

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。

居住人数 (単位：%)

	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上	無回答
注文住宅	3.9	18.7	24.7	30.5	13.3	8.2	0.7
分譲住宅	2.8	16.1	26.4	40.8	11.7	2.1	0.2
中古住宅	7.2	22.3	24.5	30.4	12.8	2.8	0.0
民間賃貸住宅	26.3	28.1	22.9	16.3	4.0	1.5	0.8
リフォーム住宅	6.3	28.3	21.9	28.9	9.4	5.0	0.1

② 世帯主の年齢

世帯主の年齢の分布は、注文住宅は30代以上の年代がほぼ等しい比率で存在しているのに比べ、分譲住宅では30代、民間賃貸住宅では30代未満、リフォーム住宅では60代以上が特に多くなっている。

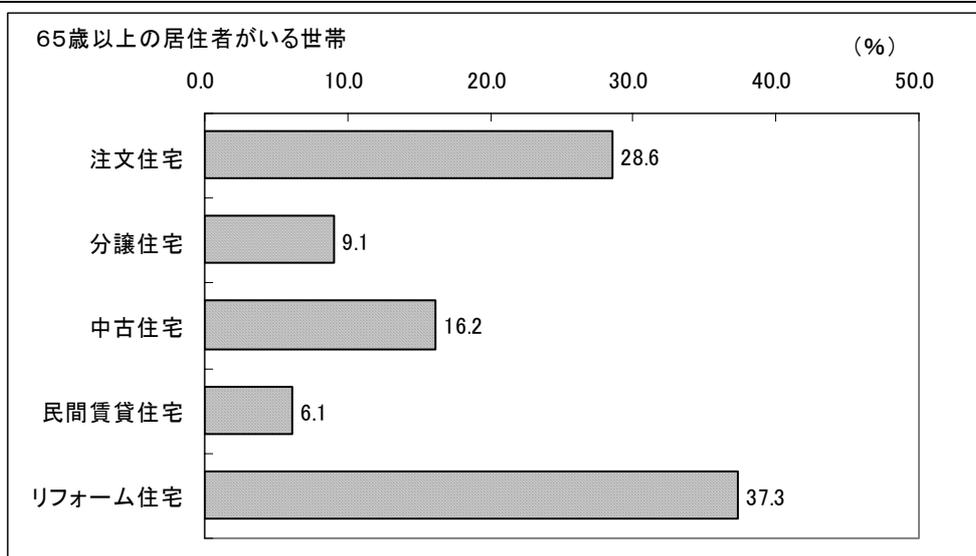
また、中古住宅の年齢分布は注文住宅に類似しているが、注文住宅と比べ30代、40代の比率が高くなっている。

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	3.8	28.9	20.8	23.1	22.3	0.8
分譲住宅	8.7	48.8	26.6	9.6	5.2	1.0
中古住宅	6.9	30.9	25.9	17.3	18.2	0.8
民間賃貸住宅	40.9	33.9	12.9	6.9	5.4	0.0
リフォーム住宅	3.0	11.9	18.2	29.7	37.1	0.1

③ 65歳以上の居住者のいる世帯

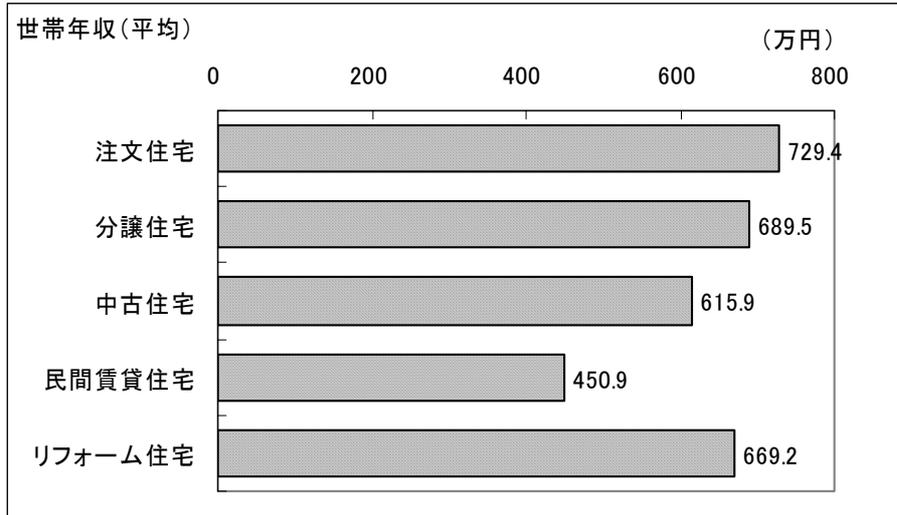
65歳以上の居住者がいる世帯の比率は、リフォーム住宅及び注文住宅が約3割を占めているのに対し、民間賃貸住宅は6.1%と最も低くなっている。



④ 世帯年収

住宅建築時または入居時の世帯年収が最も多いのは注文住宅である。注文住宅は、②で示したとおり、世帯主の年齢が高いために世帯年収も多くなっていることが考えられる。

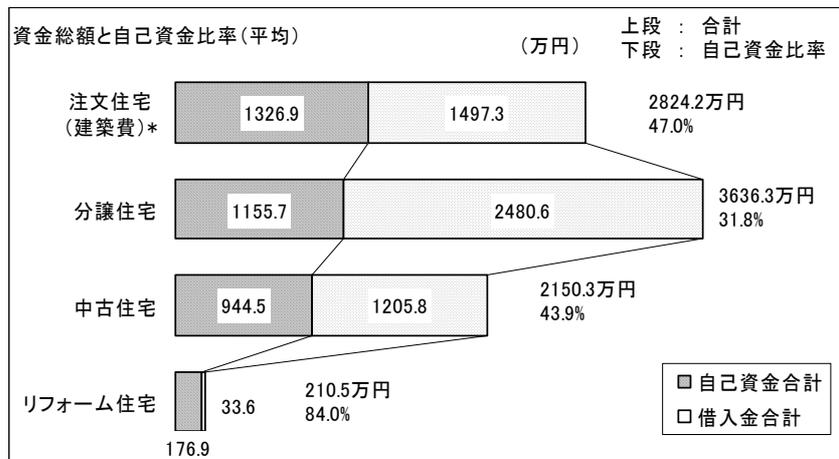
一方、最も世帯年収が少ないのは民間賃貸住宅であるが、これも②で示したように30歳未満の世帯主が最も多いことに起因するものと考えられる。



2 住宅価格と自己資金

① 当年比較

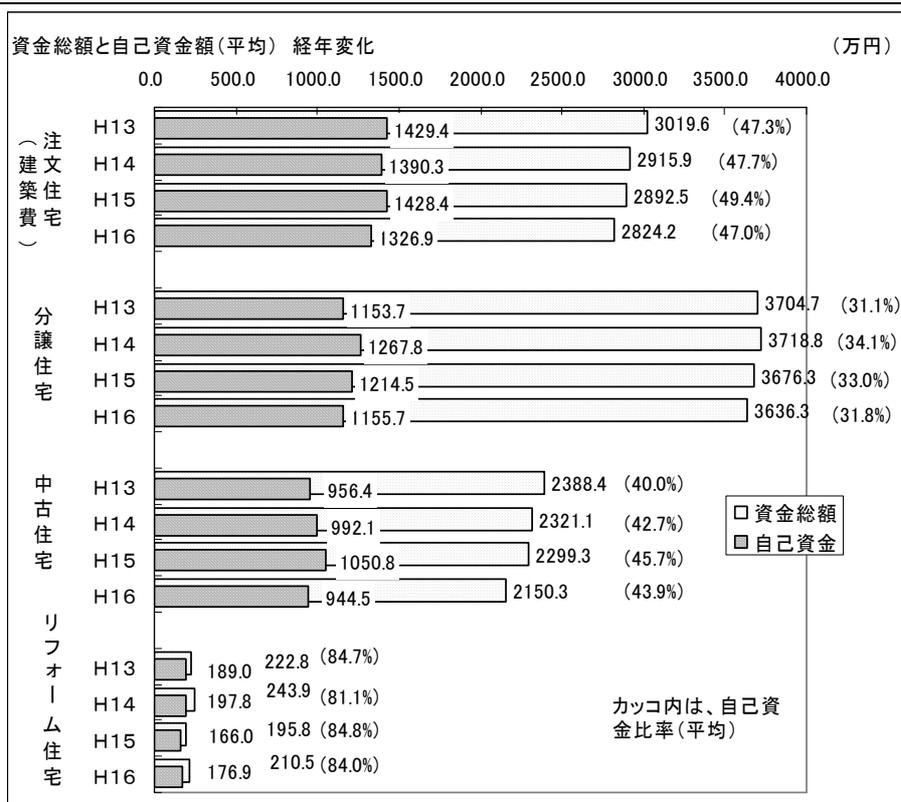
住宅のタイプ別に、建築、購入、リフォームに要した資金総額に占める自己資金比率を見ると、注文住宅と中古住宅では資金の約5割を自己資金でまかなっているのに対し、分譲住宅では自己資金比率は31.8%と低い。逆に、リフォーム住宅では自己資金比率が8割を超え、極めて高くなっている。



* 注文住宅(建築費) : 土地代を含まない建築費のみ

② 経年比較

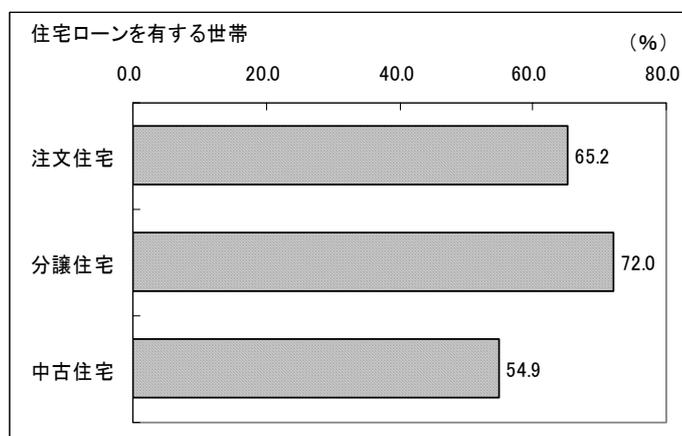
住宅資金の経年変化を見ると、全ての住宅タイプにおいて資金総額が減少傾向にあるのに対し、自己資金比率はほぼ横ばいになっている。



3 住宅ローンの有無と返済額

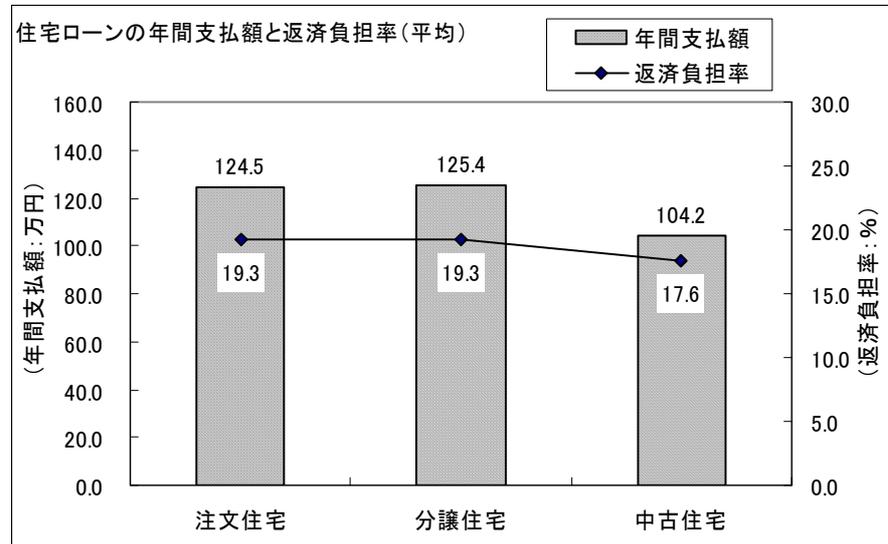
① 住宅ローンの有無

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においては全体の7割前後を占めている。一方で、中古住宅では、住宅ローンを有する世帯は54.9%にとどまっている。



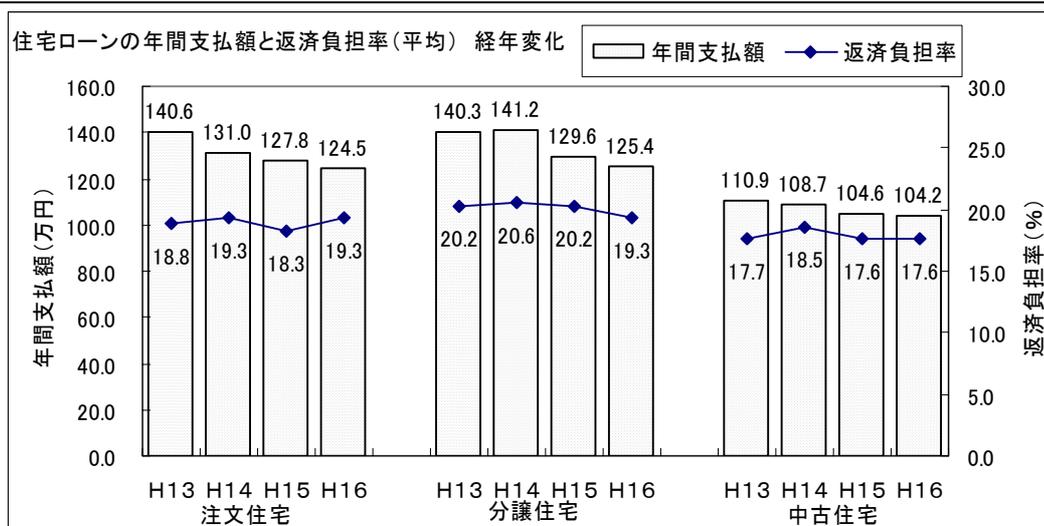
② 返済額

住宅ローンの年間支払額は、注文住宅と分譲住宅で多く、中古住宅ではそれよりも少ない。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はやや低くなっているが、これは1で示したように中古住宅購入者のうち40代以上の年齢層の比率が高く自己資金を多く持っていると推察されることと、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と考えられる。



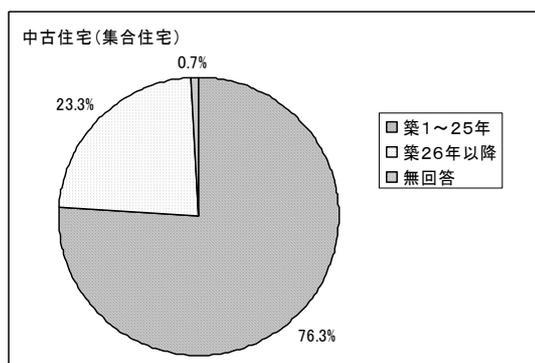
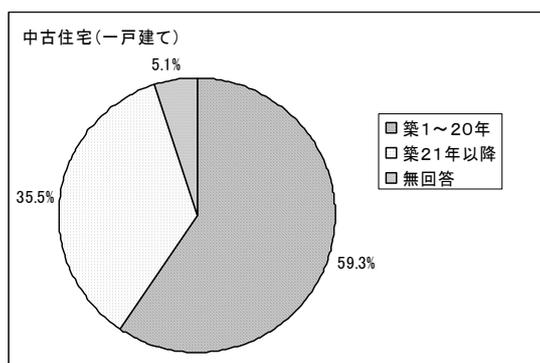
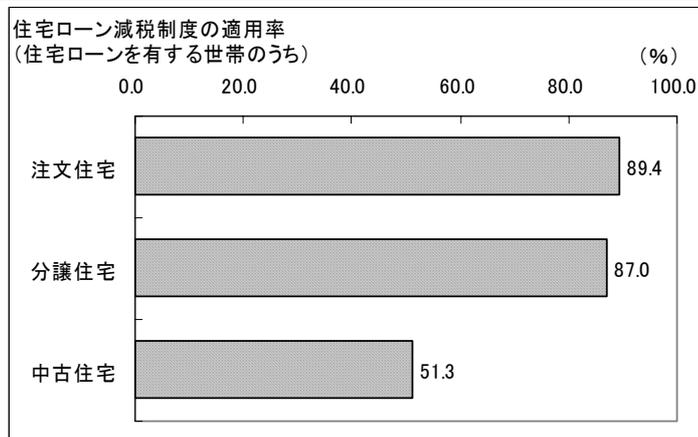
③ 経年比較

住宅ローンの年間支払額は、平成13年度調査と比較して平成16年度調査では注文住宅で16.1万円減、分譲住宅で14.9万円減、中古住宅で6.7万円減と減少傾向にあるが、年収に占める返済負担率については、4カ年を通してほぼ一定になっている。これは住宅ローンの年間支払額と同様に、1で示したように世帯年収についても減少傾向であることから、年収が減少しても返済負担率については変動がないことがわかる。



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、中古住宅では約5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。

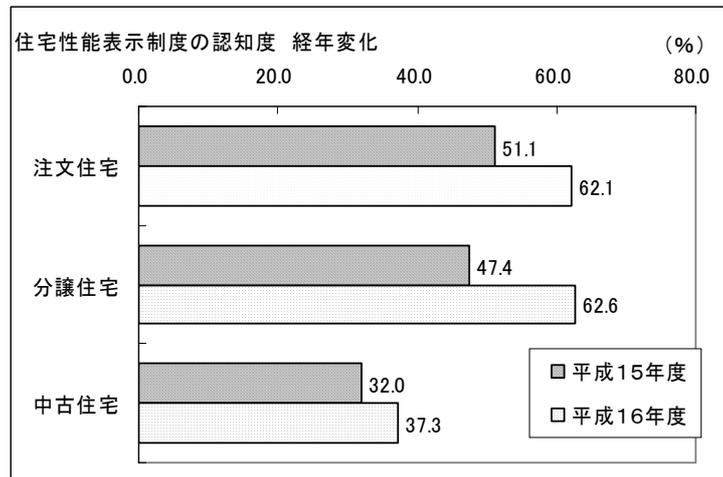


※ 平成17年度の住宅関係税制改正では、中古住宅の流通を促進し良質な住宅ストックを形成するため、住宅ローン減税等の税制特例において、耐震性を満たす中古住宅については築後経過年数を撤廃する予定である。これは、平成17年4月1日以降に取得した住宅で、かつ、築後20年以内(耐火建築物は築後25年以内)のもの又は新耐震基準を満たすことを証明しているものを取得した場合に限り適用される。

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の経年変化を見ると、平成15年度調査に比べて平成16年度調査では、住宅性能表示制度を認知している人が注文住宅で11.0ポイント、分譲住宅で15.2ポイント、中古住宅で5.3ポイント増加している。

住宅性能表示制度の普及が進みつつあり、今後、同制度を適用した住宅への関心が高まっていくものと考えられる。



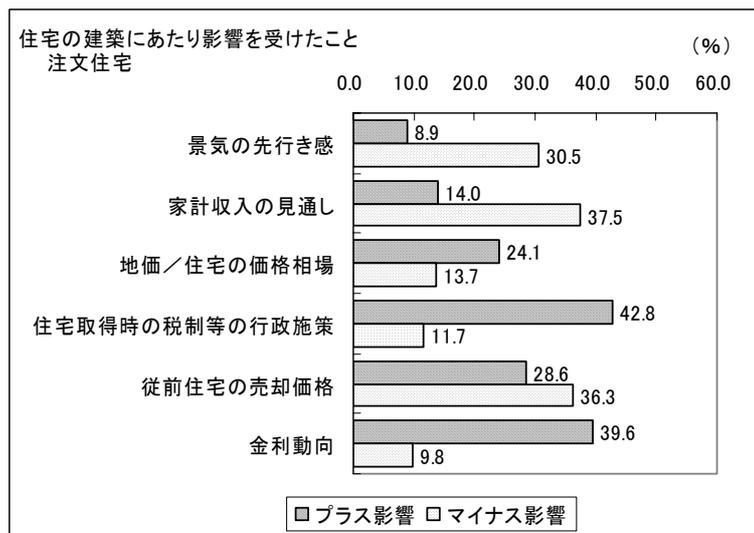
5 住宅の建築・購入にあたり影響を受けたこと

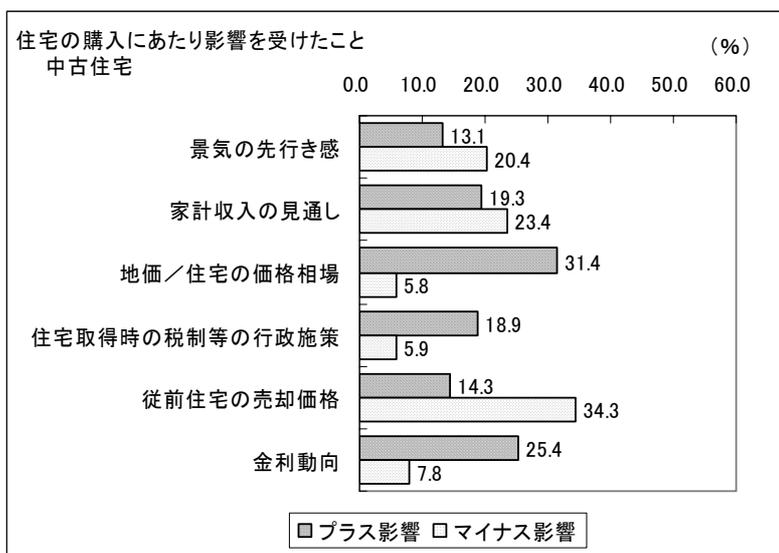
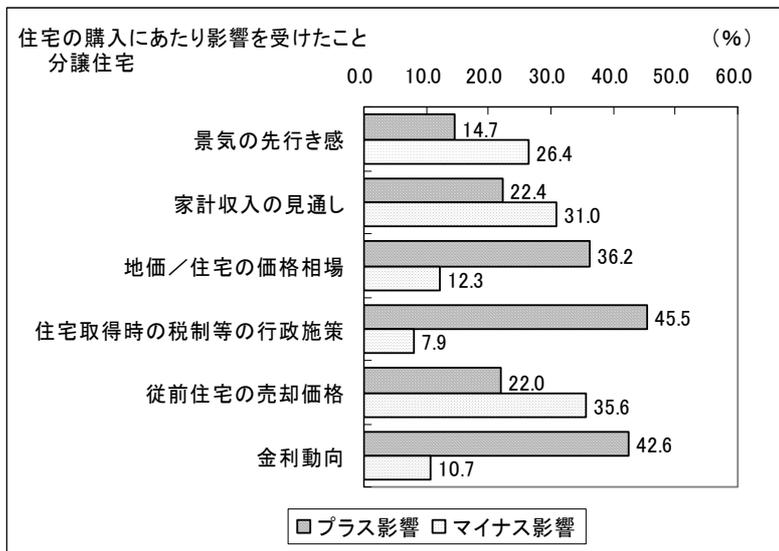
① プラス要因として働いた項目

住宅の建築または購入にあたり、プラス要因として働いた項目は、「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、分譲住宅で45.5%、42.6%、注文住宅においても42.8%、39.6%の世帯がプラス要因として働いたとしている。これは、当時の住宅ローン減税制度の適用入居期限が本調査の対象年（平成15年）の年末であったことや、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

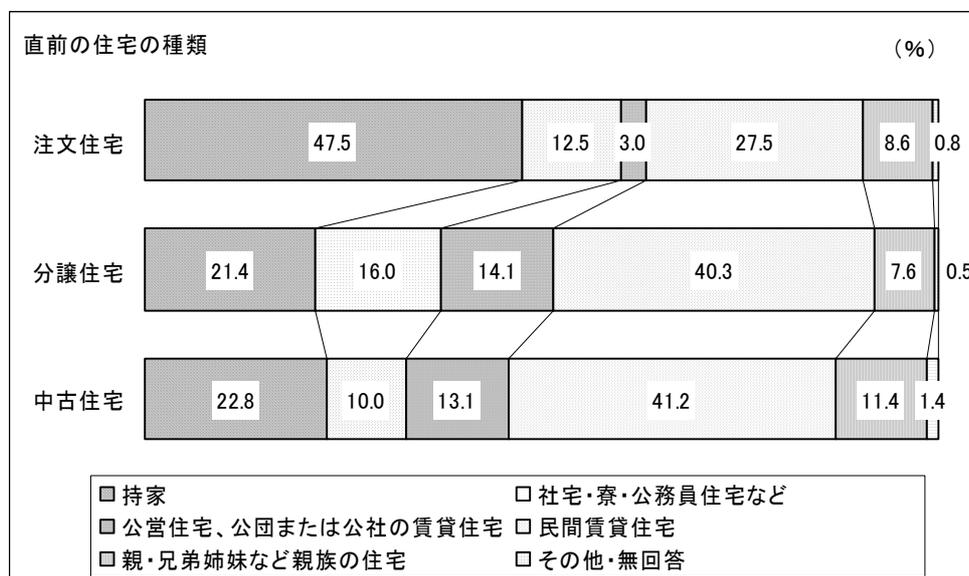
住宅の建築または購入にあたり、マイナス要因として働いた項目は、「従前住宅の売却価格（従前住宅が持家であった世帯のみ）」「家計収入の見通し」「景気の先行き感」の3つである。中でも最もマイナス影響が大きかったものは、注文住宅においては「家計収入の見通し」で37.5%、分譲住宅と中古住宅においては「従前住宅の売却価格」でそれぞれ35.6%、34.3%となっている。





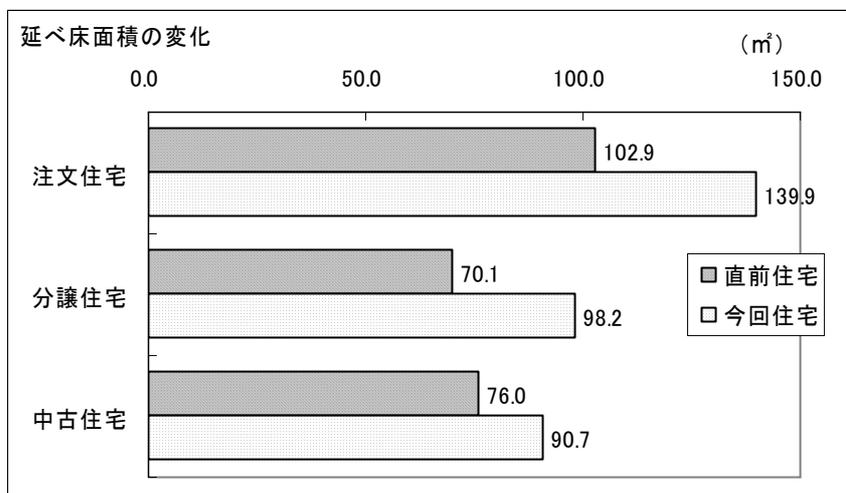
6 従前の住宅の種別

従前住宅が持家だった世帯の比率は、注文住宅が特に高く47.5%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約8割を占めており、住宅の一次取得者が多いことがわかる。



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37.0㎡増加している。



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（注文住宅と分譲住宅）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依然として進んでいないことが伺える。

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」の整備率が低くなっている。

