

## 2015 年度調査結果の要約

### (1) 戸建注文住宅の平均顧客像

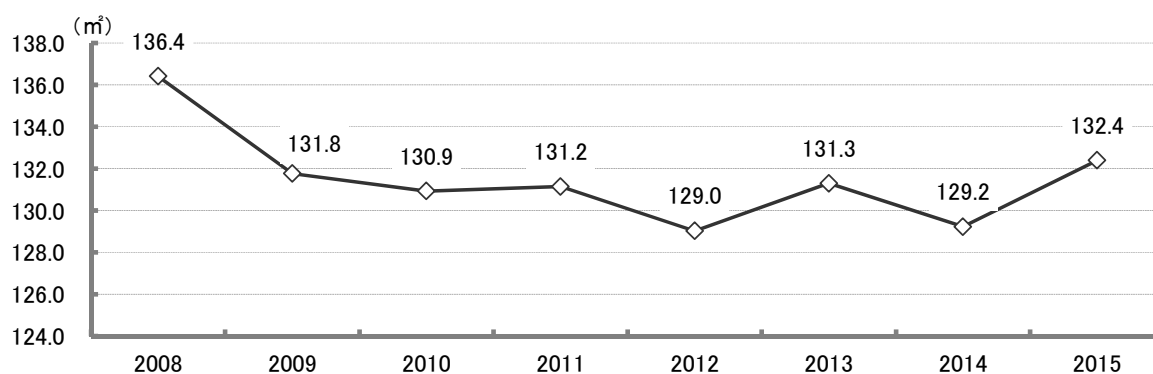
- 世帯主年齢の平均は、今年度は平均 41.2 歳と、昨年度より 0.8 歳低下した(図表 1)。
- 世帯年収は 868 万円で、昨年度より 17 万円増加した。
- 住宅の延床面積は、昨年度より 3 m<sup>2</sup> 広くなり 132 m<sup>2</sup> となった。
- 建築費は 3,370 万円で 60 万円増加し、住宅取得費合計は 4,671 万円で、昨年度より 117 万円増加した。
- 自己資金は 1,400 万円で、80 万円減少した。贈与額は 1,163 万円で、109 万円増加した。
- 借入金は 3,695 万円で、昨年度より 155 万円増加し、借入金年収倍率は 4.26 倍と昨年度を 0.1 ポイント上回った。
- 世帯年収が増えたものの、建築費、住宅取得費も増加しており、そのため自己資金が不足している分を、借入金と贈与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)

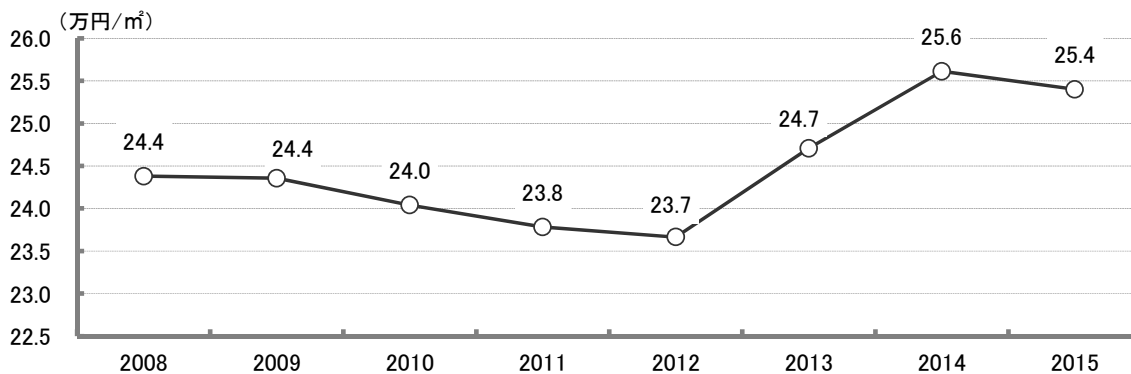
プロフィール項目				備考
	2013年度	2014年度	2015年度	
有効サンプル数	4,343件	4,345件	4,182件	
世帯主年齢	42.3歳	42.0歳	41.2歳	
世帯人数	3.50人	3.48人	3.43人	
親子世帯	61.5%	60.9%	66.4%	三世帯同居5.7%
世帯年収	843万円	851万円	868万円	
建て替え率	32.7%	29.6%	27.7%	
延床面積	131 m <sup>2</sup>	129 m <sup>2</sup>	132 m <sup>2</sup>	
住宅取得費	4,368万円	4,554万円	4,671万円	建築費と土地代の合計
建築費	3,244万円	3,310万円	3,370万円	建て替え3,816万円
自己資金	1,589万円	1,480万円	1,400万円	自己資金比率29.2%
贈与額	1,121万円	1,054万円	1,163万円	「贈与あり」のみ
借入金	3,293万円	3,540万円	3,695万円	「借入あり」のみ
借入金の年収倍率	3.91倍	4.16倍	4.26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 43.4 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 919 万円と最も高くなっている。(図表 2)
- 建築費も、ここ数年は大阪圏が高かったが、今年度は東京圏が 3,475 万円と最も高くなっている。
- 延床面積は東京圏が 127.9 ㎡で最も小さい。
- 名古屋圏は世帯主年齢が 38.2 歳で最も低く、世帯年収も 746 万円と最も低い。また、全平均の建築費が 3,278 万円と最も低い。しかし延床面積は 144.2 ㎡で最も広くなっている。
- 地方都市圏は、世帯人員が 3.54 人と最も多い。

図表 2 戸建注文住宅の平均顧客像 (都市圏別比較)

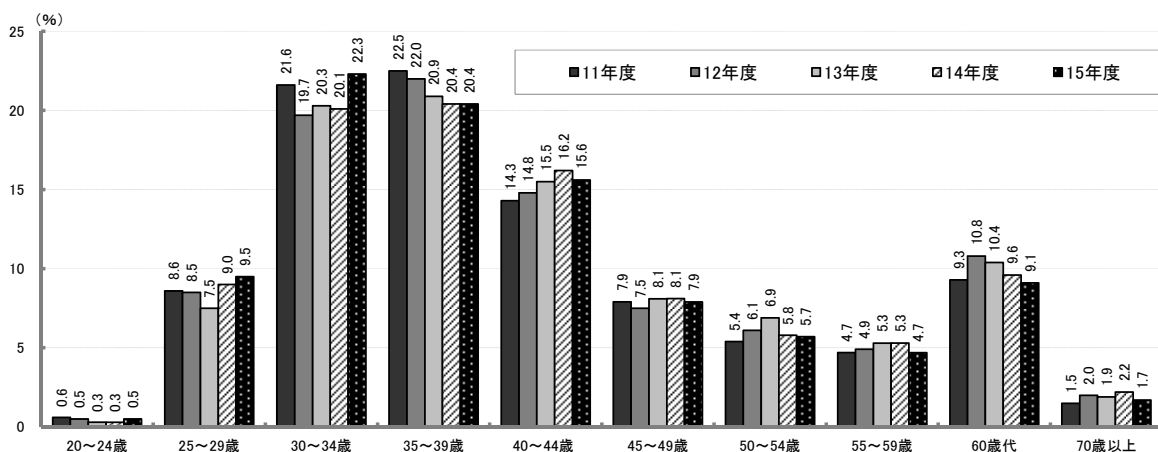
カテゴリー	全国	東京圏	名古屋圏	大阪圏	地方都市圏
世帯主年齢 (歳)	41.2	<u>43.4</u>	38.2	41.3	40.7
世帯人数 (人)	3.43	3.43	3.41	3.32	<u>3.54</u>
世帯年収 (万円)	868	915	746	<u>919</u>	849
住宅延べ床面積 (㎡)	132.4	127.9	<u>144.2</u>	131.4	131.4
建築費 (全平均) (万円)	3,370	<u>3,475</u>	3,278	3,404	3,290
建築費 (建て替え) (万円)	<u>3,816</u>	<u>3,995</u>	<u>3,778</u>	<u>3,709</u>	<u>3,619</u>

(注)特に記載ない限り、2015 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)。
- 若い年齢層の増加が目立ち、25～29 歳が 0.5 ポイント、30～34 歳が 2.2 ポイントアップしている。25～29 歳はしばらく減少が続いていたが、昨年度に増加に転じて以降、2 年連続のアップとなった。
- ここ数年、減少が続いていた 35～39 歳は、今年は下げ止まり昨年度と同じ 20.4%となった。
- ここ数年、増加が続いていた 40～44 歳は、今年度は減少し 15.6%となった。
- 60 歳代は 4 年連続減少しており、今年度も 0.5 ポイントマイナスの 9.1%となった。

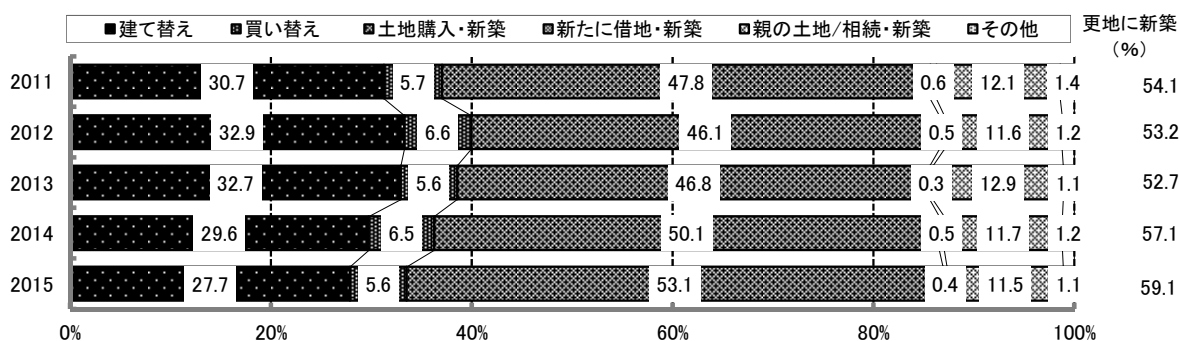
図表 3 戸建注文住宅の世帯主年齢分布(全体)



(4) 建て替え、買い替え等土地取得状況

- 「建て替え」の割合が 27.7%で、昨年度より 1.9 ポイント低下した。また、「買い替え」も 0.9 ポイント低下し 5.6%となった(図表 4)。
- これに対し、「土地購入・新築」は 53.1%で昨年度より 3.0 ポイントの増加である。
- 「買い替え」、「土地購入・新築」、「新たに借地・新築」を合計した「更地に新築」は 59.1%で、昨年度より 2.0 ポイント増加した。

図表 4 建て替えや買い替えの状況

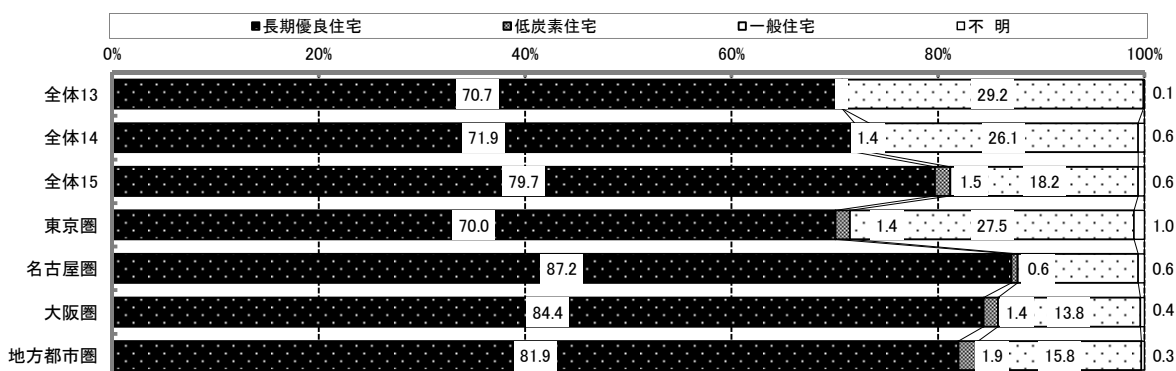


(注) 不明除く

(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 79.7%を占めている。昨年度の 71.9%から 7.8 ポイント増加した。
- 前年度から新たに加わった低炭素住宅は 1.5%である。
- 都市圏別にみると東京圏の長期優良住宅が 70.0%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

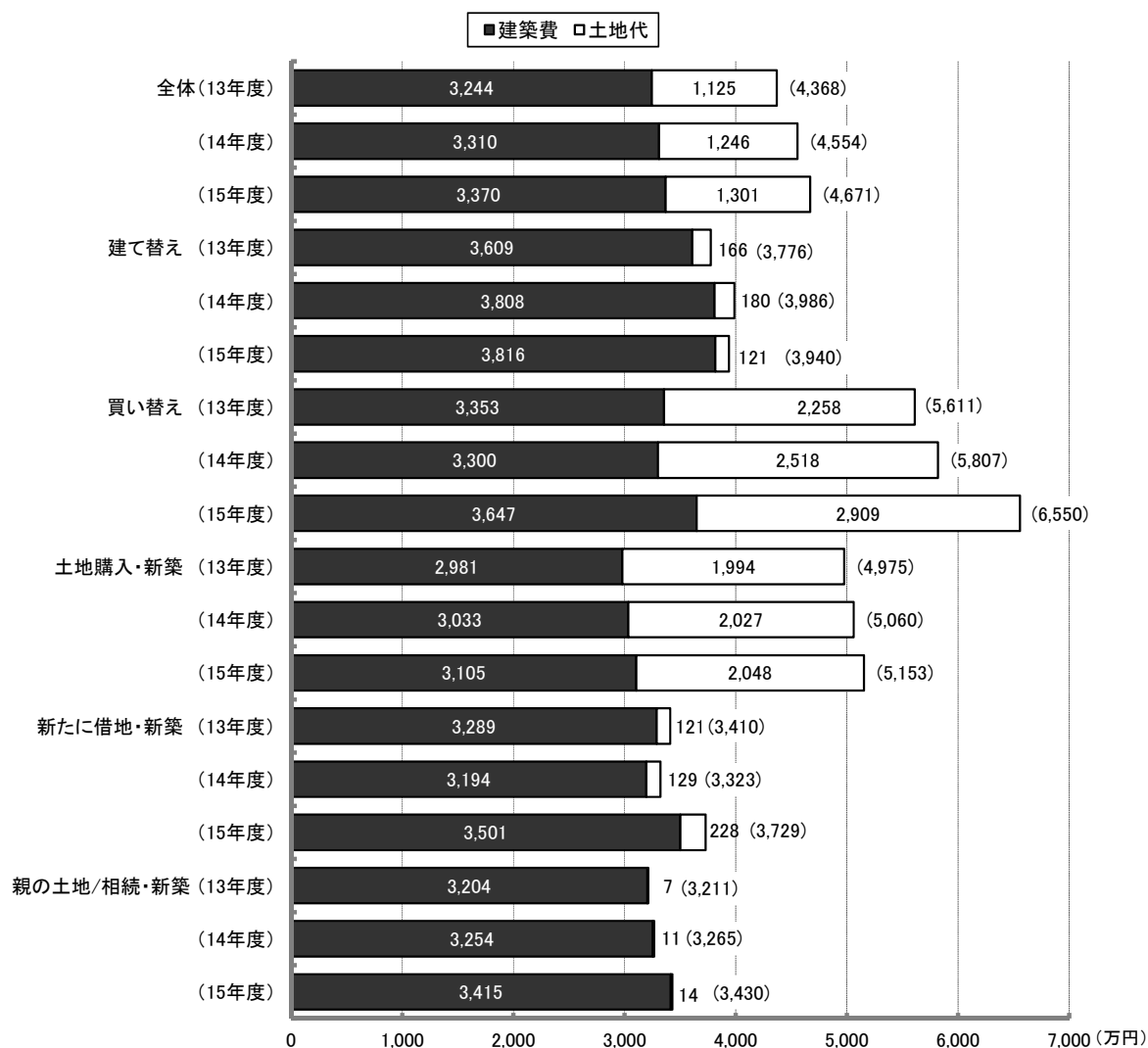


(注) 2014 年度から「低炭素住宅」の設問を追加

(6) 建築費と土地代の構成比

- 「買い替え」は、合計金額が 6,550 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、土地代ともに増加しており、合計金額も増加した(5,807→6,550 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 3,816 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 3,105 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読み取れる。
- 「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 3,501 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 3,415 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)



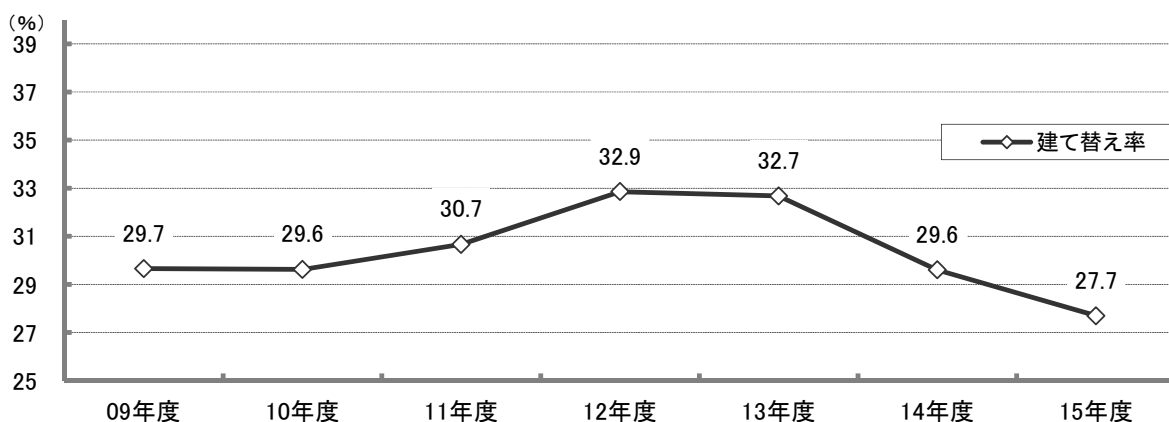
(注)「土地代」は全サンプルの平均値を示す。なお「建て替え」の土地代ありが 81 件あるが、これは、古家付土地購入後、解体して建て替えたケースが該当するものと思われる。

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

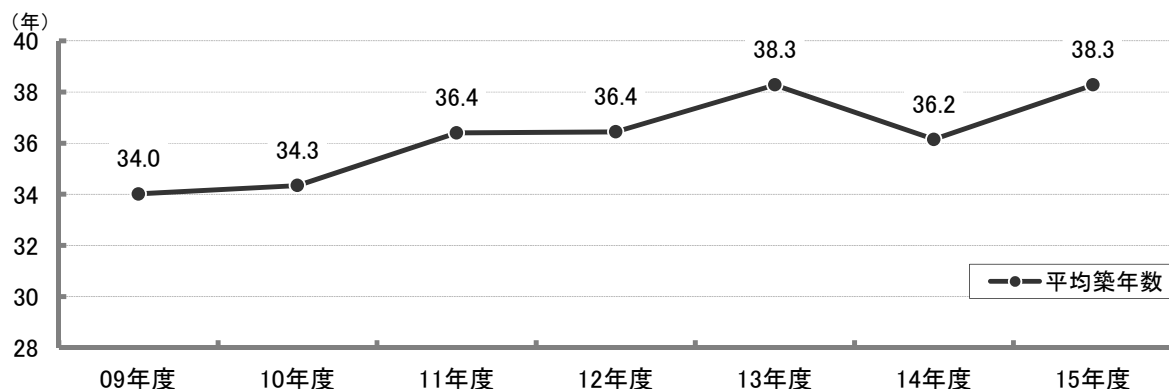
- 建て替え率は、平成 12 年度まで増加が続いていたが、それ以降は減少傾向が続いており、今年度も 1.9 ポイント減の 27.7%となった(図表 7-1)。

図表 7-1 建て替え率の推移



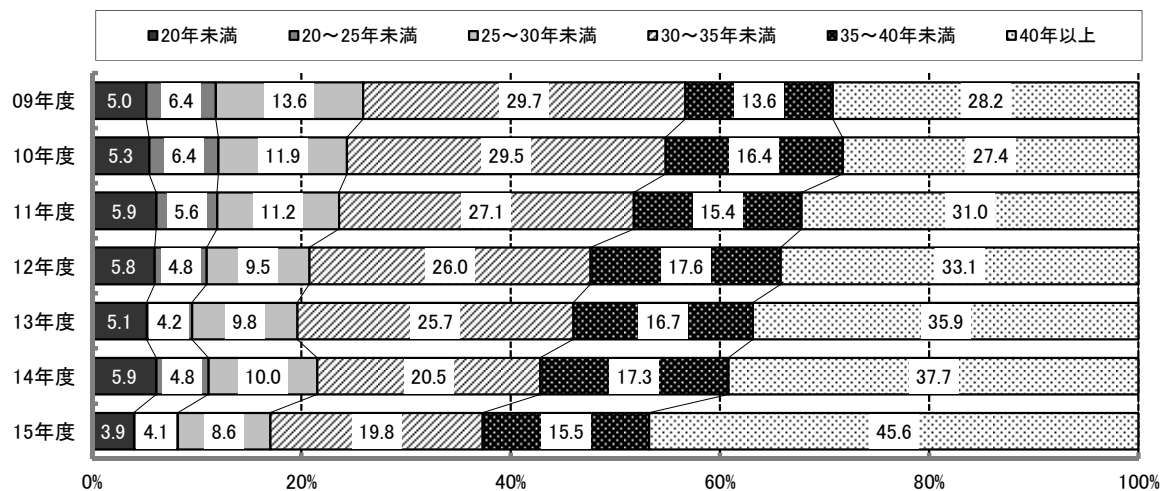
- 「建て替え」における従前住宅の築年数は、昨年から 2.1 年増加し 38.3 年となった(図表 7-2)。

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



- 築年数別の構成比では、40 年以上の増加が目立ち、昨年度より 7.9 ポイント増加し 45.6%となり、半数近くを占めるまでに増加した(図表 7-3)。
- 2009 年度の 28.2%と比較すると 17.4 ポイントも増加している。

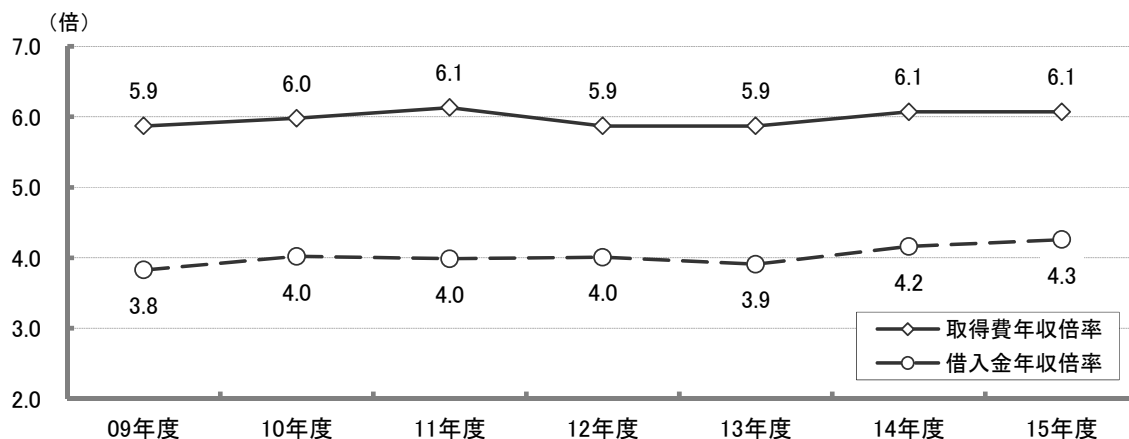
図表 7-3 建て替えにおける従前住宅の構成比



(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 倍で昨年度と同じであった(図表 8)。
- 借入金の年収倍率は今年度 4.3 倍で昨年度より 0.1 ポイント増加した。

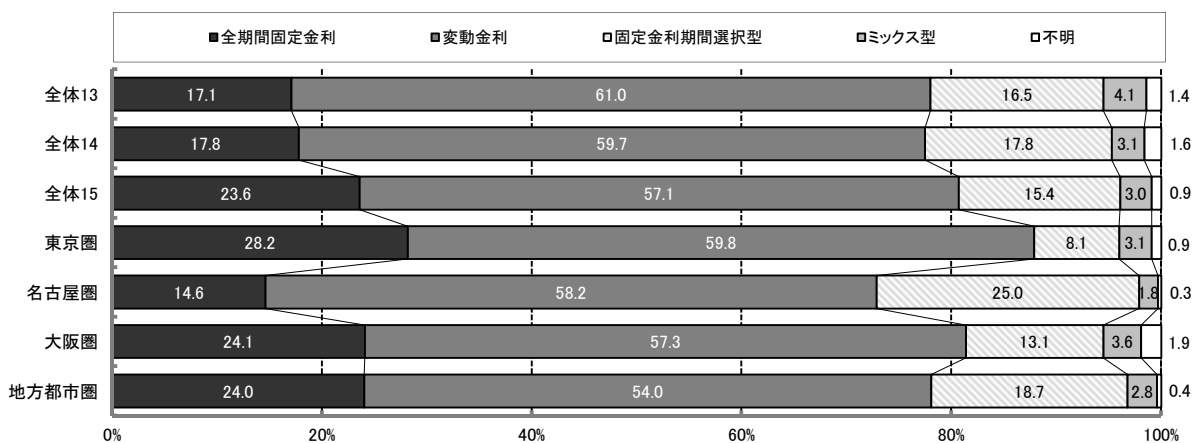
図表 8 住宅取得費と借入金の年収倍率推移



(9) 住宅ローンの金利タイプ

- 金利タイプについてみると、「変動金利」(59.7→57.1%)と「固定金利期間選択型」(17.8→15.4%)が低下した反面、「全期間固定金利」(17.8→23.6%)が増加した(図表 9)。
- 都市圏別にみると、名古屋圏において「全期間固定金利」の割合が 14.6%と低いのが昨年と同様に目立つ(東京圏が 28.2%、大阪圏が 24.1%、地方都市圏が 24.0%)。反対に名古屋圏は「固定金利期間選択型」(25.0%)が高い。

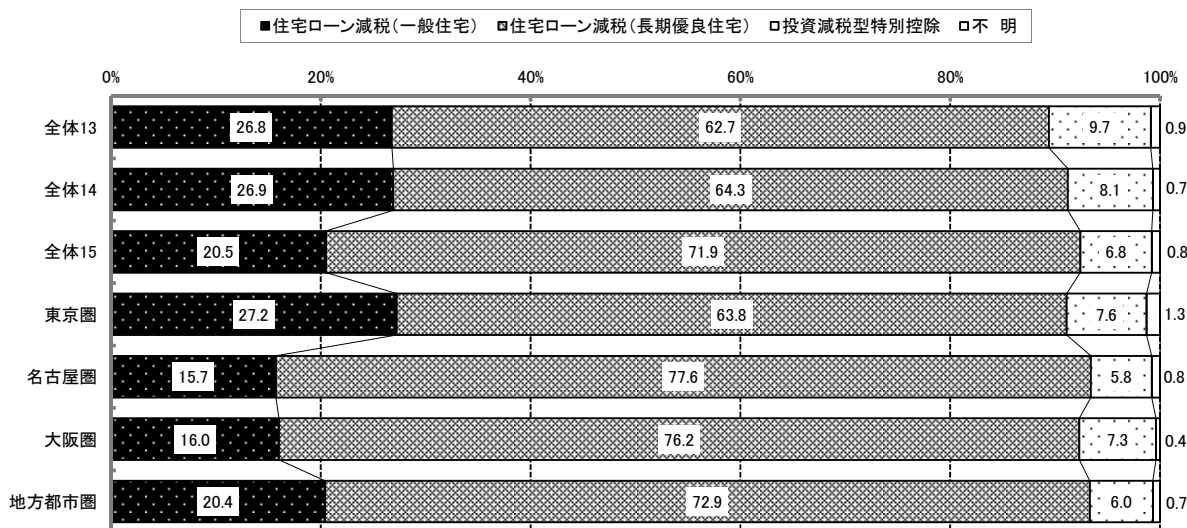
図表 9 住宅ローン金利タイプ別構成比



(10) 住宅減税の適用と効果

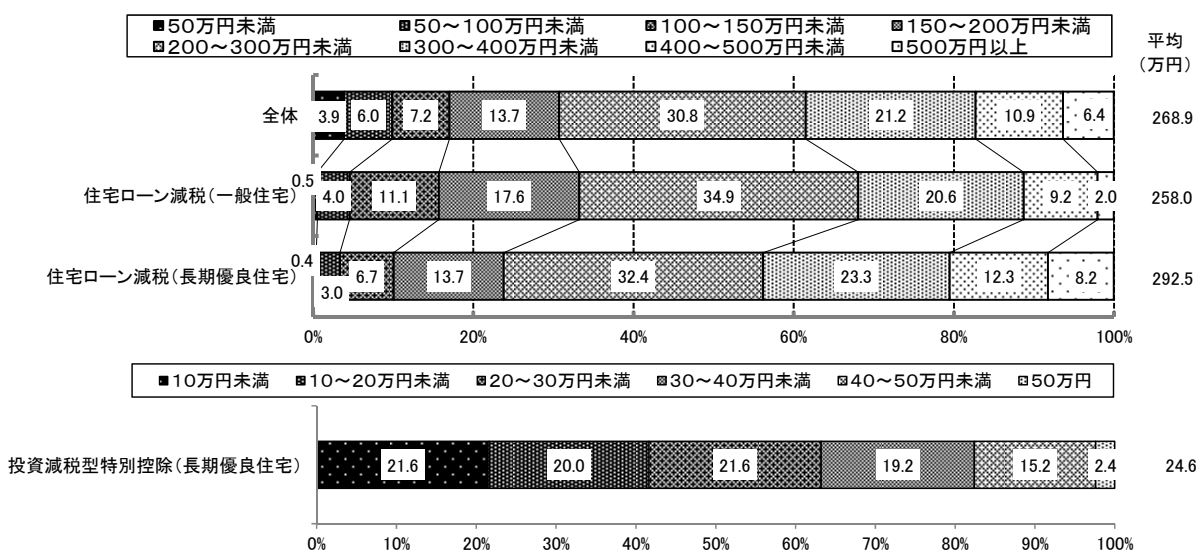
- 住宅減税適用の割合は、今年度は 87.8%である。適用した住宅減税制度をみると、「住宅ローン減税(一般住宅)」が 20.5%、「住宅ローン減税(長期優良住宅)」が 71.9%、「投資減税型特別控除」が 6.8%となっており、長期優良住宅における住宅ローン減税制度の適用が例年と同様に高い割合となっている(図表 10-1)。

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 30.8%で最も高く、以下「300～400万円未満」(21.2%)、「150～200万円未満」(13.7%)、「400～500万円未満」(10.9%)、「100～150万円未満」(7.2%)、「500万円以上」(6.4%)、「50～100万円未満」(6.0%)、「50万円未満」(3.9%)の順となっている(図表 10-2)。
- 減税額の平均は 268.9 万円で、昨年度(250.4 万円)より 18.5 万円増加した。

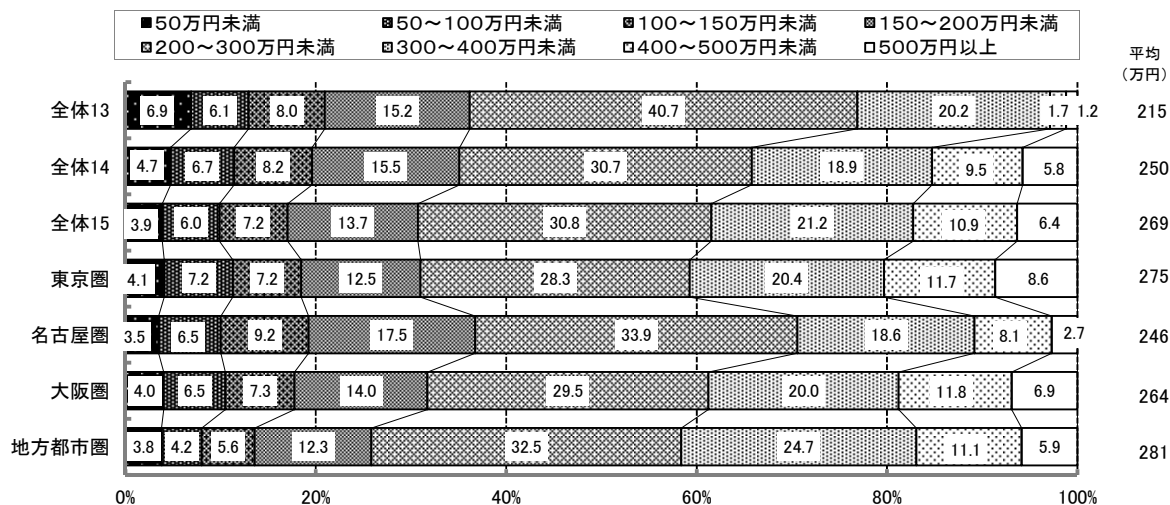
図表 10-2 住宅減税の減税額(適用した住宅減税制度別)



(注) 不明除く

- 都市圏別で見ると、名古屋圏の平均額(246 万円)が最も低い。また、300 万円以上の割合(計 29.4%)が低く、唯一、3 割を下回っている(図表 10-3)。

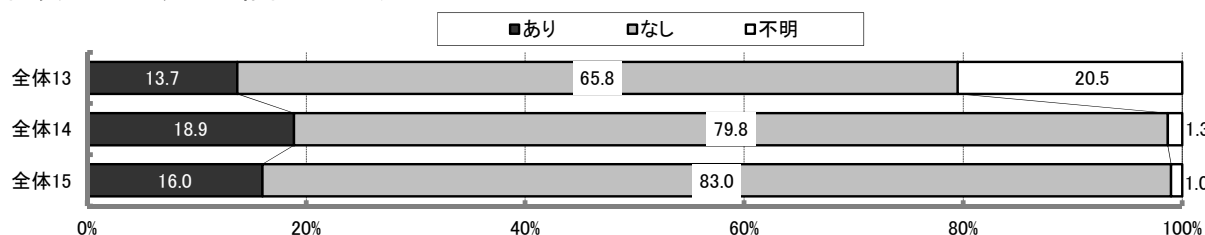
図表 10-3 住宅減税の減税額(都市圏別)



(注)不明除く

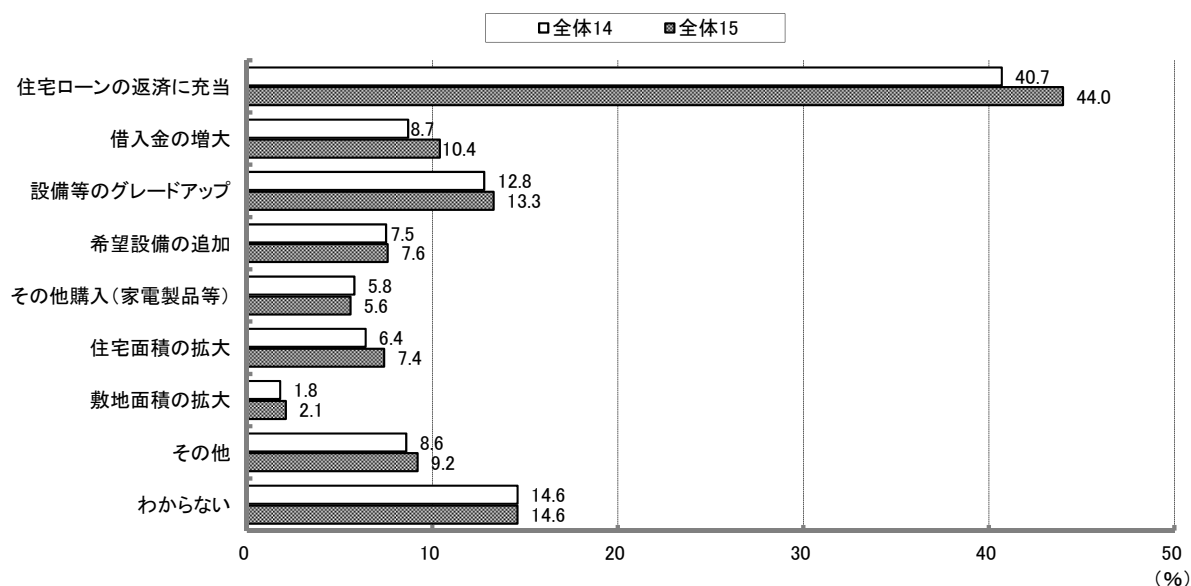
- 「すまい給付金の適用」については、「あり」が 16.0%、「なし」が 83.0%、「不明」が 1.0 であり、昨年度より適用率が 2.9 ポイント低下している(図表 10-4)。

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」(44.0%)の割合が特出して高く、昨年度より 3.3 ポイント増加した。

図表 10-5 住宅ローン減税の効果



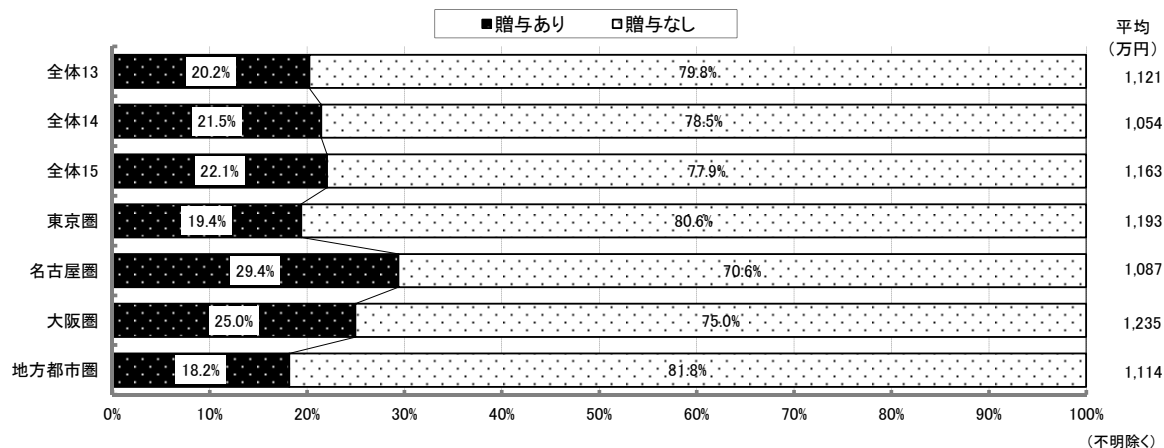
(注)減税の効果「わからない」を除く



(11) 贈与に係る特例制度の適用

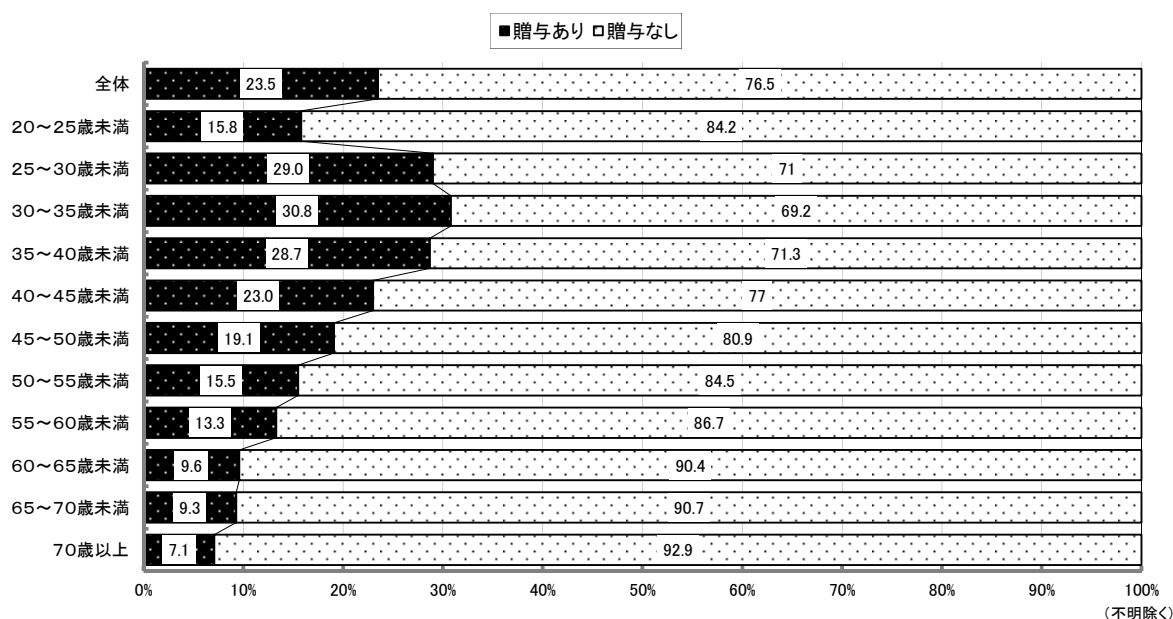
- 住宅取得資金における贈与ありの割合は 22.1%である。贈与額の平均は 1,163 万円となっている(図表 11-1)。
- 圏域別にみると、昨年と同様に名古屋圏の贈与ありの割合(29.4%)が高い。

図表 11-1 贈与ありの割合



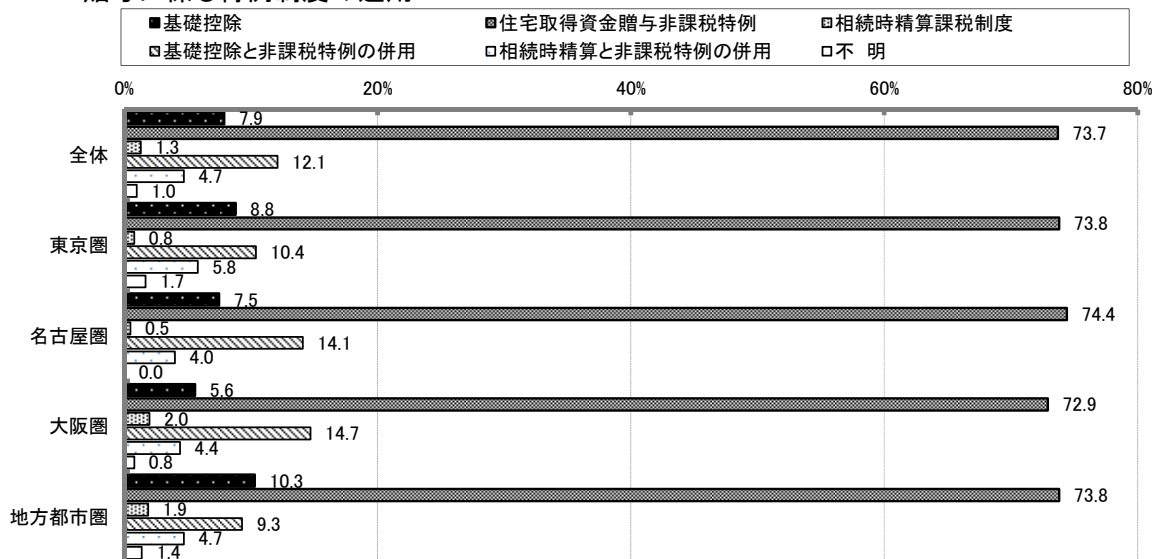
- 世帯主年齢別に贈与ありの割合をみると、年齢層が下がるに従い「贈与あり」が増加するとともに、20代及び30代において概ね3人に1人の割合となっており、贈与が若年世帯の持ち家取得に大きく貢献していることが分かる(図表 11-2)。

図表 11-2 世帯主年齢別贈与ありの割合



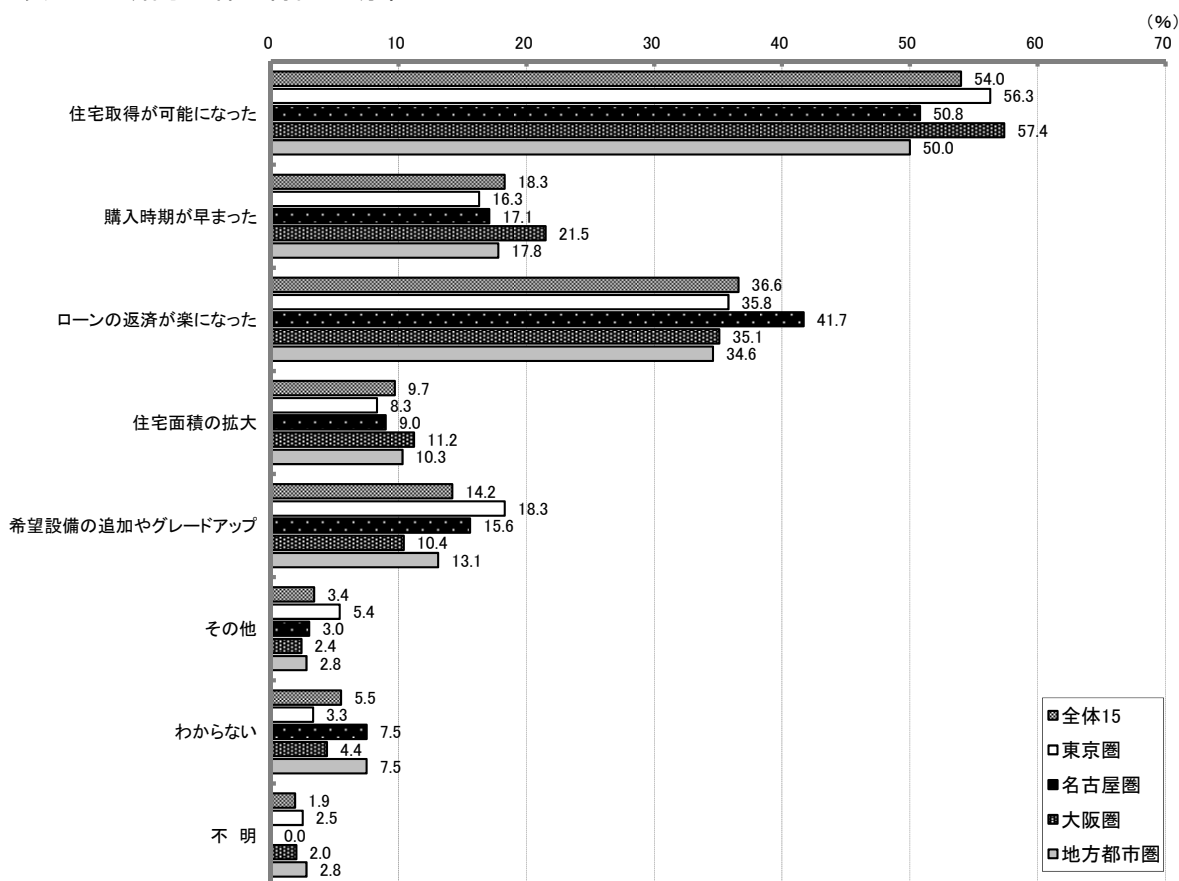
- 贈与に係る特例制度の適用では、「住宅取得資金贈与非課税特例」が 73.7%で特出して高く、次いで「基礎控除と非課税特例の併用」(12.1%)、「基礎控除」(7.9%)、「相続時精算と非課税特例の併用」(4.7%)、「相続時精算課税制度」(1.3%)の順となっている(図表 11-3)。
- 都市圏別に見ても、傾向に大きな違いはない。

図表 11-3 贈与に係る特例制度の適用



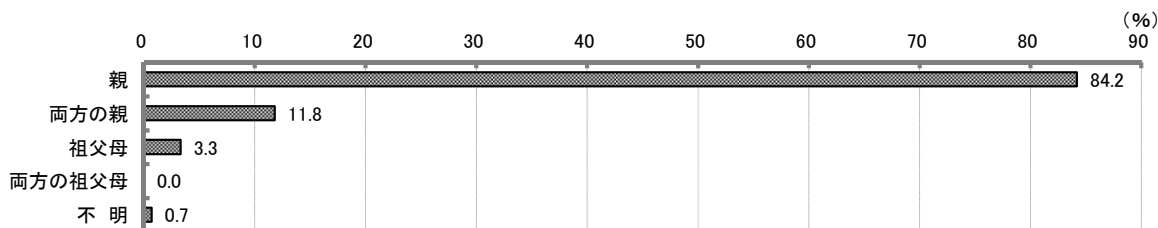
- 贈与に係る特例の効果を見ると、「住宅取得が可能になった」が 54.0%で最も高く、以下「ローンの返済が楽になった」(36.6%)、「購入時期が早まった」(18.3%)、「希望設備の追加やグレードアップ」(14.2%)、「住宅面積の拡大」(9.7%)の順となっている(図表 11-4)。
- 都市圏別で見るとあまり大きな違いはないが、名古屋圏の「ローン返済が楽になった」(41.7%)、東京圏と大阪圏の「住宅取得が可能になった」(それぞれ 56.3%、57.4%)が他の都市圏より若干高いのが目立つ。

図表 11-4 贈与に係る特例の効果



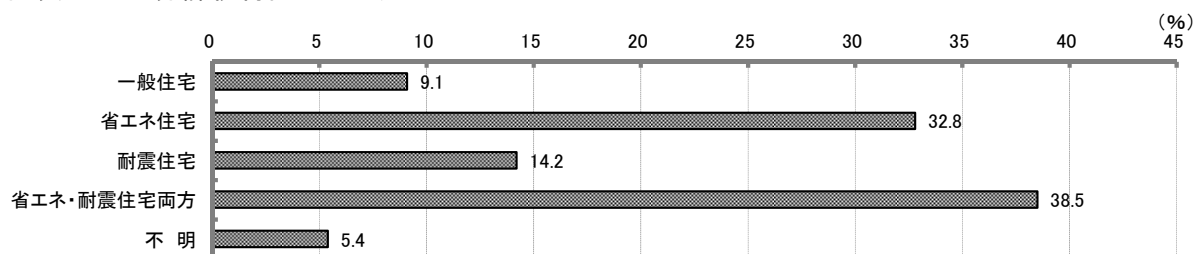
- 「贈与者」については、「親」の割合が 84.2%で特出して高く、以下「両方の親」(11.8%)、「祖父母」(3.3%)となっている(図表 11-5)。

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 38.5%で最も高く、以下「省エネ住宅」(32.8%)、「耐震住宅」(14.2%)、「一般住宅」(9.1%)の順となっている(図表 11-6)。

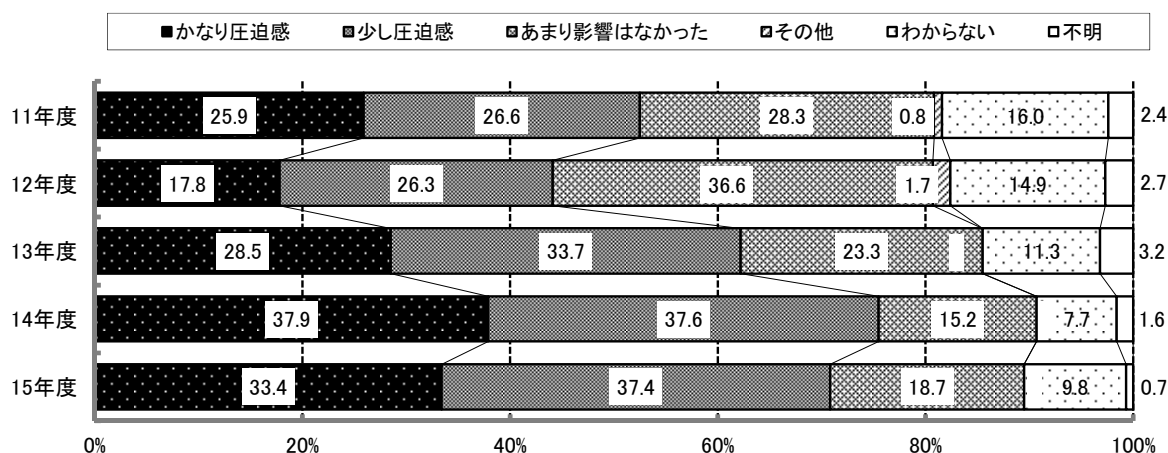
図表 11-6 非課税特例への適用



(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、税率アップが影響して 13 年度以降は「かなり圧迫感があった」と「少し圧迫感があった」の割合が大きく増加していた。しかし、今年度は、税率アップが据え置かれたためか、「かなり圧迫感があった」、「少し圧迫感があった」ともに低下した(図表 12)。

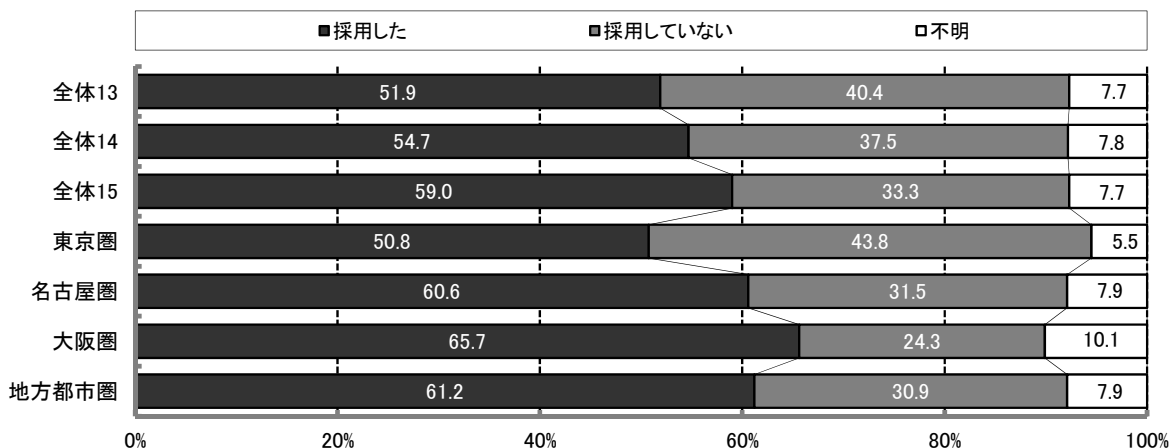
図表 12 住宅消費税の圧迫感



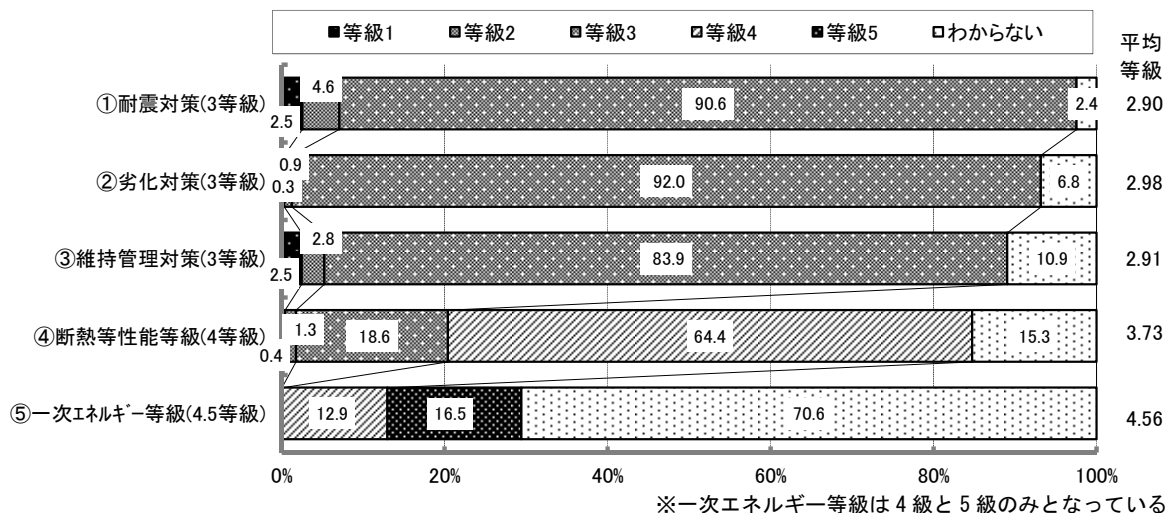
(13) 住宅性能表示の採用状況

- 住宅性能表示制度を採用した割合は 59.0% で、昨年度に比べ 4.3 ポイント増加した(図表 13-1)。
- 都市圏別で見ると、東京圏の採用した割合が他の都市圏に比べ低くなっている(50.8%)。
- 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 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



(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 86.3%)、「住宅取得資金贈与非課税特例」(計 74.1%)、「太陽光発電(再生エネルギー買取制度)」(計 81.9%)、今年度から新たに追加された「省エネ住宅ポイント(計 78.8%)」と「フラット 35Sの金利引下拡充」(計 78.2%)である(図表 14)。
- 「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 14 税制特例等による住宅取得の動機付けへの効果

