参考資料2

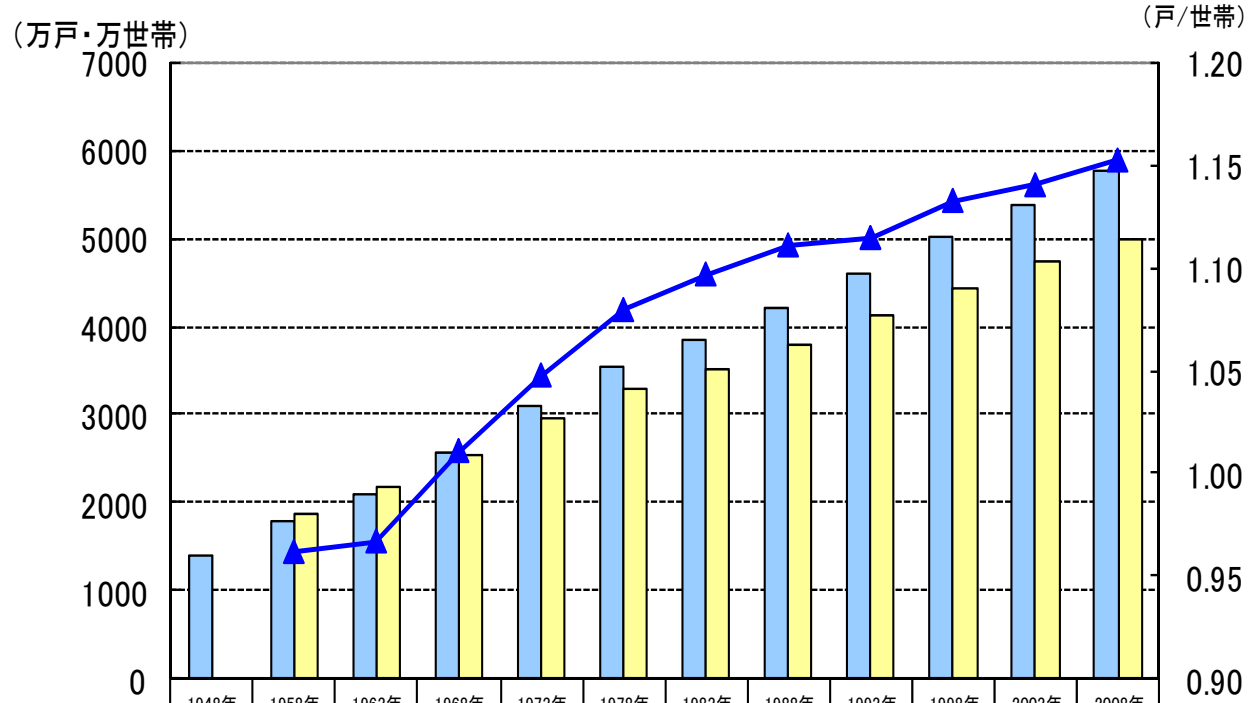
中古住宅・リフォームトータルプラン　参考データ集

平成24年2月

住宅ストックと世帯数の推移

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。

【住宅ストックと世帯数の推移】



	1948年（S23）	1958年（S33）	1963年（S38）	1968年（S43）	1973年（S48）	1978年（S53）	1983年（S58）	1988年（S63）	1993年（H5）	1998年（H10）	2003年（H15）	2008年（H20）
住宅数	1391	1793	2109	2559	3106	3545	3861	4201	4588	5025	5389	5759
世帯数		1865	2182	2532	2965	3284	3520	3781	4116	4436	4726	4997
1世帯当たり住宅数		0.96	0.97	1.01	1.05	1.08	1.10	1.11	1.11	1.13	1.14	1.15
空家率(%)	－	－	－	4.0	5.5	7.6	8.5	9.4	9.8	11.5	12.2	13.1

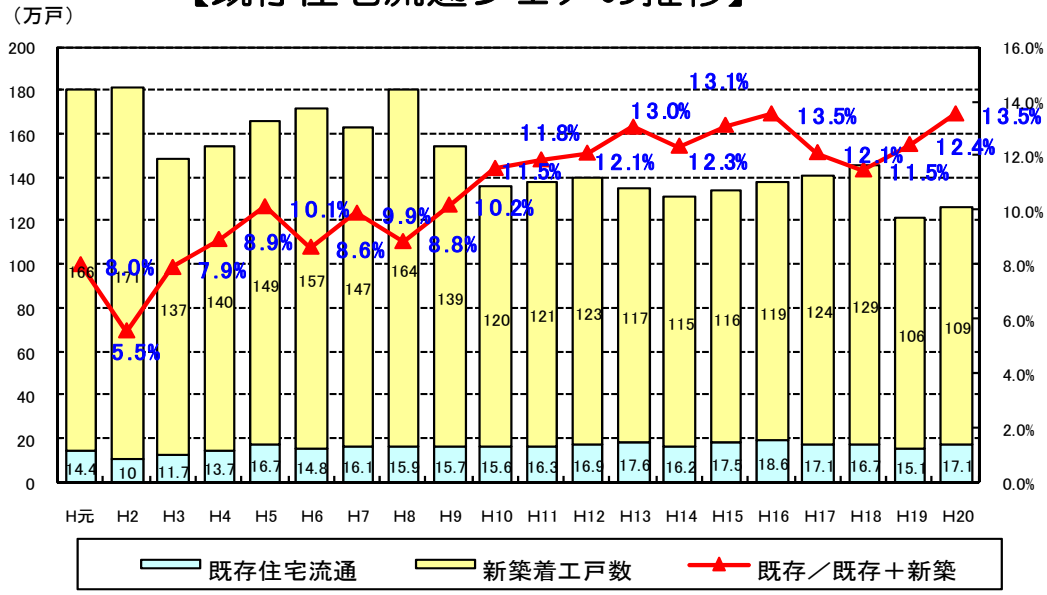
（注）世帯数には、親の家に同居する子供世帯等（2008年＝37万世帯）を含む。

（資料）平成20年 住宅・土地統計調査［総務省］

既存住宅流通の現状

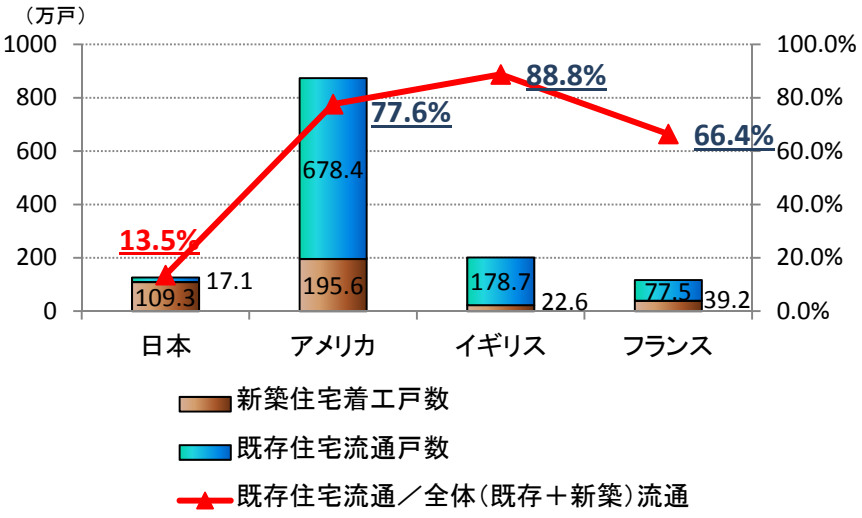
- 全住宅流通量（既存流通＋新築着工）に占める既存住宅の流通シェアは約13.5%（平成20年）であり、欧米諸国と比べると１/６程度と低い水準にある。
- 既存住宅流通シェアのウェイトは大きくなりつつある。

【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.eqipment.gouv.fr/

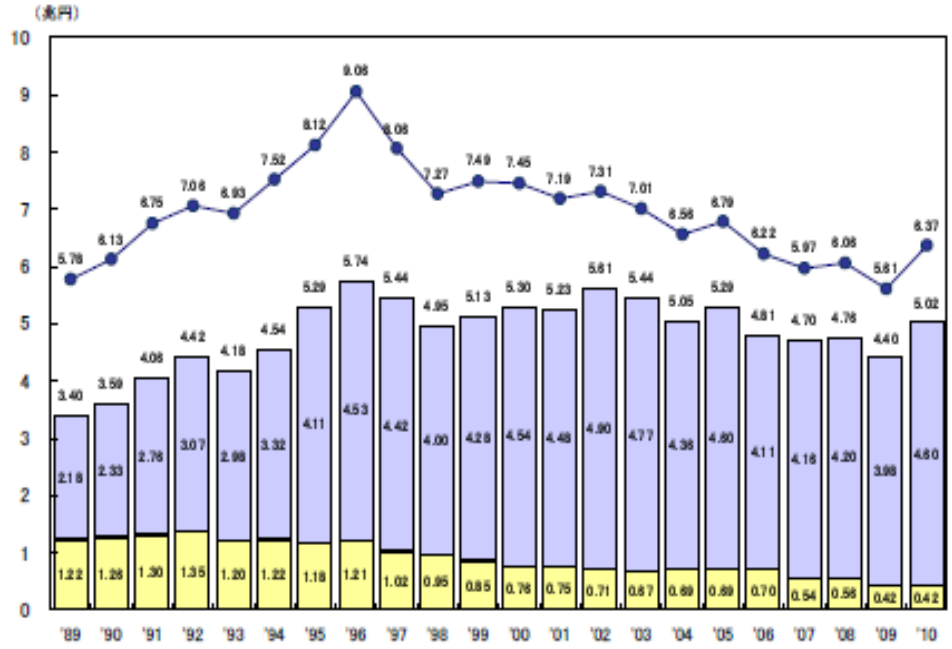
注1）フランス：年間既存住宅流通量として、毎月の既存住宅流通量の年換算値の年間平均値を採用した。
注2）イギリス：住宅取引戸数には新築住宅の取引戸数も含まれるため、「住宅取引戸数」－「新築完工戸数」を既存住宅取引戸数として扱った。また、住宅取引戸数は取引額4万ポンド以上のもの。なお、データ元である調査機関のHMRCは、このしきい値により全体のうちの12%が調査対象からもれると推計している。

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 】

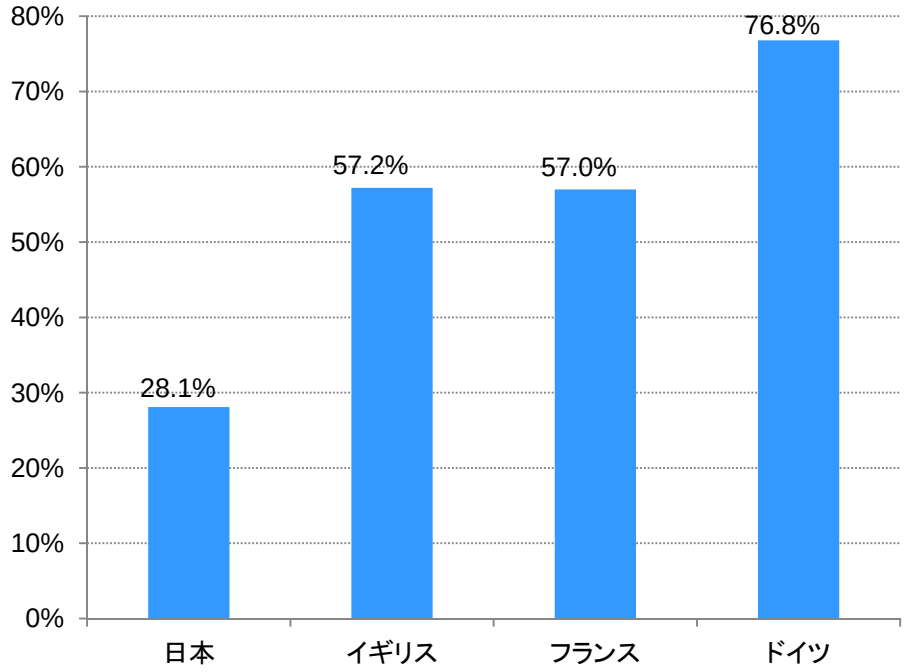


（資料） (財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる推計

＜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】



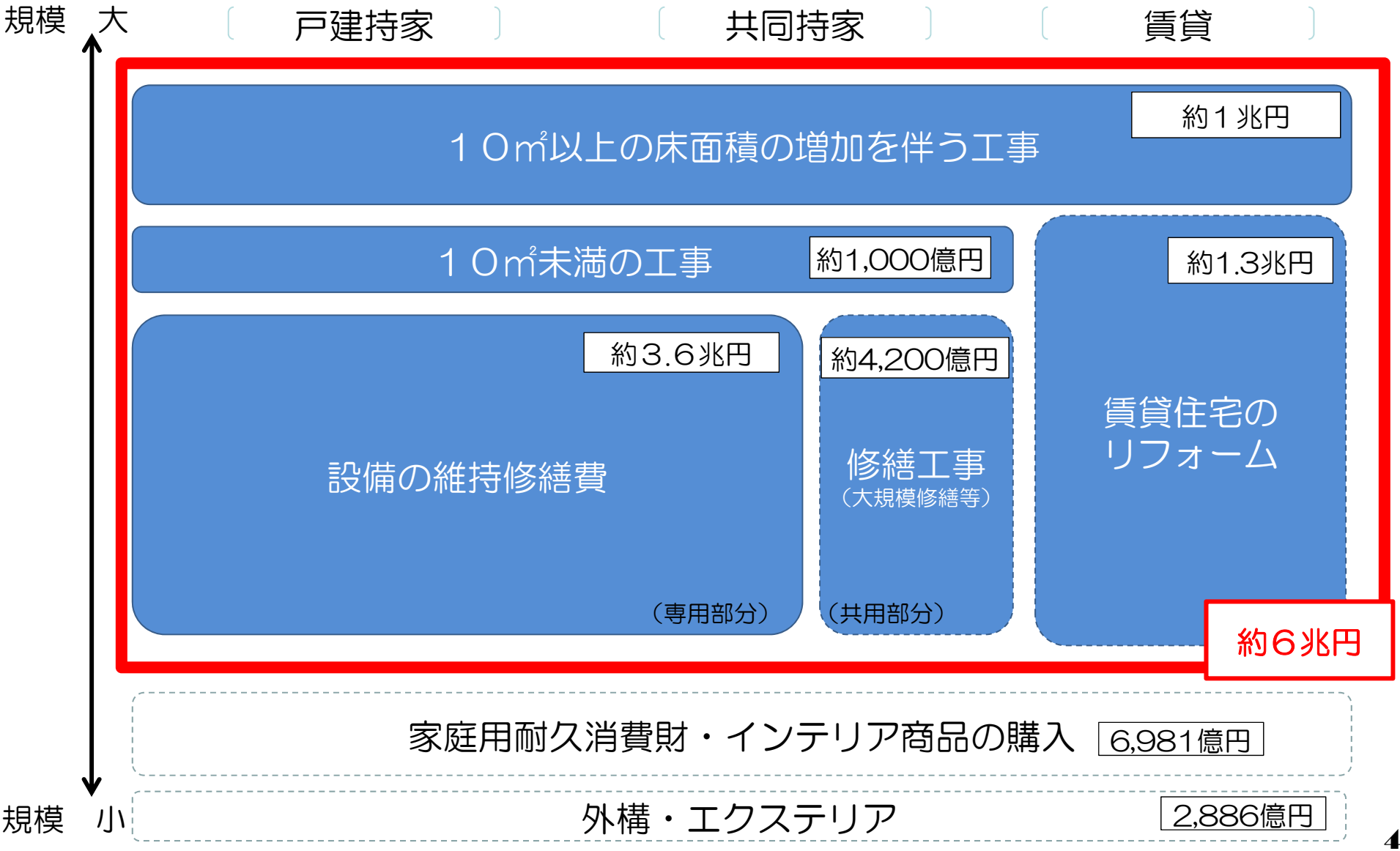
〔資料〕 日本（2010年）：国民経済計算（内閣府） 及び

（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

リフォーム市場規模

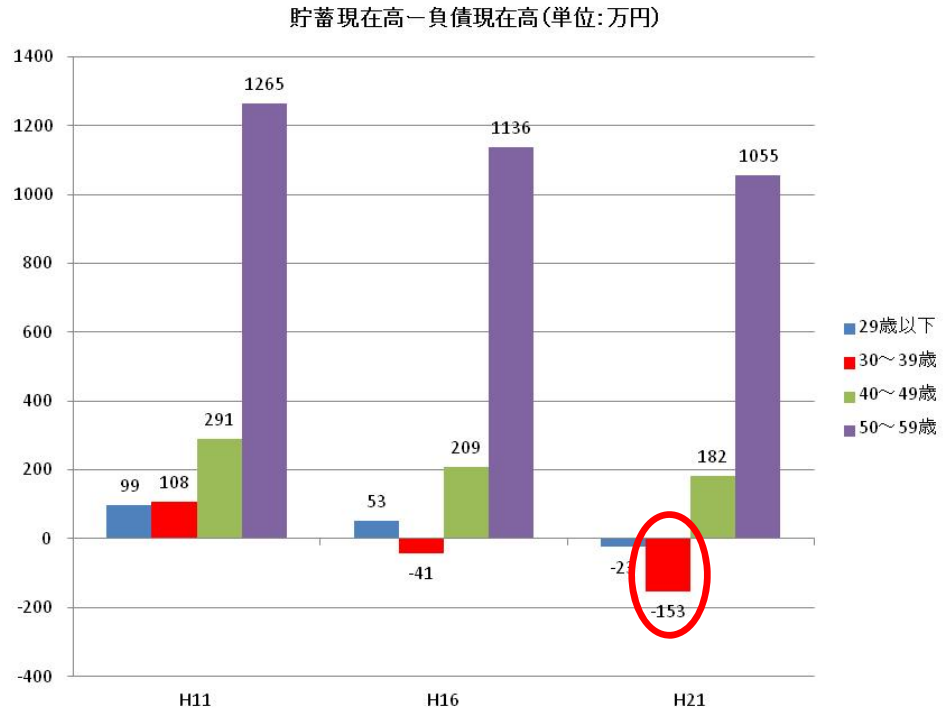
※2008年度の建築着工統計調査、住宅土地統計調査、家計調査年報、
マンション総合調査、住宅リフォーム統計調査より推計



所得と資産の減少

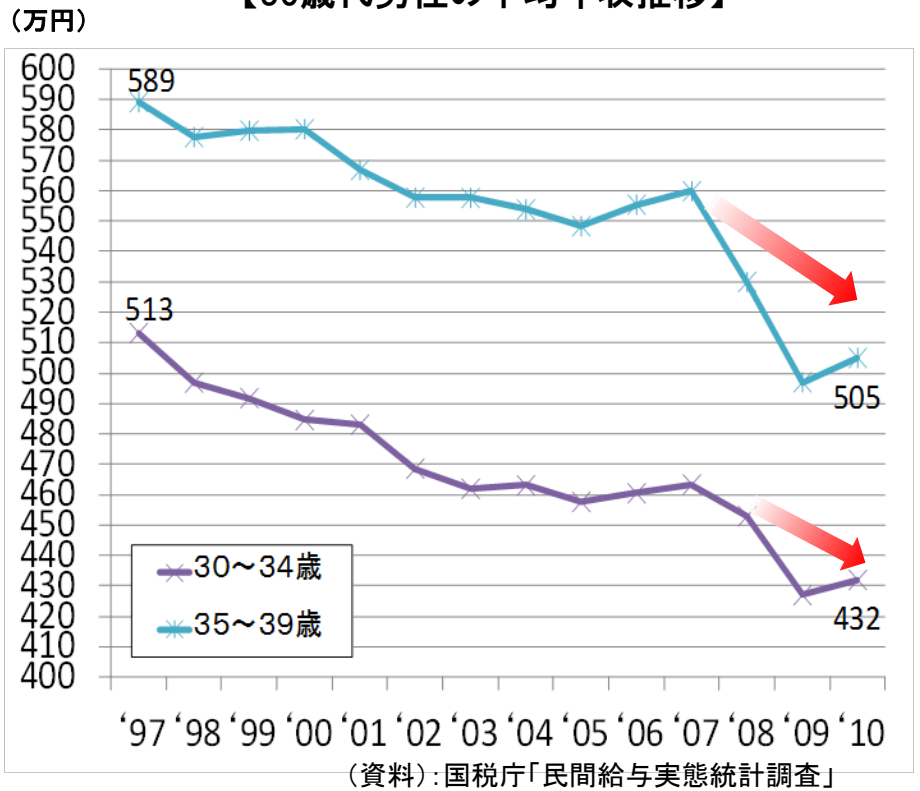
住宅の一次取得者層である30代の平均年収、金融資産ともに大きく減少している。

【金融資産の推移(二人以上世帯のうち、勤労者世帯)】



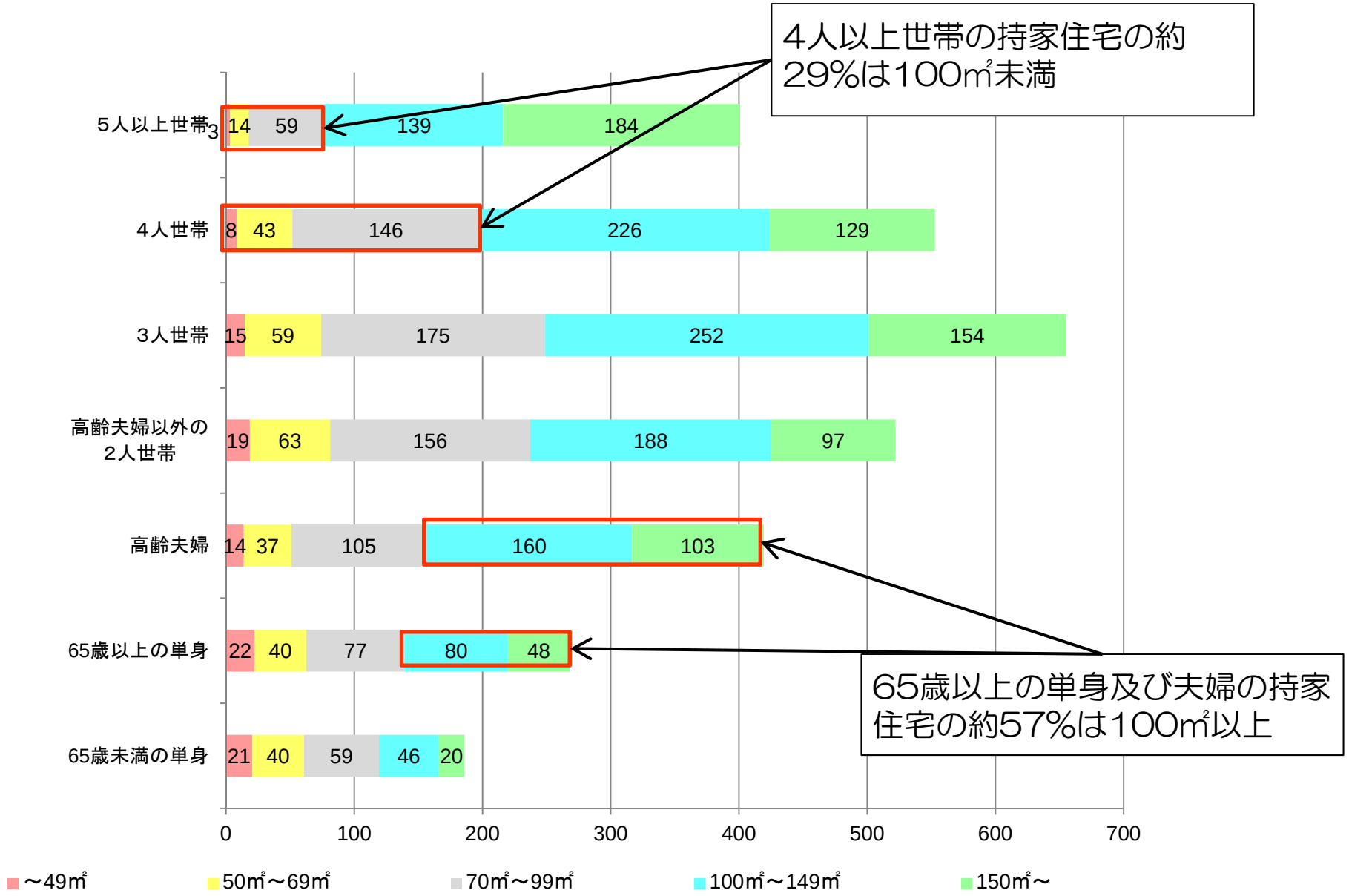
出典)総務省「貯蓄動向調査」(平成11年)、総務省「家計調査」(平成16年、平成21年)
注) 貯蓄動向調査と家計調査では、年齢階級の集計方法が異なる(貯蓄動向調査:5歳ごと、家計調査:10歳ごと)ため、平成11年においては、年代ごとの加重平均を算出した。

【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」

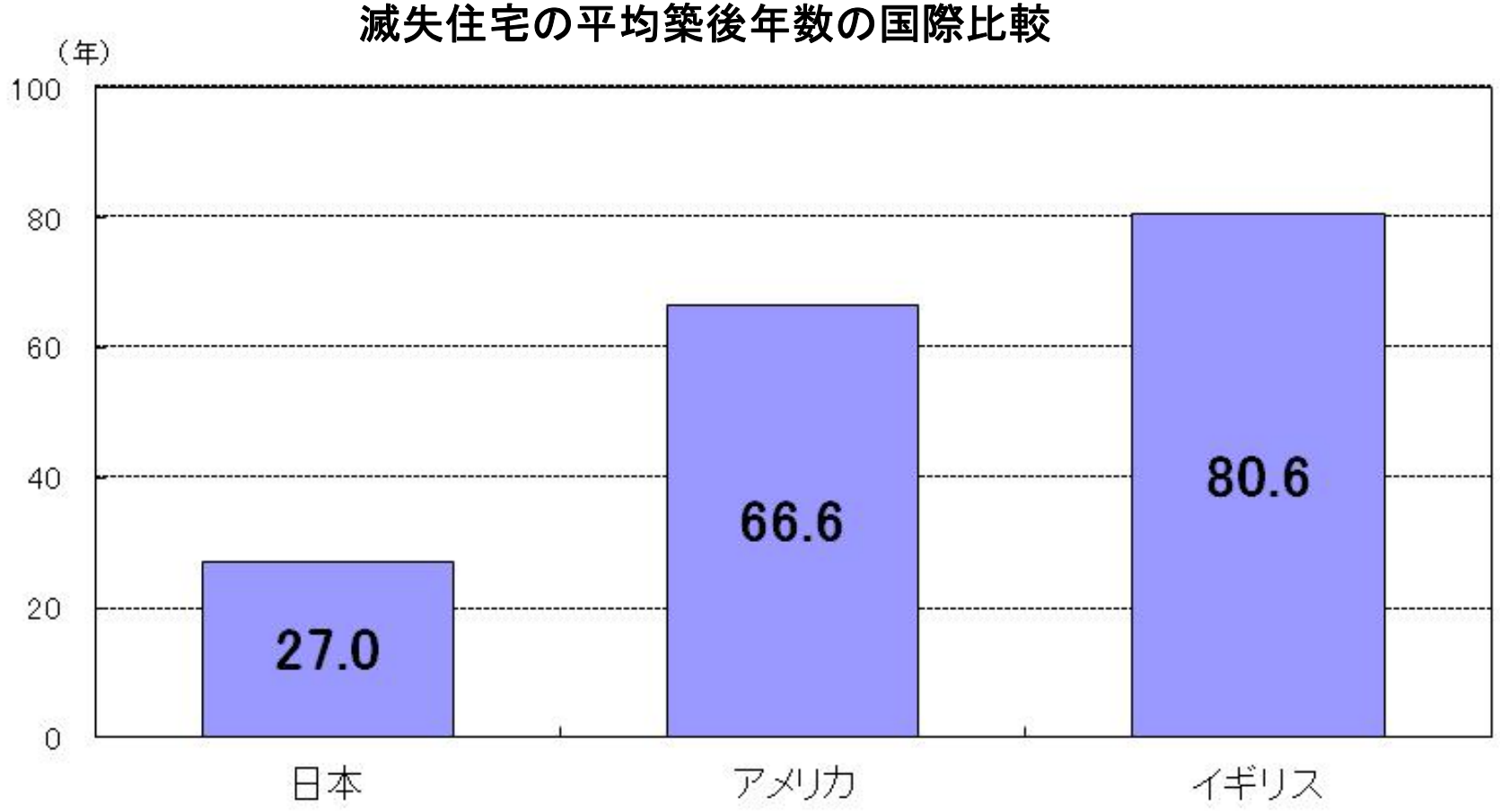
住宅ストックのミスマッチ



（資料）平成20年 住宅・土地統計調査［総務省］をもとに国土交通省で特別集計

滅失住宅の平均築後年数

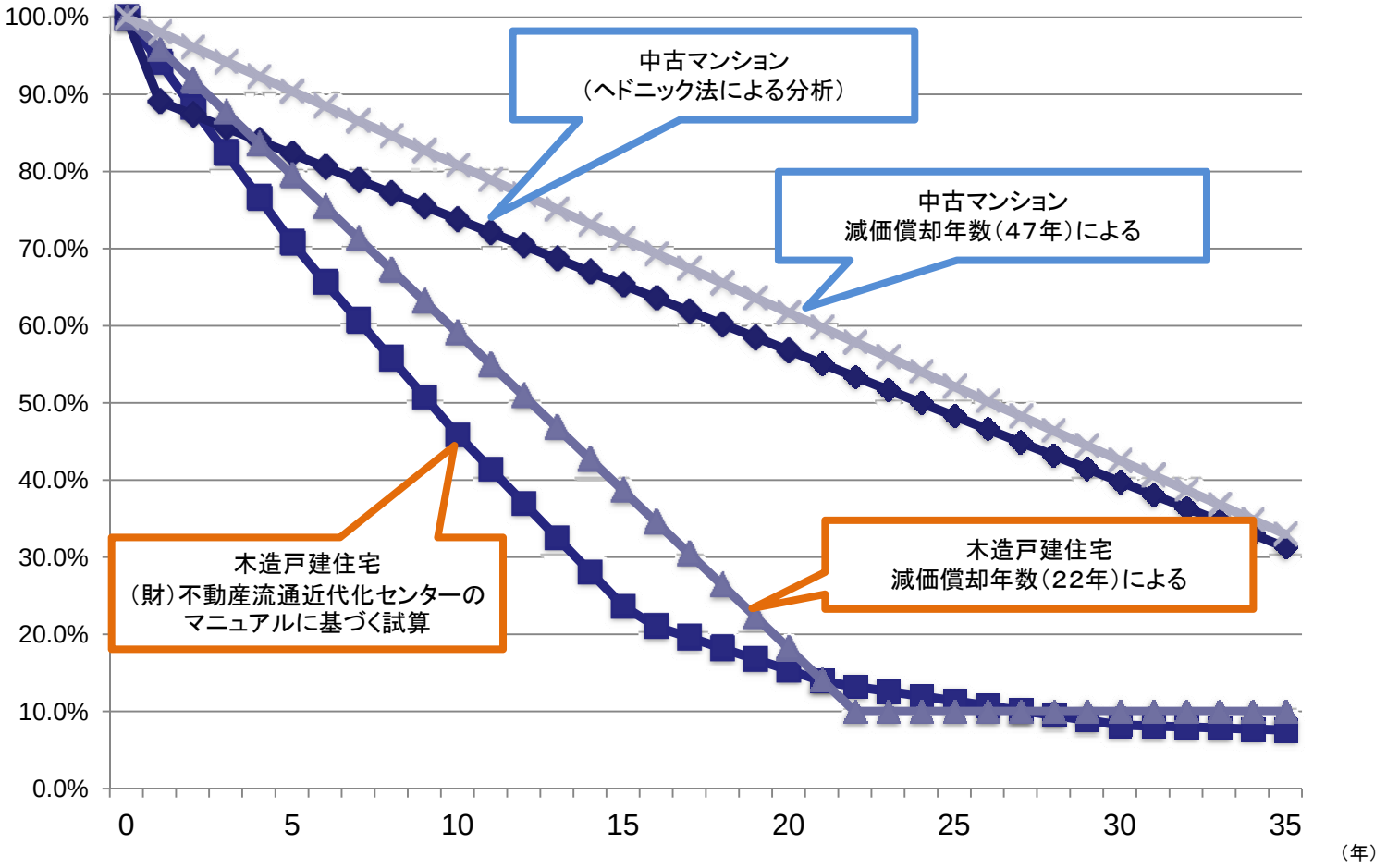
欧米に比べ、住宅寿命が短い現状



（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：Communities and Local Governmentを元に作成

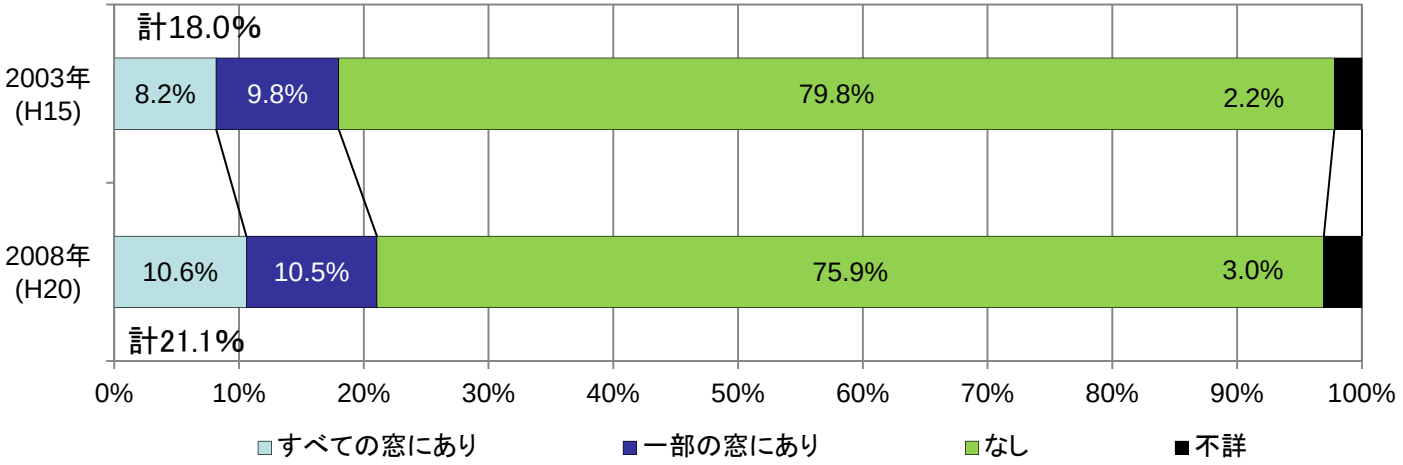
中古住宅の査定価格の例

- 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。

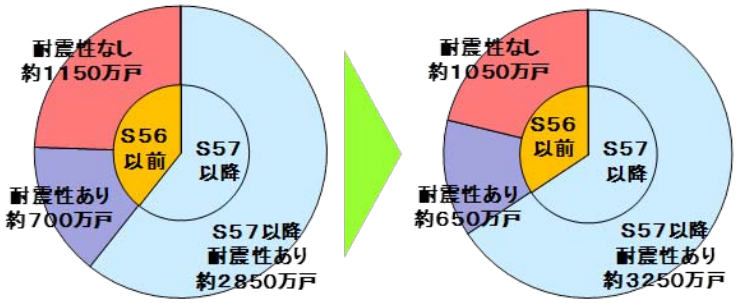


住宅ストックの省エネ化、耐震化の状況

【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）】



総戸数	約４７００万戸
耐震性あり	約３５５０万戸
耐震性なし	約１１５０万戸

※平成１５年の推計値

耐震化率 約75%

総戸数	約４９５０万戸
耐震性あり	約３９００万戸
耐震性なし	約１０５０万戸

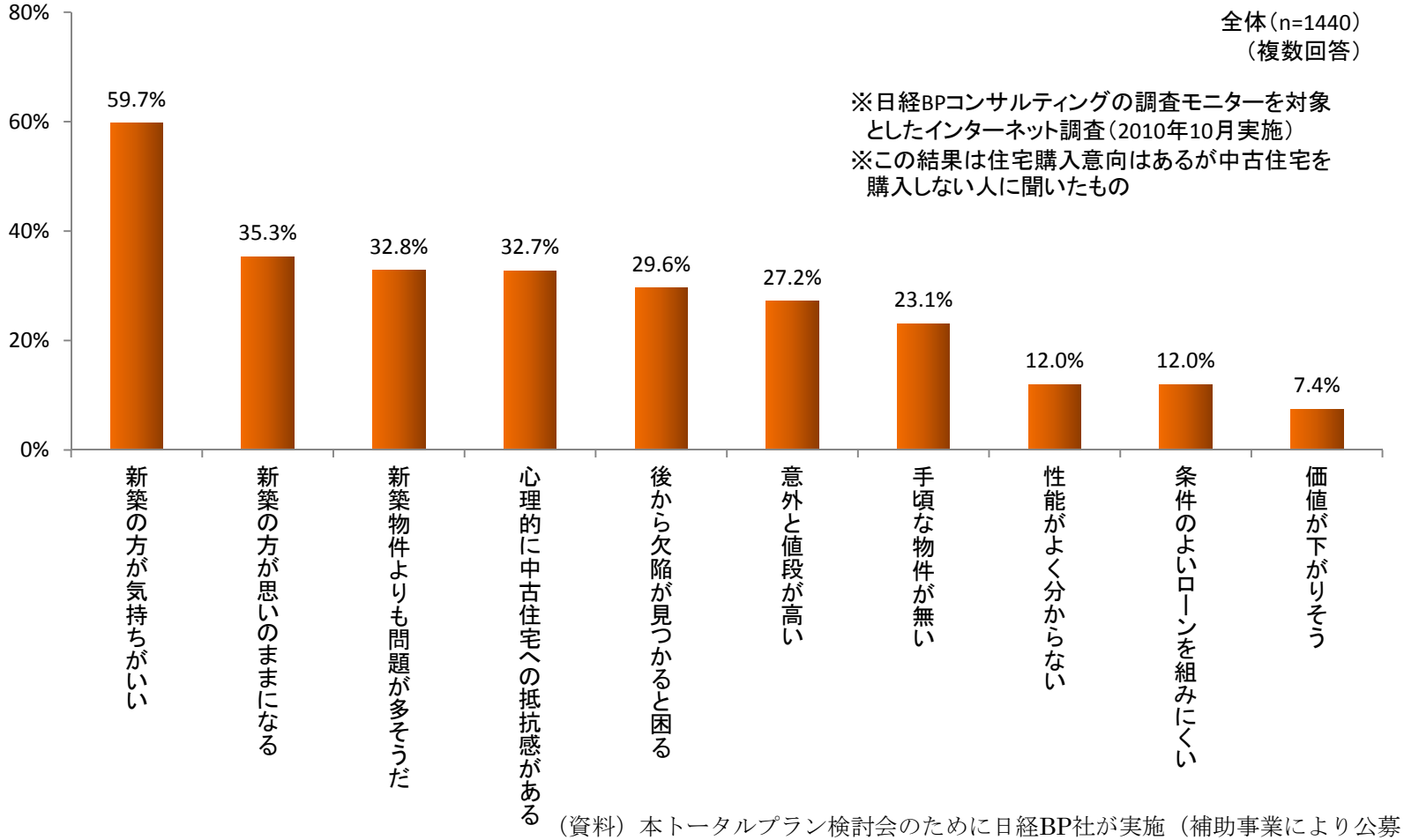
※平成２０年の推計値

耐震化率 約79%

(資料)住宅・土地統計調査 【総務省】をもとに、国土交通省推計

中古住宅を購入しない理由

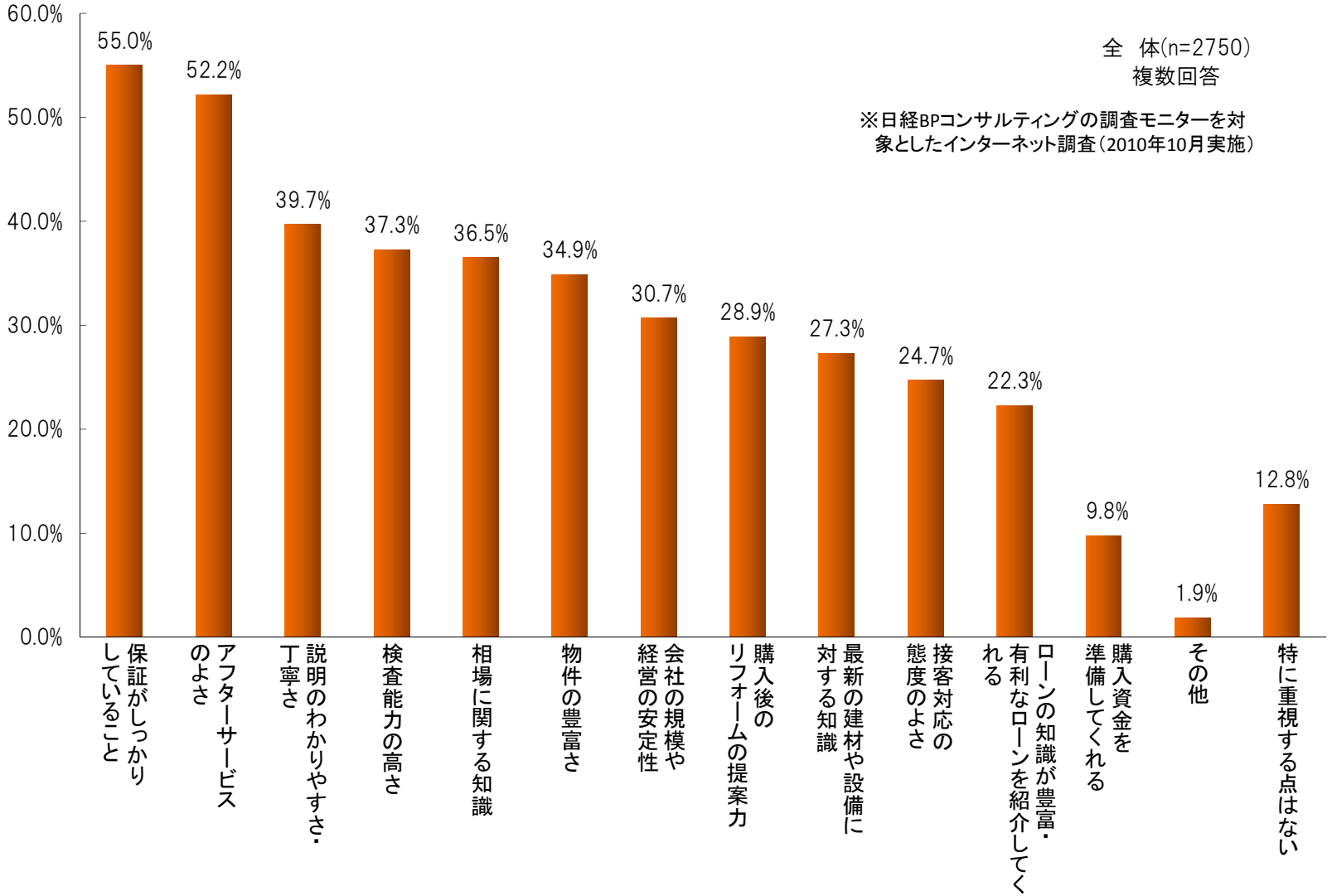
住宅購入意向がある者で中古住宅を購入しないと答えた者に、理由を聞いたもの。
「新築の方が気持ちがいい」「新築の方が思いのままになる」といった心理的な抵抗感が上位を占め、次いで「問題が多そう」「中古住宅への抵抗感」「欠陥が見つかると困る」といった構造や性能への不安があがっている。また、手頃な物件が無いといった需要とのミスマッチも23%あった。



（資料）本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）

中古住宅購入時の業者選定の理由

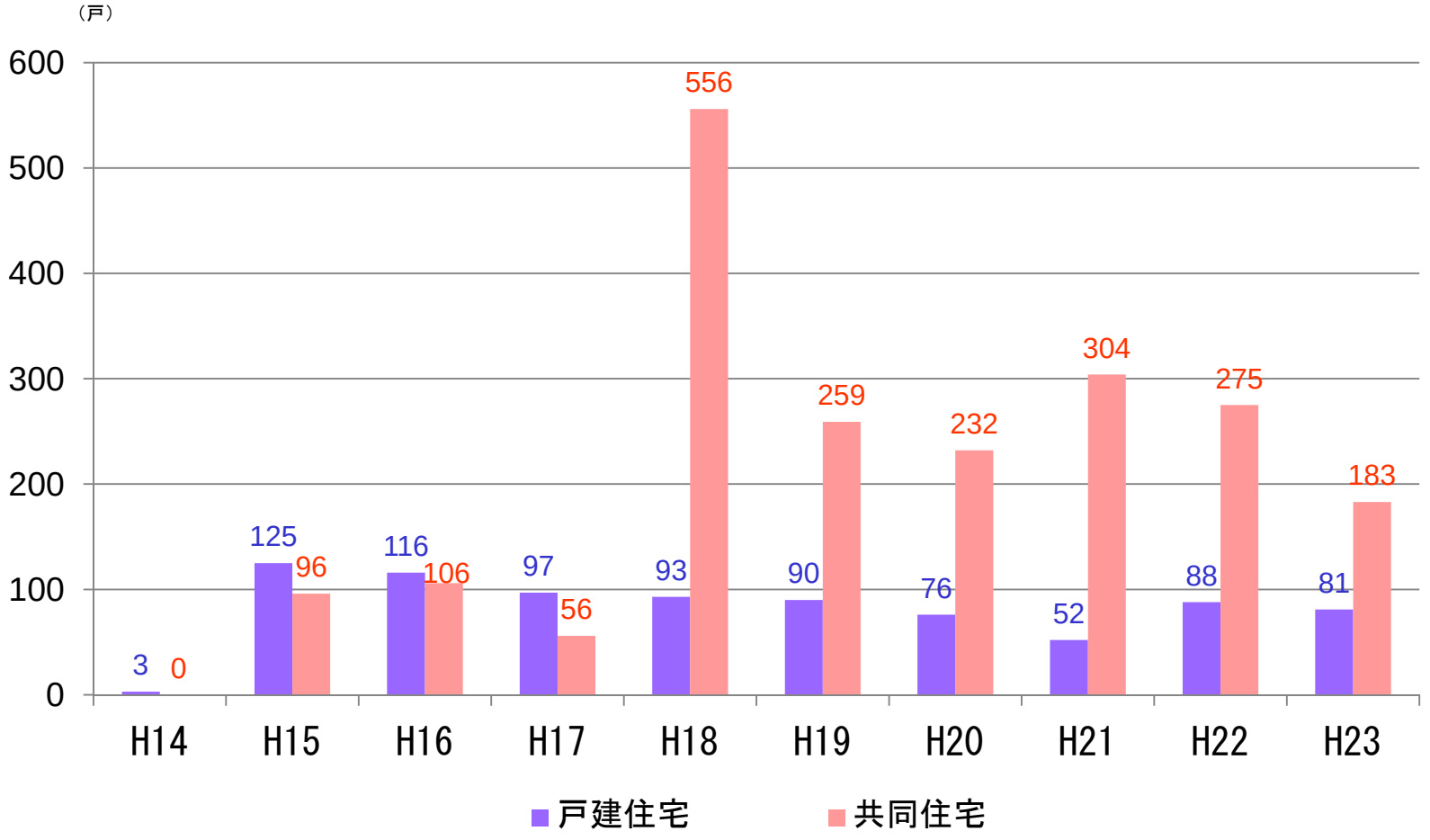
今後、中古住宅を購入する際の業者を選定する理由について、最も多いのが「保証がしっかりしていること」、次いで「アフターサービスの良さ」であり、半数以上の回答者があげている。



（資料）本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）

既存住宅性能表示制度の実績

既存住宅性能表示制度の利用は、年間300戸程度、累計でも約2,900戸に留まっている状況（新築は累計約13万戸）

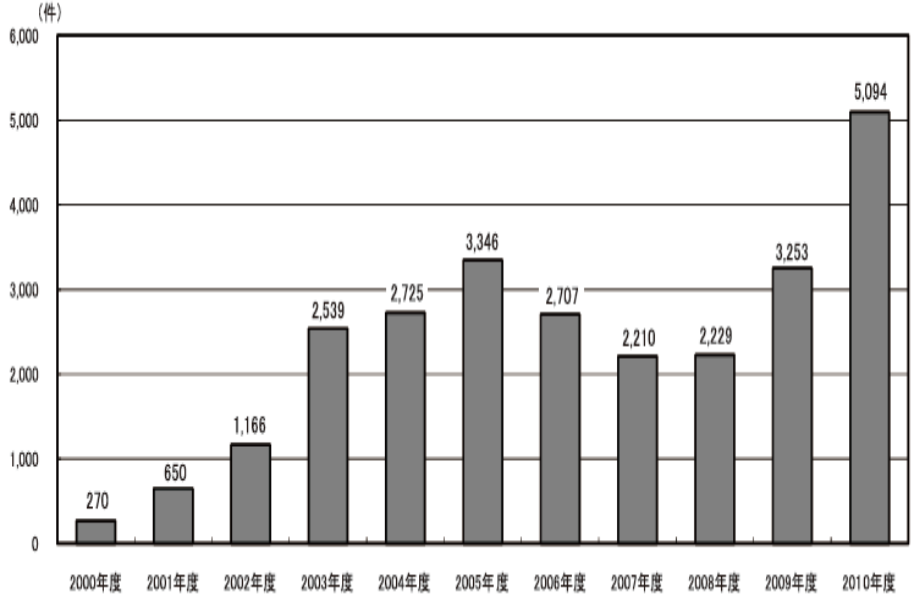


※平成23年度は11月分までの実績

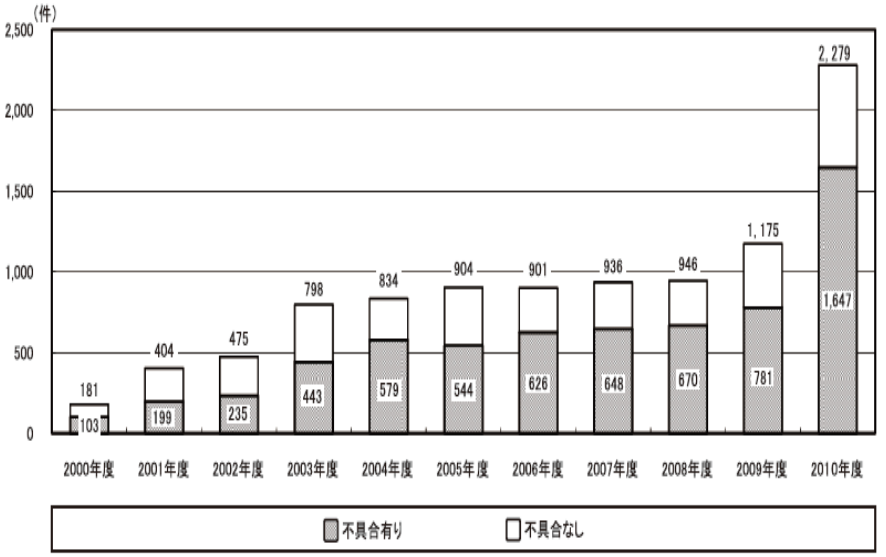
リフォームに関する相談件数

（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



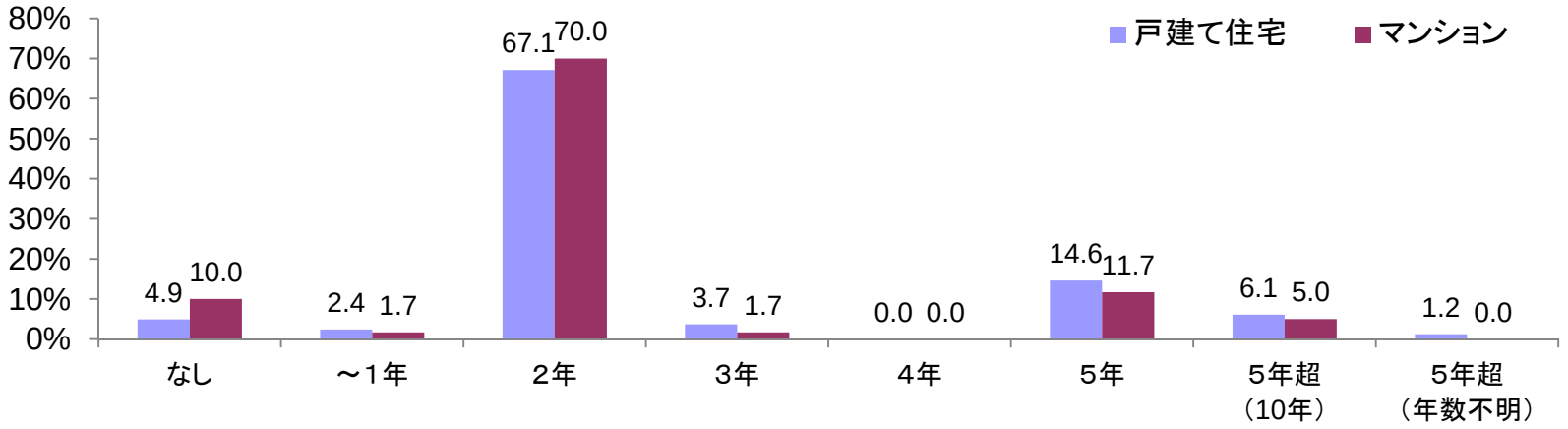
（資料）（財）住宅リフォーム・紛争処理支援センター
相談統計年報2011

中古住宅売買の瑕疵担保期間

A．宅建業者（SPCを含む）が売り主の場合（自社保有物件）

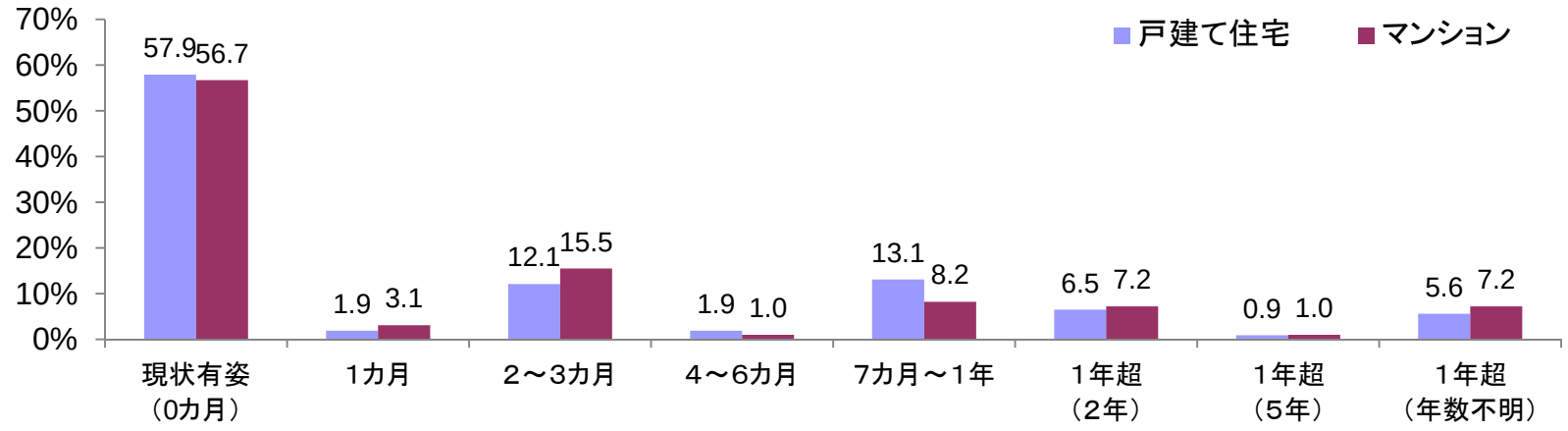
集計ベースは中古物件の販売・仲介関与者126件。
それぞれ無回答を除いて算出

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、無料ｱﾌﾀｰｻｰﾋﾞｽ期間等の名称で行われている場合を含みます。

（資料）本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。

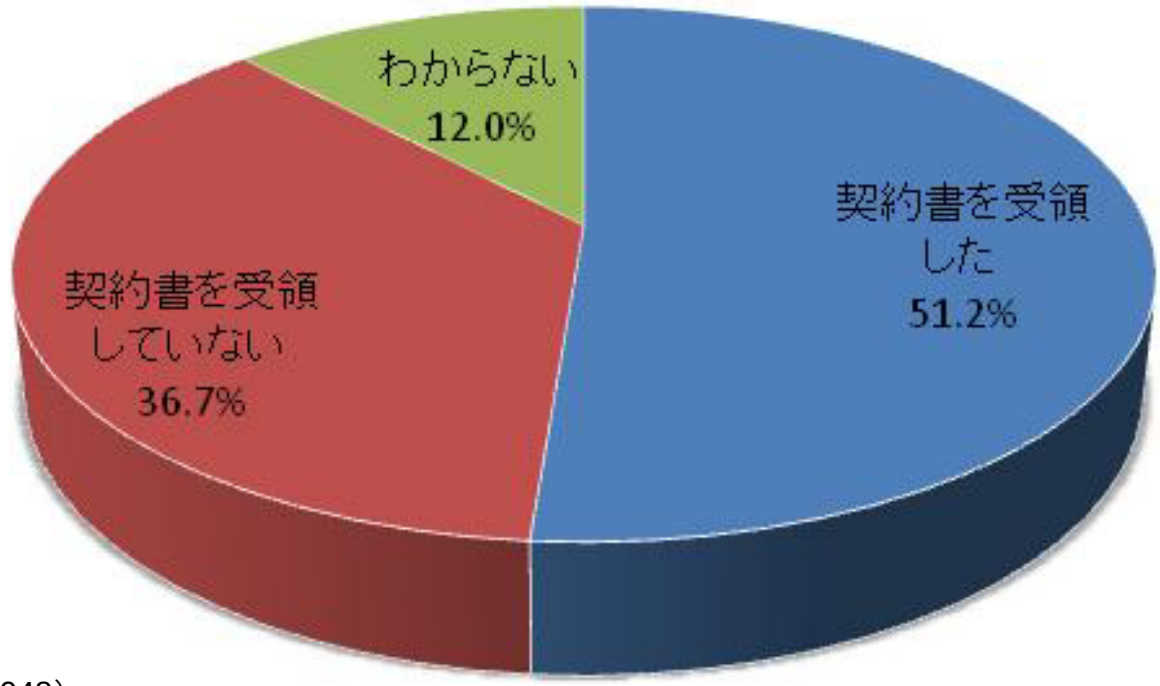
（売主の瑕疵担保責任）
第五百七十条　売買の目的物に隠れた瑕疵があったときは、第五百六十六条の規定を準用する。ただし、強制競売の場合は、この限りでない。

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。

リフォームにおける契約書の有無

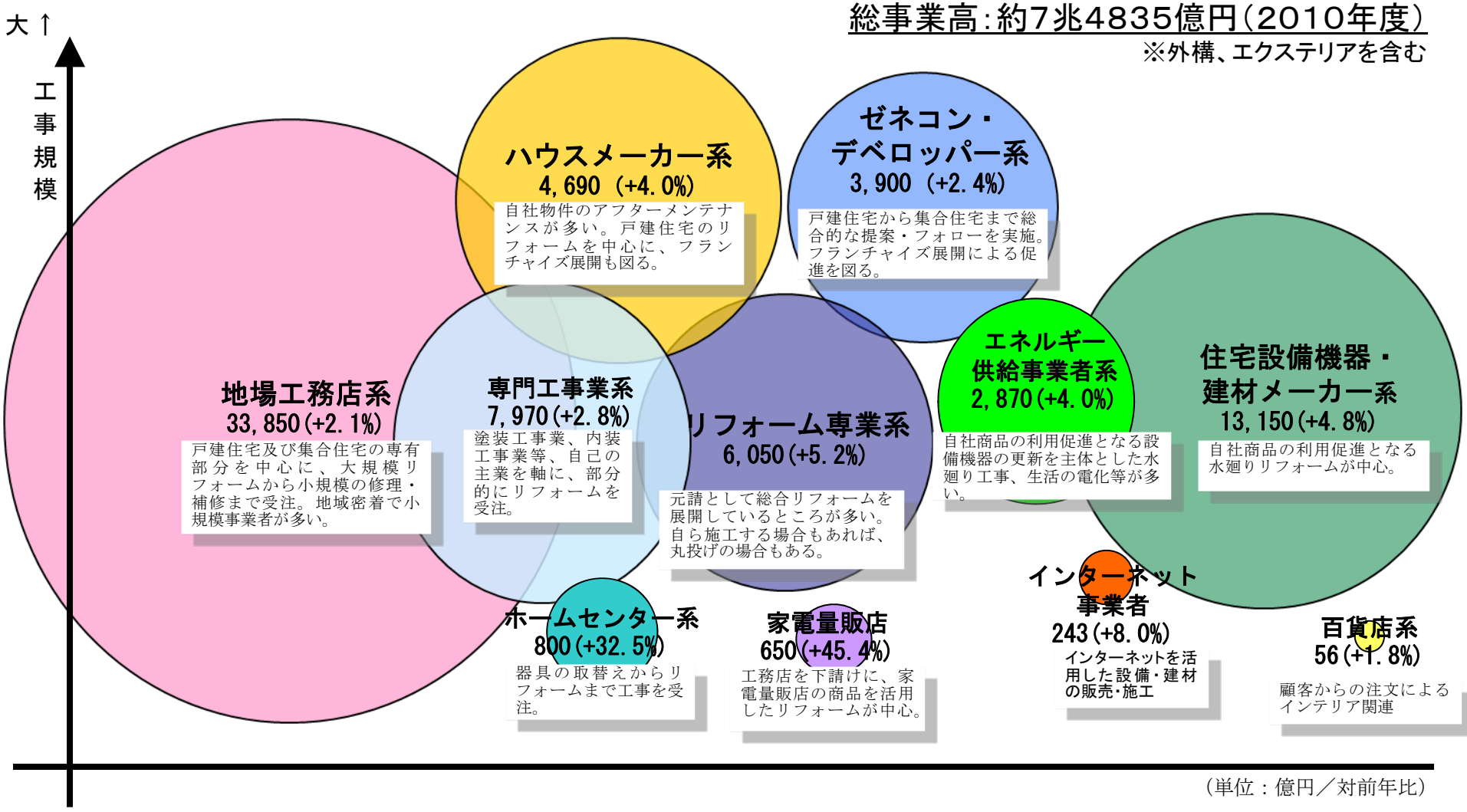
リフォーム工事において、半数近くの消費者が契約書を取り交わしていない。



全体（n=1,048）
過去3年以内のリフォーム経験者

（資料）平成23年　消費者委員会調べ

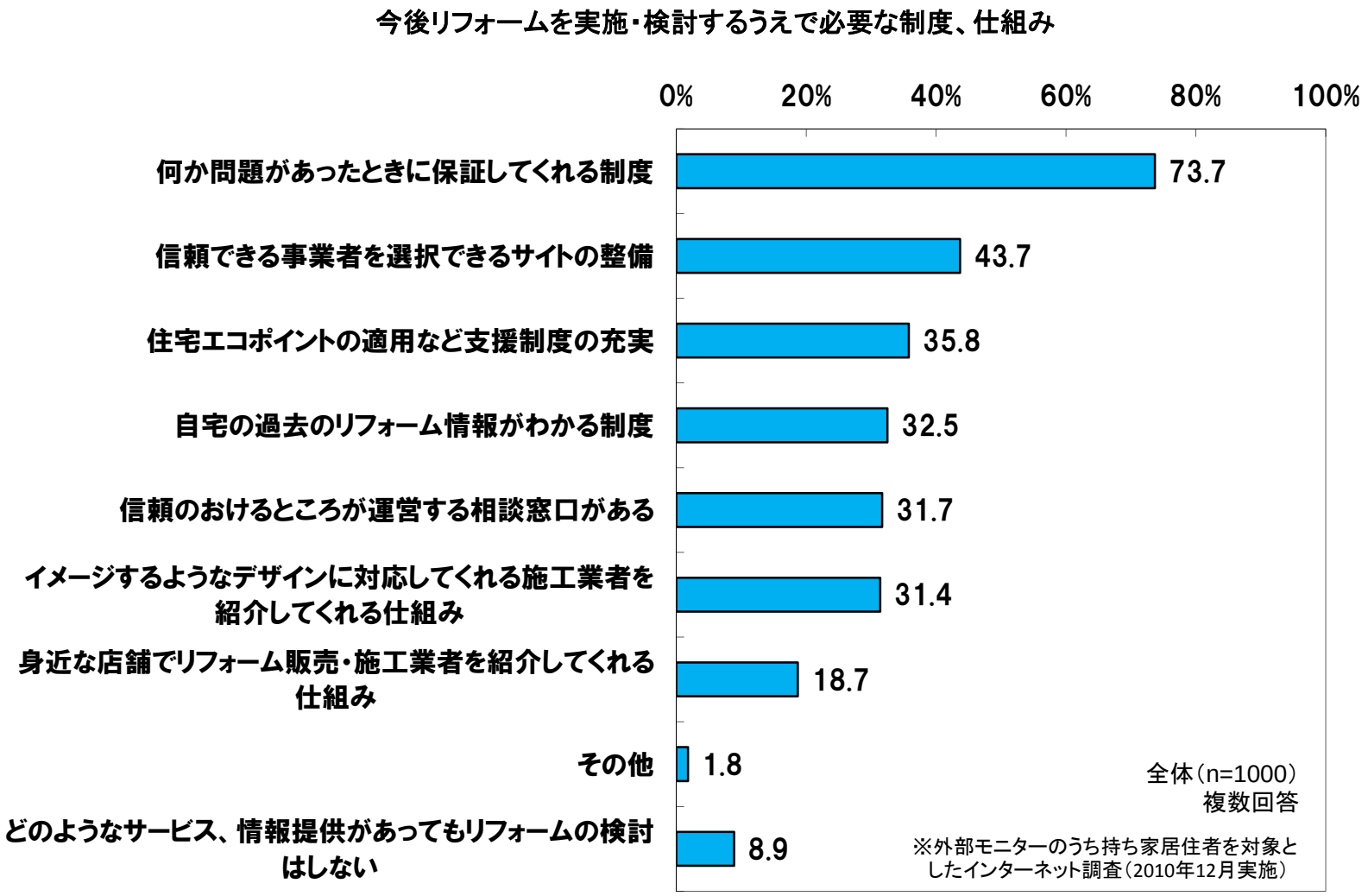
主要な住宅リフォーム事業者



（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。

リフォームを行いやすくするための改善すべき項目

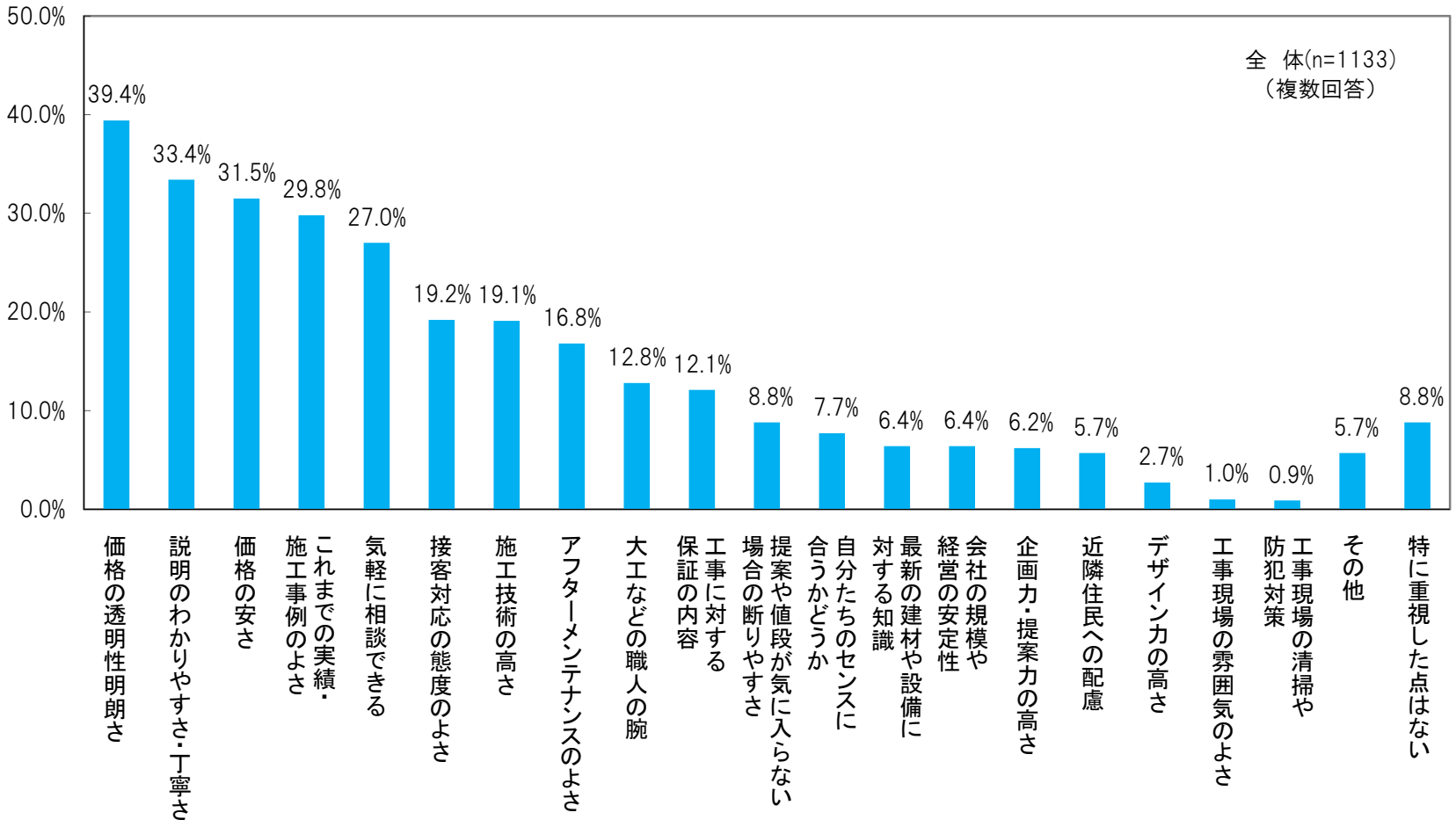
今後、リフォームを行いやすくするための改善すべき項目について、聞いたもの。保証が最も多く７割以上、次いで事業者選択サイトや支援制度があげられている。



（資料）本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）

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。



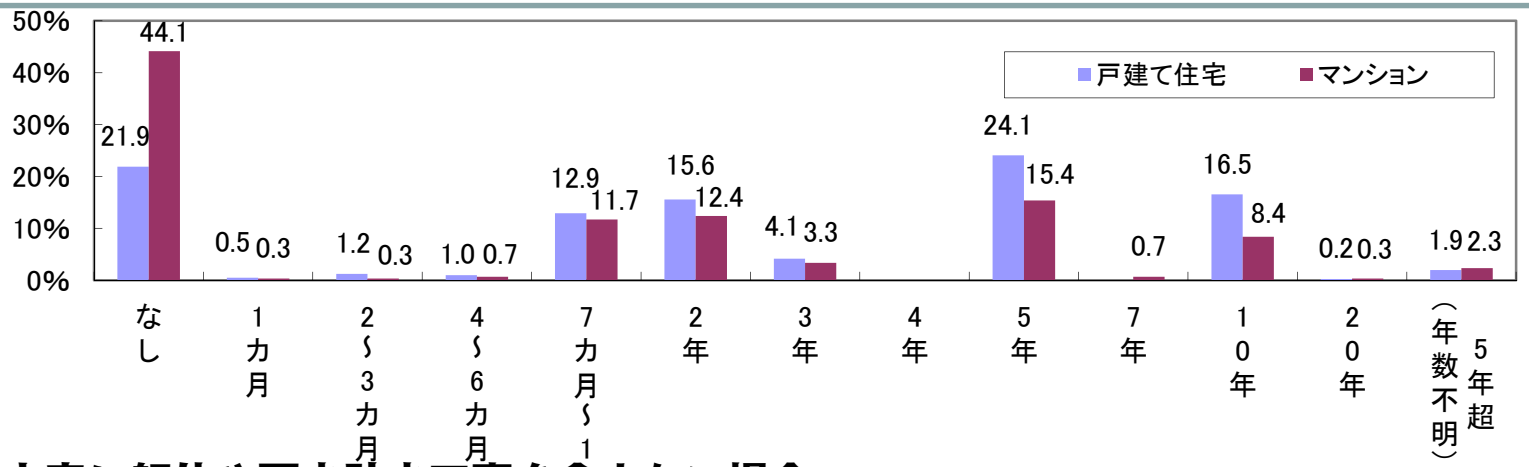
（資料）本トータルプラン検討会のために日経BP社が実施（補助事業により公募・実施）

リフォーム工事の瑕疵担保期間

A．工事内容に躯体や雨水防水工事を含む場合

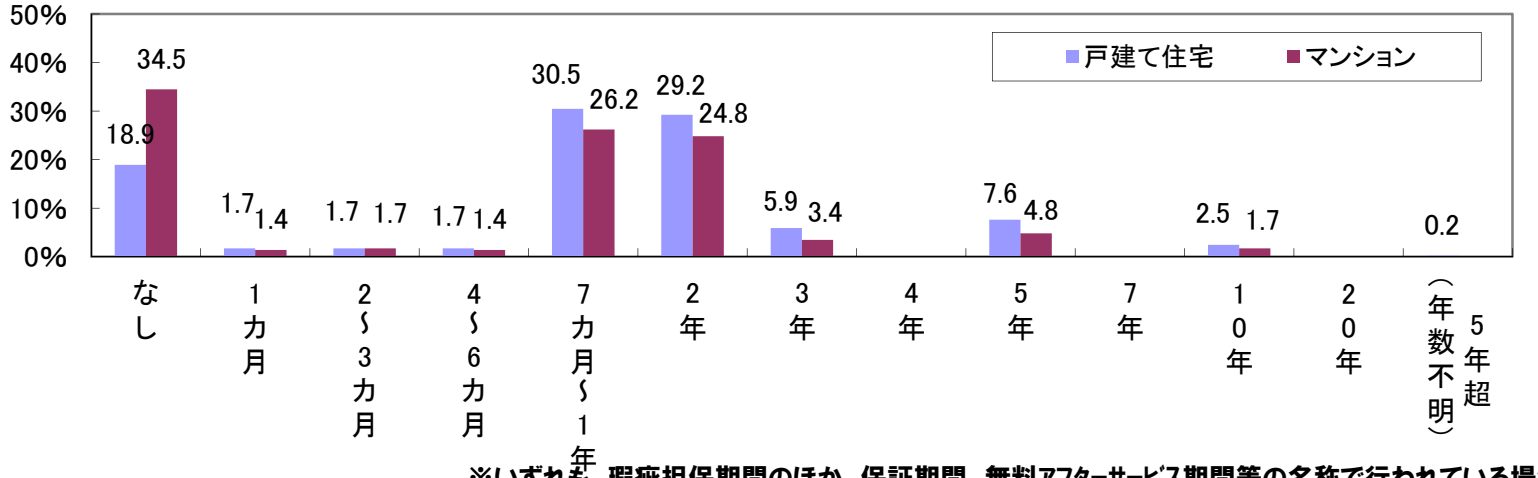
集計ベースはリフォームの設計・施工関与者433件（いずれも単数回答）。それぞれ無回答を除いて算出

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カ月～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。

（資料）本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）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）

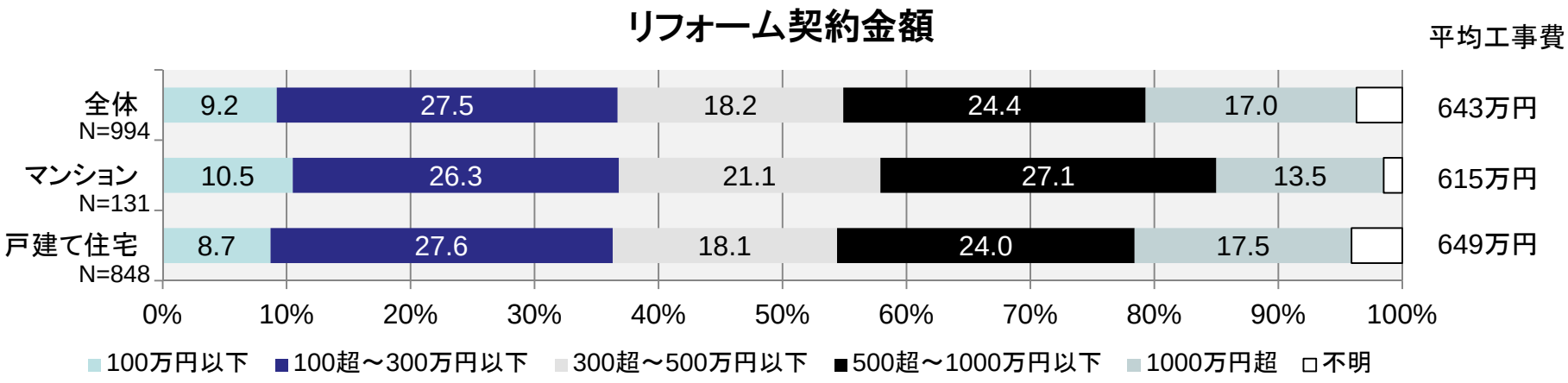
（請負人の担保責任の存続期間）
第六百三十七条　前三条の規定による瑕疵の修補又は損害賠償の請求及び契約の解除は、仕事の目的物を引き渡した時から一年以内にしなければならない。
2　仕事の目的物の引渡しを要しない場合には、前項の期間は、仕事が終了した時から起算する。

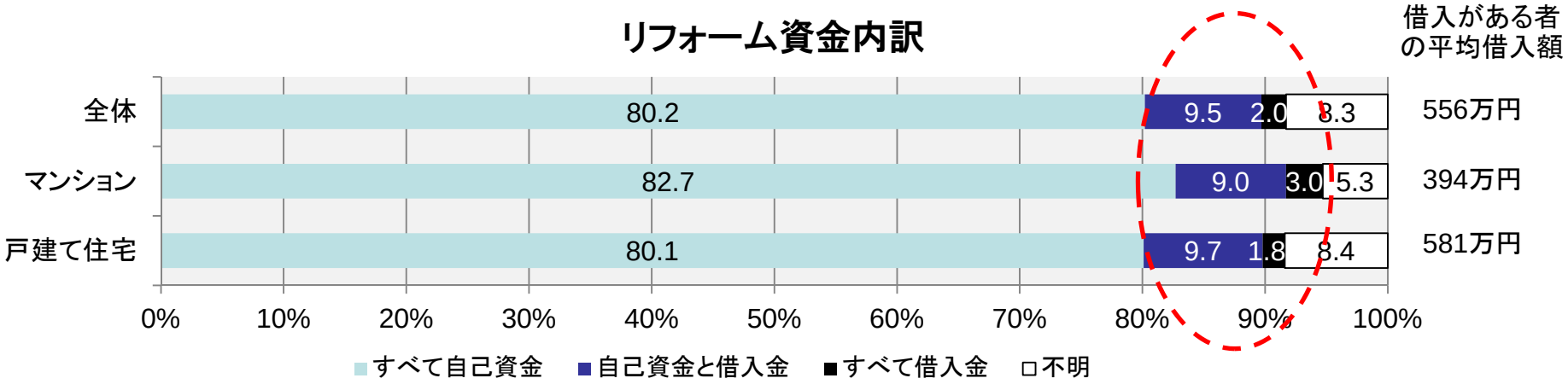
第六百三十八条　建物その他の土地の工作物の請負人は、その工作物又は地盤の瑕疵について、引渡しの後五年間その担保の責任を負う。ただし、この期間は、石造、土造、れんが造、コンクリート造、金属造その他これらに類する構造の工作物については、十年とする。
2　工作物が前項の瑕疵によって滅失し、又は損傷したときは、注文者は、その滅失又は損傷の時から一年以内に、第六百三十四条の規定による権利を行使しなければならない。

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。



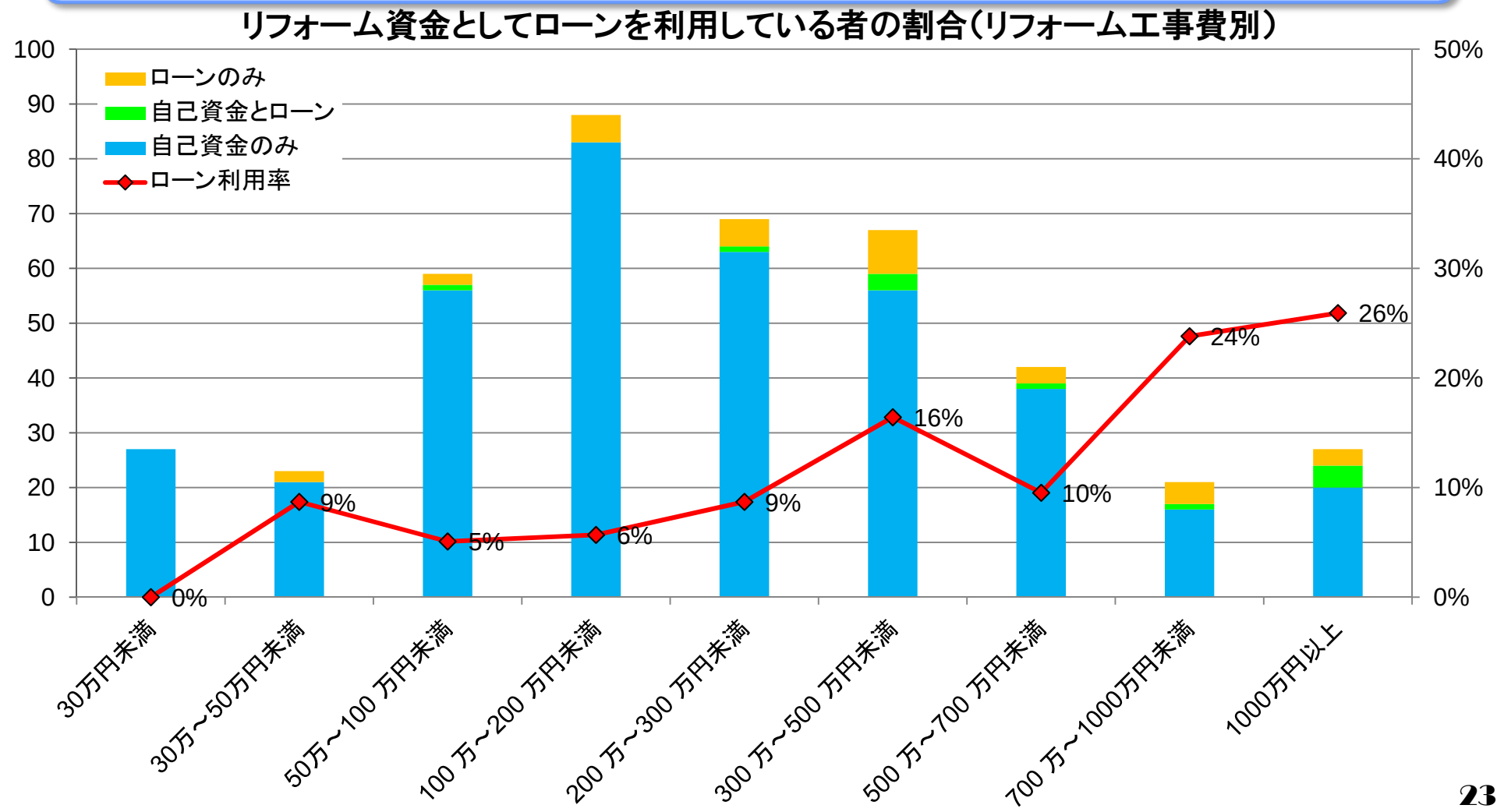


リフォーム資金の調達方法について

○ 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＞

※ 本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）

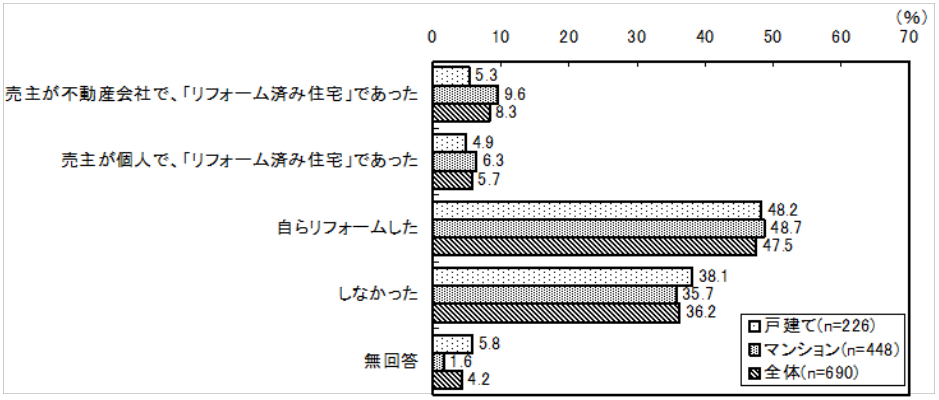


中古住宅流通時におけるリフォームの実施状況

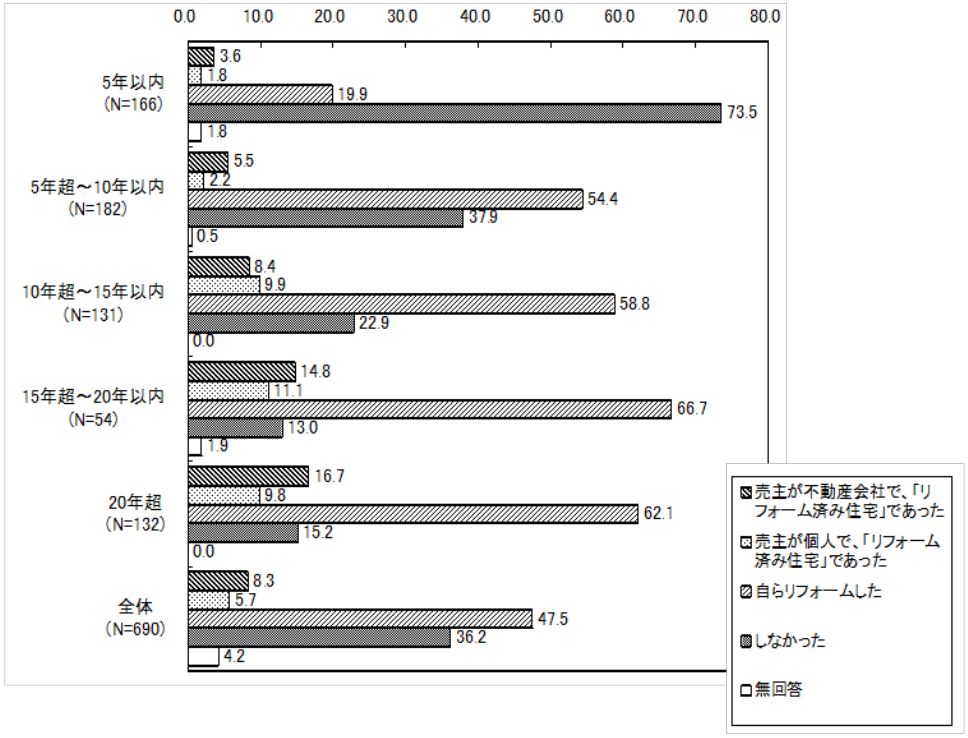
- 住宅購入前後のリフォームの実施状況をみると、「リフォーム済み住宅※ であった」は約14%（うち、不動産会社が売主であった場合：8.3%、個人売主であった場合：5.7%）となっている。
- 一方、「自らリフォームした」は47.5%となっており、半数近くが購入後に買主自らリフォームを実施している。

※「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】



【購入した既存住宅の築年数別リフォーム実施の状況】

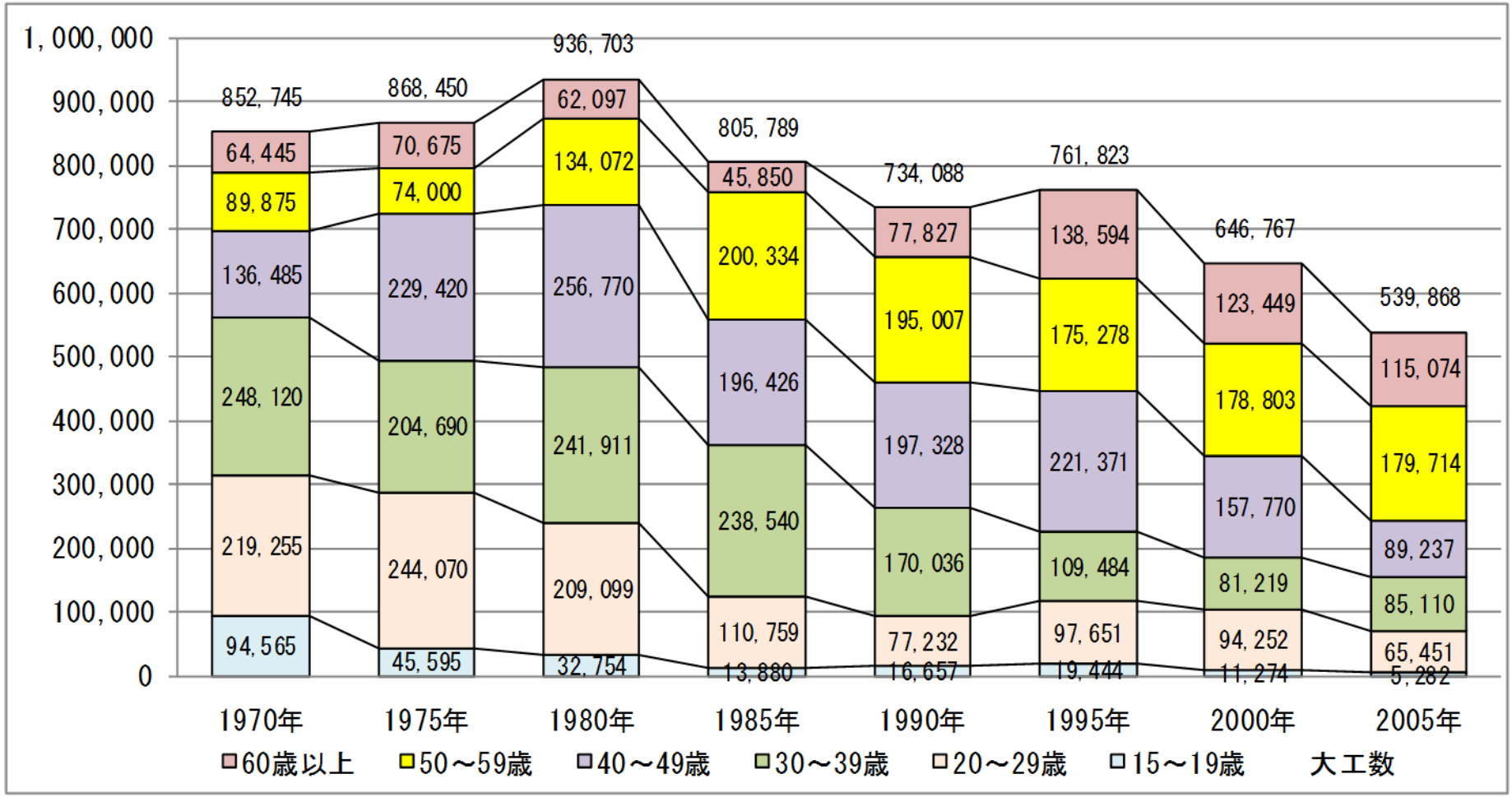


【データ出典】社団法人不動産流通経営協会「不動産流通業に関する消費者動向調査」＜第15回（2010年度）＞（平成22年9月）

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。

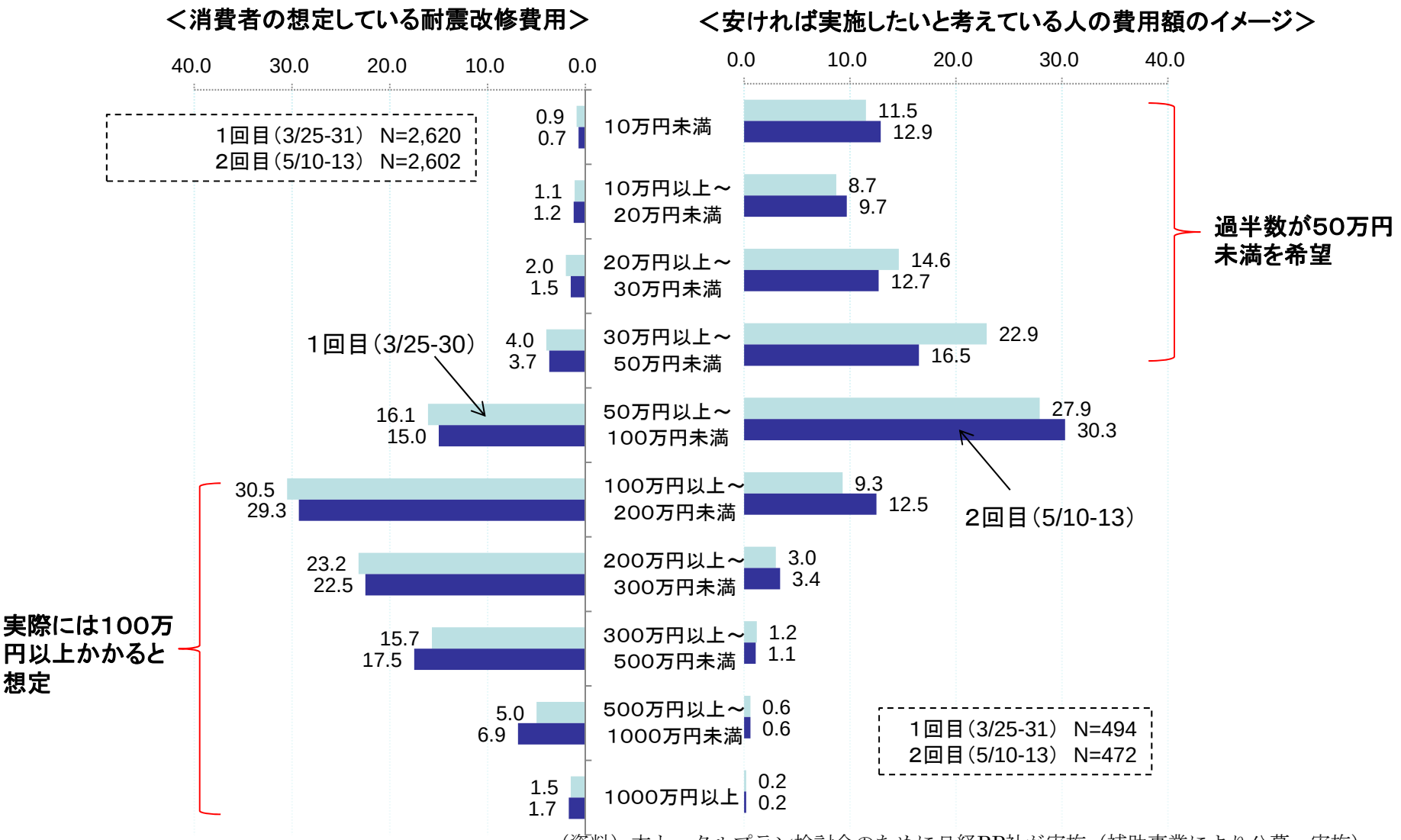
大工就業者数の推移（国勢調査より）



※　2010年の大工就業数は、397,400人（速報値）

耐震改修工事費用について

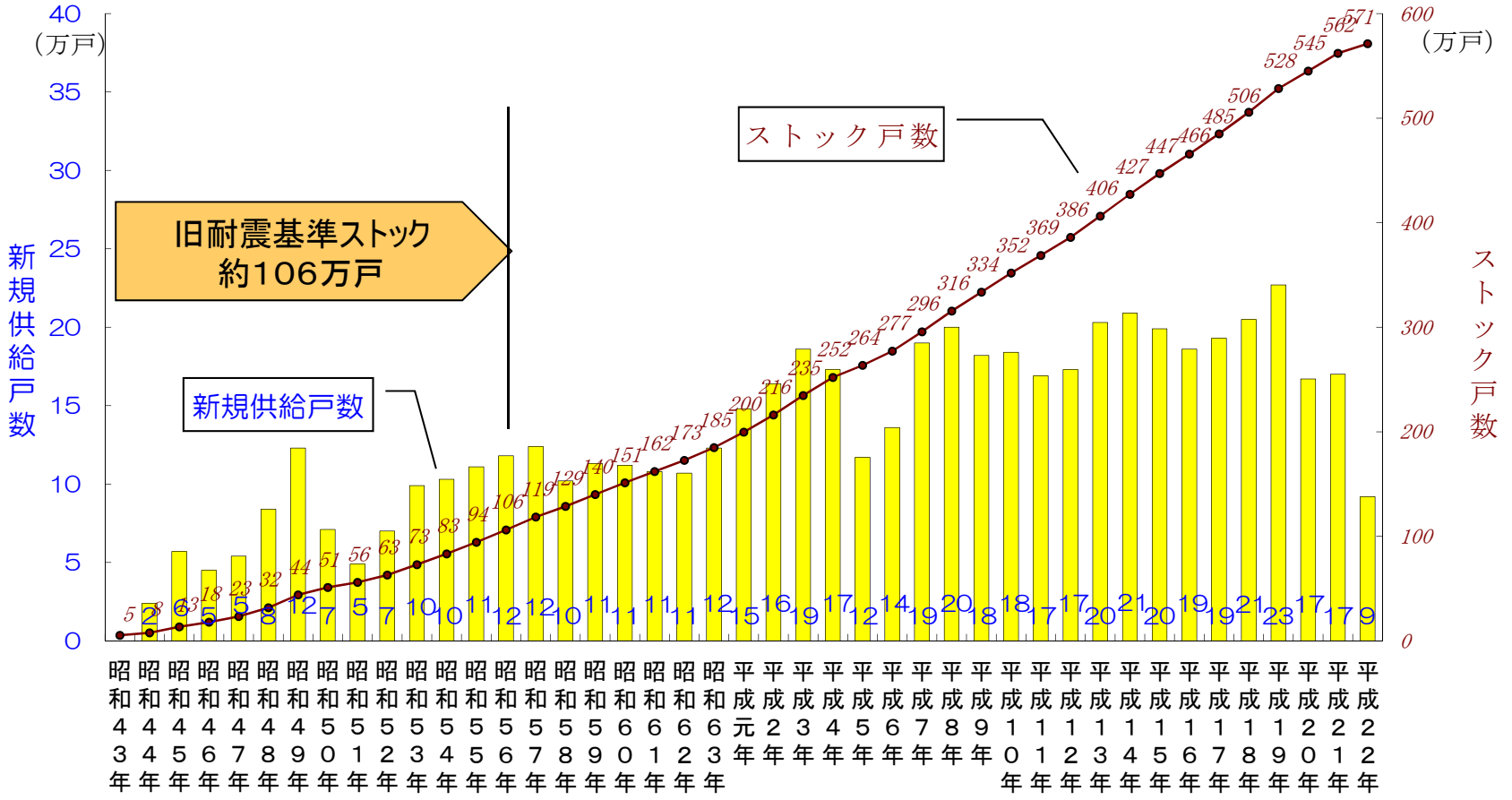
耐震改修工事費として消費者が想定している額は、100～200万円が最も多く30%前後、次いで200～300万円が約23%を占めている。一方で、この額なら工事をしてもいいという額は、50万円未満が50%以上と過半を占めている。



（資料）本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）

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・共同建で、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。