

## 2014 年度調査結果の要約

## (1) 戸建注文住宅の平均顧客像

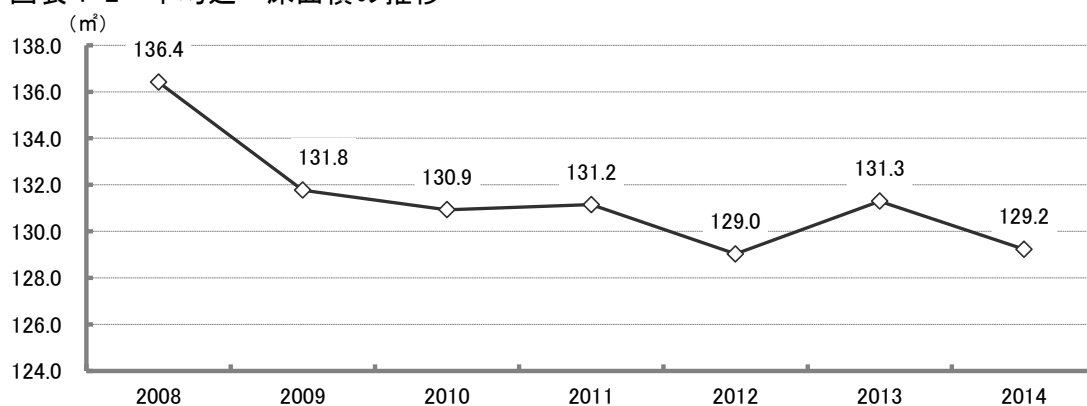
- 世帯主年齢の平均は、今年度は平均 42.0 歳と、昨年度より 0.3 歳下がった(図表 1)。
- 世帯年収は 851 万円で、昨年度より 8 万円増加した。
- 住宅の延床面積は、昨年度より 2 m<sup>2</sup>減少し 129 m<sup>2</sup>となった。
- 建築費は 3,310 万円で 66 万円増加し、住宅取得費合計は 4,554 万円で、昨年度より 186 万円増加した。
- 自己資金は 1,480 万円で、109 万円減少した。贈与額も 1,054 万円で、67 万円減少した。
- 一方、借入金は 3,540 万円で、昨年度より 247 万円増加し、借入金年収倍率は 4.16 倍と昨年度を上回った。
- 世帯年収が増えたものの、建築費の高騰で住宅取得費も増加しており、そのため主に借入金を増やすことで対処しており、さらに住宅の規模を縮小して調整している状況が読み取れる。

図表 1 戸建注文住宅の平均顧客像の変化(4都市圏全体)

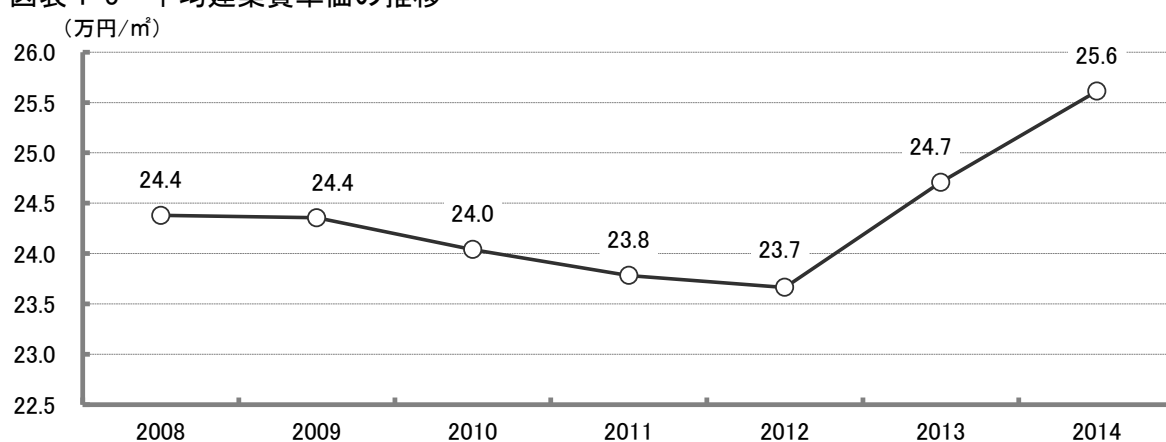
プロフィール項目				備考
	2012年度	2013年度	2014年度	
有効サンプル数	4,502件	4,343件	4,345件	
世帯主年齢	42.1歳	42.3歳	42.0歳	
世帯人数	3.53人	3.50人	3.48人	
親子世帯	61.5%	61.5%	60.9%	二世帯同居12.9%
世帯年収	810万円	843万円	851万円	
建て替え率	32.9%	32.7%	29.6%	
延床面積	129m <sup>2</sup>	131m <sup>2</sup>	129m <sup>2</sup>	
住宅取得費	4,188万円	4,368万円	4,554万円	建築費と土地代の合計
建築費	3,054万円	3,244万円	3,310万円	建て替え3,808万円
自己資金	1,443万円	1,589万円	1,480万円	自己資金比率32.0%
贈与額	1,253万円	1,121万円	1,054万円	「贈与あり」のみ
借入金	3,246万円	3,293万円	3,540万円	「借入あり」のみ
借入金の年収倍率	4.01倍	3.91倍	4.16倍	「借入あり」のみ

(注) 親子世帯は不明除く全体に対する割合

図表 1-2 平均延べ床面積の推移



図表 1-3 平均建築費単価の推移



## (2) 都市圏別にみた平均顧客像

- 世帯主年齢は東京圏の 44.1 歳が最も高い。なお、かつては世帯主年齢と世帯年収がともに東京圏が最も高かったが、ここ数年、世帯年収は大阪圏が高くなり、今年度も 905 万円と最も高くなっている。(図表 2)
- 同様に建築費も、昨年につき、大阪圏が 3,425 万円と最も高くなっている。
- 延床面積は東京圏が 123.4 m<sup>2</sup>で最も小さい。
- 名古屋圏は世帯主年齢が 39.0 歳で最も低く、世帯年収も 763 万円と最も低い。しかし延床面積は 132.0 m<sup>2</sup>で 2 番目に広がっている。
- 地方都市圏は、建築費が全平均及び建て替えともに最も低い。

図表 2 戸建注文住宅の平均顧客像 (2013 年度の都市圏別比較)

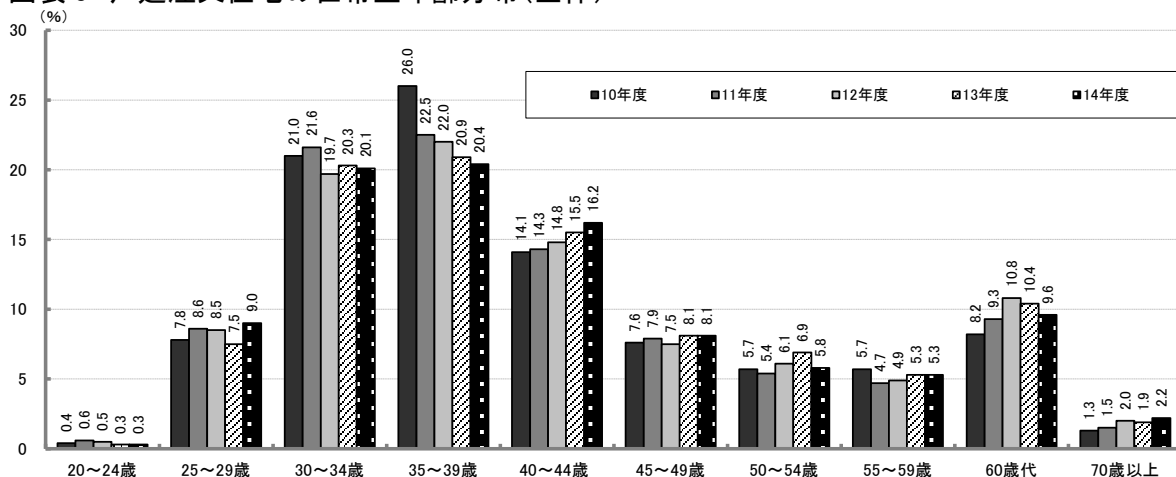
カテゴリー	全国	東京圏	名古屋圏	大阪圏	地方都市圏
世帯主年齢 (歳)	42.0	<u>44.1</u>	39.0	42.5	40.7
世帯人数 (人)	3.48	3.45	3.48	3.42	<u>3.57</u>
世帯年収 (万円)	851	857	763	<u>905</u>	854
住宅延べ床面積 (㎡)	129.2	123.4	132.0	132.0	<u>132.8</u>
建築費(全平均) (万円)	3,310	3,289	3,277	<u>3,425</u>	3,260
建築費(建て替え) (万円)	<b>3,808</b>	<b>3,816</b>	<b>3,749</b>	<b>3,935</b>	<b>3,699</b>

(注)特に記載ない限り、2014 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)。
- 2010 年度をピークに、その後は減少に転じた 35～39 歳は、今年度も低下し 20.4%となっており、かつては差が大きかった 35～39 歳と 30～34 歳の割合に差がなくなりつつある。
- 昨年度に減少に転じた 60 歳代が、今年度も若干減少し 9.6%となった。
- ここ数年、微増傾向が続く 40～44 歳は、今年度も増加し 16.2%となった。
- 減少が続いていた 25～29 歳が、今年は若干の増加に転じ、昨年度より 1.5 ポイント増加した。

図表 3 戸建注文住宅の世帯主年齢分布(全体)

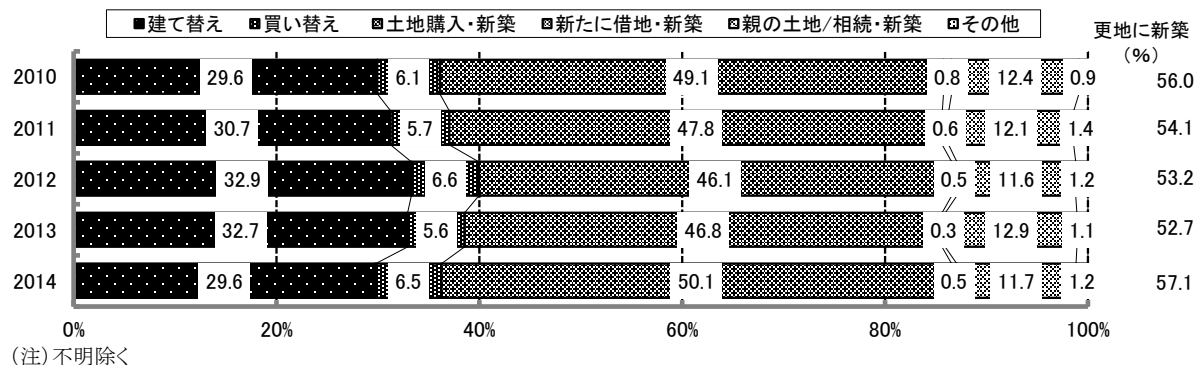


### (4) 建て替え、買い替え等土地取得状況

- 「建て替え」の割合が 29.6%で、昨年度より 3.1 ポイント低下した(図表 4)。
- これに対し「買い替え」は 6.5%で 0.9 ポイント、「土地購入・新築」は 50.1%で昨年度より 3.3 ポイントの増加である。

- 「買い替え」と「土地購入・新築」、「新たに借地・新築」の合計の「更地に新築」は57.1%で、昨年度より4.4ポイント増加した。

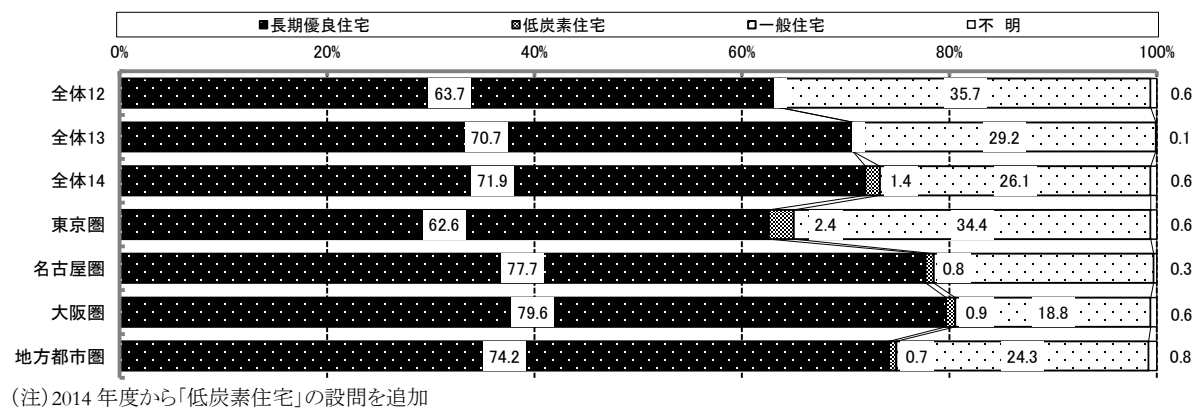
図表4 建て替えや買い替えの状況



#### (5) 長期優良住宅、低炭素住宅

- 長期優良住宅の割合は全体の71.9%を占めている。昨年度の70.7%から1.2ポイント増加した。
- 今年度から新たに加わった低炭素住宅は1.4%と低い。
- 都市圏別にみると東京圏が62.6%と低いのが目立つ(図表5)。

図表5 長期優良住宅、低炭素住宅の適用



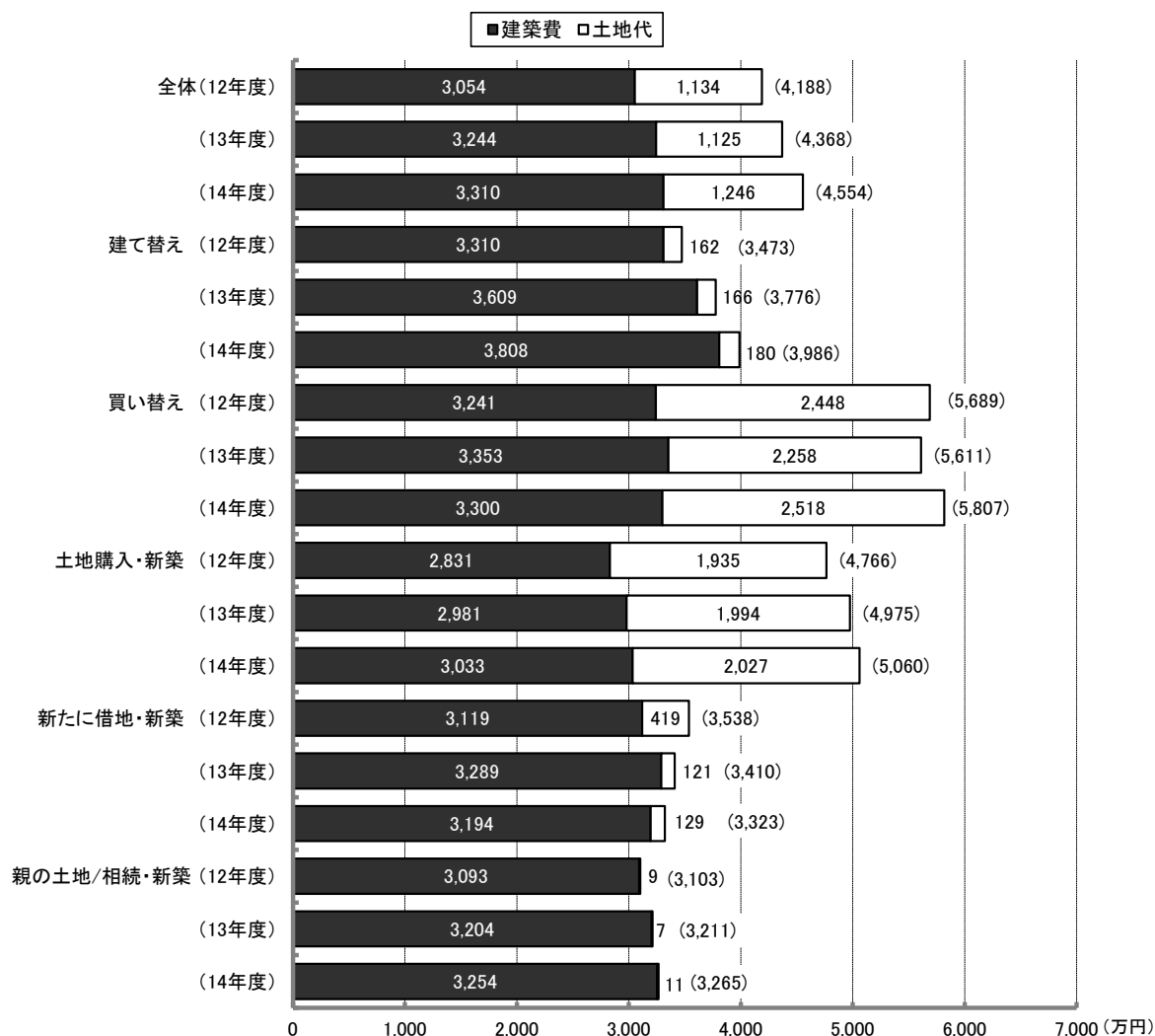
#### (6) 建築費と土地代の構成比

- 「買い替え」は、合計金額が5,807万円と、他の住み替え状況との差異は依然として大きい。建築費は低下したが土地代が大きく増加しており、合計金額も増加した(5,611→5,807万円)(図表6)。
- 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3,808万円である。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 3,033 万円である。「建て替え」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。

- 「新たに借地・新築」では土地代(保証金など)は低い水準であるが建築費は 3,194 万円であり、「親の土地/相続・新築」も土地代は事実上皆無に近いため建築費は 3,254 万円と、「土地購入・新築」と比べ、高い水準となっている。

図表 6 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)



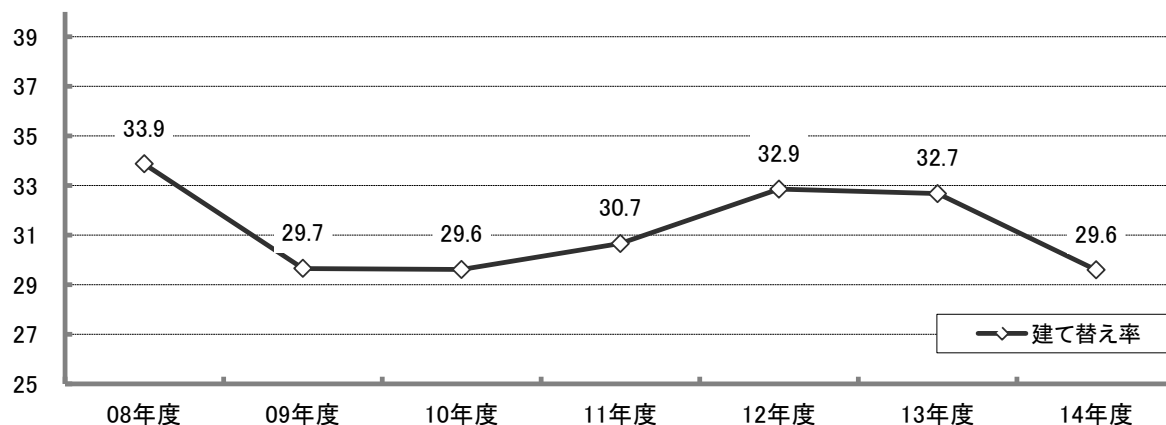
(注)「土地代」は全サンプルの平均値を示す。なお「建て替え」の土地代ありが 81 件あるが、これは、古家付土地購入後、解体して建て替えたケースが該当するものと思われる。

1「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。

(7) 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

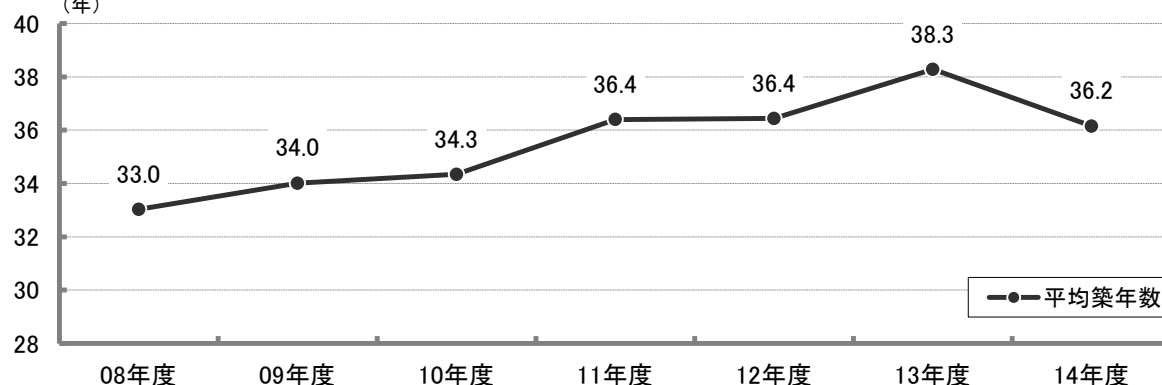
- 建て替え率は、ここ数年増加傾向を示していたが、昨年度減少に転じ、今年度も3.1ポイント減の29.6%となった(図表7-1)。

図表7-1 建て替え率の推移  
(%)



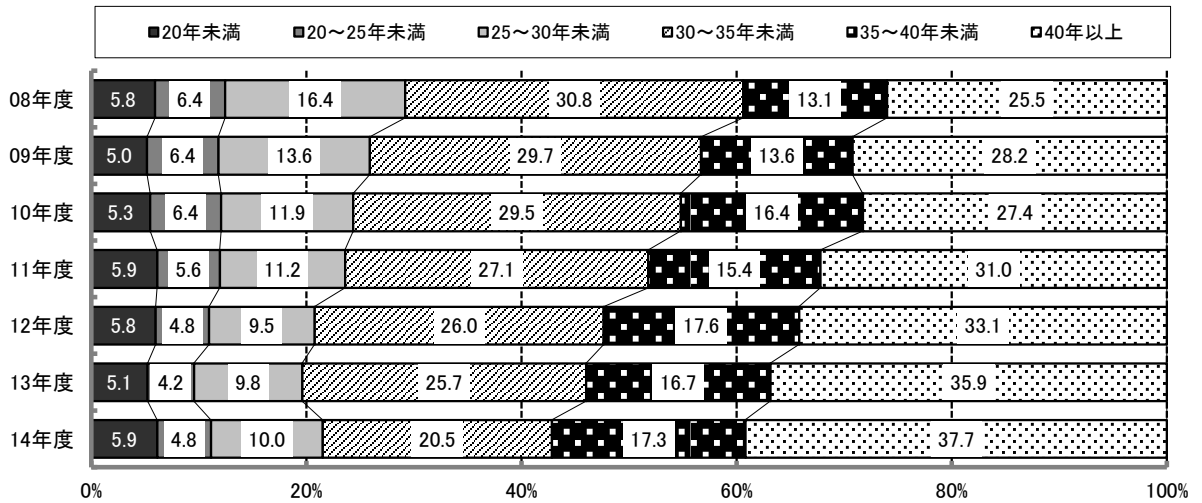
- 「建て替え」における従前住宅の築年数は、昨年から2.1年減少し36.2年となった(図表7-2)。

図表7-2 建て替えにおける従前住宅の平均築年数の推移  
(年)



- 築年数別の構成比では、30～35年未満(20.5%)の減少が目立ち、昨年度より5.2ポイント減少している。(図表7-3)。
- 引き続き40年以上が増加しており、昨年度より1.8ポイントの増加、2008年度の25.5%と比較すると12.2ポイントアップの37.7%となっている。

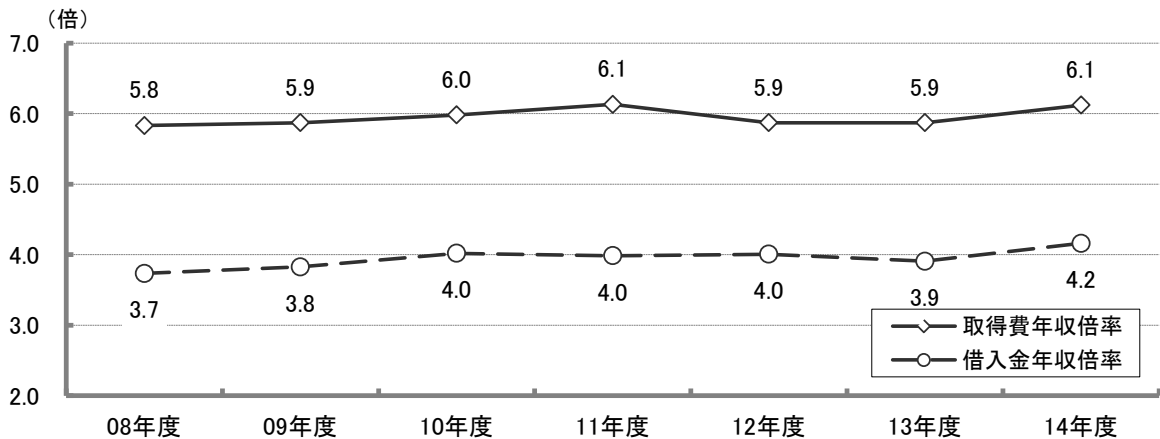
図表 7-3 建て替えにおける従前住宅の構成比



(8) 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、今年度 6.1 倍で昨年度より 0.2 ポイント増加した(図表 8)。
- 借入金の年収倍率は今年度 4.2 倍で昨年度より 0.3 ポイント増加した。

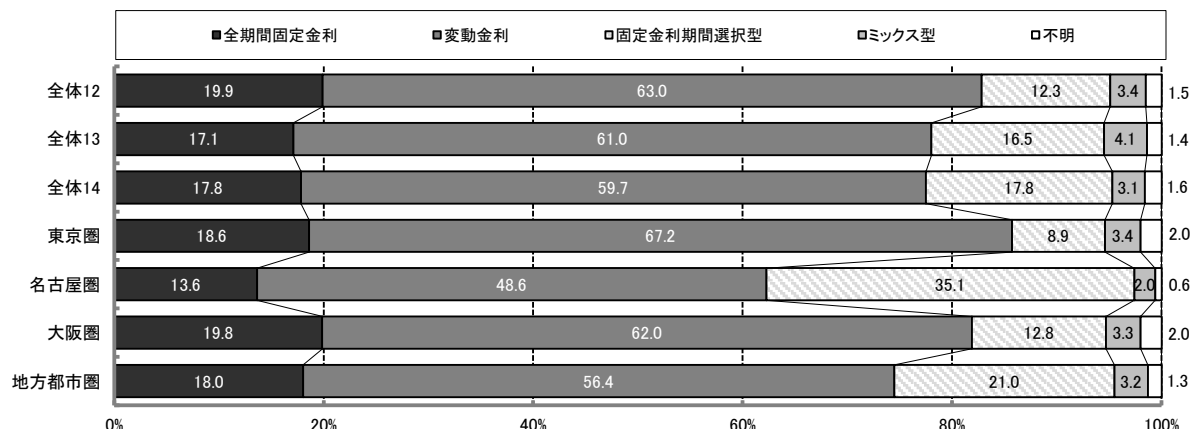
図表 8 住宅取得費と借入金の年収倍率推移



(9) 住宅ローンの金利タイプ

- 金利タイプについてみると、ここ数年低下傾向を示していた「全期間固定金利」が増加に転じた(17.1%→17.8%) (図表 9)。
- ここ数年、最も割合が高い「変動金利」は、今年度は 1.3 ポイントマイナスとなり、59.7%となった。
- 都市圏別にみると、名古屋圏において「変動金利」の割合が 48.6%と低いのが昨年と同様に目立つ(東京圏が 67.2%、大阪圏が 62.0%、地方都市圏が 56.4%)。反対に名古屋圏は「固定金利期間選択型」(35.1%)が高い。

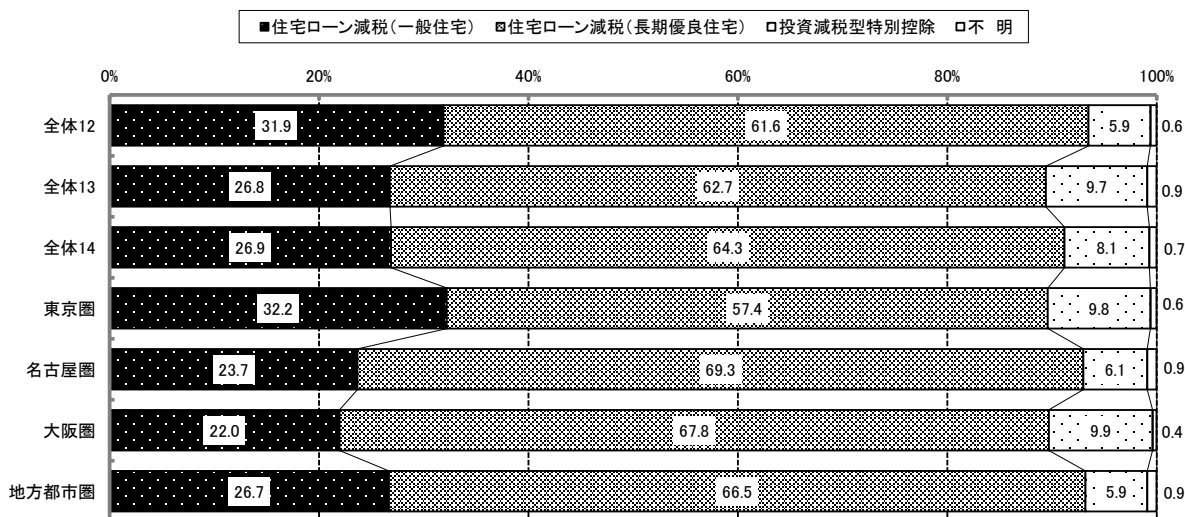
図表 9 住宅ローン金利タイプ別構成比



(10) 住宅減税の適用と効果

- 住宅減税適用の割合は、今年度 87.7%である。適用した住宅減税制度をみると、「住宅ローン減税(一般住宅)」が 26.9%、「住宅ローン減税(長期優良住宅)」が 64.3%、「投資減税型特別控除」が 8.1%となっており、長期優良住宅における住宅ローン減税制度の適用が最も高い結果となっている(図表 10-1)。

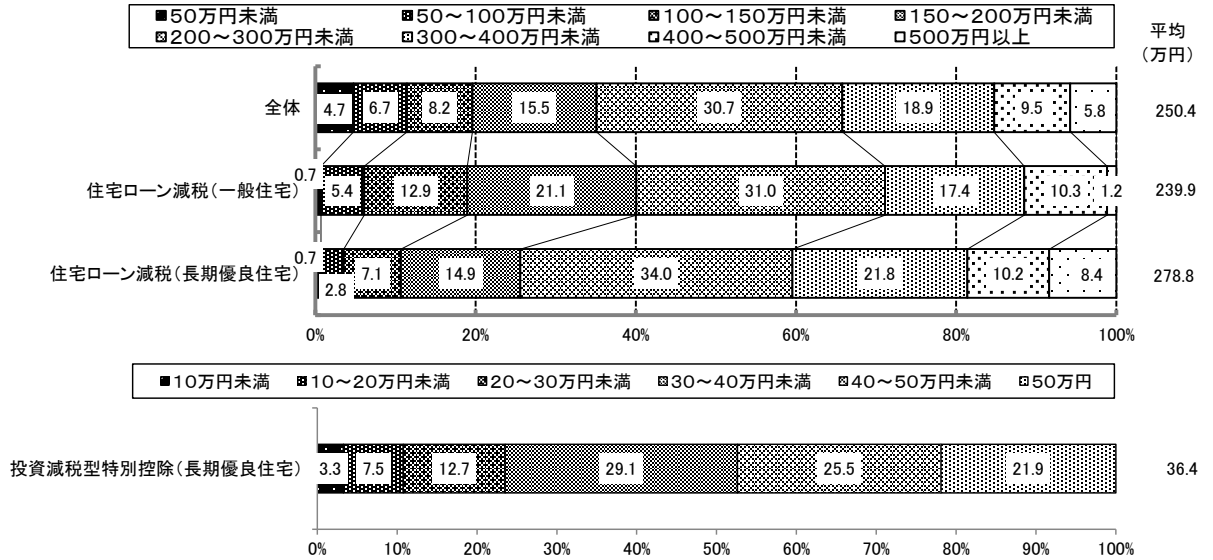
図表 10-1 適用した減税制度



- 具体的な減税額をみると、全体では「200～300万円未満」の割合が 30.7%で最も高く、以下「300～400万円未満」(18.9%)、「150～200万円未満」(15.5%)、「400～500万円未満」(9.5%)、「100～150万円未満」(8.2%)、「50～100万円未満」(6.7%)、「500万円以上」(5.8%)、「50万円未満」(4.7%)の順となっている(図表 10-2)。

- 減税額の平均は 250.4 万円で、昨年度より 35.2 万円増加した。

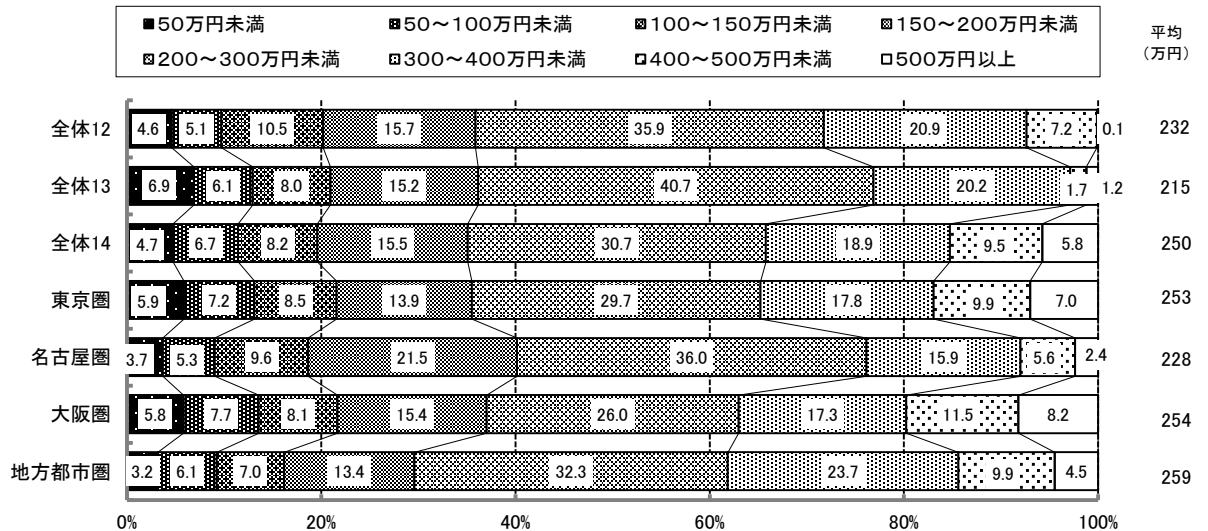
図表 10-2 住宅減税の減税額(適用した住宅減税制度別)



(注)不明除く

- 都市圏別で見ると、名古屋圏で300万円以上の割合が低い(計23.9%)。また平均額(228万円)も低く、唯一、全体平均(250万円)を下回っている(図表 10-3)。

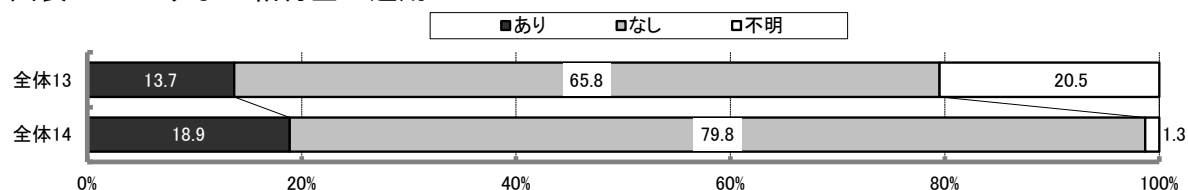
図表 10-3 住宅減税の減税額(都市圏別)



(注)不明除く

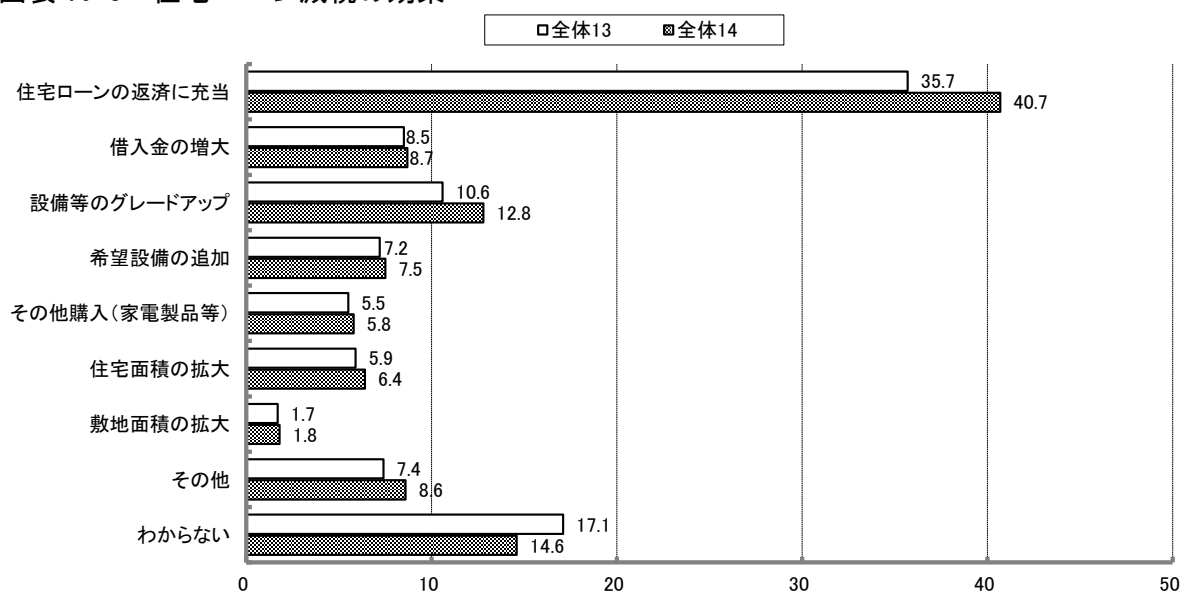
- 「すまい給付金の適用」については、「あり」が 18.9%、「なし」が 79.8%、「不明」が 1.3 となっている(図表 10-4)。

図表 10-4 すまい給付金の適用



- 住宅ローン減税の効果については、「住宅ローンの返済に充当」(40.7%)の割合が最も高く、昨年度より5ポイント増加した。
- 昨年度と比較し、「わからない」を除きいずれも昨年度より増加している。(図表 10-5)。

図表 10-5 住宅ローン減税の効果

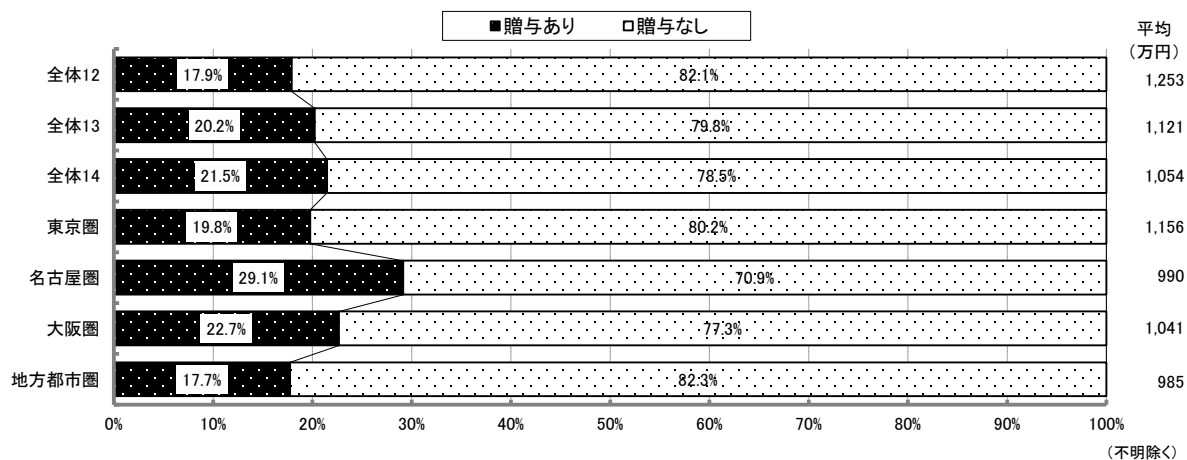


(注) 減税の効果「わからない」を除く

### (11) 贈与に係る特例制度の適用

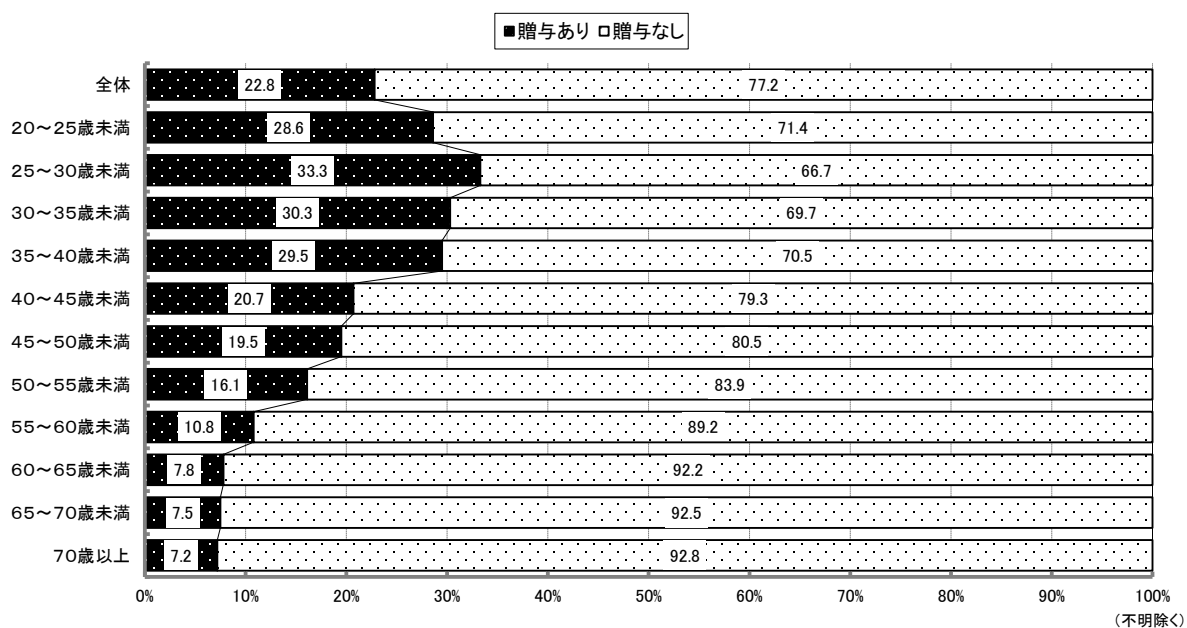
- 住宅取得資金における贈与ありの割合は21.5%である。贈与額の平均は1,054万円となっている(図表 11-1)。
- 圏域別にみると、昨年と同様に名古屋圏の贈与ありの割合(29.1%)が高い。

図表 11-1 贈与ありの割合



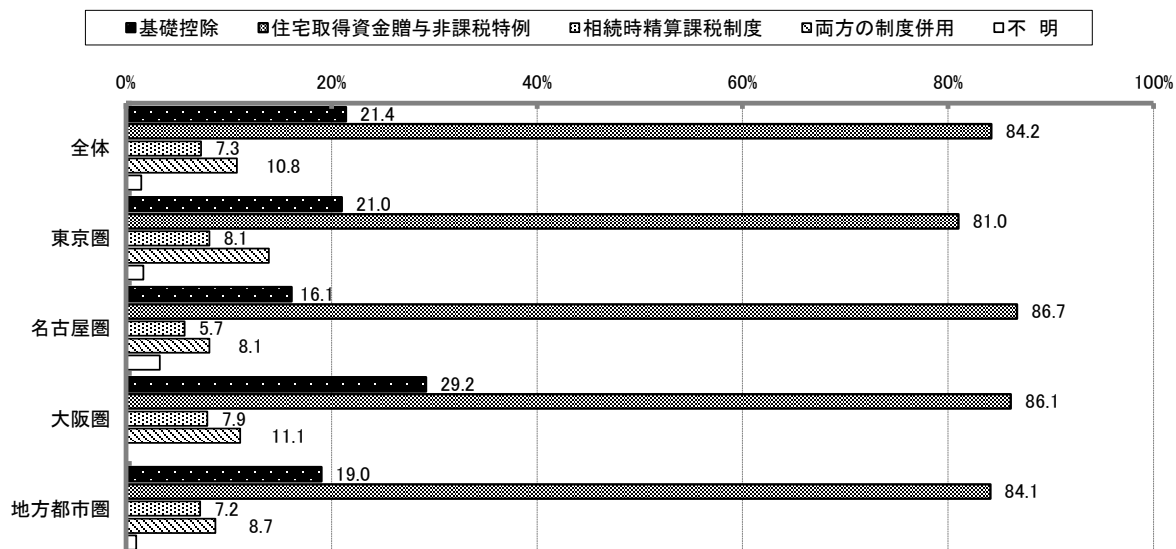
- 世帯主年齢別に贈与ありの割合をみると、20代及び30代において概ね3人に1人の割合となっており、贈与が若年世帯の持ち家取得に大きく貢献していることが分かる(図表 11-2)。

図表 11-2 世帯主年齢別贈与ありの割合



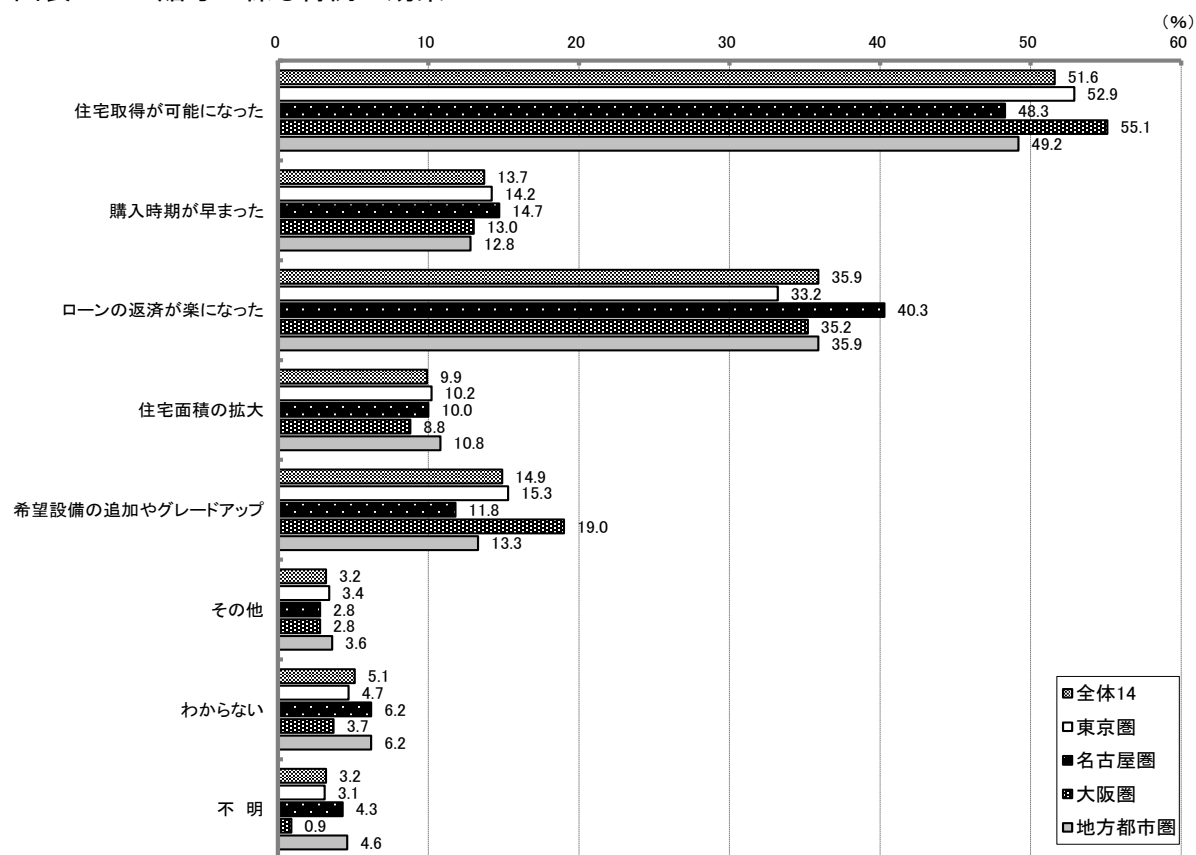
- 贈与に係る特例制度の適用では、「住宅取得資金贈与非課税特例」が84.2%で最も割合が高く、次いで「基礎控除」(21.4%)、「両方の制度の活用」(10.8%)、「相続時精算課税制度」(7.3%)の順となっている(図表 11-3)。
- 圏域別にみると、大阪圏の「基礎控除」の割合が他の圏域と比べ若干高くなっている(29.2%)。

図表 11-3 贈与に係る特例制度の適用



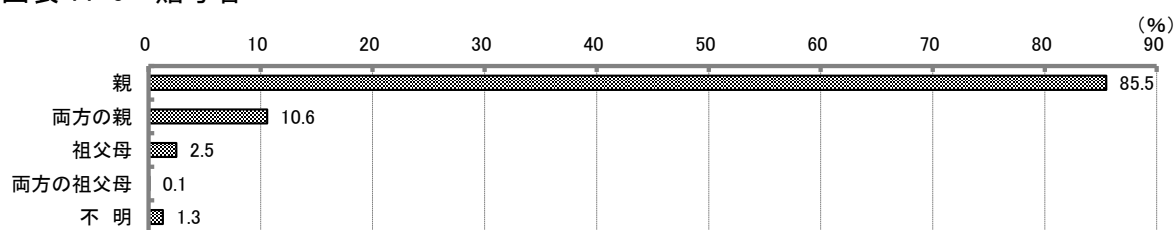
- 贈与に係る特例の効果を見ると、「住宅取得が可能になった」が 51.6%で最も高く、以下「ローンの返済が楽になった」(35.9%)、「希望設備の追加やグレードアップ」(14.9%)、「購入時期が早まった」(13.7%)、「住宅面積の拡大」(9.9%)の順となっている(図表 11-4)。
- 都市圏別で見るとあまり大きな違いはないが、大阪圏の「住宅取得が可能になった」(55.1%)と「希望設備の追加やグレードアップ」(19.0%)、名古屋圏の「ローンの返済が楽になった」(40.3%)が他の都市圏より若干高いのが目立つ。

図表 11-4 贈与に係る特例の効果



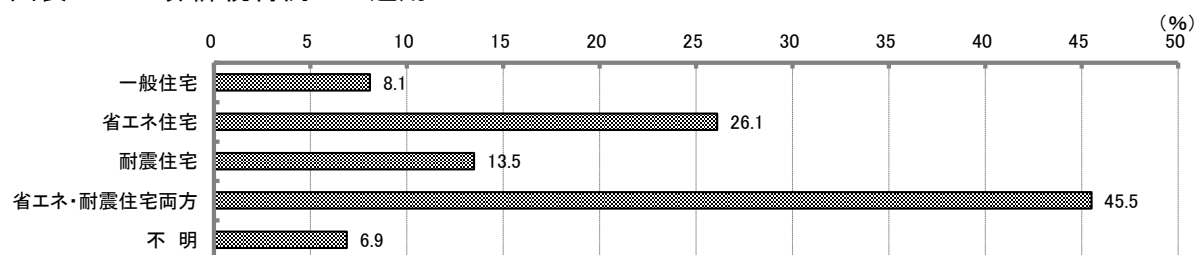
- 「贈与者」については、「親」の割合が 85.5%で最も高く、以下「両方の親」(10.6%)、「祖父母」(2.5%)、「両方の祖父母」(0.1%)となっている(図表 11-5)。

図表 11-5 贈与者



- 「非課税特例への適用」については、「省エネ・耐震住宅両方」の割合が 45.5%で最も高く、以下「省エネ住宅」(26.1%)、「耐震住宅」(13.5%)、「一般住宅」(8.1%)の順となっている(図表 11-6)。

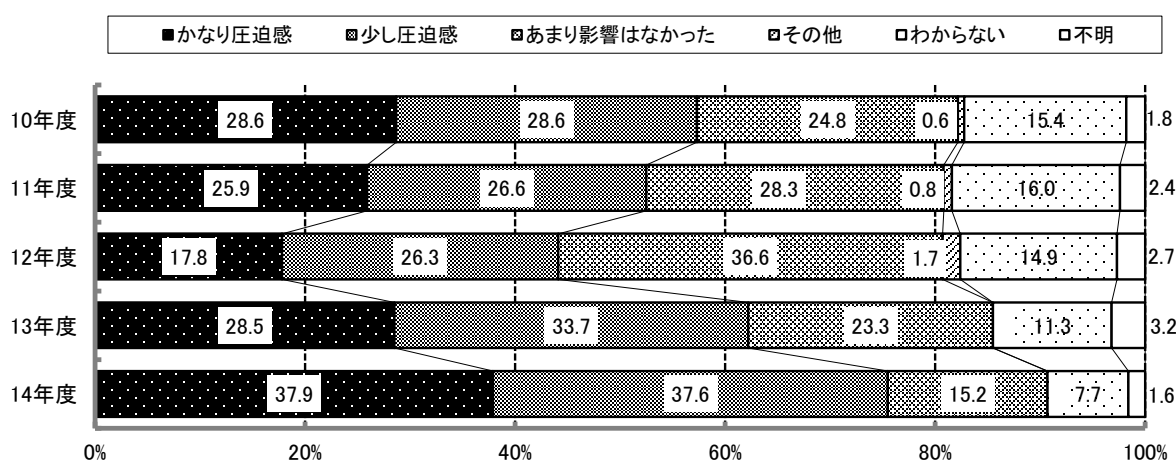
図表 11-6 非課税特例への適用



### (12) 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、12年度までは圧迫感ありの割合は年を追うごとに低くなっていたが、13年度以降は14年度からの増税の決定が影響してか、「かなり圧迫感があった」と「少し圧迫感があった」の割合がともに上がり、特に「かなり圧迫感があった」(17.8→28.5→37.9%)の増加が大きい(図表 12)。
- その分、「あまり影響がなかった」の割合が大きく低下している(36.6→23.3→15.2%)。

図表 12 住宅消費税の圧迫感

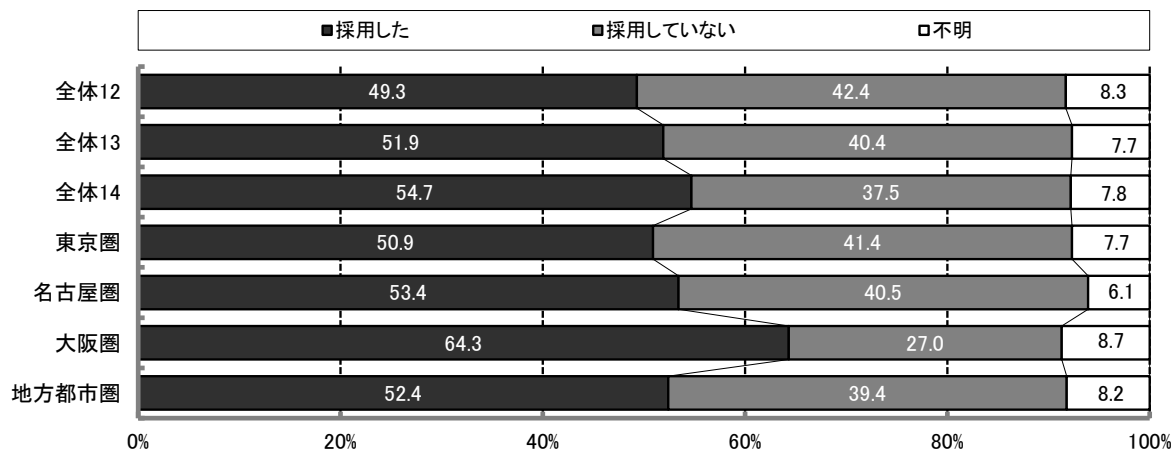


### (13) 住宅性能表示の採用状況

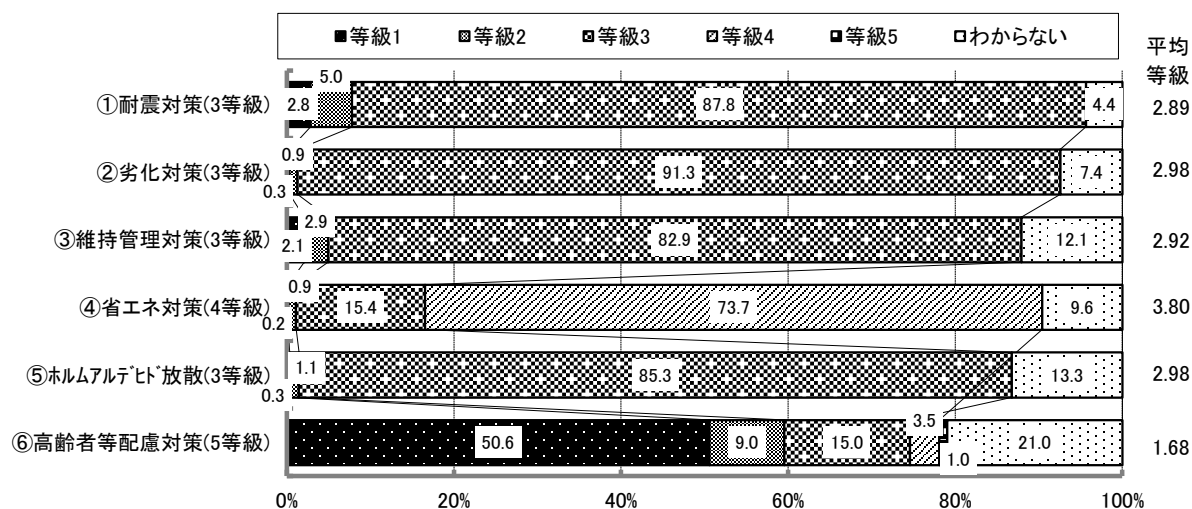
- 住宅性能表示制度を採用した割合は54.7%で、昨年度に比べ2.8ポイント増加した(図表 13-1)。
- 都市圏別でみると、大阪圏の採用した割合が他の都市圏に比べ高くなっている(64.3%)。

- 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例年と同様に高い(図表 13-2)。

図表 13-1 住宅性能表示制度の採用



図表 13-2 住宅性能表示制度による等級(性能表示制度の採否不問)



#### (14) 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「効果あり」の割合が高かったのは(7割を超えるもの)、「住宅ローン減税」(計 83.2%)、「住宅取得資金贈与非課税特例」(計 71.4%)、「太陽光発電」(計 84.7%)である。(図表 14)。
- 「住宅ローン減税」は、例年通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。

- 今年度から新たに設問に追加した「エネファーム補助金」、「リチウムイオン蓄電池補助金」、「ZEH補助金」についての「効果あり」の割合（「大きい効果があった」と「まあ効果があった」の合計）はそれぞれ 68.5%、36.8%、27.0%である。

図表 14 税制特例等による住宅取得の動機付けへの効果

