

中古住宅の流通に関する意識調査

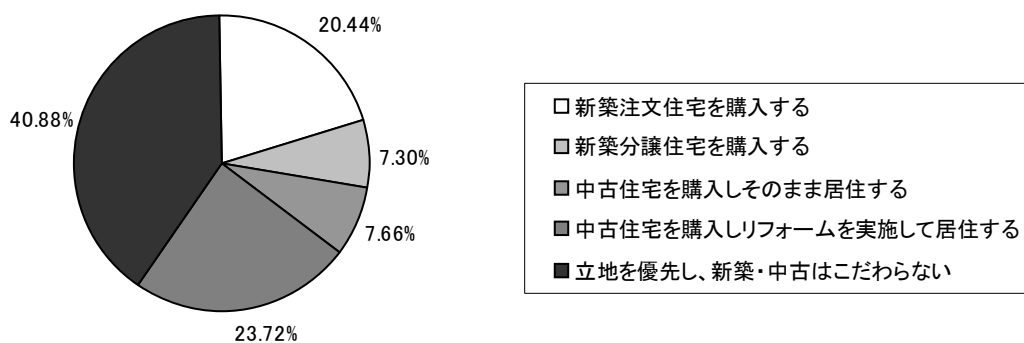
昨今の経済状況を反映して、新築住宅の着工数が著しく減少し、中古住宅の流通量が増加しています。ここでは、仮に住み替えなければならないという状況を想定して設問にお答え頂きました。

■ 住み替える家は新築が良いか、中古が良いか

設問

「今とは違う場所へ移住しなければならなくなり、今の家を売却し、新しく住宅を取得しなければならなくなったと仮定します。」
● 家族構成や経済環境が今と変わらないとすると、新しく住み替える住宅は新築住宅を選択されますか？それとも中古住宅を選択されますか？

	件数	割合
新築注文住宅を購入する	56	20.44%
新築分譲住宅を購入する	20	7.30%
中古住宅を購入しそのまま居住する	21	7.66%
中古住宅を購入しリフォームを実施して居住する	65	23.72%
立地を優先し、新築・中古はこだわらない	112	40.88%
合計	274	



■ 住み替えにあたって「中古住宅を選択肢に含める」人は70%以上

新しく住み替える家の条件についてアンケートを行ったところ、最も多い回答は「立地を優先し、新築・中古はこだわらない」というもので、全体の4割を占める結果となりました。また、新築に対して「中古住宅を購入する」との回答は31.38%となっており、両方を合わせて「中古住宅を住替えの選択肢に含める」と答えた方は72.26%に上ります。

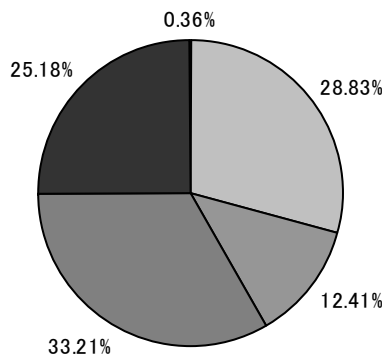
これまでは住宅取得意識についても「新築偏重」の傾向が見られましたが、アンケート結果から、住み替えるための住宅に求められている条件としては「立地」「価格面」が大きく、中古住宅への関心が高まっていることがわかります。

■ 現在流通している中古住宅の耐震性について

設問

「今とは違う場所へ移住しなければならなくなり、中古住宅を購入すると仮定します。」
 ●新しく住み替える住宅の耐震性についてあなたの考えに最も近いものはどれですか？

	件数	回答
市場に流通している住宅なので、たとえ古い住宅でも耐震性は確保されていると思う	1	0.36%
築年数の浅い住宅は、耐震性が確保されていると思う	79	28.83%
不動産仲介事業者が物件検討の際に耐震性が確保されているかどうか説明してくれると思う	34	12.41%
自らの費用負担で建築士に耐震診断を依頼した方が良いと思う	91	33.21%
中古住宅なので耐震性は期待できない	69	25.18%
合計	274	



- 市場に流通している住宅なので、たとえ古い住宅でも耐震性は確保されていると思う
- 築年数の浅い住宅は、耐震性が確保されていると思う
- 不動産仲介事業者が物件検討の際に耐震性が確保されているかどうか説明してくれると思う
- 自らの費用負担で建築士に耐震診断を依頼した方が良いと思う
- 中古住宅なので耐震性は期待できない

■ 中古住宅に耐震性は期待できない？

「自ら建築士に依頼して耐震診断を実施すべき」33.21%

現在流通している中古住宅の耐震性についての質問については、最も多い回答は「自らの費用負担で建築士に耐震診断を依頼した方が良いと思う」となりました。その他「中古住宅なので耐震性は期待できない」という回答と合わせると約6割となり、基本的には中古住宅の耐震性については多くを期待していない様子がわかります。

■ 中古住宅流通市場活性化のためには、性能に関する不安を払拭する必要がある

残念ながら現在の中古住宅の流通のシーンを見てみると、取得する家屋の性能リスクは買主が一方的に背負っている構造となっています。本設問の結果は「買主が自己責任でリスクを回避すべき」という意図が読み取れますが、買主が一方的にリスクを負う構造では中古住宅流通市場の活性化は望めません。

消費者が意識しなくてもきちんと性能が担保された住宅が流通する市場が望まれますが、まずは物件購入の検討段階で住宅の性能に関する情報を開示し、性能に関する不安を払拭することが中古住宅流通市場の活性化の第一歩となるのではないのでしょうか。

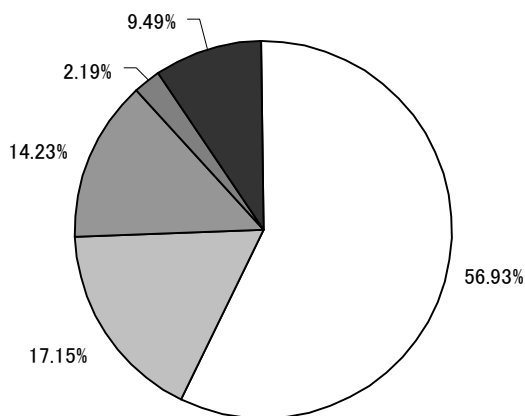
■ 建物調査は売主・買主どちらが実施するべきか

設問

「中古住宅の売買にあたって、耐震性や省エネなどの「建物の性能」が注目されており、取引の際に建物調査（インスペクション）を実施するケースが増えております。」

●中古住宅の取引の際の建物調査（インスペクション）は、売主・買主どちらが実施すべきだとお考えですか。

	件数	割合
売主が費用負担をして、あらかじめ建物調査を行ってから売りに出すべきだと思う	156	56.93%
売主が費用負担をして、買主の目途がいたら建物調査を行うべきだと思う	47	17.15%
買主が費用負担をして、物件検討の際に建物調査を行うべきだと思う	39	14.23%
買主が費用負担をして、物件購入後に建物調査を行うべきだと思う	6	2.19%
売主・買主双方が必要ないと思えば建物調査は特に必要ないと思う	26	9.49%
合計	274	



- 売主が費用負担をして、あらかじめ建物調査を行ってから売りに出すべきだと思う
- 売主が費用負担をして、買主の目途がいたら建物調査を行うべきだと思う
- 買主が費用負担をして、物件検討の際に建物調査を行うべきだと思う
- 買主が費用負担をして、物件購入後に建物調査を行うべきだと思う
- 売主・買主双方が必要ないと思えば建物調査は特に必要ないと思う

■ 「建物調査は売主が実施すべき」74.08%

住宅性能を売却価格に反映させる仕組みが必要

中古住宅の流通にあたっての建物調査については「売主が費用負担をして建物調査を行うべき」との回答が全体のおよそ4分の3を占めました。一方、「買主が費用負担をして建物調査を行うべき」との回答は約16%にとどまっており、建物調査は売主が行うべきであるという意見が大半を占める結果となりました。

売主が建物の性能に関する情報を開示することは中古住宅流通市場活性化には必要な要素ですが、残念ながら実際の売買のシーンでは、調査結果が売却価格に反映されることがほとんどないため、売主による建物調査が実施されていないのが現状です。

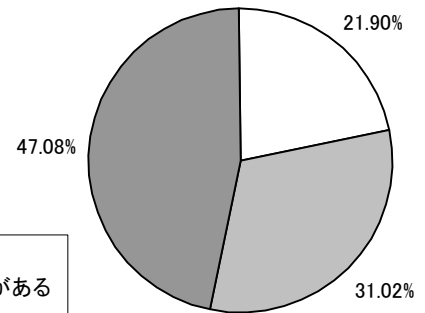
住宅の性能を正しく評価し、売却価格に反映させる仕組み作りが必要だと考えられます。

■ 耐震基準適合証明書について

設問

● 住宅の耐震性を証明する「耐震基準適合証明書」をご存知ですか？

	件数	割合
適合証明書を知っている	60	21.90%
適合証明書の名前は聞いたことがある	85	31.02%
適合証明書を知らない	129	47.08%
合計	274	



- 適合証明書を知っている
- 適合証明書の名前は聞いたことがある
- 適合証明書を知らない

[補足]耐震基準適合証明書と住宅ローン減税について

「耐震基準適合証明書」とは、その建物が国土交通大臣が定める耐震基準に適合していることを証明するものです。この証明書を取得することにより、通常では住宅ローン減税の適用対象外である「築20年を超える住宅」の購入時にも減税の適用が受けられるほか、住宅購入時に各種優遇税制が受けられるようになります。

しかし、これらの優遇を受けるためには、売主が売却までに証明書を取得しておく必要があり、住宅購入後に買主が証明書を取得したとしても、ローン減税の適用外となってしまいます。

実際、確定申告時期にこれらの制度のことを後から知った買主から、当組合へ寄せられる問い合わせが急増しております。

■ 適合証明書の認知度は約5割

耐震基準適合証明書について「知っている」と答えた方は約20%、「聞いたことがある」と答えた方は約30%で、両方を足した数字としては約半数が「耐震基準適合証明書について見聞きしたことがある」と回答されていました。

■ 住宅ローン減税が耐震化促進の要因に

2009年4月より不動産仲介事業者を対象とした耐震基準適合証明書情報会員登録制度を開始し、中古住宅取得時の耐震基準適合証明書発行に関する相談を数多く承っています。ほとんどは購入物件を決めた買主からの依頼で、住宅ローン減税の適用を受けるために買主の費用負担で耐震診断・耐震補強を実施されるケースがほとんどです。

実際に耐震診断・耐震補強を実施したケースを見てみると、耐震診断・耐震補強にかかる費用より、住宅ローン減税で享受できる恩恵の方が上回っているケースがほとんどで、中古住宅の性能面の不安も相まって、住宅ローン減税が中古住宅取得時の耐震化促進の要因になっています。

■ 耐震性の確保は住宅の価値を高める住宅投資としての側面も持つ

築20年以上の木造住宅は建物の価値が売却価格にほとんど反映されないのが現状です。しかし、耐震性が確保された住宅は、住宅ローン減税というメリットが買主に生じるので、耐震性が確保されていない住宅に比べ、少なくとも減税効果分は価格交渉材料になると言えます。

耐震補強は自身が被災しないための防災対策だけでなく、将来的に住宅の価値を高める住宅投資としての側面も持つようになりました。