

中古住宅を購入しリフォームする 新たな住宅取得スタイルが顕在化

一般社団法人住宅リフォーム推進協議会が「平成22年度住宅リフォーム実例調査」の結果を発表した。若年層などが購入した中古住宅において活発なリフォームが行われており、新たな住宅取得のスタイルとして注目されそうだ。

一般社団法人住宅リフォーム推進協議会が「平成22年度住宅リフォーム実例調査」の結果を発表した。

この調査は平成15年度から毎年行っているもので、今回で8回目を迎える。リフォームに関連する団体に依頼し、所属する事業者アンケート票を配布、自社が受託したリフォーム物件のなかからリフォームの内容などについて回答を得た。

調査対象は平成21年1月から12月に竣工した物件。有効回答数は1032票となっている。

マンションでは中古住宅購入が 新築分譲住宅購入を上回る

調査結果によると、リフォームした住宅の当初の取得方法として「中古住宅」を購入した人が増加している。とくにマンションではこの傾向が顕著になっている。

戸建住宅では54・6%が「注文住宅」、12・1%が「新築分譲住宅を購入」、**「中古住宅購入」**は8・5%なのに対し、マンションでは45・1%が「中古住宅購入」、**「新築分譲住宅購入」**の39・1%を上回った。マンションに関してはここ数年、「中古住宅購入」は30%、40%の間で推移していたが、今回40%

を超え、初めて「新築分譲住宅購入」を上回った。

年齢別に見ると、50代で56・7%、60歳以上では51・0%と半数以上が「新築分譲住宅購入」であるのに対し、40代では「中古住宅購入」が67・6%、40歳未満では66・7%を占め、7割近くにのぼる。

また、40歳未満では「親からの相続」も22・2%と2割を超えており、他の年齢層と比べると多くなっている（表①）。

一方、戸建て住宅でも、40歳未満では「中古住宅購入」が31・1%を占めている。「親から相続した住宅」も27・9%と3割近くにのぼり、他の年齢層と比べると多くなっている（表②）。

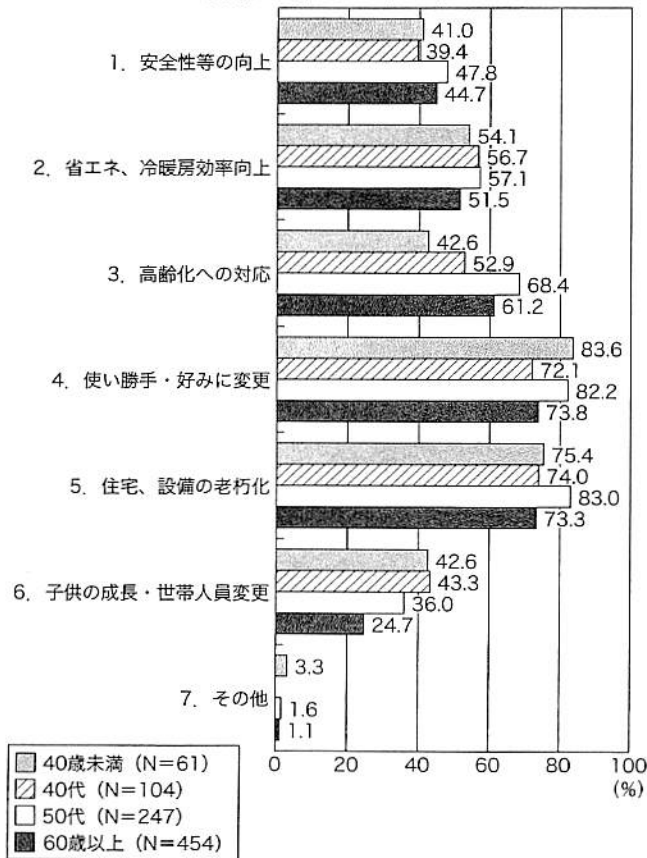
若年層では、購入した中古住宅や、親から相続した住宅でリフォームが活発に行われている様子がうかがえる。

「若年層を中心に、リフォームを前提に中古住宅を購入することが、住宅取得のスタイルとして顕在化してきている」（住宅リフォーム推進協議会）としている。

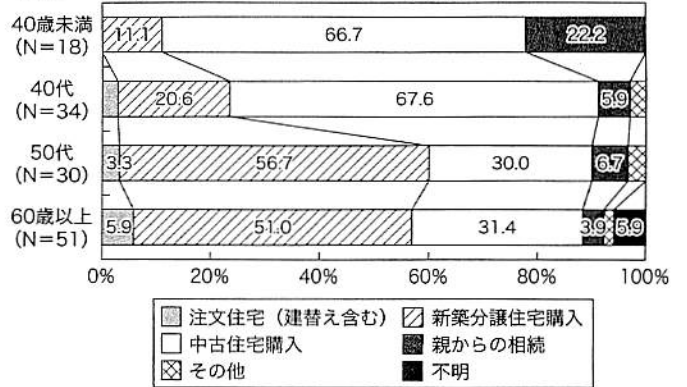
戸建て住宅では50代で高額なリフォームを実施

一方、50代から60代でも活発にリ

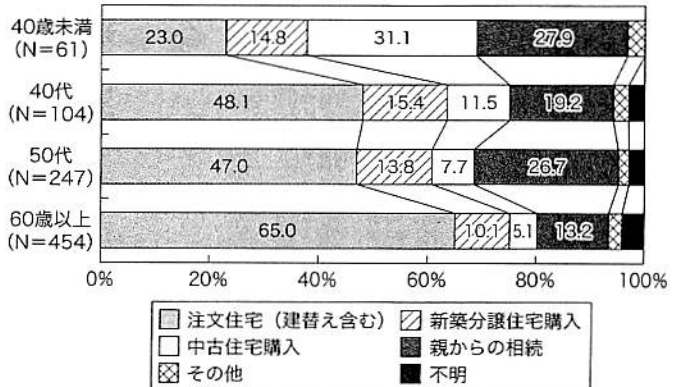
表③ リフォーム工事の要因・目的
年齢別（戸建て住宅）



表① 当初の住宅の取得方法 年齢別（マンション）



表② 当初の住宅の取得方法 年齢別（戸建て住宅）



リフォームが行われている。施主の年齢を見ると、戸建て住宅では60代が最も多く、40・8%を占めた。次いで50代が27・9%で、40代の11・8%、30代の6・8%と比べ多くなっている。マンションでも60代が30・1%と最も多く、次いで40代の25・6%、50代の22・6%の割合が高い。

全体では60代が39・8%を占め、50代が27・2%となっており、50代、60代がリフォームの中心になっていることがわかる。

リフォーム契約金額を見ると、50代では500万円を超えるリフォームの割合が44・9%を占め、40代の41・3%、60代の40・4%と比べて高く、金額の高いリフォームが実施されている様子がうかがえる。

一方、40歳未満でも1000万円を超えるリフォームの割合が34・4%を占め、高額なリフォームの割合が高くなっている。

では、こうした年齢層ではどのような目的でリフォームを実施しているのだろうか。

戸建て住宅のリフォーム工事の要因・目的を見ると、50代では「住宅・設備の老朽化」の83・0%、「使い勝手・好みに変更」の82・2%、「高齢化への対応」の68・4%が多くなっている。

とくに「高齢化への対応」は他の年齢層と比べて目立って高い。

一方、40歳未満では「使い勝手・好みに変更」が83・6%、「住宅・設備の老朽化」が75・4%を占め、高い割合を占めている。これらの傾向はマンションでも同様に見られる（表③）。

リフォームボリュームの大きい50代では、高齢期を控えていることもあり、高齢化対応などを目的に、比較的高額なリフォームが実施されている。一方、40歳未満の若年層では中古マンションや親から相続した住宅において、1000万円を超える高額なリフォームを行っている様子が見える。

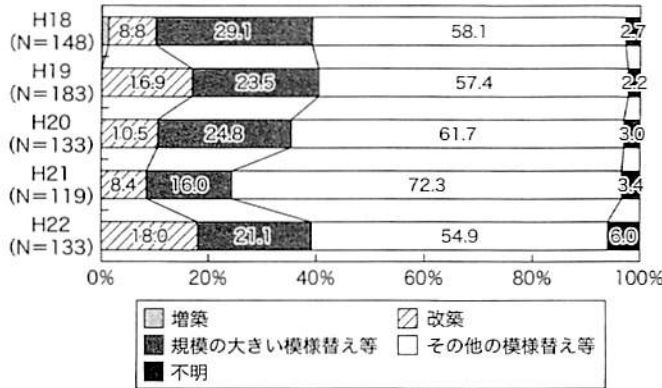
若年層を中心に中古住宅を購入するケースが増えたこともあり、年数の経過した住宅のリフォームが増加している。

戸建て住宅の場合では、「築25年以上」を経過した住宅が43・1%と09年の38・5%から増加し、4割を超えた。マンションでも「築25年以上」が39・9%と、09年の34・4%から大きく増えた。

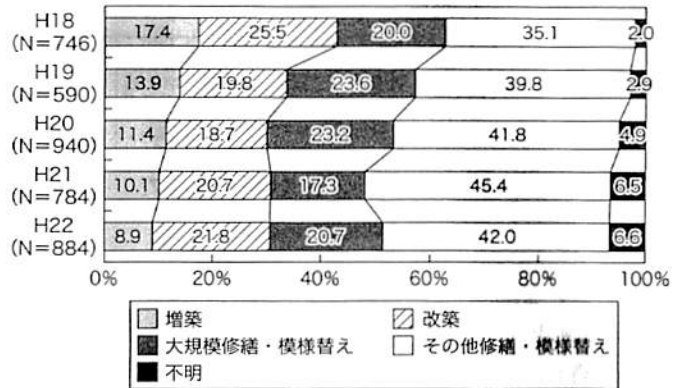
とくにマンションは戸建て住宅に比

築25年以上のリフォームが4割を占める

表⑤ 工事の種類 (マンション)



表④ 工事の種類 (戸建て住宅)



「増築」は減少、「改築」や「大規模模様替え」が増加

リフォーム工事の内容を見ると、戸建て住宅では「増築」が年々減少しているが、「改築」や「大規模修繕・模様替え」は増加する傾向が見られる。「増築」の割合は09年の10・1%から2010年は8・9%に減少している。一方、「改築」は09年の20・7%から2010年は21・8%に増加。「大規模修繕・模様替え」も09年の17・3%から2010年は20・7%と増加している(表④)。

べて比較的新しい住宅のリフォーム事例が多かったが、ここへ来て「築25年以上」の年数の経過した物件が戸建て住宅並みに4割近くを占めるようになった。

協議会ではこの状況について、「1970年代後半から1980年代にかけて起こった「マンションブーム」で大量のマンションが供給されている。これらのストックが築30年程度経過しており、リニューアル期を迎えていることも要因と思われる。このため、「今後、さらにこの年代のマンションでのリフォーム需要が見込まれる」と分析している。

「省エネ性の向上や高齢化対応を目的としたリフォームが増える

具体的なリフォームの内容では、戸建て住宅では、省エネ化や高齢化対応が、マンションでは省エネ化や高齢化対応を目的としたリフォームが目立っている。

戸建て住宅では、「太陽光発電、温水器の設置」が09年の6・9%から2010年は7・7%に増加している。「窓ガラス・サッシ等の改良」も09年の29・8%から2010年では34・7%と増加している。老朽化への対応では、「冷暖房給湯設備等の更新」が09年の20・7%から2010年は20・8%に増加している。

マンションでも「窓ガラス・サッシ等の改良」が09年の9・7%から2010年は22・6%と大きく増えた。「壁

マンションでは「改築」の割合が09年の8・4%から2010年では18・0%と大きく増えた。「規模の大きい模様替え等」も09年が16・0%だったのに対し、2010年は21・1%と増えている(表⑤)。

「増築」が減る一方で、「改築」や「大規模修繕・模様替え」「規模の大きい模様替え」が増加している。

への断熱材設置」も09年は5・9%だったのに対し、2010年は10・5%と増加している。環境への意識の高まりもあり、リフォームによって住宅の省エネ性を向上させようとしている様子がうかがえる。

また、マンションでは高齢化対応も増えている。高齢化対応を目的とした「間取りの変更」が09年の29・4%から2010年は30・8%に増加。「段差解消、手すり設置」も09年の20・2%から2010年では27・8%と増えている。「住宅設備の更新」についても09年が47・1%だったのに対し、2010年では54・9%となっている。

若年層では中古住宅を購入しリフォームを実施することが住宅取得における一つのスタイルになりつつある。また、50代、60代でも活発にリフォームが行われており、とくに50代では高齢化に備え、高額なリフォームが多く実施されている。

いずれにしても、築年数が経過しても、リフォームしながら既存住宅を長く活用しようとする人が増えていることがわかる。今後、リフォームをしながら長く住み続けることが、消費者の間で生活スタイルとして定着すれば、リフォーム市場はさらに拡大することになるだろう。

若年層では中古住宅を購入しリフォームを実施することが住宅取得における一つのスタイルになりつつある。また、50代、60代でも活発にリフォームが行われており、とくに50代では高齢化に備え、高額なリフォームが多く実施されている。

いずれにしても、築年数が経過しても、リフォームしながら既存住宅を長く活用しようとする人が増えていることがわかる。今後、リフォームをしながら長く住み続けることが、消費者の間で生活スタイルとして定着すれば、リフォーム市場はさらに拡大することになるだろう。