

2 0 0 5 年 6 月 3 0 日

株式会社 富士経済
〒103-0001 東京都中央区日本橋小伝馬町
2-5 F・Kビル
TEL.03-3664-5811 FAX.03-3661-0165
URL : <http://www.group.fuji-keizai.co.jp/>
広報部 03-3664-5697

住宅リフォーム市場の調査を実施

- 住宅リフォーム市場は 2 0 1 0 年に 8 兆 8 , 0 0 0 億円規模へ -

総合マーケティングビジネスの(株)富士経済(東京都中央区日本橋小伝馬町 社長 原 務 03-3664-5811)は、大手ハウスメーカーや、異業種からの積極的な参入が相次ぐ住宅リフォーム市場についての調査を行った。その結果を調査報告書「2005年版 住宅リフォーム市場の現状と将来展望」にまとめた。調査は、主要事業者 21社・中小事業者 100社を中心に行っている。住宅リフォーム市場は住宅業界の「新築依存体質」からの脱却が進む事で注目が集まっている。

< 調査結果の概要 >

1. 住宅リフォーム全体市場

2004年推計 7兆4,730億円 2010年推計 8兆8,000億円(対04年比 118%)

リフォーム需要は築10年から20年にかかる物件に多く潜在している。新築住宅の着工数がピークであった、1990年代の物件のリフォーム需要が顕在化し始めた2000年から2010年にかけて市場は徐々に拡大し、2010年には8兆8,000億円に達すると予測される。

2004年は、ほとんどのハウスメーカー系事業者は戸建市場、マンションリフォーム系事業者は集合市場のみをターゲットとしており、戸建・集合両市場に取り組んでいるのは、大手リフォーム事業者や独立工務店、地場を中心に活躍する中小事業者に限られている。今後は、集合住宅市場の拡大が見込まれる事で、集合住宅のリフォーム市場の増加も見込まれる。このためマンションリフォームのノウハウを持つ分譲マンション管理会社と大手リフォーム業者の提携など、異業種間でリフォーム事業に取り組むケースが活発化すると考えられる。更に、集合住宅市場が拡大することで、ハウスメーカー系事業者の集合市場への参入や、大手リフォーム事業者のマンションリフォーム市場に対する注力度アップが見込まれ、これまで比較的業態別に棲み分けが行われていた市場構造が変化することも予想される。

2. 業態別リフォーム市場動向

大手ハウスメーカーは、2010年までにリフォーム営業体制を整え、新築OB客主体の営業スタイルから新規客の取り込み主体へと変化していく可能性が高い。また、戸建住宅だけでなく集合住宅への参入が進むことも予想される。将来的に、自社の新築住宅数の減少に伴って、新築OB客からの受注減も考えられるが、新築OB客以外の一般客に対する開拓やマンションリフォームへの参入によって今後もリフォーム売上げを増加させていくと考えられる。

大手分譲マンション事業者は、現状においては、エリアを限定してリフォーム事業を展開しているが、今後は営業エリアの拡大や全国展開していくことが考えられる。

シェアの大半を占める独立工務店は、新築においても市場の7割を占めており、新築OB客からの引き合いや口コミによる受注で安定したシェアを維持すると見られる。しかし、リフォーム業界の競争激化に伴って、差別化が図れない事業者は淘汰されると予想される。

F C店や組織化店を展開する大手リフォーム業者は、参入企業が大手に限られており、管理する加盟店の数に限界があることから今後ある程度のシェアは占めるだろうが、将来的には大きな勢力拡大は期待できないと見られる。

3. 部位別リフォーム市場(材料のみ)

2004年の新設住宅着工戸数は、前年比2.5%増の118万9,000戸で2年連続の増加となり、住設・建材市場も住宅着工戸数とリンクする形で微増の傾向を示している分野が多く見られる。

分野別では、システムキッチン、システムバス、洗面化粧台などを中心とした水廻り設備分野/水廻り関連機器分野が比較的堅調な伸びを示している。新築向けの好調に加えてリフォーム需要が拡大している傾向が見て取れる。

住宅設備市場

住宅設備市場	2004年	2005年見込み	05/04
水廻り/水廻り関連機器	4,483億円	4,722億円	105%
給湯/空調設備	6,709億円	6,755億円	101%
その他設備(電気設備など)	917億円	1,151億円	126%
合計	1兆2,109億円	1兆2,628億円	104%

住宅設備において、大きな伸びを示しているのが、その他の分野(電気設備など)であり、2004年の前年比も顕著なものとなっている。リフォーム需要が大きく拡大している太陽光発電システム及びテレビドアホンが好調に推移しており、今後もっとも期待できる分野と言える。

また、水廻り関連機器市場では、システムキッチンが、好調に推移している。近年は、キッチンプランナーが家事動作に合わせた台の高さ、設置スペースの収まり、生活動線に配慮した設計に関わってくるケースが増えてきており、バス・トイレなど他の水廻り設備と比べてリフォーム対応が進んでいる。

<今後求められる商品像>

住宅設備の選定は従来の工務店指定からユーザー指定が増えてきている。リフォーム人気の高まりから、施主は事前の情報収集が容易となり、ブランド指定で部材を購入するケースも増加している。人気のシステムキッチンは、リフォーム会社が自社オリジナル品や海外メーカー品を取り揃えるなど独自性を打ち出している。調査結果から、これから求められる商品として以下のものが浮かび上がってきた。

- ワンランク上の暮らしを実現する付加価値のついた中～高級品
- 家事軽減商品
- 設置スペースや身体条件に合わせて変更可能な商品
- デザイン・色のバリエーションが豊富な商品
- 省エネ商品

建材市場

建材市場	2004年	2005年見込み	05/04
内装材	2,576億円	2,583億円	100%
外装材・屋根材	1,547億円	1,554億円	101%
エクステリア	954億円	968億円	102%
合計	5,077億円	5,105億円	101%

建材に関しては、いずれの分野も横ばいもしくは微増で推移しており、住設分野と比較しても拡大幅は小さい分野が多い。壁装材(壁クロス)、シャッター雨戸、ウッドデッキなどリフォーム需要を拡大させている品目も見られるが新築市場向けの商品が多く割合を占めており、リフォーム需要が本格化するには至っていないのが実情である。建材メーカーは、リフォーム需要の取り込みを狙って省施工タイプのリフォーム対応商品の開発や住設メーカーとアライアンスによる共同開発や販売ルートの相互活用などが進められており、今後の動向が注目される。

<今後求められる商品像>

建材の選定において、施主が建材メーカーを指定するケースはほとんど見られない。そのため、住宅リフォームに求められる商品は、施主だけでなくリフォーム会社や施工業者のニーズを満たす事が必須となる。施主にとって建材リフォームは高級品よりも普及品の中からデザイン性やカラーをコーディネートして予算内で収める事が重要視されている。調査結果からは、今後求められる商品は以下のようなものである。

- 建築資材全般
 - デザイン・色のバリエーション(トレンド重視)
 - 省施工商品、リフォーム用工法の開発/リフェイス方式・プレカット品
 - 軽量化された商品
- 外装・屋根・エクステリア
 - 外部建具との組み合わせ提案商品
- 外部建具
- セキュリティ対応商品

<調査対象>

住宅設備

設備	対象品目
水廻り設備	システムキッチン、洗面化粧台、システムバス、温水洗浄便座、水栓金具
水廻り関連機器	ビルトインガスコンロ、ビルトインIHクッキングヒーター、ビルトイン食器洗浄乾燥機、生ごみ処理機、ディスポーザ、浴室暖房乾燥機
給湯機	ガス給湯機、石油給湯機、電気温水器、ヒートポンプ式給湯機
空調設備	エアコン、換気扇、床暖房システム
ソーラー・電気設備	太陽光発電システム、ホームエレベーター、テレビドアホン、住宅情報盤
セキュリティ設備	ピッキング対策錠

建材

建材	対象品目
木質系内装材・建具	フローリング材、室内ドア、収納部材、階段ユニット、造作材
非木質系内装材	壁装材、内装タイル、クッションフロア
外部建具	アルミサッシ、玄関ドア、シャッター雨戸
断熱材	断熱材、断熱型アルミサッシ、樹脂サッシ、複層ガラス
外装屋根材	窯業系サイディング、金属系サイディング、外装タイル、ALC外装材、新生瓦
エクステリア	門扉、フェンス、カーポート、ウッドデッキ

<調査対象企業>

(事例研究編)

主要事業者 21社 中小事業者 100社

<調査方法>

関連企業、関連団体などへの直接面接取材及びアンケート、電話取材を原則とし、公的データを参考資料として活用した。

<調査期間>

2005年4月～2005年6月

以上

資料タイトル：「2005版 住宅リフォーム市場の現状と将来展望」

体 裁 : A4判 216頁

価 格 : 95,000円(税込み 99,750円)

調査・編集 : 富士経済 大阪マーケティング本部 第一事業部 建築事業担当

TEL:06-6228-2020 (代) FAX:06-6228-2030

発 行 所 : 株式会社 富士経済

〒103-0001 東京都中央区日本橋小伝馬町2-5 F・Kビル

TEL03-3664-5811 (代) FAX 03-3661-0165 e-mail:koho@fuji-keizai.co.jp

この情報はホームページでもご覧いただけます。URL:<http://www.group.fuji-keizai.co.jp>