
不動産流通業に関する消費者動向調査

< 第18回（2013年度） >

調査結果報告書（概要版）

平成25年9月

一般社団法人 不動産流通経営協会

第18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、新築住宅購入者では「親からの贈与」の利用者が24.9% 「親からの贈与」の平均利用額は、新築購入者で929万円、既存購入者で753万円

- 自己資金のうち「親からの贈与」についてみると、新築・既存ともに利用者平均額は前年度よりやや高くなっており、新築住宅購入者が928.6万円（前年度862.5万円）、既存住宅購入者が752.6万円（前年度743.4万円）となっている。利用率は、新築住宅購入者で24.9%（対前年度比3.6ポイント増）、既存住宅購入者で15.1%（対前年度比3.1ポイント減）となった。借入資金等についてみると、新築住宅購入者・既存住宅購入者ともに、「フラット35S」の利用率が前年度から減少しており、特に新築住宅購入者では8.1ポイント減少して今年度は7.0%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73.9% 固定金利期間選択型は前年度から9.0ポイント増加して17.1%

- 利用したローン金利タイプについては、「変動金利型」が73.9%（対前年度比10ポイント減）となっている一方、「固定金利期間選択型」は前年度から9.0ポイント増加して17.1%となった。固定金利についてみると、「固定金利期間選択型10年」が年々増加して今年度は39.7%（対前年度比13.8ポイント増）となっており、「全期間固定金利型」では「20年超」が前年度から減少して16.7%（対前年度比9.2ポイント減）となった。
- フラット35またはフラット35S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28.2%、既存住宅購入者で29.5%となっている。そのうち、「フラット35Sを利用した」世帯の割合は新築・既存ともに前年度から減少しており、特に新築住宅購入者では9.6ポイント減少して12.7%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11.8% ■ 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11.8%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17.8%、次に「29才以下」が13.5%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。
- 「住宅取得等資金に係る贈与税の非課税制度」が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69.9%となっている。また、第3位の「住宅の購入を早めた」が前年度から2.9ポイント増加して20.4%となっている。
- 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・既存ともに37.8%となっている（前年度は新築住宅購入者が52.0%、既存住宅購入者が32.8%）。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26.9%、「30～34才」で33.0%、「35～39才」で23.6%となっており、20代、30代の利用率が比較的高い。

■ 消費税率の引き上げが見込まれたことが今回の住宅購入に与えた影響として、 「住宅の購入時期を早めた」との回答が全体の32.3%、特に20代では50%

- 消費税率の引き上げが見込まれたことが住宅購入に与えた影響についてみると、「住宅の購入時期を早めた」との回答が回答者全体の32.3%を占めている。特に「29才以下」では「住宅の購入時期を早めた」が占める割合は50%と最も多くなっており、若い世代ほど多くの世帯が影響を受けている。
- 消費税率の引き上げに対して「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48.7%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 83.4%、1,000 万円以上の高額売却損発生世帯は 40.7%

■ 売却損発生世帯の平均損失額は前年度より減少し 1250.7 万円

- 自己所有住宅から住み替えた世帯の 68.9%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 83.4%（対前年度比 3.9 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 40.7%（対前年度比 2.3 ポイント増）となっており、「3 千万円以上損」は 6.9%（対前年度比 5.9 ポイント減）。
- 売却損発生世帯は従前住宅を平均 3836.5 万円（前年度 3765.8 万円）で購入し、平均 2585.7 万円（前年度 2297.0 万円）で売却しており、その差額は前年度より増加し 1250.7 万円（前年度 1468.8 万円）であった。取得年別に売却損の発生状況を見ると、「1992～1996 年」では「2 千万円以上損」が 86.7%（うち「3 千万円以上損」が 40.0%）、「1987～1991 年」でも 27.3%を占める。

■ インターネットの利用率は 30 代、40 代で 80%超、60 才以上の利用率も 61.3%

- インターネットの利用率は回答者全体の 79.0%、年齢別にみると、30 代、40 代では利用率が 80%以上となっている。また、「60 才以上」でも利用者が 61.3%を占めており、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。
- 利用したインターネット端末をみると、「パソコン」（79.3%）が最も多い。世代別にみると、いずれの端末も若い世代ほど利用率が高くなっており、スマートフォンや携帯電話は 20 代、パソコンやタブレットは 30 代で利用率が最も高くなっている。

■ 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 51.9%

比較的広い住宅を購入した者ほど新築・既存にこだわらずに住宅を選択

- 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」（68.8%）、「手頃な価格だったから」（52.6%）、「良質な物件だったから」（47.3%）が上位 3 位を占めている。
- 住宅購入にあたって探した住宅をみると、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 51.9%（対前年度比 6.5 ポイント増）となっている。購入した住宅の延床面積別にみると、延床面積が広がるほど新築・既存にこだわらず幅広い選択肢の中から住宅を選んでいる様子が見える。

■ 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」の項目で「重視した」との回答が多くなっている。「耐震性」を「重視した」購入者の割合は、新築住宅購入者の 42.3%（対前年度比 0.3 ポイント減）、既存住宅購入者の 38.2%（対前年度比 0.4 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 15.1%

- 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 12.1%、「売主に依頼しておこなってもらった」が 3.0%、合計 15.1%（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。

■ リフォーム実施率は 61.8%、購入時にリフォーム済みの既存住宅は 16.4%

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、61.8%（対前年度比 0.6 ポイント増）となっている。「リフォーム済み住宅注 2）」は 16.4%（売主が不動産会社の場合：10.0%、個人売主の場合：6.4%）、「自らリフォームした」は 48.5%（対前年度比 1.6 ポイント増）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。
- リフォーム費用についてみると、戸建て・マンションともに、築年数 20 年超ではリフォーム費用が高くなっており、300 万円以上の比較的高額なリフォームが 4 割以上を占めている。また、戸建ての場合、「10 年超 15 年以内」でも 300 万円以上のリフォーム工事が 35.7%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	11
5. 売却損発生世帯の状況	12
6. インターネットの利用状況	13
7. 既存住宅購入に対する意識	14
8. 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	16
9. 住宅購入前後のリフォーム実施状況	18

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24年4月1日から平成25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25年6月6日

回収締切 : 平成25年6月21日

(5) 配布・回収状況

①発送総数 : 2371票

②回答数 : 1038票

③回答率 : 43.8%

購入物件の建て方別発送・回答数

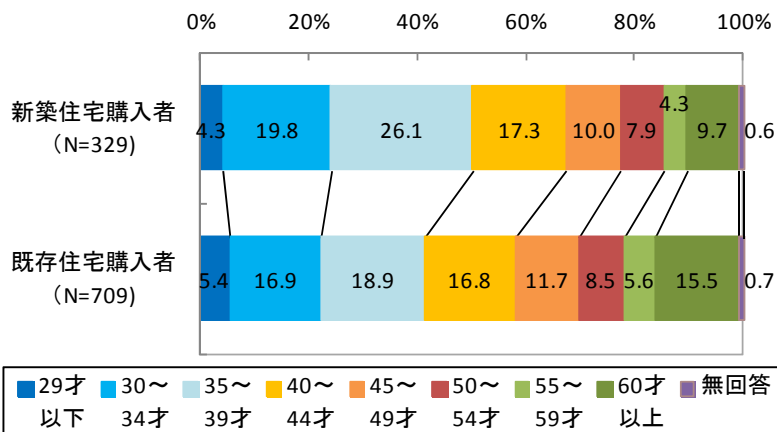
	合計	新築住宅 購入者計		既存住宅 購入者計			
		戸建て	マンション	戸建て	マンション		
発送数	2371 (100.0%)	703 (100.0%)	253 (36.0%)	450 (64.0%)	1668 (100.0%)	563 (33.8%)	1105 (66.2%)
回答数	1038 (100.0%)	329 (100.0%)	116 (35.3%)	213 (64.7%)	709 [※] (100.0%)	221 (31.2%)	478 (67.4%)

※ 住宅の建て方不明10件を含む。

(6) 回答者の基本属性

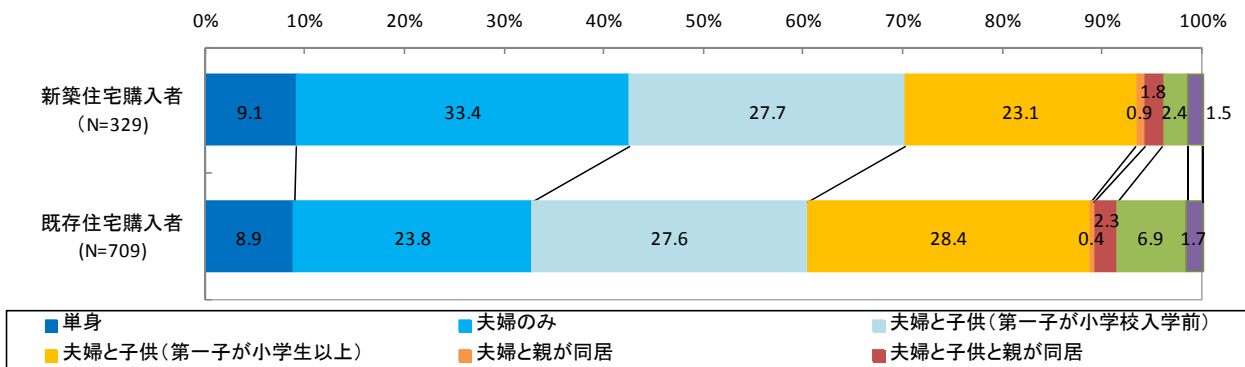
世帯主の年齢

	合計	新築住宅 購入者	既存住宅 購入者
29才以下	52	14	38
30～34才	185	65	120
35～39才	220	86	134
40～44才	176	57	119
45～49才	116	33	83
50～54才	86	26	60
55～59才	54	14	40
60才以上	142	32	110
無回答	7	2	5
全体	1038	329	709



世帯構成

	合計	新築住宅購入者	既存住宅購入者
単身	93	30	63
夫婦だけ（子供なし）	279	110	169
夫婦と子供（第一子が小学校入学前）がいる	287	91	196
夫婦と子供（第一子が小学生以上）がいる	277	76	201
夫婦と親が同居（二世帯同居）	6	3	3
夫婦と子供と親が同居（三世帯同居）	22	6	16
その他	57	8	49
無回答	17	5	12
全体	1038	329	709



新築住宅購入者・既存住宅購入者別回答数の推移

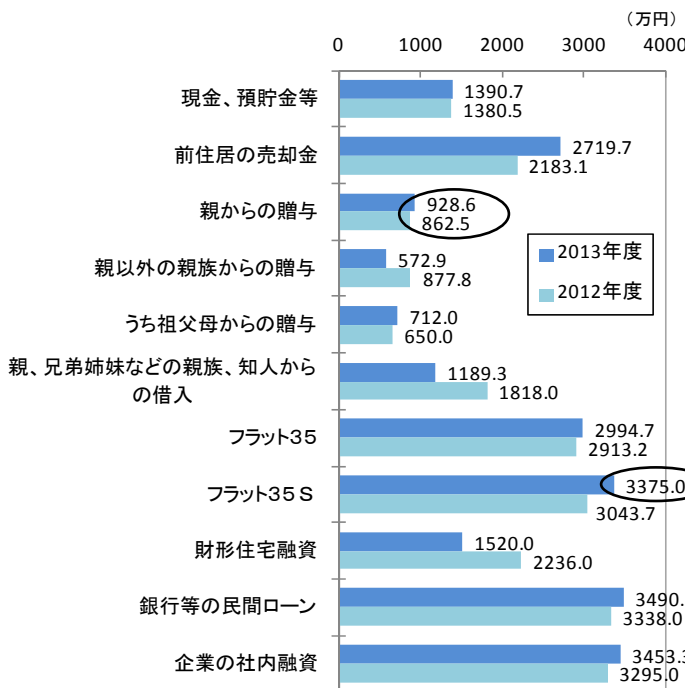
	今年度 (2013年度)	昨年度 (2012年度)	一昨年度 (2011年度)
新築住宅購入者	329 (31.7%)	352 (36.9%)	318 (33.2%)
既存住宅購入者	709 (68.3%)	603 (63.1%)	641 (66.8%)
合計	1038 (100.0%)	955 (100.0%)	959 (100.0%)

1. 住宅購入資金の内訳

■ 購入資金の調達において、新築住宅購入者では「親からの贈与」の利用者が24.9%
 「親からの贈与」の平均利用額は、新築購入者で929万円、既存購入者で753万円

- ▶ 自己資金のうち「親からの贈与」についてみると、新築住宅購入者・既存住宅購入者ともに利用者平均額は前年度よりやや高くなっており、新築住宅購入者が928.6万円（前年度862.5万円）、既存住宅購入者が752.6万円（前年度743.4万円）となっている。利用率は、新築住宅購入者で24.9%（対前年度比3.6ポイント増）、既存住宅購入者で15.1%（対前年度比3.1ポイント減）となった。（図1,図2）
- ▶ 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」の利用率は、新築住宅購入者で15.5%、既存住宅購入者で6.7%となっている。そのうち「フラット35S」の利用率は、新築住宅購入者・既存住宅購入者ともに前年度から減少しており、特に新築住宅購入者では8.1ポイント減少して今年度は7.0%となった。（図1,図2）

図1 各資金の利用者平均額の変化／新築住宅購入者

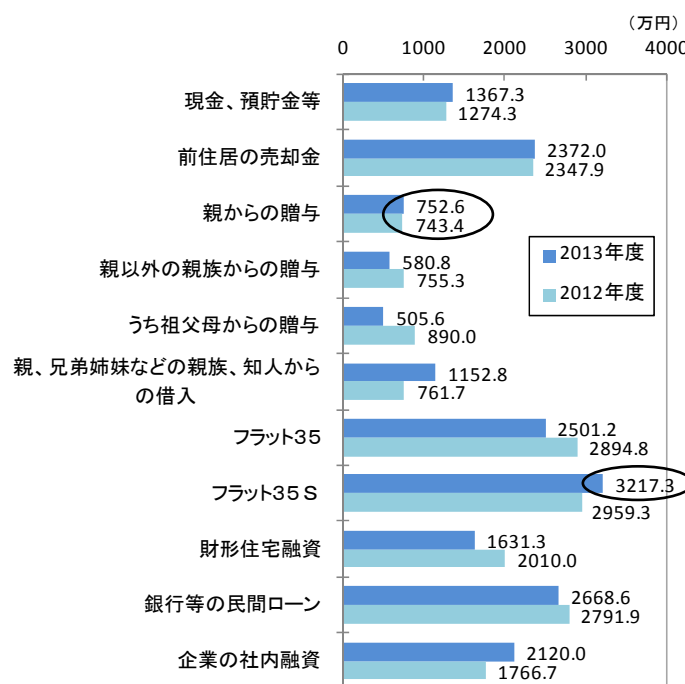


<利用者数と利用率>

資金の種類	2013年度	2012年度	利用率
現金、預貯金等	241	258	73.3%
前住居の売却金	25	31	7.6%
親からの贈与	82	75	24.9%
親以外の親族からの贈与	5	6	1.5%
うち祖父母からの贈与	3	3	0.9%
親、兄弟姉妹などの親族、知人からの借入	14	5	4.3%
フラット35	28	18	8.5%
フラット35S	23	53	7.0%
財形住宅融資	1	5	0.3%
銀行等の民間ローン	222	228	67.5%
企業の社内融資	3	4	0.9%

(注1) 利用率は、新築住宅購入者全体（2013年N=329、2012年N=352）に対する割合。
 (注2) 2013年、2012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>

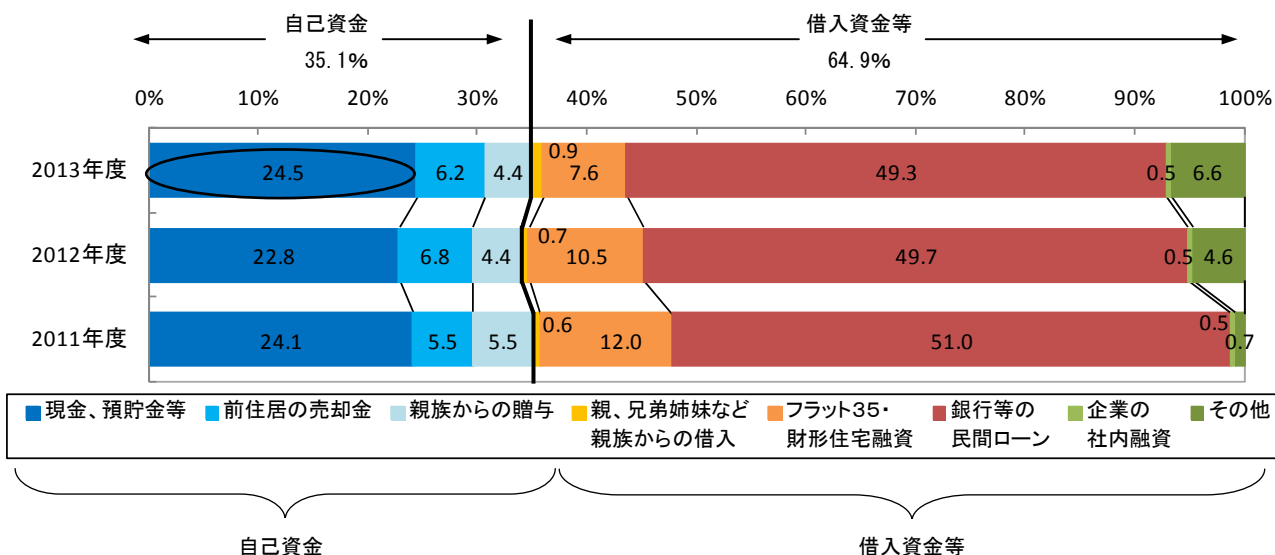
資金の種類	2013年度	2012年度	利用率
現金、預貯金等	441	364	62.6%
前住居の売却金	76	74	10.8%
親からの贈与	106	110	15.1%
親以外の親族からの贈与	9	5	1.3%
うち祖父母からの贈与	4	5	0.6%
親、兄弟姉妹などの親族、知人からの借入	18	24	2.6%
フラット35	26	27	3.7%
フラット35S	21	27	3.0%
財形住宅融資	8	7	1.1%
銀行等の民間ローン	452	399	64.2%
企業の社内融資	5	3	0.7%

(注1) 利用率は、既存住宅購入者全体（2013年N=709、2012年N=603）に対する割合。
 (注2) 2013年、2012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、前年度よりやや増加して今年度は35.1%（対前年度比1.1ポイント増）となった。特に「現金・預貯金等」の占める割合が前年度から1.7ポイント増加して24.5%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7.6%となっている。（図3）
- 住宅購入資金総額の平均金額は、新築住宅購入者で4818万円（前年度4790万円）、既存住宅購入者で3551万円（前年度3665万円）となっている。

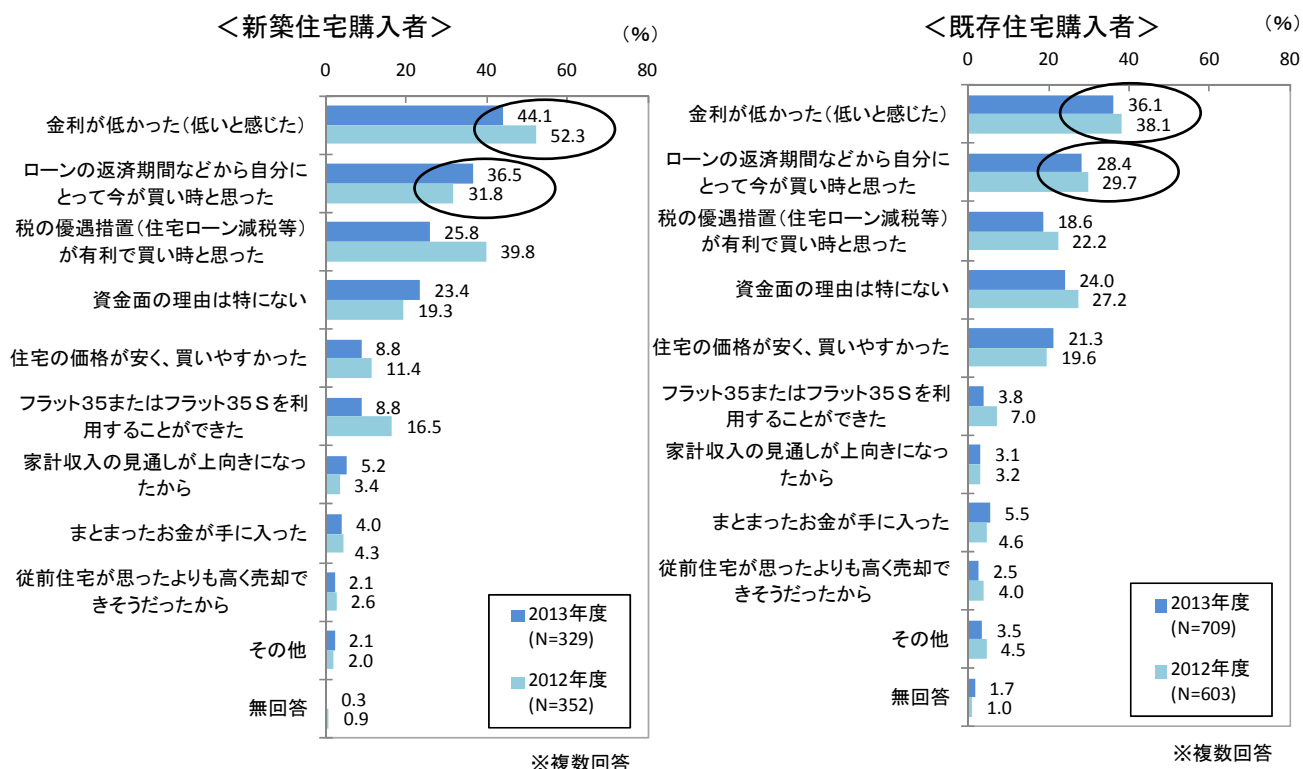
図3 購入資金の内訳※ <回答者全体>

※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44.1%、既存住宅購入者で36.1%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。次いで、新築・既存ともに「ローンの返済期間などから自分にとって今が買い時と思った」との回答が多くなっている。（図4）

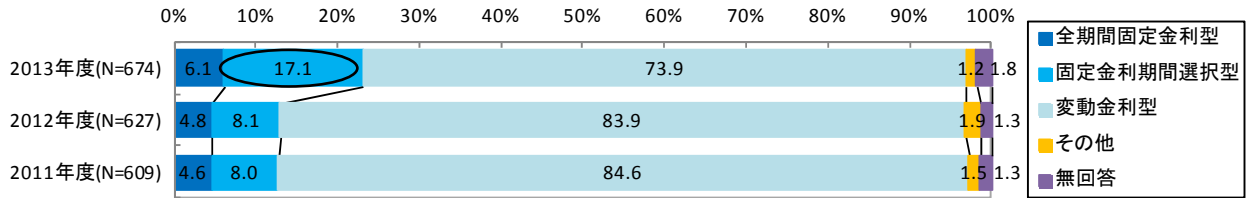
図4 資金面の住宅購入理由



**■ 利用した民間ローンの金利タイプは、「変動金利型」が73.9%（対前年度比10ポイント減）
一方、固定金利期間選択型が前年度から9.0ポイント増加して17.1%**

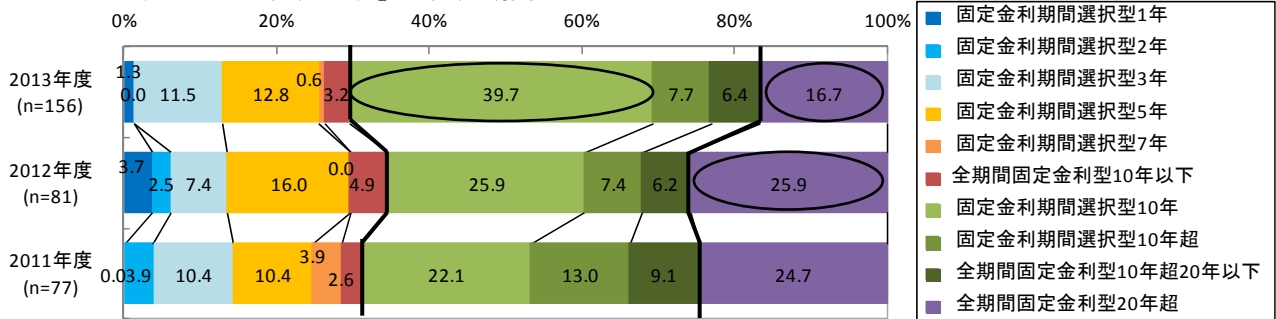
➤ 利用した民間ローンの金利タイプについては、「変動金利型」の占める割合が73.9%（対前年度比10ポイント減）となっている一方、「固定金利期間選択型」は前年度から9.0ポイント増加して17.1%となった。（図5）

図5 利用した民間ローンの金利タイプ



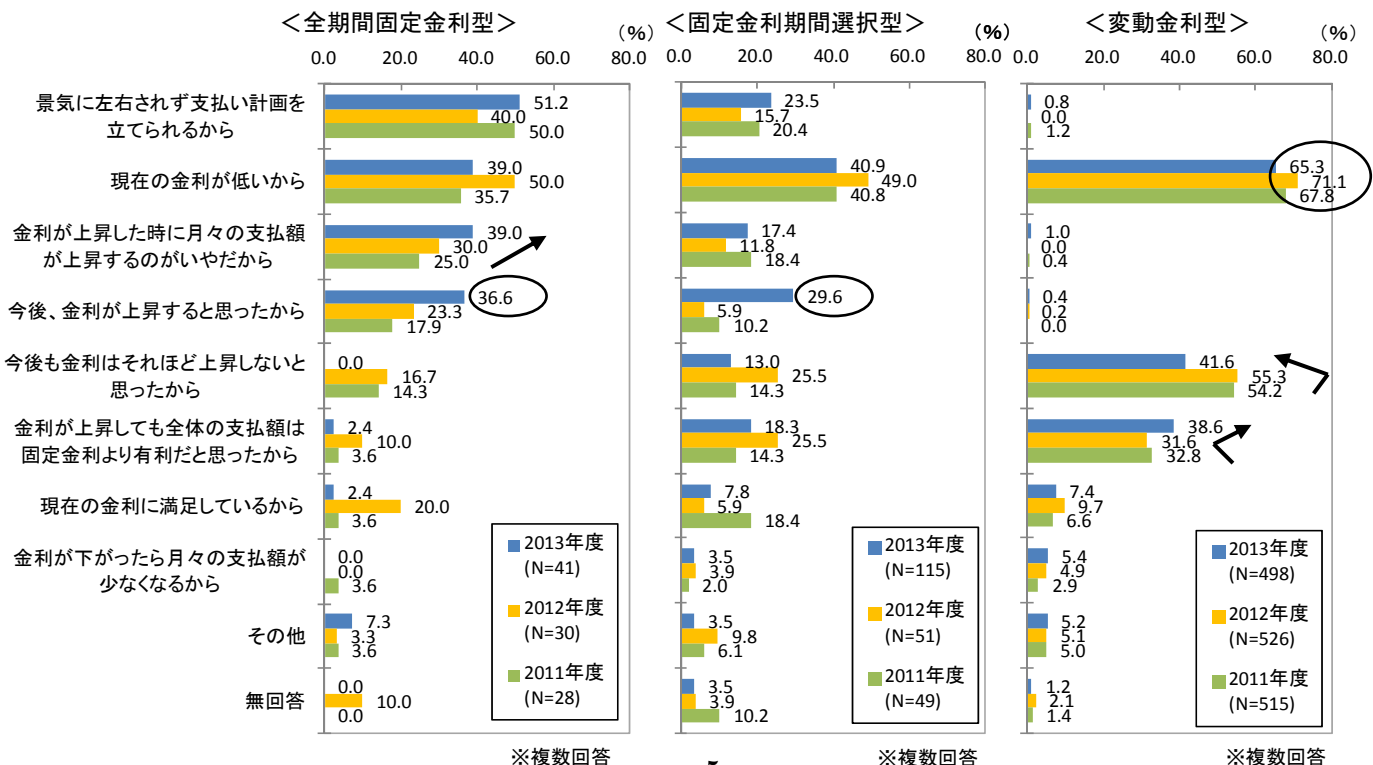
➤ 固定金利についてみると、「固定金利期間選択型10年」が年々増加して今年度は39.7%（対前年度比13.8ポイント増）となった。また、「全期間固定金利型」では「20年超」が前年度から減少して16.7%（対前年度比9.2ポイント減）となった。（図6）

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、金利上昇を見込んだ選択理由が前年度から増加傾向にある。固定金利型では「今後、金利が上昇すると思ったから」が「全期間固定金利型」で36.6%（対前年度比13.3ポイント増）、「固定金利期間選択型」で29.6%（対前年度比23.7ポイント増）となっている。「変動金利型」では、「現在の金利が低いから」（65.3%）が最も多い。また、「変動金利型」の場合、「今後も金利はそれほど上昇しないと思ったから」は減少したものの「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」は増加している。（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28.2%、既存住宅購入者で29.5%となっている。そのうち、「フラット35Sを利用した」世帯の割合は新築・既存ともに前年度から減少しており、特に新築住宅購入者では9.6ポイント減少して12.7%となっている。(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>

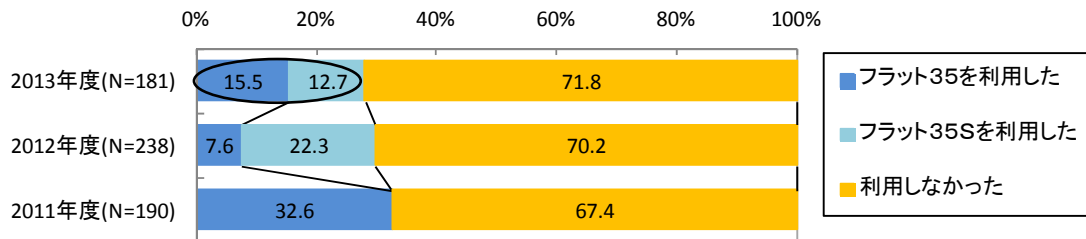
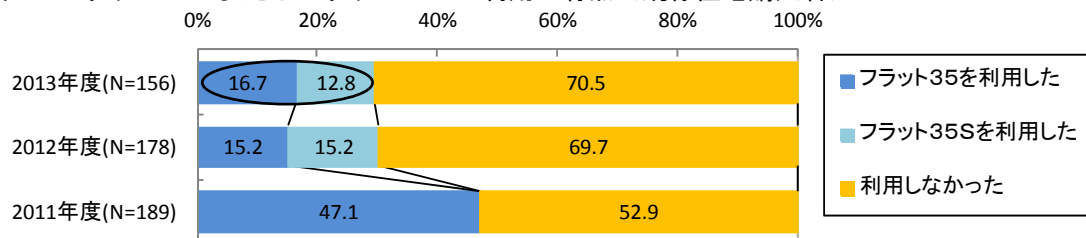


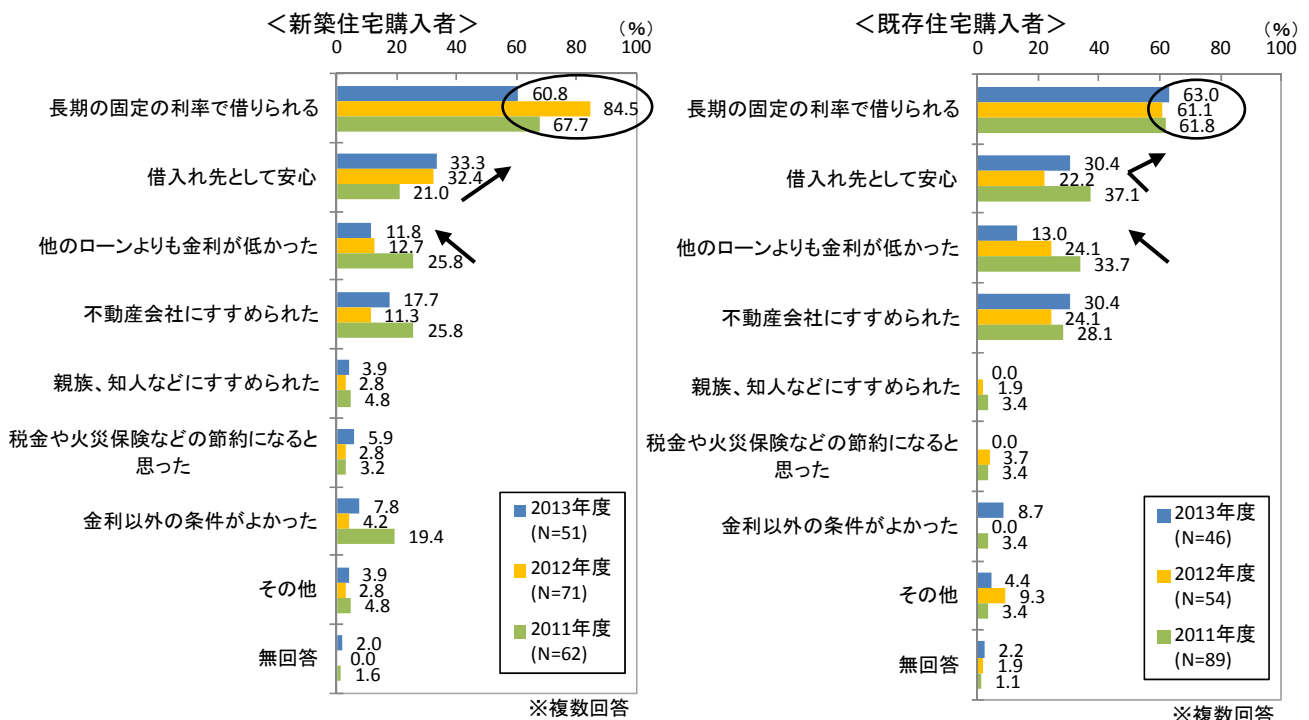
図9 フラット35またはフラット35S利用の有無<既存住宅購入者>



(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) 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60.8%、既存住宅購入者が63.0%となっている。また、新築・既存ともに「他のローンよりも金利が低かった」との回答は前年度から減少したが、「借入れ先として安心」が前年度から増加して新築住宅購入者で33.3%、既存住宅購入者で30.4%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

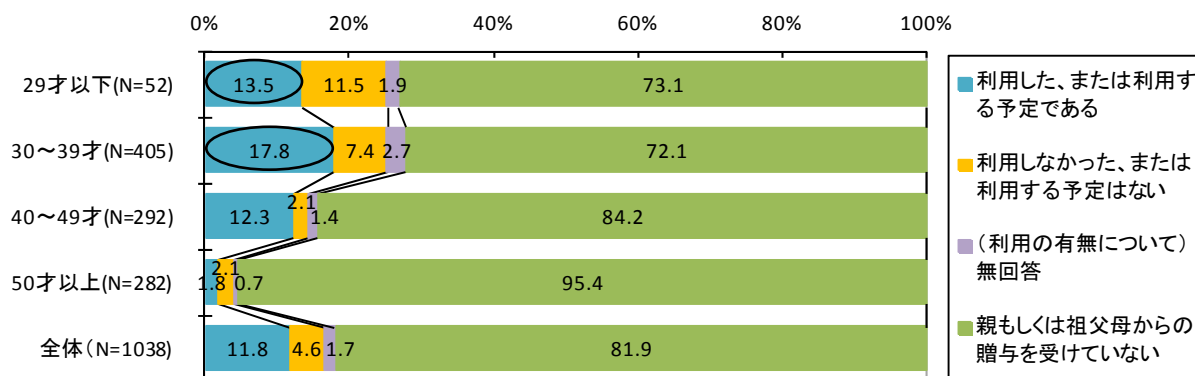


2. 住宅購入資金における贈与の利用状況

■ 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11.8%

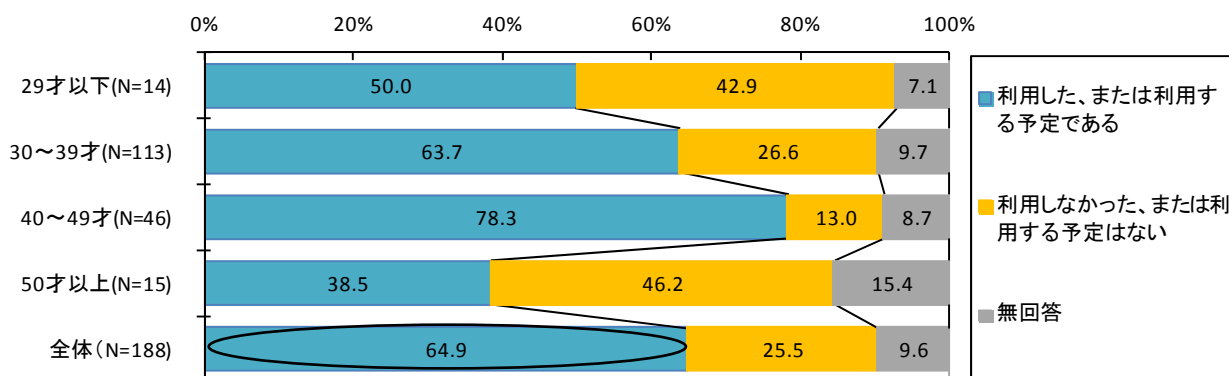
- ▶ 住宅購入者に占める「住宅取得等資金に係る贈与税の非課税制度」の利用者の割合は11.8%となっている。(図11)
- ▶ 世帯主の年齢別にみると、「住宅取得等資金に係る贈与税の非課税制度」の利用率は「30才～39才」が最も高く17.8%、次に「29才以下」が13.5%となっており、比較的若い世代ほど生前贈与により住宅取得が容易となっている様子がうかがえる。(図11)

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64.9%となっている。(図12)

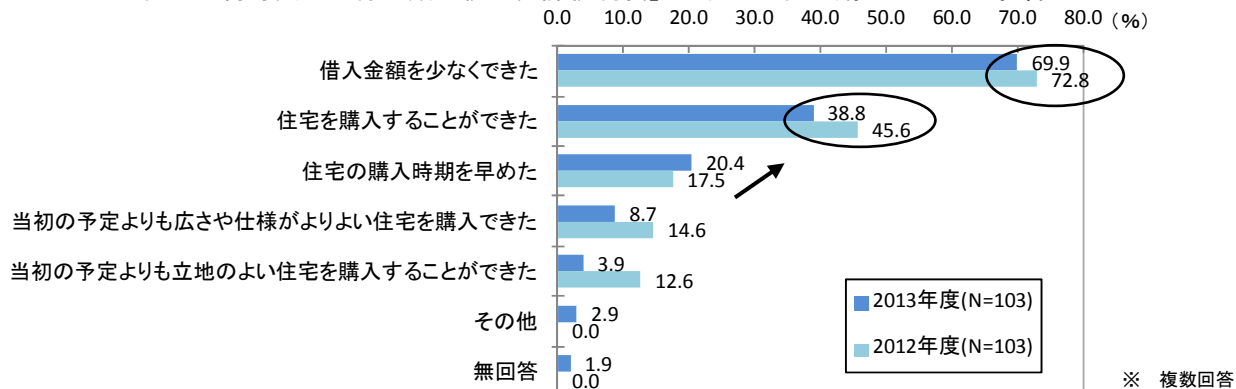
図12 受贈者の年齢別「住宅取得等資金に係る贈与税の非課税制度」の利用状況



(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69.9%、第2位は「住宅を購入することができた」が38.8%となっている。また、第3位の「住宅の購入を早めた」は前年度から2.9ポイント増加して20.4%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



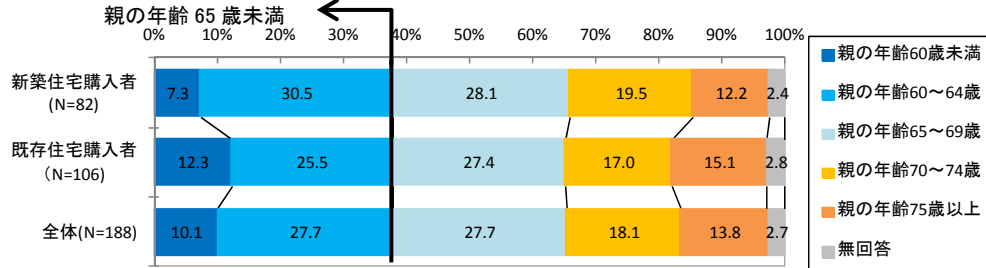
(注)「住宅取得等資金に係る贈与税の非課税制度」利用者のうち、同制度が住宅購入に影響したと回答した者を対象としている。

■ 贈与した親の年齢が 65 歳未満の割合は受贈者の 37.8%、

親の年齢 65 歳未満の受贈者では世帯年収 600 万円未満が 40%超

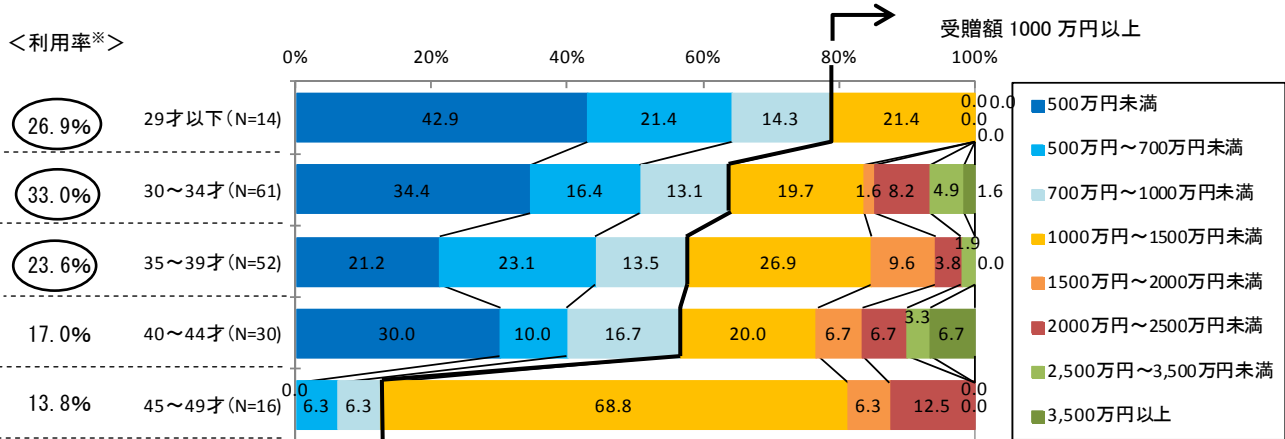
- ▶ 住宅購入資金を贈与した親の年齢が 65 歳未満の世帯割合は、新築・既存ともに 37.8%となっている（前年度は新築住宅購入者が 52.0%、既存住宅購入者が 32.8%）。（図 14）

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 26.9%、「30～34 才」で 33.0%、「35～39 才」で 23.6%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 21.4%、「30～34 才」で 36.0%、「35～39 才」では 42.2%となっている。（図 15）

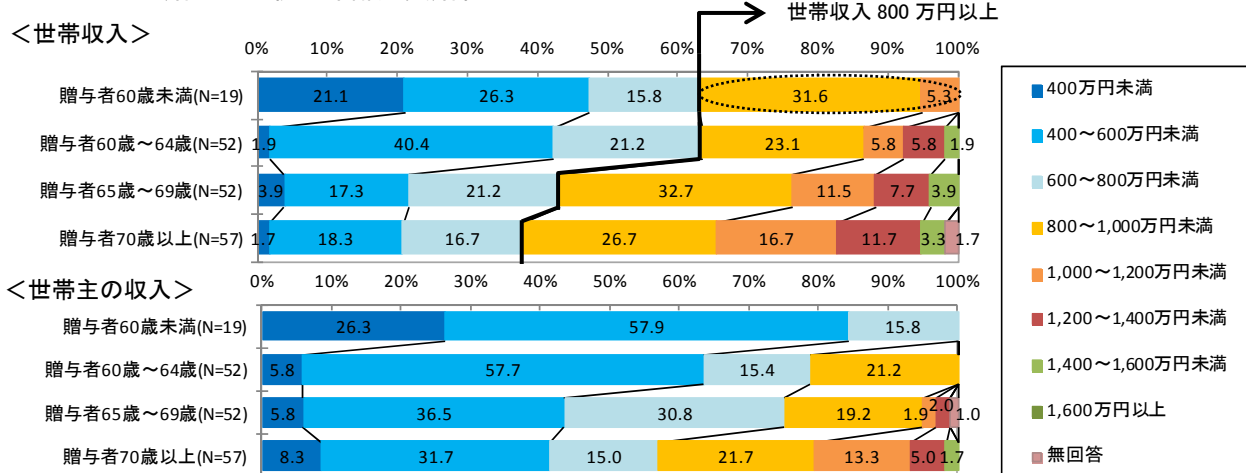
図15 世帯主の年齢別親からの贈与の利用率及び「親からの贈与」の受贈額



※ 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 800 万円以上の割合は、贈与者年齢 65 歳以上が 55%を超えているのに対し、贈与者年齢 65 歳未満では 37%程度となっている。また、贈与者年齢 65 歳未満では、世帯収入 600 万円未満が 40%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、800 万円以上の割合が世帯主収入では見られないが世帯収入では 36.9%を占めており、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

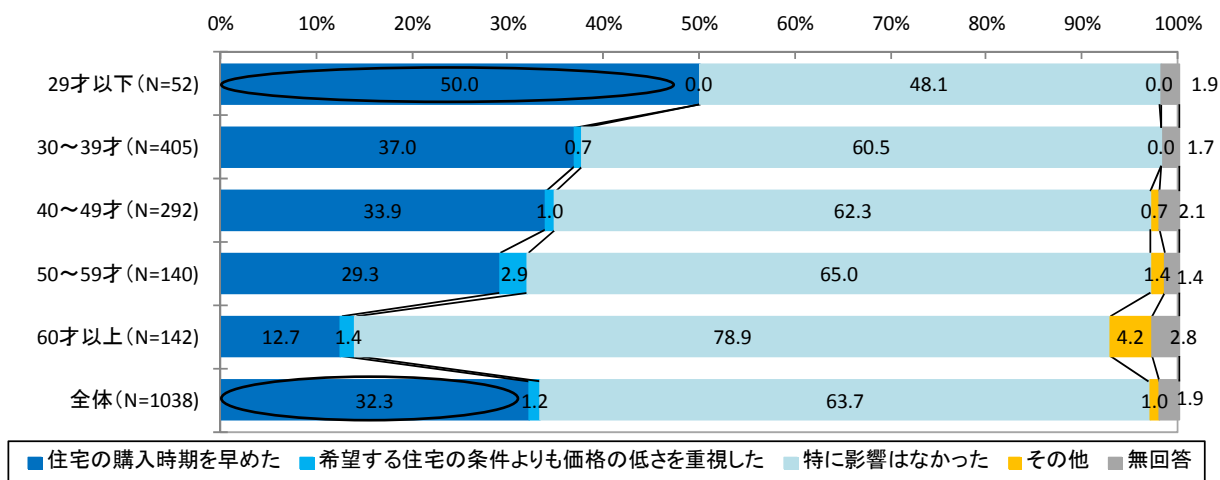


3. 消費税に対する意識

■ 消費税率の引き上げが見込まれたことが今回の住宅購入に与えた影響として、「住宅の購入時期を早めた」との回答が全体の32.3%、特に20代では50%

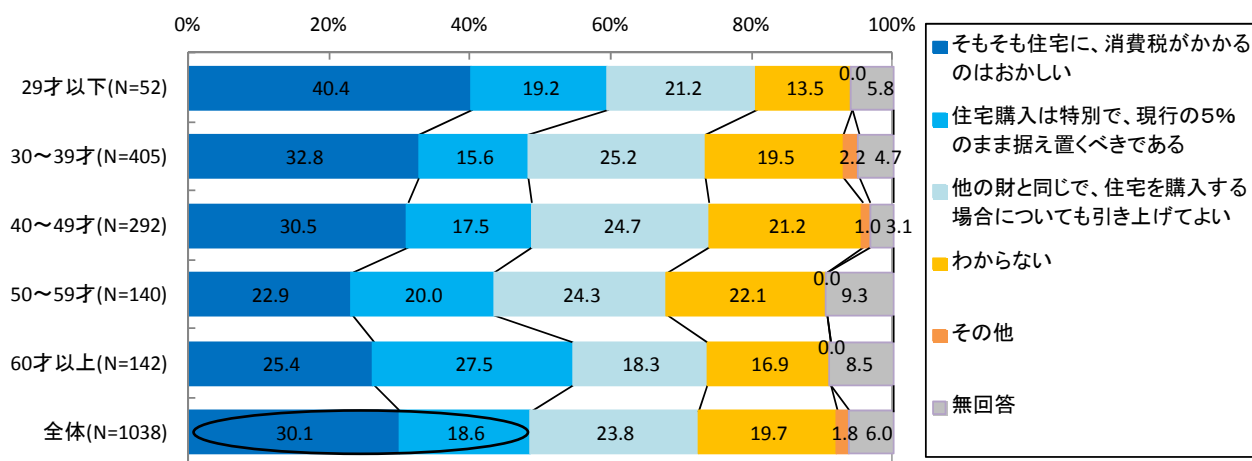
- ▶ 消費税率の引き上げが実施される見込みとなったことが、住宅購入に与えた影響についてみると、「住宅の購入時期を早めた」との回答が回答者全体の32.3%を占めている。特に「29才以下」では「住宅の購入時期を早めた」が占める割合は50%と最も多くなっており、若い世代ほど多くの世帯が影響を受けている。(図18)

図17 今後の消費税率の引き上げが今回の住宅購入に与えた影響



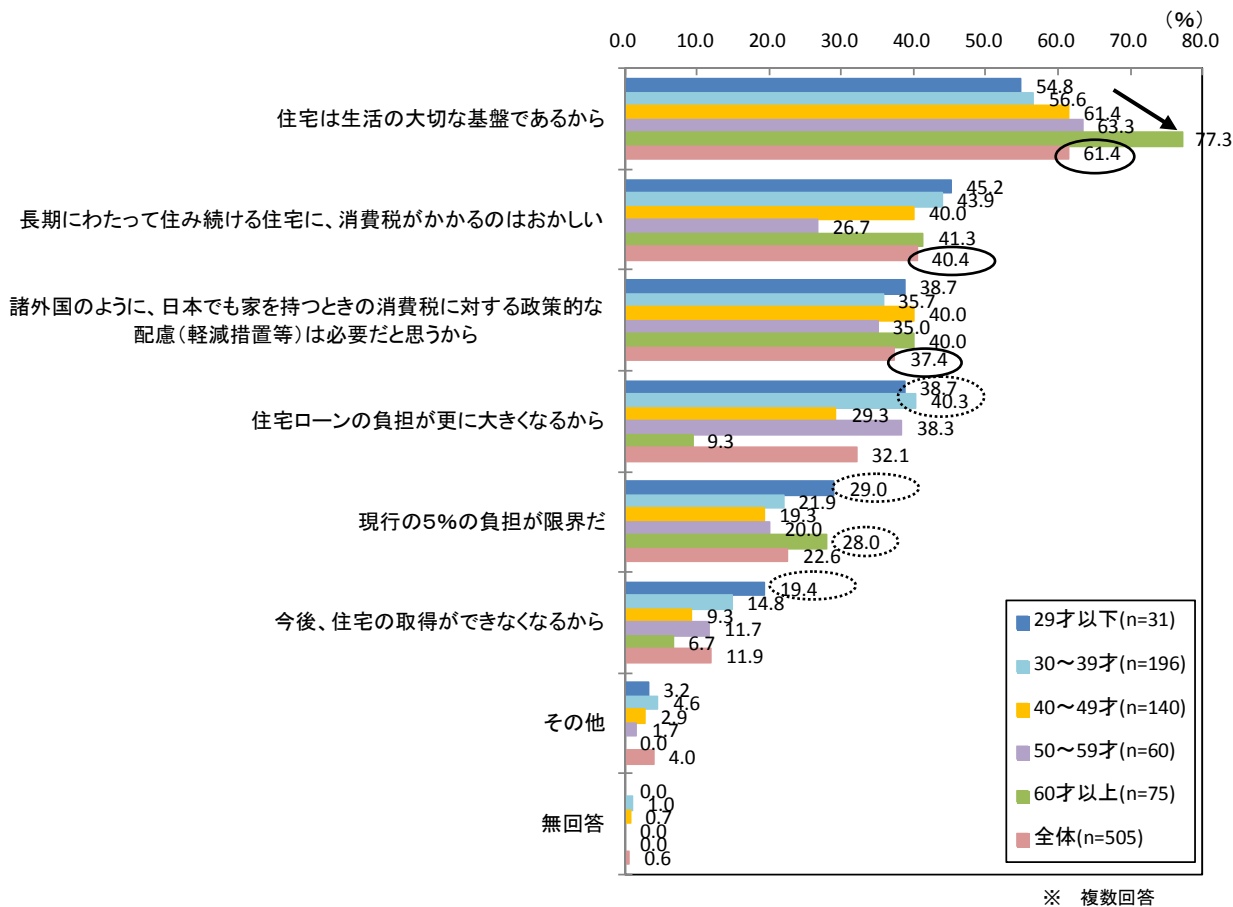
- ▶ 消費税率の引き上げについては「そもそも住宅に消費税がかかるのはおかしい」もしくは「住宅購入は特別で、現行のまま据え置くべきである」が全体の48.7%を占めており、特に「29才以下」(59.6%)と「60才以上」(52.9%)では過半数を占めている。(図18)

図18 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」(61.4%)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」(40.4%)、「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」(37.4%)が上位3位を占めている。(図19)
- ▶ 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更に大きくなるから」が第3位となっている。また、「29才以下」では「今後、住宅の取得ができなくなるから」、「29才以下」及び「60才以上」では「現行の5%の負担が限界だ」が他の世代と比べてやや多くなっており、切実な様子が見られ、消費税の増税が若い世代や高齢世代の住宅購入に影響を与える可能性が示唆される。(図19)

図19 「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

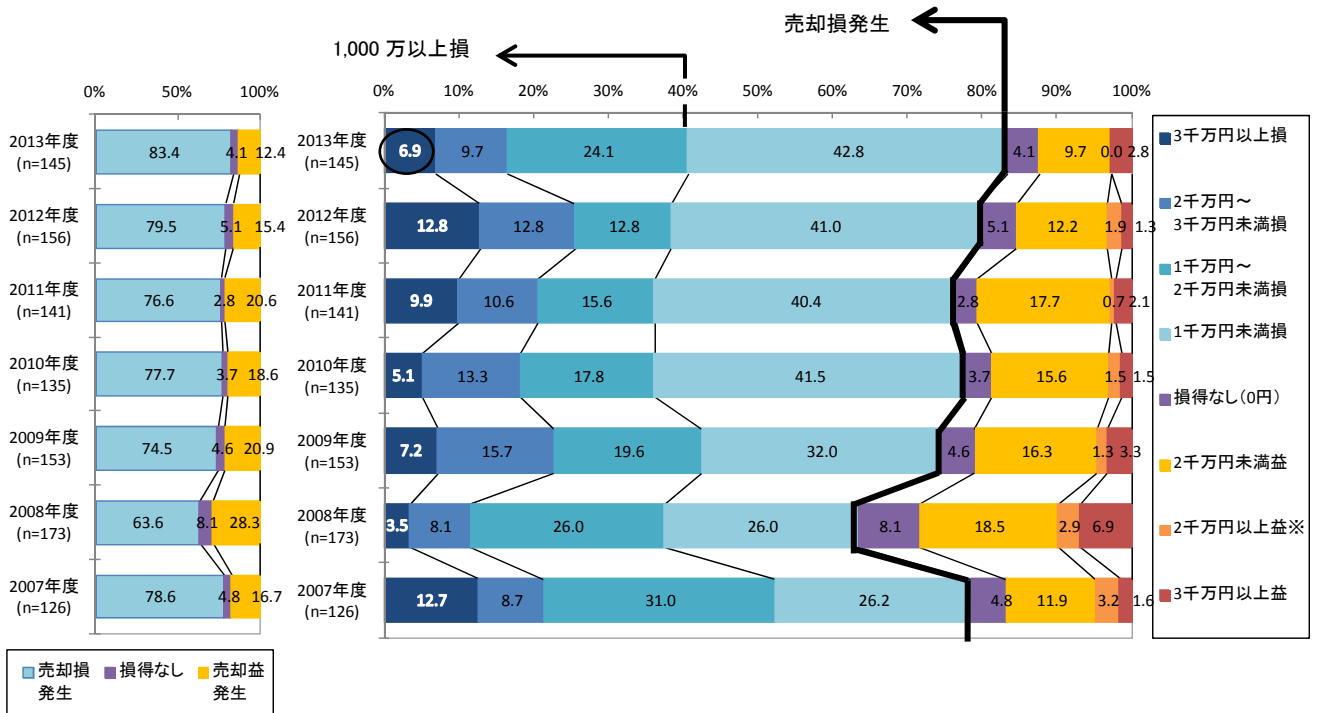


4. 買い換えによる売却損益の発生状況

■ 売却損発生世帯は 83.4%、1,000 万円以上の高額売却損発生世帯は 40.7%

- 自己所有住宅から住み替えた世帯の 68.9% 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 83.4% (対前年度比 3.9 ポイント増)、さらに 1 千万円以上の損が発生している世帯は 40.7% (対前年度比 2.3 ポイント増) となっており、いずれも 2011 年度から年々増加し続けている。なお、「3 千万円以上損」の高額な売却損が発生した世帯は 6.9% (対前年度比 5.9 ポイント減) となっている。(図 20)

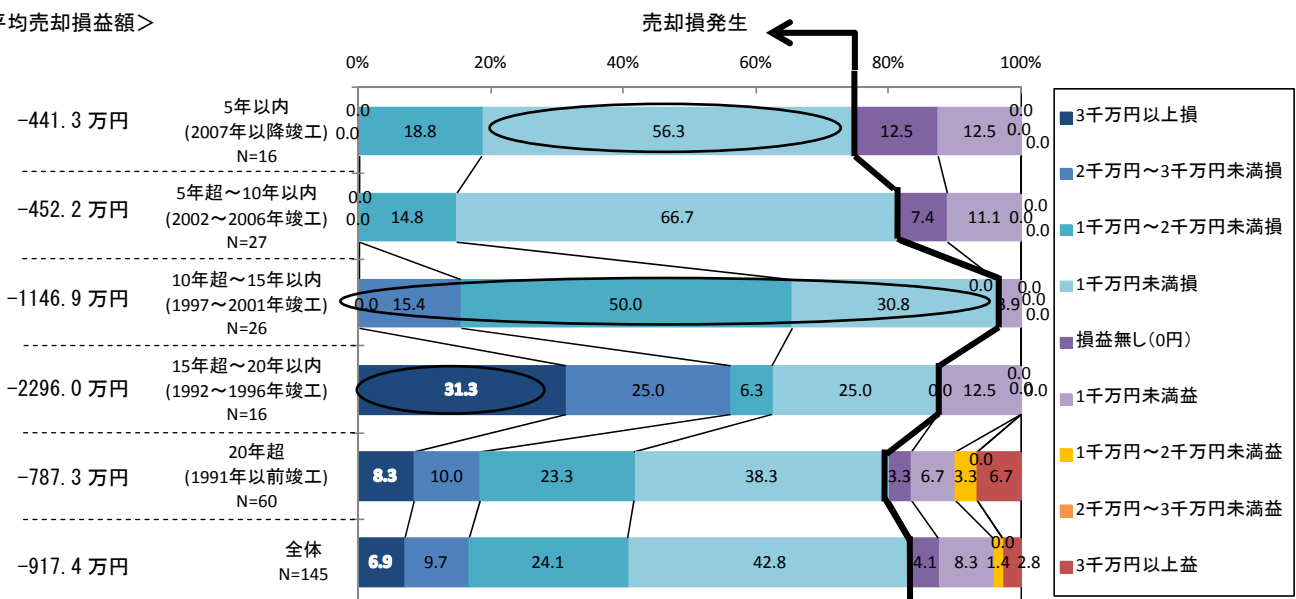
図20 調査年次別売却損益の発生状況



- 築年数別に売却損の発生状況を見ると、「10 年超～15 年以内」で、売却損発生率が最も高く 96.2% となっている。また、「15 年超～20 年以内」では、「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最も多く 31.3% 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 56.3% を占めている。(図 21)

図21 売却住宅の築年数別、売却損益の発生状況

<平均売却損益額>



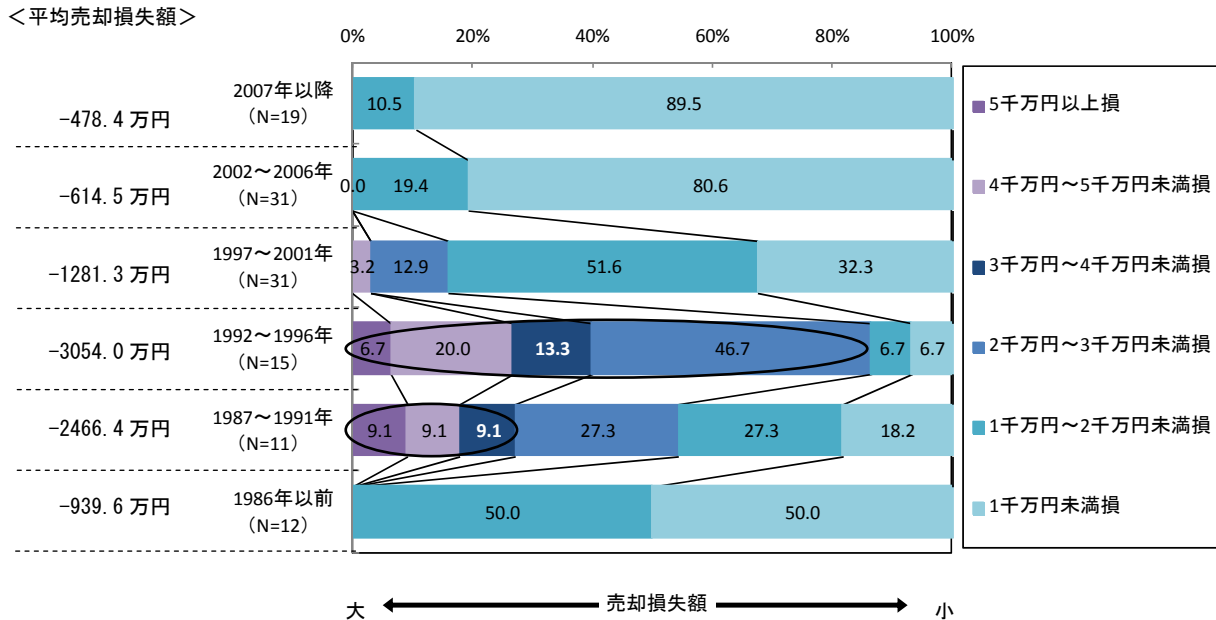
(注) 平均売却損益額は、2.5%トリム平均としている (上位 2.5%、下位 2.5%を排除して計算)。

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 1250.7 万円

- 売却損発生世帯は従前住宅を平均 3836.5 万円（前年度 3765.8 万円）で購入し、平均 2585.7 万円（前年度 2297.0 万円）で売却しており、その差額は前年度より減少し 1250.7 万円（前年度 1468.8 万円）であった。取得年別に売却損の発生状況をみると、「1992～1996 年」では「2 千万以上損」が 86.7%、そのうち「3 千万以上損」が 40.0%を占めている。「1987～1991 年」においても、「3 千万以上損」の割合は 27.3%となっている。（図 22）

図22 取得年別の売却損失額



(注) 平均売却損失額は、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. インターネットの利用状況

■ インターネットの利用率は、30代、40代で80%を超え、60才以上の利用者も61.3%

- ▶ インターネットの利用率は79.0%（対前年度2.8ポイント減）となっており、年齢別にみると、30代、40代では利用率が80%以上となっている。また、「60才以上」でも利用者が61.3%を占めており、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23,図24）

図23 インターネットによる不動産情報収集の経験の有無

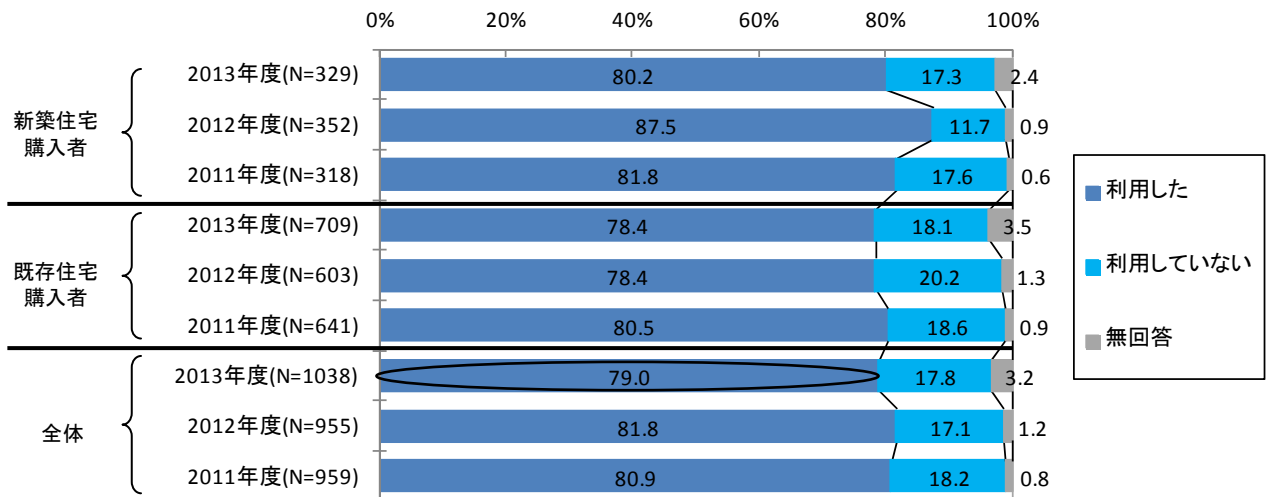


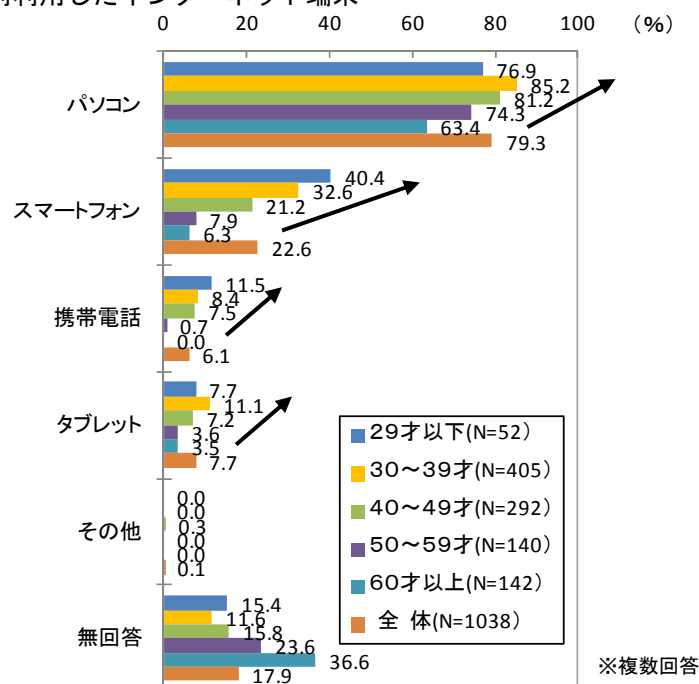
図24 世帯主の年齢別インターネット利用率の変化

	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
2013年度(N=1038)	79.0%	76.9%	84.3%	87.3%	80.7%	83.6%	74.4%	66.7%	61.3%
2012年度(N=959)	81.8%	81.8%	90.8%	89.3%	88.5%	86.6%	80.3%	68.0%	47.9%
2011年度(N=1064)	80.9%	83.9%	88.6%	85.6%	86.5%	84.7%	76.3%	81.0%	50.5%

（注）世帯主の年齢別サンプル総数に占めるインターネット利用世帯の割合。

- ▶ 利用したインターネット端末をみると、「パソコン」（79.3%）が最も多い。世代別にみると、いずれの端末も若い世代ほど利用率が高くなっており、スマートフォンや携帯電話は20代、パソコンやタブレットは30代で利用率が最も高くなっている。（図25）

図25 世帯主の年齢別利用したインターネット端末



※複数回答

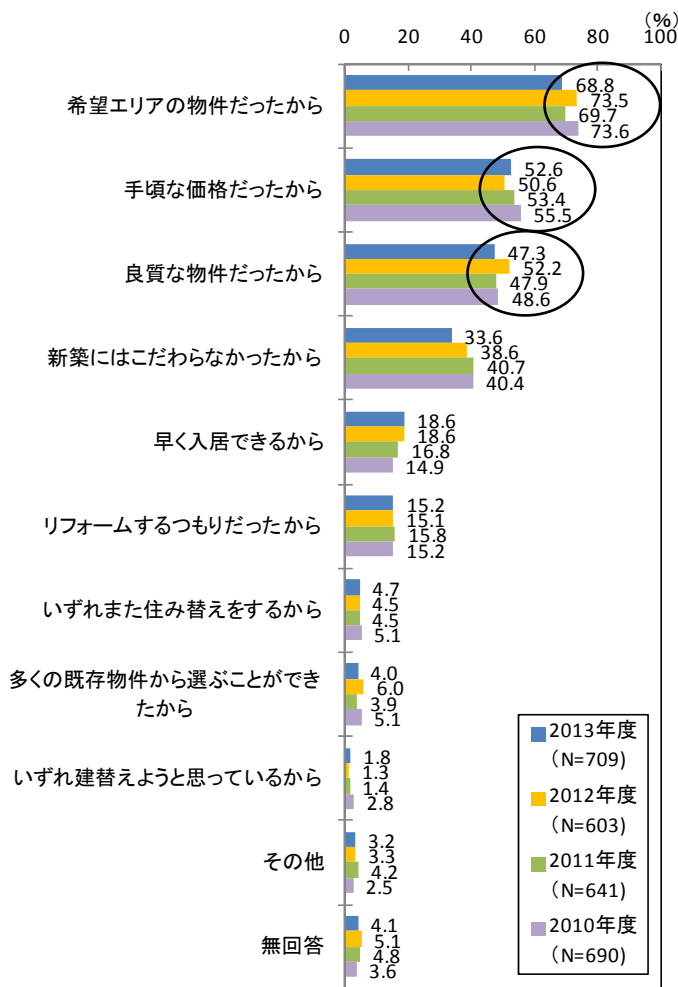
7. 既存住宅購入に対する意識

■ 既存住宅購入者の購入対象は希望エリアで手頃な価格の良質な物件

- 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」(68.8%)、「手頃な価格だったから」(52.6%)、「良質な物件だったから」(47.3%)が上位3位を占めており、立地や価格の手頃さに次いで、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26)
- 新築住宅購入者が既存住宅を選ばなかった理由では、「長く住むつもりだから」が引き続き増加傾向となっている。また、今年度は、東日本大震災(平成23年3月11日)後に増加傾向を見せていた「耐震性に不安があるから」や「耐久性や品質に不安があるから」は、前年度から若干ポイントを減らしているが同程度となっている。(図27)

図26 既存住宅を購入した理由

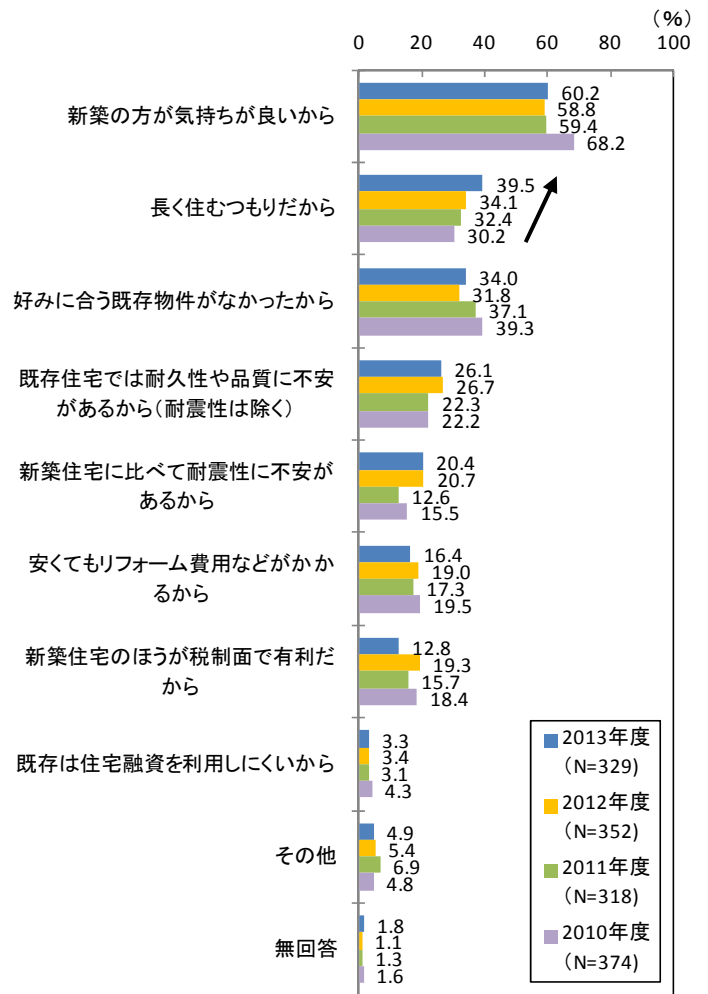
<既存住宅購入者>



※ 複数回答

図27 既存住宅を購入しなかった理由

<新築住宅購入者>



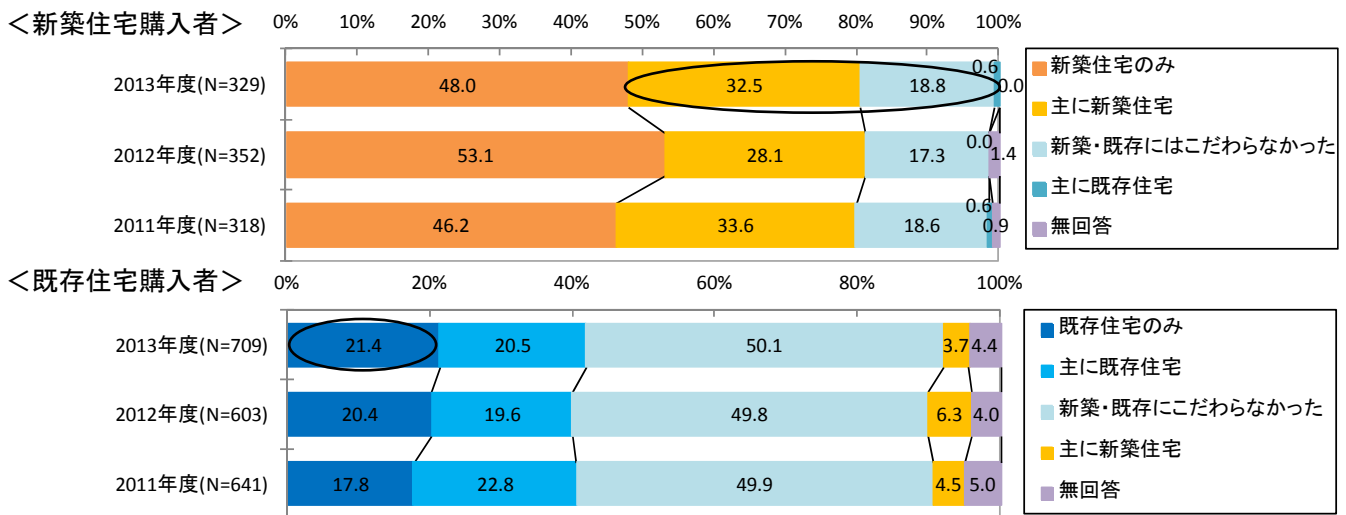
※ 複数回答

■ 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 51.9%
比較的広い住宅を購入した者ほど新築・既存にこだわらずに住宅を選択

- 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 51.9% (対前年度比 6.5 ポイント増) 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 21.4% を占めている。(図 28)

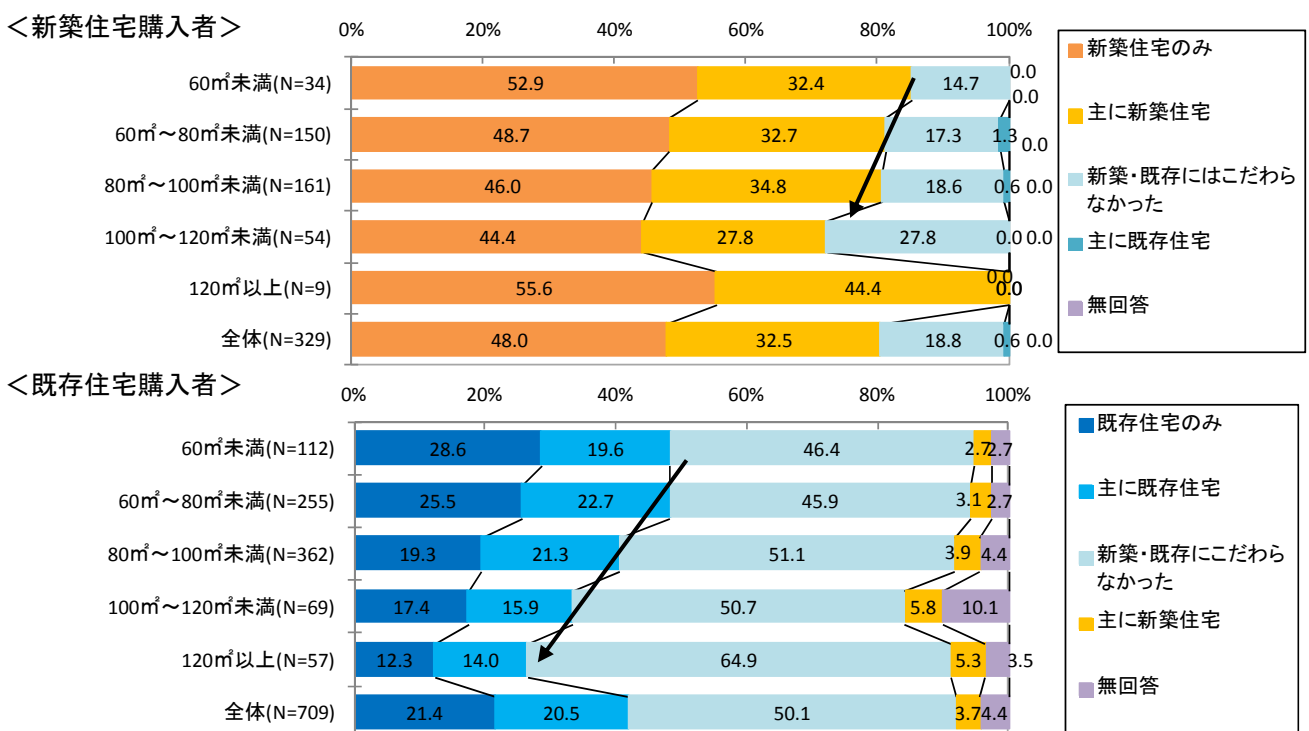
※「主に新築住宅」、「新築・既存にはこだわらなかった」、「主に既存住宅」の何れかを回答した新築住宅購入者

図 28 住宅購入にあたって探した住宅



- 購入した住宅の延床面積別に住宅購入にあたって探した住宅をみると、延床面積が広がるほど新築・既存にこだわらず幅広い選択肢の中から住宅を選んでいる様子が見える。(図 29)

図 29 購入した住宅の延床面積別住宅購入にあたって探した住宅

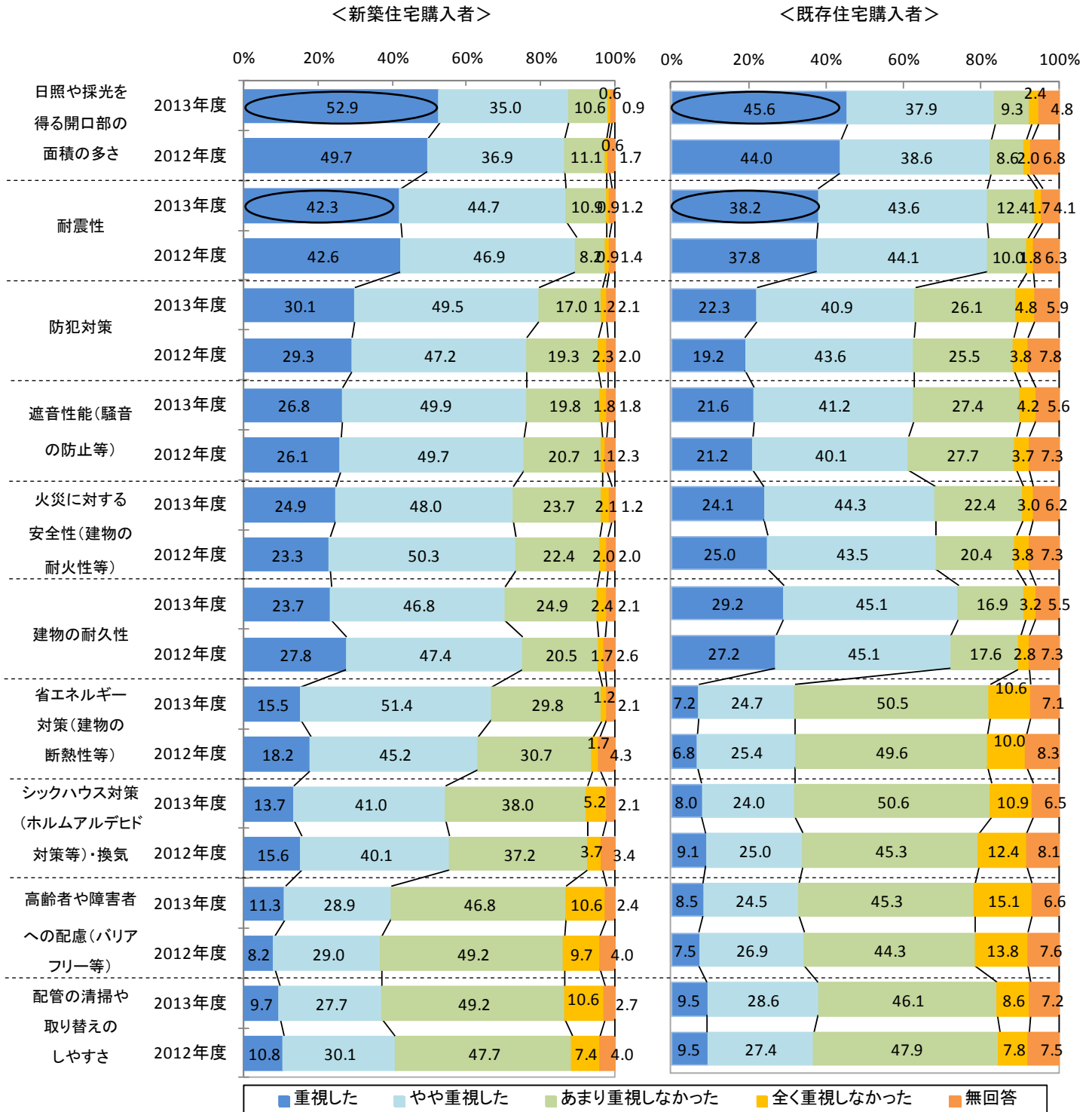


8. 購入に際して重視した住宅の性能、建物検査の実施状況等

■ 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30)
- ▶ 「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42.3% (対前年度比0.3ポイント減)、既存住宅購入者で38.2% (対前年度比0.4ポイント増)を占めている。(図30)

図30 購入に際して重視した住宅の性能項目



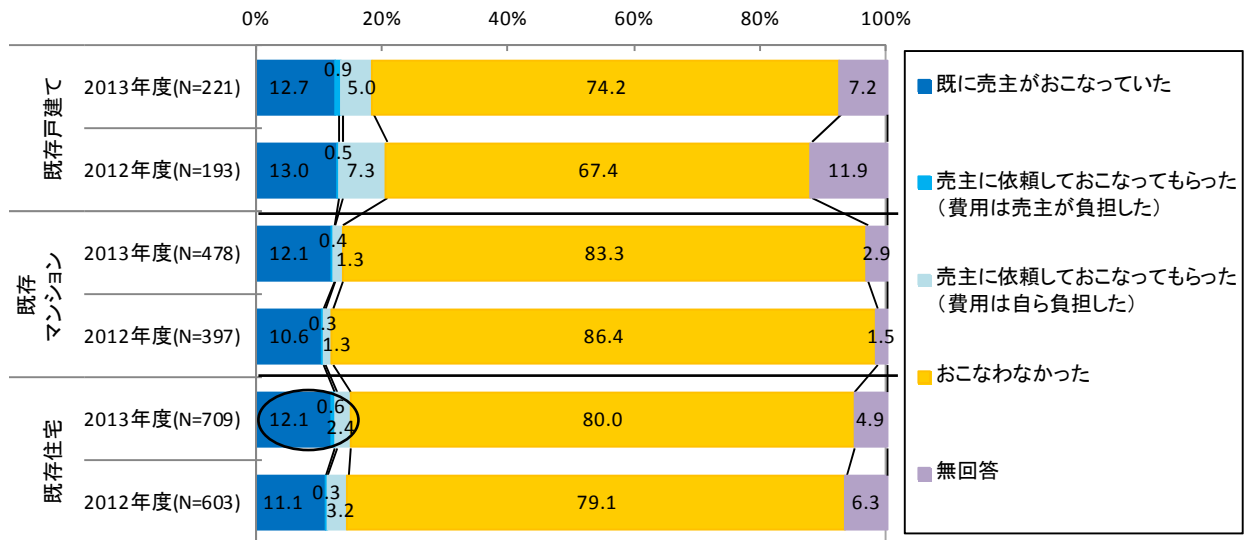
(注) 回答者数は次の通り。【新築住宅購入者】2013年度：N=329、2012年度：N=352 【既存住宅購入者】2013年度：N=709、2012年度：N=603

■ 建物検査（ホーム・インスペクション）の実施率は15.1%

- 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12.1%、「売主に依頼しておこなってもらった」が3.0%、合計15.1%（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（売主負担）」と回答した購入者の割合がわずかに増加している。（図31）

※ 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31 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>



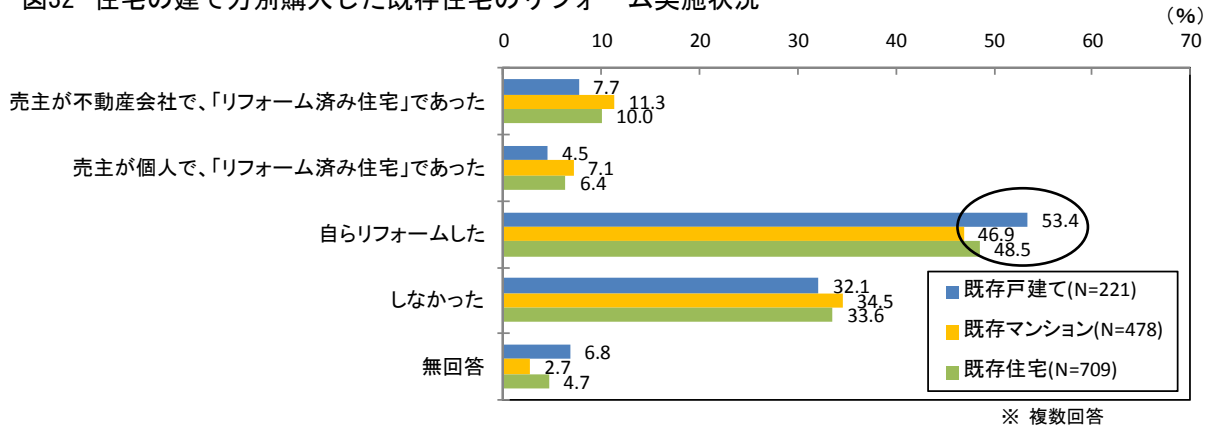
9. 住宅購入前後のリフォーム実施状況

■ リフォーム実施率は 61.8%、購入時にリフォーム済みの既存住宅は 16.4%

- ▶ 住宅購入前後のリフォーム実施率※は、61.8%（対前年度比 0.6 ポイント増）となっている。「リフォーム済み住宅※」は 16.4%（売主が不動産会社の場合：10.0%、個人売主の場合：6.4%）、「自らリフォームした」は 48.5%（対前年度比 1.6 ポイント増）となっており、既存住宅購入者の過半数が購入後に買主自らリフォームを実施している。（図 32）

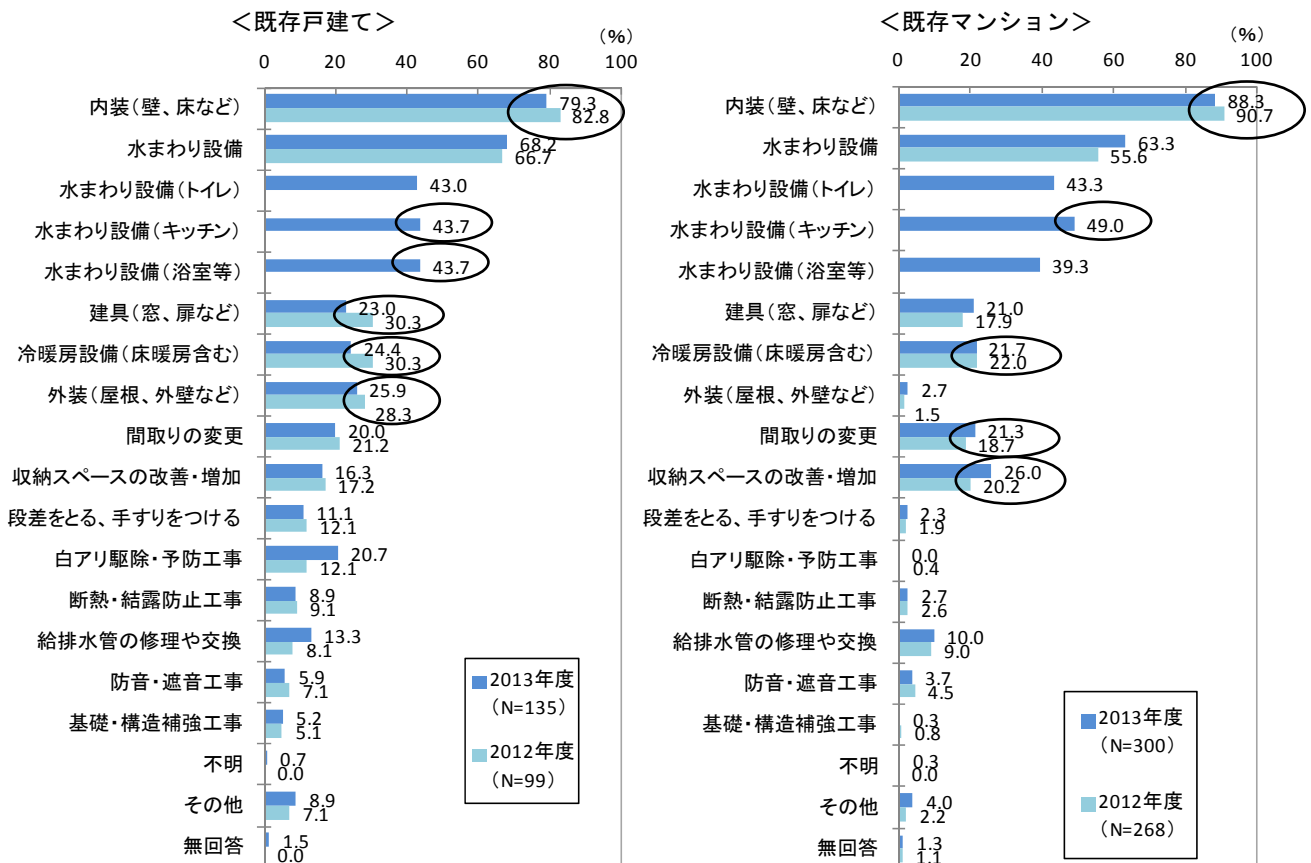
※「リフォーム済み住宅」を購入もしくは「自らリフォームした」購入者の割合であり、重複回答を除く。なお、「リフォーム済み住宅」とは、売主が販売（売り出し）にあたって、リフォームを施したものを指す。

図32 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（79.3%）、マンション（88.3%）ともに最も多く、次いで「水まわり設備」が多くなっている。なお、水まわり設備のうち、戸建ての場合はキッチンと浴室等が同率、マンションの場合はキッチンがそれぞれ第 2 位となっている。（図 33）
- ▶ この他、戸建てでは「外装」「冷暖房設備」「建具」が、マンションでは「収納スペースの改善・増加」「冷暖房設備」「間取りの変更」のリフォーム実施率が高い。（図 33）

図33 住宅の建て方別リフォームの具体的内容



(注) 昨年度(2012年度)までは、水まわり設備に関する選択肢を「水まわり設備(バス、トイレ、キッチン、給湯など)」としており、今年度からリフォーム箇所毎に選択肢を分けている。

■ 戸建て・マンションともに、築年数 20 年超ではリフォーム費用 300 万円以上が 4 割以上

- 戸建て・マンションともに、築年数 20 年超ではリフォーム費用が高くなっており、300 万円以上の比較的高額なリフォームが 4 割以上を占めている。(図 34, 図 35)
- 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が、築 20 年超で 50% となっており、「10 年超 15 年以内」でも 35.7% を占めている。また、100 万円以上のリフォームの割合が築年数にかかわらず過半数を占めている。(図 34)
- マンションの場合、築年数が古くなるにつれ 300 万円以上のリフォームの割合が大きくなる傾向がある。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 年を超えると半数以上を占めている。(図 35)

図34 築年数別リフォーム費用<戸建て>

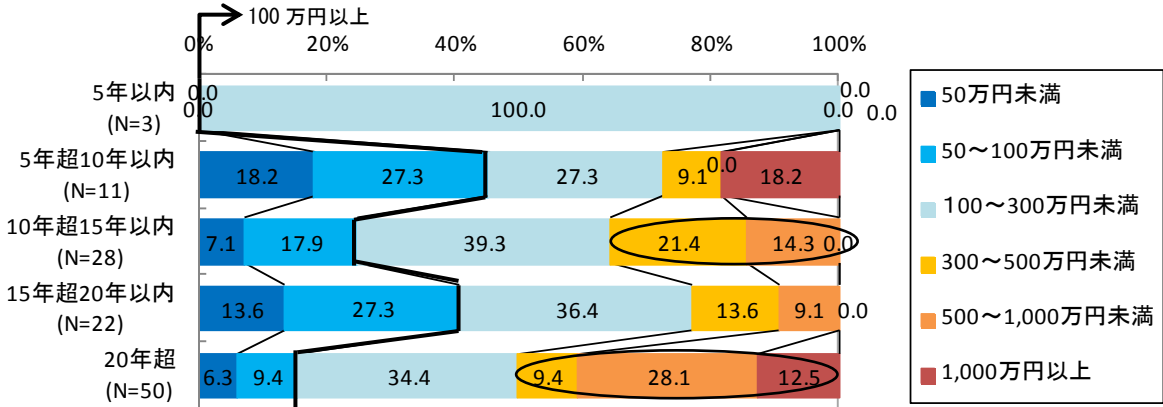
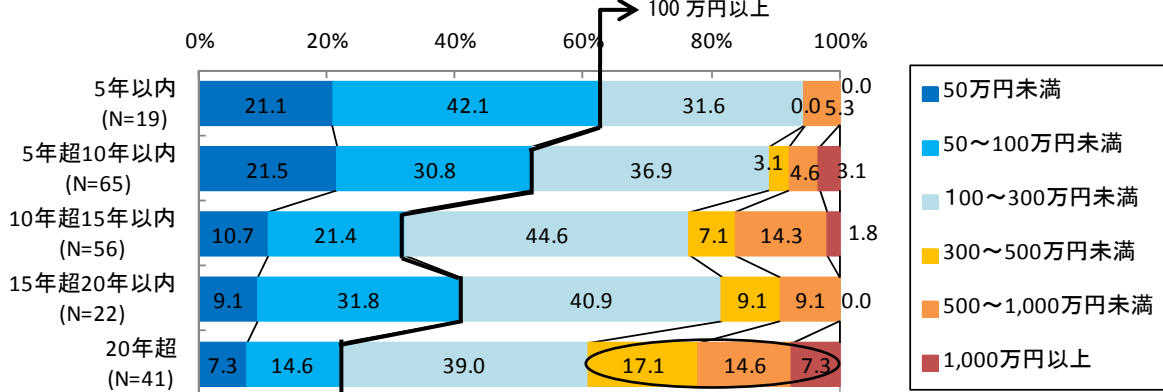


図35 築年数別リフォーム費用<マンション>



(参考) 住宅の構造別リフォーム費用

