

2003年2月7日(金)

株式会社リクルート
住宅ディビジョンカンパニー
常務執行役員 竹原 敬二

注文住宅の建築をする人はどんな人なのでしょうか？

「まずは賃貸住まいから中古マンションを買って、次は新築分譲住宅に買い替え、
最後に注文住宅を建てて住宅スゴロクを上がった熟年層」
こんな像が浮かびやすいのではないのでしょうか。しかし、現実には少々違います。
2002年の注文住宅建築者の調査がまとまりましたのでご報告申し上げます。

<< TOPICS >>

2002年注文住宅建築マーケットの主役に、団塊ジュニア世代(28～31歳)が台頭！

**団塊ジュニア層の割合が全体の13%。(2001年の6%から2.1倍に増加)
結果、34歳以下の若年層が 3人に1人を占める。**

団塊ジュニア(1971～1974生まれ)層の割合は13%。前年の6%から2.1倍(7ポイント)増加(➡ 5P)
34歳以下の若年層の割合は33%。前年の26%から1.3倍(7ポイント)増加。(➡ 6P)

団塊ジュニアは、58%が親の援助で住宅建築(➡ 14P)

建築者全体の平均援助額は649万円。こちらも増加傾向。(➡15P)

その他調査結果より

賃貸住宅から一足飛びに注文住宅を建築する人が、全建築者の52%をしめる。(➡ 9P)

土地を新たに購入して注文住宅を建築する人が70%。前年の63%から7ポイント増加。(➡ 10P)

建築工法別では、2×4工系工法が18%と増加傾向。前年の15%から3ポイント増加。(➡ 19P)

オール電化住宅シェアが、全体の27%に成長。前年の20%から1.3倍(7ポイント)増加。(➡ 21P)

目次

調査概要

《TOPICS》

- | | | |
|------------------------|-------|---|
| 1 団塊ジュニアの注文住宅建築者に占める割合 | ..... | 5 |
| 2 注文住宅建築マーケットの若年齢化 | ..... | 6 |
| 3 資金計画の概要 | ..... | 7 |

《その他調査結果》

- | | | |
|------------------|-------|----|
| 1 前住居形態 | ..... | 9 |
| 2 新規土地購入率 | ..... | 10 |
| 3 建築費用 | ..... | 11 |
| 4 新規土地購入者における総費用 | ..... | 12 |
| 5 自己資金額 | ..... | 13 |
| 6 親からの援助 | ..... | 14 |
| 7 親からの援助額 | ..... | 15 |
| 8 毎月返済額 | ..... | 16 |
| 9 ボーナス時返済 | ..... | 17 |
| 10 融資機関利用状況 | ..... | 18 |
| 11 新居の工法 | ..... | 19 |
| 12 輸入住宅 | ..... | 20 |
| 13 オール電化住宅 | ..... | 21 |
| 14 新居建築のきっかけ | ..... | 22 |

調査概要

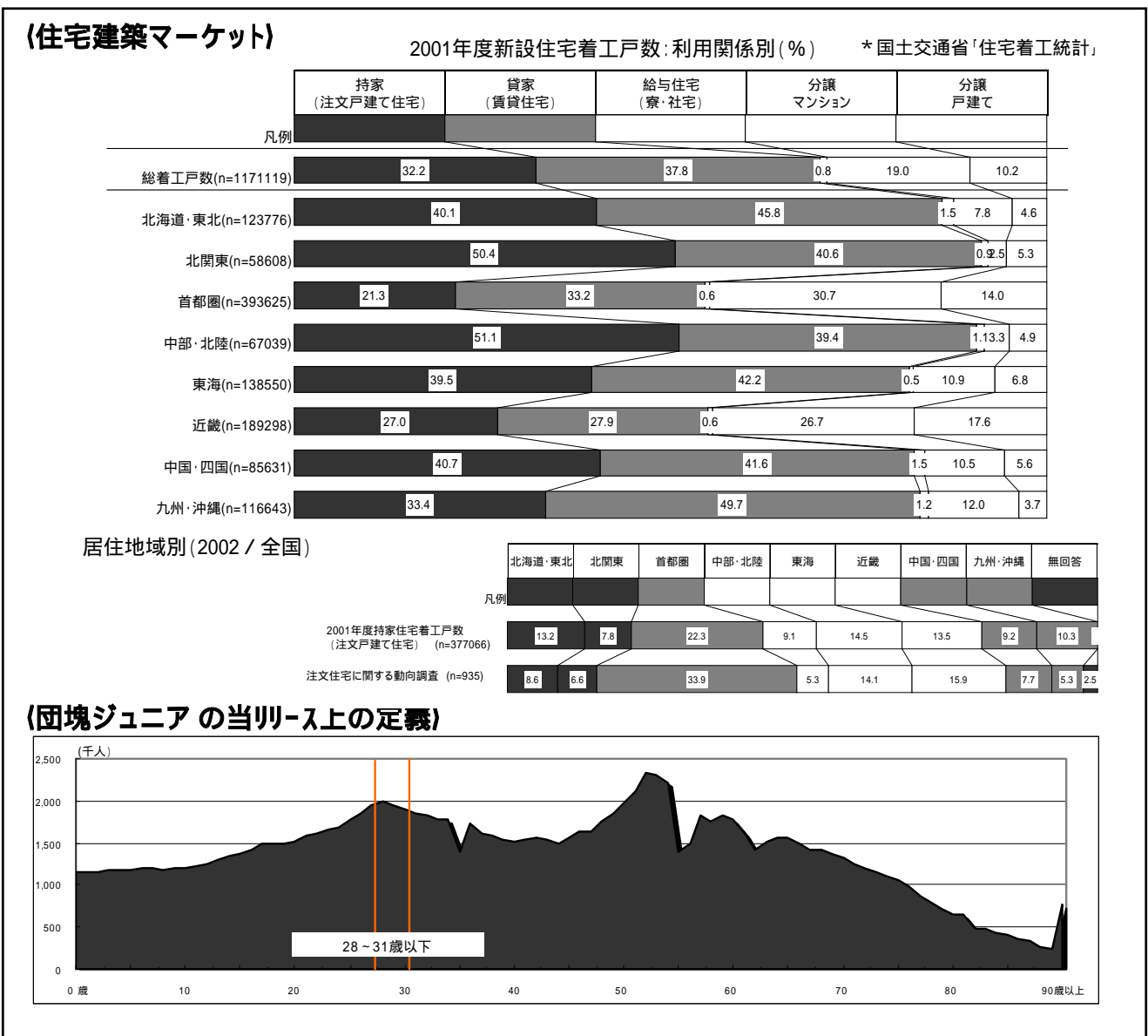
調査目的 ... 注文住宅建築者の建築実態を明らかにする

調査対象 ... 月刊『HOUSING』の読者で注文住宅を建築された方

調査方法 郵送法 事前にアンケート協力の許可を得られた世帯に発送。

集計対象調査期間 ... 2002年8月23日～2002年10月4日

集計数 調査票発送数 : 1212票 回収数 : 942票 (回収率77.7%)
最終集計対象数 : 935票



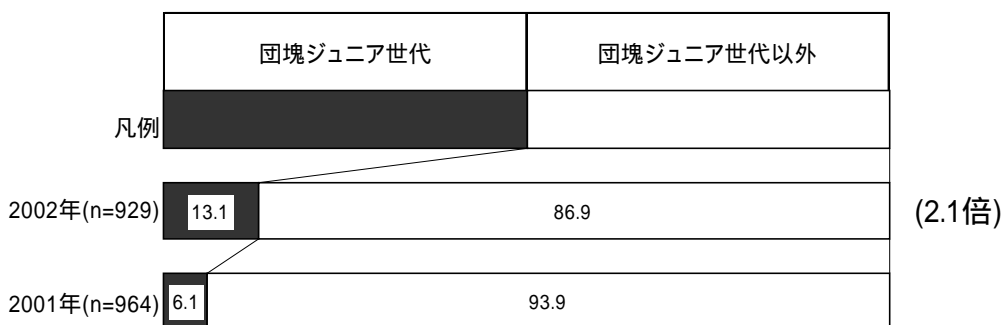
今回調査のTOPICS

団塊ジュニア（1971～1974年生まれ）層の建築者に占める割合は、2002年では13%を占めた。2001年と比較すると、6%から2.1倍（+7ポイント）増加した。

地域別では東海の増加が大きく2002では17%に達している。

2002年の首都圏の新築分譲マンションと新築分譲一戸建ての購入者における団塊ジュニア層の割合は、それぞれ10%と9%。首都圏での注文住宅建築者における団塊ジュニア層の割合は11%とマンションや分譲一戸建てをやや上回る。特に増加率はマンション1.5倍、分譲一戸建て1.3倍に対して、注文住宅では3.2倍に達しており、団塊ジュニア層においては注文住宅を選好する割合が高まったことがうかがわれる。

注文住宅建築者における団塊ジュニア世代のシェア(2001-2002年 / 全国)



居住地域別

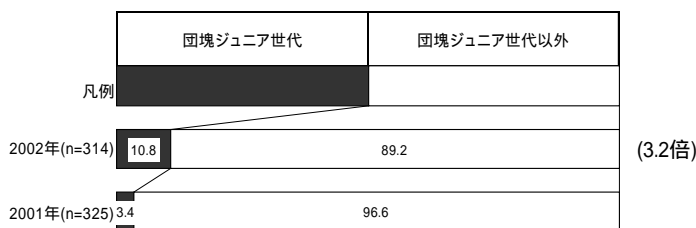
	2001年建築者における団塊ジュニアの割合	2002年建築者における団塊ジュニアの割合	増減
全国	6.1%	13.1%	2.1倍
居住エリア			
北海道・東北*	9.3%	13.8%	1.5倍
北関東*	5.9%	14.5%	2.5倍
首都圏	3.4%	10.8%	3.2倍
中部・北陸*	8.7%	10.0%	1.2倍
東海	3.4%	16.7%	4.9倍
近畿	5.1%	14.2%	2.8倍
中国・四国*	2.7%	9.7%	3.6倍
九州*	1.6%	14.0%	8.7倍

団塊ジュニア⇒ 1971～1974年生まれ
 2002年の団塊ジュニアの年齢帯
 ... 28～31歳
 2001年の団塊ジュニアの年齢帯
 ... 27～30歳

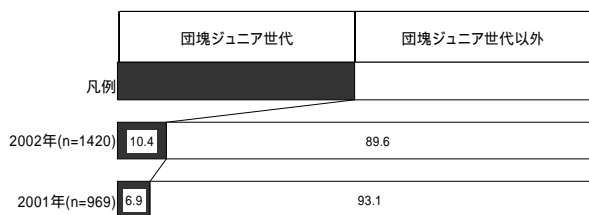
*印は100サンプル未満のため参考まで

参考

注文住宅建築者(首都圏)

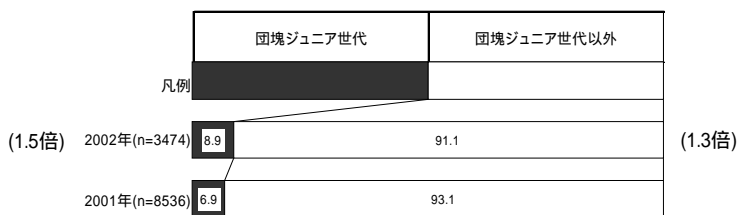


新築分譲一戸建て購入者(首都圏)



*リクルート / 首都圏新築一戸建て契約者動向調査

新築分譲マンション購入者(首都圏)



*リクルート / 首都圏新築マンション契約者動向調査

2002年の注文住宅建築者のうち、34歳以下の若年層の割合は3人に1人（33%）の割合となった。2001年と比較すると、26%から1.3倍（+7ポイント）増加した。

居住地域別にみると、首都圏、近畿、東海の都市圏で若年層の増加が大きい。

注文住宅建築者の世帯主年齢(2001-2002年 / 全国)

	20代	30～34歳	35～39歳	40代	50歳以上	34歳以下計
凡例						
2002年(n=929)	5.6	27.6	28.5	29.1	9.3	33.2% (1.3倍)
2001年(n=964)	3.9	22.3	31.7	31.8	10.2	26.2%

注文住宅建築者の世帯主年齢(2001-2002年 / 居住地域別)「*」印は100サンプル未満のため参考まで

北海等・東北*

	20代	30～34歳	35～39歳	40代	50歳以上	34歳以下計
凡例						
2002年(n=80)	7.5	20.0	32.5	28.8	11.3	27.5% (1.2倍)
2001年(n=75)	8.0	14.7	36.0	32.0	9.3	22.7%

北関東*

	20代	30～34歳	35～39歳	40代	50歳以上	34歳以下計
凡例						
2002年(n=62)	1.6	38.7	24.2	21.0	14.5	40.3% (1.1倍)
2001年(n=85)	4.7	30.6	23.5	32.9	8.2	35.3%

首都圏

	20代	30～34歳	35～39歳	40代	50歳以上	34歳以下計
凡例						
2002年(n=314)	5.4	24.8	27.1	31.8	10.8	30.3% (1.5倍)
2001年(n=325)	2.5	17.8	36.0	32.9	10.8	20.3%

中部・北陸*

	20代	30～34歳	35～39歳	40代	50歳以上	34歳以下計
凡例						
2002年(n=50)	4.0	26.0	28.0	34.0	8.0	30.0% (0.9倍)
2001年(n=46)	6.5	28.3	30.4	21.7	13.0	34.8%

東海

	20代	30～34歳	35～39歳	40代	50歳以上	34歳以下計
凡例						
2002年(n=132)	5.3	33.3	28.0	28.0	5.3	38.6% (1.4倍)
2001年(n=117)	4.3	23.9	34.2	28.2	9.4	28.2%

近畿

	20代	30～34歳	35～39歳	40代	50歳以上	34歳以下計
凡例						
2002年(n=148)	7.4	29.7	28.4	29.1	5.4	37.2% (1.4倍)
2001年(n=157)	4.5	22.3	29.3	29.9	14.0	26.8%

中国・四国*

	20代	30～34歳	35～39歳	40代	50歳以上	34歳以下計
凡例						
2002年(n=72)	5.6	23.6	31.9	26.4	12.5	29.2% (1.1倍)
2001年(n=74)		27.0	25.7	41.9	5.4	27.0%

九州*

	20代	30～34歳	35～39歳	40代	50歳以上	34歳以下計
凡例						
2002年(n=50)	4.0	26.0	32.0	30.0	8.0	30.0% (0.9倍)
2001年(n=62)	4.8	29.0	29.0	30.6	6.5	33.9%

資金計画(2001-2002 平均金額 / 0円除く)

(単位:万円)

	2001年 全体	→	2002年 全体
建築費用	2817.2	→	2693.5
土地代 (新規土地購入者)	2343.0	→	2191.4
総費用(建築費用+土地代) (新規土地購入者)	4916.3	→	4517.7
自己資金額	1513.7	→	1526.6
うち親からの援助額	607.5	→	648.6
毎月の返済額	9.7	→	9.4
ボーナス時返済額	39.0	→	36.8

資金計画(2002 平均金額 / 0円除く 土地取得の有無別 / 団塊ジュニア)

		(単位:万円)	新規土地購入者	→	土地所有者
2002年	建築費用		2510.6	→	3094.3
	土地代 (新規土地購入者)		2191.4	→	-
	総費用(建築費用+土地代) (新規土地購入者)		4517.7	→	-
	自己資金額		1441.6	→	1690.3
	うち親からの援助額		600.1	→	744.2
	毎月の返済額		9.7	→	8.8
	ボーナス時返済額		38.3	→	33.1
団塊 ジュニア	建築費用		2321.5	→	2594.8
	土地代 (新規土地購入者)		1764.2	→	-
	総費用(建築費用+土地代) (新規土地購入者)		3925.3	→	-
	自己資金額		777.3	→	1123.1
	うち親からの援助額		430.9	→	686.1
	毎月の返済額		9.1	→	7.7
	ボーナス時返済額		25.9	→	23.3

団塊ジュニアは100サンプル未満のため参考まで

その他調査結果

TOPICS

1 前住居形態

注文住宅を建築する前に住んでいた住居は「賃貸住宅」が過半数を占めることがわかった。注文住宅建築者の半数は、一旦中古や分譲などの持ち家を経ることなく（世に言う「住宅双六」的な住み替えではなく）注文住宅を建築している。

地域別にみると、東海では2001年と比較して、10ポイント増加し55%に達し、首都圏と並んで「賃貸住宅」層の動きが活発化してきている。

前住居形態(2001-2002年 / 全国)

	賃貸住宅	持ち家(マンション含む)
凡例		
2002年(n=915)	51.5	48.5
2001年(n=949)	50.6	49.4

前住居形態(2001-2002年 / 団塊ジュニア・全国)

	賃貸住宅	持ち家(マンション含む)
凡例		
2002年(n=119)	62.2	37.8
2001年(n=56)	57.1	42.9

前住居が賃貸住宅の人の割合(2001-2002年 / 居住地域別)

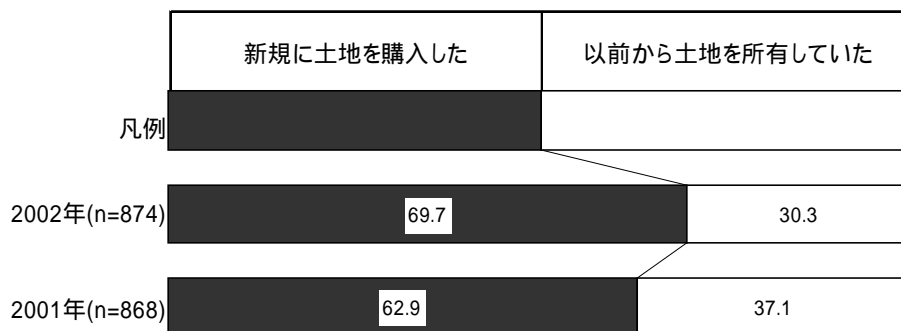
		2001年	→	2002年
全国		50.6%	→	51.5%
居住エリア	北海道・東北 *	52.0%	→	51.9%
	北関東 *	55.3%	→	54.8%
	首都圏	51.2%	→	54.1%
	中部・北陸 *	39.1%	→	54.0%
	東海	45.3%	→	55.0%
	近畿	39.7%	→	42.2%
	中国・四国 *	59.7%	→	55.7%
	九州 *	72.1%	→	44.0%

「*」印は100サンプル未満のため参考まで

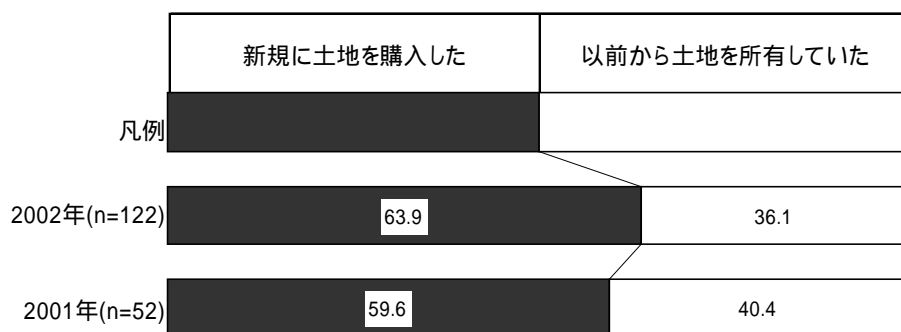
新たに土地を購入して注文住宅を建築する人は70%に上る。2001年と比較すると63%から7ポイント増加した。土地価格の下落により、購入がし易くなった環境とともに、注文住宅を建築することで「自分達のライフスタイルに合った家づくりすること」のニーズが高まってきていることを示唆している。

地域別にみると、近畿で新たに土地を購入して注文住宅を建築する人が75%と多い。

新規土地購入者の割合 (2001-2002年 / 全国)



新規土地購入者の割合 (2001-2002年 / 団塊ジュニア・全国)



新規に土地を取得した人の割合 (2001-2002年 / 居住地域別)

		2001年	⇒	2002年
全国		62.9%	⇒	69.7%
居住エリア	北海道・東北 *	59.4%	⇒	76.6%
	北関東 *	51.9%	⇒	69.5%
	首都圏	69.1%	⇒	69.8%
	中部・北陸 *	52.3%	⇒	72.0%
	東海	56.6%	⇒	63.0%
	近畿	67.1%	⇒	74.6%
	中国・四国 *	50.0%	⇒	62.9%
	九州 *	71.2%	⇒	68.8%

「*」印は100サンプル未満のため参考まで

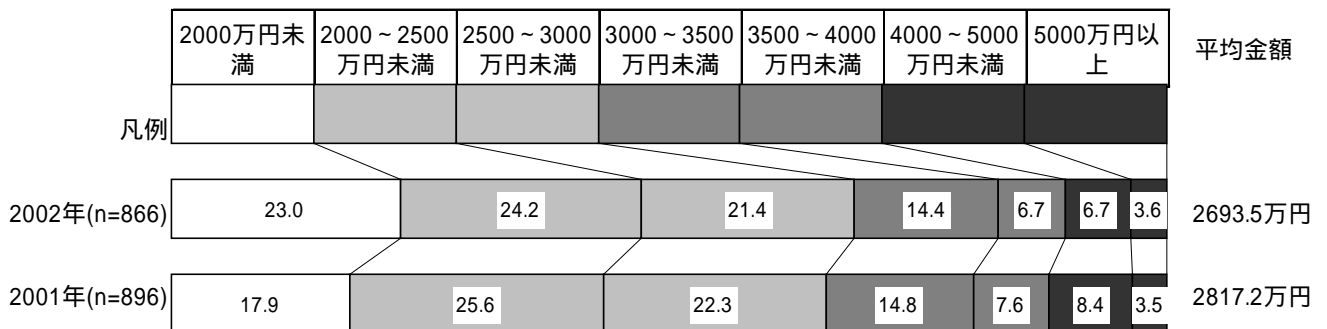
その他調査結果 3 建築費用

建築費用（外構費含む、土地代含まず）の平均金額を見てみると2002年が2694万円であった。2001年の2817万円から約120万円減少した。価格帯別でみると2000万円未満が18% 23%と5ポイントの増加。

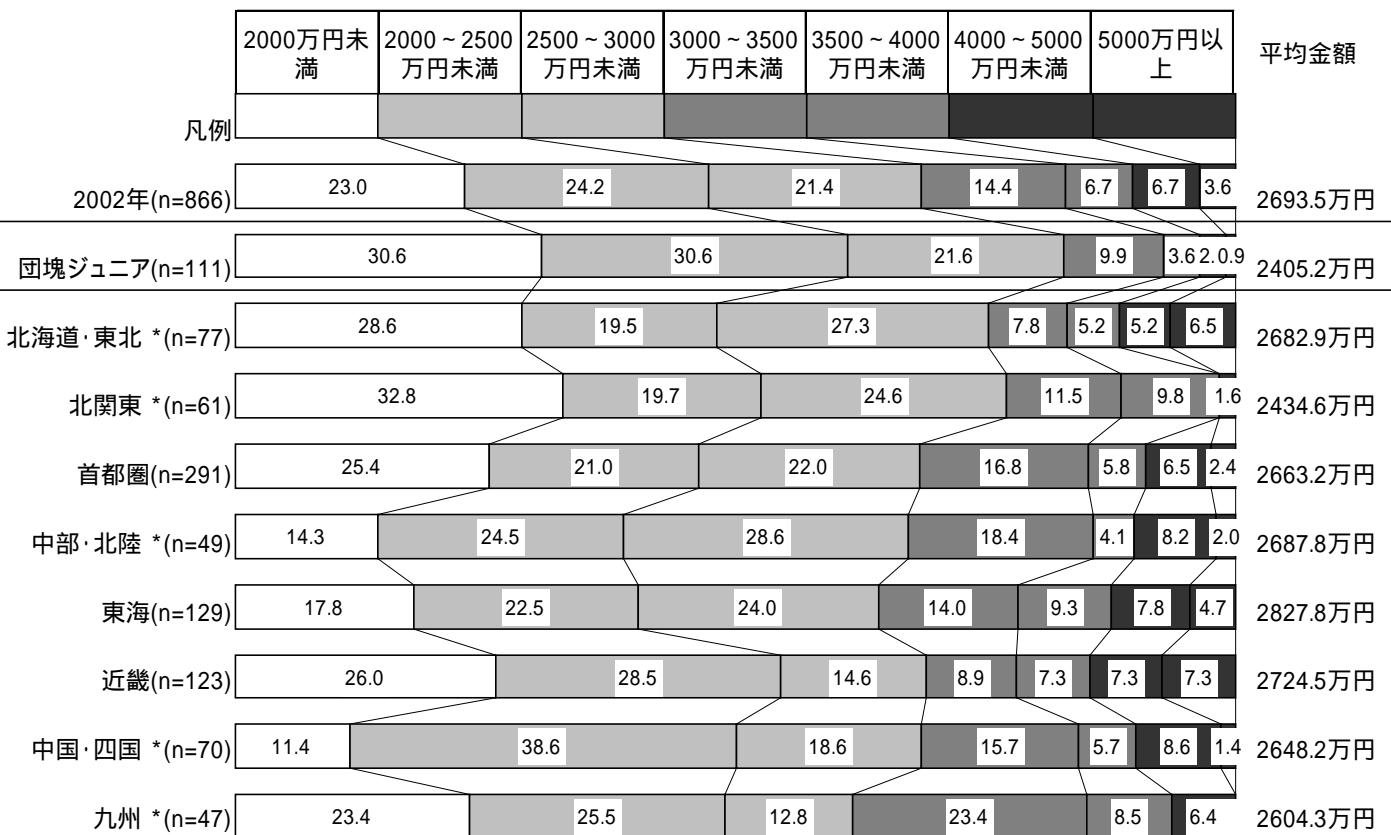
団塊ジュニア層の建築費用は2405万円で全体と比較すると約300万円低い。

地域別では東海が平均金額が2828万円と最も高く、首都圏と近畿では2000万円未満がそれぞれ25%、26%であるのに対して17%と少ない。

建築費用 (2001-2002年 / 全国)



建築費用 (2002年 / 団塊ジュニア・居住地域別)



その他調査結果

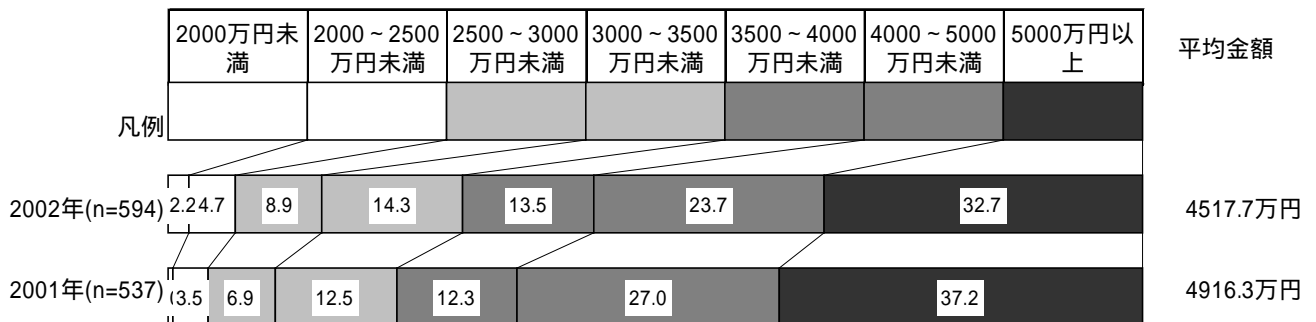
4 新規土地購入者における総費用

新居建築にあたり新たに土地を購入した層の総費用（建築費用＋土地代）を見てみると、2002年の平均金額は4518万円であった。2001年の4916万円から約400万円減少している。特に5000万円以上の層が37%から33%に5ポイント減少した。

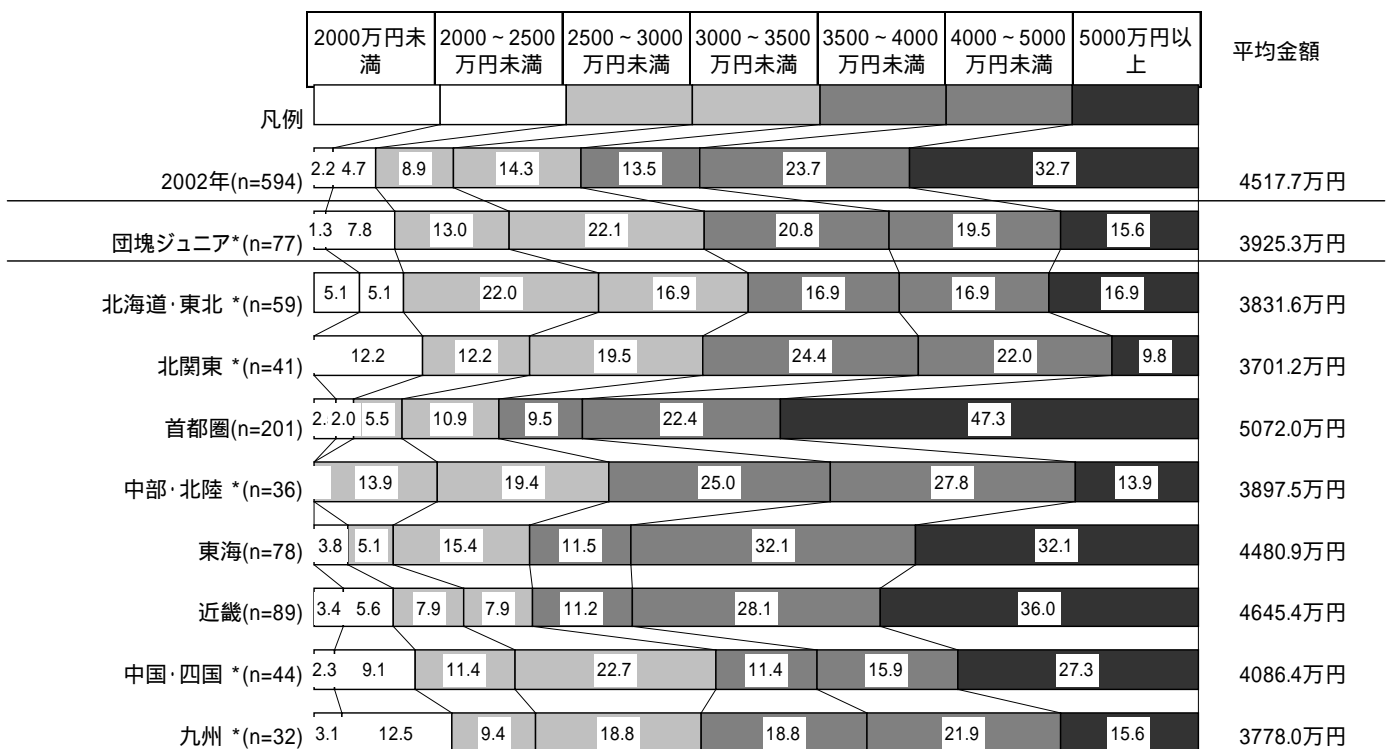
団塊ジュニア層をみると平均金額で3925万円。全体の平均金額と比較すると約600万円低い。3000万円未満の層が44%を占める。

地域別でみると首都圏では5000万円以上が47%と半数を占め、平均金額は5072万円と全体よりも550万円高い。東海、近畿でも高額帯が高い割合を占めており、都市圏の土地の高さが反映されている。

新規土地購入者における総費用＜建築費用＋土地代＞（2001-2002 / 全国）



新規土地購入者における総費用＜建築費用＋土地代＞（2002年 / 団塊ジュニア・居住地域別）



その他調査結果 5 自己資金額

自己資金額の平均は1527万円と2001年の1514万円とほぼ変わらず。1000万円以上が56%と過半数を占める。

団塊ジュニア層では自己資金の平均金額が899万円と全体平均よりも600万円強少ない。1000万円以上の割合は33%と3人に1人に留まる。

地域別にみても都市圏では平均1600万円強と全体よりやや高い。

自己資金額 < 自己単独資金+親・親等からの援助資金 > (2001-2002 / 全国)

	0円	300万円未満	300～500万円未満	500～1000万円未満	1000～1500万円未満	1500～2000万円未満	2000～2500万円未満	2500～3000万円未満	3000万円以上	平均金額 (0円除く)
凡例										
2002年(n=895)	2.1	8.8	8.9	24.4	16.4	9.9	9.1	5.8	14.5	1526.6万円
2001年(n=911)	2.3	8.9	11.1	21.1	18.7	11.1	9.1	5.5	12.3	1513.7万円

自己資金額 < 自己単独資金+親・親等からの援助資金 > (2002年 / 団塊ジュニア・居住地域別)

	0円	300万円未満	300～500万円未満	500～1000万円未満	1000～1500万円未満	1500～2000万円未満	2000～2500万円未満	2500～3000万円未満	3000万円以上	平均金額 (0円除く)
凡例										
2002年(n=895)	2.1	8.8	8.9	24.4	16.4	9.9	9.1	5.8	14.5	1526.6万円
団塊ジュニア(n=120)	0.8	22.5	10.8	32.5	16.7	5.8	5.0	3.3	2.5	899.3万円
北海道・東北*(n=75)	2.7	9.3	17.3	28.0	12.0	10.7	6.7	5.3	8.0	1284.5万円
北関東*(n=60)	1.7	8.3	10.0	41.7	15.0	6.7	5.0	5.0	6.7	1151.4万円
首都圏(n=307)	1.6	9.1	9.1	22.8	15.6	7.8	9.8	5.5	18.6	1601.7万円
中部・北陸*(n=47)	2.1	8.5	6.4	19.1	25.5	10.6	6.4	2.1	19.1	1646.3万円
東海(n=129)	0.8	7.8	6.2	21.7	14.7	15.5	8.5	9.3	15.5	1644.1万円
近畿(n=140)	0.7	8.6	7.1	24.3	21.4	8.6	9.3	5.7	14.3	1564.0万円
中国・四国*(n=69)	5.8	2.9	15.9	17.4	14.5	13.0	11.6	8.7	10.1	1539.6万円
九州*(n=49)	6.1	16.3	2.0	30.6	14.3	10.2	12.2		8.2	1261.1万円

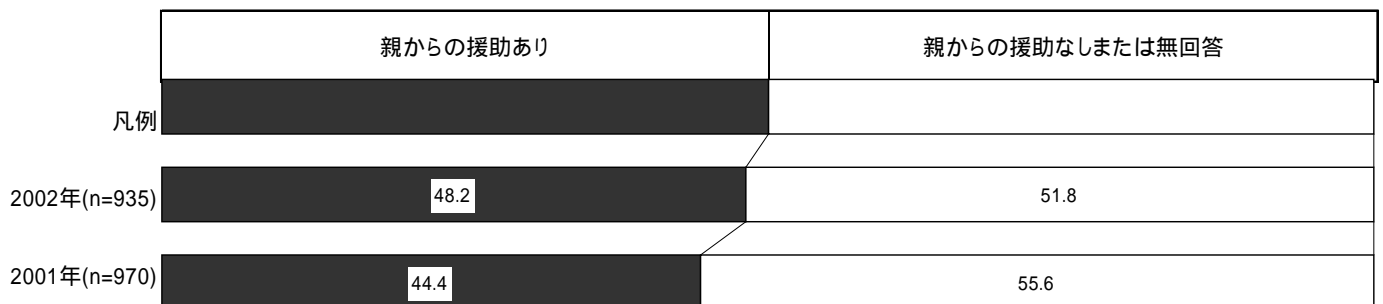
その他調査結果 6 親からの援助の有無

「親からの援助」を受けた割合は、2001年44%から2002年は48%と4ポイント増加した。約半数の購入者が親からの援助を受けている。

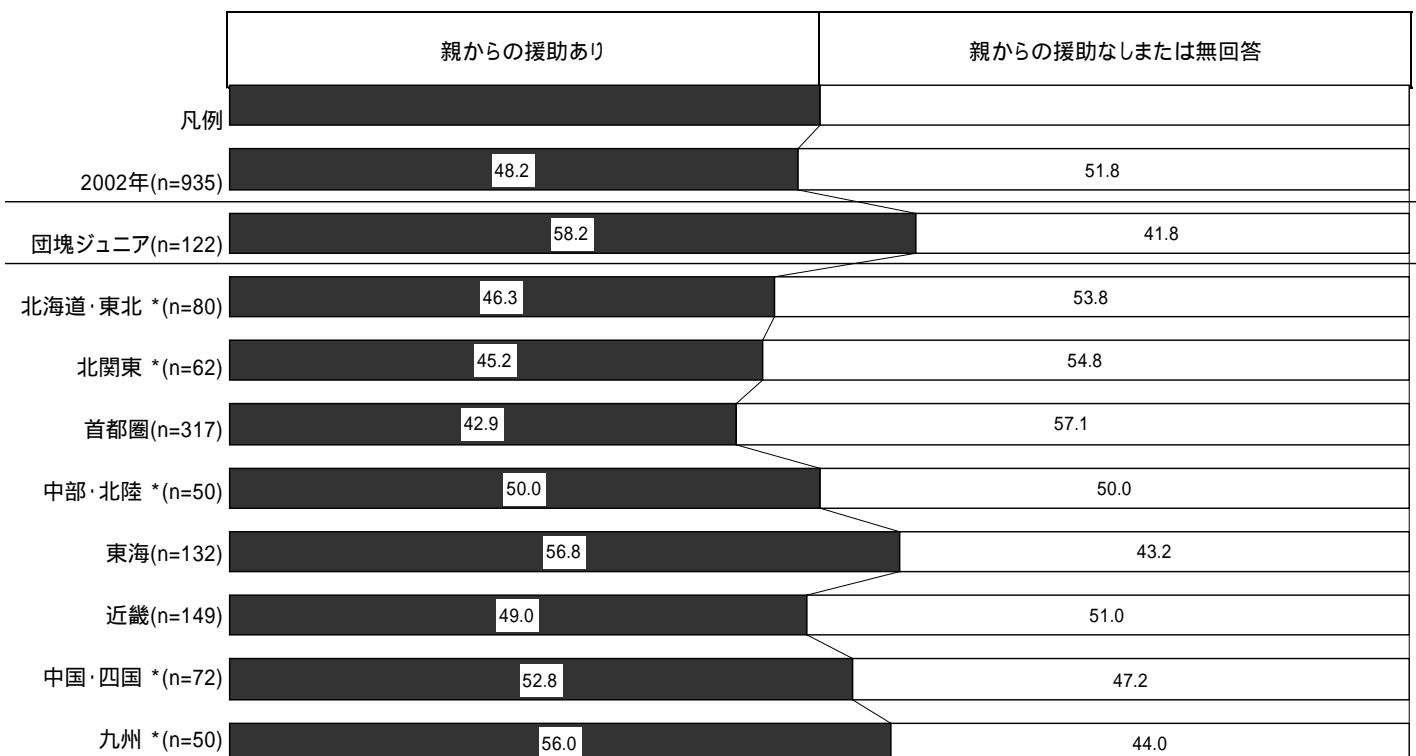
団塊ジュニア層では、援助を受けた割合が58%と6割近くを占め、多くが親から援助を受け住宅建築に踏み切っている様子がうかがえる。

地域別で見ると、東海の援助を受けた割合が57%と他に比べて高い割合を占めている。

親からの援助の有無 (2001-2002 / 全国)



親からの援助の有無 (2002年 / 団塊ジュニア・居住地域別)

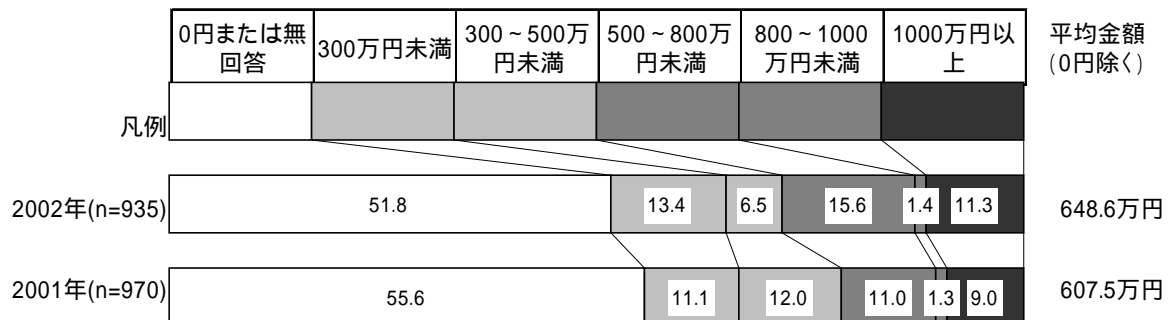


その他調査結果 7 親からの援助額

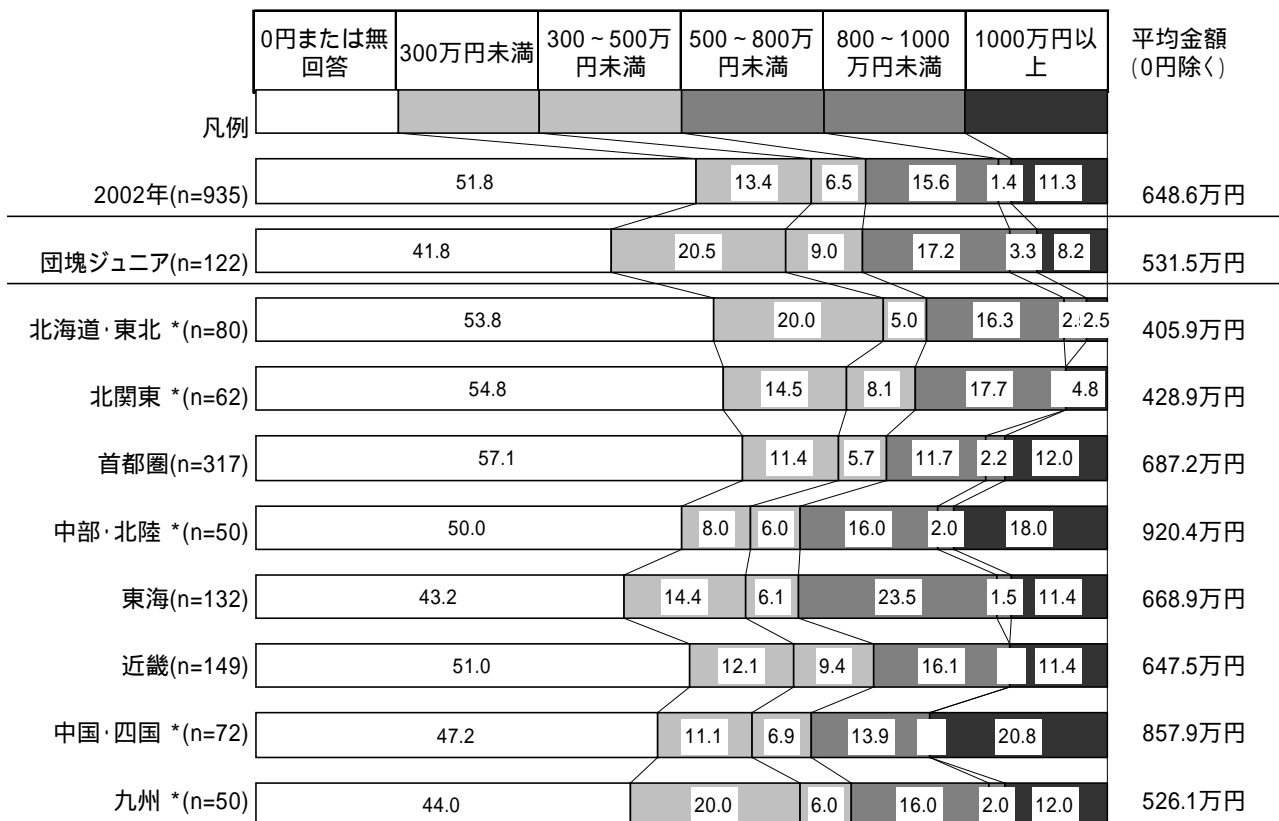
親から援助を受けた平均金額は、2001年の608万円に比べ649万円と増加。援助を受けた人の割合も金額もともに増加していることがわかる。

団塊ジュニア層では、平均金額は532万円と全体での平均金額と比べ100万円以上低い。

親からの援助額(2001-2002 / 全国)



親からの援助額(2002年 / 団塊ジュニア・居住地域別)



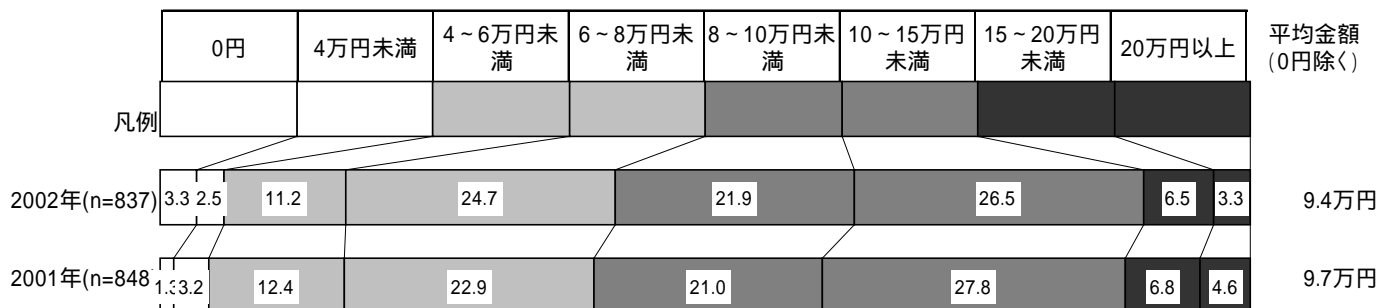
その他調査結果 8 毎月返済額

毎月返済額は平均金額が2002年9.4万円、2001年の9.7万円とほぼ横ばい。

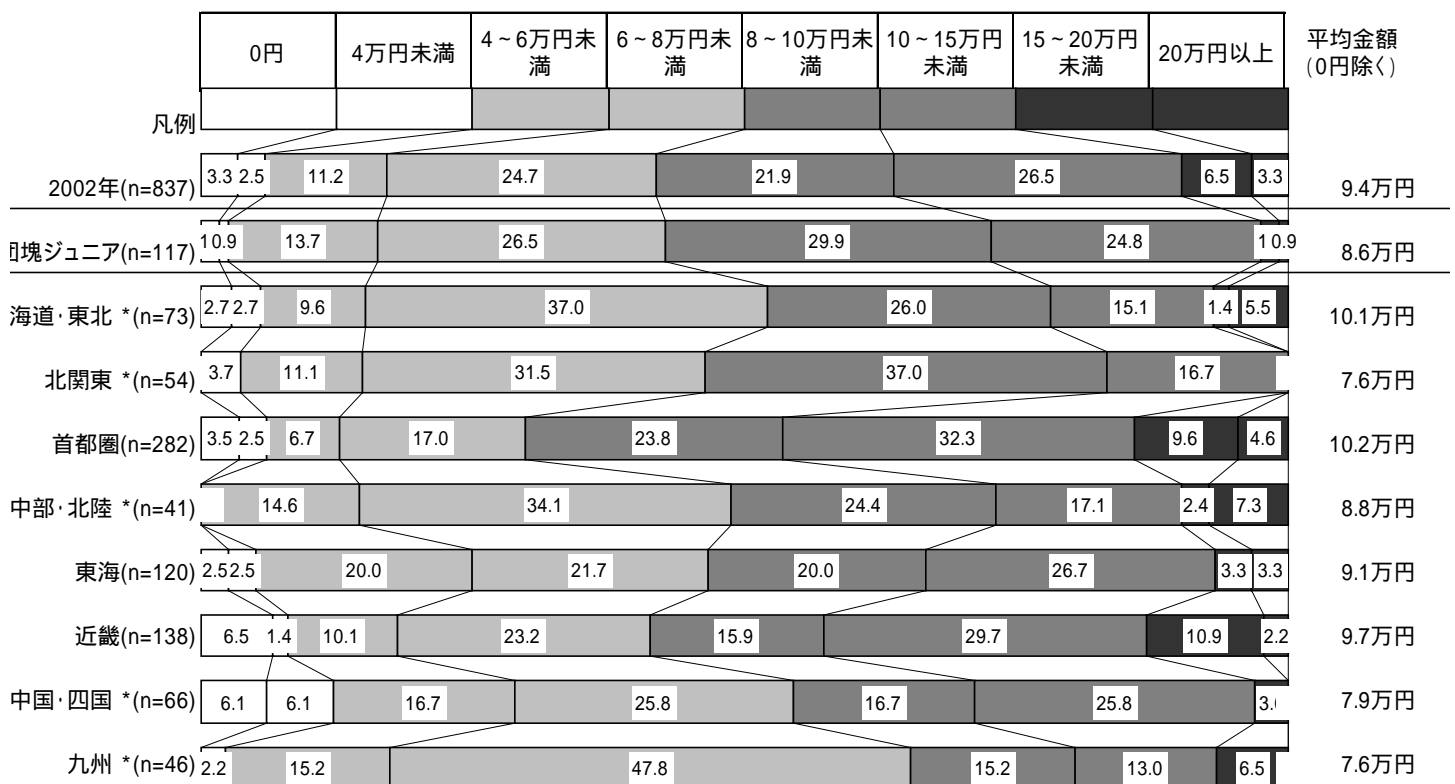
団塊ジュニア層では平均金額は8.6万円。

地域別では首都圏、近畿で15万円以上がそれぞれ14%、13%と全体の10%よりも約4ポイント多い。

毎月返済額(2001-2002 / 全国)



毎月返済額(2002年 / 団塊ジュニア・居住地域別)



その他調査結果 9 ボーナス時返済

「ボーナス時返済あり」の割合は2001年の61%から2002年が54%と7ポイントの減少。平均金額も39万円から37万円と若干減少している。

団塊ジュニア層の「ボーナス時返済あり」の割合は58%と高い割合を占めるが、平均金額は25万円と全体の平均37万円と比べ12万円低い。

地域別をみると首都圏、近畿での「ボーナス時返済あり」の割合が5割を下回る。

ボーナス時返済 / 年間合計額 (2001-2002 / 全国)

	ボーナス時返済あり	ボーナス時返済なし	平均金額 (0円除く)
凡例			
2002年(n=837)	54.0	46.0	36.8万円
2001年(n=848)	61.4	38.6	39.0万円

ボーナス時返済 / 年間合計額 (2002年団塊ジュニア・居住地域別)

	ボーナス時返済あり	ボーナス時返済なし	平均金額 (0円除く)
凡例			
2002年(n=837)	54.0	46.0	36.8万円
団塊ジュニア(n=117)	58.1	41.9	25.2万円
北海道・東北 *(n=73)	65.8	34.2	34.6万円
北関東 *(n=54)	64.8	35.2	31.8万円
首都圏(n=282)	49.6	50.4	40.4万円
中部・北陸 *(n=41)	65.9	34.1	40.4万円
東海(n=120)	55.8	44.2	32.4万円
近畿(n=138)	46.4	53.6	40.1万円
中国・四国 *(n=66)	56.1	43.9	32.2万円
九州 *(n=46)	52.2	47.8	35.2万円

その他調査結果 10 融資機関利用状況

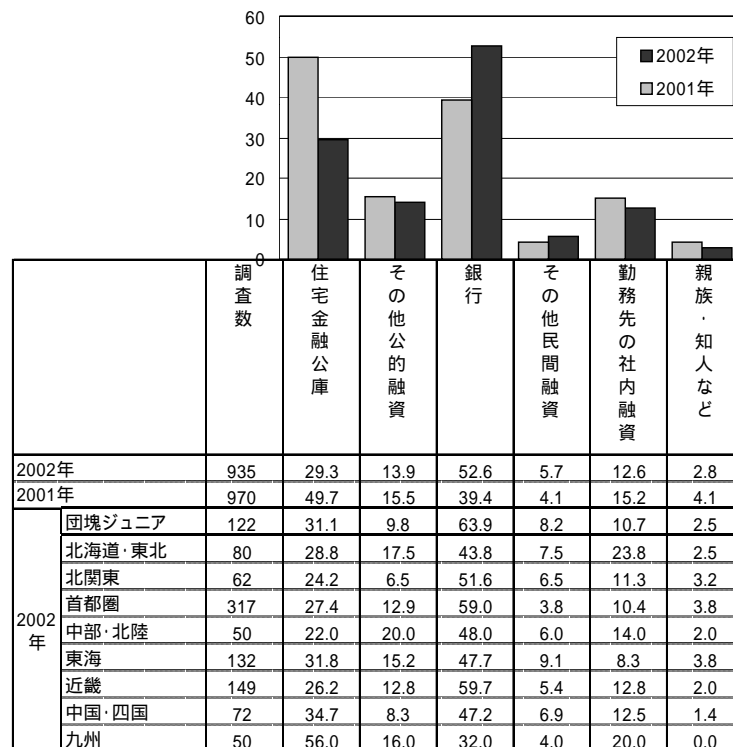
融資機関の利用状況をみると2001年の「住宅金融公庫」の利用が50%であったのに対し、2002年は3割を切った。一方、「銀行」の利用が2001年の39%に対し、2002年が53%と14ポイントの高い伸びを示す。

団塊ジュニア層では「銀行」の利用が64%と「住宅金融公庫」の利用31%の2倍強の利用率となっている。

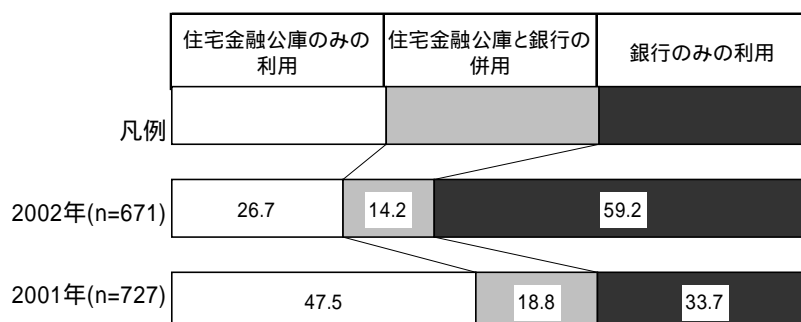
地域別でみると東海の「銀行」の利用が全体よりも低く48%に留まる。

住宅金融公庫と銀行の併用状況をみると「住宅金融公庫と銀行」の併用者は2001年の19%から14%と若干減少した。2001年には48%と半数近くを占めていた「住宅金融公庫のみ利用」が27%と2割減少し、「銀行のみ利用」が2001年の34%から59%と25ポイントの大幅な増加となった。

融資機関利用状況(2001-2002 / 全国・団塊ジュニア・居住地域別)(複数回答)



住宅金融公庫と銀行の併用状況(2001-2002 / 全国) / 住宅金融公庫もしくは銀行利用者

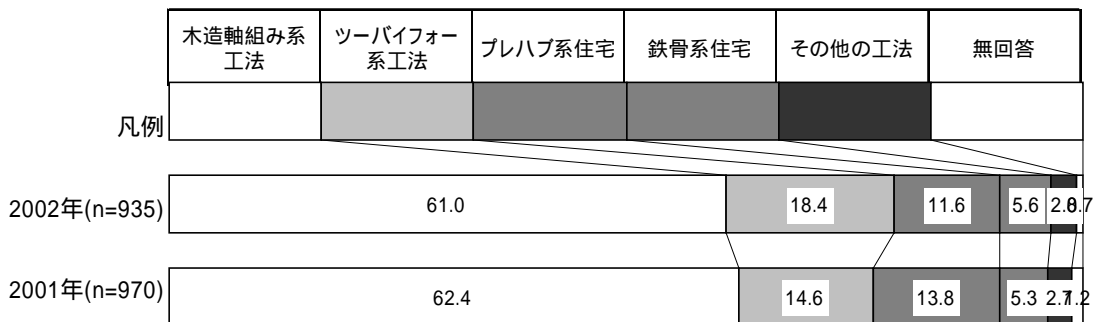


その他調査結果 11 新居の工法

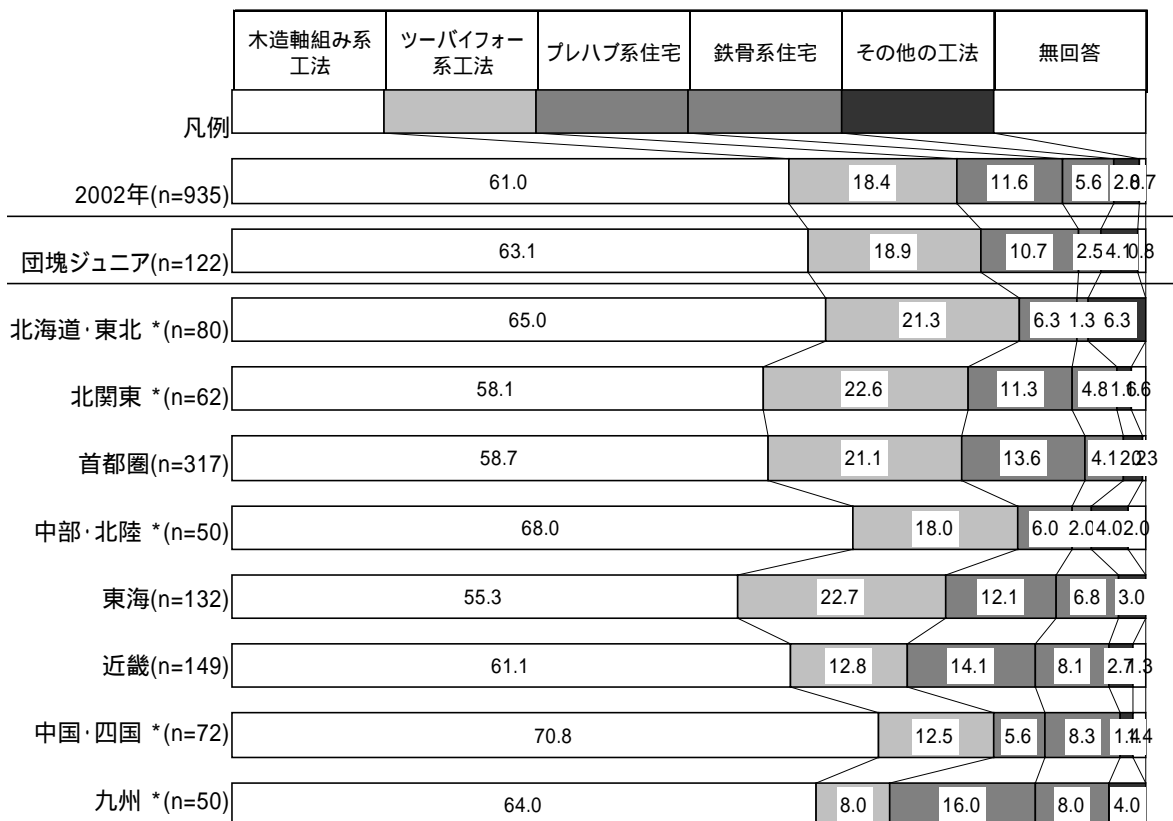
新居の工法は「木造軸組み系工法」が6割以上を占め、昨年と比較してほぼ横ばい。「ツーバイフォー系工法」が若干の伸び(+3ポイント)を示す。

団塊ジュニアでは特に傾向差はみられない。

新居の工法(2001-2002 / 全国)



新居の工法(2002年 / 団塊ジュニア・居住地域別)



その他調査結果 12 輸入住宅

「輸入住宅」の割合は8%。

団塊ジュニアでは「輸入住宅」の割合は6%と若干低い。

地域別にみると、東海を境に東・北地区で「輸入住宅」の割合が多い。

輸入住宅(2001-2002 / 全国)

	輸入住宅である	輸入住宅ではない
凡例		
2002年(n=909)	7.7	92.3
2001年(n=924)	7.6	92.4

輸入住宅(2002年 / 団塊ジュニア・居住地域別)

	輸入住宅である	輸入住宅ではない
凡例		
2002年(n=909)	7.7	92.3
団塊ジュニア(n=118)	5.9	94.1
北海道・東北 *(n=74)	12.2	87.8
北関東 *(n=61)	9.8	90.2
首都圏(n=310)	9.4	90.6
中部・北陸 *(n=48)	14.6	85.4
東海(n=130)	7.7	92.3
近畿(n=142)	4.2	95.8
中国・四国 *(n=72)	2.8	97.2
九州 *(n=50)	2.0	98.0

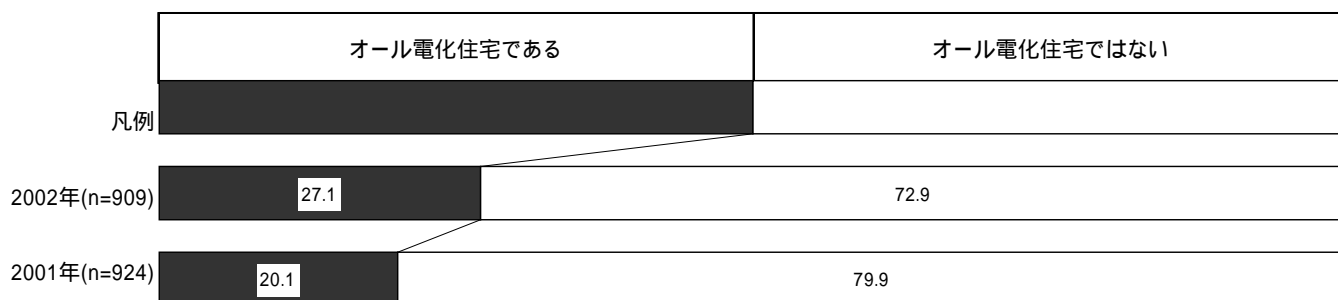
その他調査結果 1.3 オール電化住宅

オール電化住宅の占める割合は、2001年の20%に比べ27%と7ポイントの増加。

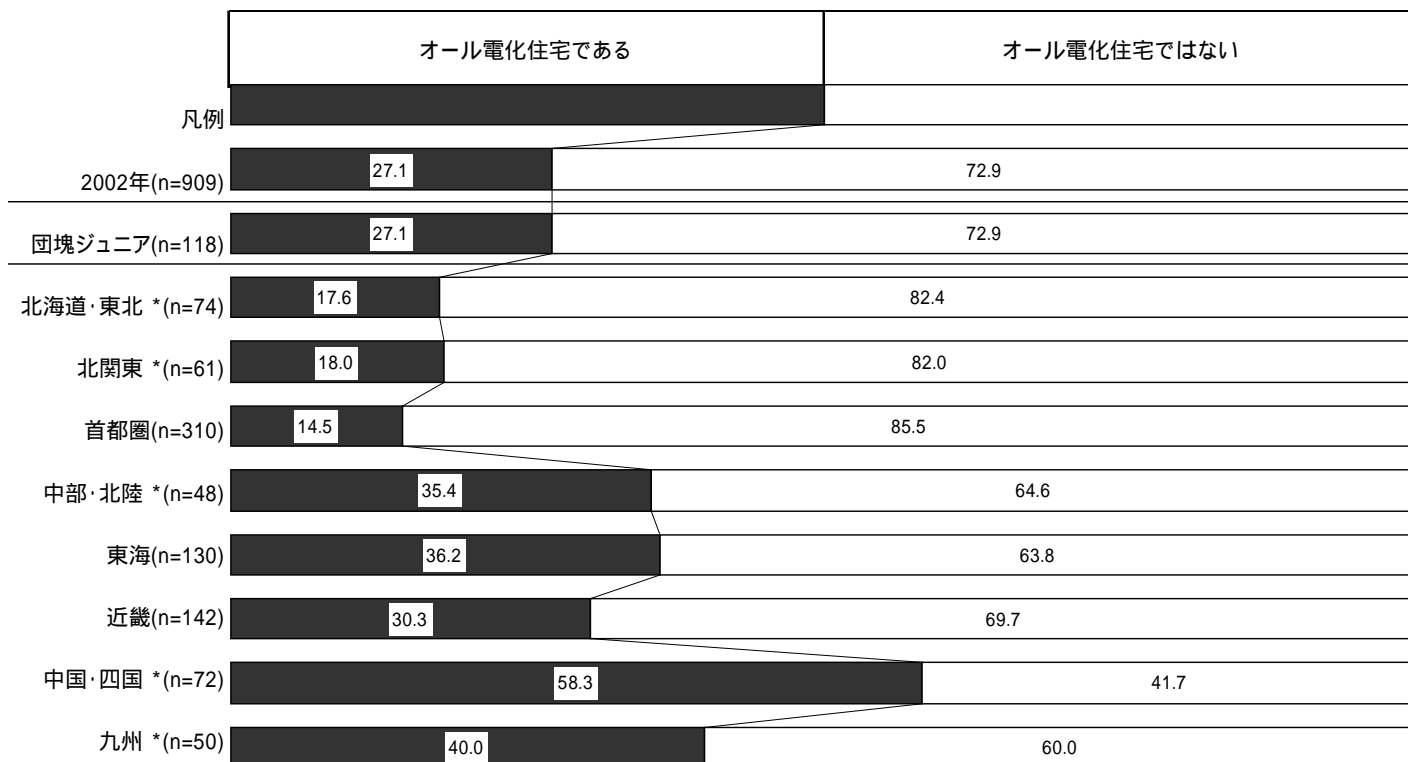
団塊ジュニア層では全体と同じく27%。

地域別をみると、首都圏では15%にとどまるのに対して近畿では30%、東海では36%と大きな開きが見られる。全体的に西高東低の傾向を示している。

オール電化住宅(2001-2002 / 全国)



オール電化住宅(2002年 / 団塊ジュニア・居住地域別)



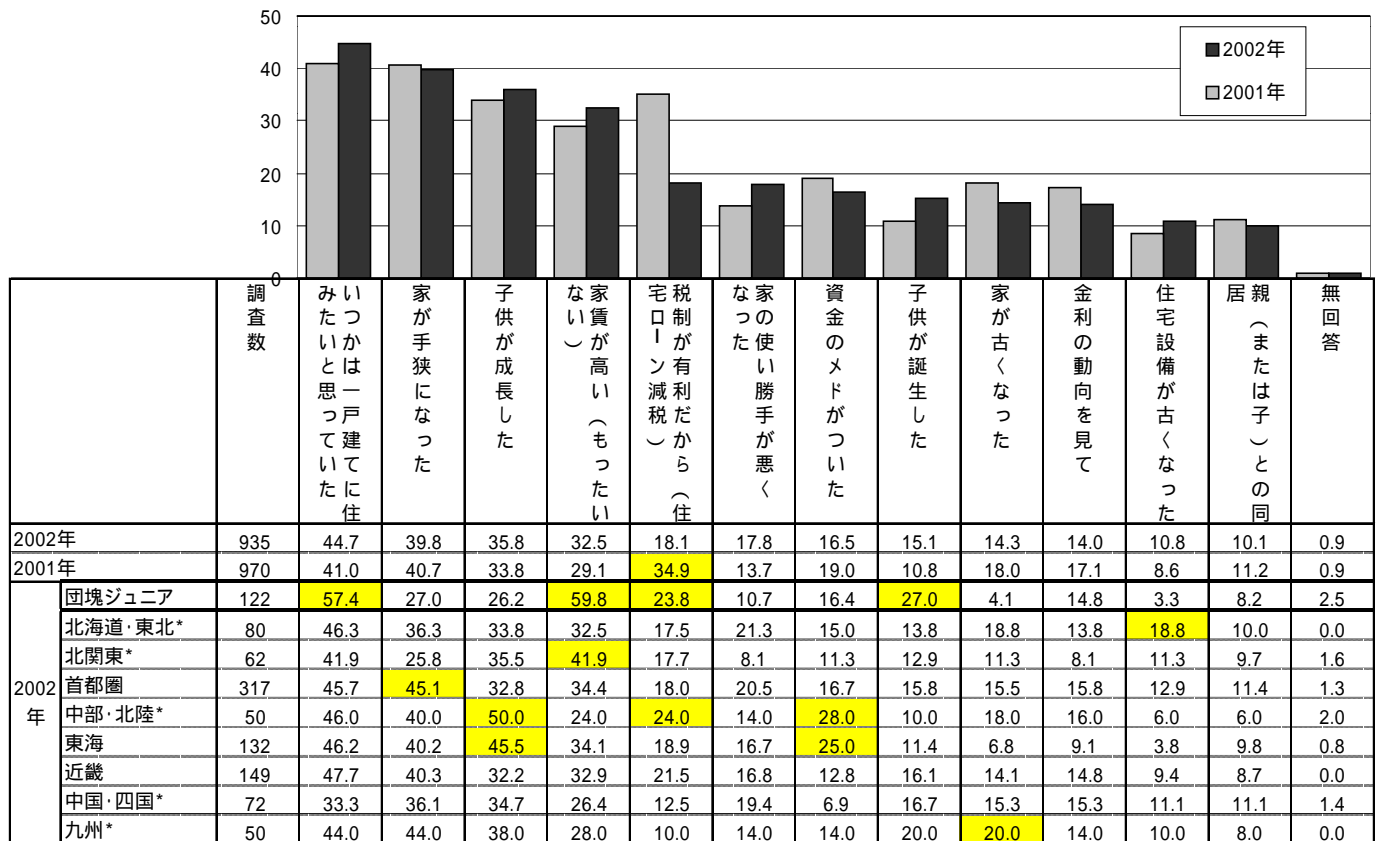
その他調査結果 14 新居建築のきっかけ

新居建築のきっかけをみると、「いつかは一戸建てに住みたいと思っていた」が45%で最も多く、「家が手狭になった」(40%)、「子どもが成長した」(36%)、「家賃が高い(もったいない)」(33%)と続く。2001年と比較して「税制が有利だから」が35%から18%と大きく17ポイントの減少。

団塊ジュニアでは「家賃が高い(もったいない)」が突出して多く60%を占める。「いつかは一戸建てに住みたいと思っていた」も57%と、全体と比べて突出して多く、団塊ジュニアの注文住宅に対する選好意識の高さがうかがわれる。

地域別でみると、都市圏の方が総じて「家賃が高い(もったいない)」の反応が高い。

新居建築のきっかけ(2001-2002 / 全国・団塊ジュニア・居住地域別)(複数回答)



2002年全体より5%以上高い数値に網掛け