

II 調査結果の概要

1 新たに住宅を建設、購入、リフォームし又は民間賃貸住宅に入居した世帯の構成

① 居住人数

民間賃貸住宅では「1人」及び「2人」の占める割合が半数を超えている一方、注文住宅、分譲住宅、中古住宅では、「4人」が最も多くなっている。

	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上	無回答
注文住宅	3.6	20.9	21.6	28.7	15.4	9.1	0.7
分譲住宅	2.2	16.1	27.3	40.0	9.9	3.7	0.8
中古住宅	4.8	21.1	25.1	32.5	14.0	2.3	0.3
民間賃貸住宅	27.6	27.1	25.8	14.3	4.1	0.6	0.4
リフォーム住宅	6.5	25.9	23.0	26.0	12.3	6.0	0.3

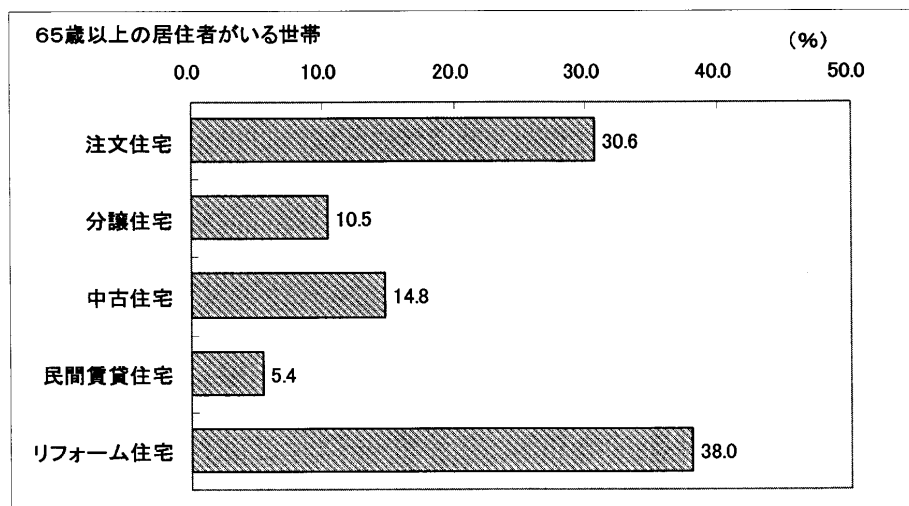
② 世帯主の年齢

世帯主の年齢分布は、分譲住宅では30代、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、4割程度を占めている。一方、注文住宅は30代未満が極端に少なく、30歳以上の年代がほぼ等しく存在している。また、中古住宅は、30代から40代にかけての世帯が5割以上を占めている。

	30歳未満	30代	40代	50代	60代以上	無回答
注文住宅	5.0	25.8	23.2	22.5	21.7	1.7
分譲住宅	13.0	45.1	21.9	11.9	6.7	1.4
中古住宅	9.4	28.7	28.5	17.9	13.1	2.3
民間賃貸住宅	42.1	33.2	12.5	6.6	4.8	0.7
リフォーム住宅	2.2	13.1	18.1	28.0	37.6	1.0

③ 65歳以上の居住者がいる世帯

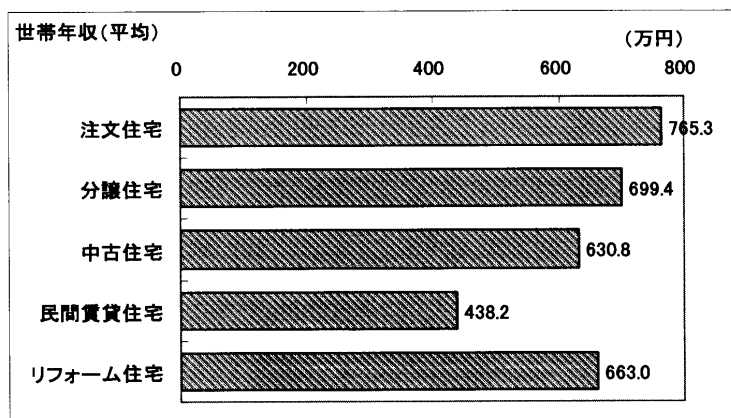
リフォーム住宅と注文住宅で特に高く、それぞれ3割以上を占めている。一方、民間賃貸住宅では65歳以上の居住者がいる世帯の比率が特に低くなっている。



④ 世帯年収

世帯年収は、注文住宅、分譲住宅、リフォーム住宅、中古住宅、民間賃貸住宅の順となっている。これは、②で示したように、注文住宅の世帯主の年齢が比較的高い層に分布しているため、世帯年収も多くなっていることが考えられる。

一方、最も世帯年収が少ないのは民間賃貸住宅であるが、これも②で示したように世帯主の年齢が最も若いことに起因するものと考えられる。

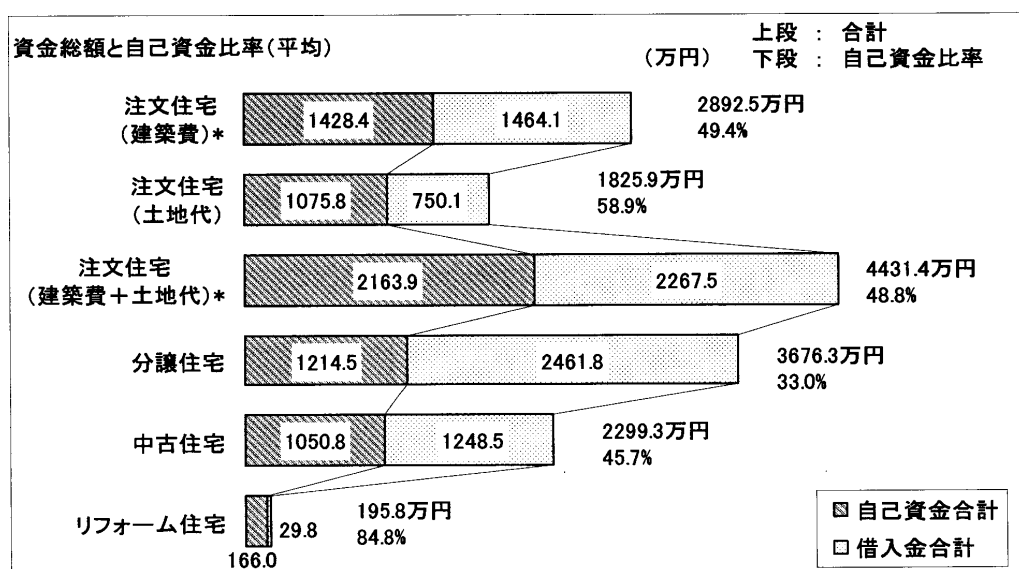


2 住宅価格と自己資金

① 当年比較

住宅の建築、購入、リフォームに要した資金総額は、注文住宅、分譲住宅、中古住宅の順で高くなっており、リフォーム住宅が195.8万円と最も少ない。

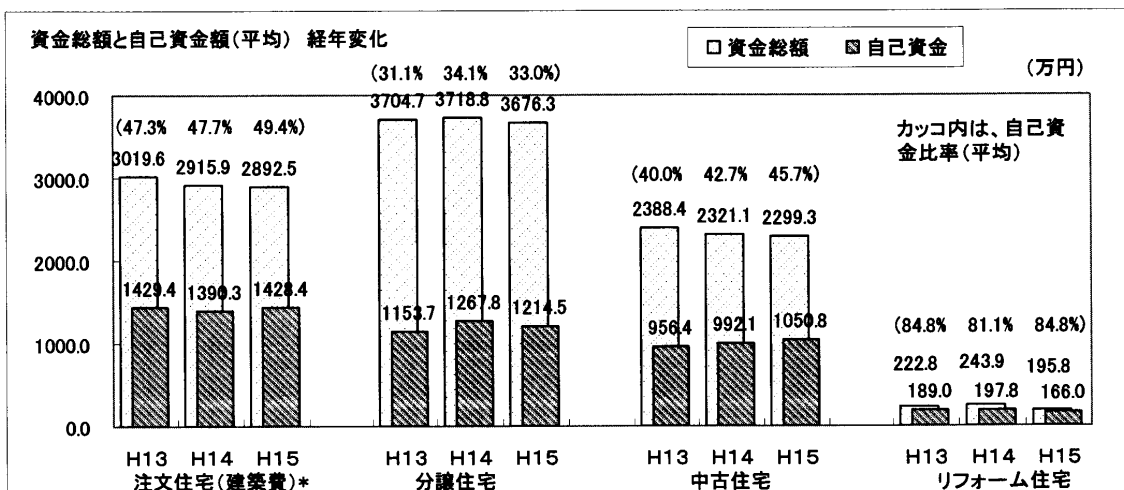
また、自己資金比率を見ると、注文住宅及び中古住宅においては建築資金の約半分を自己資金で賄っているのに対して、分譲住宅においては自己資金比率は33.0%と低い。逆に、リフォーム住宅においては自己資金比率が極めて高く、84.8%となっている。



② 経年比較

住宅価格は低下傾向にあり、平成13年度調査と比べて平成15年度調査では、注文住宅の建築費で127.1万円減、分譲住宅で28.4万円減、中古住宅で89.1万円減、リフォーム住宅で27.0万円減となっている。

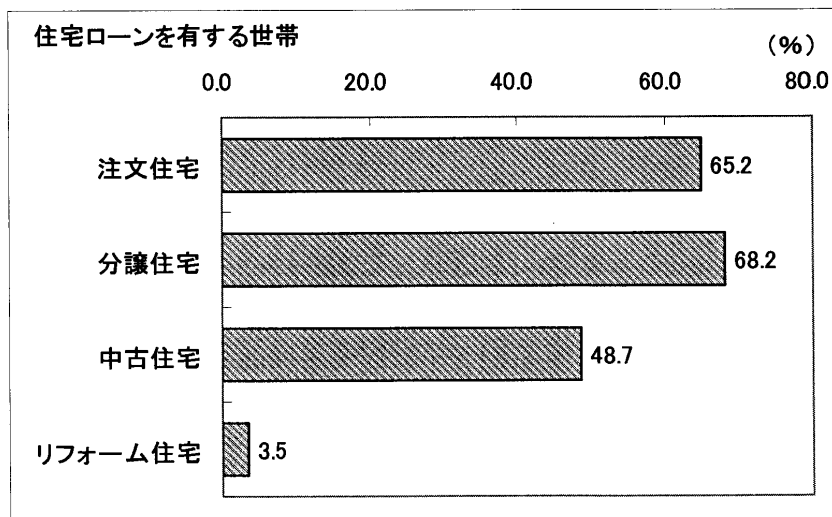
一方で、自己資金比率は注文住宅建築費で2.1ポイント増、分譲住宅で1.9ポイント増、中古住宅で5.7ポイント増と、どの住宅タイプにおいても若干増加している。



3 住宅ローンの有無と返済額

① 住宅ローンの有無

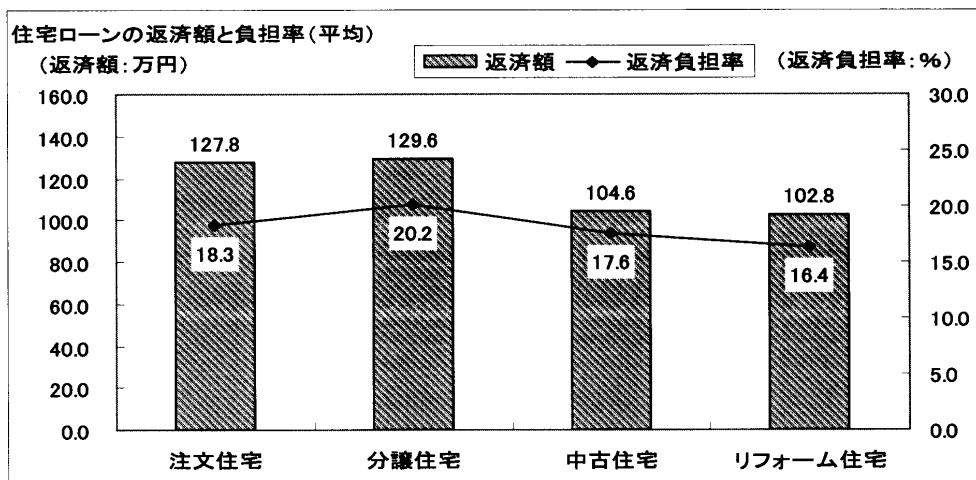
住宅ローンを有する世帯(住宅資金の借入金のうち、住宅金融公庫、その他公的機関、勤務先、民間金融機関からのものを有する世帯)は、注文住宅及び分譲住宅で、全体の7割近くを占めている。一方で、中古住宅では、住宅ローンを有する世帯は48.7%に留まっている。



② 返済額

住宅ローンの年間返済額は、注文住宅と分譲住宅で多く、中古住宅とリフォーム住宅ではそれよりも少ない水準である。

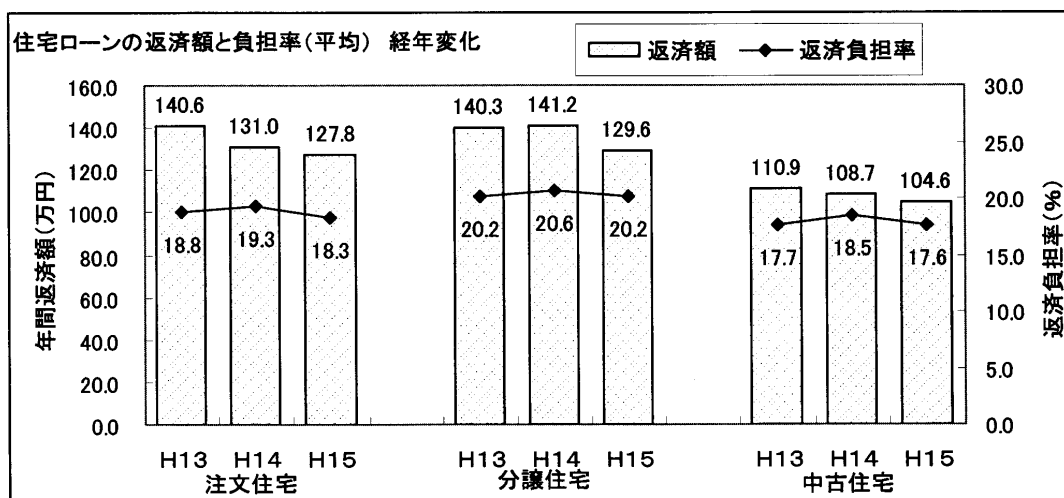
一方で、年収における住宅ローン返済負担率は、住宅タイプの違いに依らず概ね20%弱であるが、分譲住宅の返済負担率は20.2%と他の住宅タイプよりもやや高くなっている。これは、1で示したように分譲住宅購入者の年齢は30代が中心であり、2で示したように自己資金が少ないため、返済負担率が高くなっているものと考えられる。



③ 経年比較

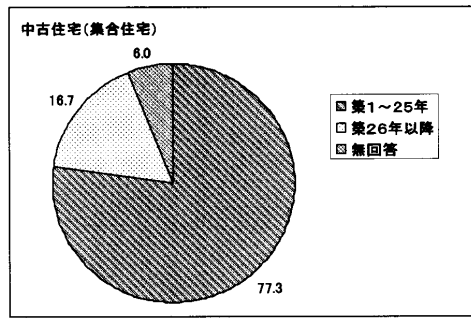
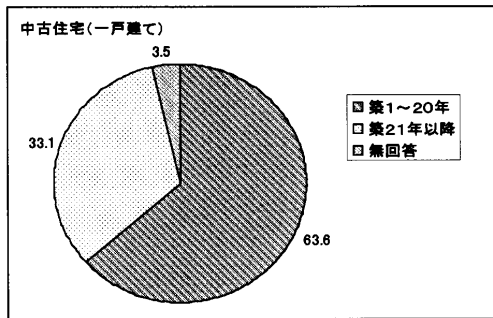
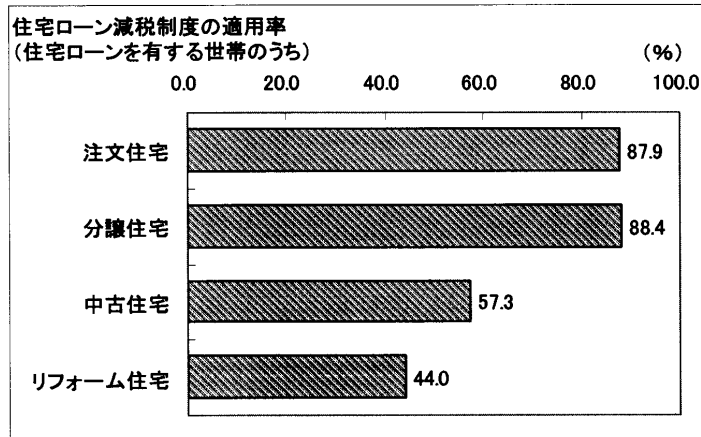
住宅ローンの年間返済額は減少傾向にあり、平成13年度調査と比較して平成15年度調査では注文住宅で12.8万円減、分譲住宅で10.7万円減、中古住宅で6.3万円減となっている。

一方、平均世帯年収も減少傾向にあるため、返済負担率は3カ年を通して大きな変化は見られない。



④ 住宅ローン減税制度の適用率

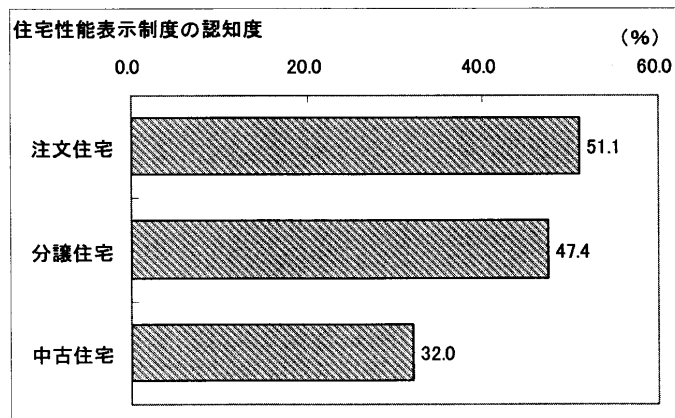
住宅ローンを有する世帯のうち、住宅ローン減税制度の適用を受けた世帯の比率は、注文住宅及び分譲住宅で約9割、中古住宅で約6割となっている。中古住宅の場合、住宅ローン減税制度の適用要件として、築後経過年数がマンション等の耐火建築物の場合は25年以内、木造等の場合は20年以内という条件があるため、築年数の古い中古住宅が住宅ローン減税制度の適用を受けられなかったものと考えられる。



4 住宅性能表示制度の利用状況

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」又は「名前くらいは知っている」と回答した人の比率）は、最も高い注文住宅で51.1%、ついで分譲住宅が47.4%、中古住宅が32.0%であり、注文住宅と分譲住宅をあわせた新築住宅については、約半数の人が住宅性能表示制度を認知していることがわかる。

住宅の品質に対する消費者の意識が高まっていると考えられる中、住宅性能表示制度は、住宅の品質確保の促進と、消費者が安心して住宅を取得できる市場条件の整備に資するものであり、同制度を普及させていく必要がある。



5 住宅の建築・購入にあたり影響を受けたこと

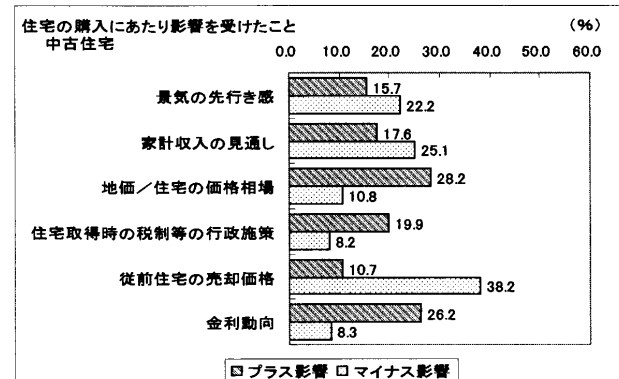
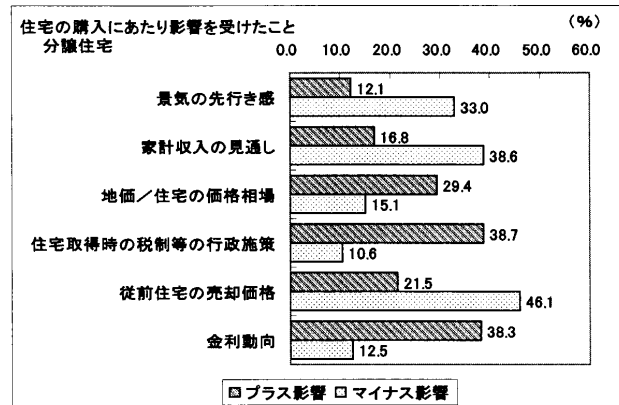
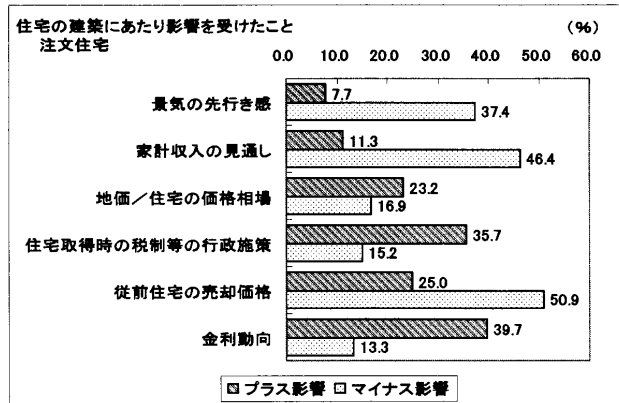
① プラス要因として働いた項目

住宅の建築又は購入にあたり、プラス要因として働いた項目は、「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」の3つである。中でも「金利動向」は最も比率の高い注文住宅で39.7%、分譲住宅においても38.3%の世帯がプラス要因として働いたとしている。

これは、前述したように、注文住宅と分譲住宅は借入金額も大きく、住宅ローンを有する世帯も全体の約7割を占めるなど、借入金に依存する割合が高いことから、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。

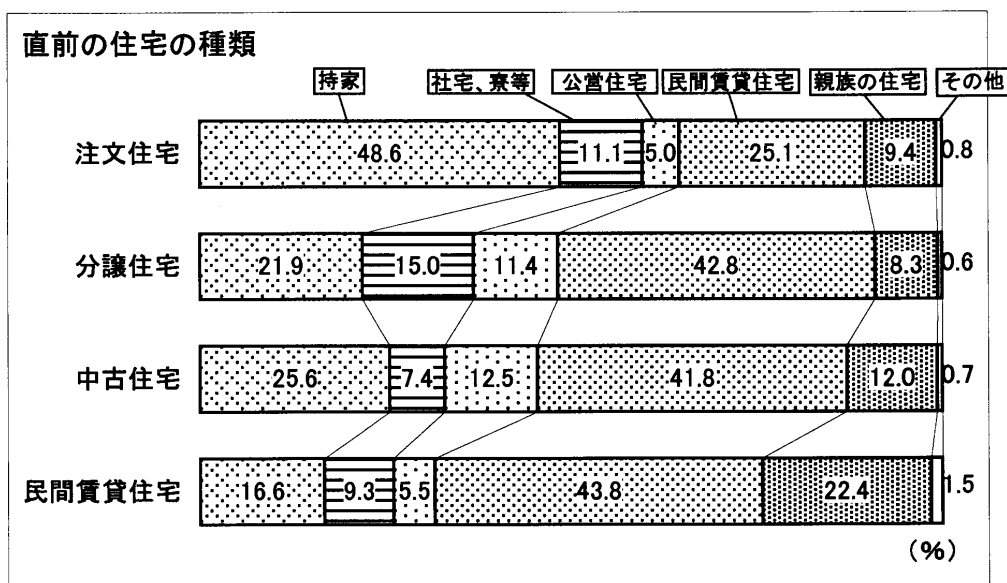
② マイナス要因として働いた項目

住宅の建築又は購入にあたり、マイナス要因として働いた項目は、「景気の先行き感」、「家計収入の見通し」、「従前住宅の売却価格」の3つである。中でも最もマイナス影響が大きかったものは「従前住宅の売却価格」である。どの住宅タイプにおいても、マイナス要因として影響を受けたとする世帯の比率が最も高く、特に注文住宅では50.9%の世帯が影響を受けたとしている。



6 従前住宅の種類

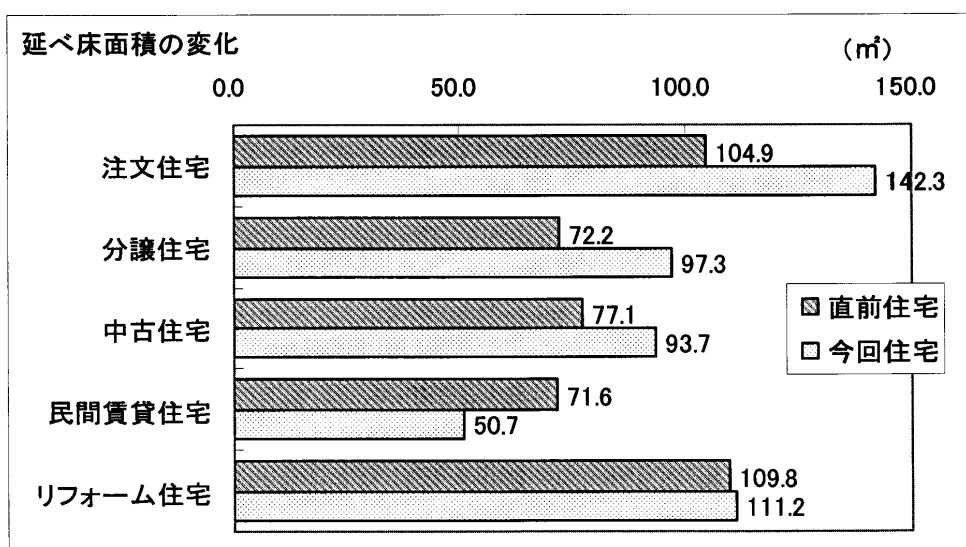
注文住宅では、従来住宅が持家だった世帯の割合が48.6%と最も高い。
一方、分譲住宅、中古住宅及び民間賃貸住宅においては、従前住宅が民間賃貸住宅だった世帯が最も多く、4割以上を占めている。



7 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37.4 m²増加している。

また、民間賃貸住宅で住み替え後の延べ床面積が減少している。これは6のグラフで示したように、住み替え前は親との同居により延べ床面積の大きい住宅に居住していた世帯の割合が高いためであると考えられる。



8 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。

特に、新築住宅（注文住宅及び分譲住宅）においては、高齢者対応設備の整備が積極的に進められている一方、中古住宅と民間賃貸住宅及びリフォーム住宅においてはバリアフリー化の対応がそれほど進んでいないことがうかがえる。

また、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」の整備率は低くなっている。

