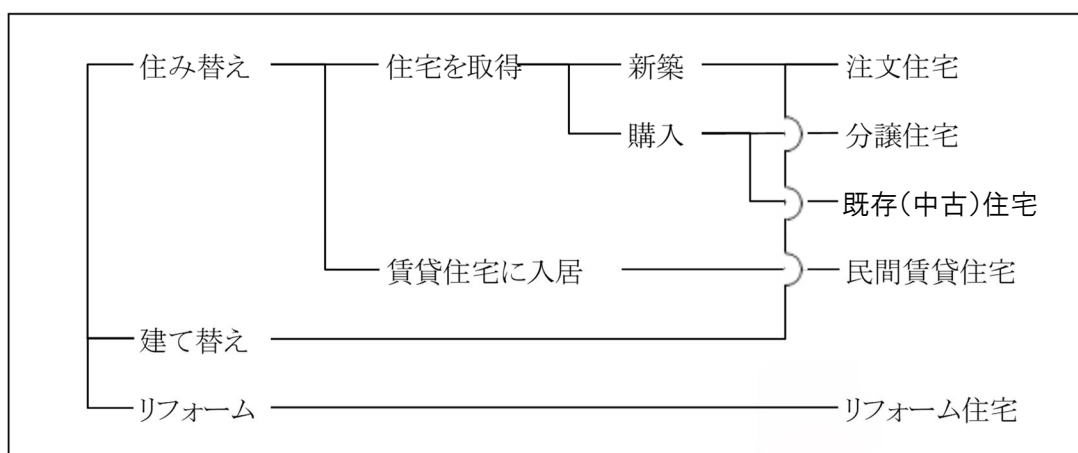


用語の解説

(1) 住み替え・建て替え・リフォームに関する事項



1) 住宅

完全に区画された建物の全部又は一部で、ひとつの世帯が独立して居住することができるように建築されたものをいう。

なお、集合住宅では、ひとつの世帯が独立して居住することができる 1 区画を 1 戸とした。

2) 住宅の種類

① 注文住宅

自分自身が居住する目的で建築した住宅をいう。

② 分譲住宅（戸建・集合住宅）

建て売り住宅又は分譲を目的として建築された住宅をいう。

③ 既存（中古）住宅（戸建・集合住宅）

新築後、他の世帯が居住していた住宅をいう。

④ 民間賃貸住宅

個人や民間企業が賃貸する目的で建築した住宅で、社宅などの給与住宅、公的住宅、学生アパートを除いた住宅をいう。

⑤ リフォーム住宅

増築、改築、模様替えなどの工事を実施した住宅をいう。

3) 注文住宅における工事の種類

① 新築

住宅を建築（建て替えを除く）した場合

② 建て替え

以前あった持ち家を壊して同じ敷地の中に新しく住宅（持ち家）を建てた場合

4) 住宅取得回数

今回の住宅取得が何回目かをいう。住宅取得とは、住宅の新築、購入（既存（中古）住宅を含む）、譲り受け、相続など、持家を得ることをいう（建て替えは除く）。また、今回が初めての世帯を一次取得者、2 回目以上の世帯を二次取得者という。

5) 住宅取得時に経済的要因が与えた影響度

景気の先行き感、家計収入の見通し、地価／住宅の価格相場、住宅取得時の税制等の行政施策、従前住宅の売却価格及び金利動向からなる 6 要因による住宅取得への影響をいう。6 要因それぞれについて、「大きなプラス影響」、「多少のプラス影響」、「影響なし」、「多少のマイナス影響」、「大きなマイナス影響」の 5 段階で評価した。この 5 段階のそれぞれに 1、0.75、0.5、0.25、0 の点数を与え、この点数を 5 段階評価の構成比で加重平均して各要因の影響を指標化した。

6) 敷地の取得方法

住宅の敷地である土地について、購入、相続、贈与、借地（無償及び有償）、その他の別をいう。

7) リフォームの種類

① 増築

住宅の床面積を広くする工事

② 改築

住宅の一部を取り壊して改めて住宅部分を建築する工事（ただし、新たに建築した部分の面積が、取り壊した部分の面積を超えない工事）

③ 模様替えなど

内装の模様替え、屋根のふき替え、間取りの変更、設備の改善など床面積を広くさせたり住宅の一部を取り壊したりせずに行う工事

8) 長期優良住宅の認定

注文住宅、分譲住宅、既存（中古）住宅を取得した世帯について、長期優良住宅の認定があったかをいう。

9) 設計図書の有無

注文住宅、分譲戸建住宅、既存（中古）戸建住宅を取得した世帯について、設計図書の引渡しがあったか、またリフォームを実施した世帯について、新築時の設計図書があったかをいう。

(2) 住み替え・建て替え・リフォーム前後の住宅に関する事項

1) 住み替え前の住宅の種類

持家を新築又は購入した者、または賃貸住宅に入居した者が当該住宅に居住する直前に居住していた住宅をいい、次の6種類に分類した。

① 持家

② 社宅、寮、公務員住宅等

③ 公営住宅（都道府県・市区町村営住宅）、都市再生機構・公社等の賃貸住宅

④ 民間賃貸住宅（普通借家、定期借家）

⑤ 親、兄弟姉妹など親族の住宅

⑥ その他（下宿、間借りを含む）

ただし、③に示した都市再生機構・公社等には、都市基盤整備公団、住宅・都市整備公団又は日本住宅公団を含むものとした。

2) 住み替え前の住宅の売却損益

住み替え前の住宅を売却処分した世帯について、売却した際の売却価格から取得当時の取得価格を差し引いた額をいう。取得価格、売却価格にはいずれも家屋、土地の双方を含んでいる。

3) 住宅の建て方

① 一戸建て

一つの建物が一つの住宅であるものをいう。

② 集合住宅

一つの建物に複数の住宅があるものをいう。

4) 延べ床面積

住宅の各階の床面積の合計をいう。

5) 敷地面積

住宅及びその付属建物の敷地となっている土地の面積をいう。

6) 高齢者対応設備

高齢者が毎日の生活を支障なく行うことを目的として住宅に設置された、以下の設備をいう。

① 手すり（便所、浴室、廊下など2ヵ所以上に設置されているもの）

② 段差のない室内

③ 廊下などが車椅子で通行可能な幅（おおむね80cm以上であるもの）

④ 浴室・トイレの暖房設備

7) 省エネ設備

住宅に設置された、省エネルギーに配慮した以下の設備をいう。

- ① **二重サッシ又は複層ガラスの窓（全部又は一部の窓）**
- ② **太陽光発電装置**
- ③ **蓄電池**
- ④ **EV 充電器**
- ⑤ **高効率給湯器（エコキュートやエネファームなど）**

(3) 世帯に関する事項

1) 世帯主の年齢

建築着工時、購入時、入居時、又はリフォーム時の世帯主の年齢をいう。

2) 配偶者の有無、高齢者・中学生高校生・小学生以下の有無、人数

高齢者は 65 歳以上の居住者の有無、人数をいう。

3) 世帯年収

賃金、俸給、賞与、残業手当、内職収入、年金配当金、生活保護費、仕送り、営業利益（自営業者）等の世帯全員の税込み年間収入の合計をいう。

(4) 資金調達などに関する事項

1) 購入資金、リフォーム資金

住宅（土地を含む）購入資金、リフォーム資金の総額をいう。注文住宅については、住宅建築資金と土地購入資金の合計をいう。

① **住宅建築資金**

住宅建築資金の総額をいう。なお、土地購入資金は含まない。

② **土地購入資金**

敷地を取得した場合の土地購入資金の総額をいう。ただし、調査年度より 6 年度以上前に取得した場合は対象から除く。

2) 資金調達方法

購入資金の調達方法をいい、自己資金と借入金に分類した。自己資金は次の 5 種類に分類した。

- ① **預貯金・有価証券売却代金・退職金**
- ② **不動産売却**
- ③ **贈与（住宅取得贈与の対象になるもの）**
- ④ **遺産相続**
- ⑤ **その他**

また、借入金は、次の 7 種類に分類した。なお、住宅金融支援機構提携ローン「フラット 35」とは、住宅金融支援機構と民間金融機関が提携して提供する最長

35 年の長期固定金利型の住宅ローン商品のことをいう。

- ① 民間金融機関（住宅金融支援機構提携ローン「フラット 35」）
- ② 民間金融機関（住宅金融支援機構提携ローン「フラット 35」以外のもの）
- ③ 住宅金融支援機構（直接融資）
- ④ その他公的機関
- ⑤ 勤務先（勤務先の共済組合など含む）
- ⑥ 親・兄弟姉妹などの親族・知人
- ⑦ その他

3) 耐久消費財

住宅建築、住宅購入、又は住宅リフォームを契機に購入した耐久消費財をいい、次の 4 種類に分類した。

- ① 家具類（ベッド・机・カーペット・カーテン等）
- ② 家電類（エアコン・冷蔵庫・洗濯機・テレビ・掃除機等）
- ③ 車両類（自動車・バイク・自転車等）
- ④ その他（ピアノ・美術品等）

4) 自己資金比率

購入資金、又はリフォーム資金に占める自己資金の比率をいう。

5) 返済期間

購入資金、又はリフォーム資金のうちの 7 種類の借入金それぞれに返済期間を調査した。なお、7 種類の借入金のうち最も長い返済期間を最長返済期間という。

6) 住宅ローン年間支払額

民間金融機関、住宅金融支援機構、その他公的機関や勤務先からの借入金の住宅ローンを利用して住宅を取得したとき、これらの借入先への年間支払額の合計をいう。

7) 返済負担率

世帯年収に占める住宅ローン年間支払額の割合をいう。

8) 住宅ローン減税制度

住宅ローンを利用して住宅を取得したとき、年末の住宅ローンの残高に応じて、所得税を一定期間軽減する制度のことをいい、次の 5 種類に分類した。

- ① 認定長期優良住宅・認定低炭素住宅
- ② ZEH 水準省エネ住宅（断熱等性能等級 5 以上かつ一次エネルギー消費量

等級 6 以上であって、上記「1」でない住宅)

- ③ 省エネ基準適合住宅（断熱等性能等級 4 以上かつ一次エネルギー消費量等級 4 以上であって、上記「1」～「2」でない住宅）
- ④ その他の住宅（上記「1」～「3」ではない住宅）
- ⑤ 分からない

9) 住居費の負担感

住宅取得世帯における住宅ローンの負担感、民間賃貸住宅における家賃の負担感をいい、次の 4 段階で評価した。

- ① 非常に負担感がある（生活必需品を切りつめるほど苦しい）
- ② 少し負担感がある（ぜいたくはできないが、何とかやっつけていける）
- ③ あまり負担感はない（ぜいたくを多少がまんしている）
- ④ 全く負担感はない（家計にあまり影響がない）

10) リフォーム促進税制（所得税）

居住している住宅をリフォームしたとき、所得税を一定期間軽減する制度のことをいい、次の 6 種類に分類した。

- ① 耐震リフォームに係る所得税の減税措置
- ② バリアフリーリフォームに係る所得税の減税措置
- ③ 省エネルギーリフォームに係る所得税の減税措置
- ④ 同居対応リフォームに係る所得税の減税措置
- ⑤ 長期優良住宅化リフォームに係る所得税の減税措置
- ⑥ 子育て対応リフォームに係る所得税の減税措置

(5) 世帯属性に関する事項

1) 子育て世帯

高校生以下の居住者がいる世帯をいう。

2) 若者夫婦世帯

注文住宅の建築着工当時、分譲住宅・既存（中古）住宅の購入当時、賃貸住宅の入居当時、リフォーム当時の世帯主年齢が 39 歳以下の 2 人世帯のうち、65 歳以上の居住者および高校生以下の居住者がいない世帯をいう。

(6) 地域

1) 三大都市圏

- ① 首都圏 埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県
- ② 中京圏 岐阜県、愛知県、三重県
- ③ 近畿圏 京都府、大阪府、兵庫県

2) 大都市圏 埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、静岡県、愛知県、三重県、
岐阜県、大阪府、兵庫県、和歌山県、滋賀県、京都府、奈良県

① うち南関東 埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県

② うち近畿 大阪府、兵庫県、和歌山県、滋賀県、京都府、奈良県