

第2回既存住宅市場の整備・活性化懇談会資料

住宅リフォームは増えているのか

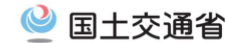
東京大学大学院

権藤智之

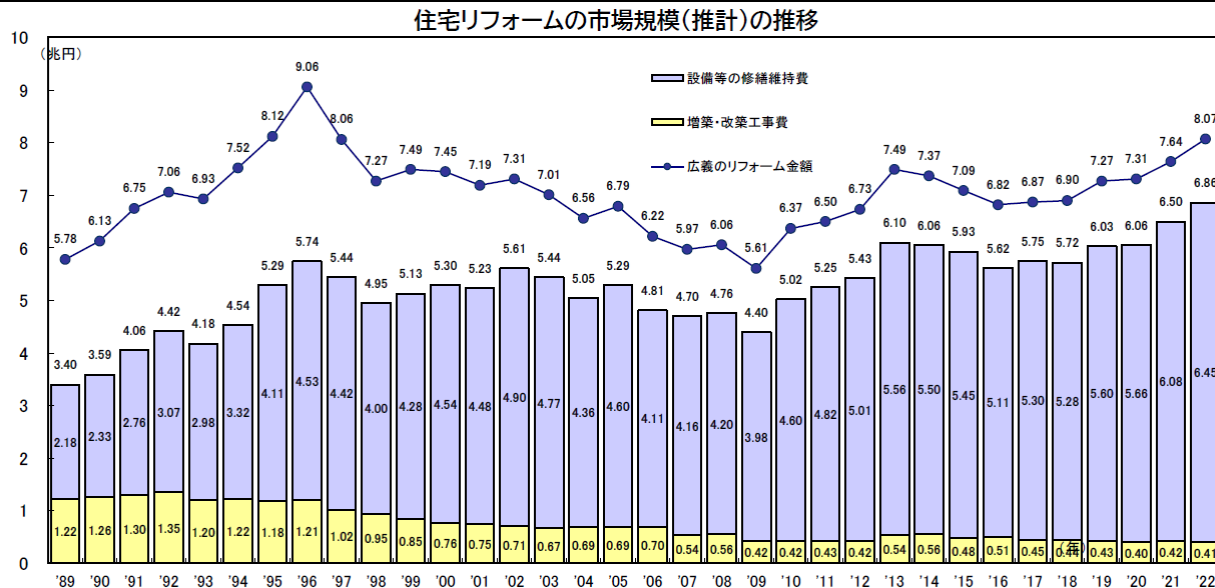
# リフォームの市場規模

- 仮に5000万戸で年間8兆円のリフォーム⇒年16万円／戸
- 下推計は、着工統計、家計調査、住民基本台帳に基づく人口等の調査を元に行っている。

## 住宅リフォーム市場の現状



- 住宅リフォーム市場規模は、2022年(R4年)時点において、狭義のリフォームで約6.9兆円、広義のリフォームで約8.1兆円と推計される。



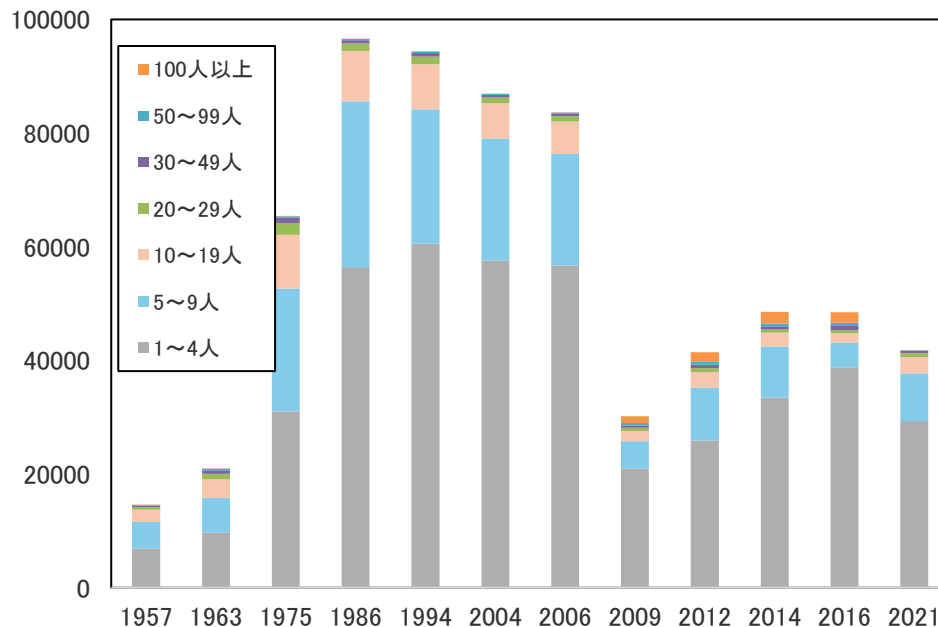
出典：公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる推計

＜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

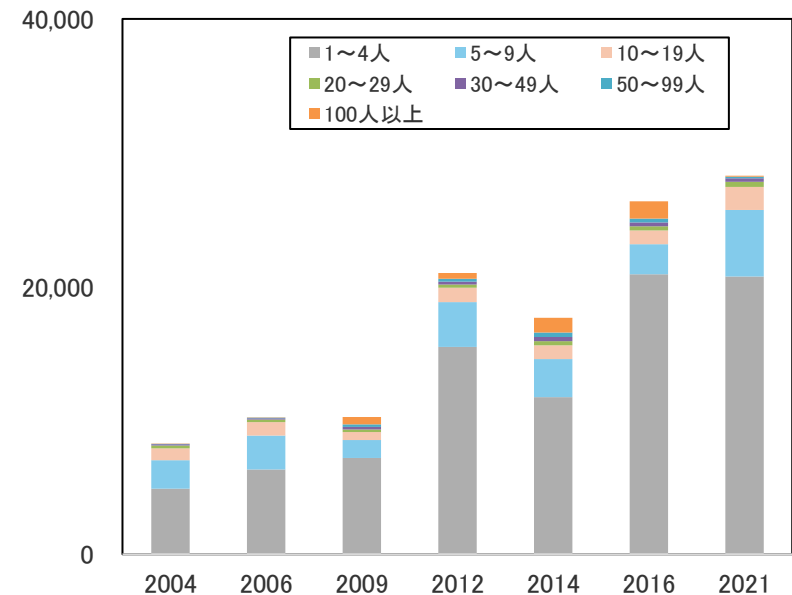
国交省資料より抜粋

# リフォーム工事業の事業所数

- リフォーム工事業の事業所数・従業員数（2021年は約14万人）は増加傾向（経済センサスより）。



木造建築工事業



建築リフォーム工事業<sub>3</sub>

# 建築物リフォーム・リニューアル調査報告

- 元請けとして受注したリフォーム・リニューアル工事について、建設業許可業者**5000**業者に対してアンケートを実施（**2008**年より開始）

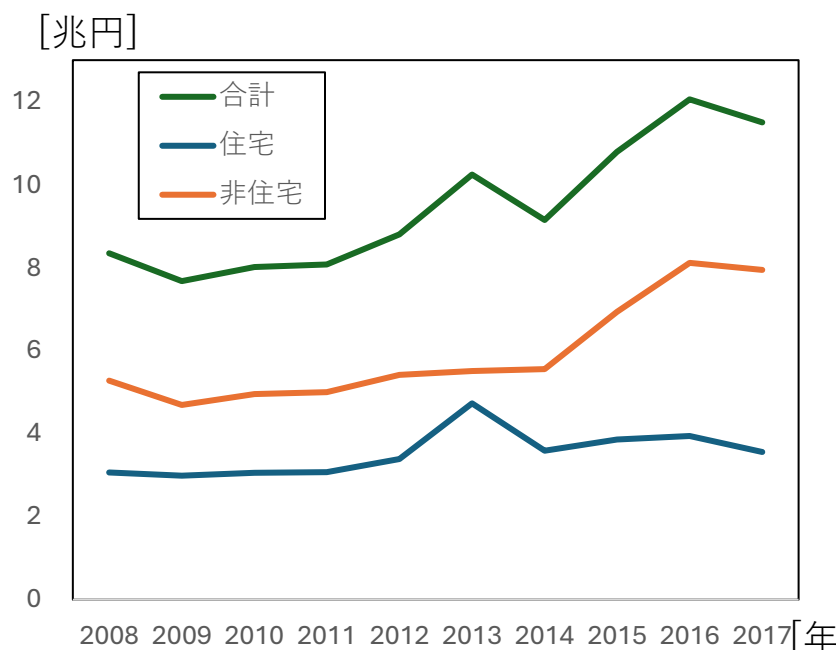


図 住宅・非住宅のリフォーム工事受注高

# 建築時期別の面積当たり年間工事受注高 (2008～2017年の平均)

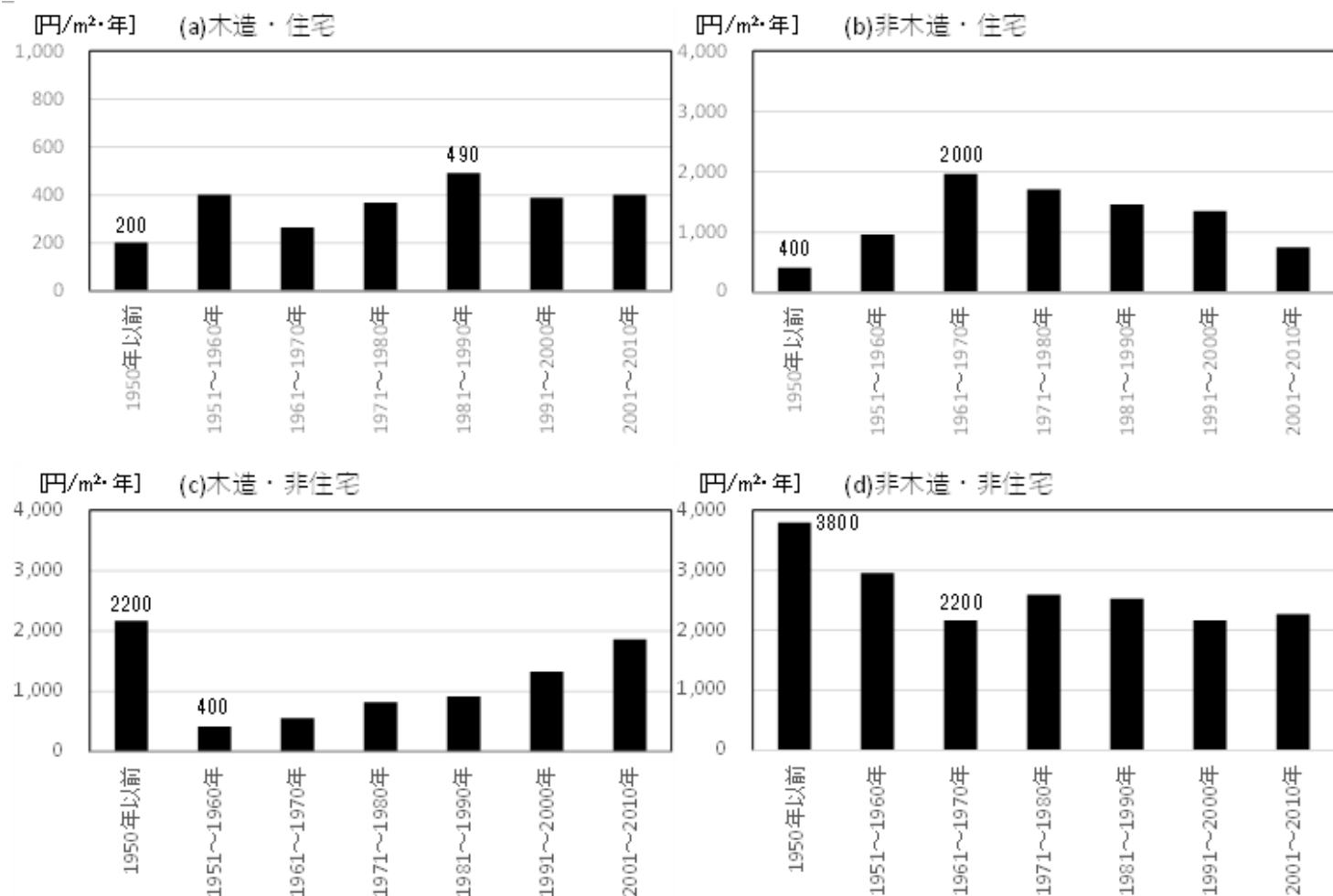


図 7. 木造・非木造別、住宅・非住宅別、建築年代別の 2008～2017 年の平均(1 年あたり)の床面積あたりリフォーム工事受注高  
(2011 年度基準) (横軸は建築年代を表す)

# 既往研究：居住者アンケートによる推計

- 木造在来100m<sup>2</sup>程度、交換周期、工事単価に基づく推計⇒30年で1000万円、60年で2000万円

表-7 ライフサイクルコストの内訳

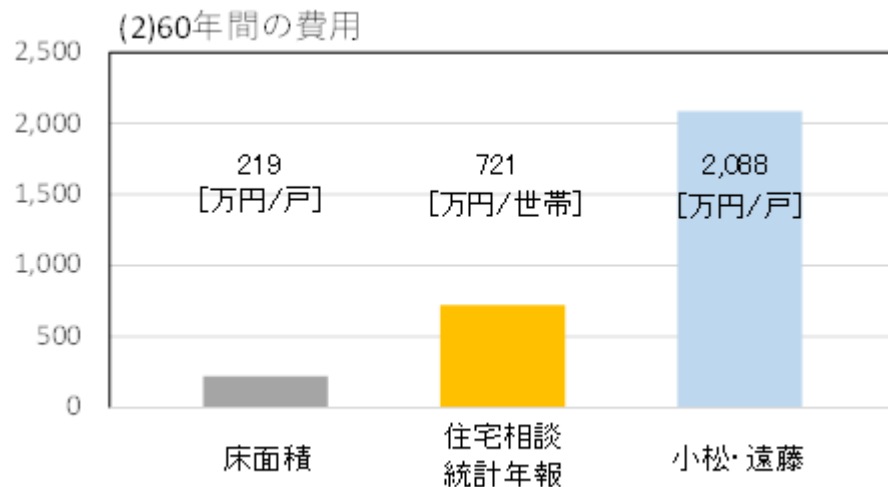
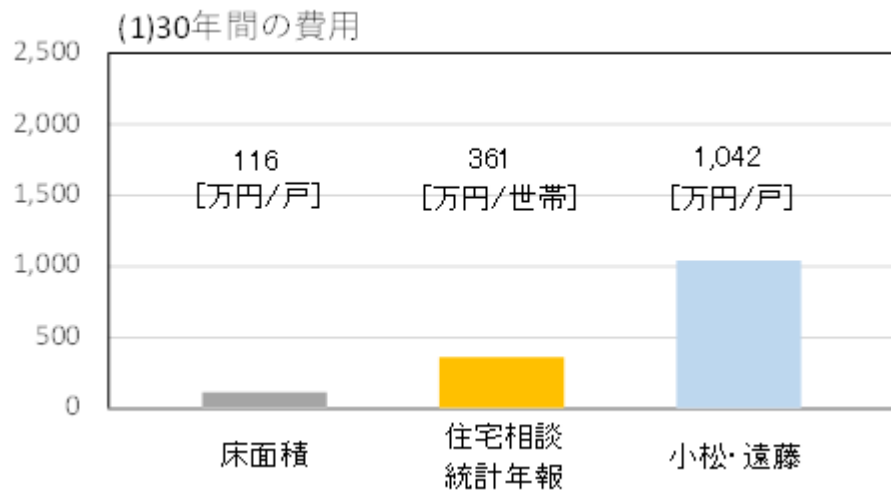
|         | 30年         | 60年         |
|---------|-------------|-------------|
| 新築費用    | 16,633,333円 | 16,633,333円 |
| 取り壊し費用  | 1,197,600円  | 1,197,600円  |
| リフォーム費用 | 10,389,850円 | 20,813,263円 |
| 光熱・水道費  | 7,680,000円  | 15,360,000円 |
| 合計      | 35,900,783円 | 54,004,196円 |

表-8 リニューアル工事費の部位別内訳

| 部位            | 費用（円）      | 割合    |
|---------------|------------|-------|
| 外壁・屋根・雨樋・ベランダ | 6,009,435  | 28.9% |
| 浴室            | 4,387,539  | 21.1% |
| 台所            | 4,088,344  | 19.6% |
| 居室            | 2,617,266  | 12.6% |
| 洗面所・トイレ       | 1,699,040  | 8.2%  |
| 玄関・廊下         | 1,532,755  | 7.4%  |
| 電気配線          | 367,256    | 1.8%  |
| 給排水管          | 111,628    | 0.5%  |
| 合計            | 20,813,263 | 100%  |

# 建築物リフォーム・リニューアル調査報告による推計との比較

- リフォーム・リニューアル調査報告の集計では  
30年116万円、60年間219万円と大きな差
- 統計的に捕捉は難しい？木造住宅は費用をかけてリフォームされていない？



# 参考

表 1. 2 章（木造住宅）・既往推計（住宅相談統計年報<sup>2)</sup>・既往論文（小松・遠藤<sup>3)</sup>）の比較

|                                       |                                              | 2 章（木造住宅）                                                                                                                                                                                                                | 既往推計<br>（住宅相談統計年報 <sup>2)</sup> ）                                                                                                                                | 既往論文<br>（小松・遠藤 <sup>3)</sup> ）                                                                                                                                          |
|---------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 推計式                                   |                                              | （床面積あたりのリフォーム工事受注高×99.8m <sup>2</sup> ）<br>＝1981～2010 年建築（30 年間）もしくは 1951～2010 年建築（60 年間）の本造住宅の 2008～2017 年の床面積あたりのリフォーム工事受注高の合計×99.8m <sup>2</sup>                                                                      | （1 世帯あたりのリフォーム費用）<br>＝（増築・改築工事費（工事床面積×1m <sup>2</sup> あたり工事費予定額）＋設備等の維持修繕費（1 世帯あたり設備修繕・維持 年間支出額×世帯数）＋耐久消費財・インテリア購入費（1 世帯あたり（冷暖房用具＋室内装備・装飾品）×世帯数））/世帯数×30 もしくは 60 | （99.8m <sup>2</sup> の本造住宅におけるリフォーム費用）<br>＝直接工事費（交換部位の交換費用×（30 もしくは 60）/交換周期 の合計）＋仮設工事費（直接工事費の 1.48%）＋諸経費等（直接工事費の 10.0%）                                                 |
| データの<br>出典                            | 回答者もしくはデータの<br>推計方法<br>（『』内は使用して<br>いる統計の名称） | 『建築物リフォーム・リニューアル調査 <sup>4)</sup> 』<br>建設業許可業者のうち、建設工事施工統計調査において「建築工事・建築設備工事」の前々年度施工実績のある業者から、無作為に抽出（ただし、大規模事業者は全数）<br>『建築物ストック統計 <sup>10)</sup> 』<br>「住宅」については、住宅・土地統計調査、法人土地・建物基本調査及び建築着工統計を基に、使途別、構造別、竣工年代別等に床面積の総量を推計 | 『建築着工統計調査 <sup>10)</sup> 』<br>建築基準法第 15 条第 1 項の規定による建築物を建築しようとする業者（届出が行われた建築物の全数調査）<br>『家計調査 <sup>10)</sup> 』<br>一定の統計上の抽出方法に基づき選定された全国の世帯                       | 交換周期：「生活価値創造住宅開発プロジェクト」に参加している 38 社の企業に勤務し、自宅として戸建住宅を所有する者<br>関西圏と関東圏に集中、世帯主の年齢層は 40～50 代が多い、比較的高い所得層、平均床面積は 127.98m <sup>2</sup><br>交換費用：大手住宅メーカー 3 社のリニューアル担当部門または子会社 |
|                                       | 回答年、回答数、<br>回収率                              | 『建築物リフォーム・リニューアル調査 <sup>4)</sup> 』<br>2008～2015 年：（住宅）対象 2,000 業者、855～1,113 業者回収、回収率は 43～56%<br>2016～2017 年：（住宅）対象 3,000 業者、1,244～1,404 業者回収、回収率は 41～47%                                                                 | 『建築着工統計調査 <sup>10)</sup> 』<br>2012～2017 年：届出が行われた建築物（全数調査）<br>『家計調査 <sup>10)</sup> 』<br>2012～2017 年：対象 10,000 世帯、8,395～8,489 世帯回収、回収率は 84～85%                    | 交換周期：1996 年にアンケート実施、新築年次～1996 年について質問、1,904 通配布、1,553 通回収、回収率は 82%<br>交換費用：1997 年度実施のリフォーム工事実例 3 社×10 件/社                                                               |
| リフォーム<br>工事の対象<br>項目<br>○：含む<br>×：含まず | 増築                                           | 既存建築物の床面積が増加：○<br>既存建築物とは別の建物を同一敷地内に建築：×                                                                                                                                                                                 | 新設（住宅の戸が新たに造られる）：○<br>その他（住宅の戸が新たに増加しない）：○                                                                                                                       | ×                                                                                                                                                                       |
|                                       | 改築                                           | 既存建築物の一部を除去し、用途、規模、構造の著しく異なる建物を建築：○                                                                                                                                                                                      | 新設（住宅の戸が新たに造られる）：○<br>その他（住宅の戸が新たに増加しない）：○                                                                                                                       | ×                                                                                                                                                                       |
|                                       | 改修・補修（設備材料を含む）(1)                            | ○                                                                                                                                                                                                                        | ○                                                                                                                                                                | ○                                                                                                                                                                       |
|                                       | 改修・補修（設備材料を含む）(2)                            | ○                                                                                                                                                                                                                        | ○                                                                                                                                                                | ×                                                                                                                                                                       |
|                                       | 改修・補修（設備材料を含む）(3)                            | ×                                                                                                                                                                                                                        | ○                                                                                                                                                                | ×                                                                                                                                                                       |
|                                       | 冷暖房用具 (4)                                    | ×                                                                                                                                                                                                                        | ○                                                                                                                                                                | ×                                                                                                                                                                       |
|                                       | 室内装備・装飾品 (5)                                 | ×                                                                                                                                                                                                                        | ○                                                                                                                                                                | ○                                                                                                                                                                       |
|                                       | 室内装備・装飾品 (6)                                 | ×                                                                                                                                                                                                                        | ○                                                                                                                                                                | ×                                                                                                                                                                       |

(1) 畳替え・給排水関係工事、外壁・屋根工事、板ガラス取替、タッパ修理、床張替、フローリング工事、ふすま張替・補修

(2) 塀等工事、防災関連設備

(3) 植木・庭手入れ、火災・地震保険料、エアコン取付、ガレージ工事、白あり防除駆除検査・工事

(4) エアコンディショナー、ストーブ・温風ヒーター、他の冷暖房用具

(5) 照明器具

(6) 室内装飾品、敷物、カーテン、他の室内装備品

# 戸建住宅のLCC

- 工務店・ハウスメーカー等の住宅生産者によっては独自の積み立ての仕組みをしているところもある（維持管理、増改築、解体）。
- 構法等の特別な認定を取得して建設された場合、増改築のハードル（コスト、手続き）が上がる場合があるのでは。
- 解体費用の増加（労務費、解体材の処分費）によって、建替え・リフォームのバランスが近年変化しているのでは。
- 長期優良住宅の維持保全の状況調査結果から近年のかかっている費用の実態が分かるのでは。