

住宅リフォーム市場の調査を実施

2010年予測 拡大する住宅リフォーム市場は8兆円超(06年比 8.0%増)

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 阿部 界 03-3664-5811)は、増改築・改装・修繕/取替えを対象とする住宅リフォーム市場の調査・分析を行った。その結果を報告書「2007年版 住宅リフォーム市場の現状と将来展望」にまとめた。この報告書では住宅リフォーム市場を調査すると共に、リフォーム業界の主要参入企業であるハウスメーカー系/ゼネコン・デベロッパー系14社、リフォーム業者14社、住設・建材系11社、Web事業者系4社、その他7社のビジネスモデルを分析することで、住宅リフォーム市場の現状を明らかにし、将来を展望した。

<住宅リフォーム市場の概要>

1. 全体市場動向

住宅リフォーム市場は増改築をはじめ、機器の交換、修繕・保守、点検・診断などに伴う住設・建材や施工費などを含めた施主渡し費用である。06年の住宅リフォーム市場は前年比1.2%増の7兆5,620億円となった。

2000年から01年にかけては全般的な景気の低迷で縮小。その後03年には景気の回復を受けて拡大したが、04年から05年にかけて悪質リフォーム業者の摘発が相次ぎ、住宅リフォーム市場は停滞・縮小した。06年に入り、6月に住生活基本法が公布・施行され、良質の住宅ストックの形成促進が打ち出された事から、住宅リフォームが「質」の時代へと移行していく事になった。この為、住宅リフォームも薄利多売の拡大路線よりも「質」を重視した収益性の高いリフォームを志向する事業者が増加しており、単純な修繕や取替えだけでなく、顧客のライフスタイルに合った居住空間を提案できる、信頼性の高い総合リフォーム業へと転換を図っている。「質」の時代を迎え500万円超えの大型案件が増加し、住宅リフォーム市場は拡大している。07年の市場規模は7兆7千億円に達すると見られる。08年には住宅減税の打ち切りが見込まれているが、住宅の評価基準として従来の土地以外に建物も対象となる見通しで、住宅リフォームが施主の資産価値を高める事から、市場の拡大が予測される。資産としての建物評価が顕在化・定着すると見られる2010年には市場規模は8兆1,700億円と予測される。

2. 戸建/集合住宅別市場

住宅リフォーム市場はストック数の多い戸建住宅をベースとしており、70%以上を占めている。集合住宅は、専有部分の玄関口が狭く搬入に制約がある点や台所のスペースも余裕が少なく、躯体は共有部分で工事が出来ないなど、戸建に比べて技術的な制約が多くリフォームの自由度が少ない。但し、物件は増加しており、部材も搬入し易いスリム化されたものも開発されていることから、今後の増加が見込まれる。リフォームの対象物件は、築10年以内は部品の交換や内装の補修が多く、改装や増改築などの工事は築10年以上の物件が対象となる。改装や増改築などの工事の対象は1980年から1990年代の物件だけでも、2,400万戸以上ある。こうした物件が500万円以上の大型案件の候補となっている。

3. 業態別市場

大手ハウスメーカーのリフォーム顧客は、多くが新築OB客(そのハウスメーカーで新築した顧客)であり、新築販売戸数の多い積水化学工業、ミサワホーム、パナホームがリフォーム事業実績の上位企業となっている。新築住宅の販売はすでに頭打ち状態であり、各社とも今後はリフォーム事業へ注力する方針である。顧客開拓は、新築OB客に対し屋根や外装のメンテナンスなどの定期的な訪問をきっかけに受注し、OB客の囲い込みを中心に進め

る企業と、新規客に対し新築住宅部門で培った高い住宅性能を訴求し、大型リフォームを中心に開拓・受注する企業に分かれる。

ゼネコン・デベロッパー系については、自社グループでの管理戸数がリフォームの実績と比例する傾向がある。大京エル・デザインでは全国のライオンズマンション入居者を対象にリフォーム事業を展開しており、グループのマンション管理会社である大京アステージと連携したリフォーム需要の開拓を行っている。新規客の開拓については、デザイン力や技術力を重視する傾向がある。ゼネコン系リフォーム業者は、共有部分の改修や小規模な修繕は、改修専門の関連会社や管理会社に委託し、専有部の間取り変更や新築販売時の設計変更など、高いデザイン力が必要とされる案件に注力している。

リフォーム業者は、新築OB客や自社管理物件客を持たないため、新規客の開拓もしくはコンスタントなリピート受注が事業発展のために不可欠である。近年は住宅の躯体のみを残して内外装をすべて刷新し、建て替えなみの設備や居住性能の向上と、自由な間取り変更を実現した大規模な全面改装が目立っている。単価が高く大規模な工事となるため、全面改装に特化した事業展開をする企業が多い。対照的に、増改築から小規模な営繕まで幅広く受注し、リピーターを重視する企業も目立つ。これらの企業では、顧客からの問い合わせに迅速に対応し、見積りや施工監理の費用を削減するために、店舗の周囲の顧客のみを営業対象とする場合が多い。また、その他では、デザイン性の高さや素材の安全性に特化したリフォーム提案で、独自性を前面に打ち出す企業もある。

住設・建材系は、新築需要の伸び悩みを受け、リフォーム市場で業績拡大に取り組んでいる。各社が展開している部材については、特にリフォーム用と新築用との明確な区別はないものの、既築のマンションへの搬入・設置が容易な奥行きが浅いキッチンや、マンション上層階の低い水圧でも使用可能なタンクレストイレなど、リフォームへの対応を強化した製品が普及しつつある。また、販売店や工事店を組織化し、こうした組織化店がリフォームで収益を得るための経営支援や営業ツールの提供を行い、有力店への育成を行う事で、自社製品のリフォーム市場での業容の拡大を図る動きが活発になっている。

その他百貨店や家電量販店、ホームセンターでは工事部門を持つ専門部署や別会社での取り組みが見られる。

4. リフォーム部位別ウエイト(06年)

内装・水廻りのリフォームを構成するキッチンは施工費を含めて全体の18.2%、浴室ユニットが16.5%、その他トイレや洗面化粧台などで14.8%を占めている。内装のみのリフォームは、入居者の入れ替わりに伴うケースが多い。屋根・外装については、築10年前後で修繕や取替えが発生しはじめ、ある程度の需要は期待できるが、悪質リフォーム業者から受けた影響で回復がやや遅れている。その他は全面リフォームや外溝などである。全面リフォームは技術力とデザイン力に加えて、成約には高いプレゼンテーション能力も必要なため、住設・建材系や大手ハウスメーカーのウエイトが高くなっている。外溝部は経年変化による取替え需要が期待できる部位で、近年ではセキュリティ機能を付加したものが多くなっている。

5. リフォームの種類別ウエイト(06年)

修繕・取替えは、リフォーム事業のベースとする企業もあり、全体の48%を占めている。パッキンの取替えのような小規模な作業もリフォーム扱いとするところもあるが、大手では、別部門や別会社で専門的に対応している所が見られる。部品の取替えがリフォームの入口になり、リフォーム案件を受注するケースがでてきている。改装は独立系工務店が45%近くのシェアを占めている。事業規模的に小さい業者の参入が多い。増改築も独立系工務店のウエイトが高く、住設建材系や大手ハウスメーカーが続く。いずれも増加傾向にあり大手企業に集中している。

<住設・建材市場の概要>

	06年	前年比	07年見込	前年比
住宅設備	1兆4,845億円	107.0%	1兆5,716億円	105.9%
建材	4,982億円	99.9%	4,985億円	100.1%
合計	1兆9,827億円	105.1%	2兆701億円	104.4%

住宅リフォームにおける住宅設備と建材の市場(製品・部材のみ)である。住宅設備は、水廻り設備/関連機器(ガスコンロなど)や給湯/空調設備、その他設備(創エネ設備、セキュリティ設備)である。建材は内装材や外装/屋根材、エクステリアなどである。

06年の住宅リフォームにおける住設・建材市場は、前年比5.1%増の1兆9,827億円となった。新築市場を含めた住設・建材の総市場の37.1%を占める。内訳は、住宅設備が前年比7.0%増の1兆4,845億円、建材が前年比0.1%減の4,982億円である。住宅設備市場の拡大が目立ち、ヒートポンプ式給湯器、ガスエンジンCGS(コージェネレーションシステム)や、住宅用火災警報器などのエネルギー・セキュリティ関連品目が

伸びた。住宅用火災警報器は設置義務化に伴い既築の集合住宅・公営住宅向けを中心に市場が拡大した。リフォームで人気の水廻り／水廻り関連機器は、底堅いものの微増に留まっている。また、建材では金属系部材を中心に原料価格高騰の影響を受けて製品単価が値上げされたものの、ほとんどの品目で横ばいとなっている。今後、市場は全体的に微増傾向で推移していくと見られ、特にエネルギー・セキュリティ関連品目の大幅な伸びが期待される。

< 調査方法 >

参入企業、行政機関、関連団体への直接面接取材を原則とし、公的データをその補完として活用

< 調査対象品目、企業 >

住宅設備・建材	水廻り設備／水廻り関連機器 16品目、給湯／空調設備 7品目、住宅設備その他 7品目、内装材 9品目、外装・屋根材 11品目、エクステリア・その他 9品目
個別事例研究	ハウスメーカー系／ゼネコン・デベロッパー系 14社、有力リフォーム業者系 14社、住設・建材系 11社、Web事業者系 4社、その他 7社

< 調査期間 >

2007年7月～10月

以上

資料タイトル：「2007年版 住宅リフォーム市場の現状と将来展望」 体 裁：A4判 226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 第二事業部 TEL:06-6228-2020 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/ https://www.fuji-keizai.co.jp/
--