

中古住宅・リフォームトータルプラン 参考資料(データ、制度概要等)

平成24年3月

(1) 新成長戦略等 P.2

(2) 中古住宅・リフォーム市場を取り巻く状況 P.6

(3) 中古住宅流通・リフォーム市場の現状と課題 P.11

(4) 市場の環境整備に向けた取組 P.47

- ・不動産の取引価格情報提供制度の概要 P.48
- ・不動産取引情報提供サイト(RMI)の概要 P.50
- ・国際指針に基づく不動産価格指数の整備 P.52
- ・長期優良住宅 P.55
- ・定期借家制度 P.58
- ・紛争処理体制 P.66
- ・リフォームの無料見積チェック制度 P.71
- ・地方公共団体独自のリフォーム助成制度 P.73
- ・民間金融機関におけるローンの例 P.75

- ・指定流通機構(レインズ)の概要 P.49
- ・東証住宅価格指数 P.51
- ・既存住宅性能表示制度 P.53
- ・住宅履歴情報 P.57
- ・中古住宅流通・リフォームに係る瑕疵保険 P.59
- ・リフォーム事業者検索サイト P.67
- ・弁護士等による無料専門家相談 P.72
- ・リバースモーゲージ P.74
- ・平成24年度における主な支援措置(予算・税) P.77

新成長戦略等

2. 7つの戦略分野の基本方針と目標とする成果

（4）観光立国・地域活性化戦略

～ストック重視の住宅政策への転換～

（中古住宅の流通市場、リフォーム市場等の環境整備）

数世代にわたり利用できる長期優良住宅の建設、適切な維持管理、流通に至るシステムを構築するとともに、消費者が安心して適切なリフォームを行える市場環境の整備を図る。また、急増する高齢者向けの生活支援サービス、医療・福祉サービスと一体となった住宅の供給を拡大するとともに、リバースモーゲージの拡充・活用促進などによる高齢者の資産の有効利用を図る。さらに、地域材等を利用した住宅・建築物の供給促進を図る。

これらを通じて、2020年までに、中古住宅流通市場やリフォーム市場の規模を倍増させるとともに、良質な住宅ストックの形成を図る。

《21世紀の日本の復活に向けた21の国家戦略プロジェクト》

13.中古住宅・リフォーム市場の倍増等

内需の要である住宅投資の活性化を促す。具体的には、これまでの新築重視の住宅政策からストック重視の住宅政策への転換を促進するため、建物検査・保証、住宅履歴情報の普及促進等の市場環境整備・規制改革、老朽化マンションの再生等を盛り込んだ中古・リフォーム市場整備のためのトータルプランを策定する。（中略）

これにより、中古住宅流通市場・リフォーム市場を20兆円まで倍増を図るとともに、ネット・ゼロ・エネルギー住宅を標準的な新築住宅とすることを目指す。

4. 新成長戦略の実行加速と強化・再設計

（2）分厚い中間層の復活（社会のフロンティアの開拓）

③持続可能で活力ある国土・地域の形成

＜当面、重点的に取り組む主な施策＞

○中古住宅流通・リフォーム市場の拡大

（別紙2）各分野において当面、重点的に取り組む施策

中古住宅売買やリフォームに関し、耐震性能や省エネ性能に関する情報の整備・提供や消費者支援制度の充実、担い手の強化、民間賃貸住宅のリフォーム支援等により、消費者にとって安心・魅力ある市場の整備や居住の安定確保を促進する。

中古住宅・リフォーム・トータルプラン検討会について

「新成長戦略」に定められた目標の達成に向けて、中古・リフォーム市場整備のための具体的施策を内容とするトータルプランの策定に関する検討会を設置。

スケジュール

第1回:平成23年2月9日(水)
中古住宅流通・リフォーム市場の現状と、市場拡大に向けた方策について

第2回:平成23年5月30日(月)
リフォーム市場の活性化について

第3回:平成23年6月27日(月)
中古住宅市場の活性化について

第4回:平成23年11月29日(火)
トータルプラン(骨子案)について

第5回:平成23年12月20日(火)
トータルプラン(素案)について

平成24年1月11日(水)～31日(火)
パブリックコメント

第6回:平成24年2月20日(月)
トータルプラン(案)について

平成24年3月27日(火)
トータルプラン公表

委員

敬称略〔 〕は前任者

座長

高木 佳子 弁護士(元日弁連副会長)

委員

青木 宏之 (社)全国中小建築工事業団体連合会前会長

赤津 新英 (社)不動産流通経営協会 企画専門委員会委員長

市川 宜克 (社)全国宅地建物取引業協会連合会 専務理事

犬塚 浩 弁護士(日弁連住宅紛争処理運営委員会)

大石 佳知 (社)日本建築士会連合会 青年委員会委員長

奥 利江 主婦連合会常任委員住宅部長

神崎 哲 弁護士(日弁連消費者問題対策委員会)

木瀬 照雄 TOTO(株)代表取締役会長

工藤 忠良 (財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター常務理事

島原 万丈 (株)リクルート住宅総研 主任研究員

松田 陽作 日本労働組合総連合会 社会政策部長

〔杉山 豊治 日本労働組合総連合会 社会政策局長〕

澤田 雅紀 全国建設労働組合総連合 住宅対策部長

〔徳本 茂 全国建設労働組合総連合 住宅対策部長〕

西村 義之 コーナン商事(株)専務取締役

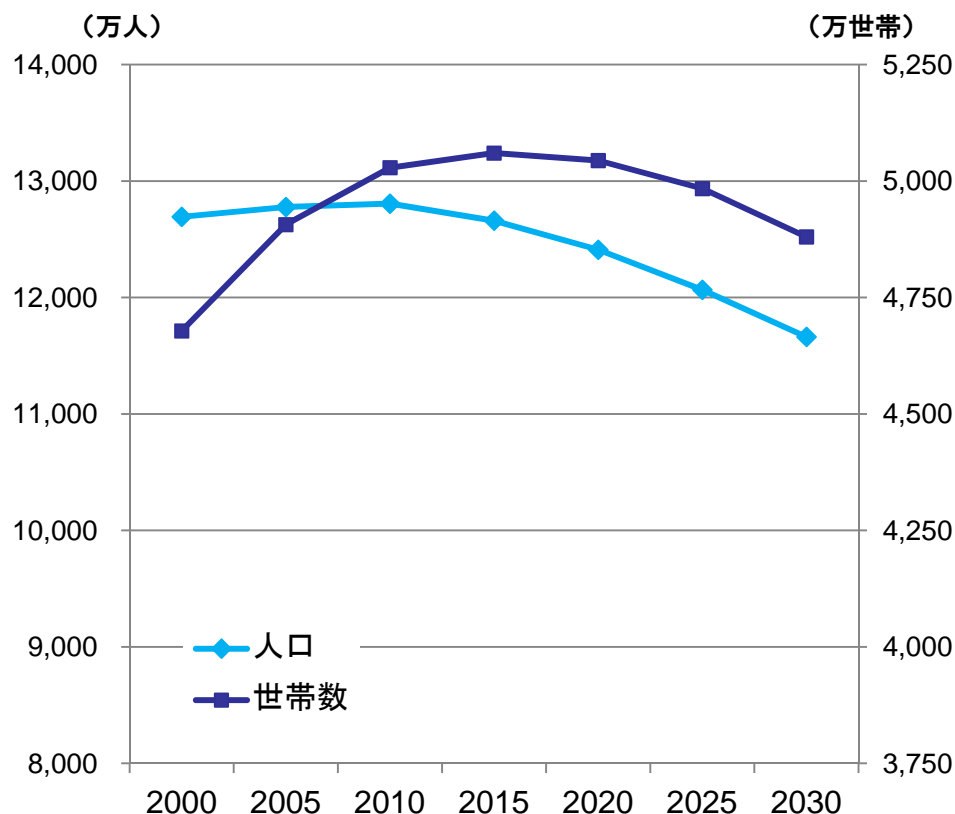
矢野 龍 (社)住宅生産団体連合会副会長(住友林業(株)代表取締役会長)

中古住宅流通・リフォーム市場を取り巻く状況

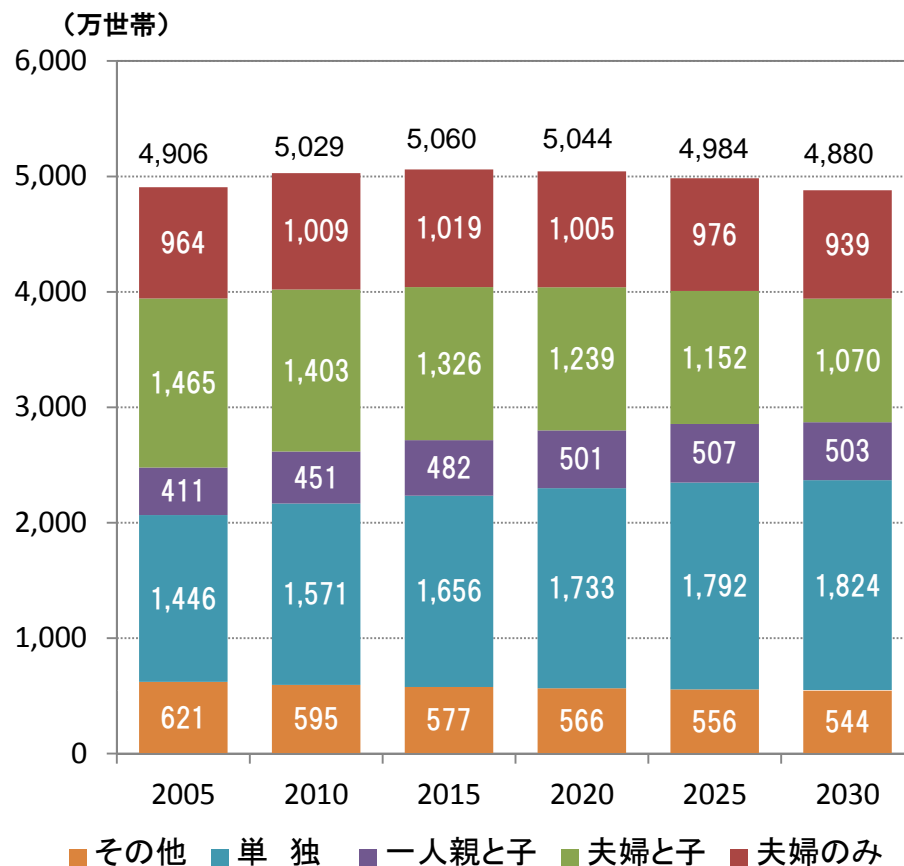
(1)人口減少、近い将来には世帯数も減少

我が国の人口は2010年以降、世帯数は2015年以降、減少を続けていく見通し。

【人口・世帯数の推移と将来推計】



【家族類型別世帯数の推移と将来推計】

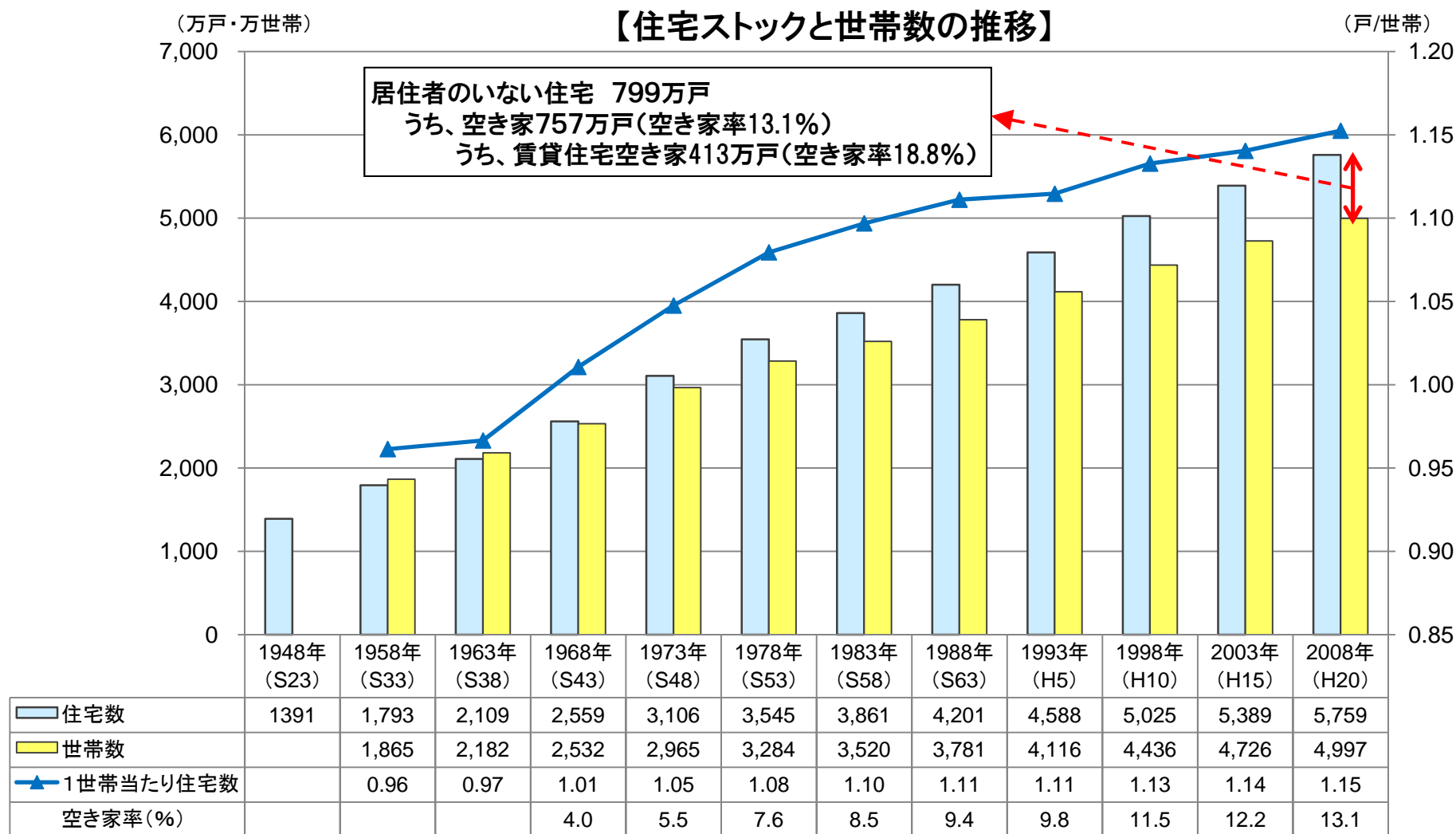


(資料): 国立社会保障・人口問題研究所
『人口統計資料集』及び『日本の将来推計人口』(平成24年1月推計)

(資料): 国立社会保障・人口問題研究所
『日本の世帯数の将来推計(全国推計)』(2008年3月推計)

(2) 住宅ストックの量的充足

平成20年時点で、住宅ストック数（約5,760万戸）は、総世帯（約5,000万世帯）に対し約15%多く、量的には充足。



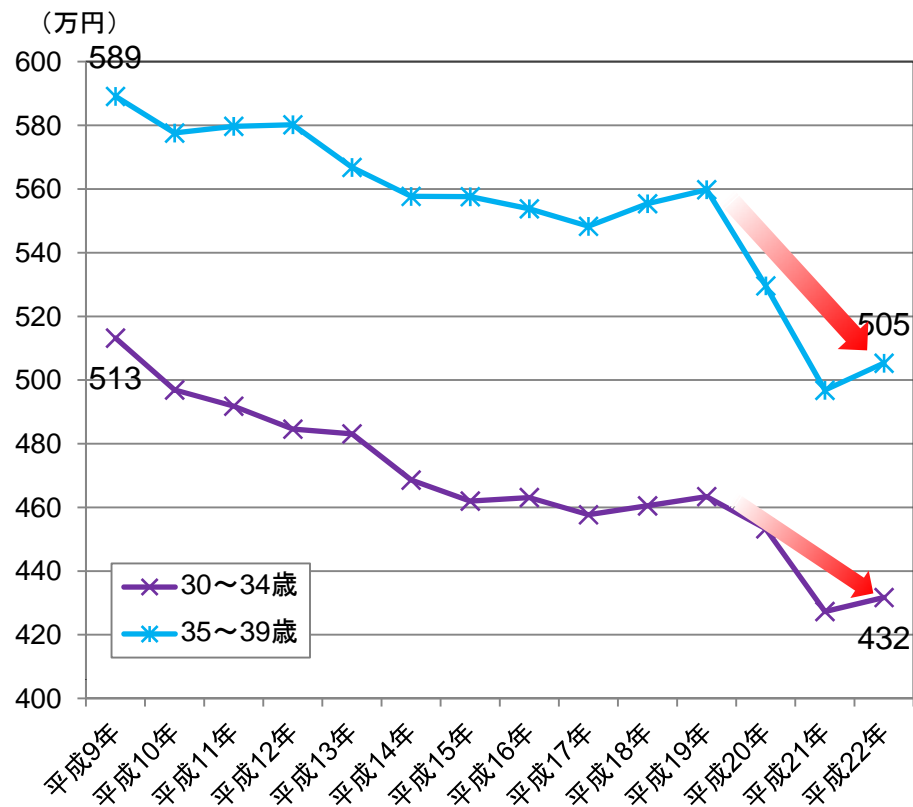
(注) 世帯数には、親の家に同居する子供世帯等(2008年=37万世帯)を含む。

(資料): 総務省「平成20年 住宅・土地統計調査」

(3) 厳しい経済・雇用環境を背景とした所得の低下

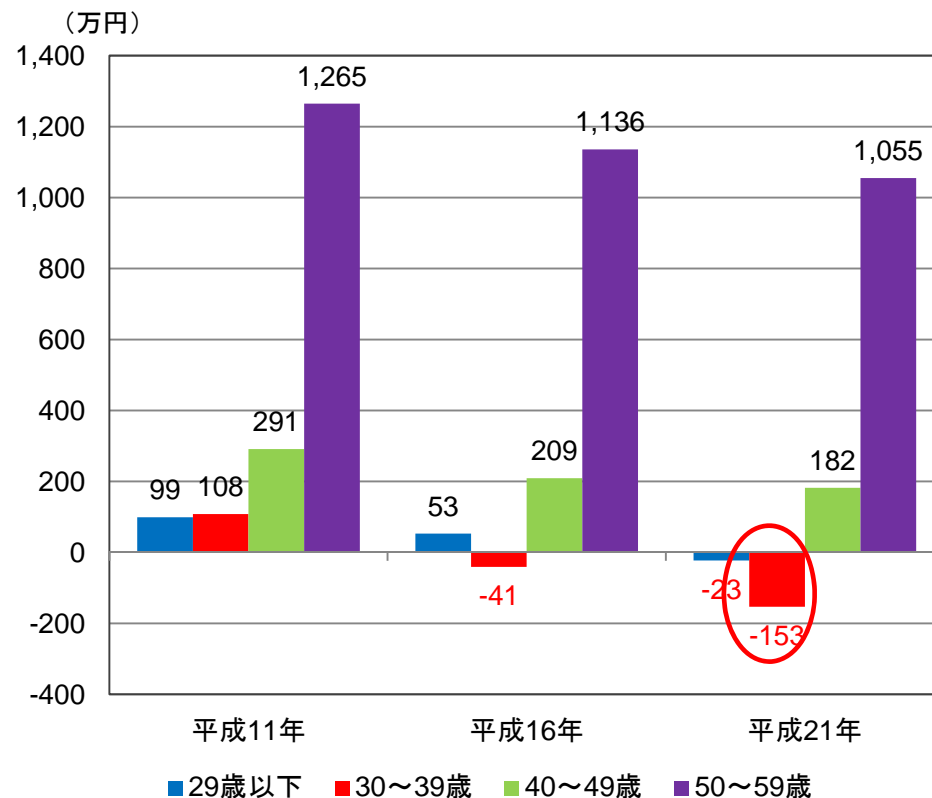
住宅の一次取得者層である30代の平均年収、金融資産とも大きく減少しており、これらの世代にとって新築住宅を取得することの困難さが増している。

【30歳代男性の平均年収推移】



(資料)：国税庁「民間給与実態統計調査」

【金融資産の推移(二人以上世帯のうち、勤労者世帯)】



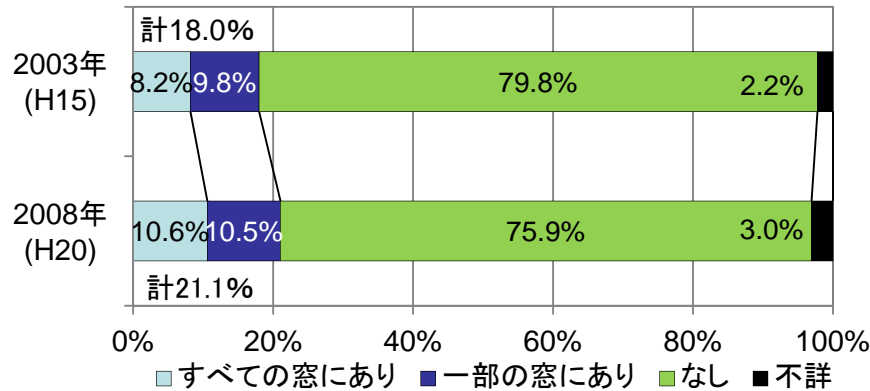
出典)

総務省「貯蓄動向調査」(平成11年)、総務省「家計調査」(平成16年、平成21年)
 注) 貯蓄動向調査と家計調査では、年齢階級の集計方法が異なる(貯蓄動向調査:5歳ごと、家計調査:10歳ごと)ため、平成11年においては、年代ごとの加重平均を算出した。

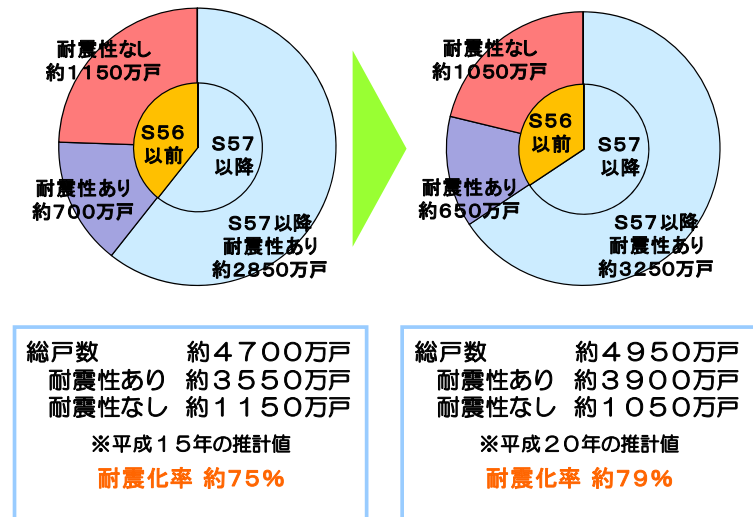
(4) 住宅ストックの状況

- 住宅の省エネルギー化、耐震化が必要な住宅が多数存在。
- 65歳以上の単身及び夫婦の持家住宅の57%は100㎡以上の住宅に居住している一方、4人以上世帯の持家住宅の29%は100㎡未満の住宅に居住しており、ミスマッチが生じている。

【住宅の省エネ化(二重サッシ又は複層ガラス)率】

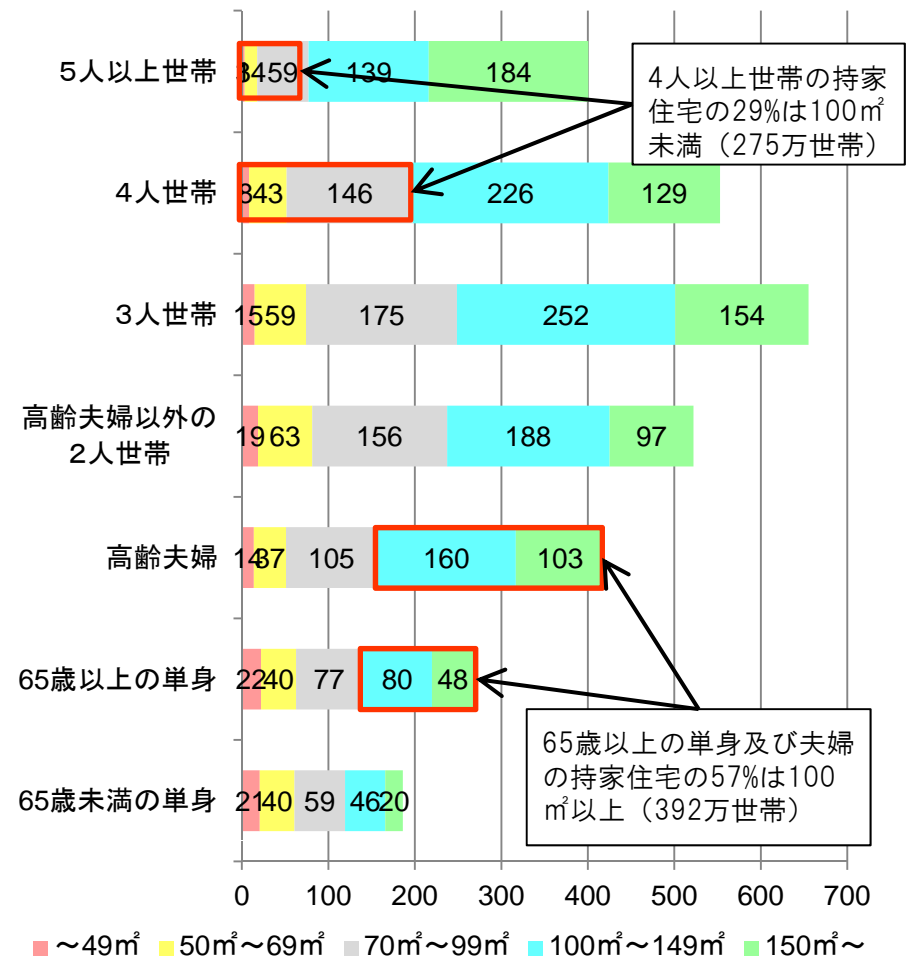


【耐震性が不十分な住宅ストック(推計)】



(資料)住宅・土地統計調査【総務省】をもとに、国土交通省推計

○住宅ストックのミスマッチ



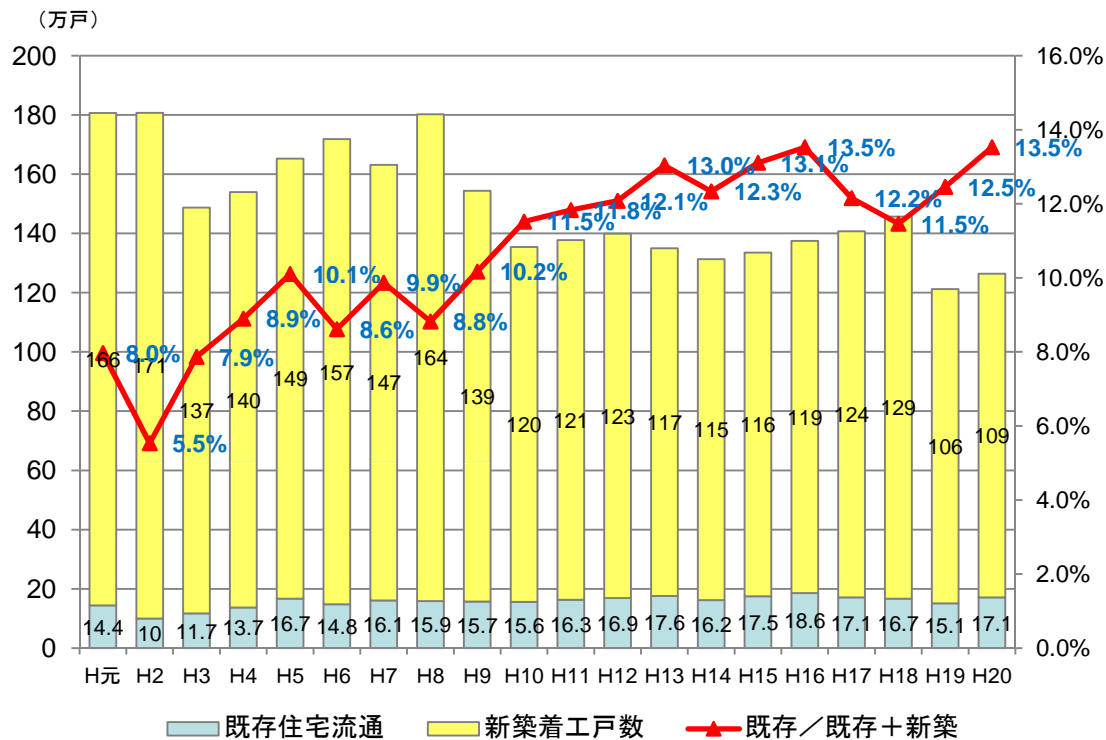
(資料)平成20年住宅・土地統計調査【総務省】 10

中古住宅流通・リフォーム市場の現状と課題

既存住宅流通の現状

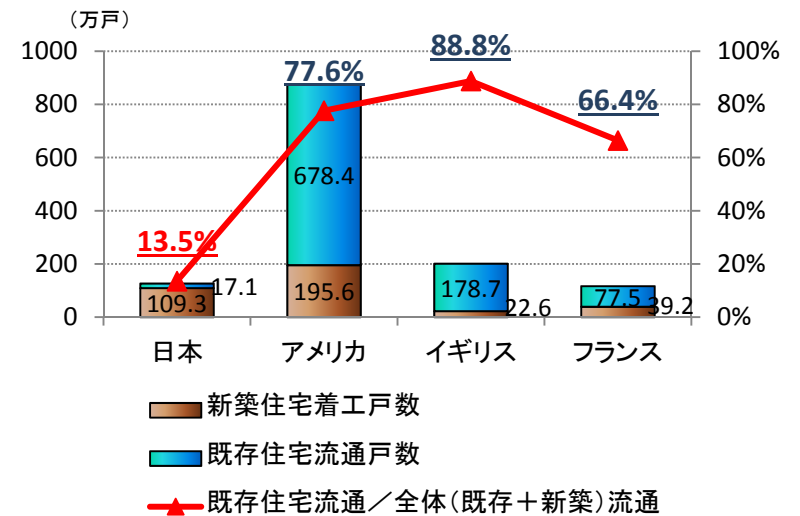
- 全住宅流通量（既存流通＋新築着工）に占める既存住宅の流通シェアは約13.5%（平成20年）であり、欧米諸国と比べると1/6程度と低い水準にある。
- 既存住宅流通シェアのウェイトは大きくなりつつある。

【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)

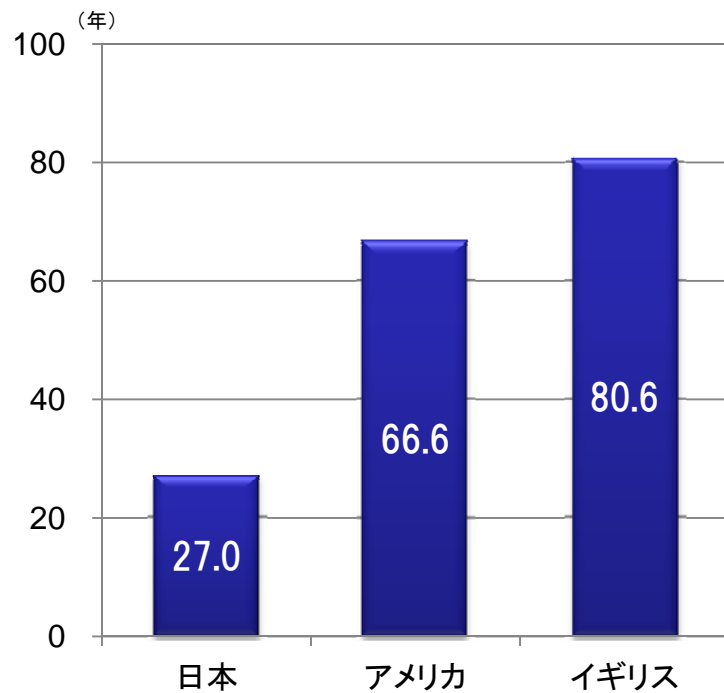
日本: 住宅・土地統計調査(平成20年)(総務省)、住宅着工統計(平成20年)(国土交通省)
 アメリカ: Statistical Abstract of the U.S. 2006
 イギリス: コミュニティ・地方政府省 (URL <http://www.communities.gov.uk/>) (既存住宅流通戸数は、イングランド及びウェールズのみ)
 フランス: 運輸・設備・観光・海洋省 (URL <http://www.equipment.gouv.fr/>)

注1) イギリス: 住宅取引戸数には新築住宅の取引戸数も含まれるため、「住宅取引戸数」-「新築完工戸数」を既存住宅取引戸数として扱った。また、住宅取引戸数は取引額4万ポンド以上のもの。なお、データ元である調査機関のHMRCは、このしきい値により全体のうちの12%が調査対象からめると推計している。
 注2) フランス: 年間既存住宅流通量として、毎月の既存住宅流通量の年換算値の年間平均値を採用した。

中古住宅の寿命と資産価値

- 欧米に比べ、住宅寿命が短い現状
- 住宅の市場価値は、経年により減少。戸建住宅の場合、築後20年で価格はほぼゼロに。

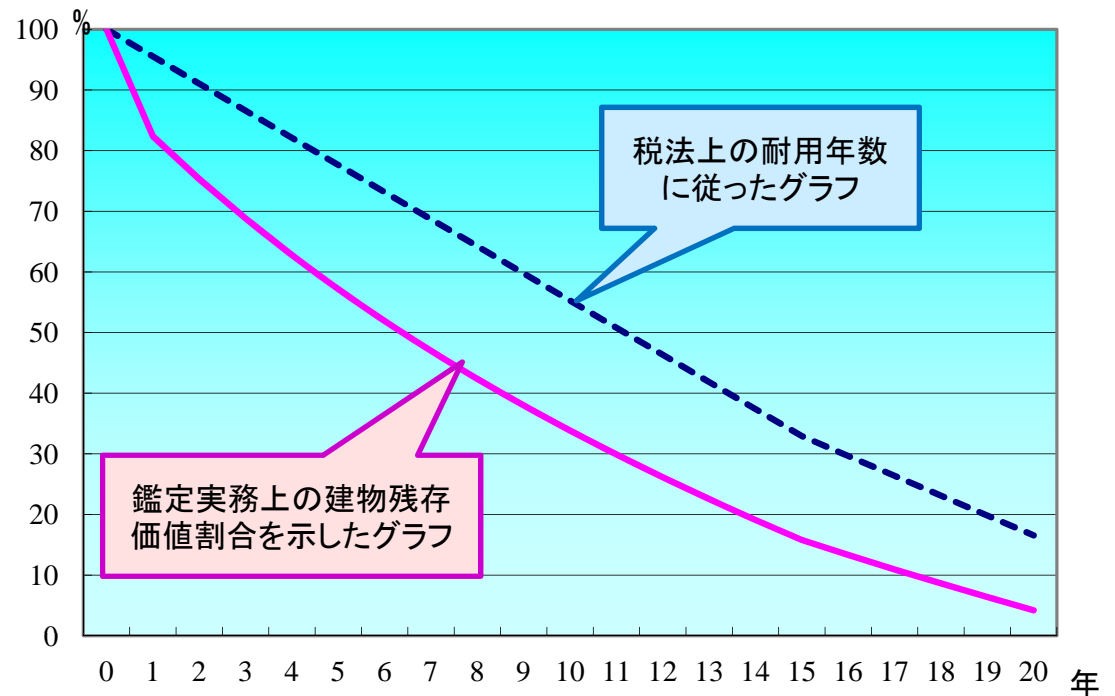
【滅失住宅の平均築後年数の国際比較】



(資料)
 日本: 総務省「平成15年、平成20年住宅・土地統計調査」(データ: 2003年、2008年)
 アメリカ: U.S.Census Bureau「American Housing Survey 2003、2009」
 (データ: 2003年、2009年) <http://www.census.gov/>
 イギリス(イングランド): Communities and Local Government
 「2001/02、2007/08 Survey of English Housing」(データ: 2001年、2007年)
<http://www.communities.gov.uk/>

より国土交通省推計

【戸建住宅の残存価値率曲線】



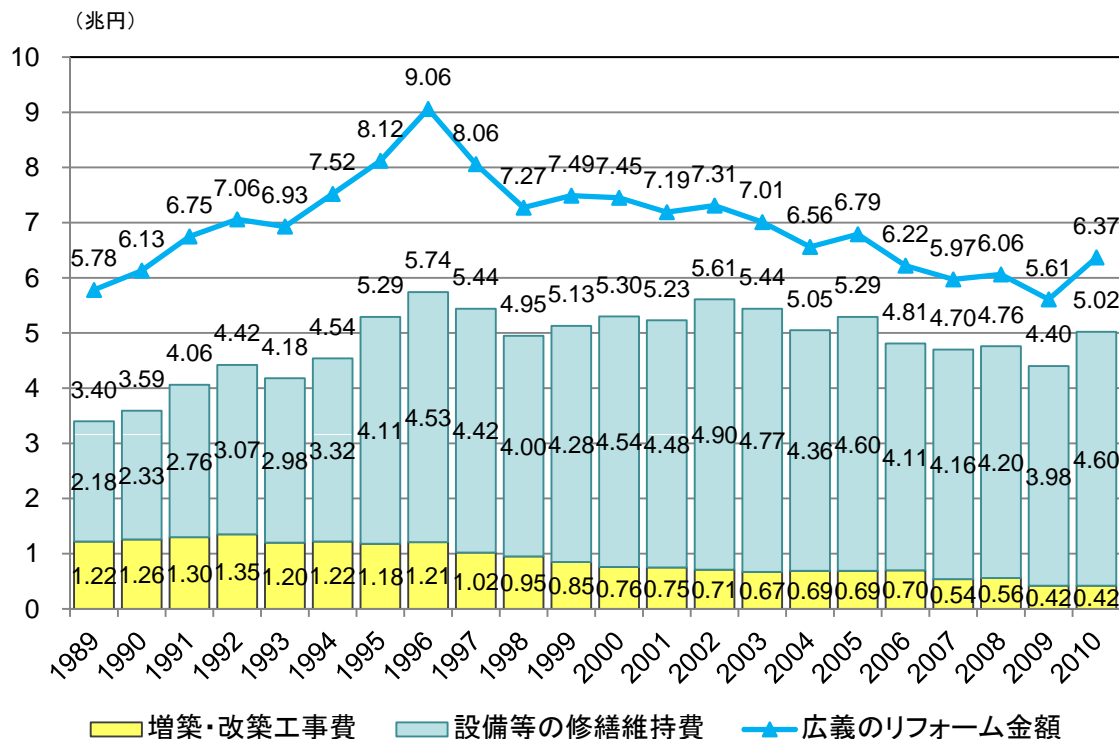
税法上の耐用年数に従ったグラフ
 鑑定実務上の建物残存価値割合を示したグラフ

※中古住宅・リフォームトータルプラン検討会のために青山リアルティアドバイザーズ(株)において行ったもの。(補助事業により公募・実施)

住宅リフォームの現状

- 平成20年における住宅リフォーム市場規模は約6兆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28.1%で、欧米諸国と比較して小さい。
※民間シンクタンクの調査では7~8兆円という推計もある。

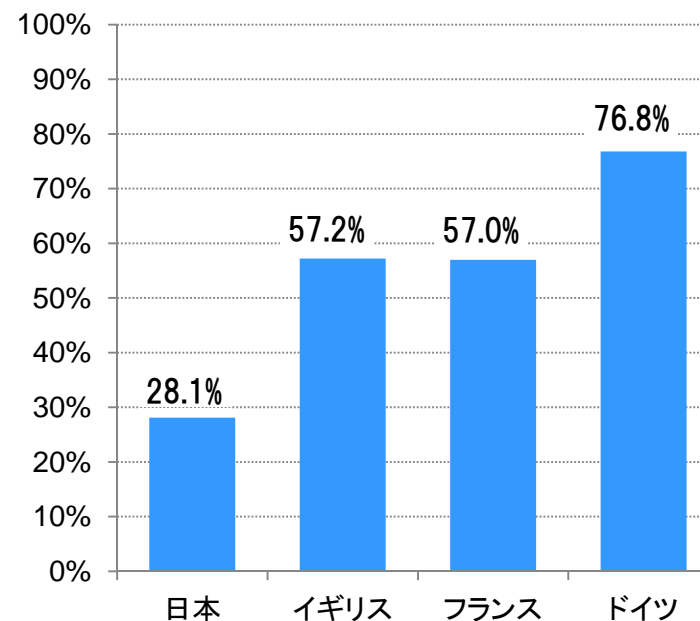
【住宅リフォームの市場規模(推計)の推移】



(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

- <注1> 推計には、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> 「広義のリフォーム」は、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(新築+リフォーム)に占めるリフォームの割合の国際比較】



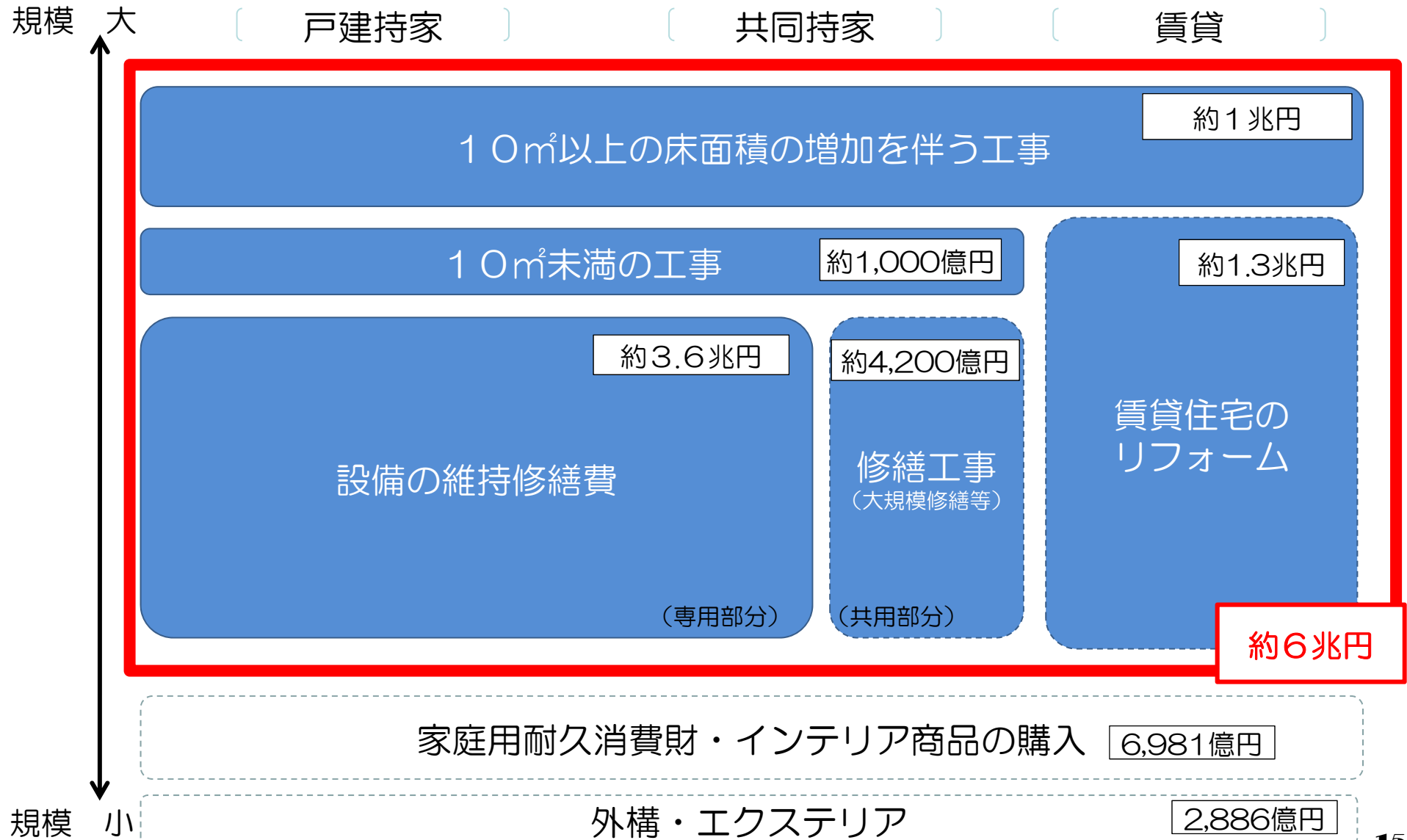
(資料)

日本(2010年): 国民経済計算(内閣府)及び

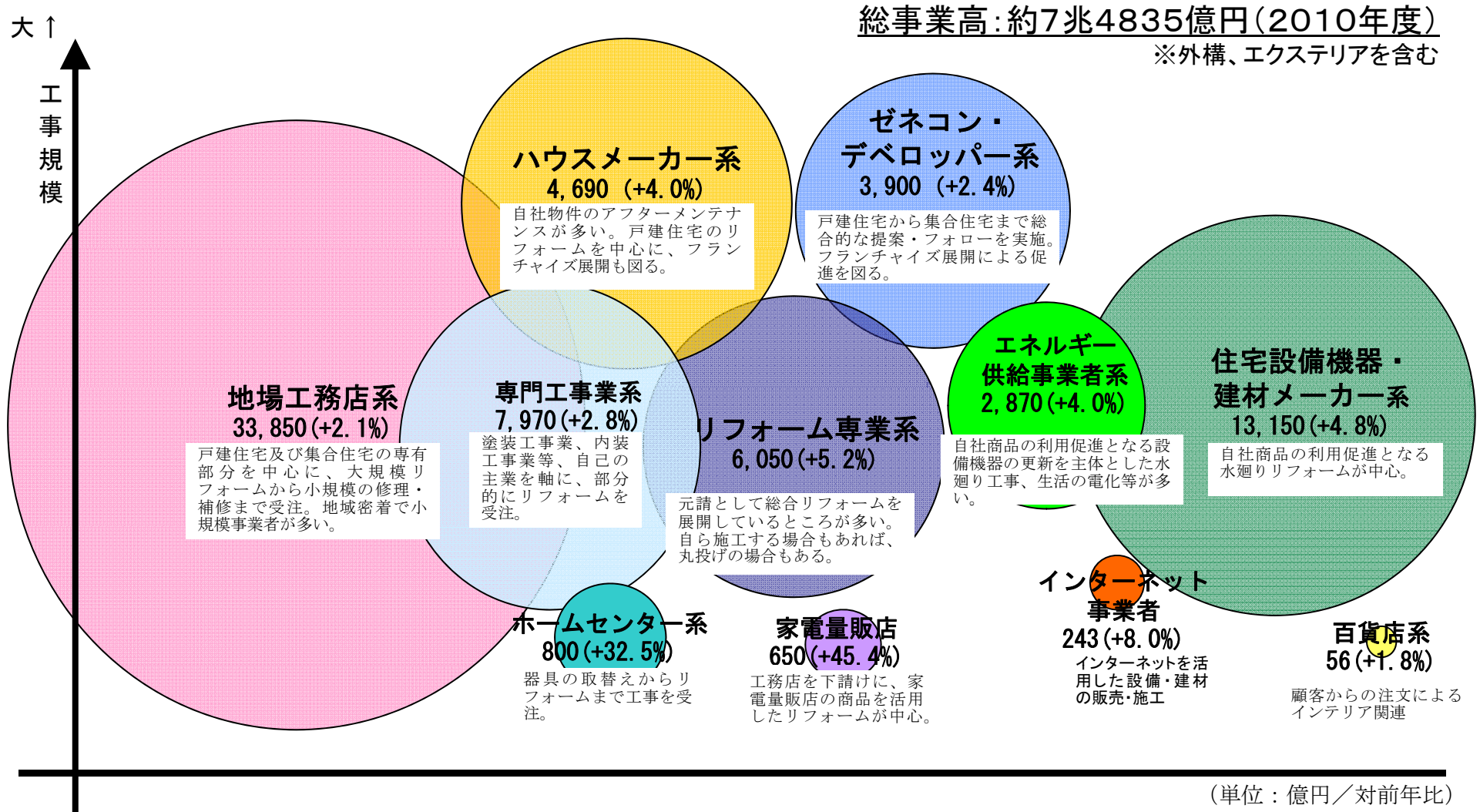
(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる推計値
イギリス・フランス・ドイツ(2010年): ユーロコンストラクト資料

リフォーム市場の規模(推計)

※2008年度の建築着工統計調査、住宅土地統計調査、家計調査年報、マンション総合調査、住宅リフォーム統計調査より推計



主要な住宅リフォーム事業者



(資料) リフォーム事業高は、株式会社富士経済「2011年版住宅リフォーム市場の現状と将来展望」から引用。

工事部位別、目的別のリフォーム件数(平成22年度)

- リフォーム工事の部位としては、内装、給水給湯排水衛生機器設備の工事の受注件数が多い
- リフォームの目的としては、劣化や壊れた部位の更新・修繕、省エネルギー対策を目的とした工事の件数が多い

○工事部位別 建築物リフォーム・リニューアル工事受注件数
(全数推定, 複数回答) (単位: 件, 対前年同期比 %)

	件数			内, 主たるものとした件数		
	前年 同期比	構成 割合	前年 同期比	構成 割合		
合計	5,558,012	33%	100%	1,696,267	34%	31%
建築	3,585,029	28%	64.5%	1,158,955	36%	20.9%
基礎躯体	145,058	6%	2.6%	29,935	-35%	0.5%
屋根屋上	562,671	26%	10.1%	165,811	16%	3.0%
外壁	739,490	36%	13.3%	318,123	55%	5.7%
内装	1,157,550	28%	20.8%	475,834	46%	8.6%
建具	636,820	39%	11.5%	101,454	47%	1.8%
その他建築	343,441	12%	6.2%	67,797	-14%	1.2%
設備	1,730,453	43%	31.1%	459,915	22%	8.3%
防災関連設備	41,214	44%	0.7%	6,284	37%	0.1%
空気調和換気設備	183,774	42%	3.3%	17,966	-15%	0.3%
給水給湯排水衛生機器設備	928,067	42%	16.7%	347,514	29%	6.3%
廃棄物処理設備	25,665	34%	0.5%	3,384	-122%	0.1%
電気設備	404,445	50%	7.3%	35,197	41%	0.6%
昇降機設備	10,016	83%	0.2%	2,995	1%	0.1%
太陽光発電設備	49,339	142%	0.9%	24,587	54%	0.4%
中央監視設備	1,720	497%	0.0%	0	-200%	0.0%
その他設備	86,214	12%	1.6%	21,988	-2%	0.4%
外構	146,773	36%	2.6%	33,484	18%	0.6%
その他	61,797	54%	1.1%	17,123	261%	0.3%
不明	33,959	30%	0.6%	26,791	163%	0.5%

○目的別 建築物リフォーム・リニューアル工事受注件数
(全数推定, 複数回答) (単位: 件, 対前年同期比 %)

	件数			内, 主たるものとした件数		
	前年 同期比	構成 割合	前年 同期比	構成 割合		
計	4,002,555	29%	100%	1,850,820	42%	100%
劣化や壊れた 部位の更新・ 修繕	2,638,705	36%	65.9%	1,413,486	40%	76.4%
省エネルギー 対策	367,602	80%	9.2%	128,597	147%	6.9%
高齢者・身体 障害者対応	235,062	-11%	5.9%	70,339	0%	3.8%
防災・防犯・ 安全性向上	169,162	33%	4.2%	25,349	84%	1.4%
用途変更	48,087	7%	1.2%	15,195	-21%	0.8%
耐震性向上	92,611	47%	2.3%	23,979	36%	1.3%
屋上緑化, 壁 面緑化	3,981	-89%	0.1%	1,448	-100%	0.1%
アスベスト対 策	3,907	-18%	0.1%	483	-119%	0.0%
その他	357,015	-18%	8.9%	118,381	32%	6.4%
不明	86,424	57%	2.2%	53,562	64%	2.9%

国土交通省 建築物リフォーム・リニューアル調査(平成22年度)より

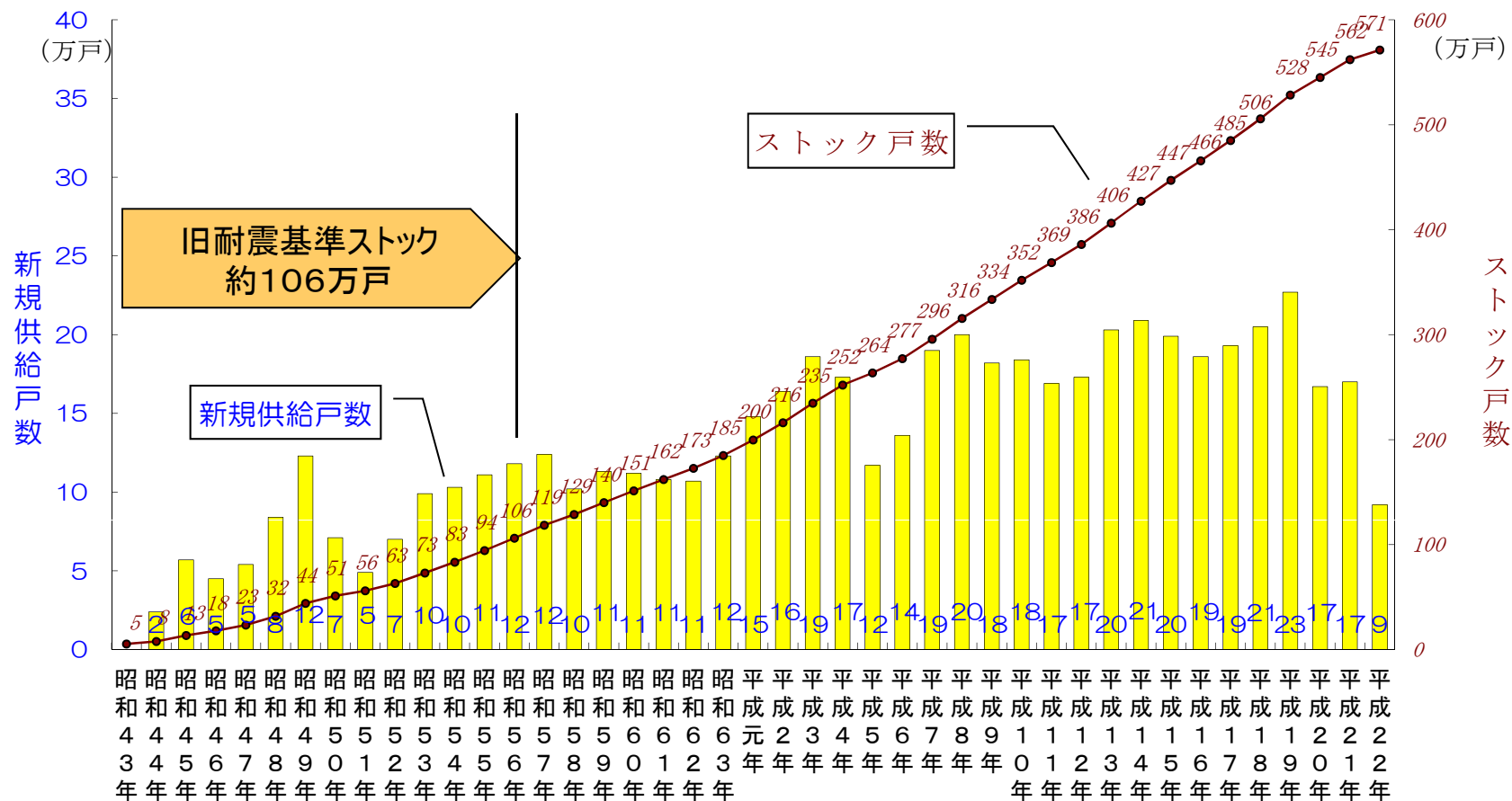
※ 復元集計のため、丸め誤差(調査票記載単位千円から億円への標記単位換算)により「合計」は必ずしも一致しない。

※ 件数: 当該工事部位・工事的目的が、選択肢の工事部位・工事的目的に照らして「主たるもの」又は「該当あるもの」とした件数である。

※ 主たるものとした件数: 当該工事部位・工事的目的が、選択肢の工事部位・工事的目的に照らして、「主たるもの」と回答した件数である。

マンションストックの現状

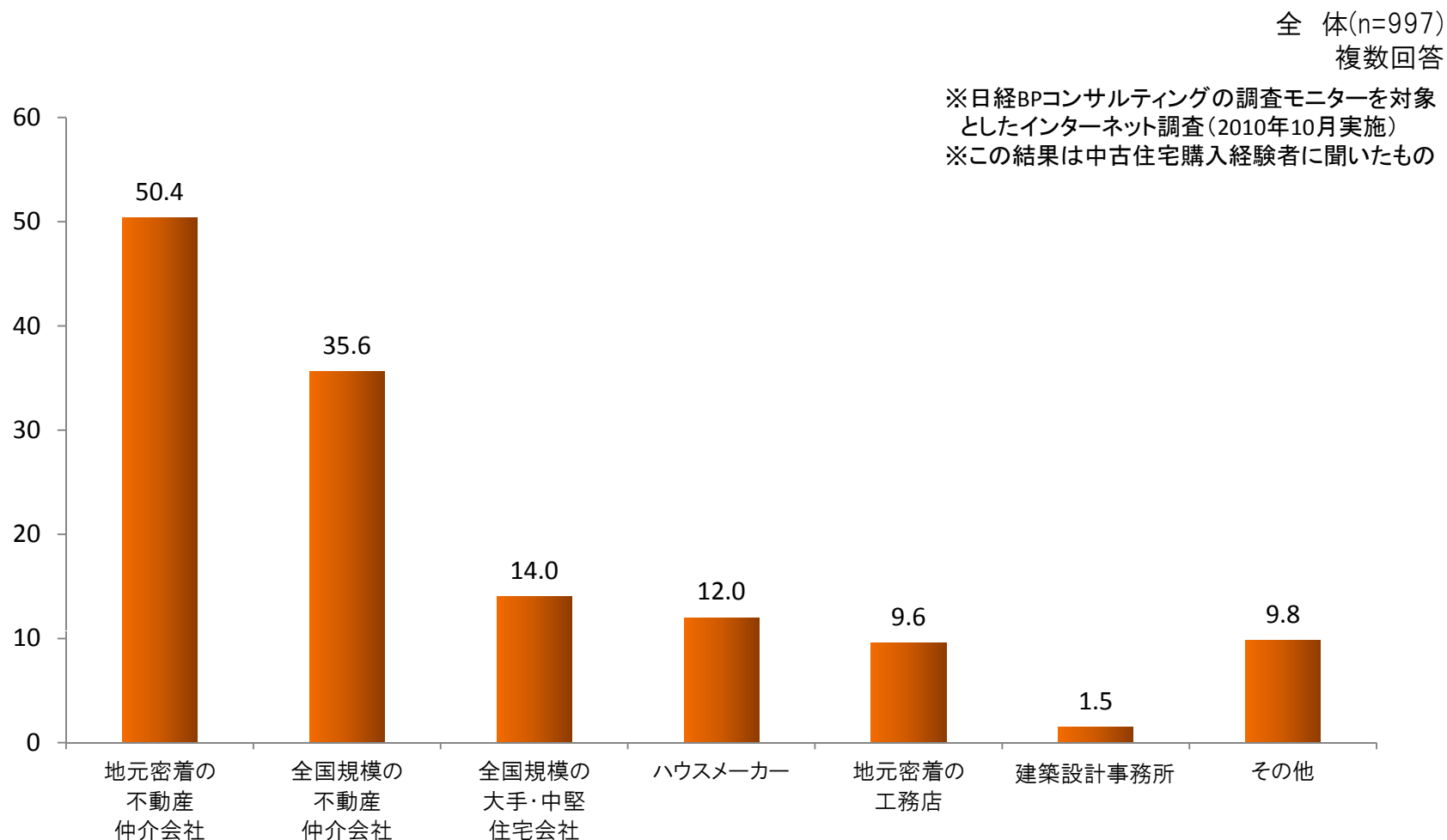
- ・現在の分譲共同住宅のストック総数は約571万戸。（平成22年末時点）
- ・国民の1割以上（約1,400万人）が分譲共同住宅に居住している。
- ・旧耐震基準のストックが約106万戸。



- (注) 1. 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計した。
 2. ストック戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、各年末時点の戸数を推計した。
 3. ここでいう分譲共同住宅とは、中高層(3階建て以上)・分譲・共同建て、鉄筋コンクリート、鉄骨鉄筋コンクリート又は鉄骨造の住宅をいう。
 4. 分譲共同住宅の居住人口は、平成22年国勢調査による1世帯当たり平均人員2.46を基に算出した。

中古住宅購入時の問い合わせ先

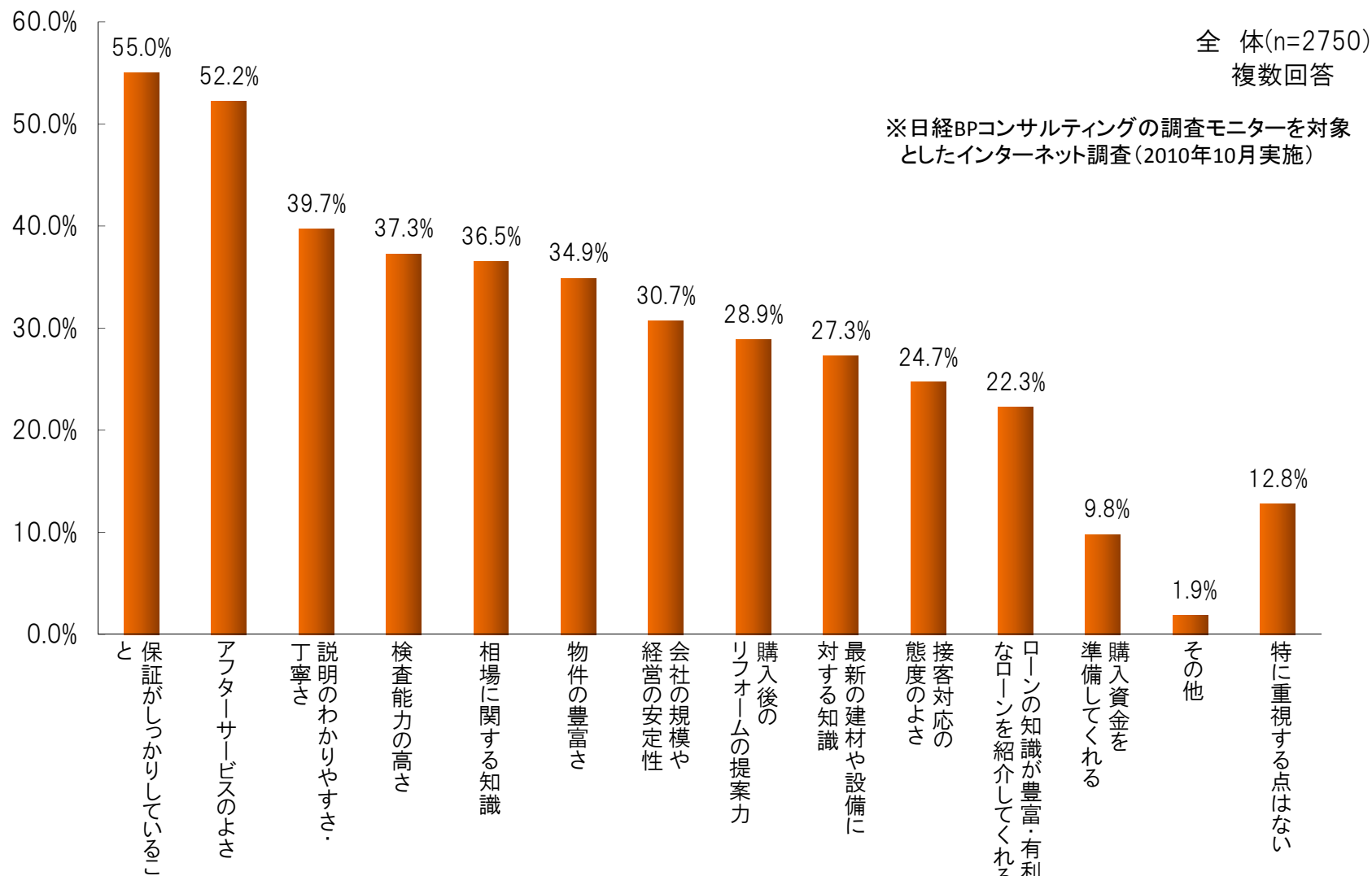
中古住宅を購入する際の問い合わせ先としては、地元密着の不動産仲介会社が最も多く、次いで全国規模の不動産仲介会社となっている。



※この調査は、中古住宅・リフォームトータルプラン検討会のために日経BP社において行ったもの。(補助事業により公募・実施)

中古住宅購入時の業者選定の理由

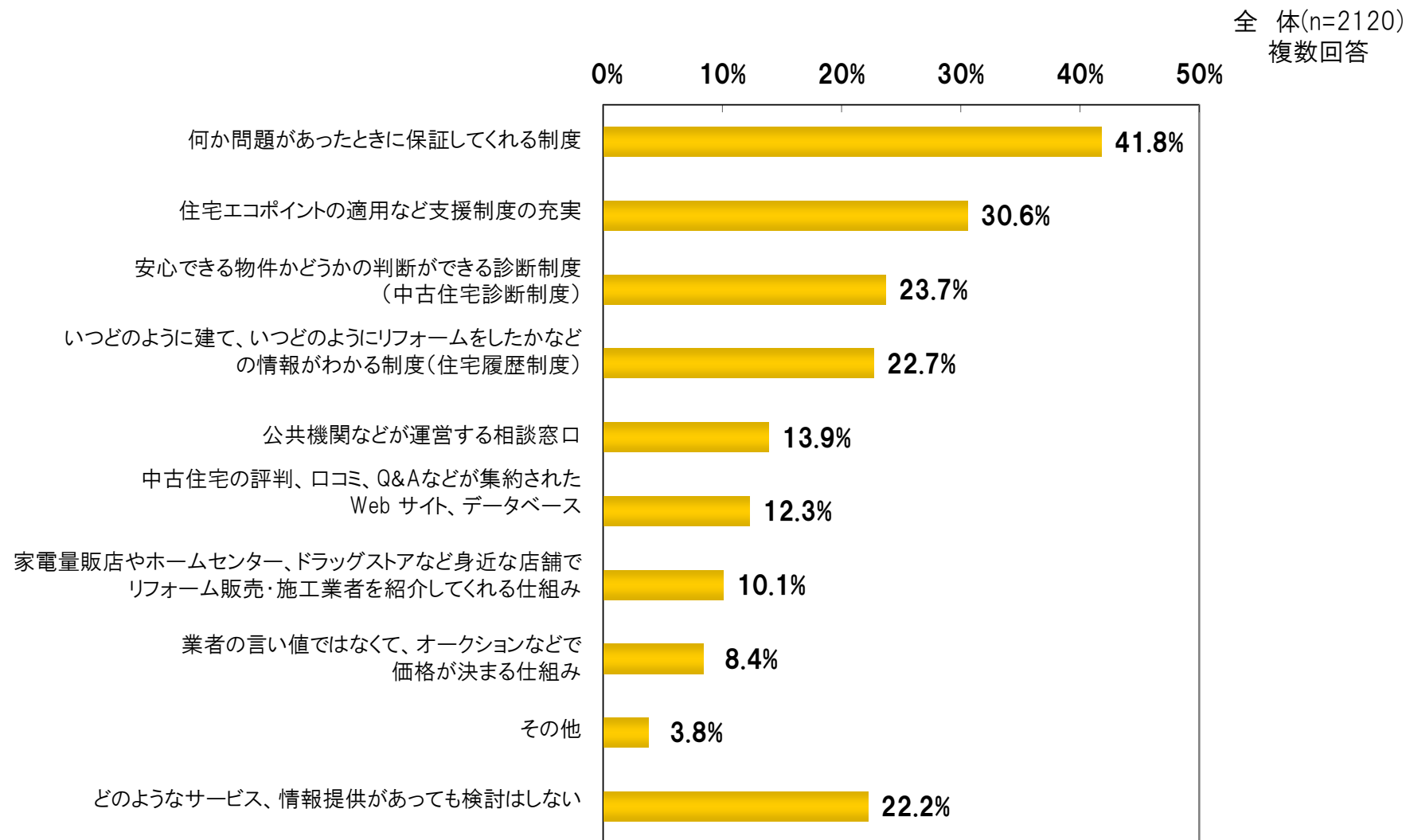
今後、中古住宅を購入する際の業者を選定する理由について、最も多いのが「保証がしっかりしていること」、次いで「アフターサービスの良さ」であり、半数以上の回答者があげている。



※この調査は、中古住宅・リフォームトータルプラン検討会のために日経BP社において行ったもの。(補助事業により公募・実施)

中古住宅購入時に求めるサービス

消費者が中古住宅を購入する際に求めるサービスについては、保証制度をあげた者が約42%と最も多く、次いで、エコポイント等の支援制度、診断制度があがっている。

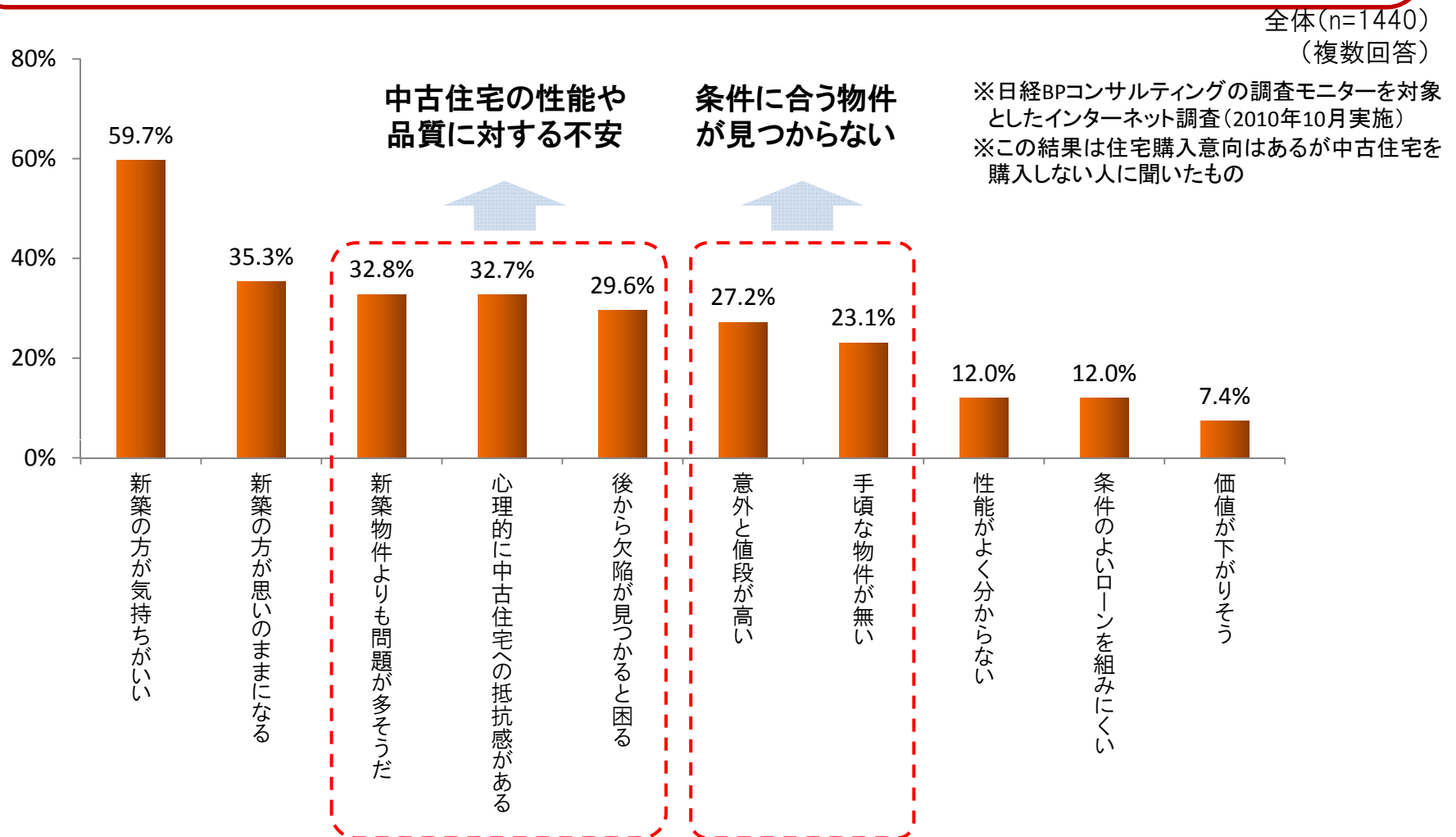


※この調査は、中古住宅・リフォームトータルプラン検討会のために日経BP社において行ったもの。(補助事業により公募・実施)

※外部モニターに対するインターネット調査。(2010年10月実施)

中古住宅を購入しない理由

住宅購入意向がある者で中古住宅を購入しないと答えた者に、理由を聞いたもの。「新築の方が気持ちがいい」「新築の方が思いのままになる」といった心理的な抵抗感が上位を占め、次いで「問題が多そう」「中古住宅への抵抗感」「欠陥が見つかりと困る」といった構造や性能への不安があがっている。また、手頃な物件が無いといった需要とのミスマッチも23%あった。



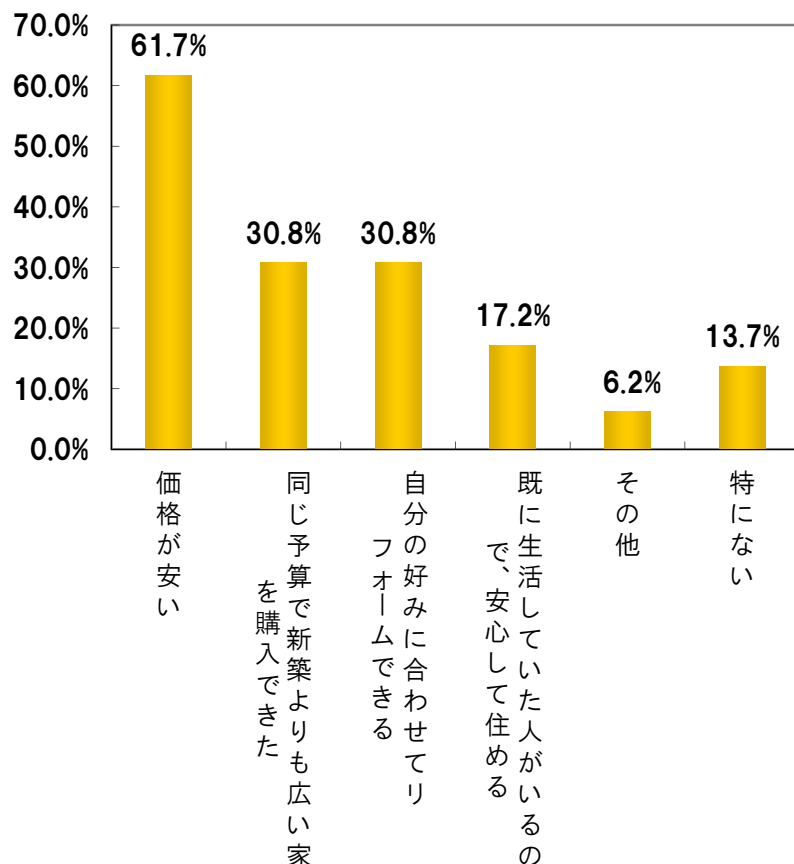
※この調査は、中古住宅・リフォームトータルプラン検討会のために日経BP社において行ったもの。(補助事業により公募・実施)

中古住宅購入によるメリットとデメリット

中古住宅購入者に、メリットとデメリットを聞いたところ、

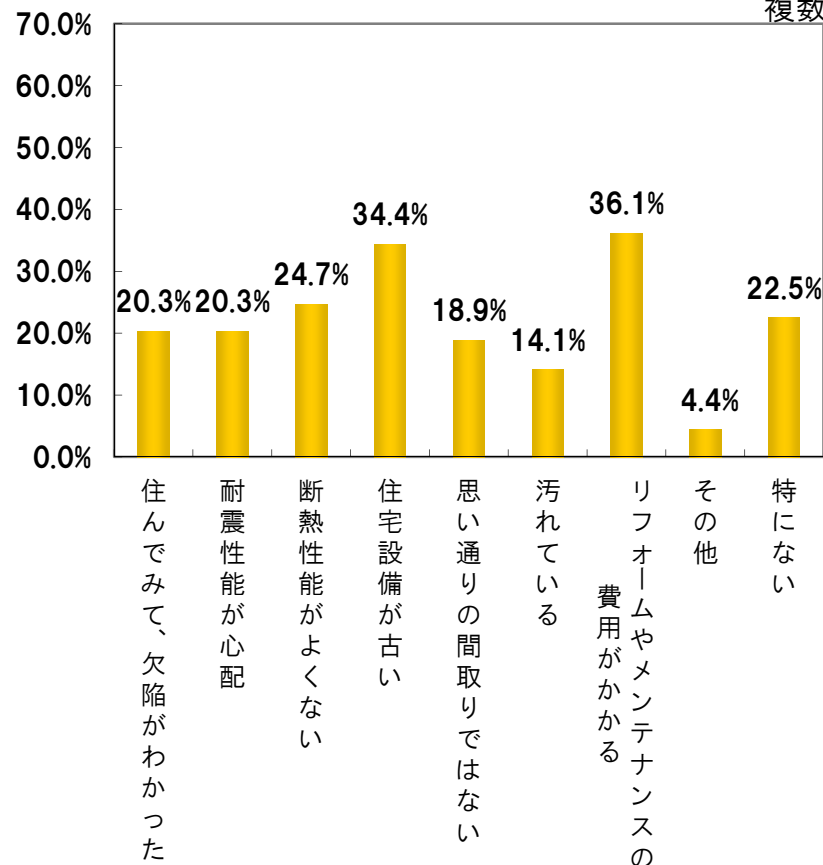
- ①メリットについては、「価格が安い」が6割以上を占め、また「好みに合わせたリフォームができる」と答えた者も3割であった。
- ②デメリットについては、「リフォームやメンテナンス費用がかかる」が最も多く、次いで「住宅設備が古い」といった項目が30%を超えた。また、「欠陥がわかった」「耐震性能が心配」など、基本的な住宅性能についてあげた者も2割近くあった。

●中古物件を購入して良かった点



●中古物件を購入して良くなかった点

全体(n=227)
複数回答



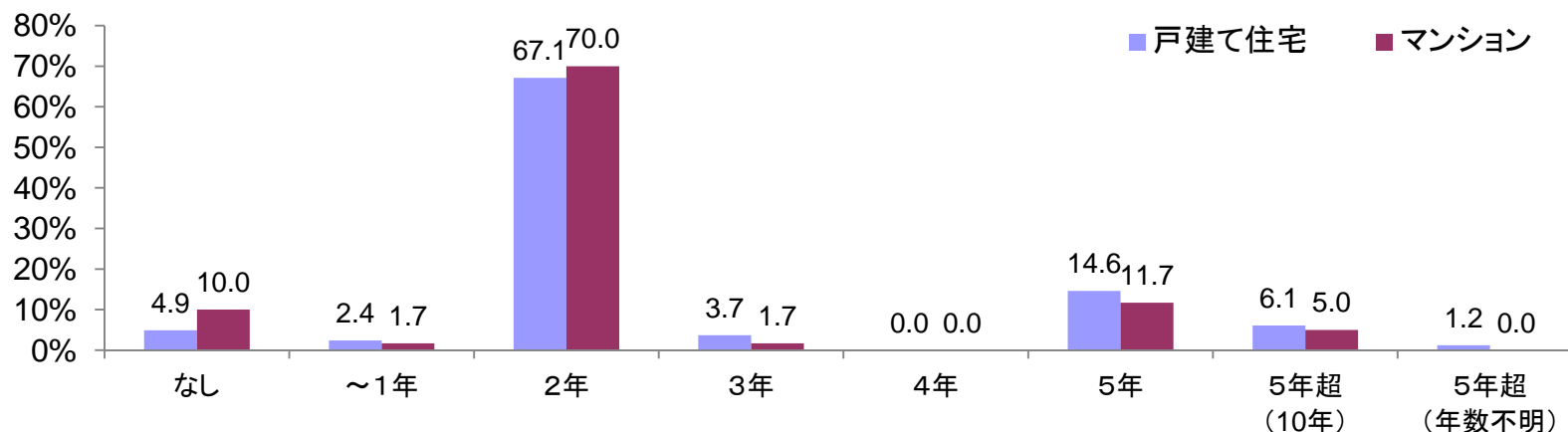
※この調査は、中古住宅・リフォームトータルプラン検討会のために日経BP社において行ったもの。※日経BPコンサルティングの調査モニターのうち中古住宅の購入経験者を対象としたインターネット調査(2010年12月実施)

中古住宅売買の瑕疵担保期間

集計ベースは中古物件の販売・仲介関係者126件。
それぞれ無回答を除いて算出

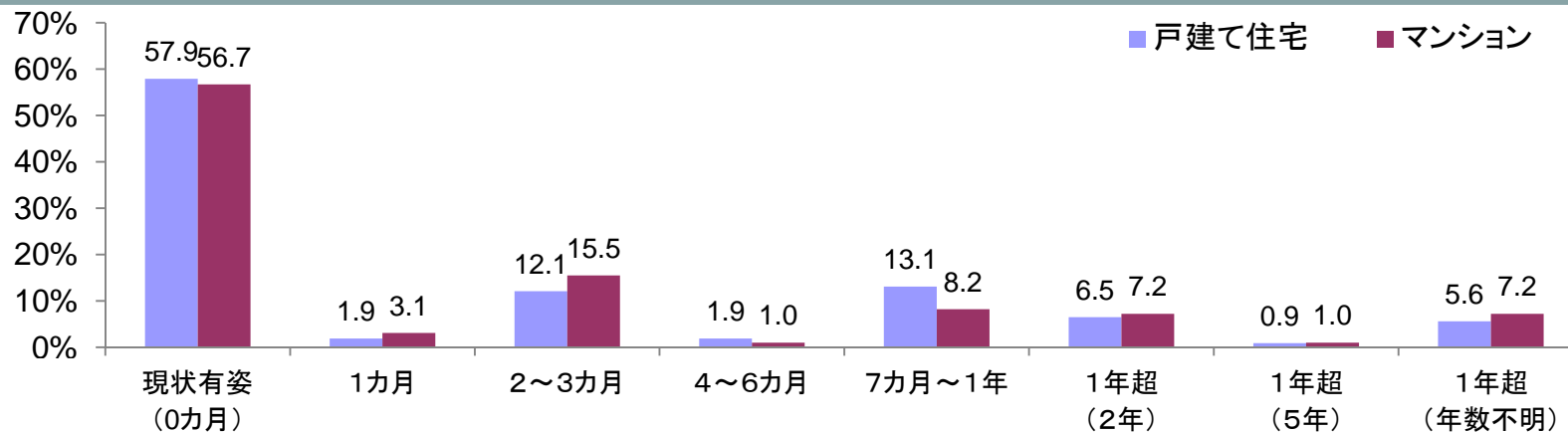
A. 宅建業者（SPCを含む）が売り主の場合（自社保有物件）

中古住宅売買における瑕疵担保期間は「2年」が戸建てで約67%、マンションで約70%あるが、5年や10年もある。なお、2年未満の回答は、売り主が宅建業者ではないものであった。



B. 宅建業者等以外が売り主の場合（仲介。自社保有ではない物件）

「現状有姿(0カ月)」が戸建てで約58%、マンションで約57%。その他多いのは、「2～3カ月」と「7カ月～1年」である。



※いずれも、瑕疵担保期間のほか、保証期間、無料アフターサービス期間等の名称で行われている場合を含みます。

(資料) 中古住宅・リフォームトータルプラン検討会のために日経BP社が実施 (補助事業により公募・実施)

(参考)民法等における瑕疵担保期間

1. 民法（抜粋）

（地上権等がある場合等における売主の担保責任）

第五百六十六条 売買の目的物が地上権、永小作権、地役権、留置権又は質権の目的である場合において、買主がこれを知らず、かつ、そのために契約をした目的を達することができないときは、買主は、契約の解除をすることができる。この場合において、契約の解除をすることができないときは、損害賠償の請求のみをすることができる。

2 前項の規定は、売買の目的である不動産のために存すると称した地役権が存しなかった場合及びその不動産について登記をした賃貸借があった場合について準用する。

3 前二項の場合において、契約の解除又は損害賠償の請求は、買主が事実を知った時から一年以内にしなければならない。

（売主の瑕疵担保責任）

第五百七十条 売買の目的物に隠れた瑕疵があったときは、第五百六十六条の規定を準用する。ただし、強制競売の場合は、この限りでない。

2. 宅地建物取引業法（抜粋）

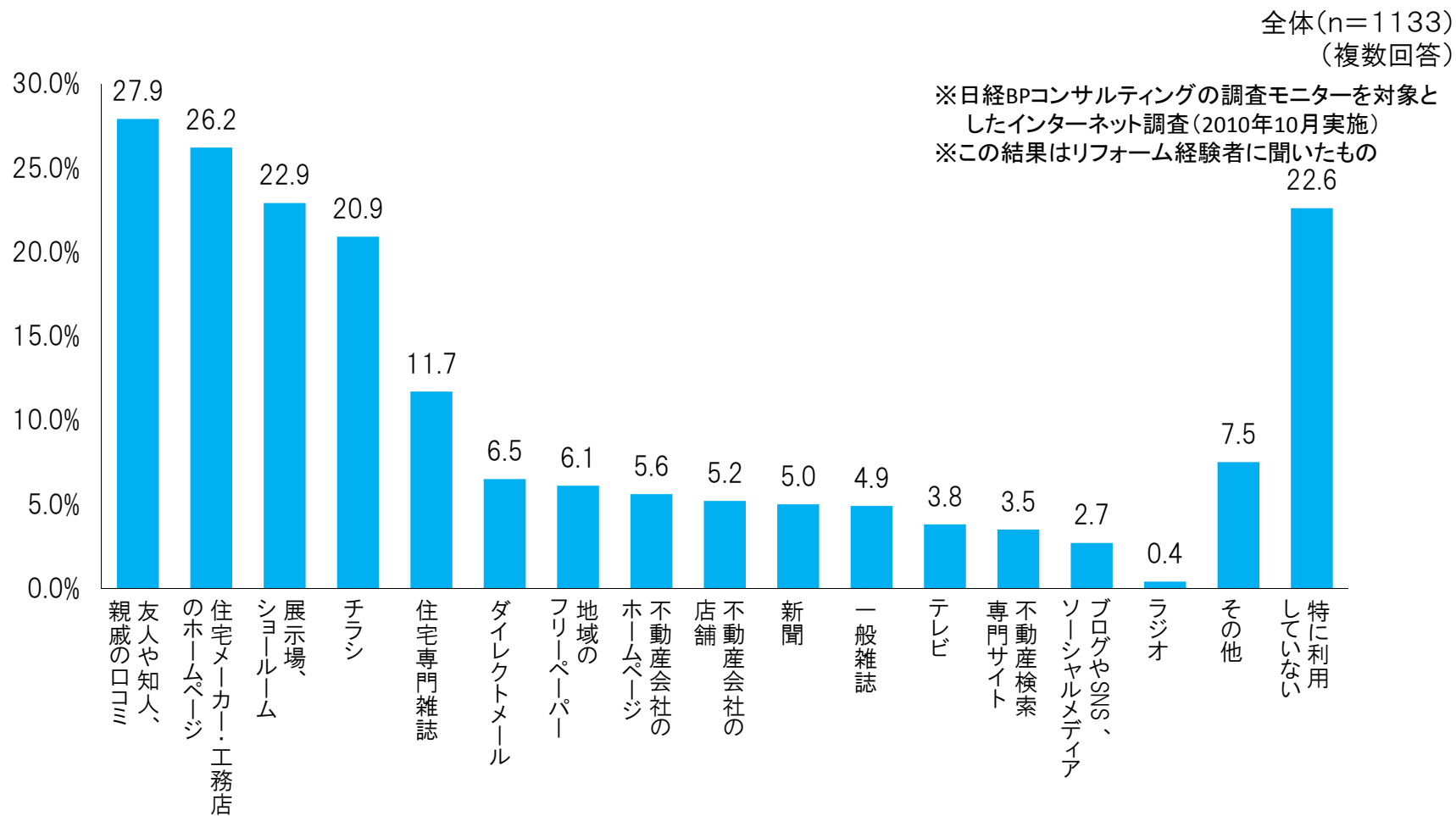
（瑕疵担保責任についての特約の制限）

第四十条 宅地建物取引業者は、自ら売主となる宅地又は建物の売買契約において、その目的物の瑕疵を担保すべき責任に関し、民法（明治二十九年法律第八十九号）第五百七十条において準用する同法第五百六十六条第三項に規定する期間についてその目的物の引渡しの日から二年以上となる特約をする場合を除き、同条に規定するものより買主に不利となる特約をしてはならない。

2 前項の規定に反する特約は、無効とする。

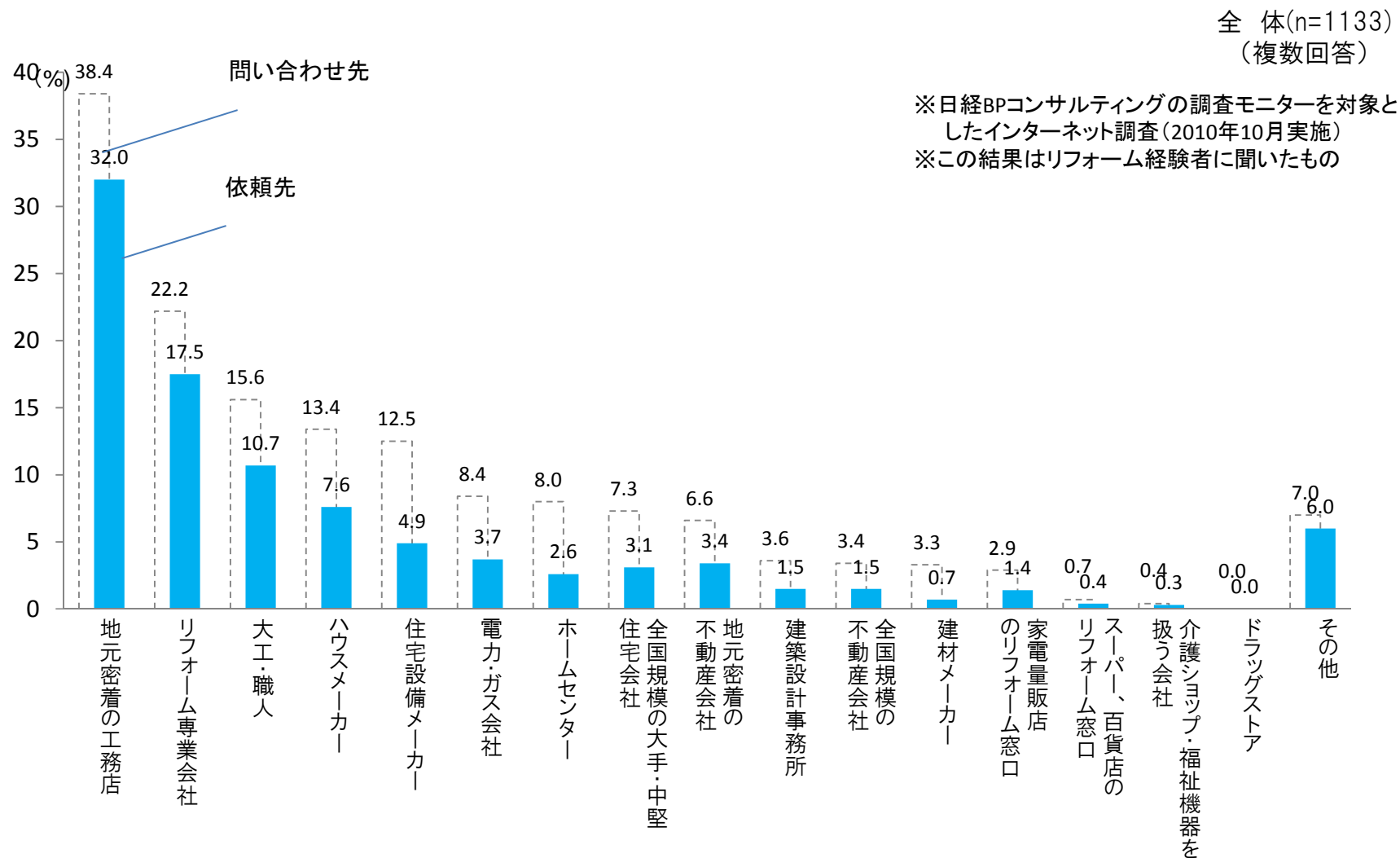
リフォーム検討時の情報源

リフォーム経験者に対して、リフォーム検討時の情報源について聞いたところ、「友人や知人、親戚の口コミ」が最も多く約3割、次いで、「住宅メーカー、工務店のホームページ」、「展示場、ショールーム」が挙げられる。



リフォームの依頼先と検討時の問い合わせ先

リフォーム経験者に対して、リフォームの依頼先について聞いたところ、「地元密着の工務店」が最も多く約3割、次いで、「リフォーム專業会社」、「大工・職人」「ハウスメーカー」「住宅設備メーカー」であった。



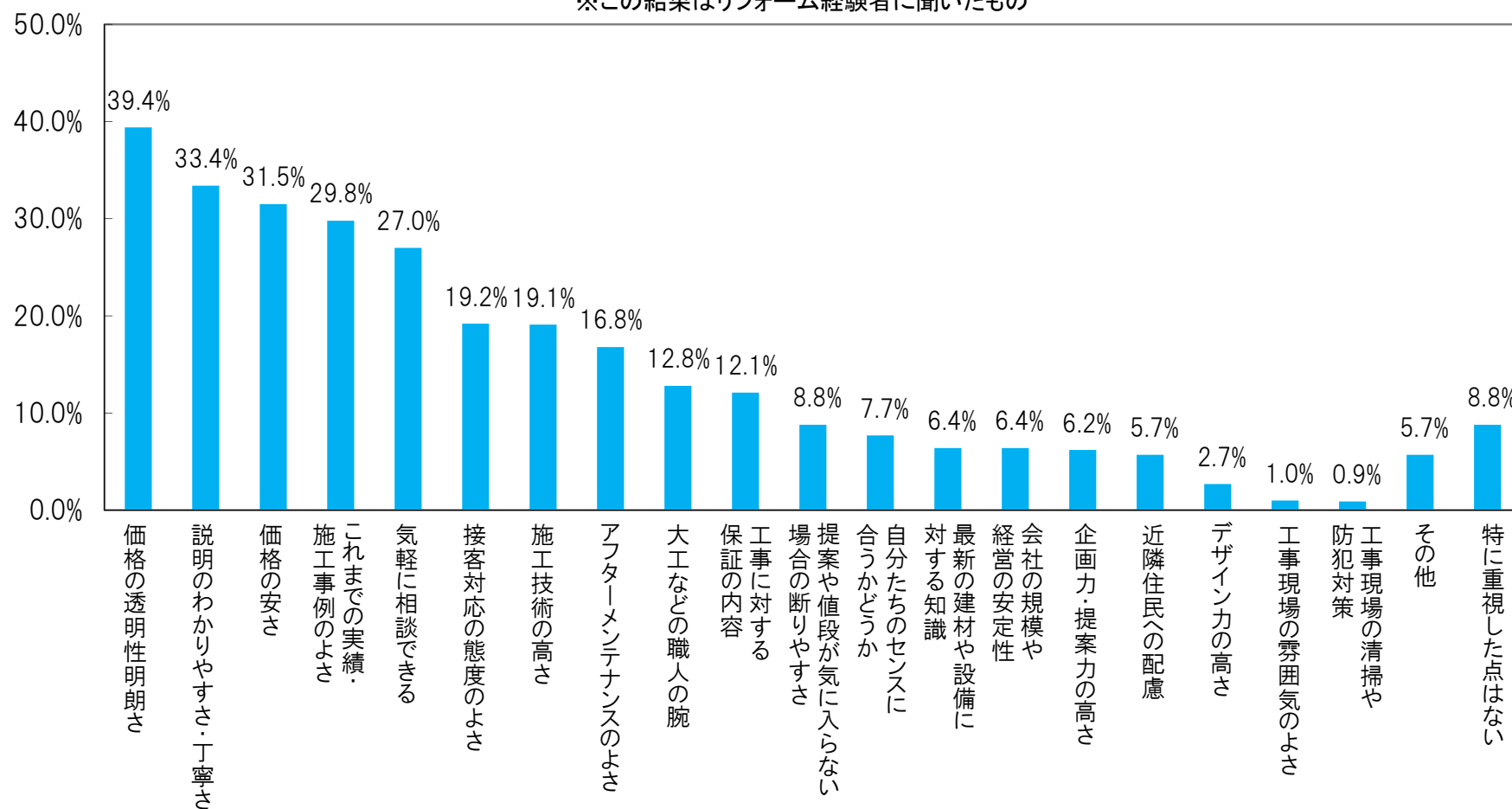
※この調査は、中古住宅・リフォームトータルプラン検討会のために日経BP社において行ったもの。(補助事業により公募・実施)

リフォーム業者の選定時の重視点

リフォーム経験者の業者選びの際の重視点は、「価格の透明性・明朗さ」が最も高く約4割、次いで、「説明のわかりやすさ・丁寧さ」「価格の安さ」が挙げられている。また、「接客対応の態度のよさ」も約2割が挙げている。

全体(n=1133)
(複数回答)

※日経BPコンサルティングの調査モニターを対象としたインターネット調査(2010年10月実施)
※この結果はリフォーム経験者に聞いたもの



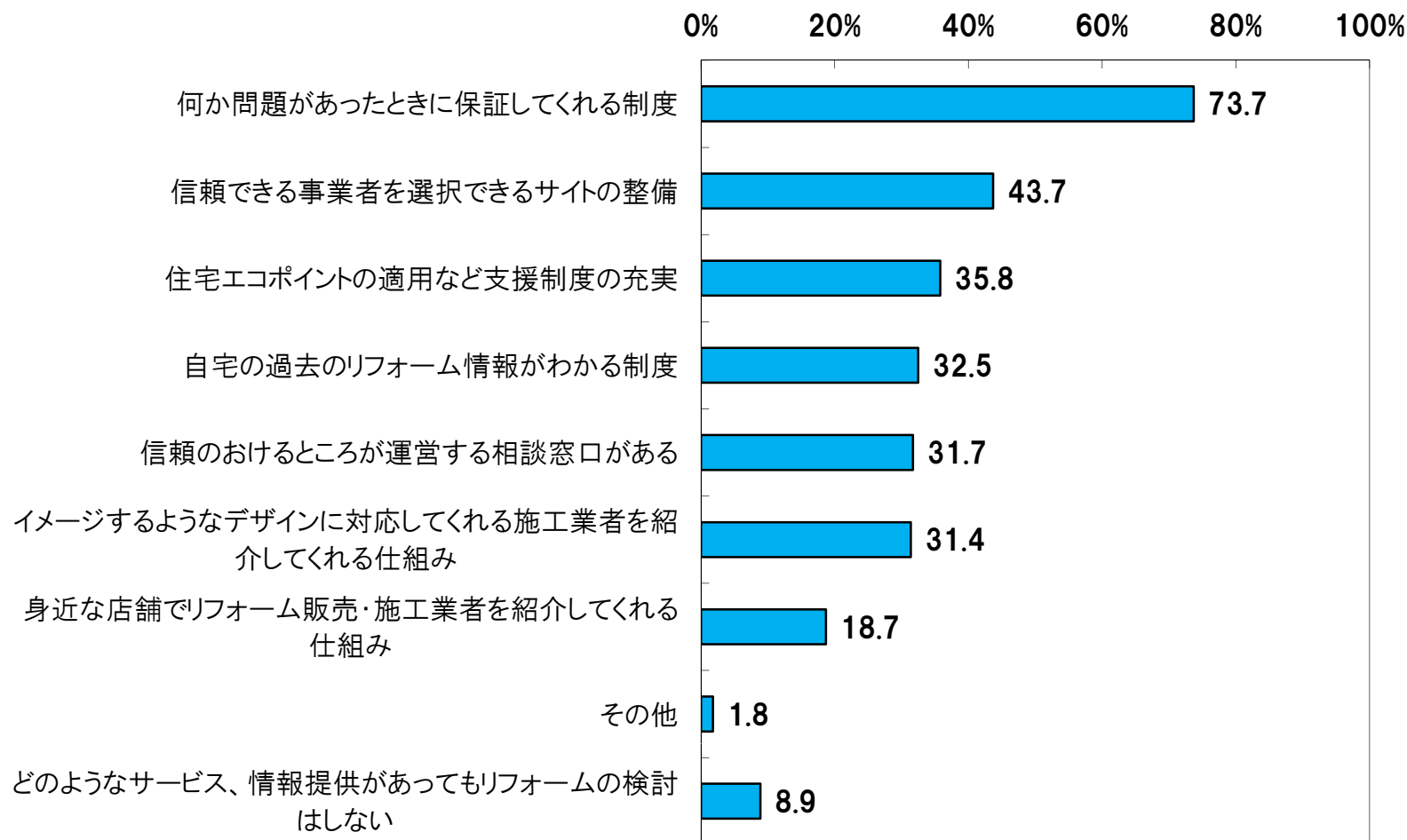
※この調査は、中古住宅・リフォームトータルプラン検討会のために日経BP社において行ったもの。(補助事業により公募・実施)

リフォームをしやすいとするための改善すべき項目

今後、リフォームをしやすいとするための改善すべき項目について、聞いたもの。保証が最も多く7割以上、次いで事業者選択サイトや支援制度があげられている。

全体(n=1000) 複数回答
※外部モニターのうち持ち家居住者を対象としたインターネット調査(2010年12月実施)

今後リフォームを実施・検討するうえで必要な制度、仕組み

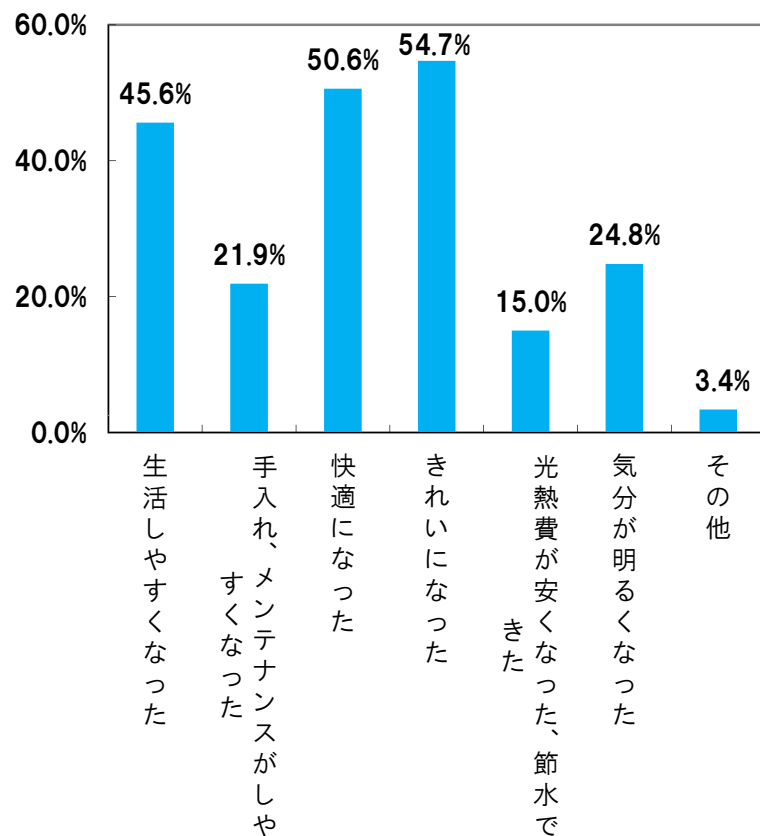


リフォーム工事のメリットとデメリット

リフォーム経験者に聞いたリフォームして良かった点は、「きれいになった」が最も多く約55%、次いで「快適になった」が約51%、「生活しやすくなった」や約46%であった。

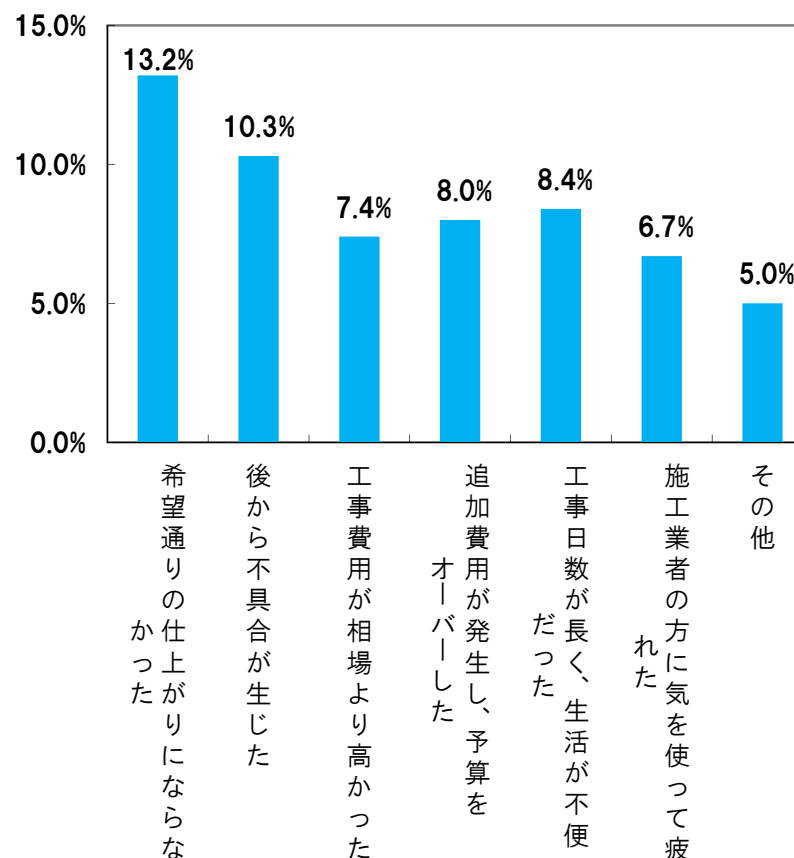
一方、リフォームして良くなかった点は、「希望通りの仕上がりにならなかった」が最も多く約13%、次いで「後から不具合が生じた」が約10%、「工事日数が長く生活が不便だった」「追加費用が発生し、予算をオーバーした」が約8%であった。

●リフォーム工事のメリット



●リフォーム工事のデメリット

全体(n=585)
複数回答



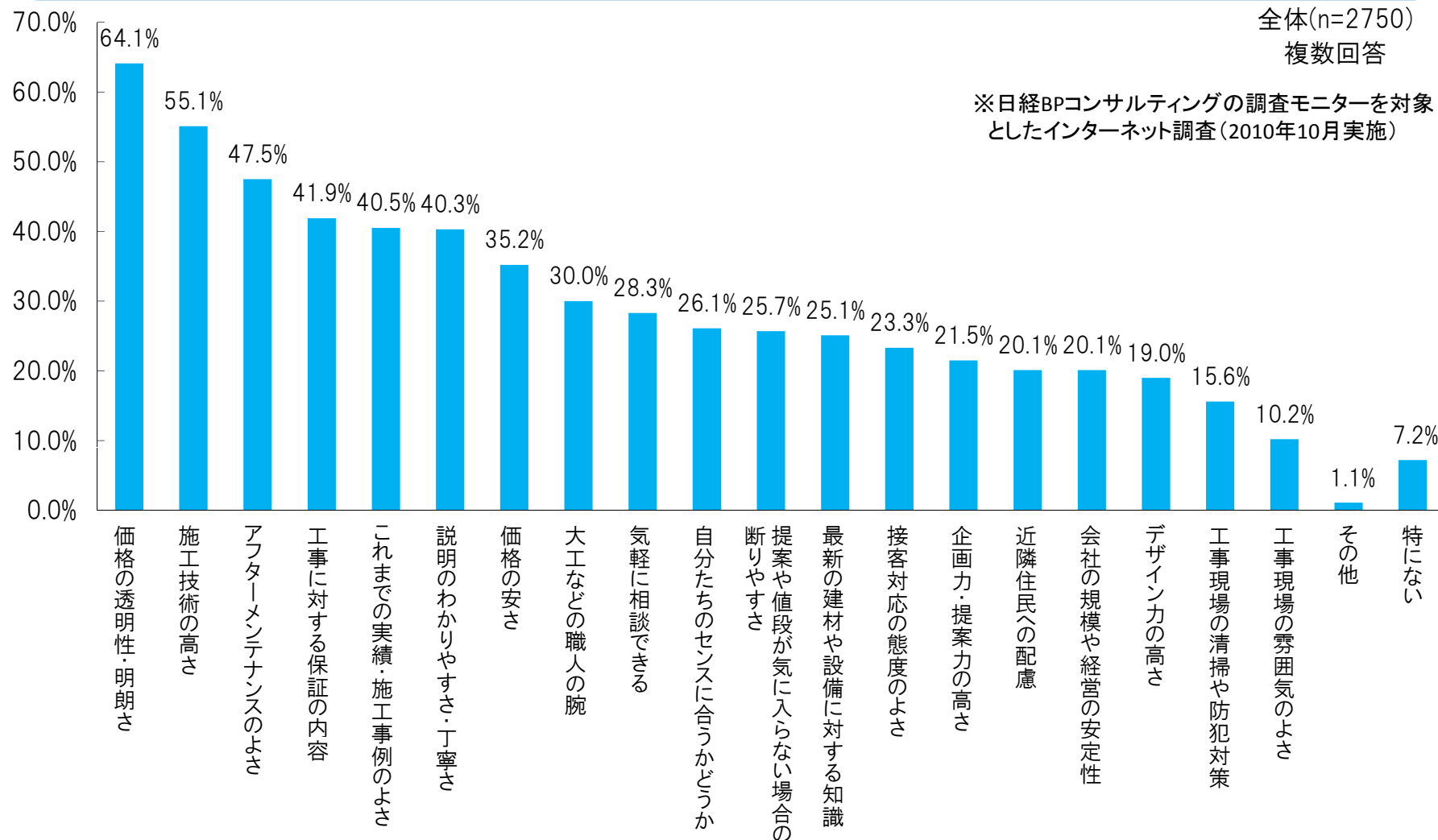
※この調査は、中古住宅・リフォームトータルプラン検討会のために日経BP社において行ったもの。(補助事業により公募・実施)

※日経BPコンサルティングの調査モニターのうち持ち家のリフォーム経験者を対象としたインターネット調査(2010年12月実施)

今後リフォームする際の重視点

リフォーム予定の有無に関わらず、今後リフォームする際の重視点※を聞いたもの。価格の透明性や施工技術の高さが50%を超えた。またアフターメンテナンスや工事に対する保証、実績、説明のわかりやすさ等も40%を超えた。

※リフォーム予定が無い人は、身近な人がリフォームをする際に重視した方が良いと思う点



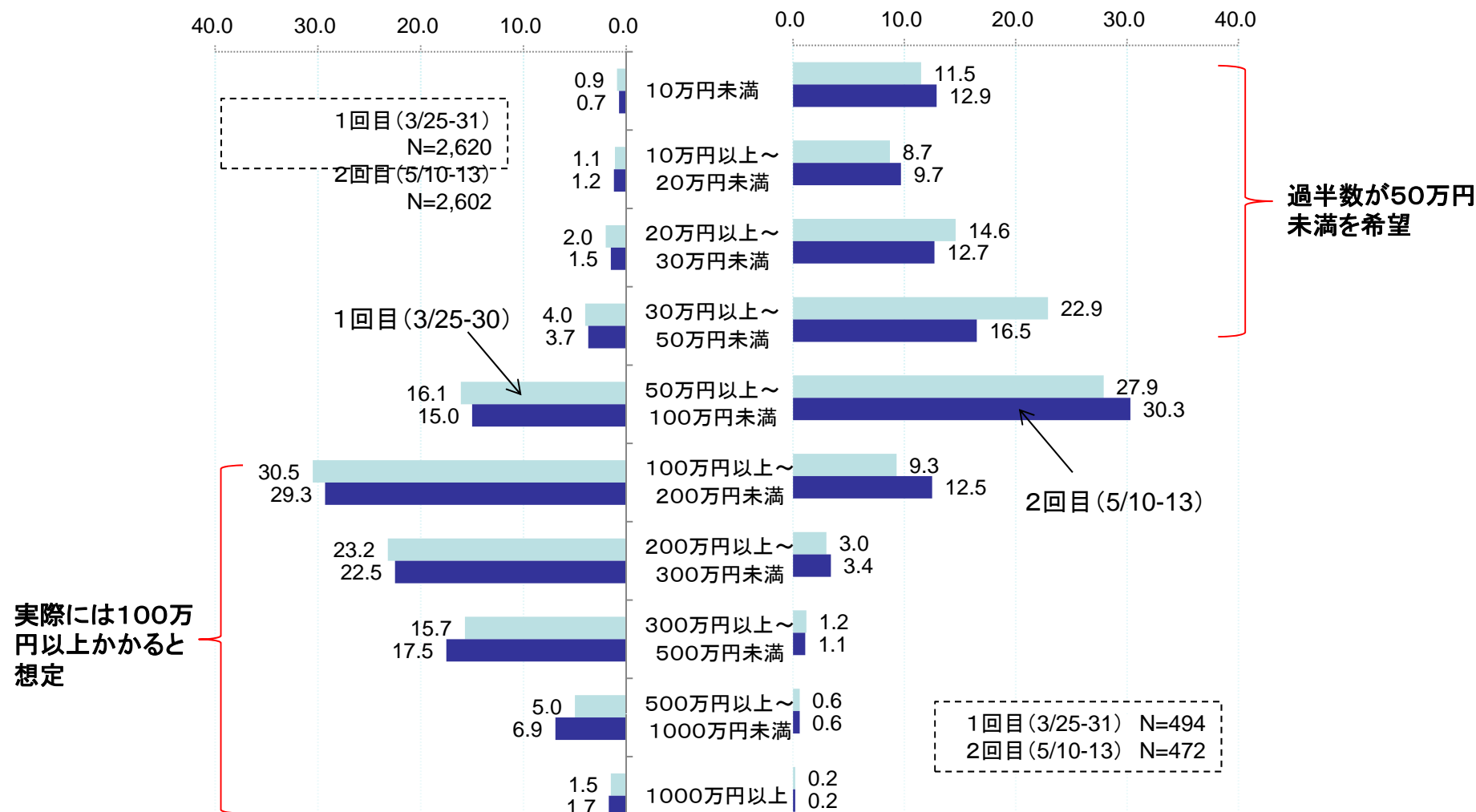
※この調査は、中古住宅・リフォームトータルプラン検討会のために日経BP社において行ったもの。(補助事業により公募・実施)

耐震改修工事費用について

耐震改修工事費として消費者が想定している額は、100～200万円が最も多く30%前後、次いで200～300万円が約23%を占めている。一方で、この額なら工事をしてほしいという額は、50万円未満が50%以上と過半数を占めている。

＜消費者の想定している耐震改修費用＞

＜安ければ実施したいと考えている人の費用額のイメージ＞



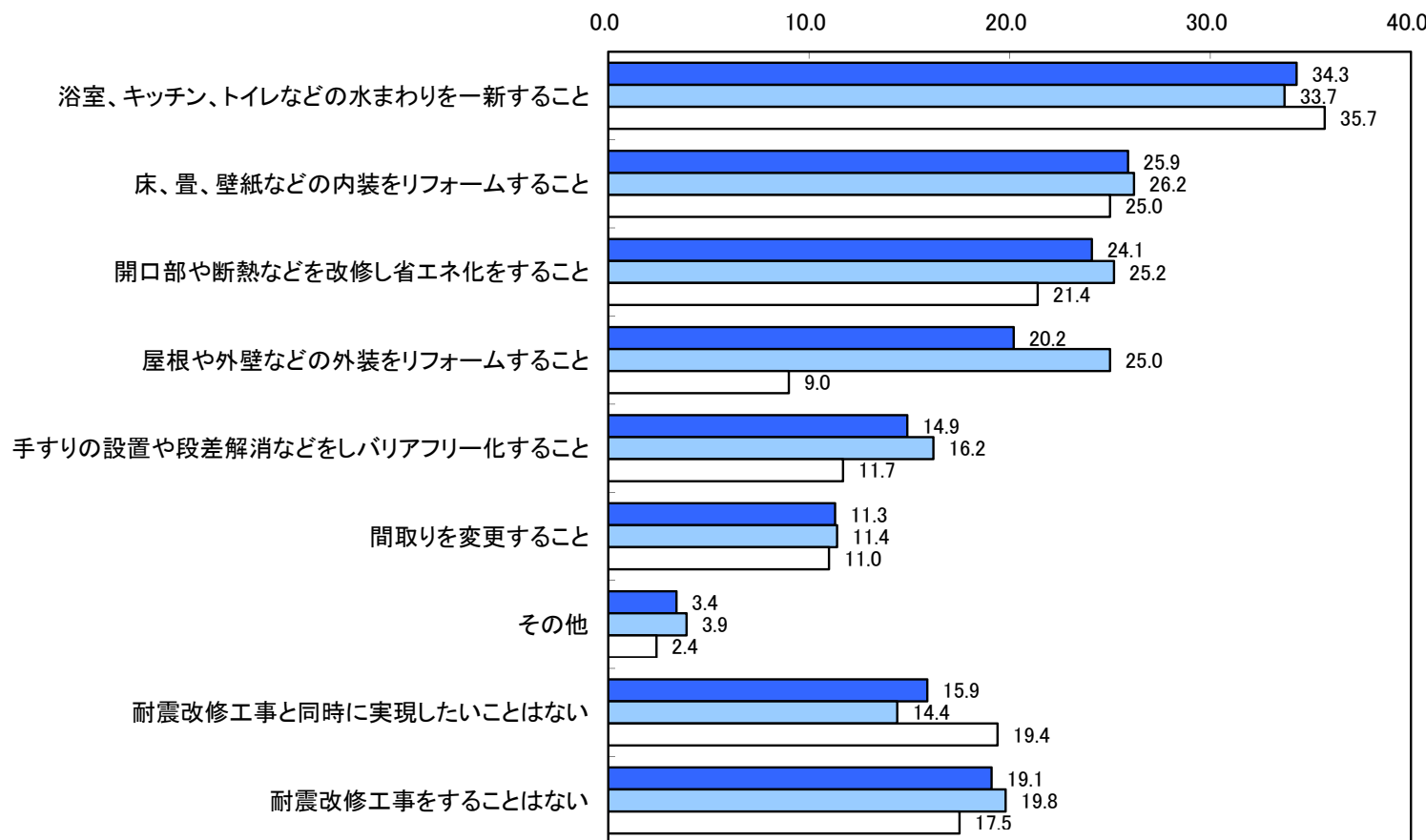
※この調査は、中古住宅・リフォームトータルプラン検討会のために日経BP社において行ったもの。(補助事業により公募・実施)

耐震改修と同時に実施したいリフォーム

耐震改修と同時に行いたいリフォームについては、水廻りが最も多く約34%、次いで内装や断熱リフォームなどがあげられている。

●今後お住まいの耐震改修工事をすると仮定して、同時に実現したいこと

N=2,620(複数回答)

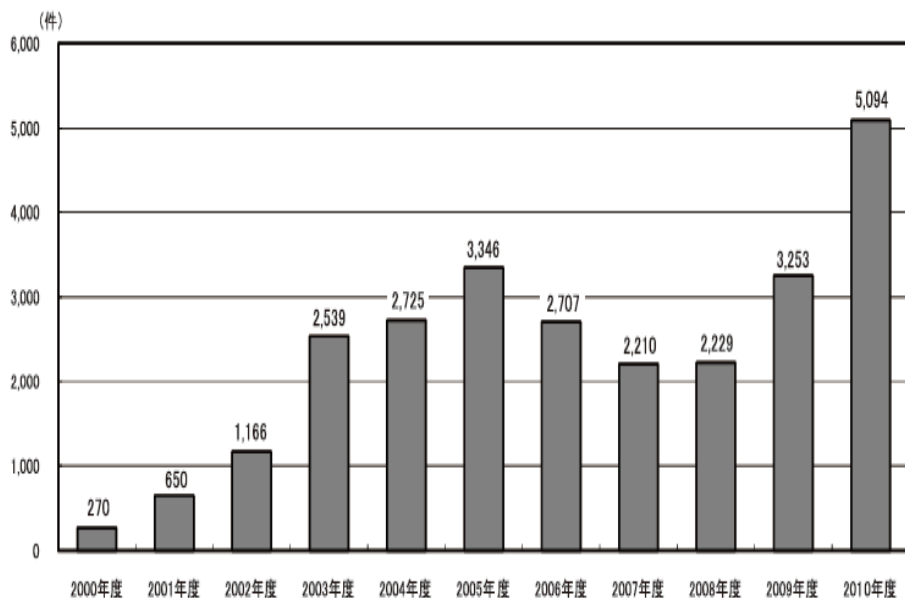


■全体 (N=2620) □戸建居住者 (N=1841) □マンション居住者 (N=779)

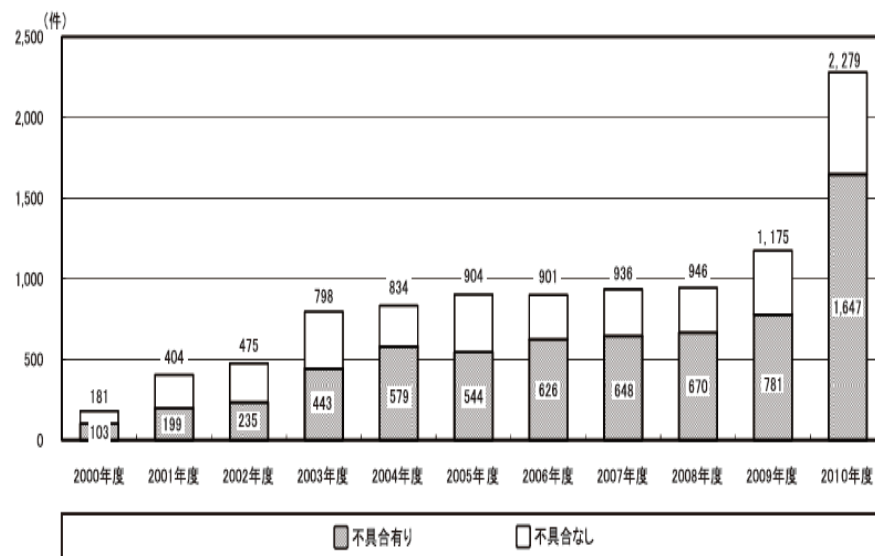
リフォームに関する相談件数

(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターが行っている電話相談「住まいるダイヤル」におけるリフォーム相談件数は、平成20年度以降増加傾向にあり、平成22年度は5,094件で前年度の約1.6倍、このうちトラブルが生じている相談件数は2,279件で前年度の約1.9倍となっている。また、相談件数全体の約3割が、不具合に関する内容となっている。

リフォームに関する相談件数の推移



トラブルに関する相談件数の推移



(資料)(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター
相談統計年報2011

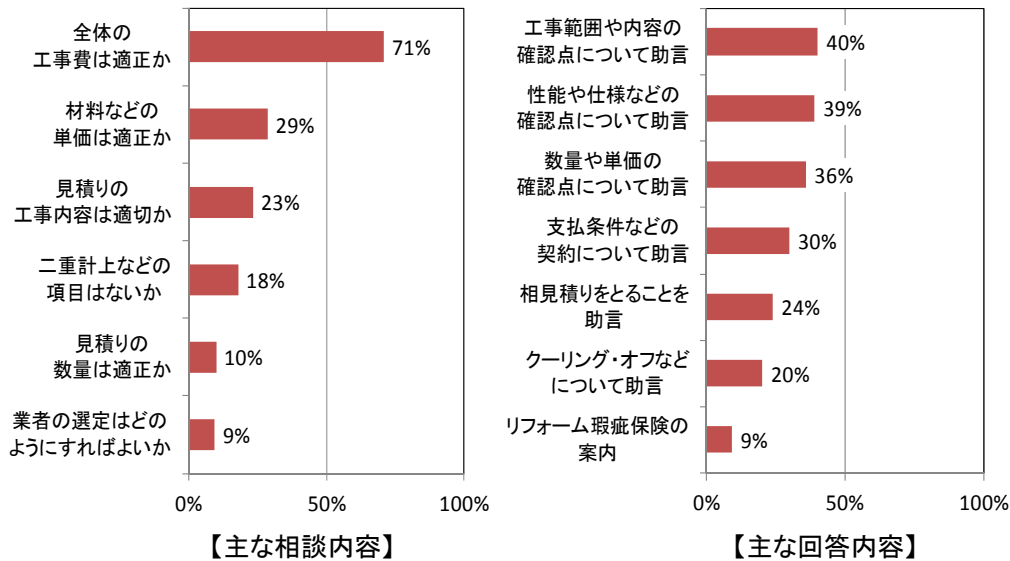
見積に関する相談について

(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターにおける相談対応状況

- リフォーム事業者から提示された見積書の工事項目や価格などについて、電話で相談を受け付けている。
- 相談者の希望に応じて、実際の見積書や図面等の送付を受け、チェックをした上で助言（無料）。
- 相談内容は金額の多寡についてが多いが、回答では工事内容や部材の仕様等について事業者を確認すべき事項の助言が多い。また、見積書に署名欄があり、契約とみなされるおそれのある書類等について注意喚起。

見積チェックを実施した主な相談の内容と回答(2010年度)

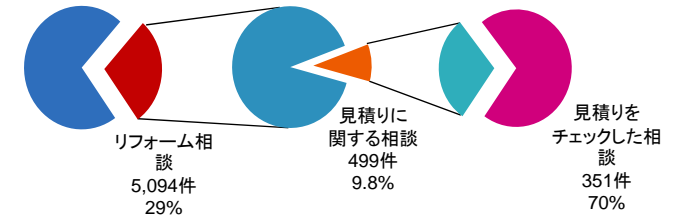
見積チェックを実施した351件を分析。相談内容・回答内容とも複数カウント。



リフォームの見積りに関する相談の割合(2010年度)

※住宅エコポイントに関する問い合わせを除く

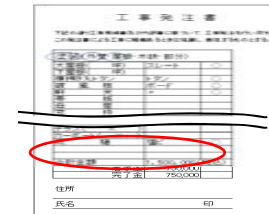
住宅相談全件数 17,713件



注意が必要な見積書の例



【例1】
見積書を承認したつもりで署名捺印をした場合、契約書と見なされる可能性がある例



【例2】
内訳金額や数量等の明示がなく、総額のみが記載されている例。また、例1と同様、見積書を兼ねた発注書となっている。

相談事例

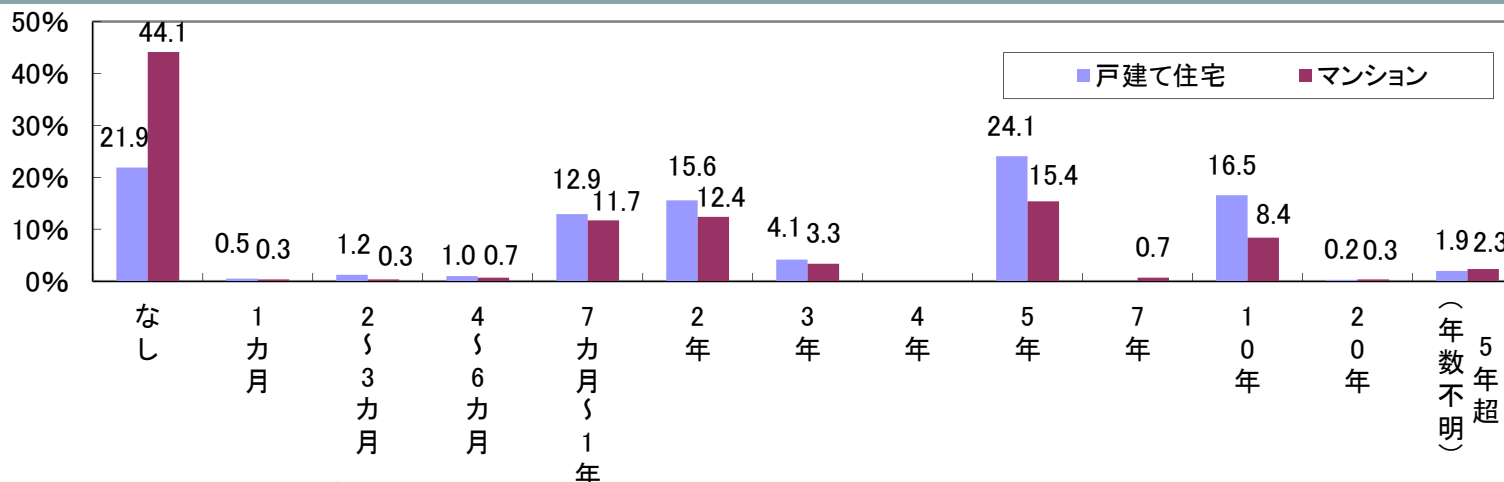
- 【相談】雨漏りが不安になり訪問販売業者と契約をしたが、2日間にわたり次々と提案を受け合計700万円を超える契約をしてしまった。見積書に記載されている工事内容に疑問がありクーリング・オフをするかそのまま進めるか迷っている。見積書を見て助言がほしい。
- 【回答】見積書は、単価、仕様、工事範囲等いっさい不明の一式見積である。また、相談者の要望である雨漏りの補修等についての提案ではない。そのまま進めるのは、リスクが大きすぎることを説明し、クーリング・オフを勧めた。

リフォーム工事の瑕疵担保期間

集計ベースはリフォームの設計・施工関係者433件（いずれも単数回答）。
それぞれ無回答を除いて算出

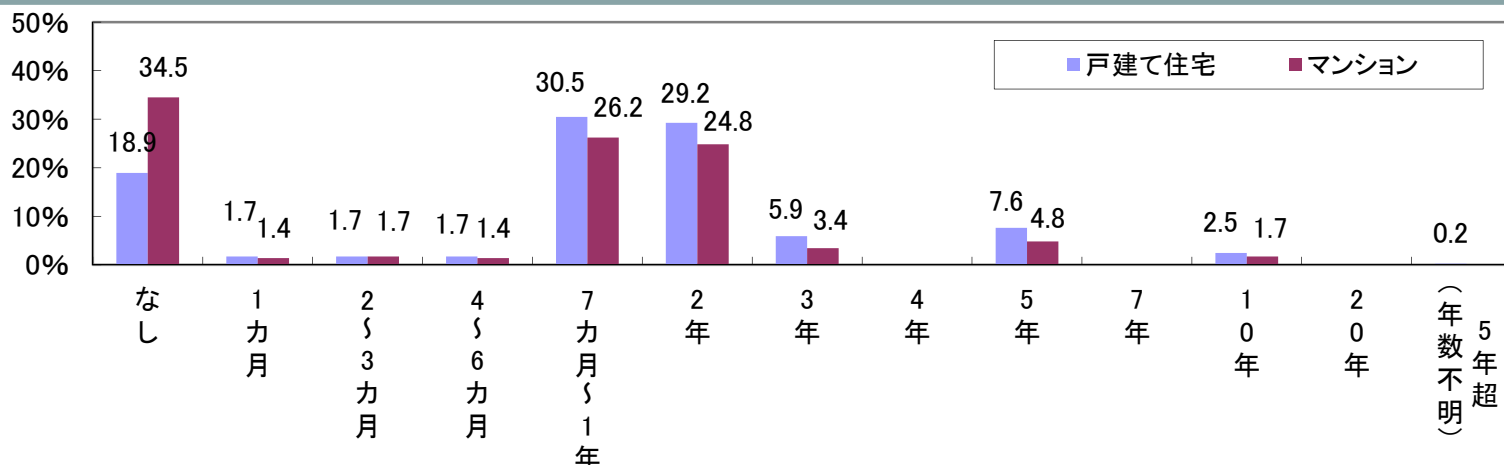
A. 工事内容に躯体や雨水防水工事を含む場合

リフォーム工事における瑕疵担保期間は「なし」が戸建てで約22%、マンションで約44%あるが、5年や10年もある。なお、「なし」という回答は、ほとんどが、特に契約書等で瑕疵担保期間の定めをしていないものである。



B. 工事内容に躯体や雨水防水工事を含まない場合

「なし」が戸建てで約19%、マンションで約35%。その他多いのは、「7か月～1年」と「2年」である。なお、「なし」という回答はAと同様、特に契約書等で瑕疵担保期間の定めをしていないものが大半である。



※いずれも、瑕疵担保期間のほか、保証期間、無料アフターサービス期間等の名称で行われている場合を含む。マンションについての回答は専有部分のリフォームを想定したもの。

(参考)法令等における瑕疵担保期間

1. 標準契約書(一般社団法人住宅リフォーム推進協議会) (抜粋)

(瑕疵がある場合の責任)

第9条 目的物に瑕疵がある場合、請負者は民法に定める責任を負う。

2. 民法 (抜粋)

(請負人の担保責任の存続期間)

第六百三十七条 前三条の規定による瑕疵の修補又は損害賠償の請求及び契約の解除は、仕事の目的物を引き渡した時から一年以内にしなければならない。

2 仕事の目的物の引渡しを要しない場合には、前項の期間は、仕事が終了した時から起算する。

第六百三十八条 建物その他の土地の工作物の請負人は、その工作物又は地盤の瑕疵について、引渡しの後五年間その担保の責任を負う。ただし、この期間は、石造、土造、れんが造、コンクリート造、金属造その他これらに類する構造の工作物については、十年とする。

2 工作物が前項の瑕疵によって滅失し、又は損傷したときは、注文者は、その滅失又は損傷の時から一年以内に、第六百三十四条の規定による権利を行使しなければならない。

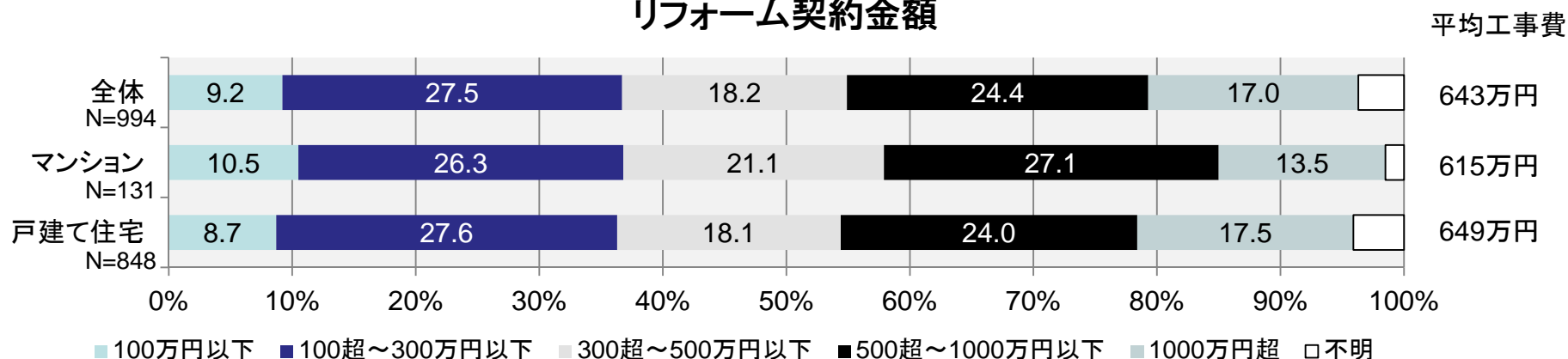
リフォーム資金の実態について(平成22年度住宅リフォーム実例調査報告書より)

リフォーム資金として借入金※のある者の割合は10%強で推移している。

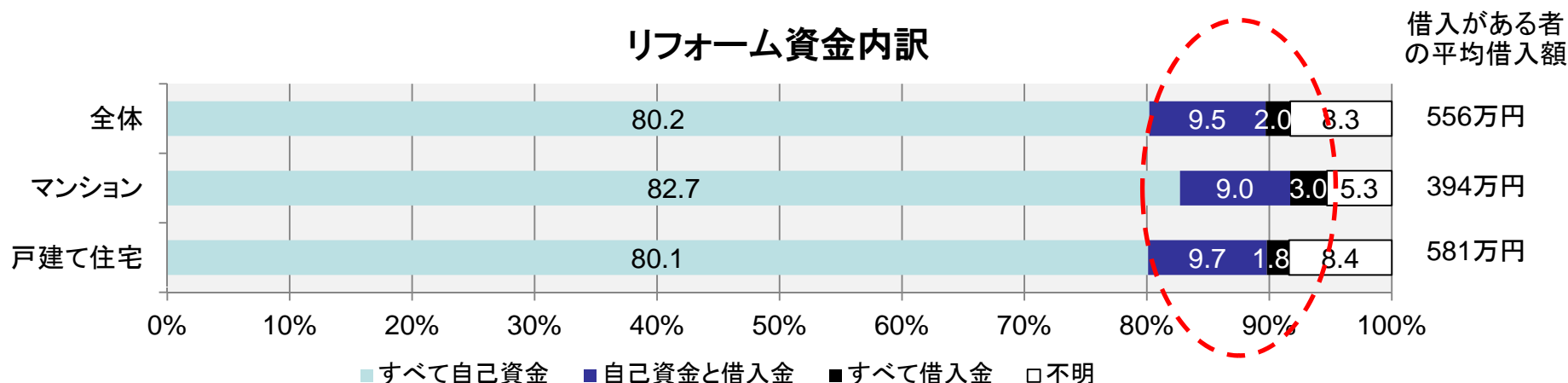
※ 民間金融機関、住宅金融支援機構その他公的機関、勤務先又は親族及び知人からの借り入れ

※ 調査は一般社団法人 住宅リフォーム推進協議会が実施。リフォーム関係団体を通じて、リフォーム事業者に対して、平成21年(暦年)中に竣工したリフォームを対象として回答を依頼(有効回答数1,032票) 注)リフォーム事業者が依頼主に代わって回答している。

リフォーム契約金額



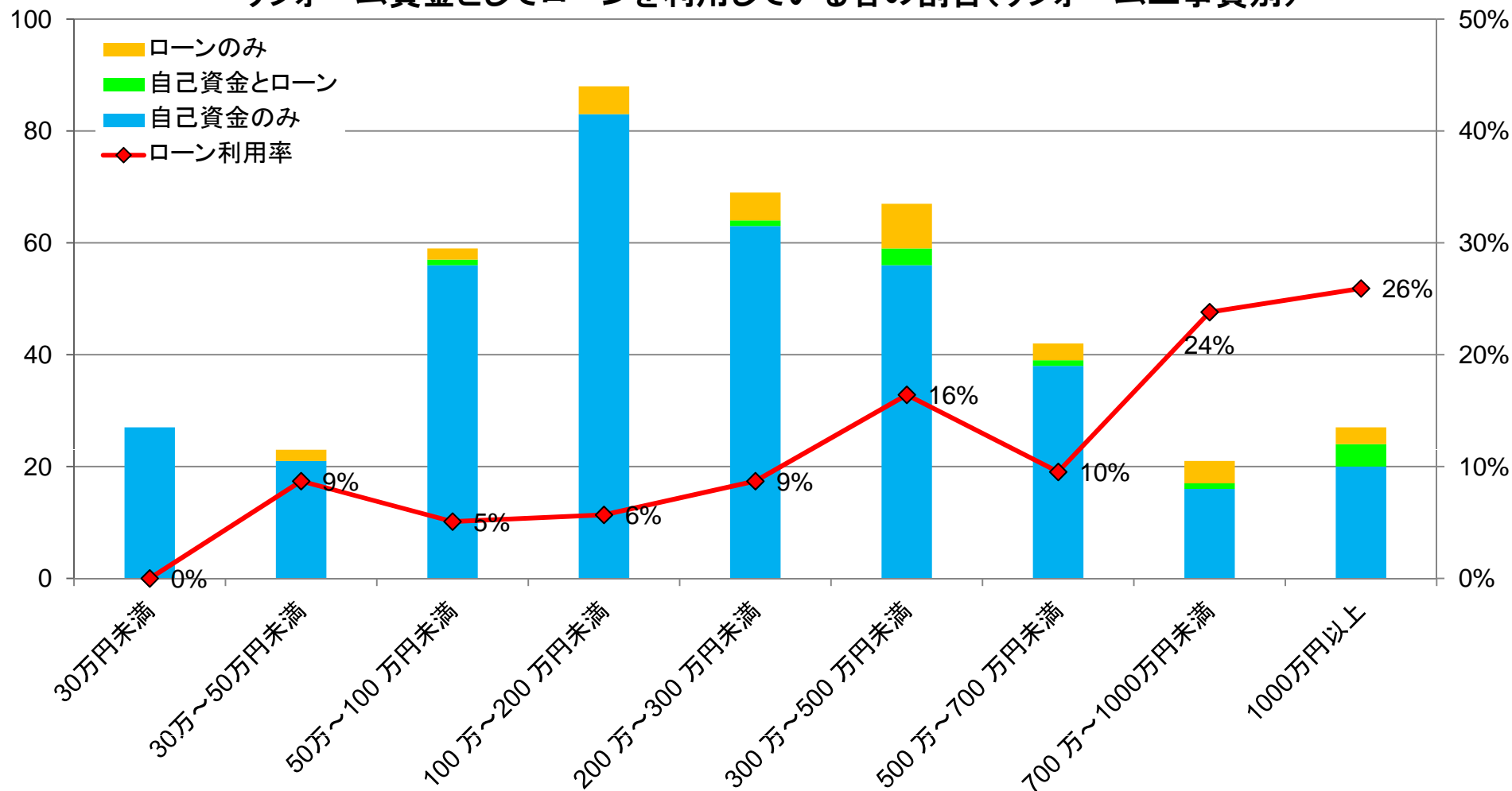
リフォーム資金内訳



リフォーム資金の調達方法について

リフォーム工事費用の額に応じて、ローン利用率も高くなるが、1,000万円程度の場合であってもローン利用率は25%程度にとどまっている。＜全体のローン利用率は10.2%、平均工事費は326万円／件＞

リフォーム資金としてローンを利用している者の割合(リフォーム工事費別)



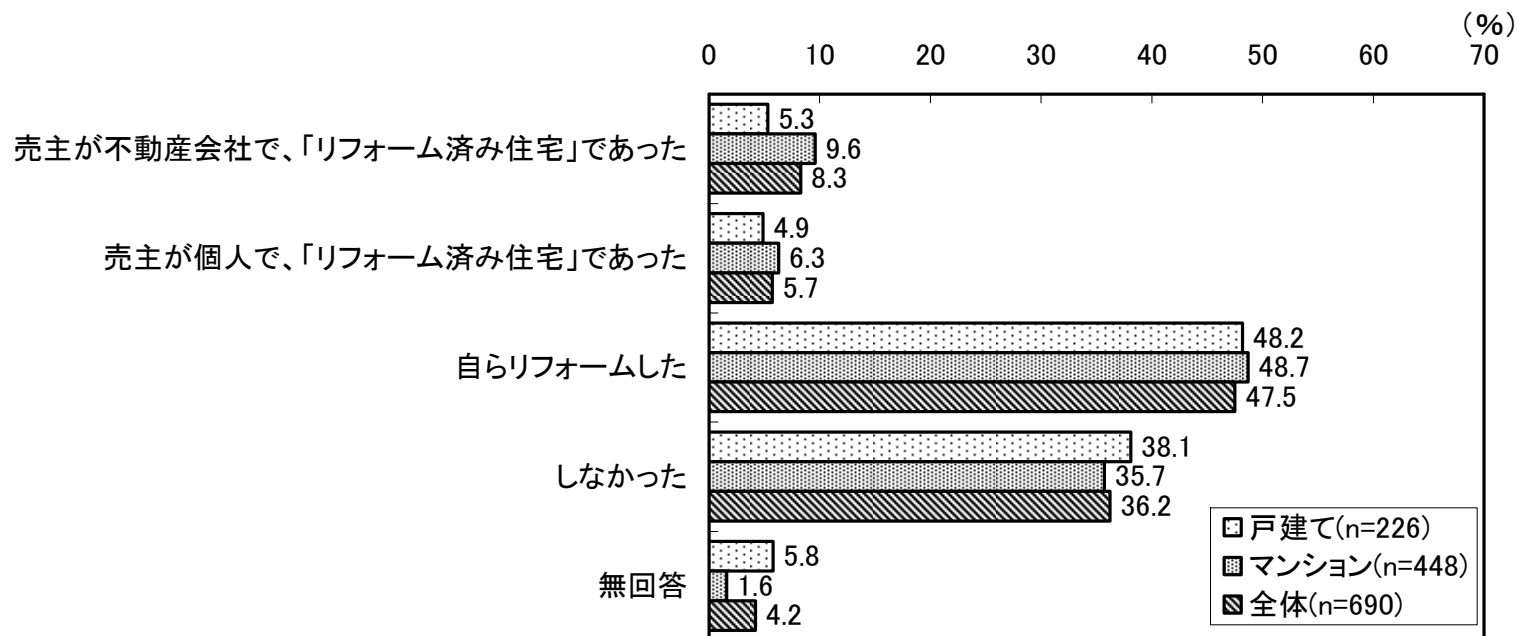
※ 中古住宅・リフォームトータルプラン検討会のために日経BP社が実施(補助事業により公募・実施)
入居前にリフォームを行った者445名のリフォーム資金の額と資金内訳に関するアンケート結果 (サンプル数2,078) 39

中古住宅流通時におけるリフォームの実施状況

- 住宅購入前後のリフォームの実施状況をみると、「リフォーム済み住宅※であった」は約14%（うち、不動産会社が売主であった場合：8.3%、個人売主であった場合：5.7%）となっている。
- 一方、「自らリフォームした」は47.5%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。

※「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。

【購入した既存住宅のリフォーム実施状況】



中古住宅販売前におけるリフォームの実施状況

- 買取再販を行うに当たっては、約4分の3でリフォームを実施している。
- リフォーム箇所は、クロス、床・畳やキッチン、洗面所、浴室、トイレといった水回りが多い。

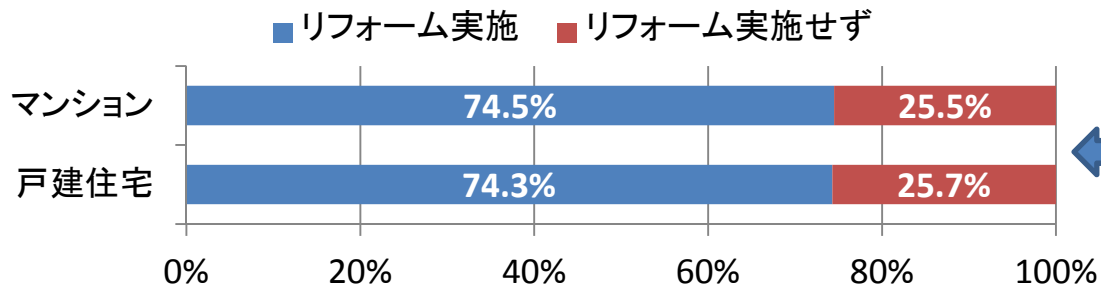
【買取再販におけるリフォームの実施状況】

過去5年間に買取再販を行ったもののうちリフォームを実施した割合

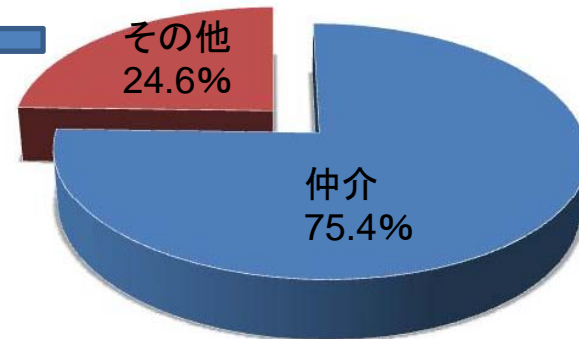
全国宅地建物取引業協会連合会のモニター会員へのアンケート結果

調査期間 平成23年4月19日～5月10日 / 有効回答数 594件

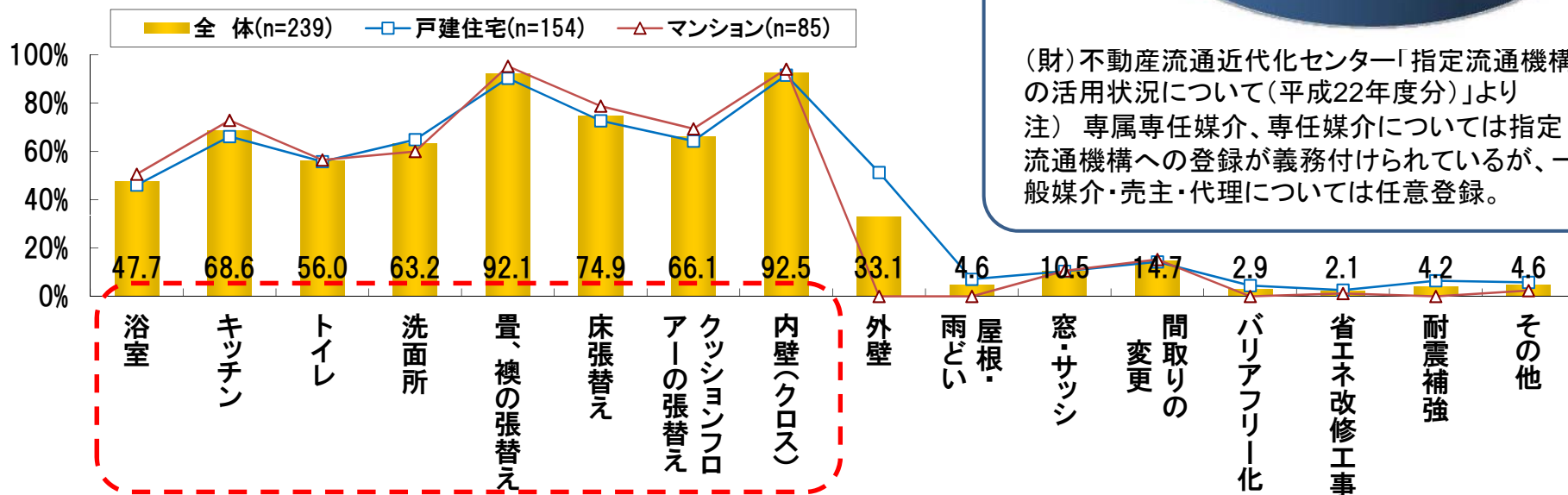
全国宅地建物取引業協会連合会



宅地建物取引業者が扱う売り物件(住宅)の契約形態



【買取再販に際して行ったリフォームの内容】

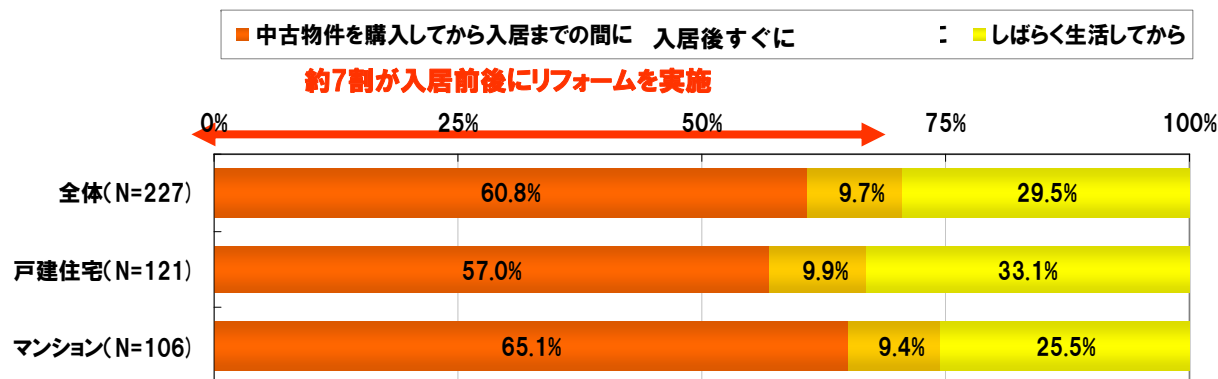


(財)不動産流通近代化センター「指定流通機構の活用状況について(平成22年度分)」より
注) 専属専任媒介、専任媒介については指定流通機構への登録が義務付けられているが、一般媒介・売主・代理については任意登録。

中古住宅購入後におけるリフォームの実施状況

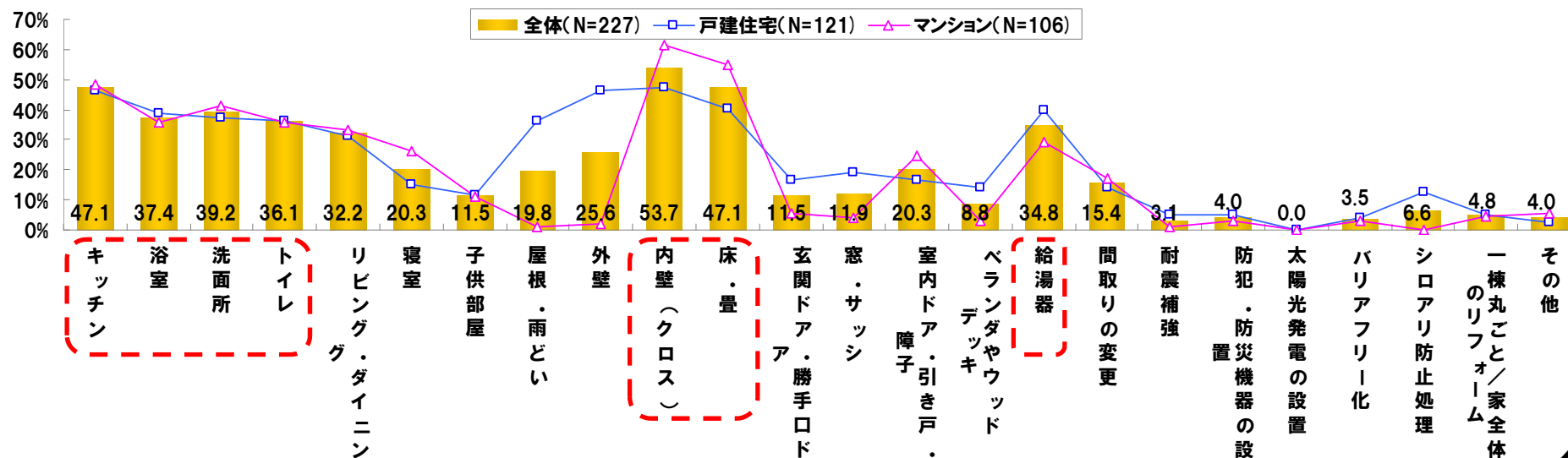
- 中古住宅の購入者でリフォームを実施した人のうち、約7割が入居前後にリフォームを実施している。
- リフォーム箇所は、クロス、床・畳やキッチン、洗面所、浴室、トイレといった水回りが多い。
- 中古住宅販売前と同様に、水回りや内装をリフォームしているものが多い。

【中古物件を買ってから最初のリフォームの時期】



中古住宅購入者に対するアンケート結果
 調査期間 平成22年12月13日～12月17日
 有効回答数 227件
 中古住宅・リフォームトータルプラン検討会
 のために日経BP社において行ったもの。
 (補助事業により公募・実施)

【中古住宅を買ってから最初のリフォームの内容】



リフォームを実施することにより価値の向上等が図られた例①

- 売買前リフォームを実施したものの約4分の3で、リフォームを実施したことにより価値が向上したと考えている。
- 価値が向上したとするものの価値向上額の平均は約166万円。

既存流通活性化事業(H22年度)事業者へのアンケート結果
調査対象 売買前リフォームを実施した876件が対象

売買前リフォームを実施した効果

リフォーム実施時期	売り主	件数	住宅別件数		リフォーム工事費 (戸当たり平均)	価値が向上したと 想定される件数	割合※
			戸建て	共同住宅			
売買前	個人	17	16	1	246万円	3	17.6%
	宅建業者	859	741	118	292万円	626	74.8%
	小計	876	757	119	290万円	629	73.7%

※876件のうち、共同住宅は売買戸数が1戸のもの(個人17件、宅建業者837件)のみを対象に集計

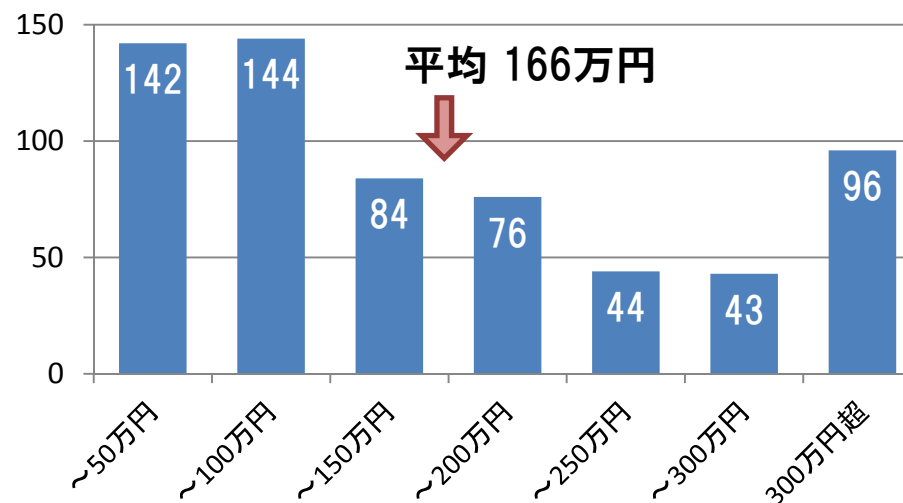
価値が向上したと想定される629件の平均

実売買価格	1,996万円
リフォーム未実施の想定売買価格	1,517万円
差額	479万円
リフォーム工事費用	313万円
想定価値向上額	166万円

注)「価値が向上したと想定される」ものとは、実際の売買価格からリフォーム工事費用及びリフォームを実施しない場合の想定売買価格を控除した額がゼロを上回るものこと。

なお、共同住宅については、売買戸数が1戸のもののみ集計

想定価値向上額別の件数



リフォームを実施することにより価値の向上等が図られた例②

- ヒアリングでは、各社が同様に、エリアの客層にあわせた個性を出すことが重要であり、新築や同じ地域内の他物件との差別化を図ることが必要である点を指摘しており、デザインに工夫をしている。
- リフォームの内容としては、水回りの設備機器を最新のものに交換したり、内装や外壁を行うものが多い。

アンケート調査：平成22年11月～12月にかけて実施

調査対象：平成21年12月～平成22年11月に売却したもの

中古住宅・リフォームトータルプラン検討会のために日経BP社において行ったもの（補助事業により公募・実施）

業者	物件	所在地	建築年	売却価格	想定販売価格	リフォーム費用	価値向上額	リフォームの内容	セールスポイント等
A社	マンション	名古屋市	1983	2,280	1,780	360	140	キッチン・風呂・トイレ・洗面を最新機器に交換、クロス・タイルの貼り替え、照明器具・カラーモニターインターホンの交換	外観が赤レンガであったため、アンティークなイメージで統一（デザイナーに依頼）
A社	マンション	名古屋市	1976	1,650	1,050	450	150	キッチン・風呂・トイレ・洗面を最新機器に交換、クロス・タイルの貼り替え、照明器具・カラーモニターインターホンの交換、和室→洋室	若年単身を想定し、エントランス壁面を、間接照明を設置したアクセントとなる壁に（デザイナーに依頼）
A社	戸建て	愛知県	1997	2,380	1,980	270	130	内装、トイレ（洗浄便座に交換）、畳表替え	内装を暖色系カラーで統一（デザイナーに依頼）
B社	マンション	東京	不明	3,900	2,900	600	400	IHクッキングヒーター・風呂・トイレ・洗面を最新機器に交換、床を無垢フローリングに貼り替え	自然素材、最新の設備機器、天井表しによる天井高の確保
C社	戸建て	名古屋市	1984	3,570	2,070	1,100	400	事務所から住宅へのコンバージョン IHクッキングヒーター、風呂、トイレ、洗面ユニットなど最新設備機器を設置	収納を特注にする、間接照明を用いる、丸窓にするなど、個性を心がけたデザインとする
D社	マンション	大阪市	2002	3,280	—	136	直ちに売却	外部デザイナーによる内装変更	メンテナンスのし易さ、健康な暮らしの提供を図るため、自然素材（珪藻土、無垢フローリング）を積極活用
E社	戸建て	山口県	1984	1,298	698	335	265	外壁・屋根の塗装、キッチン・風呂・トイレ・洗面の交換、クロス貼り替え、フローリング上張り、庭木・物置の撤去	リビングにアクセントとなる柄入りの壁紙を使用、フローリングを2、3色交えるなどで個性を出す。外壁は必ず塗装し直す。
E社	戸建て	北九州市	1982	1,730	930	510	290	外壁・屋根の塗装、キッチン・風呂・トイレ・洗面の交換、クロス・床貼り替え、和室→洋室	
F社	マンション	新宿区	1981	2,500	1,700	300	500	住宅からSOHO仕様に変更	

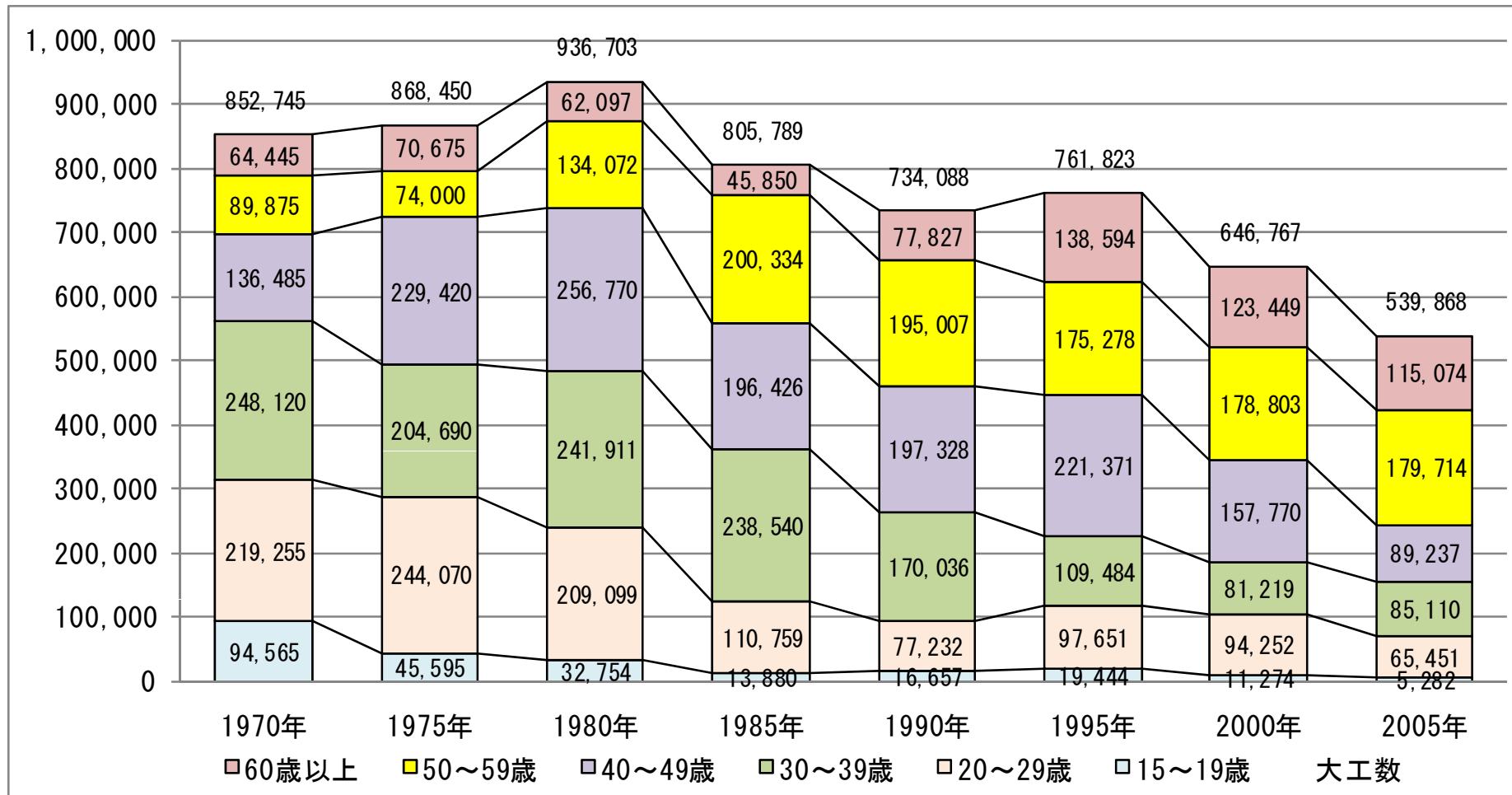
※「想定販売価格」は、リフォームを行わなかったとした場合に、事業者が売却可能と想定した額

※「価値向上額」は、売却価格から想定販売価格とリフォーム費用を控除した額

リフォームの担い手に関する課題(大工就業者数の推移)

1980年以降、大工就業者数は減少傾向にあり、また、職人の高齢化が進行している状況。

【大工就業者数の推移】



※ 2010年の大工就業数は、397,400人(速報値)

(資料)国勢調査(総務省)

リフォームに関する建築確認と施工者・設計者に対する規制

建築確認が必要なリフォーム工事（建築基準法第6条関連）

1. 以下の住宅については、増改築又は大規模な修繕・模様替え（※1）に該当するリフォーム工事を行う場合に建築確認が必要

- ①木造で3以上の階数を有し、又は延べ面積が500㎡、高さが13m若しくは軒の高さが9mを超えるもの
- ②木造以外で2以上の階数を有し、又は延べ面積が200㎡を超えるもの

※1 大規模の修繕・・・主要構造部の1種以上について行う過半の修繕工事 大規模の模様替え・・・主要構造部の1種以上について行う過半の模様替え

2. 以下の住宅（いわゆる四号建築物）については、増改築に該当するリフォーム工事（※2）を行う場合に建築確認が必要

- ③特殊建築物を除いて、都市計画区域内などで、次のいずれかに該当する建築物
 - ・木造建築物、2階建て以下、延面積500㎡以下、高さ13m以下、軒高9m以下のもの
 - ・木造建築物以外の平屋で、かつ200㎡以下のもの

※2 防火地域・準防火地域においては、全ての増改築工事、防火地域・準防火地域以外の地域においては、増改築に係る部分の床面積の合計が10㎡を超える場合には、建築確認が必要

【施工者に対する規制】（建設業法第3条関連）

○ 以下の工事以外の工事を請け負うことを業とする者は、国土交通大臣又は都道府県知事の許可を受けなければならない。

- ① 建築一式工事（※）については、工事1件の請負代金の額が1,500万円未満の工事又は延べ面積が150㎡未満の木造住宅工事
- ② 建築一式工事以外の建設工事については、**工事1件の請負代金の額が500万円未満の工事**

※「建築一式工事」とは、総合的な企画、指導、調整のもとに建築物を建設する工事（補修、改造又は解体する工事を含む。）

【設計者に対する規制】

（建築士法第3条・同第3条の2・同第3条の3関連）

○ **木造住宅に係る100㎡以下等のリフォームの設計・工事監理については、建築士でなくともよい。**

【建築士による設計が必要な規模】

増改築等に係る部分の面積 S (㎡)	高さ ≤ 13m かつ 軒高 ≤ 9m			高さ > 13m または 軒高 > 9m
	木造 平屋建	2階建	3階建	
S ≤ 30㎡	建築士でなくともできる			建築士でなくともできる
30㎡ < S ≤ 100㎡	建築士でなくともできる			
100㎡ < S ≤ 300㎡	③ 1級・2級・木造建築士でなければならない			
300㎡ < S ≤ 500㎡	② 1級・2級建築士でなければならない			
500㎡ < S ≤ 1000㎡	② 1級・2級建築士でなければならない			
1000㎡ < S	② 1級・2級建築士でなければならない			① 1級建築士でなければならない

（注）「増改築等」とは、建築物の増築、改築、大規模の修繕及び大規模の模様替え
 「特殊」とは学校、病院、劇場、映画館、観覧場、公会堂、オーディトリウムを有する集客場、百貨店



建築確認が必要な工事であっても、木造住宅に係る100㎡以下等のリフォームの設計・工事監理については、建築士でなくて良く、また、500万円未満の工事であれば、建設業許可も不要（例：準防火地域で4号建築物の小規模な増築工事を行う場合。）