

**平成27年度
住宅市場動向調査
～調査概要～**

国土交通省 住宅局

目 次

1. 調査の概要.....	1
1.1 調査の目的.....	1
1.2 調査対象、対象地域、調査方法.....	1
1.3 回収状況.....	2
2. 結果の概要.....	3
2.1 住み替え・建て替え・リフォームに関する事項.....	3
2.1.1 住み替えに関する意思決定.....	3
2.1.2 リフォームに関する意思決定.....	8
2.1.3 施工者・物件に関する情報収集方法.....	9
2.1.4 定期借家制度.....	10
2.1.5 建築時期.....	11
2.1.6 住宅取得回数.....	11
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.....	12
2.2.1 住み替え前の住宅.....	12
2.2.2 住み替え・建て替え・リフォーム前後の住宅の比較.....	13
2.3 世帯に関する事項.....	18
2.3.1 世帯主の年齢.....	18
2.3.2 居住人数.....	20
2.3.3 世帯年収.....	22
2.4 資金調達に関する事項.....	24
2.4.1 購入資金、リフォーム資金.....	24
2.4.2 住宅ローン.....	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、その住宅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、毎年実施している。

なお、本調査は平成13年度より実施しており、平成27年度の調査は15回目にあたる。

1.2 調査対象、対象地域、調査方法

本調査は、住宅の種類ごとに以下の調査対象、対象地域、調査方法で行った。

住宅の種類	調査対象	対象地域	調査方法
注文住宅	平成 26 年 4 月から平成 27 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 26 年 4 月から平成 27 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、調査員が該当する住宅を探し出し、訪問留め置き調査*により実施
中古住宅	平成 26 年 4 月から平成 27 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、調査員が該当する住宅を探し出し、訪問留め置き調査*により実施
民間賃貸住宅	平成 26 年 4 月から平成 27 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、調査員が該当する住宅を探し出し、訪問留め置き調査*により実施
リフォーム住宅	平成 26 年 4 月から平成 27 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、調査員が該当する住宅を探し出し、訪問留め置き調査*により実施

* 調査員が対象となる人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

1.3 回収状況

本調査の回収状況は、以下のとおりである。

		平成27年度	平成26年度	平成25年度	平成24年度	平成23年度
注文住宅	a)発送数	3,197	3,906	3,170	3,025	3,187
	b)宛先不明等 ※	759	858	744	760	720
	c)到達数	2,438	3,048	2,426	2,265	2,353
	d)回収数	1,063	1,075	1,015	921	954
	大都市圏	409	381	347	319	358
	うち南関東	122	121	136	116	151
	うち近畿	63	66	66	78	84
	その他の地域	551	592	560	498	514
	三大都市圏	288	277	257	220	261
	首都圏	122	121	136	116	151
	中京圏	142	123	93	65	74
近畿圏	24	33	28	39	36	
e)回収率(d/c)	43.6%	35.3%	41.8%	40.7%	40.5%	
分譲住宅	a)配布数	585	553	577	557	610
	b)回収数	577	547	555	551	567
	首都圏	331	299	322	290	295
	中京圏	102	99	91	93	117
	近畿圏	144	149	142	168	155
	一戸建て 集合住宅	345 231	293 254	300 255	281 269	425 142
c)回収率(b/a)	98.6%	98.9%	96.2%	98.9%	93.0%	
中古住宅	a)配布数	558	538	554	540	529
	b)回収数	554	530	551	519	510
	首都圏	327	290	312	261	250
	中京圏	91	92	93	90	120
	近畿圏	136	148	146	168	140
	一戸建て 集合住宅	266 288	255 275	275 276	225 294	271 239
c)回収率(b/a)	99.3%	98.5%	99.5%	96.1%	96.4%	
民間賃貸住宅	a)配布数	532	537	541	564	583
	b)回収数	524	525	539	558	560
	首都圏	302	289	300	324	292
	中京圏	89	90	93	89	112
	近畿圏	133	146	146	145	156
	一戸建て 集合住宅	57 465	42 483	53 486	25 520	41 519
c)回収率(b/a)	98.5%	97.8%	99.6%	98.9%	96.1%	
リフォーム住宅	a)配布数	548	540	545	513	599
	b)回収数	547	531	543	512	567
	首都圏	320	292	304	259	278
	中京圏	91	93	96	91	119
	近畿圏	136	146	143	162	170
	一戸建て 集合住宅	433 113	409 122	417 126	401 103	442 125
c)回収率(b/a)	99.8%	98.3%	99.6%	99.8%	94.7%	
訪問留置調査の地点数	57	57	57	86	72	

※ 宛先不明等とは、宛先不明及び調査対象外からの回収(注文住宅以外の住宅に居住する人が回答した)を指す。

※なお、本調査における「用語の解説」は、報告書本体 P8～P13 を参照。

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

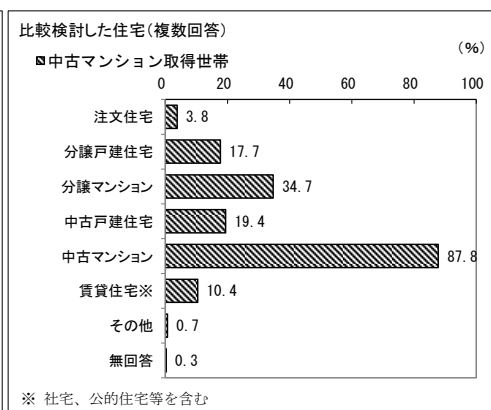
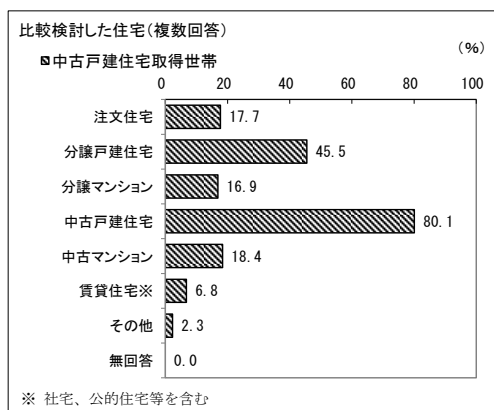
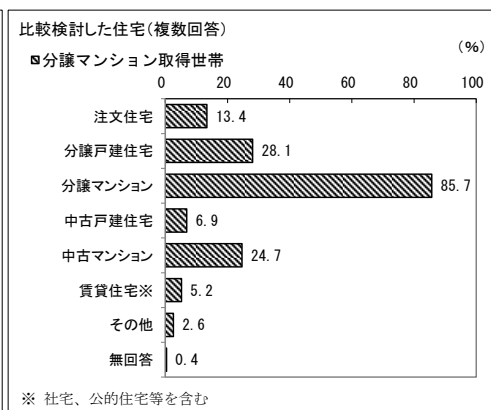
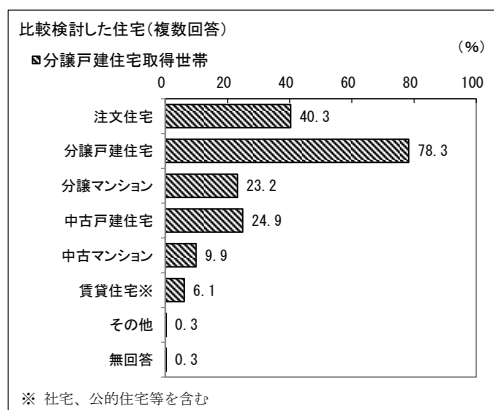
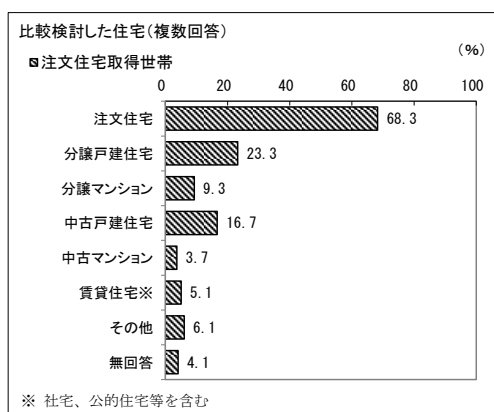
2.1.1 住み替えに関する意思決定

(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分譲戸建住宅と、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。

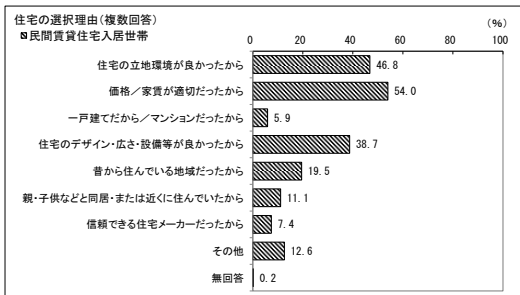
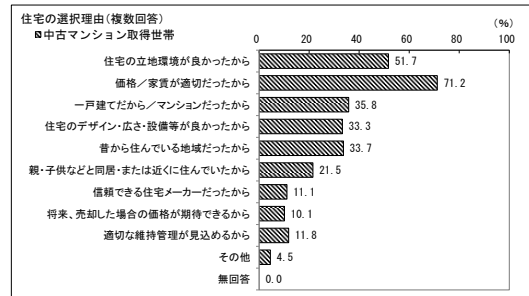
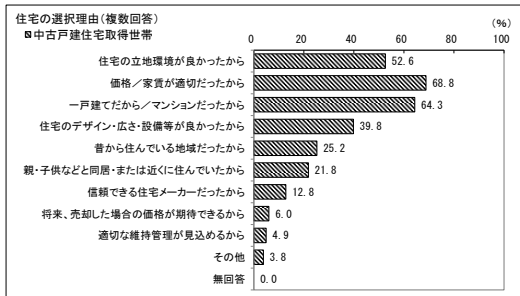
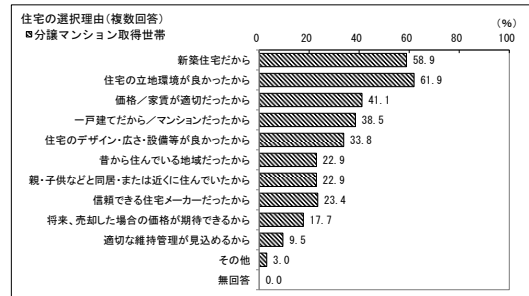
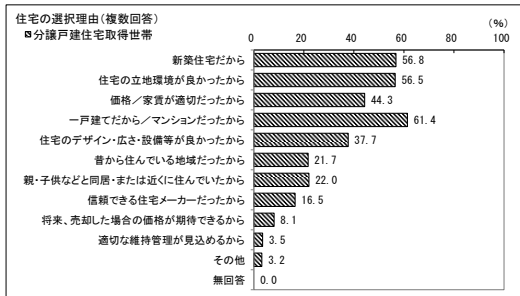
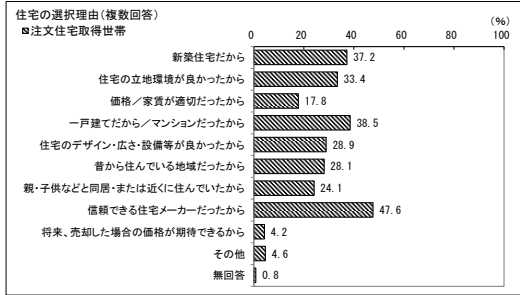
※ 住宅の種類：注文住宅、分譲戸建住宅、分譲マンション、中古戸建住宅、中古マンション等



(2) 住宅の選択理由

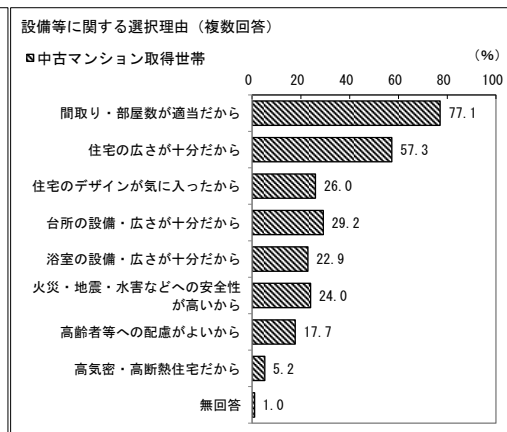
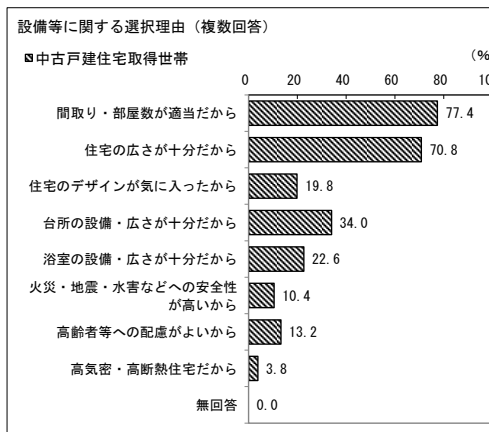
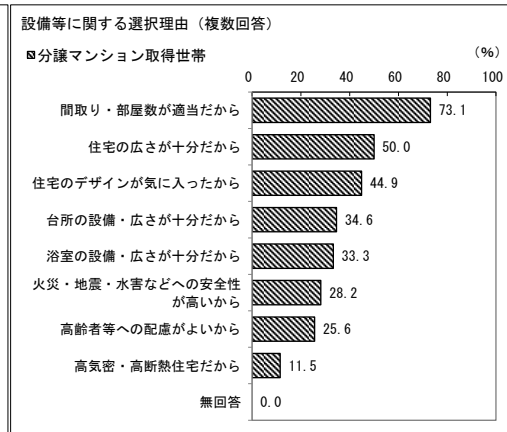
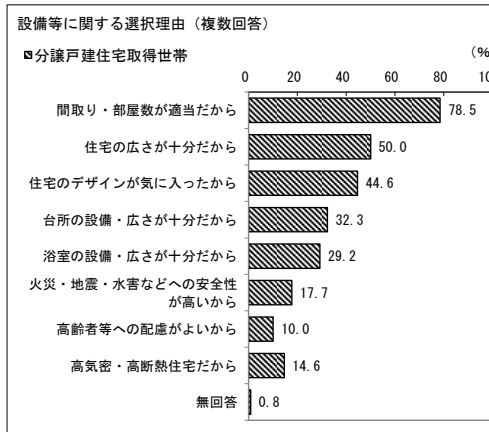
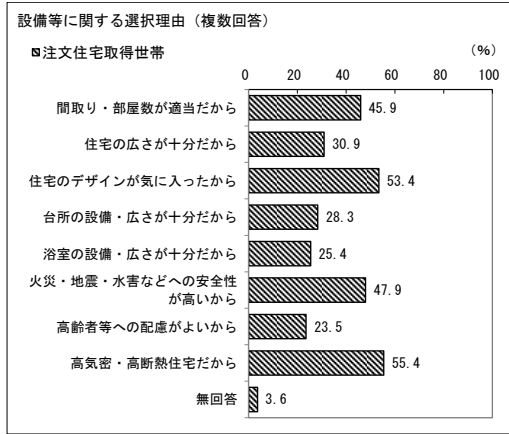
注文住宅取得世帯では、「信頼できる住宅メーカーだったから」が47.6%で最も多い。分譲戸建住宅取得世帯では、「一戸建てだから/マンションだったから」が61.4%で最も多く、分譲マンション取得世帯では、「住宅の立地環境が良かったから」が61.9%で最も多い。

中古戸建住宅、中古マンション取得世帯、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68.8%、71.2%、54.0%。



(3) 設備等に関する選択理由

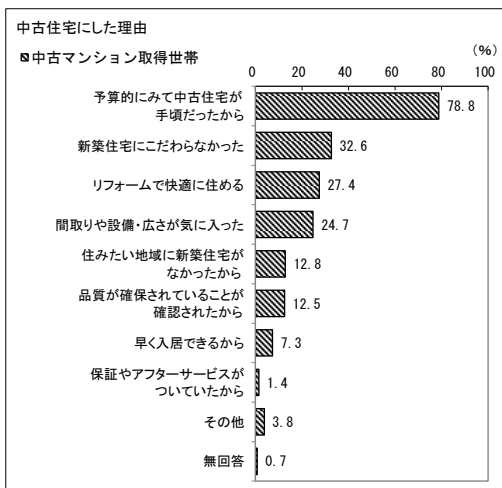
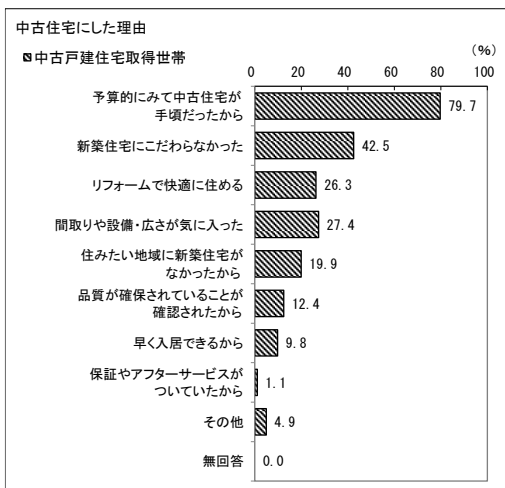
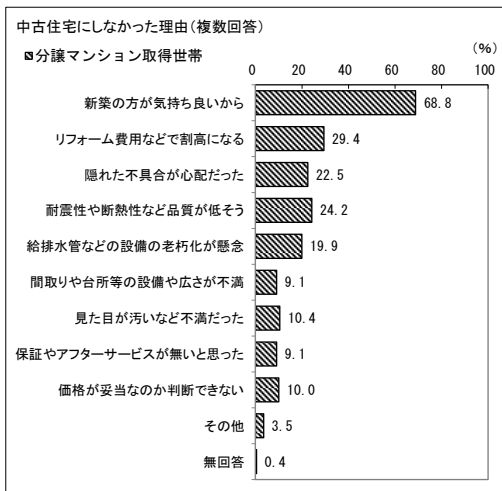
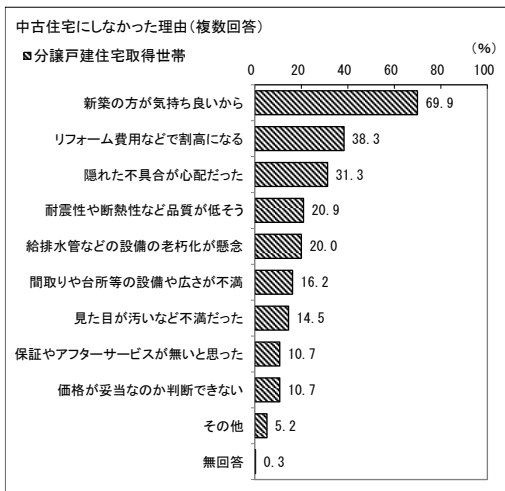
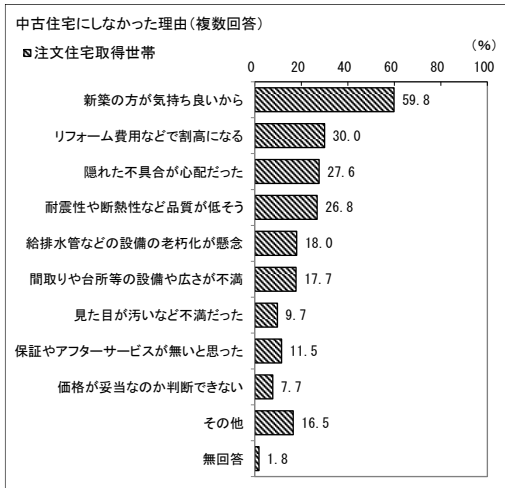
住宅の選択理由となった設備等については、注文住宅取得世帯では「高気密・高断熱住宅だから」を挙げる世帯が最も多く、他の住宅取得世帯では「間取り・部屋数が適当だから」を挙げる世帯が最も多い。



(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」が最も多く、次いで、「リフォーム費用などで割高になる」が続く。

他方、中古戸建住宅、中古マンション取得世帯が中古住宅を選んだ理由は、「予算的にみて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つた」が続く。



(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。

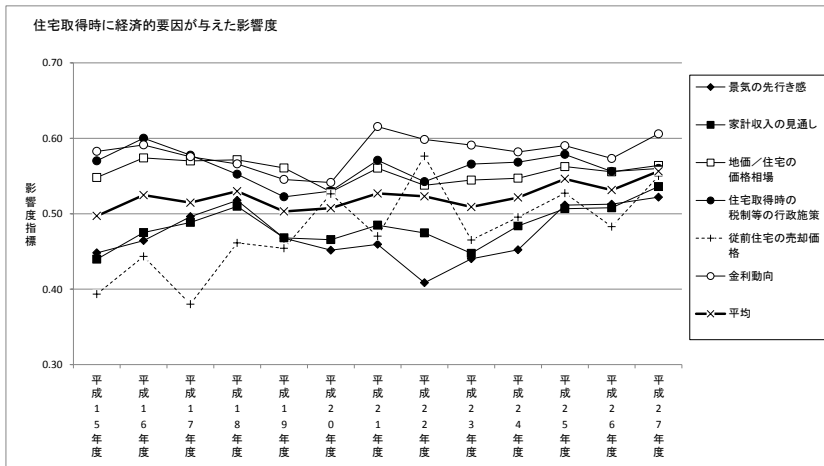
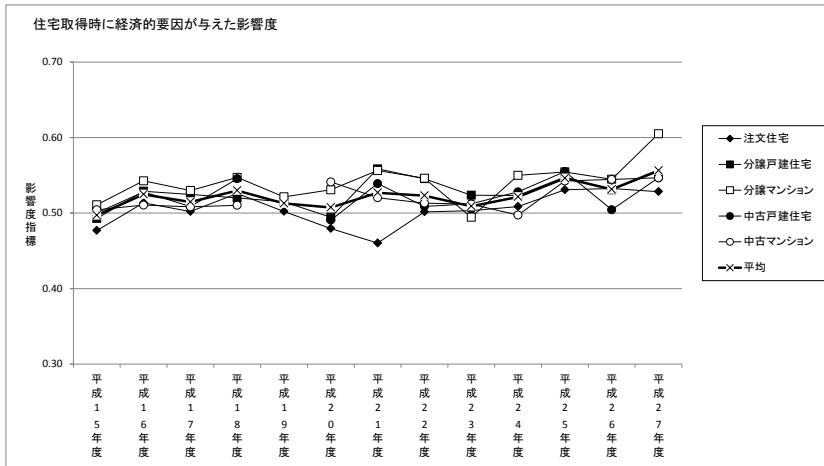
上記 6 要因に関する 5 段階評価のそれぞれ「大きなプラス影響」に 1、「多少のプラス影響」に 0.75、「影響なし」に 0.5、「多少のマイナス影響」に 0.25、「大きなマイナス影響」に 0 の点数を与え、この点数を 5 段階評価の構成比で加重平均して各要因の影響を指標化した。

「平均」※でみると、今回の調査（平成 26 年度中の取得）では、指標値が 0.56 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ており、特に分譲マンションで 0.61 と最も高い。前回の調査（平成 25 年度中の取得）と比べると、注文住宅と中古マンションではほぼ横ばい、その他の住宅では影響度は拡大している。

また、要因別にみると、すべての要因がプラスに影響し、昨年度と比べてもプラス影響が拡大している。特に「金利動向」が 0.61 で最も高い。

※ 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。

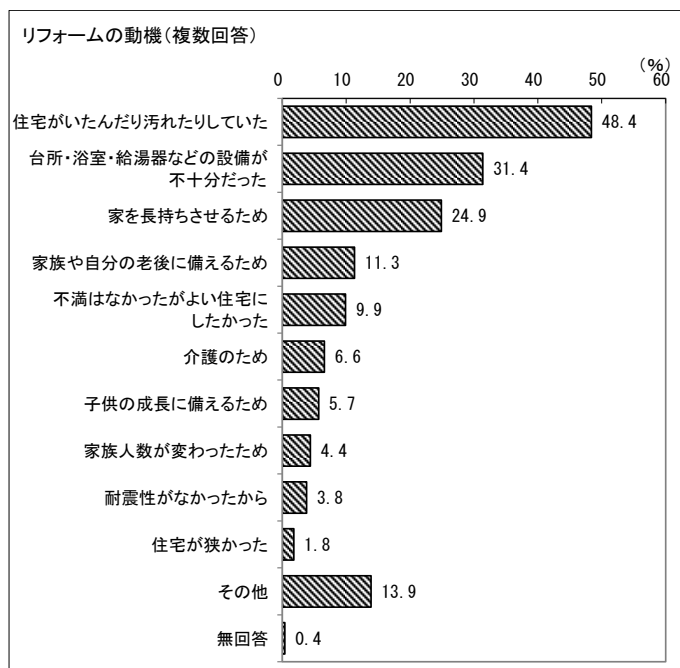
なお、下記 2 表において、平均の値は同一である。



2.1.2 リフォームに関する意思決定

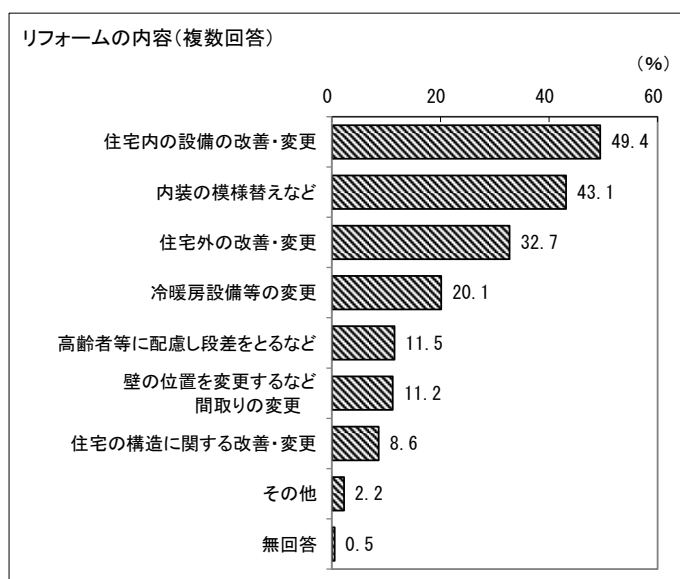
(1) リフォームの動機

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48.4%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31.4%、「家を長持ちさせるため」が24.9%。



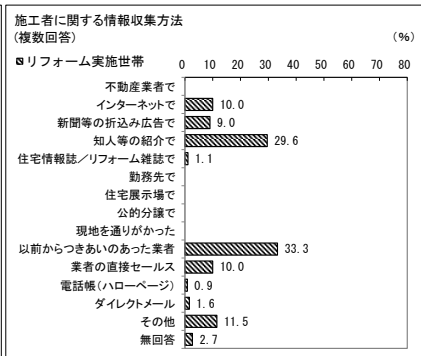
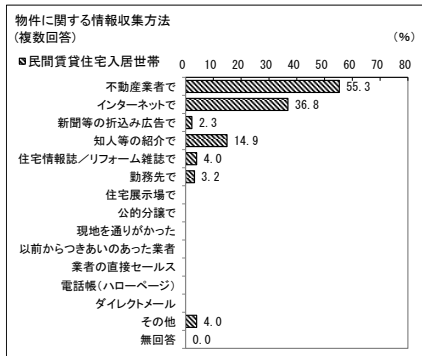
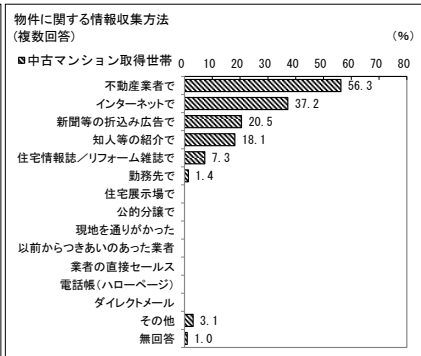
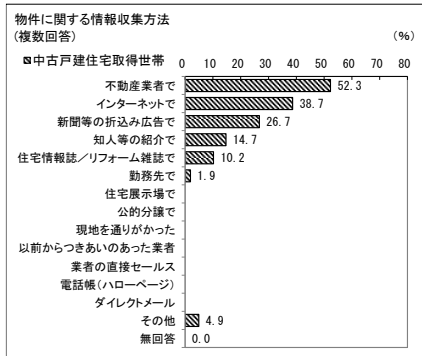
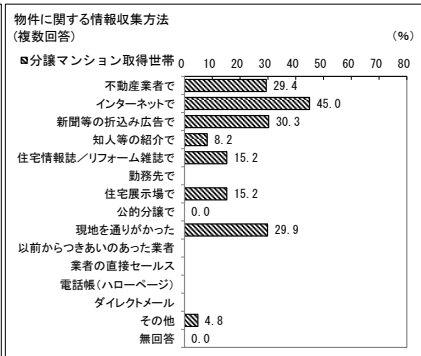
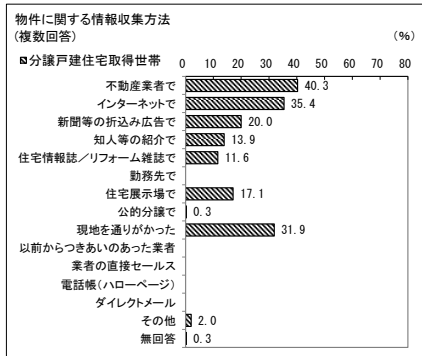
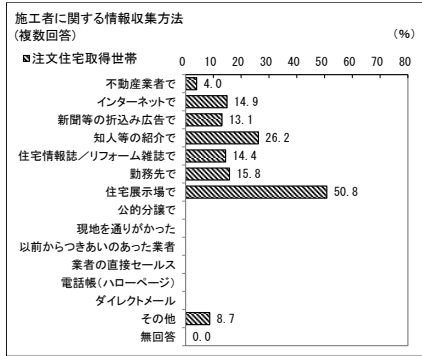
(2) リフォームの内容

リフォームの内容をみると、「住宅内の設備の改善・変更」が49.4%で最も多く、次いで「内装の模様替えなど」が43.1%、「住宅外の改善・変更」が32.7%。



2.1.3 施工者・物件に関する情報収集方法

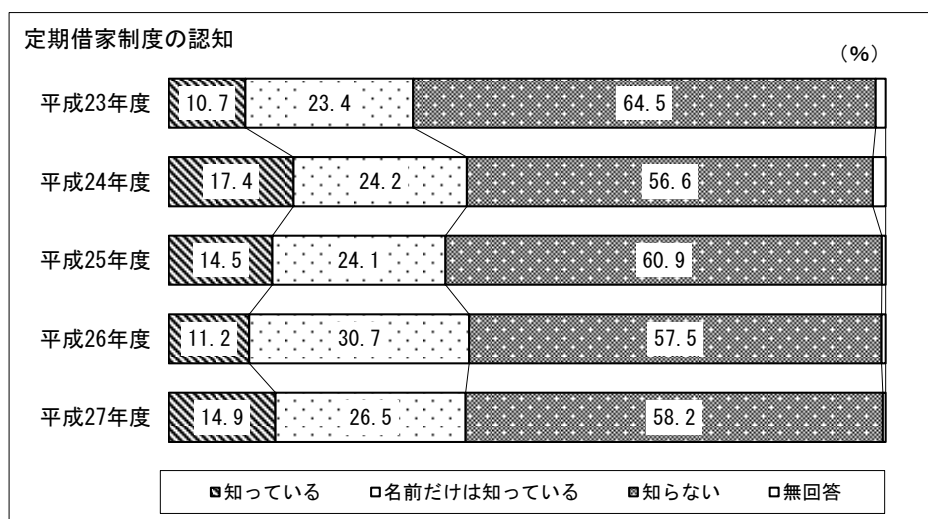
施工者・物件に関する情報収集方法についてみると、注文住宅取得世帯では「住宅展示場で」が最も多い。分譲戸建住宅取得世帯では「不動産業者で」が最も多く、分譲マンション取得世帯では「インターネットで」が最も多い。中古住宅取得世帯では、戸建・マンションともに「不動産業者で」が最も多く、民間賃貸住宅入居世帯でも、「不動産業者で」が最も多い。リフォーム実施世帯では、「以前からつきあいのあった業者」が最も多い。



2.1.4 定期借家制度

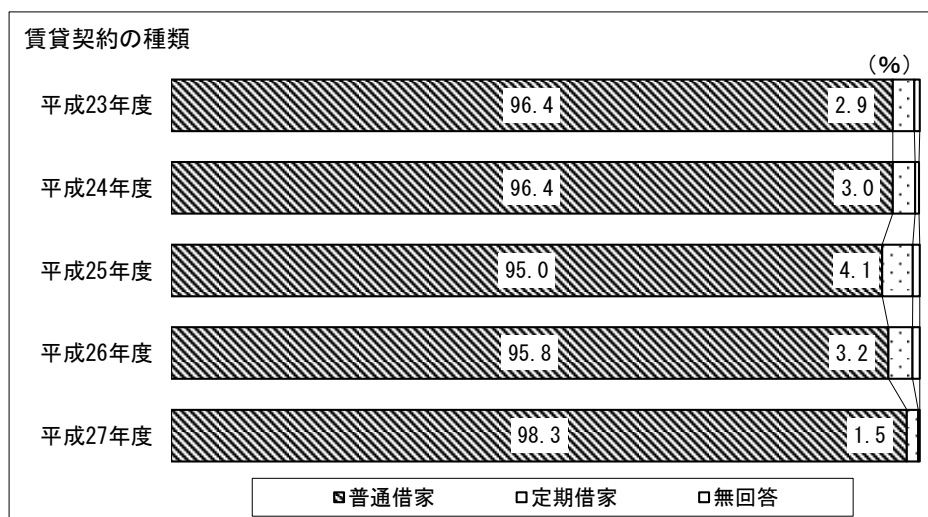
(1) 定期借家制度の認知

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41.4%。「知らない」は58.2%。



(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1.5%。



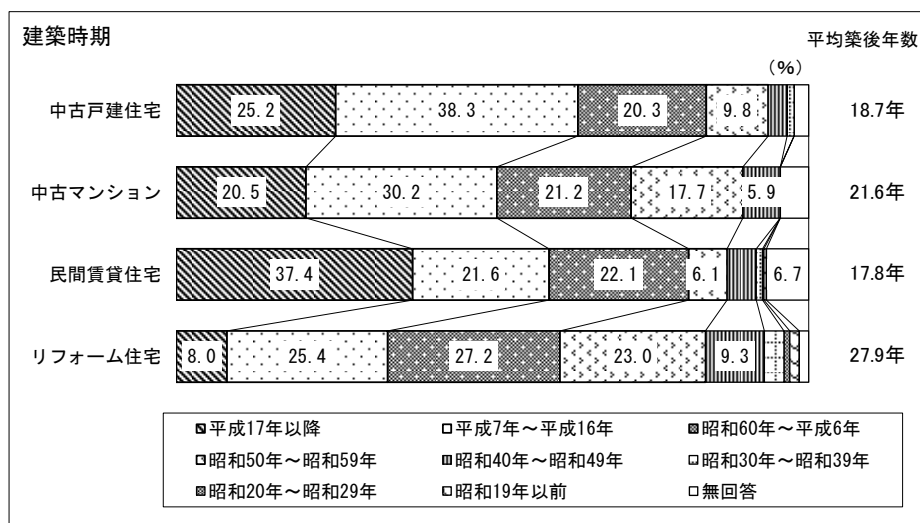
2.1.5 建築時期

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。

中古戸建住宅と中古マンションでは、建築時期が「平成7年～平成16年」の物件が最も多く、築後年数の平均は、中古戸建住宅が18.7年、中古マンションが21.6年。

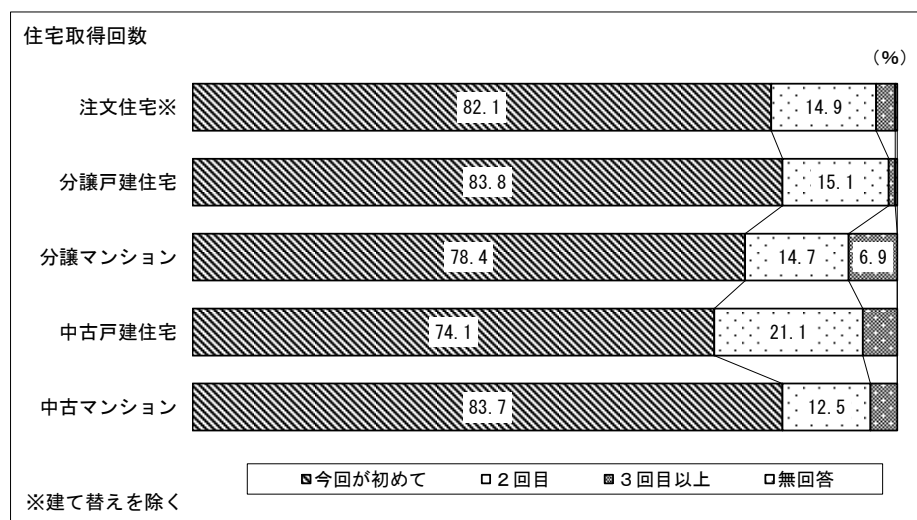
民間賃貸住宅では、建築時期が「平成17年以降」の物件が最も多く、築後年数の平均は、17.8年。

リフォーム住宅では、建築時期が「平成7年～平成16年」、「昭和60年～平成6年」、「昭和50年～昭和59年」がほぼ同率で、築後年数は平均で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、8割程度を占める。

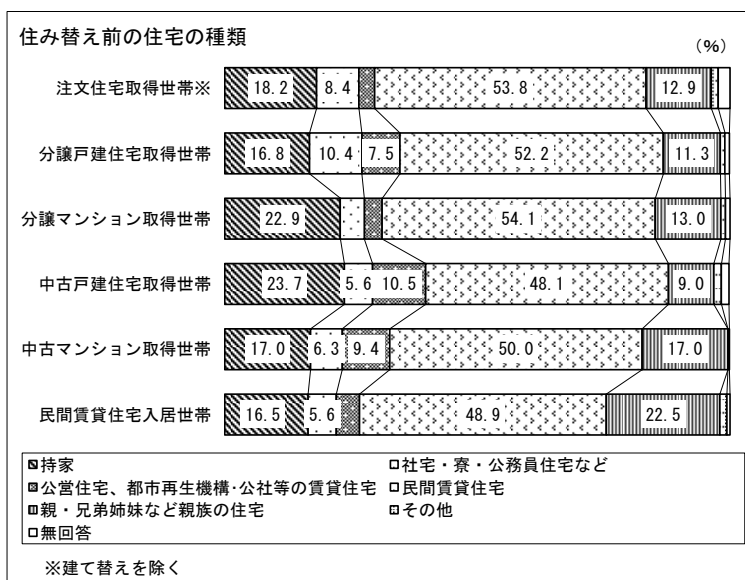


2.2 住み替え・建て替え・リフォーム前後の住宅に関する事項

2.2.1 住み替え前の住宅

(1) 住み替え前の住宅の種類

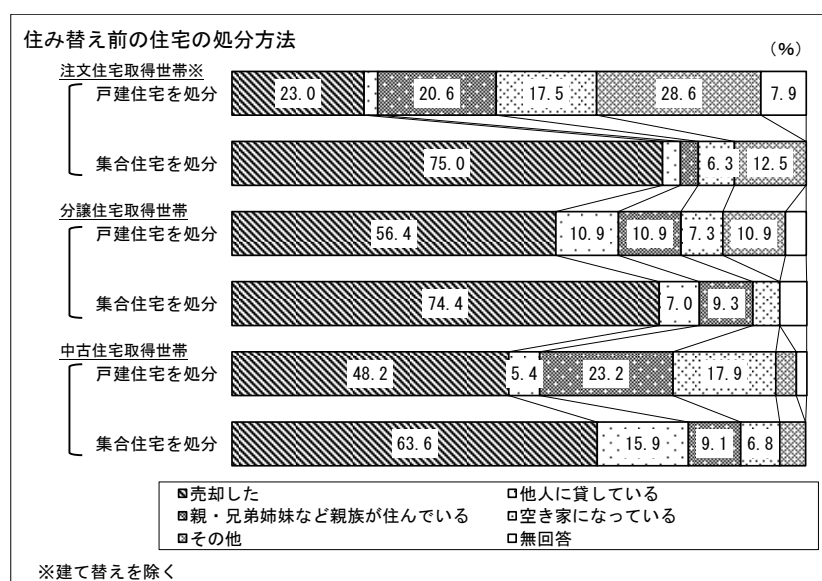
全ての住宅の種類において、住み替え前の住宅が「民間賃貸住宅」である割合が5割程度で最も多い。



(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、中古住宅取得世帯いずれにおいても、従前住宅が集合住宅であったほうが「売却した」世帯の割合が高い。

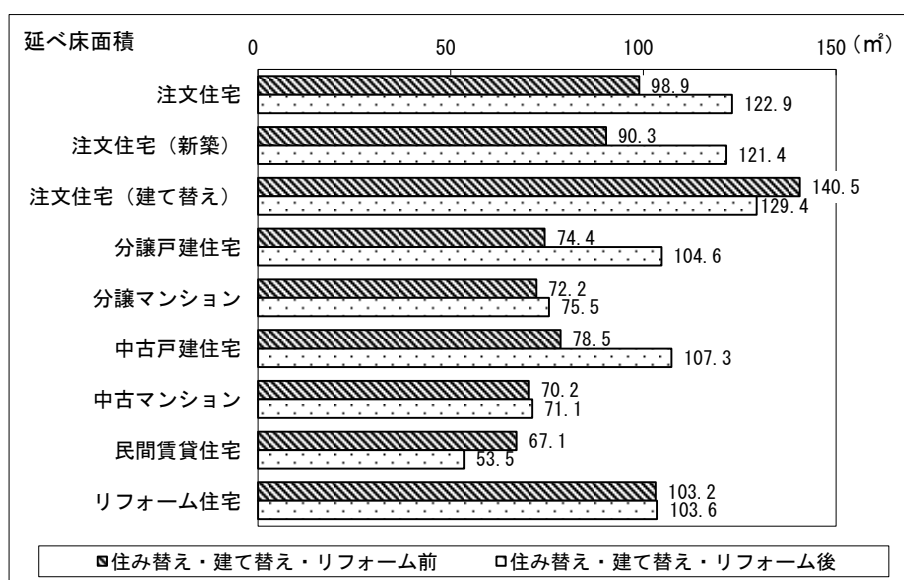
※ 持家：自身で所有する住宅



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。分譲マンションや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、注文住宅（建て替え）、民間賃貸住宅への住み替えでは減少している。



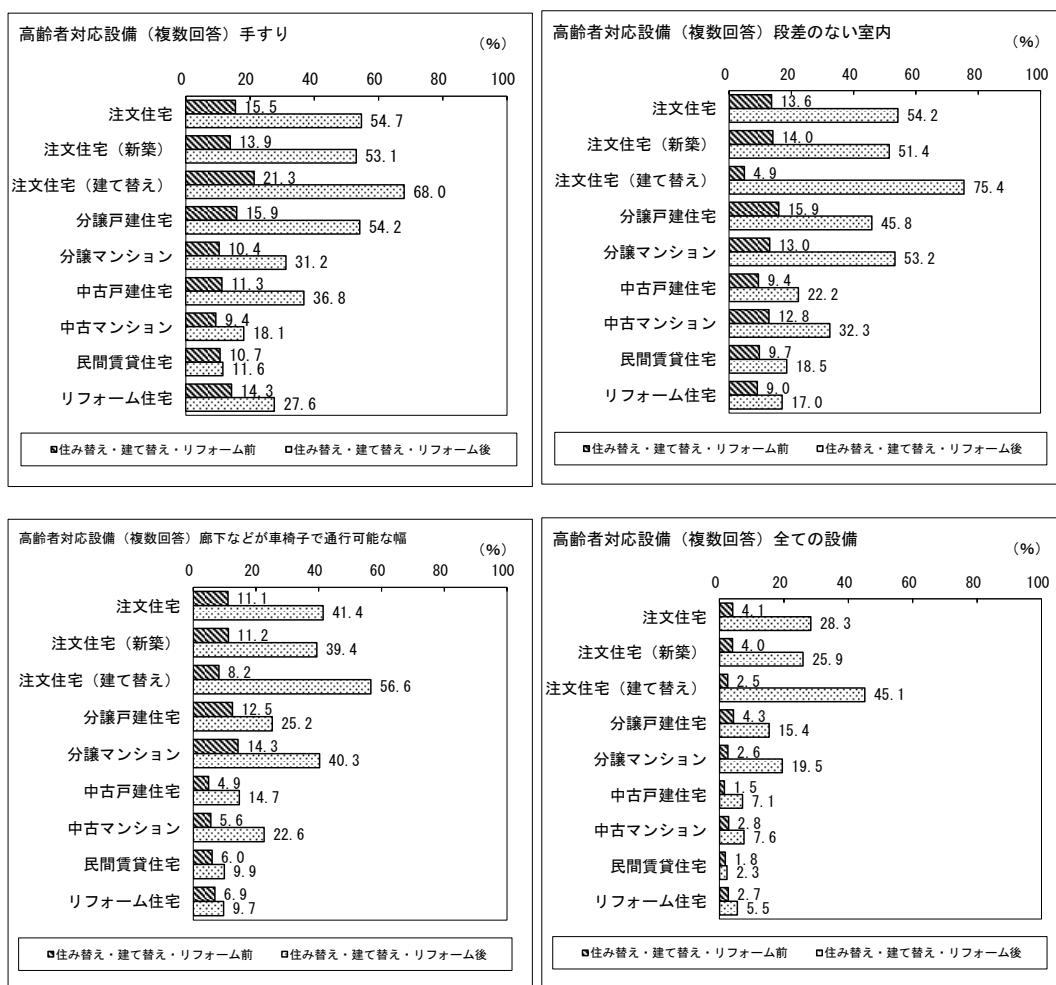
(2) 高齢者対応設備

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。

注文住宅（建て替え）以外をみると、「手すり」は、注文住宅（新築）と分譲戸建住宅で整備率が高く、「段差のない室内」、「廊下などが車椅子で通行可能な幅」及び「全ての設備」は、注文住宅（新築）と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、「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」について、全ての住宅の種類で、従前住宅よりも整備率が高い。

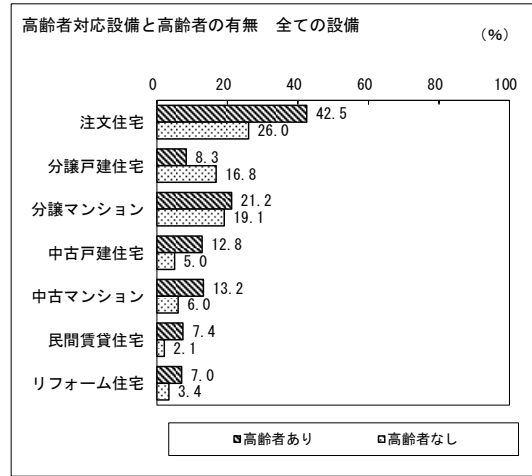
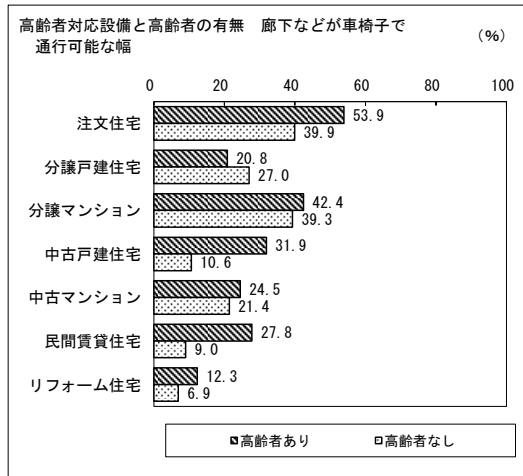
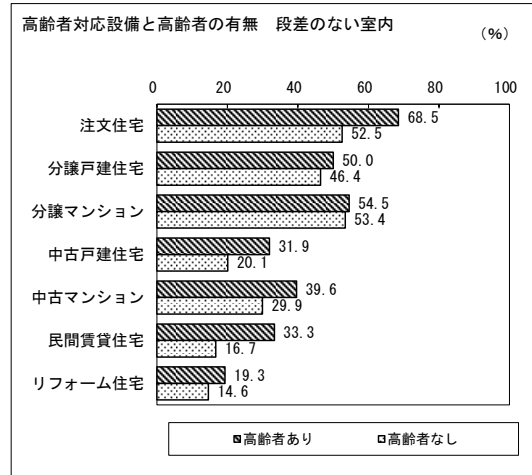
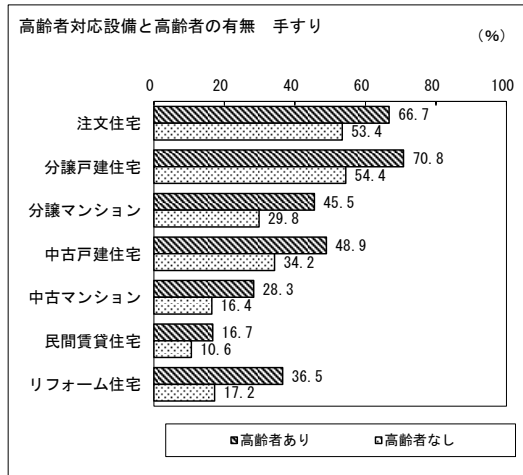


2) 高齢者の有無[※]別の整備状況

「手すり」、「段差のない室内」はいずれの種類[※]の住宅においても、高齢者がいる世帯の整備率が高い。

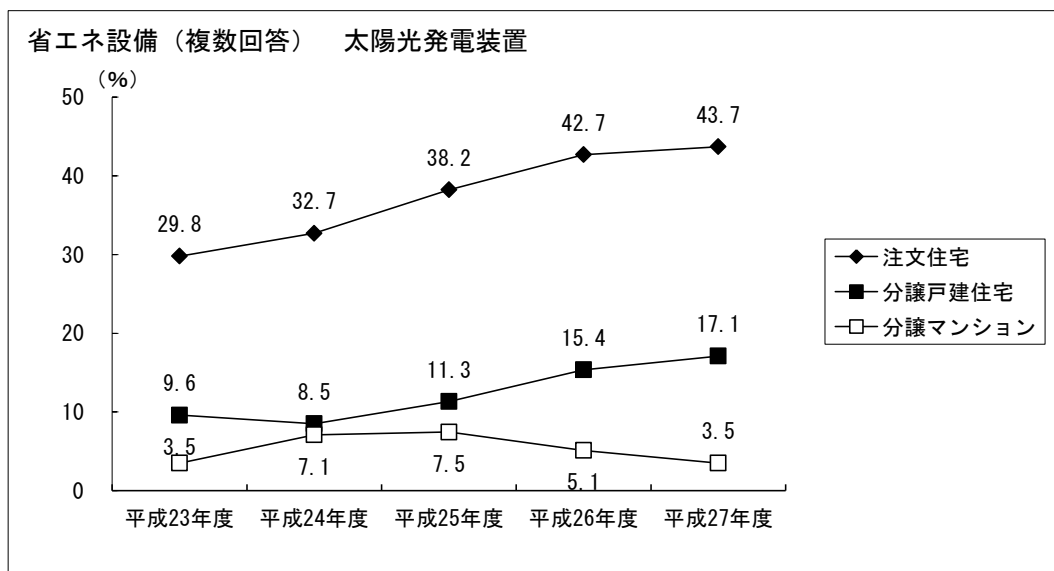
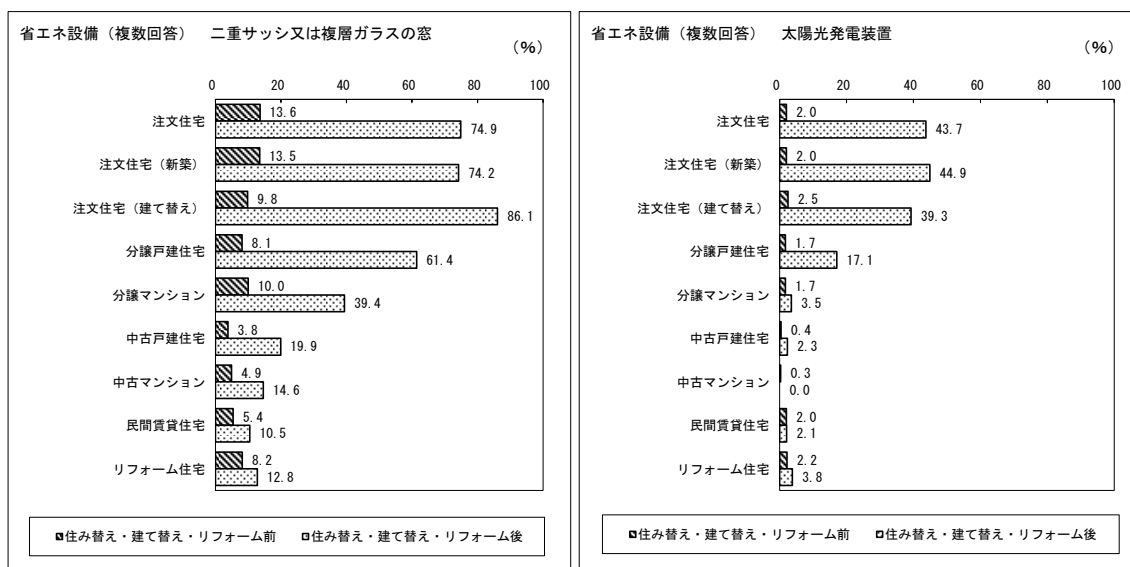
「廊下などが車椅子で通行可能な幅」は分譲戸建住宅以外の住宅において、高齢者がいる世帯の整備率が高い。

※ 高齢者の有無：65歳以上の居住者の有無



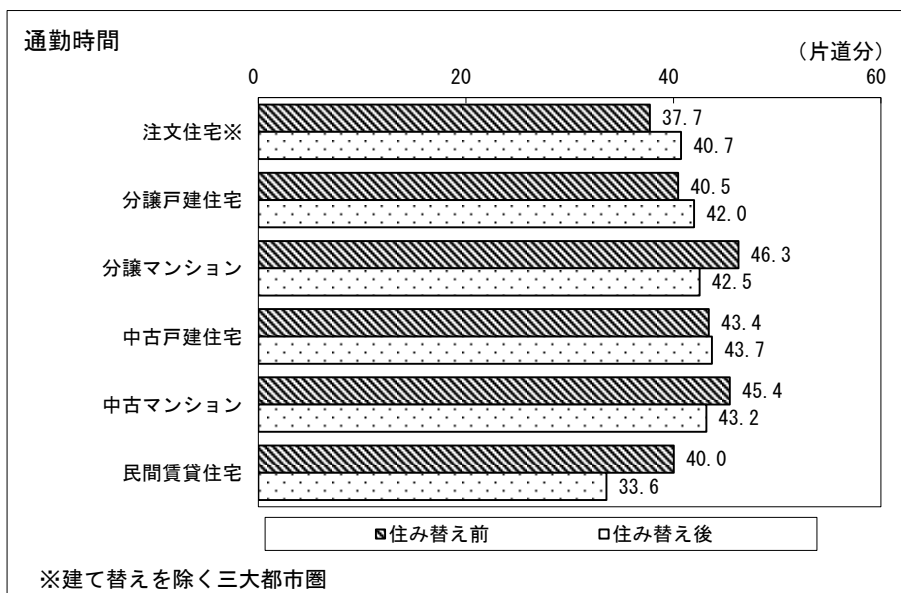
(3) 省エネ設備

省エネ設備が整備されている割合について従前住宅と比較すると、「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高く 74.9%。分譲戸建住宅で 61.4%、分譲マンションで 39.4%。「太陽光発電装置」は、注文住宅において整備率が上昇しており、43.7%。また、分譲戸建住宅における整備率も上昇の傾向が見られ、17.1%。



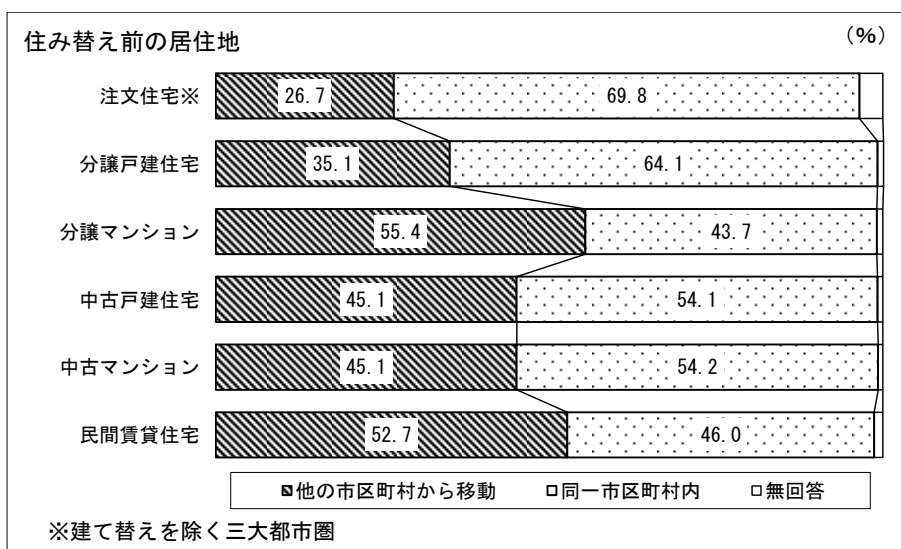
(4) 通勤時間

通勤時間は、注文住宅、分譲戸建住宅、中古戸建住宅を取得した世帯では増加、分譲マンション、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。



(5) 住み替え前の居住地

住み替え前後の居住地をみると、注文住宅取得世帯と分譲戸建住宅取得世帯は、同一市区町村内での住み替えが6割を超える。



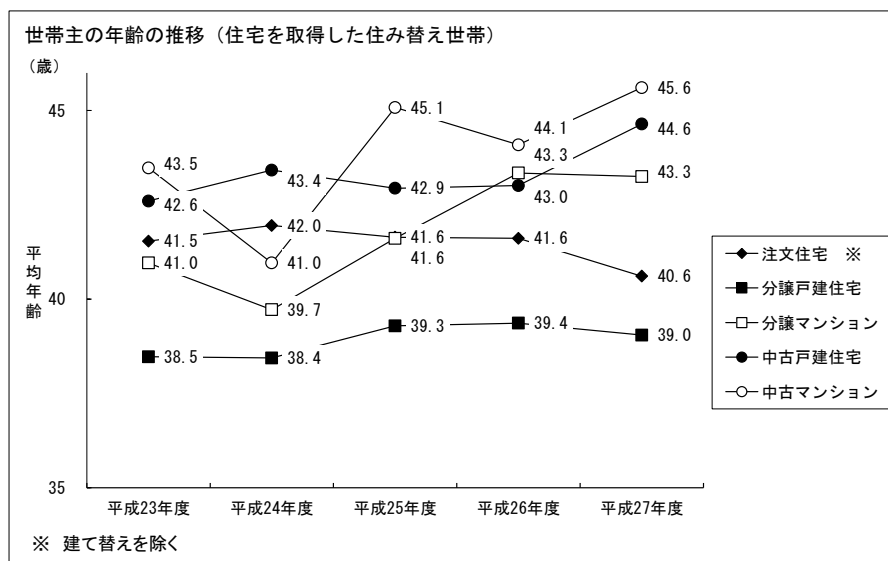
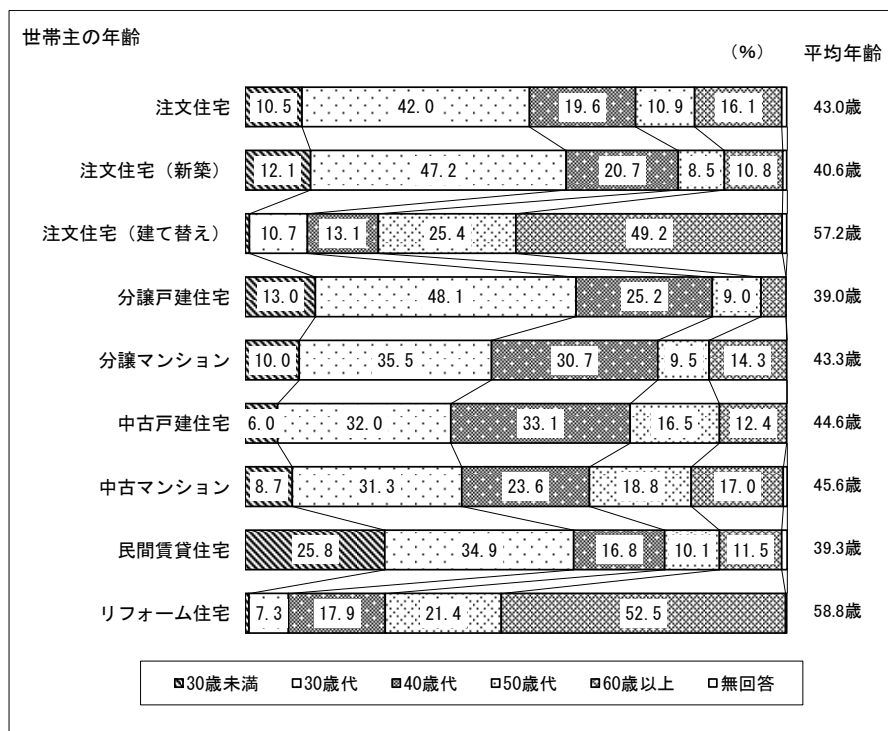
2.3 世帯に関する事項

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（新築）と分譲戸建住宅では30歳代が5割程度で最も多く、注文住宅（建て替え）とリフォーム住宅では60歳以上が5割程度で最も多い。分譲マンション、中古戸建住宅、中古マンション、民間賃貸住宅では30歳代と40歳代があわせて5割以上を占め、民間賃貸住宅では30歳未満も2割を超える。

平均年齢の推移をみると、中古マンションと中古戸建住宅では昨年度より高い。

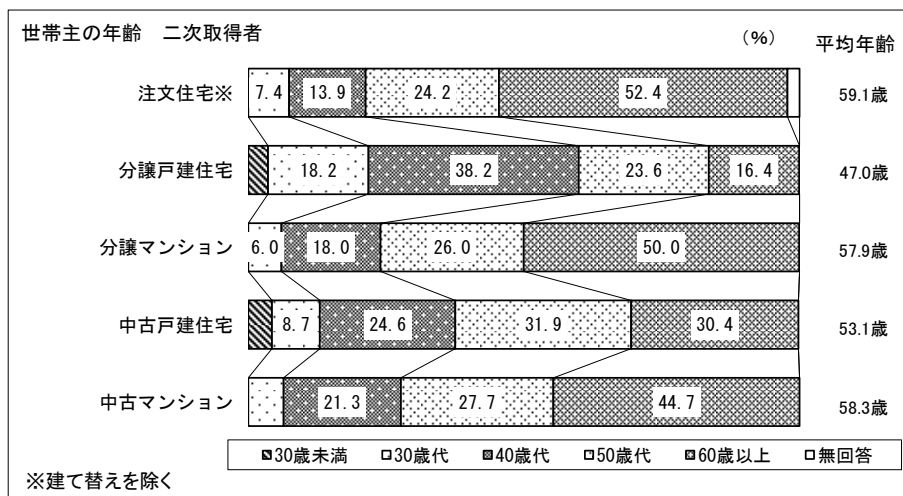
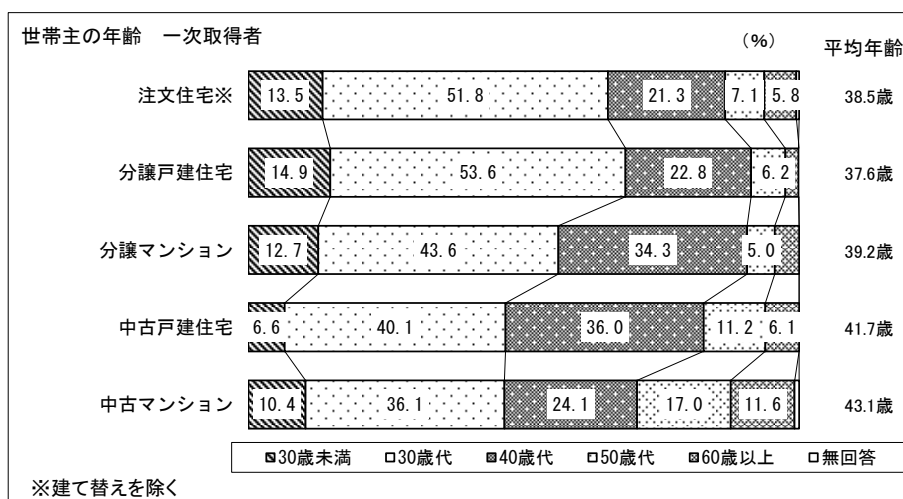


(2) 一次取得・二次取得別の世帯主の年齢

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、全ての住宅の種類において30歳代が最も多く、次いで40歳代が続く。

二次取得者は、注文住宅、分譲マンション、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、中古戸建住宅では50歳代が最も多い。

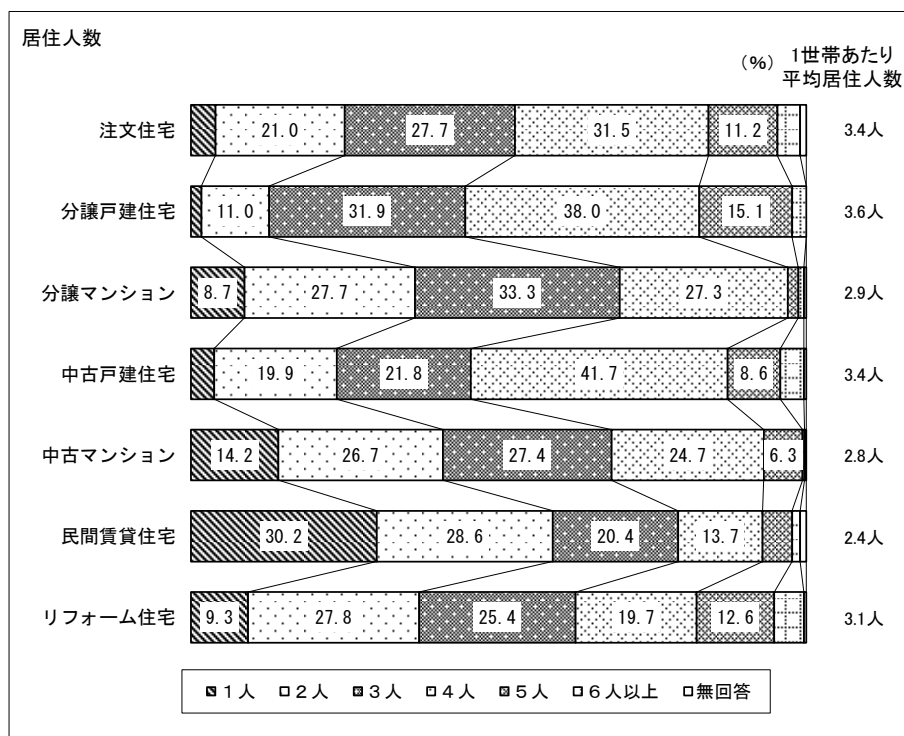
※一次取得者：初めて住宅を取得した世帯、二次取得者：2回目以上の取得となる世帯



2.3.2 居住人数

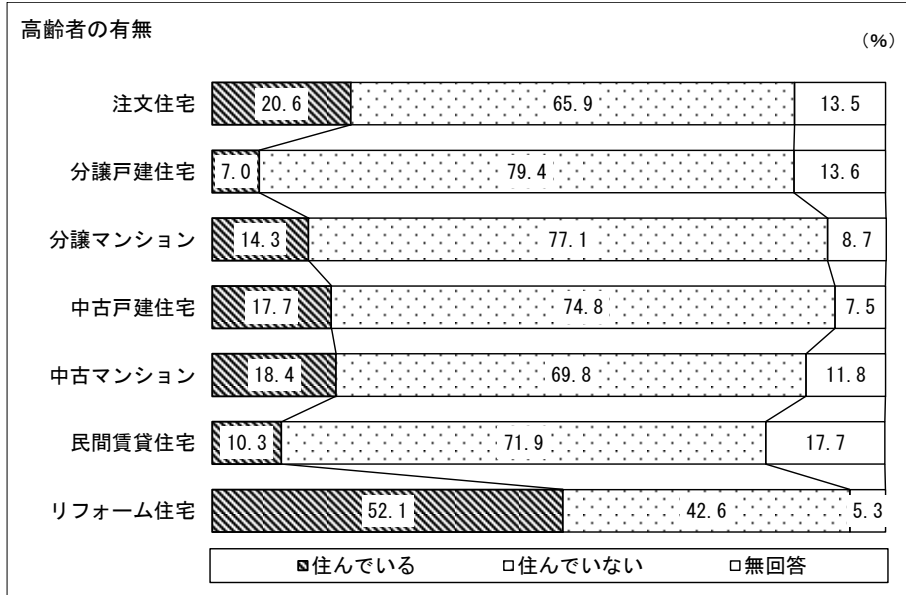
(1) 居住人数

1世帯あたりの平均居住人数は、戸建住宅については、注文住宅、分譲、中古いずれにおいても4人が、マンションについては、分譲、中古いずれにおいても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。



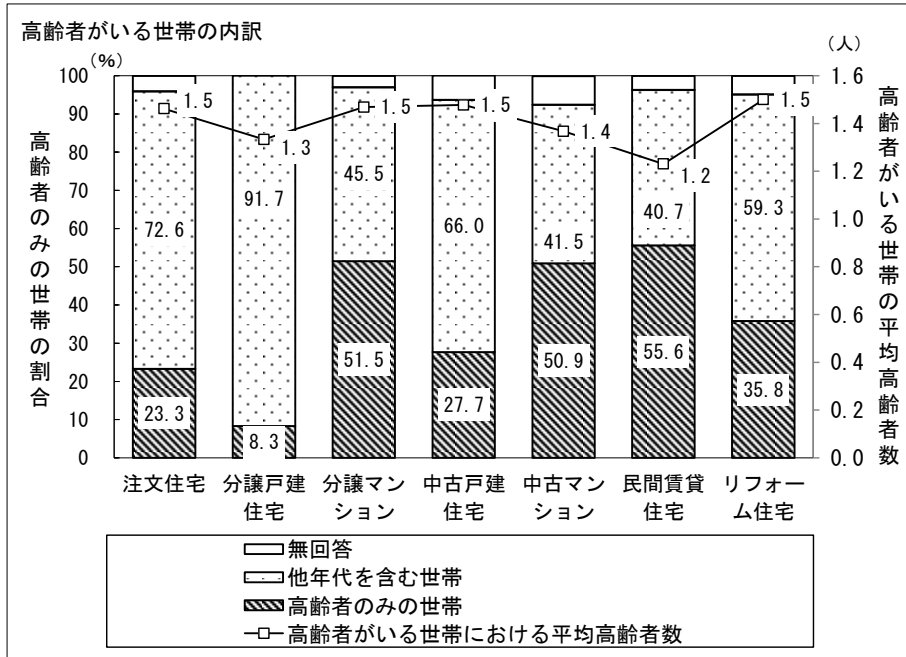
(2) 高齢者の有無

高齢者がいる世帯の割合は、リフォーム住宅において52.1%と最も高く、次いで注文住宅の20.6%が続く。



(3) 高齢者がいる世帯の内訳

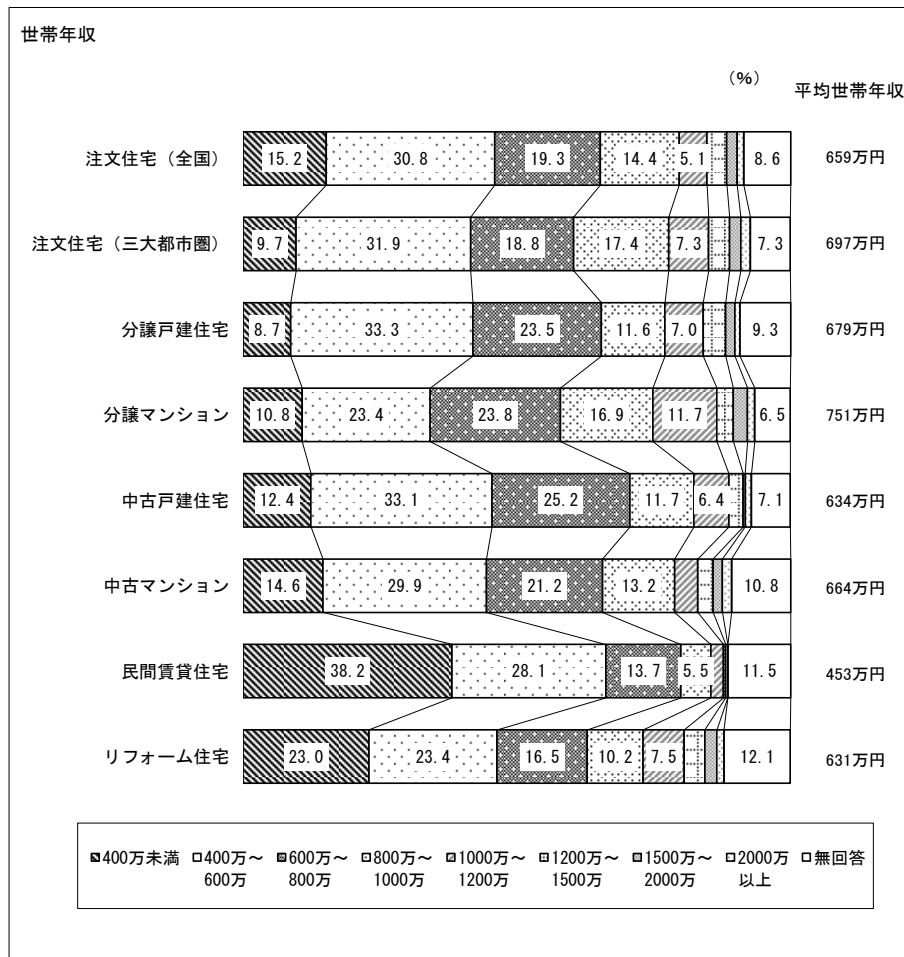
高齢者がいる世帯における「高齢者のみの世帯」の割合は、世帯人員の小さい分譲マンション、中古マンション、民間賃貸住宅において高く、5割を超える。



2.3.3 世帯年収

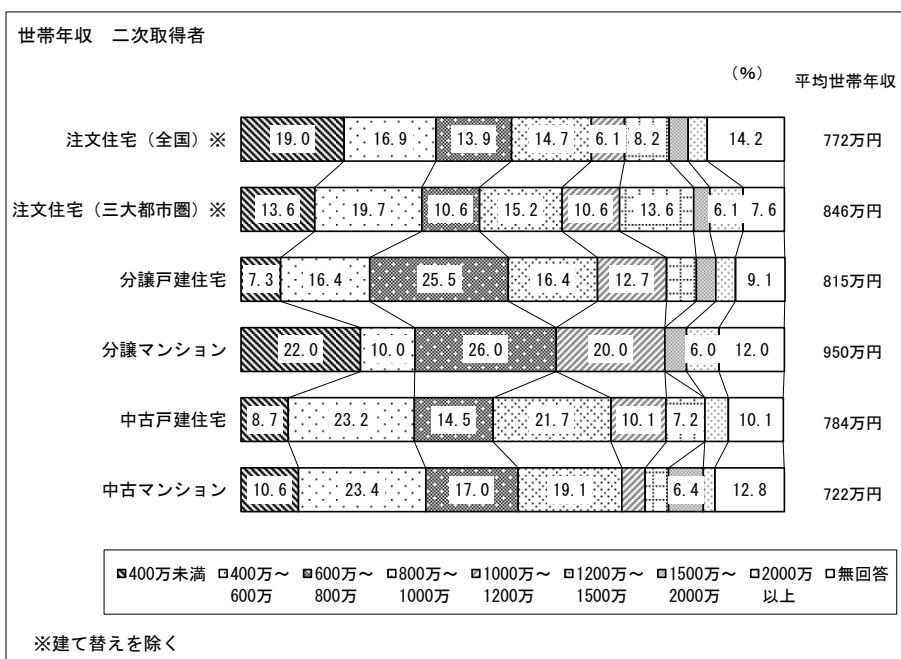
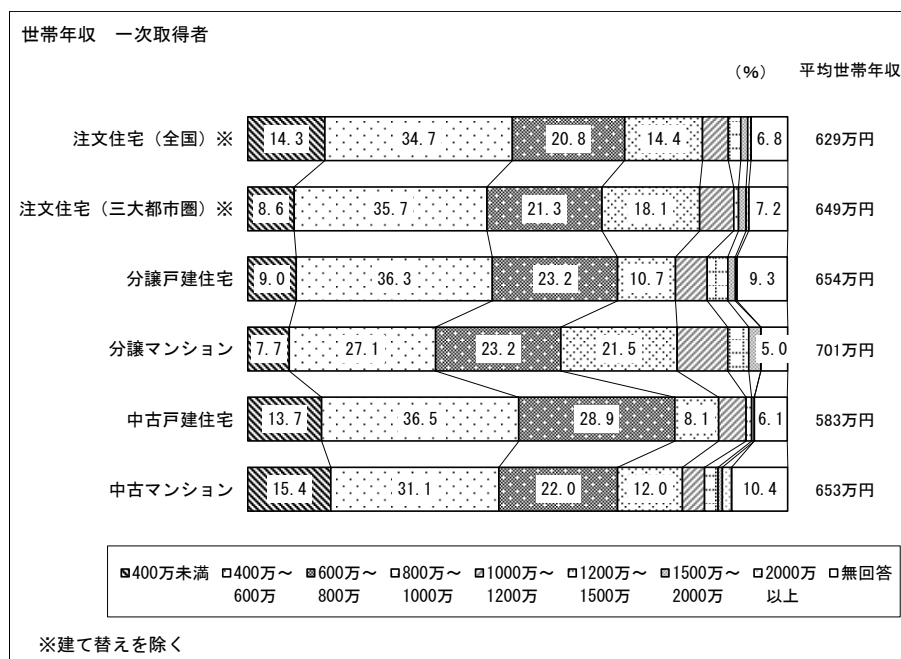
(1) 世帯年収

世帯年収（税込み）は分譲マンションが最も高く、平均で751万円。次いで注文住宅（三大都市圏）が平均697万円。民間賃貸住宅は最も低く、平均453万円。



(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、二次取得者は、一次取得者に比べて世帯年収にばらつきが大きい。平均世帯年収は、全ての住宅の種類において、二次取得者の方が高い。



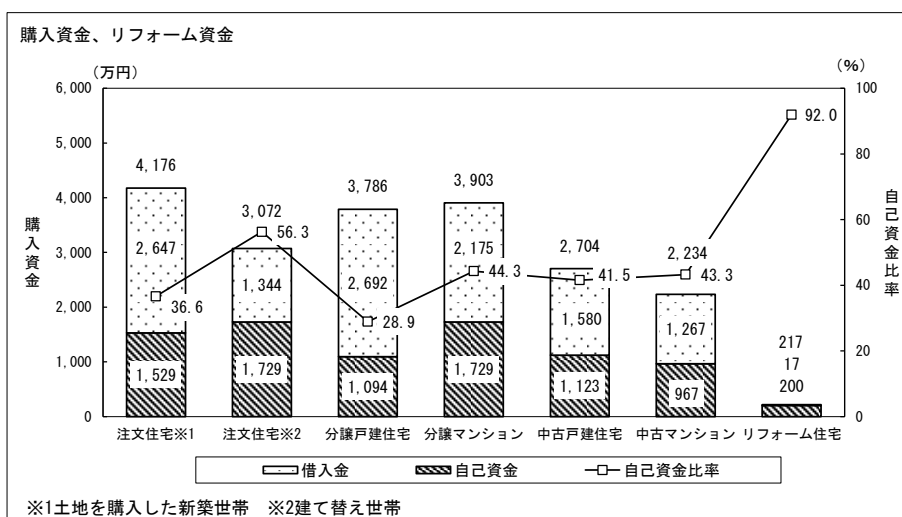
2.4 資金調達に関する事項

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

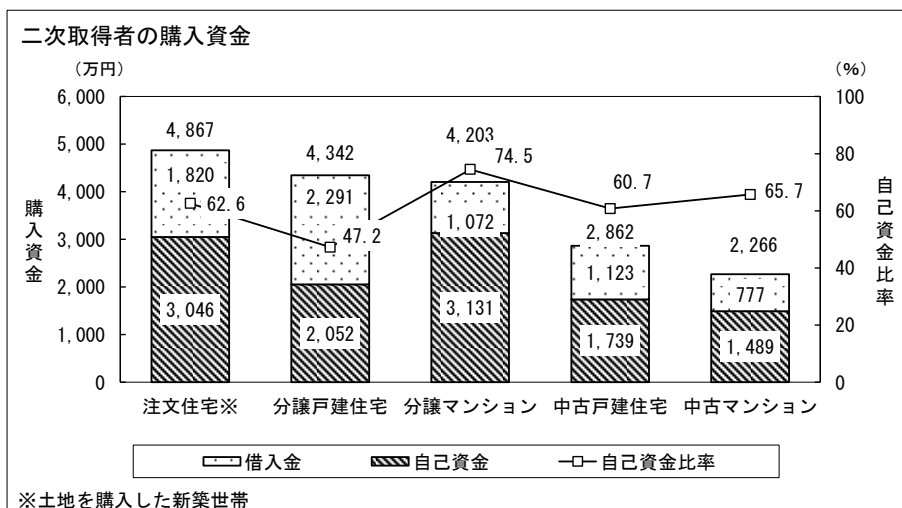
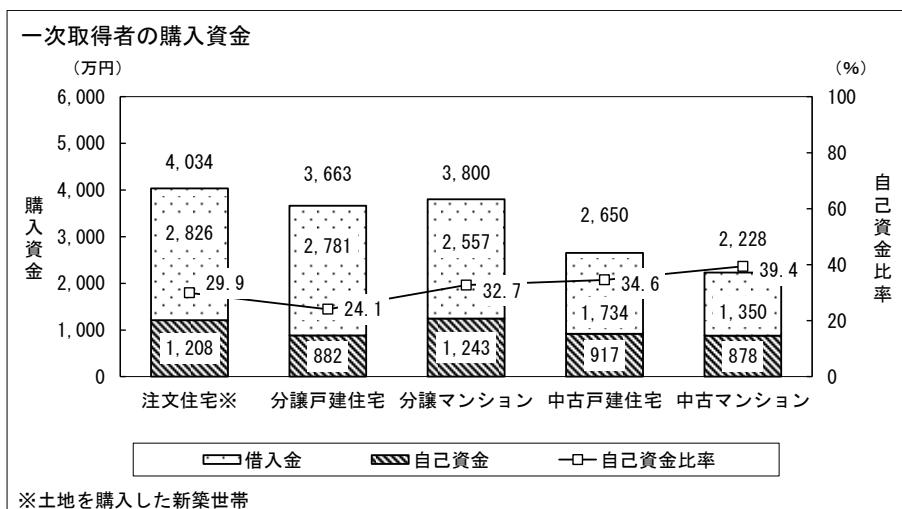
購入資金は、土地を購入した注文住宅新築世帯で平均 4,176 万円、建て替え世帯で平均 3,072 万円、分譲戸建住宅と分譲マンションの取得世帯でそれぞれ平均 3,786 万円、3,903 万円、中古戸建住宅と中古マンションの取得世帯でそれぞれ平均 2,704 万円、2,234 万円。また、リフォーム資金は平均 217 万円。

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 36.6%、建て替え世帯で 56.3%、分譲戸建住宅と分譲マンションの取得世帯がそれぞれ 28.9%と 44.3%、中古戸建住宅と中古マンションの取得世帯がそれぞれ 41.5%と 43.3%。また、リフォーム住宅世帯では 92.0%。



(2) 一次取得・二次取得別の購入資金

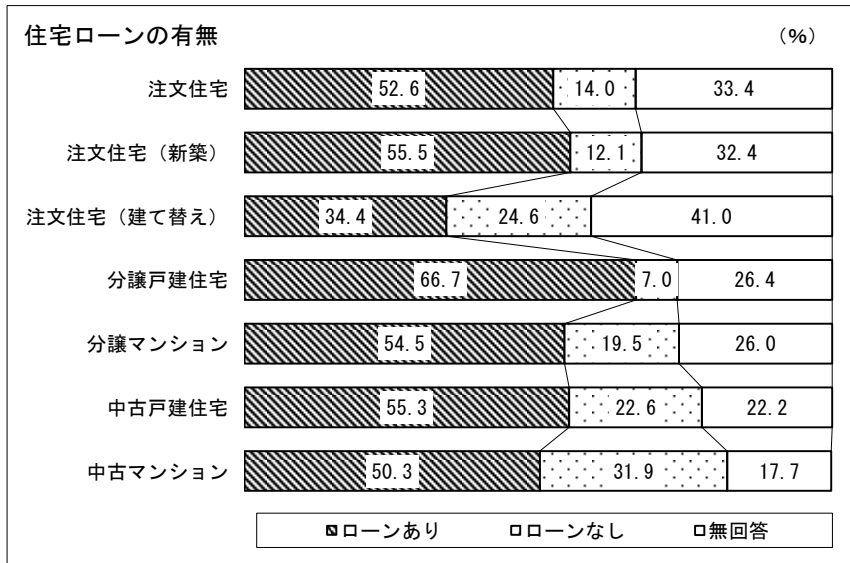
購入資金を一次取得・二次取得別にみると、二次取得者は、一次取得者に比べて購入資金が多く、借入金が少ない。



2.4.2 住宅ローン

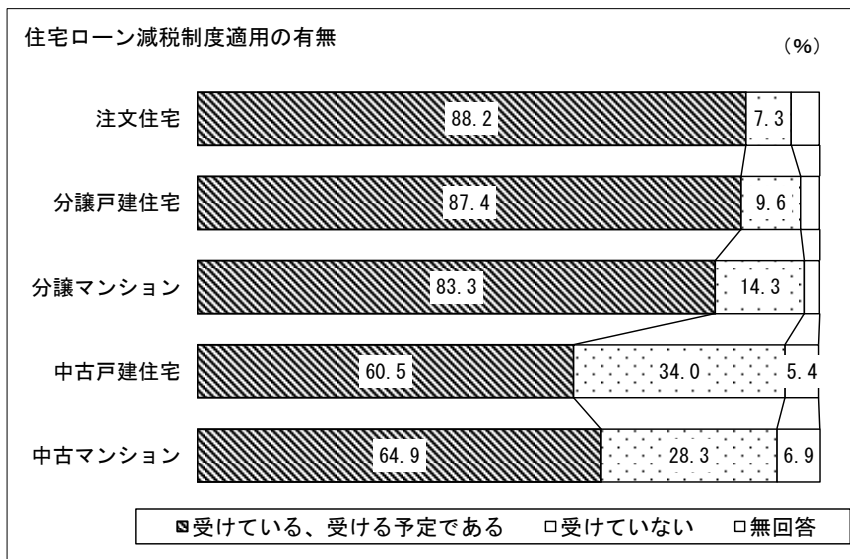
(1) 住宅ローンの有無

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55.5%、注文住宅（建て替え）取得世帯が34.4%、分譲戸建住宅と分譲マンション取得世帯がそれぞれ66.7%と54.5%。中古戸建住宅と中古マンション取得世帯でそれぞれ55.3%と50.3%。



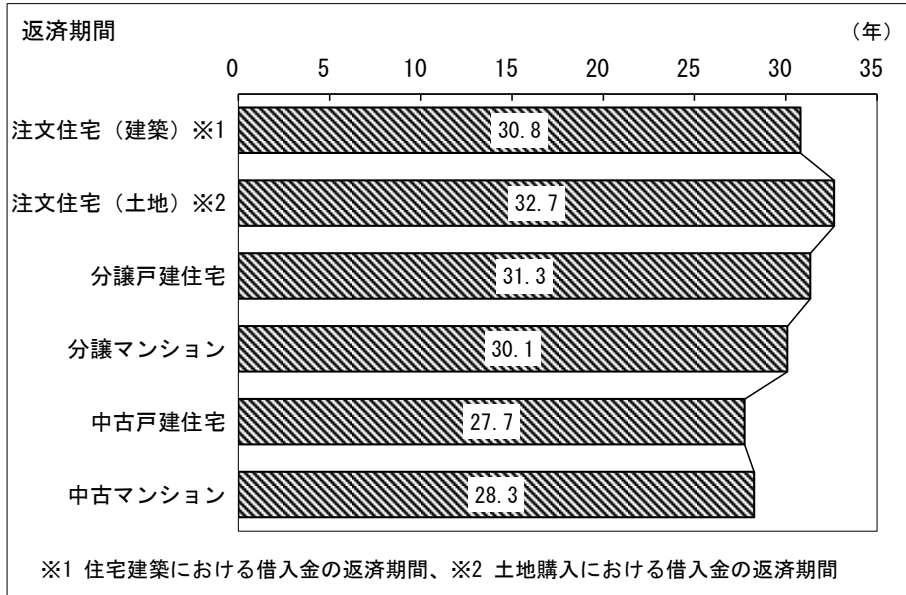
(2) 住宅ローン減税制度

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88.2%、分譲戸建住宅と分譲マンションの取得世帯でそれぞれ87.4%と83.3%、中古戸建住宅と中古マンションの取得世帯でそれぞれ60.5%と64.9%。



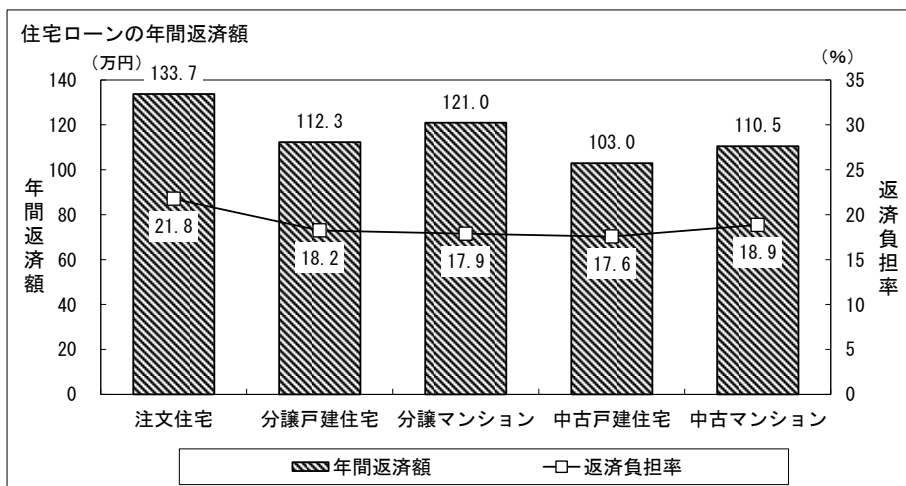
(3) 返済期間

住宅取得借入金の返済期間は、注文住宅、分譲戸建住宅、分譲マンションの取得世帯では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。



(4) 年間返済額

住宅ローンがある世帯の年間返済額は、注文住宅の取得世帯では130万円程度、世帯年収に占める返済負担率は22%程度。分譲戸建住宅、分譲マンション、中古戸建住宅、中古マンションの取得世帯では、年間支払額は100～120万円程度、返済負担率は18～19%程度。



(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「変動金利型」が6割前後。

