

# 基礎研 レポート

## 一戸建注文住宅取得層の若年化傾向を読み取る

### 2000年代における一戸建注文住宅の動向

社会研究部門 研究員 塩澤 誠一郎  
(03)3512-1814 shiozawa@nli-research.co.jp

#### [要旨]

1

2000年代における一戸建注文住宅の顧客動向をみると、顧客の低年齢化が特徴として挙げられる。その背景には、初めて住宅を取得する層（一次取得層）が一戸建注文住宅を選択するケースの増加がある。

2

一次取得層の動向をみると、世帯年収が伸び悩むなかでの建築費の上昇に伴う取得費の負担増に直面しつつも、延べ床面積を縮小することで調整する姿が浮かび上がる。

ただし、建築費がそれを上回る水準で上昇してきた現実があり、これに対しては、借入と贈与の大幅な増加で対応している。一次取得層の一戸建注文住宅の取得を支えているのは、借入であり贈与であるが、とりわけ贈与の寄与が大きいことが特徴となっている。

3

一次取得層の増加要因に、団塊ジュニア世代の動向が挙げられる。2000年代に住宅取得時期を迎えた団塊ジュニア世代は、子育てに積極的にかかわる意識や家族との時間を大切にする志向が高く、こうした意識が住まいに対するこだわりにつながり、一戸建注文住宅を選択させたようだ。

加えて、住宅金融公庫廃止後の民間金融機関による多様な住宅ローン商品の供給が、低金利情勢下と相まって借入しやすい状況を生み、さらに住宅ローン減税、贈与税の特例といった税制が、取得を後押ししたと言える。

4

現状の人口構成や将来人口の動向を捉えると、今後はこれまでのような一次取得層の数量的な増加は見込めないであろう。しかし現状において全体の40~50%を占める一次取得層が住宅選択場面で残

したトレンドは、団塊ジュニア世代の影響一巡後も尾を引くものと考えられる。なぜなら、今後も一次取得層の主役は若い世代であり、その総数が減少しても、子育てのための住まいづくりへの関心が薄まることはないと考えられるからである。また、一層進行する少子高齢社会において、次世代育成の観点から住まいの重要性が今以上に社会的に高まっていくことも想定される。

したがって、団塊ジュニア世代が押し上げた一次取得層における住まいや住環境への意識の高まりを捉えて、若い世代が良質な一戸建注文住宅を取得できるよう、引き続き融資や税制に係る政策面からの支援が重要になる。さらに、延べ床面積をこれ以上縮小せずに取得できる環境を整えることにも目を配る必要があるが、これには一戸建注文住宅業界の努力に負う部分も大きい。

#### [謝辞]

本研究は、社団法人住宅生産団体連合会の委託により、ニッセイ基礎研究所が実施した調査研究に基づいている。本稿執筆を了承いただいた社団法人住宅生産団体連合会に深謝申し上げる。

#### [目次]

### 1 ―はじめに ～2000年代の住宅政策と一戸建注文住宅

#### 1 | 住宅政策の動向

- (1)住宅関連法改正の動向
- (2)住宅金融
- (3)住宅税制

#### 2 | 一戸建注文住宅の現状

- (1)一戸建注文住宅とは
- (2)住宅着工
- (3)住宅ストック

#### 3 | 一戸建注文住宅の社会的位置付け

- (1)10、20年前との比較
- (2)一戸建持ち家に対する国民の意識
- (3)持家政策と近年の環境の変化

### 2 ―2000年代における一戸建注文住宅顧客の動向

#### 1 | 調査の概要

#### 2 | 顧客像の変化

- (1)世帯主年齢の推移
- (2)世帯年収の推移
- (3)世帯構成・世帯人数の推移
- (4)従前住宅の種類・新築形式
  - ①従前住宅の種類
  - ②新築形式

### 3 ―一次取得層の動向

- 1 | 一次取得層の顧客像
  - (1)一次取得層の増加
  - (2)一次取得層の年齢と年収
  - (3)一次取得層の建築動機
- 2 | 一次取得層が取得した一戸建注文住宅の取得費と規模
  - (1)建築費と取得費の推移
  - (2)延べ床面積の推移
- 3 | 一次取得層の取得資金
- 4 | 一次取得層顧客動向のまとめ
  - (1)世帯主の低年齢化と世帯年収の伸び悩み
  - (2)延べ床面積の縮小だけでは吸収しきれない取得費の上昇
  - (3)贈与と借入の増加
  - (4)一次取得層動向のまとめ
- 4— 一次取得層増加の要因と建築費上昇の要因
  - 1 | 一次取得層増加の要因
    - (1)一次取得層の意識の変化に伴う需要増
    - (2)持ち家取得を政策的に後押し
  - 2 | 建築費上昇の要因
    - (1)鉄鋼資材価格の上昇
    - (2)住宅性能の向上
- 5— 今後の課題

# 1 ―はじめに ～2000年代の住宅政策と一戸建注文住宅

## 1 | 住宅政策の動向

### (1)住宅関連法改正の動向

2000年代の住宅政策の動向を見ると、まず8期続いた住宅建設五箇年計画の最終期間であったことと、それに代わって誕生した住生活基本計画の最初の期間であることが指摘できる。2006年に成立した住生活基本法は、住宅ストック量が充足し、本格的な少子高齢社会の到来を前に、国民の住生活の質の向上を図る住宅政策へとそのあり方を根本から見直したものである。

消費者保護という観点から法制度が充実した10年であったことも指摘できる。2000年に「住宅の品質確保の促進等に関する法律」が施行され、瑕疵担保責任が義務づけられるとともに、「住宅性能表示制度」がスタートした。

2006年の耐震偽装事件によりさらなる法制度の拡充が必要となり、建築基準法が改正され、「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」が成立した（2007年）。

さらに安全な国土の形成、超高齢社会への対応、地球温暖化対策といった政策課題への対応から、具体的な住宅政策が打ち出されてきた点も近年の特徴といえる。2006年の耐震改修促進法改正による耐震診断及び耐震改修に係る支援制度の充実、2007年のバリアフリーリフォームに対する減税措置、2008年の省エネ法改正による、新築一戸建て住宅の省エネ性能向上を促す措置の義務化、2009年の住宅版エコポイントの創設などである。

2009年に施行された「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」は、ストック型社会の実現に向けて長期間住み続けられる良質な住宅ストックの形成を成り立たせるための制度を構築し、長期優良住宅認定制度、中古流通促進制度に加えて、関連する制度融資や減税措置が図られた。

図表 1-1-1 住宅政策の動向

西暦	00	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10
和暦	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
住宅政策		八期五計									
計画											
融資											
安全性確保				・フラット35導入 ・建築基準法改正 ・シックハウス対策							
質の向上											
耐震性											
バリアフリー											
省エネ											
調査											

(注)背景影は景気の谷期を示す  
(資料)ニッセイ基礎研究所作成

### (2)住宅金融

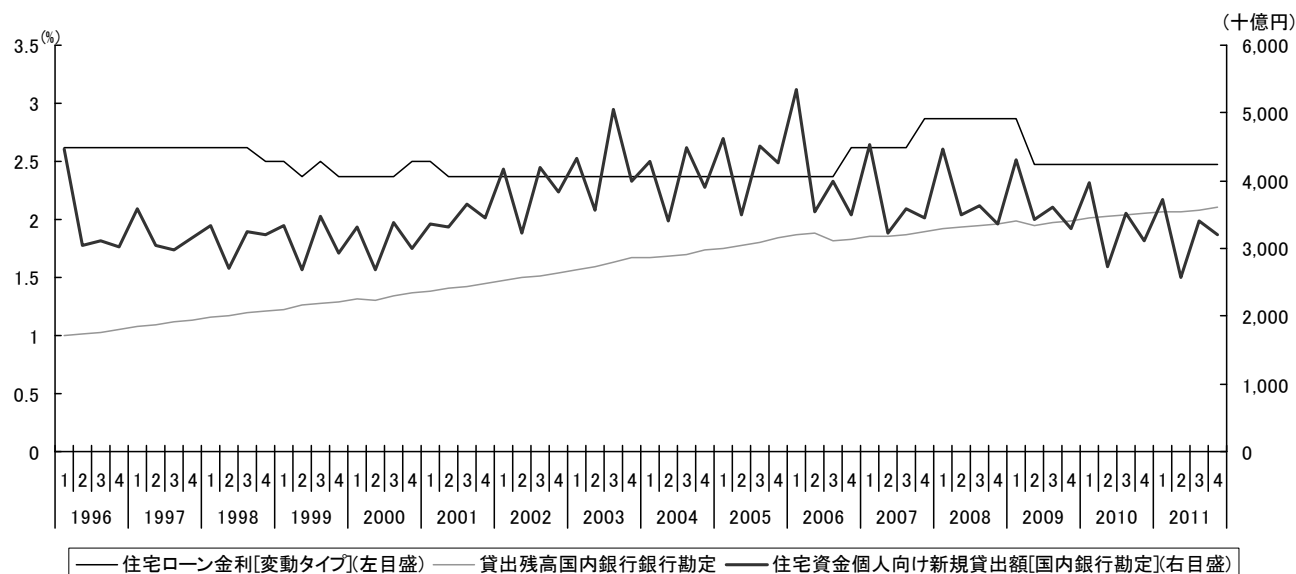
住宅融資制度としては、住宅金融公庫が2003年に証券化支援事業を開始し、それまでの公庫直接融資に代わって「フラット35」<sup>1</sup>が導入された。2007年には住宅金融公庫が廃止され、住宅金融支援機

<sup>1</sup> 住宅金融支援機構が証券化により金融市場で長期の資金調達を行い、提携する民間金融機関に供給して住宅取得者に長期固定金利で融資する

構となって、「フラット 35S（優良住宅取得支援制度）」や「フラット 50」など政策誘導型の融資制度を導入してきている。

このような中で、新たにフラット 35 を取り扱うモーゲージバンクが増加した。同時に、民間金融機関は多様な住宅融資商品を消費者に提供し、低金利情勢下とも相まって、住宅ローンの貸出を増加させていった。

図表 1-1-2 住宅ローン新規貸出額の推移



(注1) 金利の出所は三菱東京UFJ銀行。2007年10月値までは、日本経済新聞。「短期プライムレート連動長期基準金利」を基準とする変動利率。  
 (注2) 住宅資金個人向け新規貸出額の出所は日本銀行調査統計局「個人向け貸出金(住宅資金)」。「国内銀行」は、1993年第3四半期までは信託子会社、外銀信託を除く銀行(相互銀行を含む)の銀行勘定、信託勘定の合計。1993年第4四半期以降1999年第1四半期までは、国内銀行(外銀信託を含まず)の銀行勘定、信託勘定の合計。1999年第2四半期以降、国内銀行の銀行勘定、信託勘定、海外店勘定(国内向け)の合計。ただし、整理回収機構、紀伊預金管理銀行、日本承継銀行、第二日本承継銀行、ゆうちょ銀行を除く。1999年第1四半期までは、住宅抵当証書による譲受分は新規貸出(譲渡分は返済)に計上。

### (3)住宅税制

住宅税制も経済対策と密接な関係を持って改正が行われてきた。とりわけ、1999年に導入された住宅ローン税額控除制度は最高控除額 587.5 万円というもので、長引く経済低迷を背景に、経済波及効果の大きい住宅建設を促進する目的で導入された。2001年度税制改正では、「住宅ローン減税<sup>2)</sup>」として最高控除額が 500 万円に引き下げられるものの制度が継続された。

国内経済が安定的になると、2004年度税制改正では、2008年度まで最高控除額等が毎年段階的に縮減されることとなった。しかし2008年度税制改正では、経済金融情勢の悪化から、経済に大きな波及効果を期待できる住宅投資の活性化を図るため、住宅ローン減税を大幅に拡充した。

住宅取得に影響が大きい相続・贈与税については、2001年度に住宅投資を促進する目的から、住宅取得資金贈与における非課税限度額が 300 万円から 550 万円に引き上げられた。この制度は 2005年度に廃止されるが、2009年度には経済危機対策の一環として新たな特例が創設され、500 万円の非課税額が設けられている。

形態の住宅ローン。フラット 35S は一定の要件を満たした優良な住宅に対し金利を引き下げる制度。フラット 50 は長期優良住宅の認定を受けた住宅について、償還期間の上限を 50 年間とする制度。

<sup>2)</sup> 個人が民間金融機関等から住宅ローンを借り入れ、住宅を取得し自己居住した場合、一定要件の下居住した年以降 10 年間にわたり、住宅ローンの年末残高の一定割合を所得税額から控除する制度。

図表 1-1-3 住宅・土地税制の動向

西暦 和暦	00 12	01 13	02 14	03 15	04 16	05 17	06 18	07 19	08 20	09 21	10 22
国土・土地政策			・都市再生特別措置法		・景観法		・国土形成計画法				
住宅・土地税制			・資産流動化法・投信法 ・J-リート市場発足 ・都市再生本部発足								
【消費税】											
【流通税関係】 ◎登録免許税											
◎不動産取得税				・改正↓ 税率1/2特例 土地分の負担 調整廃止			・改正↑ 本則税率 土地売買 のみ1/2		・改正↑ 土地売買移転登記 税率引き上げ		
【相続・贈与税関係】				・標準税率 引き下げ↓3%			・家屋標準 税率3.5%↑		・住宅以外の家屋標準 税率引き上げ4%↑		
◎住宅ローン減税			・小規模宅地特例拡充↓ ・贈与税改正↓ 基礎控除額引上げ60万円→110万円 5分5乗方式非課税限度額引上げ 300万円→550万円	・相続時精算課税制度↓		・5分5乗方式廃止				・住宅取得資金贈与 非課税特例↓ 非課税額500万円	
◎住宅ローン減税		・住宅ローン減税制度			・段階的縮減↑				・改正↓ 控除最高限度額引上げ 500万円 投資型減税制度		
◎固定資産税・都市計画税		評価替え		評価替え	・条例減額制度↓		評価替え			評価替え ・住宅地等に係る 条例減額制度創設↓	
◎譲渡所得税				・特別土地保有税課税廃止↓							
◎譲渡所得税				・譲渡税緩和↓ 長期15%、短期30% 100万円特別控除廃止↑ 他所得との損益通算廃止↑						・譲渡税緩和↓ 長期譲渡所得の 1千万円特別控除 先行取得課税特例	
◎耐震改修促進税制				・都市再生促進税制創設↓			・耐震改修促進税制↓	・バリアフリー改修促進税制↓	・長期優良住宅特例↓	・省エネ改修促進税制↓	

(注)背景影は景気の谷期を示す。矢印はそれぞれ↑重課、↓軽課となる改正を示す。  
(資料)ニッセイ基礎研究所作成

## 2 | 一戸建注文住宅の現状

### (1) 一戸建注文住宅とは

一戸建て住宅とは、一棟の建物に一戸の住宅を建てる型式である。注文住宅とは、自分の土地に、住宅の設計、施工を業者などに注文して建てる住宅の取得方法である。

すなわち、既に建築されている一戸建て住宅（建売住宅、分譲住宅、既存住宅）を購入するのではなく、もともと保有していた土地、あるいは新たに取得した土地に、建築士やハウスメーカー、工務店に間取りや内装、設備、外観などについて、自分の希望を伝えて建築するというものである。

### (2) 住宅着工

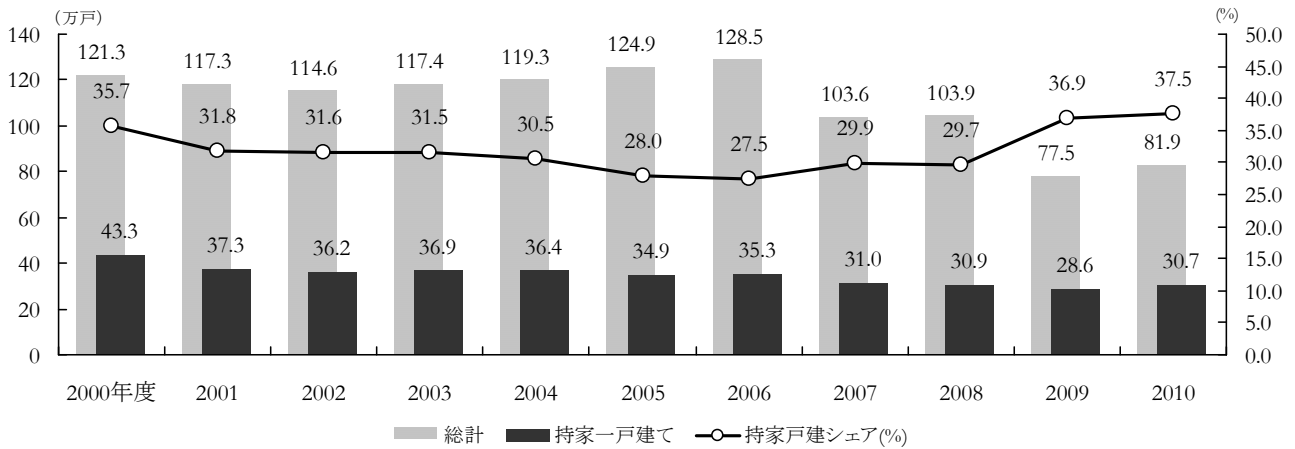
住宅着工統計による「持家」は、「建築主が自分で居住する目的で建築するもの」と定義されていることから、ほぼ注文住宅と同義と考えることができる。

これを見ると、2010年度の一戸建持家の着工戸数は30万7,178戸となっている。2001年度以降は概ね30万戸台で推移している。住宅着工戸数全体に占める割合は、直近の2009、2010年度では36.9%、37.5%と高まってきた。足許の推移を見ると、2000年度以降の低下傾向が2006年度を底として増加に転じた形となっているが、概ね毎年供給される住宅の3~4割、30万戸程度が一戸建注文住宅と見る

ことができる。

これに対し、2010年度の一戸建分譲住宅は11.3万戸で、住宅着工戸数全体に占める割合は13.8%となっている。一戸建の供給戸数は、分譲住宅（建売住宅）より、注文住宅の方が多いためである。

図表 1-2-2 住宅着工戸数の推移



(資料)「住宅着工統計」国土交通省を基にニッセイ基礎研究所作成

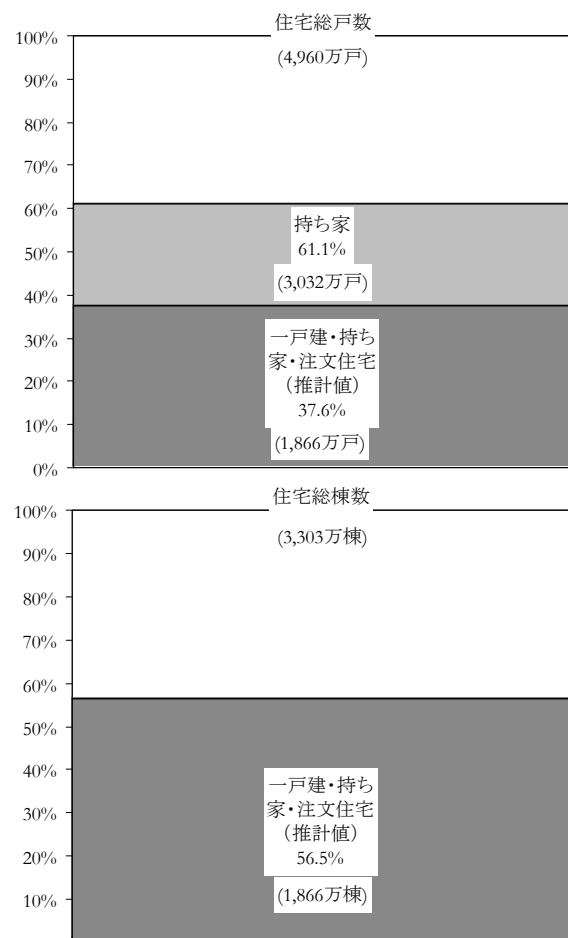
### (3)住宅ストック

住宅・土地統計調査における、注文住宅に該当する集計は、持ち家取得方法別集計の「新築」<sup>3</sup>と「建て替え」<sup>4</sup>の戸数が該当し、その合計は、2,246万戸となっている。ただし、ここには一戸建以外の建て方も含まれている。

他方、同調査によれば、持ち家における一戸建ての割合は約83%であるので、仮にこの割合を前述の新築と建て替えの合計に乗じると、一戸建注文住宅のストック戸数は1,866万戸と推計できる。これは総住宅戸数4,960万戸<sup>5</sup>の約37.6%となる。つまり既存住宅全体の4割近くが、一戸建注文住宅と言える。

また、住宅の総棟数は3,303万棟である。一戸建ては戸数イコール棟数であるから、1,866万棟が一戸建注文住宅で、総棟数の約56.5%となる。つまり現在の街並みを形成している住宅の半数以上が、一戸建注文住宅ということになる。

図表 1-2-3 住宅ストックに占める一戸建・持ち家・注文住宅の割合・戸数、棟数



(資料)「平成20年住宅・土地統計調査」総務省を基にニッセイ基礎研究所作成

<sup>3</sup> 住宅・土地統計調査の「新築」の定義は、「新しく住宅(持ち家)を建てた場合又は以前あった住宅以外の建物や施設を取り壊してそこに新しく住宅(持ち家)を建てた場合」である。

<sup>4</sup> 同じく「建て替え」の定義は、「以前あった持ち家を壊して同じ敷地の中に新しく住宅(持ち家)を建てた場合」である。

<sup>5</sup> ここでの総住宅戸数は居住世帯ありの住宅である。

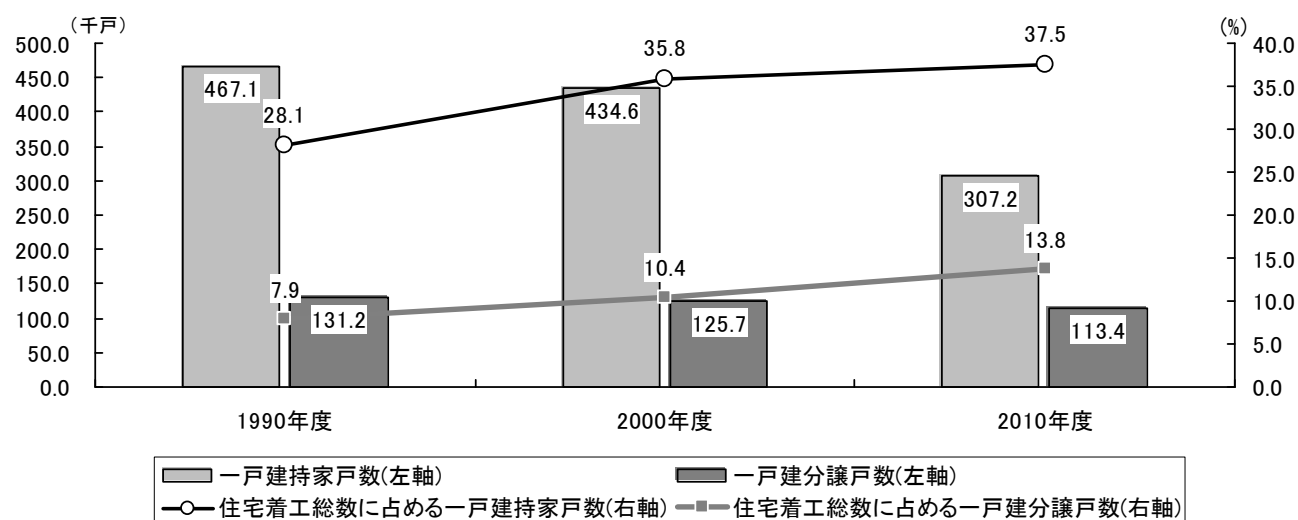
### 3 | 一戸建注文住宅の社会的位置付け

#### (1) 10、20 年前との比較

2010 年度の住宅着工総戸数は約 82 万戸だが、それは、2000 年度の約 68%、1990 年度の約 49% という水準である。2009 年度はリーマンショックの影響で例年より極端に住宅着工戸数が減少し、2010 年度も回復には至っていないという特殊要因はあるとしても、既に世帯数を上回る住宅ストックがあり、また、人口も減少する中で、住宅着工自体が構造的に縮小する局面に至ったと考えられる。

この中で一戸建持家を見ると、着工戸数は 1990 年度の 46.7 万戸、2000 年度の 43.5 万戸から、2010 年度には 30.7 万戸まで低下している。一方住宅着工戸数全体に占める割合は、1990 年度の 28.1% から、2000 年度は 35.8%、2010 年度が 37.5% と、むしろ高まっている。同様に、分譲住宅の中で一戸建分譲住宅の割合が高くなっている。

図表 1-3-1 持家、分譲住宅着工戸数、割合の推移



(資料)「住宅着工統計/国土交通省」を基にニッセイ基礎研究所作成

#### (2) 一戸建持ち家に対する国民の意識

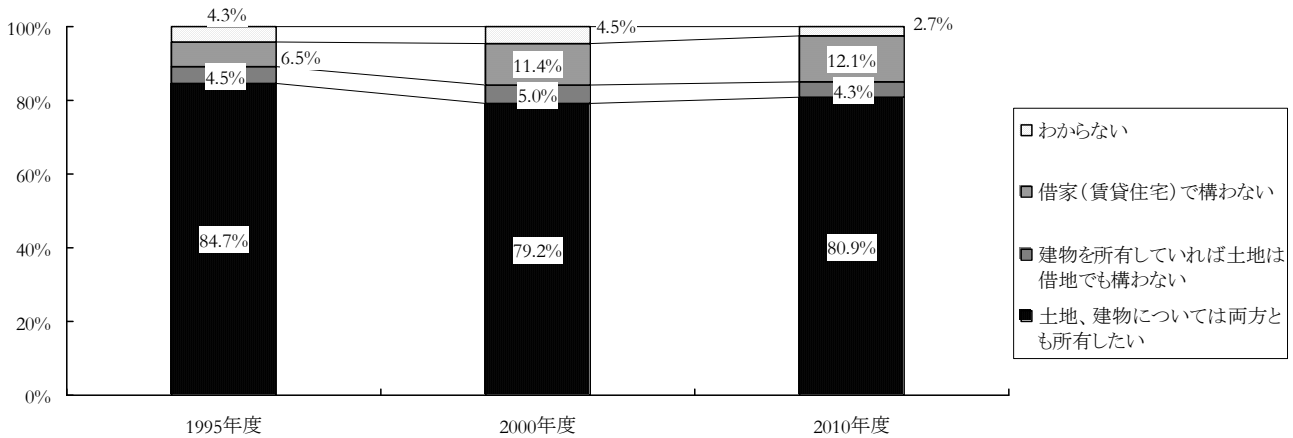
住宅着工自体が減少する中で、一戸建の割合が増える背景には、国民の持ち家志向や一戸建志向が依然として根強いことが挙げられる。

「土地問題に関する国民の意識調査」<sup>6</sup>によると、住宅の所有に関する意識では、2010 年度に全体の 8 割以上が「土地、建物については両方とも所有したい」と回答しており、この割合は 1995 年度の 84.7% より低下したものの、10 年前の 2000 年度の 79.2% より高まっている。また今後望ましい住宅形態では、「一戸建」が 74.1% を占めている。この割合は 9 割以上を占める 1995 年度と比べると大幅に低下したものの、2000 年度の 77.9% からは、小幅低下にとどまる動きとなっている。

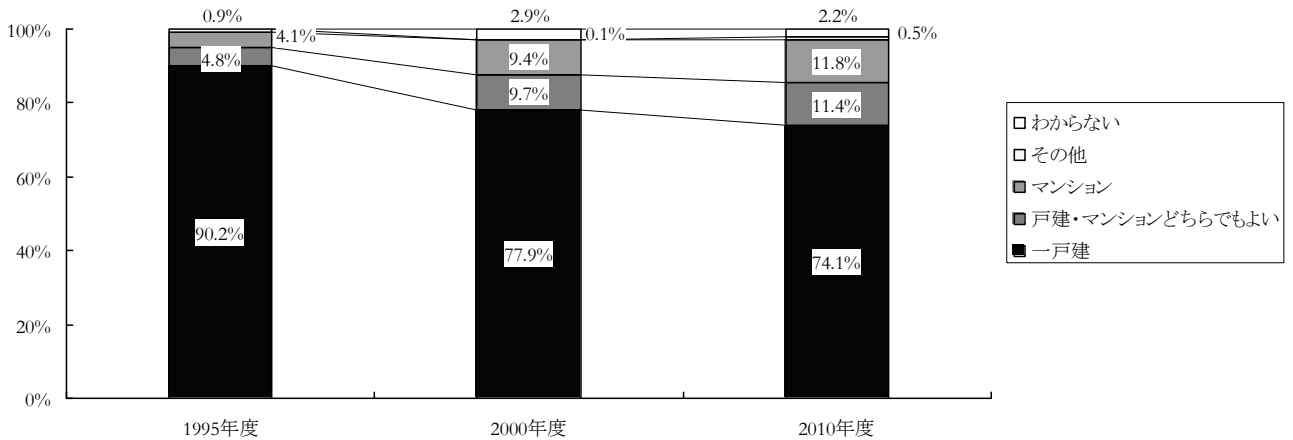
<sup>6</sup> 国土交通省が 1993 年度から毎年実施している調査。全国の 20 歳以上の者 3,000 人を対象に、調査員による面接聴取方式で実施



図表 1-3-2-1 住宅の所有に関する意識



図表 1-3-2-2 今後望ましい住宅形態



(資料)「土地問題に関する国民の意識調査/国土交通省」を基にニッセイ基礎研究所作成

### (3)持家政策と近年の環境の変化

持家の供給、取得を支えてきたのは、戦後の政府による持家政策があることは言うまでもない。住宅金融公庫による長期固定金利の個人住宅融資制度、分譲住宅建設資金融資制度、住宅ローン減税、優良住宅地税制特例等の様々な支援施策が、戦後の住宅難の解消から質の向上を目指した住宅建設計画の下で展開されてきた。

そして国民に住生活の安定をもたらすと共に、住宅建設による経済効果は日本の経済を支え、資産バブル期は GDP に占める民間住宅投資が年間 20 兆円を超える規模に達した。しかし、バブル経済崩壊後の状況は大きく変化し、特に最近の 10 年間ほどは、住宅建設計画の廃止、住宅金融公庫直接融資の廃止など、住宅供給、住宅取得を取り巻く環境が様変わり、10 兆円台での推移となった。

ただし、このような状況においても前述のとおり、国民の一戸建持家ニーズは高く、住宅ストック戸数の 4 割、棟数の 5 割を超える一戸建注文住宅は、国民生活の安定化、安定的な経済成長、美しい国土の形成、低炭素社会の実現といった政策課題への対応において重要な位置を占めている。

このようにみると新規供給ばかりでなく、今後のストック更新、つまり老朽化した住宅の建て替え、買い換えについても、一戸建注文住宅への期待は高いものがある。そして何より、ユーザーにとって一戸建注文住宅の魅力は、自分の思いどおりの家を建てることのできることであり、その魅力が一戸建注文住宅に対するニーズの源泉であることは今後も揺るぎないであろう。

## 2—2000年代における一戸建注文住宅顧客の動向

### 1 | 調査の概要

社団法人住宅生産団体連合会（以下、住団連）の会員企業<sup>7</sup>を対象に2000年から実施している「戸建注文住宅の顧客実態調査」（以下、顧客実態調査）の結果を用いて、2000年から2010年まで約10年間の顧客動向を分析する。

顧客実態調査は、各企業における、各年の年初から年末までに成約した一戸建注文住宅物件について、物件が該当する調査対象都市圏域<sup>8</sup>毎に、各企業の担当者が無作為に抽出したサンプルを基に実施している。なお、各年のサンプル数は、2004年に2,794票と3,000票を割り込んだものの、概ね3,000票以上を確保している。

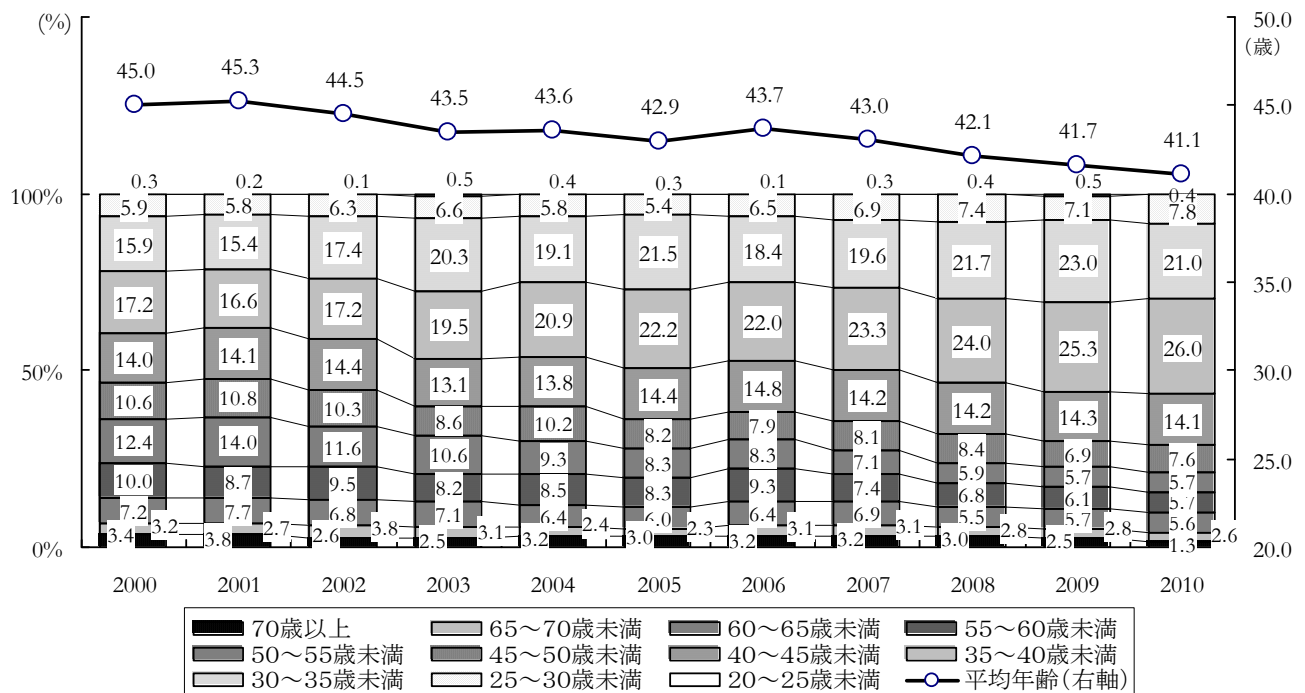
### 2 | 顧客像の変化

#### (1) 世帯主年齢の推移

世帯主の平均年齢は、2000年に45.0歳、2001年に45.3歳と45歳代が調査開始から2ヶ年続いたが、以降は概ね低下傾向で推移してきており、2000年から2010年にかけて4歳程度若くなった。

世帯主平均年齢の低下要因としては30代の割合の増加が認められる。2000年の30～35歳未満の割合が約16%、35～40歳未満の割合が約17%であったが、2010年はそれぞれ、21%、26%となり、あわせて約14ポイントの増加である。

図表 2-2-1 世帯主年齢の推移



(資料)「戸建注文住宅の顧客実態調査/社団法人住宅生産団体連合会」を基にニッセイ基礎研究所作成

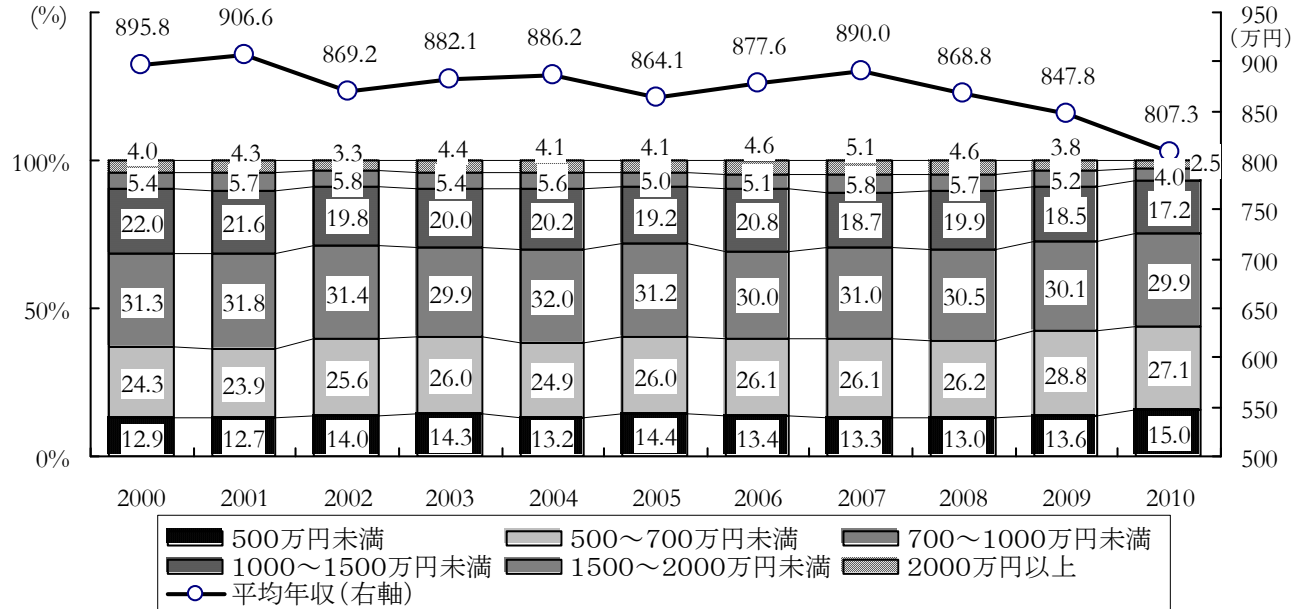
<sup>7</sup> 大手ハウスメーカーが主。年によって企業数が変動しているが、最多年23社、最少年15社である。

<sup>8</sup> 調査対象都市圏域は東京圏(埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県)、名古屋圏(岐阜県、愛知県、三重県)、大阪圏(京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、滋賀県)、地方都市圏(次の政令指定都市の合計 | 札幌市、仙台市、広島市、福岡市、静岡市)である。ただし滋賀県と静岡市は2010年のみ。

## (2)世帯年収の推移

平均世帯年収は、2001年の906.6万円が最高で、以降2008年まで860万円代から、890万円代の間で推移してきた。その後は、減少傾向が顕著となり、2010年には807.3万円まで低下した。また、2009年以降は、700万円未満の割合が40%を上回り、さらに増加する兆しが出ている。

図表 2-2-2 世帯年収の推移

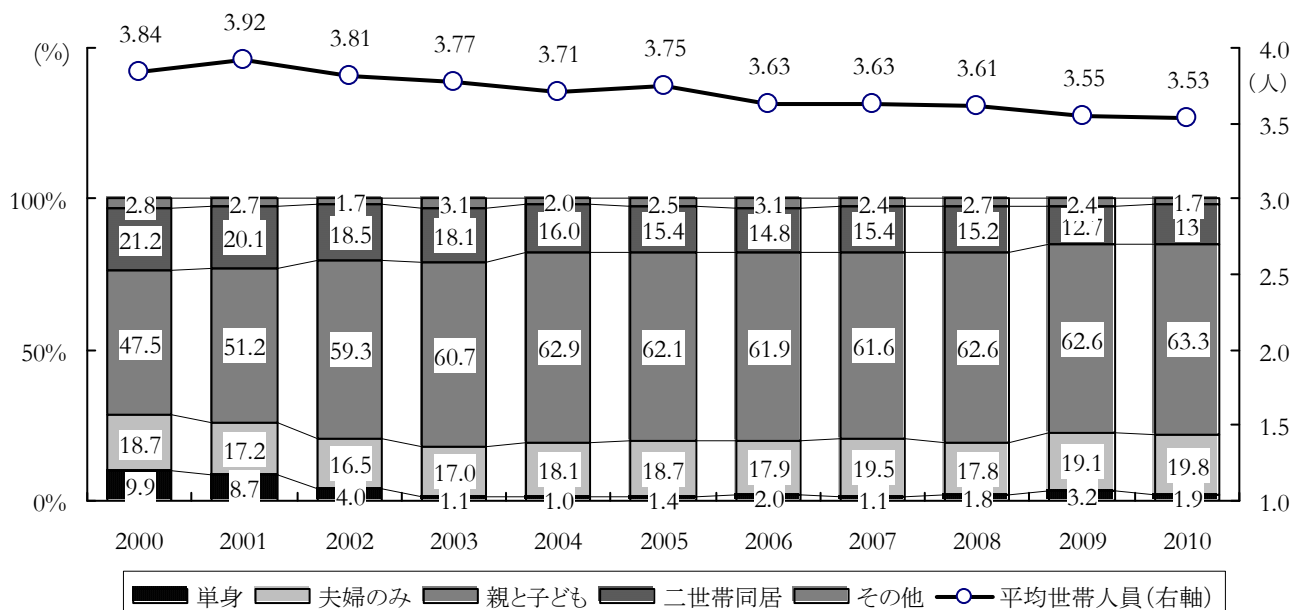


(資料) 社団法人住宅生産団体連合会「戸建注文住宅の顧客実態調査」を基にニッセイ基礎研究所作成

## (3)世帯構成・世帯人数の推移

平均世帯人員は、2001年の3.92人をピークに概ね低下傾向で推移しており、2010年は3.53人まで低下した。世帯構成をみると、二世帯同居世帯の割合が徐々に低下している一方、親と子ども世帯の割合が少しずつ高くなっている。

図表 2-2-3 世帯構成・世帯人員の推移



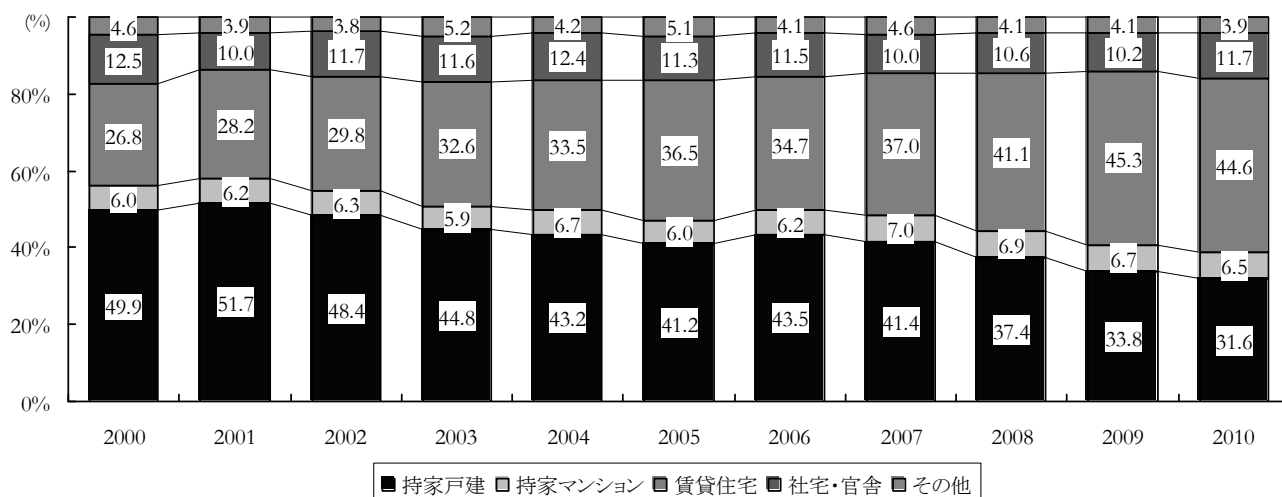
(資料) 社団法人住宅生産団体連合会「戸建注文住宅の顧客実態調査」を基にニッセイ基礎研究所作成

#### (4)従前住宅の種類・新築形式

##### ①従前住宅の種類

従前住宅（一戸建注文住宅に入居する以前に住んでいた住宅）の種類をみると、約10年間で持家戸建の割合が低下し、賃貸住宅の増加が顕著である。2000年の賃貸住宅の割合は26.8%であったが、2010年は44.6%に達している。この約10年間で、一次取得段階で一戸建注文住宅を取得する顧客が増えたことを示している。

図表 2-2-4-1 従前住宅のタイプ



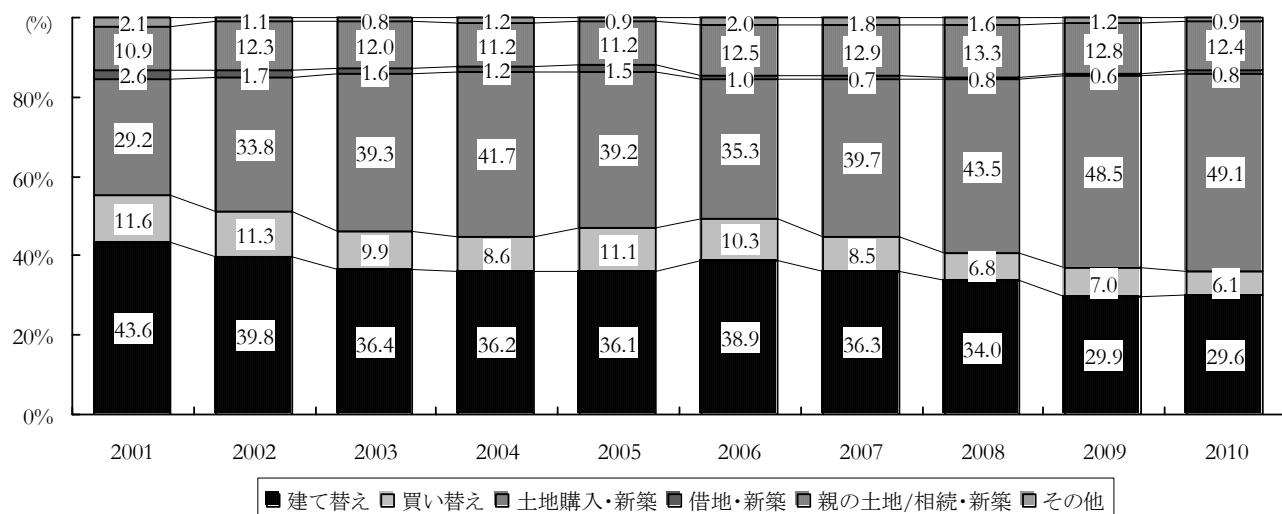
(資料) 社団法人住宅生産団体連合会「戸建注文住宅の顧客実態調査」を基にニッセイ基礎研究所作成

##### ②新築形式

新築の形式を見ると、約10年で建て替えの割合が低下し、新たに購入した土地に新築（土地購入・新築）の割合が増加してきたことがわかる。2000年の土地購入・新築の割合は29.2%であったが、2010年は49.1%を占めている。

従前住宅のタイプで賃貸住宅の割合が増加してきたことと相関的であり、ここでも一次取得層が増加してきたことが認められる。

図表 2-2-4-2 新築の状況別構成比



(資料) 社団法人住宅生産団体連合会「戸建注文住宅の顧客実態調査」を基にニッセイ基礎研究所作成

### 3— 一次取得層の動向

#### 1 | 一次取得層の顧客像

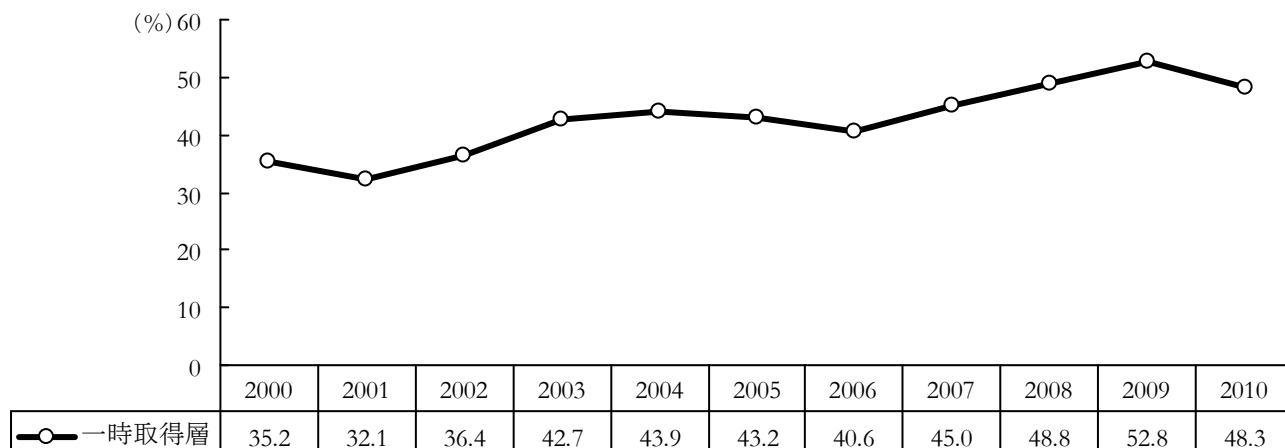
##### (1)一次取得層の増加

前述のとおり、この約10年間で顧客の低年齢化が大きな特徴として挙げられる。それは、従前住宅が賃貸住宅である顧客（賃貸住宅から住み替えた顧客）や、新たに購入した土地に新築した顧客の割合が増加していることと相関している。つまり一次取得層が増えたことが、顧客の低年齢化に繋がったとみることができる。

そこで、一次取得層の定義を、従前住宅が持家以外で、新築形式は「新たに購入した土地に新築（土地購入・新築）」あるいは、「新たに借地して購入（借地・新築）」、「親の土地あるいは相続した土地に新築（親の土地／相続・新築）」の顧客として、全体に占める割合の推移を出すと図表3-1-1のようになる。

これをみると、一次取得層の割合がやはり増加傾向で推移してきたことが分かる。割合が最も低かった2001年の32.1%から、2004年には43.9%となり、2005、2006年は低下したものの、その後は直線的に増加し、2008年以降は5割近辺にある。

図表3-1-1 一次取得層の割合推移



(資料) 社団法人住宅生産団体連合会「戸建注文住宅の顧客実態調査」を基にニッセイ基礎研究所作成

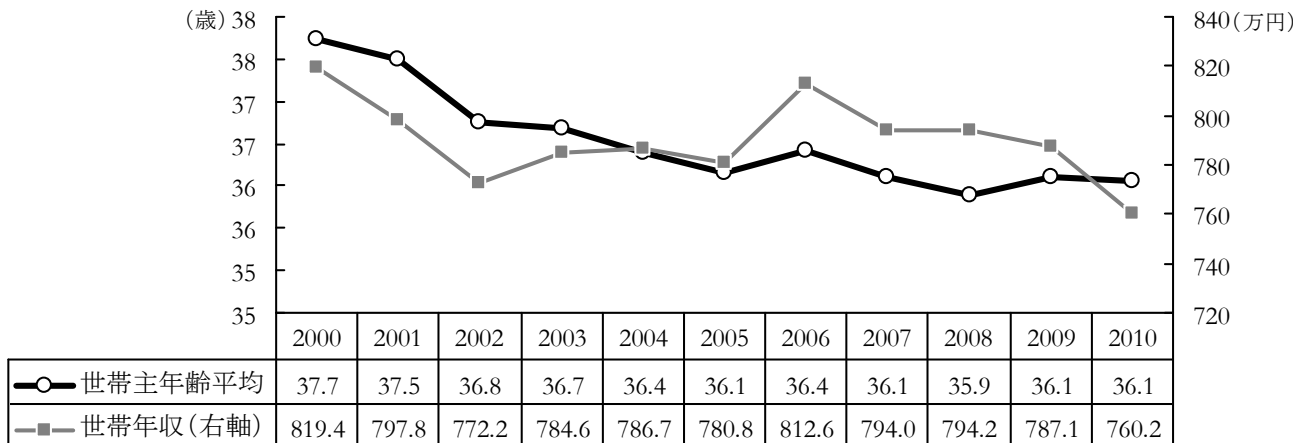
##### (2)一次取得層の年齢と年収

一次取得層の世帯主年齢は2000年の37.7歳が過去約10年で最も高く、2005年の36.1歳まで直線的に低下し、2006年にわずかに上昇するが、2007年に再び低下し以降は36歳付近で推移している。一次取得層の増加に伴って顧客層全体の平均年齢を下げたが、一次取得層自体の平均年齢も低下してきたことが分かる。

一次取得層全体の平均世帯年収は、世帯主年齢同様2000年が過去約10年で最も高く、約819万円となっている。2002年に約772万円まで低下し、その後若干のリバウンドが見られたが、2010年にはそれを下回った。

世帯主年齢の低年齢化が進行する中で、世帯年収は伸び悩み傾向で推移してきたといえる。

図表 3-1-2 一次取得層の世帯主年齢・世帯年収

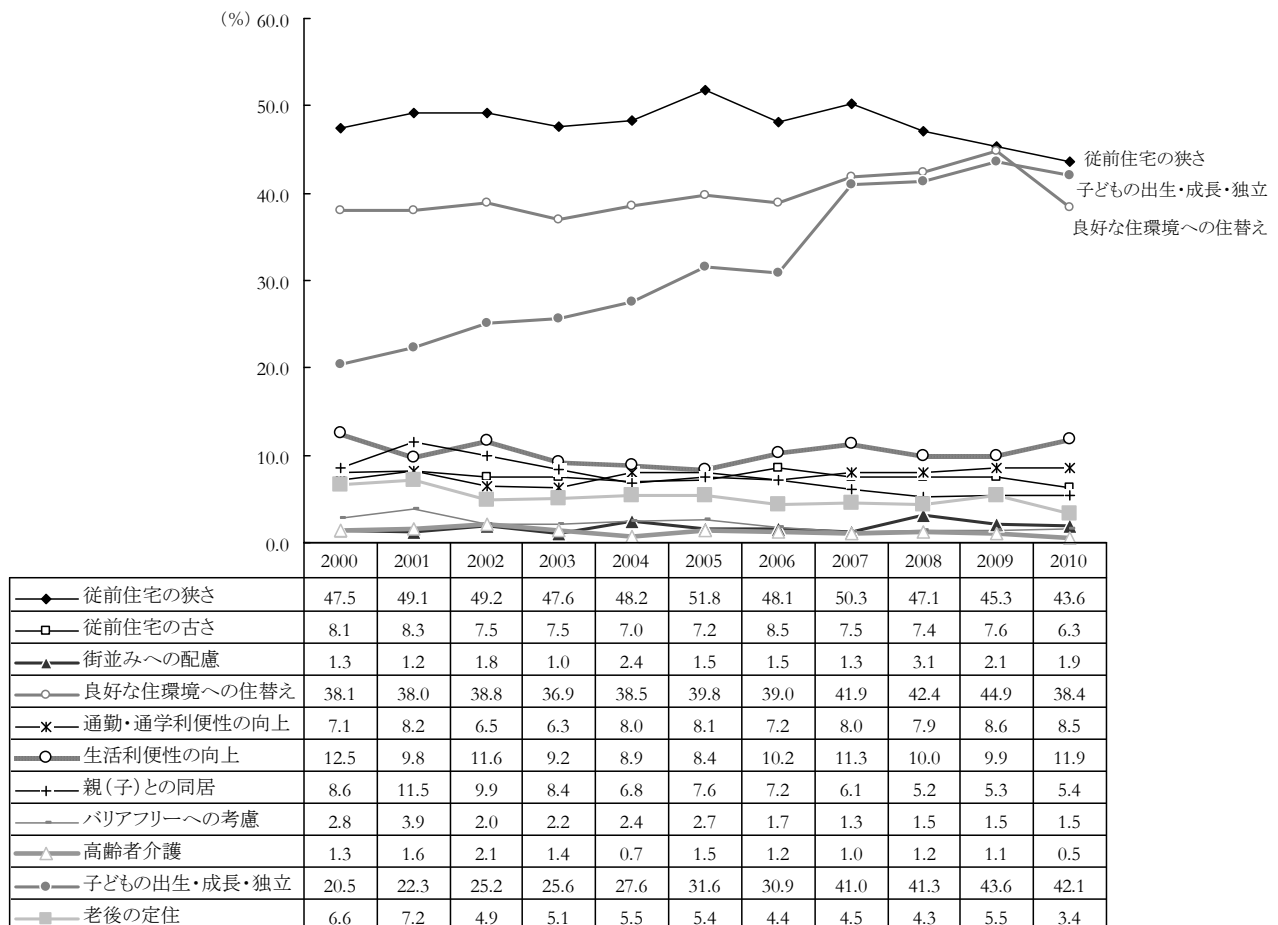


(資料)「戸建注文住宅の顧客実態調査/社団法人住宅生産団体連合会」を基にニッセイ基礎研究所作成

### (3)一次取得層の建築動機

一次取得層の建築動機をみると、「従前住宅の狭さ」が約10年間一貫して最も高い割合となっており、次いで「子どもの出生・成長・独立」、「良好な住環境への住み替え」が高くなっている。特に、「子どもの出生・成長・独立」の割合は、2000年以降足許にかけて2倍以上まで伸びており、他の動機に比べて抜き出ている。この10年間で子育てを主要動機とする一次取得層が増加したことを示している。

図表 3-1-3 一次取得層の建築動機推移



(資料)「戸建注文住宅の顧客実態調査/社団法人住宅生産団体連合会」を基にニッセイ基礎研究所作成

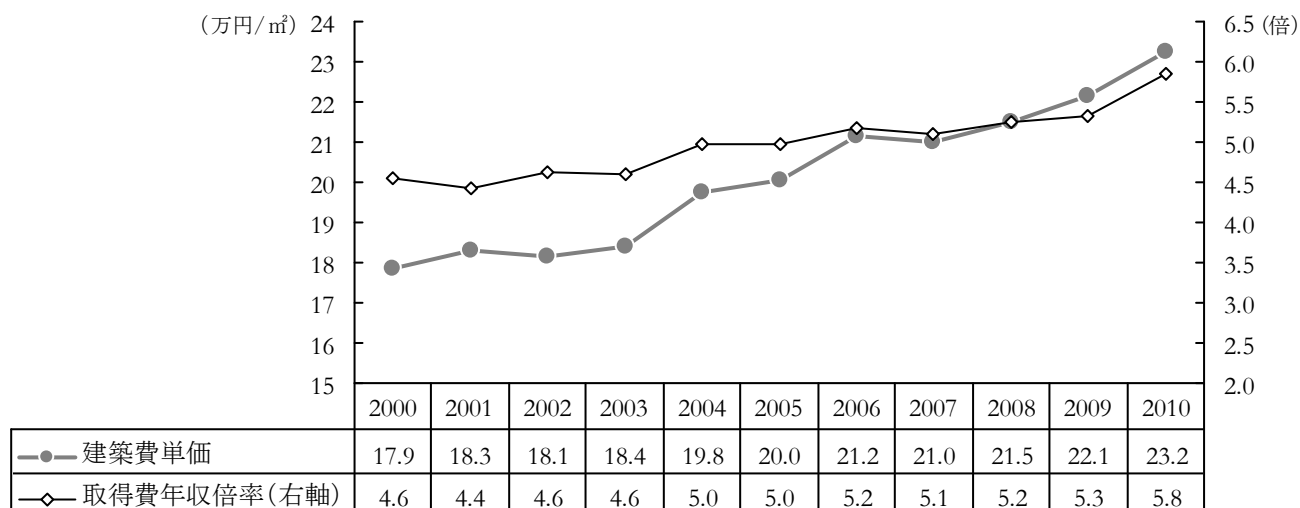
## 2 | 一次取得層が取得した一戸建注文住宅の取得費と規模

### (1) 建築費と取得費の推移

一次取得層の建築費単価を見ると、2000年の17.9万円/㎡から2010年の23.2万円/㎡まで、多少の増減はあるが、ほぼ一貫して増加傾向で推移している。

これに対し、取得費を年収で除した値である取得費年収倍率も2000年の4.6倍から2010年の5.8倍までほぼ一貫して増加している。このように建築費の増加が、一次取得層の負担を高めてきた状況が見て取れる。

図表 3-2-1 一次取得層の取得費年収倍率と建築費単価の推移

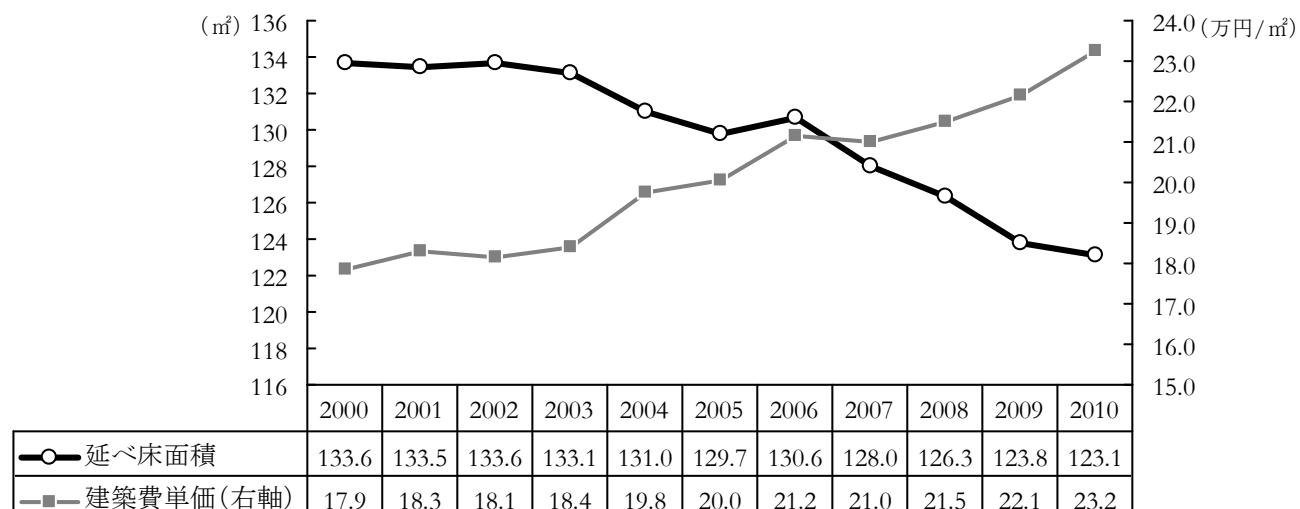


(資料)「戸建注文住宅の顧客実態調査/社団法人住宅生産団体連合会」を基にニッセイ基礎研究所作成

### (2) 延べ床面積の推移

一次取得層の延べ床面積の推移をみると、2003年以降ほぼ縮小傾向で推移してきている。建築費の増加に伴う取得費の負担増に対し、延べ床面積を縮小することで調整している傾向が続いてきたことが読み取れる。

図表 3-2-2 一次取得層の延べ床面積と建築費単価の推移



(資料)「戸建注文住宅の顧客実態調査/社団法人住宅生産団体連合会」を基にニッセイ基礎研究所作成

### 3 | 一次取得層の取得資金

一次取得層の取得資金をみると、自己資金額平均は2000年の1,473万円が最も高く、以降はおおむね1,100~1,200万円台で比較的安定的に推移している。これに対し、贈与額は2000年から2007年までほぼ直線的に増加している。

このように一次取得層は、一戸建注文住宅の取得に対し、自己資金を増やさずに贈与と借入に頼ってきたと理解できる。

図表 3-3-1 一次取得層の取得資金(自己資金額、贈与額、借入金額)平均値の推移

	2000年	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
自己資金額(万円)	1,473	1,178	1,153	1,158	1,264	1,159	1,354	1,276	1,185	1,143	1,233
贈与額(万円)	560	726	885	996	1,105	1,216	1,275	1,407	1,181	1,184	1,074
借入金額(万円)	2,809	2,776	2,775	2,956	3,055	3,076	3,117	3,248	3,342	3,302	3,075

(資料)「戸建注文住宅の顧客実態調査/社団法人住宅生産団体連合会」を基にニッセイ基礎研究所作成

### 4 | 一次取得層顧客動向のまとめ

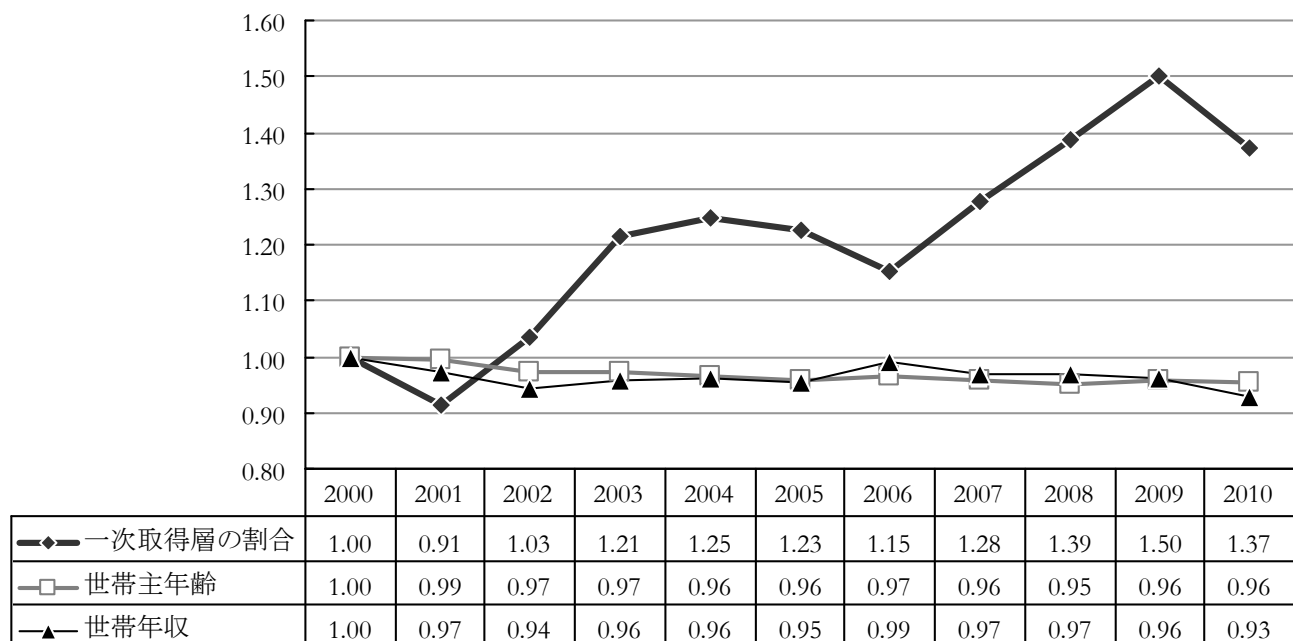
以上、一次取得層の動向をみてきたが、ここで改めて、2000年を1としたときの指数の推移からその動向をまとめてみたい。

#### (1)世帯主の低年齢化と世帯年収の伸び悩み

図表 3-4-1 は、回答者全体に占める一次取得層の割合と、一次取得層の世帯主年齢及び年収の推移を示したものである。一次取得層の割合は2000年に比べて、2010年は1.37倍まで増加した。一方、世帯主年齢と世帯年収は2000年以降全期間において1を下回っている。

この10年間に、一次取得層が大幅に増加した中で、世帯主の低年齢化が進み、それに伴って世帯年収が伸び悩んできたことが分かる。

図表 3-4-1 一次取得層の平均値の推移(一次取得層の割合、年齢、年収)



(注)2000年度を1としたときの指数

(資料)「戸建注文住宅の顧客実態調査/社団法人住宅生産団体連合会」を基にニッセイ基礎研究所作成



## (2)延べ床面積の縮小だけでは吸収しきれない取得費の上昇

図表 3-4-2 は住宅の規模と取得費に関する項目の推移を示したものである。取得費は 2003 年以降、常に 1 を上回って上昇しており、2010 年は 1.09 である。建築費はさらに高い水準で上昇しており、2010 年は 1.11 である。

これに対し、土地代は常に 1 を下回っており、2010 年は 0.63 まで低下している。つまり取得費の上昇は主に建築費の上昇によるものであることが分かる。

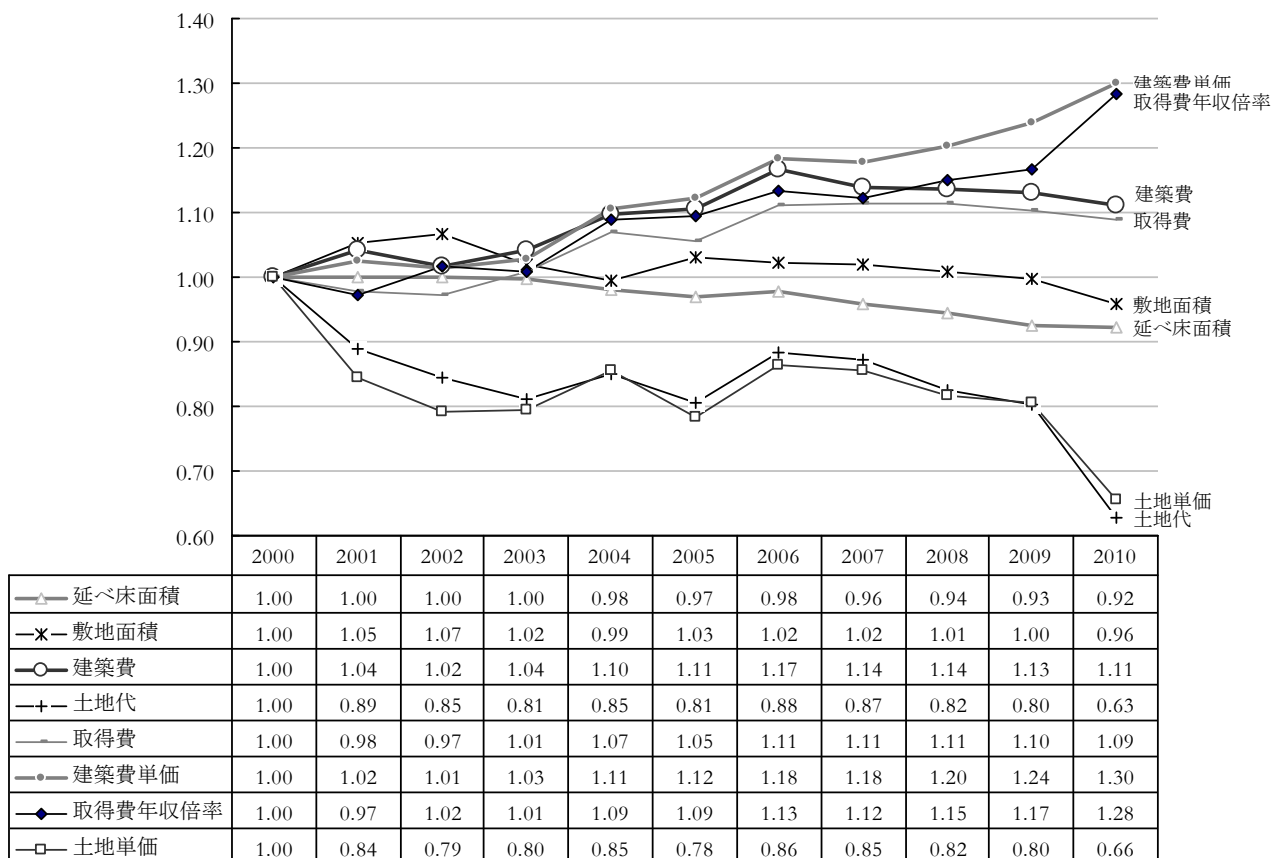
建築費単価と土地代単価を比較すると、土地代単価が低下傾向を示したのに対し、建築費単価は 2002 年以降常に上昇し、2010 年は 1.30 となっている。土地代の低下を相殺し、取得費の上昇を招くほどに建築費が上昇してきたことがわかる。

敷地面積をみると、2000 年以降ほぼ横ばい近辺での推移となっており、土地代の低下が敷地面積の増加には結びついていないことが分かる。

一方延べ床面積は、2000 年から 2003 年度まで 1.0 で変わらず、2004 年からは 1 を下回る低下傾向が続き、2010 年は 0.92 となっている。このことから建築費の上昇を、延べ床面積を縮小することで調整していることが読み取れる。ただしそれでも取得費自体は上昇していることから、延べ床面積の縮小だけでは吸収し切れていないようだ。

一次取得層の年収が低水準で推移する中で、取得費は大幅に上昇してきたことから、取得費年収倍率は 2010 年には 1.28 となっている。

図表 3-4-2 一次取得層の平均値の推移(延べ床面積、敷地面積、建築費、土地代、取得費、取得費年収倍率)



(注)2000 年度を 1 としたときの指数

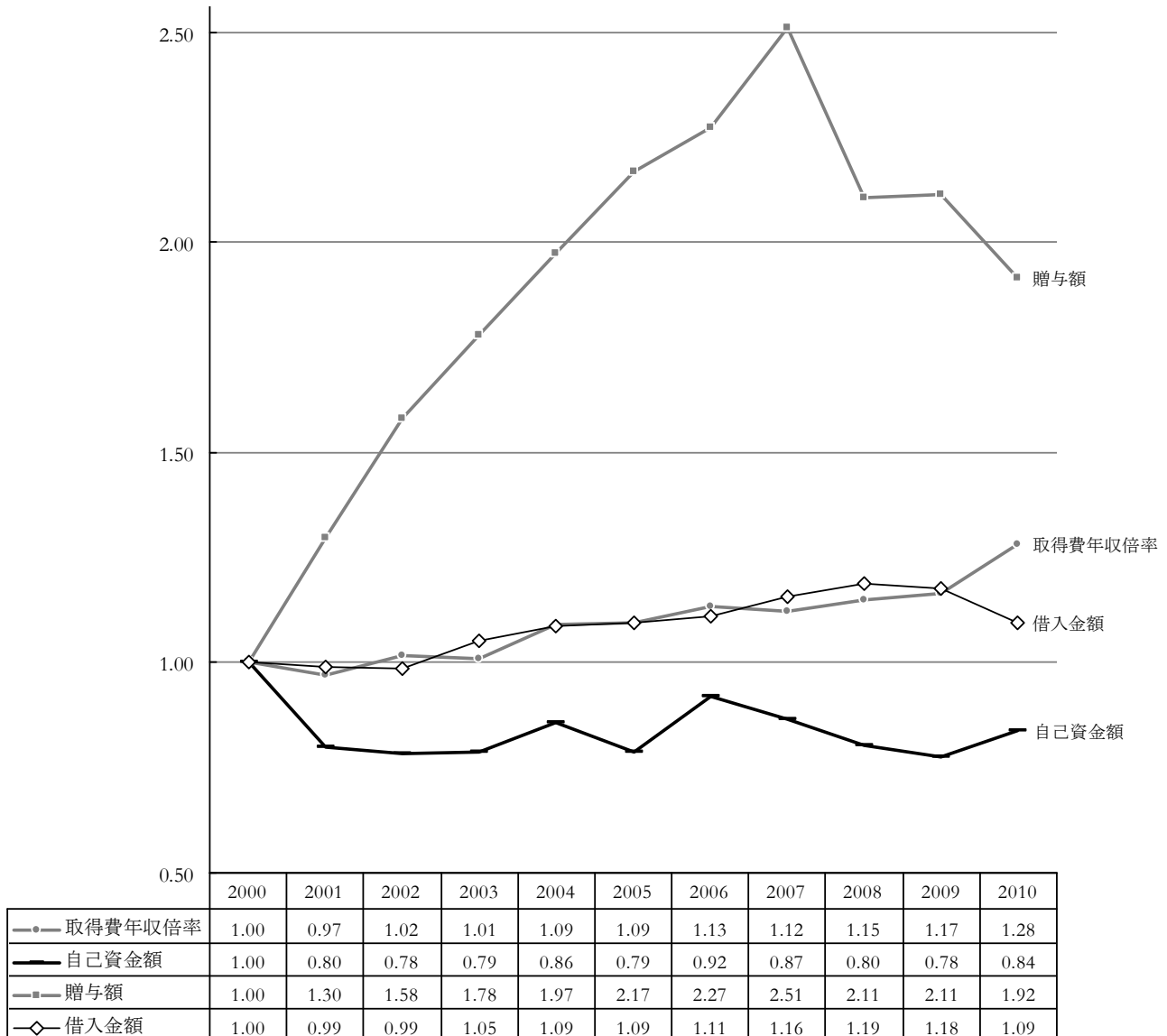
(資料)「戸建注文住宅の顧客実態調査/社団法人住宅生産団体連合会」を基にニッセイ基礎研究所作成

### (3)贈与と借入の増加

このような取得費の上昇に対して取得資金をみると、まず自己資金額は2001年以降1を下回る水準で推移し2006年以降低下し続け、2010年はやや上昇したものの0.84である。これに対し、贈与額は2007年まで上昇し続け、ピークとなった2007年は2.51に達した。2010年度は1.92である。

また、借入金額は2003年以降1を上回り、上昇傾向で推移し、ピークとなった2008年は1.19となった。このように、一次取得層は、上昇する取得費に対し、贈与と借入の大幅な増加により対応してきたことが分かる。

図表 3-4-3 一次取得層の平均値の推移(取得費年収倍率、自己資金額、贈与額、借入金額)



(注)2000年度を1としたときの指数

(資料)「戸建注文住宅の顧客実態調査/社団法人住宅生産団体連合会」を基にニッセイ基礎研究所作成

### (4)一次取得層動向のまとめ

以上から2000年代の一次取得層の動向をみると、次のようにポイントを整理することができる。

- 一次取得層の大幅な増加。それに伴う世帯主の低年齢化と世帯年収の伸び悩み。
- 主として建築費の上昇が、一次取得層の取得費負担を高めてきた。

- 取得費の負担を述べ床面積の縮小により調整するが、建築費の上昇はそれを上回る水準で推移。
- 低水準で推移してきた土地代は、敷地面積の増大化には結びついてこなかった。
- 取得費の高負担に対し、自己資金は低水準のまま、借入と贈与の大幅な増加により対応してきた。

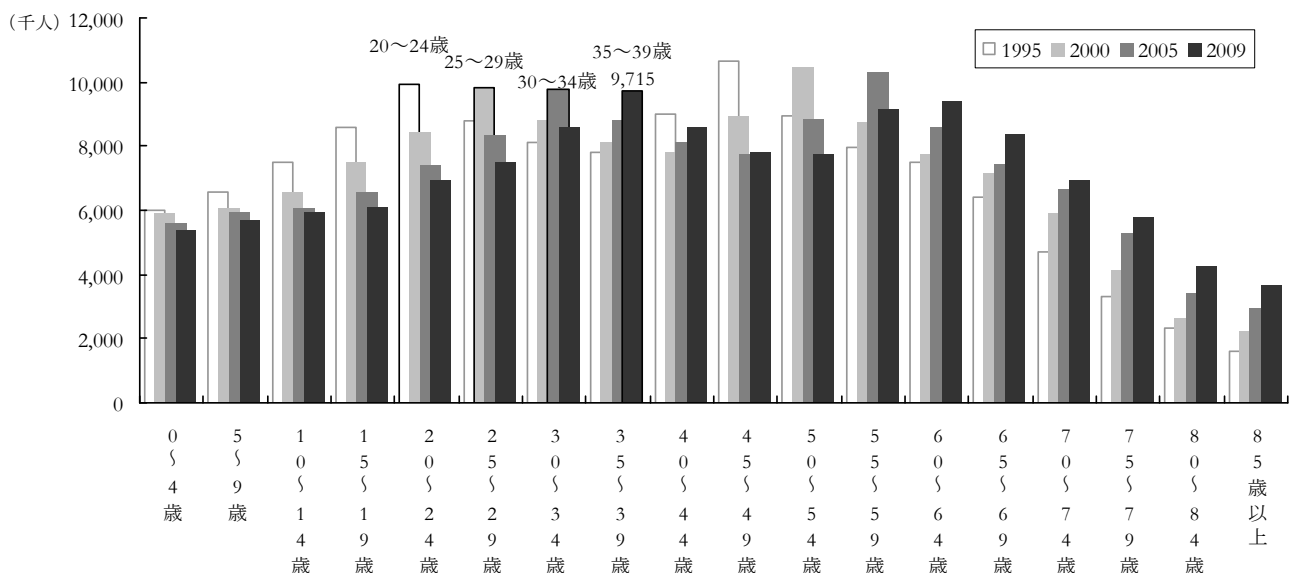
#### 4—— 一次取得層増加の要因と建築費上昇の要因

##### 1 | 一次取得層増加の要因

###### (1)一次取得層の意識の変化に伴う需要増

2000年代は団塊ジュニア世代が世帯形成期を迎え、一次取得層に該当した期間に当たる。1971～1974年生まれに当たる団塊ジュニア世代は、2000年は26～29歳、2005年は31～34歳、2009年は36～39歳に該当し、2009年の人口は(35歳も含めて)男女あわせて971.5万人で総人口の7.6%を占めている。

図表 4-4-1 各年年齢5歳階級別人口における団塊ジュニア世代の人口



(資料)「人口推計」総務省統計局を基にニッセイ基礎研究所作成

団塊ジュニア世代は、一般的に子育てに積極的にかかわる意識や家族との時間を大切にする志向が高いことが指摘されている。また、自分らしさを大事にする意識や身の回りの環境を充実させることに対する意識が強いと言われている。

こうした団塊ジュニア世代の特徴は、先に見たように建築動機として、子どもの出生や成長、良好な住環境への住み替えという回答が大幅に増加し、上位を占めてきたことと一致する。つまり、一次取得層のこうした意識が、住まいに対するこだわりにつながり、住宅取得形式として一戸建注文住宅を選択させたと考えられることができる。

9 藤井(2006)は、団塊ジュニアの消費性向として①ライフステージのロールモデルがない、②社会に期待感が薄い、③等身大の「自分らしさ」を求める、④物欲、金銭欲が低い、⑤親子間ネットワークが強い、⑥基本、堅実、メリハリのある消費スタイルをあげて、②に関して、会社や社会ではなく自分にもっと身近な家族を重視する志向が強い。家族のためにマイホームを取得する意思が強い。⑥に関して、基本的に堅実であるが、家族の中心の場である住まいへの投資は価値あることという意識が強い点を指摘している。

## (2)持ち家取得を政策的に後押し

先に見たように、一次取得層の一戸建注文住宅の取得を支えているのは借入金であり、さらには贈与である。フラット35導入以降、民間金融機関による住宅ローン商品の多様化と低金利が続いた市場環境により、若く自己資金が乏しい一次取得層にとって借り入れしやすい環境が生まれた。加えて、一次取得層の親の世代の資金力が相対的に高いことと、贈与税の減税措置が、親からの贈与という形で自己資金が乏しい一次取得層の取得を後押しした。

このような取得資金面での政策的後押しが、子育て環境をより良いものとしたい意識が強い一次取得層に、そのための住まいとして一戸建注文住宅を選択させたとみることができる。

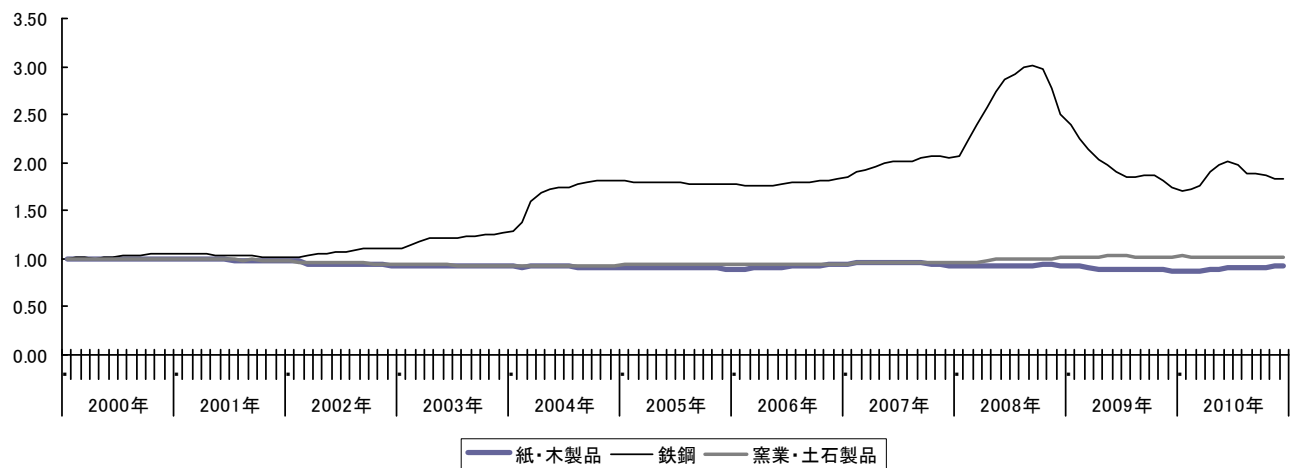
## 2 | 建築費上昇の要因

### (1)鉄鋼資材価格の上昇

ここまで見てきたように、一戸建持ち家に対する一次取得層の需要が高まり、それを政策的に後押しすることで、一次取得層の取得を高めたが、建築費の上昇が延べ床面積の低下を招いた。では建築費が上昇してきた要因はどこにあるのか。ここでは仮説として2つ指摘したい。ひとつは建築資材価格の上昇に伴うものである。

なかでも鉄鋼の物価は2000年を1としたときに、2004年に1.7倍に増加し、2008年には3倍まで増加している。これは、ほぼ一定水準で推移している紙・木製品（木製材など）や、窯業・土石製品（コンクリート、セメントなど）と比べて対照的である（図表4-2-1）。顧客実態調査の対象となっているハウスメーカーの一戸建注文住宅は鉄骨構造も多いことから、鉄鋼資材価格の上昇が建築費を押し上げた可能性が考えられる。

図表 4-2-1 建設資材物価指数の推移



(注)2000年を1としたときの指数。東京都区部における建築資材。

(資料)「建設物価指数月報/財団法人建設物価調査会」を基にニッセイ基礎研究所作成

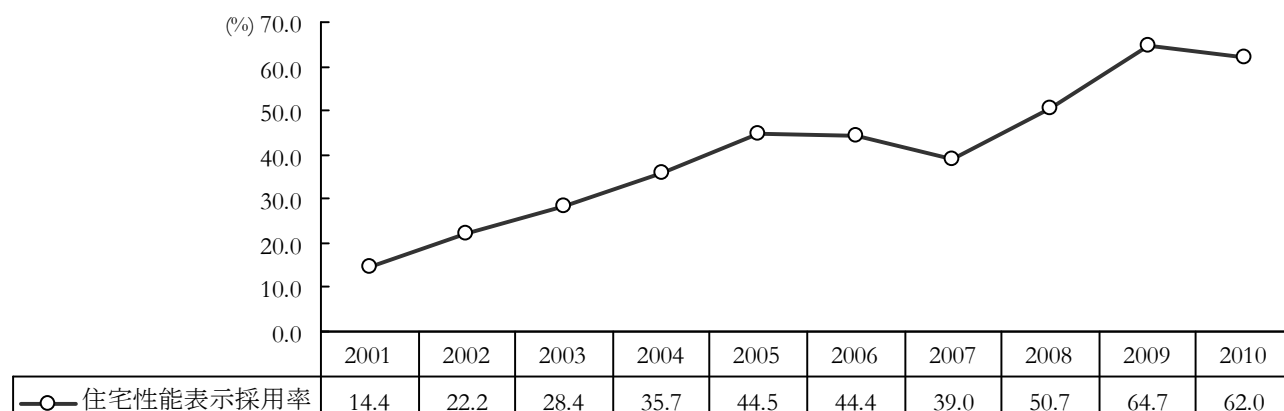
### (2)住宅性能の向上

建設費上昇のもうひとつの要因は住宅性能の向上に伴うものである。住宅政策の動向で指摘したが、2000年代は省エネ化、バリアフリー化、耐震化、長寿命化といった面から政策が次々と打ち出され、政策的に住宅性能の向上が誘導されてきた。

住宅性能の向上は、新たな建材の使用や新しい設備の追加を必要とし、これが建築費の上昇につな

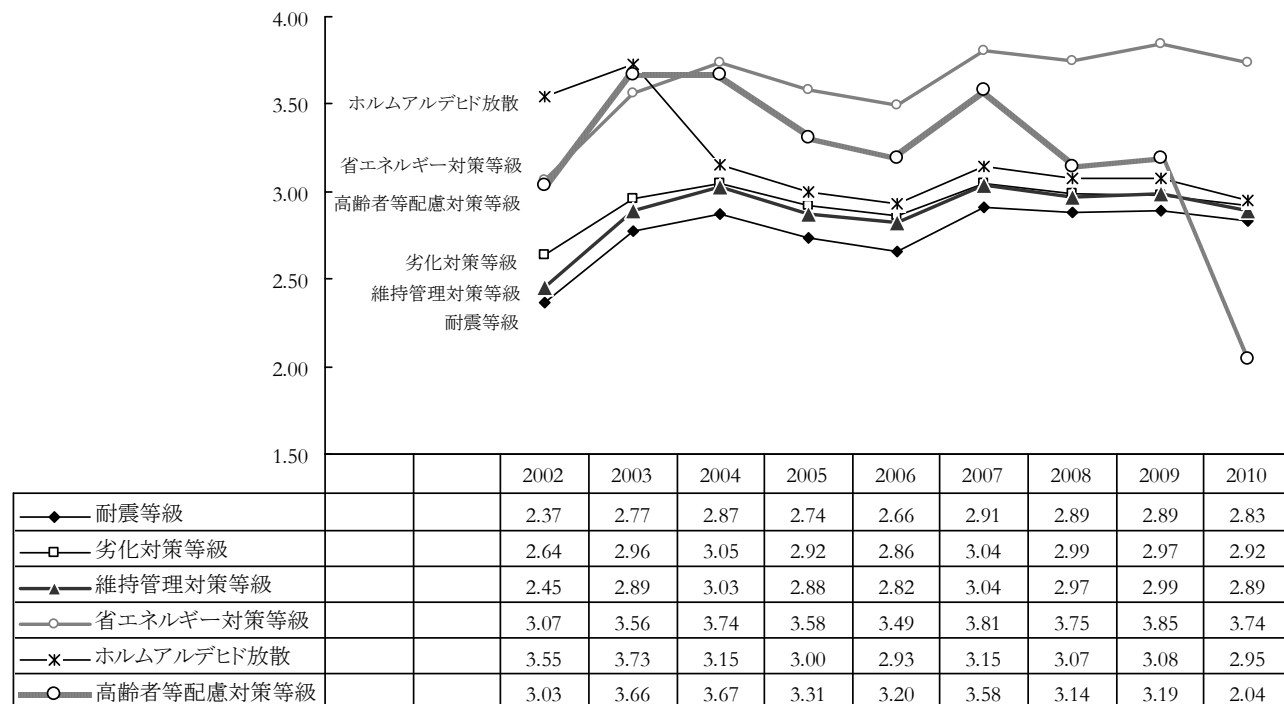
がったのではないかと考えられる。顧客実態調査においても、住宅性能表示制度の利用が年々増えており、平均取得等級が高くなっている。住まいにこだわる一次取得層の高い住宅性能を求めてきた結果が表れている。

図表 4-2-2 住宅性能表示採用率の推移



(注)2001年より調査項目に追加。一次取得層に限らない全体の結果である。  
 (資料)「戸建注文住宅の顧客実態調査/社団法人住宅生産団体連合会」を基にニッセイ基礎研究所作成

図表 4-2-3 住宅性能表示制度平均等級の推移



(注)2002年より調査項目に追加。一次取得層に限らない全体の結果である。  
 (資料)「戸建注文住宅の顧客実態調査/社団法人住宅生産団体連合会」を基にニッセイ基礎研究所作成

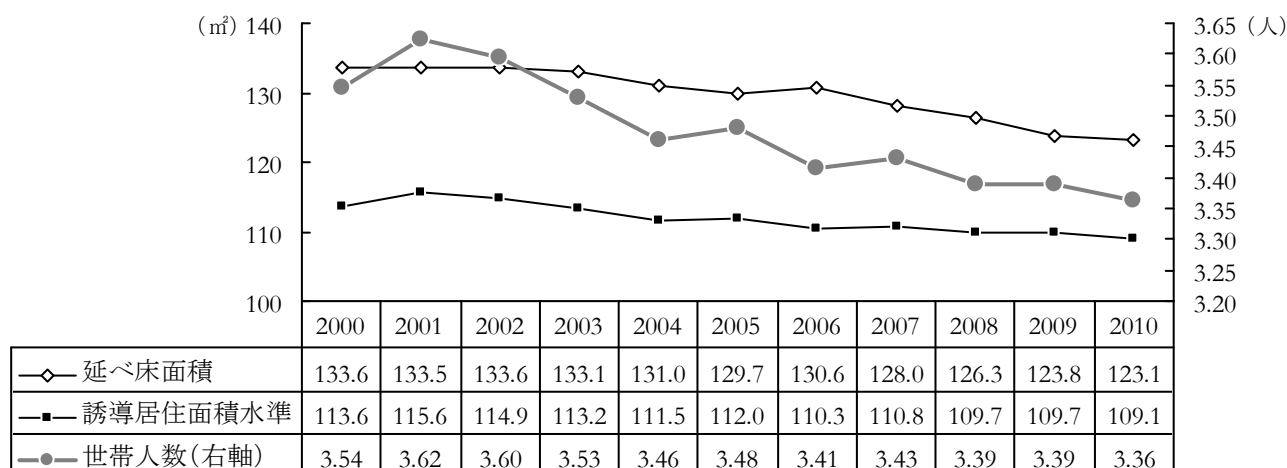
## 5—今後の課題

以上、2000年代における一次取得層の動向を見てきたが、現状の人口構成や将来人口の動向を捉えれば、今後はこれまでのような数量面での一次取得層の増加は見込めないであろう。しかし現状において全体の40~50%を占める一次取得層が住宅選択場面で残したトレンドは、団塊ジュニア世代の影響一巡後も尾を引くものと考えられる。なぜなら過去10年間、「子どもの出生・成長・独立」が一次

取得層の主要な建築動機として上位を占めており、総数が減ったとしても一次取得層の主役は若い世代であることから、このトレンドが急変して、子育てを主要動機とする割合が極端に減ることは考えにくいためである。また、一層進行する少子高齢社会において、次世代育成の観点から住まいの重要性が今以上に社会的に高まっていくことも十分想定される。そのような中で、団塊ジュニア世代が押し上げた一次取得層における住まいや住環境への意識の高まりを捉えて、若い世代が良質な一戸建注文住宅を取得できるよう支援するには、融資や税制に係る政策面での施策が引き続き重要になる。

一方、一次取得層の動向で、建築費の上昇分を述べ床面積の縮小で調整してきた点を指摘したが、顧客実態調査の平均延べ床面積は、住生活基本計画（全国計画）で定める誘導居住面積水準<sup>10</sup>を上回っている（図表 5-1-1）。つまり、延べ床面積を縮小してきたとはいえ、今のところ規模の面での質を維持していると言える。ただし、平均延べ床面積と誘導居住面積水準との差は徐々に縮まっており、今後も経済が伸び悩む一方で建築費の上昇が続けば、延べ床面積を縮小することで調整する幅が狭まり、ついには誘導居住面積水準を下回る可能性も考えられる。さらに一部設備の追加をあきらめるなど、住宅性能面の質を落とす結果につながりかねない。したがって、延べ床面積をこれ以上縮小せずに取得できる環境を整えることも考慮が必要である。これには一戸建注文住宅業界の努力も不可欠であるが、従来路線の延長線上でのコスト低減・品質改善努力にとどまらず、これまでとは別の観点からの発想によるイノベーション創出を期待したいところだ。

図表 5-1-1 誘導居住面積水準と一次取得層における延べ床面積の推移



(注) 誘導居住面積水準は、平均世帯人員を基に一般型誘導居住面積水準の算定式に基づき作成。算定式は  $25 \text{ m}^2 \times \text{世帯人員} + 25 \text{ m}^2$   
 (資料) 「戸建注文住宅の顧客実態調査/社団法人住宅生産団体連合会」を基にニッセイ基礎研究所作成

### 【参考文献】

- (1) 藤井繁子 (2006) 「住宅市場の Last mass -consumer- その志向性から探る“団塊ジュニア”の行方」 「賃貸需要の長期推計に関する調査研究 (2006～2015 年) 報告書」 財団法人住宅改良開発公社 (2006 年 3 月) 所収
- (2) 社団法人住宅生産団体連合会 (2010) 「戸建注文住宅の顧客実態調査 10 周年調査研究報告書」2010 年 3 月
- (3) 住生活基本計画(全国計画)2011 年 3 月 15 日

<sup>10</sup> 世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として必要と考えられる住宅の面積に関する水準。都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準と、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型誘導居住面積水準からなる。