

中古住宅流通、リフォーム 市場の現状

新成長戦略（平成22年6月17日閣議決定）

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。

国土交通省成長戦略（平成22年5月17日国土交通省成長戦略会議）

1. 質の高い新築住宅の供給と中古住宅流通・リフォームの促進を両輪とする住宅市場の活性化

1) 将来目指す姿・あるべき姿

＜戦略目標：2020年目途＞

・GDPに占める住宅の投資の割合を3%から5%まで増やす。

2) 課題に対応した政策案

早期の実現を目指すもの（平成23年度概算要求を含む）

インスペクションが行われる瑕疵保険付きのリフォームや中古住宅購入への支援を行う。併せて、安心してリフォームが行えるよう、リフォーム瑕疵保険の引受を行う保険法人によるリフォーム事業者に関する情報提供（登録されているリフォーム事業者名や瑕疵保険加入実績の開示）やリフォームの見積もりに係る相談体制の整備、中小工務店のリフォーム技術力向上のための支援を行う。

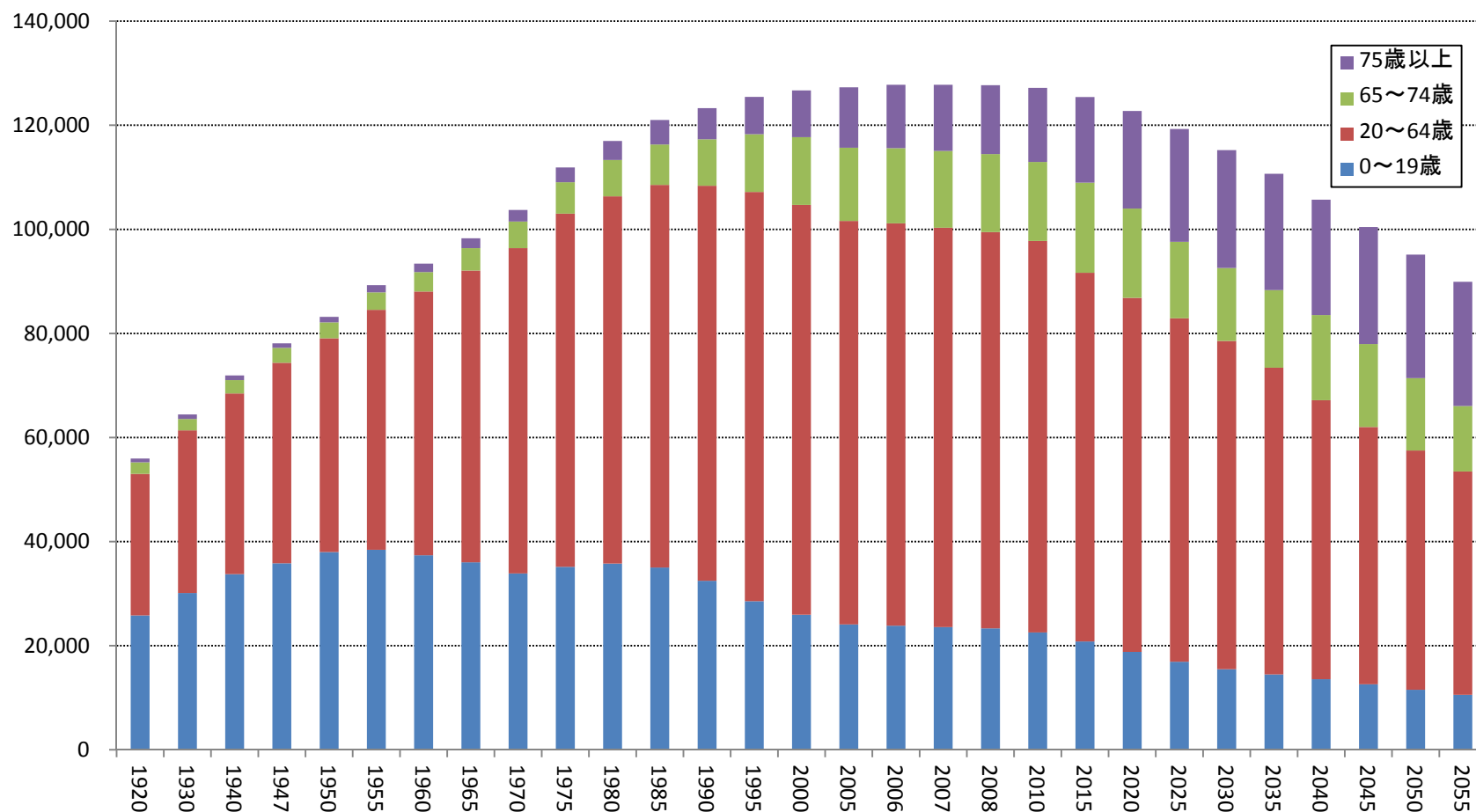
2～3年後の実現を目指すもの

今後需要が見込まれるインフィルリフォーム工事に係る評価制度の導入やトラブルが多く発生するリフォーム工事に係る迅速で簡素な紛争処理体制の整備、住宅の評価に応じた不動産価格査定の仕組みの整備を行う。

年齢別の人口動態（人数）

ポイント

- 我が国の人口は急激な少子高齢化を迎え、目標年度の2020年には65才以上が約30%
- さらに、2055年には65才以上が約40%となる。



（出典）国立社会保障・人口問題研究所「人口統計資料集」より

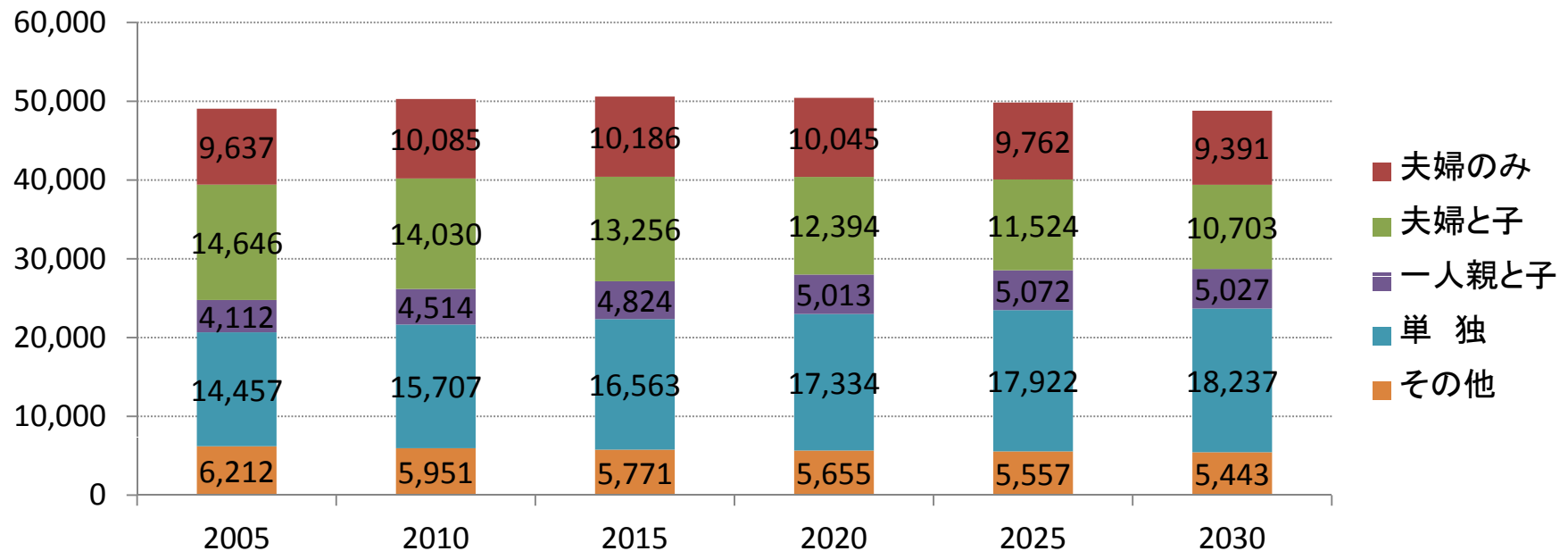
世帯数の推移（将来予測）

ポイント

- 我が国の世帯数は2015年をピークに減少に転じる。
- 一方で単独世帯数だけは増加を続ける。

（単位：千世帯）

年次	夫婦のみ	夫婦と子	一人親と子	単 独	その他	合計
2005	9,637	14,646	4,112	14,457	6,212	49,064
2010	10,085	14,030	4,514	15,707	5,951	50,287
2015	10,186	13,256	4,824	16,563	5,771	50,600
2020	10,045	12,394	5,013	17,334	5,655	50,441
2025	9,762	11,524	5,072	17,922	5,557	49,837
2030	9,391	10,703	5,027	18,237	5,443	48,801



（出典）国立社会保障・人口問題研究所「人口統計資料集」より

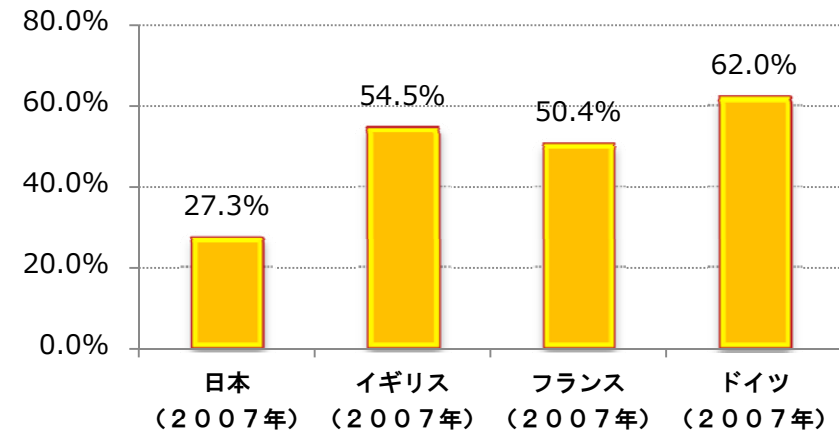
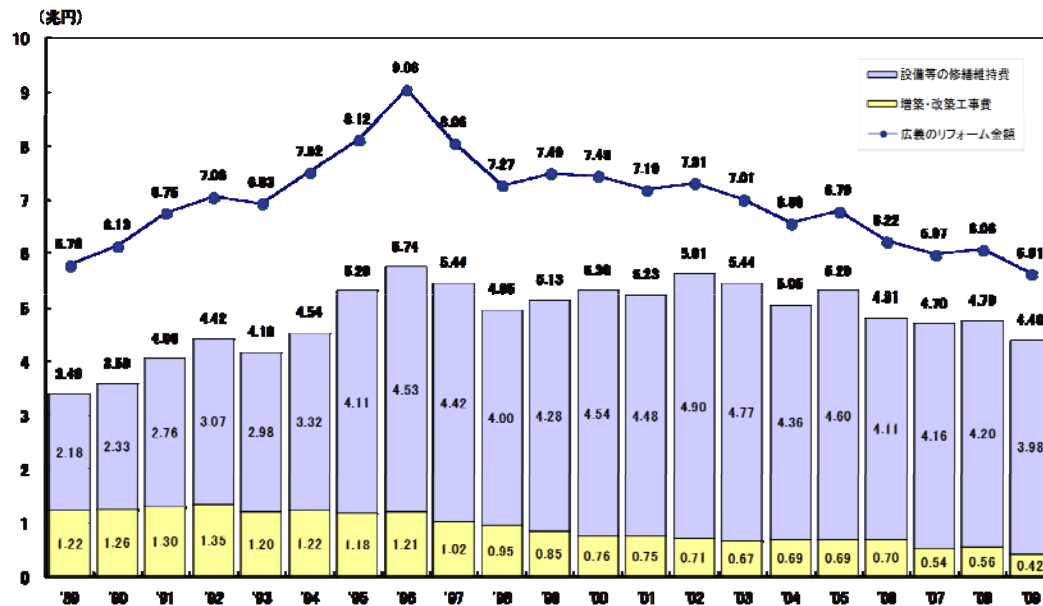
中古住宅・リフォーム市場の現状

住宅リフォームの現状

ポイント

- 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、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】 【住宅投資に占めるリフォームの割合の国際比較】



＜資料＞ 日本：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：ユーロコンストラクト資料

（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

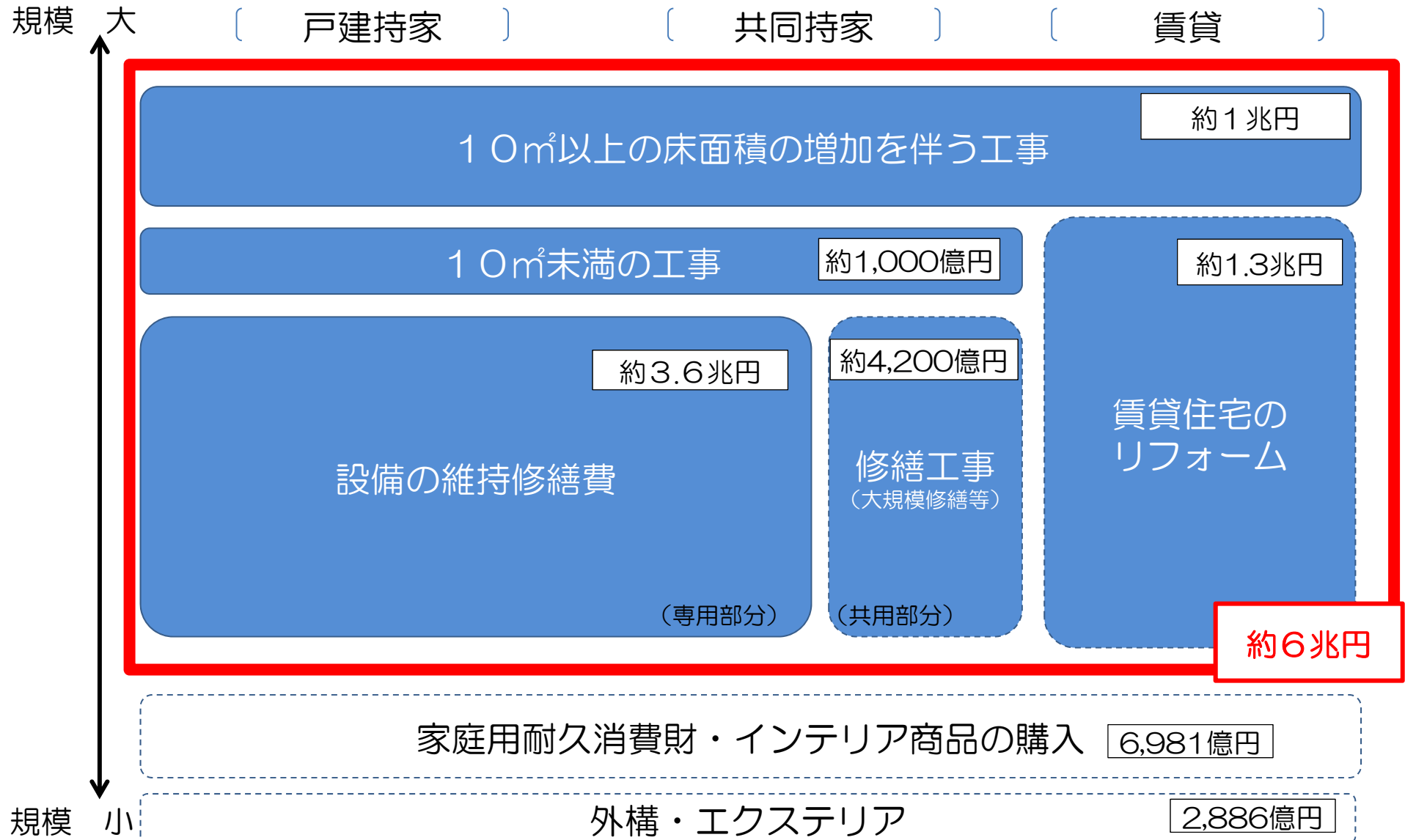
＜注1＞ 推計には、分譲マンションの大規模修繕等共用部分のリフォーム、賃貸住宅所有者による賃貸住宅のリフォーム、外構等のエクステリア工事は含まれない

＜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

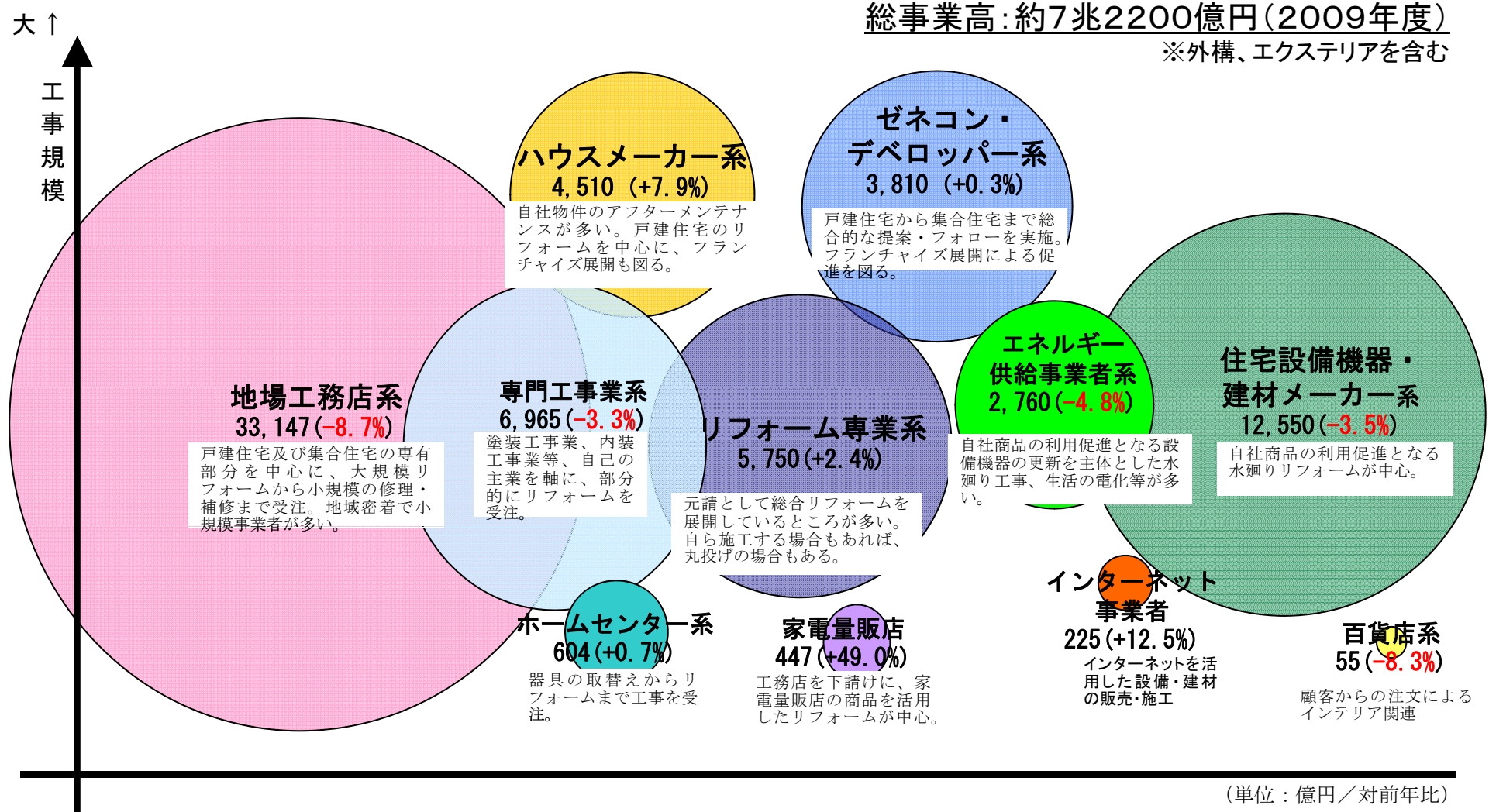
※日本の数値では住宅投資にはリフォーム投資が含まれていない。リフォームを含む住宅投資全体に占めるリフォームの割合はこれよりも低い数値となる。

リフォーム市場規模の分野別推計

※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



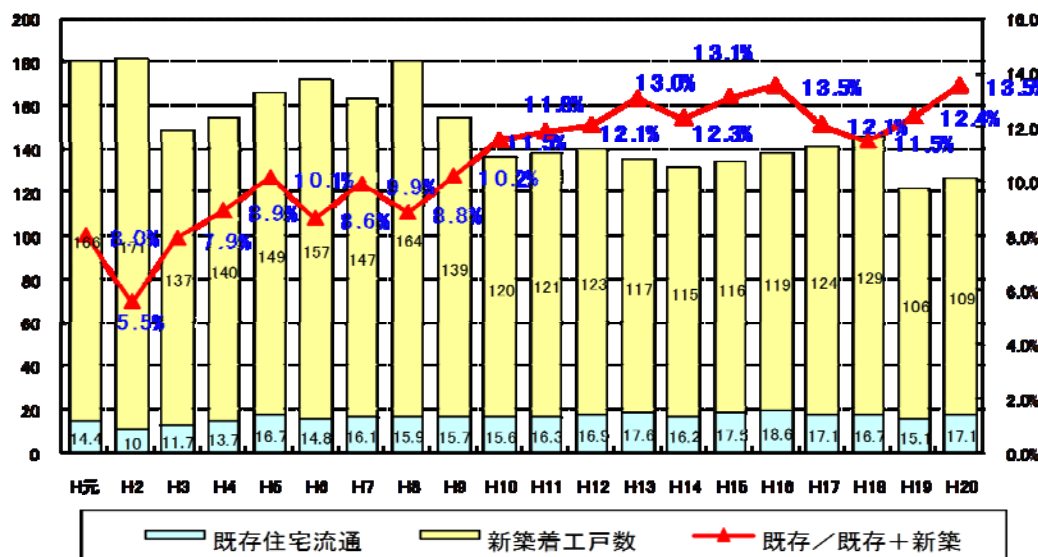
(資料) リフォーム事業高は、株式会社富士経済「2010年版住宅リフォーム市場の現状と将来展望」から引用。

既存住宅流通の現状

ポイント

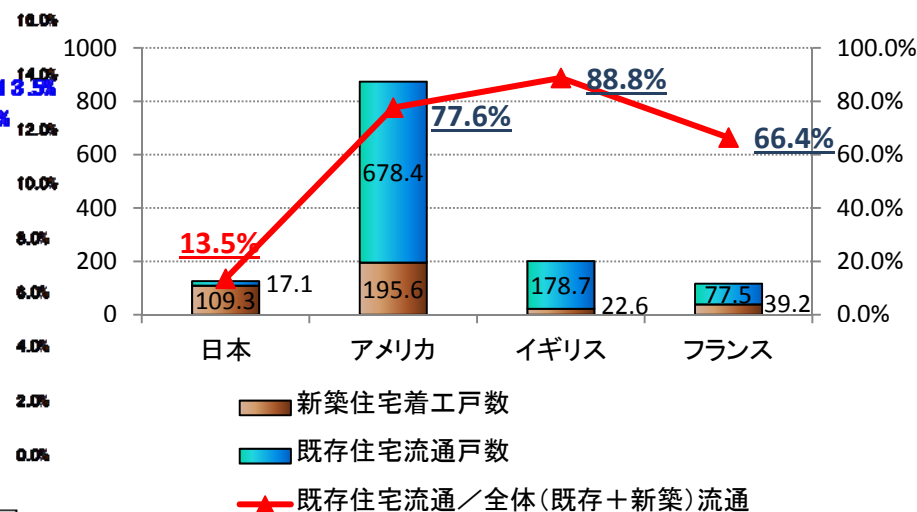
- 全住宅流通量（既存流通＋新築着工）に占める既存住宅の流通シェアは増加しつつあるが、平成20年における既存住宅流通シェアは約13.5%。
- これに対し、欧米諸国における既存住宅流通シェアは7割～9割程度。

【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】

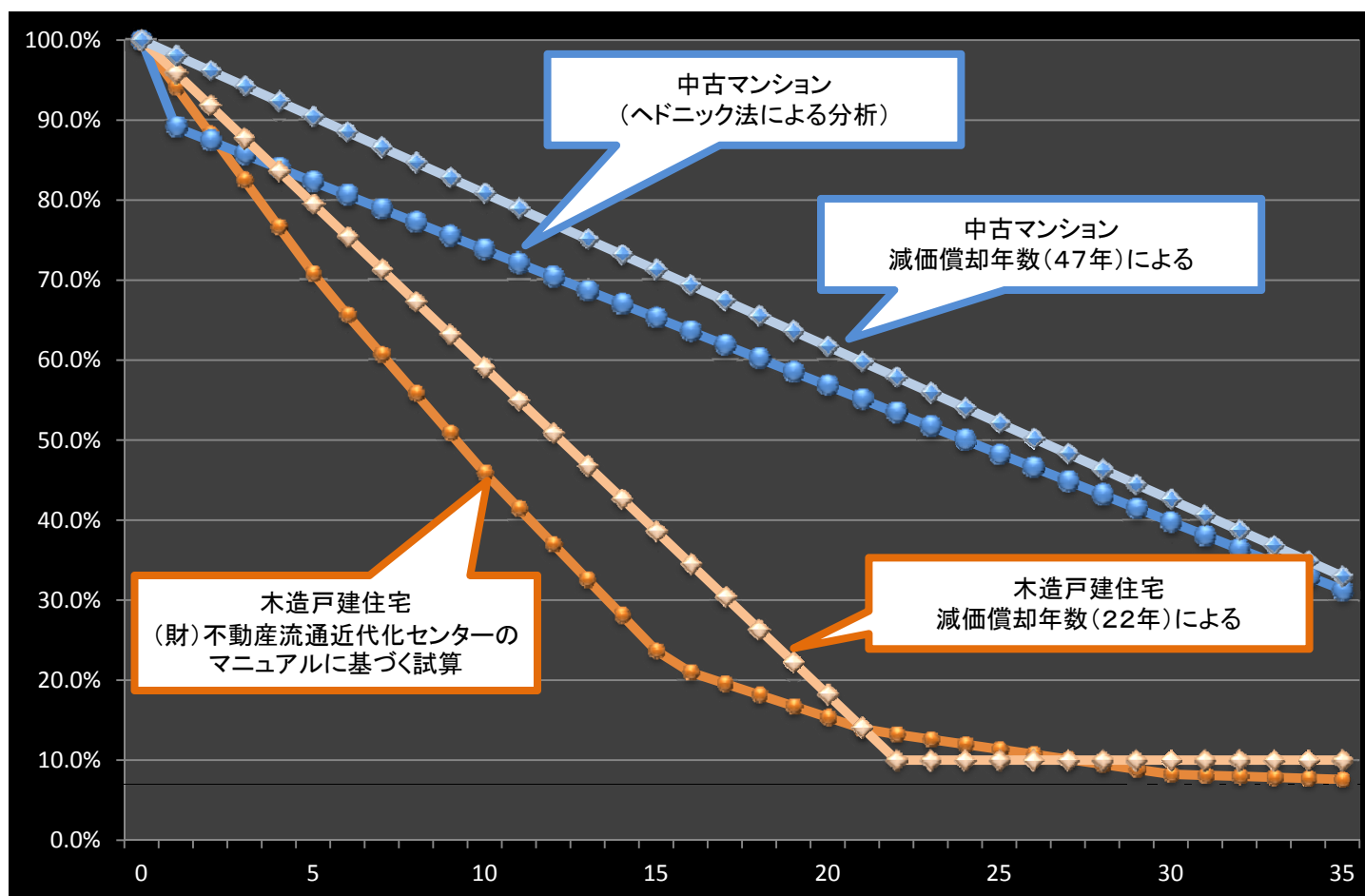


(資料)日本:住宅・土地統計調査(平成20年)(総務省)、
住宅着工統計(平成20年)(国土交通省)
アメリカ:Statistical Abstract of the U.S. 2006
イギリス:コミュニティ・地方政府省ホームページ
<http://www.communities.gov.uk/>
(既存住宅流通戸数は、イングランド及びウェールズのみ)
フランス:運輸・設備・観光・海洋省ホームページ
<http://www.equipement.gouv.fr/>

中古戸建住宅の価格査定の実例

ポイント

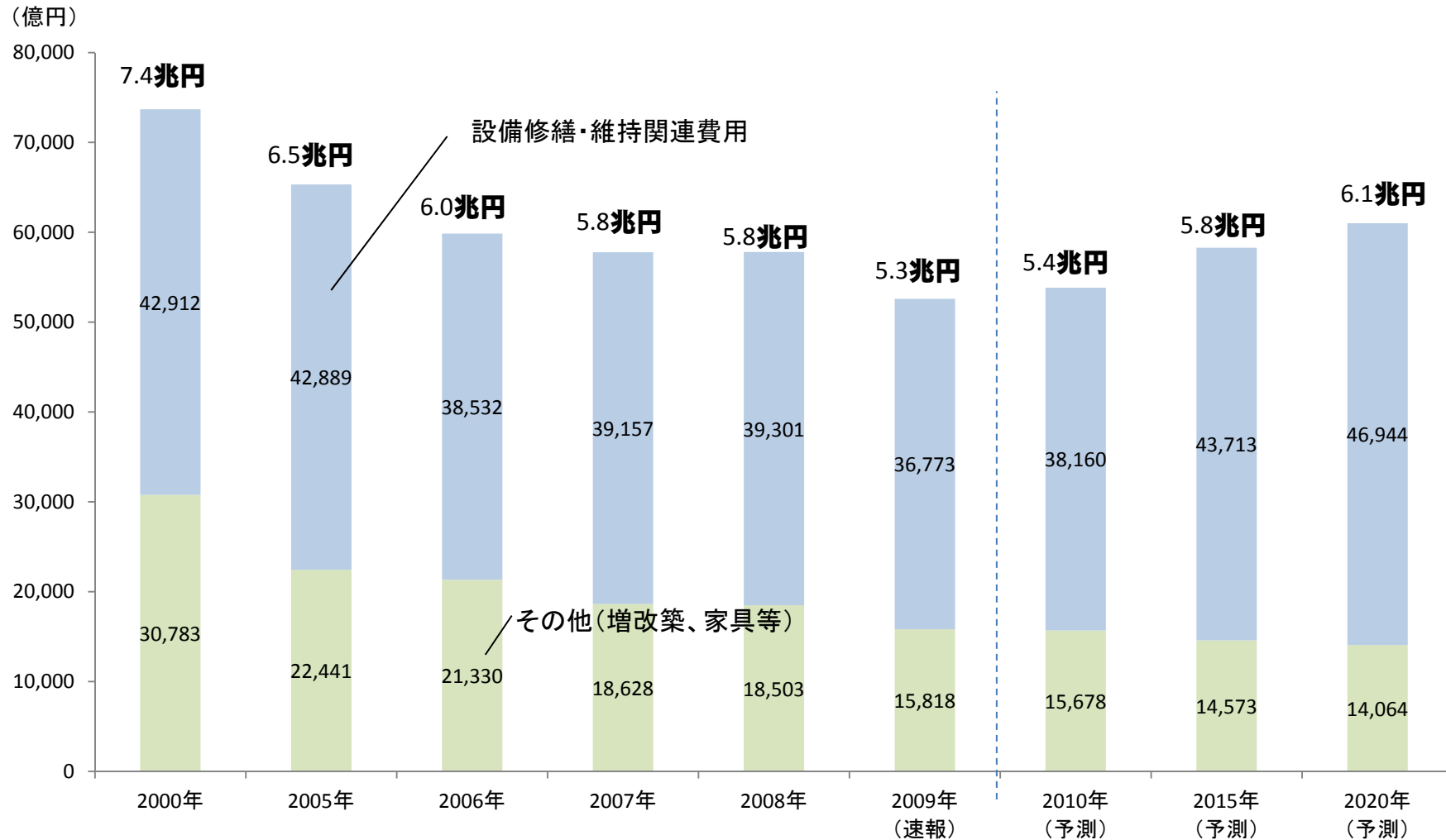
- 住宅の市場価値は、経年により減少。
- 戸建住宅の場合、築後20年で価格はほぼゼロに。



市場規模の将来予測

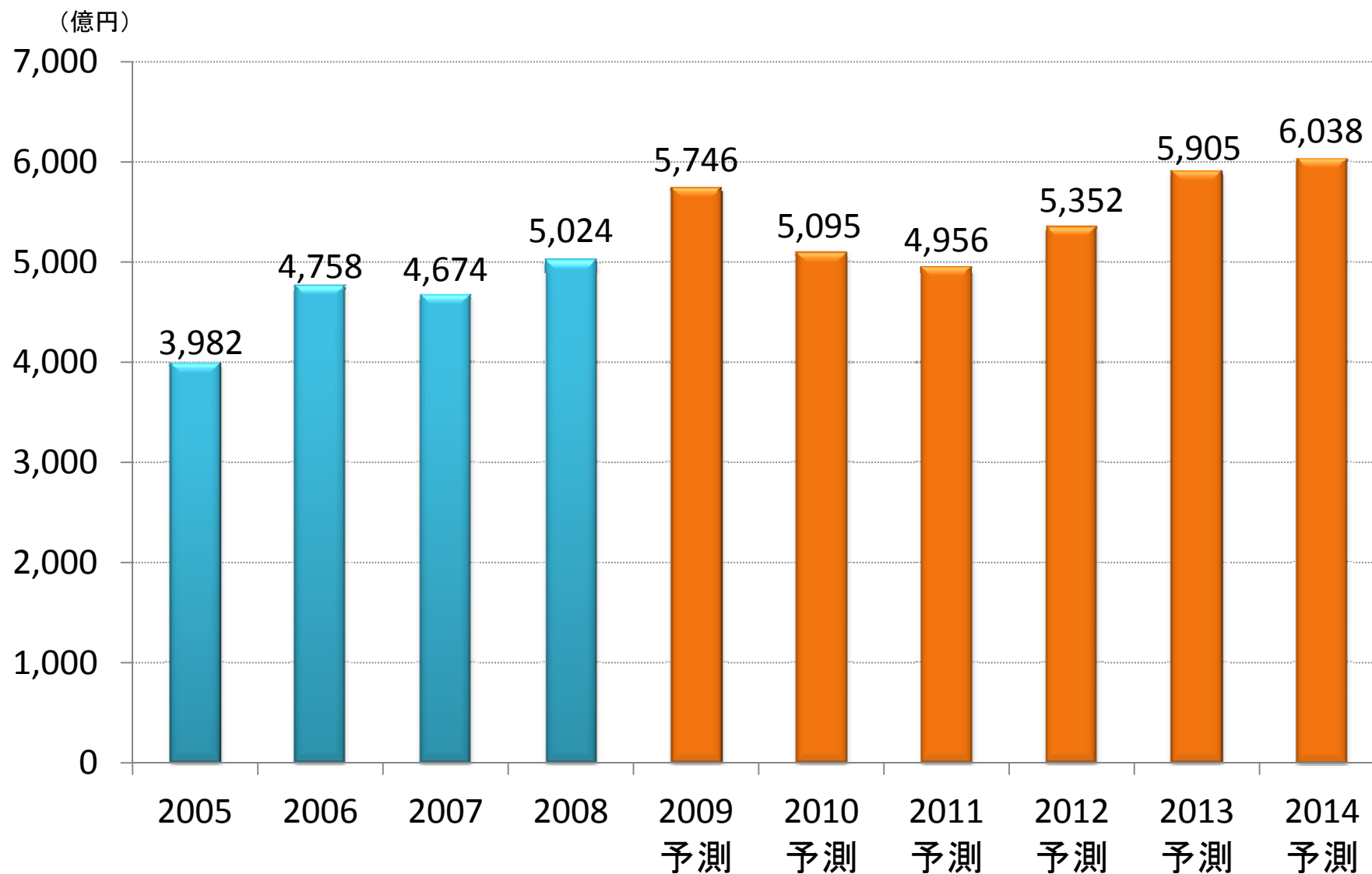
住宅リフォーム市場の将来予測 (民間シンクタンクによる試算)

※マンションの大規模修繕、賃貸住宅のリフォーム、
外構・エクステリアを除く



(資料) 株式会社矢野経済研究所「2010年版住宅リフォーム市場の現状と戦略」より

共用部分修繕工事市場規模予測 (民間シンクタンクによる推計)



(出典)(株)矢野経済研究所「2010年版 マンション管理の市場展望と事業戦略」データより作成

リフォーム工事における 消費者サイドの調査結果

※この調査は、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）

リフォームの動機

動機

情報収集

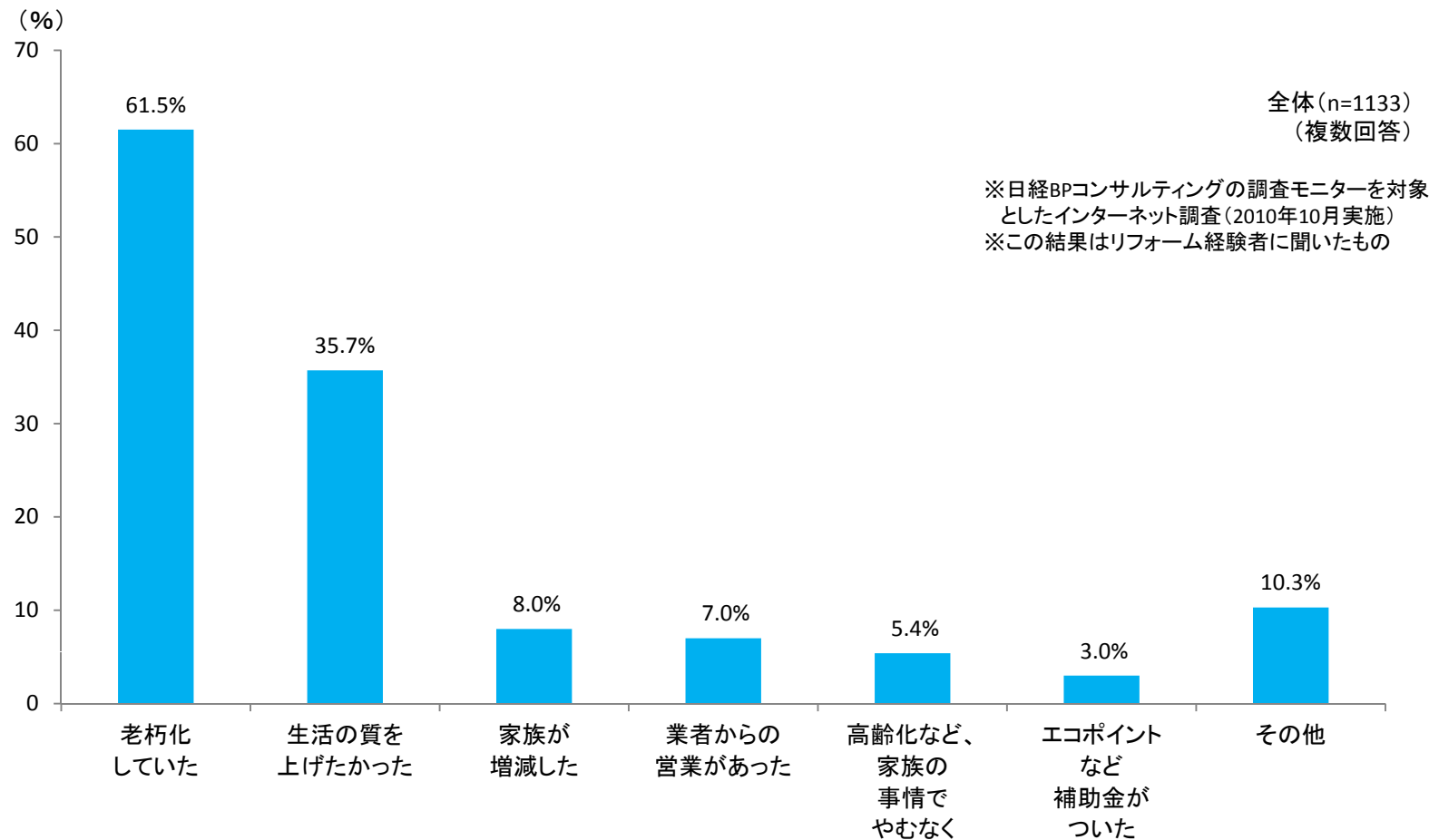
相談

依頼

工事内容

工事後

リフォーム経験者のリフォームの動機としては、老朽化が約60%、生活の質の向上が約35%であった。



リフォーム検討時の情報源

動機

情報収集

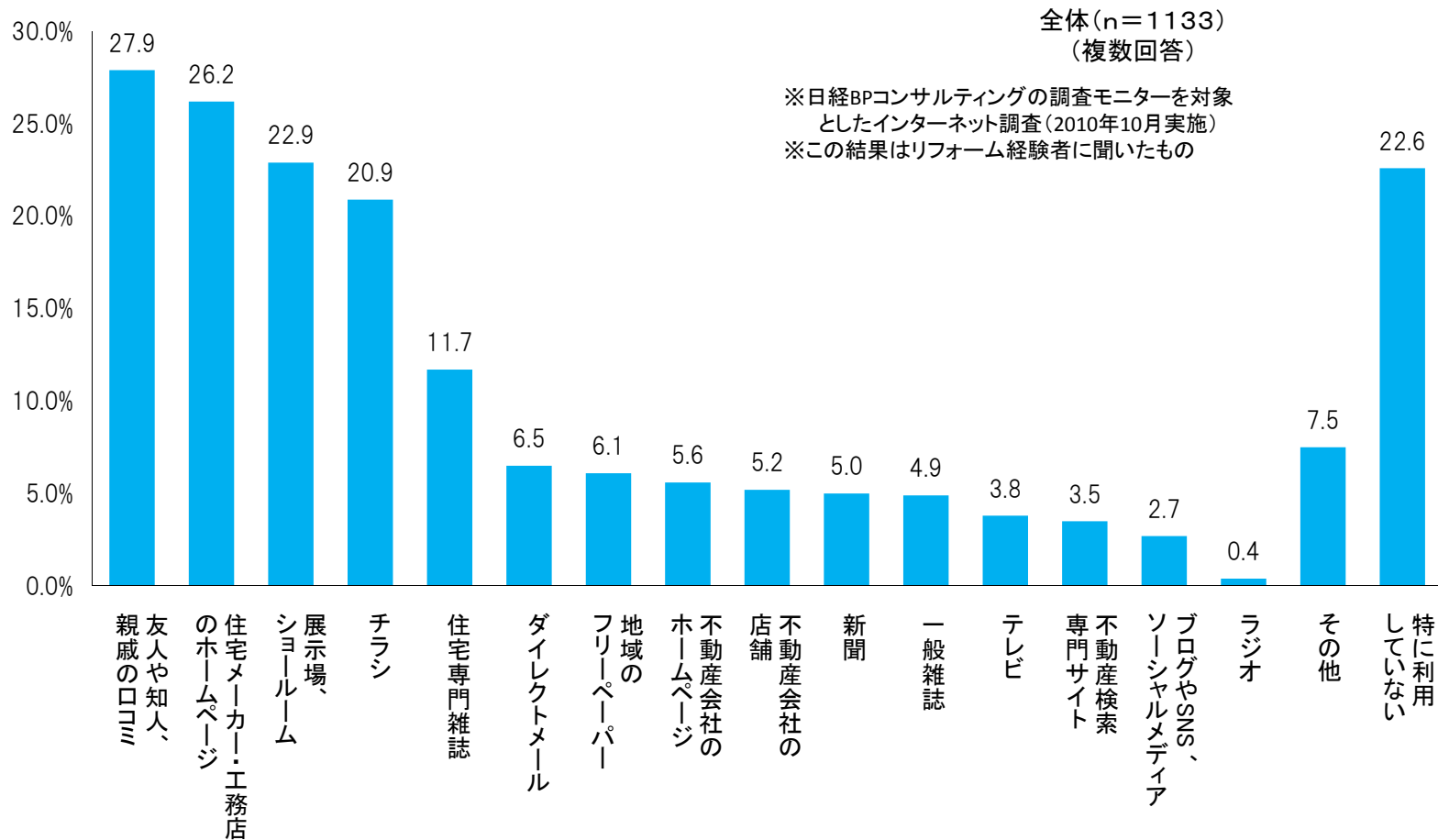
相談

依頼

工事内容

工事後

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、親戚のロコミ」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。



リフォーム検討時の問い合わせ先

動機

情報収集

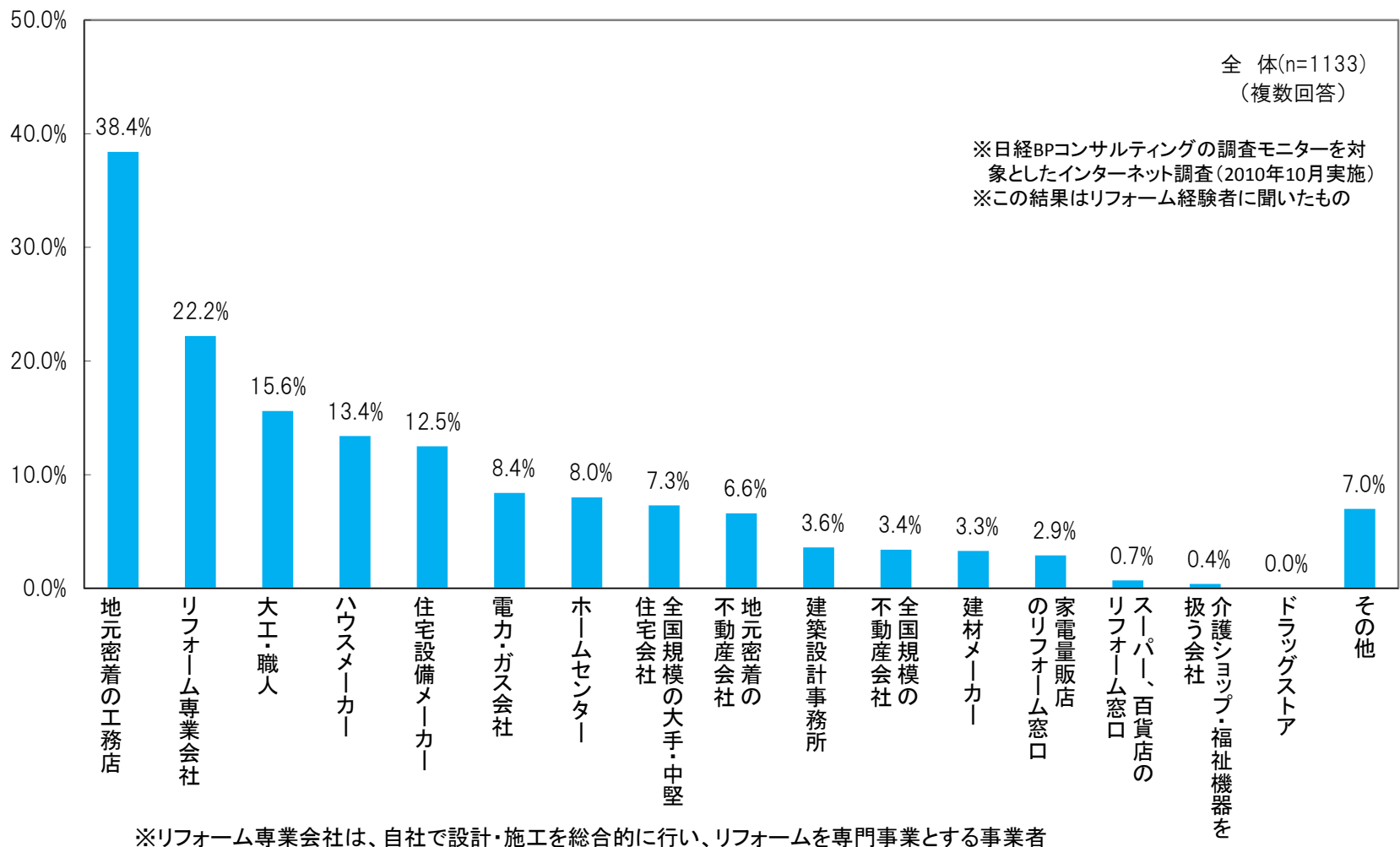
問合せ

依頼

工事内容

工事後

リフォーム経験者に対して、リフォーム検討時の相談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4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。また、「ホームセンター」も8%が相談先として挙げている。



リフォームの依頼先

動機

情報収集

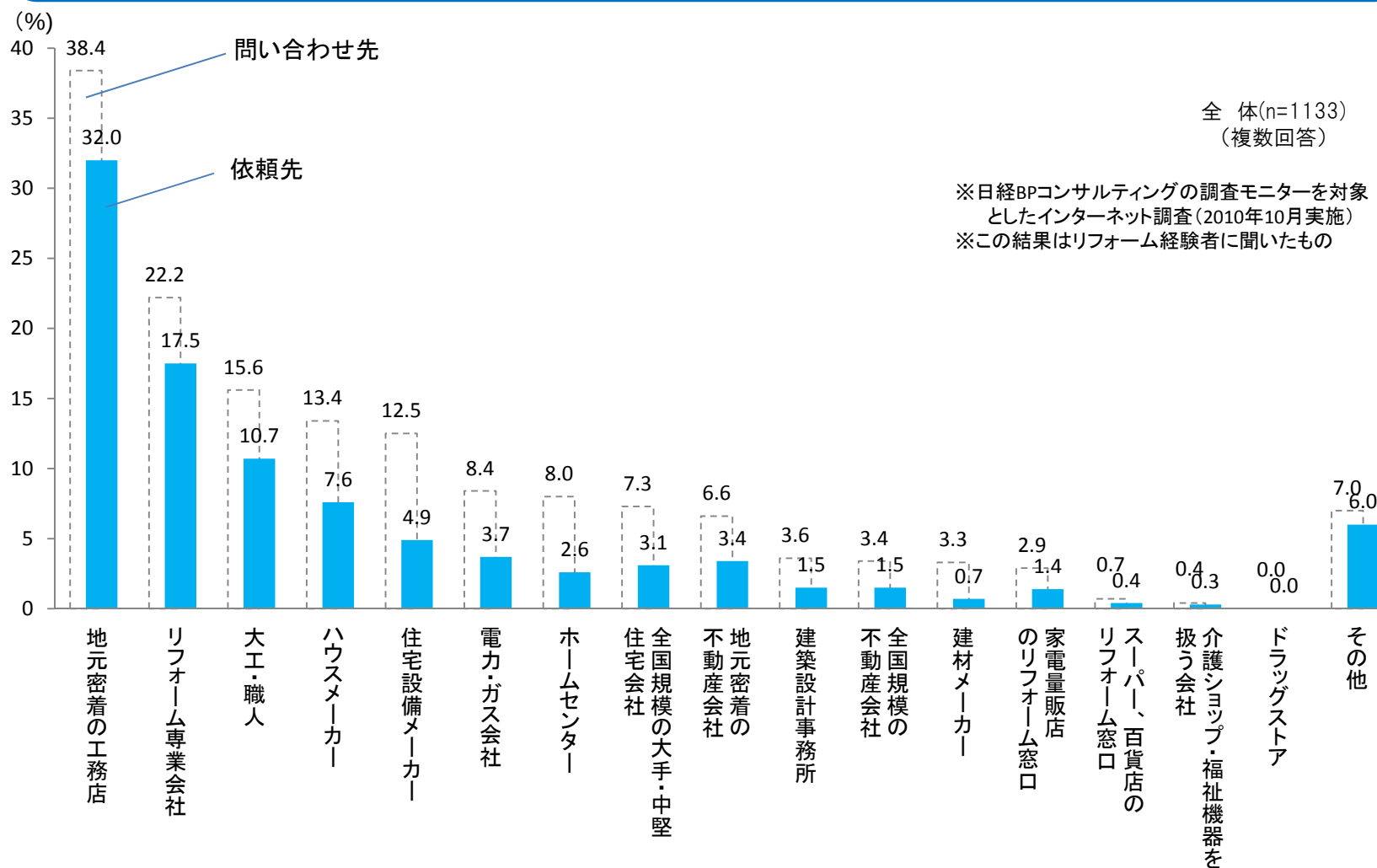
相談

依頼

工事内容

工事後

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。



リフォーム業者の選定時の重視点

動機

情報収集

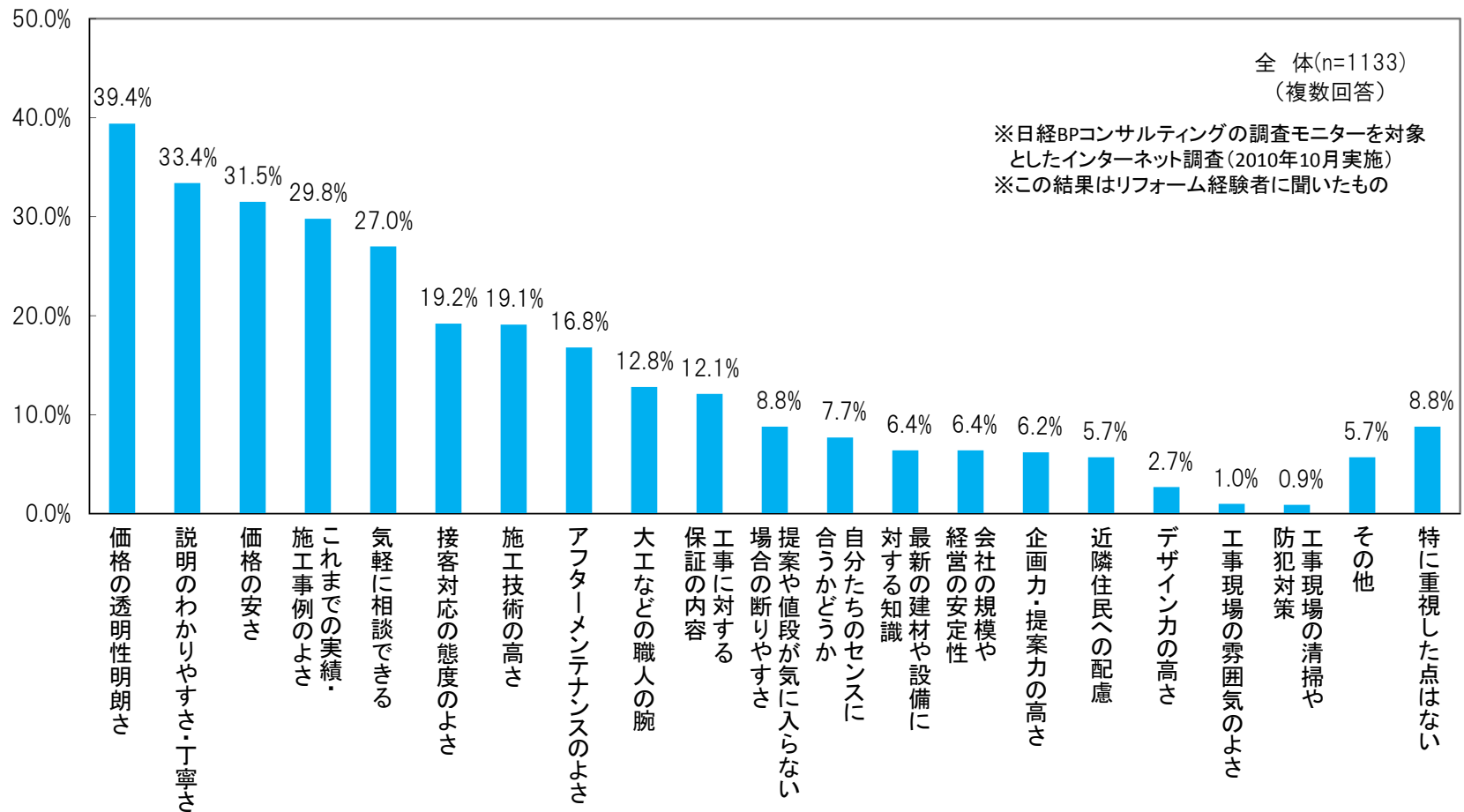
相談

依頼

工事内容

工事後

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。



リフォーム工事の対象部位

動機

情報収集

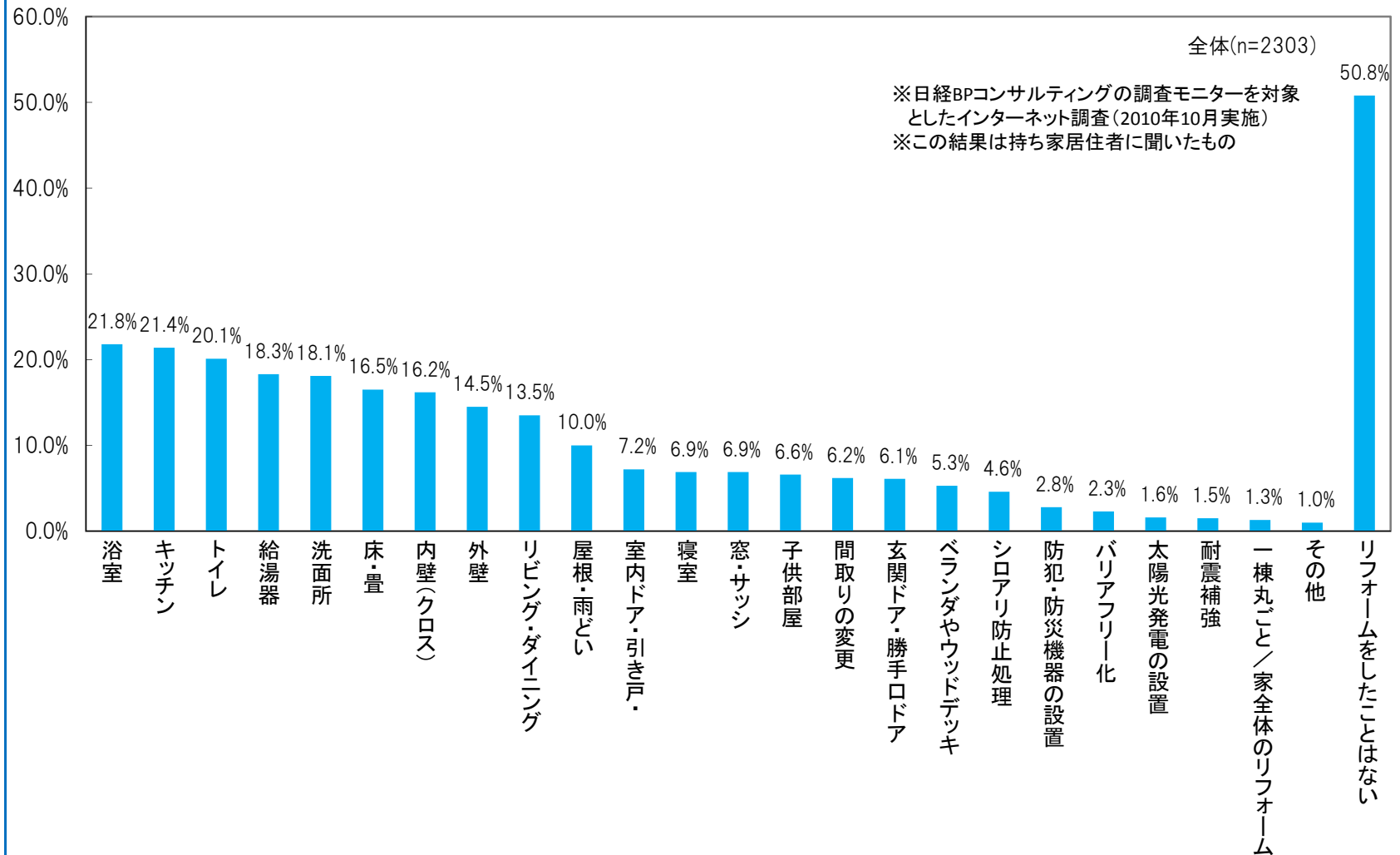
相談

依頼

工事内容

工事後

持ち家居住者にリフォーム工事の対象部位を聞いたもの。約半数がリフォーム工事経験者であり、浴室やキッチン、トイレ等の水廻りが上位を占めた。



リフォームを行いやすくするための改善すべき項目

動機

情報収集

相談

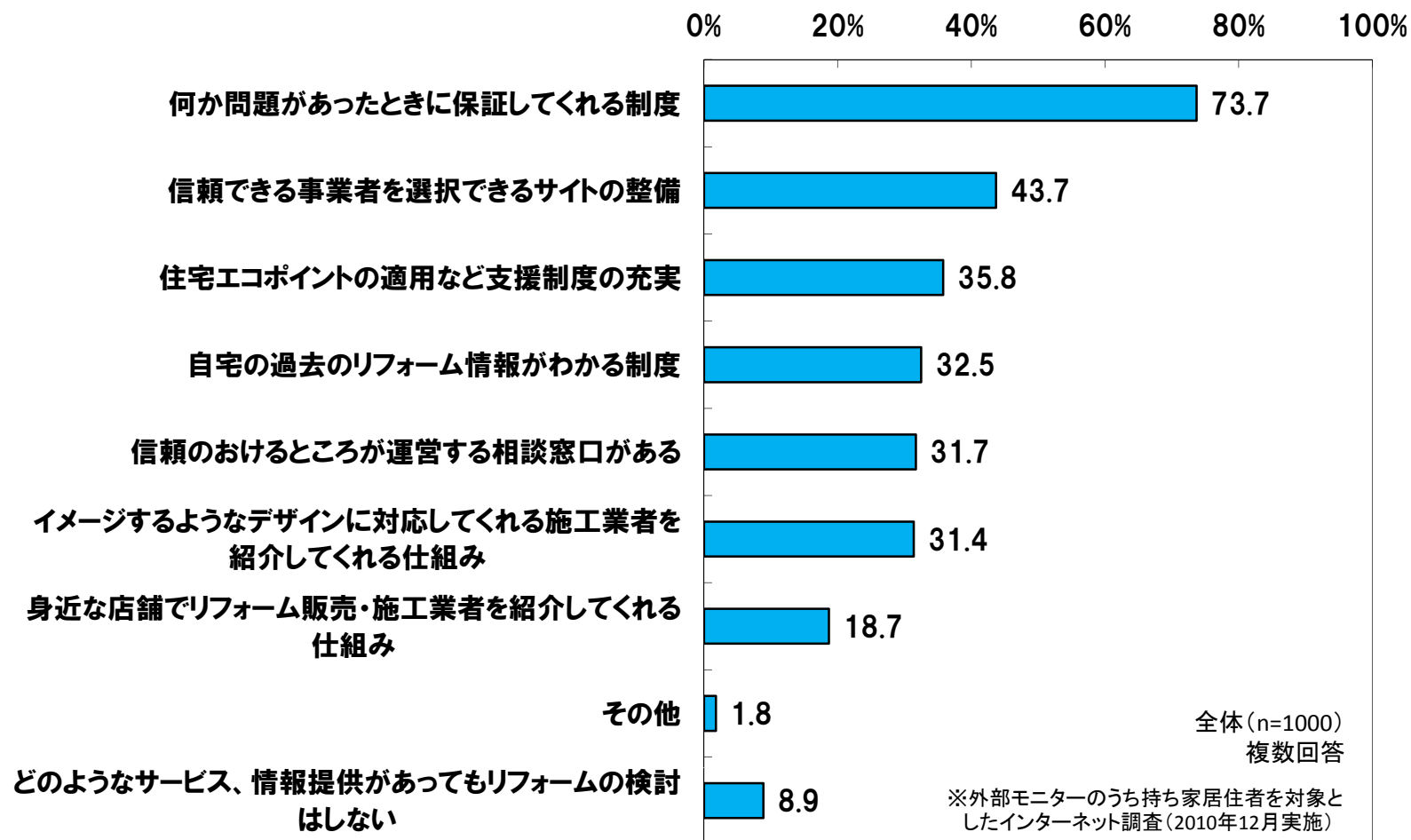
依頼

工事内容

工事後

今後、リフォームを行いやすく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。

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

動機

情報収集

相談

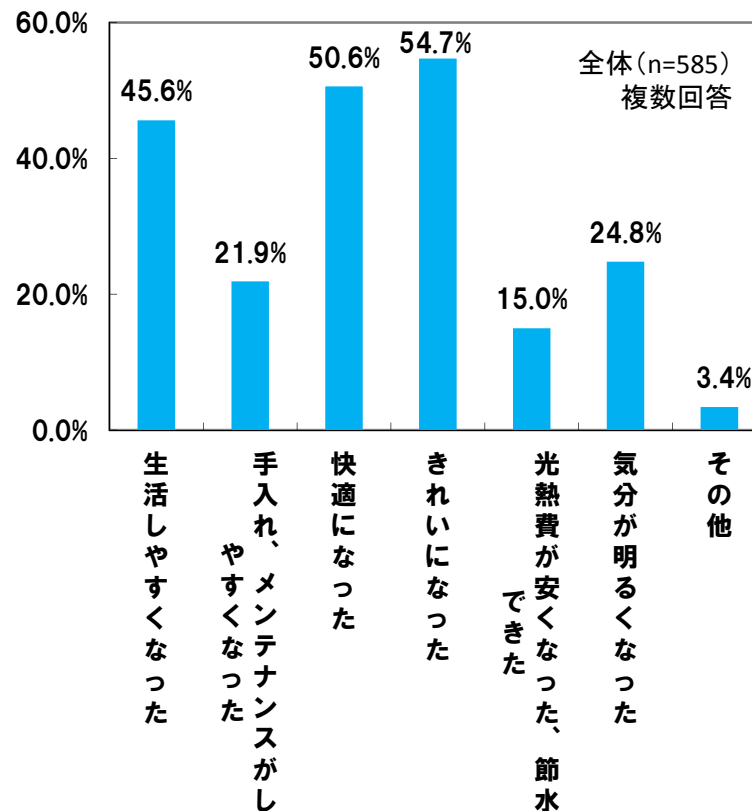
依頼

工事内容

工事後

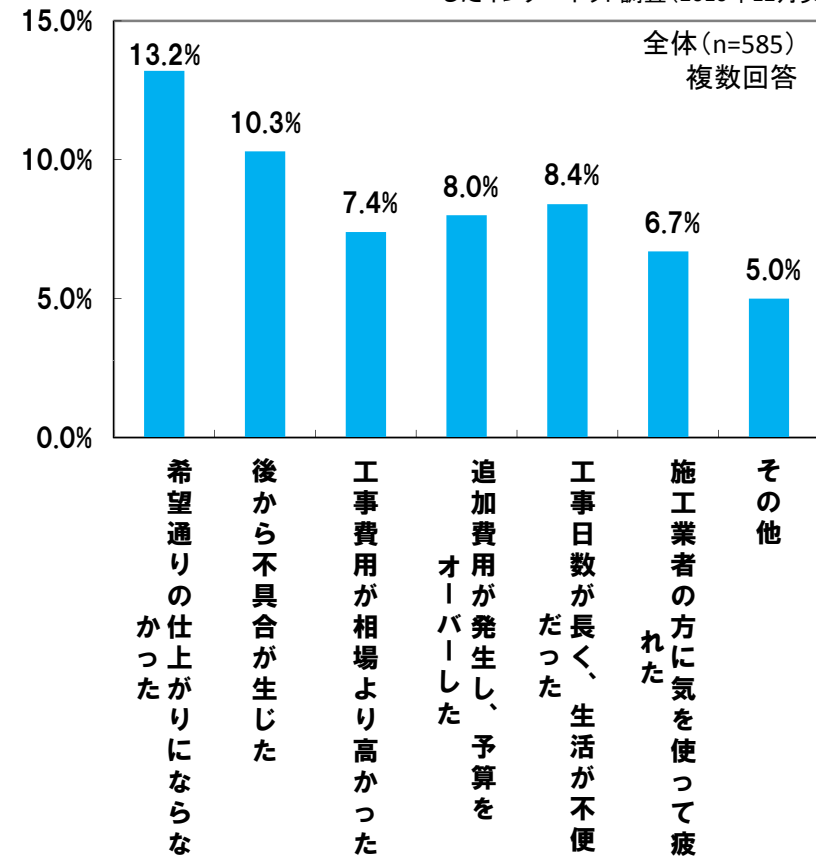
リフォーム経験者に聞いたリフォームして良かった点は、「きれいになった」が最も多く約55%、次いで「快適になった」が約51%、「生活しやすくなった」や約46%であった。
一方、リフォームして良くなかった点は、「希望通りの仕上がりにならなかった」が最も多く約13%、次いで「後から不具合が生じた」が約10%、「工事日数が長く生活が不便だった」「追加費用が発生し、予算をオーバーした」が約8%であった。

●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

※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

動機

情報収集

相談

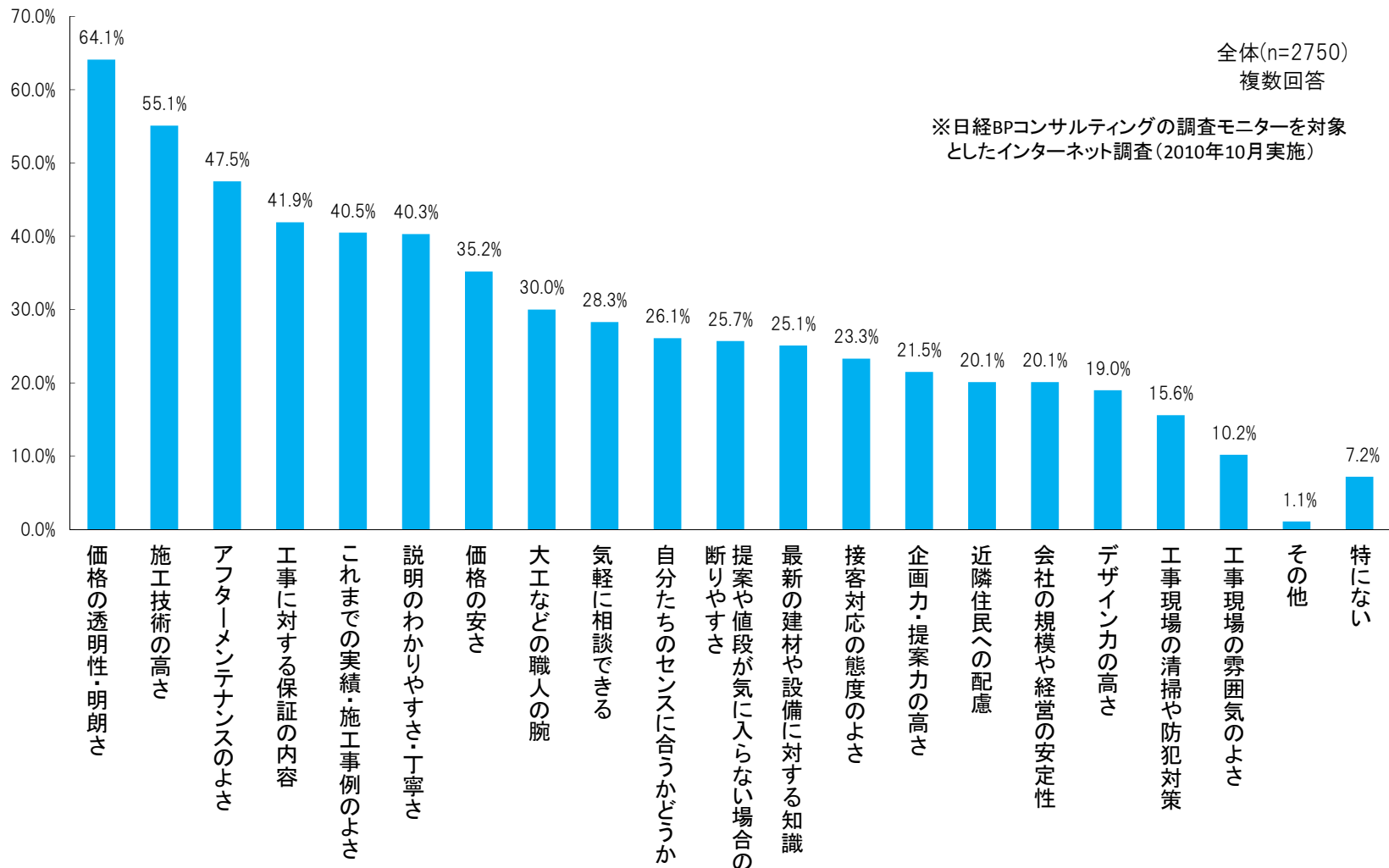
依頼

工事内容

工事後

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



中古住宅購入における 消費者サイドの調査結果

※この調査は、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）

中古住宅購入に関する情報源

情報収集

問合せ

検討

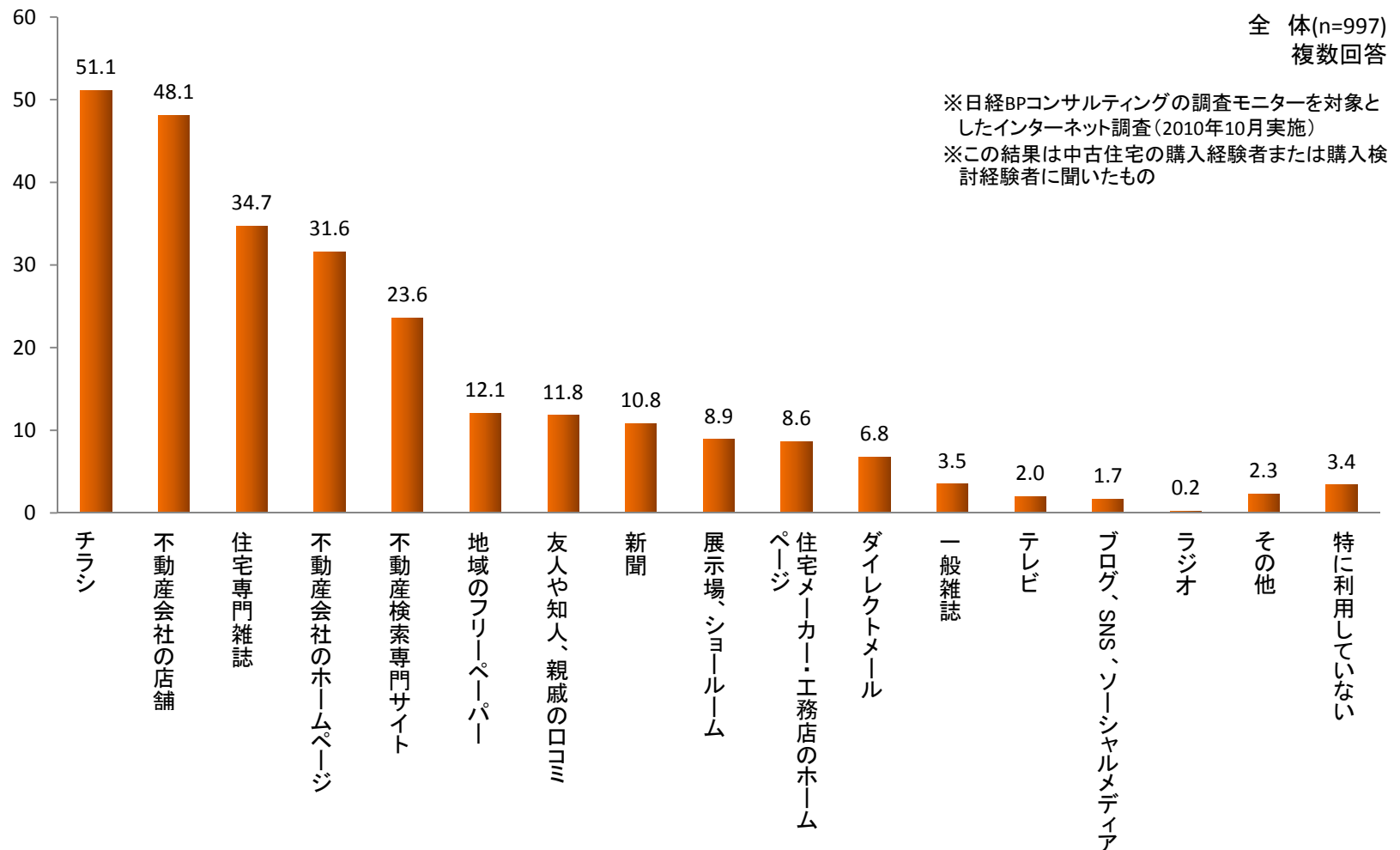
決定

購入

売買後

中古住宅の購入経験者または購入検討経験者にその際の情報源を尋ねた結果、チラシと不動産会社の店舗がそれぞれ約5割、次いで住宅専門雑誌や不動産会社のホームページ、不動産検索専門サイトとなっている。

Q あなたは、中古住宅物件を検討する際に、どのような情報源を利用されましたか。(いくつでも)



中古住宅購入時の問い合わせ先

情報収集

問合せ

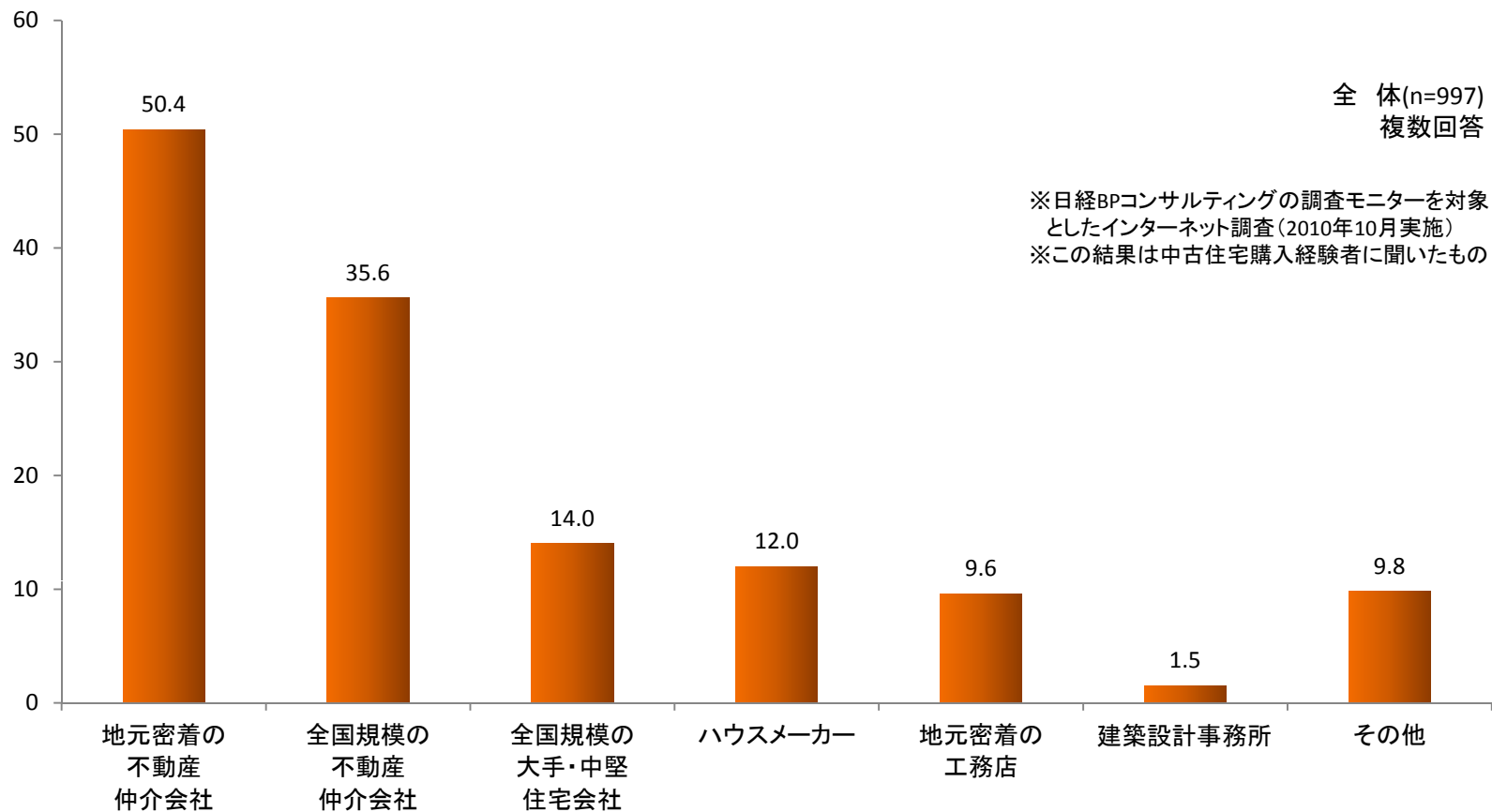
検討

決定

購入

売買後

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。



中古住宅購入時の業者選定の理由

情報収集

問合せ

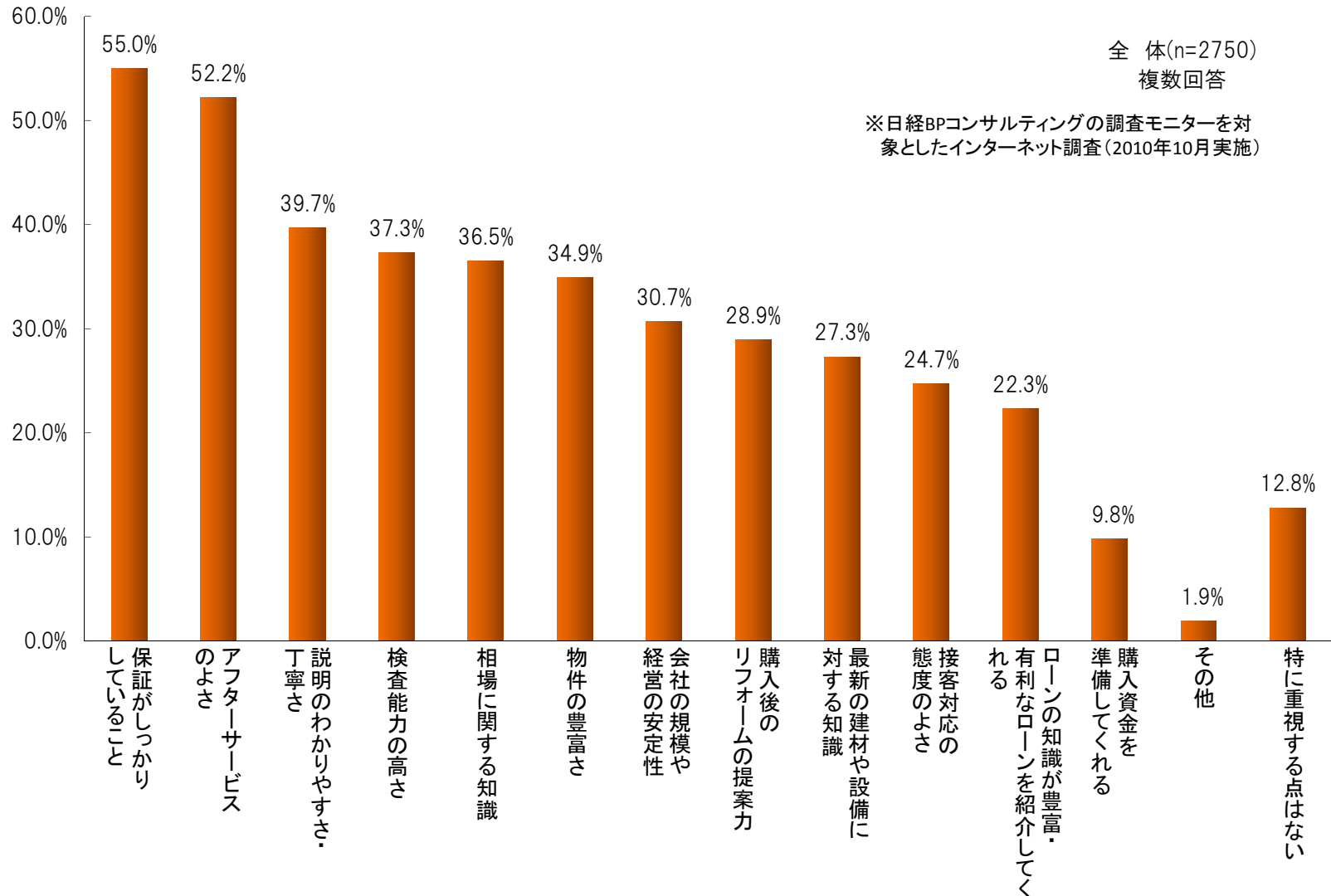
検討

決定

購入

売買後

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。



中古住宅購入時に求めるサービス

情報収集

問合せ

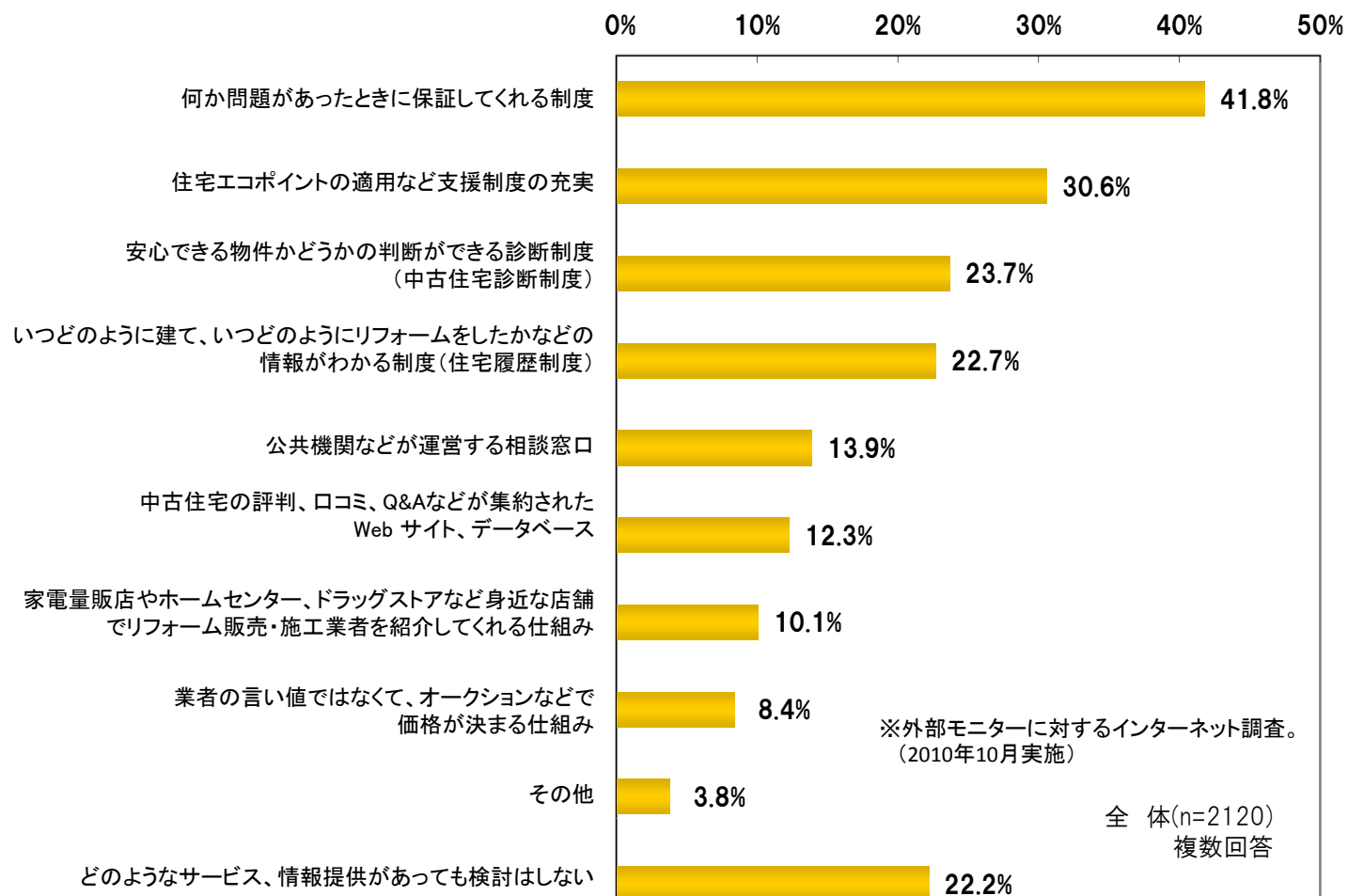
検討

決定

購入

売買後

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。



中古住宅を購入しない理由

情報収集

問合せ

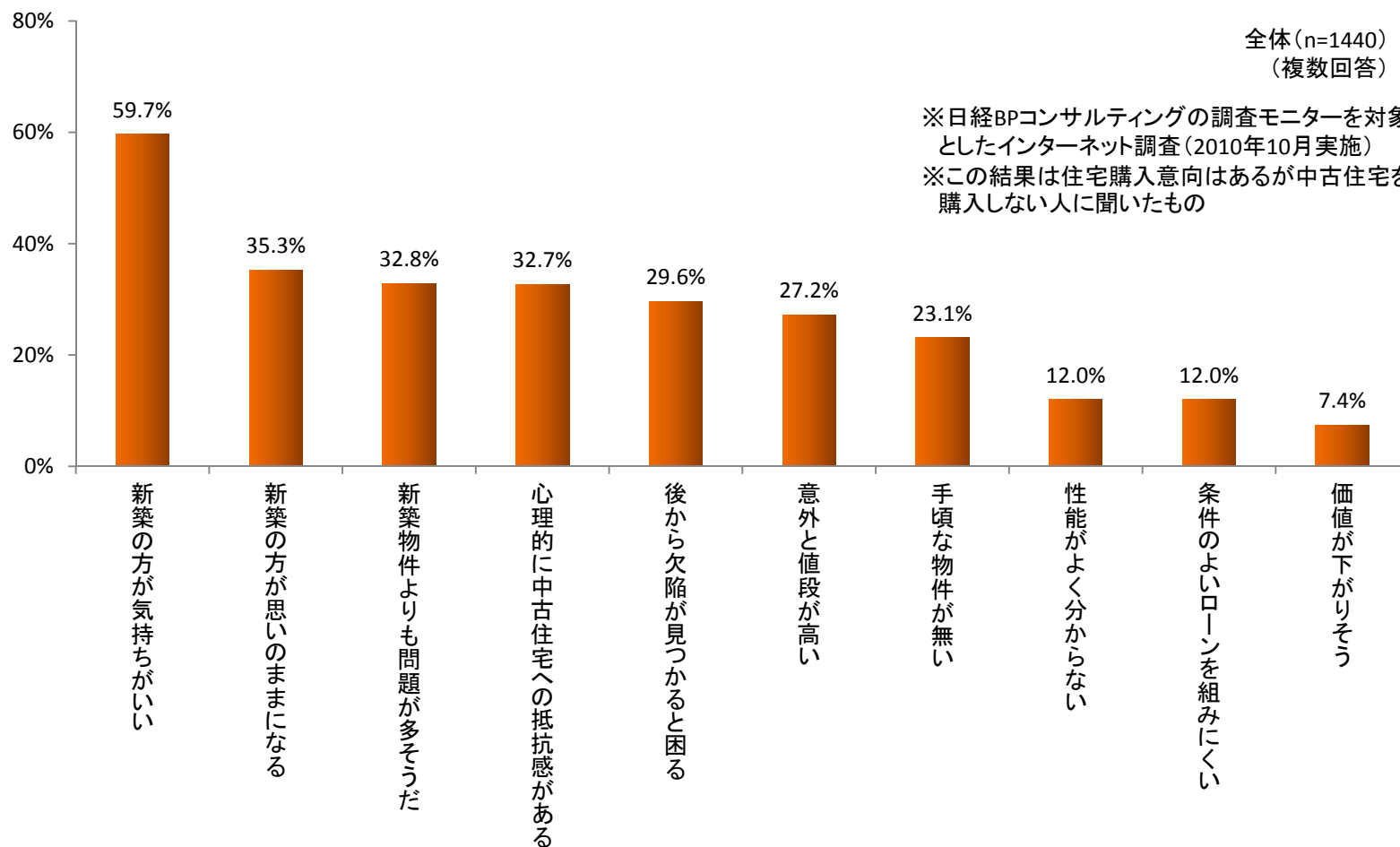
検討

決定

購入

売買後

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。



中古住宅を購入しやすくするための改善すべき項目

情報収集

問合せ

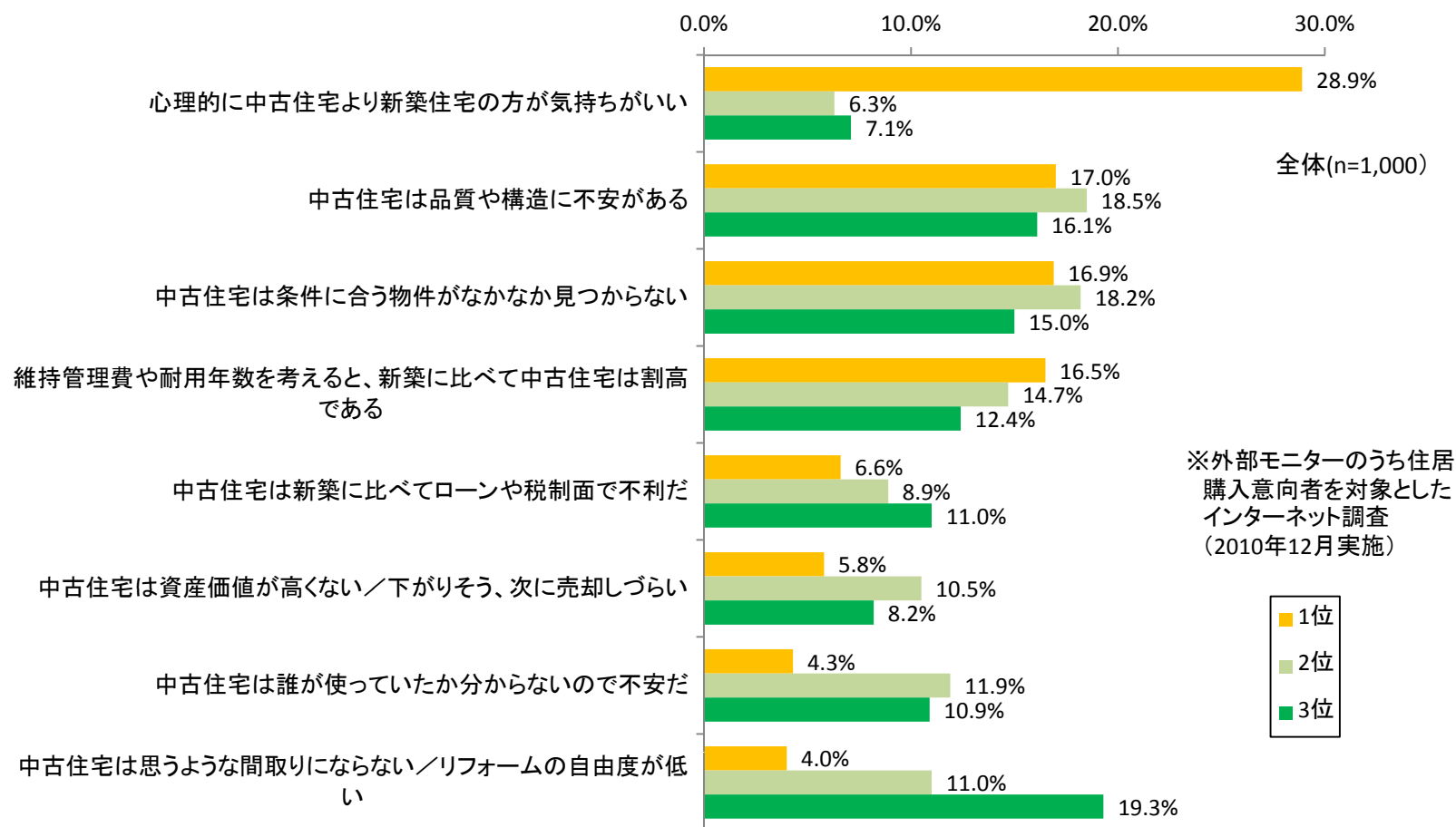
検討

決定

購入

売買後

中古住宅を購入しやすくするための改善すべき項目について、1位から3位まであげたもの。心理的な要素が最も大きい、「品質への不安」や「物件が見つからない」という回答も、1位から3位の合計だと50%以上あった。



中古住宅購入によるメリットとデメリット

情報収集

問合せ

検討

決定

購入

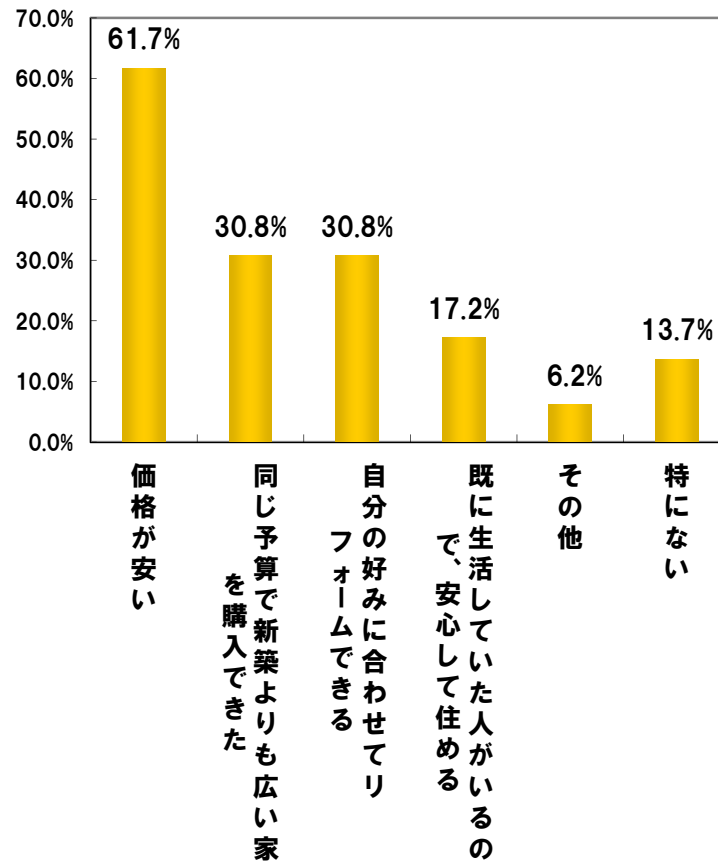
購入後

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

全体(n=227)
複数回答



●中古物件を購入して良くなかった点

全体(n=227)
複数回答

※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)

