
不動産流通業に関する消費者動向調査

< 第 1 0 回 (2 0 0 5 年 度) >

調査結果報告書 (概要版)

平成 1 7 年 9 月

社団法人 不動産流通経営協会

第10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

■ 5分5乗方式と相続時精算課税制度の両制度を有効に使い分け

- 「親族等からの贈与に関する特例」(5分5乗方式)を利用した理由において、「贈与金額が550万円以内であったから」がトップを占める一方、「相続時精算課税制度」を利用した理由においては、「非課税枠が大きく一度にまとまった金額が貰えるから」がトップを占め、贈与額により税の優遇措置を使い分ける傾向がみられる。

■ 売却損発生率は依然として増加し86%に、 築10年超～15年の平均売却損益額はマイナス2,800万円超

- 自己所有住宅から住み替えた世帯の71.2%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86.6%に達する。売却損発生率は年々増加を続けている。なお、売却損額は、1989～1993年の5年間に竣工した築10年超から15年の住宅において特に大きく、平均売却損益額は-2824.0万円となっている。

■ 購入資金の調達において借入金の割合が増加

- 購入資金総額に占める「自己資金」と「借入等」の関係をみると、前年度に比べて「自己資金」の割合が減少している。また、「現金、預貯金等」の利用率は前年度より減少し、新築住宅購入者で77.6%、中古住宅購入者で61.5%となった。
- 中古住宅購入者では、「現金、預貯金等」の平均額(1230.9万円)が、前年度に比べ約160万円減少している。また、「前住居の売却金」については、平均額が、新築住宅購入者で約146万円、中古住宅購入者で約275万円、前年度に比べ減少している。

■ 中古住宅購入者の購入対象は希望エリアにある手頃な価格の良質な物件

- 中古住宅の購入理由では、「希望エリアの物件」「手頃な価格」が上位2位を占め、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窺える。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」を購入理由としてあげている。

■ 中古住宅の購入で構造上の性能等に強い関心、 別途費用を支払ってでも受けたサービスとして「建物の性能評価」に高二ース

- 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」が上位を占め、また、別途費用を支払ってでも受けたサービスでは、「建物の性能評価」が中古一戸建て・マンション購入者でトップを占めており、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。

不動産流通業に関する消費者動向調査 <第10回(2005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. 贈与に関する税制度の利用状況	3
2. 買い換えによる売却損益の発生状況	4
3. 住宅購入資金の内訳	6
4. 中古住宅に対する意識	9

(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16年4月1日から平成17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17年6月9日
回収締切 : 平成17年6月22日

(5) 配布・回収状況

- ①発送総数 : 2654 票
- ②有効回答数 : 961 票
- ③回収率 : 36.2%

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		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	2654 (100.0%)	1025 (100.0%)	399 (38.9%)	626 (61.1%)	1629 (100.0%)	682 (41.9%)	947 (58.1%)
有効回答数	961 (100.0%)	※ ^N 411 (100.0%)	153 (37.2%)	256 (62.3%)	※ ⁰ 550 (100.0%)	189 (34.4%)	317 (57.6%)

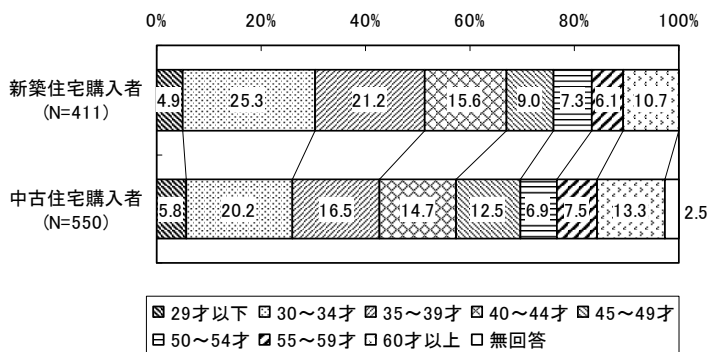
※^N 無回答2票を含む。

※⁰ 土地（建物は注文建築）7票、無回答37票を含む。

(6) 回答者の基本属性

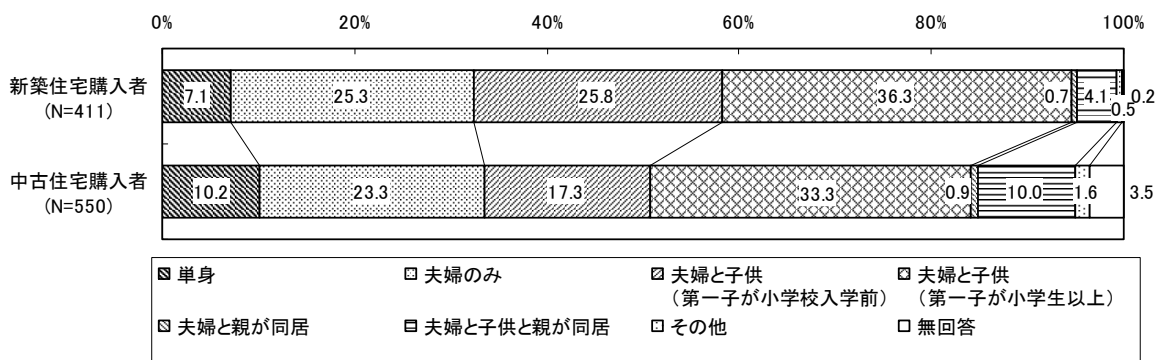
世帯主の年齢

	合計	新築住宅 購入者	中古住宅 購入者
29才以下	52	20	32
30～34才	215	104	111
35～39才	178	87	91
40～44才	145	64	81
45～49才	106	37	69
50～54才	68	30	38
55～59才	66	25	41
60才以上	117	44	73
無回答	14	-	14
全体	961	411	550



世帯構成

	合計	新築住宅購入者	中古住宅購入者
単身	85	29	56
夫婦だけ（子供なし）	232	104	128
夫婦と子供（第一子が小学校入学前）がいる	201	106	95
夫婦と子供（第一子が小学生以上）がいる	332	149	183
夫婦と親が同居（二世帯同居）	8	3	5
夫婦と子供と親が同居（三世帯同居）	72	17	55
その他	11	2	9
無回答	20	1	19
全体	961	411	550



新築住宅購入者・中古住宅購入者別回答数の推移

	今年度 (2005年度)	昨年度 (2004年度)	一昨年度 (2003年)	先一昨年度 (2002年)
新築住宅購入者	411 (42.8%)	392 (42.7%)	410 (40.0%)	382 (45.0%)
中古住宅購入者	550 (57.2%)	526 (57.3%)	610 (60.0%)	473 (55.0%)
合計	961 (100.0%)	918 (100.0%)	1020 (100.0%)	855 (100.0%)

1. 贈与に関する税制度の利用状況

■ 贈与の金額により異なる税の優遇措置の利用

- 「親族等からの住宅取得資金の贈与に関する特例」(5分5乗方式)を利用した世帯では、贈与額550万円以下の割合が高く45.4%を占めるが、「相続時精算課税制度」を利用した世帯では、贈与額1,000万円超が44.4%を占めている。
- 「親族等からの住宅取得資金の贈与に関する特例」を利用した理由においては、「贈与金額が550万円以内であったから」がトップを占める一方、「相続時精算課税制度」を利用した理由においては、「非課税枠が大きく一度にまとまった金額が貰えるから」がトップを占め、贈与の額により税の優遇措置を使い分ける傾向がみられる。

図1 利用した不動産取得に関する税制措置と親族等からの贈与額

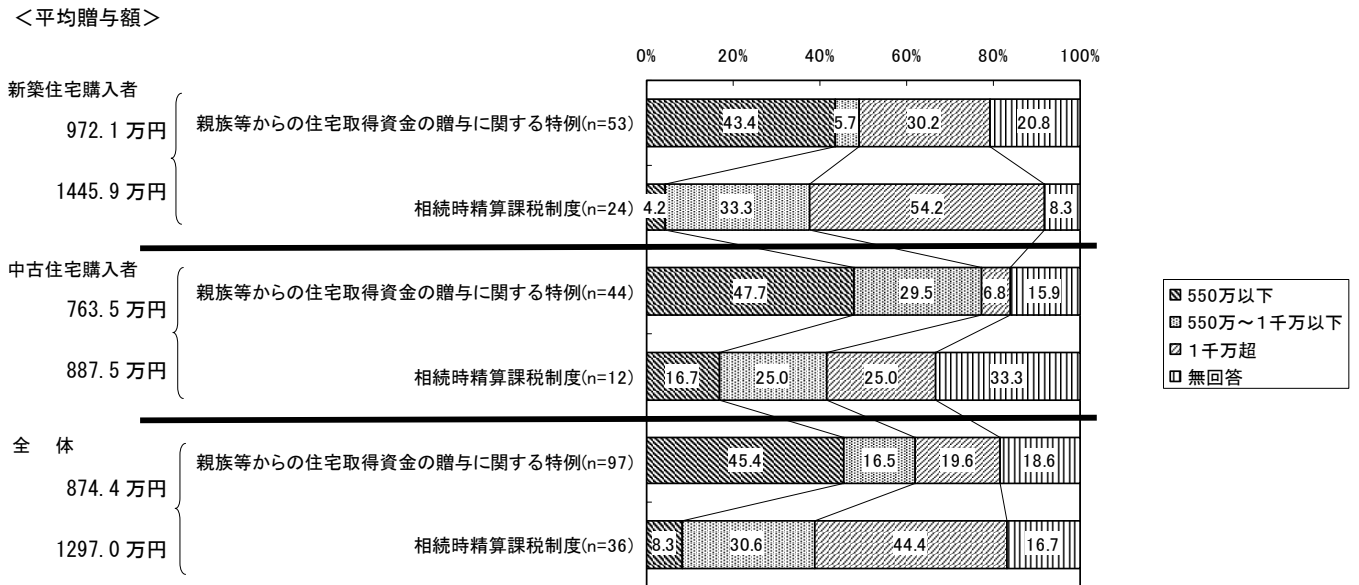
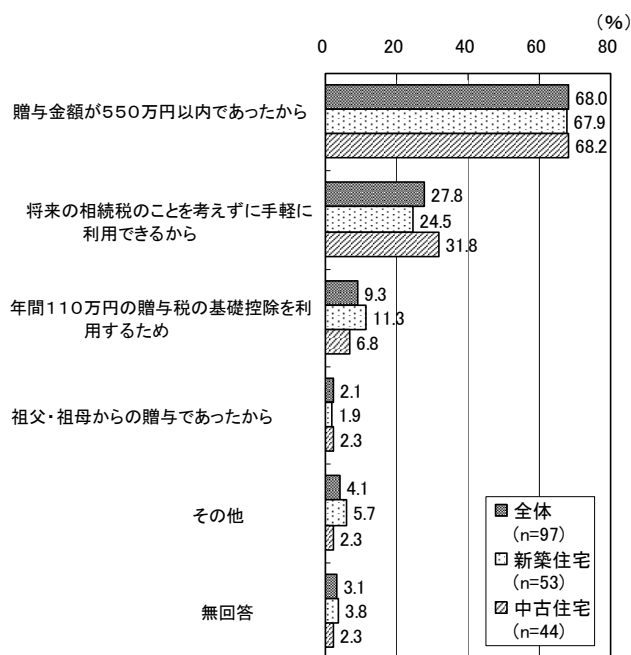
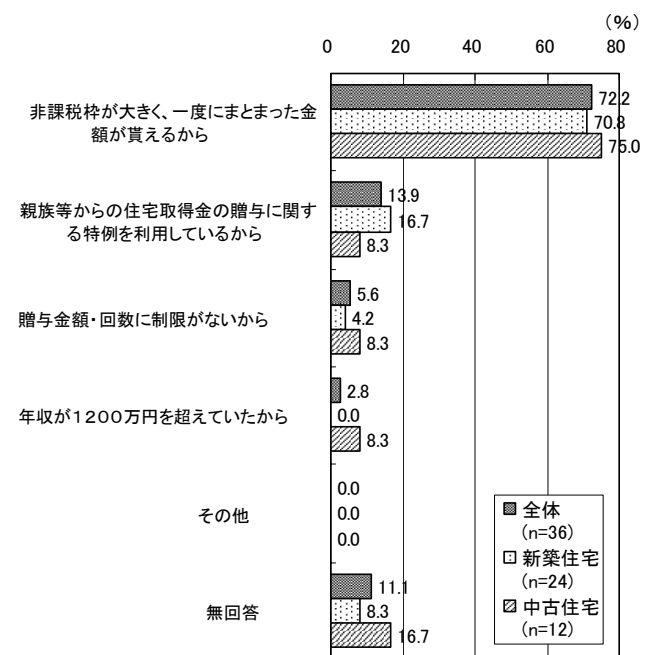


図2 「親族等からの贈与に関する特例」を利用した理由



(注)「その他」を含めて5項目の選択肢から2つまで選択

図3 「相続時精算課税制度」を利用した理由



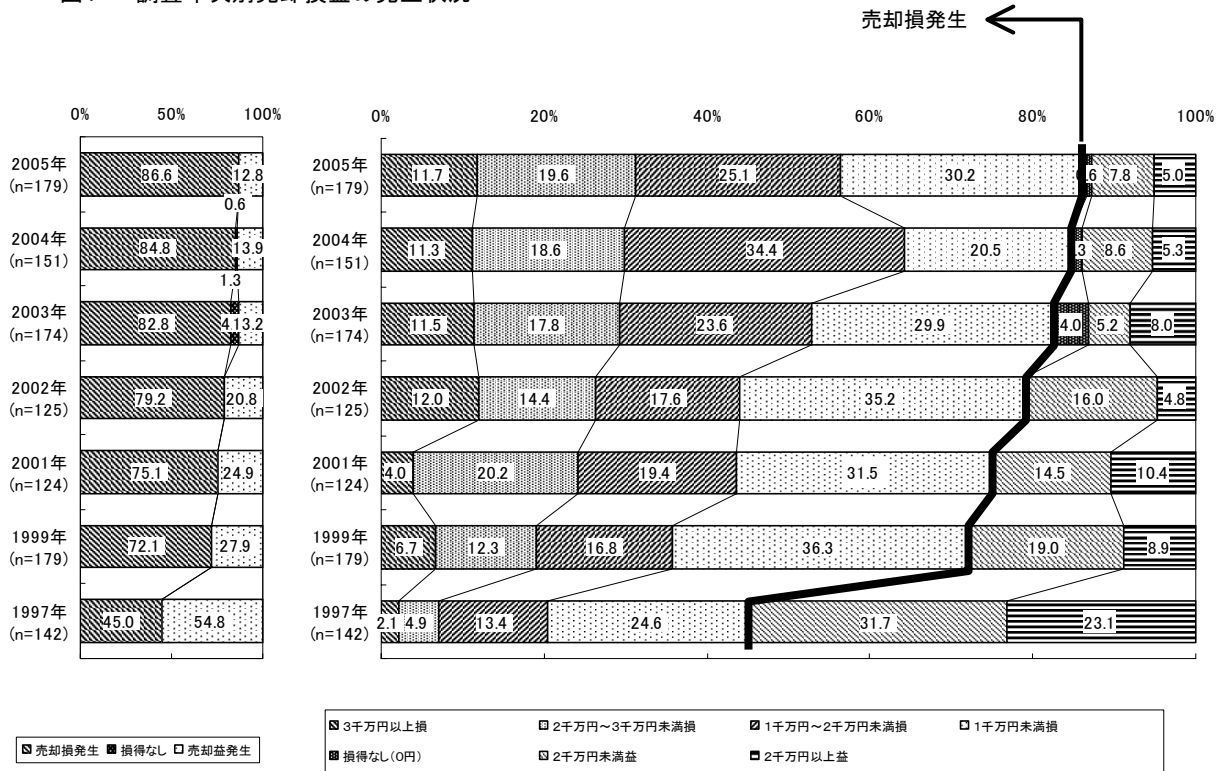
(注)「その他」を含めて5項目の選択肢から2つまで選択

2. 買い換えによる売却損益の発生状況

■ 売却損発生率は依然として増加し 86%に

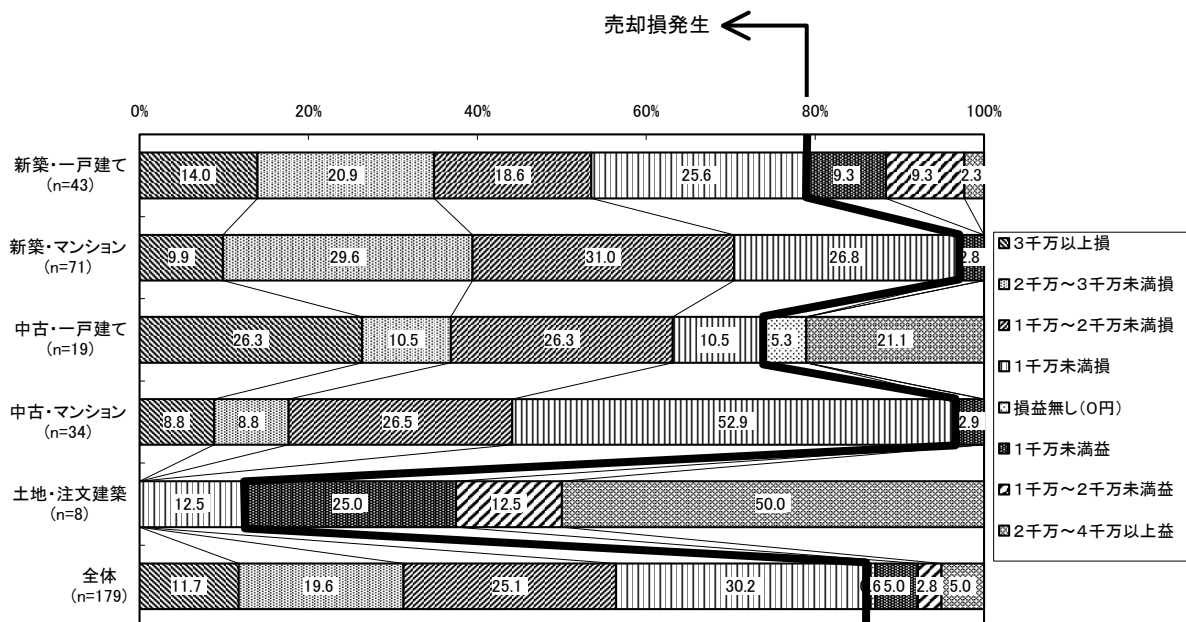
- 自己所有住宅から住み替えた世帯の71.2%が従前住宅を売却しており、このうち売却損が発生した世帯は、86.6%に達する。売却損発生率は年々増加を続けている。
- 建て方別にみると、戸建てに比べてマンションの売却損発生率が高く、95%を超えている。

図4 調査年次別売却損益の発生状況



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

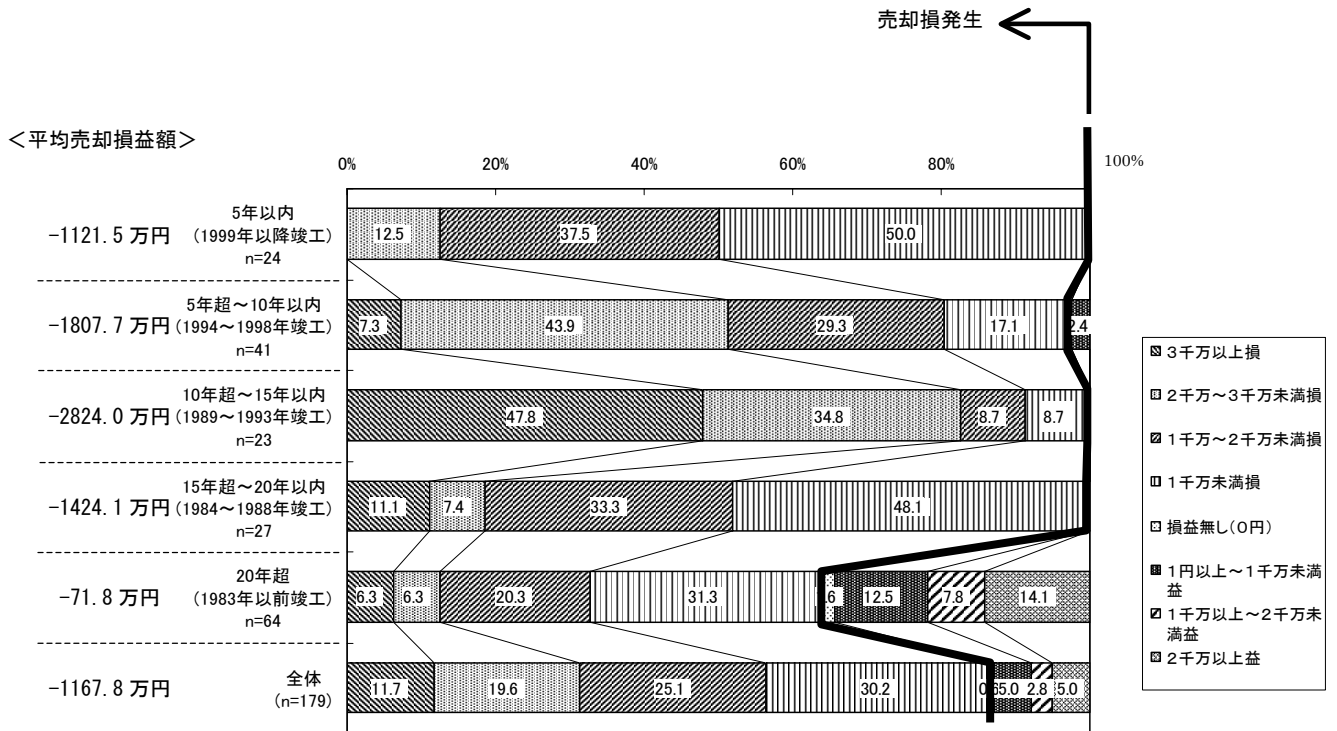
図5 従前住宅の種類別売却損益の発生状況



■ 築10年超～15年の平均売却損益額はマイナス2,800万円超

- 売却住宅の築年数別に売却損の発生状況をみると、築20年以内では売却損の発生率がほぼ100%となっている。他方、「築20年超」の売却損発生率は64.2%であった。
- 1989～1993年の5年間に竣工した築10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-2824.0万円となっている。

図6 売却住宅の築年数別、売却損の発生状況

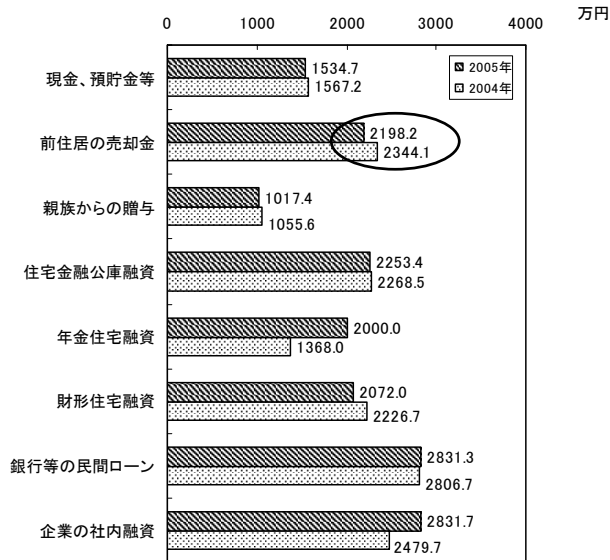


3. 住宅購入資金の内訳

■ 購入資金の調達において、借入金等の割合が増加

- 「現金、預貯金等」の利用率は前年度より減少し、新築住宅購入者で77.6%、中古住宅購入者で61.5%となった。なお、中古住宅購入者では、「現金、預貯金等」の平均額(1230.9万円)が、前年度に比べ約160万円減少している。「前住居の売却金」については、平均額が新築住宅購入者で約146万円、中古住宅購入者で約275万円、前年度に比べ減少している。
- 購入資金総額に占める「自己資金」と「借入金」の関係をみると、前年度に比べて「自己資金」の割合が減少している。

図7 各資金の利用者平均額の変化／新築住宅購入者

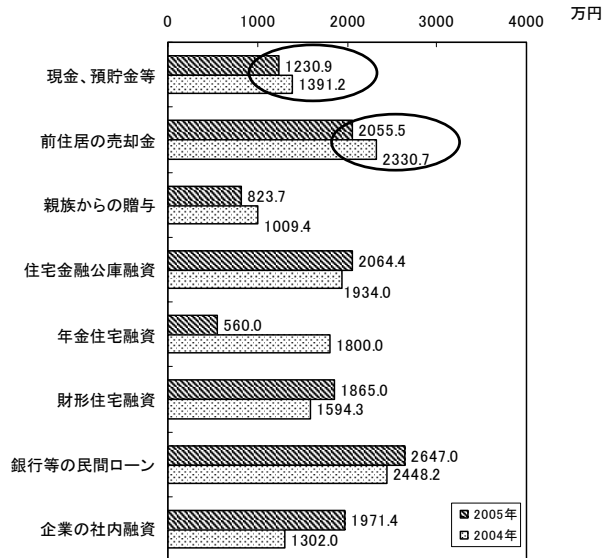


<利用者数と利用率>

資金種別	調査年	利用者数	利用率
現金、預貯金等	2005年調査	319	77.6%
	2004年調査	312	79.6%
前住居の売却金	2005年調査	38	9.2%
	2004年調査	37	9.4%
親族からの贈与	2005年調査	86	20.9%
	2004年調査	87	22.2%
住宅金融公庫融資	2005年調査	94	22.9%
	2004年調査	112	28.6%
年金住宅融資	2005年調査	1	0.2%
	2004年調査	5	1.3%
財形住宅融資	2005年調査	30	7.3%
	2004年調査	30	7.7%
銀行等の民間ローン	2005年調査	243	59.1%
	2004年調査	216	55.1%
企業の社内融資	2005年調査	23	5.6%
	2004年調査	34	8.7%

(注) 利用率は、新築住宅購入者全体(2005年N=411、2004年N=392)に対する割合

図8 各資金の利用者平均額の変化／中古住宅購入者



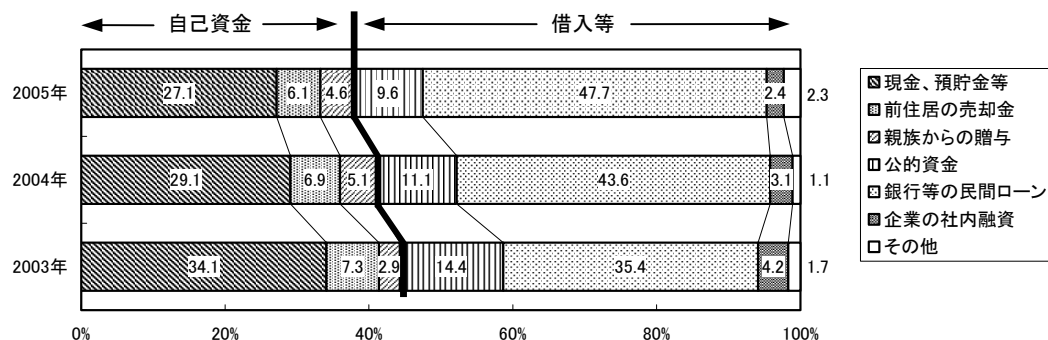
<利用者数と利用率>

資金種別	調査年	利用者数	利用率
現金、預貯金等	2005年調査	338	61.5%
	2004年調査	346	65.8%
前住居の売却金	2005年調査	59	10.7%
	2004年調査	62	11.8%
親族からの贈与	2005年調査	81	14.7%
	2004年調査	79	15.0%
住宅金融公庫融資	2005年調査	16	2.9%
	2004年調査	15	2.9%
年金住宅融資	2005年調査	1	0.2%
	2004年調査	1	0.2%
財形住宅融資	2005年調査	6	1.1%
	2004年調査	7	1.3%
銀行等の民間ローン	2005年調査	342	62.2%
	2004年調査	346	65.8%
企業の社内融資	2005年調査	14	2.5%
	2004年調査	15	2.9%

(注) 利用率は、中古住宅購入者全体(2005年N=550、2004年N=526)に対する割合

図9 購入資金の内訳※ <回答者全体>

※資金調達総額に対する各資金の割合



■ 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、

ただし、固定期間 10 年以上の割合が増加

- 資金面からみた住宅購入理由は、「金利が低かった」が最も多く、中古住宅購入者に比べ新築住宅購入者（40.4%）において、低金利が住宅購入の強い要因になっている。
- 民間ローン利用者で返済金利に「固定金利」を選択した割合は、新築住宅購入者で 79.8%、中古住宅購入者では前年度より 7.8 ポイント増加し 79.1%となった。当初固定期間については、3 年以内が 57.6%と過半を占めているが、前年度に比べて 6.2 ポイント減少している。逆に 10 年以上では 9.5 ポイント増加している。

図10 資金面の住宅購入理由

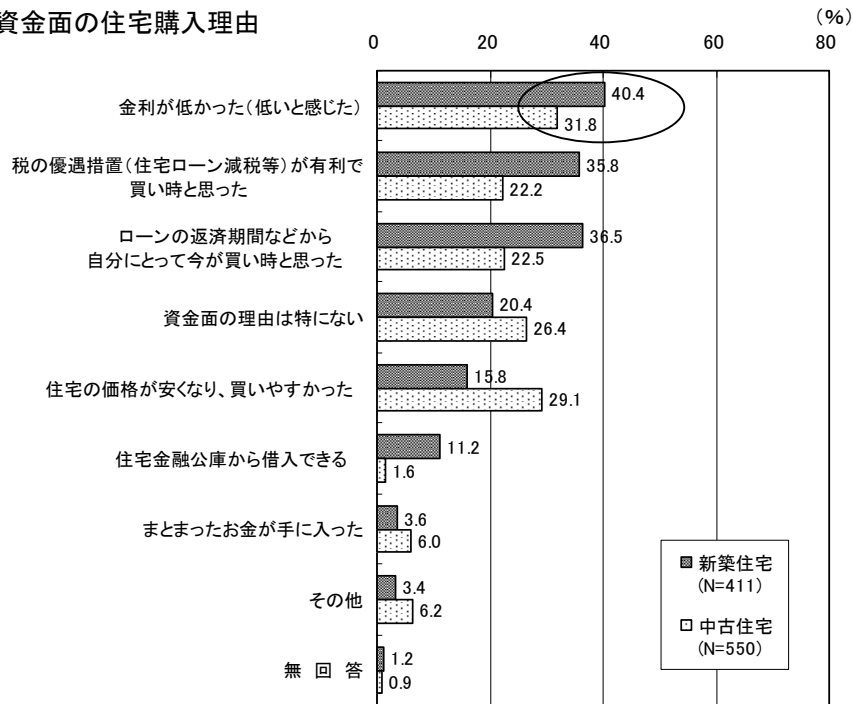
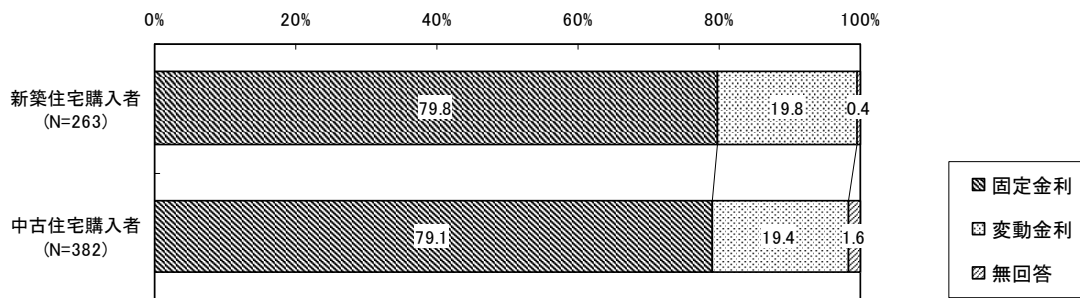
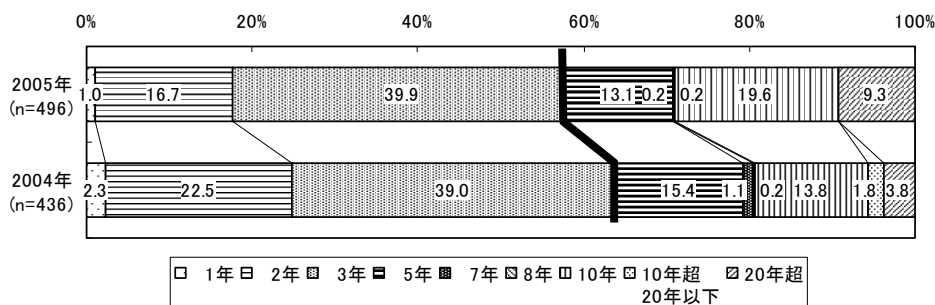


図11 利用した民間ローンの返済金利



※ 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数に対する割合

図12 利用した「固定金利」の当初固定期間



■ 住宅金融公庫の利用理由として根強い「長期固定で借りられるから」

- 住宅金融公庫の融資を適用可能な住宅を購入した世帯の中で実際に公庫融資を利用したと回答した世帯の割合は、前年度と同程度で、新築住宅購入者で約30%、中古住宅購入者で約5%となっている。
- 公庫融資を利用した理由では、「長期の固定の利率で借りられる」と「借入れ先として安心」が引き続き強く支持されている。

図13 住宅金融公庫の利用の有無 <新築住宅購入者>

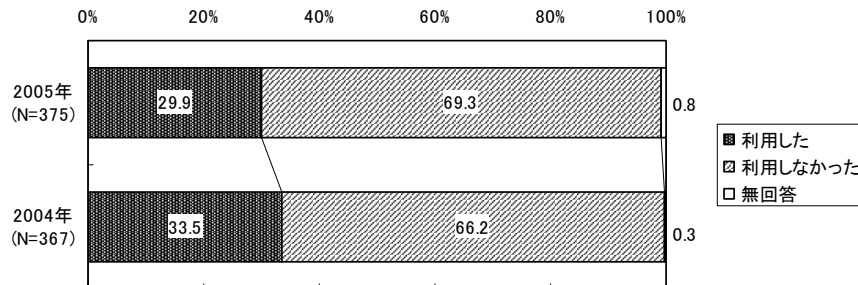
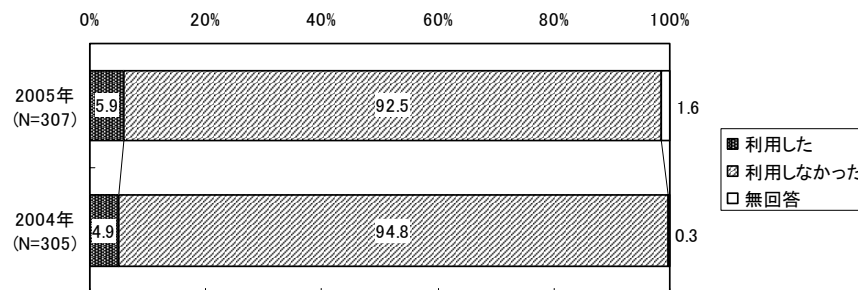
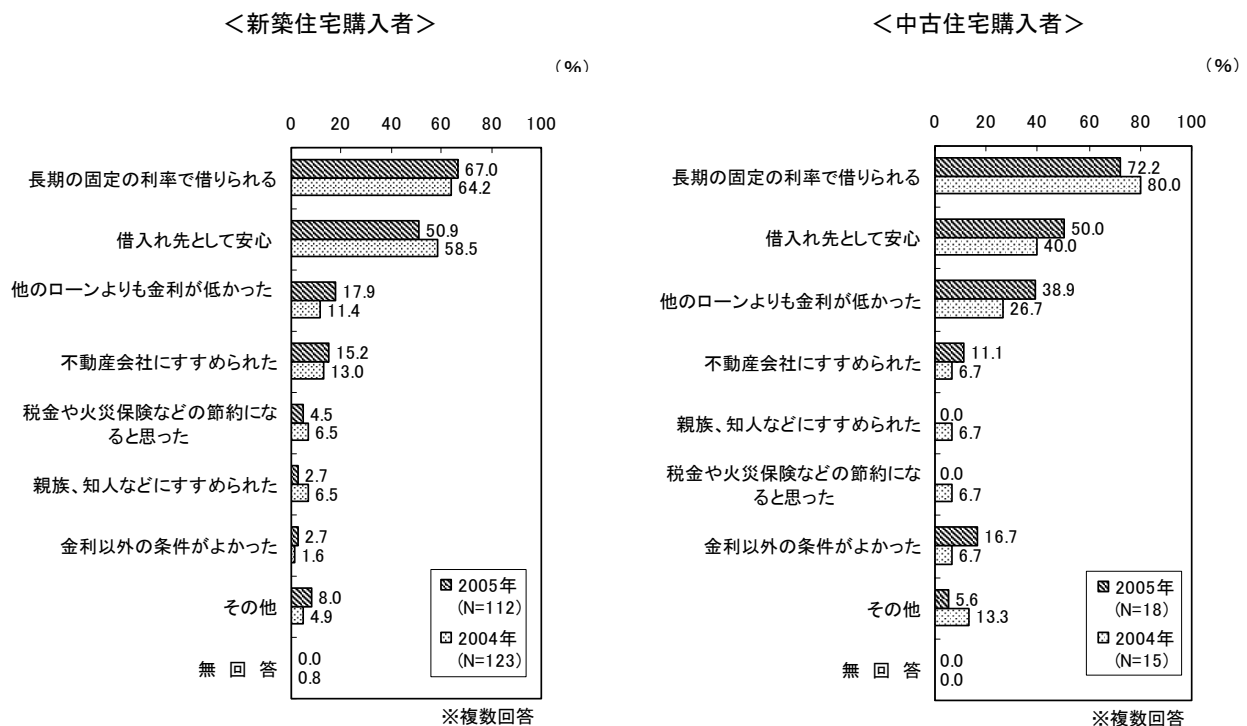


図14 住宅金融公庫の利用の有無 <中古住宅購入者>



(注) 図13, 14における公庫融資の利用率は、「公庫融資を利用した」と回答した世帯の割合。

図15 住宅金融公庫を利用した理由の変化



4. 中古住宅に対する意識

■ 中古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

- ▶ 中古住宅の購入理由は、「希望エリアの物件だったから」(61.6%) がトップ、「手頃な価格だったから」(59.1%) が第2位と前年度とは順位が入れ代わってはいるが、相変わらず上位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窺える。第3位は、「良質な物件だったから」(45.6%) が占めた。

■ 中古住宅を購入しなかった理由として「質」をあげる割合が減少

- ▶ 新築住宅購入者が中古住宅を選ばなかった理由では、過去、増加傾向を見せていた「中古では耐久性や品質に不安があるから」「好みに合う中古物件がなかったから」「良い中古物件がなかったから」「安くてもリフォーム費用がかかるから」が、すべて昨年度よりもポイントを減らしており、中古住宅の質に対する認識の変化が窺える。

図16 中古住宅を購入した理由
(中古住宅購入者)

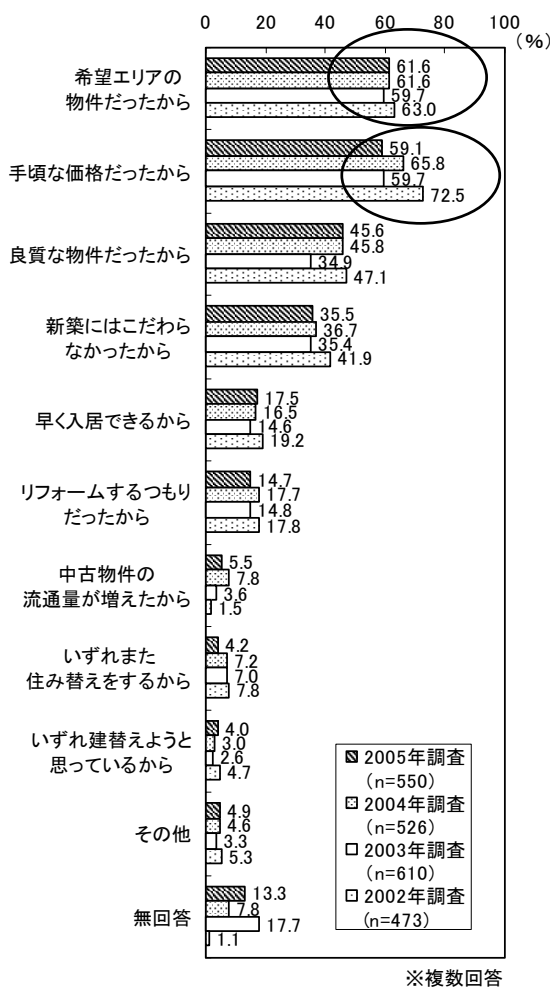
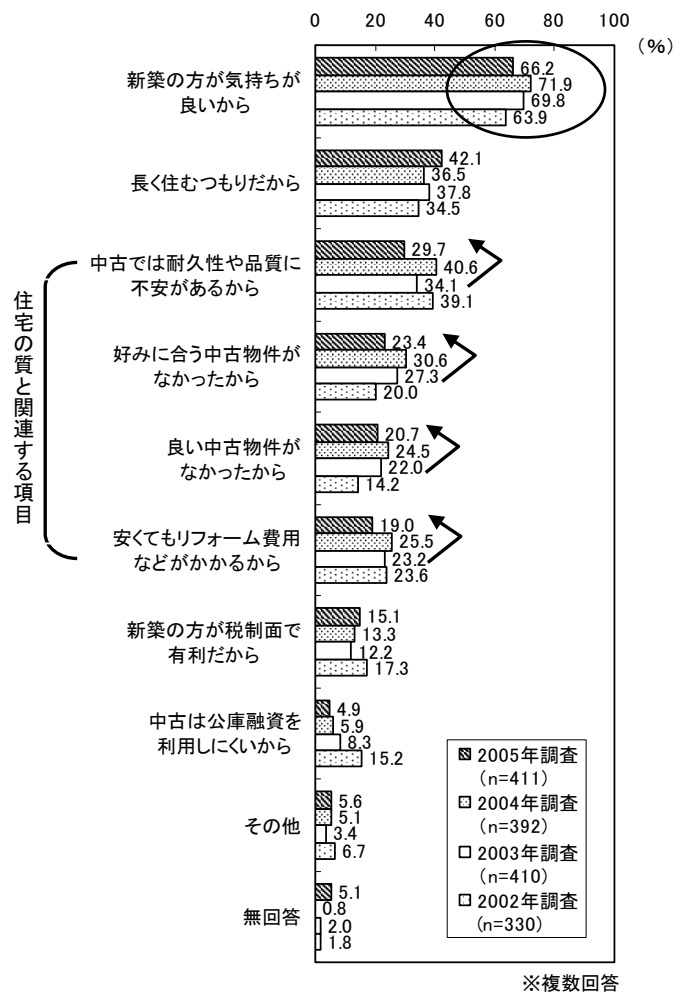


図17 中古住宅を購入しなかった理由の推移
(新築住宅購入者)

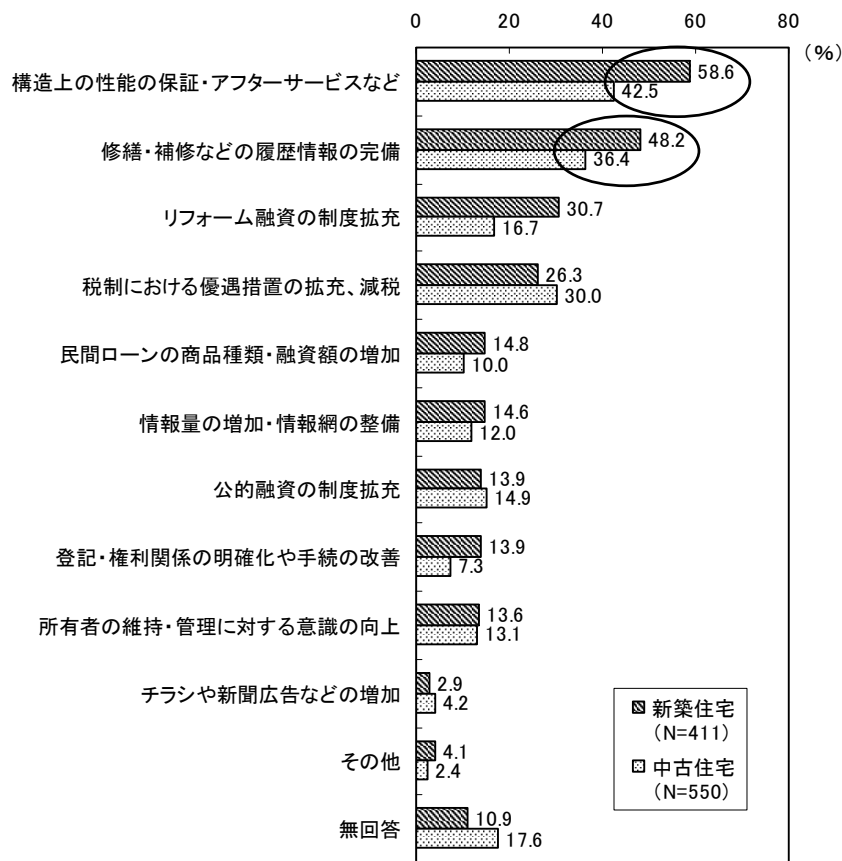


■ 中古住宅の購入において性能保証等に強い関心、

別途費用を支払っても受けたいサービスとして「建物の性能評価」に高ニーズ

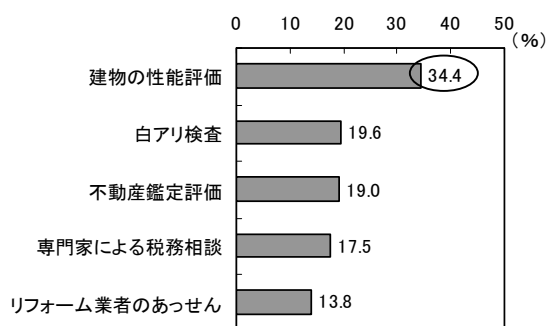
- 中古住宅の購入に求める改善点では「構造上の性能の保証等」や「修繕・補修等の履歴情報の完備」が上位を占めており、住宅の質への意識の高まりが窺える。これらについては、新築住宅購入者も同様に改善を望んでおり、新築に比べて分かりにくいとされてきた中古住宅の構造安全性や耐久性を明確にし、性能を保証する体制の整備が中古住宅市場活性化への重要課題であると言える。
- 中古住宅購入者にとって別途費用を支払っても受けたいサービスのトップは「建物の性能評価」で、「専門家による税務相談」及び「不動産鑑定評価」が、一戸建て、マンションの別に関わらず、上位5位以内に位置している。

図18 中古住宅購入に求める改善点



※複数回答

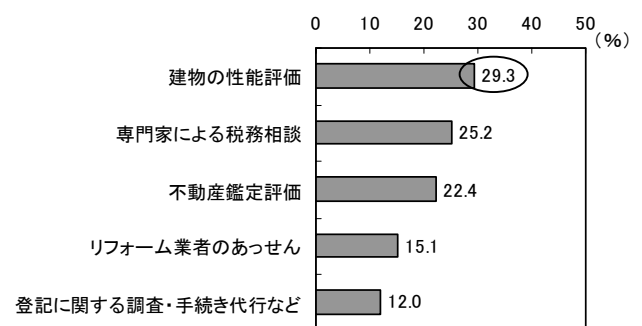
図19 中古一戸建て購入者にとって別途費用を支払っても受けたいサービス（上位5位）



※複数回答

(注) 選択肢数は、「その他」を含めて14項目

図20 中古マンション購入者にとって別途費用を支払っても受けたいサービス（上位5位）



※複数回答

(注) 選択肢数は、「その他」を含めて14項目