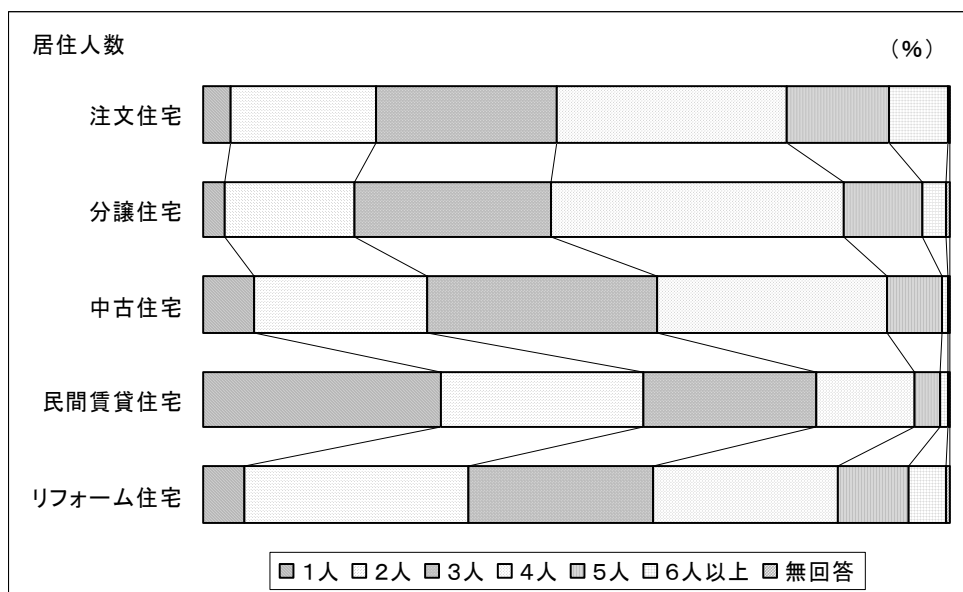


Ⅱ 調査結果の概要

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。

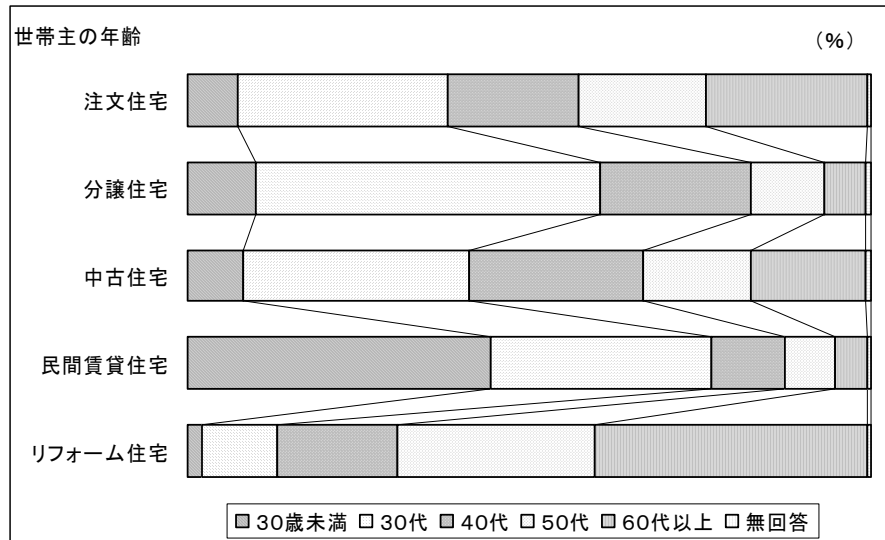


居住人数 (単位：％)

	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上	無回答
注文住宅	3.7	19.4	24.3	30.8	13.8	7.8	0.3
分譲住宅	2.8	17.5	26.2	39.3	10.5	3.2	0.5
中古住宅	6.9	23.1	30.8	30.8	7.4	0.8	0.3
民間賃貸住宅	32.0	27.0	23.3	13.1	3.3	1.1	0.3
リフォーム住宅	5.6	30.0	24.6	24.8	9.4	5.1	0.5

② 世帯主の年齢

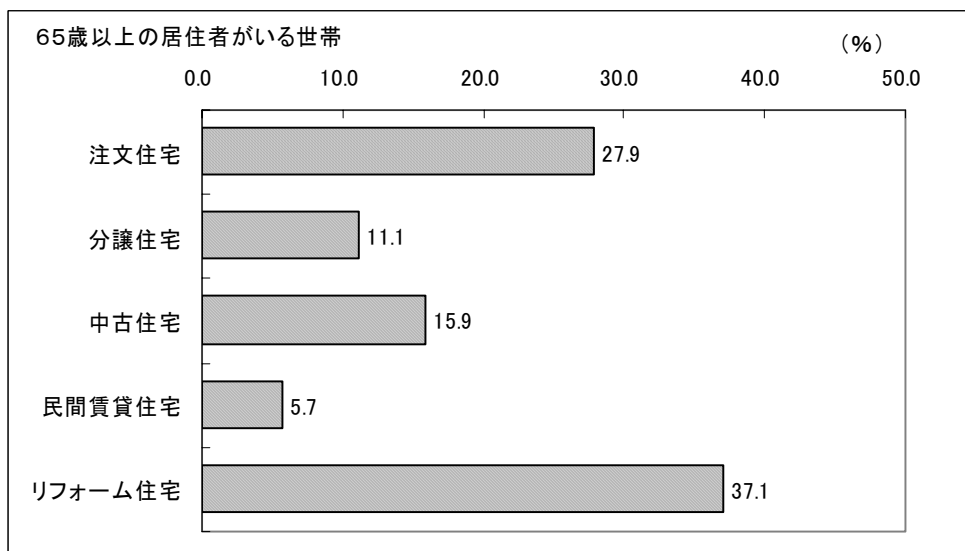
世帯主の年齢の分布を見ると、注文住宅、分譲住宅、中古住宅では30代が最も多く、民間賃貸住宅では30歳未満、リフォーム住宅では60代以上が最も多くなっている。



	30歳未満	30代	40代	50代	60代以上	無回答
注文住宅	7.4	30.9	19.2	18.6	23.6	0.6
分譲住宅	10.1	50.2	22.1	10.8	6.2	0.7
中古住宅	8.2	33.0	25.3	15.9	16.7	0.8
民間賃貸住宅	44.4	32.3	10.9	7.2	4.8	0.5
リフォーム住宅	2.1	11.0	17.7	28.9	39.8	0.5

③ 65歳以上の居住者がいる世帯の比率

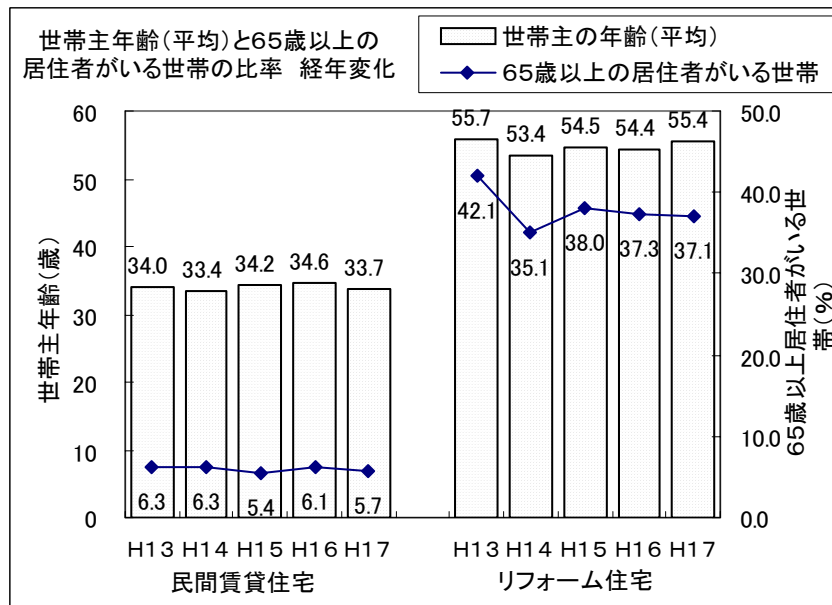
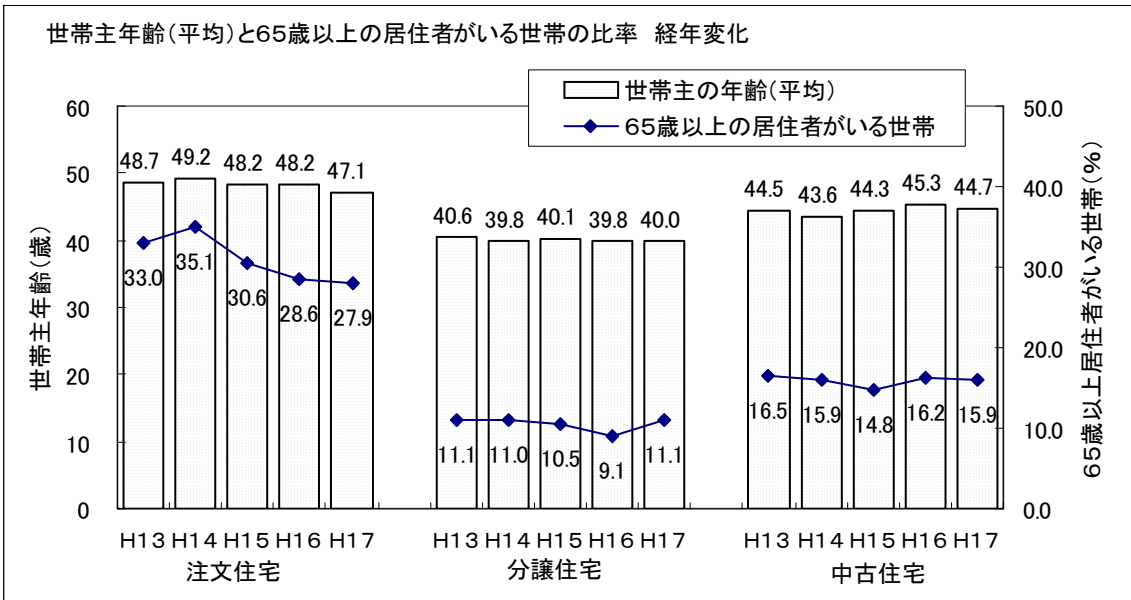
65歳以上の居住者がいる世帯の比率は、リフォーム住宅及び注文住宅が約3割を占めているのに対し、最も低い民間賃貸住宅では5.7%となっている。



④ 経年変化（世帯主の年齢及び65歳以上の居住者がいる世帯の比率）

世帯主の平均年齢及び65歳以上の居住者がいる世帯の比率の経年変化を見ると、注文住宅において、世帯主の平均年齢が低くなる傾向にあり、65歳以上の居住者がいる世帯の比率も減少傾向にある。注文住宅の建築者が若年化の傾向にあると考えられる。

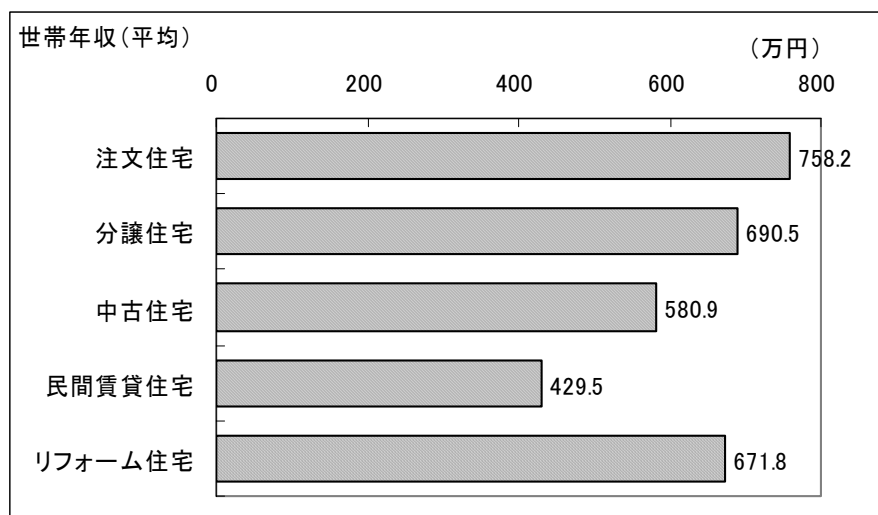
一方、分譲住宅、中古住宅、民間賃貸住宅においては、世帯主の年齢及び65歳以上の居住者がいる世帯の比率ともにほとんど変化はない。



2 世帯年収

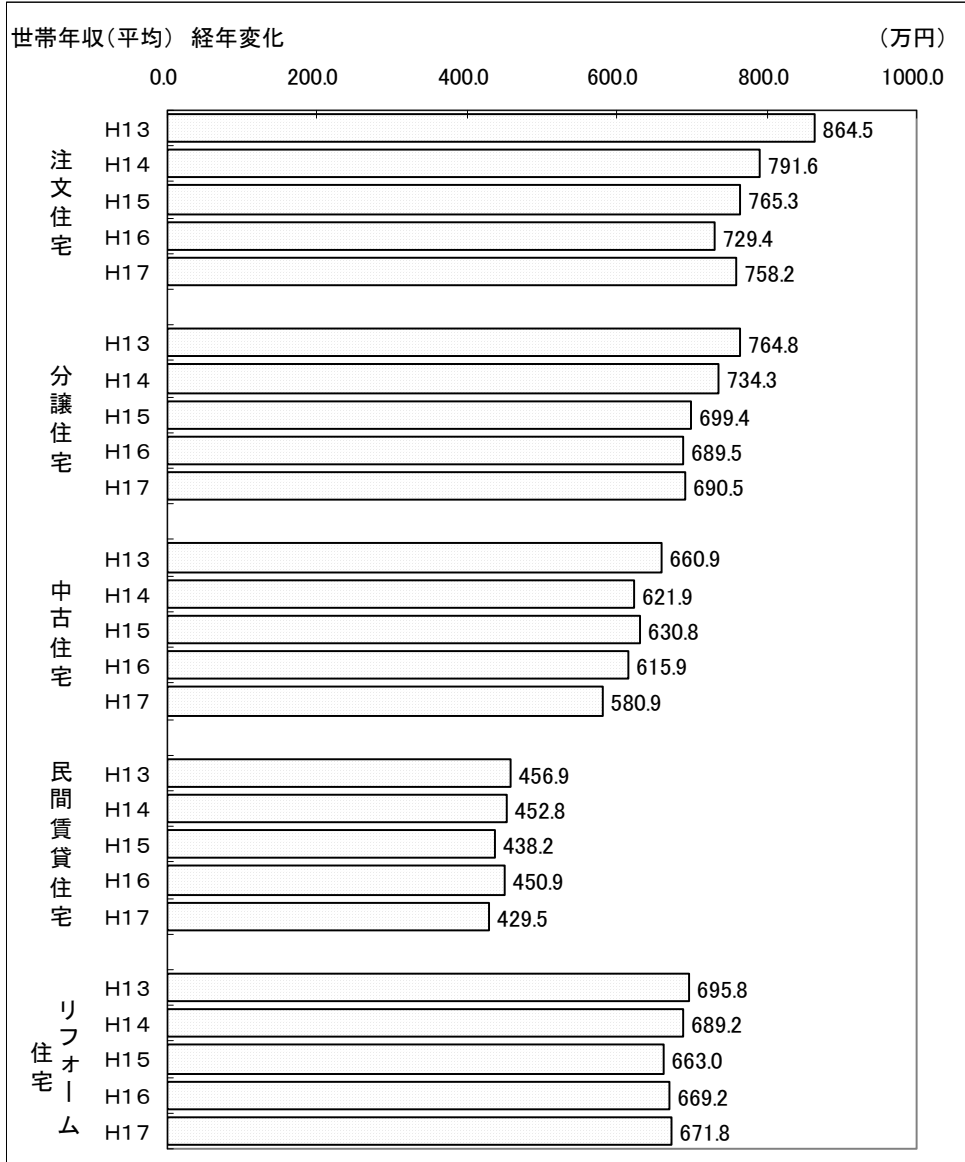
① 世帯年収

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。一方、最も世帯年収が少ないのは民間賃貸住宅であるが、これはⅡ 1 ②で示すように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 経年変化（世帯年収）

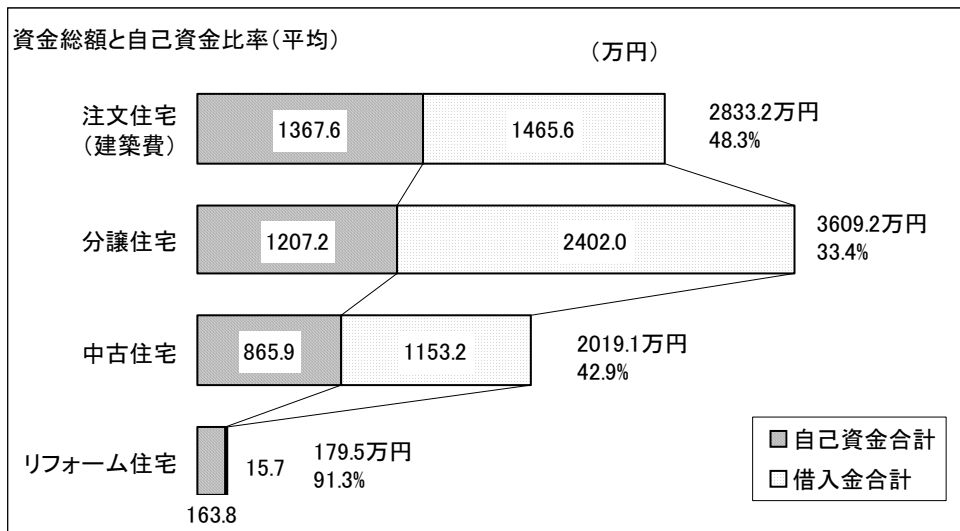
世帯年収の経年変化を見ると、平成13年度調査と比較して平成17年度調査では、注文住宅で106.3万円減、分譲住宅で74.3万円減、中古住宅で80.0万円減と減少傾向が顕著に表れている。民間賃貸住宅とリフォーム住宅においては、約25万円減と減少の幅はやや小さい。



3 住宅の価格と自己資金

① 資金総額と自己資金比率

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33.4%と低い。逆に、資金総額が少ないリフォーム住宅では、自己資金比率は極めて高く91.3%となっている。

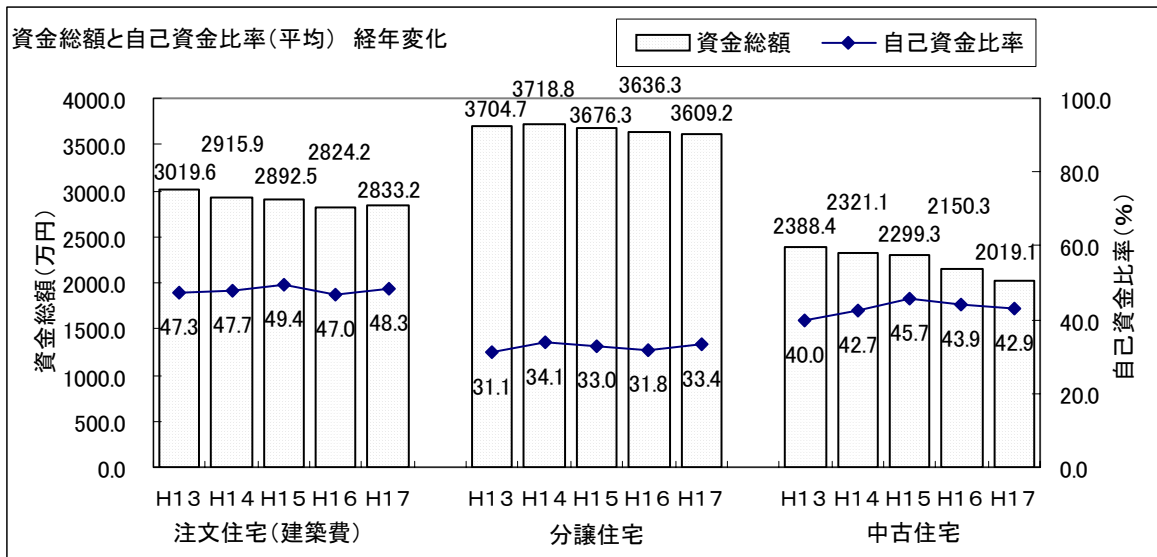


注：注文住宅（建築費）とは、土地代を含まない建築費のみを指す。

② 経年比較（資金総額と自己資金比率）

資金総額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、自己資金比率はわずかに増加傾向にある。

自己資金比率が増加傾向にあるのは、資金総額が減少し、自己資金でまかなえる範囲が広がったためであると考えられる。



注：注文住宅（建築費）とは、土地代を含まない建築費のみを指す。

③ 経年比較（資金の内訳）

住宅資金内訳の経年変化を見ると、どの住宅タイプにおいても、自己資金調達先としては「預貯金等」が増加傾向にあり、最も増加の幅が大きい中古住宅では 6.1 ポイント増となっている。また、中古住宅においては「不動産売却」が減少傾向にある。

借入金調達先としては「住宅金融公庫」が著しく減少し「勤務先」についても減少する一方、「公庫提携ローン」を含む「民間金融機関」が大幅に増加し、かつ最も多くを占めている。借入金の調達先が、公的金融機関や勤務先から、民間金融機関へ移行していることがわかる。

(単位：%)

注文住宅(建築費)	H13	H14	H15	H16	H17
自己資金の合計	47.3	47.7	49.4	47.0	48.3
預貯金等	36.1	36.5	37.6	34.7	36.9
不動産売却	5.6	4.4	5.3	5.4	4.4
贈与	2.0	1.5	2.3	2.0	2.6
遺産相続	-	1.0	1.7	0.9	1.2
自己資金その他	3.6	4.3	2.5	4.1	3.2
借入金の合計	52.7	52.3	50.6	53.0	51.7
住宅金融公庫	31.4	25.8	14.5	8.2	6.5
その他公的機関	4.9	4.6	5.5	6.6	3.5
勤務先	3.7	5.1	4.2	3.6	2.9
公庫提携ローン	-	-	-	-	9.8
民間金融機関	11.3	15.2	25.0	33.5	27.9
親族、知人	1.2	1.0	1.2	1.1	1.0
借入金その他	0.1	0.6	0.1	0.1	0.2
資金総額	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

注：注文住宅（建築費）とは、土地代を含まない建築費のみを指す。

注：平成13年度調査においては、「贈与」の内訳に「遺産相続」が含まれている。

また、平成16年度調査においては、「民間金融機関」の内訳に「公庫提携ローン」が含まれている。（以下、分譲住宅、中古住宅についても同様）

(単位：%)

分譲住宅	H13	H14	H15	H16	H17
自己資金の合計	31.1	34.1	33.0	31.8	33.4
預貯金等	21.2	20.9	22.6	20.9	23.7
不動産売却	6.1	6.6	4.6	4.8	5.8
贈与	2.7	2.5	2.5	3.1	2.6
遺産相続	-	1.5	1.8	1.4	0.5
自己資金その他	1.2	2.6	1.5	1.7	0.9
借入金の合計	68.9	65.9	67.0	68.2	66.6
住宅金融公庫	39.5	31.9	23.2	16.1	11.2
その他公的機関	6.2	5.2	7.0	4.8	4.0
勤務先	4.6	3.9	4.1	5.6	2.8
公庫提携ローン	-	-	-	-	13.6
民間金融機関	16.0	23.4	29.5	39.3	33.4
親族、知人	2.4	1.3	3.0	2.3	1.5
借入金その他	0.2	0.2	0.2	0.2	0.0
資金総額	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

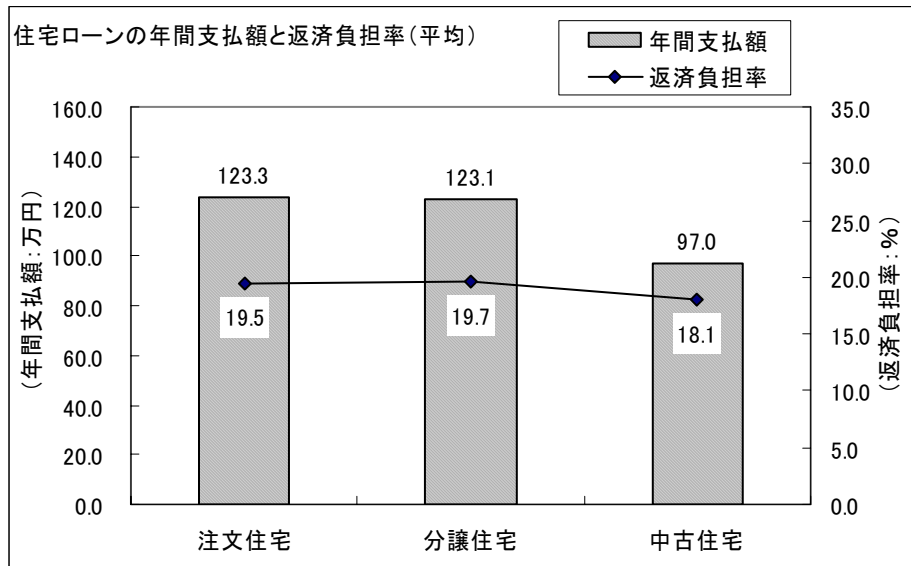
(単位：%)

中古住宅	H13	H14	H15	H16	H17
自己資金の合計	40.0	42.7	45.7	43.9	42.9
預貯金等	24.4	25.3	29.3	30.2	30.5
不動産売却	11.6	11.7	9.1	8.3	6.8
贈与	2.5	2.7	3.4	2.1	1.5
遺産相続	-	1.2	3.3	1.6	2.1
自己資金その他	1.6	1.8	0.7	1.8	2.1
借入金の合計	60.0	57.3	54.3	56.1	57.1
住宅金融公庫	9.1	9.7	8.9	7.9	5.5
其他公的機関	7.0	5.7	3.2	3.2	4.8
勤務先	4.0	3.2	3.1	1.7	2.9
公庫提携ローン	-	-	-	-	15.8
民間金融機関	36.2	36.3	34.0	39.3	24.0
親族、知人	3.5	2.3	4.9	4.0	3.9
借入金その他	0.3	0.1	0.3	0.0	0.3
資金総額	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

4 住宅ローンの年間支払額と返済負担率

① 住宅ローンの年間支払額と返済負担率

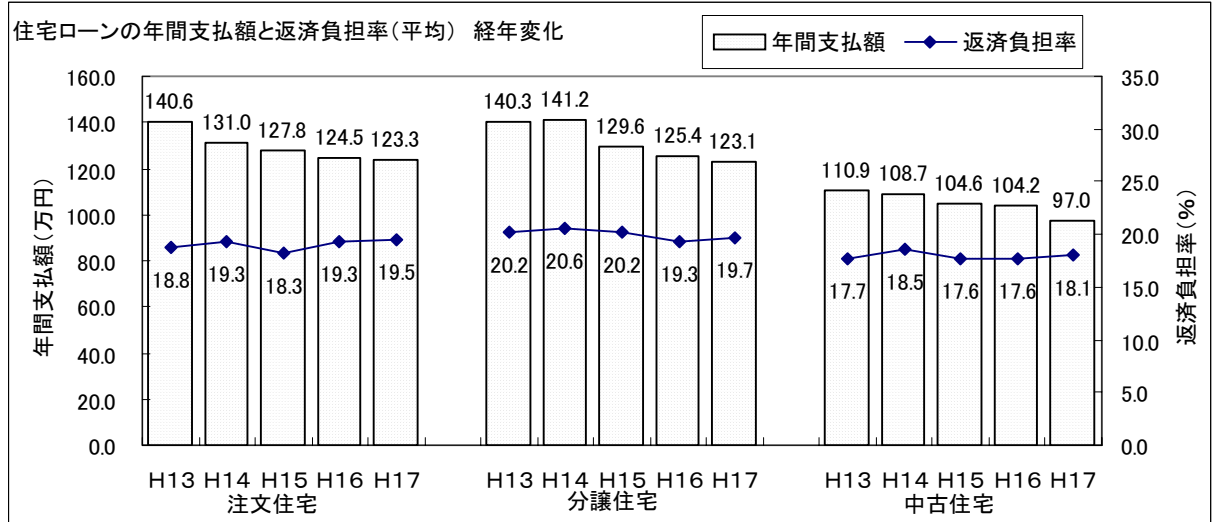
住宅ローンを有する世帯の年間支払額は、注文住宅と分譲住宅がほぼ同じで約 123 万円であり、中古住宅はそれよりも少なくなっている。また、世帯年収に占める住宅ローンの返済負担率は、注文住宅と分譲住宅で高く中古住宅で低くなっている。これは、中古住宅の価格が注文住宅や分譲住宅と比べて安価であるためであると考えられる。



② 経年比較（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の経年変化を見ると、どの住宅タイプにおいても減少傾向にある。

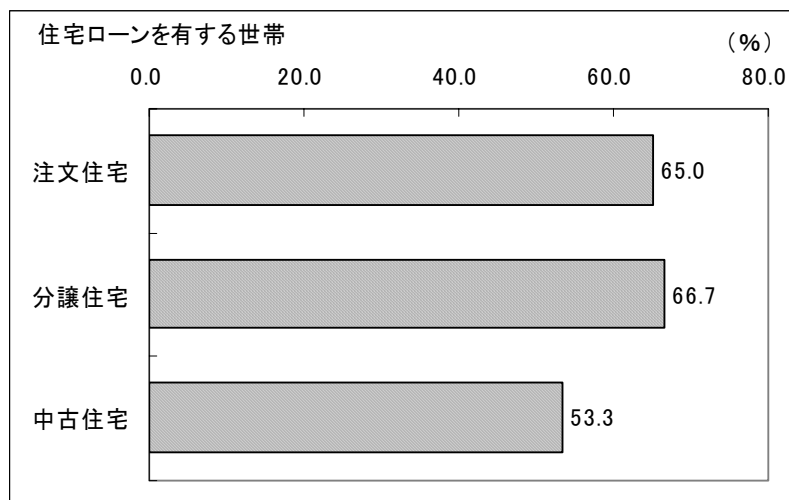
一方、世帯年収に占める住宅ローンの返済負担率の経年変化を見ると、注文住宅で約 19%、分譲住宅で約 20%、中古住宅で約 18%であり、5 ヶ年を通してほぼ一定である。住宅取得者の世帯年収と住宅ローン年間支払額の双方が減少しているため、返済負担率が一定の水準を保っていると考えられる。



5 住宅ローンの有無と住宅ローン減税制度の適用率

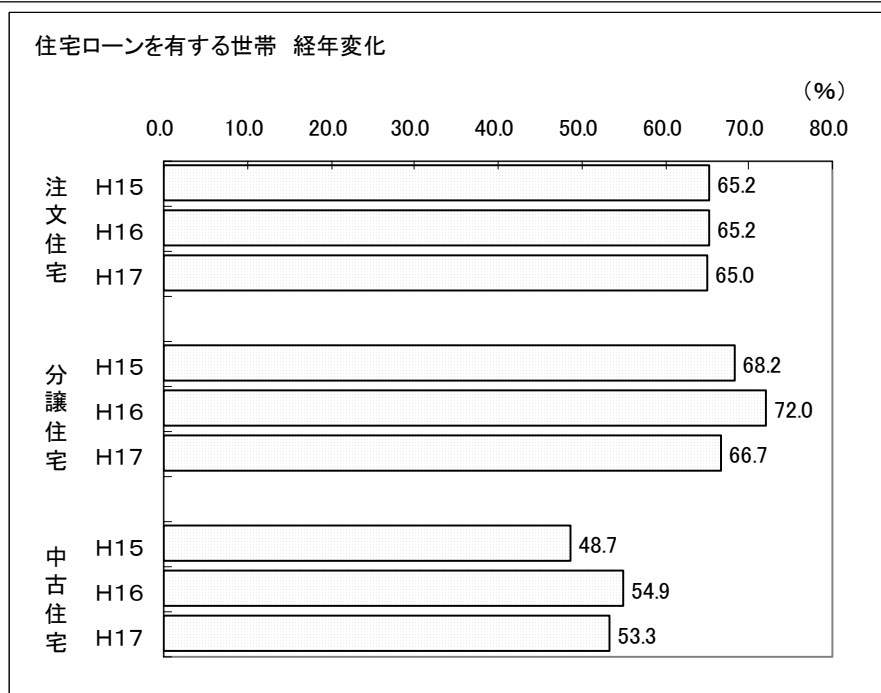
① 住宅ローンの有無

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、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53.3%にとどまっている。



② 経年比較（住宅ローンの有無）

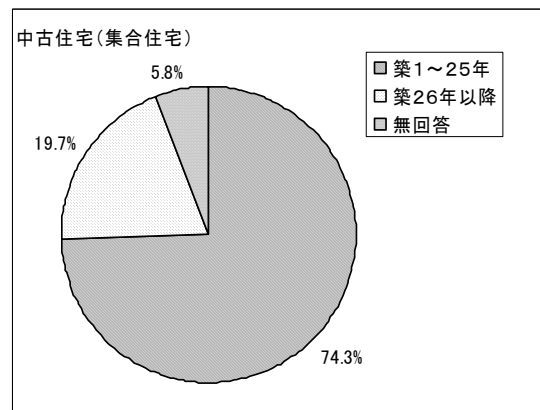
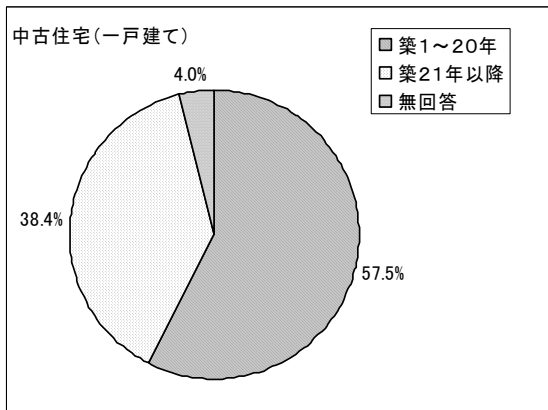
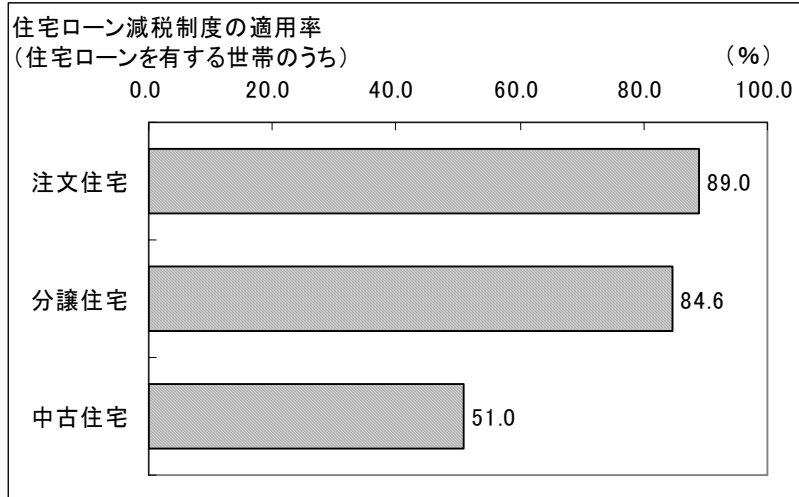
住宅ローンを有する世帯の比率の経年変化を見ると、ほぼ横ばいであり、注文住宅で約65%、分譲住宅で約70%である。中古住宅についてはやや増加しているものの、大きな伸びは見られない。



③ 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は約9割、中古住宅では約5割である。

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年以内、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)（「I-1 調査方法」参照）で築年数が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。

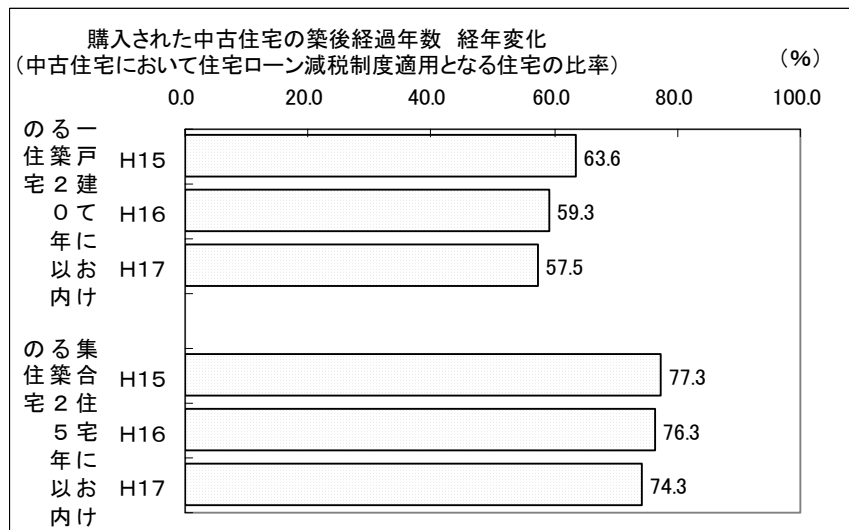
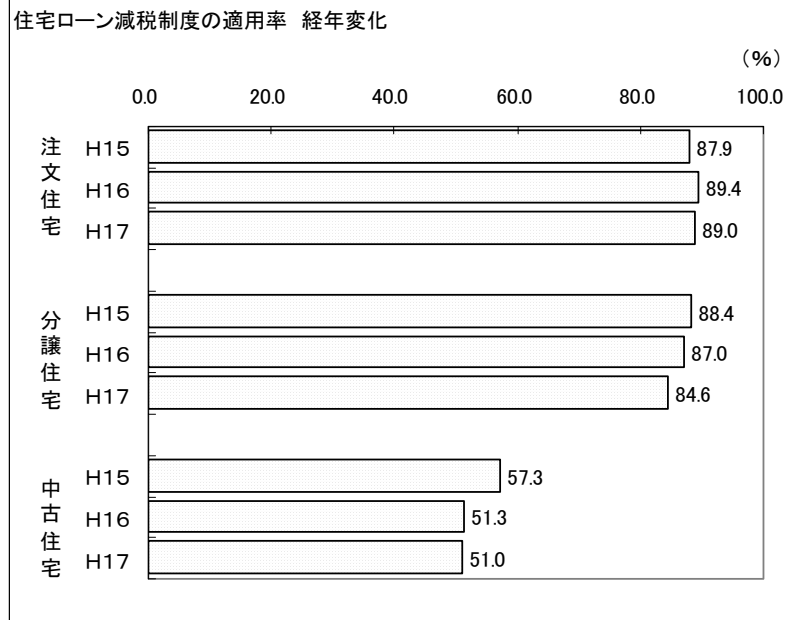


④ 経年比較（住宅ローン減税制度の適用率）

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の経年変化を見ると、注文住宅では横ばいで推移し約9割、分譲住宅と中古住宅においてはやや減少傾向にありそれぞれ約8割、約5割程度である。

特に中古住宅については、Ⅱ 5 ③で述べたように住宅ローン減税制度の適用要件として築後経過年数に条件が設けられている（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）。これらの住宅の比率の経年変化を見ると、一戸建て住宅（木造等と見なす）、集合住宅（耐火建築物と見なす）ともに減少傾向にあることがわかる。中古住宅における住宅ローン減税制度適用率が減少している要因として、築年数の古い中古住宅への入居が増加し、住宅ローン減税制度の適用対象住宅が減少していることがあると考えられる。

※ なお、平成17年度の住宅関係税制改正により、耐震性を満たす中古住宅については、築後経過年数要件を撤廃している。平成17年度調査対象の中古住宅のうち、中古住宅(1)については改正後の住宅ローン減税制度の適用対象外であり、中古住宅(2)については、適用を受けた住宅と受けていない住宅が混在している。（中古住宅(1)(2)については「Ⅰ 1 調査方法」参照）



6 住宅の建築・購入にあたり影響を受けたこと

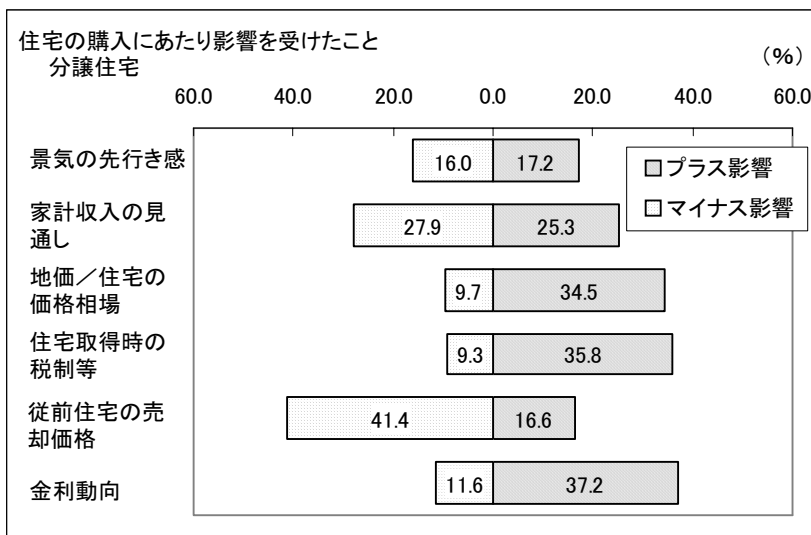
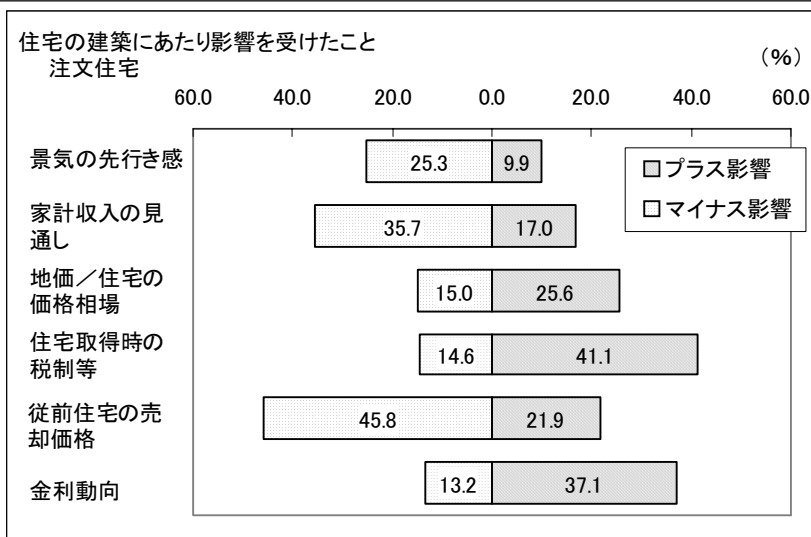
① 住宅の建築・購入にあたり影響を受けたこと

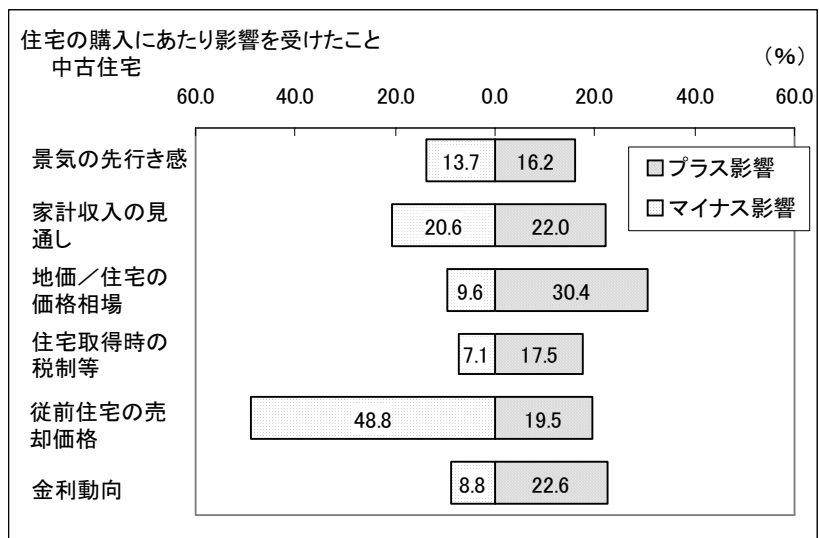
(1) プラス要因として働いた項目

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、注文住宅と分譲住宅で約4割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年限が本調査の対象年（平成16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「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、注文住宅と中古住宅で約5割、分譲住宅で約4割の世帯がマイナス要因として働いたとしている。





② 経年比較（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の経年変化

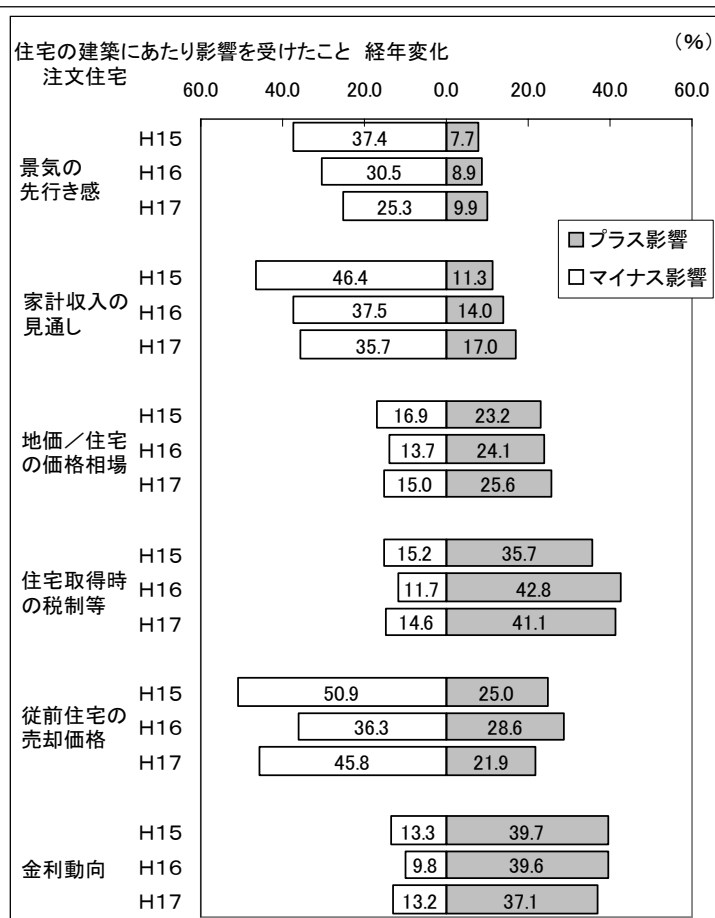
住宅の建築または購入にあたり、「地価／住宅の価格相場」「住宅取得時の税制等の行政施策」「金利動向」の3つは、プラス要因として働いたとする世帯が、マイナス要因として働いたとする世帯を常に上回っている。

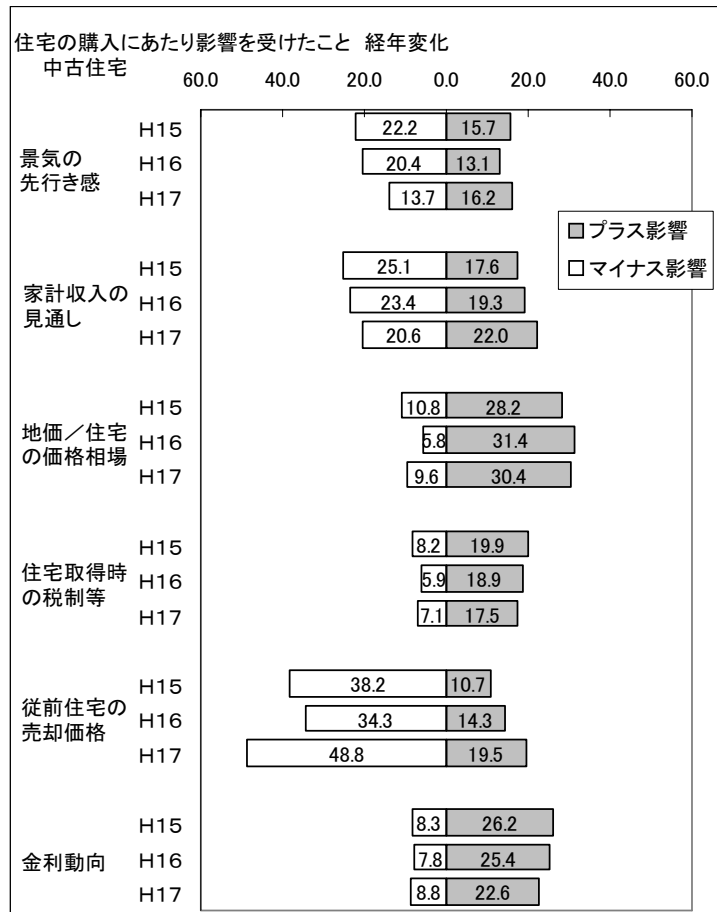
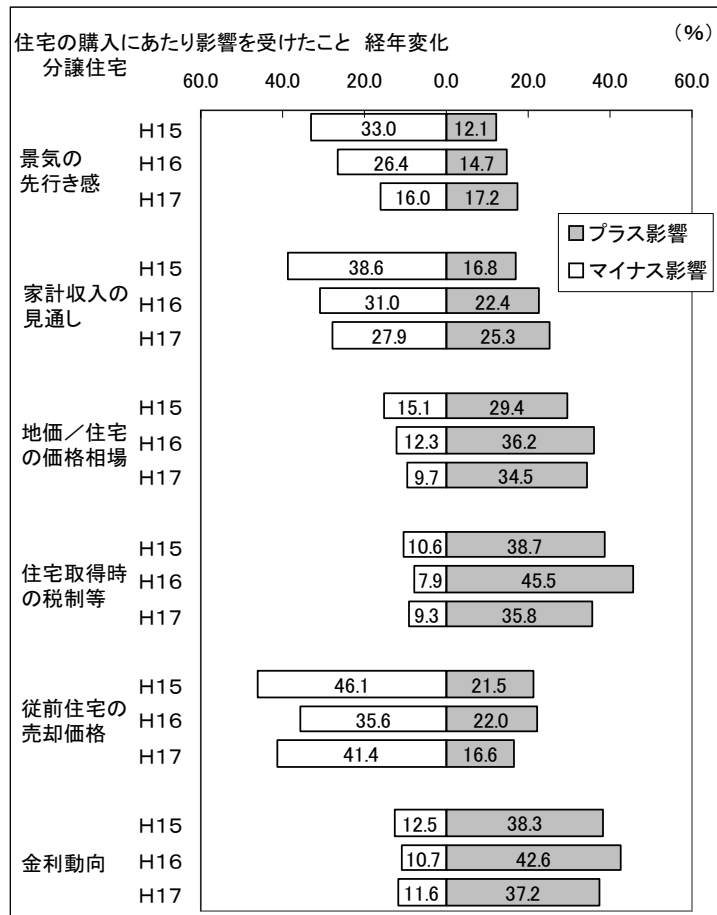
特に「地価／住宅の価格相場」については、プラス要因として働いたという世帯が増加する傾向にあり、近年の地価・住宅価格の下落及び低金利の状況がプラス要因として働いていると考えられる。また、この傾向は特に分譲住宅において顕著である。

(2) マイナス要因として働いた項目の経年変化

住宅の建築または購入にあたり「景気の先行き感」「家計収入の見通し」については、どの住宅タイプにおいてもマイナス要因として働いた世帯の比率は高いものの、その比率は減少し、プラス要因として働いた世帯が増加する傾向にある。これは、平成15年度調査から平成17年度調査にかけて、景気が回復傾向にあったことを示している。

また「従前住宅の売却価格」は、マイナス要因として働いたとする世帯が、プラス要因として働いたとする世帯を常に上回っている。住宅の二次取得者のうち従前住宅を売却して住宅資金に充てようとする世帯にとっては、地価／住宅価格の下落はマイナス要因として働いていると考えられる。

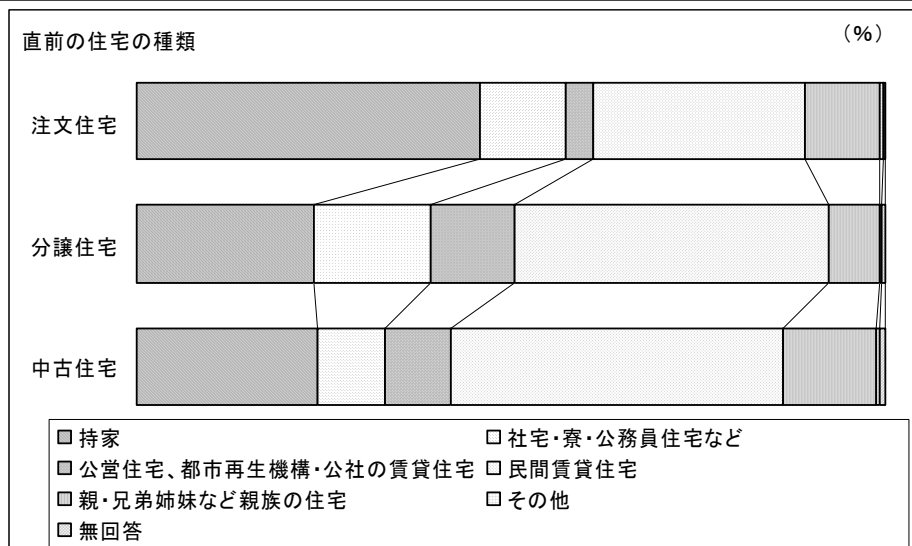




7 従前住宅の持家率

① 従前の住宅の種類

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 45.8%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7割以上を占めており、住宅の一次取得者が多いことがわかる。

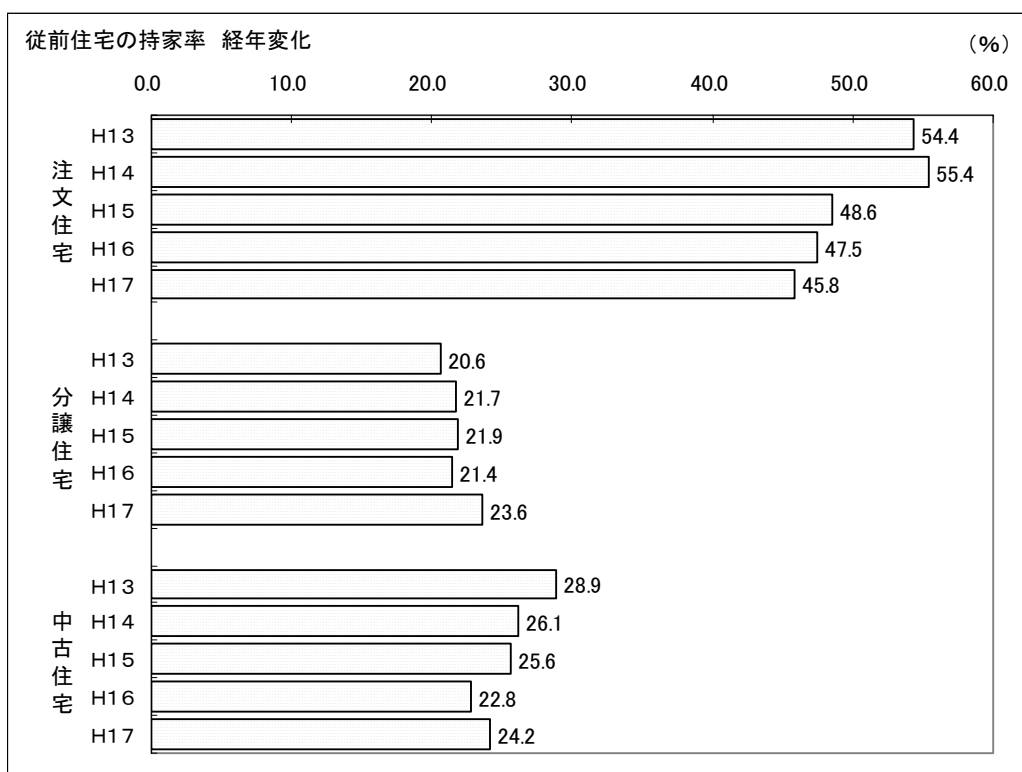


(単位 : %)

直前の住宅の種類	注文住宅	分譲住宅	中古住宅
持家	45.8	23.6	24.2
社宅・寮・公務員住宅など	11.5	15.7	9.1
公営住宅、都市再生機構・公社の賃貸住宅	3.7	11.1	8.8
民間賃貸住宅	28.3	41.9	44.3
親・兄弟姉妹など親族の住宅	10.0	6.9	12.4
その他	0.4	0.2	0.5
無回答	0.3	0.5	0.8

② 経年比較（従前住宅の持家率）

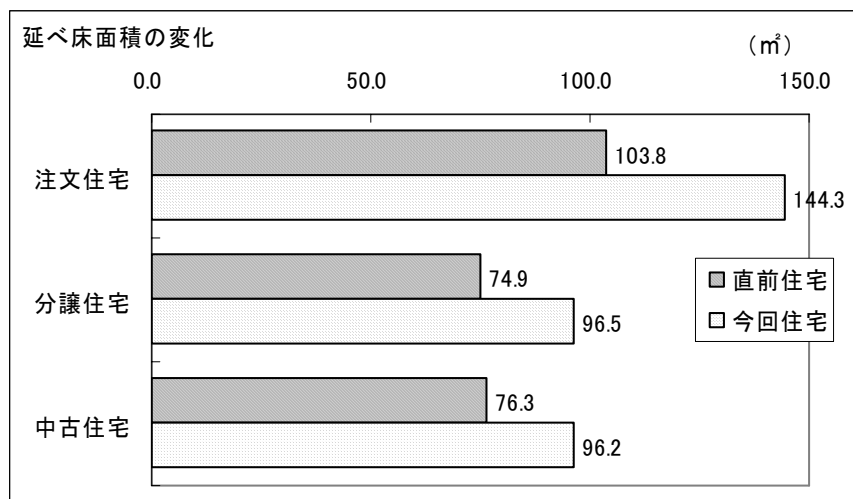
従前住宅が持家だった世帯の比率の経年変化を見ると、注文住宅及び中古住宅で一次取得者が増加する傾向にある。一方、分譲住宅では一次取得者がやや減少傾向にある。



8 延べ床面積の変化

① 延べ床面積

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 40.5 m²増加している。



② 経年比較 (延べ床面積)

直前の住宅と今回の住宅の平均延べ床面積の経年変化を見ると、住み替え後の延べ床面積はどの住宅タイプにおいても大きな変化は見られない。

Ⅱ 3 ②で示したように住宅資金総額は減少傾向にあるが、延べ床面積はほぼ横ばいであることから、住宅床面積あたりの価格が下落傾向にあることがわかる。

(単位 : m²)

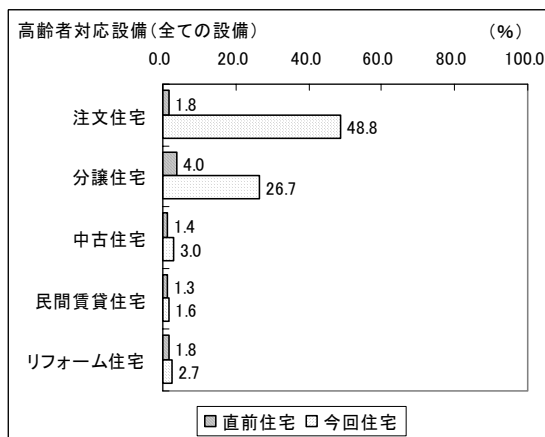
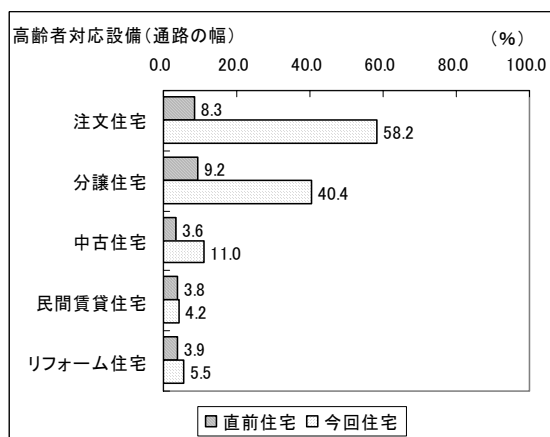
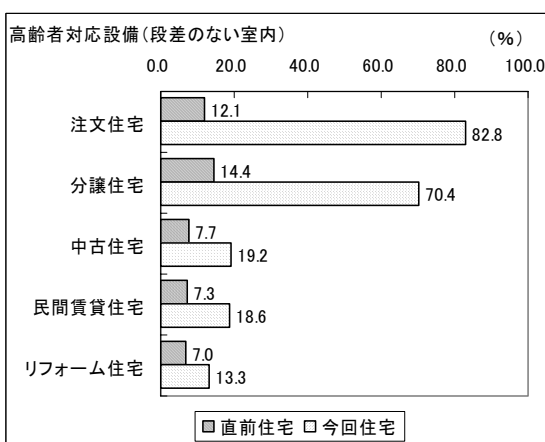
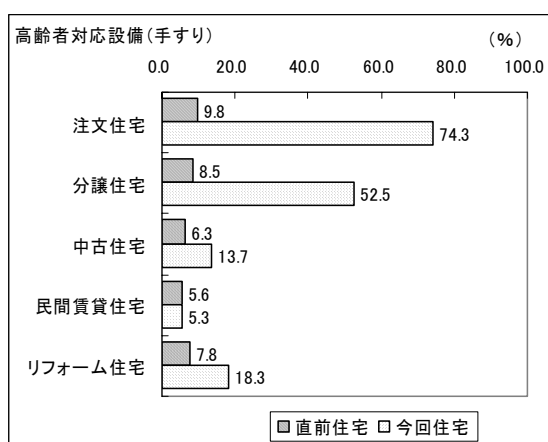
	注文住宅		分譲住宅		中古住宅	
	直前住宅	今回住宅	直前住宅	今回住宅	直前住宅	今回住宅
H13	108.0	150.9	70.2	94.6	78.9	93.4
H14	111.8	149.6	72.1	93.1	77.7	91.7
H15	104.9	142.3	72.2	97.3	77.1	93.7
H16	102.9	139.9	70.1	98.2	76.0	90.7
H17	103.8	144.3	74.9	96.5	76.3	96.2

9 高齢者等対応設備の整備状況

① 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、高齢者等対応設備（「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等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。



② 経年比較（高齢者等対応設備の整備状況）

住み替え後の高齢者等対応設備（「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」）の整備状況の経年変化を見ると、どの住宅タイプにおいても「手すり」と「段差のない室内」がやや増加傾向にあるが、著しい伸びは見られない。「廊下などが車椅子で通行可能な幅」についてはほぼ横ばいであり、3つの設備の中では最も整備率が低い。

注文住宅 (単位：%)

	手すり		段差のない室内		廊下の幅		全ての設備	
	直前住宅	今回住宅	直前住宅	今回住宅	直前住宅	今回住宅	直前住宅	今回住宅
H13	9.7	73.8	7.7	82.8	7.7	58.0	2.2	48.8
H14	8.5	78.2	7.1	87.5	10.0	65.4	2.0	56.4
H15	8.4	76.0	7.5	81.4	8.5	58.1	1.6	50.0
H16	10.2	73.2	9.0	81.9	7.5	57.7	2.5	48.8
H17	9.8	74.3	12.1	82.8	8.3	58.2	1.8	47.9

分譲住宅 (単位：%)

	手すり		段差のない室内		廊下の幅		全ての設備	
	直前住宅	今回住宅	直前住宅	今回住宅	直前住宅	今回住宅	直前住宅	今回住宅
H13	5.1	46.1	8.7	71.4	7.8	40.3	1.1	25.2
H14	6.2	48.2	10.1	75.7	7.0	43.6	1.7	27.1
H15	8.8	49.9	13.5	74.8	11.3	43.7	3.8	27.3
H16	7.6	50.5	11.6	73.9	8.5	37.4	2.9	24.1
H17	8.5	52.5	14.4	70.4	9.2	40.4	4.0	26.7

中古住宅 (単位：%)

	手すり		段差のない室内		廊下の幅		全ての設備	
	直前住宅	今回住宅	直前住宅	今回住宅	直前住宅	今回住宅	直前住宅	今回住宅
H13	3.8	11.2	8.6	15.6	4.7	13.0	0.3	2.9
H14	4.0	11.6	5.9	12.9	3.5	6.5	0.8	0.8
H15	6.3	12.0	5.4	15.4	3.1	10.5	1.7	2.6
H16	7.8	17.0	7.0	19.2	5.6	8.4	3.1	3.3
H17	6.3	13.7	7.7	19.2	3.6	11.0	1.4	3.0

民間賃貸住宅 (単位：%)

	手すり		段差のない室内		廊下の幅		全ての設備	
	直前住宅	今回住宅	直前住宅	今回住宅	直前住宅	今回住宅	直前住宅	今回住宅
H13	3.5	3.8	3.4	12.2	3.9	6.8	0.1	2.1
H14	5.5	6.4	6.0	14.3	3.9	6.4	1.1	2.2
H15	4.3	5.1	4.5	11.1	3.2	4.5	0.8	1.6
H16	4.7	4.8	9.5	16.1	4.0	5.8	1.4	1.6
H17	5.6	5.3	7.3	18.6	3.8	4.2	1.3	1.6

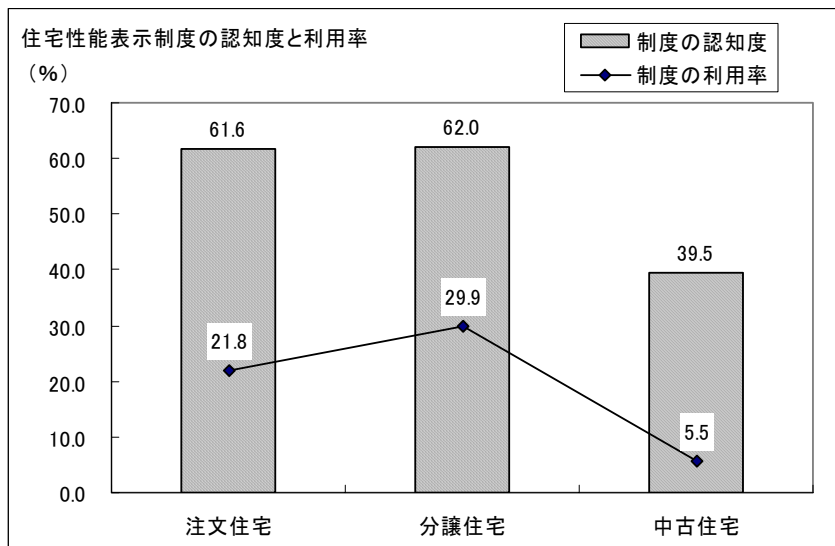
リフォーム住宅 (単位：%)

	手すり		段差のない室内		廊下の幅		全ての設備	
	直前住宅	今回住宅	直前住宅	今回住宅	直前住宅	今回住宅	直前住宅	今回住宅
H13	6.8	19.9	3.0	12.3	4.1	5.8	0.2	2.7
H14	6.8	18.4	4.0	12.5	3.3	3.7	1.1	2.5
H15	6.1	18.1	3.5	12.7	3.6	5.8	0.7	1.7
H16	7.6	19.0	8.4	15.1	4.4	6.6	1.6	4.0
H17	7.8	18.3	7.0	13.3	3.9	5.5	1.8	2.7

10 住宅性能表示制度の認知度と利用率

① 住宅性能表示制度の認知度と利用率

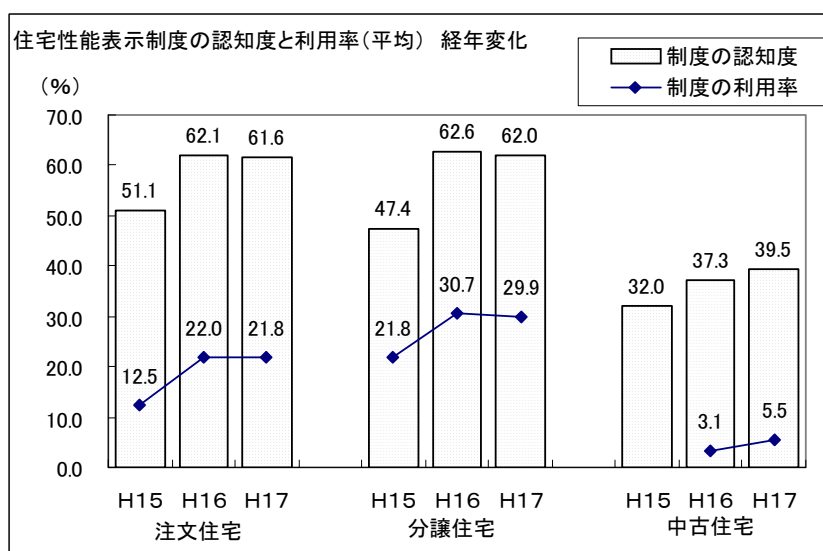
住宅性能表示制度の認知度と利用率を見ると、どちらも分譲住宅が最も高く、次いで注文住宅、中古住宅となっている。制度の認知度が高いほど、利用率も高い。



② 経年比較（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と利用率の経年変化を見ると、注文住宅、分譲住宅における認知度は、平成15年度調査に比べて平成16年度調査は比率が大きく増加して6割以上となり、平成17年度調査においてもほぼ同じ比率である。利用率についても同様の傾向にあり、住宅性能表示制度の普及が進みつつあることがうかがえる。

中古住宅においても、住宅性能表示制度の認知度は増加傾向にあるが、平成17年度調査で約4割とまだ低い。ただし制度の利用率についても増加傾向にあり、今後は認知度、利用率ともに増加していくと考えられる。



注：住宅性能表示制度の中古住宅への適用は、平成14年8月から開始された。そのため、平成15年度調査（実施対象年は平成14年）における中古住宅の住宅性能表示制度の利用率は調査対象外としている。