

「住まいの売却で4件中3件が売却損発生」
「不動産売買に当たりインターネットの利用者が5割」
—— 不動産流通に関する消費者動向調査結果 ——

(社) 不動産流通経営協会

住まいの売却のうち4件中3件で売却損が発生

- ・ 不動産価格の下落により、不動産の購入に際し保有不動産を売却している場合、75%のケースで売却価格が取得時の価格を下回り、買い換え行動を圧迫している。これは、6年前14%、4年前45%に比べ悪化が顕著である。
- ・ 特に二次取得者の所有期間5年超10年以内の物件売却が、売却損発生率93%・損失額平均23百万円と特に大きい。

譲渡損発生時には「譲渡損繰越控除制度」を最も多く利用

- ・ 繰越控除制度の利用は、所有期間5年超10年以内で53%と最も多い。但し、売却損発生の場合全体で見れば38%と低いが、これは同制度の適用条件の対象外等によるものと考えられる。
- ・ 売却に係る税の軽減・優遇措置で利用されているものは、「マイホーム売却時の譲渡所得控除の特例(3,000万円特別控除)」「特定居住用財産買換時の譲渡損失繰越控除」が多い。

住宅を売買したユーザーの半数がインターネットを利用

- ・ 不動産売買に際し、インターネットを利用して情報収集をした割合は全体で48%と急激に伸びており、住宅購入者のうち新築55%・中古39%と新築の方が利用率は高い。
- ・ 利用目的は「初期段階での物件選別」「相場を調べる」の2点が主である。

中古住宅の「質」が選択理由として大幅増加

- ・ 中古住宅の選択理由のうち「価格が手頃だったから」が最大で66%であるが、前回比△15ポイント。次が「良質な物件だから」が49%で前回比+29ポイントと大幅に増加。これは良質なストックの流通量の増加、中古住宅物件に関する情報量が増えたこと等によるものと考えられる。
- ・ 中古住宅取得者のリフォームは63%が行っており、内装や水回りを主に実施している。実施率もマンションに比べ一戸建の方が13ポイント高い。またその費用は、築年数・取引価格に比例して高くなっている。

中古住宅流通活性化に望むこと

- ・ 「構造上の性能の保証・アフターサービス」の割合が最も高く、次いで「修繕・補修等の履歴情報の完備」「税制の優遇措置の拡充・減税」が望まれており、その手当てが今だ不十分との評価の現れと考えられる。

◎調査方法

1. 調査目的

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動向を捉えることを目的に、1991年から隔年で実施している（91年、93年、95年、97年、99年に実施し、今回が6回目）。

特に、今回は昨今の景気低迷を受け住宅購入行動がどのような影響を受けたか、税制上の特例・軽減・優遇措置等の認知度や利用状況、中古住宅購入とリフォームの動向、インターネットサービスの利用状況等に重点を置いて調査した。

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1999年から2001年5月までの間に、ファミリー向けの住宅を購入したユーザーを対象とした。

これらの調査対象者の抽出にあたっては、会員会社8社の協力を得て、今回購入された住宅のタイプ（一戸建／マンション／土地、新築／中古）のバランスに配慮し、対象を選定した。

3. 調査方法

郵送による自記式（メール）。

4. 調査期間

平成13年7月中に、調査票の投函・回収を実施。

5. 発送／回収数

発 送 数：2,443 サンプル

有効回収数：702 サンプル（有効回収率：28.7%）

新築一戸建	150 件
新築マンション	238 件
中古一戸建	101 件
中古マンション	198 件
土地	15 件

I. 不動産売買に関わる税制、景気動向による影響等について

1. 不動産の売買に際して影響を与えた事柄

(1) 不動産の売買に際して影響を与えた事柄

① 「景気の先行き感」、「家計収入の見通し」に対する不安感などによって、住替えにマイナスの影響を受けたとする回答が他の項目よりも相対的に多いものの、いずれの項目についても「特に影響はなかった」あるいは「プラスにはたらいた」という回答が多い（図1）。

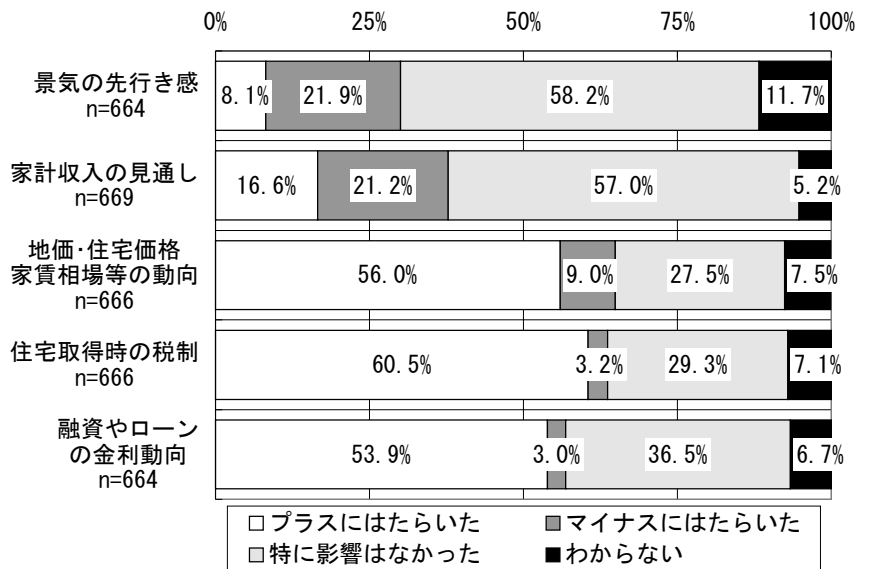
・「地価・住宅価格・家賃相場」、「住宅取得時(売却時含む)の税制」、「融資やローン金利の動向」が住替え行動にとって「プラスにはたらいた」という回答が多く、中でも一次取得者にとっては「追い風」となった様子がうかがえる。

・一方、二次取得者にとっては、不動産価格の下落により所有していた住宅の売却で困難が生じ、「地価・住宅価格・家賃相場」、「住宅取得時の税制」によってマイナスの影響を受けたと答える割合が15%弱と一次取得者よりも多いが、他の項目は総じて影響は「プラス」と評価している。

② これを受けての具体的な行動としては、「住宅取得(売却含む)時期を早めた」という回答が最も多く、「融資やローンを多く活用した」、「望んでいたよりも良い家を買えた」が続く。

・特に、一次取得者において「住宅取得時期を早めた」という回答が多い。一方、二次取得者は、「望んでいたよりも良い家を買えた」、「予算を下げ希望条件を下げた」と答える割合が高く、所有住宅の売却価格が目減りし、買換え時の予算を下げた一方で、全体的な価格下落により、「望んでいたよりも良い家(買換え資産)を買えた」ようだ。住宅売却時に悲観したほど、デメリットはなかった、ということであろう。

図1 不動産の売買に影響を与えた事柄



2. 住宅関連税制に関する消費者の認知度

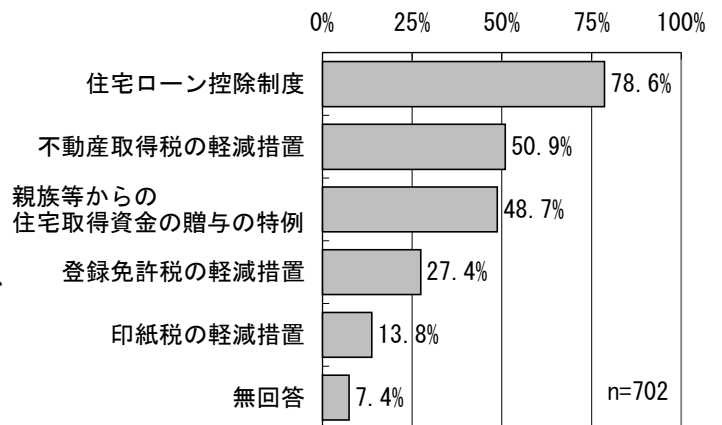
(1) 住宅の取得にかかる税について

① 「住宅ローン控除制度」の認知度が非常に高い（図2）。特に、働き盛りの40~49歳の層をピークとして認知度が最も高くなっている。

・次いで「不動産取得税の軽減措置」の認知度が高い。軽減措置の適用要件は複雑であるが、特に新築住宅や築浅の中古物件を取得する際の税軽減効果が大いであることを知っているユーザーは、一次取得者よりも二次取得者、世帯主年齢が高いほど多いようだ。

・「親族等からの住宅取得資金の贈与に関するの特例(以下「贈与の特例」)」の認知度は一次取得者、30~39歳及び29歳以下の層で認知度が高くなっている。

図2 取得時の税軽減・特例措置等の認知度(複数回答)



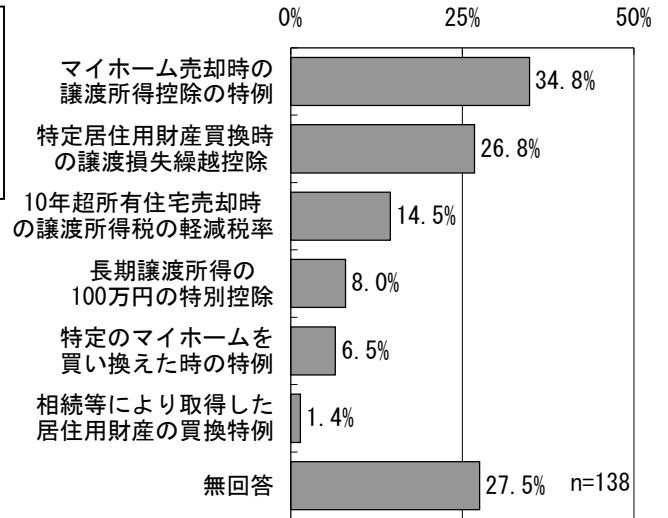
- ②建物の築年数(及び建物の構造)によって軽減措置の対象が決まる税目については、築年数が経過した住宅を取得した回答者のほうが認知度は高い。
- ③借入れを起こして住宅を取得しているユーザーほど、「住宅ローン控除制度」の認知度は高い。
 - ・借入れをしていない住宅取得者は、「住宅ローン控除制度」の認知度が相対的に低い一方で、登録免許税、不動産取得税の軽減措置の認知度が高い。

(2) 住宅の譲渡(売却)にかかる税について

① 居住用不動産全般では、「マイホーム売却時の譲渡所得控除の特例(以下「3,000万特別控除」)」が利用可能であり、34.8%の二次取得者が従前の所有住宅の売却の際に同特例措置を実際に利用した(図3)。

- ・所有5年超の居住用不動産買換え時に譲渡損失が発生した場合の「特定居住用財産買換え時の譲渡損失繰越控除(以下「繰越控除」)」の利用率は26.8%となっている。
- ・「長期譲渡所得の100万円の特別控除」の利用率は8%と低い。

図3 売却時の税軽減措置等の活用状況(複数回答)

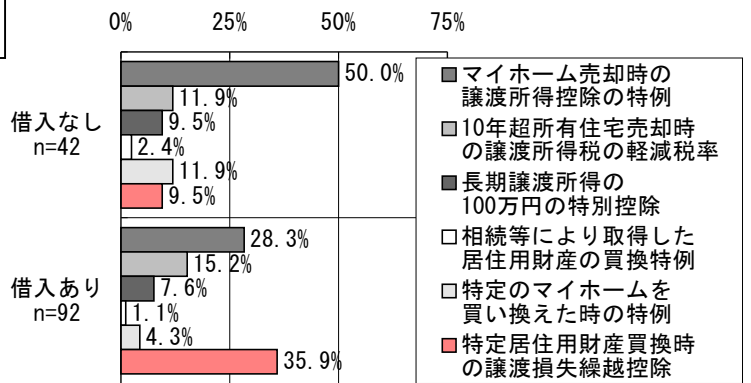


② 「繰越控除」制度については、借入を起こしている二次取得者ほど利用率が高い(図4;買換資産に対して一定の借入があることが要件となる)。

- ・前回及び今回の調査結果では、価格の長期下落傾向により、住宅売却に際して譲渡損が発生すると思われるケースが増加しており、繰越控除制度の利用も増えているものと思われる。また、ローン控除を受ける割合も高いと考えられる。

図4 今回の住宅取得時の借入有無別

売却時の税軽減措置等の活用状況(複数回答)

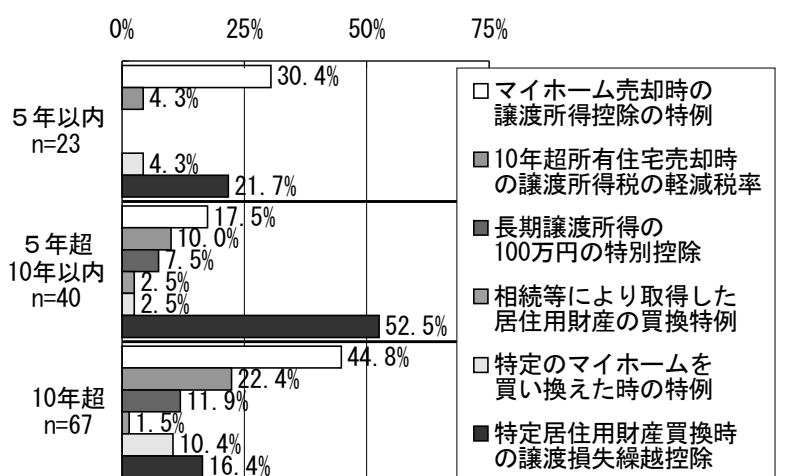


③二次取得者が売却した住宅の所有期間別に、売却時の税軽減・優遇措置等の活用をみると、所有期間が5年以内の場合には、「3,000万特別控除」以外の軽減措置や特例措置の恩恵を受けることができないため、全体的に回答率が低い(図5)。

・10年を境として、「繰越控除」と「3,000万特別控除」の利用率が大きく異なる。従前の住宅の所有期間「5年超10年以内」の場合に売却損発生ケースが多く(後述)、節税効果を狙って「繰越控除制度」がより多く利用されているものと思われる。

図5 売却した従前の所有住宅の所有期間別

売却時の税軽減措置等の活用状況(複数回答)

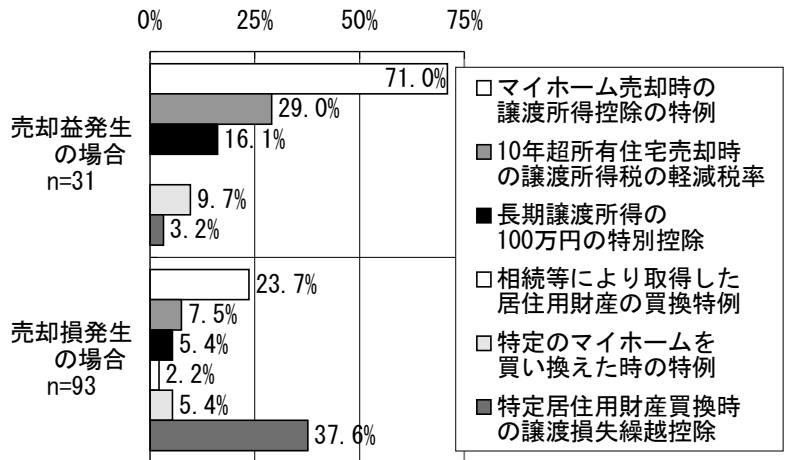


④しかし、実際に売却損が発生した場合でも、「繰越控除」制度の利用率は37.6%(所有期間5年超で売却損発生ケースのうち41.7%)にすぎない(図6)。厳密な意味での「譲渡損失」のケースや「繰越控除制度」の要件を満たすケースがさほど多くないことも考えられる。

- ・一方、売却益が発生している場合は、圧倒的に「3,000万特別控除」を利用しているケースが多い(71.0%)。

注：本調査はアンケート調査であるため、特に、売却にかかる税軽減措置等の活用状況については、軽減措置・特例等の要件を満たさない場合にも「利用した」という回答があるなど、回答者の誤解等もあり得るので、調査結果の活用には注意されたい。

図6 従前の所有住宅の売却に伴う売却損益発生別売却時の税軽減措置等の活用状況(複数回答)

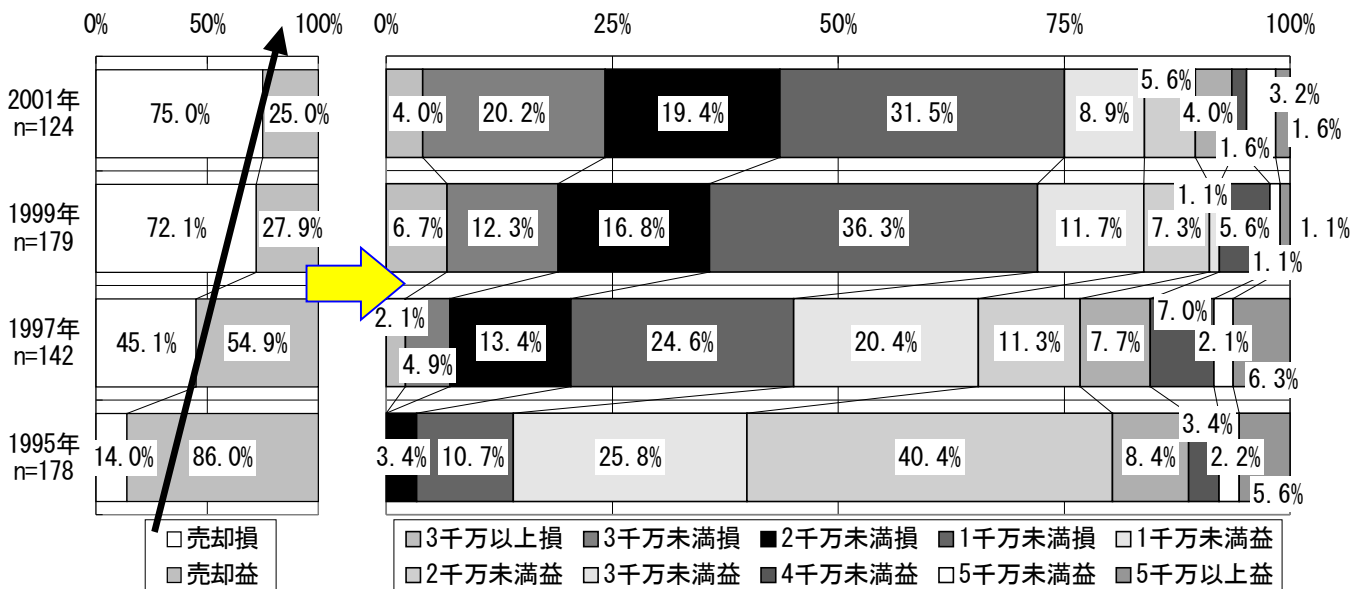


※上記「売却損発生」ケースのうち、74件が所有期間5年超

⑤ 地価・住宅価格の下落が続いた結果、二次取得者が従前の住宅を売却した場合の損益状況は顕著に悪化している(図7)。

- ・今回の住替えに伴って従前の所有住宅を売却している場合、75%のケースで売却価格が当時の取得価格を下回り、二次取得者の住宅取得(買換え)にあたっての資金計画を圧迫している。

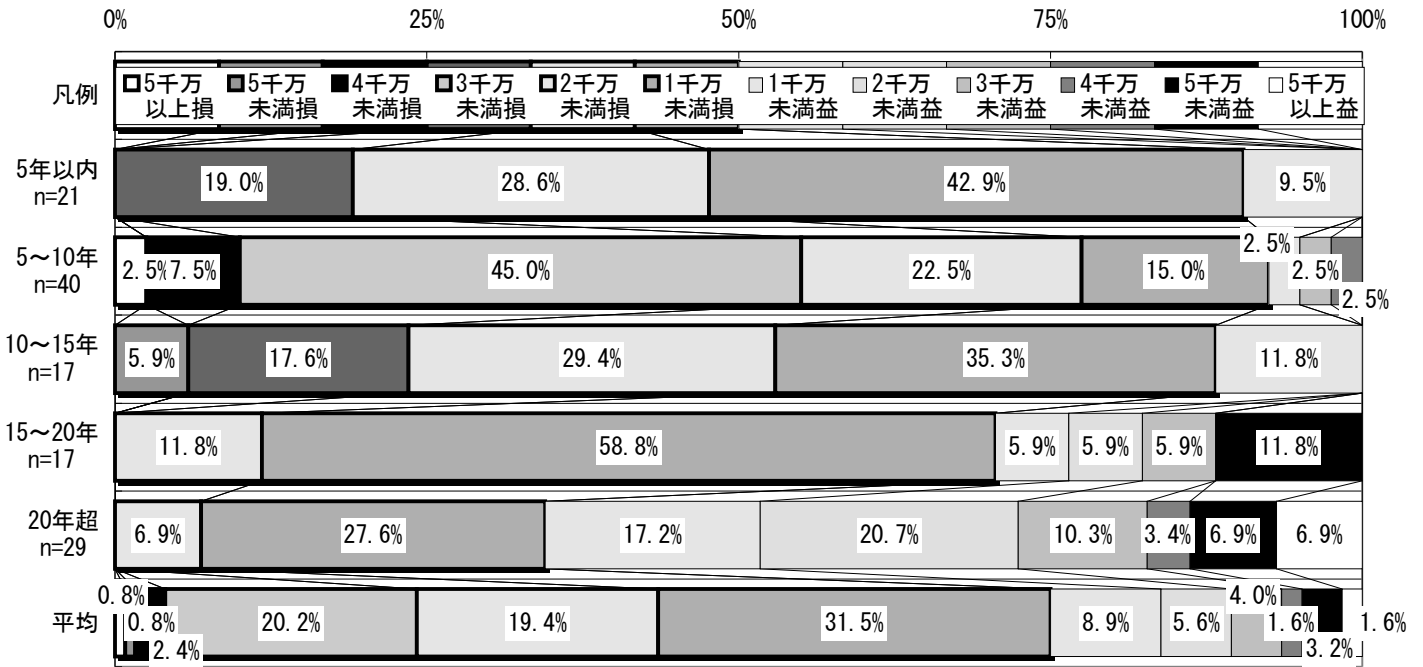
図7 従前の住宅を売却した場合の売却損益(譲渡価格及び当時の取得価格から算出)



⑥ 二次取得者の従前の住宅の所有が所有期間10年までの物件の売却においては、9割以上のケースで売却損が発生しており、特に、バブル前後に取得されたとと思われる所有期間5年超10年以内の場合の売却損発生率(92.5%)及び売却損失額(平均2,278万円)の大きさが目立つ(次頁図8)。

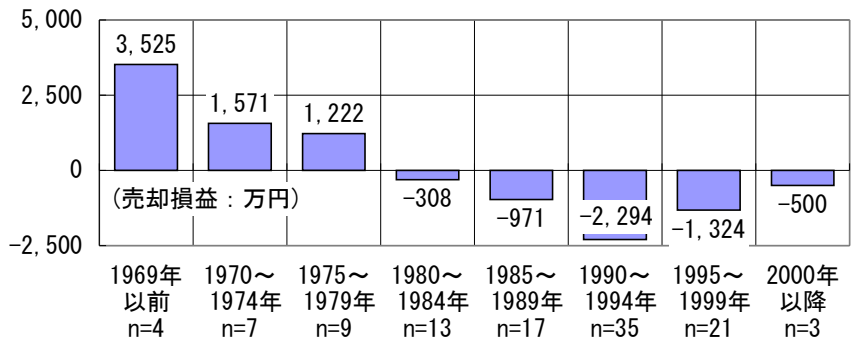
- ・15年超20年以内でも売却損発生ケースは多いものの、売却損の額は縮小しており、所有期間20年超の場合では売却益が出ているケースが半数を超える。

図 8 従前の住宅の所有期間別 売却時の売却損益構成比 (売却損益額の判明しているサンプルのみ)



⑦ 1980 年以降の取得物件から売却損が発生しており、経年とともに徐々に損害額が拡大している (図 9)。最も損失額が大きいのは、1990~94 年にかけて取得された物件である。

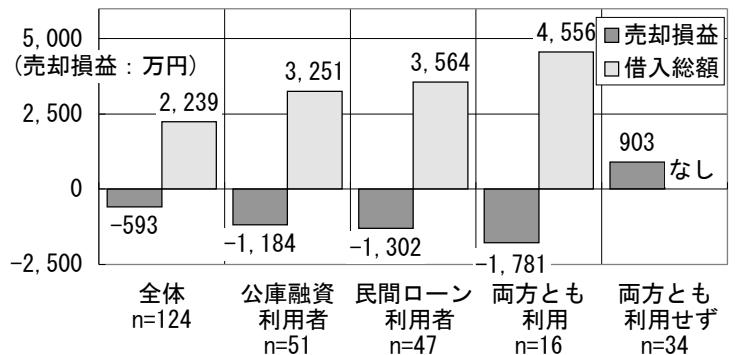
図 9 売却した従前の所有住宅の取得時期別 売却損益



⑧ 従前の所有住宅の売却による損失が大きいほど、住宅取得 (買換え) の際に融資やローンに依存する度合いが高い (図 10)。

- 「繰越控除」制度と「ローン控除」制度の併用による大きな節税効果を実際に受けるかは別として、売却損を抱えつつも、借入を多くし、より高額な物件の取得に動いている様子が見える。

図 10 買換え時の借入有無、借入先、融資額別 従前の所有住宅の売却における売却損益の発生状況



※「公庫融資利用者」及び「民間ローン利用者」には、それぞれ、「(公庫融資及び民間ローンの両方とも利用(した者))」が含まれる。

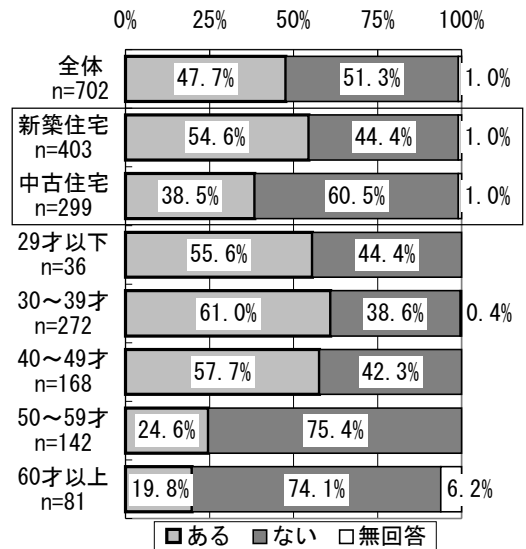
Ⅱ. 不動産売買の際のインターネット利用状況

1. インターネット利用有無

① 不動産売買を行ったユーザーの約半分は、インターネットによる情報収集等を行ったと答えている（図 11）。

- ・特に利用率が高いのは 30～39 歳であり、40～49 歳、20～29 歳も半数以上が利用している。
- ・新築住宅購入者のインターネット利用率が 54.6%と高く、中古住宅購入者は 38.5%と相対的に低い。中古住宅の場合は現状の確認が大きな決定要素である。その一方で、たとえば図面や写真が少なくとも、新築住宅のほうがインターネットで物件選別を行いやすいものと思われる。
- ・契約時期別で見ると、1999 年上期以降、利用者は徐々に増え続け、昨年 2000 年下期の契約者の利用率が最も高かった（図 12）。インターネットの世帯普及率の上昇や、インターネットを販売ツールとして取り入れる不動産業者が増えたことなどが要因と考えられる。

図 11 不動産売買時のインターネット利用



2. インターネット利用目的

① 最も回答が多かったのは、「初期段階における物件選別」、次いで多いのは「相場を確かめること」であり、7 割弱の利用者が、限定的な情報収集を考えていたことになる（図 13）。

- ・利用率が高い 30 代では「初期段階における物件選別」と「相場を確かめること」はほぼ同割合であるが、40 代では後者、29 歳以下では前者のほうが多い。
- ・新築住宅購入者は、物件そのものの選別や決定の判断材料として使っている割合が相対的に高い一方で、中古住宅購入者は相場を確かめるなど、市況に関する情報を収集することに力点を置いている。

図 12 インターネット利用の推移

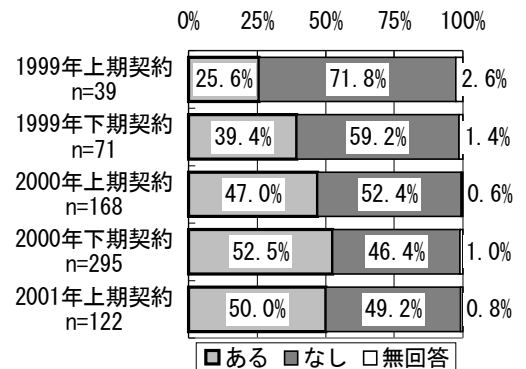
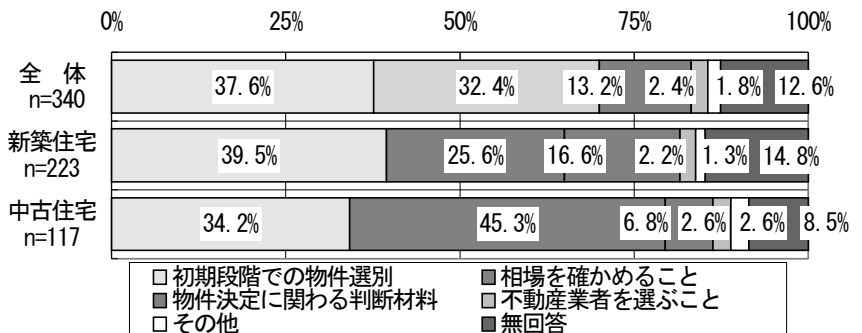


図 13 不動産売買におけるインターネットの利用目的(択一)



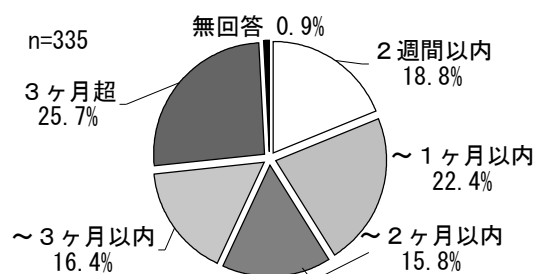
3. 利用期間

① 利用期間として最も回答が多い

のは「(2週間超) 1ヶ月以内」(22.4%)であるが、「2週間以内」という回答も多く(18.8%)、4割強の利用者は1ヶ月以内の利用となっている（図 14）。

② 契約時期が最近になるほど、インターネットによる情報収集の期間は中長期化している。公開物件数の増加やウェブサイトの増加、サービスの拡大が進んだことで、インターネットによる情報収集にかかる時間も増大したものと思われる。

図 14 情報収集の期間



4. 不動産物件情報サイトで重視する点

①「(物件の)写真や間取り図が多いこと」は、他の項目よりも重視される度合いが圧倒的に高い(図 15)。

② 最近増えているローン情報など「金融機関等の付帯サービスの情報が多いこと」、「担当者のメールアドレスが表示されていること」などを重視するという回答は意外に少ない。

- ・「初期段階での物件選別」や「相場を確かめる」という、住替えにおいて比較的初期の情報収集に利用される傾向が強い現状では、より多くの物件情報をより具体的な情報(文字、画像)で比較しやすく、また情報の鮮度が高いことがユーザーにとってウェブサイト選別の目安となることがうかがえる。
- ・世帯主年齢が若いほど、写真や間取り図に対する関心が高い。
- ・「探りを入れる」程度の利用が多いことから、企業の規模やイメージ、信頼性、個別企業 HP へのリンクや担当者のメールアドレス等といったものを重視する割合は低い。
- ・一次取得者のほうが個々の項目に対する要求度が強く、保有物件の売却の目的で不動産業者とコンタクトを取ることになる二次取得者の依存度が相対的に低いことをうかがわせる。

③ 中古住宅取得者の場合は、「写真や間取り図が多いこと」、「色々な物件を比較しやすいこと」、「掲載物件数が多いこと」、「地域の情報などが充実していること」、「検索条件が充実していること」、「物件現況などの文字情報が多いこと」などを重視する度合いが高いと答えている。

- ・ 中古住宅取得者が、現物確認のため、見学する物件の選定にあたってインターネットを利用しているとすれば、住宅の構造的、性能的な状況の把握も欠かせない。

④ 利用目的別で重視する項目が異なる。

* 「初期段階での物件選別」の目的で利用する場合

「写真や間取り図が多いこと」>「頻繁に更新が行われること」>「掲載物件数が多いこと」>「検索条件が充実していること」>「色々な物件を比較しやすいこと」

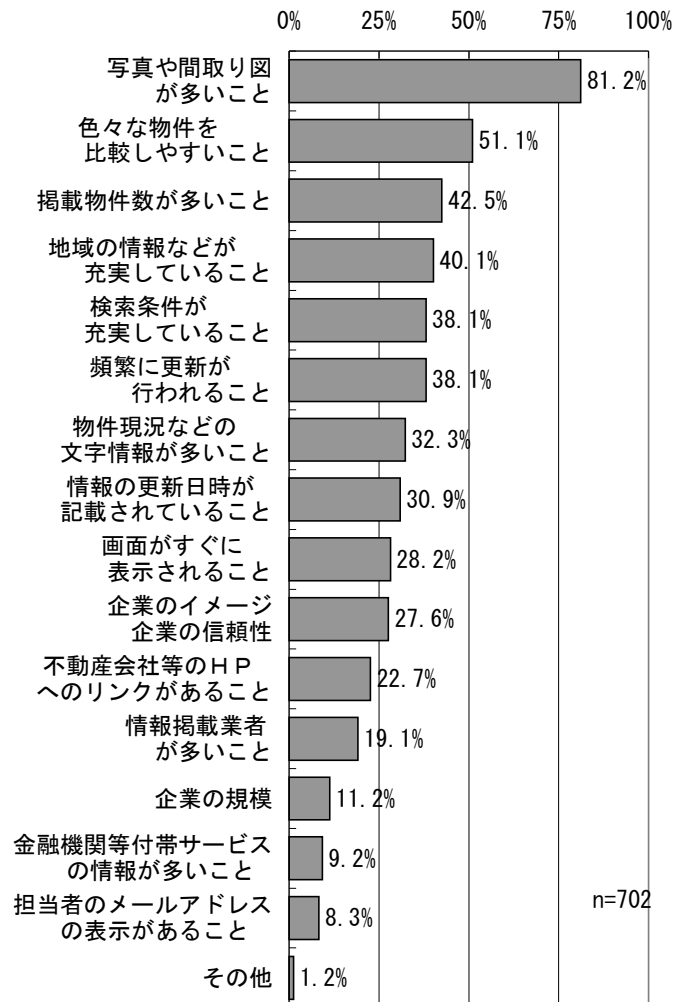
* 「相場を確かめること」の目的で利用する場合

「写真や間取り図が多いこと」>「色々な物件を比較しやすいこと」>「頻繁に更新が行われること」>「掲載物件数が多いこと」>「検索条件が充実していること」

* 「物件に関わる判断材料」の目的で利用する場合

「写真や間取り図が多いこと」>「検索条件が充実していること」>「色々な物件を比較しやすいこと」>「頻繁に更新が行われること」>「地域の情報などが充実していること」

図 15 インターネットで不動産売買のための情報収集を行う場合に重視する点(複数回答)



Ⅲ. 中古住宅とリフォームについて

1. 新築住宅と中古住宅の選択理由

(1) 新築住宅の選択理由

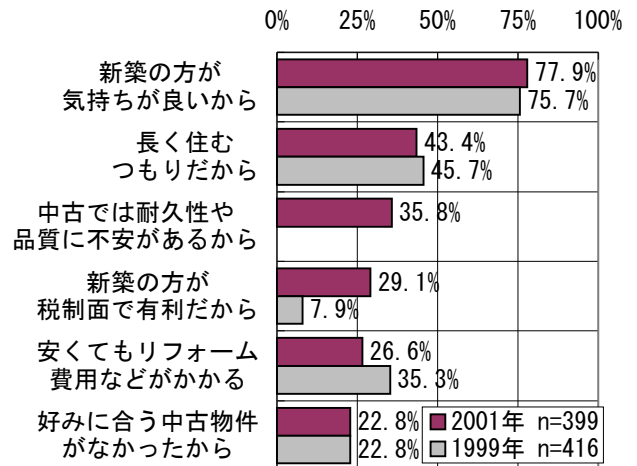
①新築住宅購入者の「新築住宅を選択した理由」としては、「新築のほうが気持ちが良いから」という回答が最も多く、「長く住むつもりだから」が続く（図 16）。

- ・「中古では耐久性や品質に不安があるから」についても比較的回答率が高い（今回選択肢を新設）。
- ・また、「新築のほうが税制面で有利だから」という理由を挙げる割合が増加している。
- ・一方、「安くてもリフォーム費用などがかかる」は、前回調査比で回答率が 10 ポイント近く下がった。

②「新築のほうが気持ちが良いから」という回答は、29

歳以下と 60 歳以上で多く、「長く住むつもりだから」という理由を挙げる割合は 50～59 歳で最も高い。

図 16 新築住宅選択理由（複数回答）



(2) 中古住宅の選択理由

①「価格が手頃だったから」は、前回に比べ 15 ポイントほど回答率が下がっているが、依然として、中古住宅選択理由として最も多く挙げられている（図 17）。

・「良質な物件だったから」という理由で中古住宅を選択したユーザーが大幅に増えている（30 ポイント増）。

- ・一方、「リフォームするつもりだったから」及び「（新築住宅を重視しながらも）条件に合う新築がなかったから」が大幅に減少し、流通している住宅ストックの「良質化」が進んでいることがうかがえる。
- ・リフォームを予め想定して中古住宅を購入している割合は、二次取得者のほうが高い。

②築浅物件購入者ほど、「良質な物件だったから」という回答の割合が高い。

- ・「リフォームするつもりだったから」及び「条件に合う新築がなかったから」、「早く入居できるから」については、築浅物件購入者の回答率が低い。

図 17 中古住宅選択理由（複数回答）

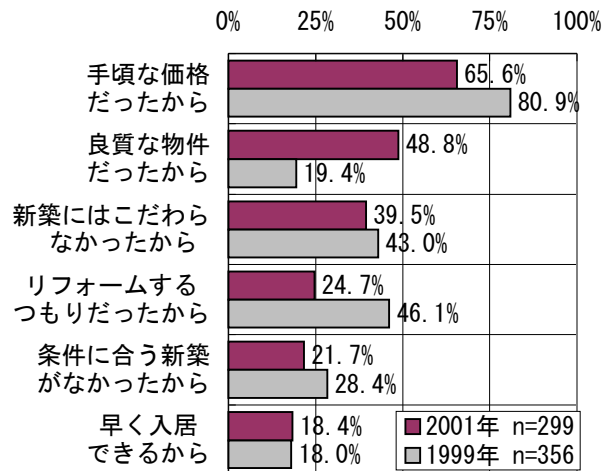


図 18 リフォーム実施状況

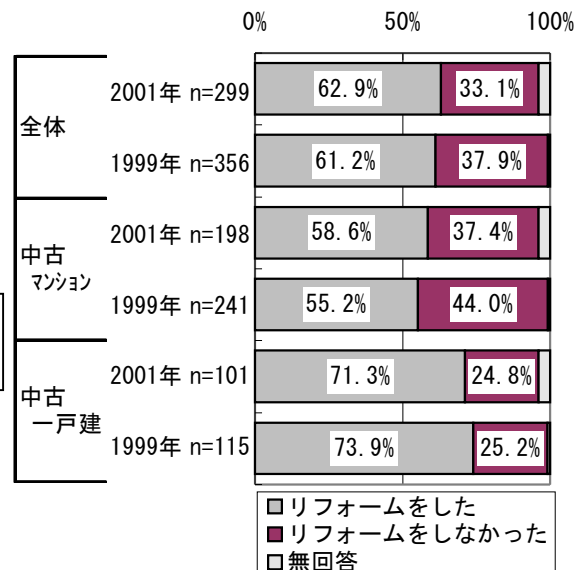
2. リフォームについて

(1) リフォームの実施率

① 中古住宅取得者の 63%がリフォームを行っており、一戸建のほうが実施率は高い（図 18）。

② 世帯主年齢別では、40～49 歳及び 50～59 歳の階級でリフォーム実施率が高く、29 歳以下の層でも前回より 15 ポイントほどリフォーム率が上昇している。

③ マンションにおいては築年数の経過とともにリフォー



ム率が上昇するが、一戸建においては 20 年超の物件でのリフォーム率が 10 年超 20 年以内のそれを下回る。一定年数を経過すると、建替えも視野に入るため、リフォームをしないケースが増えるためと思われる (図 19)。

④ 住宅価格が低いほど、リフォーム実施率は高い。

(2) リフォームの内容

① 「内装(壁、床等)」のリフォームが前回調査同様に圧倒的に多く、「水回り(台所、トイレ、浴室等)」もリフォーム実施率が高い (図 20)。

② 中古一戸建においては、内装、水回り設備、冷暖房設備、シロアリ対策等は築年数の経過とともにリフォーム実施率が高くなり、築 20 年超の物件では建具に手を入れる割合が特に高い。しかし、一方で、建替えも視野に入ることから、間取り変更といった大掛かりなリフォームは築 20 年超の物件では減少している。

③ マンションでは、一戸建に比べてリフォームの自由度が相対的に低い一方で、軽微なリフォームの実施率は一戸建よりも高い。特に、内装、水回り設備、冷暖房設備等は、築年数経過とともにリフォーム実施率が高くなる。

・ 関心が高いと思われた結露対策はほとんど実施されていない。

④ 価格の安い一戸建ほど、内装、水回り設備、建具といったリフォームの割合が高くなる。マンションでは価格が高いほど内装のリフォームが多くなる。

図 19 築年数別リフォーム実施状況

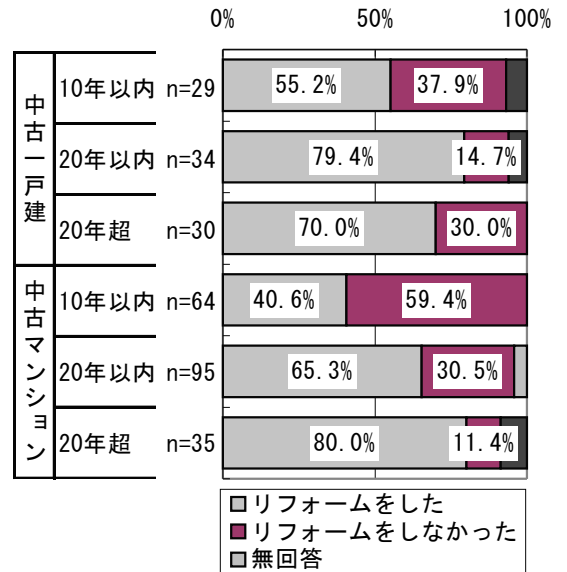
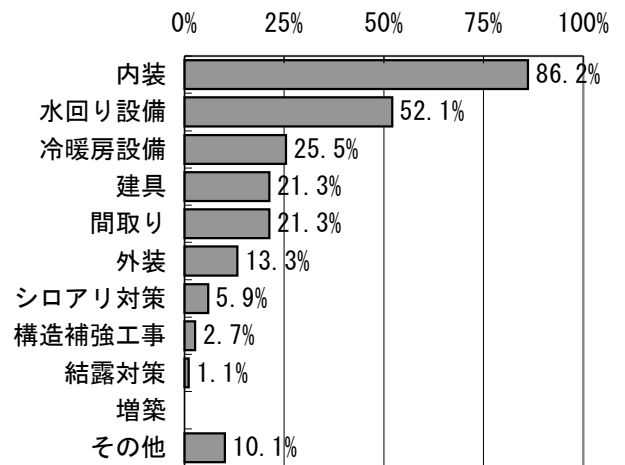


図 20 リフォームの内容(複数回答)



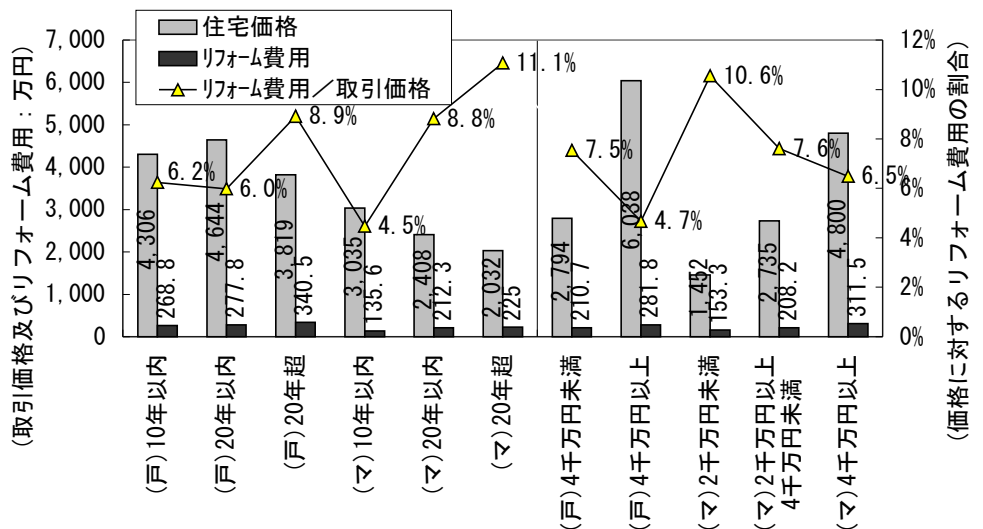
(3) リフォーム費用

① 全体ではリフォームに要した費用は増加しているが、マンションではリフォームにかけた費用は低下している。リフォームの自由度が低い分、マンション購入者がリフォームにかけた費用は、中古一戸建購入者よりも少ない。

・ 中古住宅全体では 234.8 万円、中古一戸建では 293.4 万円、中古マンションでは 197.8 万円をリフォーム費用に充てている。

・ 全体としては、100 万~300 万未満の間のリフォームが最も多く、中古一戸建購入者の 45.8% が 100 万

図 21 中古住宅の価格帯別 リフォーム費用



※「(戸)」は一戸建、「(マ)」はマンションを表す

～300 万未満程、中古マンション購入者の 43.1%が 100 万円未満の範囲でリフォームを行っている。

- ・ 築年数が経過した物件ほど、リフォーム費用は高くなっている。建具や間取り変更といったリフォームを実施している割合が相対的に高い分、費用も高くなる（図 21）。
 - ・ 一戸建のほうがリフォーム費用を多くかけているが、住宅の価格に対する割合で見ると、築 10 年未満を除き、マンションのほうがリフォームにかけた費用(の割合)は大きい。
- ② 物件の価格が高くなるほど、リフォームにかかる費用も高くなっているが、価格に対するリフォーム費用の割合はむしろ(取引価格の上昇とともに)低くなっていく（図 21）。
- ・ 4 千万円以上のマンションにおいては、500 万～1,000 万未満と、リフォームに高額の費用をかけているユーザーが 2 割以上もいる。

3. 中古住宅流通促進、 リフォーム市場活性化について望むこと

① 「構造上の性能の保証」の充実を望むという回答の割合が最も高く、次いで「修繕・補修等の履歴情報の完備」、「税制における優遇措置の拡充・減税」が望まれている（図 22）。

- ・ 中古住宅は、新築住宅に比べれば相対的に安価である一方、安心して住めるかどうかという点について情報が不足しているという評価の現れであろう。

② 中古一戸建購入者を除き、価格が上昇するほど、「構造上の保証、アフターサービス等」の充実を望む割合が高くなる。

③ 築 10 年超 20 年以内の中古一戸建購入者で「構造上の保証、アフターサービス等」を望む割合が高い一方で、築 20 年超の一戸建購入者では「構造上の保証、アフターサービス等」を望む割合は 26.7%と低く、むしろ、「税制における優遇措置の拡充・減税」、「修繕・補修等の履歴情報の完備」を望む割合が高い（図 23）。

- ・ 中古一戸建選択理由として、「いずれまた住替えるから」、「いずれ建替えたいと思っているから」と答えた割合が最も高かったのは、この築 20 年超物件の購入者であった。

図 22 中古住宅流通及びリフォーム市場の活性化について望むこと(複数回答)

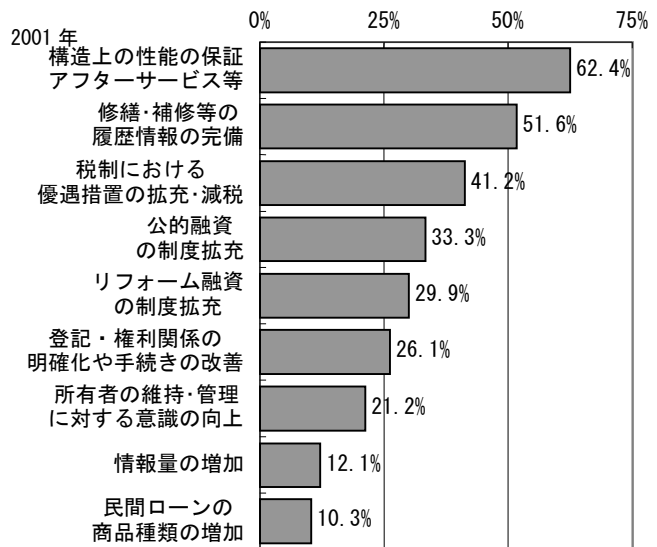
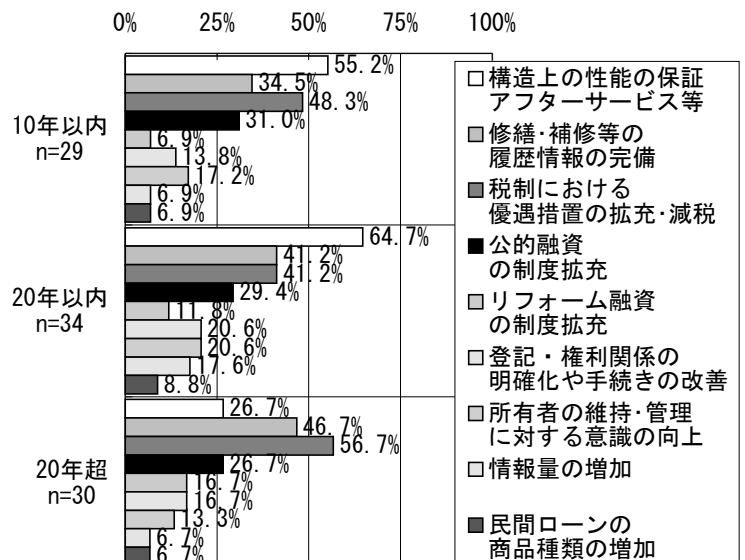


図 23 一戸建の築年数別 活性化について望むこと(複数回答)



IV. 取得物件の価格 及び 資金調達

1. 取得された住宅の取引価格

調査対象の特徴をまとめると以下のとおりとなる。

(1) 住宅の取引価格

- ① 近年の顕著な価格下落傾向に対して、取引された新築住宅の価格は反転上昇しているが、中古住宅は依然として低価格帯の物件取引が増えている (図 24)。
- ② 平均で昨年比約 2% の価格上昇となっており、住宅タイプ別では、新築一戸建てで約 10%、新築マンションでは約 3% の反転上昇となる一方で、中古一戸建てでは昨年比約 8%、中古マンションでは約 10% の下落となった (図 25)。
- ③ 世帯主年齢 29 歳以下では、前回調査よりも低価格帯の住宅を取得する割合が増したが、30~39 歳、40~49 歳では高額物件を取得する割合が増し、60 歳以上では高額物件の取得が大幅に増え、取得住宅の平均価格も 18.8% 上昇している。
- ④ 世帯年収別では、全ての年収階級で 3 千万未満の低額物件を取得した割合が増し、年収 800 万未満までの世帯が取得した住宅の平均価格は大きく下落している。
- ・ 年収 800 万以上 1,000 未満の階級については 3 千万未満の物件の取得も増えたが、3 千万以上の物件の取得が増加し、平均取引価格は上昇している。

図 24 取得住宅のタイプ別 住宅の取引価格帯別構成比 (時系列)

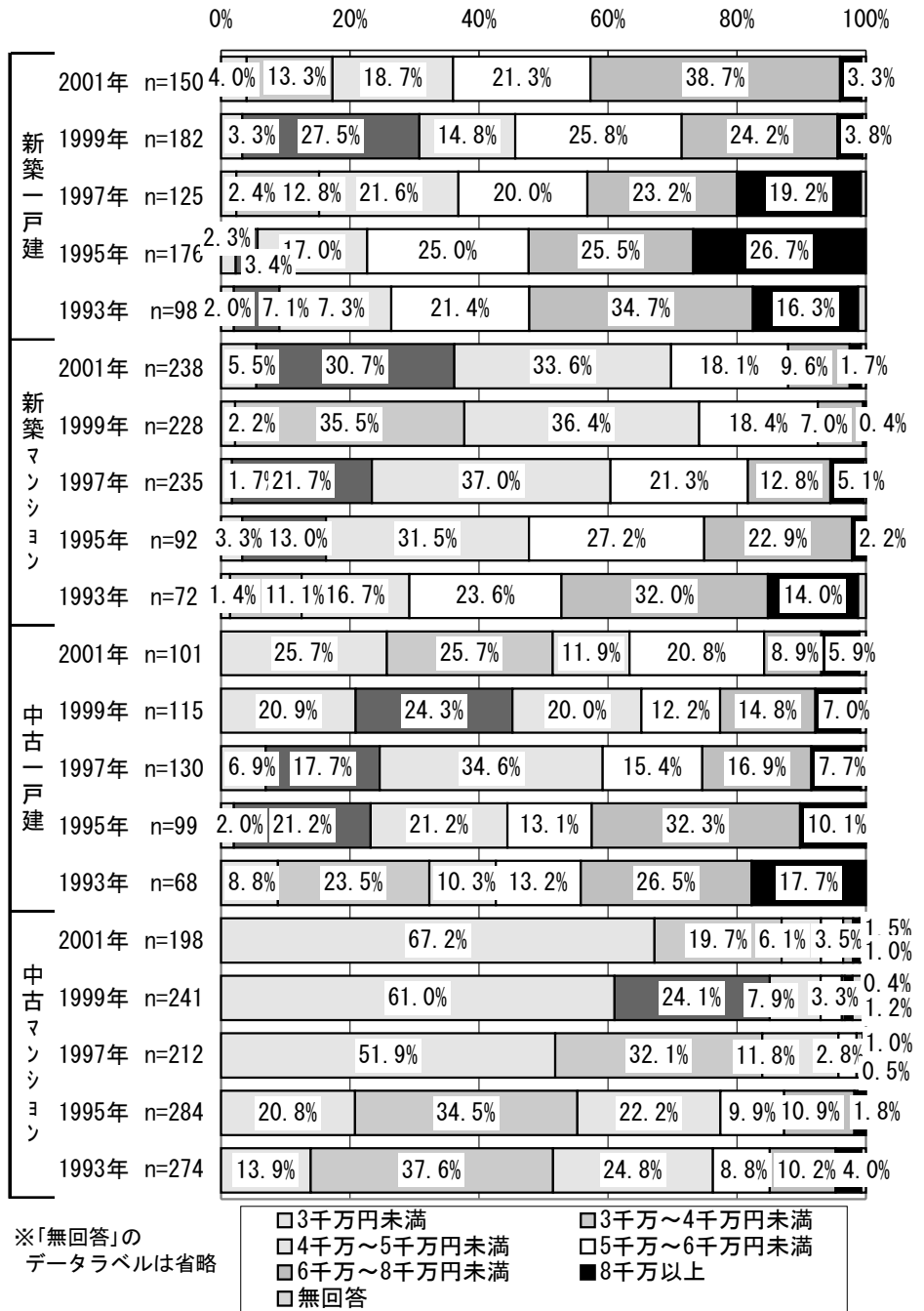
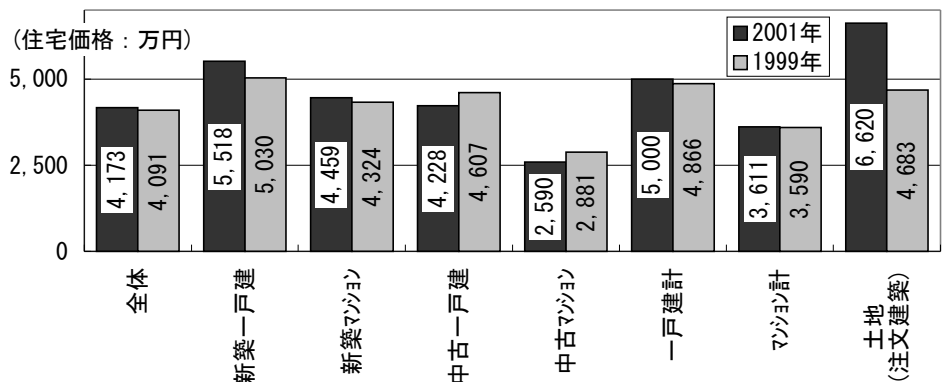
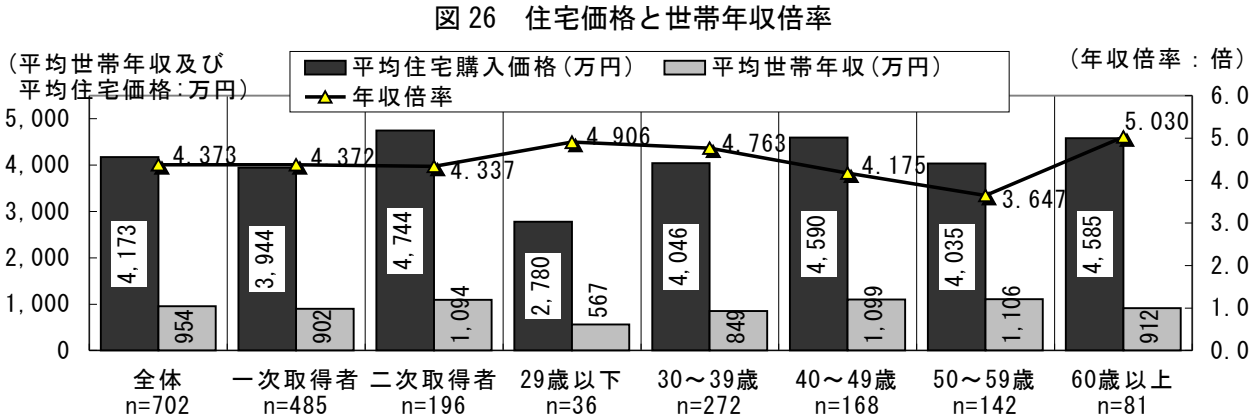


図 25 取得された住宅のタイプ別 平均取引価格 (2001 年及び 1999 年)



(2) 住宅価格と住宅取得者の年収、年収倍率

① 年収倍率は全体で 4.37 倍となっており、60 歳以上を除き世帯主年齢が低いほど倍率は高い (図 26)。



② 取得住宅タイプ別では、土地(注文建築)購入者に対する年収倍率が最も高く、新築一戸建てで 5.12 倍、新築マンションでは 4.34 倍、中古一戸建てで 4.60 倍、中古マンションは 3.32 倍と、新築住宅に比べて中古住宅に手頃感がある (図 27)。

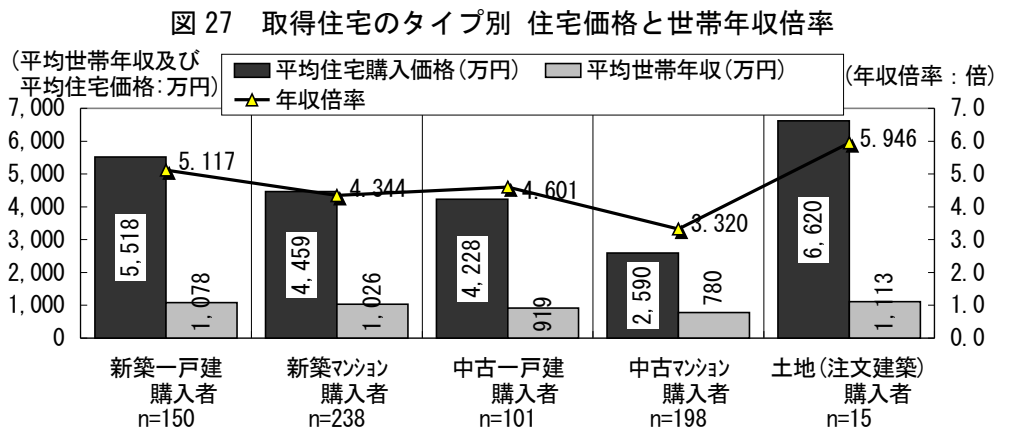
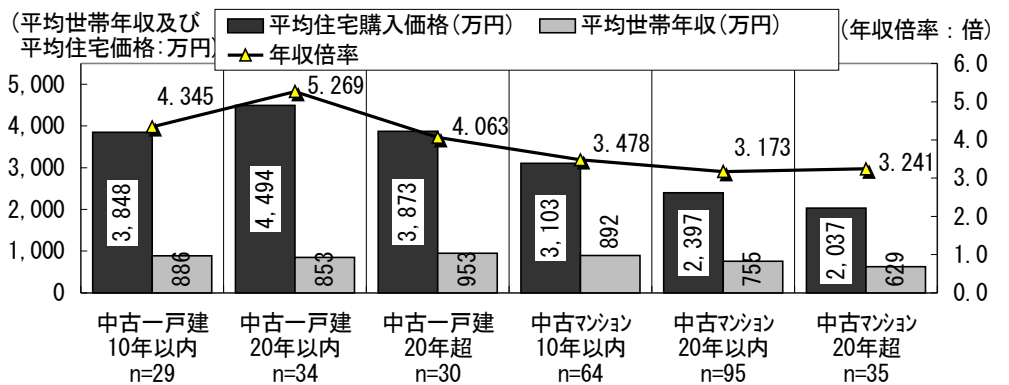


図 28 取得された中古住宅の築年数別 住宅価格と世帯年収倍率



③ 新築一戸建て、マンションともに、取引価格の上昇とともに年収倍率は高くなり、一戸建てでは 4 千万未満で 4.15 倍、4 千万以上 6 千万未満で 4.98 倍、6 千万以上で 5.45 倍となり、同じくマンションで 3.90 倍、4.43 倍、4.80 倍となっている。

④ 中古住宅一戸建て、マンションともに取引価格が高いほど年収倍率は高くなっており、一戸建てでは 4 千万未満で 3.85 倍、4 千万以上で 4.70 倍、マンションでは 2 千万未満の物件の 2.30 倍から、2 千万以上 4 千万未満で 3.60 倍、4 千万以上の物件で 4.03 倍となっている。

⑤ 中古住宅の築年数別では、築 10 年超 20 年以内での年収倍率が 5.27 倍と最も高く、次いで築 10 年以内が 4.35 倍となっている (図 28)。一方、中古マンションにおいては、図のとおり、築年数の経過に伴って倍率が低下していく。

⑥ 公庫融資利用の場合で 4.54 倍、公庫と民間ローン併用の場合で 4.71 倍となっている。しかし、借入に依存せずに住宅を取得しているケースでは世帯年収の 4.83 倍の価格の住宅を取得していることになる。

2. 住宅取得に伴う資金調達

(1) 資金調達の状況

- ① 新築住宅取得の際の公庫融資利用、中古住宅取得の際の民間ローンの利用割合が、それぞれ高い。
- ② 今回住宅を取得したユーザーたちは、平均して 3 割の自己資金、6 割弱の借入(公庫、年金・財形、民間ローン、社内融資等の合計)でほとんどの資金を調達している。
- ③ 一次取得者では借入金の占める割合が高い。一方、二次取得者は従前の所有住宅の売却収入を新たな住宅の取得資金に充てており、借入割合は相対的にかなり低い(図 29)。しかし、不動産価格の長期下落傾向の中、二次取得者の住宅売却においては売却損の発生が増えており、住宅取得意欲への影響があるほか、取得(買換え)時の借入依存度は近年増大傾向にある。

- ④ 新築一戸建の価格帯別に取得者の資金調達状況をみると、高額物件ほど、自己資金、(二次取得者の)従前の住宅の売却収入の占める割合が高くなり、借入の割合が低下する。

- ⑤ 新築マンション取得者、中古一戸建取得者の資金調達状況についても同様のことが言え、高額物件購入の場合ほど、自己資金、あるいは(二次取得者の)住宅の売却収入の占める割合が高くなっている。

- ⑥ 二次取得者について、従前の所有住宅の売却に伴う売却益/売却損の発生別に資金調達状況をみると、「売却損発生」の場合のほうが新たに取得した住宅の価格が低いものの、その取得資金に占める売却収入の割合が「売却益発生」の場合の約半分となっており、その分を借入によって補っている(図 30)。

図 29 一次/二次取得者別 住宅取得資金の調達の状況

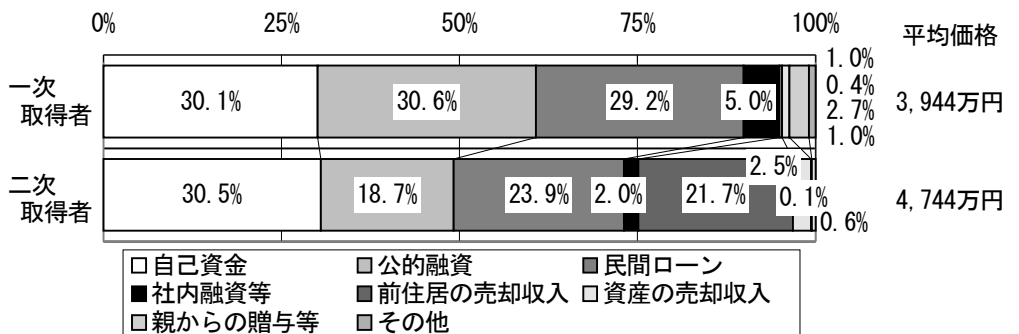
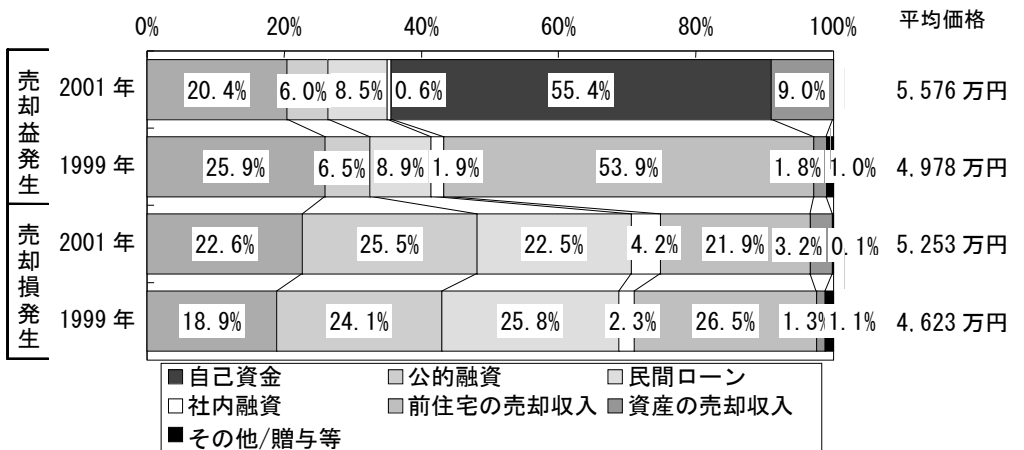


図 30 二次取得者の従前の所有住宅の売却による売却損益の発生別

今回の住宅取得における資金調達状況



(2) 借入割合

- ① 住宅取得資金のうち、自己資金の割合と借入割合の関係をみると、一次取得者よりも二次取得者、若年層よりも中高年層のほうが借入割合が低い。
- ② 総じて新築住宅取得者のほうが借入割合は高いが、一戸建とマンションに分けてみると、中古マンション購入者の借入割合は、新築の一戸建及びマンションのいずれの購入者よりも高い。
- ・ 新築住宅、中古住宅いずれの場合にも、高額物件を購入した住宅取得者ほど借入割合は低い。
 - ・ 中古住宅では総じて築浅物件購入者ほど借入割合は低い。