

## 調査結果の要約および考察

1. 本調査の特徴
2. 2010 年度調査結果の要点
3. 2010 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11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. 2010年度調査結果の要点

- 世帯主年齢の平均は、今年度は平均41.1歳と、昨年度よりさらに若年化した(図表1)。
- 35~39歳の割合が過去最高水準になった(図表2-1-10)。
- 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38.1%)が減少し、賃貸住宅と社宅(計56.3%)の一次取得者が増加した(図表3-3-1)。
- 昨年度に引き続き、「建て替え」<sup>1</sup>(29.6%)が減少する一方、「土地購入・新築」<sup>2</sup>(49.1%)が増加しており、一次取得者の増加が顕著である。「買い替え」<sup>3</sup>(6.1%)はわずかに減少した(図表3-3-2)。
- 建築費(3,148万円)は昨年度より低下し(図表3-5-1)、土地代を加えた住宅取得費(4,355万円)も低下した(図表3-5-11)。「建て替え」、「買い替え」、「土地購入・新築」いずれも低下している。(図表5)
- 建築費の1㎡単価は24.0万円で、昨年度から0.4万円低下した(図表2-3-2)。
- 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(57.8%)である(図表2-3-9)。
- 住宅取得費の世帯年収倍率(5.98倍)は、昨年度と比べわずかに増加し、「新たに借地・新築」以外は増加した(図表3-5-20)。
- 認定長期優良住宅は全体の73.7%を占めている(図表4)。これに伴い、「住宅ローン減税(長期優良住宅)」の適用は68.0%を占めている(図表9-1)。
- 住宅ローンの金利タイプは、一昨年に大幅に低下した「固定金利期間選択型」(15.4%)が更に低下し、それに変わって「全期間固定金利」(38.7%)が大幅に割合を高めた。フラット35Sの導入による金利引き下げ措置が、利用者の拡大に繋がったと考えられる。昨年度大幅に増加した「変動金利」は、今年度も4割近くを占めている(図表8)。
- 贈与金は昨年度より低下し平均1,228万円である。贈与ありの割合は21.0%で昨年度より高くなっている(図表2-5-2- )。
- 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76.1%で最も割合が高く、昨年度より約25%も増加している。住宅取得資金贈与の非課税枠拡大により、利用者の増加に繋がったものと考えられる。次いで「相続時精算課税制度」(9.5%)、「両方の制度併用」(7.4%)、「なし」(6.1%)の順である(図表10-2)。
- 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、世帯主年齢が若いほど圧迫感は強くなる(図表2-8-1)。
- 住宅性能表示制度の採用は昨年度に引き続き6割(62.0%)を超え、住宅の質に対する顧客意識の高まりは継続している(図表13-1)。

<sup>1</sup> 「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。

<sup>2</sup> 「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。

<sup>3</sup> 「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 . 2010 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 41.1 歳と、昨年度よりさらに若年化し、若年化傾向が続いている(図表 1)。
- 昨年度減少した世帯年収は、今年度さらに-41 万円減少し、これに呼応するように住宅取得費も減少している。また、贈与額や自己資金も減少している。
- 借入金は昨年度とほぼ変わらずで、その分借入金の年収倍率は 4.02 倍と調査開始以来最高倍率であった昨年度をさらに上回っている。
- 経年、縮小傾向にあった住宅の延床面積は、今年度は 131 m<sup>2</sup>とさらに縮小した。
- 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、年々進んでいることが読み取れる。

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
	2007 年度	2008 年度	2009 年度	2010 年度	
有効サンプル数	3,241 件	3,206 件	3,750 件	4,086 件	
世帯主年齢	43.0 歳	42.1 歳	41.7 歳	41.1 歳	
世帯人数	3.63 人	3.61 人	3.55 人	3.53 人	
親子世帯	61.4%	62.4%	62.1%	63.3%	二世帯同居 13%
世帯年収	890 万円	869 万円	848 万円	807 万円	
建て替え率	36.2%	33.9%	29.7%	29.6%	
住宅延床面積	140 m <sup>2</sup>	136 m <sup>2</sup>	132 m <sup>2</sup>	131 m <sup>2</sup>	
住宅取得費	4,623 万円	4,517 万円	4,448 万円	4,355 万円	建築費と土地代の合計
建築費	3,344 万円	3,326 万円	3,209 万円	3,148 万円	建て替え 3,557 万円
自己資金	1,857 万円	1,715 万円	1,587 万円	1,430 万円	自己資本比率 33.3%
贈与額	1,552 万円	1,264 万円	1,231 万円	1,228 万円	「贈与あり」のみ
借入金	3,212 万円	3,244 万円	3,243 万円	3,244 万円	「借入あり」のみ
借入金の年収倍率	3.61 倍	3.73 倍	3.83 倍	4.02 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。建築費は例年、東京圏が最も高かったが、今年度は大阪圏が最も高くなった。延床面積は東京圏が最も狭い(図表 2)。
- 名古屋圏は世帯主年齢が最も低く、世帯年収も最も低い。しかし延床面積は最も広がっている。
- 大阪圏は世帯主年齢や世帯年収が東京圏に次いで高い。
- 地方都市圏は、世帯人員が最も多く、建築費は最も低い。

図表2 戸建注文住宅の平均顧客像 (2010年度の都市圏別比較)

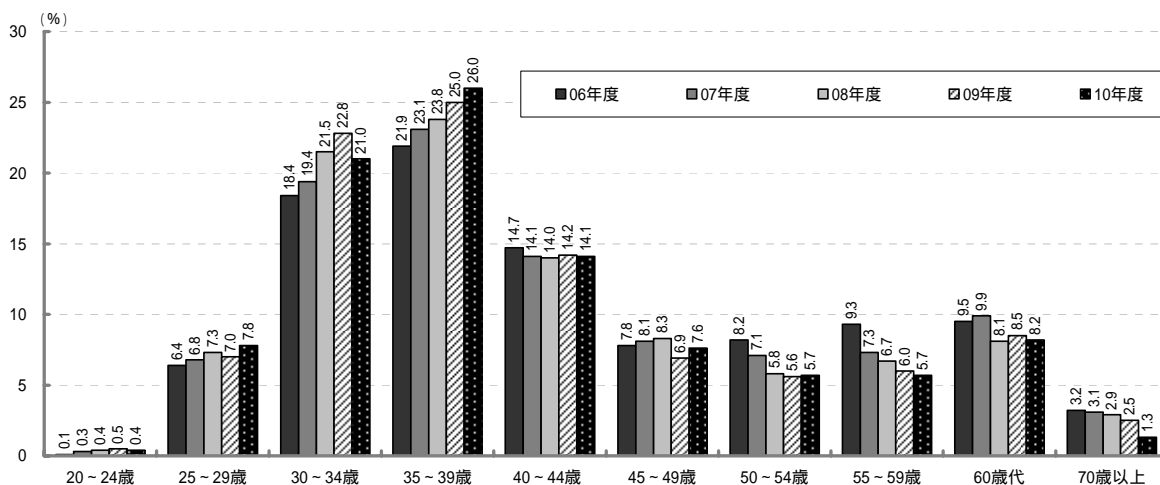
カテゴリー	全国	東京圏	名古屋圏	大阪圏	地方都市圏
世帯主年齢 (歳)	41.1	<u>43.3</u>	38.6	41.1	40.4
世帯人数 (人)	3.53	3.56	3.50	3.43	<u>3.59</u>
世帯年収 (万円)	807	<u>875</u>	702	825	789
住宅延べ床面積 (㎡)	130.9	127.7	<u>133.2</u>	133.1	131.5
建築費(全平均) (万円)	3,148	3,217	3,128	<u>3,260</u>	2,974
建築費(建て替え) (万円)	3,557	3,534	<u>3,714</u>	3,662	3,352

(注)特に記載ない限り、2010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おり、35～39歳の26.0%は調査を開始してから最高水準である(図表3)。
- 昨年度に最高水準になった30～34歳は、今年度は若干低下し21.0%となった。
- 25～29歳が昨年度より0.8ポイント増加し、70歳以上が1.2ポイント低下したが、他の年代は昨年と概ね同様の傾向である。

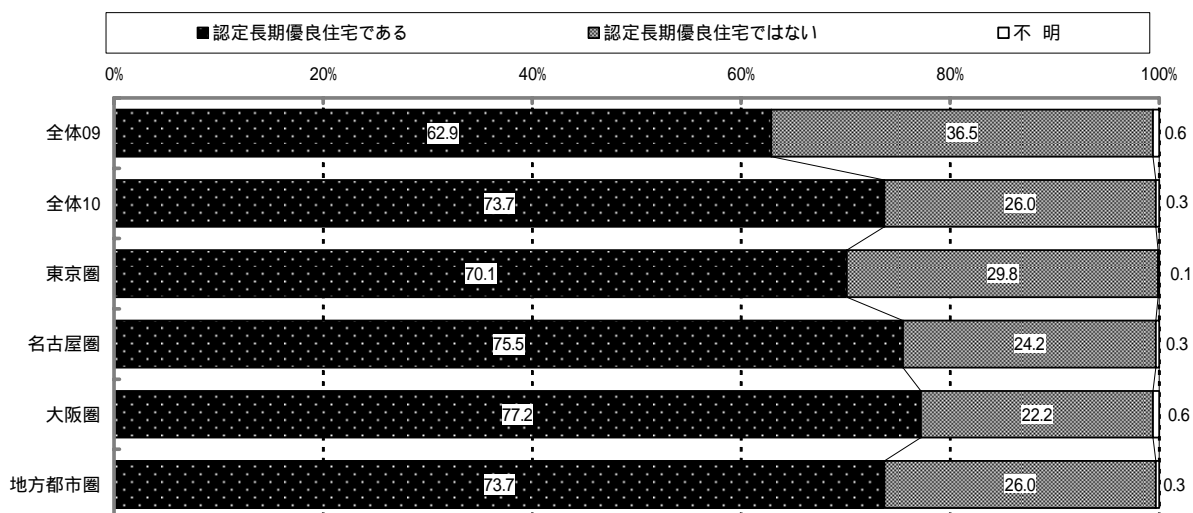
図表3 戸建注文住宅の世帯主年齢分布(全体)



#### (4) 長期優良住宅

- 認定長期優良住宅の割合は全体の 73.7% (昨年度 62.9% +10.8 ポイント) を占めている。
- 都市圏別にみると名古屋圏、大阪圏が全体を上回っている (図表 4)。

図表 4 認定長期優良住宅の適用

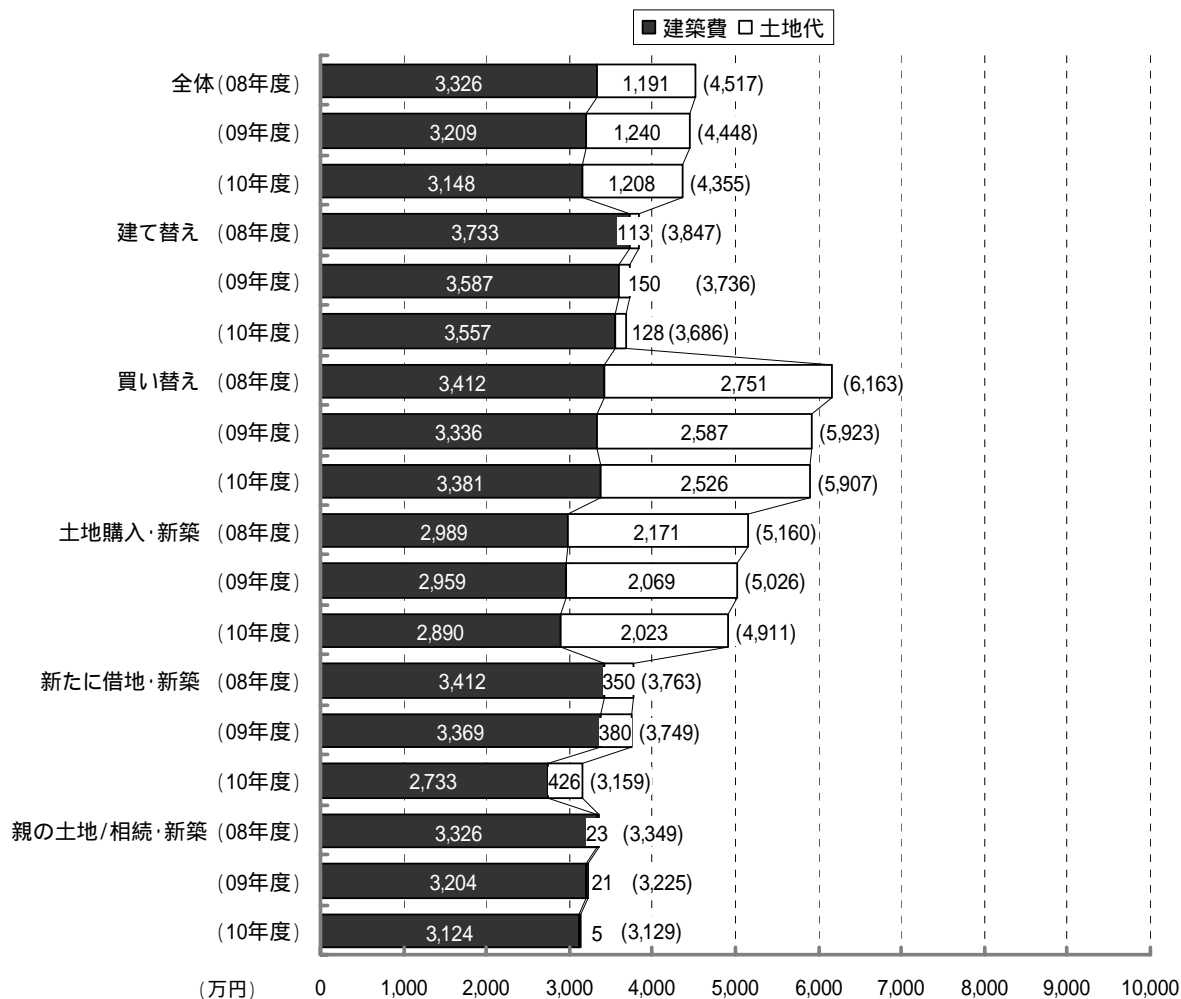


#### (5) 建築費と土地代の構成比

- 昨年度減少幅が大きかった「買い替え」は、建築費は増加したが、土地代が減少し、合計金額ではわずかに減少となった。しかし、合計金額は 5,907 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 3,557 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 2,890 万円である。共に昨年度より建築費を下げているが、「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」<sup>4</sup>では土地代(保証金など)は低い水準だが、建築費も他と比較し最も低く、2,733 万円である。「親の土地/相続・新築」も土地代は事実上皆無に近いが、建築費は 3,124 万円と、それほど低い水準ではない(図表 5)。

<sup>4</sup>「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。

図表 5 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)

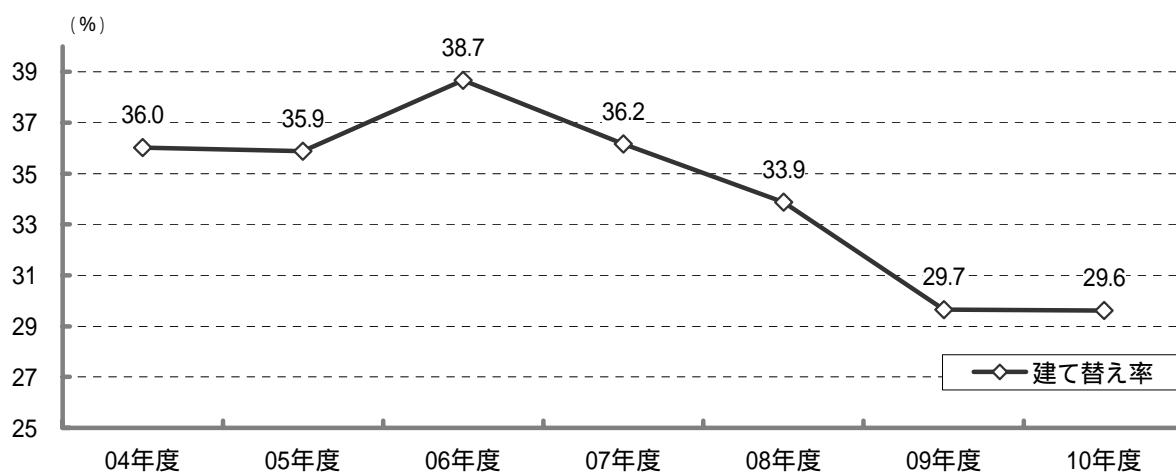


(注)「土地代」は全サンプルの平均値を示す。「建て替え」の土地代は64件のみ。

(6) 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

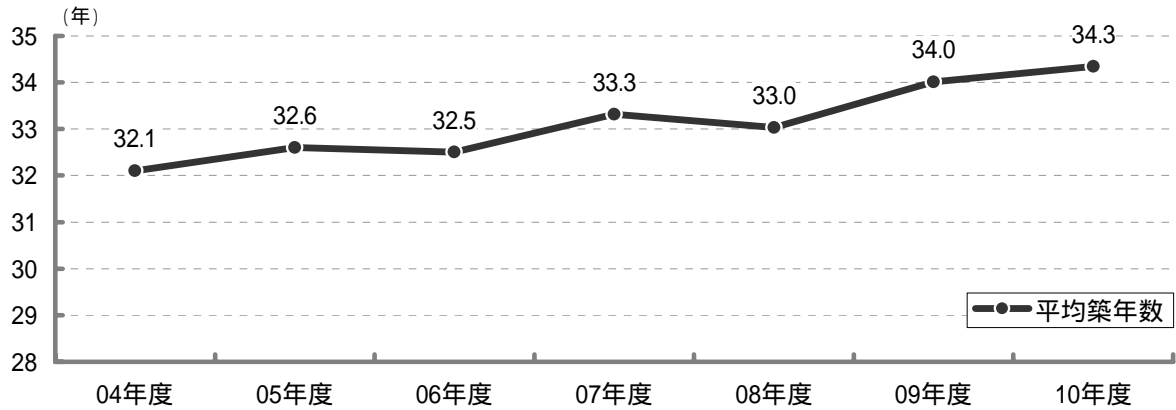
- 建て替え率は、昨年度までは低下傾向が続いていたが、今年度はほぼ横ばいとなった(図表 6-1)。

図表 6-1 建て替え率の推移

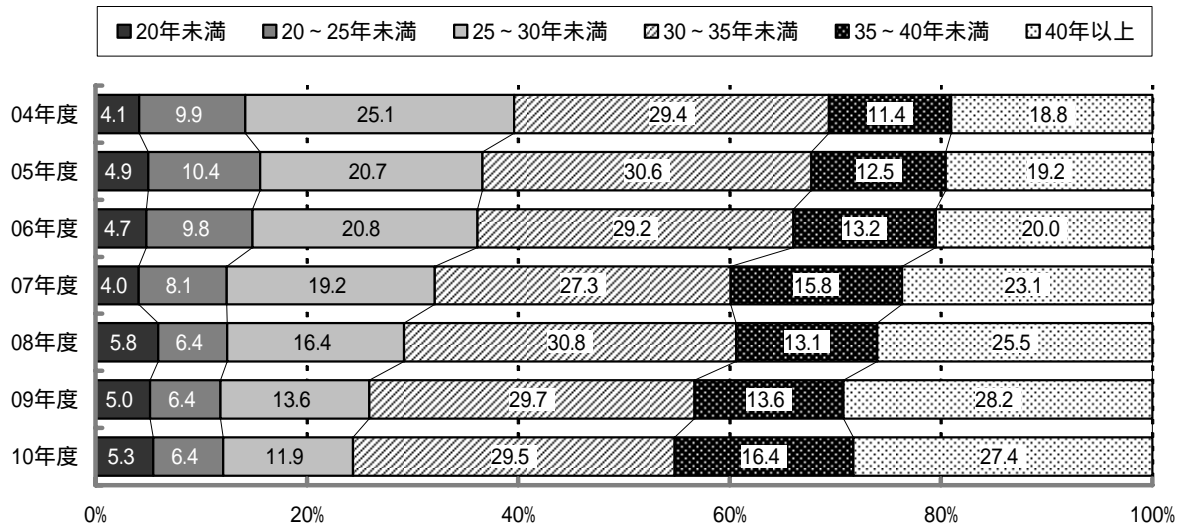


- 「建て替え」における従前住宅の築年数は、昨年度の 34.0 年から今年度 34.3 年と調査開始以来最長となった(図表 6-2)。
- 築年数別の構成比では、30 年未満の物件の建て替えが特に少なくなっており、2004 年度には 4 割近くあったものが(39.1%)、今年度は 2 割程度まで(23.6%)減少している(図表 6-3)。

図表 6-2 建て替えにおける従前住宅の平均築年数の推移



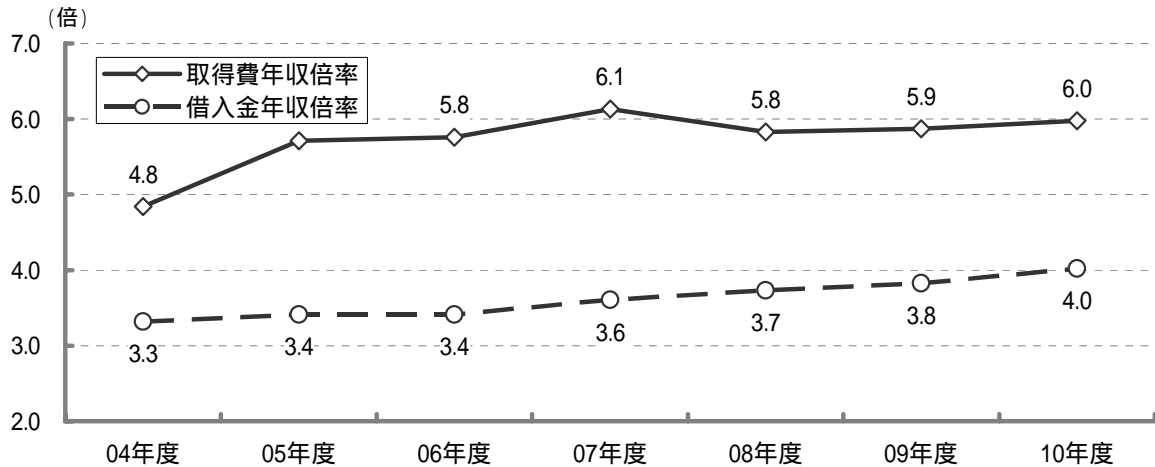
図表 6-3 建て替えにおける従前住宅の構成比



(7) 住宅取得費と借入金額の年収倍率

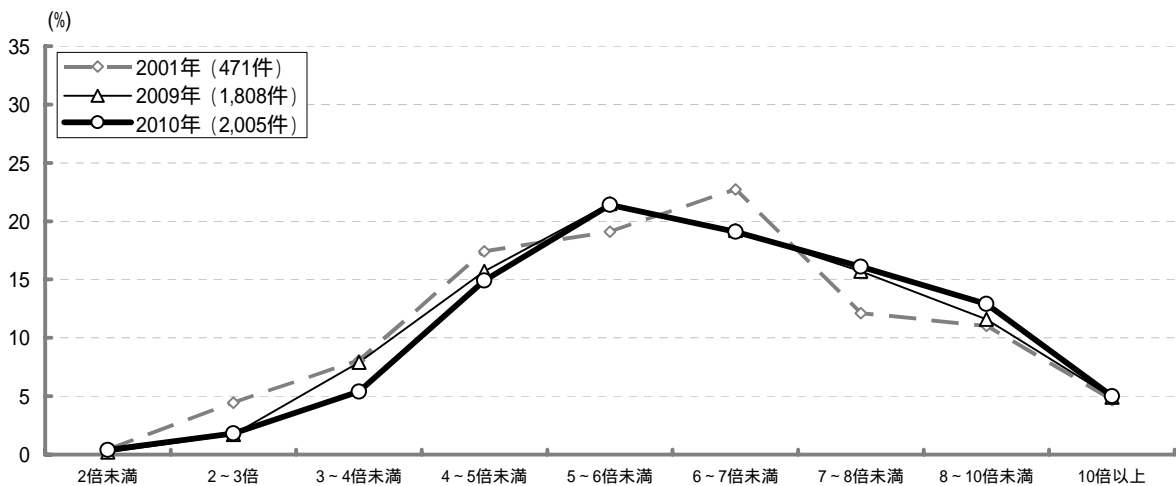
- 住宅取得費の年収倍率は、今年度 6.0 倍で昨年度とほぼ同様の水準である(図表 7-1)。
- 借入金の年収倍率は年々上昇しており、今年度は昨年度の 3.8 倍から 4.0 倍に上昇している。

図表 7-1 住宅取得費と借入金の年収倍率推移

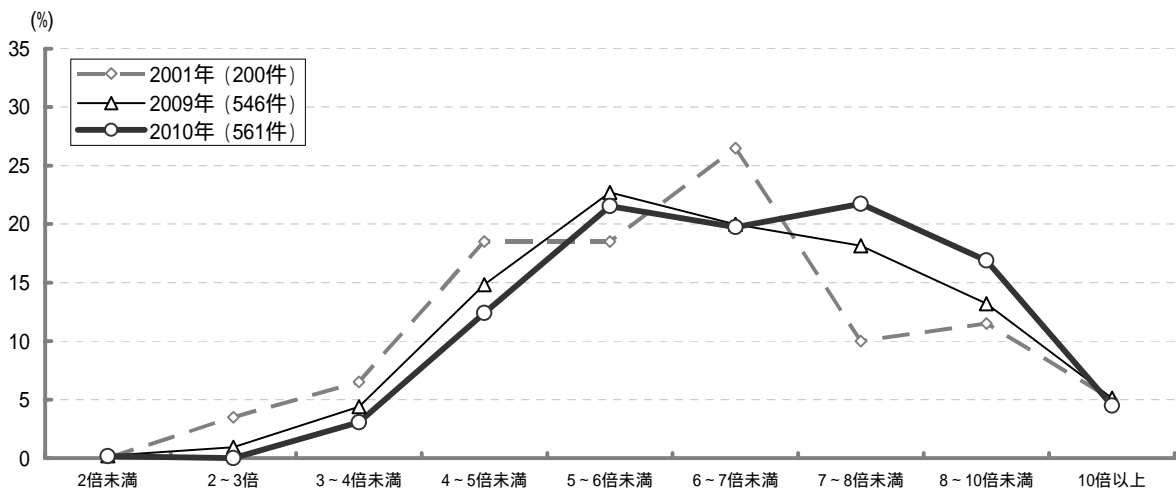


- 「土地購入・新築」について、取得金額の年収倍率を2001年度と2010年度と比較すると、2010年度の方が7～8倍の割合が高くなっており、昨年度とほぼ似たような傾向になっている(図表 7-2)。
- 「土地購入・新築」において割合が高い30～34歳についてみると、2001年度は6～7倍の割合が最も高いが、2010年度は7～8倍の割合が最も高くなっている。2009年度と比べると7～10倍の割合が高く、6倍未満の割合が全体的にやや低くなっている(図表 7-3)。

図表 7-2 取得金額の年収倍率別件数割合(土地購入・新築) 全体(平均 6.47 倍)



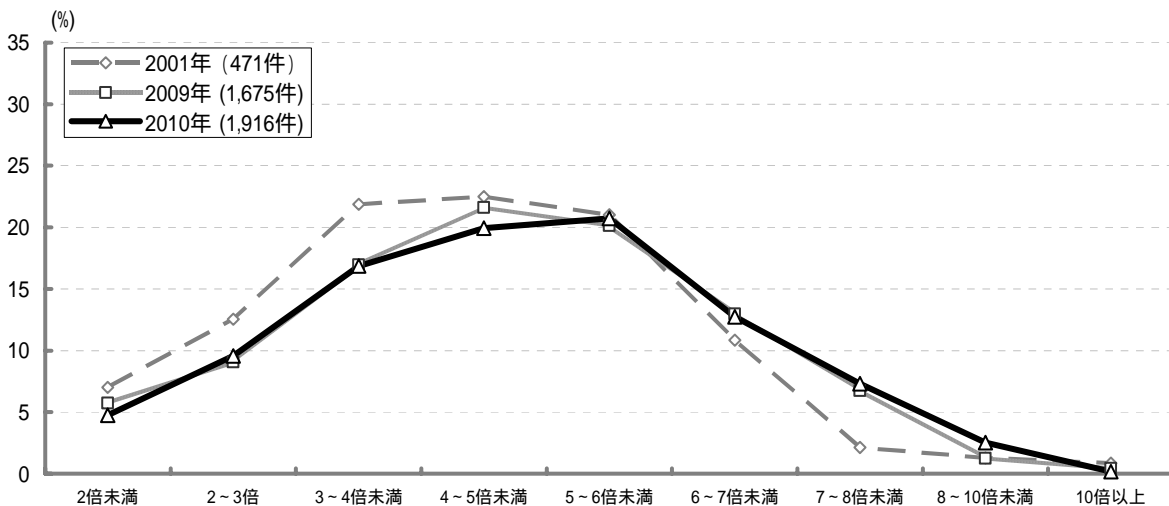
図表 7-3 取得金額の年収倍率別件数割合(土地購入・新築) 30～34歳(平均 6.67 倍)



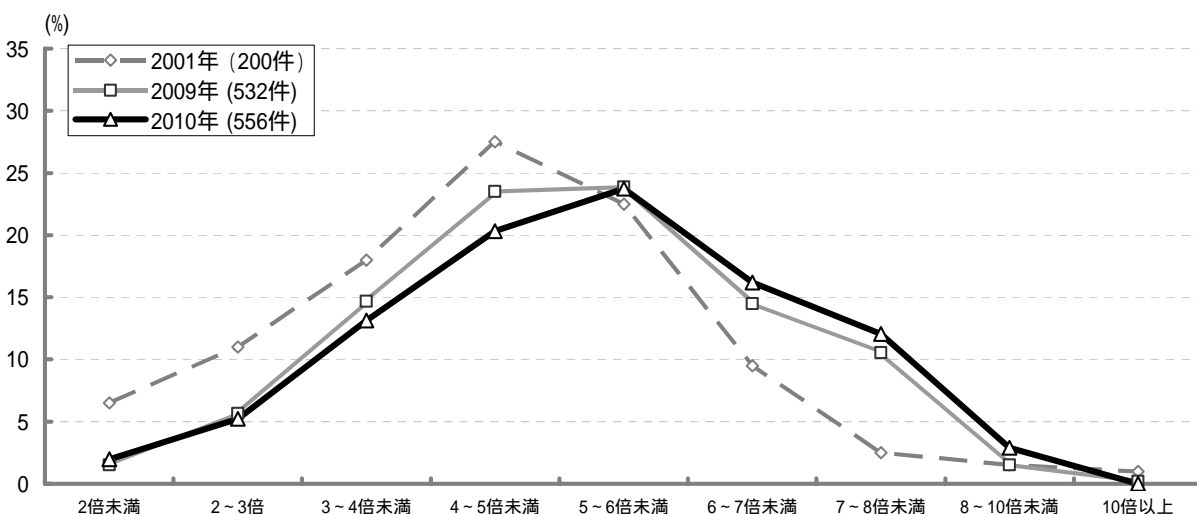


- 借入金も、取得金額と同様に 2001 年度と比較し 7～8 倍の割合が高くなっている (図表 7-4)。
- 30～34 歳の 3～6 倍が 2009 年度より割合が低くなった一方で、6～10 倍の割合が高くなっている (図表 7-5)。
- このように、顧客の返済負担は高まっており、特に一次取得層の多くを占める、年収の低い若い年代の負担が高くなっていることが分かる。

図表 7-4 借入金額の年収倍率別件数割合 (土地購入・新築) 全体 (平均 4.02 倍)



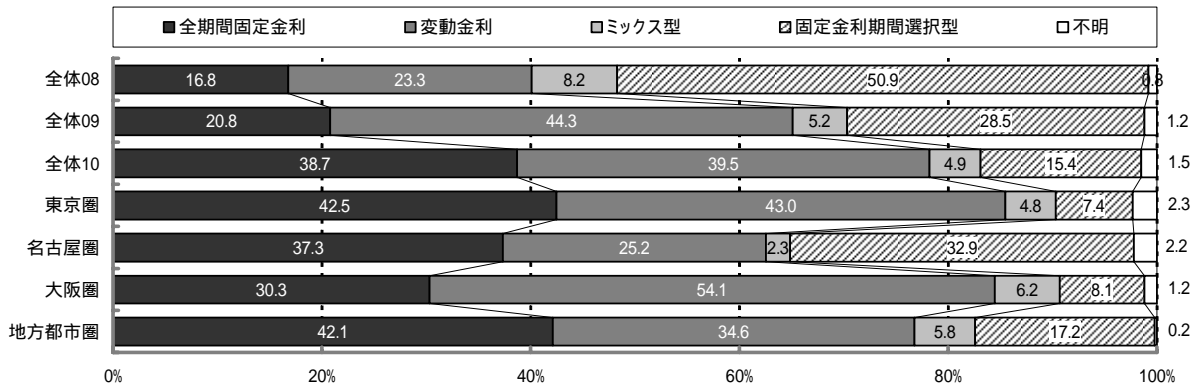
図表 7-5 借入金額の年収倍率別件数割合 (土地購入・新築) 30～34 歳 (平均 4.68 倍)



#### (8) 住宅ローンの金利タイプ

- 金利タイプについてみると、一昨年に大幅に低下した「固定金利期間選択型」が更に低下し、それに変わって「全期間固定金利」(38.7%)が大幅に割合を高め、4割近くを占めた。これは、フラット35Sの導入による金利引き下げ措置(当初10年間、年1%金利引下げ)の効果によるものと考えられる。認定長期優良住宅の増加にも大きく貢献しているものと思われる。
- 昨年度に大幅に増加した「変動金利」は、今年度も4割近くを占めている。
- 都市圏別にみると、東京圏と大阪圏で「変動金利」(それぞれ43.0%、54.1%)が高く、名古屋圏が低いのが目立つ(25.2%)。その代わりに名古屋圏は「固定金利期間選択型」割合が非常に高い(32.9%)。「全期間固定金利」は、東京圏と地方都市圏の割合が高いのが目立つ(それぞれ42.5%、42.1%)(図表 8)。

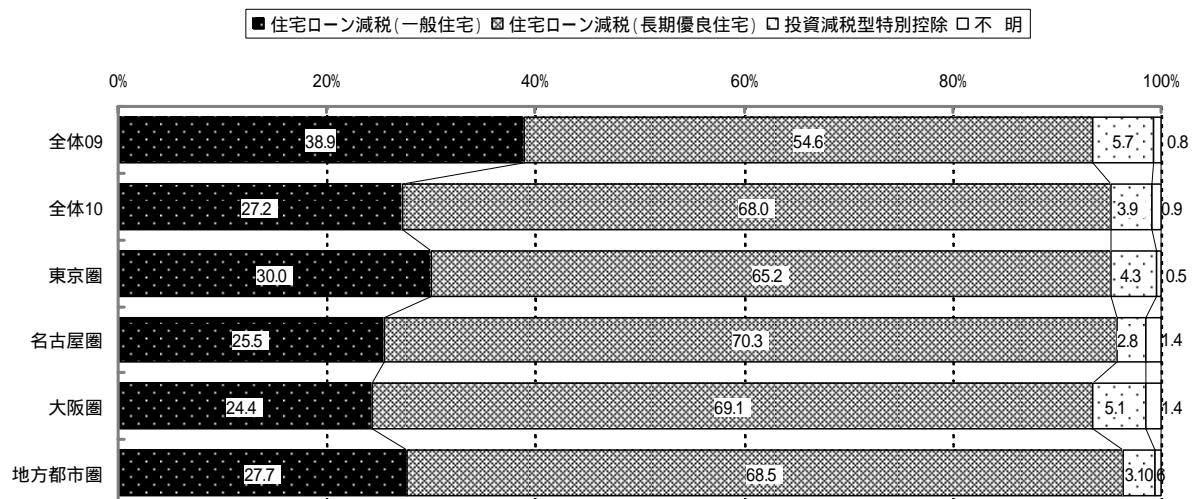
図表 8 住宅ローン金利タイプ別構成比



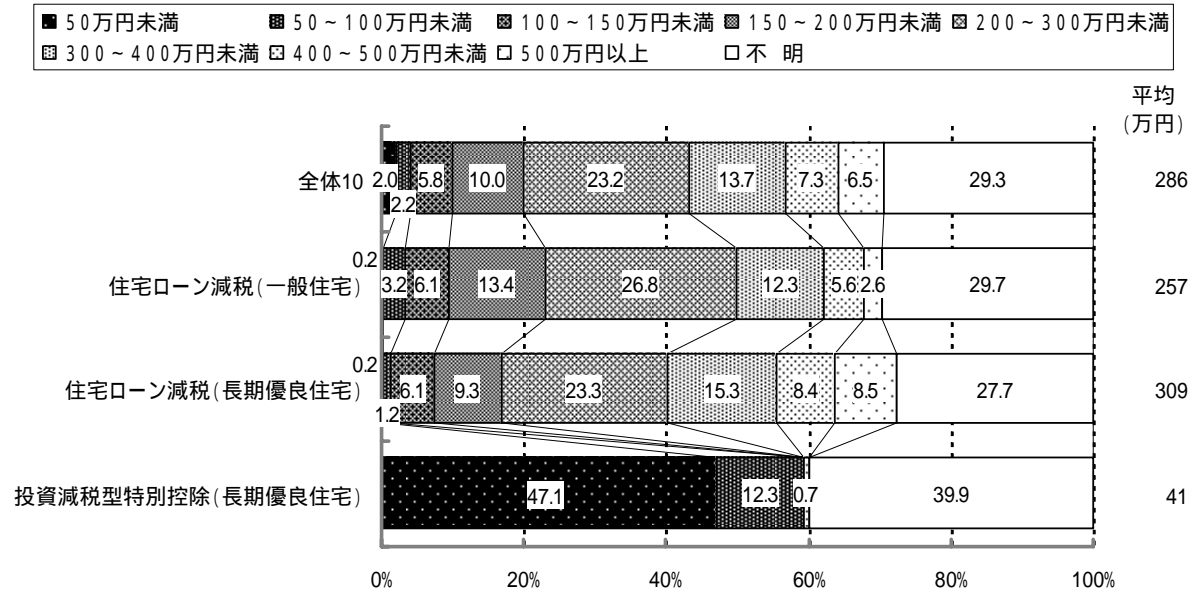
(9) 住宅減税の適用と効果

- 住宅減税適用の割合は、今年度 86.5%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 27.2%、「住宅ローン減税(長期優良住宅)」68.0%、「投資減税型特別控除」が 3.9%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割合が高い結果となっている(図表 9-1)。
- 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 23.2%で最も高く、以下「300～400万円未満」(13.7%)、「150～200万円未満」(10.0%)、「400～500万円未満」(7.3%)、「500万円以上」(6.5%)、「100～150万円未満」(5.8%)、「50～100万円未満」(2.2%)、「50万円未満」(2.0%)の順となっている。(図表 9-2)
- 都市圏別にみても、どの都市圏もほぼ似たような割合となっている。平均減税額は東京圏 310万円、地方都市圏 288万円、大阪圏 277万円、名古屋圏 254万円、東京圏と地方都市圏は全体平均(286万円)を上回っている。(図表 9-3)

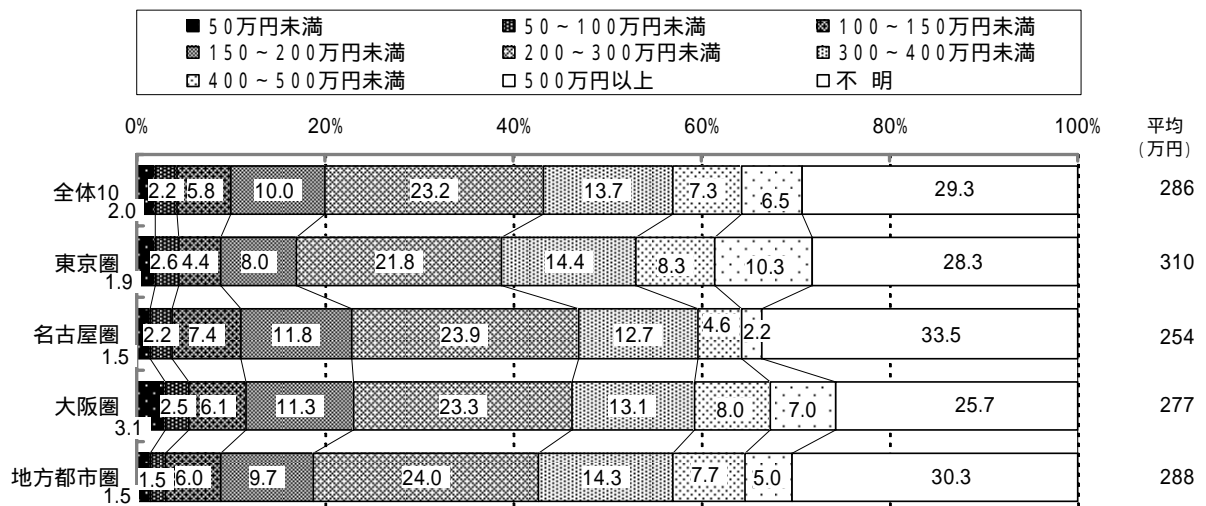
図表 9-1 適用した減税制度



図表 9-2 住宅減税の減税額(適用した住宅減税制度別)

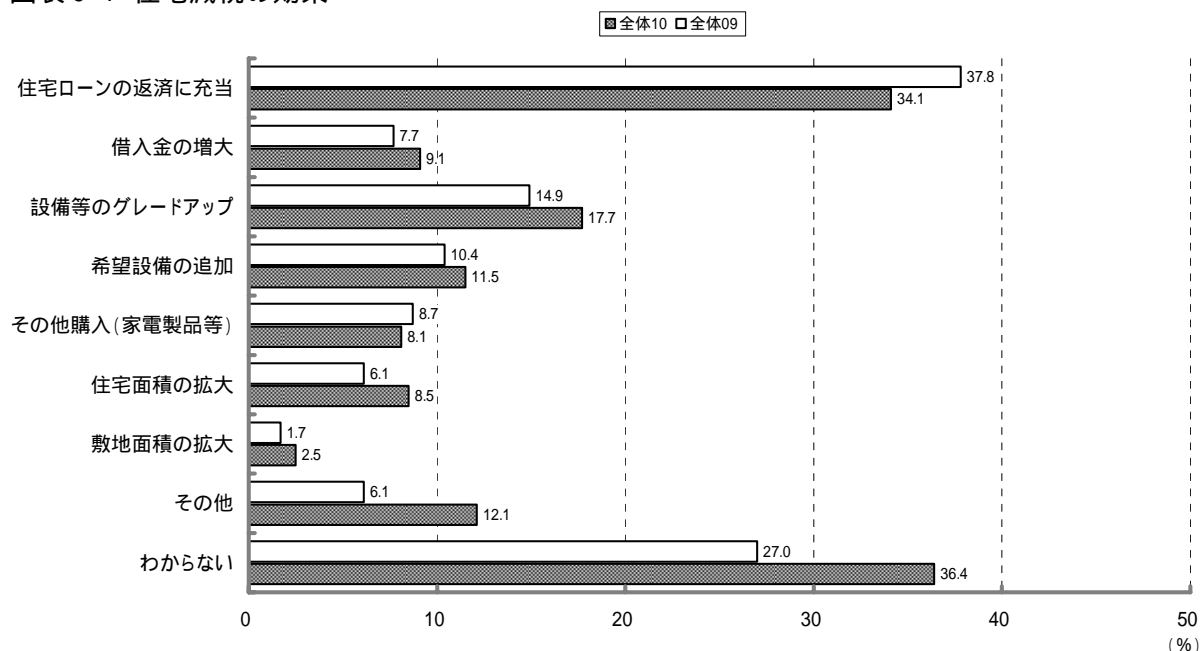


図表 9-3 住宅減税の減税額(都市圏別)



- 減税の効果については、「住宅ローン返済に充当」(34.1%)の割合が最も高いが、昨年度よりやや低下した。
- 「その他購入(家電等)」以外は、いずれも昨年度より割合が高くなっており、特に「設備等のグレードアップ」、「住宅面積の拡大」の増加が目立ち、減税効果が住宅の質的向上を押し上げていると読み取れる。(図表 9-4)。

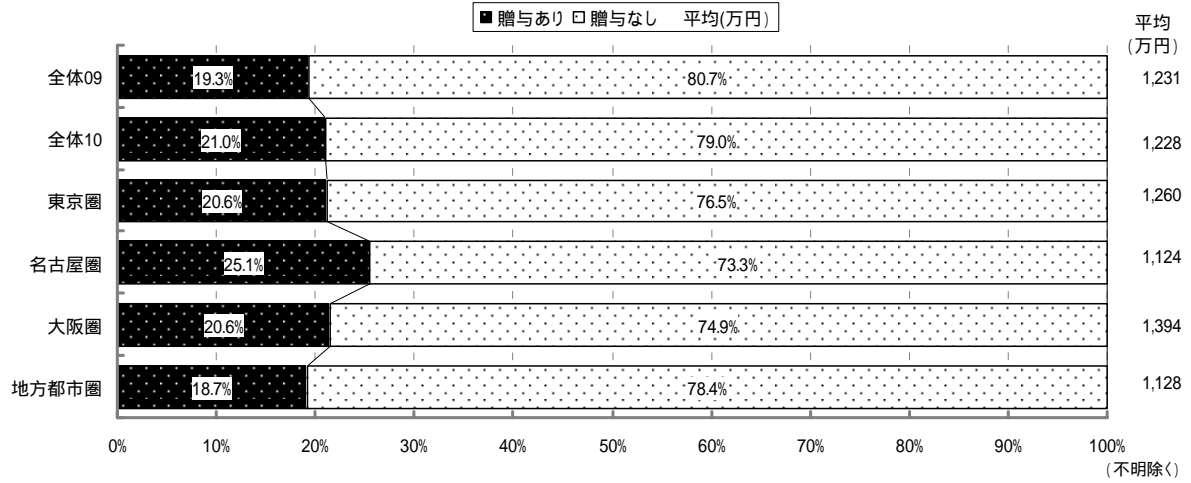
図表 9-4 住宅減税の効果



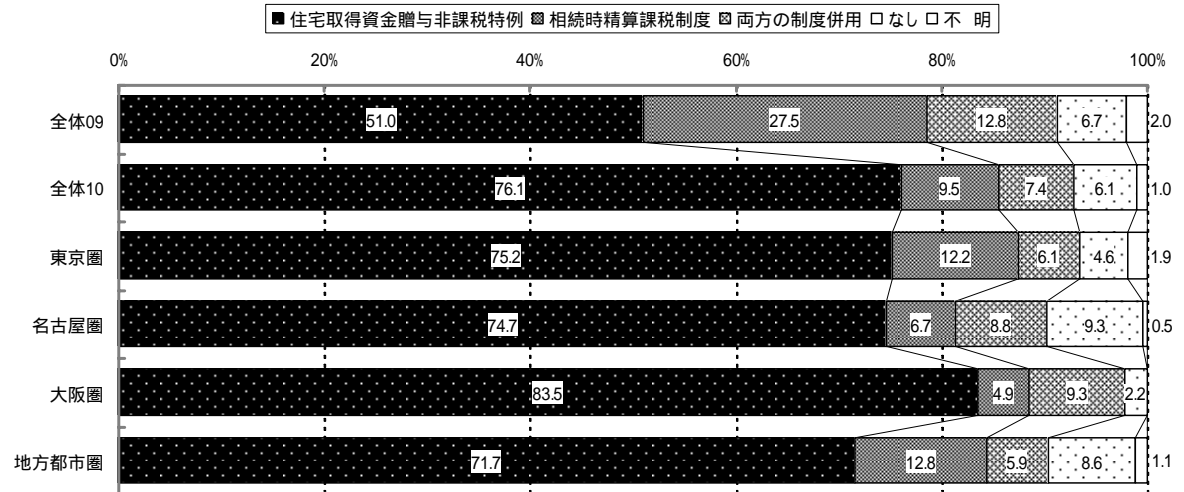
#### (10) 贈与に係る特例制度の適用

- 住宅取得資金における贈与ありの割合は 21.0%である。贈与額の平均は 1,228 万円となっている(図表 10-1)。
- 圏域別にみると、名古屋圏の贈与ありの割合が 25.1%と他の圏域に比べ突出している。
- 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 76.1%で最も割合が高く、次いで「相続時精算課税制度」9.5%、「両方の制度併用」7.4%、「なし」6.1%の順となっている(図表 10-2)。「住宅取得資金贈与非課税特例」が大幅に増加したのは、一昨年創設された、「直系尊属からの住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税制度」の非課税枠 500 万円が、昨年度 1,500 万円に拡大した影響が大きかったものと考えられる。
- 圏域別にみると、大阪圏の「住宅取得資金贈与非課税特例」の割合が 83.5%と他の圏域に比べ突出している。
- 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 51.3%で最も高く、以下「ローンの返済が楽になった」(35.6%)、「購入時期が早まった」(26.8%)、「住宅面積の拡大」(10.4%)、「その他」(2.2%)の順となっている(図表 10-3)。
- 都市圏別では、大阪圏で「購入時期が早まった」(35.2%)が他の都市圏より高くなっているのと、名古屋圏で「住宅取得が可能になった」(44.3%)が低いのが目立つ。

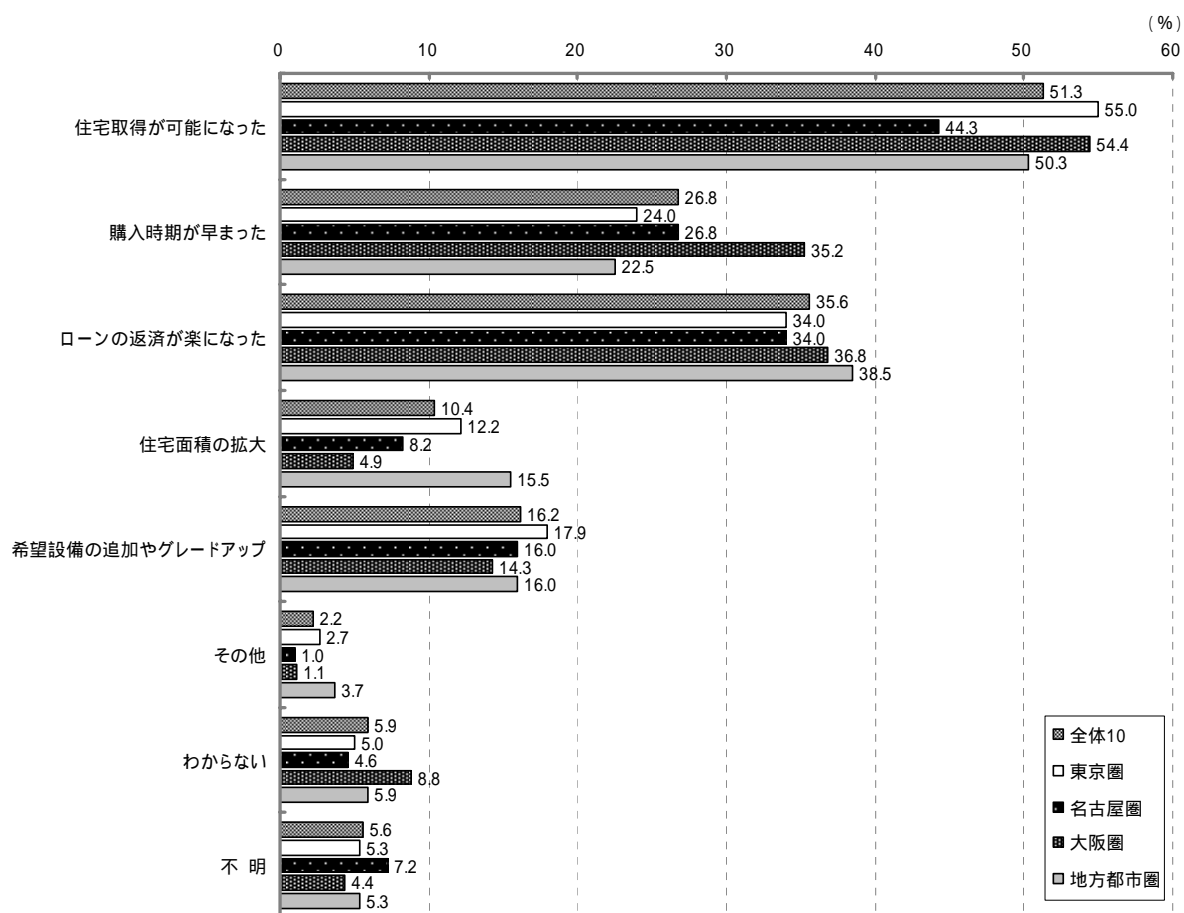
図表 10-1 贈与ありの割合



図表 10-2 贈与に係る特例制度の適用



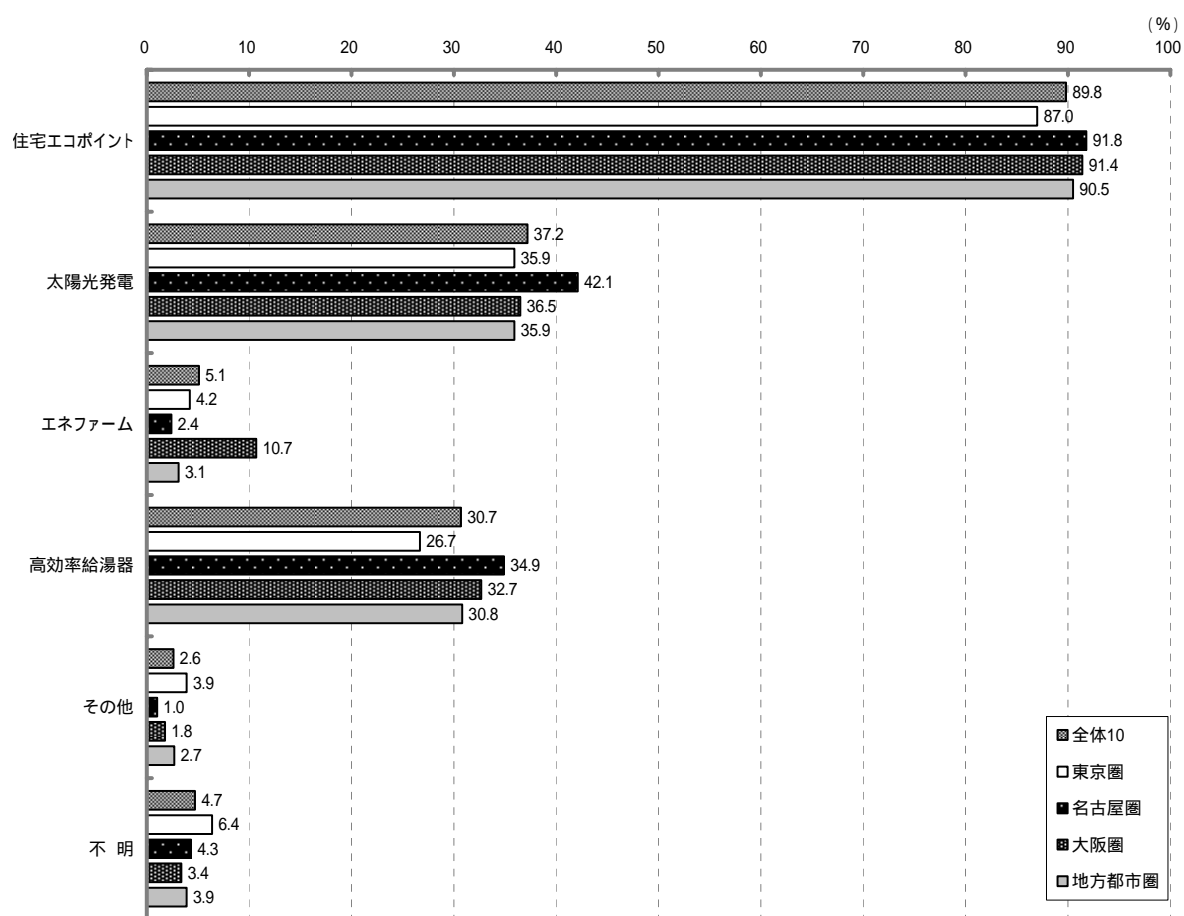
図表 10-3 贈与に係る特例の効果



(11) エコポイント・補助金の適用

- エコポイント・補助金の適用対象をみると「住宅エコポイント」が 89.8%で最も高く、以下「太陽光発電」(37.2%)、「高効率給湯器」(30.7%)、「エネファーム」(5.1%)、「その他」(2.6%)の順となっている(図表 11)。
- 都市圏別では、名古屋圏で「太陽光発電」(42.1%)と「高効率給湯器」(34.9%)が、大阪圏で「エネファーム」(10.7%)が他の都市圏と比較し高くなっているのが目立つ。

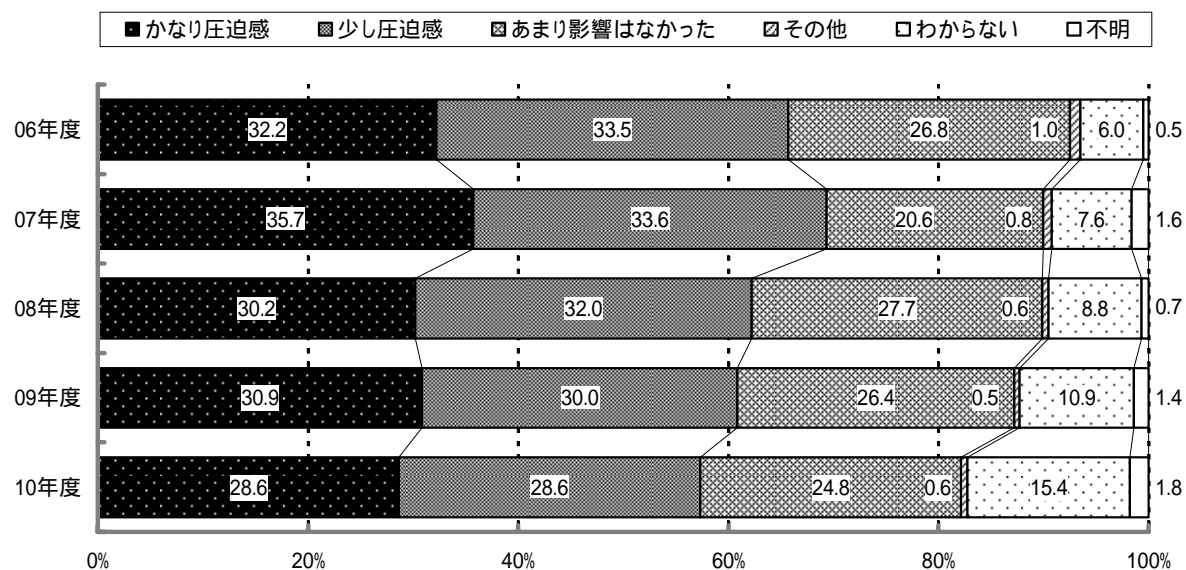
図表 11 住宅エコポイント、補助金の適用、回答割合



(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、昨年度より「かなり圧迫感があった」と「少し圧迫感があった」ともに割合が下がり、圧迫感ありの割合は年を追うごとに低くなっているものの、今年度も両方の合計が6割近くを占めている(図表 12)。

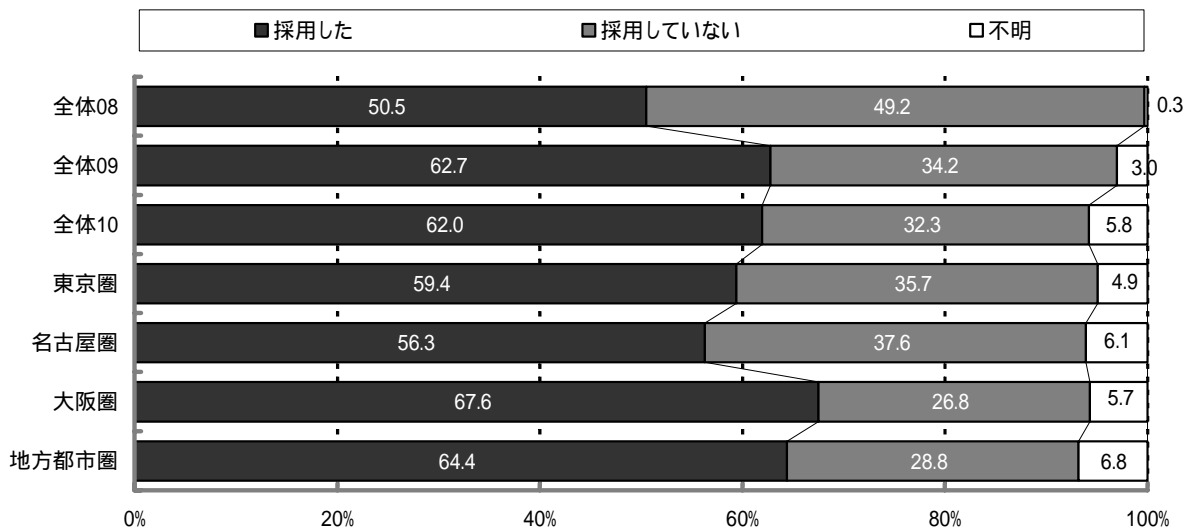
図表 12 住宅消費税の圧迫感



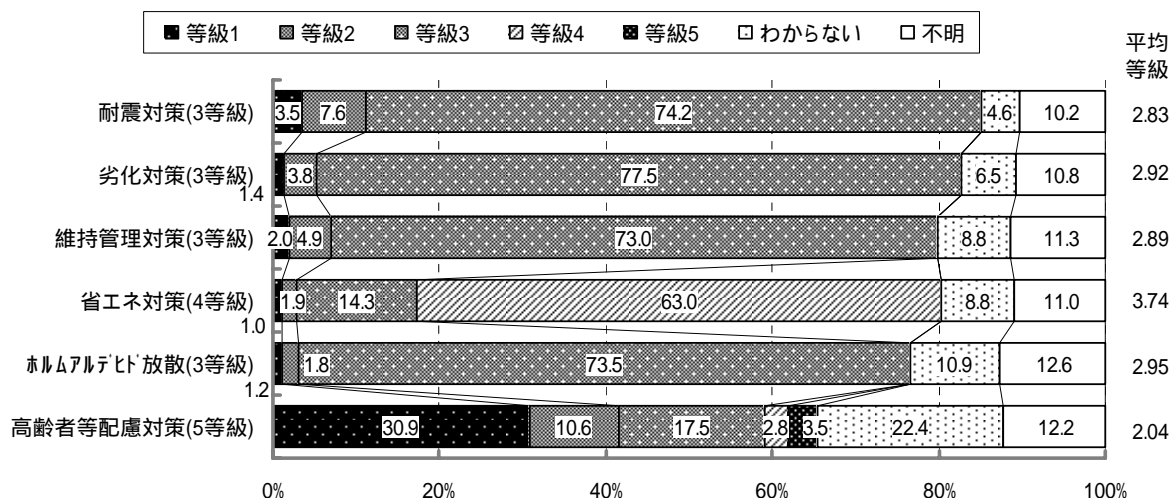
(13) 住宅性能表示の採用状況

- 昨年度に大幅に増加した住宅性能表示制度を採用した割合は、今年度も昨年とほぼ同様 6 割を超えている(図表 13-1)。
- 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 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)

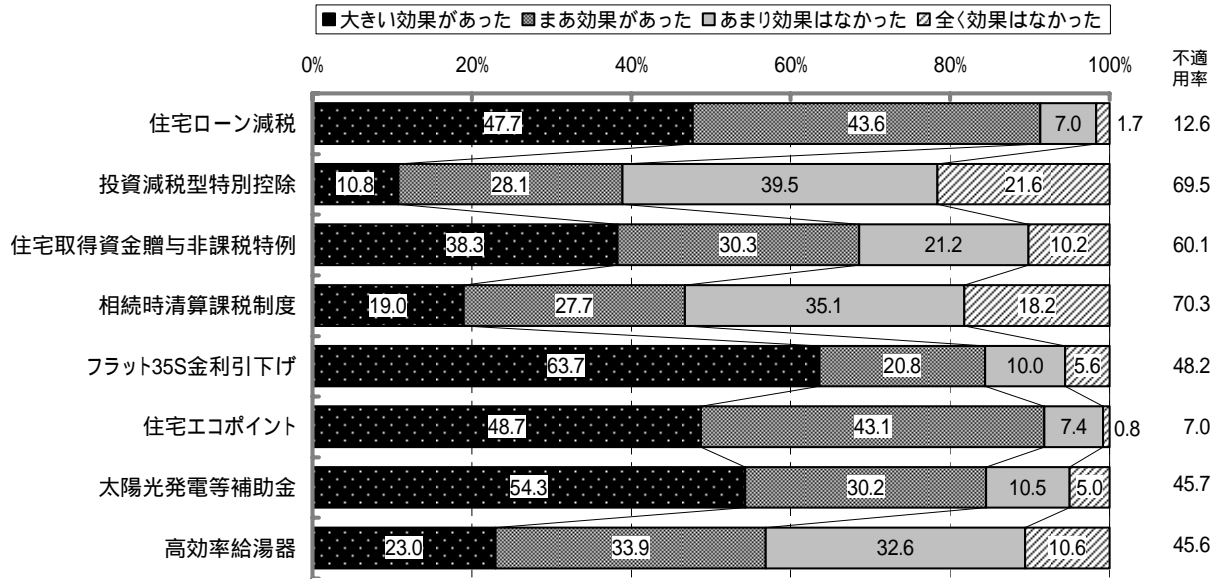


(14) 税制特例等の住宅取得の動機付けへの効果

- 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(8割を超えるもの)、「住宅エコポイント」(91.8%)、「住宅ローン減税」(91.3%)、「フラット 35S 金利引下げ」(84.5%)、「太陽光発電等補助金」(84.5%)である(図表 14)。
- 「住宅エコポイント」と「住宅ローン減税」は、不適用率が低く(それぞれ 12.6%、7.0%)、適用した顧客が多いのに加え、動機付けへの効果が高かったことが分かる。



図表 14 税制特例等による住宅取得の動機付けへの効果



(注) 不適用率は、設問の選択肢の中で「適用していない」と回答した数の全体に占める割合を示す。グラフは「大きな効果があった」「まあ効果があった」「あまり効果はなかった」「全く効果はなかった」の合計を100%としているが、不適用率はこれらの回答と無回答を含めた全体に占める割合である