

平成20年度 住宅リフォーム実態調査（概要）

1. 調査の目的

住宅リフォームに係る実態の把握を経年的に行うため、平成15年度から継続して行っているアンケート調査を、今年度も引き続き実施しました。今回の調査は第6回目となります。

2. 調査の方法

調査対象：住宅リフォーム工事の平成19年1月～12月（暦年）竣工物件

実施方法：

リフォーム工事に関係している団体に依頼し、各団体所属事業者アンケート票を配布しました。アンケートは、各事業者が下記の「調査対象」に示す期間中に竣工した住宅リフォーム工事物件について回答するものです。回収は各事業者から直接当協議会への郵送・Fax等により行いました。

< 配布依頼団体 >

- | | |
|---------------------|----------------------|
| ・ キッチンバス工業会 | ・ 全国管工事業協同組合連合会 |
| ・ 全国建設労働組合総連合 | ・ (社) 全国中小建築工事業団体連合会 |
| ・ (社) 全日本瓦工事業連盟 | ・ (社) 全日本不動産協会 |
| ・ (社) 日本左官業組合連合会 | ・ (中) 日本増改築産業協会 |
| ・ (社) 日本ツーバイフォー建築協会 | ・ (社) 日本塗装工業会 |
| ・ (社) 日本木造住宅産業協会 | ・ (社) プレハブ建築協会 |
| ・ マンションリフォーム推進協議会 | ・ 日本木造住宅耐震補強事業者協同組合 |

実施期間：

平成20年6月 関係団体へ發文（発送）、平成20年9月を回収期限としました。

有効回収数：1,078件

3. 主な調査結果

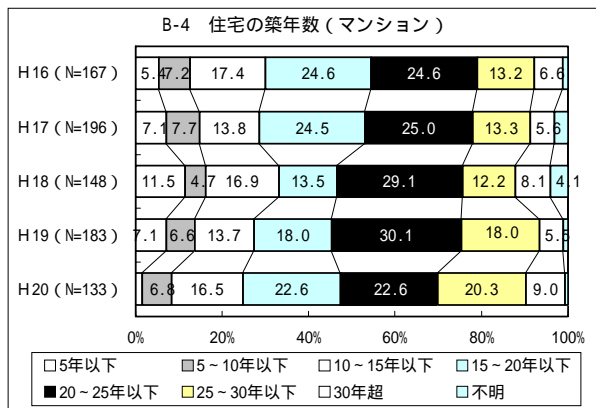
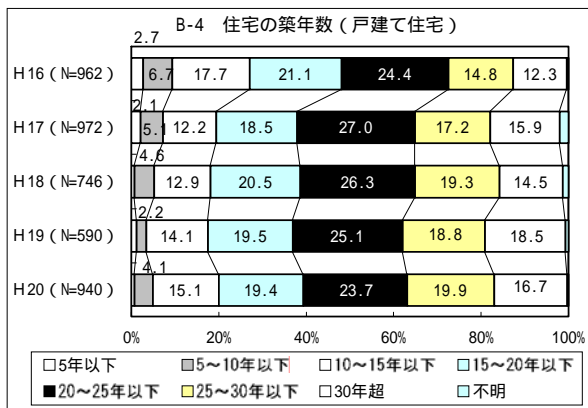
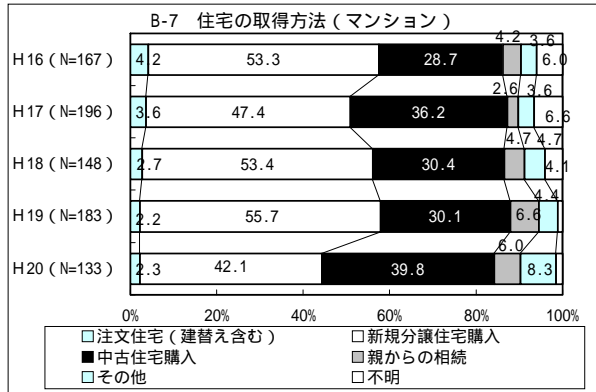
* 第1回調査（平成15年度）は、調査項目が現行より少なく選択肢も若干異なるため、経年変化としては、第2回調査（平成16年度）以降5年間の動向を読み取った。

マンションでも、築年数が経過するほど大規模なリフォームが増加しており、費用をかけてでもリフォームによって既存ストックの質を高めようとする意識が定着しつつある

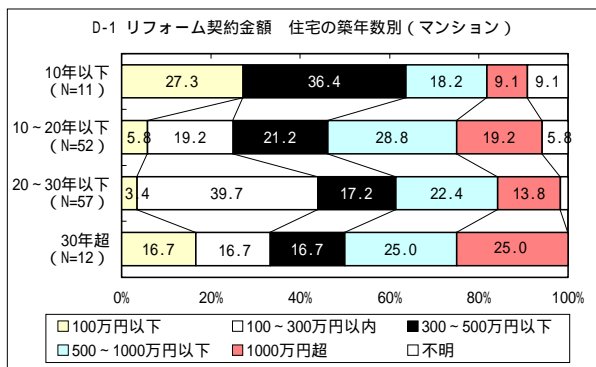
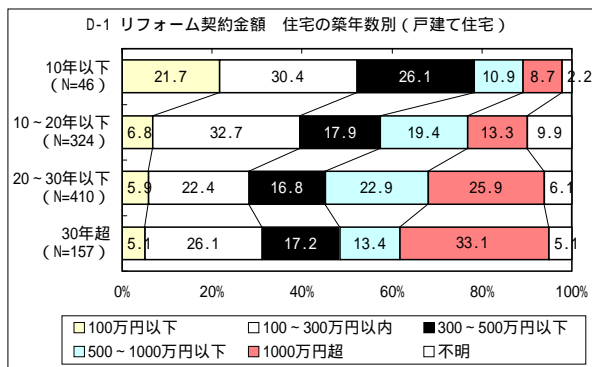
戸建て住宅・マンションともに、築年数の経過した住宅のリフォームが引き続き増加している。リフォームの契約金額は、築年数が経過するほど大きく、長く住み続けるためにリフォームによって既存ストックの質を高めようとする意識が定着しつつあるとみられる。特に、戸建て住宅に比べ新しい住宅が多く、これまでは嗜好対応のためのリフォームが中心であったマンションにおいて、築年数の経過した住宅が顕著に増加し、高齢化対応のためのリフォームが増加していることから、マンションにおいても住み続けるためのリフォームが定着しつつあることが読み取れる。

* 「平成20年度 住宅リフォーム実態調査報告書」
P 22, 23, 34, 37 ~ 39 参照

- ・ 戸建住宅、マンションともに、築年数の経過した住宅が増加
- ・ マンションでは中古住宅の比率が大幅に増加



- ・ 戸建て住宅・マンションともに、築年数が経過するほど契約金額の高いリフォームが増加



リフォームを行う施主の行動は、世代によって異なる

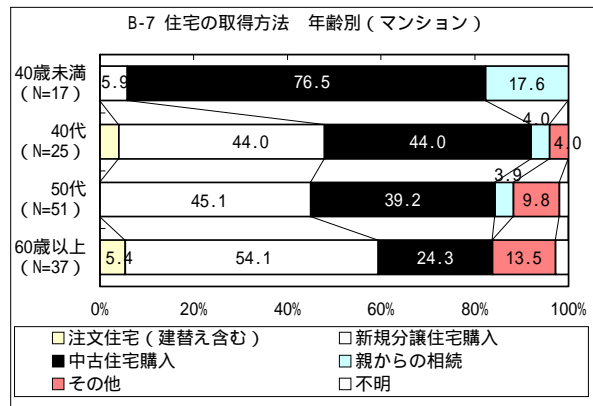
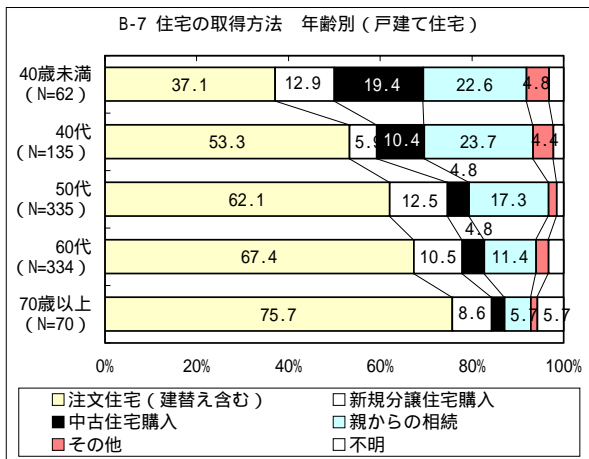
- ・40代以下では多様なリフォーム需要が存在し、ローンを利用した大規模なリフォームも実施されている
- ・50～60代世帯では、住宅の老朽化に伴う大規模なリフォームが引き続き活発に行われており、リフォーム市場において大きな位置を占めている

40代以下の若い層では、戸建て住宅、マンションともに、親からの相続と中古住宅を購入したケースが多く、リフォームした住宅の築年数は幅広い。このため、リフォームの内容・要因は、子供の成長、嗜好対応、老朽化対応など多岐にわたっている。リフォームの契約金額は100～1000万円まで幅広く分布しているが、40代では1千万円以上のリフォームが他の世代に比べて多い。また、資金調達ではローンの利用も少なくないことから、大規模なリフォームを積極的に行っているとみられる。

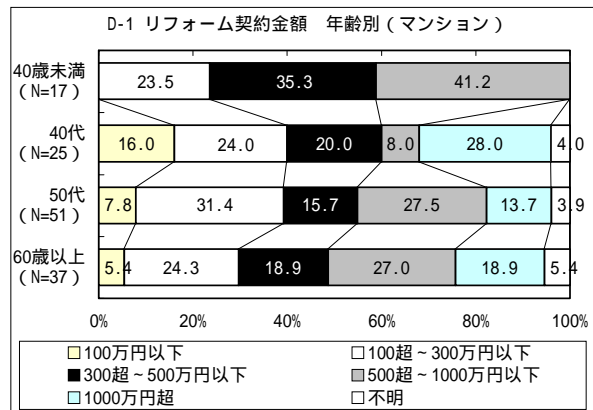
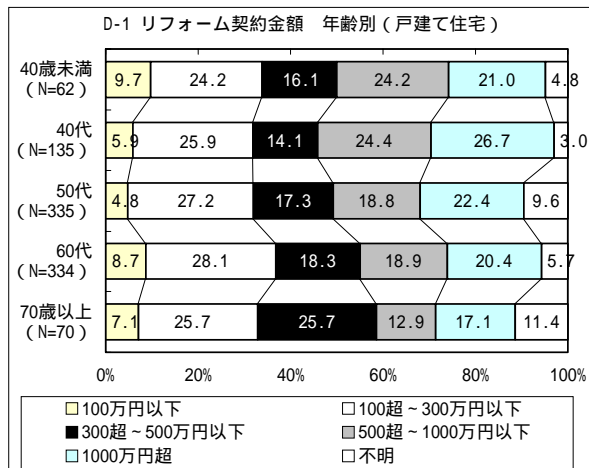
50～60代の施主が行うリフォームは、戸建て住宅、マンションともに引き続き活発である。戸建て住宅では、施主が30～40代で建てた注文住宅が中心であり、マンションでは、新規分譲住宅のほか、中古住宅も多い。リフォームの内容は、老朽化対応、高齢化対応、嗜好対応等、様々であり、退職前後の時期に大規模なリフォームが実施されているとみられる。

*「平成20年度 住宅リフォーム実態調査報告書」P16～21 参照

- ・戸建て住宅・マンションともに、40代以下では、相続した住宅や中古住宅が多い（マンションでは特に多い）



- ・リフォーム契約金額は、若年層でも幅広く分布しており、戸建て層の40代では1/4が1,000万円以上



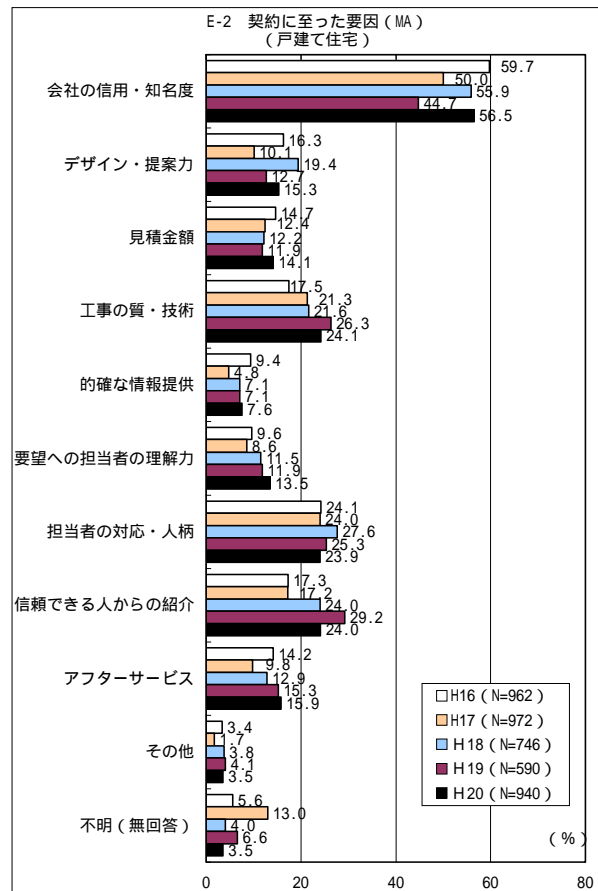
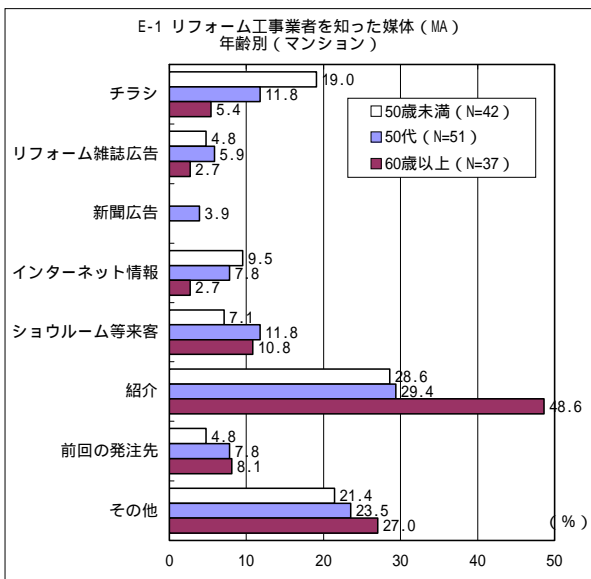
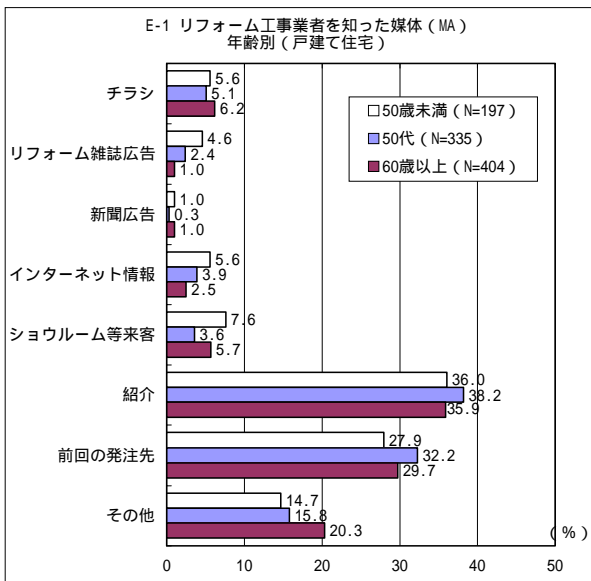
リフォーム工事業者の信用・知名度が引き続き重視され、事業者選びでは紹介に頼る施主が多い

工事業者の選定にあたっては過去の調査結果と同様に会社の信頼性が非常に強く重視されているほか、工事の質・技術の重要度が高まっている。施主が若いほど、インターネット等で探した工事業者に依頼するケースも若干増えるものの、リフォーム工事の発注先は、人に紹介してもらった事業者が多く、高齢になるほどその傾向は強い。

*「平成20年度 住宅リフォーム実態調査報告書」P21,42,43 参照

・リフォーム事業者の選定では、紹介に頼る施主が多い

・リフォーム事業者の信頼性と工事の質・技術が一段と重視されている



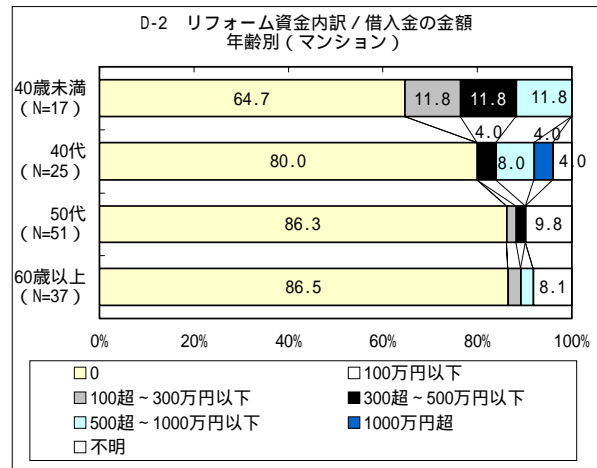
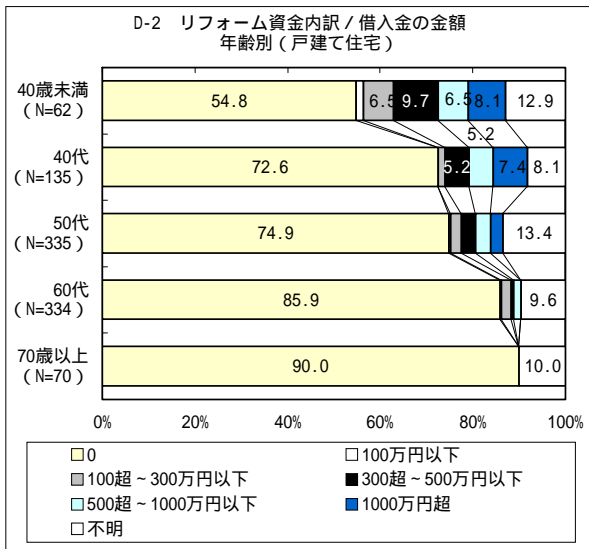
ローンの利用は引き続き低調だが、施主が若いほど利用率は高い

過去の調査結果と同様に、ほとんどの施主がリフォーム費用の全額を自己資金で賄っており、ローンの利用率は低い。しかし、施主が若いほど自己資金が少ないため、これを補うかたちでローンが利用されており、戸建て住宅の利用率は、40歳未満で3割、40代では2割となっている。

また、今年度は、リフォーム関連の税制優遇措置等の利用率に関する設問を新たに追加した。工事を実施した事業者が施主に代わって回答するという本アンケートの調査方法の特性から、実際の利用率に比べて低い結果となった可能性があるが、耐震補強工事を実施した戸建て住宅では、耐震改修工事関連の住宅ローン減税利用率が7.2%、高齢化対応リフォームを実施した戸建て住宅での介護保険利用率が6.7%など、利用率は1割に満たない結果となった。

* 「平成20年度 住宅リフォーム実態調査報告書」 P11～13、18 参照

・戸建て住宅・マンションともに、施主が若いほど借入利用率が高く借入金額も大きい



・耐震改修工事およびバリアフリー改修工事関連の税制優遇措置等の利用状況は1割に満たない結果となった

D-4 耐震改修工事関連の税制優遇等の利用状況 (戸建て住宅)

	全体 N=940	耐震補強工事を実施 N=221
1.住宅ローン減税	21 (2.2%)	16 (7.2%)
2.所得税額の特別控除	7 (0.7%)	6 (2.7%)
3.地方自治体の補助	20 (2.1%)	14 (6.3%)

1、2は併用可能
3は地方自治体により制度の有無や内容が異なる

D-4 バリアフリー改修工事関連の税制優遇措置等の利用状況

	全体 N=1078	戸建て住宅 N=940		高齢化対応リフォームを実施 N=706		
		戸建て住宅 N=940	マンション N=133	戸建て住宅 N=623	マンション N=78	マンション N=78
1.住宅ローン減税	16 (1.5%)	15 (1.6%)	1 (0.8%)	16 (2.3%)	15 (2.4%)	1 (1.3%)
2.所得税額の特別控除	10 (0.9%)	10 (1.1%)	0 (0.0%)	8 (1.1%)	8 (1.3%)	0 (0.0%)
3.介護保険の住宅改修費支給	46 (4.3%)	43 (4.6%)	2 (1.5%)	45 (6.4%)	42 (6.7%)	2 (2.6%)
4.地方自治体の補助	17 (1.6%)	17 (1.8%)	0 (0.0%)	17 (2.4%)	17 (2.7%)	0 (0.0%)

1、2はどちらかの選択制
3は介護保険制度による要介護、要支援認定者が対象
4は地方自治体により制度の有無や内容が異なる