

2020年4月22日

株式会社 リクルート 住まいカンパニー

## 『住宅購入・建築検討者』調査(2019年度) ～住み替え検討のきっかけは、「第一子出生」よりも「結婚」 60代では「駅距離重視派」が「広さ重視派」を大きく上回る～

株式会社リクルート住まいカンパニー(本社：東京都港区 代表取締役社長：浅野 健)は、このたび「『住宅購入・建築検討者』調査」を行いました。この調査は、住宅の購入・建築を検討している人を対象に、検討する物件の種別、検討に当たって重視する条件などを把握することを目的とした調査です。2019年度の調査結果の一部を抜粋してご報告申し上げます。

### 主な調査トピックス

- 過去1年以内に、「住宅購入検討のための行動を行った」もしくは「購入する物件や、建築・リフォームの依頼先と契約した」人の割合は全体の14.9%(→P3)
- 購入検討状況は「新規購入」が74.4%。次いで「買い替え」が16.6%(→P4)
- 検討のきっかけは「結婚」が最多(17.8%)。ついで「第一子出生」(14.6%)が多い。札幌市 / 仙台市 / 広島市では「第一子出生」が最も多い(→P5)
- 「新築一戸建て」メインで「注文住宅」を並行検討する率が38.8%と最も高い(→P7)
- 東海は一戸建て派が多く(71.3%)、福岡はマンション派が多い(40.9%)(→P8)
- 「新築派」は東海に最も多く(79.8%)「中古派」は札幌に多い(14.0%)(→P9)
- 60代では「駅距離重視派」(58.4%)が「広さ重視派」(31.0%)を上回る(→P10)
- 購入・建築検討者が、新居で解決したかった元の住まいの課題は「資産性がなく、住宅費がもったいない」が最も多く(20.2%)、次いで「住戸が狭い(専有面積)」(19.1%)、「間取り(部屋の配置・数)がよくない」(18.7%)(→P11)
- 購入・建築検討者のうち「住まいの買いどき」と感じている人は54.4%(→P12)
- 買いどき感を感じている住み替え検討者のうち「いまは、住宅ローン金利が安い」をその理由として挙げる割合がもっとも多い(41.1%)(→P13)
- 税制・優遇措置で最も認知されているのは住宅ローン控除(70.0%)(→P14)

リクルート住まいカンパニーはこれからも、ひとりひとりにあった「まだ、ここにはない、出会い。」を届けていきます

【本件に関するお問い合わせ先】  
株式会社リクルート住まいカンパニー 経営管理室 カンパニー・コミュニケーショングループ  
メール：sumai\_press@r.recruit.co.jp 電話：03-6835-5290

## 調査対象条件の変更について

住宅購入・建築検討者調査は2012年に開始して以来毎年実施してきましたが、調査の精度を向上させるため、本年度は対象者を下記の様に拡大して実施しております。

- ・季節性の偏りを減らすため、対象者の住宅・建築の検討期間を過去3カ月以内に限っていたものを過去1年以内に拡大
- ・検討者の傾向をより広く把握するため、今が「住宅の購入・建築、リフォームのタイミングだと感じていない」方、「購入する物件や、建築・リフォームの依頼先と契約した」方も対象に追加

昨年以前との比較をする際は、ご注意ください。

- **調査目的** 住宅の購入・建築、リフォーム検討意向者の意識と行動を把握する
- **調査対象** 下記条件を満たすマクロミルモニタの20歳～69歳の男女

### 【スクリーニング調査】

- 首都圏(東京都、千葉県、埼玉県、神奈川県)、東海(愛知県、岐阜県、三重県)、関西(大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、滋賀県、和歌山県)、札幌市、仙台市、広島市、福岡市に在住

### 【本調査】

- 過去1年以内に住宅の購入・建築、リフォームについて「具体的に物件を検索した。もしくは建築・リフォーム会社の情報収集をした、している」「資料請求をした」「モデルルームや住宅展示場、モデルハウスを見学した」「不動産会社、建築、リフォーム会社を訪問した」「購入する物件や、建築・リフォームの依頼先と契約した」のいずれかの行動をしており、検討に関与している (注：昨年度までは調査時期より3カ月以内の検討行動について集計)

### 【本調査集計対象】

- 住宅の購入・建築、リフォームに関する検討内容(種別)として「現在の持ち家住宅の大規模リフォーム」/「その他」のみ、「具体的には検討していない」の選択者以外

※グラフに記載された「検討種別」「ライフコース別」の定義は下記のとおり

検討種別軸	検討内容 (スクリーニング調査)
注文住宅	土地を購入して注文住宅
	所有している土地に注文住宅
	現在の持ち家一戸建ての建て替え (注文住宅)
新築分譲マンション	新築分譲マンションの購入
新築分譲一戸建て	新築分譲一戸建ての購入
中古マンション	リフォームしていない中古マンションの購入 (購入直後に大規模リフォームをする)
	リフォームしていない中古マンションの購入 (購入直後に大規模リフォームをしない)
	リフォーム済み中古マンションの購入
中古一戸建て	リフォームしていない中古一戸建ての購入 (購入直後に大規模リフォームをする)
	リフォームしていない中古一戸建ての購入 (購入直後に大規模リフォームをしない)
	リフォーム済み中古一戸建ての購入

ライフコース別軸	性別	未婚	子ども有無	同居家族
シングル男性	男性	未婚	無し	無し
シングル女性	女性	未婚	無し	無し
夫婦のみ世帯	-	既婚	無し	-
子どもあり世帯 (未子小学生まで)	-	既婚	小学校入学前/小学生の子どもがいる	-
子どもあり世帯 (未子中学生以上)	-	既婚	中学生以上の子どもがいる	-

- **調査方法** インターネットによるアンケート調査

### ● 調査時期・回答数

- スクリーニング調査 2019年12月6日(金)～12月16日(月) 有効回答数：34,206
- 本調査 2019年12月6日(金)～12月11日(水) 有効回答数：1,820 (集計対象：1,073)

- **調査機関** 株式会社マクロミル

### ● ウェイトバック集計について

#### <ウェイトバック集計の目的>

本調査の回収サンプルの偏りを、実際の住宅購入検討者の年代及び地域別出現率に合わせることを目的とし、ウェイトバック集計を行った。

#### <ウェイトバック値算出のためのデータソース>

1. 各年の住宅購入検討者調査のスクリーニング調査の結果
2. 国勢調査の結果(平成27年度国勢調査を使用)

#### <ウェイトバック値の算出方法>

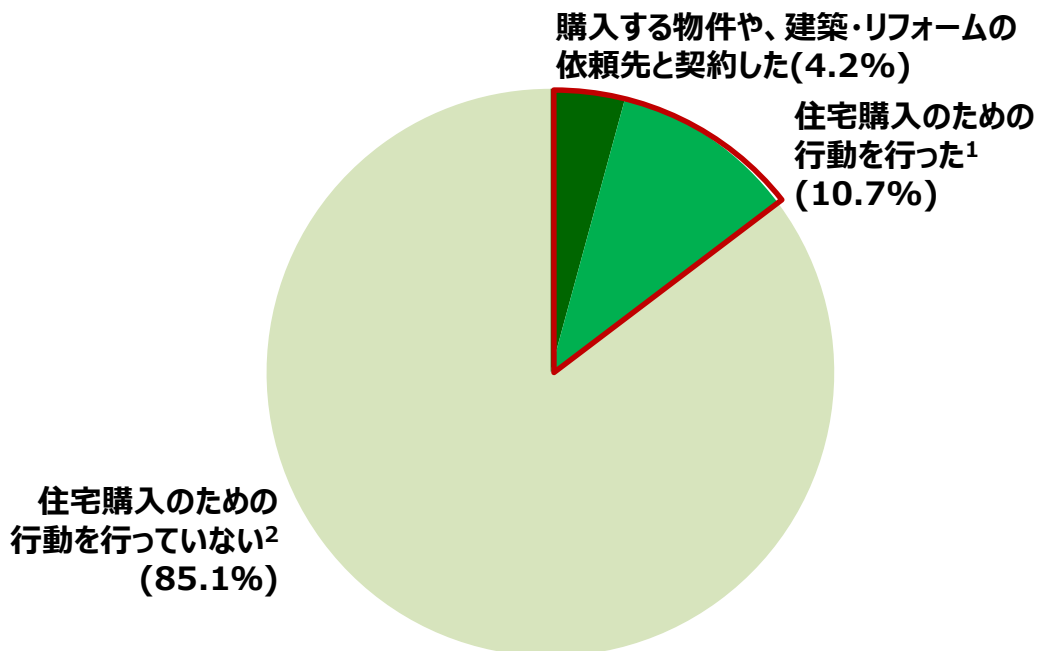
国勢調査結果から得られた実人口と、本件のスクリーニング調査から得られた住宅購入検討者を掛け合わせ、本調査の分析で使用する地域×年代ごとの構成比を実際の構成比と一致させた。

	札幌市				仙台市				首都圏				東海				関西				広島市				福岡市				合計							
	20-29歳	30-39歳	40-49歳	50歳以上	小計	20-29歳	30-39歳	40-49歳	50歳以上	小計	20-29歳	30-39歳	40-49歳	50歳以上	小計	20-29歳	30-39歳	40-49歳	50歳以上	小計	20-29歳	30-39歳	40-49歳	50歳以上	小計											
実人口数	37	41	38	37	153	32	43	33	43	151	39	42	34	47	162	43	39	28	33	143	41	37	34	42	154	42	41	29	34	146	33	40	44	47	164	1,073
WEB調査対象者数	24,327	32,181	18,187	28,117	94,732	16,726	21,388	9,686	18,784	56,766	688,737	754,889	474,366	388,886	2,259,737	183,484	185,972	81,376	182,877	556,329	312,698	327,631	195,198	211,838	1,046,798	24,218	21,384	11,377	12,932	69,723	22,840	38,432	24,878	23,945	181,882	4,186,817

● 過去1年以内に、「住宅購入検討のための行動を行った<sup>1</sup>」もしくは「購入する物件や、建築・リフォームの依頼先と契約した」人の割合は、全体の14.9%

## ■住宅購入検討のための行動実施状況(スクリーニング調査/複数回答)

※WB後サンプル数：47,498,976(実サンプル数：34,206)



## ■住宅購入検討のための行動実施状況(スクリーニング調査・エリア別/複数回答)

■ 購入する物件や、建築・リフォームの依頼先と契約した   ■ 住宅購入のための行動を行った<sup>1</sup>   ■ 住宅購入のための行動を行っていない<sup>2</sup>

	実サンプル数	WB後サンプル数	割合			
			購入する物件や、建築・リフォームの依頼先と契約した	住宅購入のための行動を行った <sup>1</sup>	住宅購入のための行動を行っていない <sup>2</sup>	
2019年全体	34,206	47,498,976	4.2%	10.7%	85.1%	
エリア別	札幌市	5,197	1,295,440	3.6%	9.3%	87.1%
	仙台市	3,887	693,574	3.3%	11.1%	85.6%
	首都圏	5,504	23,655,960	4.2%	11.1%	84.7%
	東海	5,500	7,131,373	4.7%	9.7%	85.7%
	関西	5,500	12,946,807	4.2%	10.3%	85.4%
	広島市	3,766	758,151	4.3%	11.4%	84.3%
	福岡市	4,852	1,017,670	3.4%	11.8%	84.8%

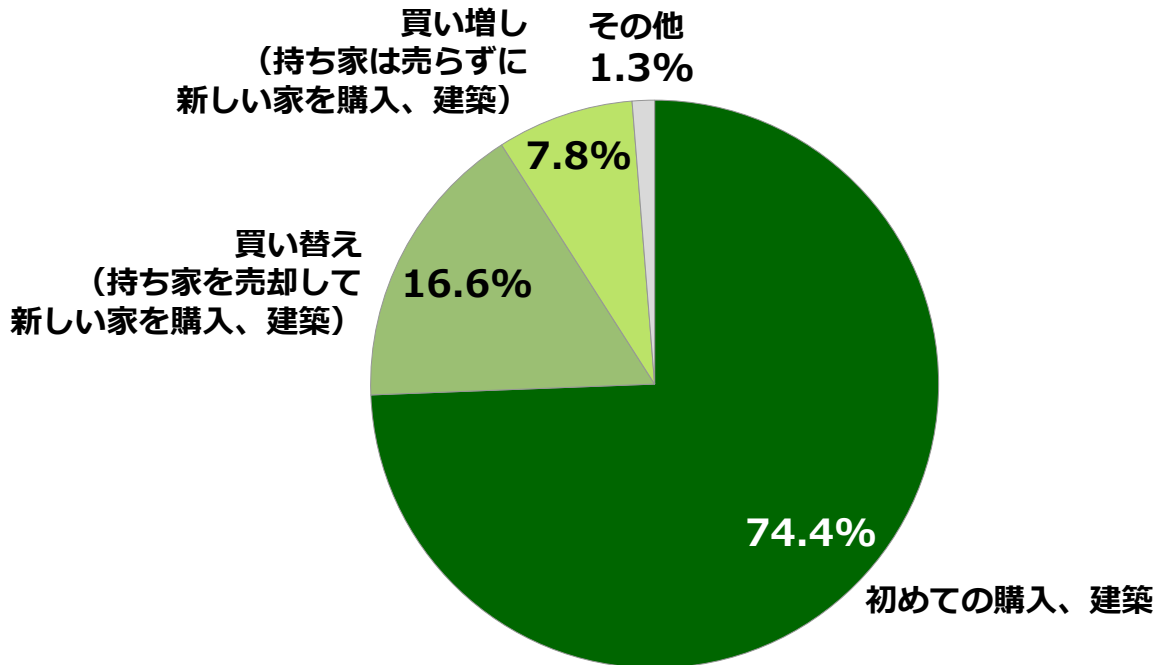
『あなたは、過去1年間に、住宅の購入や建築・リフォームについて、以下の行動を行いましたか。あてはまるものをすべてお選びください。』との設問において、  
 1.「具体的に物件を検索した。もしくは建築・リフォーム会社の情報収集をした、している」「資料請求をした」「モデルルームや住宅展示場、モデルハウスを見学した」「不動産会社、建築、リフォーム会社を訪問した」選択者の合計  
 2.「過去1年間では上記の行動は行っていない」選択者

- 購入検討状況を見ると、「初めての購入、建築」が74.4%。  
次いで「買い替え」が16.6%

### ■購入検討状況(リフォーム選択者を除く/単一回答)

※「リフォーム」選択者は除外して集計

※WB後サンプル数：3,864,439(実サンプル数：975)



### ■購入検討状況(エリア別/単一回答)

	実 サンプル数	WB後 サンプル数	初めての 購入、建築	買い替え (持ち家を売却して 新しい家を購入、建築)	買い増し (持ち家は売らずに 新しい家を購入、建築)	その他	
2019年全体	975	3,864,439	74.4%	16.6%	7.8%	1.3%	
エリア別	札幌市	141	88,316	76.5%	16.6%	5.2%	1.7%
	仙台市	137	54,356	77.3%	15.9%	5.3%	1.5%
	首都圏	147	2,090,510	73.4%	18.8%	7.0%	0.8%
	東海	127	502,752	77.5%	12.5%	9.4%	0.6%
	関西	142	971,961	74.5%	13.8%	9.0%	2.6%
	広島市	132	63,508	74.8%	13.0%	10.4%	1.8%
	福岡市	149	93,037	73.3%	20.3%	5.4%	1.1%

- 検討のきっかけとしては、全体では「結婚」が最も多く(17.8%)、  
ついで「第一子出生」(14.6%)が多い
- 地域別に見ると、札幌市 / 仙台市 / 広島市では「第一子出生」が最も多い

## ■購入検討のきっかけ(全体/複数回答)

実サンプル数

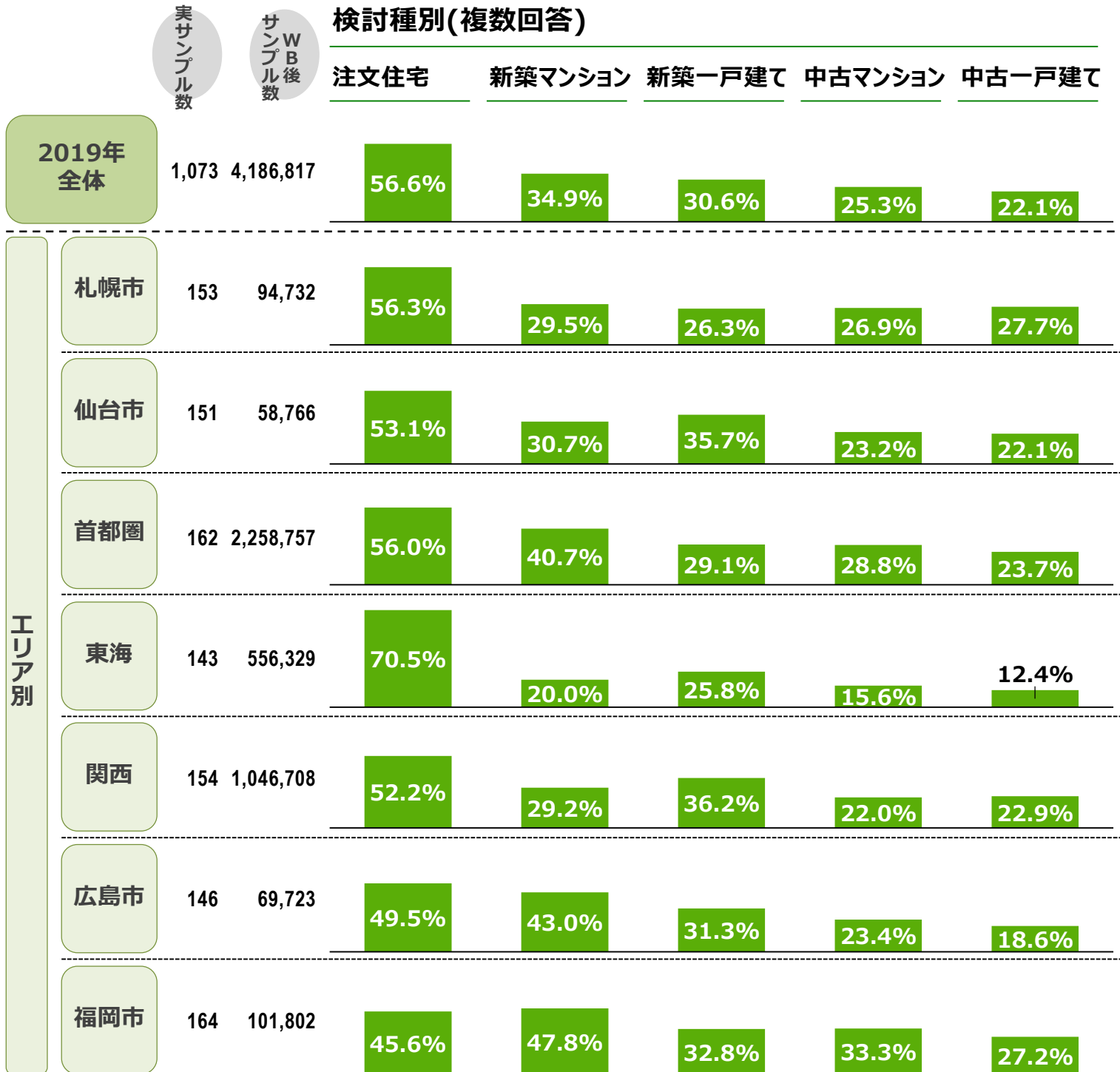
サンプル数  
WB後

### 検討のきっかけ(複数回答/全体での上位8項目のみ抜粋)



- 東海は注文住宅の検討比率が全体平均よりも高い
- 福岡市がマンション(新築、中古)の検討比率が、他地域よりも高い

### ■検討種別(全体/複数回答) <エリア別比較>



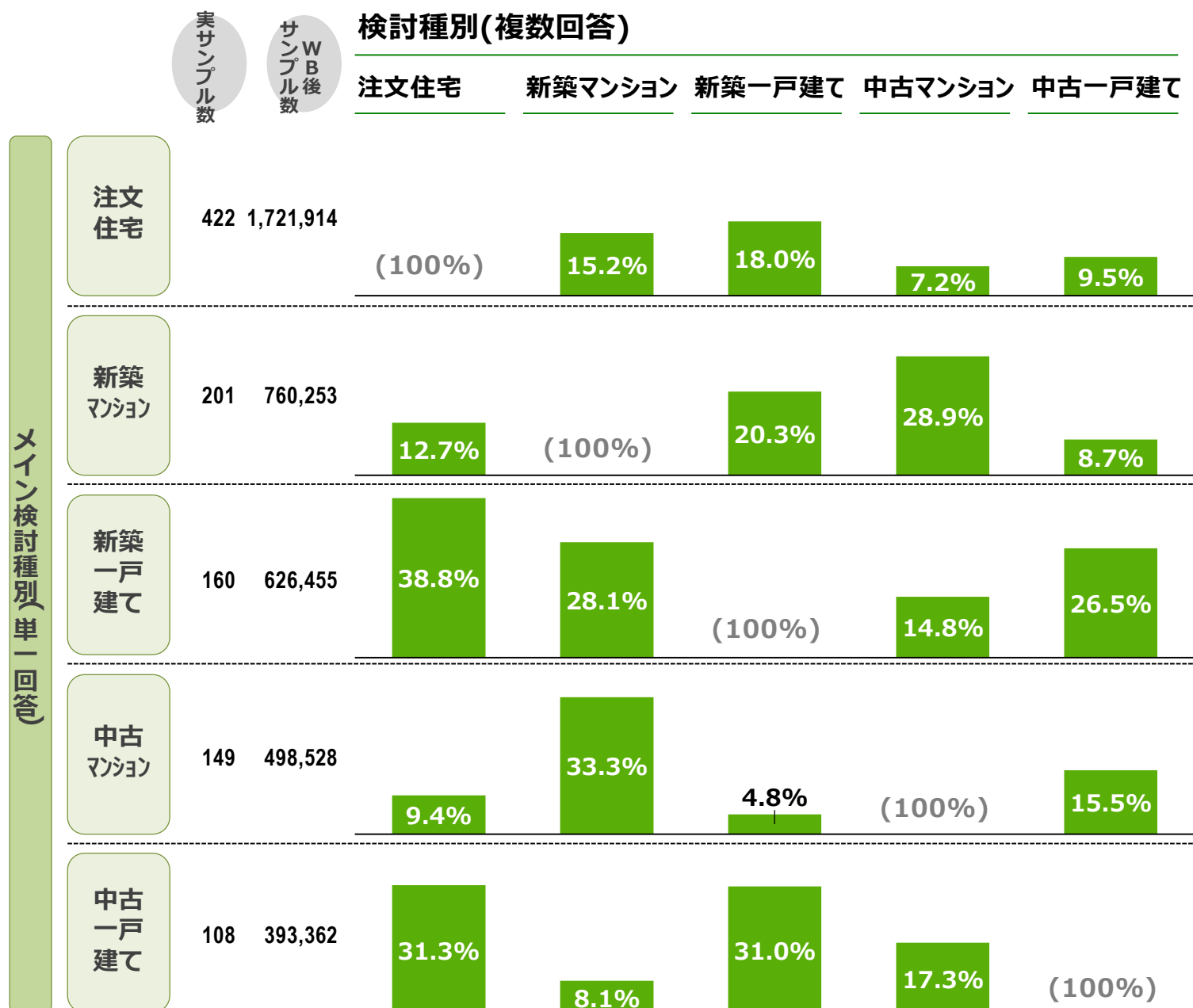
注文住宅	土地を購入して注文住宅 所有している土地に注文住宅 現在の持ち家一戸建ての建て替え(注文住宅)
新築分譲マンション	新築分譲マンションの購入
新築分譲一戸建て	新築分譲一戸建ての購入
中古マンション	リフォームしていない中古マンションの購入(購入直後に大規模リフォームをする) リフォームしていない中古マンションの購入(購入直後に大規模リフォームをしない) リフォーム済み中古マンションの購入
中古一戸建て	リフォームしていない中古一戸建ての購入(購入直後に大規模リフォームをする) リフォームしていない中古一戸建ての購入(購入直後に大規模リフォームをしない) リフォーム済み中古一戸建ての購入
持ち家リフォーム	現在の持ち家住宅の大規模リフォーム

- ・ 検討種別は「その他」を除いて12項目で質問しておりそれらを右記6種別に集計している。
- ・ そのうち、「持ち家リフォーム」を除く5種別を掲載
- ・ また、「大規模リフォーム」は100万円以上のものをさす

## 4.検討種別【並行検討状況】

- 「新築一戸建て」メインで「注文住宅」を並行検討する率が38.8%と最も高い
- 次に「中古マンション」メインで「新築マンション」を並行検討する率が33.3%と高い
- 「注文住宅」検討者は並行検討率が全体的に低い傾向

### ■ 検討種別(全体/複数回答) <メイン検討種別比較>



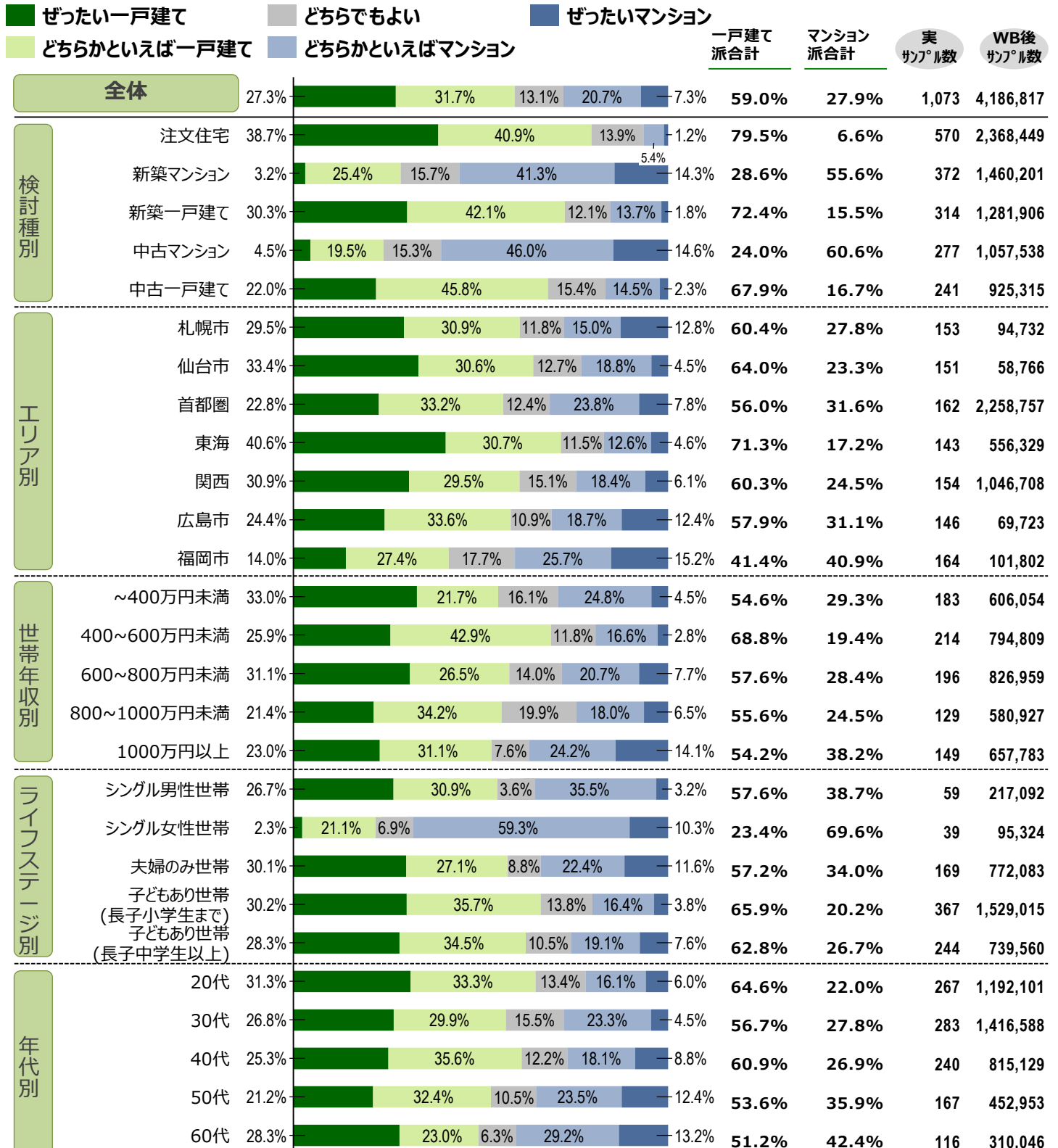
- ・ 検討種別は「その他」を除いて12項目で質問しておりそれらを右記6種別に集計している。そのうち、「持ち家リフォーム」を除く5種別を掲載
- ・ また、「大規模リフォーム」は100万円以上のものをさす

注文住宅	土地を購入して注文住宅
	所有している土地に注文住宅
新築分譲マンション	現在の持ち家一戸建ての建て替え(注文住宅)
	新築分譲マンションの購入
新築分譲一戸建て	新築分譲一戸建ての購入
	リフォームしていない中古マンションの購入(購入直後に大規模リフォームをする)
中古マンション	リフォームしていない中古マンションの購入(購入直後に大規模リフォームをしない)
	リフォーム済み中古マンションの購入
中古一戸建て	リフォームしていない中古一戸建ての購入(購入直後に大規模リフォームをする)
	リフォームしていない中古一戸建ての購入(購入直後に大規模リフォームをしない)
持ち家リフォーム	リフォーム済み中古一戸建ての購入
	現在の持ち家住宅の大規模リフォーム



- 全体ではマンション派の27.9%に対し、一戸建て派が59.0%と多い
- エリア別で見ると、一戸建て派は東海で71.3%と高く、マンション派は福岡が40.9%と高い

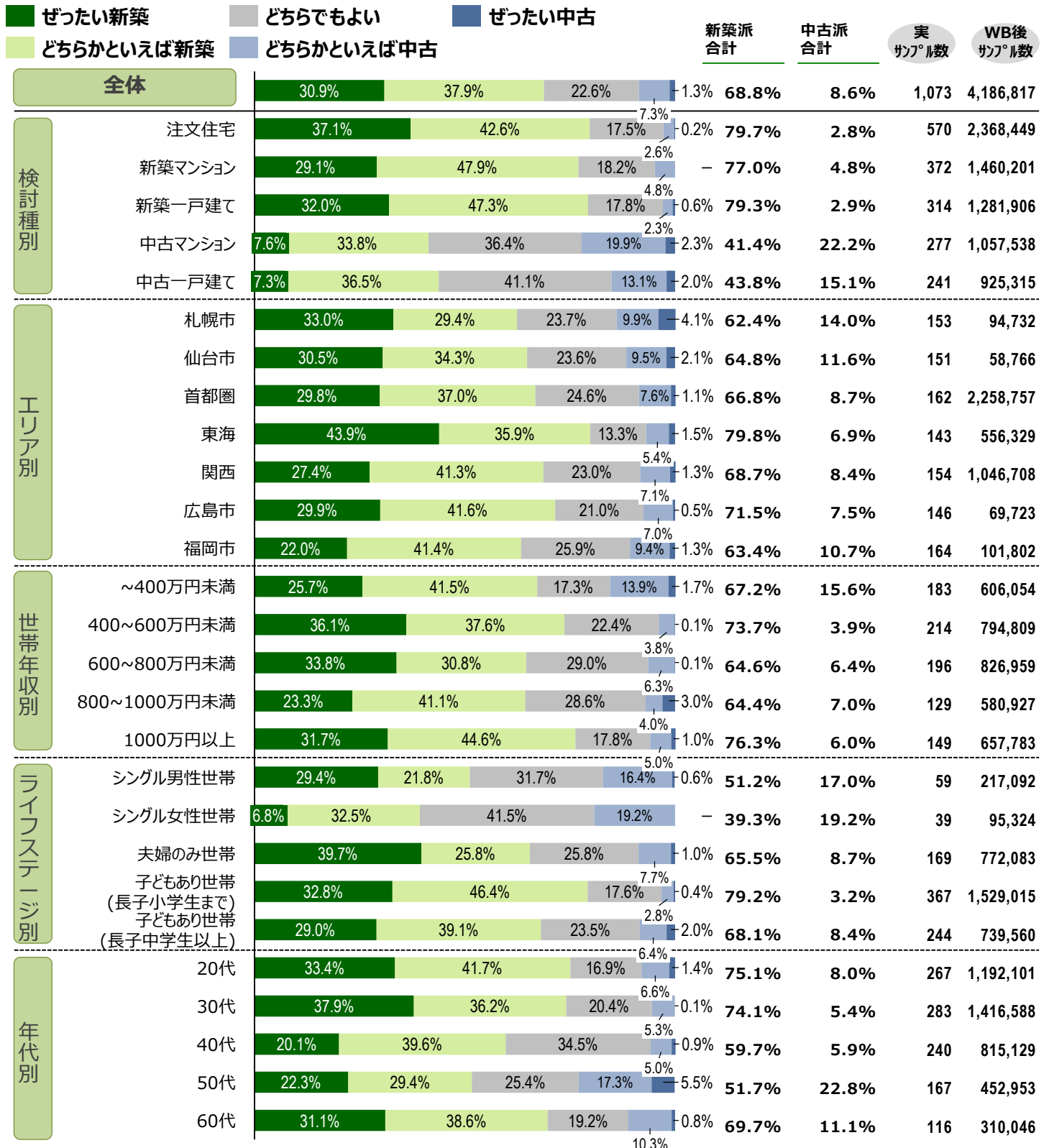
## ■ 一戸建て・マンション意向(全体/単一回答)





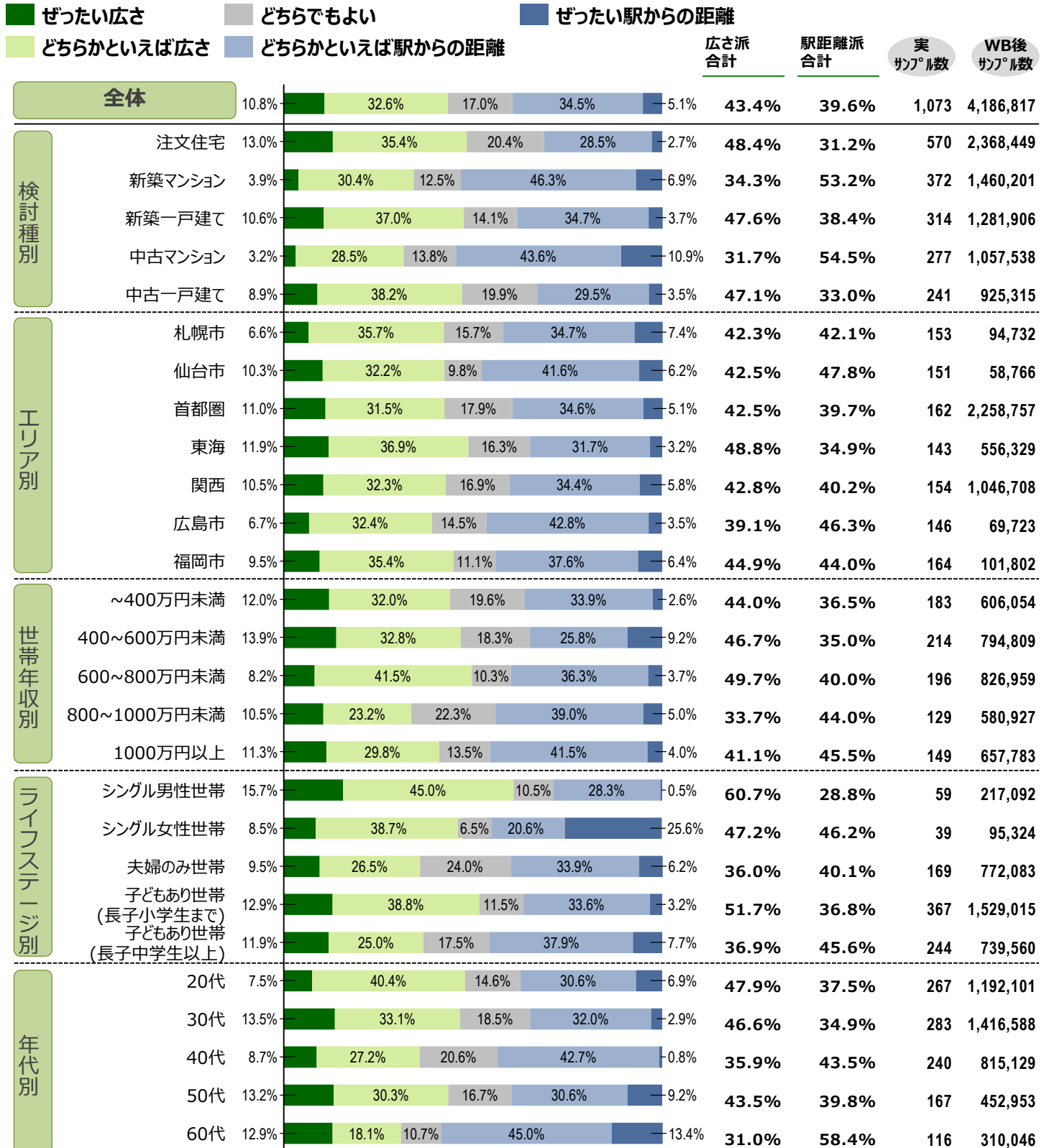
- 全体では、中古派の8.6%に対し、新築派が68.8%と多数を占める
- エリア別で見ると、「新築派」は東海が79.8%も最も多い。  
「中古派」は札幌市が14.0%と最も多い

## ■新築・中古意向(全体/単一回答)



- 全体では、広さ重視43.4%/駅距離重視39.6%とほぼ拮抗している
- 60代では、駅距離重視(58.4%)が広さ重視(31.0%)を大きく上回る

## ■広さ・駅距離の重視意向(全体/単一回答)

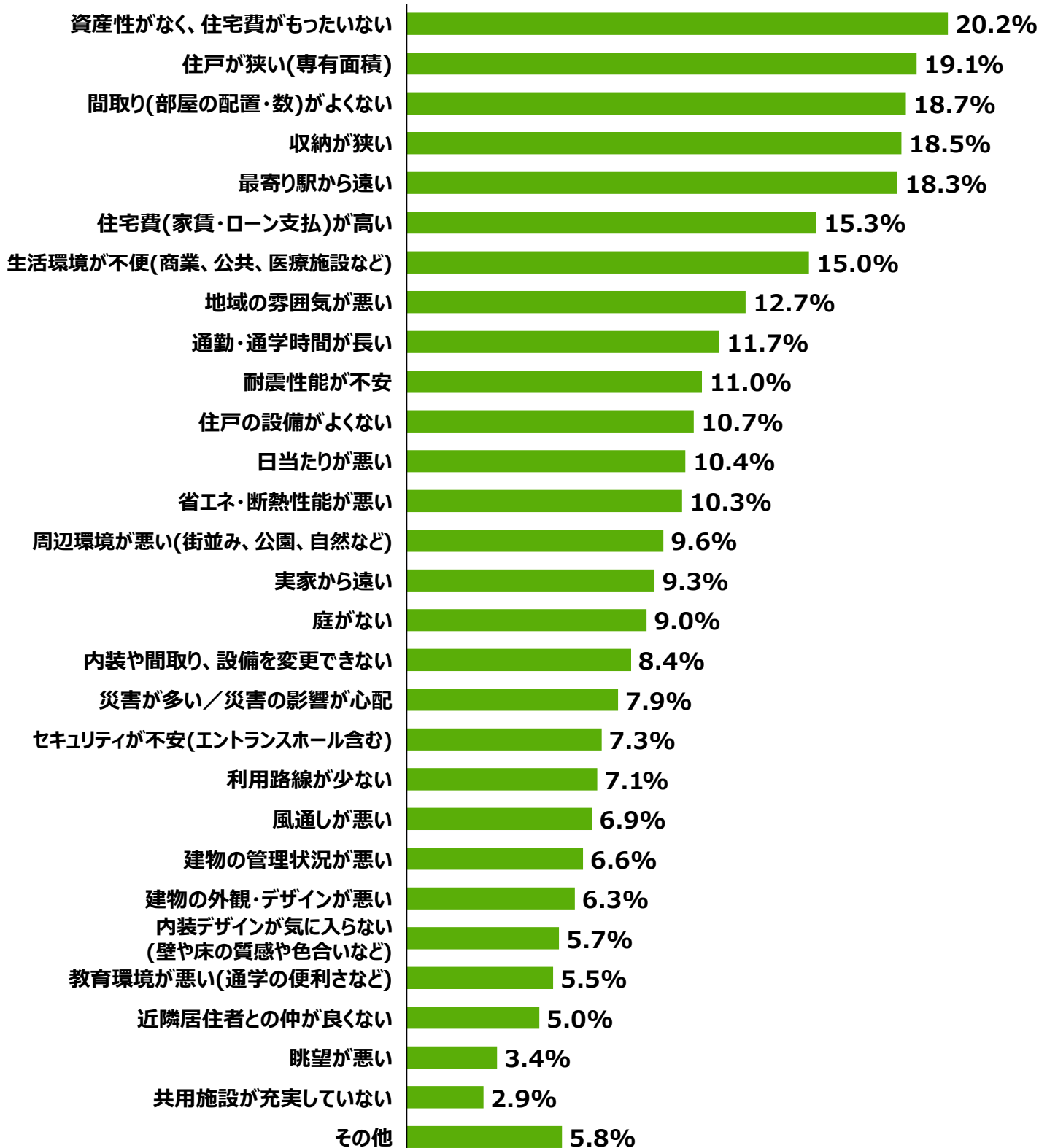


## 8.新居で解決したかった元の住まいの課題

- 購入・建築検討者が、新居で解決したかった元の住まいの課題は、「資産性がなく、住宅費がもったいない」が最も多く(20.2%)、次いで「住戸が狭い(専有面積)」(19.1%)「間取り(部屋の配置・数)がよくない」(18.7%)

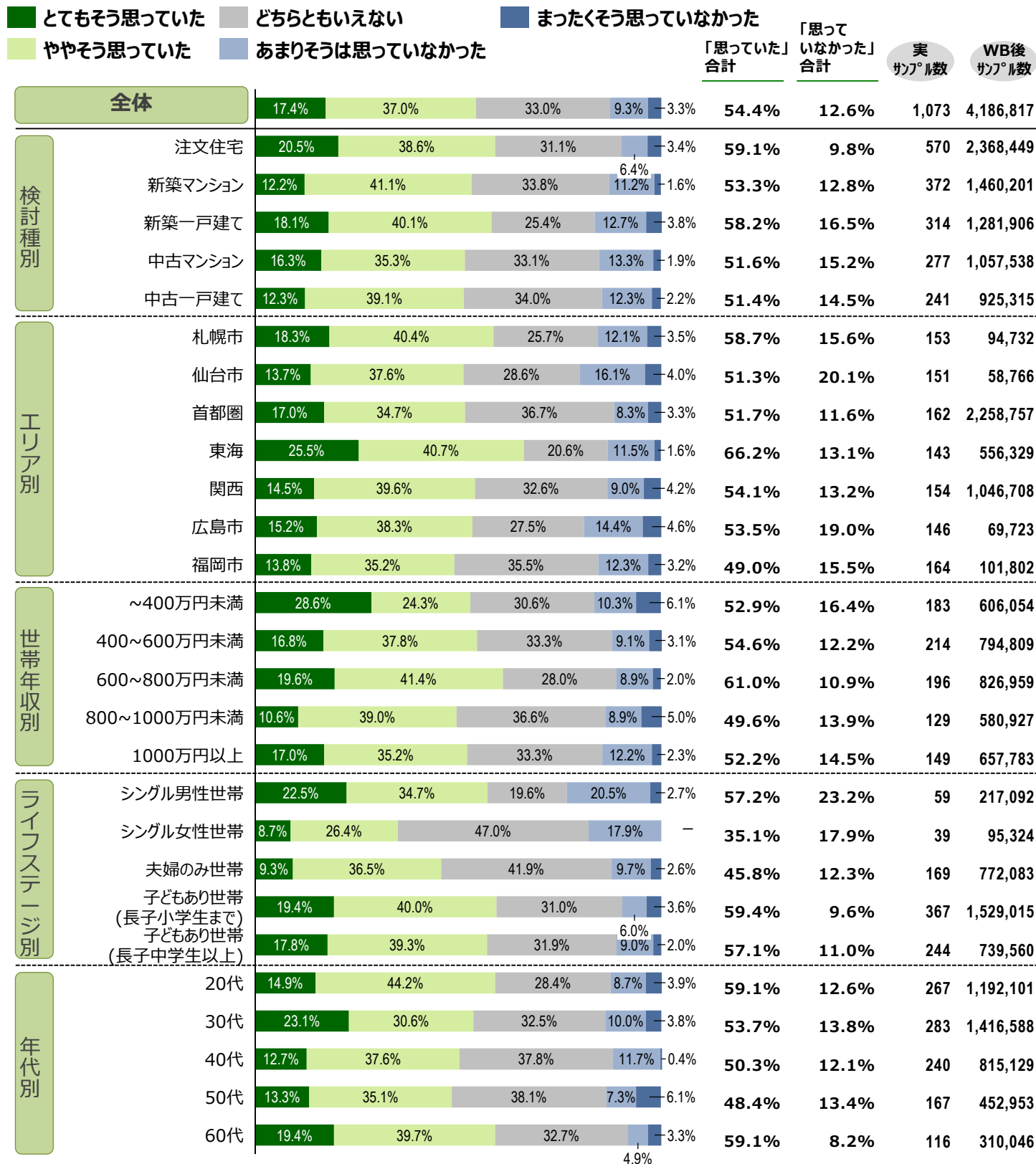
### ■新居で解決したかった元の住まいの課題(全体/複数回答)

※WB後サンプル数：4,186,817(実サンプル数：1,073)



- 住み替え検討者のうち、「住まいの買いどき」と感じている人は54.4%
- エリア別では、東海の66.2%が最も高い

## ■住宅の買いどき感(全体/単一回答)

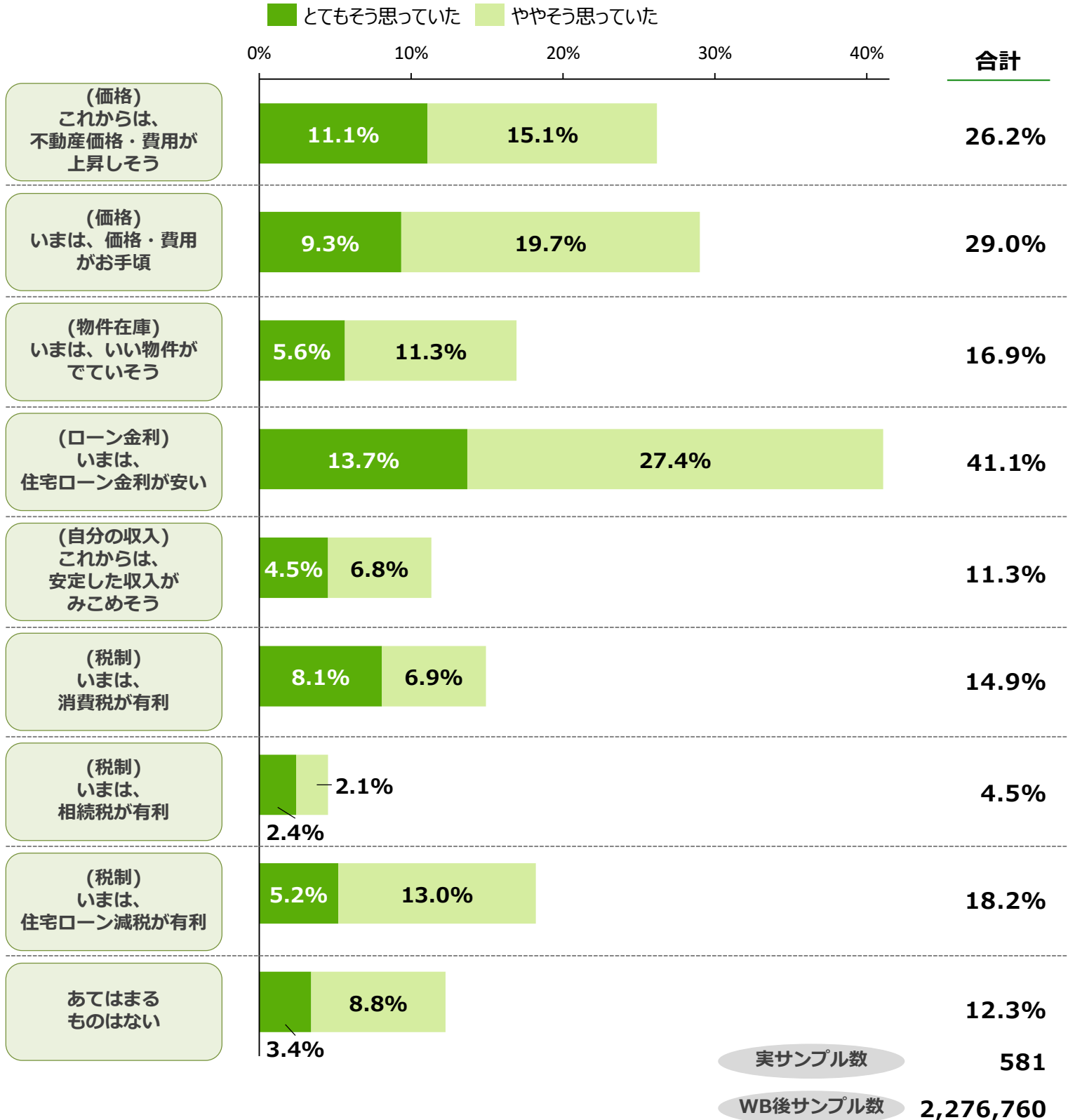


# 9.住宅の買いどき感 ~理由~

- 買いどき感を感じている住み替え検討者が挙げる理由は「いまは、住宅ローン金利が安い」が最多(41.1%)

## ■住宅の買いどき感~理由~(今が「住まいの買いどき」と感じている人/複数回答)

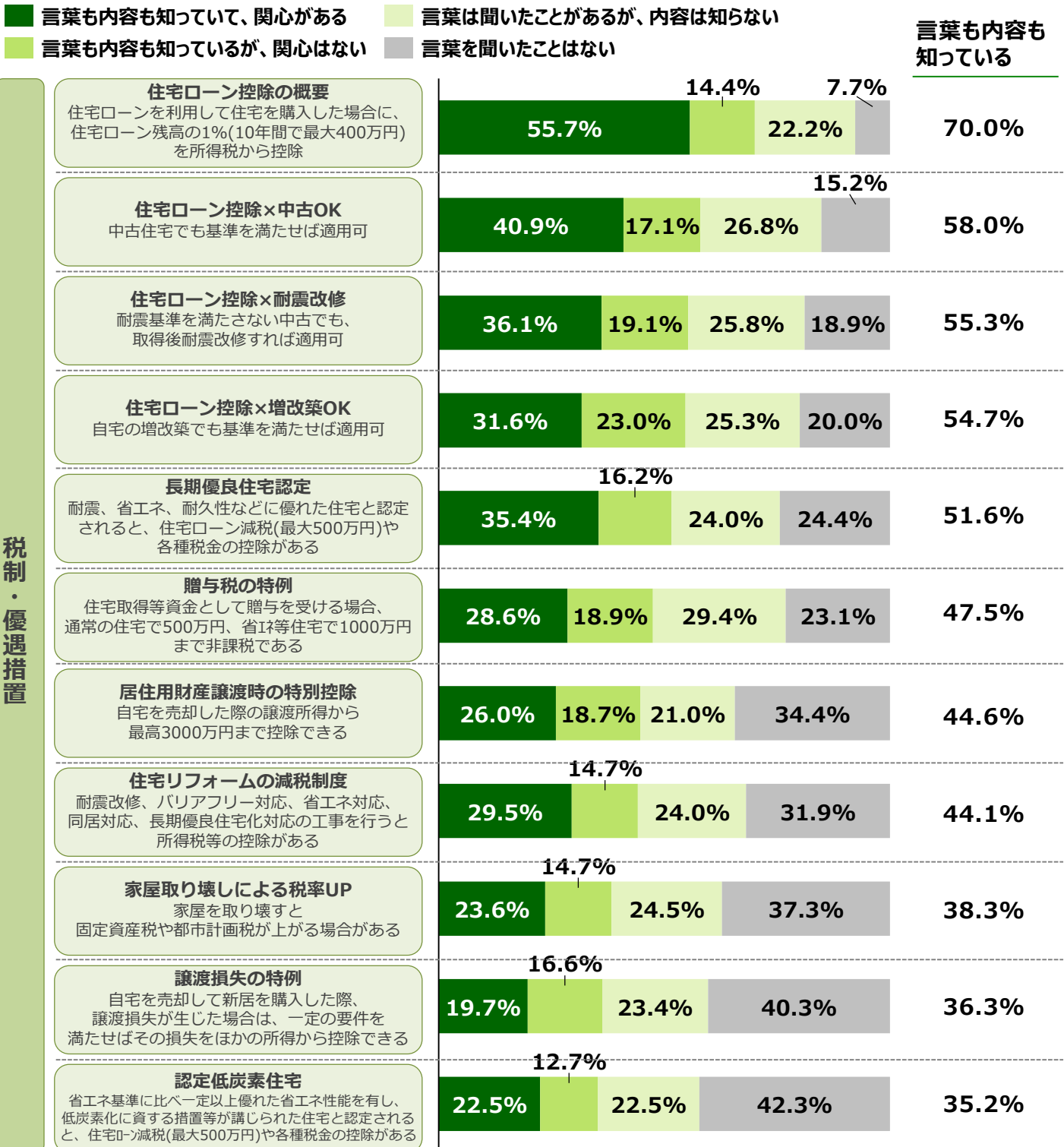
※『今回購入・建築・リフォームを検討し始めた時、住宅の購入や建築・リフォームの買いどきだと思いましたか?』との設問で「とてもそう思っていた」「ややそう思っていた」の回答者を対象に集計



## ● 税制・優遇措置のなかで最も認知されているのは住宅ローン控除(70.0%)

### ■ 住宅購入に関する税制・優遇措置についての理解・関心状況(全体/マトリクス形式による単一回答)

※「言葉も内容も知っていて、関心がある」+「言葉も内容も知っているが、関心はない」のスコア降順にソート  
 ※WB後サンプル数：4,186,817(実サンプル数：1,073)



※「言葉も内容も知っている」は「言葉も内容も知っていて、関心がある」+「言葉も内容も知っているが、関心はない」の計



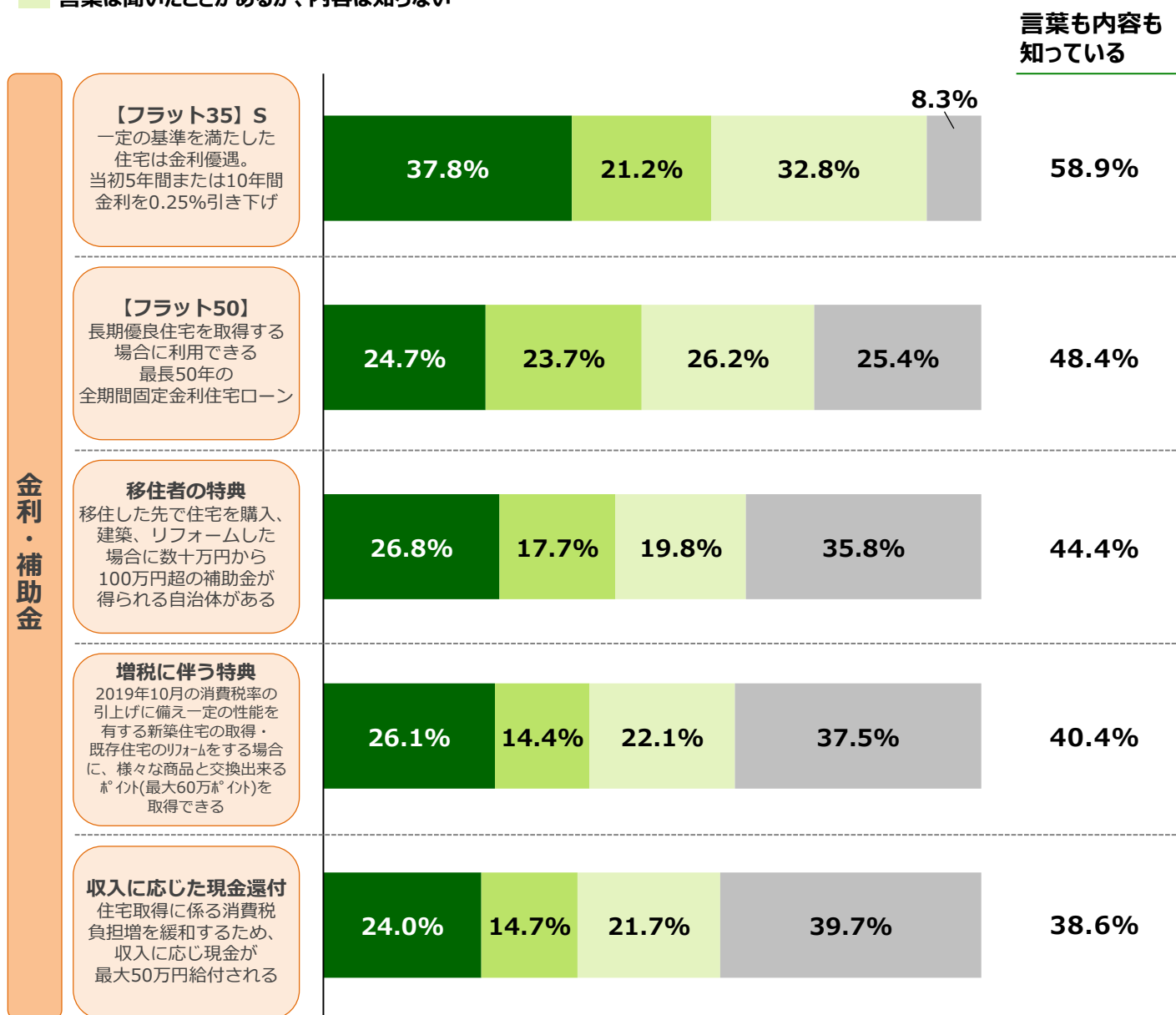
## ● 【フラット35】 Sの内容認知率は58.9%。関心があると回答した割合は37.8%

### ■ 住宅購入に関する税制・優遇措置についての理解・関心状況(全体/マトリクス形式による単一回答)

※「言葉も内容も知っていて、関心がある」+「言葉も内容も知っているが、関心はない」のスコア降順にソート(上位5項目)

※WB後サンプル数：4,186,817(実サンプル数：1,073)

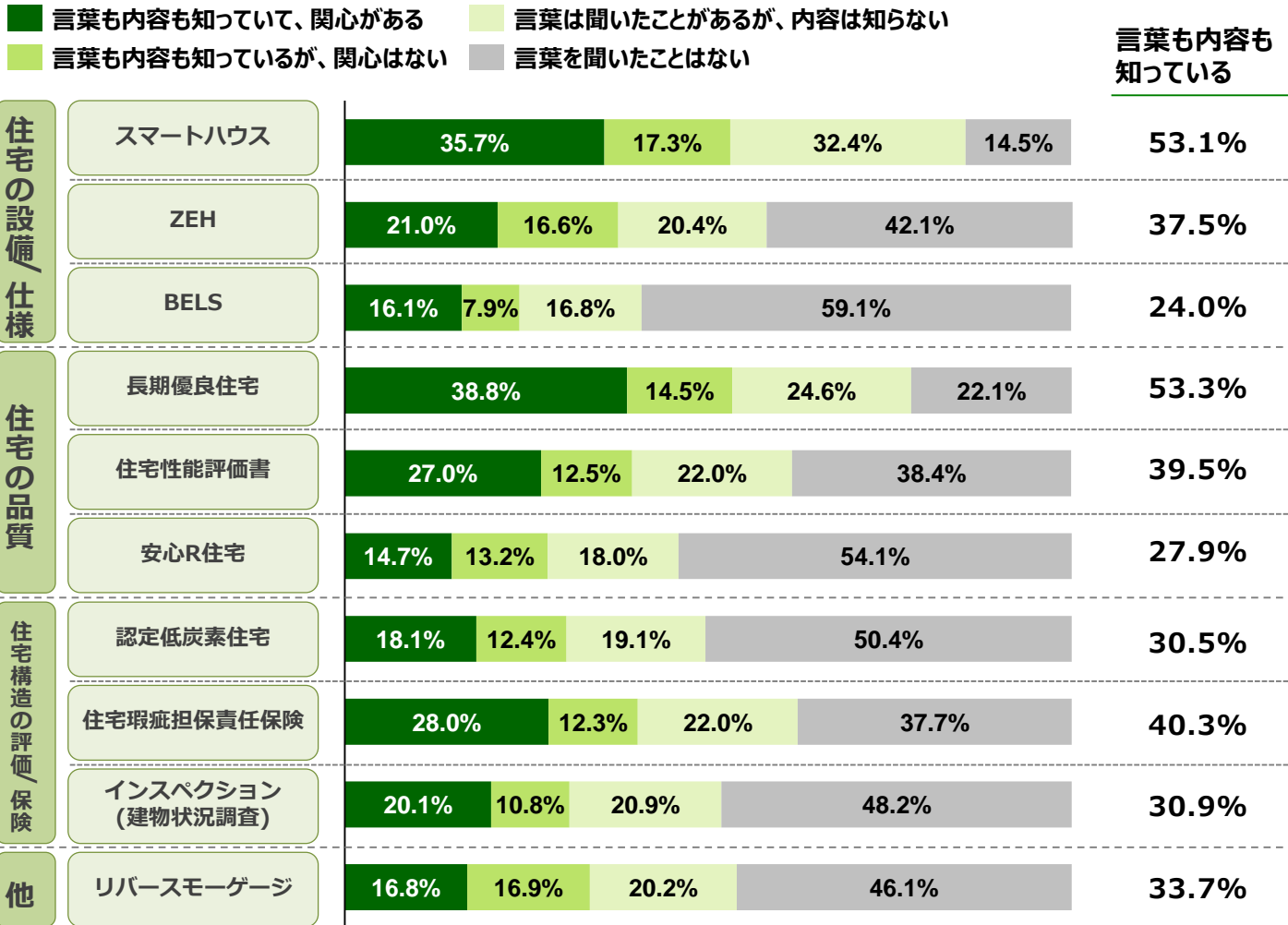
- 言葉も内容も知っていて、関心がある
- 言葉も内容も知っているが、関心はない
- 言葉は聞いたことがあるが、内容は知らない
- 言葉を聞いたことはない



※「言葉も内容も知っている」は「言葉も内容も知っていて、関心がある」+「言葉も内容も知っているが、関心はない」の計

## ■住宅購入に関する税制・優遇措置についての理解・関心状況(全体/マトリクス形式による単一回答)

※WB後サンプル数：4,186,817(実サンプル数：1,073)



※「言葉も内容も知っている」は「言葉も内容も知っていて、関心がある」+「言葉も内容も知っているが、関心はない」の計

名称	回答者に提示した内容の説明文
スマートハウス	IT(情報技術)を使った賢い住宅のこと。太陽光発電システムや蓄電池などのエネルギー機器、家電、住宅機器などをコントロールし、エネルギーマネジメントを行うことで、家庭内におけるエネルギー消費を最適化する住宅。
ZEH	Net Zero Energy Houseの略。住まいの断熱性や省エネ性能を上げたり、太陽光発電などでエネルギーをつくることによって、1年間の消費エネルギーより住宅でつくったエネルギーのほうが多い、または差がゼロになる住宅のこと。
BELS	Building-Housing Energy-efficiency Labeling Systemの略。建物の省エネ性能について第三者機関に評価してもらい、5段階の星マークなどで表示するという新しい省エネ性能表示制度。取得した住宅は、広告などにマークを表示できる。
長期優良住宅	長く快適に住み続けられるための一定条件をクリアした住宅。構造躯体の劣化対策、耐震性、維持管理・更新の容易性、可変性、バリアフリー性、省エネルギー性の性能基準を満たす必要がある。住宅ローン控除額が引き上げられたり、金利優遇が受けられるメリットがある。
住宅性能評価書	住宅品質確保法に基づき、国に登録された第三者機関によって住宅の性能を評価した書面。耐震等級3などの数字で性能が可視化される。またこの書面があれば、住宅ローン控除や地震保険料の優遇を受けられる可能性や、トラブルが起きても紛争処理機関を利用できるメリットがある。
安心R住宅	国土交通省が中古住宅の流通の活性化目的に、消費者が安心して購入できる高い品質の中古住宅に設けたブランド名。国土交通省に登録された各事業者団体が定めた基準を満たす物件に、使用が認められる。
認定低炭素住宅	生活や活動に伴って発生する二酸化炭素の排出の抑制するための低炭素化に資する措置が講じられている住宅。省エネ率・基準を超える性能をもつこと、かつ低炭素化に資する措置(節水対策・HEMSの導入等)を講じていること等の要件を満たす必要がある。住宅ローン控除額が引き上げられたり、金利優遇が受けられるメリットがある。
住宅瑕疵担保責任保険	新築やリフォームする時に、法令上の性能を満たさない状態で引き渡され、その結果として雨漏りなどの構造部に問題が発生することを「瑕疵(かし)」という。瑕疵が見つかった際には保険会社から必要なお金を受け取れる。新築では10年が義務付けられているが、既存住宅では加入は任意である。
インスペクション(建物状況調査)	建築士、住宅診断士など設計・施工に詳しい専門家が、住宅の劣化レベル、工事不備などを診断し、その改修規模や概算コストの目安を算定し、客観的な立場でアドバイスを。2018年より売買取引時において不動産会社はこの建物検査の有無を通知する義務が生じる。
リバースモーゲージ	高齢者等が持ち家を担保に、そこに住み続けながら自治体や金融機関から生活資金の融資を受け、死亡した場合には担保となっていた不動産を売却して借入金を一括返済するシステムのこと。預貯金が少なくても、持ち家を活用することで老後資金を調達でき、年金を補充できると注目されている。

- 「デュアラー」という言葉の認知率は7.0%であり、関心があると回答した割合は2.1%
- 年代別には、認知率では20代が最も高い(10.8%)

## ■デュアラー認知・関心度(スクリーニング調査・単一回答)

※WB後サンプル数：47,498,976(実サンプル数：34,206)

- 「デュアラー」という言葉も内容も知っていて、関心がある
- 「デュアラー」という言葉も内容も知っているが、関心はない
- 「デュアラー」という言葉は聞いたことがあるが、内容は知らない
- 「デュアラー」という言葉を聞いたことはない

