

# 住宅白書 2015

## 企画趣旨・概要

- ①住宅関連事業者が知っておくべき、知りたいデータを厳選し、ビジュアルにわかりやすく紹介します。
- ②データをどう読むべきか、どう実務に生かすべきか、実務に「使える」かたちに落とし込んで解説します。
- ③毎年の定番企画で、マーケティング・戦略立案の教科書として、勉強会のテキストとしてご活用頂いています。

## 顧客の実像と「お金」

## 高性能住宅市場徹底分析

## 住宅補助金200自治体収録

## 県別 住宅市場データ

## 住宅FC・VC総覧

**01 35万2,841戸**

**【13年度の持家着工】は11.5%増に**

2013年度の新設住宅着工は、消費税増税前の駆け込み需要にアベノミクスによる消費マインドの改善が重なり、前年度比10.6%増の98万7,254戸に。

持家（+新注文住宅）は11.5%増の35万2,841戸。職人・資材不足、工期遅延が発生したが、実際は約1割増えただけ。14年度は反動減もあり1割減の31万戸前後を予測。元に戻るということだ。

**02 11万4,500戸**

**【13年度の長期優良認定】は約11%増**

2013年度の長期優良住宅の一戸建ての認定戸数は11万4,500戸。前年度が10万2,862戸だったので前年比約11%増。新設着工の増加とほぼ比例する結果となった。

13年度の持家着工35万2,841戸と分譲戸建着工13万3,906戸を足した概算の戸数48万6,747戸に占める長期優良住宅のシェアは約24%。

**03 7兆4,650億円**

**【13年度のリフォーム市場、久しぶりに7兆円超え**

矢野経済研究所の推計によると、2013年度の住宅リフォーム市場規模は7兆4,650億円、前年同期比で16.9%増。14年4月から消費税増税をにらんだ1〜3月期が前年比40.7%の大増となった。その影響もあり、2000年度以降久しぶりの7兆円超えに。

15年度は反動減もあるが再増税も控えており、大幅な落ち込みはないとみる。

**04 54万7,000戸**

**【13年度の中古流通量】は約9%増に**

不動産流通経営協会の推計による2013年度の既存（中古）住宅流通量（所有権移転）は54万7,000戸。既存住宅流通比率（新設着工+既存住宅流通量に占める割合）は35.8%。

前年度は50万3,000戸だったので約9%の伸び。中古住宅は仲介なら消費増税の対象にならないが、新築後付増が相当割合で売れたとみられる。

**注目は60歳以上、7割以上が建て替え**

図表：新設住宅着工の年齢別内訳

**首都圏では25%が多世帯検討、微増続く**

図表：首都圏の新設住宅着工の世帯数別内訳

**富裕層は約81万世帯、アンパー層足すと2割に**

図表：富裕層とアンパー層の世帯数

**17 473.2万円**

**【30代後半世帯の可処分所得】は減少**

厚生労働省の「平成23年所得再分配調査報告書」によると、一世帯の可処分所得（手取り収入）は減少傾向で、平均は424.5万円。30代前半は465.7万円、30代後半は473.2万円だった。

格差を狭むずシブシブ0.5536で3年前より上昇、格差が拡大している（ジニ係数は0に近いほど格差が小さく1に近いほど大きい）。

**18 4,017万円**

**【土地購入の注文住宅の平均予算】**

国土交通省の「2013年度住宅市場動向調査」によると、注文住宅（土地を購入した新築）の平均予算は4,017万円。注文住宅の建て替え予算は平均で3,012万円だった。平均のため実際よりも高く出ている。

分譲戸建住宅と分譲マンションは平均3,600万円前後、中古戸建てと中古マンションは平均2,300万円前後となっている。

**19 71.1%**

**建て替えて高い【自己資金比率】**

国土交通省の「2013年度住宅市場動向調査」の自己資金比率をみると、土地購入の注文住宅取得層で自己資金比率は34.0%。建て替えて71.1%、分譲戸建てで31.3%、分譲マンションで33.9%。建て替える自己資金比率が際立って高い。

一方、中古戸建ては41.8%、中古マンションの取得層が48.4%、リフォームは85.7%だった。

**20 約6倍**

**【新築戸建ての平均年収倍率】は横ばい**

住宅金融支援機構の「フラット35利用者調査」によると、2012年の新築戸建住宅取得者の平均年収倍率は6.2倍だった。ここ数年は横ばいで推移している。新築マンションは6.0倍、中古戸建ては4.8倍、中古マンションは4.9倍。無理のない年収倍率は5倍とされており、平均値ではあるが新築購入者はキャパオーバーしている。

Q. 省エネ基準の適合義務化を知っているか？

全体の認知率は3割弱、注文住宅層は高く

図表：省エネ基準適合義務化の認知状況

Q. コストが高くなっても高断熱化したいか？

約3割が「100万円高くてもかなり思う」

図表：高断熱化の認知状況

**新築の次世代省エネ適合率はまだ5割**

図表：新築住宅の省エネ適合率

**世帯の年間総所得は100万円以上下落**

図表：世帯の年間総所得の推移

**中古住宅流通量が新設着工戸数を抜く日もくる？**

図表：新設住宅着工と中古住宅取引量の推移

### 企画概要

発行日：7月30日  
 判型：A4サイズ 260ページ（予定）  
 発行部数：25,000部（予定）  
 新建ハウジング購読者（17,500部）  
 書店販売ほか（7,500部予定）

### 新建ハウジング媒体概要

発行部数：17,540部  
 発行日：月3回（10・20・30日）  
 体裁：タブロイド版／  
 A4ブック版（毎月30日号別冊付録）  
 読者層：工務店6割 設計事務所2割 ほか

