

2-6 持ち家の購入・新築・建て替え等

持ち家の取得方法は「新築（建て替えを除く）」が最も多い

直近5年間（平成21年以降）に建築された持ち家について、購入・新築・建て替え等の状況（以下「取得方法」という。）をみると、「新築（建て替えを除く）」が100万戸と最も多く、平成21年以降に建築された持ち家全体の41.6%となっており、次いで「新築の住宅を購入」が75万戸で31.0%、「建て替え」が49万戸で20.5%と、これら三つの取得方法で9割以上を占めている。このほかでは、「中古住宅を購入」が7万戸で3.0%、「相続・贈与」が4万戸で1.9%などとなっている。

取得方法別割合の推移をみると、「新築（建て替えを除く）」は平成20年が37.8%と15年に比べ0.6ポイントの低下となっていたが、25年には41.6%と20年に比べ3.8ポイント上昇している。「新築の住宅を購入」は20年が35.7%と15年に比べ1.1ポイントの上昇となっていたが、25年には31.0%と20年に比べ4.7ポイント低下している。また、「建て替え」は15年以降低下を続け、25年には20.5%となっている。

<表2-30>

表2-30 住宅の購入・新築・建て替え等別直近5年間に建築された持ち家数-全国（平成15年～25年）

年次	総数	新築の住宅を購入			中古住宅を 購入	新築（建て替 えを除く）	建て替え	相続・贈与	その他
		総数	都市再生機構 (UR)・公社など	民間					
実数 (1000戸)									
平成 15年	3,268	1,130	27	1,103	75	1,256	740	32	36
20年	3,009	1,075	14	1,061	82	1,138	629	48	38
25年	2,408	747	8	740	73	1,001	493	45	49
割合 (%)									
平成 15年	100.0	34.6	0.8	33.7	2.3	38.4	22.6	1.0	1.1
20年	100.0	35.7	0.5	35.3	2.7	37.8	20.9	1.6	1.2
25年	100.0	31.0	0.3	30.7	3.0	41.6	20.5	1.9	2.0

「新築（建て替えを除く）」は年収「400～500万円未満」の割合が最も高い

平成21年以降に建築された持ち家について、取得方法別割合を家計主が雇用者である世帯の年間収入階級別にみると、「新築の住宅を購入」は、年間収入階級が高くなるほど高くなる傾向にある。

「新築(建て替えを除く)」は、「400～500万円未満」が52.7%と最も高く、500万円以上の階級では年間収入階級が高くなるほど低くなる傾向にある。「建て替え」は、「400～500万円未満」及び「500～700万円未満」が共に13.0%と最も低く、700万円以上の階級では年間収入階級が高くなるほど高くなる傾向にある。

＜表2-31＞

表2-31 家計主が雇用者である世帯の年間収入階級、住宅の購入・新築・建て替え等別平成21年以降に建築された持ち家数—全国（平成25年）

家計主が雇用者である 世帯の年間収入階級	総数 2)	新築の住宅を購入		中古住宅を 購入	新築(建て替え を除く)	建て替え	相続・贈与	
		総数	都市再生機構 (UR)・公社など					民間
実数 (1000戸)								
雇用者世帯の持ち家数 1)	1,664	514	5	509	43	805	258	20
200万円未満	30	6	0	5	2	11	9	1
200～300万円	77	17	1	16	4	33	19	2
300～400	194	53	1	52	7	97	30	3
400～500	298	86	1	86	8	157	39	3
500～700	506	160	1	158	11	260	66	4
700～1000	364	126	1	125	7	168	57	3
1000～1500	153	55	0	54	4	62	29	2
1500～2000	26	9	0	8	1	10	7	0
2000万円以上	16	4	-	4	0	7	3	0
割合 (%)								
雇用者世帯の持ち家数 1)	100.0	30.9	0.3	30.6	2.6	48.4	15.5	1.2
200万円未満	100.0	18.1	0.3	17.8	7.9	34.9	28.3	4.6
200～300万円	100.0	21.6	0.8	20.8	5.3	42.3	24.2	2.9
300～400	100.0	27.1	0.5	26.7	3.7	50.0	15.6	1.4
400～500	100.0	29.0	0.3	28.7	2.7	52.7	13.0	1.1
500～700	100.0	31.5	0.2	31.3	2.1	51.4	13.0	0.9
700～1000	100.0	34.5	0.2	34.3	1.8	46.2	15.7	0.9
1000～1500	100.0	35.7	0.2	35.5	2.3	40.5	19.0	1.4
1500～2000	100.0	32.4	0.8	32.1	2.3	38.9	24.8	0.8
2000万円以上	100.0	27.8	-	27.8	2.5	46.2	21.5	0.6

1) 雇用者世帯の年間収入階級「不詳」を含む。

2) 住宅の購入・新築・建て替え等「その他」を含む。

家計主が65歳以上の持ち家は半数が「建て替え」による取得

平成21年以降に建築された持ち家について、取得方法別割合を家計主の年齢階級別にみると、「新築の住宅を購入」は、「25～34歳」で36.1%と最も高くなっており、35歳以上では年齢階級が高くなるほど低くなっている。「新築（建て替えを除く）」は、「25～34歳」及び「35～44歳」が共に50%以上となっており、45歳以上では年齢階級が高くなるほど低くなっている。一方、「建て替え」は、44歳までの各年齢階級が1割未満であるのに対し、「45～54歳」で20.1%と2割を超え、「65歳以上」では51.3%と半数を占めている。

<表2-32>

表2-32 家計主の年齢階級、住宅の購入・新築・建て替え等別平成21年以降に建築された持ち家数—全国（平成25年）

家計主の年齢階級	総数 2)	新築の住宅を購入		中古住宅を 購入	新築(建て替え を除く)	建て替え	相続・贈与	
		総数	都市再生機構 (UR)・公社など					民間
実数 (1000戸)								
持ち家総数 1)	2,408	747	8	740	73	1,001	493	45
25歳未満	9	3	0	3	1	4	1	0
25～34歳	447	161	2	159	11	242	24	3
35～44歳	884	313	2	311	23	453	79	6
45～54歳	376	131	1	130	12	145	75	6
55～64歳	308	62	1	61	12	79	133	13
65歳以上	338	55	2	54	13	67	174	15
割合 (%)								
持ち家総数 1)	100.0	31.0	0.3	30.7	3.0	41.6	20.5	1.9
25歳未満	100.0	31.5	0.0	31.5	6.5	38.0	7.6	1.1
25～34歳	100.0	36.1	0.4	35.7	2.4	54.1	5.3	0.7
35～44歳	100.0	35.5	0.2	35.2	2.5	51.3	9.0	0.7
45～54歳	100.0	34.9	0.2	34.7	3.1	38.7	20.1	1.7
55～64歳	100.0	20.2	0.4	19.8	3.8	25.6	43.2	4.2
65歳以上	100.0	16.4	0.4	15.9	3.8	19.8	51.3	4.3

1) 家計主の年齢「不詳」を含む。

2) 住宅の購入・新築・建て替え等「その他」を含む。

「新築の住宅を購入」の割合は大都市のある都府県で高い

平成21年以降に建築された持ち家の取得方法別割合を都道府県別にみると、「新築の住宅を購入」は、東京都が56.6%と最も高く、次いで千葉県が47.1%、大阪府が46.2%、神奈川県が44.2%、兵庫県が39.7%などとなっており、大都市のある都府県で高い割合となっている。一方、山梨県が4.7%と最も低く、次いで岩手県が5.2%、山形県が5.5%、福島県が6.2%、青森県が6.4%などとなっている。

「新築（建て替えを除く）」は、岡山県が61.6%と最も高く、次いで山梨県が61.5%、石川県が60.4%、三重県が59.8%、群馬県が58.5%などとなっている。一方、東京都が19.5%と最も低く、次いで大阪府が31.9%、千葉県が32.2%、神奈川県が32.4%、埼玉県が35.1%などとなっている。

「建て替え」は、山形県が38.8%と最も高く、次いで秋田県が36.2%、福島県が35.2%、宮城県が33.5%、青森県が32.8%などとなっている。一方、大阪府が13.5%と最も低く、次いで兵庫県が14.4%、広島県が14.5%、鹿児島県が15.5%、福岡県が15.6%などとなっている。

<表2-33>

表2-33 平成21年以降に建築された持ち家の購入・新築・建て替え等別割合—都道府県（平成25年）

都道府県	総数	購入・新築・建て替え等					
		新築の住宅を 購入	中古住宅を 購入	新築(建て替 えを除く)	建て替え	相続・贈与	そ の 他
全 国	100.0	31.0	3.0	41.6	20.5	1.9	2.0
北 海 道	100.0	16.1	5.4	56.4	18.5	1.0	1.9
青 森 県	100.0	6.4	4.9	50.0	32.8	2.5	3.4
岩 手 県	100.0	5.2	2.1	53.9	31.1	3.6	4.1
宮 城 県	100.0	18.3	2.7	40.0	33.5	2.9	3.1
秋 田 県	100.0	7.2	3.3	48.0	36.2	2.0	2.6
山 形 県	100.0	5.5	4.2	47.9	38.8	3.6	1.2
福 島 県	100.0	6.2	3.7	48.0	35.2	4.0	3.3
茨 城 県	100.0	17.9	1.8	49.7	26.9	1.5	2.0
栃 木 県	100.0	16.7	1.8	52.5	26.2	1.1	1.8
群 馬 県	100.0	11.3	2.2	58.5	25.1	1.5	2.0
埼 玉 県	100.0	39.4	2.2	35.1	20.7	0.9	1.6
千 葉 県	100.0	47.1	1.8	32.2	16.2	0.9	1.7
東 京 都	100.0	56.6	2.8	19.5	16.8	1.5	2.6
神 奈 川 県	100.0	44.2	2.9	32.4	17.6	1.4	1.4
新 潟 県	100.0	9.3	3.0	52.5	31.1	2.8	1.3
富 山 県	100.0	7.0	3.2	56.5	27.4	3.8	2.2
石 川 県	100.0	8.9	3.0	60.4	23.0	3.0	1.3
福 井 県	100.0	7.2	2.9	53.6	29.0	4.3	3.6
山 梨 県	100.0	4.7	0.7	61.5	28.4	2.7	2.7
長 野 県	100.0	9.1	2.3	57.7	26.2	2.8	1.8
岐 阜 県	100.0	14.9	2.7	53.9	24.8	2.7	2.1
静 岡 県	100.0	16.6	1.7	50.0	28.9	1.6	1.5
愛 知 県	100.0	29.2	1.8	45.1	20.8	1.5	1.5
三 重 県	100.0	13.3	2.3	59.8	20.5	1.7	1.7
滋 賀 県	100.0	21.5	3.6	48.5	21.2	2.9	2.6
京 都 府	100.0	33.3	6.0	36.5	19.9	1.8	2.2
大 阪 府	100.0	46.2	4.7	31.9	13.5	1.7	2.0
兵 庫 県	100.0	39.7	3.9	38.7	14.4	1.6	1.5
奈 良 県	100.0	24.5	4.6	51.0	17.0	2.5	2.1
和 歌 山 県	100.0	18.8	2.3	55.1	20.5	2.3	1.1
鳥 取 県	100.0	6.8	3.4	57.6	22.0	5.1	3.4
島 根 県	100.0	8.1	2.3	53.5	25.6	5.8	4.7
岡 山 県	100.0	15.5	2.1	61.6	16.3	2.1	2.1
広 島 県	100.0	33.7	3.2	44.6	14.5	1.9	1.5
山 口 県	100.0	15.2	4.5	55.8	18.8	2.7	2.7
徳 島 県	100.0	11.6	2.3	56.6	23.3	2.3	2.3
香 川 県	100.0	12.7	3.5	57.8	20.2	3.5	2.3
愛 媛 県	100.0	13.7	4.0	56.9	19.4	2.8	3.6
高 知 県	100.0	13.6	4.5	50.0	24.5	1.8	4.5
福 岡 県	100.0	30.7	4.1	46.0	15.6	1.4	1.9
佐 賀 県	100.0	13.5	3.2	50.0	29.4	3.2	3.2
長 崎 県	100.0	21.9	6.0	43.3	22.4	3.0	2.0
熊 本 県	100.0	20.4	2.8	50.2	22.1	2.4	1.7
大 分 県	100.0	22.8	4.9	45.7	21.2	3.8	1.1
宮 崎 県	100.0	12.6	3.3	55.5	23.1	3.3	1.6
鹿 児 島 県	100.0	20.3	2.8	55.1	15.5	2.8	2.2
沖 縄 県	100.0	22.7	2.6	49.5	20.1	1.0	3.6