

基礎研 レポート

2011年における戸建注文住宅 の動向

～5年ぶりに建て替え世帯が増加、震災を機に老後を意識した
住まいに投資を高めるシニア層～

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

1——戸建注文住宅の顧客実態調査とは

「戸建注文住宅の顧客実態調査」は、主として社団法人住宅生産団体連合会（以下住団連）法人会員企業を対象に、2000年度から実施しているもので、2011年度で12回目の調査となる。調査は、2011年中に成約した新築物件を各企業において無作為抽出し、営業担当者が調査票に記入する方法で実施している¹。例年概ね3,000票以上のサンプルを回収しており、2011年度の有効回答数は3,539件であった。調査実施を担当した筆者の視点で、調査結果から戸建注文住宅新築世帯の動向を読み取る。

2——2011年の戸建注文住宅新築世帯像

はじめに、調査結果から2011年に戸建注文住宅を新築した世帯の平均像を捉えて、前年までの傾向と比較したときの特徴を示す²。

①世帯主の平均年齢は横ばい、世帯年収は増加

2006年以降低下傾向が続いていた平均世帯主年齢は、ここにきて下げ止まり、前年とほぼ同じ41.2歳である。世帯年収は、世帯主年齢と呼応するように低下していたが、2011年は前年から10万円増加し817万円となった。

②世帯人員は前年とほぼ変わらず、親と子世帯の割合は低下

平均世帯人員も2005年以降減少傾向で推移してきたが、前年の3.53人とほぼ同じ3.54人である。世帯構成をみると、2005年より一貫して増加してきた「親と子世帯」の割合が前年から6.9ポイント低下した。一方、「夫婦のみ世帯」が5.2ポイント、「二世帯同居」が1.2ポイント増加している。

1 増改築は除く。対象エリアは、東京圏(埼玉、千葉、東京、神奈川)、名古屋圏(岐阜、愛知、三重)、大阪圏(京都、大阪、兵庫、奈良、滋賀)、地方都市圏(札幌、仙台、広島、静岡、福岡)である。

2 2000年から2010年までの傾向は拙著「戸建注文住宅取得層の若年化傾向を読み取る～2000年代における戸建注文住宅の動向」に詳しい。

③建築費、建築費単価は低下

平均建築費は3,119万円、建築費単価は23.8万円/㎡で、それぞれ前年より1ポイントほど低下した。

④従前の住宅は、持家戸建が増加

従前の住宅種類では、2006年以降低下傾向が続いていた「持家戸建」の割合が増加に転じた。反対に「賃貸住宅」が減少に転じている（以上図表-1）。

⑤建て替えが増加、一次取得層が減少

新築の方法では、2006年以降低下し続けてきた「建て替え」³の割合が増加に転じ、反対に増加し続けてきた「新たに土地を購入して、新築（新規土地購入）」⁴がやや低下した。これによって、2006年以降増加傾向にあった一次取得層の割合が、前年より4.7ポイント低下した。ただし依然として一次取得層⁵は全体の5割以上を占めている（図表-1、2）。

図表-1 2011年の戸建注文住宅新築世帯平均値

調査項目	2010年度	2011年度	対前年増加率	備考
有効サンプル数	4,086件	3,539件	-13.4%	
世帯主年齢	41.1歳	41.2歳	0.2%	
世帯年収	807万円	817万円	1.2%	
世帯人員	3.53人	3.54人	0.3%	
世帯構成				
親と子世帯の割合	63.5%	56.4%	-11.2%	
夫婦のみ世帯の割合	19.8%	25.0%	26.3%	
二世帯同居の割合	13.0%	14.2%	9.2%	
従前住宅				
持家戸建の割合	31.6%	33.2%	5.1%	
賃貸住宅の割合	44.6%	43.9%	-1.6%	
新築方法				
建て替えの割合	29.6%	30.7%	3.7%	
新規土地購入の割合	49.1%	47.8%	-2.6%	
一次取得層の割合	53.5%	51.0%	-4.7%	建築地不明を除く
取得住宅				
延べ床面積	131㎡	131㎡	0.1%	
敷地面積	216㎡	230㎡	6.5%	
取得費				
建築費	3,148万円	3,119万円	-0.9%	
建築費単価	24.0万円/㎡	23.8万円/㎡	-1.0%	
土地代	2,187万円	2,076万円	-5.1%	土地代なしを除く平均
取得費合計	4,355万円	4,285万円	-1.6%	土地代なしを含む平均
取得費年収倍率	5.39倍	5.24倍	-2.8%	
取得資金				
自己資金	1,430万円	1,468万円	2.7%	「自己資金あり」のみ
贈与額	1,228万円	1,185万円	-3.5%	「贈与あり」のみ
借入金	3,244万円	3,256万円	0.4%	「借入あり」のみ
借入金の年収倍率	4.02倍	3.98倍	-1.0%	

(注 1)本調査は住団連会員企業を対象にしたものであり、必ずしもこの結果が全国全ての戸建注文住宅新築世帯の平均像を示したものである点に留意されたい。

(注 2)新築方法には、その他「従前住宅や土地を売却して、新たに土地を購入し新築(買い替え)」、「新たに借地して新築」、「親の土地あるいは相続した土地に新築」、「その他」の категорияがあるがここでは除いている。図表-2も同様。

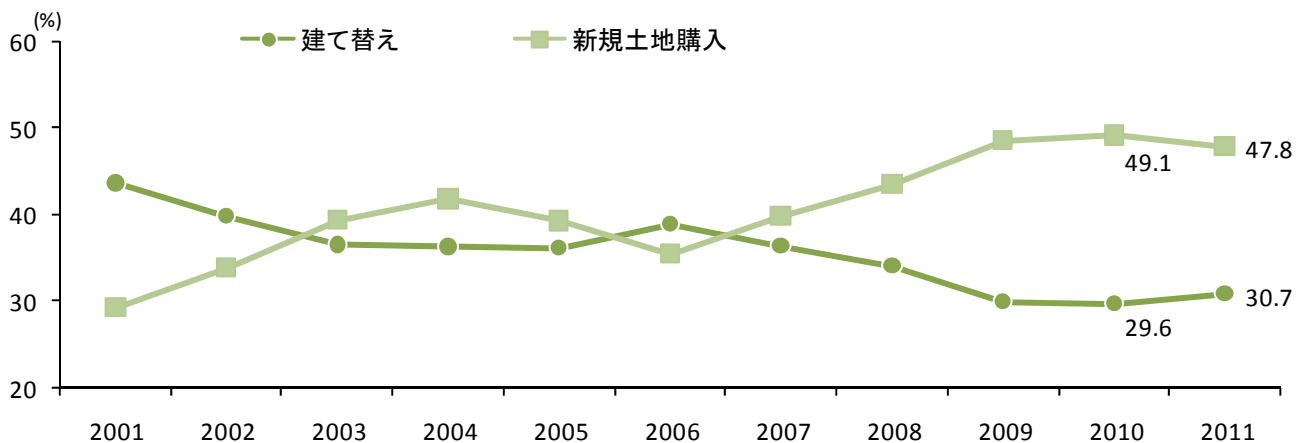
(資料)「戸建注文住宅の顧客実態調査/社団法人住宅生産団体連合会」を基にニッセイ基礎研究所作成

3 「建て替え」は、従前に居住していた住宅を解体して新たに住宅を新築する形式。

4 「新たに土地を購入して、新築(新規土地購入)」は、住宅建築のための土地購入が初めてとなるケースを指す。従前の住宅・土地を売却し新たに取得した土地に新築する、買い替えとは別である。

5 ここでは、従前住宅が「賃貸住宅」、「社宅・官舎」、「その他」のいずれかで、かつ新築の方法が「土地購入・新築」、「新たに借地して新築(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)」のいずれかに該当する世帯を一次取得層と定義し集計している。

図表-2 新築方法別割合の推移



(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

以上のように、2011年は5年ぶりに建て替え世帯が増加したことが特徴として挙げられる。全国の住宅着工を対象とした国土交通省の調査によれば、持家の新設住宅着工戸数に占める建て替えの割合（再建築率）は、これまで一貫して低下傾向が続いていたが、2011年度は、2010年度の15.4%から15.9%とわずかであるが増加に転じている⁶。このことから、建て替え世帯の増加は本調査だけの傾向ではなく、新築注文住宅全般の傾向と言えそうである⁷。

3—建て替え世帯の特徴

ここからは建て替え世帯の特徴を見てみたい。一次取得層が主体となる「新たに土地を購入して、新築した世帯（以下、新規土地購入世帯）」と顧客の平均像を比較すると、その違いがはっきりと読み取れる。

1 | 建て替え世帯と新規土地購入世帯の建築動機

建て替え世帯と新規土地購入世帯の建築動機を比較すると、建て替え世帯では「従前住宅の古さ」が63.4%で最も割合が高い。建て替えの動機としてはもっともな結果と言え、当然ながら新規土地購入世帯との開きが大きい。次に「従前住宅の狭さ」が32.4%で高く、「親（子）との同居」が20.9%、「バリアフリーへの考慮」が14.5%でこれに続く（図表-3）。

「従前住宅の狭さ」では建て替え世帯と新規土地購入世帯の差が10ポイント程度であるが、「親（子）との同居」と「バリアフリーへの考慮」はそれぞれ、16.5ポイント、13.4ポイントの開きがある。建て替え世帯にとっては、従前住宅の老朽化に加えて、親または子との同居や老後へ備えたバリアフリー化が新築の主要動機となっている点に特徴が表れている。

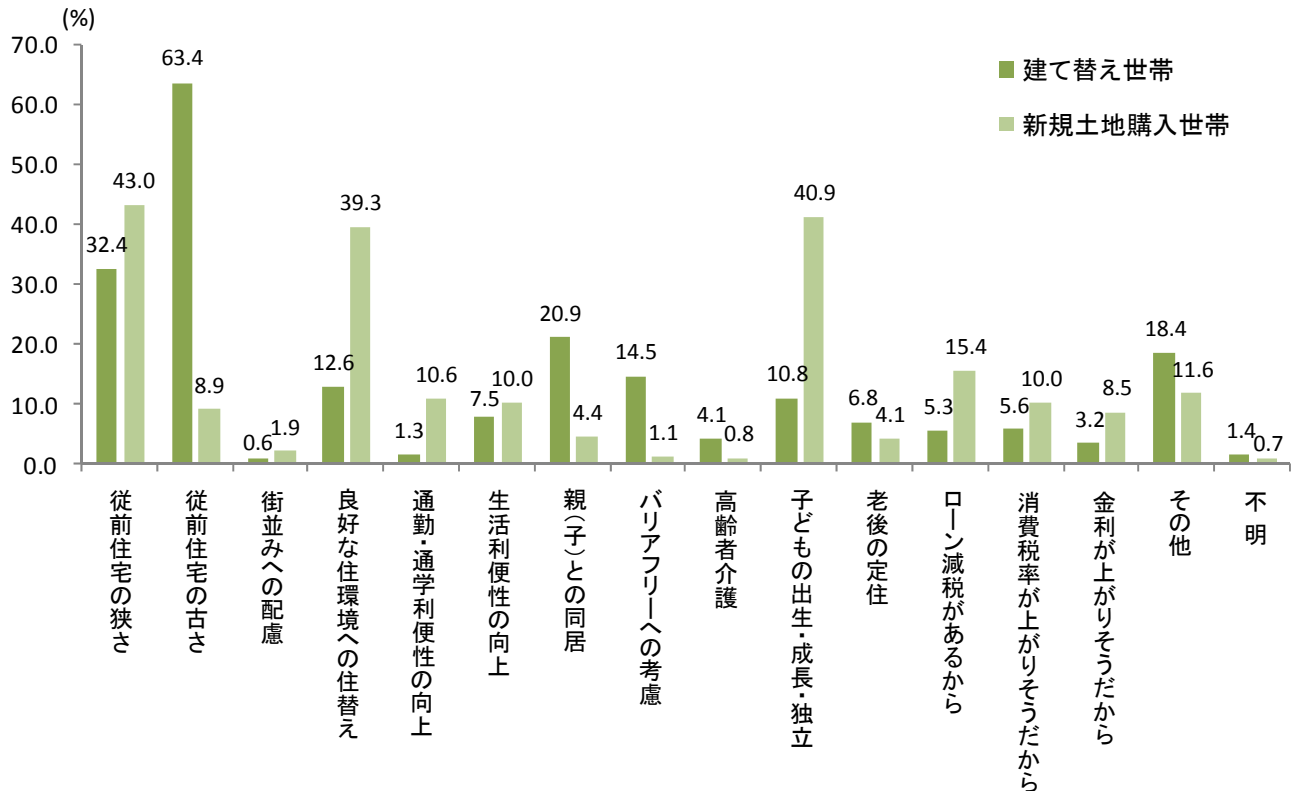
一方、新規土地購入世帯は「従前住宅の狭さ」に次いで、「子どもの出生・成長・独立」が40.9%、「良好な住環境への住替え」が39.3%で高くなっており、新規土地購入世帯の特徴を表している。

6 「住宅着工統計による再建築状況(平成 23 年度分)/国土交通省総合政策局情報政策課建設統計室」による。この調査では建て替えではなく「再建築」と称している。住宅の再建築とは、「既存の住宅の全部又は一部を除却し、引き続き当該敷地内において住宅を着工すること」と定義していることから、本調査で定義する「建て替え」と同義である。

7 新設住宅着工統計における「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。

また、双方とも比較的割合が低いものの、「ローン減税があるから」、「消費税率が上がりそうだから」、「金利が上がりそうだから」という動機については、いずれも建て替え世帯のほうが低くなっている。建て替え世帯にとっては、取得費や取得資金が、新規土地購入世帯ほど強い動機にはなっていないことが分かる。

図表-3 戸建注文住宅新築世帯の建築動機



(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 | 建て替え世帯と新規土地購入世帯の平均像

建て替え世帯の世帯主年齢平均は 48.6 歳で、新規土地購入世帯より 11.6 歳高い。世帯年収は建て替え世帯が 812 万円で、新規土地購入世帯より 18 万円低い (図表-4)。

建て替え世帯の取得費合計の平均は 3,563 万円で、土地代を必要とする新規土地購入世帯より 1,285 万円低い。それゆえ取得費合計を年収で除した取得費年収倍率は 4.39 倍で、新規土地購入世帯の 5.84 倍との差がマイナス 1.45 倍と低くなっている。しかしながら平均建築費単価は 24.0 万円/㎡で、新規土地購入世帯よりわずかではあるが高くなっている。

取得資金の平均値では、建て替え世帯の自己資金が 1,861 万円、贈与額が 1,316 万円で、それぞれ新規土地購入世帯より 613 万円、129 万円高く、一方で借入金は 1,628 万円で、新規土地購入世帯より 2,008 万円も低くなっている。借入金を年収で除した借入金年収倍率は 2.00 倍で、新規土地購入世帯の 4.38 倍の半分以下である。

以上の比較結果から、建て替え世帯は、世帯年収の水準が新規土地購入世帯と変わらないものの、土地代が不要な分取得資金にゆとりがあることから、建築費に十分な資金を掛けていると読み取れる。

図表-4 建て替え世帯と新規土地購入世帯の平均値の比較(2011年)

	全体	建て替え a	新規土地購入 b	a-b
世帯主年齢	41.2歳	48.6歳	37.0歳	+11.6歳
世帯年収	817万円	812万円	830万円	-18万円
世帯人員	3.54人	3.88人	3.31人	+0.57人
取得住宅				
延べ床面積	131m ²	141m ²	124m ²	+17m ²
一人当たり床面積	37.0m ²	36.3m ²	37.5m ²	-1.1m ²
取得費				
建築費	3,119万円	3,384万円	2,900万円	+484万円
建築費単価	23.8万円/m ²	24.0万円/m ²	23.4万円/m ²	+0.6万円/m ²
取得費合計	4,285万円	3,563万円	4,848万円	-1,285万円
取得費年収倍率	5.24倍	4.39倍	5.84倍	-1.45倍
取得資金				
自己資金	1,468万円	1,861万円	1,248万円	+613万円
贈与額	1,185万円	1,316万円	1,187万円	+129万円
借入金	3,256万円	1,628万円	3,636万円	-2,008万円
借入金の年収倍率	3.99倍	2.00倍	4.38倍	-2.38倍

(注)実数はすべて平均値

(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 | 建て替えにおける二世帯同居の割合

先に見たように、建て替え世帯は比較的世帯主年齢が高く、新築の主要な動機は、親又は子との同居であるように、建て替え世帯の中には、高齢世帯主や二世帯同居が多く含まれていると考えられる。

そこで、建て替え世帯のうち二世帯同居を抽出したところ、建て替え世帯全体の約27%を占める結果となった(図表-5)。また、建て替えの二世帯同居は、二世帯同居全体の約66%を占めている。つまり、二世帯同居住宅の7割近くが建て替えによって新築されたものであることがわかる。

4 | 建て替えにおける二世帯同居世帯と単独世帯の比較

二世帯同居世帯と単独世帯では当然ながら、二世帯同居世帯の世帯人員が多く、平均世帯像にも違いが出てくることが予想できる。そこで、これらの比較を行った。

二世帯同居の建て替えの平均世帯人員は5.3人である。これに対し単独世帯の建て替えは3.3人である。さらに、単独世帯の建て替えのうち世帯主年齢60歳以上に限ると2.8人になる(図表-5)。

延床面積では、二世帯同居の建て替えは169m²である。これに対し、単独世帯の建て替えの平均が128.0m²、世帯主年齢60歳以上に限ると130.8m²で、建て替え全体の141.1m²より10m²程下回っている。

ただし、平均延床面積を平均世帯人数で除した1人当たり延床面積では、建て替え全体の36.4m²に対し、二世帯同居の建て替えは32.2m²で全体を下回り、反対に単独世帯の建て替えは38.7m²、さらに世帯主60歳以上に限ると46.4m²となり、全体を大きく上回っている。特に世帯主60歳以上の建て替えでは、世帯人数からするとかなりゆとりのある住宅に建て替えていることがわかる。

建築費では、建て替え全体の平均が3,384万円であるが、単独世帯の建て替えは3,182万円、そのうち世帯主年齢60歳以上に限ると、3,146万円となる。建築費単価は、それぞれ24.9万円/m²、24.1万円/m²となり、いずれも建て替え全体の建築費単価24.0万円/m²を上回っている。

さらに、1人当たり延床面積に建築費単価を乗じて、1人当たりの建築費を求めると、建て替え全体

では 872 万円、単独世帯の建て替えが 961 万円、その内世帯主 60 歳以上に限ると 1,116 万円となる。

図表-5 二世帯同居世帯の建て替えと単独世帯の建て替えの比較

		建て替え全体			
		(n=1,085) 100%	二世帯同居世帯 (n=292) 26.9%	単独世帯 (n=793) 73.1%	世帯主60歳以上 (n=224) 20.6%
世帯人数	人	3.9	5.3	3.3	2.8
延床面積	m ²	141.1	169.0	128.0	130.8
1人当たり延床面積	m ² /人	36.4	32.2	38.7	46.4
建築費	万円	3,384	4,028	3,182	3,146
建築費単価	万円/m ²	24.0	23.8	24.9	24.1
1人当たり建築費	万円/人	872	961	1,116	767

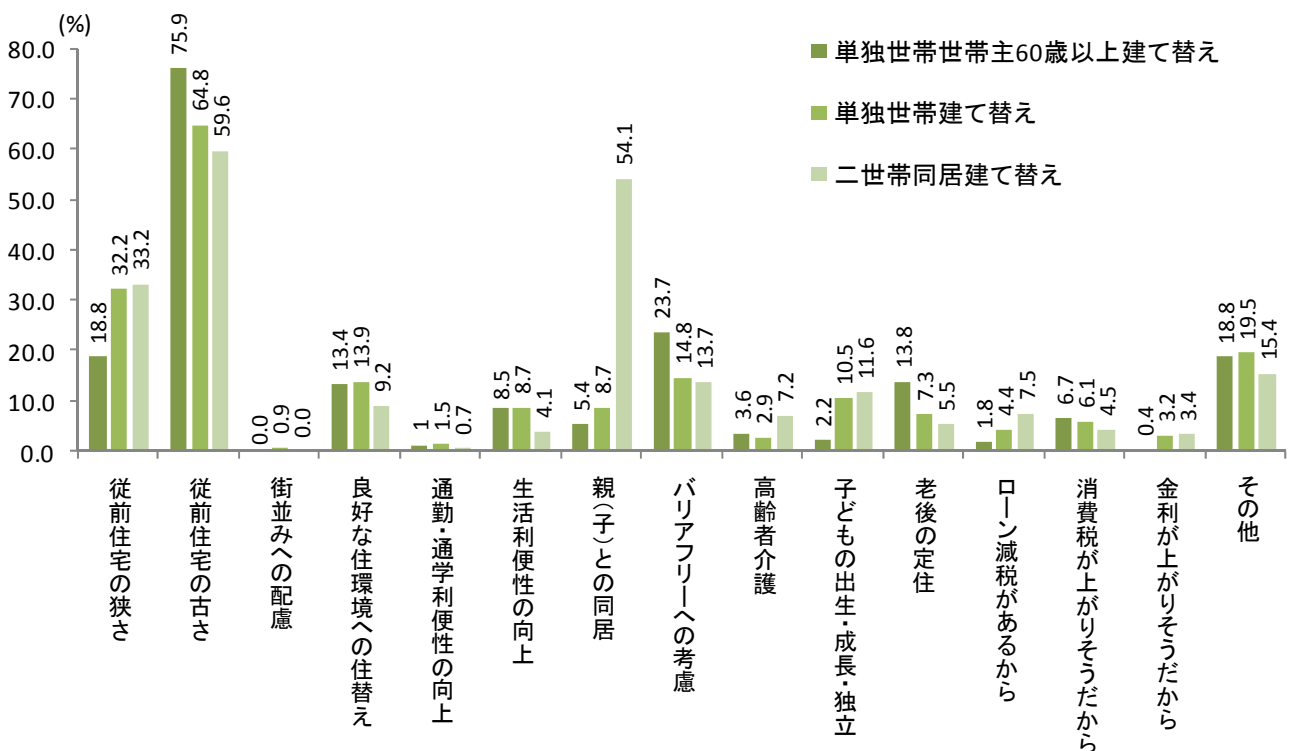
(注)実数はすべて平均値

(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

以上のように、単独世帯の建て替えでは、二世帯同居を含む建て替え全体に比較して、世帯人数が比較的少なく、住宅全体の規模は小さいものの、1人当たりに換算すると、コストを掛けて、質の高いゆとりのある住宅に建て替えていることが分かる。特に世帯主 60 歳以上の建て替えでその傾向が顕著である。

また、単独世帯の世帯主 60 歳以上の建て替えについて、建築動機の回答状況をみると、建て替え全体と同様に「従前住宅の古さ」(75.9%) が最も多い。加えて「バリアフリーへの考慮」(23.7%) や「老後の定住」(13.8%) の回答が多くなっていることから、世帯主 60 歳以上の建て替えでは老後を意識した投資を高めていると推察できる(図表-6)。

図表-6 二世帯同居世帯の建て替えと単独世帯の建て替えの建築動機



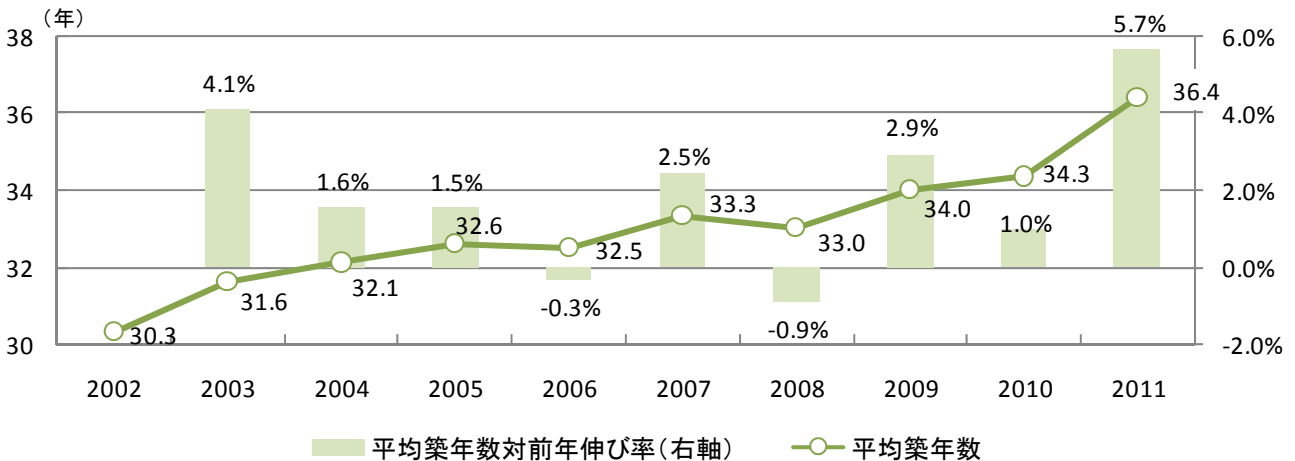
(資料)「戸建注文住宅の顧客実態調査/社団法人住宅生産団体連合会」を基にニッセイ基礎研究所作成

4—建て替え増加への期待

ここまで、戸建注文住宅の建て替え世帯の特徴を見てきたが、5年ぶりに建て替えの割合が増加した背景には、東日本大震災によって、住まいの耐震性に関心が高まったことが挙げられる。建て替え世帯の従前住宅の築年数を見ると、平均 36.4 年となっており、前年より 2 年ほど年数が延びている。対前年伸び率としては調査開始以来最高水準である（図表-7）。

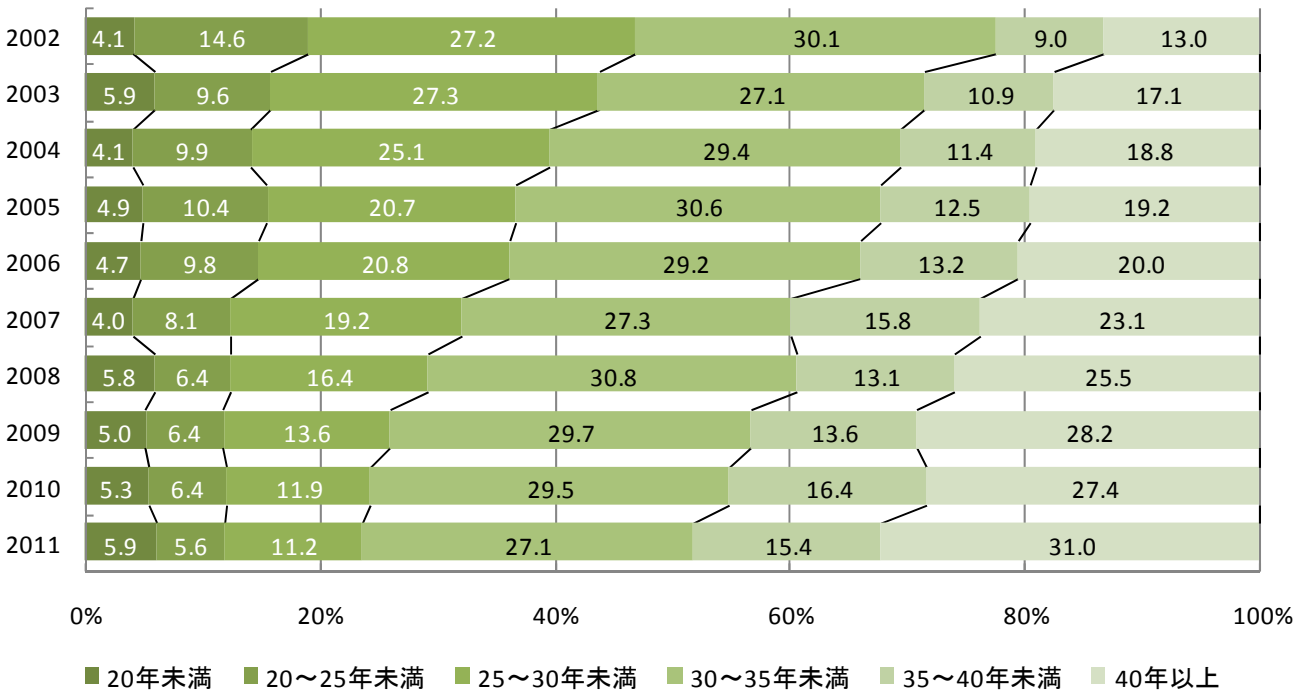
築 36 年ということは 1981 年の新耐震基準より前の建築となる。建て替え世帯における従前住宅の築年数区分別構成比を見ると、築 30 年以上（1981 年以前）が全体の約 74%を占めている（図表-8）。こうした結果から、建て替えの多くは耐震性を満たした住まいへの更新を図っていることが分かる。

図表-7 建て替え世帯における従前住宅の平均築年数推移



(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

図表-8 建て替え世帯における従前住宅の築年数区分別構成比推移



(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

2008年の住宅・土地統計調査によると、1981年以前に建築されて耐震改修工事をしていない戸建て持ち家は全国に972万5,700戸ある。政府は全住宅ストックの耐震化率を2015年までに90%に、2020年までに95%にすると目標を定めている⁸。こうした中、今回の調査結果は、新耐震基準以前に建築した住宅の更新を加速させる兆しが見え始めたと言えるのではないかと。

また、先にみたように建て替えは、従前より一人当たりの延べ床面積を増加させる傾向がある。特に単独世帯での建て替えは一人当たりの床面積が広く、建築単価も高い住宅へと更新していることから、建て替えの増加は、良質な住宅ストックの形成にも寄与していくことが期待される。なかでも高齢層の建て替えは、老後を住み慣れた場所で安心して暮らすための住まいの確保を求めたものであり、超高齢社会を支える住宅ストックの形成が大いに期待できる。

東日本大震災を契機に住まいの耐震化への関心が高まってきたことを考えると、新築を思い立ってから、着工までの一般的な期間を考慮すれば、2012年度の調査ではさらに建て替えの増加が予想される。この傾向を一過性のものとせず、住まいの耐震化への関心の高まりを捉えて、新耐震基準年以前に建築した住宅の建て替えを促進することは、住宅新築事業者にとってはビジネスチャンスともいえるが、それ以上に、安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築という、住宅政策の目標の実現に大きく貢献すると言えるのである。そして、同時にそれが今後の超高齢社会を支える礎にもなるのである。

[謝辞]

本レポートは、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ます。

なお、本レポートの基になった「2011年度戸建注文住宅の顧客実態調査報告書」は、社団法人住宅生産団体連合会にて有償で入手することができる。

⁸ 「建築物の耐震改修の促進に関する法律(耐震改修促進法)」に基づき、国の基本方針において、住宅や多数の者が利用する建築物の耐震化率を2003年の75%から2015年までに少なくとも9割とする目標を定めている。また、2010年6月18日に閣議決定された新成長戦略、2011年3月15日に閣議決定された住生活基本計画では、住宅の耐震化率を2020年までに95%とする目標を設定している。