

**平成25年度
住宅市場動向調査**

～調査概要～

国土交通省 住宅局

I 調査の内容

調査方法

アンケート調査は、住宅の種類ごとに下記の方法で行った。

| 住宅の種類 | 対象 | 対象地域 | 調査方法 |
|---------|---|---|---|
| 注文住宅 | 平成24年4月から平成25年3月の間に自分自身が居住する目的で建築した住宅に入居済みの人 | 全国 | 建築物動態統計調査のうち「補正調査」の対象から抽出した世帯主への郵送による調査 |
| 分譲住宅 | 平成24年4月から平成25年3月の間に新築の建て売り住宅又は分譲を目的として建築された住宅を購入し、入居済みの人 | 首都圏（埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県） 中京圏（岐阜県、愛知県、三重県） 近畿圏（京都府、大阪府、兵庫県） | 調査地点を抽出し、調査員が該当の住宅を探し出し、訪問留め置き調査*により実施 |
| 中古住宅 | 平成24年4月から平成25年3月の間に、新築後に他の世帯が居住していた住宅を購入し、入居済みか手続きが済み次第入居予定の人 | 首都圏（埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県） 中京圏（岐阜県、愛知県、三重県） 近畿圏（京都府、大阪府、兵庫県） | 調査地点を抽出し、調査員が該当の住宅を探し出し、訪問留め置き調査*により実施 |
| 民間賃貸住宅 | 平成24年4月から平成25年3月の間に個人や民間企業が賃貸する目的で建築した住宅（社宅などの給与住宅を除く）に入居した人 | 首都圏（埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県） 中京圏（岐阜県、愛知県、三重県） 近畿圏（京都府、大阪府、兵庫県） | 調査地点を抽出し、調査員が該当の住宅を探し出し、訪問留め置き調査*により実施 |
| リフォーム住宅 | 平成24年4月から平成25年3月の間に増築、改築、模様替えなどの工事を実施した住宅に住んでいる人 | 首都圏（埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県） 中京圏（岐阜県、愛知県、三重県） 近畿圏（京都府、大阪府、兵庫県） | 調査地点を抽出し、調査員が該当の住宅を探し出し、訪問留め置き調査*により実施 |

* 調査員が対象を訪問して対面で調査票の記入を依頼し、後日再訪問して記入済み調査票を回収する調査方法

II 結果の概要

1.1 住み替え・建て替え・リフォームに関する事項

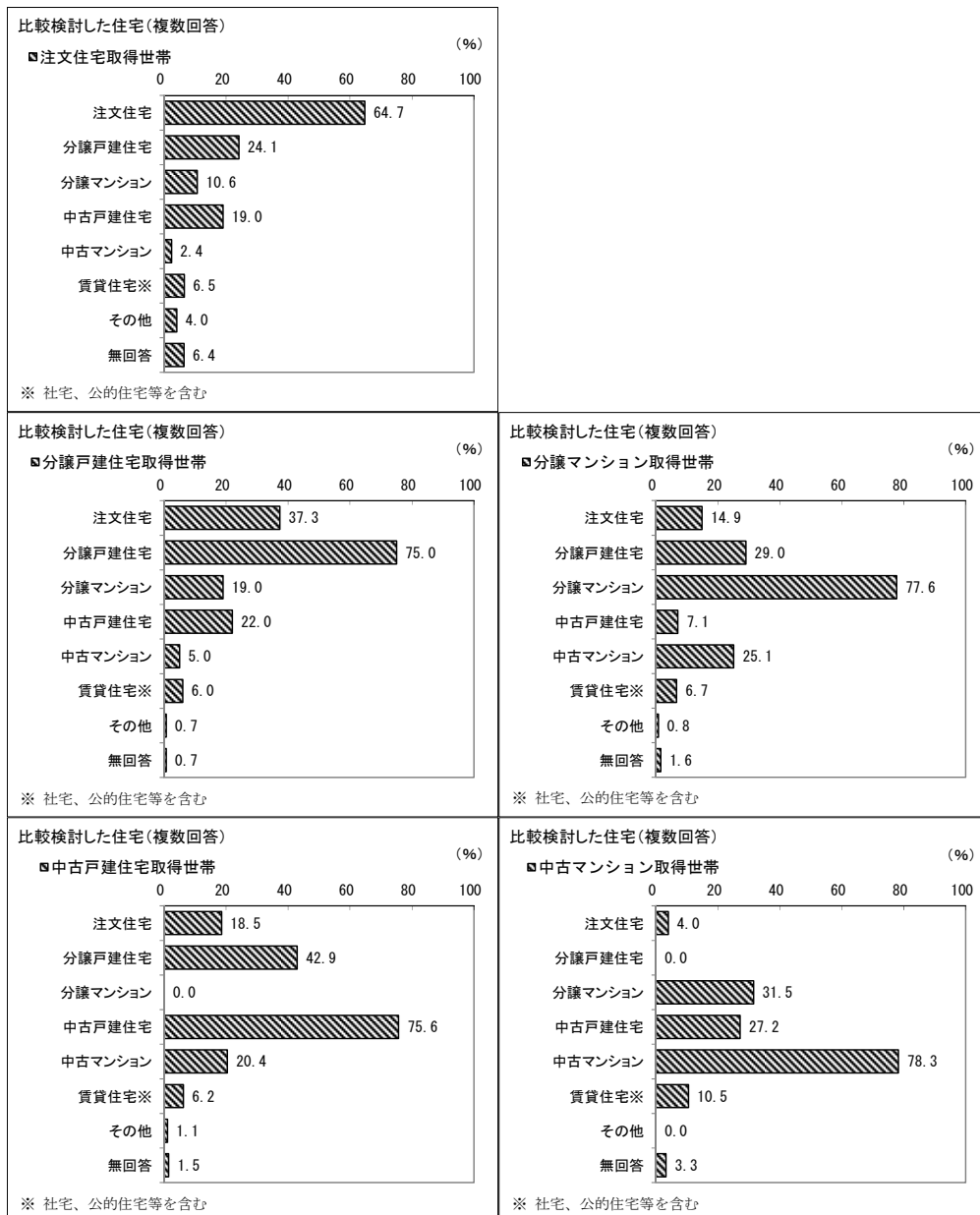
1.1.1 住み替えに関する意思決定

(1) 比較検討した住宅

住宅取得にあたっては、同じ住宅の種類*同士で比較検討した世帯が最も多い。同じ住宅の種類との比較検討を除くと、注文住宅取得世帯は分譲戸建住宅と、分譲戸建住宅取得世帯は注文住宅と、中古戸建住宅取得世帯は分譲戸建住宅と比較検討している世帯が多い。

また、分譲マンション取得世帯は分譲戸建住宅と、中古マンション取得世帯は分譲マンションと比較検討している世帯が多い。

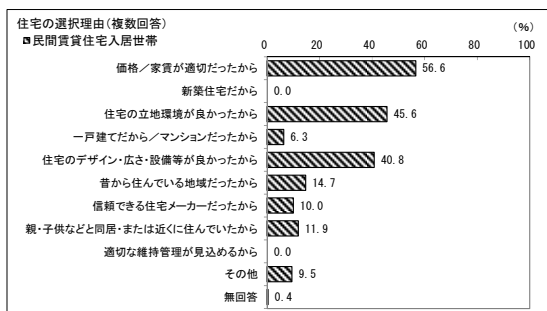
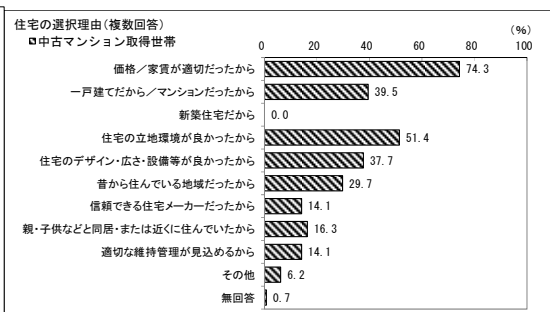
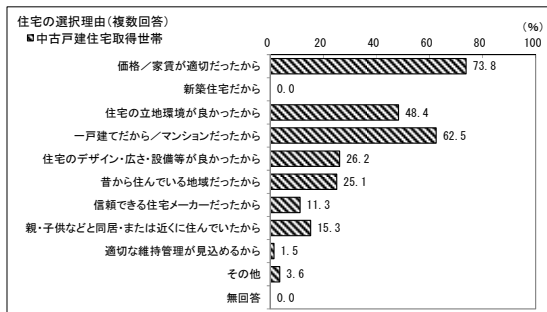
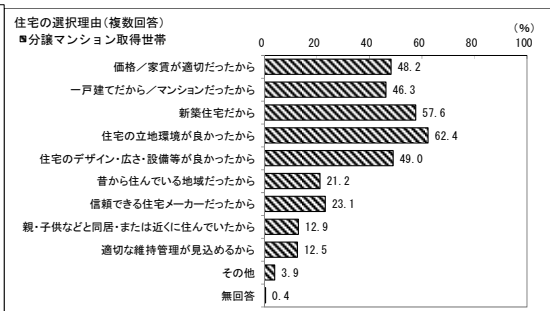
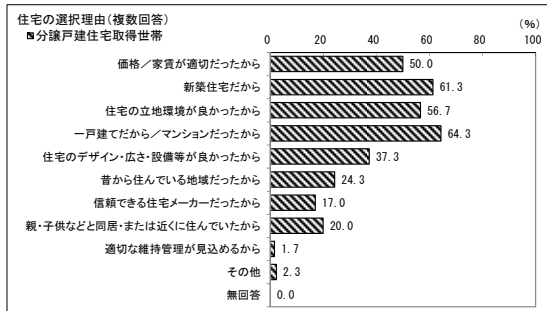
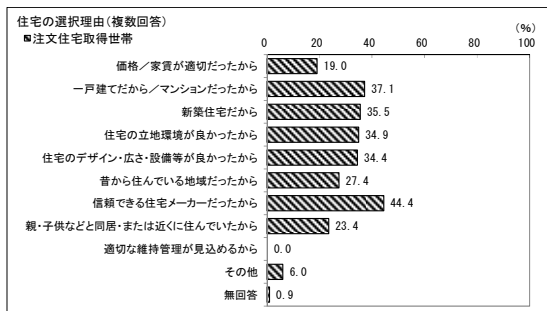
* 住宅の種類：注文住宅、分譲戸建住宅、分譲マンション、中古戸建住宅、中古マンション等



(2) 住宅の選択理由

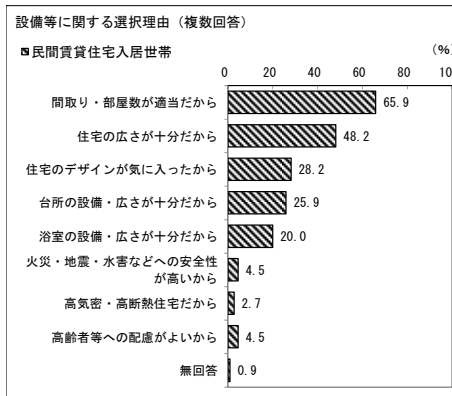
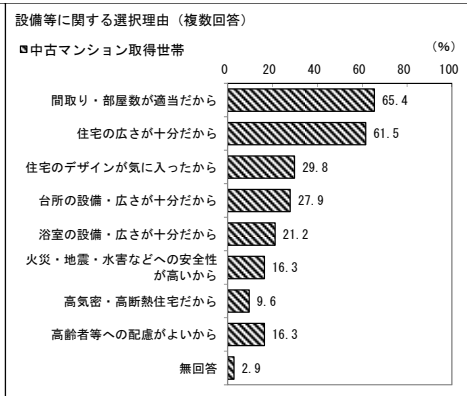
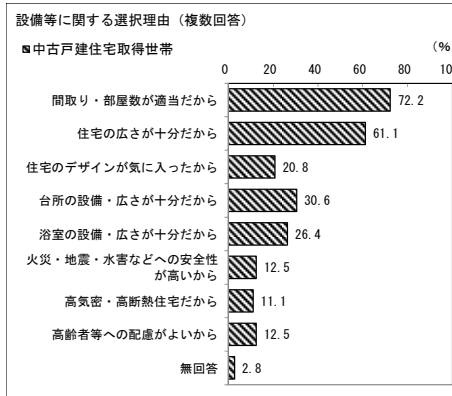
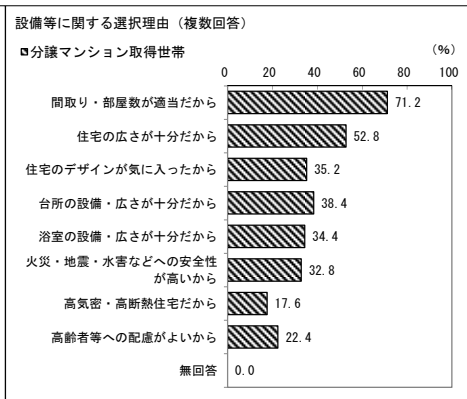
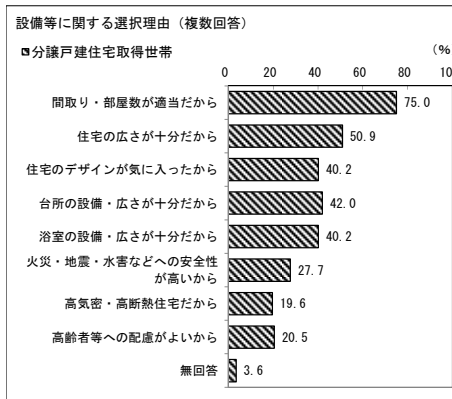
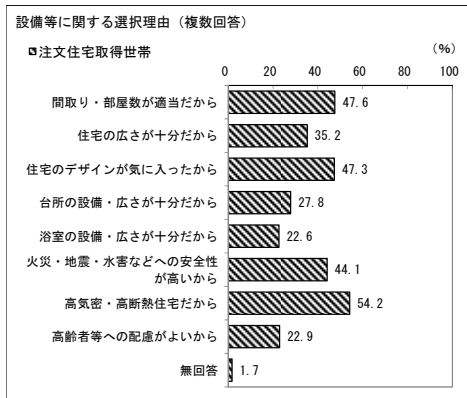
注文住宅取得世帯では、「信頼できる住宅メーカーだったから」が44.4%と最も多い。分譲戸建住宅取得世帯では、「一戸建てだから」が64.3%と最も多く、分譲マンション取得世帯では、「住宅の立地環境が良かったから」が62.4%と最も多くなっている。

中古戸建住宅、中古マンション取得世帯、民間賃貸住宅入居世帯では、「価格／家賃が適切だったから」が最も多くなっており、それぞれ73.8%、74.3%、56.6%となっている。



(3) 設備等に関する選択理由

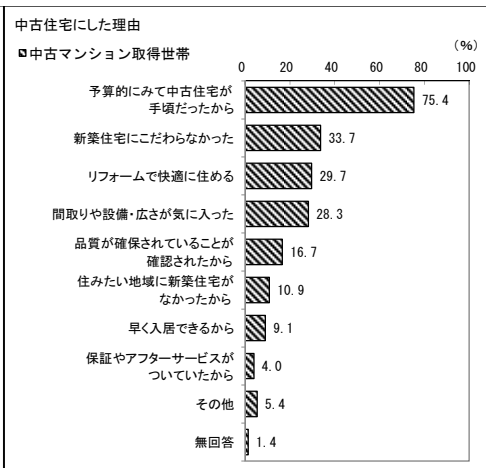
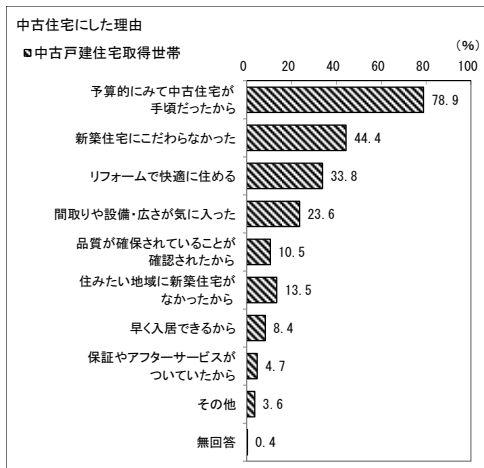
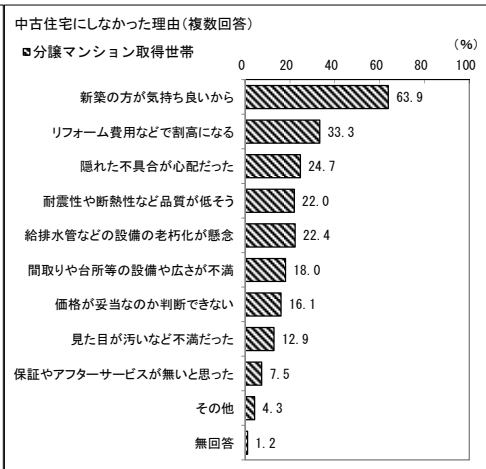
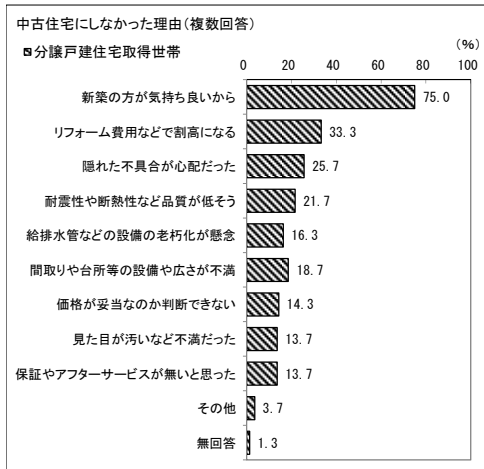
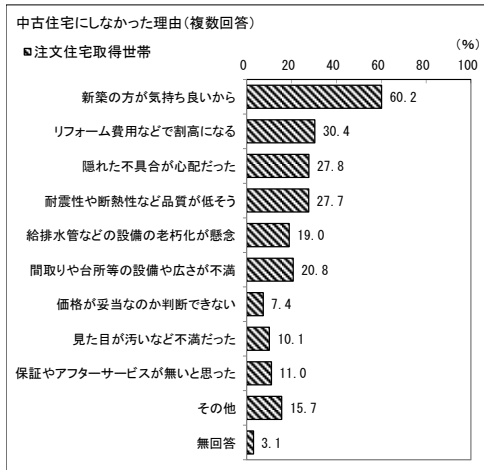
住宅の選択理由となった設備等については、注文住宅取得世帯では、「高気密・高断熱住宅だから」を挙げる世帯が最も多く、注文住宅取得世帯以外では、「間取り・部屋数が適当だから」を挙げる世帯が最も多い。



(4) 新築か中古かの選択理由

注文住宅、分譲戸建住宅、分譲マンション取得世帯が中古住宅を選ばなかった理由は、「新築の方が気持ち良いから」が最も多く、「リフォーム費用などで割高になる」、「隠れた不具合が心配だった」といった理由が続く。

他方、中古戸建住宅、中古マンション取得世帯が中古住宅を選んだ理由は、「予算的にみて中古住宅が手ごろだったから」が最も多く、「新築住宅にこだわらなかった」が続く。



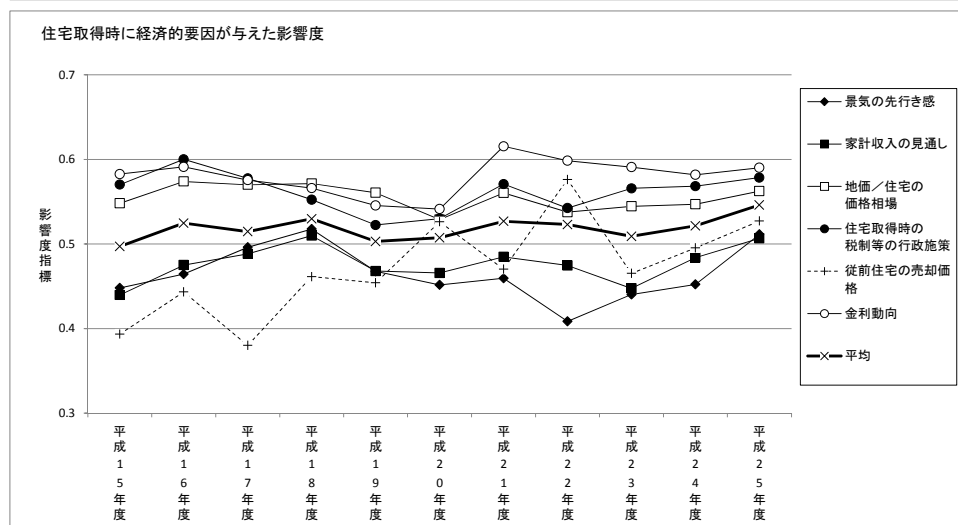
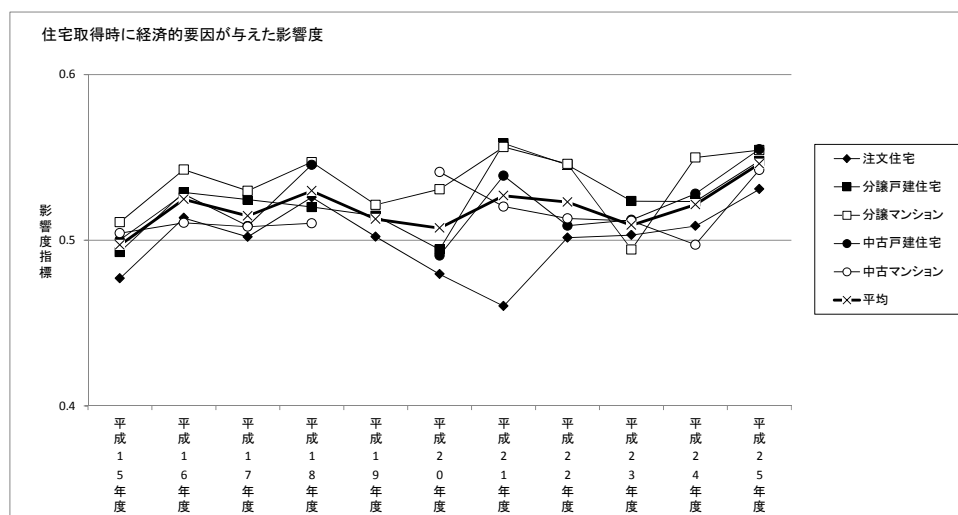
(5) 住宅取得時に経済的要因が与えた影響度

住宅取得にあたって、「景気の先行き感」、「家計収入の見通し」、「地価／住宅の価格相場」、「住宅取得時の税制等の行政施策」、「従前住宅の売却価格」及び「金利動向」といった経済的要因がどう影響したかについて調査を行った。

上記 6 要因に関する 5 段階評価のそれぞれ「大きなプラス影響」に 1、「多少のプラス影響」に 0.75、「影響なし」に 0.5、「多少のマイナス影響」に 0.25、「大きなマイナス影響」に 0 の点数を与え、この点数を 5 段階評価の構成比で加重平均して各要因の影響を指標化した。

「平均」でみると、直近の平成 25 年度（平成 24 年度中の取得）は、指標値が 0.55 とややプラスに影響しており、住宅の種類別にみても、いずれの項目も改善傾向にある。

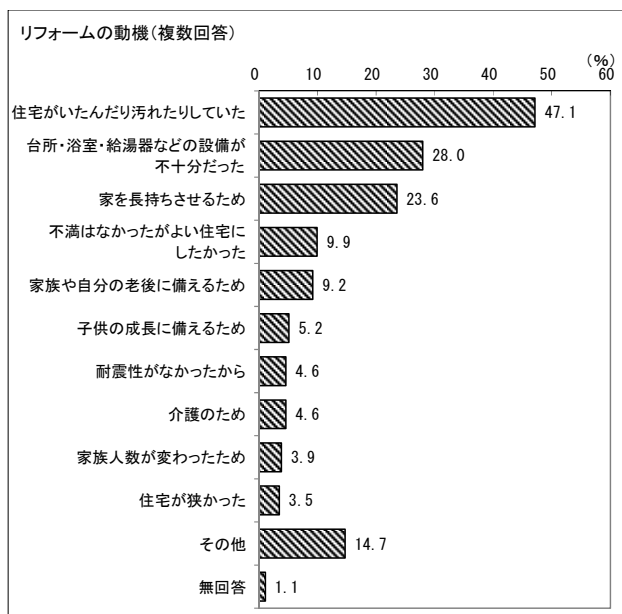
また、要因別にみると、「金利動向」、「住宅取得時の税制等の行政施策」、「地価／住宅の価格相場」は経年的にプラス影響となっている。他方、「景気の先行き感」、「家計収入の見通し」は昨年度まで経年的にマイナス影響であったが、今年度はプラスに転じている。



1.1.2 リフォームに関する意思決定

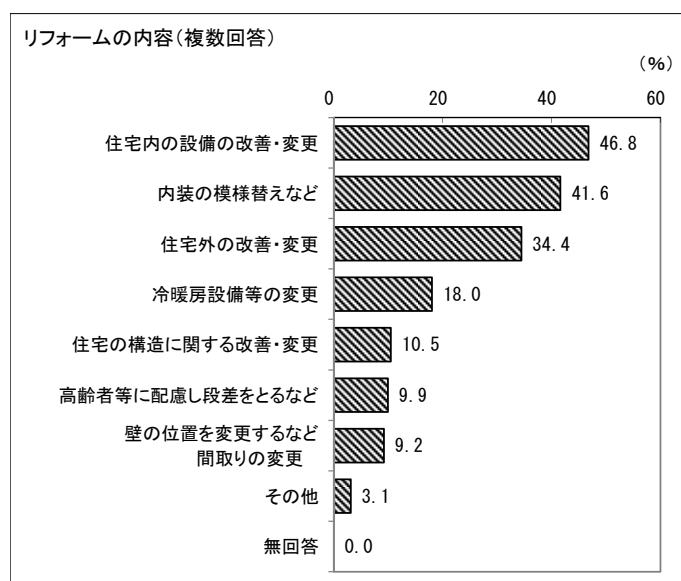
(1) リフォームの動機

リフォームの動機は、「住宅がいたんだり汚れたりしていた」が47.1%と最も多く、次いで「台所・浴室・給湯器などの設備が不十分だった」が28.0%、「家を長持ちさせるため」が23.6%となっている。



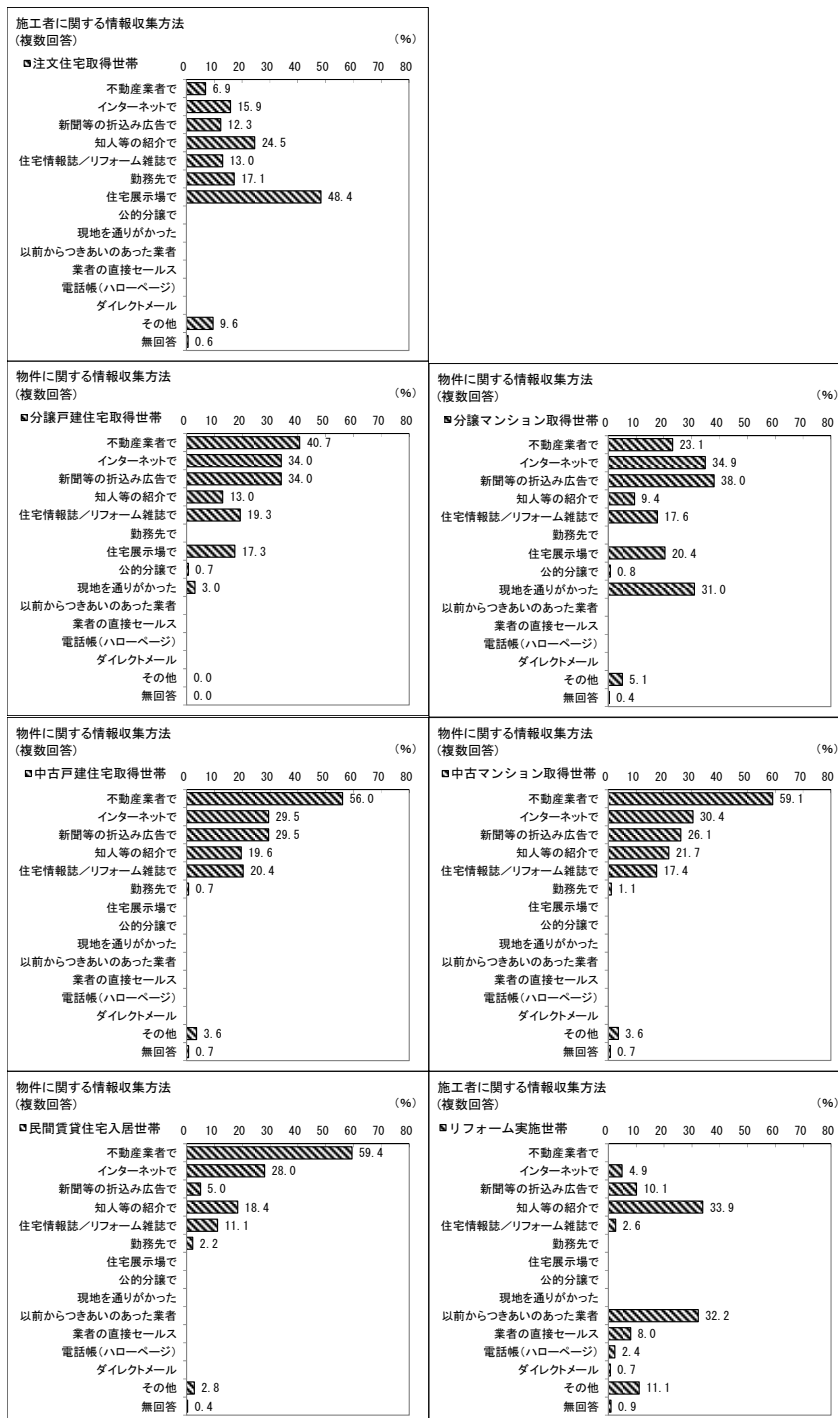
(2) リフォームの内容

リフォームの内容をみると、「住宅内の設備の改善・変更」が46.8%と最も多く、次いで「内装の模様替えなど」が41.6%、「住宅外の改善・変更」が34.4%となっている。



1.1.3 施工者・物件に関する情報収集方法

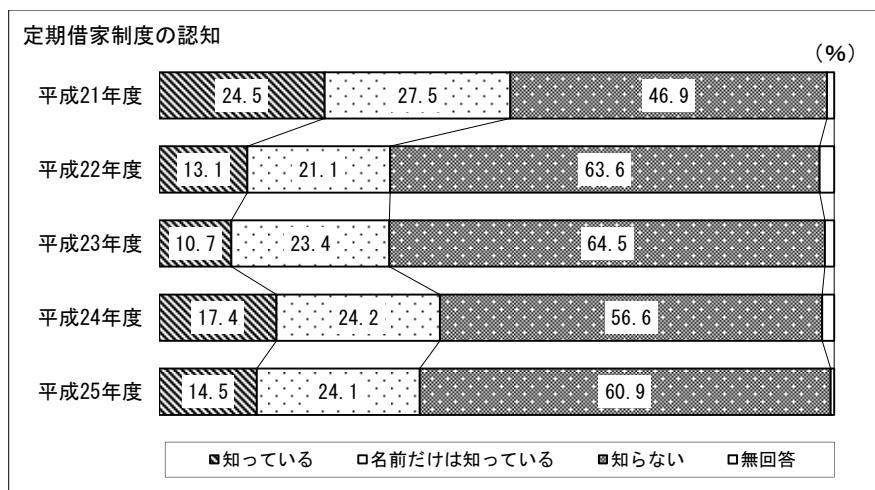
注文住宅取得世帯では「住宅展示場で」が最も多い。分譲戸建住宅取得世帯では「不動産業者で」が最も多く、分譲マンション取得世帯では「新聞等の折り込み広告で」が最も多い。中古住宅取得世帯では、戸建・マンションともに「不動産業者で」が最も多く、民間賃貸住宅入居世帯でも、「不動産業者で」が最も多い。リフォーム実施世帯では、「知人等の紹介で」が最も多い。



1.1.4 定期借家制度

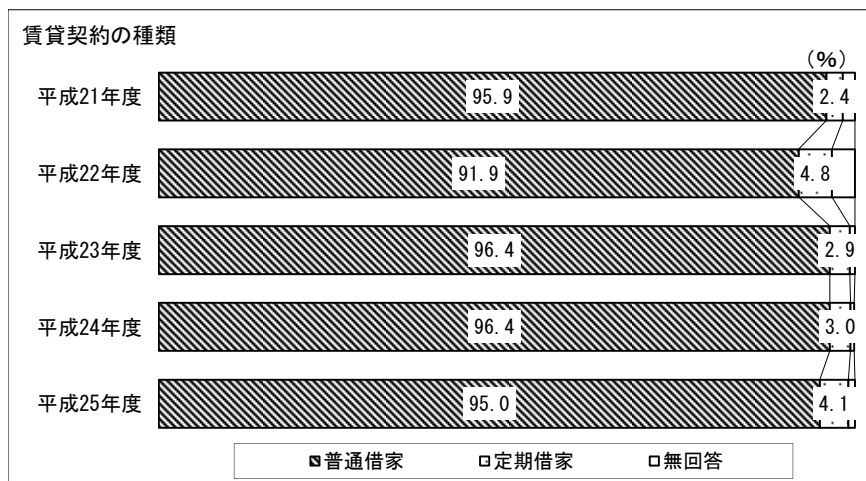
(1) 定期借家制度の認知

民間賃貸住宅に住み替えた世帯における定期借家制度の認知度をみると、「知っている」と「名前だけは知っている」の合計で38.6%となっている。一方、「知らない」は60.9%となっている。



(2) 定期借家制度の利用

民間賃貸住宅に住み替えた世帯の賃貸契約の種類をみると、定期借家制度利用の借家は4.1%となっている。



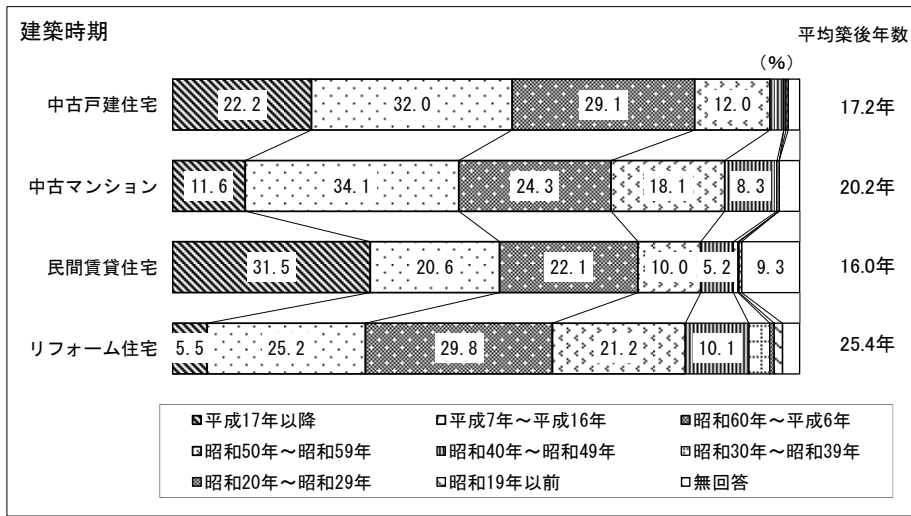
1.1.5 建築時期

中古住宅、民間賃貸住宅、リフォーム住宅について、それぞれ取得、入居、リフォームした住宅の建築時期を調査した。

中古戸建住宅と中古マンションでは、建築時期が「平成7年～平成16年」の物件が最も多く、築後年数の平均は、中古戸建住宅が17.2年、中古マンションが20.2年となっている。

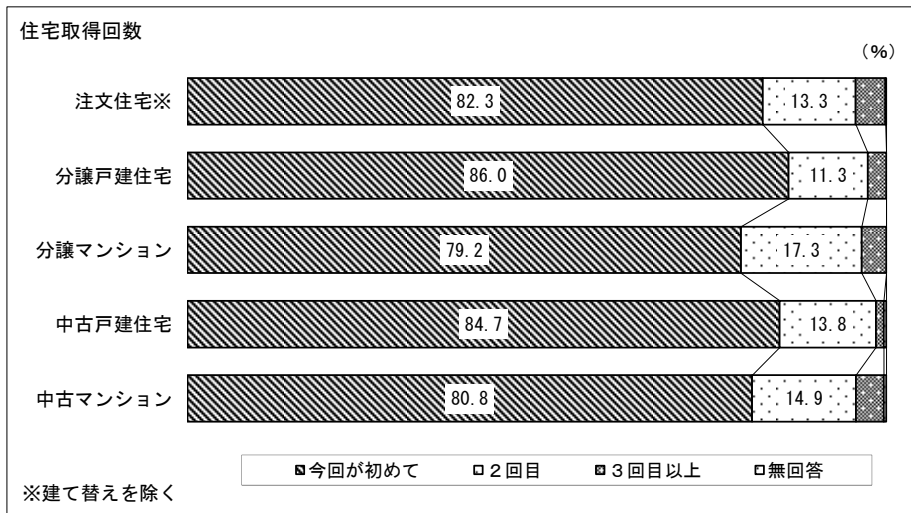
民間賃貸住宅では、建築時期が「平成17年以降」の物件が最も多く、築後年数の平均は、16.0年となっている。

リフォーム住宅では、建築時期が「昭和60年～平成6年」の物件が最も多く、築後年数は平均で25.4年となっている。



1.1.6 住宅取得回数

住宅取得世帯の住宅取得回数をみると、全ての住宅の種類において、「今回が初めて」の割合が多く、8割弱から8割台半ばを占めている。

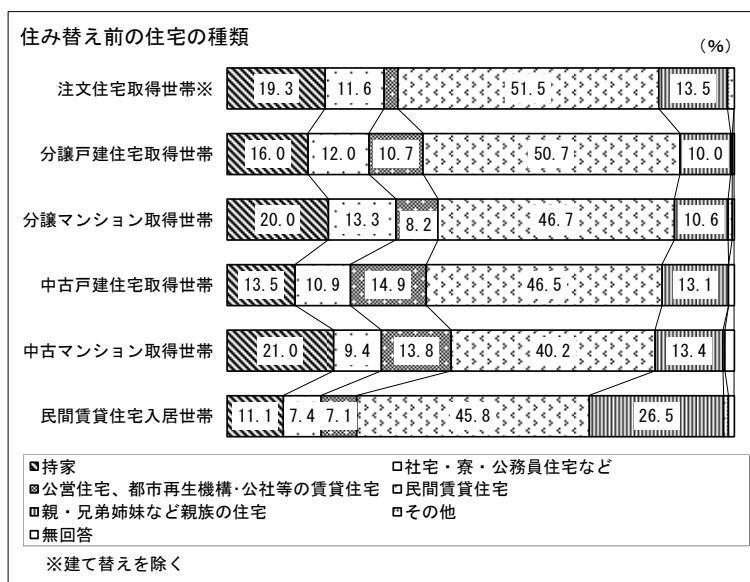


1.2 住み替え・建て替え・リフォーム前後の住宅に関する事項

1.2.1 住み替え前の住宅

(1) 住み替え前の住宅の種類

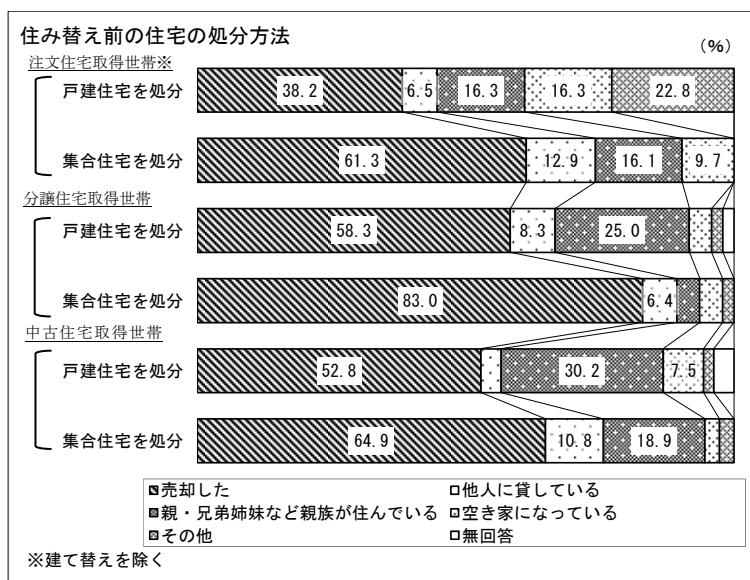
全ての住宅の種類において、住み替え前の住宅が「民間賃貸住宅」である割合が一番多く、4割程度から5割強を占めている。



(2) 住み替え前の住宅の処分方法

従前、持家※に居住していた住み替え世帯における従前住宅の処分方法は、「売却した」が最も多く、「親・兄弟姉妹など親族が住んでいる」が続く。従前住宅の建て方別に比較すると、従前住宅が集合住宅であったほうが、「売却した」世帯の割合が多い。

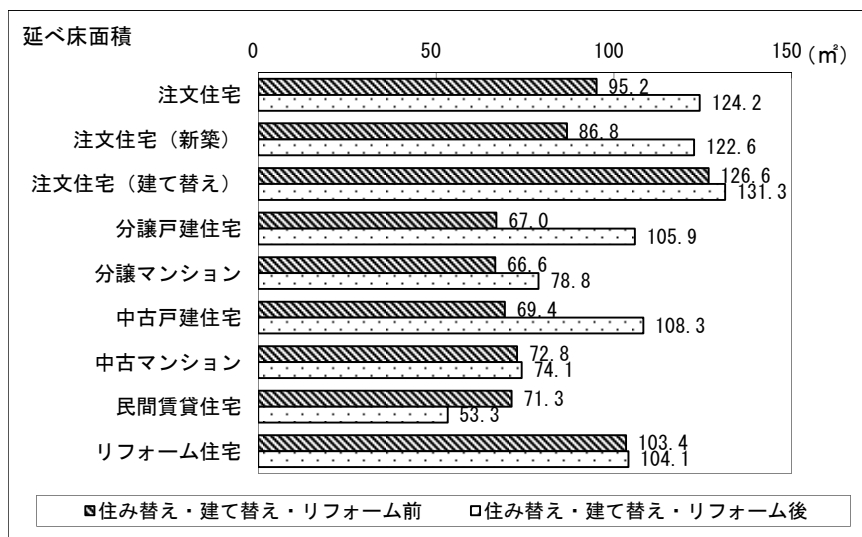
※ 持家：自身で所有する住宅



1.2.2 住み替え・建て替え・リフォーム前後の住宅の比較

(1) 延べ床面積

従前住宅との比較における延べ床面積の変化を見ると、注文住宅（新築）、分譲戸建住宅、中古戸建住宅への住み替えにおいて、大幅に広がっている。分譲マンションへの住み替えでも広がっており、中古マンションへの住み替えや注文住宅（建て替え）、リフォーム住宅でも微増しているが、民間賃貸住宅への住み替えでは減少している。



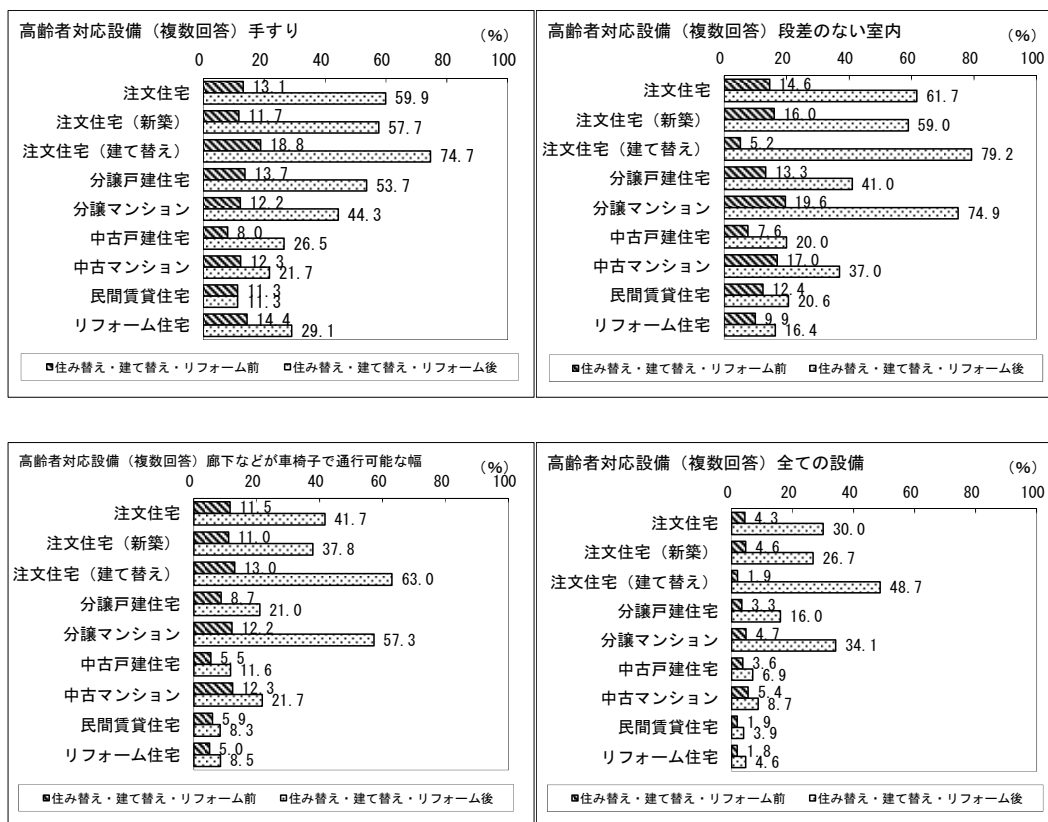
(2) 高齢者対応設備

1) 高齢者対応設備

高齢者対応設備である「手すり」、「段差のない室内」、「廊下などが車椅子で通行可能な幅」及び「全ての設備」の整備率は、注文住宅（建て替え）が最も高い。

注文住宅（建て替え）以外を見ると、「手すり」では、注文住宅（新築）と分譲戸建住宅で整備率が高く、「段差のない室内」、「廊下などが車椅子で通行可能な幅」及び「全ての設備」では、分譲マンションで整備率が高い。

また、従前住宅との比較では、「手すり」、「段差のない室内」、「廊下などが車椅子で通行可能な幅」及び「全ての設備」について、ほぼ全ての住宅の種類で、従前住宅よりも整備率が高くなっている。（民間賃貸住宅の「手すり」の整備率のみ、従前住宅と同じ。）



2) 高齢者の有無*別の整備状況

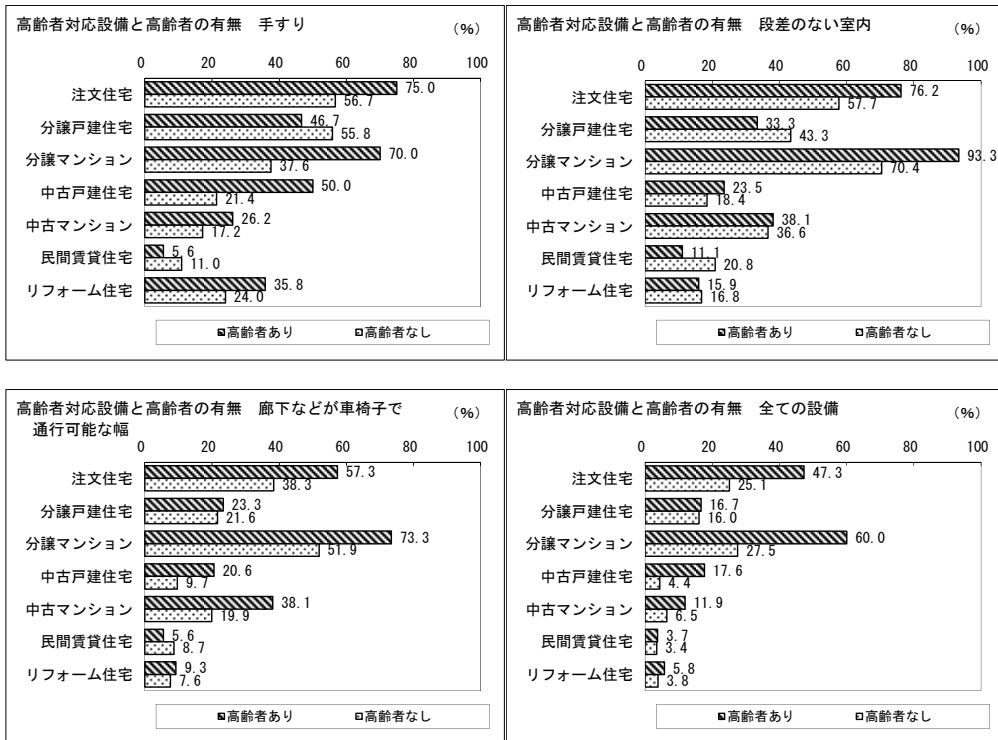
注文住宅、分譲マンション、中古戸建住宅、中古マンションでは、「手すり」、「段差のない室内」、「廊下などが車椅子で通行可能な幅」、「全ての設備」において、「高齢者がいる世帯」の整備率が高い。

分譲戸建住宅では、「廊下などが車椅子で通行可能な幅」、「全ての設備」において、「高齢者がいる世帯」の整備率が高い。

リフォーム住宅では、「手すり」、「廊下などが車椅子で通行可能な幅」、「全ての設備」において「高齢者がいる世帯」の整備率が高い。

民間賃貸住宅は、「全ての設備」以外において、「高齢者がいる世帯」の整備率が「高齢者がいない世帯」の整備率を下回る結果となっている。

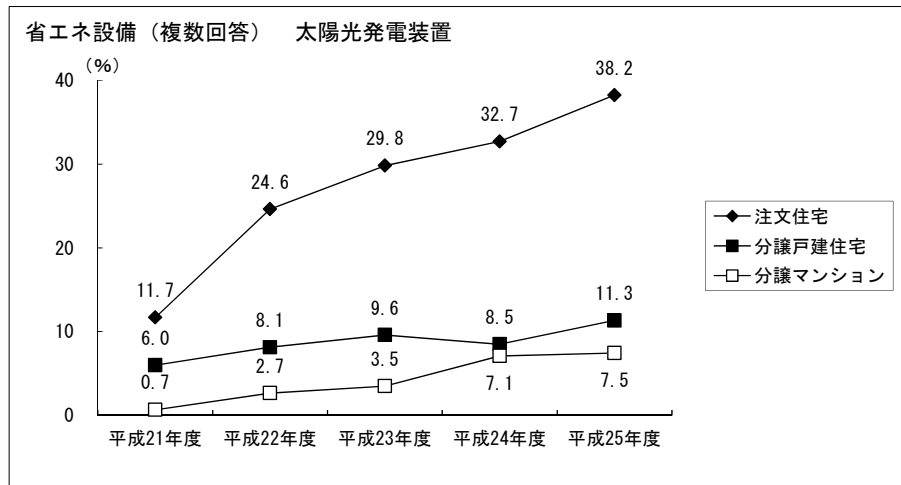
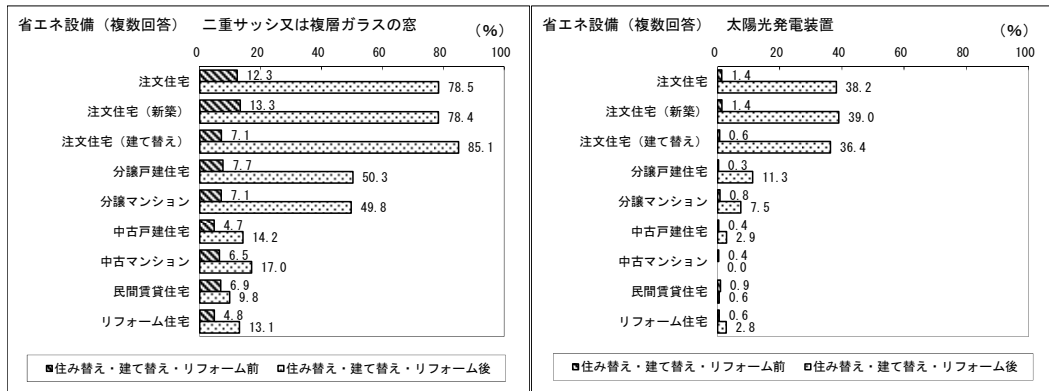
※ 高齢者の有無：65歳以上の居住者の有無



(3) 省エネ設備

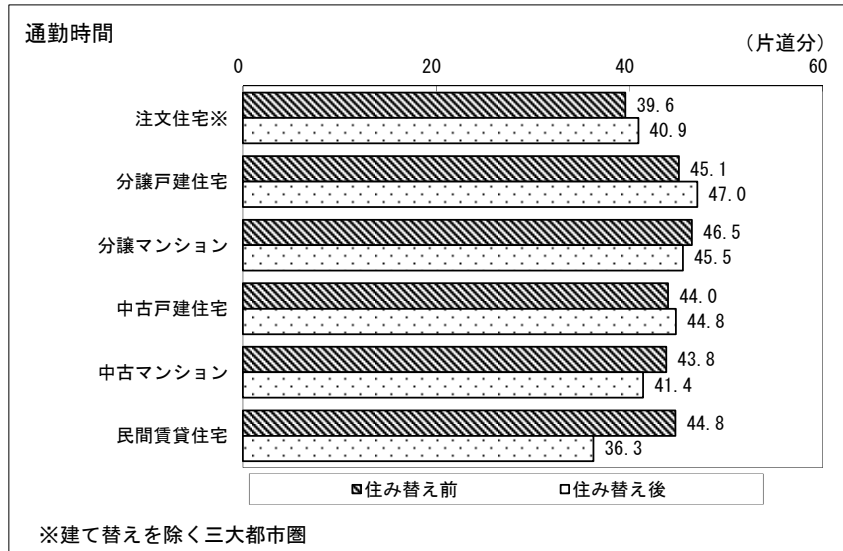
省エネ設備が整備されている割合について従前住宅と比較すると、「二重サッシ又は複層ガラスの窓」は、注文住宅と分譲住宅で整備が進んでおり、整備率は、注文住宅（新築）で78.4%、注文住宅（建て替え）で85.1%、分譲戸建住宅で50.3%、分譲マンションで49.8%となっている。

また、「太陽光発電装置」は、注文住宅において整備が進んでおり、整備率は38.2%となっている。



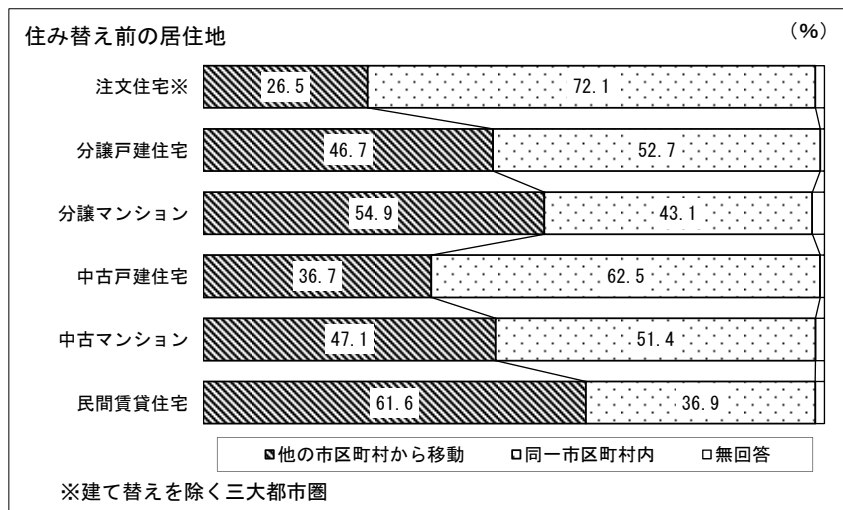
(4) 通勤時間

通勤時間は、注文住宅、分譲戸建住宅、中古戸建住宅を取得した世帯では、増加しており、分譲マンション、中古マンションを取得した世帯および民間賃貸住宅に入居した世帯では、減少している。



(5) 住み替え前の居住地

住み替え前後の居住地をみると、注文住宅取得世帯と中古戸建住宅取得世帯は、同一市区町村内での住み替えが多い。民間賃貸住宅入居世帯は、他の市区町村からの住み替えが多い。

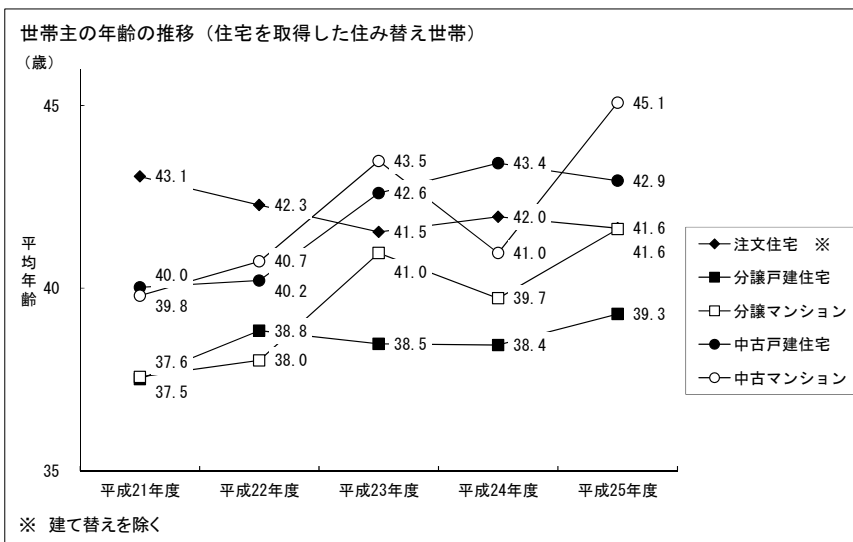
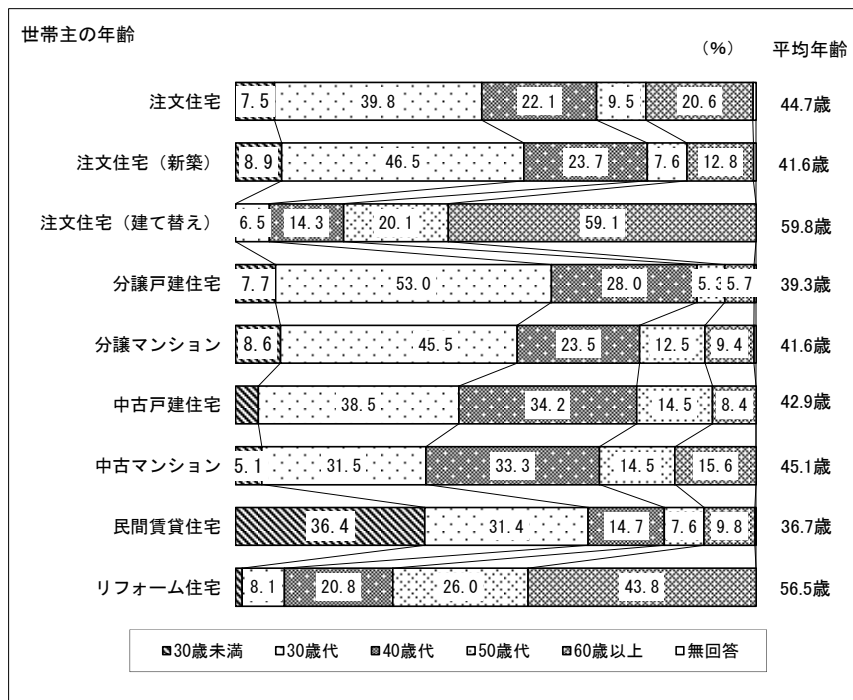


1.3 世帯に関する事項

1.3.1 世帯主の年齢

(1) 世帯主の年齢

世帯主の年齢を比較すると、注文住宅（新築）、分譲戸建住宅、分譲マンション、中古戸建住宅では30歳代が最も多く、中古マンションでは40歳代が最も多くなっている。民間賃貸住宅では30歳未満の割合が最も多く、注文住宅（建て替え）及びリフォーム住宅では60歳以上の割合が最も多くなっている。

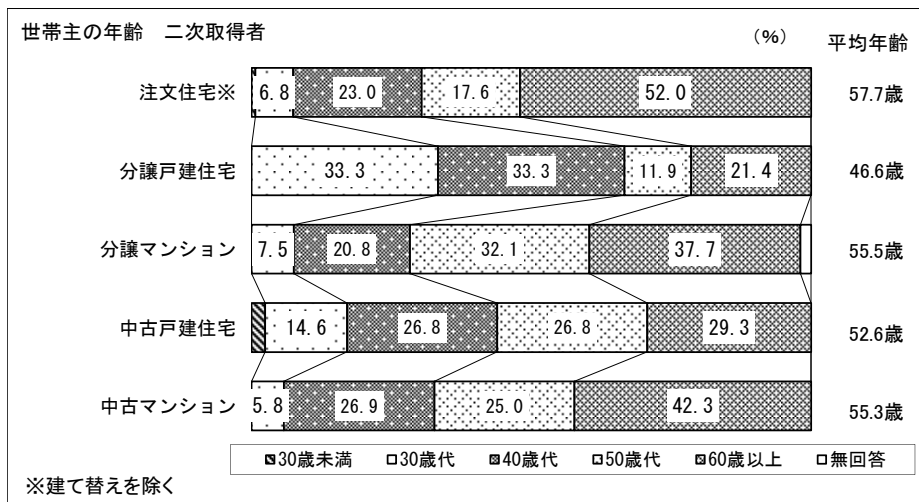
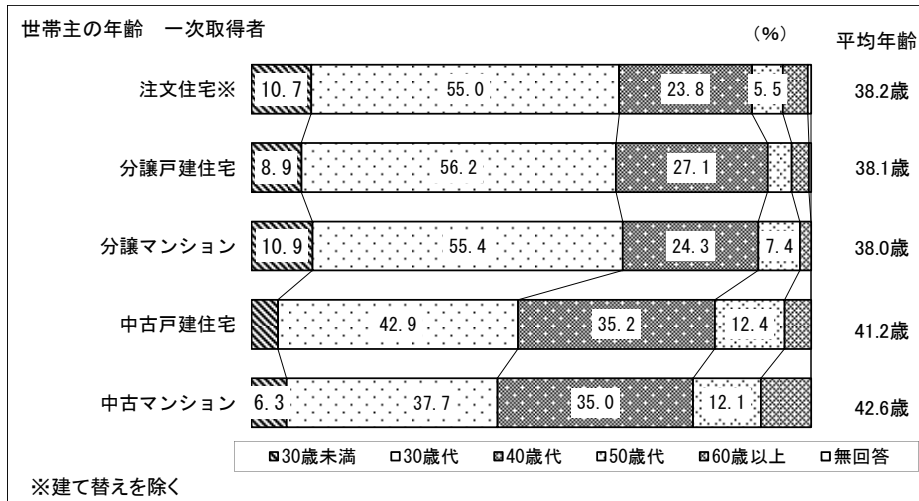


(2) 一次取得・二次取得別の世帯主の年齢

世帯主の年齢を一次取得・二次取得*別、住宅の種類別にみると、一次取得者では、全ての住宅の種類において30歳代が最も多く、二次取得者では、分譲戸建住宅を除いて60歳以上が最も多くなっている。

二次取得者の分譲戸建住宅では、30歳未満と30歳代が最も多くなっている。

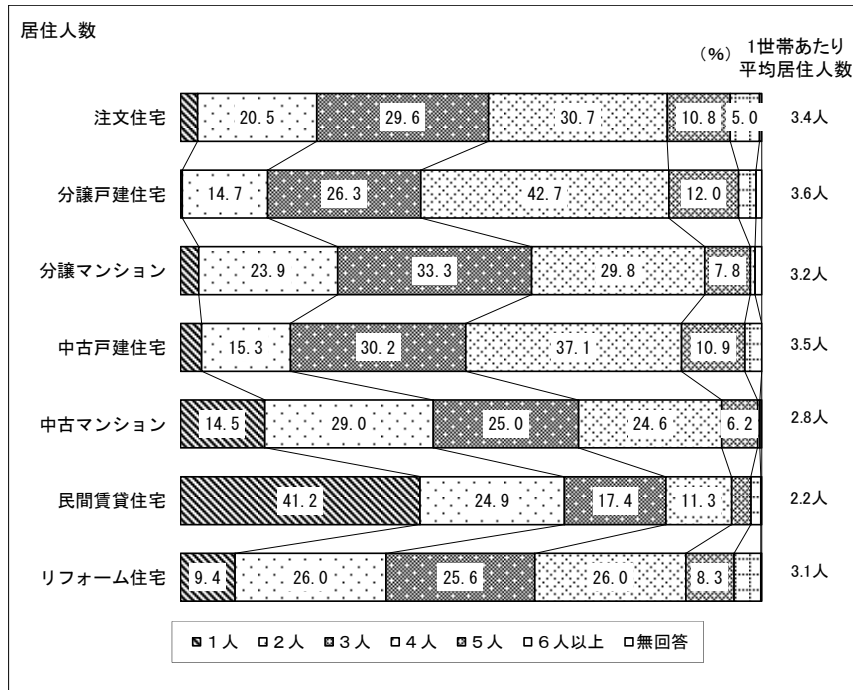
※一次取得者：初めて住宅を取得した世帯、二次取得者：2回目以上の取得となる世帯



1.3.2 居住人数

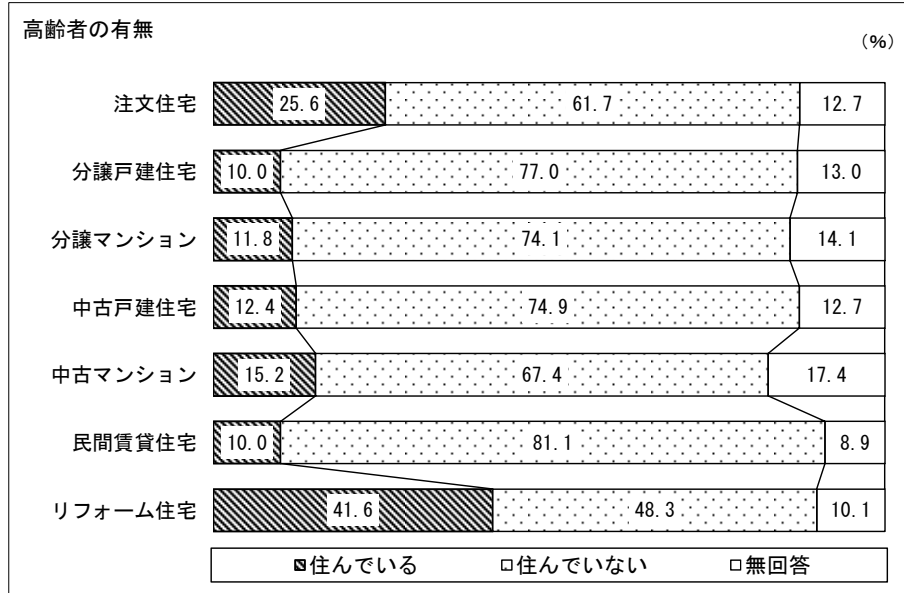
(1) 居住人数

1世帯あたりの平均居住人数は、注文住宅、分譲戸建住宅、中古戸建住宅では4人が、分譲マンションでは3人が、中古マンションでは2人が、民間賃貸住宅では1人がそれぞれ最も多い。



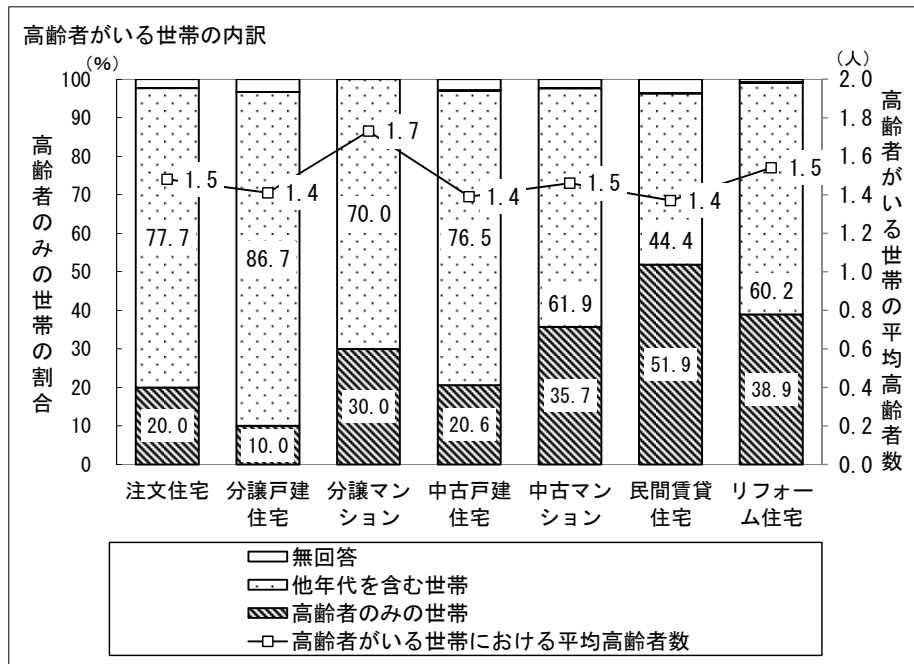
(2) 高齢者の有無

高齢者がいる世帯の割合は、リフォーム住宅において 41.6%と最も高く、注文住宅の 25.6%が続く。



(3) 高齢者がいる世帯の内訳

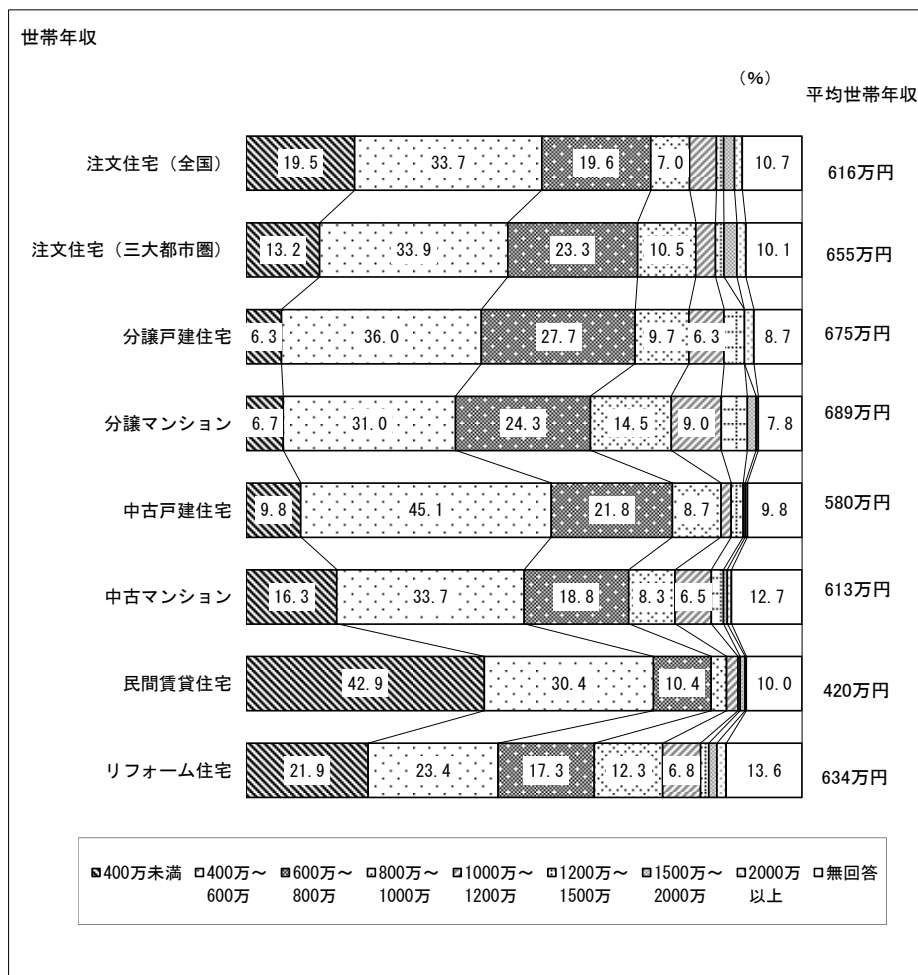
高齢者がいる世帯における「高齢者のみの世帯」の割合は、世帯人員の小さい民間賃貸住宅において多く、半数以上が高齢者のみの世帯となっている。



1.3.3 世帯年収

(1) 世帯年収

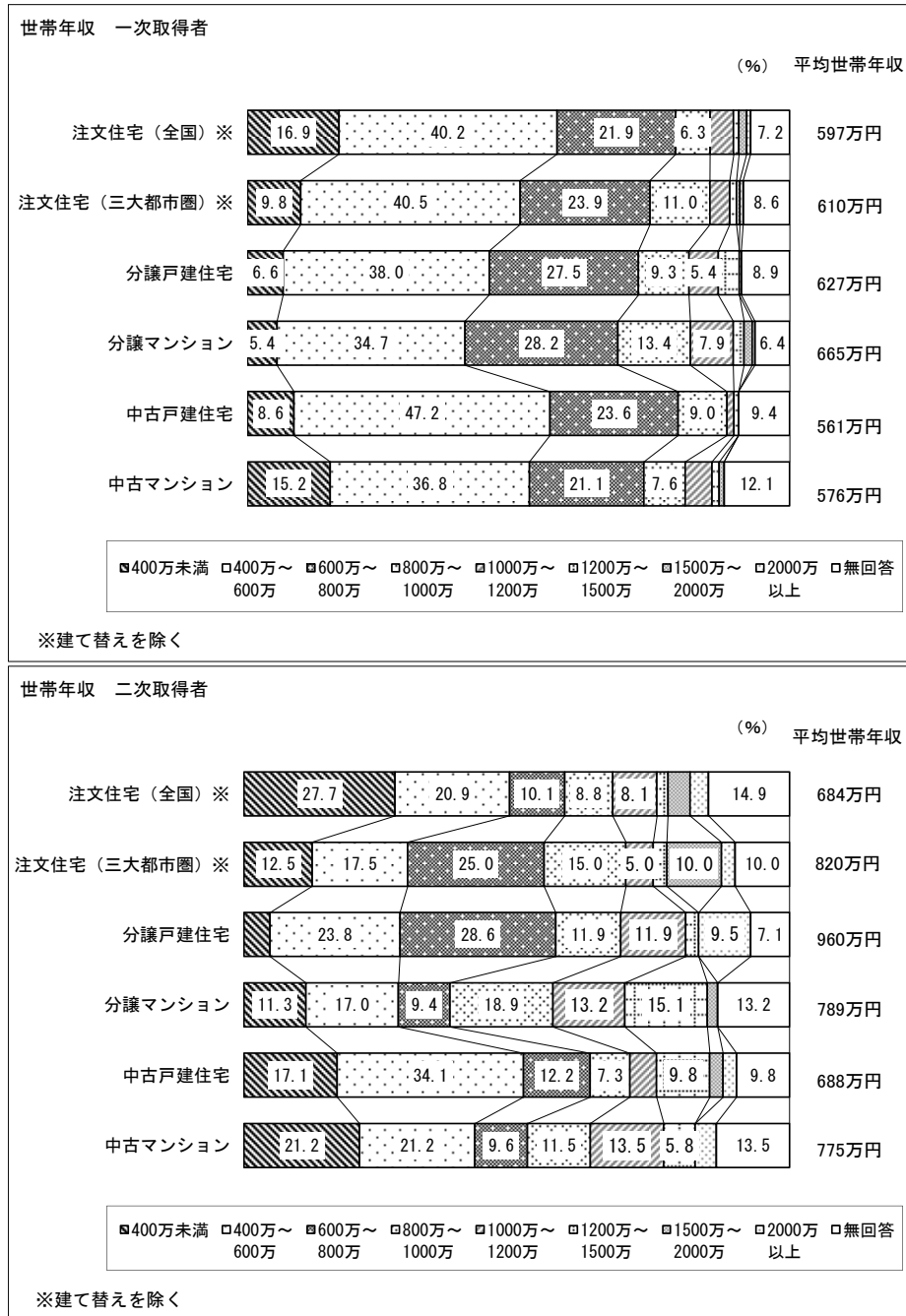
世帯年収（税込み）は分譲マンションが最も高く、平均で 689 万円となっており、分譲戸建住宅が 675 万円と続く。民間賃貸住宅は最も低い 420 万円となっている。



(2) 一次取得・二次取得別の世帯年収

住宅取得世帯について、世帯年収を一次取得・二次取得別にみると、二次取得者は、一次取得者に比べて世帯年収にばらつきが大きい。

住宅の種類別に平均の世帯年収を一次取得・二次取得で比較すると、全ての住宅の種類において、二次取得者の方が高くなっている。



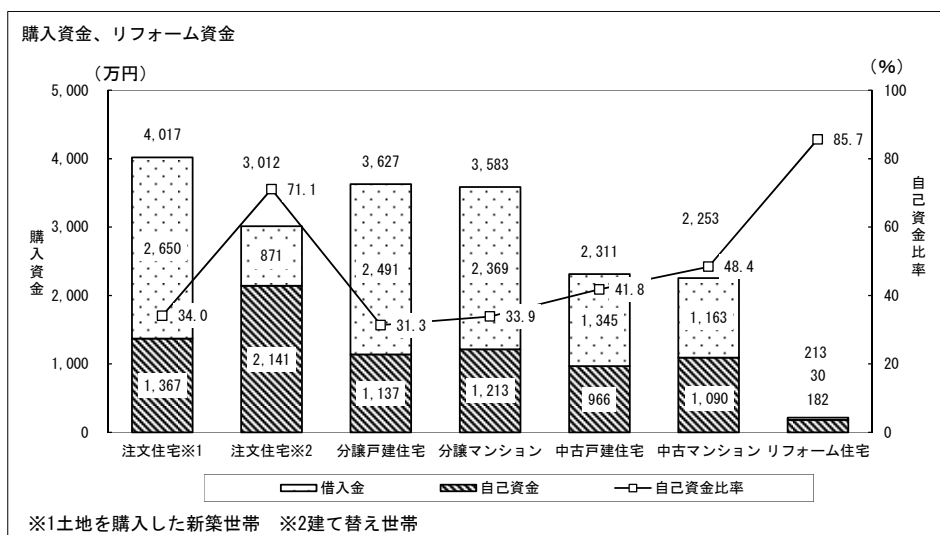
1.4 資金調達に関する事項

1.4.1 購入資金、リフォーム資金

(1) 購入資金、リフォーム資金

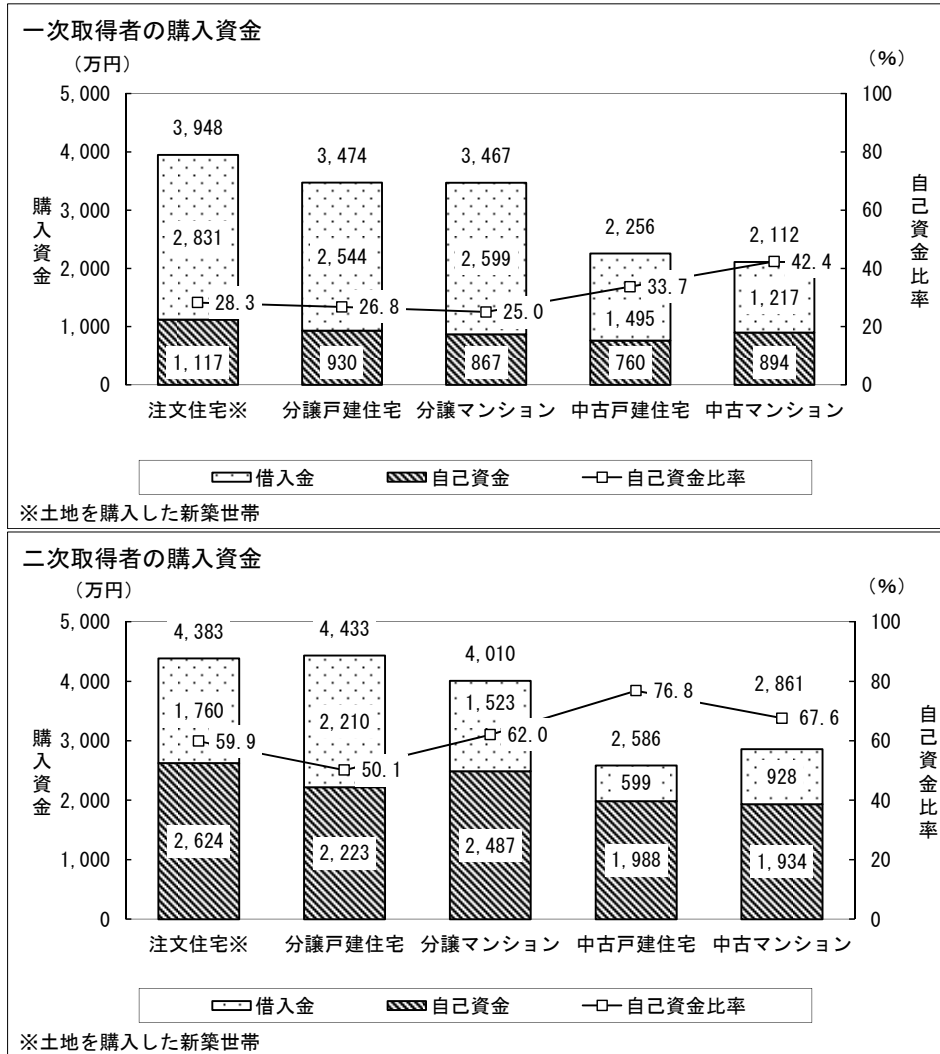
購入資金は、注文住宅（土地を購入した新築）で平均 4,017 万円、分譲戸建住宅と分譲マンションは、それぞれ平均 3,600 万円前後、中古戸建住宅と中古マンションは、それぞれ平均 2,300 万円前後となっている。注文住宅（建て替え）の建て替え資金は平均 3,012 万円となり、リフォーム住宅のリフォーム資金は、平均 213 万円となっている。

自己資金比率をみると、注文住宅（土地を購入した新築）取得世帯で 34.0%。分譲戸建住宅と分譲マンションの取得世帯がそれぞれ 31.3%と 33.9%。中古戸建住宅と中古マンションの取得世帯がそれぞれ 41.8%と 48.4%になっている。また、注文住宅（建て替え）世帯で 71.1%、リフォーム住宅世帯で 85.7%となっている。



(2) 一次取得・二次取得別の購入資金

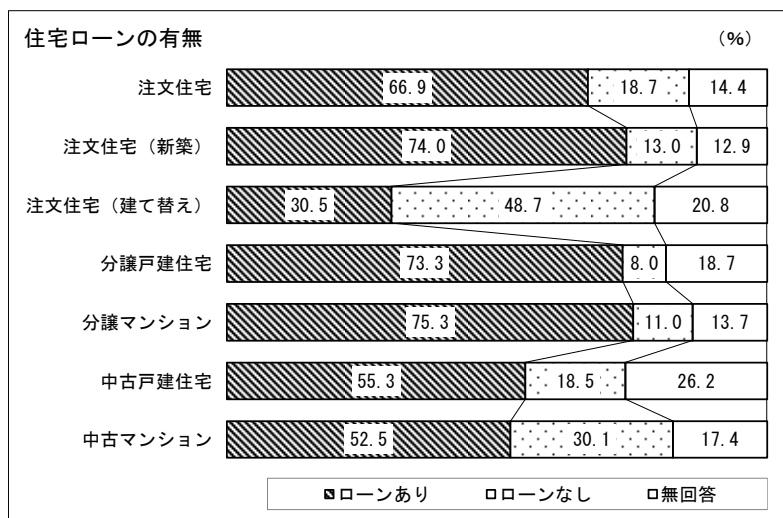
購入資金を一次取得・二次取得別にみると、二次取得者は、一次取得者に比べて購入資金が高く、借入金が少ない。



1.4.2 住宅ローン

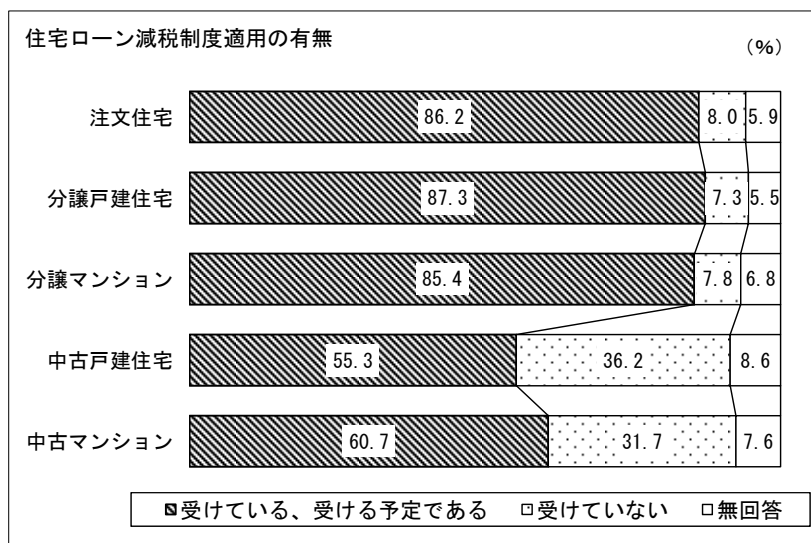
(1) 住宅ローンの有無

住宅ローン（住宅金融支援機構提携ローン（フラット35）、民間金融機関、住宅金融支援機構からの直接融資、その他公的機関や勤務先からの借入金など）を有する世帯の割合は、注文住宅（新築）が74.0%、注文住宅（建て替え）が30.5%。分譲戸建住宅と分譲マンション取得世帯がそれぞれ73.3%と75.3%。中古戸建住宅と中古マンション取得世帯でそれぞれ55.3%と52.5%となっている。



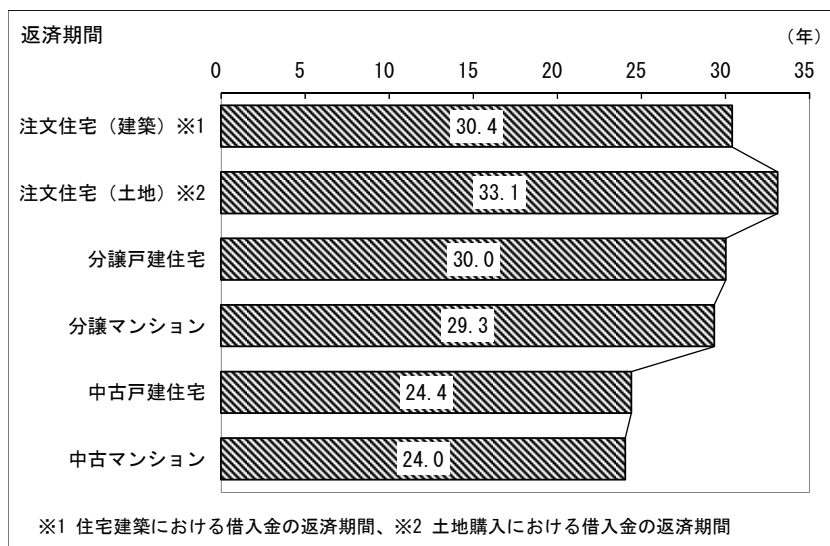
(2) 住宅ローン減税制度

住宅ローンを有する世帯のうち、住宅ローン減税制度の適用を受ける割合は、受ける予定も含め、注文住宅で86.2%、分譲戸建住宅と分譲マンションでそれぞれ87.3%と85.4%、中古戸建住宅と中古マンションでそれぞれ55.3%と60.7%となっている。



(3) 返済期間

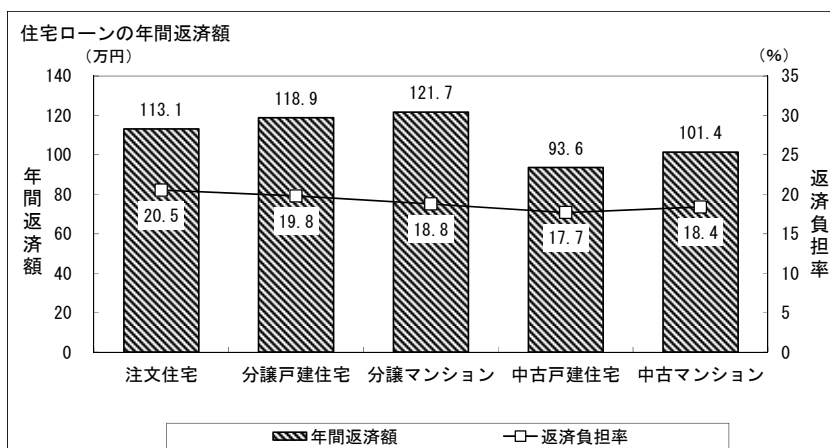
住宅取得借入金の返済期間は、注文住宅、分譲戸建住宅、分譲マンションの取得世帯において30年程度となっており、中古戸建住宅、中古マンションの取得世帯において25年弱となっている。



(4) 年間返済額

注文住宅、分譲戸建住宅、分譲マンションの取得世帯において、住宅ローンがある世帯の年間返済額は110～120万円程度、世帯年収に占める返済負担率は19%弱～20%程度となっている。

中古戸建住宅、中古マンションの取得世帯においては、年間支払額は90～100万円程度、返済負担率は18%前後となっている。



(5) 金利タイプ

民間金融機関からの借入がある世帯について、借入金の金利タイプをみると、引き続き「変動金利型」が占める割合が多いものの、「変動金利型」を選択した世帯の割合がわずかに減少しており、「固定金利期間選択型（10年超）」や「全期間固定金利型（10年超）」を選択した世帯の割合が増加に転じている。

