

※お使いのパソコンの環境によっては、画面が正しく表示されない場合がございます。プリントアウトされてご覧いただくことをお勧めいたします。

不動産流通業に関する消費者動向調査

< 第8回（2003年度） >

調査結果報告書（概要版）

平成 15 年9月

社団法人 不動産流通経営協会

第8回 不動産流通業に関する消費者動向調査結果

(社) 不動産流通経営協会

要 旨

■情報収集時のインターネット利用率が大幅に上昇し6割に及び 特に中古住宅では20ポイント増

- ▶ 家庭におけるインターネットの急速な普及を背景に、不動産物件情報収集の際のインターネット利用率は、昨年度の45.0%から58.5%へ13.5ポイント増。特に、中古住宅購入者では19.6ポイント増加し、56.4%となった。

■新築住宅購入者で5割以上、中古住宅購入者で3割以上に「新住宅ローン減税制度」が影響

- ▶ 「新住宅ローン減税制度」は、新築住宅購入者の51.0%、中古住宅購入者の32.3%に何らかの影響を与えており、当制度による影響のトップは、「購入時期を早めた」。

■購入資金の4割弱が「民間ローン」、6割以上が「固定金利」を選択し当初固定期間の最多は「3年」

- ▶ 「民間ローン」は、購入資金に占める割合が昨年度より3.1ポイント増加して35.4%。利用者平均額も331万円増加し、2344万円。その返済金利は、「変動」より「固定」が多く、当初固定期間は、「3年」が最多(41.8%)。

■購入資金に占める「自己資金※」の割合が増加し、「借入等」は減少

- ▶ 住宅購入資金に占める「自己資金※」の割合は、昨年度より4.7ポイント増加して44.3%。中でも、最大の伸びを示した「現金、預貯金等」の利用者平均額は、昨年度の1306万円から1631万円に増加。
- ▶ 長引くデフレ経済の影響を反映して「借入等」の割合は減少しており、資金調達において、借入を控え自己資金のウェイトを強めた傾向がうかがえる。 ※「現金、預貯金等」「前住宅の売却金」「贈与」の合計

■「親族からの贈与」の利用者平均額は13%増で約700万円に到達

- ▶ 「親族からの贈与」の利用者平均額も619万円から699万円に増加(12.9%増)。一戸建ての新築住宅購入者では、昨年度の1.5倍で、1千万円を超える。

■引き続き売却損発生率は上昇し、本年度は8割超

- ▶ 売却価格が購入価格を下回って売却損が発生している割合は、昨年度より3.6ポイント増の82.8%。
- ▶ 戸建てより、マンション売却の売却損発生率が高い。

■依然強い“中古住宅の割安感”

- ▶ 「手頃な価格だった」「希望エリアの物件だった」(共に59.7%)、「新築にはこだわらなかった」(35.4%)、「良質な物件だった」(34.9%)が中古住宅購入者の4大購入理由。
- ▶ 中古購入者では、資金面の住宅購入理由・要因でも、「住宅の価格が安くなり買いやすかった」が、5割以上に達し、新築購入者の3割を大きく上回る。

不動産流通業に関する消費者動向調査 第8回（2003年度）

< 調査結果報告書（概要版） >

目 次

1. 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	
2. インターネットを利用した不動産情報収集	3
3. 減税制度の住宅購入者に与える影響	5
4. 融資の利用状況	6
5. 購入資金の調達状況	7
6. 買換時の売却損益の発生状況	9
7. 中古住宅に対する意識	11

1. 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。

また、本年度は、融資の利用実態や返済に対する意識を更に詳しく調査するため、融資関連の設問の充実を図った。

(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14年4月1日から平成15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13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15年6月10日

回収締切 : 平成15年6月23日

(5) 配布・回収状況

① 発送総数 : 2853 票

② 回収数 : 1046 票 (回収率 36.7% = ② ÷ ①)

③ 有効回答数 : 1020 票 (有効回答率 35.8% = ③ ÷ ①)

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	2853 (100.0%)	1044 (36.6%)	283 (9.9%)	761 (26.6%)	1809 (63.4%)	776 (42.9%)	1033 (57.1%)
有効回答数	1020 (100.0%)	※1 410 (40.2%)	108 (10.6%)	294 (28.8%)	※2 610 (59.8%)	230 (22.5%)	351 (34.4%)

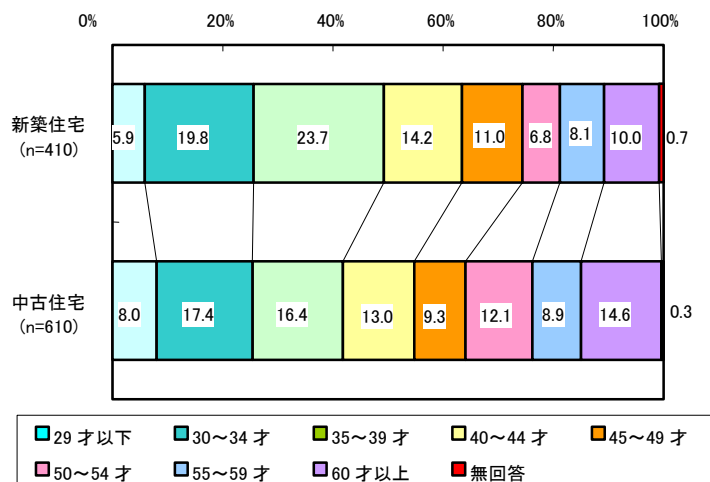
※1 無回答8票を含む

※2 無回答29票を含む

(6) 回答者の基本属性

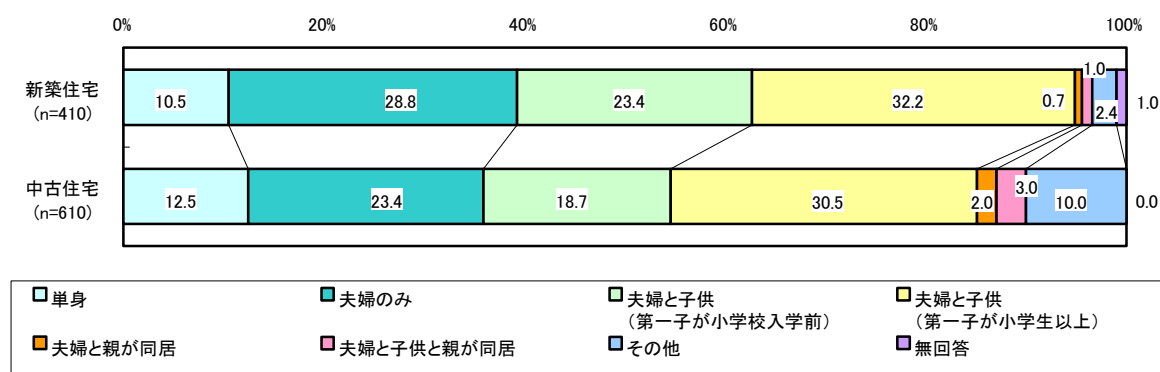
世帯主の年齢

年齢	合計	新築住宅 購入者	中古住宅 購入者
29才以下	73	24	49
30～34才	187	81	106
35～39才	197	97	100
40～44才	137	58	79
45～49才	102	45	57
50～54才	102	28	74
55～59才	87	33	54
60才以上	130	41	89
無回答	5	3	2
全 体	1020	410	610



世帯構成

	合計	新築住宅 購入者	中古住宅 購入者
単身	119	43	76
夫婦のみ	261	118	143
夫婦と子供 (第一子が小学校入学前)	210	96	114
夫婦と子供 (第一子が小学生以上)	318	132	186
夫婦と親が同居	15	3	12
夫婦と子供と親が同居	22	4	18
その他	71	10	61
無回答	4	4	0
全 体	1020	410	610



昨年度調査との有効回答数の比較

	本年度 (2003年)	昨年度 (2002年)
新築住宅購入者	410 (40.0%)	382 (45.0%)
中古住宅購入者	610 (60.0%)	473 (55.0%)
合 計	1020 (100.0%)	855 (100.0%)

2. インターネットを利用した不動産情報収集

■情報収集時のインターネット利用率が大幅に上昇し6割に及ぶ 特に中古住宅では大幅増

- ▶ 家庭におけるインターネットの急速な普及を背景に、不動産物件情報収集の際のインターネット利用率は、昨年度の45.0%から58.5%へ13.5ポイント増。
- ▶ 特に、中古住宅購入者のインターネット利用率は19.6ポイントの増加をみせ、新築住宅購入者と中古住宅購入者間の利用率の差（2002年度の利用率の差18.4ポイント→2003年度の利用率の差5.3ポイント）が縮まった。
- ▶ 利用目的は、依然「初期段階での物件選別」に集中しているが、中古住宅購入者では、「物件決定に関わる判断材料」が昨年度より7.7ポイント増加し、ニーズの広がりがうかがえる。

図1 インターネットによる情報収集の経験の有無

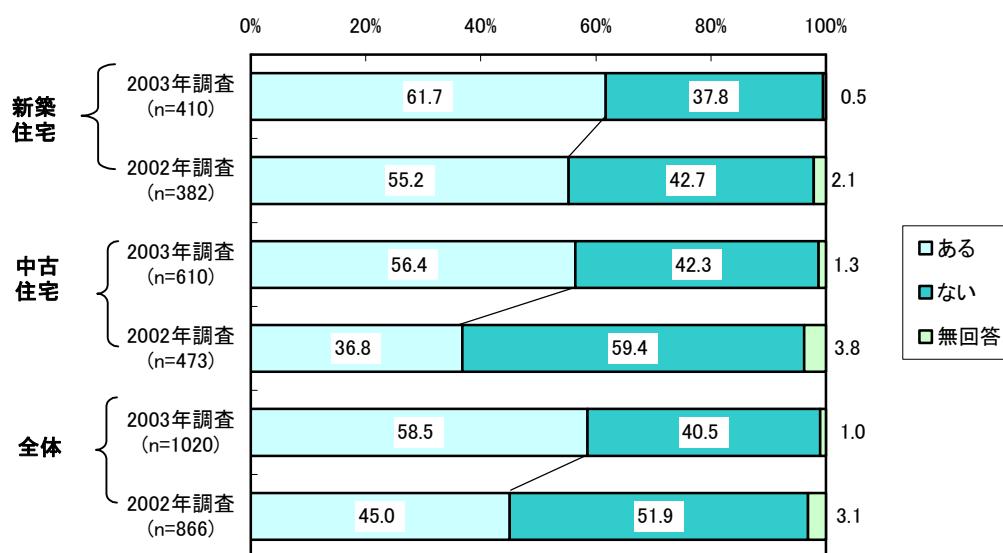
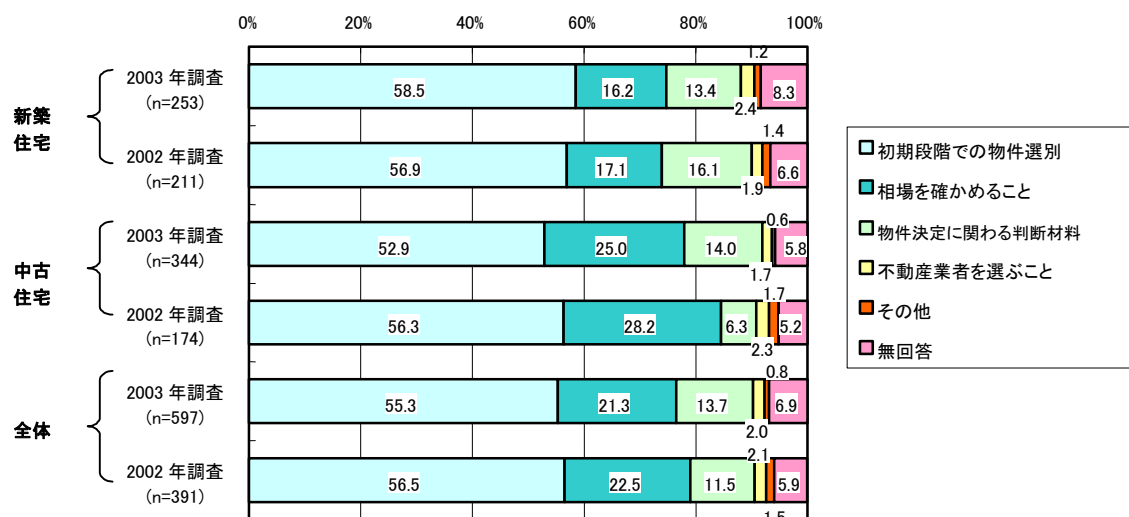


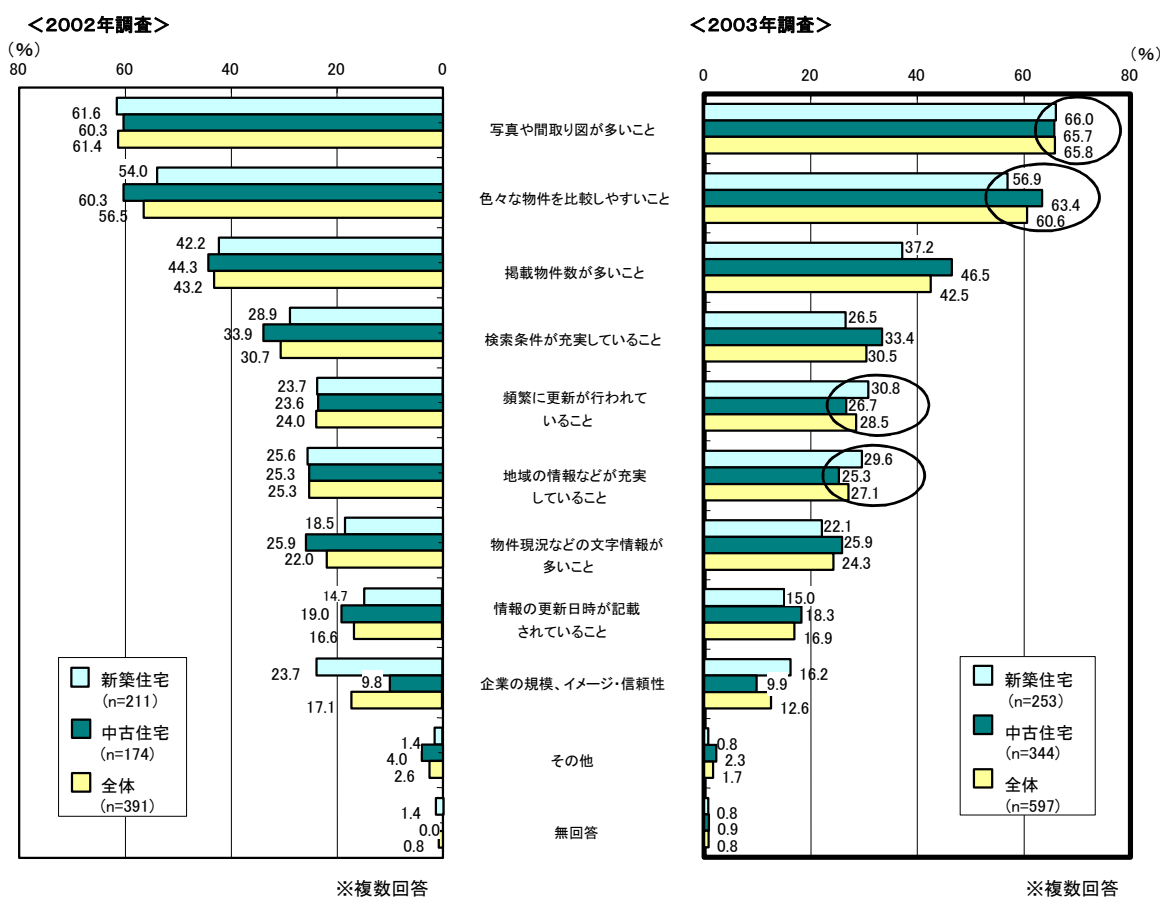
図2 インターネットを利用した最大の目的



■ 「写真や間取り図の多さ」「色々な物件を比較しやすいこと」などを情報収集時に重視

- ▶ インターネットの特性を反映し、情報収集で重視することの上位2つは、引き続き「写真や間取り図の多さ」(65.8%)、「色々な物件を比較しやすいこと」(60.6%)で、いずれも昨年度より増加。続く「掲載物件の多さ」(42.5%)、「検索条件の充実」(30.5%)は、昨年とほぼ同率だが、新築住宅購入者では低下。その他、「頻繁に更新が行われていること」(対昨年度比4.5ポイント増)、「地域の情報などが充実していること」(同1.8ポイント増)、「物件現況などの文字情報が多いこと」(2.3ポイント増)も増加。

図3 購入物件別インターネットによる検索で重視すること



※複数回答

※複数回答

3. 減税制度の住宅購入者に与える影響

■新築住宅購入者の5割以上、中古住宅購入者の3割以上に「新住宅ローン減税制度」が影響

- ▶ 「新住宅ローン減税制度」は、新築住宅購入者の51.0%、中古住宅の32.3%に何らかの影響を与えており、影響を受けた世帯の約5割が、減税制度によって「住宅の購入時期を早めた」と回答。その他、「返済期間が立てやすくなった」が約2割、「自己資金を少なくできた」は、中古住宅購入者で若干多く15.2%。
- ▶ 減税総額が一緒であれば、今後、重点的に行って欲しい時期は、「住宅の保有期間中（固定資産税、都市計画税等）」(44.7%)が、「住宅の取得時に一括（不動産取得税、登録免許税等）」(31.2%)を上回る。

図4 「新住宅ローン減税制度」の住宅購入への影響

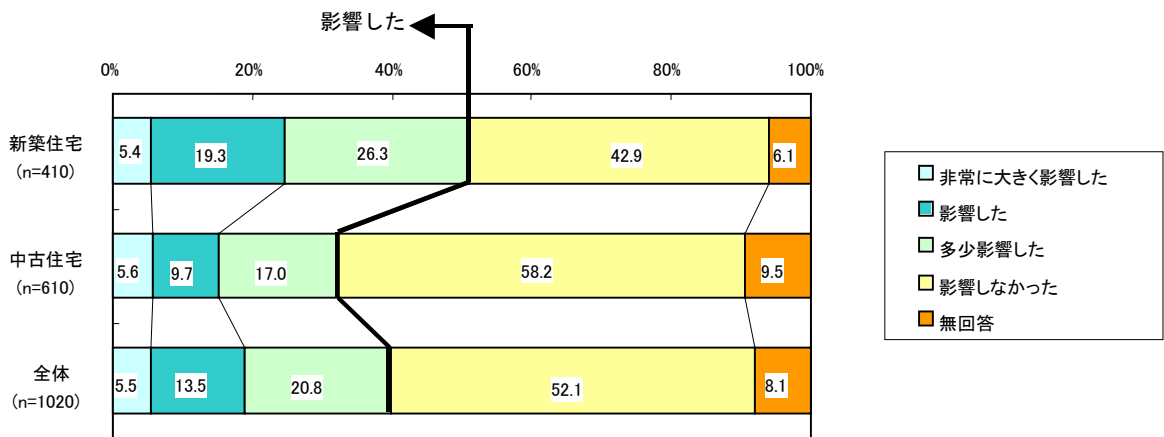


図5 「新住宅ローン減税制度」の与えた影響

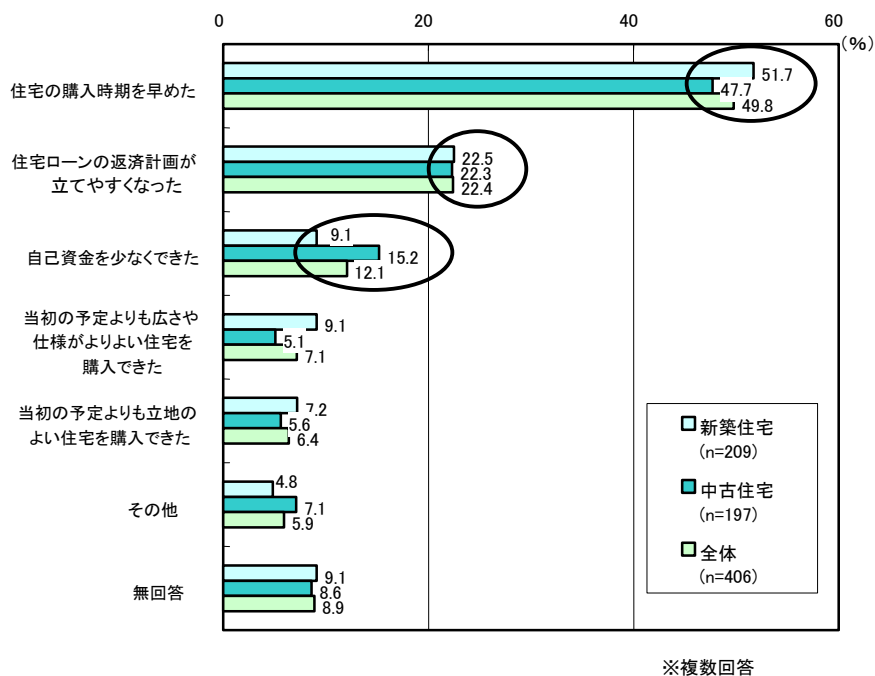
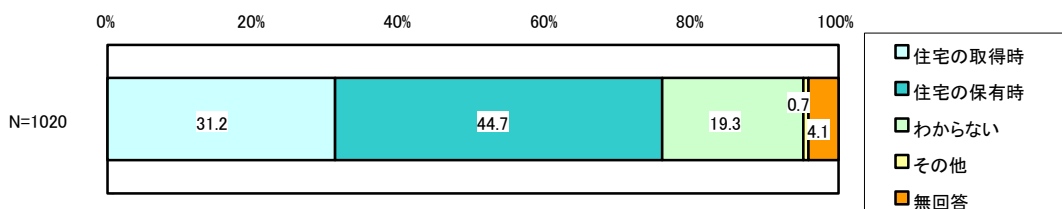


図6 重点的に行って欲しい減税政策の時期



4. 融資の利用状況

■購入資金の4割弱が「民間ローン」、6割以上が「固定金利」を選択、当初固定期間の最多は「3年」

- 購入資金に占める「民間ローン」の割合は3.1ポイント増加して35.4%。利用者平均額も331万円増加し、2344万円。(P7の図12、P8の図13参照)
- 利用した民間ローンの返済金利は、「変動*」より「固定*」が多く、当初固定期間は、「3年」が最多で41.8%。
- 固定金利の選択理由は、「現在の金利に満足」、「景気に左右されず支払い計画を立てられる」、変動金利は、「今後も金利はそれほど上昇しないと思ったから」「現在の金利が低いから」の割合が高い。

*契約当初の返済に適用される利率

図7 利用した民間ローンの返済金利

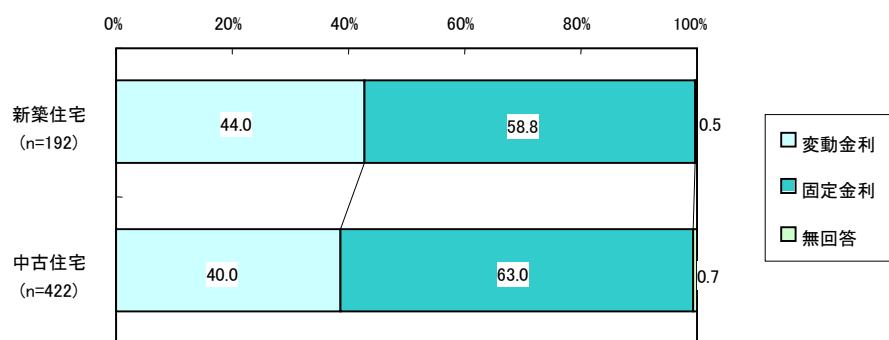


図8 「固定金利」の当初固定期間

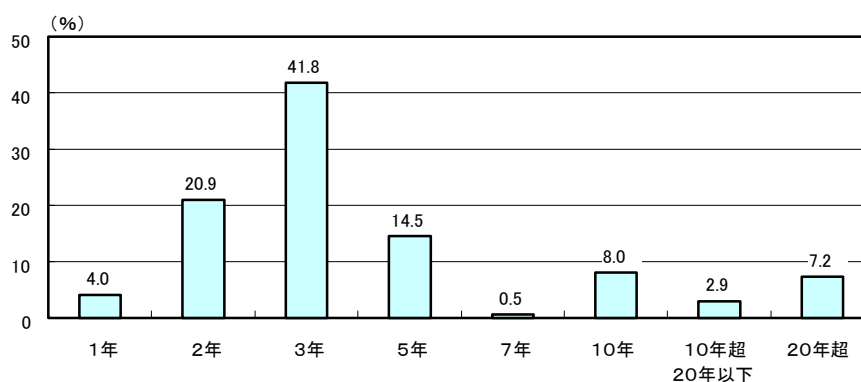


図9 「固定金利」の選択理由

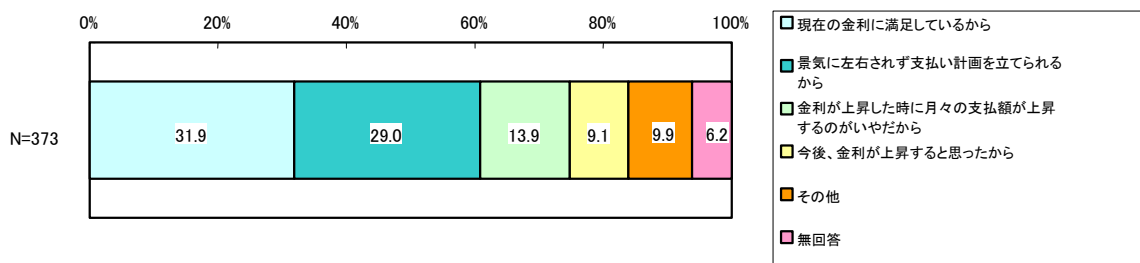
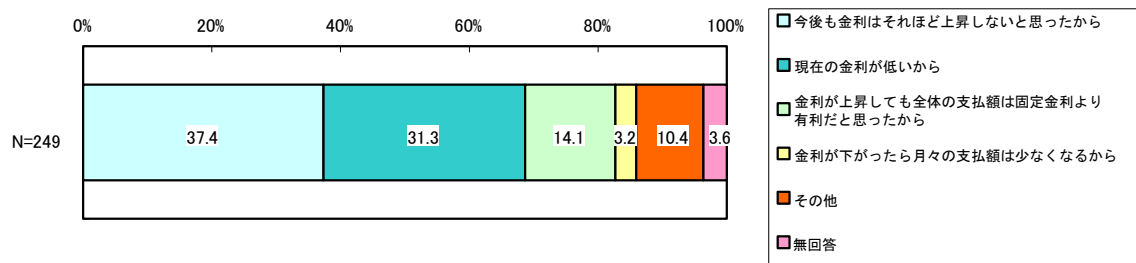


図10 「変動金利」の選択理由

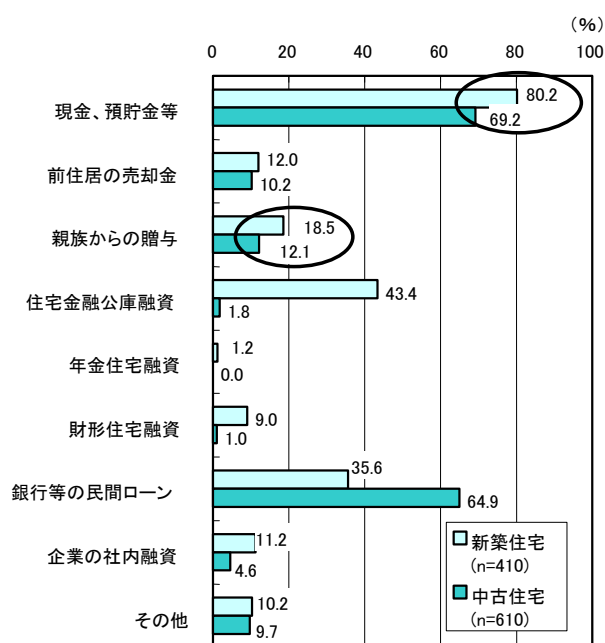


5. 購入資金の調達状況

■購入資金に占める「自己資金※」の割合が増加し、「借入等」は減少

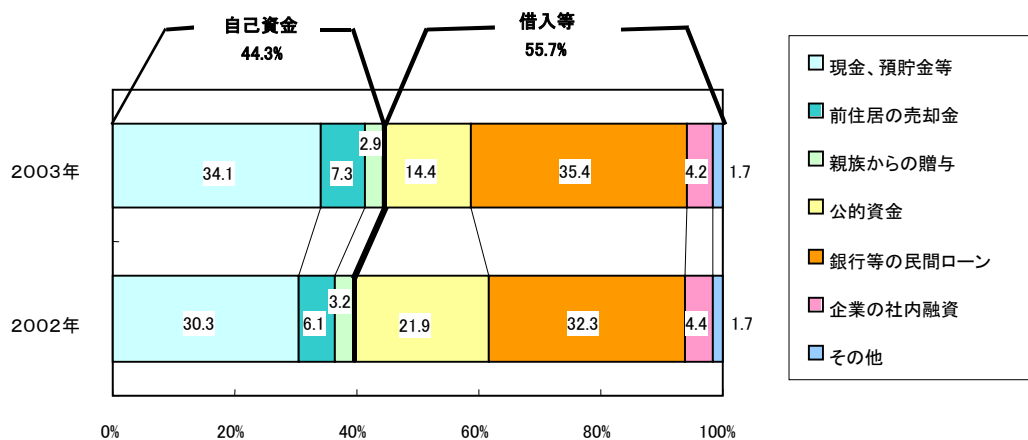
- 資金調達方法は、「現金、預貯金等」に次いで、新築住宅購入者では公庫融資、中古住宅購入者では民間ローンの利用率が高い。
- 住宅購入資金に占める「自己資金※」と「借入等」の比率は4対6。昨年度に比べ、「自己資金※」の比率が4.7ポイント増。
※「現金、預貯金等」「前住居の売却金」「贈与」の合計
- 長引くデフレ経済の影響を反映して「借入等」の割合は減少しており、資金調達において、借入を控え自己資金のウエイトを強めた傾向がうかがえる。

図11 新築住宅購入者・中古住宅購入者別、資金調達方法（利用頻度）



(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。

図12 購入資金の内訳（資金調達総額に対する各資金額の割合）

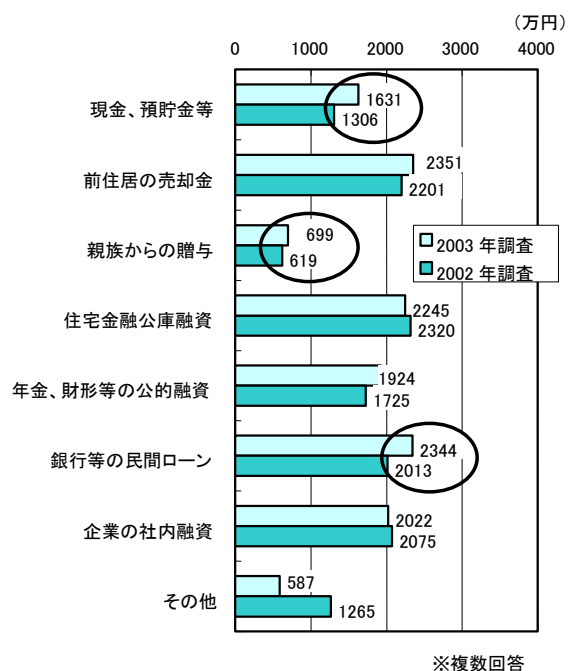


※「公的資金」とは、「住宅金融公庫融資」「年金住宅融資」「財形住宅融資」の合計

■「親族からの贈与」の利用者平均額は13%増で約700万円に到達

- ▶ 「親族からの贈与」の利用者平均額も619万円から699万円に増加（12.9%増）。一戸建ての新築住宅購入者では、昨年度の1.5倍で、1千万円を超える（2002年度の利用者平均額723万円→2003年度の利用者平均額1063万円）。
- ▶ 自己資金の中で最大の伸びを示した「現金、預貯金等」の利用者平均額は、昨年度の1306万円から1631万円に増加。「単身」、「第1子が小学生以上のファミリー世帯」で新築を購入した世帯では更に高額で2000万円以上。

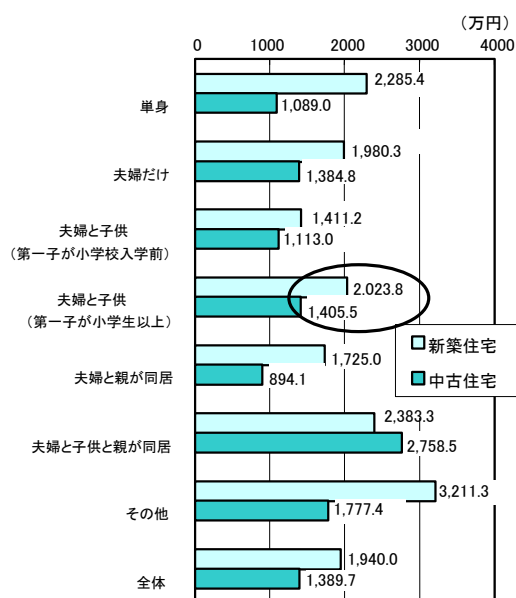
図13 調査年次別資金調達方法（利用者平均額）



<利用者数>

現金、預貯金等	2003年調査	751
	2002年調査	675
前住居の売却金	2003年調査	111
	2002年調査	81
親族からの贈与	2003年調査	150
	2002年調査	151
住宅金融公庫融資	2003年調査	189
	2002年調査	232
年金、財形等の公的融資	2003年調査	48
	2002年調査	58
銀行等の民間ローン	2003年調査	542
	2002年調査	467
企業の社内融資	2003年調査	74
	2002年調査	62
その他	2003年調査	101
	2002年調査	38

図14 「現金、預貯金等」利用者の世帯型別、利用者平均額



<利用者数>

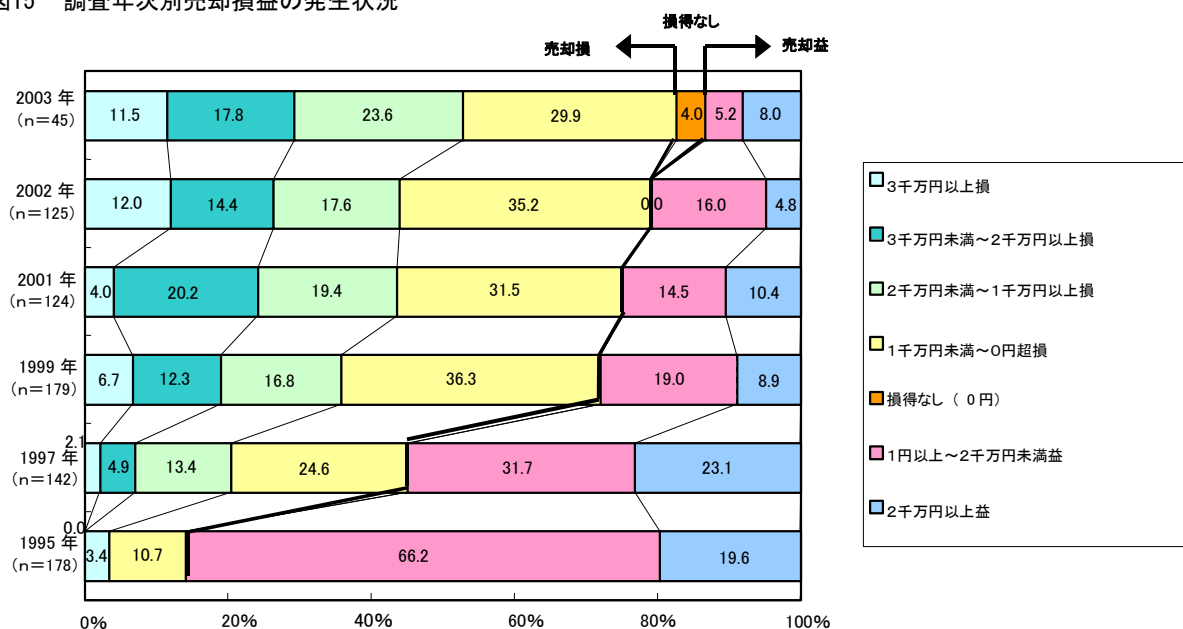
単身	新築住宅	40
	中古住宅	51
夫婦だけ	新築住宅	92
	中古住宅	109
夫婦と子供 (第一子が小学校入学前)	新築住宅	75
	中古住宅	73
夫婦と子供 (第一子が小学生以上)	新築住宅	105
	中古住宅	123
夫婦と親が同居	新築住宅	2
	中古住宅	7
夫婦と子供と親が同居	新築住宅	3
	中古住宅	15
その他	新築住宅	8
	中古住宅	44
全体	新築住宅	329
	中古住宅	422

6. 買換時の売却損益の発生状況

■引き続き売却損発生率は上昇し、本年度は8割超

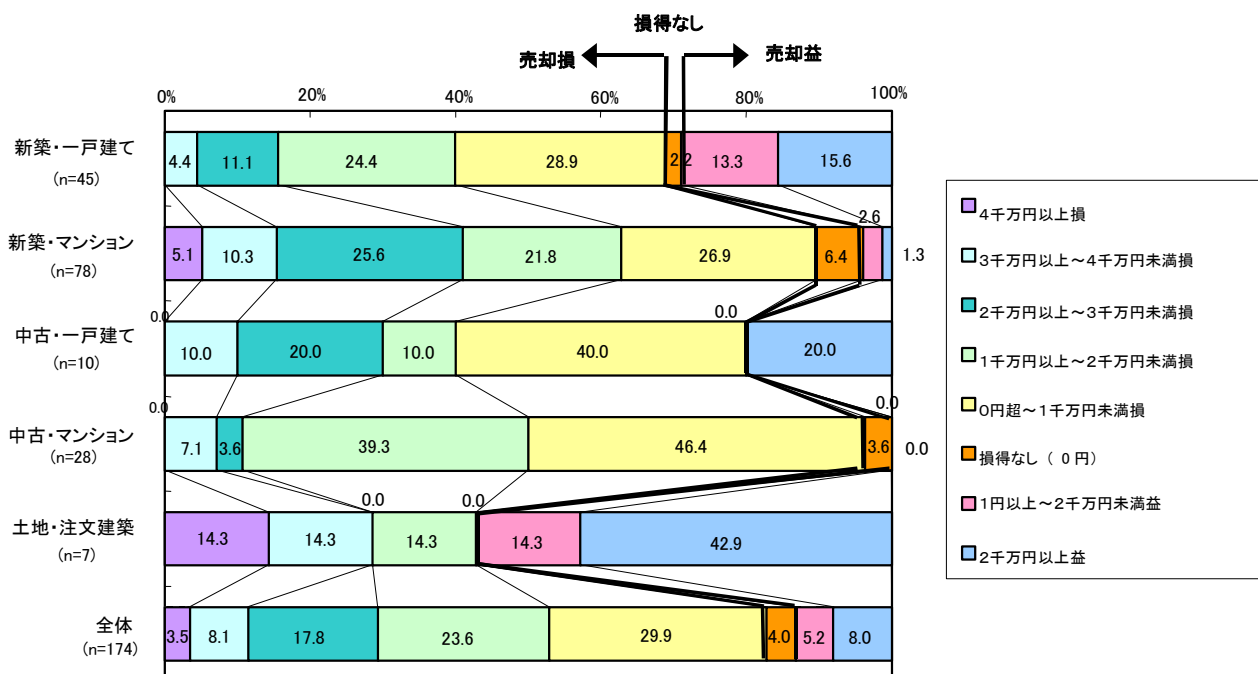
- 買い換えによる売却損の発生率は、昨年度より3.6ポイント増の82.8%。戸建てより、マンション売却の売却損発生率が高い。
- 売却損の額は、「1千万円未満の損」が買い換え層全体の3割、「1～2千万未満の損」「2～3千万円未満の損」が各約2割を占め、「3千万円以上」も1割存在。

図15 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1千万円未満の売却損に含めている。

図16 従前住宅の建て方別、売却損益の発生状況



- ▶ 保有期間「5年以内」を除き、売却した住宅の保有期間が浅いほど売却損発生率が高く、「5年超～10年以内」では97.9%に達する。
- ▶ 取得時期別の売却損益額の平均では、依然として、バブルピーク期の「1990～94年」に取得した住宅の売却損額が2702万円と最も大きい。

図17 売却住宅の保有期間別、売却損の発生状況

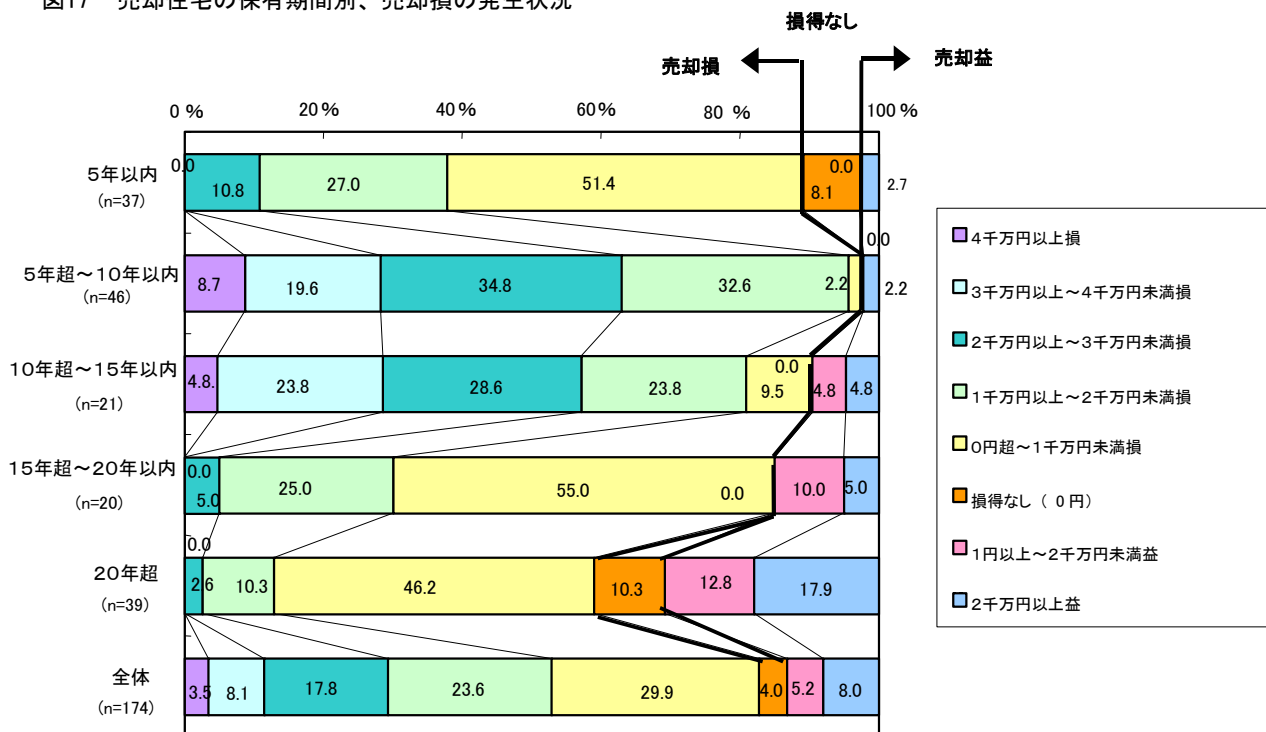
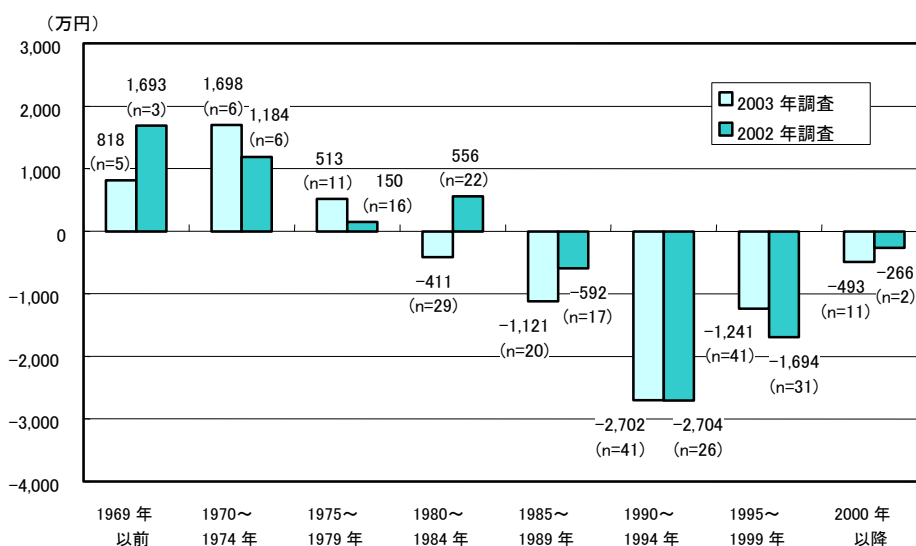


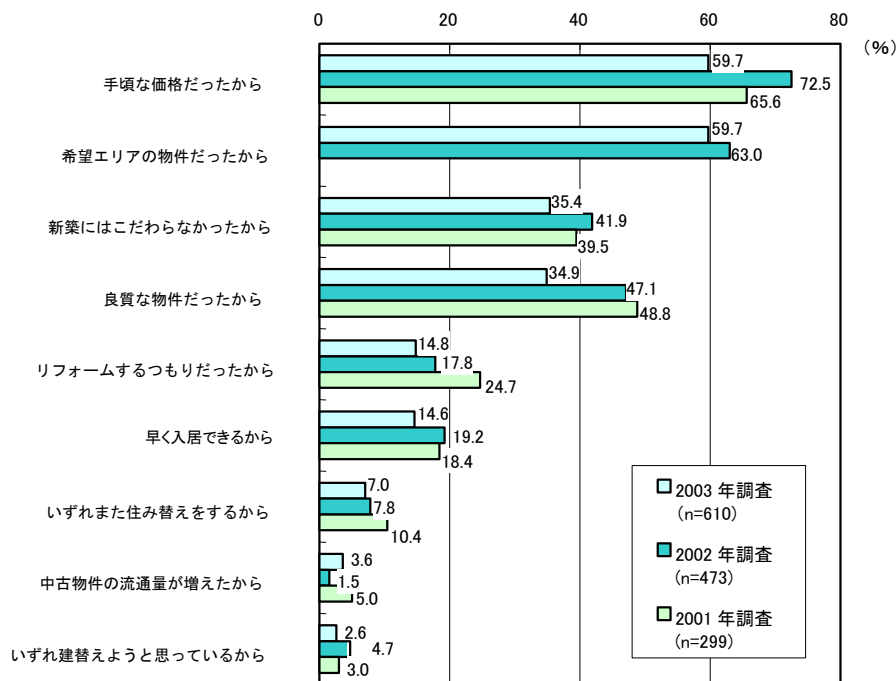
図18 売却住宅の取得時期別、平均売却損益額



■依然強い“中古住宅の割安感”

- 中古住宅の購入理由は、「手頃な価格だったから」「希望エリアの物件だった」（共に 59.7%）、「新築にはこだわらなかった」（35.4%）、「良質な物件だった」（34.9%）が上位4位に入る。
- 中古住宅購入者では、資金面の住宅購入理由・要因においても、「住宅の価格が安くなり買いやすかった」が5割以上に達し、新築住宅購入者の3割を大きく上回る。

図19 調査年次別、中古住宅の購入理由

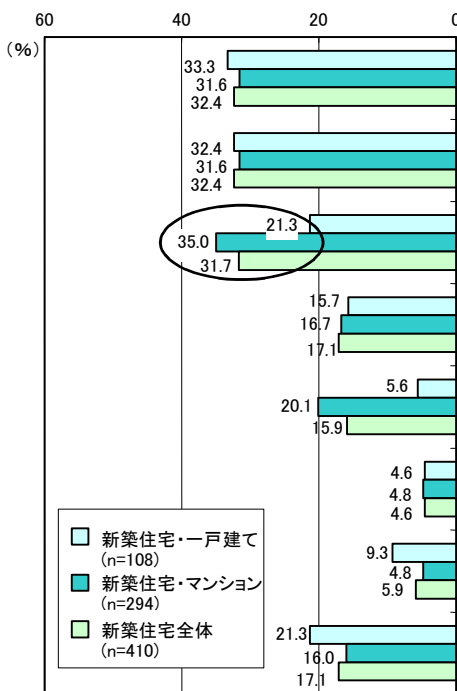


※複数回答

(注)「希望エリアの物件だったから」は、2002年調査から新設の選択肢

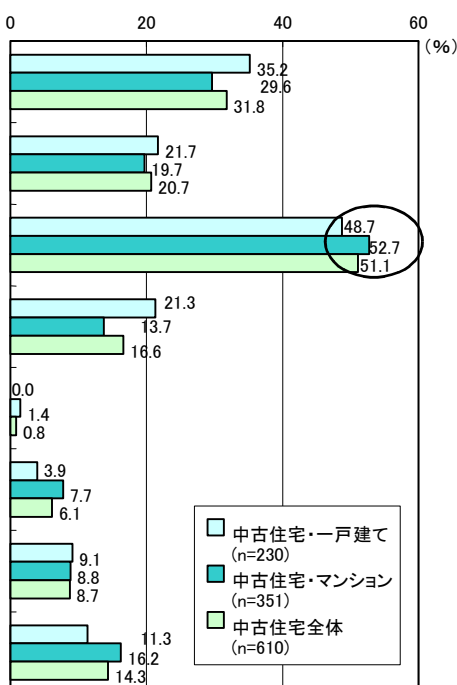
図20 住宅購入の資金面の理由・要因(購入物件別)

<新築住宅購入者>



※複数回答

<中古住宅購入者>



※複数回答