

**平成 2 9 年度
住 宅 市 場 動 向 調 査
報 告 書**

平成 3 0 年 3 月

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、平成29年度の調査は17回目にあたります。

1.2 調査対象、対象地域、調査方法

本調査は、平成28年度中（平成28年4月から平成29年3月）に住み替え・建て替え・リフォームを行った世帯において、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	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	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	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	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	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

*訪問留め置き調査：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

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29年度	平成28年度	平成27年度	平成26年度	平成25年度
注文住宅	a)発送数	3,133	3,122	3,197	3,906	3,170
	b)宛先不明等 ※	839	823	759	858	744
	c)到達数	2,294	2,299	2,438	3,048	2,426
	d)回収数	845	842	1,063	1,075	1,015
	大都市圏	300	272	409	381	347
	うち南関東	105	76	122	121	136
	うち近畿	64	57	63	66	66
	その他の地域	450	475	551	592	560
	三大都市圏	216	201	288	277	257
	首都圏	105	76	122	121	136
	中京圏	83	107	142	123	93
	近畿圏	28	18	24	33	28
	新築	720	724	908	877	843
	建て替え	106	99	122	181	154
e)回収率(d/c)	36.8%	36.6%	43.6%	35.3%	41.8%	
分譲住宅	a)配布数	671	591	585	553	577
	b)回収数	657	580	577	547	555
	首都圏	384	346	331	299	322
	中京圏	107	96	102	99	91
	近畿圏	166	138	144	149	142
	一戸建て	380	344	345	293	300
	集合住宅	277	236	231	254	255
c)回収率(b/a)	97.9%	98.1%	98.6%	98.9%	96.2%	
既存（中古）住宅	a)配布数	662	588	558	538	554
	b)回収数	630	553	554	530	551
	首都圏	377	322	327	290	312
	中京圏	104	92	91	92	93
	近畿圏	149	139	136	148	146
	一戸建て	322	243	266	255	275
	集合住宅	308	310	288	275	276
c)回収率(b/a)	95.2%	94.0%	99.3%	98.5%	99.5%	
民間賃貸住宅	a)配布数	577	558	532	537	541
	b)回収数	558	539	524	525	539
	首都圏	309	308	302	289	300
	中京圏	101	90	89	90	93
	近畿圏	148	141	133	146	146
	一戸建て	56	57	57	42	53
	集合住宅	502	482	465	483	486
c)回収率(b/a)	96.7%	96.6%	98.5%	97.8%	99.6%	
リフォーム住宅	a)配布数	566	549	548	540	545
	b)回収数	561	539	547	531	543
	首都圏	308	309	320	292	304
	中京圏	101	92	91	93	96
	近畿圏	152	138	136	146	143
	一戸建て	466	431	433	409	417
	集合住宅	94	108	113	122	126
c)回収率(b/a)	99.1%	98.2%	99.8%	98.3%	99.6%	
訪問留置調査の地点数		57	57	57	57	57

※ 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。

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

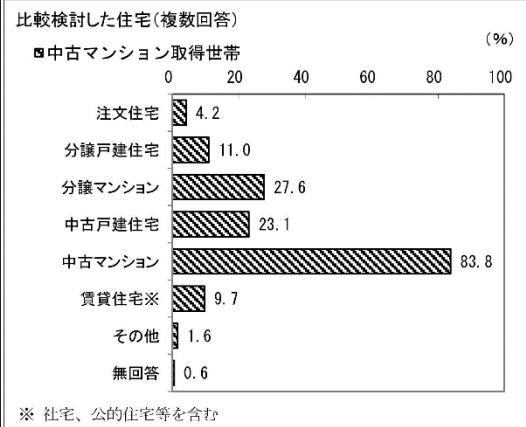
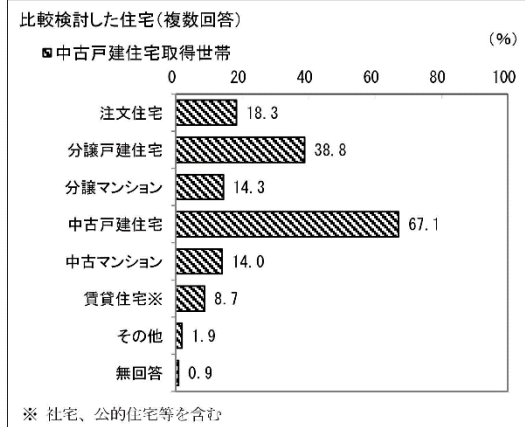
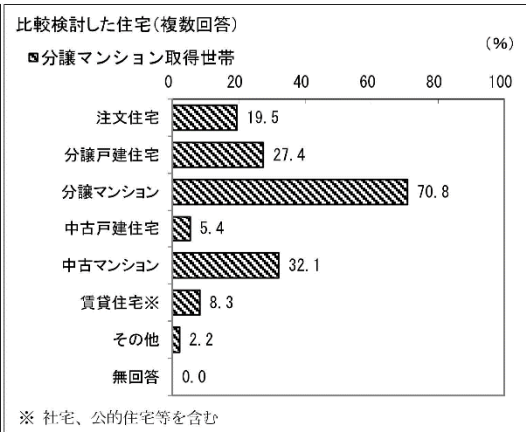
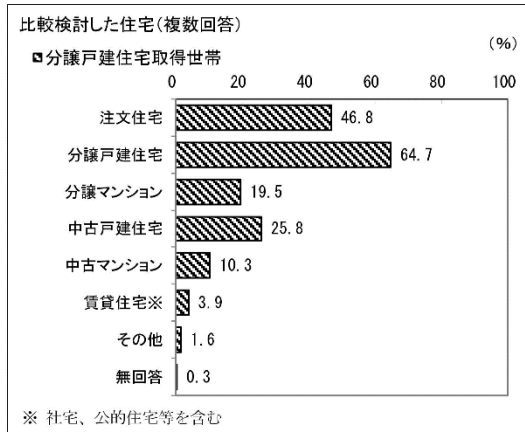
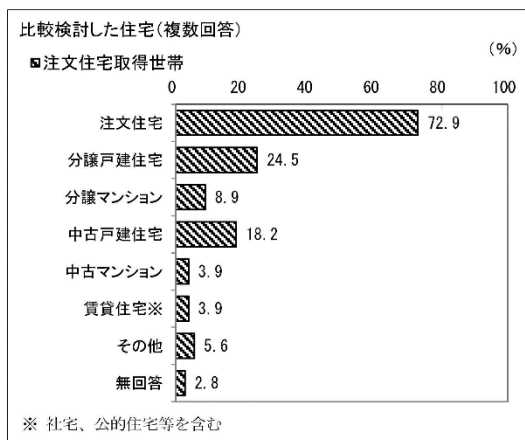
2.1.1 住み替えに関する意思決定

(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。

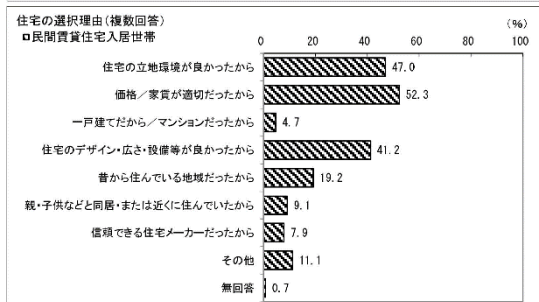
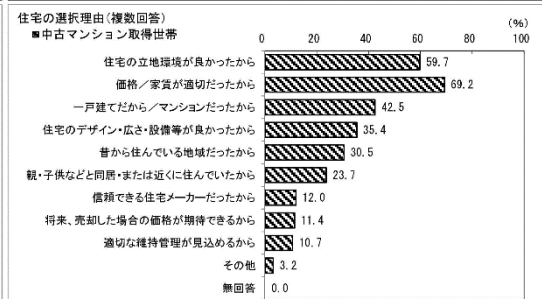
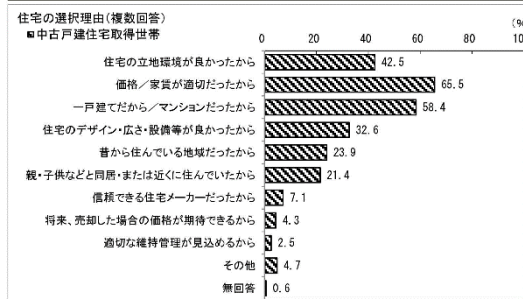
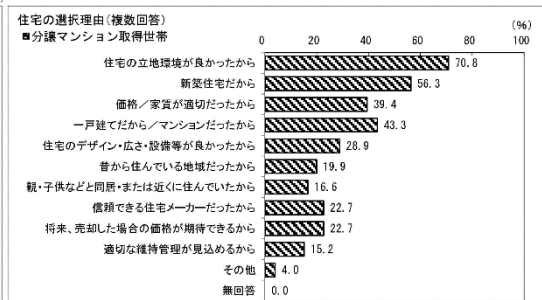
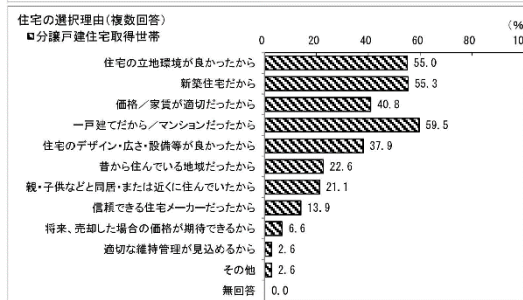
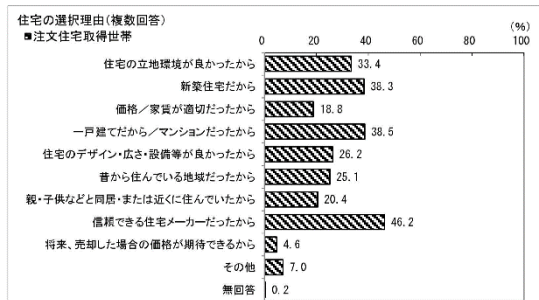
※ 住宅の種類：注文住宅、分譲戸建住宅、分譲マンション、中古戸建住宅、中古マンション等



(2) 住宅の選択理由

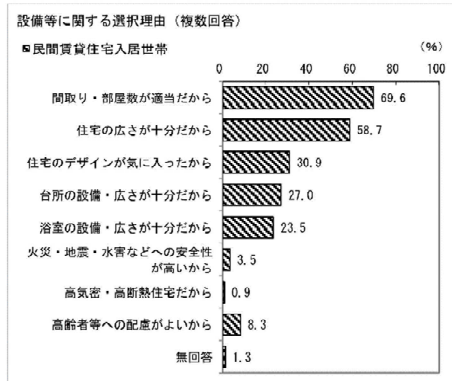
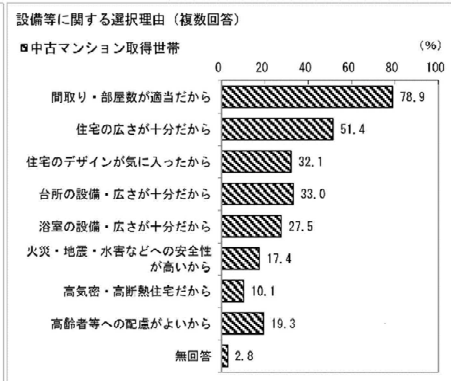
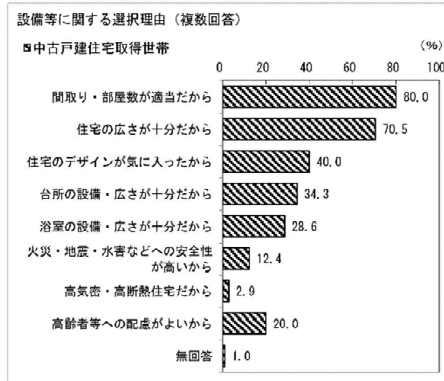
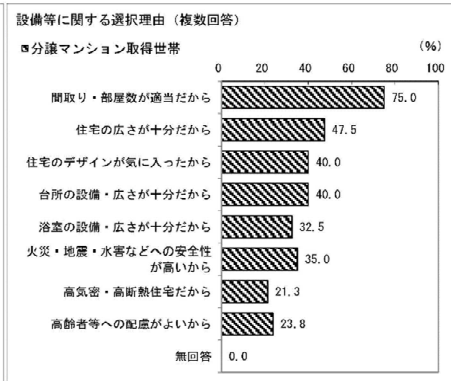
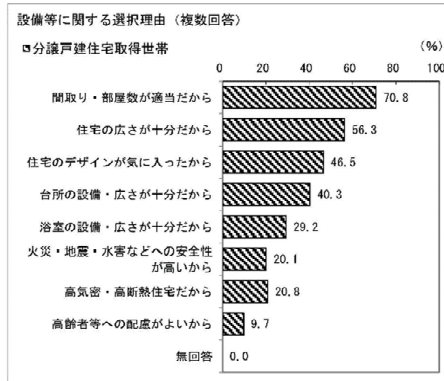
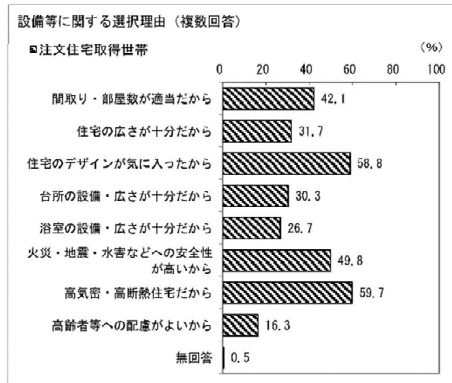
注文住宅取得世帯では、「信頼できる住宅メーカーだったから」が46.2%で最も多い。分譲戸建住宅取得世帯では、「一戸建てだから／マンションだったから」が59.5%で最も多く、分譲マンション取得世帯では、「住宅の立地環境が良かったから」が70.8%で最も多い。

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65.5%、69.2%、52.3%。



(3) 設備等に関する選択理由

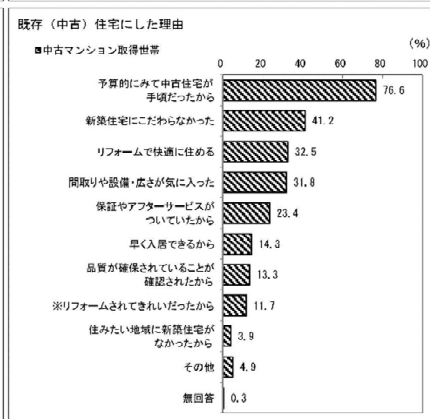
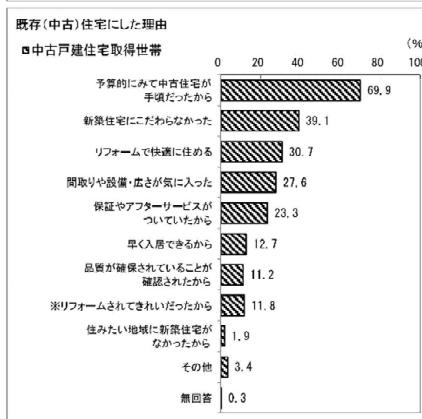
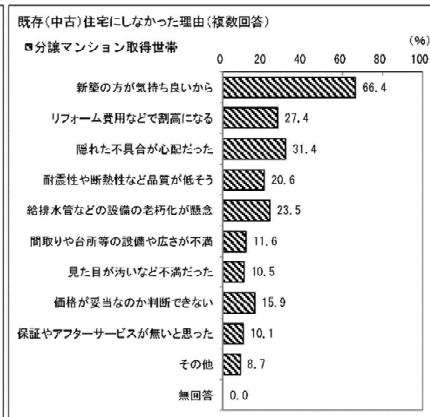
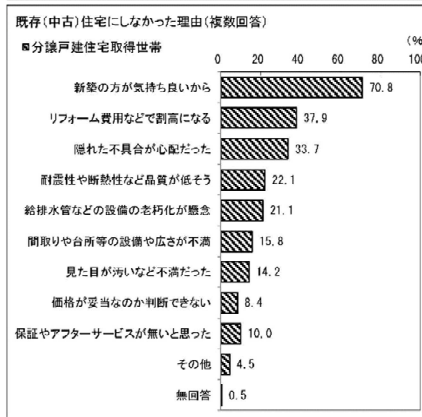
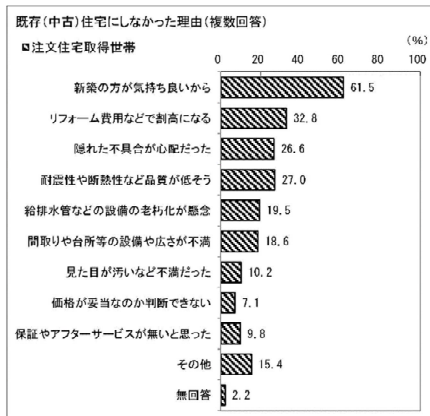
住宅の選択理由となった設備等については、注文住宅取得世帯では「高気密・高断熱住宅だから」「住宅のデザインが気に入ったから」が多く、他の住宅取得世帯では「間取り・部屋数が適当だから」が最も多い。



(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。



(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。

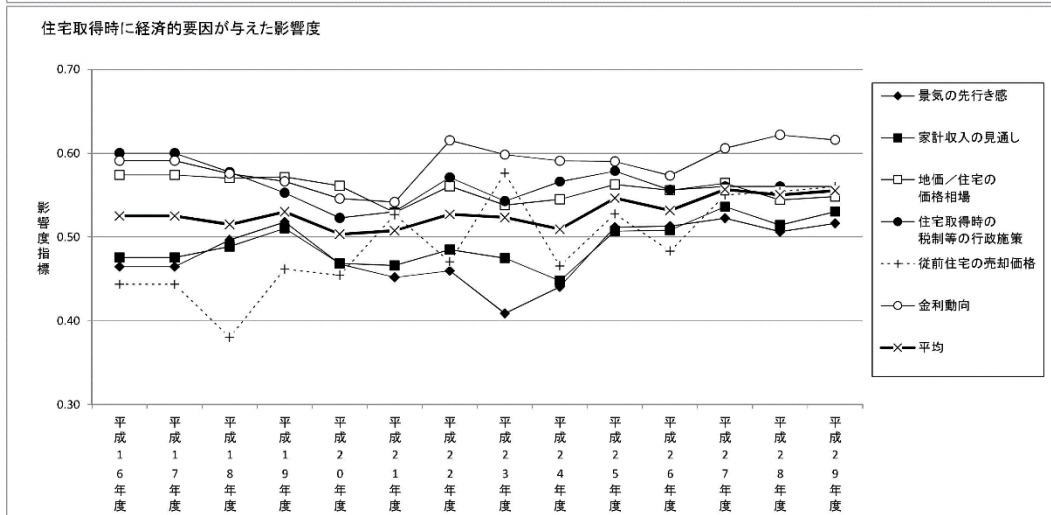
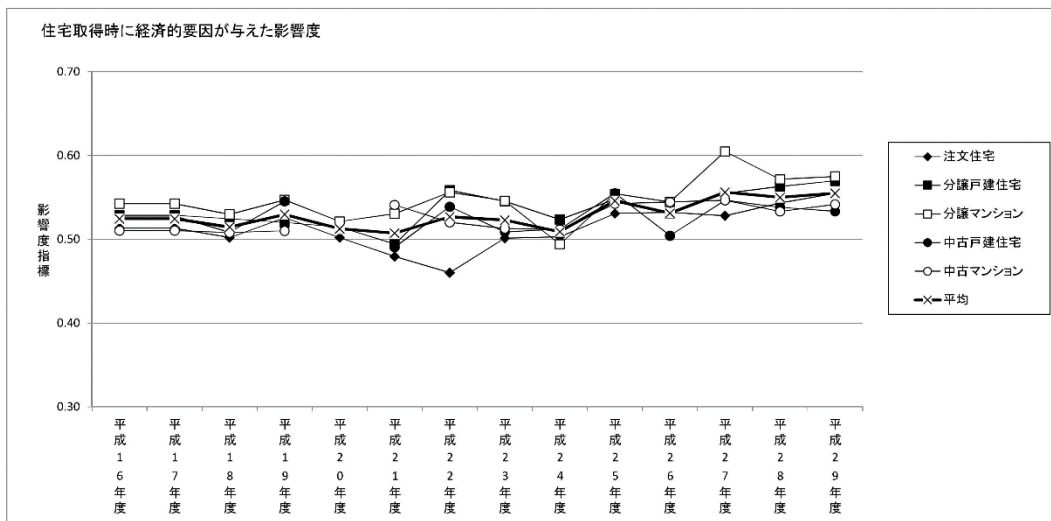
上記 6 要因に関する 5 段階評価のそれぞれ「大きなプラス影響」に 1、「多少のプラス影響」に 0.75、「影響なし」に 0.5、「多少のマイナス影響」に 0.25、「大きなマイナス影響」に 0 の点数を与え、この点数を 5 段階評価の構成比で加重平均して各要因の影響を指標化した。

「平均」※でみると、今回の調査（平成 28 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、分譲マンションで 0.58 と最も高い。前回の調査（平成 27 年度中の取得）と比べると、いずれの住宅でもほぼ横ばい。

また、要因別にみると、すべての要因がプラスに影響し、「金利動向」が 0.62 で最も高い。前年の調査と比べると、いずれの要因もほぼ横ばい。

※ 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。

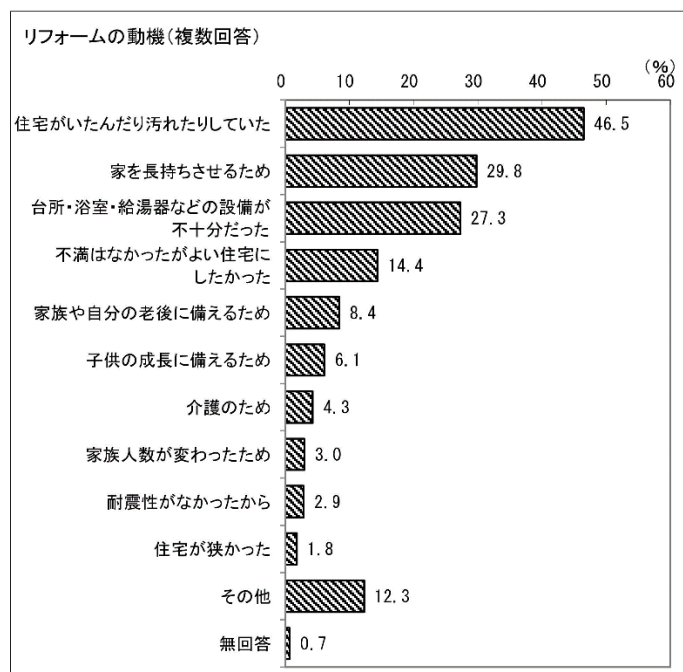
なお、下記 2 表において、平均の値は同一である。



2.1.2 リフォームに関する意思決定

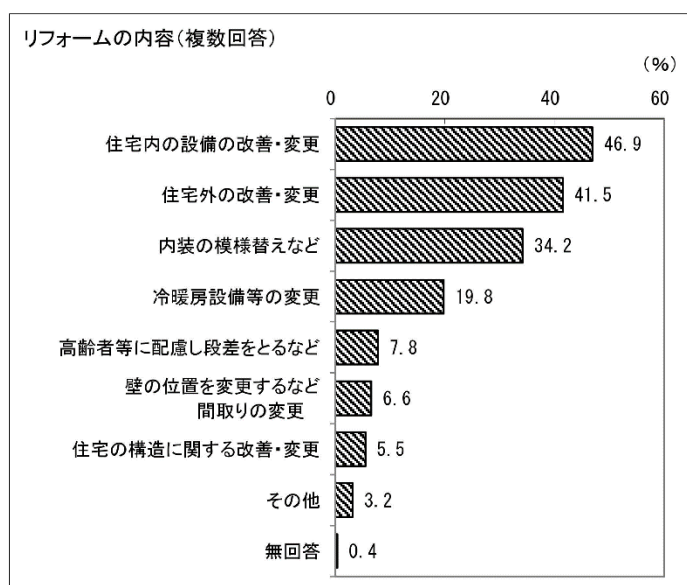
(1) リフォームの動機

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46.5%で最も多く、次いで「家を長持ちさせるため」が29.8%、「台所・浴室・給湯器などの設備が不十分だった」が27.3%。



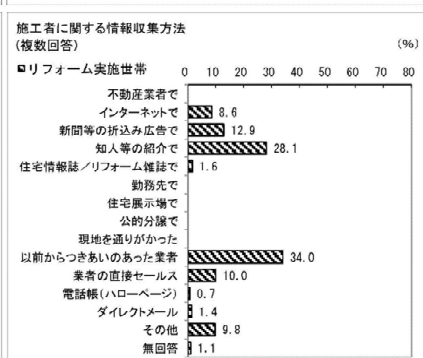
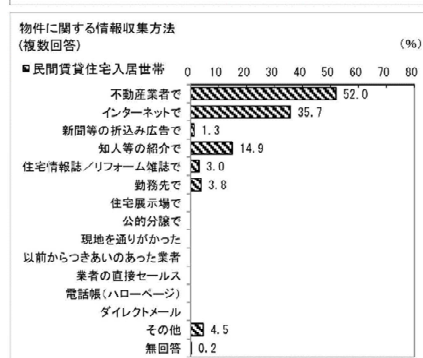
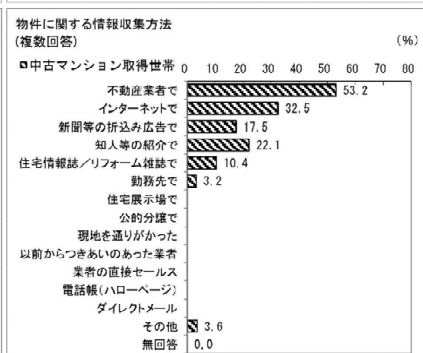
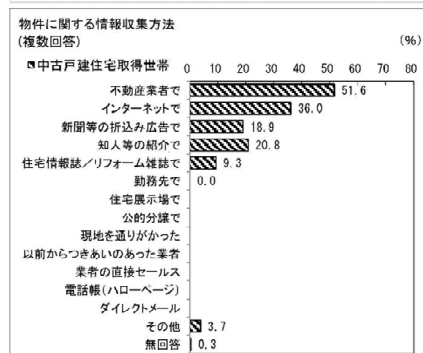
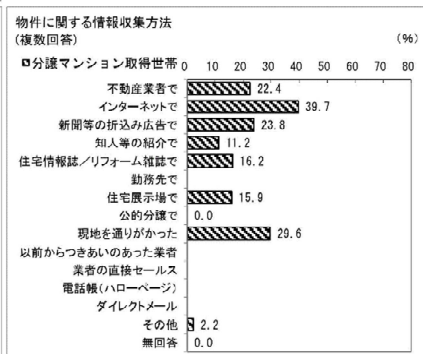
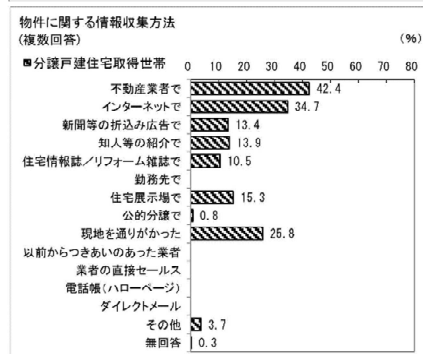
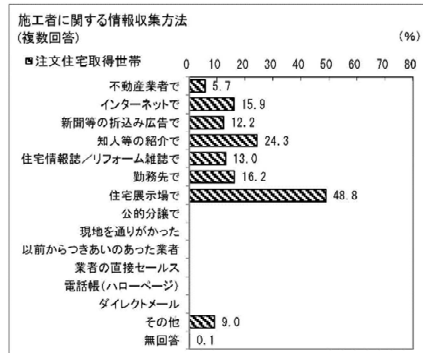
(2) リフォームの内容

リフォームの内容をみると、「住宅内の設備の改善・変更」が46.9%で最も多く、次いで「住宅外の改善・変更」が41.5%、「内装の模様替えなど」が34.2%。



2.1.3 施工者・物件に関する情報収集方法

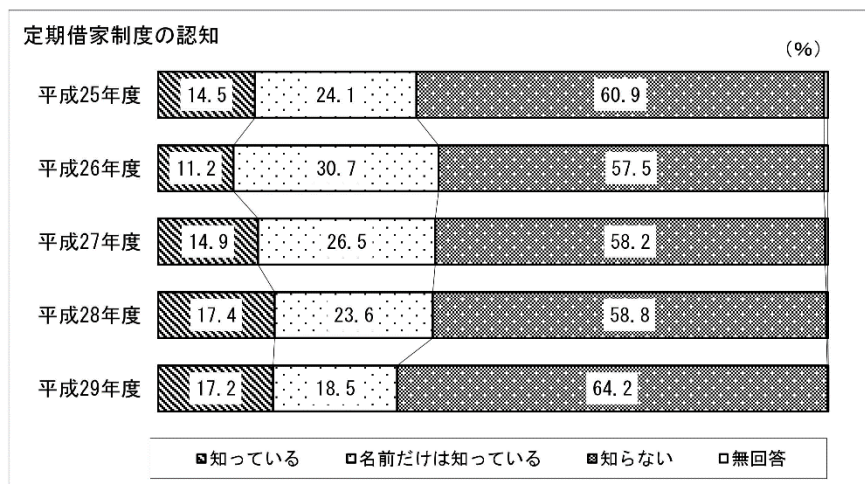
施工者・物件に関する情報収集方法についてみると、注文住宅取得世帯では「住宅展示場で」が最も多い。分譲戸建住宅取得世帯では「不動産業者で」、分譲マンション取得世帯では「インターネットで」が最も多い。既存（中古）住宅取得世帯では、戸建・マンションともに「不動産業者で」が最も多く、民間賃貸住宅入居世帯でも、「不動産業者で」が最も多い。リフォーム実施世帯では、「以前からつきあいのあった業者」が最も多い。



2.1.4 定期借家制度

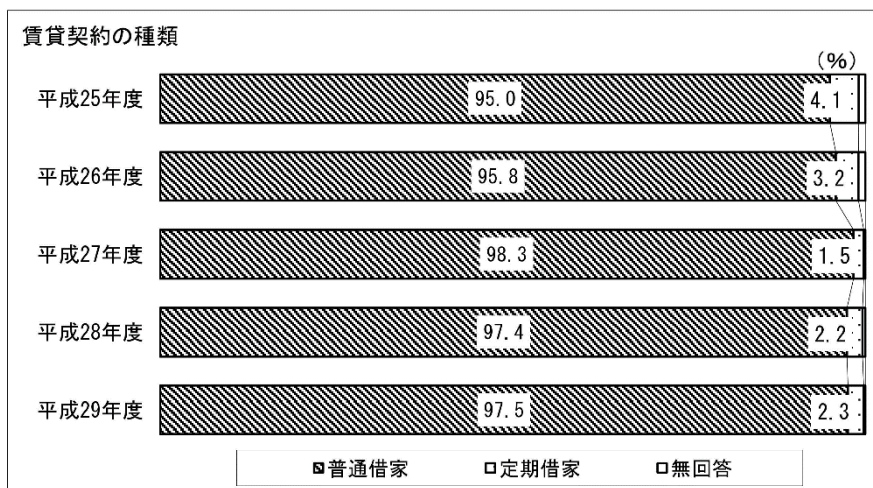
(1) 定期借家制度の認知

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35.7%。「知らない」は64.2%。



(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2.3%。

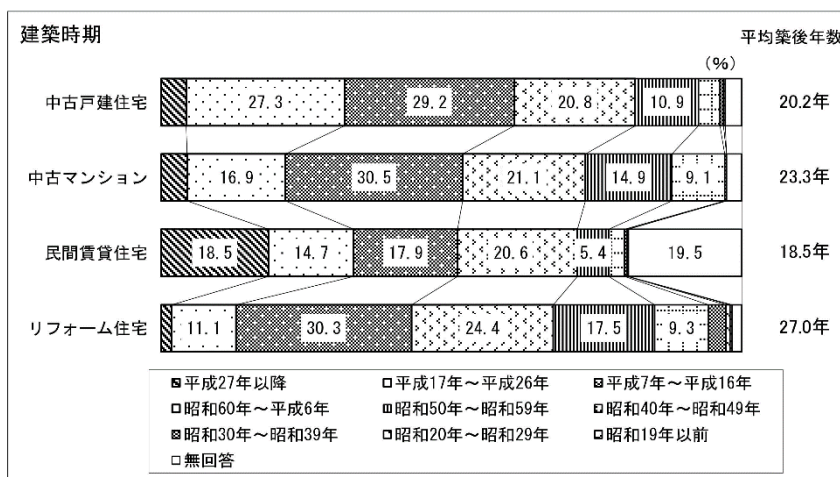


2.1.5 建築時期

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。

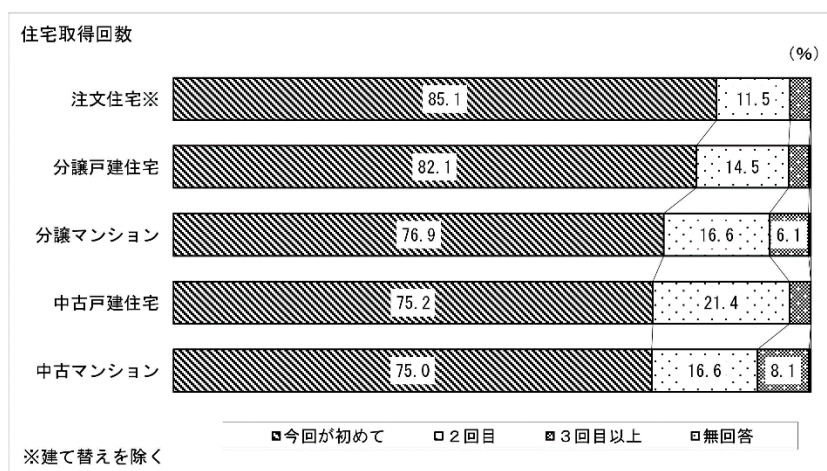
中古戸建住宅、中古マンション、リフォーム住宅では、建築時期が「平成7年～平成16年」の物件が3割程度で最も多く、築後年数の平均は、中古戸建住宅が20.2年、中古マンションが23.3年、リフォーム住宅が27.0年。

民間賃貸住宅では、建築時期が「平成27年以降」、「平成7年～平成16年」、「昭和60年～平成6年」の物件がいずれも2割程度で、築後年数の平均は18.5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8割程度を超え、分譲マンション、中古戸建住宅、中古マンションでは7割以上。

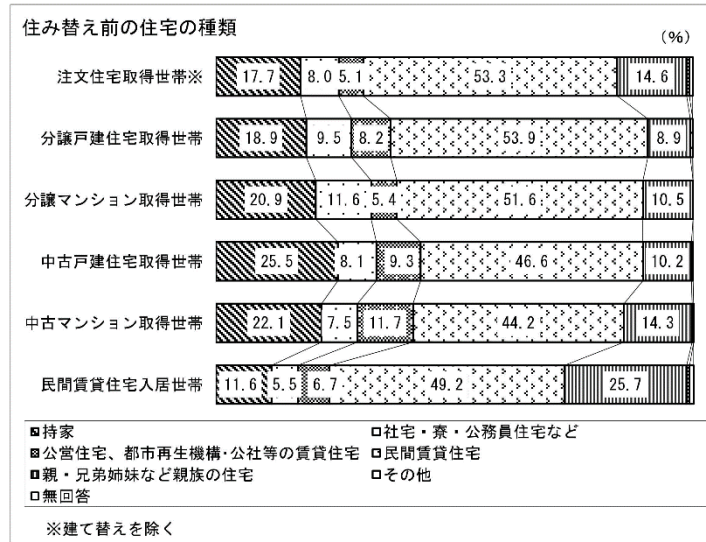


2.2 住み替え・建て替え・リフォーム前後の住宅に関する事項

2.2.1 住み替え前の住宅

(1) 住み替え前の住宅の種類

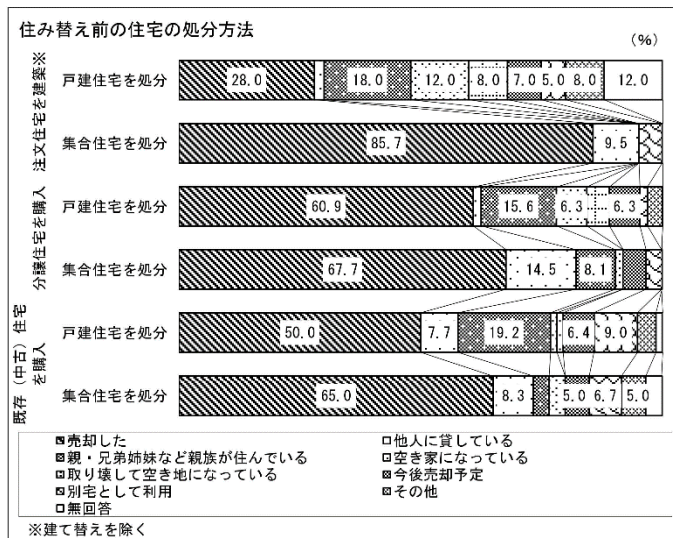
全ての住宅の種類において、住み替え前の住宅は「民間賃貸住宅」である割合が最も多い。



(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、既存（中古）住宅いずれの取得世帯でも、従前住宅が集合住宅であったほうが「売却した」割合が高く、従前住宅が戸建住宅であったほうが「親・兄弟姉妹などの親族が住んでいる」割合が高い。

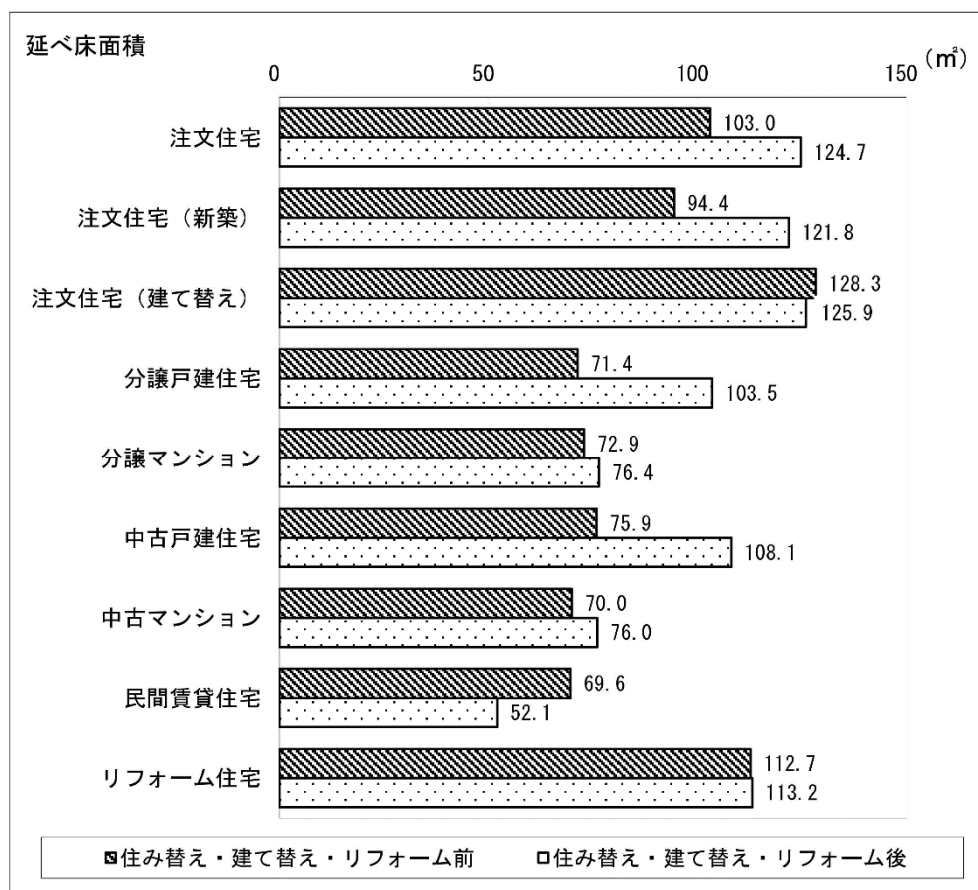
※ 持家：自身で所有する住宅



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。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。



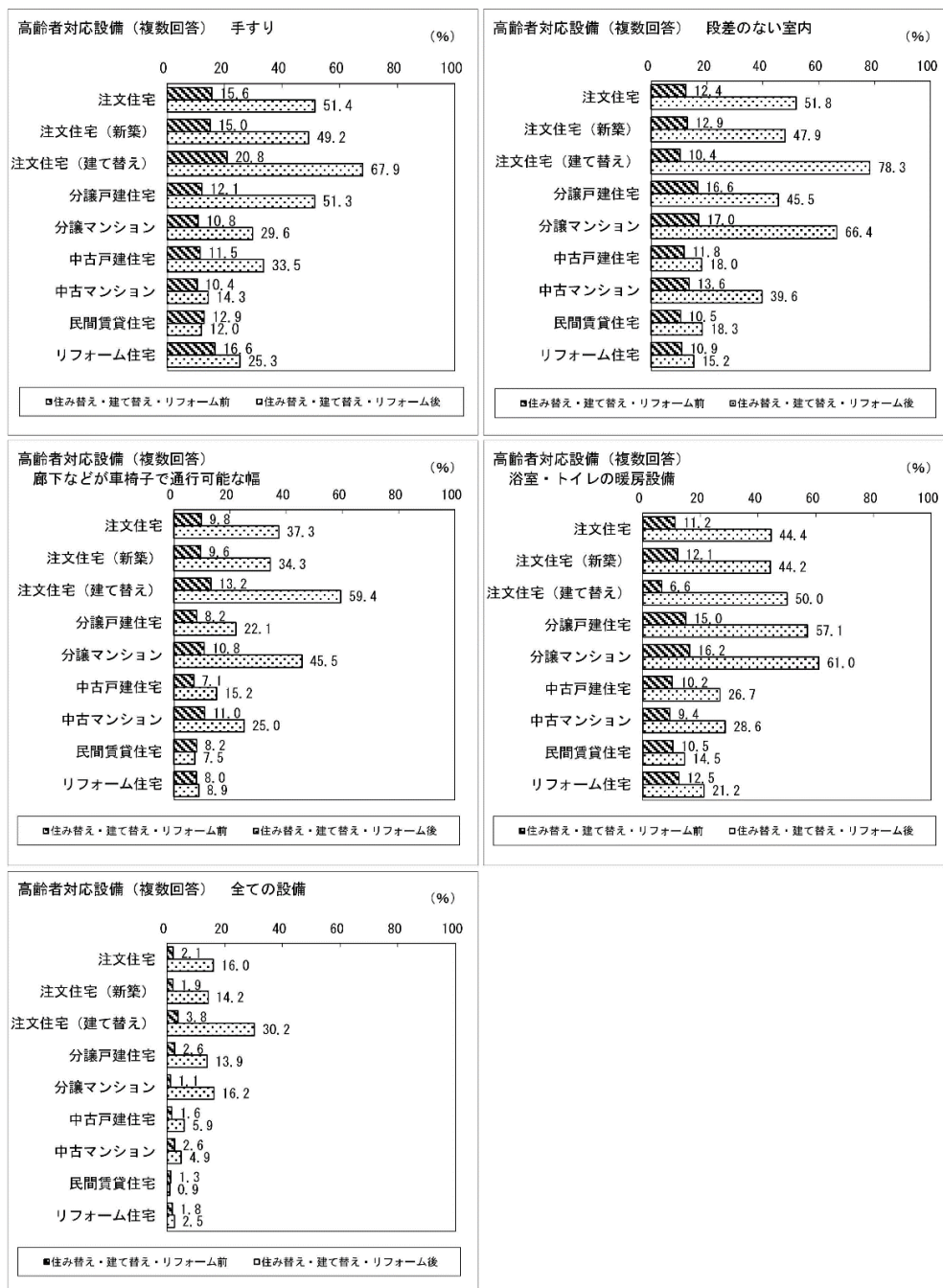
(2) 高齢者対応設備

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」は分譲マンションが最も高い。

2位以下をみると、「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、分譲マンションで整備率が高い。「浴室・トイレの暖房設備」は注文住宅（建て替え）と分譲戸建で整備率が高い。

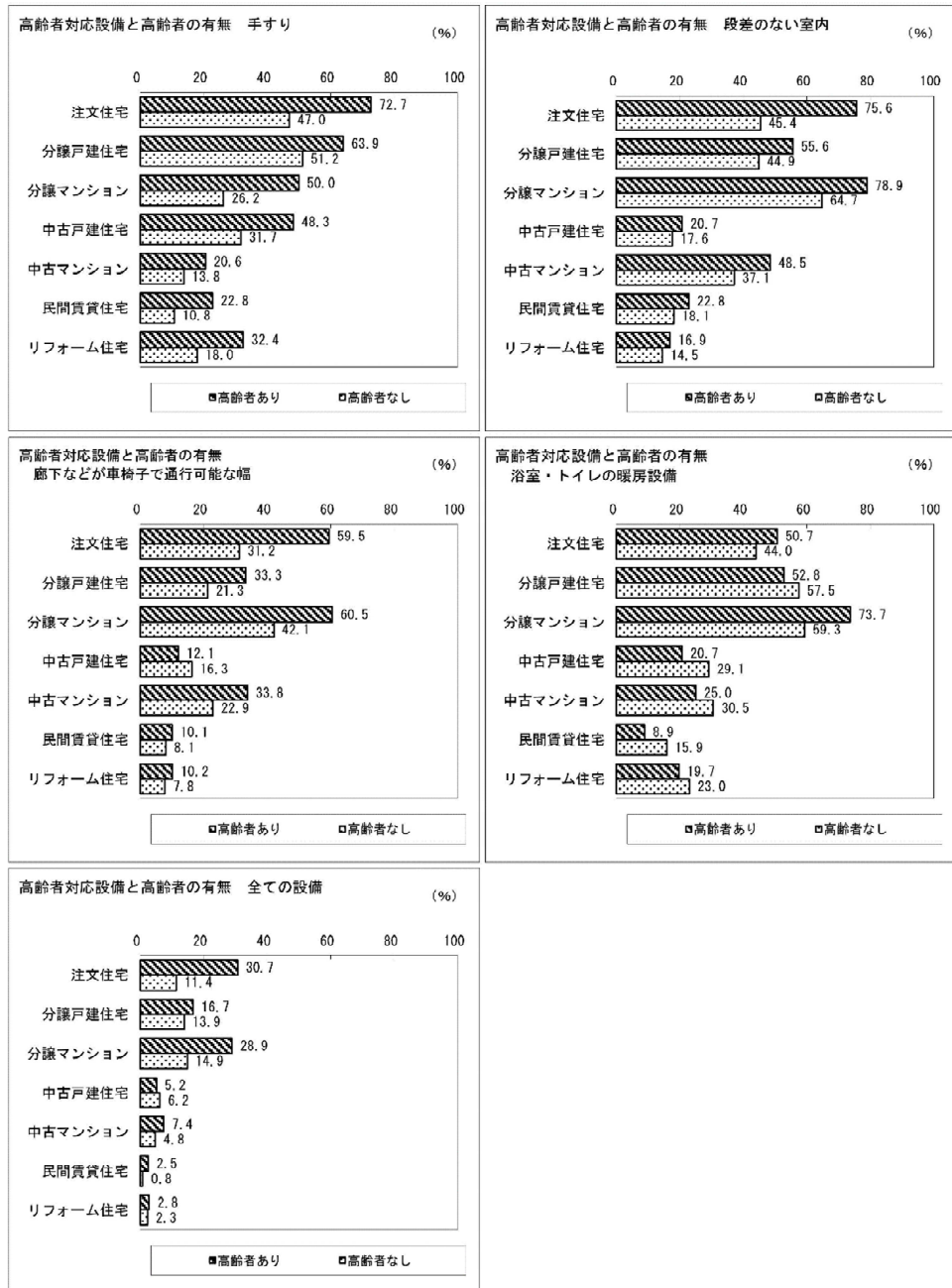
また、従前住宅との比較では、賃貸住宅を除く全ての住宅の種類で、いずれの設備も従前住宅より整備率が高い。



2) 高齢者の有無*別の整備状況

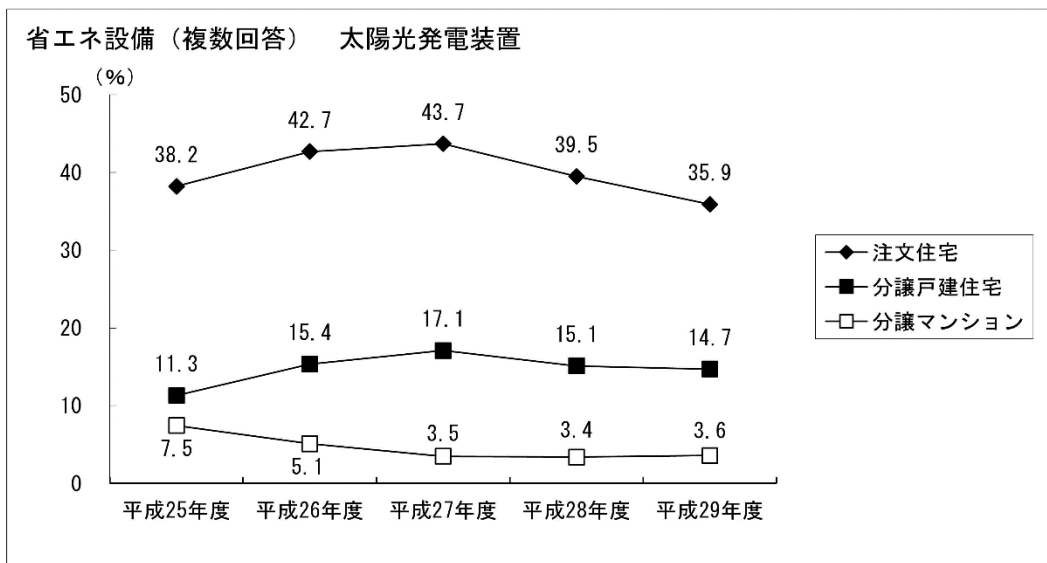
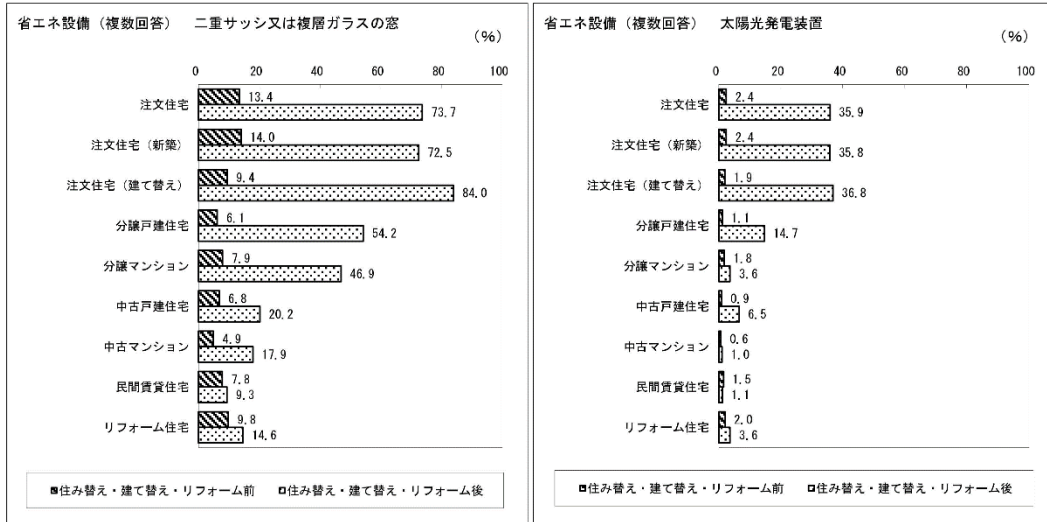
「手すり」、「段差のない室内」はいずれの種類住宅においても、高齢者がいる世帯の方が整備率が高い。「廊下などが車椅子で通行可能な幅」は中古戸建住宅を除く住宅で、高齢者がいる世帯の方が整備率が高い。「浴室・トイレの暖房設備」は注文住宅と分譲マンションで、高齢者がいる世帯の整備率が高い。

※ 高齢者の有無：65歳以上の居住者の有無



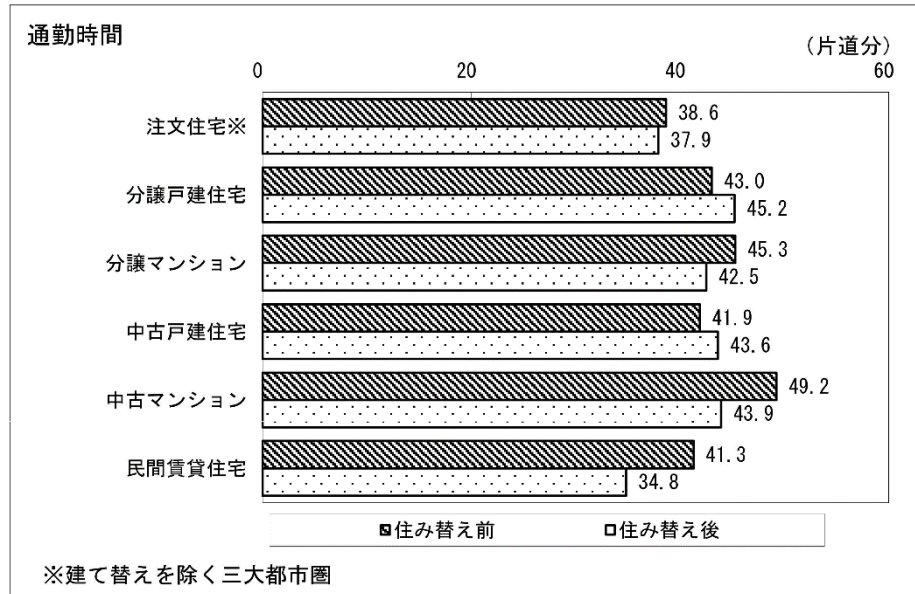
(3) 省エネ設備

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73.7%。分譲戸建住宅で54.2%、分譲マンションで46.9%。「太陽光発電装置」の整備率は注文住宅で35.9%。分譲戸建住宅では14.7%。いずれも整備率は昨年度よりやや低い。分譲マンションでは3.6%で昨年度からほぼ横ばい。



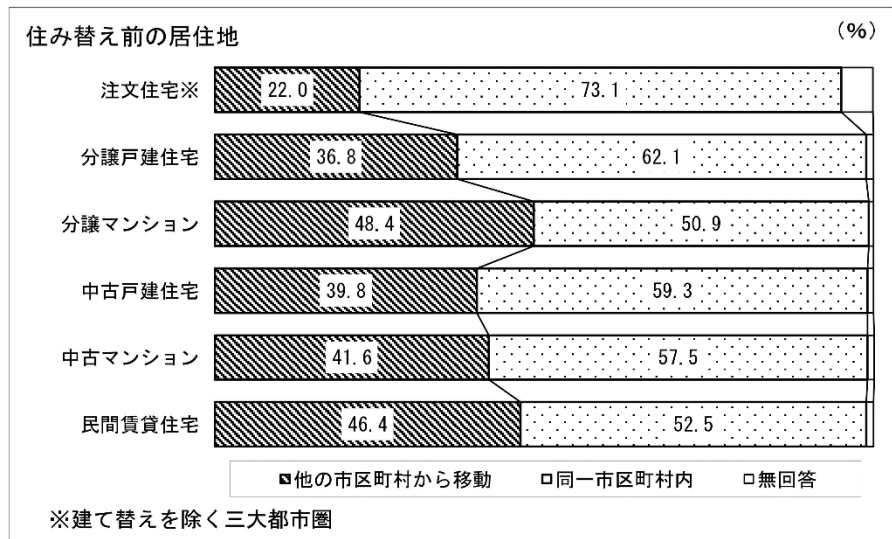
(4) 通勤時間

通勤時間は、注文住宅、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。分譲戸建住宅、中古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、いずれの種類住宅でも、「同一市区町村内」での住み替えが多い。



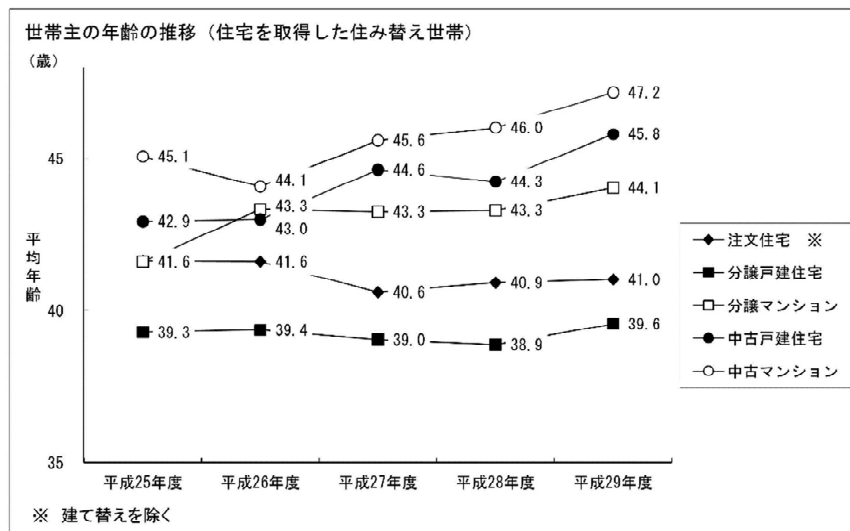
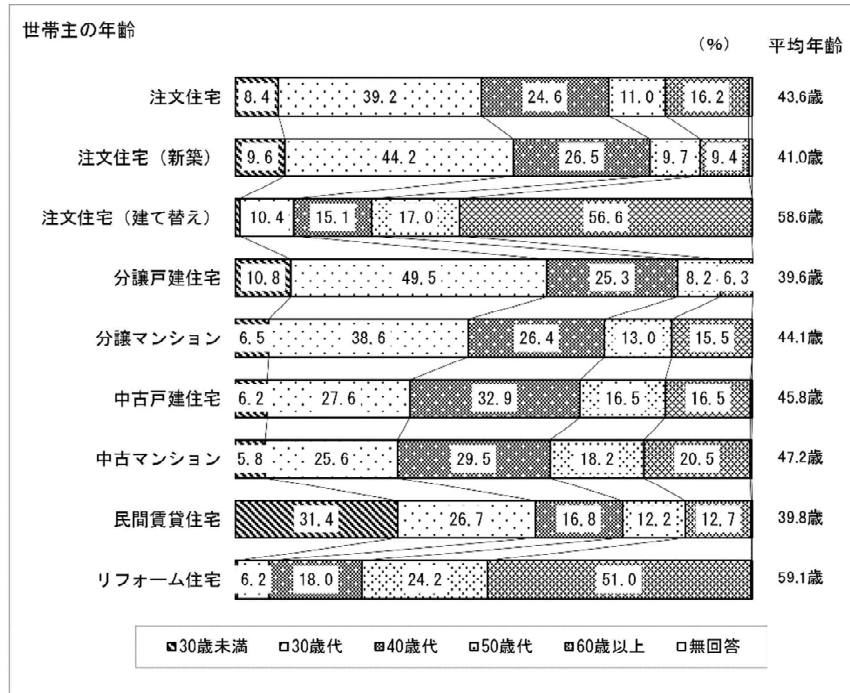
2.3 世帯に関する事項

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（新築）と分譲戸建住宅、分譲マンションでは30歳代が最も多く、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。中古戸建住宅、中古マンションでは「40歳代」が3割程度。民間賃貸住宅では「30歳未満」がそれぞれ3割程度でそれぞれ最も多い。

平均年齢の推移をみると、いずれの種類の住宅のについても昨年度より高い。

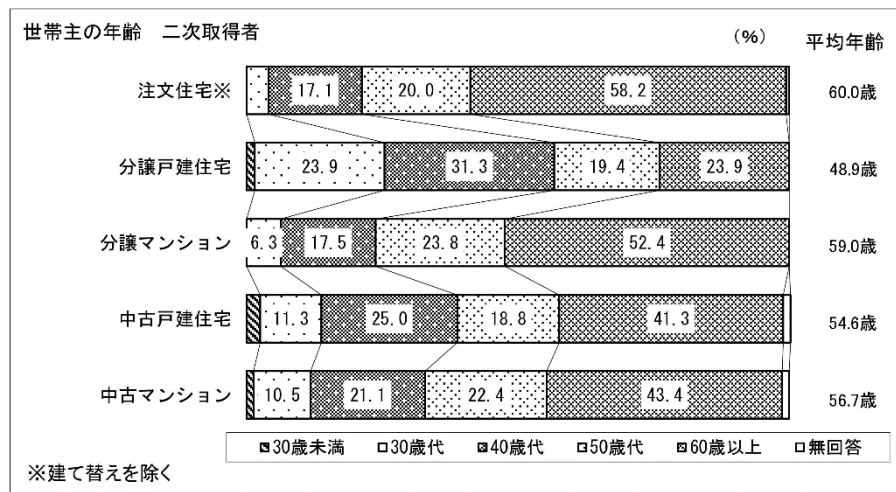
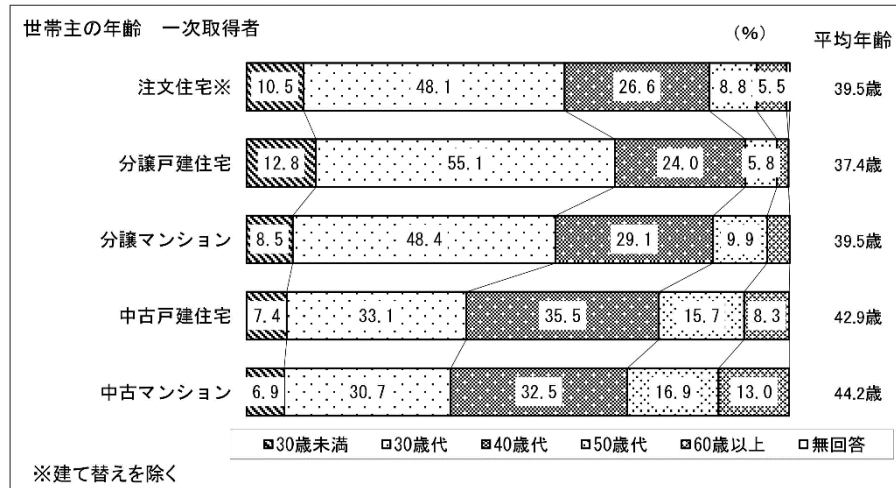


(2) 一次取得・二次取得別の世帯主の年齢

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、注文住宅、分譲戸建住宅、分譲マンションでは、「30歳代」が最も多く、中古戸建住宅、中古マンションでは「40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。

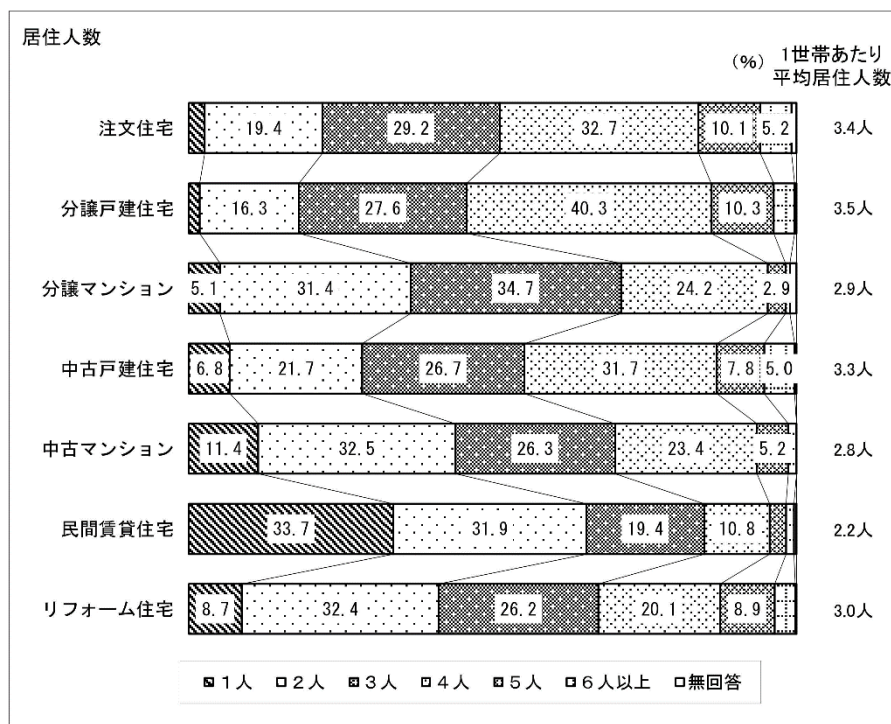
※一次取得者：初めて住宅を取得した世帯、二次取得者：2回目以上の取得となる世帯



2.3.2 居住人数

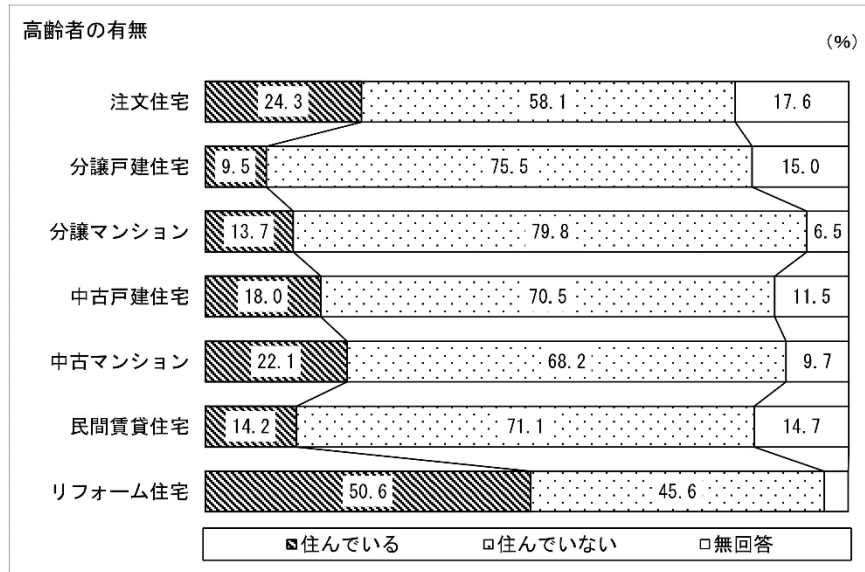
(1) 居住人数

1世帯あたりの平均居住人数は、注文住宅、分譲戸建住宅、中古戸建住宅では「4人」が、分譲マンションでは「3人」が、中古マンションと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。



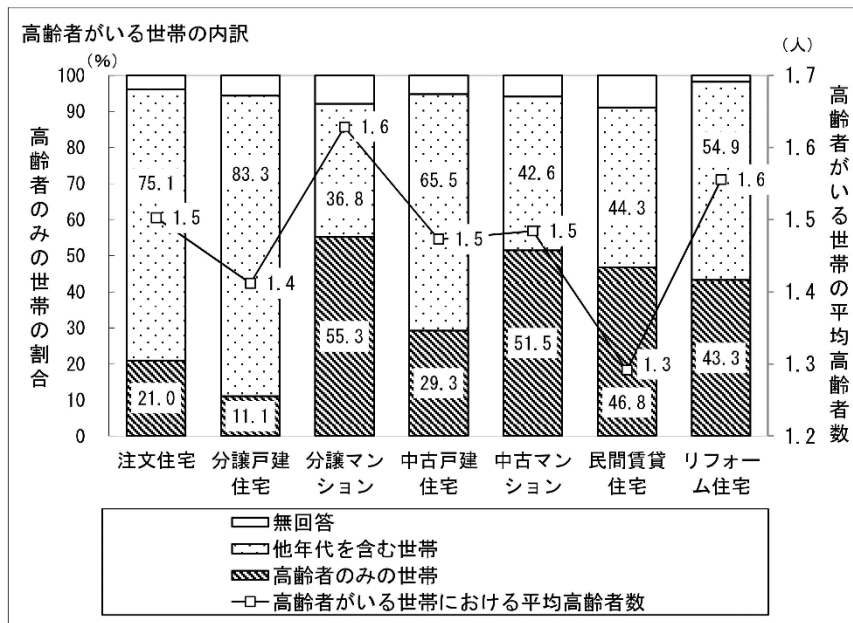
(2) 高齢者の有無

高齢者がいる世帯の割合は、リフォーム住宅において 50.6%と最も高く、次いで注文住宅の 24.3%が続く。



(3) 高齢者がいる世帯の内訳

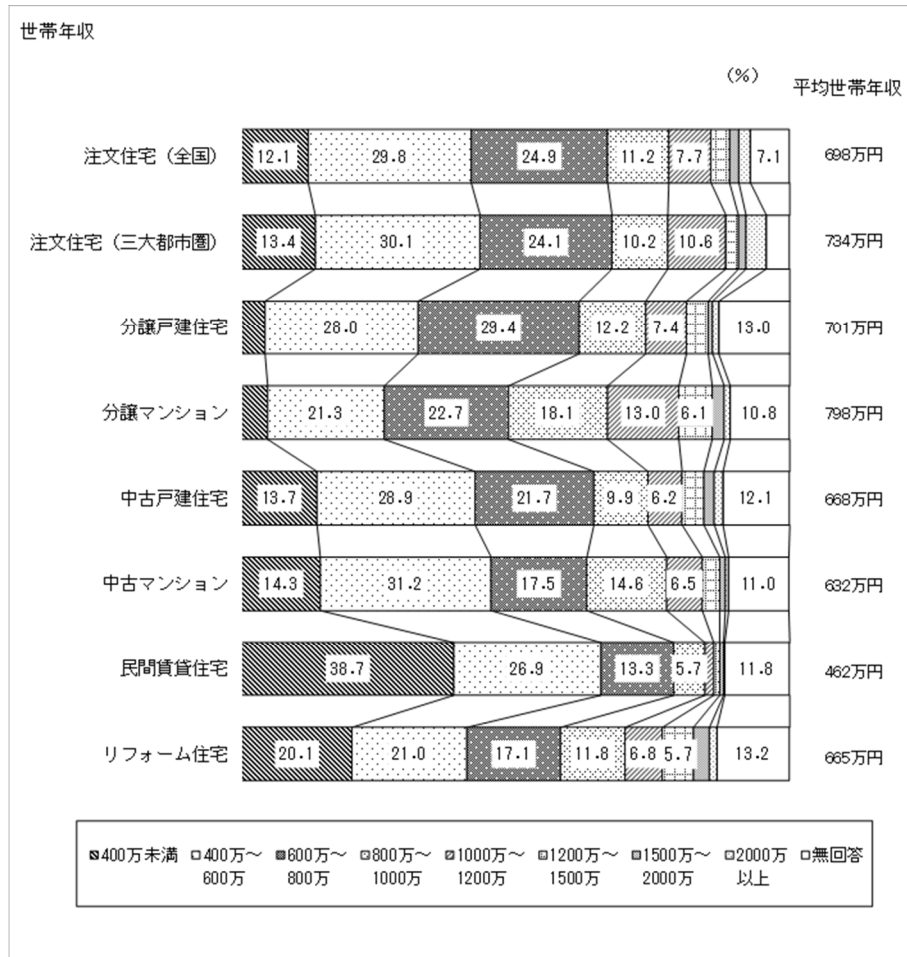
高齢者がいる世帯における「高齢者のみの世帯」の割合は、分譲マンションと中古マンションにおいて高く 5 割を超える。



2.3.3 世帯年収

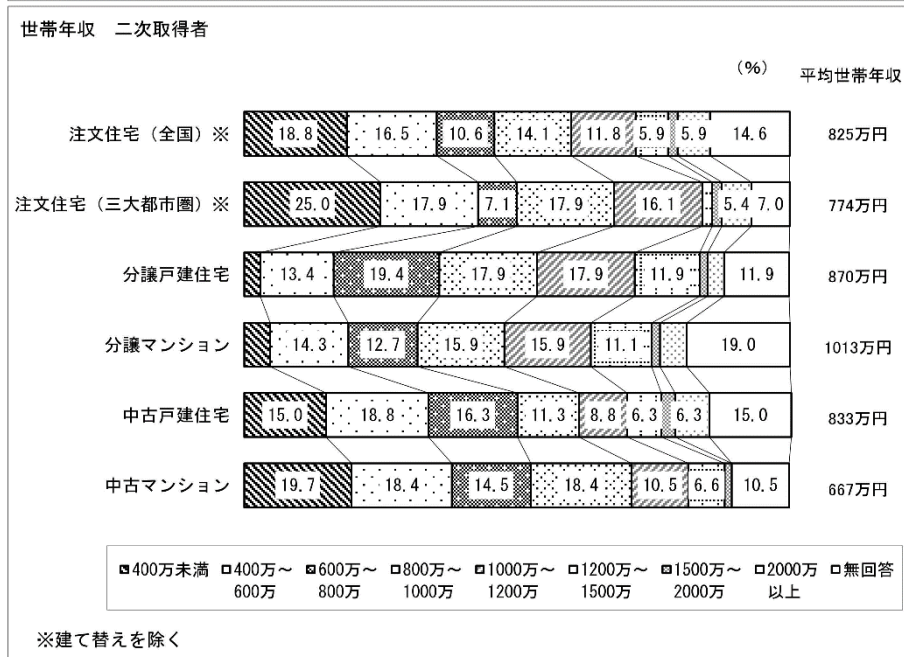
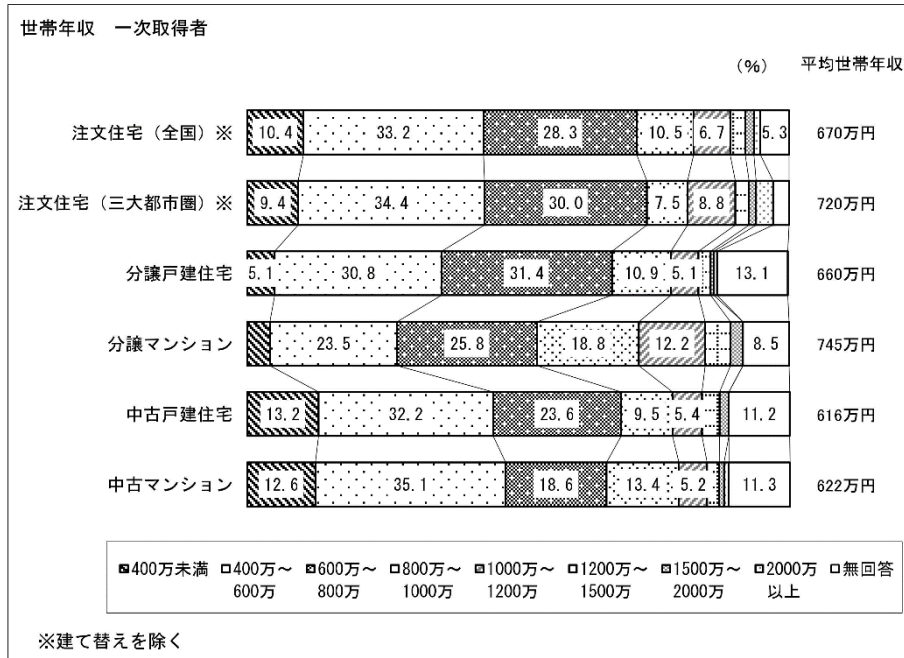
(1) 世帯年収

世帯年収（税込み）は分譲マンションが最も高く、平均で798万円。次いで注文住宅（三大都市圏）が平均734万円。民間賃貸住宅が最も低く、平均462万円。



(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、いずれにおいても分譲マンションが最も高い。全ての種類の住宅において、一次取得者よりも二次取得者の方が世帯年収が高い。



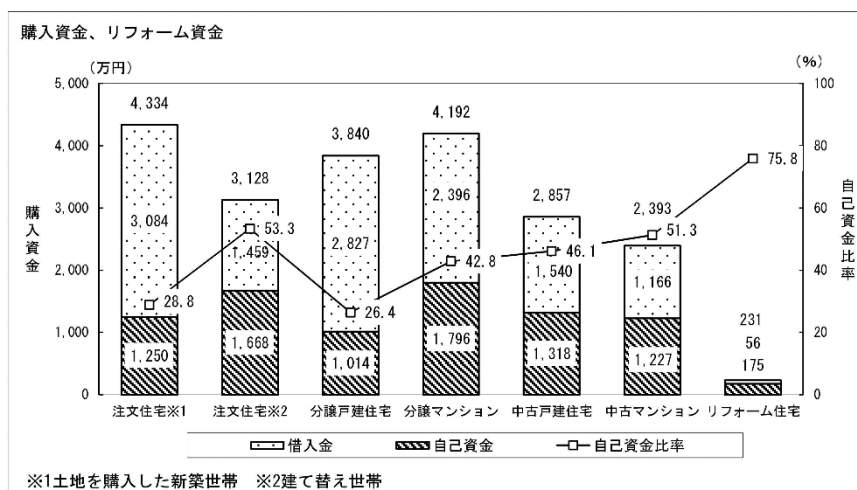
2.4 資金調達に関する事項

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

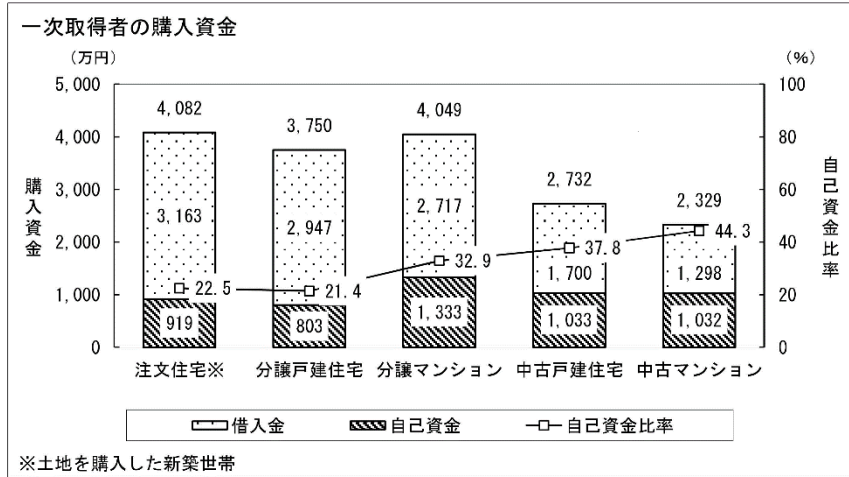
購入資金は、土地を購入した注文住宅新築世帯で平均 4,334 万円、建て替え世帯で平均 3,128 万円、分譲戸建住宅と分譲マンションの取得世帯でそれぞれ平均 3,840 万円、4,192 万円、中古戸建住宅と中古マンションの取得世帯でそれぞれ平均 2,857 万円、2,393 万円。また、リフォーム資金は平均 231 万円。

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 28.8%、建て替え世帯で 53.3%、分譲戸建住宅と分譲マンションの取得世帯がそれぞれ 26.4%と 42.8%、中古戸建住宅と中古マンションの取得世帯がそれぞれ 46.1%と 51.3%。また、リフォーム住宅世帯では 75.8%。

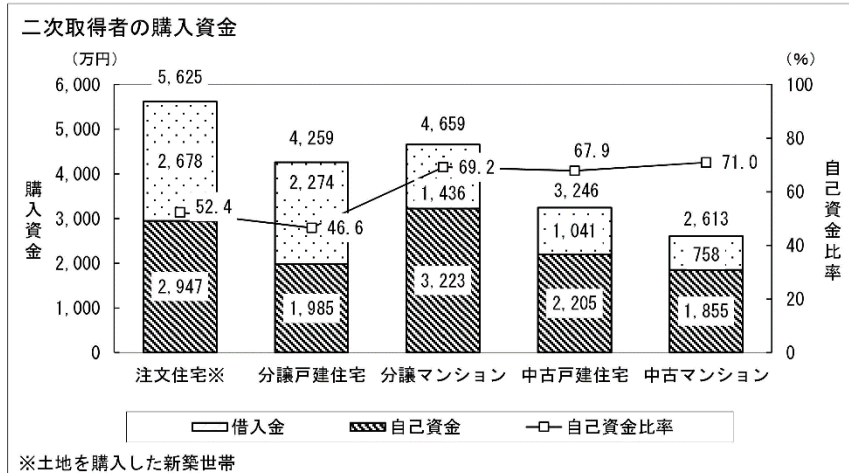


(2) 一次取得・二次取得別の購入資金

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、自己資金比率が高い。



※土地を購入した新築世帯

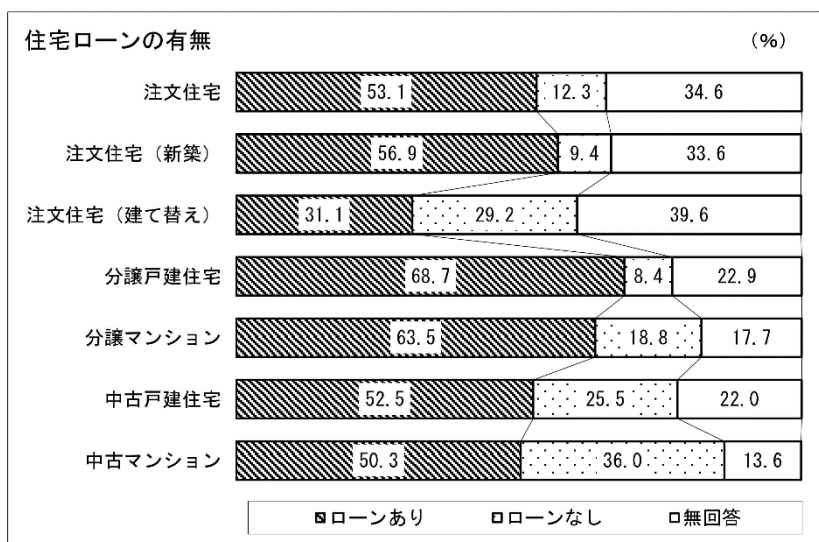


※土地を購入した新築世帯

2.4.2 住宅ローン

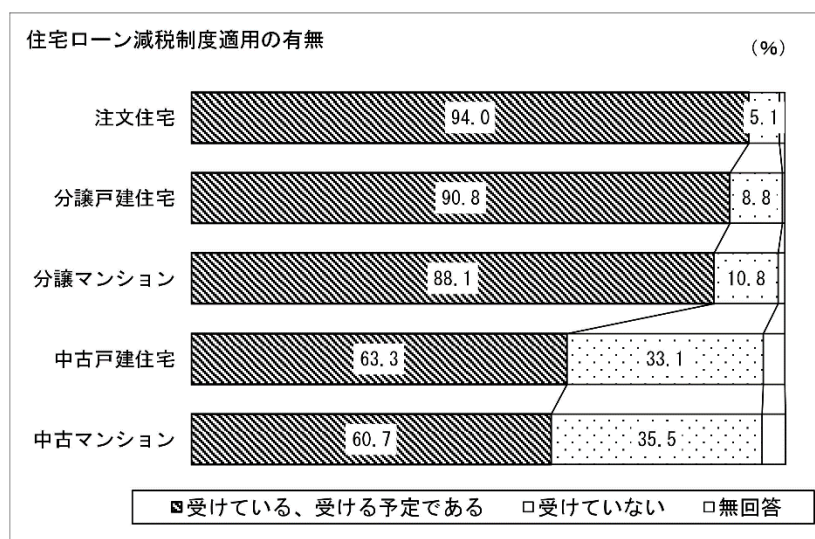
(1) 住宅ローンの有無

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56.9%、注文住宅（建て替え）取得世帯が31.1%、分譲戸建住宅と分譲マンション取得世帯がそれぞれ68.7%と63.5%。中古戸建住宅と中古マンション取得世帯でそれぞれ52.5%と50.3%。



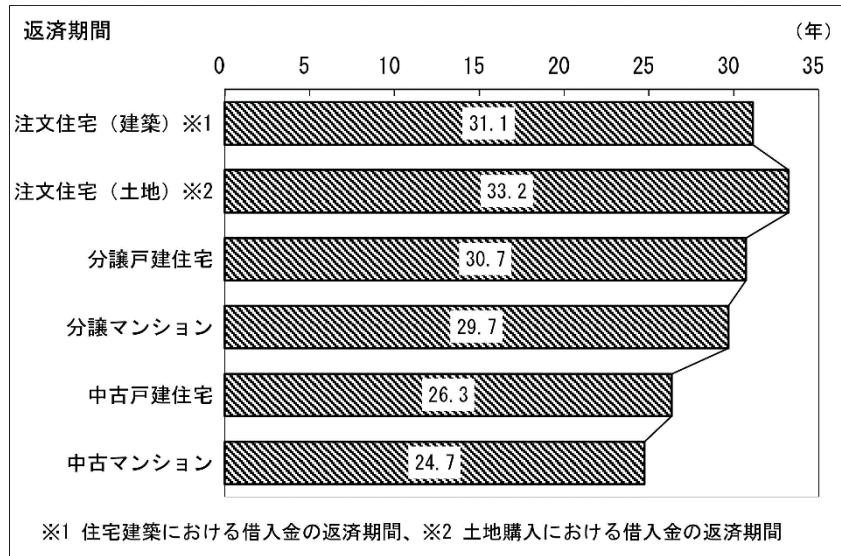
(2) 住宅ローン減税制度

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94.0%、分譲戸建住宅と分譲マンションの取得世帯でそれぞれ90.8%と88.1%、中古戸建住宅と中古マンションの取得世帯でそれぞれ63.3%と60.7%。



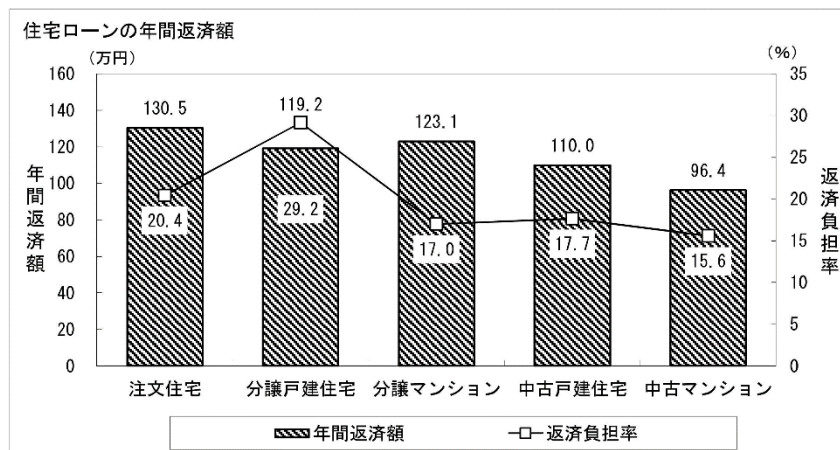
(3) 返済期間

住宅取得借入金の返済期間は、注文住宅、分譲戸建住宅の取得世帯では 30 年を超え、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 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最も高く 130.5 万円。分譲戸建住宅、分譲マンション、中古戸建住宅の取得世帯でも 100 万円を超える。中古マンションの取得世帯では 96.4 万円。世帯年収に占める返済負担率は、最も高い分譲戸建住宅で 29.2%、最も低い中古マンションで 15.6%。



(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。

