

**平成26年度
住宅市場動向調査
～調査概要～**

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、その住宅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、毎年実施している。

なお、本調査は平成13年度より実施しており、平成26年度の調査は14回目にあたる。

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 25 年 4 月から平成 26 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 25 年 4 月から平成 26 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 25 年 4 月から平成 26 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 25 年 4 月から平成 26 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 25 年 4 月から平成 26 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 |

* 調査員が対象となる人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26年度 | 平成25年度 | 平成24年度 | 平成23年度 | 平成22年度 |
|------------|--------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 注文住宅 | a)発送数 | 3,906 | 3,170 | 3,025 | 3,187 | 3,089 |
| | b)宛先不明等 ※ | 858 | 744 | 760 | 720 | 666 |
| | c)到達数 | 3,048 | 2,426 | 2,265 | 2,353 | 2,336 |
| | d)回収数 | 1,075 | 1,015 | 921 | 954 | 794 |
| | 大都市圏 | 381 | 347 | 319 | 358 | 247 |
| | うち南関東 | 121 | 136 | 116 | 151 | 108 |
| | うち近畿 | 66 | 66 | 78 | 84 | 54 |
| | その他の地域 | 592 | 560 | 498 | 514 | 472 |
| | 三大都市圏 | 277 | 257 | 220 | 261 | 174 |
| | 首都圏 | 121 | 136 | 116 | 151 | 108 |
| | 中京圏 | 123 | 93 | 65 | 74 | 46 |
| | 近畿圏 | 33 | 28 | 39 | 36 | 20 |
| | 新築 建て替え | 877 181 | 843 154 | 753 140 | 769 165 | 590 189 |
| | e)回収率(d/c) | 35.3% | 41.8% | 40.6% | 40.5% | 34.0% |
| 分譲住宅 | a)配布数 | 553 | 577 | 557 | 610 | 525 |
| | b)回収数 | 547 | 555 | 551 | 567 | 472 |
| | 首都圏 | 299 | 322 | 290 | 295 | 211 |
| | 中京圏 | 99 | 91 | 93 | 117 | 114 |
| | 近畿圏 | 149 | 142 | 168 | 155 | 147 |
| | 一戸建て 集合住宅 | 293 254 | 300 255 | 281 269 | 425 142 | 209 262 |
| c)回収率(b/a) | 98.9% | 96.2% | 98.9% | 93.0% | 89.9% | |
| 中古住宅 | a)配布数 | 538 | 554 | 540 | 529 | 430 |
| | b)回収数 | 530 | 551 | 519 | 510 | 401 |
| | 首都圏 | 290 | 312 | 261 | 250 | 196 |
| | 中京圏 | 92 | 93 | 90 | 120 | 89 |
| | 近畿圏 | 148 | 146 | 168 | 140 | 116 |
| | 一戸建て 集合住宅 | 255 275 | 275 276 | 225 294 | 271 239 | 283 110 |
| c)回収率(b/a) | 98.5% | 99.5% | 96.1% | 96.4% | 93.3% | |
| 民間賃貸住宅 | a)配布数 | 537 | 541 | 564 | 583 | 467 |
| | b)回収数 | 525 | 539 | 558 | 560 | 459 |
| | 首都圏 | 289 | 300 | 324 | 292 | 224 |
| | 中京圏 | 90 | 93 | 89 | 112 | 103 |
| | 近畿圏 | 146 | 146 | 145 | 156 | 132 |
| | 一戸建て 集合住宅 | 42 483 | 53 486 | 25 520 | 41 519 | 47 409 |
| c)回収率(b/a) | 97.8% | 99.6% | 98.9% | 96.1% | 98.3% | |
| リフォーム住宅 | a)配布数 | 540 | 545 | 513 | 599 | 443 |
| | b)回収数 | 531 | 543 | 512 | 567 | 423 |
| | 首都圏 | 292 | 304 | 259 | 278 | 190 |
| | 中京圏 | 93 | 96 | 91 | 119 | 100 |
| | 近畿圏 | 146 | 143 | 162 | 170 | 132 |
| | 一戸建て 集合住宅 | 409 122 | 417 126 | 401 103 | 442 125 | 349 48 |
| c)回収率(b/a) | 98.3% | 99.6% | 99.8% | 94.7% | 95.5% | |
| 訪問留置調査の地点数 | | 57 | 57 | 86 | 72 | 59 |

※ 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。

※なお、本調査における「用語の解説」は、報告書本体 P8～P13 を参照。

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

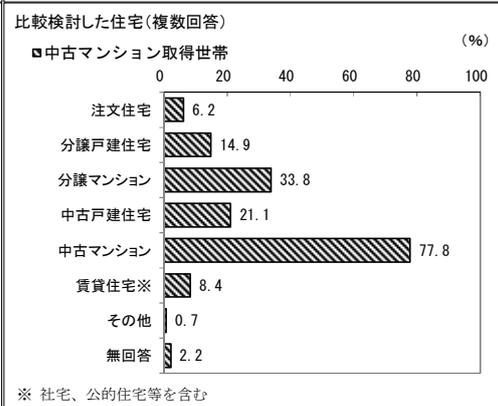
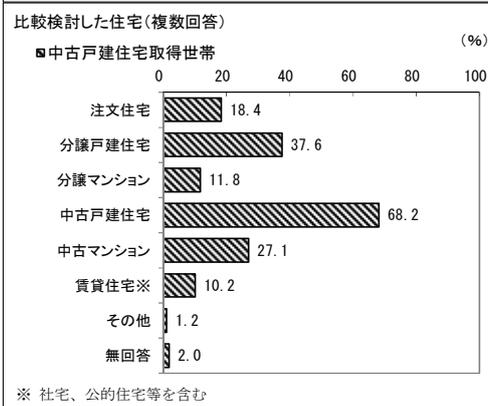
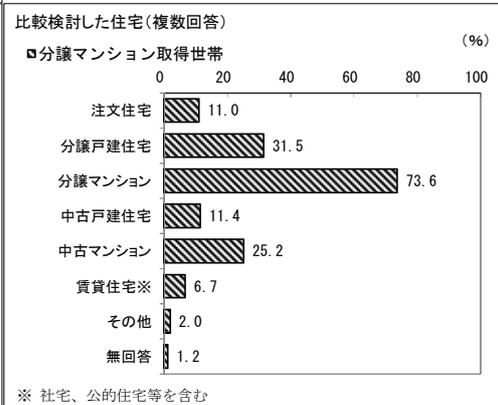
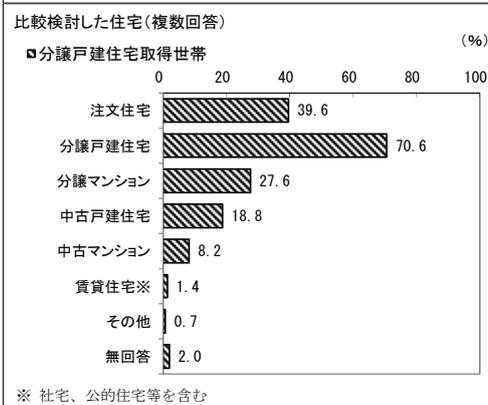
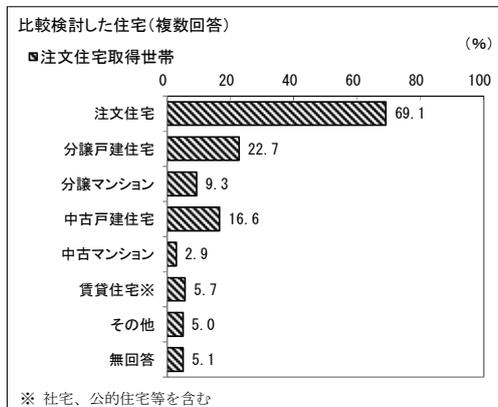
2.1.1 住み替えに関する意思決定

(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くなっている。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くなっている。

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くなっている。

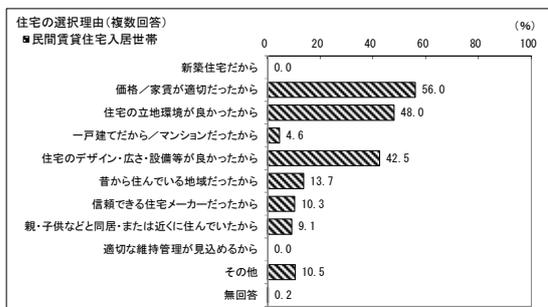
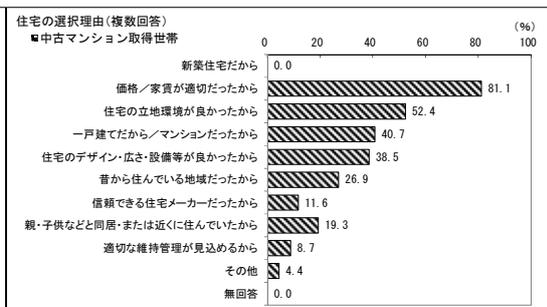
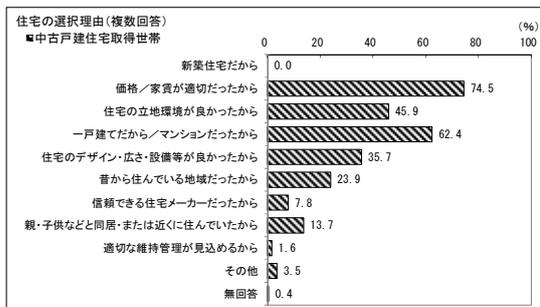
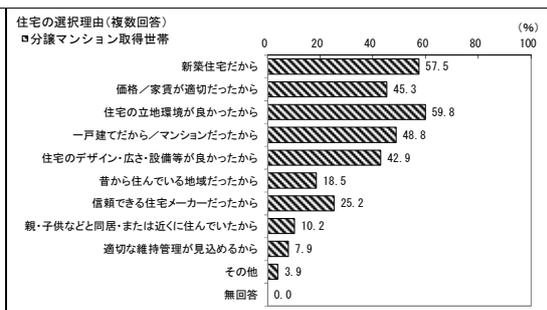
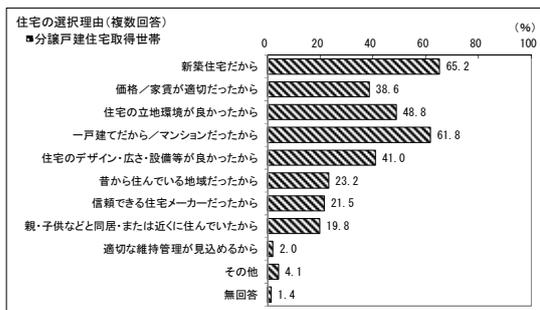
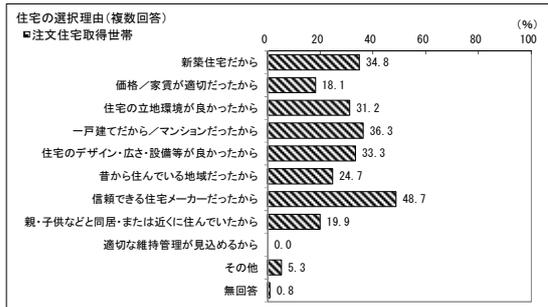
※ 住宅の種類：注文住宅、分譲戸建住宅、分譲マンション、中古戸建住宅、中古マンション等



(2) 住宅の選択理由

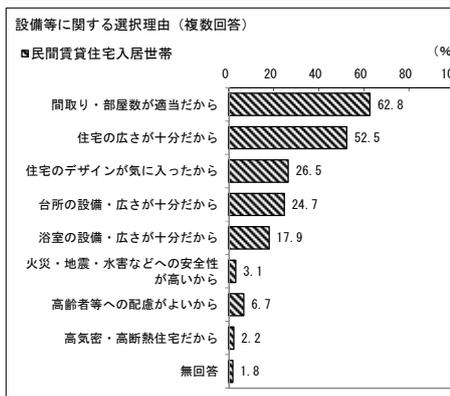
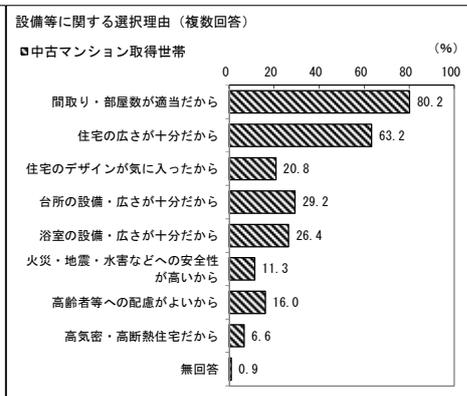
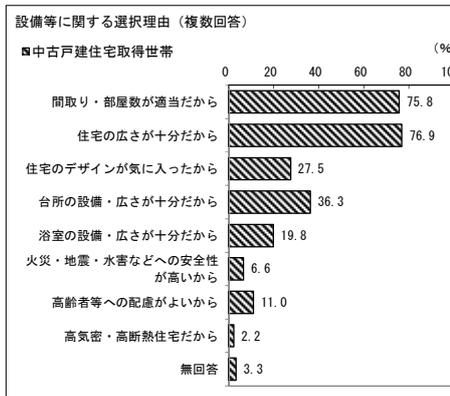
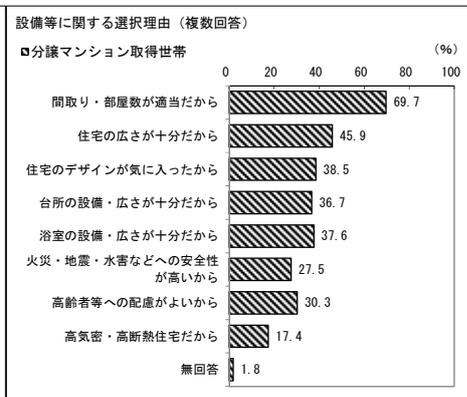
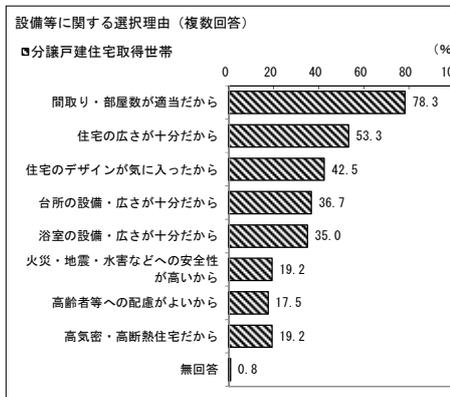
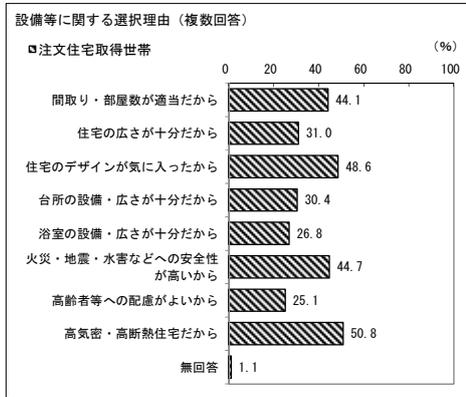
注文住宅取得世帯では、「信頼できる住宅メーカーだったから」が48.7%と最も多くなっている。分譲戸建住宅取得世帯では、「新築住宅だから」が65.2%と最も多く、分譲マンション取得世帯では、「住宅の立地環境が良かったから」が59.8%と最も多くなっている。

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、それぞれ74.5%、81.1%、56.0%となっている。



(3) 設備等に関する選択理由

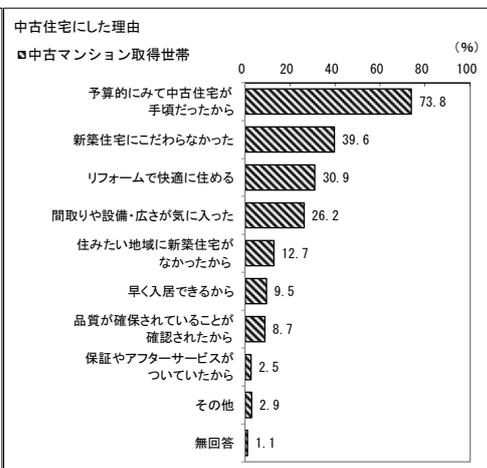
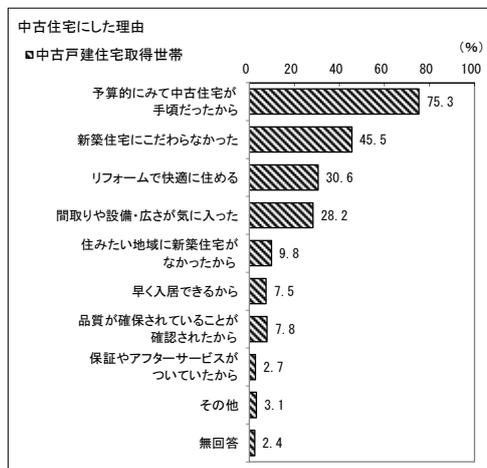
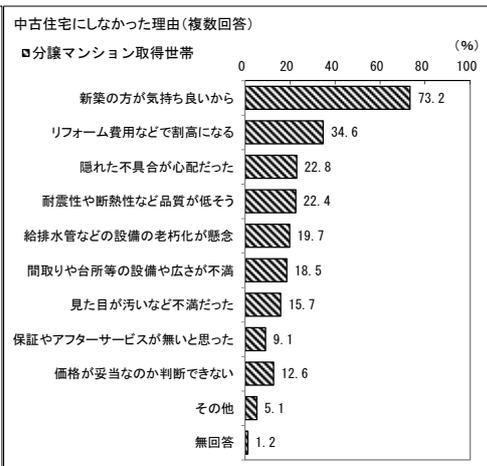
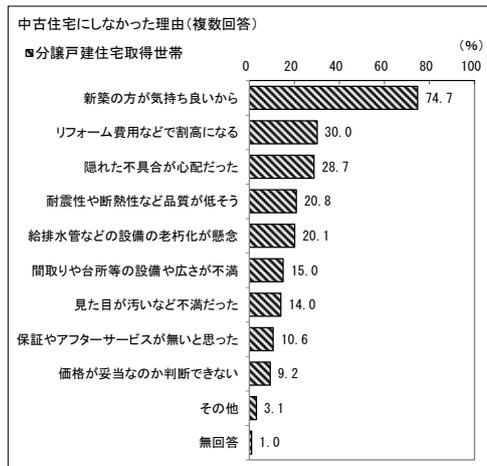
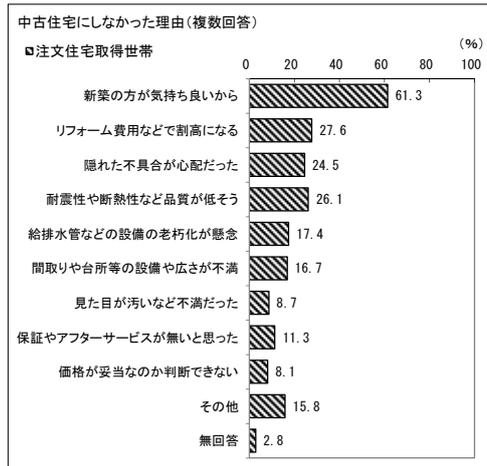
住宅の選択理由となった設備等については、注文住宅取得世帯では「高気密・高断熱住宅だから」を、中古戸建住宅取得世帯では「住宅の広さが十分だから」を挙げる世帯が最も多く、他の住宅取得世帯では「間取り・部屋数が適当だから」を挙げる世帯が最も多くなっている。



(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」が続いている。

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」が続いている。



(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。

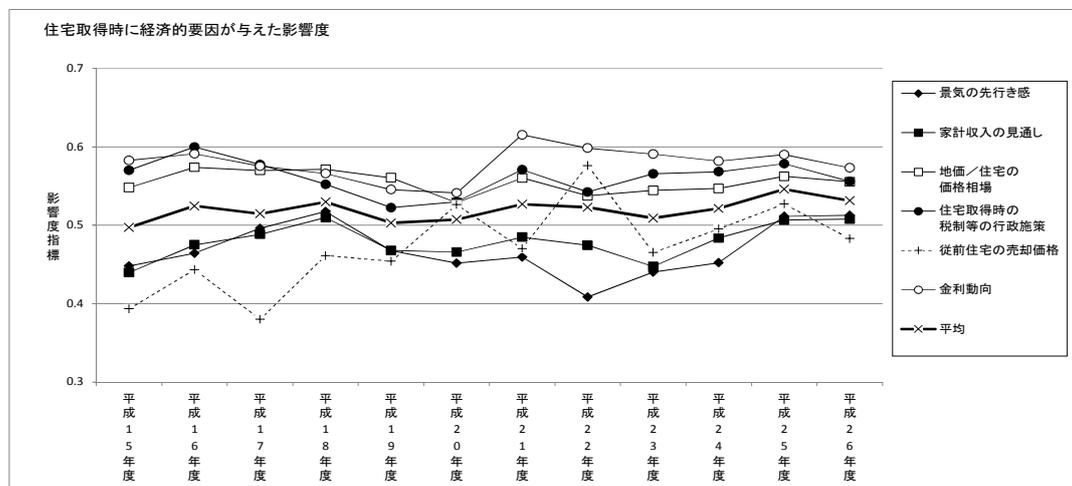
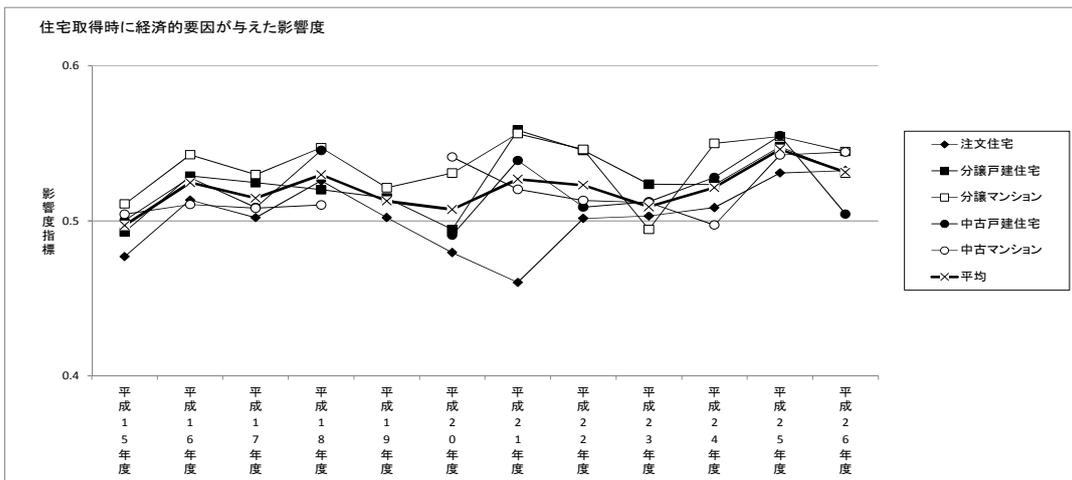
上記 6 要因に関する 5 段階評価のそれぞれ「大きなプラス影響」に 1、「多少のプラス影響」に 0.75、「影響なし」に 0.5、「多少のマイナス影響」に 0.25、「大きなマイナス影響」に 0 の点数を与え、この点数を 5 段階評価の構成比で加重平均して各要因の影響度を指標化した。

「平均」※でみると、今回の調査（平成 25 年度中の取得）では、指標値が 0.53 とやや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が、中古戸建住宅は前回の調査（平成 24 年度中の取得）に比べて影響度は縮小している。

また、要因別にみると、「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」、「金利動向」はプラス影響となっているが、「従前住宅の売却価格」は昨年度のプラス影響からマイナス影響に転じている。

※ 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。

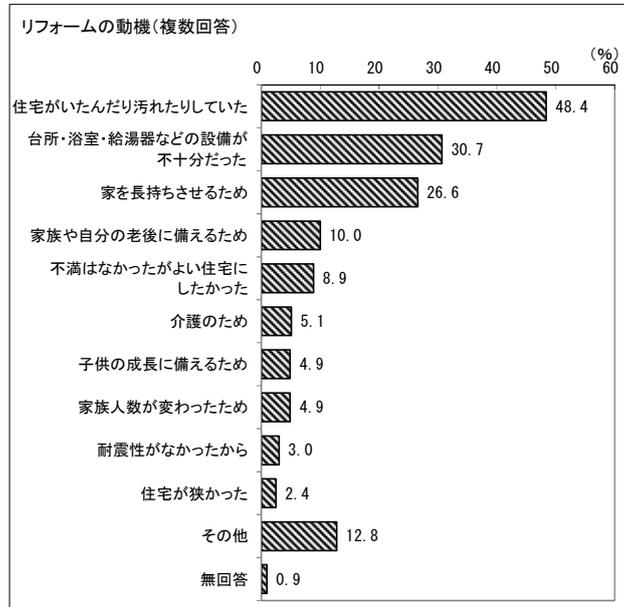
なお、下記 2 表において、平均の値は同一である。



2.1.2 リフォームに関する意思決定

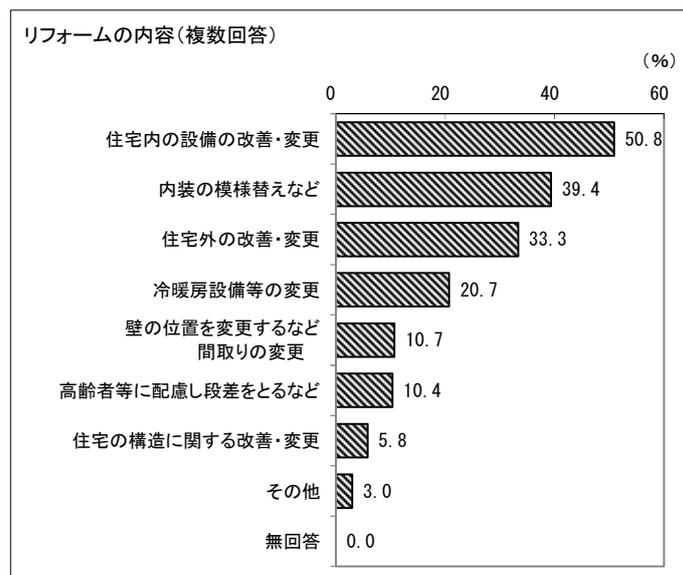
(1) リフォームの動機

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48.4%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30.7%、「家を長持ちさせるため」が26.6%となっている。



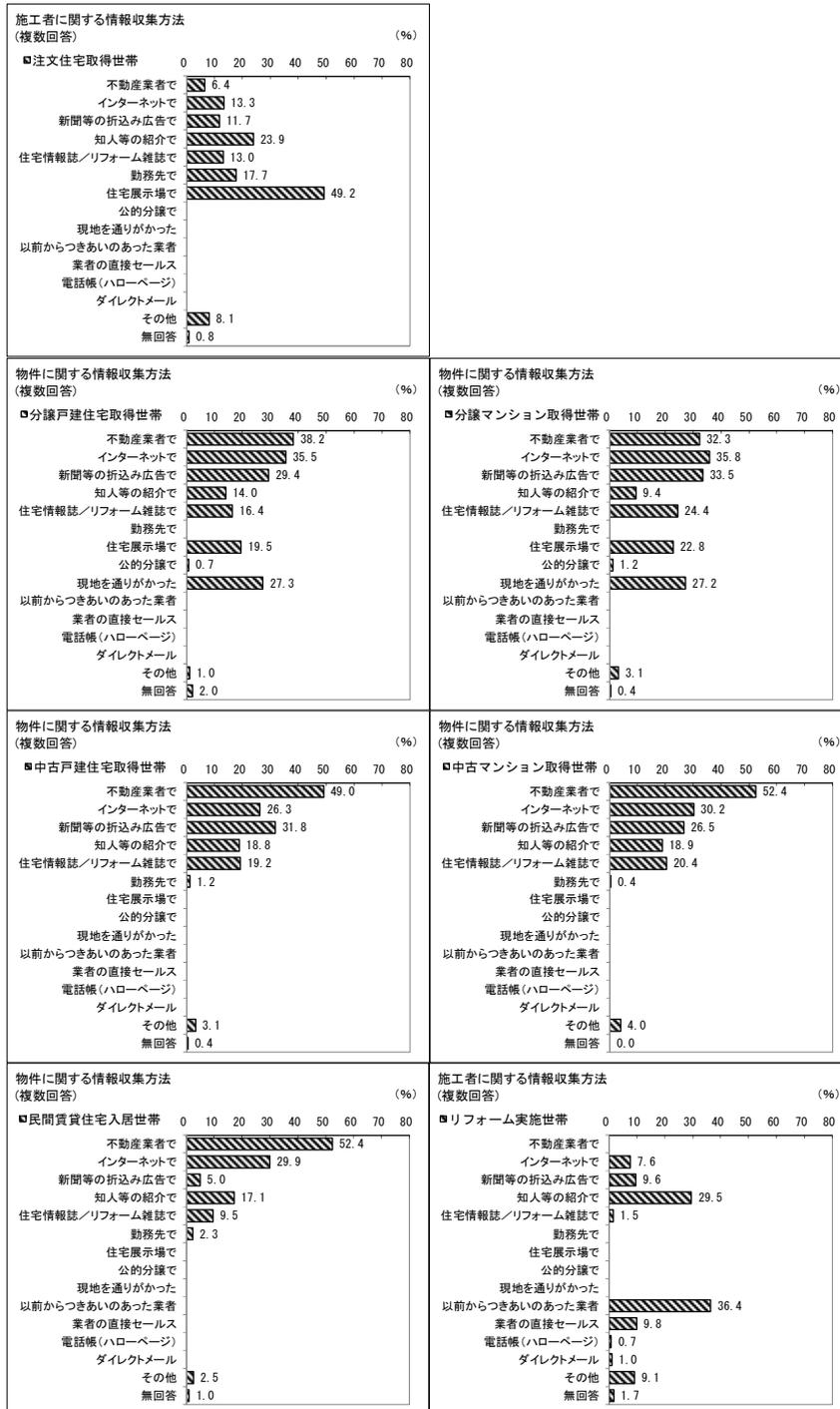
(2) リフォームの内容

リフォームの内容をみると、「住宅内の設備の改善・変更」が50.8%と最も多く、次いで「内装の模様替えなど」が39.4%、「住宅外の改善・変更」が33.3%となっている。



2.1.3 施工者・物件に関する情報収集方法

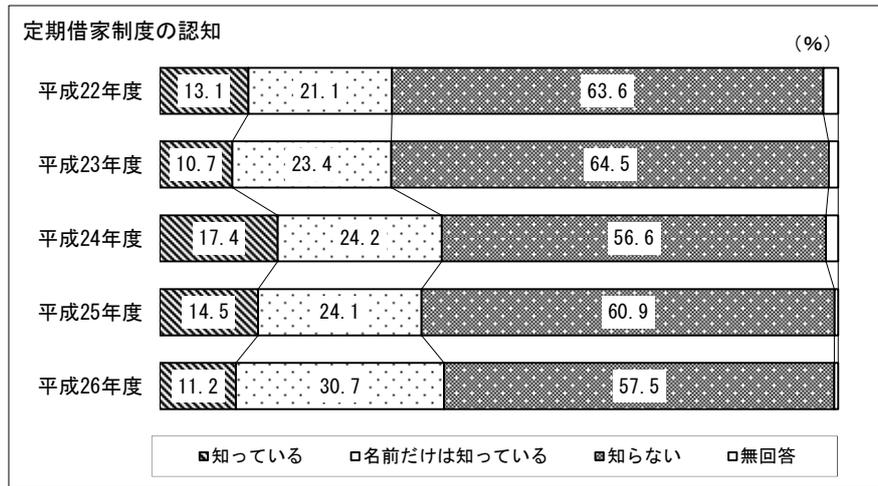
施工者・物件に関する情報収集方法についてみると、注文住宅取得世帯では「住宅展示場で」が最も多い。分譲戸建住宅取得世帯では「不動産業者で」が最も多く、分譲マンション取得世帯では「インターネットで」が最も多くなっている。中古住宅取得世帯では、戸建・マンションともに「不動産業者で」が最も多く、民間賃貸住宅入居世帯でも、「不動産業者で」が最も多くなっている。リフォーム実施世帯では、「以前からつきあいのあった業者」が最も多くなっている。



2.1.4 定期借家制度

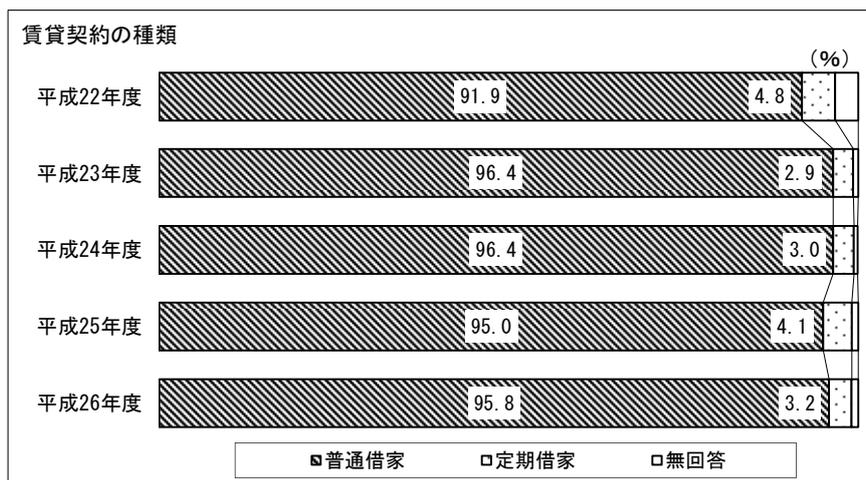
(1) 定期借家制度の認知

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」の合計で41.9%となっている。一方、「知らない」は57.5%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3.2%となっている。



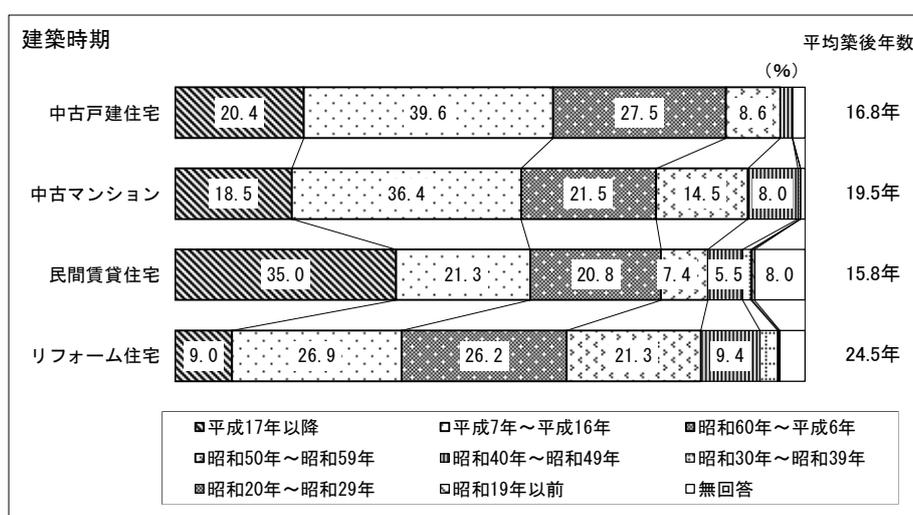
2.1.5 建築時期

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16.8年、中古マンションが19.5年となっている。

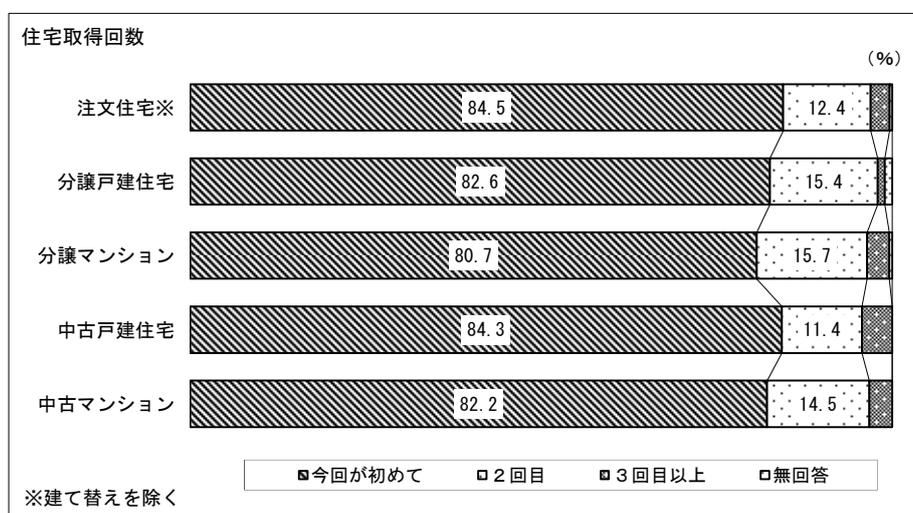
民間賃貸住宅では、建築時期が「平成17年以降」の物件が最も多く、築後年数の平均は、15.8年となっている。

リフォーム住宅では、建築時期が「平成7年～平成16年」、「昭和60年～平成6年」の物件が多く、築後年数は平均で24.5年となっている。



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割以上を占めている。

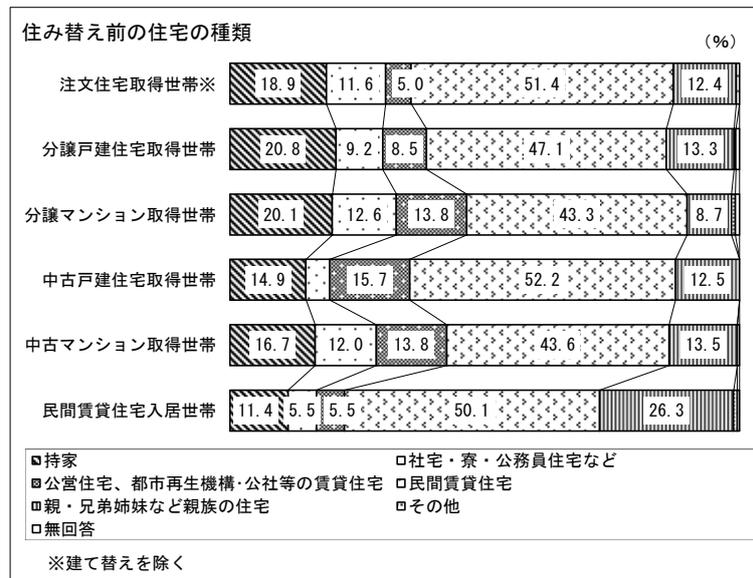


2.2 住み替え・建て替え・リフォーム前後の住宅に関する事項

2.2.1 住み替え前の住宅

(1) 住み替え前の住宅の種類

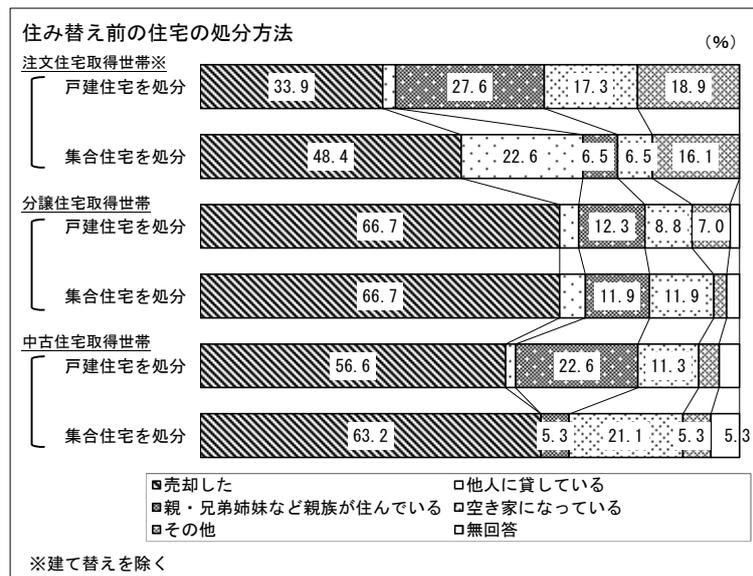
全ての住宅の種類において、住み替え前の住宅が「民間賃貸住宅」である割合が最も多く、4割から5割強となっている。



(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」が最も多くなっている。従前住宅の建て方別に比較すると、注文住宅、中古住宅取得世帯では、従前住宅が集合住宅であったほうが「売却した」世帯の割合が多くなっている。

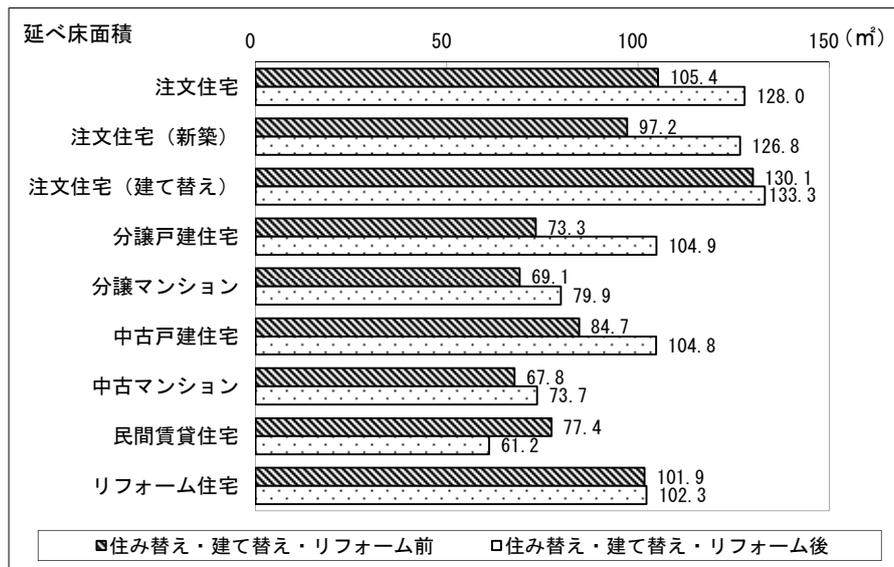
※ 持家：自身で所有する住宅



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。分譲マンションへの住み替えでも広がっており、注文住宅（建て替え）や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。



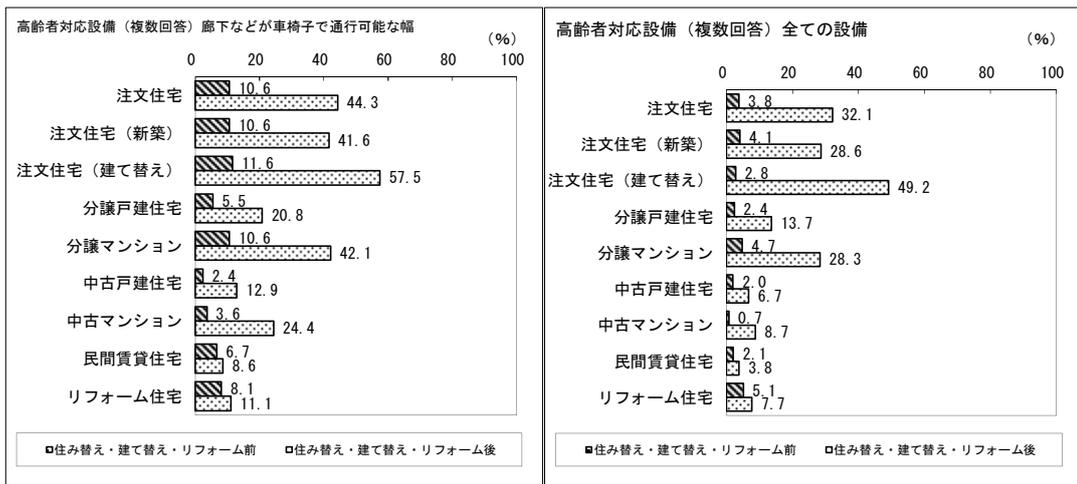
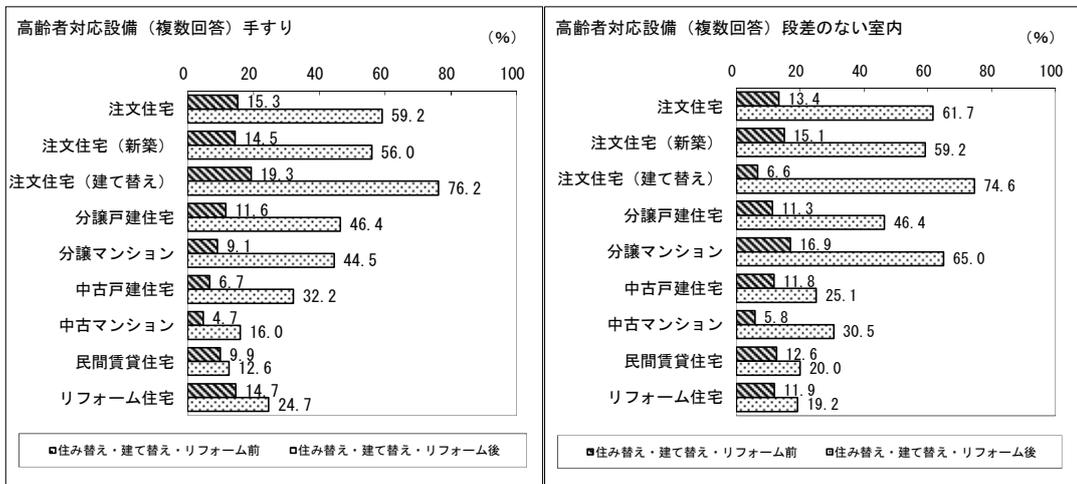
(2) 高齢者対応設備

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）が最も高くなっている。

注文住宅（建て替え）以外をみると、「手すり」では、注文住宅（新築）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、注文住宅（新築）と分譲マンションで整備率が高くなっている。

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、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。

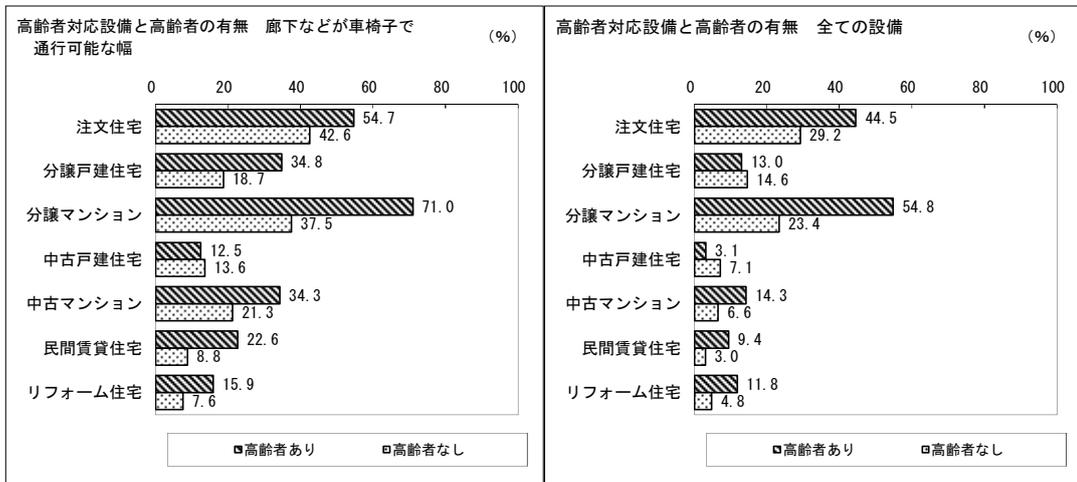
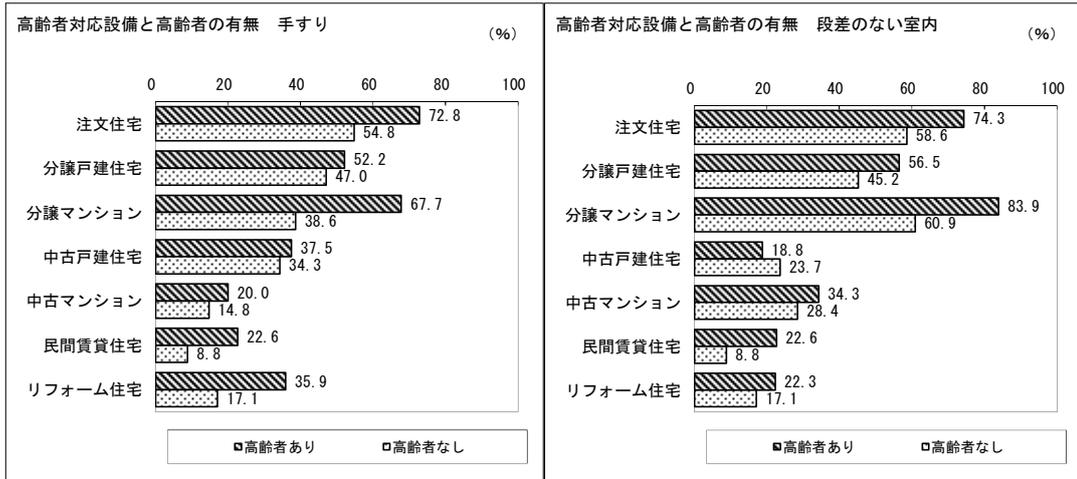


2) 高齢者の有無*別の整備状況

注文住宅、分譲住宅、中古マンション、民間賃貸住宅、リフォーム住宅では、「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」において、高齢者がいる世帯の整備率が高くなっている。

中古戸建住宅では、「手すり」において、高齢者がいる世帯の整備率が高くなっている。

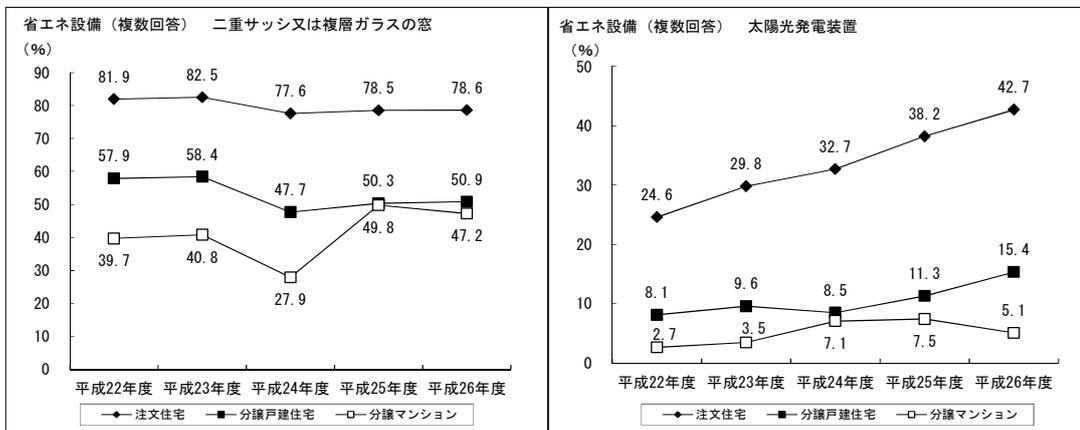
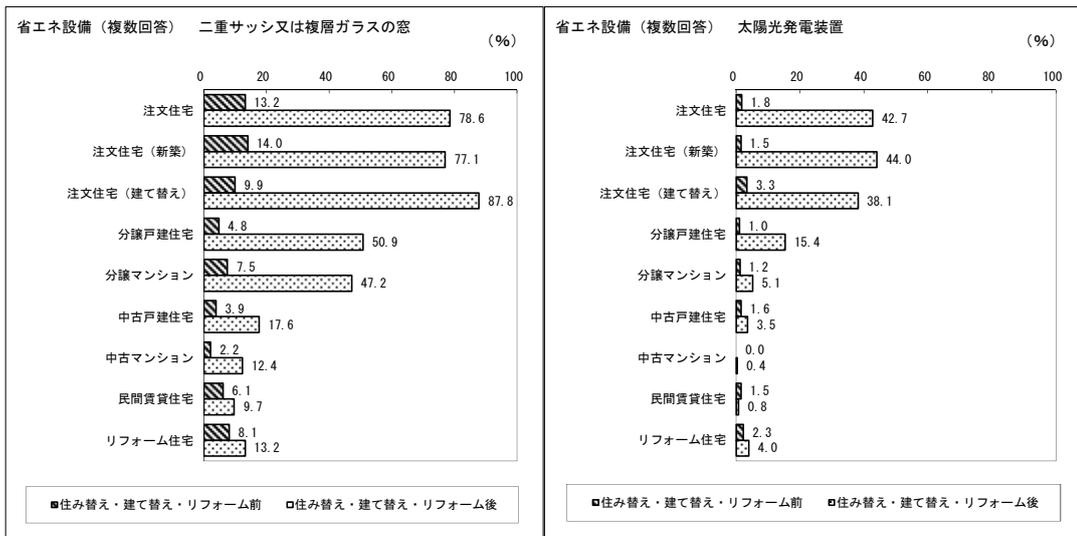
※ 高齢者の有無：65歳以上の居住者の有無



(3) 省エネ設備

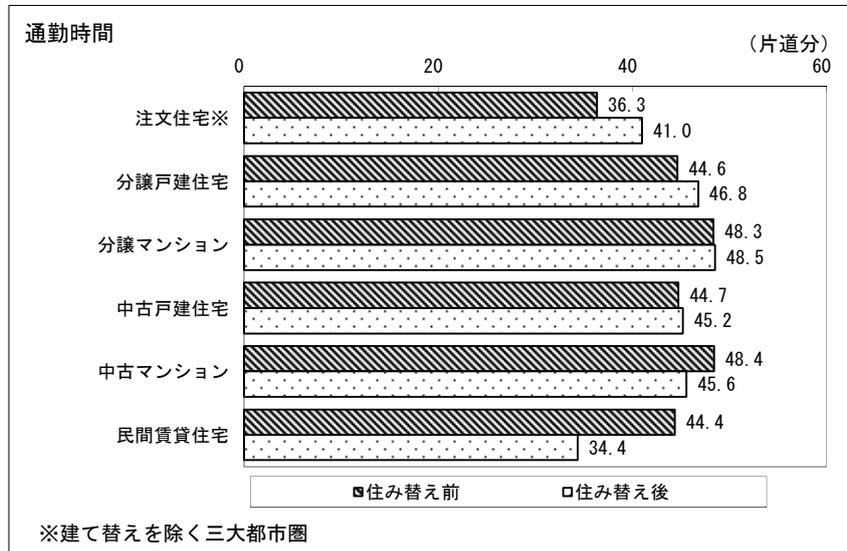
省エネ設備が整備されている割合について従前住宅と比較すると、「二重サッシ又は複層ガラスの窓」は、注文住宅においては高い整備率で推移している。それぞれの整備率は、注文住宅で 78.6%、分譲戸建住宅で 50.9%、分譲マンションで 47.2%となっている。

「太陽光発電装置」は、注文住宅において整備率が上昇しており、整備率は 42.7%となった。また、分譲戸建住宅の整備率も上昇の傾向が見られ、整備率は 15.4%となった。



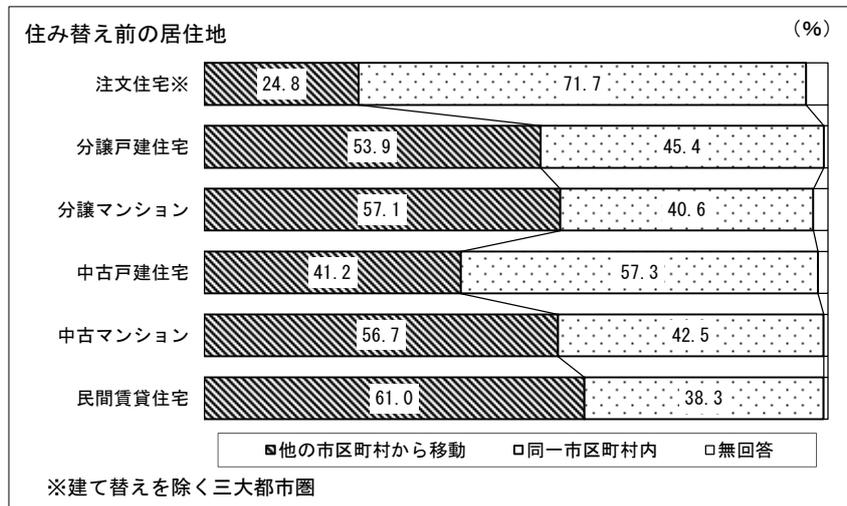
(4) 通勤時間

通勤時間は、注文住宅、分譲戸建住宅を取得した世帯では、増加しており、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くなっている。

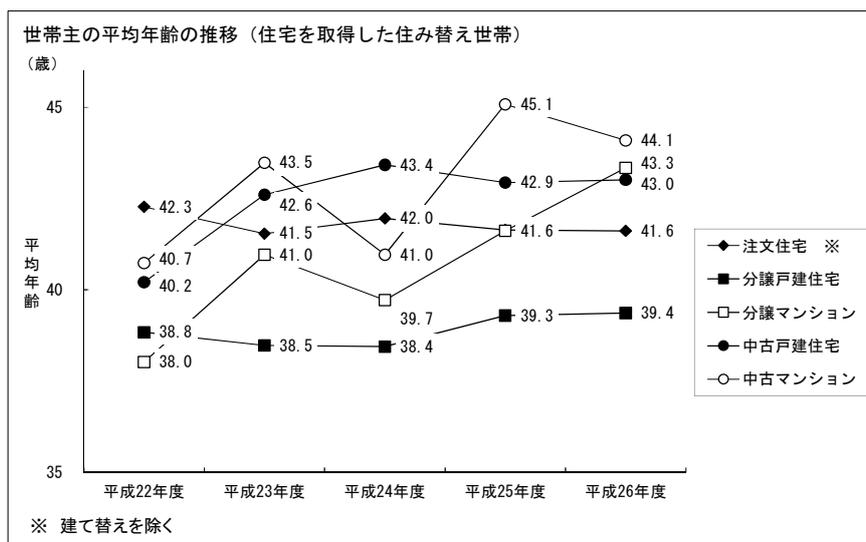
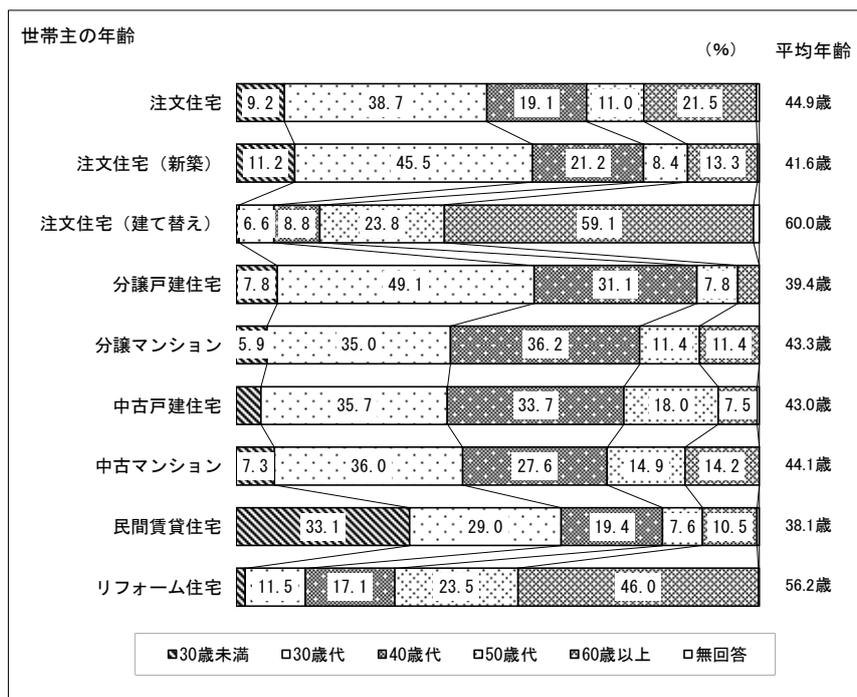


2.3 世帯に関する事項

2.3.1 世帯主の年齢

(1) 世帯主の年齢

世帯主の年齢を比較すると、注文住宅（新築）、分譲戸建住宅、中古戸建住宅、中古マンションでは30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、分譲マンションでは40歳代が最も多く、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。

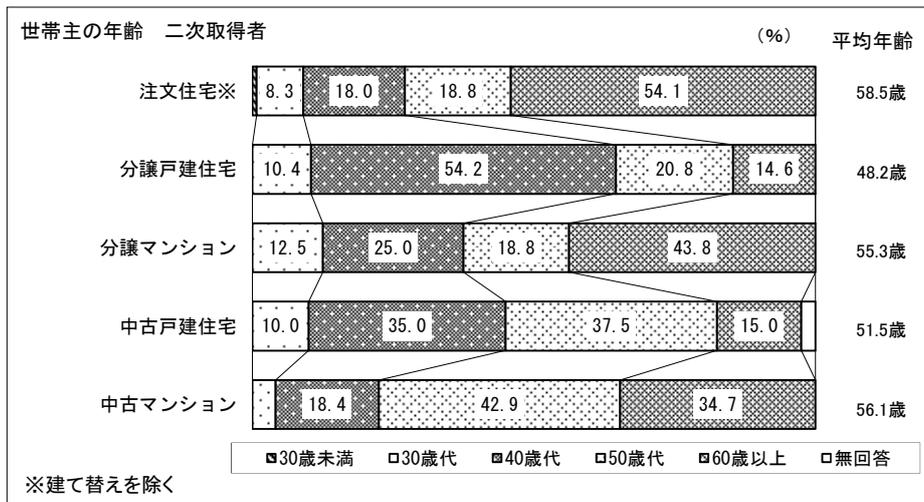
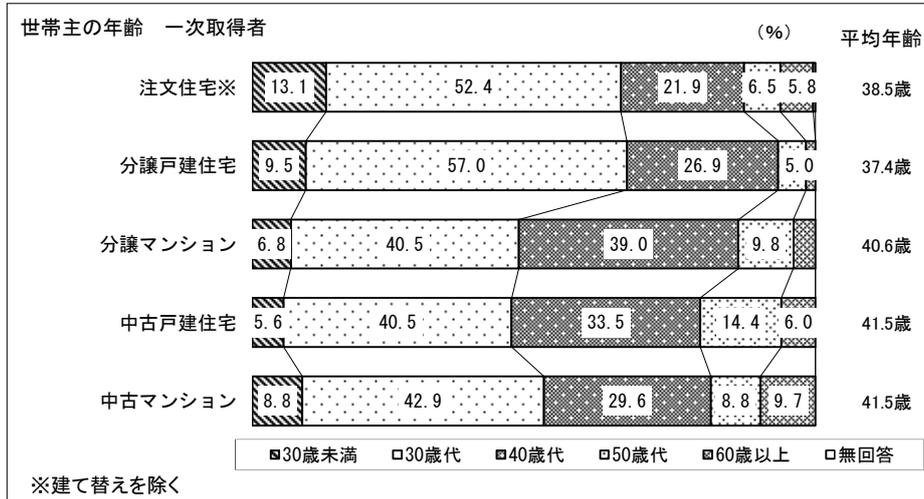


(2) 一次取得・二次取得別の世帯主の年齢

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歳代が続いている。

二次取得者は、注文住宅、分譲マンションにおいて60歳以上が最も多く、分譲戸建住宅では40歳代が、中古住宅では50歳代が最も多くなっている。

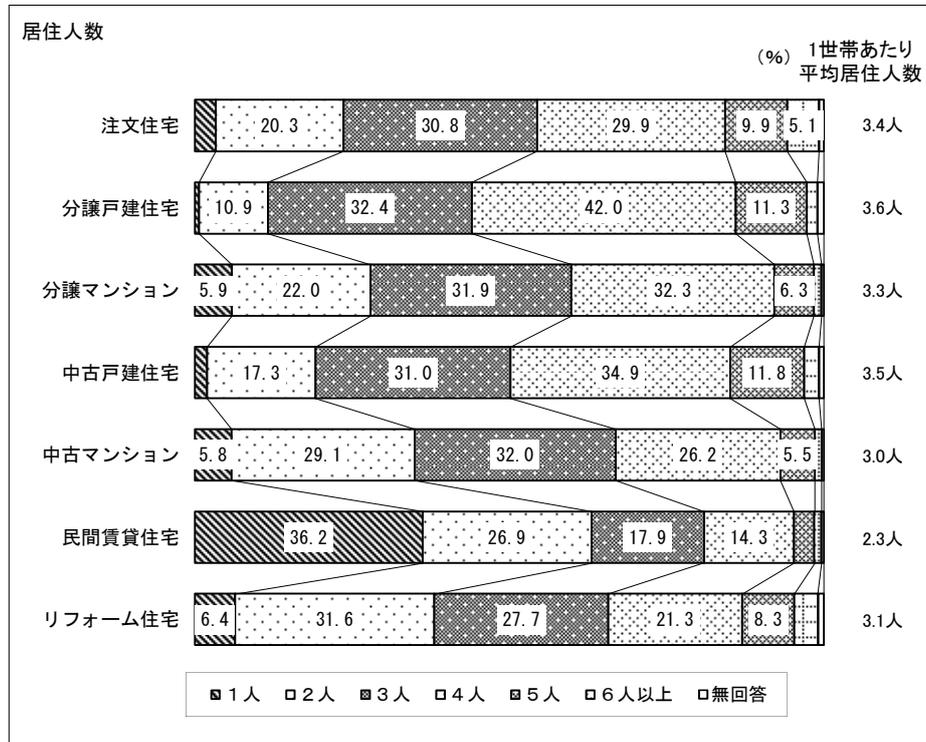
※一次取得者：初めて住宅を取得した世帯、二次取得者：2回目以上の取得となる世帯



2.3.2 居住人数

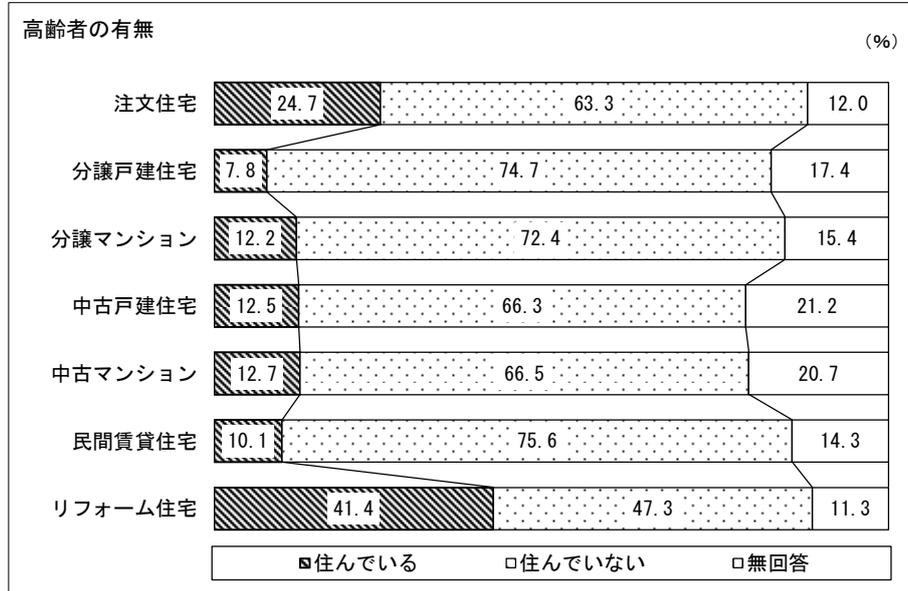
(1) 居住人数

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



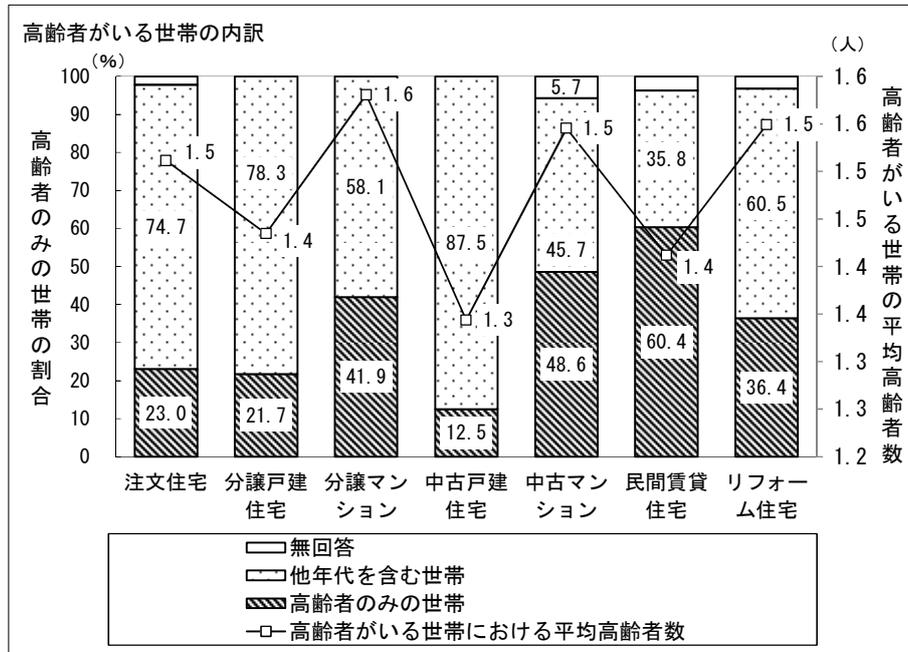
(2) 高齢者の有無

高齢者がいる世帯の割合は、リフォーム住宅において41.4%と最も高く、次いで注文住宅の24.7%が続いている。



(3) 高齢者がいる世帯の内訳

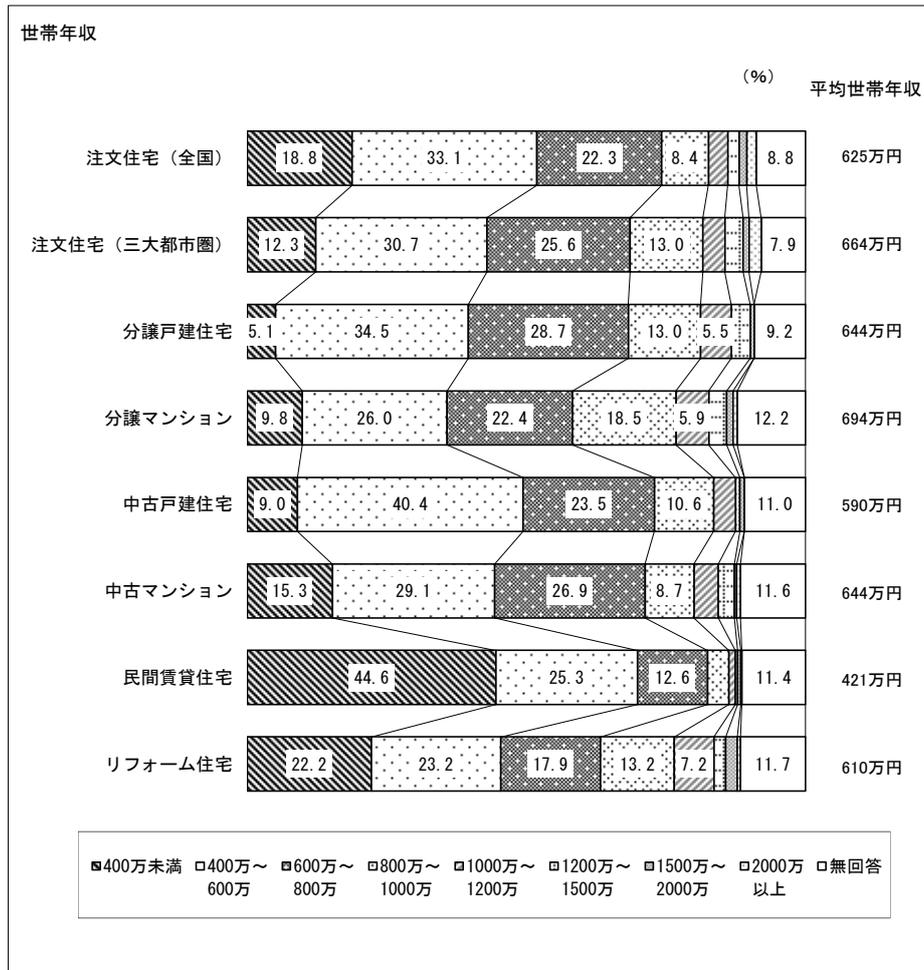
高齢者がいる世帯における「高齢者のみの世帯」の割合は、世帯人員の小さい民間賃貸住宅において多く、6割以上が高齢者のみの世帯となっている。



2.3.3 世帯年収

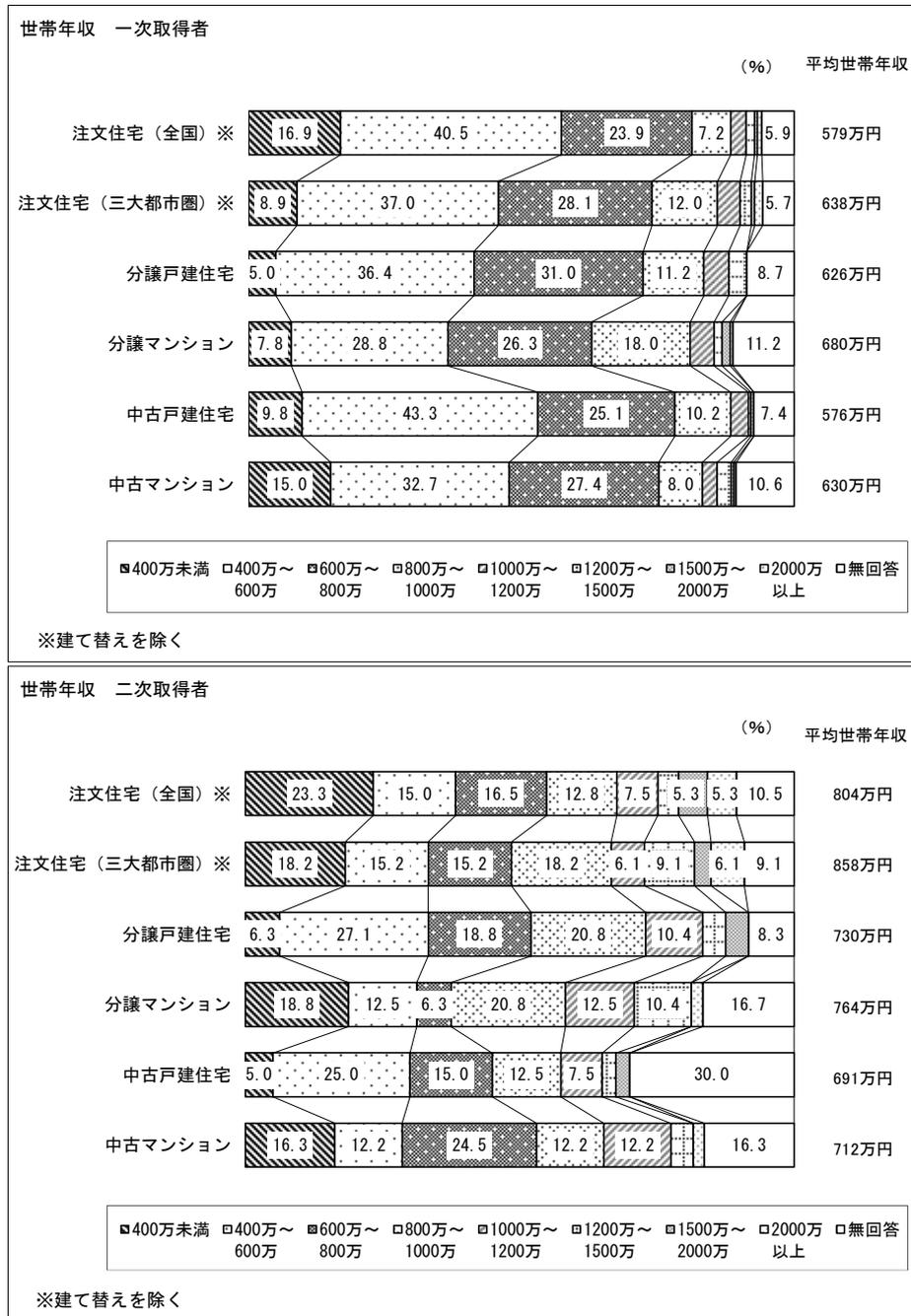
(1) 世帯年収

世帯年収（税込み）は分譲マンションが最も高く、平均で694万円となっており、次いで注文住宅（三大都市圏）が平均664万円となっている。民間賃貸住宅は最も低く、平均421万円となっている。



(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くなっている。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なっている。



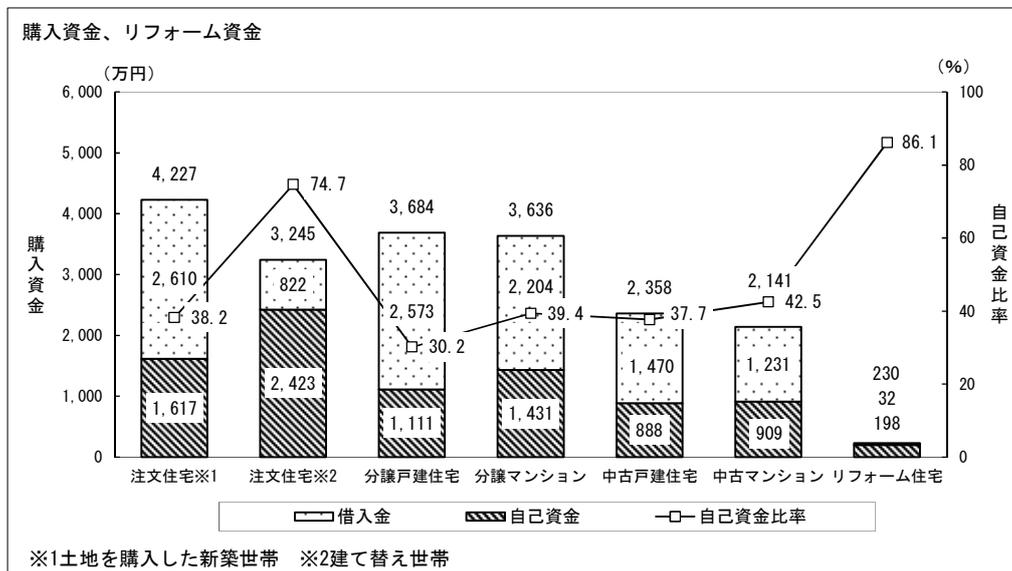
2.4 資金調達に関する事項

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

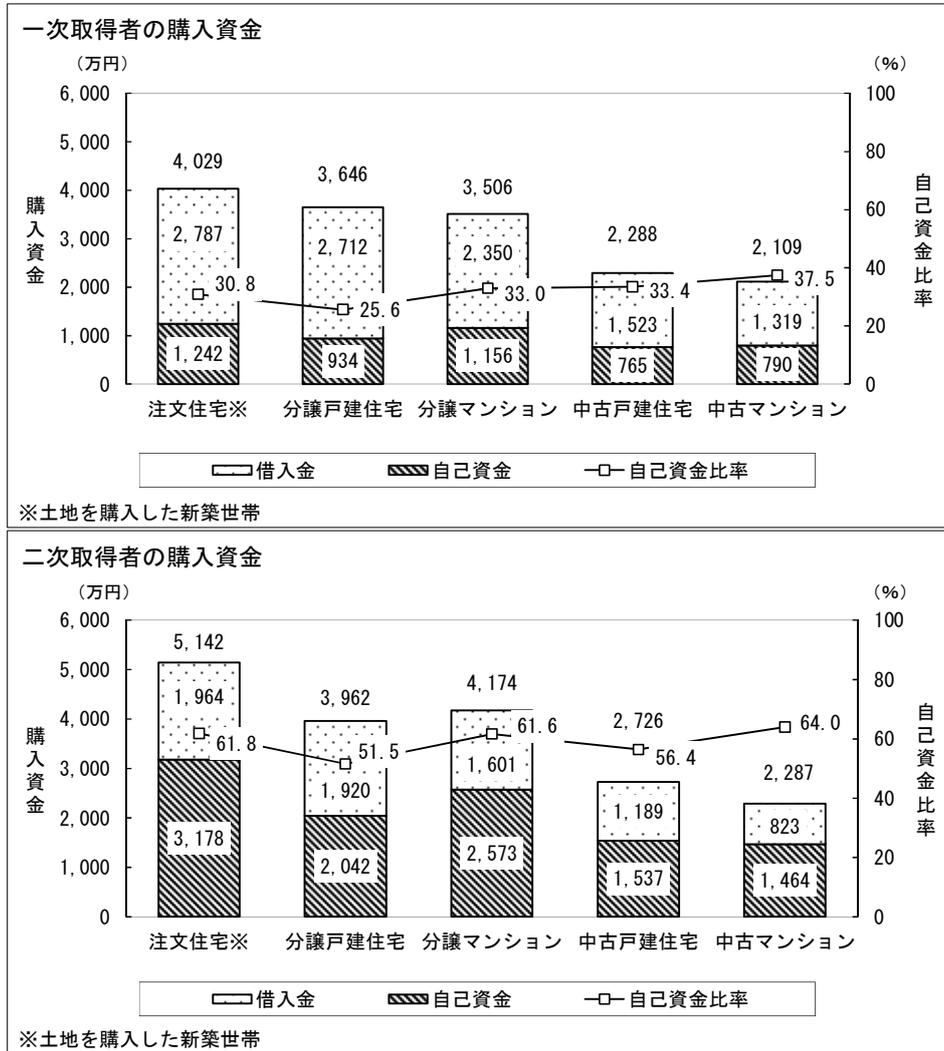
購入資金は、土地を購入した注文住宅新築世帯で平均 4,227 万円、建て替え世帯で平均 3,245 万円、分譲戸建住宅と分譲マンションの取得世帯でそれぞれ平均 3,684 万円、3,636 万円、中古戸建住宅と中古マンションの取得世帯でそれぞれ平均 2,358 万円、2,141 万円となっている。また、リフォーム資金は平均 230 万円となっている。

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 38.2%、建て替え世帯で 74.7%、分譲戸建住宅と分譲マンションの取得世帯がそれぞれ 30.2%と 39.4%、中古戸建住宅と中古マンションの取得世帯がそれぞれ 37.7%と 42.5%となっている。また、リフォーム住宅世帯で 86.1%となっている。



(2) 一次取得・二次取得別の購入資金

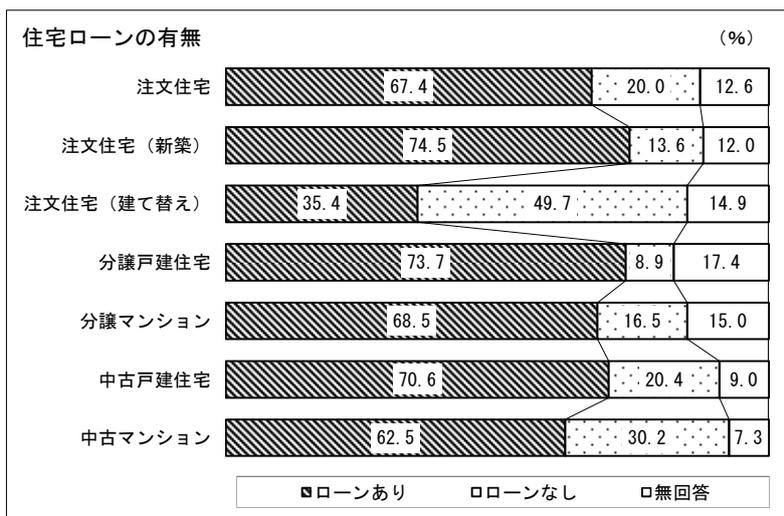
購入資金を一次取得・二次取得別にみると、二次取得者は、一次取得者に比べて購入資金が多く、借入金が少なくなっている。



2.4.2 住宅ローン

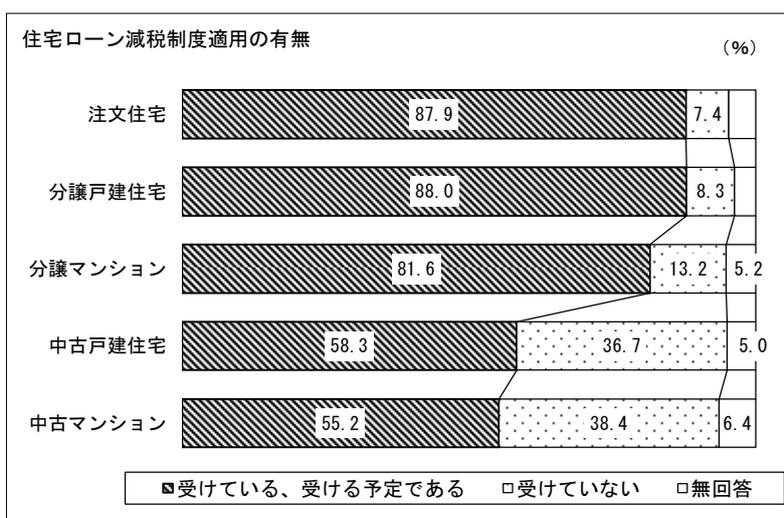
(1) 住宅ローンの有無

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）が74.5%、注文住宅（建て替え）が35.4%、分譲戸建住宅と分譲マンション取得世帯がそれぞれ73.7%と68.5%。中古戸建住宅と中古マンション取得世帯でそれぞれ70.6%と62.5%となっている。



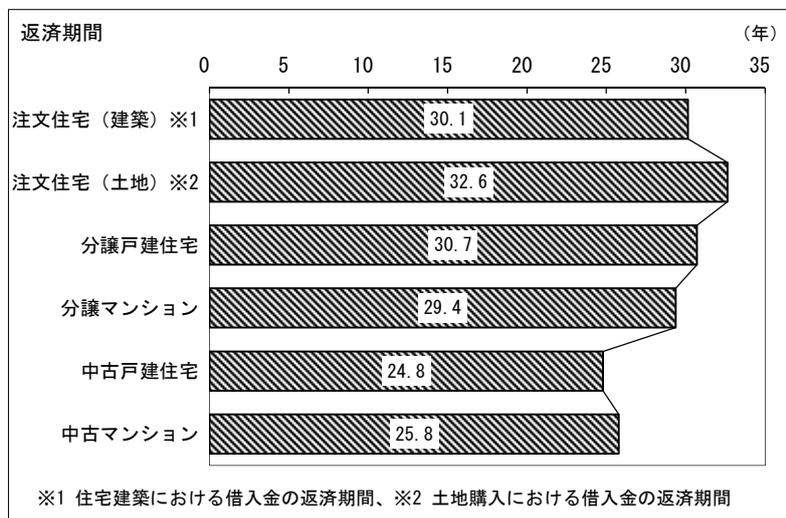
(2) 住宅ローン減税制度

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87.9%、分譲戸建住宅と分譲マンションでそれぞれ88.0%と81.6%、中古戸建住宅と中古マンションでそれぞれ58.3%と55.2%となっている。



(3) 返済期間

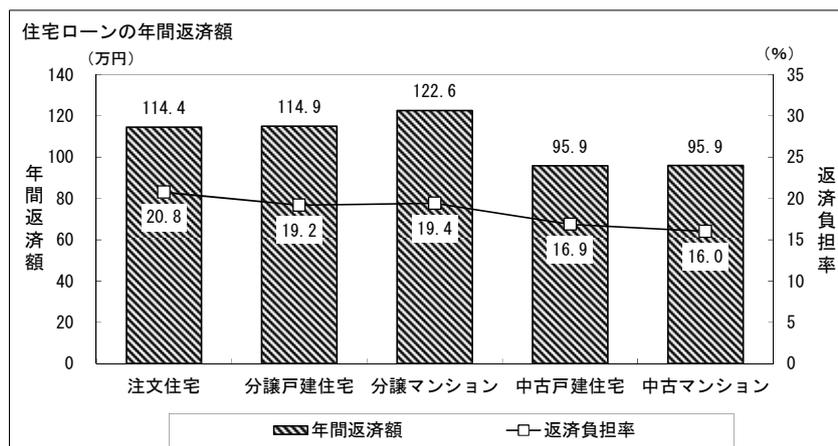
住宅取得借入金の返済期間は、注文住宅、分譲戸建住宅、分譲マンションの取得世帯において30年前後となっており、中古戸建住宅、中古マンションの取得世帯において25年前後となっている。



(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19～21%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95万円程度、返済負担率は16～17%程度となっている。



(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、平成23年度以降「変動金利型」が6割前後となっている。

