

2章 調査結果（基本事項）

2-1. 調査時の住宅取得様態

1章で述べたとおり、本調査では住宅取得様態（新築・中古、建築・購入等の別）ごとに対象者数がほぼ均等になるようサンプリングしているが（表1・表2）、この情報を入手した予備調査の時点と、本調査の時点とで、住宅取得様態に変化があった回答者

も少なくなかったようである。両者の関係を表4に示す。とくに住宅取得予定者で大きな変化があった。

本章の調査結果において、「住宅取得様態」は、基本的に、予備調査の時点の情報（表5の割付条件）でなく本調査時のQ1の回答とする（Q1の選択肢は賃貸住宅が3種類（賃貸住宅・賃貸アパート・一戸建ての賃貸住宅）に分かれているが、本章ではこの3つをまとめて「賃貸」とする場合もある）。

表4 住宅取得様態の実態

～調査対象者の割付条件(事前情報)とアンケートへの回答との差～

【取得者】

本調査時の回答 (Q1)

割付条件 (事前情報)	<度数>									
	戸建注文住宅(建替え)	戸建注文住宅(新築)	新築戸建分譲住宅	新築分譲マンション	中古戸建住宅	中古マンション	賃貸住宅	賃貸アパート	一戸建ての賃貸住宅	計
割付: 戸建注文住宅(建替え)	211	15	7	3	5	3	5	2	2	253
割付: 戸建注文住宅(新築)	4	232	16	1	0	1	0	0	0	254
割付: 新築戸建分譲住宅	2	20	230	2	1	0	0	0	0	255
割付: 新築分譲マンション	0	1	5	246	0	0	1	0	0	253
割付: 中古戸建住宅	0	1	0	0	246	2	0	0	0	249
割付: 中古マンション	0	0	1	3	0	254	1	1	0	260
割付: 賃貸住宅	0	0	0	1	1	1	136	58	28	225
割付: 戸建注文(建替え・未入居)	35	1	0	0	0	0	0	0	0	36
割付: 戸建注文(新築・未入居)	2	59	3	0	0	0	0	0	1	65
計	254	329	262	256	253	261	143	61	31	1850

【取得予定者】

本調査時の回答 (Q1)

割付条件 (事前情報)	<度数>									
	戸建注文住宅(建替え)	戸建注文住宅(新築)	新築戸建分譲住宅	新築分譲マンション	中古戸建住宅	中古マンション	賃貸住宅	賃貸アパート	一戸建ての賃貸住宅	計
割付: 戸建注文住宅(建替え)	163	19	3	9	3	0	3	1	0	201
割付: 戸建注文住宅(新築)	24	191	34	4	7	1	3	0	2	266
割付: 新築戸建分譲住宅	10	44	142	15	10	4	6	2	1	234
割付: 新築分譲マンション	6	5	17	210	0	18	6	2	1	265
割付: 中古戸建住宅	2	12	17	2	101	5	3	2	2	146
割付: 中古マンション	3	1	3	19	7	105	5	1	1	145
割付: 賃貸住宅	1	7	3	10	5	12	132	42	15	227
計	209	279	219	269	133	145	158	50	22	1484

2-2. 回答者属性（フェイス項目）

回答者の個人属性を、調査ごと（取得者および取得予定者）、住居取得様態ごとに整理した。

1) 年齢（図2）

- ◆ 30代前半がもっとも多く、40代前半までで8割以上を占める。
- ◆ 「賃貸」で若い層、「戸建注文（建替え）」で中年・高齢者層が多い。また、「戸建注文（新築）」や「中古」より、新築戸建分譲や新築分譲マンションで若い層が多い。
- ◆ 以上の傾向は、取得者・取得予定者ともにもみられるが、比較すると取得者の方が全体的に若い。

2) 性別（図2）

- ◆ 取得者では男女半々、取得予定者では男性6割女性4割程度である。

3) 家族構成、人数（図3）

- ◆ 「親子」の世帯が全体の5割前後と最多であり、次いで「夫婦のみ」で2割強、「一人暮らし」1割強、「三世帯同居」1割弱と続く。
- ◆ 「戸建注文（建替え）」では「三世帯同居」が多く「夫婦のみ」が少ない、「新築分譲マンション」では「夫婦のみ」が多い、「賃貸」では「一人暮らし」が多いなど、取得者・取得予定者共通の傾向がある。
- ◆ 家族の人数は、2人～4人が各々2割～3割と多い。「戸建注文（建替え）」では人数が多く、「賃貸」で少ない（1人が多い）。

4) 回答者の立場（図3）

- ◆ 「世帯主」が最多で6割程度、次いで「配偶者」で3～4割である。なお、男性が多い取得予定者は、世帯主の割合も高い。

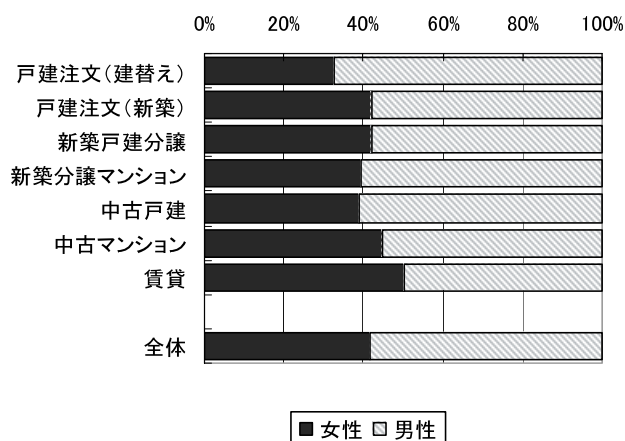
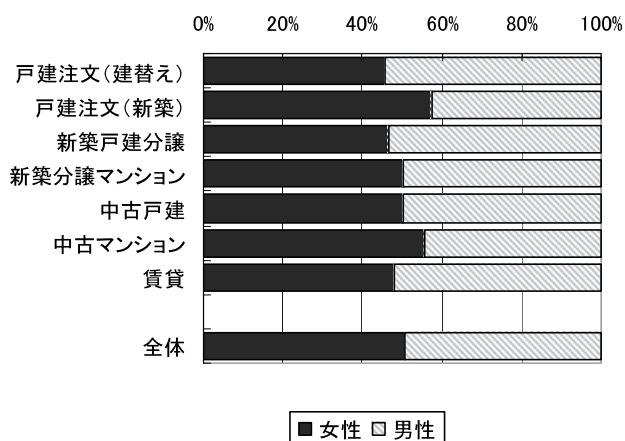
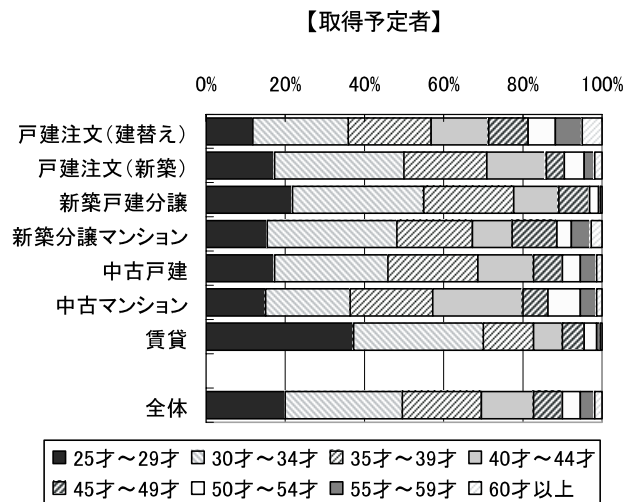
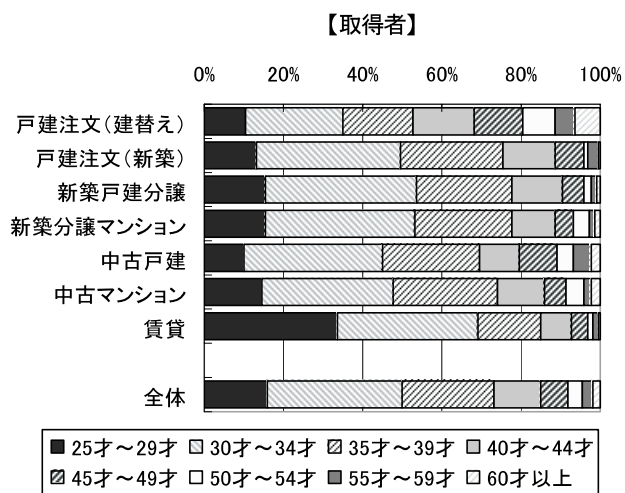


図2 年齢・性別

5) 回答者の職業 (図4)

- ◆ 「会社員」が最多で約半数、次いで「専業主婦」である。男性が多い取得予定者は会社員が多く (55.5%、取得者は 49.5%)、専業主婦が少ない (16.0%、取得者は 24.5%)。

6) 年収 (図5)

- ◆ 400~600 万円が最多 (取得者 31%,取得予定者

25%)、600~800 万円 (取得者 22%,取得予定者 22%)、800~1000 万円 (取得者 12%,取得予定者 15%)、200~400 万円 (取得者 14%,取得予定者 11%) と続く。

- ◆ 中年~高齢者層・三世帯同居等が多い「戸建注文 (建替え)」では高収入世帯が多く、若い層・単身者が多い「賃貸」で低収入世帯が多い。

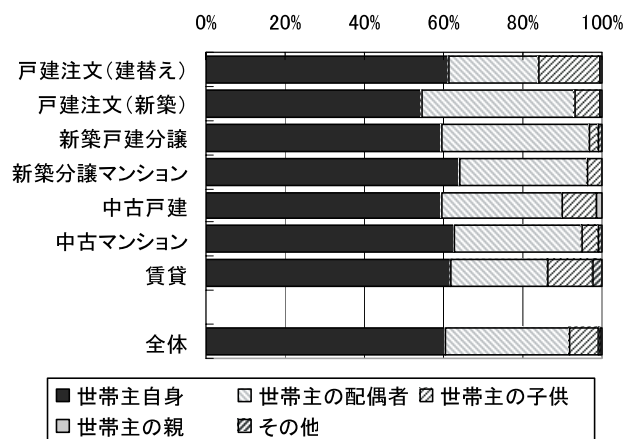
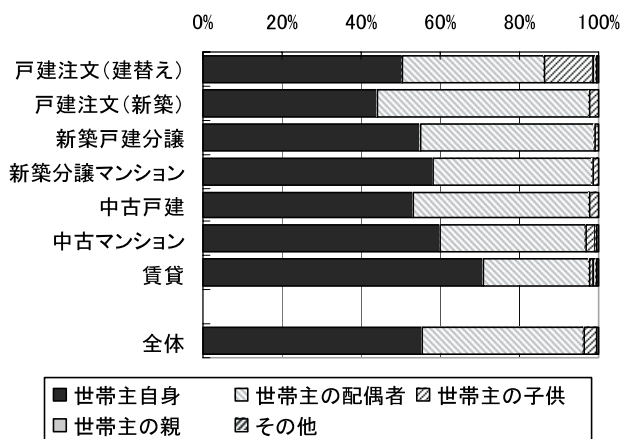
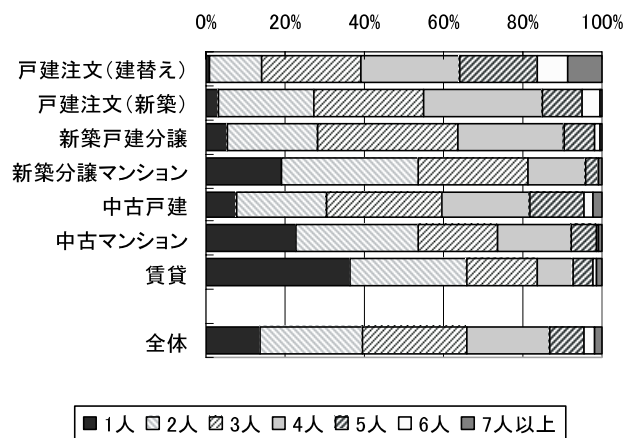
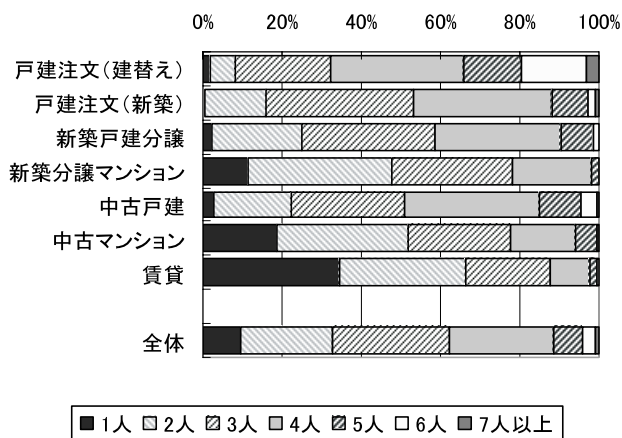
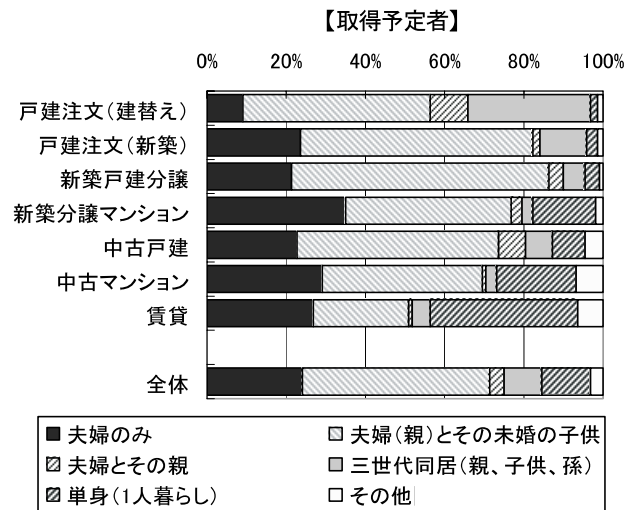
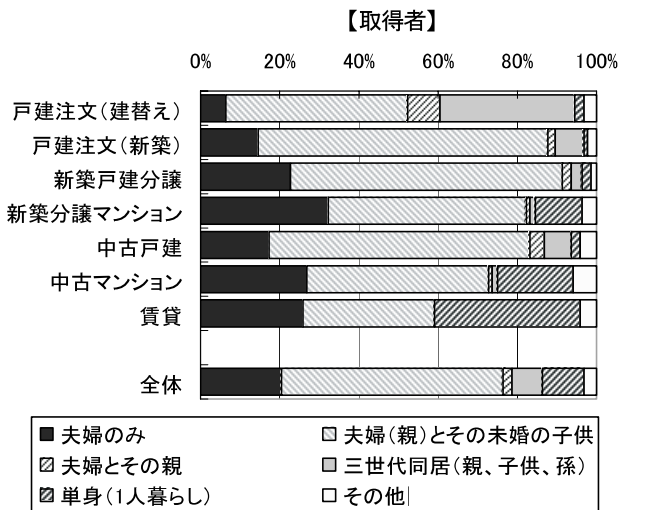


図3 家族構成・家族人数・回答者の立場

- ◆ 「新築分譲マンション」は若い層・夫婦のみの世帯が多いにも関わらず、高収入世帯が多い（共働きが多いことも予想される）。
- ◆ 「中古戸建て」「中古マンション」は低収入世帯が多い。比較すると新築戸建は全て高収入である（取得者・取得予定者ともに、「戸建注文（建替え）」「戸建注文（新築）」「新築戸建分譲」の順）。

7) 居住地域 (図6)

- ◆ 関東地方が最多（取得者,取得予定者ともに約46%）、近畿地方（同19%）、中部地方（13%）、九州地方（同7~8%）と続く。
- ◆ 関東地方はマンション（とくに新築）と「新築戸建分譲」が顕著に多く、「中古戸建」が少ない。
- ◆ 「中古戸建」が多いのは、関東はもちろん、近畿

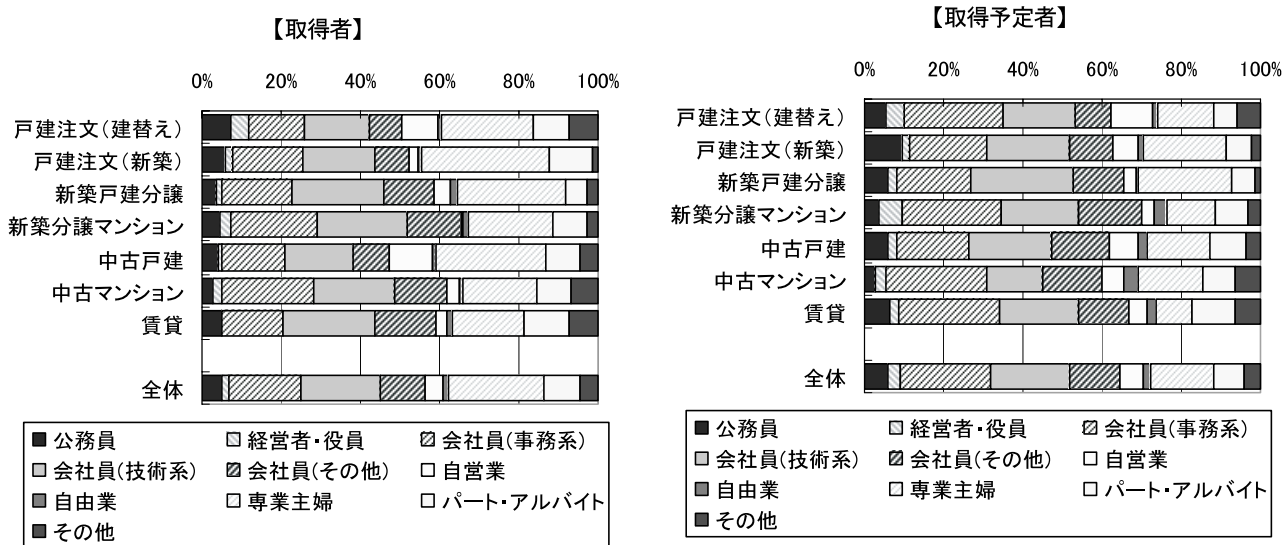


図4 回答者の職業

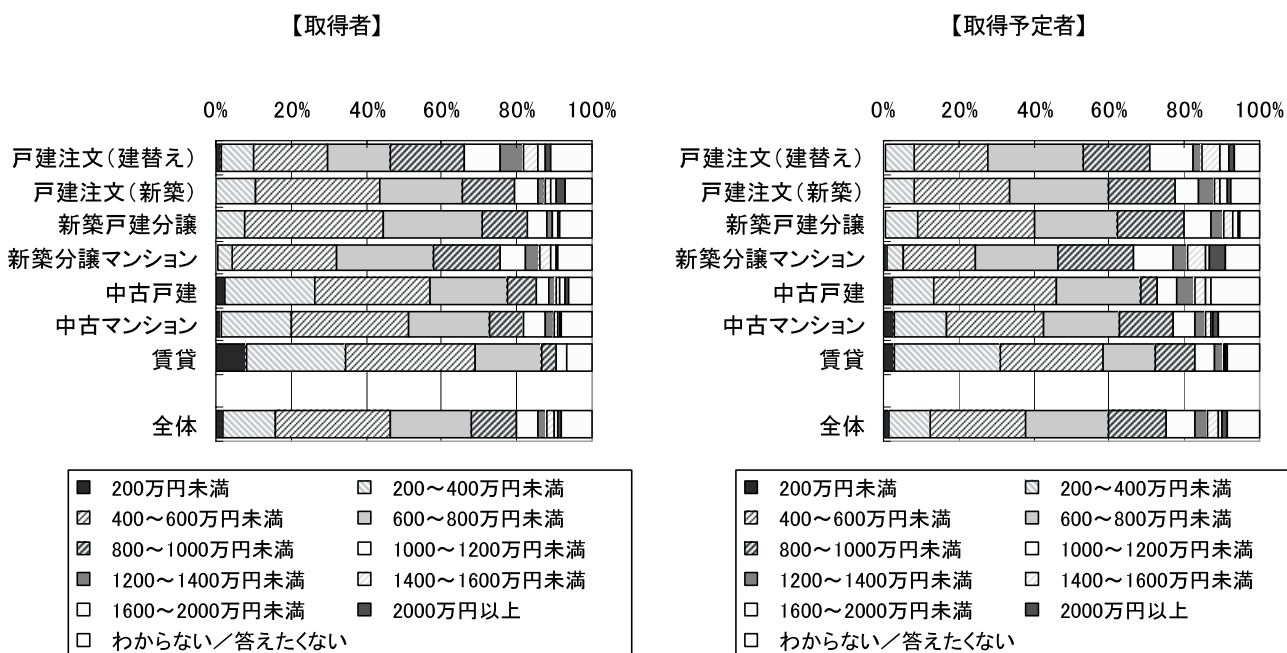


図5 世帯年収

や中部も除いたその他の地域であり、大都市圏以外で多いことが予想される。「戸建注文（新築）」もこれと同じような傾向がある。

多いのが賃貸のマンション・アパート（半数以上）、持ち家の戸建住宅（25%程度）である。

- ◆ 戸建てに住んでいた人（住んでいる人）は戸建て志向、集合住宅は集合住宅志向であることがわかる。

8) 従前の住宅の種類（図7）

- ◆ 賃貸（戸建て含む）が6割強、持ち家（分譲マンション含む）が3割強という割合である。とくに

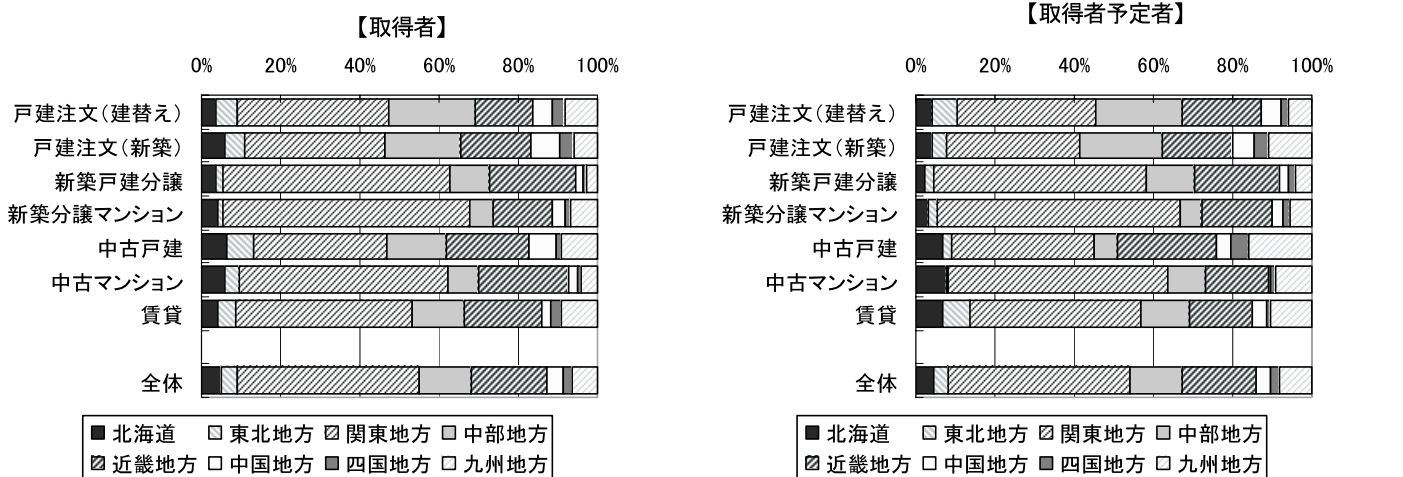


図6 回答者の居住地域

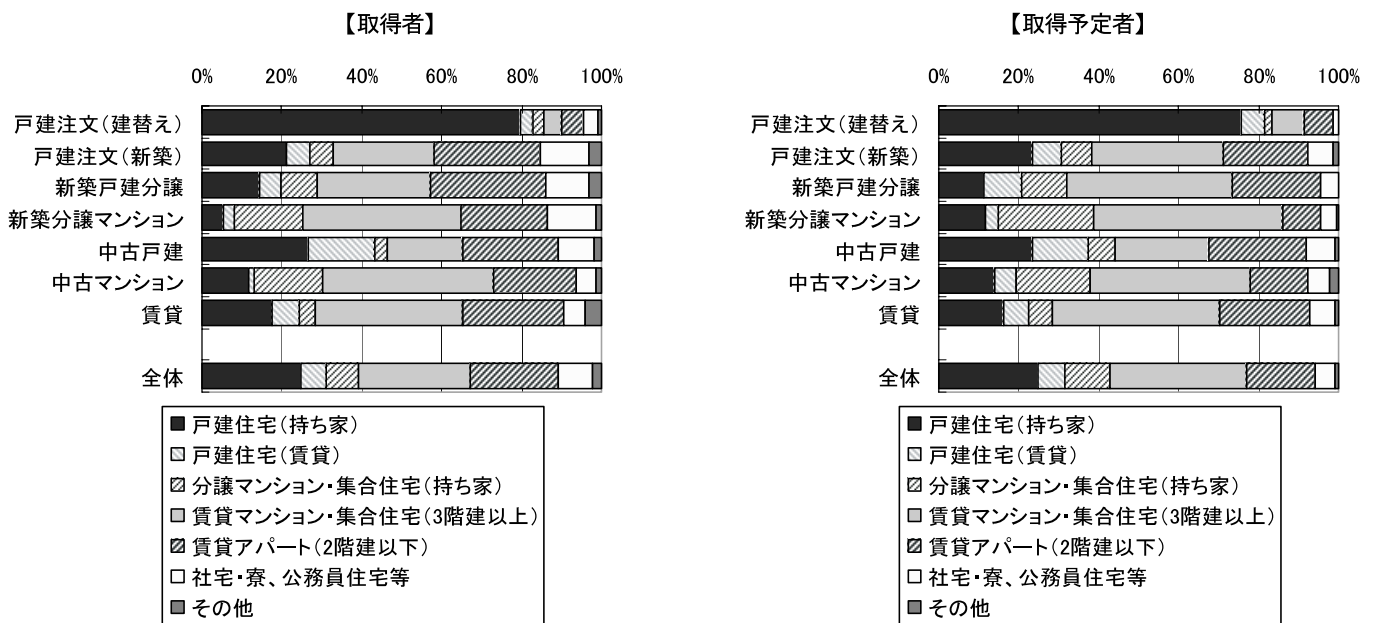


図7 従前の住宅種類(取得者)、現在の住宅の種類(取得予定者)

2-3. 住居取得内容および理由

住宅取得内容およびその理由等を、調査ごと（取得者および取得予定者）、住居取得様態ごとに整理した。

1) 住宅取得様態(図8)

- ◆ 表4で示したとおり、各カテゴリーの人数には多少の差がある。取得者では「戸建注文（新築）」が多く「賃貸」が少ない。取得予定者では「戸建注文（新築）」「新築分譲マンション」「賃貸」が多く、中古物件が少ない。

2) 住宅取得理由

- ◆ 取得者と取得予定者で取得理由が大きく異なっている点があった（図9）。以下はいずれも取得者で多くの方が取得理由としてあげたが、取得予定者では極端に少なかった項目である。その時点での政策が取得理由となっていることがわかる。
 - ・今が金利面で有利
 - ・今が税制面で有利
 - ・価格割安感が出てきた
- ◆ 取得理由は、住宅取得様態別によって異なっている（図10）。「戸建注文（新築）」では、「建物の老朽化」「構造・性能に問題」など、現在の住まいに対する不満が理由の大半を占めている。

全体

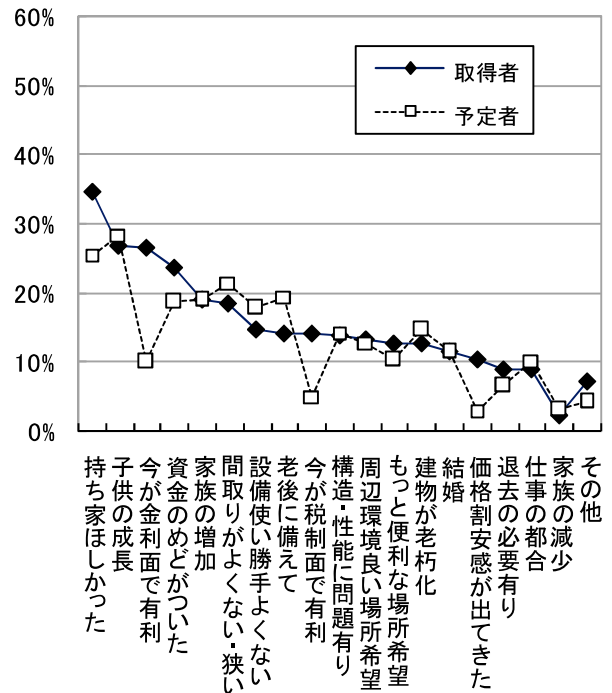


図9 住宅取得理由(複数選択可)

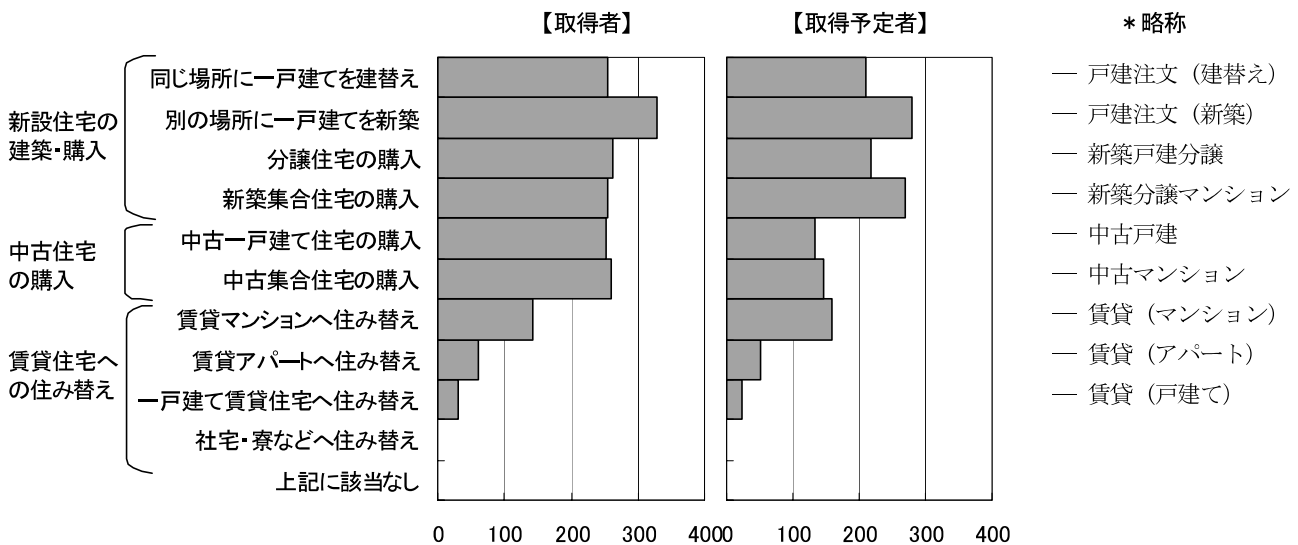
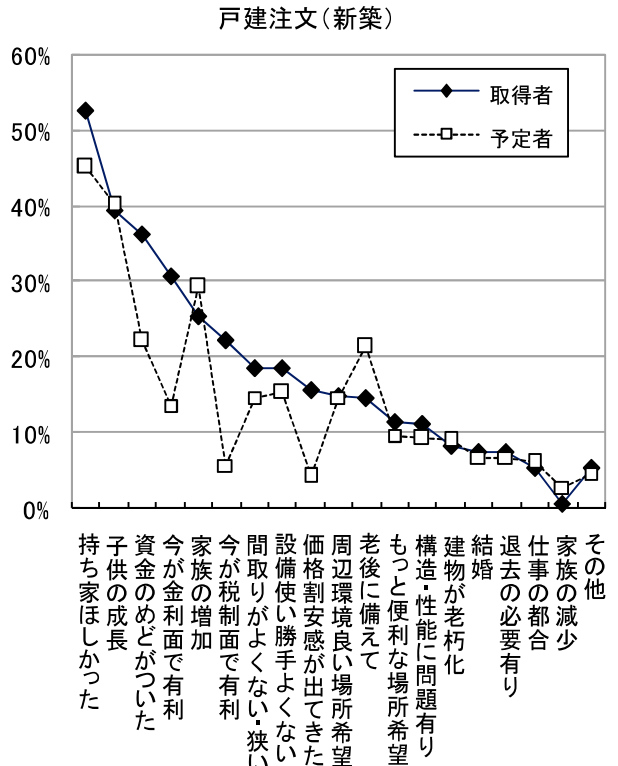
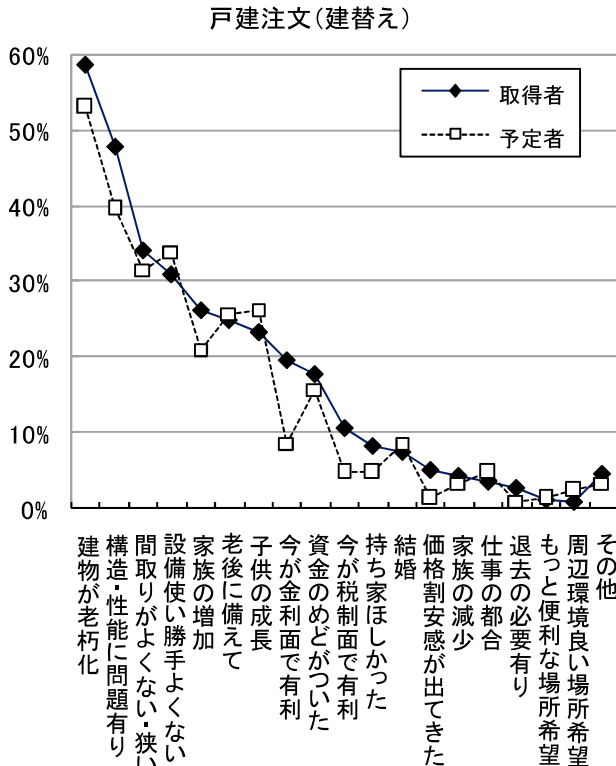


図8 住宅取得様態

- ◆ 「戸建注文（新築）」「新築戸建分譲」の取得理由はよく似ており、持ち家が欲しい、子どもが成長して（または家族が増えて）現在の間取りが手狭になった等が多い。

- ◆ 「新築マンション」も戸建て注文・分譲と似ているが、以下の点異なる。
 - ・戸建てと比較すると強い動機は感じられない（その理由も割合が低めである）。とく



新築戸建分譲

新築分譲マンション

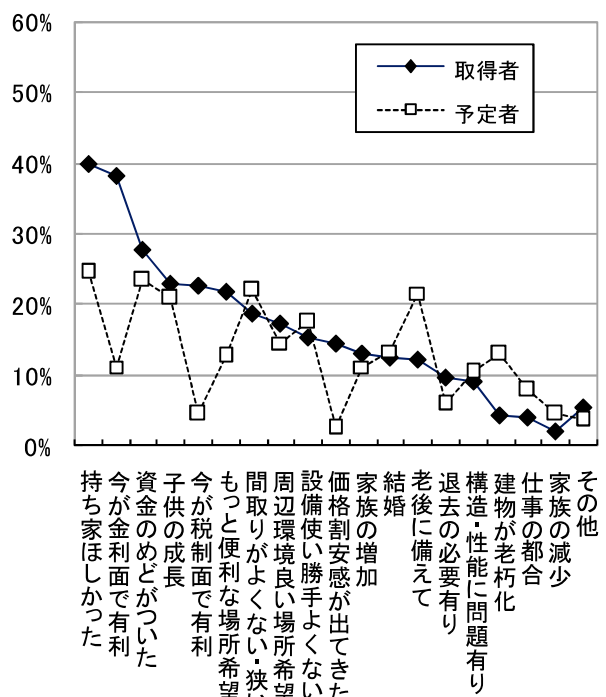
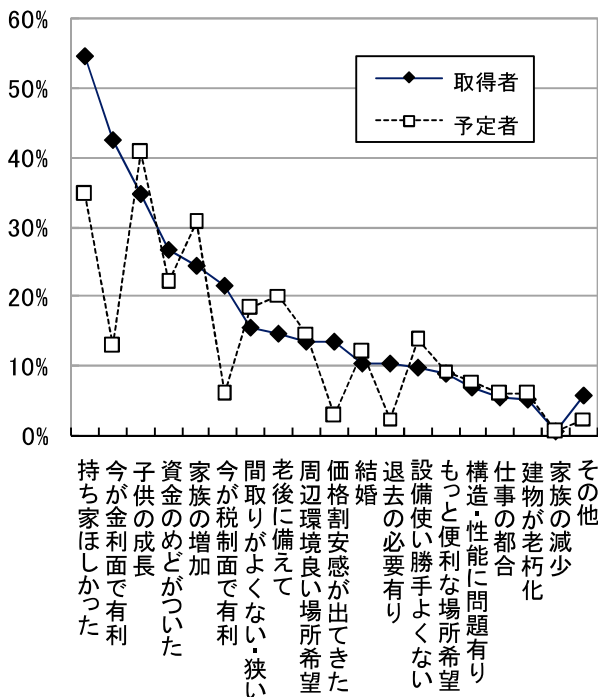


図 10 住宅取得様態別 住宅取得理由(その1)

に、持ち家志向はそれほど強くない。

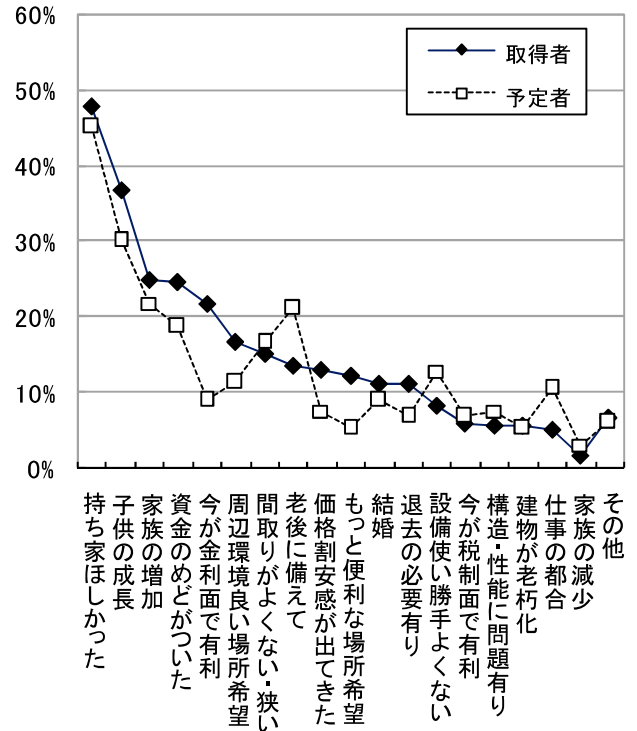
・「もっと便利な場所」が望まれている。

- ◆ 「中古」でも、戸建とマンションの違いは「新築」と同様である。新築と中古の比較では、中古の方が、「周辺環境の良い場所を希望する」割合が若干高い傾向がある。
- ◆ 「賃貸」の取得理由はシンプルである。仕事や結婚などで便がよい場所に越す必要が出てきたという理由が多くを占めている。

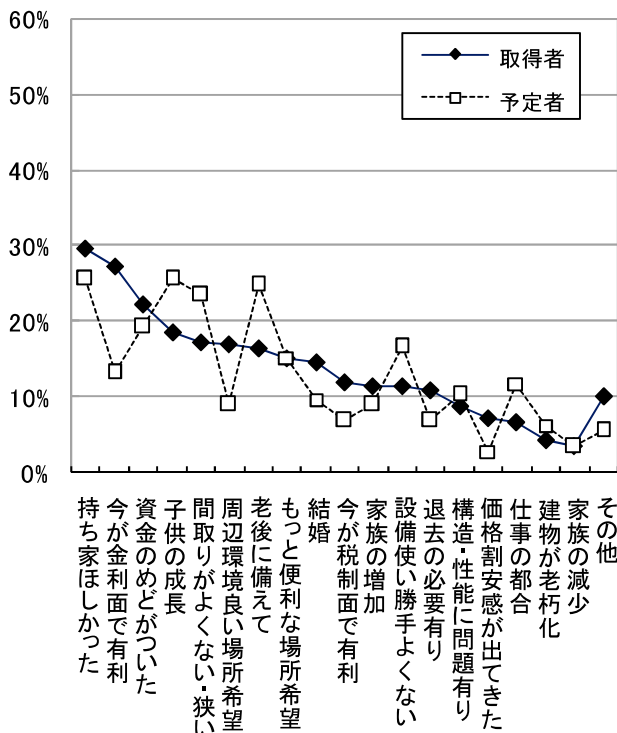
3) 取得時期(取得者)

- ◆ 図表には示していないが、全体の平均は、考え始めてから取得を決心するまでが8ヶ月程度、商談を始めるのはその1ヵ月後、契約をするのは3ヵ月後、入居はその4ヵ月後が全体の平均となる。
 - ・ただし、「賃貸」ではこの期間は非常に短く、「戸建注文(新築)」では非常に長くなっている。

中古戸建



中古マンション



賃貸

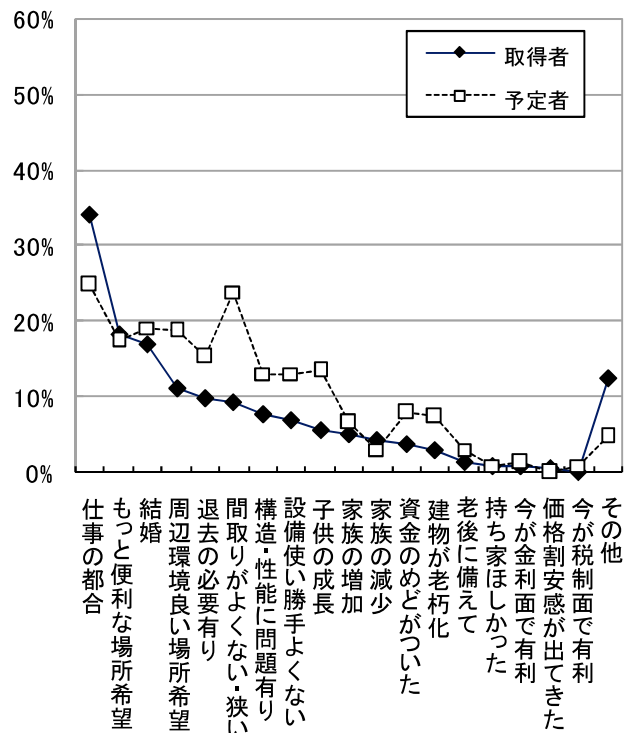


図 10 住宅取得様態別 住宅取得理由(その2)

4) 現在の契約段階(取得予定者) (図 11)

- ◆ 「業者と商談はしていない、資料収集はした」が最多である。「業者と商談している段階」と「単に考えているだけの段階」は各々2割強である。
- ◆ 住宅取得様態別には、大まかには以下の順で契約が進んでいると考えられる。住宅を取得するまでにかかる時間の順と読み替えることもできよう。
 - ・戸建注文(建替え、新築)
 - ・中古戸建て
 - ・新築分譲マンション、新築戸建分譲
 - ・中古マンション
 - ・賃貸

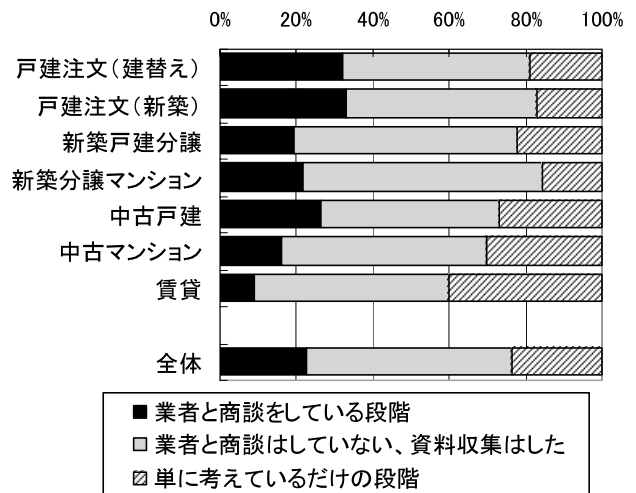


図 11 現在の契約段階【取得予定者】

5) 戸建住宅の工法 (図 12)

- ◆ 取得した戸建住宅の工法でもっとも多いのは「木造軸組み工法(在来工法)」、次いで「ツーバイフォー」である。
- ◆ 「わからない」も多い。

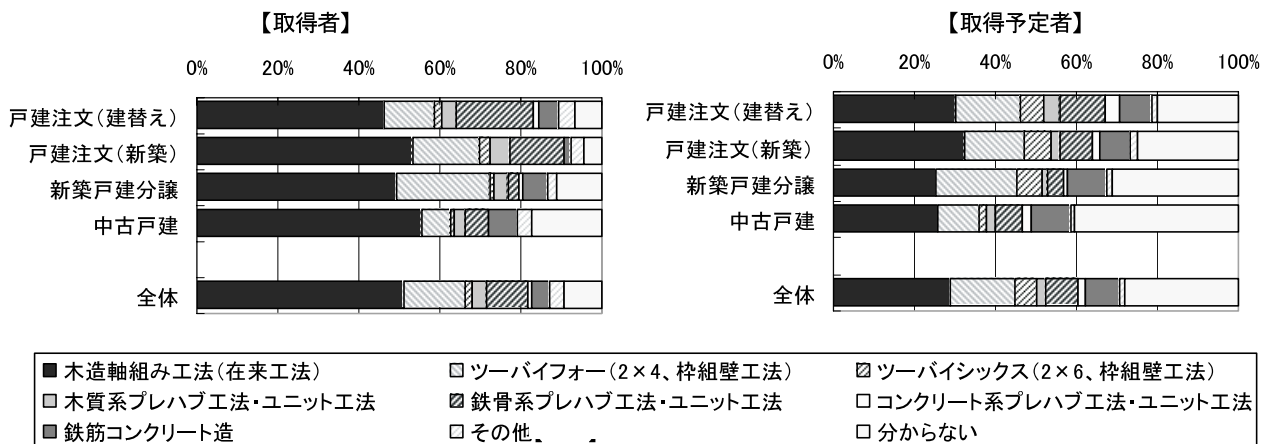


図 12 住宅工法