
不動産流通業に関する消費者動向調査

< 第16回（2011年度） >

調査結果報告書（概要版）

平成23年9月

社団法人 不動産流通経営協会

第16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、借入資金等で「フラット35」の利用者が大幅に増加 自己資金では新築住宅購入者で「親からの贈与」の利用者が増加

- 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大幅に増加し、新築住宅購入者で19.2%（対前年度比9.8ポイント増）、既存住宅購入者で13.7%（7.8ポイント増）となった。
- 自己資金についてみると、「親からの贈与」の平均利用額が新築・既存ともに前年度よりやや増加した（新築住宅購入者：916万円、既存住宅購入者：955万円）。また、新築住宅購入者では「親からの贈与」の利用率が前年度より増加して22.6%（対前年度比4.4ポイント増）となった。

■ 新築・既存ともにフラット35の利用者が大幅に増加

- 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大幅に増加し、新築住宅購入者で32.6%（対前年度比14.5ポイント増）、既存住宅購入者で47.1%（対前年度比19.4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84.6%

- 利用した民間ローンの金利タイプは、「変動金利型」が年々増加して今年度は84.6%（対前年度比9.9ポイント増）となった。
- 固定金利についてみると、「固定金利期間選択型」では10年以下の金利タイプが31.2%（対前年度比3.7ポイント増）となった一方、「固定金利期間選択型10年」の利用が大幅に減少し22.1%（対前年度比10.0ポイント減）となった。また、「全期間固定金利型」では20年超が増加して24.7%（対前年度比8.7ポイント増）となった。

■ 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14.4% 若い世代ほど利用率は高

- 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14.4%となっている。また、世帯主の年齢別にみると利用率は若い世代ほど高く、「29才未満」が26.8%、「30才～39才」が20.3%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見えてくる。
- 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」が最も多く68.0%（対前年度8.0ポイント増）、次いで「住宅を購入することができた」（39.3%）、「住宅の購入時期を早めた」（29.5%）が上位を占めている。

■ 贈与した親の年齢が65歳未満の割合は42.6%

- 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38.9%、既存住宅購入者で45.0%となっている。また、受贈者（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33.9%、「30～34才」でも27.8%となっており、若い世代での利用率が高い。

■ 売却損発生世帯は76.6%、1,000万円以上の高額売却損発生世帯は36.1%

- 自己所有住宅から住み替えた世帯の74.1%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、前年度からやや減少して76.6%（対前年度比1.1ポイント減）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前年度と同程度で36.1%（対前年度比0.1ポイント減）、「3千万円以上損」は9.9%（対前年度比4.8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はやや増加している。

■ 平均売却損失額は前年度よりやや増加し 1,322 万円

- 売却損発生世帯は従前住宅を平均 3770.5 万円（前年度 3638.8 万円）で購入し、平均 2448.1 万円（前年度 2384.1 万円）で売却しており、その差額は前年度より増加し 1322.3 万円（前年度 1254.7 万円）であった。取得年別に売却損の発生状況をみると、2 千万以上損が、「1990～1994 年」では 93.9%（うち 3 千万以上損が 37.6%）、「1995～1999 年」でも 35.0%を占めている。

■ 住宅購入にあたって「新築住宅のみ」を探した新築住宅購入者は半数未満

- 既存住宅の購入理由は、「希望エリアの物件だったから」（69.7%）、「手頃な価格だったから」（53.4%）、「良質な物件だったから」（47.9%）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。
- 住宅購入にあたって探した住宅についてみると、新築住宅購入者に占める「新築住宅のみ」を探した購入者の割合は前年度に引き続き半数を下回っており、幅広い選択肢の中から住宅を選んでいる様子がうかがえる。

■ 耐震診断等がおこなわれたことで耐震性への信頼度が増したとの回答は約 1 割

- 耐震性への信頼度が増した出来事として、耐震性への不安の度合いにかかわらず「売主から耐震診断や地盤調査、住宅性能評価の結果が示されたので、信頼度は増した」との回答は 1 割程度を占めている。また、「かなり不安はあった」購入者では、「自身で耐震診断や地盤調査、住宅性能評価をおこなったので、信頼度は増した」が 13.3%となっている。

■ 建物検査（ホーム・インスペクション）の実施率は 14.1%

- 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 10.6%、「売主に依頼しておこなってもらった」が 3.5%、合計 14.1%となっている。なお、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。

（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。

■ 既存住宅購入時に受きたいサービスとして、「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受きたいサービスをみると、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」「建物検査（ホーム・インスペクション）」が上位を占めている。
- 既存戸建て購入者についてみると、購入者に占める回答者の割合は「耐震診断」、「建物検査（ホーム・インスペクション）」ともに前年度と比べて減少している。既存マンション購入者についてみると、前年度と比べて「耐震診断」は 8.5 ポイント増加して 40.2%、「建物検査（ホーム・インスペクション）」は 3.7 ポイント減少して 31.6%となっている。

■ 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%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、61.8%（対前年度比 2.2 ポイント増）となっている。「リフォーム済み住宅^{注2)}」は約 16%（売主が不動産会社の場合：10.5%、個人売主の場合：5.9%）、「自らリフォームした」は 47.9%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、100 万円以上のリフォームの割合は、築 5 年を境に大幅に増加し築 5 年超で半数を上回り、築 20 年超では 92.3%に達している。マンションの場合、10 年超では 100 万円以上のリフォームの割合が過半数を占めている。

（注 2）「リフォーム実施率」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. 買い換えによる売却損益の発生状況	9
4. 売却損発生世帯の状況	10
5. 既存住宅購入に対する意識	11
6. 耐震性への意識、建物検査の実施状況	13
7. 住宅購入前後のリフォーム実施状況	16

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22年4月1日から平成23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23年6月6日

回収締切 : 平成23年6月21日

(5) 配布・回収状況

- ①発送総数 : 2241票
- ②回答数 : 959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		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	2241 (100.0%)	712 (100.0%)	263 (36.9%)	449 (63.1%)	1529 (100.0%)	573 (37.5%)	956 (62.5%)
回答数	959 (100.0%)	318 ^{※N} (100.0%)	116 (36.5%)	199 (62.6%)	641 ^{※S} (100.0%)	223 (34.8%)	408 (63.7%)

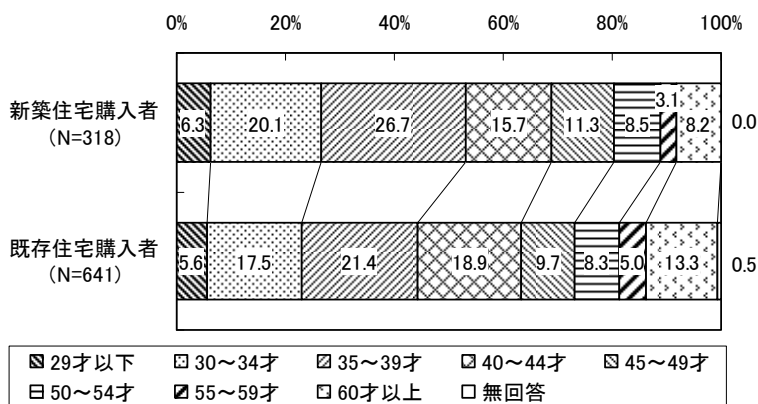
※^N 住宅の建て方不明3票を含む。

※^S 住宅の建て方不明10票を含む。

(6) 回答者の基本属性

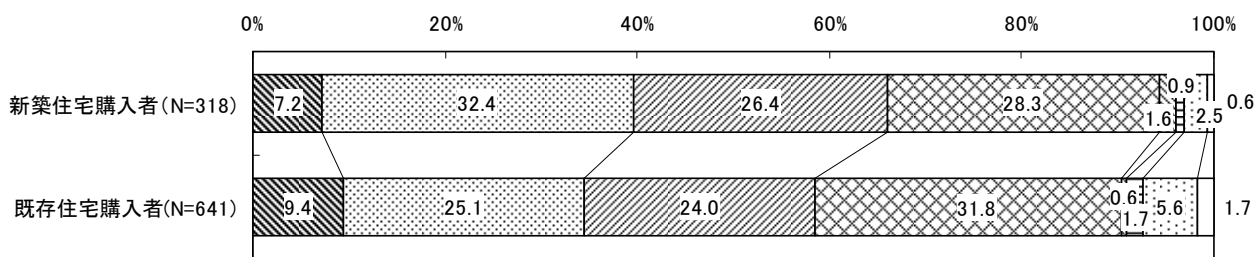
世帯主の年齢

	合計	新築住宅 購入者	既存住宅 購入者
29才以下	56	20	36
30～34才	176	64	112
35～39才	222	85	137
40～44才	171	50	121
45～49才	98	36	62
50～54才	80	27	53
55～59才	42	10	32
60才以上	111	26	85
無回答	3	-	3
全体	959	318	641



世帯構成

	合計	新築住宅購入者	既存住宅購入者
単身	83	23	60
夫婦だけ（子供なし）	264	103	161
夫婦と子供（第一子が小学校入学前）がいる	238	84	154
夫婦と子供（第一子が小学生以上）がいる	294	90	204
夫婦と親が同居（二世帯同居）	9	5	4
夫婦と子供と親が同居（三世帯同居）	14	3	11
その他	44	8	36
無回答	13	2	11
全体	959	318	641



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

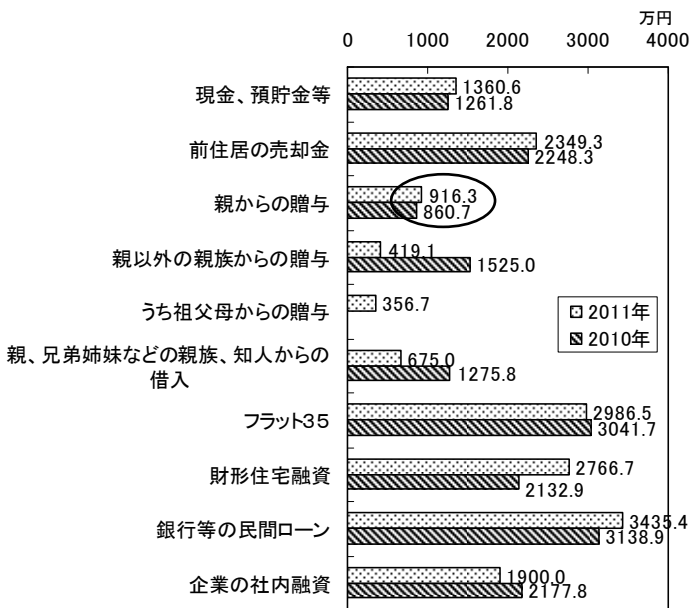
	今年度 (2011年度)	昨年度 (2010年度)	一昨年度 (2009年度)
新築住宅購入者	318 (33.2%)	374 (35.2%)	391 (34.8%)
既存住宅購入者	641 (66.8%)	690 (64.8%)	732 (65.2%)
合計	959 (100.0%)	1064 (100.0%)	1123 (100.0%)

1. 住宅購入資金の内訳

■ 購入資金の調達において、借入資金等では「フラット35」の利用者が大幅に増加
自己資金では新築住宅購入者で「親からの贈与」の利用者が増加

- ▶ 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大幅に増加し、新築住宅購入者で19.2%（対前年度比9.8ポイント増）、既存住宅購入者で13.7%（対前年度比7.8ポイント増）となっている。（図1,図2）
- ▶ 自己資金についてみると、「親からの贈与」の平均利用額が新築・既存ともに前年度よりやや増加し、新築住宅購入者で916万円、既存住宅購入者で955万円となった。（図1,図2）
- ▶ また、新築住宅購入者では「親からの贈与」の利用率が前年度より増加して22.6%（対前年度比4.4ポイント増）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

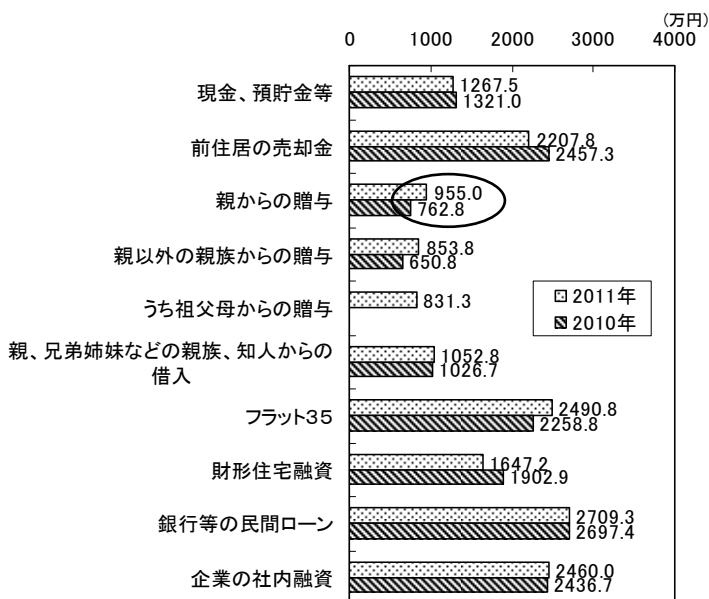


<利用者数と利用率>

資金の種類	調査年	利用者数	利用率
現金、預貯金等	2011年調査	224	70.4%
	2010年調査	278	74.3%
前住居の売却金	2011年調査	23	7.2%
	2010年調査	24	6.4%
親からの贈与	2011年調査	72	22.6%
	2010年調査	68	18.2%
親以外の親族からの贈与	2011年調査	11	3.5%
	2010年調査	2	0.5%
うち祖父母からの贈与	2011年調査	2	0.6%
	2010年調査	-	-
親、兄弟姉妹などの親族、知人からの借入	2011年調査	4	1.3%
	2010年調査	12	3.2%
フラット35	2011年調査	61	19.2%
	2010年調査	35	9.4%
財形住宅融資	2011年調査	3	0.9%
	2010年調査	7	1.9%
銀行等の民間ローン	2011年調査	214	67.3%
	2010年調査	279	74.6%
企業の社内融資	2011年調査	2	0.6%
	2010年調査	9	2.4%

(注1) 利用率は、新築住宅購入者全体（2011年N=318、2010年N=374）に対する割合。
(注2) 2011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>

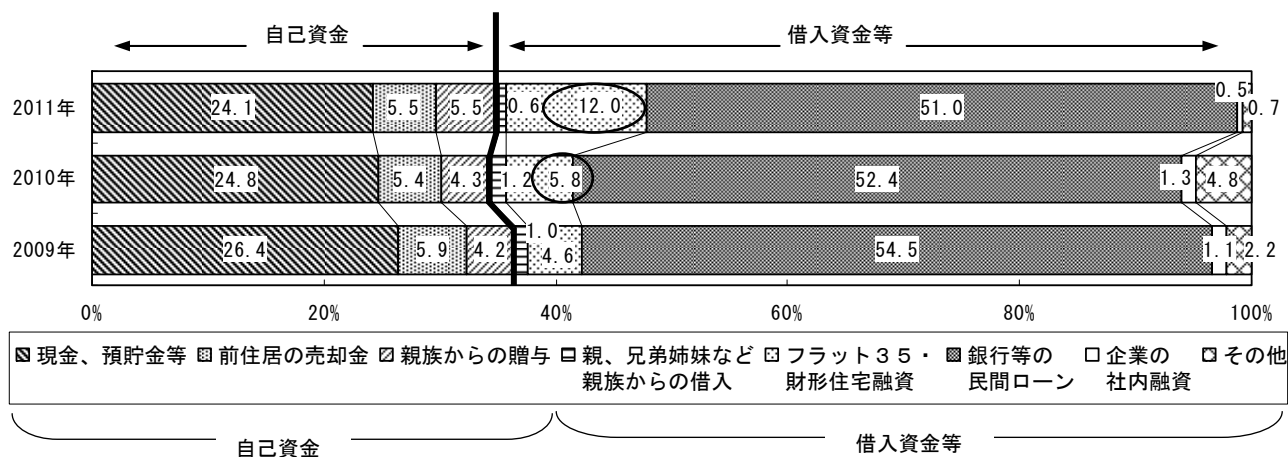
資金の種類	調査年	利用者数	利用率
現金、預貯金等	2011年調査	404	63.0%
	2010年調査	457	66.2%
前住居の売却金	2011年調査	64	10.0%
	2010年調査	69	10.0%
親からの贈与	2011年調査	111	17.3%
	2010年調査	133	19.3%
親以外の親族からの贈与	2011年調査	13	2.0%
	2010年調査	13	1.9%
うち祖父母からの贈与	2011年調査	5	0.8%
	2010年調査	-	-
親、兄弟姉妹などの親族、知人からの借入	2011年調査	18	2.8%
	2010年調査	32	4.6%
フラット35	2011年調査	88	13.7%
	2010年調査	41	5.9%
財形住宅融資	2011年調査	9	1.4%
	2010年調査	14	2.0%
銀行等の民間ローン	2011年調査	395	61.6%
	2010年調査	463	67.1%
企業の社内融資	2011年調査	6	0.9%
	2010年調査	15	2.2%

(注1) 利用率は、既存住宅購入者全体（2011年N=641、2010年N=690）に対する割合。
(注2) 2011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0.6ポイント増）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」が前年度より増加して12.0%（対前年度比6.2ポイント増）となった。（図3）
- 住宅購入資金総額の平均金額は、新築住宅購入者で4766万円（前年度4293万円）、既存住宅購入者で3561万円（前年度3668万円）となっている。

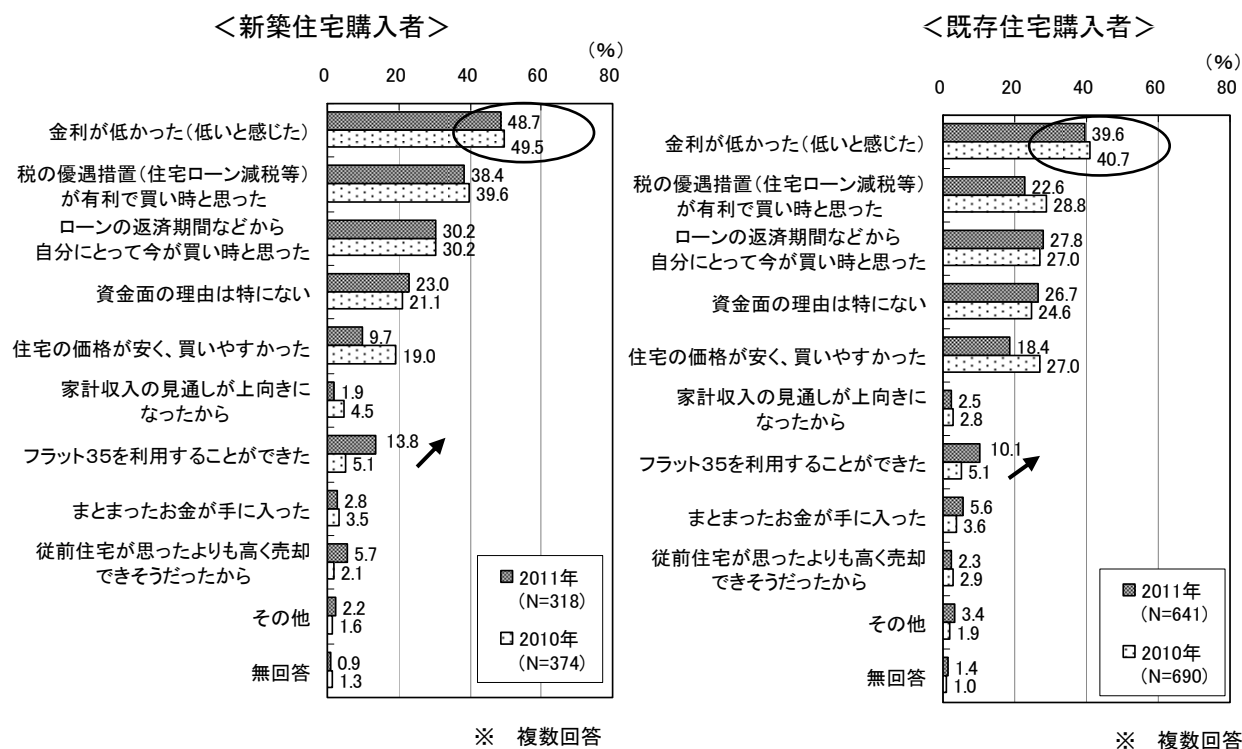
図3 購入資金の内訳※ <回答者全体>

※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48.7%、既存住宅購入者で39.6%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）
- 「フラット35を利用することができた」は新築・既存ともに前年度より増加して、新築住宅購入者で13.8%（対前年度比8.7ポイント増）、既存住宅購入者で10.1%（対前年度比5.0ポイント増）となっている。（図4）

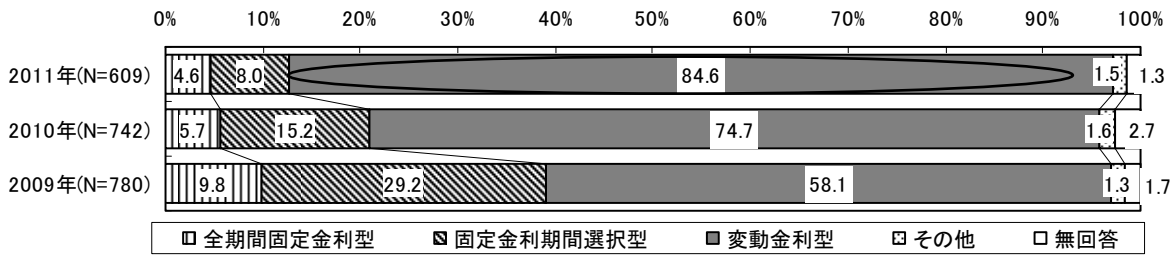
図4 資金面の住宅購入理由



■ 利用した民間ローンの金利タイプは、「変動金利型」が84.6%

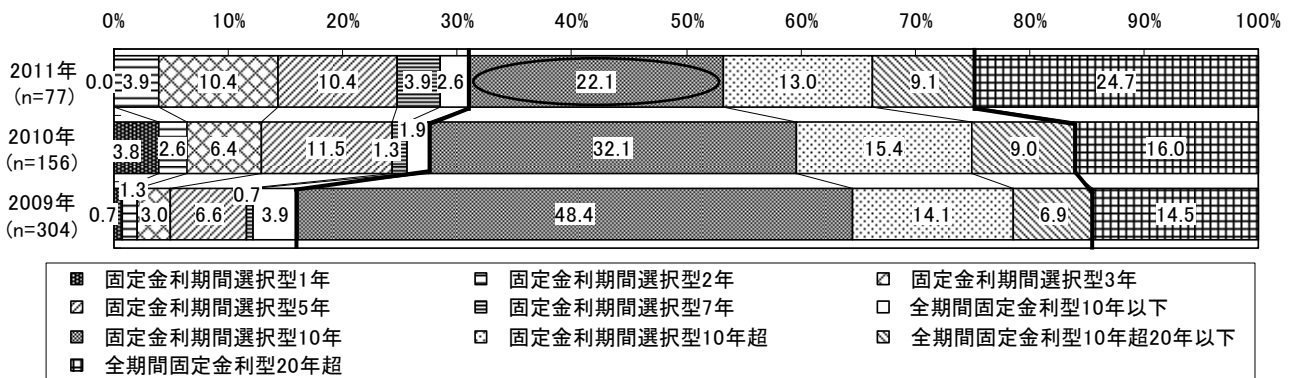
➤ 利用したローン金利タイプについては、「変動金利型」が年々増加して今年度は84.6%（対前年度比9.9ポイント増）となった。（図5）

図5 利用した民間ローンの金利タイプ



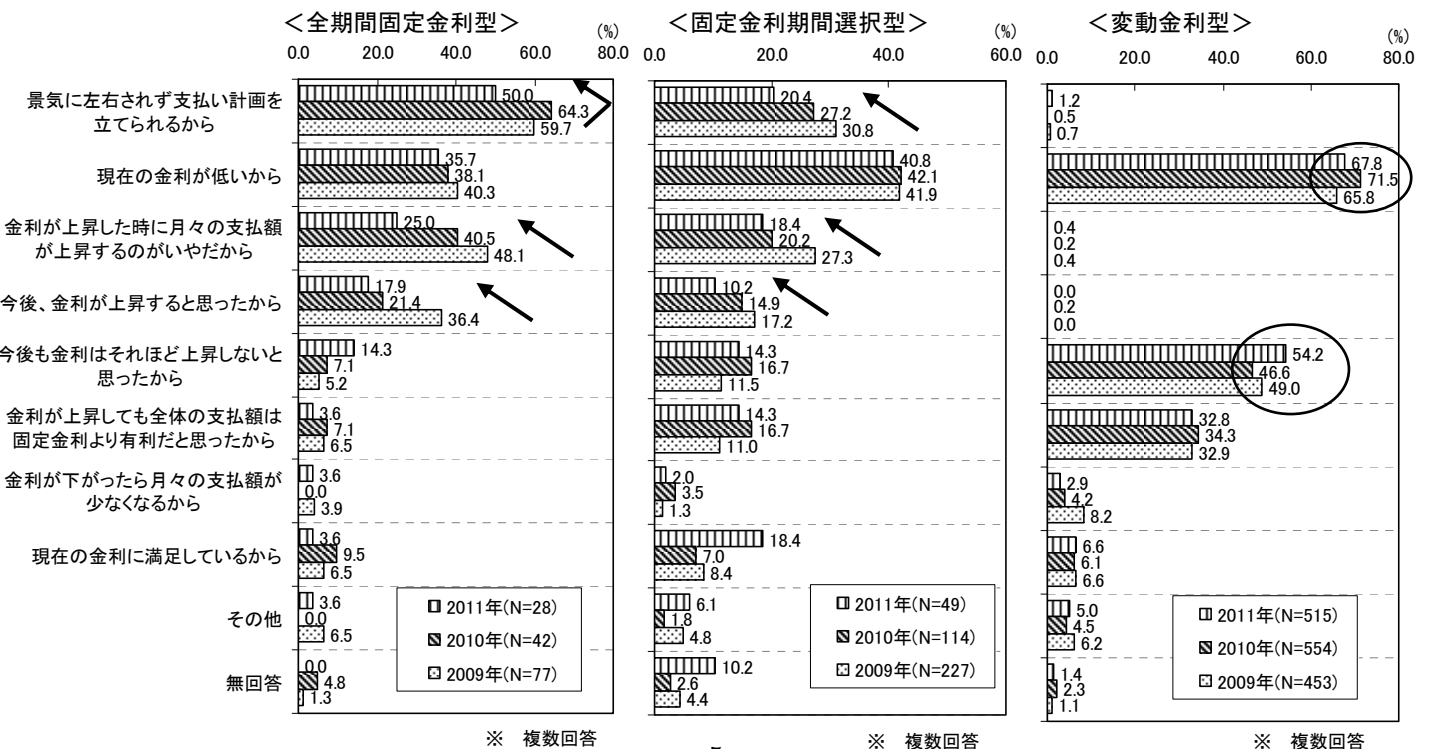
➤ 固定金利についてみると、昨年に引き続き、「固定金利期間選択型」では10年以下の金利タイプが増加して31.2%（対前年度比3.7ポイント増）となった一方、「固定金利期間選択型10年」の利用が減少し22.1%（対前年度比10.0ポイント減）となった。また、「全期間固定金利型」では20年超が年々増加して24.7%（対前年度比8.7ポイント増）となった。（図6）

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」（67.8%）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」が多く、前年度から7.6ポイント増加して54.2%となっている。（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の利用者が大幅に増加
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・既存ともに前年度よりも大幅に増加し、新築住宅購入者で32.6%（対前年度比14.5ポイント増）、既存住宅購入者で47.1%（対前年度比19.4ポイント増）となっている。（図8、図9）

図8 フラット35利用の有無＜新築住宅購入者＞

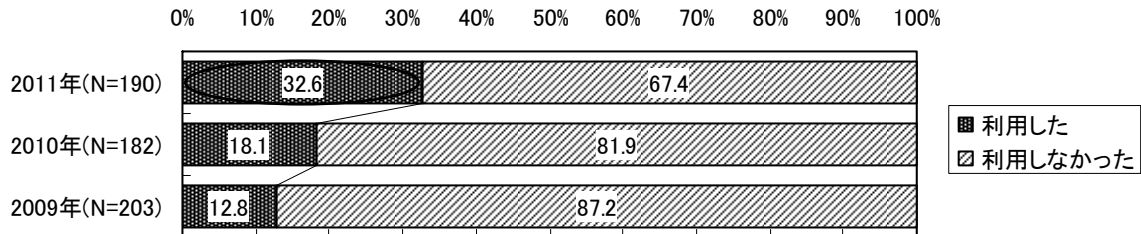
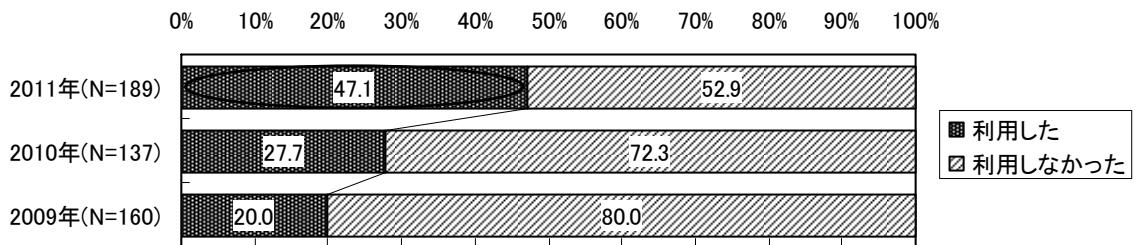


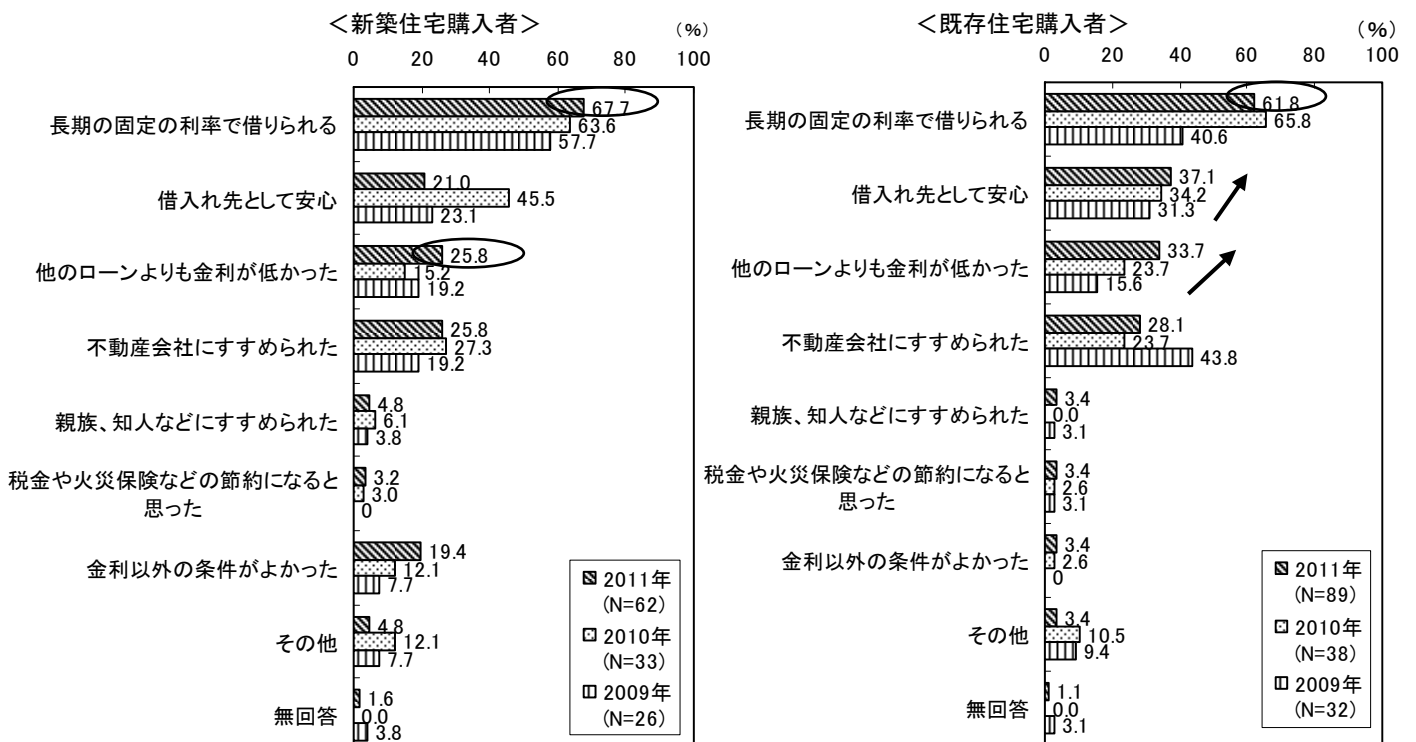
図9 フラット35利用の有無＜既存住宅購入者＞



(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、新築・既存ともに「長期の固定の利率で借りられる」が6割を超えている。また、「他のローンよりも金利が低かった」が新築・既存ともに増加して、新築住宅購入者で25.8%（対前年度比10.6ポイント増）、既存住宅購入者で33.7%（対前年度比10.0ポイント増）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



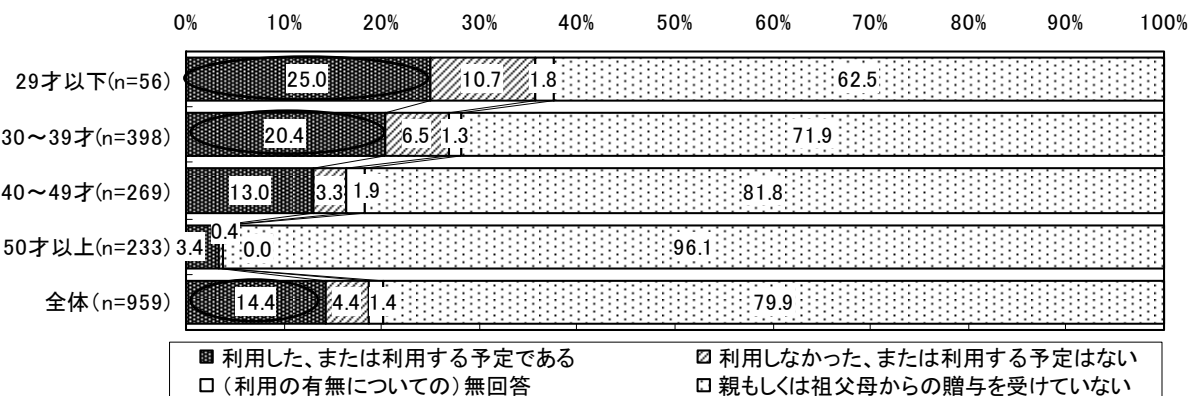
2. 住宅購入資金における贈与の利用状況

■ 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14.4%

若い世代ほど利用率は高

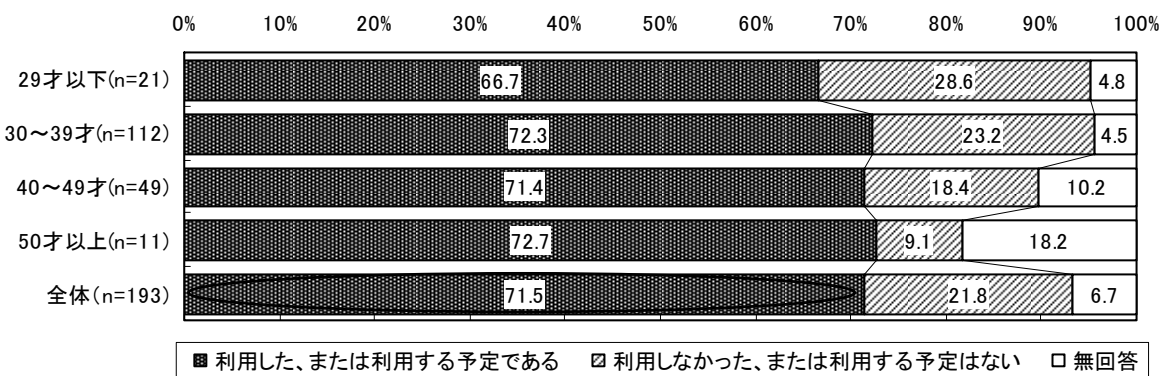
- 住宅購入者に占める「住宅取得等資金に係る贈与税の非課税制度」の利用者の割合は14.4%となっている。(図11)
- 世帯主の年齢別にみると、「住宅取得等資金に係る贈与税の非課税制度」の利用率は若い世代ほど高く、「29才未満」で25.0%、「30才～39才」で20.4%となっており、若い世代への早期の財産移転が実現されている様子が見えてくる。(図11)

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71.5%となっている。(図12)

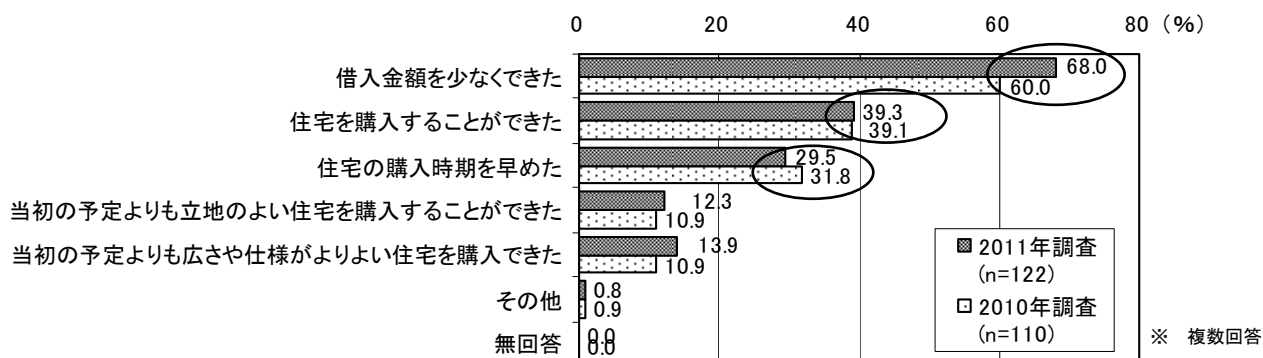
図12 受贈者の年齢別「住宅取得等資金に係る贈与税の非課税制度」の利用状況



(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68.0% (対前年度比8.0ポイント増)、次いで「住宅を購入することができた」(39.3%)、「住宅の購入時期を早めた」(29.5%)が上位を占めている。(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

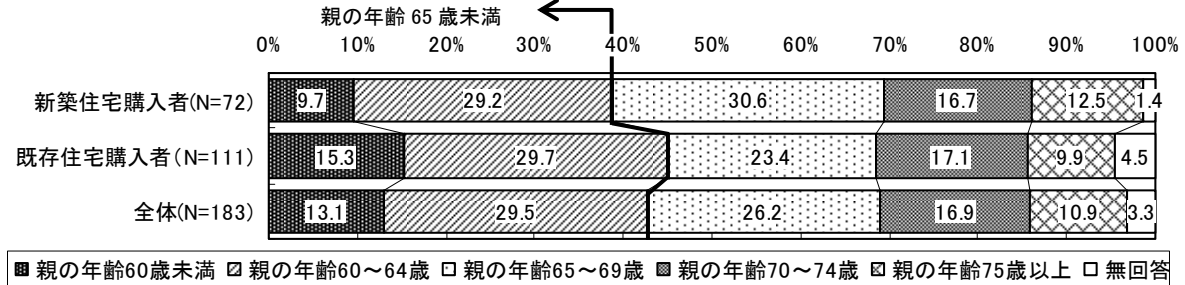


■ 贈与した親の年齢が 65 歳未満の割合は 42.6%、

親の年齢が 65 歳未満の受贈者では年収 600 万円未満が 6 割強

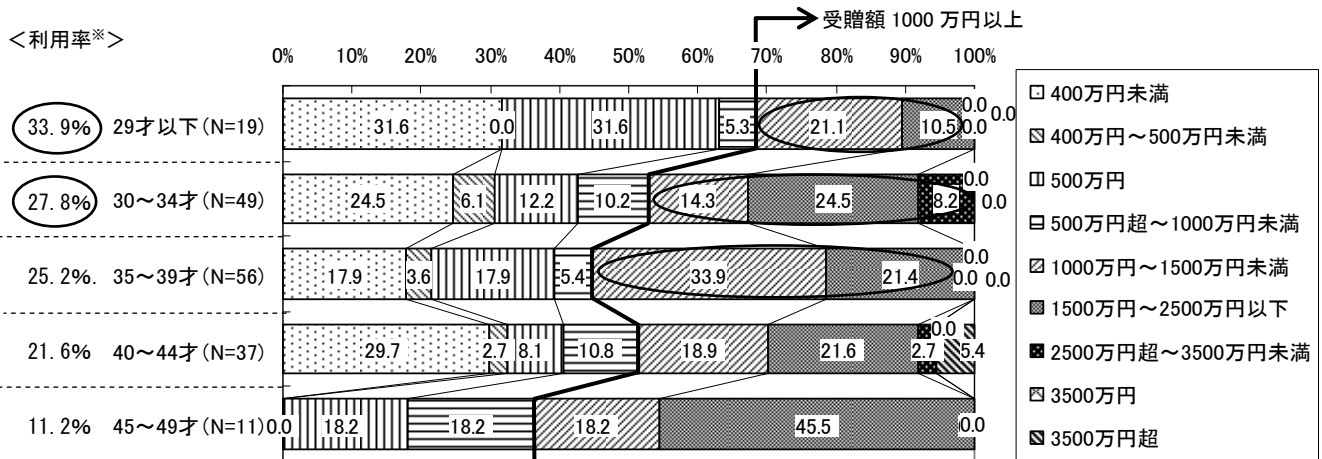
- 住宅購入資金を贈与した親の年齢が 65 歳未満の世帯割合は、新築住宅購入者で 38.9%、既存住宅購入者で 45.0%となっている。(図 14)

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」が最も多く 33.9%、「30～34才」でも 27.8%となっており、若い世代での利用率が高い。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 31.6%、「30～34才」で 47.0%となっており、「35～39才」では 55.3%と過半数を超えている。(図 15)

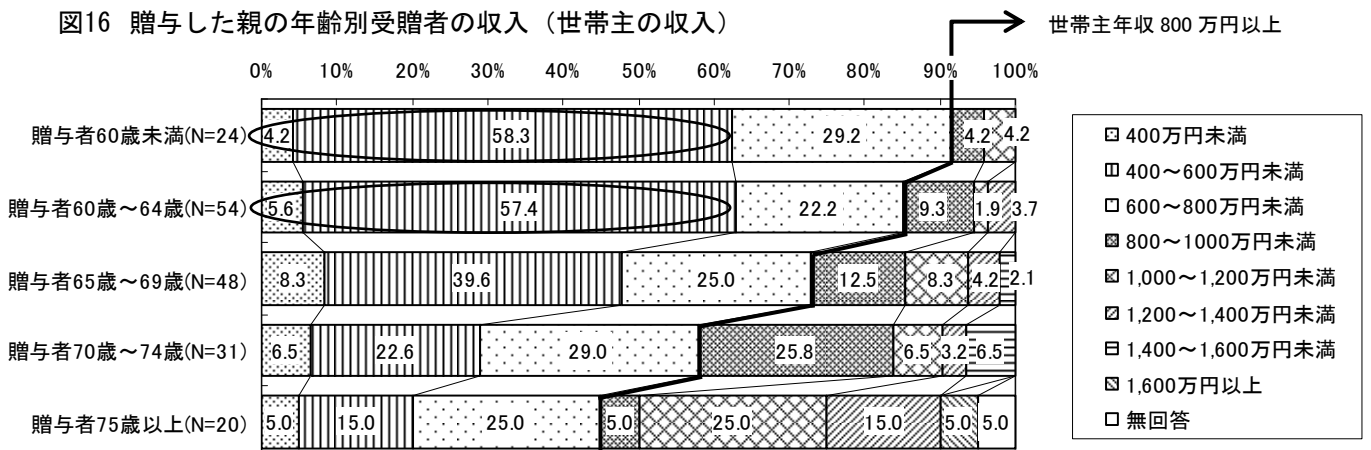
図15 世帯主の年齢別親からの贈与の利用率及び「親からの贈与」の受贈額



※ 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」を受けた者の世帯主収入をみると、贈与者年齢が高くなるほど世帯主の年収が 800 万円以上の割合が高くなっている。また、贈与者年齢 65 歳未満では、世帯主の年収が 600 万円未満の割合が 6 割を超えており、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。(図 16)

図16 贈与した親の年齢別受贈者の収入（世帯主の収入）

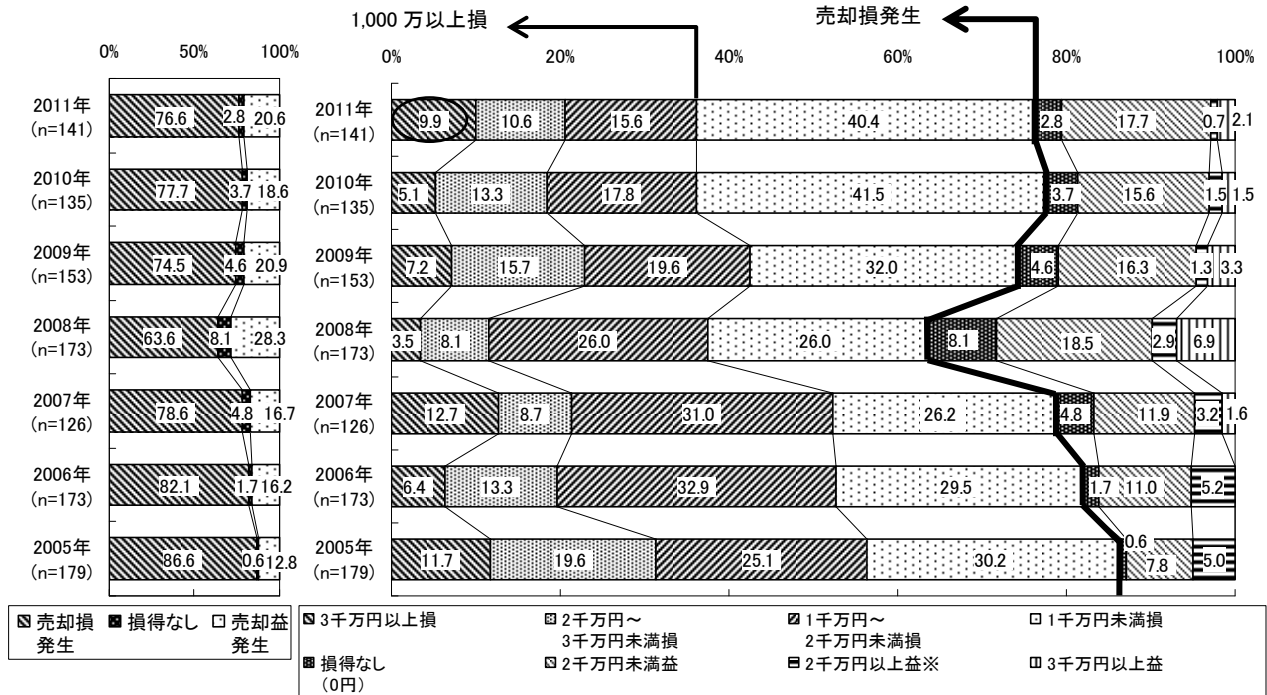


3. 買い換えによる売却損益の発生状況

■ 売却損発生世帯は 76.6%、1,000 万円以上の高額売却損発生世帯は 36.1%

- ▶ 自己所有住宅から住み替えた世帯の 74.1%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、前年度からやや減少して 76.6%（対前年度比 1.1 ポイント減）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前年度と同程度で 36.1%（対前年度比 0.1 ポイント減）、「3 千万円以上損」は 9.9%（対前年度比 4.8 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はやや増加している。（図 17）

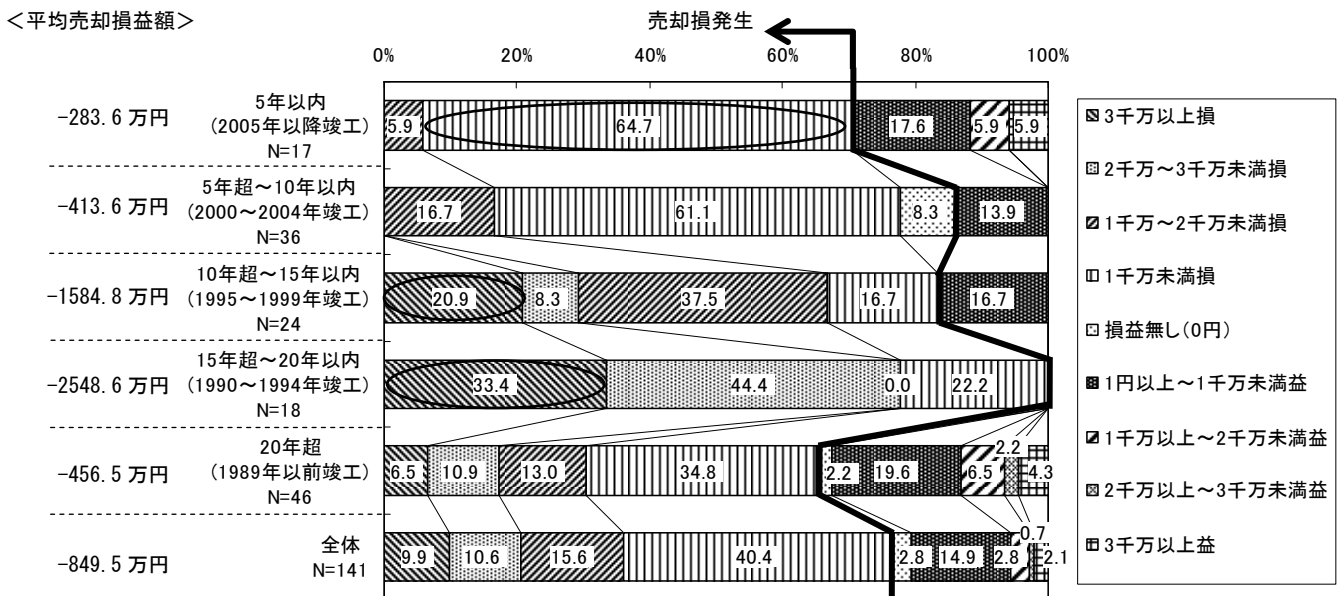
図17 調査年次別売却損益の発生状況



※ 2007年以降は、「2千万円以上益」を「2千万円～3千万円未満益」と「3千万円以上益」に分けて集計している。

- ▶ 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 33.4%となっている。他方、築年数「5 年以内」では、「1 千万円未満損」が最も多く 64.7%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 29.4%となっている。（図 18）

図18 売却住宅の築年数別、売却損の発生状況



(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）。

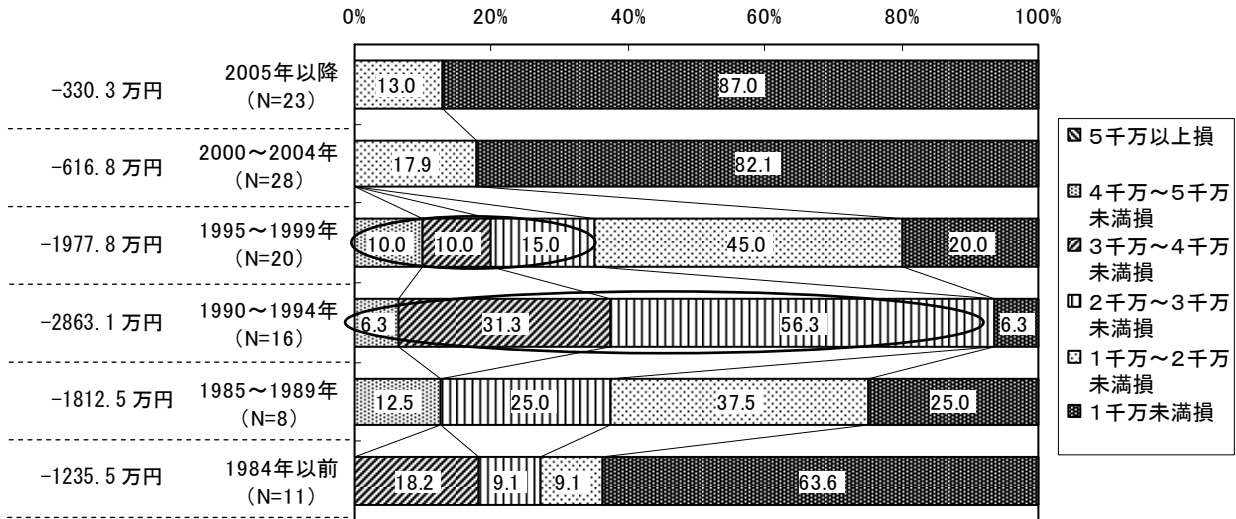
4. 売却損発生世帯の状況

■ 売却損発生世帯の平均損失額は前年度よりやや増加し 1322.3 万円

- 売却損発生世帯は従前住宅を平均 3770.5 万円（前年度 3638.8 万円）で購入し、平均 2448.1 万円（前年度 2384.1 万円）で売却しており、その差額は前年度より増加し 1322.3 万円（前年度 1254.7 万円）であった。取得年別に売却損の発生状況をみると、「1990～1994 年」では「2 千万以上損」が 93.9%、そのうち「3 千万以上損」が 37.6%を占めている。「1995～1999 年」においても、「2 千万以上損」の割合は 35.0%となっている。（図 19）

図19 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）。

5. 既存住宅購入に対する意識

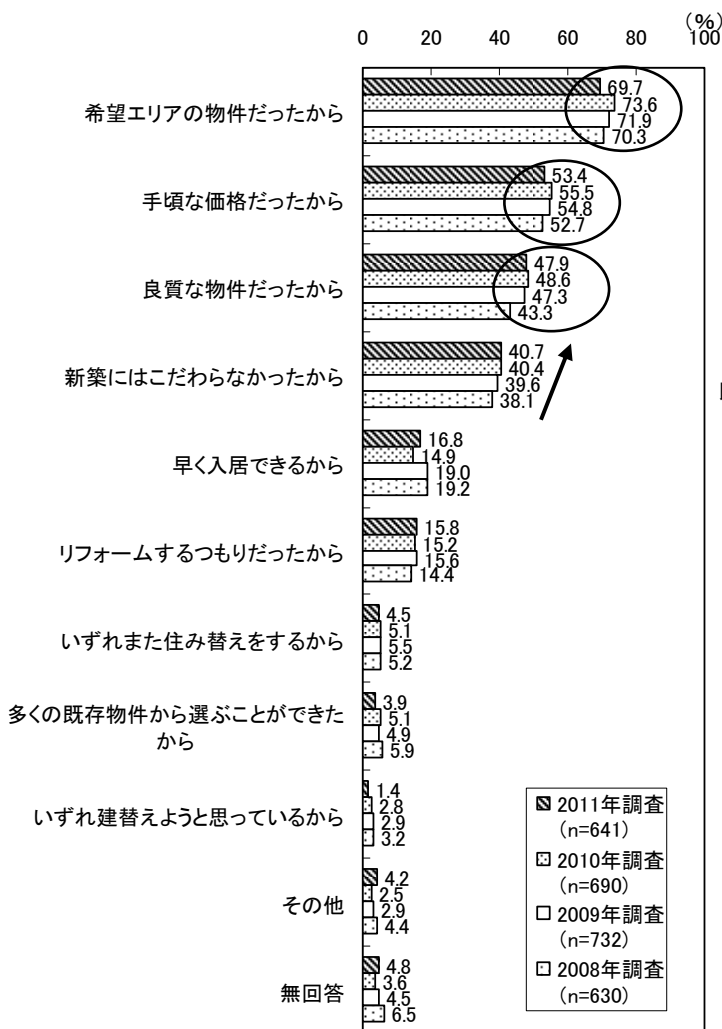
■ 既存住宅購入者の購入対象は希望エリアの手頃な価格の良質な物件

新築住宅購入者では既存住宅の「質」への不安を挙げる割合が減少

- 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」(69.7%)、「手頃な価格だったから」(53.4%)、「良質な物件だったから」(47.9%)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。また、「新築にはこだわらなかったから」との回答が年々微増してきている。(図20)
- 新築住宅購入者が既存住宅を選ばなかった理由では、「耐震性に不安があるから」や「新築の方が気持ちが良いから」が年々減少している。また、過去に増加傾向を見せていた「好みに合う物件がなかったから」、「安くてもリフォーム費用などがかかるから」が、前年度よりもポイントを減らしており、既存住宅への質に対する認識の変化がうかがえる。(図21)

図20 既存住宅を購入した理由

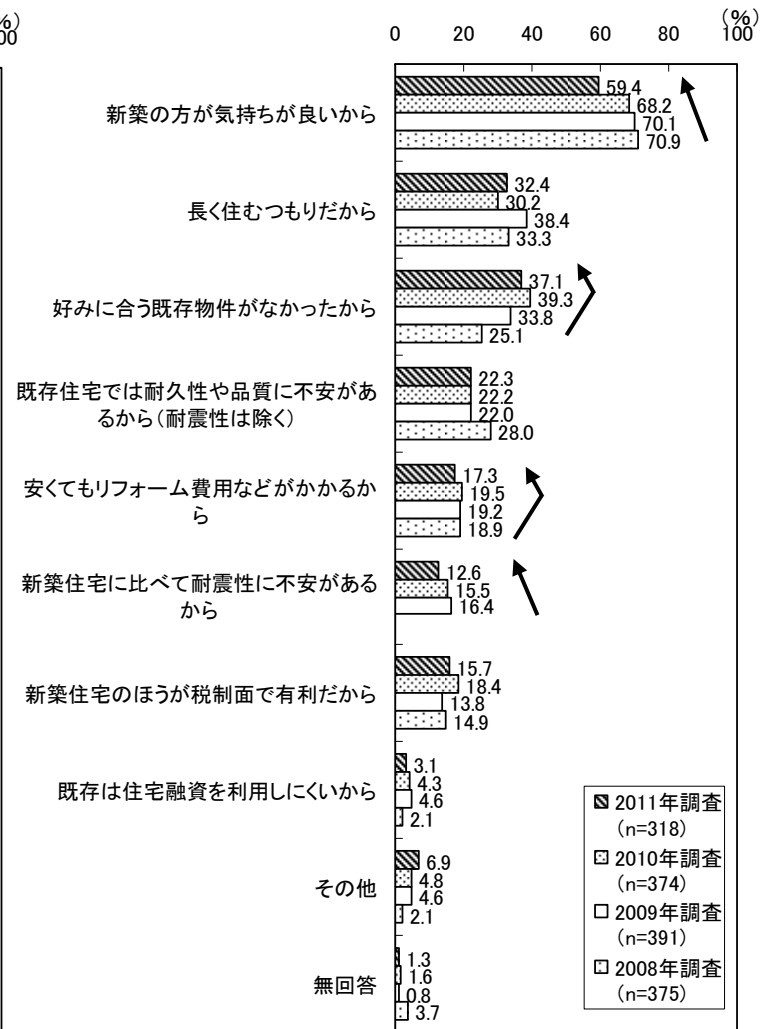
<既存住宅購入者>



※ 複数回答

図21 既存住宅を購入しなかった理由

<新築住宅購入者>



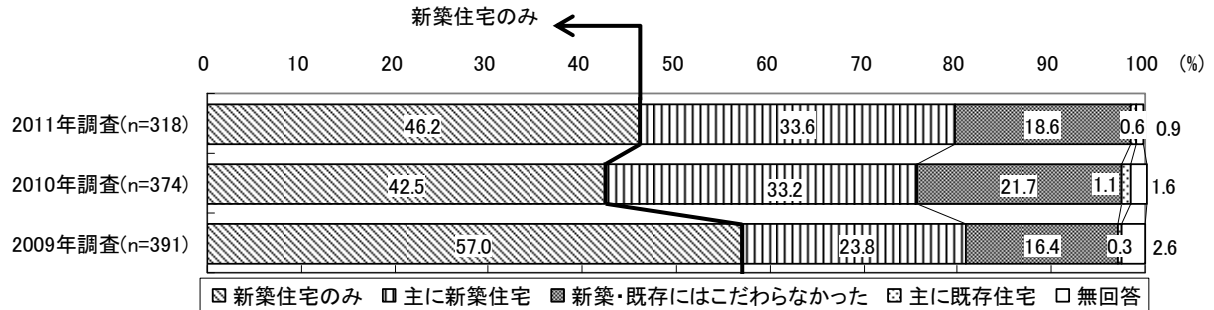
※ 複数回答

(注) 既存住宅を購入しなかった理由(新築住宅購入者)では、2009年調査以降、「既存住宅では耐久性や品質に不安があるから」を「既存住宅では耐久性や品質に不安があるから(耐震性は除く)」と「新築住宅に比べて耐震性に不安があるから」の選択肢に分けている。

■ 住宅購入にあたって「新築住宅のみ」を探した新築住宅購入者は半数未満

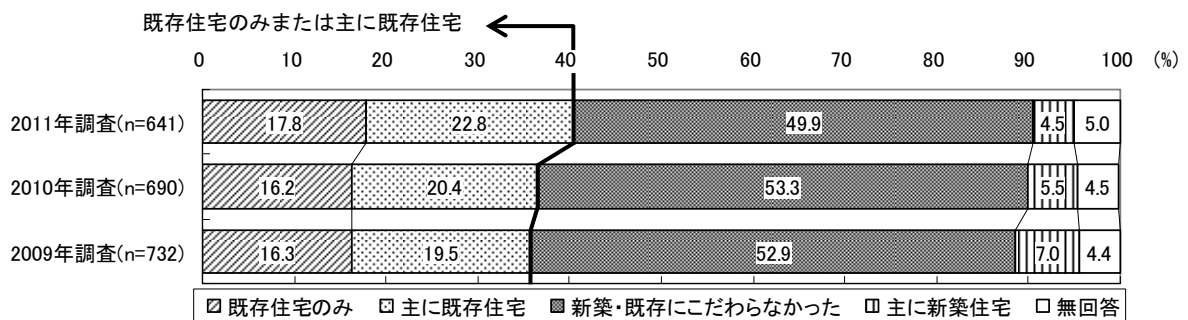
- 住宅購入にあたって探した住宅についてみると、新築住宅購入者に占める「新築住宅のみ」を探した購入者の割合は前年度に引き続き半数を下回っており、幅広い選択肢の中から住宅を選んでいる様子がうかがえる。(図 22)

図22 住宅購入にあたって探した住宅<新築住宅購入者>



- 既存住宅購入者についてみると、「既存住宅のみ」もしくは「主に既存住宅」を探した購入者の割合は年々微増し、今年度は 40.6%を占めている。(図 23)

図23 住宅購入にあたって探した住宅<既存住宅購入者>

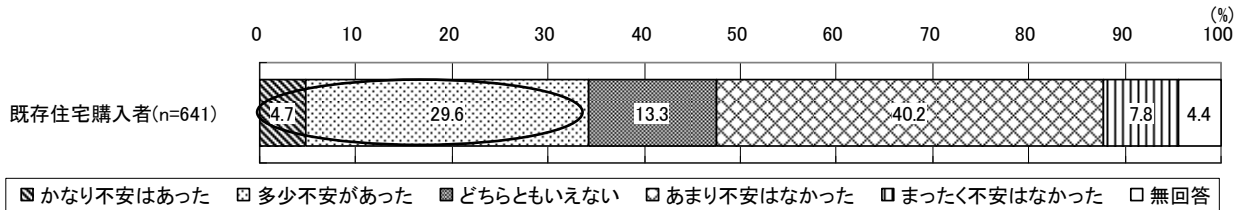


6. 耐震性への意識、建物検査の実施状況

■ 耐震診断・地盤調査がおこなわれたことで耐震性への信頼度が増したとの回答は約 1 割

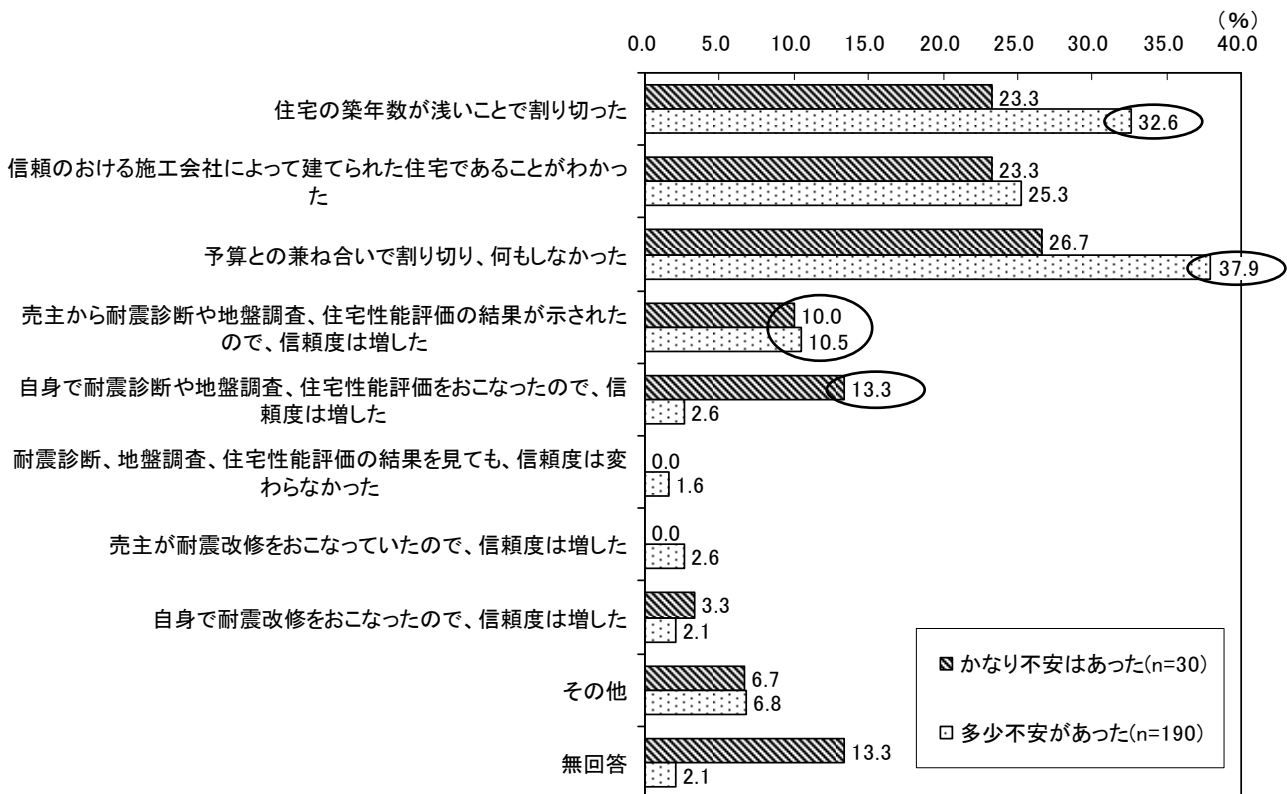
- ▶ 既存住宅購入者では、住宅の購入にあたって耐震性に多少なり不安があったとの回答が 34.3%となっている。(図 24)

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や信頼度を確保するために行った対処について、「かなり不安はあった」購入者と「多少不安があった」購入者を比較すると、「かなり不安はあった」購入者では、「自身で耐震診断や地盤調査、住宅性能評価をおこなったので、信頼度は増した」(13.3%)が多くなっている。一方、「多少不安があった」購入者では、「予算との兼ね合いで割り切り、何もしなかった」(37.9%)や「住宅の築年数が浅いことで割り切った」(32.6%)が多くなっている。(図 25)
- ▶ 耐震性への信頼度が増した出来事として「売主から耐震診断や地盤調査、住宅性能評価の結果が示されたので、信頼度は増した」との回答は、耐震性への不安の度合いにかかわらず 1 割程度を占めている。(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<不安があった購入者>



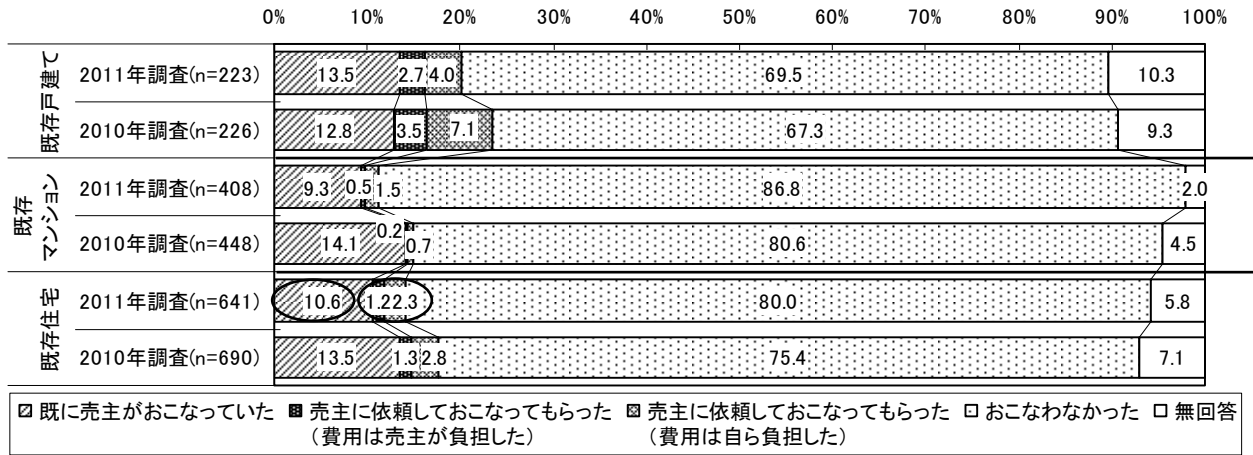
※ 複数回答

■ 建物検査（ホーム・インスペクション）の実施率は14.1%

➤ 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）}は、「既に売主がおこなっていた」が10.6%、「売主に依頼しておこなってもらった」が3.5%、合計14.1%となっている。なお、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＞



■ 既存住宅購入時に受けてみたいサービスとして、「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受けてみたいサービスをみると、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」、「建物検査（ホーム・インスペクション）」が上位を占めている。（図 27, 図 28）
- 既存一戸建て購入者についてみると、購入者に占める回答者の割合は「耐震診断」が 49.3%（対前年度比 5.6 ポイント減）、「建物検査（ホーム・インスペクション）」が 40.4%（対前年度比 10.5 ポイント減）となっており、前年度と比べて減少している。（図 27）
- 既存マンション購入者についてみると、前年度と比べて「耐震診断」は 8.5 ポイント増加して 40.2%となったが、「建物検査（ホーム・インスペクション）」は 3.7 ポイント減少して 31.6%となった。（図 28）

図27 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（上位6位）

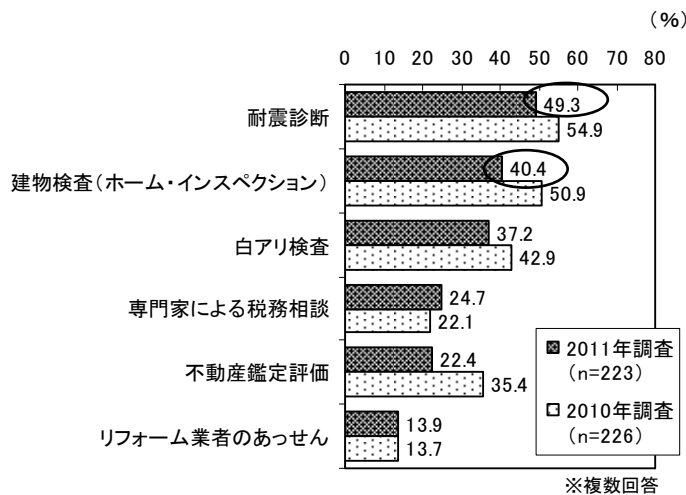
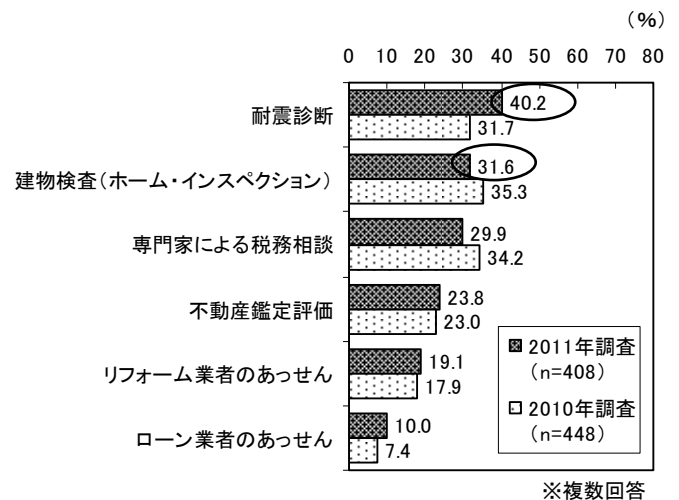
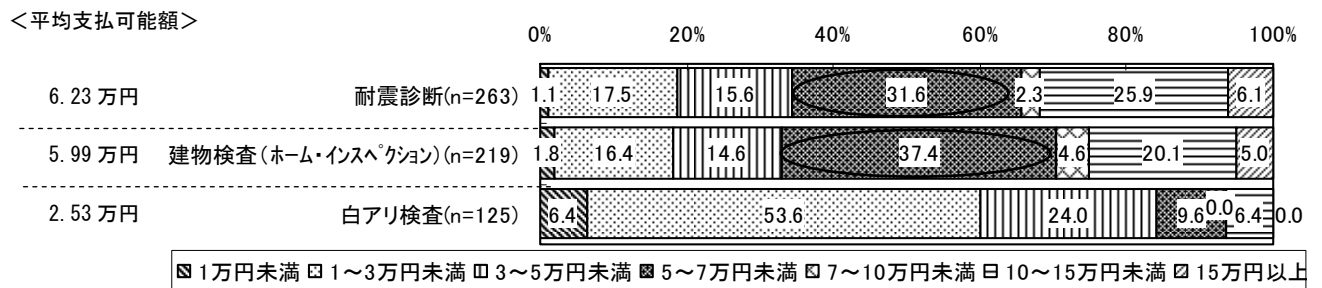


図28 既存マンション購入者にとって不動産の売買に際して受けてみたいサービス（上位6位）



- 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、「耐震診断」（平均支払可能額：6.23 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：5.99 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 29）

図29 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 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）。

7. 住宅購入前後のリフォーム実施状況

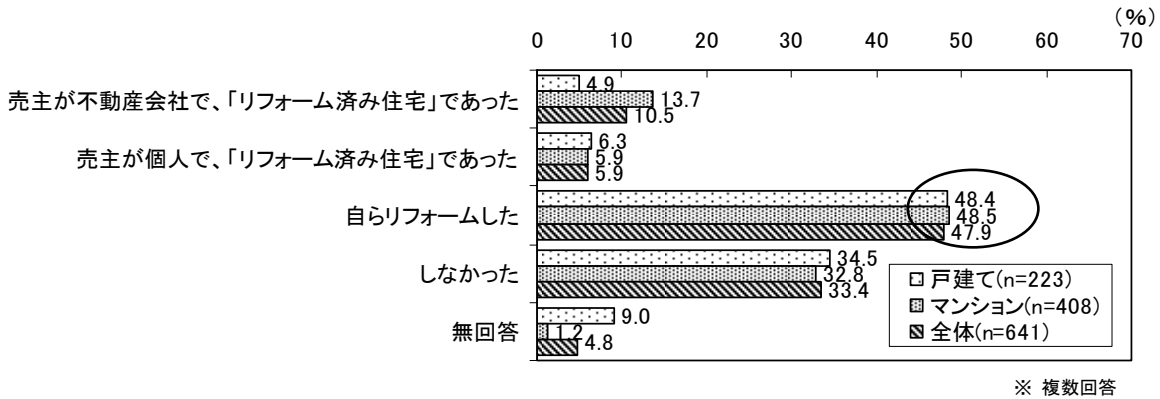
■ リフォーム実施率は61.8%、購入時にリフォーム済みの既存住宅は16%程度

- 住宅購入前後のリフォーム実施率^{注1)}は、61.8%（対前年度比2.2ポイント増）となっている。「リフォーム済み住宅^{注2)}」は約16%（売主が不動産会社の場合：10.5%、個人売主の場合：5.9%）、「自らリフォームした」は47.9%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30）

注1) 「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。

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。

図30 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

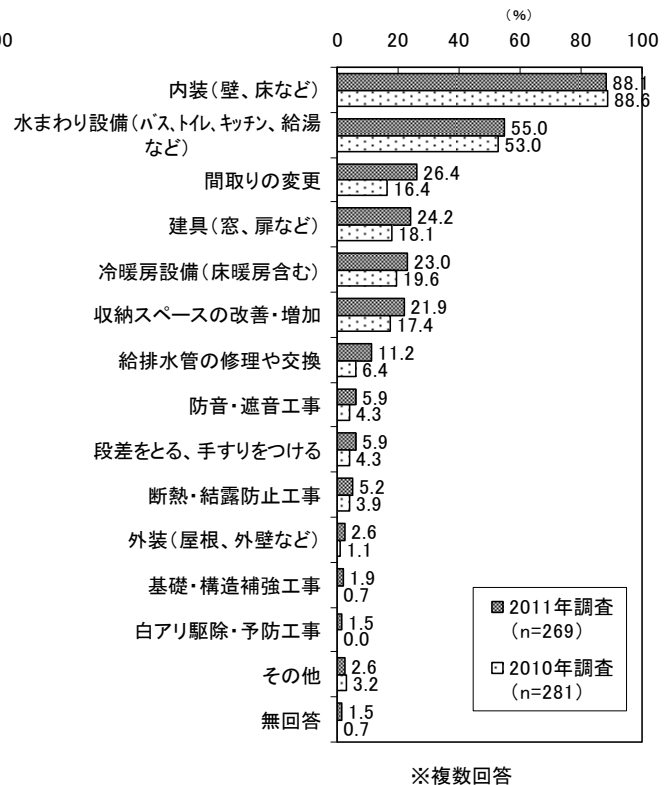
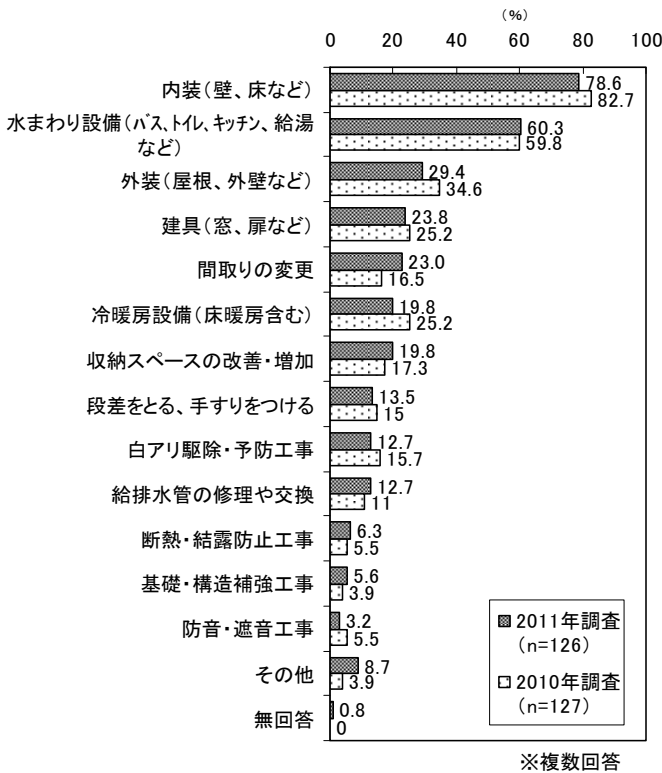


- リフォーム箇所は、「内装」が戸建て（78.6%）、マンション（88.1%）ともに最も多く、「水まわり設備」がこれに次ぐ。この他、戸建てでは「外装」「建具」「間取りの変更」が、マンションでは「間取りの変更」「建具」「冷暖房設備」のリフォーム実施率が高い。（図31）

図31 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>



(注) 2010年調査では、「基礎・構造補強工事」を「構造補強工事」、「白アリ駆除・予防工事」を「シロアリ対策」としていた。また、2011年調査では「耐震改修工事（2010年調査 戸建て：4.7%、マンション：0.0%）」の選択肢をなくした。

■ 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 32, 図 33)
- 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「5 年以内」では 16.7%だが、「10 年超 15 年以内」で 24.3%、「20 年超」で 48.7%となっており、築年数が古くなるにしたがってその割合は大きくなっている。また、100 万円以上のリフォームの割合は、築 5 年を境に大幅に増加し築 5 年超で半数を上回り、築 20 年超では 92.3%に達している。(図 32)
- マンションの場合、300 万円以上のリフォームは、「5 年以内」では見られないが、築年数が古くなるにつれその割合は大きくなっており、築 15 年超では 40%以上を占めている。また、築 10 年超では 100 万円以上のリフォームの割合が過半数を占めている。(図 33)

図32 築年数別リフォーム費用<戸建て>

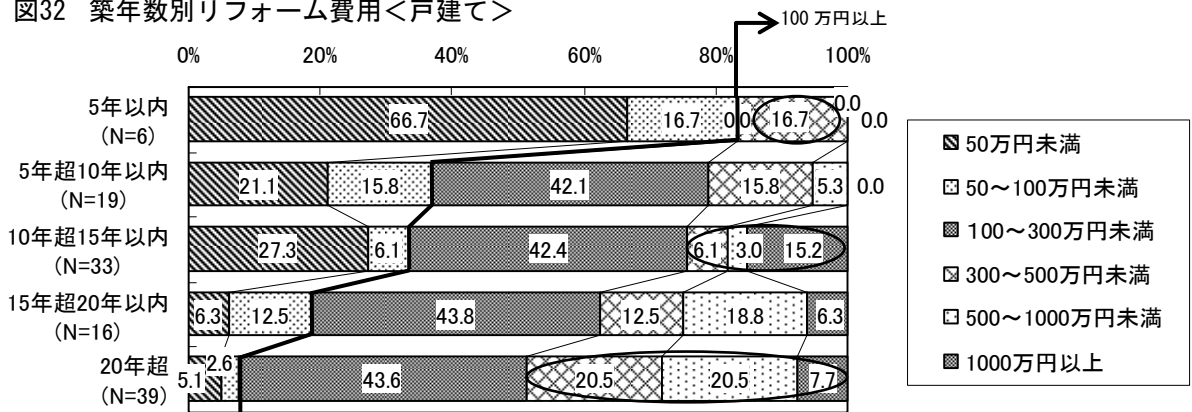
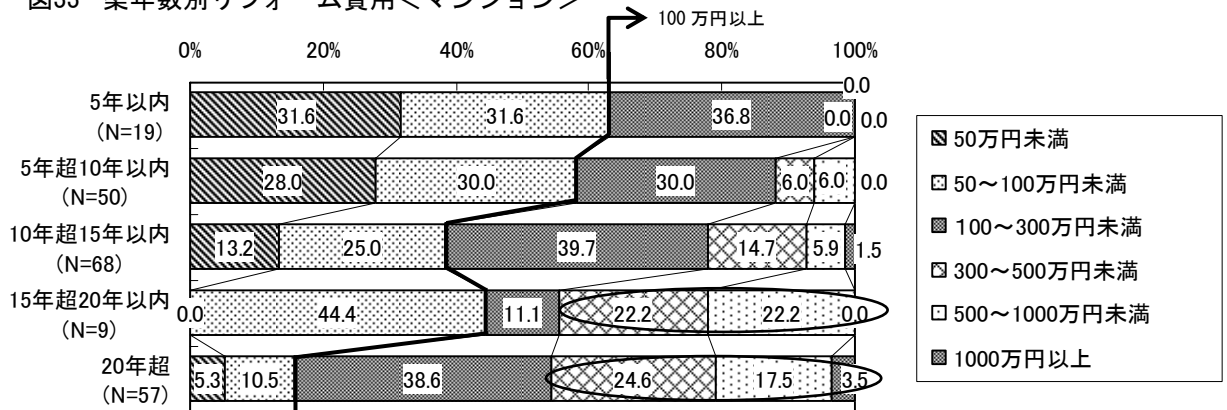
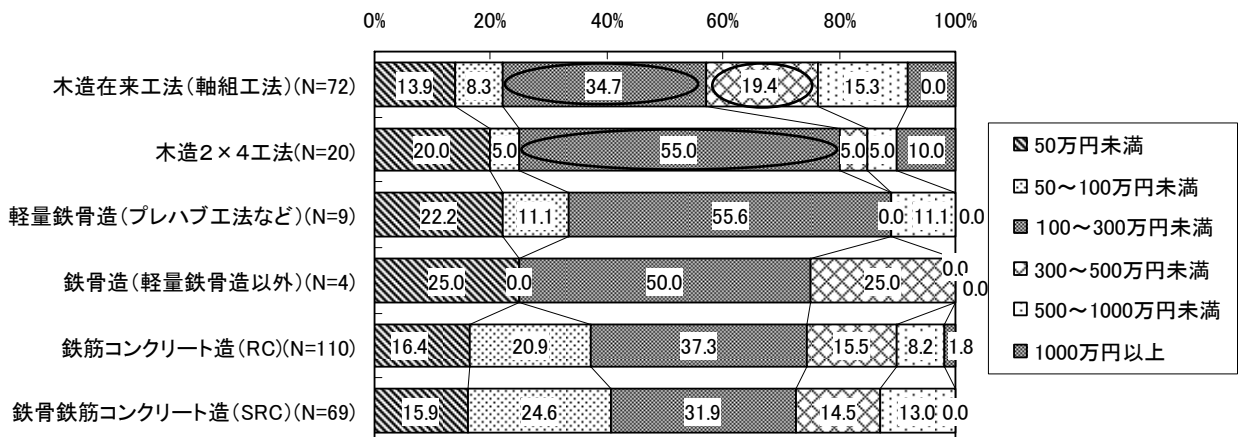


図33 築年数別リフォーム費用<マンション>

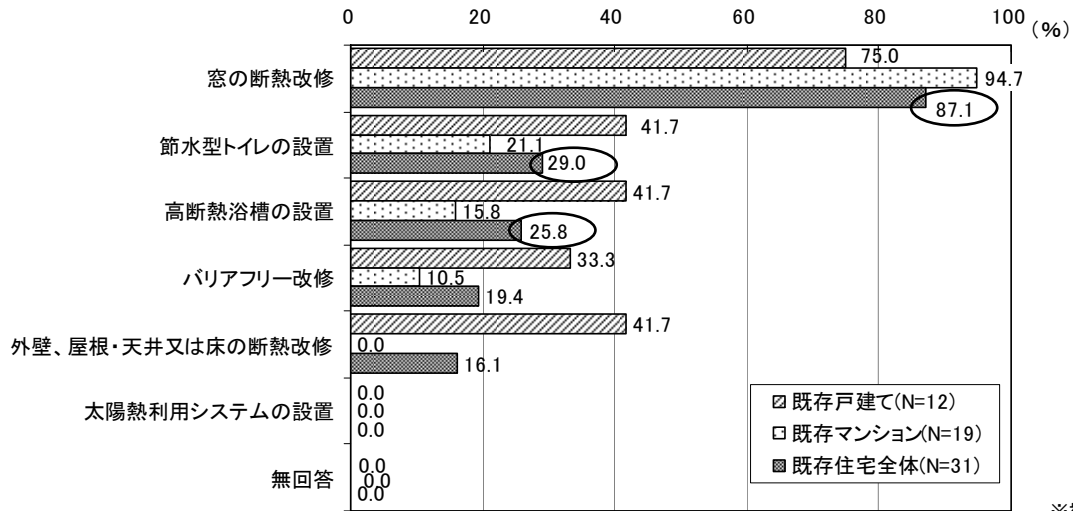


(参考) 住宅の構造別リフォーム費用



- リフォームに係る住宅エコポイント制度を利用した場合の工事内容についてみると、「窓の断熱改修」(87.1%)が最も多く、次いで「節水型トイレの設置」(29.0%)、「高断熱浴槽の設置」(25.8%)が多くなっている。(図34)

図34 リフォームに係る住宅エコポイント制度を利用した工事の内容



※複数回答

(注) リフォームに係る住宅エコポイント制度を利用した、もしくは利用する予定であると回答した者を対象に集計している。