



# キタケイ・レポート

地域に根ざした住まいづくり・地域住宅産業を支援します。

## 特集 1 住宅の取得価格は上昇！

### 取得者層は若干若返り！

### 「住宅市場動向調査」にみる住宅取得者像

国土交通省が毎年行っている住宅市場に関する調査の結果が「平成18年度 住宅市場動向調査結果」として発表されました。今回と次回の二回にわたって、この内容を見てみます。

#### 目次

特集1 住宅の取得価格は上昇！
取得者層は若干若返り！
「住宅市場動向調査」にみる住宅取得者像
特集2 『データにみる』住宅を取り巻く環境
第8回 住宅資材の供給(2)
製材工場の原料

#### (1) 調査の概要

この調査は平成12年から毎年行われているものですが、調査の方法としては、右記表のとおり、注文住宅では全国ベースで、又分譲住宅、中古住宅、リフォームについては、東京、名古屋、大阪など大都市圏を中心に行われています。

#### 《 調査の概要 》

- 1 調査期間：平成19年2月～3月
- 2 調査の方法：郵送および調査員訪問調査
- 3 対象者及び調査数  
 注文住宅：H17年1月1日～12月31日までに新築し、入居した人  
 分譲住宅：H17年4月1日～H18年3月31日までに購入し、入居した人  
 中古住宅：H17年4月1日～H18年3月31日までに購入し、入居した人  
 リフォーム住宅：H17年4月1日～H18年3月31日までに自宅をリフォームした人
- 4 調査数  
 注文住宅：1136人(全国)  
 分譲住宅：798人(首都圏、中京圏、近畿圏)  
 中古住宅：336人(首都圏、中京圏、近畿圏)  
 リフォーム住宅：780人(首都圏、中京圏、近畿圏)

#### (2) 住宅取得者の平均像

調査の結果をまとめた報告書から、今回の調査の対象になった住宅の取得者について、概略の姿を見てみると、次の表のように纏められます。又注文住宅及び分譲住宅の取得者の平均像の経年の変化は下記の表のようになっています。

#### 住宅取得者の平均像(全国)

	注文住宅		分譲住宅		中古住宅		リフォーム住宅	
	17年度	18年度	17年度	18年度	17年度	18年度	17年度	18年度
取得金額(万円)	2,833.2	2,869.6	3,609.2	3,703.1	2,019.7	2,266.0	179.5	217.5
年齢(歳)	47.1	47.7	40.0	39.6	44.7	43.6	55.4	54.2
年収(万円)	758.2	707.6	690.5	709.1	580.9	638.5	671.8	699.4
自己資金率(%)	48.3	49.0	33.4	32.5	42.9	41.3	91.3	87.8
床面積(m <sup>2</sup> )	144.3	134.3	96.5	102.2	96.2	91.5	110.4	112.4

注：注文住宅は土地代金を含まない金額。リフォーム住宅の床面積は、リフォーム後の床面積

出典：国土交通省「平成18年度住宅市場動向調査報告書」より弊社作成

## 住宅の取得金額の上昇

景気の回復による資金的な余裕を背景に、又住宅価格のコストアップも影響したものと思われませんが、住宅の取得金額は、注文住宅、分譲住宅などそれぞれの取得住宅で増加しています。

### 注文住宅取得者（全国）（除く土地購入代金）

	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度
取得金額(万円)	2916	2893	2824	2833	2869.6
年齢(歳)	49.2	48.2	48.2	47.1	47.7
年収(万円)	791.6	765.3	729.4	758.2	707.6
自己資金率(%)	47.7	49.4	47.0	48.3	49.0
床面積(㎡)	149.6	142.3	139.9	144.3	134.3

出典：国土交通省「平成18年度住宅市場動向調査報告書」資料より弊社作成

## 住宅取得者の年齢の低下

取得者の平均年齢は注文住宅では若干上昇していますが、それ以外の分譲住宅、中古住宅、リフォーム住宅で低下しており、年齢が若い人たちが、住宅取得に動いていることがみられます。

### 分譲住宅取得者(全国)

	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度
取得金額(万円)	3718.8	3676.3	3636.3	3609.2	3,703.1
年齢(歳)	39.8	40.1	39.8	40.0	39.6
年収(万円)	734.3	699.4	689.5	690.5	709.1
自己資金率(%)	34.1	33	31.8	33.4	32.5
床面積(㎡)	93.1	97.3	98.2	96.5	102.2

出典：国土交通省「平成18年度住宅市場動向調査報告書」資料より弊社作成

## 住宅取得者の平均年収は注文住宅で低下

一方平均年収の面では、注文住宅の取得者が前年に比べてかなり低下していますが、それ以外の分譲住宅、中古住宅、リフォーム住宅では、平均年齢が低下したにも係らず、それぞれ増加しています。

## 自己資金の比率は低下

これらの住宅では、住宅取得者の平均年収が上昇したわけですが、取得価格の上昇もあって、総必要資金の中に占める自己資金の比率が低下しています。

## (3) 住宅取得者の平均年齢 30歳での住宅取得が活発に

世帯主の年齢の割合をみてみますと右表のとおり、30歳台の取得者が注文住宅では30.8%、又中古住宅では36.1%となっており、ほぼ1/3を占めています。特にマンション

### 世帯主の年齢

(単位：%)

	30歳未満	30代	40代	50代	60代以上	無回答
注文住宅	4.8	30.8	18.7	23.9	20.9	0.8
分譲住宅	11.2	51.0	21.7	8.9	6.5	0.9
中古住宅	7.8	36.1	25.2	18.7	11.2	1.0
民間賃貸住宅	41.1	32.3	12.7	7.4	5.7	0.8
リフォーム住宅	1.5	12.7	19.6	31.9	33.9	0.4

出典：国土交通省「平成18年度住宅市場動向調査報告書」資料より弊社作成

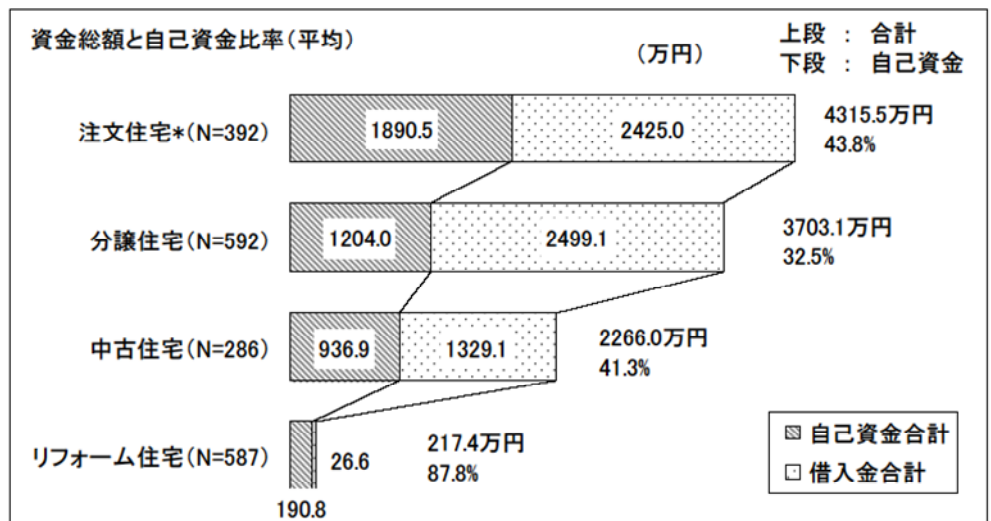
等の分譲住宅では、30歳台の取得者は大幅に増加して、実に51.0%になっています。このことから、30歳台を中心に若い層での住宅取得が活発に行われていることが伺えます。

## (4) 資金総額増と自己資金比率の低下

若い層での住宅取得が活発に行われたわけですが、その際の必要資金とその資金調達のための自己資金についてみてみますと、前掲の「住宅取得者の平均像(全国)」の表および下記の表のとおりですが、全体としては取得金額が増加して、必要資金が増えた中で、自己資金の比率は低下しています。自分で準備できる資金には限りがあるという結果です。

まず、注文住宅では、土地代を含まない場合は昨年より取得金額が増加していますが、自己資金比率も若干増加しています。ところが、住宅建築費と土地購入費を合わせた取得金額総額では、4315.5万円となり昨年より必要資金が若干増加していますが、自己資金の比率は43.8%に下がっています。一方分譲住宅では、

3703.1万円と昨年より必要資金が増加していますが、自己資金比率は32.5%に低下しています。中古住宅においても、必要資金は2266.0万円に増加しましたが、自己資本比率は41.3%に減少しています。又リフォーム住宅では、リフォームの必要資金が217.5万円に増加しましたが、自己資金比率は、87.8%に低下しました。



注文住宅\*：住宅建築費＋土地購入資金  
出典：国土交通省「平成18年度住宅市場動向調査報告書」資料より

## 特集 2 『データにみる』住宅を取り巻く環境

### 第8回 住宅資材の供給(2) 製材工場の原料

前号で製材工場の操業方法には、その消費している木材の産出地域によって大きく分けて、「国産材だけの工場」、「国産材と外材(輸入材)の両方を挽く工場」、「外材だけの工場」に分かれることをみてきました。今回工場の原料の内容について、もう少し詳しくみてみます。

#### (1) 使用素材別工場の状況

##### 工場数の推移

前号でみてきましたように、それぞれの消費素材別の工場数は右記表のとおり年々減少しています。9年前の平成10年と比べると、

##### 製材工場の使用素材別工場数及び入荷量の推移

単位 { 工場数：工場  
入荷量：千m<sup>3</sup>

	計		国産材のみ		国産材と外材		外材のみ	
	工場数	入荷量	工場数	入荷量	工場数	入荷量	工場数	入荷量
平成10年	12,744	28,070	5,647	9,696	5,266	8,194	1,831	10,180
11年	12,240	27,449	5,568	9,818	4,961	7,417	1,711	10,214
12年	11,633	26,526	5,444	9,663	4,614	6,775	1,575	10,088
13年	10,956	23,879	5,271	9,039	4,251	5,805	1,434	9,035
14年	10,395	22,321	5,082	8,738	3,996	5,177	1,317	8,407
15年	9,850	21,857	4,995	8,813	3,647	4,967	1,208	8,077
16年	9,387	21,705	4,913	9,211	3,370	4,577	1,104	7,917
17年	8,955	20,540	4,978	9,704	3,017	3,839	960	6,997
18年	8,433	20,342	4,897	9,684	2,670	3,973	866	6,685

註：工場数は素材の入荷した工場である。  
出典：農林水産省「平成18年製材統計」より弊社作成

と、「国産材と外材」の工場および「外材のみ」の工場はほぼ半減しています。全国でまだぎりぎり工場数が1万工場を超えていた5年前の平成14年から比べても、「国産材・外材」の工場約1,000工場、「外材」の工場500工場減少しています。一方「国産材のみ」の工場は、平成10年から約800工場減少していますが、5年前の平成14年からは約200工場しか減少していません。「国産材のみ」の工場は、「国産材・外材」の工場や「外材のみ」の工場に比べて、減少が比較的少ないといえます。

## 入荷量の推移

同様に原料の入荷状況を見ても、「国産材のみ」の工場の入荷量は、平成10年や平成14年と比べてもほぼ同数量の入荷があり、工場数の減少にも係らず、数量はほぼ横ばいの状態が続いています。一方「国産材・外材」の工場では、平成10年に比べ入荷量は半減しており、平成14年からは約1,000千<sup>3</sup>m減少しています。工場数の減少とともに入荷量も大幅に減少しているといえます。又「外材のみ」の工場では、平成10年から約4,000千<sup>3</sup>m、平成14年からは2,000千<sup>3</sup>mの減少となっており、工場の減少数に比べて入荷量の減少は少なくなっています。これは「外材のみ」の工場の大型化が進んでいる状況といえます。

## (2) 工場の原料の内訳

### 原料の用途別消費量

今度はこの工場で消費される素材を用途別に見てみます。日本で使用されている木材をその用途別にみると、大きく分けて製材用、合板製造用、チップ用の三つの用途があります。

そのそれぞれの消費量の内訳は右表のとおりで、平成18年では、製材用が20,342千<sup>3</sup>m、合板製造用が5,183千<sup>3</sup>m、チップ用が3,918千<sup>3</sup>m、合計で29,441千<sup>3</sup>mになっています。それぞれの数量が各工場へと入荷しているわけです。前年に比べて合板用が増加していますが、製材用、チップ用が減少しましたので、全体で約400千<sup>3</sup>m増加する結果となっています。

平成18年工場の用途別消費量 単位:千<sup>3</sup>m

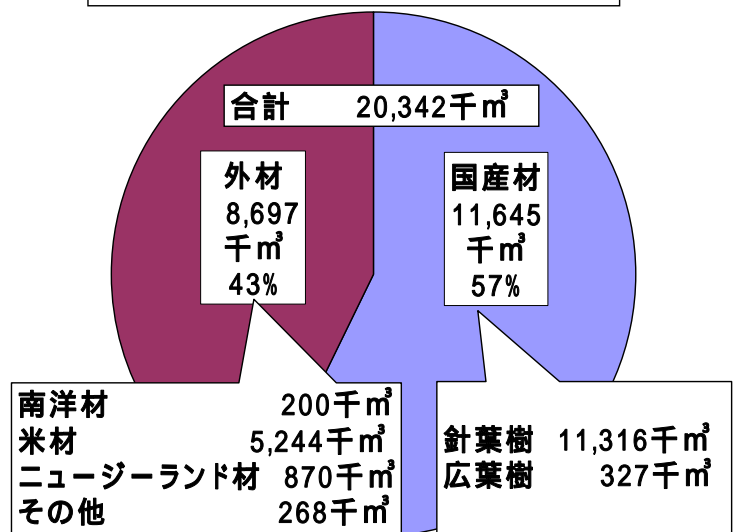
用途	消費量	割合
製材用	20,342	69%
合板用	5,183	18%
木材チップ用	3,916	13%
計	29,441	100%

出典:農林水産省「平成18年製材統計」

### 製材用の産地別消費量

これをもう少し詳しく、製材用の素材の入荷量について見てみますと、製材用には国産材と外材(輸入材)がありますが、平成18年では右表のとおり、国産材11,645千<sup>3</sup>m(57.2%)、外材8,697千<sup>3</sup>m(42.8%)、全体で20,342千<sup>3</sup>mとなっています。それぞれの材が前述の「国産材のみ」「国産材と外材」「外材のみ」の三つのタイプの工場に素材として入荷して消費されているわけです。

平成18年製材用素材の材種別需要量



出典:農林水産省「平成18年製材統計」資料より弊社作成

### 原料の産地別消費量

ちなみに前述の製材用あるいは合板用など用途別に消費されている木材全体を産地別に見てみますと、上記の製材用の木材の内訳のように、「国産材」「外材」にわかれますが、その内訳は下記の表のようになっています。平成18年では、国産材16,609千<sup>3</sup>m(56.4%)、外材12,832千<sup>3</sup>m(43.6%)、全体で29,441千<sup>3</sup>mとなっています。前年から比べると、外材はほぼ横ばいの状態ですが、国産材が増加して、その増加分が全体でも増加しています。

平成18年 工場の産地別原料消費量

単位:千<sup>3</sup>m

計	国産材			外材						
	小計	針葉樹	広葉樹	小計	南洋材	ラワン材	米材	北洋材	ニュージーランド材	その他
29,441	16,609	14,017	2,592	12,832	1,219	841	5,274	5,097	954	288

出典:農林水産省「平成18年製材統計」資料より弊社作成