
不動産流通業に関する消費者動向調査

< 第17回（2012年度） >

調査結果報告書（概要版）

平成24年9月

一般社団法人 不動産流通経営協会

第17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、「親からの贈与」利用者は新築・既存ともに約20%

- 自己資金についてみると、「親からの贈与」は新築住宅購入者で21.3%（対前年度比1.3ポイント減）、既存住宅購入者で18.2%（対前年度比0.9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」または「フラット35S」の利用率が新築住宅購入者では20.2%となっており、既存住宅購入者では9.0%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83.9%

- 利用したローン金利タイプについては、「変動金利型」の占める割合は83.9%となっており、昨年度に引き続き8割を超えた。
- 固定金利についてみると、「固定金利期間選択型」の10年未満や「全期間固定金利型10年以下」の金利タイプの占める割合が昨年引き続きやや増加している。また、「全期間固定金利型」では20年超が年々増加して25.9%（対前年度比1.2ポイント増）となった。

■ 新築・既存ともにフラット35またはフラット35Sの利用率は約3割

- 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29.9%、既存住宅購入者で30.4%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12.5%

- 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12.5%となっている。また、世帯主の年齢別にみると、利用率は「30才～39才」が最も高く18.3%、次に「29才未満」が12.7%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。
- 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」との回答が最も多く72.8%（対前年度比4.8ポイント増）、第2位は「住宅を購入することができた」が45.6%（対前年度比6.3ポイント増）となっている。

■ 贈与した親の年齢が65歳未満の割合は受贈者の40.6%

- 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52.0%、既存住宅購入者で32.8%となっている。また、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」で23.6%、「30～34才」で31.2%、「35～39才」で26.6%となっており、20代、30代の利用率が比較的高い。

■ 「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55.9%

- 消費税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」が全体の55.9%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、39才以下では「住宅ローンの負担が大きくなるから」、「29才以下」では「現行の5%の負担が限界だ」が他の世代と比べて多くなっており、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79.5%、1,000万円以上の高額売却損発生世帯は38.4%

- 自己所有住宅から住み替えた世帯の69.0%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、前年度から増加して79.5%（対前年度比2.9ポイント増）となった。また、1千万円以上の損が発生している世帯は38.4%（対前年度比2.3ポイント増）、「3千万円以上損」は12.8%（対前年度比2.9ポイント増）となっており、高額な売却損が発生した世帯の割合が増加している。

■ 売却損発生世帯の平均損失額は前年度より増加し 1468.8 万円

- 売却損発生世帯は従前住宅を平均 3765.8 万円（前年度 3770.5 万円）で購入し、平均 2297.0 万円（前年度 2448.1 万円）で売却しており、その差額は前年度より増加し 1468.8 万円（前年度 1322.3 万円）であった。取得年別に売却損の発生状況を見ると、「1991～1995 年」では「2 千万以上損」が 95.4%（うち「3 千万以上損」が 54.5%）、「1996～2000 年」でも 20.6%を占める。

■ 既存住宅購入者の購入対象は希望エリアの良質な物件 住宅購入にあたって既存住宅も探した新築住宅購入者は 45.4%

- 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」（73.5%）、「良質な物件だったから」（52.2%）が上位 2 位を占めており、立地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。
- 住宅購入にあたって探した住宅についてみると、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 45.4%となっている。

■ 購入に際して建物の耐震性を「重視した」購入者は新築・既存ともに 4 割程度

- 購入に際して重視した住宅の性能項目についてみると、新築・既存にかかわらず、「日照や採光を取得する開口部の面積の広さ」に次いで「耐震性」の項目において「重視した」との回答が多くなっている。
- 「耐震性」の項目についてみると、「重視した」購入者の占める割合は、新築住宅購入者で 42.6%（対前年度比 7.1 ポイント増）、既存住宅購入者で 37.8%（対前年度比 6.3 ポイント増）を占めている。

■ 建物検査（ホーム・インスペクション）の実施率は 14.6%

- 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^{注1)}は、「既に売主がおこなっていた」が 11.1%、「売主に依頼しておこなってもらった」が 3.5%、合計 14.6%（対前年度比 0.5 ポイント増）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。

■ 既存住宅購入時に活用したい仕組みとして、「耐震診断」が第 1 位

- 既存住宅の購入にあたり売買に際して活用したい仕組みをみると、既存戸建て購入者・既存マンション購入者ともに「耐震診断」が第 1 位、「建物検査（ホーム・インスペクション）」が第 2 位を占めている。

■ リフォーム実施率は 61.2%、購入時にリフォーム済みの既存住宅は 17%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^{注2)}は、61.2%（対前年度比 0.6 ポイント減）となっている。「リフォーム済み住宅^{注2)}」は約 17%（売主が不動産会社の場合：12.4%、個人売主の場合：4.3%）、「自らリフォームした」は 46.9%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、築 20 年以内では、築年数の古い物件ほど 100 万円以上のリフォームの割合が大きく、「築 15 年超 20 年以内」で 94.1%に達している。マンションの場合、築 10 年超では 100 万円以上のリフォームの割合が半数以上を占めている。

（注2）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	10
5. 売却損発生世帯の状況	11
6. 既存住宅購入に対する意識	12
7. 購入に際して重視した住宅の性能、建物検査の実施状況等	14
8. 住宅購入前後のリフォーム実施状況	17

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23年4月1日から平成24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24年6月7日

回収締切 : 平成24年6月22日

(5) 配布・回収状況

①発送総数 : 2231票

②回答数 : 955票

③回答率 : 42.8%

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	2231 (100.0%)	741 (100.0%)	291 (39.3%)	450 (60.7%)	1490 (100.0%)	513 (34.4%)	977 (65.6%)
回答数	955 (100.0%)	352 ^{※N} (100.0%)	131 (37.2%)	218 (61.9%)	603 ^{※S} (100.0%)	193 (32.0%)	397 (65.8%)

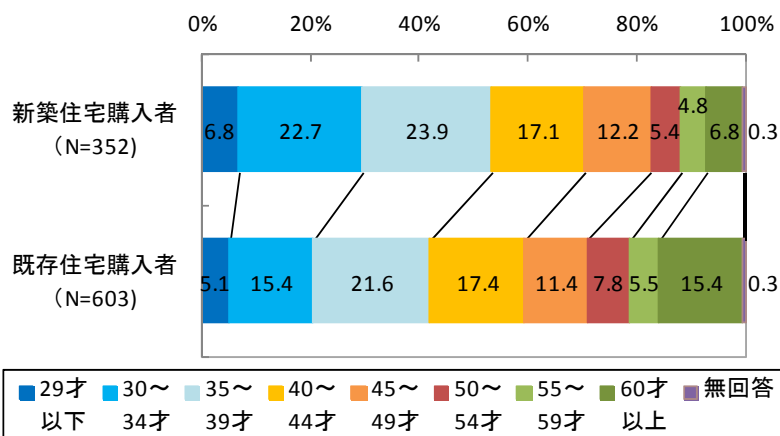
※N 土地（建物は注文建築）1票、住宅の建て方不明2票を含む。

※S 住宅の建て方不明13票を含む。

(6) 回答者の基本属性

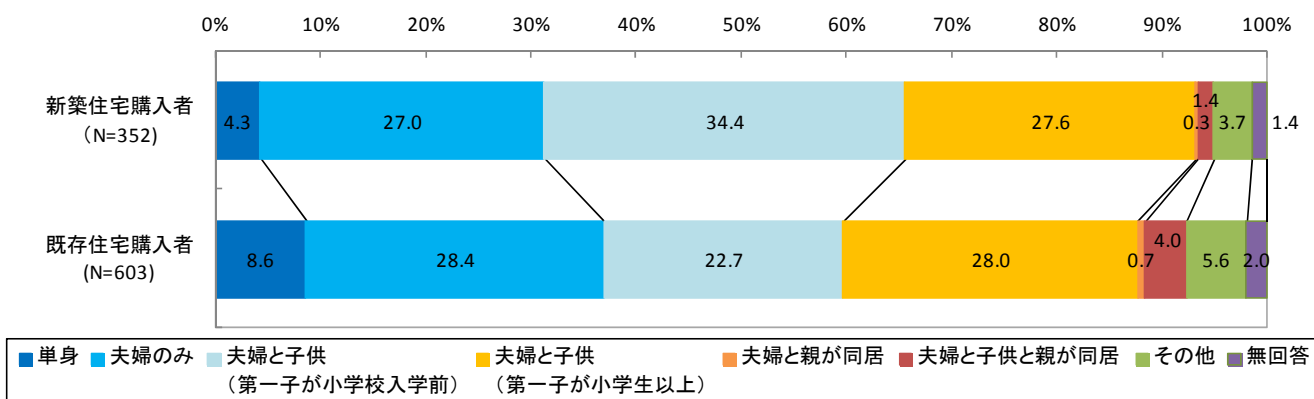
世帯主の年齢

	合計	新築住宅 購入者	既存住宅 購入者
29才以下	55	24	31
30～34才	173	80	93
35～39才	214	84	130
40～44才	165	60	105
45～49才	112	43	69
50～54才	66	19	47
55～59才	50	17	33
60才以上	117	24	93
無回答	3	1	2
全体	955	352	603



世帯構成

	合計	新築住宅購入者	既存住宅購入者
単身	67	15	52
夫婦だけ（子供なし）	266	95	171
夫婦と子供（第一子が小学校入学前）がいる	258	121	137
夫婦と子供（第一子が小学生以上）がいる	266	97	169
夫婦と親が同居（二世帯同居）	5	1	4
夫婦と子供と親が同居（三世帯同居）	29	5	24
その他	47	13	34
無回答	17	5	12
全体	955	352	603



新築住宅購入者・既存住宅購入者別回答数の推移

	今年度 (2012年度)	昨年度 (2011年度)	一昨年度 (2010年度)
新築住宅購入者	352 (36.9%)	318 (33.2%)	374 (35.2%)
既存住宅購入者	603 (63.1%)	641 (66.8%)	690 (64.8%)
合計	955 (100.0%)	959 (100.0%)	1064 (100.0%)

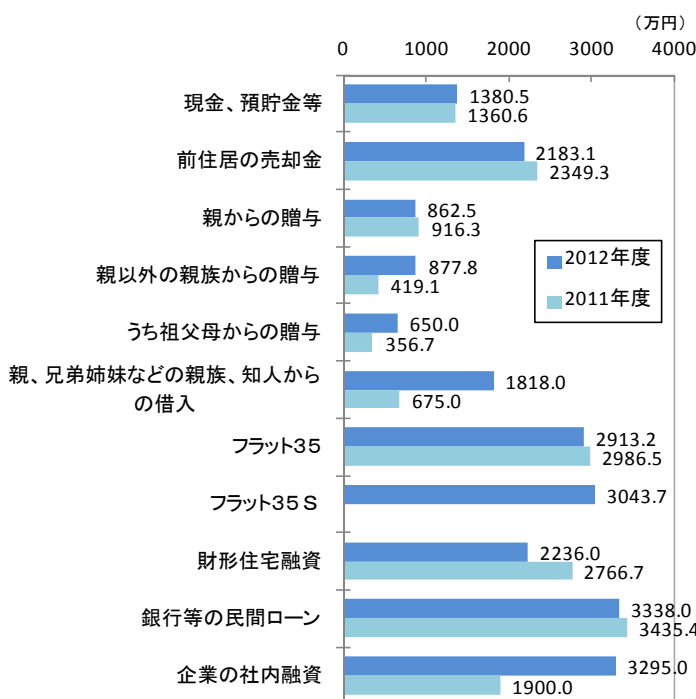
1. 住宅購入資金の内訳

■ 購入資金の調達において、「親からの贈与」の利用者は新築・既存ともに約 20%
 新築住宅購入者ではフラット35またはフラット35Sの利用者が約 20%

- ▶ 自己資金についてみると、「親からの贈与」は新築住宅購入者で 21.3%（対前年度比 1.3 ポイント減）、既存住宅購入者で 18.2%（対前年度比 0.9 ポイント増）となった。また、新築住宅購入者の場合は、「現金・預金等」の利用率が前年度よりやや増加して 73.3%（対前年度比 2.9 ポイント増）となった。（図 1, 図 2）
- ▶ 借入資金等についてみると、新築住宅購入者では「フラット35」または「フラット35S」*の利用率が 20.2%（前年度「フラット35」の利用率は 19.2%）となっており、既存住宅購入者では 9.0%となった。（図 1, 図 2）

※今年度は、「フラット35」と「フラット35S」に選択肢を分けている。

図1 各資金の利用者平均額の変化／新築住宅購入者

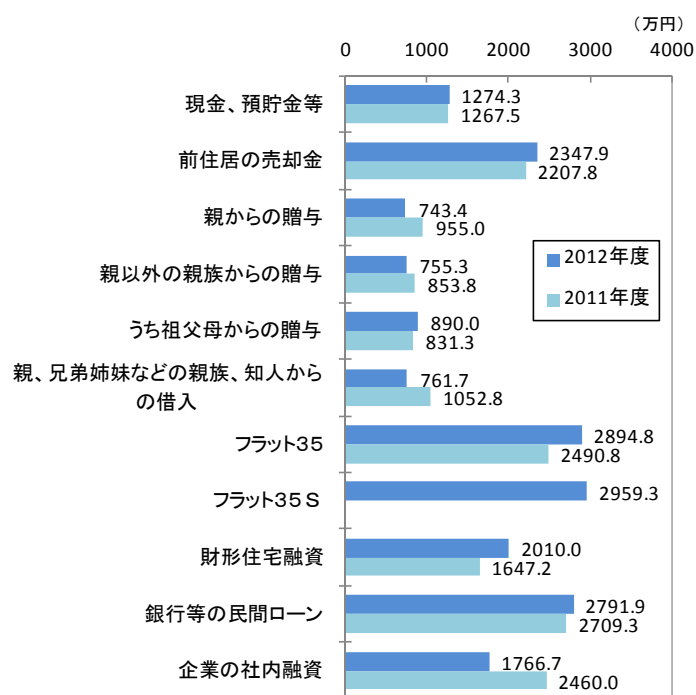


<利用者数と利用率>

資金の種類	年度	利用者数	利用率
現金、預貯金等	2012年度	258	73.3%
	2011年度	224	70.4%
前住居の売却金	2012年度	31	8.8%
	2011年度	23	7.2%
親からの贈与	2012年度	75	21.3%
	2011年度	72	22.6%
親以外の親族からの贈与	2012年度	6	1.7%
	2011年度	11	3.5%
うち祖父母からの贈与	2012年度	3	0.9%
	2011年度	2	0.6%
親、兄弟姉妹などの親族、知人からの借入	2012年度	5	1.4%
	2011年度	4	1.3%
フラット35	2012年度	18	5.1%
	2011年度	61	19.2%
フラット35S	2012年度	53	15.1%
	2011年度	-	-
財形住宅融資	2012年度	5	1.4%
	2011年度	3	0.9%
銀行等の民間ローン	2012年度	228	64.8%
	2011年度	214	67.3%
企業の社内融資	2012年度	4	1.1%
	2011年度	2	0.6%

(注1) 利用率は、新築住宅購入者全体（2012年 N=352、2011年 N=318）に対する割合。
 (注2) 2012年、2011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>

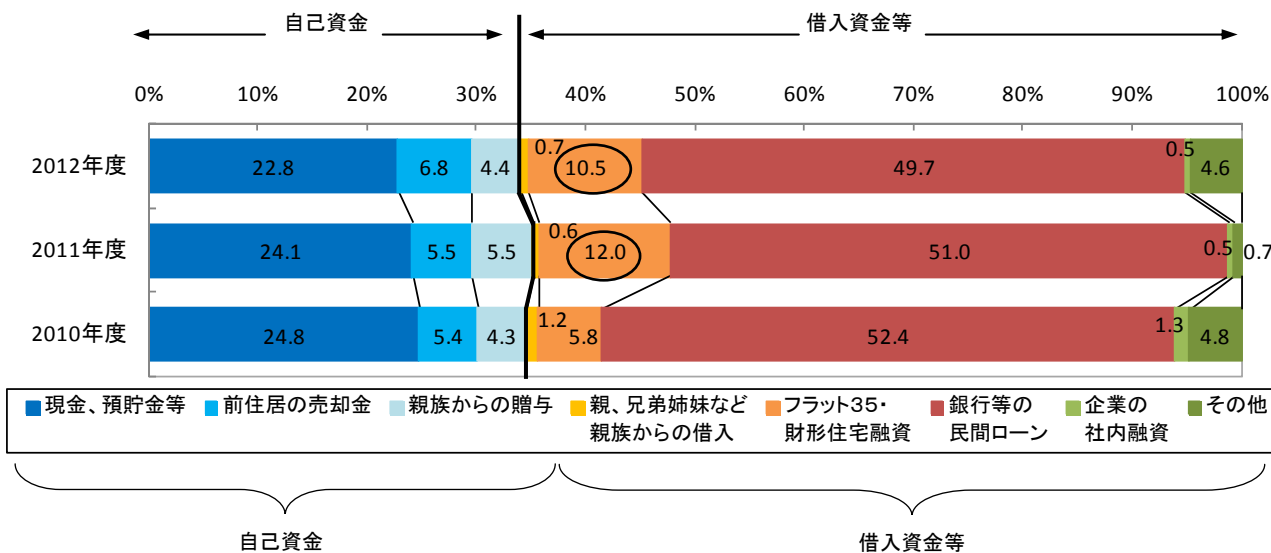
資金の種類	年度	利用者数	利用率
現金、預貯金等	2012年度	364	60.4%
	2011年度	404	63.0%
前住居の売却金	2012年度	74	12.3%
	2011年度	64	10.0%
親からの贈与	2012年度	110	18.2%
	2011年度	111	17.3%
親以外の親族からの贈与	2012年度	5	0.8%
	2011年度	13	2.0%
うち祖父母からの贈与	2012年度	5	0.8%
	2011年度	5	0.8%
親、兄弟姉妹などの親族、知人からの借入	2012年度	24	4.0%
	2011年度	18	2.8%
フラット35	2012年度	27	4.5%
	2011年度	88	13.7%
フラット35S	2012年度	27	4.5%
	2011年度	-	-
財形住宅融資	2012年度	7	1.2%
	2011年度	9	1.4%
銀行等の民間ローン	2012年度	399	66.2%
	2011年度	395	61.6%
企業の社内融資	2012年度	3	0.5%
	2011年度	6	0.9%

(注1) 利用率は、既存住宅購入者全体（2012年 N=603、2011年 N=641）に対する割合。
 (注2) 2012年、2011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自己資金の割合は、前年度よりやや減少して今年度は34.0%（対前年度比1.1ポイント減）となった。（図3）
- 調達資金総額に占める借入資金等の割合についてみると、「フラット35・財形住宅融資」は前年度よりやや減少したものの10.5%を占めている。（図3）
- 住宅購入資金総額の平均金額は、新築住宅購入者で4790万円（前年度4266万円）、既存住宅購入者で3665万円（前年度3561万円）となっている。

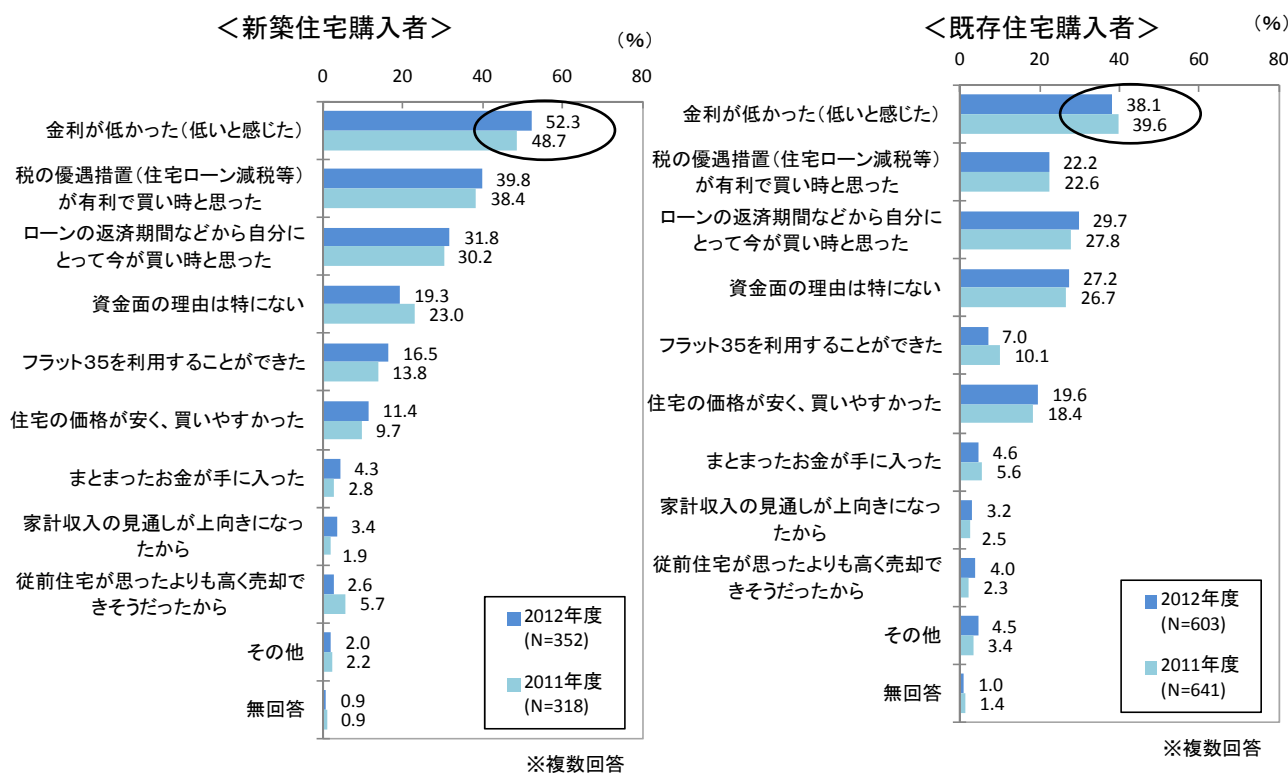
図3 購入資金の内訳※ <回答者全体>

※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、「金利が低かった（低いと感じた）」が最も多く、新築住宅購入者で52.3%、既存住宅購入者で38.1%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）

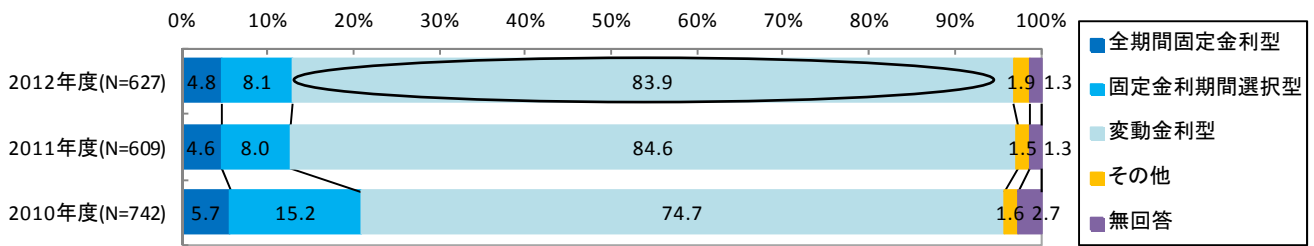
図4 資金面の住宅購入理由



■ 利用した民間ローンの金利タイプは、「変動金利型」が83.9%

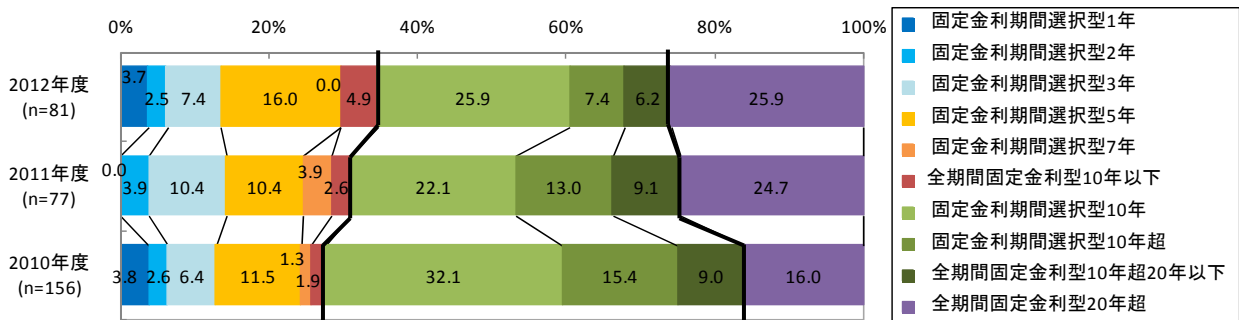
- 利用したローン金利タイプについては、「変動金利型」の占める割合は83.9%となっており、昨年度に引き続き8割を超えた。(図5)

図5 利用した民間ローンの金利タイプ



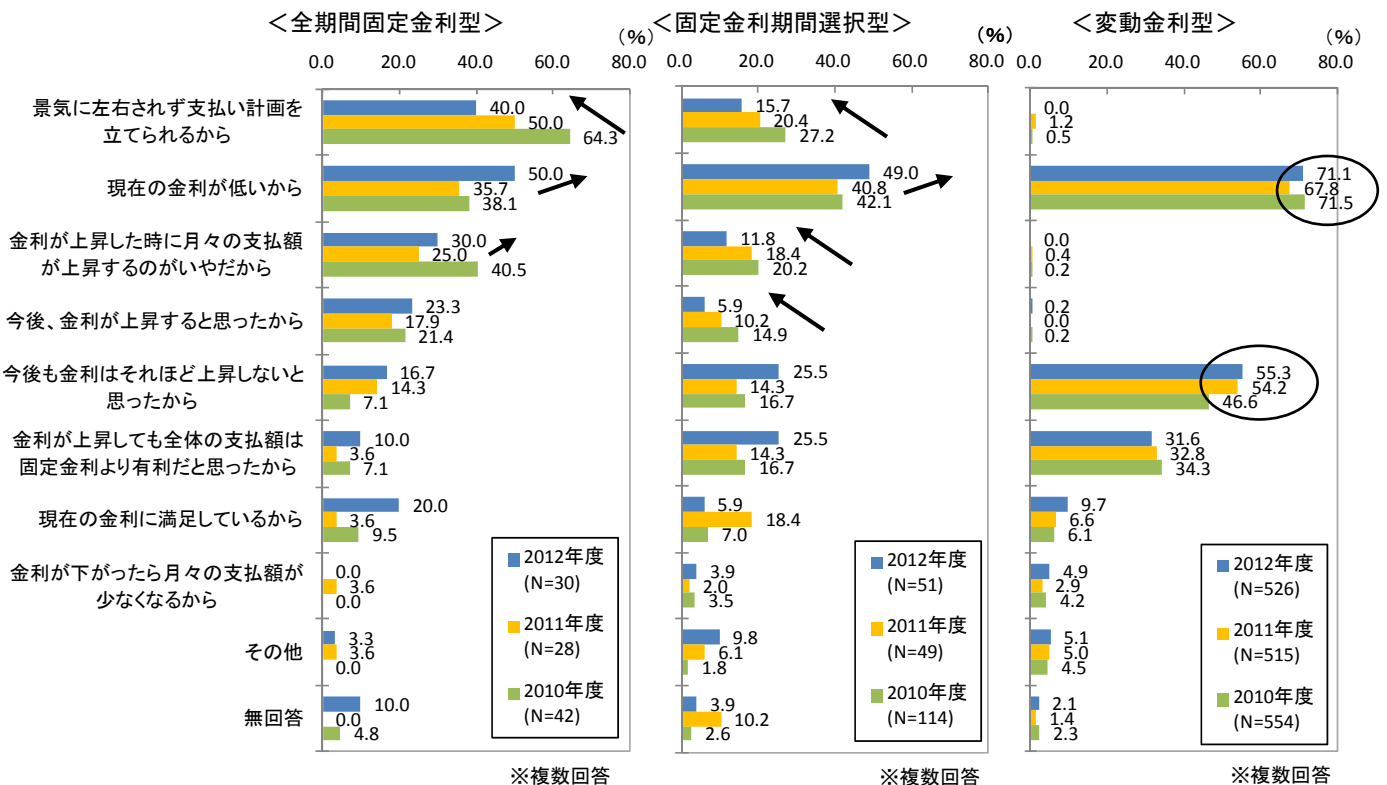
- 固定金利についてみると、「固定金利期間選択型」の10年未満や「全期間固定金利型10年以下」の金利タイプの占める割合が昨年に引き続きやや増加している。また、「全期間固定金利型」では20年超が年々増加して25.9%（対前年度比1.2ポイント増）となった。(図6)

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」(71.1%)が最も多い。次いで「今後も金利はそれほど上昇しないと思ったから」(55.3%)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



**■ 新築・既存ともにフラット35またはフラット35Sの利用率は約3割
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29.9%、既存住宅購入者で30.4%となっている。また、新築住宅購入者ではフラット35Sを利用した世帯が22.3%を占めている。(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>

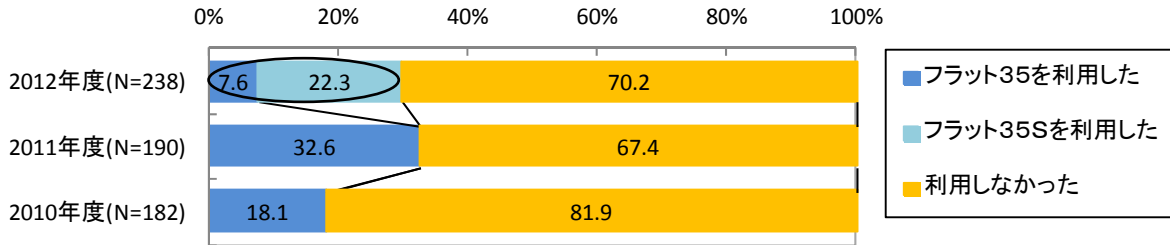
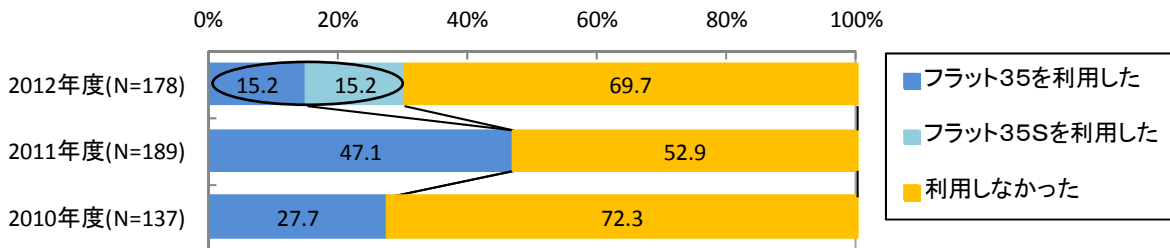


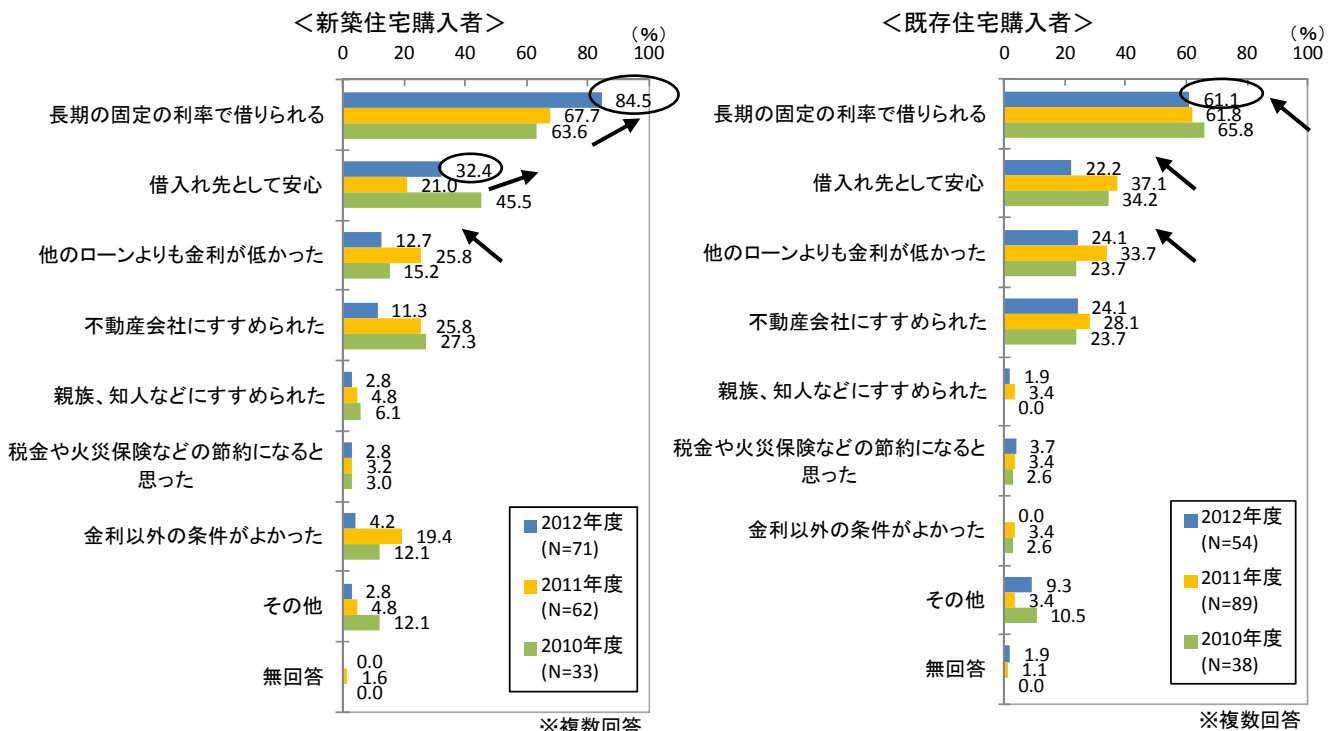
図9 フラット35またはフラット35S利用の有無<既存住宅購入者>



(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およびフラット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) 今年度(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84.5%(対前年度比16.8ポイント増)、既存住宅購入者が61.1%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」が前年度より増加して32.4%(対前年度比11.4ポイント増)となっている。(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

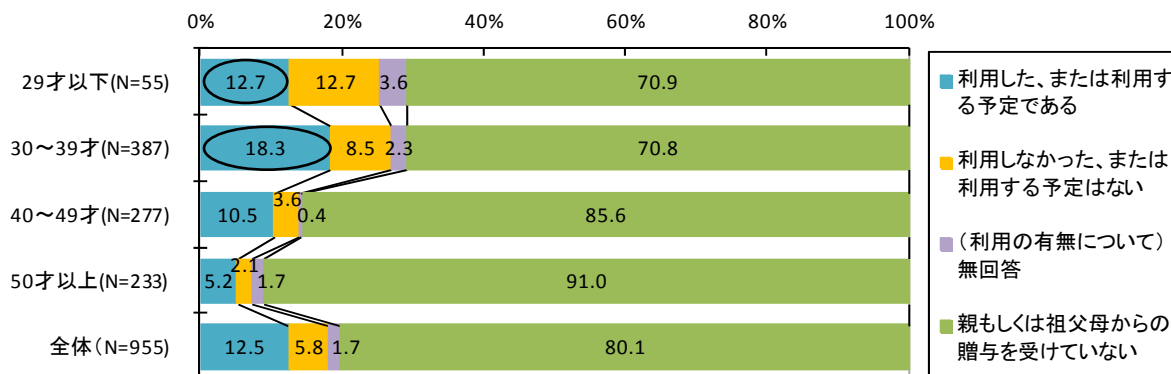


2. 住宅購入資金における贈与の利用状況

■ 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12.5%

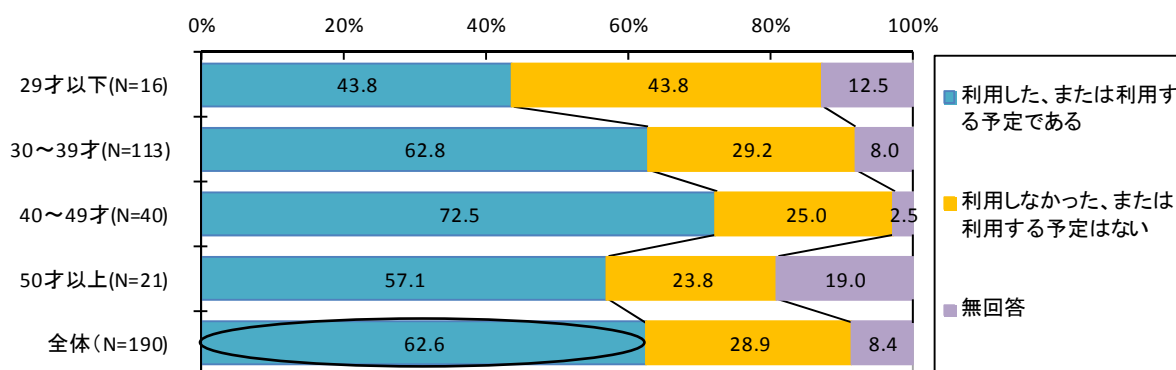
- ▶ 住宅購入者に占める「住宅取得等資金に係る贈与税の非課税制度」の利用者の割合は12.5%となっている。(図11)
- ▶ 世帯主の年齢別にみると、「住宅取得等資金に係る贈与税の非課税制度」の利用率は「30才～39才」が最も高く18.3%、次に「29才未満」が12.7%となっており、比較的若い世代ほど生前贈与により住宅取得が容易となっている様子がうかがえる。(図11)

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」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」の利用した受贈者の割合は62.6%となっている。(図12)

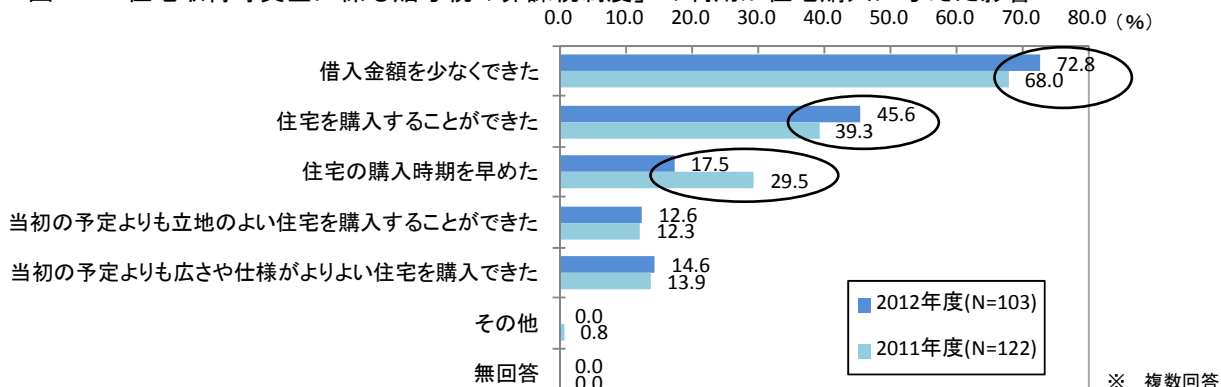
図12 受贈者の年齢別「住宅取得等資金に係る贈与税の非課税制度」の利用状況



(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」との回答が最も多く72.8% (対前年度比4.8ポイント増)、第2位は「住宅を購入することができた」が45.6% (対前年度比6.3ポイント増) となっている。(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



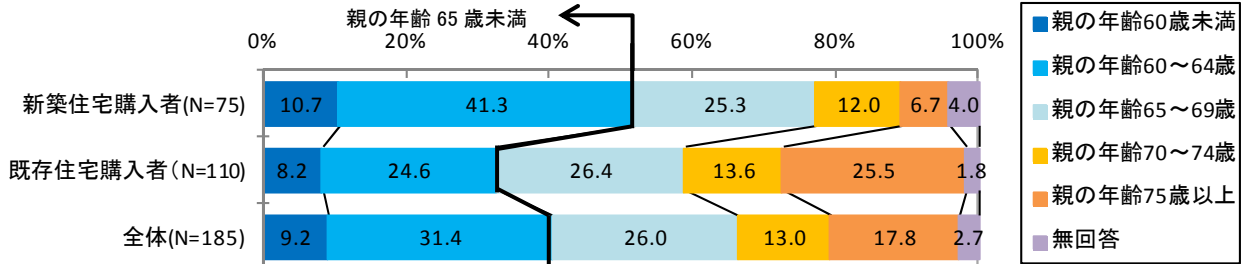
(注)「住宅取得等資金に係る贈与税の非課税制度」利用者のうち、同制度が住宅購入に影響したと回答した者を対象としている。

■ 贈与した親の年齢が 65 歳未満の割合は受贈者の 40.6%、

親の年齢 65 歳未満の受贈者は高収入世帯の割合が低く年収 1000 万円以上は 15%未満

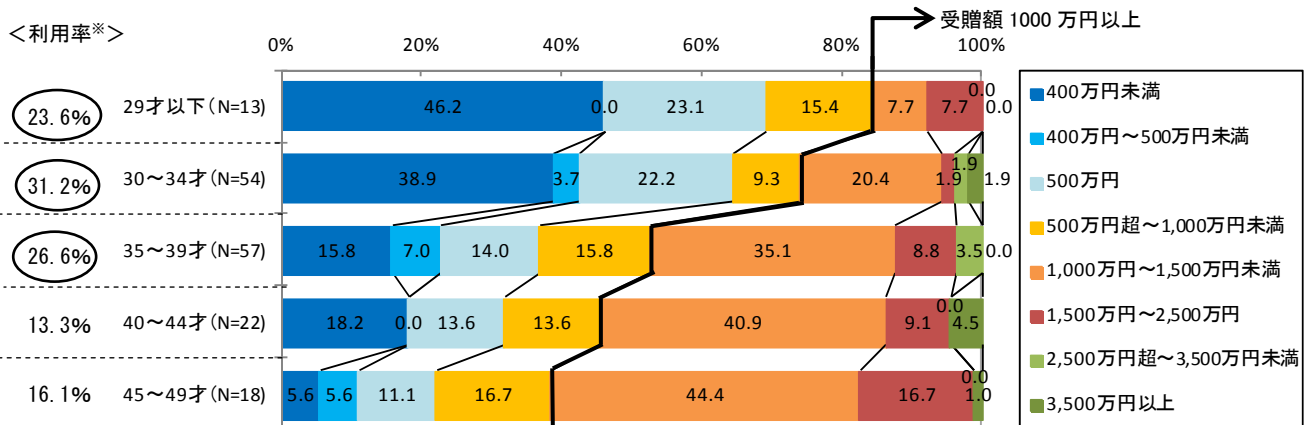
- ▶ 住宅購入資金を贈与した親の年齢が 65 歳未満の世帯割合は、新築住宅購入者で 52.0%（前年度は 38.9%）、既存住宅購入者で 32.8%（前年度は 45.0%）となっている。（図 14）

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」で 23.6%、「30～34才」で 31.2%、「35～39才」で 26.6%となっており、20代、30代の利用率が比較的高い。なお、「親からの贈与」の受贈額 1,000 万円以上の割合は、「29才以下」で 15.4%、「30～34才」で 26.1%となっており、「35～39才」では 47.4%となっている。（図 15）

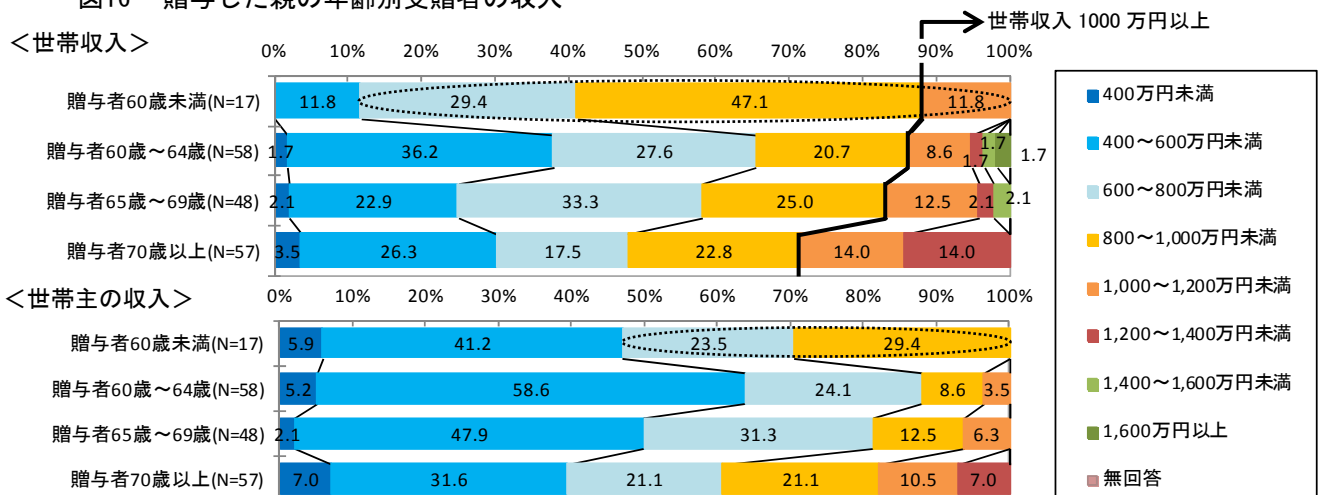
図15 世帯主の年齢別親からの贈与の利用率及び「親からの贈与」の受贈額



※ 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、世帯年収 1000 万円以上の割合は、贈与者年齢 70 歳以上が 28%を占めるのに対し、贈与者年齢 65 歳未満では 15%未満となっている。また、「贈与者年齢 60～64 歳」では、世帯収入 800 万円未満が 65%を超えており、収入が比較的低い受贈者ほど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。
- ▶ 受贈者の世帯主収入と世帯収入を比べると、贈与者年齢 60 歳未満では、600 万円以上の割合は世帯主収入 (52.9%) よりも世帯収入 (88.2%) のほうが 35.3 ポイント高くなっており、共働き世帯が多いことがうかがわれる。（図 16）

図16 贈与した親の年齢別受贈者の収入

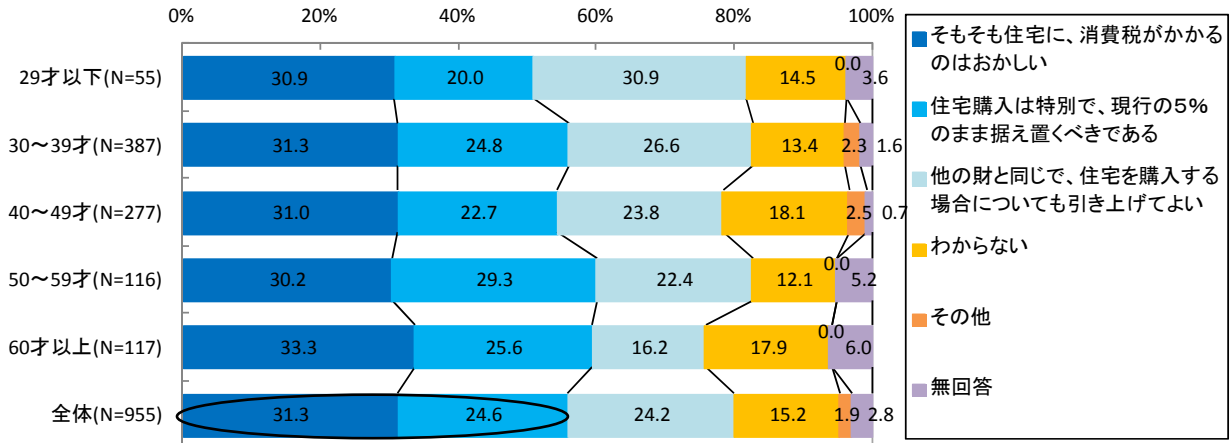


3. 消費税に対する意識

■ 「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 55.9%

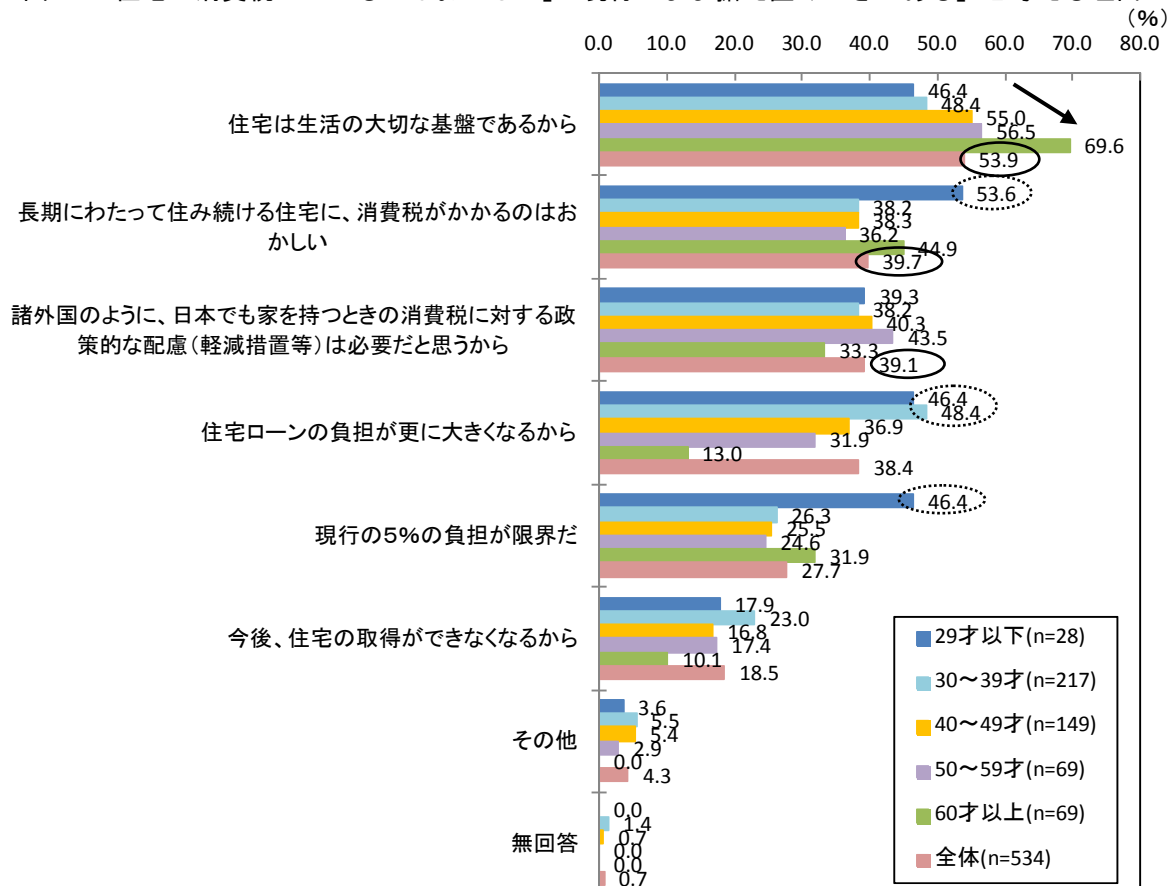
- 消費税の引き上げについては「そもそも住宅に消費税がかかるのはおかしい」もしくは「住宅購入は特別で、現行のまま据え置くべきである」が全体の 55.9%を占めている。(図 17)

図17 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」(53.9%)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」(39.7%)、「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」(39.1%)が上位を占めている。(図 18)
- 世帯主の年齢別にみると、39才以下では「住宅ローンの負担が大きくなるから」、「29才以下」では「現行の5%の負担が限界だ」が他の世代と比べて多くなっており、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。(図 18)

図18 「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

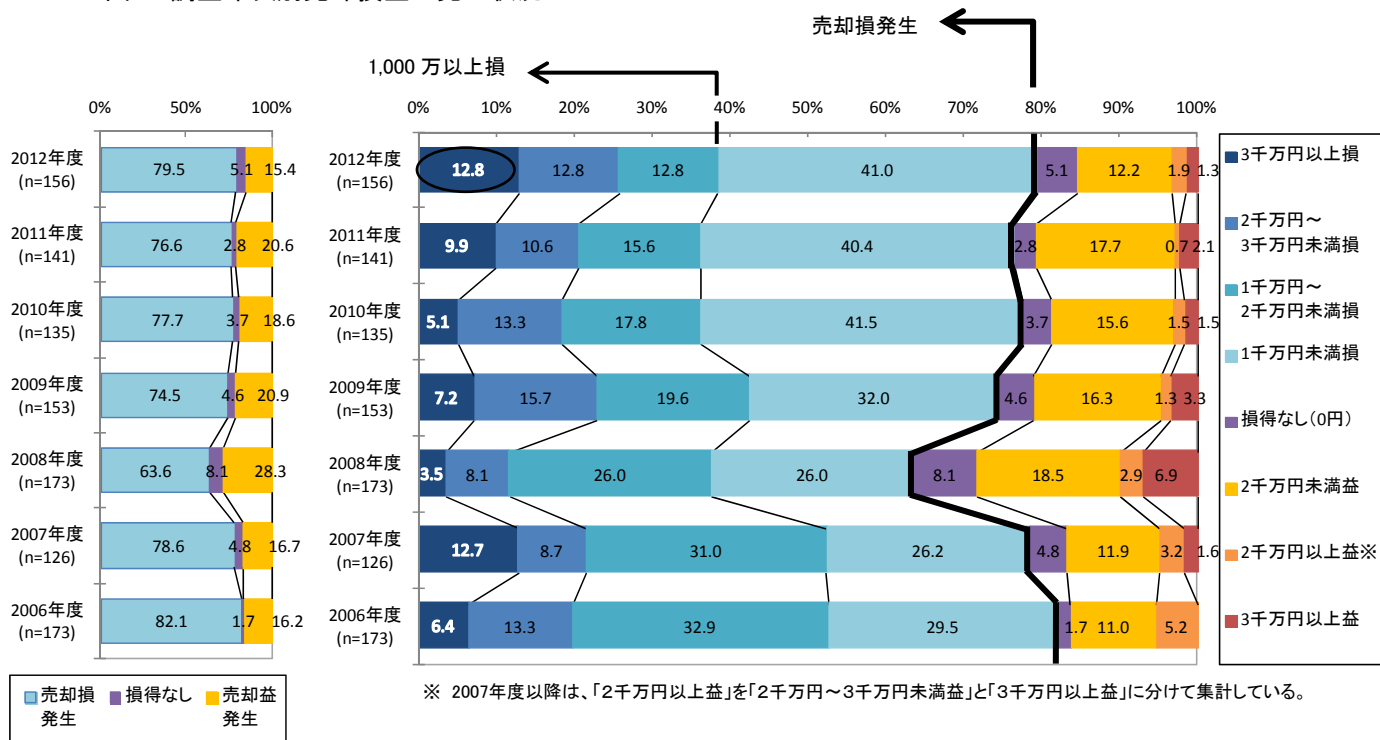


4. 買い換えによる売却損益の発生状況

■ 売却損発生世帯は 79.5%、1,000 万円以上の高額売却損発生世帯は 38.4%

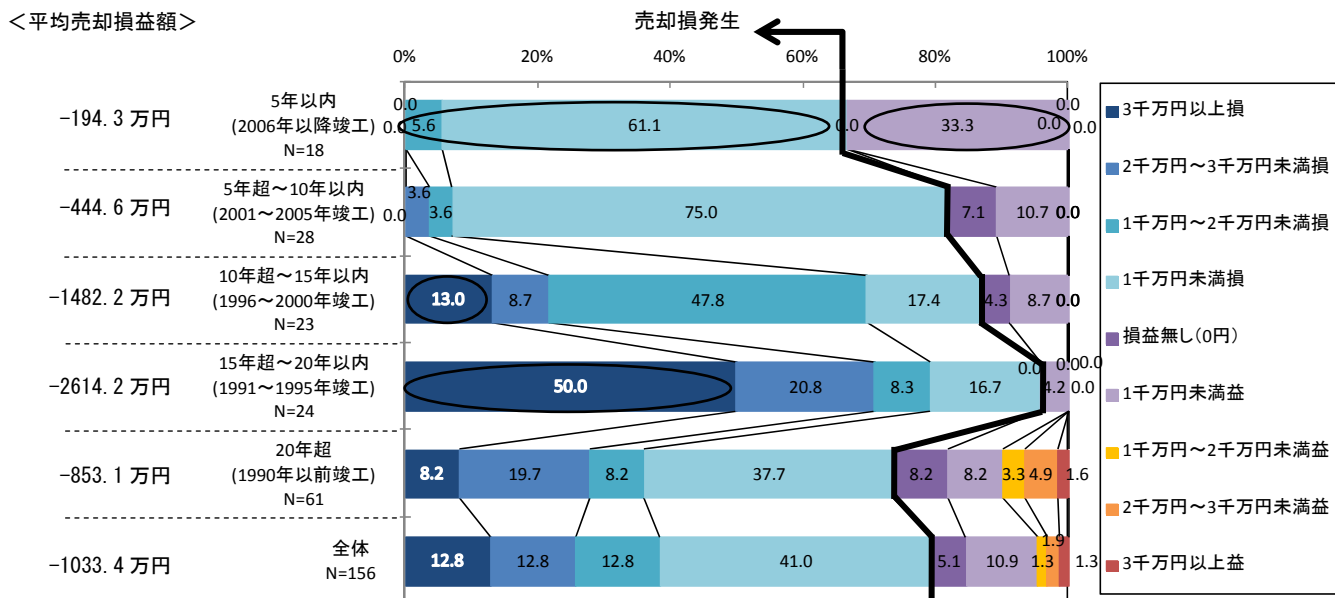
- 自己所有住宅から住み替えた世帯の 69.0%が従前住宅を売却している。このうち売却損が発生している世帯は、前年度から増加して 79.5%（対前年度比 2.9 ポイント増）となった。また、1 千万円以上の損が発生している世帯は 38.4%（対前年度比 2.3 ポイント増）、「3 千万円以上損」は 12.8%（対前年度比 2.9 ポイント増）となっており、高額な売却損が発生した世帯の割合が増加している。（図 19）

図19 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 95.8%となっており、「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が 50.0%を占めている。他方、築年数「5 年以内」では、「1 千万円未満損」が最も多く 61.1%を占めている。なお、築年数「5 年以内」では、売却益の発生率が 33.3%となっている。（図 20）

図20 売却住宅の築年数別、売却損益の発生状況



(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）。

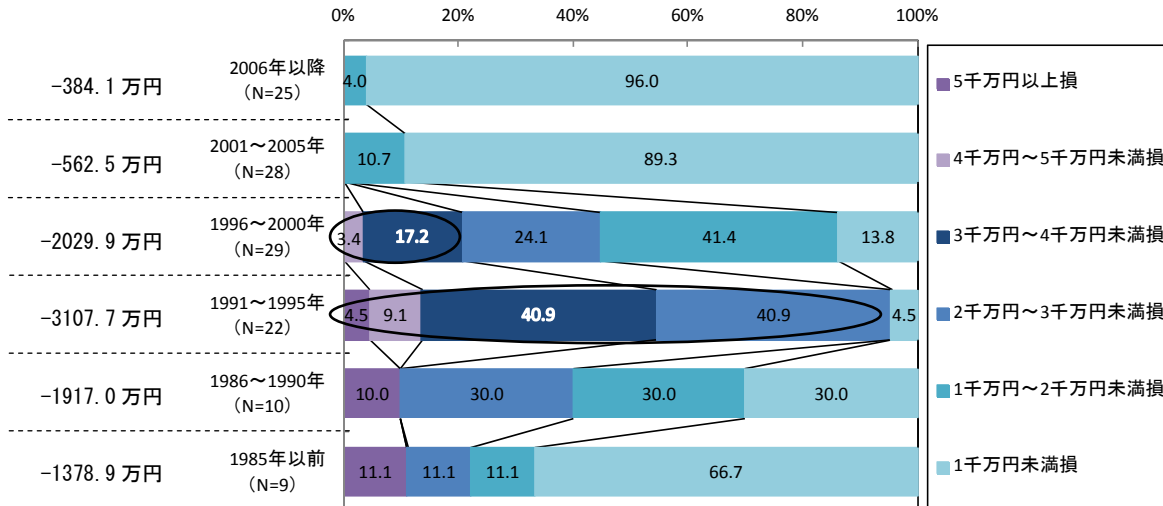
5. 売却損発生世帯の状況

■ 売却損発生世帯の平均損失額は前年度より増加し 1468.8 万円

- 売却損発生世帯は従前住宅を平均 3765.8 万円（前年度 3770.5 万円）で購入し、平均 2297.0 万円（前年度 2448.1 万円）で売却しており、その差額は前年度より増加し 1468.8 万円（前年度 1322.3 万円）であった。取得年別に売却損の発生状況をみると、「1991～1995 年」では「2 千万以上損」が 95.4%、そのうち「3 千万以上損」が 54.5%を占めている。「1996～2000 年」においても、「2 千万以上損」の割合は 20.6%となっている。（図 21）

図21 取得年別の売却損失額

<平均売却損失額>



(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）。

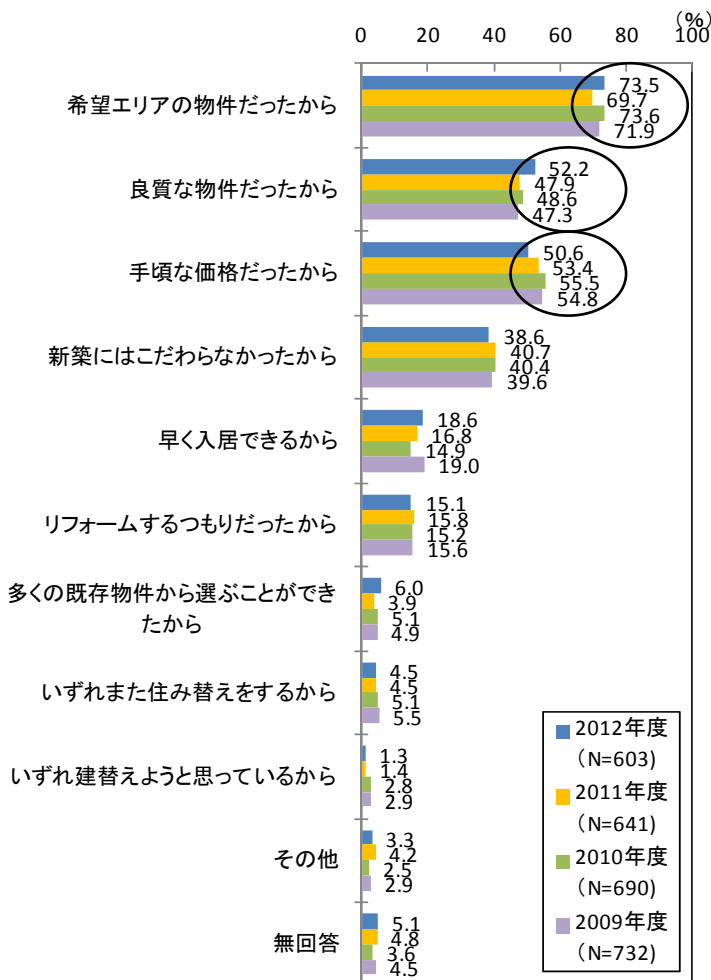
6. 既存住宅購入に対する意識

■ 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」(73.5%)が引き続き第1位となっている。また、今年度は、それまで第2位であった「手頃な価格だったから」(50.6%)を抜いて「良質な物件だったから」(52.2%)が第2位となっており、立地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22)
- 新築住宅購入者が既存住宅を選ばなかった理由では、「新築の方が気持ちが良いから」や「好みに合う物件がなかったから」が年々減少している。また、過去に減少傾向を見せていた、「耐震性に不安があるから」が、前年度よりもポイントを増やしており、東日本大震災(平成23年3月11日)後の耐震性に対する意識の変化がうかがえる。(図23)

図22 既存住宅を購入した理由

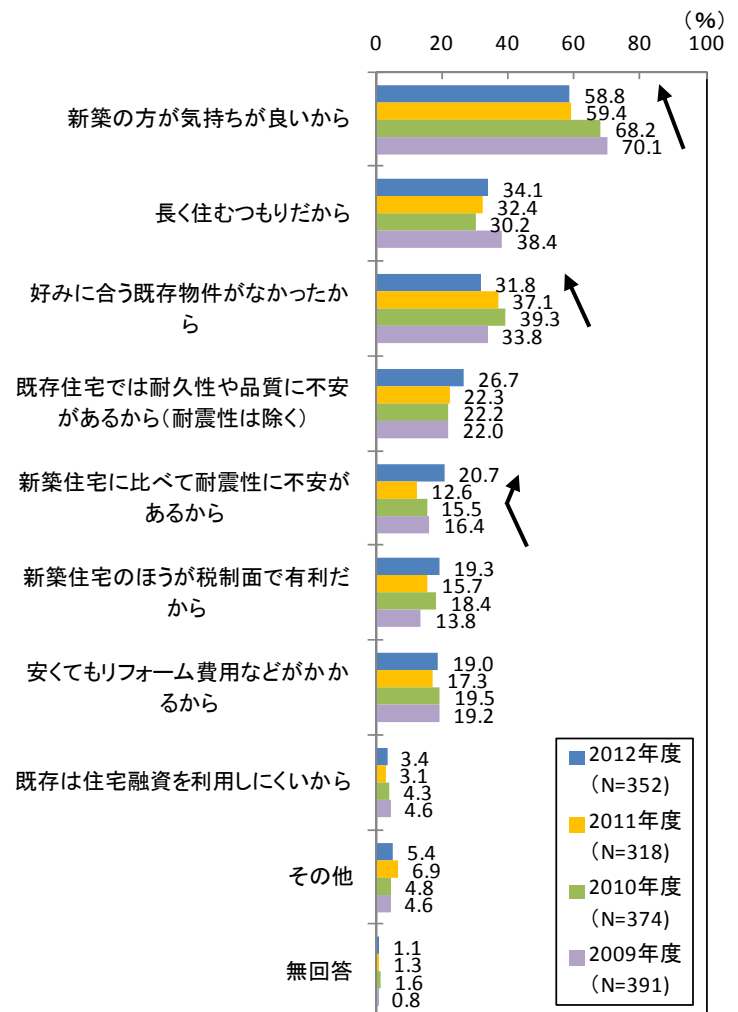
<既存住宅購入者>



※ 複数回答

図23 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

■ 住宅購入にあたって既存住宅も探した新築住宅購入者は 45.4%

- ▶ 住宅購入にあたって探した住宅についてみると、既存住宅も探した新築住宅購入者[※]の割合は 45.4%となっている。また、既存住宅購入者についてみると、「既存住宅のみ」を探した購入者の割合は年々微増し、今年度は 20.4%を占めている。(図 24,図 25)

※「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

図24 住宅購入にあたって探した住宅<新築住宅購入者>

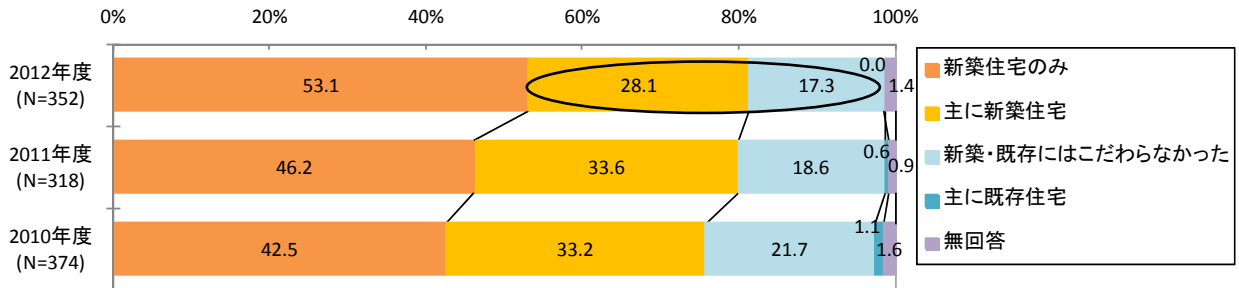
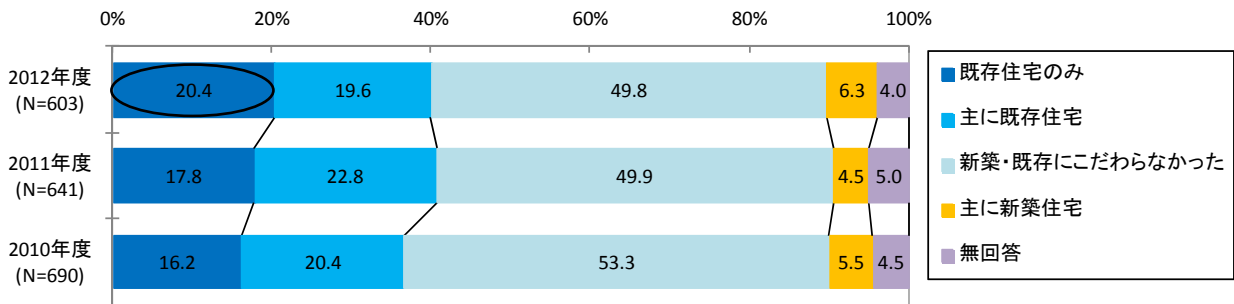


図25 住宅購入にあたって探した住宅<既存住宅購入者>

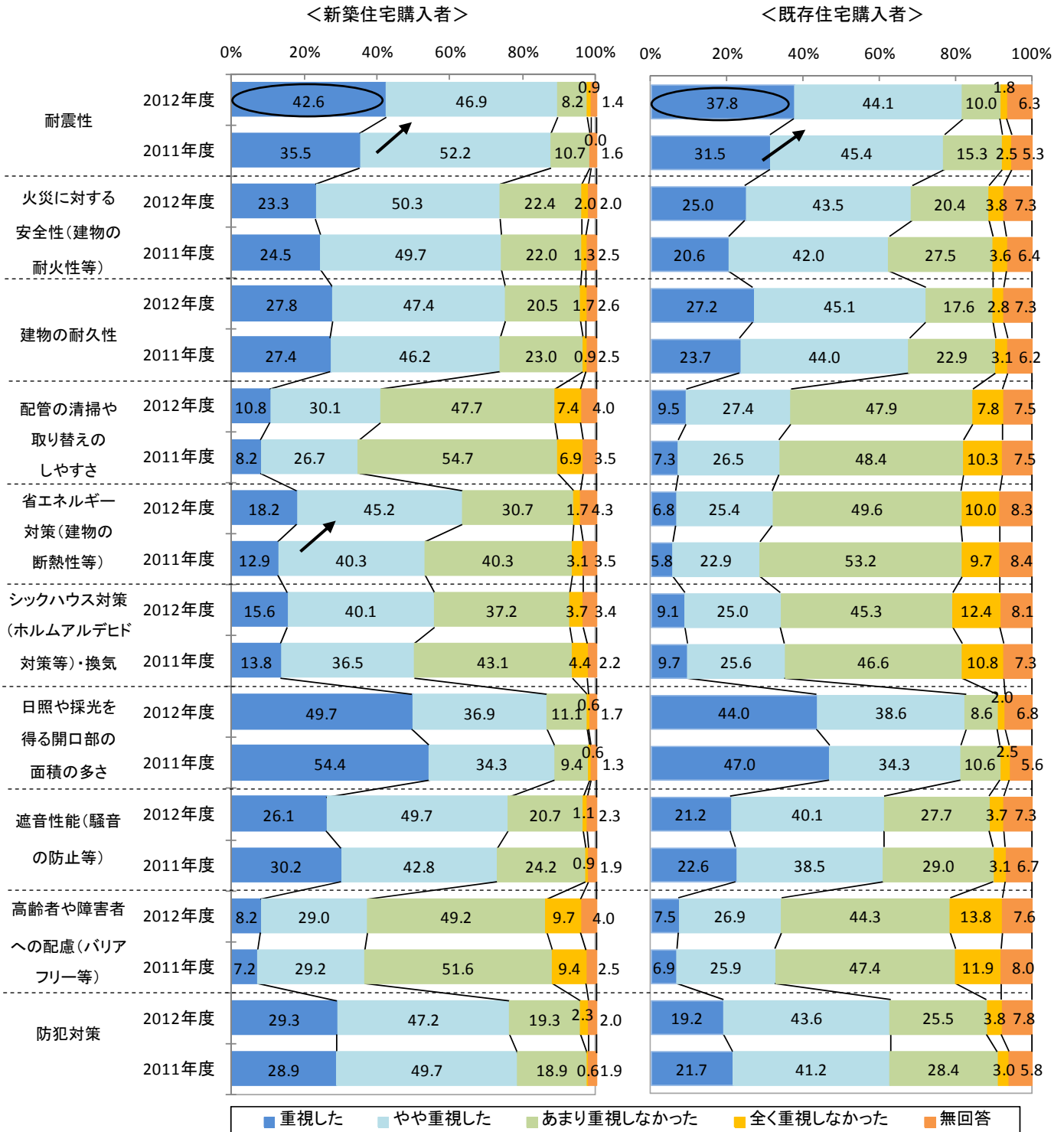


7. 購入に際して重視した住宅の性能、建物検査の実施状況等

■ 購入に際して建物の耐震性を「重視した」購入者は新築・既存ともに4割程度

- ▶ 購入に際して重視した住宅の性能項目についてみると、新築・既存にかかわらず、「日照や採光を取得する開口部の面積の広さ」に次いで「耐震性」の項目において「重視した」との回答が多くなっている。(図26)
- ▶ 「耐震性」の項目についてみると、「重視した」購入者の占める割合は、新築住宅購入者で42.6%(対前年度比7.1ポイント増)、既存住宅購入者で37.8%(対前年度比6.3ポイント増)を占めている。(図26)

図26 購入に際して重視した住宅の性能項目



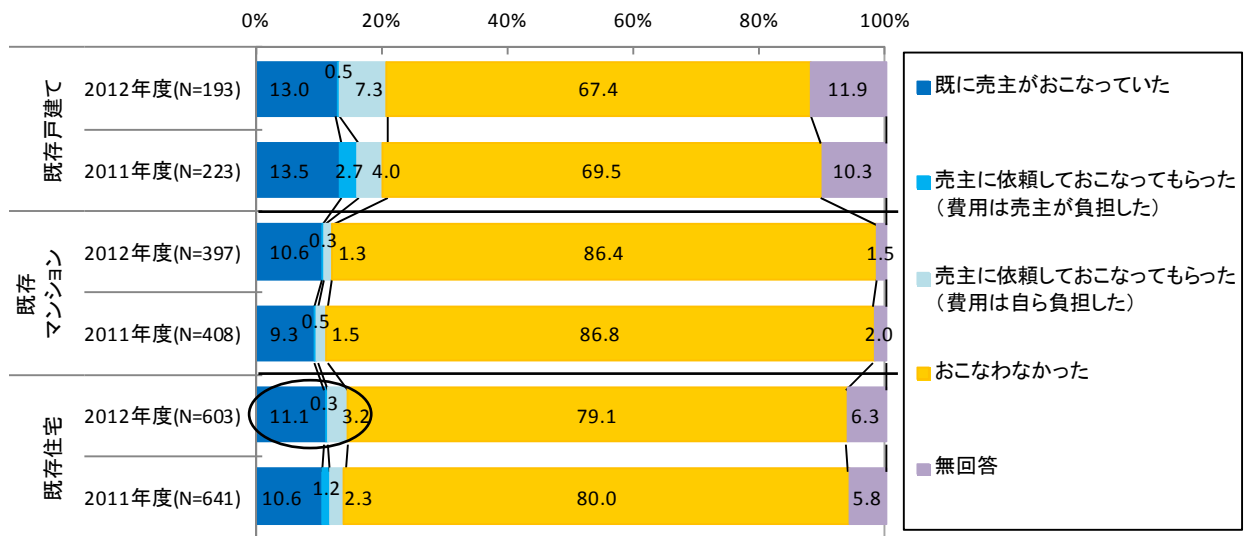
(注) 回答者数は次の通り。【新築住宅購入者】2012年度：N=352、2011年度：N=318 【既存住宅購入者】2012年度：N=603、2011年度：N=641

■ 建物検査（ホーム・インスペクション）の実施率は14.6%

➤ 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*は、「既に売主がおこなっていた」が11.1%、「売主に依頼しておこなってもらった」が3.5%、合計14.6%（対前年度比0.5ポイント増）となっている。前年度に比べて、「既に売主がおこなっていた」または「売主に依頼しておこなってもらった（買主負担）」と回答した購入者の割合がわずかに増加している。（図27）

※ 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27 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>



■ 既存住宅購入時に活用したい仕組みとして、「耐震診断」が第1位

- 既存住宅の購入にあたり、売買に際して活用したい仕組みについてみると、既存一戸建て購入者・既存マンション購入者ともに「耐震診断」が第1位、「建物検査（ホーム・インスペクション）」が第2位となっている。（図28,図29）
- 既存一戸建て購入者についてみると、前年度と比べて「耐震診断」は1.1ポイント減少して48.2%となったが、「建物検査（ホーム・インスペクション）」は2.1ポイント増加して42.5%となった。（図28）
- 既存マンション購入者についてみると、「耐震診断」は37.3%（対前年度比2.9ポイント減）、「建物検査（ホーム・インスペクション）」は31.0%（対前年度比0.6ポイント減）となっており、前年度と比べてやや減少している。（図29）

図28 住宅の売買に際して活用したい仕組み
 <既存一戸建て購入者 上位6位>

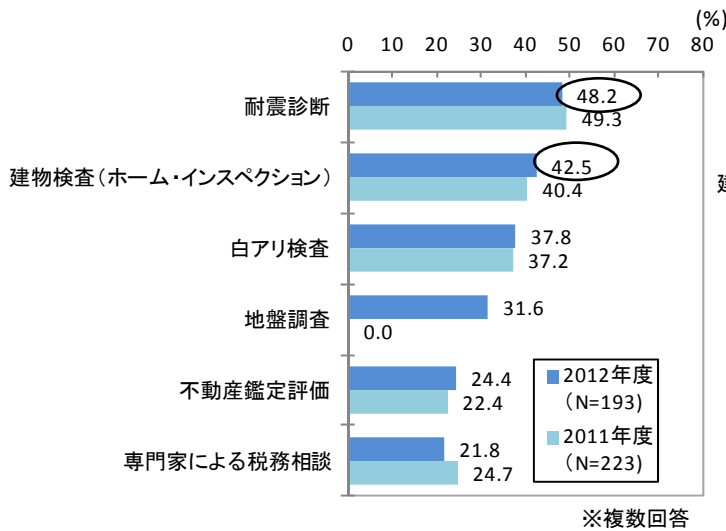
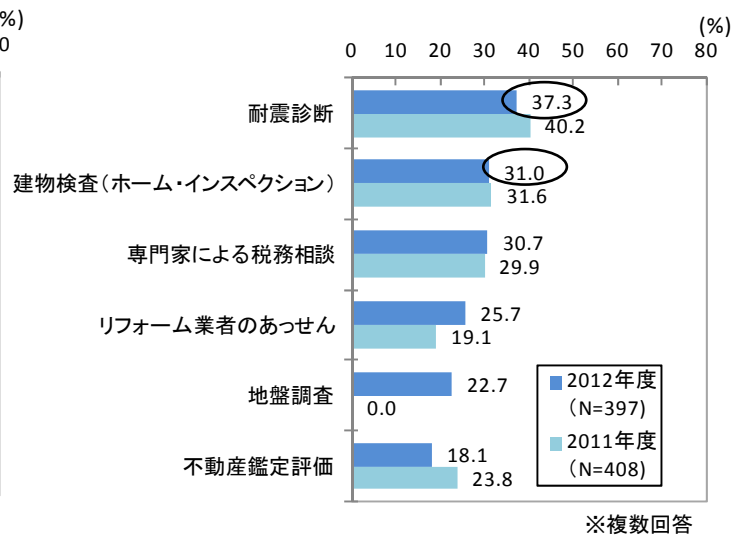


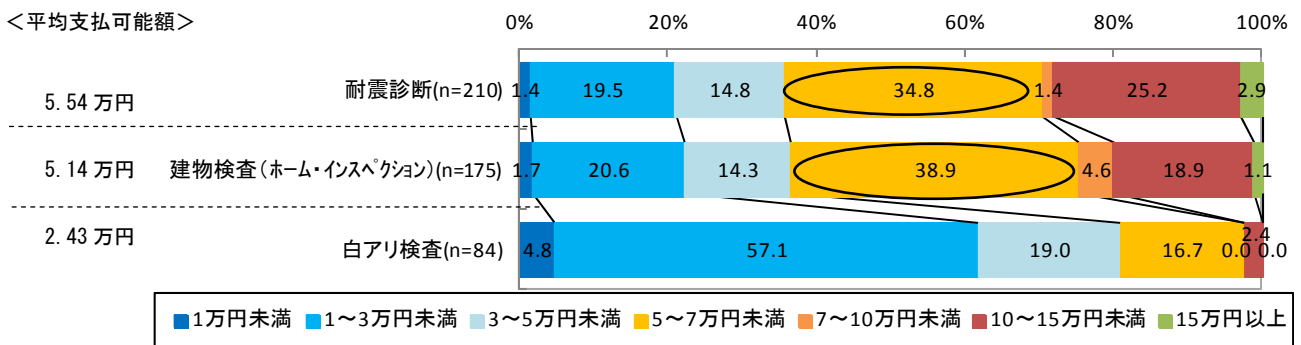
図29 住宅の売買に際して活用したい仕組み
 <既存マンション購入者 上位6位>



(注) 今年度は設問文の一部を変更しており、昨年度までの「住宅の売買に際してどのようなサービスを受けたいと思うか」から「どのような仕組みを活用したいと思うか」に変更している。

- 既存住宅購入時に活用したい仕組みの活用にあたって支払ってもよい金額をみると、「耐震診断」（平均支払可能額：5.54万円）及び「建物検査（ホーム・インスペクション）」（平均支払可能額：5.14万円）では、「5～7万円未満」を挙げる割合が最も多くなっており、6割以上が5万円以上の支払い意思を示している。（図30）

図30 既存住宅購入時に活用したい仕組みの活用にあたって支払ってもよい金額<既存住宅購入者 上位3位>



(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）。

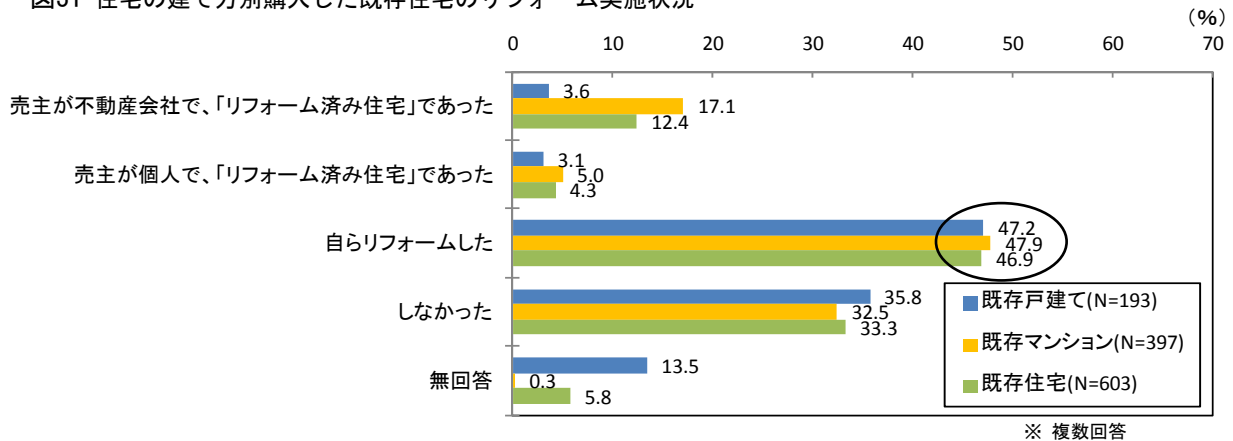
8. 住宅購入前後のリフォーム実施状況

■ リフォーム実施率は 61.2%、購入時にリフォーム済みの既存住宅は 17%程度

- 住宅購入前後のリフォーム実施率※は、61.2%（対前年度比 0.6 ポイント減）となっている。「リフォーム済み住宅※」は約 17%（売主が不動産会社の場合：12.4%、個人売主の場合：4.3%）、「自らリフォームした」は 46.9%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 31）

※「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。

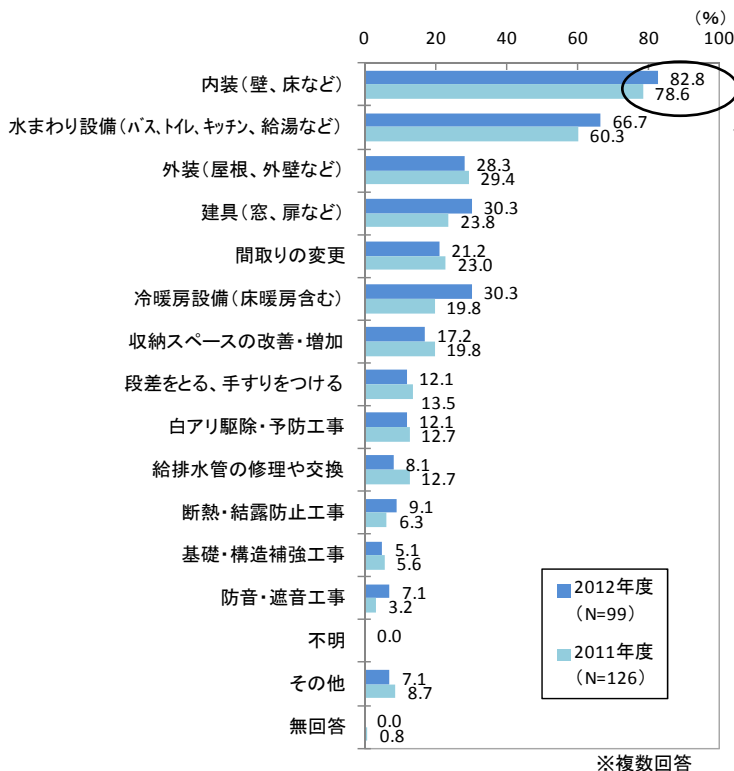
図31 住宅の建て方別購入した既存住宅のリフォーム実施状況



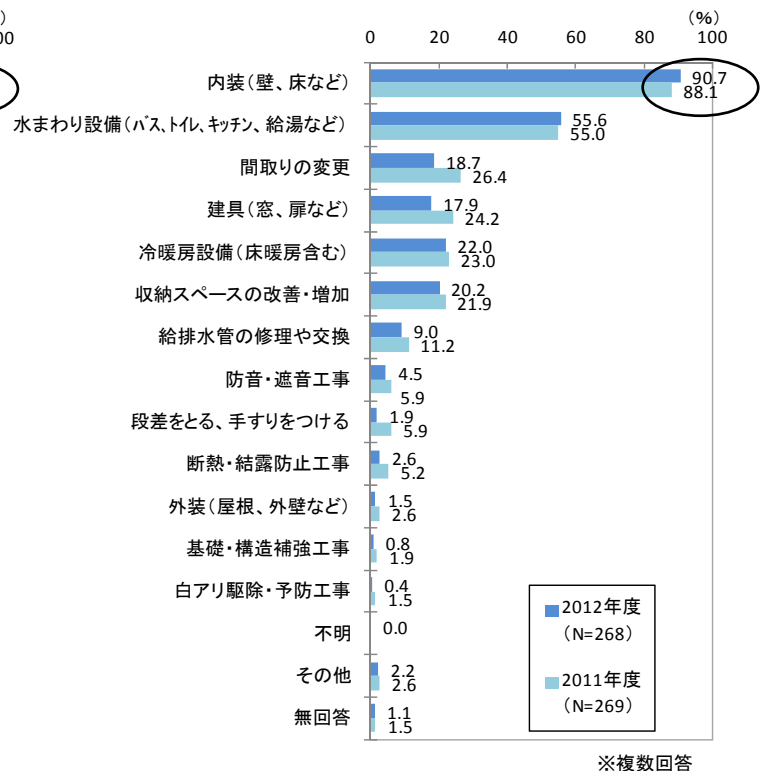
- リフォーム箇所は、「内装」が戸建て（82.8%）、マンション（90.7%）ともに最も多く、「水まわり設備」がこれに次ぐ。この他、戸建てでは「外装」「建具」「間取りの変更」が、マンションでは「間取りの変更」「建具」「冷暖房設備」のリフォーム実施率が高い。（図 32）
- 戸建て購入者の場合は、「冷暖房設備（床暖房含む）」が前年度に比べて 10.5 ポイント増加して 30.3%となっている。（図 32）

図32 住宅の建て方別リフォームの具体的内容

<既存戸建て>



<既存マンション>



■ 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おり、何れも築5年以内では300万円以上の比較的高額なリフォームは見られない。(図33,図34)
- 戸建ての場合、300万円以上の比較的高額なリフォームの割合は「15年超20年以内」で最も大きく70.6%となっており、「10年超15年以内」でも42.8%を占めている。また、100万円以上のリフォームの割合も「15年超20年以内」が最も大きく、その割合は94.1%に達している。(図33)
- マンションの場合、300万円以上のリフォームの割合は築年数が古くなるにつれ大きくなっており、築20年超で最も大きく48.4%を占めている。また、100万円以上のリフォームの割合も築年数が古くなる程大きくなっており、築10年超では半数以上を占めている。(図34)

図33 築年数別リフォーム費用<戸建て>

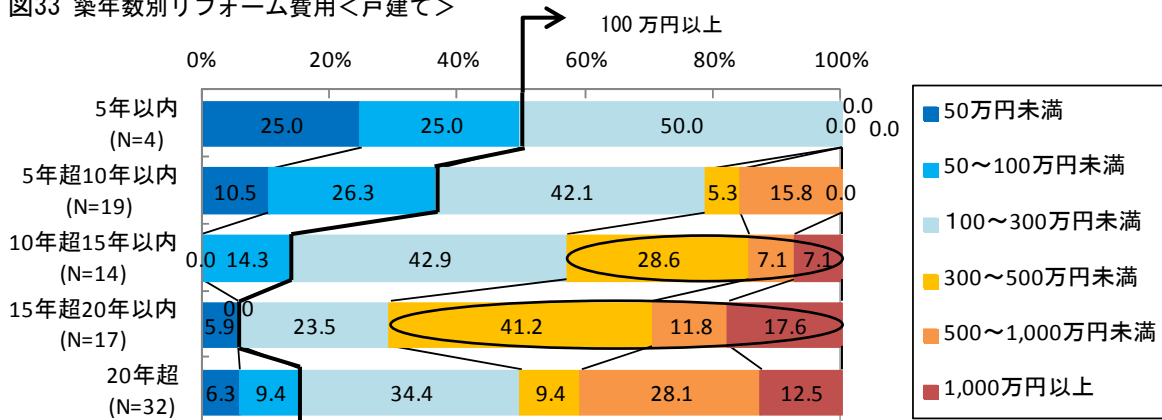
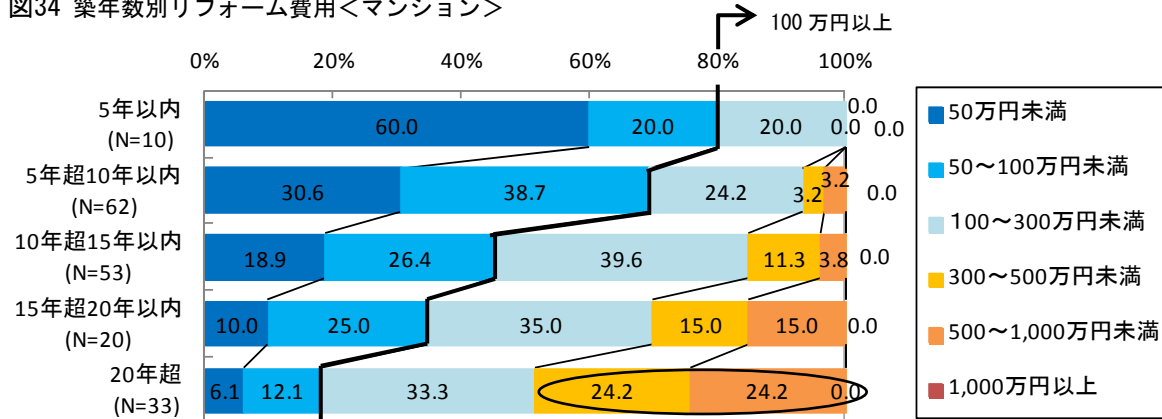


図34 築年数別リフォーム費用<マンション>



(参考) 住宅の構造別リフォーム費用

