

9. リフォーム住宅の調査結果

リフォーム住宅のアンケート調査結果を以下に示す。提示するデータは、アンケートの全設問について、それぞれ次の圏域別に集計したものである。

- サンプル合計（首都圏、中京圏、近畿圏の合計）
- 首都圏
- 中京圏
- 近畿圏

調査で用いたアンケート票は、巻末に掲載する。また、住宅の建て方別（一戸建て／集合住宅）の集計結果及び圏域別・住宅の建て方別の経年変化データ詳細については、付録を参照されたい。

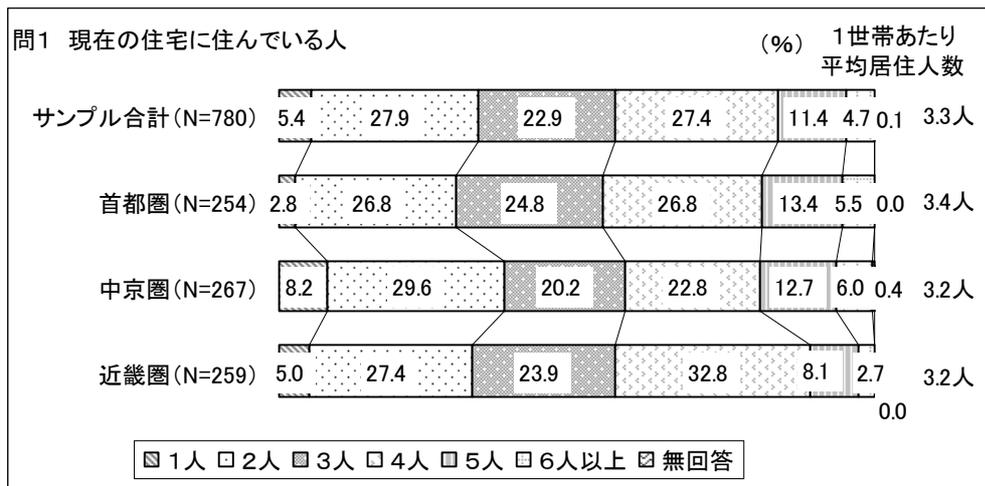
9.1 住宅に関すること

(1) リフォームした住宅に住んでいる人

1) 居住人数

リフォームした住宅に住んでいる人数は、どの圏域においても「2人」、「3人」、「4人」が多い。圏域別にみると、首都圏では「2人」と「4人」がそれぞれ26.8%で最も多く、次いで「3人」が24.8%である。中京圏で「2人」が最も多く29.6%、「4人」、「3人」がこれに次いで多くなっている。近畿圏では「4人」が32.8%で最も多く、「2人」、「3人」がこれに次いでいる。

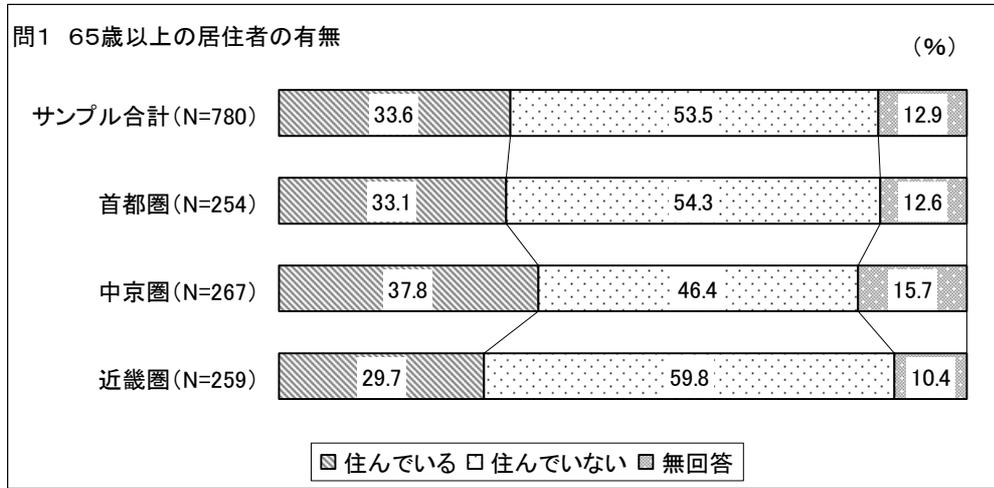
平均居住人数は、どの圏域においても3.2～3.4人であり、ほぼ同じ水準になっている。



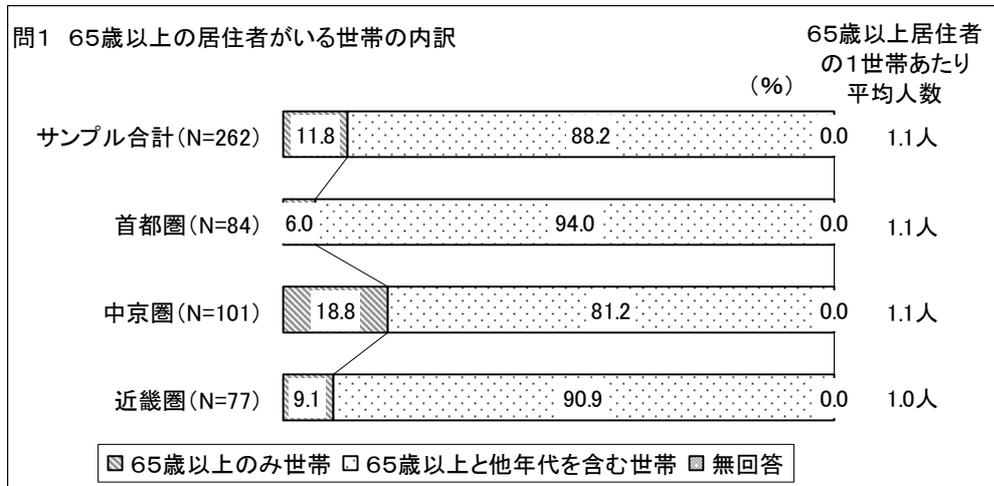
9. リフォーム住宅の調査結果

2) 65歳以上の居住者

65歳以上の居住者がいる世帯の比率は、中京圏で最も高く 37.8%、次いで首都圏で 33.1%、近畿圏で 29.7%である。



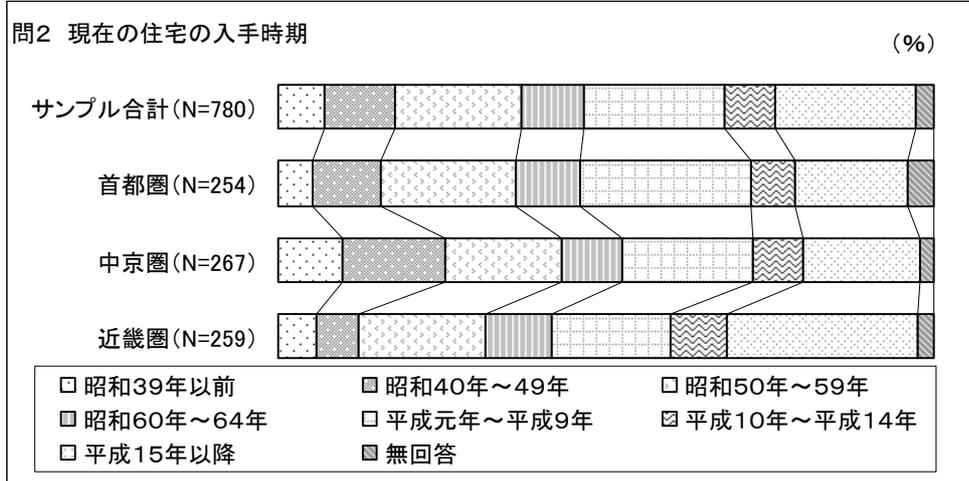
65歳以上の居住者がいる世帯のうち、居住者が65歳以上のみである世帯の比率を見ると、最も比率の高い中京圏で 18.8%、次いで近畿圏で 9.1%、首都圏で 6.0%である。



(2) リフォームした住宅の入手時期・入手方法

1) 入手時期

リフォームした住宅の入手時期は、「平成15年以降」、「平成元年～平成9年」、「昭和50年～昭和59年」が多い。圏域別に見ると、首都圏、中京圏では「平成元年～平成9年」が最も多く、近畿圏では「平成15年以降」が最も多くなっている。



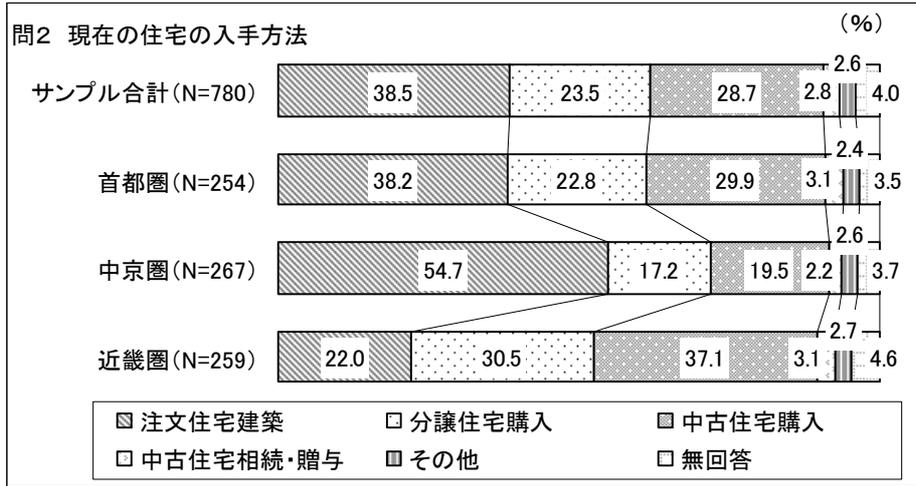
(単位 : %)

入手時期 \ 圏域	サンプル合計	首都圏	中京圏	近畿圏
昭和39年以前	6.9	5.1	9.7	5.8
昭和40年～49年	11.0	10.6	15.7	6.6
昭和50年～59年	19.2	20.5	18.0	19.3
昭和60年～64年	9.6	9.8	9.0	10.0
平成元年～平成9年	21.3	26.0	19.9	18.1
平成10年～平成14年	7.7	6.7	7.9	8.5
平成15年以降	21.4	17.3	17.6	29.3
無回答	2.8	3.9	2.2	2.3

9. リフォーム住宅の調査結果

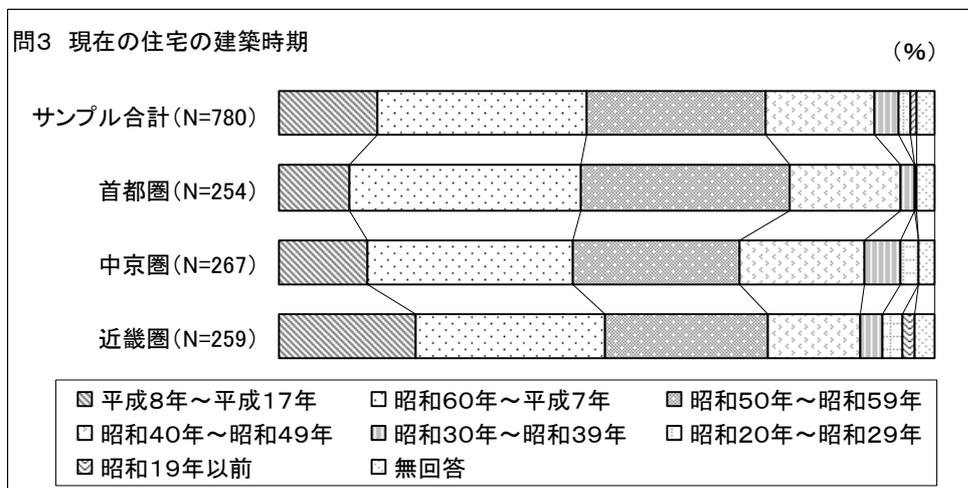
2) 入手方法

リフォームした住宅の入手方法は、「注文住宅建築」が最も多く、「中古住宅購入」、「分譲住宅購入」がこれに次いでいる。圏域別には、中京圏では「注文住宅購入」が54.7%と過半数を占め他の圏域より多く、「分譲住宅購入」が17.2%と他の圏域より少なくなっている。近畿圏では、「中古住宅購入」が37.1%と最も多く、「分譲住宅購入」が30.5%と比較的多く、「注文住宅建築」が22.0%と少なく、他の圏域と異なる傾向が見られる。



(3) リフォームした住宅の建築時期

リフォームした住宅の建築時期は、どの圏域においても昭和60年～平成7年（築12～21年）が最も多く、次いで昭和50年～昭和59年が多くなっている。どの圏域もこの両時期で全体の約5割以上を占めている。



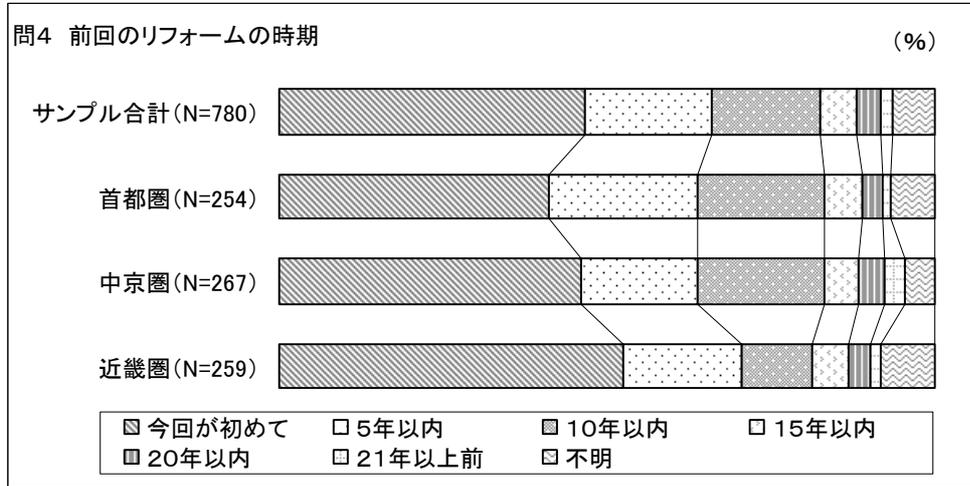
(単位 : %)

建築時期	圏域	サンプル合計	首都圏	中京圏	近畿圏
平成8年～平成17年		15.0	10.7	13.4	20.8
昭和60年～平成7年		31.9	35.4	31.4	29.0
昭和50年～昭和59年		27.3	31.9	25.5	24.7
昭和40年～昭和49年		16.7	16.9	18.8	14.3
昭和30年～昭和39年		3.6	2.0	5.6	3.1
昭和20年～昭和29年		1.9	0.0	2.6	3.1
昭和19年以前		0.8	0.4	0.0	1.9
無回答		2.8	2.8	2.6	3.1

9. リフォーム住宅の調査結果

(4) 前回のリフォーム時期

前回のリフォーム時期を見ると、今回のリフォームが初めての世帯が首都圏で40.2%、中京圏で45.7%、近畿圏で51.7%とどの圏域でも最も多く、「5年以内」「10年以内」「15年以内」がこれに次いでいる。

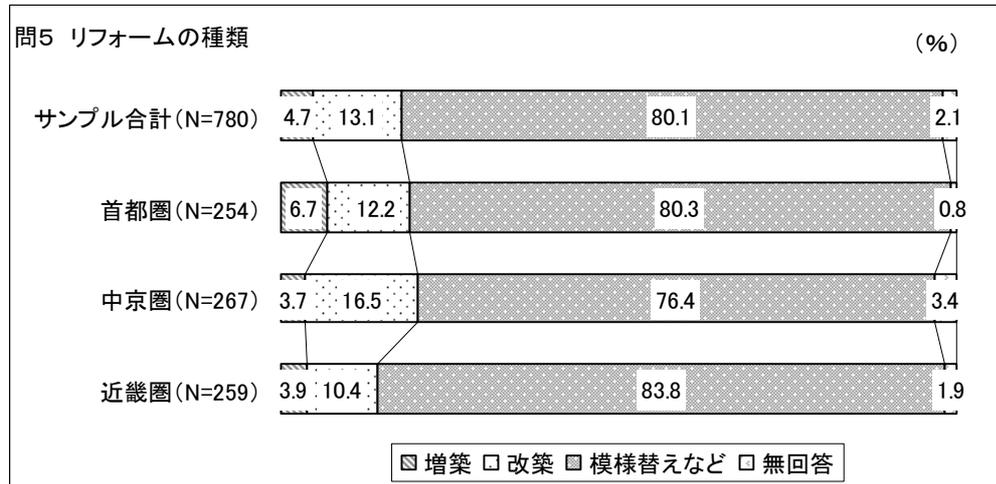


(単位 : %)

前回の リフォーム時期	圏域	サンプル 合計	首都圏	中京圏	近畿圏
今回が初めて		45.9	40.2	45.7	51.7
5年以内		19.2	22.4	17.6	17.8
10年以内		16.2	18.9	19.1	10.4
15年以内		5.5	5.9	5.2	5.4
20年以内		3.5	2.8	4.1	3.5
21年以上前		1.9	1.2	3.0	1.5
不明		6.4	6.7	4.5	8.1
無回答		1.4	2.0	0.7	1.5

(5) リフォームの種類

リフォームを実施した世帯について、増築、改築、模様替えのうちから実施した工事の内訳を見ると、どの圏域においても「模様替えなど」が最も多く、首都圏では80.3%、中京圏では76.4%、近畿圏では83.8%を占めている。次いで「改築」「増築」となっており、住宅の一部取り壊しや床面積の増加を伴うような大規模なリフォームはあまり実施されていない。



増築：住宅の床面積を増加させる工事

改築：住宅の一部を取り壊して改めて住宅部分を建築する工事(ただし、新たに建築した部分の面積が、取り壊した部分の面積を超えない工事)

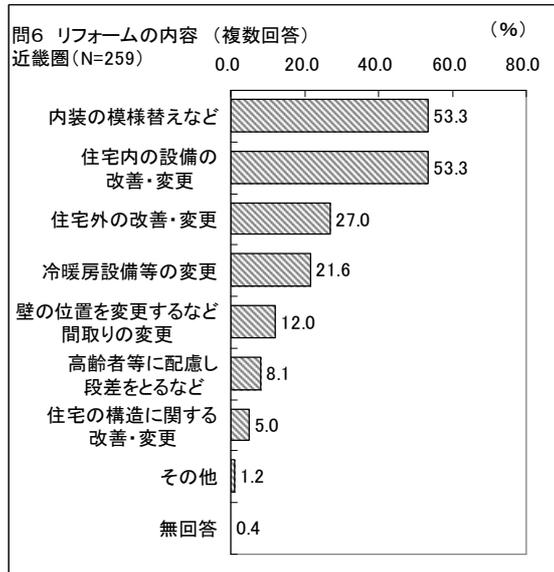
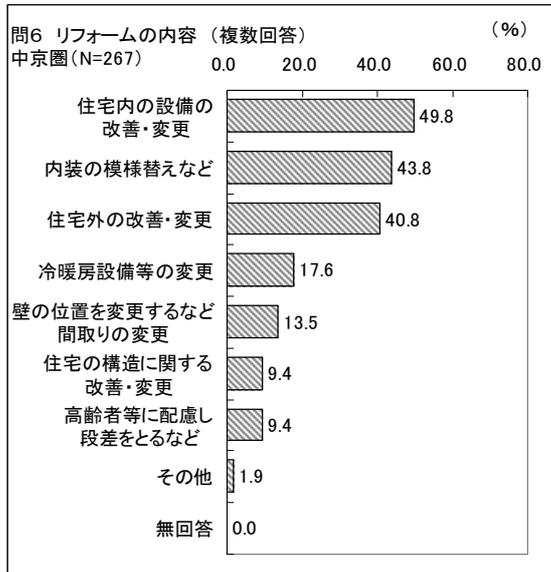
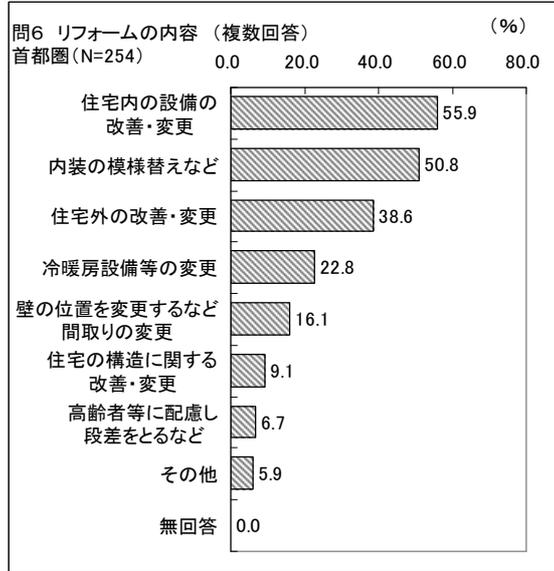
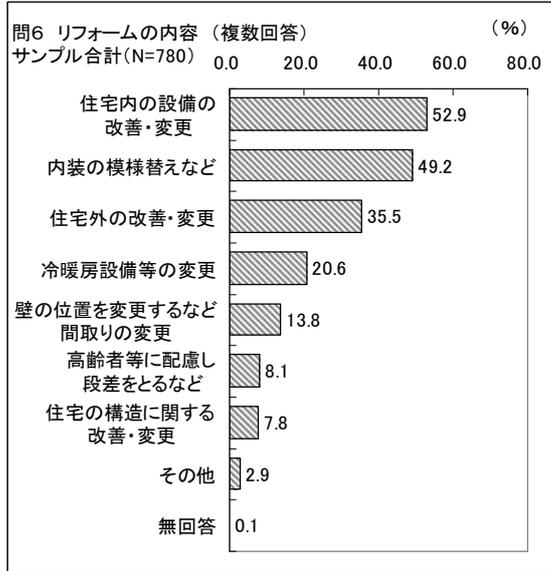
模様替えなど：内装の模様替え、屋根のふき替え、間取りの変更、設備の改善など床面積を増加せたり住宅の一部を取り壊したりせずに行う工事

9. リフォーム住宅の調査結果

(6) リフォームの内容

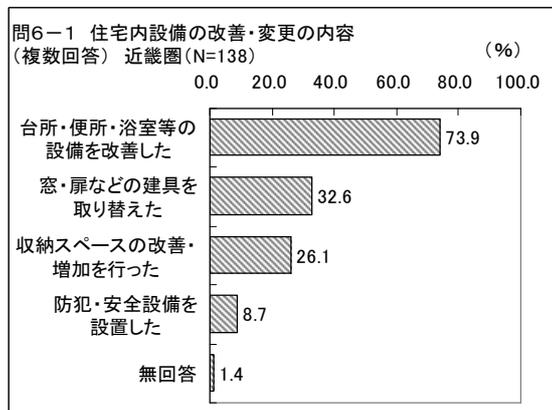
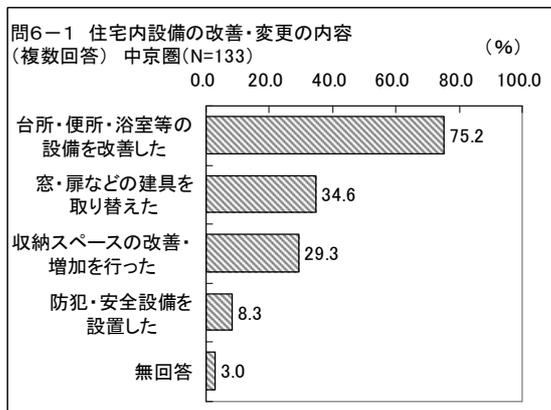
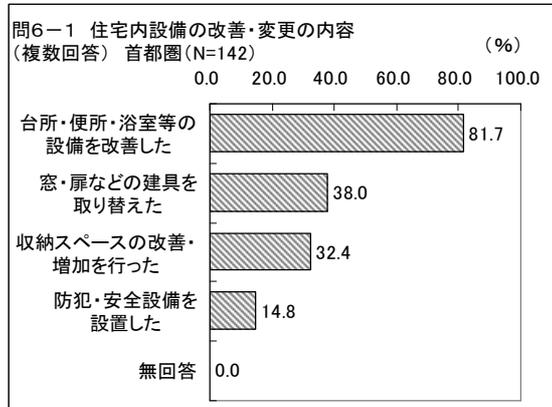
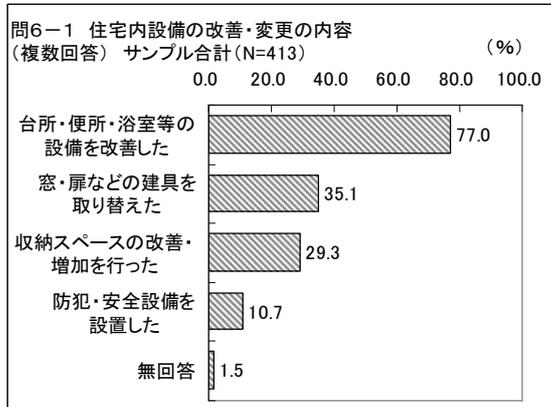
1) リフォームの内容

実施したリフォームの内容を具体的に見ると、首都圏、中京圏では「住宅内の設備の改善・変更」が最も多く、次いで「内装の模様替えなど」となっている。一方、近畿圏では、「住宅内の設備の改善・変更」と「内装の模様替えなど」の2つが同程度となっている。



2) リフォームの内容（住宅内設備について）

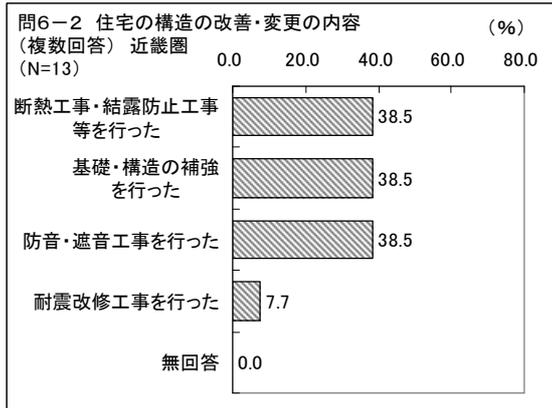
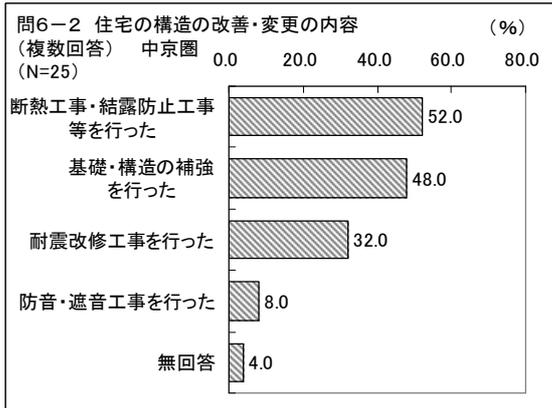
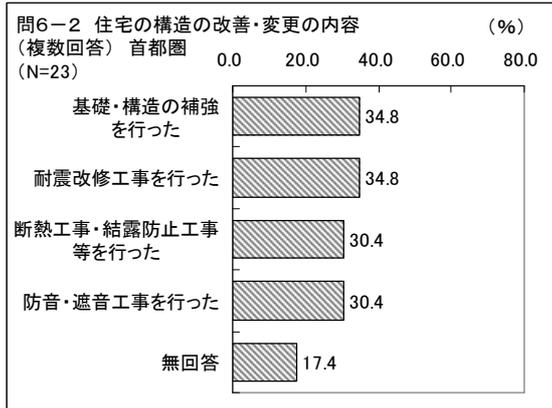
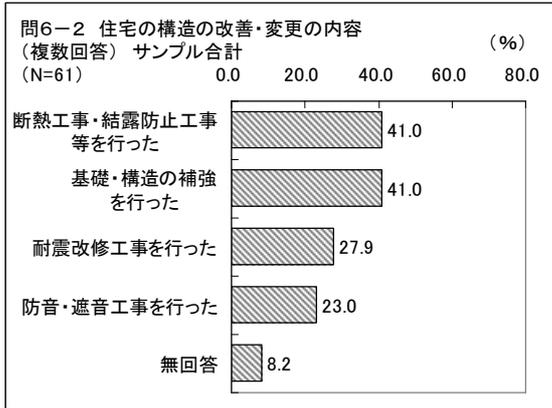
今回実施したリフォームの内容のうち、「住宅内の設備の改善・変更」とした人の具体的な内容を見ると、どの圏域においても「台所・便所・浴室等の設備を改善した」が最も多く、首都圏で81.7%、中京圏で75.2%、近畿圏で73.9%を占めている。



9. リフォーム住宅の調査結果

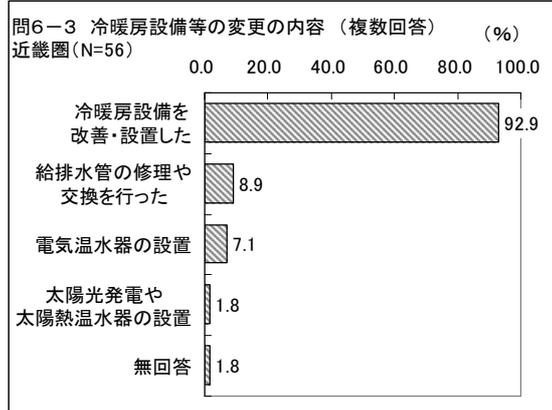
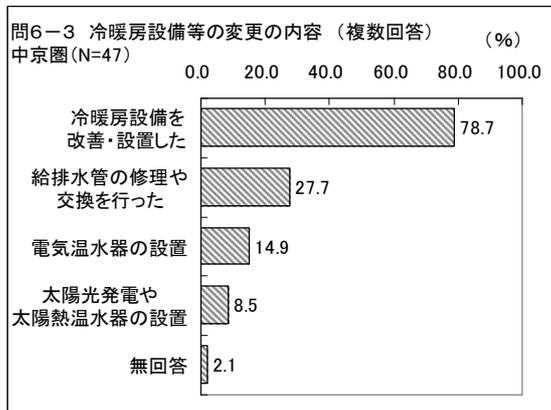
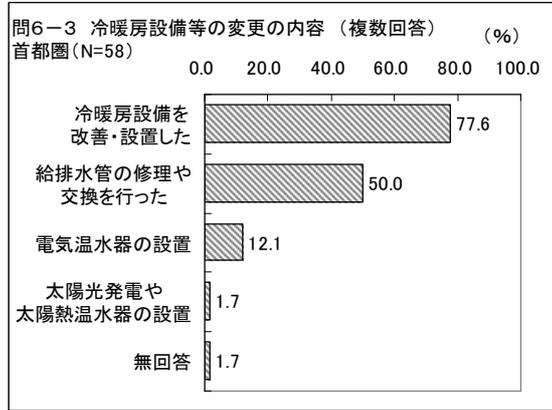
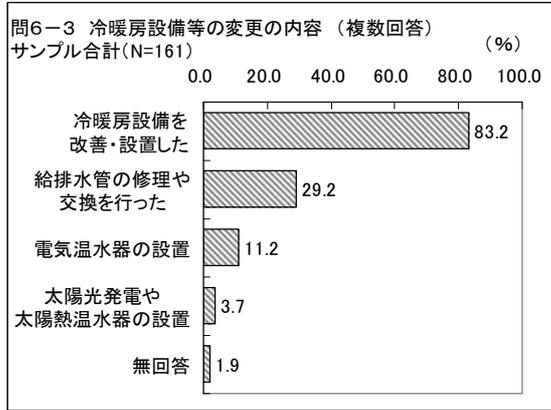
3) リフォームの内容（住宅の構造について）

今回実施したリフォームの内容のうち、「住宅の構造に関する改善・変更」とした人の具体的な内容を見ると、どの圏域においても「断熱工事・結露防止工事等を行った」「基礎・構造の補強を行った」が最も多い。中京圏では、「断熱工事・結露防止工事等を行った」が 52.0%と半数以上を占めているが、首都圏および近畿圏では 30%~40%程度で、リフォームの内容が特定のものに集中していないという特徴が見られる。



4) リフォームの内容（冷暖房等設備について）

今回実施したリフォームの内容のうち、「冷暖房設備等の変更」とした人の具体的な内容を見ると、どの圏域においても「冷暖房設備を改善・設置した」が最も多く、次いで「給排水管の修理や交換を行った」となっている。首都圏では、「給排水管の修理や交換を行った」と回答した人が半数を占め、他の圏域より多くなっている。

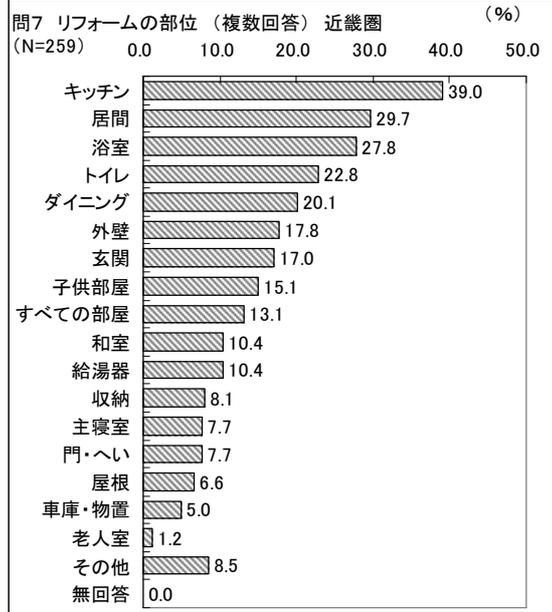
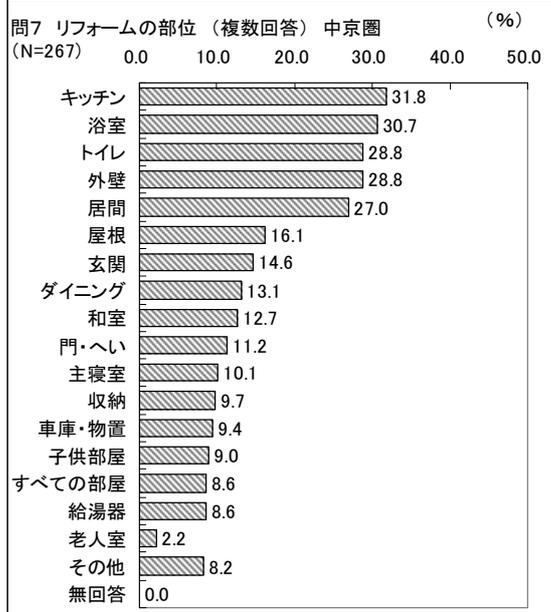
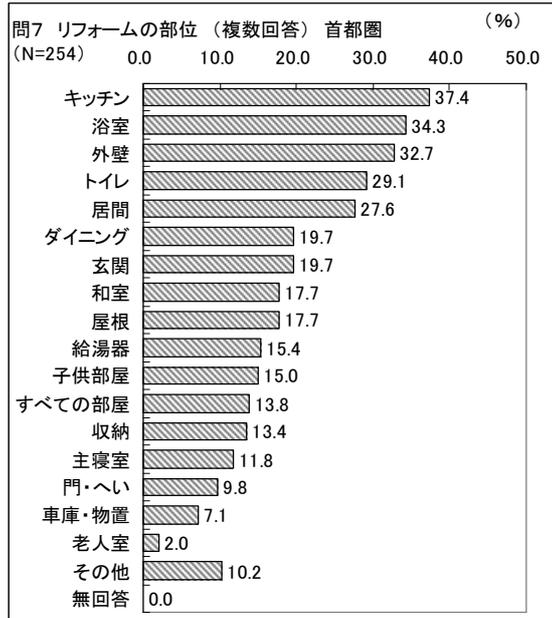
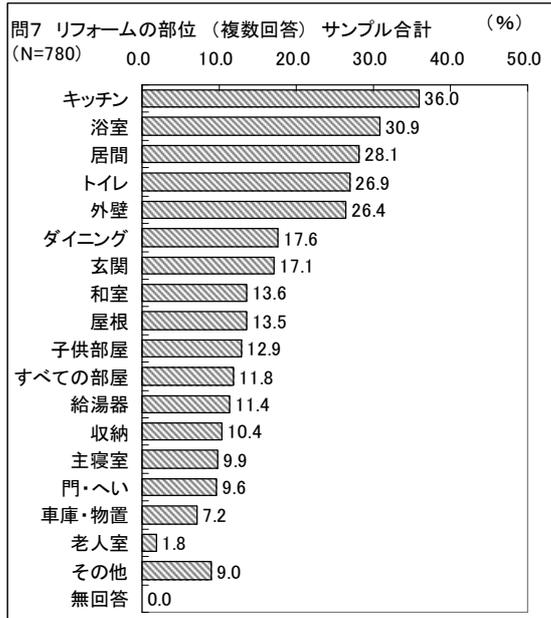


9. リフォーム住宅の調査結果

(7) リフォームの部位

リフォームを実施した部位は、全圏域、首都圏、中京圏では「キッチン」「浴室」「居間」「トイレ」「外壁」がそれぞれ20%以上を占めており、日常使用する共有スペースのリフォームが多いことがわかる。近畿圏では、「外壁」に代わり「ダイニング」が20%以上を占め、他の圏域より住宅の居室部分のリフォームが多い傾向が見られる。

また、「その他」として挙げられた部位のうち主要なものは、廊下、ベランダ、洗面所、テラス（ウッドデッキ等）、天井であった。

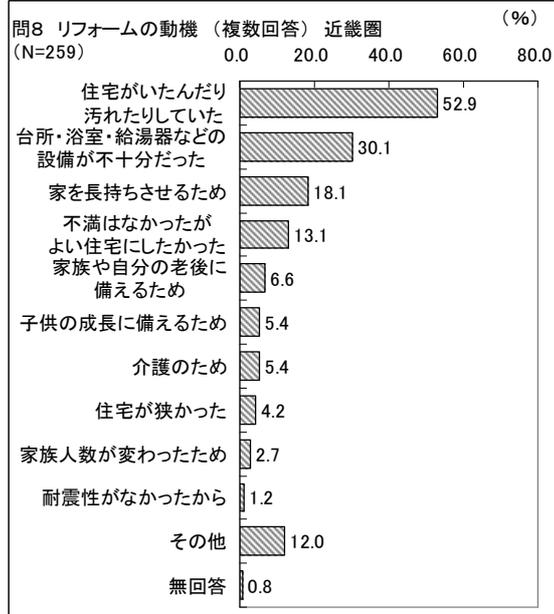
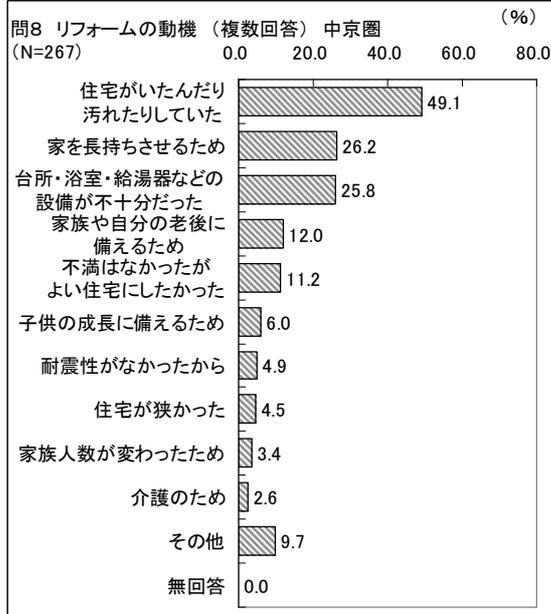
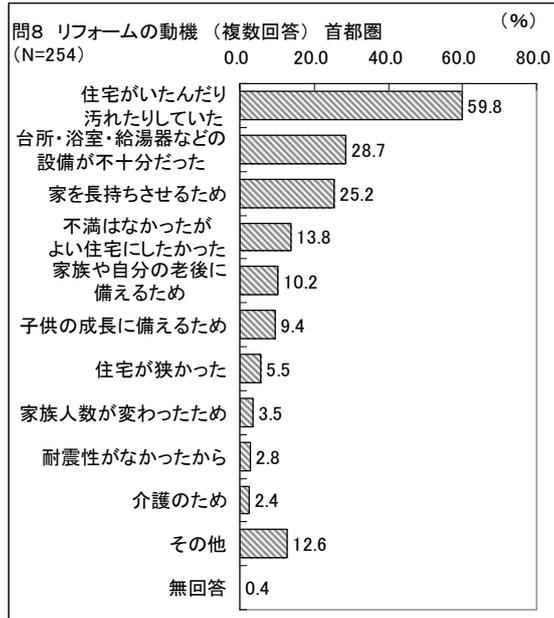
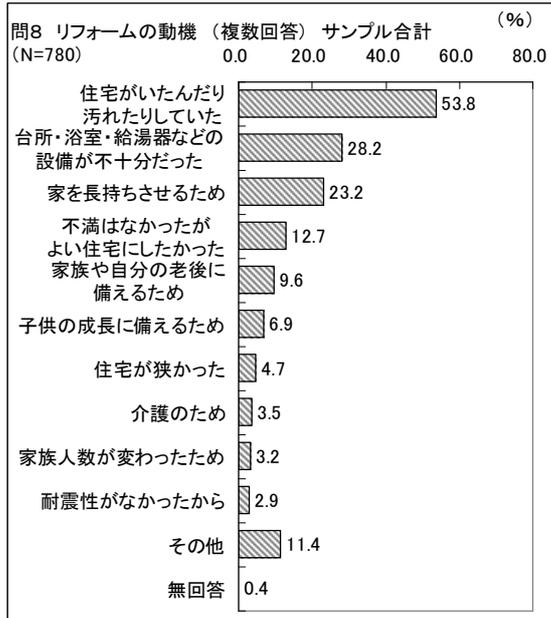


(8) リフォームの動機

リフォームの動機は、どの圏域においても「住宅がいたんだり汚れたりしていた」が最も多く、「台所・浴室などの設備が不十分だった」「家を長持ちさせるため」がこれに次いで多くなっている。

また、「その他」として挙げられた動機のうち、主要なものは以下の通りである。

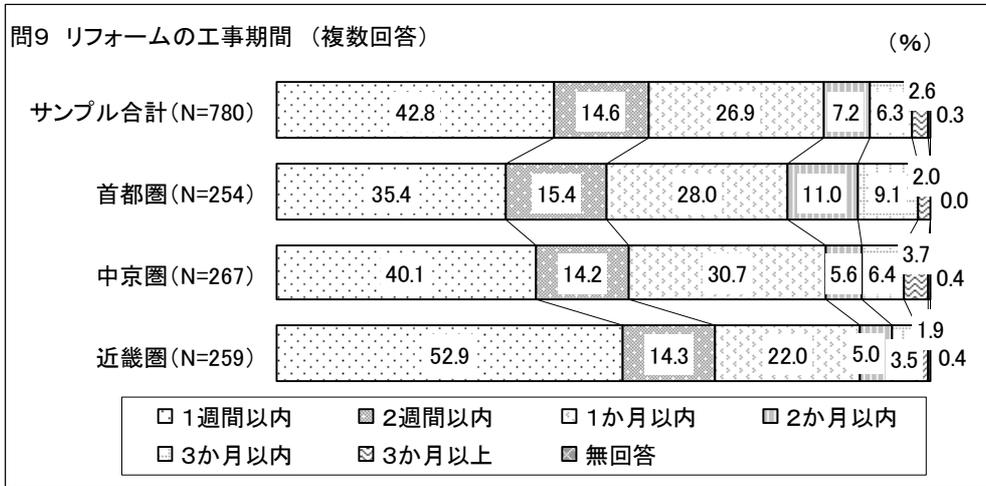
- 防犯のため。
- 設備が古くなったため（冷暖房設備を新しくする、床を張り替える等）。
- 使い勝手改善のため（収納スペースや車庫の増設、和室を洋室にする等）。



9. リフォーム住宅の調査結果

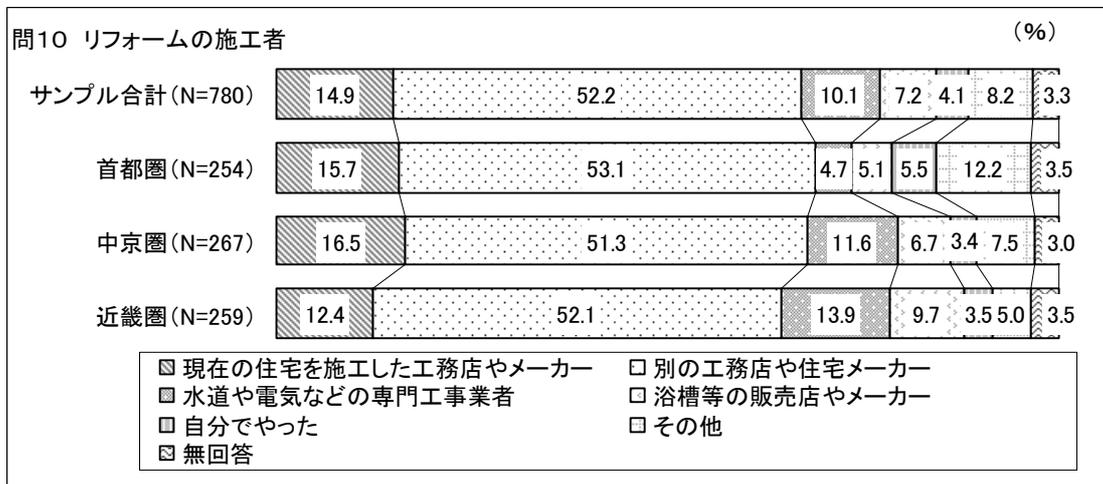
(9) リフォームの工事期間

リフォームの工事期間は、「1週間以内」がどの圏域でも最も多く、「1か月以内」がこれに次いで多くなっている。



(10) リフォームの施工者

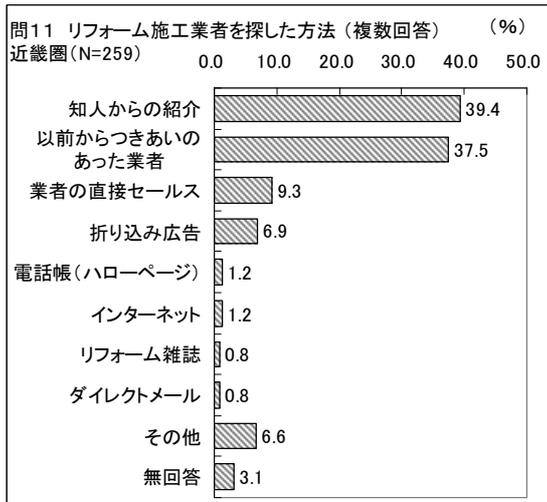
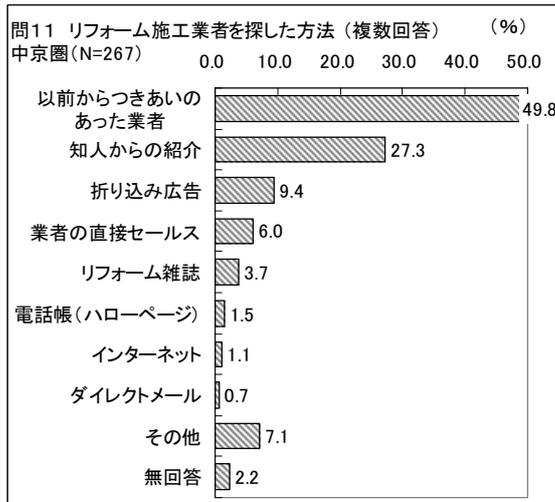
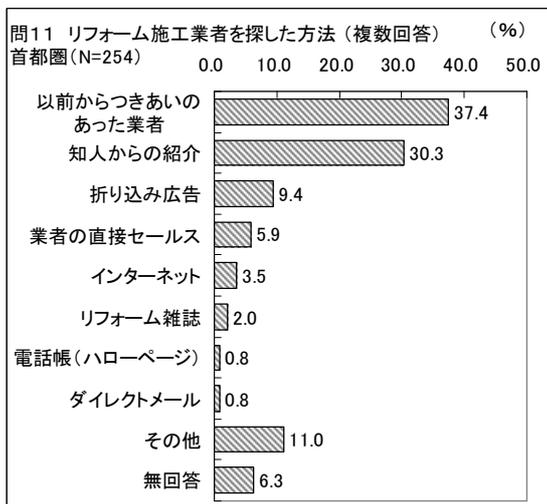
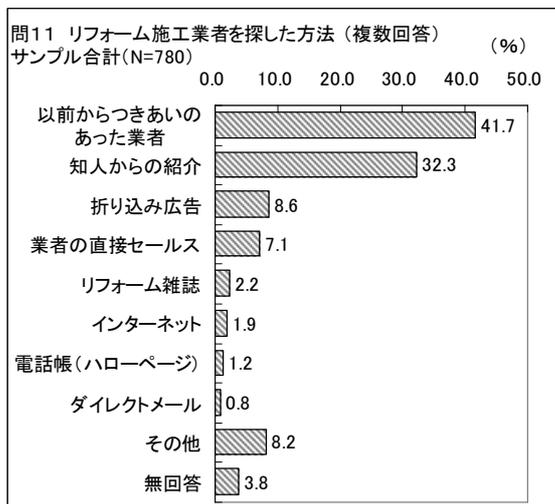
リフォームを施工したのは、どの圏域においても「現在の住宅を施工したのとは別の工務店や住宅メーカー」が最も多く、首都圏で53.1%、中京圏で51.3%、近畿圏で52.1%を占めている。次いで、首都圏、中京圏では「現在の住宅を施工した工務店や住宅メーカー」、近畿圏では「水道や電気などの専門工事業者」が多い。



(11) リフォーム施工業者を探した方法

リフォーム施工業者を探した方法は、どの圏域においても「以前からつきあいのあった業者」「知人からの紹介」が多数を占めている。

また、「その他」として挙げられた方法としては、不動産業者や住宅を購入した業者、設備を購入した業者、マンション管理者からの紹介、近所の工務店や知人・親戚の工務店に依頼、等があった。

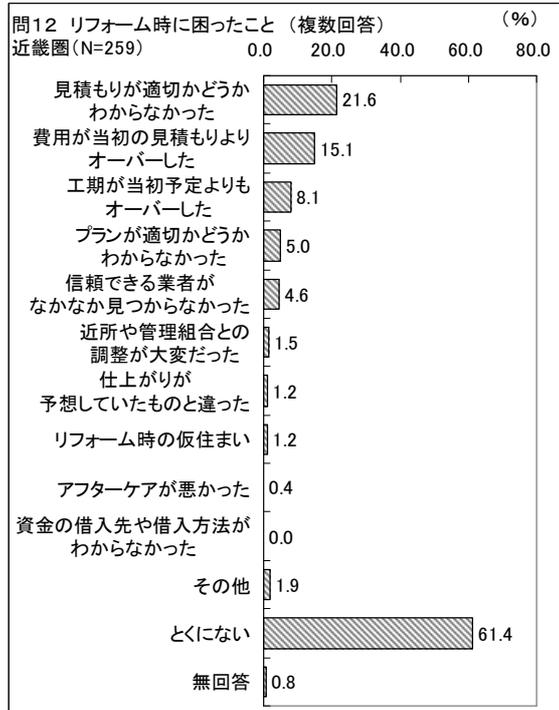
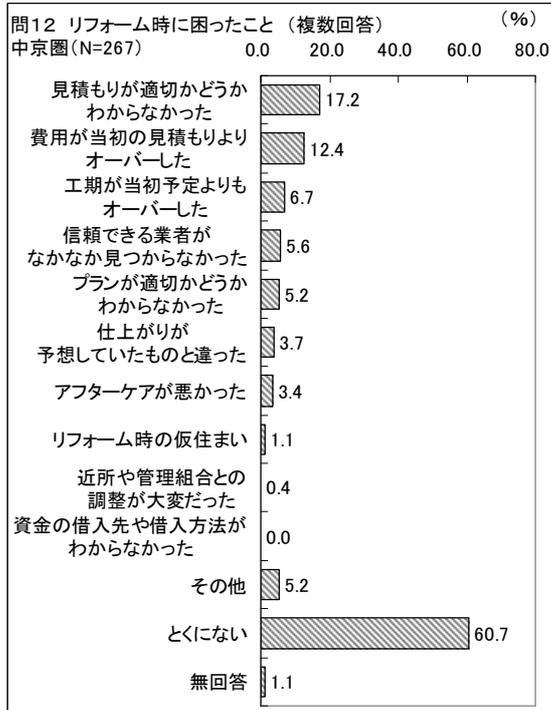
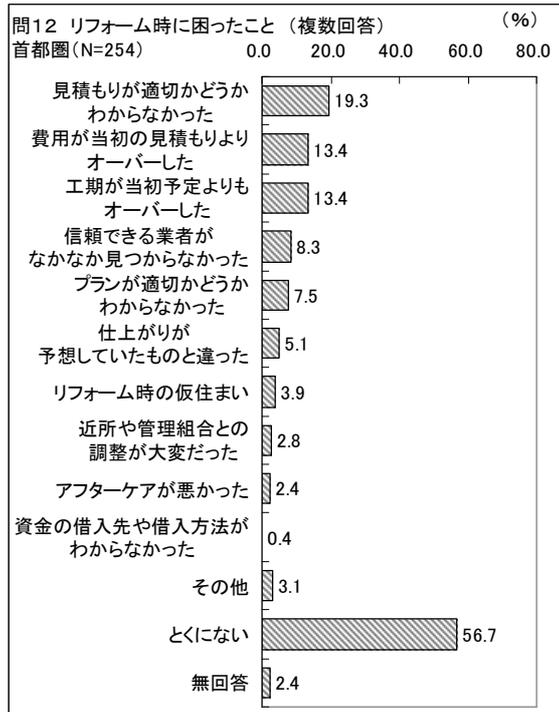
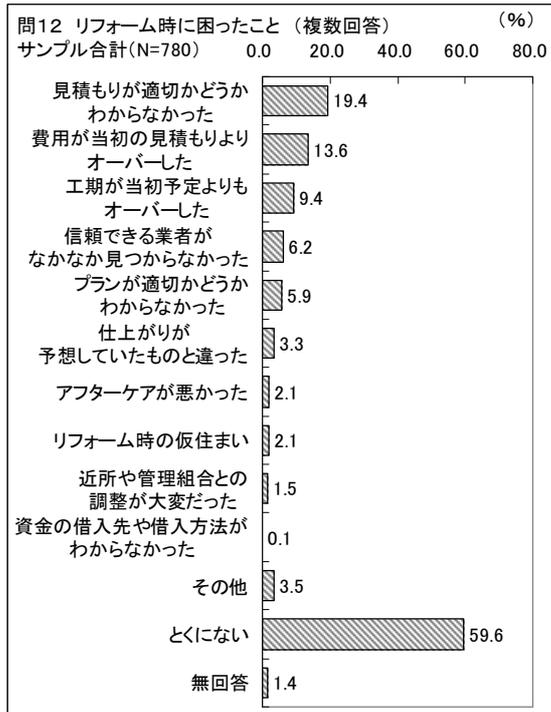


9. リフォーム住宅の調査結果

(12) リフォーム時に困ったこと

どの圏域においても、リフォーム時に困ったことは「特にない」という回答が最も多く、半数以上を占めている。

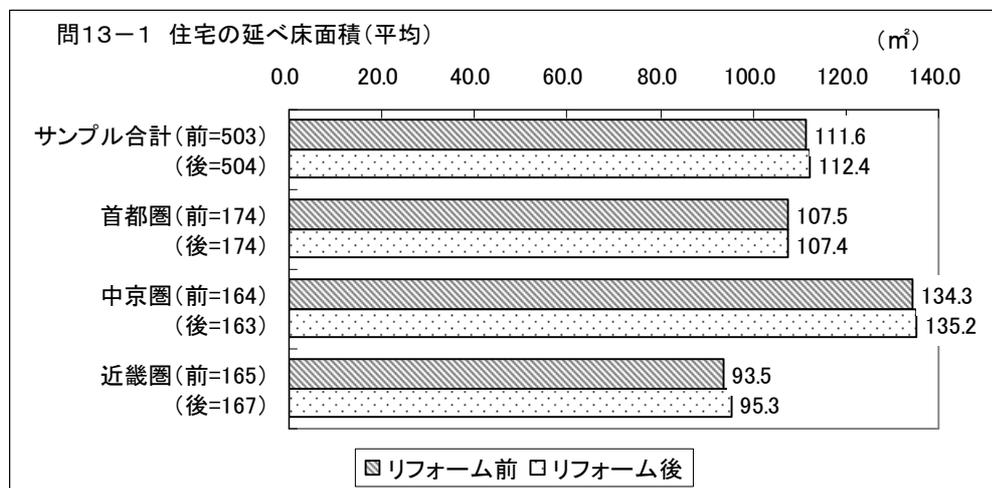
一方、リフォーム時に困ったこととして最も多く挙げられているのは、どの圏域においても「見積もりが適切かどうかわからなかった」であり、次いで「費用が当初の見積もりよりもオーバーした」である。見積もりの適切さに関するものが多いことがわかる。



9.2 リフォーム前後の比較

(1) 延べ床面積

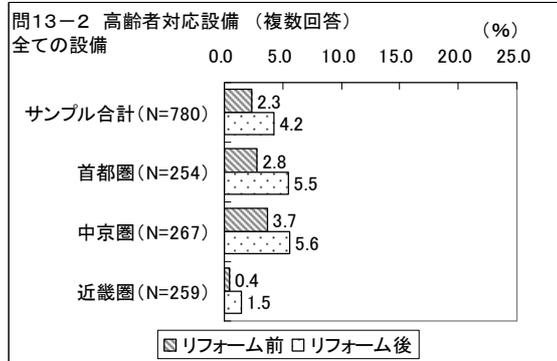
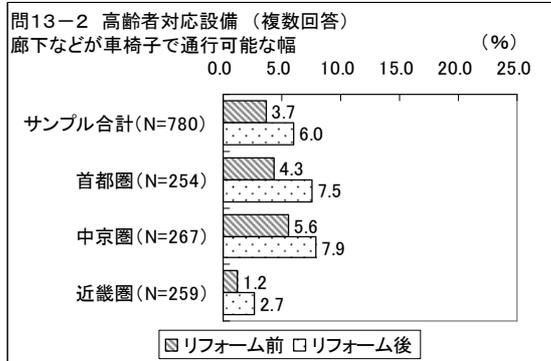
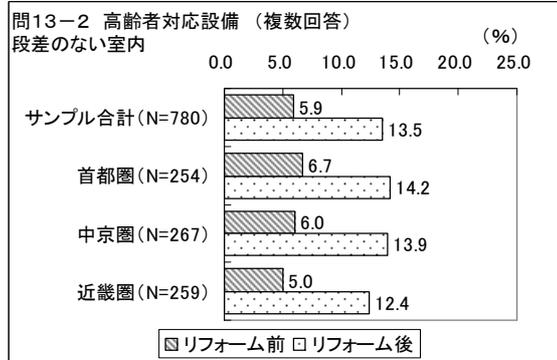
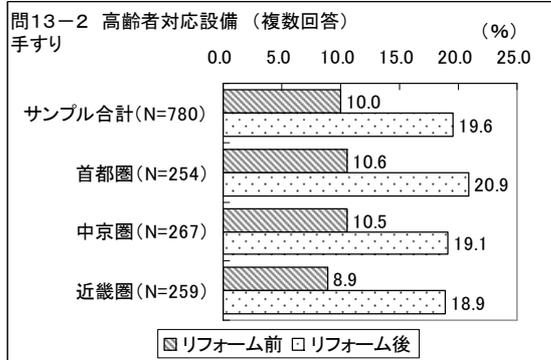
リフォーム後の延べ床面積は、首都圏で 0.1 m²減、中京圏で 0.9 m²増、近畿圏で 1.8 m²増であり、大きな変化はない。



9. リフォーム住宅の調査結果

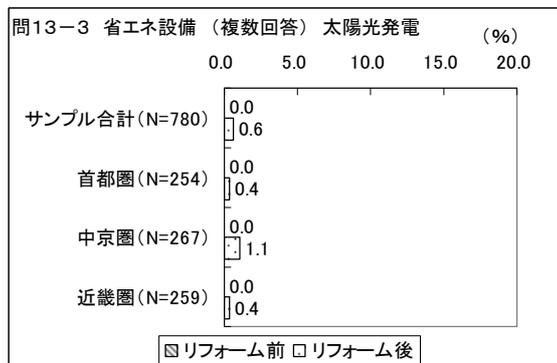
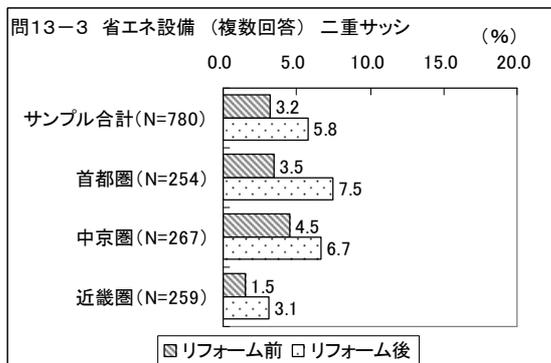
(2) 高齢者対応設備

「手すり」の整備率は、リフォーム前に比べてリフォーム後はどの圏域においても約10%高く、「段差のない室内」の整備率は約7%高い。「廊下などが車椅子で通行可能な幅」の整備率は2~3%高くなっている。



(3) 省エネ設備

「二重サッシ」の整備率は、リフォーム前に比べてリフォーム後では首都圏で4.0%、中京圏で2.2%、近畿圏で1.6%高い。また、「太陽光発電」の整備率は、首都圏ではリフォーム前後で0.4%、中京圏で1.1%、近畿圏で0.4%高い。だがリフォーム後の整備率は、「二重サッシ」は最も高い首都圏で7.5%、「太陽光発電」について最も高い中京圏で1.1%と低い水準である。



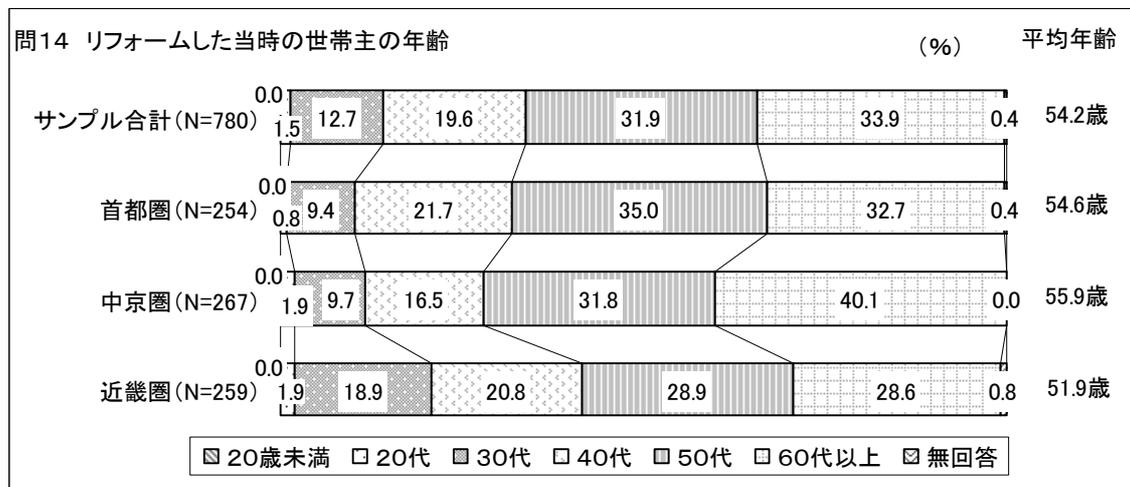
9.3 世帯について

(1) リフォーム当時の世帯主の年齢

リフォーム当時の世帯主の年齢は、首都圏、近畿圏では50代が最も多く、中京圏では60代以上が最も多い。

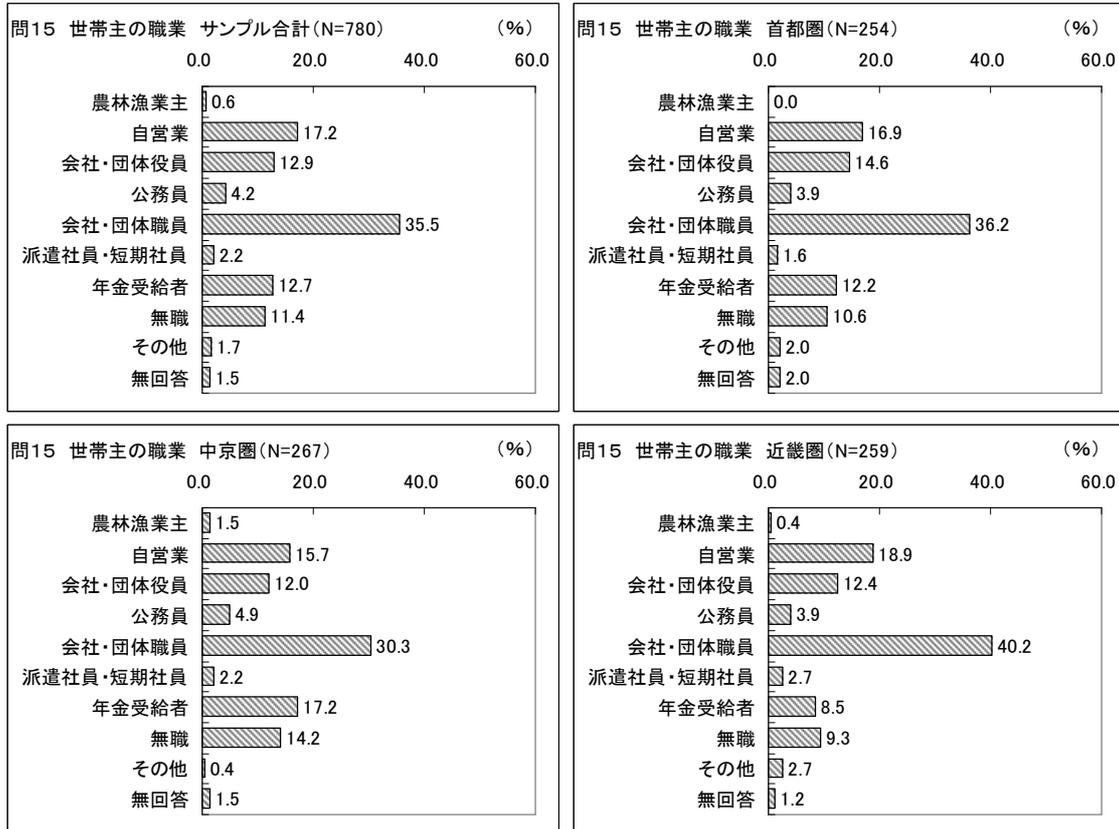
世帯主の平均年齢は、首都圏で54.6歳、中京圏で55.9歳、近畿圏で51.9歳となっている。

注文住宅、分譲住宅、中古住宅の調査結果では世帯主年齢が30代～40代が多数を占めていたが、リフォーム住宅では世帯主の年齢が高く、50歳以上が過半数を占めている。



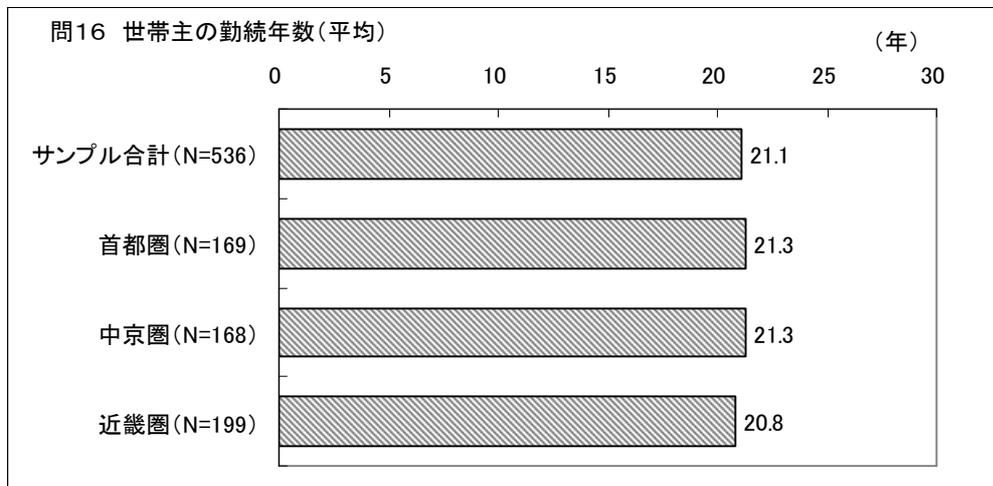
(2) 世帯主の職業

世帯主の職業は、どの圏域においても「会社員・団体職員」が最も多い。また、どの圏域においても「年金受給者」「無職」が比較的多く、サンプル合計においてはそれぞれ12.7%と11.4%、中京圏ではそれぞれ17.2%と14.2%となっている。これは、世帯主の年齢の「60代以上」が比較的多い（問12-1）ことによるものと考えられる。



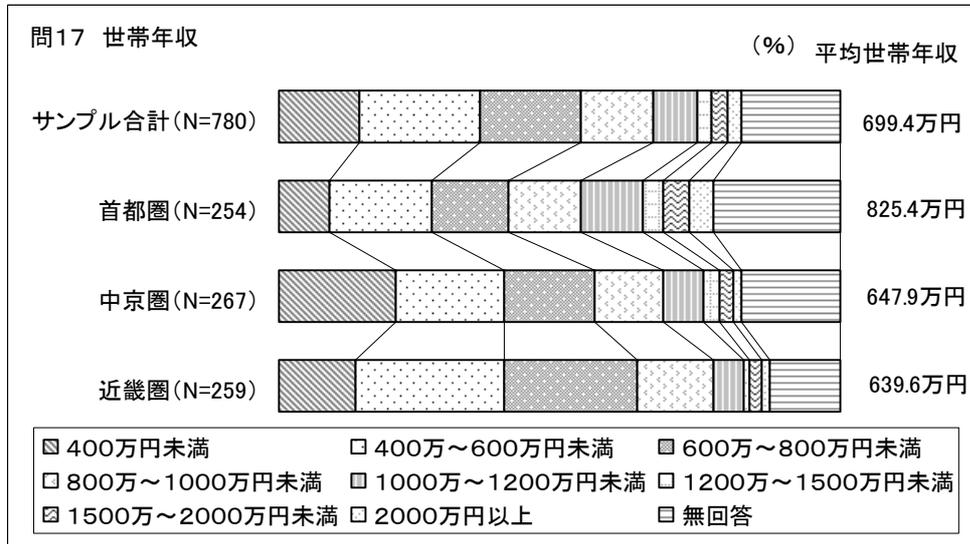
(3) 世帯主の勤続年数

世帯主の勤続年数は、首都圏、中京圏で21.3年、近畿圏で20.8年である。



(4) 平成17年の世帯年収

税込世帯年収は、首都圏、近畿圏では400万円～600万円未満の世帯が最も多く、首都圏で18.1%、近畿圏で26.7%である。中京圏では、400万円未満の世帯が20.7%で、400万円～600万円未満の世帯19.5%をやや上回っている。また、平均世帯年収は最も高い首都圏で825.4万円、次いで中京圏で647.9万円、近畿圏で639.6万円である。



(単位 : %)

年収	圏域	サンプル合計	首都圏	中京圏	近畿圏
400万円未満		14.5	9.1	20.7	13.5
400万～600万円未満		21.4	18.1	19.5	26.7
600万～800万円未満		17.7	13.4	16.1	23.6
800万～1000万円未満		13.1	12.9	12.4	13.9
1000万～1200万円未満		7.8	11.4	7.1	5.1
1200万～1500万円未満		2.4	3.5	2.6	1.2
1500万～2000万円未満		3.2	4.7	2.6	2.3
2000万円以上		2.3	4.3	1.5	1.2
無回答		17.6	22.4	17.6	12.7

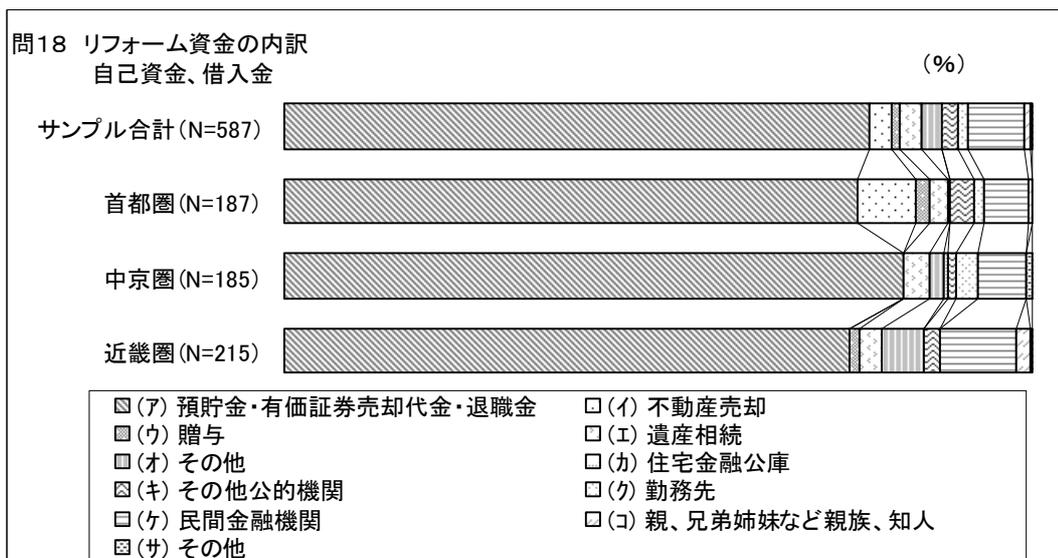
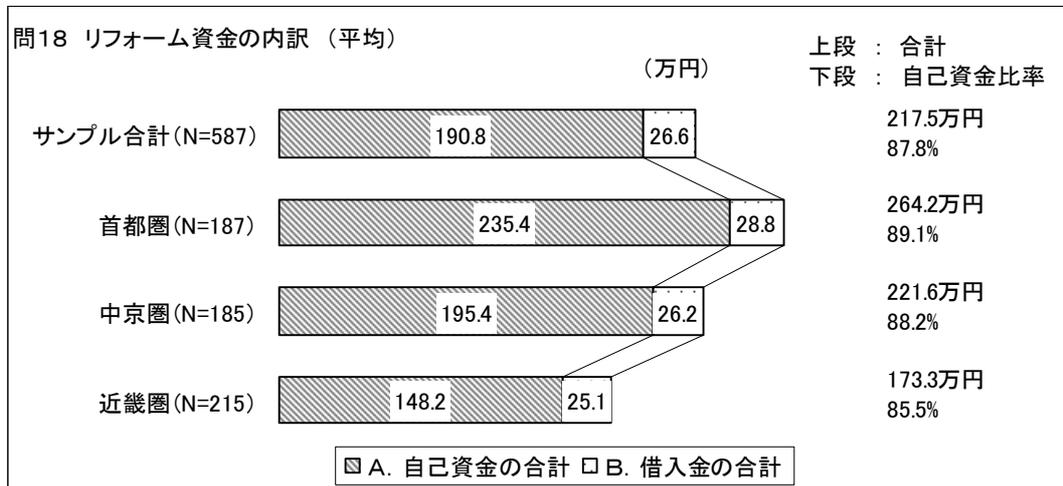
9.4 資金調達方法

(1) リフォーム資金

リフォーム資金とリフォーム資金内訳を見ると、リフォーム資金総額が最も高いのは首都圏の264.2万円(自己資金比率89.1%)であり、最も低いのは近畿圏の173.3万円(自己資金比率85.5%)である。

自己資金比率を見ると、どの圏域においても「預貯金・退職金等」により自己資金の大部分をまかなっており、それ以外の手段によるものはほとんどない(サンプル合計においては、「預貯金・退職金等」の比率はリフォーム資金総額の78.2%、自己資金の89.1%)。

借入金内訳を見ると、どの圏域においても「民間金融機関」によるものが最も多い(サンプル合計においては、「民間金融機関」の比率はリフォーム資金総額の7.4%、借入金の60.2%)。

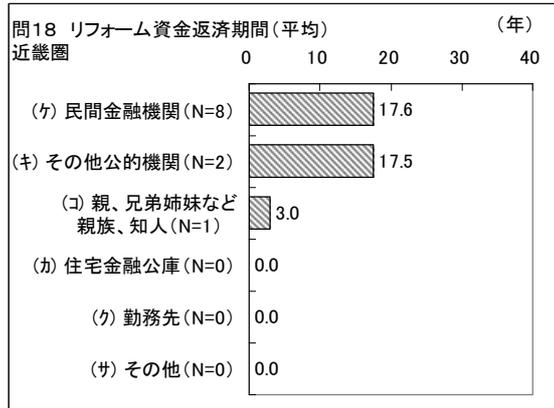
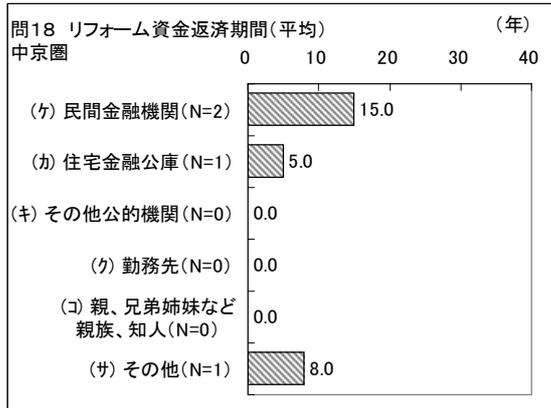
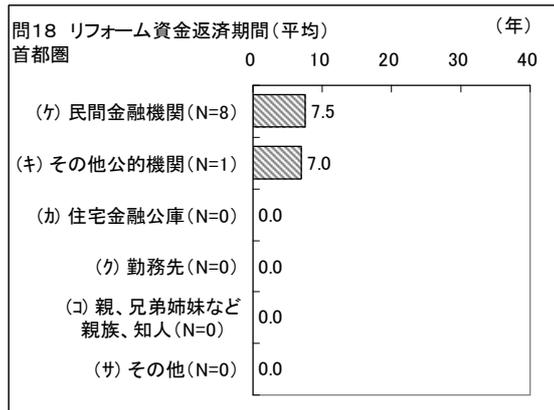
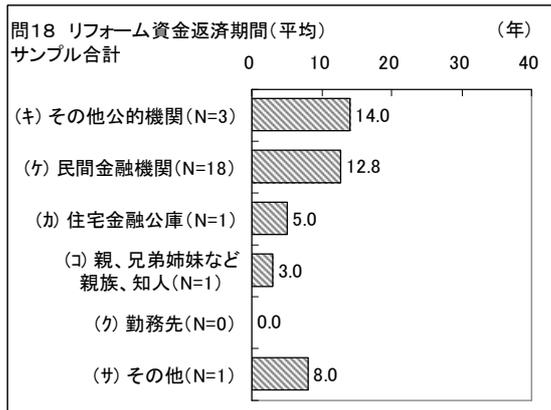


(単位 : %)

	サンプル 合計	首都圏	中京圏	近畿圏
A. 自己資金の合計	87.8	89.1	88.2	85.5
(ア) 預貯金・有価証券売却代金・退職金	78.2	76.5	82.7	75.4
(イ) 不動産売却	3.0	7.8	0.0	0.0
(ウ) 贈与	1.1	1.8	0.0	1.3
(エ) 遺産相続	2.9	2.4	3.5	2.9
(オ) その他	2.5	0.5	2.0	5.8
B. 借入金の合計	12.2	10.9	11.8	14.5
(カ) 住宅金融公庫	0.1	0.0	0.5	0.0
(キ) その他公的機関	2.2	3.2	1.2	2.0
(ク) 勤務先	1.4	1.2	2.9	0.0
(ケ) 民間金融機関	7.4	6.0	6.4	10.2
(コ) 親、兄弟姉妹など親族、知人	0.8	0.5	0.1	2.0
(サ) その他	0.3	0.0	0.7	0.2
C. リフォーム資金総額	100.0	100.0	100.0	100.0

(2) リフォーム資金借入金の返済期間

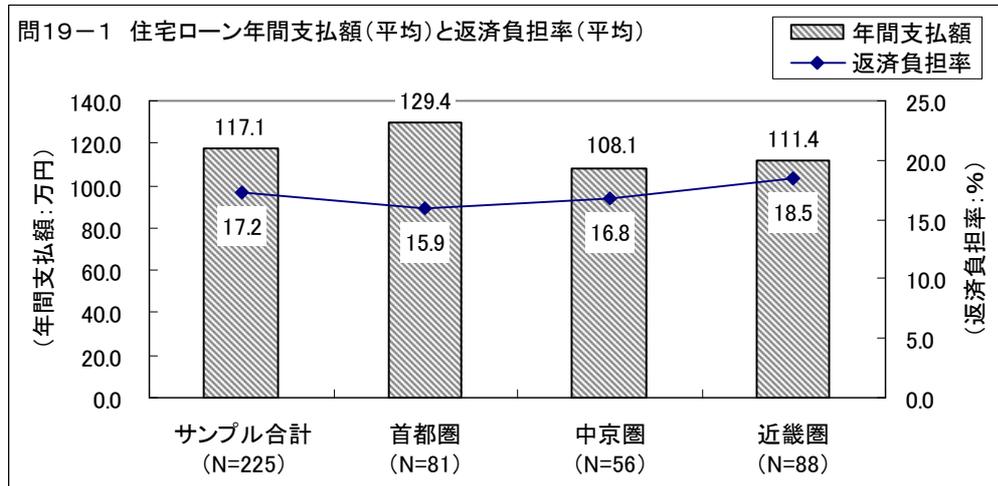
リフォーム資金借入金の返済期間は、どの圏域でも「民間金融機関」が最も長く、首都圏、近畿圏では「その他公的機関」、中京圏では「住宅金融公庫」が次いで長い。



(3) 住宅ローンについて

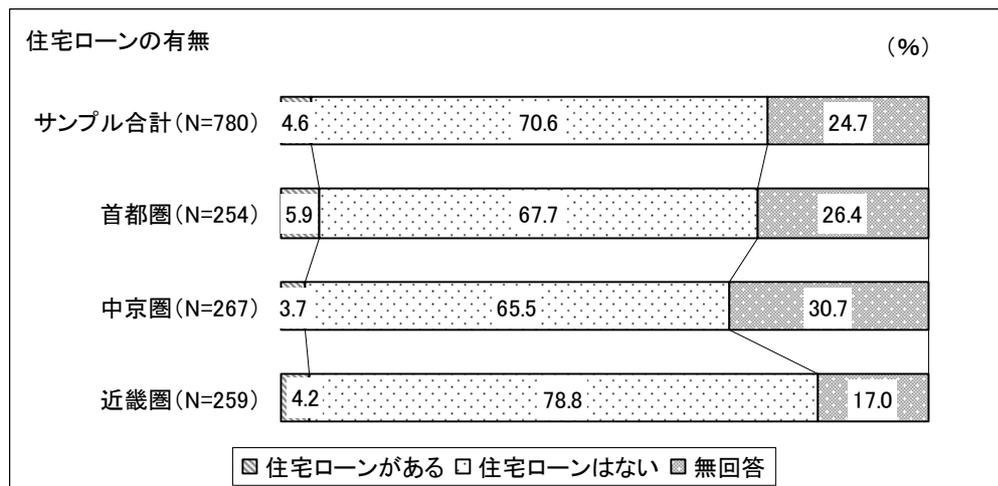
1) 年間支払額と返済負担率

リフォームした住宅に関する住宅ローンの額は、最も多い首都圏で 129.4 万円、次いで近畿圏で 111.4 万円、中京圏で 108.1 万円となっている。また、年収に対する住宅ローンの返済負担率は、最も高い近畿圏で 18.5%、中京圏で 16.8%、首都圏で 15.9%である。



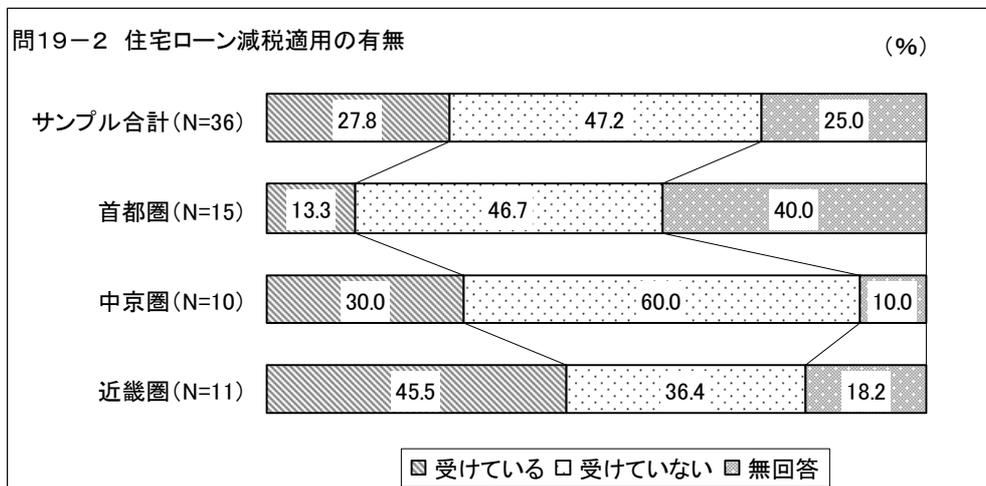
2) 住宅ローンの有無

リフォーム資金(問17)のうち「住宅金融公庫」「その他公的機関」「勤務先」「民間金融機関」からの借り入れのいずれかがあると回答した世帯を「住宅ローンがある世帯」として、住宅リフォームに関する住宅ローンの有無を見た。この比率を見ると、住宅リフォームに関する住宅ローンがある世帯の比率は、首都圏で 5.9%、中京圏で 3.7%、近畿圏で 4.2%と低い水準である。



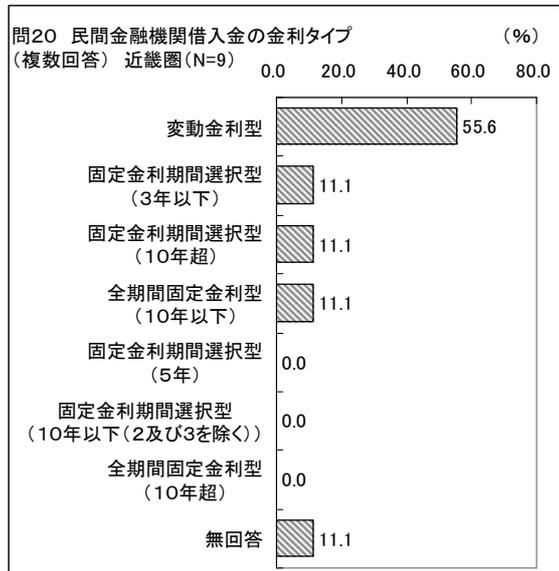
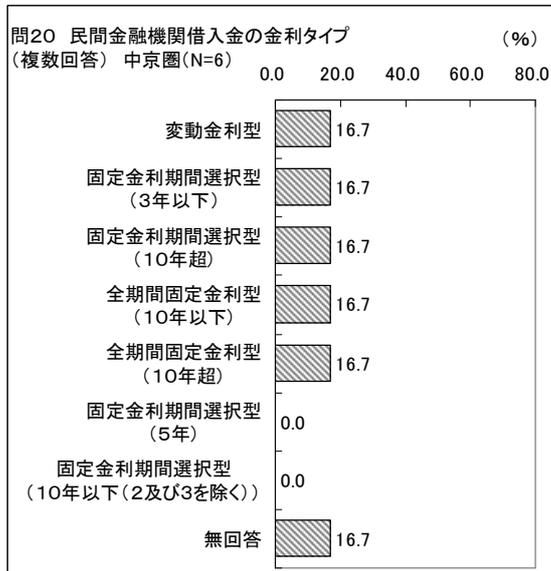
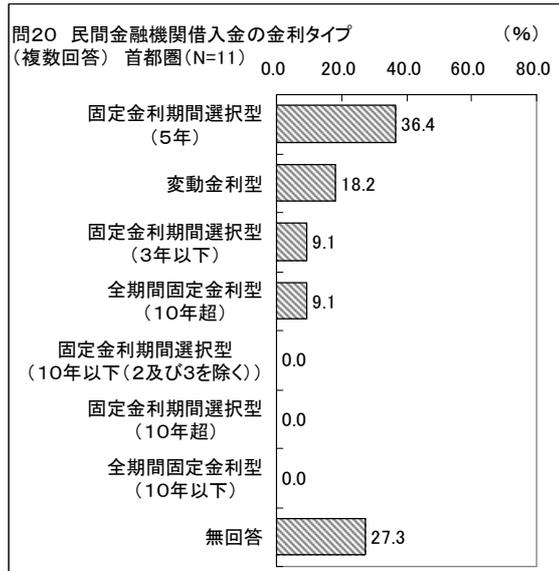
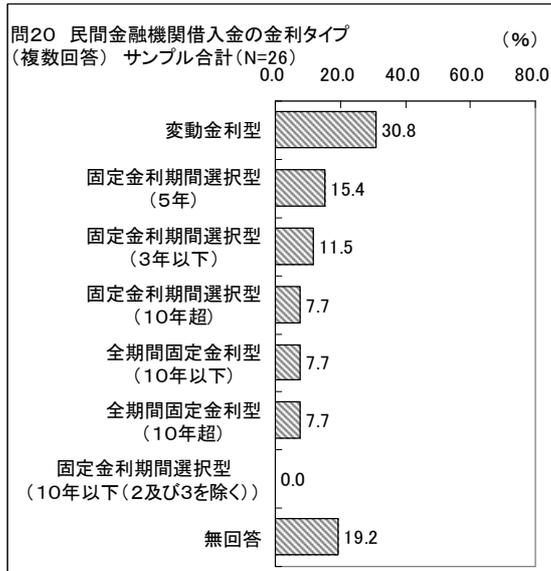
3) 住宅ローン減税適用の有無

住宅のリフォームに関する住宅ローンを有する世帯のうち、住宅ローン減税適用を受けている世帯の比率は、サンプル合計で 27.8%である。圏域別では、近畿圏で 45.5%と高い水準であるのに対し、中京圏では 30.0%、首都圏では 13.3%と低い水準になっている。



(4) 民間金融機関借入金の金利タイプ

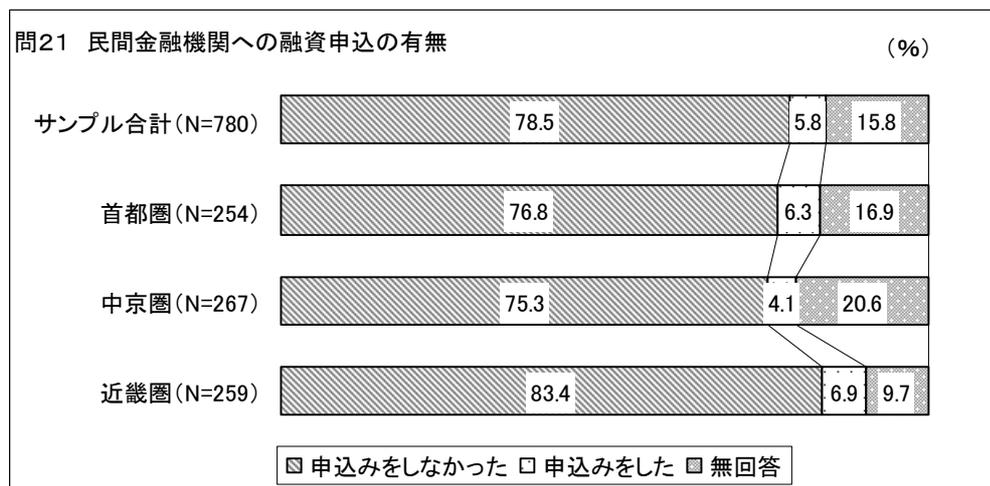
民間金融機関借入金の金利タイプを見ると、サンプル合計では「変動金利型」が30.8%を占め最も多くなっている。圏域別にみると、近畿圏では「変動金利型」が特に多く55.6%を占めている。首都圏では「固定金利期間選択型（5年）」が最も多く36.4%を占め、「変動金利型」18.2%ついでがこれに次いでいる。中京圏では、「変動金利型」「固定金利期間選択型（3年以下）」「固定金利期間選択型（10年超）」「固定金利期間選択型（10年以下）」「固定金利期間選択型（10年超）」がそれぞれ16.7%で同率となっている。



(5) 民間金融機関への融資申込

1) 民間金融機関への融資申込の有無

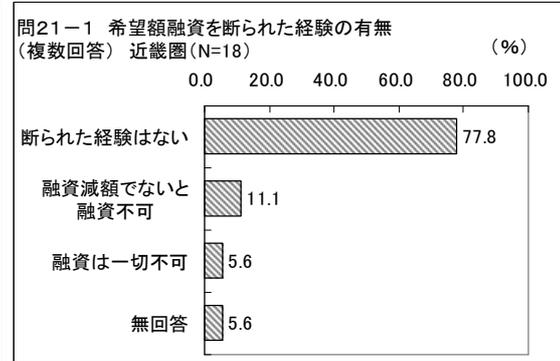
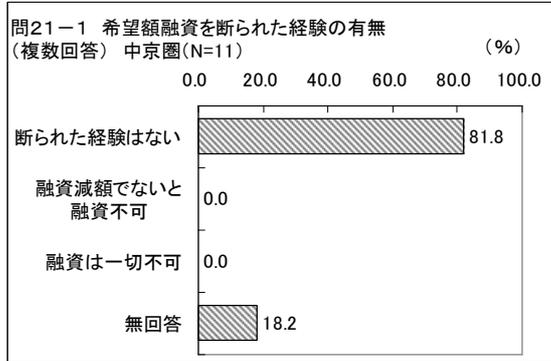
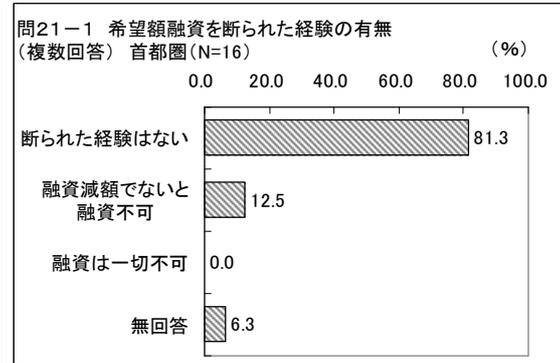
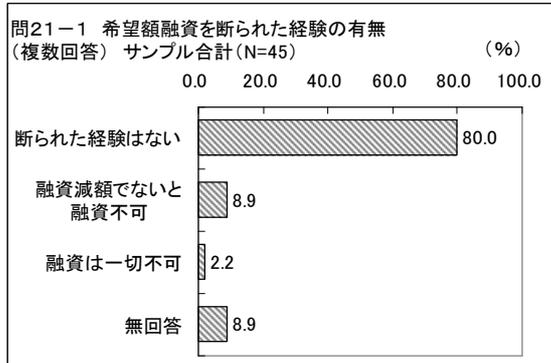
民間金融機関への融資申込の有無を見ると、申し込んだ人は首都圏で 6.3%、中京圏で 4.1%、近畿圏で 6.9%であり低い水準である。これは、リフォーム資金総額が首都圏で 264.2 万円、中京圏で 221.6 万円、近畿圏で 173.3 万円と少ない上に、自己資金比率がどの圏域においても 80%以上であるため（問 17）、融資利用の必要性が低かったためと考えられる。



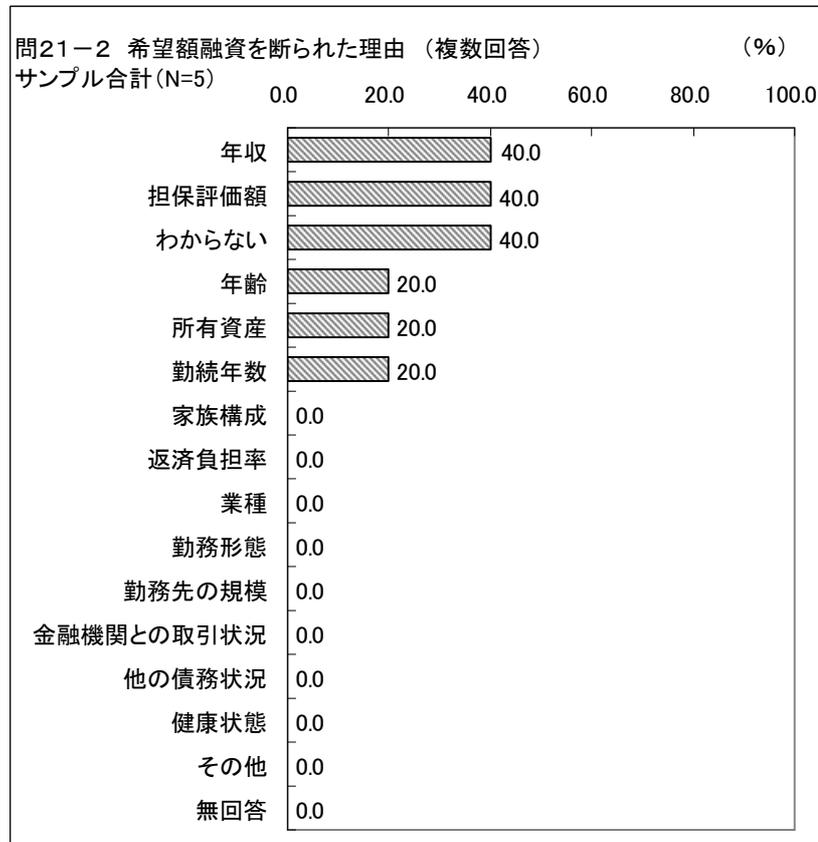
9. リフォーム住宅の調査結果

2) 民間金融機関からの希望額融資

民間金融機関に融資を申し込んだ人について、希望額融資を断られた経験の有無を見ると、首都圏で81.3%、中京圏で81.8%、近畿圏で77.8%の人が「断られた経験はない」としている。一方、希望額融資を断られた経験のある人は、「融資減額でないと融資不可」が首都圏で12.5%、近畿圏で11.1%となっている。また「融資は一切不可」は近畿圏で5.6%であるが、他の圏域においては該当がなかった。



民間金融機関に融資を申し込んだ人のうち「融資減額でない」として希望額融資を断られた経験を有する人について、その理由と考えられるものを見ると、サンプル合計においては「年収」「担保評価額」が挙げられている。



また、希望額融資を断られた経験のある人が、結果として融資を受けられたかどうかを見ると、サンプル合計においては「減額した融資を受けることができた」が80%で「希望額融資を受けることができた」の20%を大きく上回っている。「減額した融資を受けることができた」人の資金調達方法を見ると、「不足分は自己資金でまかなった」「他の金融機関で融資を受けた」がそれぞれ25%である。また、その他の回答は、「追加の融資を受けず、減額された融資金額内で済ませた」である。

