
不動産流通業に関する消費者動向調査

<第7回>

調査結果報告書

平成14年9月
社団法人 不動産流通経営協会

要 旨

■売却損発生率が更に上昇 8割が売却損発生

- ▶ 住宅を購入するにあたり、従前の不動産を売却した際、79%の割合で、売却価格が取得時の価格を下回る売却損が発生している。1995年調査では14%であったのに対し、1999年調査では72%と顕著な悪化を示していたが、それ以降は微増傾向にあり、昨年度よりも4ポイント増となっている。
- ▶ 売却した不動産の所有期間が「15年超 20年以内」から「5年以内」まで8割を超える率で売却損が発生している。「5年超 10年以内」、「10年超 15年以内」では2千万円以上の売却損が6割程度発生しており、「5年超 10年以内」では、売却益発生者が0%である。

■資金調達時に贈与を受けた割合は17%、うち550万円超は33%

- ▶ 資金調達時に親族等から贈与を受けた回答者は17%、贈与額平均は、新築購入者で672万円、中古購入者で574万円、全体で619万円となっている。
- ▶ 非課税限度額である550万円より多くの贈与を受けた割合は33%となる。550万円(非課税限度額)の贈与を受けた割合は、全体で15%を占めており、非課税限度額を意識した贈与が行われていると思われる。

■「建物の性能検査」に強い要望 中古一戸建て購入者は「白アリ検査」

- ▶ 不動産会社に別途費用を払ってでも依頼したいこととして、「建物の性能検査」が50%、新築一戸建て購入者においては、59%が選択している。一方、中古住宅購入者に着目すると、「白アリ検査」が31%と高い回答率を示している。また、不動産会社に必要なサービスとして、「中古住宅性能保証システム」が中古住宅購入者から54%選ばれており、住宅の質に対する意識の高さが窺える。

■中古住宅購入理由 築5年までは質、5年超では価格重視

- ▶ 中古住宅の購入理由として、築年数5年以内では「良質な物件だったから」が71%を示しており、築年数が増えるごとに回答率が減少している。一方、築年数5年を超えると、「手頃な価格だったから」との回答率が大幅に増加している。

■中古住宅購入時の税制における優遇措置に強い要望

- ▶ 住宅購入の理由・要因として、「税の優遇措置を受けられるから」との回答は、新築購入者で35%、一方、中古購入者は15%と顕著に低い。
- ▶ また、中古住宅を購入するにあたっての改善点として、「税制における優遇措置の拡充、減税」との回答は、新築購入者が26%に対し、中古購入者では46%と顕著に高い。実際に中古住宅購入者については、現行の税制上の優遇措置は購入上のインセンティブとしては弱く、これが優遇措置の拡充、減税に対し強い要望として現れたものと考えられる。

■「初期段階での物件選別」にインターネットを積極利用

- ▶ 不動産売買時におけるインターネットの利用率は45%であり、昨年度調査とほぼ同率である。利用目的としては「初期段階での物件選別」が57%と最も多く、前年度調査での38%から+19ポイント増加している。多様なライフスタイルに伴う住まいの選択肢の多様化に加え、インターネット上で検索できる物件や情報量の増加がその理由であると考えられる。

■調査概要

1.調査の目的

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年から隔年で実施している。

本年度調査では、特に、不動産会社に求める、より高いサービスや、別途費用を支払ってでも依頼したいサービスなどの設問を付け加え、今後の不動産業のあり方についても調査している。

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13年4月1日から平成14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11社の協力を得て、今回購入された住宅タイプ(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、対象を抽出している。

3.調査方法

郵送配布・郵送回収

4.調査期間

発送 :平成14年6月20日(木)

回収締切:平成14年7月16日(火)

5.回収率

発送数:2666 票

回収数:869 票(回収率:32.6%)

7.回答者の基本属性

年齢別	購入物件別	
	回答数	構成比
29才以下	66	7.6%
30～34才	167	19.2%
35～39才	183	21.1%
40～44才	128	14.7%
45～49才	67	7.7%
50～54才	90	10.4%
55～59才	62	7.1%
60才以上	104	12.0%
無回答	2	0.2%
合計	869	100.0%

購入物件別	新築・中古物件購入者の比率	
	回答数	構成比
新築一戸建て購入者	145	16.7%
新築マンション購入者	237	27.3%
中古一戸建て購入者	147	16.9%
中古マンション購入者	326	37.5%
土地購入者	0	0.0%
無回答	14	1.6%
合計	869	100.0%

	2002年調査 (本調査)		2001年調査	
	回答数	構成比	回答数	構成比
新築物件購入者数	382	45.0%	388	56.0%
中古物件購入者数	473	55.0%	299	44.0%
合計	855	100.0%	687	100.0%

※無回答:14

■ 買い換え時での売却損益の発生と資金調達の実態 ■

■ 買い換え時での売却損益の発生の現状

- 住宅売却時に 79.2% で売却損が発生しており、前年度調査から 4 ポイント増加している。
- 1997 年調査から 1999 年調査にかけて、売却損発生率が大幅に増加している。それ以降は微増ではあるが、地価や住宅価格の下落が継続しているため、売却損の発生率は依然として増加傾向にある。
- 売却した従前所有住宅の取得時期別一人当たりの売却損益額を見ると、バブル期の 1990 年から 1994 年に取得した物件に関しては、一人当たり約 2700 万円の売却損が発生している。

図 1 調査年次別売却損益発生状況

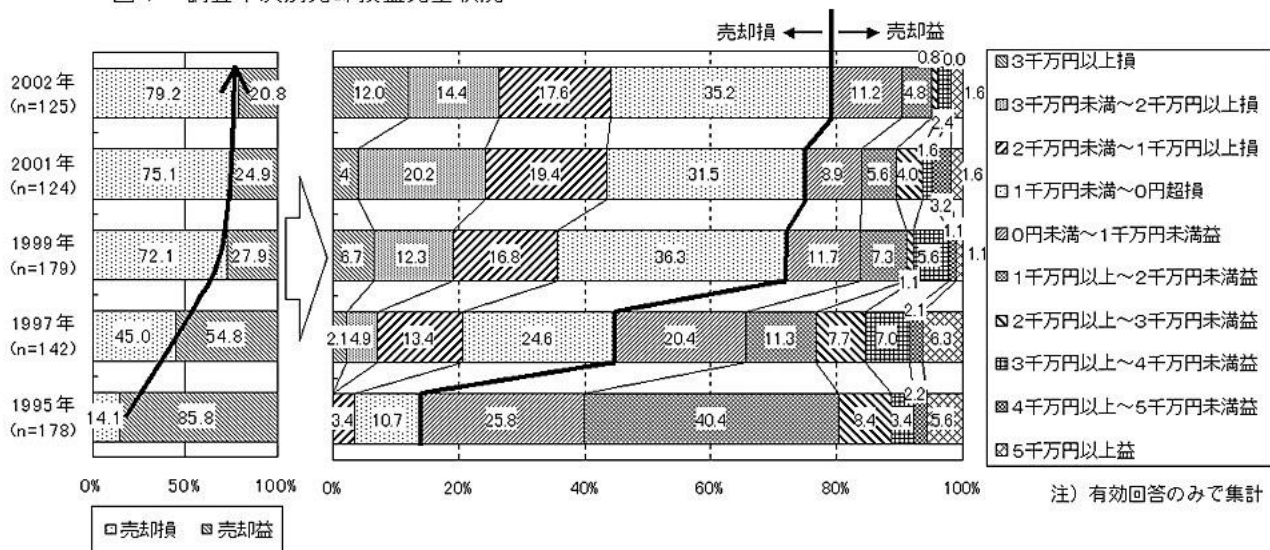
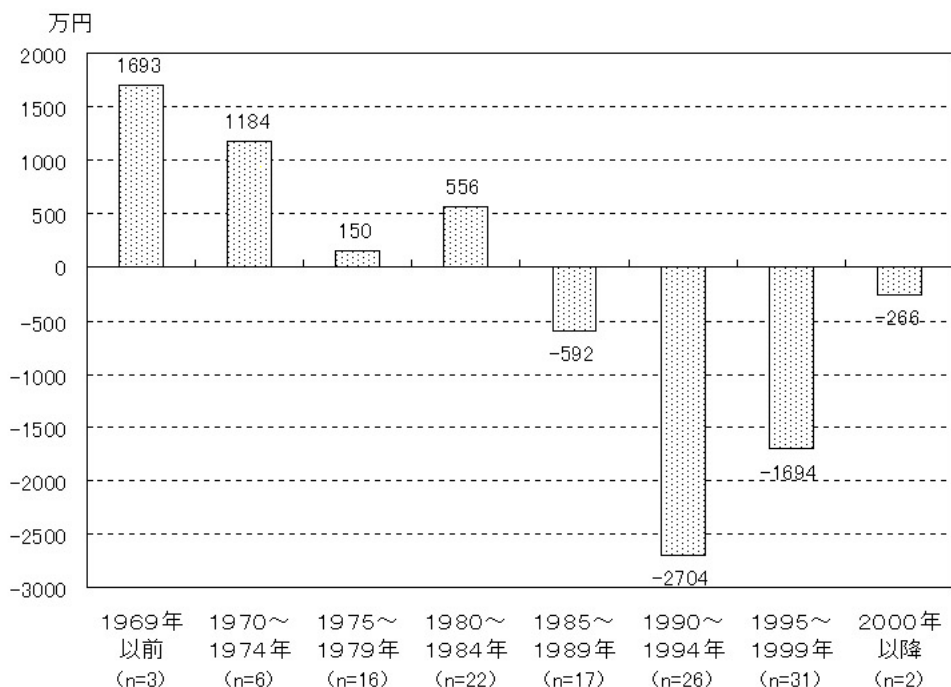
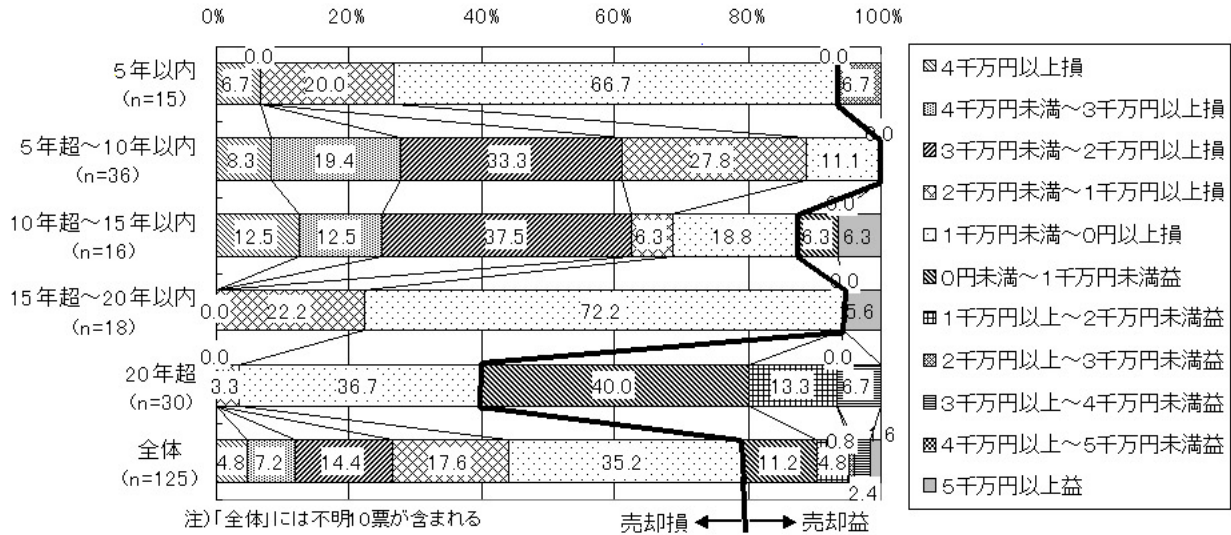


図 2 売却した従前所有住宅の取得時期別一人当たりの売却損益



- 従前住宅の保有期間別に売却損益の発生状況を見ると、所有期間 20 年を境に、20 年を超える期間では、60%で売却益が発生しているのに対し、20 年以内では、80%以上で売却損が発生している。
- バブル期前後の「5年超～10年以内」、「10年超～15年以内」では、2000 万円以上の売却損の発生率は6割程度となっており、「5年以内」（6.7%）、「15年超～20年以内」・「20年超」（0%）に比べ、顕著に高くなっている。特に「5年超～10年以内」では、売却益発生者が0%という結果になっている。

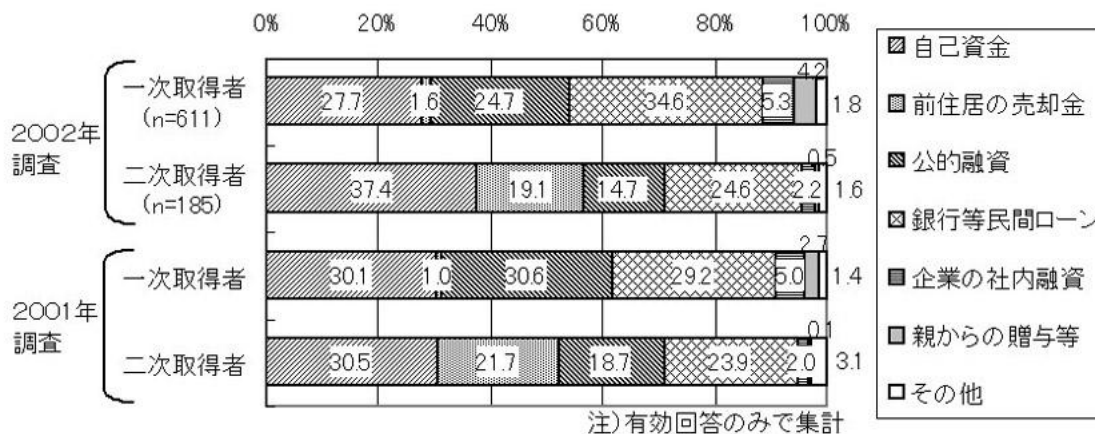
図3 従前住宅の保有期間別、売却損益発生状況



■資金調達の実態

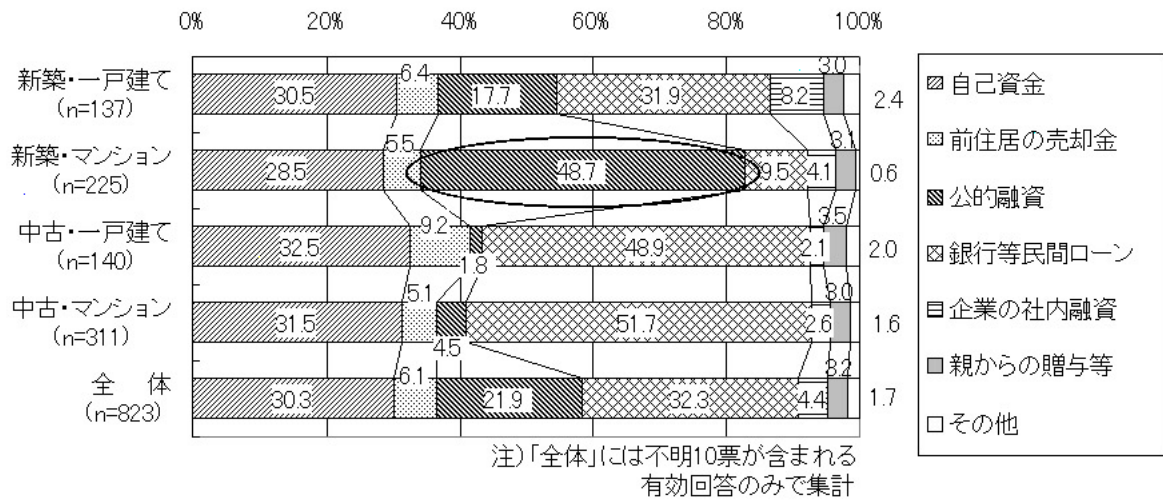
- 前年度調査と比較すると、一次、二次取得者ともに、「公的融資」の利用金額の減少が見られる。一次取得者については、「銀行等民間ローン」が5ポイントの増加、二次取得者については、「自己資金」が7ポイントの増加を見せている。
 - ▶ 住宅金融公庫が縮小傾向となる一方、銀行等が公庫並みの低金利の住宅ローンを用意し、同業務に注力しているためと思われる。

図4 一次・二次取得者別資金調達金額の現状（資金調達総額に対する、凡例それぞれの調達額の割合）



- 購入した物件種別ごとに見ると、「自己資金」がすべての種別で3割前後を占めている。新築マンションについては、公的資金（主に住宅金融公庫）の利用割合が48.7%と顕著に高い。
 - ▶ 住宅の構造等、住宅金融公庫の融資要件が、新築マンション購入者にとっては有利に働くことがあるため、新築マンション購入者の公的融資の利用金額が高い結果となっていることが考えられる。

図5 購入物件種別資金調達金額の現状（資金調達総額に対する、凡例それぞれの調達額の割合）



■資金調達時での贈与額の実態

- 資金調達時に「親族等からの贈与」を受けた回答者は17.4%、一人当たりの平均で619万円となる。
- 非課税限度額の550万円より多くの贈与を受けた割合は32.5%、550万円（非課税限度額）が14.6%を占める。1500万円（贈与税額計算の特例）未満まで贈与を受けた割合は、約9割を占める。
 - ▶ 来年度の税制改正に向け、現在、贈与税の非課税限度額をあげることが検討されている。本調査では、現在の非課税限度額550万円以上の贈与を受けている割合は、贈与を受けた住宅購入者の約半数となっており、非課税限度額引き上げの効果は大きいと思われる。

図6 購入物件種別親族等からの贈与額

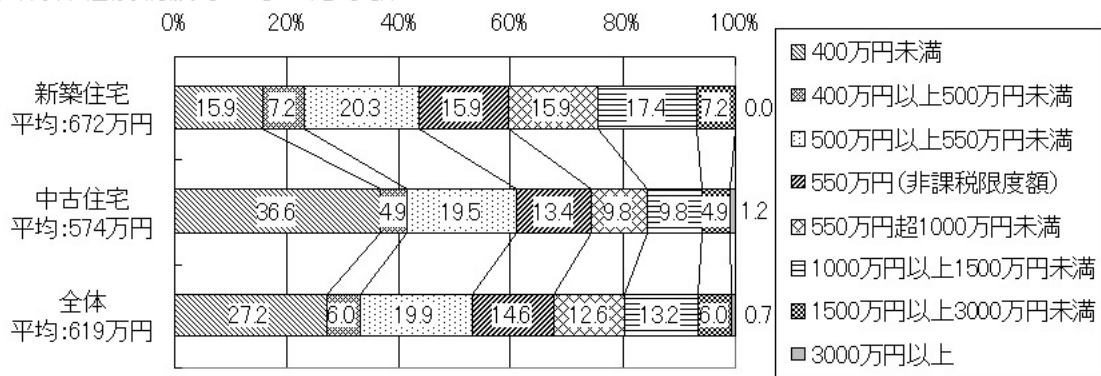
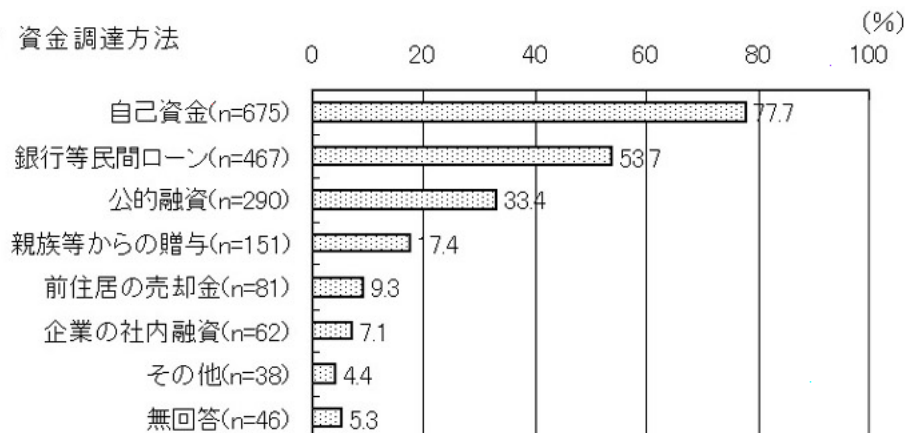


図7 資金調達方法



注) 本グラフは、調達した額の割合ではなく、選択された調達方法の割合を示す。