

中古住宅流通市場の活性化に向けた検討調査報告【概要】

■本調査の背景と目的■

中古住宅が円滑に流通することにより、住宅の選択肢の拡大、住宅の長寿命化による住居費負担の軽減、建設廃材の削減によるごみ処理の減少、地球環境問題への貢献など、経済や環境面において様々な効果が期待できる。

中古住宅流通市場の実態について総合的な調査を実施

1 東京における中古市場の実態調査

1) 東京における中古住宅流通市場の市場規模

▼2011年度の中古住宅流通市場規模の推計は、約5,446億円。

2) 東京における中古住宅売買の成約件数及び価格

▼中古マンションの成約件数は2009年度まで増加傾向でその後横ばい。中古戸建の成約件数は近年ほぼ横ばい。2011年度の成約件数は、中古マンションが13,000戸、中古戸建は3,000戸。

▼中古マンションの成約物件の価格は2007年度まで上昇しその後横ばい。中古戸建も同様の傾向だが、価格下落率は高い。

3) 東京における中古住宅成約物件の概要

	平均床面積	築年数
中古マンション	60m ²	築11～15年
中古戸建	105m ²	築6～10年及び 築11～15年

4) 東京における中古住宅売買の成約案件における区部と多摩地区との比較

▼中古マンションの成約件数は区部で増加傾向だが、多摩地区は横ばい。中古戸建では区部・多摩地区ともに横ばい。マンション・戸建とも平均面積は区部より多摩地区が約10m²広い。

2 消費者の意識調査

1) 購入検討対象

▼都内の住宅購入を検討している層では「新築住宅を中心に中古住宅も検討」が5割。中古住宅購入層では「中古住宅のみ検討」が6割。新築住宅購入層では「新築住宅のみ検討」が8割。

2) 住宅購入時に重視するもの

▼住宅購入を検討している層、中古住宅購入層、新築住宅購入層とも、購入に当たって重視するのは「物件価格」、「間取り、住戸の部屋数」、「最寄り駅・バス停からの距離」、「日当たり」が上位。

3) 住宅関連の仕組みの認知度

▼住宅購入を検討している層、中古住宅購入層、新築住宅購入層、購入を考えていない層とも、「住宅履歴情報」、「中古住宅向け瑕疵保険」、「ホームインスペクション」の「言葉も内容も知らなかった」という回答が7～9割と、住宅関連の仕組みの認知度は低い。

4) 中古住宅の購入要因や不満、不安

▼中古住宅購入層の中古住宅購入の決め手は「手頃な価格」、「実際に住宅を見ることができる」、「リフォームの自由度」が上位。

▼住宅購入を検討している層、中古住宅購入層、新築住宅購入層の中古住宅購入に対する不安は「価格の妥当性」、「建物構造の隠れた不具合等」、「建物設備の隠れた不具合等」が上位。

5) 希望する支援制度

▼住宅購入を検討している層、中古住宅購入層、新築住宅購入層では、「物件の不具合等の保証制度」、「税制優遇」、「リフォーム事業者の信用度を確認できる仕組み」が、中古住宅の購入に際し、支援制度として魅力的と考えている。

▼購入を考えていない層では「物件の不具合等の保証制度」、「リフォーム事業者の信用度を確認できる仕組み」、「不動産会社の信用度を確認できる仕組み」が上位。