

**平成28年度
住宅市場動向調査
～調査概要～**

平成29年3月

国土交通省 住宅局

目 次

1. 調査の概要.....	1
1.1 調査の目的	1
1.2 調査対象、対象地域、調査方法	1
1.3 回収状況.....	2
2. 結果の概要.....	3
2.1 住み替え・建て替え・リフォームに関する事項.....	3
2.1.1 住み替えに関する意思決定.....	3
2.1.2 リフォームに関する意思決定	8
2.1.3 施工者・物件に関する情報収集方法	9
2.1.4 定期借家制度.....	10
2.1.5 建築時期	11
2.1.6 住宅取得回数.....	11
2.2 住み替え・建て替え・リフォーム前後の住宅に関する事項.....	12
2.2.1 住み替え前の住宅	12
2.2.2 住み替え・建て替え・リフォーム前後の住宅の比較.....	13
2.3 世帯に関する事項.....	18
2.3.1 世帯主の年齢.....	18
2.3.2 居住人数	20
2.3.3 世帯年収	22
2.4 資金調達に関する事項.....	24
2.4.1 購入資金、リフォーム資金.....	24
2.4.2 住宅ローン	26

1. 調査の概要

1.1 調査の目的

本調査は、住み替え・建て替え前後の住宅や、その住居に居住する世帯の状況及び住宅取得に係る資金調達の状況等について把握し、今後の住宅政策の企画立案の基礎資料とすることを目的として、毎年実施しています。

なお、本調査は平成13年度より実施しており、平成28年度の調査は16回目にあたります。

1.2 調査対象、対象地域、調査方法

本調査は、住宅の種類ごとに以下の調査対象、対象地域、調査方法で行った。

住宅の種類	調査対象	対象地域	調査方法
注文住宅	平成 27 年 4 月から平成 28 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 27 年 4 月から平成 28 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、調査員が該当する住宅を探し出し、訪問留め置き調査*により実施
中古住宅	平成 27 年 4 月から平成 28 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、調査員が該当する住宅を探し出し、訪問留め置き調査*により実施
民間賃貸住宅	平成 27 年 4 月から平成 28 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、調査員が該当する住宅を探し出し、訪問留め置き調査*により実施
リフォーム住宅	平成 27 年 4 月から平成 28 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、調査員が該当する住宅を探し出し、訪問留め置き調査*により実施

*訪問留め置き調査：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

1.3 回収状況

本調査の回収状況は、以下のとおりである。

		平成28年度	平成27年度	平成26年度	平成25年度	平成24年度
注文住宅	a)発送数	3,122	3,197	3,906	3,170	3,025
	b)宛先不明等 ※	823	759	858	744	760
	c)到達数	2,299	2,438	3,048	2,426	2,265
	d)回収数	842	1,063	1,075	1,015	921
	大都市圏	272	409	381	347	319
	うち南関東	76	122	121	136	116
	うち近畿	57	63	66	66	78
	その他の地域	475	551	592	560	498
	三大都市圏	201	288	277	257	220
	首都圏	76	122	121	136	116
	中京圏	107	142	123	93	65
	近畿圏	18	24	33	28	39
	新築	724	908	877	843	753
	建て替え	99	122	181	154	140
e)回収率(d/c)	36.6%	43.6%	35.3%	41.8%	40.7%	
分譲住宅	a)配布数	591	585	553	577	557
	b)回収数	580	577	547	555	551
	首都圏	346	331	299	322	290
	中京圏	96	102	99	91	93
	近畿圏	138	144	149	142	168
	一戸建て	344	345	293	300	281
	集合住宅	236	231	254	255	269
c)回収率(b/a)	98.1%	98.6%	98.9%	96.2%	98.9%	
中古住宅	a)配布数	588	558	538	554	540
	b)回収数	553	554	530	551	519
	首都圏	322	327	290	312	261
	中京圏	92	91	92	93	90
	近畿圏	139	136	148	146	168
	一戸建て	243	266	255	275	225
集合住宅	310	288	275	276	294	
c)回収率(b/a)	94.0%	99.3%	98.5%	99.5%	96.1%	
民間賃貸住宅	a)配布数	558	532	537	541	564
	b)回収数	539	524	525	539	558
	首都圏	308	302	289	300	324
	中京圏	90	89	90	93	89
	近畿圏	141	133	146	146	145
	一戸建て	57	57	42	53	25
集合住宅	482	465	483	486	520	
c)回収率(b/a)	96.6%	98.5%	97.8%	99.6%	98.9%	
リフォーム住宅	a)配布数	549	548	540	545	513
	b)回収数	539	547	531	543	512
	首都圏	309	320	292	304	259
	中京圏	92	91	93	96	91
	近畿圏	138	136	146	143	162
	一戸建て	431	433	409	417	401
	集合住宅	108	113	122	126	103
c)回収率(b/a)	98.2%	99.8%	98.3%	99.6%	99.8%	
訪問留置調査の地点数	57	57	57	57	86	

※ 宛先不明等とは、宛先不明及び調査対象外からの回収(注文住宅以外の住宅に居住する人が回答した)を指す。

2. 結果の概要

2.1 住み替え・建て替え・リフォームに関する事項

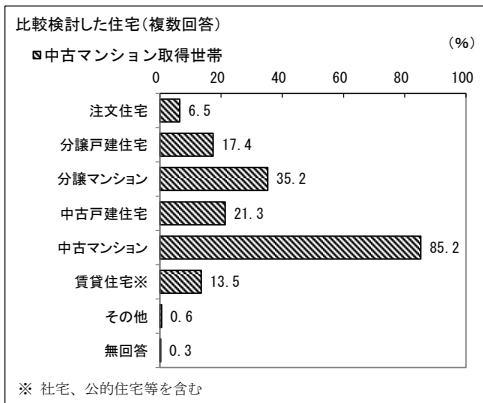
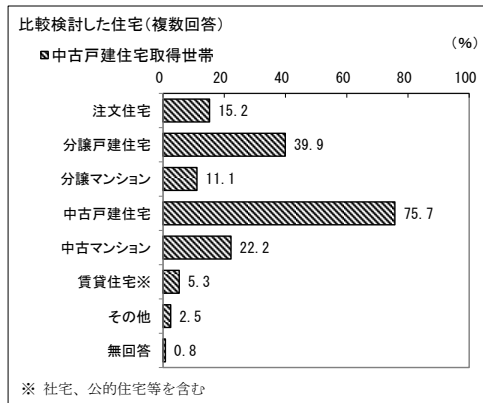
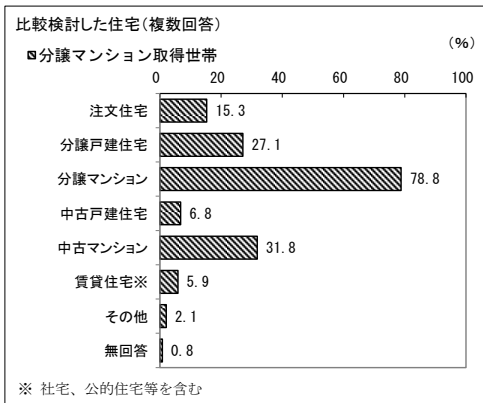
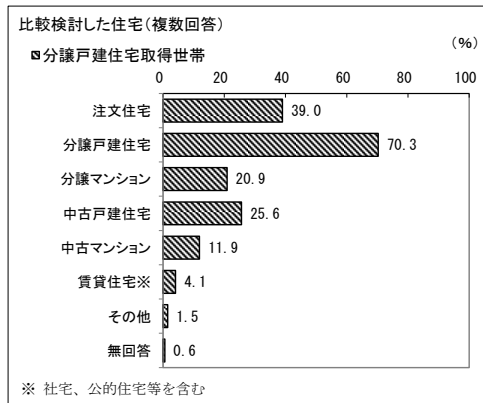
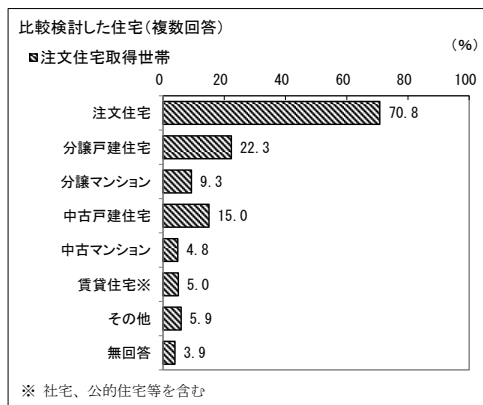
2.1.1 住み替えに関する意思決定

(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「中古マンション」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。

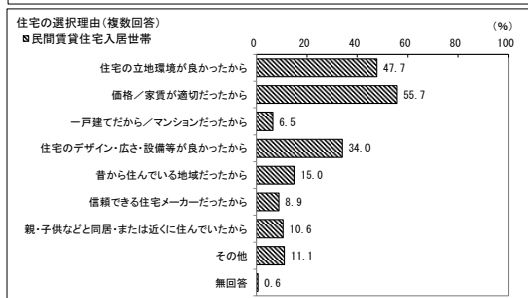
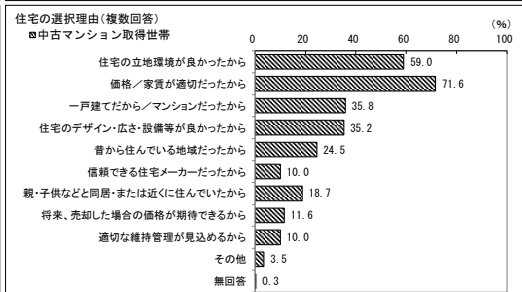
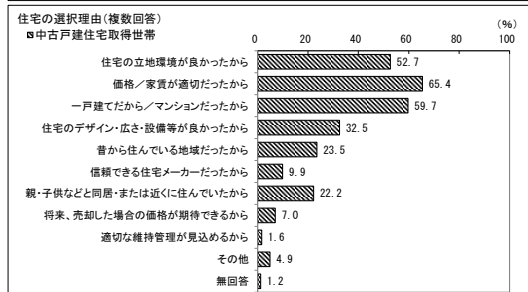
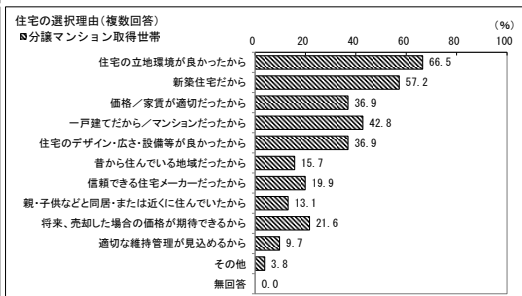
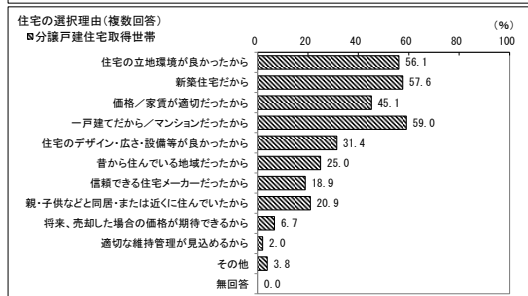
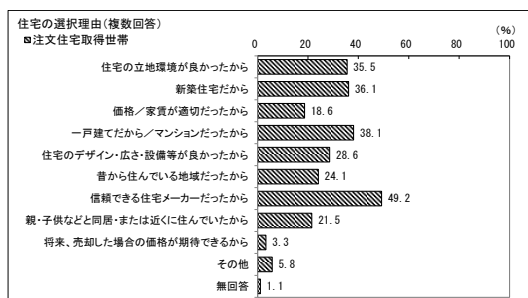
※ 住宅の種類：注文住宅、分譲戸建住宅、分譲マンション、中古戸建住宅、中古マンション等



(2) 住宅の選択理由

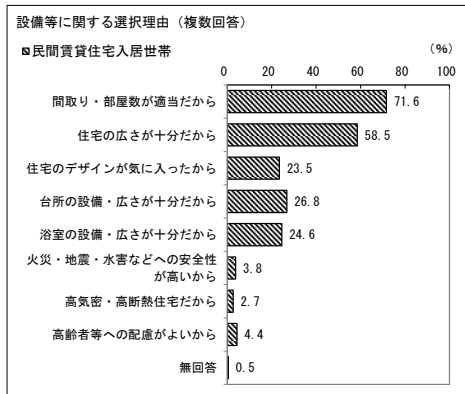
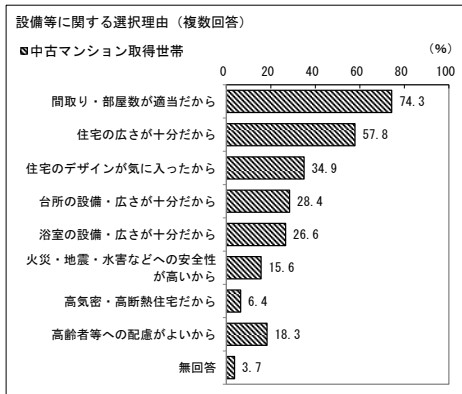
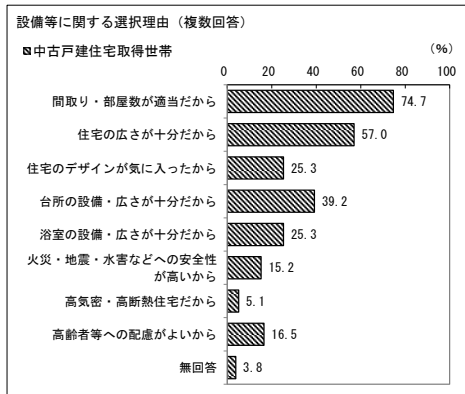
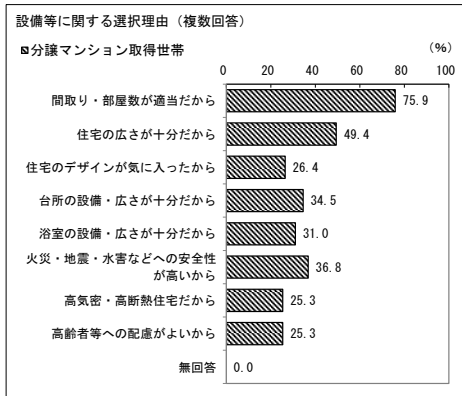
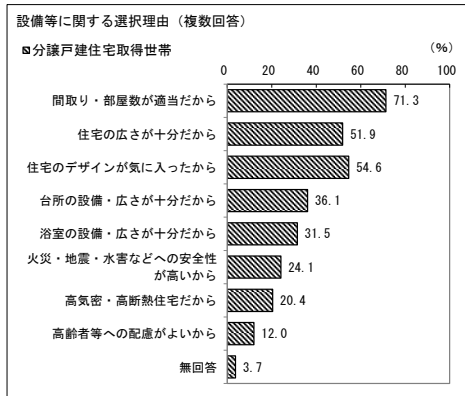
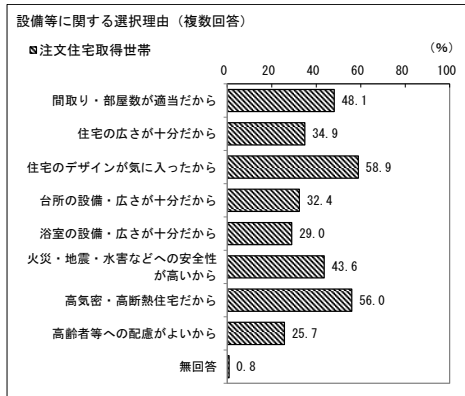
注文住宅取得世帯では、「信頼できる住宅メーカーだったから」が49.2%で最も多い。分譲戸建住宅取得世帯では、「一戸建てだから/マンションだったから」が59.0%で最も多く、分譲マンション取得世帯では、「住宅の立地環境が良かったから」が66.5%で最も多い。

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、それぞれ65.4%、71.6%、55.7%。



(3) 設備等に関する選択理由

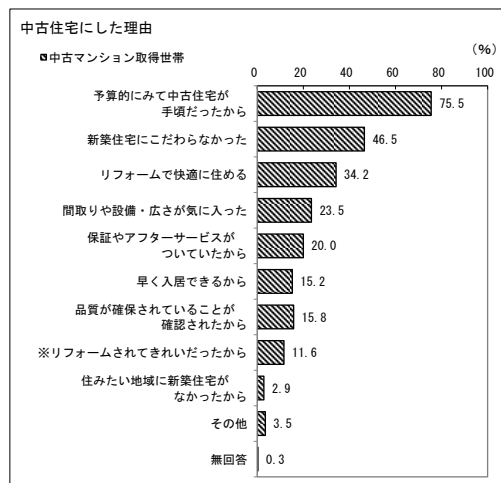
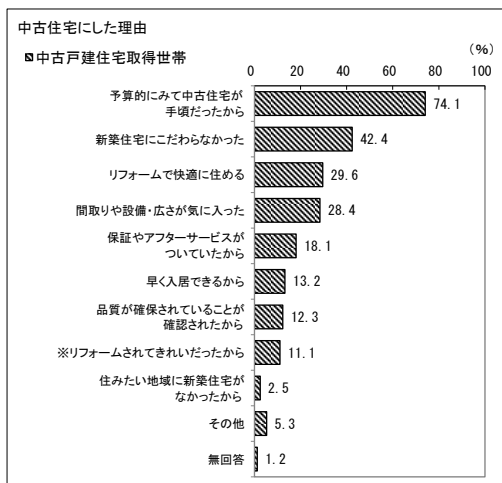
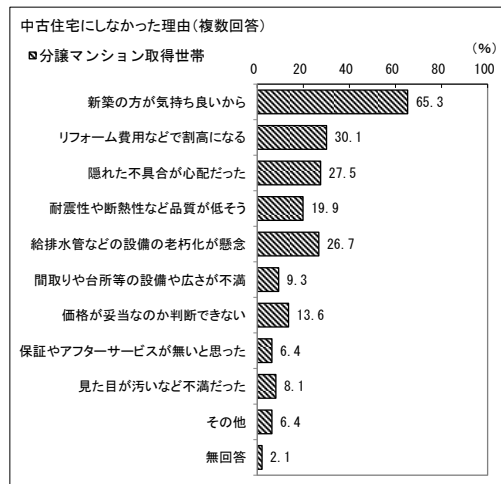
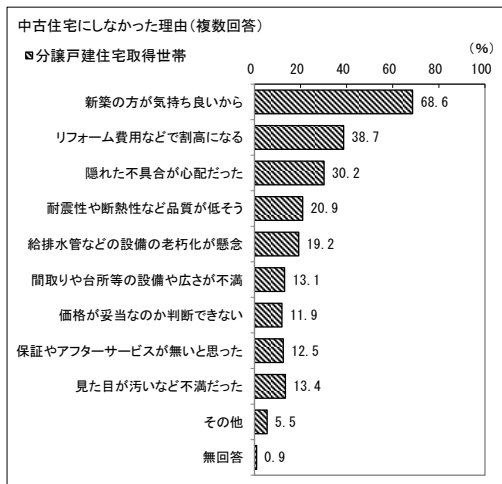
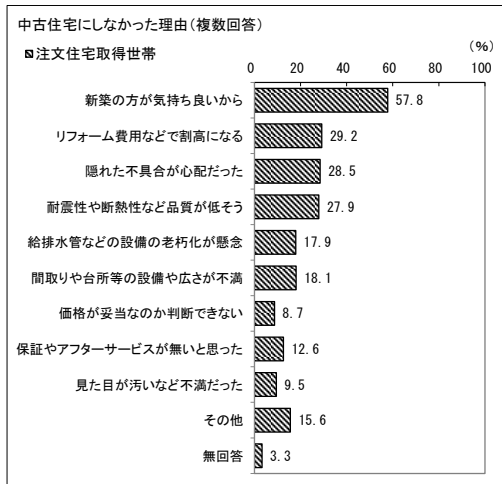
住宅の選択理由となった設備等については、注文住宅取得世帯では「住宅のデザインが気に入ったから」を挙げる世帯が最も多く、他の住宅取得世帯では「間取り・部屋数が適当だから」を挙げる世帯が最も多い。



(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、次いで、「リフォーム費用などで割高になる」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頃だったから」が最も多く、次いで、「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。

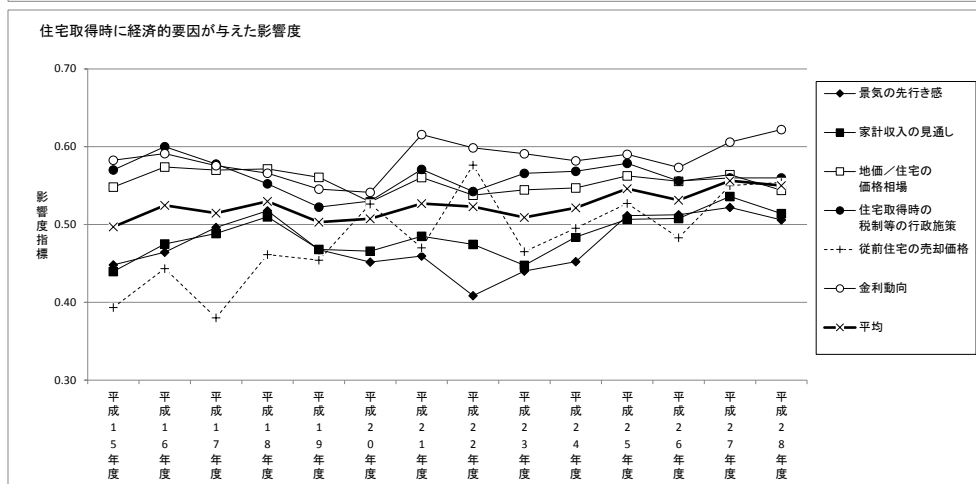
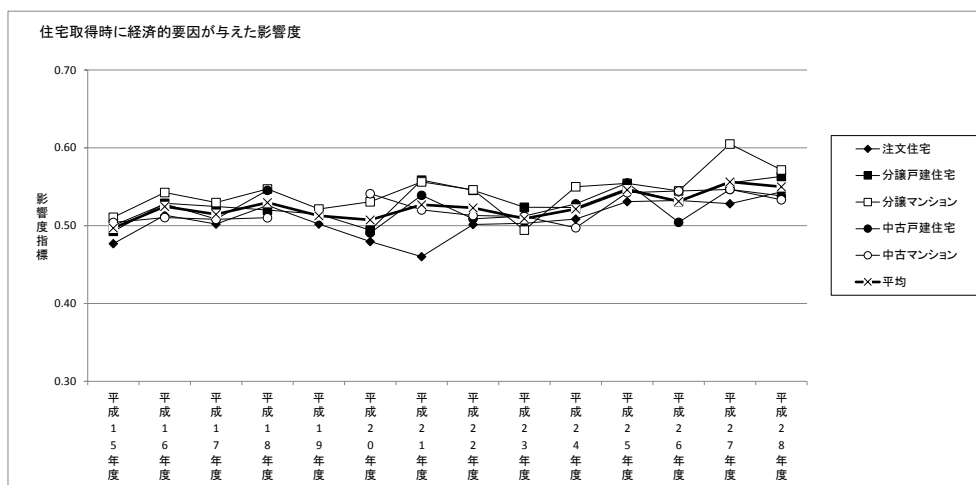
上記 6 要因に関する 5 段階評価のそれぞれ「大きなプラス影響」に 1、「多少のプラス影響」に 0.75、「影響なし」に 0.5、「多少のマイナス影響」に 0.25、「大きなマイナス影響」に 0 の点数を与え、この点数を 5 段階評価の構成比で加重平均して各要因の影響を指標化した。

「平均」※でみると、今回の調査（平成 27 年度中の取得）では、指標値が 0.55 とプラスに影響している。住宅の種類別にみると、いずれの住宅においてもプラスに影響している。分譲マンションで 0.57 と最も高いが、前回の調査（平成 26 年度中の取得）と比べると低下している。その他の住宅ではほぼ横ばい。

また、要因別にみると、すべての要因がプラスに影響している。「金利動向」が 0.62 で最も高く、昨年度と比べてもプラス影響が拡大している。

※ 平均：回答から得られた住宅取得における経済的要因の影響度を平均した値。

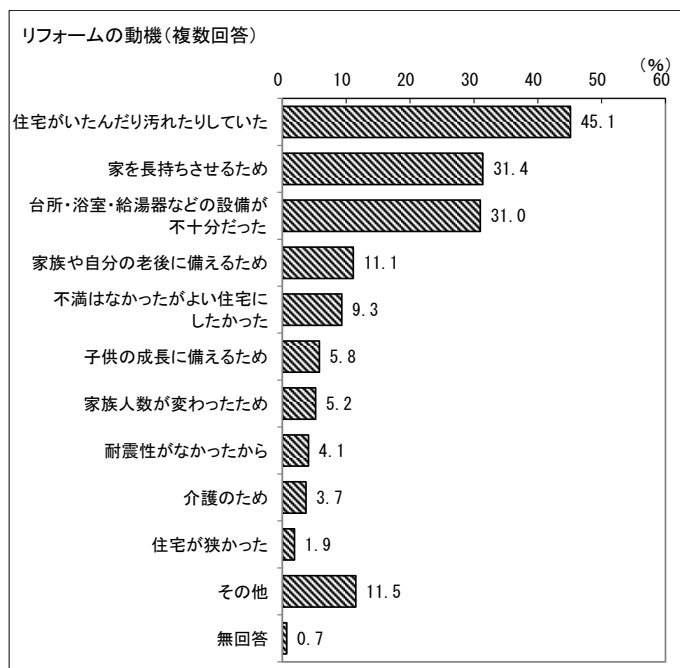
なお、下記 2 表において、平均の値は同一である。



2.1.2 リフォームに関する意思決定

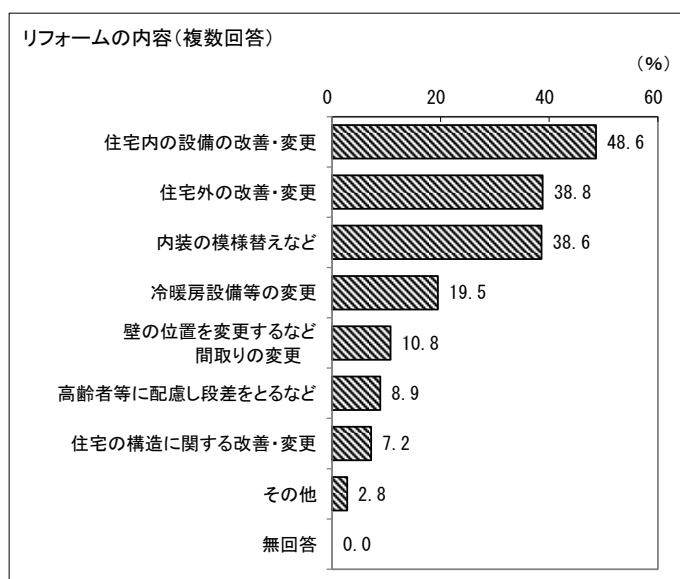
(1) リフォームの動機

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45.1%で最も多く、次いで「家を長持ちさせるため」が31.4%、「台所・浴室・給湯器などの設備が不十分だった」が31.0%。



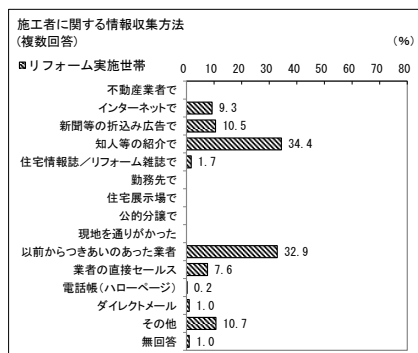
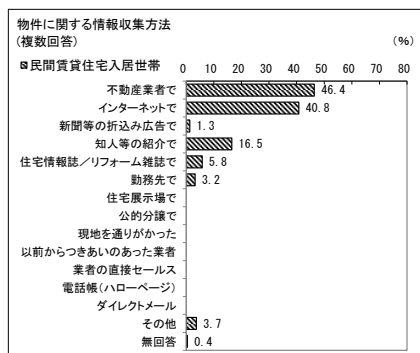
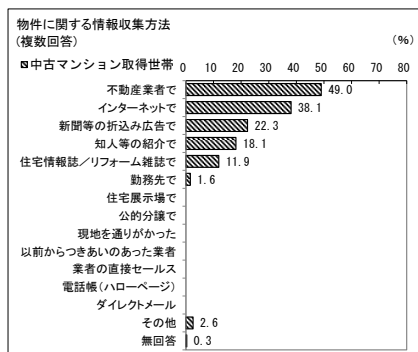
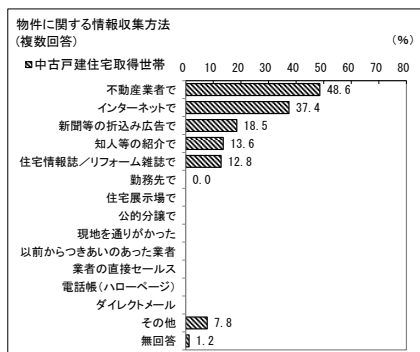
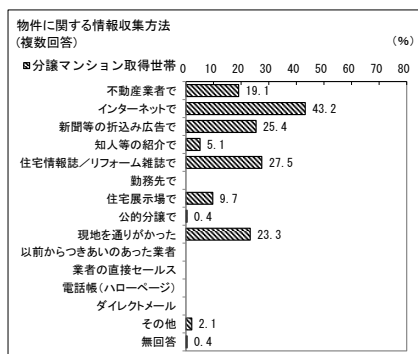
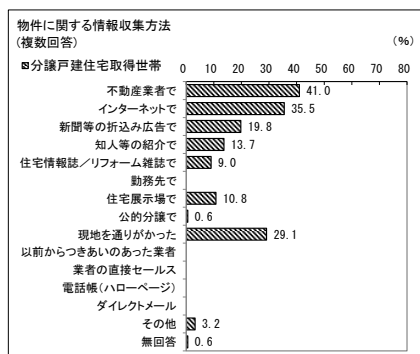
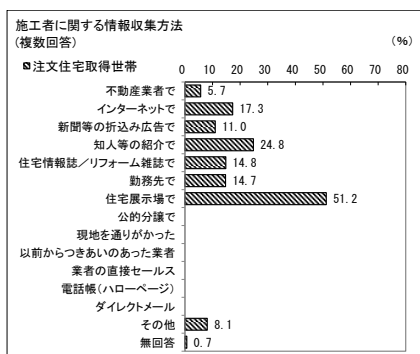
(2) リフォームの内容

リフォームの内容をみると、「住宅内の設備の改善・変更」が48.6%で最も多く、次いで「住宅外の改善・変更」が38.8%、「内装の模様替えなど」が38.6%。



2.1.3 施工者・物件に関する情報収集方法

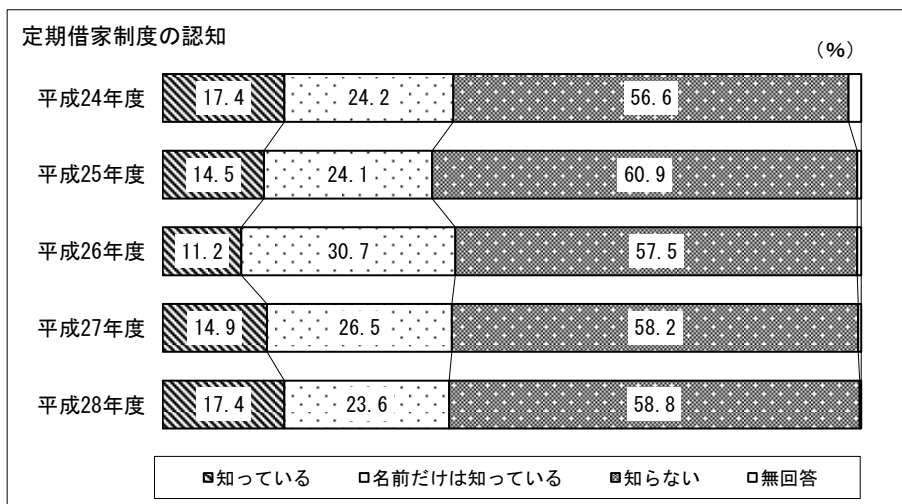
施工者・物件に関する情報収集方法についてみると、注文住宅取得世帯では「住宅展示場で」が最も多い。分譲戸建住宅取得世帯では「不動産業者で」が最も多く、分譲マンション取得世帯では「インターネットで」が最も多い。中古住宅取得世帯では、戸建・マンションともに「不動産業者で」が最も多く、民間賃貸住宅入居世帯でも、「不動産業者で」が最も多い。リフォーム実施世帯では、「知人等の紹介で」が最も多い。



2.1.4 定期借家制度

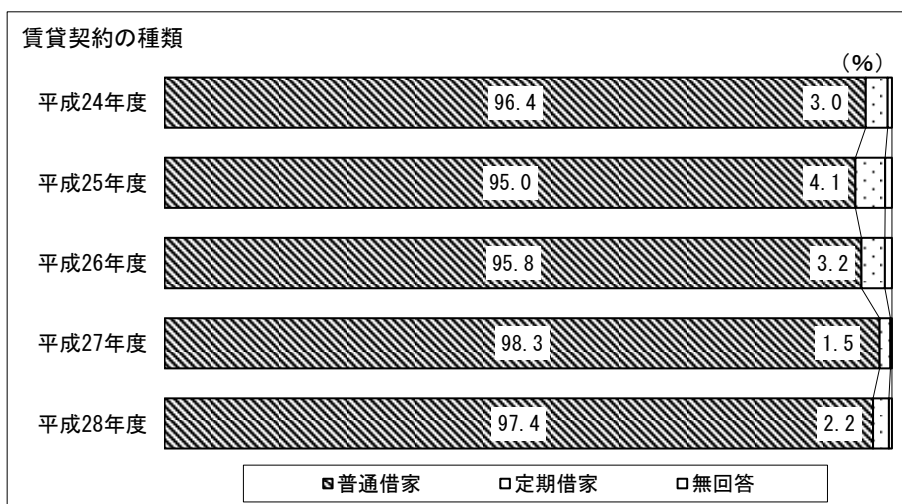
(1) 定期借家制度の認知

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」の合計は41.0%。「知らない」は58.8%。



(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2.2%。

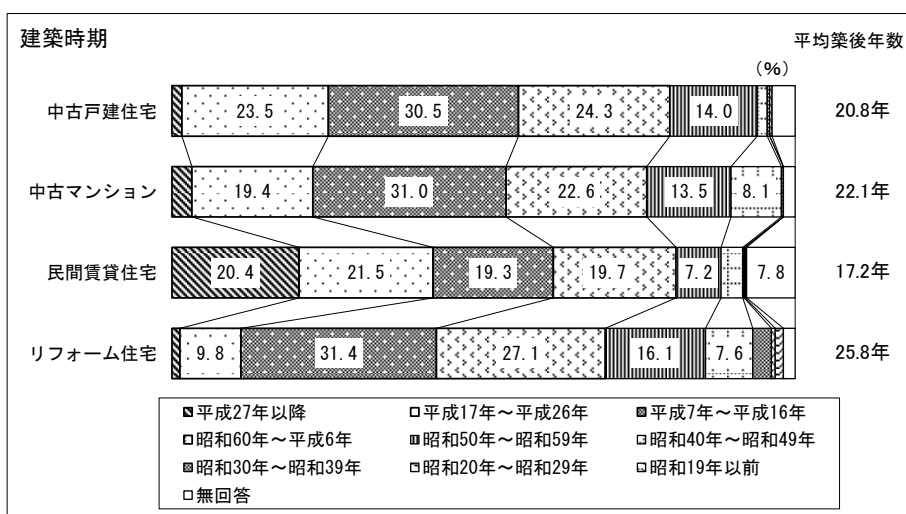


2.1.5 建築時期

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。

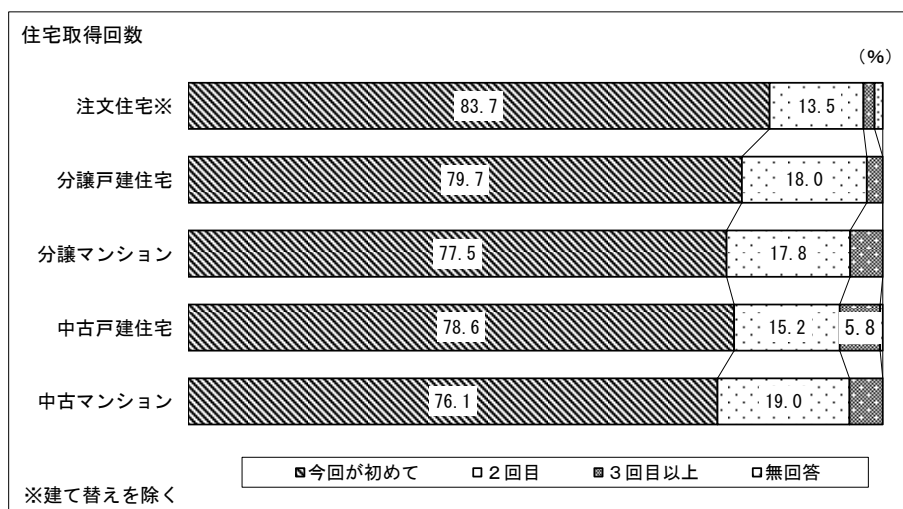
中古戸建住宅、中古マンション、リフォーム住宅では、建築時期が「平成7年～平成16年」の物件が最も多く、築後年数の平均は、中古戸建住宅が20.8年、中古マンションが22.1年、リフォーム住宅が25.8年。

民間賃貸住宅では、建築時期が「平成27年以降」、「平成17年～平成26年」、「平成7年～平成16年」、「昭和60年～平成6年」、「昭和60年～平成6年」の物件がいずれも2割程度で、築後年数の平均は17.2年。



2.1.6 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割程度を占める。

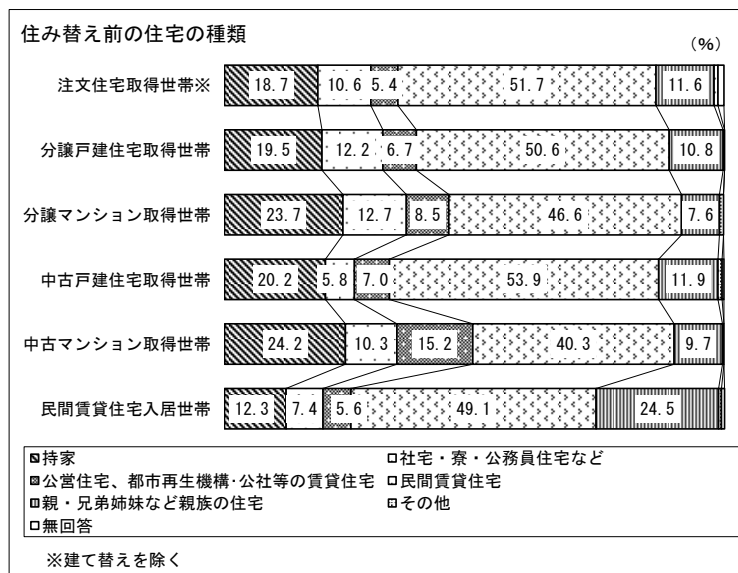


2.2 住み替え・建て替え・リフォーム前後の住宅に関する事項

2.2.1 住み替え前の住宅

(1) 住み替え前の住宅の種類

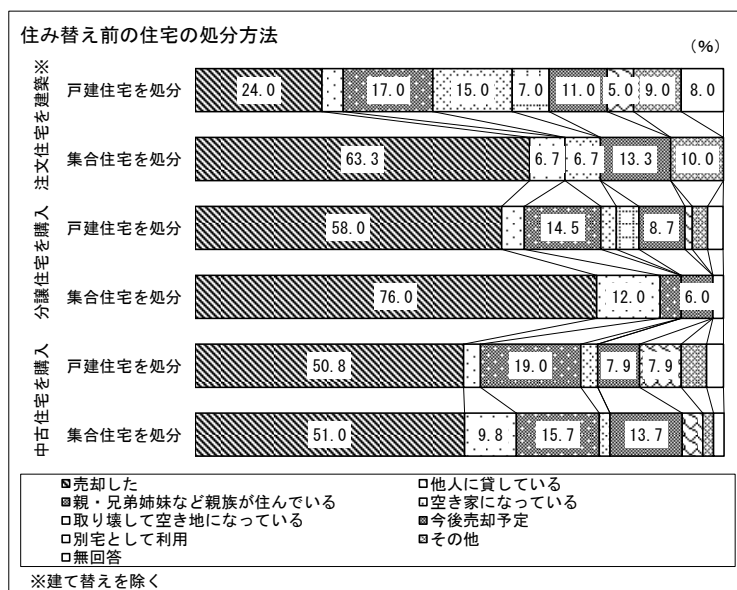
全ての住宅の種類において、住み替え前の住宅は「民間賃貸住宅」である割合が最も多い。



(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」が最も多い。従前住宅の建て方別に比較すると、注文住宅、分譲住宅では、従前住宅が集合住宅であったほうが「売却した」世帯の割合が高い。中古住宅取得世帯では、従前住宅の建て方によって「売却した」世帯の割合に差は見られない。

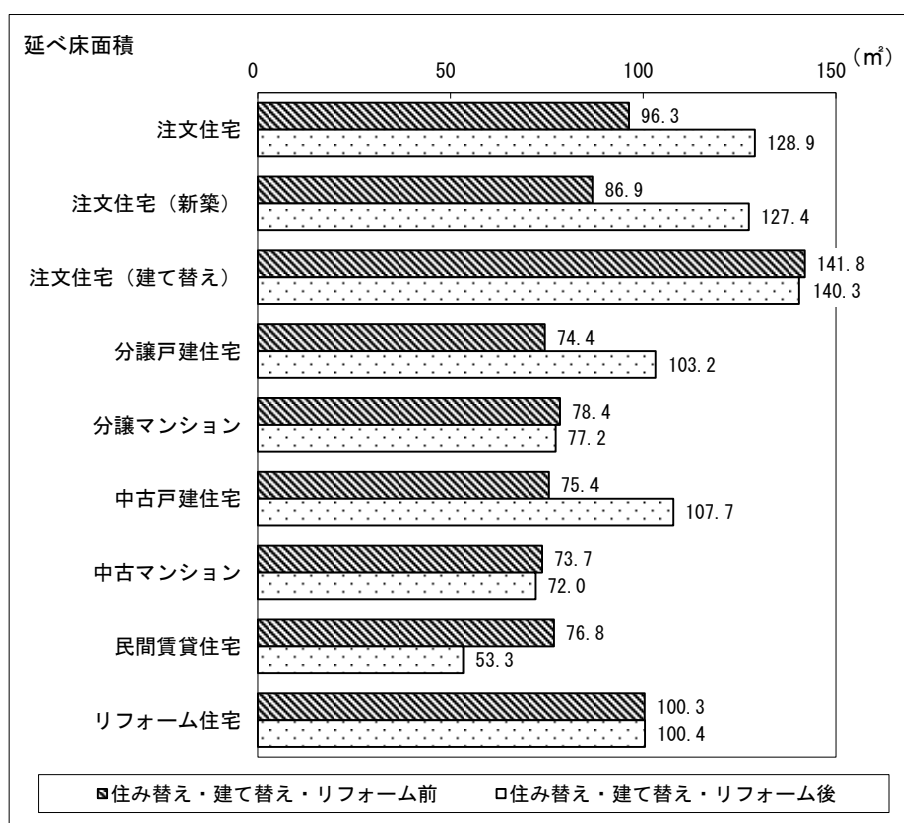
※ 持家：自身で所有する住宅



2.2.2 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みると、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。注文住宅（建て替え）、分譲マンション、中古マンションへの住み替え、リフォーム住宅では大きな増減はなく、民間賃貸住宅への住み替えでは減少している。



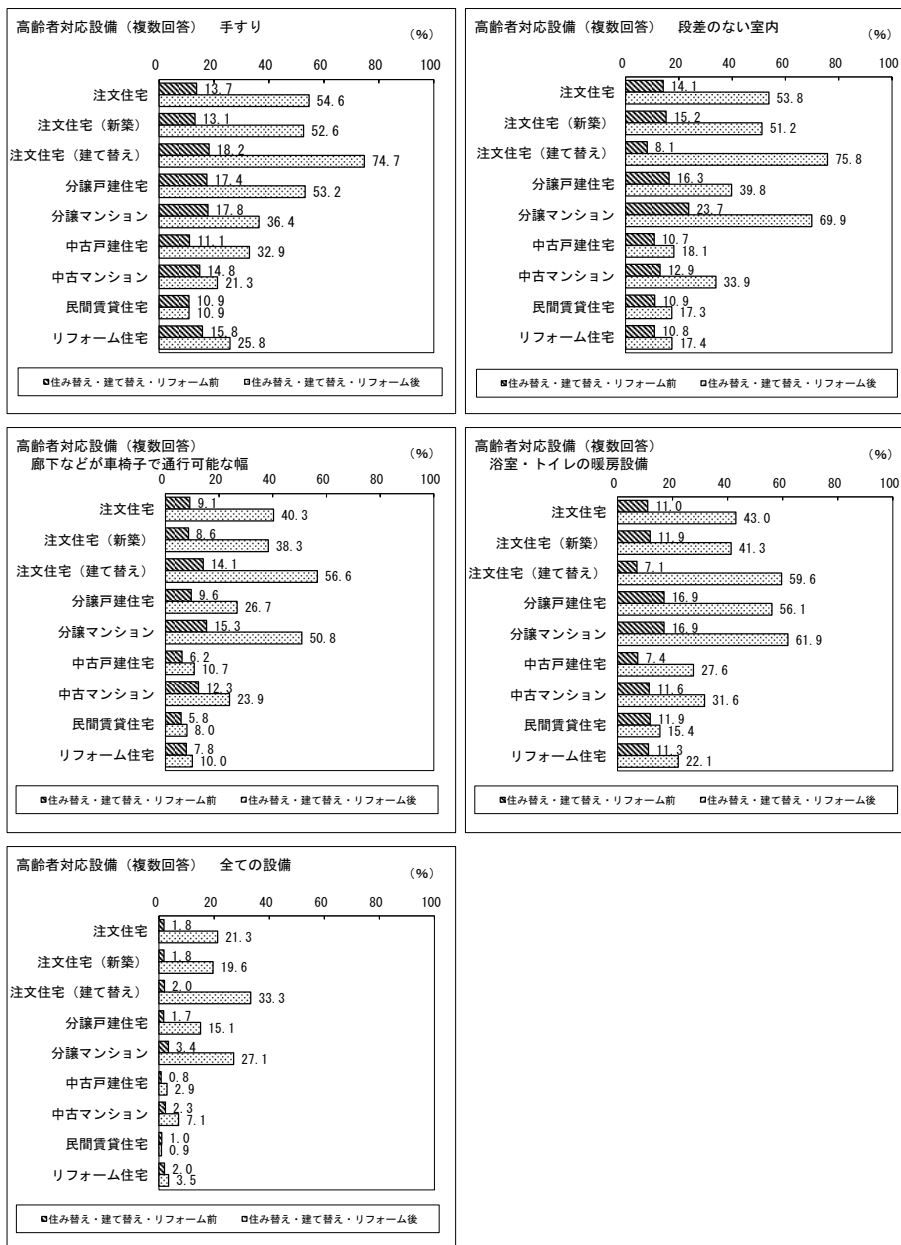
(2) 高齢者対応設備

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。「浴室・トイレの暖房設備」は分譲マンションが最も高い。

2位以下をみると、「手すり」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」は、注文住宅（新築）と分譲マンションで整備率が高い。「浴室・トイレの暖房設備」は注文住宅（建て替え）と分譲戸建で整備率が高い。

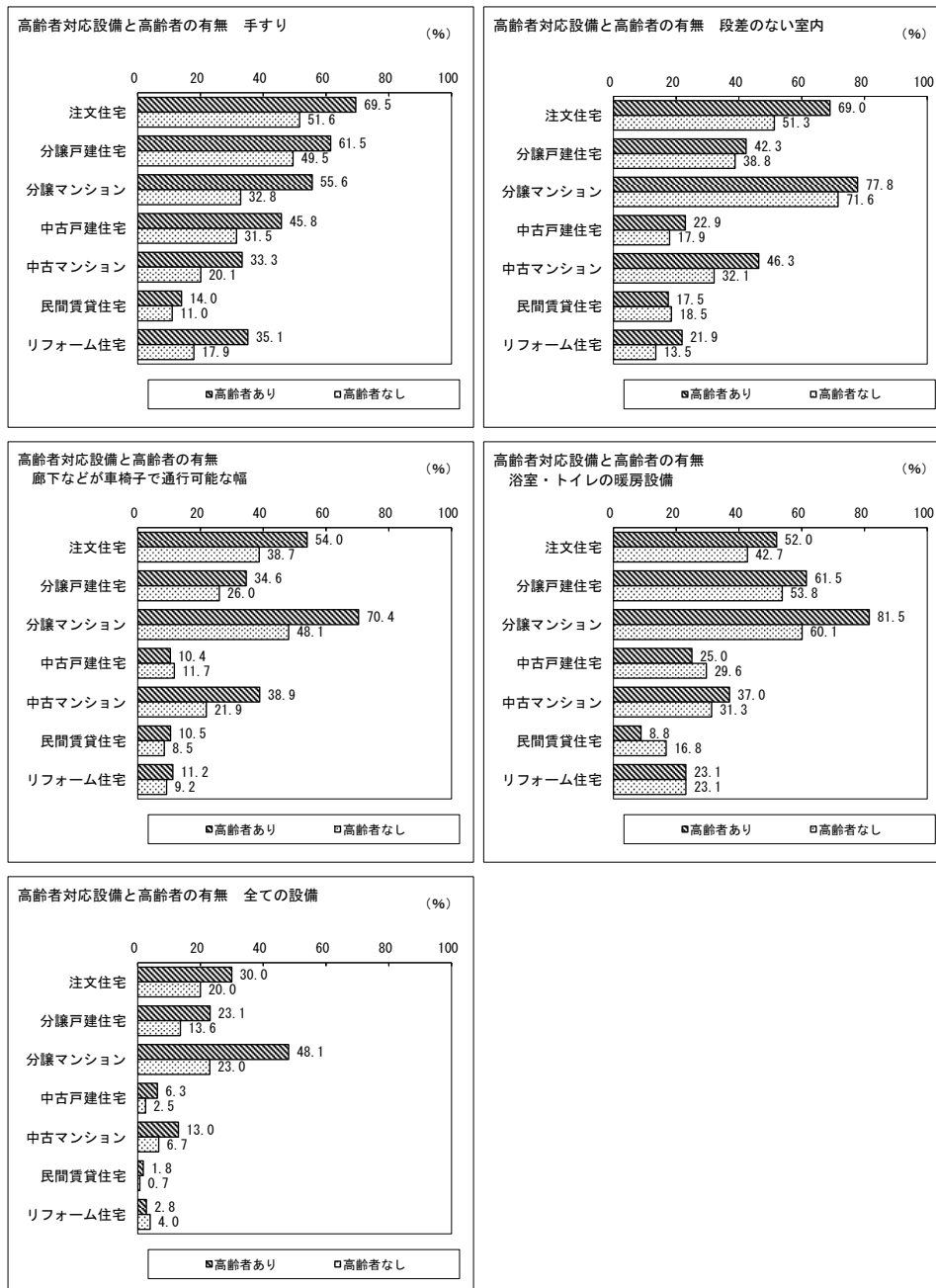
また、従前住宅との比較では、賃貸住宅を除く全ての住宅の種類で、いずれの設備も従前住宅より整備率が高い。



2) 高齢者の有無*別の整備状況

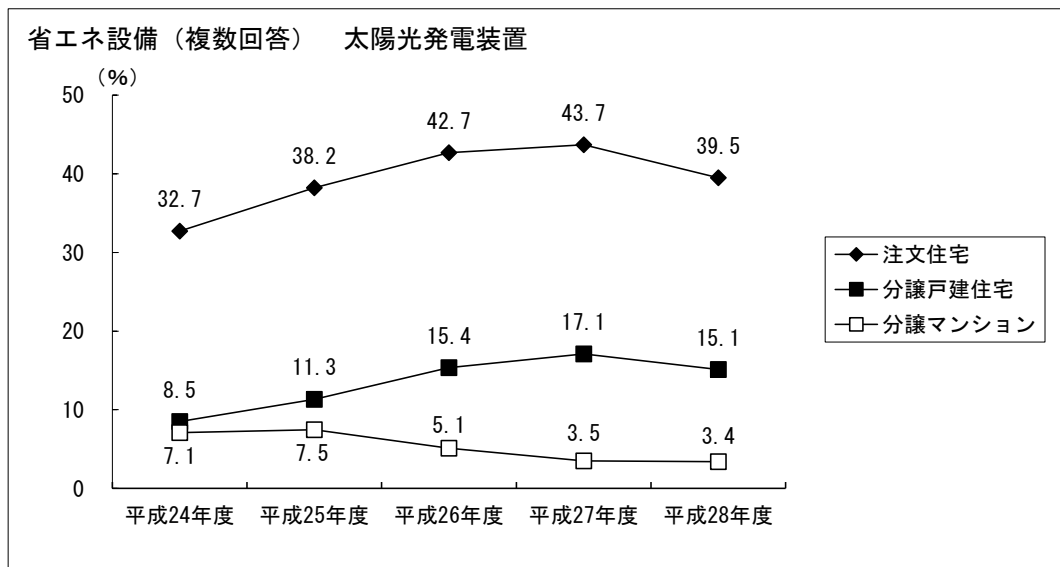
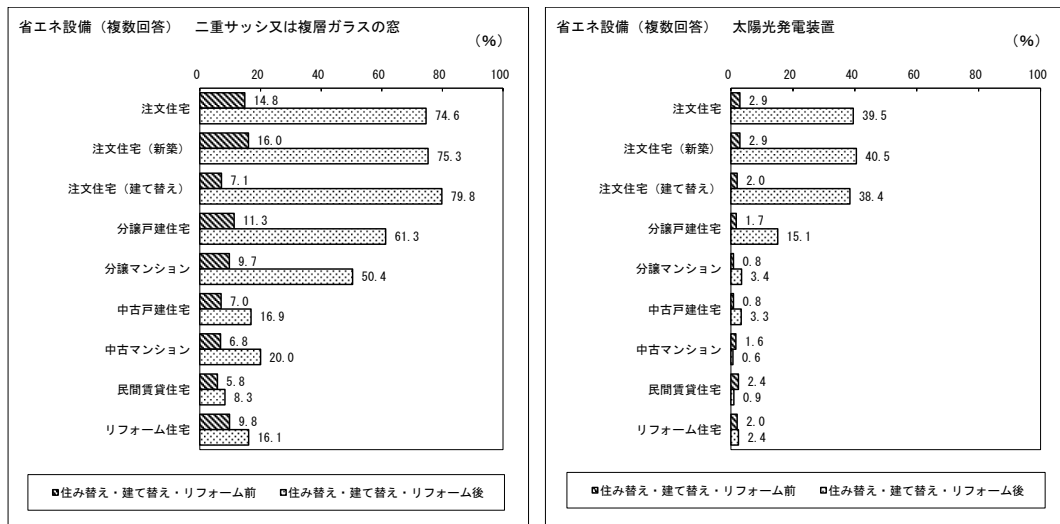
「手すり」はいずれの種類住宅においても、高齢者がいる世帯の方が整備率が高い。「段差のない室内」は民間賃貸住宅を除く住宅、「廊下などが車椅子で通行可能な幅」は中古戸建住宅を除く住宅、「浴室・トイレの暖房設備」は中古戸建住宅と民間賃貸住宅を除く住宅で、高齢者がいる世帯の整備率が高い。

※ 高齢者の有無：65歳以上の居住者の有無



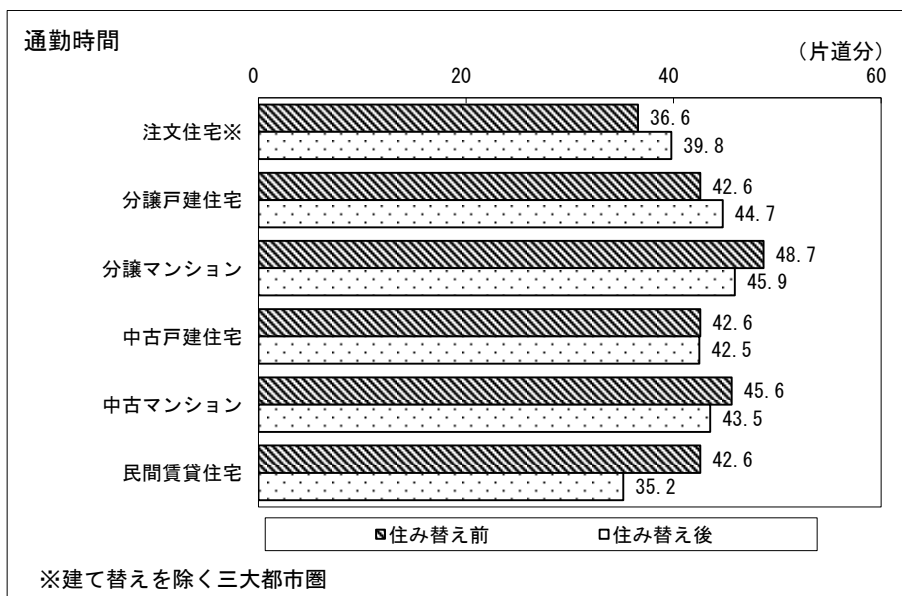
(3) 省エネ設備

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、注文住宅における整備率が大きく 74.6%。分譲戸建住宅で 61.3%、分譲マンションで 50.4%。「太陽光発電装置」は、注文住宅における整備率が大きく 39.5%。分譲戸建住宅では 15.1%。いずれも整備率は昨年度よりやや低くなっている。



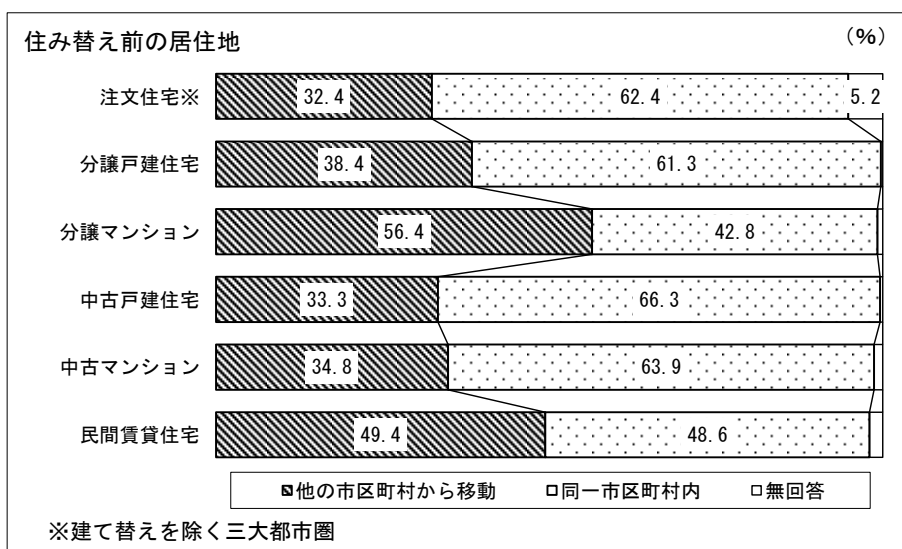
(4) 通勤時間

通勤時間は、注文住宅、分譲戸建住宅を取得した世帯では増加、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。中古戸建住宅では住み替え前後で差は見られない。



(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、分譲戸建住宅、中古戸建住宅、中古マンションの取得世帯は、「同一市区町村内」での住み替えが6割を超える。



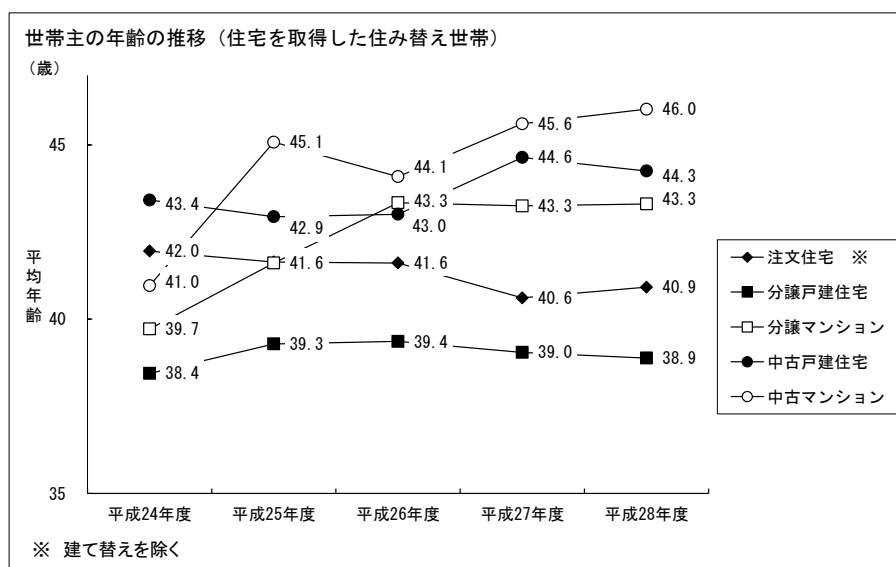
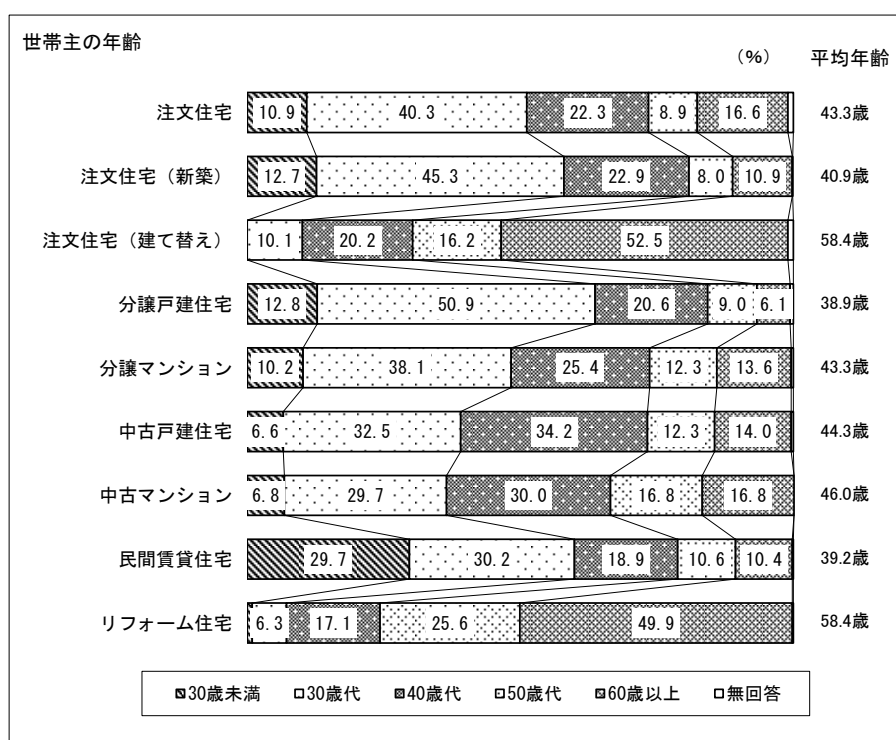
2.3 世帯に関する事項

2.3.1 世帯主の年齢

(1) 世帯主の年齢

世帯主の年齢をみると、注文住宅（新築）と分譲戸建住宅、分譲マンションでは30歳代が最も多く、注文住宅（建て替え）とリフォーム住宅では「60歳以上」が5割程度で最も多い。中古戸建住宅、中古マンションでは「30歳代」と「40歳代」がそれぞれ3割程度。民間賃貸住宅では「30歳未満」と「30歳代」がそれぞれ3割程度。

平均年齢の推移をみると、いずれの住宅の種類についても昨年度から大きな変化はない。

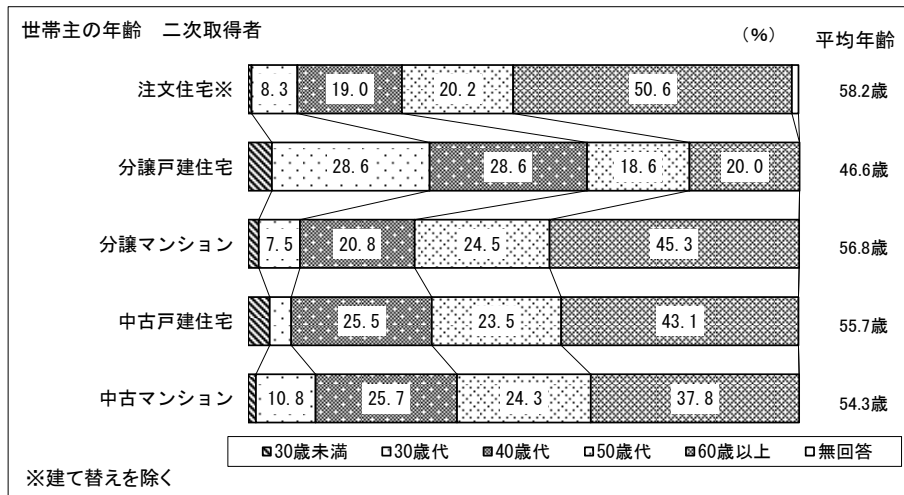
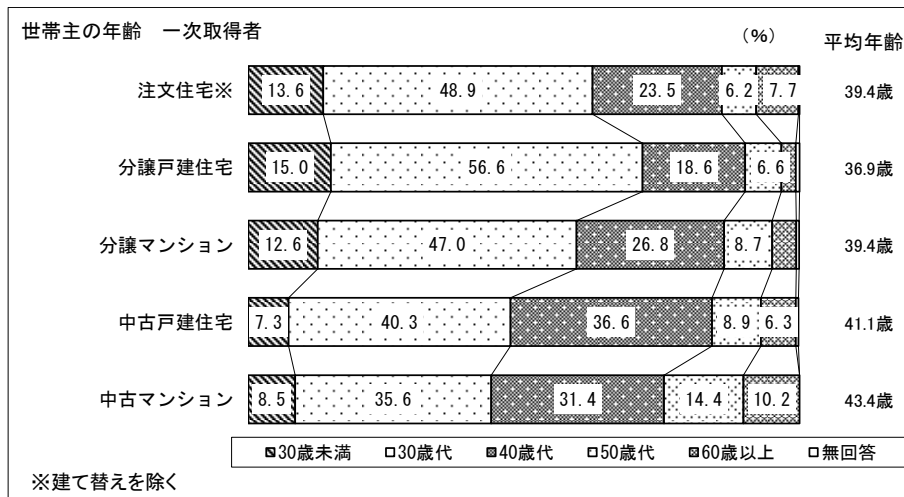


(2) 一次取得・二次取得別の世帯主の年齢

世帯主の年齢を一次取得・二次取得*別にみると、一次取得者は、全ての住宅の種類において「30歳代」が最も多く、次いで「40歳代」が続く。

二次取得者は、注文住宅、分譲マンション、中古戸建住宅、中古マンションにおいて「60歳以上」が最も多い。分譲戸建住宅では「30歳代」、「40歳代」が多い。

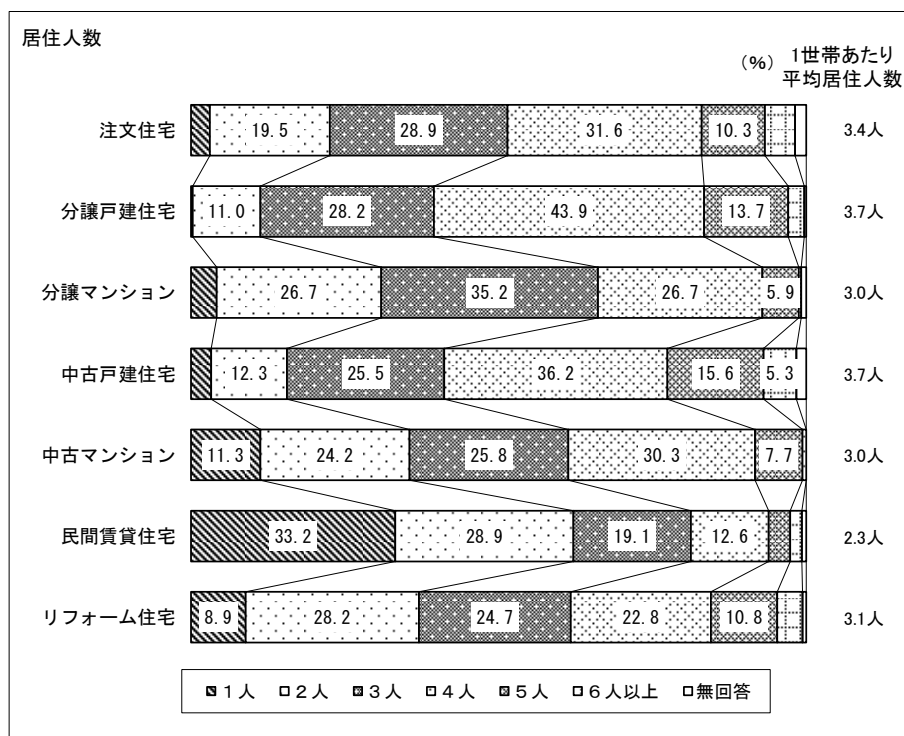
※一次取得者：初めて住宅を取得した世帯、二次取得者：2回目以上の取得となる世帯



2.3.2 居住人数

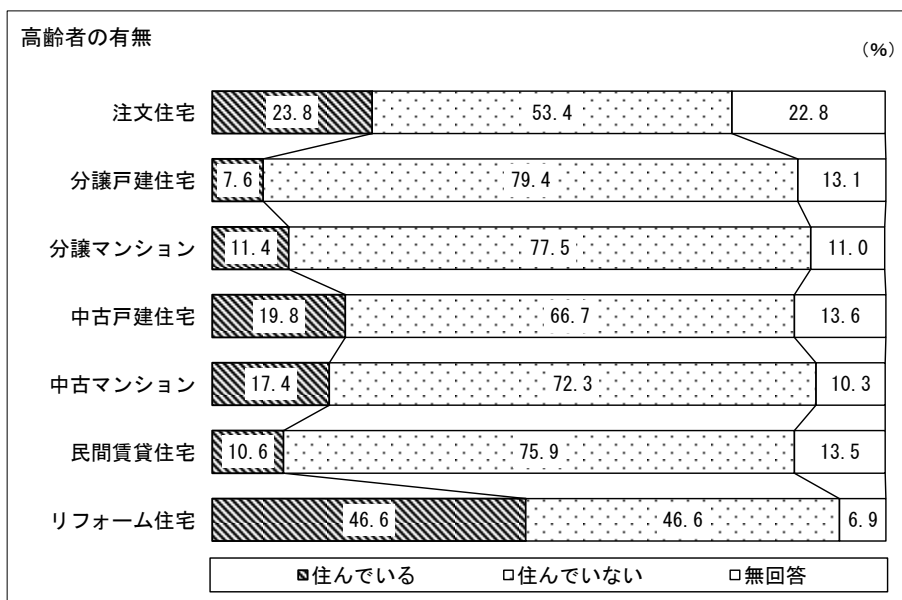
(1) 居住人数

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、中古マンションにおいては「4人」が、分譲マンションにおいては「3人」が、民間賃貸住宅では「1人」が、リフォーム住宅では「2人」がそれぞれ最も多い。



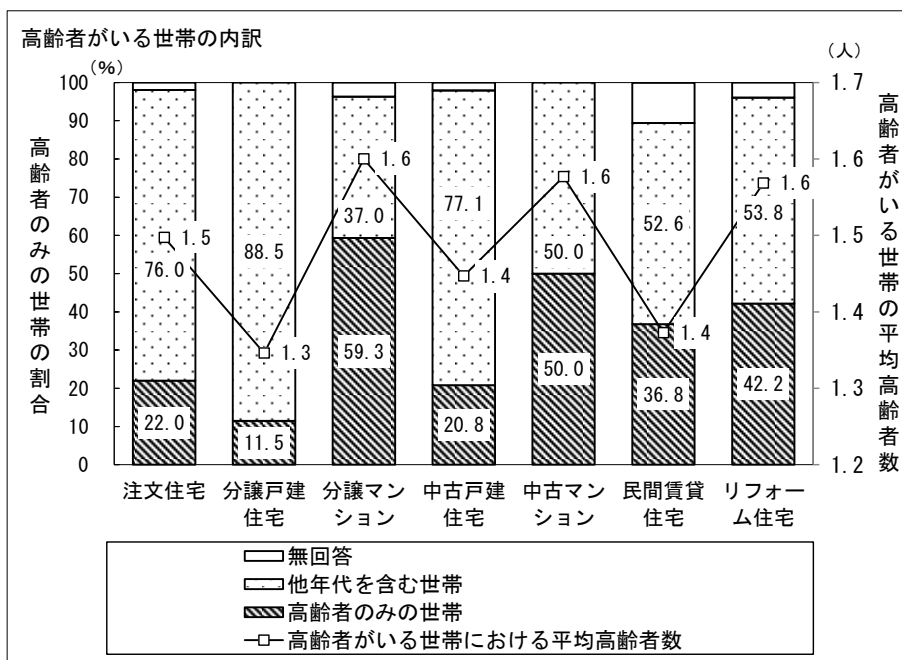
(2) 高齢者の有無

高齢者がいる世帯の割合は、リフォーム住宅において46.6%と最も高く、次いで注文住宅の23.8%が続く。



(3) 高齢者がいる世帯の内訳

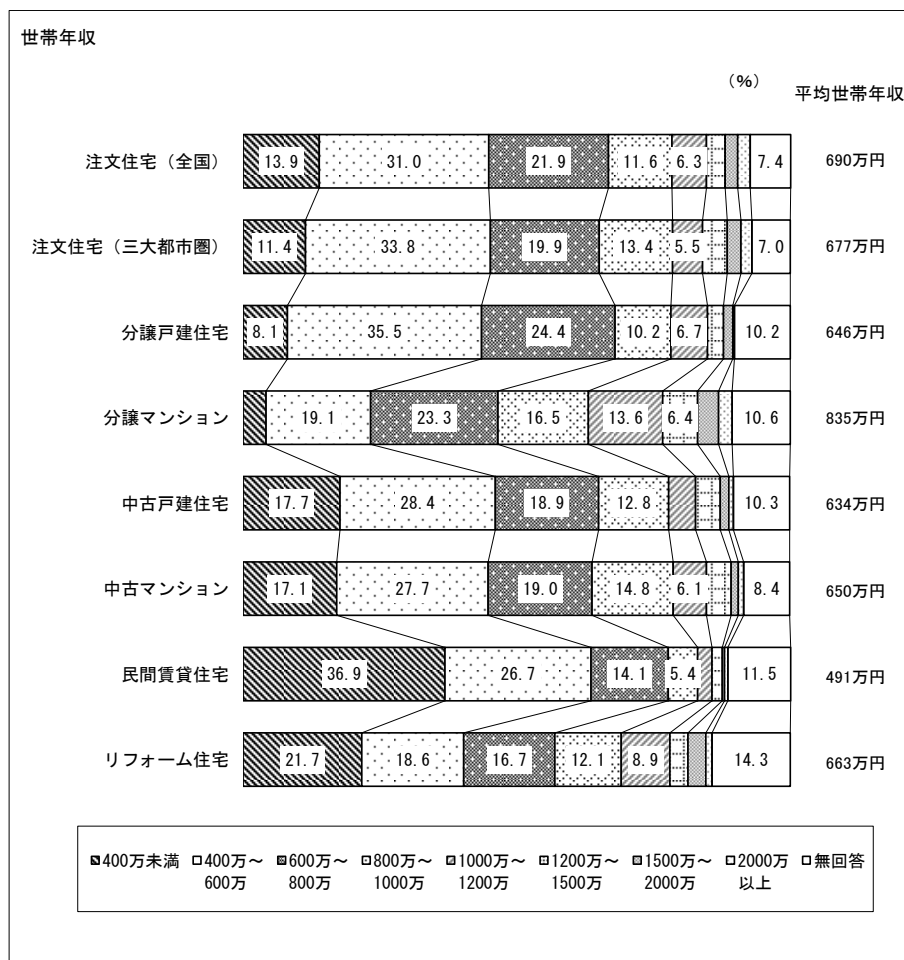
高齢者がいる世帯における「高齢者のみの世帯」の割合は、分譲マンションと中古マンションにおいて高く、50%以上。



2.3.3 世帯年収

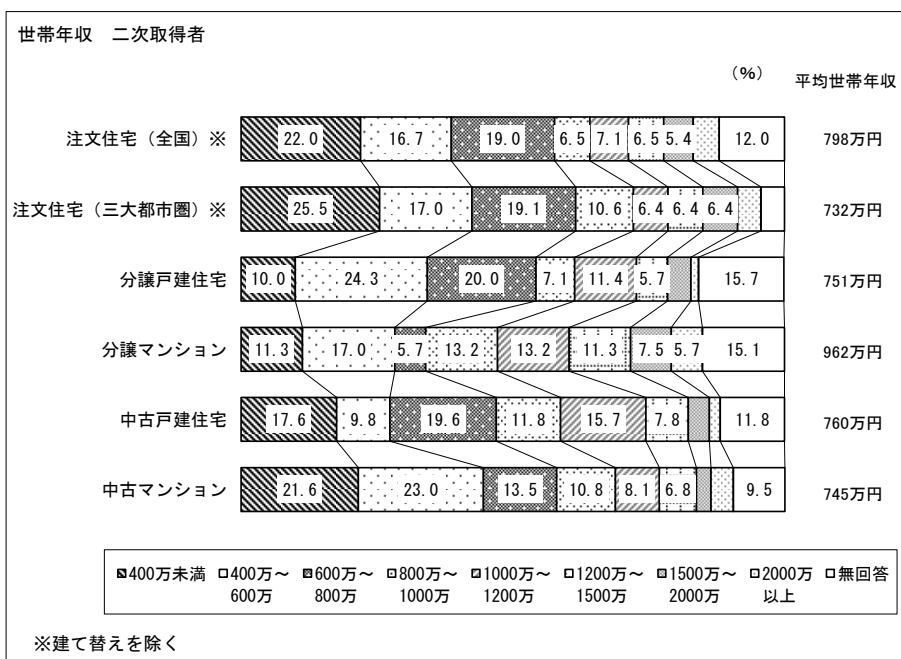
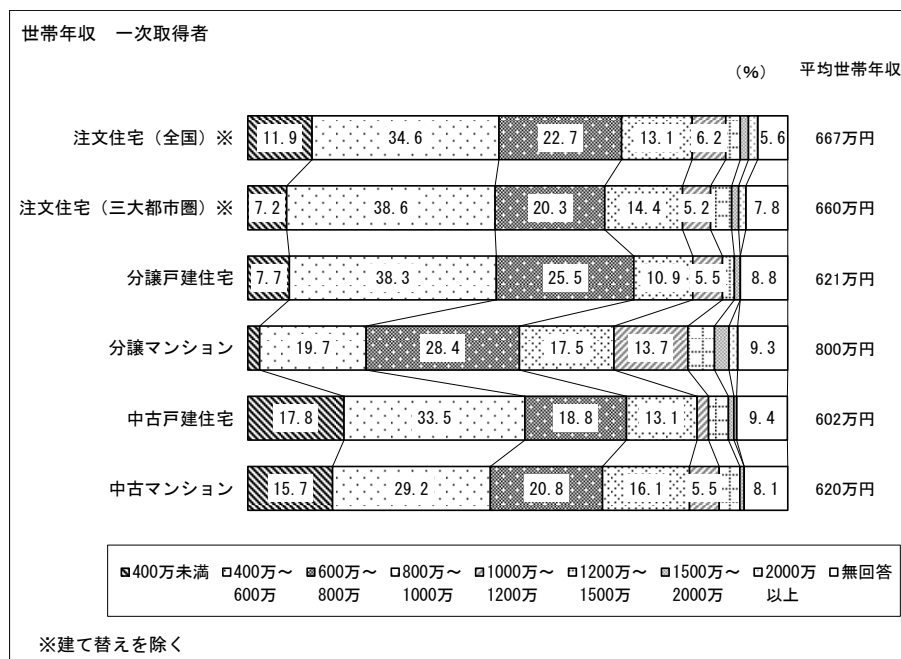
(1) 世帯年収

世帯年収（税込み）は分譲マンションが最も高く、平均で835万円。次いで注文住宅（全国）が平均690万円。民間賃貸住宅が最も低く、平均491万円。



(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、いずれにおいても平均世帯年収は分譲マンションが最も高い。平均世帯年収は、全ての住宅の種類において、二次取得者の方が高く、分譲マンションを除くと一次取得者は600万円台、二次取得者は700万円台。



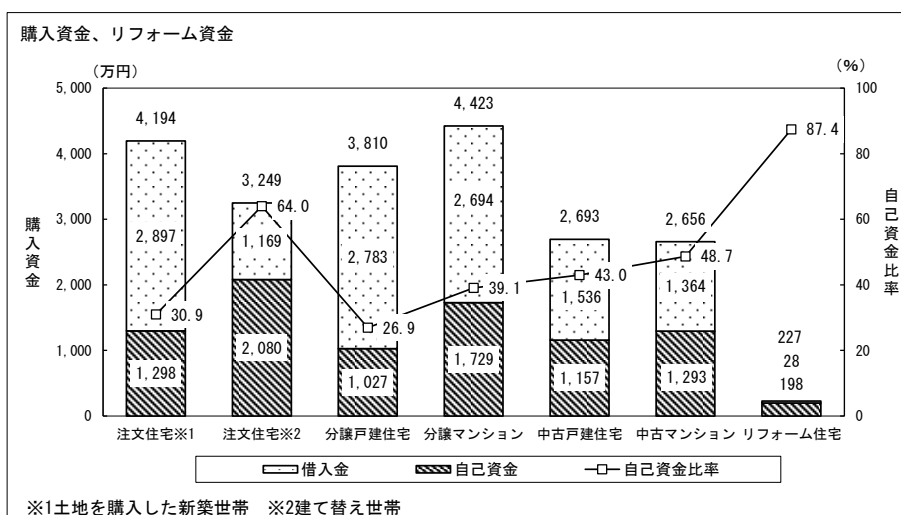
2.4 資金調達に関する事項

2.4.1 購入資金、リフォーム資金

(1) 購入資金、リフォーム資金

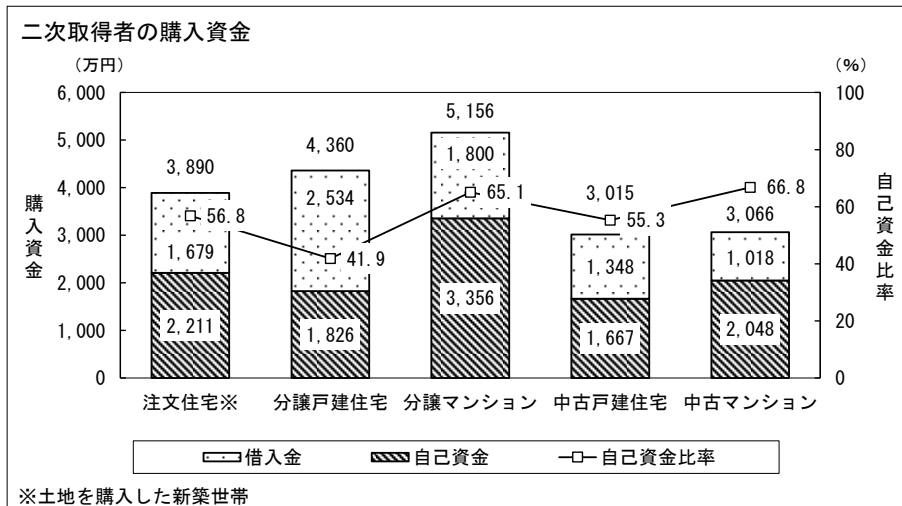
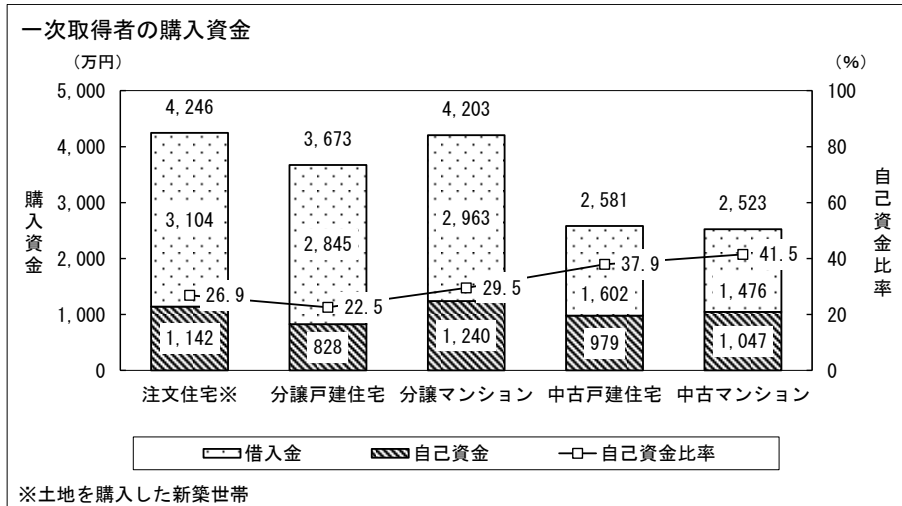
購入資金は、土地を購入した注文住宅新築世帯で平均 4,194 万円、建て替え世帯で平均 3,249 万円、分譲戸建住宅と分譲マンションの取得世帯でそれぞれ平均 3,810 万円、4,423 万円、中古戸建住宅と中古マンションの取得世帯でそれぞれ平均 2,693 万円、2,656 万円。また、リフォーム資金は平均 227 万円。

自己資金比率をみると、土地を購入した注文住宅新築世帯で 30.9%、建て替え世帯で 64.0%、分譲戸建住宅と分譲マンションの取得世帯がそれぞれ 26.9%と 39.1%、中古戸建住宅と中古マンションの取得世帯がそれぞれ 43.0%と 48.7%。また、リフォーム住宅世帯では 87.4%。



(2) 一次取得・二次取得別の購入資金

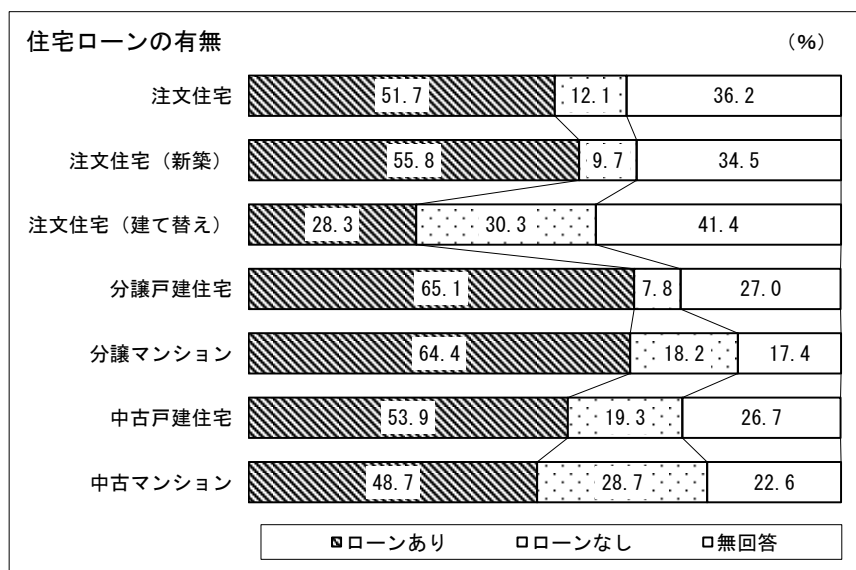
購入資金を一次取得・二次取得別にみると、二次取得者は、一次取得者に比べて自己資金が多く、借入金が少ない。



2.4.2 住宅ローン

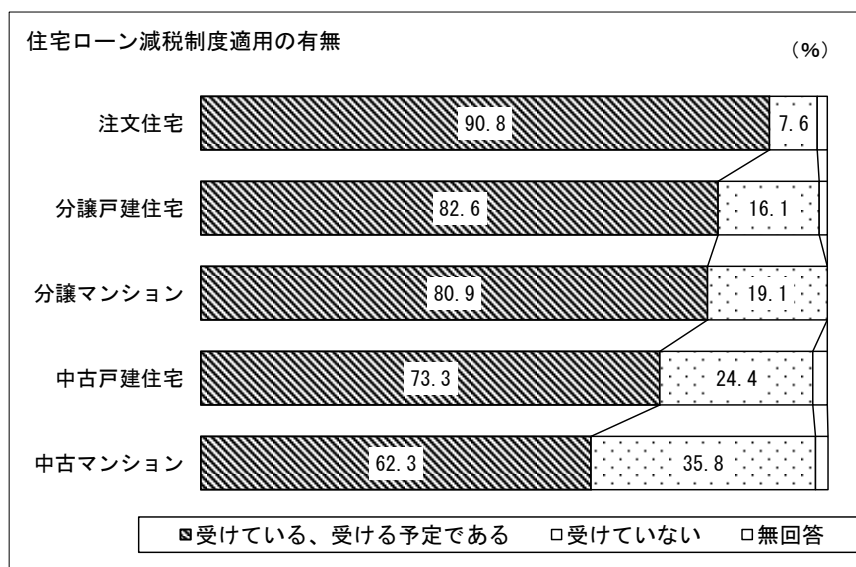
(1) 住宅ローンの有無

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）取得世帯が55.8%、注文住宅（建て替え）取得世帯が28.3%、分譲戸建住宅と分譲マンション取得世帯がそれぞれ65.1%と64.4%。中古戸建住宅と中古マンション取得世帯でそれぞれ53.9%と48.7%。



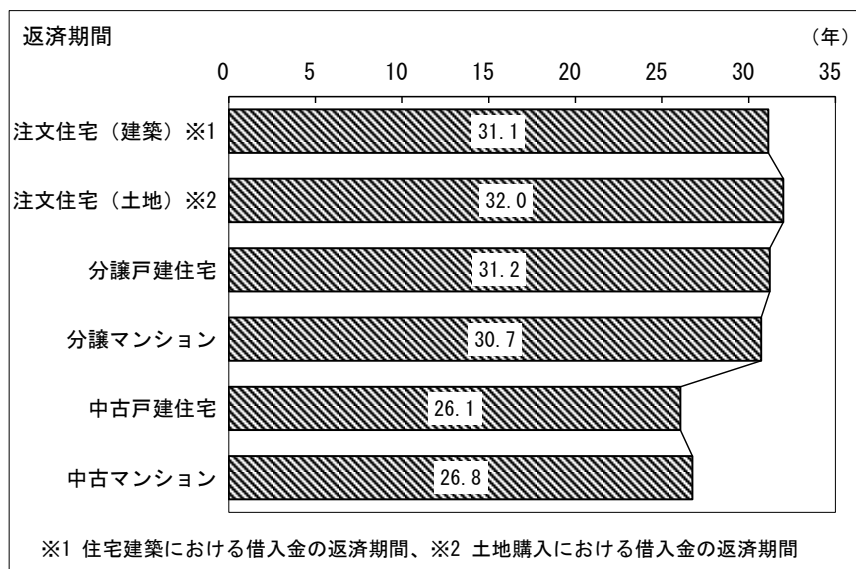
(2) 住宅ローン減税制度

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、注文住宅取得世帯で90.8%、分譲戸建住宅と分譲マンションの取得世帯でそれぞれ82.6%と80.9%、中古戸建住宅と中古マンションの取得世帯でそれぞれ73.3%と62.3%。



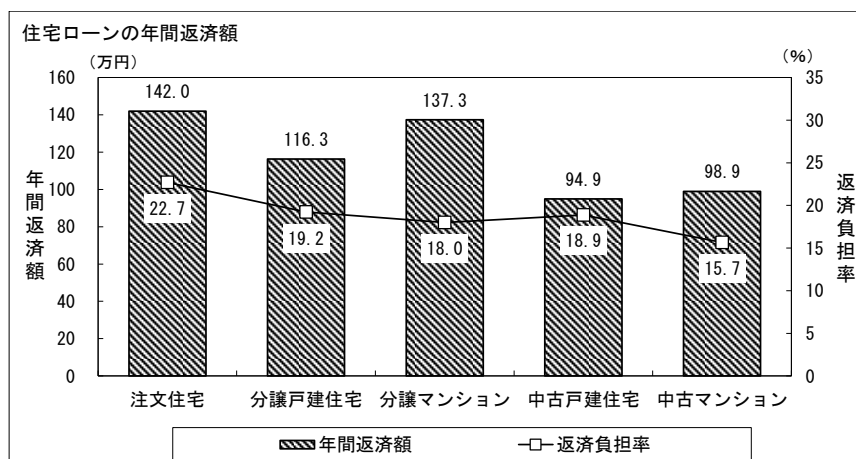
(3) 返済期間

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では 30 年を超え、中古戸建住宅、中古マンションの取得世帯では 30 年未満。



(4) 年間返済額

住宅ローンがある世帯の年間返済額は、注文住宅の取得世帯で最も高く 142 万円。分譲戸建住宅、分譲マンションの取得世帯でも 100 万円を超える。中古戸建て住宅、中古マンションの取得世帯では 90 万円台。世帯年収に占める返済負担率は、最も高い注文住宅で 22.7%、最も低い中古マンションで 15.7%。



(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、平成23年度以降は「変動金利型」が6割前後。

