

調査結果

各調査年度における調査は前年(度)1年間に住宅を取得した方等を対象にしている。平成13年度については、注文住宅は平成12年中、分譲、中古、賃貸、リフォームは平成12年度中に住宅を取得した方等を対象としています。

1 建築資金・購入資金に占める調達先別資金構成比

(1) 全国の注文住宅の資金調達状況

注文住宅の建築資金における自己資金の割合はおおむね横ばいで推移。

建築資金に占める調達先別資金構成比

資金内訳		注 文 住 宅					
		8	9	10	11	12	13
自 己 資 金	預貯金等	30.5	32.4	29.6	34.1	33.8	36.1
	不動産売却	8.8	6.0	7.4	8.1	6.7	5.6
	贈与・相続	2.2	1.7	1.8	1.9	1.5	2.0
	その他	2.9	2.1	2.5	4.0	4.2	3.6
	計	44.3	42.3	41.4	48.1	46.2	47.3
借 入 金	親戚等	0.9	1.0	1.6	1.0	0.9	1.2
	公的金融機関	43.0	43.0	41.8	35.2	40.8	36.3
	勤務先	3.9	3.7	4.1	3.6	4.1	3.7
	民間金融機関	7.8	10.0	10.7	11.5	7.6	11.3
	その他	0.1	0.0	0.5	0.7	0.4	0.1
計	55.7	57.7	58.6	51.9	53.8	52.7	
合 計		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

注：建築資金：H12年度 2929.3万円 H13年度 3019.6万円

注：平成12年度までは「民間住宅建設資金実態調査」

(2) 首都圏の注文住宅、分譲住宅、中古住宅、リフォーム住宅の資金調達状況

分譲住宅は注文住宅や中古住宅と比べ、必要資金が多く借入れ依存度が高いことから、自己資金比率が低いと考えられる。

必要資金が大きい注文住宅、分譲住宅においては公的金融が占める比率が高い。

購入資金に占める調達先別資金構成比

資金内訳		種別			
		注文	分譲	中古	リフォーム
戸当たり費用		3206.1万円	4598.7万円	2832.6万円	203.1万円
自 己 資 金	預貯金等	42.9	18.7	25.8	83.0
	不動産売却	1.3	9.0	13.8	0.7
	贈与・相続	2.6	2.8	1.3	0.9
	その他	3.0	1.2	1.5	8.7
	計	49.9	31.6	42.4	93.4
借 入 金	親戚等	1.2	2.0	1.0	3.4
	公的金融機関	29.0(24.2)	36.0(30.5)	12.9(8.2)	2.6(1.9)
	勤務先	4.5	4.5	4.7	0.0
	民間金融機関	15.2	25.6	38.1	0.5
	その他	0.1	0.3	0.9	0.0
計	50.1	68.4	57.6	6.5	
合 計		100.0	100.0	100.0	100.0

*カッコ内は住宅金融公庫の内訳

2 平均建築費・購入価額・工事額・家賃、住宅の平均延べ床面積

全国の注文住宅の平均建築費、延床面積は近年ともに横ばいであったが今回調査では増加している。
首都圏の平均延床面積は注文住宅が最も広く、分譲住宅、中古住宅の順番。
首都圏の賃貸住宅の平均延床面積は50㎡未満。

平均建築費及び住宅の平均延べ床面積（全国の注文住宅）

（単位：万円、㎡）

調査年度	9	10	11	12	13
建築費	2,817.8	2,937.0	2,950.7	2,929.3	3,019.6
延床面積	145.5	143.4	144.6	142.5	150.9

平均建築費・購入費・リフォーム費用及び住宅の平均延べ床面積（首都圏）

（単位：万円、㎡）

	注文	分譲	中古	リフォーム	賃貸
建築費等	3206.1	4,598.7	2,832.6	203.1	-
延床面積	135.9	87.6	80.8	97.9	45.5

3 建築主等の平均年齢

建築主等の平均年齢は、リフォーム住宅がもっとも平均年齢が高くなっている。
リフォームを実施するのは長く住まう傾向の現れと思われる。ついで、注文住宅、中古住宅、分譲住宅の順番になっており、賃貸住宅はもっとも若い。
首都圏の注文住宅における平均年齢はそれ以外の地域に比べ高いが、要因としては首都圏における土地取得費の高さなどが若年層の一戸建て取得を困難にしていると考えられる。

建築主等の平均年齢

（単位：歳）

	首都圏	中京圏	近畿圏	福岡県
注文住宅	52.3	47.6	47.7	47.8
分譲住宅	41.0	40.6	40.4	40.4
中古住宅	44.7	44.4	42.7	46.3
民間賃貸住宅	34.4	33.9	33.5	34.1
リフォーム住宅	56.9	53.6	55.0	57.4

4 ローンの返済額と負担率

首都圏の注文住宅、分譲住宅、中古住宅についてローン返済負担率をみると、最も高いのは分譲住宅で20.0%、ついで注文住宅で17.4%、中古住宅16.4%となっている。また、その他の地域も同様の順番となっている。これは、先に見たように分譲住宅の取得費が最も高く、自己資金割合が最も低いことに起因していると思われる。

ローンの年間返済額と負担率

(単位：万円(返済額)、%(負担率))

	首都圏		中京圏		近畿圏		福岡県	
	返済額	返済負担率	返済額	返済負担率	返済額	返済負担率	返済額	返済負担率
注文住宅	158.1	17.4	129.6	17.2	157.3	19.0	137.4	18.0
分譲住宅	167.0	20.0	128.4	19.5	142.4	21.9	123.8	19.6
中古住宅	123.4	16.4	97.4	16.8	96.8	18.2	128.1	19.5

5 住宅の建築・購入にあたり影響を受けたこと

注文住宅、分譲住宅、中古住宅について、「住宅の建築・購入にあたり影響を受けたこと」をみると、注文住宅では「従前住宅の売却価格」に影響を受けたとする世帯の比率（「非常に影響を受けた」+「多少は影響を受けた」の合計。以下同じ。）が高く、二次取得者が多い注文住宅（次項参照）が従前住宅の売却価格に強い影響を受けていることがわかる。

*福岡県の注文住宅の数値が他と比べ極端に低いのは、従前住宅の建築時期が他と比べ古く、高額での売却に対する期待がそもそもなかった可能性がある。

従前住宅の売却価格に影響を受けた度合い (単位：%)

	首都圏	中京圏	近畿圏	福岡県
注文住宅	81.3	53.9	73.7	20.0
分譲住宅	65.7	63.6	52.9	81.3
中古住宅	45.0	57.2	47.1	45.5

「住宅取得時の税制等の行政施策に影響を受けた度合い」をみると、注文住宅、分譲住宅のほうが中古住宅よりも大きな影響を受けており、とりわけ首都圏の分譲住宅における影響が高くなっている。中古住宅の値が低いのは借入額・借入比率が低く住宅ローン減税の影響を比較的受けにくいと考えられる。

住宅取得時の税制等の行政施策 (単位：%)

	首都圏	中京圏	近畿圏	福岡県
注文住宅	56.3	61.2	58.3	63.4
分譲住宅	75.2	64.1	59.4	69.4
中古住宅	46.6	28.8	42.1	46.0

6 二次取得者（従前持家）の割合

二次取得者の割合は、注文住宅が分譲住宅、中古住宅に比べ高くなっている。

二次取得者の割合

(単位：%)

	首都圏	中京圏	近畿圏	福岡県
注文住宅	67.6	50.9	63.4	44.2
分譲住宅	24.7	17.7	23.9	15.6
中古住宅	35.2	28.8	26.5	23.0

7 延床面積の変化

直前の住宅と今回の住宅の延べ床面積の変化をみると、注文住宅の延べ床面積の増加が他の住宅に比べて大きい。なお、民間賃貸住宅では、大幅に延べ床面積が減少しているが、親元から独立するなど世帯分離の影響により床面積が大幅に減少している可能性がある。

延べ床面積の変化

(単位：m²)

	首都圏			中京圏		
	直前住宅	今回住宅	増減	直前住宅	今回住宅	増減
注文住宅	96.3	135.9	39.6	103.5	147.6	44.1
分譲住宅	66.4	87.6	21.2	72.6	101.1	28.5
中古住宅	74.5	80.8	6.3	91.9	101.2	9.3
民間賃貸住宅	69.1	45.5	23.6	89.4	60.2	29.2
リフォーム住宅	97.1	97.9	0.8	125.0	127.7	2.7

(単位：m²)

	近畿圏			福岡県		
	直前住宅	今回住宅	増減	直前住宅	今回住宅	増減
注文住宅	109.6	142.7	33.1	97.6	137.1	39.5
分譲住宅	69.1	90.7	21.6	73.2	99.4	26.2
中古住宅	68.7	83.3	14.6	85.3	114.9	29.6
民間賃貸住宅	71.0	49.6	21.4	79.7	63.5	16.2
リフォーム住宅	91.4	92.0	0.6	116.6	117.8	1.2

8 高齢者等対応設備の整備状況

高齢者等対応設備の整備状況の変化をみると、注文住宅、分譲住宅ではいずれの設備の装備率も従前の住宅に比べ大幅に増加しているが、中古住宅、賃貸住宅の増加率は相対的に大きな変化は見られない。また、高齢者等対応設備のうち「廊下などが車椅子で通行可能な幅」の装備率は他の2つに比べると低い。これは緊要度がやや低いことやコストが他に比べてかかることが影響しているものと考えられる。

高齢者等対応設備の整備状況

(単位：%)

手すり	首都圏			中京圏		
	直前住宅	今回住宅	増減	直前住宅	今回住宅	増減
注文住宅	11.4	75.0	63.6	8.7	74.6	65.9
分譲住宅	5.3	45.3	40.0	5.7	51.6	45.9
中古住宅	3.4	9.1	5.7	4.1	17.8	13.7
民間賃貸住宅	4.6	3.1	1.5	1.6	5.2	3.6
リフォーム住宅	5.4	18.8	13.4	5.1	20.4	15.3

(単位：%)

手すり	近畿圏			福岡県		
	直前住宅	今回住宅	増減	直前住宅	今回住宅	増減
注文住宅	12.7	73.1	60.4	9.6	71.2	61.6
分譲住宅	4.6	37.1	32.5	5.0	51.1	46.1
中古住宅	2.9	4.9	2.0	5.4	16.2	10.8
民間賃貸住宅	4.9	5.5	0.6	3.2	1.6	1.6
リフォーム住宅	7.2	17.0	9.8	9.7	23.6	13.9

(単位：%)

段差のない室内	首都圏			中京圏		
	直前住宅	今回住宅	増減	直前住宅	今回住宅	増減
注文住宅	8.0	81.8	73.8	8.1	79.8	71.7
分譲住宅	12.6	70.5	57.9	4.2	76.6	72.4
中古住宅	12.5	13.6	1.1	5.5	16.4	10.9
民間賃貸住宅	3.6	14.3	10.7	3.6	17.7	14.1
リフォーム住宅	1.3	9.4	8.1	3.2	16.6	13.4

(単位：%)

段差のない室内	近畿圏			福岡県		
	直前住宅	今回住宅	増減	直前住宅	今回住宅	増減
注文住宅	9.7	80.6	70.9	5.8	86.5	80.7
分譲住宅	8.6	61.9	53.3	9.4	77.2	67.8
中古住宅	11.8	17.6	5.8	2.7	14.9	12.2
民間賃貸住宅	4.9	9.3	4.4	1.6	7.4	5.8
リフォーム住宅	3.3	8.5	5.2	4.2	14.6	10.4

(単位：%)

廊下などが車椅子で通行可能な幅	首都圏			中京圏		
	直前住宅	今回住宅	増減	直前住宅	今回住宅	増減
注文住宅	10.2	54.0	43.8	4.0	56.6	52.6
分譲住宅	9.5	40.5	31.0	6.3	47.4	41.1
中古住宅	5.7	15.9	10.2	6.8	13.7	6.9
民間賃貸住宅	5.6	7.7	2.1	3.6	7.8	4.2
リフォーム住宅	4.0	4.7	0.7	5.1	9.6	4.5

(単位：%)

廊下などが車椅子で通行可能な幅	近畿圏			福岡県		
	直前住宅	今回住宅	増減	直前住宅	今回住宅	増減
注文住宅	9.7	51.5	41.8	9.6	65.4	55.8
分譲住宅	9.6	28.9	19.3	5.6	45.0	39.4
中古住宅	3.9	8.8	4.9	2.7	14.9	12.2
民間賃貸住宅	3.8	7.7	3.9	2.6	4.2	1.6
リフォーム住宅	0.7	2.0	1.3	6.9	6.9	0.0

9 中古住宅購入時のリフォーム状況

中古住宅購入時に全体の約7割弱が購入後にリフォームを実施している。リフォーム実施者の平均リフォーム額は200万円前後となっている。中古住宅購入時の約7割弱がリフォームを実施しているが前述の通り高齢者設備の装備率はそれほど大きく増加していないことから、リフォーム資金が高齢者設備の設置にはそれほど使われていないことが伺える。

中古住宅購入時のリフォームの有無

(単位：%)

首都圏	中部圏	近畿圏	福岡県
67.0	64.4	58.8	62.2

中古住宅購入時の平均リフォーム額

(単位：万円)

首都圏	中部圏	近畿圏	福岡県
222.8	192.2	187.5	313.5