

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18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、住環境に関する顧客意識・行動を営業面から把握する。

2. 2017年度調査結果の要点

- 2017年度の有効回答数は4,424件であり、そのうち3,782件(85.5%)が住団連法人会員企業、642件(14.5%)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64件減少した(図表2-1-9)。
- 世帯主年齢の平均は、今年度40.5歳と、昨年度より0.5歳下がった(図表1)。例年どおり30歳代の割合が高いとともに、ここ数年、25～29歳が増加傾向を示しており、今年度は0.9ポイントアップとなった(図表3)。
- 従前住宅については、「賃貸住宅」の割合が最も高く52.5%を占める(図表3-3-1)。
- 「建て替え」の割合は僅かに低下、「土地購入・新築」は増加した(図表4)。
- 建築費(3,535万円)は昨年度より増加し、土地代を加えた住宅取得費(4,889万円)も増加した(図表1)。「買い替え」は、建築費、土地代ともに増加した、「建て替え」は、建築費が増加、「土地購入・新築」は、建築費、土地代ともに増加した(図表6)。
- 建築費の1㎡単価は27.5万円で、昨年度から1.0万円増加した(図表1-3)。
- 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(59.2%)である(図表2-3-9)。
- 住宅取得費の世帯年収倍率(6.45倍)は、昨年度より0.38倍増加した(図表3-5-21)。
- 認定長期優良住宅は全体の81.1%を占めている(図表5)。これに伴い、「住宅ローン減税(長期優良住宅)」の適用は69.6%を占めている(図表10-1)。
- 住宅ローンの金利タイプは、「全期間固定金利」と「固定金利期間選択型」が低下した反面、「変動金利」が増加した(図表9)。
- 贈与金は昨年度より低下し平均1,145万円となり、贈与ありの割合も18.0%で昨年度より低くなっている(図表11-1)。
- 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71.1%で突出して高く、次いで「基礎控除」(13.9%)の順となっている(図表11-3)。
- 住宅消費税の圧迫感は今年度も低下した。15年度に税率アップが据え置かれた影響とみられる(図表12)。しかし、建築動機として意識する人は増加した(図表2-2-23)。
- 建築動機において、昨年度、熊本地震の発生により増加したと思われる「耐震性の低さ」が減少(14.7→14.0%)した(図表2-2-23)。

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 「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。

- 住宅性能表示制度を採用した割合は若干低下し 57.7%となった(図表 13-1)。
- 住宅購入を検討する上で重視した点は「間取り」が 7 割を占め、住環境の面で特に重視した点では、「通勤、通学などの利便」が 6 割近くを占めた(図表 15、16)。

3. 2017 年度調査結果の要約

(1) 戸建注文住宅の平均顧客像

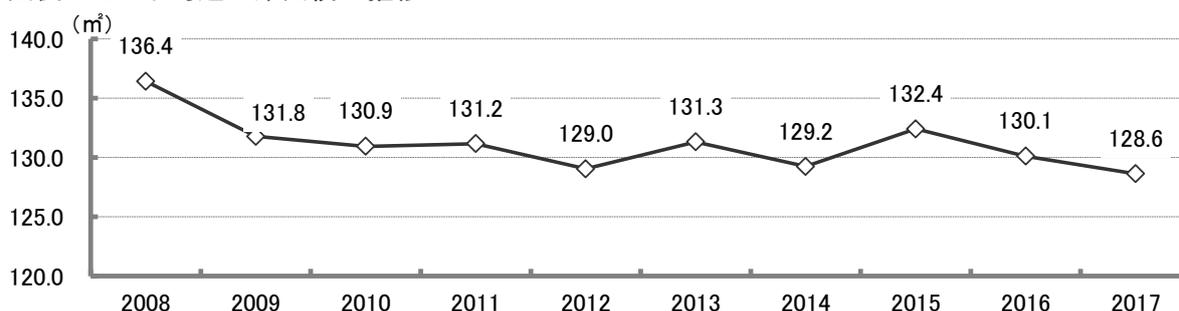
- 世帯主年齢の平均は、今年度は平均 40.5 歳と、昨年度より 0.5 歳減少した(図表 1)。
- 世帯年収は 895 万円で、昨年度より 2 万円減少した。
- 住宅の延床面積は 129 m²で、昨年度より 1 m²狭くなった。
- 建築費は 3,535 万円で 81 万円増加し、住宅取得費合計は 4,889 万円で、昨年度より 134 万円増加した。
- 平均建築費単価は 27.5 万円/m²で、昨年度より 1 万円増加した(図表 1-3)。
- 自己資金は 1,372 万円で、54 万円増加した。贈与額は 1,145 万円で、22 万円減少した。
- 借入金は 4,031 万円で、昨年度より 138 万円増加し、借入金年収倍率は 4.50 倍と昨年度を 0.16 ポイント上回った。
- 世帯年収が若干低下したものの、建築費、住宅取得費が増加し続けていることから、延べ床面積を抑制するとともに、贈与が伸び悩む中、自己資金と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)

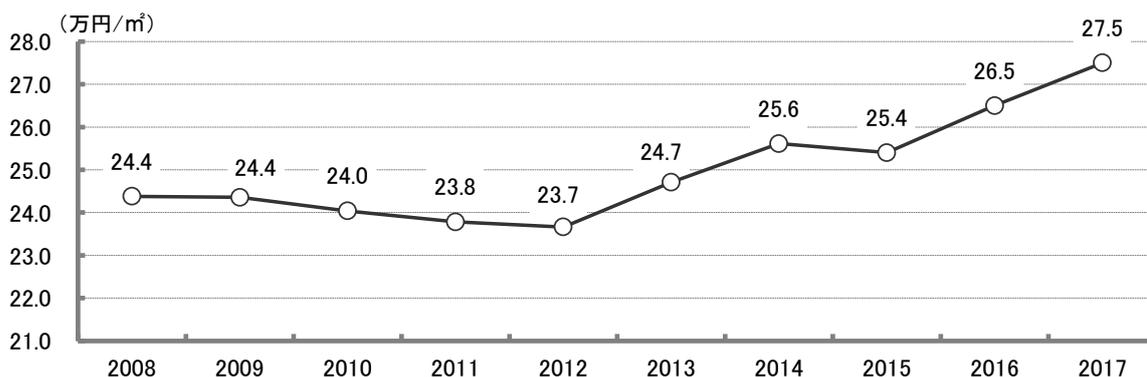
プロフィール項目	平均値			備考
	2015年度	2016年度	2017年度	
有効サンプル数	4,182件	4,292件	4,424件	
世帯主年齢	41.2歳	41.0歳	40.5歳	
世帯人数	3.43人	3.43人	3.40人	
親子世帯	66.4%	51.6%	53.1%	二世帯(三世代含む)同居11.8%
世帯年収	868万円	897万円	895万円	
建て替え率	27.7%	28.9%	28.5%	
延床面積	132m ²	130m ²	129m ²	
住宅取得費	4,671万円	4,755万円	4,889万円	建築費と土地代の合計
建築費	3,370万円	3,454万円	3,535万円	建て替え4,026万円
自己資金	1,400万円	1,318万円	1,372万円	自己資金比率26.1%
贈与額	1,163万円	1,167万円	1,145万円	「贈与あり」のみ
借入金	3,695万円	3,893万円	4,031万円	「借入あり」のみ
借入金の年収倍率	4.26倍	4.34倍	4.50倍	「借入あり」のみ

(注)親子世帯は不明を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42.6歳が最も高い。世帯年収は大阪圏が943万円でも最も高くなっている。(図表2)
- 建築費は、昨年度に続き今年度も東京圏が高くなり3,707万円となった。
- 延床面積は、地方都市圏が126.9㎡で最も狭い。建築費(全平均)も、地方都市圏が3,340万円と最も低い。
- 世帯主年齢は、名古屋圏の38.3歳が最も低く、世帯年収も名古屋圏の808万円が最も低い。
- 世帯人員は、東京圏の3.46人が最も多い。

図表 2 戸建注文住宅の平均顧客像 (都市圏別比較)

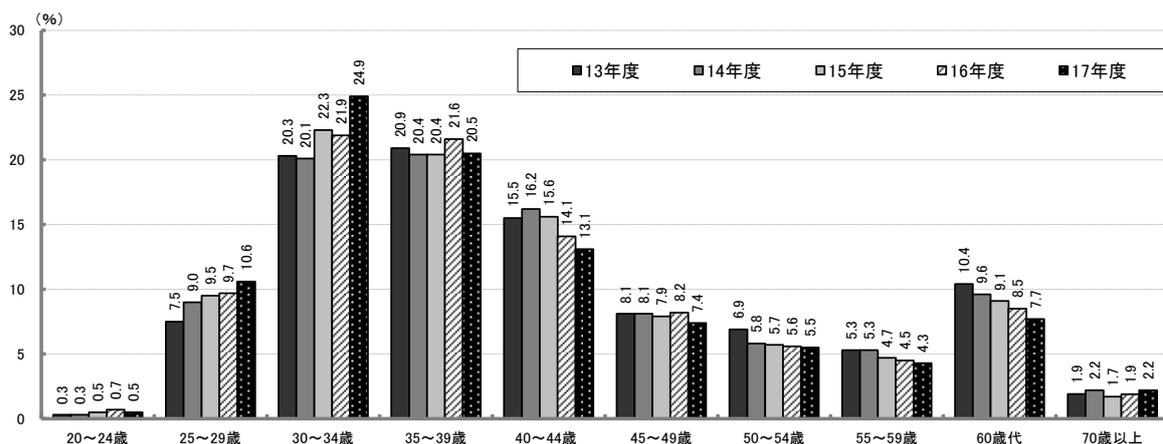
カテゴリー	全国	東京圏	名古屋圏	大阪圏	地方都市圏
世帯主年齢 (歳)	40.5	<u>42.6</u>	38.3	41.5	38.9
世帯人数 (人)	3.40	<u>3.46</u>	3.28	3.36	3.45
世帯年収 (万円)	895	940	808	<u>943</u>	870
住宅延べ床面積 (㎡)	128.6	128.0	128.3	<u>132.3</u>	126.9
建築費(全平均) (万円)	3,535	<u>3,707</u>	3,396	3,675	3,340
建築費(建て替え) (万円)	4,026	<u>4,332</u>	3,770	3,940	3,741

(注)特に記載ない限り、2017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)。
- ここ数年、25～29歳が増加傾向を示しており、今年度も0.9ポイントアップとなった。また、30～34歳の3ポイントアップが目立つ。
- 40～44歳が4年連続減少しており、今年度も1ポイントダウンの13.1%となった。
- 50～60歳代がほぼ5年連続減少しており、60歳代は、今年度0.8ポイントダウンの7.7%となった。

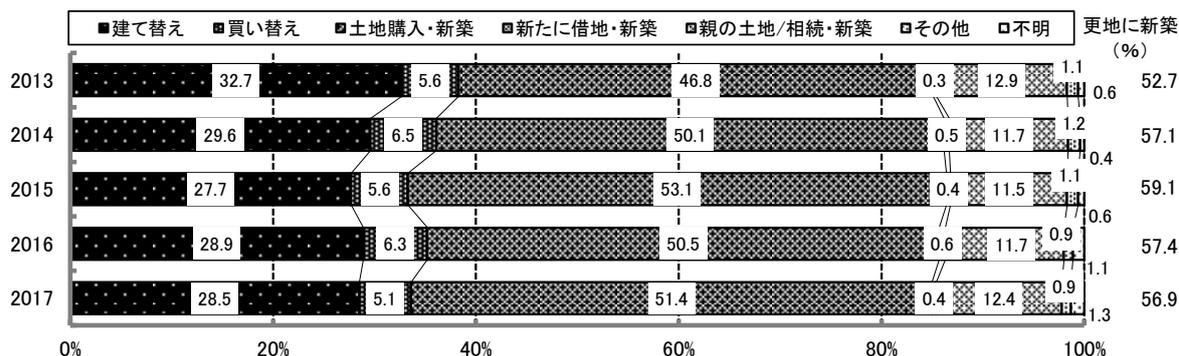
図表 3 戸建注文住宅の世帯主年齢分布（全体）



(4) 建て替え、買い替え等土地取得状況

- 「建て替え」の割合が 28.5%で、昨年度より 0.4 ポイント低下した。また、「買い替え」も 1.2 ポイント低下し 5.1%となった(図表 4)。
- これに対し、「土地購入・新築」は 51.4%で昨年度より 0.9 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 56.9%で、昨年度より 0.5 ポイント低下した。

図表 4 建て替えや買い替えの状況

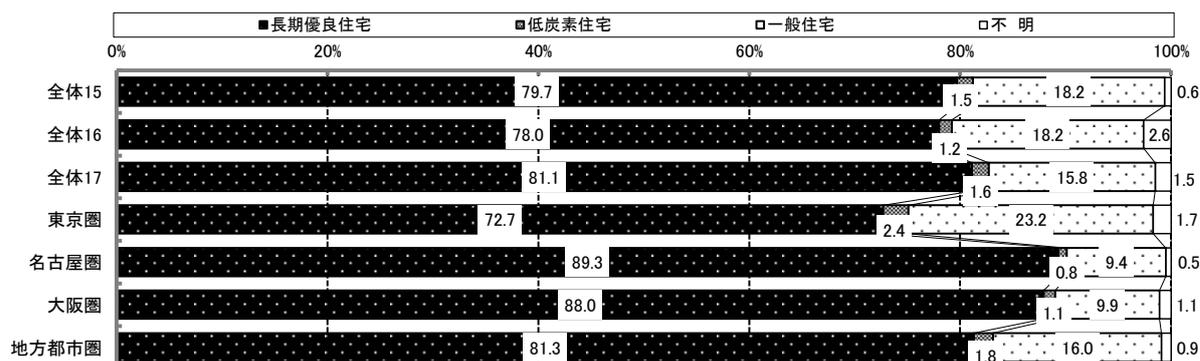


(注) 不明除く

(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 81.1%を占めている。昨年度の 78.0%から 3.1 ポイント増加した。
- 低炭素住宅は 1.6%と低い。
- 都市圏別にみると東京圏の長期優良住宅が 72.7%と低いのが目立つ(図表 5)。

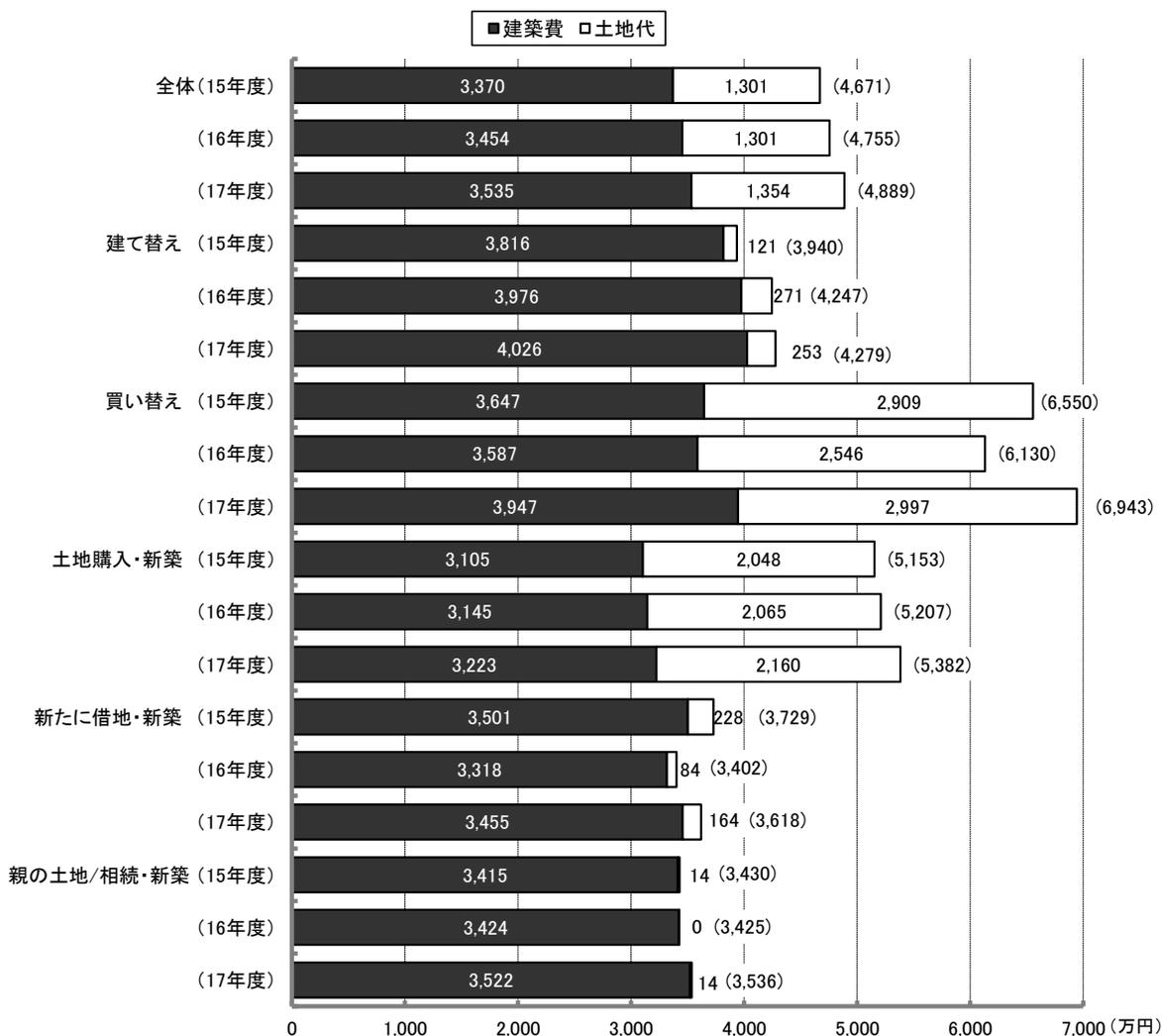
図表 5 長期優良住宅、低炭素住宅の適用



(6) 建築費と土地代の構成比

- 「買い替え」は、合計金額が 6,943 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、土地代とも昨年度より増加しており、合計金額も増加した(6,130 万円→6,943 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 4,026 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 3,223 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」⁴では土地代(保証金など)は低い水準であるが建築費は 3,455 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 3,522 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）



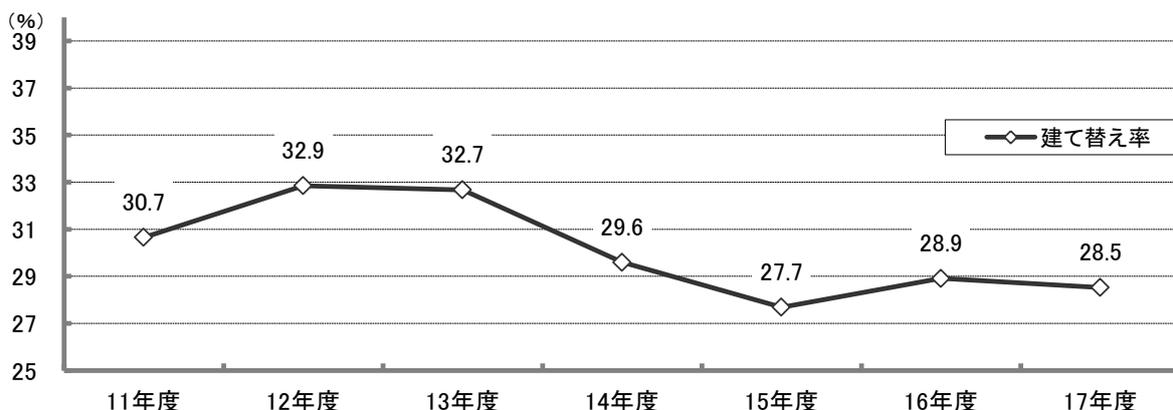
(注)「土地代」は全サンプルの平均値を示す。なお「建て替え」の土地代ありが 110 件あるが、これは、古家付土地購入後、解体して建て替えたケースが該当するものと思われる。

⁴「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

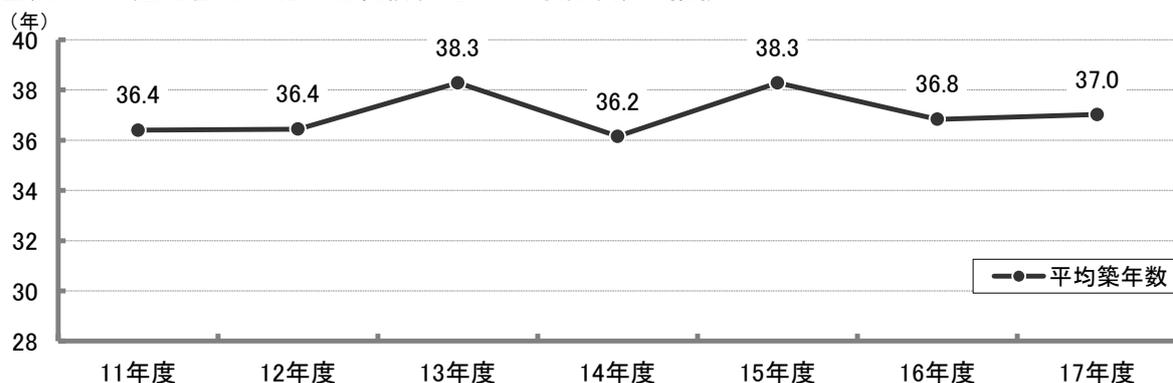
- 建て替え率は、若干減少し0.4ポイント減の28.5%となった(図表7-1)。

図表7-1 建て替え率の推移



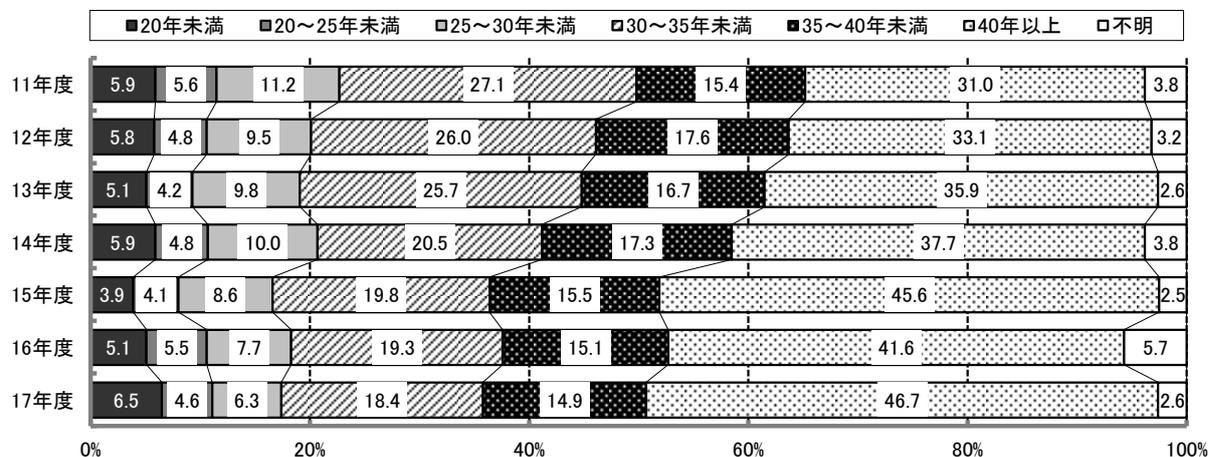
- 「建て替え」における従前住宅の築年数は、昨年から0.2年増加し37.0年となった(図表7-2)。

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っており、今年度は5.1ポイント増の46.7%となった(図表7-3)。
- 11年度の31.0%と比較すると15.7ポイントもの増加である。住宅の長寿命化の傾向が続いている。

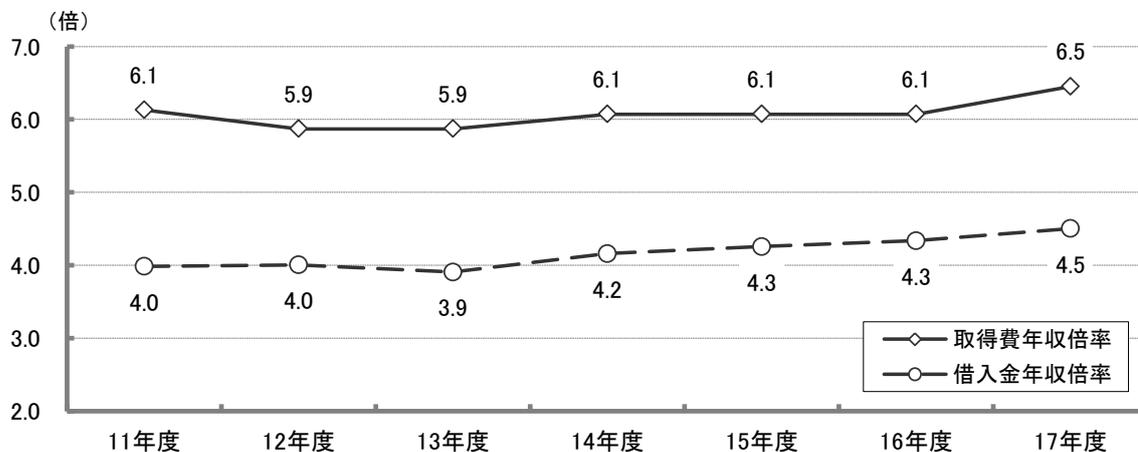
図表7-3 建て替えにおける従前住宅の構成比



(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、3年続けて6.1倍で変化がなかったが、今年度は6.5倍となり昨年度より0.5倍増加した(図表8)。借入金の年収倍率は今年度4.5倍で昨年度より0.2倍増加した。
- いずれも、世帯年収が伸び悩む中、建築費単価の高騰による影響と見る事ができる。

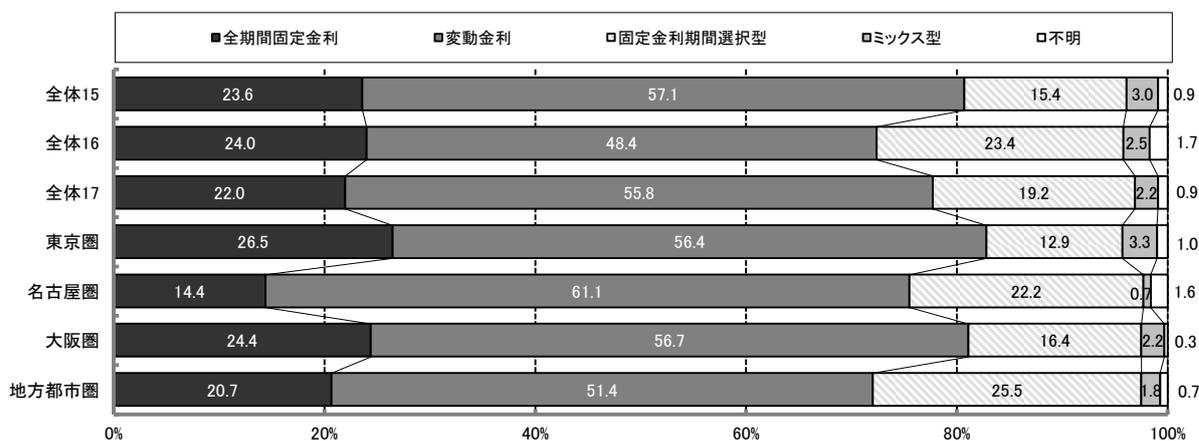
図表8 住宅取得費と借入金の年収倍率推移



(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」が半数以上を占め 55.8%を占める。昨年度より7.4ポイント増加した(48.4→55.8%) (図表9)。
- 都市圏別にみると、名古屋圏において「変動金利」が61.1%で他に比べ高く、「全期間固定金利」の割合が14.4%と低いのが目立つ。

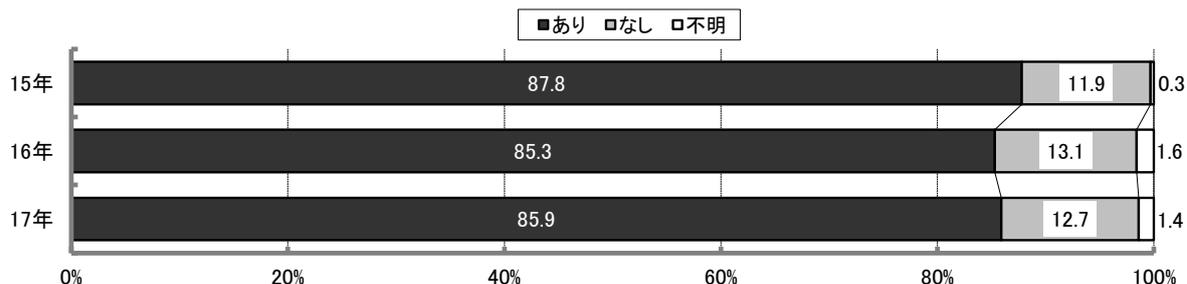
図表9 住宅ローン金利タイプ別構成比



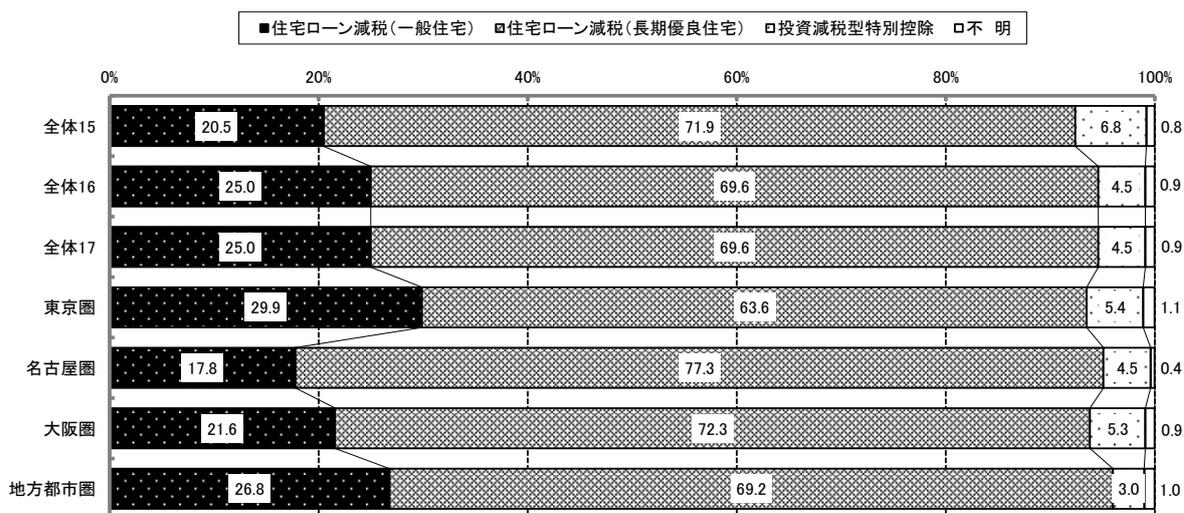
(10) 住宅減税の適用と効果

- 住宅減税適用の割合は、今年度は85.9%で、昨年度とほぼ変わらない(図表10)。
- 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25.0%、「住宅ローン減税(長期優良住宅)」が69.6%、「投資減税型特別控除」が4.5%となっており、昨年度と同じ構成比となっている。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)。
- 都市圏別でみると東京圏と地方都市圏において「住宅ローン減税(一般住宅)」の割合(それぞれ29.9%、26.8%)が高いのが目立つ。

図表10 住宅ローン減税の適用状況

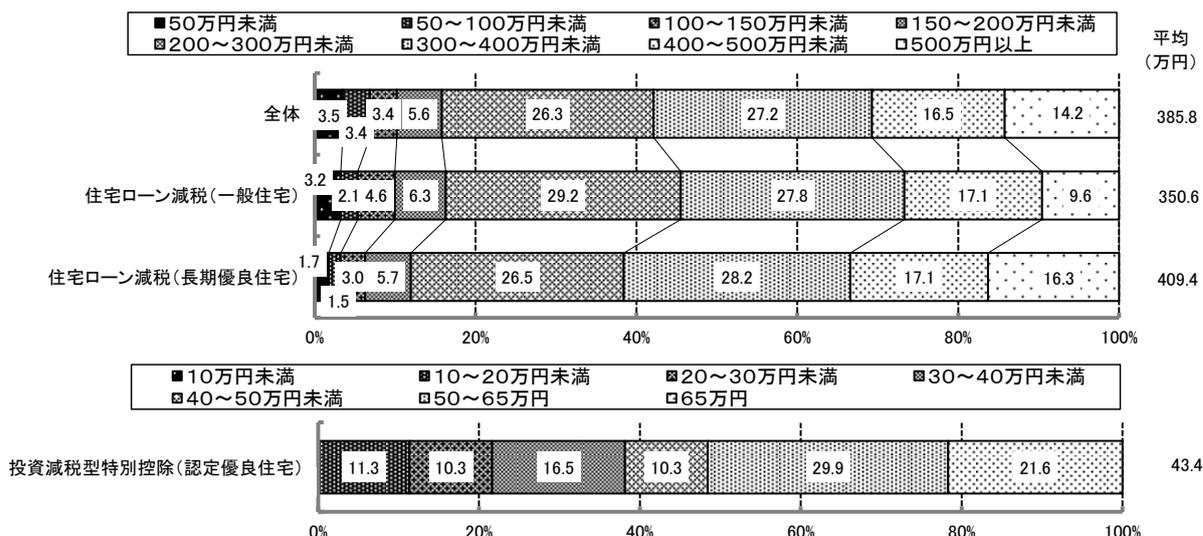


図表10-1 適用した減税制度



- 減税額をみると、全体では「300～400万円未満」の割合が27.2%で最も高く、以下「200～300万円未満」(26.3%)、「400～500万円未満」(16.5%)、「500万円以上」(14.2%)、「150～200万円未満」(5.6%)、「50万円未満」(3.5%)、「50～100万円未満」と「100～150万円未満」(ともに3.4%)の順となっている(図表10-2)。
- 減税額の平均は385.8万円で、昨年度(368.6万円)より17.2万円増加した。

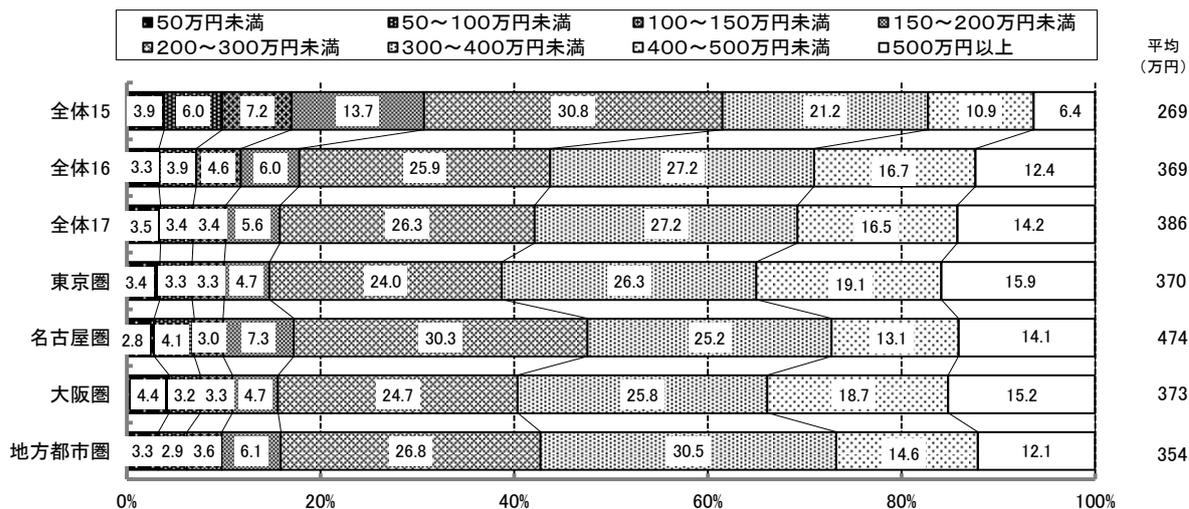
図表 10-2 住宅減税の減税額(適用した住宅減税制度別)



(注)不明除く

- 都市圏別で見ると、東京圏の平均額(370万円)が最も低く、名古屋圏(474万円)が高い(図表 10-3)。

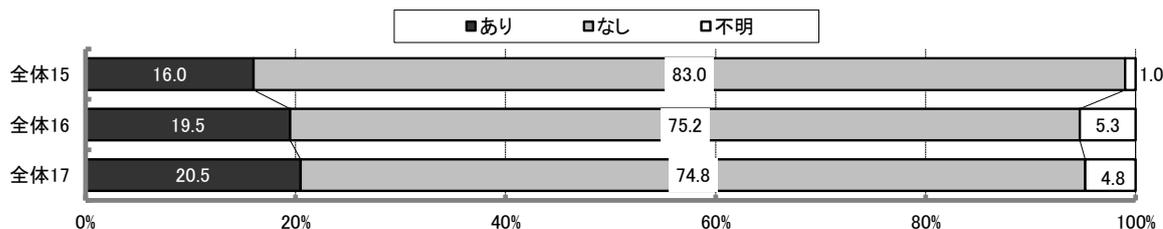
図表 10-3 住宅減税の減税額(都市圏別)



(注)不明除く

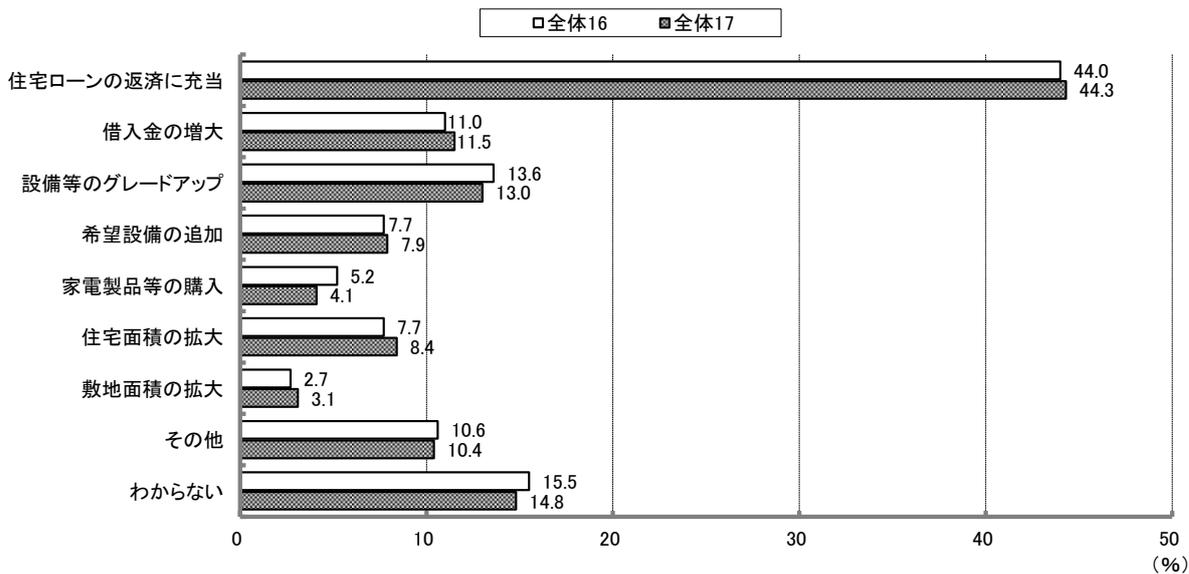
- 「すまい給付金の適用」については、「あり」が20.5%、「なし」が74.8%、「不明」が4.8%であり、昨年度より適用率が1ポイント増加している(図表 10-4)。

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」(44.3%)の割合が突出して高くなっており、全体の傾向は昨年度と変わらない。

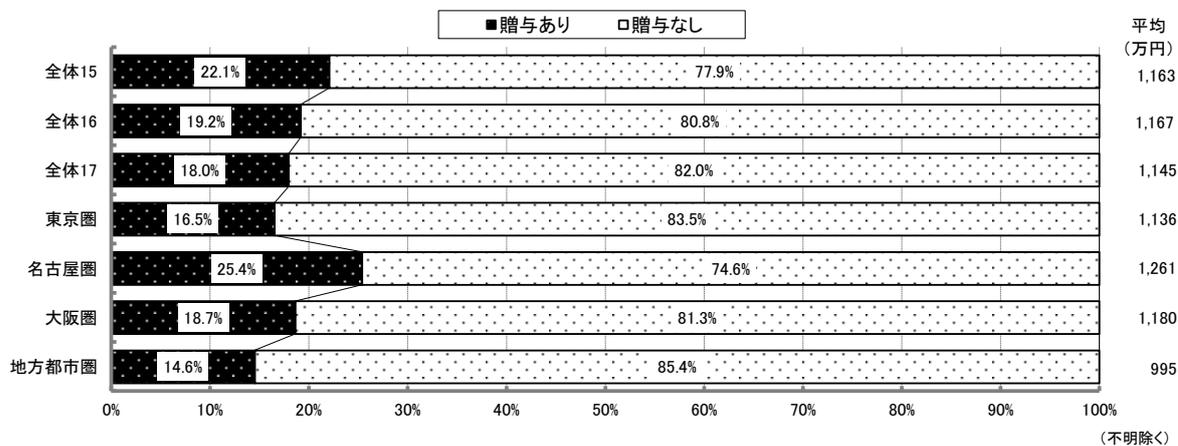
図表 10-5 住宅ローン減税の効果



(11) 贈与に係る特例制度の適用

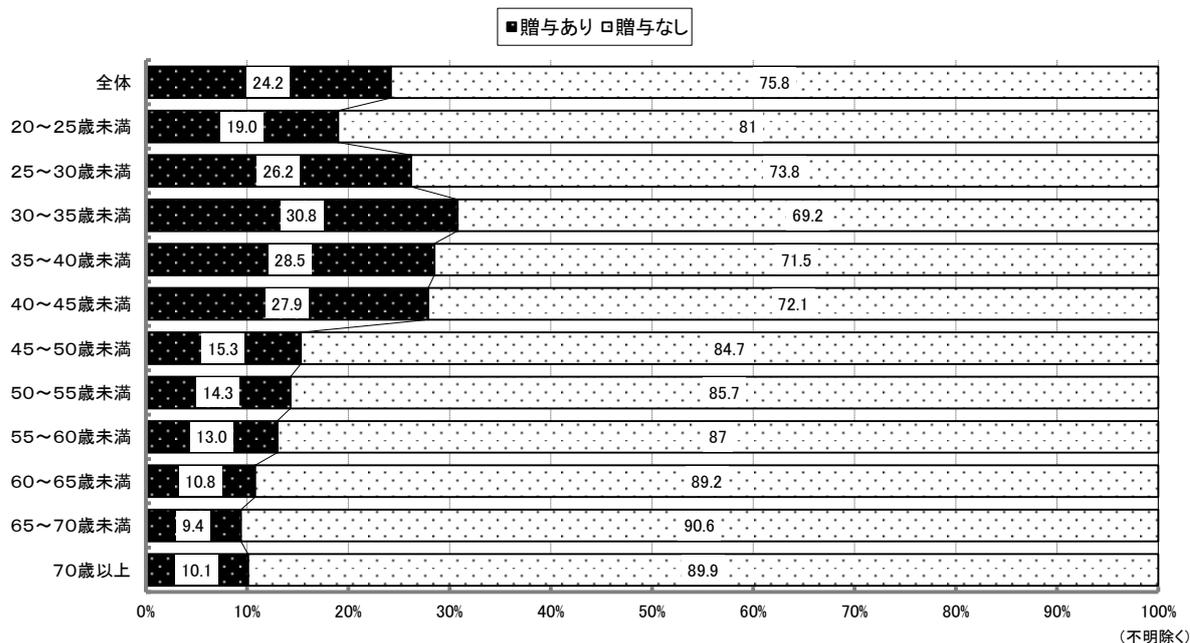
- 住宅取得資金における贈与ありの割合は 18.0%であり昨年度より適用率が 1.2 ポイント低下している。贈与額の平均は 1,145 万円となっている(図表 11-1)。
- 都市圏別にみると、例年と同様に名古屋圏の贈与ありの割合(25.4%)が高い。

図表 11-1 贈与ありの割合



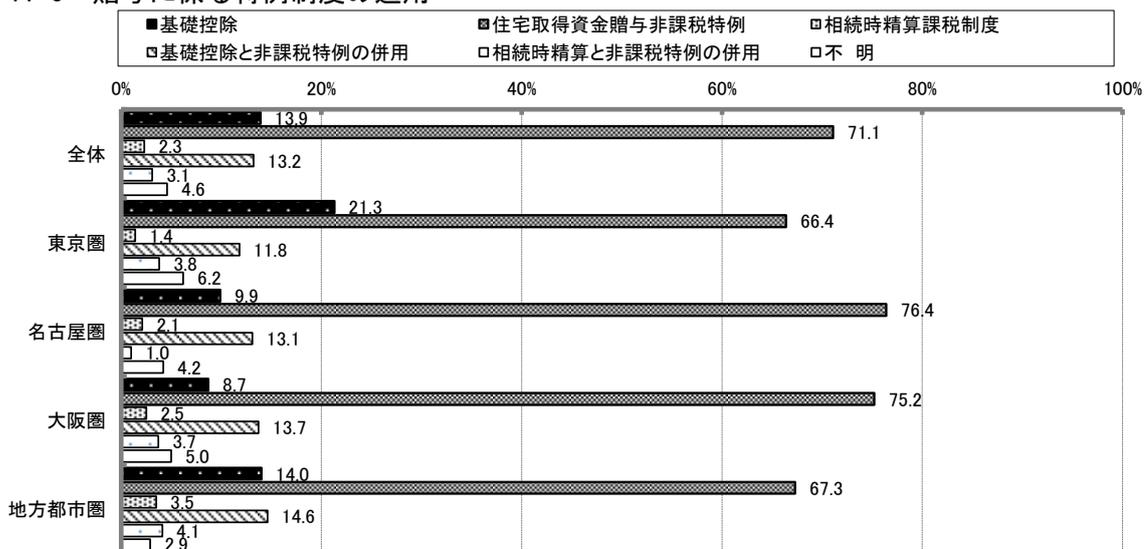
- 世帯主年齢別に贈与ありの割合をみると、25～45歳未満は概ね3人に1人の割合となっており、贈与が若年世帯の持ち家取得に大きく貢献していることが分かる(図表 11-2)。

図表 11-2 世帯主年齢別贈与ありの割合



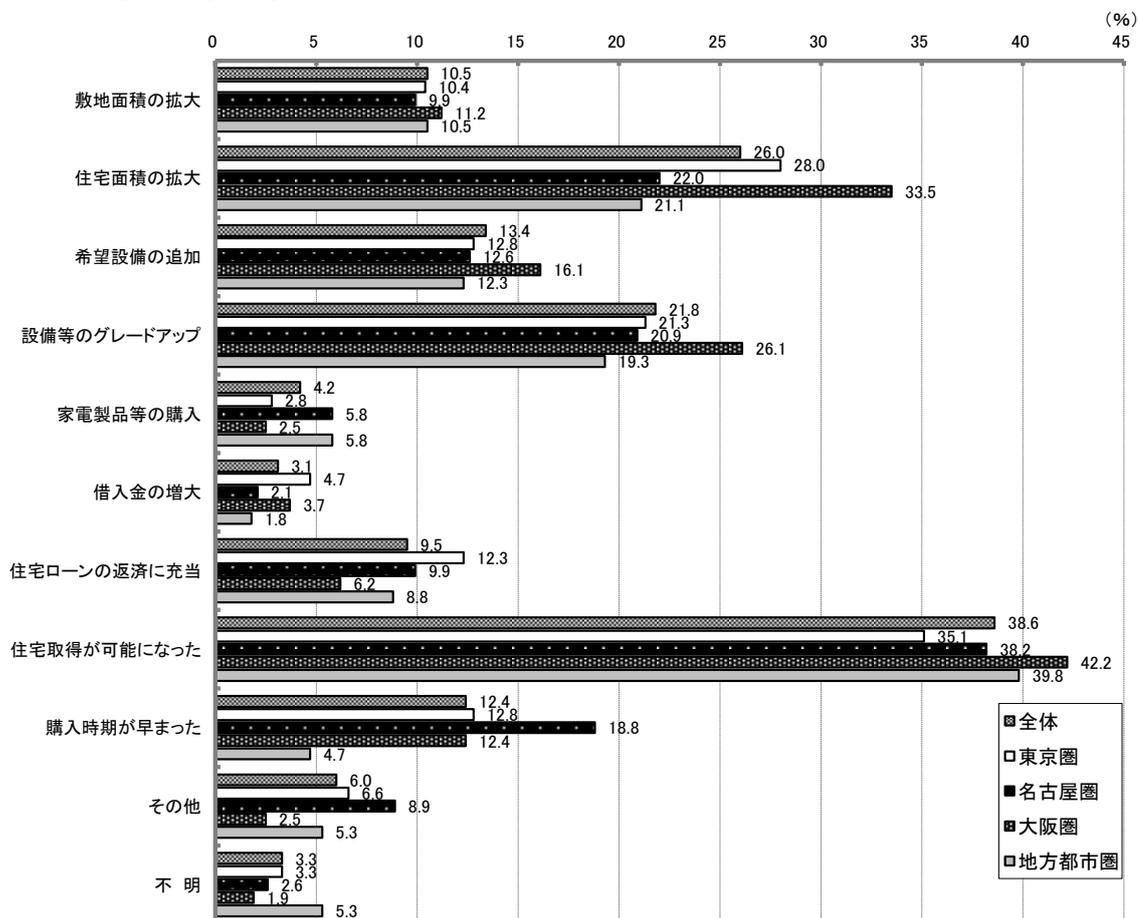
- 贈与に係る特例制度の適用では、「住宅取得資金贈与非課税特例」が71.1%で突出して高く、次いで「基礎控除」(13.9%)、「基礎控除と非課税特例の併用」(13.2%)の順で高く、「不明」を除けば、「相続時精算と非課税特例の併用」(3.1%)、「相続時精算課税制度」(2.3%)と続く(図表 11-3)。
- 都市圏別にみると、東京圏において「基礎控除」(21.3%)が若干高いのが目立つ。

図表 11-3 贈与に係る特例制度の適用



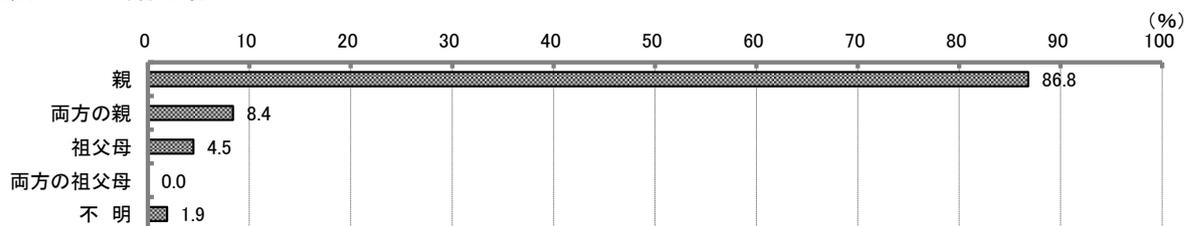
- 贈与に係る特例の効果を見ると、「住宅取得が可能になった」が 38.6%で最も高く、次いで、「住宅面積の拡大」(26.0%)、「設備等のグレードアップ」(21.8%)、「希望設備の追加」(13.4%)、「購入時期が早まった」(12.4%)の順となっている(図表 11-4)。
- 都市圏別にみると、大阪圏の「住宅面積の拡大」(33.5%)と「設備等のグレードアップ」(26.1%)、名古屋圏の「購入時期が早まった」(18.8%)が、他に比べ目立って高くなっている。

図表 11-4 贈与に係る特例の効果



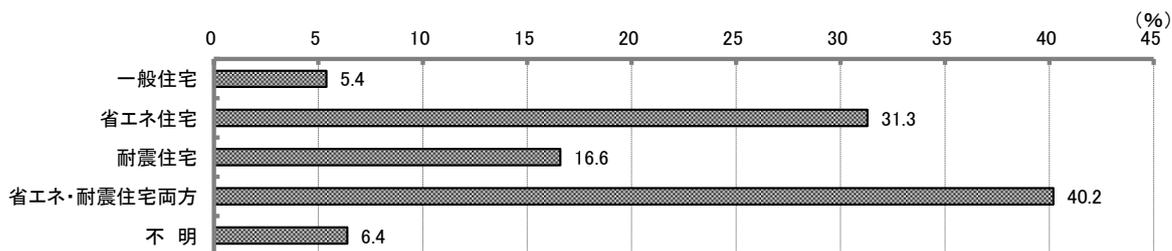
- 「贈与者」については、「親」の割合が 86.8%で突出して高く、以下「両方の親」(8.4%)、「祖父母」(4.5%)となっている(図表 11-5)。

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 40.2%で最も高く、以下「省エネ住宅」(31.3%)、「耐震住宅」(16.6%)、「一般住宅」(5.4%)の順となっている(図表 11-6)。

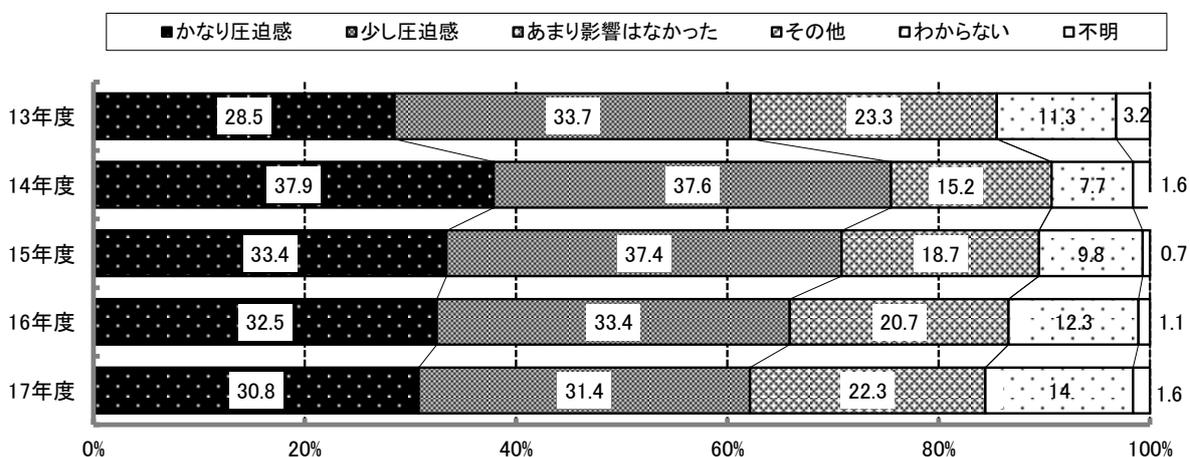
図表 11-6 非課税特例への適用



(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、税率アップが影響した 14 年度は「かなり圧迫感があった」と「少し圧迫感があった」とも大きく増加した。しかし、15 年度以降は、税率アップが据え置かれたためか低下に転じ、本年度も低下となった(図表 12)。

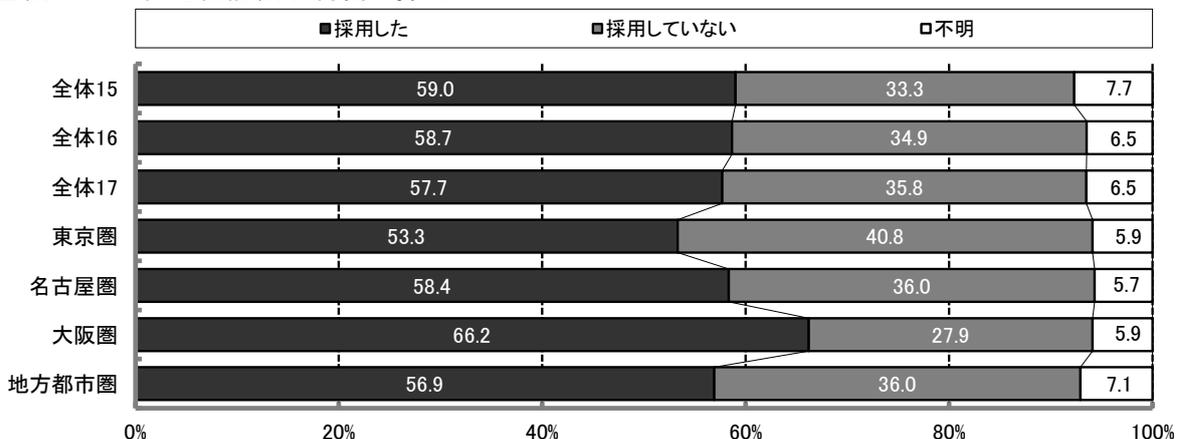
図表 12 住宅消費税の圧迫感



(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 57.7%で、昨年度とほぼ同じであった(図表 13-1)。
- 都市圏別で見ると、例年と同様に東京圏の採用した割合が他の都市圏に比べ若干低くなっており(53.3%)、また、大阪圏は 66.2%で他の都市圏を上回っている。

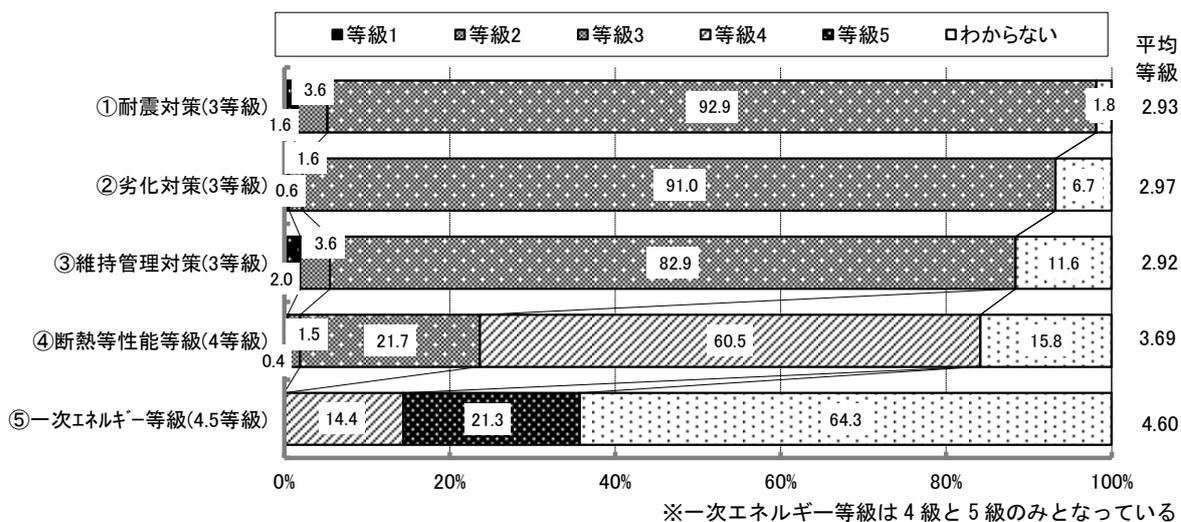
図表 13-1 住宅性能表示制度の採用



- 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 13-2)。

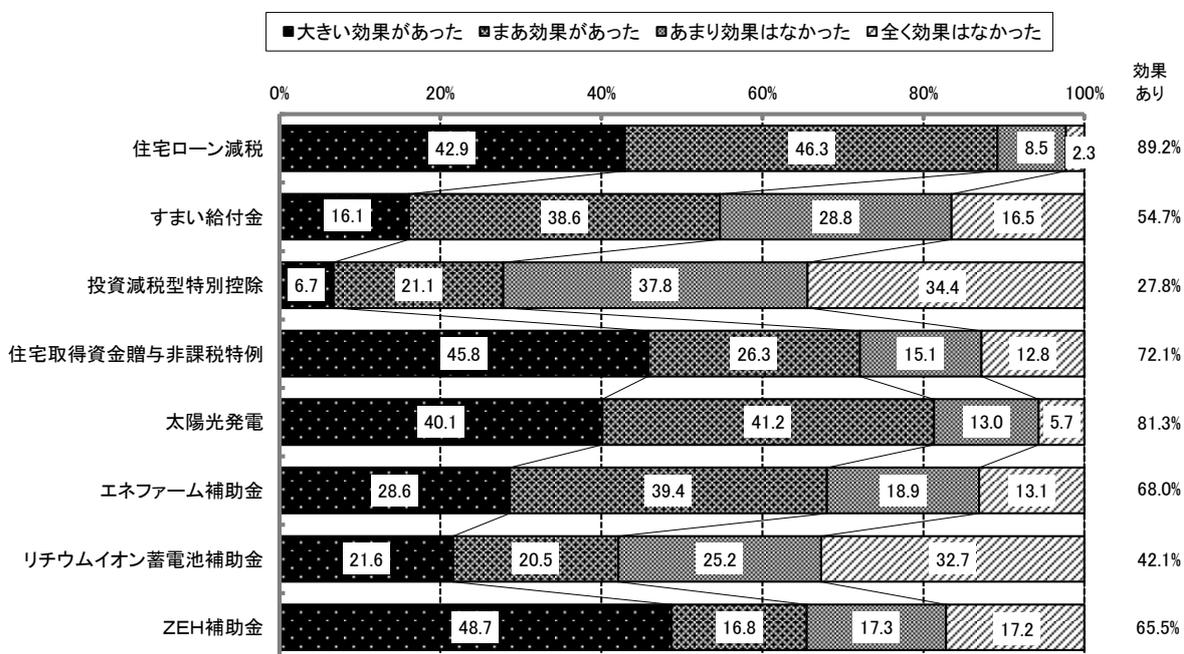
図表 13-2 住宅性能表示制度による等級



(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 89.2%)、「住宅取得資金贈与非課税特例」(計 72.1%)、「太陽光発電(再生エネルギー買取制度)」(計 81.3%)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。

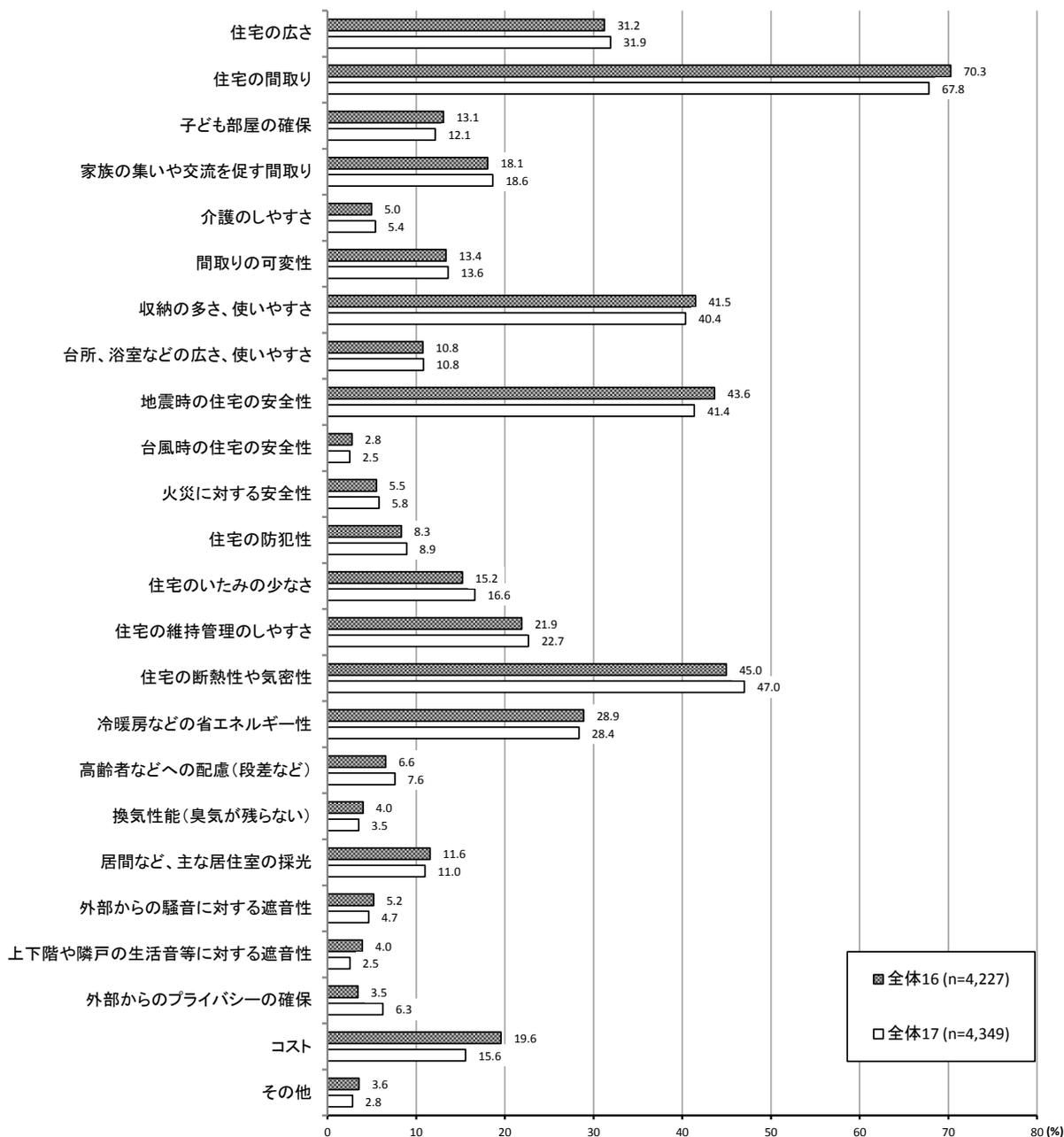
図表 14 税制特例等による住宅取得の動機付けへの効果



(15) 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67.8%で最も高く、次いで、「住宅の断熱性や気密性」(47.0%)、「地震時の住宅の安全性」(41.4%)、「収納の多さ、使いやすさ」(40.4%)、「住宅の広さ」(31.9%)の順となっている。この傾向は、昨年度と変わらない(図表15)。
- 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15 住宅購入を検討する上で特に重視した点

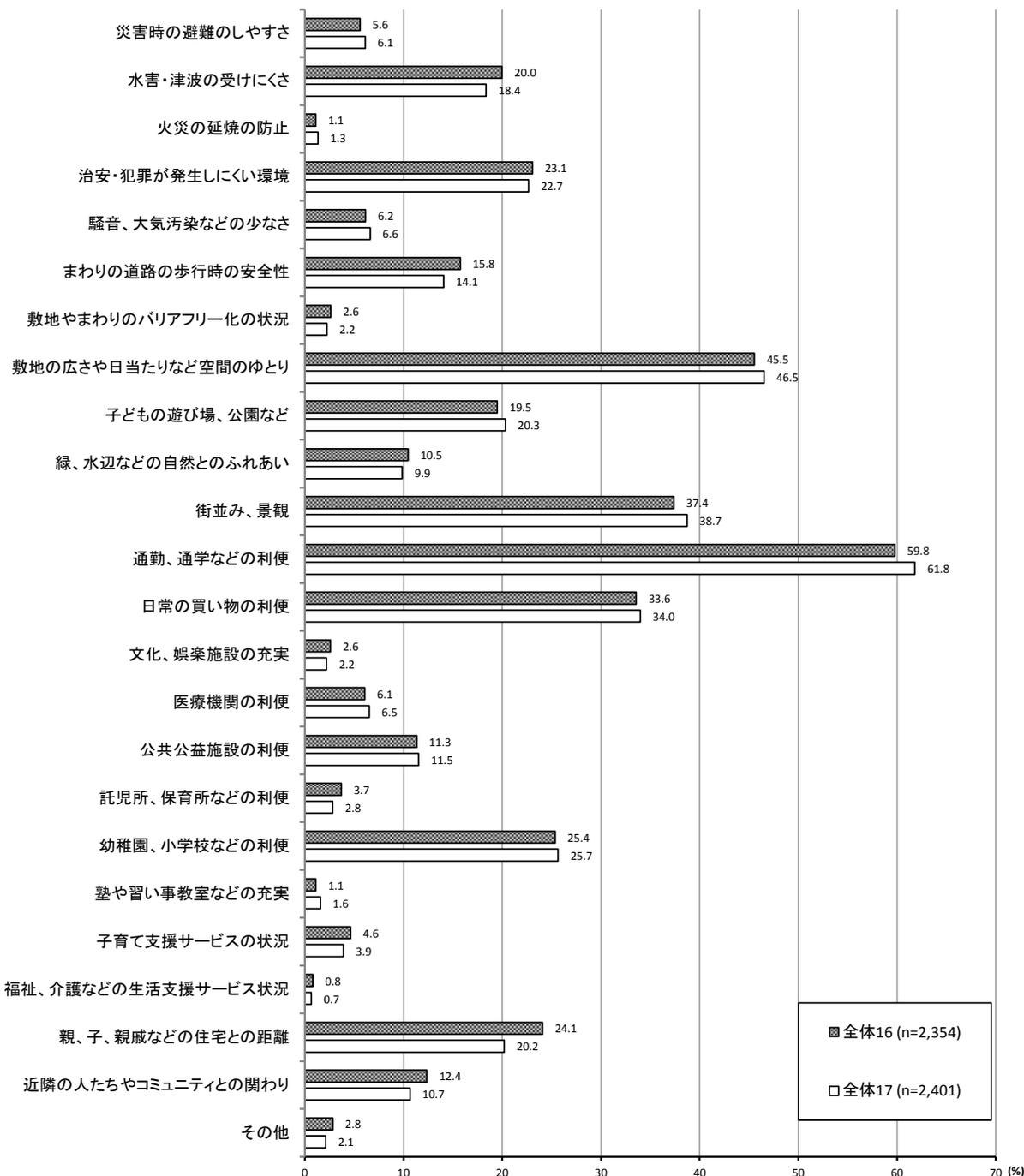


(注) 無回答除く。このため、2016年度の数値は、2016年度報告書と異なる。

(16) 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 61.8%で最も高く、次いで、「敷地の広さや日当たりなど空間のゆとり」(46.5%)、「街並み、景観」(38.7%)、「日常の買い物の利便」(34.0%)の順となっている(図表 16)。
- この傾向は昨年度とほぼ変わらず、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 16 住環境の面で特に重視した点

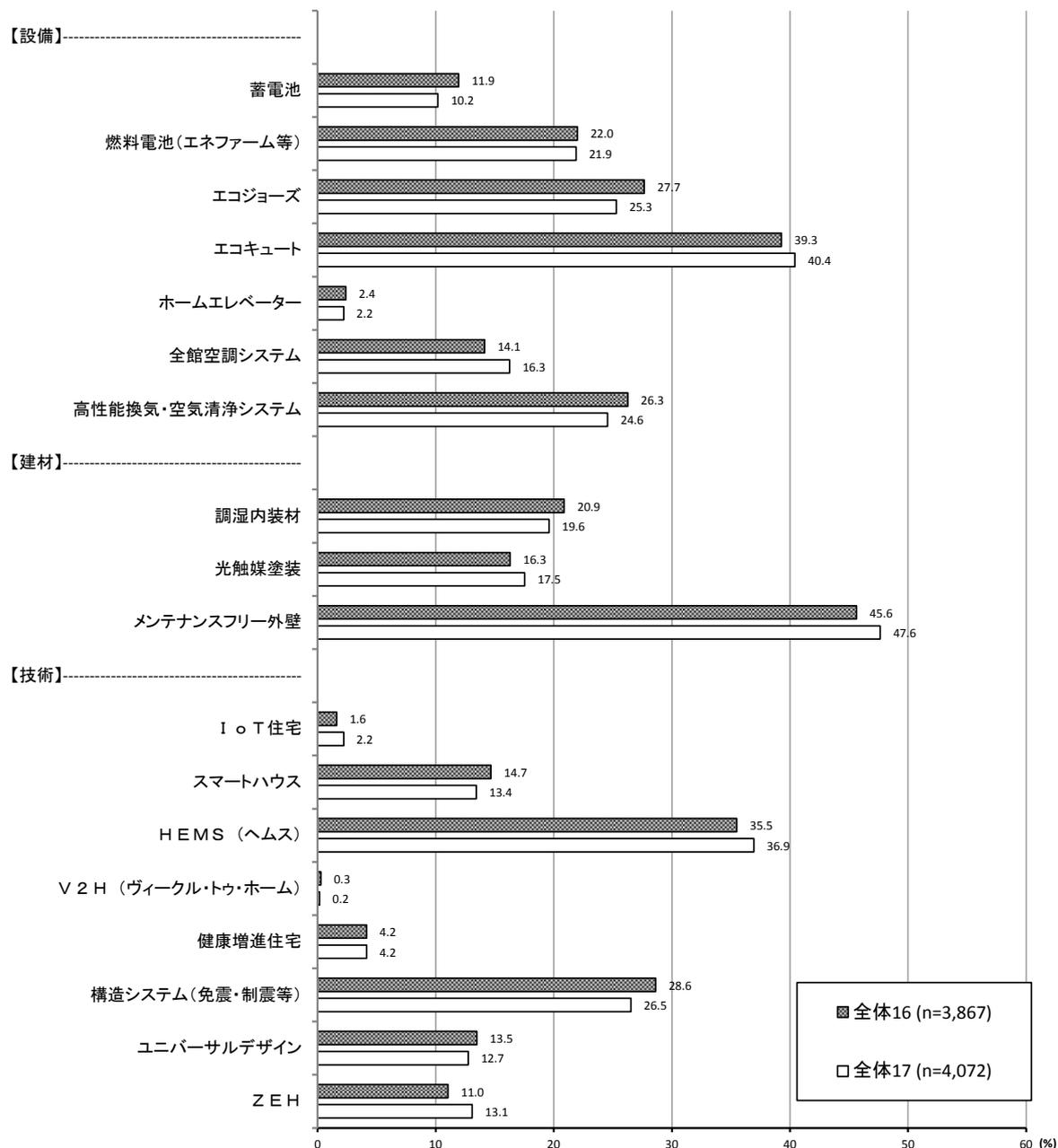


(注) 問9にて「1. 新たに購入した土地に新築」(n=2,274)、「3. 従前住宅や土地を売却して、新たに土地を購入し新築」(n=224)、「4. 新たに借地(一般借地または定期借地)して新築」(n=17)への回答者(n=2,515)のうち、無回答(n=114)を除いた回答者(n=2,401)を対象とした。2016年度の数値も無回答を除いたため、2016年度報告書と異なる。

(17) 最新設備・建材・技術

- 顧客が採用した最新設備・建材・技術をみると、「メンテナンスフリー外壁」が 47.6%で最も高く、次いで「エコキュート」(40.4%)、「HEMS (へムス)」(36.9%)、「構造システム(免震・制震等)」(26.5%)、「エコジョーズ」(25.3%)、「高性能換気・空気清浄システム」(24.6%)の順となっている。この傾向は、昨年度と変わらない(図表 17-1)。

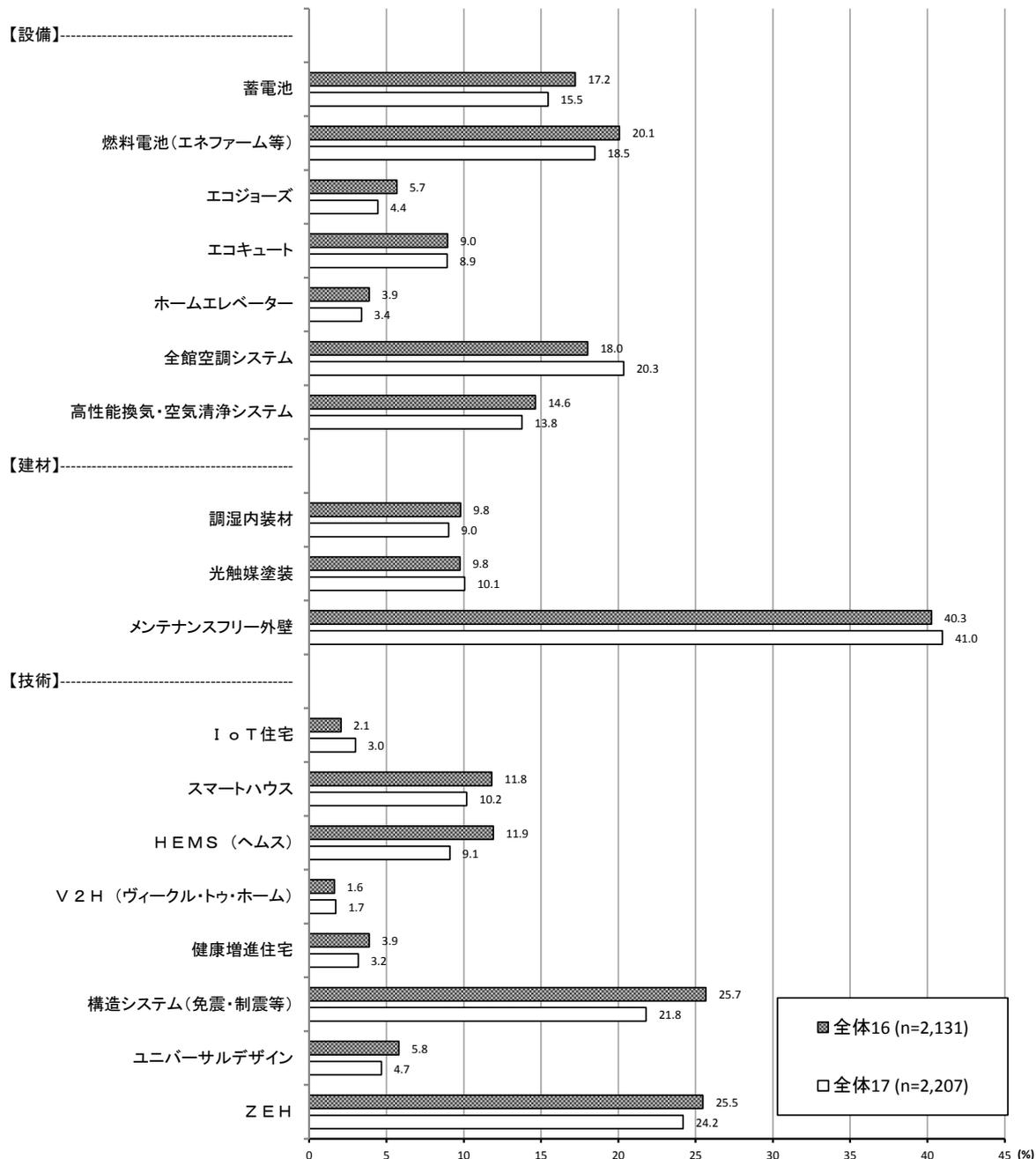
図表 17-1 顧客が採用したもの (図表 17-1)



(注)無回答除く。このため、2016年度の数値は、2016年度報告書と異なる。

- 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・技術を見ると、「メンテナンスフリー外壁」が 41.0%で最も高く、次いで「ZEH」(24.2%)、「構造システム(免震・制震等)」(21.8%)、「全館空調システム」(20.3%)の順となっている。この傾向は、昨年度と変わらない(図表 17-2)。

図表 17-2 採用の有無にかかわらず特に関心が高かったもの



(注) 無回答除く。このため、2016年度の数値は、2016年度報告書と異なる。

