

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

平成22年度既存住宅流通活性化事業の事業者アンケート結果

- 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。

実施概要

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(戸当り平均)
			戸建て	共同住宅	
売買前	個人	17	16	1	246万円
	宅建業者	859	741	118	292万円
	小計	876	757	119	290万円
売買後	個人	114	109	5	344万円
	宅建業者	21	21	0	387万円
	小計	135	130	5	349万円
計		1,011	887	124	297万円

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 中古住宅の売買を伴う1,011件

売買前リフォームを実施した効果

売り主	総数	価値が向上したと想定される件数	割合
個人	17	3	17.6%
宅建業者	837	626	74.8%
計	854	629	73.7%

※876件のうち、共同住宅は売買戸数が1戸のもののみ集計

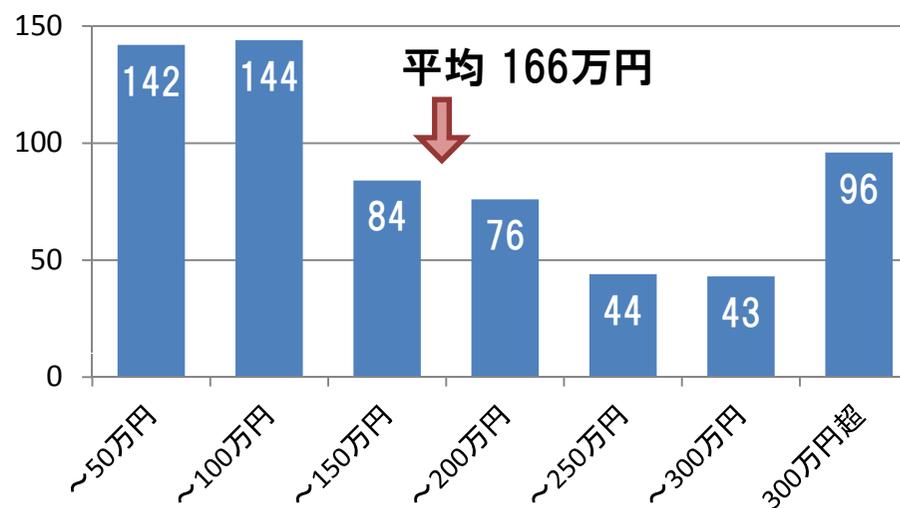
価値が向上したと想定される629件の平均

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。

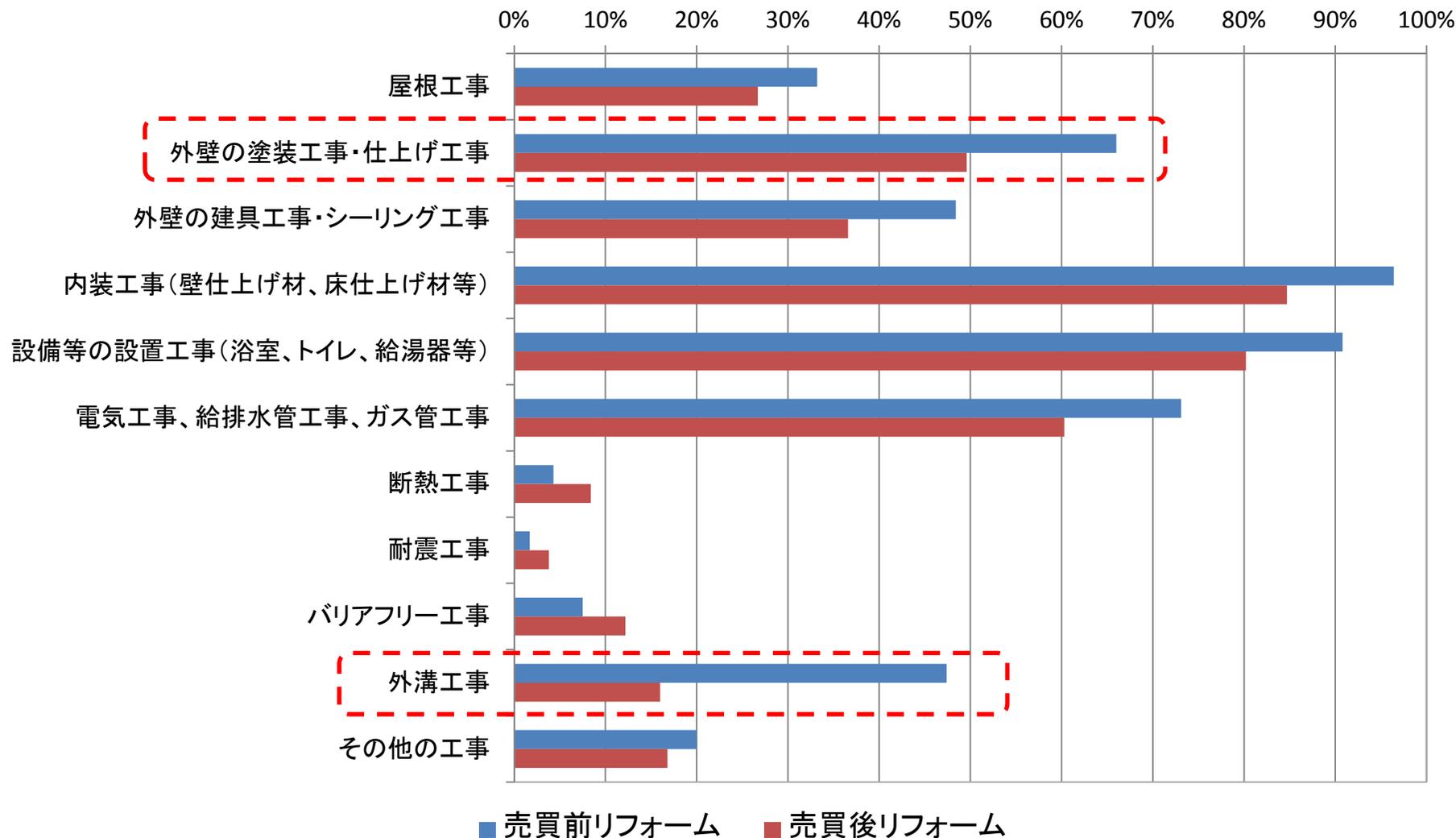
なお、共同住宅については、売買戸数が1戸のもののみ集計

想定価値向上額別の件数



平成22年度既存住宅流通活性化事業におけるリフォーム実施部位

- 内装工事や水回りの設備等の設置工事は、売買の前後を問わず実施率が高い。
- 売買前リフォームでは、外壁の塗装工事・仕上げ工事や外構工事など、見た目に関わる工事の実施率が高い。



販売・仲介住宅のリフォーム実態調査より

- ・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

本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