

既存住宅流通・リフォーム市場の現状

目次

- ・ 住生活基本計画（全国計画）の概要 P. 3
- ・ 住生活基本計画における「成果指標」について P. 4
- ・ 既存住宅流通の現状 P. 5
- ・ 既存住宅取得の検討理由 P. 6
- ・ 既存住宅取得の検討時に困ったこと・分からなかったこと P. 7
- ・ 既存住宅の品質等に対する不安への対応状況 P. 8
- ・ 既存住宅取得を検討したにもかかわらず買わなかった理由 P. 9
- ・ 住宅リフォームの現状 P. 10
- ・ 主要な住宅リフォーム事業者分布 P. 11
- ・ リフォームの動機 P. 12
- ・ リフォームをしたい部位 P. 13
- ・ リフォームの費用と工事契約金額 P. 14
- ・ リフォーム工事の資金内訳 P. 15
- ・ リフォーム工事の契約金額別 リフォーム工事内容 P. 16
- ・ リフォームの検討段階における不足情報 P. 17
- ・ リフォームに関する相談 P. 18

住生活基本計画（全国計画）の概要

はじめに

- 住生活基本法に基づき、住生活安定向上施策を総合的かつ計画的に推進するため策定
- 計画期間は平成18年度から平成27年度の10年間

基本的な方針

- 住宅の位置づけと住生活安定向上施策の意義
- 施策についての横断的視点

（横断的視点）

ストック重視

市場重視

福祉、まちづくり
等関連する施策
分野との連携

地域の実情を
踏まえたきめ細
かな対応

目標・成果指標・基本的な施策

目標設定の前提として「住宅性能水準」「居住環境水準」「居住面積水準（最低・誘導）」を設定
※第8期住宅建設五箇年計画の各水準を基本としつつ、内容・表現を再検証・充実

目標	目標の達成状況を示す成果指標	基本的な施策
良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継	①新耐震基準適合率 ②共同住宅共用部分のユニバーサルデザイン化率 ③省エネルギー対策率 ④リフォームの実施率 ⑤適正な修繕積立金を設定しているマンションの割合	・耐震診断・耐震改修等の促進、建築規制の的確な運用 ・ユニバーサルデザイン化の促進 ・省エネルギー性能など住宅の環境性能の向上 ・長寿命住宅の普及促進、適切な維持管理、リフォームの促進 ・マンションの計画的修繕の促進、老朽化したマンションの再生促進
良好な居住環境の形成	⑥重点密集市街地の整備率 ⑦地震時に危険な大規模盛土造成地の箇所数	・基盤整備と規制緩和の一体的推進による密集市街地の整備 ・宅地耐震化対策、浸水対策、土砂災害対策等の推進 ・建築協定の活用等による良好な街並み・景観・緑の維持・形成 ・都心居住・街なか居住の促進、ニュータウン再生の支援
国民の多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備	⑧住宅性能表示の実施率（新築） ⑨既存住宅の流通シェア ⑩住宅の利活用期間 ⑪子育て世帯の誘導居住面積水準達成率	・住宅性能表示制度の普及・充実、紛争処理の仕組みの普及・充実、既存住宅の合理的な価格査定等の促進など市場環境の整備 ・長期固定型ローン等が安定的に供給される住宅金融市場の整備 ・税制上の措置の活用等による無理ない負担での住宅取得の支援 ・持家の賃貸化の促進、二地域居住の情報提供、子育て支援等 ・技術開発等の推進、地域材を活用した木造住宅生産体制の整備
住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保	⑫最低居住面積水準未満率 ⑬高齢者のいる住宅のバリアフリー化率	・低額所得者等への公平かつ的確な公営住宅の供給 ・各種公的賃貸住宅の一体的運用や柔軟な利活用等の推進 ・高齢者、障害者等への民間賃貸住宅に関する情報の提供 ・高齢者向け賃貸住宅の供給、公的住宅と福祉施設の一体的整備

大都市圏における住宅・住宅地の供給等

・地域属性に応じた
施策の推進 等

施策の推進

・関係者の連携・協力
・統計調査の充実
・政策評価の実施とおおむね5年後の計画見直し

住生活基本計画における「成果指標」について

＜設定方針＞…4つの目標の全国的な達成状況を定量的に測定するために設定

- ①全国的・社会的に重要な項目（地域性が大きい項目は地方公共団体による目標設定を想定）
- ②統計データにより現状把握・フォローアップが可能な項目（データ不足の項目は統計調査の充実を目指す）
- ③住宅・居住環境等はストック全体の状況を示し、市場状況はフロー（動向）を示す

基礎的安全性

①ストックの新耐震基準適合率【75%(H15)⇒90%(H27)】

高齢社会対応

②共同住宅ストックの共用部のユニバーサルデザイン化率（バリアフリー化率）【10%(H15)⇒25%(H27)】

地球環境対策

③ストックの省エネルギー対策率（二重サッシ等使用率）【18%(H15)⇒40%(H27)】
※新築の次世代省エネ基準適合率も位置付け（京都議定書目標達成計画を引用）

適切な維持管理
（長寿命化）

- ④リフォームの実施率（年間・対ストック総数）【2.4%(H11～15平均)⇒5%(H27)】
- ⑤25年以上の長期修繕計画に基づく積立金を設定しているマンションの割合【20%(H15)⇒50%(H27)】

住宅市街地の

⑥重点的に改善すべき密集市街地（8,000ha）の整備率【0%(H14)⇒概ね100%(H23)】

基礎的安全性

⑦地震時に危険な大規模盛土造成地の箇所数【約1,000箇所(H17)⇒約500箇所(H27)】

※居住環境分野の他の項目は、地域性が大きいことから、地方公共団体による目標設定を想定し、居住環境水準として指標を例示。

適切な情報提供

⑧住宅性能表示の実施率（新築）【16%(H17)⇒50%(H22)】

循環型市場形成
（長寿命化）

- ⑨既存住宅の流通シェア（既存／（既存＋新築））【13%(H15)⇒23%(H27)】
- ⑩住宅の利活用期間 1)減失住宅の築後平均年数【約30年(H15)⇒約40年(H27)】
2)住宅の減失率（5年間・対ストック）【8%(H10～15)⇒7%(H22～27)】

ミスマッチ解消
（子育て支援）

⑪子育て世帯の誘導居住面積水準達成率
【全国42%(H15)⇒50%(H22)、大都市37%(H15)⇒50%(H27)】

住宅困窮者対策

⑫最低居住面積水準未満率【早期に解消】

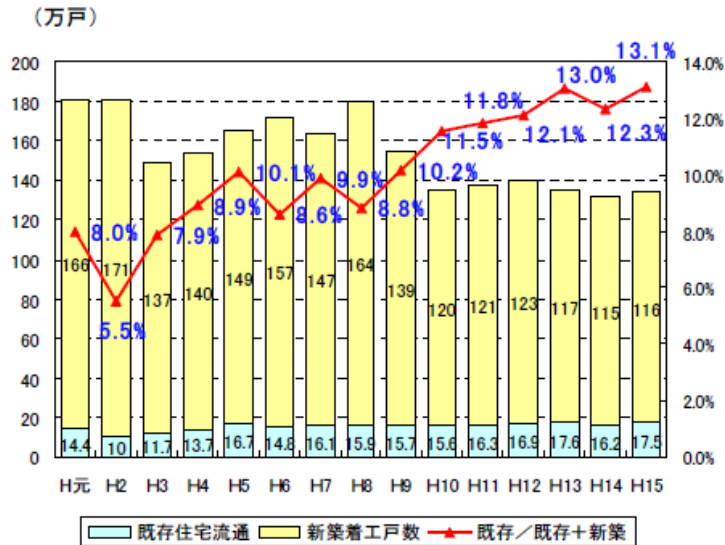
高齢者の安全・
安心の確保

- ⑬高齢者のいる住宅のバリアフリー化率 1)一定のバリアフリー【29%(H15)⇒75%(H27)】
2)高度のバリアフリー【6.7%(H15)⇒25%(H27)】

既存住宅流通の現状

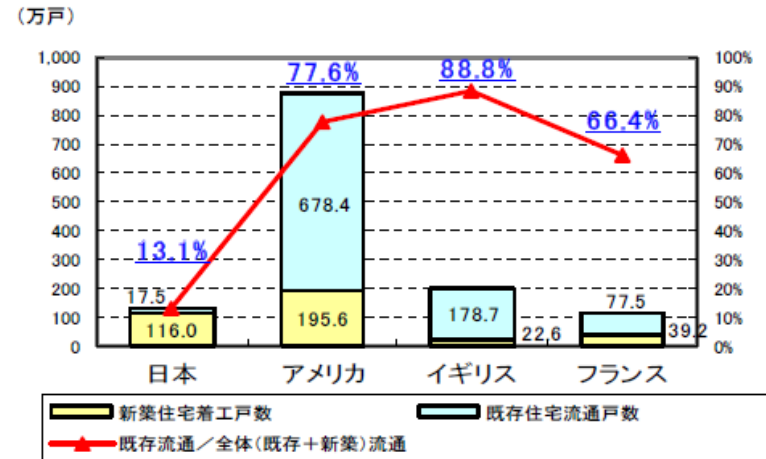
- 全住宅流通量（既存流通+新築着工）に占める既存住宅の流通シェアは増加しつつあるが、平成15年における既存住宅流通シェアは約13.1%。
- これに対し、欧米諸国における既存住宅流通シェアは、7割～9割程度。

【既存住宅流通シェアの推移】



(資料) 住宅・土地統計調査(総務省)、住宅着工統計(国土交通省)

【既存住宅流通シェアの国際比較】



(資料)

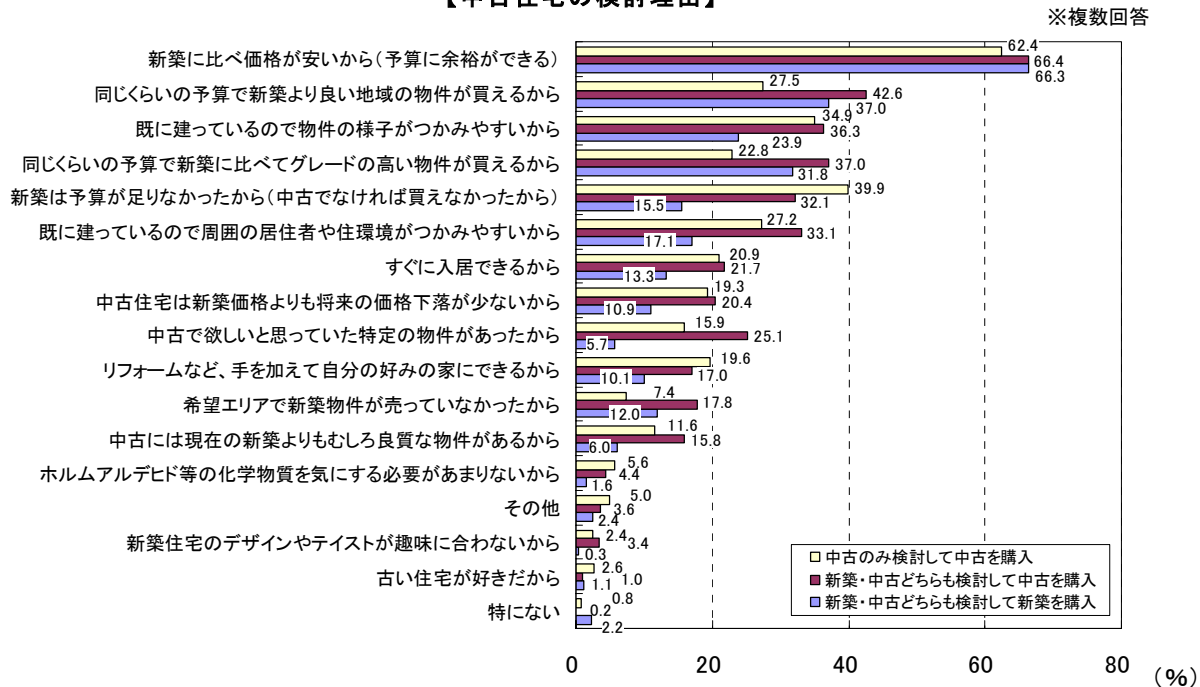
日本：住宅・土地統計調査(平成15年)(総務省)、住宅着工統計(平成15年)(国土交通省)
 アメリカ：Statistical Abstract of the U.S. 2006
 イギリス：コミュニティ・地方政府省ホームページ
 (既存住宅流通戸数はイングランド及びウェールズのみ)
 フランス：運輸・設備・観光・海洋省ホームページ

既存住宅取得の検討理由

首都圏（東京・神奈川・埼玉・千葉）の新築および中古の住宅購入契約者を対象に、中古住宅を検討した理由を聞いたもの。

- 「新築に比べて価格が安いから」が最大の理由。上位には新築に対する価格の優位性が占める。
- 価格以外では「既に建っているので物件の様子が見やすいから」など物件や現場が確認できることがあげられている。

【中古住宅の検討理由】



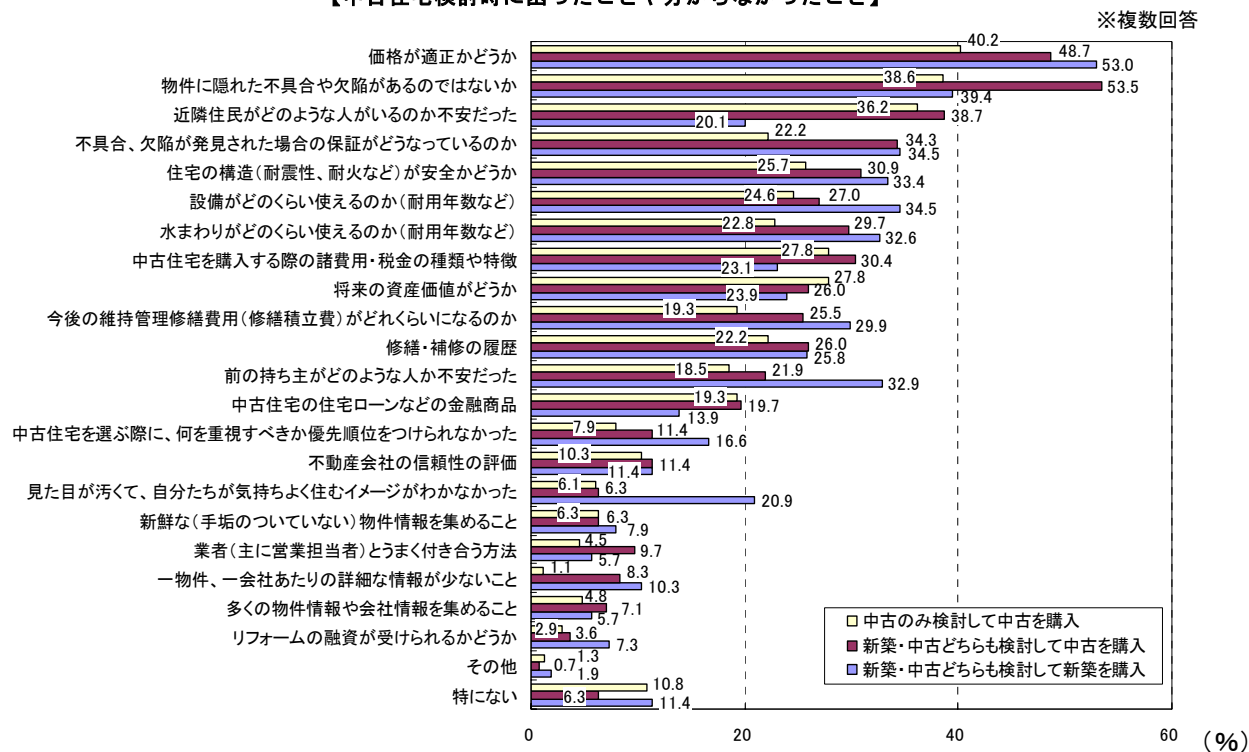
(出典) 既存住宅流通活性化プロジェクト (H20.1) (株) リクルート 住宅総研

既存住宅取得の検討時に困ったこと・分からなかったこと

首都圏（東京・神奈川・埼玉・千葉）の新築および中古の住宅購入契約者を対象に、中古住宅を検討した時に困ったことや分からなかったことを聞いたもの。

- 中古と並行検討した新築購入者では「設備がどのくらい使えるのか」「今後の維持修繕費用がどれくらいになるのか」などが相対的に高い。
- 新築と並行検討した中古購入者では「物件に隠れた不具合や欠陥があるのではないか」が相対的に高い。

【中古住宅検討時に困ったことや分からなかったこと】



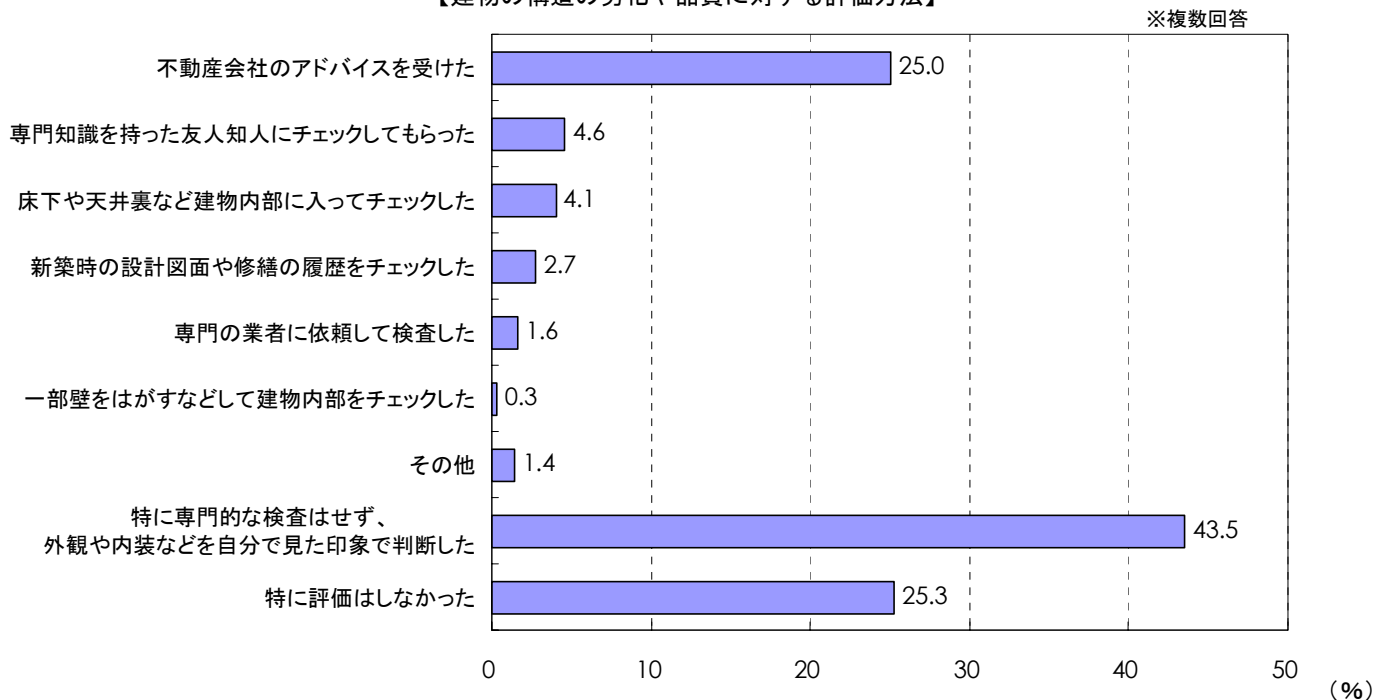
(出典) 既存住宅流通活性化プロジェクト (H20.1) (株) リクルート 住宅総研

既存住宅の品質等に対する不安への対応状況

首都圏（東京・神奈川・埼玉・千葉）の新築の住宅購入契約者を対象に、中古住宅の購入も検討した時に、建物の構造の劣化や品質をチェックしているかを聞いたもの。

○「特に専門的な検査はせず、外観や内装などを自分で見た印象で判断した」が約44%、「特に評価はしなかった」が約25%。

【建物の構造の劣化や品質に対する評価方法】



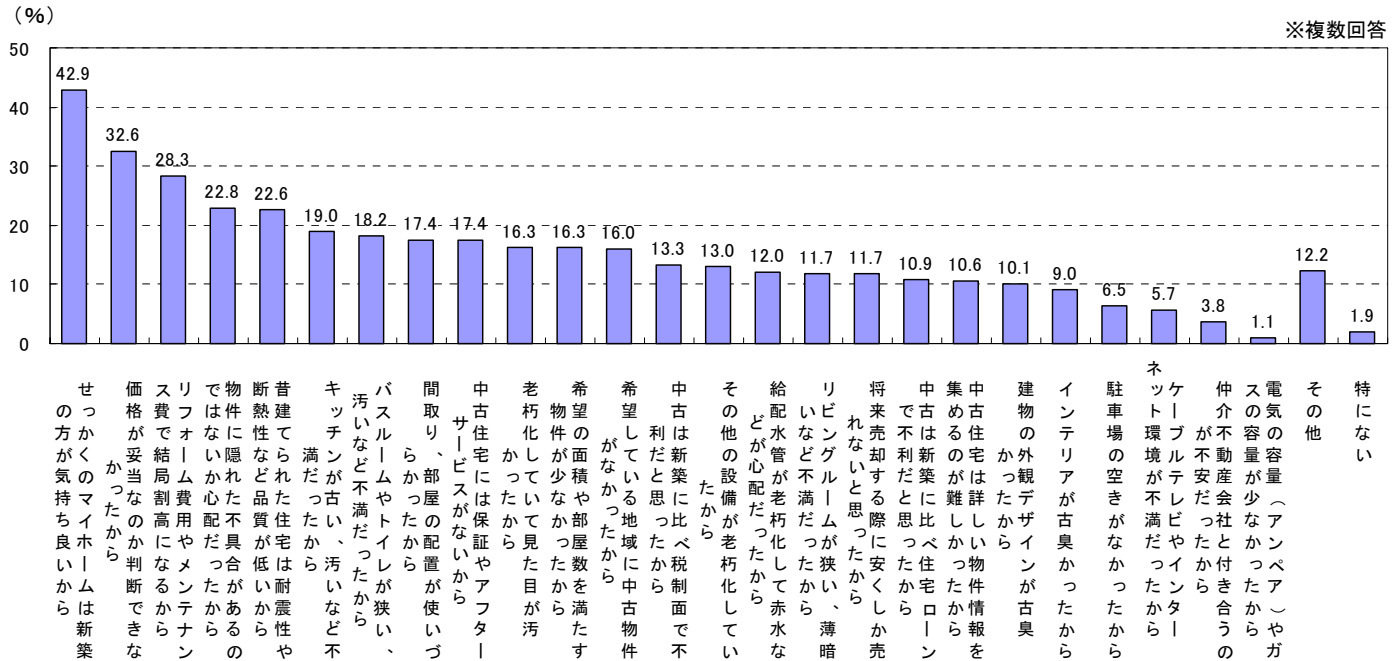
(出典) 既存住宅流通活性化プロジェクト (H20.1) (株) リクルート 住宅総研

既存住宅取得を検討したにもかかわらず買わなかった理由

首都圏（東京・神奈川・埼玉・千葉）の新築の住宅購入契約者を対象に、中古住宅を検討したが最終的には買わなかった理由を聞いたもの。

- 最も多いのは「新築の方が気持ち良いから」。
- 続いて、価格の妥当性、リフォーム費用等の心配、瑕疵、性能・品質に対する不安があげられる。

【中古住宅を検討したにもかかわらず買わなかった理由】



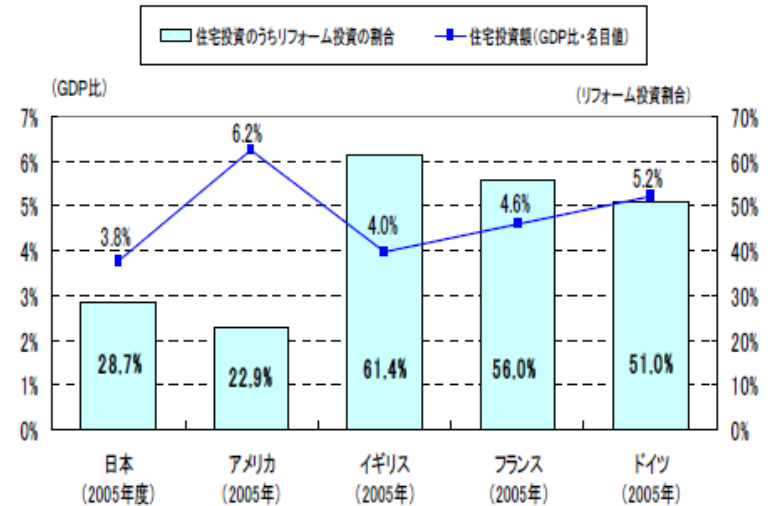
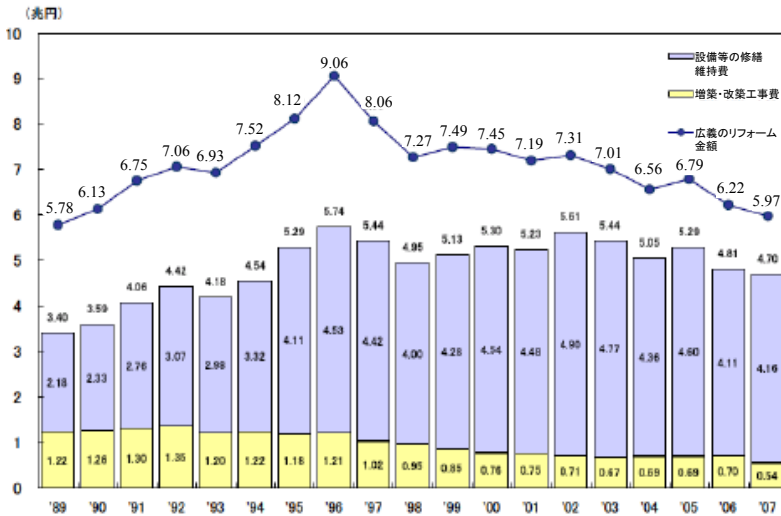
(出典) 既存住宅流通活性化プロジェクト (H20.1) (株) リクルート 住宅総研

住宅リフォームの現状

- 平成19年における住宅リフォーム市場規模は約4.7兆円と推計されている。
- 我が国の住宅投資に占めるリフォームの割合は、欧米諸国と比較して小さい。

【住宅リフォームの市場規模(推計)の推移】

【住宅投資に占めるリフォームの割合の国際比較】



(資料) (財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる推計

(資料) 住宅投資のGDP比

日本:内閣府「国民経済計算年報平成19年版」
 その他:National Accounts of OECD countries2007

(注1)分譲マンションの大規模修繕等、共用部分のリフォーム、賃貸住宅所有者による賃貸住宅のリフォーム、外構等のエクステリア工事は含まれない

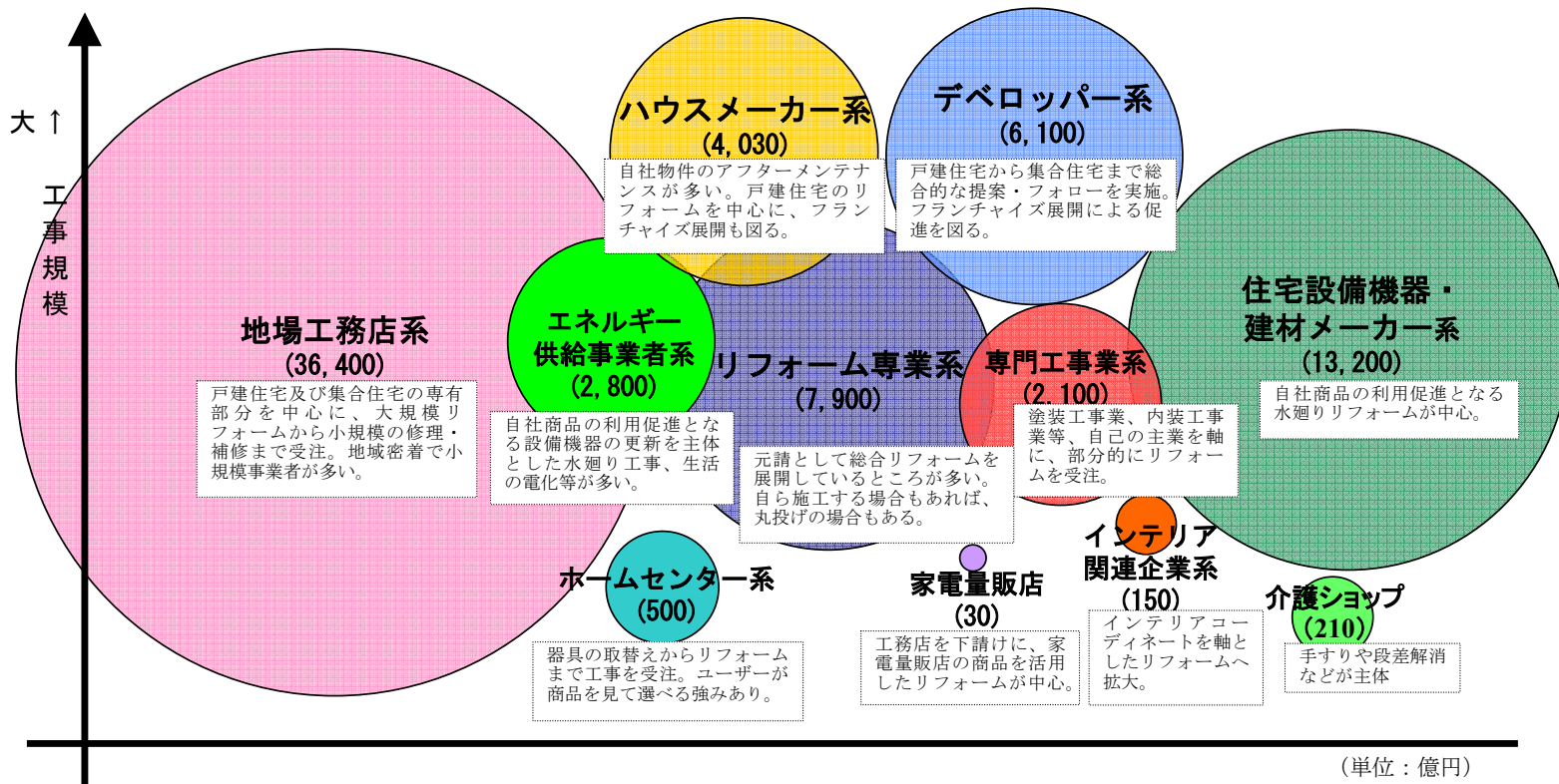
(注2)「広義の市場規模」:戸数増を伴う増築・改築工事費と、リフォーム関連の家庭用耐久消費財、インテリア商品等の購入費を加えた金額

住宅投資のうちリフォーム投資割合

日本:(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる推計
 アメリカ:Census of Construction Industries
 イギリス、フランス、ドイツ:ユーロコンストラクト資料

主要な住宅リフォーム事業者分布

総事業高: 約7兆5620億円※



(資料) リフォーム事業高は、株式会社富士経済「2007年版住宅リフォーム市場の現状と将来展望」から引用。

※上記のほか生活協同組合、百貨店での受注等を含んだ金額

リフォームの動機

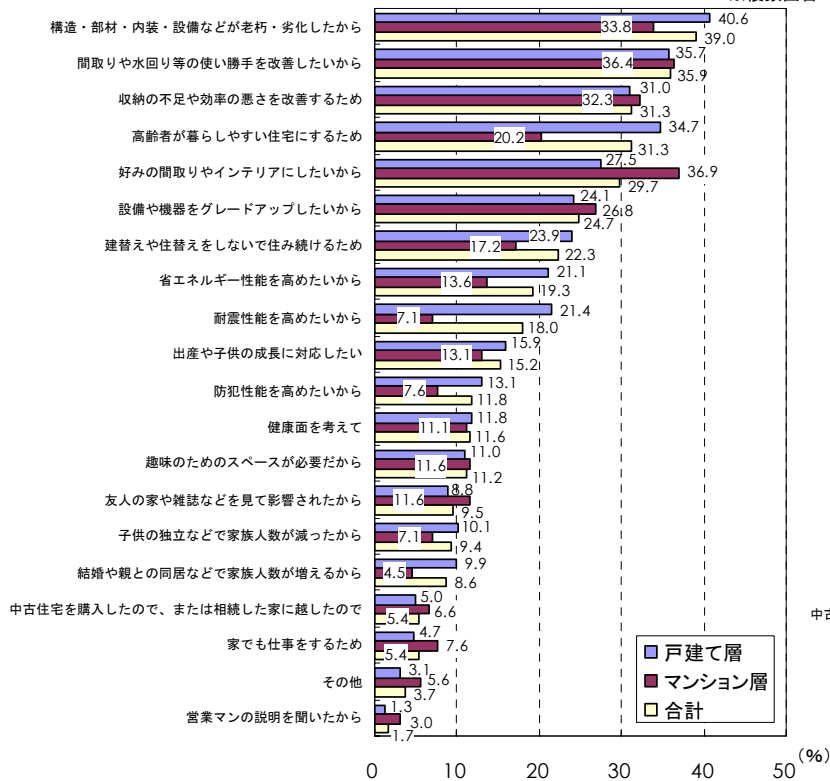
住宅のリフォームを考えている消費者に対して、リフォームを考えはじめた動機を聞いたもの。

○「構造・内装・設備などが老朽・劣化したから」が戸建て層・マンション層ともに多い。

○戸建て層では「高齢者が暮らしやすい住宅にするため」、マンション層では「好みの間取りやインテリアにしたいから」が決定的な動機で約2割を占める。

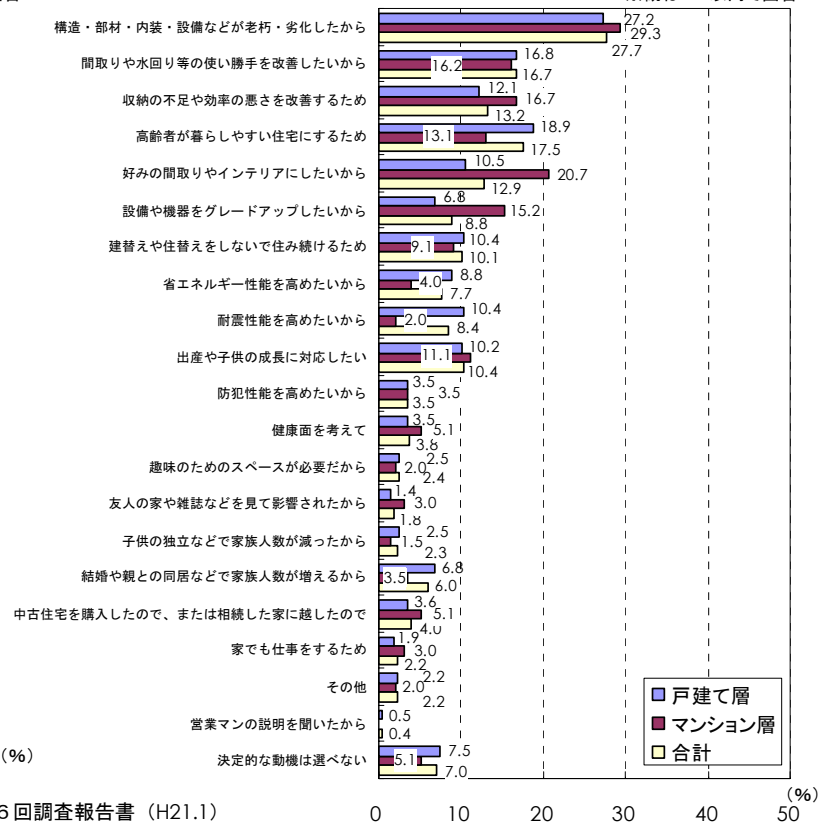
【リフォームの動機】

※複数回答



【リフォームの決定的な動機】

※概ね2つ以内で回答



(出典) インターネットによる住宅リフォーム潜在需要者の意識と行動に関する第6回調査報告書 (H21.1)

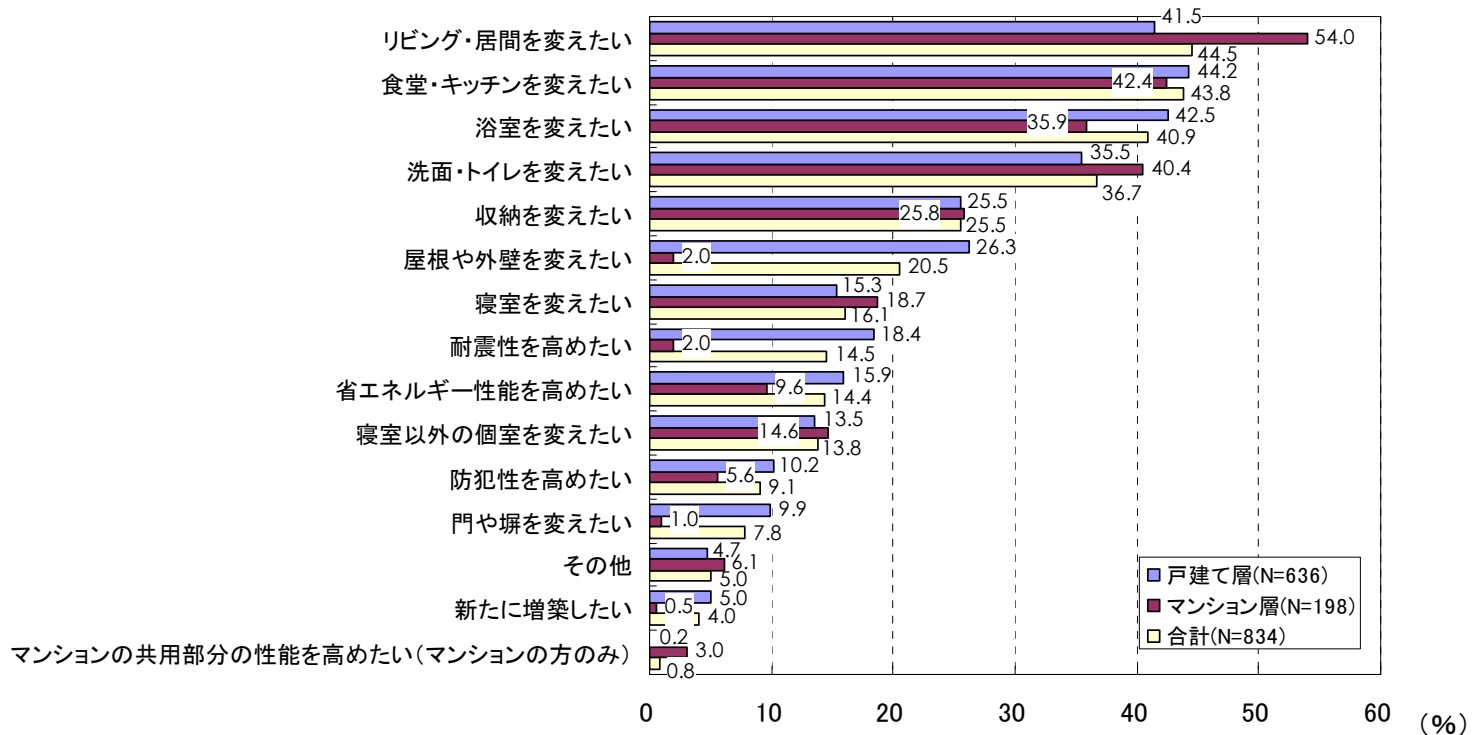
(一般社団法人住宅リフォーム推進協議会)

リフォームをしたい部位

住宅のリフォームを考えている消費者に対して、どこをリフォームしようと考えているかを聞いたもの。

- 「リビング」がマンション層で5割強、戸建て層で約4割。
- 「食堂・キッチン」「浴室」「洗面・トイレ」が、各々3～4割。

【リフォームをしようと考えている部位等】



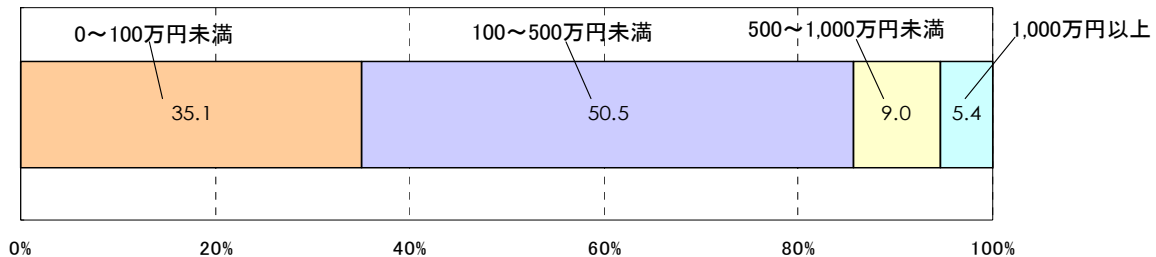
(出典) インターネットによる住宅リフォーム潜在需要者の意識と行動に関する第6回調査報告書 (H21.1)

(一般社団法人住宅リフォーム推進協議会)

リフォームの費用と工事契約金額

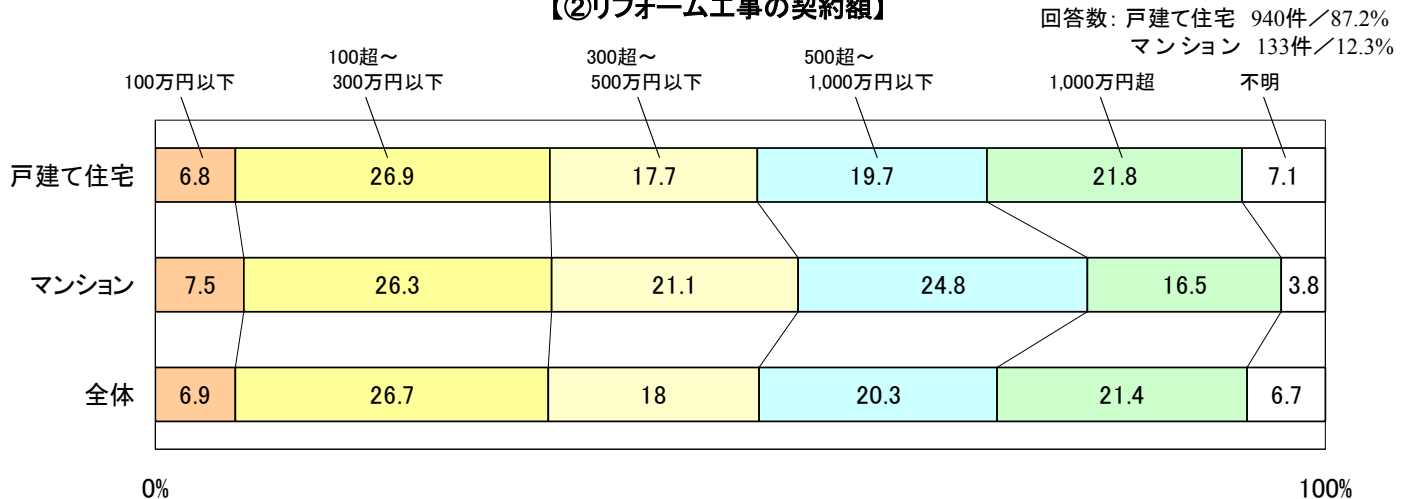
- ①平成18年4月～平成19年3月に自宅をリフォームした人（消費者）に対する調査では、全体の8割超が500万円未満。
 ②一方で、リフォーム事業者に対する調査では、平成19年1月～12月に竣工した住宅リフォーム工事物件契約金額は、100万円超から1,000万円超まで幅広く分布。500万円以下のリフォーム工事は、全体の5割強。
 なお、二つの調査の違いは、消費者調査では、事業者調査の対象とならない軽微なリフォームも含んでいることによるものと思われる。

【①住宅リフォームの投資額】



(出典) 平成19年度住宅市場動向調査 (H20.3) (国土交通省) を基に作成

【②リフォーム工事の契約額】



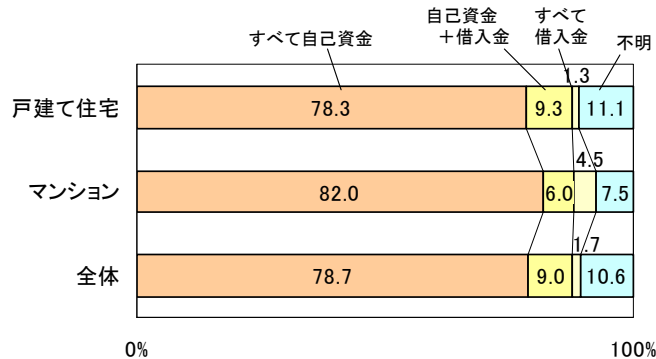
(出典) 平成20年度 住宅リフォーム実態調査報告 (H20.12) (一般社団法人住宅リフォーム推進協議会)

リフォーム工事の資金内訳

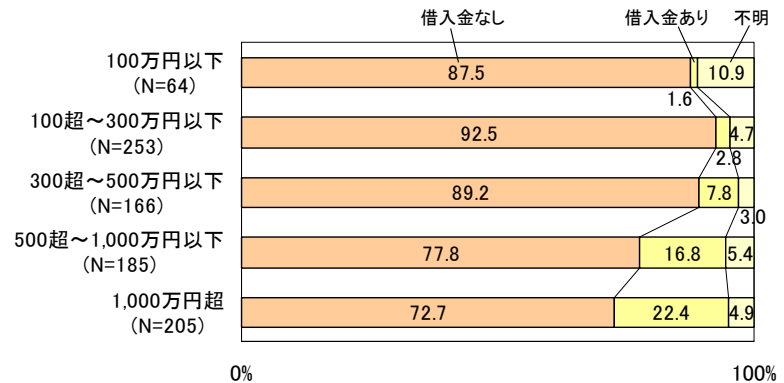
平成19年1月～12月に竣工した住宅リフォーム工事物件について、施工したリフォーム事業者に対してリフォーム工事資金の内訳を聞いたもの。

- 戸建て住宅・マンションとも大部分が全て自己資金、借入利用は1割。
- 戸建て住宅では、契約金額が大きいほど借入の利用率が高い。

【リフォーム資金内訳】

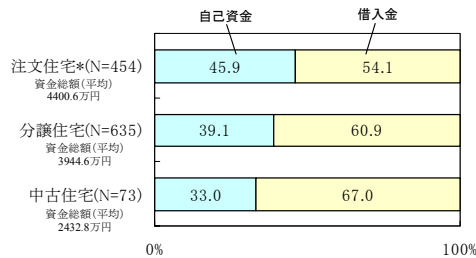


【リフォーム工事の契約金額別 借入金の割合（戸建て住宅）】



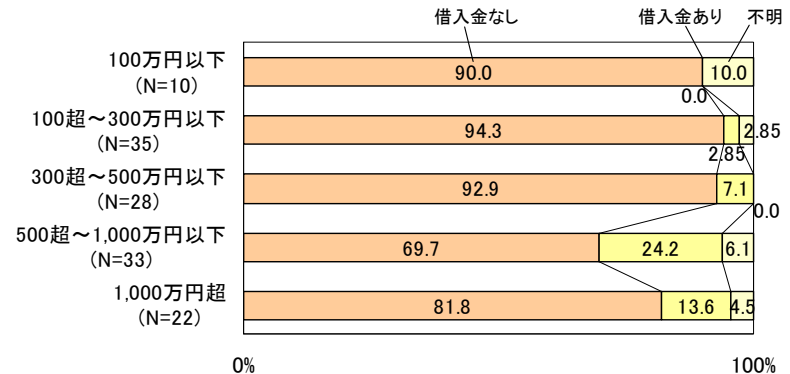
【新築等の資金内訳】

※自己資金額と借入金額のそれぞれの平均値の割合。



*:住宅建築費+土地購入資金
(出典)平成19年度住宅市場動向調査報告書(H20.3)(国土交通省住宅局)を基に作成

【リフォーム工事の契約金額別 借入金の割合（マンション）】



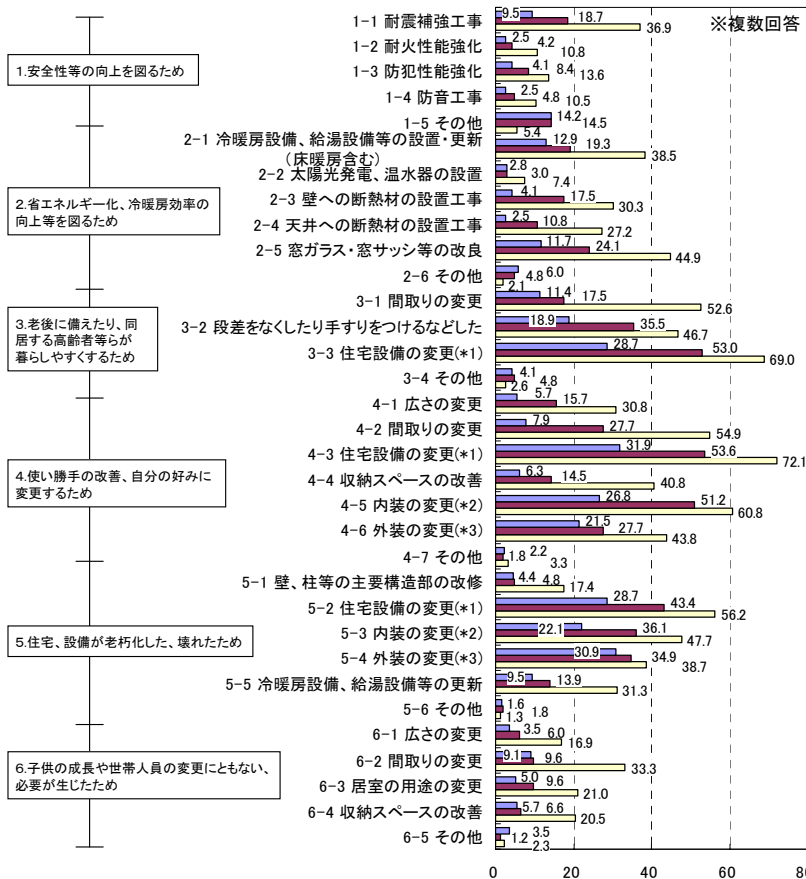
(出典)平成20年度 住宅リフォーム実態調査報告 (H20.12)
(一般社団法人住宅リフォーム推進協議会)

リフォーム工事の契約金額別 リフォーム工事内容

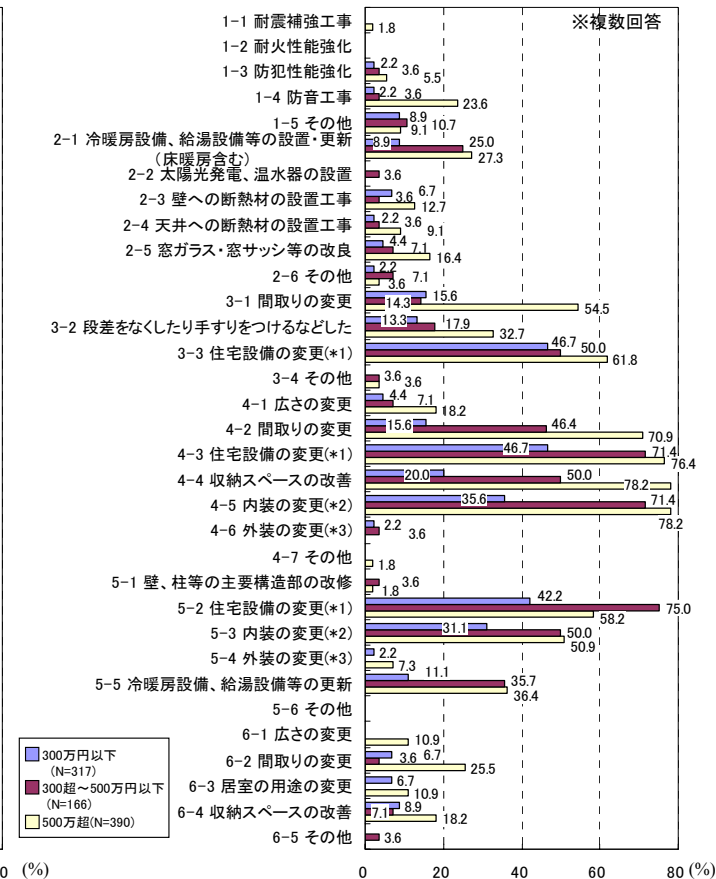
平成19年1月～12月に竣工した住宅リフォーム工物件について、工事契約金額別に工事内容を分類。

○ 300万円以上で「住宅設備の変更」「内装の変更」、500万円以上で「間取りの変更」「段差解消」「収納スペースの改善」などが 増加。

【リフォーム工事の契約金額別 工事の内容（戸建て住宅）】



【リフォーム工事の契約金額別 工事の内容（マンション）】



(*1)住宅設備:キッチン、バス、トイレ、室内家具 (*2)内装:壁紙、床の張り替え等 (*3)外装:屋根の葺き替え、外壁の塗り替え等

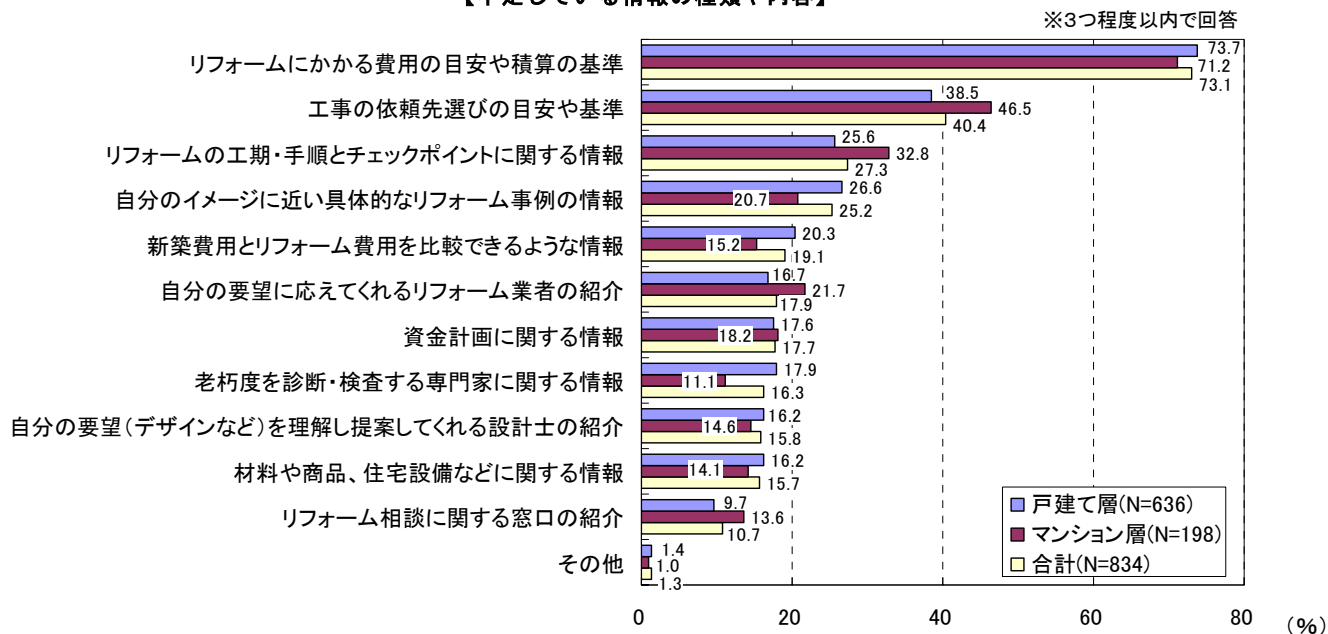
(出典) インターネットによる住宅リフォーム潜在需要者の意識と行動に関する第6回調査報告書 (H21.1) (一般社団法人住宅リフォーム推進協議会)

リフォームの検討段階における不足情報

住宅のリフォームを考えている消費者に対して、不足していると感じている情報について聞いたもの。

- 「費用の目安や積算基準」が7割強、「依頼業者選びの目安や基準」が約4割。
- 住宅の性能に関する「老朽度の診断・検査」については、戸建て住宅が2割弱。

【不足している情報の種類や内容】



(出典) インターネットによる住宅リフォーム潜在需要者の意識と行動に関する第6回調査報告書 (H21.1)

(一般社団法人住宅リフォーム推進協議会)

リフォームに関する相談

平成19年度に(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターに寄せられた相談について

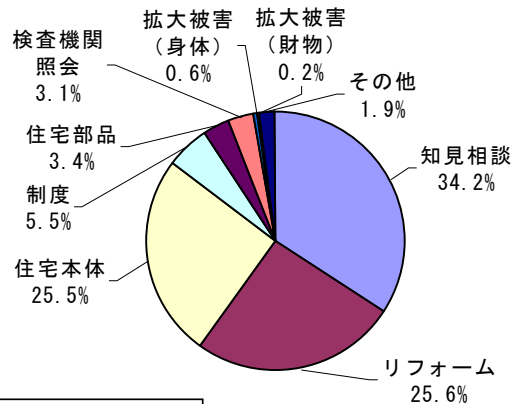
○相談区分の割合は「リフォーム」が「知見相談」の次に多い。

リフォームに関する相談内容について

○不具合事象は「雨漏り」「剥がれ・外れ」の割合が高い。

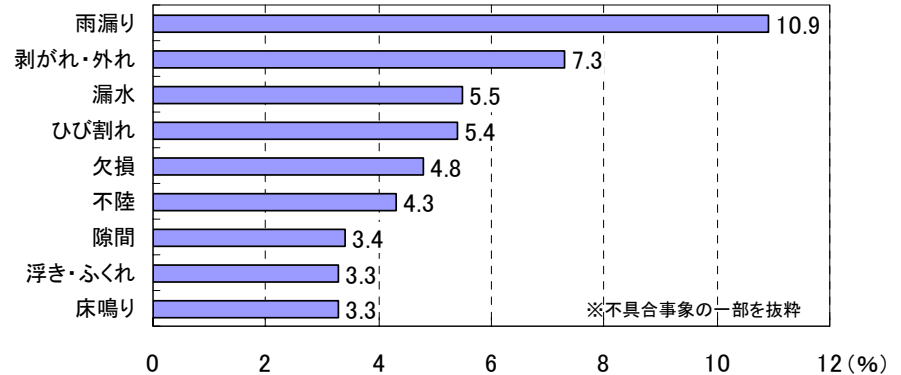
○不具合部位は「床」「屋根」「外壁」で全体のほぼ半分の割合。

【相談区分別割合(H19年度)】

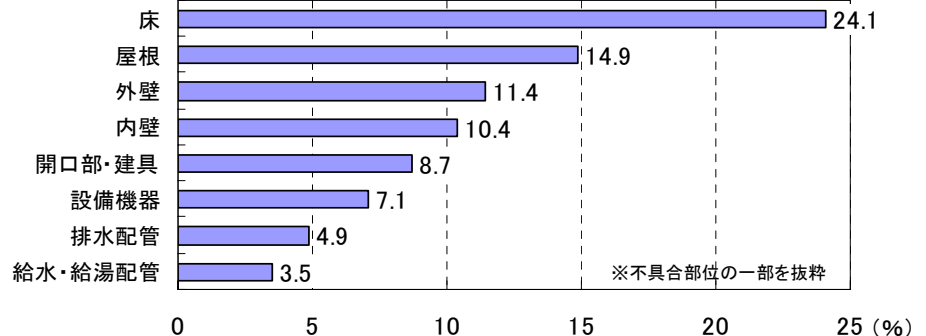


新規相談件数: 8,626件

【リフォームに関する相談における主な不具合事象の割合(H19年度)】



【リフォームに関する相談における主な不具合部位の割合(H19年度)】



(出典) 相談統計年報2008 (H20.9)

((財) 住宅リフォーム・紛争処理支援センター)