
不動産流通業に関する消費者動向調査

< 第13回（2008年度） >

調査結果報告書（概要版）

平成20年9月

社団法人 不動産流通経営協会

第13回 不動産流通業に関する消費者動向調査結果・要旨

(社)不動産流通経営協会

■ 利用した民間ローンの金利タイプは、固定金利期間選択型が過半数、 「固定金利」の固定期間は「10年」が40%強

- 利用したローン金利タイプについては、「固定金利期間選択型」が前年度に引き続き過半数を占めている。利用した「固定金利」の固定期間は、「10年」が前年度よりも14.3ポイント増加して42.2%となっており、長期固定金利型の住宅ローンへの需要が高いことがうかがえる。

■ 新築住宅購入者の83.6%、既存住宅購入者の61.1%がローン減税を利用 ローン減税の継続は今後の住宅購入に「影響する」が8割超

- 住宅ローン減税の利用率は、新築住宅購入者で高く83.6%、既存住宅購入者でも61.1%となっている。また、借入金比率が60%を超える世帯では、ローン減税の利用率が79.5%と高くなっており、資金調達を借入金に頼る割合が高い世帯では、ローン減税による税負担の軽減が住宅取得を後押ししていることがうかがえる。
- 住宅ローン減税制度が今後の住宅購入に与える影響については、住み替えの可能性が高い20代~30代の8割強が「影響する」と回答している。

■ 「相続時精算課税制度」の利用率は受贈者年齢「29歳以下」が15.3% 利用者における贈与者(親)年齢65歳未満は約3割

- 世帯主の年齢別に「相続時精算課税制度」の利用率をみると、「29歳以下」が15.3%と最も高くなっており、また、贈与した親の年齢についてみると、「65歳未満」が新築住宅購入者で34.1%、既存住宅購入者で20.6%を占めている。相続時精算課税制度の目的である親から子への早期の財産移転が実現されている様子がうかがえる。

■ 1,000万円以上の高額売却損発生世帯は40%未満に減少 築5年以内では売却益発生率が40.7%

- 自己所有住宅から住み替えた世帯の69.4%が従前住宅を売却しており、このうち売却損が発生した世帯は63.6%となっている。1千万円以上の損が発生している世帯は37.6%、「3千万円以上損」は3.5%となっている。築年数別にみると、築後「10年超~15年以内」の売却損発生率は高く93.3%となっている。他方、築年数「5年以内」では、売却損の発生率が46.9%と半数を切っている。なお、築5年以内の売却益発生率は40.7%を占めている。

■ 平均売却損失額は前年度より減少し1,427万円 買換え世帯の75.4%で床面積増加

- 売却損発生世帯は従前住宅を平均4030.0万円(前年度3982.4万円)で購入し、平均2602.8万円(前年度2361.1万円)で売却しており、その差額は前年度より減少し1427.2万円(前年度1621.3万円)であった。売却損を出しながらの住み替えで、床面積が増加した割合は75.4%、床面積は平均22.9㎡増加しており、損切りをしながら生活スタイルや家族構成の変化に応じて買換えをおこなっている状況がうかがえる。

■ 「住宅取得への消費税課税に疑問」「住宅購入は特別」との見方が約6割 「29才以下」では「住宅ローンの負担が更に大きくなる」との回答が多数

- 消費税引き上げについては、「住宅に消費税がかかるのはおかしい」もしくは「現行のまま据え置くべきである」が全体の61.0%を占める。理由としては「住宅は生活の大切な基盤であるから」「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」を挙げる割合が高い。また、「住宅ローンの負担が更に大きくなるから」が「29才以下」で58.8%、「30～44才」で41.8%となっており、自己資金が少ない若い世代では、消費税の引き上げによる支払額の上昇が借入金の増加に結びつくため、負担に感じていることがうかがえる。

■ インターネットの利用率は74.1%、45歳未満では8割超 前年度から30～40歳代の利用率が大幅アップ

- 不動産情報の収集時におけるインターネットの利用率は、年々着実に増加しており、今年度は74.1%となった。さらに「35～44才」が前年度より大幅に増加しており、45歳未満の全ての世代で利用率が8割を超えた。また、「45～59才」の利用率も65%に達しており、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。

■ 既存住宅購入者の購入対象は希望エリアの手頃な価格の良質な物件 既存住宅の購入においては構造上の性能等に強い関心

- 既存住宅の購入理由は、前年度と同じく「希望エリアの物件だったから」と「手頃な価格だったから」が上位2つを占めており、住環境と物件の価格が購入の決め手となっていることがうかがえる。また、半数近くが「良質な物件だったから」を購入理由に挙げている。
- 購入者が既存住宅の購入に求める改善点では「構造上の性能の保証等」や「修繕・補修等の履歴情報の完備」が上位を占めている。

■ 不動産売買に際して受けたいサービスとして住宅の質に関する評価に高ニーズ

- 一戸建て、マンションともに、既存住宅購入者にとって不動産売買に際して受けたいサービスの上位3位内に、「住宅性能評価」、「建物診断（ホームインスペクション）」が入っており、建物の性能評価に対する関心の高さがうかがえる。
- 「建物診断（参考価格7万円程度）」や「土壌汚染調査（参考価格10～20万円程度）」に対して、20%以上が参考価格を超える金額を支払っても良いとしている。

不動産流通業に関する消費者動向調査 <第13回(2008年度)>
調査結果報告書(概要版)

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. 住宅ローン減税制度の利用状況	6
3. 相続時精算課税制度の利用状況	7
4. 買い換えによる売却損益の発生状況	8
5. 売却損発生世帯の状況	9
6. 消費税に対する意識	10
7. インターネットの利用状況	11
8. 既存住宅に対する意識	13

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19年4月1日から平成20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20年6月9日

回収締切 : 平成20年6月23日

(5) 配布・回収状況

①発送総数 : 2361票

②有効回答数 : 1005票

③回収率 : 42.6%

購入物件の建て方別発送・有効回答数

	合計	新築住宅 購入者計		既存住宅 購入者計			
		戸建て	マンション	戸建て	マンション		
発送数	2361 (100.0%)	916 (100.0%)	379 (41.4%)	537 (58.6%)	1545 (100.0%)	647 (41.9%)	898 (58.1%)
有効回答数	1005 (100.0%)	375 (100.0%)	137 (36.5%)	238 (63.5%)	630 (100.0%)	231 (36.7%)	389 (61.7%)

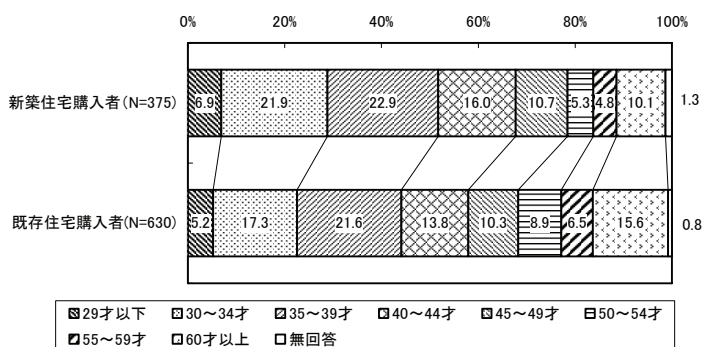
※ 既存住宅購入者計の回答数には、土地（建物は注文建築）10票を含む。

※新築住宅購入者と既存住宅購入者の発送数合計及び戸建て発送数には、100票の重複を含む。

(6) 回答者の基本属性

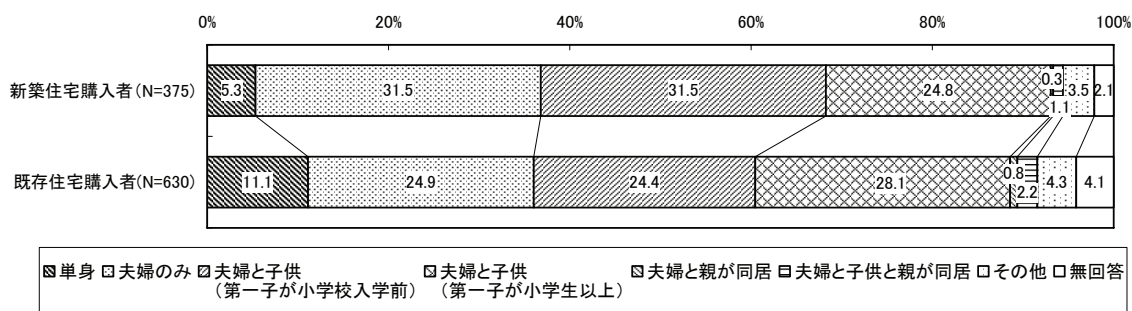
世帯主の年齢

	合計	新築住宅 購入者	既存住宅 購入者
29才以下	59	26	33
30～34才	191	82	109
35～39才	222	86	136
40～44才	147	60	87
45～49才	105	40	65
50～54才	76	20	56
55～59才	59	18	41
60才以上	136	38	98
無回答	10	5	5
全体	1005	375	630



世帯構成

	合計	新築住宅購入者	既存住宅購入者
単身	90	20	70
夫婦だけ (子供なし)	275	118	157
夫婦と子供 (第一子が小学校入学前) がいる	272	118	154
夫婦と子供 (第一子が小学生以上) がいる	270	93	177
夫婦と親が同居 (二世帯同居)	6	1	5
夫婦と子供と親が同居 (三世帯同居)	18	4	14
その他	40	13	27
無回答	34	8	26
全体	1005	375	630



新築住宅購入者・既存住宅購入者別回答数の推移

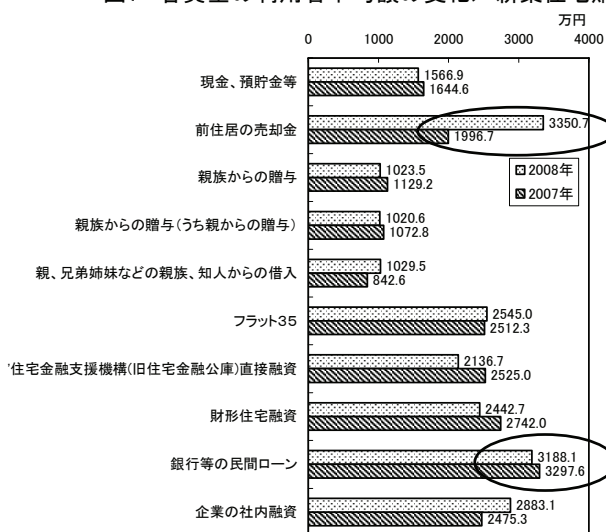
	今年度 (2008年度)	昨年度 (2007年度)	一昨年度 (2006年度)
新築住宅購入者	375 (37.3%)	359 (42.3%)	433 (43.6%)
既存住宅購入者	630 (62.7%)	490 (57.7%)	559 (56.4%)
合計	1005 (100.0%)	849 (100.0%)	992 (100.0%)

1. 住宅購入資金の内訳

■ 購入資金の調達において、資金総額に占める自己資金比率が拡大

- 新築住宅購入者では、「前住居の売却金」の平均利用額が前年度よりも大幅に増加し、3,351万円となった。(図1)
- 「銀行等の民間ローン」の平均利用額は、新築住宅購入者で3,188万円、既存住宅購入者で2,730万円となった。
- 「フラット35」の利用率は、新築、既存住宅購入者ともに増加し、新築住宅購入者で10.7% (対前年度比2.1ポイント増)、既存住宅購入者で4.0% (対前年度比0.7ポイント増) となった。(図1,2)
- 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(「現金、預貯金等」「前住居の売却金」「親族からの贈与」)の割合は年々高まっており、本年度は40.3%となっている。(図3)

図1 各資金の利用者平均額の変化／新築住宅購入者



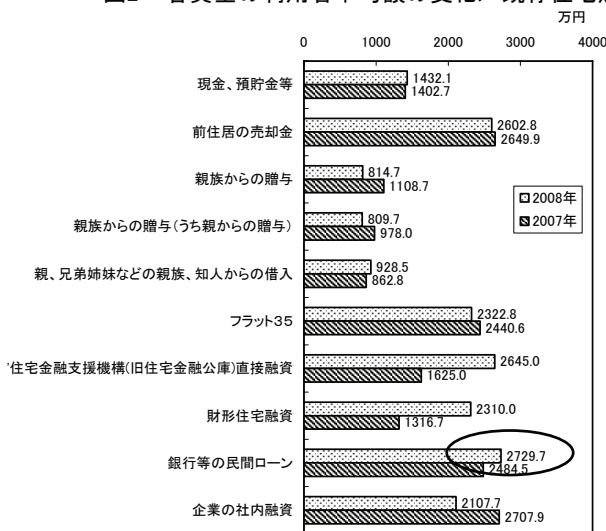
※ 2007年、2008年ともに利用者平均額は2.5%トリム平均をとっている。

<利用者数と利用率>

資金種別	2008年調査	利用者数	利用率
現金、預貯金等	2008年調査	281	74.9%
現金、預貯金等	2007年調査	282	78.6%
前住居の売却金	2008年調査	45	12.0%
前住居の売却金	2007年調査	50	13.9%
親族からの贈与	2008年調査	70	18.7%
親族からの贈与	2007年調査	80	22.3%
うち親からの贈与	2008年調査	65	17.3%
うち親からの贈与	2007年調査	71	19.8%
親、兄弟姉妹などの親族、知人からの借入	2008年調査	21	5.6%
親、兄弟姉妹などの親族、知人からの借入	2007年調査	19	5.3%
フラット35	2008年調査	40	10.7%
フラット35	2007年調査	31	8.6%
住宅金融支援機構(旧住宅金融公庫)直接融資	2008年調査	6	1.6%
住宅金融支援機構(旧住宅金融公庫)直接融資	2007年調査	4	1.1%
財形住宅融資	2008年調査	11	2.9%
財形住宅融資	2007年調査	10	2.8%
銀行等の民間ローン	2008年調査	257	68.5%
銀行等の民間ローン	2007年調査	256	71.3%
企業の社内融資	2008年調査	23	6.1%
企業の社内融資	2007年調査	19	5.3%

(注) 利用率は、新築住宅購入者全体(2008年N=375、2007年N=359)に対する割合

図2 各資金の利用者平均額の変化／既存住宅購入者



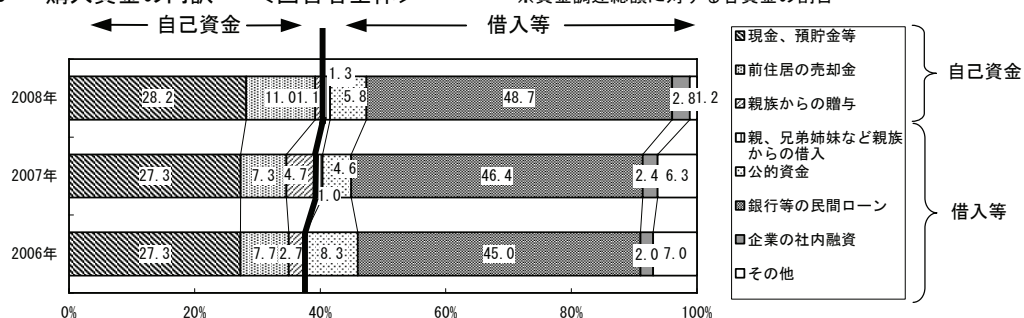
※ 2007年、2008年ともに利用者平均額は2.5%トリム平均をとっている。

<利用者数と利用率>

資金種別	2008年調査	利用者数	利用率
現金、預貯金等	2008年調査	429	68.1%
現金、預貯金等	2007年調査	331	67.6%
前住居の売却金	2008年調査	77	12.2%
前住居の売却金	2007年調査	60	12.2%
親族からの贈与	2008年調査	80	12.7%
親族からの贈与	2007年調査	65	13.3%
うち親からの贈与	2008年調査	76	12.1%
うち親からの贈与	2007年調査	52	10.6%
親、兄弟姉妹などの親族、知人からの借入	2008年調査	34	5.4%
親、兄弟姉妹などの親族、知人からの借入	2007年調査	25	5.1%
フラット35	2008年調査	25	4.0%
フラット35	2007年調査	16	3.3%
住宅金融支援機構(旧住宅金融公庫)直接融資	2008年調査	4	0.6%
住宅金融支援機構(旧住宅金融公庫)直接融資	2007年調査	4	0.8%
財形住宅融資	2008年調査	10	1.6%
財形住宅融資	2007年調査	3	0.6%
銀行等の民間ローン	2008年調査	411	65.2%
銀行等の民間ローン	2007年調査	323	65.9%
企業の社内融資	2008年調査	22	3.5%
企業の社内融資	2007年調査	14	2.9%

(注) 利用率は、既存住宅購入者全体(2008年N=630、2007年N=490)に対する割合

図3 購入資金の内訳※ <回答者全体>



■ 利用した民間ローンの金利タイプは、「固定金利期間選択型」が過半数、

「固定金利」の固定期間は「10年」が40%強

- 資金面からみた住宅購入理由では、「金利が低かった」が最も多く、新築住宅購入者で23.2%、既存住宅購入者で19.4%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。(図4)
- 利用したローン金利タイプについては、「固定金利期間選択型」が過半数を占めており、利用した「固定金利」の固定期間は、「10年」が前年度よりも14.3ポイント増加して42.2%となっている。一方、「変動金利型」も前年度より15.6ポイント増加し28.3%となった。(図5,6)
- 金利の選択理由は、「全期間固定金利型」では、「景気に左右されず支払い計画を立てられるから」(48.6%)、「今後金利が上昇すると思ったから」(46.8%)が上位を占めている。「変動金利型」では「現在の金利が低いから」(60.3%)が最も多く、次いで「金利が上昇しても全体の支払額は固定金利より有利だと思ったから」(38.6%)が多くなっている。(図7)

図4 資金面の住宅購入理由

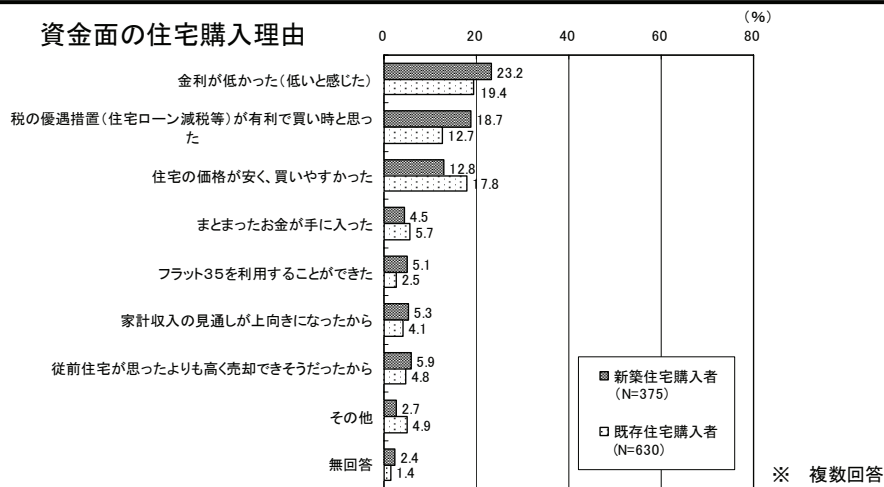


図5 利用した民間ローンの金利タイプ

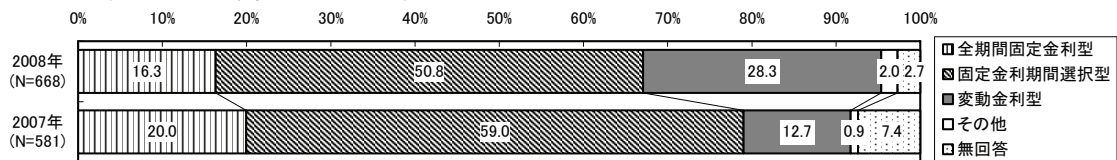


図6 利用した「固定金利」の固定期間

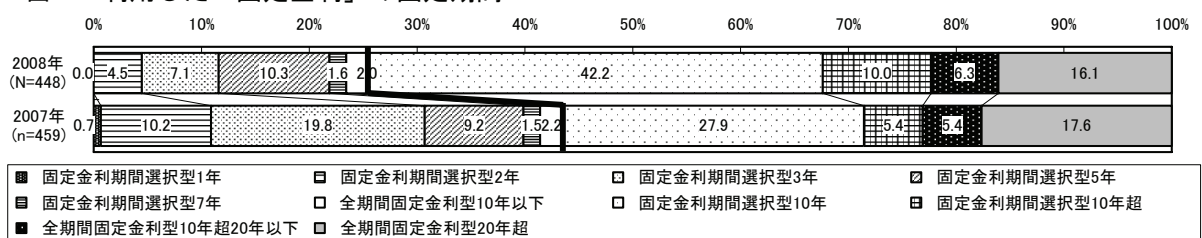
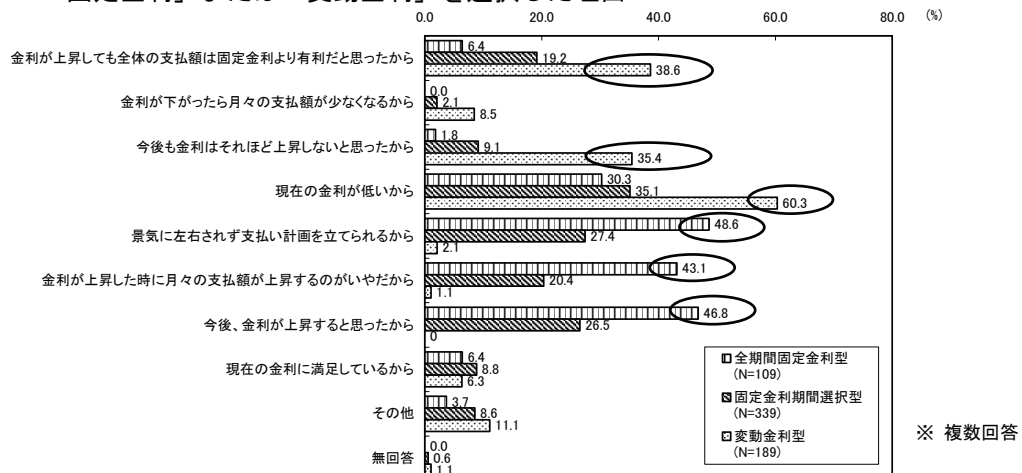


図7 「固定金利」または「変動金利」を選択した理由



■ フラット35では、長期固定金利が引き続き支持される理由に

- フラット35または住宅金融支援機構の直接融資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との回答は、新築住宅購入者で前年度より9.2ポイント増加し30.0%、既存住宅購入者では前年度より22.3ポイント増加し36.3%となった。(図8,9)
- フラット35または住宅金融支援機構の直接融資を利用した理由としては、「長期の固定の利率で借りられる」が引き続き支持されている。ただし、既存住宅購入者では、前年度より25.4ポイント減の48.3%にとどまっている。また、「借入先として安心」が新築・既存住宅購入者ともに増加し、新築住宅購入者で39.6%（対前年比11.0ポイント増）、既存住宅購入者で37.9%（対前年比1.1ポイント増）となった。(図10)

図8 フラット35または住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）による直接融資の利用の有無

<新築住宅購入者>

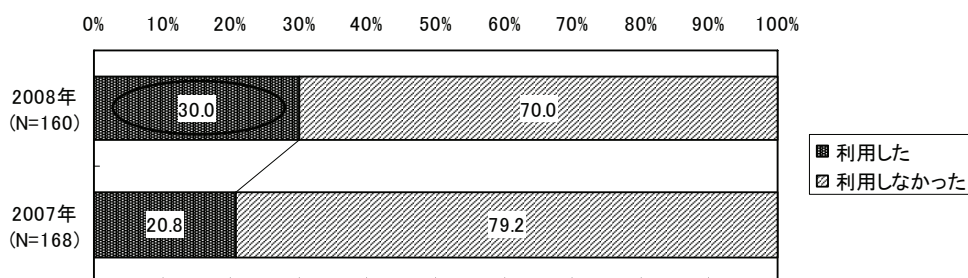
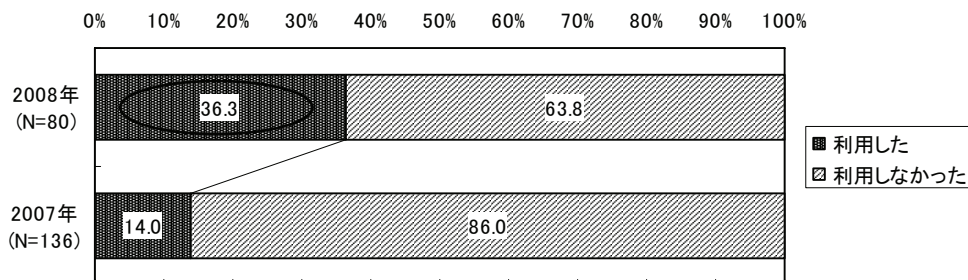


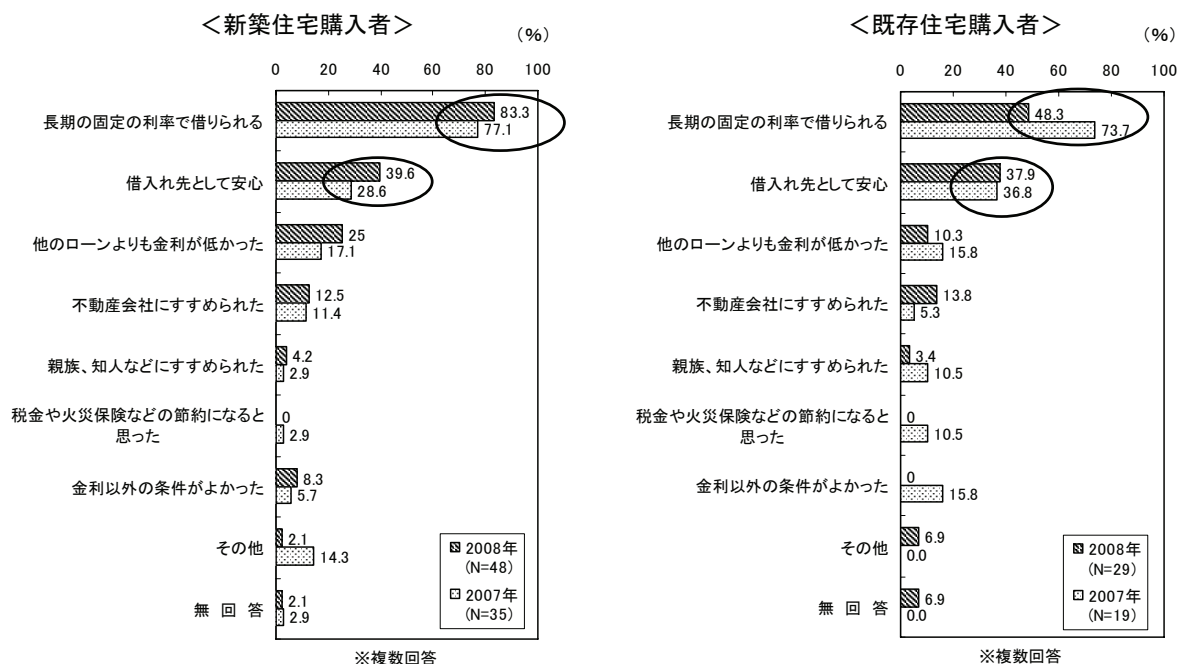
図9 フラット35または住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）による直接融資の利用の有無

<既存住宅購入者>



(注) 図8,9の利用率は、フラット35または住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）による直接融資が適用できる住宅に占める、フラット35または住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）による直接融資のいずれかを利用した世帯の割合。

図10 フラット35または住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）を利用した理由の変化



2. 住宅ローン減税制度の利用状況

■ 住宅ローン減税制度の利用者は新築住宅購入者で 83.6%、既存住宅購入者は 61.1%

減税制度の継続が今後の住宅購入に「影響する」が 8 割超

- 住宅ローン減税制度の利用率は、新築住宅購入者で高く 83.6%、既存住宅購入者では、適用対象とならない場合があるものの、61.1%と 6 割を超えた。(図 11)
- 購入資金に占める借入金比率の高い世帯の利用率をみると、借入金比率「50~80%未満」で 76.3%、「80%以上」で 69.5%となっており、借入金比率 50%未満の世帯よりローン減税の利用率が高くなっている。資金調達を借入金に頼る割合が高い世帯では、ローン減税による税負担の軽減が住宅取得を後押ししていることがうかがえる。(図 12)
- 住宅ローン減税制度の利用が住宅購入に与えた影響は、「住宅の購入時期を早めた」(47.7%) が最も多く、次いで「住宅ローンの返済計画が立てやすくなった」(27.3%)、「自己資金を少なくできた」(13.9%) となっている。(図 13)
- 今後の住宅購入に対する住宅ローン減税制度の影響については、「多少影響する」まで含めると、20~30 歳代では 8 割以上が影響すると回答している。(図 14)

図11 新築・既存別「住宅ローン減税制度」の利用の有無

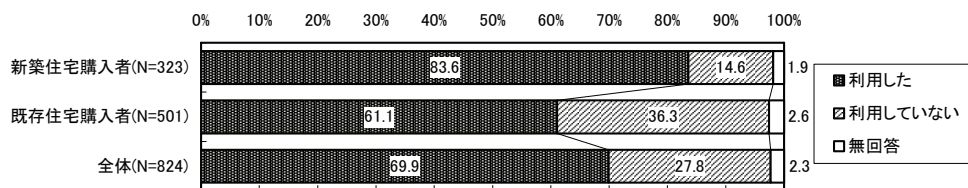
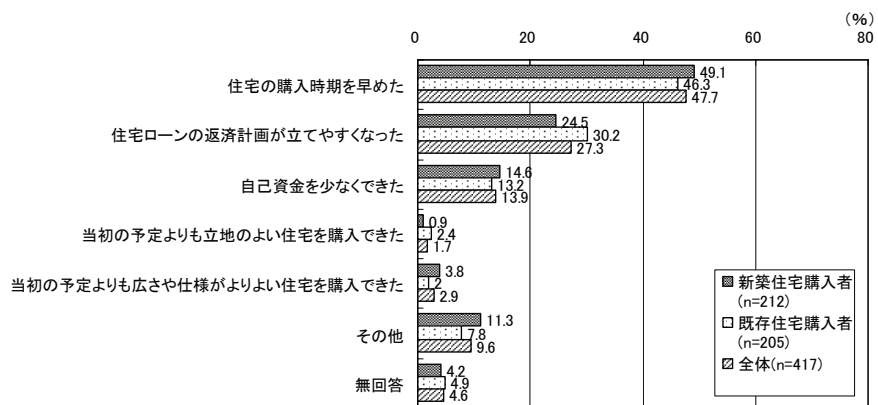
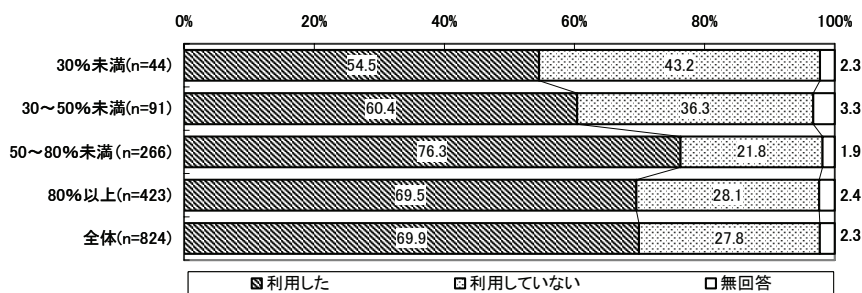
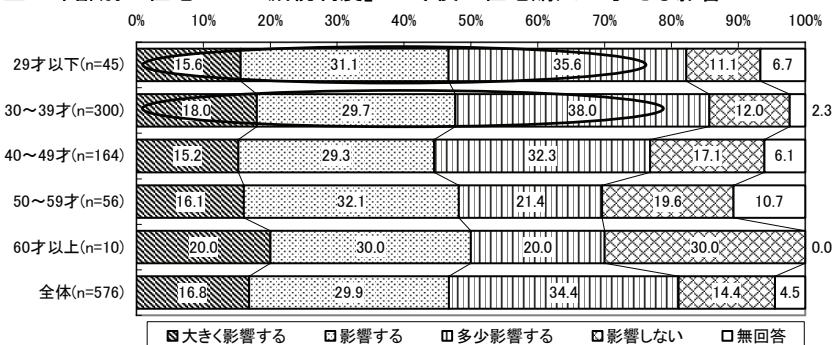


図12 借入資金比率と「住宅ローン減税制度」の利用の有無



※住宅ローン減税制度を利用した世帯 (n=576) のうち、今回の住宅購入に住宅ローン減税制度が「影響した」と回答している者 (n=417) を対象とする。

図14 世帯主の年齢別「住宅ローン減税制度」が今後の住宅購入に与える影響



3. 相続時精算課税制度の利用状況

■ 「相続時精算課税制度」の利用率は受贈者年齢「29才以下」が15.3%

利用者における贈与者65歳未満の割合は約3割

- 世帯主の年齢別に「相続時精算課税制度」の利用率をみると、「29才以下」が15.3%と最も多く、また、贈与した親の年齢についてみると、「65歳未満」が新築住宅購入者で34.1%、既存住宅購入者で20.6%を占めている。相続時精算課税制度の目的である親から子への早期の財産移転が実現されている様子が見えてくる。また、贈与額の価格帯ごとに利用率をみると、親からの贈与額「2500万円～3500万円」では88.9%と、2500万円未満に比べて20ポイント以上も高くなっており、住宅購入資金に係る相続時精算課税制度の特例が有効に活用されていることがうかがえる。(図15,16,17)
- 「相続時精算課税制度」の利用が住宅購入に与えた影響については、「借入金額を少なくできた」(69.8%)、「住宅を購入することができた」(37.7%)が上位を占めている。(図18)

図15 世帯主の年齢別「相続時精算課税制度」の利用の有無

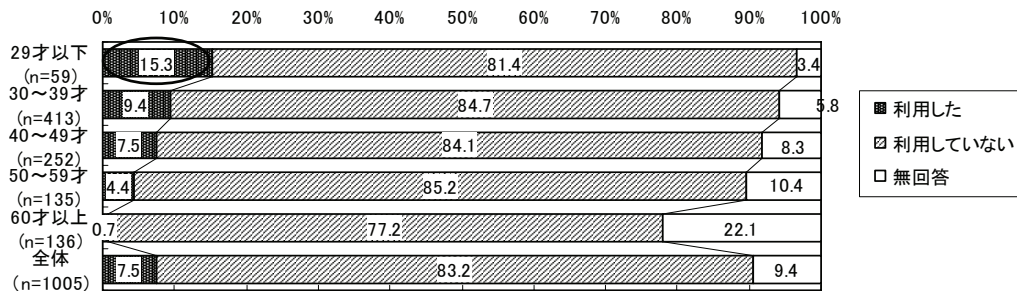


図16 親からの贈与額と「相続時精算課税制度」の利用の有無

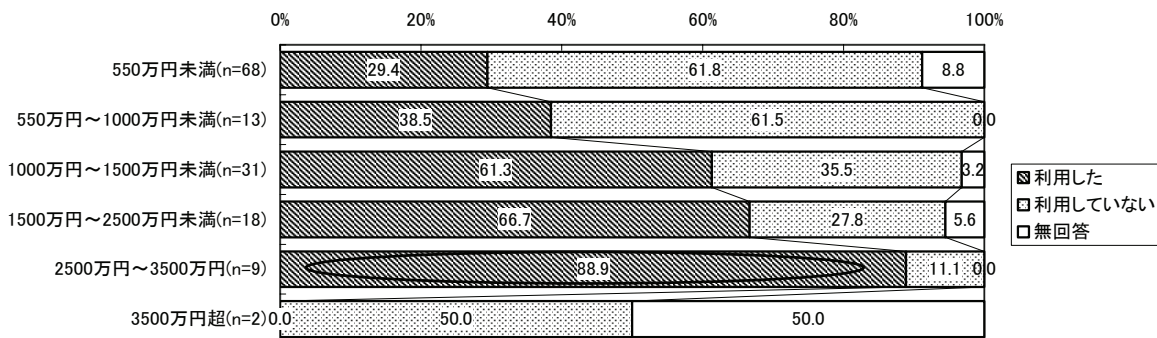


図17 「相続時精算課税制度」利用者における贈与した親の年齢

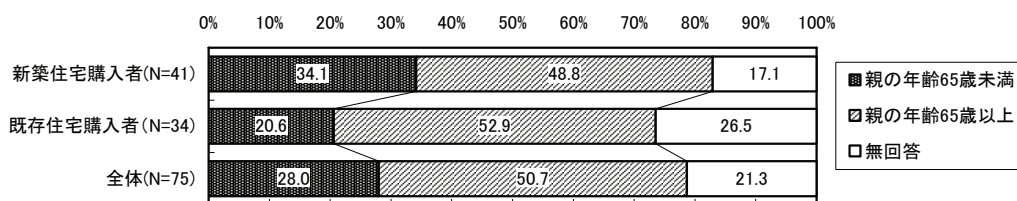
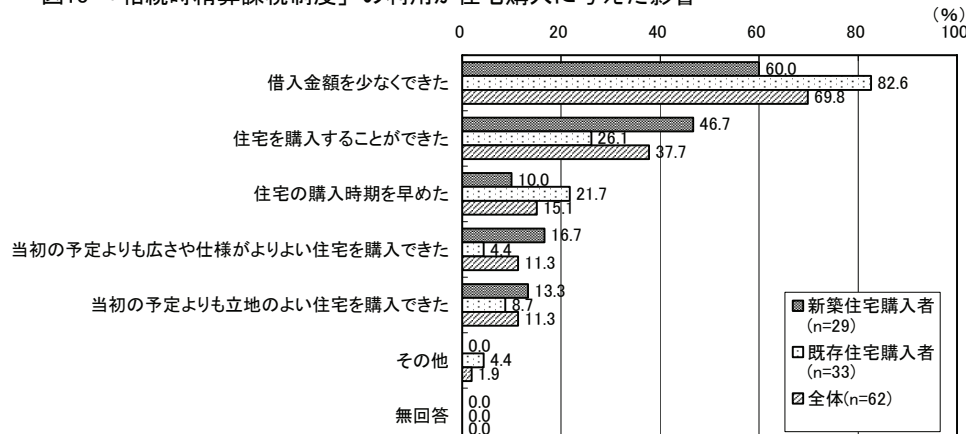


図18 「相続時精算課税制度」の利用が住宅購入に与えた影響



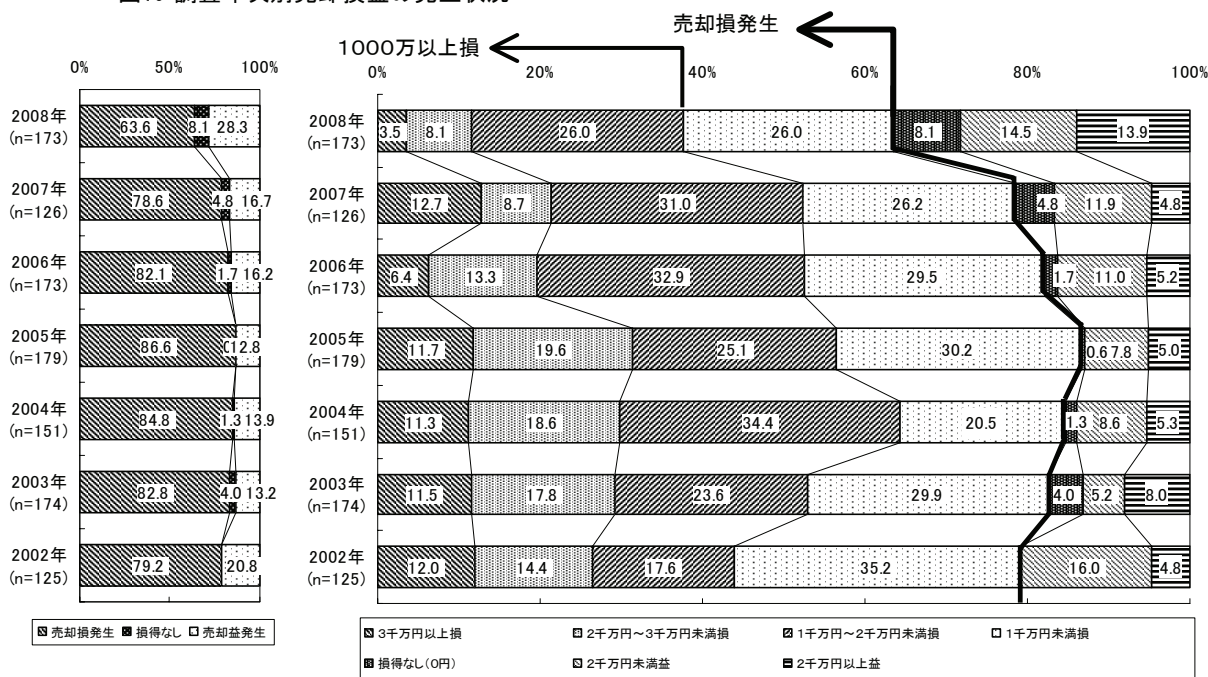
4. 買い換えによる売却損益の発生状況

■ 1,000万円以上の高額売却損発生世帯は40%未満に減少

築5年以内では売却益発生率40.7%

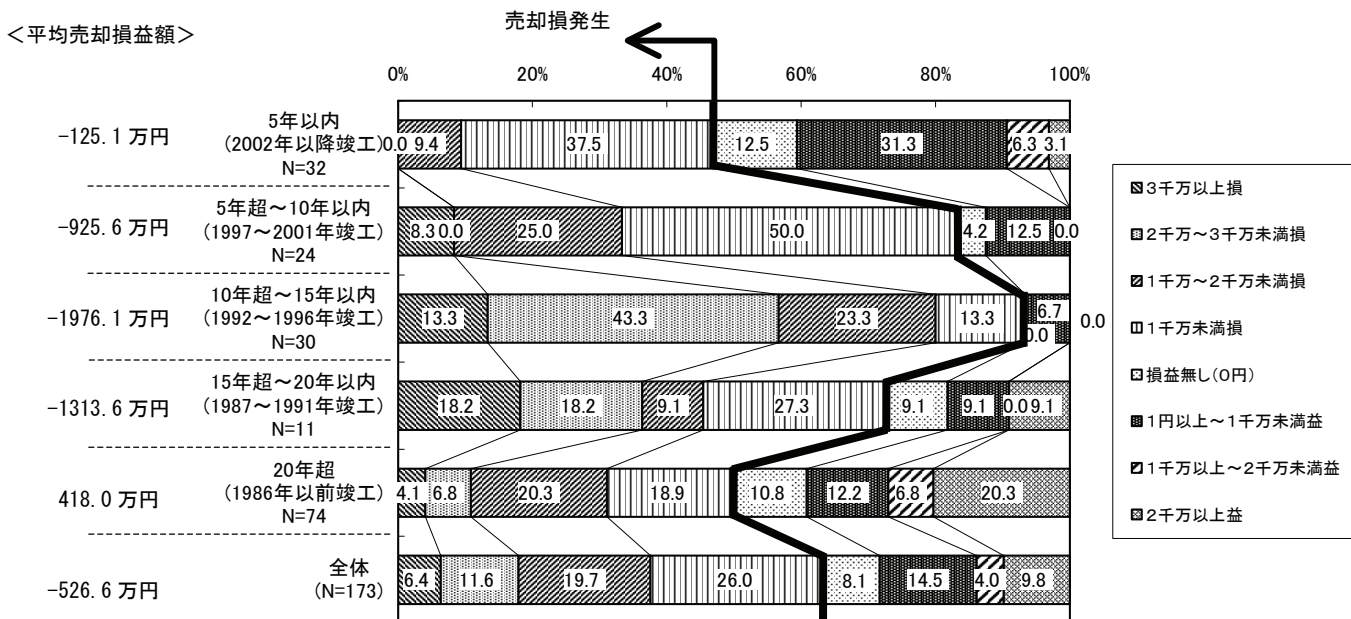
- 自己所有住宅から住み替えた世帯の69.4%が従前住宅を売却しており、このうち売却損が発生している世帯は減少傾向のもと63.6%となっている。1千万円以上の損が発生している世帯は37.6%となっており、「3千万円以上損」は3.5%と前年度より9.2ポイント減少している。(図19)
- 築年数別に売却損の発生状況をみると、「10年超～15年以内」が最も多く93.3%を占めている。また、「3千万円以上損」の高額な売却損が発生している世帯の割合は、「15年超～20年以内」で最も多く18.2%となっている。他方、築年数「5年以内」では、売却損の発生率が46.9%と半数を切っている。なお、築年数「5年以内」では、売却益の発生率が40.7%を占めている。(図20)

図19 調査年次別売却損益の発生状況



(注) データの制約上、2001年は「損得なし」を売却損1千万円未満に含めている。

図20 売却住宅の築年数別、売却損の発生状況



(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)。

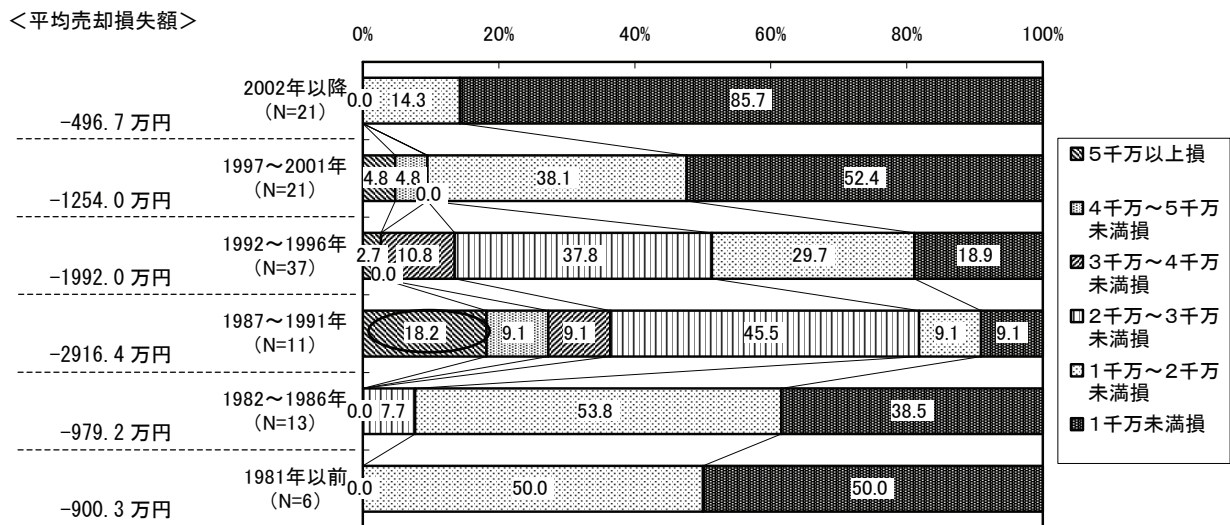
5. 売却損発生世帯の状況

■ 売却損発生世帯の平均損失額は前年度より減少し1,427万円

買換え世帯の75.4%で床面積増加

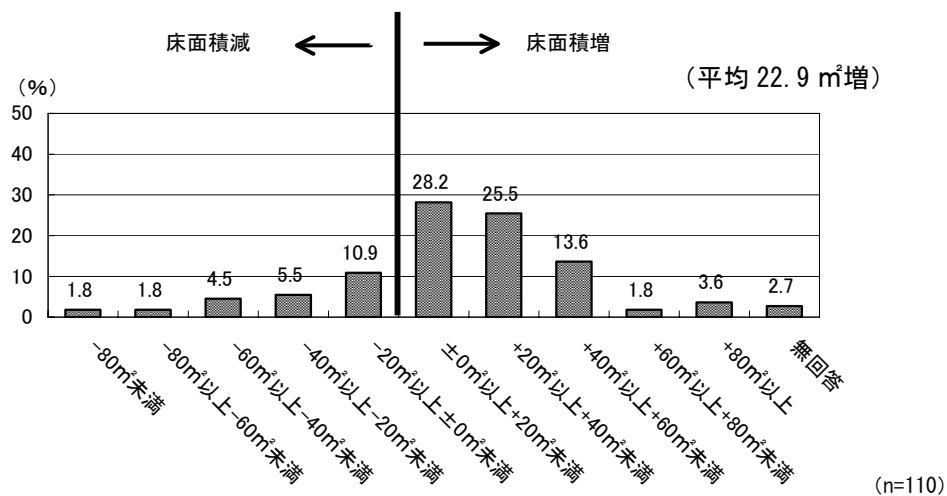
- 売却損発生世帯は従前住宅を平均4030.0万円（前年度3982.4万円）で購入し、平均2602.8万円（前年度2361.1万円）で売却しており、その差額は前年度より減少し1427.2万円（前年度1621.3万円）であった。取得年別に売却損の発生状況をみると、「1987～1991年」では「2千万以上損」が81.8%を占め、そのうち「5千万以上損」が18.2%を占める。また、「1992～1996年」においても、「2千万以上損」の割合は51.4%と過半数を超えている。（図21）
- 従前住宅より床面積が増加した世帯の割合は75.4%、床面積は平均22.9㎡増加しており、損切りをしながら生活スタイルや家族構成の変化に応じて買換えをおこなっている状況がうかがえる。（図22）

図21 取得年別の売却損失額



(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）。

図22 従前住宅に対する現住宅の床面積差



6. 消費税に対する意識

■ 「住宅に消費税がかかるのはおかしい」「住宅購入は特別」との見方が約6割

「29才以下」では「住宅ローンの負担が更に大きくなる」との回答が過半数

- 消費税引き上げについては「住宅に消費税がかかるのはおかしい」もしくは「現行のまま据え置くべきである」が全体の61.0%を占めた。また、「29才以下」では「そもそも住宅に消費税がかかるのはおかしい」が42.4%となっており、将来住み替える機会の多いであろう若い世代では、住宅取得への消費税課税が受け入れがたいことがうかがえる。(図23)
- 「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」が59.5%でトップ、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」が45.4%となっている。また、「住宅ローンの負担が更に大きくなるから」が「29才以下」で58.8%、「30～44才」で41.8%となっており、自己資金が少ない若い世代では、消費税の引き上げによる支払額の上昇が借入金の増加に結びつくため、負担に感じていることがうかがえる。(図24)

図23 世帯主の世代別にみた消費税に対する考え

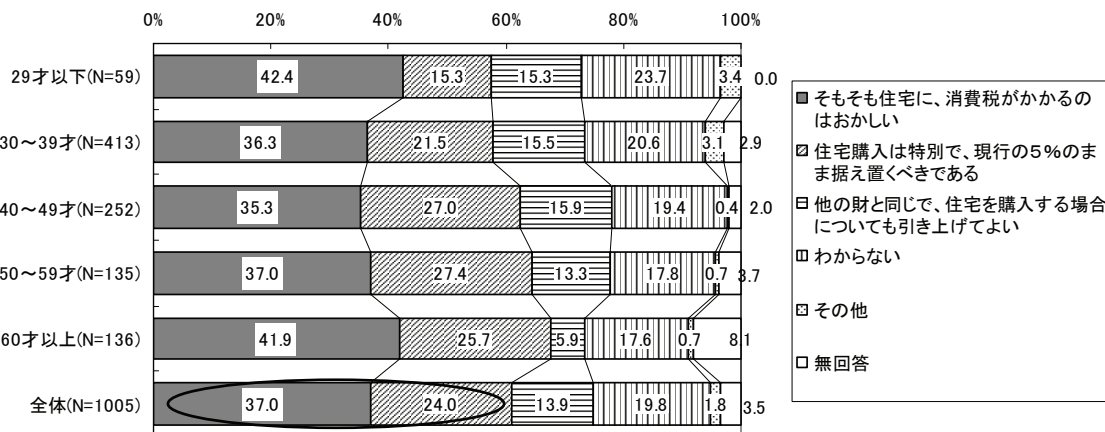
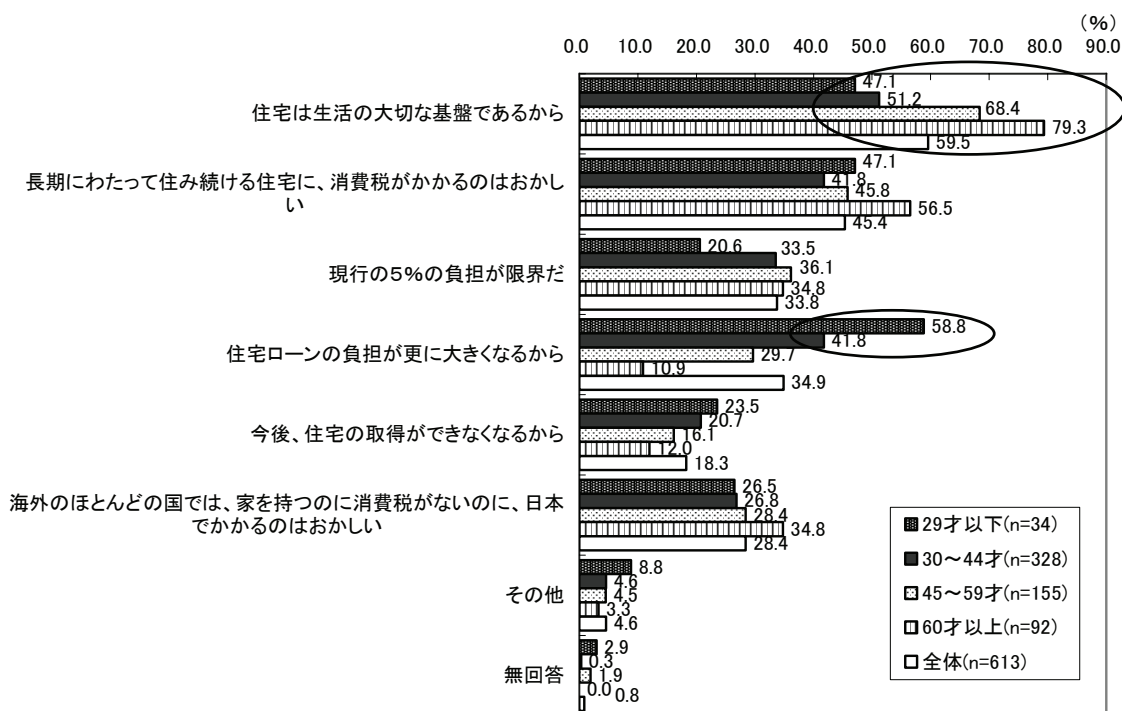


図24 「住宅に消費税がかかるのはおかしい」「現行のまま据え置くべきである」と考える理由



7. インターネットの利用状況

■ インターネットの利用率は74.1%、45歳未満の利用率が8割超

- 不動産情報の収集時におけるインターネットの利用率は、年々着実に増加しており、今年度は74.1%（対前年度比3.4ポイント増）となった。新築住宅購入者においては前年度より2.3ポイント増加し79.5%、既存住宅購入者では5.1ポイント増加し71.0%となっている。（図25）
- 年齢別にみると、「30～34才」で86.9%（対2005年度比11.1ポイント増）、「35～39才」で86.5%（対2005年度比19.6ポイント増）、「40～44才」で83.0%（対2005年度比11.3ポイント増）となっており、45歳未満の世代における利用率が80%を超えている。また、「45～59才」の利用率も65%に達しており、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26）

■ 「初期段階での物件選別」がインターネットを利用した最大の目的との回答は53.1%

- 不動産情報を収集する際にインターネットを利用した最大の目的は、「初期段階での物件選別」が最も多く、回答者の53.1%を占める。（図27）
- 「初期段階での物件選別」に次いで、戸建て購入者では「相場を確かめること」が多く、既存戸建て購入者では36.0%を占めている。（図27）

図25 インターネットによる不動産情報収集の経験の有無

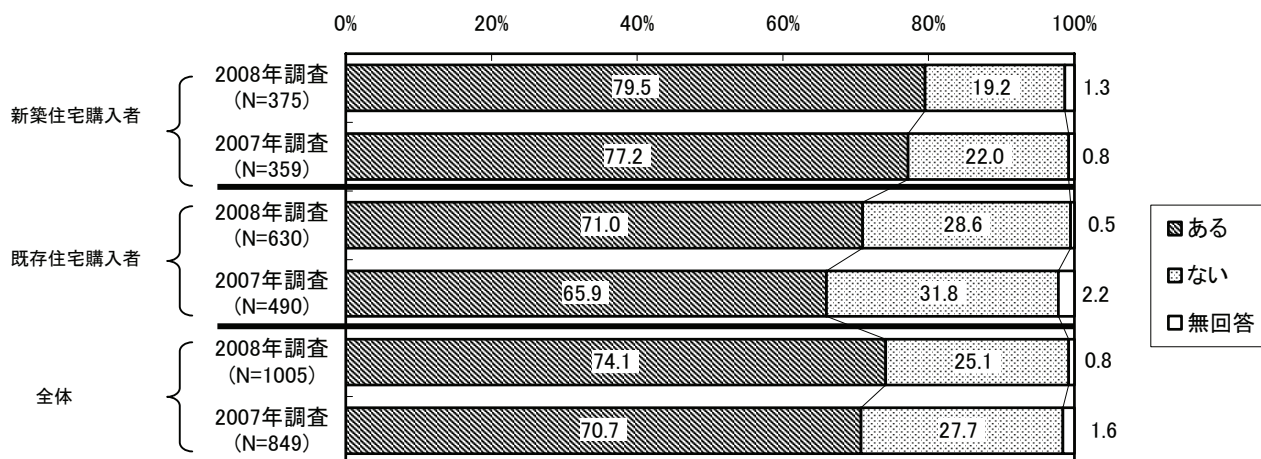
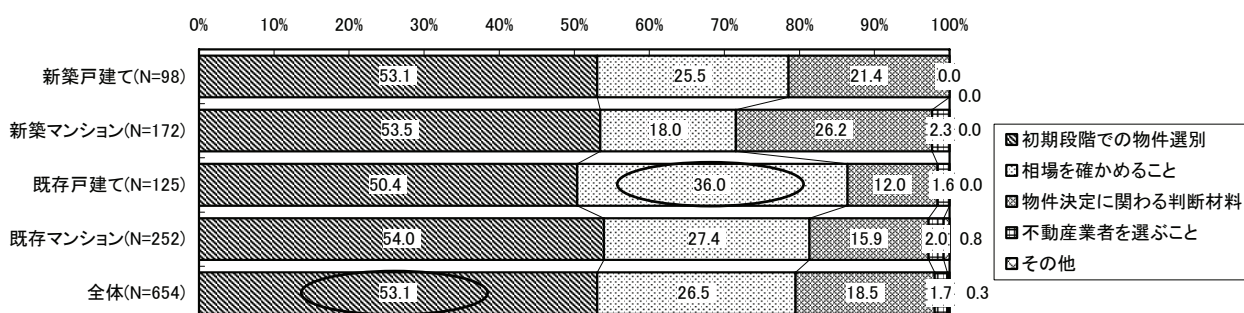


図26 世帯主の年齢別インターネット利用率の変化

	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
2008年調査 (N=745)	74.1%	84.8%	86.9%	86.5%	83.0%	65.7%	69.7%	69.5%	33.1%
2007年調査 (N=600)	70.7%	86.8%	80.6%	76.6%	75.0%	76.2%	63.8%	65.5%	36.4%
2006年調査 (N=642)	64.7%	60.0%	79.6%	74.6%	73.1%	65.7%	61.0%	52.1%	28.9%
2005年調査 (N=602)	62.6%	73.1%	75.8%	66.9%	71.7%	69.8%	50.0%	45.5%	29.9%

図27 購入物件別インターネットを利用した最大の目的



8. 既存住宅に対する意識

■ 既存住宅購入者の購入対象は希望エリアの手頃な価格の良質な物件

- 既存住宅の購入理由は、前年度と同様に「希望エリアの物件だったから」(70.3%)、「手頃な価格だったから」(52.7%)、「良質な物件だったから」(43.3%)が上位3つを占めており、住環境や物件の価格・質が購入の決め手となっていることがうかがえる。「新築住宅にはこだわらなかったから」も38.1%と4割近くを占める。(図28)
- 新築住宅購入者が既存住宅を選ばなかった理由をみると、「長く住むつもりだから」が減少傾向にある。(図29)

■ 既存住宅の購入において性能保証等に強い関心

- 既存住宅の購入において求める改善点としては前年度と同様に「構造上の性能の保証等」や「修繕・補修等の履歴情報の完備」が上位を占めている。(図30)

図28 既存住宅を購入した理由

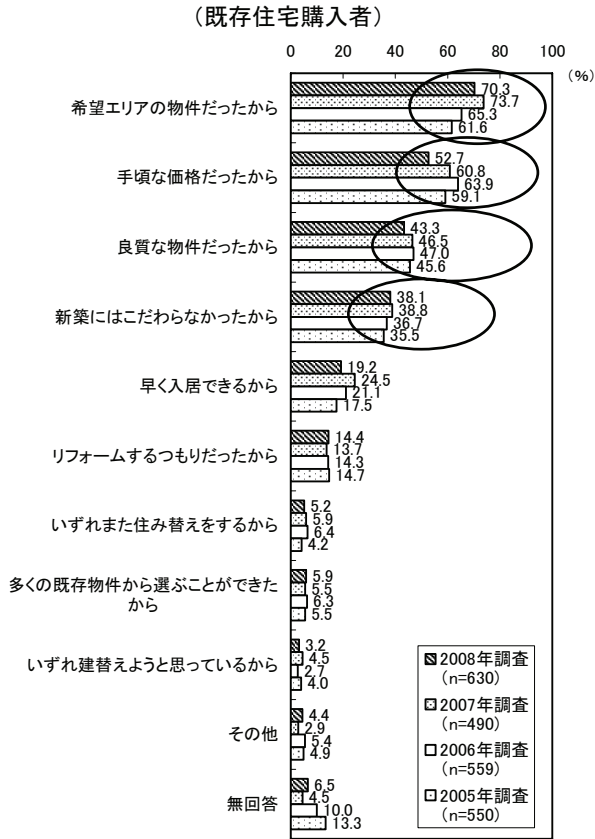


図29 既存住宅を購入しなかった理由の推移

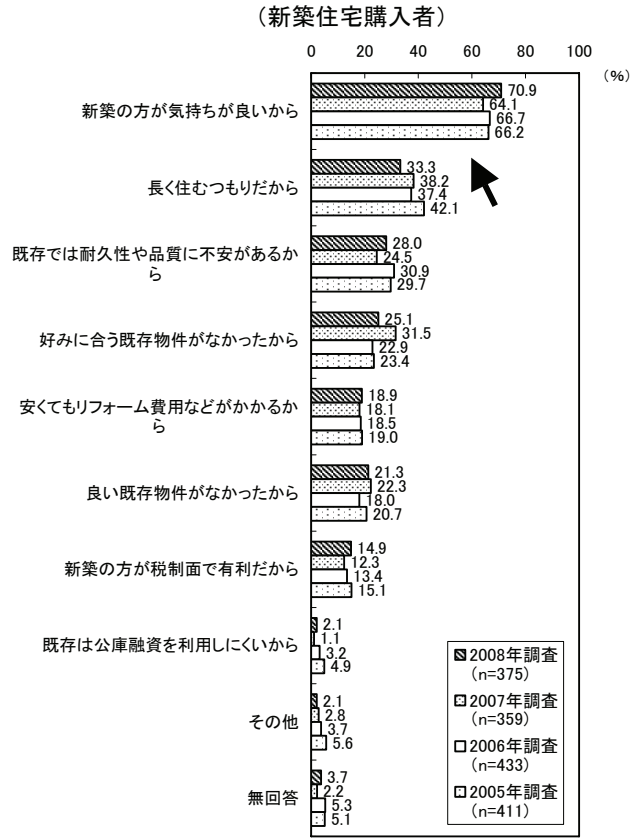
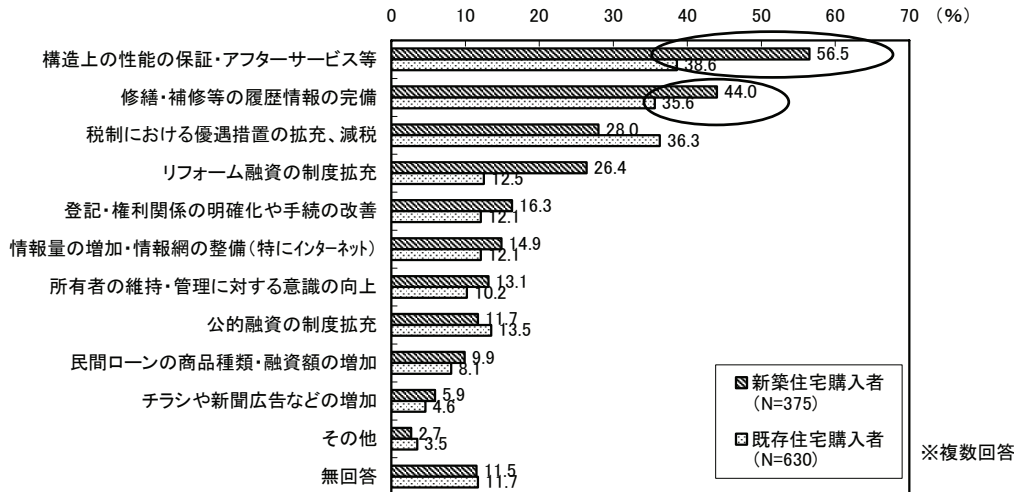


図30 既存住宅購入に求める改善点



■ 不動産の売買に際して受けたいサービスとして

「住宅性能評価」、「建物診断（ホームインスペクション）」に高ニーズ

- 一戸建て、マンションともに、既存住宅購入者にとって不動産売買に際して受けたいサービスの上位3位内に、「住宅性能評価」、「建物診断（ホームインスペクション）」が入っており、建物の性能評価に対する関心の高さがうかがえる。（図31,図32）
- サービスに対して支払ってもよい金額をみると、「専門家による税務相談」、「法律相談」、並びに「白アリ検査」では、過半数が参考価格以上の支払い意思を示しており、サービスに対する金銭的評価が高いことがうかがえる。「建物診断（参考価格7万円程度）」や「土壌汚染調査（参考価格10～20万円程度）」でも、20%以上が参考価格を超える金額を支払っても良いとしているが、平均支払可能額は、「建物診断」では4.50万円、「土壌汚染調査」では4.64万円にとどまっている。（図33）

図31 既存一戸建て購入者にとって不動産の売買に際して受けたいサービス

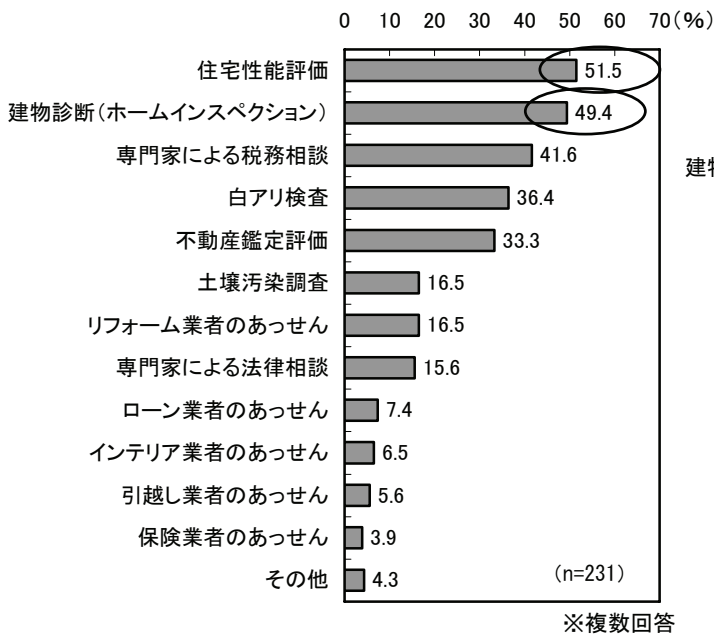


図32 既存マンション購入者にとって不動産の売買に際して受けたいサービス

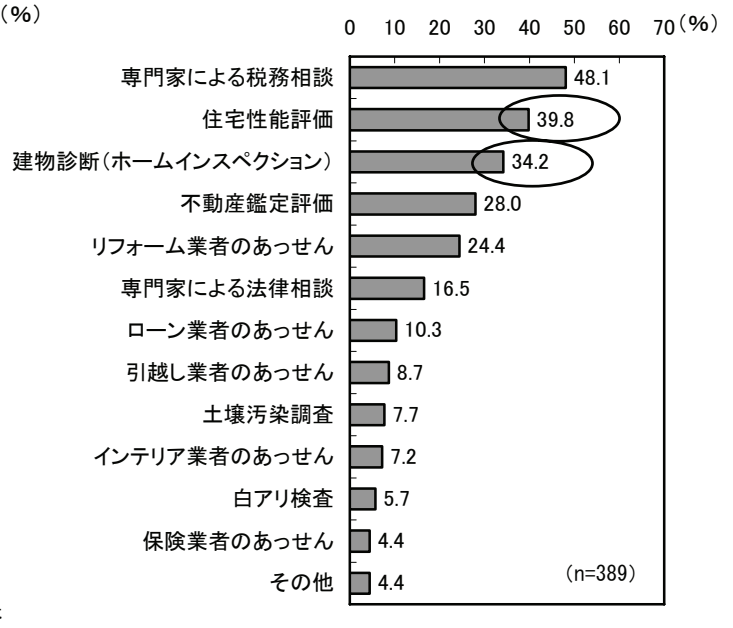
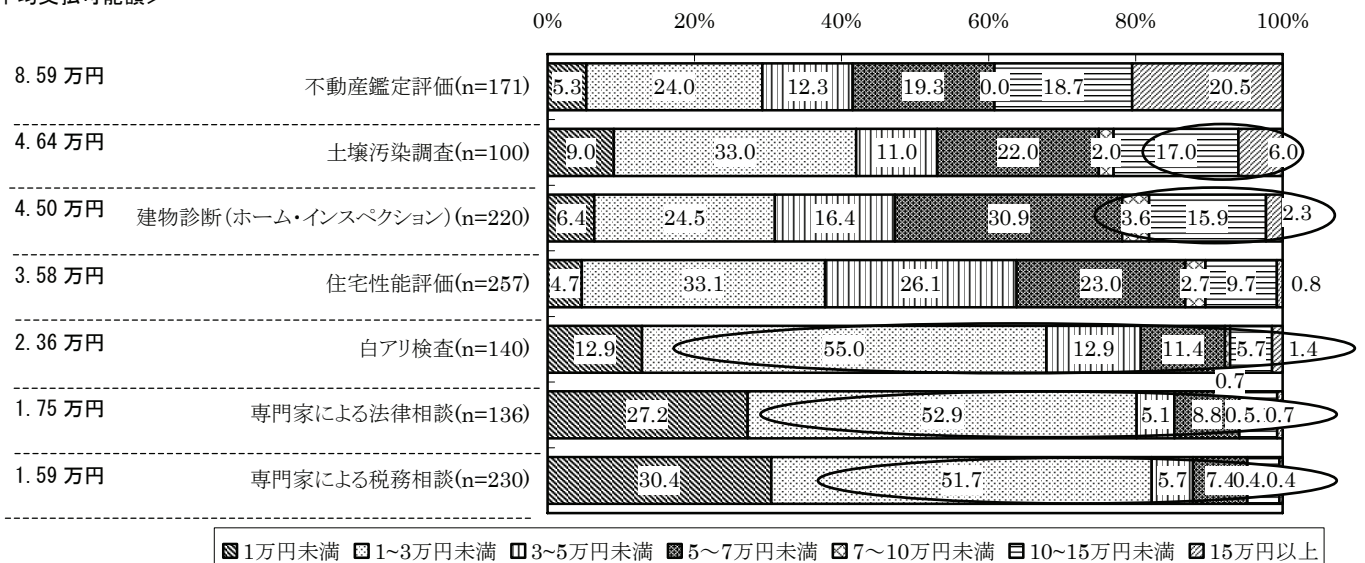


図33 不動産売買に際して別途費用を支払っても受けたいサービス

<既存住宅購入者>

<平均支払可能額>



(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】

参考として、不動産売買に際して別途費用を支払っても受けたいサービスの参考価格を以下に示す。

【参考 サービスにかかる費用の例】

サービスの内容		参考金額
1. 専門家による税務相談※ ¹		5千円程度/1時間
2. 専門家による法律相談		5千円程度/30分
3. 住宅性能評価※ ²	一戸建住宅（200㎡以下）	7万円程度
	マンション（専用部分 一住戸あたり）※ ³	3.5万円程度
4. 建物診断 （ホーム・インスペクション）	一戸建住宅（～130㎡）	8.5万円程度
	マンション（～100㎡）	7万円程度
5. 白アリ検査	機材等を使用しない場合	1.5万円程度
	機材等を使用した場合	3万円程度
6. 土壌汚染調査	資料等の調査、現地踏査及び 関係者へのヒアリング等	10万円程度
	土壌の採取・分析による汚染の有無、 汚染物質の種類、濃度等の調査	15～20万円程度
7. 不動産鑑定評価※ ⁴		45万円程度

※1 口頭による相談の場合。

※2 既存住宅性能評価を想定している。

※3 マンション管理組合等により、共用部分の評価が既に行われている場合の料金。共用部分の評価が行われていない場合は、上記の料金に共用部分にかかる料金が加算されるが、共用部分の料金については、建物の規模により異なる。

※4 評価額5,000万円までの不動産（建物＋土地）の所有権について鑑定した場合。