

住宅リフォームの市場動向とニーズ

新築需要が急速に縮小する中、住宅リフォーム市場への期待が大きくふくらんでいます。現実には、ここ数年来の景気低迷の影響を受けてリフォームも新築同様に伸び悩んでいますが、来たるべき大量住宅ストック時代に向けて、リフォーム事業のさらなる可能性を2回に分けて検証したいと思います。今回は『リフォーム市場規模の動向』と『消費者ニーズ』について取り上げました。次回は、住宅会社様の『リフォーム事業への取り組み方』を特集します。

住宅リフォームの市場規模は約10年で1.3倍増加

(財)住宅リフォーム・紛争処理センターの推計によるリフォーム市場の推移を見ると、'91年度から2001年度までの約10年間にリフォーム市場は1.3倍に増加しています(4.06兆円→5.23兆円)。この間、新築は14%減少しており、「新築からストックへ」という住宅市場の変化が明確になっています。ちなみに、2003年5月に発表された2001年度の推計値では約7兆6千億円となっており、それまでとは集計内容が若干異なる(注1)ものの、リフォーム需要が堅調であることが証明されました。

(注1) 事業者の住宅リフォーム工事実績から求めた推計で、賃貸住宅所有者による借家、マンション共有部・専用部のリフォームを含む一方で、家具・インテリア商品等の購入は除いている。

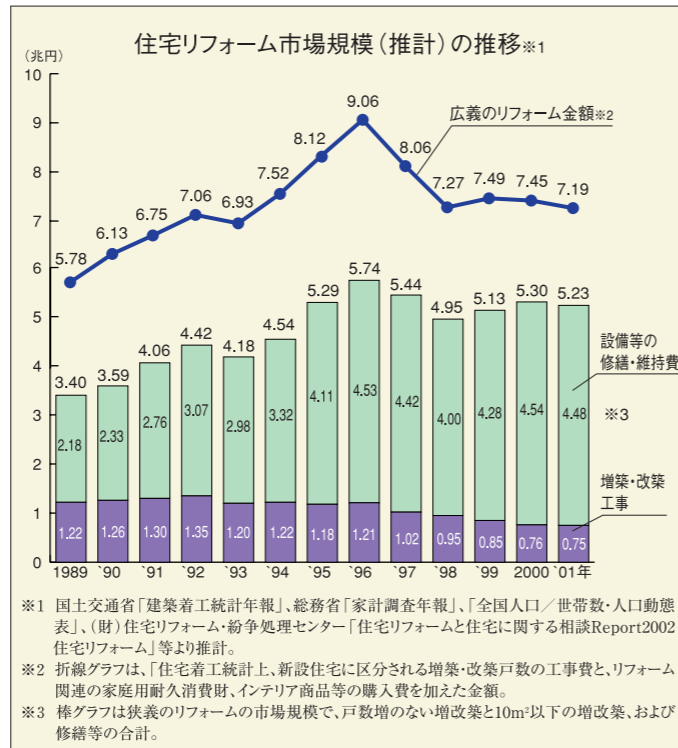
景気が減速しても減少しないリフォーム需要

長引く不況下においても、リフォーム市場はほぼ横ばい(または微増)を維持しています。これは、生活者が住宅リフォームの必然性を十分に認識していることを裏付けています。また、従来なら建て替えや買い替えになるところを、現状の住宅に住み続ける選択をする人が増えたためとも考えられます。

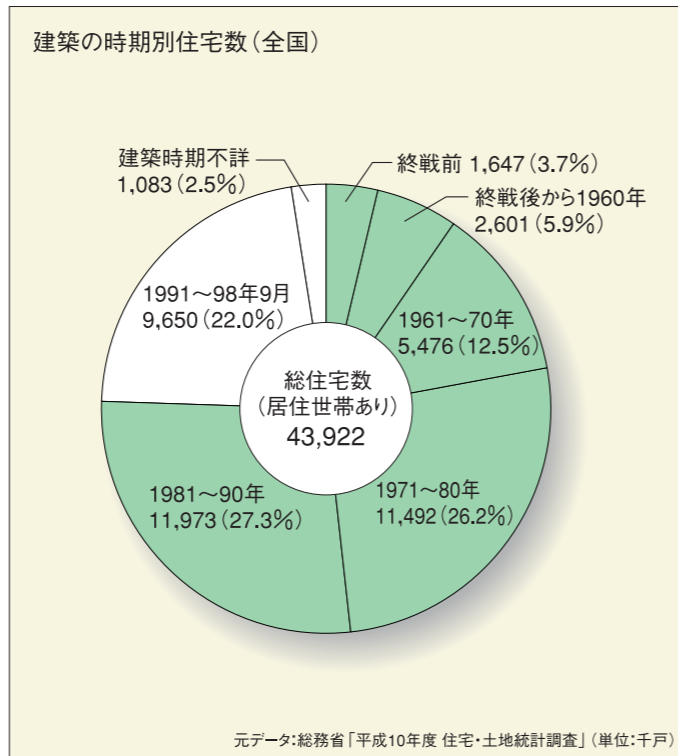
住宅リフォームの将来展望 対象住宅は3,000万戸超!

現状ではほぼ横ばいのリフォーム市場ですが、長期的には増加の傾向にあると考えられます。平成10年実施の総務省「住宅土地統計調査」によると、総住宅数は5,025万戸(注2)、総世帯数は4,436万世帯で、1世帯当たりの住宅数は1.1戸と量的には家余りの状態です。実際に人が住んでいる4,392万戸の内、建築後20年超の住宅ストックが約50%あり、さらに、建築後15年頃からの「リフォーム適齢期」を迎えるストックを含めると75%超にもなります。これらのストック住宅が今後のリフォーム市場を支えると考えられます。(右表参照)

(注2) 総住宅数には、居住世帯のある専用住宅、農林漁業併用住宅、店舗その他の併用住宅の他に、居住世帯のない空き家、建築中の住宅も含まれている。



※1 国土交通省「建築着工統計年報」、総務省「家計調査年報」、「全国人口/世帯数・人口動態表」、(財)住宅リフォーム・紛争処理センター「住宅リフォームと住宅に関する相談Report2002 住宅リフォーム」等より推計。
 ※2 折線グラフは、「住宅着工統計上、新設住宅に区分される増築・改築戸数の工事費と、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。
 ※3 棒グラフは狭義のリフォームの市場規模で、戸数増のない増改築と10m²以下の増改築、および修繕等の合計。

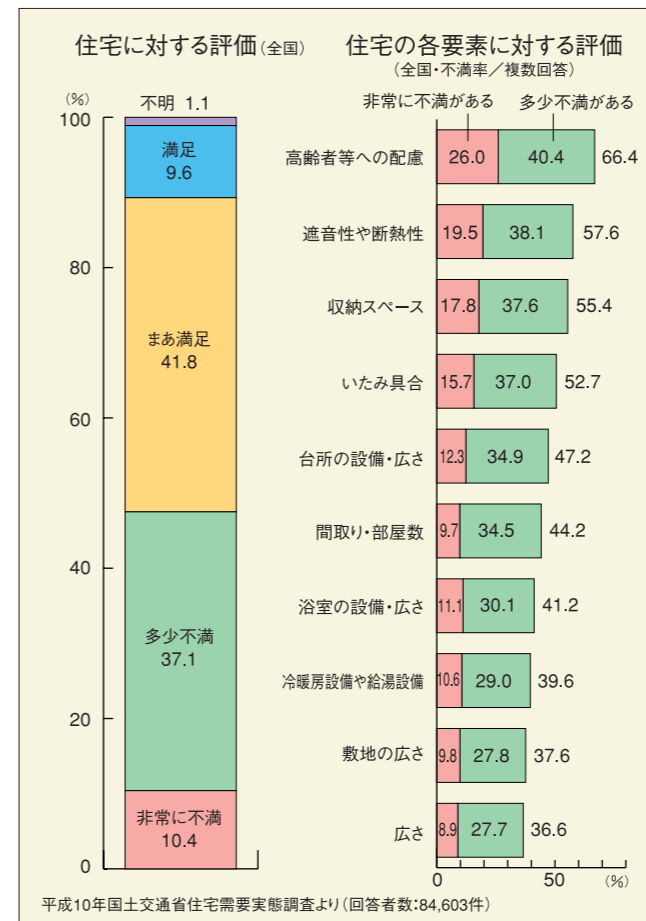


元データ:総務省「平成10年度 住宅・土地統計調査」(単位:千戸)

住宅の不満は暮らしの不便につながっています

では、生活者は現在の住宅にどのような不満を感じているのでしょうか。国土交通省の住宅需要実態調査(平成10年)によれば、「満足」「まあ満足」と感じている人が51.4%だったのに対して、「非常に不満」が10.4%、「多少不満」が37.1%で、全世帯の約半数が住まいに何らかの不満を感じています。

さらに、不満を感じていることを具体的に見てみると、「高齢者等への配慮」が最も高く、高齢化社会の現実にあらためて気付かされます。



一戸建てとマンションではニーズも異なります

持ち家の中で一戸建てと共同住宅を比較すると、共同住宅では「広さ(居室・台所・浴室等)」や「間取り」「収納スペース」への不満が高いのに対して、一戸建てでは「いたみ具合」「高齢者等への配慮」「冷暖房設備や給湯設備」についての不満が高くなっています。

住宅リフォームご提案のきっかけは「給湯・暖房・冷房」から

「快適性を高めたい」「住宅の耐久性を維持したい」「健康的に暮らしたい」「省エネ性と経済性を高めたい」などのさまざまなニーズに応える『給湯』と『空調』が、貴社のリフォーム営業の武器となります。さまざまな設備機器の取り替え時期を把握していることが、その家を建てた住宅会社・工務店様の強み。OB客や地域にお住まいのお客様に、新しい商品情報などを持ってご提案をするチャンスです。給湯器、空調設備のお取り替えから水回りのリフォーム、リビングの床暖房、オール電化のおすすめまで、貴社のリフォーム事業をダイキンがお手伝いさせていただきます。

住宅をより快適な状態で長く使っていくためには、インテリアの充実のもとより、台所・トイレ・浴室の設備の改善や、屋根・外壁の補修など住宅構造の維持・向上をはかるリフォームが必要です。

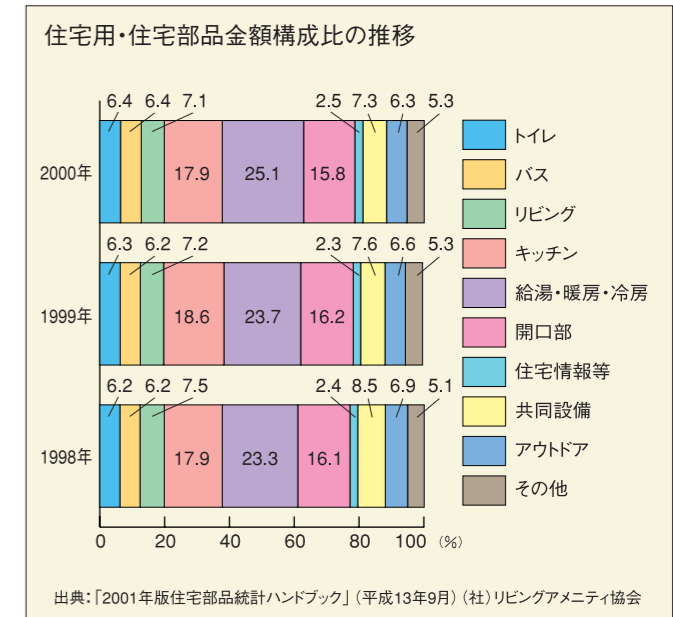
また、高齢化社会を迎え、自宅の浴室やトイレ等におけるバリアフリー工事の必要性も高くなっています。リフォーム市場における潜在的な需要は今後ますます高まっていくでしょう。

新築・リフォームを問わず 最も充実させたい設備は「給湯・暖房・冷房関係」

(社)リビングアメニティ協会が調査した「住宅用・住宅部品金額構成比」によると、新築・リフォームを合わせた2000年の住宅部品全体の市場規模は4兆8,424億円而对前年比2.6%増となっています。2000年の住宅部品全体の市場規模を商品分野別にみると、最も多いのは「給湯・暖房・冷房関係」で25.1%、「キッチン関係」は17.9%、「開口部関係」は15.8%の順となっています。

従来から関心の高い水廻り設備は別として、住宅を高気密・高断熱化するために、断熱サッシや空調設備の導入が不可欠になっています。さらに、省エネ性能を高めるために冷暖房設備と給湯設備を合理的に組み合わせて設計することも多くなってきました。

新築・リフォームによらず、住まいの「快適性」「耐久性」「省エネ性」を向上させる鍵は給湯と空調にあるようです。



出典:「2001年版住宅部品統計ハンドブック」(平成13年9月)(社)リビングアメニティ協会