



* 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

TEL 03-5253-8111 (代表)

03-5253-8504 (夜間直通)

みよし さば
三善・佐波 (内線39-234)

平成21年6月18日

平成20年度住宅市場動向調査について

本調査は、住生活基本計画に位置づけられた市場重視・ストック重視の視点を踏まえ、市場機能が適切に発揮される条件を整備し、既存ストックの質を高めながら有効に活用していくための住宅政策のあり方や住宅に関する予算、税制、融資の企画立案の基礎資料を得ることを目的として、個人の住宅建設、分譲住宅の購入、中古住宅の購入、民間賃貸住宅への入居、住宅のリフォームの実態を明らかにするために毎年度実施しているものです。

今般、平成20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。

平成 20 年度住宅市場動向調査概要

調査の内容

1 調査方法

アンケート調査は、各市場ごとに下表のような方法で行った。

市場	対象	対象地域	調査方法
注文住宅	平成 19 年 4 月から平成 20 年 3 月の間に自分自身の住宅を建築して入居済みの人	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 19 年 4 月から平成 20 年 3 月の間に新築の分譲住宅を購入し、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)	対象地域から合計 56 地点を抽出し、調査員が該当の住宅を探し出し、訪問留置調査により実施
中古住宅(1)	平成 19 年 4 月から平成 20 年 3 月の間に中古住宅を購入し、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)	対象地域から合計 56 地点を抽出し、調査員が該当の住宅を探し出し、訪問留置調査により実施
中古住宅(2)	平成 20 年 4 月から平成 21 年 2 月の間に中古住宅を購入した人 (注) 社団法人全国宅地建物取引業協会連合会の会員企業から中古住宅を購入した人が手続きをする際に調査票を渡して記入してもらうよう調査協力依頼をしたため、当調査が実施可能となった上記期間を対象としている。	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)	社団法人全国宅地建物取引業協会連合会の会員企業で中古住宅を購入した人に調査を依頼し、郵送にて回収
民間賃貸住宅 (1)	平成 19 年 4 月から平成 20 年 3 月の間に民間賃貸住宅に入居した人	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)	対象地域から合計 56 地点を抽出し、調査員が該当の住宅を探し出し、訪問留置調査により実施

市場	対象	対象地域	調査方法
民間賃貸住宅 (2)	平成 20 年 12 月から平成 21 年 2 月の間に民間賃貸住宅に入 居した人 (注)社団法人全国宅地建物取引業 協会連合会の会員企業から民間賃 貸住宅に入居した人が手続きをす る際に調査票を渡して記入しても らうよう調査協力依頼をしたため 当調査が実施可能となった上記期 間を対象としている。	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)	社団法人全国宅地建物取 引業協会連合会の会員企 業で民間賃貸住宅の賃借 人に調査を依頼し、郵送 にて回収
リフォーム住 宅	平成 19 年 4 月から平成 20 年 3 月の間に自分の住宅をリフ ォームした人	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)	対象地域から合計 56 地 点を抽出し、調査員が該 当の住宅を探し出し、訪 問留置調査により実施

2 調査項目

(1) 各市場(住宅タイプ)共通の調査項目

1) 世帯に関すること

- ・ 居住人数
- ・ 65 歳以上の居住者の人数
- ・ 世帯主の年齢
- ・ 世帯主の職業
- ・ 住宅建築当時の世帯主の勤続年数
- ・ 世帯年収(税込み)

2) 資金調達方法*1

- ・ 住宅建築(購入、リフォーム)資金(資金内訳、返済期間)
- ・ 住宅ローンの年間支払額
- ・ 住宅ローン減税制度適用の有無
- ・ 民間金融機関からの借入金金利タイプ(民間金融機関(住宅金融支援機構提
携ローン以外)から借入がある時のみ)
- ・ 民間金融機関への融資申込の有無
- ・ 希望額融資を断られた経験の有無
- ・ 希望額融資を断られた理由
- ・ 民間金融機関からの希望額融資の可否
- ・ 融資を受けられなかった場合の資金の調達方法

3) 建築(購入)にあたり影響を受けたこと*1

- ・ 今回の住宅に決めた理由*2
- ・ 住宅の建築(購入)にあたり影響を受けたこと*3

4) 今回の住宅と直前の住宅（リフォーム前後）の比較

- ・ 直前の住宅の種類*2
- ・ 直前の住宅の家賃（直前の住宅が賃貸住宅の時のみ）*2
- ・ 直前の住宅の取得時期（直前の住宅が持家の時のみ）*3
- ・ 直前の住宅の処分方法（直前の住宅が持家の時のみ）*3
- ・ 直前の住宅の取得価格と売却価格（直前の住宅が持家で、かつ売却した時のみ）*2
- ・ 今回の住宅と直前の住宅の比較（住宅の建て方、延べ床面積、敷地面積、高齢者対応設備、省エネ設備、定期借地制度の利用の有無、通勤時間）*4

5) 住宅性能表示制度について*1

- ・ 住宅性能表示制度の認知度*3
- ・ 住宅性能表示制度の利用の有無*3
- ・ 住宅性能表示制度を利用しなかった理由（住宅性能表示制度を利用しなかった時のみ）*3

*1 民間賃貸住宅を除く

*2 リフォーム住宅を除く

*3 民間賃貸住宅、リフォーム住宅を除く

*4 リフォーム住宅は、延べ床面積、高齢者対応設備、省エネ設備のみ

(2) 各市場（住宅タイプ）特有の調査項目

注文住宅

- ・ 工事の種類（新築か建て替えかの別）
- ・ 敷地の取得方法、時期
- ・ 中古住宅にしなかった理由
- ・ 工務店や住宅メーカーを見つけた方法
- ・ 今回の住宅と直前の住宅の所在地
- ・ 土地購入資金（資金内訳、返済期間）

分譲住宅

- ・ 敷地の権利関係
- ・ 中古住宅にしなかった理由
- ・ 住宅を見つけた方法

中古住宅

- ・ 建築時期
- ・ 敷地の権利関係
- ・ 中古住宅にした理由
- ・ 住宅を見つけた方法
- ・ 毎月の管理費と修繕積立金（マンション購入者のみ）
- ・ 購入前1年以内の売主によるリフォームの有無
- ・ 購入直後のリフォームの有無

民間賃貸住宅

- ・ 賃貸契約の種類
- ・ 建築時期
- ・ 住宅を見つけた方法
- ・ 直前の住宅の居住期間
- ・ 直前の住宅の所在地
- ・ 勤務先からの住宅手当の有無、金額
- ・ 1ヶ月の家賃、共益費
- ・ 敷金/保証金、礼金、仲介手数料、更新手数料、その他費用
- ・ 定期借家制度の認知度
- ・ 賃貸住宅に関して困ったことの有無

リフォーム住宅 参考

- ・ 住宅の入手時期、入手方法
- ・ 建築時期、リフォーム時期
- ・ リフォームの種類、内容、部位
- ・ リフォームの動機
- ・ リフォームの工事期間
- ・ リフォームの施工者、施工業者を探した方法
- ・ リフォーム時に困ったこと

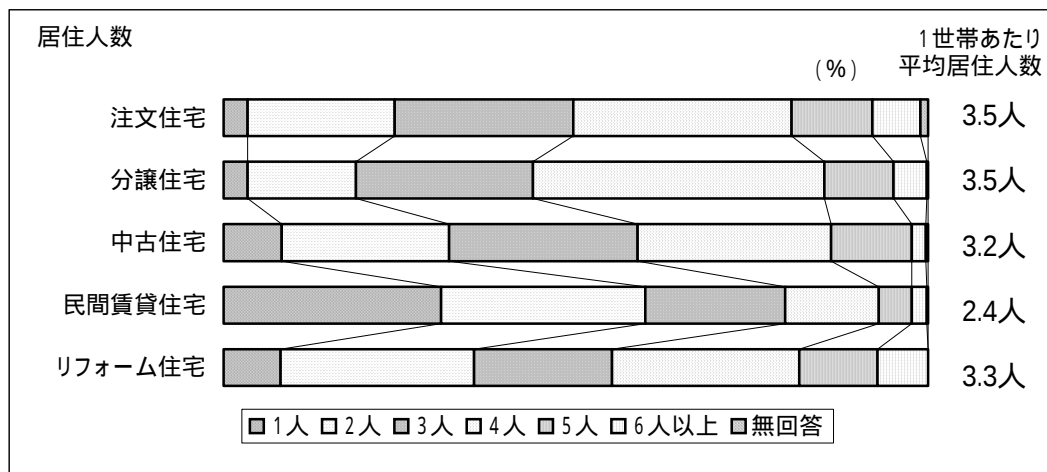
調査結果の概要

1 世帯に関すること

(1) 居住人数

1世帯あたりの居住人数は、民間賃貸住宅で少なく、注文住宅、分譲住宅、リフォーム住宅では多い傾向にある。

民間賃貸住宅では、「1人」が30.9%、「2人」が29.0%を占めており、単身若しくは2人世帯が多い。

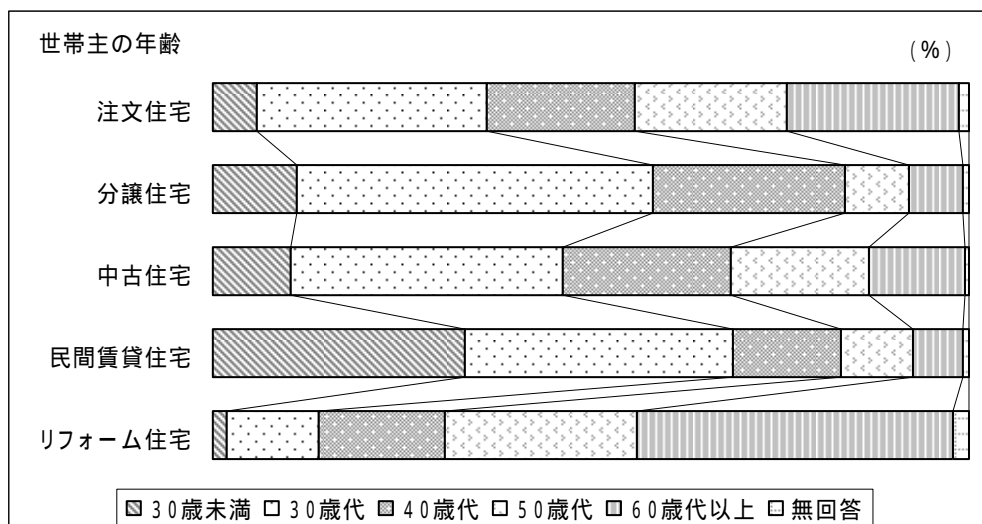


居住人数 (単位：%)

	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上	無回答
注文住宅	3.4	20.9	25.4	31.0	11.5	6.8	1.1
分譲住宅	3.4	15.4	25.1	41.4	9.8	4.7	0.2
中古住宅	8.3	23.8	26.8	27.5	11.5	2.0	0.3
民間賃貸住宅	30.9	29.0	19.9	13.3	4.7	2.1	0.2
リフォーム住宅	8.1	27.5	19.6	26.6	11.1	7.2	0.0

(2) 世帯主の年齢及び 65 歳以上の居住者のいる世帯

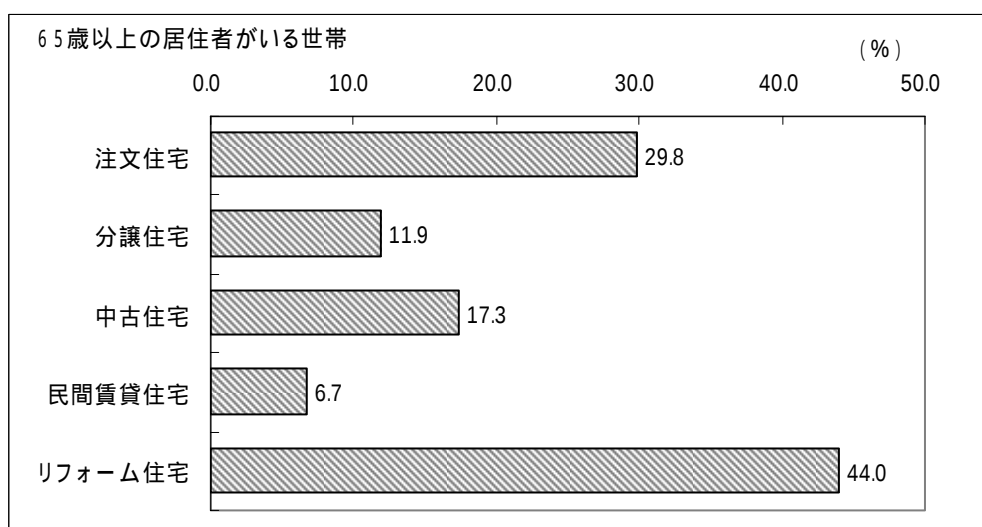
世帯主の年齢の平均は、注文住宅、分譲住宅、中古住宅、民間賃貸住宅で 30 歳代が最も多く、特に分譲住宅では約 5 割となっている。民間賃貸住宅では、30 歳未満の割合も多く、リフォーム住宅では 60 歳代以上が最も多くなっている。



世帯主の年齢 (単位：%)

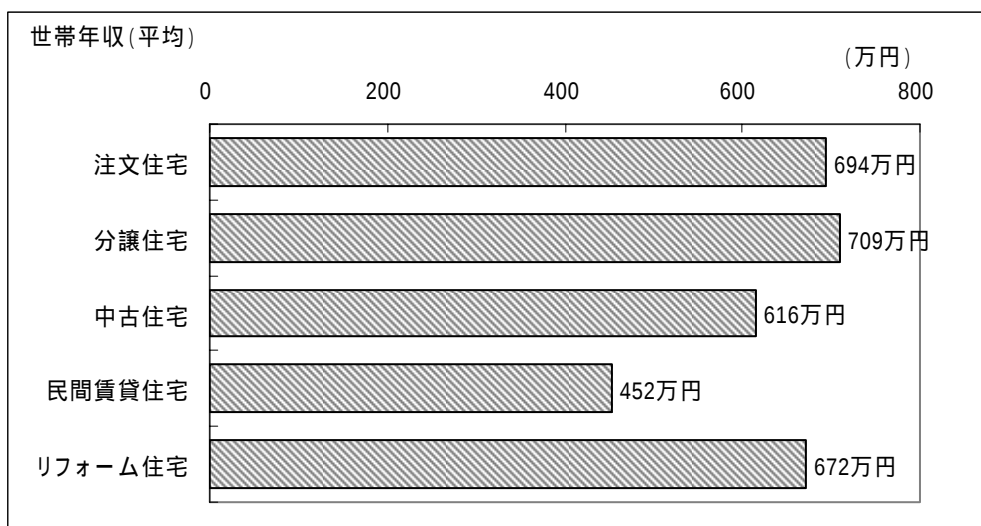
	30歳未満	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代以上	無回答
注文住宅	5.7	30.6	19.6	20.0	22.9	1.3
分譲住宅	11.1	47.2	25.3	8.5	7.2	0.7
中古住宅	10.3	36.1	22.3	18.3	12.8	0.5
民間賃貸住宅	33.3	35.6	14.3	9.5	6.6	0.7
リフォーム住宅	1.9	12.2	16.5	25.4	41.8	2.0

また、65 歳以上の居住者がいる世帯の比率は、リフォーム住宅で 44.0%と最も高く、次いで注文住宅で 29.8%である。一方、民間賃貸住宅では、6.7%と最も低くなっている。



(3) 世帯年収

世帯年収の平均は、分譲住宅が 709 万円と最も多く、次いで注文住宅 694 万円、リフォーム住宅 672 万円、中古住宅 616 万円の順となっており、民間賃貸住宅は最も少ない 452 万円となっている。分譲住宅購入者の年収と比較すると、中古住宅購入者は約 9 割、民間賃貸住宅入居者は約 6 割となっている。

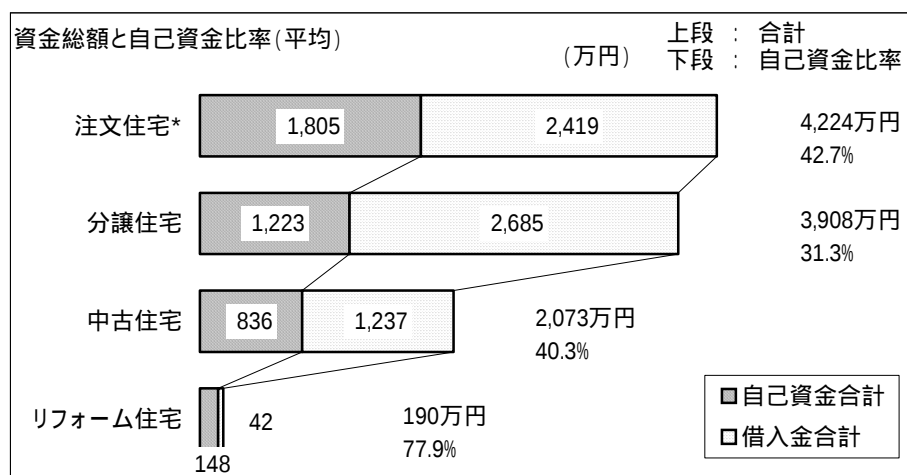


2 資金調達方法

(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 4,224 万円、分譲住宅で 3,908 万円、中古住宅で 2,073 万円、リフォーム住宅で 190 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 42.7%、分譲住宅で 31.3%、中古住宅で 40.3%、リフォーム住宅で 77.9%となっている。



* : 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	42.7	31.3	40.3	77.9
(ア) 預貯金・有価証券売却代金・退職金	31.4	21.5	26.8	65.7
(イ) 不動産売却	6.0	4.3	7.2	2.7
(ウ) 贈与(住宅取得贈与の対象になるもの)	2.7	2.5	2.3	0.1
(エ) 遺産相続	0.8	1.3	2.0	6.7
(オ) その他	1.8	1.7	1.9	2.7
B. 借入金の合計	57.3	68.7	59.7	22.1
(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」)	16.6	24.9	28.8	
(キ) 民間金融機関((カ)以外のもの)	34.6	39.2	21.8	16.4
(ク) 住宅金融支援機構(直接融資)	0.9	1.4	2.1	0.0
(ケ) その他公的機関 ²	0.7	0.6	1.7	0.1
(コ) 勤務先(勤務先の共済組合など含む)	2.8	1.5	1.8	1.8
(サ) 親・兄弟姉妹など親族・知人	1.4	0.9	3.1	3.7
(シ) その他	0.3	0.2	0.4	0.1
C. 住宅建築資金総額	100.0	100.0	100.0	100.0

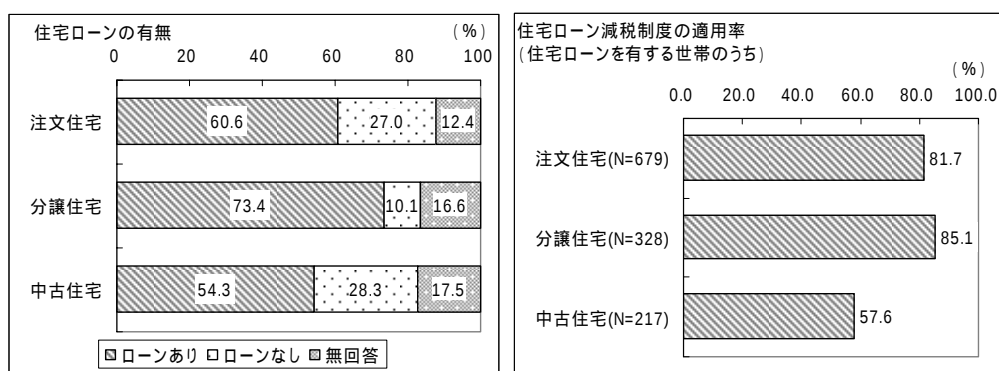
注文住宅¹ : 住宅建築費 + 土地購入資金

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 60.6%、分譲住宅で 73.4%、中古住宅で 54.3%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世帯の比率は、注文住宅で 81.7%、分譲住宅で 85.1%、中古住宅で 57.6%となっている。これは、住宅ローン減税制度の適用条件として、築後経過年数が一定年数以内^{*1}のもの又は一定の耐震基準^{*2}を満たすという条件があるため、中古住宅の調査対象のうち、築年数の古いものの中で一定の耐震基準を満たさないものが、住宅ローン減税制度の適用を受けられなかったものと考えられる。



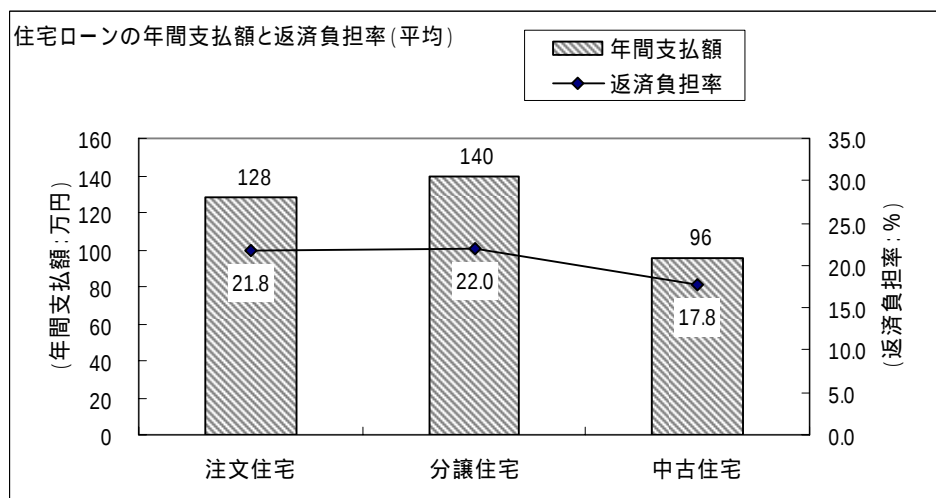
*1：一定年数以内 耐火建築物 築 25 年以内、木造等 築 20 年以内

*2：一定の耐震基準 新耐震基準を満たすことが建築士等により証明されたもの

(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 128 万円、分譲住宅で 140 万円、中古住宅で 96 万円となっており、中古住宅購入者の年間支払額は注文住宅、分譲住宅の約 7 割となっている。

世帯年収に占める返済負担率については、注文住宅、分譲住宅で約 22.0%、中古住宅で 17.8%となっている。

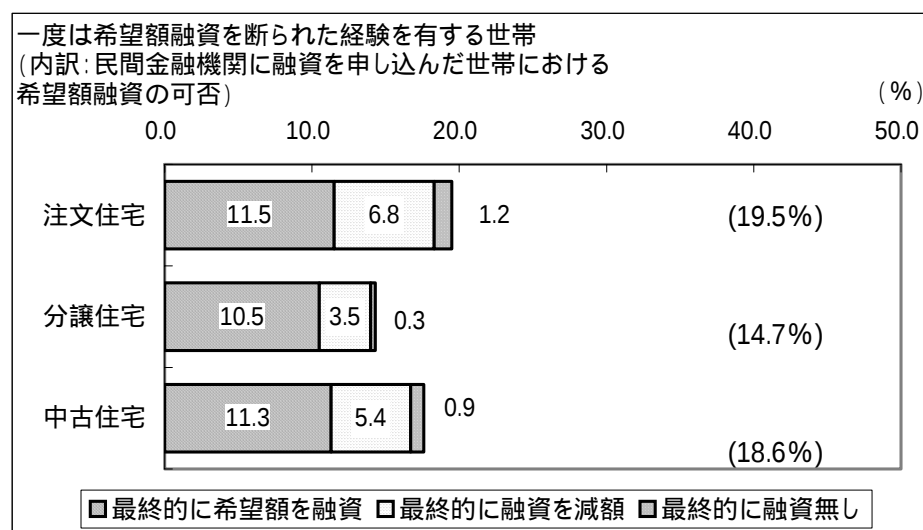
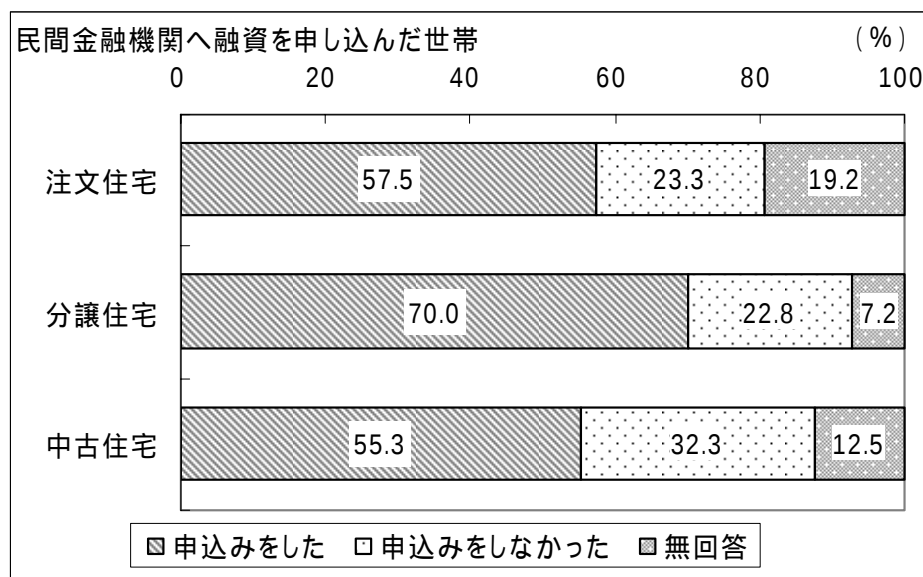


(4) 民間金融機関への融資申込と融資の状況

民間金融機関への融資申込を行った世帯は、分譲住宅で 70.0%と最も多い。(1)で示したように分譲住宅は自己資金比率が他の住宅タイプと比べて低いことと関係している。

民間金融機関への融資申込を行った世帯のうち、一度は希望額融資を断られた経験を有する世帯の割合は、注文住宅で 19.5%と最も多い。

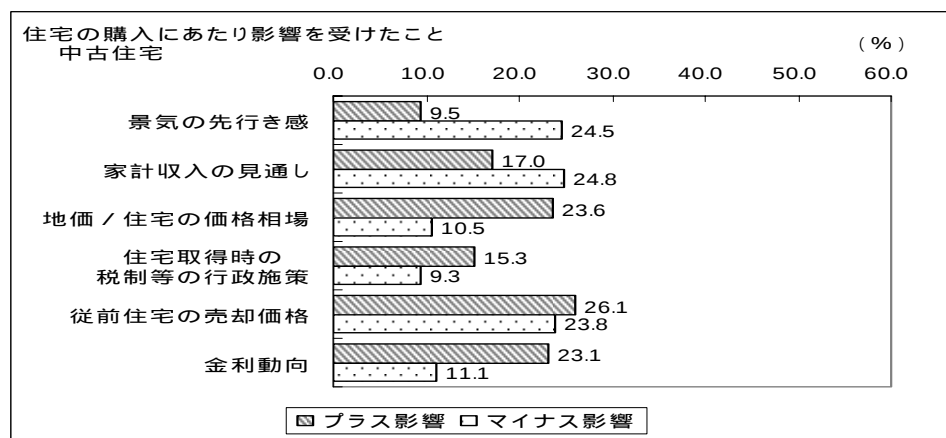
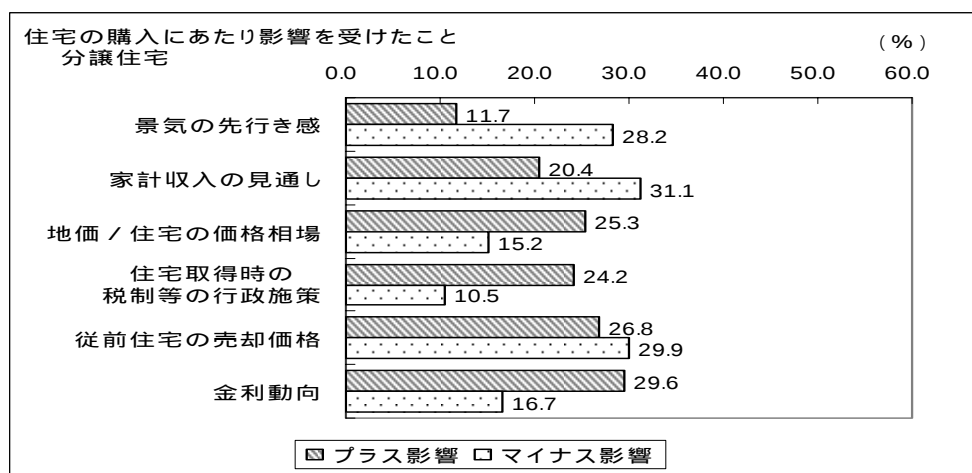
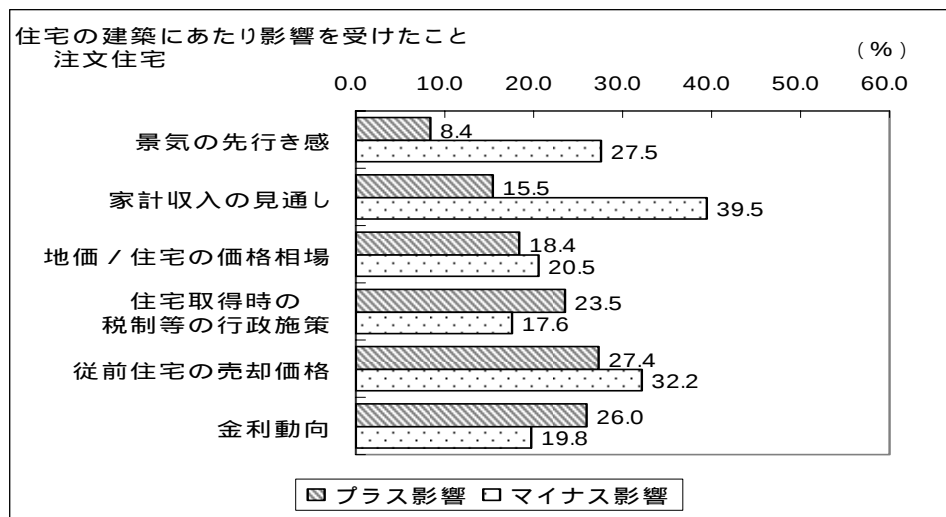
また、希望額融資の可否については、「最終的に融資を減額された」または「最終的に融資を受けられなかった」とした世帯も、注文住宅で 8.0%と最も多い。



3 建築（購入）にあたり影響を受けたこと

（１）住宅の建築・購入にあたり影響を受けたこと

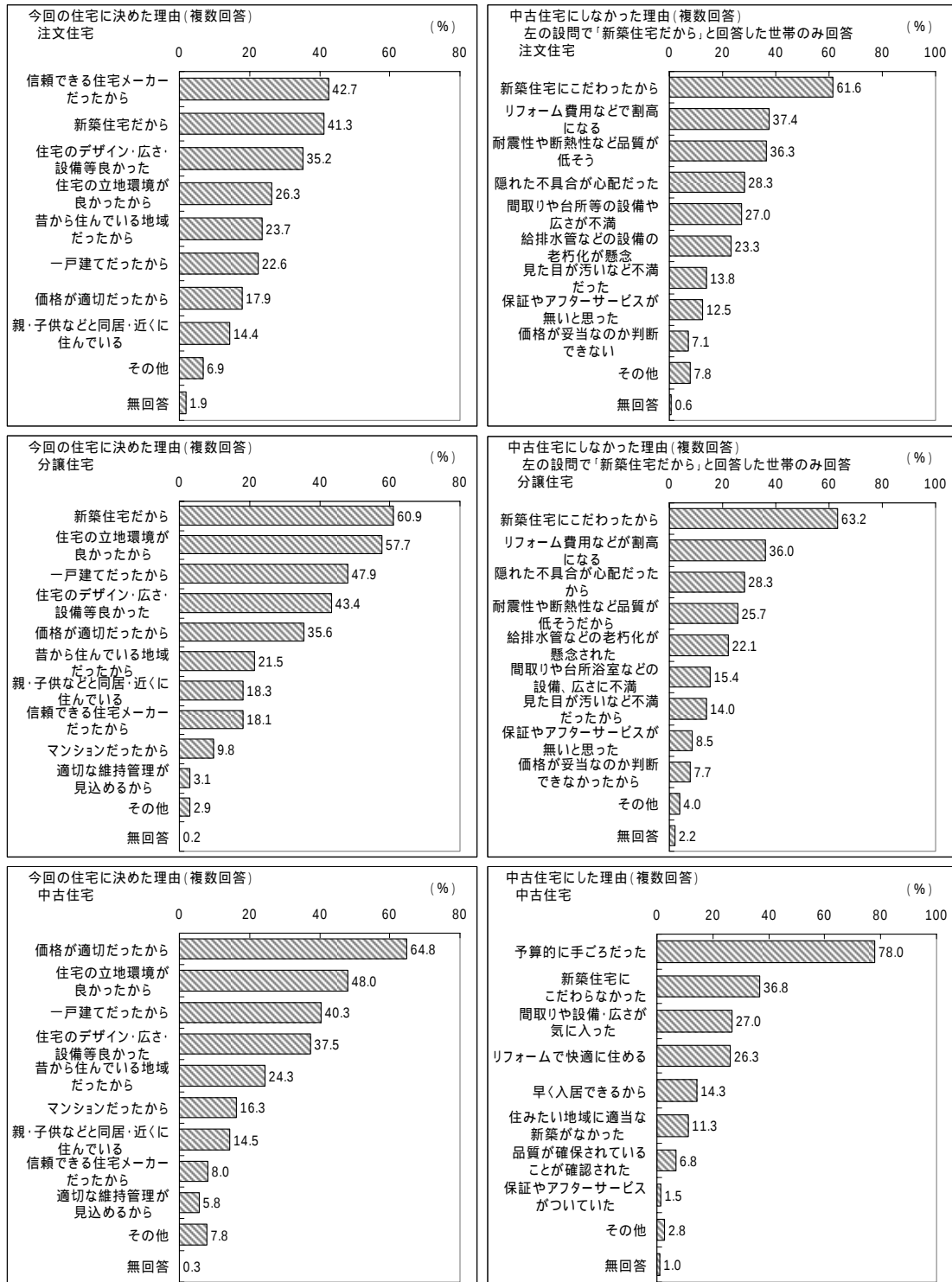
住宅の建築又は購入にあたり、どの住宅タイプにおいてもプラス要因として影響を受けたのは、「住宅取得時の税制等の行政施策」「金利動向」である。一方、マイナス要因として影響を受けたのは、「景気の先行き感」「家計収入の見通し」である。



(2) 今回の住宅に決めた理由、中古住宅にしなかった理由、中古住宅にした理由

「新築住宅だから」との理由で注文住宅または分譲住宅を選んだ世帯においては、中古住宅にしなかった理由を「新築住宅にこだわったから」とする回答が多く、これに「リフォーム費用などで割高になる」「耐震性や断熱性など品質が低そう」「隠れた不具合が心配だった」との回答が続いている。

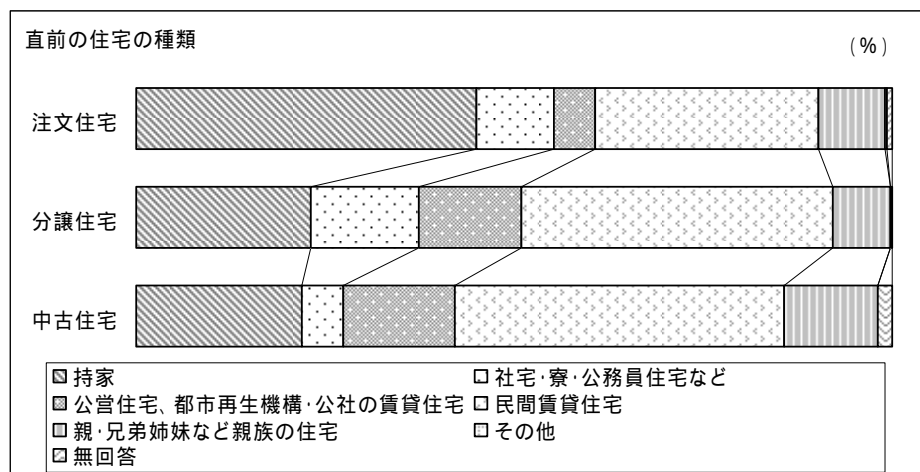
他方、中古住宅では、中古住宅にした理由を「予算的に手ごろだったから」とする回答が多い。



4 今回の住宅と直前の住宅（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世帯の比率は、特に注文住宅が多く 45.1%を占めている。一方、分譲住宅と中古住宅においては、持家以外の住宅が 70%以上を占めており、住宅の一次取得者が多いことがわかる。



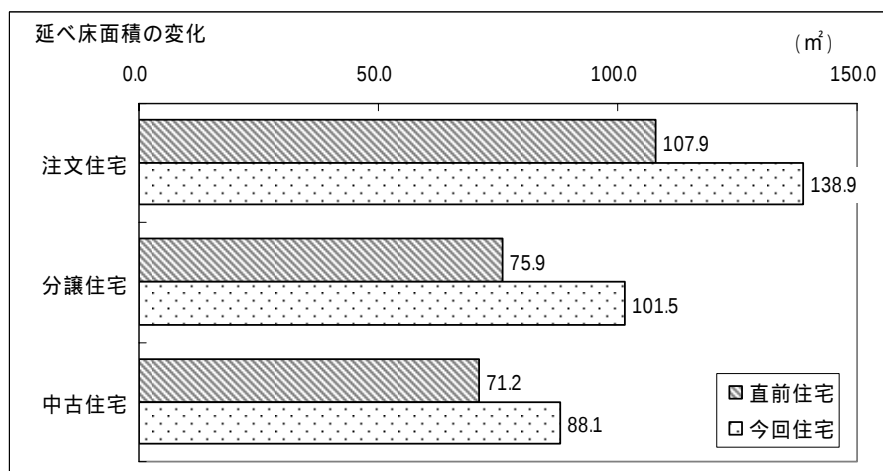
(単位 : %)

住宅タイプ	注文住宅	分譲住宅	中古住宅
直前の住宅の種類			
持家	45.1	23.0	22.0
社宅・寮・公務員住宅など	10.2	14.3	5.3
公営住宅・都市再生機構・公社の賃貸住宅	5.3	13.4	14.8
民間賃貸住宅	29.7	41.2	43.5
親・兄弟姉妹など親族の住宅	8.7	7.6	12.5
その他	0.4	0.0	0.0
無回答	0.6	0.2	1.8

（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 31.0 m²と、他の 2 つの住宅タイプより増加幅が大きい。

また、今回の住宅の延べ床面積の平均は、注文住宅が 138.9 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*」の整備率は、直前の住宅と比較すると、民間賃貸住宅を除き増加しており、特に注文住宅と分譲住宅で増加幅が大きい。中古住宅及びリフォーム住宅についてはそれほど大きくない。

なお、高齢者対応設備の整備状況については、新築住宅、特に注文住宅において高い一方、民間賃貸住宅、中古住宅、リフォーム住宅において低い。

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」の整備率は低い。

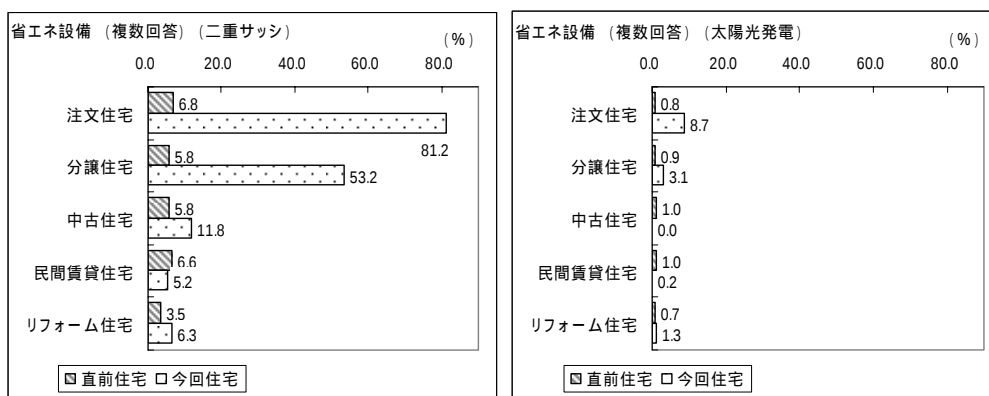
* 廊下や部屋の入り口の幅が約 80cm 以上ある場合



(4) 省エネ設備の整備状況

省エネ設備として「二重サッシ」「太陽光発電装置」の整備率は、直前の住宅と比較すると、「二重サッシ」は民間賃貸住宅を除き増加しており、特に注文住宅と分譲住宅で増加幅が大きく、注文住宅で80%、分譲住宅で50%を超えているが、それ以外では、それほど増加していない。

一方、「太陽光発電装置」の整備率は、どの住宅タイプにおいても1割以下にとどまっており、普及が進んでいない。



5 住宅性能表示制度

(1) 住宅性能表示制度の認知度と利用率

住宅性能表示制度の認知度（「内容もだいたい知っている」又は「名前くらいは知っている」と回答した人の比率）は、分譲住宅で65.3%、注文住宅で62.1%、中古住宅で41.6%となっている。

また、住宅性能表示制度の利用率は、分譲住宅で34.2%と最も高く、次いで注文住宅で25.5%、中古住宅で7.5%となっている。

