

## 首都圏の住宅市場ポテンシャルに関する調査

平成 29 年 3 月

一般社団法人 不動産流通経営協会



## 目次

調査結果概要 .....	1
首都圏の潜在住宅市場規模.....	3
調査の目的と方法 .....	4
1. <賃貸居住者>住宅所有意向【あり】×実現性【あり】の人の特徴.....	5
2. <賃貸居住者>住宅の所有（購入）について.....	7
3. <賃貸居住者>家賃支払いへの不安と理由 .....	11
4. <持ち家居住者>買い替え意向【あり】の人の特徴.....	12
5. <持ち家居住者>住宅の買い替えについて .....	14
6. <持ち家居住者>住宅ローン支払いへの不安と理由.....	16
7. <持ち家・賃貸居住者>住宅ローンと家賃支払いへの不安の比較 .....	17
8. <持ち家・賃貸居住者>中古住宅への不安 .....	20
9. <持ち家・賃貸居住者>リフォームへの意識.....	23
10. <持ち家・賃貸居住者>建物診断について.....	27
11. <持ち家・賃貸居住者>一時費用について.....	32
参考. 政策の効果.....	35



首都圏(1都3県)の住宅市場ポテンシャルの内訳

首都圏(1都3県)居住の世帯を今後の住宅所有(購入)意向「住宅を持ちたい・持ちたくない・わからない」と住宅の所有実現性「住宅を持てると思う・持てないと思う・わからない」の回答結果をもとに区分した上で、持ち家で「買い替え意向あり」とする世帯と賃貸で「所有意向あり×実現性あり」とする世帯を住宅市場ポテンシャルと定義し、潜在住宅市場規模を307万世帯(全体の20.4%)と推定した。  
 (内訳: 持ち家世帯のうち18.9%:166万世帯が買い換え意向あり、賃貸居住世帯のうち22.6%:141万世帯が家を所有意向あり×実現性あり)※下図の網掛け部分

持ち家世帯計:880万世帯

賃貸世帯計:625万世帯

買い換え意向あり:166万世帯(持ち家世帯の18.9%)	所有意向あり ×実現性あり :141万世帯 (賃貸世帯の 22.6%)	所有意向なし ×実現性あり:26万世帯
	所有意向あり ×実現性なし :33万世帯	所有意向なし ×実現性なし :172万世帯 (賃貸世帯の 27.6%)
買い換え意向なし:511万世帯(持ち家世帯の58.1%)	どちらともいえない:252万世帯 (賃貸世帯の40.3%)	
どちらともいえない:203万世帯(持ち家世帯の23.1%)		

- 賃貸居住者で住宅所有意向【あり】×実現性【あり】の人は、「1人暮らし世帯」の割合が高く、年齢が若め(20代~30代)。世帯年収の中央値は400~600万円で、金融資産は中央値200~400万円。
- 持ち家で買い替え意向【あり】の人は、全体と比べて「夫婦とその子供が同居している世帯」の割合が高い。世帯年収の中央値は600~800万円で、金融資産は中央値400~600万円。
- 賃貸居住者(住宅所有意向【あり】×実現性【あり】)は、1人暮らし世帯が約5割で20代・30代が7割弱を占めるのに対し、持ち家居住者(買い替え意向【あり】)はファミリー世帯が中心で年齢層に比較的バラつきがみられる。また、世帯年収、金融資産ともに持ち家居住者が賃貸居住者を上回る。

## 持ち家居住者の意識/買い替え意向、住宅ローンに対する不安

- 持ち家居住者が買い替えたい理由は、「もっと交通や生活環境が便利な家に住みたいから:22.9%」、「もっと住宅の仕様がよい家に住みたいから:19.0%」などに分散。50代以上が52.9%と過半数を占め、所得・資産が多い。
- 持ち家居住者が買い替えたくない理由は、「今の住まいに満足しているから:52.6%」が第一位、「老後の資金を貯める必要があるから:29.7%」、「預貯金が少ないから:25.2%」、「借金をしたくないから:23.4%」が続く。
- 持ち家居住者のうち、ローンを払い続けることが「不安である(ややを含む)」が50%弱。不安な理由として、「老後の資金もためる必要があるから」が圧倒的。

## 賃貸居住者の意識/家の所有意向、家賃支払いに対する不安

- 賃貸居住者が家を持ちたい理由は、「家賃を払い続けるのはもったいないから:66.7%」が第一位。持てると思う理由は、「預貯金があるから:38.2%」、「いつかは持つと強く思っているから:21.2%」が多い。単身世帯が約半数、40歳未満が7割弱を占める。
- 賃貸居住者が家を持ちたくない理由は、「預貯金が少ないから:51.6%」が第一位で、「借金をしたくないから:31.1%」が続く。持てないと思う理由は、「預貯金が少ないから:79.3%」が第一位。
- 賃貸居住者のうち、家賃支払いを続けることが「不安である(ややを含む)」が49.2%。不安の理由として、主に「家賃支払いでは資産として残らないから」「老後の資金をためる必要があるから」が上位にあがる。
- 賃貸居住者は、年齢を重ねても家賃支払いから逃れられるわけではないため、「不安である」はあまり減少していかない。一方、持ち家居住者は年齢と共にローン残高が減少していき、「不安である」が減少していく。その結果20~30歳代では家賃支払いの不安と持ち家居住者のローン支払いの不安はほぼ同じ程度だが、高齢時には差が大きくなる。

## 建物診断(インスペクション)について

- 既存住宅に対する具体的な不安としては「構造上の問題はないか」が最も多くあがり、賃貸居住者・持ち家居住者ともに5割前後を示す。
- 建物診断(インスペクション)が受けられることで、「購入意向が高まる・やや高まる」のは、賃貸居住者の家を所有意向【あり】×実現性【あり】世帯の55.0%と過半数超。持ち家居住者の買い替え意向ある世帯では45.0%。
- ただし、インスペクションの認知率は、「名前だけ知っている」を含めても賃貸居住者全体で28.9%、持ち家居住者の買い替え意向ある世帯で39.7%と低いことに加え、内容についても「耐震診断等」と誤認している人が多い。

## 首都圏の潜在住宅市場規模

今後の住宅所有（購入）意向「住宅を持ちたい・持ちたくない・わからない」と住宅の所有実現性「住宅を持てると思う・持てないと思う・わからない」の回答結果をもとに区分し、それぞれの潜在住宅市場規模を推定した。

### 一都三県の市場余力

持ち家世帯計:880 万世帯

賃貸世帯計:625 万世帯

買い換え意向あり:166 万世帯(持ち家世帯の 18.9%)	所有意向あり ×実現性あり :141 万世帯 (賃貸世帯の 22.6%)	所有意向なし ×実現性あり:26 万世帯
		所有意向なし ×実現性なし :172 万世帯 (賃貸世帯の 27.6%)
買い換え意向なし:511 万世帯(持ち家世帯の 58.1%)	所有意向あり ×実現性なし :33 万世帯	どちらともいえない:252 万世帯 (賃貸世帯の 40.3%)
どちらともいえない:203 万世帯(持ち家世帯の 23.1%)		

	一都三県総世帯			持ち家居住世帯			借家居住世帯		
	世帯数	住宅購入 潜在層	割合	世帯数	買い替え意向 【あり】の世帯	割合	世帯数	所有意向【あり】 ×実現性【あり】 の世帯	割合
世帯数=万世帯	1,505	307	20.4%	880	166	18.9%	625	141	22.6%
東京都	606	126	20.8%	296	62	20.9%	310	64	20.6%
神奈川県	371	76	20.5%	225	42	18.7%	146	34	23.3%
埼玉県	282	55	19.5%	191	35	18.3%	91	20	22.0%
千葉県	245	49	20.0%	167	26	15.6%	78	23	29.5%

## 調査の目的と方法

### <調査目的>

1 都 3 県に在住している人が、どのような住宅になぜ住んでいるのか、今後どのような住宅に住みたいと思っているのか、また住めるとしているのか、を詳細に分析し、今後のさらなる市場活性化を考える上での基礎データとする。

### <調査方法>

- ・ 調査対象者： 1 都 3 県に住む男女
- ・ 対象者条件： 世帯主の年齢が 20 才以上 79 才以下  
スクリーニング調査にて世帯収入および金融資産について「わからない」以外を回答した人
  
- ・ 調査実施期間： <スクリーニング調査> 平成 28 年 11 月 8 日～24 日  
<本調査> 平成 28 年 11 月 26 日～30 日
  
- ・ 調査手法： インターネット調査
  
- ・ 回収数： <スクリーニング調査> 147236 サンプル  
<本調査> 10427 サンプル
  
- ・ 割付 家族類型×世帯主の性別×世帯主の年齢×世帯年収×  
金融資産にて 240 セル割付
  
- ・ データ補正 平成 27 年の国勢調査の結果より得られる、1 都 3 県の世帯の  
構成比に準ずるように本調査回収データに補正を実施。  
※家族構成および世帯主の性別と年齢以外に、世帯の所得と金融資産で  
できるだけ実際の市場の状態に近づけるためのデータ補正を実施して  
いる。

※世帯数は平成 25 年住宅・土地統計調査の数値を使用。

### <調査実施体制>

一般社団法人 不動産流通経営協会  
株式会社リクルート住まいカンパニー 住まい研究所  
株式会社マクロミル  
株式会社シタシオンジャパン



1. <賃貸居住者>住宅所有意向【あり】×実現性【あり】の人の特徴

=ボリューム：賃貸居住者のうちの22.6% 141万世帯=

①プロフィール（世帯構成/年齢）

- 住宅所有意向【あり】（持ちたい）×実現性【あり】（持てる）の人は、「1人暮らし世帯」の割合が高く、年齢が若め（20代～30代）
- 県別にみると、東京都は「1人暮らし世帯」の割合が6割弱と特に高い。世帯主の平均年齢は、いずれも35～36才程度

【世帯構成】

		■ 1人暮らし n= 世帯	■ 夫婦のみが 同居している世帯	■ 夫婦とその子供が 同居している世帯	■ ひとり親と子が 同居している世帯	■ その他の 世帯 (%)
1都3県全体	(10,422)	36.8	19.0	29.9	8.1	6.2
所有意向あり・ 実現性あり	(984)	49.6	16.1	27.7	3.8	2.8
東京都	(447)	58.4	16.7	19.3	2.4	3.2
神奈川県	(233)	40.0	15.9	35.6	5.2	3.3
埼玉県	(153)	43.0	16.1	33.8	4.4	2.7
千葉県	(151)	44.8	14.5	33.9	5.5	1.3

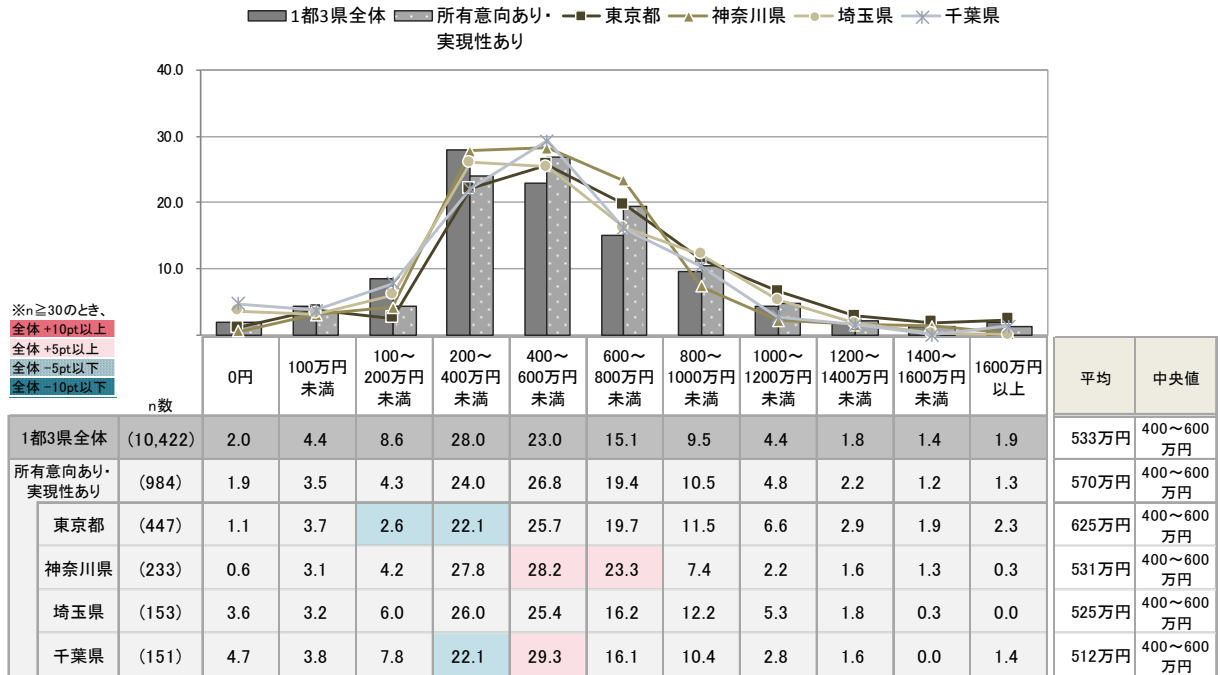
【世帯主 年齢】

		■ 20代	■ 30代	■ 40代	■ 50代	■ 60代	■ 70代	平均年齢 (才)
1都3県全体	(10,422)	10.4	16.6	21.0	17.1	18.9	15.9	51.1
所有意向あり・ 実現性あり	(984)	33.0	35.6	17.4	8.4	4.6	1.0	36.5
東京都	(447)	32.0	33.7	19.6	10.0	3.9	0.8	36.9
神奈川県	(233)	28.5	45.1	12.1	7.9	4.5	1.8	36.4
埼玉県	(153)	39.3	30.0	20.3	4.2	6.1		35.8
千葉県	(151)	36.4	32.0	15.9	8.9	5.3	1.5	36.2

## ②所得/資産

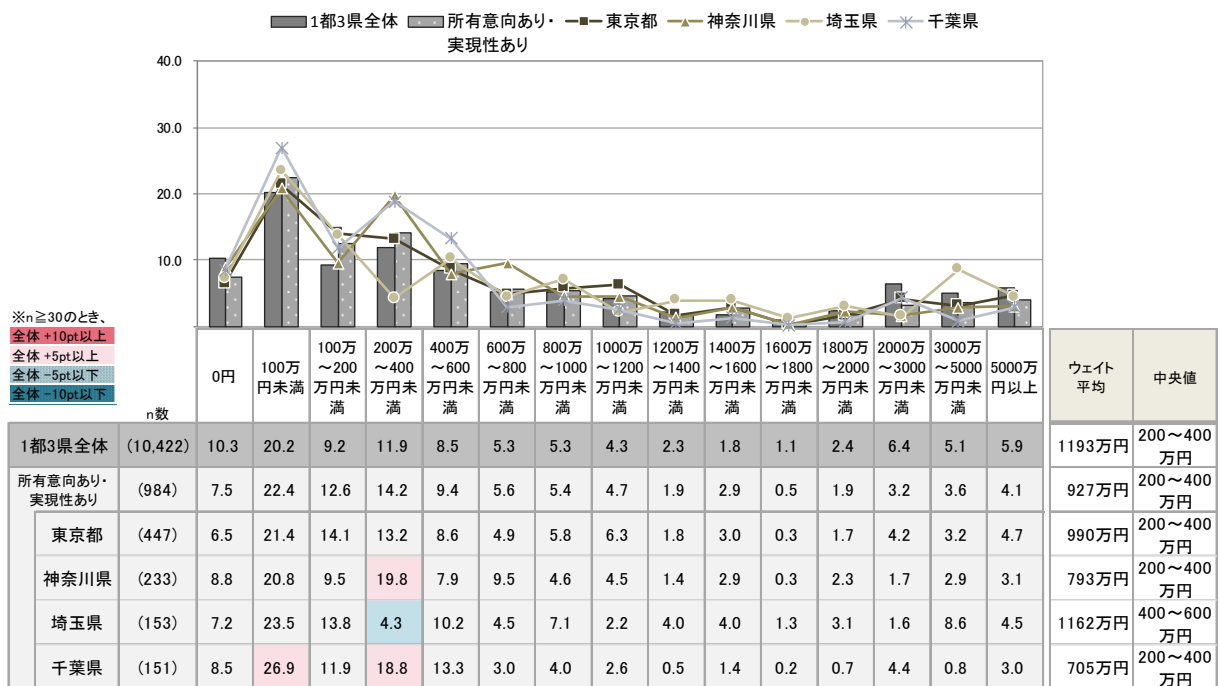
- 住宅所有意向【あり】×実現性【あり】の人の世帯年収の平均は570万円で、1都3県全体と比べ40万円弱高い。とりわけ東京都の年収の高さが目立ち、東京都は1000万円以上が、13.7%を占める
- 一方、金融資産は平均927万円で、1都3県全体より200万円以上低い

### 【世帯年収】



96

### 【金融資産】



96

## 2. <賃貸居住者>住宅の所有（購入）について

### ①住宅の所有意向とその理由

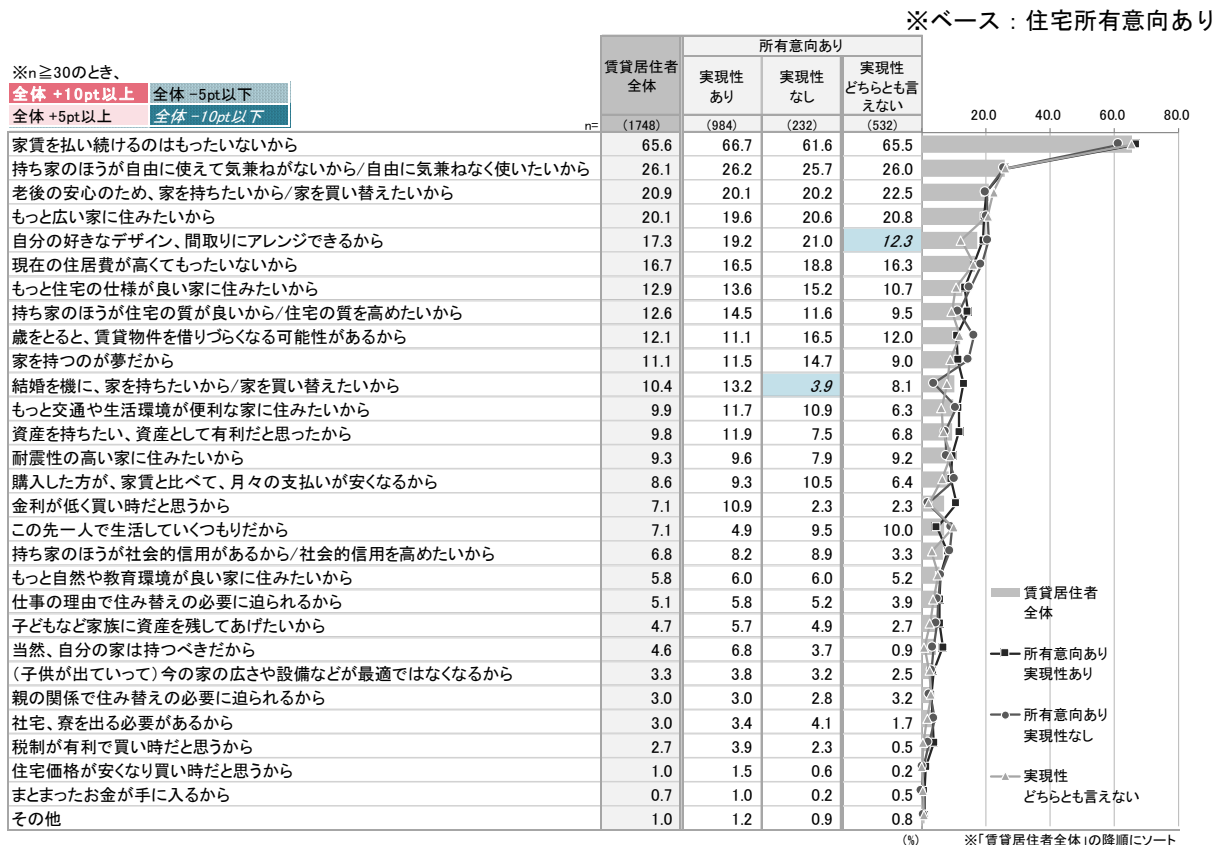
- 賃貸居住者のうち、現在「住宅を持ちたい（やや持ちたいも含む）」（所有意向【あり】）と思っている人は40.2%
- 所有意向【あり】の人の住宅を持ちたい理由トップは「家賃を払い続けるのはもったいないから」
- あげられる理由は、所有意向【あり】層×実現性【あり】【なし】でほぼ変わらない

- 賃貸居住者における住宅の所有意向は、「住宅を持ちたい・計」が40.2%、「持ちたくない・計」が37.8%と、意見がほぼ同程度に分かれる結果となった。ただし、所有意向の詳細内訳をみると、「住宅を持ちたい」が18.8%、「やや持ちたい」が21.4%、一方で「住宅を持ちたくない」が26.0%、「あまり住宅を持ちたくない」が11.9%となっており、明確な住宅所有・非所有意向を持つ人（「やや」「あまり」を除く）だけを比較すると、住宅非所有意向者のほうがやや多く存在することがわかる。（図1）
- 所有意向【あり】の住宅を持ちたい理由は、「家賃を払い続けるのはもったいないから」が65.6%と圧倒的に多い。次いで「持ち家のほうが自由に使える気兼ねないから／自由に気兼ねなく使いたいから」が26.1%、「老後の安心のため、家を持ちたいから／家を買って替えたいから」が20.9%で続く。実現性【あり】【なし】【どちらとも言えない】のどの層でも、上位にあげられる理由に大きな差異はみられない。（図2）

（図1）Q27. 住宅の所有意向

n=	賃貸居住者全体 (4,349)	■ 住宅を持ちたい (購入したい) と思う	■ やや住宅を持ちたい (購入したい) と思う	■ どちらとも いえない	■ あまり住宅を 持ちたくない (購入したい) とは思わない	■ 住宅を持ちたい (購入したい) とは思わない	持たない・計	
		18.8	21.4	22.0	11.9	26.0	持ちたい・計	持ちたくない・計
						(%)	40.2	37.8

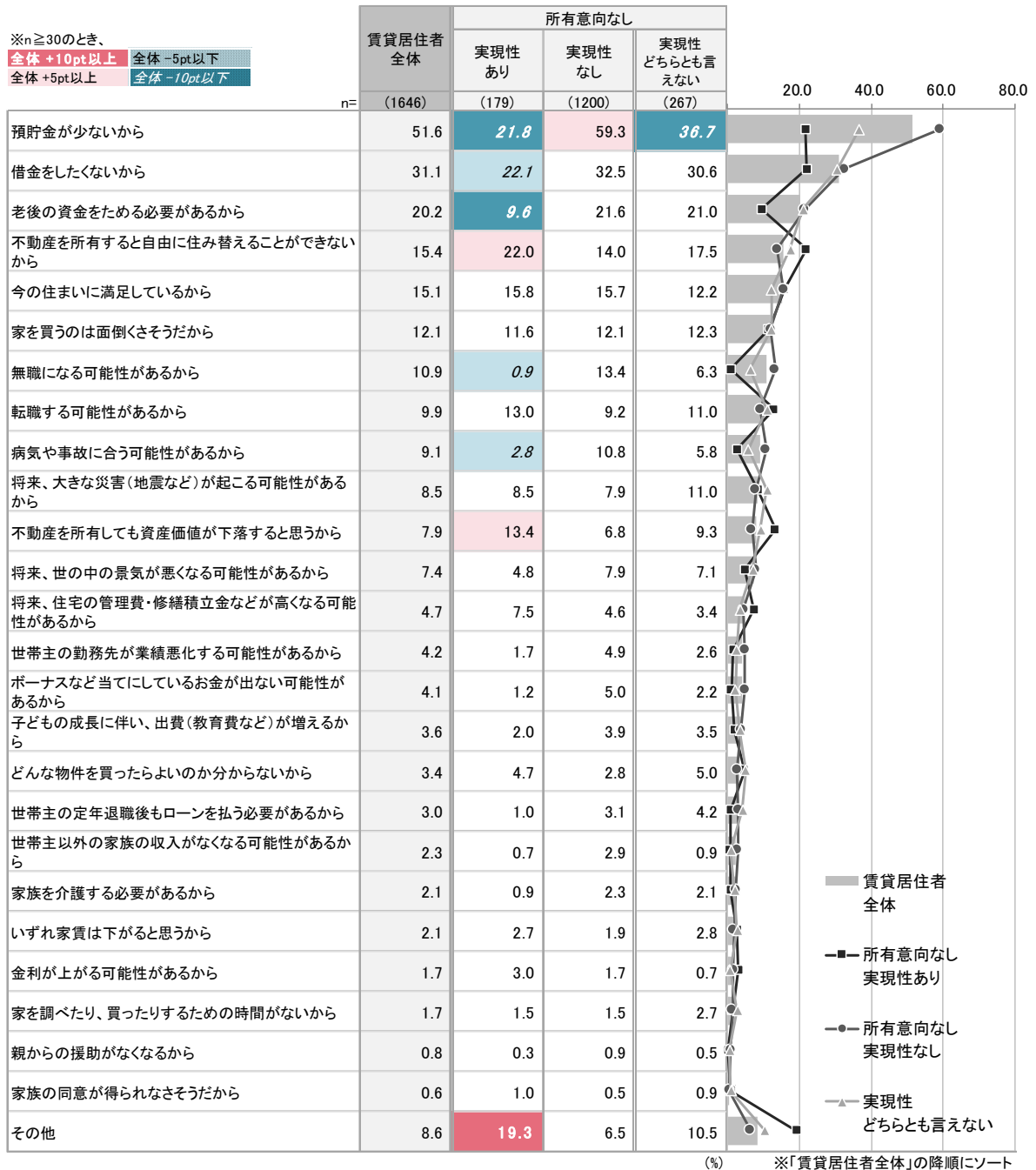
（図2）Q28. 住宅を持ちたい理由



➤ 所有意向【なし】の住宅を持ちたくない理由としては、トップに「預貯金が少ないから」が51.6%、次いで「借金をしたくないから」が31.1%、「老後の資金をためる必要があるから」が20.2%で続き、上位には“お金”に関する理由があがる。(図3)

(図3) Q29. 住宅を持ちたくない理由

※ベース：住宅所有意向なし



—参考—

「住宅を所有すると自由に住み替えられない」と考える人は15.4%であるが、賃貸志向派ともいべきその回答者属性としては、「20代後半」「女性」「未婚で子供なし」「年収・資産ともに少なめ」といった若年・低収入層が見られるとともに、「年収2000万円以上」「金融資産2000万円以上」といった層も一定数見られたが、全体としては少数で限定的であると考えられる。

## ②住宅所有の可能性有無とその理由

- 賃貸居住者のうち、現在「住宅を持つことができる（多分できるを含む）」（実現性【あり】）は30.6%
- 実現性【あり】の理由の上位は「預貯金があるから」「いつかは持つと強く思っているから」といったものがある

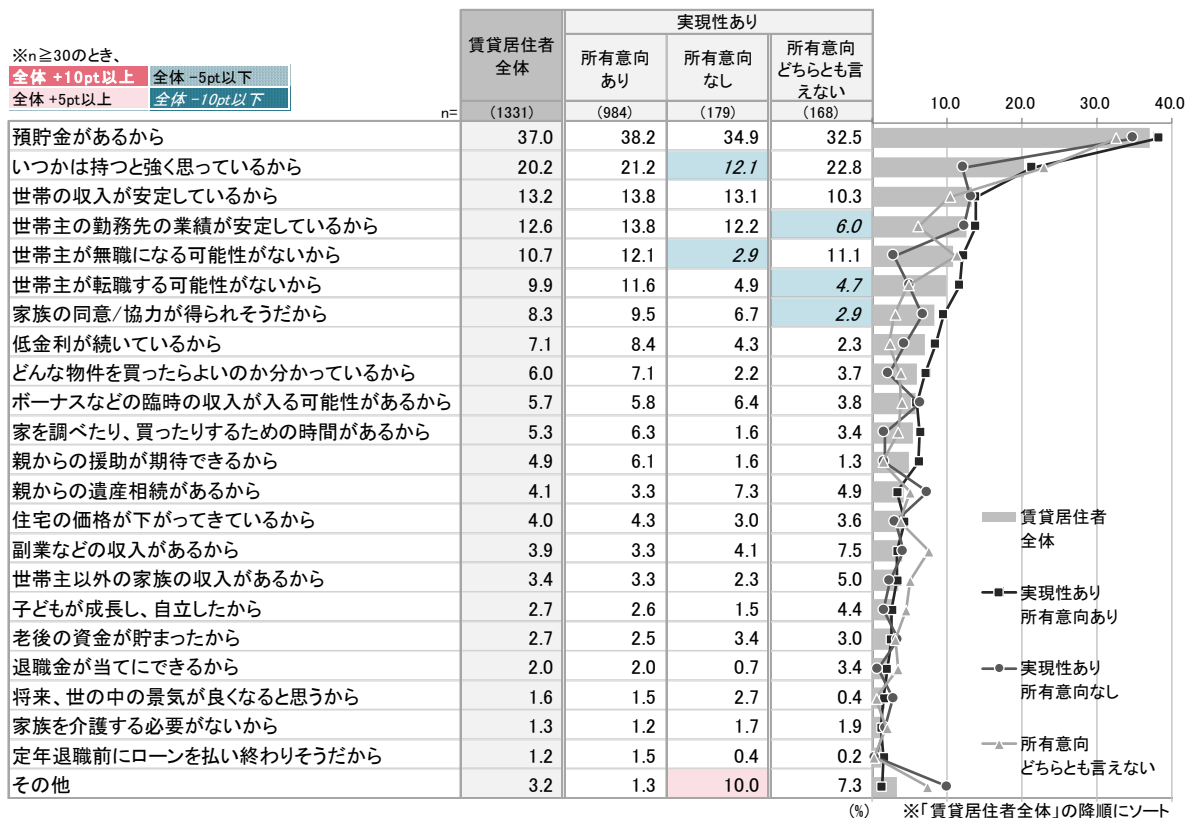
- 賃貸居住者における住宅の所有の可能性(実現性)については、「住宅を持つことができる・計」が30.6%、「持つことができない・計」が41.1%と、「持つことができない」と考えている層のほうが多くなっている。所有実現の可能性の詳細内訳では、「住宅を持つことができる」が12.6%、「多分、持つことができる」が18.0%、逆に「持つことができない」が27.1%、「多分、持つことができない」が14.1%となっている。(図4)
- また、「どちらともいえない」との回答も28.3%あり、判断ができない層も一定数確認された。(図4)
- 実現性【あり】の住宅を所有できると思う理由は、トップに「預貯金があるから」が37.0%であげられ、次いで「いつかは持つと強く思っているから」が20.2%と続く。その他の理由はいずれも2割に満たない。(図5)

(図4) Q41. 住宅所有の可能性(実現性)有無

賃貸居住者全体	n=	%					持つことができる・計	持つことができない・計
		持つことができる(購入することができる)と思う	多分、持つことができる(購入することができる)と思う	どちらともいえない	多分、持つことができない(購入することができない)と思う	持つことができない(購入することができない)と思う		
賃貸居住者全体	(4,349)	12.6	18.0	28.3	14.1	27.1	30.6	41.1

(図5) Q42. 住宅を所有できると思う理由

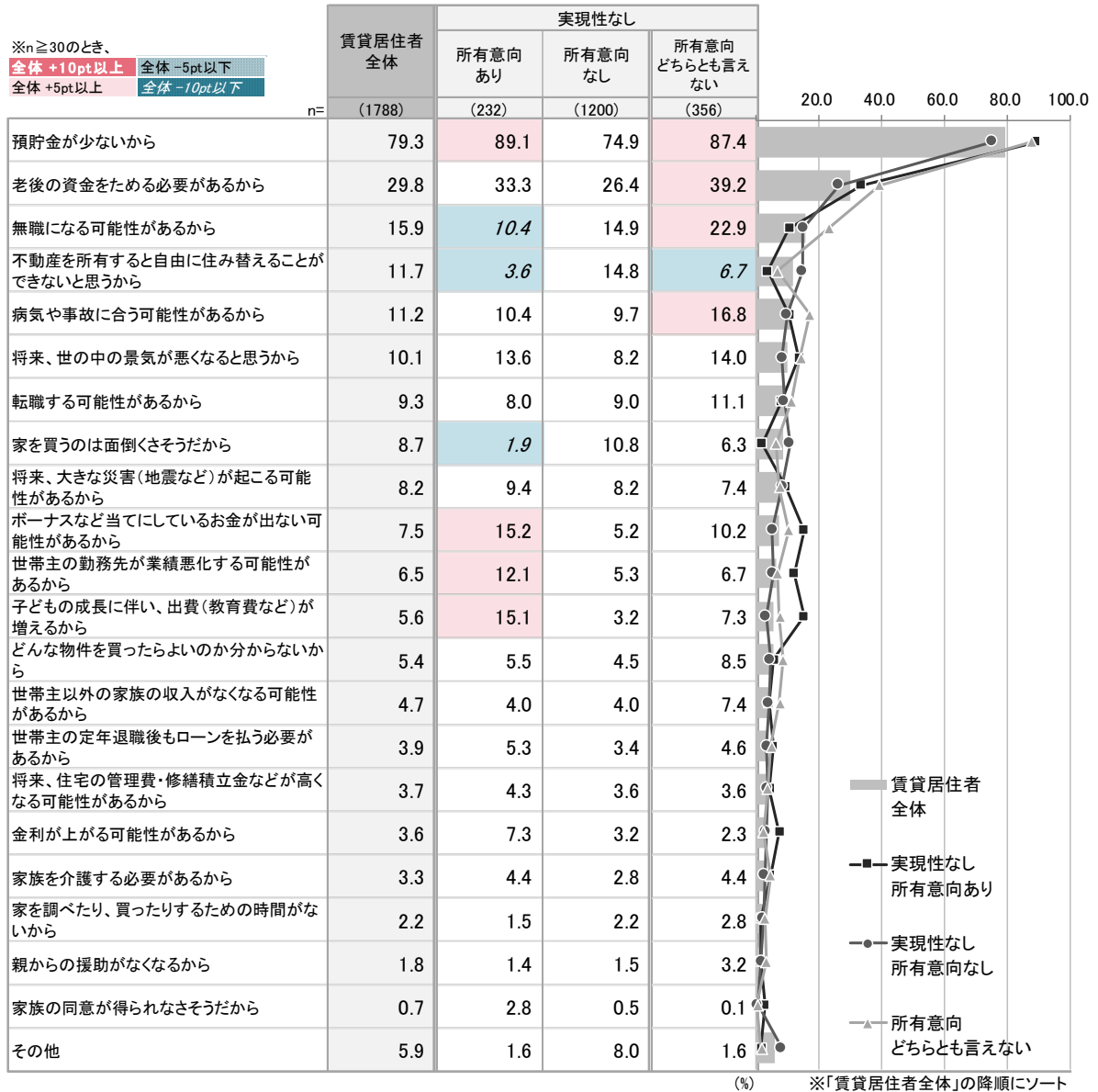
※ベース：住宅所有実現性あり



- 実現性【なし】の住宅を所有できない理由としては、トップに「預貯金が少ないから」が79.3%、次いで「老後の資金をためる必要があるから」が29.8%で続き、“お金”に関わる理由が上位にあがる。(図6)

(図6) Q43. 住宅を所有できないと思う理由

※ベース：住宅所有実現性なし



### 3. <賃貸居住者>家賃支払いへの不安と理由

- 賃貸居住者のうち、家賃支払いを続けることが「不安である（ややを含む）」が49.2%
- 不安の理由として、主に「家賃支払いでは資産として残らないから」「老後の資金をためる必要があるから」が上位にあがる
- 特に所有意向【あり】×実現性【なし】の「老後の資金をためる必要があるから」のお金に対する不安が大きい

- 賃貸居住者で家賃を払い続けることが「不安である・計」が49.2%、「不安ではない・計」が22.8%。（図7）
- 所有意向【あり】×実現性【なし】では「不安である・計」は77.6%と、不安度の高さが目立つ。（図7）
- 不安の理由として、賃貸居住者では「家賃支払いでは資産として残らないから」が36.3%、「老後の資金をためる必要があるから」が30.6%と上位にあがる。（図8）
- 所有意向【あり】でみると、特に「家賃支払いでは資産として残らないから」が5割前後と高い。また「老後の資金をためる必要があるから」が所有意向【あり】×実現性【なし】が41.2%と、実現性【あり】の27.0%と比べるとここでもお金に対する不安が大きい傾向がみえる。（図8）

（図7）Q25. 今後家賃を払い続けることへの不安

※ベース：賃貸マンション/アパート/一戸建てまたはUR賃貸住宅/公営住宅居住者

		不安である					不安ではない	
		不安である・計	やや不安である	どちらともいえない	あまり不安ではない	不安ではない	不安である・計	不安ではない・計
賃貸居住者全体 (n=4,103)		49.2	33.9	28.0	16.0	6.8	49.2	22.8
所有意向あり	実現性あり (n=909)	57.0	40.1	23.3	14.5	5.2	57.0	19.7
	実現性なし (n=214)	77.6	36.7	40.9	14.1	6.3	77.6	8.3
所有意向なし	実現性あり (n=154)	20.7	16.5	18.2	34.7	26.4	20.7	61.1
	実現性なし (n=1,171)	40.0	27.1	32.0	17.9	10.0	40.0	28.0
所有意向/実現性どちらとも言えない (n=1,655)		50.4	35.9	30.6	14.9	4.2	50.4	19.1

（図8）Q26. 上記の理由

※ベース：Q25にて不安である/やや不安である/どちらともいえない選択者

理由	賃貸居住者全体 (n)	所有意向あり		所有意向なし		所有意向/実現性どちらとも言えない (n)	順位
		実現性あり	実現性なし	実現性あり	実現性なし		
家賃支払いでは資産として残らないから	36.3	52.4	48.1	39.2	14.6	39.3	1
老後の資金をためる必要があるから	30.6	27.0	41.2	16.5	28.6	32.9	2
預貯金が少なくなってきたから	26.5	17.5	49.0	18.4	31.4	25.2	3
歳をとると、賃貸物件を借りづらくなる可能性があるから	20.0	15.0	23.2	8.1	24.8	19.8	4
病気や事故に合う可能性があるから	16.3	8.3	27.3	20.7	20.3	16.4	5
無職になる可能性があるから	15.8	7.4	23.4	1.6	22.8	15.5	6
転職する可能性があるから	12.9	12.1	14.9	10.2	14.7	12.2	7
将来、世の中の景気が悪くなる可能性があるから	12.0	10.6	17.9	20.4	13.6	10.5	8
子どもの成長に伴い、出費(教育費など)が増えるから	11.5	18.5	21.8	11.5	5.7	10.3	9
将来、大きな災害(地震など)が起こる可能性があるから	9.8	9.1	13.8	24.8	11.6	7.9	10
世帯主の定年退職後も家賃を払う必要があるから	9.0	7.7	15.6	3.4	9.4	8.8	11
世帯主の勤務先が業績悪化する可能性があるから	7.4	4.8	18.5	10.7	7.8	6.9	12
家賃が将来上がる可能性があるから	6.6	4.0	5.5	5.7	9.4	6.3	13
ボーナスなど当てにしているお金が出ない可能性があるから	6.4	5.0	9.4	6.7	5.3	7.4	14
世帯主以外の家族の収入がなくなる可能性があるから	4.2	2.6	6.8	6.6	5.3	4.0	15
家族を介護する必要があるから	3.4	1.7	5.8	2.4	3.6	3.8	16
親からの援助がなくなるから	2.2	2.2	1.2	1.0	2.0	2.6	17
その他	2.7	2.8	3.3	3.0	2.9	2.5	18

(%) ※「賃貸居住者全体」の降順にソート

#### 4. <持ち家居住者> 買い替え意向【あり】の人の特徴

＝ボリューム：持ち家居住者のうちの 18.9% 166 万世帯＝

##### ①プロフィール（世帯構成/年齢）

- 買い替え意向【あり】の人は、全体と比べて「夫婦とその子供が同居している世帯」、「40代」の割合が高い
- 県別にみると、東京都は「1人暮らし世帯」の割合が高め。また、千葉県は「ひとり親と子供が同居している世帯」「その他の世帯」の割合が比較的高く、世帯主年齢が「60代」の割合が最も高い点が特徴的である

##### 【世帯構成】

		■ 1人暮らし世帯	■ 夫婦のみが同居している世帯	■ 夫婦とその子供が同居している世帯	■ ひとり親と子供が同居している世帯	■ その他の世帯	(%)
1都3県全体	(10,422)	36.8	19.0	29.9	8.1	6.2	
買い替え意向あり	(1,091)	18.9	17.6	45.2	9.7	8.7	
東京都	(427)	24.3	15.9	45.1	7.9	6.9	
神奈川県	(302)	16.1	21.3	45.2	8.6	8.8	
埼玉県	(209)	14.3	14.1	51.6	11.9	8.1	
千葉県	(154)	15.4	19.7	36.8	13.9	14.2	

##### 【世帯主 年齢】

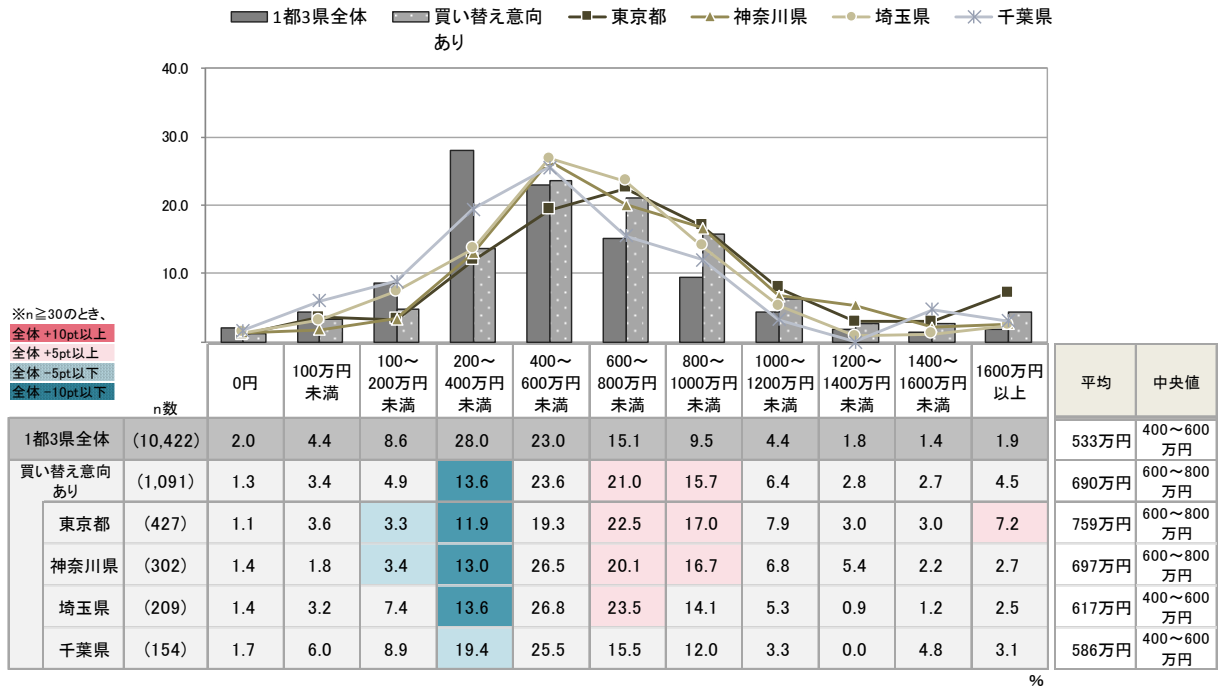
		■ 20代	■ 30代	■ 40代	■ 50代	■ 60代	■ 70代	平均年齢(才)
1都3県全体	(10,422)	10.4	16.6	21.0	17.1	18.9	15.9	51.1
買い替え意向あり	(1,091)	3.8	17.4	26.4	20.8	20.2	11.4	51.6
東京都	(427)	5.0	19.1	26.0	21.4	16.7	11.8	50.6
神奈川県	(302)	1.3	14.3	29.1	24.0	20.8	10.5	52.4
埼玉県	(209)	5.0	19.5	25.4	18.3	21.4	10.5	51.6
千葉県	(154)	3.7	16.0	23.7	16.3	27.0	13.3	52.7



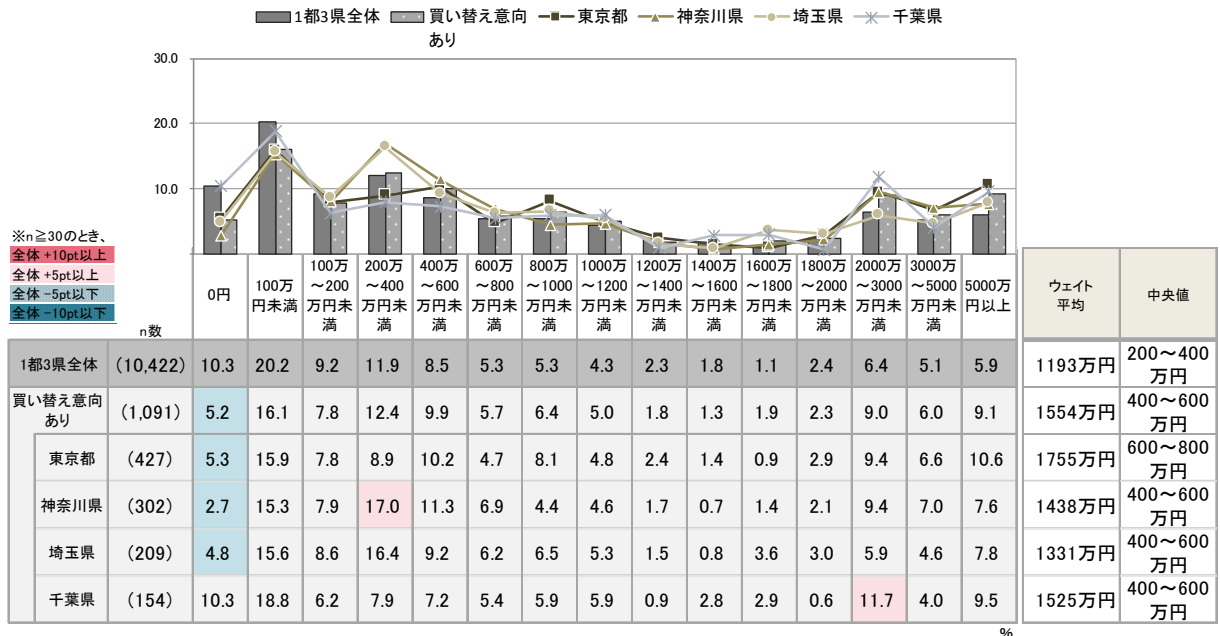
## ②所得/資産

- 買い替え意向【あり】の人の世帯年収の平均は690万円で、1都3県全体と比べ150万円以上高い。とりわけ東京都の年収の高さが目立ち、東京都は1000万円以上が、21.2%を占める。
- 金融資産は平均1554万円で、1都3県全体より350万円以上高い

【世帯年収】



【金融資産】



—参考—

賃貸居住者（住宅所有意向【あり】×実現性【あり】）は、「1人暮らし」が約5割で20代・30代が7割弱を占めるのに対し、持ち家居住者（買い替え意向【あり】）はファミリー世帯が中心で年齢層に比較的バラつきがみられる。また、世帯年収、金融資産ともに持ち家居住者が賃貸居住者を上回る。

## 5. <持ち家居住者>住宅の買い替えについて

- 持ち家居住者のうち、「買い替えたい（ややを含む）」（買い替え意向【あり】）が18.9%
- 住宅を買い替えたい理由として、「もっと交通や生活環境が便利な家に住みたいから」「もっと住宅の仕様が良く家に住みたいから」が上位にあがる

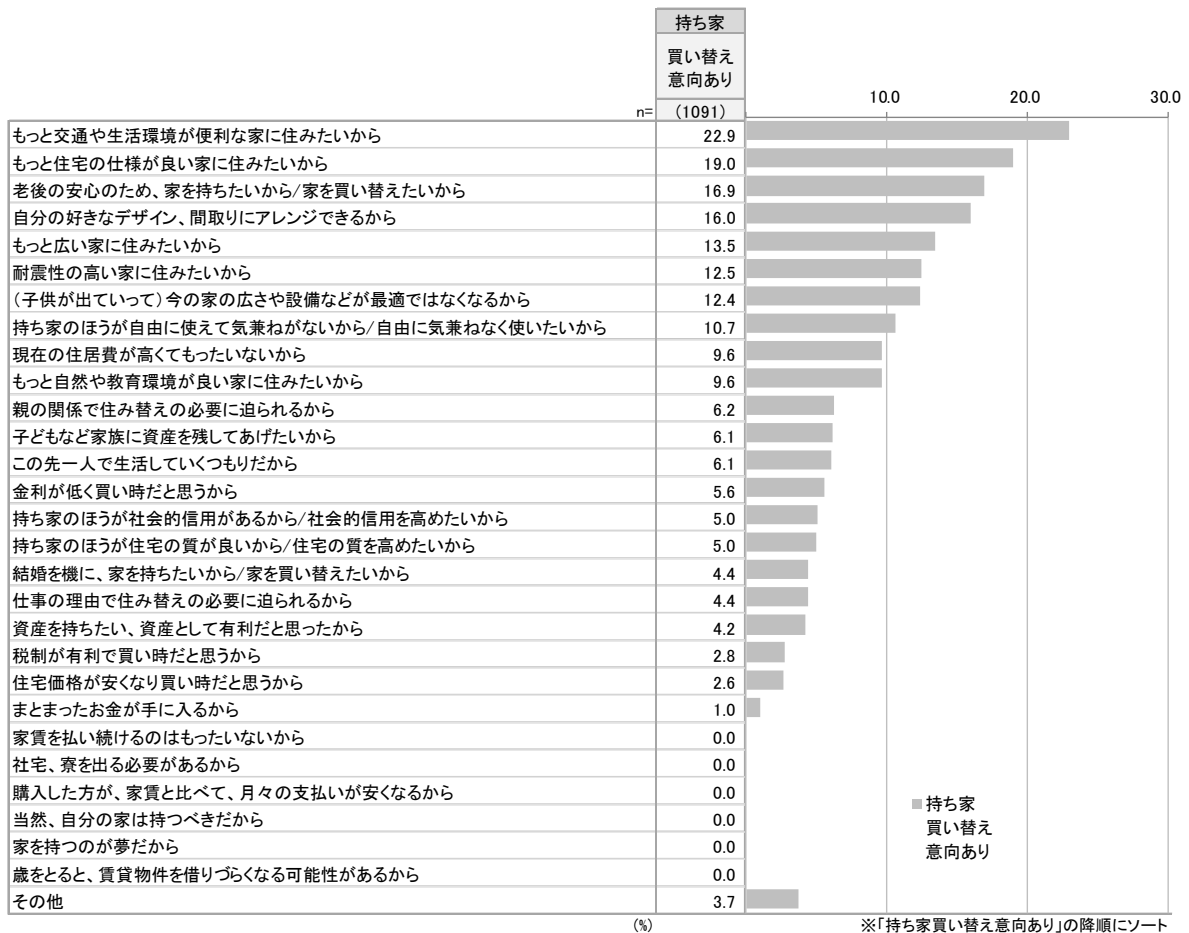
- 持ち家居住者では、「買い替えたい」が9.5%、「やや買い替えたい」が9.3%で「買い替えたい・計」が18.9%。反対に「買い替えたくない・計」は58.1%。（図10）
- 住宅を買い替えたい理由は、「もっと交通や生活環境が便利な家に住みたいから」が22.9%、続いて「もっと住宅の仕様が良く家に住みたいから」が19.0%。（図11）

（図10）Q27. 住宅の買い替え意向

n=	買い替え意向					買い替えたい・計 (%)	買い替えたくない・計 (%)
	買い替えたいと思う	やや買い替えたいと思う	どちらともいえない	あまり買い替えたいと思わない	買い替えたいと思わない		
持ち家居住者全体 (5,785)	9.5	9.3	23.0	10.7	47.4	18.9	58.1

（図11）Q28. 住宅を買い替えたい理由

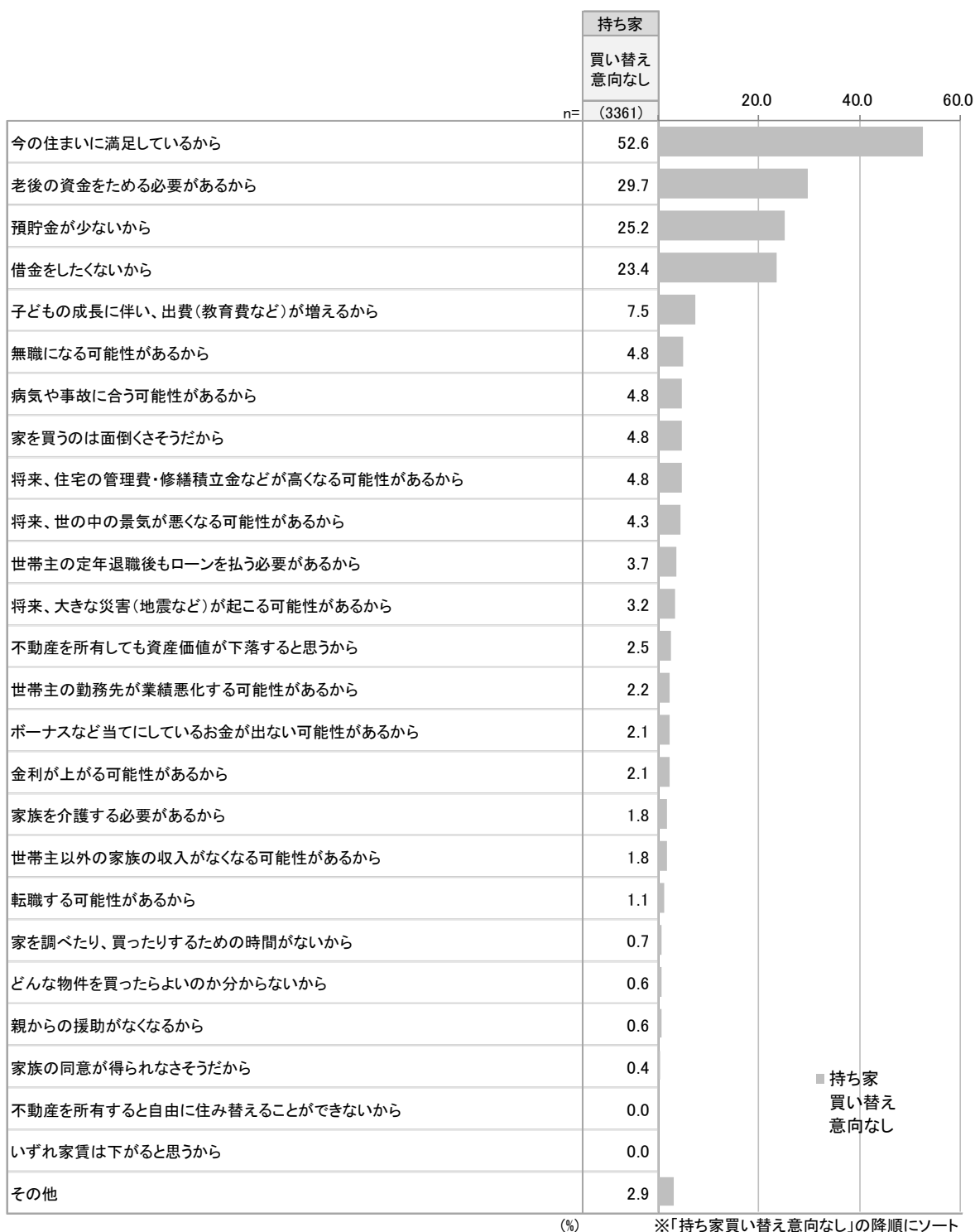
※ベース：買い替え意向あり



- 住宅を買い替えたくない理由として、「今の住まいに満足しているから」が52.6%と最も多くあがり、次いで「老後の資金をためる必要があるから」が29.7%。(図12)

(図12) Q29. 住宅を買い替えたくない理由

※ベース：買い替え意向なし



## 6. <持ち家居住者>住宅ローン支払いへの不安と理由

- 持ち家居住者のうち、ローンを払い続けることが「不安である（ややを含む）」が50%弱
- 買い替え意向【あり】は、「不安である・計」が高く、他属性より不安に感じやすい
- 不安な理由として、「老後の資金もためる必要があるから」が圧倒的

- 持ち家居住者のうち、ローンを払い続けることに対して「不安である・計」が49.1%、「不安ではない・計」が26.4%で、不安に感じている人が50%弱。（図13）
- 買い替え意向【あり】では、「不安である・計」が56.5%と高く、より不安に感じやすい傾向がみられる。（図13）
- 不安な理由として、持ち家居住者では「老後の資金もためる必要があるから」が60.4%と圧倒的に高く、続いて「子どもの成長に伴い、出費が増えるから」、「預貯金が少なくなってきたから」が上位にあがり、買い替え意向【あり】も同様の傾向がみられる。（図14）

（図13）Q23. 今後住宅ローンを払い続けることへの不安

※ベース：住宅ローン残債あり

n=	不安					不安である・計 (%)	不安ではない・計 (%)
	不安である	やや不安である	どちらともいえない	あまり不安ではない	不安ではない		
持ち家居住者全体 (2,392)	16.3	32.8	24.5	18.3	8.2	49.1	26.4
買い替え意向あり (556)	18.1	38.4	22.7	15.2	5.7	56.5	20.9
買い替え意向なし (1,223)	14.9	29.4	23.2	21.6	10.9	44.3	32.5
買い替え意向どちらとも言えない (612)	17.5	34.4	28.7	14.5	4.9	51.9	19.4

（図14）Q24. 上記の理由

※ベース：住宅ローンを払い続けることに不安がある・どちらともいえない人



## 7. <持ち家・賃貸居住者>住宅ローンと家賃支払いへの不安の比較

- 賃貸居住者は、年齢を重ねても家賃支払いから逃れられるわけではないため、「不安である」はあまり減少しない
- 一方持ち家居住者は年齢と共にローン残高が減少していき「不安である」が減少していく
- 住宅ローン残債ありの持ち家居住者と賃貸居住者を比較すると、20-24才ではローン支払いの不安の方が大きいですが、その他の年齢では大きな差はみられない。55才以上になると持ち家居住者の方が「不安である」のスコアが低い。

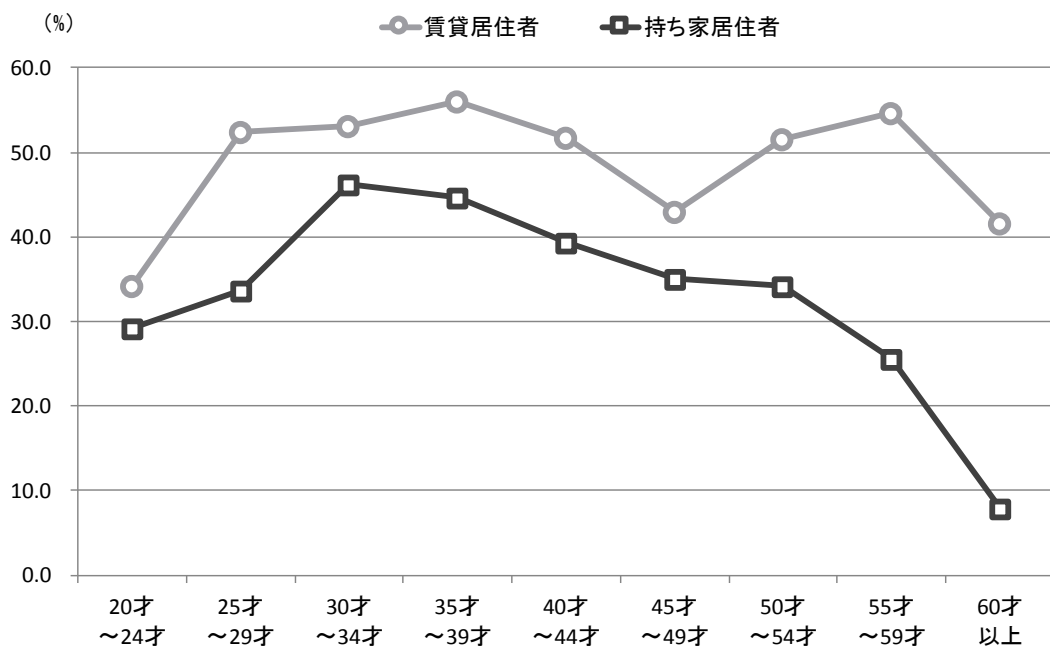
➤ 住宅ローン残債なしの持ち家居住者も含めると、全年齢を通して持ち家居住者の方が「不安である」のスコアが低い。(図15)(図16)

(図15) 【「住宅ローン」を払い続ける不安と「家賃」を払い続ける不安の推移】

※<持ち家居住者>のベース：住宅ローン残債ありなし問わず全員

	n数	<持ち家居住者>住宅ローンを払い続ける不安					n数	<賃貸居住者>家賃を払い続ける不安					①<持ち家居住者>不安である・計	②<賃貸居住者>不安である・計	①-②
		不安である	やや不安である	どちらともいえない	あまり不安ではない	不安ではない		不安である	やや不安である	どちらともいえない	あまり不安ではない	不安ではない			
全体	(5,785)	9.7	15.6	22.3	9.2	43.1	(4,103)	15.3	33.9	28.0	16.0	6.8	25.3	49.2	-23.9
20才~24才	(51)	8.6	20.7	31.2	11.1	28.4	(243)	6.2	28.0	27.1	29.0	9.7	29.2	34.2	-5.0
25才~29才	(141)	9.0	24.7	29.4	12.0	24.8	(682)	11.7	40.8	28.0	15.1	4.4	33.7	52.5	-18.7
30才~34才	(299)	17.0	29.3	25.8	13.3	14.6	(569)	14.8	38.3	26.9	14.1	5.8	46.3	53.1	-6.9
35才~39才	(480)	13.1	31.6	26.6	13.9	14.9	(520)	20.5	35.6	28.3	11.8	3.8	44.6	56.1	-11.5
40才~44才	(681)	11.7	27.7	25.3	13.7	21.6	(468)	16.0	35.8	26.0	14.5	7.7	39.4	51.8	-12.3
45才~49才	(726)	11.7	23.4	29.2	10.8	24.9	(483)	16.3	26.8	33.5	16.1	7.4	35.1	43.0	-8.0
50才~54才	(606)	14.7	19.5	21.5	12.6	31.8	(316)	19.5	32.1	29.0	11.8	7.6	34.2	51.6	-17.4
55才~59才	(544)	12.9	12.7	22.8	9.5	42.1	(211)	21.1	33.6	24.7	15.1	5.5	25.6	54.7	-29.0
60才以上	(2,256)	4.7	3.3	17.2	4.7	70.1	(611)	13.6	28.0	27.1	20.7	10.6	8.0	41.7	-33.7

(図16) 不安である・計の比較



- 住宅ローン残債ありの持ち家居住者と賃貸居住者を比較すると、20-24 才ではローン支払いの不安の方が大きいですが、その他の年齢では大きな差はみられない。55 才以上になると持ち家居住者の方が「不安である」のスコアが低い。(図 17) (図 18)

(図 17) 【「住宅ローン」を払い続ける不安と「家賃」を払い続ける不安の推移】

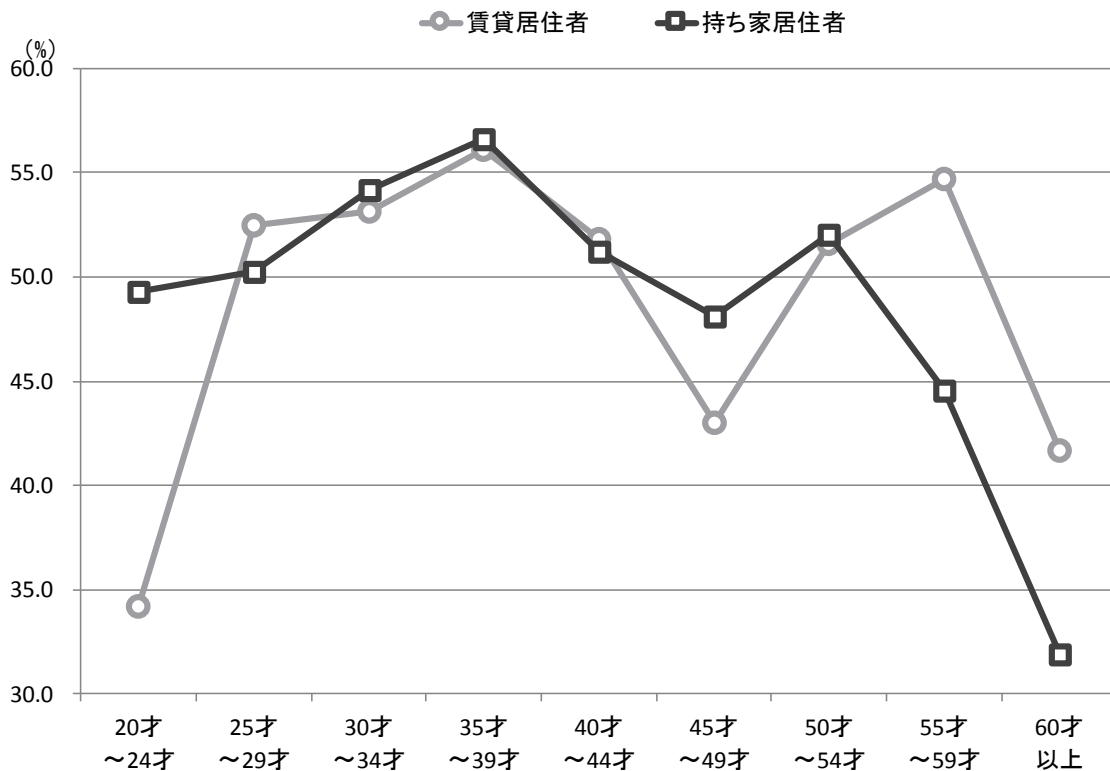
※n≥30のとき、  
 全体 +10pt以上  
 全体 +5pt以上  
 全体 -5pt以下  
 全体 -10pt以下

※<持ち家居住者>のベース：住宅ローン残債あり

	n数	<持ち家居住者>住宅ローンを払い続ける不安					n数	<賃貸居住者>家賃を払い続ける不安					①<持ち家居住者>不安である・計	②<賃貸居住者>不安である・計	①-②
		不安である	やや不安である	どちらともいえない	あまり不安ではない	不安ではない		不安である	やや不安である	どちらともいえない	あまり不安ではない	不安ではない			
全体	(2,392)	16.3	32.8	24.5	18.3	8.2	(4,103)	15.3	33.9	28.0	16.0	6.8	49.1	49.2	-0.1
20才~24才	(24)	11.8	37.5	24.9	19.0	6.8	(243)	6.2	28.0	27.1	29.0	9.7	49.3	34.2	15.1
25才~29才	(81)	11.8	38.4	30.6	12.6	6.5	(682)	11.7	40.8	28.0	15.1	4.4	50.3	52.5	-2.2
30才~34才	(221)	17.8	36.4	25.2	16.8	3.8	(569)	14.8	38.3	26.9	14.1	5.8	54.2	53.1	1.1
35才~39才	(336)	16.6	40.0	20.2	18.2	4.9	(520)	20.5	35.6	28.3	11.8	3.8	56.6	56.1	0.5
40才~44才	(467)	14.4	36.8	23.5	18.0	7.3	(468)	16.0	35.8	26.0	14.5	7.7	51.2	51.8	-0.6
45才~49才	(438)	15.7	32.4	28.8	16.3	6.8	(483)	16.3	26.8	33.5	16.1	7.4	48.1	43.0	5.1
50才~54才	(347)	21.0	31.0	20.3	20.7	6.9	(316)	19.5	32.1	29.0	11.8	7.6	52.0	51.6	0.4
55才~59才	(229)	20.4	24.1	22.6	19.7	13.2	(211)	21.1	33.6	24.7	15.1	5.5	44.5	54.7	-10.1
60才以上	(248)	10.9	21.0	29.3	20.8	18.1	(611)	13.6	28.0	27.1	20.7	10.6	31.9	41.7	-9.8

(図 18) 不安である・計の比較

※ベース：住宅ローン残債あり



- 45才以降住宅ローン完済者が増加していく。(図19)
- 55才以上では過半数、60才以上では90%が住宅ローンを完済している。(図19)

(図19) Q21 住宅ローンの残り返済年数

※n≥30のとき、  
 全体 +10pt以上  
 全体 +5pt以上  
 全体 -5pt以下  
 全体 -10pt以下

n数	住宅ローン返済は、全く残っていない	<持ち家居住者>住宅ローンを払い続ける不安					
		不安である	やや不安である	どちらともいえない	あまり不安ではない	不安ではない	
全体 (5,785)	58.7	4.6	5.7	5.7	6.2	6.4	12.8
20才～24才 (51)	52.2	10.3	12.9	8.8	9.7	1.5	4.5
25才～29才 (141)	42.2	3.4	9.5	2.8	5.6	4.0	32.5
30才～34才 (299)	26.1	1.6	4.1	3.6	5.0	10.0	49.6
35才～39才 (480)	30.1	2.7	3.3	5.2	5.6	13.3	39.8
40才～44才 (681)	31.5	4.2	4.6	6.9	12.3	18.4	22.1
45才～49才 (726)	39.7	5.6	5.7	8.3	12.8	10.1	17.9
50才～54才 (606)	42.7	7.0	12.5	12.0	10.3	8.2	7.3
55才～59才 (544)	58.0	8.6	10.4	10.6	6.8	3.2	2.4
60才以上 (2,256)	89.0	3.7	3.4	2.1	1.1	0.2	0.6

- 住宅ローンの残り返済年数が減少するに従い、「不安である」が減少していく。(図20)

(図20) Q23 住宅ローンを払い続けることへの不安

※n≥30のとき、  
 全体 +10pt以上  
 全体 +5pt以上  
 全体 -5pt以下  
 全体 -10pt以下

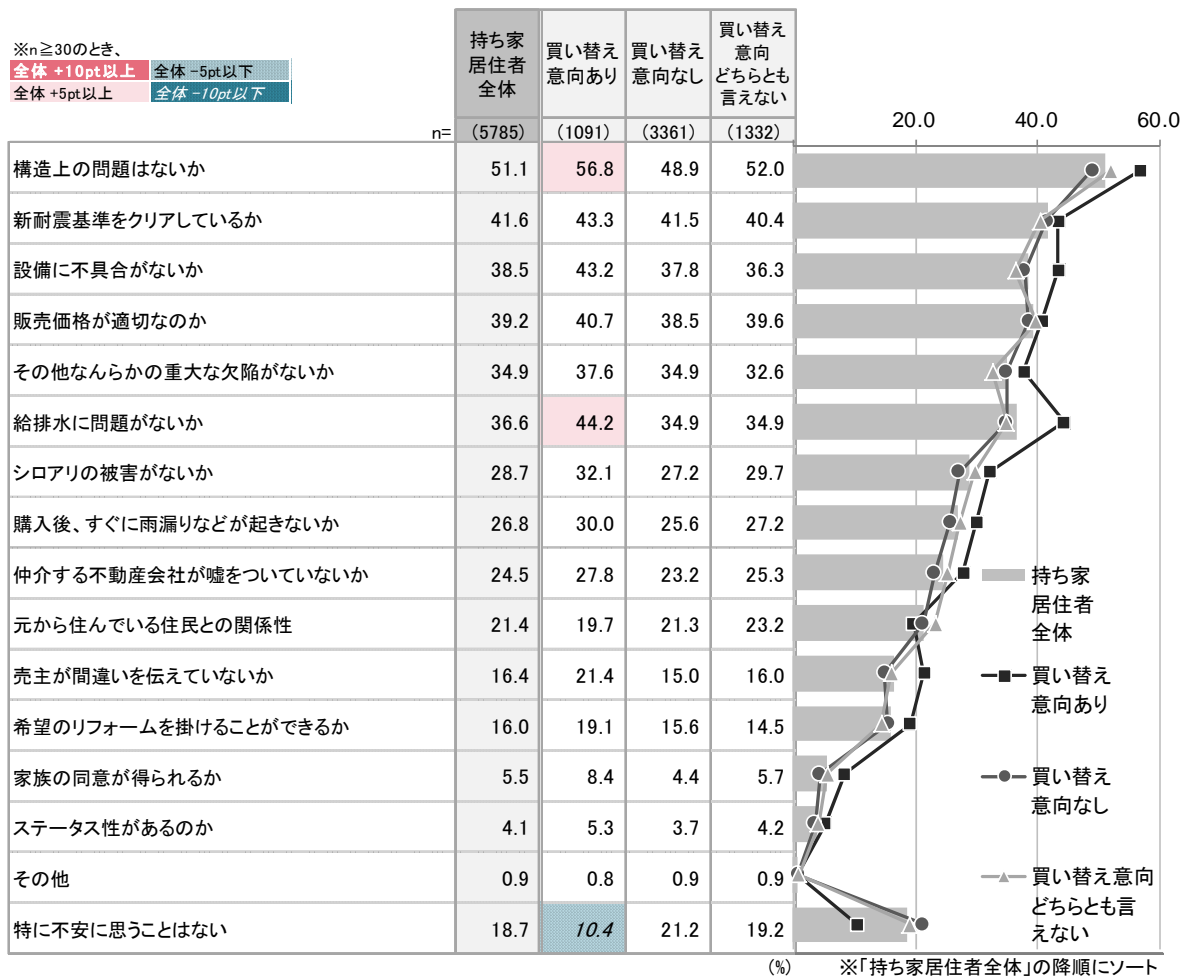
n数	住宅ローン返済は、全く残っていない	<持ち家居住者>住宅ローンを払い続ける不安					
		不安である	やや不安である	どちらともいえない	あまり不安ではない	不安ではない	
全体 (5,785)	58.7	4.6	5.7	5.7	6.2	6.4	12.8
25年以上 (738)	22.3	36.6	21.9	13.5	5.7		
20年以上～25年未満 (370)	17.0	40.2	22.4	16.7	3.7		
15年以上～20年未満 (356)	21.3	36.0	24.0	14.7	4.1		
10年以上～15年未満 (330)	15.8	33.7	23.6	21.4	5.6		
5年以上～10年未満 (329)	7.8	27.4	32.4	22.2	10.3		
～5年未満 (268)	3.4	13.2	26.5	29.8	27.1		
住宅ローン返済は、全く残っていない (3,393)	5.0	3.5	20.8	2.9	67.8		

## 8. <持ち家・賃貸居住者>中古住宅への不安

- 中古住宅を「少しでも不安があれば購入しない」が持ち家居住者全体で6割を超える。賃貸居住者でも5割強
- 中古住宅の不安は、持ち家居住者、賃貸居住者ともに「構造上の問題はないか」が最多で5割前後を示す。次いで「新耐震基準をクリアしているか」「販売価格が適切なのか」「設備に不具合がないか」が4割前後で上位にあがっている。

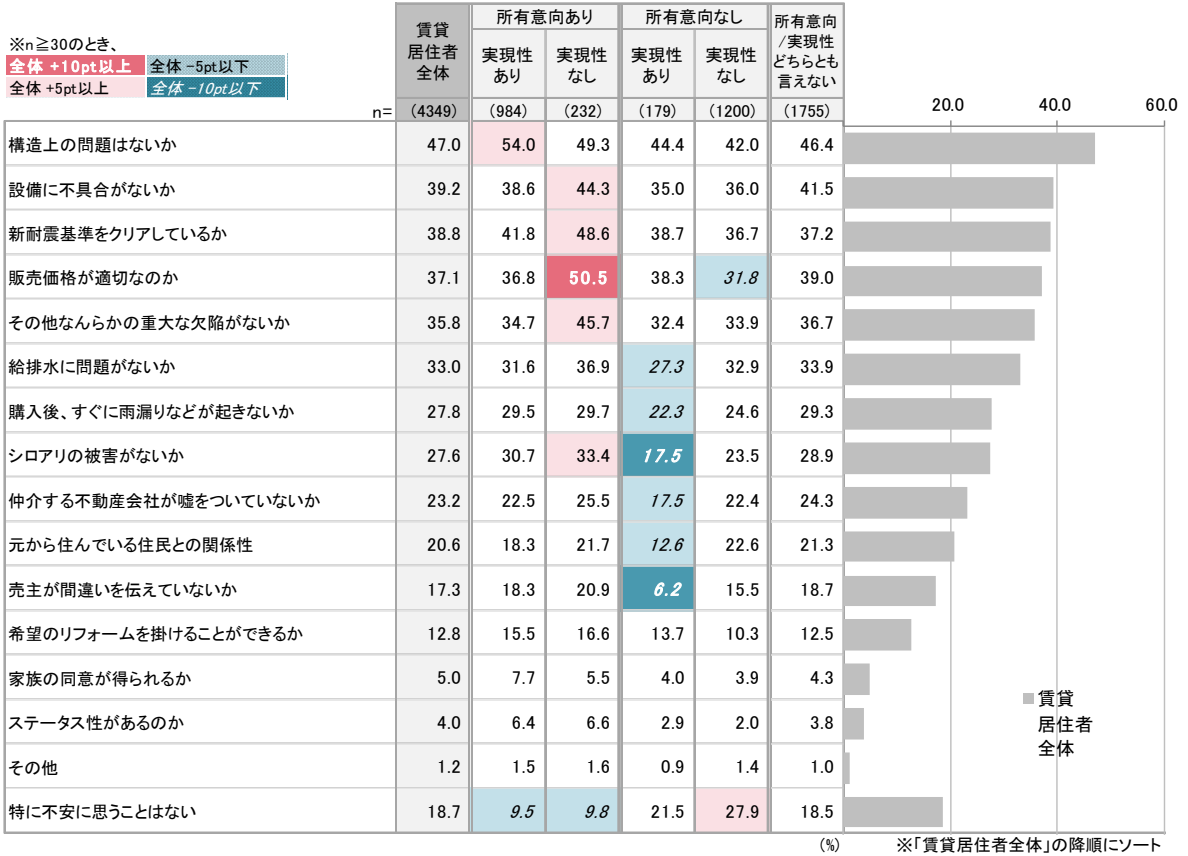
- 持ち家居住者の買い替え意向【あり】では「構造上の問題はないか」が56.8%を示すほか、全般的にスコアが高く不安が高い様子がうかがえる。(図21)
- 賃貸居住者の所有意向【あり】×実現性【あり】は「構造上の問題はないか」54.0%が最多。(図21)
- 希望する住宅種別では、一戸建て希望者は、マンション希望者と比べ、中古住宅に対し「構造上の問題はないか」「シロアリの被害がないか」「購入後、すぐに雨漏りなどが起きないか」を不安点としてあげやすい。(図21)
- マンション希望者は、一戸建て希望者と比べ、中古住宅に対し「新耐震基準をクリアしているか」をあげやすい。(図21)

(図21) Q52. 中古住宅の不安点  
【持ち家居住者】

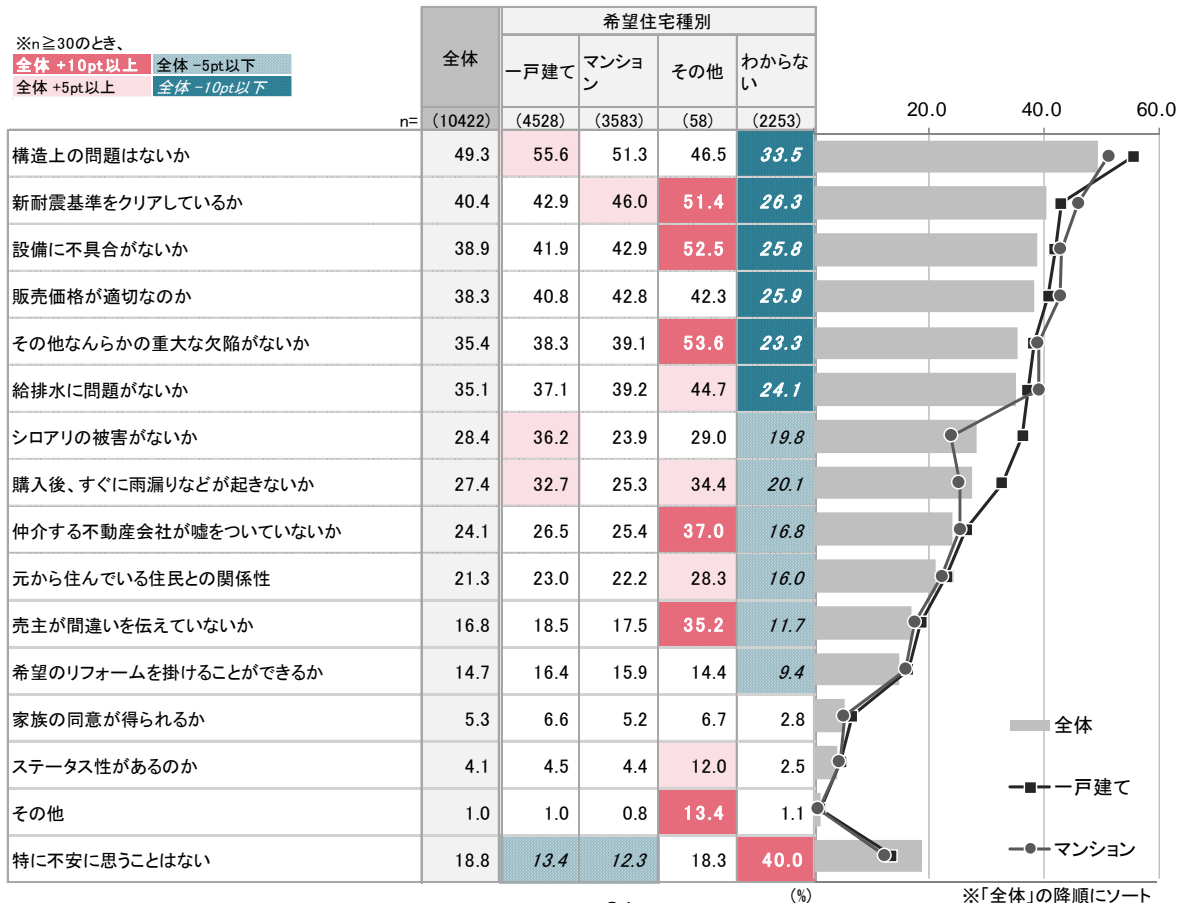




## 【賃貸居住者】



## 【全体（希望住宅種別）】



➤ 中古住宅の不安の購入検討に対する影響についてみると、持ち家居住者、賃貸居住者ともに「不安があっても購入する・計」が3割以上あるが、逆に「少しでも不安があれば購入しない」が持ち家居住者で6割を超える。賃貸居住者でも5割強(図22)

(図22) Q53. 中古住宅への不安の購入検討に対する影響

※ベース：中古住宅に不安あり

【持ち家居住者】

		n=	不安があっても購入する・計 (%)					
			■ 少しでも不安があれば購入しないと思う	■ 多少不安があっても決定的なものでなければ購入すると思う	■ 不安があっても条件次第では購入すると思う	■ 不安があっても全く気にしないと思う	■ わからない	不安があっても購入する・計
持ち家居住者全体	(4,702)		61.6	21.2	9.6	0.9	6.7	31.6
買い替え意向あり	(978)		60.6	26.1	10.6	0.9	1.8	37.6
買い替え意向なし	(2,647)		65.6	18.8	7.6	0.8	7.2	27.2
買い替え意向どちらとも言えない	(1,077)		52.6	22.6	13.3	1.2	10.2	37.1

【賃貸居住者】

		n=	不安があっても購入する・計 (%)					
			■ 少しでも不安があれば購入しないと思う	■ 多少不安があっても決定的なものでなければ購入すると思う	■ 不安があっても条件次第では購入すると思う	■ 不安があっても全く気にしないと思う	■ わからない	不安があっても購入する・計
賃貸居住者全体	(3,536)		54.6	22.5	11.5	1.2	10.2	35.3
所有意向有	実現性あり	(891)	59.0	26.6	10.3	0.6	3.4	37.5
	実現性なし	(209)	55.0	26.4	9.3	2.1	7.2	37.8
所有意向無	実現性あり	(141)	61.9	27.0	8.0	1.4	1.8	36.3
	実現性なし	(866)	56.3	14.1	9.2	2.3	18.1	25.6
所有意向/実現性どちらとも言えない	(1,430)		49.9	24.1	14.3	0.9	10.9	39.2

## 9. <持ち家・賃貸居住者>リフォームへの意識

### ①リフォーム実施意向

- 中古住宅のリフォーム実施意向は、持ち家居住者が 53.6%、賃貸居住者が 39.4%。住宅購入意向者（持ち家居住者の買い替え意向【あり】、賃貸居住者の所有意向【あり】×実現性【あり】）におけるリフォーム実施意向は6割強
- 中古住宅購入時のリフォーム費用の平均は、持ち家居住者が288.0万円、賃貸居住者が195.4万円であるが、金額は分散していて、バラつきがある

- 中古住宅購入時のリフォーム実施意向において、「行うと思う・計」は、持ち家居住者が 53.6%、賃貸居住者が 39.4%。（図 23）
- 持ち家居住者の買い替え意向【あり】では、「行うと思う・計」は 62.8%、賃貸居住者の所有意向【あり】×実現性【あり】では 61.5%と、いずれも実施意向は6割以上を示している。（図 23）

（図 23）Q47. 中古住宅購入時のリフォーム実施意向

※ベース：中古住宅の購入検討意向あり

#### 【持ち家居住者】

		■ 必ず行う と思う	■ 多分、行う と思う	■ どちらとも いえない	■ 多分、行わない と思う	■ 絶対行わない と思う	行うと思 う・計	行わない と思う・計
n=		(%)						
持ち家居住者全体	(2,699)	12.6	41.0		41.0	4.7	53.6	5.4
買い替え意向あり	(530)	14.7	48.0		33.9	2.7	62.8	3.4
買い替え意向なし	(1,458)	13.3	37.9		42.4	5.3	51.2	6.4
買い替え意向 どちらとも言えない	(711)	9.6	42.0		43.4	4.9	51.6	5.0

#### 【賃貸居住者】

		■ 必ず行う と思う	■ 多分、行う と思う	■ どちらとも いえない	■ 多分、行わない と思う	■ 絶対行わない と思う	行うと思 う・計	行わない と思う・計
n=		(%)						
賃貸居住者全体	(2,823)	8.8	30.7		48.9	9.1	39.4	11.7
所有 あり 意向	実現性あり	19.2	42.2		34.2	4.2	61.5	4.3
	実現性なし	2.9	36.0		54.2	5.2	38.9	6.9
所有 なし 意向	実現性あり	14.3	38.2		39.4	7.8	52.5	8.1
	実現性なし	5.1	20.1		53.0	15.3	25.2	21.9
所有意向/実現性 どちらとも言えない	(1,151)	7.4	32.6		52.3	6.9	40.0	7.8

- 中古住宅購入時のリフォーム費用について、持ち家居住者は「200万円～300万円未満」17.6%が最多で平均は288.0万円。賃貸居住者は「50万円～100万円未満」18.8%が最多で平均は195.4万円。(図24)
- 持ち家居住者の買い替え意向【あり】の平均は281.3万円。賃貸居住者の所有意向【あり】×実現性【あり】の平均は244.0万円。いずれも50万円未満～500万円以上までの回答が分散しており、リフォーム費用に対する考えにバラつきがある様子が伺える。(図24)

(図24) Q48. 中古住宅購入時のリフォーム費用

※ベース：中古住宅購入時のリフォーム意向あり

【持ち家居住者】

	n=	50万円未満 50万円～100万円未満 100万円～150万円未満 150万円～200万円未満 200万円～300万円未満 300万円～500万円未満 500万円以上 わからない								ウエイト平均(万円)	中央値
		(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)		
持ち家居住者全体	(1,446)	2.9	11.5	11.8	13.1	17.6	14.7	11.1	17.3	288.0	200～300万円
買い替え意向あり	(333)	5.0	12.3	13.4	13.1	21.5	13.4	12.6	8.7	281.3	200～300万円
買い替え意向なし	(747)	2.6	10.4	10.8	11.2	18.8	14.6	11.5	20.3	297.9	200～300万円
買い替え意向どちらとも言えない	(367)	1.7	12.9	12.4	17.2	11.8	16.2	8.9	19.0	274.9	200～300万円

【賃貸居住者】

	n=	50万円未満 50万円～100万円未満 100万円～150万円未満 150万円～200万円未満 200万円～300万円未満 300万円～500万円未満 500万円以上 わからない								ウエイト平均(万円)	中央値	
		(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)			
賃貸居住者全体	(2,823)	13.4	18.8	15.4	7.4	9.3	7.3	6.0	22.4	195.4	150～200万円	
所有意向あり	実現性あり	(498)	9.6	15.3	16.6	7.7	15.9	11.0	10.6	13.4	244.0	200～300万円
	実現性なし	(147)	33.3	16.5	23.9	8.0	8.3	0.0	13.0	95.3	100～150万円	
所有意向なし	実現性あり	(116)	8.1	20.1	9.5	5.8	18.0	10.0	12.0	16.6	277.5	200～300万円
	実現性なし	(911)	14.8	21.8	12.3	4.3	3.1	3.7	1.3	38.8	128.5	150～200万円
所有意向/実現性どちらとも言えない	(1,151)	13.5	19.7	15.8	8.9	7.7	7.0	5.3	22.1	187.9	150～200万円	

## ②リフォーム実施実績

- 「購入時に、自身でもしくは業者に発注してリフォームを行った」人は、持ち家居住者の44.0%

- 中古住宅購入時のリフォーム実施実績は、「購入時に、自身でもしくは業者に発注してリフォームを行った」が44.0%で最多。「リフォーム済みの物件を購入した」を含めると約6割がリフォームをして入居している。一方、「リフォームは行っていない」は31.6%。(図25)
- リフォーム実施費用は、ほぼ均等に分散している様子がうかがえるが、「300万円以上」が全体で25%以上となっている点は注目すべき点である。(図26)

(図25) Q57. リフォーム実施実績

※ベース：中古住宅居住者

### 【持ち家居住者】

- 購入時に、自身でもしくは業者に発注してリフォームを行った
- リフォーム済みの物件を購入した（自身ではリフォームしていない）
- リフォームは行っていない
- わからない / 覚えていない

	n=	(%)			
持ち家居住者全体	(1,193)	44.0	16.2	31.6	8.3
買い替え意向あり	(281)	44.0	12.4	37.9	5.6
買い替え意向なし	(586)	44.6	16.4	30.7	8.3
買い替え意向 どちらとも言えない	(326)	42.8	19.0	27.7	10.4

(図26) Q58. リフォーム実施費用

※ベース：中古住宅居住者

### 【持ち家居住者】

- 50万円未満
- 50万円～100万円未満
- 100万円～150万円未満
- 150万円～200万円未満
- 200万円～300万円未満
- 300万円～500万円未満
- 500万円以上
- わからない

	n=	(%)								中央値
持ち家居住者全体	(524)	14.4	14.1	11.7	12.3	15.0	12.7	13.8	6.1	150～200万円
買い替え意向あり	(124)	23.2	10.0	12.3	19.5	7.4	8.9	10.9	7.9	150～200万円
買い替え意向なし	(261)	10.4	16.9	11.8	11.3	15.9	15.3	12.8	5.6	150～200万円
買い替え意向 どちらとも言えない	(139)	13.9	12.4	11.0	7.6	20.2	11.0	18.2	5.6	200～300万円

### ③リフォーム補助の需要喚起効果

- リフォーム費用補助により中古住宅の「購入意向が高まる（ややを含む）」人は、持ち家居住者が 25.8%、賃貸居住者が 30.6%
- 住宅購入意向者では、「購入意向が高まる（ややを含む）」人は約 5 割

- リフォーム費用補助がある場合の中古住宅購入意向において、「購入意向は高まる・計」は、持ち家居住者が 25.8%、賃貸居住者が 30.6%。(図 27)
- 持ち家居住者の買い替え意向【あり】では、「購入意向は高まる・計」は 47.0%、賃貸居住者の所有意向【あり】×実現性【あり】では 51.1%といずれも 5 割前後を示している。(図 27)

(図 27) Q60. リフォーム費用補助（最大 50 万円）がある場合の中古住宅購入意向  
【持ち家居住者】

	n=	購入意向					購入意向は高まる・計 (%)	購入意向は高まらない・計 (%)
		■ 購入意向は高まる	■ やや購入意向は高まる	■ どちらともいえない	■ あまり購入意向は高まらない	■ 購入意向は高まらない		
持ち家居住者全体	(5,785)	2.9	22.9	35.9	19.0	19.3	25.8	38.2
買い替え意向あり	(1,091)	6.8	40.1	31.4	13.3	8.3	47.0	21.6
買い替え意向なし	(3,361)	1.7	16.4	33.8	21.8	26.4	18.1	48.2
買い替え意向どちらとも言えない	(1,332)	2.8	25.2	45.2	16.5	10.3	28.0	26.8

### 【賃貸居住者】

	n=	購入意向					購入意向は高まる・計 (%)	購入意向は高まらない・計 (%)	
		■ 購入意向は高まる	■ やや購入意向は高まる	■ どちらともいえない	■ あまり購入意向は高まらない	■ 購入意向は高まらない			
賃貸居住者全体	(4,349)	2.9	27.7	39.6	15.5	14.3	30.6	29.8	
所有意向あり	実現性あり	(984)	7.2	44.0	29.1	14.2	5.5	51.1	19.7
	実現性なし	(232)	2.1	31.0	44.2	13.0	9.7	33.1	22.7
所有意向なし	実現性あり	(179)	0.7	37.2	28.7	18.2	15.1	37.9	33.4
	実現性なし	(1,200)	1.1	10.6	35.1	22.6	30.5	11.8	53.1
所有意向/実現性どちらとも言えない	(1,755)	2.1	28.8	49.0	11.4	8.7	30.9	20.1	

## 10. <持ち家・賃貸居住者>建物診断について

### ①建物診断の認知

- 建物診断の認知率は、持ち家居住者が39.7%（買い替え意向【あり】では50.0%）、賃貸居住者が28.9%（所有意向【あり】×実現性【あり】では41.0%）
- サービス内容の認知率は、持ち家居住者・賃貸居住者とも「耐震診断」「建築中の物件検査」と認識している人が4割台で上位にあがる
- 改修費用の保証がないことの認知率は、持ち家居住者が42.0%、賃貸居住者が45.2%
- 検査を受けた物件を保証する不動産会社のサービスの認知率は、持ち家居住者が51.6%、賃貸居住者が50.7%

- 建物診断の認知について、「知っている・計」は、持ち家居住者が39.7%、賃貸居住者が28.9%。（図28）
- 持ち家居住者の買い替え意向【あり】では、「知っている・計」は50.0%。一方、「内容まで知っている（内容をよく知っている+ある程度、内容を知っている）」人は25.5%にとどまる。（図28）
- 賃貸居住者の所有意向【あり】×実現性【あり】では、「知っている・計」が41.0%。「内容まで知っている（内容をよく知っている+ある程度、内容を知っている）」人は17.0%と2割を切る。（図28）

（図28）Q61. 建物診断の認知

#### 【持ち家居住者】

		■ 内容をよく知っている ■ ある程度、内容を知っている ■ 名前だけは知っている ■ 知らない				知っている・計
n=		%				(%)
持ち家居住者全体	(5,785)	2.2	13.5	24.1	60.3	39.7
買い替え意向あり	(1,091)	3.4	22.1	24.6	50.0	50.0
買い替え意向なし	(3,361)	2.1	10.3	23.6	63.9	36.1
買い替え意向 どちらとも言えない	(1,332)	1.3	14.4	24.8	59.4	40.6

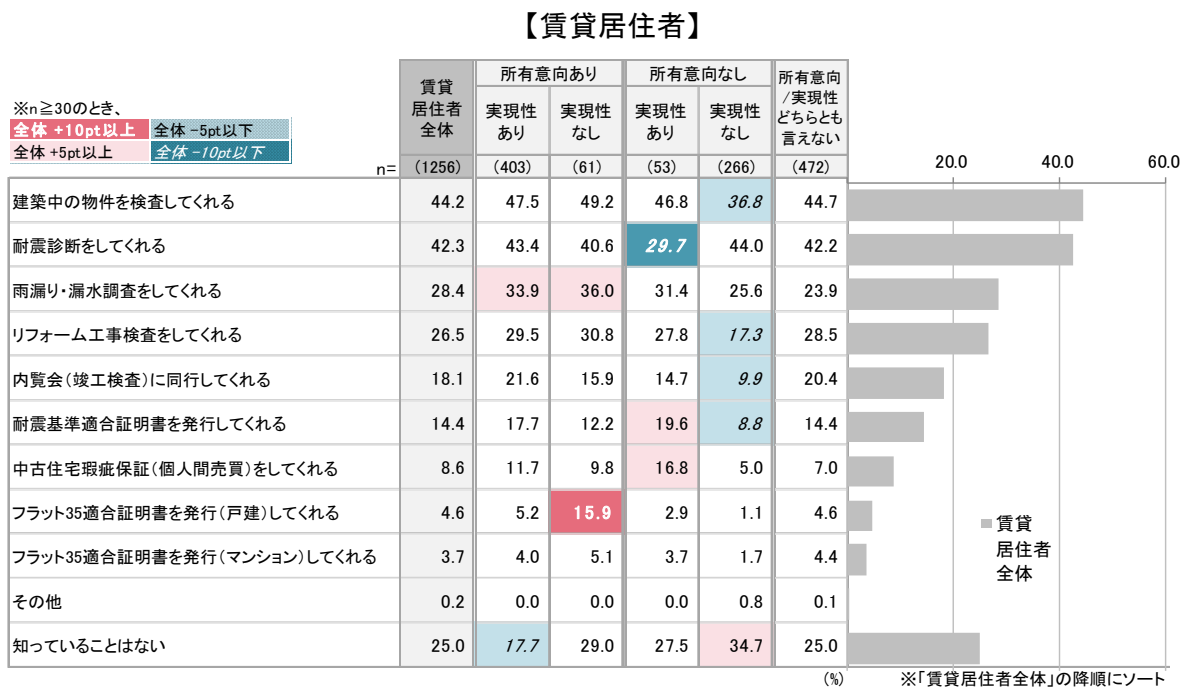
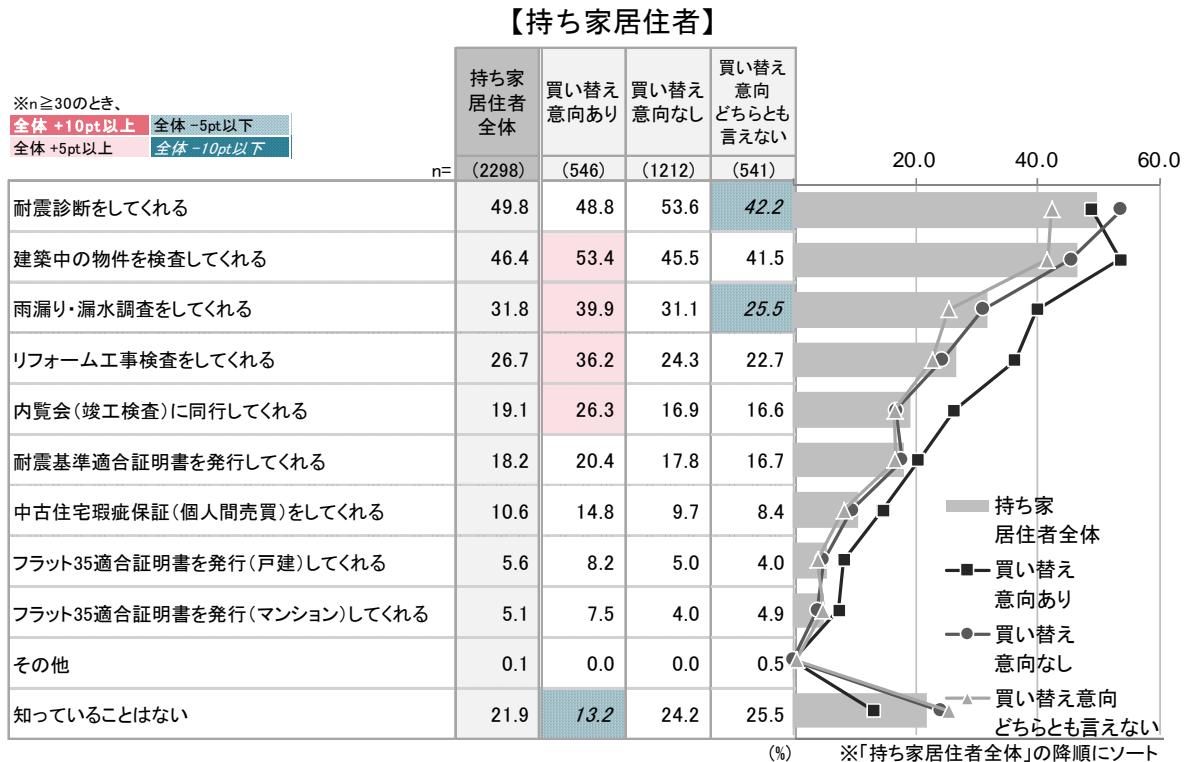
#### 【賃貸居住者】

		■ 内容をよく知っている ■ ある程度、内容を知っている ■ 名前だけは知っている ■ 知らない				知っている・計
n=		%				(%)
賃貸居住者全体	(4,349)	1.1	9.1	18.7	71.1	28.9
所有意向あり	実現性あり	2.6	14.4	24.0	59.0	41.0
	実現性なし	0.3	10.3	15.7	73.7	26.3
所有意向なし	実現性あり	1.1	15.4	13.3	70.2	29.8
	実現性なし	0.5	5.1	16.6	77.8	22.2
所有意向/実現性 どちらとも言えない	(1,755)	0.7	8.1	18.1	73.1	26.9

- 建物診断のサービス内容認知について、持ち家居住者、賃貸居住者ともに「耐震診断をしてくれる」「建築中の物件を検査してくれる」がいずれも4割台で上位にあがっている。(図29)
- 持ち家居住者の買い替え意向【あり】では、「建築中の物件を検査してくれる」53.4%が最も高いほか、全般的にスコアが高い傾向がみられる。(図29)
- 賃貸居住者の所有意向【あり】×実現性【あり】、実現性【なし】ではいずれも「建築中の物件を検査してくれる」が5割弱で最多となっている。(図29)

(図29) Q62. 建物診断のサービス内容認知

※ベース：建物診断の認知者



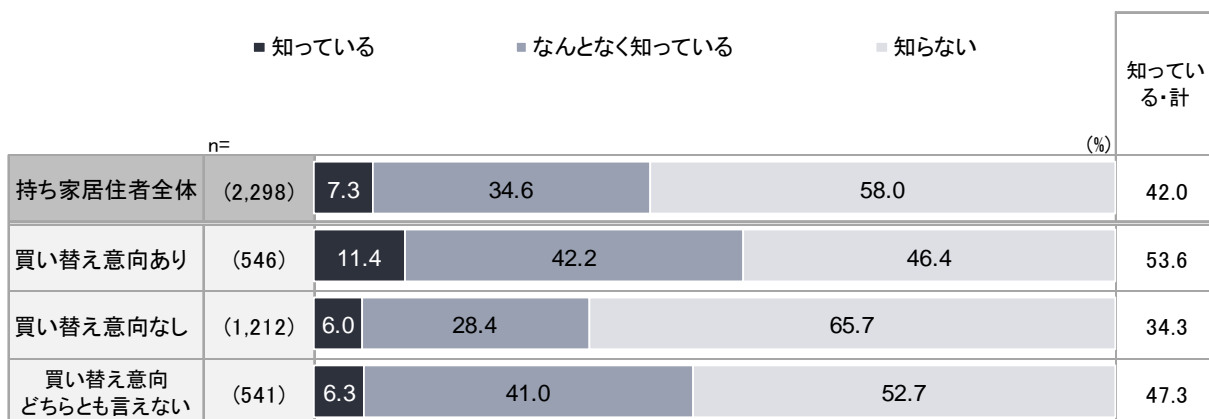


- 改修費用の保証がないことの認知について、「知っている・計」は、持ち家居住者が 42.0%、賃貸居住者が 45.2%。(図 30)
- 持ち家居住者の買い替え意向【あり】では、「知っている・計」は 53.6%、賃貸居住者の所有意向【あり】×実現性【あり】では 49.7%と、いずれも 5 割前後を示している。(図 30)

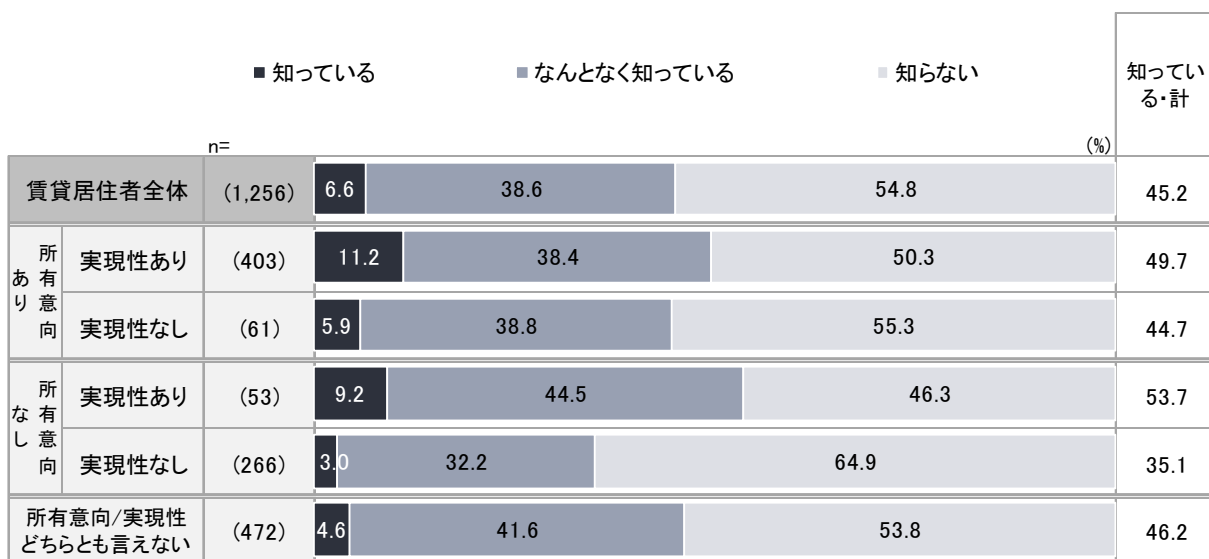
(図 30) Q63. 引き渡し後に建物に問題が発生した場合、改修費用の保証がないことの認知

※ベース：建物診断の認知者

【持ち家居住者】



【賃貸居住者】



- 検査を受けた物件を保証する不動産会社のサービスの認知について、「知っている・計」は、持ち家居住者が51.6%、賃貸居住者が50.7%でいずれも半数を超える。(図31)
- 持ち家居住者の買い替え意向【あり】では、「知っている・計」は65.1%と、買い替え意向【なし】43.6%を上回る。(図31)
- 賃貸居住者の所有意向【あり】×実現性【あり】では、「知っている・計」が62.4%と、実現性【なし】の44.5%を上回る。(図31)

(図31) Q65. 一部の不動産仲介会社が行っている住宅購入/売却時の検査実施と  
検査を受けた物件の保証をするサービスの認知

※ベース：建物診断の認知者

【持ち家居住者】

		■ 知っている      ■ なんとなく知っている      ■ 知らない			知っている・計 (%)
n=					
持ち家居住者全体	(2,298)	8.4	43.2	48.4	51.6
買い替え意向あり	(546)	15.0	50.1	34.9	65.1
買い替え意向なし	(1,212)	6.0	37.6	56.4	43.6
買い替え意向 どちらとも言えない	(541)	7.3	48.9	43.8	56.2

【賃貸居住者】

		■ 知っている      ■ なんとなく知っている      ■ 知らない			知っている・計 (%)	
n=						
賃貸居住者全体	(1,256)	7.2	43.5	49.3	50.7	
所有意向あり	実現性あり	(403)	13.3	49.1	37.6	62.4
	実現性なし	(61)	44.5	55.5	44.5	
所有意向なし	実現性あり	(53)	12.8	34.1	53.1	46.9
	実現性なし	(266)	4.0	28.0	67.9	32.1
所有意向/実現性 どちらとも言えない	(472)	4.0	48.4	47.6	52.4	

## ②建物診断の需要喚起効果

- 建物診断が受けられれば「購入意向は高まる（ややを含む）」は、持ち家居住者が 29.0%、賃貸居住者が 33.7%
- 住宅購入意向者では、「購入意向は高まる」人は 5 割程度

- 建物診断が受けられる場合の購入意向について、「購入意向は高まる・計」は、持ち家居住者が 29.0%、賃貸居住者が 33.7%。(図 32)
- 持ち家居住者の買い替え意向【あり】では「購入意向は高まる・計」は 45.0%、賃貸居住者の所有意向【あり】×実現性【あり】では 55.0%と、いずれも 5 割前後にのぼっている。(図 32)

※本調査では、回答者に対し建物診断について「一般的な『ホームインスペクション（住宅診断）』は、中古物件の売買時に「雨漏り」「木部の腐食」「給排水の故障」「蟻害」等の検査を実施/診断」と説明した上で聴取した。

(図 32) Q64. 建物診断が受けられる場合の購入意向

※ベース：建物診断の認知者

### 【持ち家居住者】

	n=	購入意向					購入意向は高まる・計 (%)	購入意向は高まらない・計 (%)
		購入意向は高まる	やや購入意向は高まる	どちらともいえない	あまり購入意向は高まらない	購入意向は高まらない		
持ち家居住者全体	(2,298)	2.9	26.0	41.9	14.8	14.3	29.0	29.1
買い替え意向あり	(546)	7.0	38.0	39.3	10.1	5.6	45.0	15.7
買い替え意向なし	(1,212)	1.8	19.3	39.3	18.2	21.5	21.1	39.6
買い替え意向どちらとも言えない	(541)	1.3	29.0	50.6	11.8	7.3	30.3	19.1

### 【賃貸居住者】

	n=	購入意向					購入意向は高まる・計 (%)	購入意向は高まらない・計 (%)	
		購入意向は高まる	やや購入意向は高まる	どちらともいえない	あまり購入意向は高まらない	購入意向は高まらない			
賃貸居住者全体	(1,256)	3.5	30.0	43.8	14.2	8.3	33.7	22.5	
所有意向あり	実現性あり	(403)	6.6	48.4	29.6	11.6	3.9	55.0	15.5
	実現性なし	(61)	2.4	31.5	45.9	15.5	4.8	33.9	20.3
所有意向なし	実現性あり	(53)	0.7	23.3	65.0	8.6	2.4	24.1	11.0
	実現性なし	(266)	3.3	9.7	40.8	22.1	24.1	13.0	46.2
所有意向/実現性どちらとも言えない	(472)	1.8	26.4	55.0	12.6	4.2	28.2	16.8	

## 11. <持ち家・賃貸居住者>一時費用について

### ①一時費用の認知

- 一時費用の認知率は、持ち家居住者が 60.9%（買い替え意向【あり】では 68.7%）、賃貸居住者が 43.2%（所有意向【あり】×実現性【あり】では 55.7%）
- 世帯年収、金融資産が低い人ほど一時費用の認知率は低い傾向にある

- 一時費用について、「諸費用が必要なことを知っている・計」は、持ち家居住者が 60.9%、賃貸居住者が 43.2%。また、「諸費用が、物件価格の 5%～10%程度必要になることを知っていた」人は、持ち家居住者が 26.5%、賃貸居住者が 13.7%。（図 33）
- 賃貸居住者の所有意向【あり】×実現性【あり】では、「諸費用が必要なことを知っている・計」が 55.7%と、実現性【なし】の 37.0%を上回る。（図 33）
- 世帯年収、金融資産が低いほど「諸費用が必要なことを知っている・計」は低い傾向にある。一方、世帯年収・金融資産が 1000 万円以上では「諸費用が必要なことを知っている・計」が 6 割以上を示している。（図 33）

（図 33）Q66. 一時費用の認知

#### 【持ち家居住者】

	n=	認知状況			諸費用が必要なことを知っている・計 (%)
		■ 諸費用が、物件価格の5%～10%程度必要になることを知っていた	■ 諸費用が必要なことは知っていたが、金額までは知らなかった	■ 諸費用が必要なことを、全く知らなかった	
持ち家居住者全体	(5,785)	26.5	34.4	39.1	60.9
買い替え意向あり	(1,091)	31.5	37.2	31.3	68.7
買い替え意向なし	(3,361)	26.1	33.3	40.6	59.4
買い替え意向どちらとも言えない	(1,332)	23.4	34.8	41.8	58.2

#### 【賃貸居住者】

	n=	認知状況			諸費用が必要なことを知っている・計 (%)	
		■ 諸費用が、物件価格の5%～10%程度必要になることを知っていた	■ 諸費用が必要なことは知っていたが、金額までは知らなかった	■ 諸費用が必要なことを、全く知らなかった		
賃貸居住者全体	(4,349)	13.7	29.5	56.8	43.2	
所有意向あり	実現性あり	(984)	21.7	34.0	44.3	55.7
	実現性なし	(232)	9.1	28.0	63.0	37.0
所有意向なし	実現性あり	(179)	18.3	28.6	53.1	46.9
	実現性なし	(1,200)	11.2	25.1	63.6	36.4
所有意向/実現性どちらとも言えない	(1,755)	11.2	30.2	58.6	41.4	

### 【世帯年収】

■ 諸費用が、  
物件価格の5%~10%程度  
必要になることを知っていた

■ 諸費用が  
必要なことは知っていたが、  
金額までは知らなかった

■ 諸費用が必要なことを、  
全く知らなかった

諸費用が  
必要なこ  
とを知っ  
ている・計

	n=	n=			(%)
全体	(10,422)	20.8	32.2	47.0	53.0
400万円未満	(4,481)	15.8	30.8	53.4	46.6
400万円以上~ 1000万円未満	(4,956)	22.6	34.2	43.3	56.7
1000万円以上	(985)	34.7	28.5	36.7	63.3

### 【世帯の金融資産】

■ 諸費用が、  
物件価格の5%~10%程度  
必要になることを知っていた

■ 諸費用が  
必要なことは知っていたが、  
金額までは知らなかった

■ 諸費用が必要なことを、  
全く知らなかった

諸費用が  
必要なこ  
とを知っ  
ている・計

	n=	n=			(%)
全体	(10,422)	20.8	32.2	47.0	53.0
100万円未満	(3,180)	12.4	26.5	61.1	38.9
100万円以上~ 400万円未満	(2,200)	17.7	31.5	50.8	49.2
400万円以上~1000 万円未満	(1,985)	23.7	35.4	40.9	59.1
1000万円以上	(3,057)	30.0	36.4	33.6	66.4

## ②一時費用の需要喚起効果

- 一時費用が不要になる場合に「購入意向は高まる（ややを含む）」人は、持ち家居住者が 27.8%、賃貸居住者が 32.6%
- 住宅購入意向者では、「購入意向は高まる」人は 6 割程度

- 一時費用が不要になる場合の購入意向について、「購入意向は高まる・計」は、持ち家居住者が 27.8%、賃貸居住者が 32.6%。(図 34)
- 持ち家居住者の買い替え意向【あり】では、「購入意向は高まる・計」は 58.8%。賃貸居住者の所有意向【あり】×実現性【あり】では 61.8%と 6 割前後を示している。(図 34)
- 一方、持ち家居住者の買い替え意向【なし】、賃貸居住者の所有意向【なし】×実現性【なし】では、「購入意向は高まらない・計」がそれぞれ 48.8%、57.1%を占めている。ただし、賃貸居住者の所有意向【なし】×実現性【あり】では「購入意向は高まる・計」が「購入意向は高まらない・計」を上回っている点が注目される。(図 34)

(図 34) Q68. 一時費用が不要になる場合の購入意向  
【持ち家居住者】

	n=	購入意向					購入意向は高まる・計 (%)	購入意向は高まらない・計 (%)
		購入意向は高まる	やや購入意向は高まる	どちらともいえない	あまり購入意向は高まらない	購入意向は高まらない		
持ち家居住者全体	(5,785)	4.3	23.5	36.5	16.5	19.1	27.8	35.7
買い替え意向あり	(1,091)	12.9	45.9	29.4	7.5	4.4	58.8	11.9
買い替え意向なし	(3,361)	1.9	16.5	32.7	21.1	27.7	18.5	48.8
買い替え意向どちらとも言えない	(1,332)	3.2	22.7	52.0	12.5	9.5	25.9	22.1

### 【賃貸居住者】

	n=	購入意向					購入意向は高まる・計 (%)	購入意向は高まらない・計 (%)	
		購入意向は高まる	やや購入意向は高まる	どちらともいえない	あまり購入意向は高まらない	購入意向は高まらない			
賃貸居住者全体	(4,349)	5.0	27.6	38.1	12.7	16.7	32.6	29.3	
所有意向あり	実現性あり	(984)	13.2	48.6	28.2	6.0	4.0	61.8	10.0
	実現性なし	(232)	5.1	35.6	37.0	14.4	7.9	40.7	22.3
所有意向なし	実現性あり	(179)	7.0	27.7	34.9	13.7	16.6	34.7	30.4
	実現性なし	(1,200)	1.1	9.1	32.7	19.4	37.7	10.2	57.1
所有意向/実現性どちらとも言えない	(1,755)	2.8	27.3	47.9	11.5	10.5	30.1	22.0	

参考. 政策の効果

- 中古住宅の購入意向が高まる人（高まる+やや高まる）の割合は、リフォーム費用の補助（最大 50 万円）では 27.7%、建物診断では 30.4%。また、一時費用の補助で住宅（新築・中古に関わらない）の購入意向が高まる人は 29.6%。3 つの政策それぞれで購入意向が高まる事が期待できる
- より詳細に分析すると、一時費用の補助では、持ち家居住者の買い替え意向【あり】と賃貸居住者の所有意向【あり】×実現性【あり】における「購入意向が高まる」割合が約 6 割にのぼり、3 つの政策の中でより潜在顧客の購入意向を高めやすい政策と考えられる

Q60. リフォーム費用の補助（最大 50 万円）がある場合の中古住宅購入意向

		n= (%)					高まる・計	高まらない・計		
		■ 購入意向は高まる	■ やや購入意向は高まる	■ どちらともいえない	■ あまり購入意向は高まらない	■ 購入意向は高まらない				
1都3県全体		(10,422)	2.9	24.8	37.6	17.5	17.2	27.7	34.7	
[持ち家] 買い替え意向あり	全体	(1,091)	6.8	40.1	31.4	13.3	8.3	47.0	21.6	
	東京都	(427)	7.4	39.8	32.6	12.4	7.8	47.2	20.2	
	神奈川県	(302)	4.3	37.8	36.5	12.0	9.4	42.1	21.4	
	埼玉県	(209)	6.2	43.2	27.8	14.1	8.6	49.4	22.7	
	千葉県	(154)	11.2	41.4	23.0	17.6	6.8	52.5	24.4	
[賃貸] 所有意向あり	実現性あり	全体	(984)	7.2	44.0	29.1	14.2	5.5	51.1	19.7
		東京都	(447)	6.7	45.7	28.3	13.5	5.8	52.4	19.3
		神奈川県	(233)	5.4	49.1	27.6	13.7	4.3	54.5	17.9
		埼玉県	(153)	10.9	36.7	29.5	18.5	4.4	47.5	22.9
		千葉県	(151)	7.3	38.5	33.8	13.0	7.3	45.8	20.3
	実現性なし	全体	(232)	2.1	31.0	44.2	13.0	9.7	33.1	22.7
		東京都	(105)	2.6	28.4	47.4	15.7	5.9	31.0	21.6
		神奈川県	(56)	3.0	43.5	37.9	3.5	12.1	46.5	15.6
		埼玉県	(39)	1.0	31.0	44.7	10.6	12.6	32.0	23.3
		千葉県	(32)	18.1	43.6	23.8	14.5	18.1	38.3	

Q64. 建物診断が受けられる場合の中古住宅購入意向

※ベース：建物診断の認知者

		n= (%)					高まる・計	高まらない・計		
		■ 購入意向は高まる	■ やや購入意向は高まる	■ どちらともいえない	■ あまり購入意向は高まらない	■ 購入意向は高まらない				
1都3県全体		(3,632)	3.2	27.2	42.7	14.7	12.2	30.4	26.9	
[持ち家] 買い替え意向あり	全体	(546)	7.0	38.0	39.3	10.1	5.6	45.0	15.7	
	東京都	(221)	8.5	35.8	38.7	10.0	7.1	44.2	17.1	
	神奈川県	(153)	2.6	42.8	45.0	6.3	3.4	45.3	9.7	
	埼玉県	(102)	6.3	38.6	35.0	16.6	3.5	44.9	20.1	
	千葉県	(69)	12.9	34.0	35.3	9.1	8.7	46.9	17.8	
[賃貸] 所有意向あり	実現性あり	全体	(403)	6.6	48.4	29.6	11.6	3.9	55.0	15.5
		東京都	(204)	8.0	47.0	29.8	11.6	3.6	55.0	15.3
		神奈川県	(91)	2.7	47.7	30.9	13.8	4.8	50.5	18.6
		埼玉県	(60)	7.1	49.1	30.9	10.5	2.4	56.2	12.9
		千葉県	(48)	7.0	54.9	24.6	8.6	5.0	61.9	13.5
	実現性なし	全体	(61)	2.4	31.5	45.9	15.5	4.8	33.9	20.3
		東京都	(28)	24.5	48.9	26.6	37.4	5.3	24.5	26.6
		神奈川県	(14)	10.2	27.9	53.5	3.7	4.5	38.2	8.3
		埼玉県	(7)	43.9	16.8	8.8	30.5	43.9	39.3	
		千葉県	(11)	45.4	47.8	6.8	45.4	6.8		

Q68. 一時費用が不要になる場合の購入意向

		n=	購入意向 (%)					高まる・計	高まらない・計
			購入意向は高まる	やや購入意向は高まる	どちらともいえない	あまり購入意向は高まらない	購入意向は高まらない		
1都3県全体		(10,422)	4.6	25.0	37.3	14.9	18.2	29.6	33.1
[持ち家] 買い替え意向あり	全体	(1,091)	12.9	45.9	29.4	7.5	4.4	58.8	11.9
	東京都	(427)	15.6	46.5	27.7	5.9	4.3	62.0	10.2
	神奈川県	(302)	12.0	42.9	32.2	8.3	4.6	54.9	12.9
	埼玉県	(209)	10.9	45.6	29.7	10.5	3.4	56.5	13.8
	千葉県	(154)	10.0	50.3	28.1	6.2	5.5	60.3	11.6
[賃貸] 所有意向あり	実現性あり								
	全体	(984)	13.2	48.6	28.2	6.0	4.0	61.8	10.0
	東京都	(447)	15.3	48.5	26.8	6.1	3.3	63.8	9.4
	神奈川県	(233)	11.1	52.3	26.4	6.2	4.1	63.4	10.3
	埼玉県	(153)	10.8	47.8	31.4	5.0	4.9	58.6	9.9
	千葉県	(151)	12.9	43.9	31.8	6.3	5.1	56.8	11.4
	実現性なし								
	全体	(232)	5.1	35.6	37.0	14.4	7.9	40.7	22.3
	東京都	(105)	6.9	35.1	38.1	17.2	2.7	42.0	19.9
	神奈川県	(56)	4.2	46.3	30.8	12.9	5.8	50.5	18.7
埼玉県	(39)	5.7	20.6	41.5	12.6	19.6	26.3	32.2	
千葉県	(32)		36.7	38.9	10.0	14.5	36.7	24.5	