

# 基礎研 レター

## 地域により異なる住宅取得事情

-昨今の住宅取得事情(その4)

社会研究部 准主任研究員 塩澤 誠一郎

(03)3512-1814 shiozawa@nli-research.co.jp

住宅取得の状況も、地域別に見るとやや異なってくる。「昨今の住宅取得事情」の第4回は、「戸建注文住宅の顧客実態調査」から地域別の傾向を読み取る。

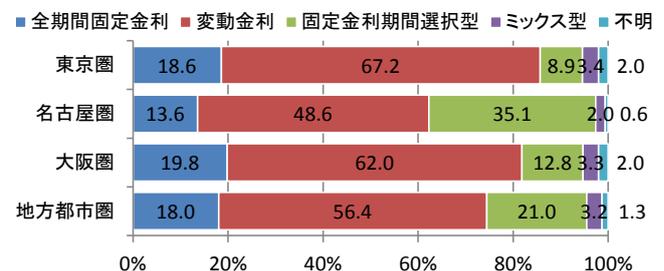
### 1——地域別住宅取得資金の違い

#### 1 | 名古屋圏は「固定金利期間選択型」の利用率が高い

図表1は「2014年度戸建注文住宅の顧客実態調査」の結果である。この調査は、戸建注文住宅の新築(建て替え含む)に限っている。

この結果を見ると、名古屋圏の「変動金利」の割合が48.6%と他の圏域より低く、「固定金利期間選択型」が35.1%で他の圏域より高い点が目立つ。特に「固定金利期間選択型」は、東京圏の約9%、大阪圏の約13%と比べると大きく異なっている。

図表1 都市圏別住宅ローン金利タイプ別利用率



(注)「戸建注文住宅の顧客実態調査」は、一般社団法人住宅生産団体連合会法人会員企業や関連団体を対象に、各企業において前年に成約した新築戸建注文住宅物件を無作為抽出し、営業担当者が調査票に記入する方法で実施している。

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(札幌市、仙台市、広島市、福岡市、静岡市)

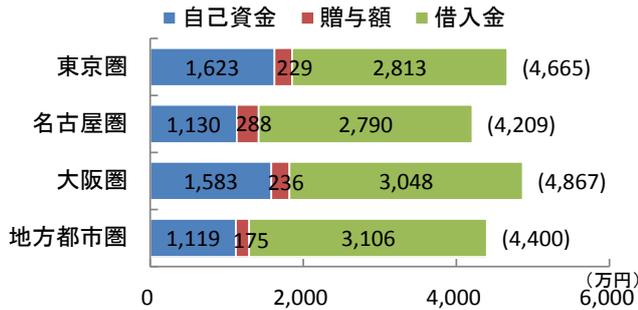
(資料)「戸建注文住宅の顧客実態調査」(2014年度 一般社団法人住宅生産団体連合会)を基に筆者作成。以下同様

#### 2 | 名古屋圏は贈与の割合が高い

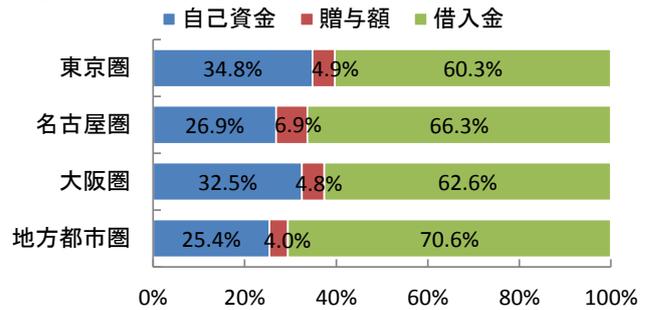
名古屋圏は取得資金額が低く、贈与の割合が高い点も特徴的である。平均贈与額は東京圏が229万円、名古屋圏が288万円、大阪圏が236万円、地方都市圏が175万円と、名古屋圏が最も高くなっている。名古屋圏の取得資金合計は4,209万円と都市圏の中で最も少額であることから、取得資金合計に対する贈与額の割合は6.9%で、次に高い東京圏より2ポイントも高くなっている。(図表2、3)

また、東京圏や大阪圏に比べ、自己資金の割合が低く、借入の割合が高くなっている。贈与額の割合が高いことは、2014年に限ったことではなく、過去5年間の推移を見ると、名古屋圏が常に最も高くなっている。(図表4)

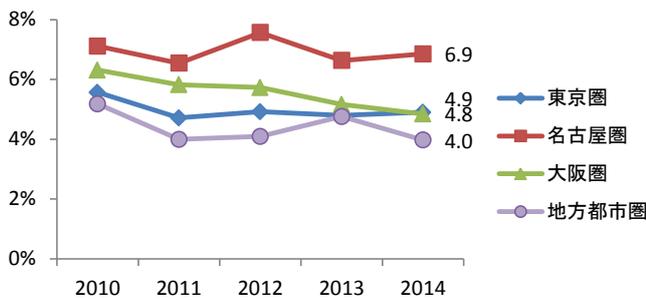
図表2 都市圏別平均取得資金額



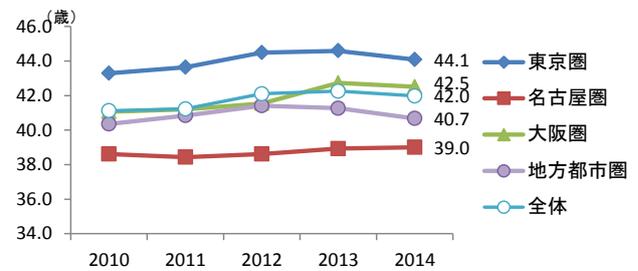
図表3 都市圏別平均取得資金の構成比



図表4 平均贈与額比率の推移



図表5 平均世帯主年齢の推移



## 2——地域別世帯主年齢の違い

### 1 | 名古屋圏は若い取得者が多い

こうした名古屋圏における取得資金の特徴は、取得層の世帯主年齢が低いことで説明できる。名古屋圏の平均世帯主年齢は39歳で最も低く、過去5年間40歳を上回ったことはない。(図表5)

他の都市圏より多くの、年収が低くて自己資金に乏しい若い層が、親などの支援を受けて、戸建注文住宅を取得しているのである。

### 2 | 東京圏、大阪圏は建て替えや買い換え層が多い

東京圏や大阪圏は、「建て替え」がそれぞれ、38.4%、27.2%、「買い換え」がそれぞれ8.8%、7.0%と名古屋圏や地方都市圏より割合が高く、これが、平均世帯主年齢が高く、自己資金比率が高い要因と言える。つまり、初めて住宅を取得する層だけでなく、自宅を建て替える層や、元の住宅を売却して新たに新築する層が多いのだ。(図表6)

図表6 新築の状況別構成比

