

# 週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers



## 建築費と住宅取得費が上昇、自己資金や借入金で対処

### ～住団連、2023年度「戸建注文住宅の顧客実態調査」

(一社)住宅生産団体連合会(住団連)は、2023年度「戸建注文住宅の顧客実態調査」をまとめた。2000年度から毎年1回実施する同調査は、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。今回は24回目の調査となる。2023年度の有効回答数は2846件で、そのうち2747件(96.5%)が住団連企業会員、99件(3.5%)が中小業者のサンプル。

**【戸建注文住宅の平均顧客像】**◇世帯主年齢の平均＝40.2歳(前年度比0.4歳低下)。◇配偶者年齢の平均＝38.1歳で、世帯主年齢との差は2.1歳。◇世帯年収＝1148万円(同80万円増)。◇住宅の延床面積＝123.5㎡(同0.1㎡縮小)。2015年以降縮小傾向が続いている。◇建築費＝4566万円(同342万円増)。◇住宅取得費(建築費と土地代の合計)＝6681万円(同311万円増)。◇1㎡当たり平均建築費単価＝37.0万円(同2.8万円増)。2015年度以降増加傾向が続いている。◇自己資金＝2047万円(同132万円増)。◇贈与額＝1286万円(同169万円増)。◇借入金＝5859万円(同386万円増)。◇借入金の年収倍率＝5.10倍(同0.02ポイント[P]減)。◇世帯年収と贈与額が増加したものの、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、自己資金や借入金を増やすことで対処している状況が読み取れる。

**【都市圏別にみた平均顧客像】**◇世帯主年齢＝全国平均40.2歳、東京圏43.2歳、名古屋圏37.9歳、大阪圏41.2歳、地方都市圏38.1歳—東京圏が最も高く、名古屋圏が最も低い。◇配偶者年齢＝全国平均38.1歳、東京圏40.7歳、名古屋圏35.6歳、大阪圏39.3歳、地方都市圏36.4歳—東京圏が最も高く、名古屋圏が最も低い。◇世帯人数＝全国平均3.01人、東京圏3.07人、名古屋圏2.94人、大阪圏3.11人、地方都市圏2.95人—大阪圏が最も多く、名古屋圏が最も少ない。◇世帯年収＝全国平均1148万円、東京圏1328万円、名古屋圏988万円、大阪圏1186万円、地方都市圏1035万円—東京圏が最も高く、名古屋圏が最も低い。◇住宅の延床面積＝全国平均123.5㎡、東京圏125.3㎡、名古屋圏118.3㎡、大阪圏130.3㎡、地方都市圏121.0㎡—大阪圏が最も広く、名古屋圏が最も狭い。◇建築費(全平均)＝全国平均4566万円、東京圏4980万円、名古屋圏4148万円、大阪圏4918万円、地方都市圏4171万円—東京圏が最も高く、名古屋圏が最も低い。

**【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43.7%(30～34歳24.9%、35～39歳18.8%)と、最も高くなっている。◇前年度に減少に転じた25～29歳が再び増加に転じた。◇前々年度に減少に転じた30～34歳が再び増加傾向となってい

る。◇40～44歳が前年度に続き減少した。◇55～59歳と70歳以上が微増ながら増加傾向が続いている。

**[建築費と土地代の構成比]**◇「買替え」は、建築費と土地代の合計金額が8254万円と、他の住替え状況との差異は依然として大きい。前年度より建築費は増加したが土地代は減少して、合計金額は減少(8281万円→8254万円)した。◇建築費が住宅取得費総額のほぼ全てを占める「古屋解体・新築」の建築費は5236万円。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4199万円。「古屋解体・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読み取れる。◇「親の土地／相続・新築」の建築費が増加傾向となっている。また、土地代が事実上皆無に近いため、その分、例年と同様、建築費は4377万円と、「土地購入・新築」の建築費4199万円と比べ高くなっている。

**[住宅取得費と借入金の年収倍率]**◇住宅取得費の年収倍率(6.8倍)と借入金の年収倍率(5.1倍)は共に前年度と同じ。

**[住宅ローンの金利タイプ]**◇「変動金利」が9割近く(88.0%)を占めるが、前年度比5.8P減少しており、それ以外の「全期間固定金利」(8.6%→3.3%)、「固定金利期間選択型」(5.4%→4.4%)も減少している。

**[贈与に係る特例制度の適用]**◇「住宅取得資金に係る贈与非課税特例」が81.1%で突出して高く、「不明」(8.7%)を除けば、「基礎控除のみ」(13.7%)、「相続時精算課税制度と住宅取得資金に係る贈与税非課税の併用」(2.9%)、「相続時精算課税制度」(1.5%)と続く。◇都市圏別にみても、おおむね同様な割合となっている。

**[税制特例等の住宅取得の動機付けへの効果]**◇「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(8割を超える)のは、「住宅ローン減税」(計94.4%)、「こどもエコすまい支援事業」(計96.8%)、「子育てエコホーム支援事業」(計96.3%)、「住宅取得資金贈与非課税特例」(計89.5%)、「太陽光発電(再生エネルギー買取制度)」(計83.6%)、「ZEH補助金」(計80.9%)。「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。◇2023年度から設問に加わった「子育てエコホーム支援事業」(計96.3%)と、前年度に加わった「こどもエコすまい支援事業」(計96.8%)は共に9割を超えており、住宅取得の動機付けとして高い効果が表れている。

**[住宅取得で重視した点]**◇「住宅の間取り」が62.4%と最も高く、以下、「地震時の住宅の安全性」(50.0%)、「住宅の広さ」(37.6%)、「住宅の断熱性や気密性」(34.9%)、「収納の多さ、使いやすさ」(25.7%)の順となっている。この傾向は前年度と大きく変わらない。◇間取りを重視する姿勢は従来から高かったが、収納の多さ以上に、耐震性能や断熱性能を重視する顧客が多いことが明確に結果に表れている。ただし、「住宅の断熱性や気密性」は減少傾向が続いている。

**[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35.8%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」(31.7%)、「水害・津波の受けにくさ」(29.9%)、「街並み、景観」(28.9%)、「治安・犯罪が発生しにくい環境」(24.8%)、「日常の買い物の利便」(16.8%)の順となっている。◇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、街並みの良さ、安全性等を評価して、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。ただし、「通勤、通学などの利便」や「日常の買い物の利便」は、かつては非常に高い割合を示していたが、近年は減少傾向が続いており、他の項目との差が小さくなっている。

〔URL〕 <https://www.judanren.or.jp/activity/proposal-activity/report03/index.html>

【問合せ先】 住宅政策研究所 研究第1部 03—5275—7251

## 調査統計

### 国交省、9月の全国主要建設資材の需給は全ての調査対象資材において均衡

国土交通省は、令和6年9月1日～5日に行った「主要建設資材需給・価格動向調査」をまとめた。生コンクリート、鋼材、木材など7資材13品目について、価格、需給、在庫の動向を調査したもの。

全国の建設資材の動向は次のとおり。〔価格動向〕＝全ての調査対象資材において「横ばい」。〔需給動向〕＝全ての調査対象資材において「均衡」。〔在庫状況〕＝全ての調査対象資材において「普通」。

被災3県(岩手県、宮城県、福島県)の建設資材の動向は次のとおり。〔価格動向〕＝全ての調査対象資材において「横ばい」。〔需給動向〕＝木材(型枠用合板)が「やや緩和」、その他の資材は「均衡」。〔在庫状況〕＝木材(型枠用合板)が「豊富」、その他の資材は「普通」。

〔URL〕 [https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo14\\_hh\\_000001\\_00237.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo14_hh_000001_00237.html)

【問合せ先】 不動産・建設経済局 大臣官房参事官(建設人材・資材)付  
03—5253—8111 内線 24863、24866

## 周知依頼

### 開発事業における無電柱化推進のためのガイドラインの改訂について

「開発事業における無電柱化推進のためのガイドライン」の改訂について、国土交通省都市局都市計画課から当協会に周知依頼があった。

平成28年12月に「無電柱化の推進に関する法律」(平成28年法律第112号)が施行され、都市計画法第29条に規定する許可を受けて行う開発行為(以下、「開発事業」)により道路整備が実施される場合には、電柱又は電線を道路上において新たに設置しないようにすることとされた。

令和2年3月には、開発事業により新たに設置される道路における無電柱化の取扱いについて整理した「無電柱化の推進に関する法律を踏まえた開発許可制度の運用について(技術的助言)」を発出、令和5年5月には、無電柱化に関わる関係者(地方公共団体、開発事業者、電線管理者)の手助けとなるよう、無電柱化に係る課題とその解決策に資する情報を整理した「開発事業における無電柱化推進のためのガイドライン」を策定したところである。

このたび、同ガイドラインについて、開発事業における無電柱化において課題となっている開発事業者の費用負担軽減や地上機器等の配置の工夫等を含め、参考となる各地の無電柱化の事例を追加し、改訂を行った。

国土交通省のホームページ(下記URLを参照)に掲載しているので、同省では当協会加盟各社に対して周知を要請している。

なお、都道府県等の各開発許可権者に対しては、「開発事業における無電柱化推進のためのガイドラインの改訂について」(令和6年9月17日付国都計第111号)を通知している。

〔URL〕 [https://www.mlit.go.jp/toshi/city\\_plan/content/001611894.pdf](https://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/content/001611894.pdf)  
(「開発事業における無電柱化推進のためのガイドライン」)

【問合せ先】 国土交通省 都市局 都市計画課 03—5253—8293

## 市街地開発事業における無電柱化推進のためのガイドラインの改訂について

「市街地開発事業における無電柱化推進のためのガイドライン」の改訂について、国土交通省都市局市街地整備課と同省住宅局市街地建築課から当協会に周知依頼があった。

無電柱化の推進に関する法律(平成28年法律第112号、以下「無電柱化法」)第12条前段等により、都市計画法(昭和43年法律第100号)第4条第7項に規定する市街地開発事業その他これらに類する事業(以下「市街地開発事業等」)が実施される場合には、無電柱化が求められている。

このたび、令和4年5月に策定、令和5年6月に改訂した「市街地開発事業における無電柱化推進のためのガイドライン」について、コスト縮減に向けた取組みに関する内容を充実させ、改訂を行った。

国土交通省のホームページ(下記URLを参照)に掲載しているので、市街地開発事業において無電柱化を推進する上で参照するよう、同省では当協会加盟各社に対して周知を要請している。

〔URL〕 [https://www.mlit.go.jp/toshi/city/sigaiti/toshi\\_urbanmainte\\_tk\\_000085.html](https://www.mlit.go.jp/toshi/city/sigaiti/toshi_urbanmainte_tk_000085.html)  
(無電柱化関連施策>市街地開発事業における無電柱化推進のためのガイドライン)

【問合せ先】 国土交通省 都市局 市街地整備課 03—5253—8111 内線 32738



## 認定試験

### 不動産流通推進センター、「第9回宅建マイスター認定試験」受付開始

(公財)不動産流通推進センターは、10月1日(火)に「第9回宅建マイスター認定試験」の受験申込受付を開始した。

<「第9回宅建マイスター認定試験」概要>

【試験日時／試験地】 2025年1月29日(水) 13:00~15:00／東京・大阪。

【申込締切】 2025年1月9日(木) 17:00まで。【受験料】 1万5000円(消費税込み)。

【試験内容】 記述式試験で行い、内容はコンプライアンス、売買契約、重要事項説明。※出題範囲は、令和6年7月1日現在において公布されている法令による。

【受験資格】 現在、宅建業に従事している人のうち、次の要件のいずれかを満たしている人で、試験当日、有効な宅地建物取引士証を提示できること。①宅地建物取引士証取得後、5年以上の実務経験を有していること。②実務経験は5年未満だが、同センターが実施する「2024年宅建マイスター入門研修」(会場受講コース)を修了していること、又は「不動産流通

実務検定「スコア」で600点以上を得点していること。※勤務先が宅地建物取引業の免許(宅地建物取引業法第3条)を有している必要がある。※フォローアップカレッジ会員の受験要件については、「宅建マイスター認定試験」ホームページに記載している。

【合格発表】2025年2月予定。詳細については下記URLを参照すること。

〔URL〕<https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/press/2024/NR241001.pdf>  
(「第9回宅建マイスター認定試験」ニュースリリース)

<https://www.retpc.jp/meister/> (「宅建マイスター認定試験」ホームページ)

【問合せ先】(公財)不動産流通推進センター 宅建マイスター係 03—5843—2078  
(「宅建マイスター認定試験」に関すること)

## セミナー

### 日本住宅総合センター、「第111回 住宅・不動産セミナー」10月17日開催

(公財)日本住宅総合センターは、第111回 住宅・不動産セミナー「テーマ①:今後のマンション政策のあり方/テーマ②:マイナス金利解除はマンション価格に影響する?」を10月17日(木)に開催する。

【日時】10月17日(木) 14:00~16:00。【会場】AP市ヶ谷8階「Aルーム」(東京都千代田区)。【テーマ】①今後のマンション政策のあり方=歌代純平氏[国土交通省住宅局参事官(マンション・賃貸住宅担当)付企画専門官]。②マイナス金利解除はマンション価格に影響する?=渡邊布味子氏[株ニッセイ基礎研究所金融研究部准主任研究員]。【参加費】無料。

【申込締切日】10月15日(火)まで。ただし、定員150名に達し次第申込受付を締め切る。申込方法など詳細については下記URLを参照すること。

〔URL〕[https://www.hrf.or.jp/app/uploadfiles/seminar\\_111.pdf](https://www.hrf.or.jp/app/uploadfiles/seminar_111.pdf)  
(セミナー案内と会場地図)

<https://www.hrf.or.jp/semi> (セミナー申込専用サイト)

【問合せ先】研究部 住宅・不動産セミナー担当 03—3264—5901

### 住宅・建築SDGs推進センター、「第51回月例セミナー」10月25日開催

(一財)住宅・建築SDGs推進センター(IBECS)は、住宅・建築SDGsフォーラム 第51回月例セミナー「SDGs達成に向けたBEST健康評価ツール『BHAT』の開発と住宅性能検討への活用」[共催:(一社)日本サステナブル建築協会(JSBC)]を10月25日(金)にオンライン形式で開催する。

【司会】林立也氏(千葉大学大学院准教授)。

【講師】芹川真緒氏(神奈川大学建築学部建築学科准教授)。

【日時】10月25日(金) 16:30~18:00。【開催方法】オンライン形式(ZOOMによるWebinar方式)。【参加費】無料。【定員】500名。申込方法など詳細は下記URLを参照すること。

〔URL〕[https://www.ibecs.or.jp/sdgsforum/doc/sem\\_51th\\_241025.pdf](https://www.ibecs.or.jp/sdgsforum/doc/sem_51th_241025.pdf)

【問合せ先】(一財)住宅・建築SDGs推進センター(IBECS)  
住宅・建築SDGsフォーラム事務局 E-mail:sdgsforum@ibecs.or.jp