が1ヶ月未満で認定を受けているが、前年の8割近く(計76.1%)と比較すると8.7ポイント低下している(図表 6-3)。

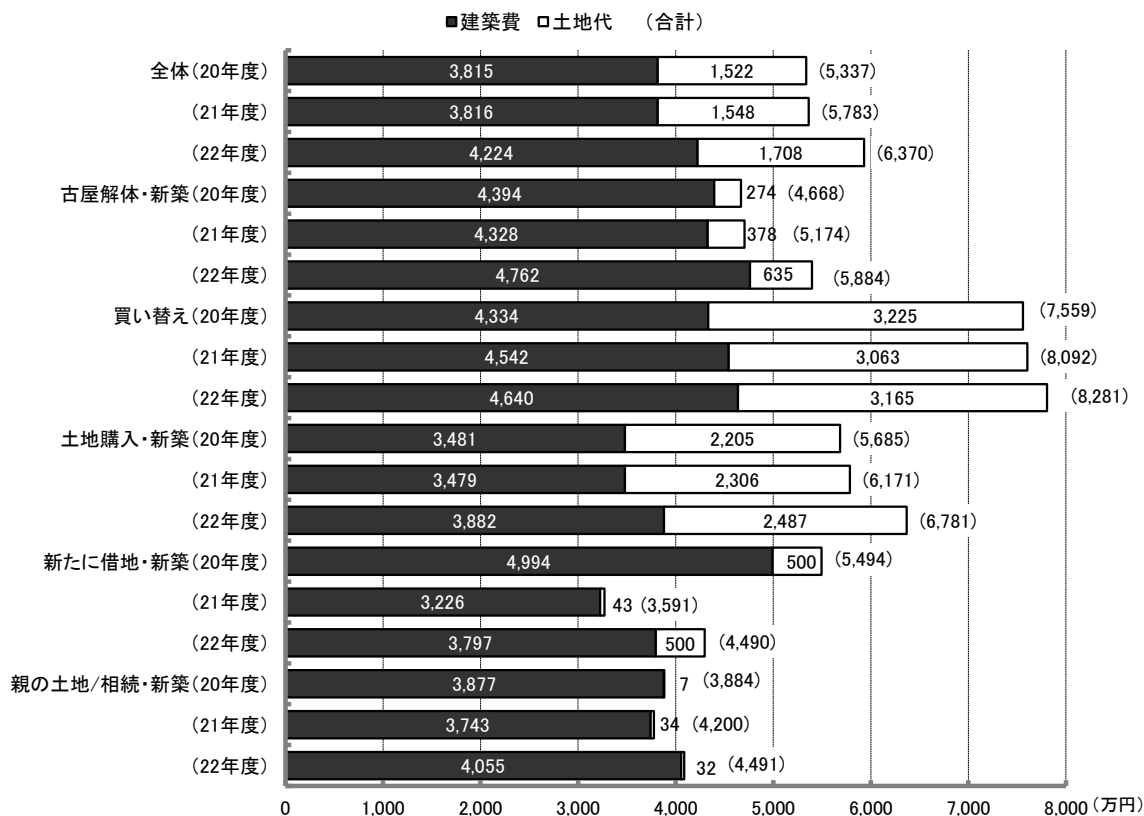
図表 6-3 長期優良住宅、低炭素住宅の申請書類の認定時間



(7) 建築費と土地代の構成比

- 「買い替え」は、合計金額が 8,281 万円と、他の住み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昨年度より増加しており、合計金額は増加した(8,092→8,281 万円) (図表 7)。
- 建築費が住宅取得費総額のほぼ全てを占める「古家解体・新築」の建築費は 4,762 万円である。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 3,882 万円である。「古家解体・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。
- 前年度、大きく建築費が下がった「新たに借地・新築」が、今年度は上昇した。但し、土地代(保証金など)が低いので建築費が比較的高く、一昨年度以前は建築費が「土地購入・新築」より高かったが、今年度も「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「土地購入・新築」と比べ高くなっている。

図表 7 建築費と土地代の構成と合計金額（「土地代なし」を含む全サンプル平均）

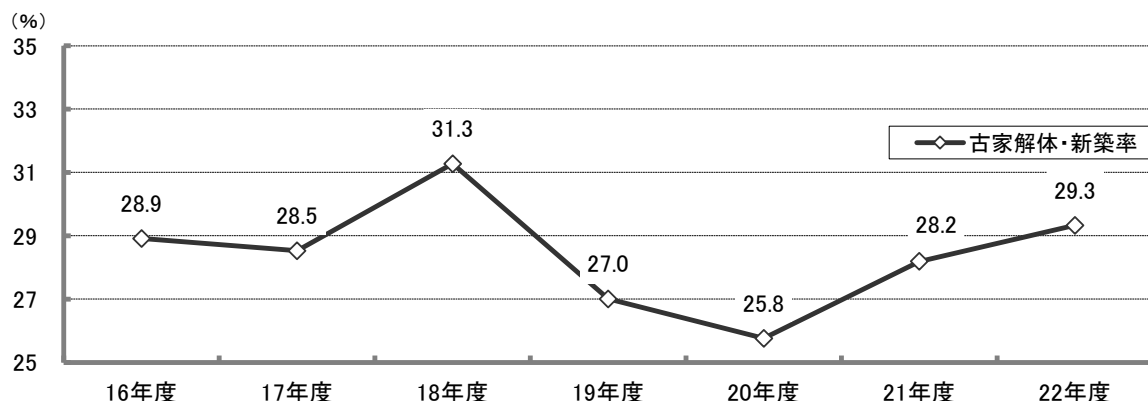


(注)「土地代」は全サンプルの平均値を示す。なお「古家解体・新築」の土地代ありが 144 件あるが、これは、古家付土地購入後、解体して建て替えたケースが該当するものと思われる。

(8) 古家解体・新築率の推移と古家解体・新築における従前住宅の築年数

- 古家解体・新築率は、前年度より 1.1 ポイント増の 29.3%となった(図表 8-1)。

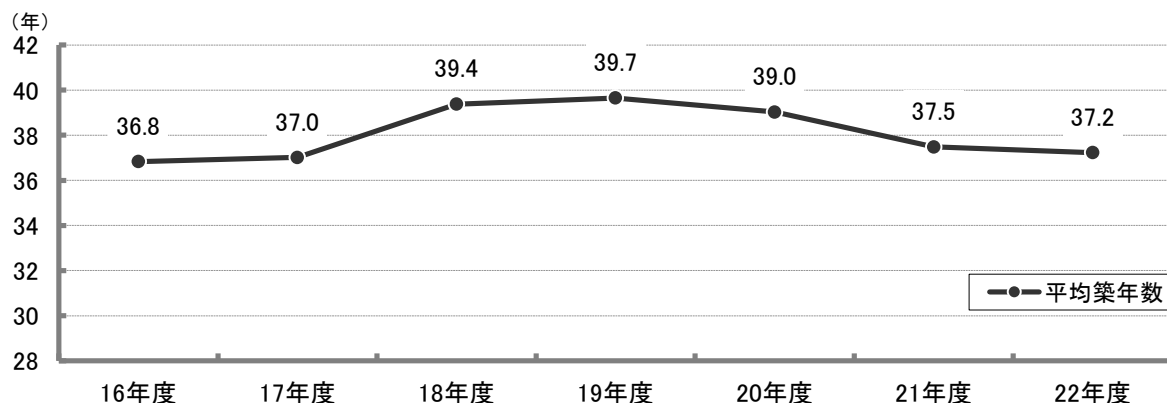
図表 8-1 古家解体・新築率の推移



(注)「古家解体・新築率」は、住宅敷地の取得状況全体における「従前住宅の敷地に新築」の割合で、2019年度まで「建て替え率」としていた。

- 「古家解体・新築」における従前住宅の築年数は、前年度から 0.3 年縮小し 37.2 年となった(図表 8-2)。

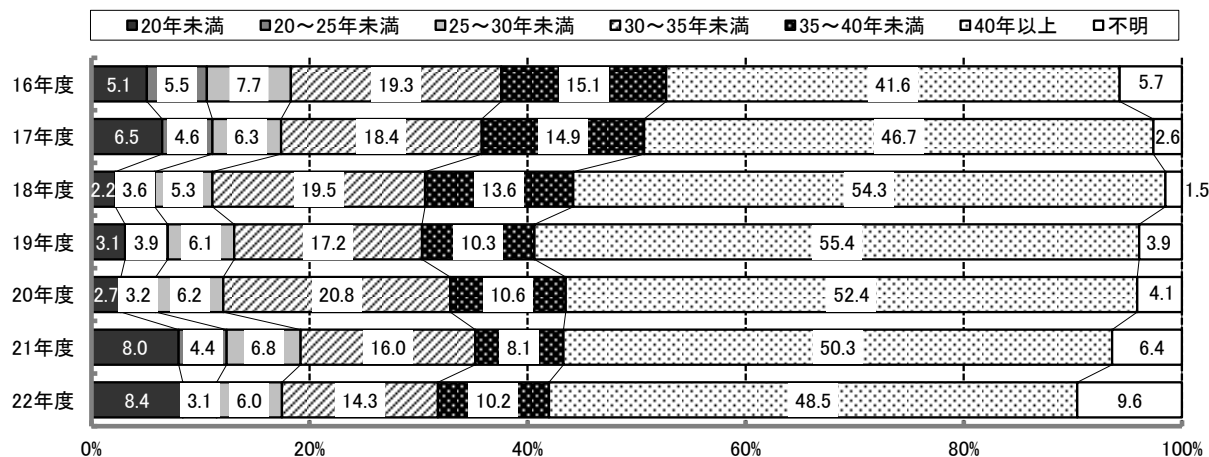
図表 8-2 古家解体・新築における従前住宅の平均築年数の推移



(注)「古家解体・新築」は、2019年度まで、「建て替え」としていた。

- 築年数別の構成比は、19年度以降から「40年以上」が減少に転じ、今年度は 1.8 ポイント減の 48.5%となった(図表 8-3)。

図表 8-3 古家解体・新築における従前住宅の構成比

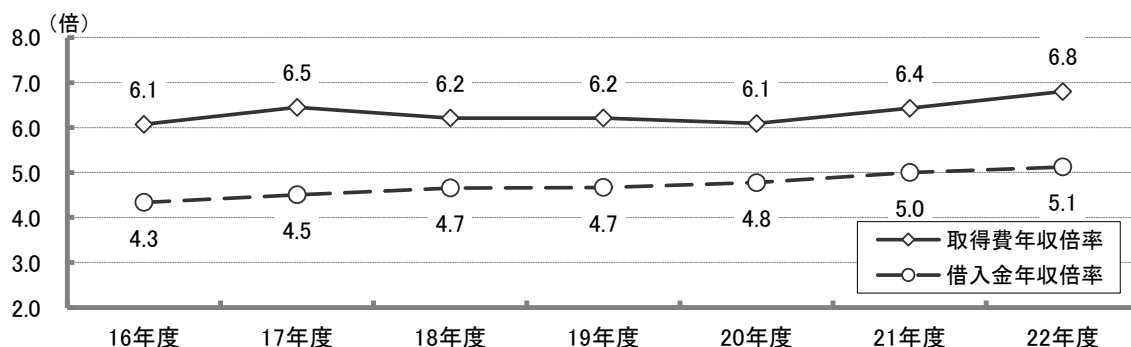


(注)「古家解体・新築」は、2019年度まで、「建て替え」としていた。

(9) 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(6.8 倍)は前年度より 0.4 ポイント上昇し、借入金の年収倍率(5.1 倍)は 0.1 ポイント上昇した(図表 9)。

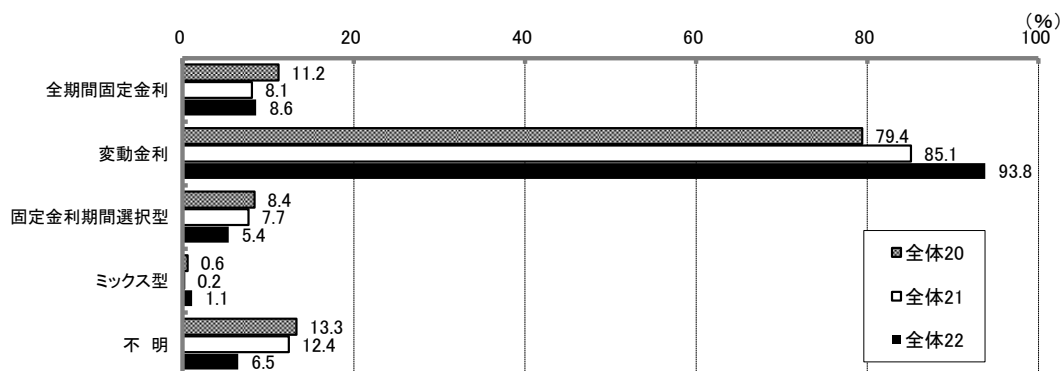
図表 9 住宅取得費と借入金の年収倍率推移



(10) 住宅ローンの金利タイプ

- 金利タイプについてみると、「変動金利」が9割以上(93.8%)を占め、昨年度より8.7ポイント増加した(85.1→93.8%)。「全期間固定金利」もわずかに増加しており(8.1→8.6%)、「固定金利期間選択型」のみ減少している(7.7→5.4%) (図表 10)。

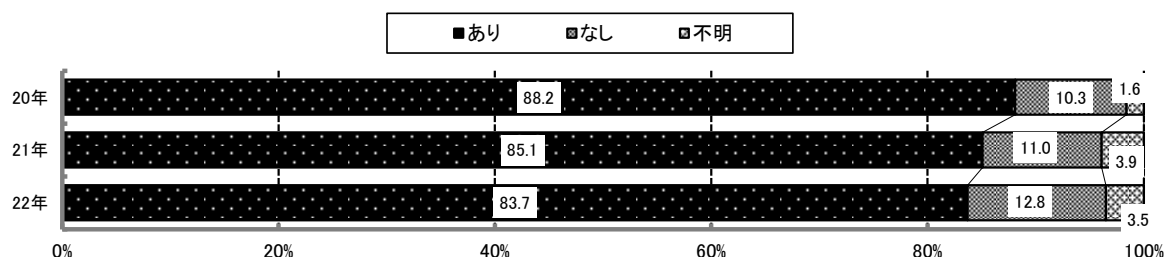
図表 10 住宅ローン金利タイプ別構成比 (複数回答)



(11) 住宅ローン減税等の適用と効果

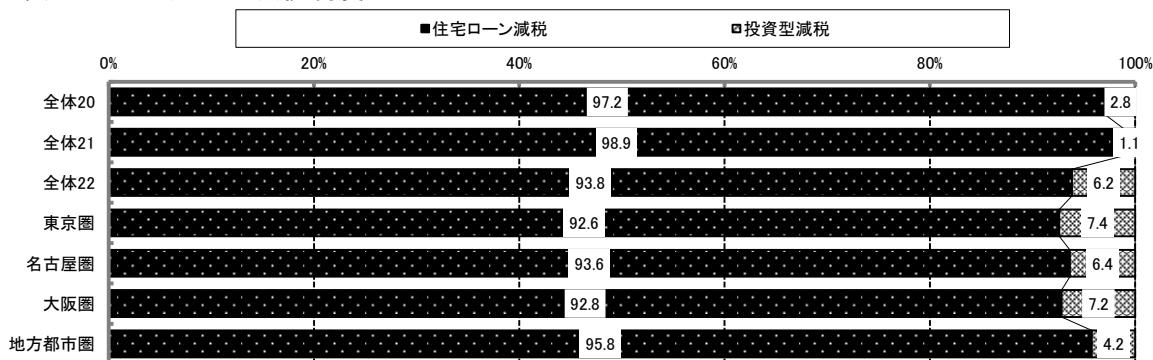
- 住宅ローン減税等の適用割合は、今年度は 83.7%で、昨年度より 1.4 ポイント低下した(図表 11-1)。

図表 11-1 住宅ローン減税等の適用状況



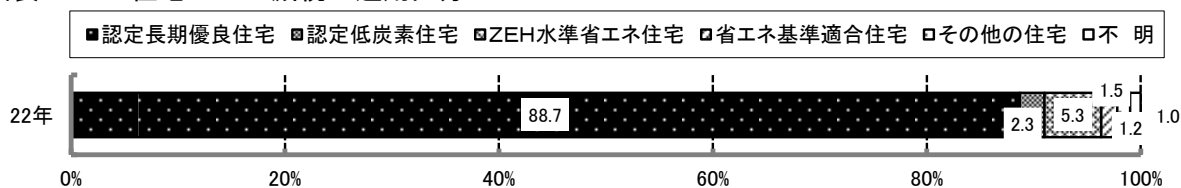
- 適用した減税制度をみると、「住宅ローン減税」が 93.8%、「投資型減税」が 6.2%となっており、昨年度の構成比とあまり変わらない(図表 11-2)。
- 都市圏別でみると、地方都市圏において「投資型減税」の割合(4.2%)が若干低いのが目立つ。

図表 11-2 適用した減税制度



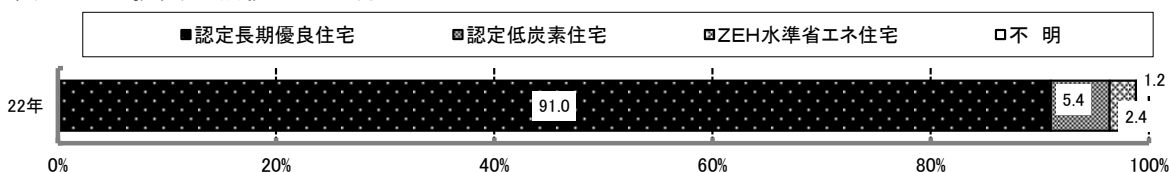
- 住宅ローン減税の適用区分をみると、「認定長期優良住宅」が 88.7%と突出して高くなっている (図表 11-3)。

図表 11-3 住宅ローン減税の適用区分



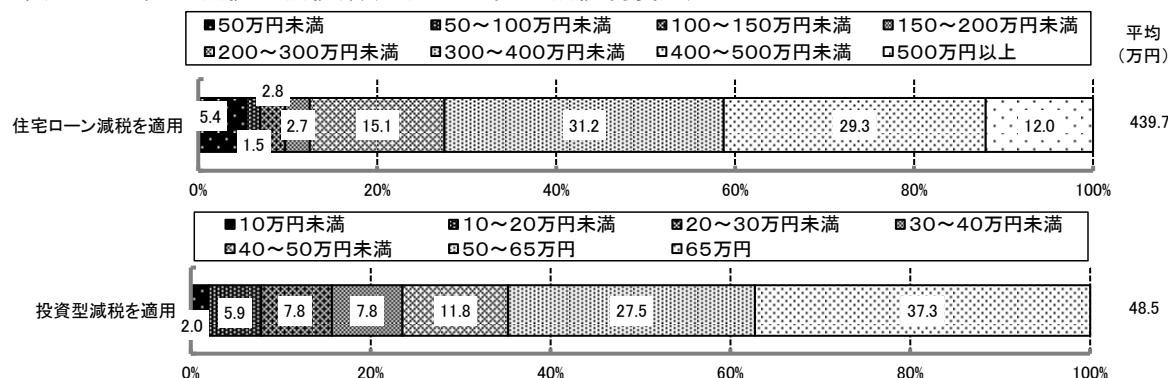
- 投資型減税の適用区分をみると、「認定長期優良住宅」が 91.0%と突出して高くなっている (図表 11-4)。

図表 11-4 投資型減税の適区分



- 減税額をみると、「住宅ローン減税を適用」では「300～400 万円未満」(31.2%)が最も高く、以下、「400～500 万円未満」(29.3%)、「200～300 万円未満」(15.1%)、「500 万円以上」(12.0%)、「50 万円未満」(5.4%)、「100～150 万円未満」(2.8%)、「150～200 万円未満」(2.7%)、「50～100 万円未満」(1.5%)の順となっている (図表 11-5)。
- 「投資型減税を適用」では「65 万円」(37.3%)が最も高く、以下、「50～60 万円未満」(27.5%)、「40～50 万円未満」(11.8%)、「20～30 万円未満」と「30～40 万円未満」(ともに 7.8%)、「10～20 万円未満」(5.9%)、「10 万円未満」(2.0%)の順となっている。

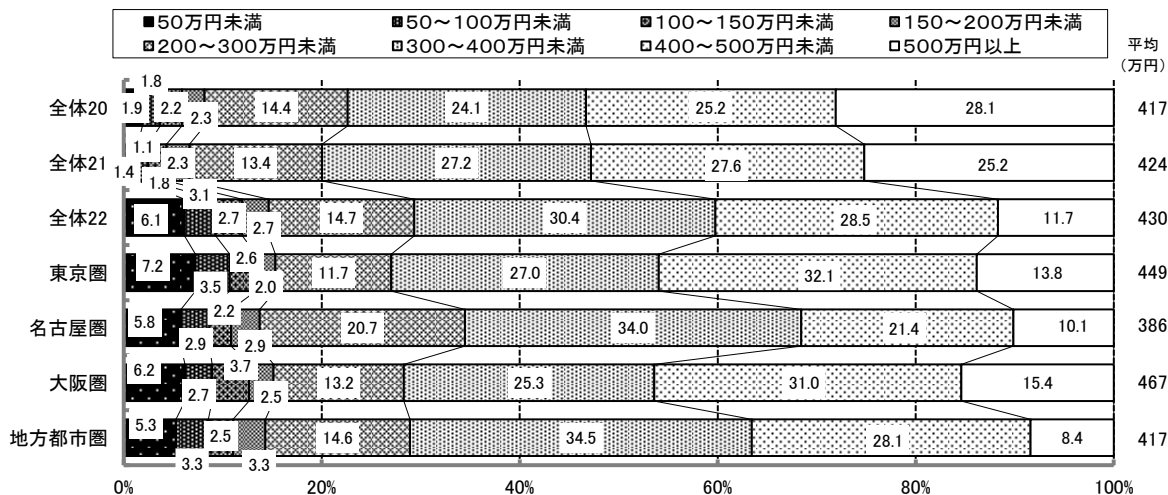
図表 11-5 住宅減税の減税額 (適用した住宅減税制度別)



(注) 本年度、「投資型減税」との回答は全体で 51 件のみ。不明除く

- 全体では「300～400万円未満」(30.4%)が最も高く、以下、「400～500万円未満」(28.5%)、「200～300万円未満」(14.7%)、「500万円以上」(11.7%)、「50万円未満」(6.1%)、「50～100万円未満」(3.1%)、「100～150万円未満」と「150～200万円未満」(ともに2.7%)の順となっている(図表 11-6)。
- 都市圏別でみると、東京圏の平均額(449万円)が最も高く、名古屋圏(386万円)が低い。

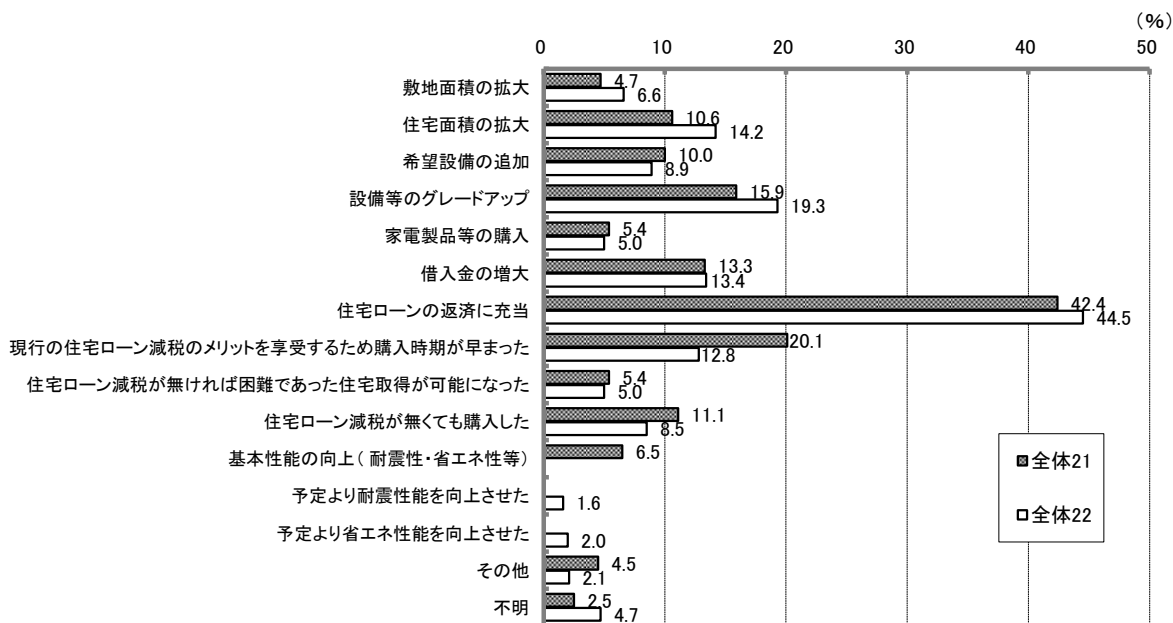
図表 11-6 住宅減税の減税額(都市圏別)



(注)不明除く

- 住宅ローン減税の効果については、昨年度と同様に「住宅ローンの返済に充当」(44.5%)の割合が高くなっている(図表 11-7)。

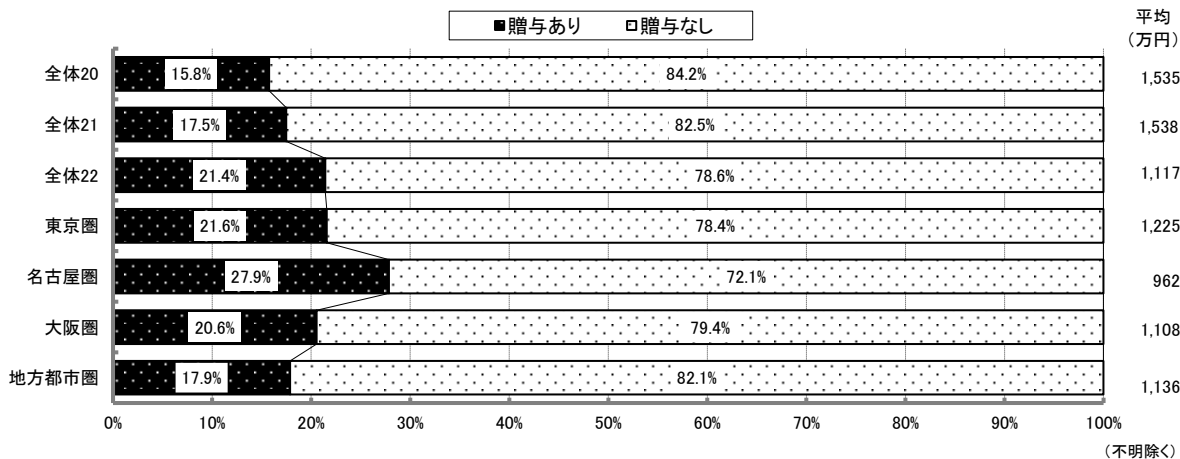
図表 11-7 住宅ローン減税の効果(複数回答)



(12) 贈与に係る特例制度の適用

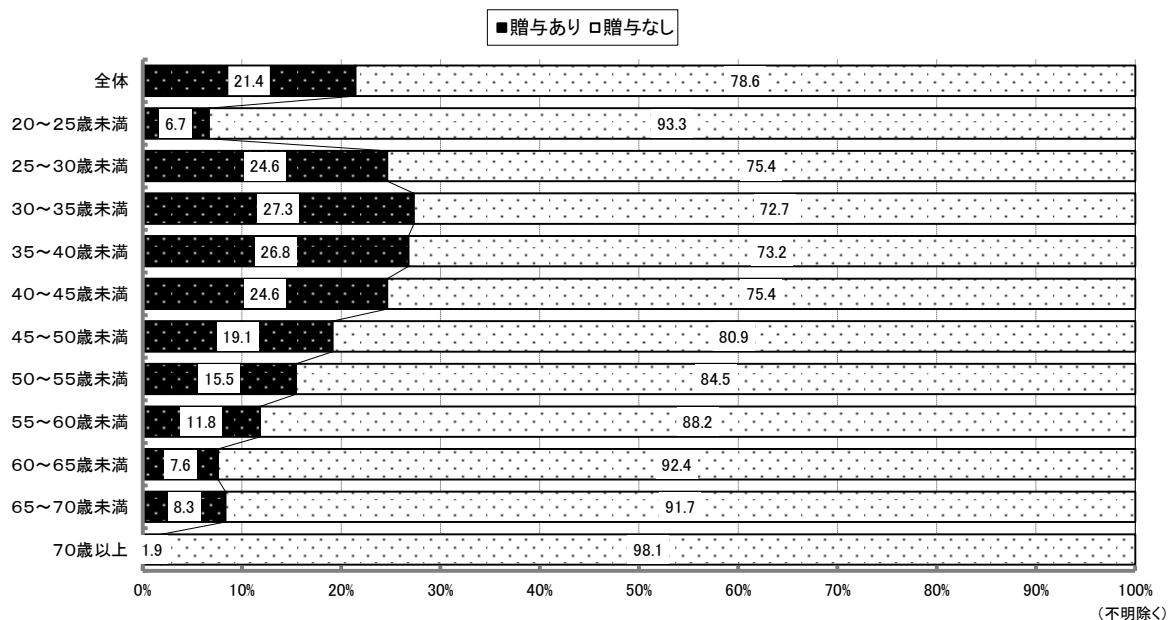
- 住宅取得資金における贈与ありの割合は 21.4%で、昨年度より適用率が 3.9 ポイント上昇している。贈与額の平均は 1,117 万円となっており、前年度の 1,538 万円から、421 万円と大幅に低下した。令和 4 年度税制改正において、住宅取得等資金贈与に係る贈与税の非課税特例の非課税限度額が引き下げられたことが影響していると思われる。(図表 12-1)
- 都市圏別にみると、名古屋圏の贈与ありの割合(27.9%)が高い。

図表 12-1 贈与ありの割合



- 世帯主年齢別に贈与ありの割合をみると、30～35 歳未満(27.3%)までは高くなっていき、それをピークに年齢が上がるにつれ概ね下がっており、贈与が若年世帯の持ち家取得に大きく貢献していることが分かる(図表 12-2)。

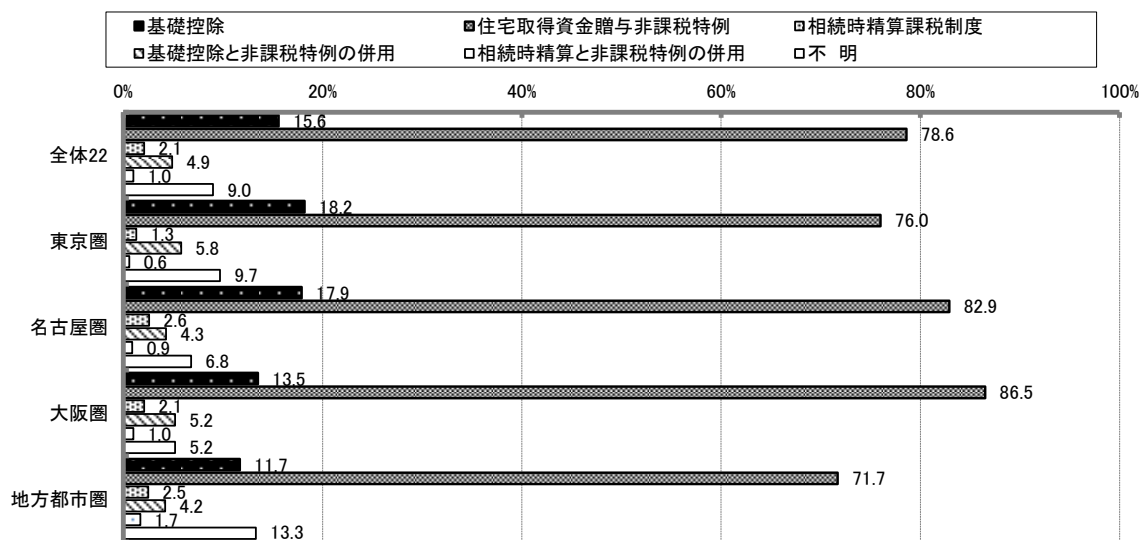
図表 12-2 世帯主年齢別贈与ありの割合



- 贈与に係る特例制度の適用では、「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(図表 12-3)。
- 都市圏別にみても、概ね同様な割合となっている。

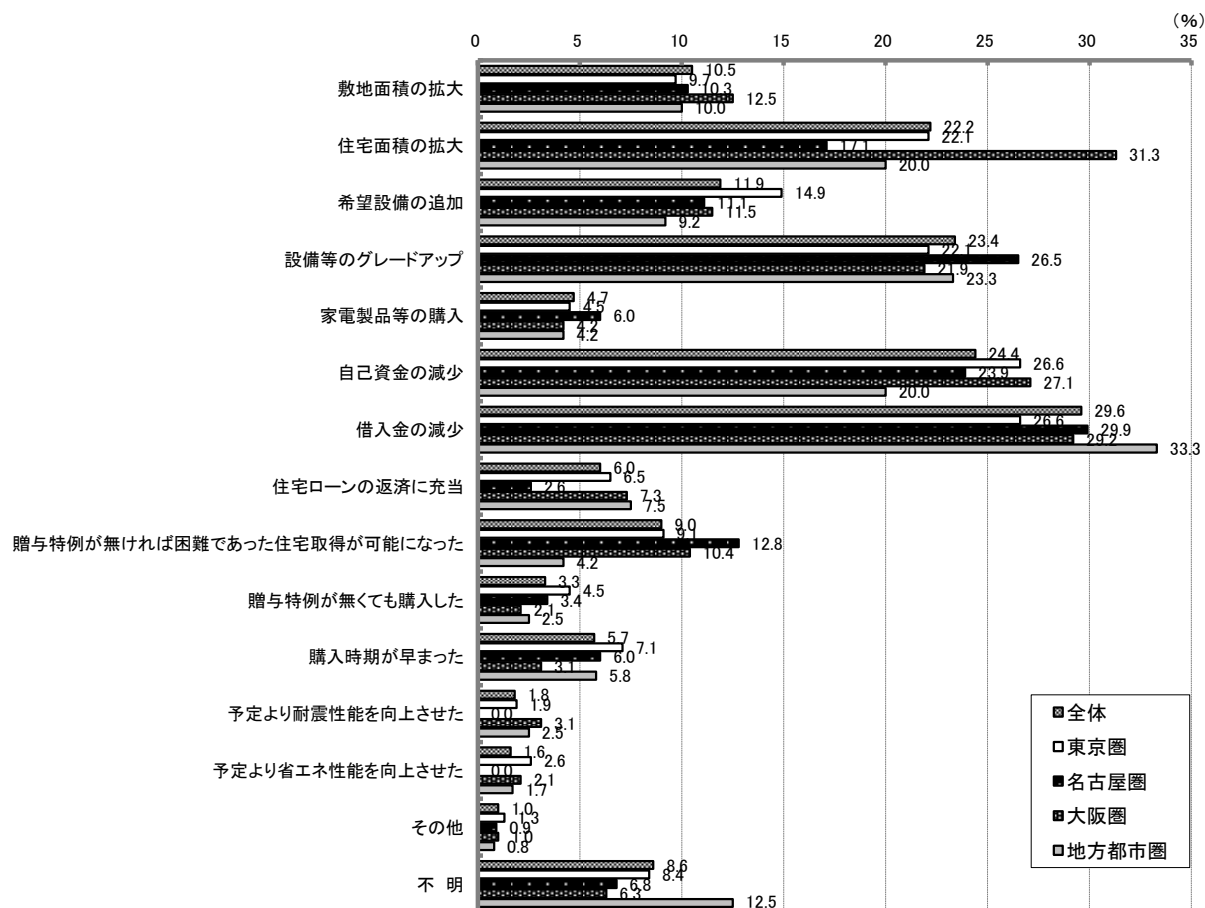
4 令和 4 年度税制改正では、適用期限が令和 4 年 1 月 1 日～令和 5 年 12 月 31 日まで延長され、非課税限度額が省エネ等住宅において 1,500 万円から 1,000 万円に、それ以外について 1,000 万円から 500 万円に引き下げられた。

図表 12-3 贈与に係る特例制度の適用（複数回答）



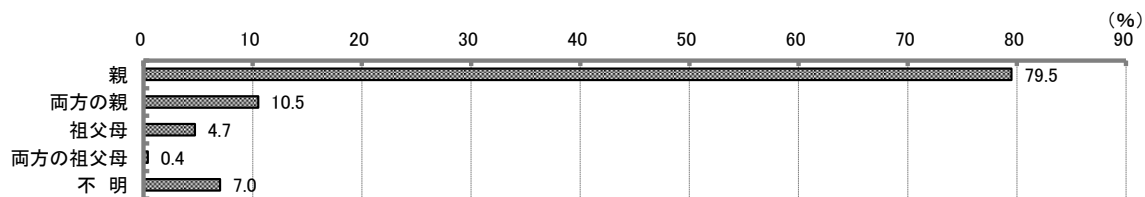
- 贈与に係る特例の効果を見ると、「借入金の減少」が 29.6%で最も高く、以下、「自己資金の減少」(24.4%)、「設備等のグレードアップ」(23.4%)、「住宅面積の拡大」(22.2%)の順となっている(図表 12-4)。
- 都市圏別にみると、大阪圏の「住宅面積の拡大」(31.3%)が非常に高いのと、地方都市圏の「自己資金の減少」(20.0%)や「贈与特例が無ければ困難であった住宅取得が可能になった」(4.2%)が低いのが目立つ。

図表 12-4 贈与に係る特例の効果（複数回答）



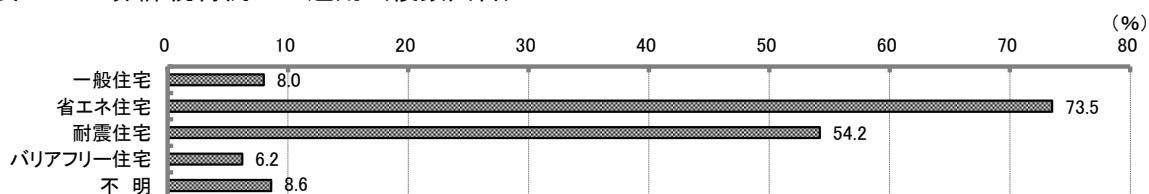
- 「贈与者」については、「親」の割合が79.5%で突出して高く、以下、「不明」(7.0%)を除けば「両方の親」(10.5%)、「祖父母」(4.7%)となっている(図表 12-5)。

図表 12-5 贈与者（複数回答）



- 「非課税特例への適用」については、「省エネ住宅」の割合が73.5%で最も高く、以下、「不明」(8.6%)を除けば「耐震住宅」(54.2%)、「一般住宅」(8.0%)の順となっている(図表 12-6)。

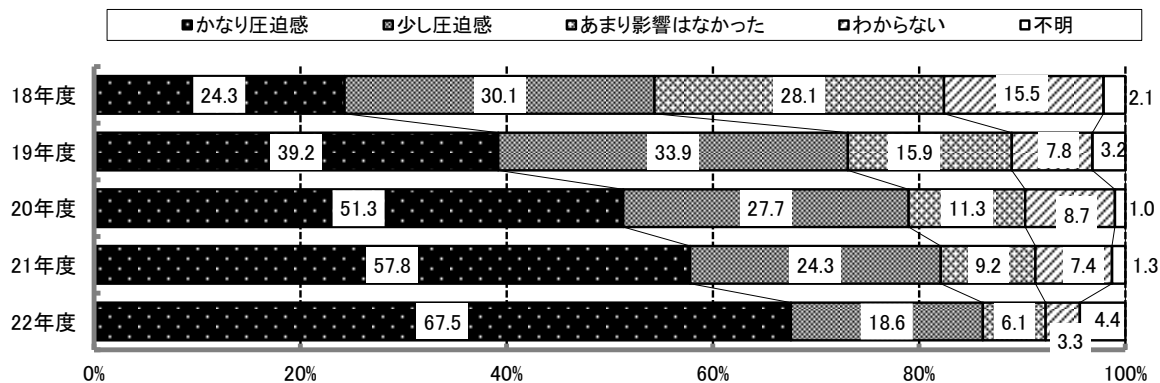
図表 12-6 非課税特例への適用（複数回答）



(13) 住宅に係る消費税の資金計画への影響

- 住宅に係る消費税の資金計画への影響については、「かなり圧迫感があった」の増加傾向が続き、今年度は67.5%と7割近くを占めている(図表 13)。

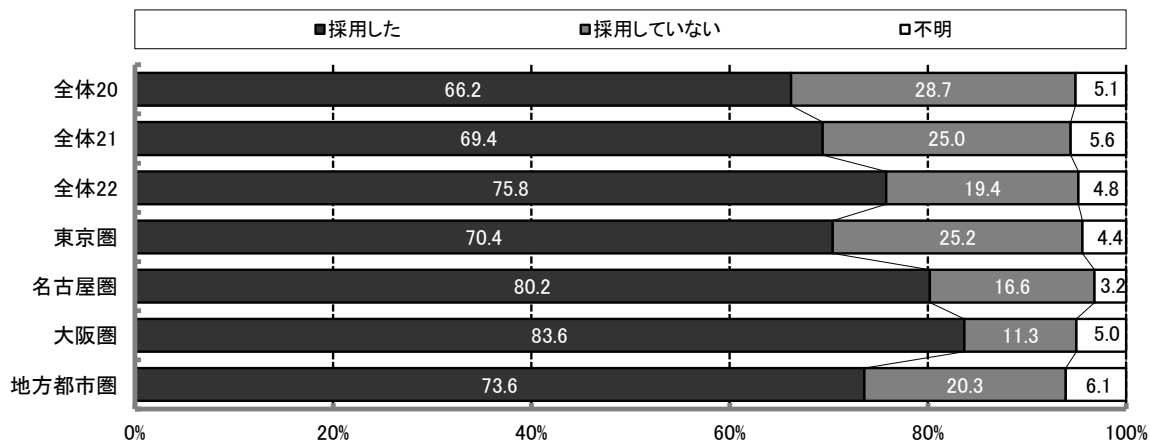
図表 13 住宅に係る消費税の圧迫感



(14) 住宅性能表示の採用状況

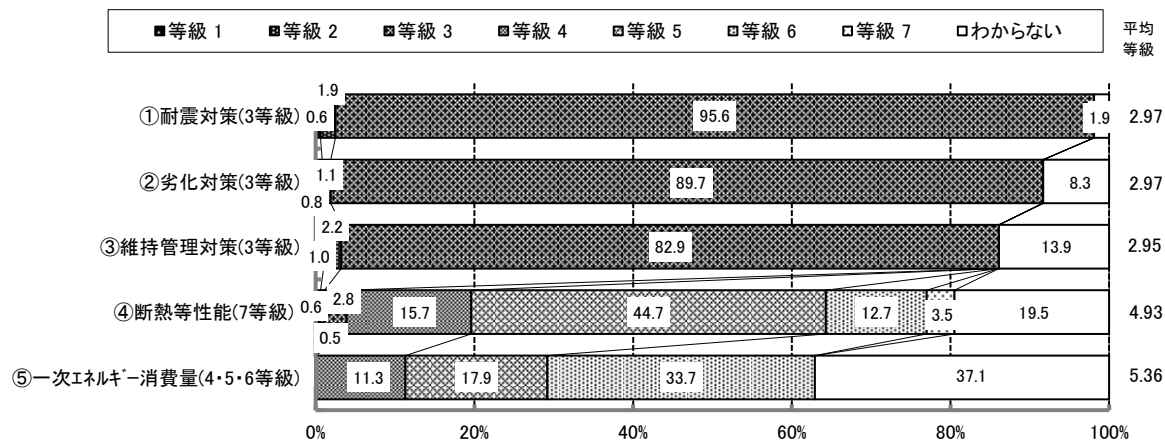
- 住宅性能表示制度を採用した割合は75.8%で、昨年度より6.4ポイント増加した(図表14-1)。
- 都市圏別では、東京圏(70.4%)と地方都市圏(73.6%)に比較して、名古屋圏(80.2%)と大阪圏(83.6%)の採用割合が若干高い。

図表 14-1 住宅性能表示制度の採用



- 住宅性能表示の平均等級では、「わからない」が多数を占める「一次エネルギー等級」と、今年度から新たに「6・7等級」が施行される「断熱等性能」を除いて、いずれの表示項目においても最高位の等級を採用する割合が高い(図表14-2)。
- 「断熱等性能」は等級5(44.7%)が最も高くなっている。

図表 14-2 住宅性能表示制度による等級



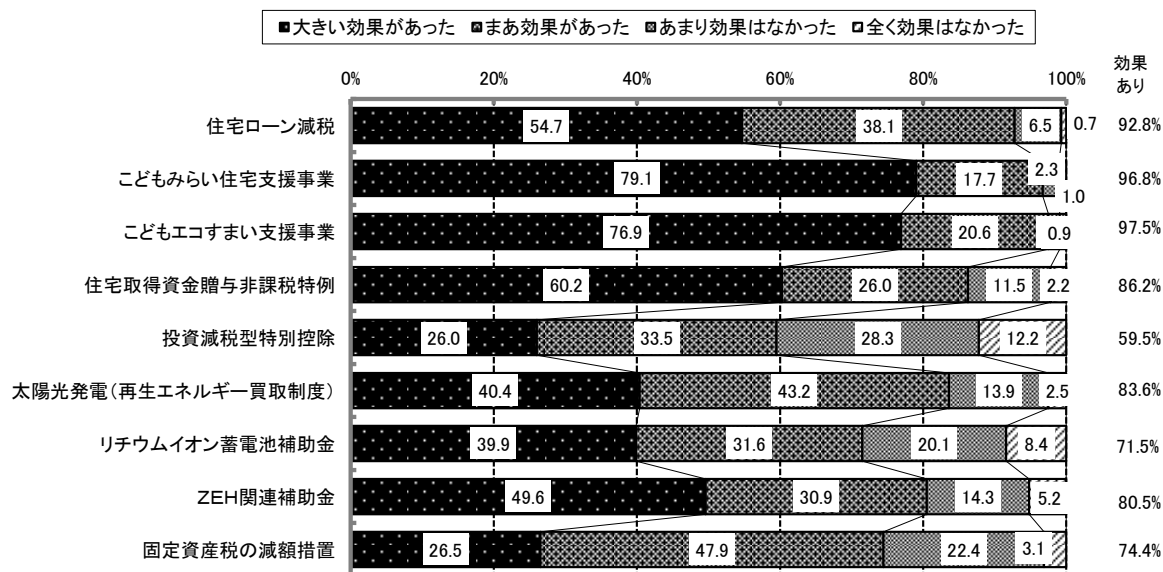
※一次エネルギー等級は4~6級のみとなっている

(注) 不明除く

(15) 税制特例等の住宅取得の動機付けへの効果

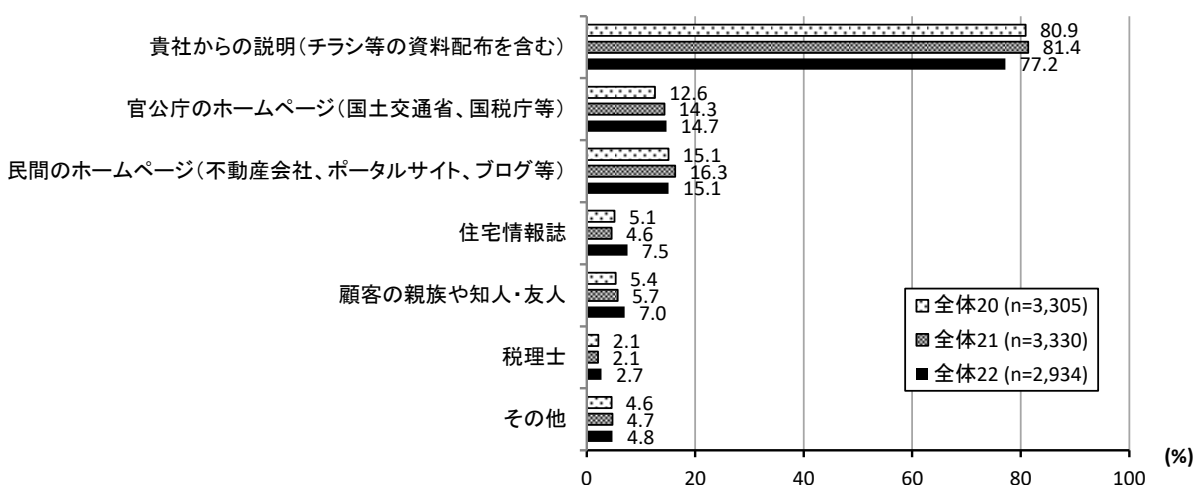
- 税制特例等による住宅取得の動機付けとして、「大きい効果があった」と「まあ効果があった」を合わせた「効果あり」の割合が高かった(8割を超える)のは、「住宅ローン減税」(計 92.8%)、「子どもみらい住宅支援事業」(計 96.8%)、「子どもエコすまい支援事業」(計 97.5%)、「住宅取得資金贈与非課税特例」(計 86.2%)、「太陽光発電(再生エネルギー買取制度)」(計 83.6%)、「ZEH補助金」(計 80.5%)である。「住宅ローン減税」は、例年どおり適用した顧客が多いのに加え、動機付けへの効果も高かった(図表 15-1)。
- 今年度から新たな設問に加わった「子どもみらい住宅支援事業」(計 96.8%)と「子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。

図表 15-1 税制特例等による住宅取得の動機付けへの効果



- 税制特例等の制度内容についての情報収集の方法をみると、「貴社からの説明(チラシ等の資料配布を含む)」(77.2%)が突出して高く、以下、「民間のホームページ(不動産会社、ポータルサイト、ブログ等)」(15.1%)、「官公庁のホームページ(国土交通省、国税庁等)」(14.7%)、「住宅情報誌」(7.5%)、「顧客の親族や知人・友人」(7.0%)となっている(図表 15-2)。

図表 15-2 制度内容の情報収集方法(複数回答)

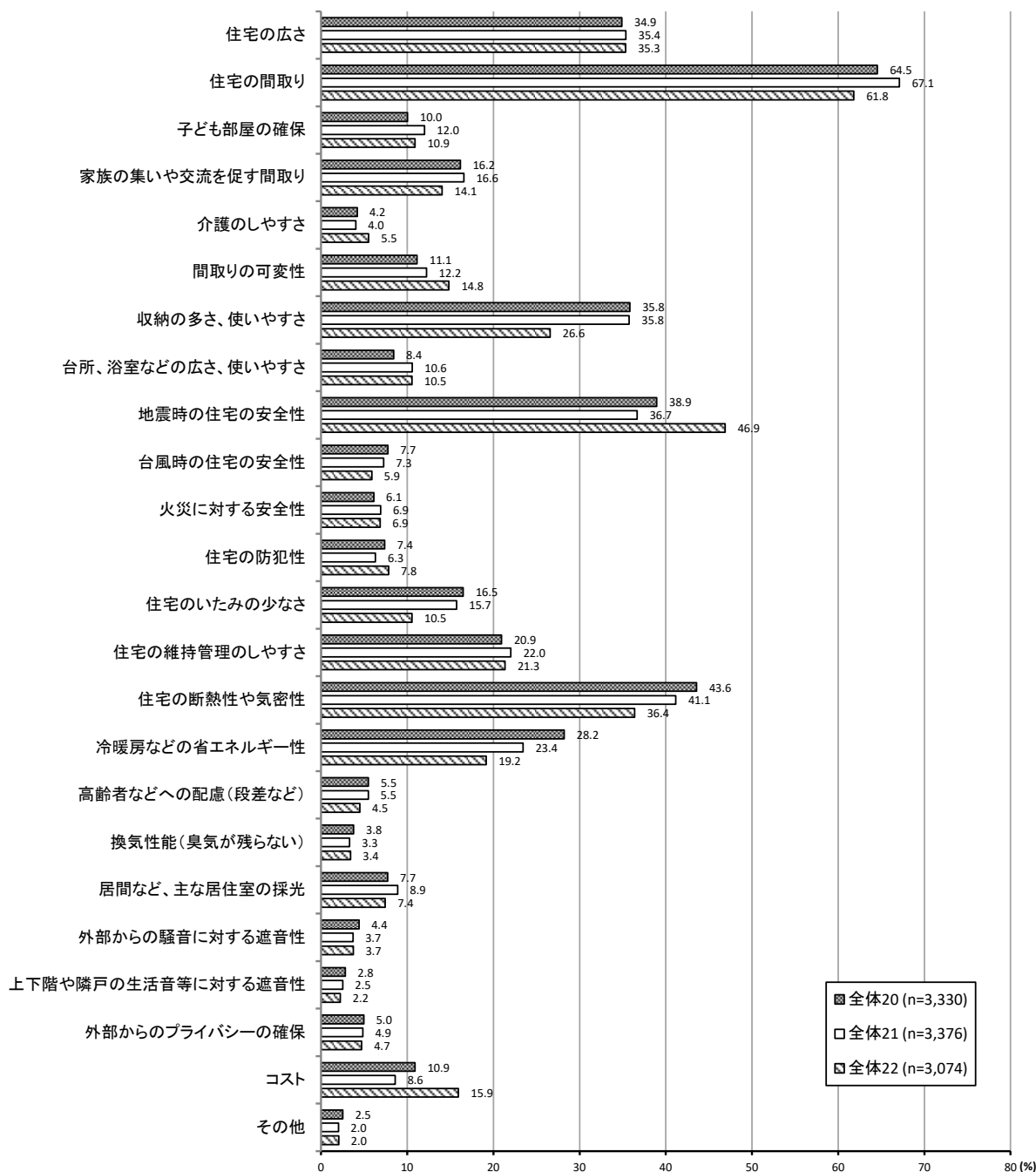


(注) 不明除く

(16) 住宅取得で重視した点

- 住宅購入を検討する上で特に重視した点を見ると、「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。この傾向は昨年度と大きく変わらない(図表 16)。
- 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。

図表 16 住宅購入を検討する上で特に重視した点（複数回答）

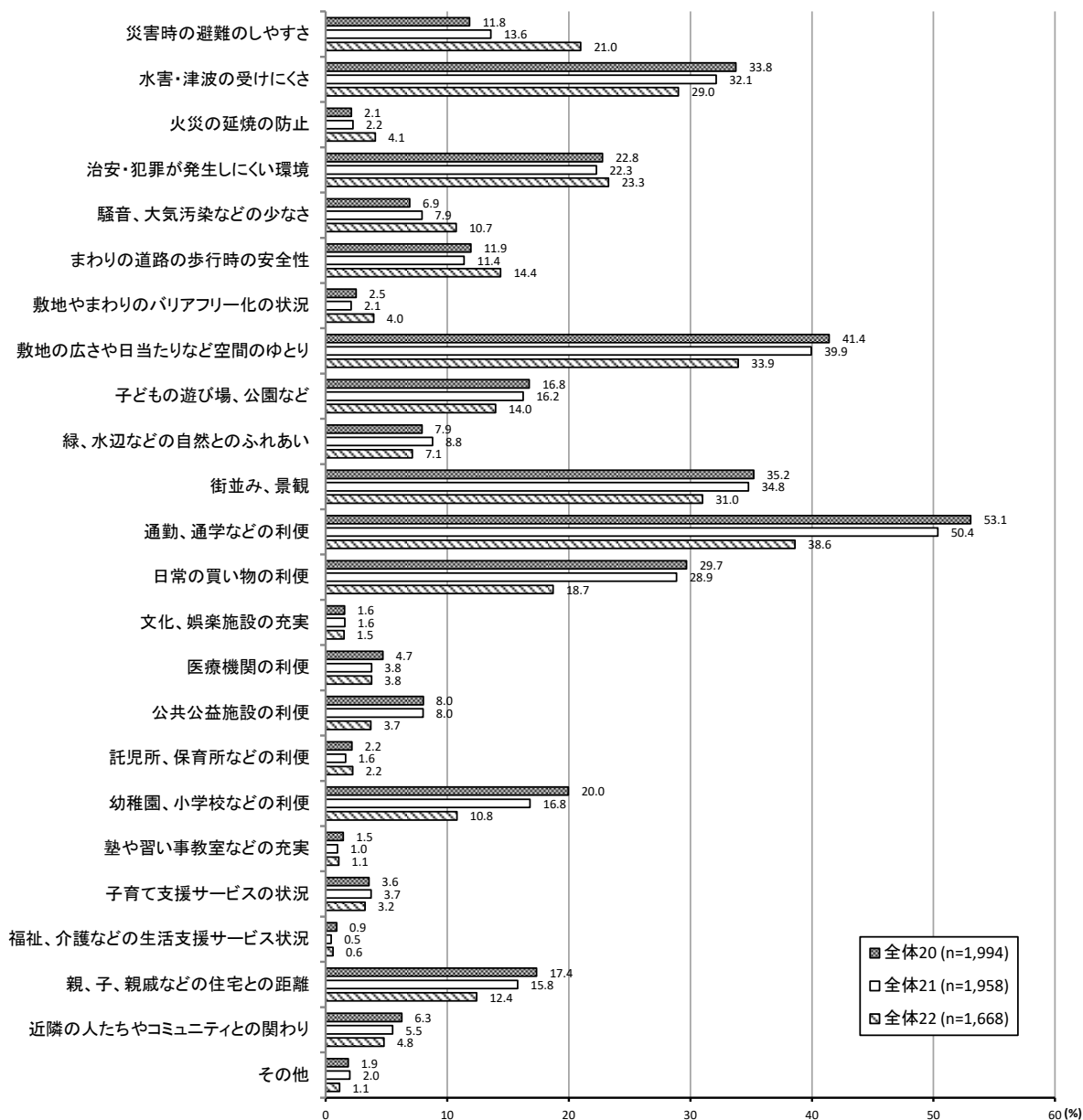


(注) 無回答除く。

(17) 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(図表 17)。
- 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。

図表 17 住環境の面で特に重視した点 (複数回答)

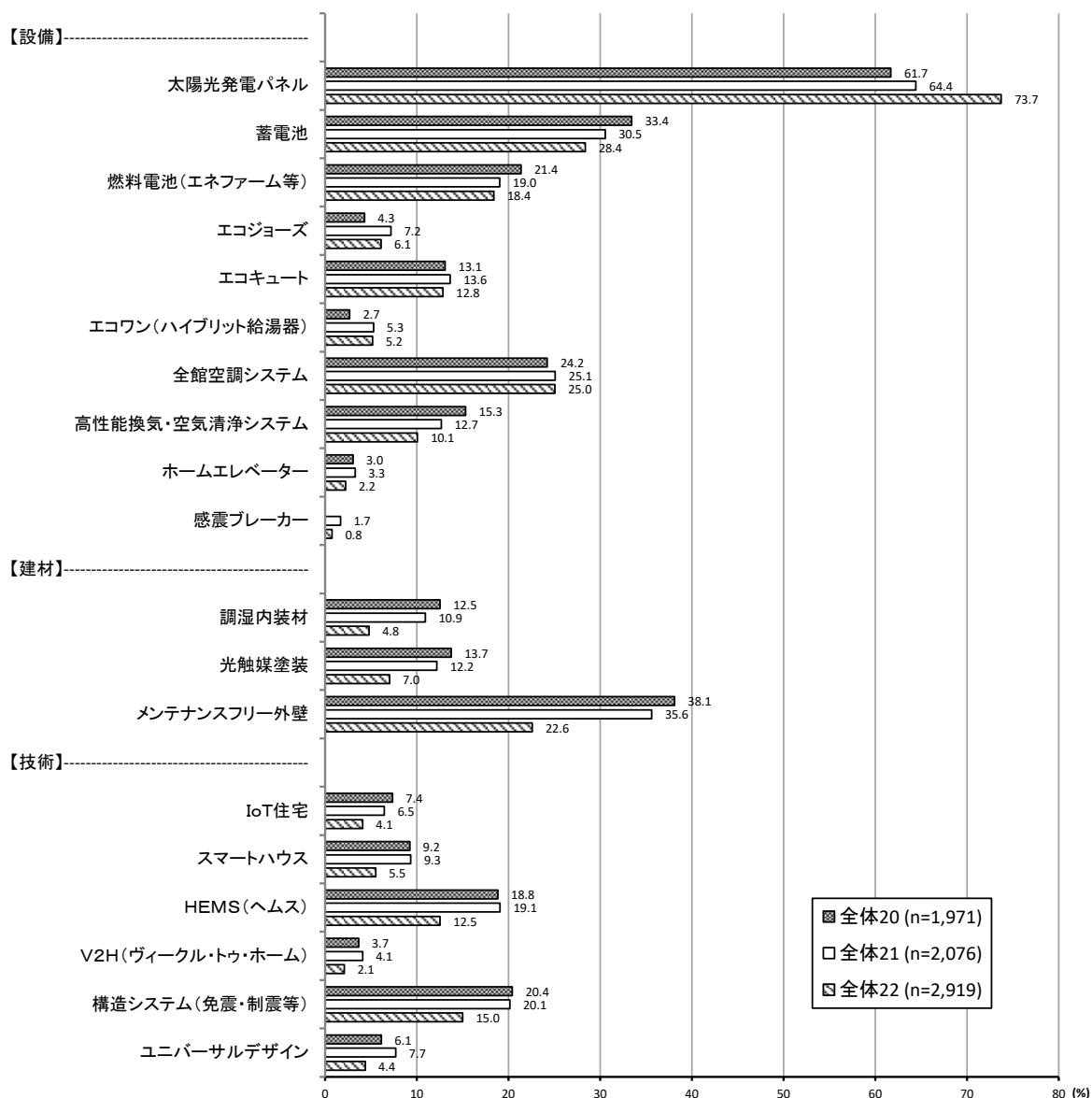


(注) 問9にて「土地購入・新築」(n=1,624)、「買い替え」(n=231)、「新たに借地・新築」(n=5)への回答者(n=1,860)のうち、無回答(n=192)を除いた回答者(n=1,668)を対象とした。

(18) 最新設備・建材・技術

- 顧客の採用の有無にかかわらず、特に関心が高かった最新設備・建材・技術をみると、「太陽光発電パネル」が73.7%と最も高く、以下、「蓄電池」(28.4%)、「全館空調システム」(25.0%)、「メンテナンスフリー外壁」(22.6%)、「燃料電池(エネファーム等)」(18.4%)、「構造システム(免震・制震等)」(15.0%)の順となっている。この傾向は、多少の順位の変動はあるが昨年度とほぼ変わらない(図表 18-1)。
- 最も関心が高い「太陽光発電パネル」の増加傾向が続いている反面(61.7→64.4→73.7%)、かつては2番目に関心が高かった「メンテナンスフリー外壁」は低下傾向が目立ち(38.1→35.6→22.6%)、今年度は4番目までに下がっている。

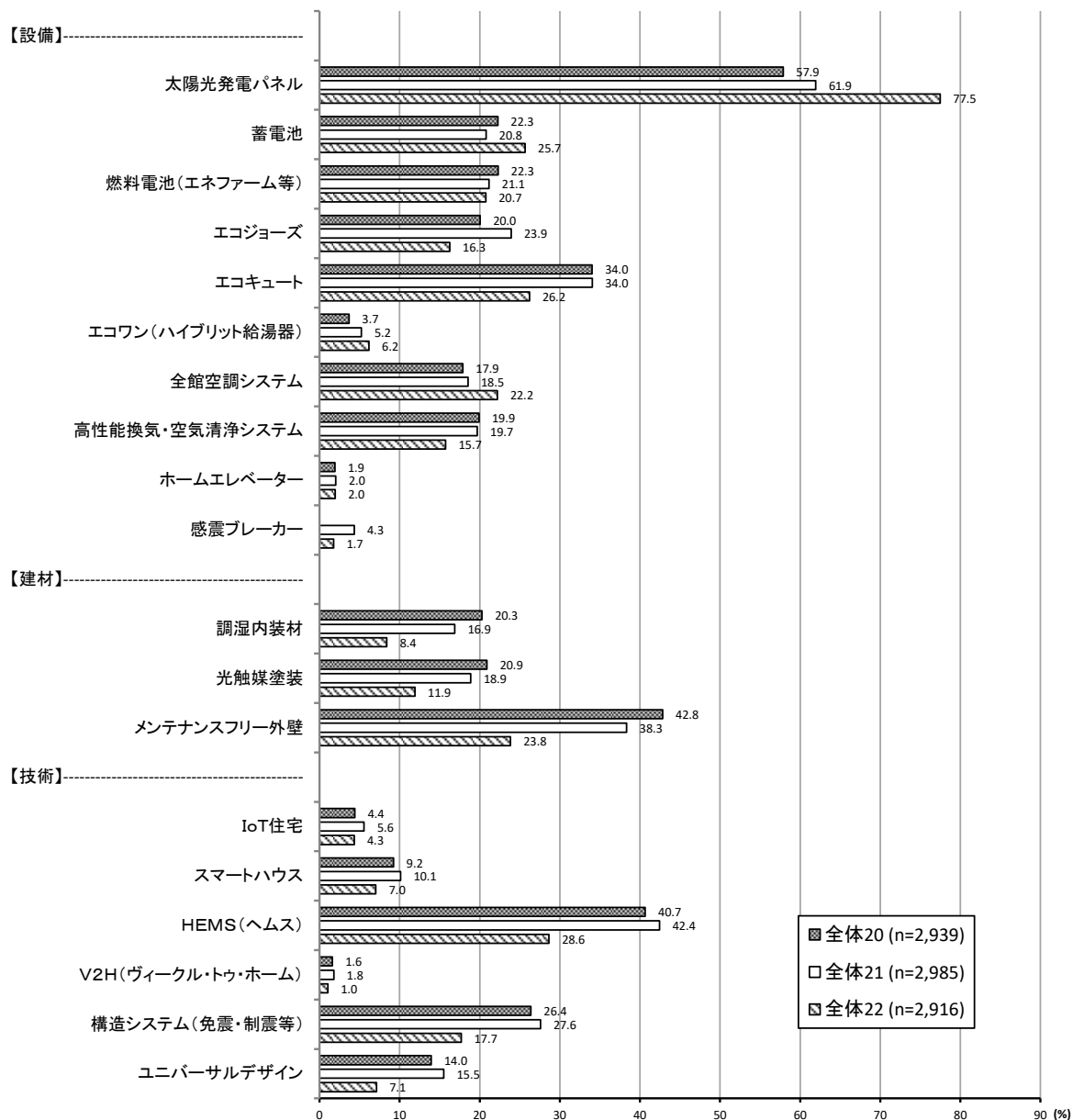
図表 18-1 採用の有無にかかわらず特に関心が高かったもの(複数回答)



(注) 無回答除く。

- 顧客が採用した最新設備・建材・技術をみると、「太陽光発電パネル」が 77.5%と最も高く、以下、「HEMS(へムス)」(28.6%)、「エコキュート」(26.2%)、「メンテナンスフリー外壁」(23.8%)、「燃料電池(エネファーム等)」(20.7%)、「構造システム(免震・制震等)」(17.7%)の順となっている。この傾向は、多少の順位の変動はあるが昨年度とほぼ変わらない(図表 18-2)。
- 但し、採用割合をみると、最も高い「太陽光発電パネル」は大きく増加した反面(61.9→77.5%)、他は全て低下しているのが目立つ。
- なお、採用割合は下がっているが、顧客の関心と比較すると、前年度と同様に、エコジョーズ、エコキュート、HEMS(へムス)は高いままである。

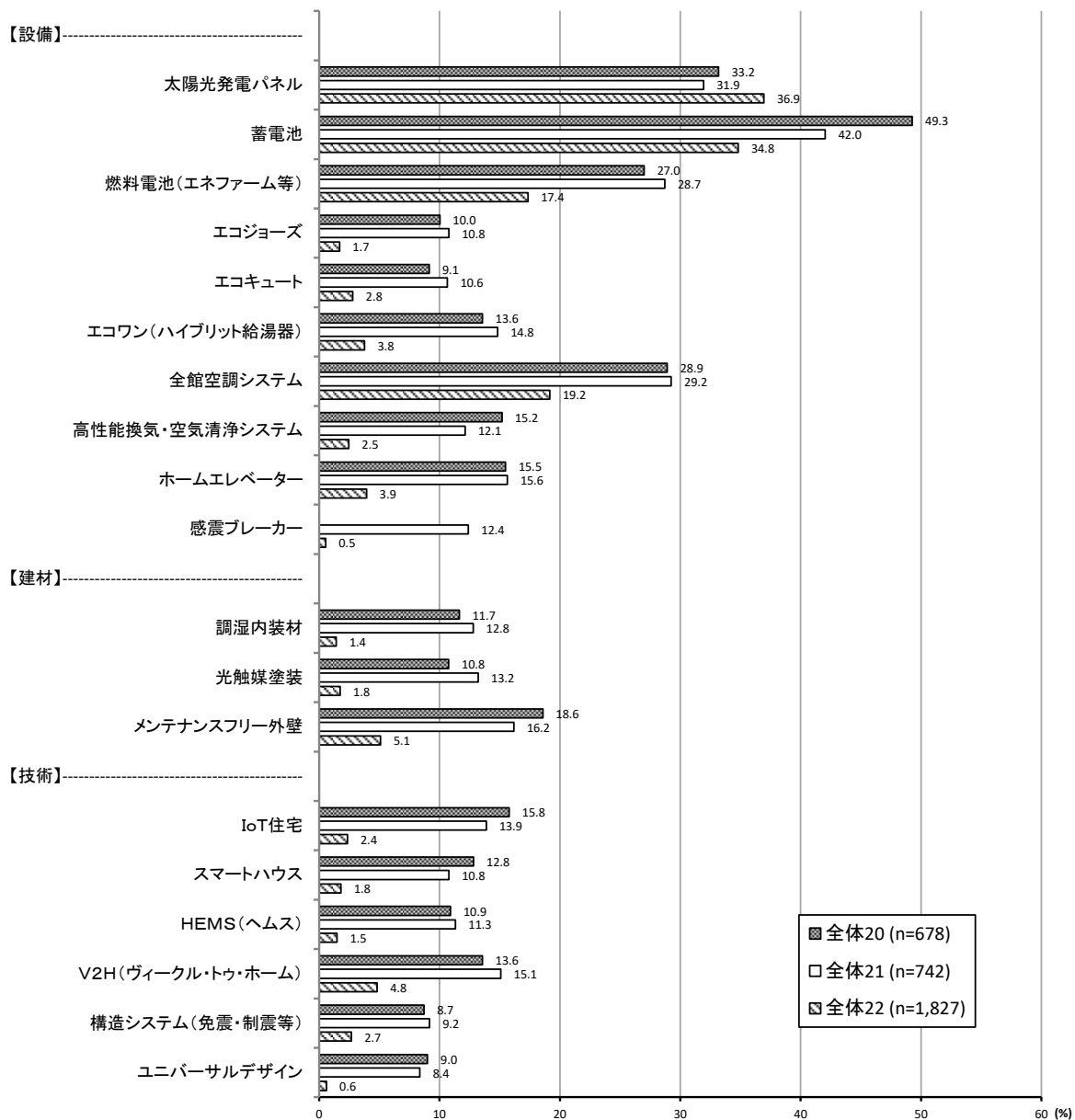
図表 18-2 顧客が採用したもの(複数回答)



(注)無回答除く。

- 顧客が採用した最新設備・建材・技術のうち、採用したが予算的に厳しかったものをみると、「太陽光パネル」が36.9%で最も高く、次いで、「蓄電池」(34.8%)、「全館空調システム」(19.2%)、「燃料電池(エネファーム等)」(17.4%)の順となっている。昨年度と比較すると「蓄電池」と「太陽光パネル」の順位が入れ替わったが大きくは変わっていない(図18-3)。
- 採用したものと比較すると、蓄電池、全館空調システム、V2H(ヴィークル・トゥ・ホーム)の割合が高くなっている。

図表 18-3 採用したが予算的に厳しかったもの(複数回答)

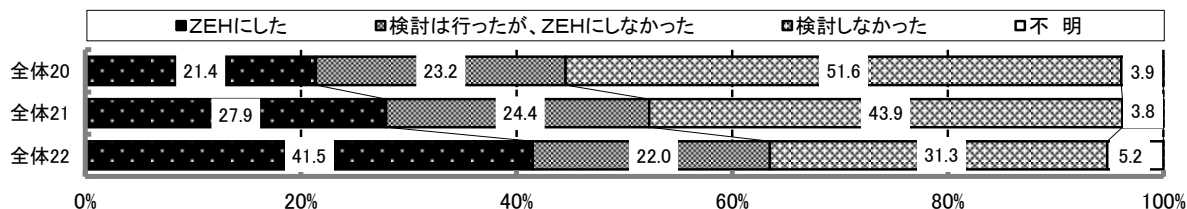


(注)無回答除く。

(19) ZEHについて

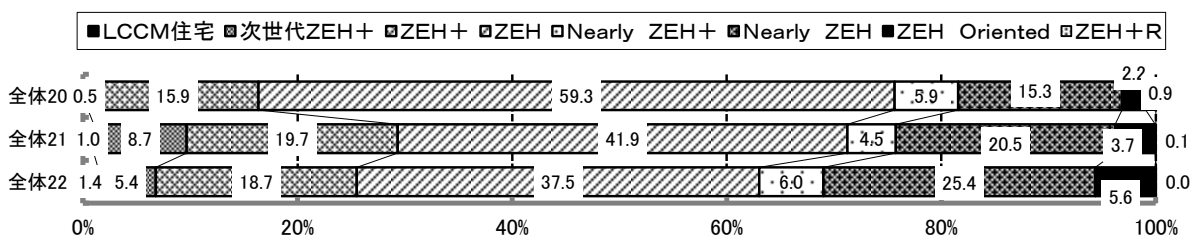
- ZEHの検討の有無をみると、「ZEHにした」が 41.5%で最も割合が高く、以下、「検討しなかった」(31.3%)、「検討は行ったが、ZEHにしなかった」(22.0%)の順となっている。「ZEHにした」の増加傾向が続いている(図 19-1)。

図表 19-1 ZEHの検討の有無



- ZEHにした顧客、あるいは検討したがZEHにしなかった顧客が、申請・検討したZEHの種類をみると、「ZEH」が 37.5%と最も高く、以下、「Nearly ZEH」(25.4%)、「ZEH+」(18.7%)、「Nearly ZEH+」(6.0%)、「ZEH Oriented」(5.6%)、「次世代ZEH+」(5.4%)、「LCCM住宅」(1.4%)の順となっている。「ZEH」の割合が低下傾向なのに対し、「Nearly ZEH」が増加している(図 19-2)。

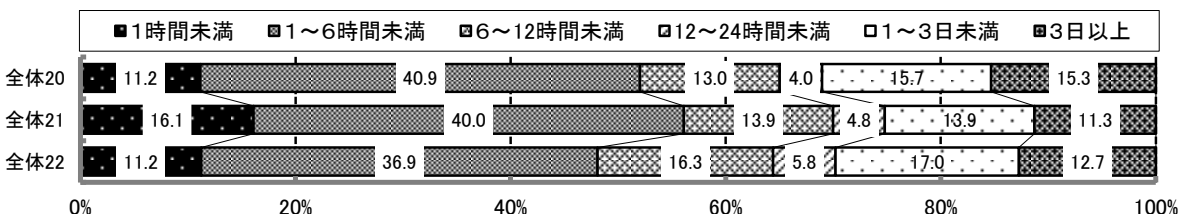
図表 19-2 申請、検討したZEHの種類



(注)22年度から「ZEH+R」を除いた。
不明除く。

- 申請書類の作成に要した時間をみると、「1～6時間未満」が 36.9%と最も高く、以下、「1～3日未満」(17.0%)、「6～12時間未満」(16.3%)、「3日以上」(12.7%)、「1時間未満」(11.2%)、「12～24時間未満」(5.8%)の順となっている。昨年度に増加が目立った「1時間未満」の割合が低下している(図 19-3)。

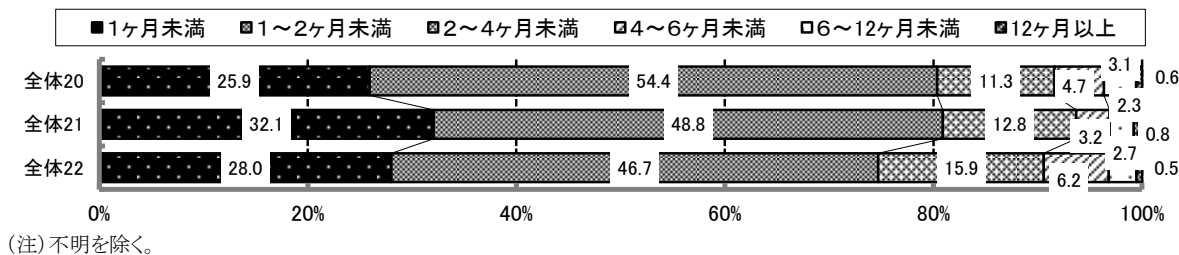
図表 19-3 ZEH申請書類の作成に要した時間



(注)不明除く。

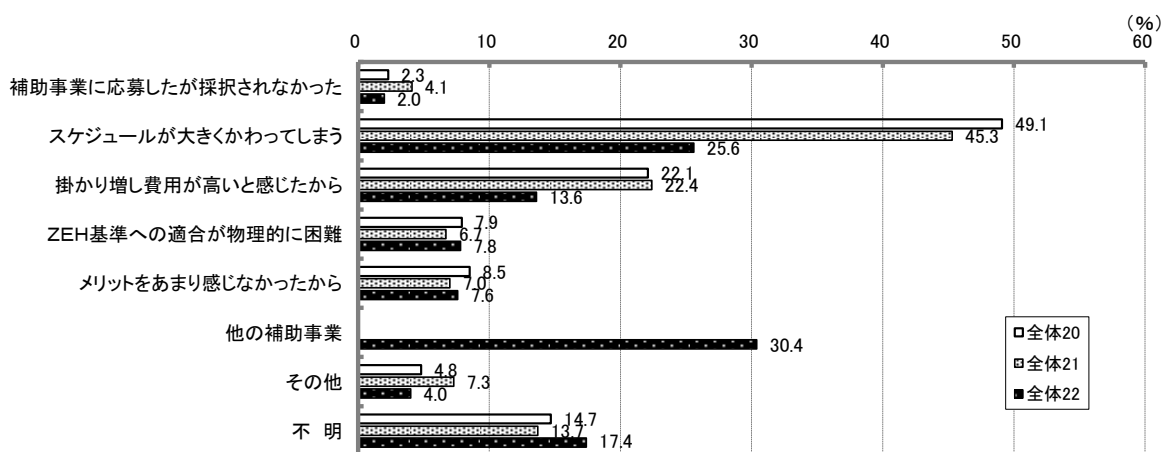
- 申請から受理までに要した期間をみると、「1～2ヶ月未満」が 46.7%と最も高く、以下、「1ヶ月未満」(28.0%)、「2～4ヶ月未満」(15.9%)、「4～6ヶ月未満」(6.2%)、「6～12ヶ月未満」(2.7%)、「12ヶ月以上」(0.5%)の順となっている(図 19-4)。
- 昨年度まで増加していた「1ヶ月未満」が減少に転じた。

図表 19-4 ZEHの申請から受理までに要した期間



- ZEHにしなかった理由をみると、今年度から新たな設問に加わった「他の補助事業」が 30.4%と最も高く、以下、「不明」(17.4%)を除けば、「スケジュールが大きくなってしまふ」(25.8%)、「ZEH基準への適合が物理的に困難」(7.8%)、「メリットをあまり感じなかったから」(7.6%)、「その他」(4.0%)、「補助事業に応募したが採択されなかった」(2.6%)の順となっている(図 19-5)。
- 昨年度と比較すると、「スケジュールが大きくなってしまふ」(45.3→25.8%)の減少が目立つ。

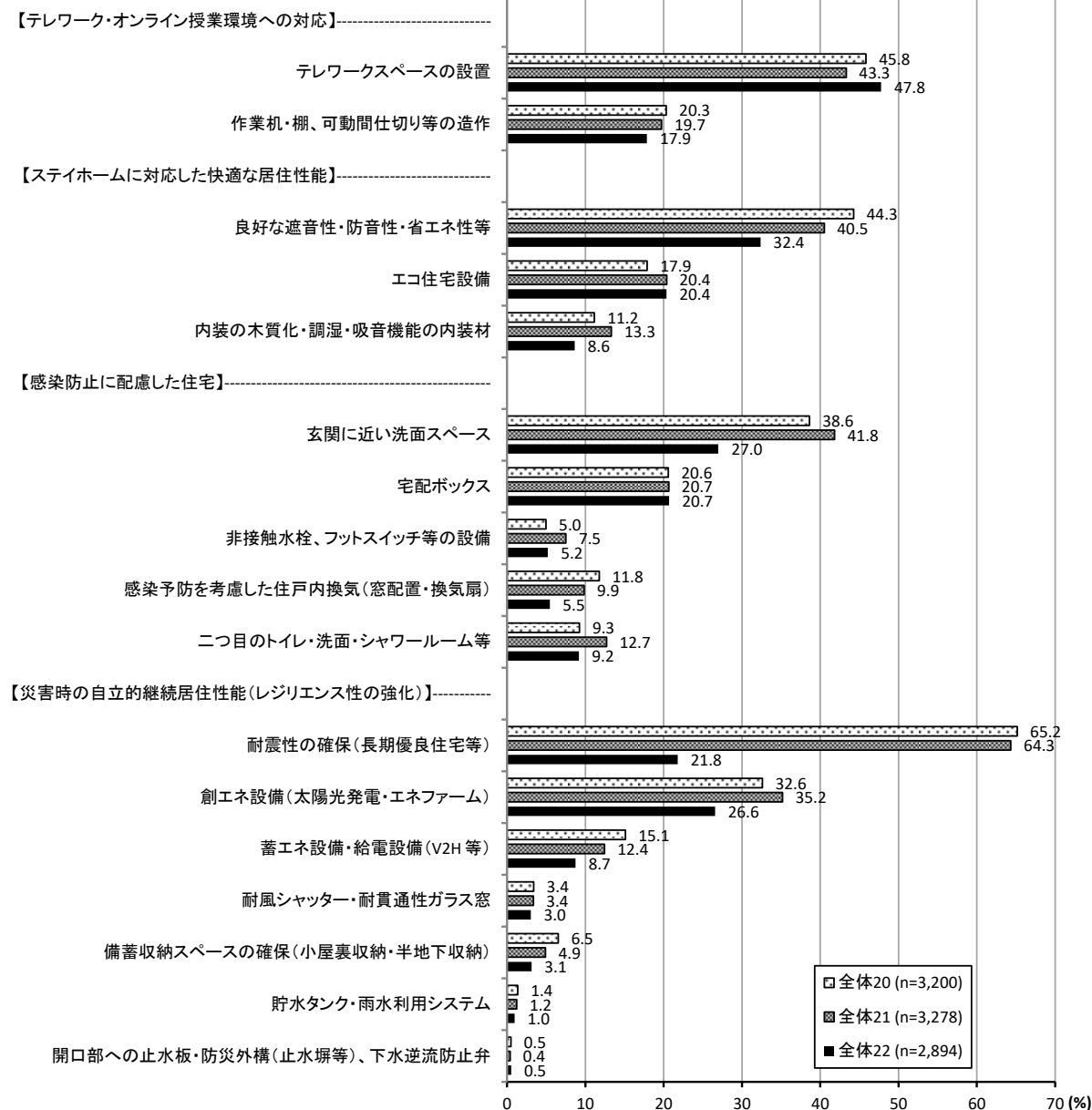
図表 19-5 ZEHにしなかった理由(複数回答)



(20) 新型コロナウイルスの影響

- 新型コロナウイルスを想定した「新しい生活様式」への対応として採用したもの、あるいは関心の高いものを見ると、「テレワークスペースの設置」が 47.8%と最も高く、以下、「良好な遮音性・防音性・省エネ性等」(32.4%)、「玄関に近い洗面スペース」(27.0%)、「創エネ設備(太陽光発電・エネファーム)」(26.6%)、「耐震性の確保」(21.8%)の順となっている(図 20-1)。
- 上記のうち「テレワークスペースの設置」のみ増加しているが(43.3→47.8%)、他は全て減少しており、特に「耐震性の確保」は 42.5 ポイントダウン(64.3→21.8%)と大きく下げているのが目立つ。

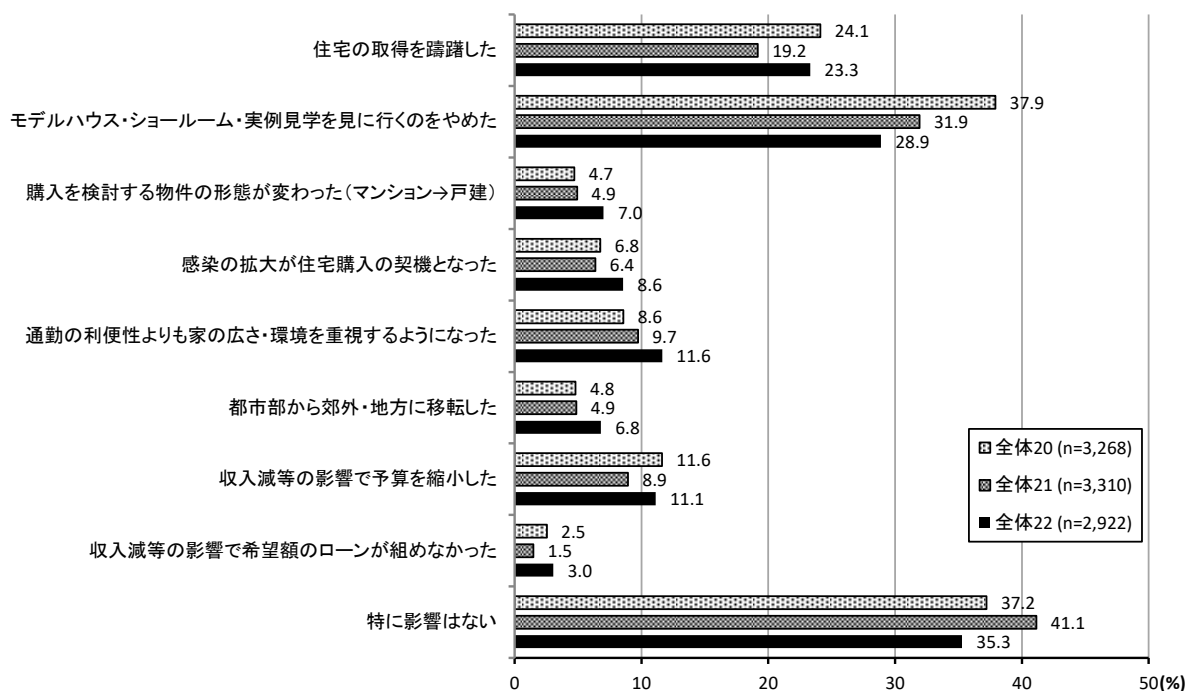
図表 20-1 新型コロナウイルスへの「新しい生活様式」への対応・関心(複数回答)



(注)無回答除く

- 新型コロナウイルスの感染拡大で影響を受けたものをみると、「特に影響はない」が 35.3%と最も高く、以下、「モデルハウス・ショールーム・実例見学を見に行くのをやめた」(28.9%)、「住宅の取得を躊躇した」(23.3%)の順となっている(図 20-2)。
- 「モデルハウス・ショールーム・実例見学を見に行くのをやめた」が年々低下している反面(37.9→31.9→28.9%)、「通勤の利便性よりも家の広さ・環境を重視するようになった」が増加傾向(8.6→9.7→11.6%)を示している。

図表 20-2 新型コロナウイルスで影響を受けたもの（複数回答）

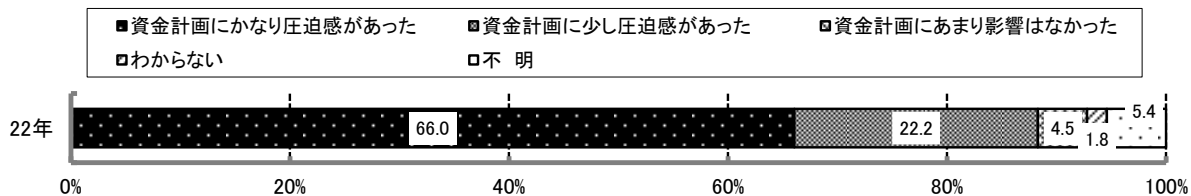


(注) 無回答除く

(21) 物価高の影響

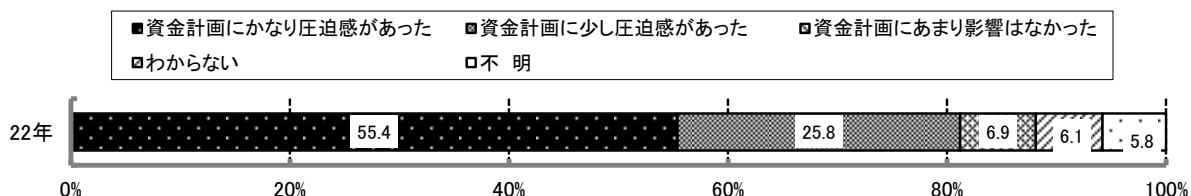
- 住宅取得に係る物価高・資材高の影響をみると、「資金計画にかなり圧迫感があった」が 66.0%と最も高く、「資金計画に少し圧迫感があった」の 22.2%を加えると、9割近くが資金計画に圧迫感を感じていた。「資金計画にあまり影響はなかった」は 4.5%である(図表 21-1)。

図表 21-1 住宅取得に係る物価高・資材高の影響



- 住宅取得に係る物価高・資材高の影響のほかに、生活にかかる物価高の影響をみると、「資金計画にかなり圧迫感があった」が 55.4%と最も高く、「資金計画に少し圧迫感があった」の 25.8%を加えると、8割以上が資金計画に圧迫感を感じていた。「資金計画にあまり影響はなかった」(6.9%)の順となっている(図表 21-2)。

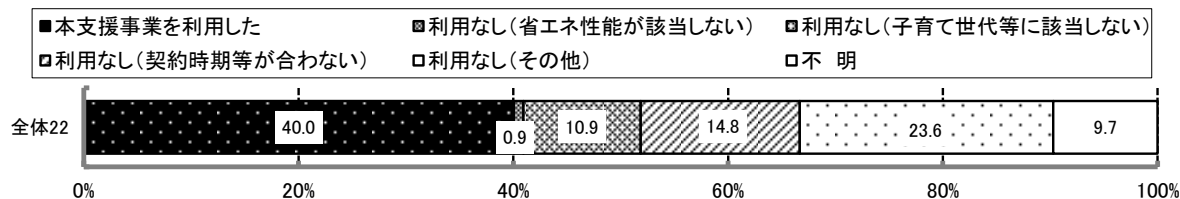
図表 21-2 生活にかかる物価高の影響



(22) こどもみらい住宅支援事業、こどもエコすまい支援事業について

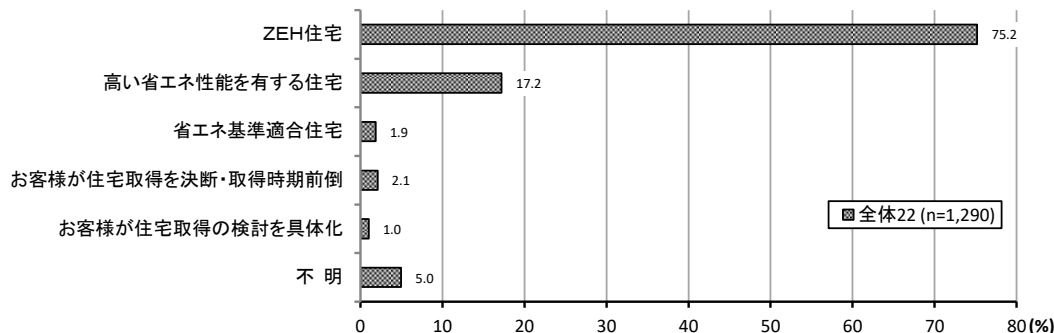
- こどもみらい住宅支援事業の利用状況をみると、「本支援事業を利用した」が 40.0%と最も高く、以下、「利用なし(その他)」(23.6%)、「利用なし(契約時期等が合わない)」(14.8%)、「利用なし(子育て世代等に該当しない)」(10.9%)の順となっている(図 22-1)。

図表 22-1 こどもみらい住宅支援事業の利用状況



- 利用状況をみると、「ZEH住宅」が 75.2%と突出して高く、以下、「高い省エネ性能を有する住宅」(17.2%)、「不明」(5.0%)の順となっている(図 22-2)。

図表 22-2 こどもみらい住宅支援事業の利用にあたり該当するもの(複数回答)



- こどもエコすまい支援事業の利用状況をみると、「本支援事業を利用した」が 40.2%と最も高く、以下、「不明」(18.3%)を除くと、「利用なし(その他)」(22.1%)、「利用なし(契約時期等が合わない)」(10.1%)、「利用なし(子育て世代等に該当しない)」(8.7%)の順となっている(図 22-3)。

図表 22-3 こどもエコすまい支援事業の利用状況

