

---

---

# 不動産流通業に関する消費者動向調査

< 第 15 回 ( 2010 年度 ) >

調査結果報告書 ( 概要版 )

---

---

平成 22 年 9 月

社団法人 不動産流通経営協会

## 第15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、自己資金では「親からの贈与」の利用者が増加 借入資金等では「フラット35」の利用者が増加

- 自己資金についてみると、「親からの贈与」の利用率が新築・既存ともに前年度より増加しており、新築住宅購入者で18.2%（対前年度比1.8ポイント増）、既存住宅購入者で19.3%（対前年度比5.2ポイント増）となった。
- 借入資金等についてみると、「フラット35」の利用率が新築・既存ともに前年度より増加し、新築住宅購入者で9.4%（対前年度比2.8ポイント増）、既存住宅購入者で5.9%（1.7ポイント増）となっている。

### 利用した民間ローンの金利タイプは、「変動金利型」が74.7%

- 利用した民間ローンの金利タイプは、「変動金利型」が前年度より16.6ポイント増加して74.7%を占めている。
- 「固定金利」についてみると、「固定金利期間選択型」では5年以下の金利タイプが24.3%（対前年度比12.7ポイント増）となっている一方、「固定金利期間選択型10年」の利用が大幅に減少し32.1%（対前年度比16.3ポイント減）となった。

### 住宅取得等資金に係る贈与税の非課税制度または相続時精算課税制度の利用者は 住宅購入者の14.1%、うち両制度の併用利用者の割合は2.4%

- 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」または「相続時精算課税制度」の利用者の割合は14.1%となっており、両制度の併用利用者の割合は2.4%となっている。また、世帯主の年齢別に利用率をみると、「30才～39才」が最も高く17.6%、「29才未満」でも13.0%となっており、若い世代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。
- 「住宅取得等資金に係る贈与税の非課税制度」についてみると、制度の利用が住宅購入に多少なりとも「影響があった」との回答が82.6%を占めている。また、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」（60.0%）、「住宅を購入することができた」（39.1%）、「住宅の購入時期を早めた」（31.8%）が上位3つを占めている。

### 住宅購入資金を贈与した親の年齢は、65歳未満が47.2%

- 住宅購入資金を贈与した親の年齢が65歳未満の世帯割合は、新築住宅購入者で45.1%、既存住宅購入者で51.5%、全体で47.2%となっている。

### 売却損発生世帯は77.7%、1,000万円以上の高額売却損発生世帯は36.2%

- 自己所有住宅から住み替えた世帯の64.6%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、2008年から年々増加して今年度は77.7%（対前年度比3.2ポイント増）となった。ただし、1千万円以上の損が発生している世帯は36.2%（対前年度比6.3ポイント減）、「3千万円以上損」は5.1%（対前年度比2.1ポイント減）となっており、高額な売却損が発生した世帯の割合は減少している。

## 平均売却損失額は前年度よりやや減少し 1,255 万円

- 売却損発生世帯は従前住宅を平均 3638.8 万円（前年度 3975.9 万円）で購入し、平均 2384.1 万円（前年度 2524.5 万円）で売却しており、その差額は前年度より減少し 1254.7 万円（前年度 1451.4 万円）であった。取得年別に売却損の発生状況をみると、「2 千万円以上損」が、「1989～1993 年」では 71.4%を占めており、「1994～1998 年」においても 45.4%を占めている。

## 既存住宅を探した新築住宅購入者が大幅に増加し 56.0%

- 住宅の購入にあたって、既存住宅も探した新築住宅購入者（「主に既存住宅」「新築・既存にはこだわらなかった」「主に新築住宅」）は前年度より大幅に増加し、56.0%となっており、住宅購入にあたって選択肢を広げている様子が見える。
- 既存住宅の購入理由は、「希望エリアの物件だったから」（73.6%）、「手頃な価格だったから」（55.5%）、「良質な物件だったから」（48.6%）が上位 3 つを占めており、立地や物件の価格に次いで、住宅の質が購入の決め手となっていることが見える。

## 耐震性への不安が大きいほど、

### 耐震診断・地盤調査がおこなわれたことにより購入者の不安が解消

- 耐震性に「かなり不安はあった」購入者では、それほど不安を感じていない世帯に比べ、「売主から耐震診断や地盤調査の結果が示されたので、信頼度は増した」との回答が多くなっており、耐震性への不安が大きいほど、耐震診断や地盤調査がおこなわれたことが、耐震性への不安の解消に繋がっている様子が見える。

## 建物検査（ホーム・インスペクション）の実施率は 17.6%

- 既存住宅購入時における建物検査（ホーム・インスペクション）の実施率<sup>注1</sup>は、「既に売主がおこなっていた」が 13.5%、「売主に依頼しておこなってもらった」が 4.1%、合計で 17.6%となっている。また、買主の依頼により建物検査がおこなわれた場合の費用負担は、買主負担が 2 に対し、売主負担が 1 となっている。

（注1）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 59.6%、購入時にリフォーム済みの既存住宅は 14%程度 戸建て・マンションともに、築年数が古い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（「リフォーム済み住宅<sup>注2</sup>」を購入もしくは「自らリフォームした」購入者の割合 ※重複回答を除く。）は、59.6%（対前年度比 1.1 ポイント増）となっている。「リフォーム済み住宅」は約 14%（不動産会社が売主の場合：8.3%、個人売主の場合：5.7%）、「自らリフォームした」は 47.5%となっており、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。
- 戸建て・マンションともに、築年数が古いほどリフォーム費用が高くなっている。戸建ての場合、100 万円以上のリフォームの割合は「5 年以内」で 18.2%であるが、築 15 年超では 85%を超えており、築年数が古くなるほどその割合は大きくなっている。マンションの場合、100 万円以上のリフォームの割合は「5 年以内」で 36.0%、「5 年超～10 年以内」で 38.5%となっているが、「20 年超」では 69.3%となっている。

（注2）「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. 住宅取得資金に係る贈与税の非課税制度及び 相続時精算課税制度の利用状況	7
3. 買い換えによる売却損益の発生状況	10
4. 売却損発生世帯の状況	11
5. 既存住宅に対する意識	12

## 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21年4月1日から平成22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22年6月7日  
回収締切 : 平成22年6月22日

### (5) 配布・回収状況

①発送総数 : 2411票  
②有効回答数 : 1064票  
③回収率 : 44.1%

#### 購入物件の建て方別発送・有効回答数

	合計	新築住宅		既存住宅			
		購入者計	戸建て	マンション	購入者計	戸建て	マンション
発送数	2411 (100.0%)	821 (100.0%)	263 (32.0%)	558 (68.0%)	1590 (100.0%)	571 (35.9%)	1019 (64.1%)
有効回答数	1064 (100.0%)	374※ <sup>N</sup> (100.0%)	123 (32.9%)	250 (66.8%)	690※ <sup>S</sup> (100.0%)	226 (32.8%)	448 (64.9%)

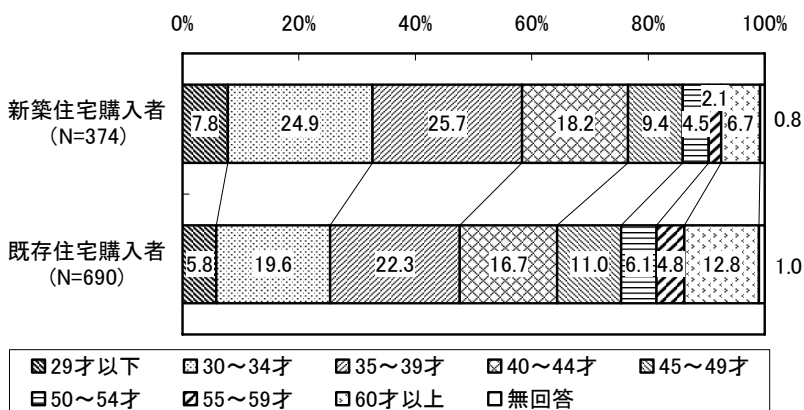
※<sup>N</sup> 住宅の建て方不明1票を含む。

※<sup>S</sup> 土地（建物は注文建築）11票、住宅の建て方不明5票を含む。

(6) 回答者の基本属性

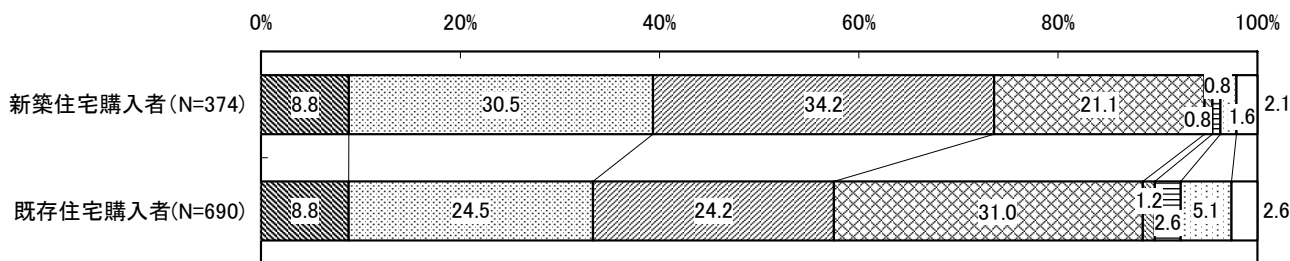
世帯主の年齢

	合計	新築住宅 購入者	既存住宅 購入者
29才以下	69	29	40
30～34才	228	93	135
35～39才	250	96	154
40～44才	183	68	115
45～49才	111	35	76
50～54才	59	17	42
55～59才	41	8	33
60才以上	113	25	88
無回答	10	3	7
全 体	1064	374	690



世帯構成

	合計	新築住宅購入者	既存住宅購入者
単身	94	33	61
夫婦だけ（子供なし）	283	114	169
夫婦と子供（第一子が小学校入学前）がいる	295	128	167
夫婦と子供（第一子が小学生以上）がいる	293	79	214
夫婦と親が同居（二世帯同居）	11	3	8
夫婦と子供と親が同居（三世帯同居）	21	3	18
その他	41	6	35
無回答	26	8	18
全体	1064	374	690



単身
  夫婦のみ
  夫婦と子供（第一子が小学校入学前）
  夫婦と子供（第一子が小学生以上）
  夫婦と親が同居
  夫婦と子供と親が同居
  その他
  無回答

新築住宅購入者・既存住宅購入者別回答数の推移

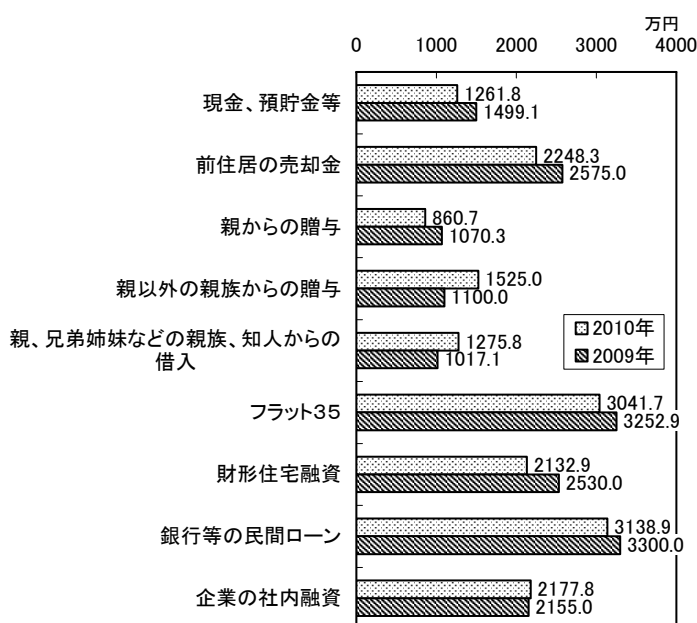
	今年度 (2010年度)	昨年度 (2009年度)	一昨年度 (2008年度)
新築住宅購入者	374 (35.2%)	391 (34.8%)	375 (37.3%)
既存住宅購入者	690 (64.8%)	732 (65.2%)	630 (62.7%)
合 計	1064 (100.0%)	1123 (100.0%)	1005 (100.0%)

# 1. 住宅購入資金の内訳

## ■ 購入資金の調達において、自己資金では「親からの贈与」の利用者が増加 借入資金等では「フラット35」の利用者が増加

- ▶ 自己資金についてみると、「親からの贈与」の利用率が新築・既存ともに前年度より増加しており、新築住宅購入者で18.2%（対前年度比1.8ポイント増）、既存住宅購入者で19.3%（対前年度比5.2ポイント増）となった。（図1,2）
- ▶ 借入資金等についてみると、「フラット35」の利用率が新築・既存ともに前年度より増加し、新築住宅購入者で9.4%（対前年度比2.8ポイント増）、既存住宅購入者で5.9%（1.7ポイント増）となっている。（図1,2）

図1 各資金の利用者平均額の変化／新築住宅購入者

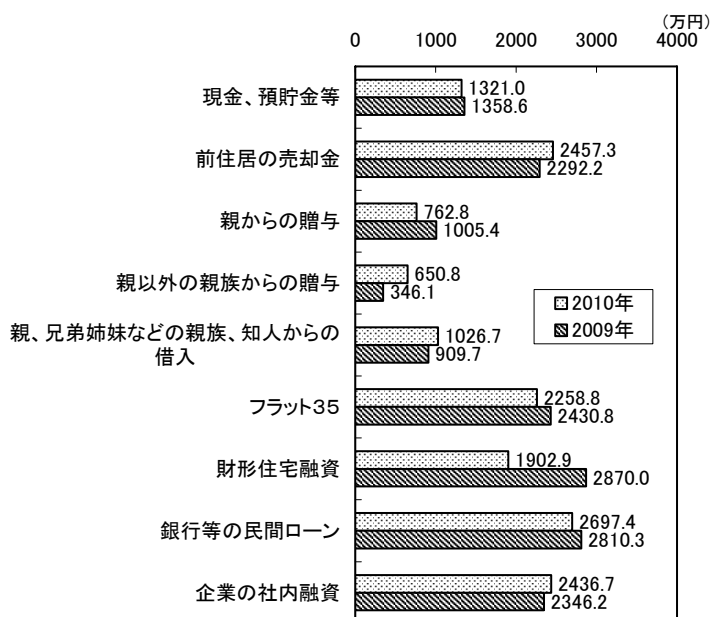


### <利用者数と利用率>

資金の種類	調査年	利用者数	利用率
現金、預貯金等	2010年調査	278	74.3%
	2009年調査	295	75.4%
前住居の売却金	2010年調査	24	6.4%
	2009年調査	26	6.6%
親からの贈与	2010年調査	68	18.2%
	2009年調査	64	16.4%
親以外の親族からの贈与	2010年調査	2	0.5%
	2009年調査	2	0.5%
親、兄弟姉妹などの親族、知人からの借入	2010年調査	12	3.2%
	2009年調査	17	4.3%
フラット35	2010年調査	35	9.4%
	2009年調査	26	6.6%
財形住宅融資	2010年調査	7	1.9%
	2009年調査	10	2.6%
銀行等の民間ローン	2010年調査	279	74.6%
	2009年調査	293	74.9%
企業の社内融資	2010年調査	9	2.4%
	2009年調査	8	2.0%

(注1) 利用率は、新築住宅購入者全体（2010年N=374、2009年N=391）に対する割合。  
(注2) 2009年、2010年ともに利用者平均額は2.5%トリム平均をとっている。

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>

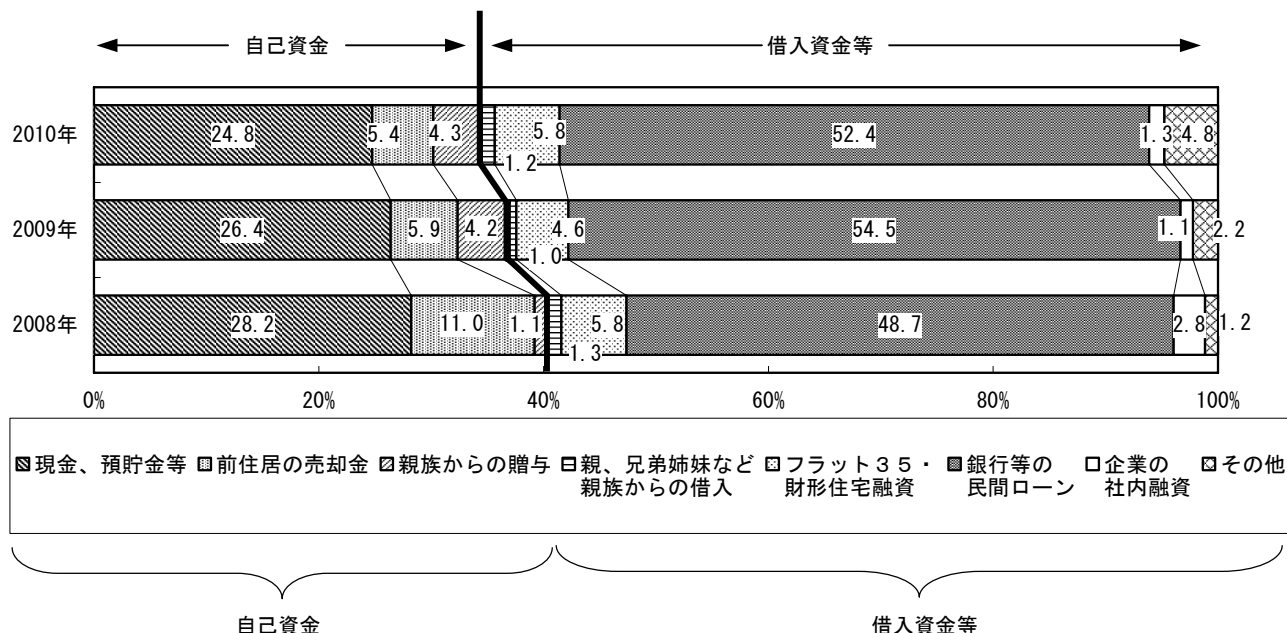
資金の種類	調査年	利用者数	利用率
現金、預貯金等	2010年調査	457	66.2%
	2009年調査	472	64.5%
前住居の売却金	2010年調査	69	10.0%
	2009年調査	80	10.9%
親からの贈与	2010年調査	133	19.3%
	2009年調査	103	14.1%
親以外の親族からの贈与	2010年調査	13	1.9%
	2009年調査	9	1.2%
親、兄弟姉妹などの親族、知人からの借入	2010年調査	32	4.6%
	2009年調査	29	4.0%
フラット35	2010年調査	41	5.9%
	2009年調査	31	4.2%
財形住宅融資	2010年調査	14	2.0%
	2009年調査	5	0.7%
銀行等の民間ローン	2010年調査	463	67.1%
	2009年調査	487	66.5%
企業の社内融資	2010年調査	15	2.2%
	2009年調査	13	1.8%

(注1) 利用率は、既存住宅購入者全体（2010年N=690、2009年N=732）に対する割合。  
(注2) 2009年、2010年ともに利用者平均額は2.5%トリム平均をとっている。

- 購入資金の内訳をみると、調達資金総額に占める借入資金等の割合が年々高まっており、本年度は65.5%となった。(図3)
- なお、住宅購入資金総額の平均金額は、新築住宅購入者で4293万円(前年度4679万円)、既存住宅購入者で3668万円(前年度3711万円)となっている。

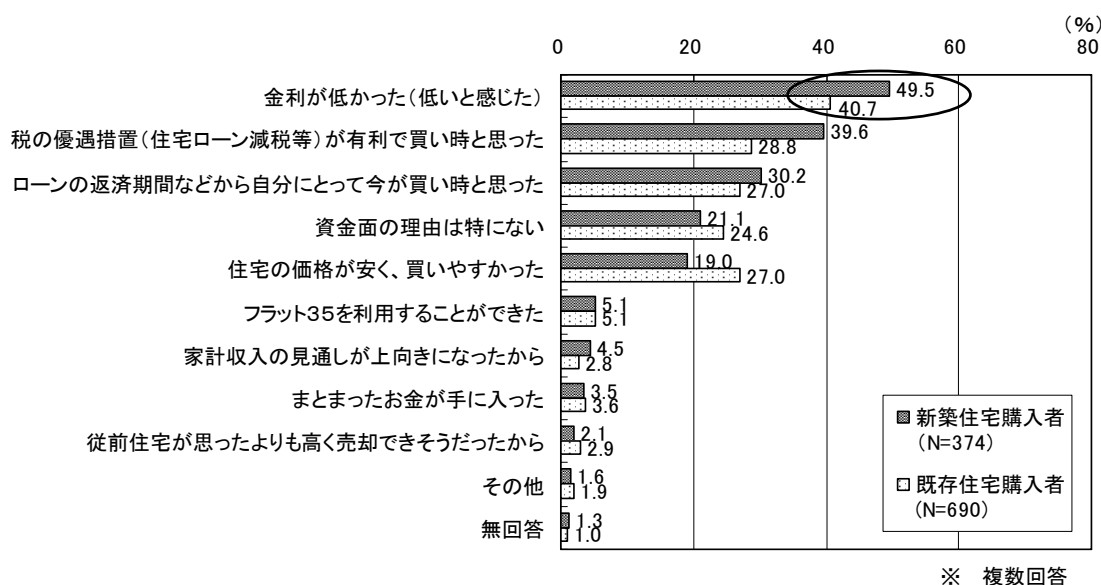
図3 購入資金の内訳※ <回答者全体>

※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。



- 資金面からみた住宅購入理由では、新築住宅購入者、既存住宅購入者ともに、「金利が低かった」が40%以上を占めており(新築住宅購入者:対前年度比7.6ポイント増、既存住宅購入者:対前年度比10.5ポイント増)、低金利が住宅購入の強い誘因となっている。(図4)

図4 資金面の住宅購入理由



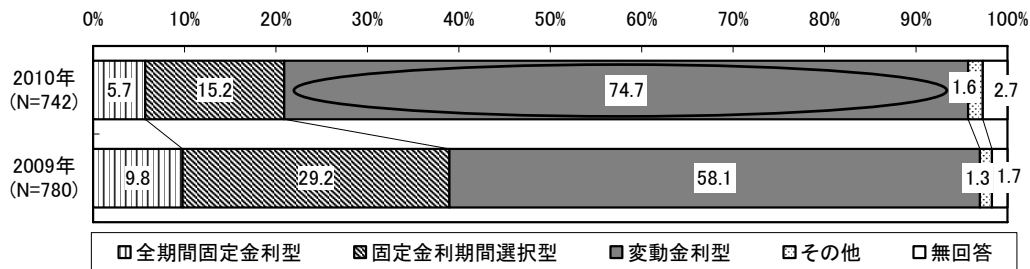
※ 複数回答



## ■ 利用した民間ローンの金利タイプは、「変動金利型」が74.7%

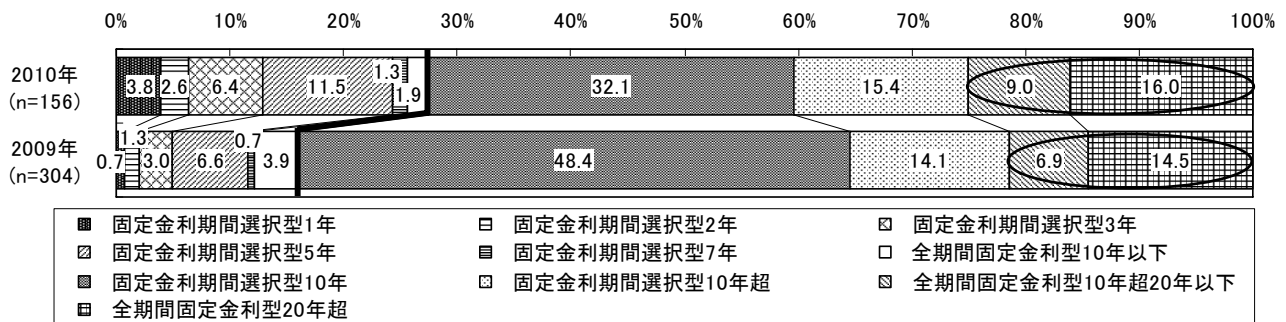
- 利用したローン金利タイプについては、「変動金利型」が前年度より大幅に増加して74.7%（対前年度比16.6ポイント増）となっている。（図5）

図5 利用した民間ローンの金利タイプ



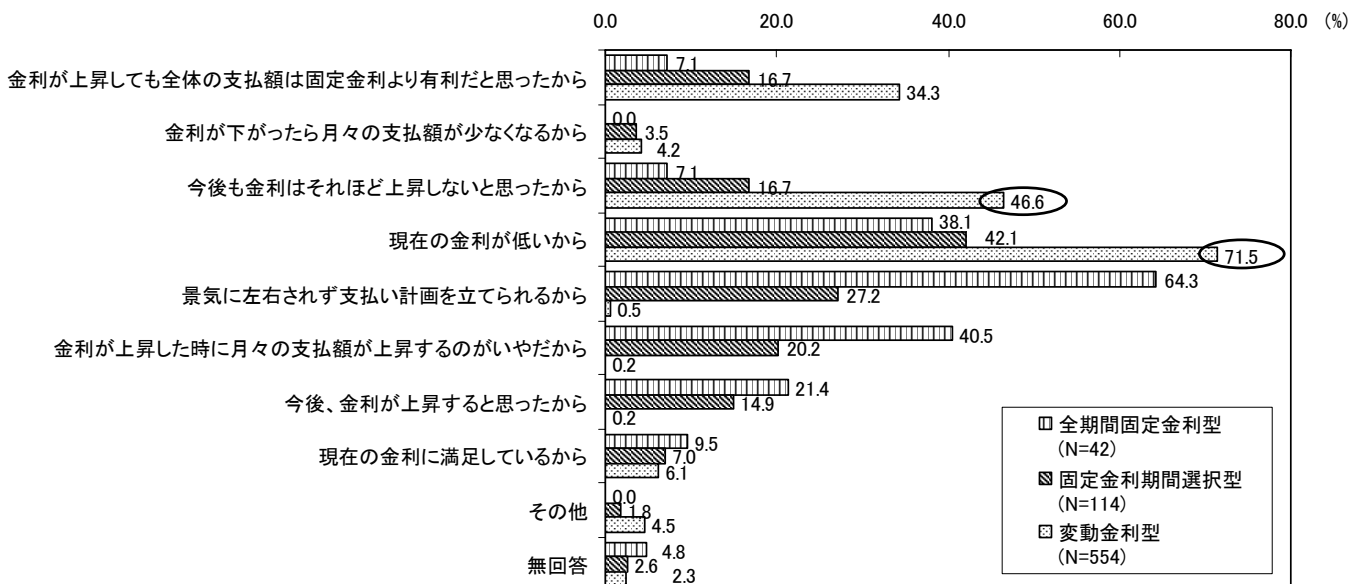
- 「固定金利」についてみると、「固定金利期間選択型」では5年以下の金利タイプが24.3%（対前年度比12.7ポイント増）となっている一方、「固定金利期間選択型10年」の利用が大幅に減少し32.1%（対前年度比16.3ポイント減）となった。また、「全期間固定金利型」では10年超が増加して25.0%（対前年度比3.6ポイント増）となった。（図6）

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、「変動金利型」では、「現在の金利が低いから」（71.5%）が最も多く、次いで「今後も金利はそれほど上昇しないと思ったから」（46.6%）が多くなっている。（図7）

図7 「固定金利」または「変動金利」を選択した理由



※ 複数回答

**■ 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・既存ともに前年度よりも増加し、新築住宅購入者で18.1%（対前年度比5.3ポイント増）、既存住宅購入者で27.7%（対前年度比7.7ポイント増）となっている。（図8,9）

図8 フラット35利用の有無<新築住宅購入者>

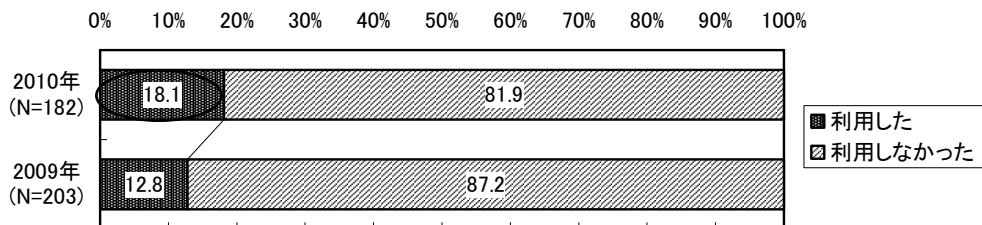
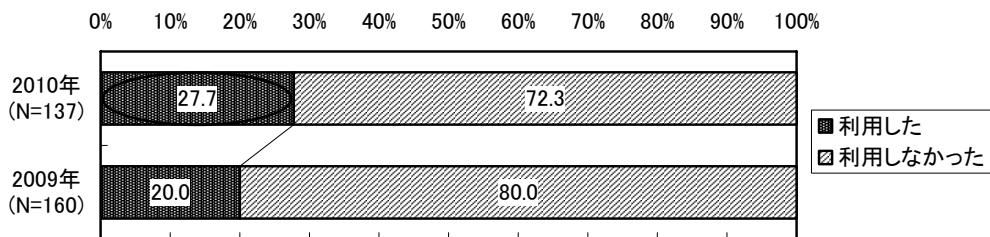


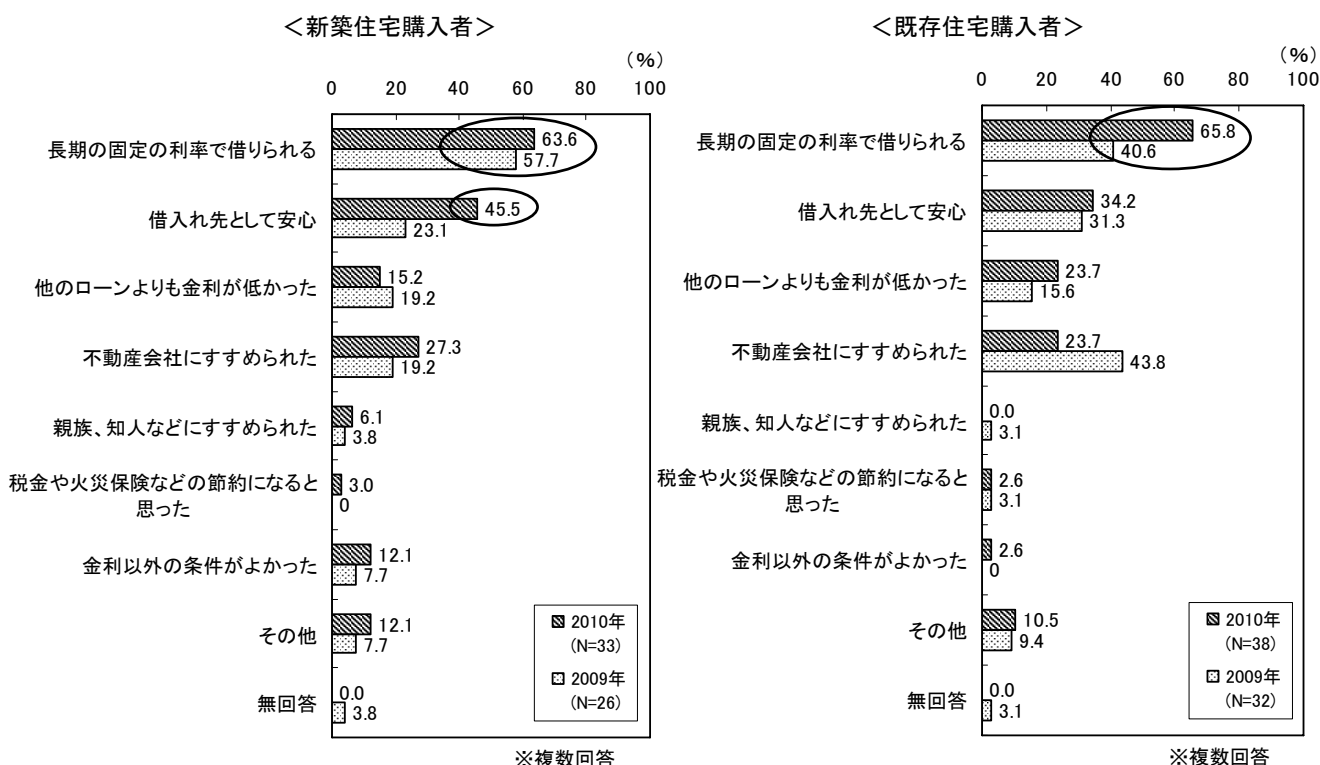
図9 フラット35利用の有無<既存住宅購入者>



(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。

▶ フラット35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」が新築・既存ともに6割を超えており、特に既存住宅購入者では前年度よりも25.2ポイント増加して65.8%となっている。また、新築住宅購入者では、「借入れ先として安心」も45.5%となっている。（図10）

図10 フラット35を利用した理由の変化

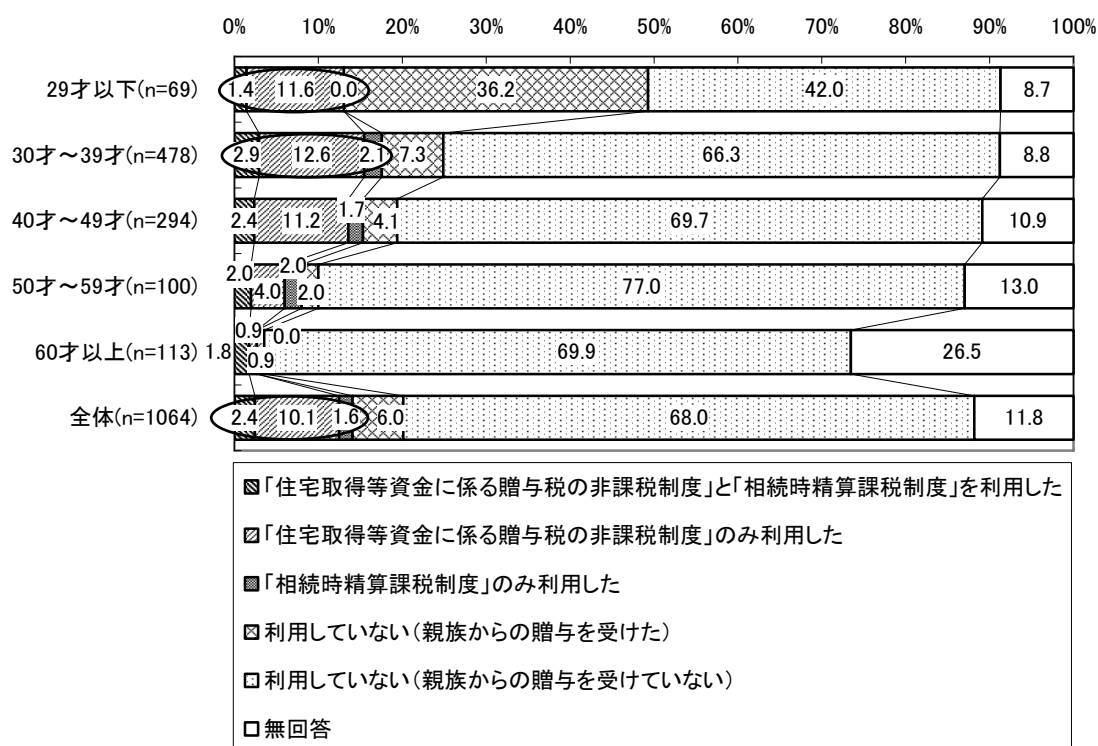


## 2. 住宅取得等資金に係る贈与税の非課税制度及び相続時精算課税制度の利用状況

■ 住宅取得等資金に係る贈与税の非課税制度もしくは相続時精算課税制度の利用者は、住宅購入者の14.1%、うち両制度の併用利用者は2.4%

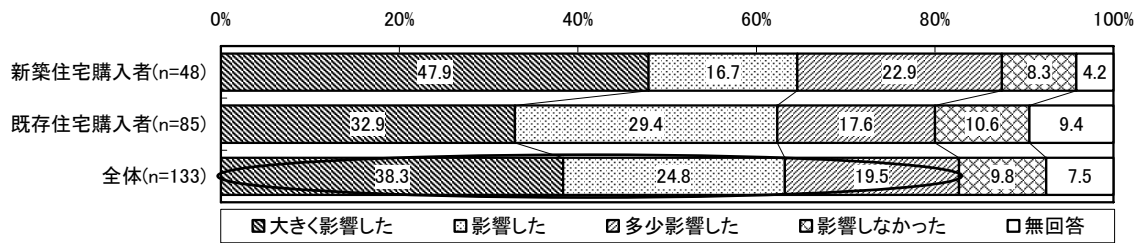
- ▶ 住宅購入者に占める「住宅取得等資金に係る贈与税の非課税制度」または「相続時精算課税制度」の利用者の割合は14.1%となっており、両制度の併用利用者の割合は2.4%となっている。(図11)
- ▶ 世帯主の年齢別に利用率をみると、「30才～39才」が最も高く17.6%、「29才未満」でも13.0%となっており、若い世代への早期の財産移転が実現されている様子がうかがえる。(図11)

図11 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」、「相続時精算課税制度」の利用状況



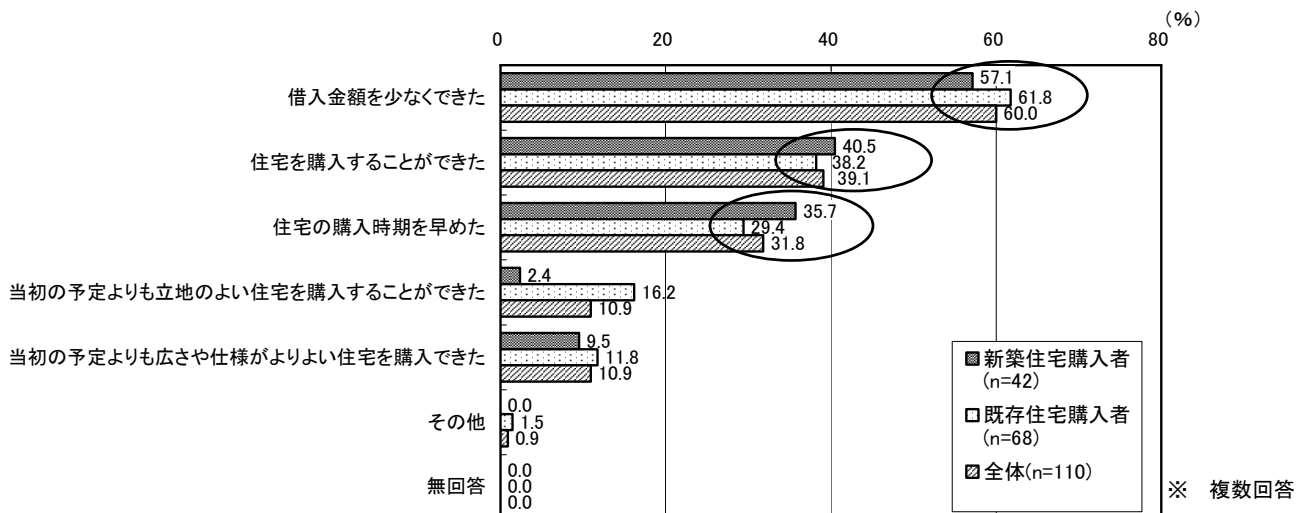
- 「住宅取得等資金に係る贈与税の非課税制度」についてみると、制度の利用が住宅購入に多少なりとも「影響があった」との回答が 82.6%を占めている。(図 12)

図12 「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の有無



- 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」(60.0%)、「住宅を購入することができた」(39.1%)、「住宅の購入時期を早めた」(31.8%)が上位3つを占めている。(図 13)

図13 「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

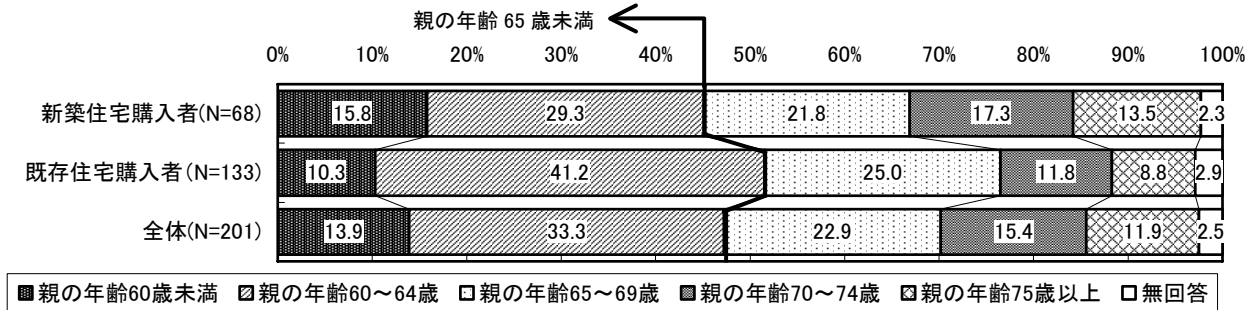


■ 贈与した親の年齢が 65 歳未満の割合は 47.2%、

親の年齢が 65 歳未満の受贈者では高収入世帯の割合が激減

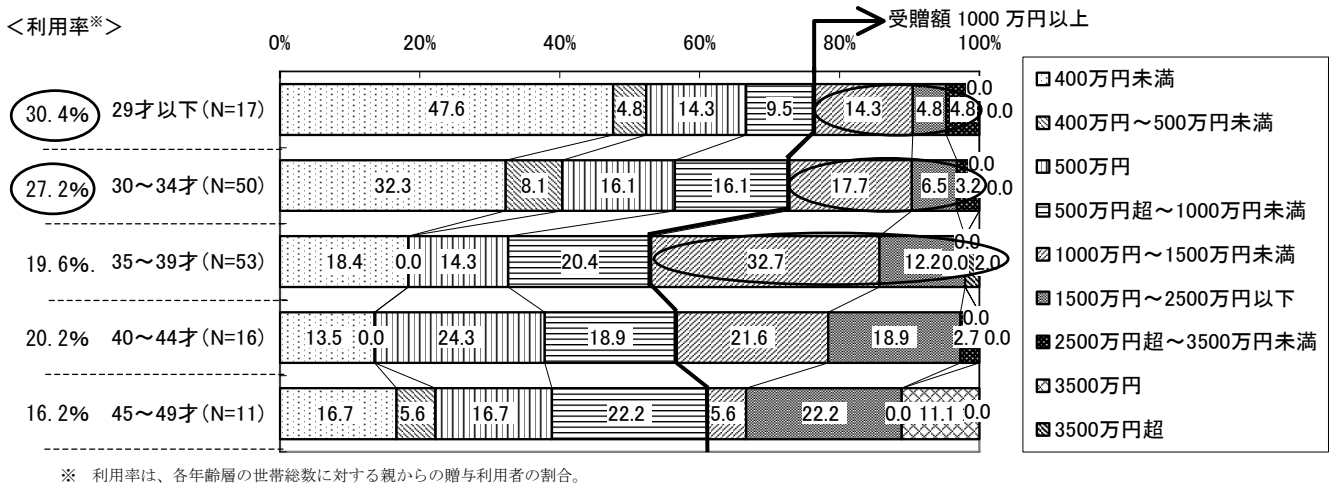
- ▶ 住宅購入資金を贈与した親の年齢が 65 歳未満の世帯割合は、新築住宅購入者で 45.1%、既存住宅購入者で 51.5%となっている。(図 14)

図14 新築・既存別贈与した親の年齢



- ▶ 世帯主の年齢別に「親からの贈与」の利用率をみると、「29才以下」が最も多く 30.4%、「30～34才」でも 27.2%となっており、特に若い世代の利用率が高くなっている。なお、「親からの贈与」の受贈額 1000 万円以上の割合は、「29才以下」で 23.9%、「30～34才」で 27.4%、「35～39才」では 46.9%となっている。(図 15)

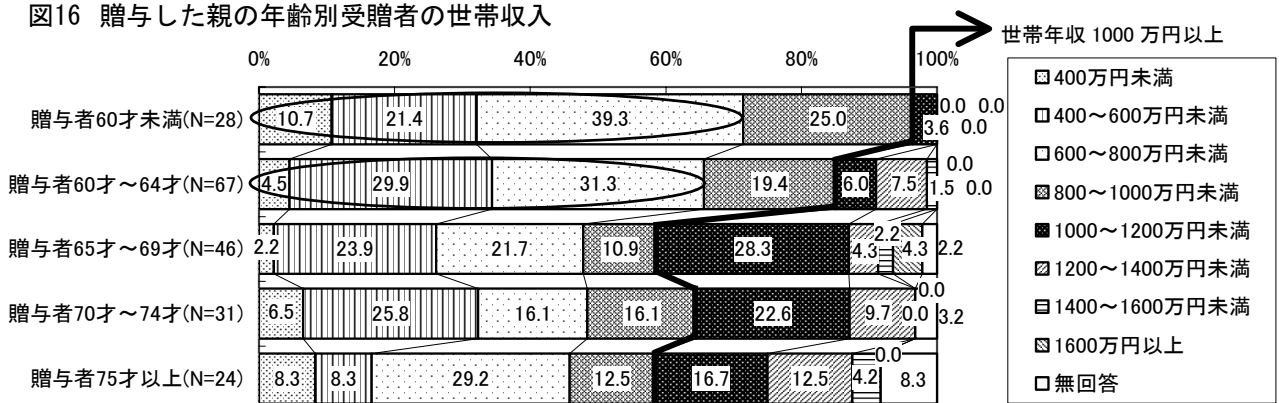
図15 世帯主の年齢別親からの贈与の利用率及び「親からの贈与」の受贈額



※ 利用率は、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。

- ▶ 「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 65 歳以上では世帯年収 1000 万円以上の割合が 3 割を超えているが、贈与者年齢 65 歳未満では 1000 万円以上の割合が大幅に減少している。また、贈与者年齢 65 歳未満では、世帯年収 800 万円未満の割合が 65% を超えており、収入が比較的低い世帯では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 16)

図16 贈与した親の年齢別受贈者の世帯収入

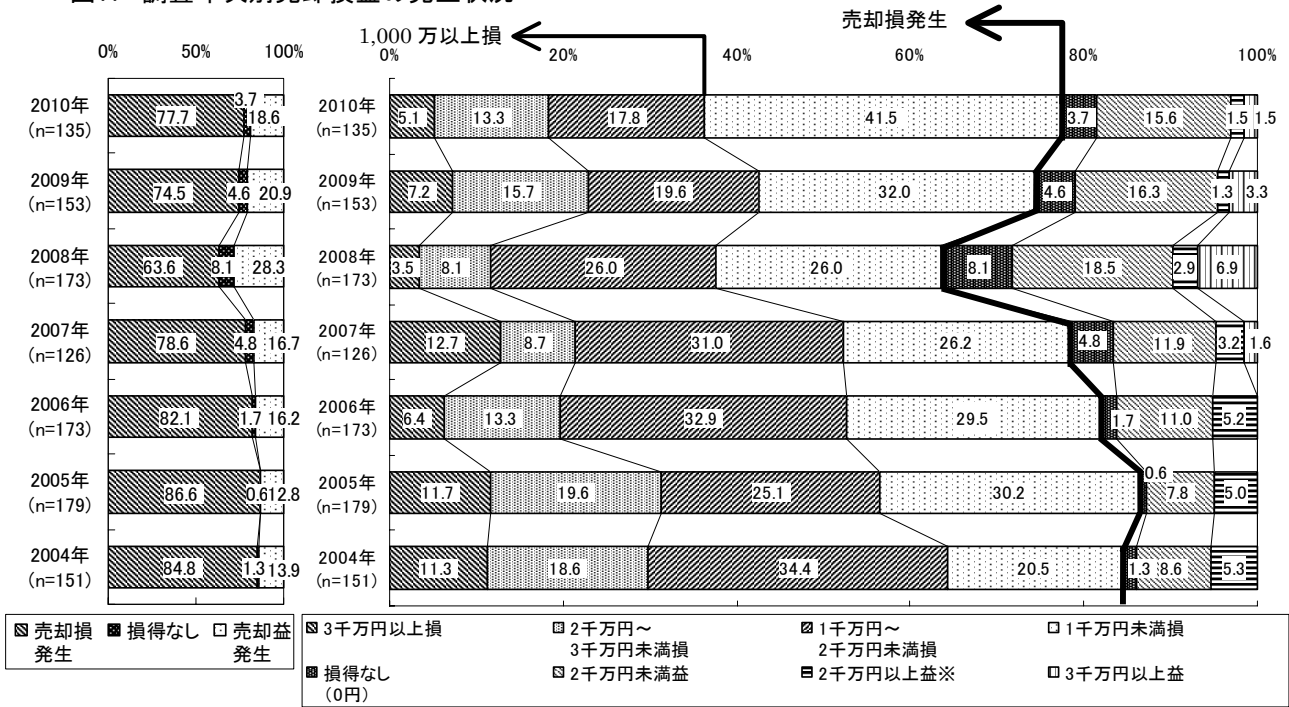


### 3. 買い換えによる売却損益の発生状況

#### ■ 売却損発生世帯は 77.7%、1,000 万円以上の高額売却損発生世帯は 36.2%

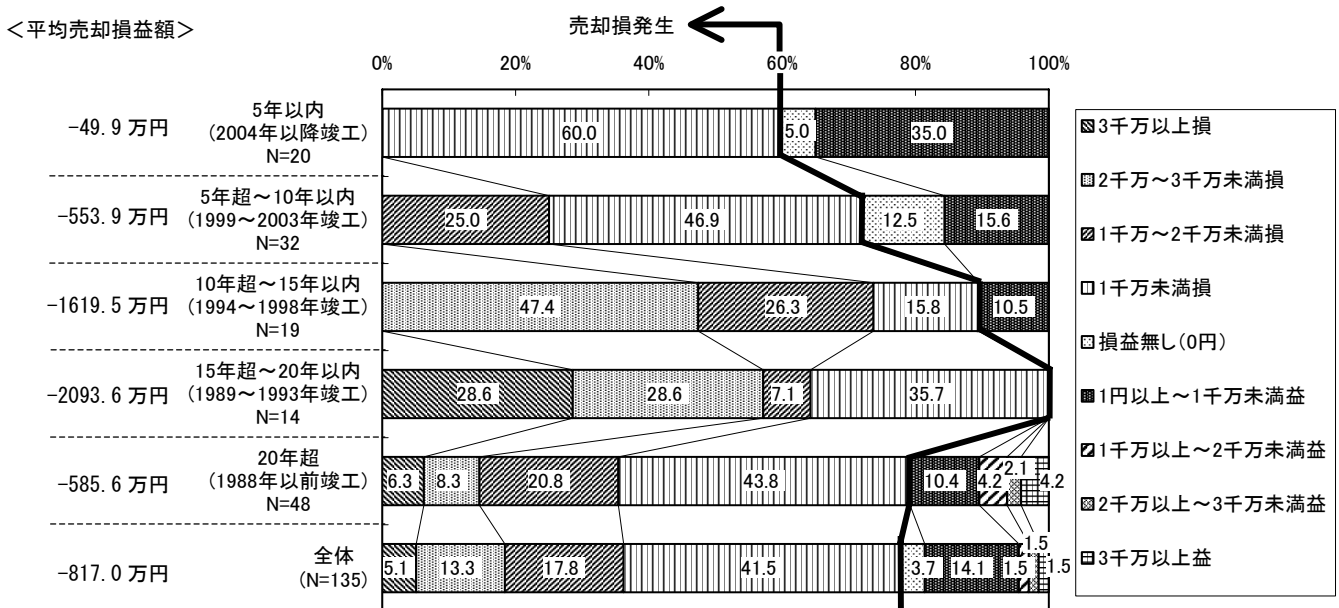
- 自己所有住宅から住み替えた世帯の 64.6% が従前住宅を売却している。このうち売却損が発生している世帯は、2008 年から年々増加して今年度は 77.7% (対前年度比 3.2 ポイント増) となった。ただし、1 千万円以上の損が発生している世帯は対前年度比 6.3 ポイント減の 36.2% となっており、「3 千万円以上損」も対前年度比 2.1 ポイント減の 5.1% と、高額な売却損が発生した世帯の割合は減少している。(図 17)

図17 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見ると、「15 年超~20 年以内」の売却損発生率が最も高く 100% となっている。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も「15 年超~20 年以内」が最も高く 28.6% となっている。築年数「5 年以内」では、売却損の発生率が 60.0% となっており、売却損失額はいずれも 1 千万円未満であった。他方、売却益の発生率は 35.0% を占めている。(図 18)

図18 売却住宅の築年数別、売却損の発生状況



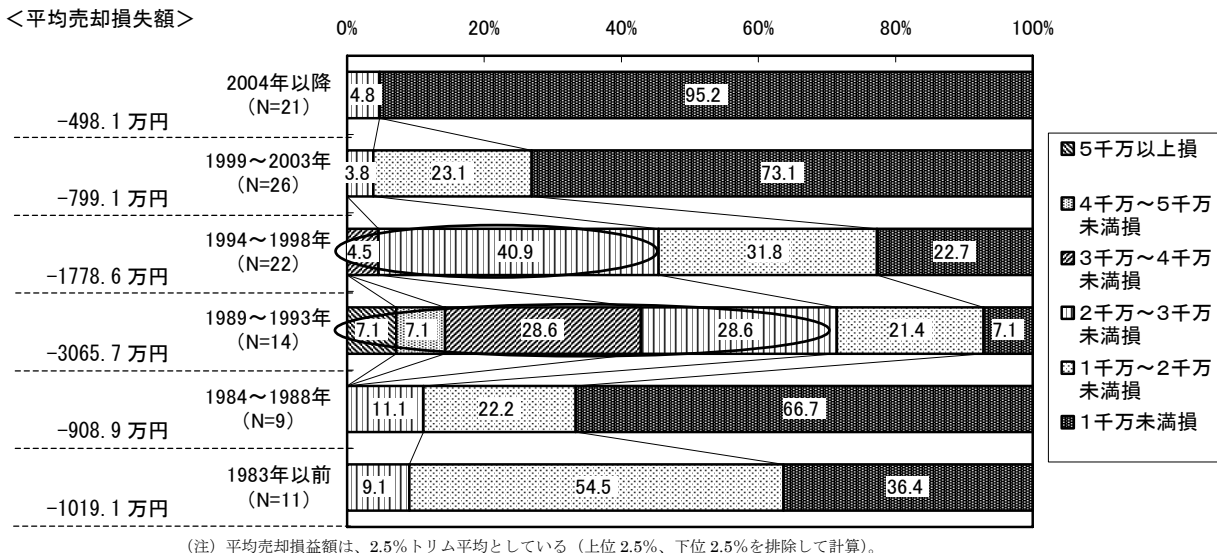
## 4. 売却損発生世帯の状況

■ 売却損発生世帯の平均損失額は前年度よりやや減少し 1254.7 万円

買換え世帯の 73.2% で床面積増加

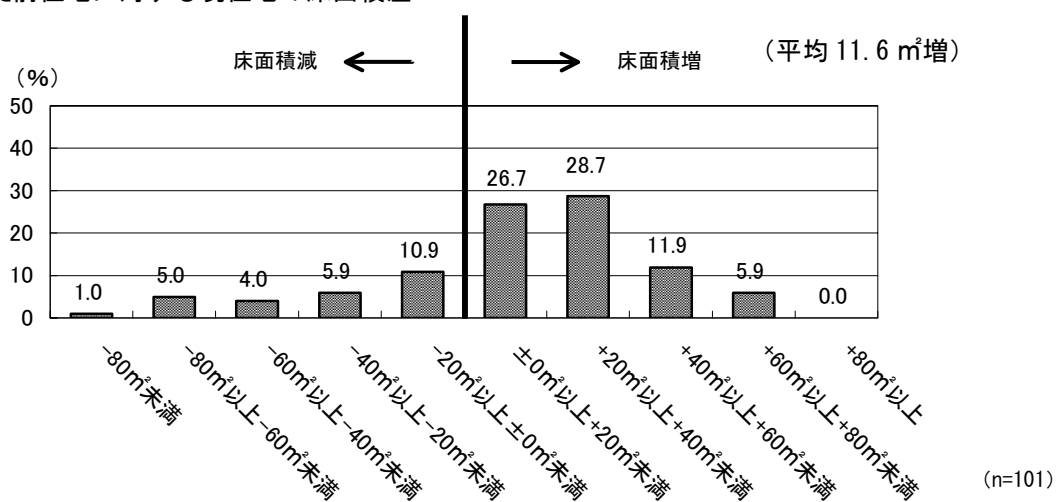
- ▶ 売却損発生世帯は従前住宅を平均 3638.8 万円（前年度 3975.9 万円）で購入し、平均 2384.1 万円（前年度 2524.5 万円）で売却しており、その差額は前年度より減少し 1254.7 万円（前年度 1451.4 万円）であった。取得年別に売却損の発生状況をみると、「1989～1993 年」では「2 千万以上損」が 71.4% を占め、そのうち「3 千万以上損」が 42.8% を占める。また、「1994～1998 年」においても、「2 千万以上損」の割合は 45.4% となっている。（図 19）

図19 取得年別の売却損失額



- ▶ 従前住宅より床面積が増加した世帯の割合は 73.2%（対前年度比 3.0 ポイント増）、床面積は平均 11.6 m<sup>2</sup>増加している。（図 20）

図20 従前住宅に対する現住宅の床面積差



(注) 売却損発生世帯(N=105)のうち、従前住宅もしくは現住宅の床面積が無回答の場合を除く。

## 5. 既存住宅に対する意識

### ■ 既存住宅も探した新築住宅購入者が前年度から大幅に増加し 56.0%

- ▶ 住宅の購入にあたって探した住宅についてみると、既存住宅も探した新築住宅購入者（「主に既存住宅」、「新築・既存にはこだわらなかった」、「主に新築住宅」）は、前年度より大幅に増加し、56.0%となっており、住宅購入にあたって選択肢を広げている様子がうかがえる。（図 21）

図21 住宅購入にあたって探した住宅<新築住宅購入者>

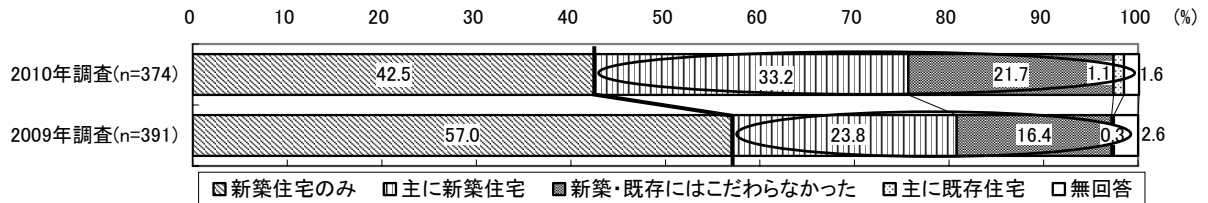
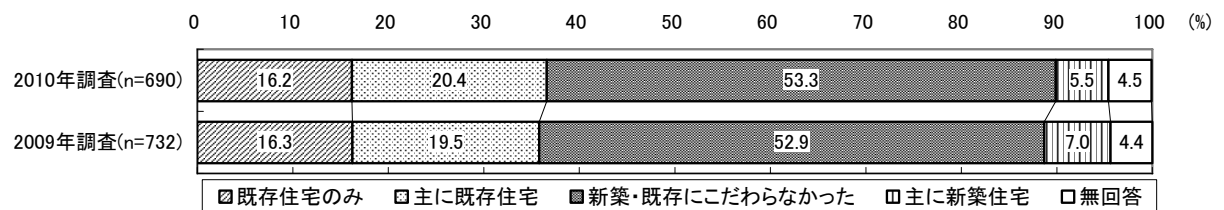
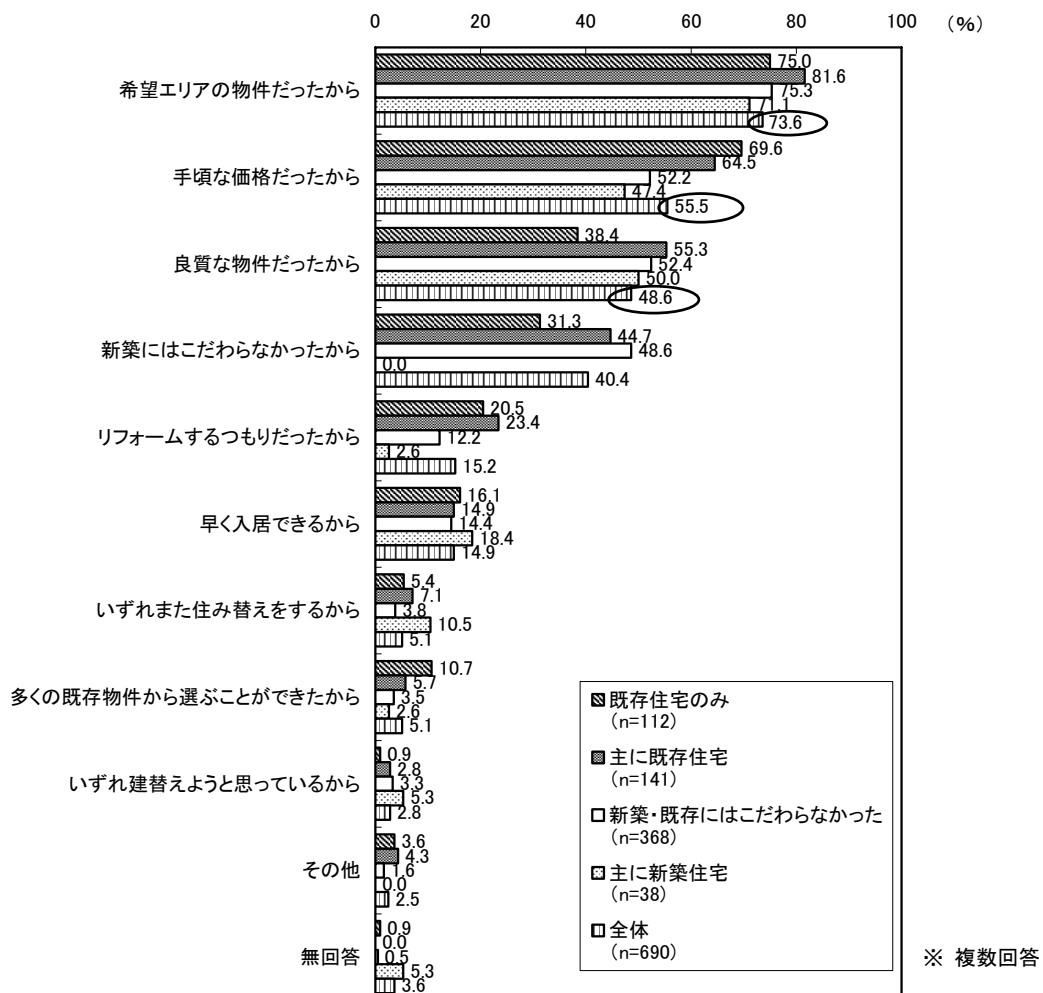


図22 住宅購入にあたって探した住宅<既存住宅購入者>



- ▶ 既存住宅の購入理由は、「希望エリアの物件だったから」（73.6%）、「手頃な価格だったから」（55.5%）、「良質な物件だったから」（48.6%）が上位3つを占めており、立地や物件の価格に次いで、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。（図 23）

図23 既存住宅を購入した理由<既存住宅購入者>

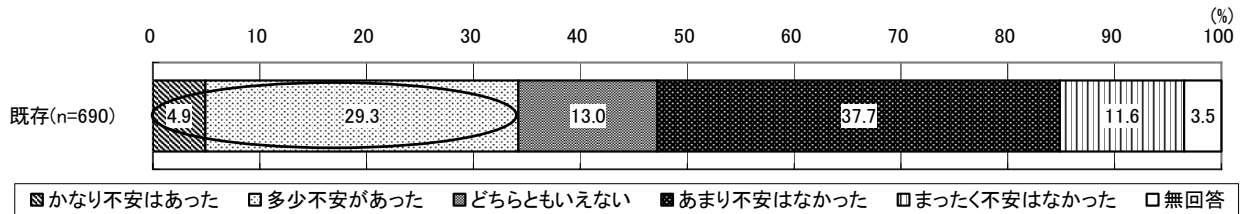




■ 耐震性への不安が大きいほど、耐震診断・地盤調査がおこなわれたことにより不安が解消

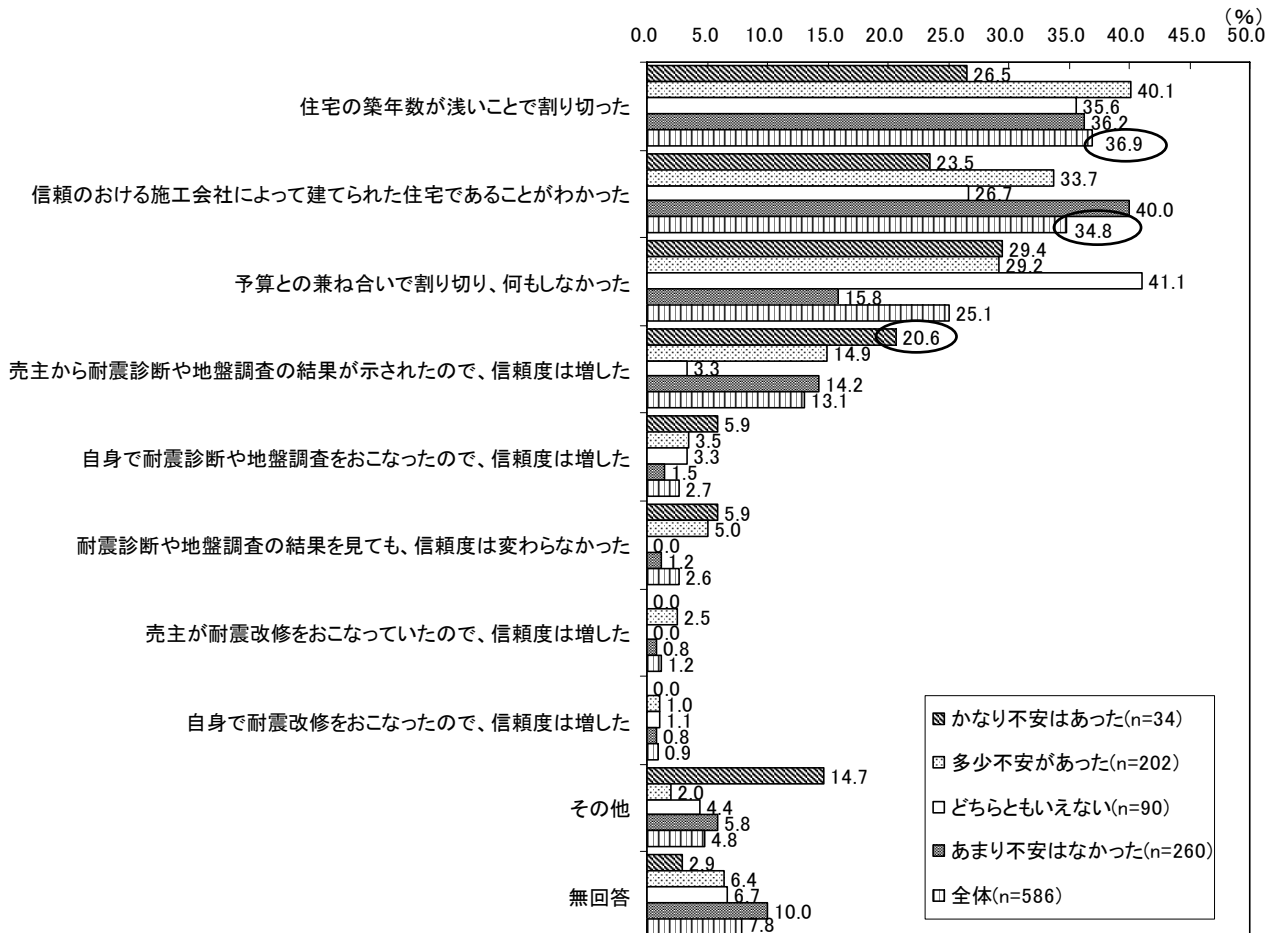
- 既存住宅購入者では、耐震性に多少なり不安があったとの回答が 34.2%となっている。(図 24)

図24 耐震性への意識<既存住宅購入者>



- 耐震性への信頼度が増した出来事についてみると、「住宅の築年数が浅いことで割り切った」(36.9%)に次いで「信頼のおける施工会社によって建てられた住宅であることがわかった」(34.8%)が多くなっており、施工会社が一つの判断基準となっていることがうかがえる。(図 25)
- 耐震性に「かなり不安はあった」では、耐震性にそれほど不安を感じていない世帯に比べ、「売主から耐震診断や地盤調査の結果が示されたので、信頼度は増した」(20.6%)との回答が多くなっており、耐震診断や地盤調査がおこなわれたことが、耐震性への不安の解消に繋がっている様子がうかがえる。(図 25)

図25 耐震性への信頼度が増した出来事や信頼度を確保するために行った対処<既存住宅購入者>



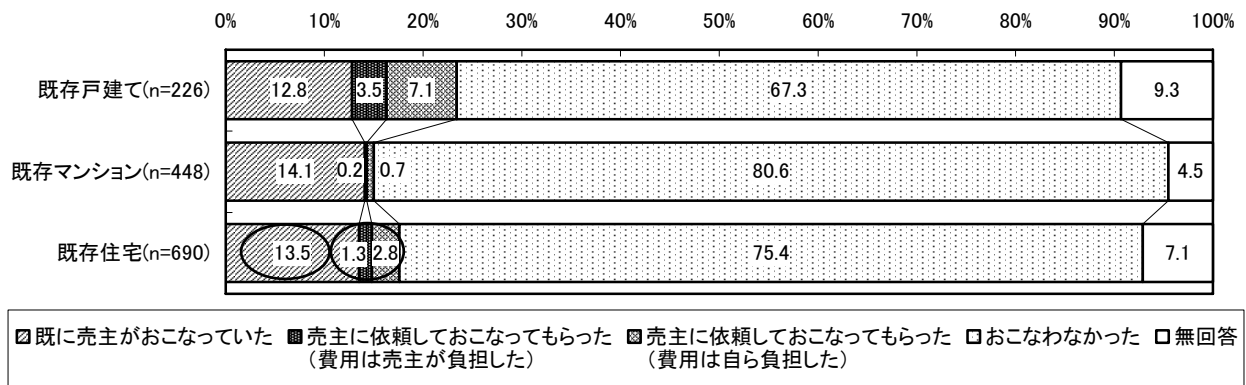
※ 複数回答

**■ 建物検査（ホーム・インスペクション）の実施率は17.6%**

- 既存住宅購入時における建物検査（ホーム・インスペクション）の実施率<sup>注)</sup>は、「既に売主がおこなっていた」が13.5%、「売主に依頼しておこなってもらった」が4.1%、合計で17.6%となっている。（図26）
- 買主からの依頼により建物検査がおこなわれた場合の費用負担は、買主負担が2に対し、売主負担が1となっている。（図26）

注) 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26 建物検査（ホーム・インスペクション）の実施状況<既存住宅購入者>

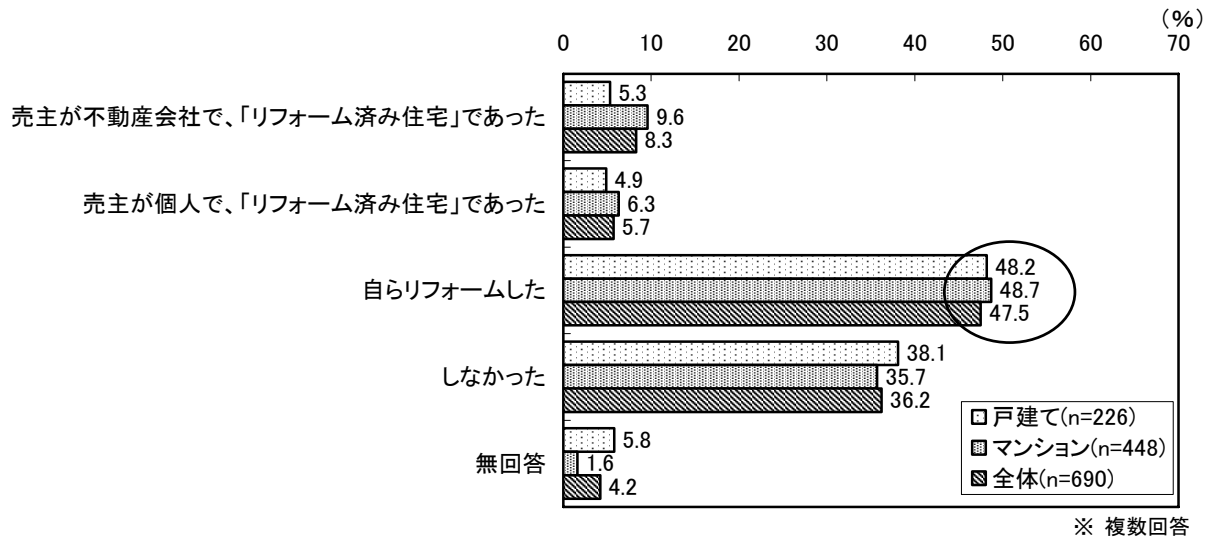


■ リフォーム実施率は59.6%、購入時にリフォーム済みの既存住宅は14%程度

- ▶ 住宅購入前後のリフォーム実施率（「リフォーム済み住宅<sup>注</sup>」を購入もしくは「自らリフォームした」購入者の割合 ※重複回答を除く。）は、59.6%（対前年度比 1.1 ポイント増）となっている。「リフォーム済み住宅」は約14%（売主が不動産会社の場合：8.3%、個人売主の場合：5.7%）、「自らリフォームした」は47.5%となっており、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。（図27）

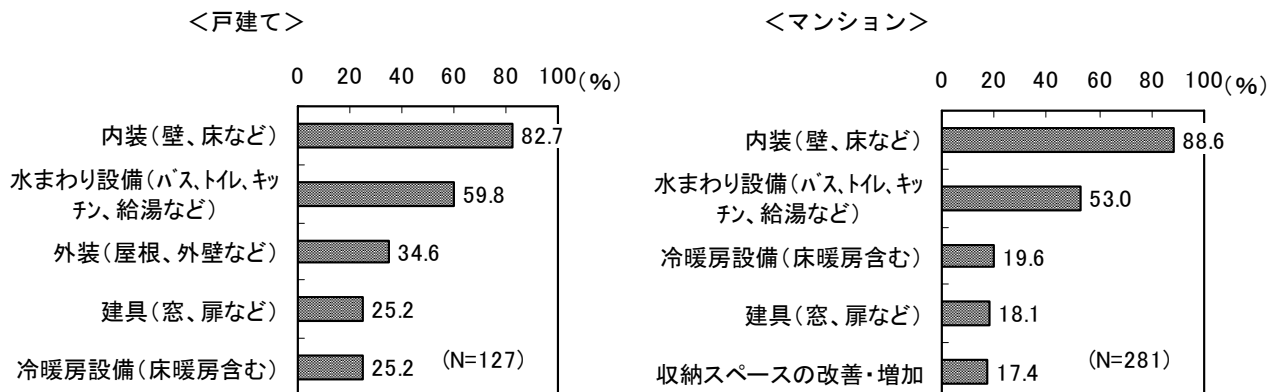
注「リフォーム済み住宅」とは、売主が販売（売り出し）にあたって、リフォームを施したものを指す。

図27 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



- ▶ リフォーム箇所は、「内装」が戸建て（82.7%）、マンション（88.6%）ともに最も多く、「水まわり設備」がこれに次ぐ。この他、戸建てでは「外装」「建具」「冷暖房設備」、マンションでは「冷暖房設備」「建具」「収納スペースの改善・増加」のリフォーム実施率が高い。（図28）

図28 住宅の建て方別リフォームの具体的内容（上位5位）



## ■ 戸建て・マンションともに、築年数が古いほどリフォーム費用が高額化

- 戸建て・マンションともに、築年数が古いほどリフォーム費用が高くなっている。(図 29,30)
- 戸建ての場合、100 万円以上のリフォームの割合は「5 年以内」で 18.2%であるが、築 15 年超では 85%を超えており、築年数が古くなるほどその割合は大きくなっている。また、築 10 年超では 300 万円以上の比較的高額なリフォームが 4 割～6 割程度を占めている。(図 29)
- マンションの場合、100 万円以上のリフォームの割合は「5 年以内」で 36.0%、「5 年超～10 年以内」で 38.5%となっているが、「20 年超」では 69.3%となっている。また、300 万円以上のリフォームは築 15 年までは 10%程度であるのに対し、「15 年超～20 年以内」では 35.7%、「20 年超」では 21.2%となっている。(図 30)

図29 築年数別リフォーム費用<戸建て>

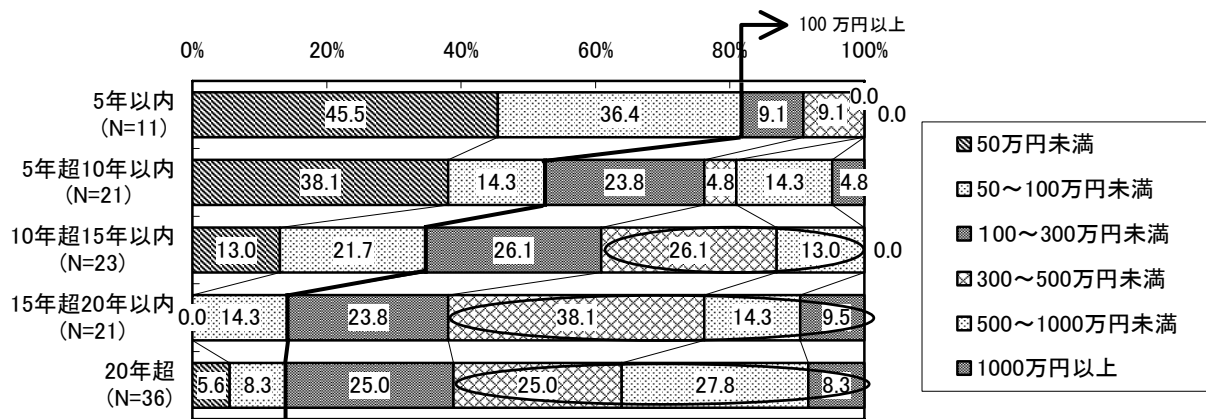
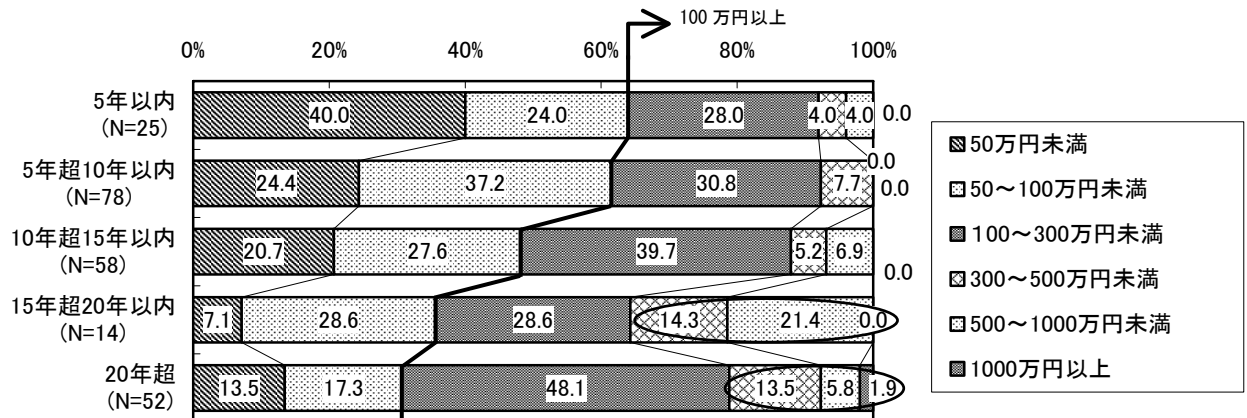


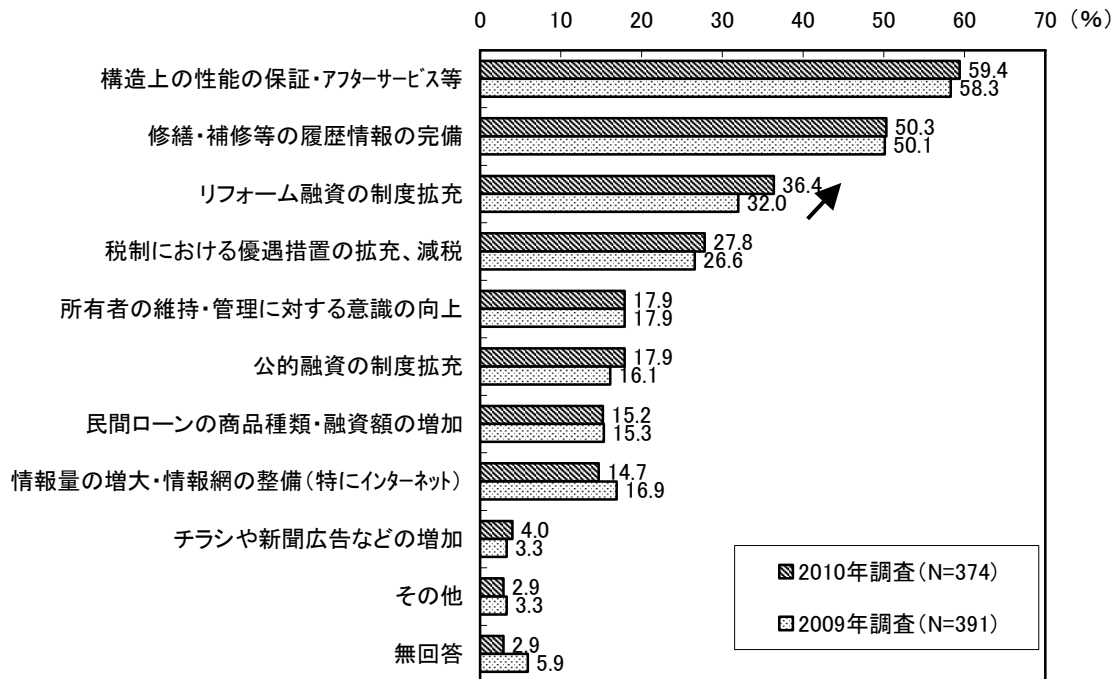
図30 築年数別リフォーム費用<マンション>



## ■ 既存住宅の購入において「リフォーム融資の制度拡充」を求める声が増加

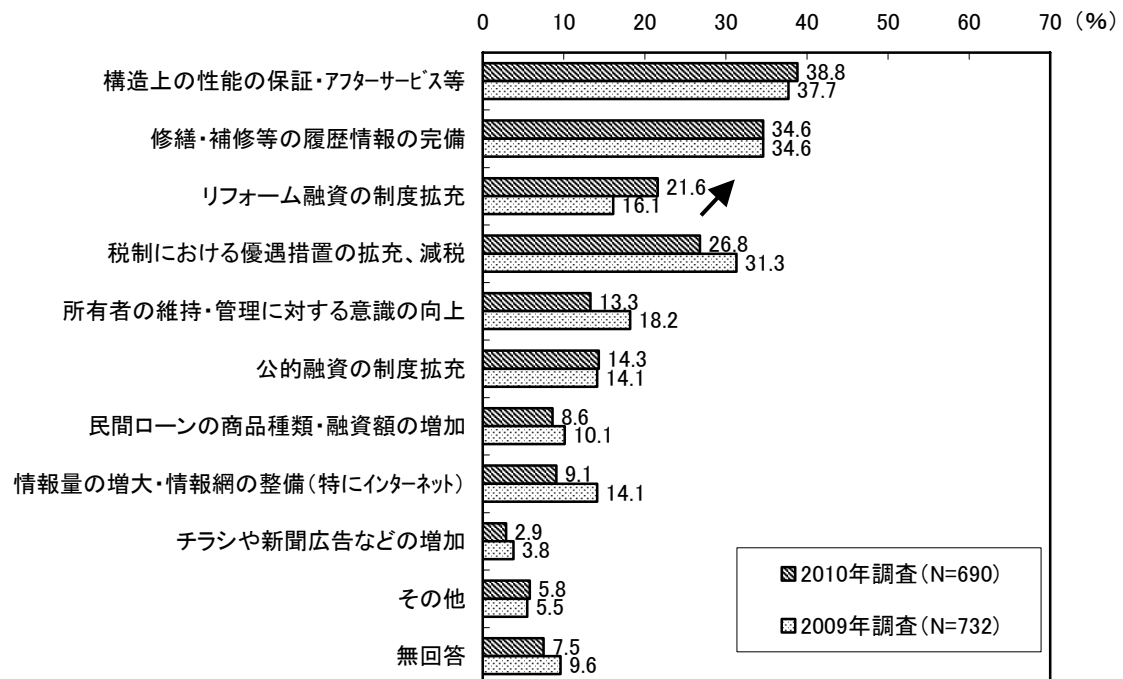
- 既存住宅の購入において「リフォーム融資の制度拡充」を求める住宅購入者は、前年度から増加して新築住宅購入者で 36.4%（対前年度比 4.4 ポイント増）、既存住宅購入者で 21.6%（対前年度比 5.5 ポイント増）となっている。（図 31,32）

図31 既存住宅購入に求める改善点<新築住宅購入者>



※ 複数回答

図32 既存住宅購入に求める改善点<既存住宅購入者>



※ 複数回答

■ 不動産の売買に際して受けてみたいサービスとして  
「耐震診断」、「建物検査（ホーム・インスペクション）」に高ニーズ

▶ 不動産売買に際して受けてみたいサービスをみると、一戸建て購入者・マンション購入者ともに「耐震診断」、「建物検査（ホーム・インスペクション）」が上位3位以内に入っており、建物の性能品質に対する関心の高さがうかがえる。（図33,34）

図33 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てみたいサービス

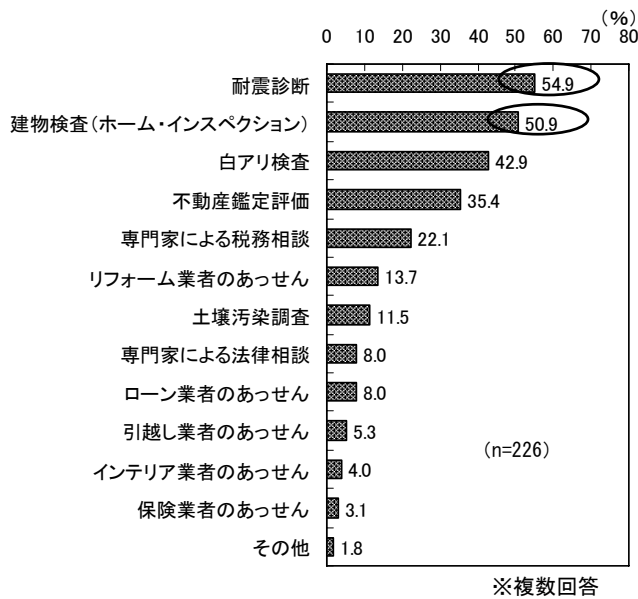
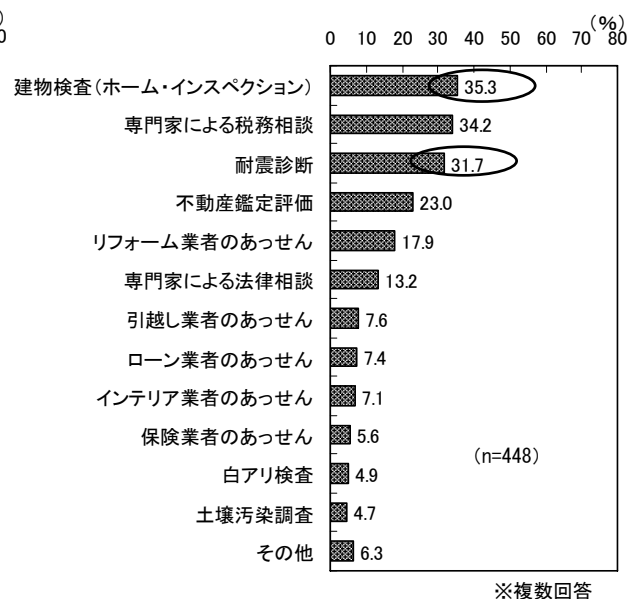


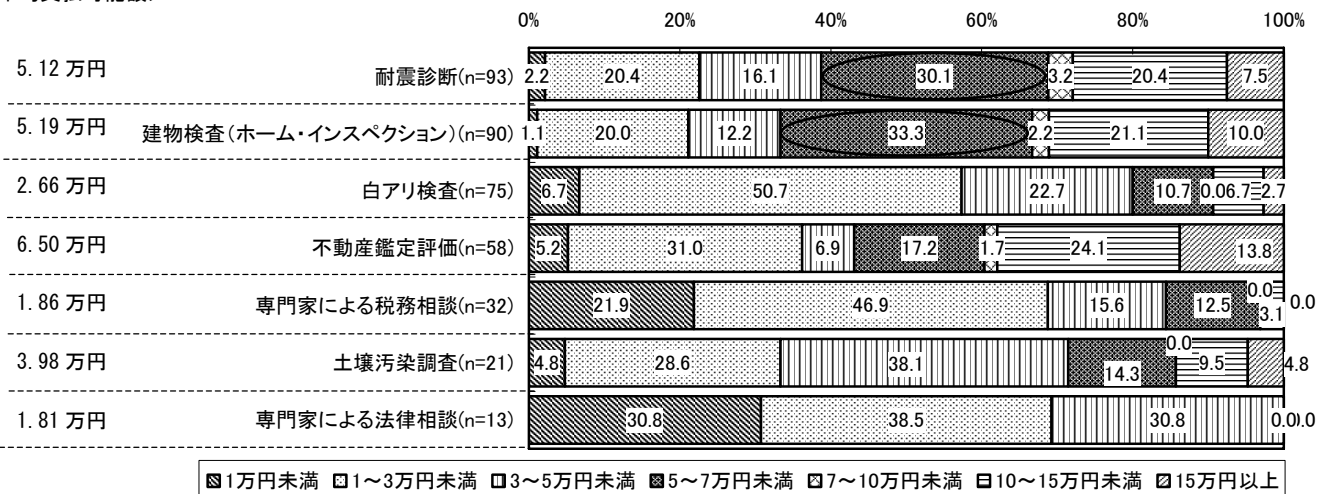
図34 既存マンション購入者にとって不動産の売買に際して受けてみたいサービス



▶ 既存住宅購入者のサービスに対して支払ってもよい金額をみると、「建物検査（ホーム・インスペクション）」（平均支払可能額：5.19万円）及び「耐震診断」（平均支払可能額：5.12万円）では、「5～7万円未満」を挙げる割合が最も多くなっており、半数以上が5万円以上の支払い意思を示している。（図35）

図35 不動産売買に際して別途費用を支払っても受けてみたいサービス<既存住宅購入者>

<平均支払可能額>



(注) 平均支払可能額は、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】

アンケートに添付した、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。

### 【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 <sup>1</sup>		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. 耐震診断 <sup>2</sup>	一戸建住宅（木造の場合は～165 m <sup>2</sup> ）	15 万円程度
	マンション（鉄筋コンクリート造 85 m <sup>2</sup> あたり）	10 万円程度
4. 建物検査 （ホーム・インスペクション）	一戸建住宅（～130 m <sup>2</sup> ）	8.5 万円程度
	マンション（～100 m <sup>2</sup> ）	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 <sup>3</sup>		45 万円程度

1 口頭による相談の場合。

2 木造住宅の参考金額には、耐震基準適合証明書の発行等費用（5 万円程度）を含む。マンションの耐震診断の参考金額は、鉄筋コンクリート造であれば 500～2,000 円/m<sup>2</sup>程度であり、マンション全体（総述べ床面積 2,000 m<sup>2</sup>）の耐震診断が行われた場合で 100～400 万円程度。

3 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。