

平成18年度
住宅市場動向調査
報告書

平成19年3月

国土交通省 住宅局

本報告書についての問い合わせ先
国土交通省 住宅局 住宅政策課 経済班
TEL 03-5253-8111 (代表) 内線 39-234

目次

1. 調査の目的	1
2. 調査の内容	2
2.1 対象とする市場	2
2.2 アンケート調査	2
3. アンケート調査回収結果	13
3.1 注文住宅	13
3.2 その他住宅	13
4. 調査結果の概要	14
5. 注文住宅の調査結果	27
5.1 住宅に関すること	27
5.2 今回の住宅と直前の住宅の比較	39
5.3 世帯について	47
5.4 資金調達方法	50
5.5 住宅性能表示制度について	60
6. 分譲住宅の調査結果	63
6.1 住宅に関すること	63
6.2 今回の住宅と直前の住宅の比較	73
6.3 世帯について	82
6.4 資金調達方法	85
6.5 住宅性能表示制度について	93
7. 中古住宅の調査結果	95
7.1 住宅に関すること	95
7.2 今回の住宅と直前の住宅の比較	107
7.3 世帯について	115
7.4 資金調達方法	118
7.5 住宅性能表示制度について	125
8. 賃貸住宅の調査結果	127
8.1 住宅に関すること	127
8.2 今回の住宅と直前の住宅の比較	134
8.3 世帯について	140
8.4 家賃など契約内容について	143

8.5	賃貸借契約について.....	150
9.	リフォーム住宅の調査結果.....	153
9.1	住宅に関すること.....	153
9.2	リフォーム前後の比較.....	169
9.3	世帯について.....	171
9.4	資金調達方法.....	174
付録	経年変化比較表.....	183
	アンケート票.....	267

1. 調査の目的

この調査は、個人の住宅建設、分譲住宅の購入、中古住宅の購入、賃貸住宅への入居、住宅のリフォームの実態を明らかにした上、今後の住宅政策の検討及び立案の基礎資料を作成することを目的として実施したものである。

2. 調査の内容

2.1 対象とする市場

次に挙げる5つの市場を対象とし、アンケート調査を実施した。

- ① 注文住宅
- ② 分譲住宅
- ③ 中古住宅
- ④ 民間賃貸住宅
- ⑤ リフォーム住宅

2.2 アンケート調査

(1) 調査方法

アンケート調査は、各市場ごとに下記の表のような方法で行った。

市場	対象	対象地域	調査方法
注文住宅	平成17年1月1日から平成17年12月31日までの間に自分自身の住宅を建築して入居済みの人	全国	「国土交通省の補正調査」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17年4月1日から平成18年3月31日までの間に新築の分譲住宅を購入し、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）	各圏域ごとに64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（1）	平成17年4月1日から平成18年3月31日までの間に中古住宅を購入し、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）	各圏域ごとに64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

市場	対象	対象地域	調査方法
中古住宅（2）	平成19年2月から3月の間に中古住宅を購入した人 (注) (社) 全日本不動産協会及び(社) 全国宅地建物取引業協会連合会へは、会員企業から中古住宅を購入した人が手続きをする際に調査票を渡して記入してもらうよう調査協力依頼をしたため、当調査が実施可能となった上記期間が対象となっている。	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）	社団法人全日本不動産協会及び社団法人全国宅地建物取引業協会連合会の会員企業で中古住宅を購入した人に調査を依頼し、郵送にて回収
民間賃貸住宅	平成17年4月1日から平成18年3月31日の間に民間賃貸住宅に入居した人	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）	各圏域ごとに64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17年4月1日から平成18年3月31日の間に自分の住宅をリフォームした人	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）	各圏域ごとに64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

(2) 調査期間

1) 注文住宅

平成19年2月6日～平成19年3月31日

2) 分譲住宅

平成19年2月6日～平成19年3月31日

3) 中古住宅（1）

平成19年2月6日～平成19年3月31日

4) 中古住宅（2）

平成19年2月6日～平成19年3月31日

5) 民間賃貸住宅

平成19年2月6日～平成19年3月31日

6) リフォーム住宅

平成19年2月6日～平成19年3月31日

(3) 圏域の説明

1) 注文住宅の郵送調査における圏域

- ① 大都市圏（埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、静岡県、愛知県、三重県、岐阜県、大阪府、兵庫県、和歌山県、滋賀県、京都府、奈良県）
- ② うち、南関東（埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県）
- ③ うち、近畿（大阪府、兵庫県、和歌山県、滋賀県、京都府、奈良県）
- ④ その他の地域（大都市圏以外の地域）

2) その他の訪問調査における圏域

- ① 首都圏（埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県）
- ② 中京圏（岐阜県、愛知県、三重県）
- ③ 近畿圏（京都府、大阪府、兵庫県）

(4) 用語について

1) 延べ床面積

住宅の各階の床面積の合計をいう。

2) 敷地面積

住宅及びその附属建物の敷地となっている土地の面積をいう。

3) 住宅

完全に区画された建物の全部または一部で、ひとつの世帯が独立して居住することができるように建築されたものをいう。

なお、共同住宅及び長屋建住宅では、ひとつの世帯が独立して居住することができる1区画を1戸とした。

4) 注文住宅

世帯主が自分で居住する目的で建築した住宅

5) 分譲住宅

建て売り住宅または分譲を目的として建築された住宅

6) 中古住宅

新築後、他の世帯が居住していた住宅

7) 民間賃貸住宅

個人や民間企業が賃貸する目的で建築した住宅で社宅などの給与住宅を除いた住宅

8) **リフォーム住宅**

増築、改築、模様替えなどの工事を実施した住宅

9) **敷地の取得方法**

住宅の敷地である土地について、購入、相続、贈与、借地（無償及び有償）、その他の別をいう。

10) **住宅建築資金**

住宅建築資金の総額をいう。なお、土地購入資金は含まない。

11) **土地購入資金**

敷地の取得方法が「購入」の場合の土地購入資金の総額をいい、土地購入費と表記する場合もある。ただし、土地の購入時期が平成12年以前の場合は含まない。

12) **購入資金**

住宅（土地を含む）購入資金の総額をいう。

13) **自己資金比率**

住宅建築資金、土地購入資金または購入資金に占める自己資金の比率をいう。

14) **公的金融機関**

住宅金融公庫、その他公的金融機関をいう。

15) **住宅金融公庫提携ローン「フラット35」**

住宅金融公庫と民間金融機関が提携して提供する、最長35年の長期固定金利型の住宅ローン商品のことをいう。住宅金融公庫による直接融資制度の廃止を控え、平成15年10月1日から提供開始された。融資額は最高8,000万円で、住宅建設費用や住宅購入費用の80%まで利用することができる。融資の申し込みは、フラット35を取り扱っている民間金融機関で行う。

融資を受けるためには、申込者の月収や年収に条件があるほか、対象住宅について、公庫が定める独自の技術基準に適合していることを証明する適合証明書の交付を受ける必要がある。

16) **年収**

賃金、俸給、賞与、残業手当、内職収入、年金配当金、生活保護費、仕送り、営業利益（自営業者）等の世帯全員の税込み年間収入の合計をいう。

17) **住宅ローン年間支払額**

住宅金融公庫、その他公的金融機関、勤務先（勤務先の共済組合なども含む）、住

宅金融公庫提携ローン、民間金融機関（住宅金融公庫提携ローン以外）の住宅ローンを利用して住宅を取得したとき、これらの借入先への年間支払額の合計をいう。

18) 返済負担率

年収に占める住宅ローン年間支払額の比率をいう。

19) 年齢

世帯主の建築着工時または購入・入居時の年齢をいう。

20) 直前の住宅

持家を新築または購入した者が当該住宅に居住する直前に居住していた住宅をいい、次の9種類に分類した。

- ① 持家
- ② 社宅、寮、公務員住宅等
- ③ 公営住宅（都道府県・市区町村営住宅）
- ④ 都市再生機構・公社等の賃貸住宅
- ⑤ 民間賃貸住宅（普通借家）
- ⑥ 民間賃貸住宅（定期借家）
- ⑦ 下宿、間借り
- ⑧ 親、兄弟姉妹など親族の住宅
- ⑨ その他

ただし、④に示した都市再生機構・公社等には、都市基盤整備公団、住宅・都市整備公団または日本住宅公団を含むものとした。

21) 高齢者対応設備

高齢者が毎日の生活を支障なく行うことを目的として住宅に設置された、以下の設備をいう。

- ① 手すり（便所、浴室、廊下など2ヵ所以上に設置されているもの）
- ② 段差のない室内
- ③ 廊下などが車椅子で通行可能な幅（おおむね 80cm 以上であるもの）

22) 省エネ設備

住宅に設置された、省エネルギーに配慮した以下の設備をいう。

- ① 二重サッシ（窓ガラス等）
- ② 太陽光発電装置

23) 住宅ローン減税制度

住宅ローンを利用して住宅を取得したとき、年末の住宅ローンの残高に応じて、所得税を一定期間軽減する制度のことをいう。制度の適用にあたっては、世帯主の

年収、住宅購入資金、延べ床面積、築年数等の要件が定められている。

24) 住宅性能表示制度

個々の住宅の持つ性能について、共通に定められた方法を用いて客観的に評価及び表示を行い、住宅取得者に対して住宅の性能に関する信頼性の高い情報を提供する制度である。住宅取得者や住宅生産者、住宅販売者の任意の選択により利用できる。新築住宅については平成12年4月から、中古住宅については平成14年8月から、制度の適用が開始された。

評価及び表示を行う項目は、構造の安定、火災時の安全、劣化の軽減、維持管理への配慮、温熱環境、空気環境、光・視環境、音環境、高齢者等への配慮の9項目である。評価は、国土交通大臣により指定された第三者機関が、国土交通大臣が定めた評価方法基準に従って実施する。

(5) 調査項目

1) 注文住宅

① 住宅に関すること

- ・ 工事の種類（新築か建て替えかの別）
- ・ 居住人数
- ・ 65歳以上居住者の人数
- ・ 敷地の取得方法、時期
- ・ 工務店や住宅メーカーを見つけた方法
- ・ 今回の住宅に決めた理由
- ・ 住宅の建築にあたり影響を受けたこと

② 今回の住宅と直前の住宅の比較

- ・ 直前の住宅の種類
- ・ 直前の住宅の家賃（直前の住宅が賃貸住宅の時のみ）
- ・ 直前の住宅の取得時期（直前の住宅が持家の時のみ）
- ・ 直前の住宅の処分方法（直前の住宅が持家の時のみ）
- ・ 直前の住宅の取得価格と売却価格（直前の住宅が持家で、かつ売却した時のみ）
- ・ 今回の住宅と直前の住宅の比較（住宅の建て方、延べ床面積、敷地面積、高齢者対応設備、省エネ設備、定期借地制度の利用の有無、通勤時間）
- ・ 今回の住宅と直前の住宅の所在地

③ 世帯について

- ・ 世帯主の年齢
- ・ 世帯主の職業
- ・ 住宅建築当時の世帯主の勤続年数
- ・ 年収（税込み）
- ・

- ④ 資金調達方法
 - ・ 住宅建築資金（資金内訳、返済期間）
 - ・ 土地購入資金（資金内訳、返済期間）
 - ・ 住宅ローンの年間支払額
 - ・ 住宅ローン減税適用の有無
 - ・ 民間金融機関からの借入金金利タイプ（民間金融機関（住宅金融公庫提携ローン以外）から借入がある時のみ）
 - ・ 民間金融機関への融資申込の有無
 - ・ 希望額融資を断られた経験の有無
 - ・ 希望額融資を断られた理由
 - ・ 民間金融機関からの希望額融資の可否
 - ・ 融資を受けられなかった資金の調達方法
- ⑤ 住宅性能表示制度について
 - ・ 住宅性能表示制度の認知度
 - ・ 住宅性能表示制度の利用の有無
 - ・ 住宅性能表示制度を利用しなかった理由（住宅性能表示制度を利用しなかった時のみ）

2) 分譲住宅

- ① 住宅に関すること
 - ・ 敷地の権利関係
 - ・ 居住人数
 - ・ 65歳以上の居住者の人数
 - ・ 住宅を見つけた方法
 - ・ 今回の住宅に決めた理由
 - ・ 住宅の購入にあたり影響を受けたこと
- ② 今回の住宅と直前の住宅の比較
 - ・ 直前の住宅の種類
 - ・ 直前の住宅の家賃（直前の住宅が賃貸住宅の時のみ）
 - ・ 直前の住宅の取得時期（直前の住宅が持家の時のみ）
 - ・ 直前の住宅の処分方法（直前の住宅が持家の時のみ）
 - ・ 直前の住宅の取得価格と売却価格（直前の住宅が持家で、かつ売却した時のみ）
 - ・ 今回の住宅と直前の住宅の比較（住宅の建て方、延べ床面積、敷地面積、高齢者対応設備、省エネ設備、定期借地制度の利用の有無、通勤時間）
 - ・ 直前の住宅の所在地
- ③ 世帯について
 - ・ 世帯主の年齢
 - ・ 世帯主の職業

- ・ 住宅購入当時の世帯主の勤続年数
- ・ 年収（税込み）
- ④ 資金調達方法
 - ・ 住宅購入資金（資金内訳、返済期間）
 - ・ 住宅ローンの年間支払額
 - ・ 住宅ローン減税適用の有無
 - ・ 民間金融機関からの借入金金利タイプ（民間金融機関（住宅金融公庫提携ローン以外）から借入がある時のみ）
 - ・ 民間金融機関への融資申込の有無
 - ・ 希望額融資を断られた経験の有無
 - ・ 希望額融資を断られた理由
 - ・ 民間金融機関からの希望額融資の可否
 - ・ 融資を受けられなかった資金の調達方法
- ⑤ 住宅性能表示制度について
 - ・ 住宅性能表示制度の認知度
 - ・ 住宅性能表示制度の利用の有無
 - ・ 住宅性能表示制度を利用しなかった理由（住宅性能表示制度を利用しなかった時のみ）

3) 中古住宅

- ① 住宅に関すること
 - ・ 居住人数
 - ・ 65歳以上の居住者の人数
 - ・ 建築時期
 - ・ 敷地の権利関係
 - ・ 住宅を見つけた方法
 - ・ 今回の住宅に決めた理由
 - ・ 今回中古住宅にした理由
 - ・ 住宅の購入にあたり影響を受けたこと
 - ・ 購入前1年以内の売主によるリフォームの有無
 - ・ 購入直後のリフォームの有無
- ② 今回の住宅と直前の住宅の比較
 - ・ 直前の住宅の種類
 - ・ 直前の住宅の家賃（直前の住宅が賃貸住宅の時のみ）
 - ・ 直前の住宅の取得時期（直前の住宅が持家の時のみ）
 - ・ 直前の住宅の処分方法（直前の住宅が持家の時のみ）
 - ・ 直前の住宅の取得価格と売却価格（直前の住宅が持家で、かつ売却した時のみ）
 - ・ 今回の住宅と直前の住宅の比較（住宅の建て方、延べ床面積、敷地面積、高

齢者対応設備、省エネ設備、定期借地制度の利用の有無、通勤時間)

- ・ 直前の住宅の所在地

③ 世帯について

- ・ 世帯主の年齢
- ・ 世帯主の職業
- ・ 住宅購入当時の世帯主の勤続年数
- ・ 年収（税込み）

④ 資金調達方法

- ・ 住宅購入資金（資金内訳、返済期間）
- ・ 住宅ローンの年間支払額
- ・ 住宅ローン減税適用の有無
- ・ 民間金融機関からの借入金金利タイプ（民間金融機関（住宅金融公庫提携ローン以外）から借入がある時のみ）
- ・ 民間金融機関への融資申込の有無
- ・ 希望額融資を断られた経験の有無
- ・ 希望額融資を断られた理由
- ・ 民間金融機関からの希望額融資の可否
- ・ 融資を受けられなかった資金の調達方法

⑤ 住宅性能表示制度について

- ・ 住宅性能表示制度の認知度
- ・ 住宅性能表示制度の利用の有無
- ・ 住宅性能表示制度を利用しなかった理由（住宅性能表示制度を利用しなかった時のみ）

4) 賃貸住宅

① 住宅に関すること

- ・ 賃貸契約の種類
- ・ 居住人数
- ・ 65歳以上の居住者の人数
- ・ 建築時期
- ・ 住宅を見つけた方法
- ・ 今回の住宅に決めた理由

② 今回の住宅と直前の住宅の比較

- ・ 直前の住宅の種類
- ・ 直前の住宅の家賃（直前の住宅が賃貸住宅の時のみ）
- ・ 今回の住宅と直前の住宅の比較（住宅の建て方、延べ床面積、敷地面積、高齢者対応設備、省エネ設備、定期借家制度の利用の有無、通勤時間）
- ・ 直前の住宅の居住期間
- ・ 直前の住宅の所在地

- ③ 世帯について
 - ・ 世帯主の年齢
 - ・ 世帯主の職業
 - ・ 年収（税込み）
- ④ 家賃について
 - ・ 勤務先からの住宅手当の有無、金額
 - ・ 1ヶ月の家賃、共益費
 - ・ 敷金／保証金、礼金、仲介手数料、更新手数料、その他の費用
- ⑤ 賃貸借契約について
 - ・ 定期借家制度の認知度
 - ・ 賃貸住宅に関して困ったことの有無

5) リフォーム住宅

- ① 住宅に関すること
 - ・ 居住人数
 - ・ 65歳以上の居住者の人数
 - ・ 住宅の入手時期・入手方法
 - ・ 建築時期・リフォーム時期
 - ・ リフォームの種類
 - ・ リフォームの内容
 - ・ リフォームの部位
 - ・ リフォームの動機
 - ・ リフォームの工事期間
 - ・ リフォームの施工者
 - ・ リフォームの施工業者を探した方法
 - ・ リフォーム時に困ったこと
- ② リフォーム前後の比較
 - ・ 延べ床面積
 - ・ 高齢者対応設備
 - ・ 省エネ設備
- ③ 世帯について
 - ・ 世帯主の年齢
 - ・ 世帯主の職業
 - ・ リフォーム当時の世帯主の勤続年数
 - ・ 年収（税込み）
- ④ 資金調達方法
 - ・ リフォーム資金（資金内訳、返済期間）
 - ・ 住宅ローンの年間支払額
 - ・ 住宅ローン減税適用の有無

- ・ 民間金融機関からの借入金金利タイプ（民間金融機関から借入がある時のみ）
- ・ 民間金融機関への融資申込の有無
- ・ 希望額融資を断られた経験の有無
- ・ 希望額融資を断られた理由
- ・ 民間金融機関からの希望額融資の可否
- ・ 融資を受けられなかった資金の調達方法

3. アンケート調査回収結果

3.1 注文住宅

a) 発送数	3,960
b) 宛先不明	747
c) 到達数	3,213
d) 回収数	1,136
e) 回収率(d/c)	35.4%
f) 無効票	157
g) 有効票	979

ただし、無効票とは、回収されたアンケート票のうち、調査項目への回答がなかったもの及び対象外（注文住宅以外の住宅に居住する人が回答した）であるものを指す。

3.2 その他住宅

	首都圏	中京圏	近畿圏	合計	配布数	回収率(%)
分譲住宅	277	262	259	798	838	95.2%
中古住宅	114	123	148	385	—	—
中古住宅(1)	91	114	131	336	342	98.2%
中古住宅(2)	23	9	17	49	—	—
賃貸住宅	250	261	246	757	780	97.1%
リフォーム	254	267	259	780	818	95.4%

ただし、配布数として、アンケートの内容確認後にアンケートへの協力同意が得られた人数を用いている。

また、中古住宅（2）については、（社）全日本不動産協会及び（社）全国宅地建物取引業協会連合会の会員企業より中古住宅購入者へ配布された調査票の数量の把握が困難であるため、配布数は掲載していない。

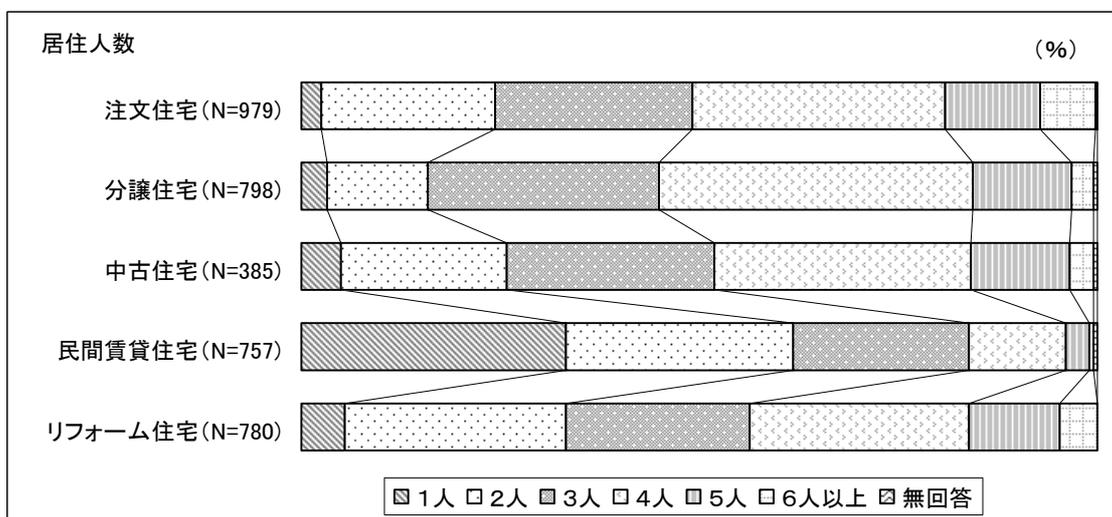
4. 調査結果の概要

住宅タイプ別に、アンケート結果を示す。提示するデータは、注文住宅においては全国の合計を、分譲住宅、中古住宅、民間賃貸住宅、リフォーム住宅においては3圏域（首都圏、中京圏、近畿圏）のサンプル合計を母数とするものとする。

なお、住宅タイプ別の圏域別アンケート結果詳細については5章以降を参照されたい。

(1) 居住人数

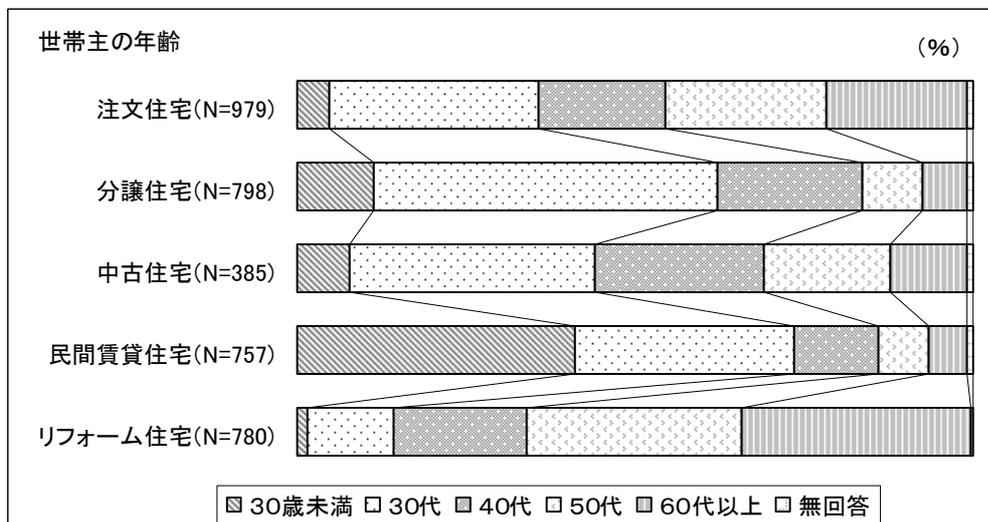
1世帯あたりの居住人数の分布を見ると、民間賃貸住宅では居住人数が少なく、注文住宅、分譲住宅では居住人数が多い傾向にある。特に民間賃貸住宅では「1人」が33.3%、「2人」が28.5%を占めており、単身若しくは2人世帯が多い。また、注文住宅では「6人」が6.9%であり、他の住宅タイプと比べて1世帯あたりの人数が多い傾向にある。



	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上	無回答
注文住宅	2.6	21.7	24.8	31.8	12.0	6.9	0.3
分譲住宅	3.3	12.7	29.1	39.5	12.3	2.7	0.6
中古住宅	4.9	20.8	26.2	32.2	12.5	2.9	0.5
民間賃貸住宅	33.3	28.5	22.1	12.0	3.0	0.6	0.4
リフォーム住宅	5.4	27.9	22.9	27.4	11.4	4.7	0.1

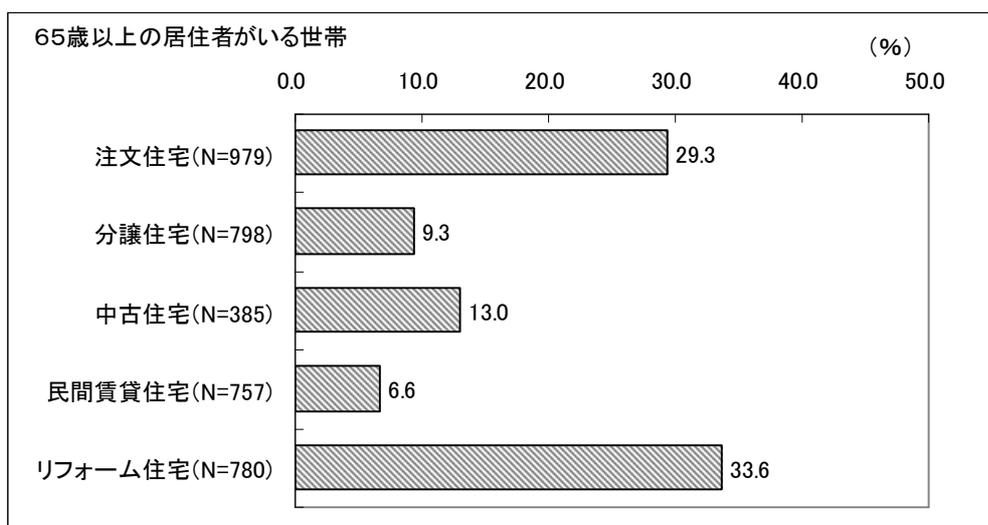
(2) 世帯主の年齢及び65歳以上の居住者のいる世帯

世帯主の年齢の分布を見ると、注文住宅、分譲住宅、中古住宅では30代が最も多く、民間賃貸住宅では30歳未満、リフォーム住宅では60代以上が最も多くなっている。



	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

また、65歳以上の居住者がいる世帯の比率は、最も高いリフォーム住宅で33.6%、次いで注文住宅で29.3%である。一方、最も低い民間賃貸住宅では6.6%である。

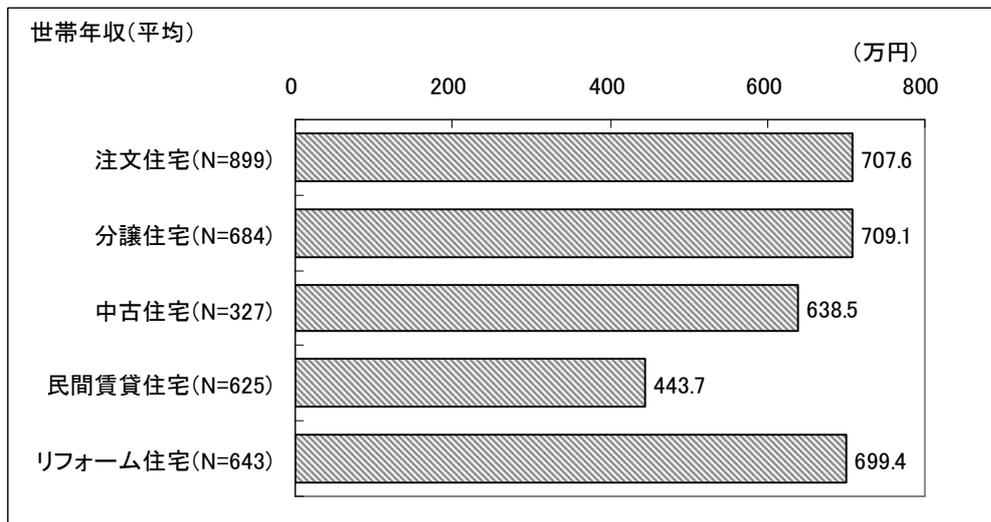


これらの結果と「(1)居住人数」の結果から、それぞれの住宅タイプの標準的な居住者像は以下のように考えられる。

- 注文住宅：幅広い年代層で構成される4～5人世帯が中心（例：祖父母、30代の両親、子どもの3世代）
- 分譲住宅、中古住宅：若年層の3～4人世帯が中心（例：30代の両親、子ども）
- 民間賃貸住宅：若年層の1～2人世帯が中心（例：20代、30代の若年単身または夫婦）
- リフォーム住宅：高齢層の2～4人世帯が中心（例：60代以上の高齢夫婦）

(3) 世帯年収

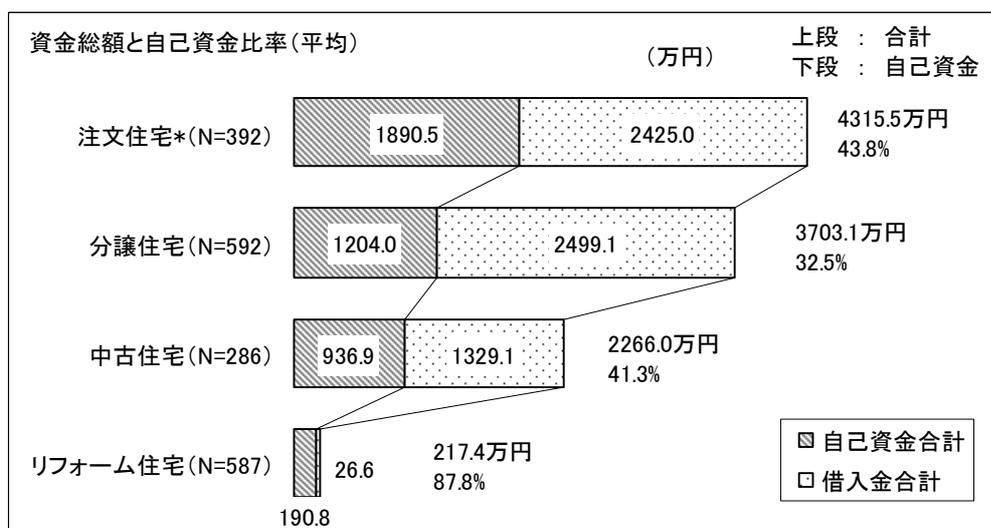
住宅建築時または入居時の世帯年収については分譲住宅と注文住宅が多くなっており、最も少ないのは民間賃貸住宅となっている。



(4) 住宅の価格と自己資金

住宅のタイプ別に、建築、購入、リフォームに要した資金総額を見ると、最も高いのは注文住宅（住宅建築費＋土地購入資金）であり 4315.5 万円である。次いで分譲住宅が 3703.1 万円、中古住宅が 2266.0 万円である。リフォームに要した資金総額は 217.4 万円であり、住宅の建築または購入に要した資金総額よりも非常に少ない。

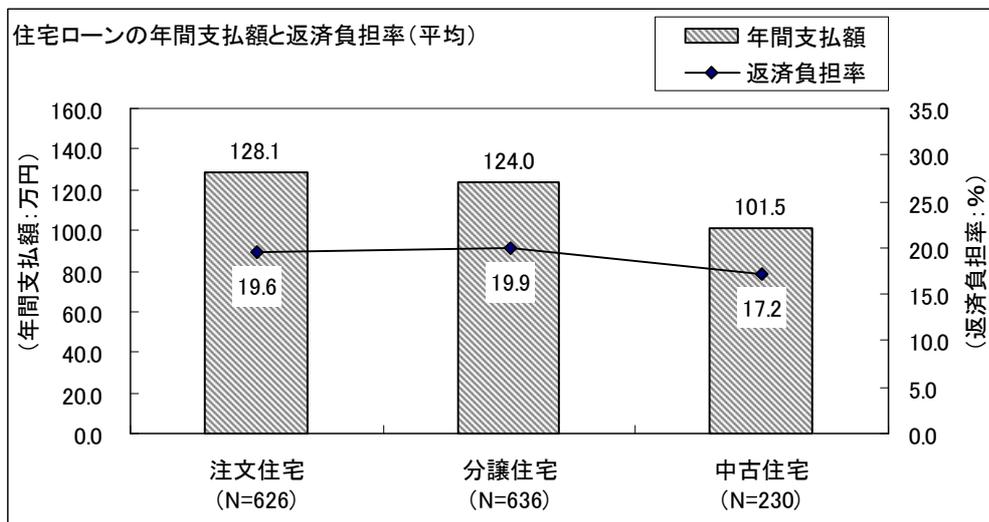
また、住宅の建築、購入、リフォームに要した資金総額に占める自己資金比率を見ると、注文住宅と中古住宅では資金の約 40%を自己資金でまかなっているのに対し、分譲住宅では自己資金比率は 32.5%と低い。逆に、資金総額が少ないリフォーム住宅では自己資金比率が高く、87.8%となっている。



注文住宅* : 住宅建築費＋土地購入資金

(5) 住宅ローンの年間支払額と返済負担率

住宅ローンを有する世帯の年間支払額は、注文住宅では 128.1 万円、分譲住宅では 124.0 万円であるのに対し、中古住宅は 101.5 万円とそれらよりも少なくなっている。世帯年収に占める返済負担率についても、注文住宅と分譲住宅で高く中古住宅でやや低くなっているが、これは中古住宅の価格が注文住宅や分譲住宅と比べて安価であるためであると考えられる。



(6) 住宅ローンの有無と住宅ローン減税制度の適用率

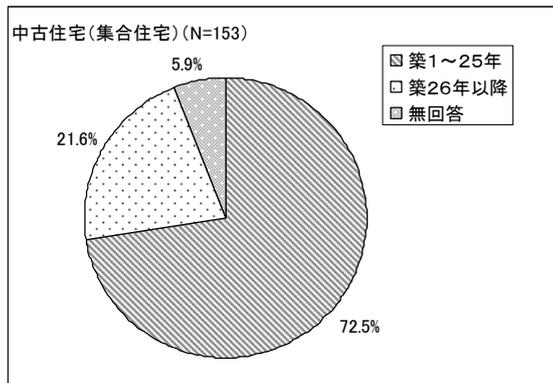
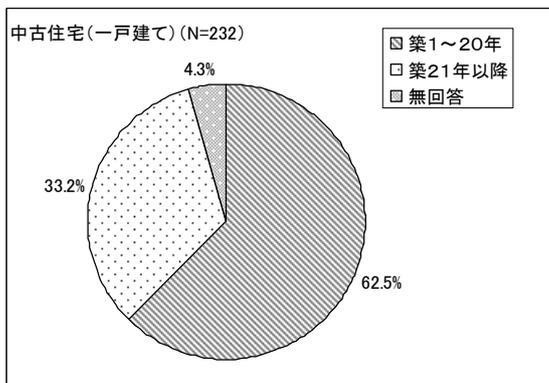
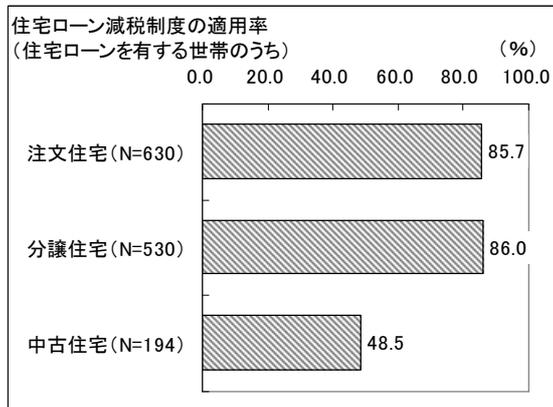
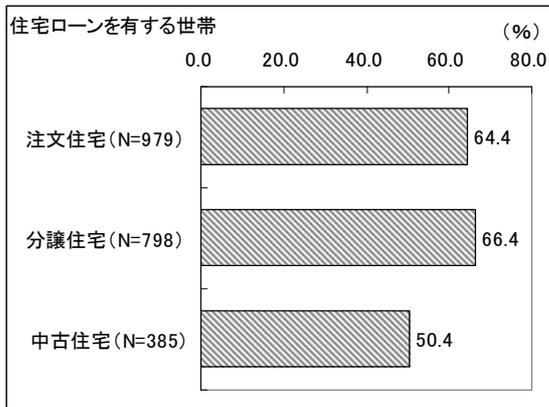
住宅ローンを有する世帯（住宅資金の借入金のうち、住宅金融公庫、その他公的機関、勤務先、公庫提携ローン、民間金融機関（公庫提携ローン以外）からのものを有する世帯）は、注文住宅及び分譲住宅においては全体の約 65%を占めている。一方で、中古住宅では、住宅ローンを有する世帯は 50.4%にとどまっている。

また、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た世帯の比率は、注文住宅及び分譲住宅で約 85%、中古住宅では 50%弱となっている。

・住宅ローン減税制度の適用要件として、築後経過年数がマンション等の耐火建築物の場合は25年、木造等の場合は20年以内という条件があるため、中古住宅の調査対象のうち中古住宅（1）(*)で築年数の古いものが住宅ローン減税制度の適用を受けられなかったものと考えられる。

・平成17年度の住宅関係税制改正において、中古住宅の流通を促進し良質な住宅ストックを形成するため、住宅ローン減税等の税制特例において、耐震性を満たす中古住宅については築後経過年数を撤廃している。これは、平成17年4月1日以降に取得した住宅について、築後20年以内（耐火建築物は築後25年以内）のものに加え、築後20年（耐火建築物は築後25年）を経過したものでも、新耐震基準に適合するものに限り適用されるものである。中古住宅（2）(*)のうち築後年数の古い住宅の一部についても、住宅ローン減税制度の適用を受けたものが含まれると考えられる。

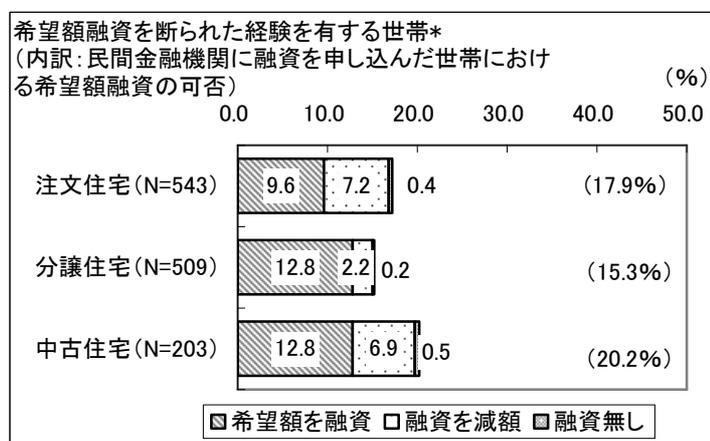
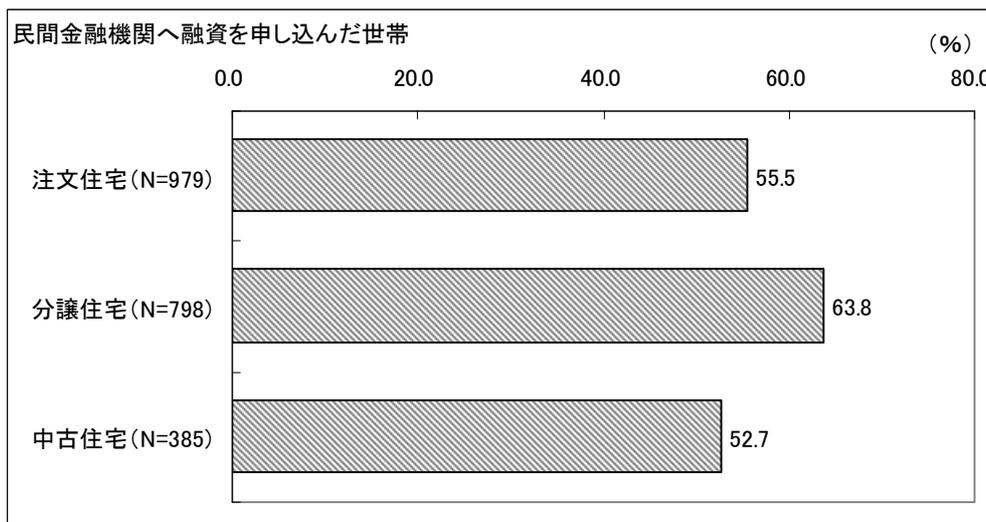
(*) 中古住宅（1）、（2）については、「2.2 アンケート調査（1）調査方法」参照



(7) 民間金融機関への融資申込と融資の状況

民間金融機関への融資申込を行った世帯は、分譲住宅で63.8%と最も多い。(4)で示したように分譲住宅は自己資金比率が他の住宅タイプと比べて最も低いいため、民間金融機関の住宅ローンの利用を検討した世帯が多いものと考えられる。

民間金融機関へ融資を申し込んだ世帯のうち、融資を断られた経験を有する世帯の希望額融資の可否を見ると、「融資額を減額された」または「融資を受けられなかった」とした世帯は注文住宅が最も多く7.6%、次いで、中古住宅が7.4%、分譲住宅が2.4%となっている。



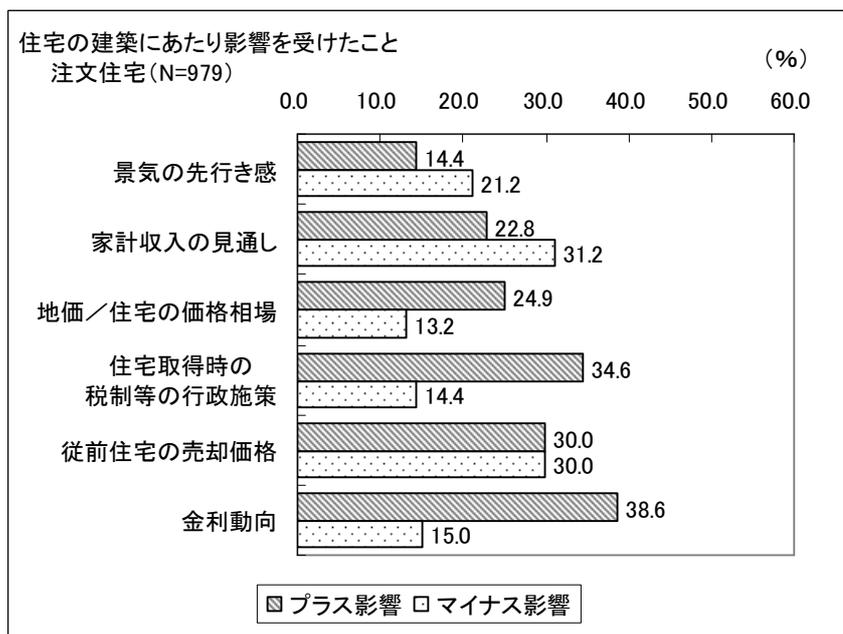
* 民間金融機関へ融資を申し込んだ世帯を100%としたとき、「融資額減額でない」と融資不可または「融資は一切不可」とされた世帯の比率。()内にその比率を示している。

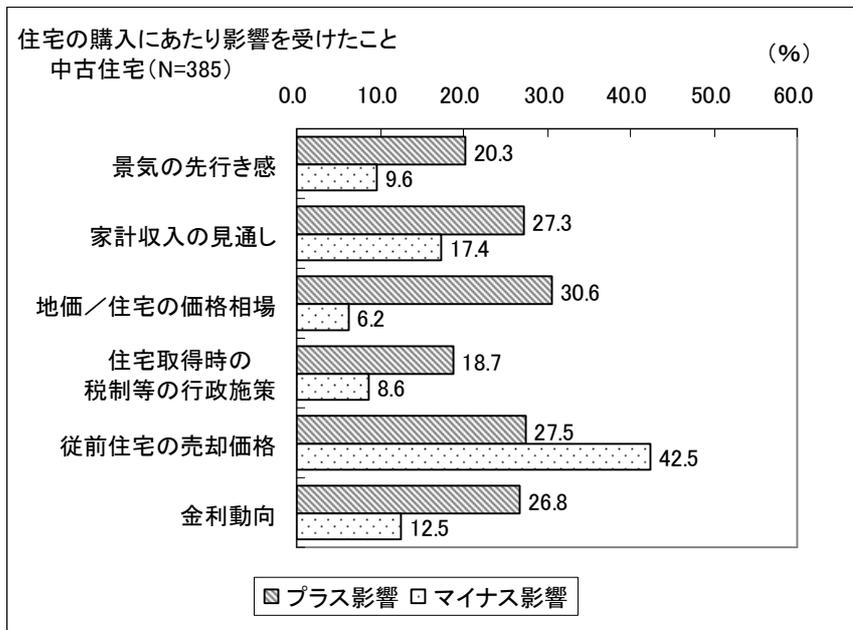
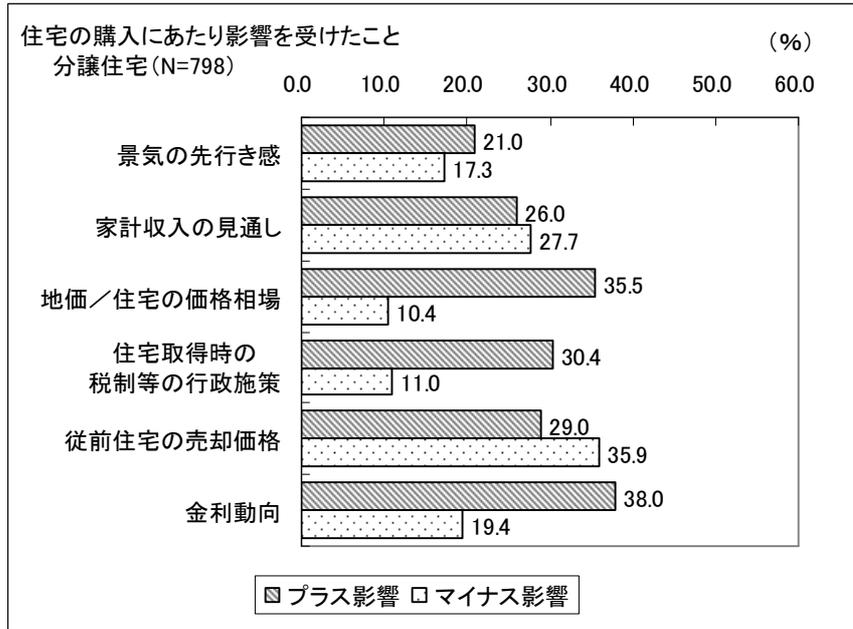
(8) 住宅の建築・購入にあたり影響を受けたこと

住宅の建築または購入にあたり影響を受けたことについて、「プラス影響を受けた」世帯の比率（「プラス要因として大きな影響を受けた」または「プラス要因として多少は影響を受けた」と回答した世帯の比率）と、「マイナス影響を受けた」世帯の比率（「マイナス要因として大きな影響を受けた」または「マイナス要因として多少は影響を受けた」と回答した世帯の比率）について見ると、次のようになる。

プラス要因として働いたのは、「住宅取得時の税制等の行政施策」「金利動向」「地価／住宅の価格相場」の3つである。中でも「住宅取得時の税制等の行政施策」「金利動向」は、各々、注文住宅で34.6%と38.6%、分譲住宅で30.4%と38.0%の世帯がプラス要因として働いたとしている。これは、近年の低金利の状況がプラス要因として働いたためであると考えられる。

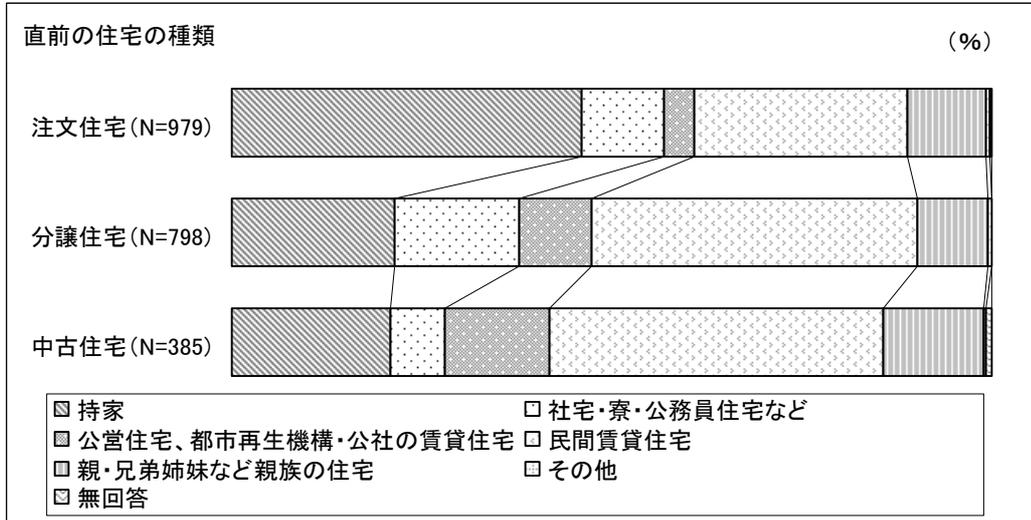
一方で、マイナス要因として働いた項目は、「従前住宅の売却価格（従前住宅が持家であった世帯のみ）」「家計収入の見通し」「景気の先行き感」の3つである。中でも「従前住宅の売却価格」はどの住宅タイプにおいても最もマイナス影響が大きく、注文住宅で30.0%、分譲住宅で35.9%、中古住宅で42.5%の世帯がマイナス要因として働いたとしている。





(9) 従前住宅の持家率

従前住宅が持家だった世帯の比率は、注文住宅が特に多く 46.1%を占めている。一方、分譲住宅と中古住宅においては、持家以外の住宅が 70%以上を占めており、住宅の一次取得者が多いことがわかる。

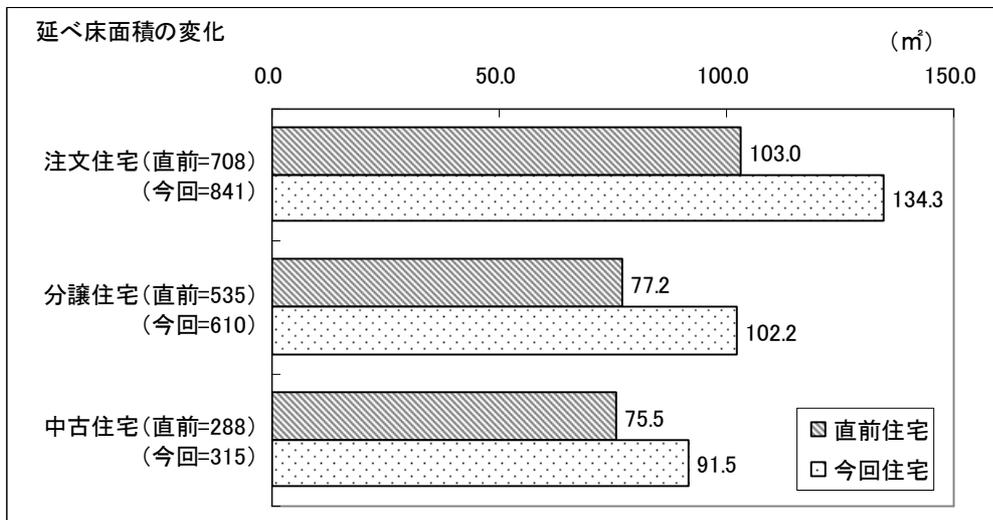


(単位: %)

住宅の種類	注文住宅	分譲住宅	中古住宅
持家	46.1	21.4	20.8
社宅・寮・公務員住宅など	10.9	16.4	7.3
公営住宅、都市再生機構・公社の賃貸住宅	3.8	9.5	13.8
民間賃貸住宅	28.0	42.9	43.9
親・兄弟姉妹など親族の住宅	10.3	9.1	13.2
その他	0.7	0.5	0.3
無回答	0.2	0.1	0.8

(10) 延べ床面積の変化

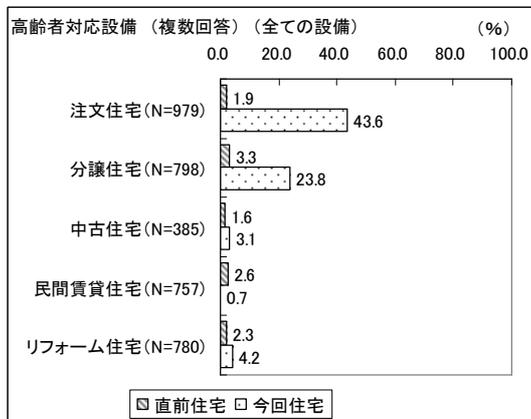
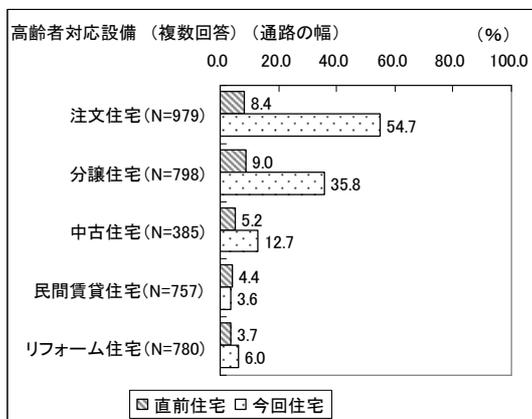
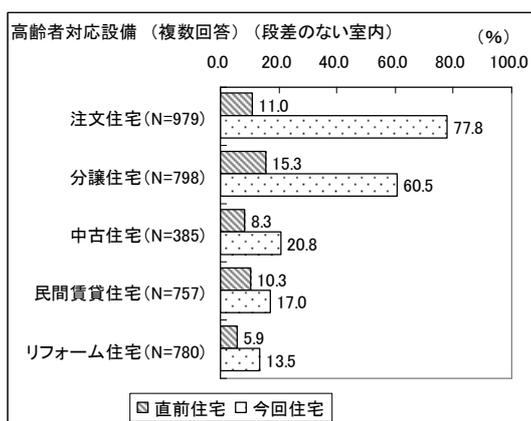
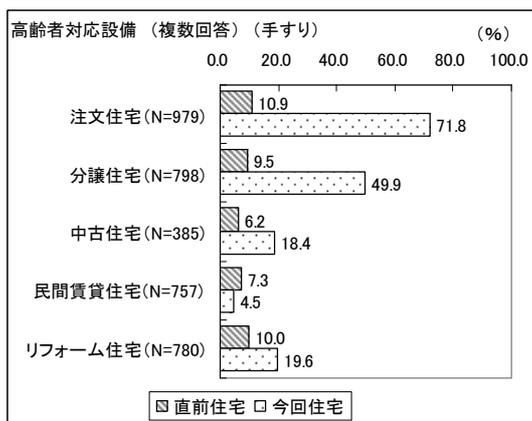
直前の住宅と今回の住宅の平均延べ床面積の変化を見ると、注文住宅における延べ床面積の増加が特に大きく、住み替え後は住み替え前に比べて 31.3 m²増加している。



(11) 高齢者等対応設備の整備状況

全ての住宅タイプにおいて、高齢者対応設備（「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」）は住み替え後の整備率が増加している。住み替え後の整備率の増分は、注文住宅と分譲住宅では非常に大きい。中古住宅と民間賃貸住宅及びリフォーム住宅ではそれほど大きくない。新築住宅、特に注文住宅において高齢者対応設備の整備が進んでいる一方、民間賃貸住宅等におけるバリアフリー対応が進んでいないことがうかがえる。

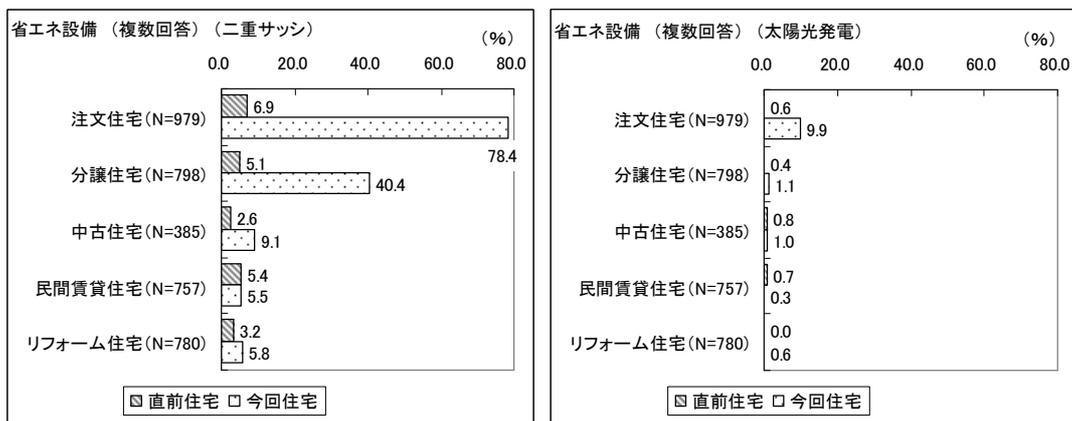
設備別に見ると、「手すり」や「段差のない室内」の整備率に比べ、「廊下などが車椅子で通行可能な幅」の整備率が低い。



(12) 省エネ設備の整備状況

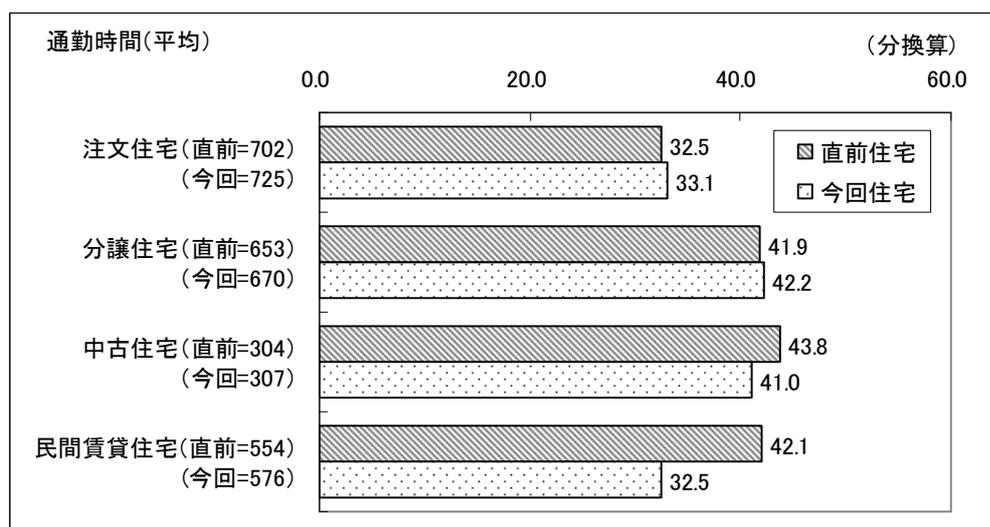
省エネ設備として「二重サッシ」の整備率を見ると、注文住宅と分譲住宅においては整備率が高くなっているが、中古住宅、民間賃貸住宅、リフォーム住宅においては整備率は1割以下にとどまっている。

また、「太陽光発電装置」の住み替え後の整備率は、全ての住宅タイプにおいて1割以下であり、普及が進んでいない。



(13) 通勤時間

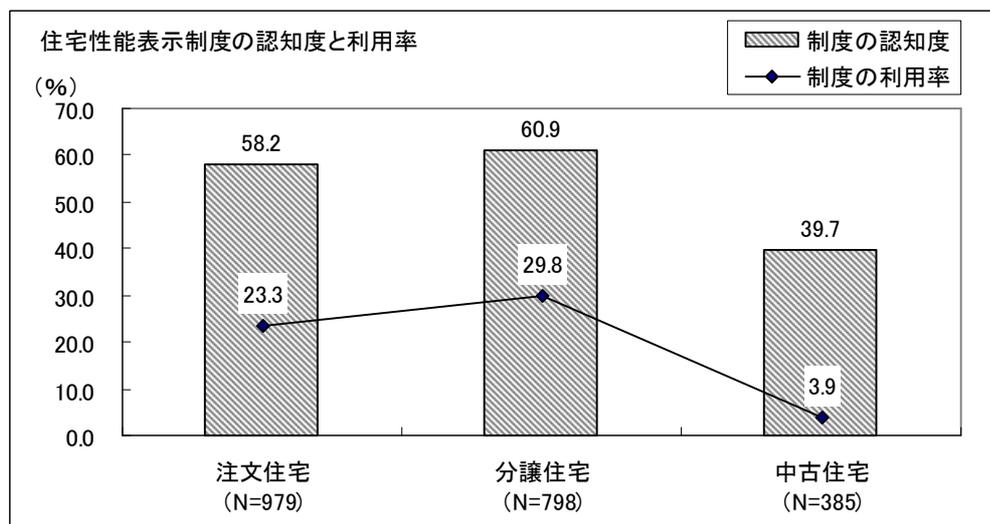
住み替え前後の通勤時間の変化を見ると、注文住宅、分譲住宅ではほとんど変化が見られないが、中古住宅で2.8分、民間賃貸住宅で9.6分減少している。民間賃貸住宅において通勤時間減少の幅が大きいですが、これは通勤のしやすさを目的として、民間賃貸住宅に住み替える人が多いことによるものと考えられる。



(14) 住宅性能表示制度の認知度と利用率

住宅性能表示制度の認知度（住宅性能表示を「内容もだいたい知っている」または「名前くらいは知っている」と回答した人の比率）は、最も高い分譲住宅で 60.9%、次いで注文住宅で 58.2%、中古住宅で 39.7%である。

また、住宅性能表示制度の利用率は、最も高い分譲住宅で 29.8%、次いで注文住宅で 23.3%、中古住宅で 3.8%である。



住宅性能表示制度の適用は、新築住宅については平成 12 年 4 月から、中古住宅については平成 14 年 8 月からであるため、注文住宅や分譲住宅に比べ、中古住宅における制度の普及が十分ではないと考えられる。今後、中古住宅における普及が進むにつれて、認知度、利用率ともに高くなっていくと考えられる。