

データ編 [調査・分析概要]

調査データ

1

消費者の住意識の日米比較 〜持ち家層の住意識日米比較調査より〜

◆ 調査・分析目的

日米の持ち家層の住意識や住み替えおよびリフォーム・メンテナンスの意識・行動を調査することによって、日米の格差を明らかにすること。

◆ 調査方法 インターネット調査（マクロミル社モニター利用）

◆ 調査対象と有効回答数

[日本] 首都圏在住の 20 歳以上の持ち家層 2,000 名

年 代	戸建て住宅	戸建て住宅	計
20 代	200 名	200 名	400 名
30 代	200 名	200 名	400 名
40 代	200 名	200 名	400 名
50 代	200 名	200 名	400 名
60 歳以上	200 名	200 名	400 名
計	1,000 名	1,000 名	2,000 名

[米国] カルフォルニア州在住の 20 歳以上の持ち家層 1,000 名

年 代	戸建て住宅	戸建て住宅	計
20 代	100 名	100 名	200 名
30 代	100 名	100 名	200 名
40 代	100 名	100 名	200 名
50 代	100 名	100 名	200 名
60 歳以上	100 名	100 名	200 名
計	500 名	500 名	1,000 名

◆ 調査期間 2007 年 12 月 3 日 (月) ～ 12 月 12 日 (水)

調査データ

2

新築住宅／既存住宅の市場比較 〜マイホーム購入者調査より〜

◆ 調査・分析目的

首都圏の既存住宅と新築住宅の物件および購入者の意識・行動を調査・分析することによって、各市場の差異を明らかにすること。

◆ 調査方法 郵送法

◆ 調査対象と分析対象数

リクルート「マイホーム購入者アンケート」2006 年度回答者…2006 年 1 ～ 12 月の首都圏（東京・神奈川・埼玉・千葉）住宅購入契約者
上記のうち、住宅の利用目的が「自分や同居家族のための居住用」である者を抽出
調査は一次と二次に分かれており、一次回答者のうち、取材協力賛同者に二次調査を実施する方式

分析対象サンプル数（一次調査／二次調査）

購入物件	一次調査	うち二次調査回答者
新築マンション	3,437 名	1,761 名
中古マンション	2,176 名	
新築戸建て	1,996 名	985 名
中古戸建て	11,670 名	

調査データ 3

既存住宅の購入促進要因 / 阻害要因 ～住宅購入者調査より～

◆ 調査目的

住宅購入者を「新築購入－新築のみ検討」「新築購入－並行検討」「中古購入－並行検討」「中古購入－中古のみ検討」の4層に分け、それぞれの検討行動や意識を調査することにより、セグメント間の差異を抽出すること。

◆ 調査方法 インターネット調査（リクルート「マイホーム購入者アンケート」モニター利用）

◆ 調査対象と有効回答数

首都圏（東京・神奈川・埼玉・千葉）住宅購入契約者
3,969名発送
1,813名回収（回収率45.7%）

◆ 調査期間 2007年11月29日（木）～12月13日（木）

調査データ 4

リノベーションの受容性 ～住宅購入検討者調査より～

◆ 調査目的 「中古住宅＋リノベーション」と「中古リノベーション再販物件」の受容性を把握すること。

◆ 調査方法 インターネット調査（クロスマーケティング社モニター利用）

◆ 調査対象と有効回答数

首都圏在住の住宅購入意向者（3年以内）※建築のみの検討者は除く
リクルート「マイホーム購入者アンケート」の調査結果をもとに、以下のように年代別の割付を行った

年 代	サンプル数
20 代	225 名
30 ～ 34 歳	450 名
35 ～ 39 歳	375 名
40 代	300 名
50 歳以上	150 名
計	1,500 名

◆ 調査期間 2007年11月22日（木）～11月27日（火）

調査データ 1

消費者の住意識 日米比較

～持ち家層の日米住意識比較調査より～



持ち家層の住意識日米比較調査

TOPICS

流動性

流動性は米国のほうが高い

- ▶ 初めて購入する前の住み替え回数 …… [日本] 2.3回 ⇔ [米国] 4.5回
- ▶ 60歳までの購入回数 …… [日本] 1.9回 ⇔ [米国] 2.8回
- ▶ 入居後のリフォーム回数 …… [日本] 0.5回 ⇔ [米国] 0.8回
- ▶ 最初に購入した物件 …… [日本] 新築80% ⇔ [米国] 新築27%

今後の住み替え

米国のほうが住み替え意向が高く、自宅の資産の評価もできている

- ▶ 今後の住み替え意向 …… [日本] 35% ⇔ [米国] 53%
- ▶ 今後の住み替えの難易度 …… [日本] 簡単3% ⇔ [米国] 簡単39%
- ▶ 自宅を売却する場合の想定金額 …… [日本] 正確に想定できる8% ⇔ [米国] 正確に想定できる41%
- ▶ 強み・弱み …… [日本] 駅距離、日当たり、築年数 ⇔ [米国] 様々(特にキッチン、バスのグレードが日本と格差大)
- ▶ 住宅図書の保管は、どちらかというと日本のほうがなされている

リフォーム

日本は取得時にリフォームを実施してあまり手を入れない

- ▶ 取得時のリフォーム実施 …… [日本] 67% ⇔ [米国] 36%
- ▶ 取得時のリフォーム内容 …… [日本] 壁紙・クロス、ハウスクリーニング程度
- ▶ 取得時の依頼業者 …… [日本] リフォーム専門会社42% ⇔ [米国] 自分で30%
- ▶ リフォームで困ったこと …… [日本] 予算・費用面 ⇔ [米国] 特になかった
- ▶ 入居後最初のリフォーム時期 …… [日本] 8.8年 ⇔ [米国] 6.2年
- ▶ 取得後の修繕・リフォーム費用 …… [日本] 341万円 ⇔ [米国] 474万円
- ▶ 住宅の総合満足度 …… [日本] たいへん満足14% ⇔ [米国] たいへん満足35%

住意識

日本は、家に家族の団らんを求め、新築信奉強く、地域への関心が低い

- ▶ 家の価値観 …… [日本] 疲れをいやす、家族の団らん ⇔ [米国] 投資対象
- ▶ 新築信奉 …… [日本] 中古を嫌悪 ⇔ [米国] 中古を評価
- ▶ 街並の景観の自宅の資産価値に対する影響 …… [日本] 大きく影響10% ⇔ [米国] 大きく影響59%

回答者プロフィール

■性別(全体／単一回答)

		(%)	
調査数		男性	女性
日本	2000	61.4	38.6
米国	1000	40.0	60.0

30001

■年代(全体／単一回答)

		(%)				
調査数		20～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～69歳
日本	2000	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0
米国	1000	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0

30002

■世帯構成(全体／単一回答)

											(%)		
調査数		あなた一人	あなた＋子供	あなた＋親	あなた＋子供＋親	あなた＋配偶者	あなた＋配偶者＋親	あなた＋配偶者＋子供	あなた＋配偶者＋子供＋親	その他	シングル計	カップル計	ファミリー計
日本	2000	6.4	2.2	3.2	0.7	26.8	2.5	52.2	4.3	2.0	12.4	29.3	56.4
米国	1000	23.9	3.7	1.2	0.6	40.3	0.4	28.6	1.2	0.1	29.4	40.7	29.8

30003

■居住都県(全体／単一回答)

		(%)			
調査数		東京都	神奈川県	埼玉県	千葉県
日本	2000	34.4	28.3	18.9	18.4

		(%)	
調査数		California	
米国	1000	100.0	

30004

■世帯主の就業形態(全体／単一回答)

		(%)										
調査数		正社員・正職員(非管理職)	正社員・正職員(管理職)	役員・経営者	自営業	契約社員・嘱託社員	アルバイト・パート	派遣社員	フリーランス・自由業	専業主婦(夫)	その他	無職(専業主婦(夫)以外)
日本	2000	38.5	22.6	4.0	7.3	4.6	3.4	0.6	2.5	5.3	1.9	9.5
米国	1000	23.7	43.0	6.8	7.8	1.6	2.7	—	0.7	1.1	8.3	4.3

30005

■世帯年収(全体／単一回答)

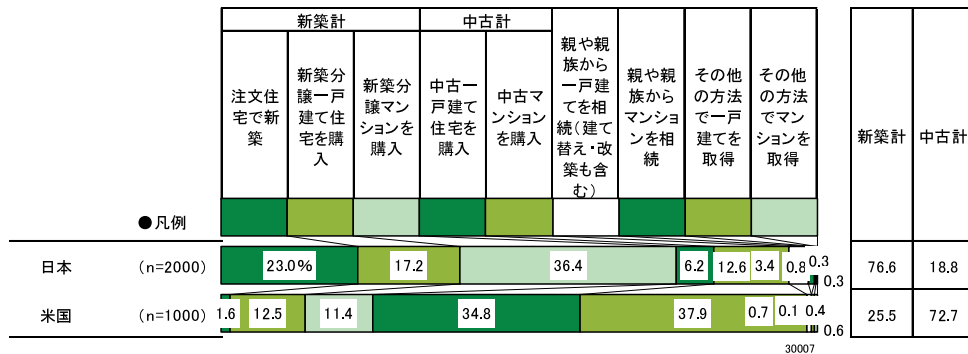
		(%)											中央値
調査数		400万円未満	400～500万円未満	500～600万円未満	600～700万円未満	700～800万円未満	800～1000万円未満	1000～1200万円未満	1200～1500万円未満	1500～2000万円未満	2000万円以上	1000万円以上計	
日本	2000	9.8	12.2	12.0	11.8	10.7	17.9	9.6	8.9	4.7	2.6	25.7	804.8
米国	1000	4.6	2.7	6.6	6.4	7.1	14.4	20.8	14.3	12.7	10.4	58.2	1394.8

30006

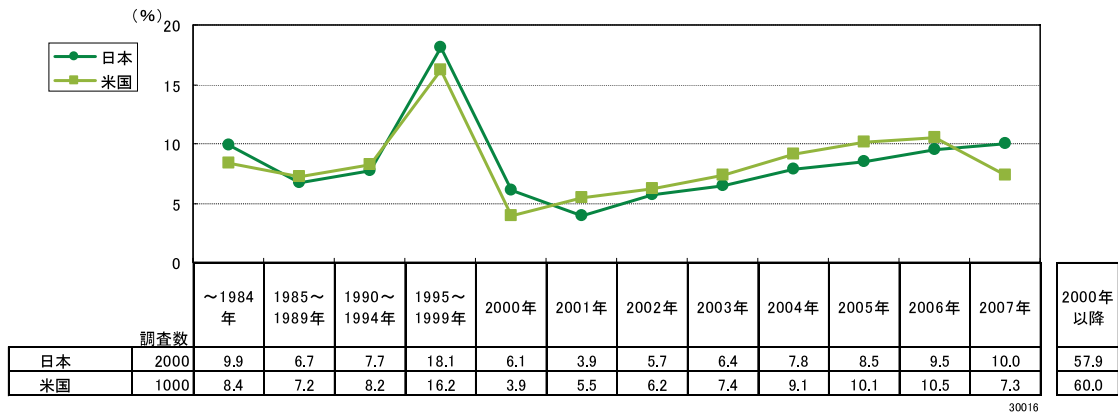
日米の物件プロフィール

◎ 現在の住宅の取得方法と取得時期

■現在の住宅の取得方法(全体／単一回答)



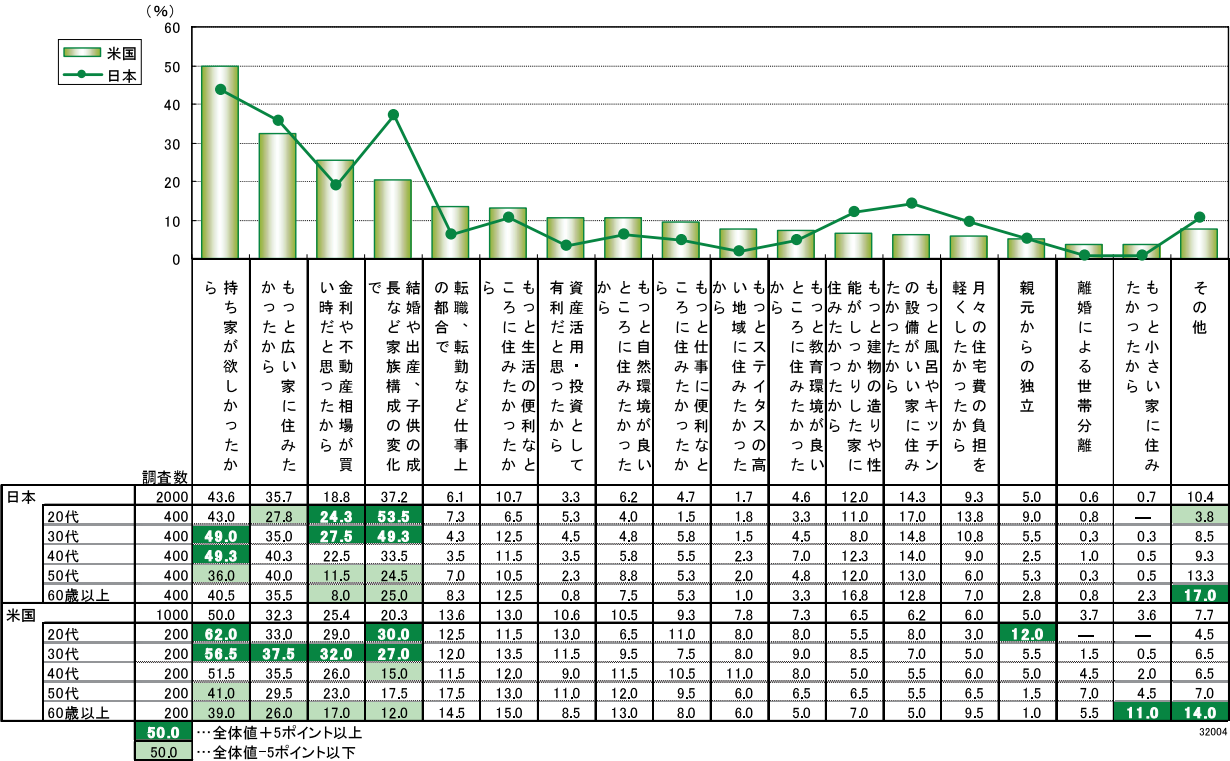
■現在の住宅の入手年(全体／単一回答)



- ▶ 現在の住宅の取得方法をみると、日本では77%が新築で購入・建築しているが、米国では中古が73%を占める。
※注：一戸建てとマンションを日米ともに半々に割り付けている。
- ▶ 現在の住宅を入手したのは、日米ともに2000年以降が約6割を占める。

● 現在の住宅への住み替え目的

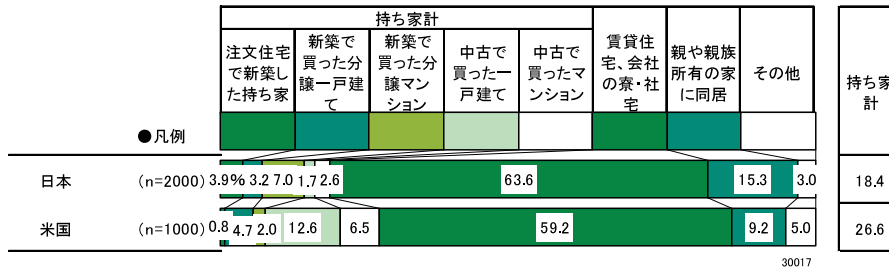
■現在の住宅へ住み替えをした目的(全体／複数回答)



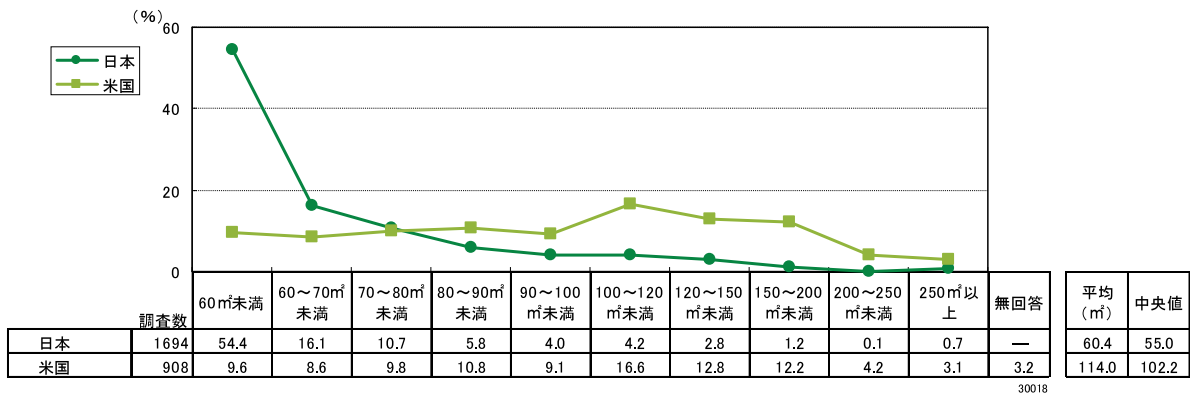
▶ 現在の住宅へ住み替えをした目的は、「持ち家が欲しかったから」「もっと広い家に住みたかったから」は日米で共通だが、日本では「結婚や出産、子供の成長など家族構成の変化で」というライフステージの変化による住み替えが米国よりも倍近く多い。また、「もっと建物の造りや性能がしっかりした家に住みたかったから」「もっと風呂やキッチンの設備がいい家に住みたかったから」も米国よりも回答者の割合が高い。

● 直前に住んでいた住宅・専有面積

■現在の住宅の直前に住んでいた住宅(全体／単一回答)



■直前の住宅の建物の専有面積(述べ床面積)(直前の住宅が親と同居以外の人／単一回答)

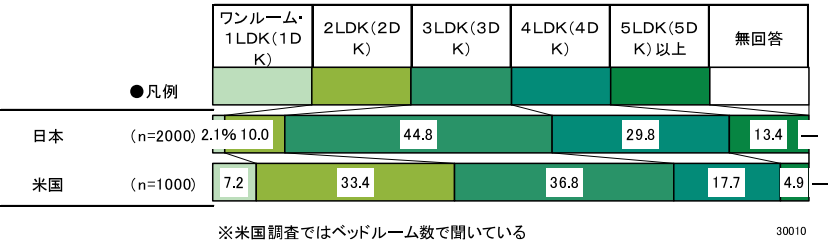


▶ 現在の住宅の直前に住んでいた住宅をみると、日米ともに「賃貸住宅、会社の寮・社宅」がそれぞれ64%、59%で最も多いが、2次購入者の割合は日本18%に対して米国27%と1割ほど多い。

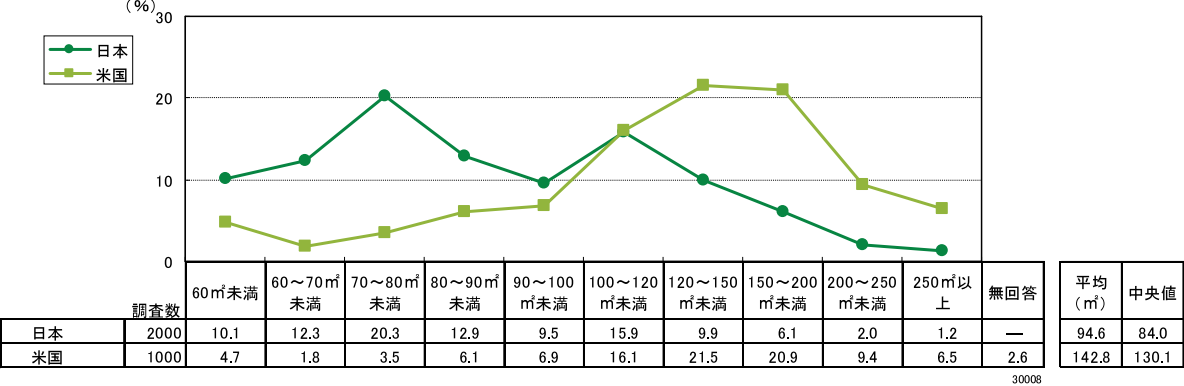
▶ 直前の住宅の専有面積をみると、日本は「60㎡未満」が半数以上を占め平均60.4㎡であるのに対して、米国は「100～120㎡未満」にボリュームゾーンがあり平均114.0㎡と日本の倍近い。

● 現在の住宅の間取り・専有面積・土地面積

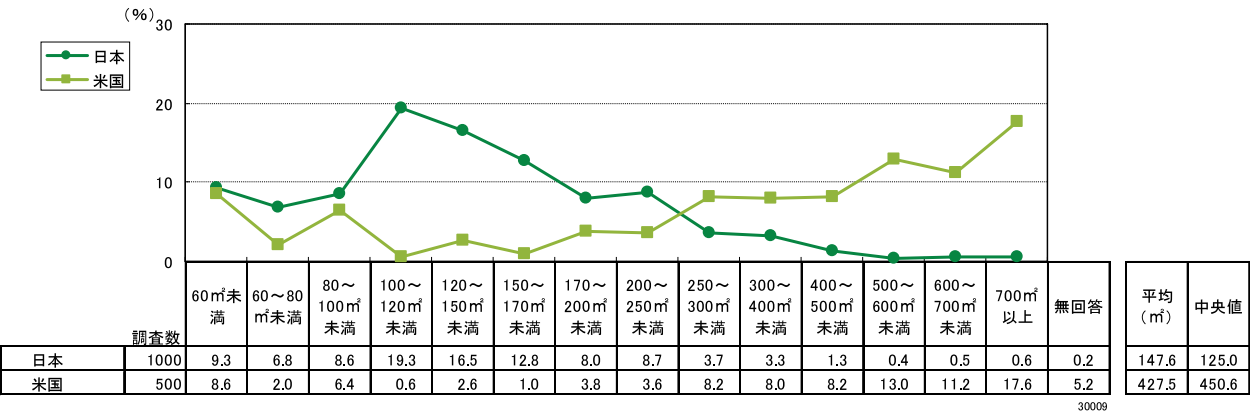
■現在の住宅の間取り(全体／単一回答)



■建物の専有面積(述べ床面積)(全体／単一回答)



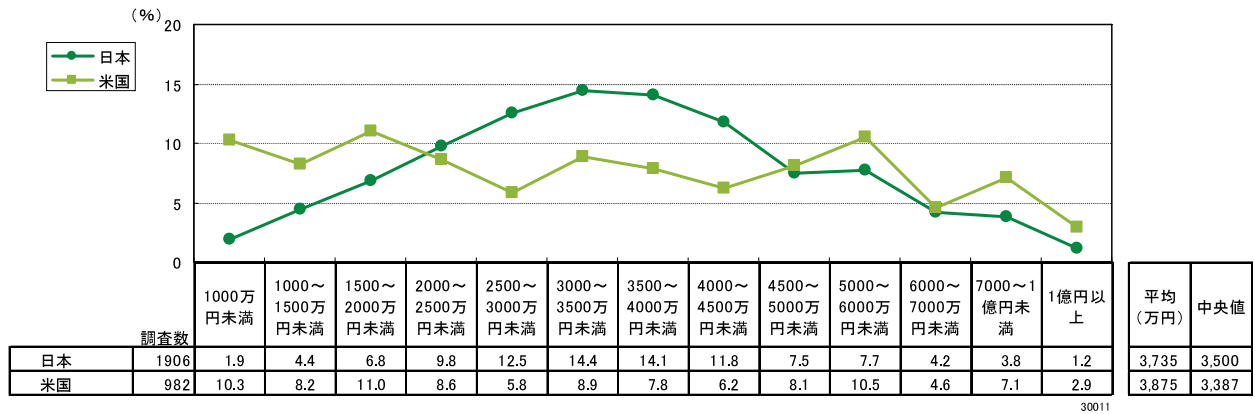
■現在の住宅の土地面積(戸建て居住者／単一回答)



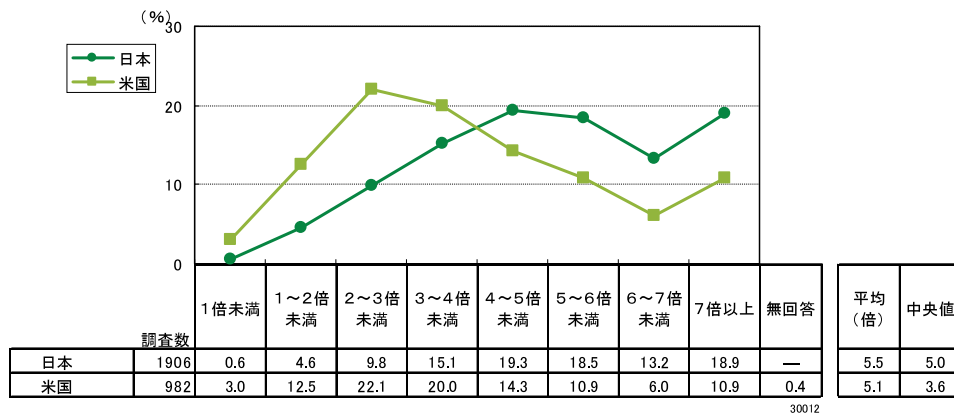
- ▶ 間取りをみると、日本は「3LDK (3DK)」が45%で最も多く、次に多いのは「4LDK (4DK)」(30%)。米国は「3LDK (3DK)」が37%で最も多いのは日本と同様だが、次に多いのは「2LDK (2DK)」(33%)。
- ▶ 建物の専有面積をみると、日本では「70~80㎡未満」が最も多く平均94.6㎡。米国では「120~200㎡未満」に集中しており平均142.8㎡と日本の約1.5倍となっている。
- ▶ 一戸建て住宅の土地面積をみると、日本では「100~120㎡未満」が最も多く平均147.6㎡。米国では「700㎡以上」が最も多く平均427.5㎡と日本の3倍弱となっている。

◎ 現在の住宅の購入金額・年収倍率

■現在の住宅の購入金額(住宅購入者／単一回答)



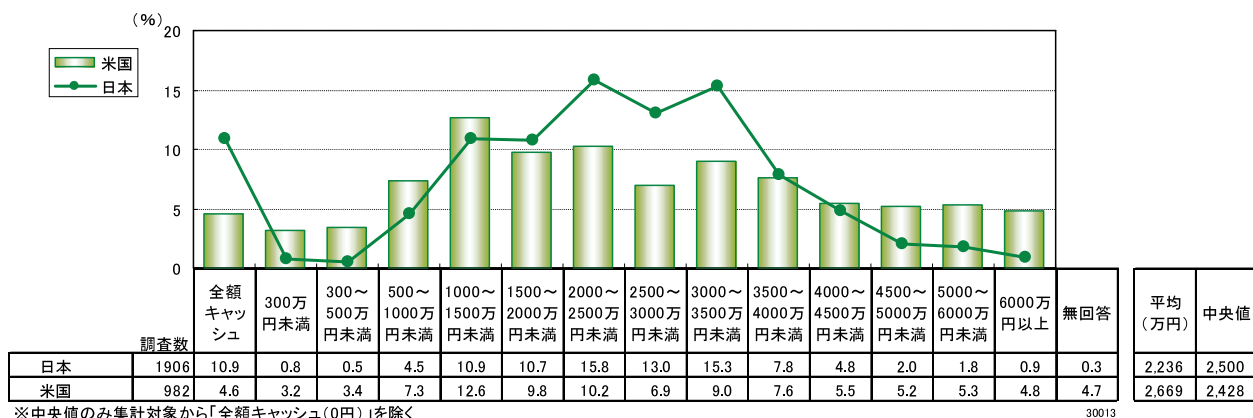
■現在の購入物件価格の年収倍率(住宅購入者／単一回答)



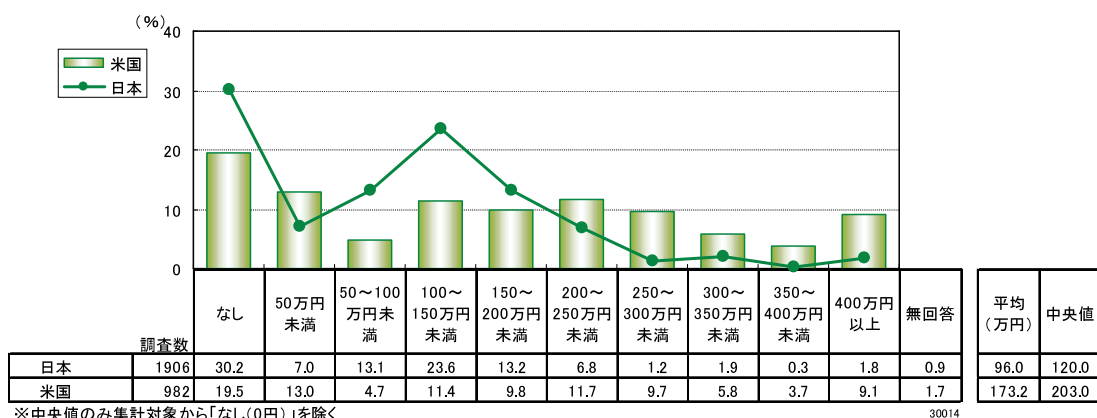
- ▶ 現在の住宅の購入金額をみると、日本は3000万円台が多く平均3735万円。米国は分散しており平均3875万円。
- ▶ 購入物件価格の年収倍率をみると、日本は4倍以上が多く平均5.5倍。米国は「2倍～3倍未満」が最も多く平均5.1倍。

● ローン借入額・年間ローン返済額・年収負担率

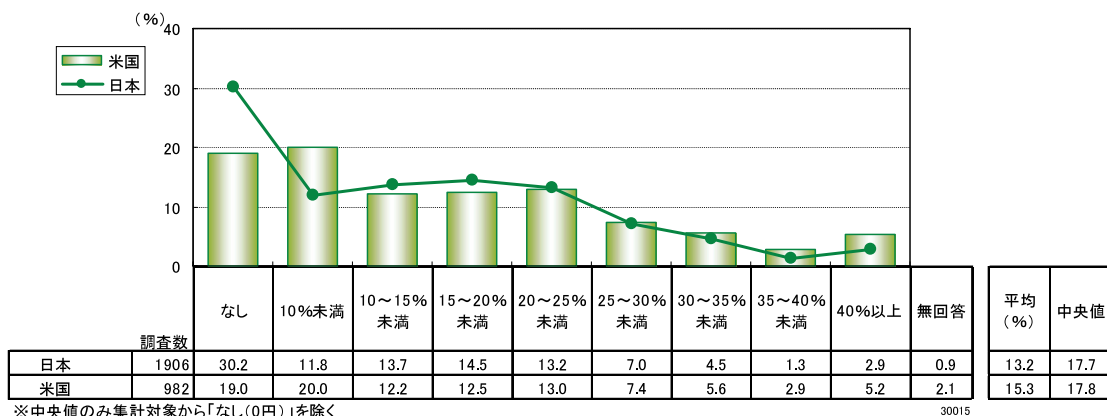
■現在の住宅のローン借入額(住宅購入者／単一回答)



■現在の住宅の年間ローンの返済額(住宅購入者／単一回答)



■現在のローン返済の年収負担率(住宅購入者／単一回答)



▶ ローンの借入額をみると、日本では「全額キャッシュ」(11%)、「2000～2500万円未満」(16%)、「3000～3500万円未満」(15%)が多く平均2236万円。米国では「1000～1500万円未満」が13%で最も多く平均2669万円。

▶ 年間のローン返済額をみると、日本では「なし」(30%)、「100～150万円未満」(24%)が多く平均96万円。米国では分散しており平均173万円。

▶ ローン返済の年収負担率をみると、日本では平均13%。米国では平均15%。

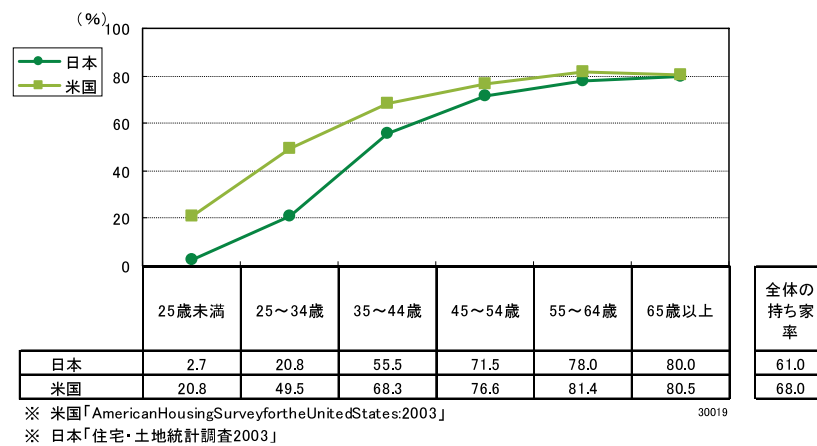
日米の住み替え動向

※本調査対象者は現在“持ち家”に住む20～60代の回答結果であり、一般的な生活者像ではないことに注意していただきたい。



1 - 01 | 年代別持ち家率

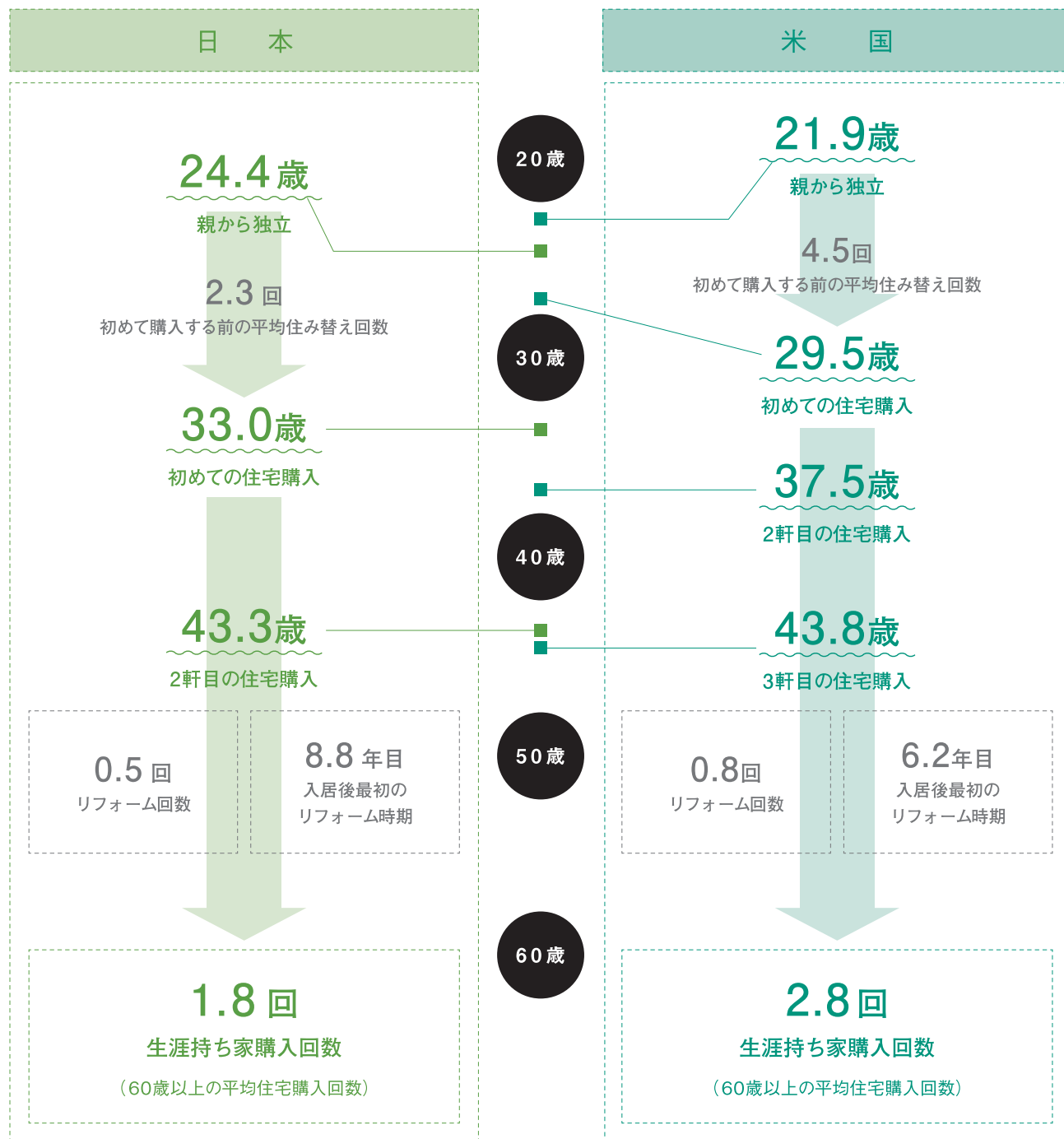
■【参考】日米持ち家率



▶ 全体の持ち家率は、日本61%に対し米国68%。

▶ 年齢層別にみると、若年層では米国のほうが持ち家率が高く、特に25歳未満では、日本が3%に満たないのに対して米国では20%を超えている。年齢層が高くなるに従って格差はなくなる。

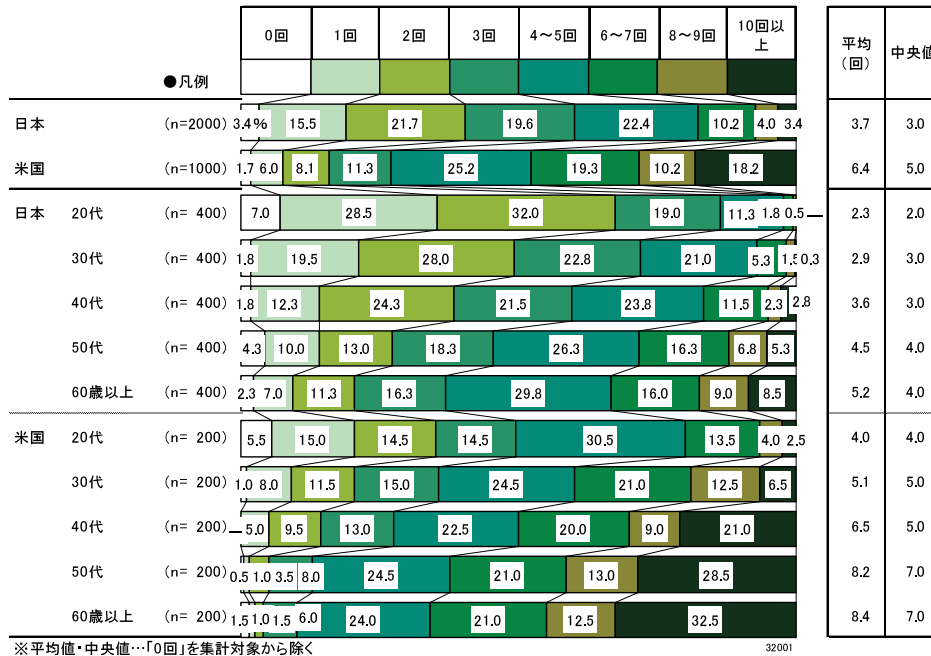
1 - 01 | 住み替えの動向



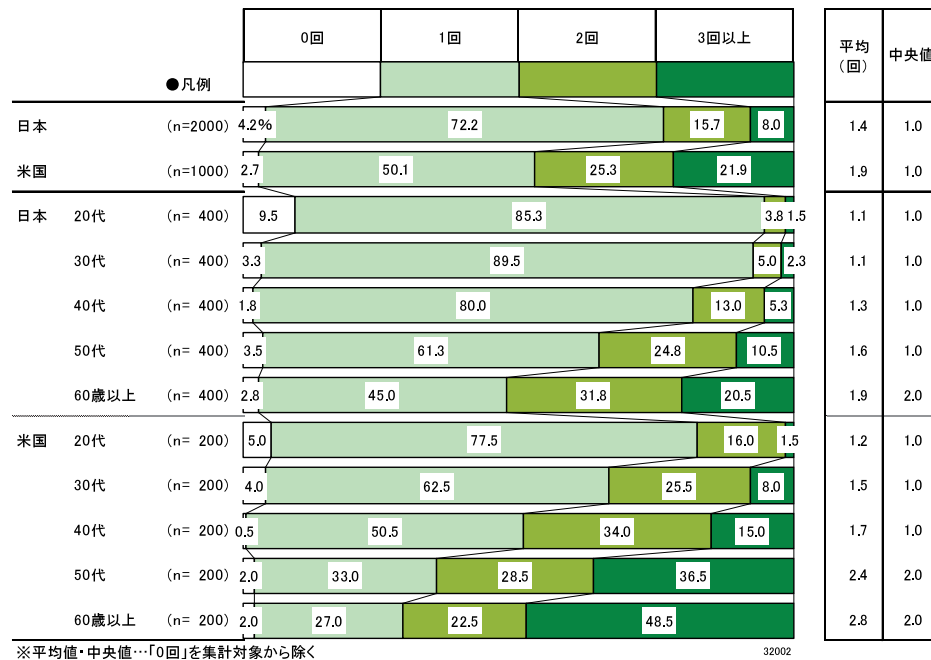
- ▶ 日米の住み替えに関する平均値を一覧にすると上図のようになる。
- ▶ 明らかに米国のほうが流動性は高いと言えるが、とんでもなく大きな差とも言い難い。

1 - 01 | 独立後の住み替え回数・持ち家購入回数

■社会人として親元から独立した後の住み替え回数(全体／単一回答)



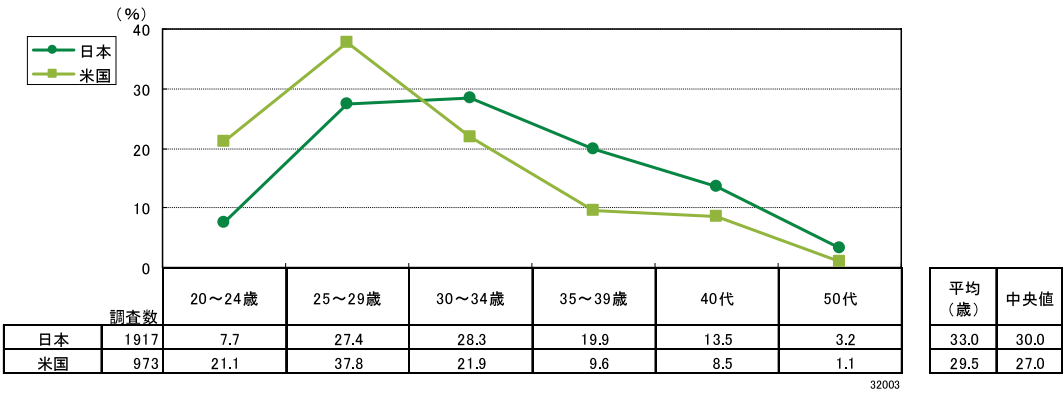
■住み替え回数のうち持ち家として購入した回数(全体／単一回答)



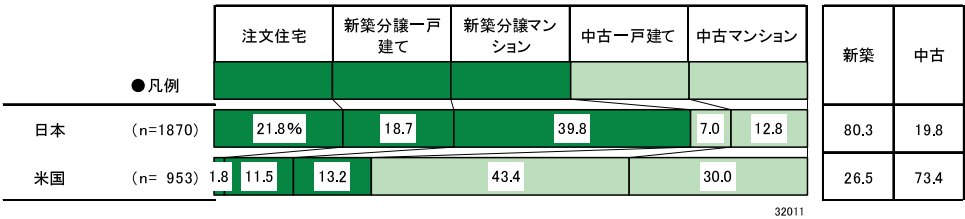
- ▶ 社会人として親元から独立した後の住み替え回数は、日本が平均3.7回に対して米国が平均6.4回と倍近い。
- ▶ 住み替え回数のうち持ち家として購入した回数は、日本が平均1.4回に対して米国が平均1.9回。2回以上の複数購入層は日本が24%、米国は47%。
- ▶ 結果、独立してから購入までの住み替え回数は、日本が平均2.3回に対して米国が4.5回となる。

1 - 01 | 初めての持ち家取得年齢・物件種

■初めて持ち家を取得した時の年齢（購入経験者、無回答を除く／単一回答）



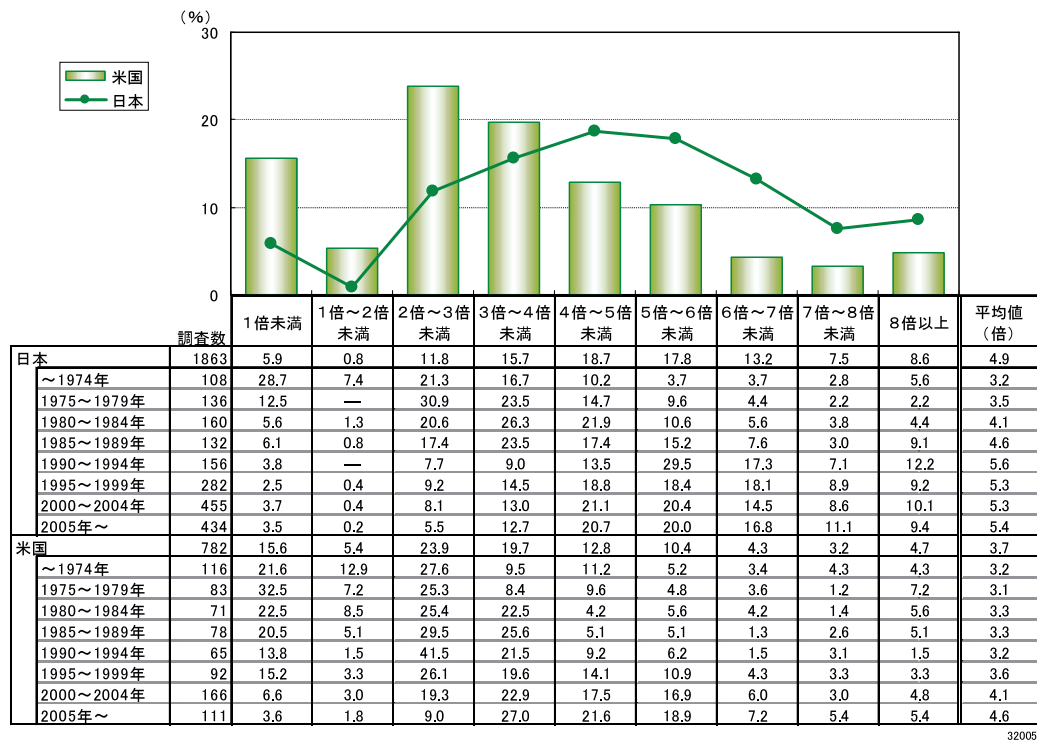
■最初に購入した物件種（住宅購入者、無回答を除く／単一回答）



- ▶ 初めての持ち家を取得した時の年齢は、日本が平均で33.0歳、米国が平均で29.5歳。
- ▶ 最初に購入した物件は、日本では80%が新築だが、米国では73%が中古。

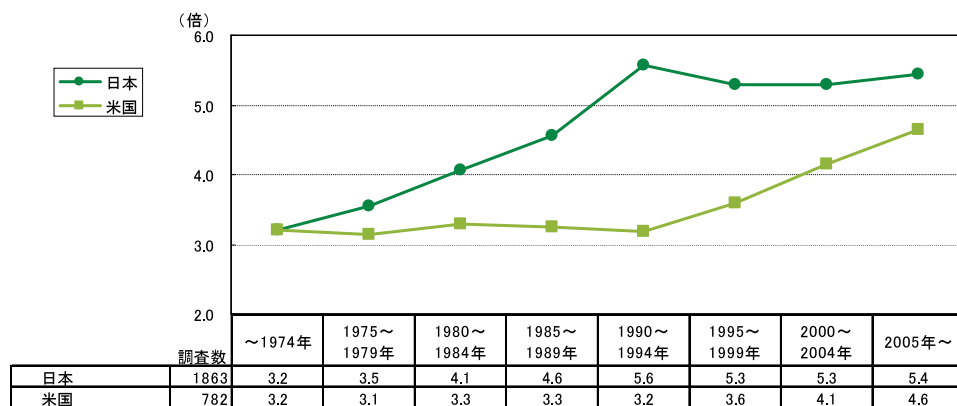
1 - 01 | 初めての購入物件価格の年収倍率

■初めての購入物件価格の年収倍率（住宅購入経験者、無回答を除く／単一回答）



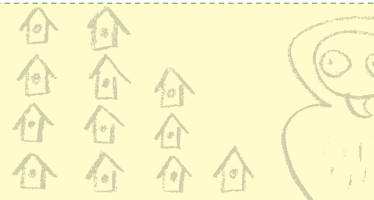
32005

■初めての購入物件価格の年収倍率【時系列】（住宅購入経験者、無回答を除く／単一回答）



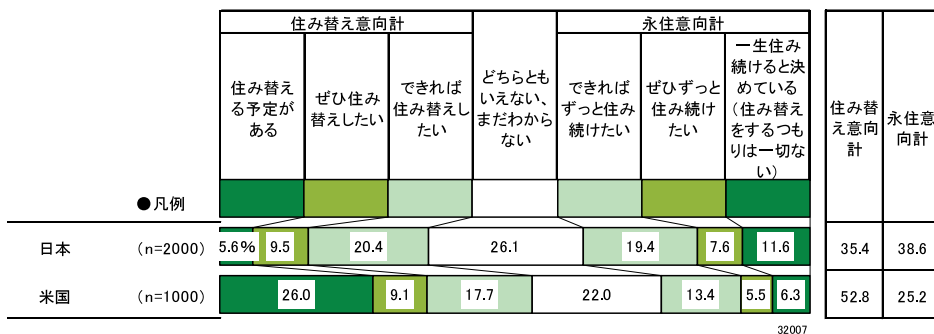
32005-2

- ▶ 初めての購入物件の年収倍率をみると、日本では「4倍～5倍未満」が最も多いが、米国では「2倍～3倍未満」が最も多い。
- ▶ 1974年以前は両国とも3倍強だが、その後は日本のほうが年収倍率は高く推移している。日本は、1990年代前半までは右肩上がり5割超に達し、そのまま現在まで横ばいで推移している。米国は、1990年代前半までは3倍強と横ばいだったが、その後上昇基調に転じ、2000年代後半から現在は4.6倍に達している。

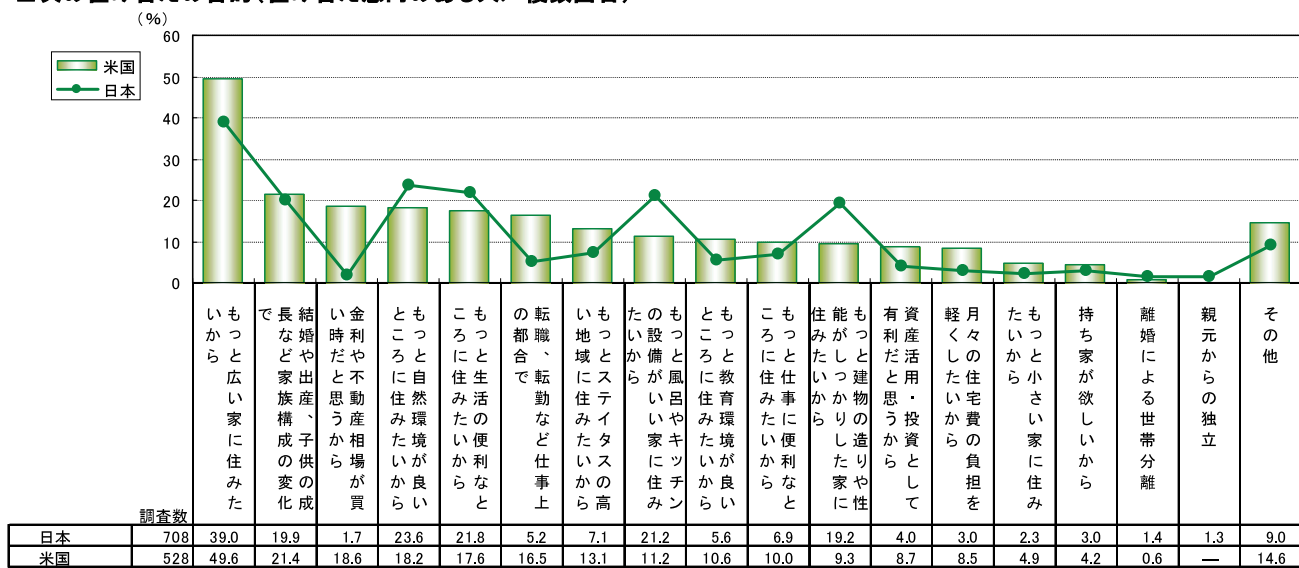


1 - 02 | 今後の住み替え意向・目的

■今後の住み替え意向(全体／単一回答)



■次の住み替えの目的(住み替え意向のある人／複数回答)



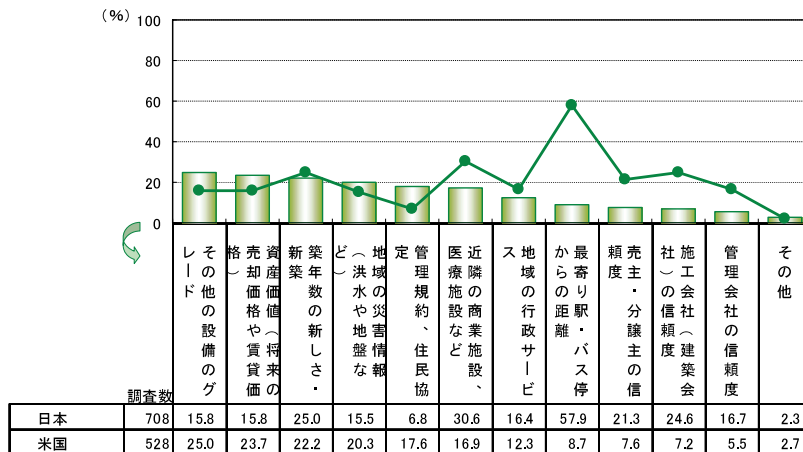
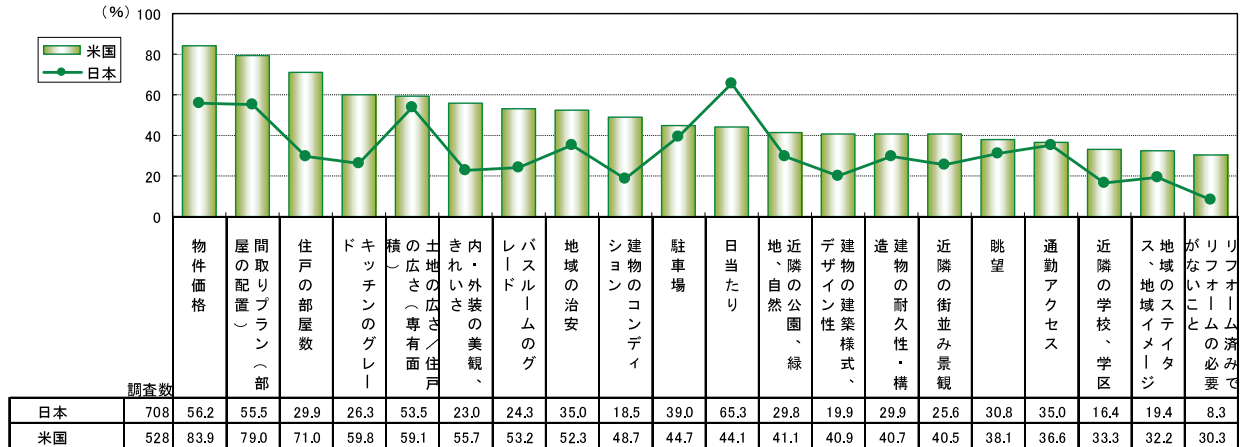
▶ 今後の住み替え意向をみると、日本では住み替え意向35%、永住意向39%とほぼ半々だが、米国では住み替え意向53%、永住意向25%と住み替え意向者が倍近く多い。

▶ 次の住み替えの目的をみると、日米ともにトップは「もっと広い家に住みたいから」となっている。

▶ 日本は「もっと風呂やキッチンの設備がいい家に住みたいから」「もっと建物の造りや性能がしっかりした家に住みたいから」が米国よりも多く、米国は「金利や不動産相場が買い時だと思うから」が日本よりも高い。

1 -02 | 次の住み替え時の選択重視点

■ 次の住み替えの家選びにおける重視点（住み替え意向のある人／複数回答）

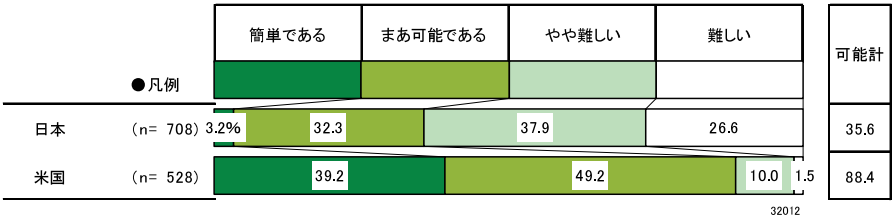


32010

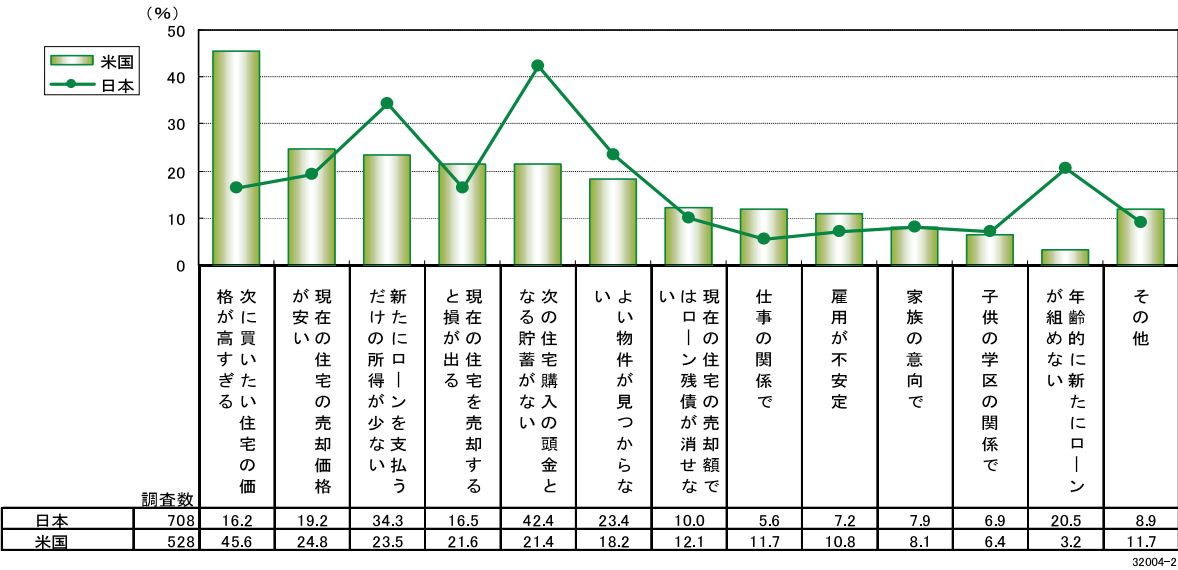
- ▶ 次の住み替えの家選びにおける重視点をみると、米国では「物件価格」が84%で最も多く、以下「間取りプラン（部屋の配置）」（79%）、「住戸の部屋数」（71%）、「キッチンのグレード」（60%）と続く。これらは日本との格差の大きな項目でもある。これら以外では、「内・外装の美観、きれいさ」「バスルームのグレード」「建物のコンディション」などが日本よりも高い。
- ▶ 日本では、「日当たり」が65%で最も多く、米国との格差も大きい。また「最寄り駅・バス停からの距離」（58%）は米国では9%に過ぎず差が非常に大きい。

1 -02 | 住み替え難易度・阻害要因

■今後の住み替えの難易度(住み替え意向のある人／単一回答)



■住み替えることを妨げているもの(住み替え意向のある人／複数回答)



- ▶ 今後の住み替えの難易度をみると、日本では可能だとする人が36%しかいないが、米国では88%に達する。特に「簡単である」の回答者は日本3%に対して、米国では39%と10倍以上の開きがある。
- ▶ 住み替えの阻害要因をみると、日本では「次の住宅購入の頭金となる貯蓄がない」「新たにローンを支払うだけの所得が少ない」「年齢的に新たにローンが組めない」など資金の不足を理由にあげる人が多いが、米国では「次には買いたい住宅の価格が高すぎる」と物件価格の高さをあげる人が多い。

1 - 02 | 売却の意識／想定金額

■ 自宅を売却する場合の想定金額（住み替えの可能性のある人／単一回答）

		ある程度正確に想定できる	おおよその価格は想定できる	一応想定できるが自信はない	見当もつかない	おおよそ想定できる以上
● 凡例						
日本	(n=1229)	8.4%	42.5	31.2	18.0	50.9
米国	(n= 748)	41.0	41.2	13.9	3.9	82.2

31301

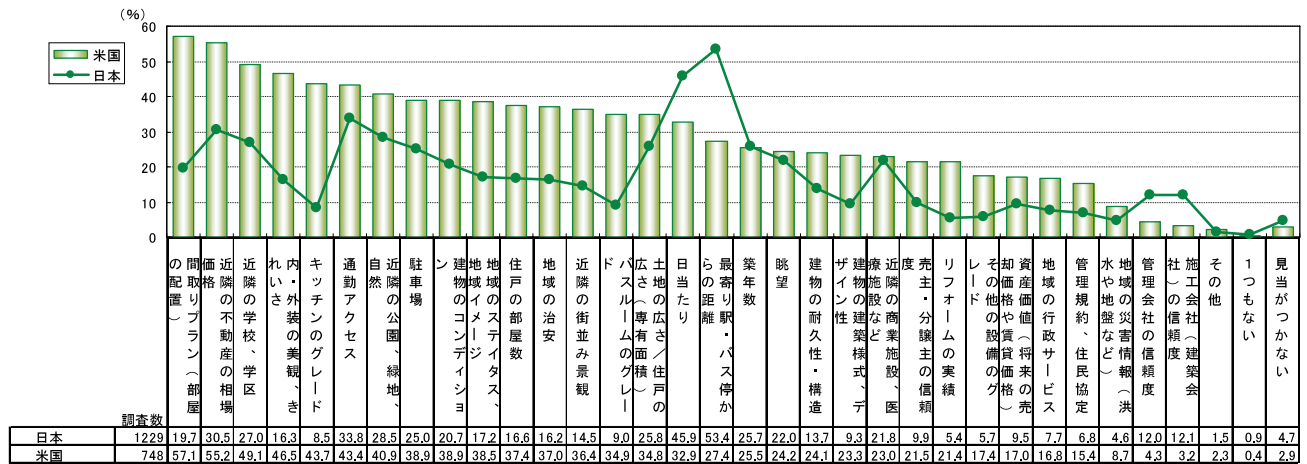
▶ 自宅を売却する場合の金額を想定できるかを聞いたところ、日本では「ある程度正確に想定できる」は1割にも満たないが、米国では4割を超える。「おおよその価格は想定できる」まで加えても、日本ではやっと5割。一方米国では8割超に達する。

1 - 02 | 売却の意識／強み弱みの把握

	強 み	弱 み
日 本	○ 最寄り駅・バス停からの距離 ○ 日当たり ○ 通勤アクセス	× 築年数 × 最寄り駅・バス停からの距離 × 日当たり × 駐車場 × 通勤アクセス
米 国	○ 間取りプラン（部屋の配置） ○ 近隣の不動産の相場価格 ○ 近隣の学校、学区 ○ 内・外装の美観、きれいさ ○ キッチンのグレード	× 築年数 × 眺望 × 近隣の不動産の相場価格

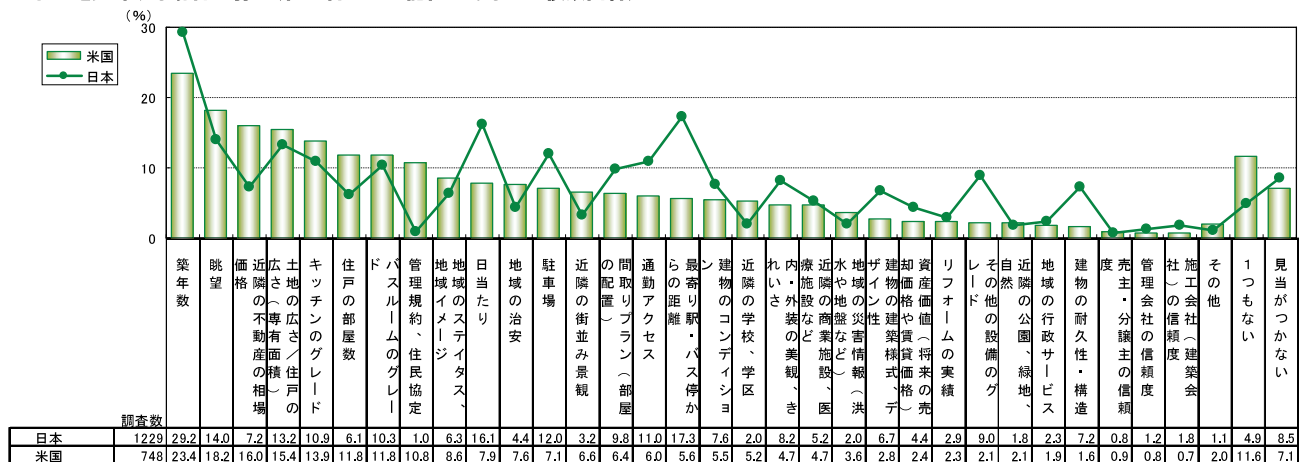
▶ 自宅を売却する場合の強みと弱みを評価してもらったところ、日米で上記のような差があることが分かった。

■ 自宅を売却する場合の強み（住み替えの可能性のある人／複数回答）



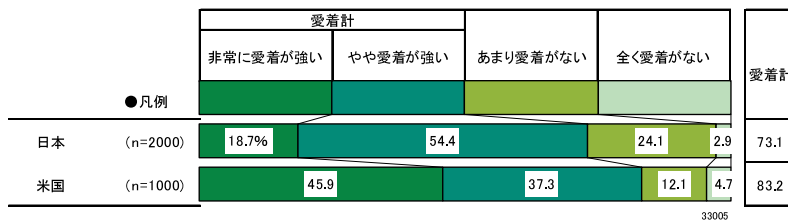
31302

■ 自宅を売却する場合の弱み（住み替えの可能性のある人／複数回答）

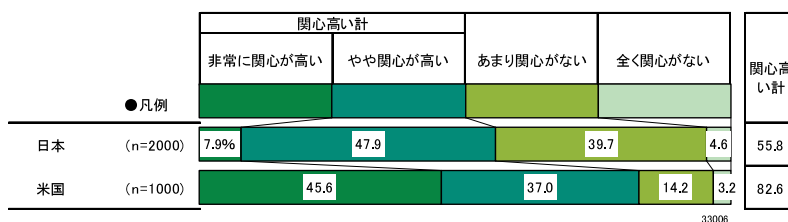


31303

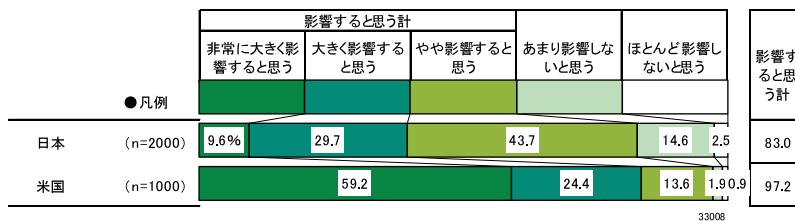
■現在の居住地に対する愛着(全体／単一回答)



■居住地の資産価値や地域イメージへの関心(全体／単一回答)



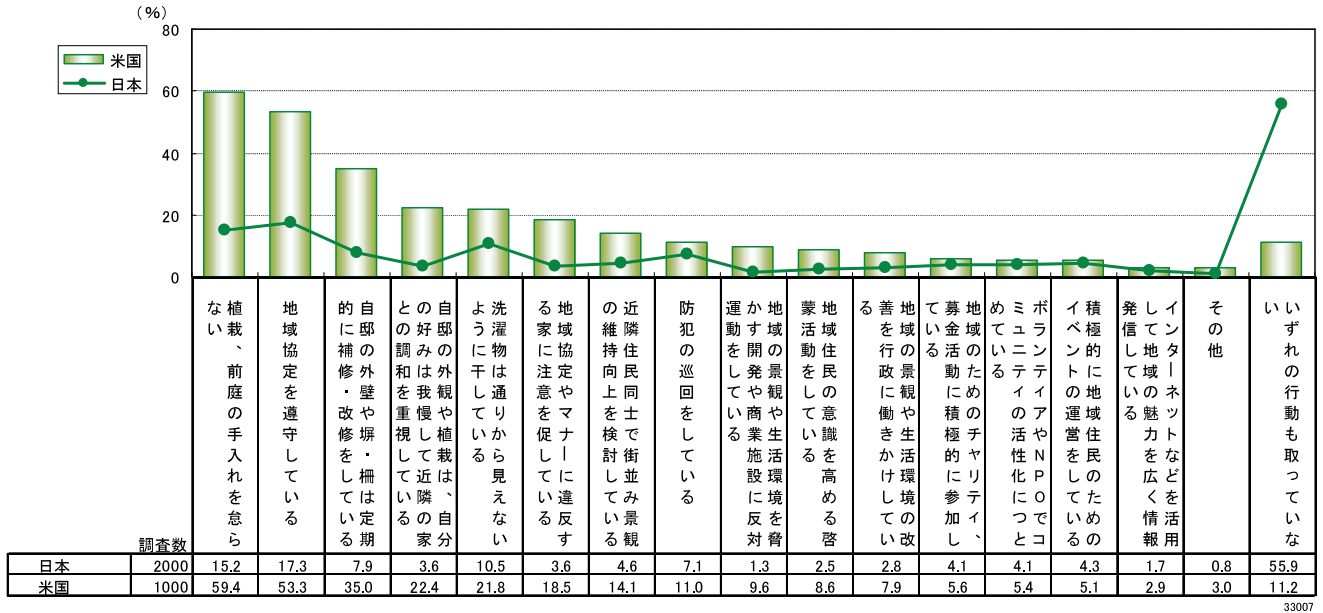
■近隣の街並の景観の自宅の資産価値に対する影響の認識(全体／単一回答)



- ▶ 現在の居住地に対する愛着をみると、日本は73%、米国は83%が愛着を持つが、「非常に愛着が強い」では日本の19%に対して米国は46%に達する。
- ▶ 居住地の資産価値や地域イメージへの関心をみると、日本は56%、米国は83%が関心を持つが、「非常に関心が高い」では日本の8%に対して米国は46%に達する。
- ▶ 近隣の街並の景観の自宅の資産価値に対する影響の認識をみると、日本は83%、米国は97%が関心を持つが、「非常に大きく影響すると思う」では日本の10%に対して米国は59%に達する。

1 -04 | 地域イメージ向上のための行動

■地域の資産価値や地域イメージ向上のための行動(全体／複数回答)



▶ 地域の資産価値や地域イメージ向上のための行動をみると、米国では様々な行動を取っており、「植栽、前庭の手入れを怠らない」「地域協定を遵守している」は5割を超え、「いずれの行動も取っていない」は11%。日本ではいずれも低位であり、「いずれの行動も取っていない」が56%と半数以上に及ぶ。