

調査結果の要約および考察

- 1 . 本調査の特徴
- 2 . 新しい発見 (2008 年度調査の結果に基づく仮説)
- 3 . 2008 年度調査の要約

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 9 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。
- 建て替え、買い替え、購入した土地に新築など住宅属性や世帯属性を明らかにする。
- 建て替え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。
- 住宅ローン減税、住宅消費税、住宅性能に関する顧客意識・行動を営業面から把握する。

2. 新しい発見(2008 度調査の結果に基づく仮説)

- 35 ~ 39 歳の割合が過去最高水準になった。
- 世帯主年齢の平均は、今年度は平均 42.1 歳と、昨年度よりさらに若年化した。
- 昨年度に引き続き、「建て替え」¹(33.9%)、「買い替え」²(6.8%)が減少する一方、「土地購入・新築」³(43.4%)が増加しており、一次取得者の増加が顕著である。
- 従前住宅についても、昨年度と同様、持家の戸建とマンション(計 44.0%)が減少し、賃貸住宅と社宅(計 51.4%)の一次取得者が増加した。
- 建築費(3,326 万円)は昨年度と差異はないが(図表 3-4-1)、土地代を加えた住宅取得費(4,517 万円)は低下した。特に「買い替え」の建築費、土地代共に低下し、土地代は昨年度の 3,804 万円から 2,751 万円への大幅な低下となった。
- 建築費の 1m²単価は 24.4 万円で、昨年度より 4,000 円増加した。
- 住宅取得費の世帯年収倍率(5.83 倍)は、昨年度と比べ低下し、「親の土地/相続・新築」⁴以外、全て低下した。
- 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は約 6 割(57.2%)である。
- 贈与金は昨年度大幅に増加したが、今年度は 1,264 万円に低下した。贈与ありの割合も 15.5%で昨年度より低くなっている。
- 住宅ローンの金利タイプは「固定金利期間選択型」が依然として半数を占めるが、今年度は「変動金利型」が 23.3%を占め、「全期間金利固定」(16.8%)を上回った。
- 住宅消費税は税率アップ後 10 年以上経過し、ようやく圧迫感が弱まってきたが、なお 6 割以上に圧迫感がある。とりわけ若年層の資金計画への圧迫感は強い。
- 住宅ローン減税は適用期限を迎えて、適用率 94.3%を占めた。
- 住宅性能表示制度の採用はついに 5 割(50.5%)を超えた。
- 新規に建て替えの場合、従前住宅の築後年数は延びる傾向にある。築 30 年以上が 66.2%を占め、住宅の利活用期間が延びている。従前住宅の平均築年数は 33.0 年である。

¹ 「建て替え」とは、「従前居住地の古屋を解体して新築」を意味する。

² 「買い替え」とは、「従前住宅や土地を売却して、新たに土地を購入し新築」を意味する。

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。

⁴ 「親の土地/相続・新築」は、「親の土地あるいは相続した土地に新築」を意味する。以下、同様である。

3. 2008 年度調査の要約

(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 42.1 歳と、昨年度よりさらに若年化した(図表 1)。
- 昨年度増加した世帯年収は、-21 万円と大幅に減少し、これに呼応するように住宅取得費が減少している。また、贈与額や自己資金も大幅に減少している。
- 反対に借入金は昨年度より若干増加し、借入金の年収倍率は 3.73 倍と調査開始以来最高倍率になっている。
- 経年、縮小傾向にあった住宅の延べ床面積はさらに大幅に減少した。
- つまり、世帯主年齢が低下し、それに応じて世帯年収が減り、自己資金が減ったことから、借入金を増額するとともに、住宅の規模を縮小している傾向が読み取れる。

図表 1 戸建注文住宅の平均顧客像の変化(4都市圏全体)

プロフィール項目	平均値				備考
	2005 年度	2006 年度	2007 年度	2008 年度	
有効サンプル数	n = 3,634	n = 3,540	n = 3,241	n = 3,206	
世帯主年齢	42.9 歳	43.7 歳	43.0 歳	42.1 歳	
世帯人数	3.75 人	3.63 人	3.63 人	3.61 人	
親子世帯	61.7%	61.9%	61.4%	62.4%	二世帯同居 15.1%
世帯年収	864 万円	878 万円	890 万円	869 万円	
建て替え率	35.9%	38.7%	36.2%	33.9%	
住宅延べ床面積	142 m ²	142 m ²	140 m ²	136 m ²	
住宅取得費	4,228 万円	4,370 万円	4,623 万円	4,517 万円	建築費と土地代の合計
建築費	3,222 万円	3,348 万円	3,344 万円	3,326 万円	建て替え 3,733 万円
自己資金	1,576 万円	1,810 万円	1,857 万円	1,715 万円	自己資金比率 36.8%
贈与額	1,015 万円	1,030 万円	1,552 万円	1,264 万円	「贈与あり」のみ
借入金	2,948 万円	2,990 万円	3,212 万円	3,244 万円	「借入あり」のみ
借入金の年収倍率	3.41 倍	3.41 倍	3.61 倍	3.73 倍	「借入あり」のみ

(2) 都市圏別にみた平均顧客像

- 東京圏では世帯主年齢が高く世帯年収も高い。今年度は世帯人員が最も多くなった。建築費は例年どおり最も高いが、延べ床面積は大阪圏より広くなった(図表 2)。
- 大阪圏は世帯主年齢や建築費が全体平均を下回っており、延べ床面積は今年度 133.7 m²で最も狭くなっている。
- これに対して、名古屋圏では世帯主年齢が若く世帯年収も最も低い、延べ床面積は 139.9 m²で最も広く、地方都市圏を上回っている。
- 地方都市圏の建築費は最も低い。

図表2 戸建注文住宅の平均顧客像（2008年度の都市圏別比較）

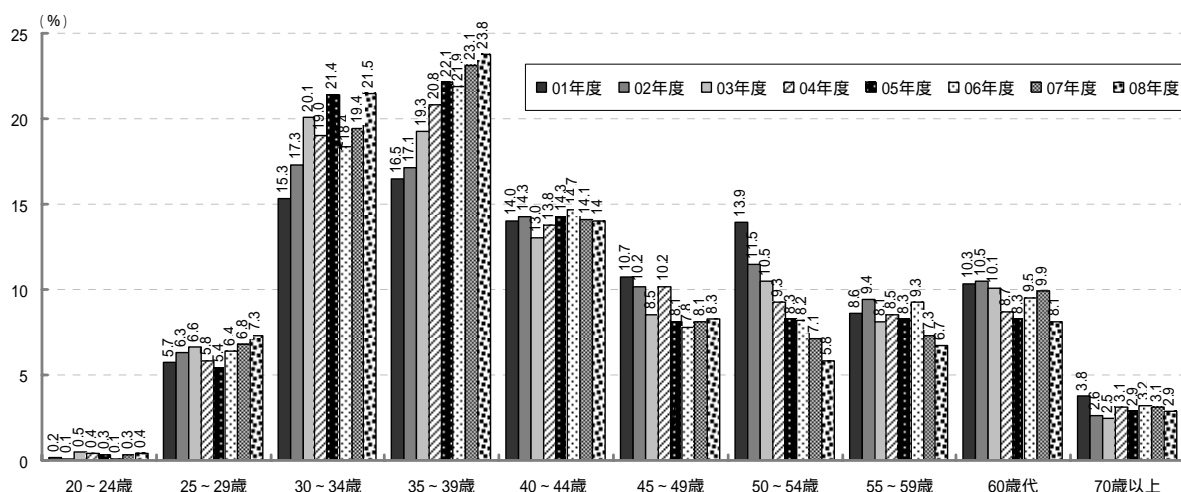
カテゴリー	全国	東京圏	名古屋圏	大阪圏	地方都市圏
世帯主年齢（歳）	42.1	44.9	39.7	41.4	41.3
世帯人数（人）	3.61	3.65	3.62	3.56	3.59
世帯年収（万円）	869	949	794	869	830
住宅延べ床面積（㎡）	136.4	135.7	139.9	133.7	137.4
建築費（全平均）（万円）	3,326	3,588	3,295	3,291	3,048
建築費（建て替え）（万円）	3,733	3,977	3,736	3,513	3,473

(注)特に記載ない限り、2008年度調査結果を示す。以下、同様である。

(3) 戸建て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おり、特に35～39歳は23.8%で調査を開始してから最高水準となった(図表3)。
- また、25～29歳、30～34歳、45～49歳の割合も昨年度より高くなっている。
- 50歳代は減少し、2005年度から増加傾向が続いていた60歳代も昨年度の9.9%から8.1%に減少した。

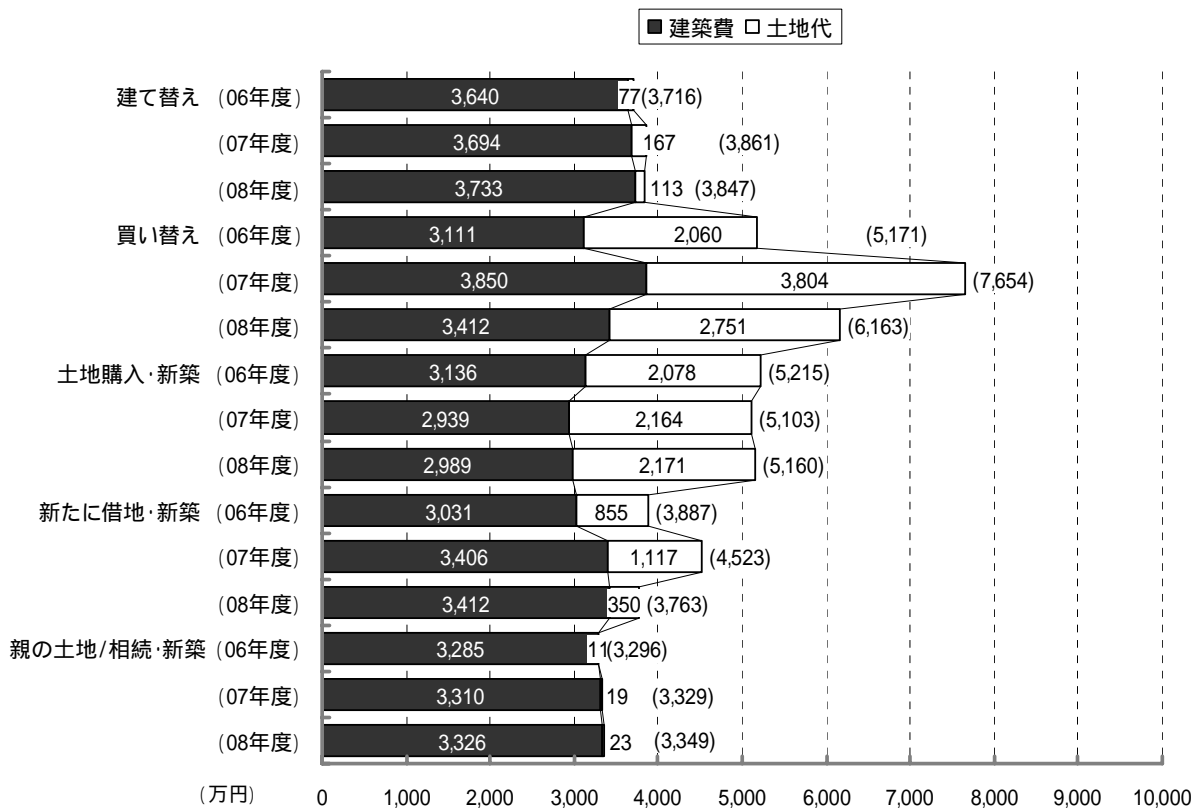
図表3 戸建注文住宅の世帯主年齢分布(全体)



(4) 建築費と土地代の構成比

- 昨年度、建築費、土地代共に平均価格が大幅に上昇した「買い替え」は、今年度、建築費、土地代ともに減少した。しかし、合計金額は 6,163 万円と、他の住み替え状況との差異は依然として大きい(図表 4)。
- 建築費が住宅取得費総額のほぼ全てを占める「建て替え」の建築費は 3,733 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 2,989 万円であり、「建て替え」は土地代が必要ない分、建築費のグレードを高めている様子が読み取れる。
- 「新たに借地・新築」⁵では土地代(保証金など)は低い水準だが、建築費は「土地購入・新築」より高く、3,412 万円である。同様に「親の土地/相続・新築」では土地代は事実上皆無に近いが、建築費は 3,326 万円と、それほど低い水準ではない。

図表 4 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)



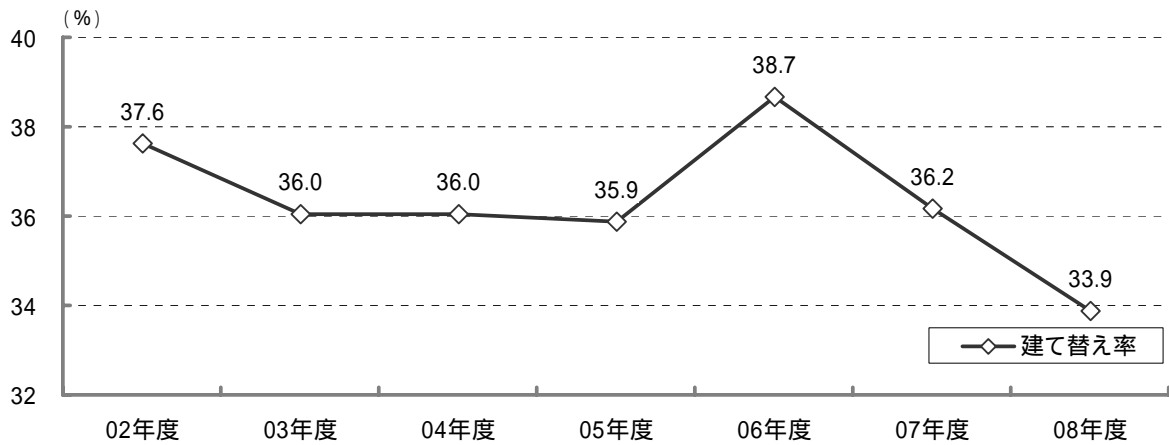
(注)「土地代」は全サンプルの平均値を示す。「建て替え」の土地代は 49 件のみ。

⁵ 「新たに借地・新築」とは、「新たに借地(一般借地または定期借地)して新築」を意味する。以下、同様である。

(5) 建て替え率の推移と建て替えにおける従前住宅の築年数

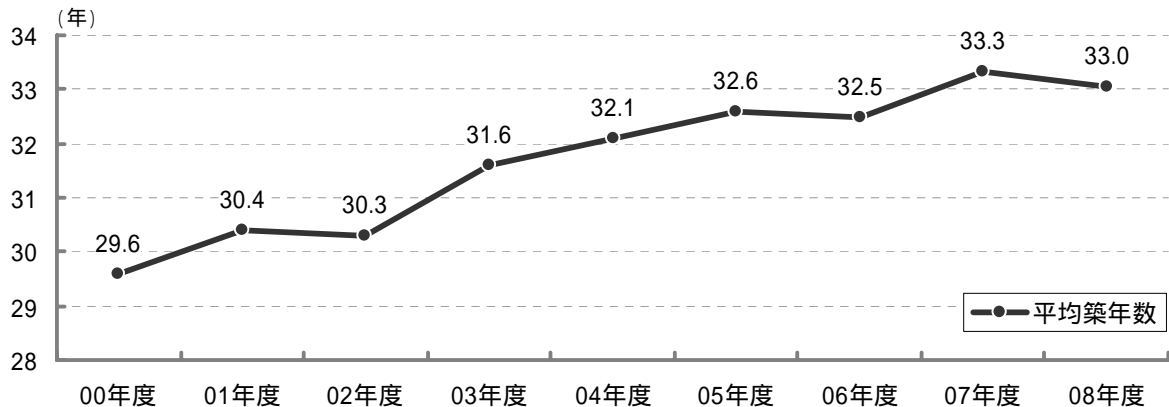
- 建て替え率は、昨年度の低下傾向が続き、33.9%まで低下した(図表5)。

図表5 建て替え率の推移

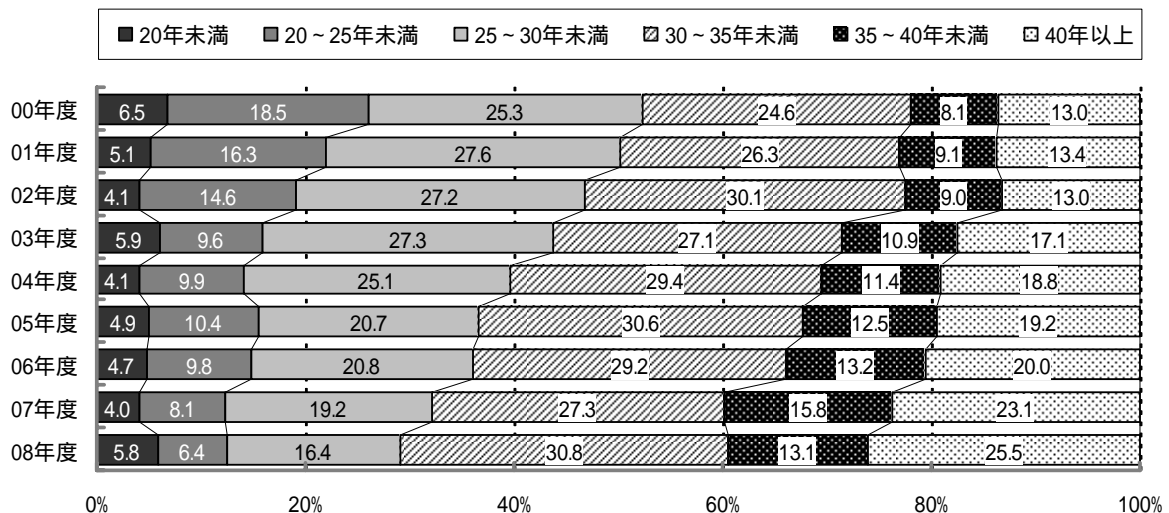


- 「建て替え」における従前住宅の築年数は、2002年度以降年々伸びてきており、昨年度は33.3年と調査開始以来最長となったが、今年度は33.0年でわずかに低下した(図表6)。
- 築年数別の構成比では、40年以上が25.5%と昨年度より2.4ポイント高くなったが、一方で20年未満は5.8%で昨年度より1.8ポイント増加している(図表7)。

図表6 建て替えにおける従前住宅の平均築年数の推移



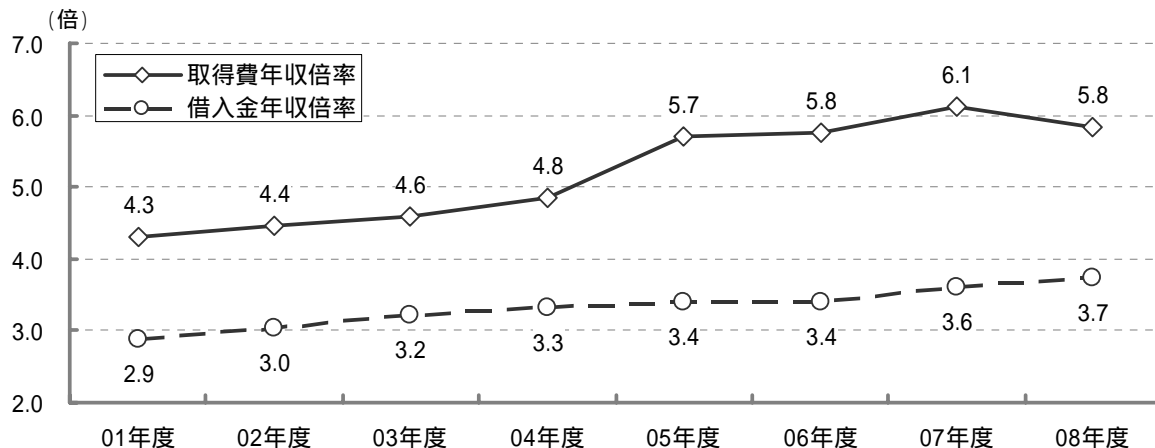
図表7 建て替えにおける従前住宅の構成比



(6) 住宅取得費と借入金額の年収倍率

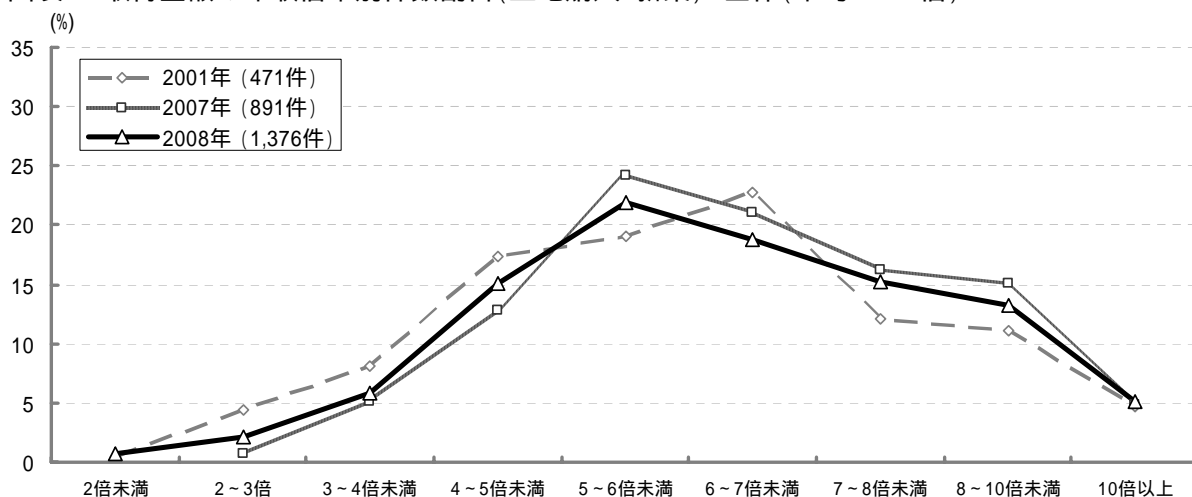
- 住宅取得費の年収倍率は昨年度 6.1 倍と初めて 6 倍を超えたが、今年度は 5.8 倍で 2006 年度の水準となった(図表 8)。
- 一方、借入金の年収倍率は年々上昇しており、今年度は昨年度の 3.6 倍から 3.7 倍に上昇している。

図表 8 住宅取得費と借入金の年収倍率推移

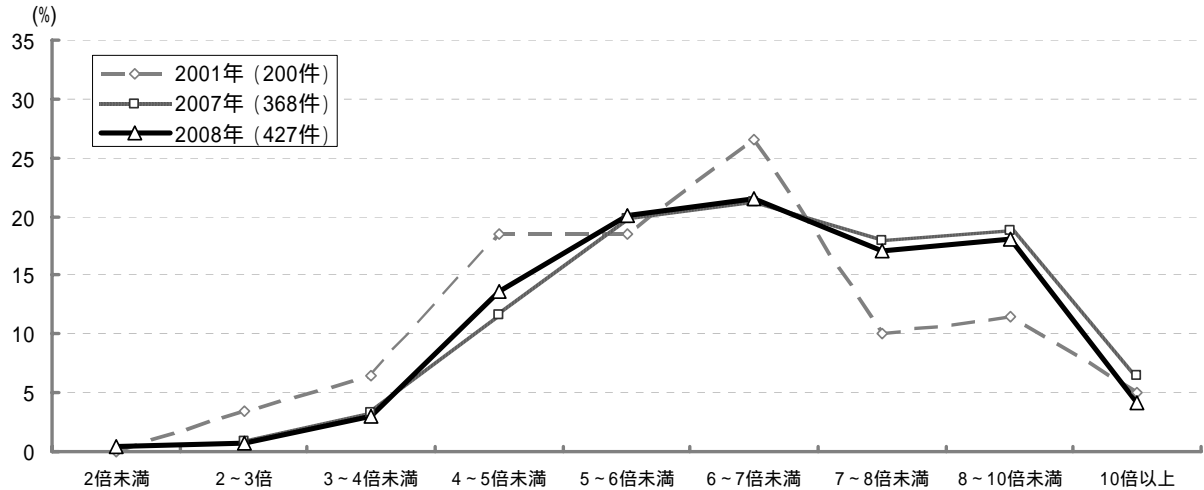


- 「土地購入・新築」について、取得金額の年収倍率を 2001 年と 2008 年で比較すると、2008 年の方が 7 ~ 8 倍、8 ~ 9 倍の割合が高くなっている(図表 9)。
- 「土地購入・新築」において割合が高い 30 ~ 34 歳についてみると、2001 年も 2008 年も 6 ~ 7 倍の割合が最も高いが、やはり 2008 年の方が 7 ~ 8 倍、8 ~ 9 倍の割合が高くなっている(図表 10)。

図表 9 取得金額の年収倍率別件数割合(土地購入・新築) 全体(平均 6.37 倍)

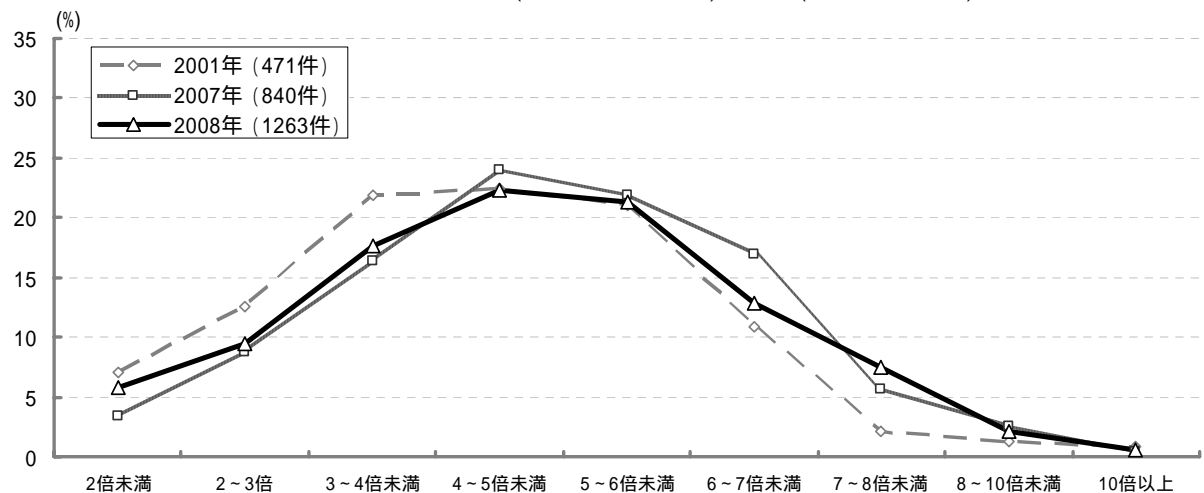


図表 10 取得金額の年収倍率別件数割合(土地購入・新築) 30～34歳(平均6.31倍)

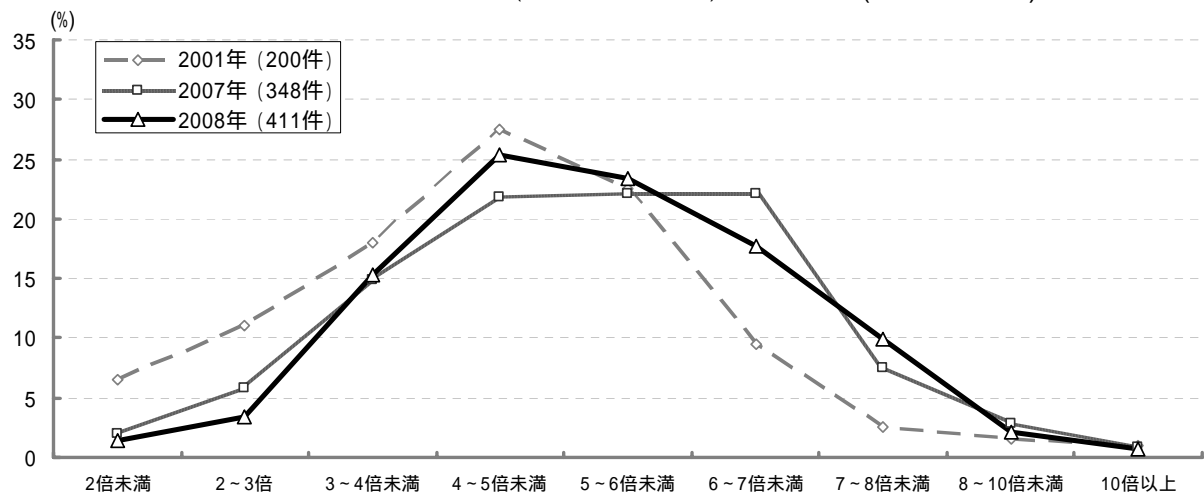


- 借入金の年収倍率も、取得金額の年収倍率同様の傾向だが、特に、30～34歳の6～7倍、7～8倍の割合が高くなっている(図表 11、12)。
- このように、顧客の返済負担は高まっており、特に取得層の多くを占める、年収の低い若い年代の負担が高くなっていることが分かる。

図表 11 借入金額の年収倍率別件数割合(土地購入・新築) 全体(平均3.73倍)



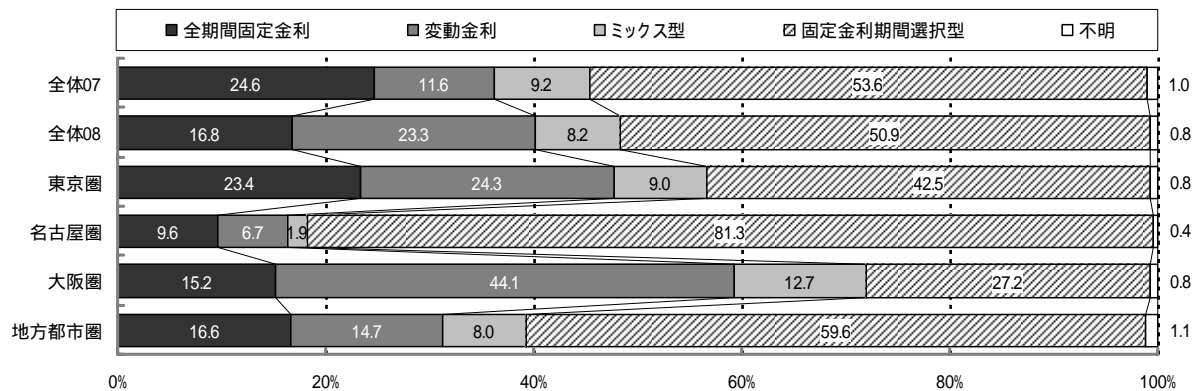
図表 12 借入金額の年収倍率別件数割合(土地購入・新築) 30～34歳(平均4.60倍)



(7) 住宅ローンの金利タイプ

- 住宅ローン借入先については、「民間金融機関」が 8 割を超えた中で、金利タイプをみると、「固定金利期間選択型」(50.9%) が最も利用されており、昨年度に比べるとやや割合が減ったものの、依然 5 割以上を占めている。
- 一方、「変動金利」が昨年度の 11.6% から 23.3% と 11.7 ポイントも増加し、これに対し「全期間固定金利」は昨年度の 24.6% から 16.8% に低下した。
- 借入金額が増加し、当面景気の先行きに明るい見通しを感じられない中で、より金利負担が低い住宅ローンを選択する顧客が多かったものと推察される。(図表 13)。

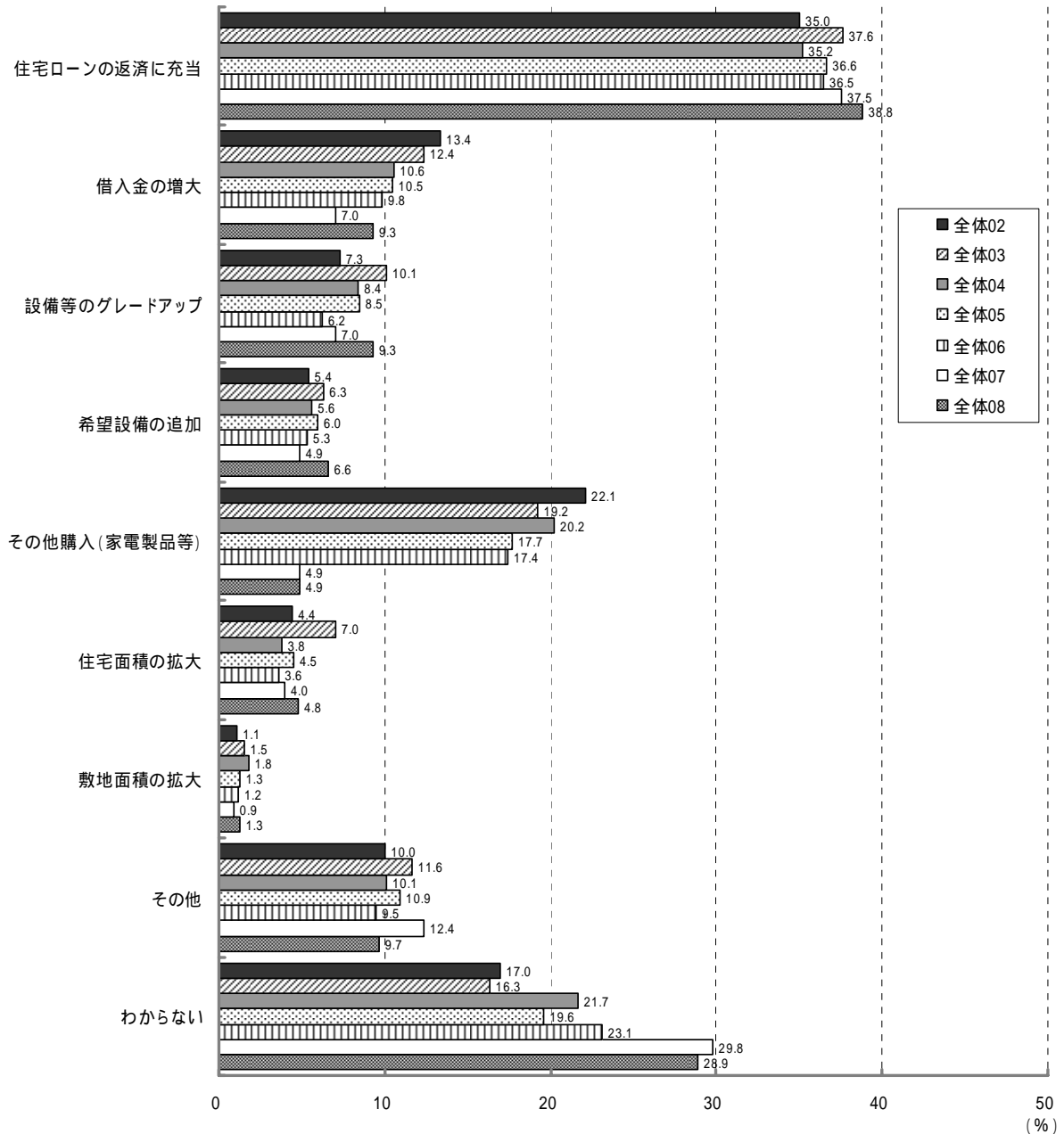
図表 13 住宅ローン金利タイプ別構成比



(8) 住宅ローン減税の効果

- 住宅ローン減税の効果については、全体では「住宅ローン返済に充当」(38.8%)が最も多く、漸増傾向にある。
- 「希望設備の追加」、「借入金の増大」など昨年度減少した項目で、今年度増加に転じているが、「その他購入(家電製品等)」は、昨年度と同様の水準であり、2001年の水準と比べると大きな差がある。依然として住宅ローン減税効果をゆとりにならず余裕はなく、逼迫度が増してきていると言える(図表14)。

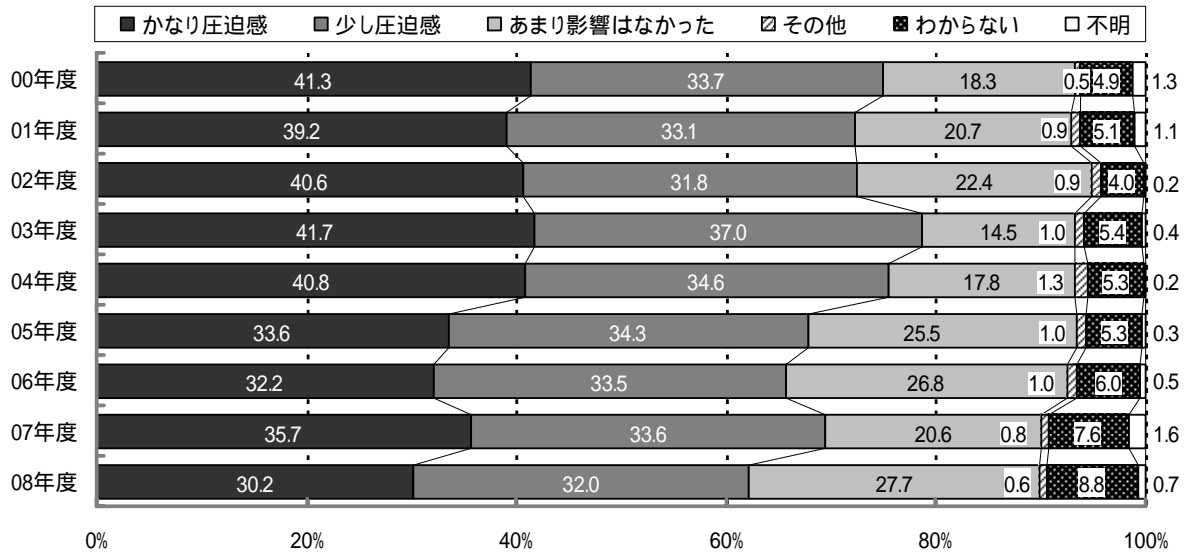
図表14 住宅ローン減税の効果



(9) 住宅消費税の資金計画への影響

- 住宅消費税の資金計画への影響については、昨年度「かなり圧迫感があった」と「少し圧迫感があった」を合わせた割合が増加したが、今年度はいずれも減少した。しかし依然として6割以上を占めている(図表 15)。

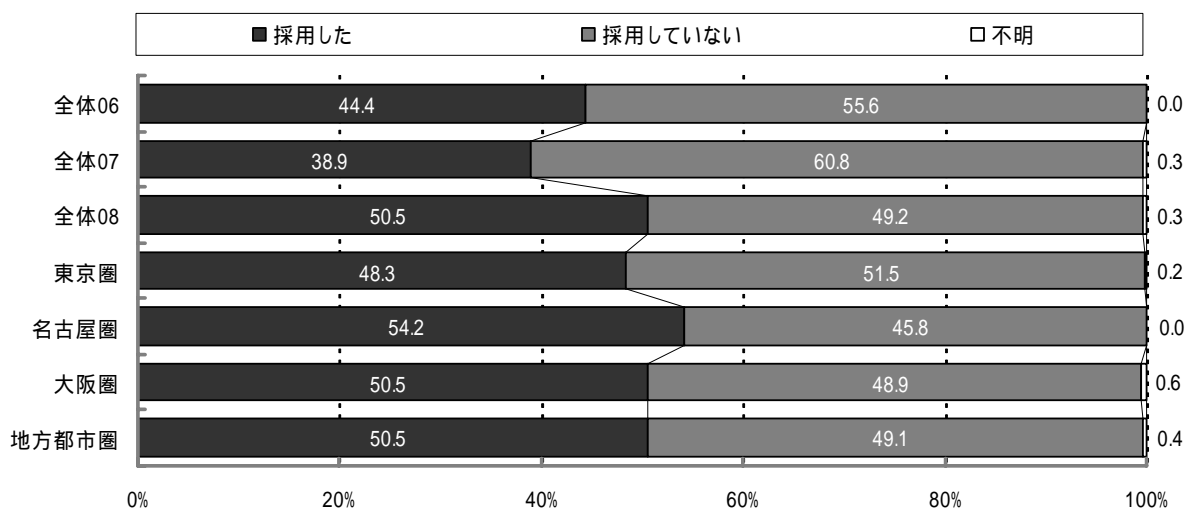
図表 15 住宅消費税の圧迫感



(10) 住宅性能表示の採用状況

- 今年度、住宅性能表示制度を採用した割合は、昨年度より大幅に増加し 50.5%と初めて5割を超えた(図表 17)。
- 住宅性能表示の平均等級(制度の採否は問わない)では、「高齢者等配慮対策」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 18)。

図表 17 住宅性能表示制度の採用



図表 18 住宅性能表示制度による等級(性能表示制度の採否不問)

