

6. 分譲住宅の調査結果

分譲住宅のアンケート調査結果を以下に示す。提示するデータは、アンケートの全設問について、それぞれ次の圏域別に集計したものである。

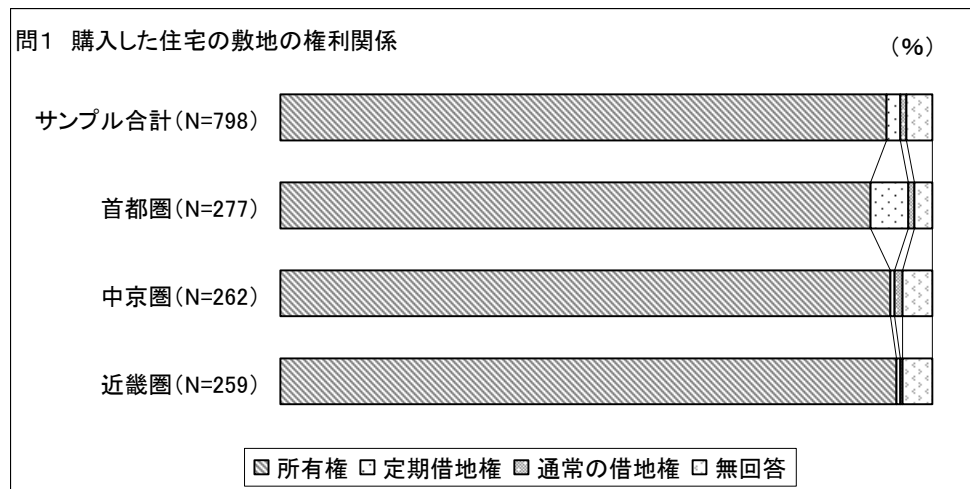
- サンプル合計（首都圏、中京圏、近畿圏の合計）
- 首都圏
- 中京圏
- 近畿圏

調査で用いたアンケート票は、巻末に掲載する。また、住宅の建て方別（一戸建て／集合住宅）の集計結果及び圏域別・住宅の建て方別の経年変化データ詳細については、付録を参照されたい。

6.1 住宅に関すること

(1) 敷地の権利関係

購入した住宅の敷地の権利関係は、どの圏域においても「所有権」が90%以上を占めている。「定期借地権」は首都圏で、5.8%、中京圏、近畿圏では1%未満で非常に少ない。「通常の借地権」はどの圏域においても1%程度であり、非常に少ない。



(単位 : %)

敷地の権利関係	圏域	サンプル合計	首都圏	中京圏	近畿圏
所有権		92.9	90.6	93.5	94.6
定期借地権		2.4	5.8	0.8	0.4
通常の借地権		0.8	0.7	1.1	0.4
無回答		4.0	2.9	4.6	4.6

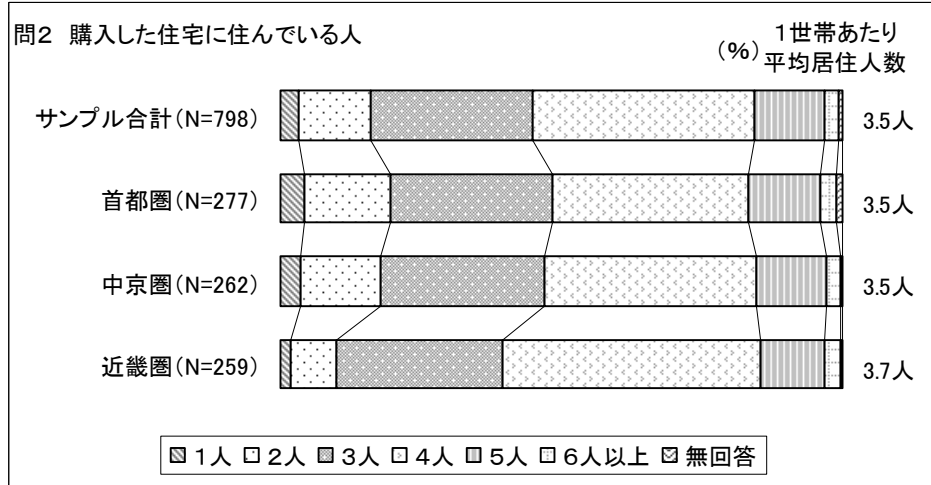
6. 分譲住宅の調査結果

(2) 購入した住宅に住んでいる人

1) 居住人数

購入した住宅に住んでいる人数は、どの圏域も「4人」が最も多く、次いで「3人」が30%前後を占めている。

平均居住人数を見ると、どの圏域においても3.5～3.7人であり、ほぼ同じ水準となっている。

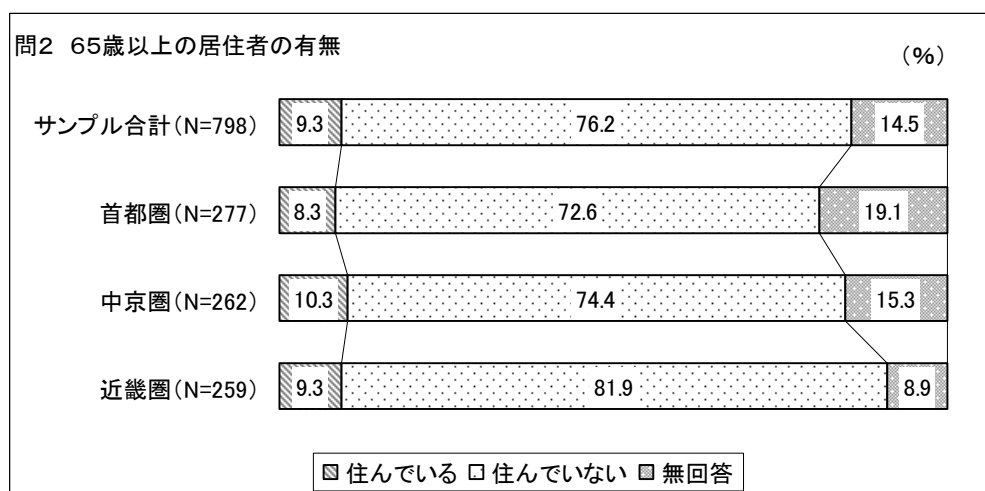


(単位 : %)

居住人数 \ 圏域	サンプル合計	首都圏	中京圏	近畿圏
1人	3.3	4.3	3.4	1.9
2人	12.7	15.2	14.5	8.1
3人	29.1	28.9	29.0	29.3
4人	39.5	35.0	37.8	45.9
5人	12.3	12.6	12.6	11.6
6人以上	2.7	2.9	2.3	2.7
無回答	0.6	1.1	0.4	0.4

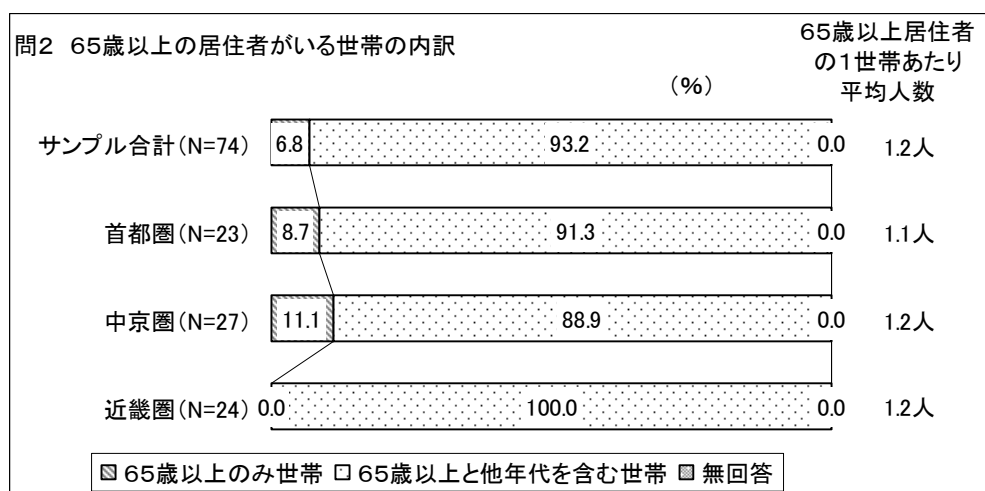
2) 65歳以上の居住者

65歳以上の居住者がいる世帯の比率は、どの圏域においても10%前後となっている。



65歳以上の居住者がいる世帯のうち、居住者が65歳以上のみである世帯の比率を見ると、最も比率が高い中京圏で11.1%である。

また、65歳以上居住者がいる世帯における65歳以上居住者の平均人数は、1.1人～1.2人となっている。

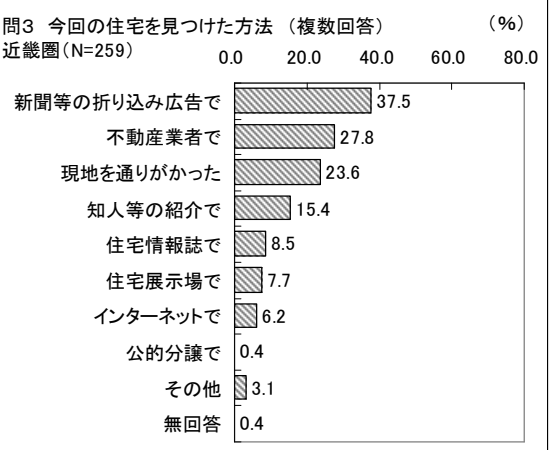
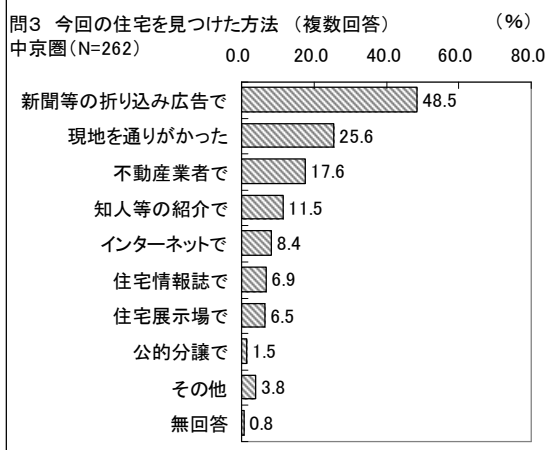
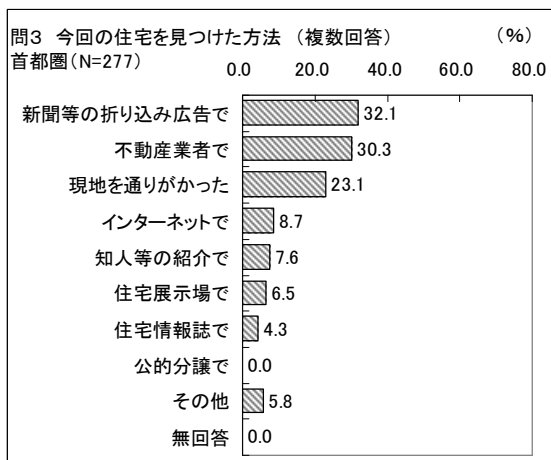
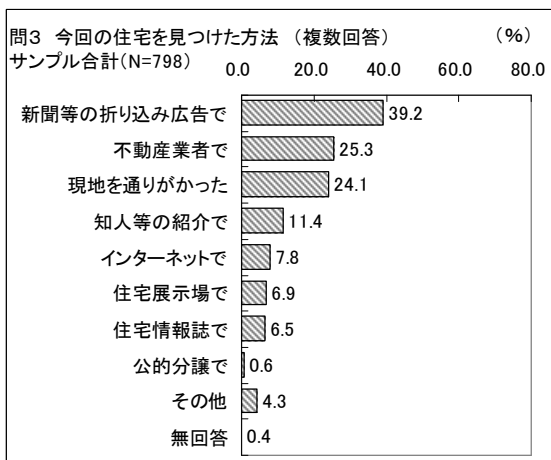


(3) 今回の住宅を見つけた方法

今回の住宅を見つけた方法で最も多いのが、どの圏域においても「新聞等の折り込み広告で」で40%前後を占めている。中京圏では特に多く、48.5%を占めている。また、首都圏においては「不動産業者で」が他の圏域に比べて多く、30.3%を占めている。

なお、「その他」の具体的な内容を見ると、主なものは以下のとおりである。

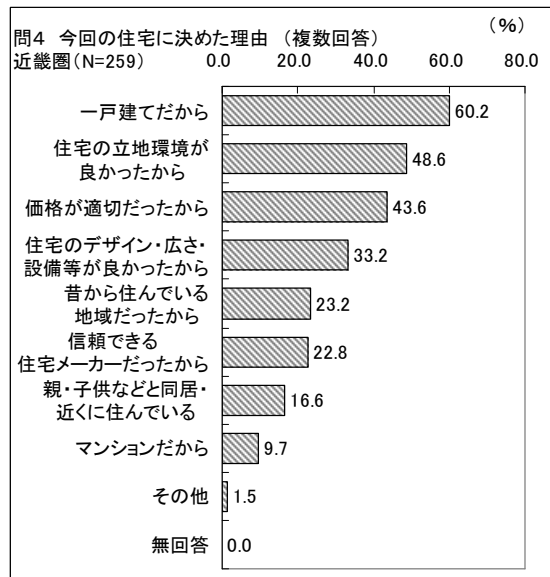
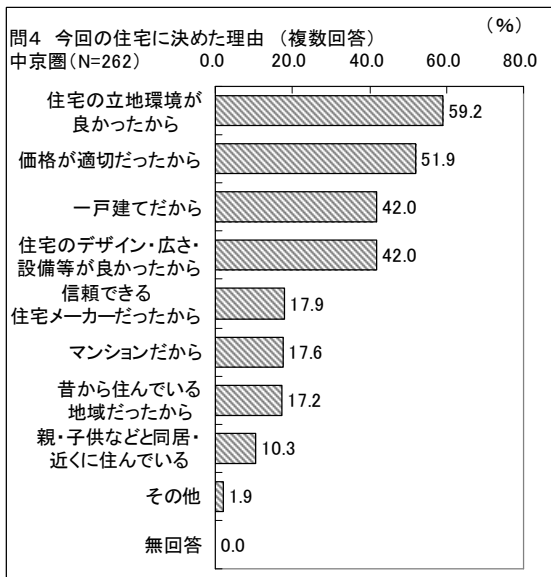
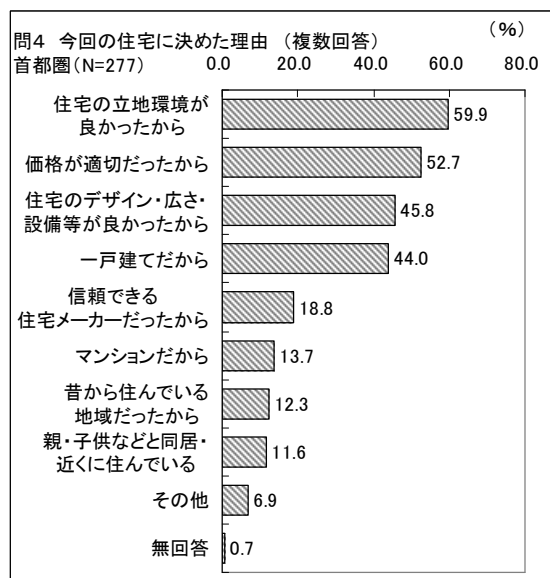
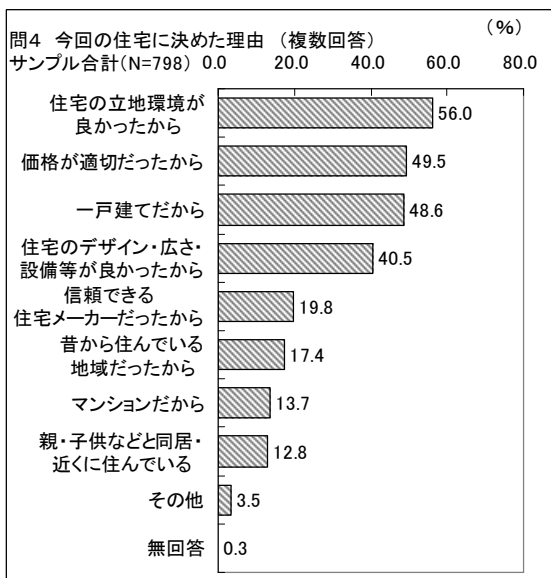
- 実家の近くを探していて、みつけた。
- 住宅販売会社やハウスメーカーから紹介された。
- 新聞の特集記事、地域誌の記事、駅の広告やチラシにより、住宅の建築を知った。



(4) 今回の住宅に決めた理由

1) 今回の住宅に決めた理由

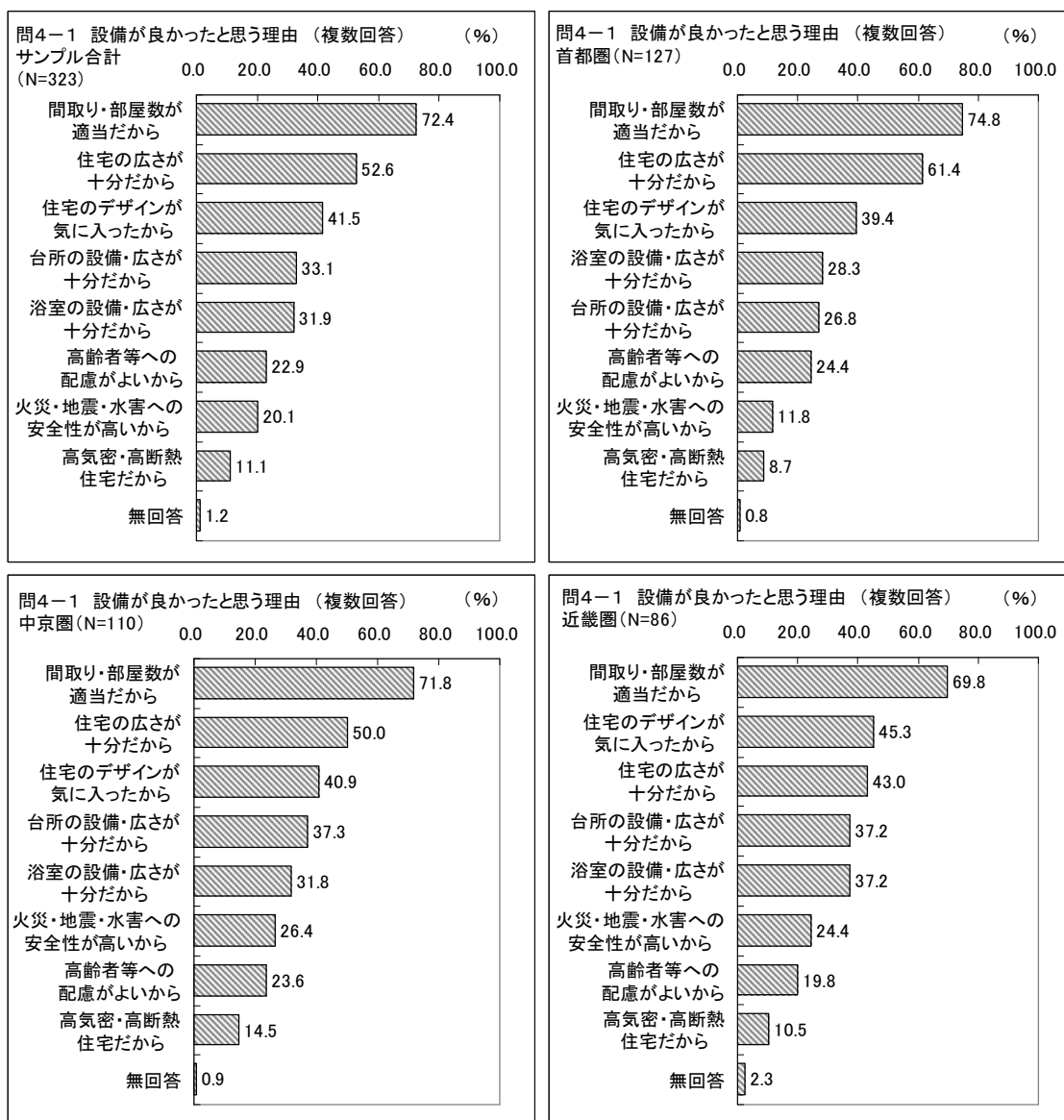
今回の住宅に決めた理由を「住宅の立地環境が良かったから」とする世帯は、首都圏で59.9%、中京圏で59.2%、近畿圏で48.6%を占めている。また、「価格が適切だったから」も、各圏域において50%前後の世帯で理由として挙げている。



6. 分譲住宅の調査結果

2) 今回の住宅に決めた理由（設備について）

今回の住宅に決めた理由のうち、「住宅のデザイン・広さ・設備等が良かったから」とした人の具体的な理由を見ると、どの圏域においても「間取り・部屋数が適当だから」が最も多い。次いで「住宅の広さが十分だから」、「住宅のデザインが気に入ったから」になっている。首都圏では、「住宅の広さが十分だから」が他の圏域に比べ 10%以上多く、住宅の決定にあたっては居住スペースの広さが特に重要視されていることがわかる。



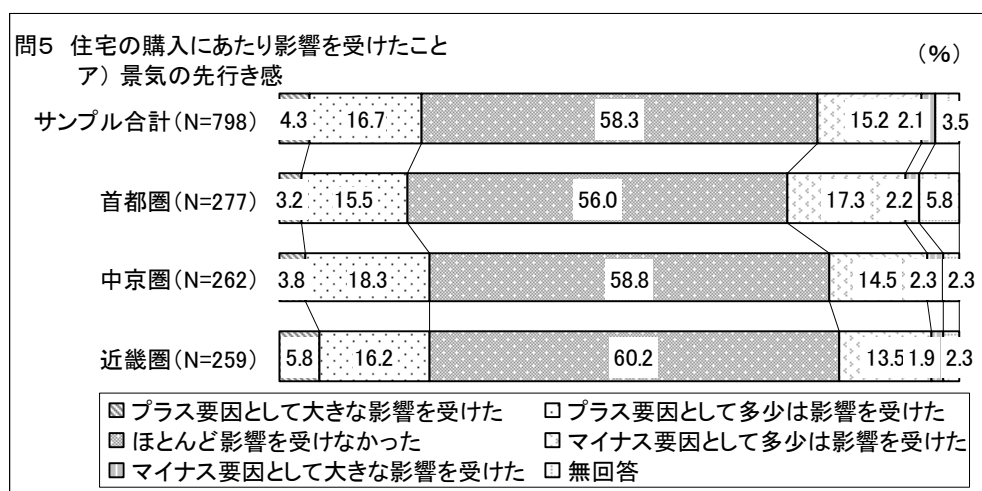
(5) 住宅の購入にあたり影響を受けたこと

1) 景気の先行き感

住宅の購入にあたり、景気の先行き感には「ほとんど影響を受けなかった」とする世帯が、首都圏で56.0%、中京圏で58.8%、近畿圏で60.2%と大半を占めている。

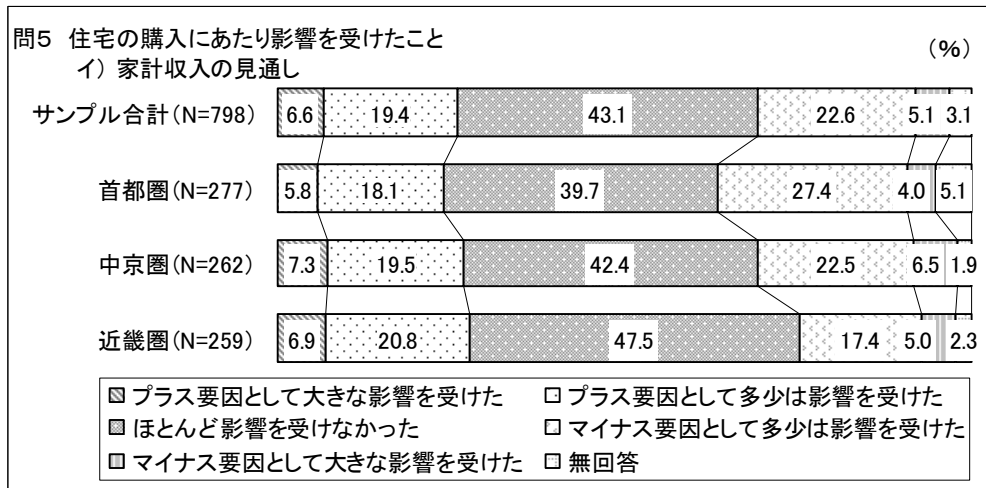
「プラス要因として影響を受けた（「プラス要因として大きな影響を受けた」「プラス要因として多少は影響を受けた」の合計）」とする世帯と、「マイナス要因として影響を受けた（「マイナス要因として大きな影響を受けた」「マイナス要因として多少は影響を受けた」の合計）」とする世帯が、ほぼ同じ割合でそれぞれ15~20%存在しており、プラス影響、マイナス影響ともに同程度の大きさであったと考えられる。

「景気の先行き感」は、約60%の世帯には影響を与えていない。



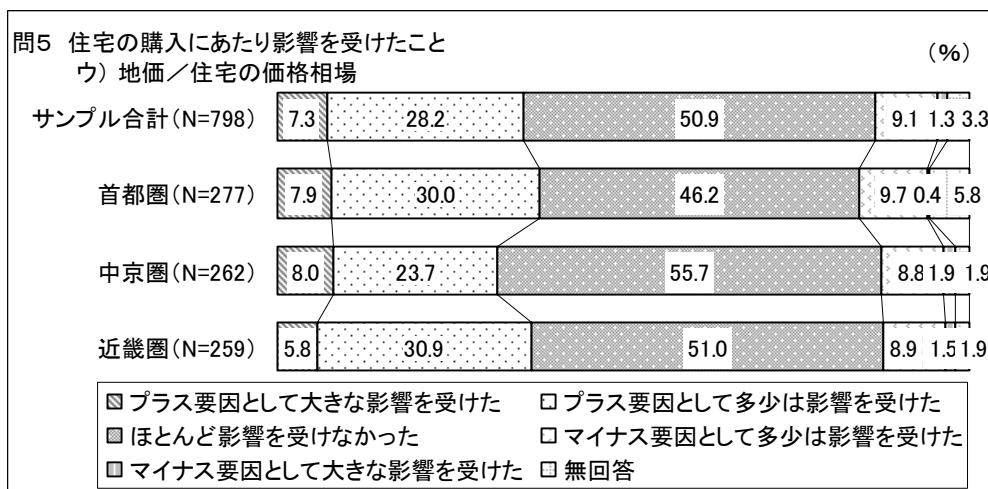
2) 家計収入の見通し

家計収入の見通しに「ほとんど影響を受けなかった」とする世帯は、首都圏で 39.7%、中京圏で 42.4%、近畿圏で 47.5%を占めており、昨年とほぼ同じ傾向である。一方で、「マイナス要因として影響を受けた」とする世帯が、首都圏で 31.4%、中京圏で 29.0%、近畿圏で 22.4%を占めている。「家計収入の見通し」は 40%前後の世帯には影響を与えなかったものの、30%弱の世帯にはマイナス影響を与えている。



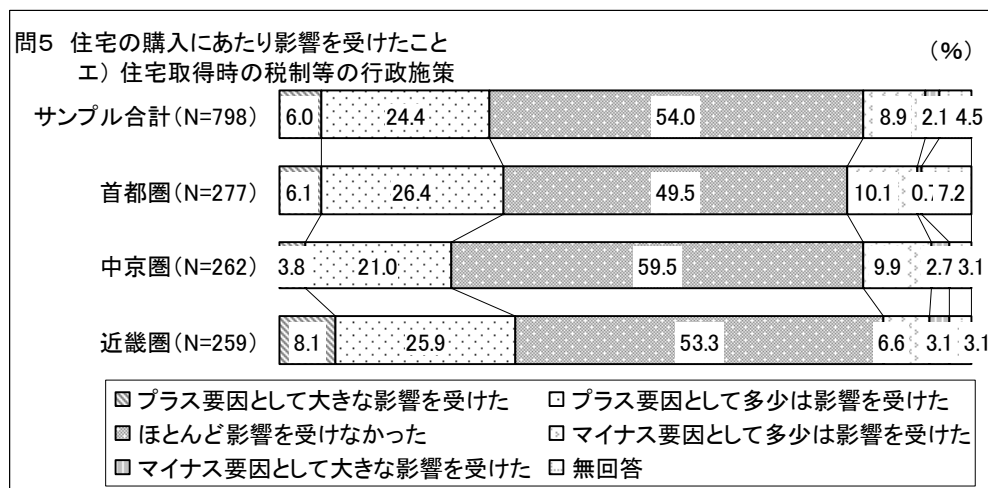
3) 地価／住宅の価格相場

地価／住宅の価格相場に「ほとんど影響を受けなかった」とする世帯が、どの圏域においても 5割前後を占めている。また、「プラス要因として影響を受けた」とする世帯が、首都圏で 37.9%、中京圏で 31.7%、近畿圏で 36.7%を占めている。「地価／住宅の価格相場」は約半数の世帯には影響を与えなかったものの、30%以上の世帯にはプラス影響を与えている



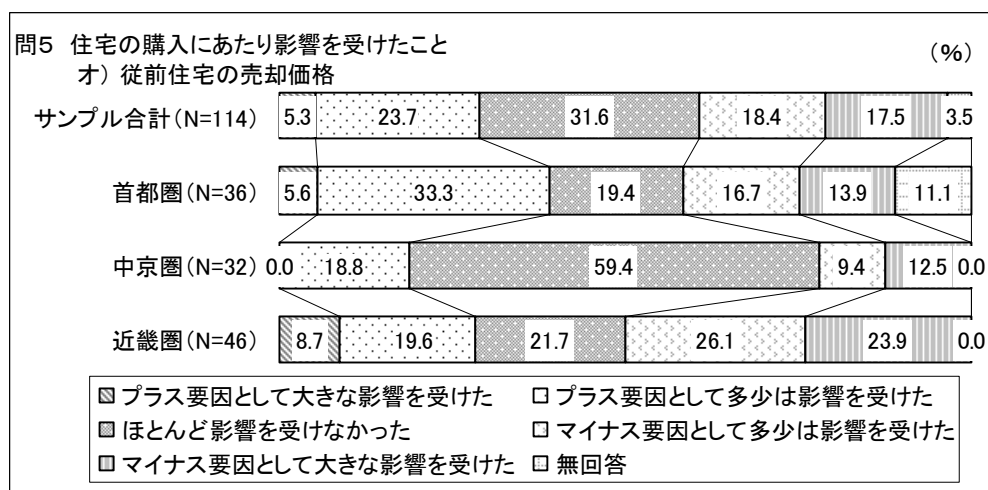
4) 住宅取得時の税制等の行政施策

住宅取得時の税制等の行政施策に「ほとんど影響を受けなかった」とする世帯が、首都圏で49.5%、中京圏で59.5%、近畿圏で53.3%を占めており、全体としてみると「住宅取得時の税制等の行政施策」は「ほとんど影響を受けなかった」とする世帯が多いが、3割の世帯にはプラス要因として働いていると考えられる。



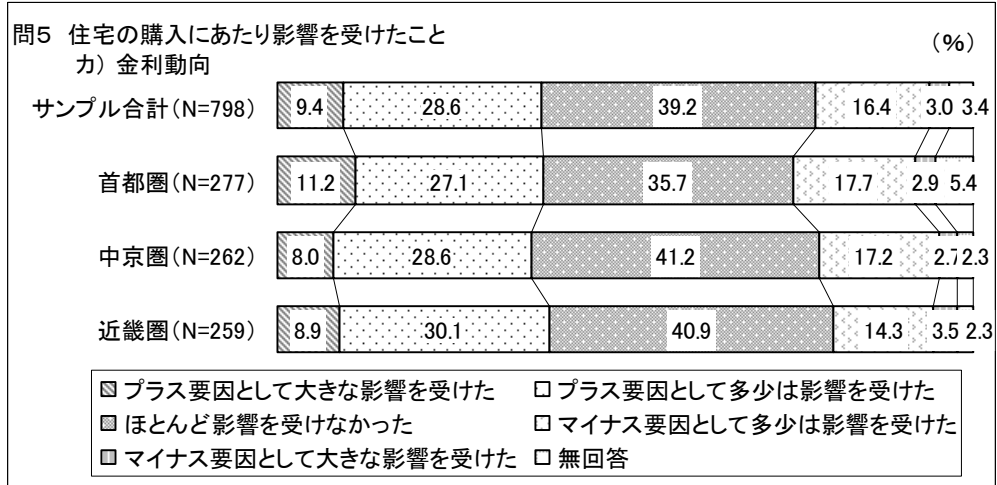
5) 従前住宅の売却価格（従前住宅を売却した場合のみ）

従前住宅を売却した人のうち、従前住宅の売却価格に「プラス要因として影響を受けた」とする世帯が、首都圏で38.9%で多いのに対し、近畿圏では「マイナス要因として影響を受けた」とする世帯が50.0%を占めて最も多くなっている。一方、中京圏では「ほとんど影響を受けなかった」とする世帯が59.4%を占めており、他の圏域に比べて高くなっている。



6) 金利動向

金利動向に「プラス要因として影響を受けた」とする世帯が、首都圏で 38.3%、中京圏で 36.6%、近畿圏で 39.0%を占めている。「金利動向」はどちらかといえばプラス要因として働いたとする世帯が多いものの、40%程度の世帯は影響を受けなかったとしている。

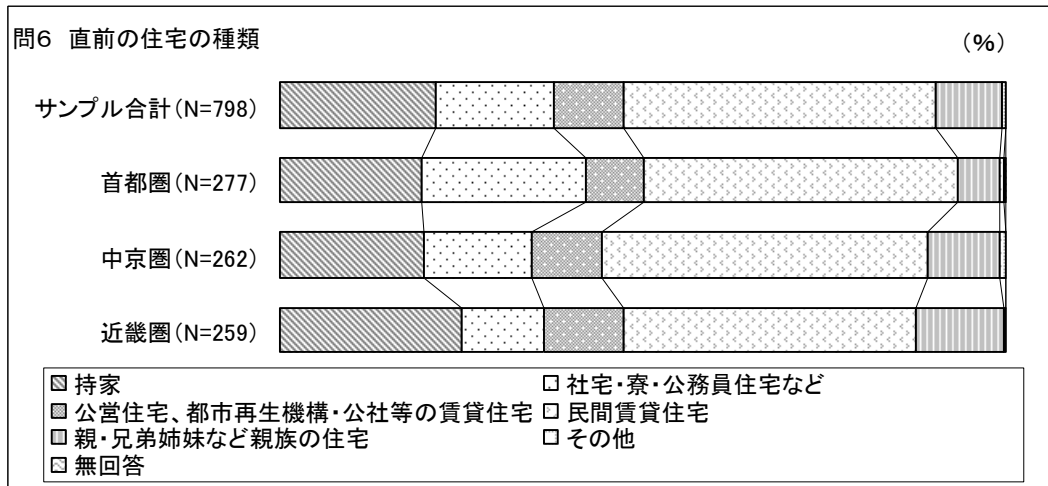


6.2 今回の住宅と直前の住宅の比較

(1) 直前の住宅について

1) 直前の住宅の種類

直前の住宅の種類で最も多いのは、どの圏域においても「民間賃貸住宅」であり、4割程度を占めている。次いで多いのは、首都圏では「社宅・寮・公務員住宅など」、中京圏、近畿圏では「持家」である。

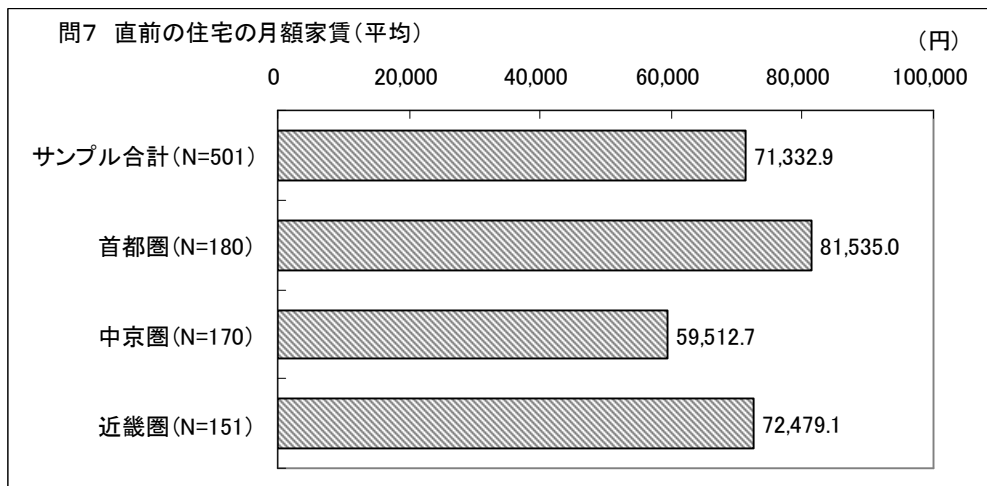


(単位 : %)

直前の住宅の種類	圏域	サンプル合計	首都圏	中京圏	近畿圏
持家		21.4	19.5	19.8	25.1
社宅・寮・公務員住宅など		16.4	22.7	14.9	11.2
公営住宅、都市再生機構・公社等の賃貸住宅		9.5	7.9	9.6	11.2
民間賃貸住宅		42.9	43.3	45.0	40.2
親・兄弟姉妹など親族の住宅		9.1	5.8	9.9	12.0
その他		0.5	0.4	0.8	0.4
無回答		0.1	0.4	0.0	0.0

2) 直前の住宅の月額家賃

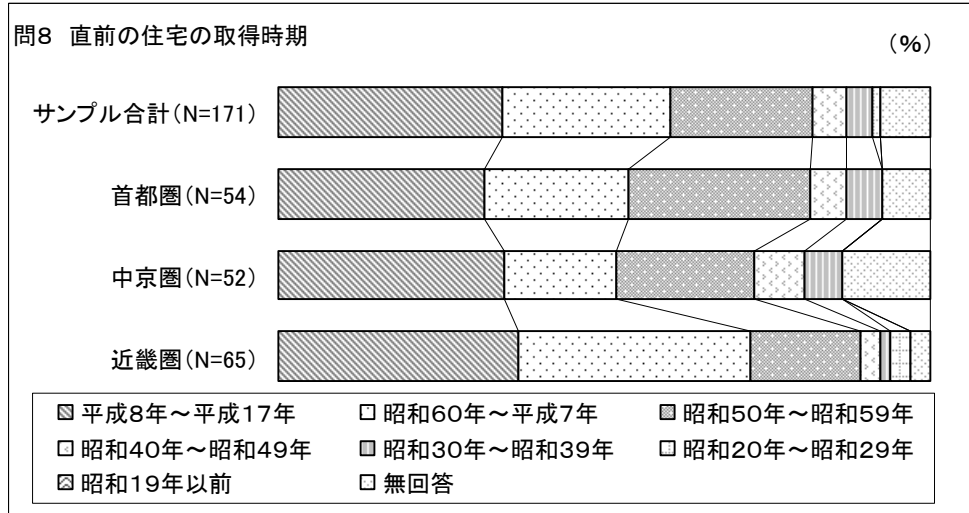
直前の住宅が借家だった人の月額家賃の平均は、最も高い首都圏で81,535円である一方、最も低い中京圏で59,513円となっている。



6. 分譲住宅の調査結果

3) 直前の住宅の取得時期

直前の住宅が持家だった人の直前の住宅の取得時期を見ると平成8年～平成17年に取得した人が最も多く、住み替えまでの期間が10年以内と短期間であることがわかる。近畿圏では昭和60年～平成6年に取得した人が35.4%で、住み替えまでの期間が11～20年と長い人が、他の圏域より多い。

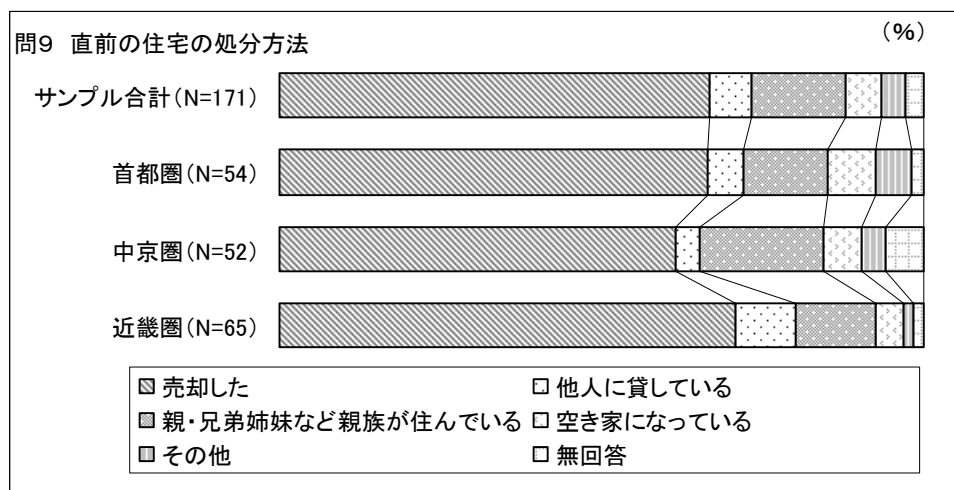


(単位 : ％)

取得時期 \ 圏域	サンプル合計	首都圏	中京圏	近畿圏
平成8年～平成17年	34.4	31.6	34.6	37.0
昭和60年～平成7年	25.8	22.3	17.3	35.4
昭和50年～昭和59年	21.7	27.8	21.1	16.9
昭和40年～昭和49年	5.3	5.6	7.7	3.1
昭和30年～昭和39年	4.1	5.6	5.8	1.5
昭和20年～昭和29年	1.2	0.0	0.0	3.1
昭和19年以前	0.0	0.0	0.0	0.0
無回答	7.6	7.4	13.5	3.1

4) 直前の住宅の処分方法

直前の住宅が持家だった人の直前の住宅の処分方法を見ると、どの圏域においても「売却した」が最も多く、首都圏で66.7%、中京圏で61.5%、近畿圏で70.8%を占めている。それに次いで多いのが、「親・兄弟姉妹など親族が住んでいる」である。圏域別にみると、中京圏では、「親・兄弟姉妹など親族が住んでいる」が他の圏域より多くなっている。

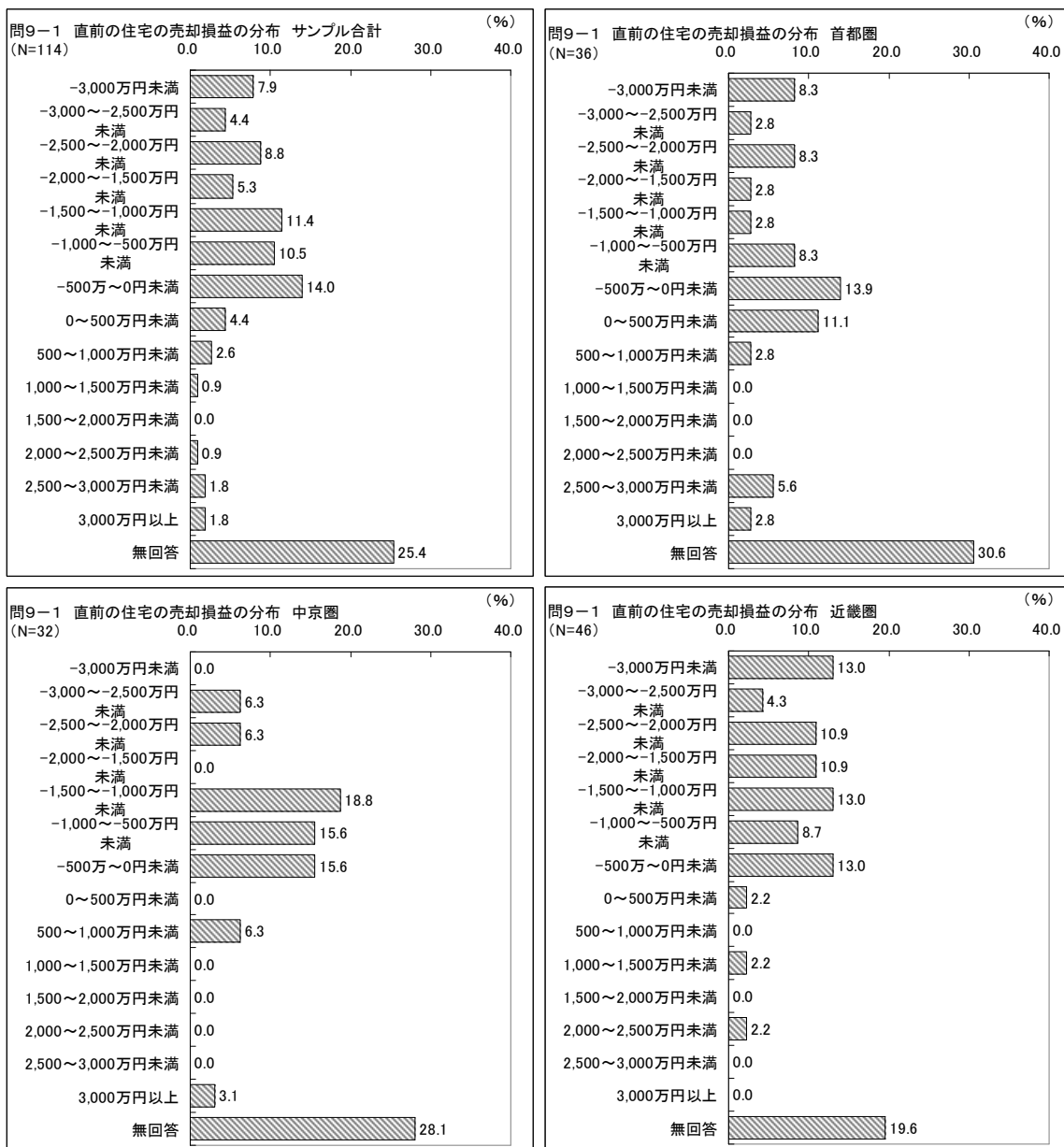


6. 分譲住宅の調査結果

5) 直前の住宅の売却損益の分布

直前の住宅が持家であり、売却処分を行った人の売却損益*（直前の住宅の取得価格*と売却価格*の差）の分布を見ると、どの圏域においても売却損が発生している世帯の比率が高く、首都圏で47.2%、中京圏で62.6%、近畿圏で73.8%を占めている。

また、首都圏では売却損が0万円～500万円である世帯が最も多く、中京圏では1,000万円～1,500万円である世帯が多い。近畿圏では、売却損が0万円～500万円である世帯と売却損が3,000万円以上と大きい世帯がそれぞれ13.0%で、売却損が3,000万円以上と大きい世帯が他の圏域よりも多く存在している。

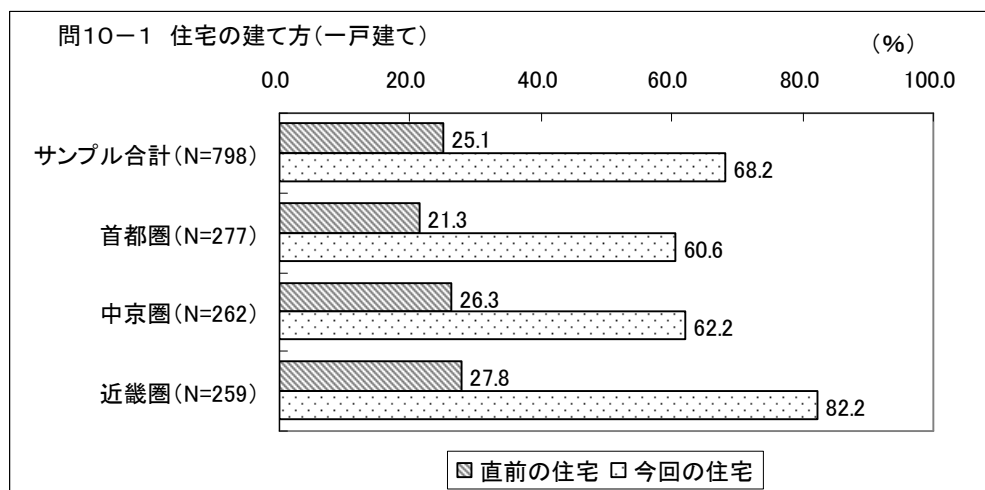


*直前の住宅の売却損益、取得価格、売却価格にはいずれも家屋、土地の双方を含んでいる

(2) 直前の住宅と今回の住宅の比較

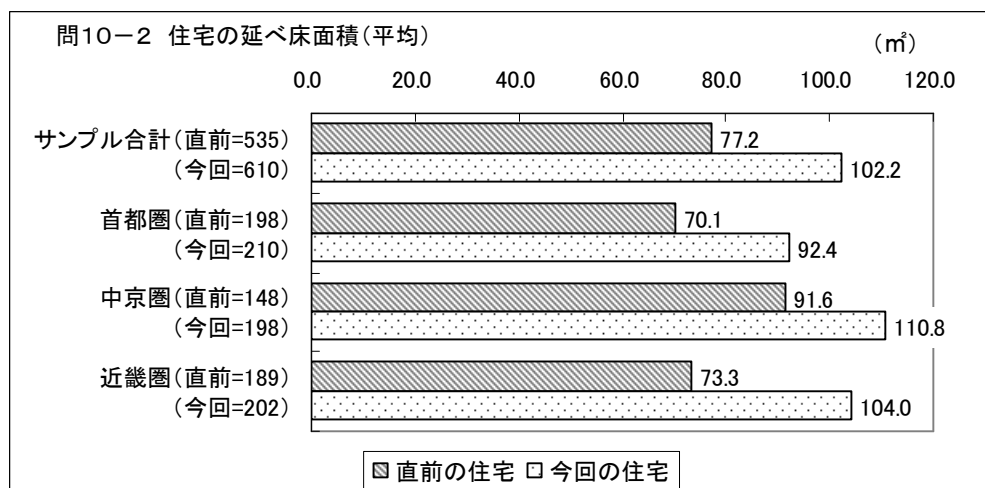
1) 住宅の建て方

直前の住宅と今回の住宅の一戸建ての比率を見ると、住み替え前後とも一戸建て比率が最も高いのは近畿圏である。また、一戸建て比率の変化を見ると、首都圏では39.3%増加、中京圏では35.9%増加、近畿圏では54.4%増加となっており、近畿圏の増加の幅が最も大きい。



2) 延べ床面積

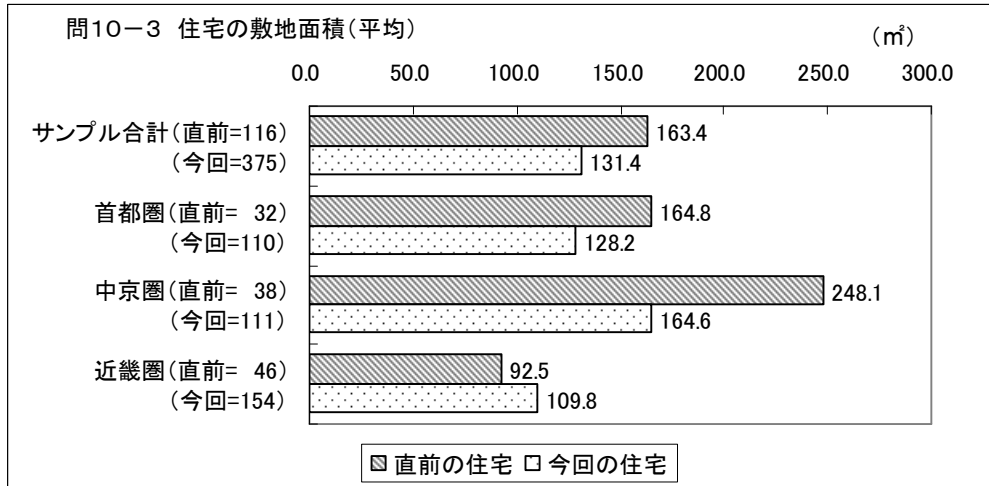
住宅の延べ床面積を見ると、どの圏域においても住み替え後の延べ床面積が増加している。延べ床面積の変化の幅は近畿圏で最も大きく、住み替えにより延べ床面積が平均41.9%増加している。



6. 分譲住宅の調査結果

3) 敷地面積

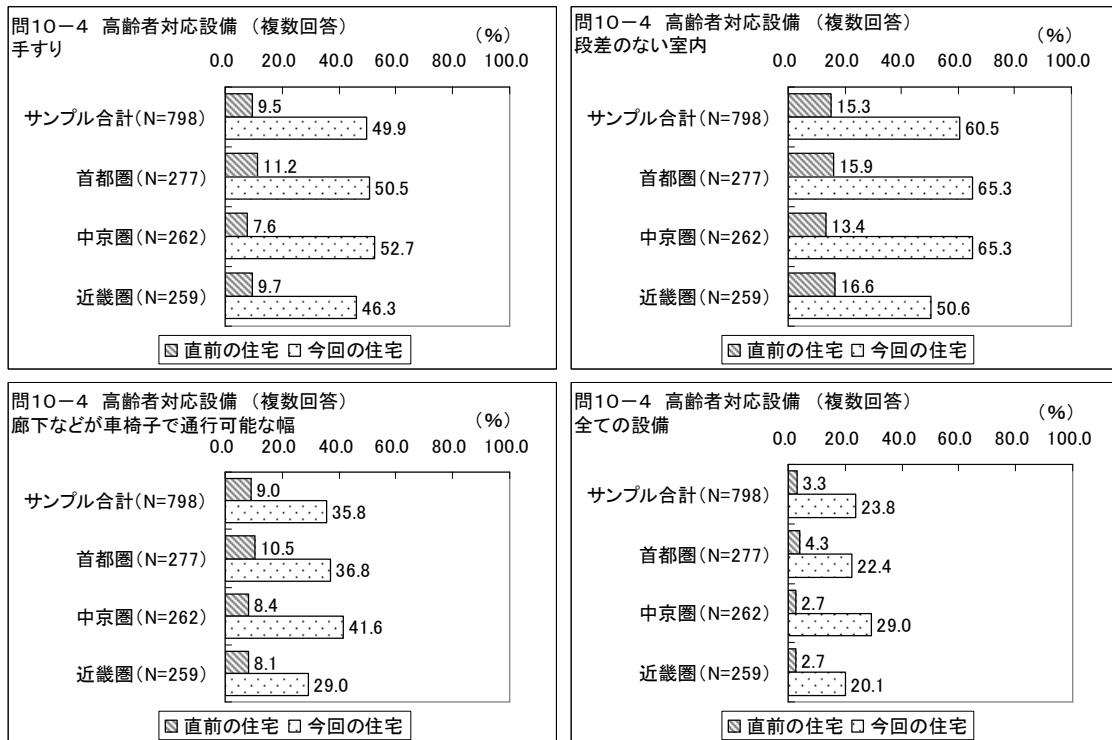
一戸建て住宅について敷地面積の変化を見ると、首都圏、中京圏では、住み替え後は敷地面積が減少する傾向にあるのに対し、近畿圏では、敷地面積が 18.7%増加している。首都圏、中京圏の住み替え後の敷地面積の減少幅は、それぞれ 22.2%、33.7%となっている。



4) 高齢者対応設備

どの圏域においても、住み替え後の住宅においては、高齢者対応設備の整備率が増加している。

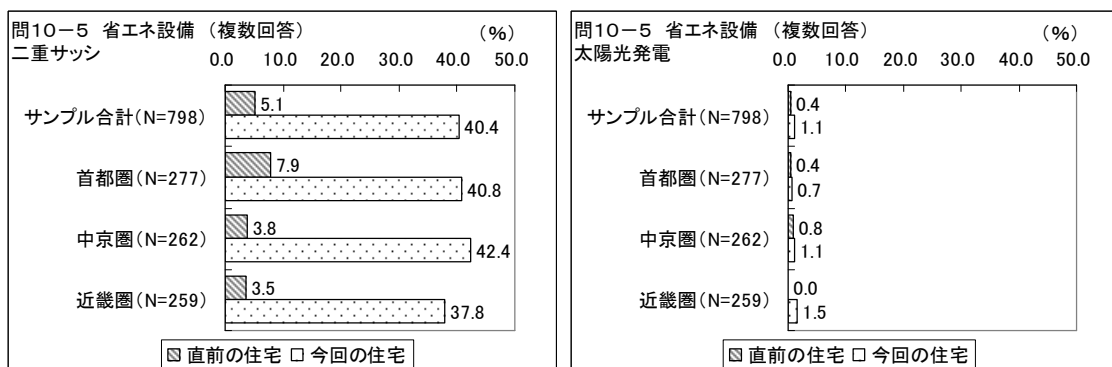
住み替え後の住宅について設備別に見ると、「段差のない室内」の整備率が約6割に達しているのに対し、「手すり」の整備率は5割前後、「廊下などが車椅子で通行可能な幅」は4割前後の整備率となっている。また、いずれの設備についても、近畿圏の整備率が他の圏域と比べて低くなっている。



5) 省エネ設備

住み替え後の省エネ設備の整備状況を見ると、どの圏域においても「二重サッシ」の整備率は住み替え前に比べて上昇している。

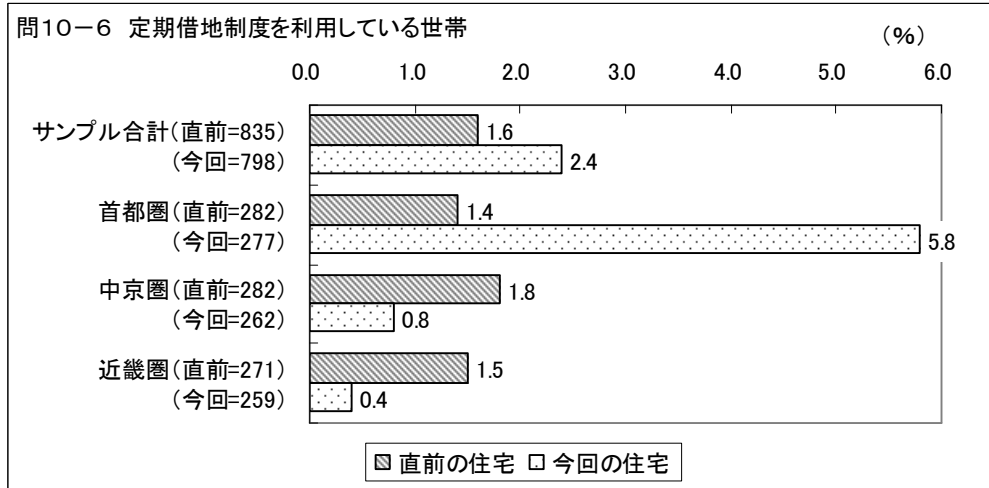
一方、「太陽光発電」は、どの圏域でも、住み替え前、住み替え後共に、ほとんど整備されていない。



6. 分譲住宅の調査結果

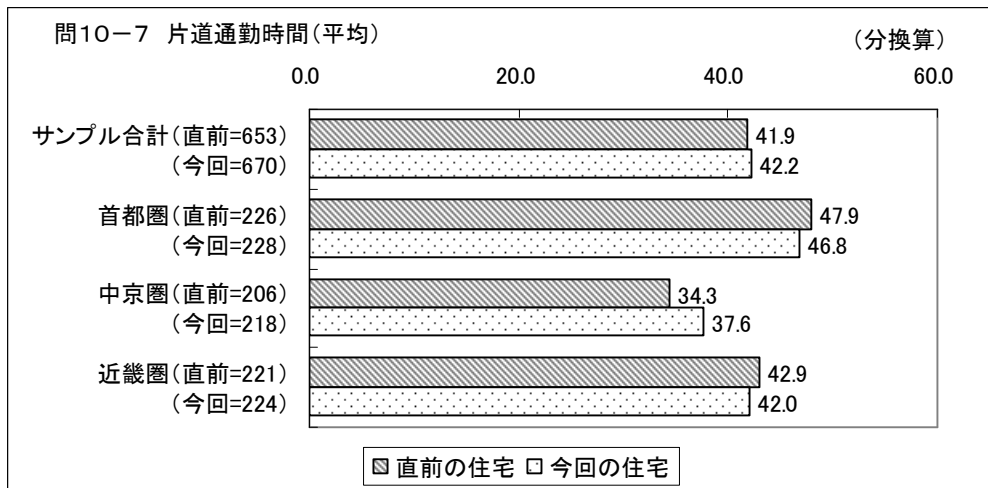
6) 定期借地制度を利用している世帯

定期借地制度を利用している世帯の比率を住み替え前後で比較すると、住み替え後の住宅においては、首都圏で 4.4%増加しているが、中京圏では 1.0%、近畿圏では 1.1%減少している。



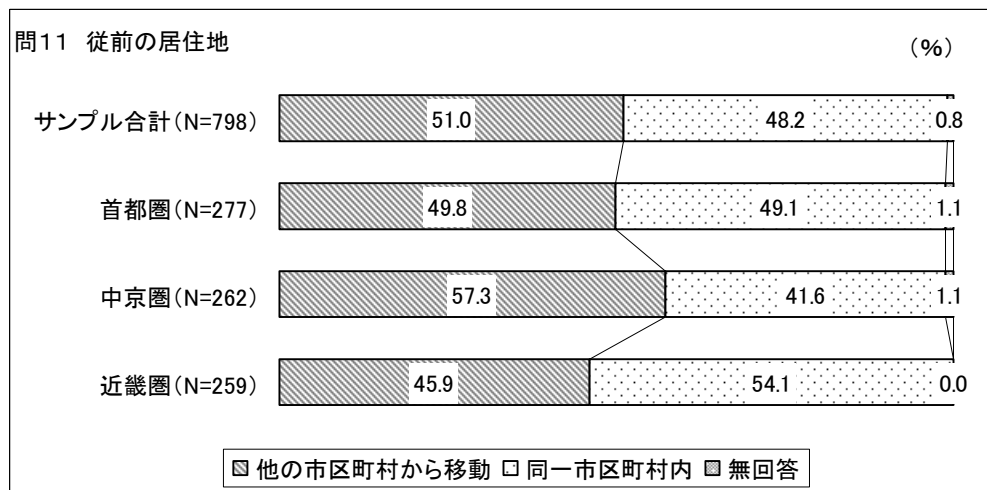
7) 片道通勤時間

住み替え前後の片道通勤時間を比較すると、首都圏、近畿圏ではほとんど変化がなかったものの、中京圏では 3.3 分増加している。どの圏域においても、住み替え前後の通勤時間に大きな変化は見られない。



8) 従前の居住地

従前の居住地を見ると、首都圏、中京圏では「他の市区町村」からの移動が「同一市区町村内」での移動をやや上回っているが、近畿圏では「同一市区町村内の移動」が「他地域への住み替え」より多くなっている。

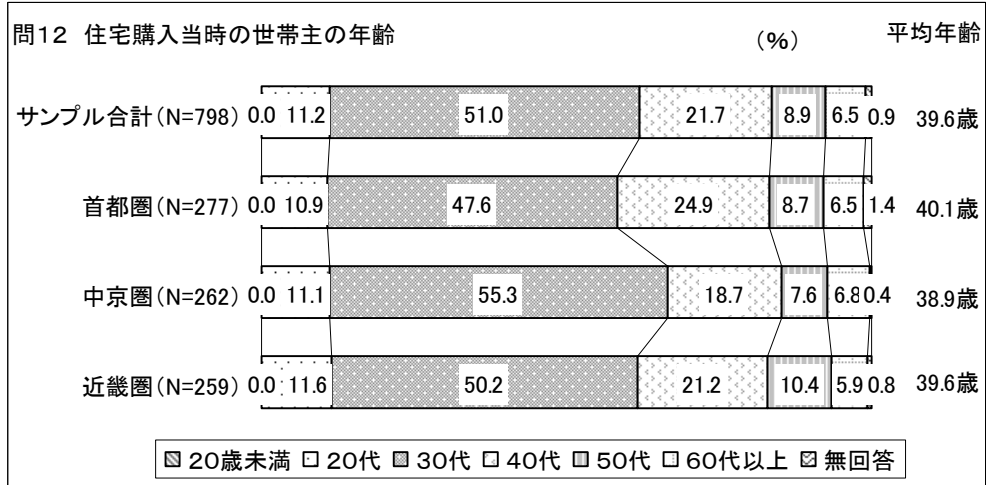


6. 分譲住宅の調査結果

6.3 世帯について

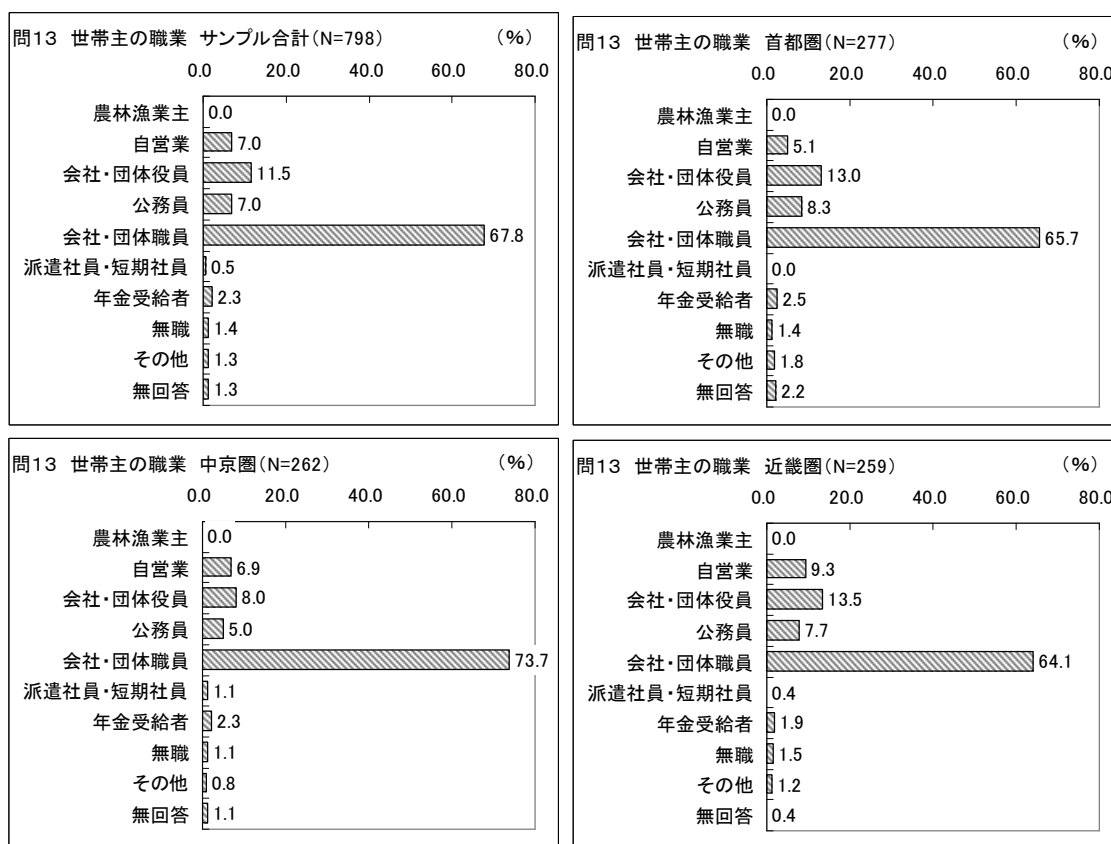
(1) 住宅購入当時の世帯主の年齢

住宅購入当時の世帯主の年齢は、どの圏域においても30代が最も多く、50%前後を占めている。それに次いで多いのが40代であり、どの圏域においても20%前後を占めている。



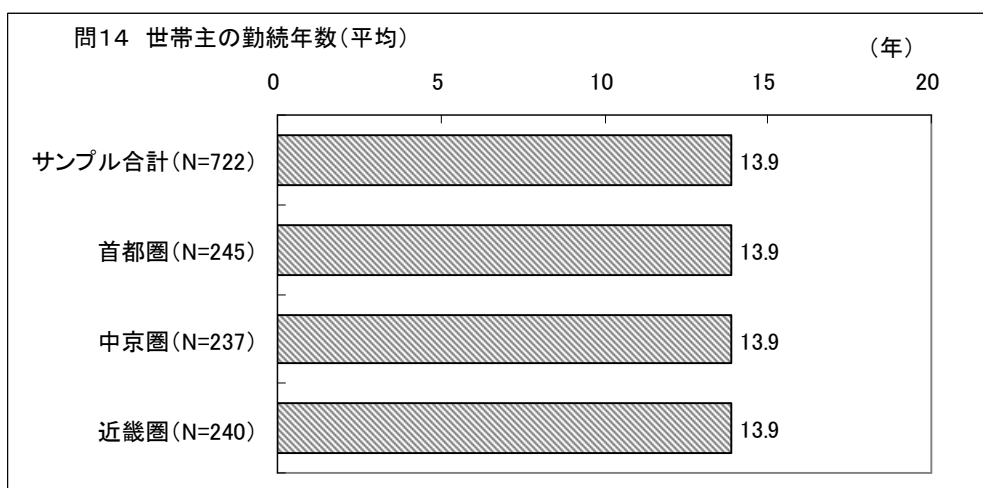
(2) 世帯主の職業

世帯主の職業は、どの圏域においても「会社員・団体職員」が最も多い。それ以外の職業は、どの圏域においても1割程度である。



(3) 世帯主の勤続年数

世帯主の勤続年数は、どの圏域においても14年程度である。



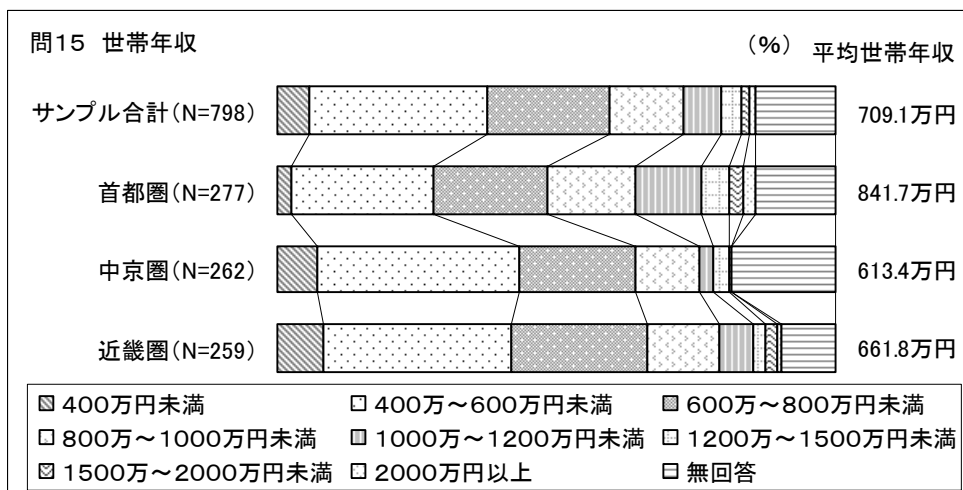
6. 分譲住宅の調査結果

(4) 平成17年の世帯年収

税込世帯年収は、どの圏域でも400万円～600万円未満の世帯が最も多くなっている。

圏域別に見ると、首都圏は1,000万円以上の世帯が他の圏域に比べて多いのが特徴である。

また、平均税込世帯年収を見ると、首都圏が最も多く841.7万円、ついで近畿圏が661.8万円、中京圏は613.4万円である。



(単位 : %)

年収	圏域	サンプル合計	首都圏	中京圏	近畿圏
400万円未満		5.9	2.6	7.3	8.1
400万～600万円未満		31.7	25.3	36.3	34.0
600万～800万円未満		21.8	20.6	20.6	24.4
800万～1000万円未満		13.4	15.9	11.5	12.7
1000万～1200万円未満		6.9	11.6	2.7	6.2
1200万～1500万円未満		3.4	5.1	2.7	2.3
1500万～2000万円未満		1.6	2.5	0.4	1.9
2000万円以上		1.0	2.2	0.0	0.8
無回答		14.3	14.4	18.7	9.7

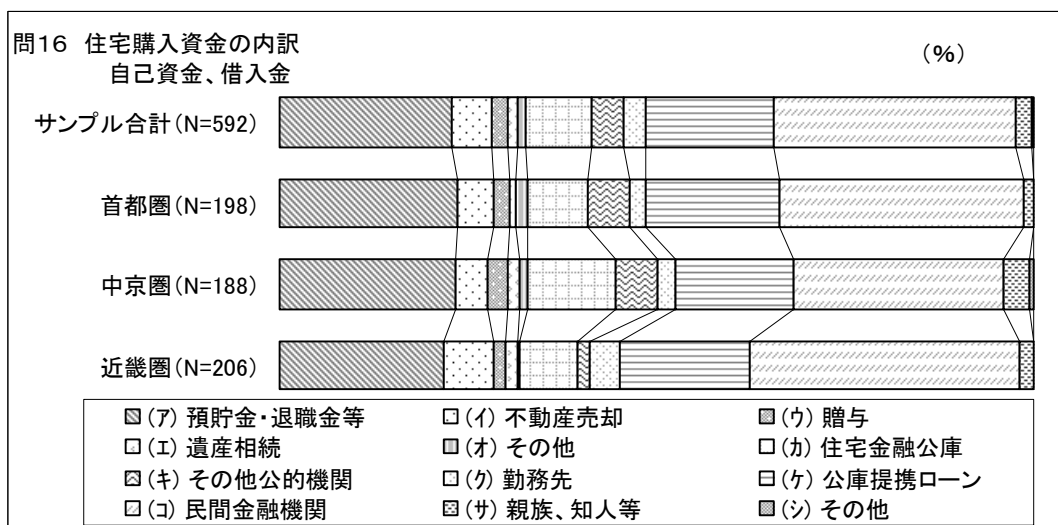
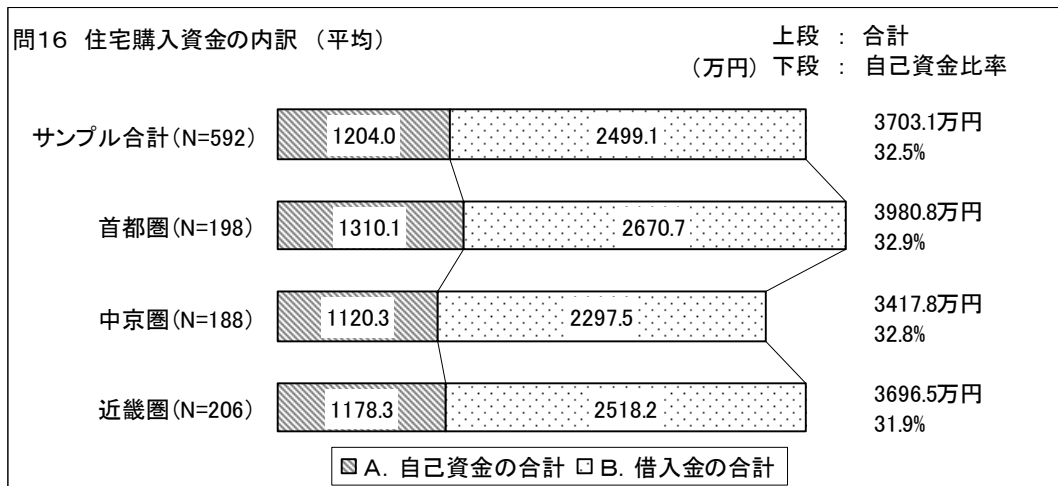
6.4 資金調達方法

(1) 住宅購入資金

住宅購入資金と購入資金内訳を見ると、購入資金総額が最も高いのは首都圏の3980.8万円（自己資金比率32.9%）であり、最も低いのは中京圏の3417.8万円（自己資金比率32.8%）である。

また自己資金比率を見ると、どの圏域も「預貯金・退職金等」により自己資金の半分以上をまかなっている（サンプル合計においては、「預貯金・退職金等」の比率は購入資金総額の22.9%、自己資金の70.5%）。それに次いで多いのが、どの圏域においても「不動産売却」によるものである。

借入金内訳を見ると、どの圏域も「民間金融機関」によるものが最も多い（サンプル合計においては、「民間金融機関」の比率は購入資金総額の32.2%、借入金の47.7%）。それに次いで多いのは、どの圏域においても「公庫提携ローン」によるものである。



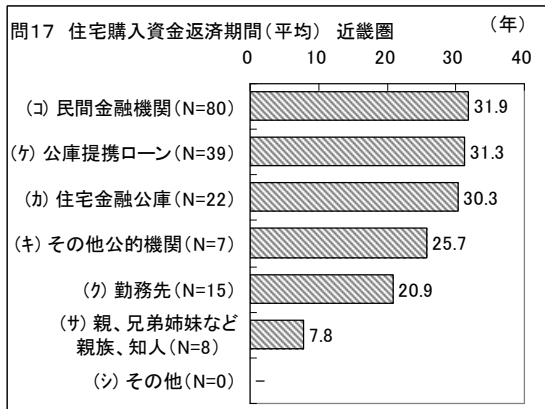
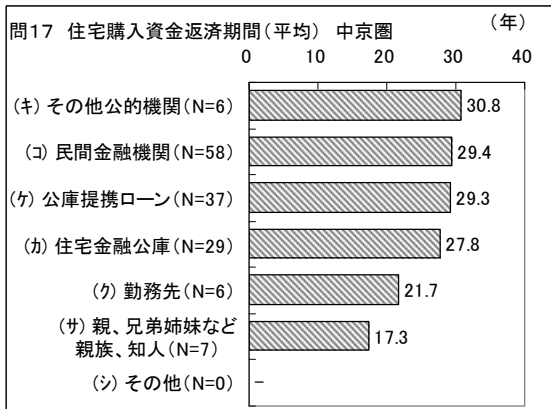
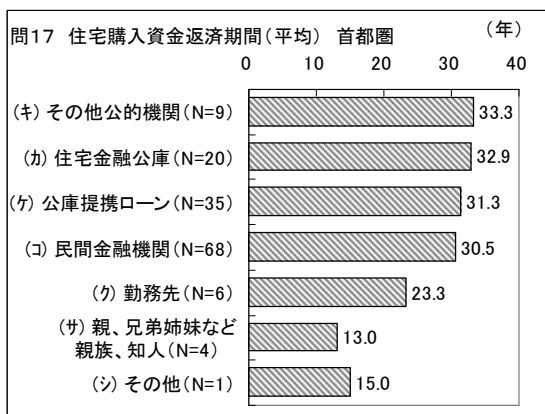
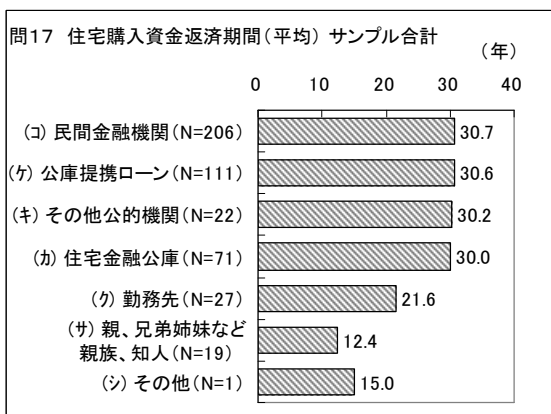
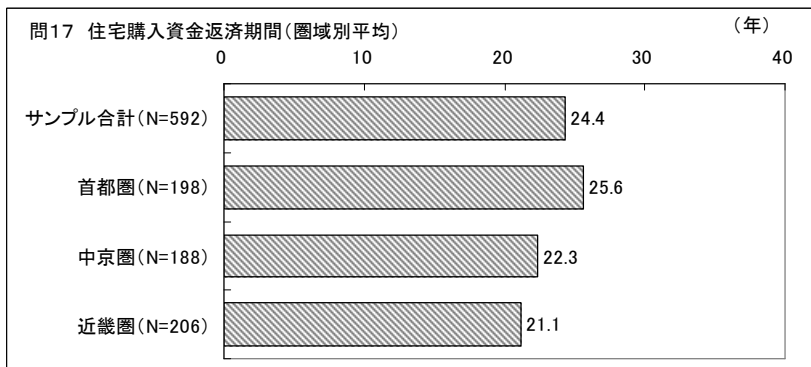
6. 分譲住宅の調査結果

(単位 : %)

	サンプル 合計	首都圏	中京圏	近畿圏
A. 自己資金の合計	32.5	32.9	32.8	31.9
(ア) 預貯金・有価証券売却代金・退職金	22.9	23.6	23.4	21.8
(イ) 不動産売却	5.3	4.8	4.3	6.5
(ウ) 贈与	2.1	2.1	2.5	1.8
(エ) 遺産相続	1.3	0.9	1.6	1.5
(オ) その他	1.0	1.5	1.0	0.3
B. 借入金の合計	67.5	67.1	67.2	68.1
(カ) 住宅金融公庫	9.0	8.0	11.7	7.6
(キ) その他公的機関	4.2	5.5	5.7	1.6
(ク) 勤務先	2.8	2.1	2.3	4.1
(ケ) 民間金融機関(公庫提携ローン)	17.0	17.9	15.6	17.2
(コ) 民間金融機関(ケ)以外のもの	32.2	32.2	28.0	35.7
(サ) 親、兄弟姉妹など親族、知人	2.1	1.3	3.4	1.9
(シ) その他	0.2	0.0	0.5	0.0
C. 住宅購入資金総額	100.0	100.0	100.0	100.0

(2) 住宅購入資金借入金の返済期間

住宅購入資金借入金の返済期間は、首都圏と中京圏においては「その他公的機関」が、近畿圏においては「民間金融機関」が最も長い。どの圏域においても「民間金融機関」「公庫提携ローン」「住宅金融公庫」「その他公的機関」からの借入金返済期間は25年以上になっている。



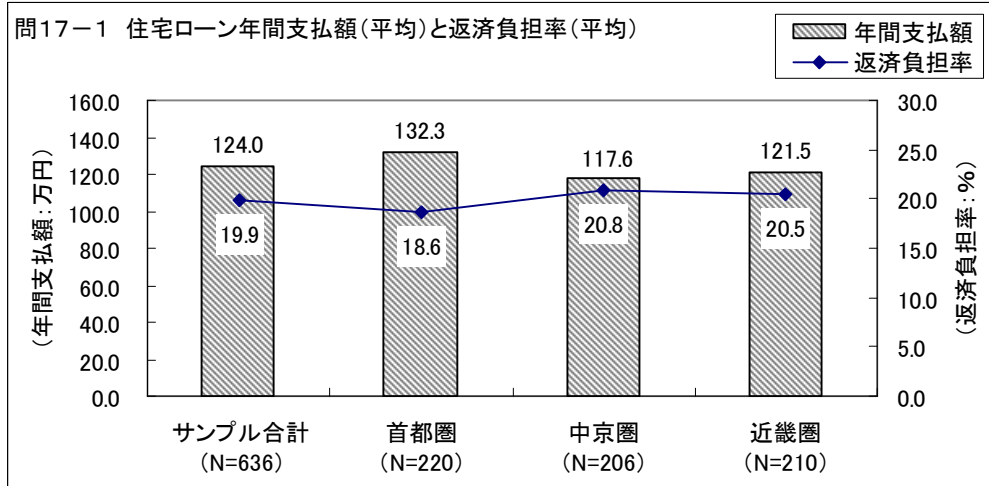
6. 分譲住宅の調査結果

(3) 住宅ローンについて

1) 年間支払額と返済負担率

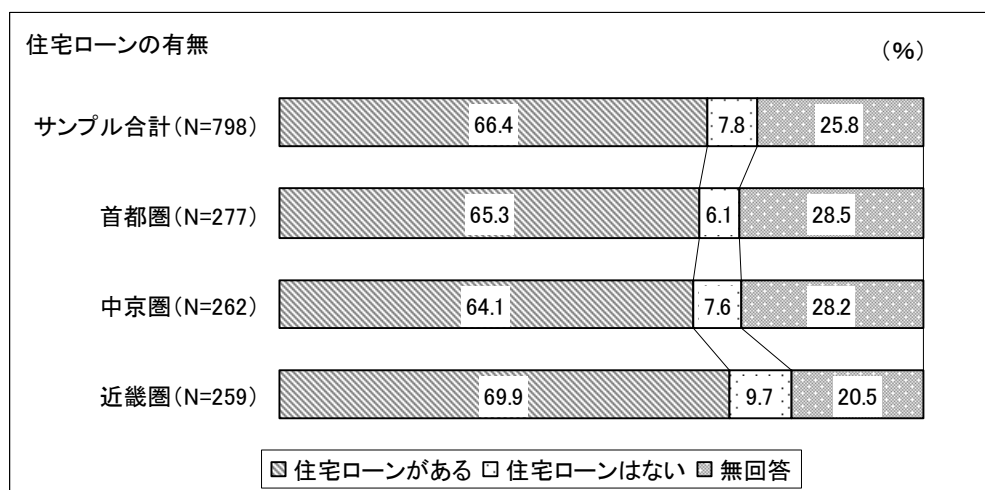
住宅ローン年間支払額は、最も多い首都圏で132.3万円、最も少ない中京圏で117.6万円である。一方、年収に対する住宅ローンの返済負担率は、中京圏が最も高く20.8%であり、最も低い首都圏で18.6%である。どの圏域もほぼ20%前後になっている。

首都圏は他の圏域に比べて世帯年収が多いため、年間支払額が多いものの、返済負担率は低くなっていると考えられる。



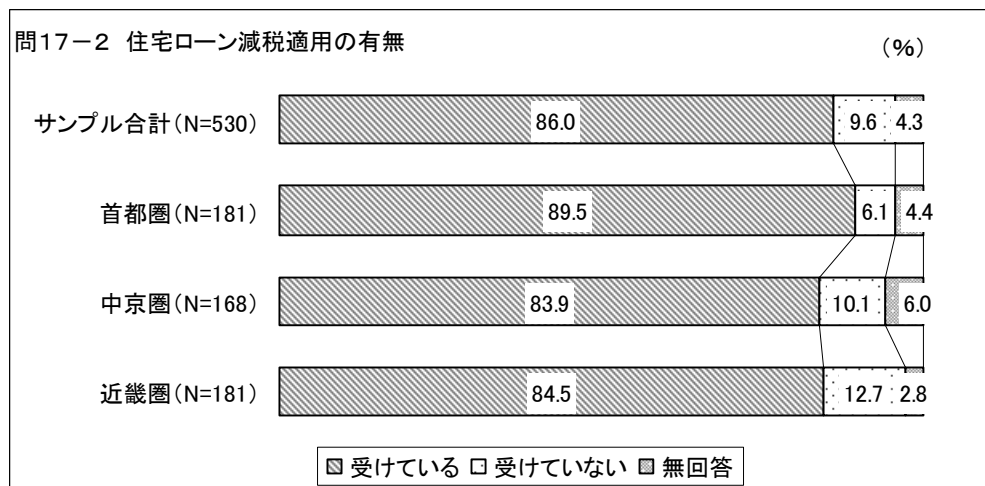
2) 住宅ローンの有無

住宅購入資金（問17）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」からの借入れのいずれかがあると回答した世帯を「住宅ローンがある世帯」として、購入した住宅に関する住宅ローンの有無を見た。この比率を見ると、購入した住宅に関する住宅ローンがある世帯の比率は、近畿圏が最も高く69.9%である。また、どの圏域においても60%以上の世帯で住宅ローンを有している。



3) 住宅ローン減税適用の有無

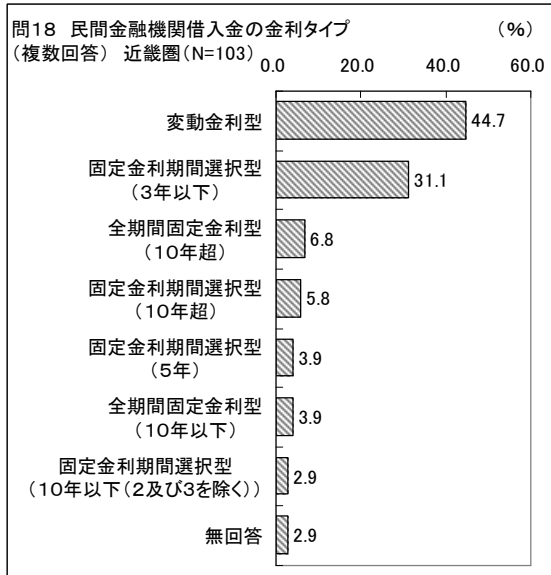
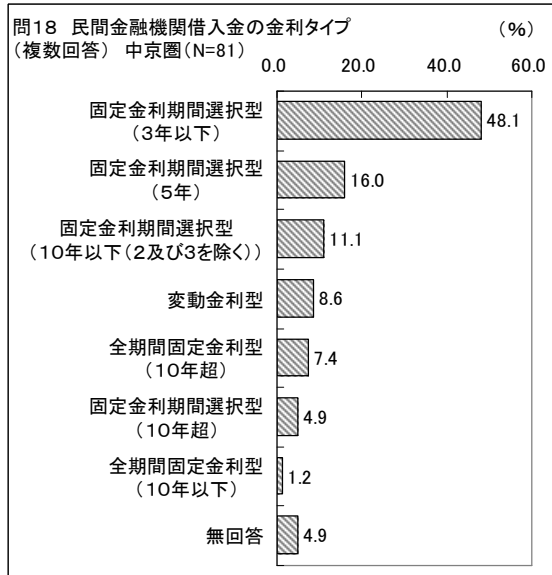
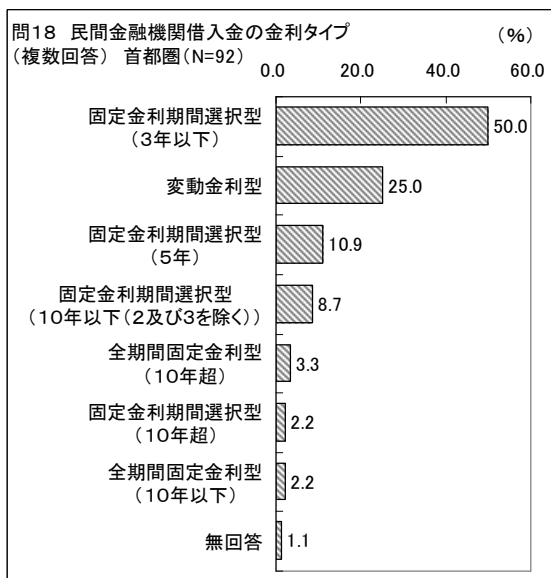
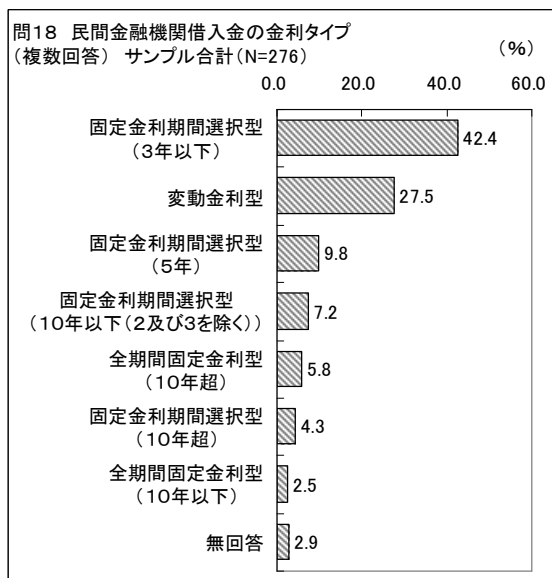
住宅ローンがある世帯のうち、住宅ローン減税の適用を受けている世帯の比率は、最も高い首都圏で89.5%、最も低い中京圏で83.9%である。



6. 分譲住宅の調査結果

(4) 民間金融機関借入金の金利タイプ

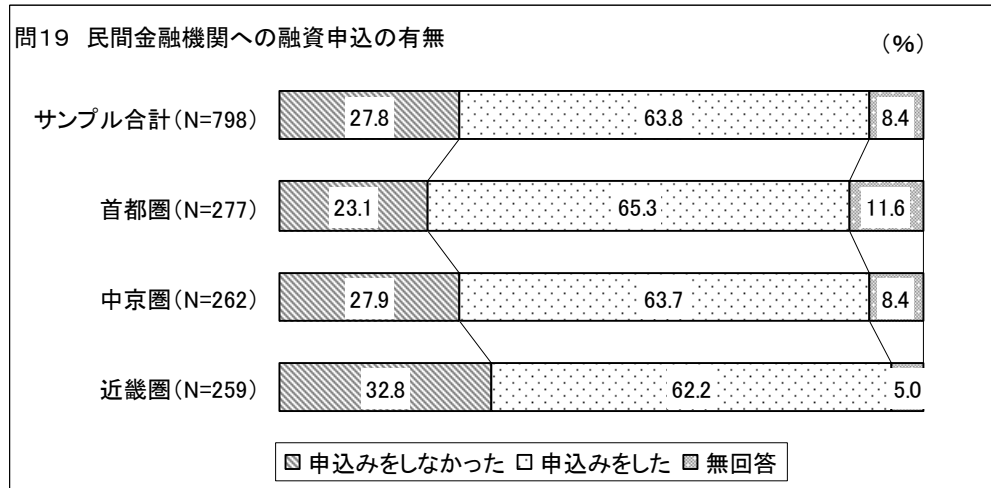
民間金融機関借入金の金利タイプは、首都圏、中京圏では「固定金利期間選択型（3年以下）」を利用する世帯がそれぞれ 50.0%、48.1%で最も多く、短期間のものを利用する世帯が多いことがわかる。また、近畿圏においては「変動金利型」が 44.7%と最も多く、他の圏域に比べても特に多い。



(5) 民間金融機関への融資申込

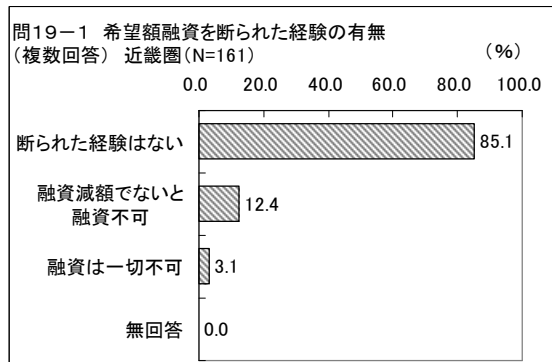
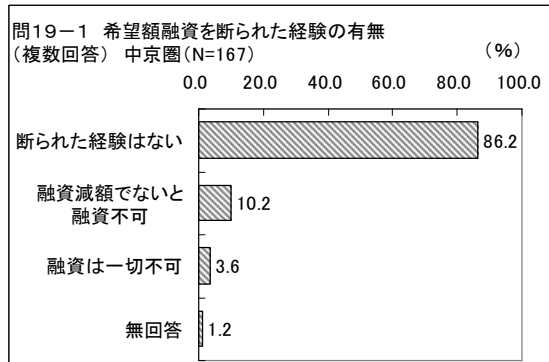
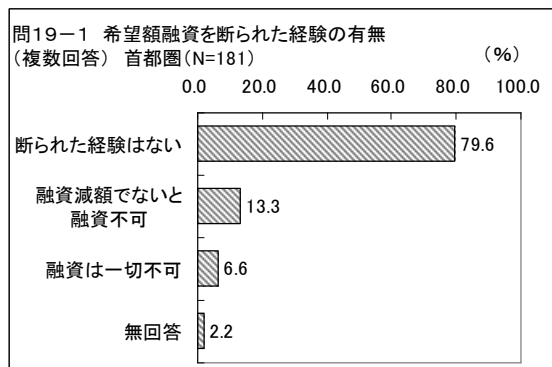
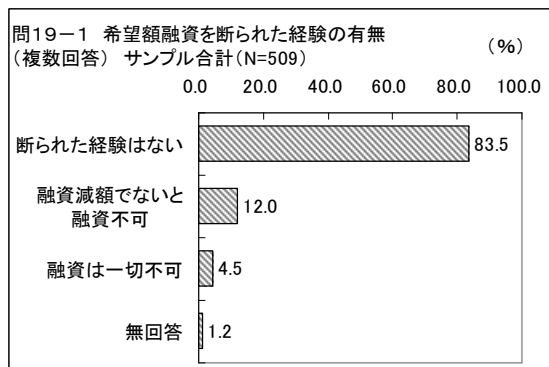
1) 民間金融機関への融資申込の有無

民間金融機関への融資申込の有無を見ると、どの圏域においても申し込んだ人が60%強を占めている。



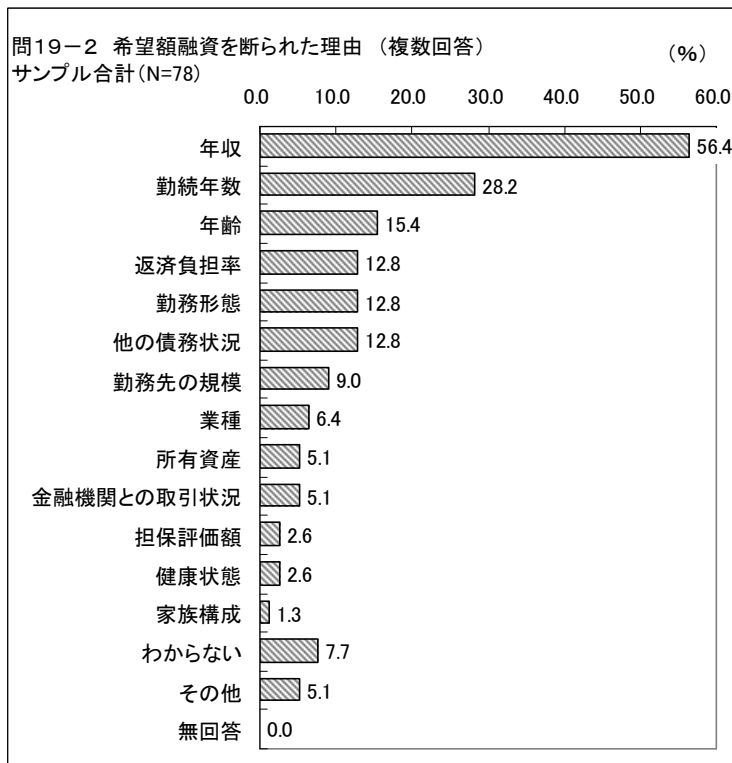
2) 民間金融機関からの希望額融資

民間金融機関の融資を申し込んだ人について、希望額融資を断られた経験の有無を見ると、どの圏域においてもほぼ80%以上の人々が「断られた経験はない」としている。一方で、「融資減額でない」と融資不可または「融資は一切不可」として希望額融資を断られた経験のある人は、サンプル合計ではそれぞれ12.0%と4.5%となっている。



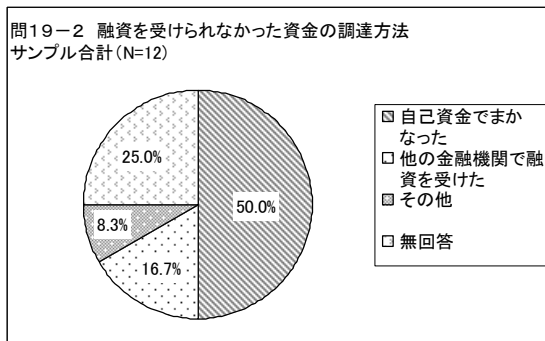
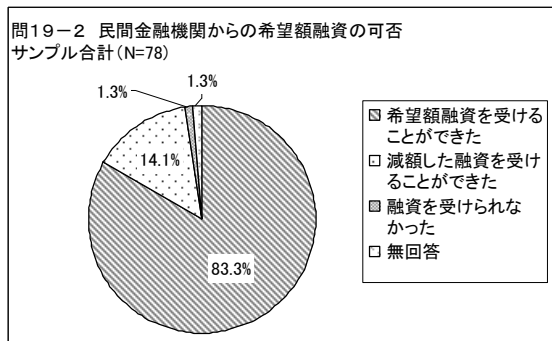
6. 分譲住宅の調査結果

民間金融機関に融資を申し込んだ人のうち「融資減額でない」と融資不可」または「融資は一切不可」として希望額融資を断られた経験を有する人について、その理由と考えられるものを見ると、サンプル合計においては「年収」が最も多く 56.4%、次いで「勤続年数」28.2%となっている。



また、希望額融資を断られた経験を有する人が、結果として融資を受けられたかどうかを見ると、サンプル合計では 83.3%が「希望する条件で融資を受けた」となっている。

さらに、希望額融資を受けられなかった場合（上記設問で「減額した融資を受けることができた」「融資を受けられなかった」場合）の資金調達方法は、「自己資金でまかなった」が 50.0%と最も多い。



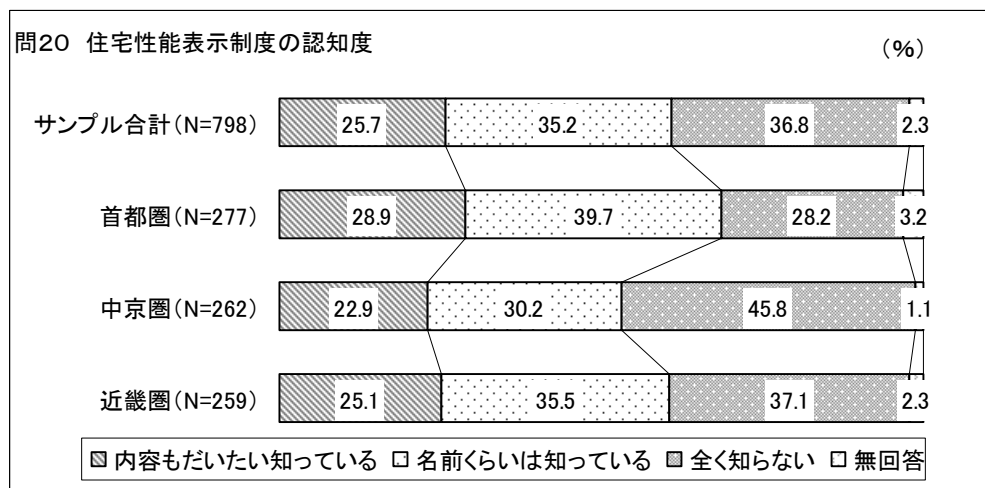
問19-1で「融資減額でない」と融資不可」または「融資は一切不可」として希望額融資を断られた経験を有すると回答した人を 100%とする。

左記設問で「減額した融資を受けることができた」または「融資を受けられなかった」として希望額融資を受けられなかったと回答した人を 100%とする。

6.5 住宅性能表示制度について

(1) 住宅性能表示制度の認知度

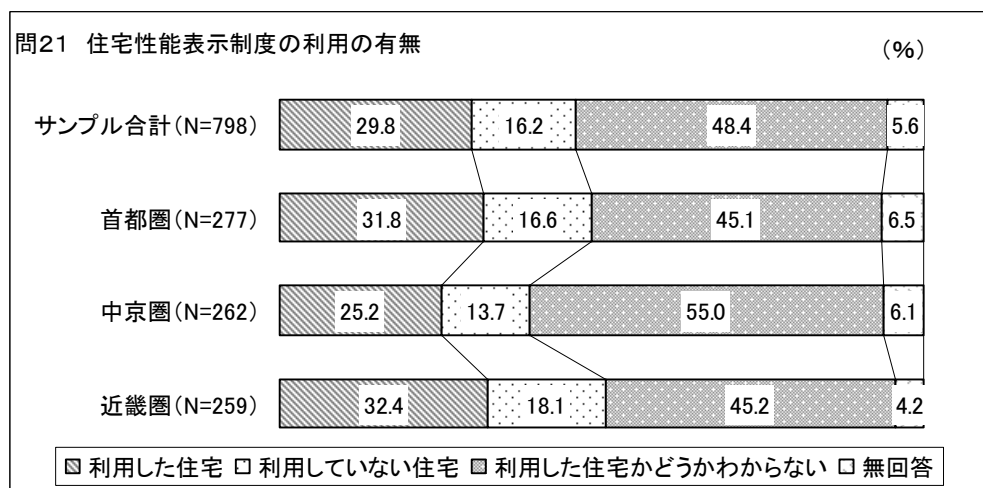
住宅性能表示制度を知っている人（「内容もだいたい知っている」「名前くらいは知っている」の合計）は、最も多い首都圏で68.6%、次いで近畿圏で60.6%、最も少ない中京圏で53.1%である。中京圏と近畿圏では、住宅性能表示制度に対する認知が首都圏ほどは進んでいない。



(2) 住宅性能表示制度の利用

住宅性能表示制度を利用した住宅の比率は、住宅性能表示制度の認知度が最も高い首都圏においては31.8%である。

また、首都圏に比べて住宅性能表示制度の認知が進んでいない中京圏では、「利用したかどうか分からない」人が過半数を占めている。



6. 分譲住宅の調査結果

住宅性能表示制度を利用していない住宅を購入した理由は、どの圏域においても「販売者側から説明がなかった」「制度を利用した住宅を購入する機会がなかった」が上位を占めている。

また、「その他」として挙げられた理由のうち、主要なものは以下のとおりである。

- 信用できる販売業者なので、住宅性能表示制度は必要ないと判断した。
- 購入時の手続きのミスで住宅性能表示制度を利用できなかった。

