

調査データ 4

リノベーションの 受容性

～住宅購入検討者調査より～



住宅検討者調査報告書

TOPICS

新築・中古の
検討状況

◎ 圧倒的に新築メイン検討者が多い

- ▶ 物件の検討状況は、「新築のみ」(46%)、「並行検討」(45%)、「中古のみ」(10%)
- ▶ “新築”メインの希望者は72%と圧倒的に多く、“中古”メインの希望者はわずか4%

中古+
リノベーション

◎ 理解 37%、魅力 71%、検討意向 61%

- ▶ 「中古住宅+リノベーション」を正確に理解しているのは4割弱にとどまる。
- ▶ 7割が魅力。新築のみ検討者でも59%、新築メインの並行検討者では78%が魅力を感じている。
- ▶ 各要素の魅力「新築住宅を購入するよりもローコストに仕上げられる」(魅力計76%)、「規格化・パターン化された新築分譲住宅と違って、自由設計で住空間に自分らしさを表現できる」(76%)、「中古住宅を買うので、事前に日当たりや周辺環境や近隣住民について確認することができる」(74%)が上位。
- ▶ 6割が検討意向。新築のみ検討者でも45%、新築メインの並行検討者では71%が検討意向を示す。
- ▶ 出してもいいリノベーション費用は、「500万円」(31%)、「1000万円」(25%)、平均856万円。
- ▶ 「中古住宅+リノベーション」に魅力を感じる人の特徴は、20代、東京都在住者、世帯年収600～700万円未満 など

中古
リノベーション
再販物件

◎ 理解 38%、魅力 55%、検討意向 64%

- ▶ 「中古リノベーション再販物件」を正確に理解しているのは4割弱にとどまる。
- ▶ 55%が魅力。新築のみ検討者でも41%、新築メインの並行検討者では66%が魅力を感じている。
- ▶ 各要素の魅力「新築住宅を買うよりも安い」(73%)、「リノベーション工事費用も含んで、あらかじめ販売価格が分かっている」(72%)、「全面リノベーションが施され、新築と同等の設備仕様やデザインになっている」(71%) など新築同様で安く手に入ることが上位に。
- ▶ 64%が検討意向。新築のみ検討者でも47%、新築メインの並行検討者では75%が検討意向を示す。
- ▶ 出してもいい中古リノベーション再販物件価格は、「3000万円」(41%)、「3500万円」(23%)、平均3155万円。
- ▶ 「中古リノベーション再販物件」に魅力を感じる人の特徴は、20代、ファミリー（夫婦+子供）世帯（カップル世帯少ない）、東京都在住者、世帯年収1200～1500万円未満 など

回答者プロフィール

■性別(全体／単一回答)

		(%)	
	調査数	男性	女性
全体	1500	57.6	42.4

40001

■年代(全体／単一回答)

		(%)				
	調査数	20代	30～34歳	35～39歳	40代	50歳以上
全体	1500	15.0	30.0	25.0	20.0	10.0

40002

■世帯構成(全体／単一回答)

		(%)											
	調査数	あなた一人	あなた＋子供	あなた＋親	あなた＋子供＋親	あなた＋配偶者	あなた＋配偶者＋親	あなた＋配偶者＋子供	あなた＋配偶者＋子供＋親	その他	シングル世帯	カップル世帯	ファミリー世帯
全体	1500	15.3	1.9	7.4	1.1	24.4	0.7	42.8	2.5	3.9	25.7	25.1	45.3

40003

■居住都県(全体／単一回答)

		(%)			
	調査数	東京都	神奈川県	埼玉県	千葉県
全体	1500	45.7	26.9	13.9	13.5

40004

■世帯主の就業形態(全体／単一回答)

		(%)										
	調査数	正社員・正職員(非管理職)	正社員・正職員(管理職)	役員・経営者	自営業	契約社員・嘱託社員	アルバイト・パート	派遣社員	フリーランス・自由業	専業主婦(夫)	その他	無職(専業主婦(夫)以外)
全体	1500	54.0	23.3	4.0	4.3	2.1	1.9	1.7	2.0	4.8	0.6	1.2

40005

■世帯主の職種(就業者／単一回答)

		(%)													
	調査数	会社経営	管理・マネジメント、エグゼクティブ職	事務職	営業職	販売・接客・サービス職	クリエイティブ職	会計士、税理士などの士業	研究職	技術・開発職	SE・プログラマー	建築士、施工管理	教師、インストラクター	技能職	その他
全体	1401	4.6	11.8	26.1	13.1	3.2	2.2	0.4	2.2	10.5	9.9	1.4	2.2	5.7	6.8

40006

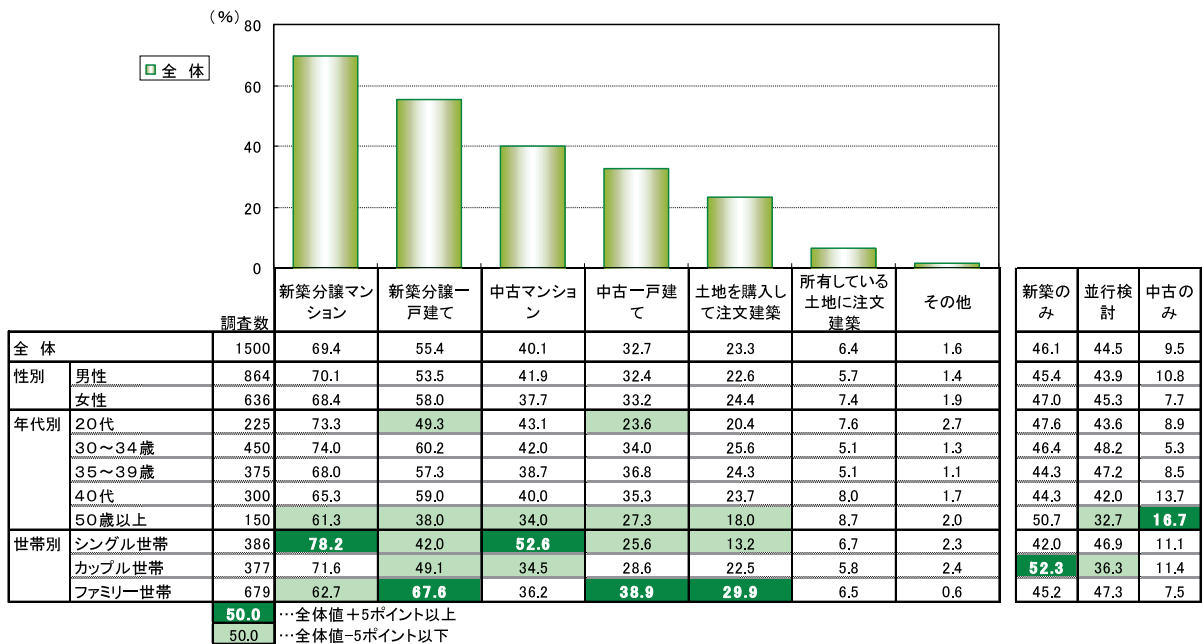
■世帯年収(全体／単一回答)

		(%)								
	調査数	400万円未満	400万～500万円未満	500万～600万円未満	600万～700万円未満	700万～800万円未満	800万～1000万円未満	1000万～1200万円未満	1200万～1500万円未満	1500万円以上
全体	1500	5.9	9.4	13.7	12.3	11.1	18.9	11.1	8.0	9.6

40007



■検討物件種(全体／複数回答)



41001

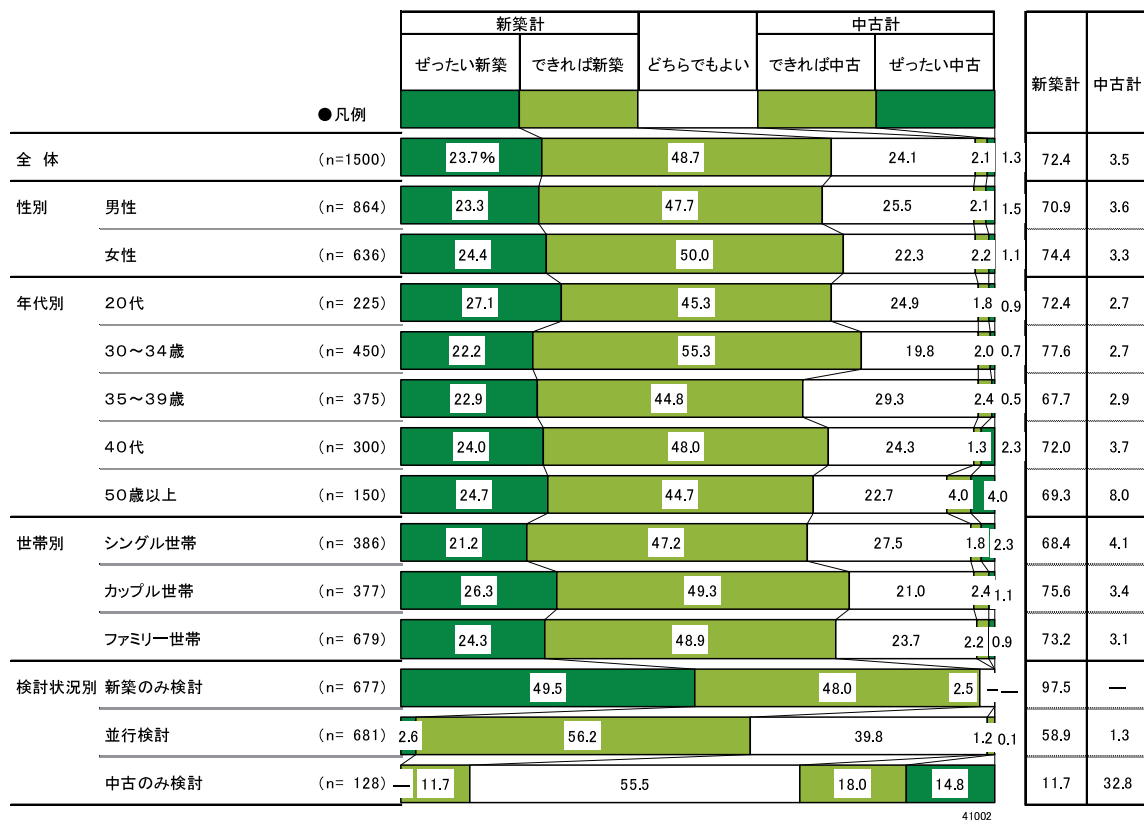
▶ 首都圏の住宅購入検討者に現在検討している物件の種類を聞いたところ、最も多かったのは「新築分譲マンション」(69%)で、「新築分譲一戸建て」(55%)、「中古マンション」(40%)、「中古一戸建て」(33%)、「土地を購入して注文建築」(23%)となっている。

▶ 検討の重なりをみると、「新築のみ」が46%、「並行検討(新築と中古の両方を検討)」が45%を占め、「中古のみ」は10%と、新築寄りになっている。

▶ 年代別にみると、50歳以上で「中古のみ」の検討者がやや多い。

▶ 世帯別にみると、カップル世帯において「並行検討」が少なく、「新築のみ」の検討者が多い。

■新築・中古の希望(全体／単一回答)

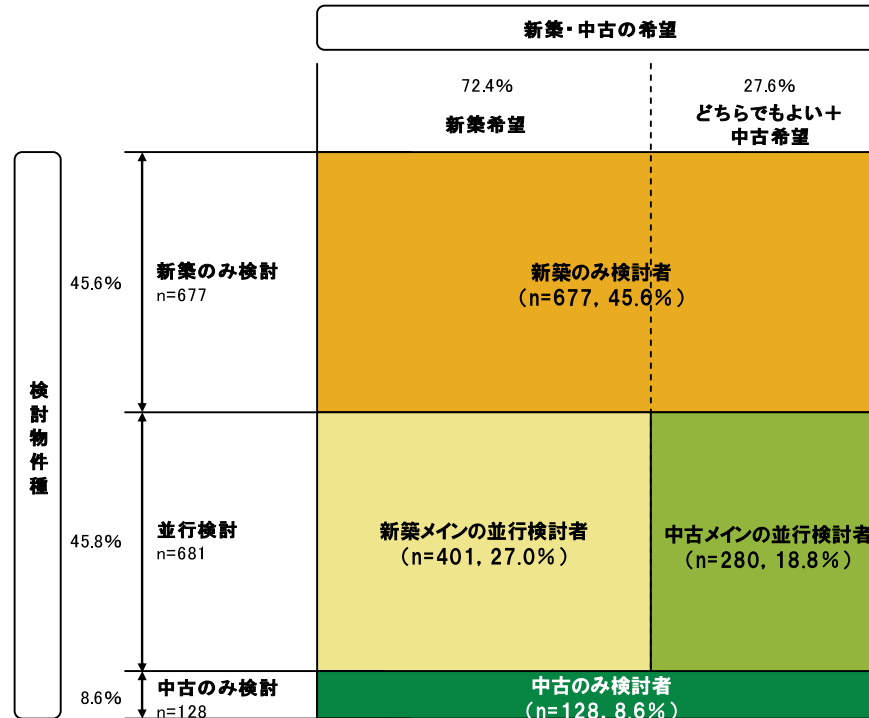


- ▶ 新築と中古の希望を聞いたところ、「ぜったい新築」が24%、「できれば新築」が49%と、72%が“新築”をメインに希望している。「どちらでもよい」が24%おり、“中古”メインの希望者はわずか4%となった。
- ▶ 年代別にみると、50歳以上で中古メイン希望者が8%と多い。検討・希望状況別にみると、新築物件と中古物件の並行検討者においても6割は新築メインの希望者であり、中古メインはほとんどいない。また中古物件のみの検討者も希望としては「どちらでもよい」という人が半数以上を占める。

4 タイプのセグメント分類

203ページの「検討物件種」と、204ページの「新築・中古の希望」でマトリクスを作り、
下図のように住宅検討者を4タイプのセグメントに分類した。

■検討・希望状況別セグメント



※%数値は、全体(n=1486、無回答を除く)に占める割合

セグメント定義・構成比

4 タイプのセグメント分類

● 新築のみ検討者

(検討物件種「新築のみ検討」)

● 新築メインの並行検討者

(検討物件種「並行検討」& 新築・中古の希望「ぜったい新築+できれば新築」)

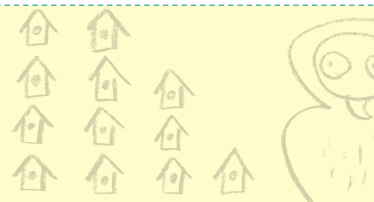
● 中古メインの並行検討者

(検討物件種「並行検討」& 新築・中古の希望「どちらでもよい+できれば中古+ぜったい中古」)

● 中古のみ検討者

(検討物件種「中古のみ検討」)

4-02以降では、このセグメントを使って分析を進めている。



● リノベーションとは

リノベーションとは、既存の建物に大規模な改修工事を行い、用途や機能を変更して性能を向上させたり価値を高めたりすること。

● 一般的なリフォームとの違い

一般的なリフォームが、建物の経年による劣化や不具合の現状回復を目指して「修復」するのに対して、リノベーションは、時代の変化にあわせて新築時以上の機能・性能・デザインに向上させること。

● 具体的には

具体的には、建物の内装・設備を取り外し構造部分（スケルトン状態）まで戻し、外壁の補修、構造部分の補強、建具や窓枠の取り換え、部屋数・間取り変更、水周り設備の更新、給排水設備の更新、冷暖房換気設備の更新などを行い、機能・性能、デザイン性を現代的な住宅の水準まで引き上げる。

〈「中古住宅＋リノベーション」のメリット〉

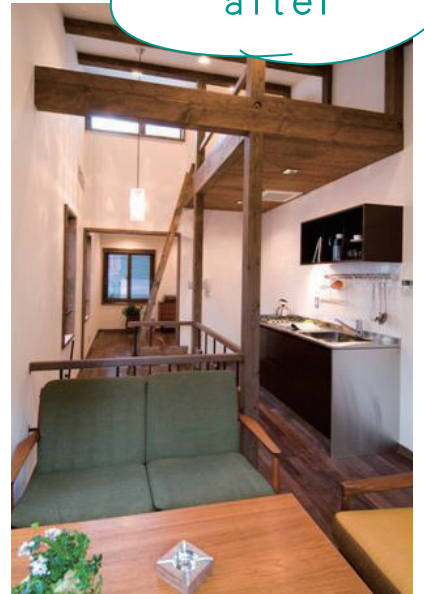
- [A] 規格化・パターン化された新築分譲住宅と違って、自由設計で住空間に自分らしさを表現できる
- [B] 全面リノベーションでも数ヶ月で工事できるので、新築マンションや注文住宅よりも早く入居できる
- [C] 中古住宅を買うので、事前に日当たりや周辺環境や近隣住民について確認することができる
- [D] 中古住宅を買うので、新築物件が売り出されないエリアや立地でも住宅が得られる
- [E] 建物をスケルトン（丸裸）にすることで、通常は見えない部分（マンションの給排水管や戸建の構造など）の不具合を発見することができる
- [F] 時代のニーズや地域性にあったデザイン・機能（設備など）を施し、資産価値をあげることが可能
- [G] ほとんどの場合、新築住宅を購入するよりもローコストに仕上げられる
- [H] 古い建物の味わいや雰囲気を残すことができる
- [I] 今ある建物を再利用するので、廃棄物や必要資材が少なくすみ地球環境にやさしい
- [J] リノベーション工事をした箇所には、施工会社の保証やアフターサービスが受けられる

「中古住宅 + リノベーション」の実例

after



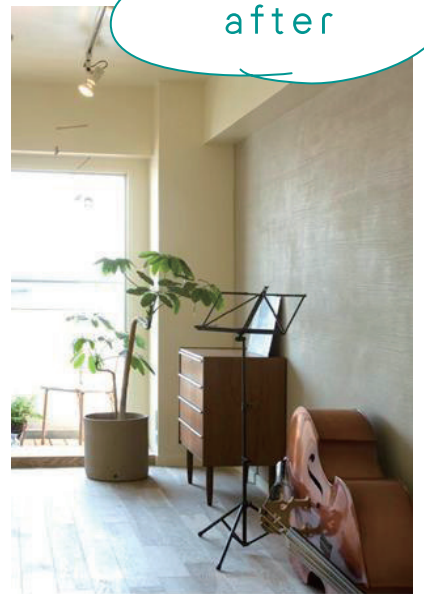
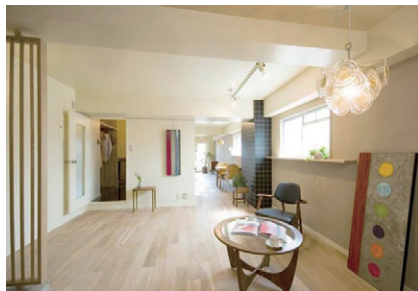
before



after



before



画像提供協力: 株式会社アートアンドクラフト

4 -02 | 中古住宅＋リノベーションの認知状況

■「中古住宅＋リノベーション」の認知状況(全体／単一回答)

		認知計				認知計	
		「リノベーション」という言葉も内容も知っていて、関心があった	「リノベーション」という言葉も内容も知っていたが、関心はなかった				「リノベーション」という言葉は聞いたことがあるが、内容は知らなかった
●凡例							
全 体	(n=1500)	19.1%	18.2	33.1	29.5	37.3	
性別	男性	(n= 864)	18.3	19.3	31.0	31.4	37.6
	女性	(n= 636)	20.3	16.7	36.0	27.0	37.0
年代別	20代	(n= 225)	19.6	15.6	34.2	30.7	35.2
	30～34歳	(n= 450)	18.4	19.3	33.6	28.7	37.7
	35～39歳	(n= 375)	20.3	20.5	31.5	27.7	40.8
	40代	(n= 300)	20.7	16.7	32.0	30.7	37.4
	50歳以上	(n= 150)	14.7	16.0	36.7	32.7	30.7
世帯別	シングル世帯	(n= 386)	17.6	17.1	35.0	30.3	34.7
	カップル世帯	(n= 377)	20.7	20.4	32.4	26.5	41.1
	ファミリー世帯	(n= 679)	18.9	17.5	32.3	31.4	36.4
検討・希望 状況別	新築のみ検討者	(n= 677)	12.3	24.8	32.2	30.7	37.1
	新築メインの並行検討者	(n= 401)	22.7	11.7	37.4	28.2	34.4
	中古メインの並行検討者	(n= 280)	30.7	13.6	28.6	27.1	44.3
	中古のみ検討者	(n= 128)	20.3	13.3	33.6	32.8	33.6

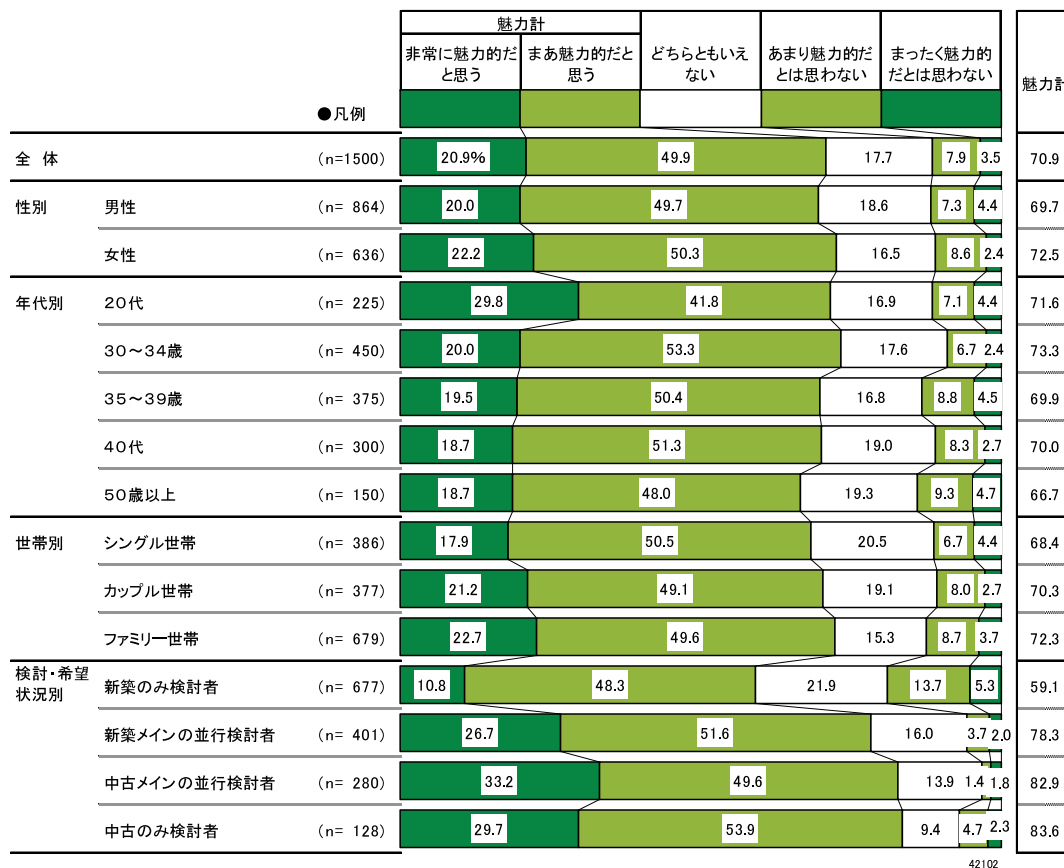
42101

▶ 「中古住宅＋リノベーション」の認知状況を聞いたところ、「リノベーション」という言葉も内容も知っていて、関心があった」という正確に理解して関心も示している層は19%にとどまった。「リノベーション」という言葉も内容も知っていたが、関心はなかった」(18%) という層も含めて、正確な理解をしているのは4割弱にとどまる。「リノベーション」という言葉は聞いたことがあるが、内容は知らなかった」(33%) まで加えた認知者は7割で、残り3割は名前すら知らない。

- ▶ 年代別にみると、50歳以上での認知度がやや低い。
- ▶ 世帯別にみると、カップル世帯での認知度がやや高い。
- ▶ 検討・希望状況別にみると、中古メインの並行検討者での認知度が高い。

4 -02 | リノベーション魅力度

■「中古住宅+リノベーション」の魅力度(全体／単一回答)



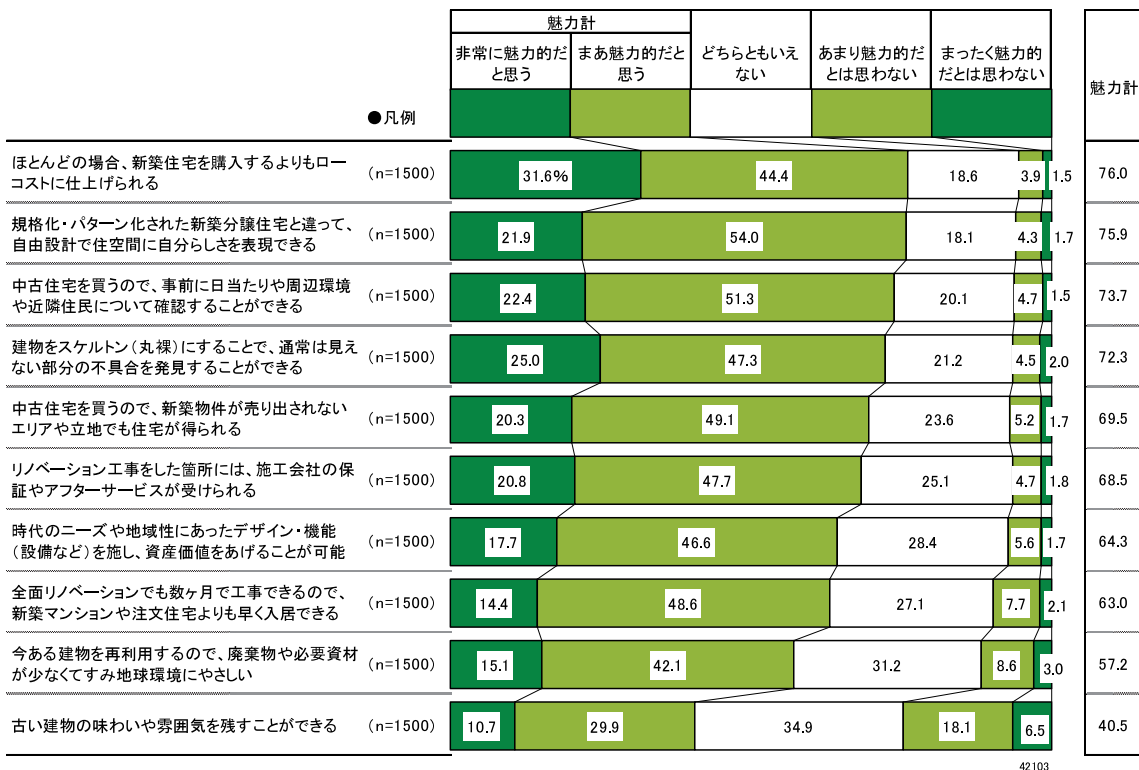
42102

▶ 206ページ目のようなコンセプトを提示・説明した上で、「中古住宅+リノベーション」の魅力度を聞いたところ、「非常に魅力的だと思う」が21%、「まあ魅力的だと思う」が50%と、あわせて71%が魅力的とした。

▶ 年代別にみると、20代で「非常に魅力的だと思う」人の割合が高く、30%を占める。検討・希望状況別にみると、新築物件のみ検討者は「非常に魅力的だと思う」は11%と少ないものの、「まあ魅力的だと思う」(48%)とあわせて59%が魅力的としている。また並行検討者や中古のみ検討者においては、「非常に魅力的だと思う」が3割前後に達し、「まあ魅力的だと思う」を加えて8割前後が魅力を感じている。

4 -02 | 中古住宅＋リノベーションの要素魅力度

■「中古住宅＋リノベーション」の要素魅力度(全体／単一回答)

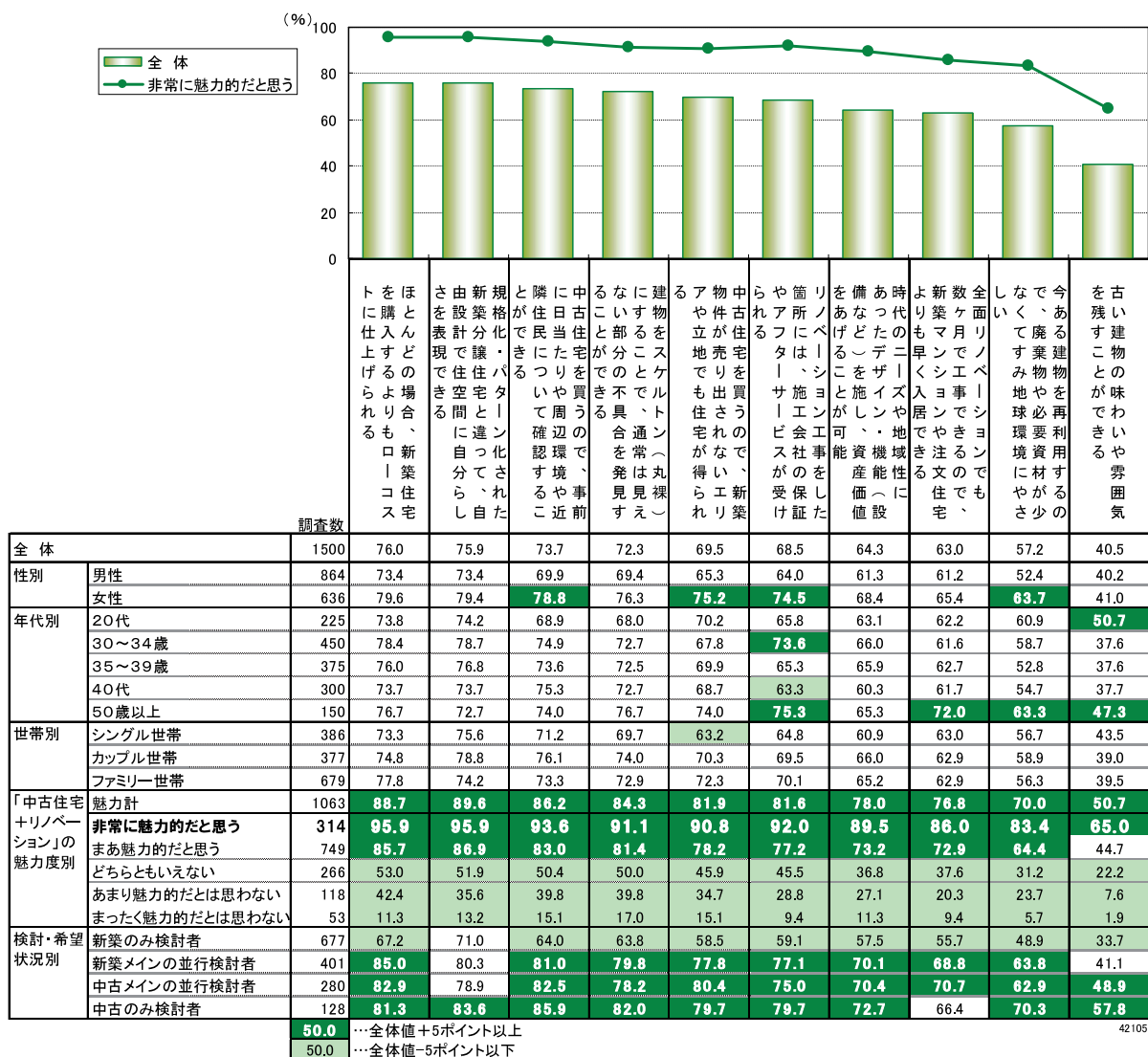


42103

▶ 「中古住宅＋リノベーション」のコンセプトの各要素について魅力度を聞いたところ「ほとんどの場合、新築住宅を購入するよりもローコストに仕上げられる」(魅力計76%)、「規格化・パターン化された新築分譲住宅と違って、自由設計で住空間に自分らしさを表現できる」(76%)、「中古住宅を買うので、事前に日当たりや周辺環境や近隣住民について確認することができる」(74%)、「建物をスケルトン(丸裸)にすることで、通常は見えない部分の不具合を発見することができる」(72%)などが上位にあがった。

4 -02 | 【属性別】中古住宅＋リノベーションの要素魅力度

■「中古住宅＋リノベーション」の要素魅力度【魅力的計】(全体／それぞれ単一回答)

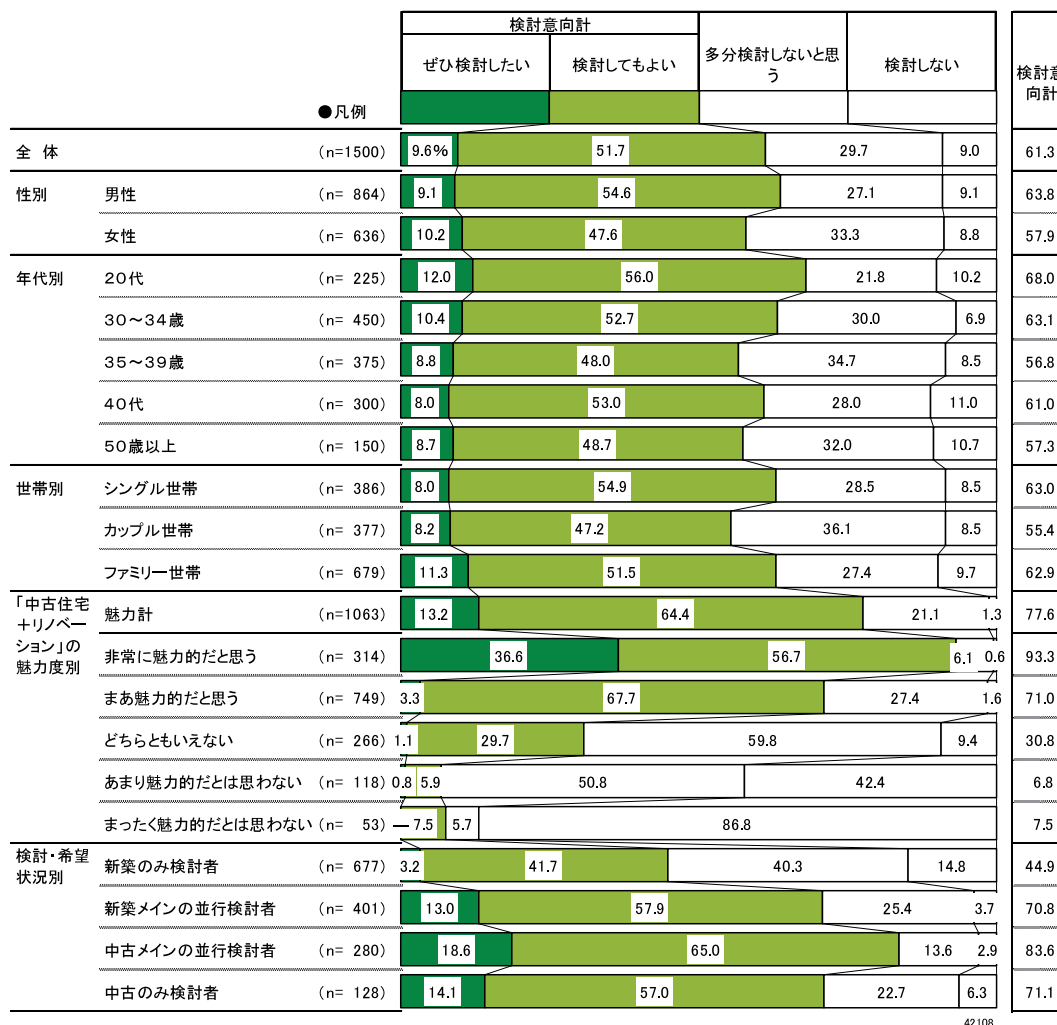


▶ 男女別にみると、女性のほうが回答の割合の高い要素が多く、「中古住宅を買うので、事前に日当たりや周辺環境や近隣住民について確認することができる」「中古住宅を買うので、新築物件が売り出されないエリアや立地でも住宅が得られる」「リノベーション工事をした箇所には、施工会社の保証やアフターサービスが受けられる」「今ある建物を再利用するので、廃棄物や必要資材が少なくすみ地球環境にやさしい」などが男性よりも高い。

▶ 年代別にみると、20代では「古い建物の味や雰囲気を残すことができる」、30～34歳では「リノベーション工事をした箇所には、施工会社の保証やアフターサービスが受けられる」、50歳以上では「リノベーション工事をした箇所には、施工会社の保証やアフターサービスが受けられる」「全面リノベーションでも数ヶ月で工事できるので、新築マンションや注文住宅よりも早く入居できる」「今ある建物を再利用するので、廃棄物や必要資材が少なくすみ地球環境にやさしい」「古い建物の味や雰囲気を残すことができる」がそれぞれ相対的に高い。

4 -02 | 中古住宅＋リノベーションの検討意向

■「中古住宅＋リノベーション」の検討意向（全体／単一回答）



42108

▶ 「中古住宅＋リノベーション」の検討意向を聞いたところ、「ぜひ検討したい」が10%、「検討してもよい」が52%と、あわせて61%が検討意向を示した。

▶ 年代別にみると、20代で68%が検討意向を示し、他の世代よりも高い。検討・希望状況別にみると、最も検討意向が高いのは中古メインの並行検討者で84%が検討意向を示している。また、新築のみ検討者でも45%、新築メインの並行検討者では71%が検討意向を示す。

4 -02 | 中古住宅＋リノベーションの価格受容性

■「中古住宅＋リノベーション」の価格受容性（検討意向者・無回答を除く／単一回答）

			500万円未満	500万円	501～1000万円未満	1000万円	1001～2000万円未満	2000万円以上	平均（万円）
●凡例									
全体		(n= 918)	9.3%	31.3	17.9	24.5	10.5	6.6	856
性別	男性	(n= 550)	9.8	31.6	16.7	24.5	11.1	6.2	850
	女性	(n= 368)	8.4	30.7	19.6	24.5	9.5	7.3	864
年代別	20代	(n= 152)	13.2	33.6	15.1	18.4	13.8	5.9	838
	30～34歳	(n= 284)	8.1	29.9	17.6	23.2	11.6	9.5	904
	35～39歳	(n= 213)	7.0	39.0	16.9	25.4	7.0	4.7	801
	40代	(n= 183)	9.8	23.5	23.0	30.1	8.7	4.9	844
	50歳以上	(n= 86)	10.5	29.1	15.1	25.6	12.8	7.0	885
世帯別	シングル世帯	(n= 242)	10.7	30.2	16.9	23.1	11.6	7.4	867
	カップル世帯	(n= 209)	6.7	35.4	18.2	23.9	9.6	6.2	837
	ファミリー世帯	(n= 427)	9.1	29.0	19.0	26.9	10.1	5.9	855
検討・希望状況別	新築のみ検討者	(n= 303)	9.2	30.0	17.5	23.4	10.2	9.6	895
	新築メインの並行検討者	(n= 284)	8.5	31.7	19.4	24.3	10.2	6.0	845
	中古メインの並行検討者	(n= 234)	6.4	32.5	16.2	26.9	12.8	5.1	873
	中古のみ検討者	(n= 91)	16.5	30.8	19.8	23.1	6.6	3.3	739

42/109

※下記のような形式で質問

Q. あなたは、対象地域での新築住宅と中古住宅の相場が以下のようなとき、リノベーションの費用がいくらまでなら検討したいと思いますか。（金額を記入）

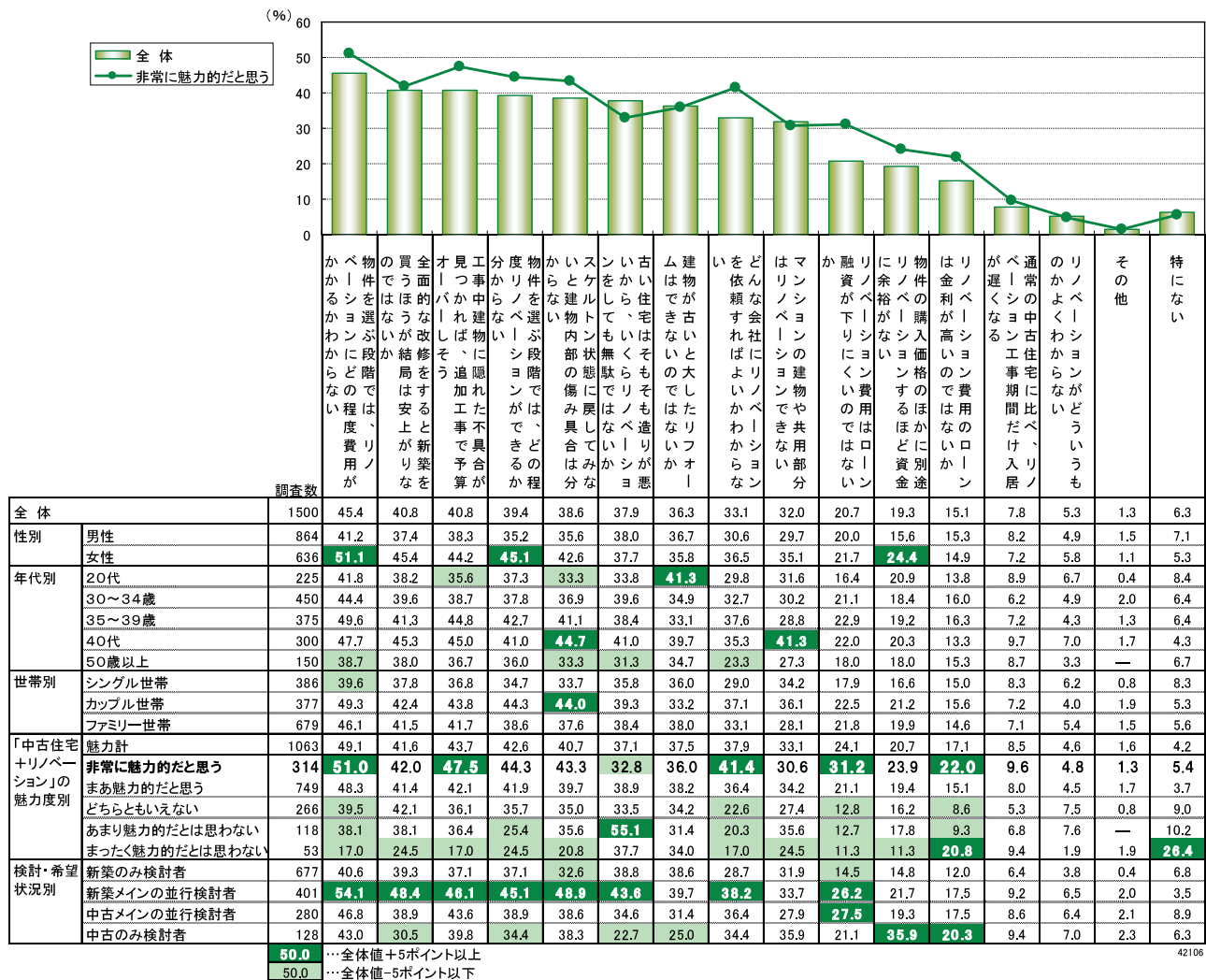
- ☐ 新築住宅平均 4,000万円
- ☐ 中古住宅平均 2,500万円
- ☐ リノベーション費用 約（ ）万円まで

▶ 「中古住宅＋リノベーション」を検討する意向を示した人に何万円までならリノベーション費用を出していいかを聞いたところ、最も多い回答が「500万円」の31%、次いで多かったのが「1000万円」の25%。平均で856万円となった。

▶ 検討・希望状況別にみると、中古のみ検討者ではリノベーションの費用は低く、平均で739万円にとどまる。

4 -02 | 中古住宅＋リノベーションの不安や疑問

■「中古住宅＋リノベーション」の不安や疑問(全体／複数回答)



▶ 「中古住宅＋リノベーション」の不安や疑問を聞いたところ、「物件を選ぶ段階では、リノベーションにどの程度費用がかかるかわからない」が45%で最も多く、以下「全面的な改修をすると新築を買うほうが結局は安上がりなのではないか」(41%)、「工事中建物に隠れた不具合が見つければ、追加工事で予算オーバーしそう」(41%)、「物件を選ぶ段階では、どの程度リノベーションができるかわからない」(39%)、「スケルトン状態に戻してみないと建物内部の傷み具合はわからない」(39%)などが上位にならぶ。

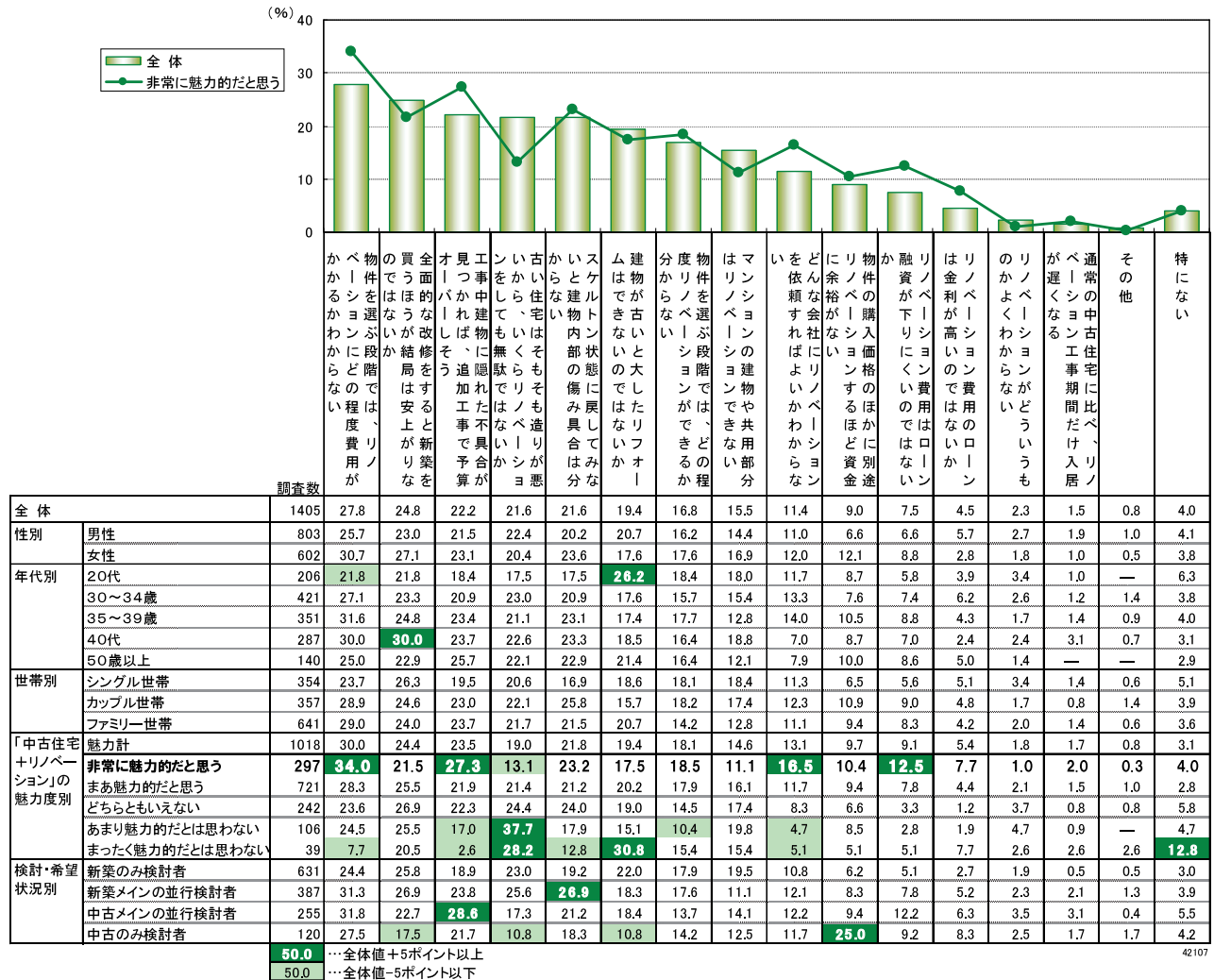
▶ 男女別にみると、女性のほうが不安や疑問が多い。

▶ 「中古住宅＋リノベーション」が非常に魅力的だと思う人は、「どんな会社にもリノベーションを依頼すればよいかかわからない」「リノベーション費用はローン融資が下りにくいのではないか」といった疑問が相対的に多い。

▶ 検討・希望状況別にみると、新築メインの並行検討者の不安や疑問が多いことがわかる。また、中古メインの並行検討者では「リノベーション費用はローン融資が下りにくいのではないか」、中古のみ検討者では「物件の購入価格のほかに別途リノベーションするほど資金に余裕がない」「リノベーション費用のローンは金利が高いのではないか」などが相対的に高い。

4 -02 | 中古住宅＋リノベーション購入のネック

■「中古住宅＋リノベーション」の購入のネック(不安や疑問を持つ人／3つまで回答)



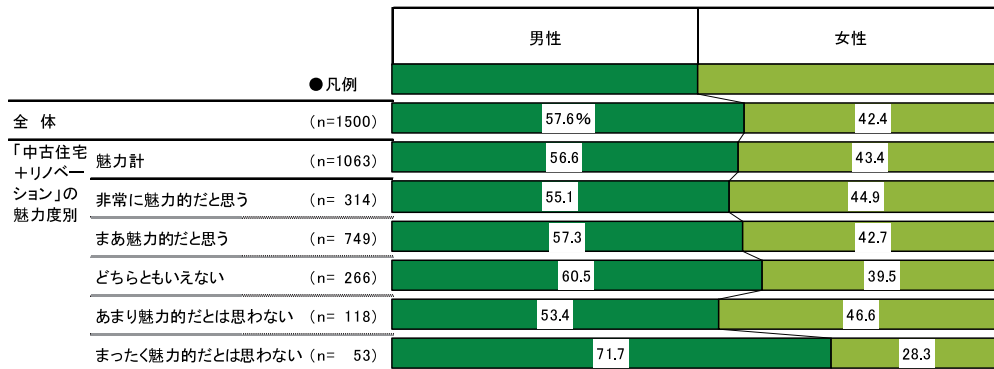
▶ 「中古住宅＋リノベーション」の購入のネックを聞いたところ、不安や疑問と同様に「物件を選ぶ段階では、リノベーションにどの程度費用がかかるかわからない」が28%で最も多く、以下の項目もほぼ同様の結果となった。

「中古住宅＋リノベーション」 受容層のプロファイル

「中古住宅＋リノベーション」に強い魅力を感じる人（「非常に魅力的だと思う」回答者）を
プロファイリングすると、以下のようになる。

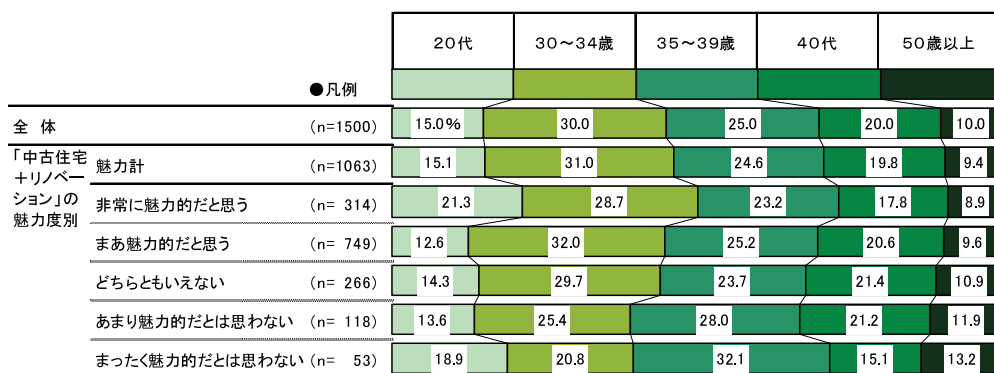
- 20代
- 東京都在住者
- 世帯年収600～700万円未満
- 中古住宅購入検討者
- 住宅に関するこだわりは強い
- 住みこちタイプ→「イルカさん」タイプ多く、「ライオンさん」タイプ少ない
- 家選びの重視条件では、「日当たり」「地域の治安」「近隣の公園、緑地、自然」
「内・外装の美観、きれいさ」「建物のコンディション」「建物の建築様式、デザイン性」
「リフォーム済みでリフォームの必要がないこと」

■性別（全体／単一回答）



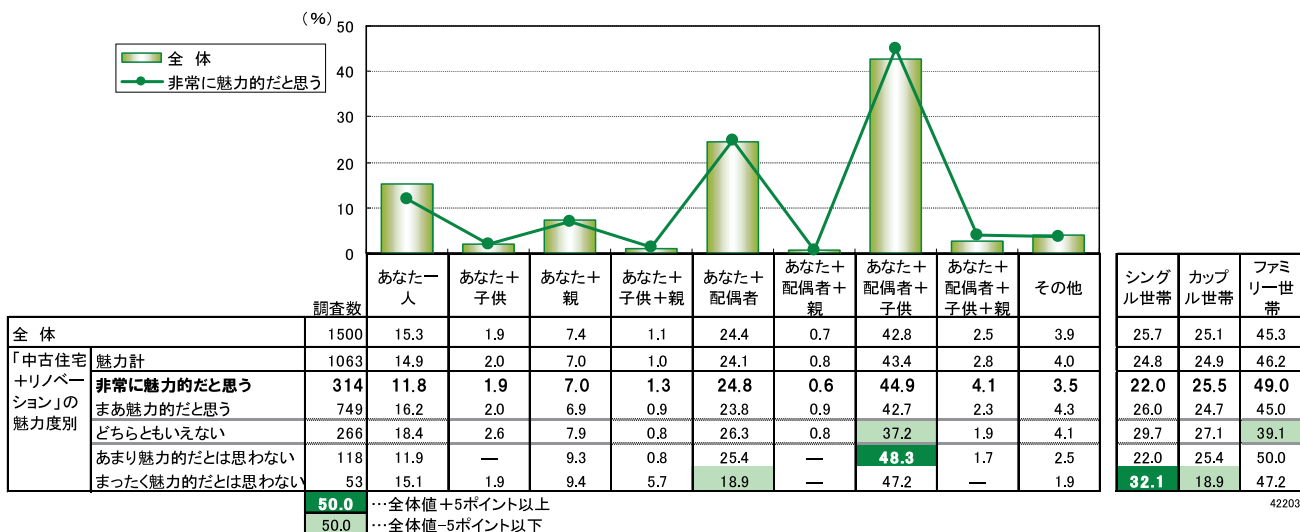
42201

■年代（全体／単一回答）

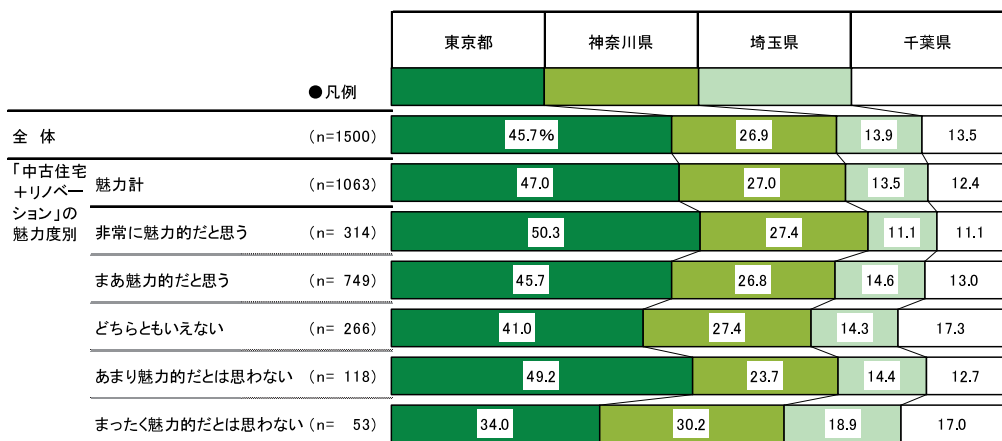


42202

■家族構成(全体／単一回答)

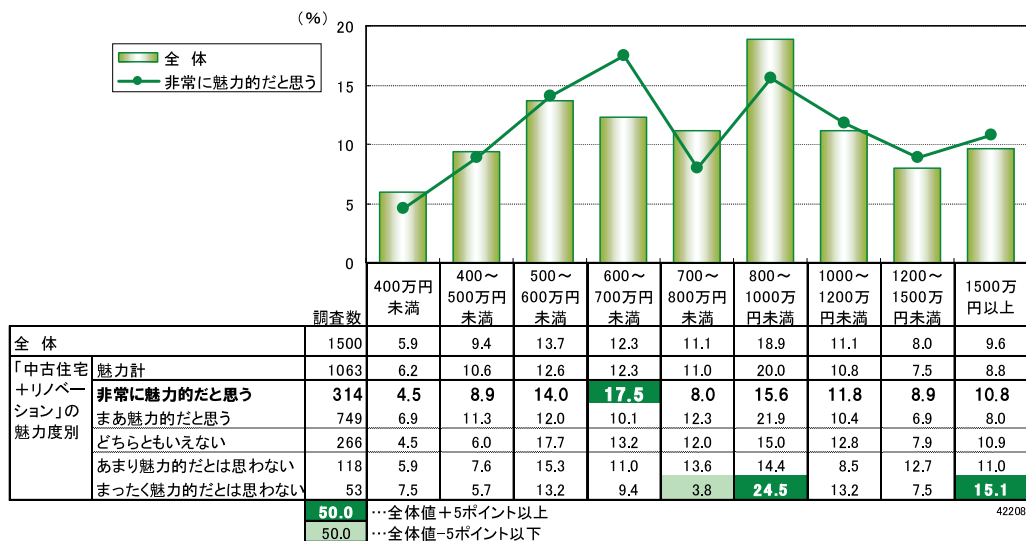


■居住都県(全体／単一回答)



「中古住宅＋リノベーション」 受容層のプロファイル

■世帯年収(全体／単一回答)

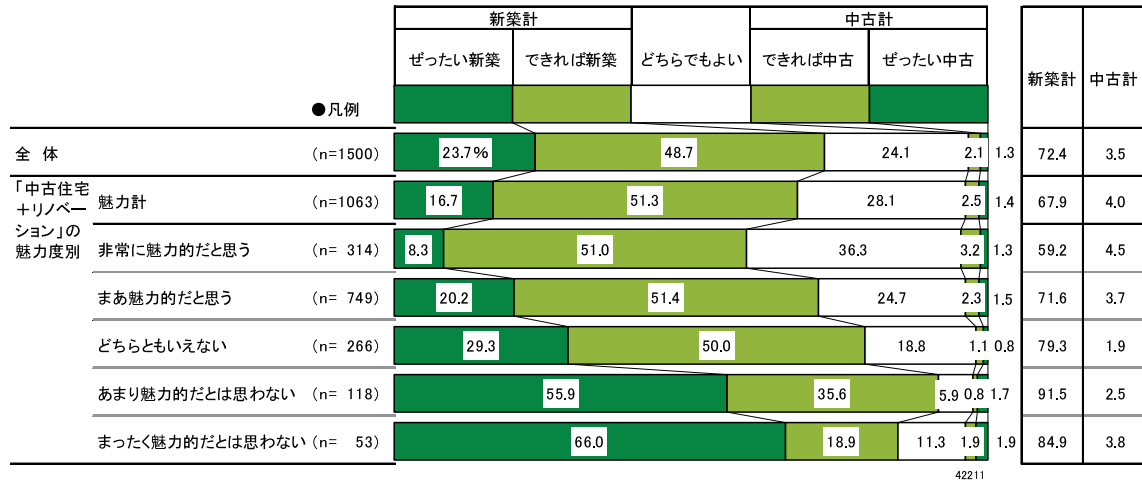


■購入経験(全体／単一回答)

		購入したことはない(今回が初めて)	1回購入した	2回以上購入した
●凡例				
全 体	(n=1500)	75.9%	18.3	5.7
「中古住宅＋リノベーション」の魅力度別				
魅力計	(n=1063)	76.1	18.7	5.2
非常に魅力的だと思う	(n= 314)	74.5	19.1	6.4
まあ魅力的だと思う	(n= 749)	76.8	18.6	4.7
どちらともいえない	(n= 266)	77.8	15.8	6.4
あまり魅力的だとは思わない	(n= 118)	72.9	19.5	7.6
まったく魅力的だとは思わない	(n= 53)	69.8	20.8	9.4

42209

■新築・中古の希望(全体／単一回答)



■住宅に関するこだわり(全体／単一回答)

