
不動産流通業に関する消費者動向調査

< 第19回（2014年度） >

調査結果報告書（概要版）

平成26年9月

一般社団法人 不動産流通経営協会

第19回 不動産流通業に関する消費者動向調査結果・要旨

■ 購入資金の調達において既存購入者ではフラット35または35S利用者が微増 「親からの贈与」の平均利用額は、新築購入者で863万円、既存購入者で746万円

- 自己資金のうち「親からの贈与」についてみると、新築住宅購入者が863.0万円(前年度928.6万円)、既存住宅購入者が745.7万円(前年度752.6万円)となっている。利用率は、新築住宅購入者で22.3%(対前年度比2.6ポイント減)、既存住宅購入者で14.9%(対前年度比0.2ポイント減)となった。
- 借入資金等についてみると、昨年に引き続き最も利用者の多い「銀行等の民間ローン」の利用率は6割強となっている。「フラット35」または「フラット35S」の利用率は、新築住宅購入者で12.2%、既存住宅購入者では前年度から1.5ポイント増加して8.2%となった。

■ 利用した民間ローンの金利タイプは、「変動金利型」が59.1% 固定金利期間選択型が前年度から10.3ポイント増加して27.4%

- 利用した民間ローンの金利タイプについては、「変動金利型」の占める割合が59.1%(対前年度比14.8ポイント減)となっている一方、「固定金利期間選択型」は前年度から10.3ポイント増加して27.4%となった。固定金利についてみると、「固定金利期間選択型10年」の割合が引き続き最も大きいのが、今年度は固定金利期間選択型の2~3年が前年度から15.7ポイント増加して27.2%となった。また、「全期間固定金利型」では「20年超」が13.6%となった(対前年度比3.1ポイント減)。
- フラット35が適用可能な住宅を購入した世帯の中で、実際に融資を利用した世帯の割合は、新築住宅購入者で23.2%(対前年度比5.0ポイント減)、既存住宅購入者で34.5%(対前年度比5.0ポイント増)となっている。そのうち、「フラット35Sを利用した」世帯の割合は、新築住宅購入者では減少したものの、既存住宅購入者では5.5ポイント増加して22.2%となっている。

■ 住宅取得等資金に係る贈与税の非課税制度の利用者は住宅購入者の10.8%

- 住宅購入者に占める「住宅取得等資金に係る贈与税の非課税制度」の利用者の割合は10.8%となっている。また、世帯主の年齢別にみると、「住宅取得等資金に係る贈与税の非課税制度」の利用率は「30才~39才」が最も高く17.5%、次に「29才以下」が13.6%となっており、比較的若い世代ほど生前贈与により住宅取得が容易となっている様子が見える。
- 「住宅取得等資金に係る贈与税の非課税制度」が住宅購入に与えた具体的な影響については、「借入金額を少なくできた」(71.9%)が第1位、次いで「住宅を購入することができた」(34.4%)となっている。また、「当初の予定よりも立地のよい住宅を購入できた」が前年度から10.7ポイント増加して14.6%となった。

■ 消費税率の引き上げが今回の住宅購入に与えた影響として、 「住宅の購入時期を早めた」が新築購入者全体の57.3%、20代で最も高く73.7%

- 平成26年4月から実施された消費税率の引き上げが、今回の住宅購入に与えた影響についてみると、「住宅の購入時期を早めた」が新築住宅購入者の57.3%(対前年度比11.1ポイント増)を占めている。特に「29才以下」では73.7%と最も多くなっており、若い世代ほど多くの世帯が影響を受けている。
- 消費税率の引き上げについては「そもそも住宅に消費税がかかるのはおかしい」もしくは「住宅購入は特別で、現行のまま据え置くべきである」が購入者全体の43.2%を占めている。そのように考える理由について、世帯主の年齢別にみると、世帯主の年齢が若い世代ほど「住宅ローンの負担が更に大きくなるから」が多くなっており、切実な様子が見られ、消費税の増税が若い世代の住宅購入に影響を与える可能性が示唆される。

■ 売却損発生世帯は85.2%、1,000万円以上の高額売却損発生世帯は41.8%

■ 売却損発生世帯の平均損失額は前年度から微増し1262.6万円

- 自己所有住宅から住み替えた世帯の68.5%が従前住宅を売却している。このうち売却損が発生している世帯は85.2%(対前年度比1.8ポイント増)、さらに1千万円以上の損が発生している世帯は

41.8%（対前年度比 1.1 ポイント増）となっており、2011 年度から年々増加傾向にある。なお、「3 千万円以上損」の高額な売却損が発生した世帯は 8.5%（対前年度比 1.6 ポイント増）となっている。

- 売却損発生世帯は従前住宅を平均 3858.3 万円（前年度 3836.5 万円）で購入し、平均 2595.7 万円（前年度 2585.7 万円）で売却しており、その差額は前年度から微増し 1262.6 万円（前年度 1250.7 万円）であった。取得年別に売却損の発生状況をみると、「1988～1992 年」では「2 千万円以上損」が 72.8%、そのうち「3 千万円以上損」が 45.5%を占めている。

■ インターネットの端末として、スマートフォンやタブレットの利用率が増加

- インターネットの利用率は 78.8%（対前年度 0.2 ポイント減）となっている。年齢別にみると、20 代から 50 代前半までは利用率が 80%以上、「60 才以上」でも利用者が 51.4%を占めており、インターネットによる情報収集が幅広い年代で一般的なものとなっていることがうかがえる。
- 利用したインターネット端末をみると、前年度に引き続き「パソコン」の利用率が 92.8%と最も高い。前年度と比べるとスマートフォンやタブレットの利用率が高まってきており、スマートフォンが 42.8%（対前年度比 15.1 ポイント増）、タブレットが 17.8%（対前年度比 8.0 ポイント増）となっている。世代別にみると、若い世代ほどスマートフォンの利用率が高くなっている。

■ 「既存住宅のみ」、「主に既存住宅」を探した既存住宅購入者の割合が年々増加

- 住宅購入にあたって探した住宅についてみると、「既存住宅のみ」もしくは「主に既存住宅」を探した既存住宅購入者の割合は年々増加し、今年度は 46.6%を占めている。また、新築住宅購入者のうち既存住宅も探した購入者^{注1)}の割合は 49.9%（対前年度比 2.0 ポイント減）となっている。
- 既存住宅購入者の購入理由は、「希望エリアの物件だったから」（60.9%）、「手頃な価格だったから」（52.1%）、「良質な物件だったから」（42.4%）が上位 3 位を占めている。
（注 1）「主に新築住宅」、「新築・既存にはこだわらなかった」、「主に既存住宅」の何れかを回答した新築住宅購入者を指す。

■ 既存住宅購入者における不動産会社等による住宅保証の利用率は 40.3%

■ 既存住宅の購入にあたっての建物検査^{注2)}の実施率は 46.2%

- 既存住宅購入者における不動産会社等による住宅保証の利用状況をみると、住宅保証の利用率は 40.3%となっており、うち建物保証の利用が 31.5%を占めている。建て方別にみると、既存戸建てでは建物保証を利用した購入者が 41.8%を占めており、既存マンションでは「建物保証のみ利用」と「住宅設備保証のみ利用」の割合が同程度となっている。また、不動産会社等による住宅保証が今回の住宅購入に多少なりとも影響したとの回答は、住宅保証利用者の 75.7%を占めている。
- 既存住宅購入者における「既存住宅売買かし保険（国が指定する住宅瑕疵担保責任保険法人が提供する保険）」の利用率は 8.0%であったが、利用者について「既存住宅売買かし保険」が今回の住宅購入に与えた影響度をみると、多少なりとも影響したとの回答は 70.0%を占めている。
- 不動産会社等による住宅保証もしくは「既存住宅売買かし保険」を利用する際に実施された検査以外におこなわれた民間の建物検査（ホーム・インスペクション）^{注3)}の実施率は、「既に売主がおこなっていた」が 7.9%、「売主に依頼しておこなってもらった」が 3.8%、合計 11.7%となっている。
- 既存住宅の購入にあたって何らかの建物検査^{注2)}を行った購入者は、既存住宅購入者の 46.2%を占めており、特に既存戸建て購入者では 53.5 %となっている。

（注 2）不動産会社等による建物保証及び「既存住宅売買かし保険」の利用にあたって実施された検査、ならびにそれ以外におこなった民間の建物検査（ホーム・インスペクション）。

（注 3）不動産会社が提供する無償のインスペクションサービス（主に買主側の購入申込前に実施）がおこなわれた場合を含む。

■ リフォーム実施率は 59.8%、購入時にリフォーム済みの既存住宅は 14.5%

■ 既存戸建てでは築年数が古くなるほどリフォーム費用が高額化

- 住宅購入前後のリフォーム実施率^{注4)}は、59.8%となっている。「リフォーム済み住宅^{注3)}」は 14.5%（売主が不動産会社の場合：7.9%、個人売主の場合：6.6%）、「自らリフォームした」は 47.3%となっており、既存住宅購入者の半数近くが購入後に買主自らリフォームを実施している。
- リフォーム費用についてみると、戸建ての場合、築年数が古くなるにつれ 300 万円以上の比較的高額なリフォームの割合が高くなり、築 20 年超では 54.6%を占める。また、既存マンションの場合も築 20 年を超えると 300 万円以上のリフォーム工事が 44.4%を占める。

（注 4）リフォーム実施率とは、「リフォーム済み住宅」を購入もしくは「自らリフォームした」購入者の割合であり、重複回答を除く。

なお、「リフォーム済み住宅」とは、売主が販売（売り出し）にあたって、リフォームを施したものを指す。

目次

調査概要	1
(1) 調査の目的	
(2) 調査対象	
(3) 調査方法	
(4) 調査期間	
(5) 配布・回収状況	
(6) 回答者の基本属性	
1. 住宅購入資金の内訳	3
2. 住宅購入資金における贈与の利用状況	7
3. 消費税に対する意識	9
4. 買い換えによる売却損益の発生状況	11
5. 売却損発生世帯の状況	12
6. インターネットの利用状況	13
7. 既存住宅購入に対する意識	14
8. 既存住宅購入にあたっての建物検査の実施状況等	16
9. 住宅購入前後のリフォーム実施状況	18

調査概要

(1) 調査の目的

本調査は、居住用不動産取得者の取得行動、種々のサービス等の利用実態・評価を時系列把握することで、不動産流通に対する消費者の行動を捉えることを目的に、1991年から隔年で、2001年からは毎年実施している。

(2) 調査対象

首都圏1都3県（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）で平成25年4月1日から平成26年3月31日の間に、購入した住宅の引渡しを受けた世帯を対象としている。

これらの調査対象者の抽出にあたっては、会員会社の協力を得て、住宅タイプ（新築戸建て、新築マンション、既存戸建て、既存マンション）のバランスに配慮し、対象を抽出した。

(3) 調査方法

郵送配布・郵送回収

(4) 調査期間

発送時期 : 平成26年6月9日
回収締切 : 平成26年6月27日

(5) 配布・回収状況

①送総数 : 2280票
②回答数 : 1124票
③回答率 : 49.3%

購入物件の建て方別発送・回答数

	合計	新築住宅 購入者計 ※N		既存住宅 購入者計 ※S			
		戸建て	マンション	戸建て	マンション		
発送数	2280 (100.0%)	724 (100.0%)	275 (38.0%)	449 (62.0%)	1556 (100.0%)	553 (35.5%)	1003 (64.5%)
回答数	1124 (100.0%)	377 (100.0%)	147 (39.0%)	228 (60.5%)	747 (100.0%)	256 (34.3%)	474 (63.5%)

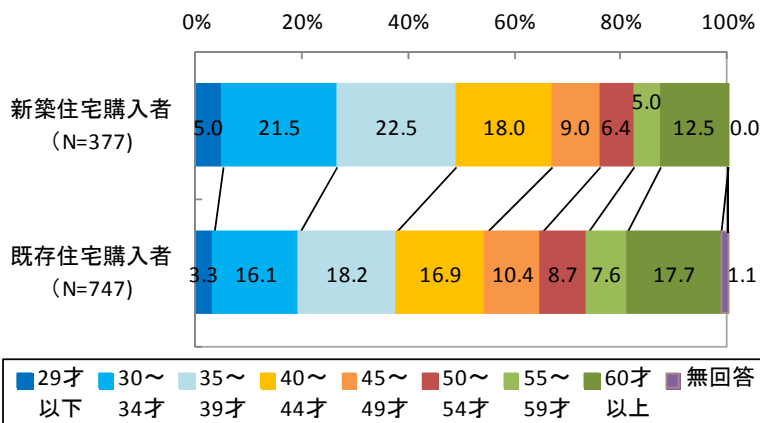
※N 回答数には、住宅の建て方不明 2件を含む。

※S 回答数には、住宅の建て方不明 17件を含む。

(6) 回答者の基本属性

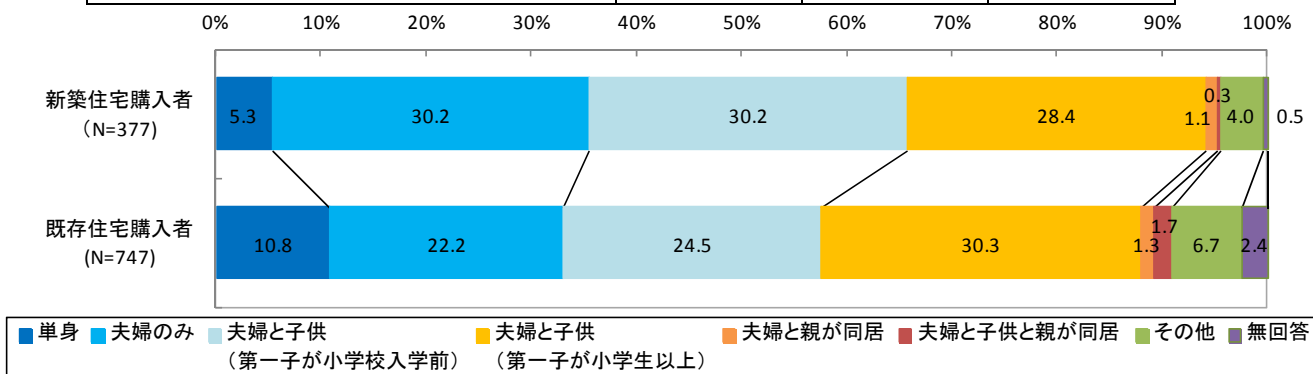
世帯主の年齢

	合計	新築住宅 購入者	既存住宅 購入者
29才以下	44	19	25
30～34才	201	81	120
35～39才	221	85	136
40～44才	194	68	126
45～49才	112	34	78
50～54才	89	24	65
55～59才	76	19	57
60才以上	179	47	132
無回答	8	-	8
全体	1124	377	747



世帯構成

	合計	新築住宅購入者	既存住宅購入者
単身	101	20	81
夫婦だけ（子供なし）	280	114	166
夫婦と子供（第一子が小学校入学前）がいる	297	114	183
夫婦と子供（第一子が小学生以上）がいる	333	107	226
夫婦と親が同居（二世帯同居）	14	4	10
夫婦と子供と親が同居（三世帯同居）	14	1	13
その他	65	15	50
無回答	20	2	18
全体	1124	377	747



新築住宅購入者・既存住宅購入者別回答数の推移

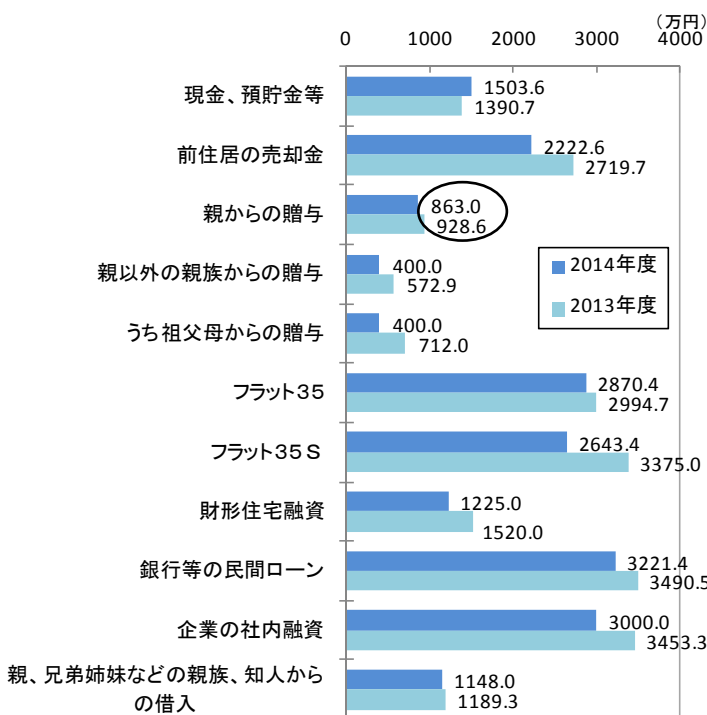
	今年度 (2014年度)	昨年度 (2013年度)	一昨年度 (2012年度)
新築住宅購入者	377 (33.5%)	329 (31.7%)	352 (36.9%)
既存住宅購入者	747 (66.5%)	709 (68.3%)	603 (63.1%)
合計	1124 (100.0%)	1038 (100.0%)	955 (100.0%)

1. 住宅購入資金の内訳

■ 購入資金の調達において、既存購入者ではフラット35または35Sの利用者が微増
「親からの贈与」の平均利用額は、新築購入者で863万円、既存購入者で746万円

- ▶ 自己資金のうち「親からの贈与」についてみると、新築住宅購入者が863.0万円（前年度928.6万円）、既存住宅購入者が745.7万円（前年度752.6万円）となっている。利用率は、新築住宅購入者で22.3%（対前年度比2.6ポイント減）、既存住宅購入者で14.9%（対前年度比0.2ポイント減）となった。（図1,図2）
- ▶ 借入資金等についてみると、昨年に引き続き最も利用者の多い「銀行等の民間ローン」の利用率は6割強となっている。「フラット35」または「フラット35S」の利用率は、新築住宅購入者で前年度から3.3ポイント減少して12.2%、既存住宅購入者では前年度から1.5ポイント増加して8.2%となった。（図1,図2）

図1 各資金の利用者平均額の変化／新築住宅購入者

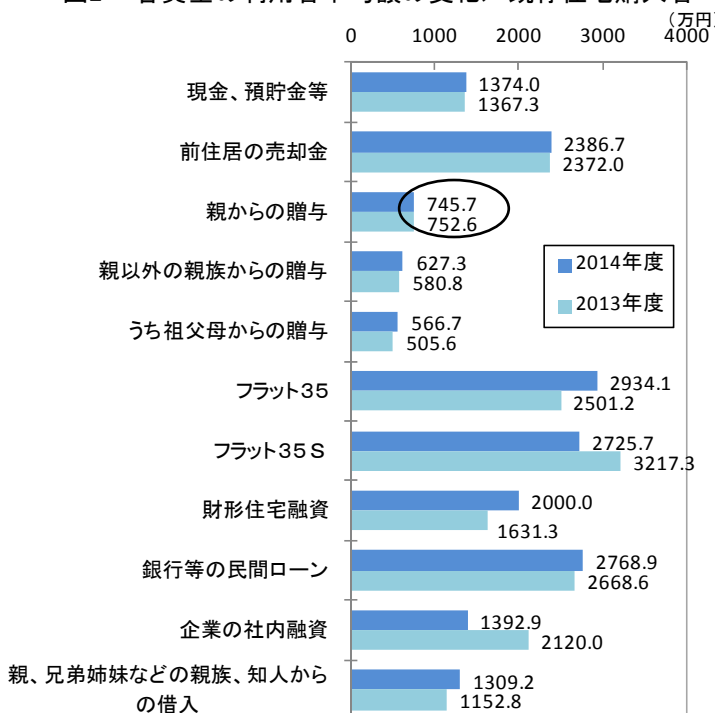


<利用者数と利用率>

資金の種類	年度	利用者数	利用率
現金、預貯金等	2014年度	321	85.1%
	2013年度	241	73.3%
前住居の売却金	2014年度	40	10.6%
	2013年度	25	7.6%
親からの贈与	2014年度	84	22.3%
	2013年度	82	24.9%
親以外の親族からの贈与	2014年度	2	0.5%
	2013年度	5	1.5%
うち祖父母からの贈与	2014年度	2	0.5%
	2013年度	3	0.9%
フラット35	2014年度	27	7.2%
	2013年度	28	8.5%
フラット35S	2014年度	19	5.0%
	2013年度	23	7.0%
財形住宅融資	2014年度	2	0.5%
	2013年度	1	0.3%
銀行等の民間ローン	2014年度	251	66.6%
	2013年度	222	67.5%
企業の社内融資	2014年度	4	1.1%
	2013年度	3	0.9%
親、兄弟姉妹などの親族、知人からの借入	2014年度	10	2.7%
	2013年度	5	4.3%

(注1) 利用率は、新築住宅購入者全体（2014年N=377、2013年N=329）に対する割合。
(注2) 2014年、2013年ともに利用者平均額は2.5%トリム平均をとっている。
(注3) 2014年の「現金、預貯金等」には他に分類されない自己資金を含む。

図2 各資金の利用者平均額の変化／既存住宅購入者



<利用者数と利用率>

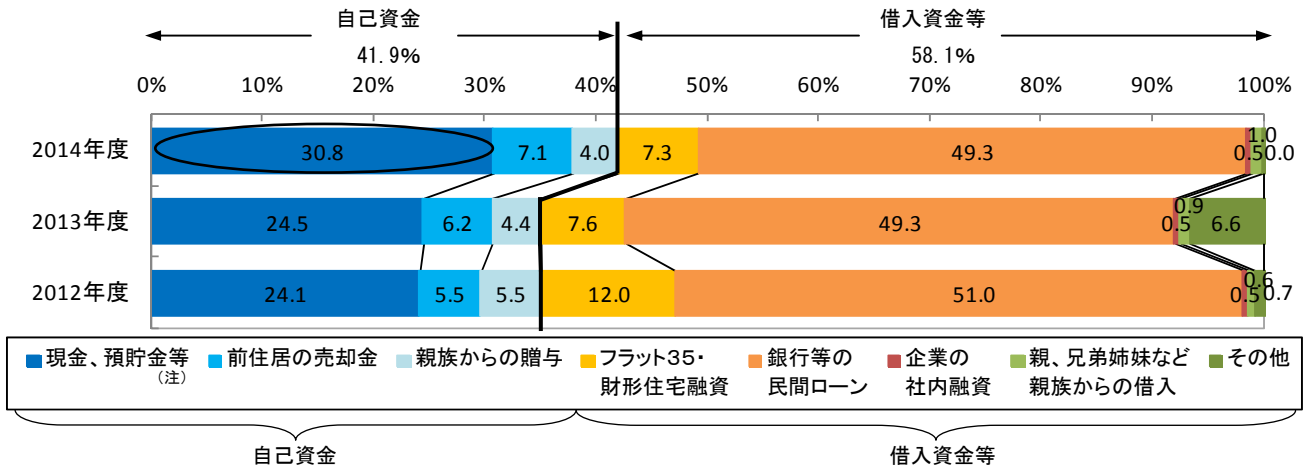
資金の種類	年度	利用者数	利用率
現金、預貯金等	2014年度	543	72.7%
	2013年度	441	62.6%
前住居の売却金	2014年度	87	11.6%
	2013年度	76	10.8%
親からの贈与	2014年度	111	14.9%
	2013年度	106	15.1%
親以外の親族からの贈与	2014年度	11	1.5%
	2013年度	9	1.3%
うち祖父母からの贈与	2014年度	6	0.8%
	2013年度	4	0.6%
フラット35	2014年度	40	5.4%
	2013年度	26	3.7%
フラット35S	2014年度	21	2.8%
	2013年度	21	3.0%
財形住宅融資	2014年度	1	0.1%
	2013年度	8	1.1%
銀行等の民間ローン	2014年度	458	61.3%
	2013年度	452	66.2%
企業の社内融資	2014年度	7	0.9%
	2013年度	5	0.7%
親、兄弟姉妹などの親族、知人からの借入	2014年度	24	3.2%
	2013年度	24	2.6%

(注1) 利用率は、既存住宅購入者全体（2014年N=747、2013年N=709）に対する割合。
(注2) 2014年、2013年ともに利用者平均額は2.5%トリム平均をとっている。
(注3) 2014年の「現金、預貯金等」には他に分類されない自己資金を含む。

- 購入資金の内訳をみると、調達資金総額に占める自己資金の割合は41.9%であった。特に「現金・預貯金等（株式等の売却収入や相続した金融資産等も含む）」が30.8%を占めている。（図3）
- 調達資金総額に占める借入資金等についてみると「フラット35・財形住宅融資」、「銀行等の民間ローン」は前年度と同程度となっている。（図3）
- 住宅購入資金総額の平均金額は、新築住宅購入者で4602万円（前年度4818万円）、既存住宅購入者で3716万円（前年度3551万円）となっている。

図3 購入資金の内訳※1 <回答者全体>

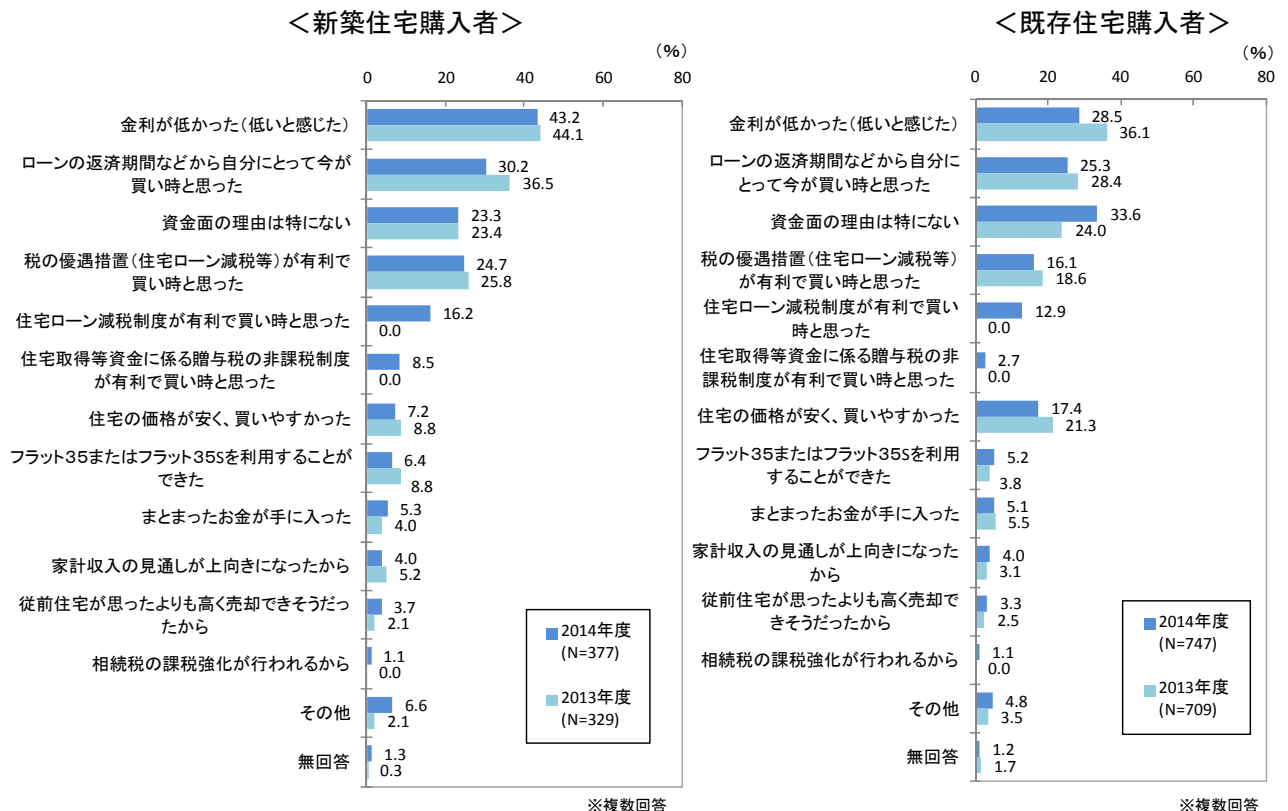
※ 回答者全体の資金調達総額に対する各資金の割合であり、個々の購入者の資金内訳ではない。



(注) 2014年度の「現金・預貯金等」には、「前住居の売却金」、「親族からの贈与」以外の自己資金（現金・預貯金、株式・債券等資産の売却収入等の他にも、相続した金融資産などの2013年度以前は「その他」として回答されていた自己資金）を含む。

- 資金面からみた住宅購入理由をみると、資金面に何らかの理由がある場合は、新築住宅購入者・既存住宅購入者ともに「金利が低かった（低いと感じた）」が第1位、「ローンの返済期間などから自分にとって今が買い時と思った」が第2位となっており、低金利が住宅購入の強い誘因となっている。また、既存住宅購入者の場合は「資金面の理由は特にない」が前年度から9.6ポイント増加して33.6%となっている。（図4）

図4 資金面の住宅購入理由

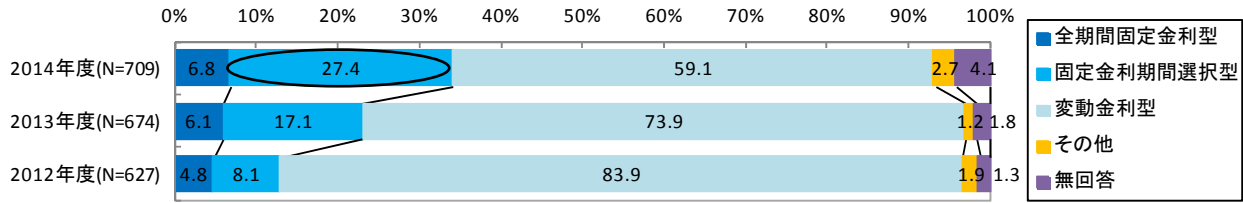


(注) 2014年度から「税の優遇措置(住宅ローン減税等)が有利で買い時と思った」の選択肢を、「住宅ローン減税制度が有利で買い時と思った」と「住宅取得等資金に係る贈与の非課税制度が有利で買い時と思った」に分けており、上図では、それら2つの選択肢の何れかを回答した者を2014年度の「税の優遇措置(住宅ローン減税等)が有利で買い時と思った」との回答者数として集計している。

■ 利用した民間ローンの金利タイプは、「変動金利型」が59.1%（対前年度比14.8ポイント減）
 一方、固定金利期間選択型が前年度から10.3ポイント増加して27.4%

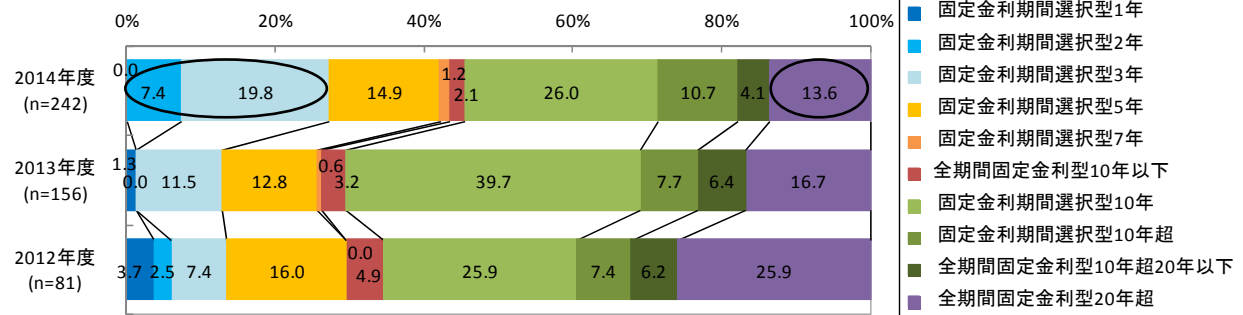
➤ 利用した民間ローンの金利タイプについては、「変動金利型」の占める割合が59.1%（対前年度比14.8ポイント減）となっている一方、「固定金利期間選択型」は前年度から10.3ポイント増加して27.4%となった。（図5）

図5 利用した民間ローンの金利タイプ



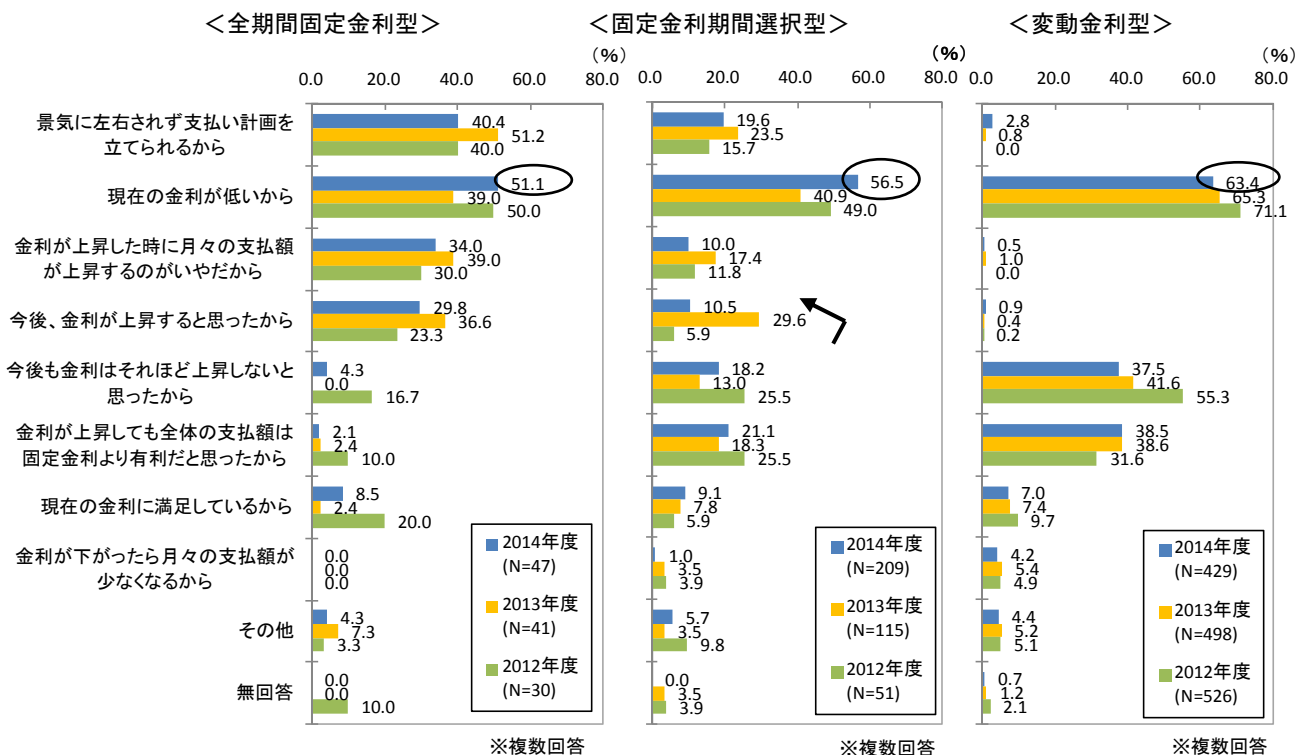
➤ 固定金利についてみると、「固定金利期間選択型10年」の割合が引き続き最も大きいですが、今年度は固定金利期間選択型の2~3年が前年度から大幅に増えて27.2%（対前年度比15.7ポイント増）となった。また、「全期間固定金利型」では「20年超」が前年度から3.1ポイント減少して13.6%となった。（図6）

図6 利用した「固定金利」の固定期間



➤ 金利の選択理由をみると、金利タイプにかかわらず「現在の金利が低いから」との回答が半数以上となっている。固定金利期間選択型では「今後、金利が上昇すると思ったから」が前年度から大幅に減少して10.5%となった。（図7）

図7 「固定金利」または「変動金利」を選択した理由



■ 既存住宅購入者のフラット35またはフラット35Sの利用率は34.5%

利用した理由では長期固定金利が引き続き支持されている

- ▶ フラット35が適用可能な住宅を購入した世帯の中で、実際に融資を利用した世帯の割合は、新築住宅購入者で23.2%（対前年度比5.0ポイント減）、既存住宅購入者で34.5%（対前年度比5.0ポイント増）となっている。そのうち、「フラット35Sを利用した」世帯の割合は、新築住宅購入者では減少したものの、既存住宅購入者では5.5ポイント増加して22.2%となっている。（図8,図9）

図8 フラット35またはフラット35S利用の有無<新築住宅購入者>

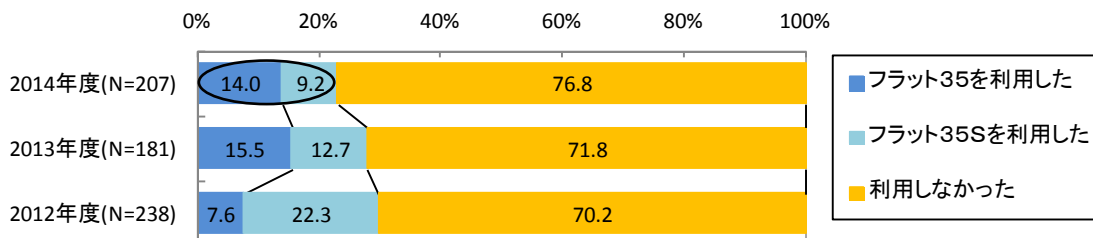
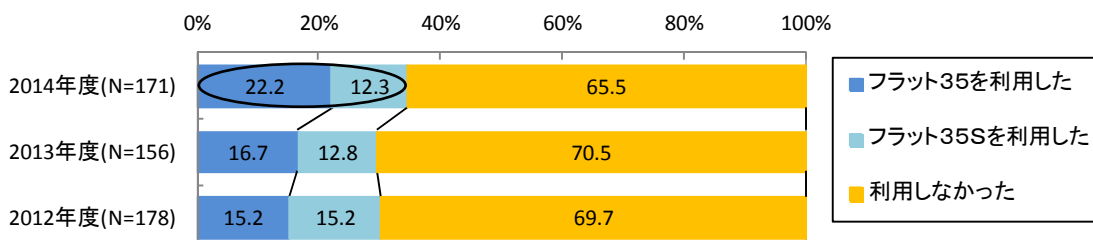


図9 フラット35またはフラット35S利用の有無<既存住宅購入者>

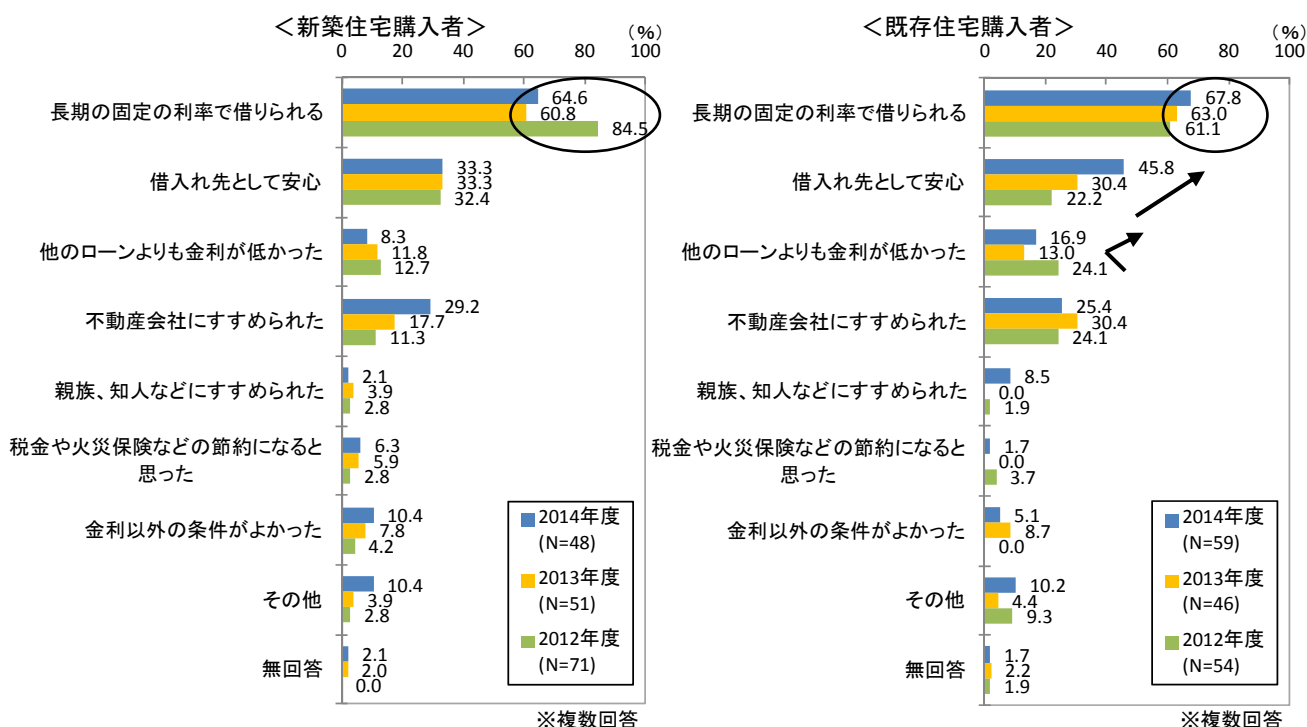


(注1) 図8,9の利用率は、フラット35が適用できる住宅に占める、フラット35を利用した世帯の割合。適用可能な住宅を集計対象としているため、住宅金融支援機構が公表するフラット35及びフラット35Sの申請件数に占める、「フラット35S」の割合（8～9割）とは異なる（申請件数は技術基準を満たさない場合を含む）。

(注2) 2012年度からは「フラット35」に加えて「フラット35S」の利用状況について回答を得ている。

- ▶ フラット35またはフラット35Sを利用した理由としては、新築・既存ともに「長期の固定の利率で借りられる」が最も多く、新築住宅購入者が64.6%、既存住宅購入者が67.8%となっている。また、既存住宅購入者では、「借入れ先として安心」との回答が年々増加して今年度は45.8%（対前年度比15.4ポイント増）となった。（図10）

図10 フラット35またはフラット35Sを利用した理由の変化



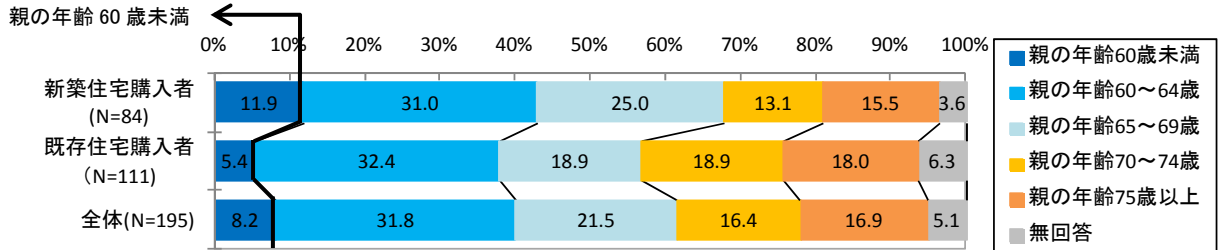
2. 住宅購入資金における贈与の利用状況

■ 贈与した親の年齢が60歳未満の割合は受贈者の8.2%

世帯主の年齢が若いほど「親からの贈与」を受けた世帯の割合が高い

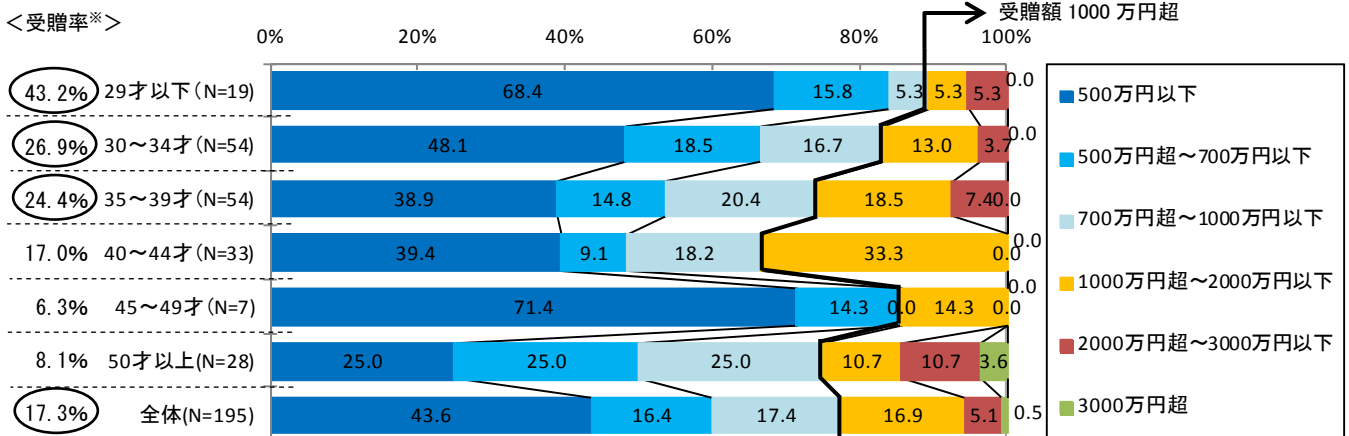
- ▶ 住宅購入資金を贈与した親の年齢が60歳未満の世帯割合は、新築住宅購入者で11.9%、既存住宅購入者で5.4%を占めている（前年度は新築住宅購入者が7.3%、既存住宅購入者が12.3%）。（図11）

図11 新築・既存別贈与した親の年齢



- ▶ 「親からの贈与」を受けた世帯の割合は住宅購入者の17.3%であった。世帯主の年齢別にみると、「29才以下」で43.2%、「30～34才」で26.9%、「35～39才」で24.4%となっており、世帯主の年齢が若いほど「親からの贈与」を受けた世帯の割合が高い。なお、「親からの贈与」の受贈額1,000万円超の割合は、「40～44才」で33.3%、「35～39才」で25.9%、「30～34才」で16.7%、「29才以下」で10.6%となっている。（図12）

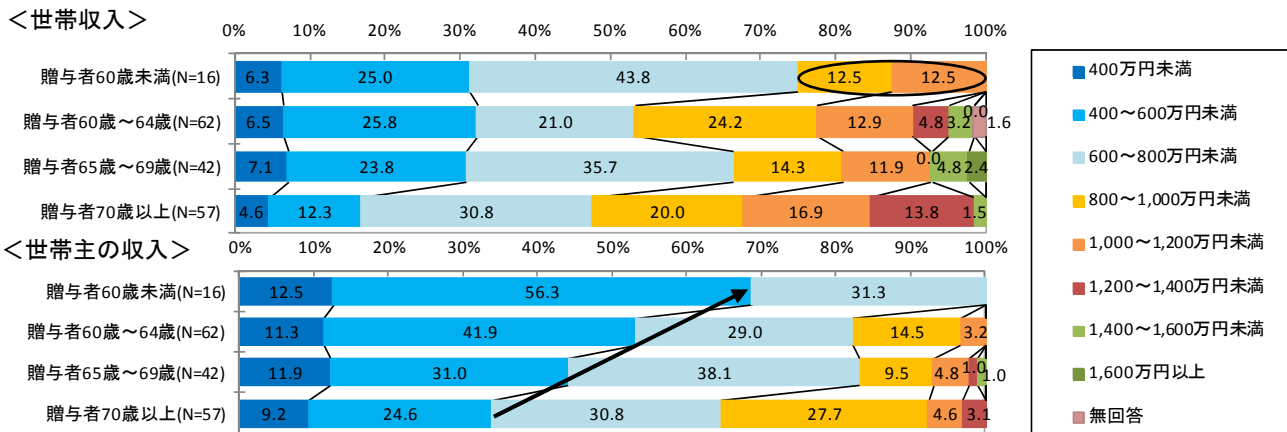
図12 世帯主の年齢別親からの受贈率及び「親からの贈与」の受贈額



※ 受贈率は、各年齢層の世帯総数に対する親からの贈与利用者の割合。また、「全体」には世帯主の年齢が無回答の場合を含む。

- ▶ 「親からの贈与」を受けた者の世帯収入をみると、贈与者年齢が低いほど世帯主の収入600万円未満の割合が高くなっており、贈与者年齢が低いほど受贈者の収入が比較的低い世帯が多く生前贈与により住宅取得が容易となっていることがうかがえる。（図13）
- ▶ 受贈者の世帯収入と世帯主収入を比べると、贈与者年齢60歳未満では、世帯主の年収800万円以上の世帯は見られないが世帯年収800万円以上は25.0%となっており、共働き世帯が多いことがうかがわれる。（図13）

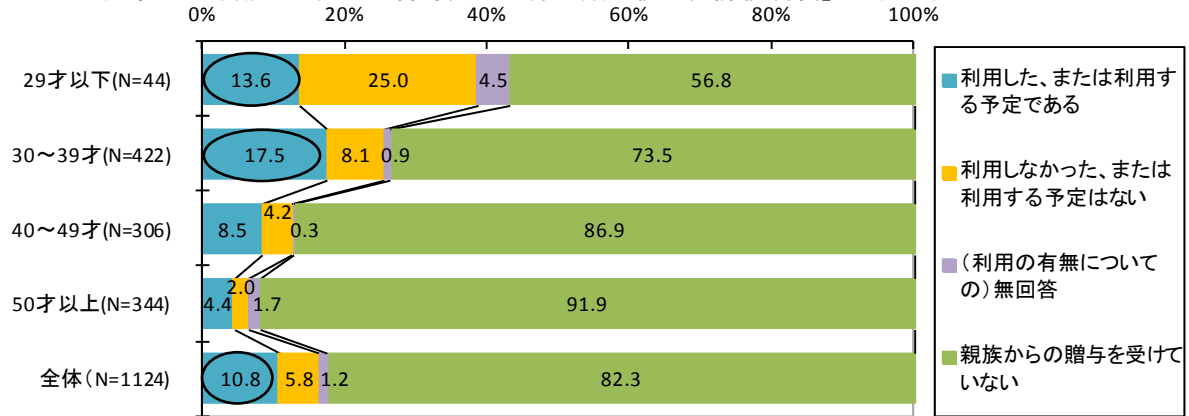
図13 贈与した親の年齢別受贈者の収入



■ 住宅取得等資金に係る贈与税の非課税制度の利用者は住宅購入者の10.8%

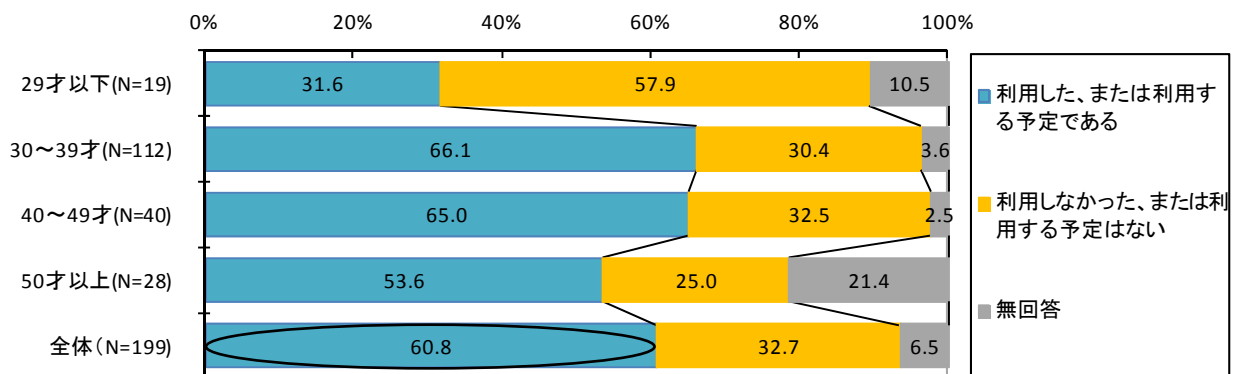
- ▶ 住宅購入者に占める「住宅取得等資金に係る贈与税の非課税制度」の利用者の割合は10.8%となっている。(図14)
- ▶ 世帯主の年齢別にみると、「住宅取得等資金に係る贈与税の非課税制度」の利用率は「30才～39才」が最も高く17.5%、次に「29才以下」が13.6%となっており、比較的若い世代ほど生前贈与により住宅取得が容易となっている様子がうかがえる。(図14)

図14 世帯主の年齢別「住宅取得等資金に係る贈与税の非課税制度」の利用状況



- ▶ 親もしくは祖父母からの贈与を受けた受贈者についてみると、「住宅取得等資金に係る贈与税の非課税制度」を利用した受贈者の割合は60.8%となっている。(図15)

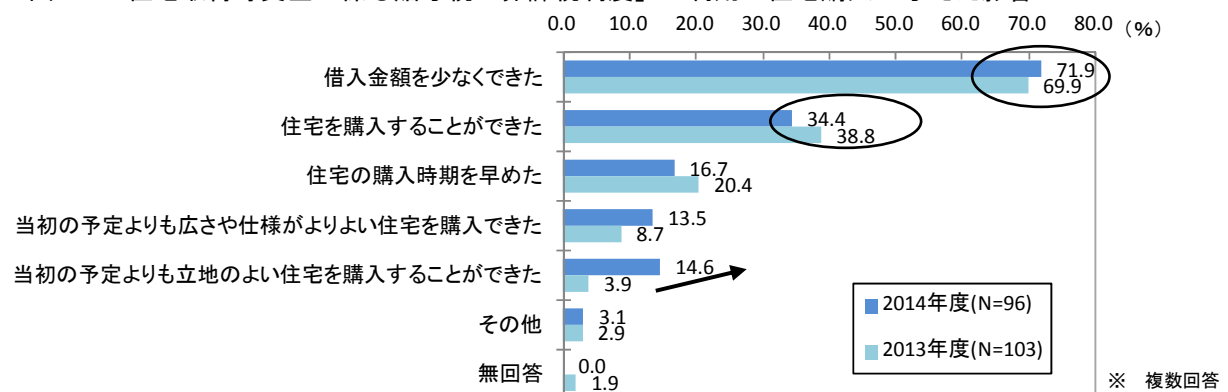
図15 受贈者の年齢別「住宅取得等資金に係る贈与税の非課税制度」の利用状況



(注)「親からの贈与」もしくは「祖父母からの贈与」を受けた者を対象に集計している。

- ▶ 住宅購入に与えた具体的な影響については、「借入金額を少なくできた」(71.9%)が第1位、次いで「住宅を購入することができた」(34.4%)となっている。また、「当初の予定よりも立地のよい住宅を購入できた」が前年度から10.7ポイント増加して14.6%となった。(図16)

図16 「住宅取得等資金に係る贈与税の非課税制度」の利用が住宅購入に与えた影響



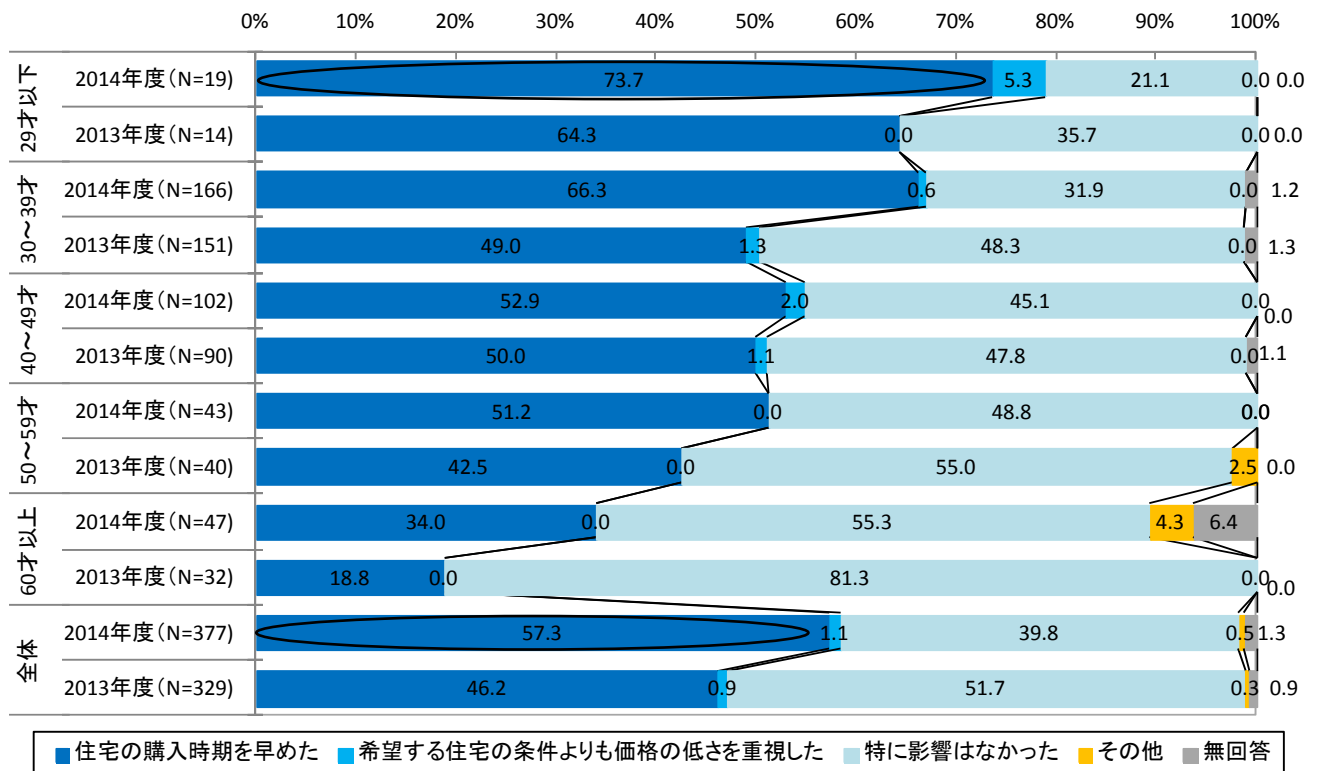
(注)「住宅取得等資金に係る贈与税の非課税制度」利用者のうち、同制度が住宅購入に影響したと回答した者を対象としている。

3. 消費税に対する意識

■ 消費税率の引き上げが今回の住宅購入に与えた影響として、
「住宅の購入時期を早めた」が新築住宅購入者全体の57.3%、20代で最も高く73.7%

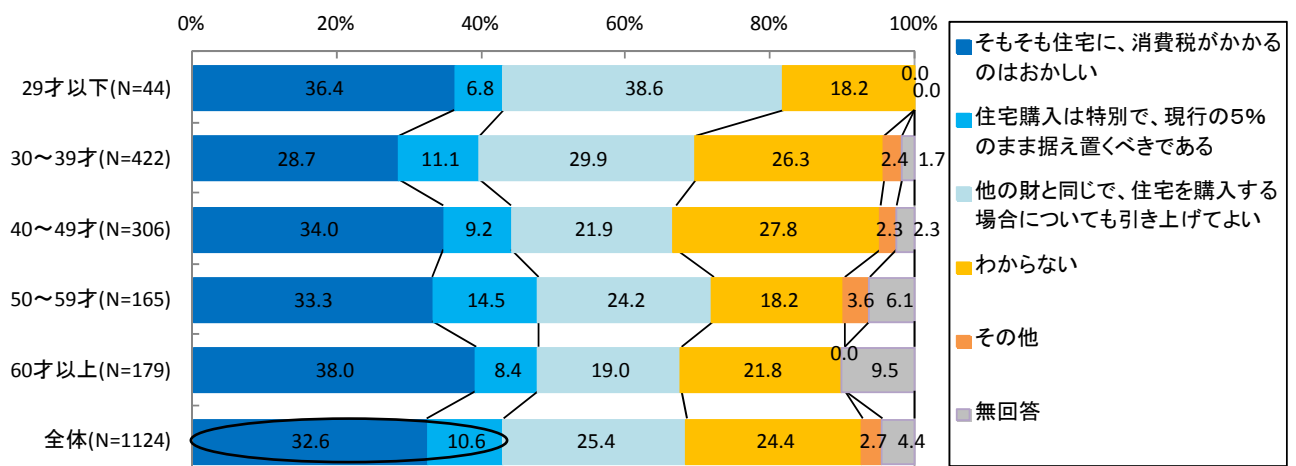
- ▶ 平成26年4月から実施された消費税率の引き上げが、今回の住宅購入に与えた影響についてみると、「住宅の購入時期を早めた」が前年度から11.1ポイント増えて新築住宅購入者全体の57.3%を占めている。特に「29才以下」の新築住宅購入者では「住宅の購入時期を早めた」が占める割合は73.7%（対前年度比9.4ポイント増）と最も多くなっており、若い世代ほど多くの世帯が影響を受けている。（図17）

図17 平成26年4月からの消費税率の引き上げが今回の住宅購入に与えた影響（新築住宅購入者）



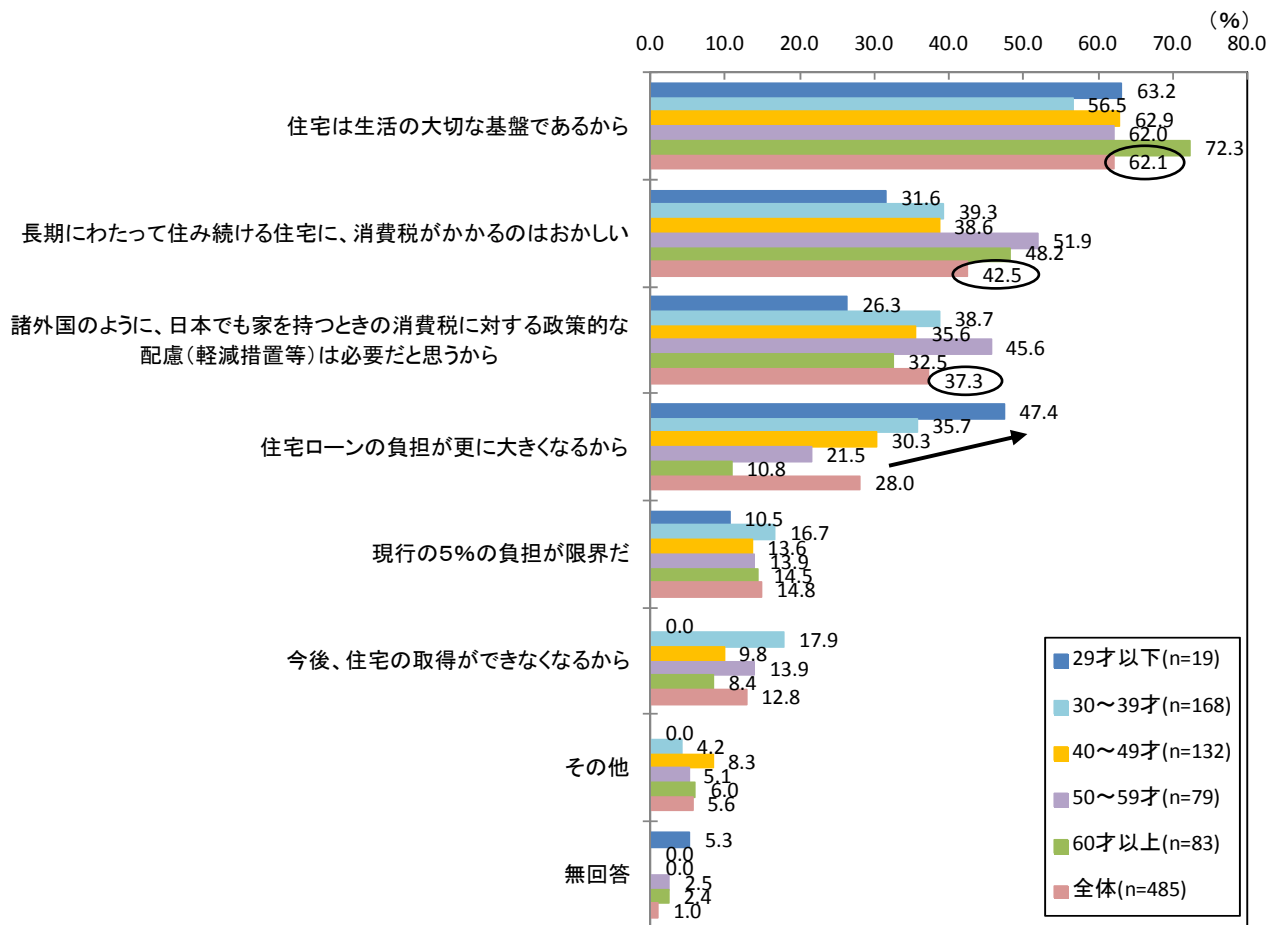
- ▶ 消費税率の引き上げについては「そもそも住宅に消費税がかかるのはおかしい」もしくは「住宅購入は特別で、現行のまま据え置くべきである」が購入者全体の43.2%を占めており、世代別にみると各世代とも4割程度を占めている。（図18）

図18 世帯主の世代別にみた消費税に対する考え



- ▶ 「住宅に消費税がかかるのはおかしい」「現行のまま据え置くべきである」と考える理由は「住宅は生活の大切な基盤であるから」(62.1%)が第1位、次いで「長期にわたって住み続ける住宅に、消費税がかかるのはおかしい」(42.5%)、「諸外国のように、日本でも家を持つときの消費税に対する政策的な配慮(軽減措置等)は必要だと思うから」(37.3%)が上位3位を占めている。(図19)
- ▶ 世帯主の年齢別にみると、世代にかかわらず「住宅は生活の大切な基盤であるから」が過半数となっており、50代以上では「長期にわたって住み続ける住宅に、消費税がかかるのはおかしい」と回答も半数程度みられる。また、世帯主の年齢が若い世代ほど「住宅ローンの負担が更に大きくなるから」が多くなっている。特に「29才以下」では「住宅ローンの負担が更に大きくなるから」が第2位(47.4%)となっており、切実な様子が見られ、消費税の増税が若い世代の住宅購入に影響を与える可能性が示唆される。(図19)

図19 「住宅に消費税がかかるのはおかしい」「現行のまま据え置くべきである」と考える理由



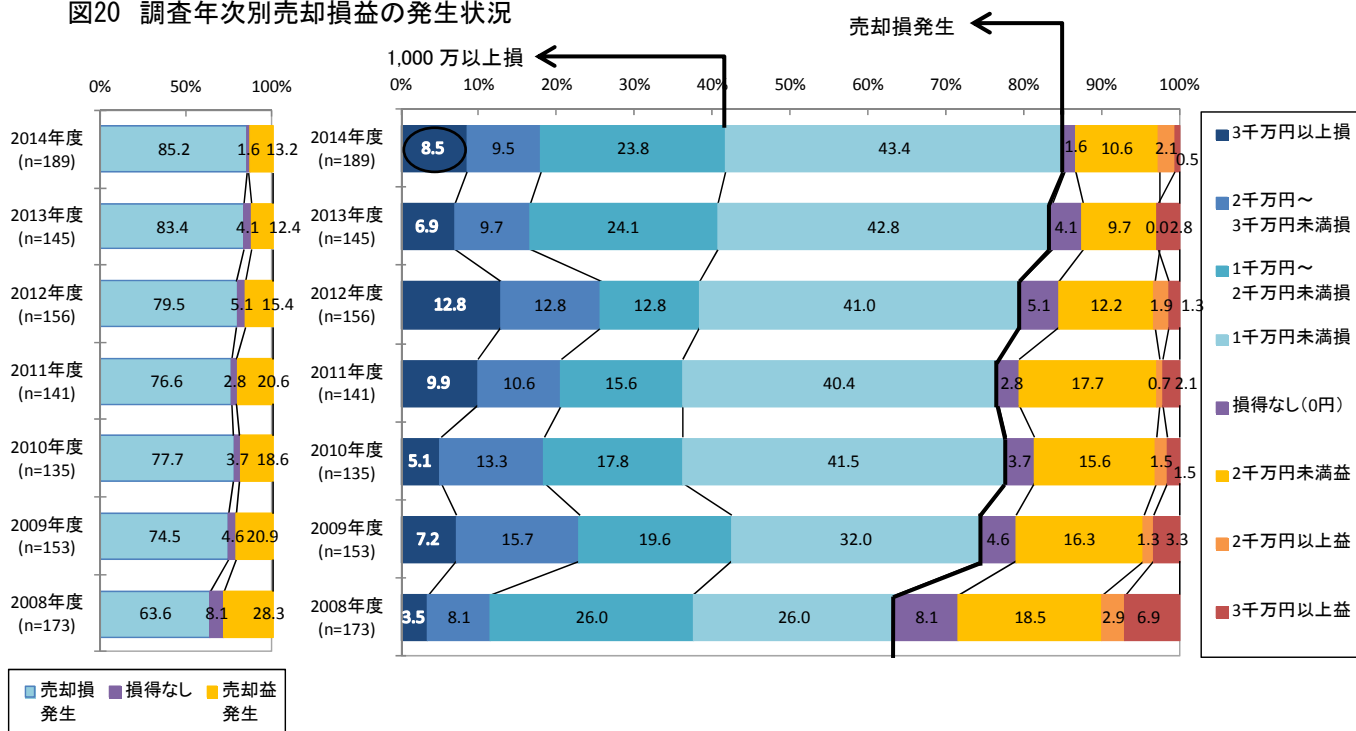
※ 複数回答

4. 買い換えによる売却損益の発生状況

■ 売却損発生世帯は 85.2%、1,000 万円以上の高額売却損発生世帯は 41.8%

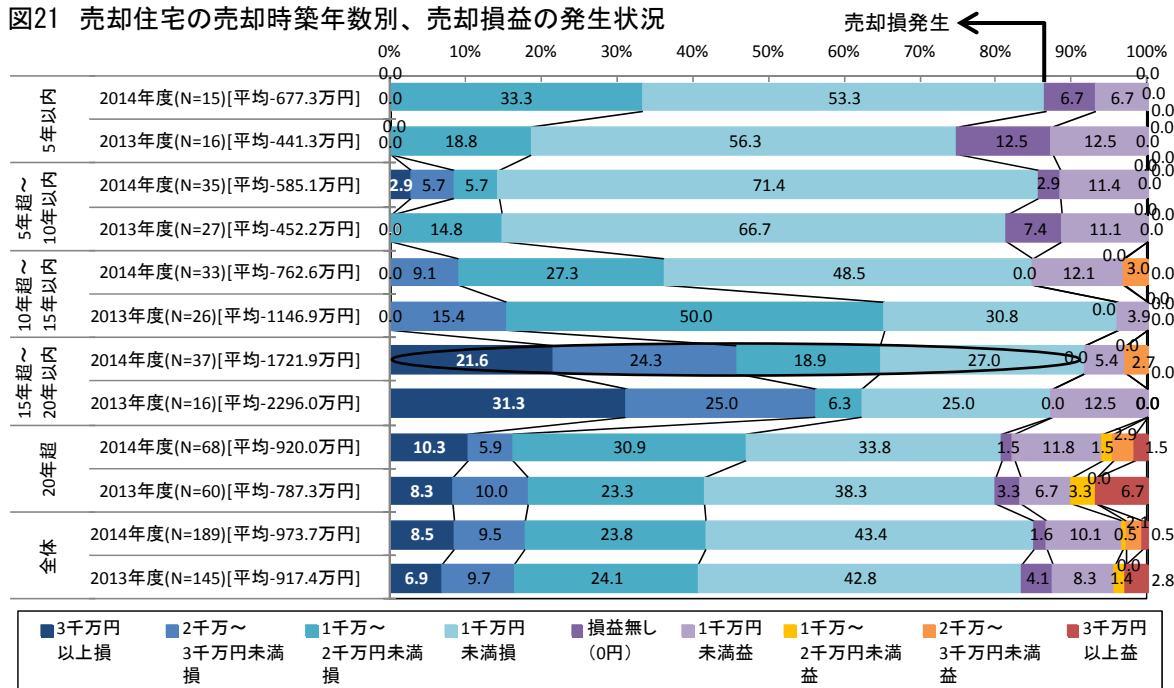
- 自己所有住宅から住み替えた世帯の 68.5%が従前住宅を売却している。このうち売却損が発生している世帯は 85.2%（対前年度比 1.8 ポイント増）、さらに 1 千万円以上の損が発生している世帯は 41.8%（対前年度比 1.1 ポイント増）となっており、いずれも 2011 年度から年々増加し続けている。なお、「3 千万円以上損」の高額な売却損が発生した世帯は 8.5%（対前年度比 1.6 ポイント増）となっている。（図 20）

図20 調査年次別売却損益の発生状況



- 築年数別に売却損の発生状況をみると、「15 年超～20 年以内」では、売却損発生率が最も高く 91.8%（対前年度比 4.2 ポイント増）となっており、また「3 千万円以上損」の高額な売却損が発生している世帯の割合も最も多く 21.6%を占めている。なお、築 5 年以内では「1 千万円未満損」が前年度に引き続き半数程度を占めている。（図 21）

図21 売却住宅の売却時築年数別、売却損益の発生状況



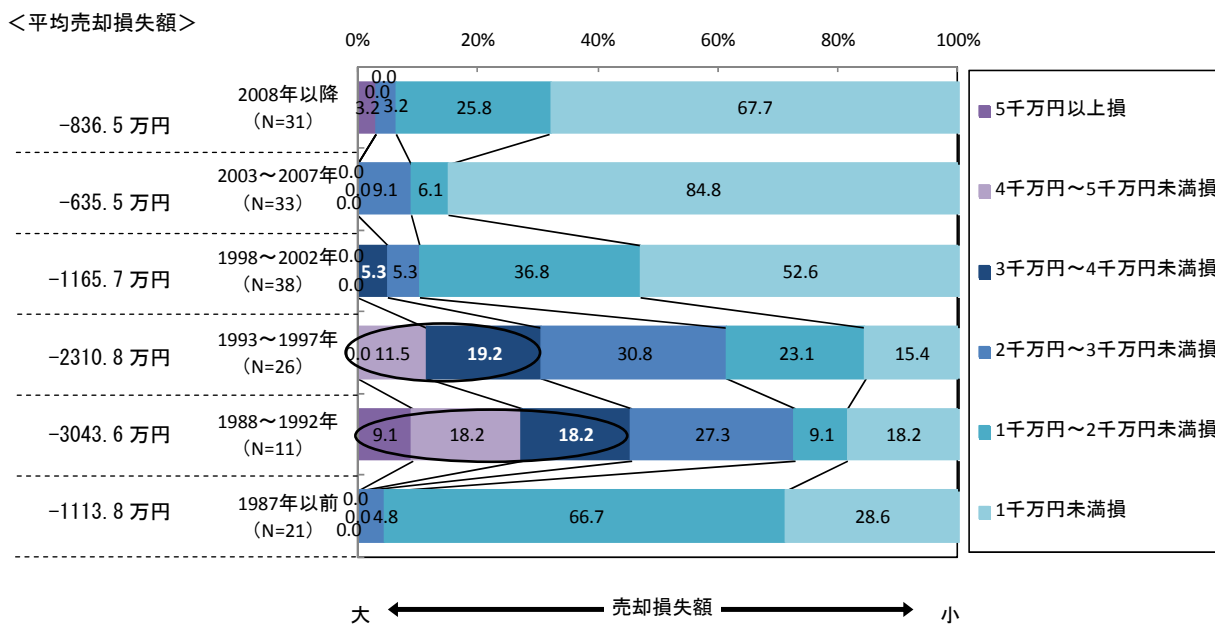
(注1) []内の額は平均売却損益額であり、2.5%トリム平均としている（上位 2.5%、下位 2.5%を排除して計算）。
 (注2) 2014年度は、築 5 年以内が 2008 年以降竣工、築 5 年超～10 年以内が 2003～2007 年竣工、以下 5 年毎。2013 年度は、築 5 年以内が 2007 年以降竣工、築 5 年超～10 年以内が 2002～2006 年竣工、以下 5 年毎。

5. 売却損発生世帯の状況

■ 売却損発生世帯の平均損失額は前年度から微増し 1262.6 万円

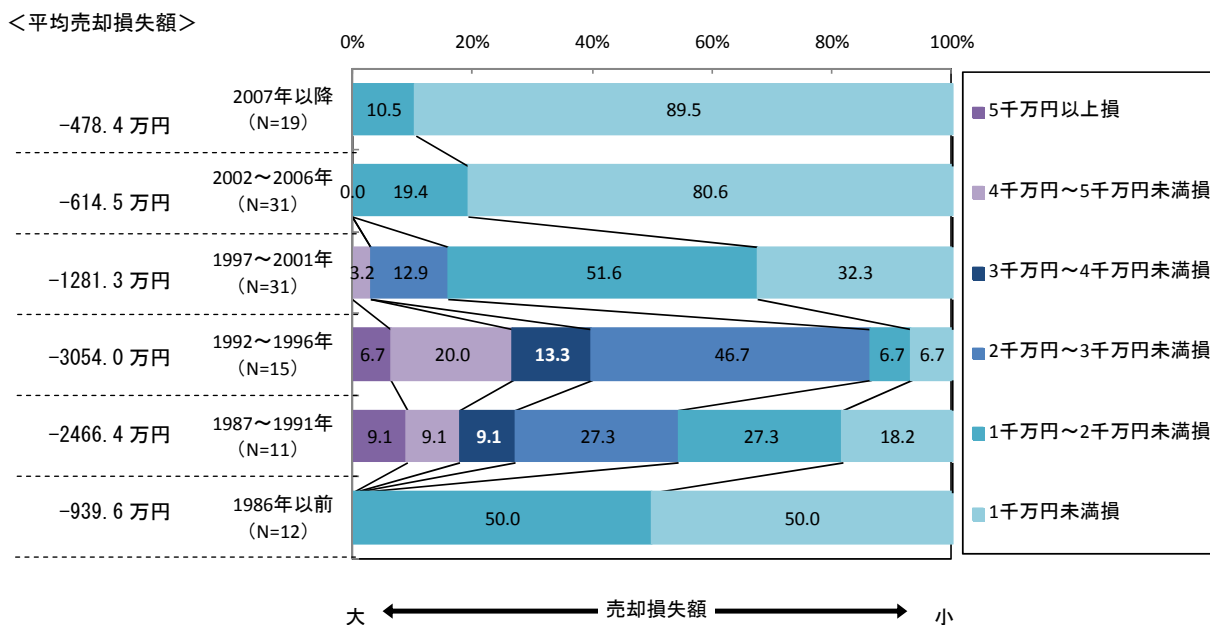
- ▶ 売却損発生世帯は従前住宅を平均 3858.3 万円（前年度 3836.5 万円）で購入し、平均 2595.7 万円（前年度 2585.7 万円）で売却しており、その差額は前年度から微増し 1262.6 万円（前年度 1250.7 万円）であった。（図 22）
- ▶ 取得年別に売却損の発生状況をみると、「1988～1992 年」では「2 千万以上損」が 72.8%、そのうち「3 千万以上損」が 45.5%を占めている。「1993～1997 年」においても、「3 千万以上損」の割合は 30.7%となっており、前年度に引き続き 1980 年代後半から 1990 年代半ばまでに取得した住宅で比較的高額な売却損が発生している。（図 22）

図22 売却住宅の取得年（入居年）別売却損失額



（注）平均売却損益額は、2.5%トリム平均としている（上位 2.5%、下位 2.5%を排除して計算）。

（参考）2013 年度の売却住宅の取得年（入居年）別売却損失額



（注）平均売却損益額は、2.5%トリム平均としている（上位 2.5%、下位 2.5%を排除して計算）。

6. インターネットの利用状況

■ インターネットの端末として、スマートフォンやタブレットの利用率が増加

- ▶ インターネットの利用率は78.8%（対前年度0.2ポイント減）となっているが、年齢別にみると、20代では90.9%（対前年度比14.0ポイント増）に上る。また、50代前半までは利用率が80%以上、「60才以上」でも利用者が51.4%を占めており、インターネットによる情報収集が幅広い年代で一般的なものとなっていることがうかがえる。（図23、図24）

図23 インターネットによる不動産情報収集の経験の有無

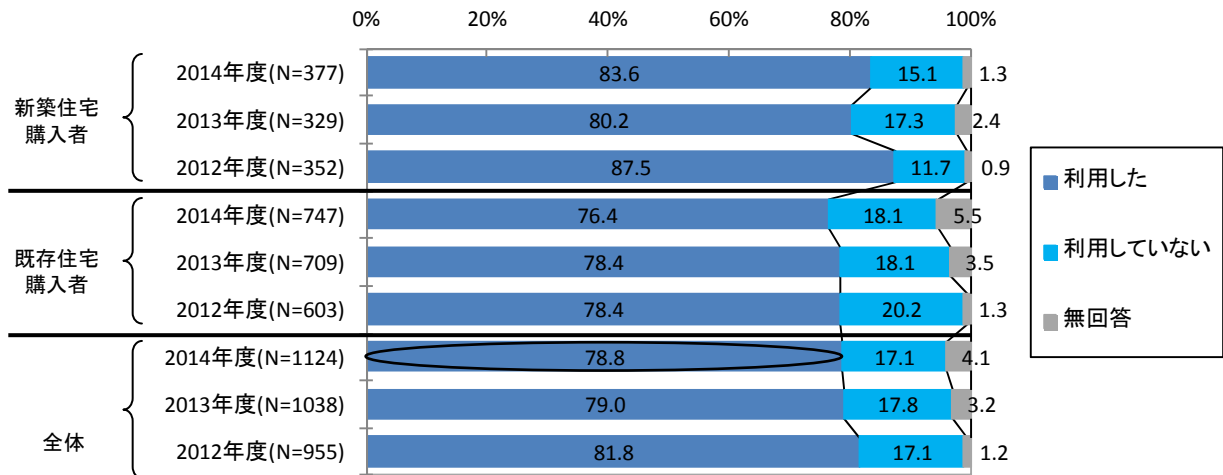


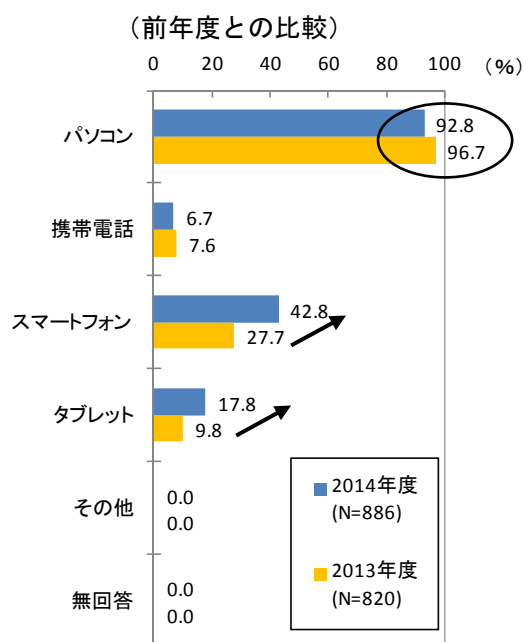
図24 世帯主の年齢別インターネット利用率の変化

	全体	29才以下	30～34才	35～39才	40～44才	45～49才	50～54才	55～59才	60才以上
2014年度(N=1124)	78.8%	90.9%	85.1%	86.9%	86.6%	80.4%	80.9%	76.3%	51.4%
2013年度(N=1038)	79.0%	76.9%	84.3%	87.3%	80.7%	83.6%	74.4%	66.7%	61.3%
2012年度(N=959)	81.8%	81.8%	90.8%	89.3%	88.5%	86.6%	80.3%	68.0%	47.9%

(注) 世帯主の年齢別サンプル総数に占めるインターネット利用世帯の割合。

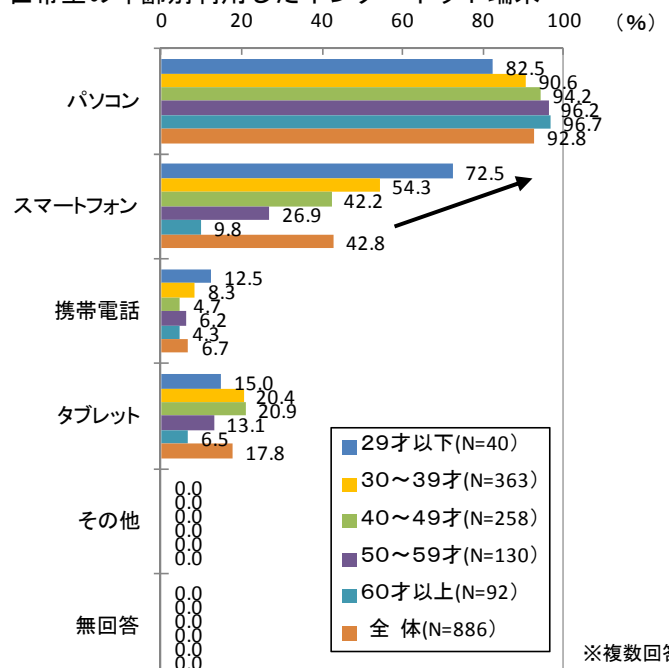
- ▶ 利用したインターネット端末をみると、前年度に引き続き「パソコン」の利用率が92.8%と最も高い。前年度と比べるとスマートフォンやタブレットの利用率が高まってきており、スマートフォンが42.8%（対前年度比15.1ポイント増）、タブレットが17.8%（対前年度比8.0ポイント増）となっている。（図25）
- ▶ 世代別にみると、若い世代ほどスマートフォンの利用率が高くなっている。（図26）

図25 利用したインターネット端末



※複数回答

図26 世帯主の年齢別利用したインターネット端末



※複数回答

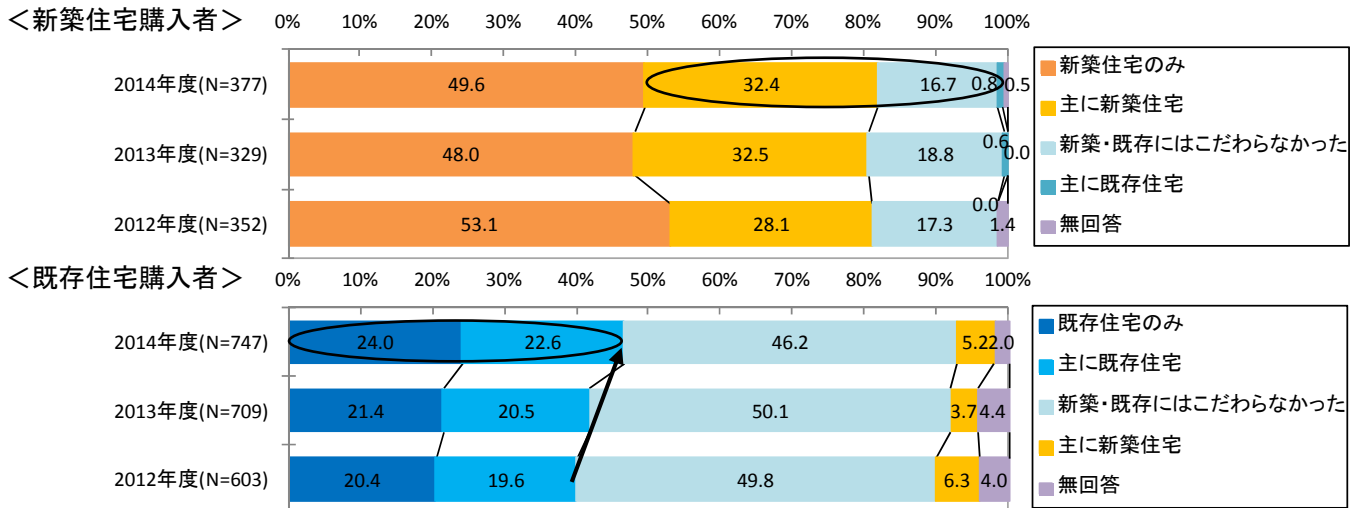
7. 既存住宅購入に対する意識

■ 「既存住宅のみ」、「主に既存住宅」を探した既存住宅購入者の割合が年々増加

- 住宅購入にあたって探した住宅についてみると、「既存住宅のみ」もしくは「主に既存住宅」を探した既存住宅購入者の割合は年々増加し、今年度は46.6%を占めている。また、新築住宅購入者のうち既存住宅も探した購入者*の割合は49.9%（対前年度比2.0ポイント減）となっている。（図27）

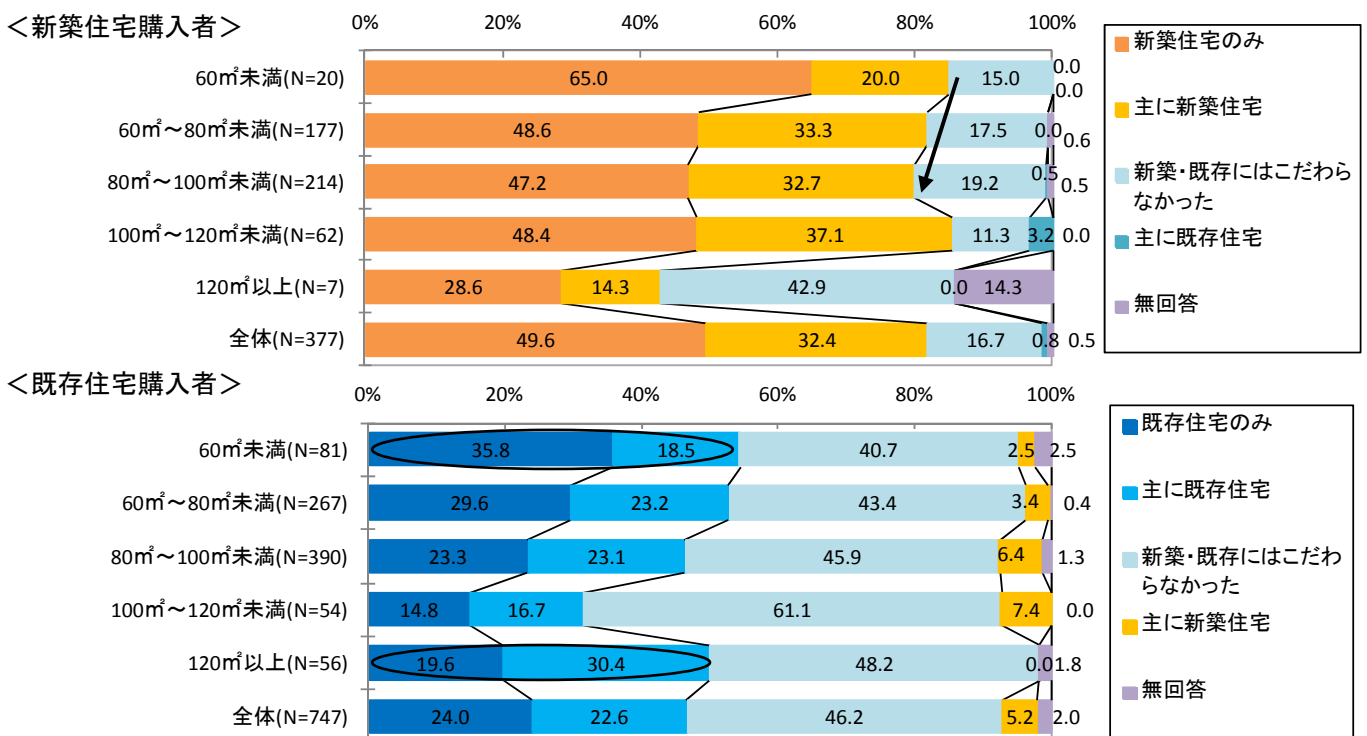
*「主に新築住宅」、「新築・既存にはこだわらなかった」、「主に既存住宅」の何れかを回答した新築住宅購入者を指す。

図27 住宅購入にあたって探した住宅



- 購入した住宅の延床面積別に住宅購入にあたって探した住宅をみると、既存住宅購入者では延床面積が比較的小さい場合や「120㎡以上」の場合に「既存住宅のみ」もしくは「主に既存住宅」を探した購入者の割合が大きくなっている。新築住宅購入者では、延床面積が比較的大い住宅を購入した場合に、新築・既存にこだわらず幅広い選択肢の中から住宅を選んでいる様子がうかがえる。（図28）

図28 購入した住宅の延床面積別住宅購入にあたって探した住宅

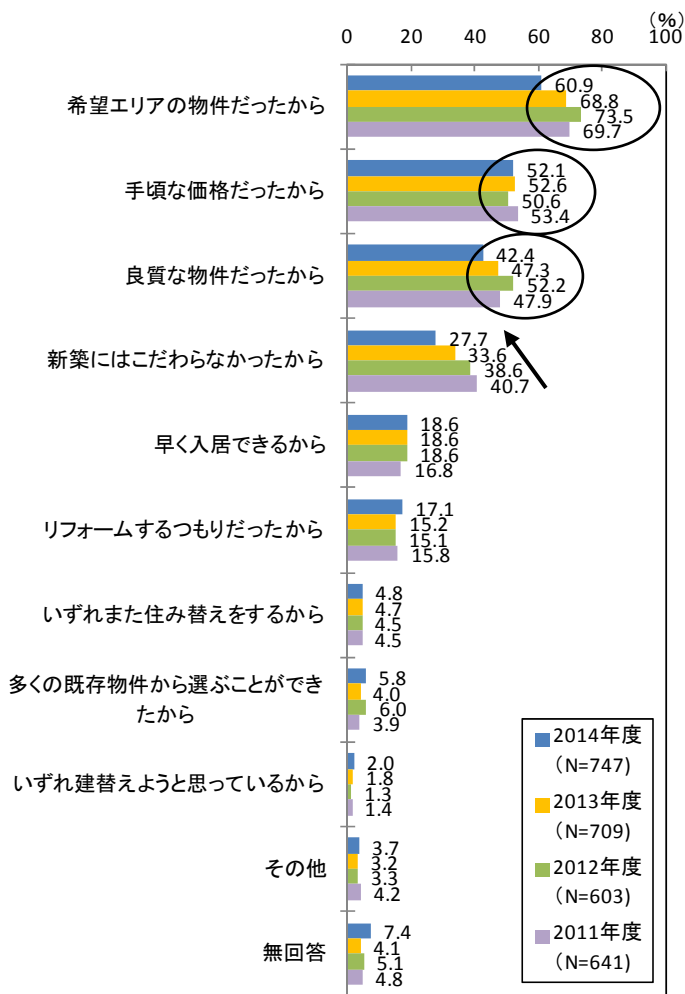


■ 既存住宅購入者の購入対象は希望エリアで手頃な価格の良質な物件

- ▶ 既存住宅購入者の購入理由は、「希望エリアの物件だったから」(60.9%)、「手頃な価格だったから」(52.1%)、「良質な物件だったから」(42.4%)が上位3位を占めており、立地や価格の手頃さに次いで、住宅の質が購入の決め手となっていることがうかがえる。また、「新築にはこだわらなかったから」との回答が年々減少してきている。(図29)

図29 既存住宅を購入した理由

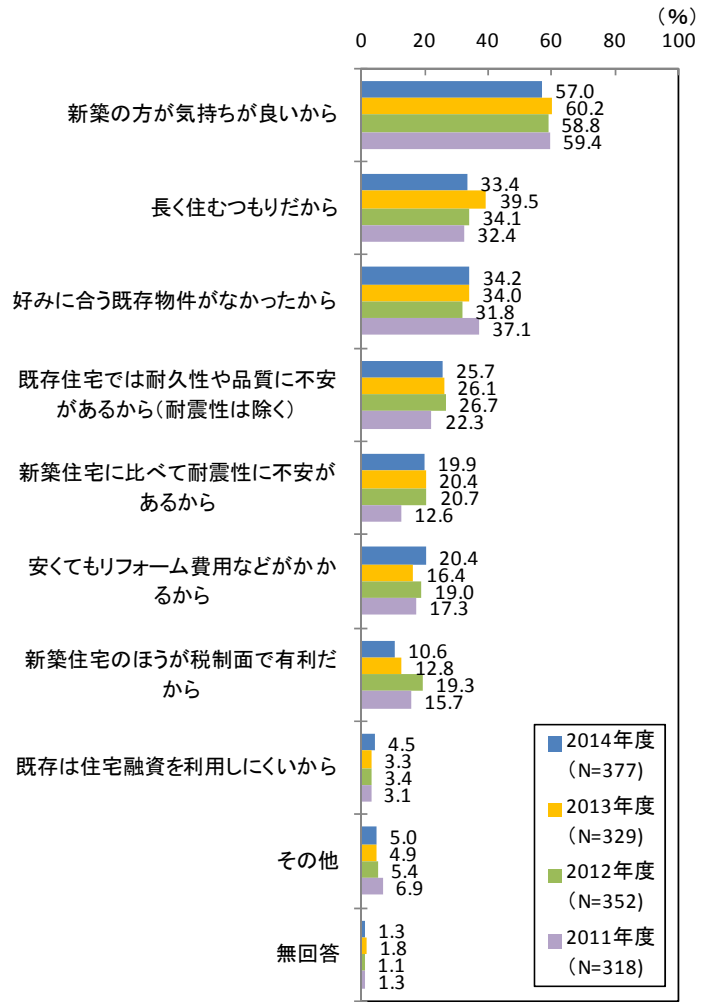
<既存住宅購入者>



※ 複数回答

図30 既存住宅を購入しなかった理由

<新築住宅購入者>



※ 複数回答

8. 既存住宅購入にあたっての建物検査の実施状況等

■ 不動産会社等による住宅保証の利用率は40.3%、うち建物保証の利用が31.5%
 「既存住宅売買かし保険」を利用した既存住宅購入者の割合は8.0%

- ▶ 既存住宅購入者における不動産会社等による住宅保証の利用状況をみると、住宅保証の利用率は40.3%となっており、うち建物保証の利用が31.5%を占めている。建て方別に「建物保証」、「住宅設備保証」の利用状況をみると、既存戸建てでは建物保証を利用した購入者が41.8%を占めており、既存マンションでは「建物保証のみ利用」と「住宅設備保証のみ利用」の割合が同程度となっている。(図31)
- ▶ 不動産会社等による住宅保証が今回の住宅購入に多少なりとも影響したとの回答は、住宅保証利用者の75.7%を占めており、特に建物保証及び住宅設備保証を利用した場合は、81.2%を占めている。(図32)
- ▶ 既存住宅購入者における「既存住宅売買かし保険(国が指定する住宅瑕疵担保責任保険法人が提供する保険)」の利用率は8.0%であったが、利用者について「既存住宅売買かし保険」が今回の住宅購入に与えた影響度をみると、多少なりとも影響したとの回答は70.0%を占めている。(図33,図34)

※不動産会社等による建物保証及び「既存住宅売買かし保険」の利用にあたって実施された検査、ならびにそれ以外におこなった民間の建物検査(ホーム・インスペクション)。

図31 不動産会社等による住宅保証の利用状況<既存住宅購入者>

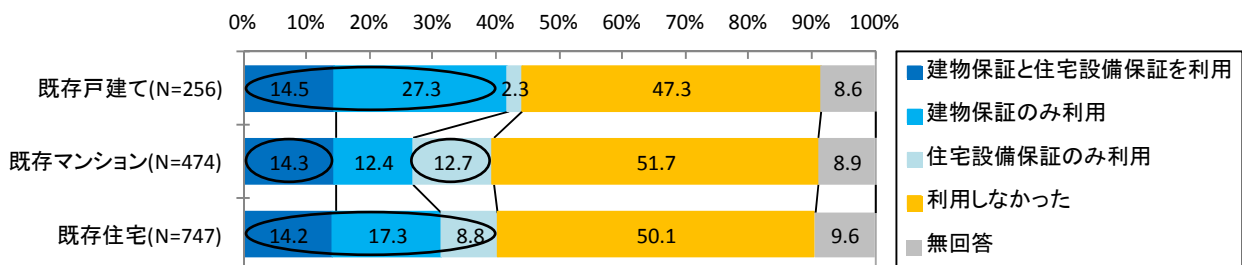


図32 不動産会社等による住宅保証の住宅購入への影響<既存住宅購入者>

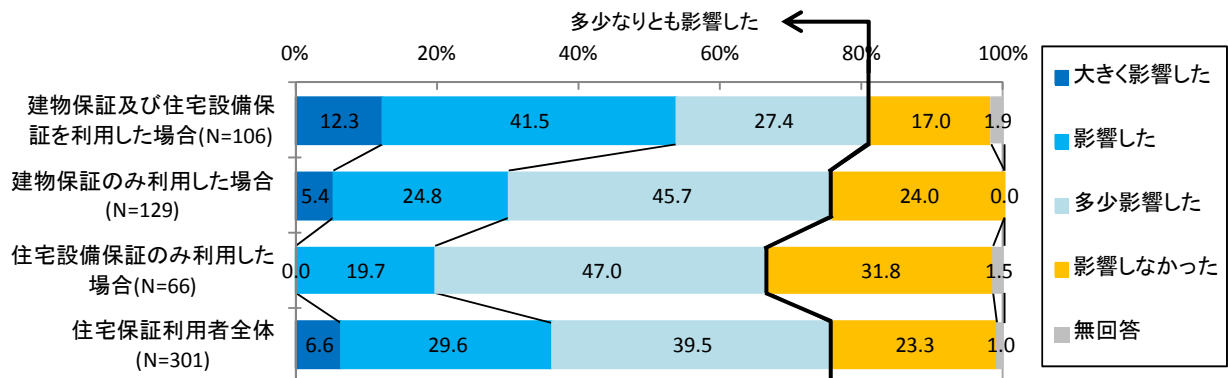


図33 「既存住宅売買かし保険」の利用状況<既存住宅購入者>

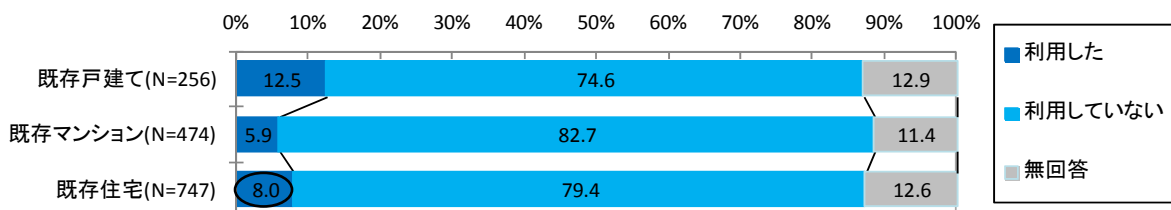
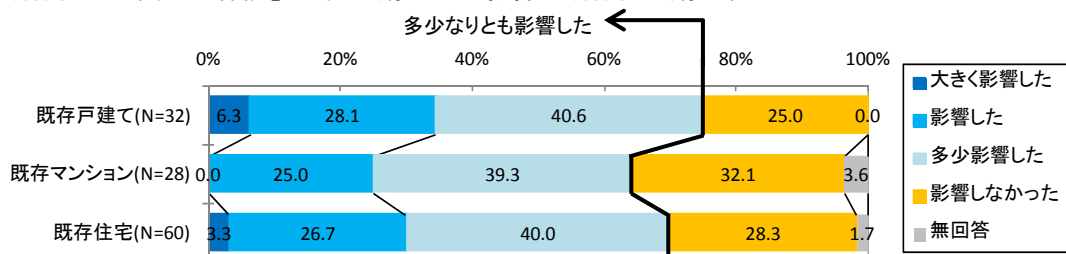


図34 「既存住宅売買かし保険」の住宅購入への影響<既存住宅購入者>



■ 民間の建物検査（ホーム・インスペクション）※¹の実施率は11.7%

既存住宅の購入にあたっての建物検査※²の実施率は46.2%

※¹ 不動産会社等による住宅保証や「既存住宅売買かし保険」の利用にあたって実施された検査を除く。なお、不動産会社が提供する無償のインスペクションサービス（主に買主側の購入申込前に実施）がおこなわれた場合を含む。

※² 不動産会社等による建物保証及び「既存住宅売買かし保険」の利用にあたって実施された検査、ならびにそれ以外におこなった民間の建物検査（ホーム・インスペクション）。

- 不動産会社等による住宅保証もしくは「既存住宅売買かし保険」を利用する際に実施された検査以外におこなわれた民間の建物検査（ホーム・インスペクション）※¹の実施率は、「既に売主がおこなっていた」が7.9%、「売主に依頼しておこなってもらった」が3.8%、合計11.7%となっている。（図35）
- 既存住宅の購入にあたって何らかの建物検査※²をおこなった購入者は、既存住宅購入者の46.2%を占めており、特に既存戸建て購入者では53.5%となっている。（図36）

図35 民間の建物検査（ホーム・インスペクション）※¹の実施状況＜既存住宅購入者＞

※¹ 不動産会社等による住宅保証や「既存住宅売買かし保険」の利用にあたって実施された検査を除く。なお、不動産会社が提供する無償のインスペクションサービス（主に買主側の購入申込前に実施）がおこなわれた場合を含む。

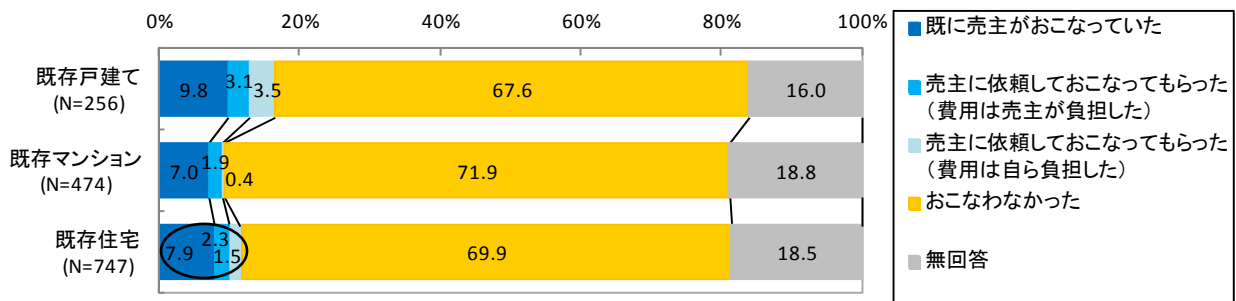
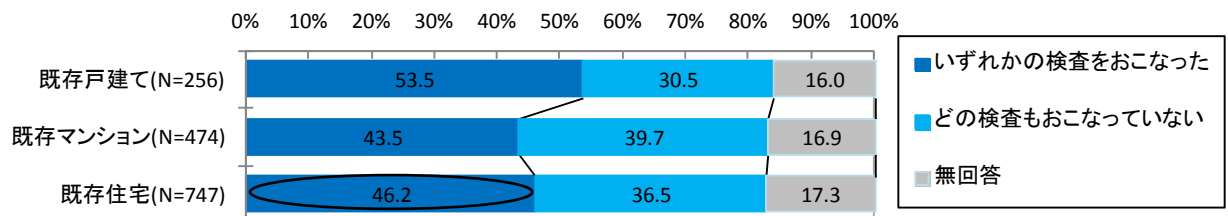


図36 住宅購入にあたっての建物検査※²の実施状況＜既存住宅購入者＞

※² 不動産会社等による建物保証及び「既存住宅売買かし保険」の利用にあたって実施された検査、ならびにそれ以外におこなった民間の建物検査（ホーム・インスペクション）。



9. 住宅購入前後のリフォーム実施状況

■ リフォーム実施率は 59.8%、購入時にリフォーム済みの既存住宅は 14.5%

- 住宅購入前後のリフォーム実施率※は、59.8%（対前年度比 2.0 ポイント減）であった。「リフォーム済み住宅※」は 14.5%（売主が不動産会社の場合：7.9%、個人売主の場合：6.6%）、「自らリフォームした」は 47.3%（対前年度比 1.2 ポイント減）となっている。（図 37, 図 38）

※「リフォーム済み住宅」を購入もしくは「自らリフォームした」購入者の割合であり、重複回答を除く。なお、「リフォーム済み住宅」とは、売主が販売（売り出し）にあたって、リフォームを施したものを指す。

図37 住宅の建て方別購入した既存住宅のリフォーム実施状況

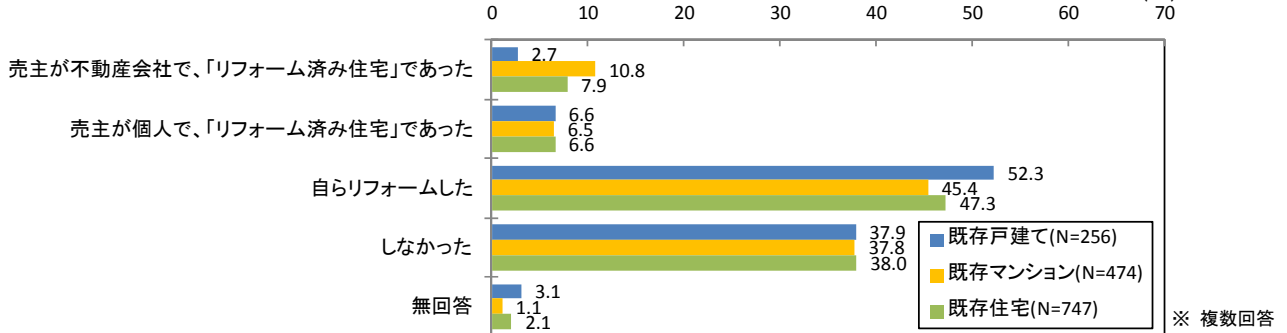
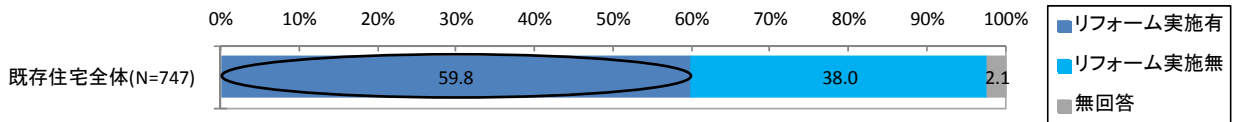


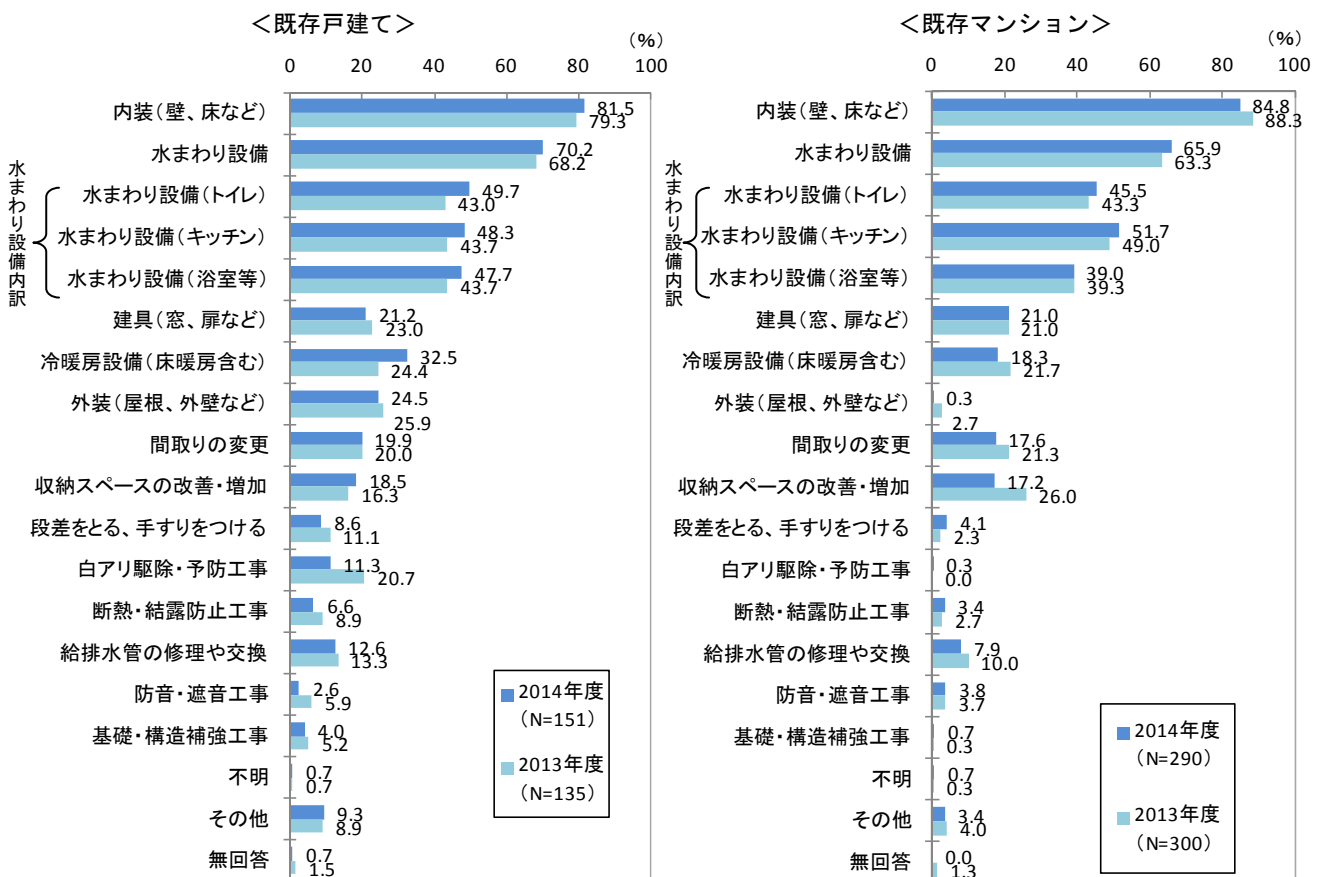
図38 既存住宅購入前後のリフォーム実施率



(注)「リフォーム実施有」とは、「リフォーム済み住宅」を購入もしくは「自らリフォームした」購入者の割合であり、重複回答を除く。

- リフォーム箇所は、「内装」が戸建て（81.5%）、マンション（84.8%）ともに最も多く、次いで「水まわり設備」が多くなっている。なお、戸建て・マンションともに、水まわり設備のうち最も多いリフォーム箇所はキッチンであった。（図 39）
- この他、戸建てでは「冷暖房設備」「外装」「建具」が、マンションでは「建具」「冷暖房設備」「間取りの変更」のリフォーム実施率が高い。（図 39）

図39 住宅の建て方別リフォームの具体的内容



■ 既存戸建てでは築年数が古くなるほどリフォーム費用 300 万円以上が増加

既存マンションでも築 20 年超ではリフォーム費用 300 万円以上が 4 割強

- 戸建て・マンションともに、築 5 年以内の場合はリフォーム費用 300 万円以上の比較的高額なリフォームは見られず、50 万円未満が半数を占めている。(図 40, 図 41)
- 戸建ての場合、築年数が古くなるにつれ 300 万円以上の比較的高額なリフォームの割合が大きくなる傾向があり、築 20 年超でリフォーム費用 300 万円以上の割合が 54.6%を占めている。(図 40)
- マンションの場合、100 万円以上のリフォームの割合は築年数が古くなる程大きくなっており、築 10 年を超えると 6 割以上を占める。また、300 万円以上の比較的高額なリフォームの割合は、築 20 年以内では 2 割未満であるが、築 20 年を超えると 44.4%を占める。(図 41)

図40 築年数別リフォーム費用<戸建て>

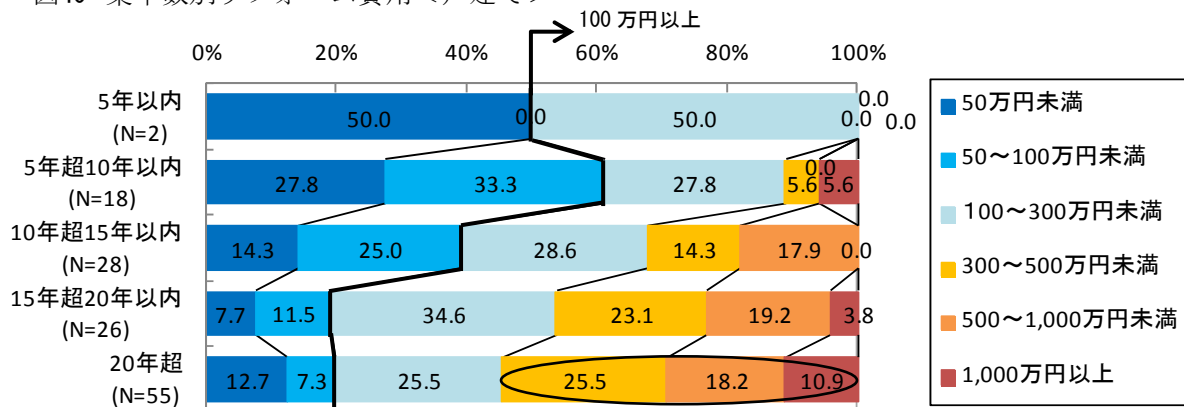
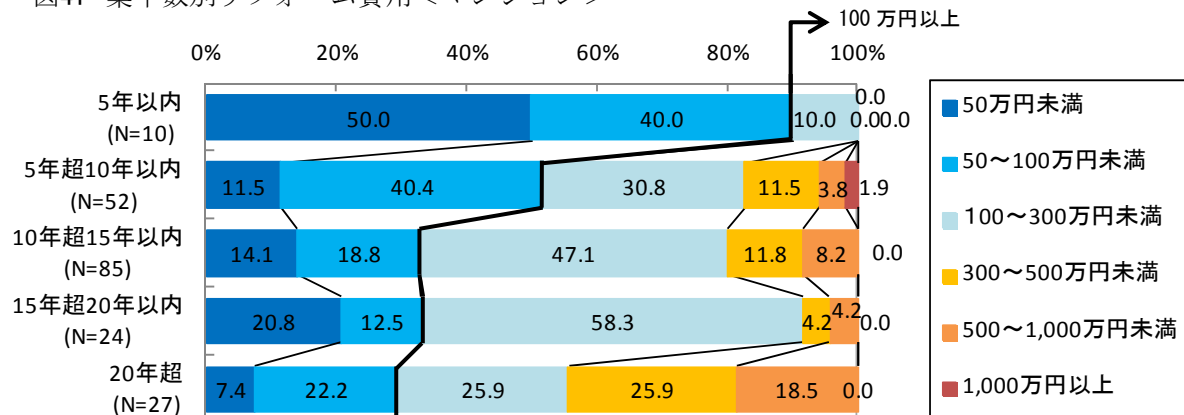


図41 築年数別リフォーム費用<マンション>



(参考) 住宅の構造別リフォーム費用

