

「住宅市場動向調査」からみた既存住宅取得の現状

2017 年 4 月 28 日

去る 4 月 19 日、国土交通省から「平成 28 年度住宅市場動向調査報告書」が発表された。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するため、国土交通省が平成 13 年度から毎年度実施している調査である。調査対象は、前年度中に住み替え等を行った者であり、対象地域は、注文住宅は全国、その他の住宅は三大都市圏である。本稿では、この平成 28 年度調査報告書から、既存住宅（本調査では「中古住宅」）の取得に関する特徴的な部分をピックアップしてその現状を紹介する。なお、調査結果の詳細は、国土交通省のホームページ http://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000116.html をご覧いただきたい。

1. 住み替え前の住宅と住み替え前後の延べ床面積

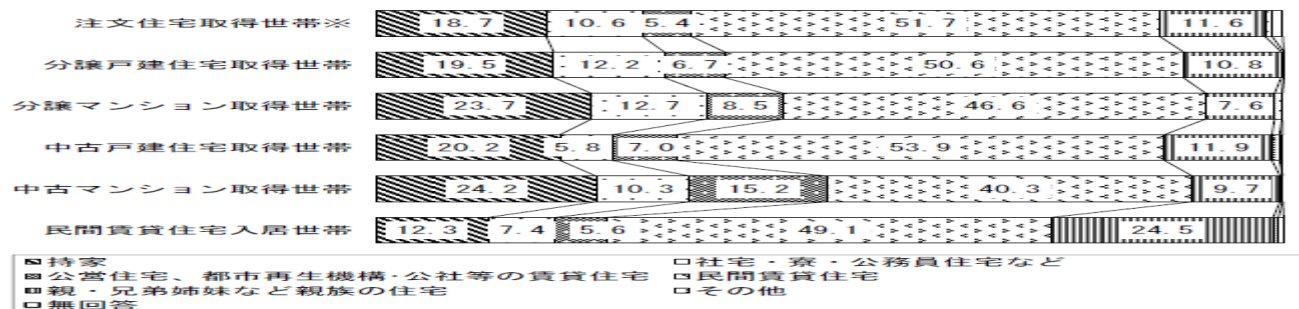
(1) 住み替え前の住宅の種類

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の割合が最も多い。その中で相対的に、中古戸建住宅取得世帯は、民間賃貸住宅の割合が高く、中古マンション取得世帯は、分譲マンション取得世帯と並び持家の割合が高い（資料 1）。

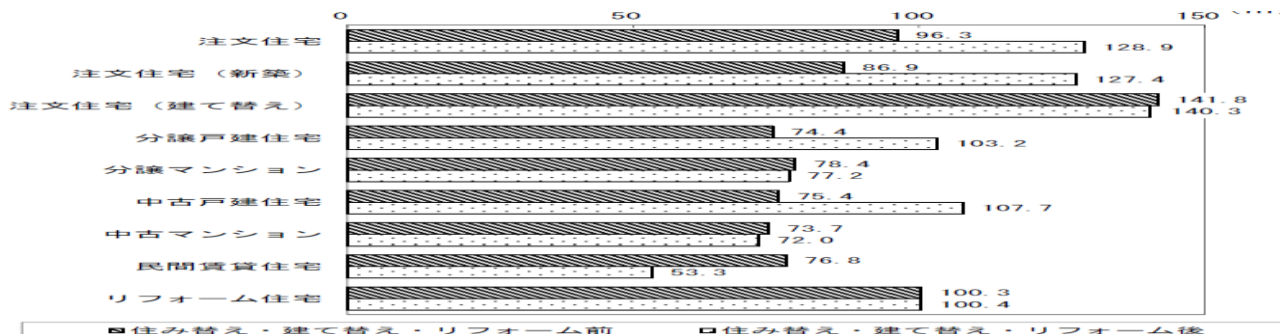
(2) 住み替え前後の延べ床面積

住み替え前後の延べ床面積は、注文住宅（新築）、分譲戸建住宅、中古戸建住宅で大幅に広がっており、注文住宅（建て替え）、分譲マンション、中古マンション、リフォーム住宅では大きな増減はない。

(資料 1) 住み替え前の住宅の種類 (%)

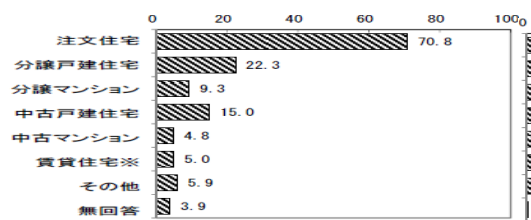


(資料 2) 延べ床面積 (㎡)

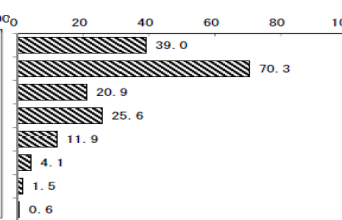


注) リフォーム住宅：平成 27 年度中に増築、改築、模様替えなどの工事を実施した住宅。

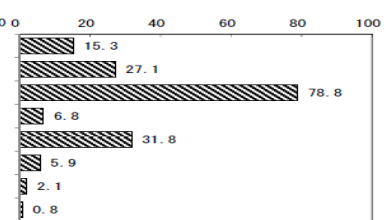
(資料3) 比較検討した住宅(%) 注文住宅取得世帯



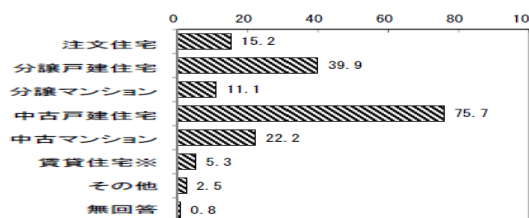
分譲戸建住宅取得世帯



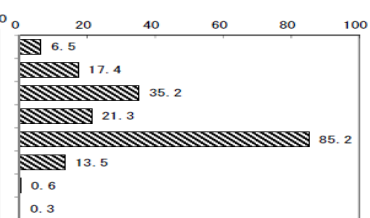
分譲マンション取得世帯



中古戸建住宅取得世帯

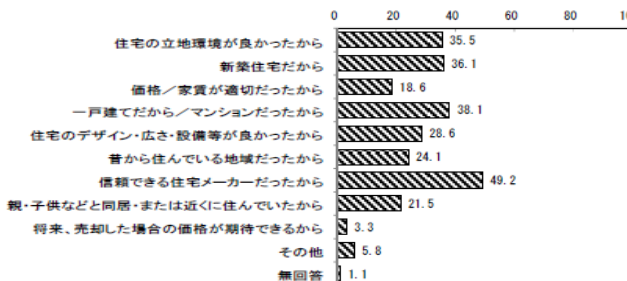


中古マンション取得世帯

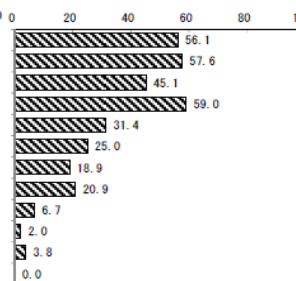


(資料4) 住宅の選択理由(%)

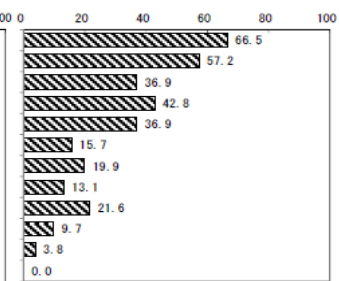
注文住宅取得世帯



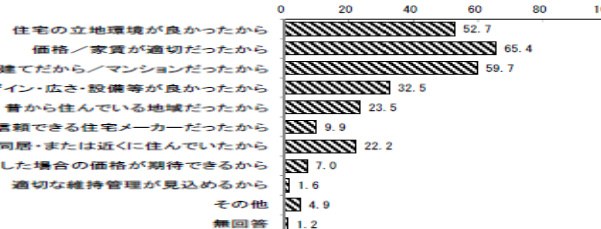
分譲戸建住宅取得世帯



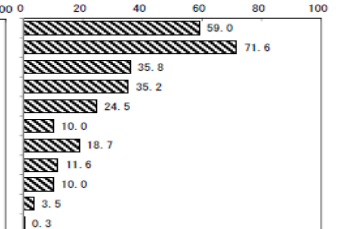
分譲マンション取得世帯



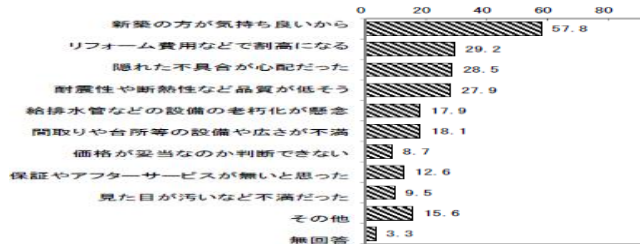
中古戸建住宅取得世帯



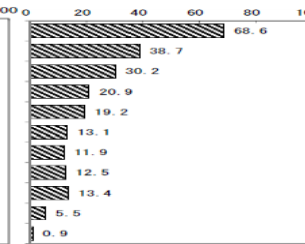
中古マンション取得世帯



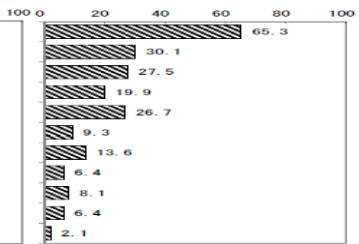
(資料5-1) 中古住宅にしなかった理由(%) 注文住宅取得世帯



分譲戸建住宅取得世帯

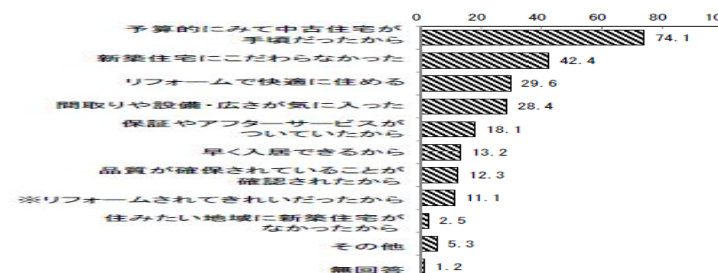


分譲マンション取得世帯

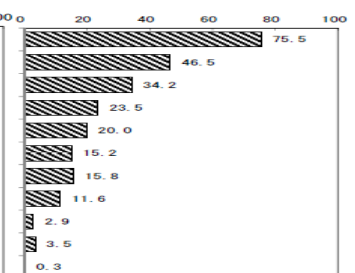


(資料5-2) 中古住宅にした理由(%)

中古戸建住宅取得世帯



中古マンション取得世帯



住み替え後の延べ床面積は、中古戸建住宅は分譲戸建住宅よりやや広く、中古マンションは分譲マンションよりやや狭いが、それぞれの差はわずかである（資料2）。

2. 住み替えに関する意思決定

(1) 比較検討した住宅

住宅取得に当たって、いずれの住宅も同じ種類の住宅と比較検討した世帯が最も多い。これを除くと、注文住宅取得世帯は分譲戸建住宅・中古戸建住宅、分譲戸建住宅取得世帯は注文住宅・中古戸建住宅、分譲マンション取得世帯は中古マンション・分譲戸建住宅、中古戸建住宅取得世帯は分譲戸建住宅・中古マンション、中古マンション取得世帯は分譲マンション・中古戸建住宅と比較検討している世帯が多い（資料3）。

(2) 住宅の選択理由

住宅の選択理由として、「住宅の立地環境が良かったから」、住宅の種類に係る「一戸建てだから/マンションだったから」の割合はいずれの住宅でも高い。一方、注文住宅・分譲戸建住宅・分譲マンション取得世帯では「新築住宅だから」の割合が高く、中古戸建住宅・中古マンション取得世帯では「価格/家賃が適切だったから」の割合が最も高くなっている（資料4）。

(3) 新築か中古かの選択理由

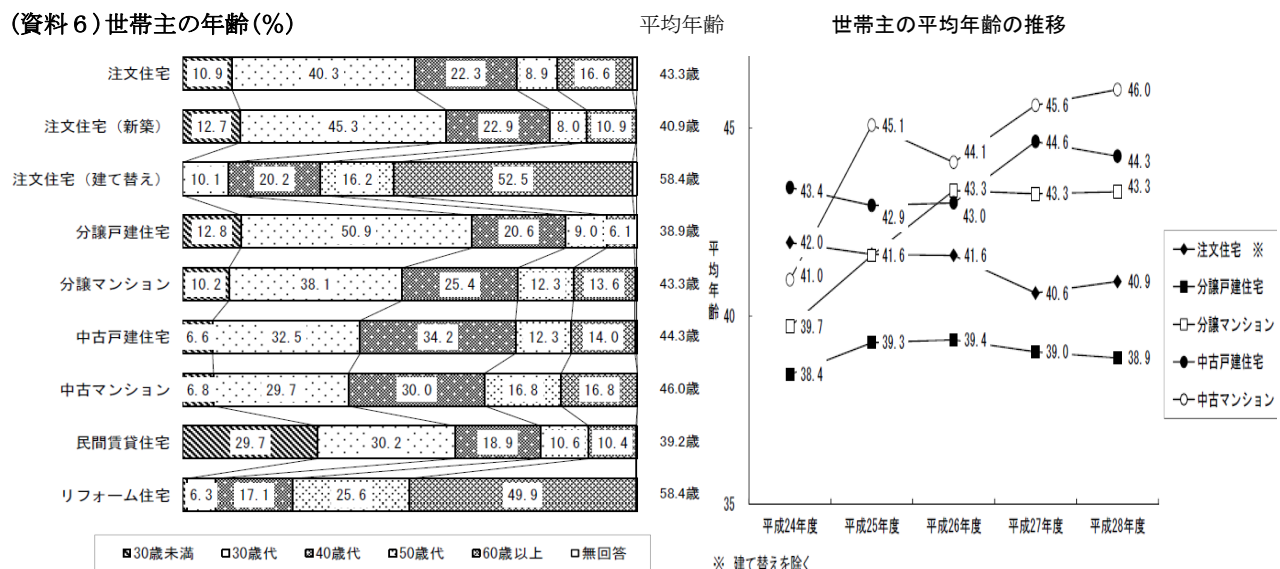
注文住宅・分譲戸建住宅・分譲マンション取得世帯が中古住宅を選ばなかった理由は、「新築の方が気持ちが良いから」が最も多く、「リフォーム費用などで割高になる」、「隠れた不具合が心配だった」が続く。一方、中古戸建住宅・中古マンション取得世帯が中古住宅を選んだ理由は、「予算的にみて中古住宅が手頃だったから」が最も多く、「新築住宅にこだわらなかった」、「リフォームで快適に住める」が続く（資料5-1、5-2）。

3. 世帯に関する事項

(1) 世帯主の年齢

世帯主の年齢は、注文住宅（新築）・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30歳代と40歳代が3割程度で並んでいる。世帯主の平均年齢は、分譲戸建住宅、注文住宅（新築）、分譲マンション、中古戸建住宅、中古マンションの順に高くなっている。ここ5年間では、分譲マンション・中古戸建住宅・中古マンションで平均年齢が上昇している（資料6）。

（資料6）世帯主の年齢（%）



(2) 世帯年収

世帯年収(税込み)は、分譲マンションが平均 835 万円と最も高く、次いで注文住宅、中古マンション、分譲戸建住宅、中古戸建住宅と続くが、これらはいずれも 600 万円台であり、大きな差はない(資料 7)。

4. 住宅の購入資金と住宅ローンの返済状況

(1) 住宅の購入資金

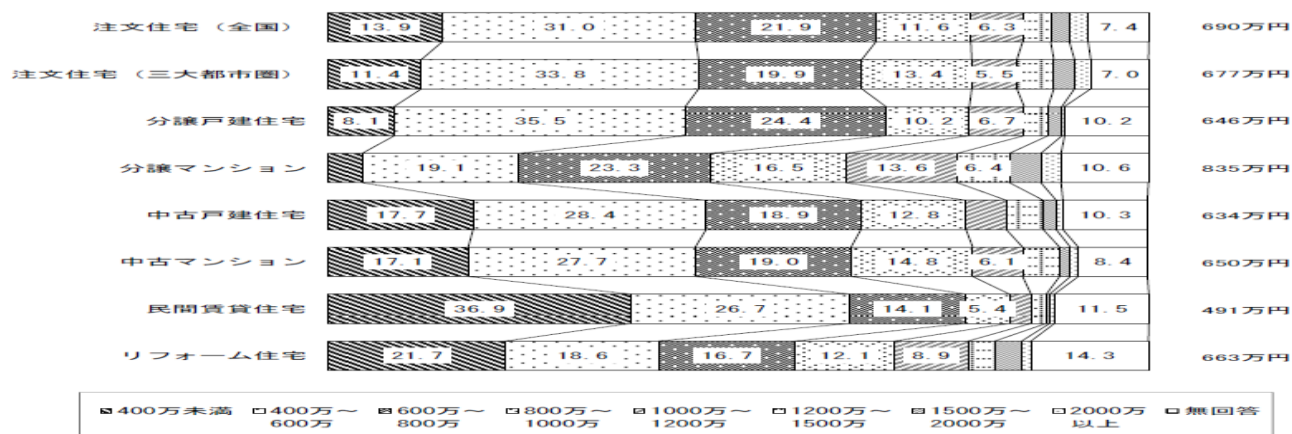
住宅の購入資金は、分譲マンションが平均 4,423 万円と最も高く、次いで注文住宅(土地を購入した新築住宅)、分譲戸建住宅と続いている。これらと比べると、中古戸建住宅と中古マンションはそれぞれ 2,693 万円、2,656 万円と安く、借入金の額も 1,536 万円、1,364 万円と低くなっている(資料 8)。

(2) 住宅ローンの返済状況

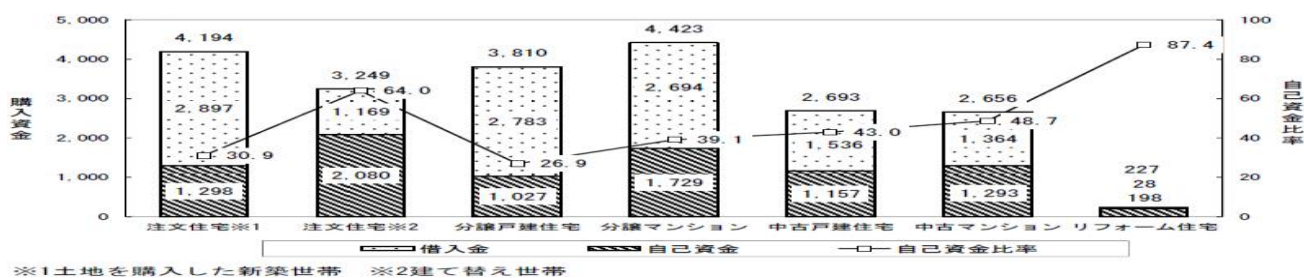
住宅ローンの返済期間は、注文住宅・分譲戸建住宅・分譲マンションの取得世帯では 30 年を超え、中古戸建住宅・中古マンションの取得世帯では 26 年程度である。また、住宅ローンのある世帯の年間返済額は、前者が 100 万円を超え、後者は 90 万円台である(資料 9・10)。

(資料 7) 世帯年収(%)

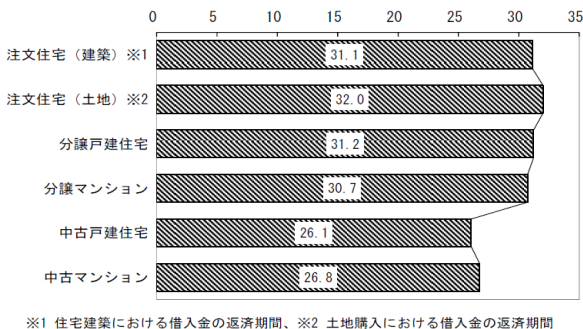
平均世帯年収



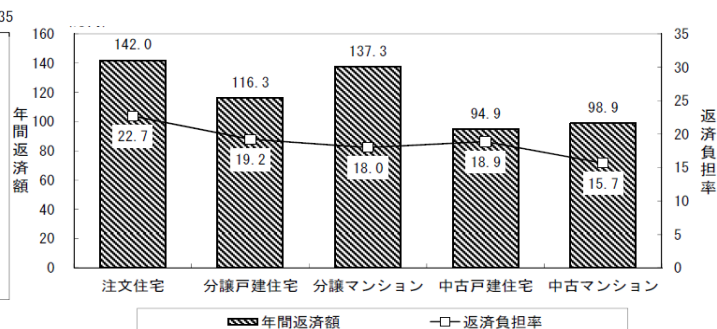
(資料 8) 購入資金(万円)・自己資金比率(%)



(資料 9) 住宅ローンの返済期間(年)



(資料 10) 住宅ローンの年間返済額(万円)・返済負担率(%)



注) 返済負担率: 年間返済額 ÷ 世帯年収 × 100

5. 中古住宅の建築時期とリフォームの実施状況等

(1) 中古住宅の建築時期

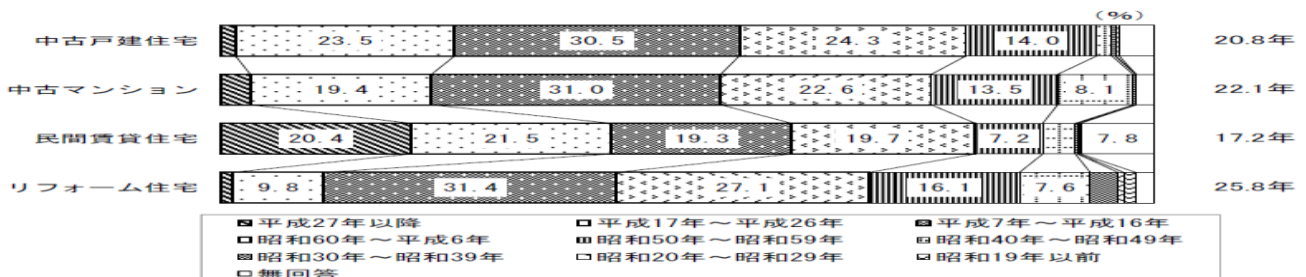
中古住宅の建築時期は、中古戸建住宅・中古マンションとも「平成7年～平成16年」が最も多く、平均築後年数は、中古戸建住宅が20.8年、中古マンションが22.1年である。なお、リフォーム住宅は25.8年、民間賃貸住宅は17.2年である（資料11）。

(2) リフォームの実施状況

購入前後のリフォームの実施状況を見ると、「売主によるリフォームのみ」が最も多く、中古戸建住宅で31.1%、中古マンションで35.4%である。中古戸建住宅・中古マンションとも全体として約7割でリフォームが行われている。建築時期別には、中古戸建住宅では建築時期が古いほどリフォームが行われており、築5年以内で4割程度、築26年以上で9割を超えている。中古マンションでは築15年以内が4割程度、築16年以上が8割程度でリフォームが行われている（資料12）。

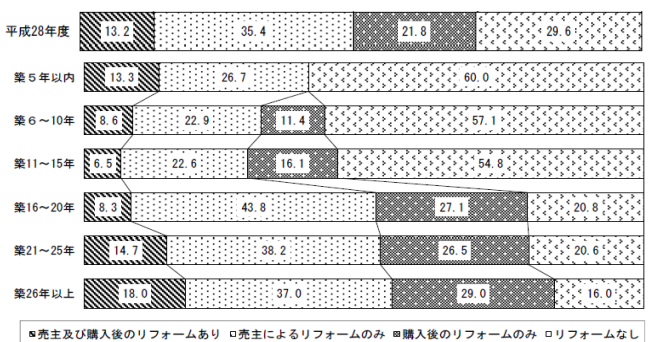
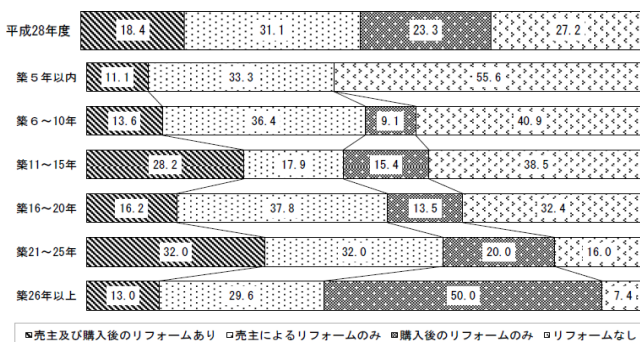
（資料11）建築時期（%）

平均築後年数



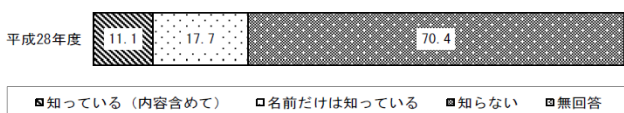
（資料12）購入前後のリフォームと建築時期（%） 中古戸建住宅

中古マンション



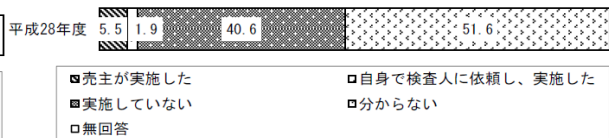
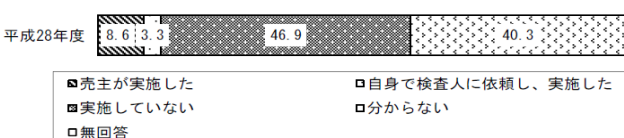
（資料13）インスペクションの認知（%） 中古戸建住宅

中古マンション



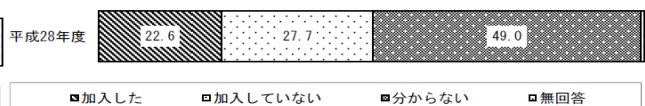
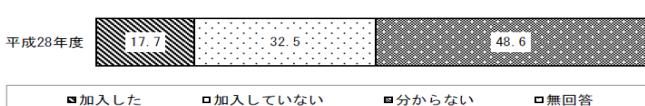
（資料14）インスペクションの実施の有無（%） 中古戸建住宅

中古マンション



（資料15）瑕疵保険への加入（%） 中古戸建住宅

中古マンション



(3) インスペクションと瑕疵保険

インスペクションの認知は、「内容を含めて」「名前だけ」合わせて「知っている」が、中古戸建住宅で28.8%、中古マンションで22.3%である。インスペクションを実施したのは、中古戸建住宅で11.9%、中古マンションで7.4%である(資料13・14)。また、瑕疵保険に加入しているのは、中古戸建住宅で17.7%、中古マンションで22.6%である(資料15)。

6. 結び

(1)以上、平成28年度調査報告書から、既存住宅取得に関する特徴的な部分を概観した。改めて(資料4)の住宅の選択理由をみると、住宅の種類を問わず「住宅の立地環境が良かったから」のほか、「一戸建てだから/マンションだったから」の割合が高く、それぞれ一戸建て又はマンションへの強い志向を示している。また、(資料5-1・5-2)を合わせてみると、注文住宅・分譲戸建住宅・分譲マンション取得世帯では「新築住宅だから」「新築の方が気持ちが良いから」の割合が高く、中古戸建住宅・中古マンション取得世帯では「価格/家賃が適切だったから」「予算的にみて中古住宅が手頃だったから」「新築住宅にこだわらなかった」の割合が高くなっている。これらから、①住宅の立地環境の良否、②一戸建てか・マンションか、③新築か・中古かの三つが住宅選択の大きな要因となっていることが伺われる。

(2)そこで(資料3)の住宅取得に当たり比較検討した住宅をみると、同じ種類の住宅以外では、特に分譲戸建住宅と中古戸建住宅、分譲マンションと中古マンションの取得世帯において、相互に住宅の比較検討が行われていることが分かる。これらに係る平均の数値を整理すれば、以下のとおりである。

	相互比較 検討割合	延べ床面 積	築後年数	価格	借入金額	返済期間	年間返済 額	世帯主年 齢	世帯年収
分譲戸建 住宅	25.6%	103.2 m ²	新築	3,810 万 円	2,783 万 円	31.2 年	116.3 万 円	38.9 歳	646 万円
中古戸建 住宅	39.9%	107.7 m ²	20.8 年	2,693 万 円	1,536 万 円	26.1 年	94.9 万 円	44.3 歳	634 万円
分譲マン ション	31.8%	77.2 m ²	新築	4,423 万 円	2,694 万 円	30.7 年	137.3 万 円	43.3 歳	835 万円
中古マン ション	35.2%	72.0 m ²	22.1 年	2,656 万 円	1,364 万 円	26.8 年	98.9 万 円	46.0 歳	650 万円

①延べ床面積はほとんど変わらないこと、②築後年数は当然異なるが、価格が大きく異なり、これを反映し借入金額や返済期間・年間返済額も異なること、③新築住宅取得世帯の方が世帯主年齢は若く、世帯年収も年齢も加味して高いこと、特に分譲マンション取得世帯で際立っていることが特徴である。

(3)中古戸建住宅・中古マンションとも、購入前後に約7割でリフォームが行われている。その内容や金額は調査されていないが、中古住宅取得世帯では、「リフォームで快適に住める」「保証やアフターサービスがついていたから」「品質が確保されていることが確認されたから」「リフォームされてきれいだったから」と、さほど負担や懸念があるものとは捉えられていない(資料5-2)。一方、新築住宅取得世帯では、「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」「給排水管などの設備の老朽化が懸念」「保証やアフターサービスが無いと思った」などと、実際に中古住宅を取得した世帯とは認識に大きなギャップがあることが伺われる(資料5-1)。

インスペクションや瑕疵保険の普及は、中古住宅取得世帯に対してもまだまだ十分とは言えない状況にある。住生活基本計画(全国計画：平成28年3月閣議決定)が掲げる既存住宅の流通等による住宅ストック活用型市場への転換を加速するためには、まずもってリフォームや隠れた不具合に対する住宅取得者の懸念を払拭し、この認識のギャップを埋めていくことが重要と考えられる。(丹上 健)