

---

---

# 不動産流通業に関する消費者動向調査

< 第9回（2004年度） >

調査結果報告書（概要版）

---

---

平成16年9月

社団法人 不動産流通経営協会

## 第9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

### ■ 購入資金の調達において「贈与」と「民間ローン」の利用が拡大

- 前年度に比べ、住宅購入資金における親族からの贈与と銀行等の民間ローンの利用が拡大し、新築住宅購入者では、民間ローンの利用率が前年度比 20 ポイント増で 55%、利用者平均額は約 500 万円増の 2807 万円となった。

### ■ 購入資金における贈与の利用率上昇、利用者平均額は新築・中古ともに 1,000 万円超

- 親族からの贈与を利用した世帯の割合は、前年度に比べて約 3 ポイントの増加により、新築住宅購入者で 22%、中古住宅購入者で 15%となった。利用者平均額は、新築住宅購入者、中古住宅購入者ともに前年度に比べ 300 万円以上増で 1,000 万円を超え、中でも贈与利用額 1,000～3,000 万円未満の増加が目立つ。

### ■ 1,000 万円以上の売却損発生世帯が 11 ポイント増、売却損発生率は 85%に

- 自己所有の従前住宅を売却した世帯のうち、売却価格が取得時の購入価格を下回り売却損が発生した世帯は年々増加し、今年度は対前年度比 2 ポイント上昇で 85%となった。さらに、売却損の金額が拡大しており、売却損 1 千万円以上の割合が対前年度比 11 ポイント増で、従前住宅を売却した世帯の 64%を占める。

### ■ 中古住宅の購入理由は価格と立地（希望エリア）と質。性能保証等に強い要望

- 中古住宅の購入理由は、「手頃な価格」「希望エリアの物件」が上位 2 位を占め、中古住宅の割安感、選択肢拡大が続いていることが伺える。また、中古住宅購入者の半数近くが「良質な物件だったから」を購入理由にあげているが、一方で、中古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」があがっている。新築に比べて分かりにくいとされてきた中古住宅の構造安全性や耐久性を明確にし、性能を保証する体制整備が中古住宅市場活性化への重要課題であると言える。

### ■ 住宅ローン減税制度が「非常に大きく影響した」世帯が 新築住宅購入者では 13 ポイント増

- 「住宅ローン減税制度が住宅購入に影響した」とする世帯が約 10 ポイント増加し、新築住宅購入者の 60%、中古住宅購入者の 44%に及んでいる。制度の期限切れなど<sup>※</sup>を意識した需要が少なくなかったとみられ、影響を受けた世帯のうち新築住宅購入者では 70%、中古住宅購入者では 61%が「購入時期を早めた」としている。

※平成 15 年末までの時限措置だったが、1 年の延長と平成 17 年以降の制度縮小が決定した。

不動産流通業に関する消費者動向調査 <第9回(2004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. 買い換えによる売却損益の発生状況	6
3. 中古住宅に対する意識	8
4. 減税政策の影響	10

### (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15年4月1日から平成16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、中古戸建て、中古マンション）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16年6月10日

回収締切 : 平成16年6月23日

### (5) 配布・回収状況

①発送総数 : 2525票

②回答数 : 918票 (回答率 36.4% = ②÷①)

#### 購入物件の建て方別発送・回答数

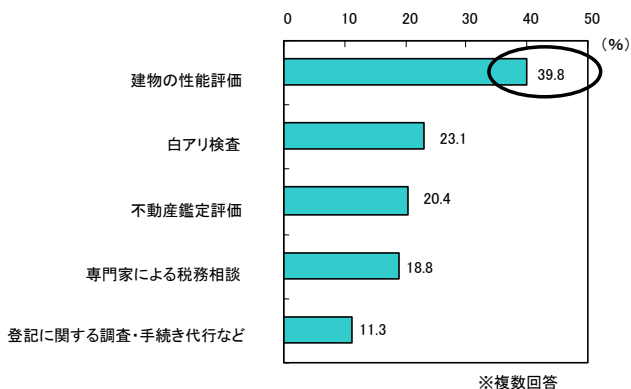
	合計	新築住宅 購入者計		中古住宅 購入者計			
		戸建て	マンション	戸建て	マンション		
発送数	2525 (100.0%)	1013 (100.0%)	410 (40.5%)	603 (59.5%)	1512 (100.%)	632 (41.8%)	880 (58.2%)
回答数	918 (100.0%)	392 (42.7%)	162 (17.6%)	230 (25.1%)	※1 526 (57.3%)	186 (20.3%)	327 (35.6%)

※1 建て方の別が不明の13票を含む

## (6) 回答者の基本属性

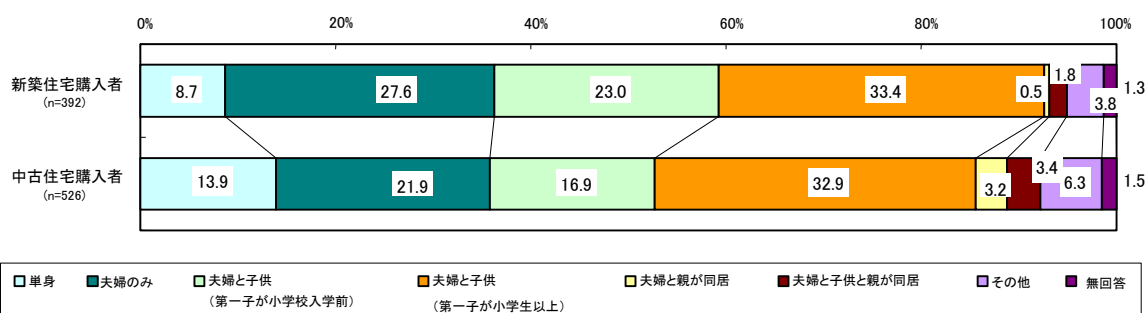
### 世帯主の年齢

年齢	合計	新築住宅 購入者	中古住宅 購入者
29才以下	52	22	30
30～34才	171	81	90
35～39才	185	98	87
40～44才	166	86	80
45～49才	94	38	56
50～54才	71	23	48
55～59才	57	18	39
60才以上	118	26	92
無回答	4	-	4
全 体	918	392	526



### 世帯構成

	合計	新築住宅 購入者	中古住宅 購入者
単身	107	34	73
夫婦のみ	223	108	115
夫婦と子供（第一子が小学校入学前）	179	90	89
夫婦と子供（第一子が小学生以上）	304	131	173
夫婦と親が同居	19	2	17
夫婦と子供と親が同居	25	7	18
その他	48	15	33
無回答	13	5	8
全 体	918	392	526



### 新築住宅購入者・中古住宅購入者別回答数の推移

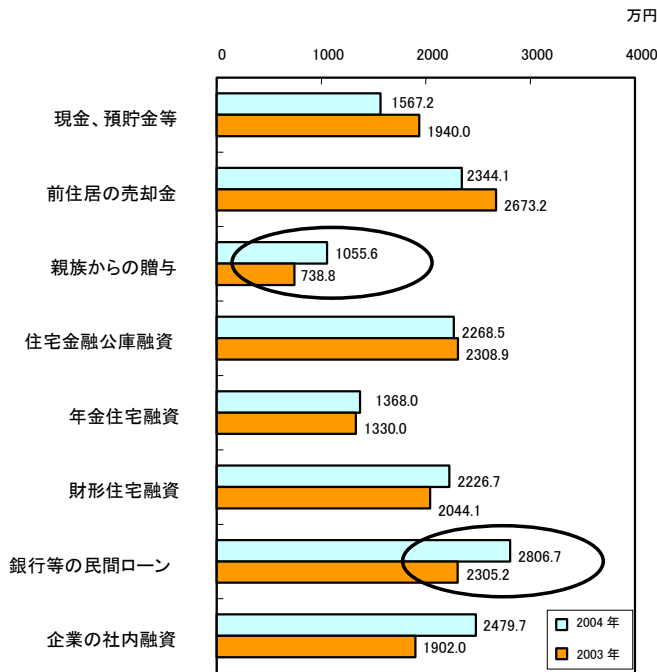
	今年度 (2004年度)	昨年度 (2003年)	一昨年度 (2002年)
新築住宅購入者	392 (42.7%)	410 (40.0%)	382 (45.0%)
中古住宅購入者	526 (57.3%)	610 (60.0%)	473 (55.0%)
合 計	918 (100.0%)	1020 (100.0%)	855 (100.0%)

# 1. 住宅購入資金の内訳

## ■購入資金の調達において「贈与」と「民間ローン」の利用が拡大

- ▶ 前年度に比べ、住宅購入資金における「親族からの贈与」と「銀行等の民間ローン」の利用が拡大し、新築住宅購入者では、民間ローンの利用率が前年度比 19.5 ポイント増で 55.1%、利用者平均額は約 500 万円増の 2806.7 万円となり、中古住宅購入者では、民間ローンが「現金、預貯金等」と並んで (65.8%)、最も利用率の高い資金調達手段となった。
- ▶ 利用率が最も高い「現金、預貯金等」の利用率は、ほぼ前年度並であるが、新築住宅購入者の利用者平均額 (1567.2 万円) は、前年度に比べ約 370 万円減少している。

図1 各資金の利用者平均額の変化／新築住宅購入者

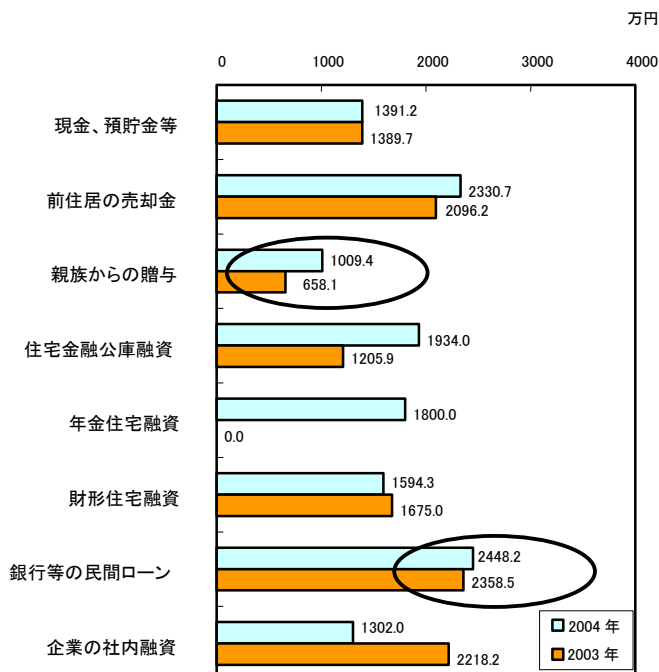


<利用者数と利用率>

資金の種類	調査年	利用者数	利用率
現金、預貯金等	2004年調査	312	79.6%
	2003年調査	329	80.2%
前住居の売却金	2004年調査	37	9.4%
	2003年調査	49	12.0%
親族からの贈与	2004年調査	87	22.2%
	2003年調査	76	18.5%
住宅金融公庫融資	2004年調査	112	28.6%
	2003年調査	178	43.4%
年金住宅融資	2004年調査	5	1.3%
	2003年調査	5	1.2%
財形住宅融資	2004年調査	30	7.7%
	2003年調査	37	9.0%
銀行等の民間ローン	2004年調査	216	55.1%
	2003年調査	146	35.6%
企業の社内融資	2004年調査	34	8.7%
	2003年調査	46	11.2%

(注) 利用率は、新築住宅購入者全体 (2004年 N=392、2003年 N=410) に対する割合

図2 各資金の利用者平均額の変化／中古住宅購入者



<利用者数と利用率>

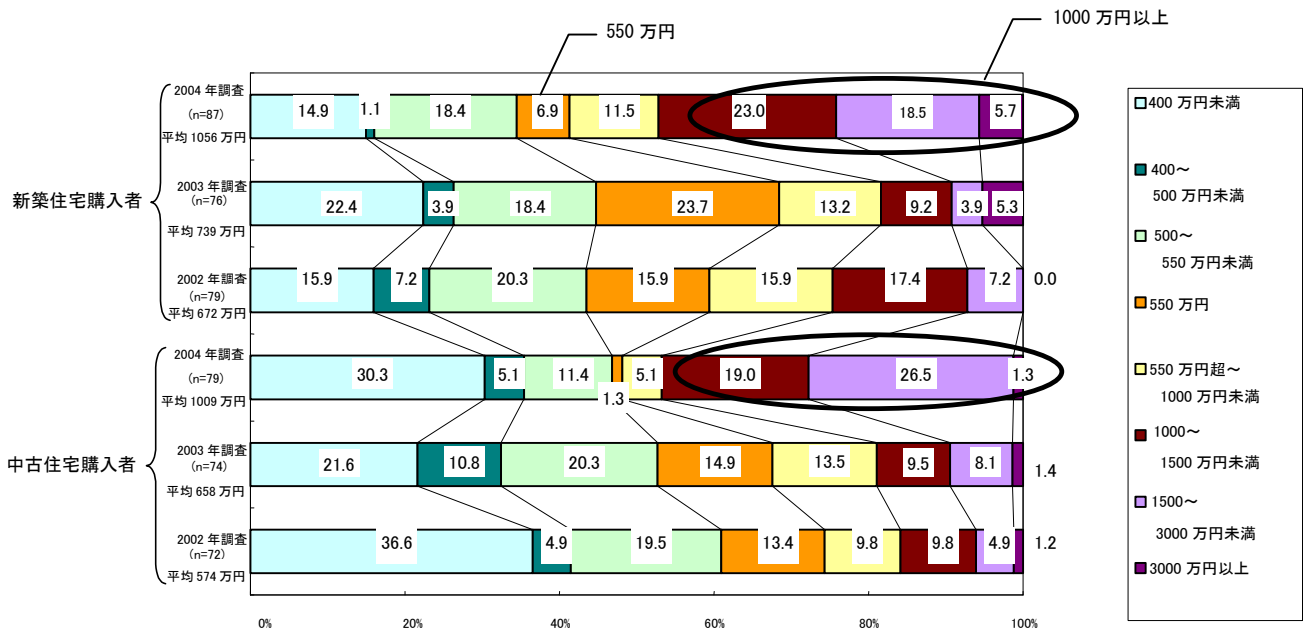
資金の種類	調査年	利用者数	利用率
現金、預貯金等	2004年調査	346	65.8%
	2003年調査	422	69.2%
前住居の売却金	2004年調査	62	11.8%
	2003年調査	62	10.2%
親族からの贈与	2004年調査	79	15.0%
	2003年調査	74	12.1%
住宅金融公庫融資	2004年調査	15	2.9%
	2003年調査	11	1.8%
年金住宅融資	2004年調査	1	0.2%
	2003年調査	0	—
財形住宅融資	2004年調査	7	1.3%
	2003年調査	6	1.0%
銀行等の民間ローン	2004年調査	346	65.8%
	2003年調査	396	64.9%
企業の社内融資	2004年調査	15	2.9%
	2003年調査	28	4.6%

(注) 利用率は、中古住宅購入者全体 (2004年 N=526、2003年 N=610) に対する割合

## ■購入資金における贈与の利用率上昇、利用者平均額は新築・中古ともに1,000万円超

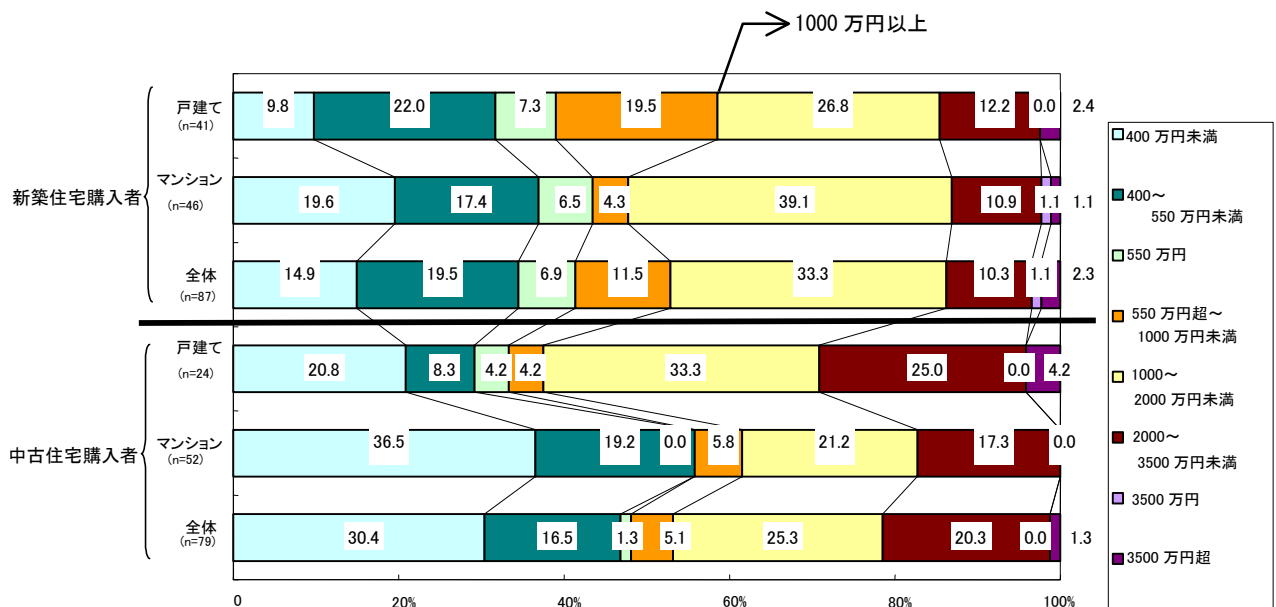
- 親族からの贈与を利用した世帯の割合は、前年度に比べて約3ポイントの増加により、新築住宅購入者で22.2%、中古住宅購入者で15.0%となった。利用者平均額は、新築住宅購入者、中古住宅購入者ともに前年度に比べ300万円以上増で1,000万円を超え、中でも贈与利用額1,000～3,000万円未満の増加が目立つ。
- 購入物件の建て方別にみても、贈与の金額が1,000万円以上の割合は40%以上で、購入物件の価格の高低に関係なく高額な贈与の利用があったことが分かる。

図3 親族からの贈与額の推移



【参考】相続時精算課税制度の創設に伴い平成15年1月から、生前贈与に対する非課税枠の利用（3500万円まで非課税）と、従来の住宅取得金贈与の特例の利用（550万円まで非課税）が選択可能となった。

図4 購入した住宅の建て方別贈与額



## ■ 利用した民間ローンの返済金利は、短期固定タイプに利用が集中

- 資金面の住宅購入理由のトップは、新築住宅購入者、中古住宅購入者共に「金利が低かった」。新築住宅購入者では、前年度（32.4%）に比べ16.1ポイント増加している。
- 昨今、民間金融機関が個人顧客向けの住宅ローンに力を入れる動きがみられ、低金利が更に低くなるという短期固定タイプの商品も数多く登場しており、これが民間ローンの利用拡大につながったと思われる。民間ローン利用者の7割が返済金利に「固定金利」を選択、このうちの6割は当初の固定期間が「3年以下」で、短期固定タイプに利用が集中している。

図5 資金面の住宅購入理由

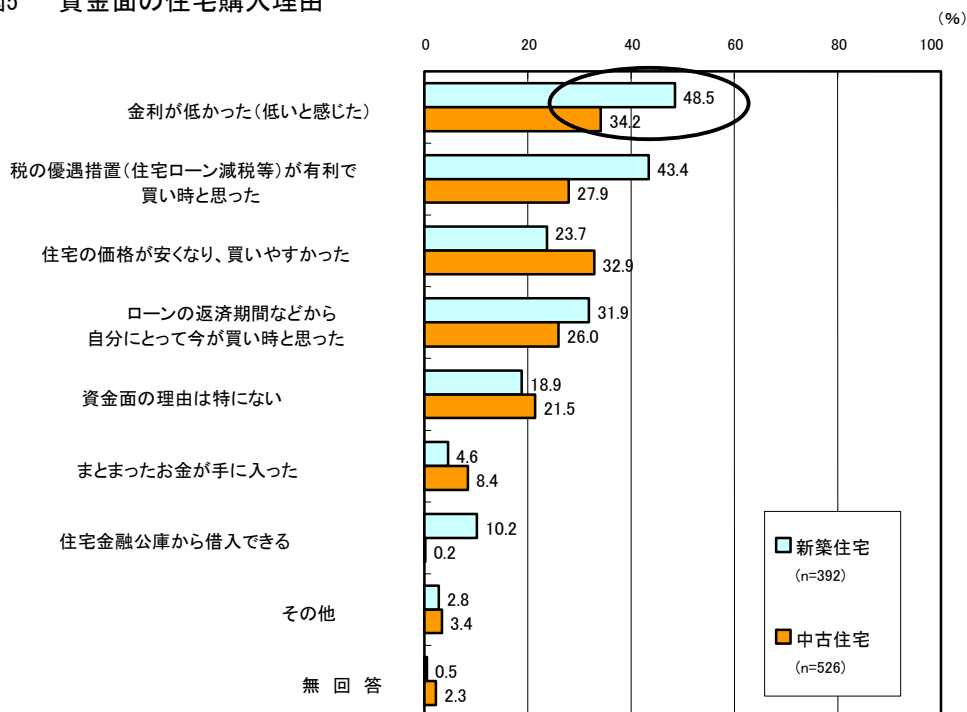
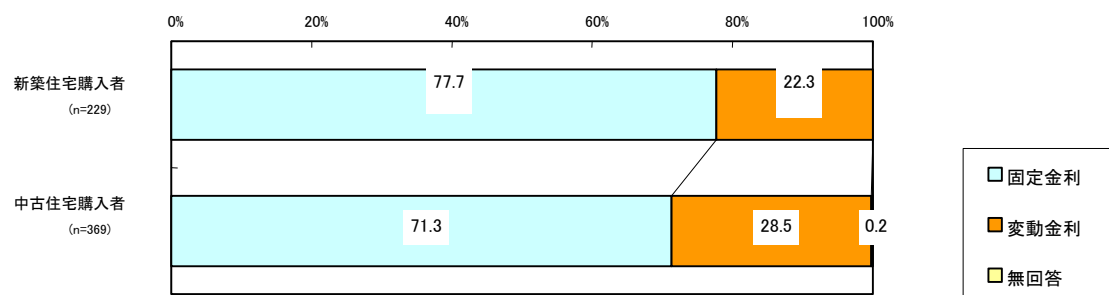
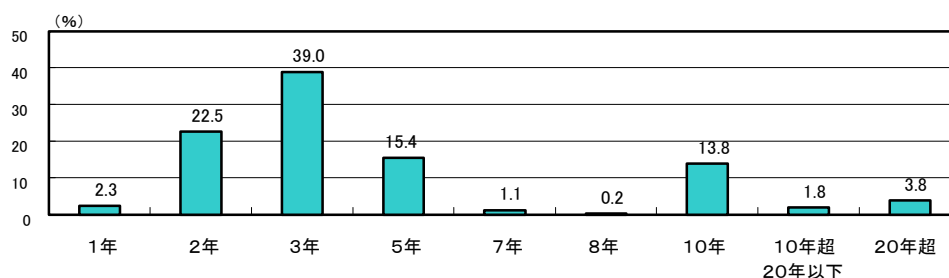


図6 利用した民間ローンの返済金利



- ※ 固定金利と変動金利の別は、当初の返済に適用される利率
- ※ %の値は、民間ローンを利用したと回答した世帯総数に対する割合

図7 利用した「固定金利」の当初固定期間





## 2. 買い換えによる売却損益の発生状況

### ■1,000万円以上の売却損発生世帯が11ポイント増、売却損発生率は85%に

- 自己所有住宅から住み替えた世帯の69.5%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、84.8%に達する。売却損発生率は年々増加を続けているが、近年はその増加幅を緩め今年度は前年度比2ポイント増に留まった。
- しかし、売却損の金額は拡大しており、「1千万円以上損」が前年度比11.4ポイント増で、自己所有住宅を売却した世帯の64.3%に及ぶ。
- 建て方別にみると、戸建てに比べてマンションの売却損発生率が高く、90%を超えている。

図8 調査年次別売却損益の発生状況

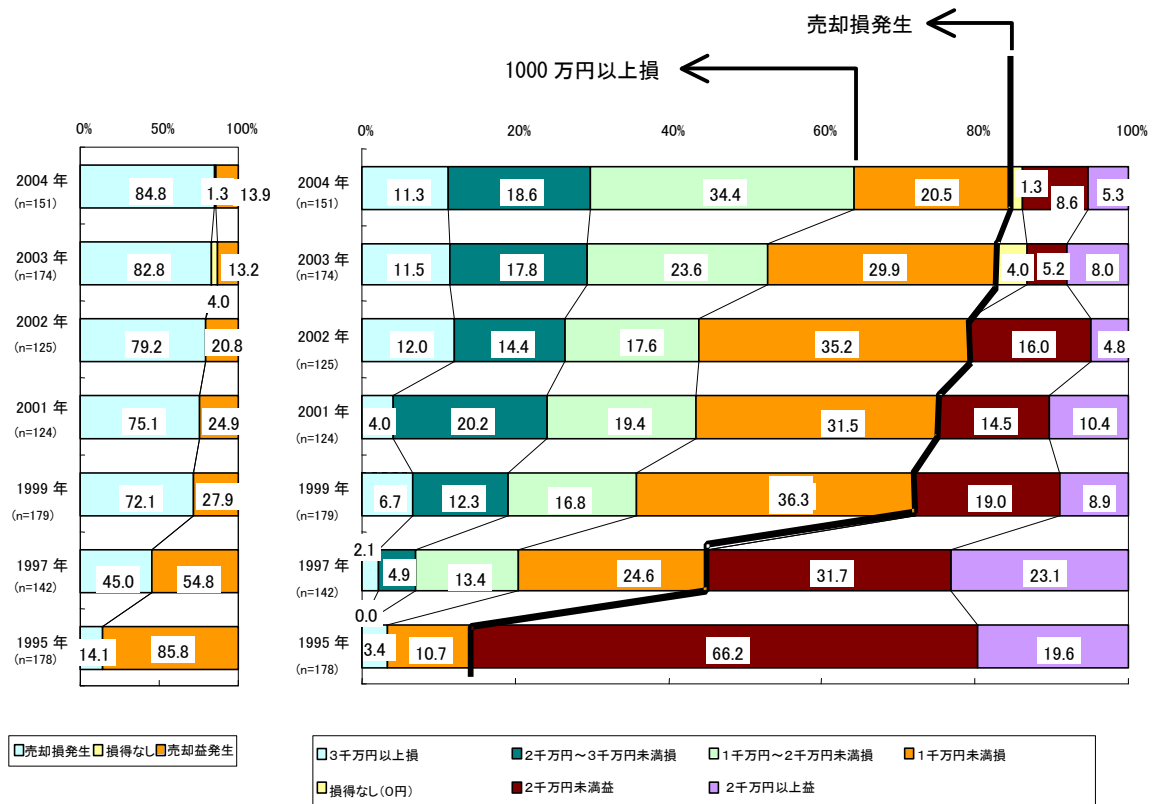
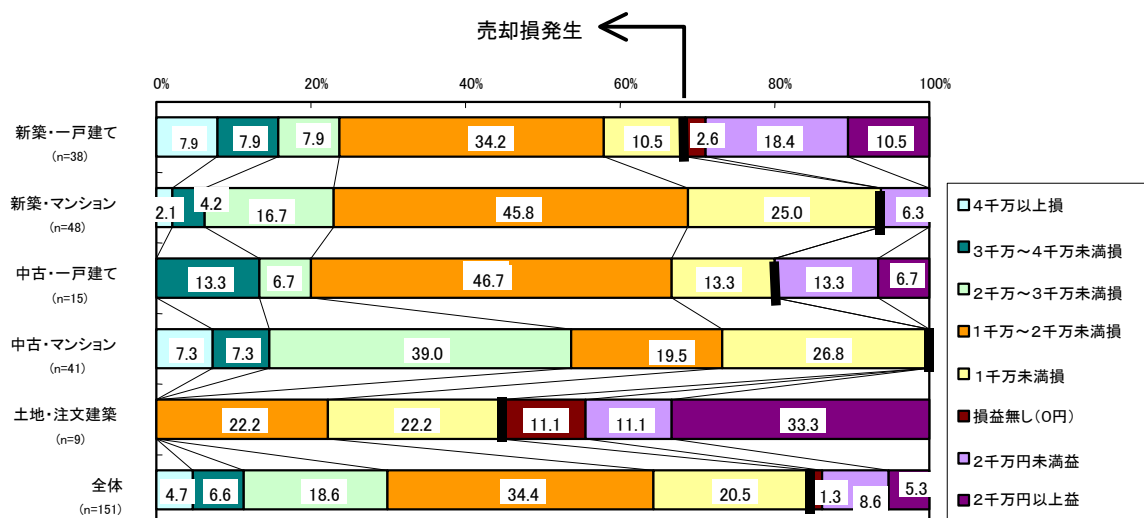


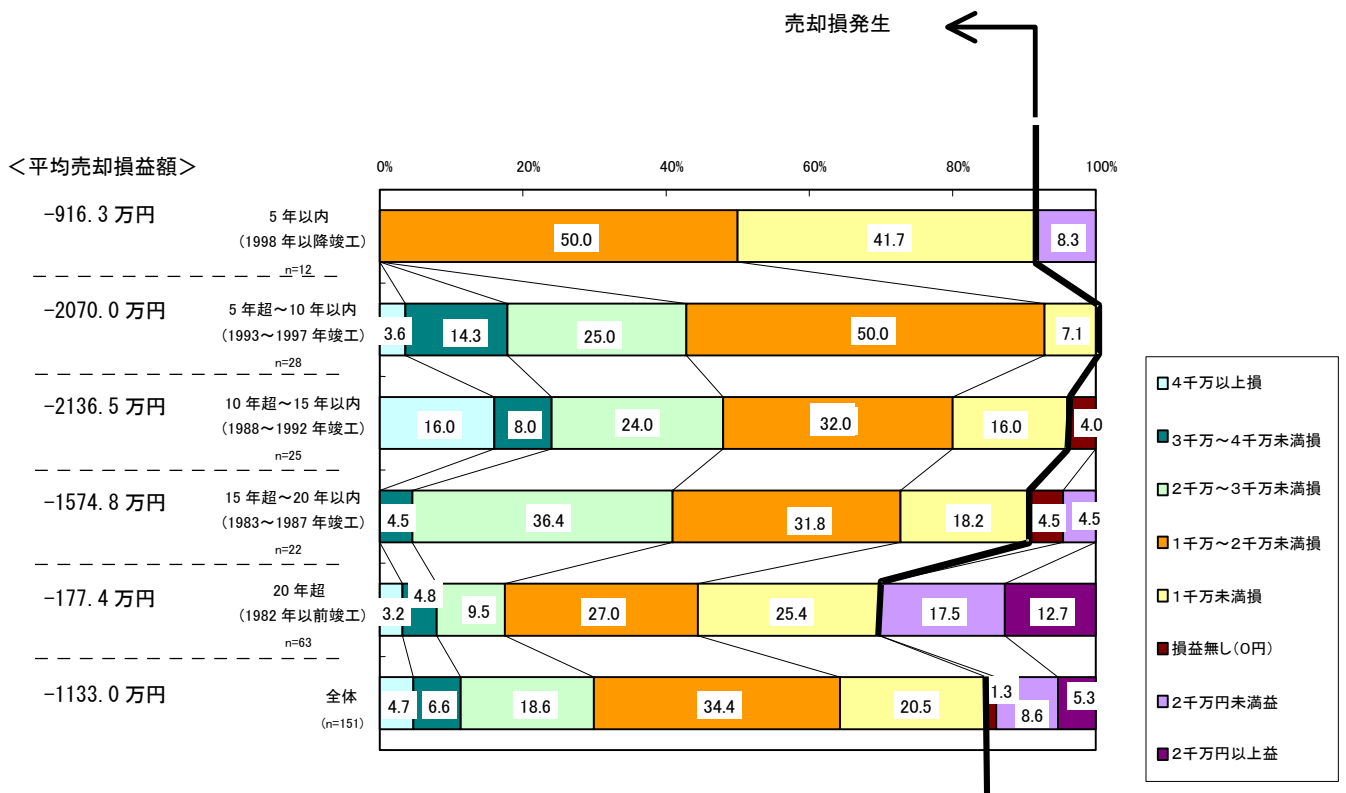
図9 従前住宅の種類別売却損益の発生状況



## ■ 築5年超～15年の平均売却損益額はマイナス2,000万円超

- 売却住宅の築年数別に売却損の発生状況を見ると、築20年以内ではいずれも売却損の発生率が90%を超える。「築20年超」の売却損発生率は69.9%。
- バブル期を含む1988～1997年の10年間に竣工した築5年超から15年の住宅において、売却損の額が特に大きく、平均売却損益額は、「築10年超～15年以内」で-2136.5万円、「築5年超～10年以内」では-2070.0万円となっている。

図10 売却住宅の築年数別、売却損の発生状況

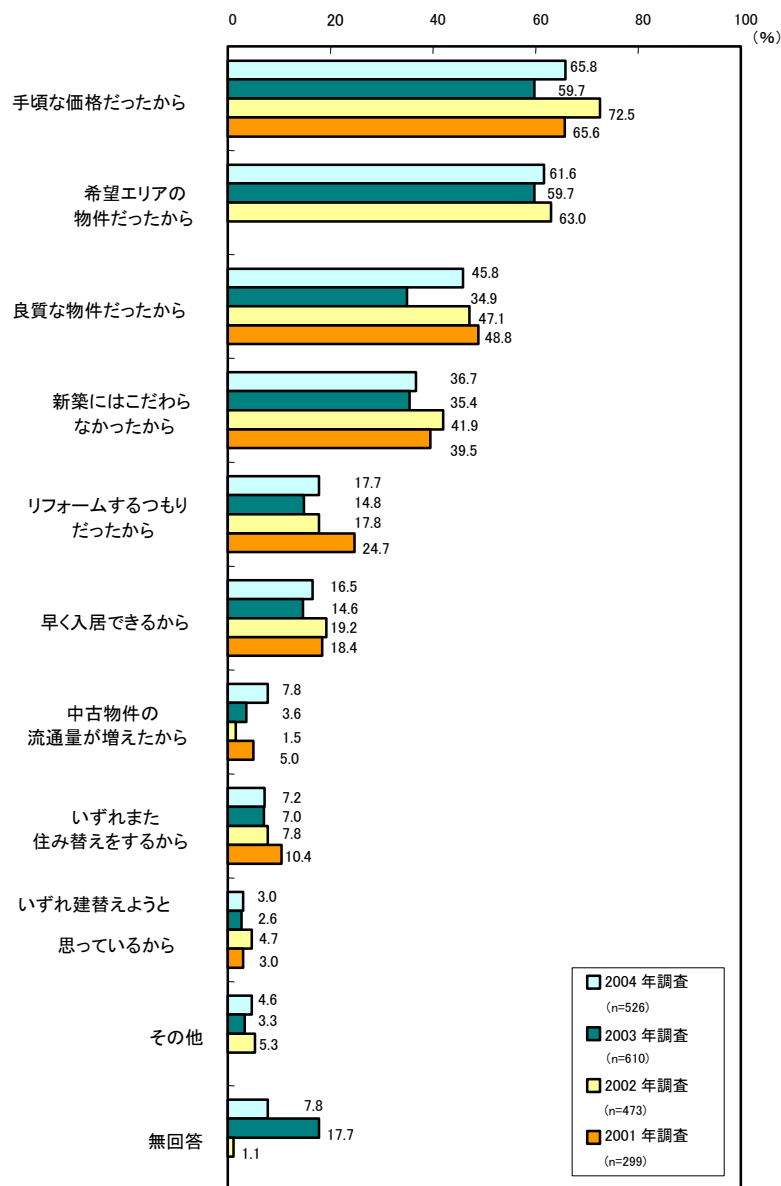


### 3. 中古住宅に対する意識

#### ■中古住宅の購入理由は、「価格」と「立地（希望エリア）」と「質」が上位を占める

- 中古住宅の購入理由は、過去の調査結果と同様、「手頃な価格だったから」（65.8%）と「希望エリアの物件だったから」（61.6%）が上位2位を占め、依然として中古住宅の割安感、選択肢拡大が続いていることが伺える。第3位は、「良質な物件だったから」（45.8%）という住宅の質が占め、前年度比 10.9 ポイント増で「新築にはこだわらなかったから」を上回った。

図11 中古住宅を購入した理由



※複数回答

## ■中古住宅の性能保証等、修繕・補修等の履歴情報の完備に強い要望

- ▶ 中古住宅購入者の半数近くが住宅の質の良さを購入理由にあげている一方で、中古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」があがっている。これらは、新築住宅購入者も同様に望んでおり、新築に比べて分かりにくいとされてきた中古住宅の構造安全性や耐久性を明確にし、性能を保証する体制整備が中古住宅市場活性化への重要課題であると言える。
- ▶ 中古一戸建て住宅購入者と中古マンション購入者が選んだ住宅購入時に別途費用を支払ってでも受けたいサービスでは、「建物の性能評価」がトップで、この分野でのビジネスチャンスの可能性を裏付けている。また、戸建てとマンションを比べると、戸建て住宅の性能評価に対するニーズがより強い。

図12 中古住宅購入に求める改善点

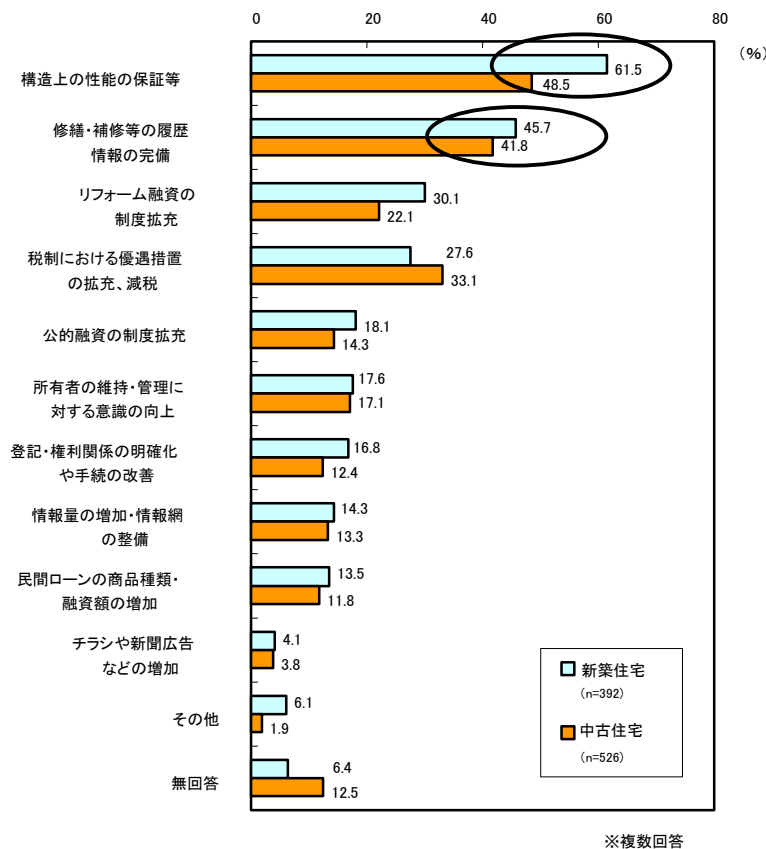


図13 中古一戸建て住宅購入者にとって別途費用を支払ってでも受けたいサービス（上位5位）

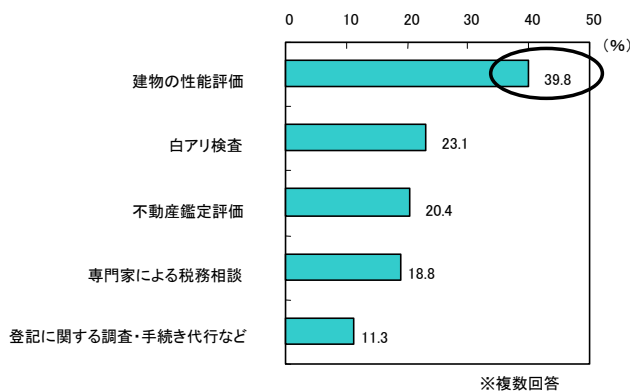
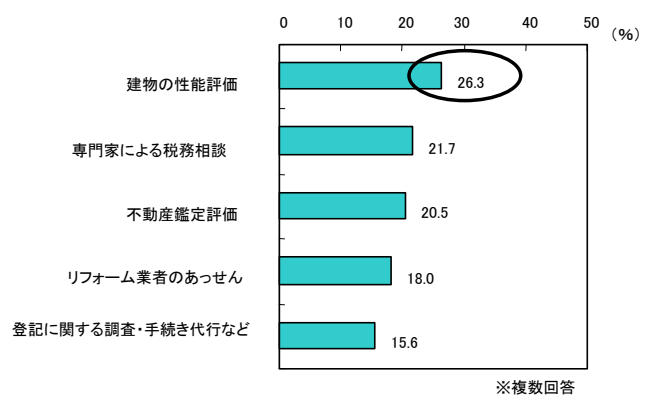


図14 中古マンション購入者にとって別途費用を支払ってでも受けたいサービス（上位5位）



## 4. 減税政策の影響

### ■住宅ローン減税制度が「非常に大きく影響した」世帯が新築住宅購入者では13ポイント増

- ▶ 「住宅ローン減税制度が住宅購入に影響した」とする世帯が約 10 ポイント増加し、新築住宅購入者の 60.3%、中古住宅購入者の 44.1%に及んでいる。また、影響の程度が強いほど増加幅が大きく、「非常に大きく影響した」は、新築住宅購入者で13ポイントの増加をみせ18.4%となった。
- ▶ 平成 15 年末入居までの時限措置だった「住宅ローン税額控除制度」は、適用期間が延長されたが、同時に平成 17 年以降の制度縮小が決定したことから、これを意識した需要が少なくなかったとみられ、影響を受けた世帯のうち新築住宅購入者では69.5%、中古住宅購入者では61.2%が「購入時期を早めた」としている。(16年度以降の制度内容が今年に入って明らかになったことから、特に、昨年末入居の中古住宅及び新築戸建て住宅購入者では制度の期限切れを意識した需要、その後は制度の縮小を意識した需要が多かったと考えられる。)

図15 住宅購入に対する「住宅ローン減税制度」の影響の有無の変化

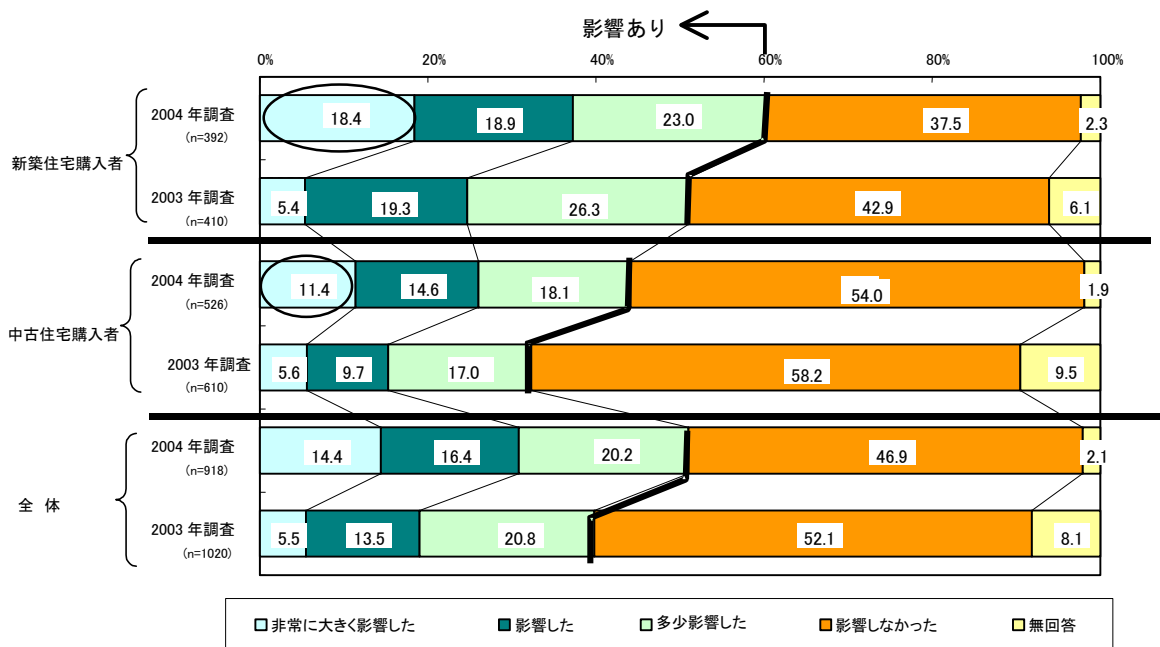


図16 「住宅ローン減税制度」から受けた影響

