



令和5年夏号

発行

(株)高橋政雄設計事務所

さいたま市緑区中尾270

電話048-873-4244

http://www.takahashi-sekkei.jp

主な紙面

住宅難民 東京から隣県へ
 住宅高騰 狭まる面積 増やせぬ子ども
 世帯の負債額 さいたま市1位
 ペアローン 夢もリスクも1.5倍
 はすみみ 住宅ローン 天下太平の世に誕生
 注目ニュース 20年間で大工半減

イベント情報

第15回ふれあい感謝祭
 日時 6月11日(日) 10時~12時

住宅難民 東京から隣県へ

新型コロナウイルスの影響が弱まり、再び人口の東京圏への一極集中が強まっています。ただ、中核の東京都を見ると高騰する住宅コストの影響で子育て世帯を中心に周辺3県への転出超過が止まりません。周辺3県は住民誘致のために新築住宅を増やしており、空き家増加のリスクもあります。

東京、神奈川、埼玉、千葉の東京圏は2022年、転入超過が約10万人と前年より1万8千人近く増加しました。一方、大阪圏や名古屋圏は転出超過です。

東京も全世代が集まっているわけではありません。15~29歳が転入超過の一方、他の世代はすべて転出超過です。特に30~40歳代と0~14歳代の転出超過が大きく、子育て世代の「東京脱出」が鮮明です。なかでも都から周辺3県にはいずれも転出超過で

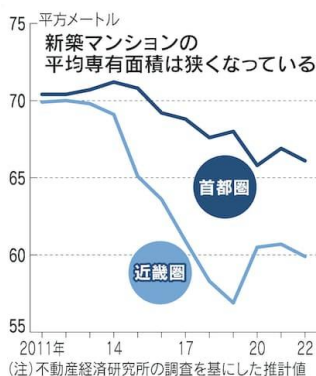
埼玉が一番多く1万2千人ほどです。住宅費の高騰が続く東京都から周辺3県に人口がにじみ出ている状況です。

東京都の住宅コストを周辺3県と比べると新築戸建ての価格は2~5割高。マンション賃料は5割から2倍、住宅地の地価は2~5倍です。高い住宅コストは避けたいが、東京への通勤圏内から離れる選択肢はないという意識がありそうです。

住宅高騰 狭まる面積 増やせぬ子ども

住宅の価格高騰と狭さが子どもを産もうという心理を冷やしています。若い世代では理想の数の子を持たない理由として「家が狭いから」と答える人が2割を超えました。家の狭さや長い通勤時間が第2子の出生を抑制するという分析も出ました。

2022年の首都圏の新築マンションの平均価格は6288万円と2年連続で過去最高を更新しました。上昇率は0.4%と微増であるが、専有面積は1%減の66.1㎡です。面積を狭くして表面的な価格の上昇を緩やかに見せる「実質値上げ」の状態が見えます。間取りなども子を複数持つ世帯を想定した物件が減ってきています。



国が豊かな生活の目安として定める住居の面積は都市部の夫婦と3~5歳の子の3人家族で65㎡です。2人以上の子を持ち快適に過ごせる住まいの確保がすでに難しくなっています。

世帯の負債額 さいたま市1位



家計調査によると、世帯主が勤めに出ている2人以上世帯の2021年負債額は全国平均で856万円。住宅土地の為の負債が9割を占め、平均世帯年収(749万円)の1.14倍に及びます。

年収比を県庁所在地別にみると平均を上回ったのは29都市で最高はさいたま市でした。

さいたま市は世帯の負債額が1位の1411万円、平均世帯年収が2位の937万円です。住宅ローンを積極的に活用する世帯の増加が背景にあります。

新型コロナウイルス拡大後、テレワークなどを背景に東京都心から郊外へ希望エリアが拡大され、

さいたま市内は人気が高まっています。住宅の販売価格が高まれば

住宅ローンの金額も大きくなりま

す。共働き夫婦一緒に借り入れる

「ペアローン型」が増えて全体の

2割に及び、一物件当たりの借入

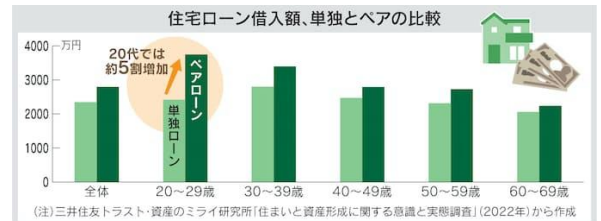
金額を大きくしています。

一方、東京都区部は21位、横浜市は32位、千葉市は34位でさいたま市の1位は際立っています。

負債の規模が大きい都市ランキング			
順位	県庁所在地	負債の年収比	負債額
1	さいたま市	1.51倍	1411万円
2	津市	1.48	1102
3	山口市	1.47	996
4	金沢市	1.42	1131
5	甲府市	1.42	988
6	福井市	1.41	970
7	福島市	1.41	992
8	名古屋市	1.39	1110
9	富山市	1.36	1047
10	松山市	1.35	922
11	青森市	1.34	921
12	秋田市	1.34	882
13	静岡市	1.34	942
14	和歌山市	1.31	828
15	宮崎市	1.31	874
16	仙台市	1.30	912
17	水戸市	1.29	942
18	山形市	1.26	925
19	盛岡市	1.24	873
20	大津市	1.24	973
21	東京都区部	1.21	1187
22	新潟市	1.21	866
23	神戸市	1.20	952
24	宇都宮市	1.19	862
25	徳島市	1.18	889
26	高知市	1.17	854
27	長野市	1.16	868
28	広島市	1.16	828
29	京都市	1.15	818
全国平均			
		1.14	856
30	札幌市	1.14	721
31	熊本市	1.13	804
32	横浜市	1.13	946
33	大阪市	1.11	743
34	千葉市	1.09	867
35	岡山市	1.08	785
36	大分市	1.04	740
37	前橋市	1.03	814
38	鹿児島市	1.01	642
39	鳥取市	0.99	681
40	奈良市	0.98	782
41	佐賀市	0.97	594
42	松江市	0.96	721
43	福岡市	0.93	743
44	高松市	0.93	611
45	長崎市	0.88	533
46	岐阜市	0.68	545
47	那覇市	0.54	310

(注) 総務省「家計調査(貯蓄・負債編)」から2人以上の勤労者世帯で集計。同数値は小数点第3位以下で順位付け。

ペアローン 夢もリスクも1.5倍



夫婦で協力して住宅ローンを借りる「ペアローン」が拡大しています。ひとりで借りる場合よりも5割も借入額が増えるとの調査もあります。心強い仕組みにみえるが、リスクもあります。

ペアローンは夫婦がひとつずつ計2つローンを借りる方法で、夫は妻、妻は夫の連帯保証人にもなります。2人分の収入を前提に借りるので一人の場合より借入額が増えます。近年ペアローン利用は広く定着してきています。共働き世帯の増加を背景に、住宅費用も夫婦で均等に負担する意識が進んでいると見られます。

しかし、ペアローンを借りた後、返済に苦労する世帯は多く、今後さらに増えていく懸念があります。理由はローン契約後、夫婦の収入が減る場合があるからです。例えば、出産や育児の期間、妻の収入が減ったり、離職せざるを得

ない場合です。

夫婦2人でギリギリ返せる額まで借りていると家計が行き詰まることもあります。

住宅ローンの返済は長いと35年にもなる長丁場です。夫婦いずれかが重い病気になったり、親の介護で休業したりというリスクもあります。一人では背負いきれない負債をペアローンで抱えることが将来思わぬ家計不安を招くことはあり得ます。

ペアローンを使うなら35年間もの間、夫婦でタッグを組んで返済を続ける覚悟があるかを確認することが大事です。



住宅ローン

天下太平の世に誕生

持ち家を購入する際に利用する人が多い住宅ローン。国内ではいつ始まったのだろうか。

まず「住宅ローンの原型を始めた」と社史に記している企業は、明治時代の1896年に「割賦販売方式の不動産販売」を始めたという。最長15年の間に住宅の元利金を月賦で払い、支払いが完了すると客に住宅の所有権が移る仕組みだった。

厳密に言えば融資である住宅ローンではないが、発想はかなり似通っており、確かに住宅ローンの原型ではあるが、広く持ち家を普及させるまでには至らなかった。江戸時代までは都市部では大半の人が借家住まいで、明治になってもまだ住宅の所有は一般的にはなっていない。では、今の住宅ローンの形になったのはいつ頃

なのだろうか。

大正時代に入った1921年の住宅組合法の公布が持ち家政策の始まりと考えられている。同法で個人が集まってつくった組合に政府が住宅資金を融資する制度が始まり、その後、戦時下を経て、住宅ローンが普及していったのは、1950年の住宅金融公庫（現・住宅金融支援機構）設立の影響が大きく、戦後の住宅不足に対応するために生まれた公庫は、廃止された2006年度末までの57年間に1941万戸の住宅を融資し、戦後の建設された住宅の約3割に上る。

住宅ローンは平和あってこそその仕組みだ。30年以上も先に完済するローンの契約が成り立つのは、社会が発展した一つの象徴なのかもしれない。

注目ニュース

20年間で大工半減

住宅の建設や修繕の担い手である大工が減っています。現在は30万人弱で20年間で半減しました。若い世代が減り、高齢化が一段と進んでいます。新築では大工不足が一部で指摘されているが、今後修繕・リフォームの停滞も懸念されています。



国勢調査によると2020年時点での大工の人数は29万7,900人。

20年前の半分、40年前の1/3の水準です。建設・土木の作業員も減っていますが、大工の落ち込みは著しいといえます。

ほかの業種より高齢化も際立ちます。大工の約60%が50歳以上、うち30%は65歳以上です。一方30歳未満は7%しかいません。

大工だけでなく、現場監督らも不足し、現場の疲弊を招いています。

新築だけでなく、既存の住宅の修繕で大工不足の影響が深刻になる可能性もあります。新築は木材を工場ですべて加工するなど人出不足へ対抗する技術開発が進んでいますが、劣化度合いや作業環境がそれぞれ異なる既存住宅の修繕は、大工らの技術や経験に依存する部分がより大きいからです。このままでは2040年代には大工は10万人を下回る計算となります。

今後は人口減を背景に住宅新築は減っていくが、予測される大工の減少はさらに速いペースで進んでいくと見られています。

おいしい♡まんぷく♡
ご近所のおすすめランチ
インド料理
ピアーズ 東浦和店さん



みなさんナマステ〜🙏
今回は、とまらん美味しさ!インド料理店のご紹介です♡
お店に入ると、女性から男性まで大賑わい!みんな楽しそうにランチタイムをしています♪😊
この日私はランチセットの「サグチキンカレー880円」を注文しました★サグとはハウレンソウのことだそうです!
お待たせしましたーと料理が出てきてびっくり仰天!40cmくらいのビッグナン!カレーもかなりたっぷり!焼きたてのナンとあつあつのカレーは辛さが丁度よく、とまらん美味しさ!!(甘口も出来ますのでご安心下さい)食後はソフトドリンク付なのですが、なんと私の好きなチャイやラッシーがセットで飲めます♡嬉しすぎる~~~~◆
明日はぜひ!!「ピアーズ」さんで楽しいランチタイムを♪

- ・住所
さいたま市緑区東浦和6-9-3
- ・電話
048-874-1877
- ・営業時間
11時~15時・17時~22時
- ・定休日
無休
- ・駐車場あり

記事：酒井菜美絵

- 商号 株式会社高橋政雄設計事務所
- 所在地 埼玉県さいたま市緑区中尾270
- 電話 048-873-4244
- FAX 048-873-8489
- HP <http://www.takahashi-sekkei.jp>
- 創業 昭和58年
- 設立 昭和59年2月
- 資本金 2,000万円
- 従業員数 6名
- 免許 一級建築士事務所登録
埼玉県知事登録(7)第2809号
建設業許可
埼玉県知事許可(般-4)第36115号
宅地建物取引業許可
埼玉県知事許可(9)第13550号
- 加入団体 一般社団法人埼玉県建築士事務所協会
一般社団法人JBN(全国工務店協会)
埼玉県住まいづくり協議会(リフォーム)
埼玉木造建築協会
さいたま家づくりネットワーク
さいたま断熱改修会議
公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会
一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会

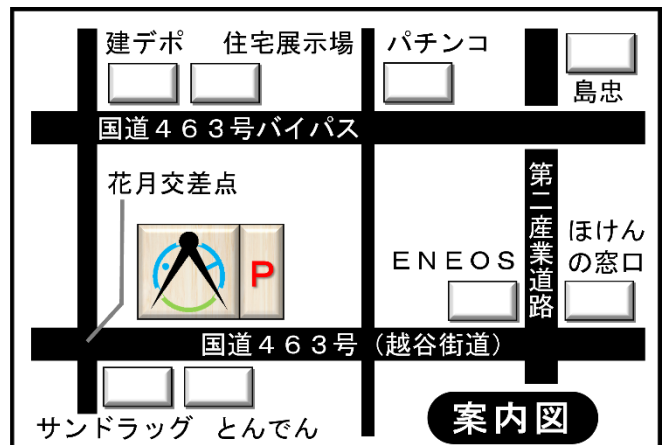
- 資格者
 - 一級建築士 2名
 - 二級建築施工管理技士 1名
 - 宅地建物取引士 5名
 - ブロック塀診断士 1名
 - 福祉住環境コーディネーター2級 1名
 - 住宅省エネルギー設計技術者 1名
 - 住宅省エネルギー施工技術者 1名
 - 既存住宅状況調査技術者 1名
 - 震災建築物被災度区分判定・復旧技術者 1名
 - 埼玉県被災建築物応急危険度判定士 2名
 - 埼玉県被災宅地危険度判定士 1名
 - 埼玉県木づかいコーディネーター 1名
 - 埼玉県木づかい耐震エコリフォーム相談員 1名
 - 耐震診断・耐震改修技術者 1名
 - さいたま市耐震診断員(耐震診断資格者) 2名
 - 防災士 1名
 - 甲種防火管理者 2名
 - 簿記2級 1名
 - ファイナンシャルプランニング技能士3級 1名
 - 少額短期保険募集人 2名

株式会社 **高橋政雄設計事務所**
Takahashi Architects

〒336-0932
埼玉県さいたま市緑区中尾270
TEL 048-873-4244
FAX 048-873-8489
定休日 木日祝祭日



一般社団法人 JBN・全国工務店協会
住宅リフォーム 事業体団体 国土交通大臣登録
当社は国土交通大臣登録団体の会員です



この通信は、日経新聞の資料を基に作成しています。