

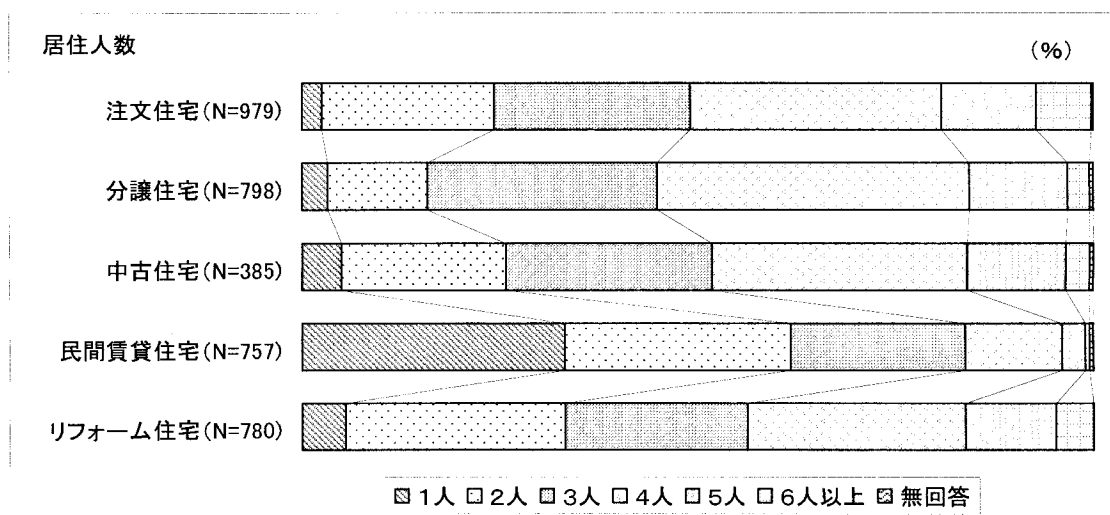
Ⅱ 調査結果の概要

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。

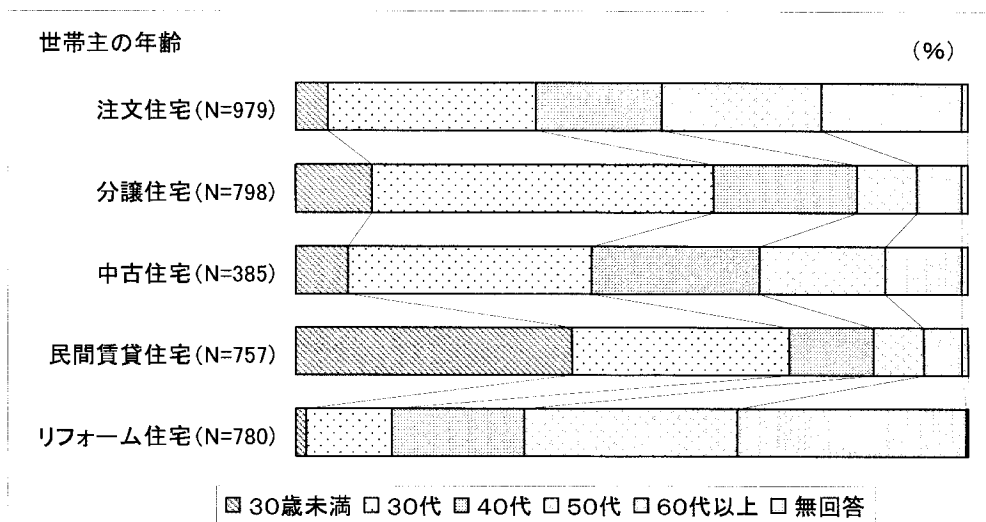


居住人数 (単位：％)

住宅タイプ	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

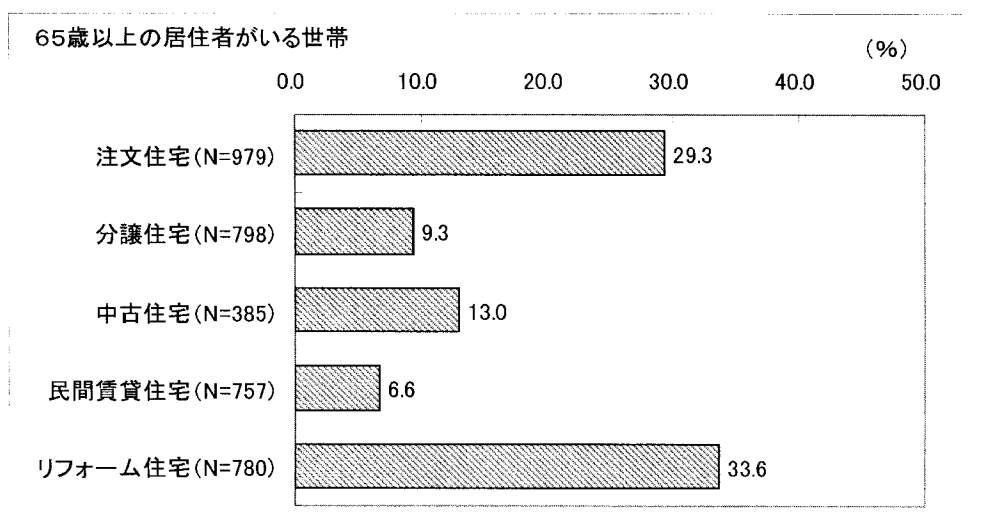
世帯主の年齢の分布を見ると、注文住宅、分譲住宅、中古住宅では30代が最も多く、民間賃貸住宅では30歳未満、リフォーム住宅では60代以上が最も多くなっている。



世帯主の年齢 (単位：%)

	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。

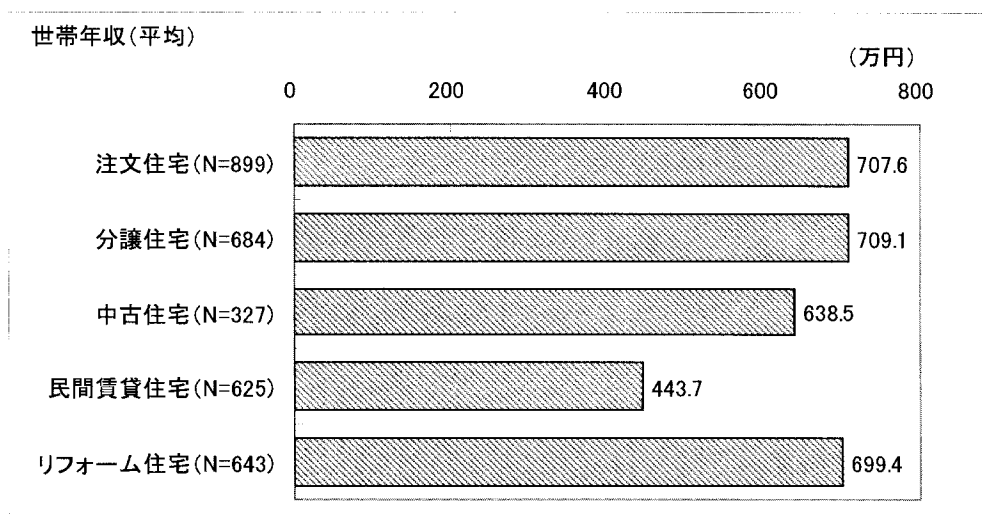


これらの結果と「(1)居住人数」の結果から、それぞれの住宅タイプの標準的な居住者像は以下のように考えられる。

- 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

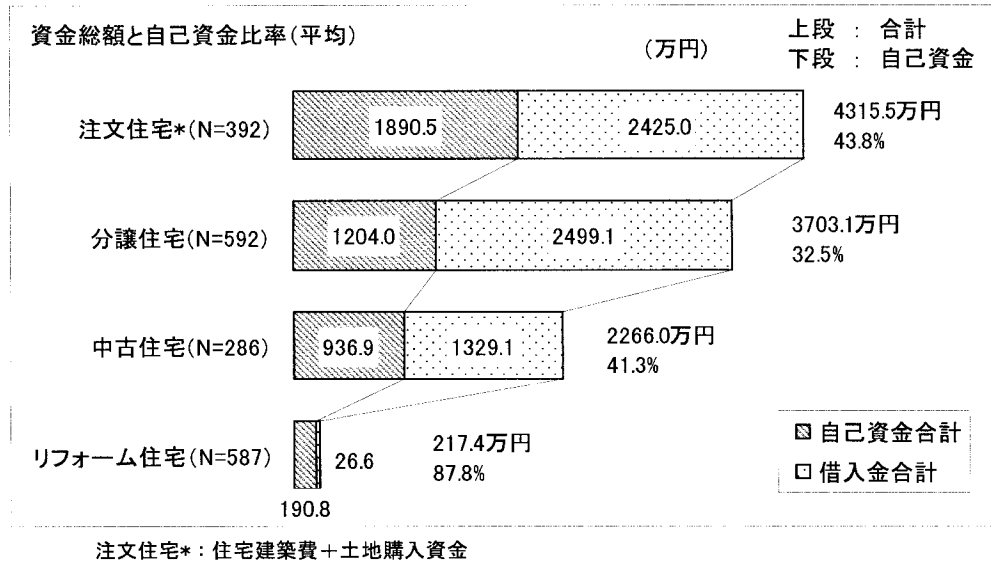
住宅建築時または入居時の世帯年収については分譲住宅と注文住宅が多くなっており、最も少ないのは民間賃貸住宅となっている。



(4) 住宅の価格と自己資金

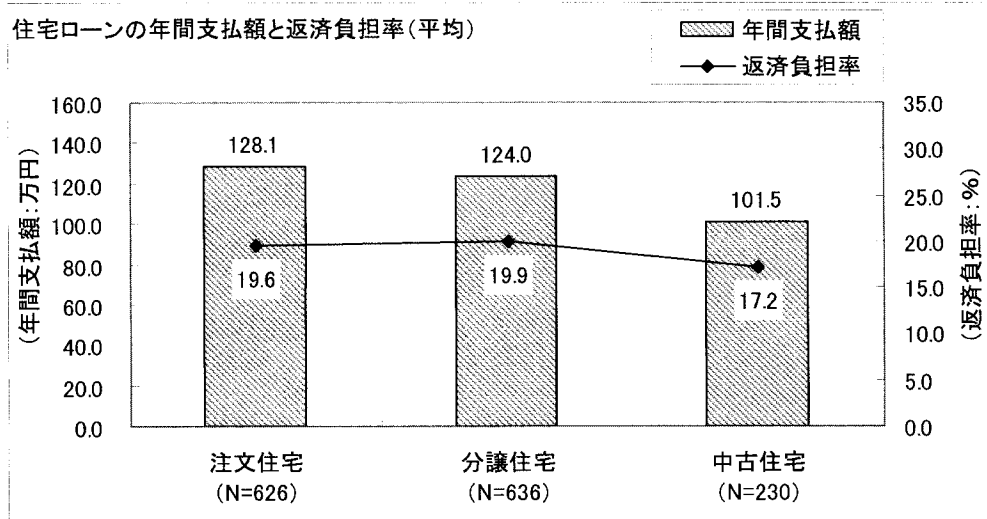
住宅のタイプ別に、建築、購入、リフォームに要した資金総額を見ると、最も高いのは注文住宅（住宅建築費＋土地購入資金）であり 4315.5 万円である。次いで分譲住宅が 3703.1 万円、中古住宅が 2266.0 万円である。リフォームに要した資金総額は 217.4 万円であり、住宅の建築または購入に要した資金総額よりも非常に少ない。

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。



(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

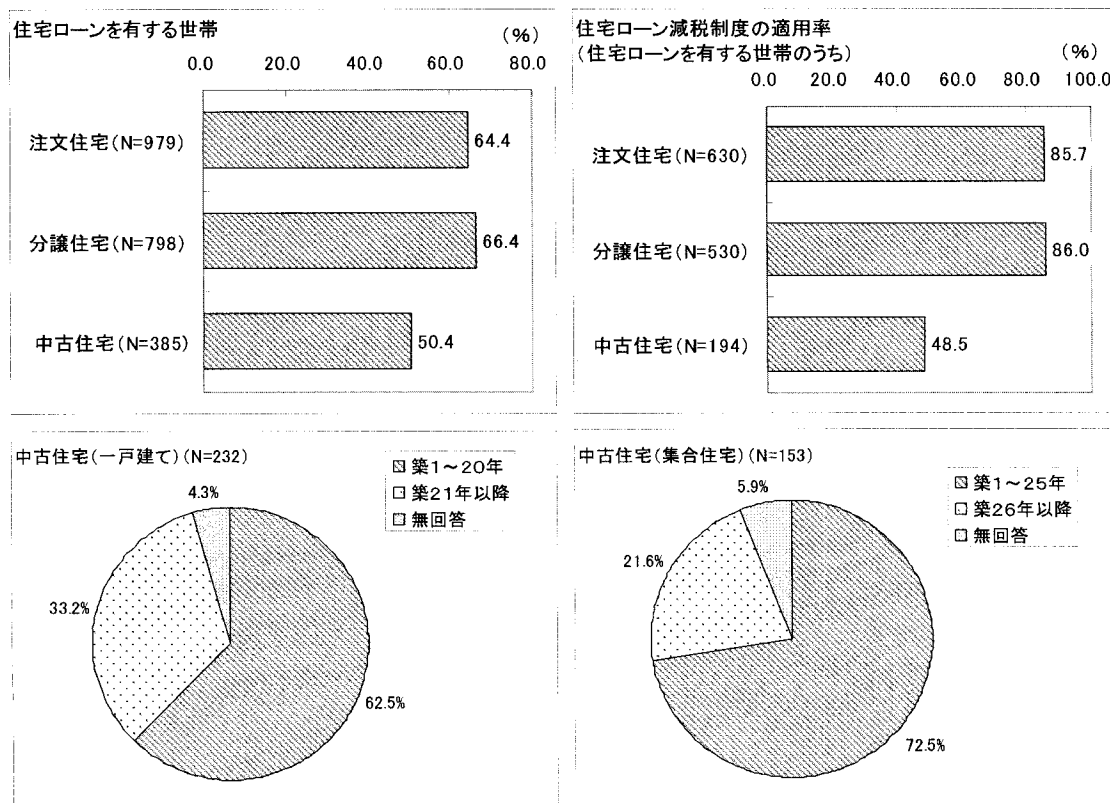
住宅ローンを有する世帯（住宅資金の借入金のうち、住宅金融公庫、その他公的機関、勤務先、公庫提携ローン、民間金融機関（公庫提携ローン以外）からのものを有する世帯）は、注文住宅及び分譲住宅においては全体の約 65%を占めている。一方で、中古住宅では、住宅ローンを有する世帯は 50.4%にとどまっている。

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

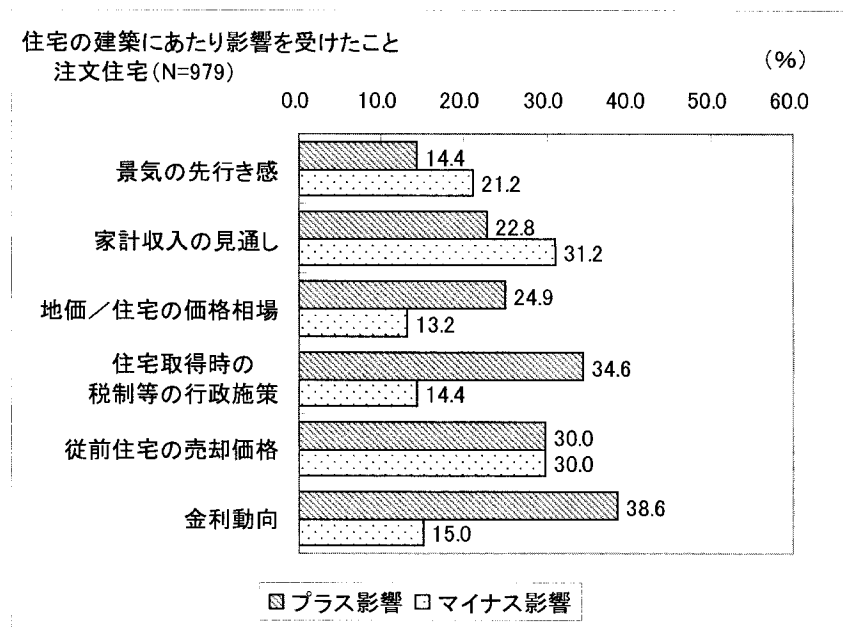


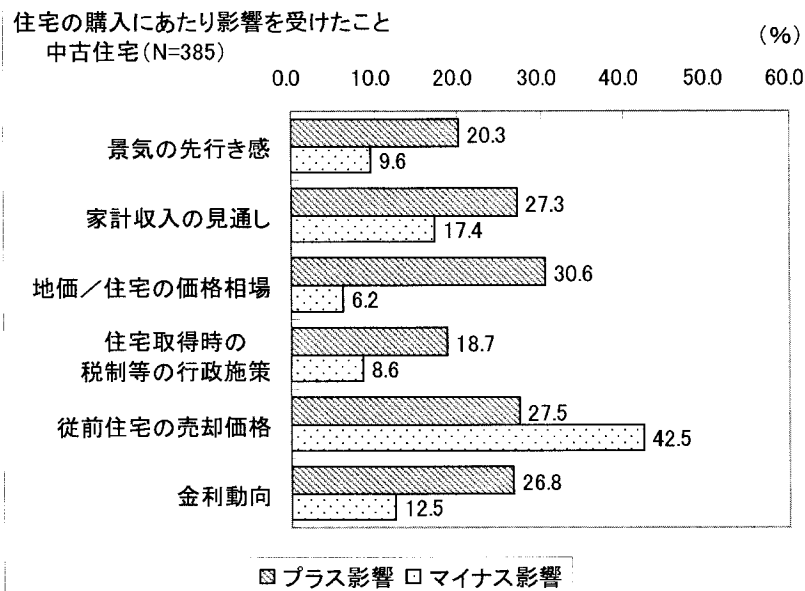
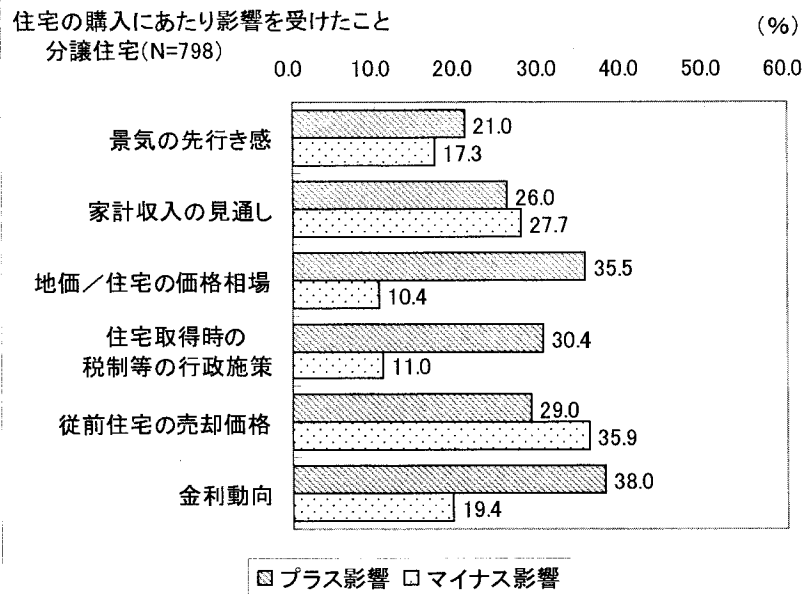
(7) 住宅の建築・購入にあたり影響を受けたこと

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。

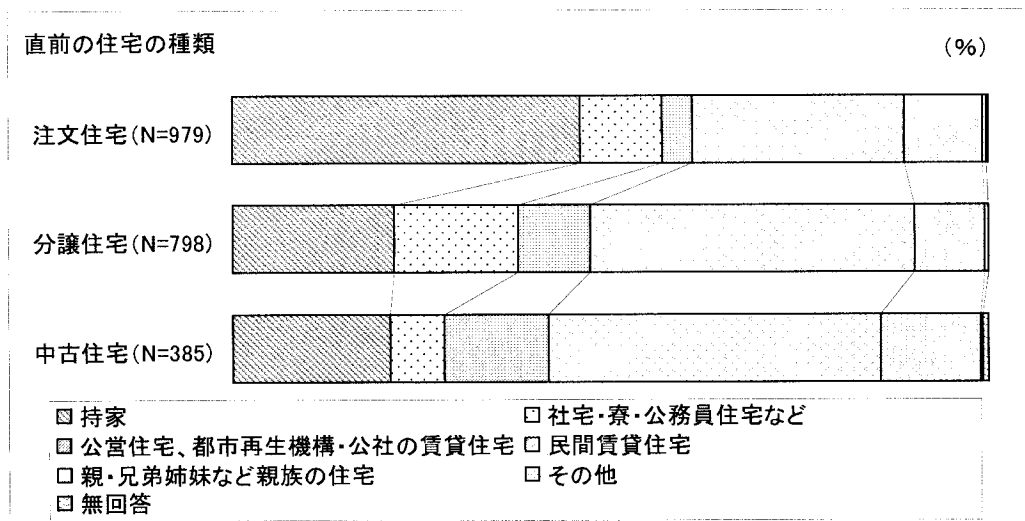
一方で、マイナス要因として働いた項目は、「従前住宅の売却価格（従前住宅が持家であった世帯のみ）」「家計収入の見通し」「景気の先行き感」の3つである。中でも「従前住宅の売却価格」はどの住宅タイプにおいても最もマイナス影響が大きく、注文住宅で30.0%、分譲住宅で35.9%、中古住宅で42.5%の世帯がマイナス要因として働いたとしている。





(8) 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。

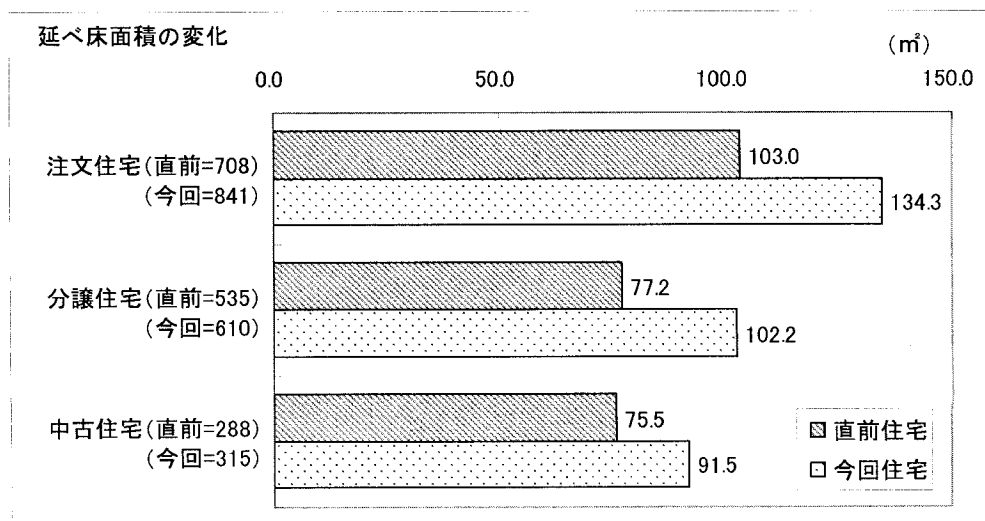


(単位 : %)

住宅の種類	住宅タイプ	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

(9) 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。



(10) 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。

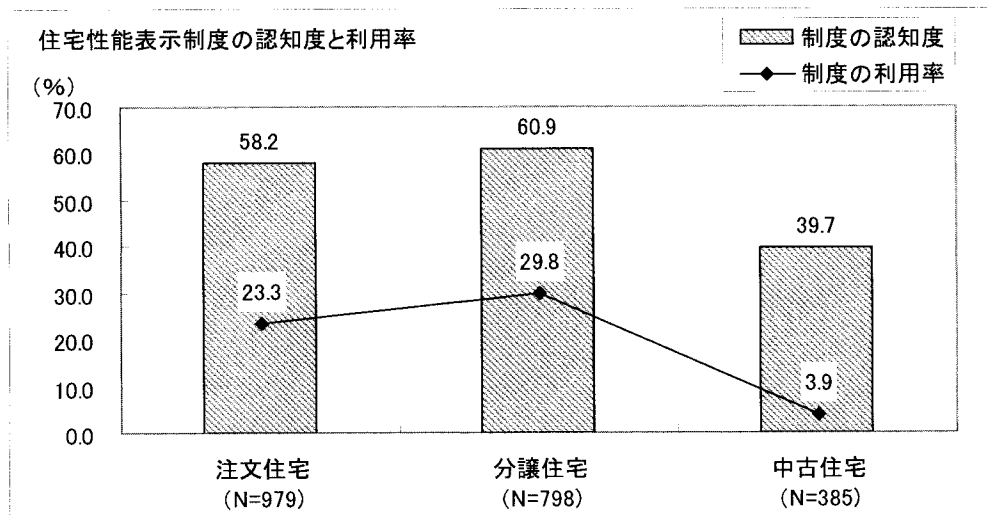
設備別に見ると、「手すり」や「段差のない室内」の整備率に比べ、「廊下などが車椅子で通行可能な幅」の整備率が低い。



(11) 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。