

平成24年3月23日
住宅局 住宅政策課

平成23年度住宅市場動向調査について

本調査は、住宅の建設、購入、リフォーム等の実態把握・分析を行い、今後の住宅政策の企画立案の基礎資料とすることを目的に、平成13年度より継続して実施しているものです。

今般、平成23年度の調査結果をとりまとめましたので、お知らせします。

- * 本調査結果の詳細については、国土交通省のホームページ(<http://www.mlit.go.jp>)にて入手可能となっております。

* 本件に関するお問い合わせ先

国土交通省 住宅局 住宅政策課 うえば とがし 上羽・富樫 (内線39-234)

TEL 03-5253-8111 (代表)

03-5253-8504 (夜間直通)

平成23年度住宅市場動向調査概要

I 調査の内容

1 調査方法

アンケート調査は、住宅の種類ごとに下記の方法で行った。

住宅の種類	対象	対象地域	調査方法
注文住宅	平成22年4月から平成23年3月の間に自分自身が居住する目的で建築した住宅に入居済みの人	全国	建築物動態統計調査のうち「補正調査」の対象から抽出した世帯主への郵送による調査
分譲住宅	平成22年4月から平成23年3月の間に新築の建て売り住宅又は分譲を目的として建築された住宅を購入し、入居済みの人	首都圏（埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県） 中京圏（岐阜県、愛知県、三重県） 近畿圏（京都府、大阪府、兵庫県）	調査地点を抽出し、調査員が該当の住宅を探し出し、訪問留め置き調査*により実施
中古住宅	平成22年4月から平成23年3月の間に、新築後に他の世帯が居住していた住宅を購入し、入居済みか手続きが済み次第入居予定の人	首都圏（埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県） 中京圏（岐阜県、愛知県、三重県） 近畿圏（京都府、大阪府、兵庫県）	調査地点を抽出し、調査員が該当の住宅を探し出し、訪問留め置き調査*により実施
民間賃貸住宅	平成22年4月から平成23年3月の間に個人や民間企業が賃貸する目的で建築した住宅（社宅などの給与住宅を除く）に入居した人	首都圏（埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県） 中京圏（岐阜県、愛知県、三重県） 近畿圏（京都府、大阪府、兵庫県）	調査地点を抽出し、調査員が該当の住宅を探し出し、訪問留め置き調査*により実施
リフォーム住宅	平成22年4月から平成23年3月の間に増築、改築、模様替えなどの工事を実施した住宅に住んでいる人	首都圏（埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県） 中京圏（岐阜県、愛知県、三重県） 近畿圏（京都府、大阪府、兵庫県）	調査地点を抽出し、調査員が該当の住宅を探し出し、訪問留め置き調査*により実施

※調査員が対象を訪問して対面で調査票の記入を依頼し、後日再訪問して記入済み調査票を回収する調査方法

II 調査結果の概要

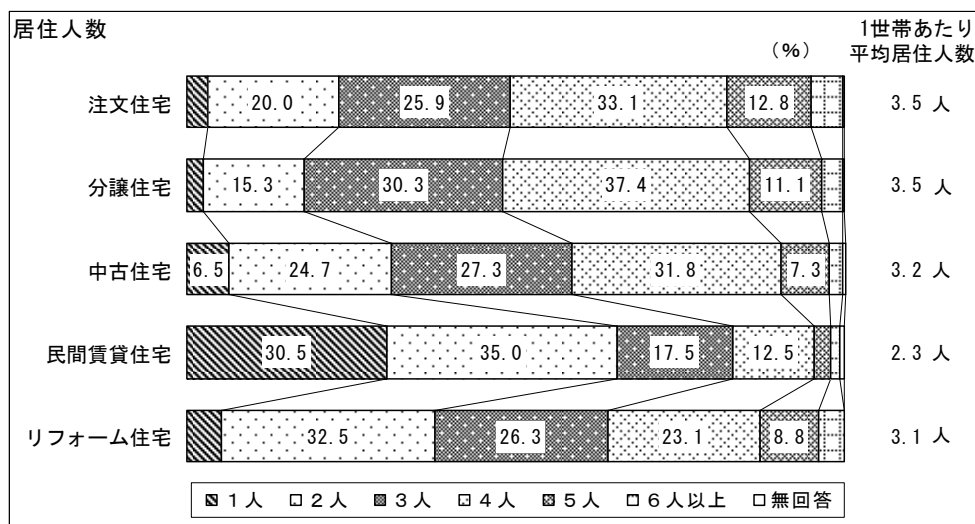
調査結果の概要を以下に示す。なお、住宅の種類別の詳細（過年度の調査結果との比較等を含む）については、報告書を参照されたい。

1 世帯に関すること

(1) 居住人数

1世帯あたりの平均居住人数は、他の住宅と比べて、民間賃貸住宅で少なくなっている。

民間賃貸住宅では、「1人」が30.5%、「2人」が35.0%を占めている。



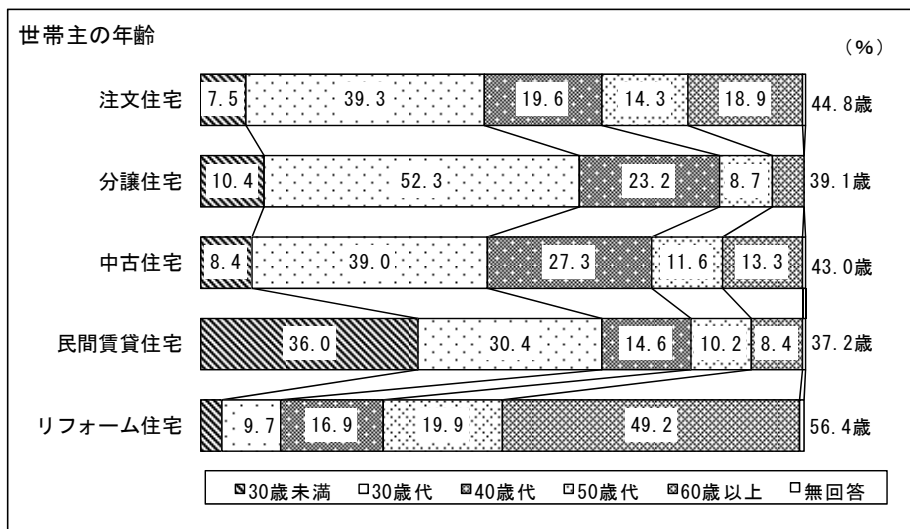
居住人数 (単位: %)

住宅の種類	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上	無回答
注文住宅	3.2	20.0	25.9	33.1	12.8	4.7	0.0
分譲住宅	2.5	15.3	30.3	37.4	11.1	3.2	0.0
中古住宅	6.5	24.7	27.3	31.8	7.3	2.2	0.0
民間賃貸住宅	30.5	35.0	17.5	12.5	2.5	1.3	0.0
リフォーム住宅	5.3	32.5	26.3	23.1	8.8	4.0	0.0

(2) 世帯主の年齢及び 65 歳以上の居住者のいる世帯

世帯主の年齢の平均は注文住宅・分譲住宅・中古住宅では 30 歳代が最も多く、特に分譲住宅では 5 割を超え、注文住宅・中古住宅でも 4 割近くを占めている。民間賃貸住宅では 30 歳未満の割合が、リフォーム住宅では 60 歳以上の割合が最も高くなっている。

過年度調査と比較すると、リフォーム住宅の世帯主の平均年齢は、過去 5 年間で最も高くなっている。

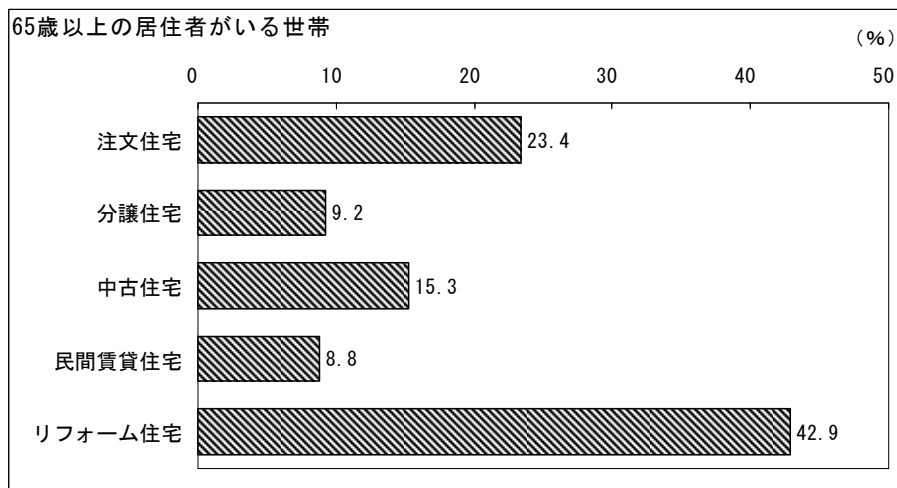


世帯主の年齢 (単位: %)

住宅種別	30歳未満	30歳代	40歳代	50歳代	60歳以上	無回答
注文住宅	7.5	39.3	19.6	14.3	18.9	0.4
分譲住宅	10.4	52.3	23.2	8.7	5.2	0.0
中古住宅	8.4	39.0	27.3	11.6	13.3	0.4
民間賃貸住宅	36.0	30.4	14.6	10.2	8.4	0.5
リフォーム住宅	3.5	9.7	16.9	19.9	49.2	0.7

また、65 歳以上の居住者がいる場合の割合は、リフォーム住宅が 42.9% と最も高く、次いで注文住宅が 23.4% となっている。

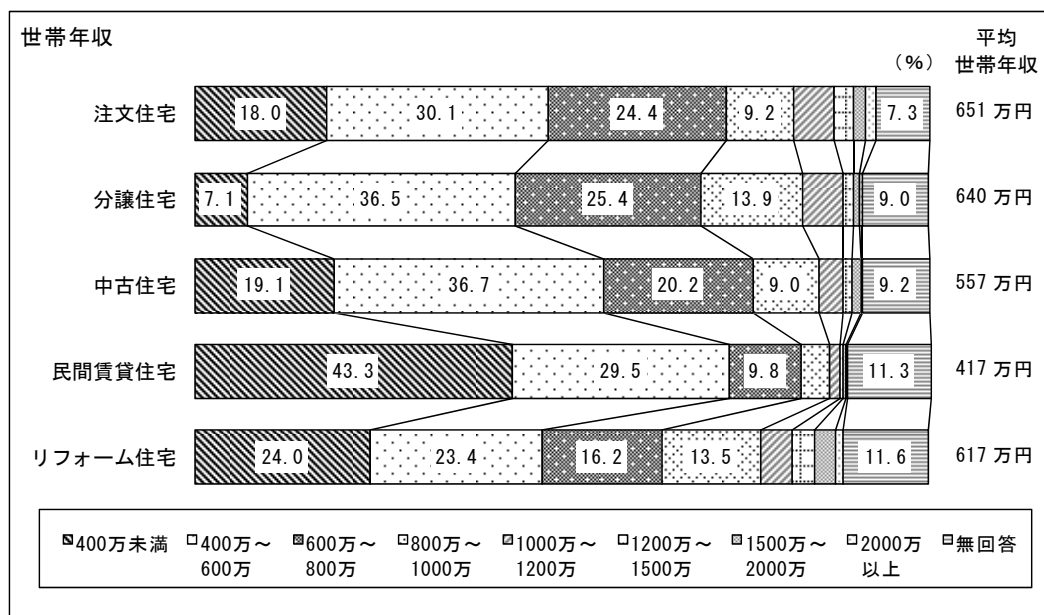
一方、最も割合が低いのは民間賃貸住宅で、8.8% となっている。



(3) 世帯年収

世帯年収の平均は、注文住宅が 651 万円と最も高く、次いで分譲住宅 640 万円となっており、民間賃貸住宅は最も低い 417 万円となっている。

過年度調査と比較すると、すべての住宅の種類で過去 5 年間で最も低い値となっている。

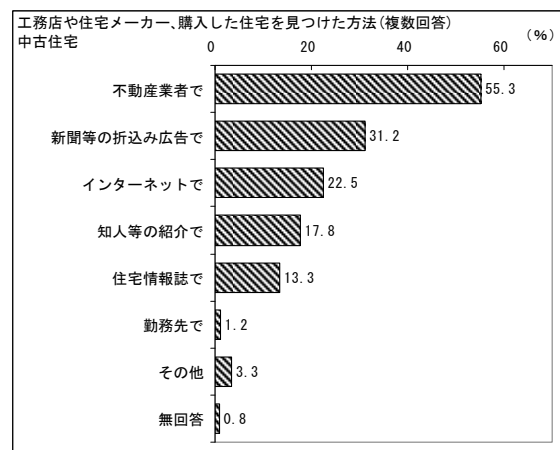
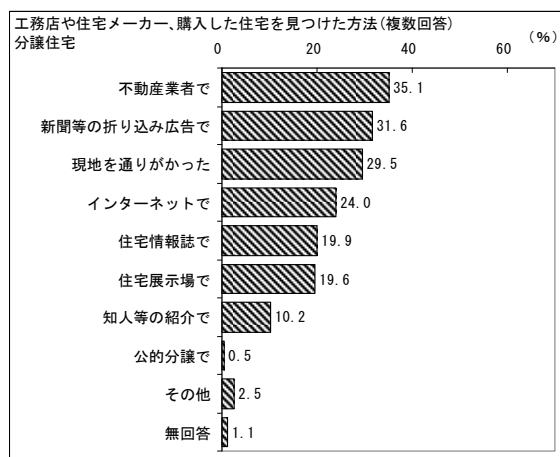
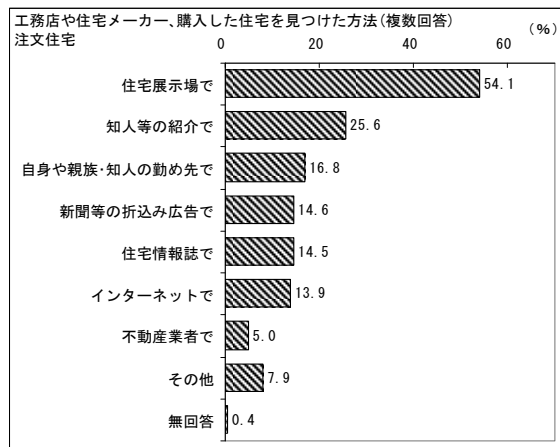


	400万未満	400万~600万	600万~800万	800万~1000万	1000万~1200万	1200万~1500万	1500万~2000万	2000万以上	無回答
注文住宅	18.0	30.1	24.4	9.2	5.4	2.7	1.5	1.6	7.3
分譲住宅	7.1	36.5	25.4	13.9	5.5	1.4	0.7	0.5	9.0
中古住宅	19.1	36.5	20.2	9.0	3.3	1.2	1.2	0.4	9.2
民間賃貸住宅	43.1	29.5	9.8	3.8	1.6	0.4	0.4	0.2	11.4
リフォーム住宅	24.0	23.4	16.2	13.5	4.4	3.0	2.8	1.1	11.6

2 建築（購入）にあたり影響を受けたこと

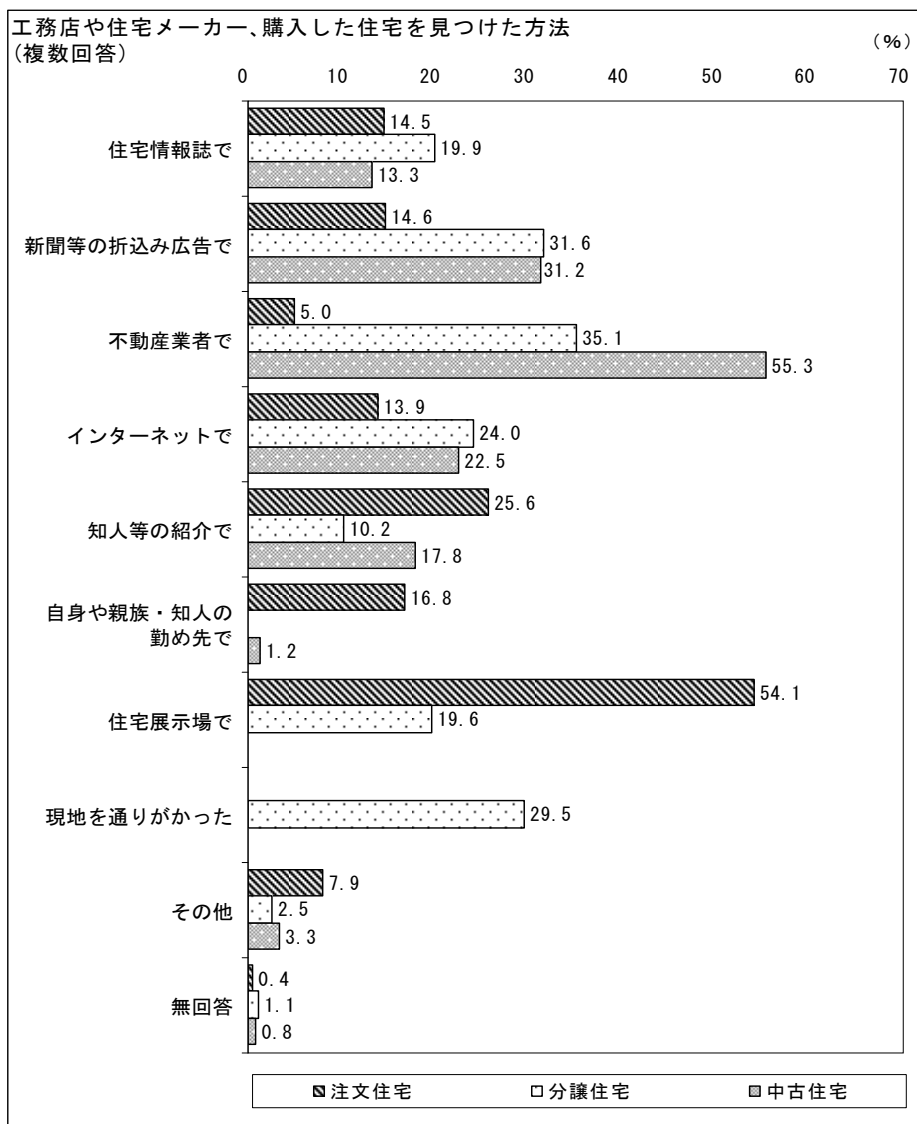
(1) 工務店や住宅メーカー、購入した住宅を見つけた方法

工務店や住宅メーカー、購入した住宅を見つけた方法は、注文住宅では「住宅展示場で」、分譲住宅と中古住宅では「不動産業者で」「新聞等の折り込み広告で」が3割以上となっている。



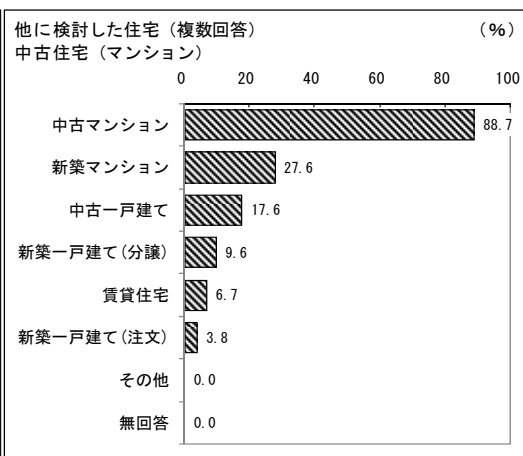
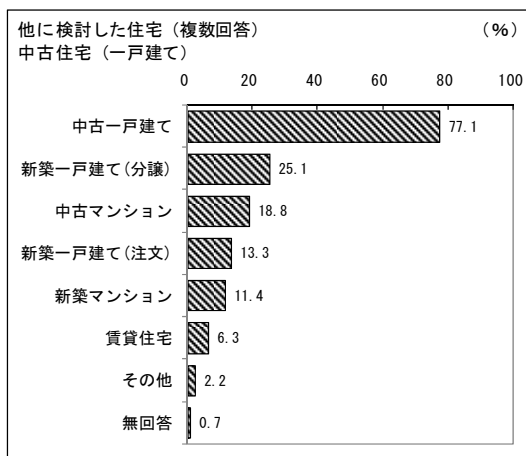
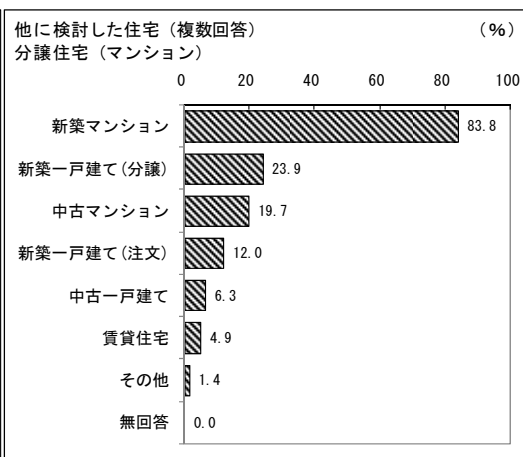
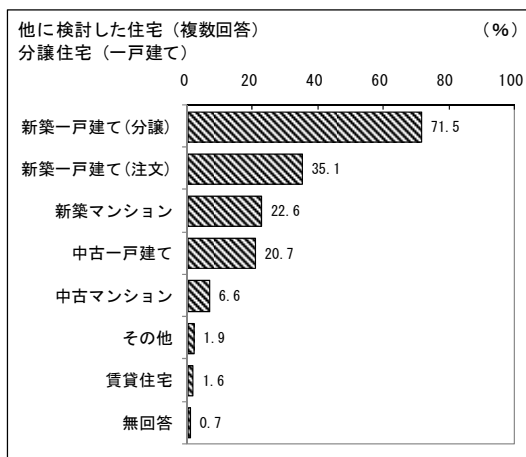
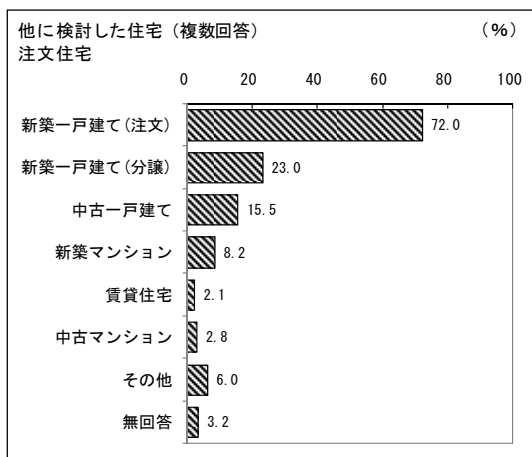
「新聞等の折り込み広告で」は、分譲住宅と中古住宅では 3 割以上となっているが、注文住宅では 1 割強となっている。

また、「不動産業者で」は、分譲宅では 3 割以上、中古住宅では 5 割以上となっている一方、注文住宅では 1 割未満となっている。



(2) 他に検討した住宅

他に検討した住宅は、注文住宅では「新築一戸建て（注文）」が7割強、分譲住宅（一戸建て）では「新築一戸建て（分譲）」が7割強、分譲住宅（マンション）では「新築マンション」が8割強、中古住宅（一戸建て）では「中古一戸建て」が8割弱、中古住宅（マンション）では「中古マンション」が9割弱となっており、今回建築・購入した住宅と同じ種類の住宅を検討している場合が最も多い。

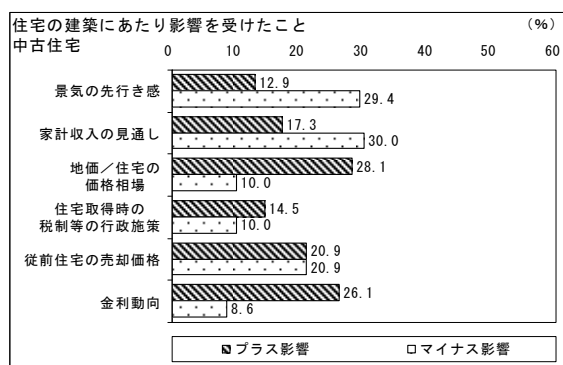
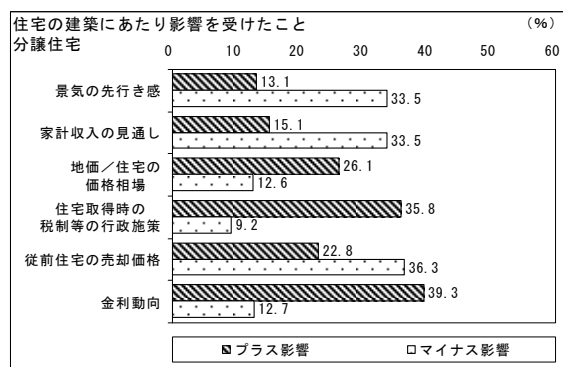
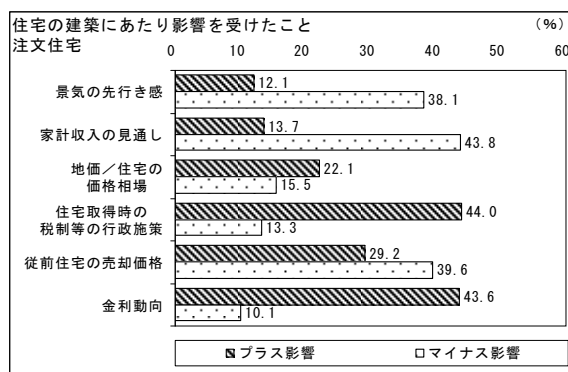


(3) 住宅の建築・購入にあたり影響を受けたこと

住宅の建築又は購入にあたり、プラス要因として大きく影響を受けたのは、注文住宅・分譲住宅では「住宅取得時の税制等の行政施策」「金利動向」、中古住宅では「地価／住宅の価格相場」「金利動向」となっている。

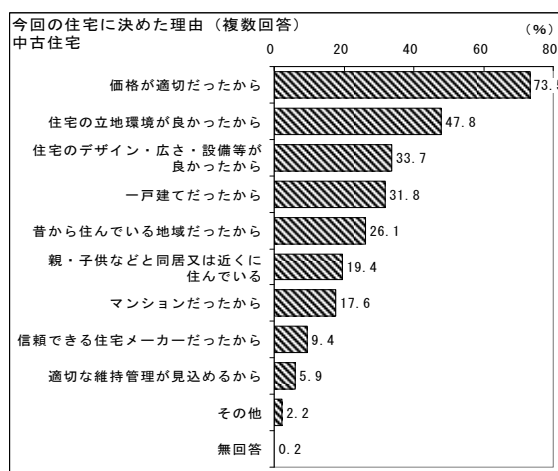
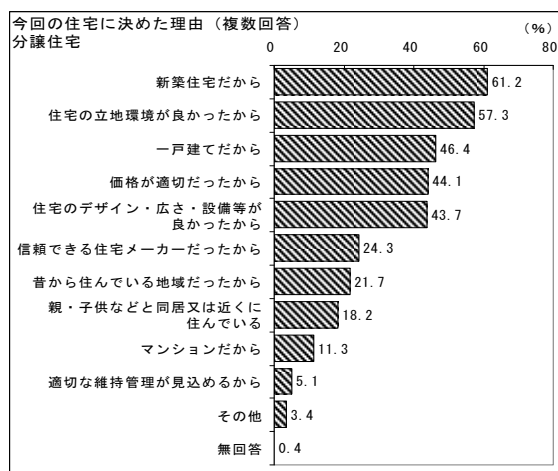
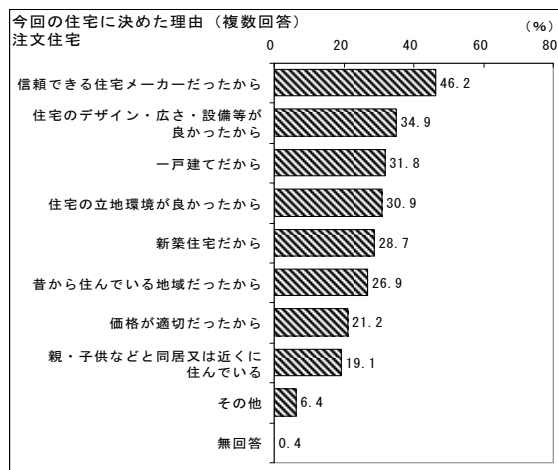
一方、マイナス要因として大きく影響を受けたのは、注文・分譲住宅では「家計収入の見通し」「従前住宅の売却価格」「景気の先行き感」、中古住宅では「家計収入の見通し」「景気の先行き感」となっている。

過年度調査と比較すると、注文住宅では、プラス要因として影響を受けた「住宅取得時の税制等の行政施策」と「金利動向」の割合が過去 5 年間で最も高くなっている。また、分譲住宅・中古住宅では、マイナス要因として影響を受けた「家計収入の見通し」の割合が過去 5 年間で最も高くなっている。

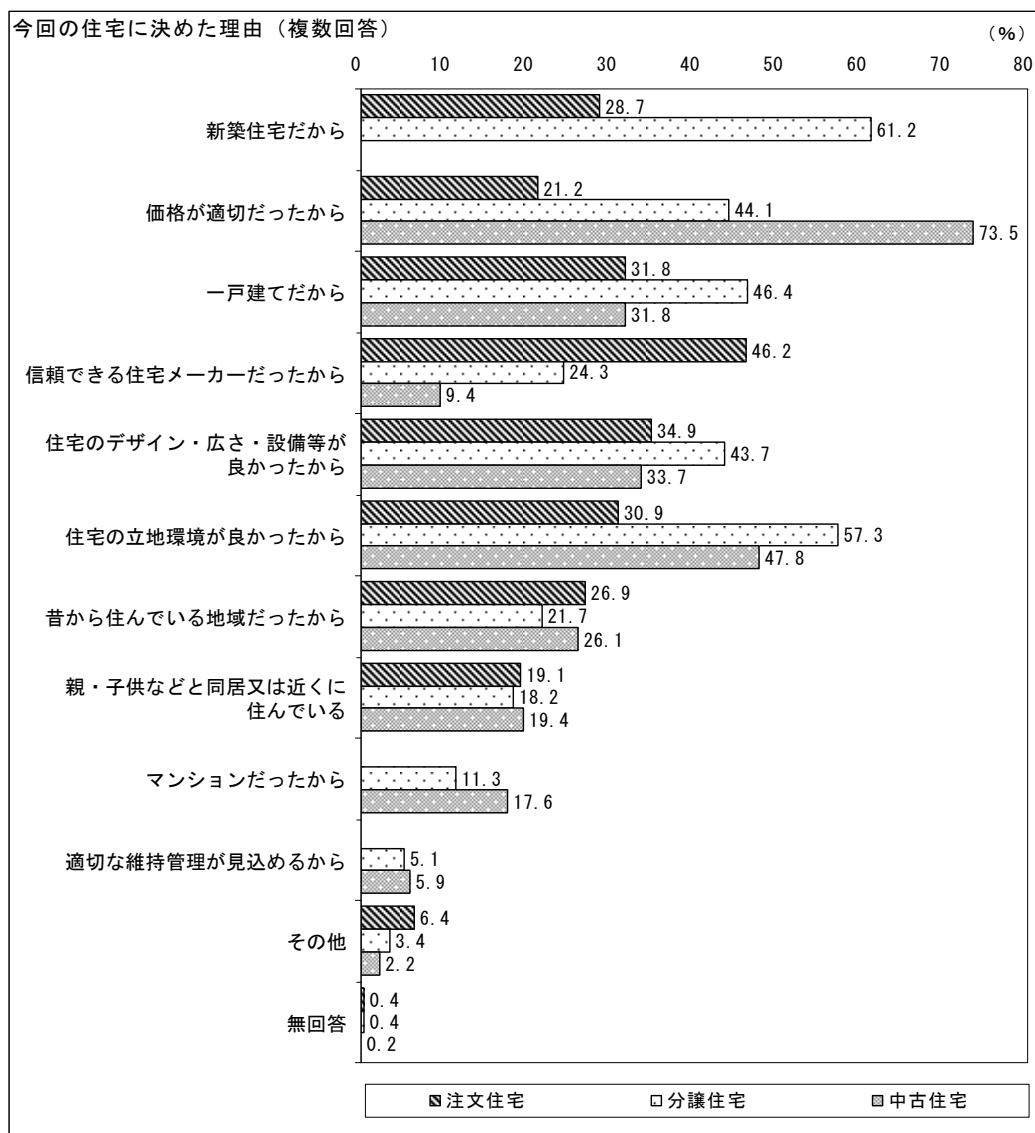


(4) 今回建築・購入した住宅に決めた理由、中古住宅にしなかった理由、中古住宅にした理由

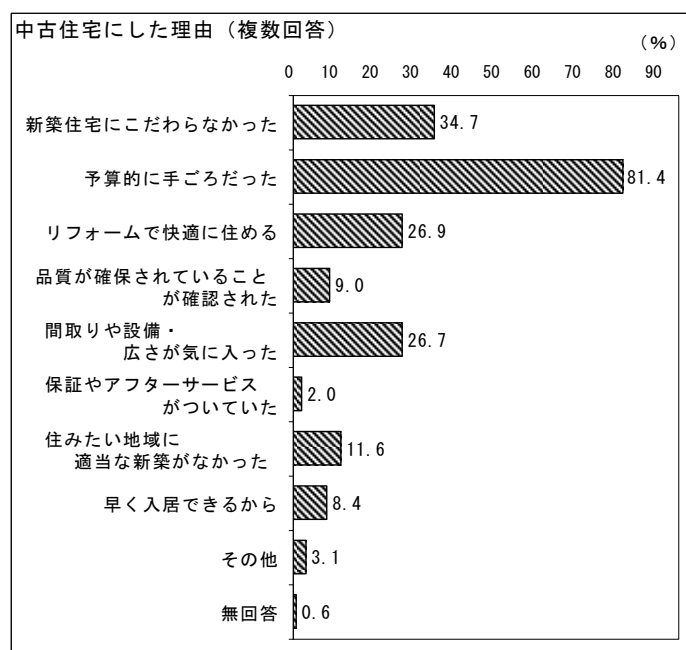
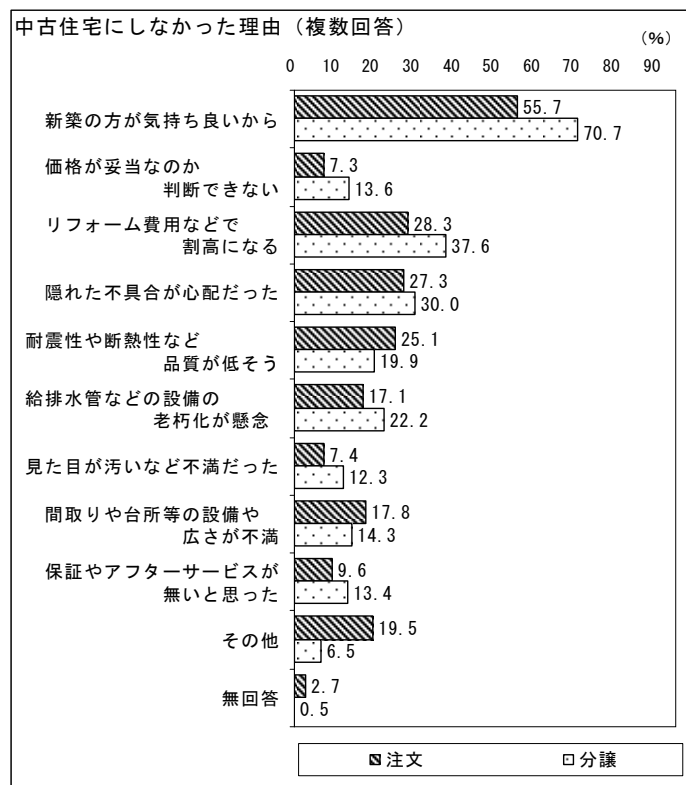
今回建築・購入した住宅に決めた理由は、注文住宅では「信頼できる住宅メーカーだったから」が4割以上、分譲住宅では「新築住宅だから」が6割強、中古住宅では「価格が適切だったから」が7割以上で最も多くなっている。



「価格が適切だったから」は、注文住宅で2割強、分譲住宅で4割強となっている一方、中古住宅では7割強と著しく高くなっている。また、「住宅の立地環境が良かったから」は、分譲住宅で6割弱、中古住宅で5割弱となっている一方、注文住宅では3割強にとどまっている。



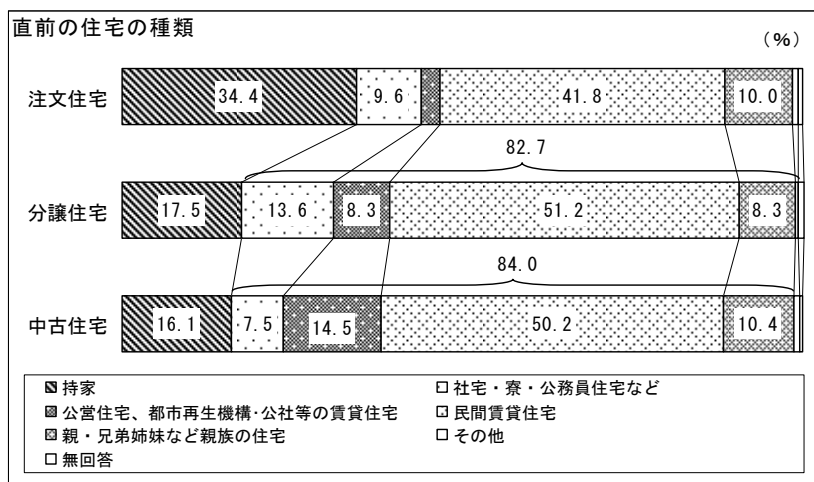
また、中古住宅にしなかった理由では「新築の方が気持ちよいから」の他に「リフォーム費用などで割高になる」「隠れた不具合が心配だった」などとする場合が多く、逆に中古住宅にした理由では「予算的に手ごろだった」「新築住宅にこだわらなかった」などとする場合が多い。



3 今回建築・購入した住宅と直前の住宅（リフォーム前後）の比較

(1) 従前住宅の持家率

従前住宅が持家だった場合の割合は、特に注文住宅が多く 34.4%を占めている。一方、分譲住宅及び中古住宅においては、持家以外の住宅がそれぞれ 82.7%、84.0%と高い割合を示しており、住宅の一次取得者が多いことがわかる。



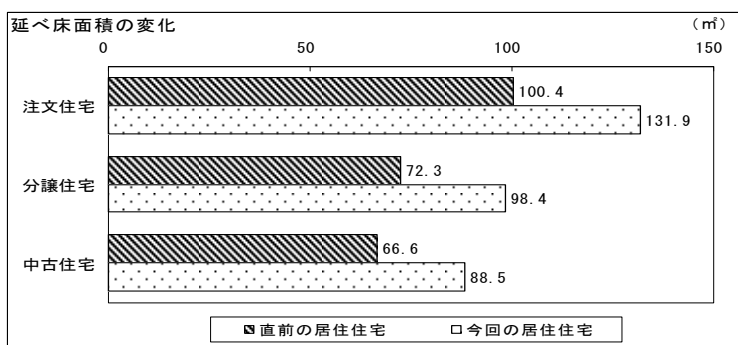
(単位: %)

直前の住宅の種類	注文住宅	分譲住宅	中古住宅
持家	34.4	17.5	16.1
社宅・寮・公務員住宅など	9.6	13.6	7.5
公営住宅、都市再生機構・公社等の賃貸住宅	2.7	8.3	14.5
民間賃貸住宅	41.8	51.2	50.2
親・兄弟姉妹など親族の住宅	10.0	8.3	10.4
その他	0.9	0.4	0.8
無回答	0.6	0.9	0.6

(2) 延べ床面積の変化

延べ床面積の変化は、直前の住宅と比較すると、注文住宅で 31.5 m²と、他の 2 つの住宅の種類より広がっている。

また、今回建築・購入した住宅の延べ床面積の平均は、注文住宅が 131.9 m²と最も広い。

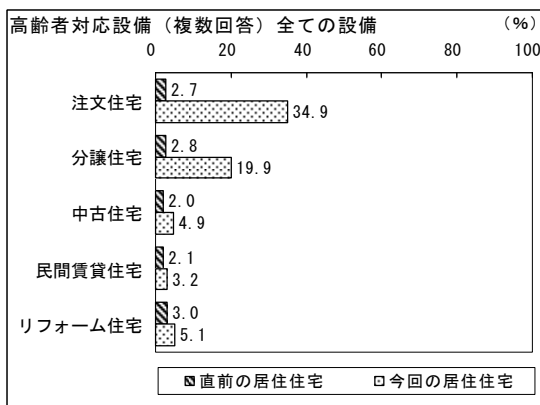
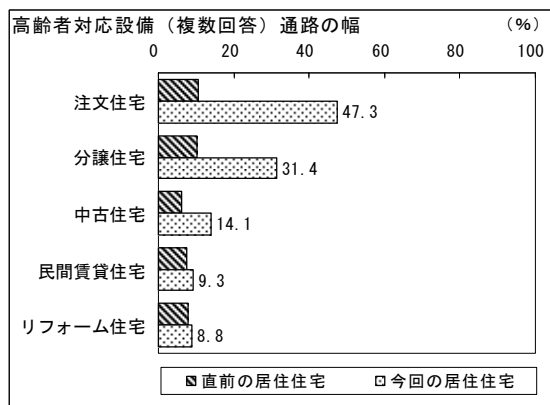
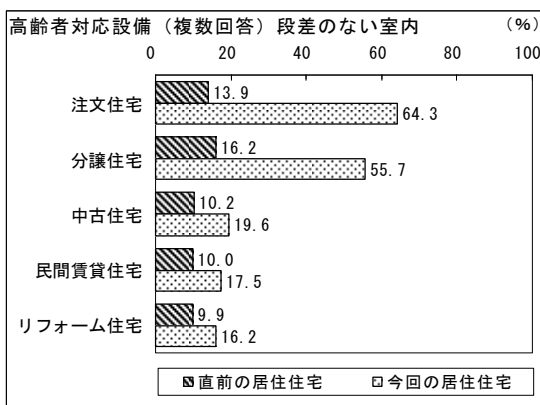
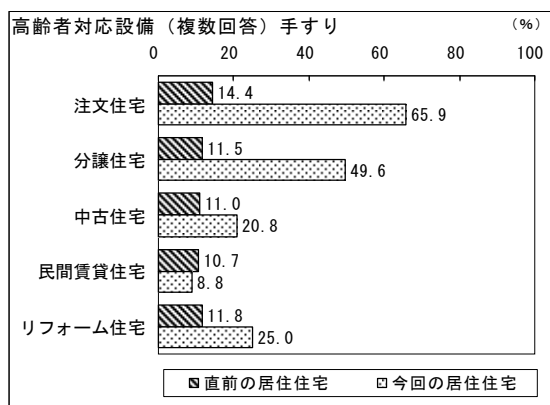


(3) 高齢者等対応設備の整備状況

高齢者対応設備として「手すり」「段差のない室内」「廊下などの車椅子で通行可能な幅*」が整備されている割合は新築住宅、特に注文住宅において高い一方、中古住宅、民間賃貸住宅、リフォーム住宅において低い。また、直前の住宅と比較すると、全ての住宅の種類において増加しており、特に注文住宅と分譲住宅で整備されている割合が大幅に上がっている。

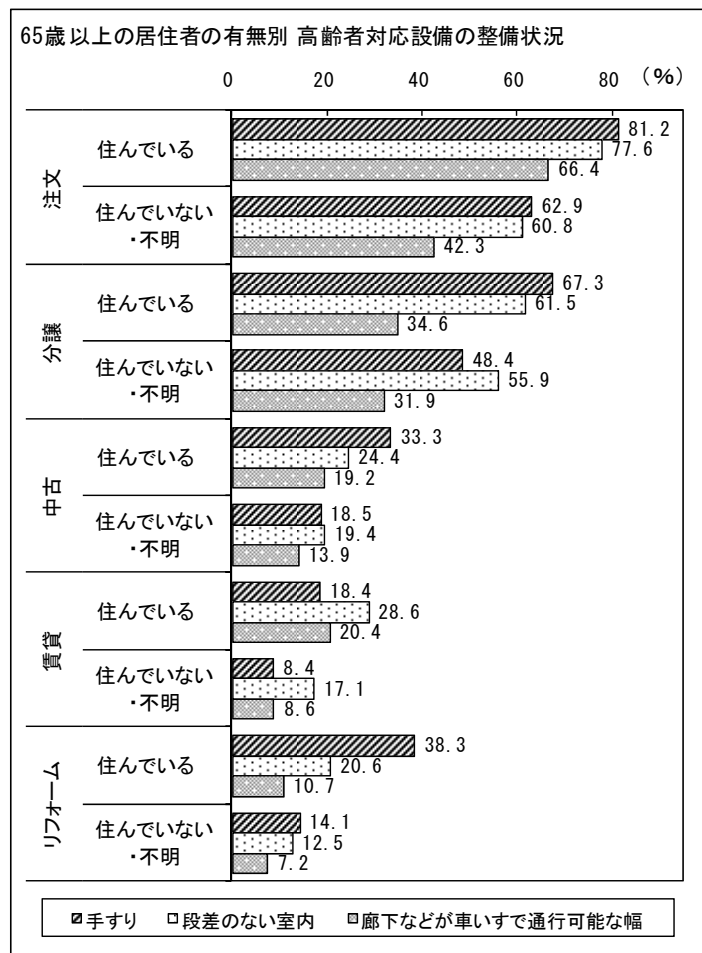
設備別では、「段差のない室内」や「手すり」に比べ、「廊下などが車椅子で通行可能な幅」が整備されている割合は低い。

*おおむね 80cm 以上あるもの



(4) 65歳以上居住者の有無と高齢者対応設備の整備状況

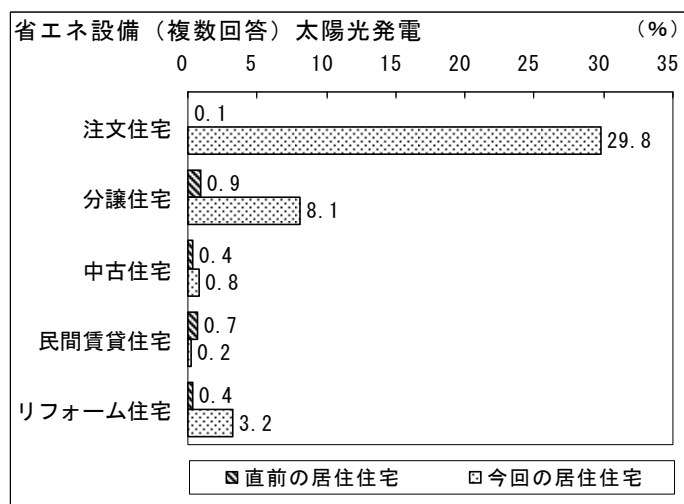
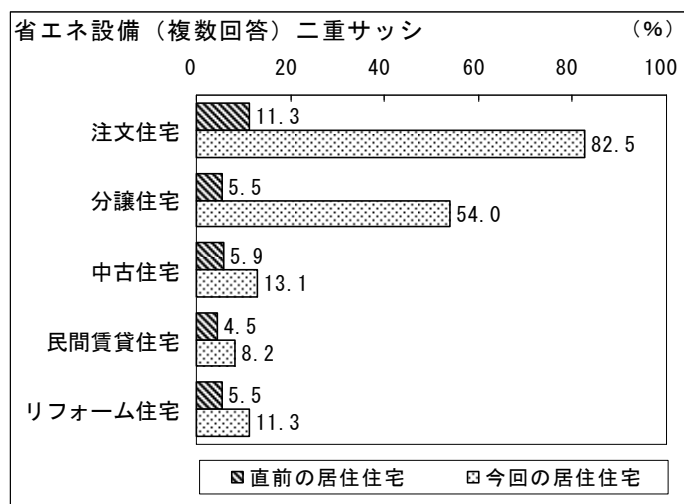
65歳以上の居住者の有無別に高齢者対応設備の整備状況を見ると、65歳以上居住者のいる世帯の方が65歳以上居住者のいない世帯よりも高齢者対応設備が整備されている割合が高い。



(5) 省エネ設備の整備状況

「二重サッシ」「太陽光発電装置」が整備されている割合は、直前の住宅と比較すると、「二重サッシ」は特に注文住宅と分譲住宅で増加幅が大きく、注文住宅で82.5%、分譲住宅で54.0%となっている。

また、「太陽光発電装置」も民間賃貸住宅を除くすべての住宅の種類において整備されている割合が上がっており、注文住宅において3割弱となっている。



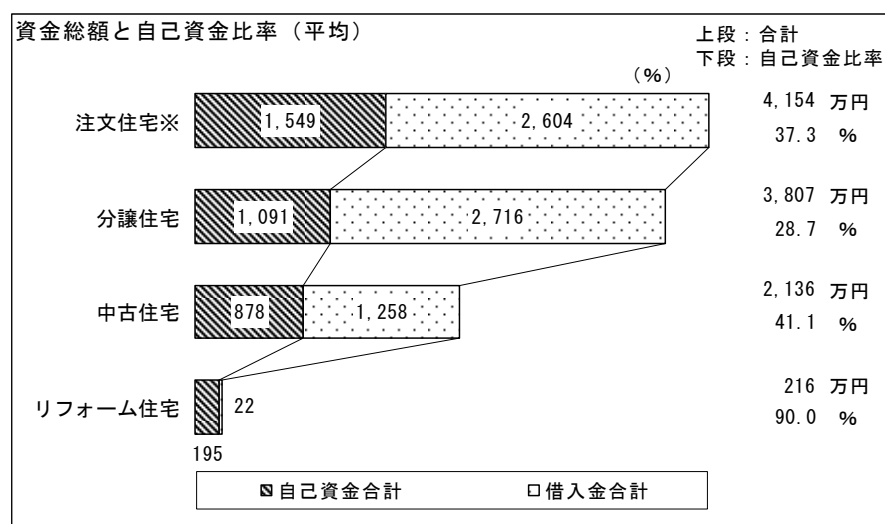
4 資金調達方法

(1) 住宅の価格と自己資金

住宅の建築、購入、リフォームに要した資金総額の平均は、注文住宅（土地購入資金を含む）で 4,154 万円、分譲住宅で 3,807 万円、中古住宅で 2,136 万円、リフォーム住宅で 216 万円となっている。

また、資金総額に占める自己資金比率を見ると、注文住宅で 37.3%、分譲住宅で 28.7%、中古住宅で 41.1%、リフォーム住宅で 90.0%となっている。

過年度調査と比較すると、中古住宅とリフォーム住宅の自己資金比率は、過去 5 年間で最も高くなっている。



※：住宅建築費＋土地購入資金

自己資金・借入金の内訳 (単位：%)

	注文住宅 ※1	分譲住宅	中古住宅	リフォーム 住宅
A. 自己資金の合計	37.3	28.7	41.1	90.0
(ア) 預貯金・有価証券売却代金・退職金	28.3	19.3	27.2	83.1
(イ) 不動産売却	1.7	4.1	7.1	0.8
(ウ) 贈与(住宅取得贈与の対象になるもの)	4.8	3.7	3.3	0.7
(エ) 遺産相続	1.9	0.7	1.9	1.9
(オ) その他	0.6	0.9	1.7	3.6
B. 借入金の合計	62.7	71.3	58.9	10.0
(カ) 民間金融機関 (住宅金融支援機構提携ローン「フラット35」)	25.0	32.5	22.7	8.5
(キ) 民間金融機関(カ以外のもの)	34.1	34.7	30.2	
(ク) 住宅金融支援機構(直接融資)	1.0	1.9	1.7	0.0
(ケ) その他公的機関※2	0.1	0.3	0.3	0.2
(コ) 勤務先(勤務先の共済組合など含む)	0.7	0.8	1.6	0.1
(サ) 親・兄弟姉妹など親族・知人	1.4	1.0	2.2	1.2
(シ) その他	0.5	0.1	0.1	0.0
C. 住宅購入資金総額	100.0	100.0	100.0	100.0

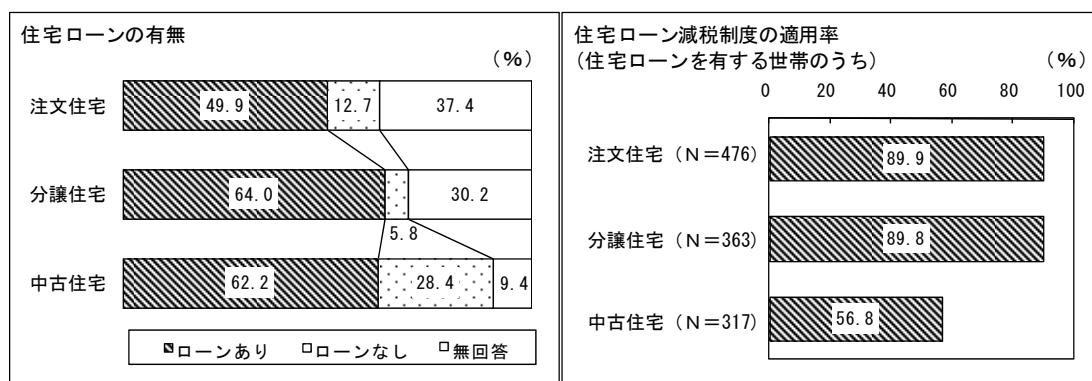
注文住宅※1：住宅建築費＋土地購入資金

その他公的機関※2：雇用・能力開発機構・地方公共団体等

(2) 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（住宅金融支援機構提携ローン（フラット35）、民間金融機関、住宅金融支援機構（直接融資）、その他公的機関や勤務先からの借入金を有する世帯）は、注文住宅で49.9%、分譲住宅で64.0%、中古住宅で62.2%となっている。

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（受ける予定も含む）場合の割合は、注文住宅で89.9%、分譲住宅で89.8%、中古住宅で56.8%となっている。



(3) 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平均は、注文住宅で113万円、分譲住宅で120万円、中古住宅で94万円となっており、世帯年収に占める返済負担率については、注文住宅20.0%、分譲住宅で20.6%、中古住宅で17.5%となっている。

過年度調査と比較すると、注文住宅、分譲住宅、中古住宅で住宅ローンの年間支払額、返済負担率ともに、過去5年間で最も低くなっている。

