

## II 調査結果

### ● 結果の主なもの

- ① 近年の全国の注文住宅の建築資金について、自己資金の調達先では不動産売却が減少する一方、贈与または相続が増加、借入金の調達先では公的金融機関（住宅金融公庫等）が減少し、民間金融機関が増加。

（詳細は、「1. (1) 全国の注文住宅の資金調達方法」参照）

首都圏の注文住宅では、公的金融機関による資金調達が減少した分、自己資金の増加でまかなっている。

（詳細は、「1. (2) 首都圏の注文住宅、分譲住宅、中古住宅、リフォームの資金調達状況」参照）

- ② 首都圏の注文住宅、分譲住宅、中古住宅について、前年度調査と比べると住宅の建築や購入費用が減少しローン返済額が減少しているものの、返済負担率（所得に占めるローン返済額の割合）は増加している。所得環境の厳しさが伺える。

（詳細は、「4. ローン返済額と負担率」参照）

- ③ 注文住宅では3割以上の建築主が、分譲住宅や中古住宅では5割以上の購入者が、民間金融機関の住宅ローンの申込みを行い、その建築主および購入者のうち1割前後が「融資を一切受けられなかった」とか「申込んだ融資額を減額された」など、民間金融機関から希望額の融資を受けられなかった経験を有している。

（詳細は、「5. 民間金融機関の住宅ローンの申込及び融資の状況」参照）

- ④ 「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が8割以上と高く、強い影響を受けており、不動産価格の下落による影響が伺える。

また、「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、分譲住宅が5割～6割以上と中古住宅よりも大きな影響を受けており、特に首都圏の分譲住宅における影響が顕著である。

（詳細は、「6. 住宅の建築・購入にあたり影響を受けたこと」参照）

- ⑤ 高齢者等対応設備の整備状況（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の全てを整備したもの）の変化をみると、注文住宅、分譲住宅では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。

（詳細は、「9. 高齢者等対応設備の整備状況」参照）

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14年度については、注文住宅は平成13年中、分譲、中古、賃貸、リフォームは平成13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。近年、自己資金の資金調達先では、不動産価格の減少の影響か不動産売却による比率が減少する一方、贈与または相続による比率は増加し、借入金の資金調達先では公的金融機関（住宅金融公庫等）が減少し、民間金融機関が増加した。

### ●建築資金に占める調達先別資金構成比

(単位：%)

資金内訳		注 文 住 宅					
		9	10	11	12	13	14
自 己 資 金	預貯金等	32.4	29.6	34.1	33.8	36.1	36.5
	不動産売却	6.0	7.4	8.1	6.7	5.6	4.4
	贈与・相続	1.7	1.8	1.9	1.5	2.0	2.5
	その他	2.1	2.5	4.0	4.2	3.6	4.3
	計	42.3	41.4	48.1	46.2	47.3	47.7
借 入 金	親戚等	1.0	1.6	1.0	0.9	1.2	1.0
	公的金融機関	43.0	41.8	35.2	40.8	36.3	30.4
	勤務先	3.7	4.1	3.6	4.1	3.7	5.1
	民間金融機関	10.0	10.7	11.5	7.6	11.3	15.2
	その他	0.0	0.5	0.7	0.4	0.1	0.6
計	57.7	58.6	51.9	53.8	52.7	52.3	
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 H14年度 2915.9万円

注：H12年度までは「民間住宅建設資金実態調査」

注：「住宅市場動向調査」はH13年度より実施されたため、H12年度以前からの分譲住宅、中古住宅、リフォームの資金調達先の継続的な構成比はとれない。

## (2) 首都圏の注文住宅、分譲住宅、中古住宅、リフォームの資金調達状況

注文住宅は前年度調査に比べ公的金融機関からの借入れが減少した分、預貯金等および不動産売却、贈与・相続での調達額が増加したため、自己資金比率が大きく増加（49.9%→60.2%）した。

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、自己資金比率が低く公的金融が占める比率が高い。

注文住宅および、分譲住宅、中古住宅、リフォームのすべてが前年度調査と比べ贈与・相続による資金調達の比率が増加した。

●購入資金等に占める調達先別資金構成比（カッコ内は前年度調査（H13））（単位：％）

種別		注文	分譲	中古	リフォーム
資金内訳 戸当たり費用		3129.6万円	4300.1万円	2798.3万円	296.5万円
自己資金	預貯金等	49.5 (42.9)	22.2 (18.7)	26.3 (25.8)	72.0 (83.0)
	不動産売却	5.5 (1.3)	6.1 (9.0)	9.1 (13.8)	0.1 (0.7)
	贈与・相続	3.2 (2.6)	3.5 (2.8)	3.4 (1.3)	1.6 (0.9)
	その他	2.0 (3.0)	2.4 (1.2)	3.1 (1.5)	2.2 (8.7)
	計	60.2 (49.9)	34.1 (31.6)	42.0 (42.4)	75.9 (93.4)
借入金	親戚等	1.5 (1.2)	0.8 (2.0)	2.7 (1.0)	7.5 (3.4)
	公的金融機関	17.0 (29.0)	35.5 (36.0)	12.2 (12.9)	6.6 (2.6)
	うち住宅金融公庫	15.1 (24.2)	31.1 (30.5)	7.2 (8.2)	3.1 (1.9)
	勤務先	4.8 (4.5)	4.9 (4.5)	1.2 (4.7)	0.9 (0.0)
	民間金融機関	14.2 (15.2)	24.5 (25.6)	42.0 (38.1)	7.8 (0.5)
	その他	2.1 (0.1)	0.1 (0.3)	0.0 (0.9)	1.4 (0.0)
計	39.8 (50.1)	65.9 (68.4)	58.0 (57.6)	24.1 (6.5)	
合計		100.0 (100.0)	100.0 (100.0)	100.0 (100.0)	100.0 (100.0)

## 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は、増加した調査年度（H13年度）もあるが、おおむね横ばいで推移している。

首都圏の平均延べ床面積は注文住宅が最も広く、分譲住宅、中古住宅の順番。

首都圏の分譲住宅の平均購入価格は前年度調査と比べ約300万円低下した。

●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	14
建築費	2,817.8	2,937.0	2,950.7	2,929.3	3,019.6	2915.9
延べ床面積	145.5	143.4	144.6	142.5	150.9	149.6

●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、㎡）

	建築費等	延床面積
注文住宅	3129.6 (3206.1)	129.9 (135.9)
分譲住宅	4300.1 (4598.7)	89.3 (87.6)
中古住宅	2798.3 (2832.6)	84.4 (80.8)
リフォーム	296.5 (203.1)	107.1 (97.9)
賃貸住宅	- ( - )	50.0 (45.5)

※カッコ内は前年度調査（H13）

### 3 建築主・購入者等の平均年齢

建築主・購入者等の平均年齢は、リフォーム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・購入者等の平均年齢

（単位：歳）

	首都圏	中京圏	近畿圏
注文住宅	53.2 (52.3)	47.9 (47.6)	49.5 (47.7)
分譲住宅	40.7 (41.0)	38.7 (40.6)	39.8 (40.4)
中古住宅	44.9 (44.7)	44.2 (44.4)	41.9 (42.7)
民間賃貸住宅	32.9 (34.4)	30.8 (33.9)	36.4 (33.5)
リフォーム	55.8 (56.9)	53.5 (53.6)	51.0 (55.0)

※カッコ内は前年度調査（H13）

### 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20.7%、ついで中古住宅で18.5%、注文住宅18.4%となっている。また、前年度調査と比べ住宅の建築や購入費用が減少し返済額が減少しているものの、返済負担率は増加している。これは、所得環境の厳しさなどが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	
	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	153.2 (158.1)	18.4 (17.4)	130.7 (129.6)	20.1 (17.2)	130.6 (157.3)	20.2 (19.0)
分譲住宅	158.5 (167.0)	20.7 (20.0)	120.9 (128.4)	19.3 (19.5)	141.8 (142.4)	21.6 (21.9)
中古住宅	115.5 (123.4)	18.5 (16.4)	99.0 (97.4)	17.8 (16.8)	109.9 (96.8)	19.1 (18.2)

※カッコ内は前年度調査（H13）

## 5 民間金融機関の住宅ローンの申込及び融資の状況

注文住宅では30%以上の建築主が、分譲住宅と中古住宅ではおおむね50%以上の購入者が、民間金融機関への住宅ローンの申込を行っている。そして、各住宅とも10%前後の建築主や購入者等が希望額の融資を受けられなかった経験があるとしている。

注文住宅（全国）で見れば、民間金融機関から希望額の融資を受けられなかった経験のある建築主のうち、36.7%が「融資を一切受けられなかった」とし、61.2%が「申込んだ融資額を減額された」としている。またその建築主のうち28.6%が足りない部分を自己資金でまかない、30.6%が不足部分は他の金融機関で融資を受けたとしている。

中古住宅では、地域的な差はあるが民間金融機関から希望額の融資を受けられなかった経験のある購入者の割合が相対的に高くなっている。

### ●民間金融機関の住宅ローンの申込の有無

(単位：%)

	全国	首都圏	中京圏	近畿圏
注文住宅	33.4	30.6	38.7	38.1
分譲住宅	—	53.5	39.7	57.4
中古住宅	—	61.4	52.1	56.1
リフォーム	—	5.2	7.4	4.3

※「民間金融機関に住宅ローンの申込みを行った」とする回答率。

### ●民間金融機関から希望額の融資が受けられなかった経験の有無

(単位：%)

	全国	首都圏	中京圏	近畿圏
注文住宅	11.5	14.0	7.5	16.2
分譲住宅	—	8.3	11.5	10.1
中古住宅	—	15.7	16.1	15.4
リフォーム	—	16.7	5.0	20.0

※民間金融機関へ住宅ローン申込んだときに「希望額の融資が受けられなかった」とする回答率。

### ●民間金融機関から希望額の融資を断られた態様

(単位：%)

回答	融資を一切受けられなかった。				申込んだ融資額を減額された。			
	全国	首都圏	中京圏	近畿圏	全国	首都圏	中京圏	近畿圏
注文住宅	36.7	25.0	50.0	16.7	61.2	75.0	50.0	66.7
分譲住宅	—	33.3	36.4	40.0	—	50.0	54.5	60.0
中古住宅	—	27.3	50.0	25.0	—	72.7	50.0	75.0
リフォーム	—	100.0	100.0	50.0	—	0.0	0.0	50.0

※希望額の融資を受けられなかった場合について。回答の内訳は上記のほかは無回答。

●民間金融機関から受けられなかった資金の調達方法

(単位：%)

回答	足りない部分を自己資金でまかなった。				不足部分は他の金融機関で融資を受けた。			
	全国	首都圏	中京圏	近畿圏	全国	首都圏	中京圏	近畿圏
注文住宅	28.6	25.0	25.0	33.3	30.6	12.5	50.0	33.3
分譲住宅	—	8.3	36.4	26.7	—	41.7	54.5	20.0
中古住宅	—	63.6	40.0	16.7	—	18.2	20.0	50.0
リフォーム	—	50.0	0.0	0.0	—	0.0	0.0	0.0

※希望額の融資を受けられなかった場合について。回答内訳は上記のほか、その他及び無回答。

6 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80%以上と高く、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。また、全体的に「従前住宅の売却価格」に影響を受けたとする世帯の比率が前年度調査に比べ増加しており、不動産価格の長期的な下落傾向による影響が伺える。

●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
注文住宅	80.0 (81.3)	85.7 (53.9)	80.0 (73.7)
分譲住宅	80.0 (65.7)	76.0 (63.6)	75.9 (52.9)
中古住宅	62.5 (45.0)	76.5 (57.2)	76.0 (47.1)

※カッコ内は前年度調査 (H13)

「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、分譲住宅が5割～6割以上と中古住宅よりも大きな影響を受けており、特に首都圏の分譲住宅における影響が顕著である。  
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ためと考えられる。

●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
注文住宅	54.3 (56.3)	58.4 (61.2)	53.6 (58.3)
分譲住宅	64.6 (75.2)	54.5 (64.1)	60.8 (59.4)
中古住宅	45.6 (46.6)	36.1 (28.8)	46.8 (42.1)

※カッコ内は前年度調査 (H13)

## 7 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
注文住宅	72.0 (67.6)	55.5 (50.9)	61.9 (63.4)
分譲住宅	19.6 (24.7)	16.1 (17.7)	29.1 (23.9)
中古住宅	27.2 (35.2)	21.0 (28.8)	29.5 (26.5)

※カッコ内は前年度調査（H13）

## 8 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、前年度調査と同様に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、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減少している可能性がある。

### ●延べ床面積の変化

今年度調査（H14）

(単位：㎡)

	首都圏			中京圏			近畿圏		
	直前住宅	今回住宅	増減	直前住宅	今回住宅	増減	直前住宅	今回住宅	増減
注文住宅	98.1	129.9	31.8	107.2	148.7	41.5	100.6	135.6	35.0
分譲住宅	66.3	89.3	23.0	74.2	100.9	26.7	77.4	89.9	12.5
中古住宅	78.4	84.4	6.0	82.8	101.2	18.4	73.5	89.1	15.6
民間賃貸住宅	65.4	50.0	▲15.4	75.4	54.5	▲20.9	65.7	56.6	▲9.1
リフォーム	104.2	107.1	2.9	125.9	129.0	3.1	87.3	87.8	0.5

前年度調査（H13）

(単位：㎡)

	首都圏			中京圏			近畿圏		
	直前住宅	今回住宅	増減	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	109.6	142.7	33.1
分譲住宅	66.4	87.6	21.2	72.6	101.1	28.5	69.1	90.7	21.6
中古住宅	74.5	80.8	6.3	91.9	101.2	9.3	68.7	83.3	14.6
民間賃貸住宅	69.1	45.5	▲23.6	89.4	60.2	▲29.2	71.0	49.6	▲21.4
リフォーム	97.1	97.9	0.8	125.0	127.7	2.7	91.4	92.0	0.6

## 9 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（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の全てを整備したもの）の変化をみると、注文住宅、分譲住宅では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（手すり、段差のない室内、廊下の幅全ての整備状況）

今年度調査（H14）

（単位：％）

	首都圏			中京圏			近畿圏		
	直前住宅	今回住宅	増減	直前住宅	今回住宅	増減	直前住宅	今回住宅	増減
注文住宅	1.1	53.8	52.7	2.2	62.0	59.8	4.1	51.5	47.4
分譲住宅	3.0	29.9	26.9	0.0	31.0	31.0	1.9	20.5	18.6
中古住宅	0.0	0.9	0.9	1.7	0.8	▲0.9	0.7	0.7	0.0
民間賃貸住宅	1.2	2.4	1.2	1.3	0.9	▲0.4	0.9	3.4	2.5
リフォーム	1.7	3.0	1.3	1.1	3.7	2.6	0.4	0.4	0.0

前年度調査（H13）

（単位：％）

	首都圏			中京圏			近畿圏		
	直前住宅	今回住宅	増減	直前住宅	今回住宅	増減	直前住宅	今回住宅	増減
注文住宅	1.7	46.6	44.9	1.2	48.0	46.8	2.2	41.8	39.6
分譲住宅	2.1	24.2	22.1	0.5	31.8	31.3	0.5	14.2	13.7
中古住宅	0.0	2.3	2.3	0.0	4.1	4.1	1.0	1.0	0.0
民間賃貸住宅	0.0	1.5	1.5	0.0	3.1	3.1	0.5	3.3	2.8
リフォーム	0.0	1.3	1.3	0.0	4.5	4.5	0.0	0.7	0.7

### ●高齢者等対応設備の整備状況（手すり整備状況）

（単位：％）

	首都圏			中京圏			近畿圏		
	直前住宅	今回住宅	増減	直前住宅	今回住宅	増減	直前住宅	今回住宅	増減
注文住宅	8.6	79.6	71.0	9.5	83.9	74.4	10.3	70.1	59.8
分譲住宅	7.4	50.9	43.5	3.7	48.8	45.1	7.4	45.0	37.6
中古住宅	6.1	15.8	9.7	3.4	7.6	4.2	2.9	11.5	8.6
民間賃貸住宅	6.7	5.2	▲1.5	5.3	3.1	▲2.2	4.3	11.1	6.8
リフォーム	7.8	18.3	10.5	6.7	20.7	14.0	6.1	15.7	9.6



●高齢者等対応設備の整備状況（段差のない室内の整備状況）

（単位：％）

	首都圏			中京圏			近畿圏		
	直前住宅	今回住宅	増減	直前住宅	今回住宅	増減	直前住宅	今回住宅	増減
注文住宅	5.4	87.1	81.7	8.8	91.2	82.4	12.4	89.7	77.3
分譲住宅	14.8	80.1	65.3	7.0	81.0	74.0	8.1	66.3	58.2
中古住宅	8.8	9.6	0.8	5.0	16.8	11.8	4.3	12.2	7.9
民間賃貸住宅	6.7	11.9	5.2	4.4	15.9	11.5	6.8	15.3	8.5
リフォーム	3.0	13.0	10.0	4.1	13.3	9.2	4.8	10.9	6.1

●高齢者等対応設備の整備状況（廊下の幅の整備状況）

（単位：％）

	首都圏			中京圏			近畿圏		
	直前住宅	今回住宅	増減	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	64.0	54.3	8.8	69.3	60.5	15.5	64.9	49.4
分譲住宅	8.9	48.7	39.8	2.9	47.5	44.6	8.9	34.5	25.6
中古住宅	6.1	9.6	3.5	2.5	9.2	6.7	2.2	1.4	▲0.8
民間賃貸住宅	4.8	6.3	1.5	3.5	5.3	1.8	3.4	7.7	4.3
リフォーム	3.5	3.5	0.0	3.7	5.6	1.9	2.6	1.7	▲0.9

※「廊下の幅」：廊下などが車椅子で通行可能な幅

## 10 中古住宅購入時のリフォーム状況

中古住宅購入時のリフォームの実施については、前年度調査では7割弱であったが、今年度調査では4～5割程度に減少した。中古住宅購入前の売主によるリフォームでは、約3割が実施されている。リフォーム実施者の平均リフォーム額は前年度調査同様200万円前後となっている。

中古住宅購入時の約4～5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整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。

### ●中古住宅購入前のリフォーム（売主によるリフォーム）の有無

（単位：％）

首都圏	中京圏	近畿圏
27.2	28.6	28.8

### ●中古住宅購入時のリフォームの有無

（単位：％）

首都圏	中京圏	近畿圏
42.1 (67.0)	43.7 (64.4)	51.8 (58.8)

※カッコ内は前年度調査（H13）

### ●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
230.8 (222.8)	183.5 (192.2)	218.6 (187.5)

※カッコ内は前年度調査（H13）