

**令和元年度
住宅市場動向調査
報告書
～調査結果の概要～**

令和 2 年 3 月

国土交通省 住宅局

目 次

1. 調査の概要	3
1.1 調査の目的	3
1.2 調査の対象	3
1.3 回収状況	4
2. 結果の概要	5
2.1 住み替え・建て替え・リフォームに関する事項	5
2.2 住み替え・建て替え・リフォーム前後の住宅に関する事項.....	14
2.3 世帯に関する事項.....	20
2.4 資金調達に関する事項	26

1. 調査の概要

1.1 調査の目的

本調査は、住み替え・建て替え前後の住宅や、その住居に居住する世帯の状況及び住宅取得に係る資金調達の状況等について把握し、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として、毎年実施しています。

なお、本調査は平成13年度より実施しており、令和元年度の調査は19回目にあたります。

1.2 調査の対象

平成30年度中（平成30年4月～平成31年3月）に住み替え・建て替え・リフォームを行った世帯を対象とし、次に挙げる住宅の種類別に調査を行った。注文住宅、既存（中古）住宅については全国を、分譲住宅、民間賃貸住宅、リフォーム住宅については三大都市圏を対象とした。

	調査対象	調査票配布数 (報告を求める者の数)	母集団
注文住宅	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	2,500	住宅着工統計 (約 29 万人)
分譲住宅	新築の建て売り住宅また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	600	住宅着工統計 (約 20 万人)
既存(中古)住宅	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	2,100	住宅・土地統計調査 (約 17 万人)
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（社宅などの給与住宅、公的住宅、学生アパートを除く）に入居した人。	600	住宅・土地統計調査 (約 66 万人)
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に住んでいる人	600	住宅・土地統計調査 (約 90 万人)

1.3 回収状況

本調査の回収状況は、以下のとおりである。

		令和元年度	平成30年度	平成29年度	平成28年度	平成27年度		
郵送調査	注文住宅	a) 発送数	3,160	3,150	3,133	3,122	3,197	
		b) 宛名不明等	834	780	839	823	759	
		c) 到達数	2,326	2,370	2,294	2,299	2,438	
		d) 回収数	791	867	845	842	1,063	
		大都市圏	260	301	300	272	409	
		うち南関東	55	84	105	76	122	
		うち近畿	63	55	64	57	63	
		その他の地域	432	476	450	475	551	
		三大都市圏	180	221	216	201	288	
		首都圏	55	84	105	76	122	
		中京圏	94	114	83	107	142	
		近畿圏	31	23	28	18	24	
		新築	597	601	720	724	908	
		建て替え	93	74	106	99	122	
e) 回収率 (d/a)	34.0%	36.6%	36.8%	36.6%	43.6%			
既存(中古)住宅	a) 発送数	1,527	1,519	-	-	-		
	b) 宛名不明等	27	25	-	-	-		
	c) 到達数	1,500	1,494	-	-	-		
	d) 回収数	488	549	-	-	-		
	e) 回収率 (d/a)	32.5%	36.7%	-	-	-		
訪問調査	分譲住宅	a) 配布数	600	655	671	591	585	
		b) 回収数	598	652	657	580	577	
		首都圏	351	398	384	346	331	
		中京圏	90	99	107	96	102	
		近畿圏	157	155	166	138	144	
		一戸建て	329	464	380	344	345	
	集合住宅	269	188	277	236	231		
	e) 回収率 (b/a)	99.7%	99.5%	97.9%	98.1%	98.6%		
	既存(中古)住宅	a) 配布数	600	631	662	588	558	
		b) 回収数	600	627	630	553	554	
首都圏		366	384	377	322	327		
中京圏		88	93	104	92	91		
近畿圏		146	150	149	139	136		
一戸建て		274	290	322	243	266		
集合住宅	326	337	308	310	288			
e) 回収率 (b/a)	100.0%	99.4%	95.2%	94.0%	99.3%			
民間賃貸住宅	リフォーム住宅	a) 配布数	600	618	577	558	532	
		b) 回収数	593	614	558	539	524	
		首都圏	339	366	309	308	302	
		中京圏	95	89	101	90	89	
		近畿圏	159	159	148	141	133	
		一戸建て	49	52	56	57	57	
	集合住宅	544	562	502	482	465		
	e) 回収率 (b/a)	98.8%	99.4%	96.7%	96.6%	98.5%		
	訪問調査	訪問留置き調査の地点数	a) 配布数	600	637	566	549	548
			b) 回収数	598	635	561	539	547
首都圏			343	371	308	309	320	
中京圏			96	99	101	92	91	
近畿圏	159	165	152	138	136			
一戸建て	458	503	466	431	433			
集合住宅	140	132	94	108	113			
e) 回収率 (b/a)	99.7%	99.7%	99.1%	98.2%	99.8%			

2. 結果の概要

2.1 住み替え・建て替え・リフォームに関する事項

2.1.1 住み替えに関する意思決定

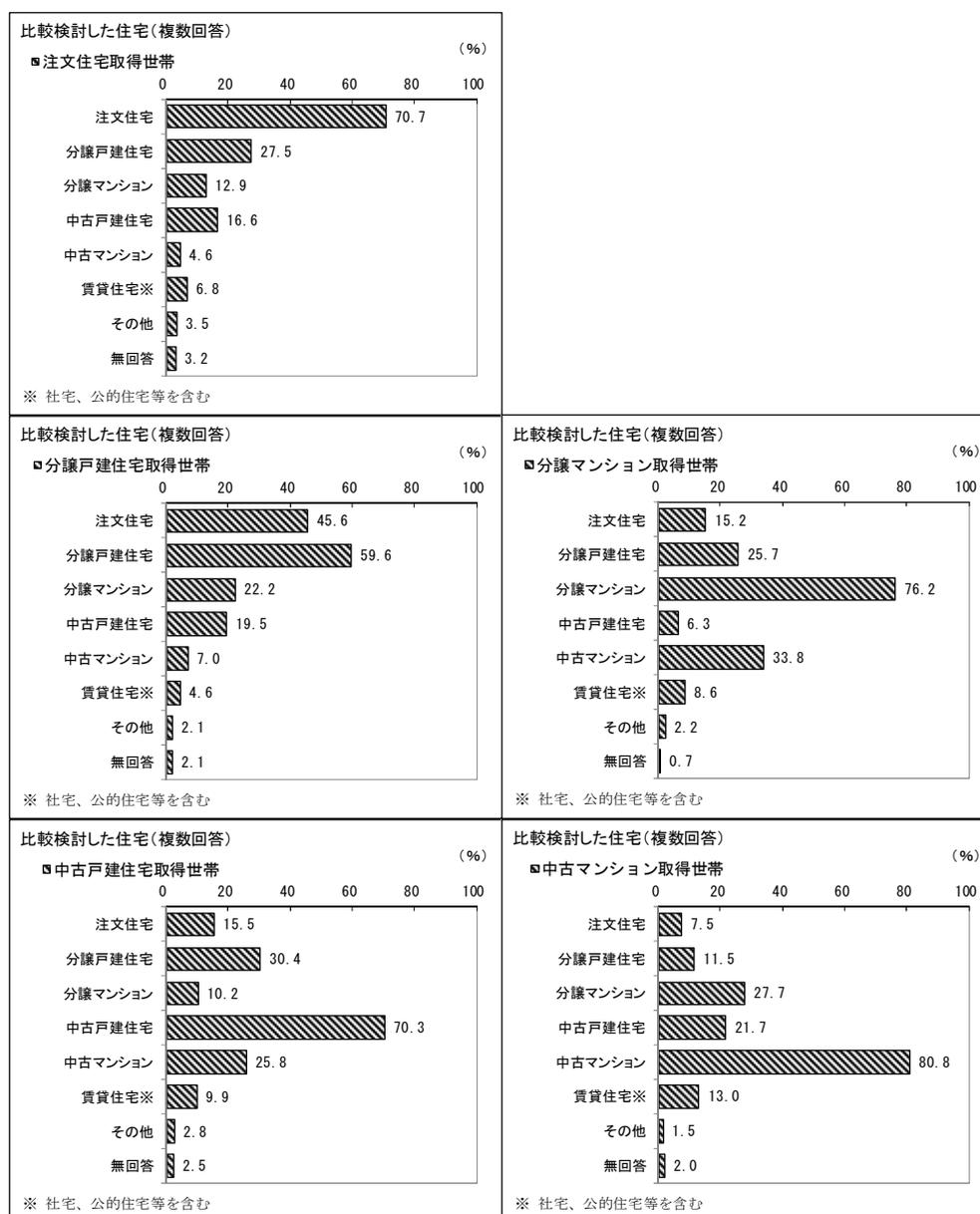
(1) 比較検討した住宅

住宅取得にあたっては、同じ住宅の種類※同士で比較検討した世帯が最も多い。同じ住宅の種類との比較検討を除くと、注文住宅取得世帯は「分譲戸建住宅」と、分譲戸建住宅取得世帯は「注文住宅」と、中古戸建住宅取得世帯は「分譲戸建住宅」と比較検討している世帯が多い。

また、分譲マンション取得世帯は「中古マンション」と、中古マンション取得世帯は「分譲マンション」と比較検討している世帯が多い。

※ 住宅の種類：注文住宅、分譲戸建住宅、分譲マンション、中古戸建住宅、中古マンション等

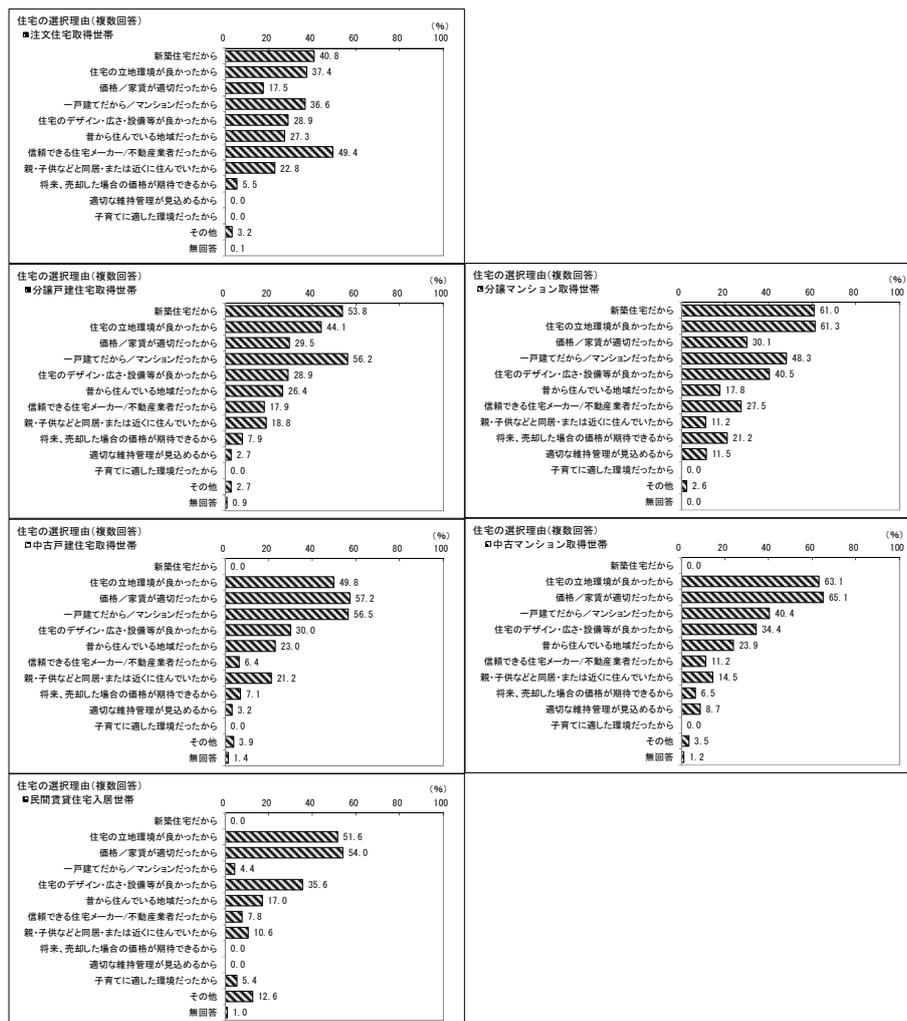
※ 注文住宅の調査地域は全国、その他住宅は三大都市圏での調査



(2) 住宅の選択理由

注文住宅取得世帯では、「信頼できる住宅メーカーだったから」が49.4%で最も多い。分譲戸建住宅取得世帯では、「一戸建てだから」が56.2%で最も多い。分譲マンション取得世帯では「住宅の立地環境が良かったから」が61.3%で最も多い。中古戸建住宅、中古マンション、民間賃貸住宅入居世帯では、「価格／家賃が適切だったから」が最も多く、それぞれ57.2%、65.1%、54.0%。

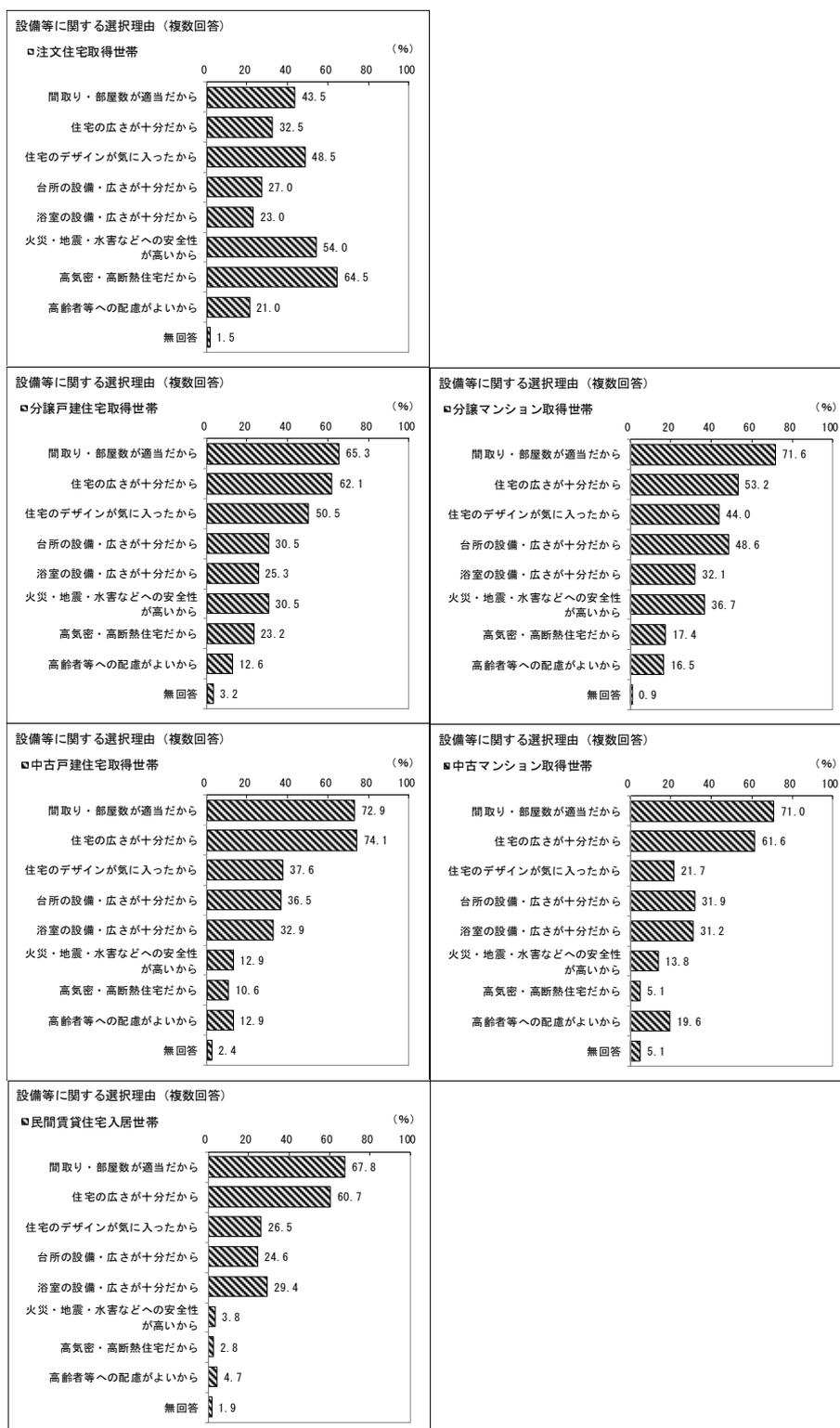
※ 注文住宅の調査地域は全国、その他住宅は三大都市圏での調査



(3) 設備等に関する選択理由

住宅の選択理由となった設備等については、注文住宅取得世帯では「高気密・高断熱住宅だから」が最も多く、中古戸建て住宅では「住宅の広さが十分だから」最も多い。他の住宅取得世帯では「間取り・部屋数が適当だから」が最も多い。

※ 注文住宅の調査地域は全国、その他住宅は三大都市圏での調査

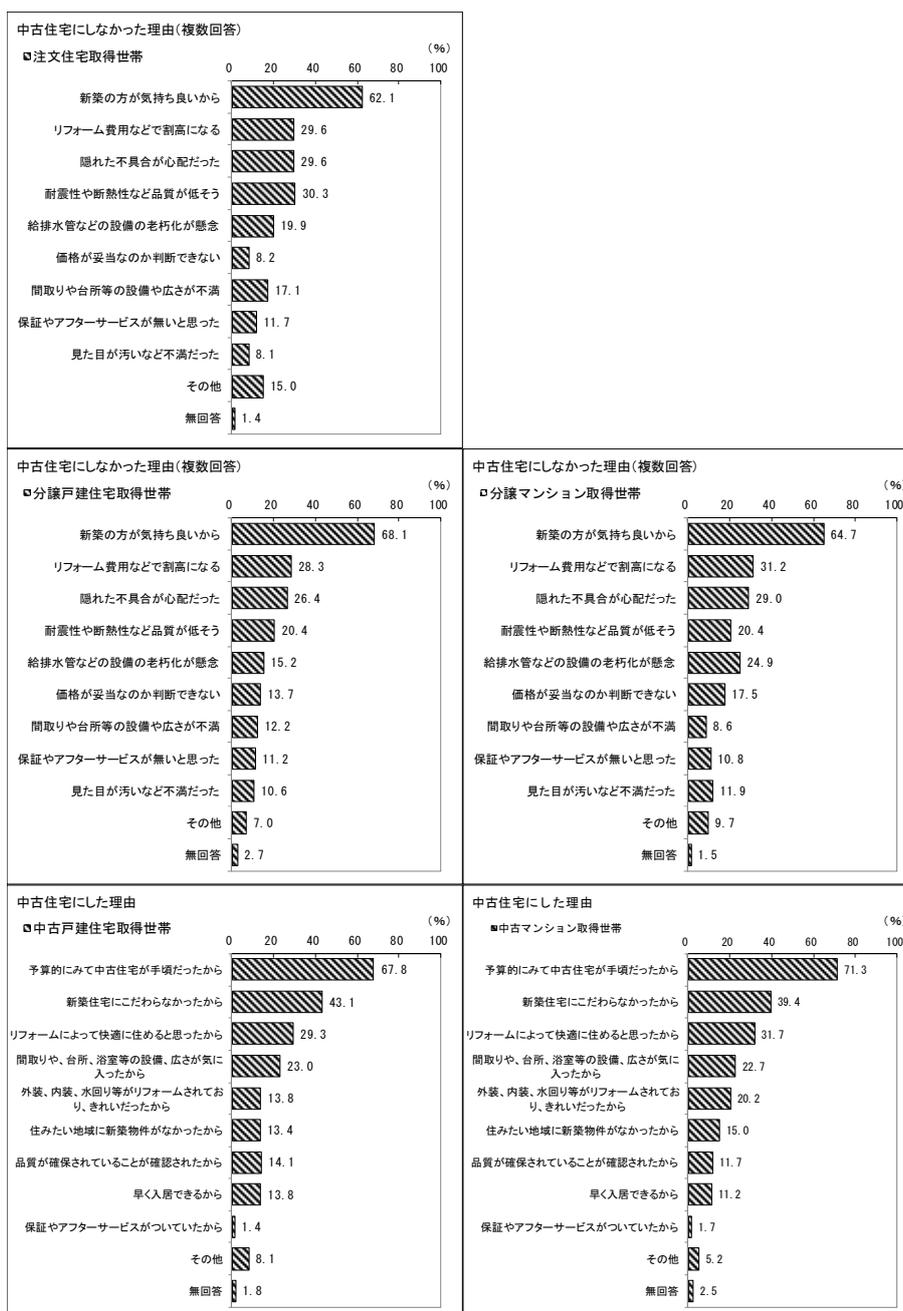


(4) 新築か中古かの選択理由

注文住宅、分譲戸建住宅、分譲マンション取得世帯が既存（中古）住宅を選ばなかった理由は、「新築の方が気持ち良いから」が最も多い。

他方、中古戸建住宅、中古マンション取得世帯が既存（中古）住宅を選んだ理由は、「予算的にみて既存（中古）住宅が手頃だったから」が最も多く、次いで、「新築住宅にこだわらなかった」が続く。

※ 注文住宅の調査地域は全国、その他住宅は三大都市圏での調査



(5) 住宅取得時に経済的要因が与えた影響度

住宅取得にあたって、「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」といった経済的要因がどう影響したかについて調査を行った。

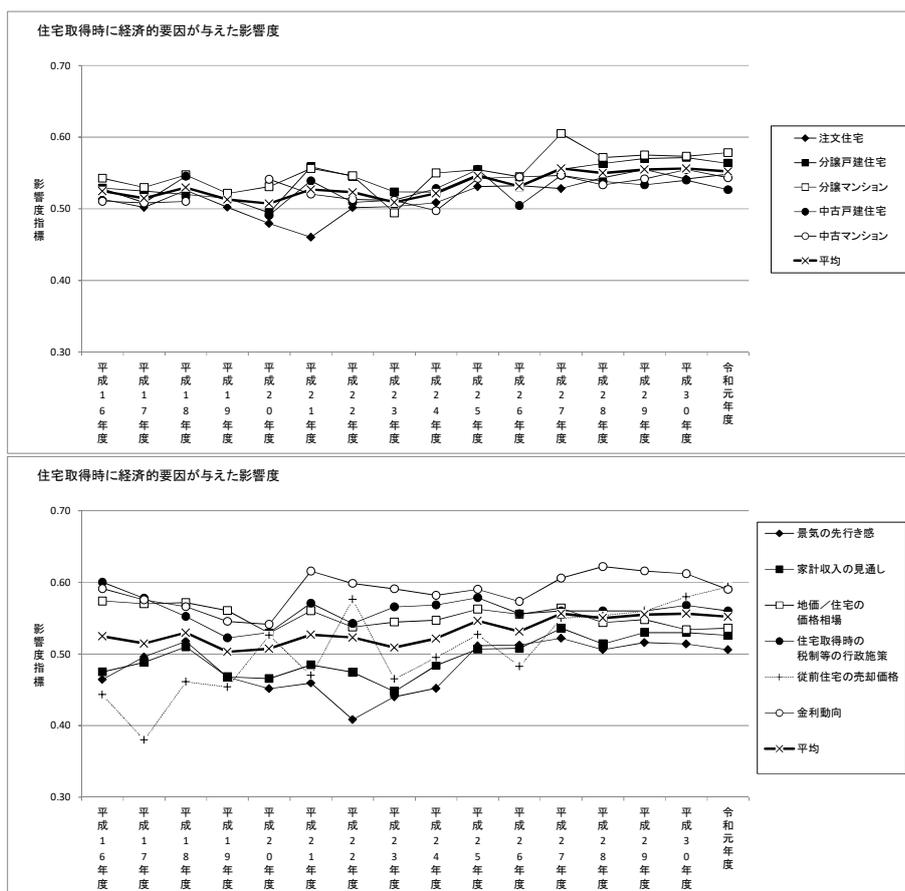
上記6要因に関する5段階評価のそれぞれ「大きなプラス影響」に1、「多少のプラス影響」に0.75、「影響なし」に0.5、「多少のマイナス影響」に0.25、「大きなマイナス影響」に0の点数を与え、この点数を5段階評価の構成比で加重平均して各要因の影響を指標化した。

「平均」*でみると、今回の調査（平成30年度中の取得）では、指標値が0.55とプラスに影響している。住宅の種類別にみると、いずれの住宅においてもプラスに影響し、分譲マンションで0.58と最も高い。また、要因別にみると、「従前住宅の売却価格」と「金利動向」が0.59と最も高い。

※ 平均：回答から得られた住宅取得における経済的要因の影響度を平均した値。

なお、下記2表において、平均の値は同一である。

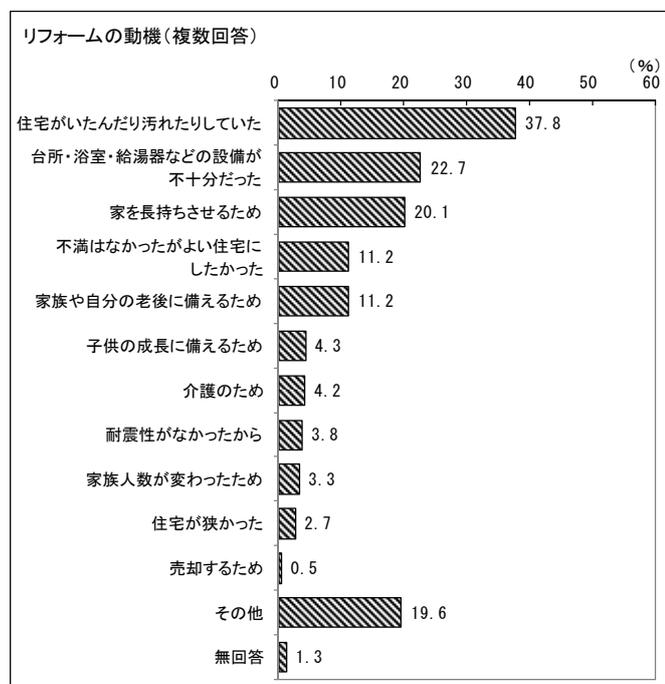
※ 注文住宅の調査地域は全国、その他住宅は三大都市圏での調査



2.1.2 リフォームに関する意思決定

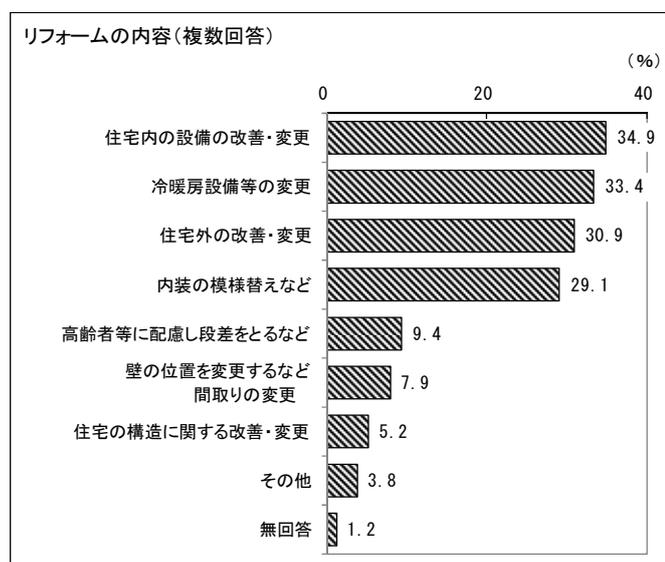
(1) リフォームの動機

リフォームの動機は、「住宅がいたんだり汚れたりしていた」が 37.8%で最も多く、次いで「台所・浴室・給湯器などの設備が不十分だった」が 22.7%、「家を長持ちさせるため」が 20.1%。



(2) リフォームの内容

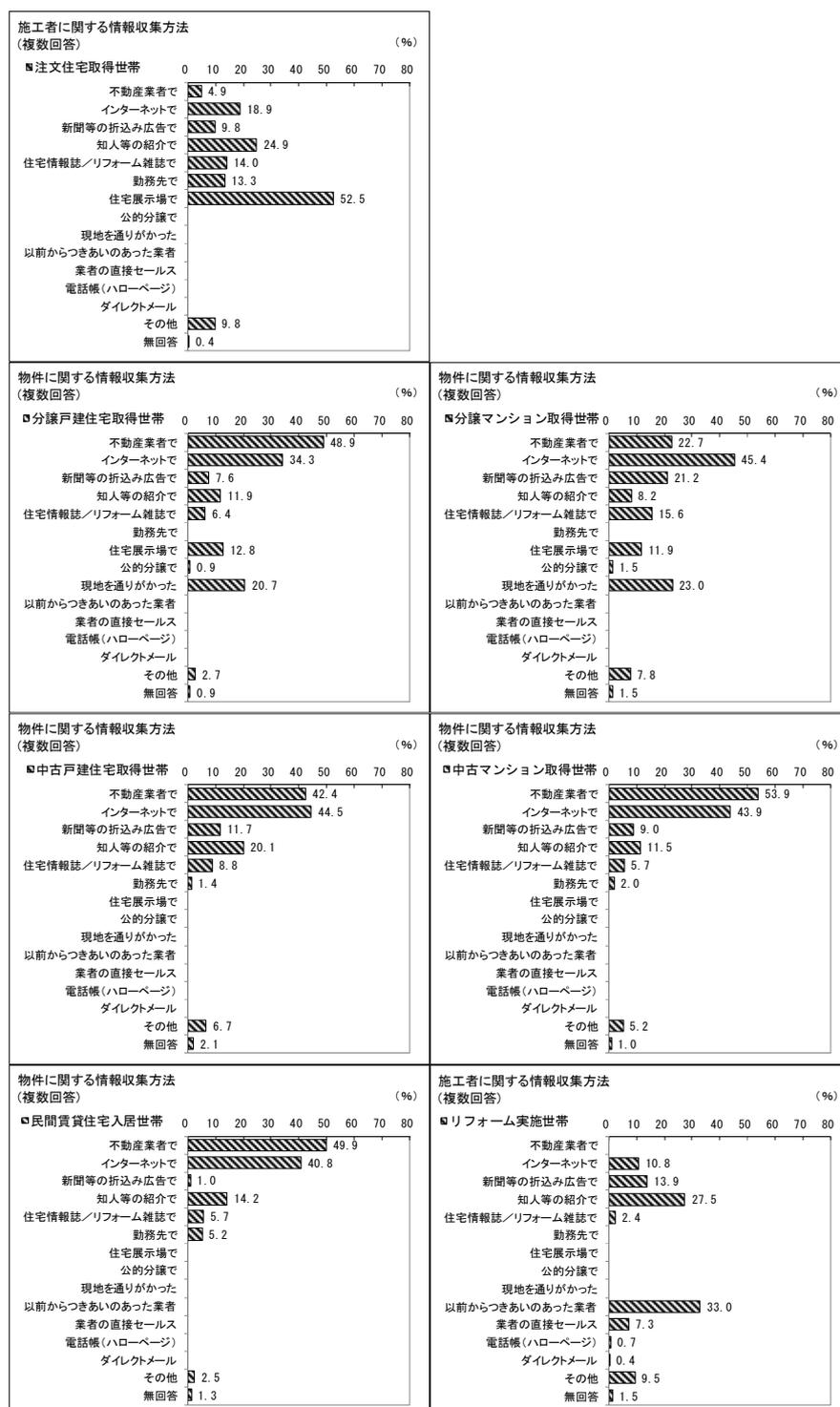
リフォームの内容をみると、「住宅内の設備の改善・変更」が 34.9%で最も多く、次いで「冷暖房設備等の変更」が 33.4%、「住宅外の改善・変更」が 30.9%。



2.1.3 施工者・物件に関する情報収集方法

施工者・物件に関する情報収集方法についてみると、注文住宅取得世帯では「住宅展示場で」が最も多い。分譲戸建住宅取得世帯では「不動産業者で」、分譲マンション取得世帯では「インターネットで」が最も多い。中古戸建住宅取得世帯では「インターネットで」、中古マンション取得世帯では「不動産業者で」が最も多い。民間賃貸住宅入居世帯でも「不動産業者で」が最も多い。リフォーム実施世帯では、「以前からつきあいのあった業者」が最も多い。

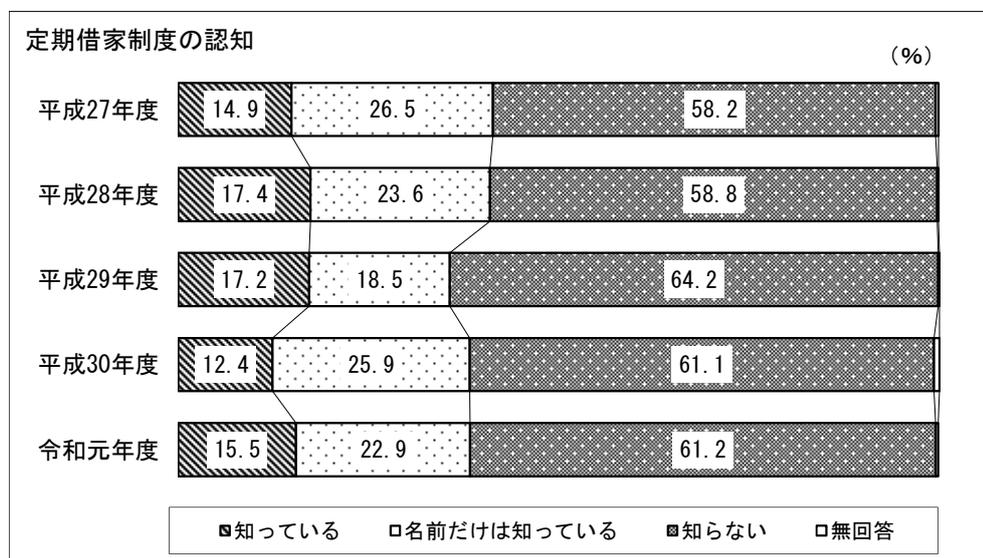
※ 注文住宅の調査地域は全国、その他住宅は三大都市圏での調査



2.1.4 定期借家制度

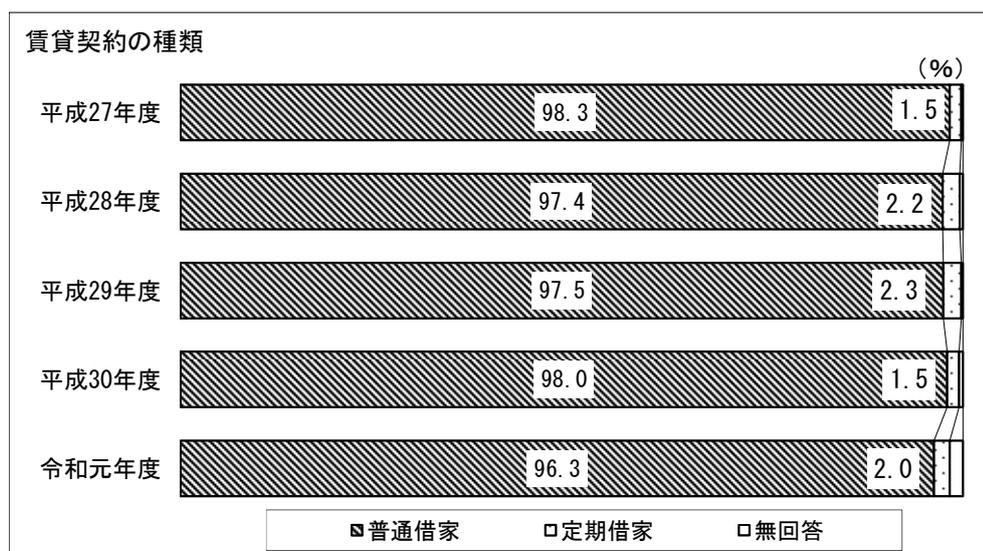
(1) 定期借家制度の認知

民間賃貸住宅に住み替えた世帯における定期借家制度の認知度をみると、「知っている」と「名前だけは知っている」の合計は38.4%。「知らない」は61.2%。



(2) 定期借家制度の利用

民間賃貸住宅に住み替えた世帯の賃貸契約の種類をみると、定期借家制度利用の借家は2.0%。



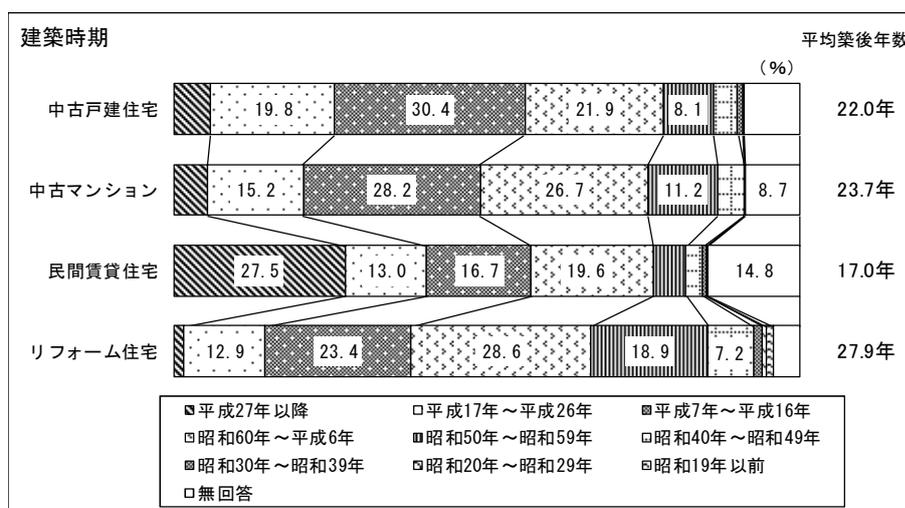
2.1.5 建築時期

既存（中古）住宅、民間賃貸住宅、リフォーム住宅について、それぞれ取得、入居、リフォームした住宅の建築時期を調査した。

中古戸建住宅、中古マンションでは、建築時期が「平成7年～平成16年」の物件が3割程度で最も多く、築後年数の平均は、中古戸建住宅が22.0年、中古マンションが23.7年。

民間賃貸住宅では、建築時期が「平成27年以降」が最も多い。築後年数の平均は17.0年。

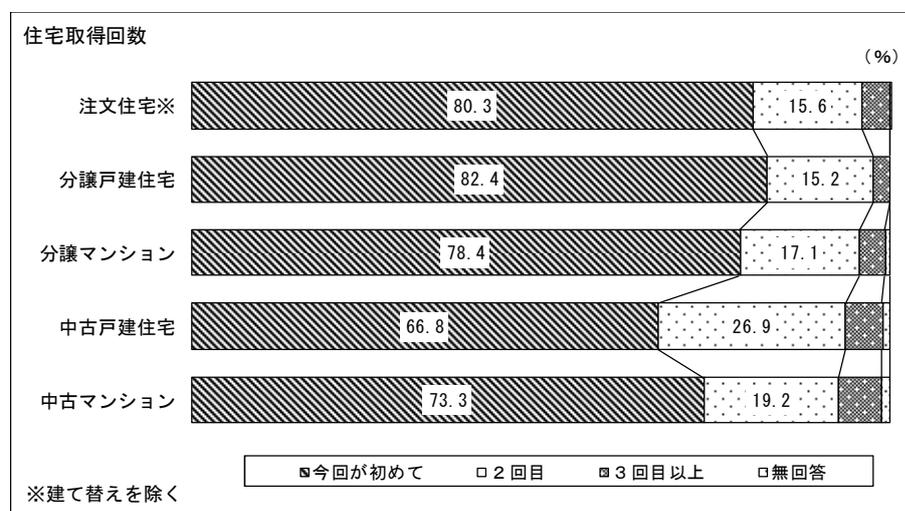
リフォーム住宅では、建築時期が「昭和60年～平成6年」が最も多い。築後年数の平均は27.9年。



2.1.6 住宅取得回数

住宅取得世帯の住宅取得回数をみると、全ての住宅の種類において、「今回が初めて」の割合が多く、注文住宅、分譲戸建住宅では約8割、分譲マンション、中古マンションでは7割以上。

※ 注文住宅の調査地域は全国、その他住宅は三大都市圏での調査



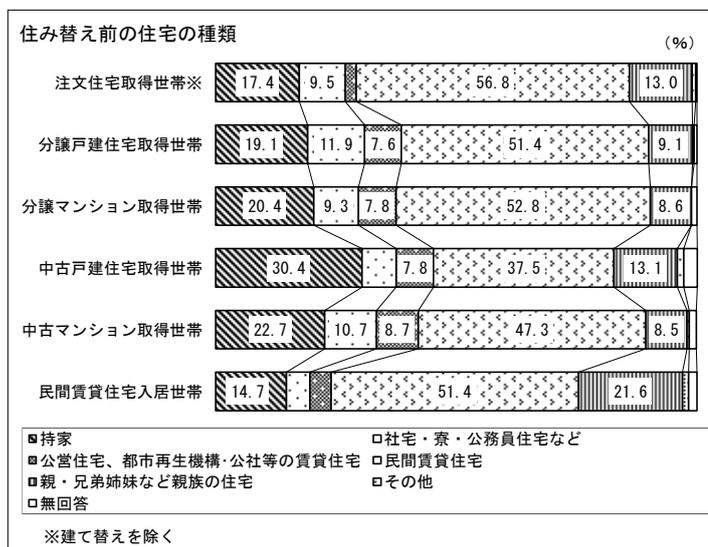
2.2 住み替え・建て替え・リフォーム前後の住宅に関する事項

2.2.1 住み替え前の住宅

(1) 住み替え前の住宅の種類

全ての住宅の種類において、住み替え前の住宅は「民間賃貸住宅」である割合が最も多い。

※ 注文住宅の調査地域は全国、その他住宅は三大都市圏での調査

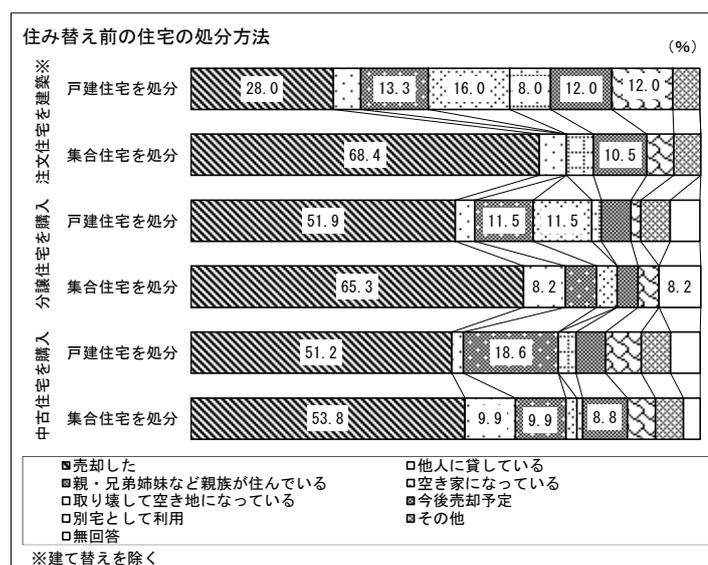


(2) 住み替え前の住宅の処分方法

従前、持家※に居住していた住み替え世帯における従前住宅の処分方法は、「売却した」が最も多い。従前住宅の建て方別に比較すると、注文住宅、分譲住宅、中古住宅の取得世帯では、従前住宅が集合住宅であったほうが「売却した」割合が高い。

※ 持家：自身で所有する住宅

※ 注文住宅の調査地域は全国、その他住宅は三大都市圏での調査

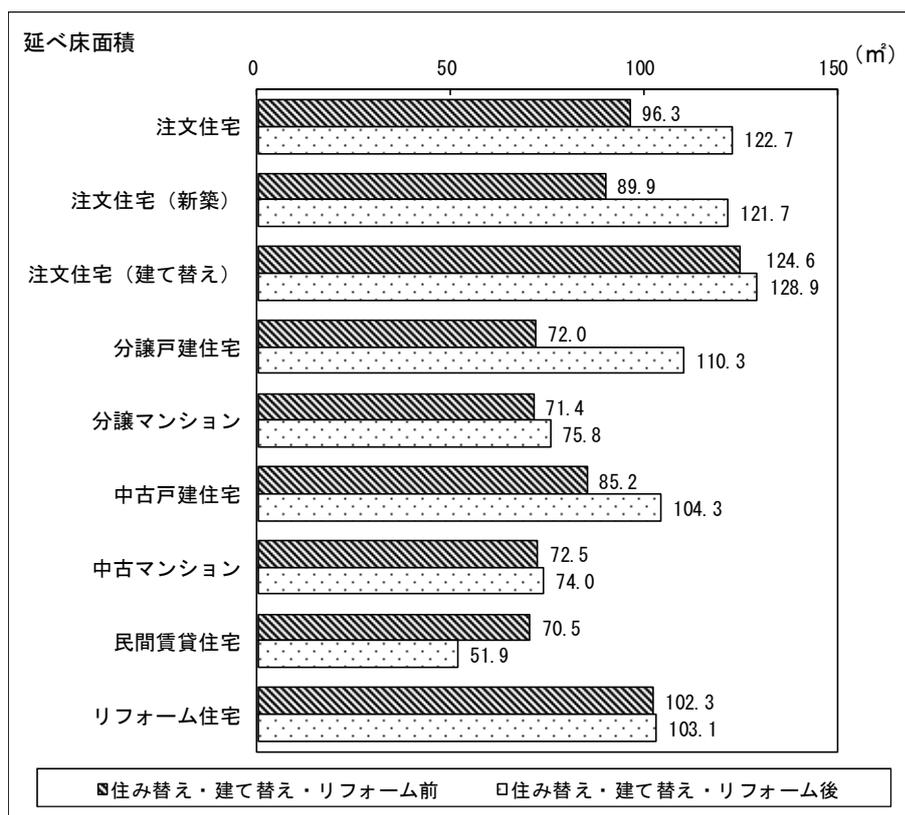


2.2.2 住み替え・建て替え・リフォーム前後の住宅の比較

(1)延べ床面積

従前住宅との比較における延べ床面積の変化をみると、注文住宅（新築）、分譲戸建住宅、中古戸建住宅への住み替えにおいて、大幅に広がっている。注文住宅（建て替え）、分譲マンション、中古マンションへの住み替え、リフォーム住宅では大きな増減はなく、民間賃貸住宅への住み替えでは減少している。

※ 注文住宅の調査地域は全国、その他住宅は三大都市圏での調査



(2)高齢者対応設備

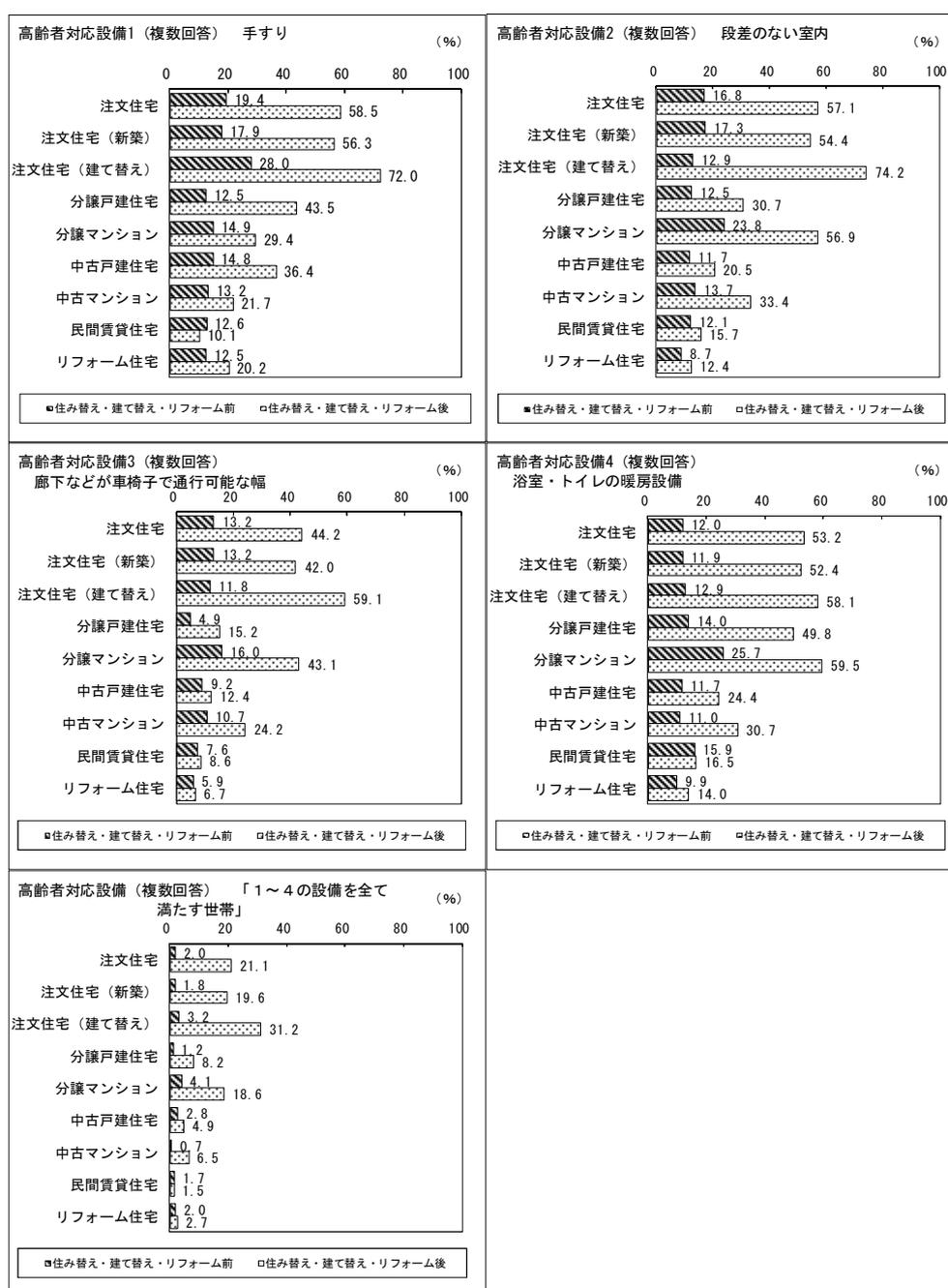
1) 高齢者対応設備

高齢者対応設備である「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」及び「全ての設備」の整備率は、注文住宅（建て替え）が最も高い。「浴室・トイレの暖房設備」については分譲マンションが最も多い。

2位以下をみると、「手すり」の整備率は、注文住宅（新築）で整備率が高く、「段差のない室内」、「廊下などが車椅子で通行可能な幅」は分譲マンションで整備率が高い。

また、従前住宅との比較では、賃貸住宅を除く全ての住宅の種類で、いずれの設備も従前住宅より整備率が高い。

※ 注文住宅の調査地域は全国、その他住宅は三大都市圏での調査



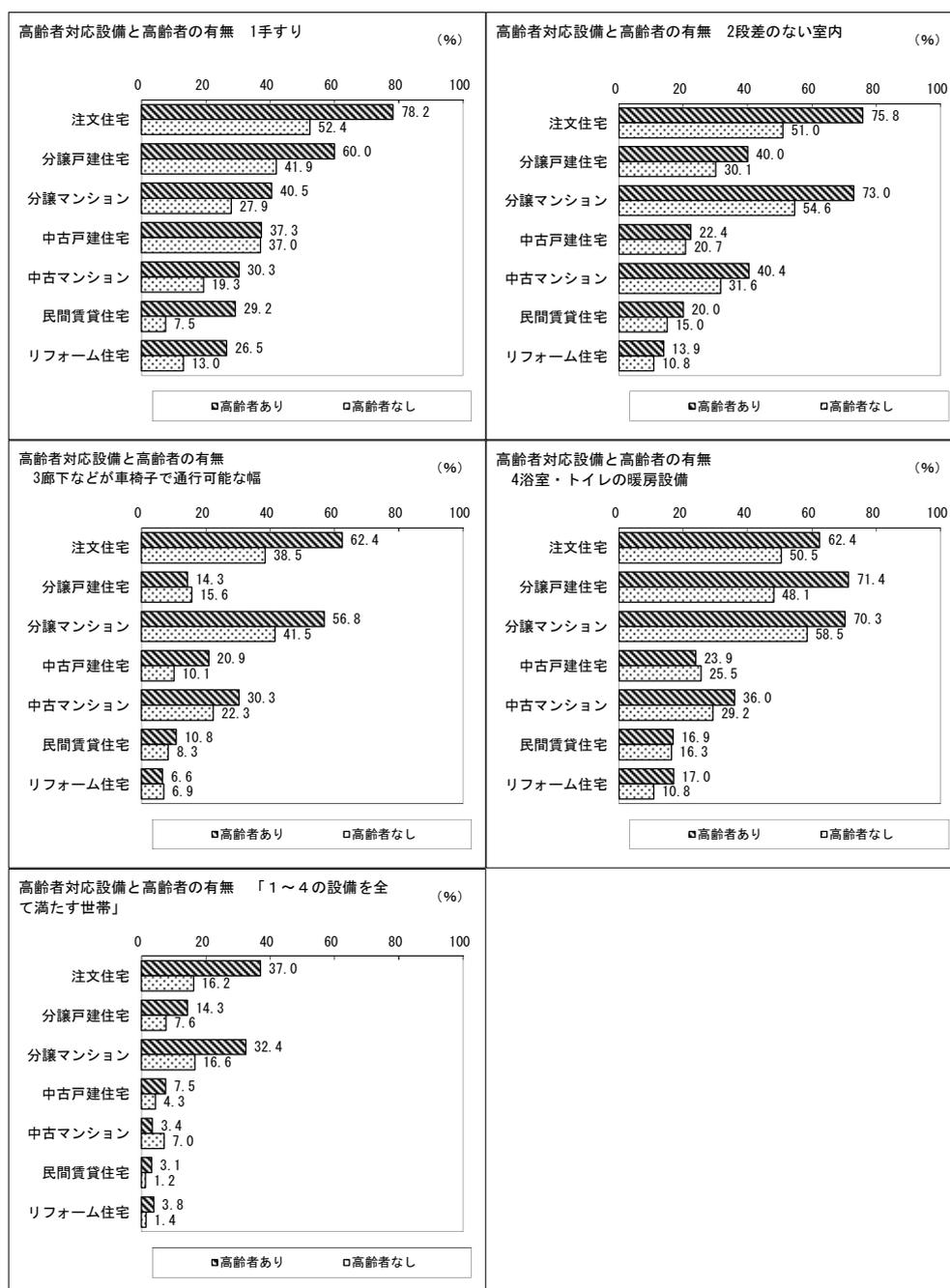
2) 高齢者の有無[※]別の整備状況

「手すり」、「段差のない室内」は全ての住宅の種類で、高齢者がいる世帯の方が整備率が高い。「廊下などが車椅子で通行可能な幅」は分譲戸建て住宅、リフォーム住宅を除く住宅で、高齢者がいる世帯の方が整備率が高い。「浴室・トイレの暖房設備」は中古戸建て住宅を除く住宅で、高齢者がいる世帯の方が整備率が高い。

「すべての設備」は中古マンションを除く住宅で、高齢者がいる世帯の方が整備率が高い。

※ 高齢者の有無：65歳以上の居住者の有無

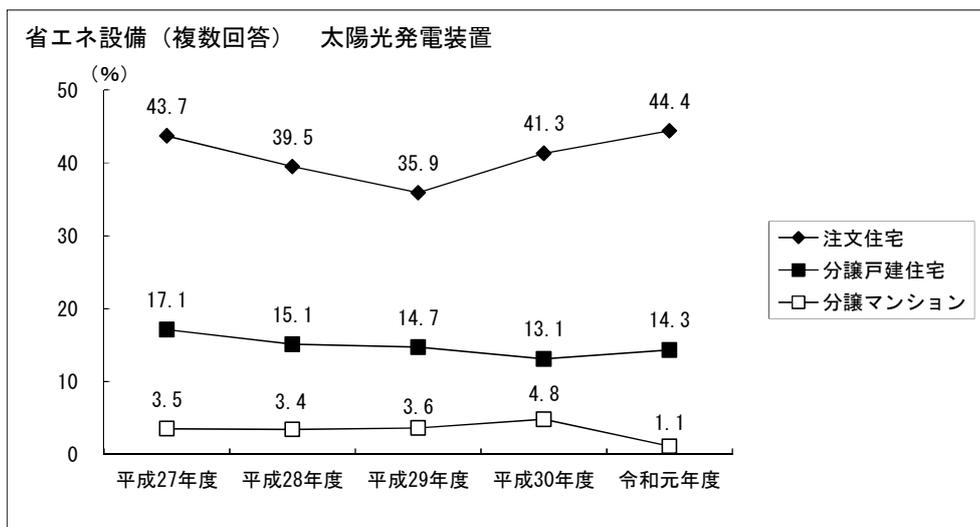
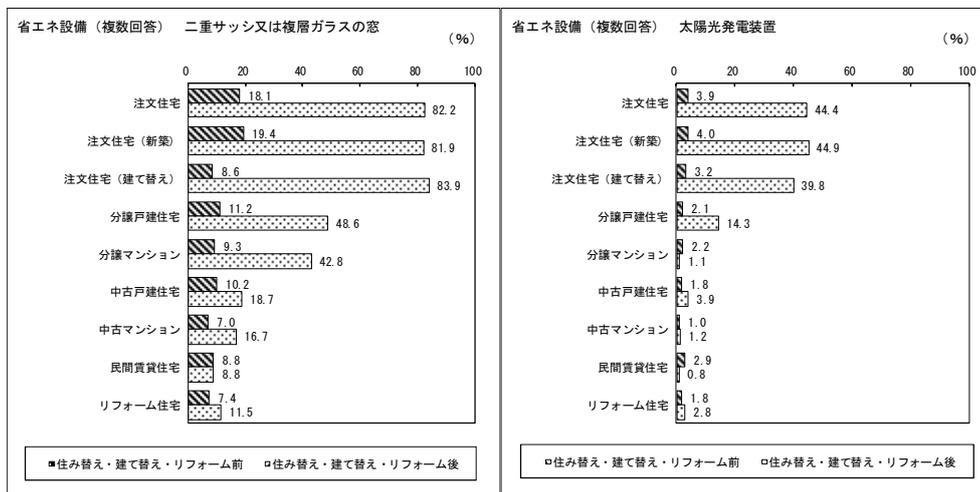
※ 注文住宅の調査地域は全国、その他住宅は三大都市圏での調査



(3)省エネ設備

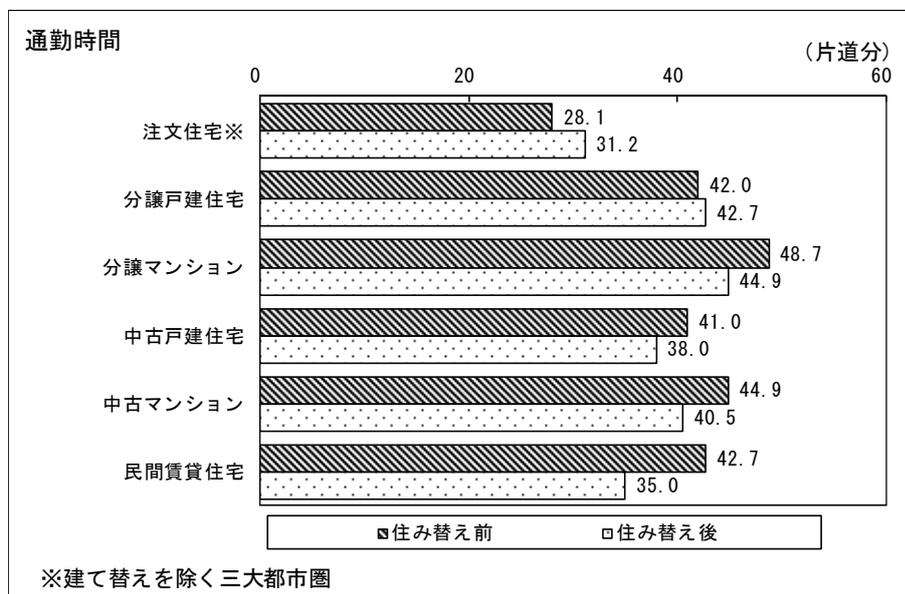
省エネ設備が整備されている割合について比較すると、「二重サッシ又は複層ガラスの窓」は、注文住宅における整備率が大きく 82.2%。分譲戸建住宅で 48.6%、分譲マンションで 42.8%。「太陽光発電装置」の整備率は注文住宅で 44.4%、分譲戸建住宅では 14.3%、中古戸建住宅では 3.9%。

※ 注文住宅の調査地域は全国、その他住宅は三大都市圏での調査



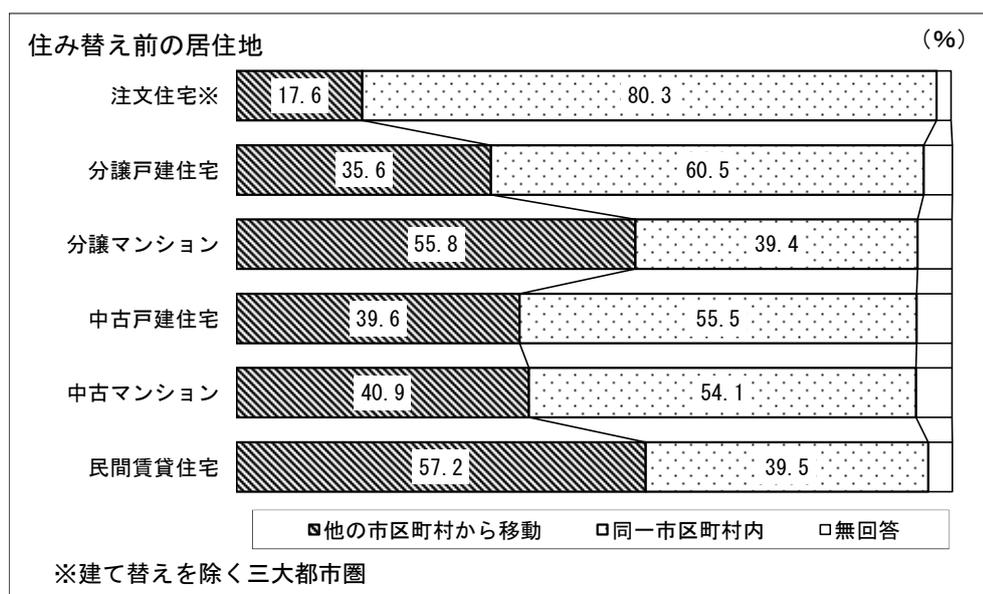
(4)通勤時間

通勤時間は、分譲マンション、中古戸建住宅、中古マンションを取得した世帯および民間賃貸住宅に入居した世帯では減少。注文住宅、分譲戸建住宅を取得した世帯では増加。



(5)住み替え前の居住地

住み替え前後の居住地をみると、分譲マンション、民間賃貸住宅を除く種類の住宅では「同一市区町村内」での住み替えが多い。



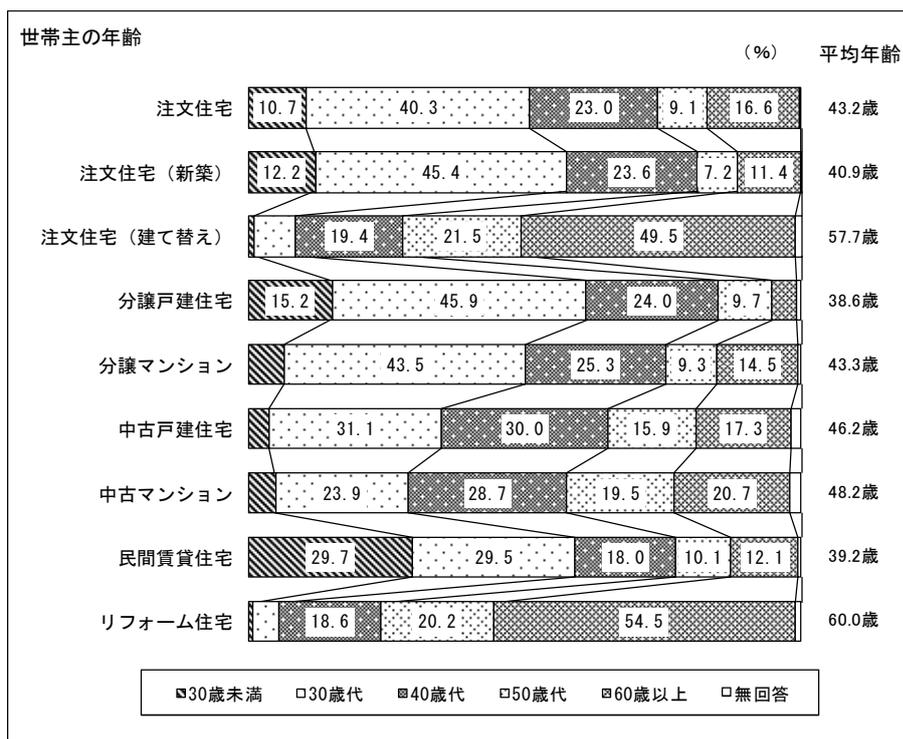
2.3 世帯に関する事項

2.3.1 世帯主の年齢

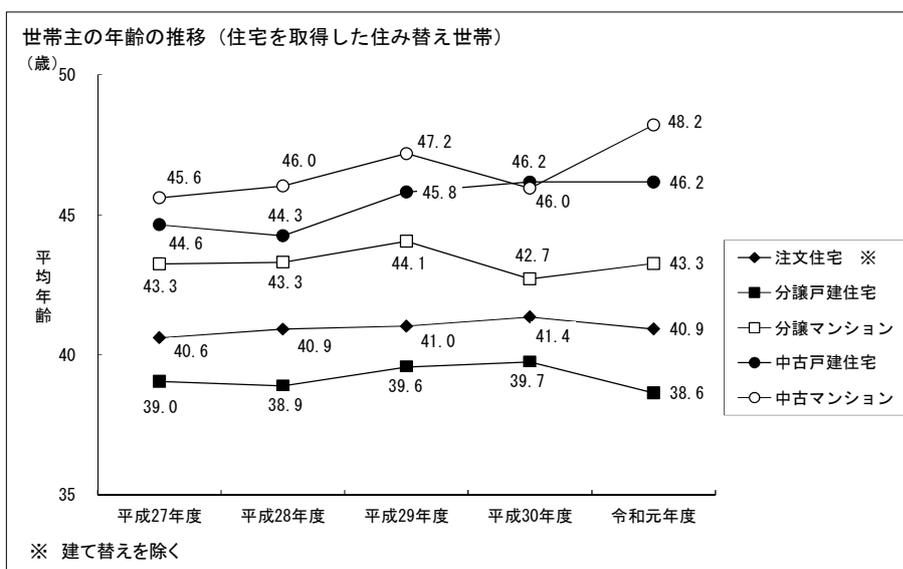
(1)世帯主の年齢

世帯主の年齢をみると、注文住宅、注文住宅（新築）、分譲戸建住宅、分譲マンション、中古戸建住宅では30歳代が最も多く、注文住宅（建て替え）、リフォーム住宅では「60歳以上」が最も多い。中古マンションでは「40歳代」が約3割程度、民間賃貸住宅では「30歳未満」が3割程度。

※ 注文住宅の調査地域は全国、その他住宅は三大都市圏での調査



平均年齢の推移をみると、中古マンションが2.2歳上昇したが、それ以外は横ばい。

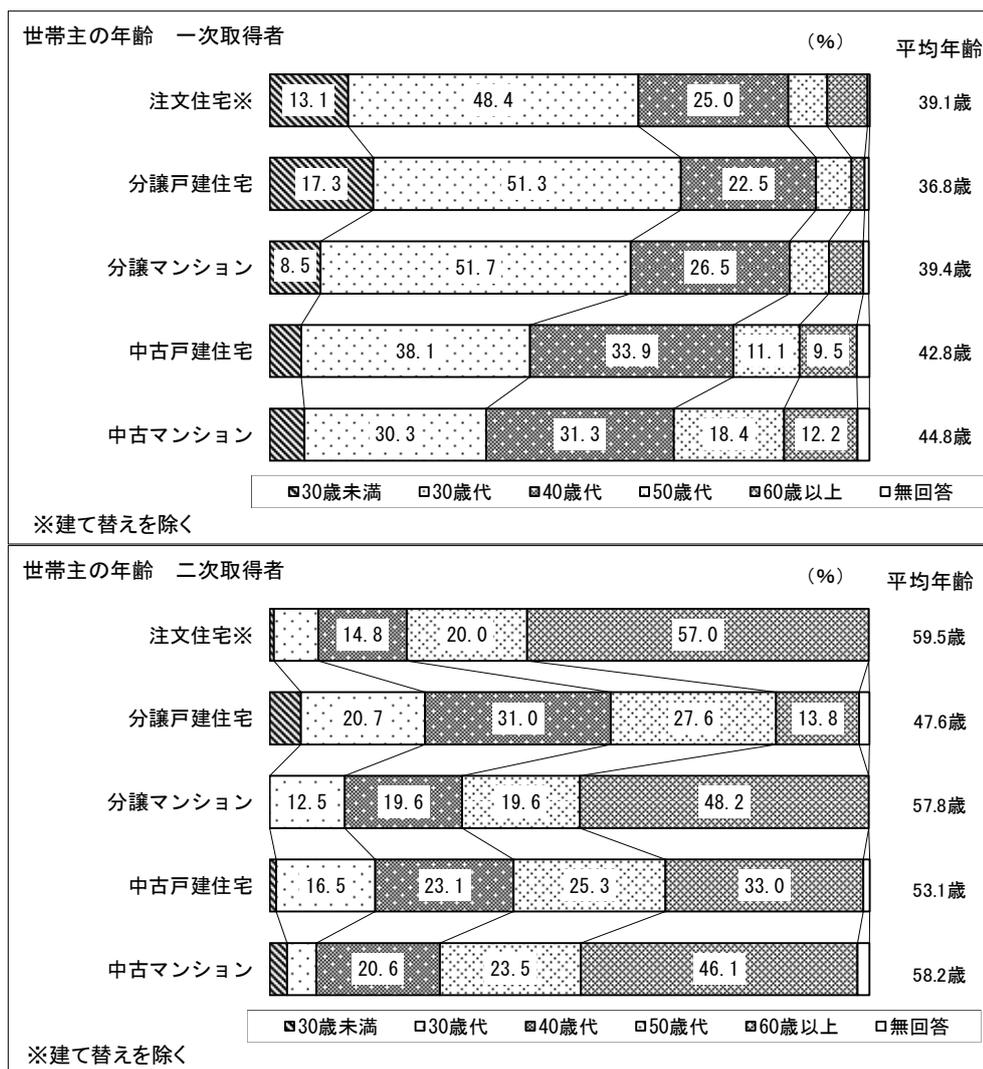


(2)一次取得・二次取得別の世帯主の年齢

世帯主の年齢を一次取得・二次取得※別にみると、一次取得者は、中古マンション以外の住宅について「30歳代」が最も多い。二次取得者は、注文住宅、分譲マンション、中古戸建住宅、中古マンションにおいて「60歳以上」が最も多く、分譲戸建住宅では「40歳代」が最も多い。

※一次取得者：初めて住宅を取得した世帯、二次取得者：2回目以上の取得となる世帯

※ 注文住宅の調査地域は全国、その他住宅は三大都市圏での調査

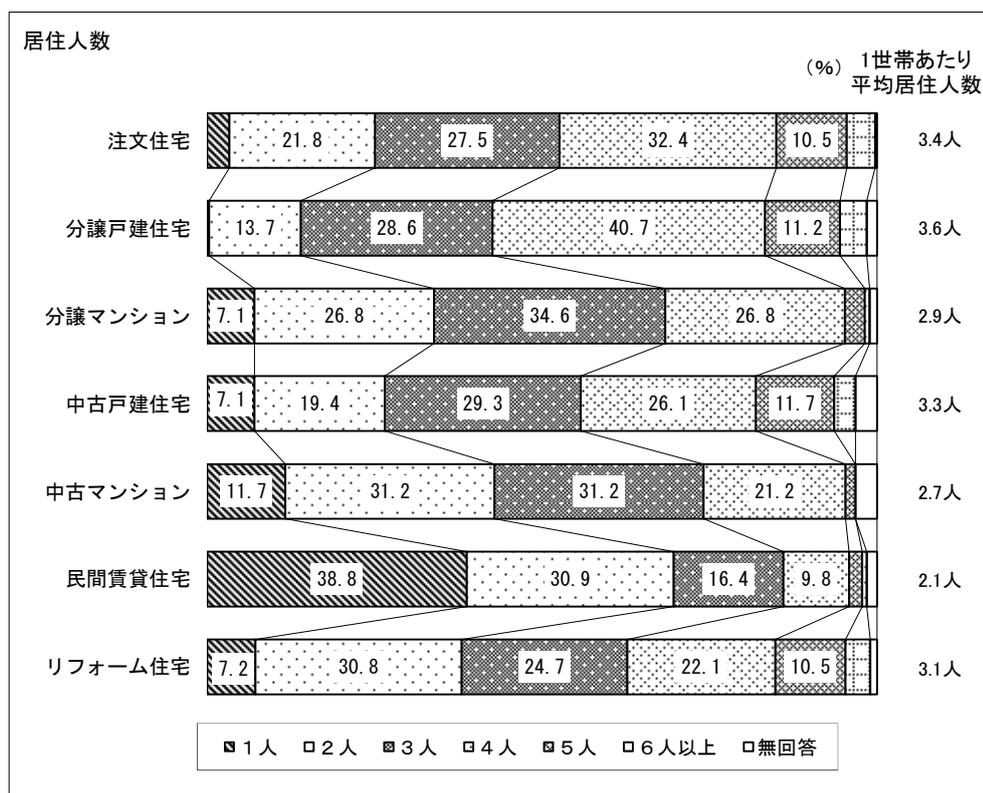


2.3.2 居住人数

(1)居住人数

1世帯あたりの平均居住人数は、注文住宅、分譲戸建住宅では「4人」が、分譲マンション、中古戸建住宅では、「3人」が、リフォーム住宅では「2人」が、民間賃貸住宅では「1人」が、それぞれ最も多い。中古マンションでは「2人」「3人」が最も多い。

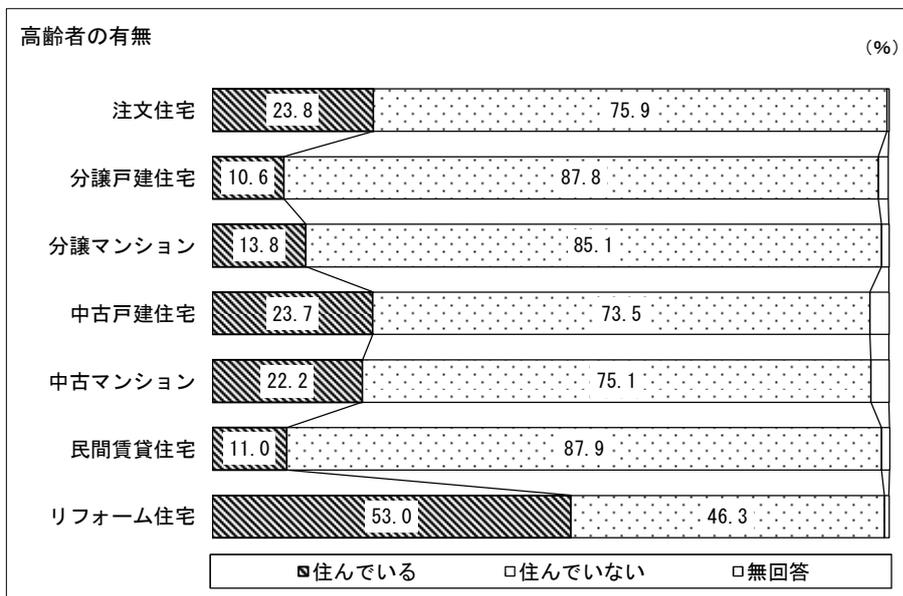
※ 注文住宅の調査地域は全国、その他住宅は三大都市圏での調査



(2)高齢者の有無

高齢者がいる世帯の割合は、リフォーム住宅において53.0%と最も高く、次いで注文住宅の23.8%が続く。

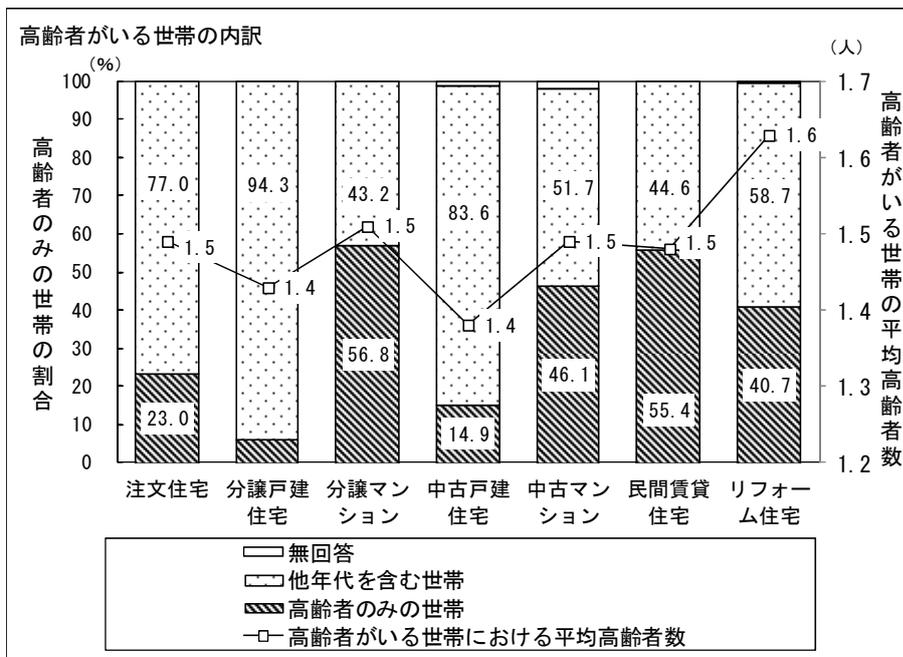
※ 注文住宅の調査地域は全国、その他住宅は三大都市圏での調査



(3)高齢者がいる世帯の内訳

高齢者がいる世帯における「高齢者のみの世帯」の割合は、分譲マンションと民間賃貸住宅において高く、5割を超える。

※ 注文住宅の調査地域は全国、その他住宅は三大都市圏での調査

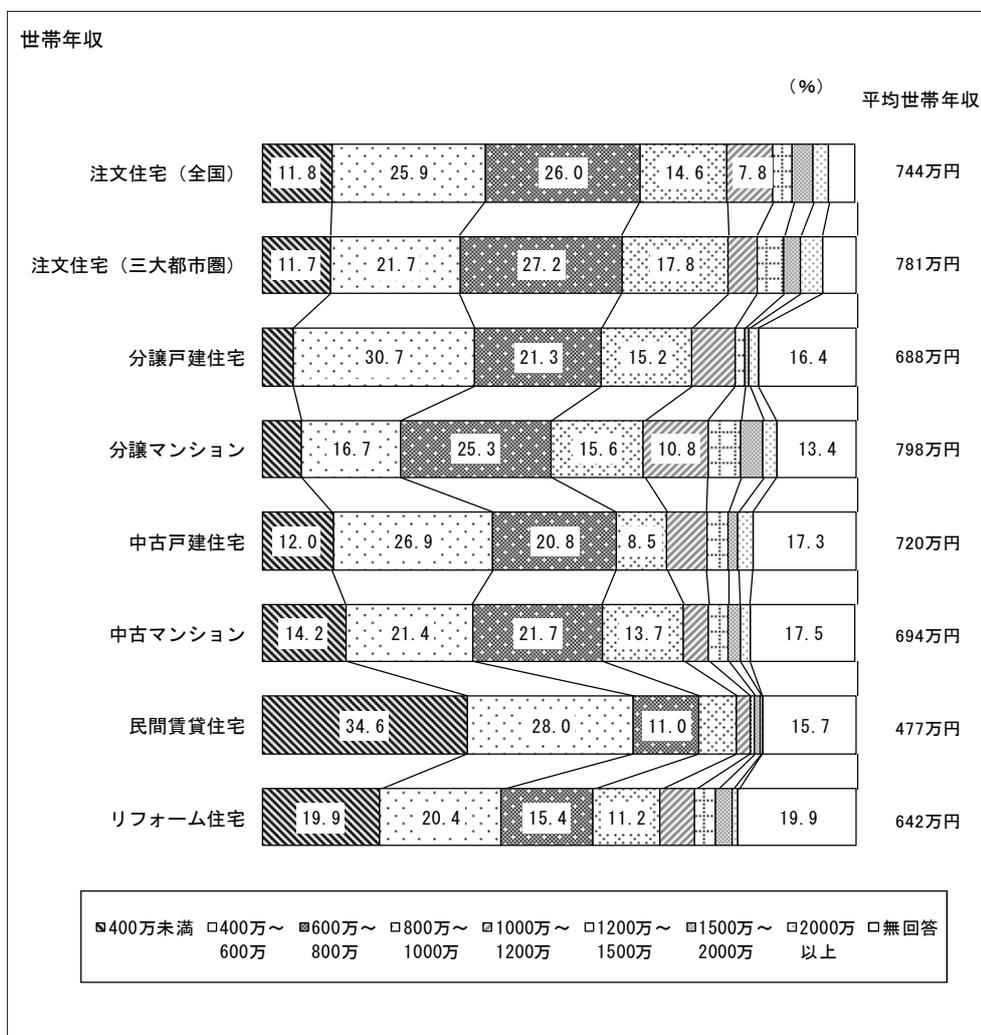


2.3.3 世帯年収

(1)世帯年収

世帯年収（税込み）は分譲マンションが最も高く、平均で798万円。次いで注文住宅（三大都市圏）が平均781万円。民間賃貸住宅が最も低く、平均477万円。

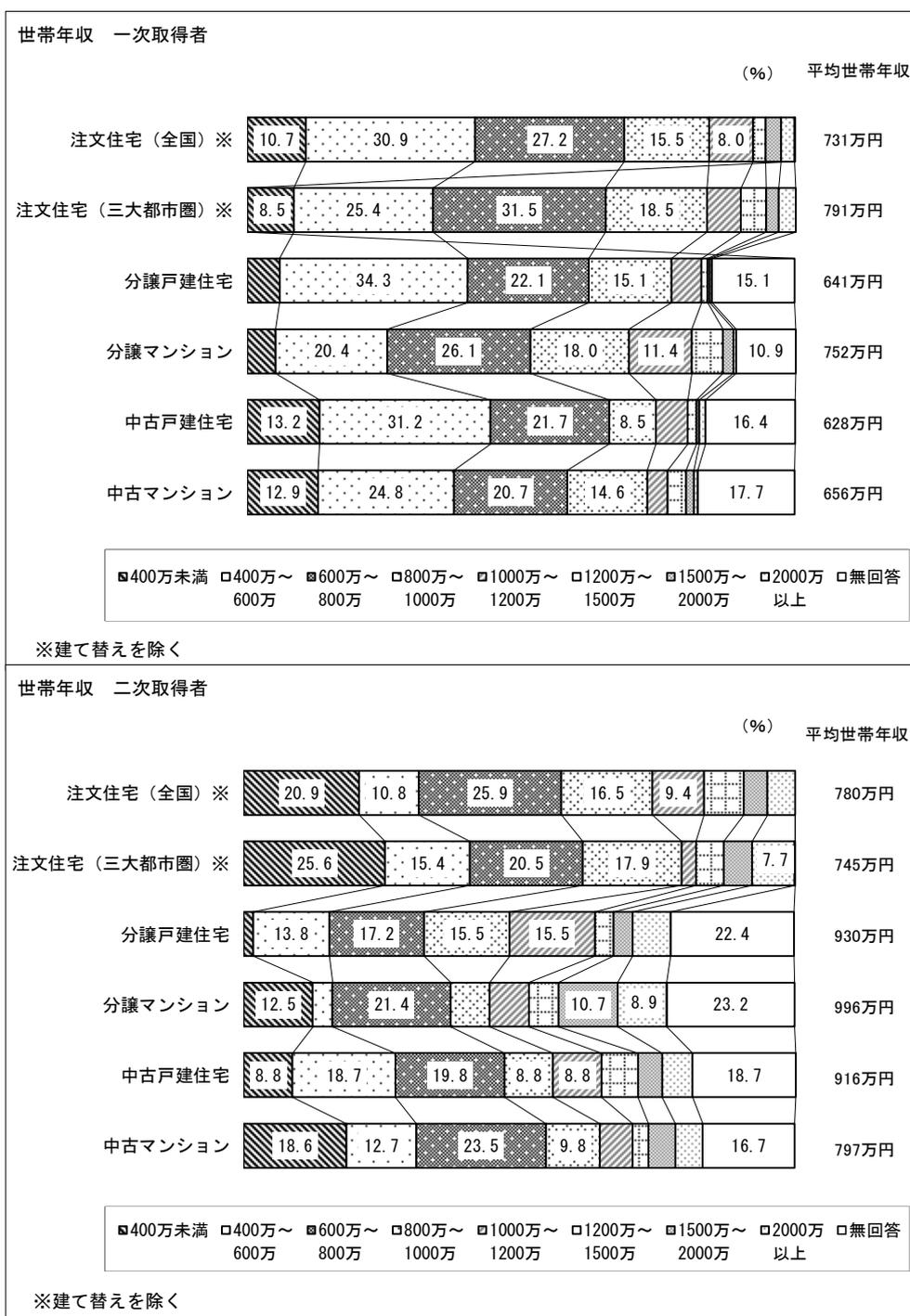
※ 注文住宅の調査地域は全国、その他住宅は三大都市圏での調査



(2)一次取得・二次取得別の世帯年収

住宅取得世帯について、世帯年収を一次取得・二次取得別にみると、一次取得者では注文住宅（三大都市圏）、二次取得者では分譲マンションが最も高い。注文住宅（三大都市圏）以外の種類の住宅において、一次取得者より二次取得者の方が世帯年収が高い。

※ 注文住宅の調査地域は全国、その他住宅は三大都市圏での調査



2.4 資金調達に関する事項

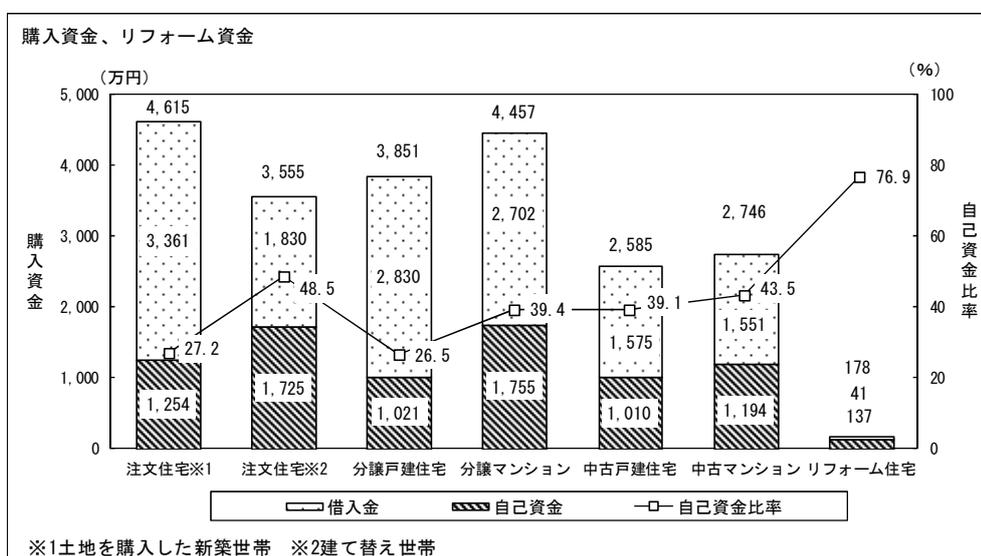
2.4.1 購入資金、リフォーム資金

(1)購入資金、リフォーム資金

購入資金は、土地を購入した注文住宅新築世帯で平均 4,615 万円、建て替え世帯で平均 3,555 万円、分譲戸建住宅と分譲マンションの取得世帯でそれぞれ平均 3,851 万円、4,457 万円、中古戸建住宅と中古マンションの取得世帯でそれぞれ平均 2,585 万円、2,746 万円。また、リフォーム資金は平均 178 万円。

自己資金比率をみると、土地を購入した注文住宅新築世帯で 27.2%、建て替え世帯で 48.5%、分譲戸建住宅と分譲マンションの取得世帯がそれぞれ 26.5%と 39.4%、中古戸建住宅と中古マンションの取得世帯でそれぞれ 39.1%と 43.5%。また、リフォーム住宅世帯では 76.9%。

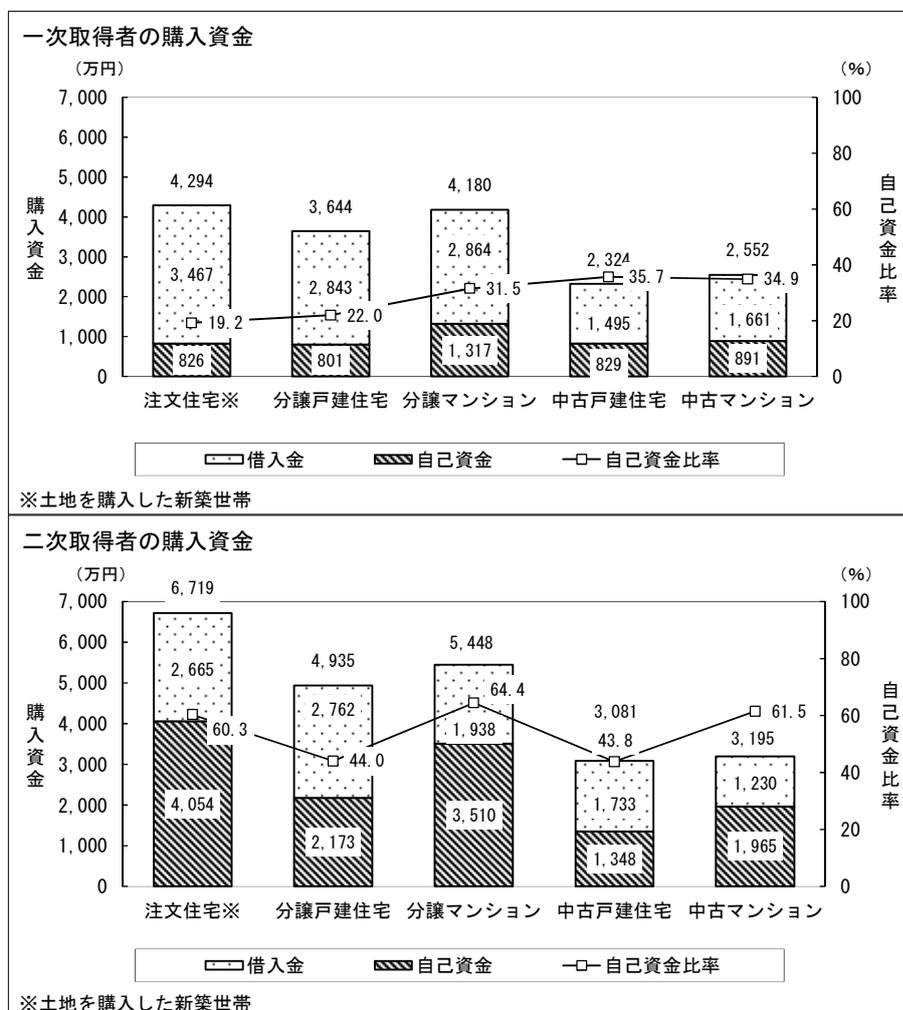
※ 注文住宅の調査地域は全国、その他住宅は三大都市圏での調査



(2)一次取得・二次取得別の購入資金

購入資金を一次取得・二次取得別にみると、全ての住宅の種類で二次取得者は、一次取得者に比べて自己資金が多い。自己資金比率についても一次取得者に比べて二次取得者が高い。

※ 注文住宅の調査地域は全国、その他住宅は三大都市圏での調査

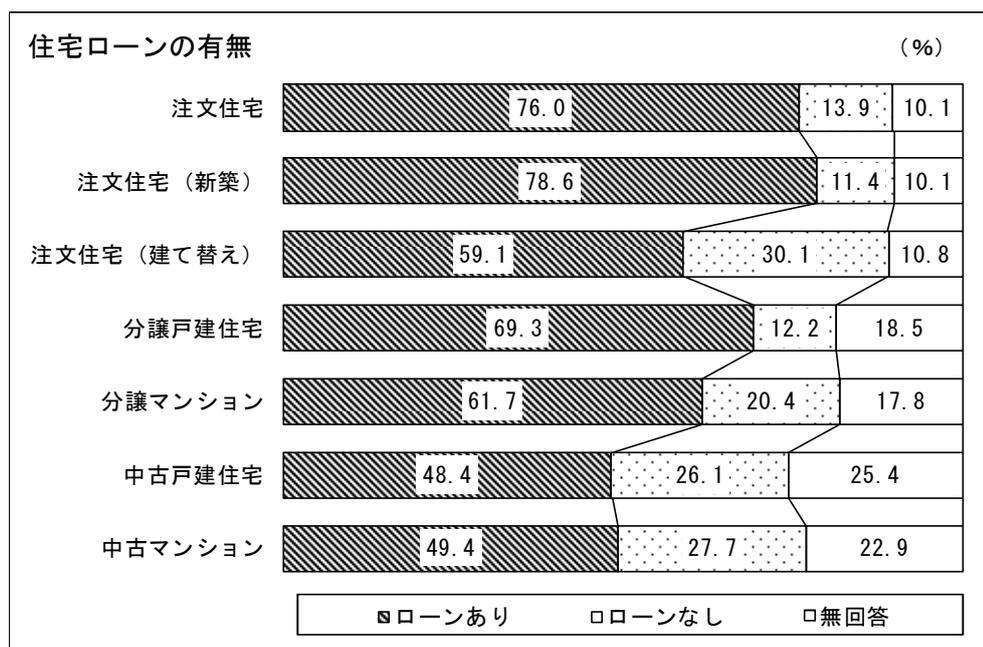


2.4.2 住宅ローン

(1)住宅ローンの有無

住宅ローン（住宅金融支援機構提携ローン（フラット 35）、民間金融機関、住宅金融支援機構からの直接融資、その他公的機関や勤務先からの借入金など）を有する世帯の割合は、注文住宅（新築）取得世帯が 78.6%、注文住宅（建て替え）取得世帯が 59.1%、分譲戸建住宅と分譲マンション取得世帯がそれぞれ 69.3%と 61.7%。中古戸建住宅と中古マンション取得世帯でそれぞれ 48.4%と 49.4%。

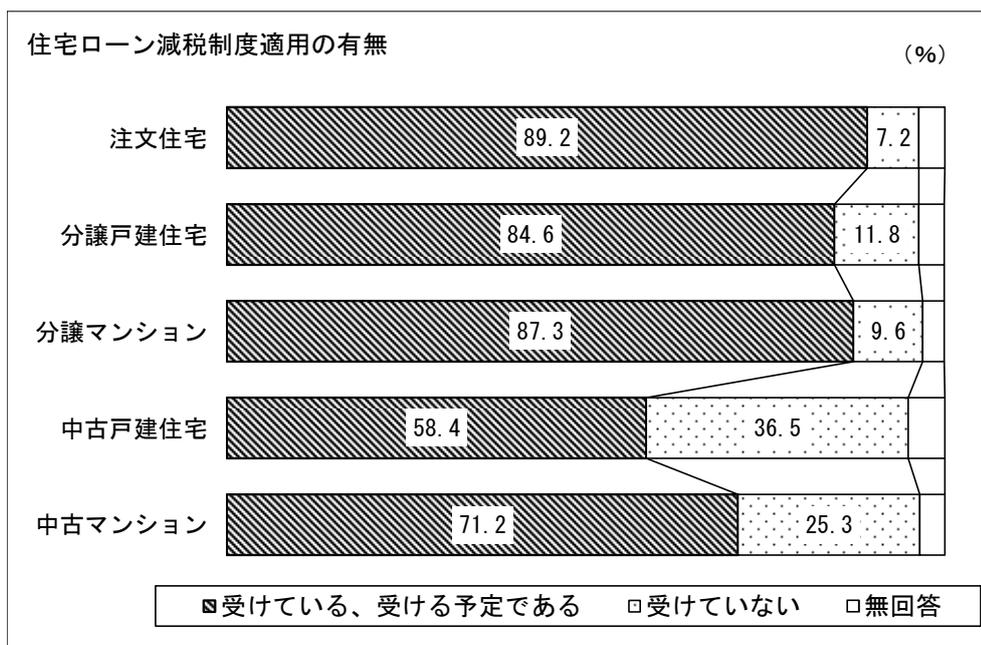
※ 注文住宅の調査地域は全国、その他住宅は三大都市圏での調査



(2)住宅ローン減税制度

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る割合は、受ける予定も含め、注文住宅取得世帯で89.2%、分譲戸建住宅と分譲マンションの取得世帯でそれぞれ84.6%と87.3%、中古戸建住宅と中古マンションの取得世帯でそれぞれ58.4%と71.2%。

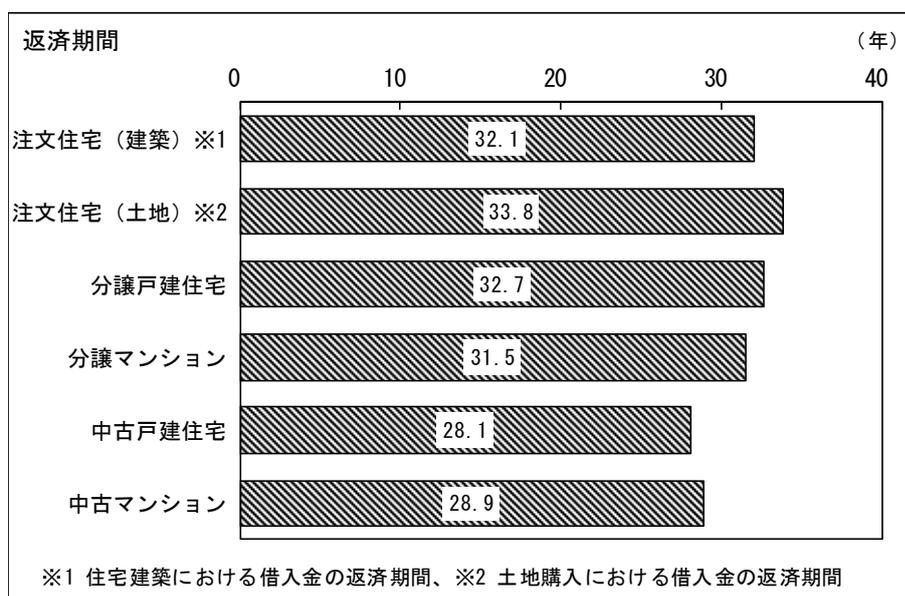
※ 注文住宅の調査地域は全国、その他住宅は三大都市圏での調査



(3)返済期間

住宅取得借入金の返済期間は、注文住宅、分譲戸建住宅、分譲マンション取得世帯では30年を超え、中古戸建住宅、中古マンションの取得世帯では30年未満。

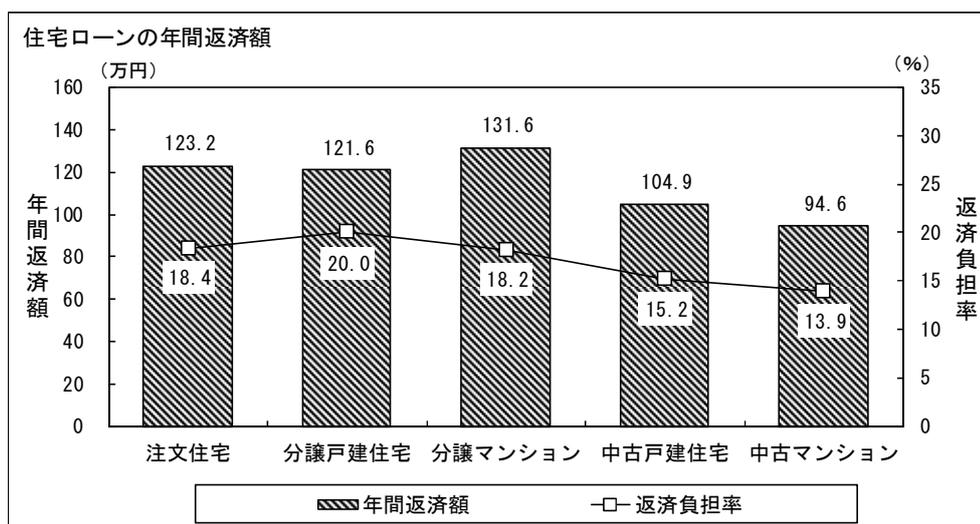
※ 注文住宅の調査地域は全国、その他住宅は三大都市圏での調査



(4)年間返済額

住宅ローンがある世帯の年間返済額は、分譲マンションの取得世帯で最も高く131.6万円。注文住宅、分譲戸建住宅、中古戸建住宅の取得世帯でも100万円を超える。世帯年収に占める返済負担率は、最も高い分譲戸建て住宅で20.0%、最も低いのは中古マンションで13.9%。

※ 注文住宅の調査地域は全国、その他住宅は三大都市圏での調査



(5)金利タイプ

民間金融機関からの借入がある世帯について、借入金の金利タイプをみると、平成23年度以降は「変動金利型」が6割前後。

※ 注文住宅の調査地域は全国、その他住宅は三大都市圏での調査

