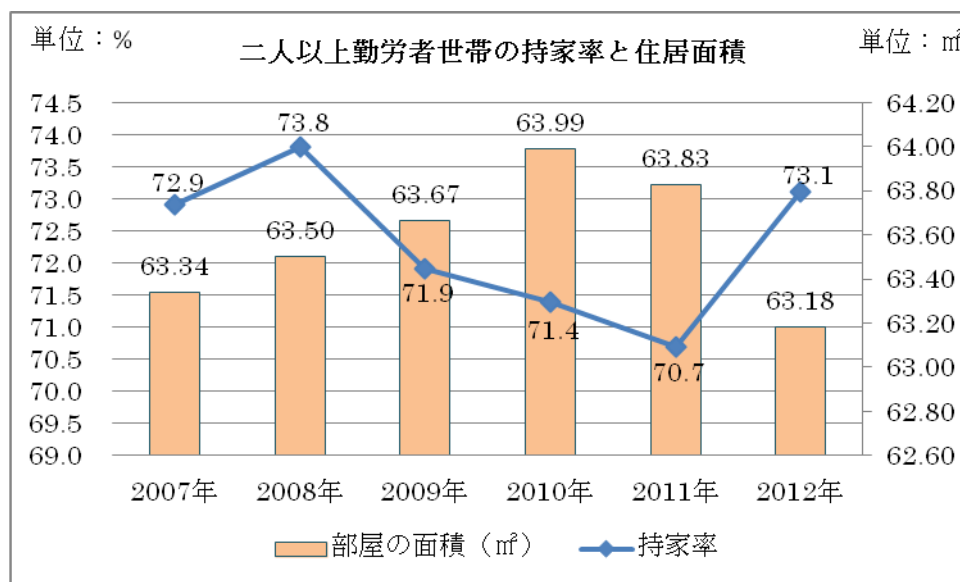
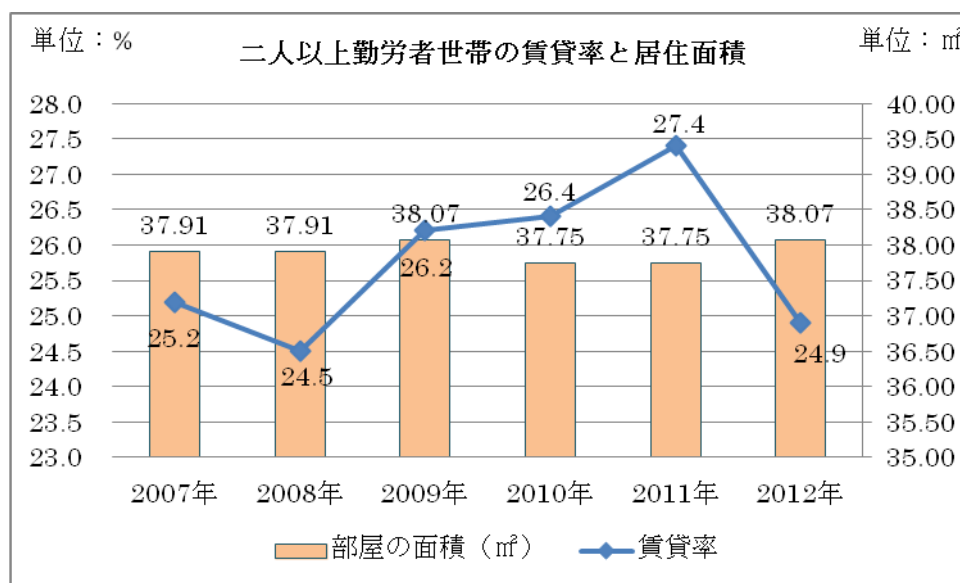


## 家計調査からみた住宅市場（二人以上勤労世帯・全国）

### 1. 持家率と住居面積



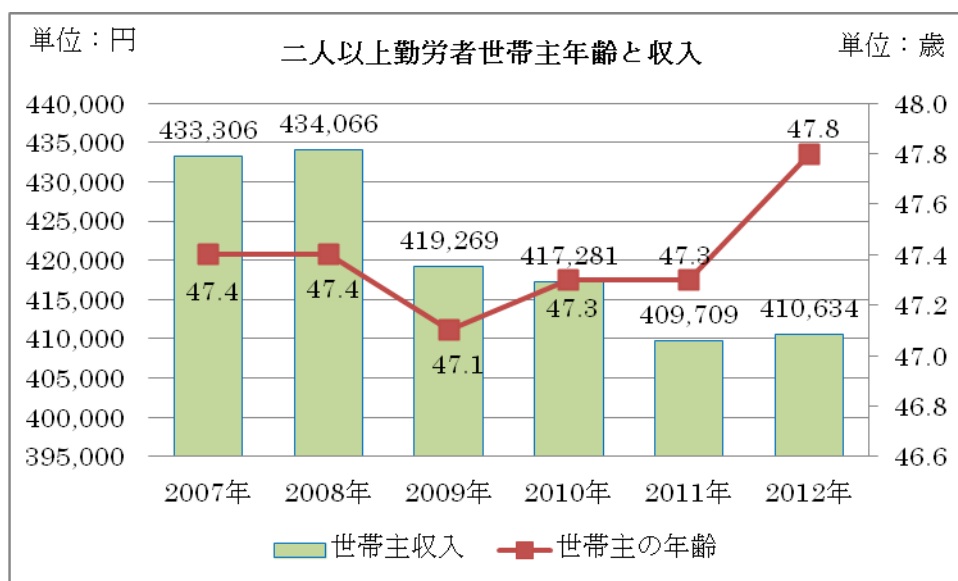
### 2. 賃貸率と住居面積



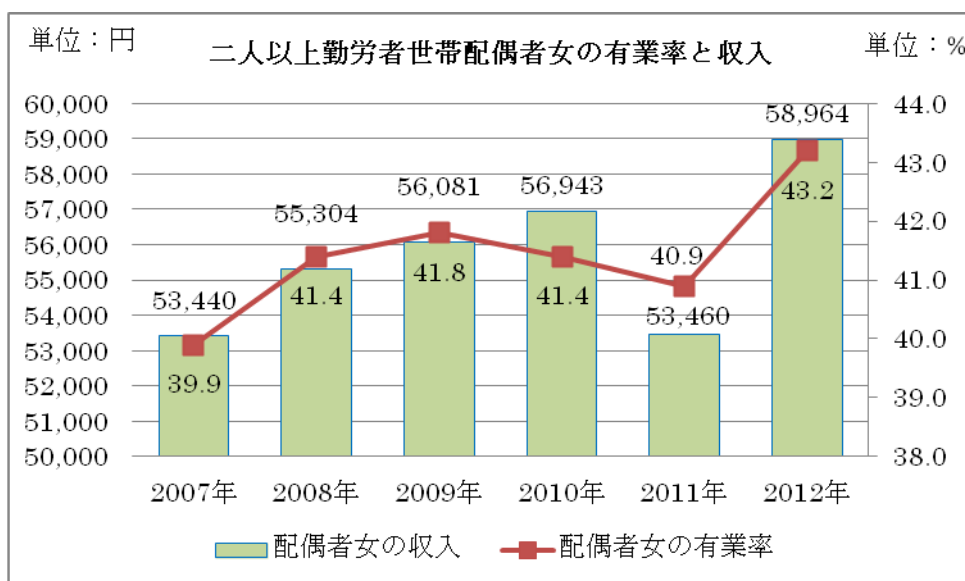
◆持家率は2008年をピークに減少し、逆に賃貸率は2008年を底に上昇しました。その後2012年は再び持家率が上昇し、賃貸率が減少しています。

◆住居面積については、持家は2010年が最も広く63.99㎡でその後、住居面積は狭くなっています。賃貸は38㎡前後となっています。

### 3. 世帯主の収入と年齢



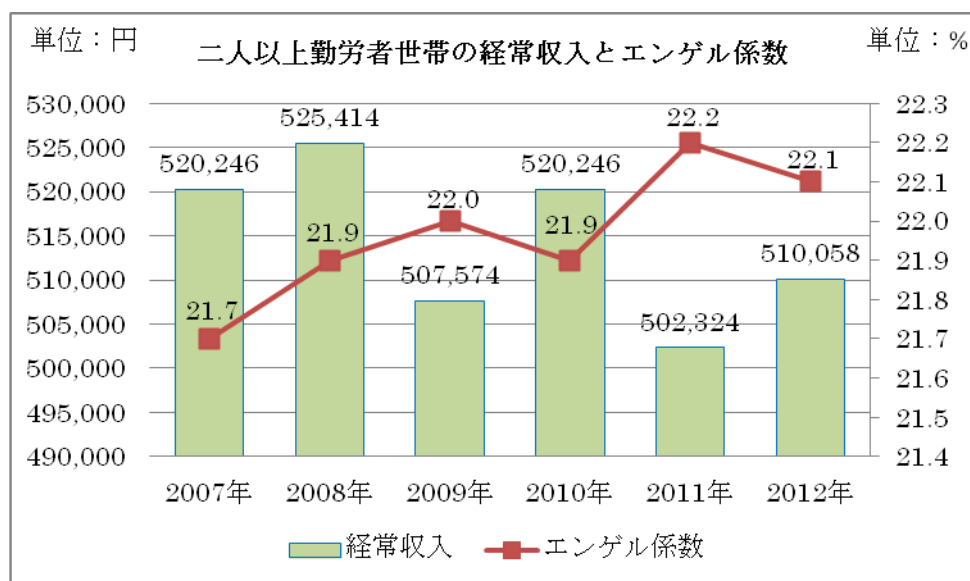
### 4. 配偶者（女）の有業率と収入



◆世帯主収入は2008年をピークに減少しており、2012年に若干回復の兆しが見られます。2008年9月に起きたリーマンショックの衝撃がいかに大きかったのかがわかります。世帯主の年齢は2012年で47.8歳となっています。

◆共働き世帯は4割を超えており、2011年を除いて配偶者（女）の収入は増加しており、世帯主の給料の増加が厳しい状況で、女性の収入が家計にとってなくてはならない大きな存在となっていると推定されます。

## 5. 経常収入とエンゲル係数



◆2012年の二人以上勤労世帯の平均年収は約612万円と想定され、平成24年度住宅市場動向調査で発表されている世帯年収の最も多い範囲（400万円～600万円と600万円～800万円の内民間賃貸住宅は400万円～600万円が37.1%）とも合致します。

◆エンゲル係数は2011年、2012年と共に22%を超えています。収入が減少すればエンゲル係数は一般的に増加しますが、年収が増加した年もエンゲル係数も増加する傾向にあり、年収が増加してもそれがそのまま、長期的に一定額が発生する家賃やローン額の増加にはつながらない消費者の行動が想像できます。

## 6. 想定支払家賃と住宅ローン金額

### 【家賃又は住宅ローン額の範囲】

	毎月支払額
世帯主収入のみ	約82,000円～123,000円
世帯年収全体	約102,000円～153,000円

### 【住宅購入額の範囲】

	購入可能金額
世帯主年収のみ	約1,971万円～2,463万円
世帯年収全体	約2,448万円～3,060万円

※1,000円未満切り捨て

※住宅ローンはボーナス時の支払いを「無し」と想定。

※家賃又は住宅ローンの支払額の範囲は年収の2割～3割と試算します。

※住宅購入可能価格は年収の4倍～5倍として試算、購入時の頭金や諸経費は考慮していません。

※分譲マンションの場合には住宅ローン額の他に固定費として別途、管理費と修繕積立金がかかります。

#### 出所及び参考文献等

総務省「家計調査」のデータを基に株式会社リアルプロ・ホールディングスが作成。

国土交通省「平成 24 年度住宅市場動向調査」のデータを基に株式会社リアルプロ・ホールディングスが作成。

#### 注意事項

総務省が行う家計調査はサンプル数が少ないため、誤差が大きくなる場合がある半面、最速では月毎でデータを公表しているため、市場の動向をつかみやすいという利点があります。不動産市場に対するより信頼性のあるデータとしては国土交通省が 5 年に一度行う、住宅・土地統計調査があり、かなり詳細なデータを得ることが出来ますが、市場動向をいち早く知るには調査期間が長すぎます。

総務省の「家計調査」、国土交通省の「住宅・土地統計調査」、住宅・土地統計調査程詳細ではありませんが、毎年行われる「住宅市場動向調査」の 3 つのデータを組み合わせる事により、住宅に関する消費者の行動や心理をよりの確に推測することが可能となります。