

調査結果の要約および考察

1. 本調査の特徴
2. 2020年度調査結果の要点
3. 2020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21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. 2020年度調査結果の要点

- 2020年度の有効回答数は3,385件であり、そのうち2,938件(86.8%)が住団連企業会員、447件(13.2%)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27件増加した(図表2-1-9)。
- 世帯主年齢の平均は、今年度39.6歳と、昨年度より0.7歳低下した(図表1)。例年どおり30歳代の割合が高いが、減少傾向が続いていた30~34歳が増加に転じ、35~39歳は昨年度から横ばいである(図表3)。
- 従前住宅については、「賃貸住宅」の割合が最も高く55.6%を占める(図表3-3-1)。
- 住宅敷地の取得状況別に見た「従前住宅の敷地」¹の割合は1.2ポイント低下、「土地購入・新築」²は3.1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56.2%を占め、「契約時に住宅以外の建物だった土地」の6.8%と合わせると、全体の63.0%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(3,815万円)は昨年度より増加し、土地代を加えた住宅取得費(5,337万円)も増加した。用地取得方法別に見ると「買い替え」は建築費が低下し土地代が増加、「従前住宅の敷地」は建築費と土地代ともに増加、「土地購入・新築」は建築費が増加し土地代が低下した(図表7)。
- 建築費の1㎡単価は30.1万円で、昨年度から0.6万円増加した(図表1-3)。
- 一次取得層の「土地購入・新築」³では、住宅取得費に占める建築費の割合は6割(60.4%)である(図表2-3-9)。
- 住宅取得費の世帯年収倍率(6.09倍)は、昨年度から0.12ポイント低下した(図表3-5-21)。
- 認定長期優良住宅は全体の84.3%を占めている(図表6-1)。これに伴い、「住宅ローン減税(長期優良住宅)」の適用は72.8%を占めている(図表11-2)。
- 住宅ローンの金利タイプは、「変動金利」が増加する反面、「全期間固定金利」と「固定金利期間選択型」の低下が続いている(図表10)。
- 贈与金は昨年度より低下し平均1,535万円となり、贈与ありの割合も15.8%で昨年度より低くなっている(図表12-1)。
- 贈与に係る特例制度の適用では、「住宅取得資金贈与非課税特例」が75.9%で突出して高く、次

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 「土地購入・新築」とは、「新たに購入した土地に新築」を意味する。

³ 土地代なしも含む平均。

いで「基礎控除と非課税特例の併用」(9.3%)の順となっている(図表 12-3)。

- 住宅消費税の圧迫感は、18 年度以降に税率アップが影響したことから「かなり圧迫感があった」の増加傾向が続いている(図表 12)。
- 住宅性能表示制度を採用した割合は増加し 66.2%である(図表 14-1)。
- 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「太陽光発電パネル」(61.7%)、建材「メンテナンスフリー外壁」(38.1%)、技術「構造システム(免振・制振等)」(20.4%)の割合が最も高い(図表 18-1)。
- ZEHの検討の有無では、「検討しなかった」が 51.6%を占める(図表 19-1)。

3. 2020 年度調査結果の要約

(1) 戸建注文住宅の平均顧客像

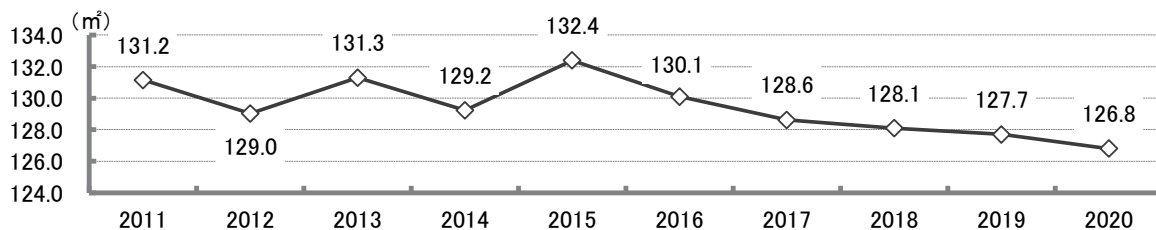
- 世帯主年齢の平均は、今年度は平均 39.6 歳と、昨年度より 0.7 歳低下した(図表 1)。
- 世帯年収は 964 万円で、昨年度より 28 万円増加した。
- 住宅の延床面積は 126.8 m²で、昨年度より 0.9 m²縮小し、2015 年以降縮小傾向が続いている。(図表 1-2)
- 建築費は 3,815 万円で昨年度より 52 万円高くなり、住宅取得費合計は 5,337 万円で、123 万円高くなっている。
- 平均建築費単価は 30.1 万円/m²で、昨年度より 0.6 万円上昇し、2015 年以降上昇傾向が続いている(図表 1-3)。
- 自己資金は 1,293 万円で、36 万円低下した。贈与額は 1,535 万円で、173 万円低下した。
- 借入金は 4,601 万円で、昨年度より 232 万円高くなり、借入金年収倍率は 4.77 倍と昨年度を 0.1 ポイント上回った。
- 世帯年収が増加したものの、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、自己資金や贈与が伸び悩む中、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 戸建注文住宅の平均顧客像の変化(4 都市圏全体)

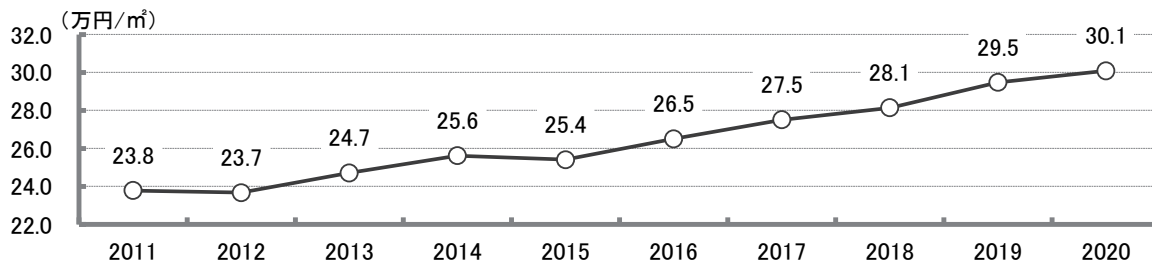
プロフィール項目	平均値			備考
	2018 年度	2019 年度	2020 年度	
有効サンプル数	3,687 件	3,681 件	3,385 件	
世帯主年齢	40.9 歳	40.3 歳	39.6 歳	
世帯人数	3.32 人	3.27 人	3.22 人	
親子世帯	52.0%	52.1%	54.8%	二世帯(三世帯含む)同居 11.0%
世帯年収	874 万円	936 万円	964 万円	
延床面積	128.1 m ²	127.7 m ²	126.8 m ²	
住宅取得費	4,918 万円	5,214 万円	5,337 万円	建築費と土地代の合計
建築費	3,605 万円	3,763 万円	3,815 万円	古家解体・新築 4,394 万円
自己資金	1,356 万円	1,329 万円	1,293 万円	自己資金比率 22.4%
贈与額	1,174 万円	1,708 万円	1,535 万円	「贈与あり」のみ
借入金	4,069 万円	4,369 万円	4,601 万円	「借入あり」のみ
借入金の年収倍率	4.65 倍	4.67 倍	4.77 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。「古家解体・新築」は 2019 年度まで「建て替え」としていた。

図表 1-2 平均延床面積の推移

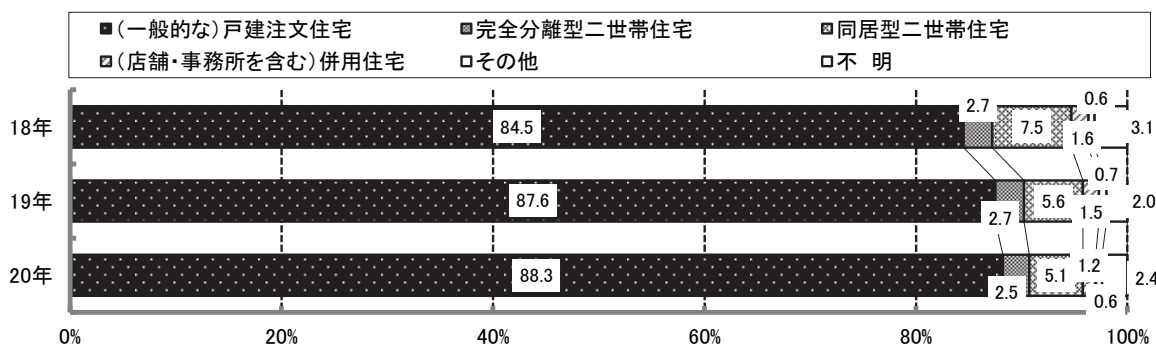


図表 1-3 平均建築費単価の推移



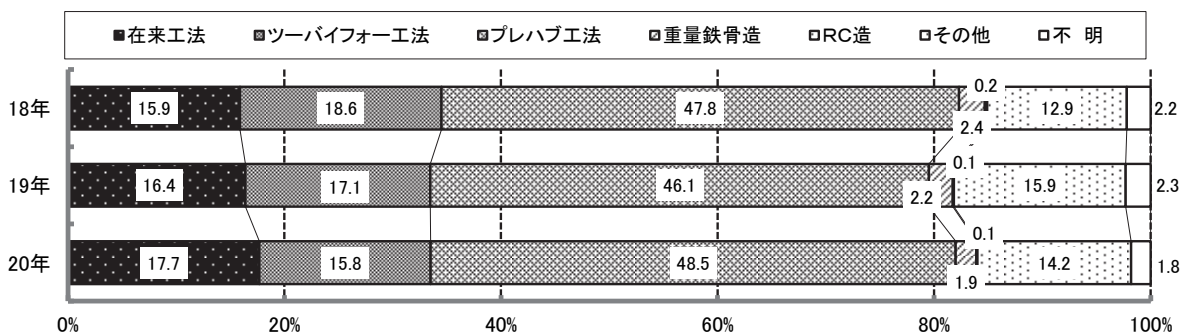
- 住宅の種類は、「(一般的な)戸建注文住宅」が88.3%を占めており、昨年度より0.7ポイント増加した。以下、不明を除くと「同居型二世帯住宅」(5.1%)、「完全分離型二世帯住宅」(2.5%)、「(店舗・事務所を含む)併用住宅」(1.2%)、「その他」(0.6%)の順である(図表 1-4)。

図表 1-4 住宅の種類



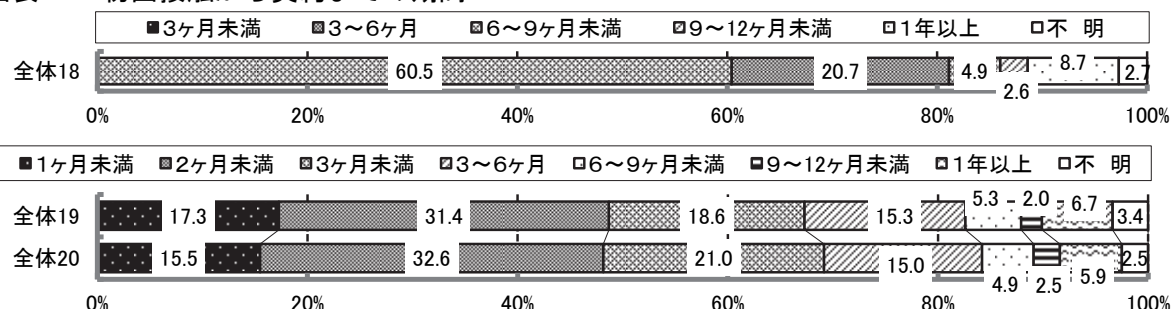
- 住宅の工法をみると、「プレハブ工法」(48.5%)が最も高く、昨年度より2.4ポイント増加した。以下、「在来工法」(17.7%)、「ツーバイフォー工法」(15.8%)、「その他」(14.2%)、「重量鉄骨造」(1.9%)、「RC造」(0.1%)の順である(図表 1-5)。

図表 1-5 住宅の工法



- 初回接触から契約までの期間は、「2ヶ月未満」(32.6%)が最も多く、以下、「3ヶ月未満」(21.0%)、「1ヶ月未満」(15.5%)、「3～6ヶ月未満」(15.0%)、「1年以上」(5.9%)の順である(図表 1-6)。

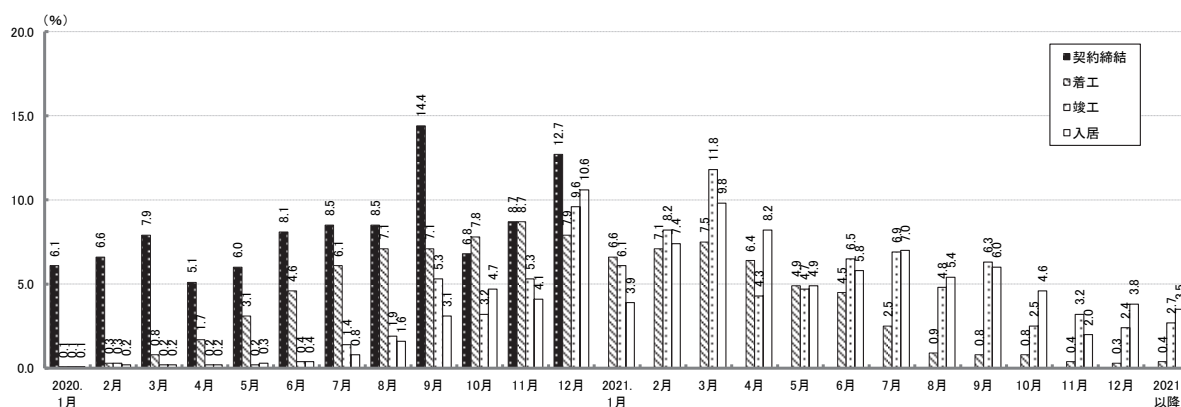
図表 1-6 初回接触から契約までの期間



(注)19年度調査から選択肢に「1ヶ月未満」と「2ヶ月未満」を追加した。

- 契約締結年月は「2020年9月」の割合(14.4%)が最も高く、着工は「2020年11月」の割合(8.7%)が最も高く、竣工は「2021年3月」の割合(11.8%)が最も高くなっている。入居は「2020年12月」の割合(10.6%)が最も高いが、着工、竣工の割合が高い、11月、3月を考慮すると、次いで割合の高い、「2021年3月」(9.8%)、「2021年4月」(8.2%)の入居が該当しそうである(図表 1-7)。

図表 1-7 契約締結、着工、竣工、入居の時期



(2) 都市圏別にみた平均顧客像

- 世帯主年齢は東京圏の42.1歳が最も高く、名古屋圏の37.0歳が最も低い(図表 2)。
- 世帯人員は、地方都市圏の3.27人が最も多く、名古屋圏の3.08人が最も少ない。
- 世帯年収は東京圏の1,027万円が最も高く、名古屋圏の878万円が最も低い。
- 延床面積は、大阪圏の131.8㎡が最も広く、地方都市圏の124.0㎡が最も狭い。
- 建築費は、東京圏の4,083万円が最も高く、地方都市圏の3,554万円が最も低い。

図表 2 戸建注文住宅の平均顧客像 (都市圏別比較)

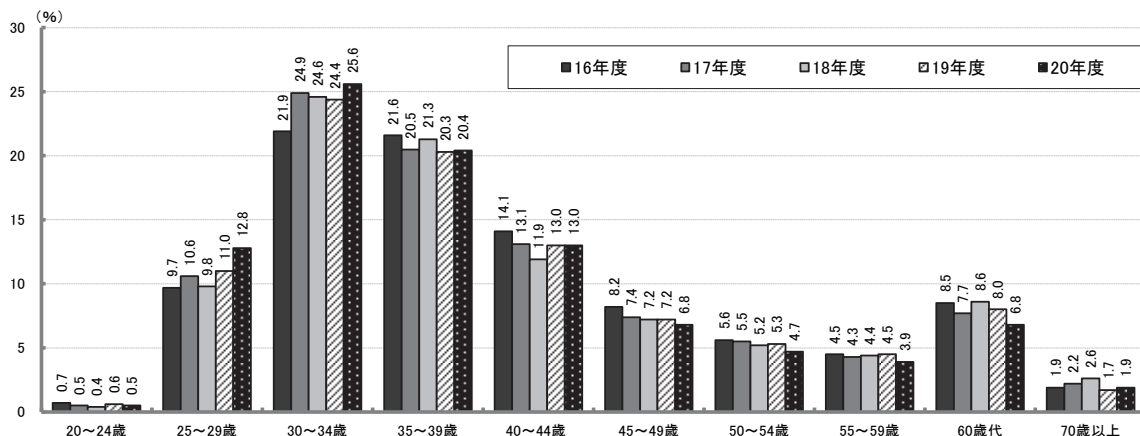
カテゴリー	全国	東京圏	名古屋圏	大阪圏	地方都市圏
世帯主年齢 (歳)	39.6	<u>42.1</u>	37.0	39.8	38.1
世帯人数 (人)	3.22	3.24	3.08	3.23	<u>3.27</u>
世帯年収 (万円)	964	<u>1,027</u>	878	1,022	904
住宅延べ床面積 (㎡)	126.8	127.0	125.9	<u>131.8</u>	124.0
建築費(全平均) (万円)	3,815	<u>4,083</u>	3,563	3,970	3,554
建築費(建て替え) (万円)	4,394	<u>4,723</u>	3,933	4,575	3,844

(注)特に記載ない限り、2020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。減少傾向が続いていた 30～34 歳が増加に転じ、35～39 歳は昨年度から横ばいである(図表 3)。
- 25～29 歳の増加が目立ち、一昨年から昨年にかけてが 1.2 ポイントアップ、昨年から今年にかけてが 1.8 ポイントアップとなった。
- 60 歳代は、ここ5年間の間で最低の 6.8%となっている。

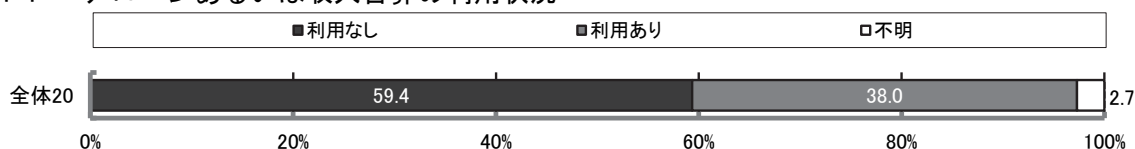
図表 3 戸建注文住宅の世帯主年齢分布 (全体)



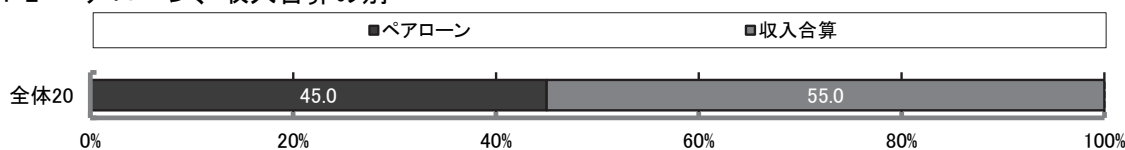
(4) ペアローン・収入合算の利用状況

- 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」が 59.4%、「利用あり」が 38.0%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 45.0%、「収入合算」が 55.0%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



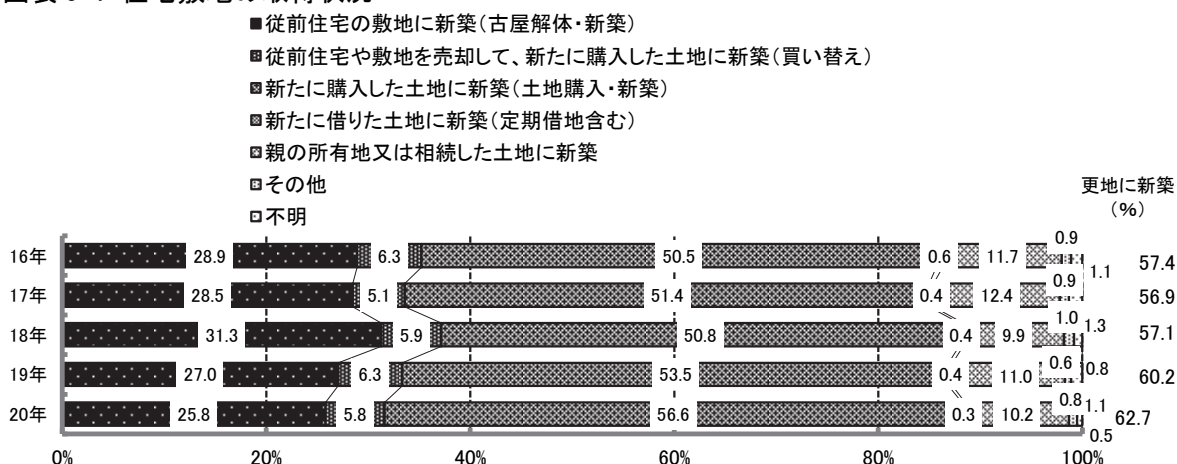
図表 4-2 ペアローン、収入合算の別



(5) 住宅敷地の取得状況

- 「従前住宅の敷地に新築(古家解体・新築)」の割合が昨年度より 1.2 ポイント低下の 25.8%、「従前住宅や敷地を売却して、新たに購入した土地に新築(買い替え)」が 0.5 ポイント低下の 5.8%となった(図表 5-1)。
- これに対し、「新たに購入した土地に新築(土地購入・新築)」は 3.1 ポイント増加の 56.6%である。
- 「従前住宅や敷地を売却して、新たに購入した土地に新築(買い替え)」、「新たに購入した土地に新築(土地購入・新築)」、「新たに借りた土地に新築(定期借地含む)」を合計した「更地に新築」は 62.7%で、昨年度より 2.5 ポイント増加した。

図表 5-1 住宅敷地の取得状況



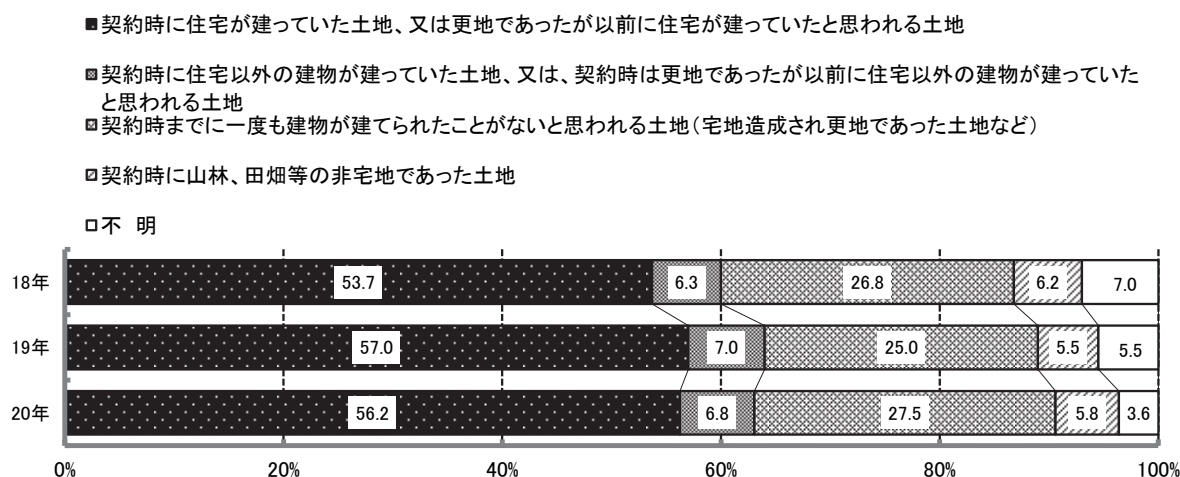
(注) 不明除く

※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. 新たに購入した土地に新築 (土地購入・新築)
2. 従前住宅の敷地に新築 (古家解体・新築)
3. 従前住宅や敷地を売却して、新たに購入した土地に新築 (買い替え)
4. 新たに借りた土地に新築 (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に新築 (親の土地/相続・新築)

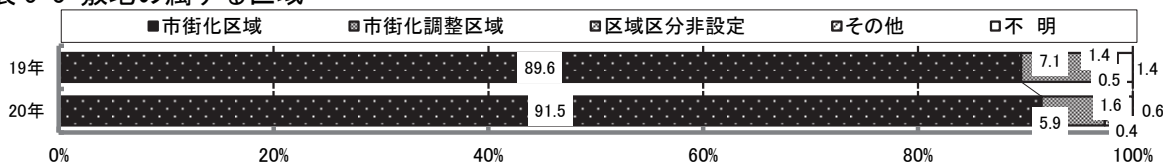
- 従前の敷地の状況は「契約時に住宅が建っていた土地、又は更地であったが以前に住宅が建っていたと思われる土地」(56.2%)の割合が最も高いが、昨年度より0.8ポイント低下した(図表 5-2)。
- 以下、「契約時まで一度も建物が建てられなかったと思われる土地(宅地造成され更地であった土地など)」(27.5%)、「契約時に住宅以外の建物が建っていた土地、又は、契約時は更地であったが以前に住宅以外の建物が建っていたと思われる土地」(6.8%)、「契約時に山林、田畑等の非宅地であった土地」(5.8%)の順である。

図表 5-2 住宅敷地の従前の土地利用状況



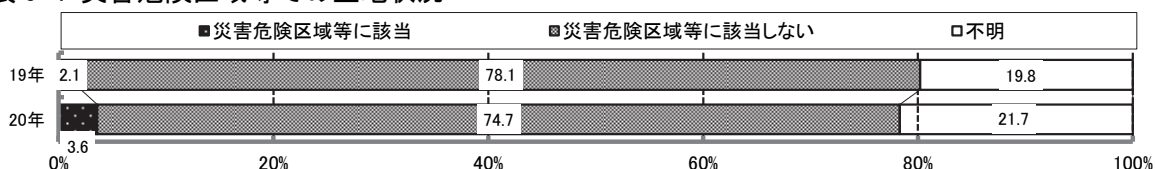
- 敷地の属する区域をみると「市街化区域」の割合(91.5%)が最も高いが、昨年度より1.9ポイント低下した(図表 5-3)。
- 以下、「市街化調整区域」(5.9%)、「区域区分非設定」(1.6%)と続く(図表 4-3)。

図表 5-3 敷地の属する区域



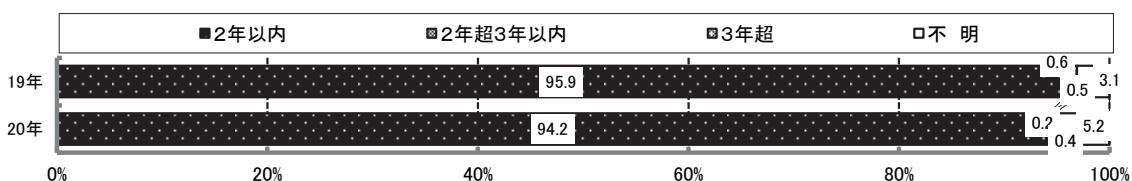
- 災害危険区域等で立地状況をみると、「災害危険区域等に該当しない」の割合(74.7%)が高いが、昨年度より3.4ポイント低下した(図表 5-4)。
- 一方、「災害危険区域等に該当」(3.6%)は、昨年度より1.5ポイント増加した。

図表 5-4 災害危険区域等での立地状況



- 土地購入から竣工までの期間をみると、「2年以内」(94.2%)がほとんどを占めるが、昨年度より1.7ポイント低下した(図表 5-5)。
- 以下、「不明」(5.2%)を除くと、「3年超」(0.4%)、「2年超3年以内」(0.2%)と続いている。

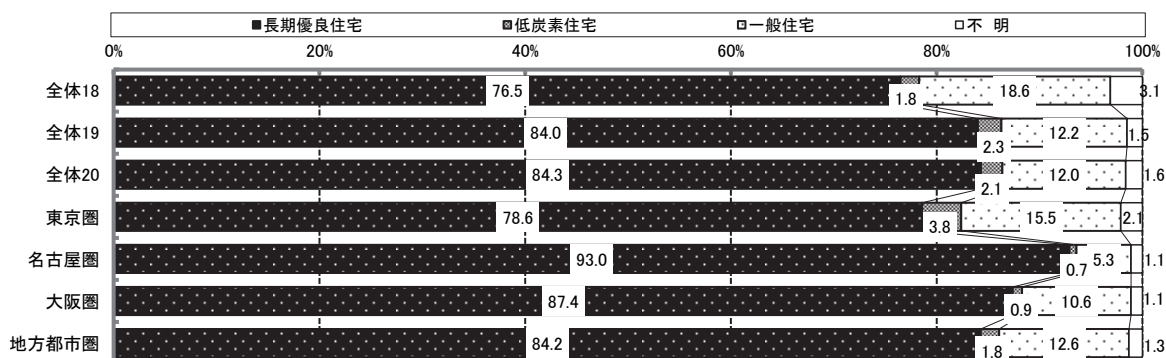
図表 5-5 土地購入から竣工までの期間



(6) 長期優良住宅、低炭素住宅

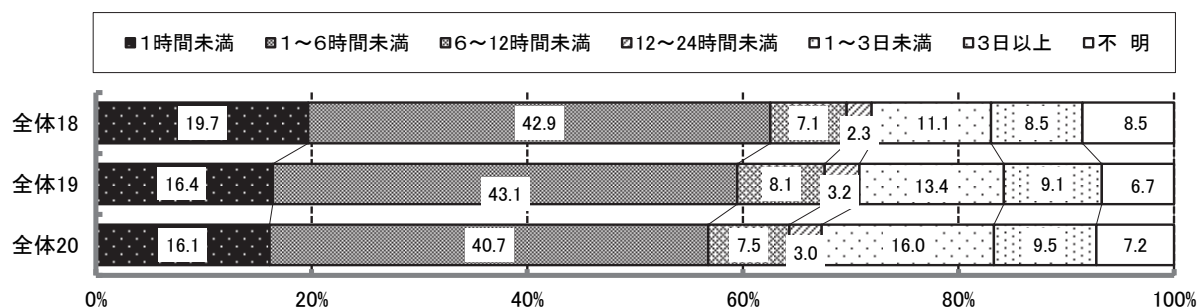
- 長期優良住宅の割合は全体の84.3%を占めている。昨年度より0.3ポイント増加した(図表 6-1)。
- 低炭素住宅は2.1%と低い。
- 都市圏別の構成比の割合をみると、東京圏の長期優良住宅の割合(78.6%)が他の都市圏に比べて低く、一般住宅(15.5%)が高い。

図表 6-1 長期優良住宅、低炭素住宅の適用



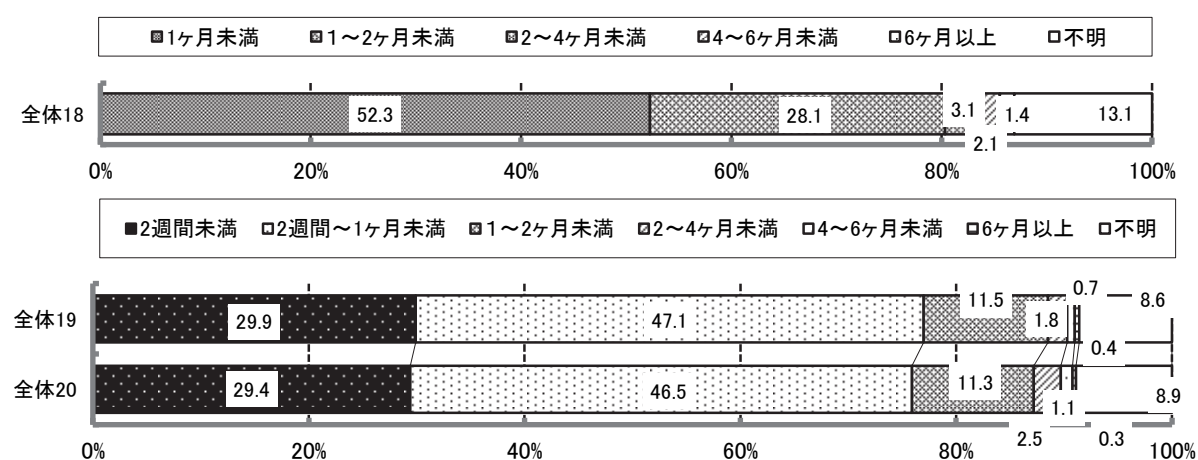
- 申請書類の作成時間は、「1～6時間未満」が40.7%で最も高いが、昨年度より2.4ポイント低下した(図表 6-2)。
- 次いで、「1時間未満」(16.1%)、「1～3日未満」(16.0%)、「3日以上」(9.5%)、「6～12時間未満」(7.5%)、「12～24時間未満」(3.0%)の順となっている。

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46.5%で最も高く、続いて「2週間未満」が29.4%であり、全体の8割近く(計75.9%)が1ヶ月未満で認定を受けている(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



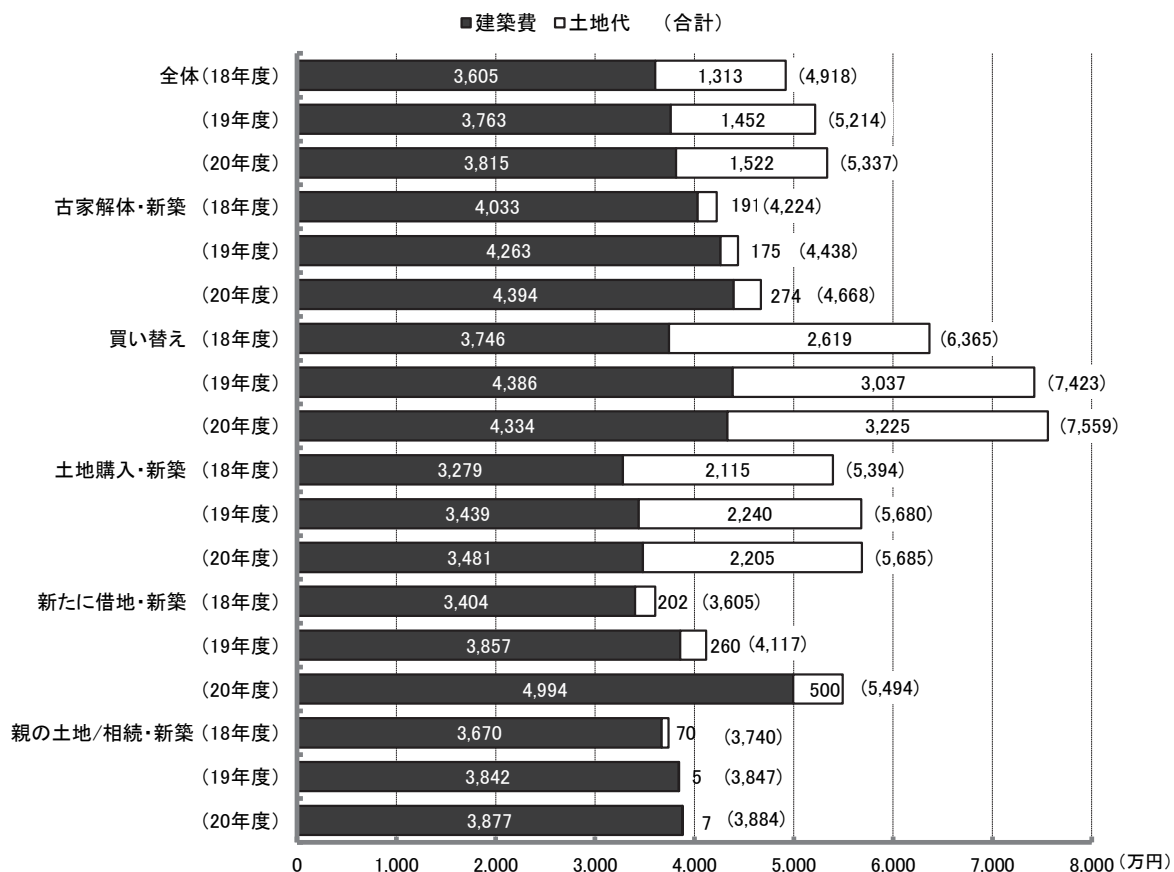
(注)19年度調査から選択肢に「2週間未満」と「2週間～1ヶ月未満」を追加した。

(7) 建築費と土地代の構成比

- 「買い替え」は、合計金額が7,559万円と、他の住み替え状況との差異は依然として大きい。建築費は昨年度より減少したが、土地代が増加しており、合計金額が若干増加した(7,423万円→7,559万円)(図表 7)。
- 建築費が住宅取得費総額のほぼ全てを占める「従前住宅の敷地(古屋解体・新築)」の建築費は4,394万円である。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3,481万円である。「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見取れる。
- 「新たに借地・新築」⁴では土地代(保証金など)は低い水準であるが建築費は4,994万円であり、「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3,877万円と、「土地購入・新築」と比べ、高い水準となっている。

⁴「新たに借地・新築」とは、「新たに借りた土地に新築(定期借地含む)」を意味する。以下、同様である。

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）

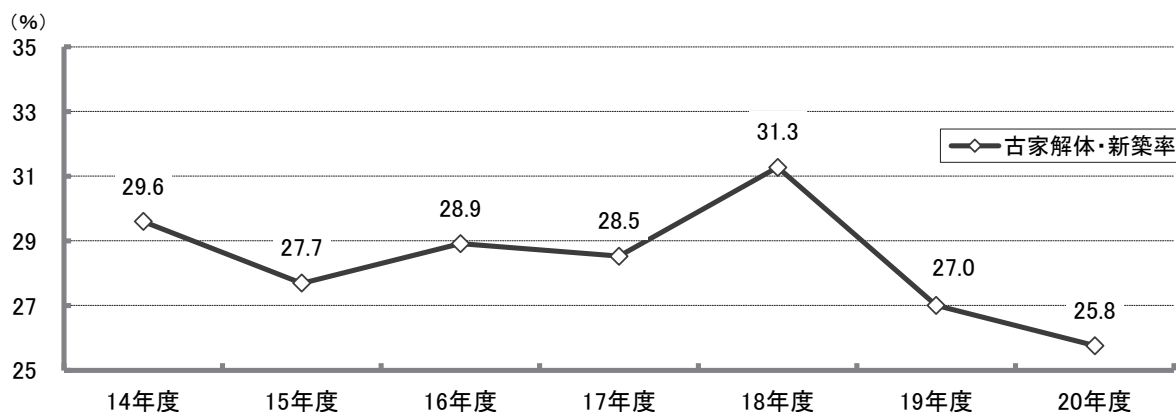


(注)「土地代」は全サンプルの平均値を示す。なお「古家解体・新築」の土地代ありが75件あるが、これは、古家付土地購入後、解体して建て替えたケースが該当するものと思われる。「古家解体・新築」は、2019年度まで、「建て替え」としていた。

(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1.2ポイント減の25.8%となった(図表 8-1)。

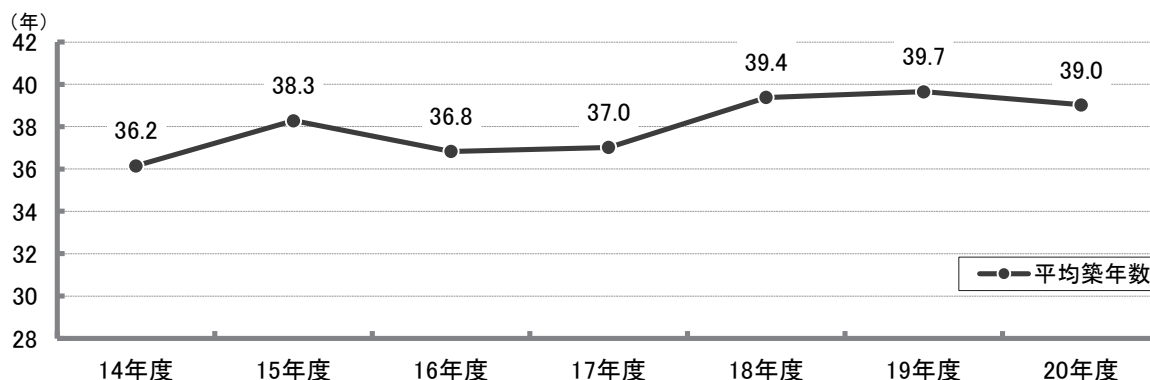
図表 8-1 古家解体・新築率の推移



(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 0.7 年縮小し 39.0 年となった(図表 8-2)。

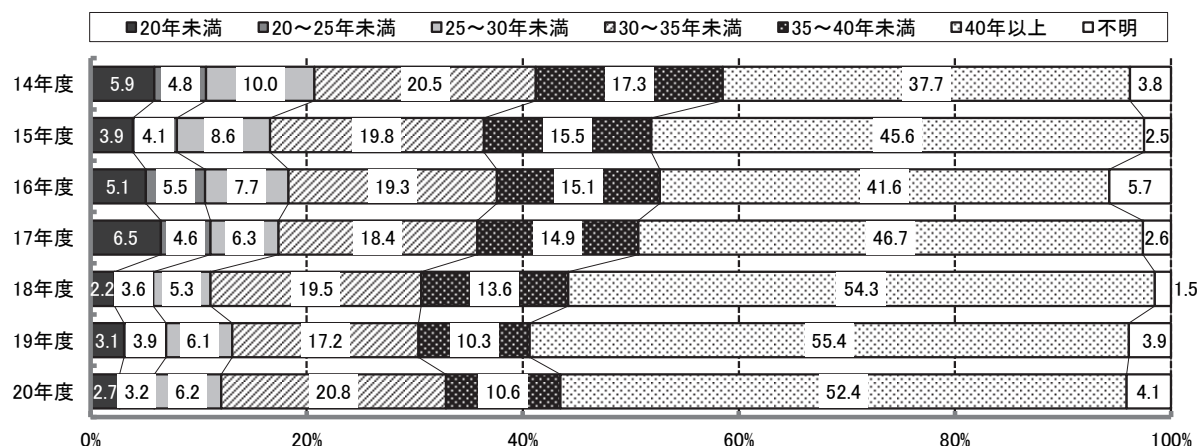
図表 8-2 古家解体・新築における従前住宅の平均築年数の推移



(注)「古家解体・新築」は、2019 年度まで、「建て替え」としていた。

- 築年数別の構成比では、住宅の長寿命化を反映するように、「40 年以上」の割合の増加が続いていたが、今年度は減少に転じ、3.0 ポイント減の 52.4%となった(図表 8-3)。その分、「30～35 年未満」が 20.8%で、3.6 ポイント増加している。

図表 8-3 古家解体・新築における従前住宅の構成比

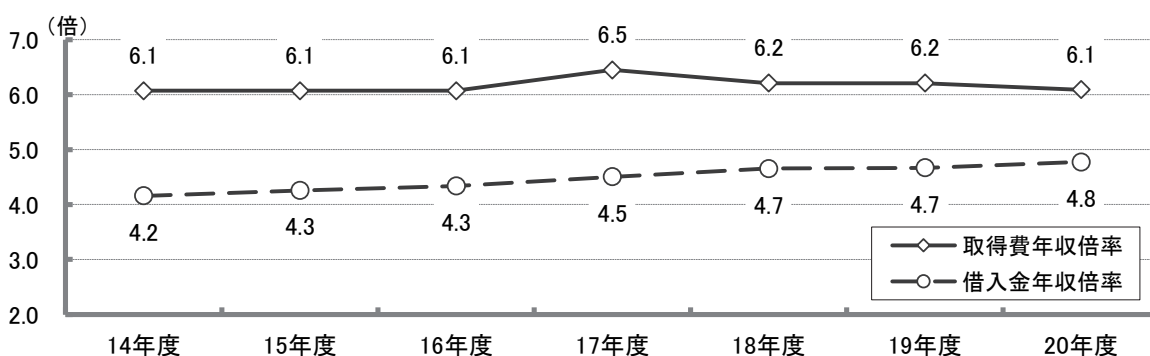


(注)「古家解体・新築」は、2019 年度まで、「建て替え」としていた。

(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(6.1 倍)は前年度より 0.1 ポイント低下し、借入金の年収倍率(4.8 倍)は 0.1 ポイント増加した(図表 9)。

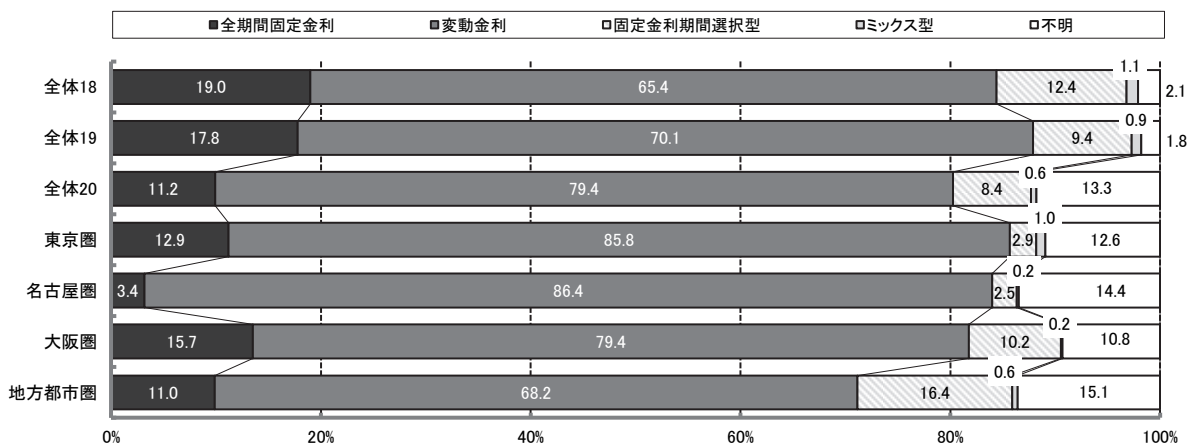
図表 9 住宅取得費と借入金の年収倍率推移



(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 8 割近く(79.4%)を占め、昨年度より 9.3 ポイント増加した(70.1→79.4%) (図表 10)。
- 過去 3 年間をみると、「変動金利」が増加する反面、「全期間固定金利」と「固定金利期間選択型」がともに低下している。
- 都市圏別にみると、例年どおり名古屋圏において「全期間固定金利」の割合(3.4%)が低いのが目立つ。

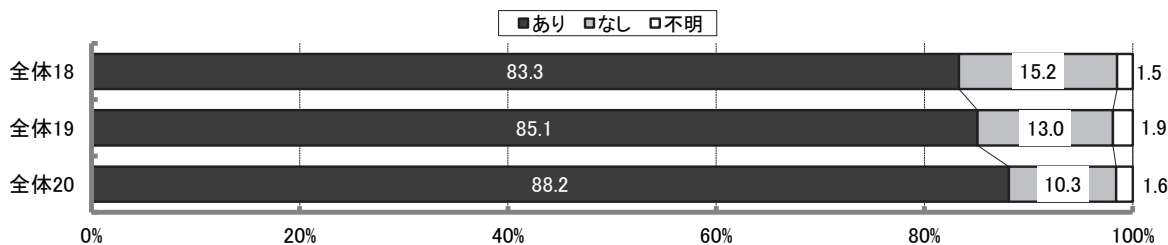
図表 10 住宅ローン金利タイプ別構成比



(11) 住宅減税の適用と効果

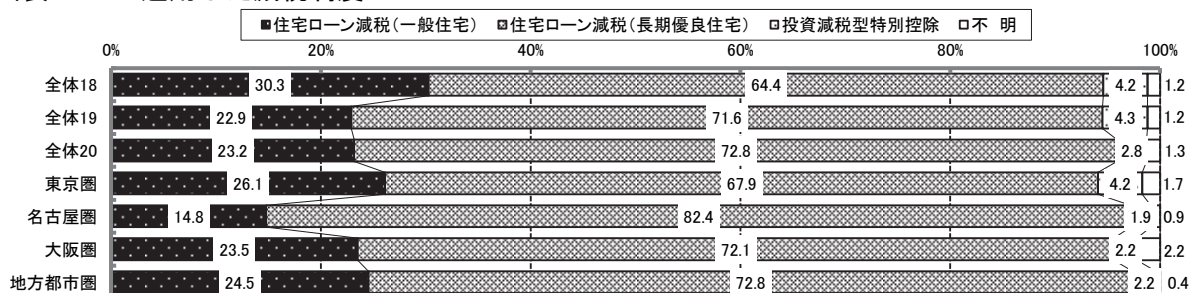
- 住宅減税適用の割合は、今年度は 88.2%で、昨年度より 3.1 ポイント増加した(図表 11-1)。

図表 11-1 住宅ローン減税の適用状況



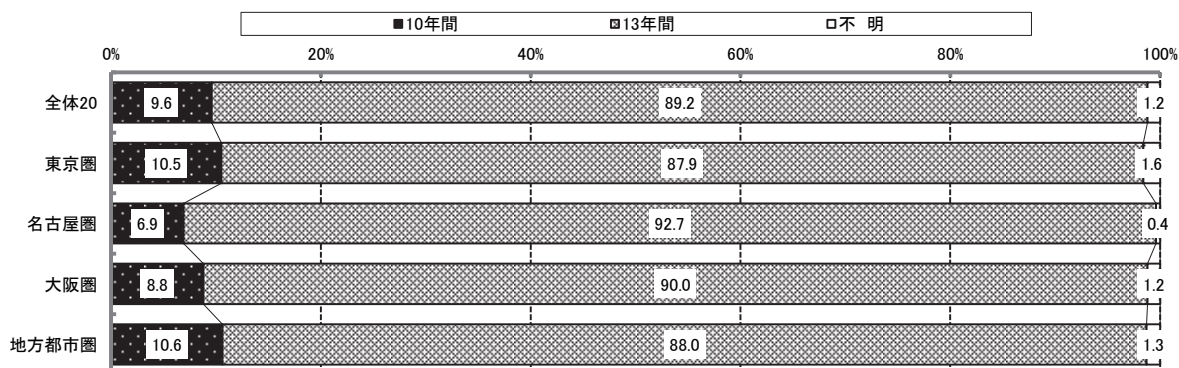
- 適用した住宅減税制度をみると、「住宅ローン減税(一般住宅)」が 23.2%、「住宅ローン減税(長期優良住宅)」が 72.8%、「投資減税型特別控除」が 2.8%となっており、昨年度と構成比はほとんど変わらない(図表 11-2)。
- 都市圏別でみると、例年どおり名古屋圏において「住宅ローン減税(一般住宅)」の割合(14.8%)が低いのが目立つ。

図表 11-2 適用した減税制度



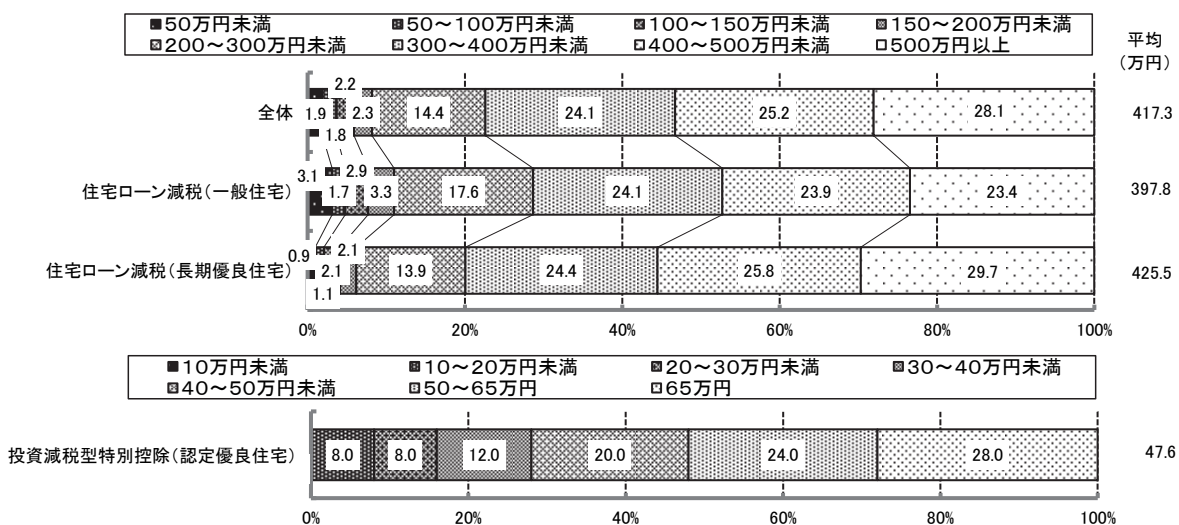
- 住宅ローン減税の適用期間をみると、「13 年間」が 89.2%、「10 年間」が 9.6%となっている(図表 11.3)。
- 都市圏別でみると、名古屋圏において「10 年間」の割合(6.9%)が若干低いのが目立つ。

図表 11-3 減税の適用期間



- 減税額をみると、全体では「500 万円以上」(28.1%)が最も高く、以下、「400～500 万円未満」(25.2%)、「300～400 万円未満」(24.1%)、「200～300 万円未満」(14.4%)、「150～200 万円未満」(2.3%)、「100～150 万円未満」(2.2%)、「50 万円未満」(1.9%)、「50～100 万円未満」(1.8%)の順となっている(図表 11-4)。
- 減税額の平均は 417.3 万円で、昨年度(426.4 万円)より 9.1 万円低下した。

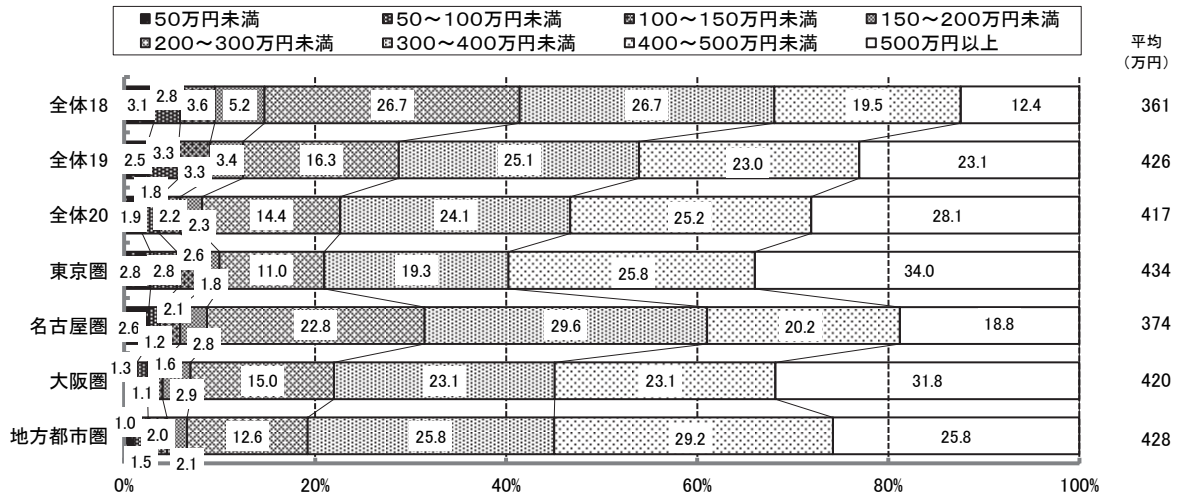
図表 11-4 住宅減税の減税額(適用した住宅減税制度別)



(注) 不明除く

- 都市圏別で見ると、東京圏の平均額(434万円)が最も高く、名古屋圏(374万円)が低い(図表 11-5)。

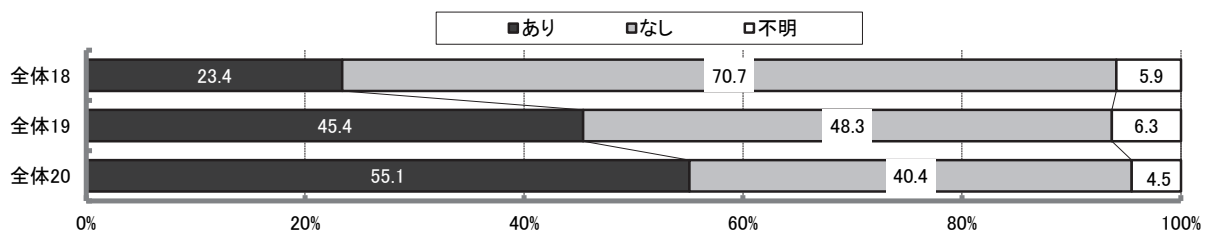
図表 11-5 住宅減税の減税額(都市圏別)



(注) 不明除く

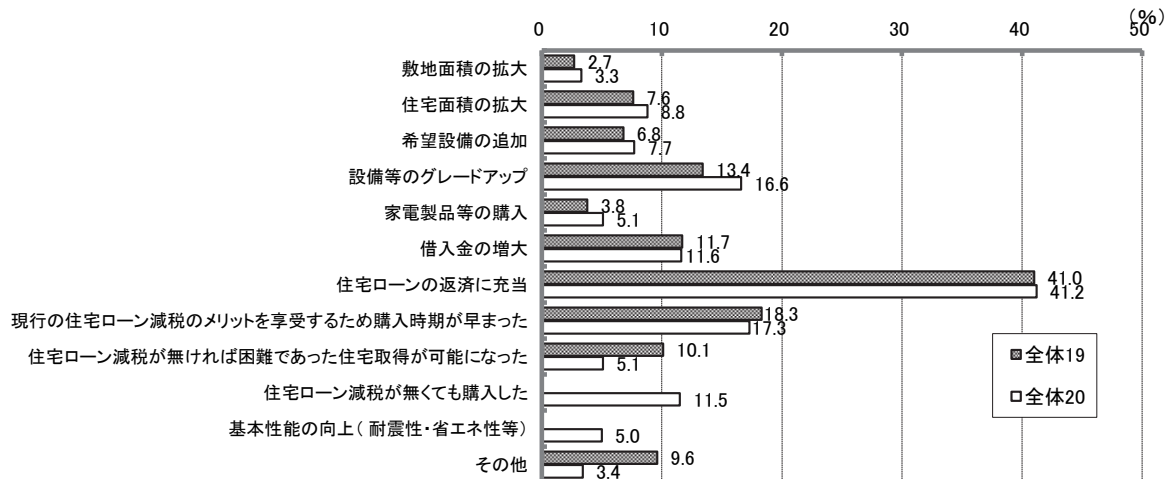
- 「すまい給付金の適用」については、「あり」が 55.1%、「なし」が 40.4%、「不明」が 4.5%である。昨年度は、消費税率が 8%から 10%に引き上げられたのに伴い、適用率が 22 ポイント増と大幅に増えたが、今年度も 9.7 ポイント増加している(図表 11-6)。

図表 11-6 すまい給付金の適用



- 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」(41.2%)の割合が突出して高くなっている(図表 11-7)。

図表 11-7 住宅ローン減税の効果

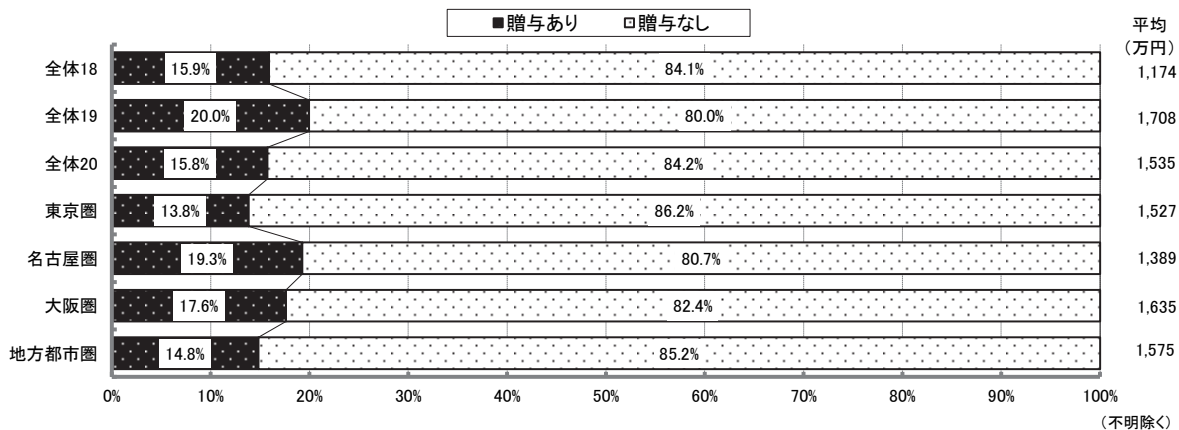


(注) 19年度調査までは、「住宅ローン減税が無ければ困難であった住宅取得が可能になった」は「住宅取得が可能になった」、「現行の住宅ローン減税のメリットを享受するため購入時期が早まった」は「購入時期が早まった」である。

(12) 贈与に係る特例制度の適用

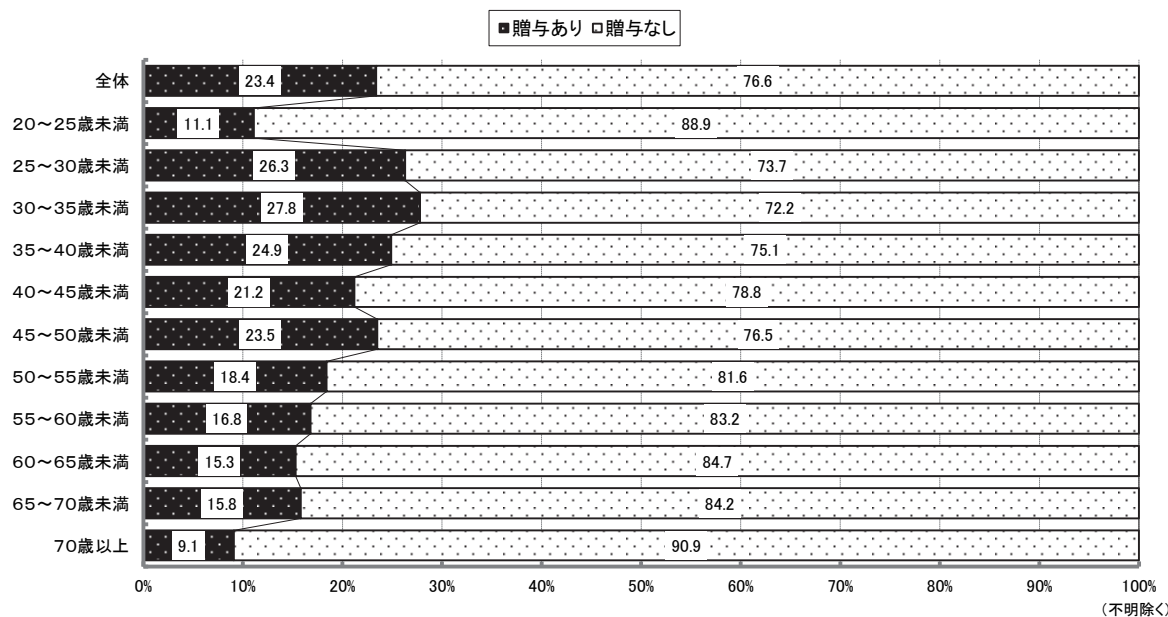
- 住宅取得資金における贈与ありの割合は 15.8%であり昨年度より適用率が 4.2 ポイント低下している。贈与額の平均は 1,535 万円となっている(図表 12-1)。
- 都市圏別にみると、例年と同様に名古屋圏の贈与ありの割合(19.3%)が高い。

図表 12-1 贈与ありの割合



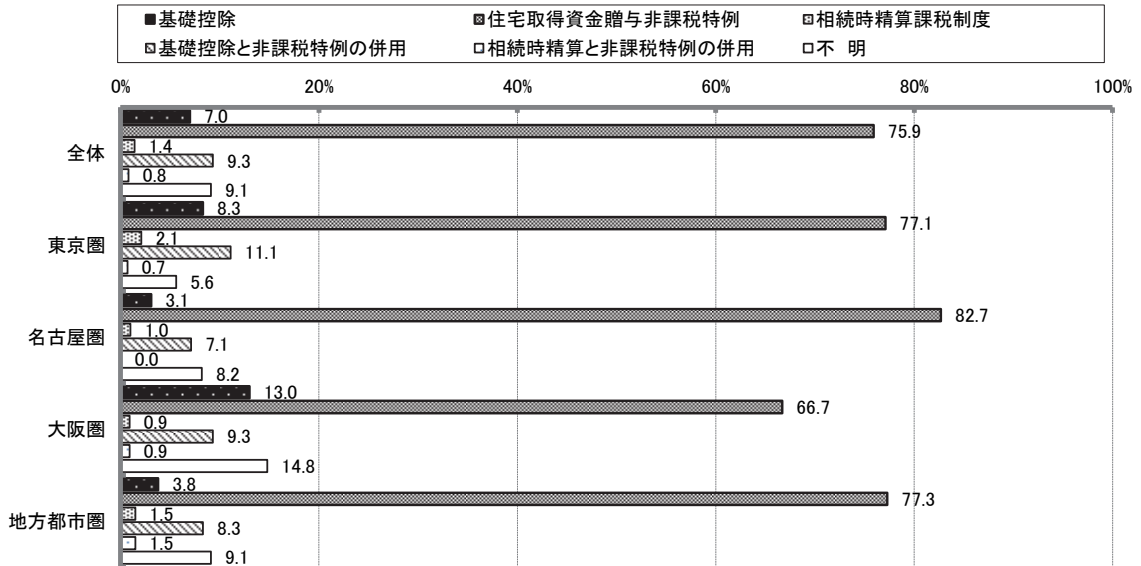
- 世帯主年齢別に贈与ありの割合をみると、30～35 歳未満(27.8%)までは高くなっていき、それをピークに年齢が上がるにつれ概ね下がっており、贈与が若年世帯の持ち家取得に大きく貢献していることが分かる(図表 12-2)。

図表 12-2 世帯主年齢別贈与ありの割合



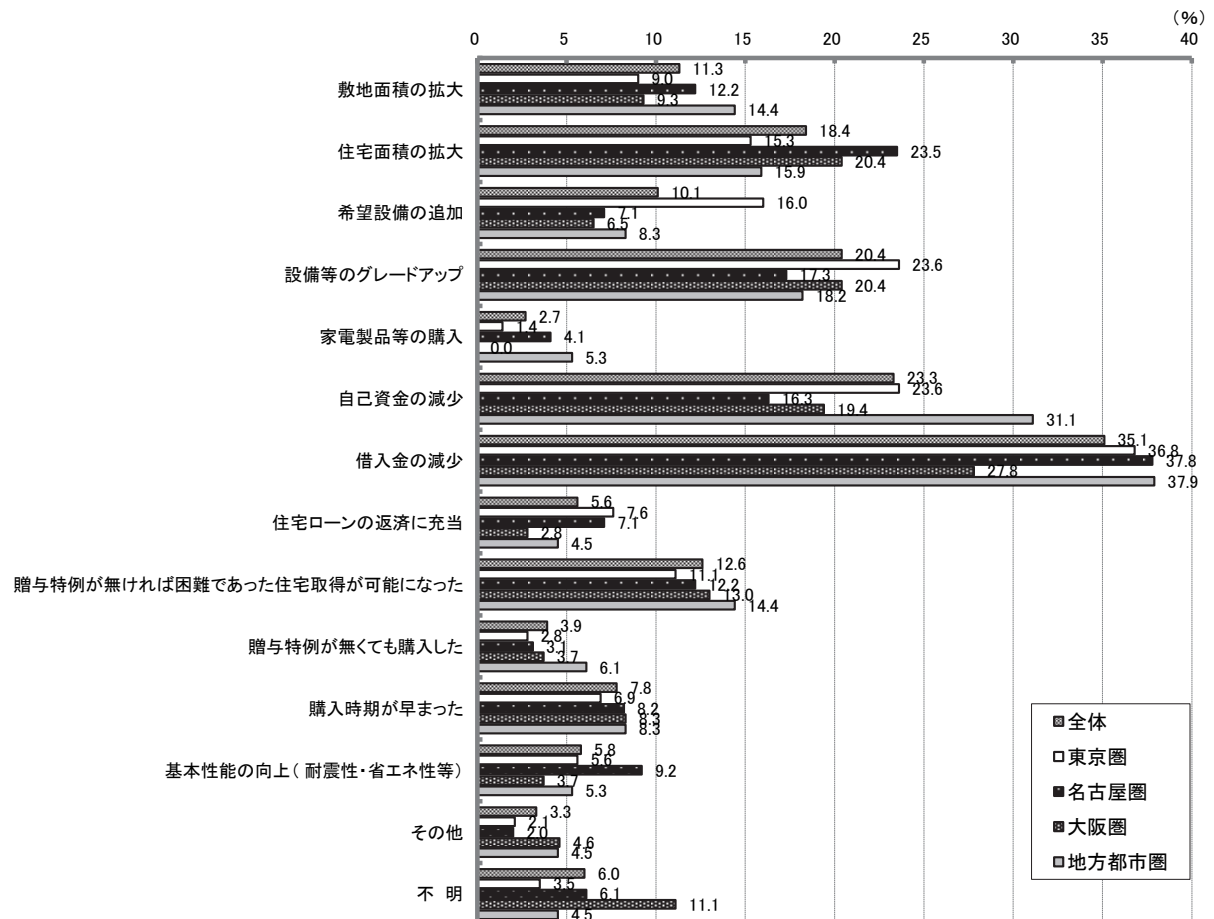
- 贈与に係る特例制度の適用では、「住宅取得資金贈与非課税特例」が 75.9%で突出して高く、次いで「基礎控除と非課税特例の併用」(9.3%)、「基礎控除」(7.0%)の順で高く、「不明」を除けば、「相続時精算課税制度」(1.4%)、「相続時精算と非課税特例の併用」(0.8%)と続く(図表 12-3)。
- 都市圏別にみても、概ね同様な割合となっている。

図表 12-3 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、「借入金の減少」が 35.1%で最も高く、以下、「自己資金の減少」(23.3%)、「設備等のグレードアップ」(20.4%)、「住宅面積の拡大」(18.4%)の順となっている(図表 12-4)。
- 都市圏別にみると、名古屋圏の「住宅面積の拡大」(23.5%)、東京圏の「希望設備の追加」(16.0%)、地方都市圏の「自己資金の減少」(31.1%)が他に比べ高く、大阪圏の「借入金の減少」(27.8%)が低いのが目立つ。

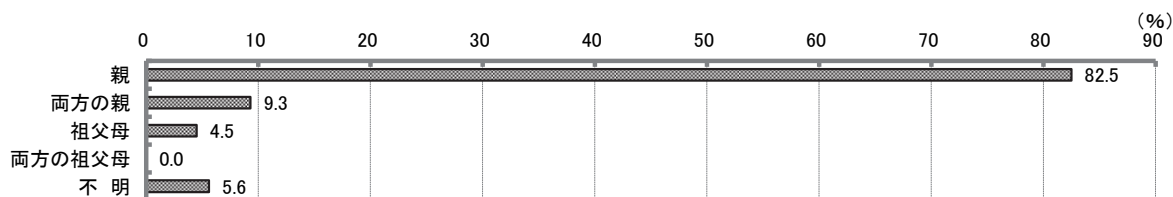
図表 12-4 贈与に係る特例の効果



(注)「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」は、19年度調査までの「住宅取得が可能になった」である。

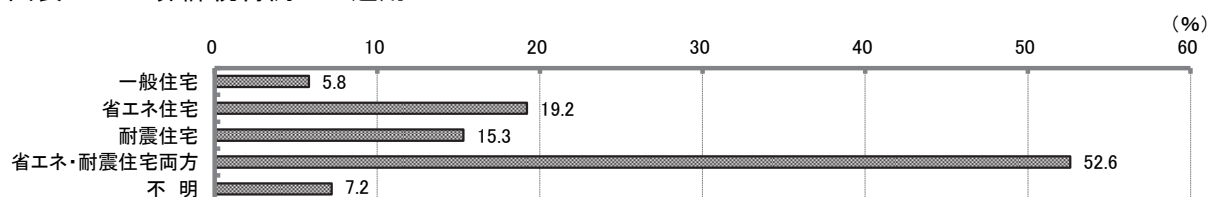
- 「贈与者」については、「親」の割合が 82.5%で突出して高く、以下「両方の親」(9.3%)、「不明」を除けば「祖父母」(4.5%)となっている(図表 12-5)。

図表 12-5 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 52.6%で最も高く、以下「省エネ住宅」(19.2%)、「耐震住宅」(15.3%)、「不明」を除けば「一般住宅」(5.8%)の順となっている(図表 12-6)。

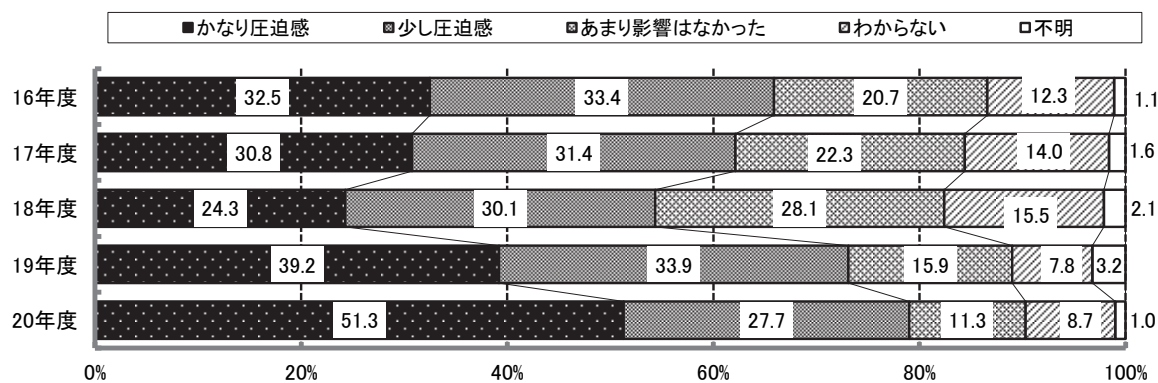
図表 12-6 非課税特例への適用



(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、18 年度以降は、税率アップが影響したことから、「かなり圧迫感があった」の増加傾向が続き、今年度は 51.3%と過半数を超えた(図表 13)。

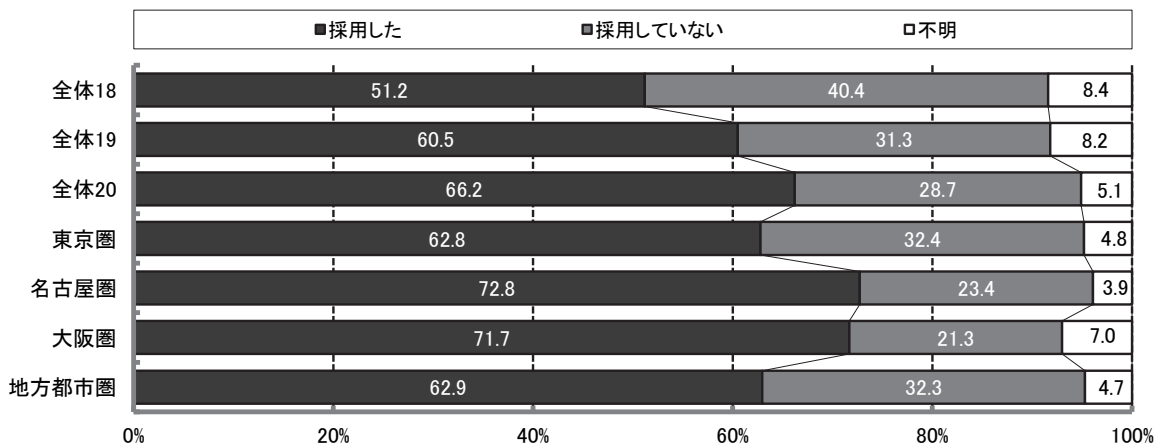
図表 13 住宅に係る消費税の圧迫感



(14) 住宅性能表示の採用状況

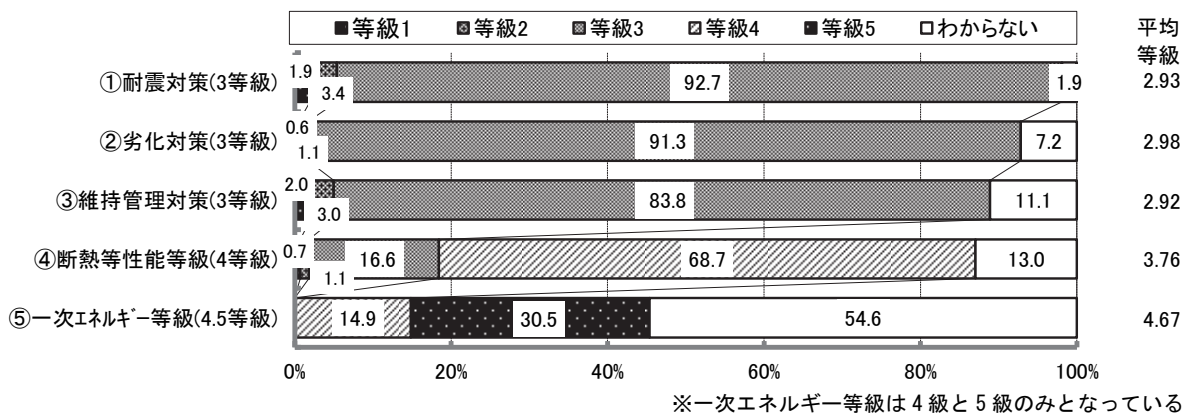
- 住宅性能表示制度を採用した割合は 66.2%で、昨年度より 5.7 ポイント増加した(図表 14-1)。
- 都市圏別では、東京圏(62.8%)と地方都市圏(62.9%)に比較して、名古屋圏(72.8%)と大阪圏(71.7%)の採用割合が若干高い。

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」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)。

図表 14-2 住宅性能表示制度による等級

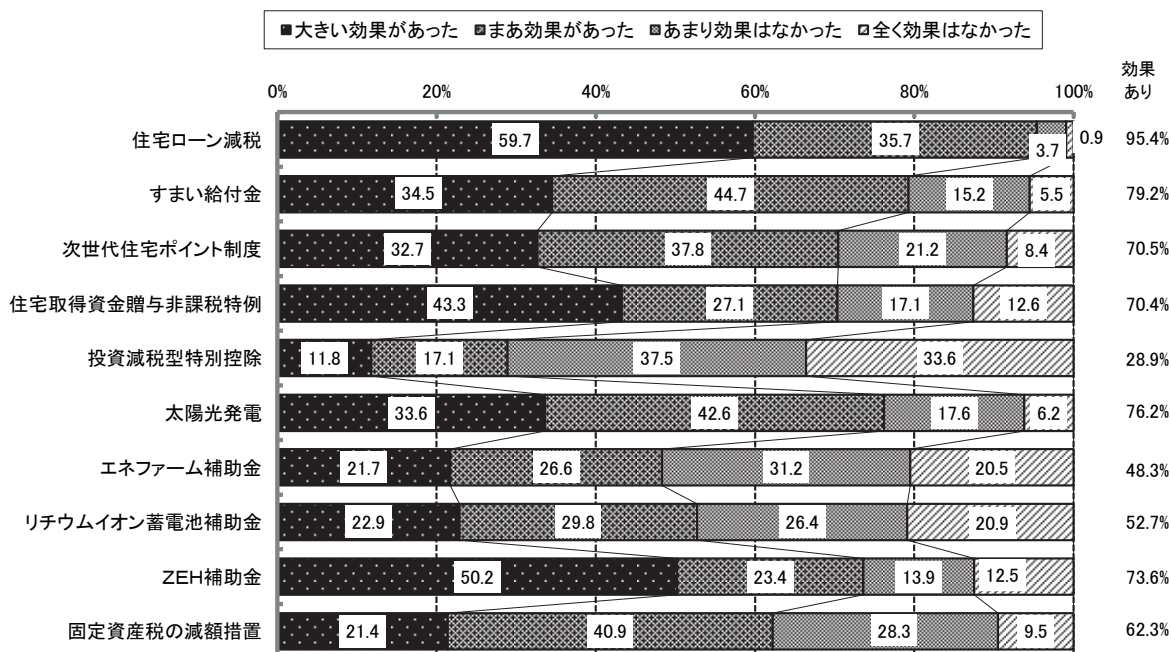


(注) 不明除く

(15) 税制特例等の住宅取得の動機付けへの効果

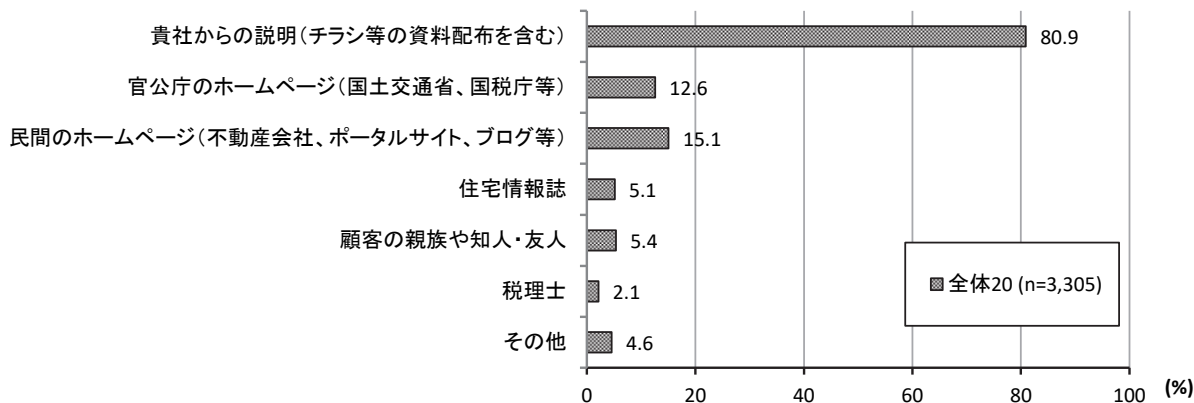
- 税制特例等による住宅取得の動機付けとして、「大きい効果があった」と「まあ効果があった」を合わせた「効果あり」の割合が高かったのは(7割を超えるもの)、「住宅ローン減税」(計 95.4%)、「すまい給付金」(計 79.2%)、「次世代住宅ポイント制度」(計 70.5%)、「住宅取得資金贈与非課税特例」(計 70.4%)、「太陽光発電(再生エネルギー買取制度)」(計 76.2%)、「ZEH補助金」(計 73.6%)である。「住宅ローン減税」は、例年どおり適用した顧客が多いのに加え、動機付けへの効果も高かった(図表 15-1)。
- 今年度から新たな設問に加わった「固定資産税の減額措置」は計 62.3%となっており、住宅取得の動機付けとして比較的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)」(80.9%)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)」(12.6%)、「顧客の親族や知人・友人」(5.4%)、「住宅情報誌」(5.1%)となっている(図表 15-2)。

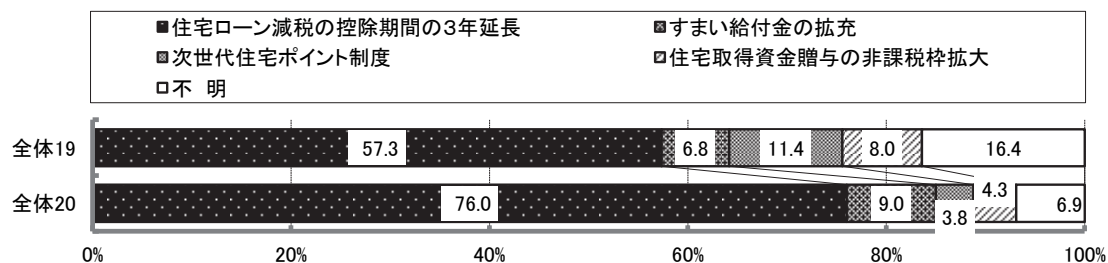
図表 15-2 制度内容の情報収集方法



(注) 不明除く

- 消費税率 10%対策として措置された対策のうち、「効果があった」とした対策をみると、「住宅ローン減税の控除期間の3年延長」(76.0%)が最も高く、昨年度と比較しても 18.7 ポイントアップと大きく増加している(図表 15-3)。
- 以下、「不明」(6.9%)を除くと、「すまい給付金の拡充」(9.0%)、「住宅取得資金贈与の非課税枠拡大」(4.3%)、「次世代住宅ポイント制度」(3.8%)となっている。

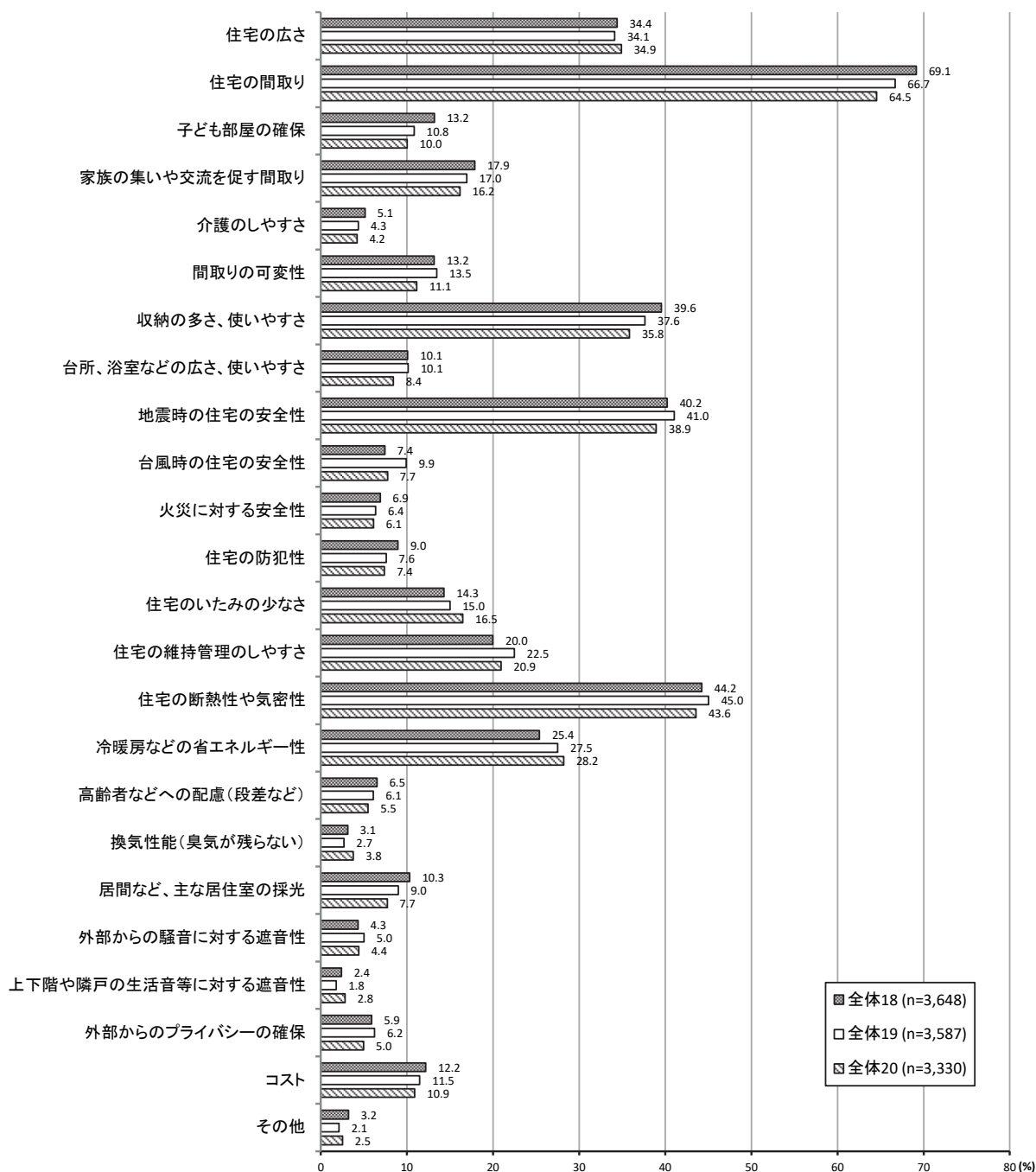
図表 15-3 消費税率 10%対策の効果



(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 64.5%と最も高く、以下、「住宅の断熱性や気密性」(43.6%)、「地震時の住宅の安全性」(38.9%)、「収納の多さ、使いやすさ」(35.8%)、「住宅の広さ」(34.9%)の順となっている。この傾向は昨年度と変わらない(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の姿勢が明確に結果に表れている。

図表 16 住宅購入を検討する上で特に重視した点

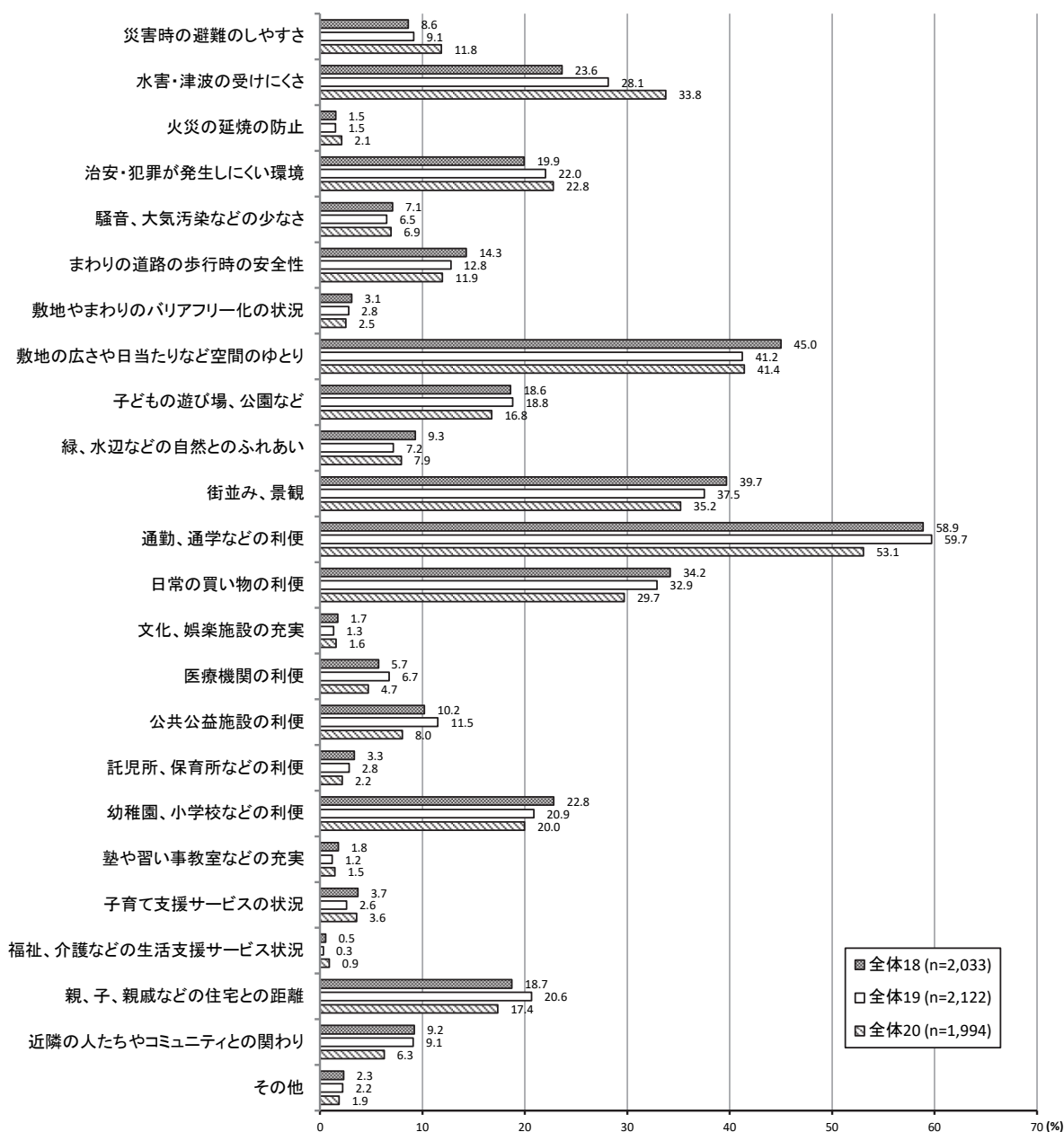


(注) 無回答除く。

(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 53.1%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」(41.4%)、「街並み、景観」(35.2%)、「水害・津波の受けにくさ」(33.8%)、「日常の買い物の利便」(29.7%)の順となっている(図表 17)。
- ここ数年、「水害・津波の受けにくさ」の増加が目立ち(23.6→28.1→33.8%)、今年度は上位に入った。近年、豪雨水害が多発していることが大きく影響していると読み取れる。
- 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。

図表 17 住環境の面で特に重視した点

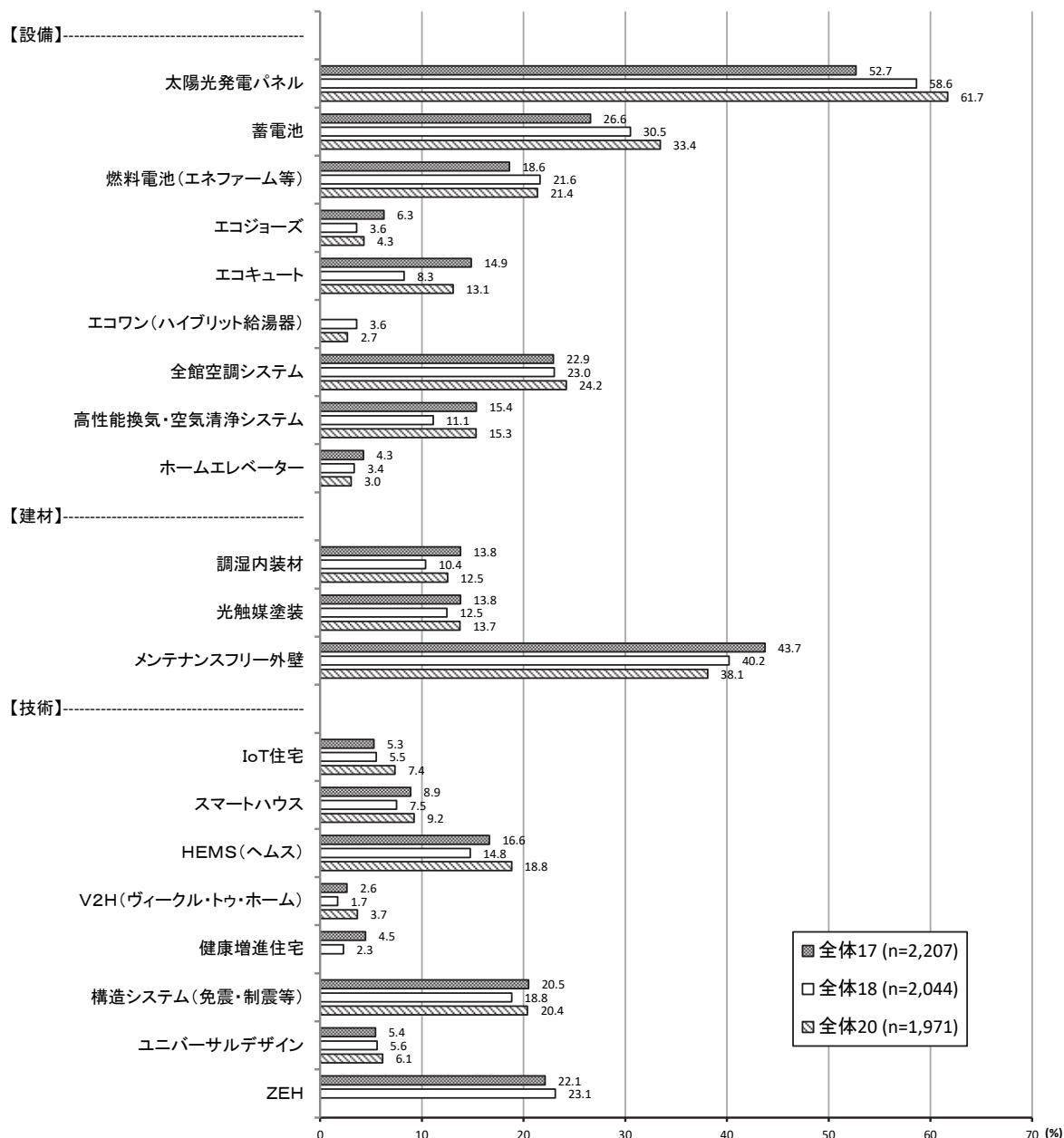


(注) 問9にて「1. 新たに購入した土地に新築」(n=1,917)、「3. 従前住宅や敷地を売却して、新たに購入した土地に新築」(n=196)、「4. 新たに借りた土地に新築(定期借地含む)」(n=10)への回答者(n=2,123)のうち、無回答(n=129)を除いた回答者(n=1,994)を対象とした。

(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 61.7%と最も高く、以下、「メンテナンスフリー外壁」(38.1%)、「蓄電池」(33.4%)、「全館空調システム」(24.2%)、「燃料電池(エネファーム等)」(21.4%)、「構造システム(免震・制震等)」(20.4%)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」は、増加傾向が続いている反面(52.7→58.6→61.7%)、2 番目に関心が高い「メンテナンスフリー外壁」は、低下傾向が続いている(43.7→40.2→38.1%)。

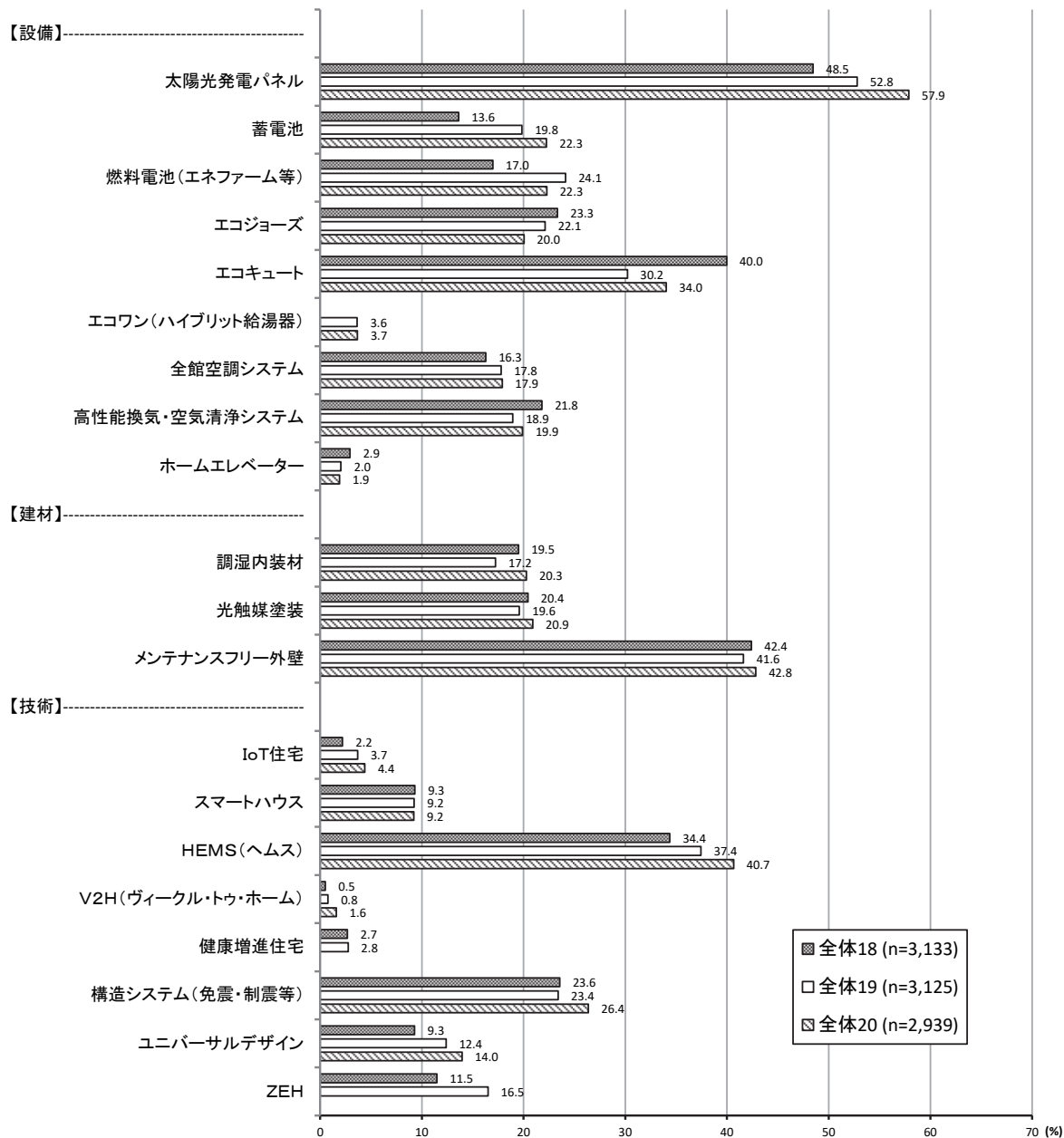
図表 18-1 採用の有無にかかわらず特に関心が高かったもの



(注)20 年度調査から「健康増進住宅」と「ZEH」の項目を除外した。
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 57.9%と最も高く、以下、「メンテナンスフリー外壁」(42.8%)、「HEMS(へムス)」(40.7%)、「エコキュート」(34.0%)、「構造システム(免震・制震等)」(26.4%)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)。
- 顧客の関心と比較すると、昨年度と同様に、エコキュート、エコジョーズ、HEMS(へムス)の採用が高い点に特徴が見受けられる。

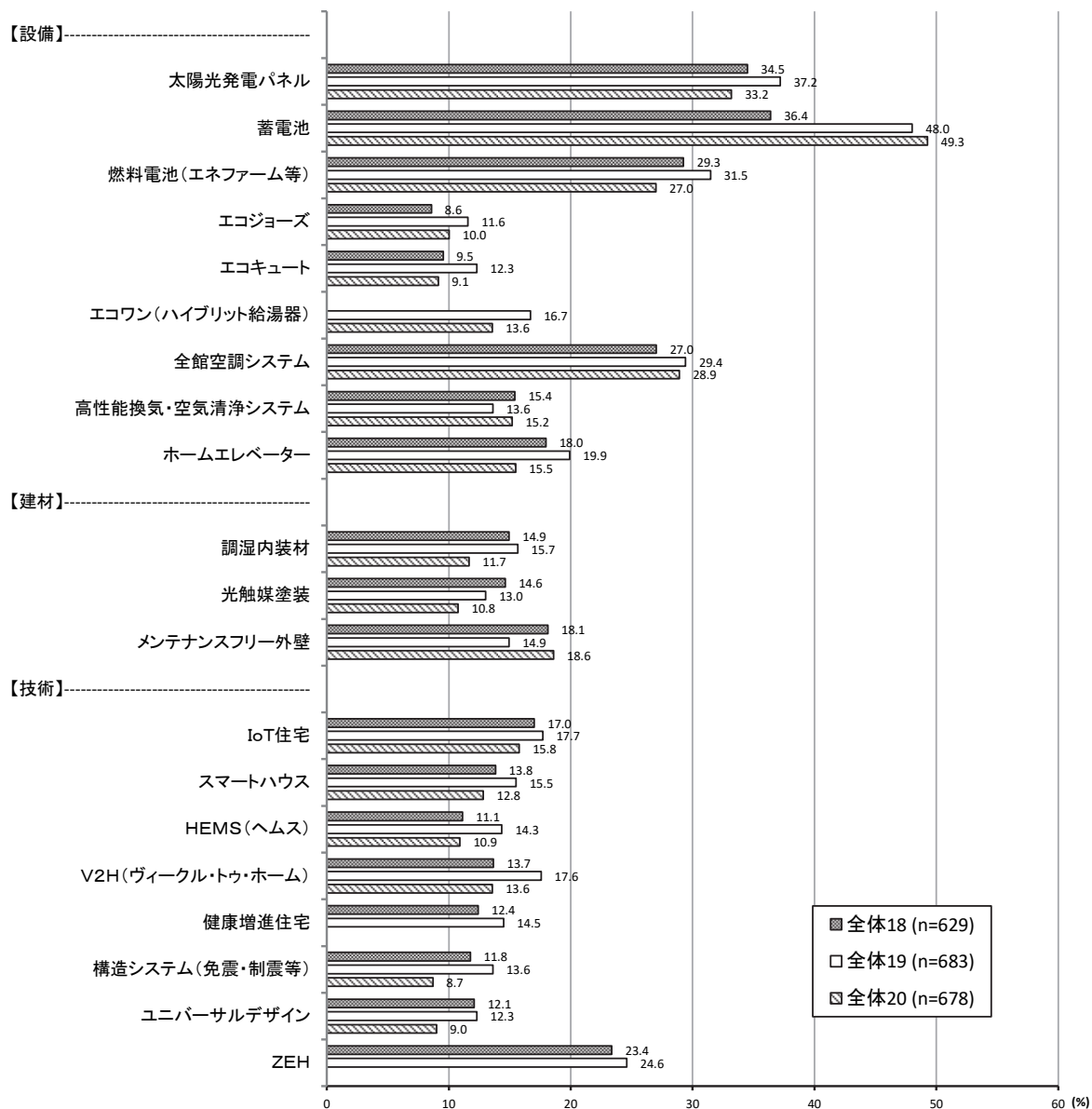
図表 18-2 顧客が採用したもの



(注)20年度調査から「健康増進住宅」と「ZEH」の項目を除外した。
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、「蓄電池」が 49.3%で最も高く、次いで「太陽光パネル」(33.2%)、「全館空調システム」(28.9%)、「燃料電池(エネファーム等)」(27.0%)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 18-3)。
- 採用したものと比較すると、蓄電池、燃料電池(エネファーム等)、エコワン(ハイブリット給湯器)、全館空調システム、ホームエレベーター、IoT 住宅、スマートハウス、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

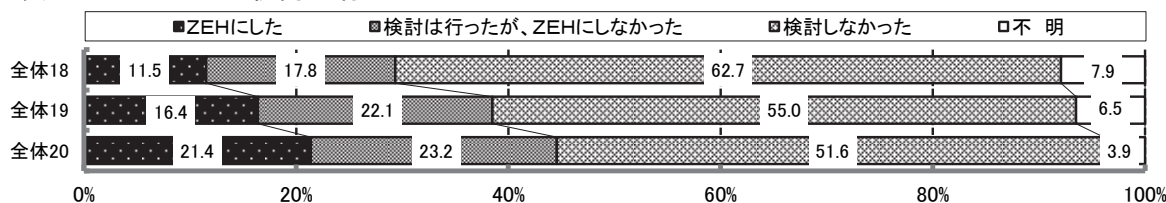


(注)20年度調査から「健康増進住宅」と「ZEH」の項目を除外した。
無回答除く。

(19) ZEHについて

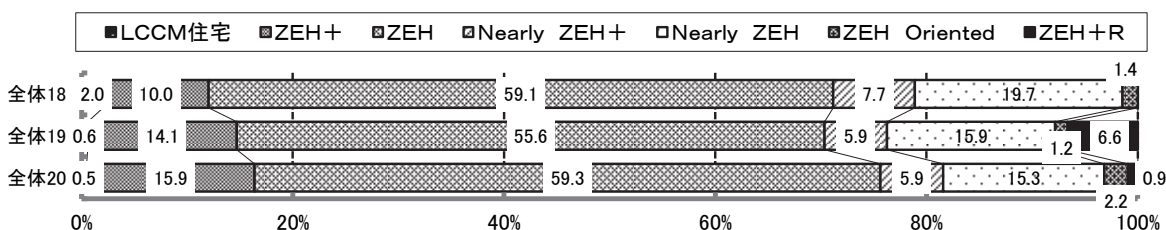
- ZEHの検討の有無をみると、「検討しなかった」が 51.6%で最も割合が高く、以下、「検討は行ったが、ZEHにしなかった」(23.2%)、「ZEHにした」(21.4%)の順となっている(図 19-1)。

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 59.3%と最も高く、以下、「ZEH+」(15.9%)、「Nearly ZEH」(15.3%)、「Nearly ZEH+」(5.9%)、「ZEH Oriented」(2.2%)、「ZEH+R」(0.9%)、「LCCM住宅」(0.5%)の順となっている。(図 19-2)。

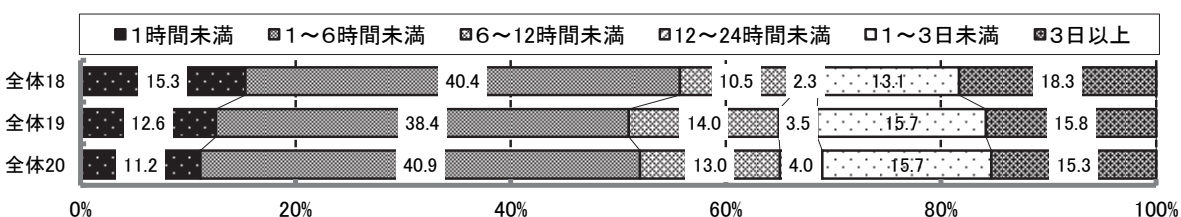
図表 19-2 申請、検討したZEHの種類



(注)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 40.9%と最も高く、以下、「1～3日未満」(15.7%)、「3日以上」(15.3%)、「6～12時間未満」(13.0%)、「1時間未満」(11.2%)、「12～24時間未満」(4.0%)の順となっている(図 19-3)。

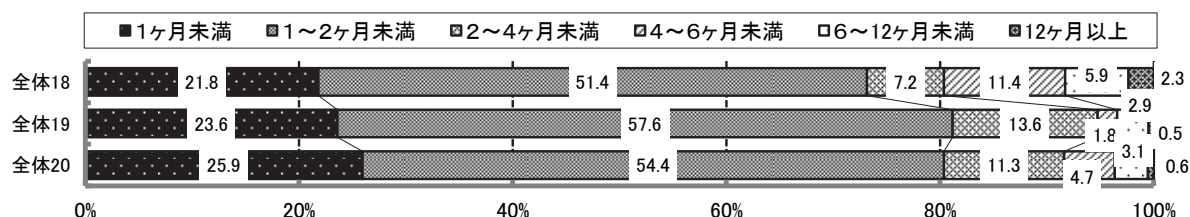
図表 19-3 ZEH申請書類の作成に要した時間



(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 54.4%と最も高く、以下、「1ヶ月未満」(25.9%)、「2～4ヶ月未満」(11.3%)、「4～6ヶ月未満」(4.7%)、「6～12ヶ月未満」(3.1%)、「12ヶ月以上」(0.6%)の順となっている(図 19-4)。

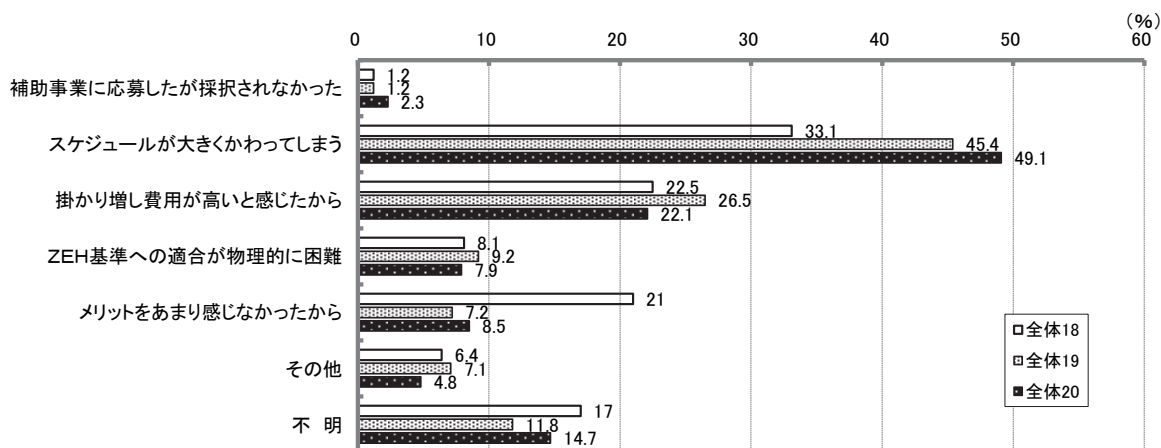
図表 19-4 ZEHの申請から受理までに要した期間



(注)不明を除く。

- ZEHにしなかった理由をみると「スケジュールが大きくなってしまふ」が 49.1%と最も高く、次いで、「掛かり増し費用が高いと感じたから」(22.1%)が高い。「不明」(14.7%)を除けば、以下、「メリットをあまり感じなかったから」(8.5%)、「ZEH基準への適合が物理的に困難」(7.9%)、「その他」(4.8%)、「補助事業に応募したが採択されなかった」(2.3%)の順となっている(図 19-5)。
- 昨年度と比較すると、順位や傾向に大きな違いはない。

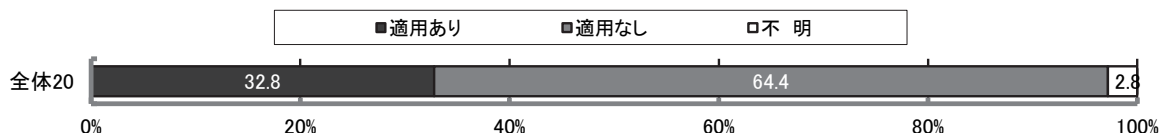
図表 19-5 ZEHにしなかった理由



(20) 新型コロナウイルスの影響

- コロナ弾力化措置の適用の有無をみると、住宅ローン減税の控除期間 13 年間の特例措置の「適用あり」とした顧客 (n=2,662) のうち、「適用あり」が 32.8%、「適用なし」が 64.4%となっている(図 20-1)。

図表 20-1 コロナ弾力化措置の適用有無



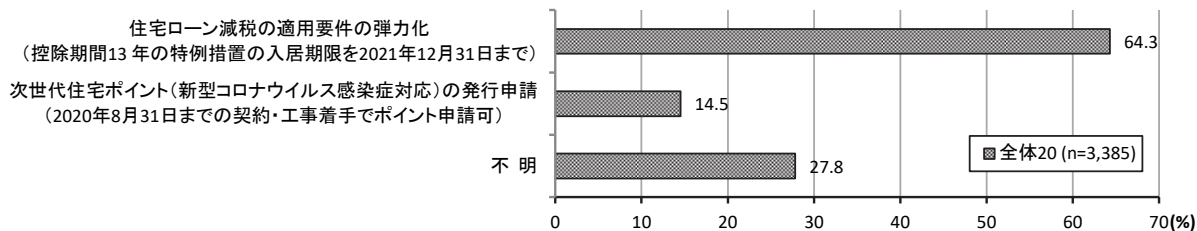
- コロナ弾力化措置の適用理由をみると、「契約遅延」が 59.6%と最も高く、以下、「建築工事遅延」(15.6%)、「その他」(10.7%)、「入居遅延」(9.5%)の順となっている(図 20-2)。

図表 20-2 コロナ弾力化措置の適用理由



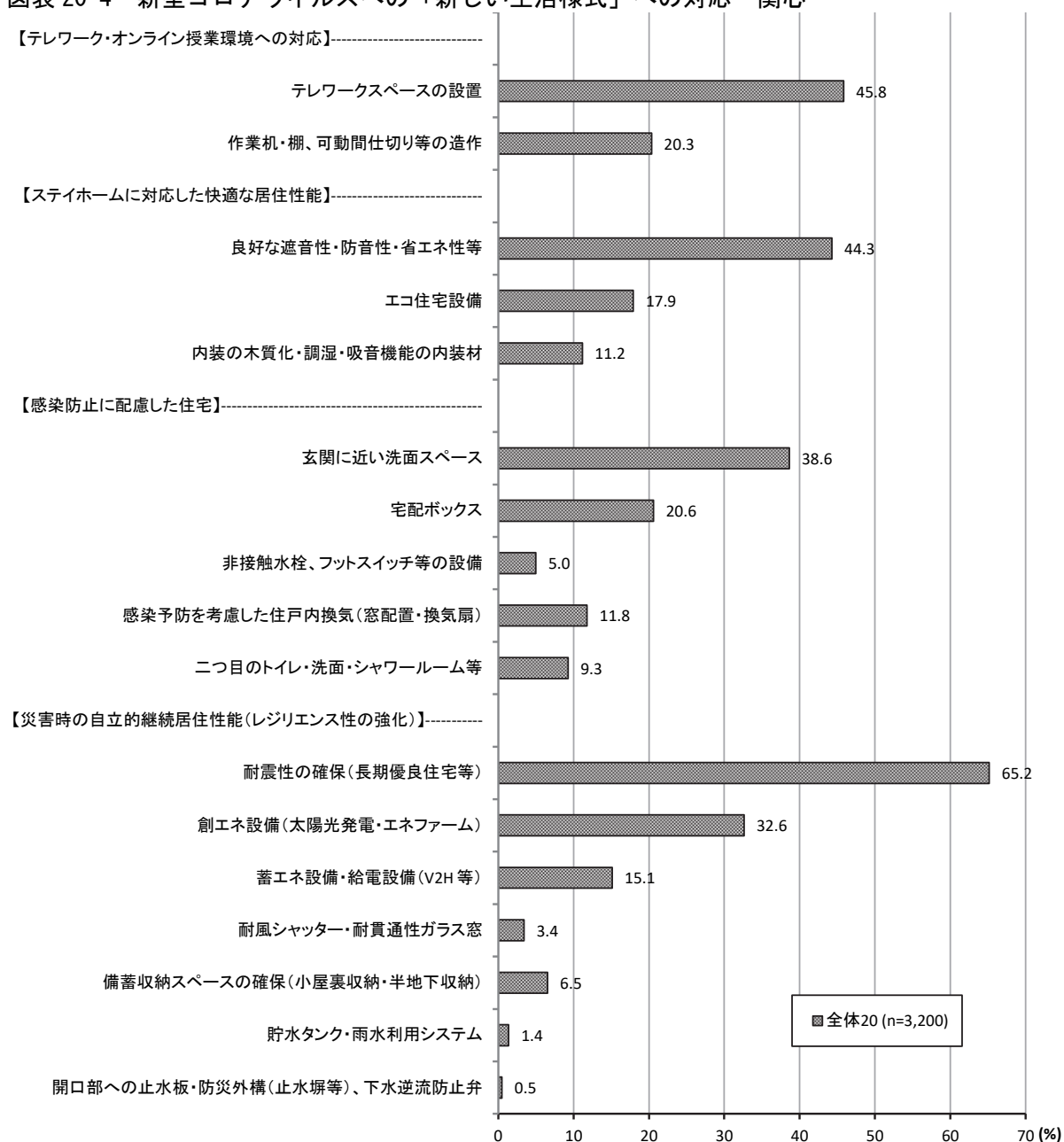
- 新型コロナウイルス感染症緊急経済対策で効果のあったものをみると、「住宅ローン減税の適用要件の弾力化(控除期間 13 年の特例措置の入居期限を 2021 年 12 月 31 日まで)」が 64.3%と最も高く、「次世代住宅ポイント(新型コロナウイルス感染症対応)の発行申請(2020 年 8 月 31 日までの契約・工事着手でポイント申請可)」は 14.5%である(図 20-3)。

図表 20-3 新型コロナウイルス感染症緊急経済対策で効果のあったもの



- 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、「耐震性の確保」が 65.2%と最も高く、以下、「テレワークスペースの設置」(45.8%)、「良好な遮音性・防音性・省エネ性等」(44.3%)、「玄関に近い洗面スペース」(38.6%)、「創エネ設備(太陽光発電・エネファーム)」(32.6%)の順となっている(図 20-4)。

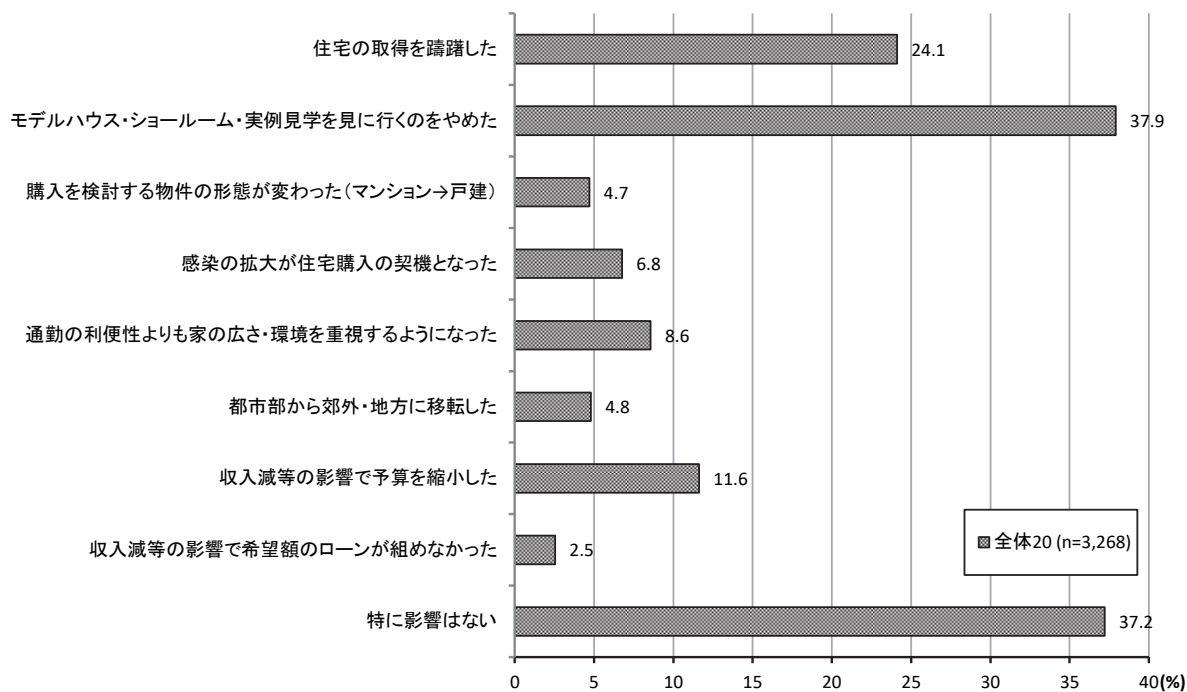
図表 20-4 新型コロナウイルスへの「新しい生活様式」への対応・関心



(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、「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 37.9%と最も高く、以下、「特に影響はない」(37.2%)、「住宅の取得を躊躇した」(24.1%)の順となっている(図 20-5)。

図表 20-5 新型コロナウイルスで影響を受けたもの



(注) 無回答除く