

住宅リフォームの国内市場を調査

2013年度予測

住宅リフォーム市場は2009年度比7.3%増の7兆7,500億円

最も伸びるリフォームコンセプトは創エネ 市場は2009年度比2.4倍

総合マーケティングビジネスの株式会社富士経済（東京都中央区日本橋小伝馬町 社長 阿部 界 03-3664-5811）は、新築から既築住宅の長寿命化への流れが加速し、中長期的には拡大が期待される国内の住宅リフォーム市場を調査した。その結果を報告書「2010年版 住宅リフォーム市場の現状と将来展望（上巻）」にまとめた。

この報告書では、戸建住宅及び集合住宅におけるリフォーム市場を、参入企業の業態別に把握した。またオール電化や耐震など住宅リフォームのコンセプト別の市場、更に住宅リフォームの主要部材（主要設備、建材）29品目の市場を調査分析した。

< 調査結果の概要 >

1. 住宅リフォーム市場

| | 2009年度 | 2013年度予測 | 13/09年度比 |
|------|-----------|-----------|----------|
| 戸建住宅 | 4兆8,500億円 | 5兆2,000億円 | 107.2% |
| 集合住宅 | 2兆3,700億円 | 2兆5,500億円 | 107.6% |
| 合計 | 7兆2,200億円 | 7兆7,500億円 | 107.3% |

ここでは住宅リフォームを模様替えや機器の交換・保守、点検・診断なども含めて広義に捉えている。市場は資材や工事費等を含めた施主渡しベースである。

2009年度の市場は、前年度比4.4%減の7兆2,200億円となった。2008年秋のリーマンショックに端を発する世界的な消費低迷の影響が続き、前半は特に300万円以上の中・大型案件が減少、先送りとなった。後半からは大型案件の受注も回復しはじめたものの、市場は前年割れとなった。2010年に入ってから、景気の回復とともに1,000万円以上の案件が増加している。また、補助金制度や電力買取り制度の復活で太陽光発電システムの後付け需要も2009年度に続き好調で、住宅エコポイント制度など行政面での後押しもあり、市場は堅調な推移が見込まれる。

市場構成比が大きいのは現存する住宅ストック数のおよそ6割を占める戸建住宅のリフォームであるが、大型案件の多く、2009年度に集合住宅リフォームに比べ大きく減少している。

集合住宅リフォームは、分譲マンションの専有部のリフォームが増加しており、近年拡大を続けてきた。しかし、2009年度は景況悪化の影響を受けてやや伸び悩んだ。但し、中古マンションのスケルトンリフォーム¹、リノベーション²は増加している。首都圏のマンションスだけでも大規模改修を必要とする物件は多いため、今後も堅調な市場推移が期待される。

1：骨組（スケルトン）の状態にまで解体し、天井・壁・床の地下処理から、給排水・ガスなど配管に至るまで新設するリフォーム

2：用途や機能性を向上させたり価値を高めたりする大規模な改修工事

住宅リフォームのコンセプト別動向

| | 2009年度 | 2013年度予測 | 13/09年度比 |
|----------|---------|----------|----------|
| 耐震リフォーム | 3,800億円 | 4,050億円 | 106.6% |
| 創エネリフォーム | 1,962億円 | 4,775億円 | 243.4% |
| リノベーション | 1,550億円 | 2,200億円 | 141.9% |

住宅リフォームのコンセプトで最も市場規模が大きいのが耐震リフォームである。耐震リフォームの実施率は木

造戸建住宅のストック数の3.5%に留まるが、1件あたりの単価が最も高いことが起因している。また、2013年度に向け最も伸びるのが創エネリフォームである。補助金制度が復活するなど太陽光発電システムが急伸び、2009年度の市場は前年度比2倍強となった。今後も太陽光発電システムや、家庭用燃料電池の需要増も期待されることから、順調な拡大が予想される。

その他では、リノベーションの拡大が目立つ。若年層を中心に中古マンションに対するニーズが高まっていることから順調な市場拡大が予想される。断熱リフォームは住宅エコポイント制度の実施で窓の断熱改修が活性化しているが、制度の終了とともに伸び率は急速に鈍化すると考えられる。バリアフリー及び健康配慮リフォームは、健康志向の高まりや高齢化によって今後も堅調な推移が予想される。なお、セキュリティリフォームは設置義務化の特需が一段落したため2009年度から住宅用火災警報器が減少しており、縮小推移が予想される。

住宅リフォームの業態別動向

| | 2009年度 | 2013年度予測 | 13/09年度比 |
|------------|-----------|-----------|----------|
| 独立系工務店 | 3兆3,147億円 | 3兆4,903億円 | 105.3% |
| ハウスメーカー系 | 4,510億円 | 5,560億円 | 123.3% |
| 家電量販店 | 447億円 | 975億円 | 218.1% |
| インターネット事業者 | 225億円 | 302億円 | 134.2% |

住宅リフォーム市場を参入企業の業態別にみると、市場規模が最も大きいのが独立系工務店である。その実績は2009年度の市場の46%を占める。事業者数が全国で3~4万社と多く、地域密着型の展開で新築OB客からの引き合いも多い。しかし近年は大手リフォーム事業者や小売系事業者など新規参入事業者との競争が激化していることから今後は苦戦を強いられると見られる。独立系工務店に続くのが住設建材系、専門工事業者である。専門工事業者は1社あたりの売上が小規模であるが、事業者数が多いことから比較的大きな市場規模を誇る。

成長著しいのは小売系事業者である家電量販店やインターネット事業者、ハウスメーカー系で、今後も高い伸びが予想される。小売系事業者は高い集客力を生かした販売手法を本格化しつつあり、インターネット事業者はこれまで課題であった施工体制を構築しつつある。また、ハウスメーカー系はリフォーム事業に対する注力度を増している。

インターネットを活用して、住宅設備や建材の販売・施工を、専業若しくは中心的な事業として行う事業者

2. 住宅リフォーム部材市場

| 分野 | 2009年度 | 2013年度予測 | 13/09年度比 |
|--------|-----------|-----------|----------|
| 設備関連 | 6,873億円 | 9,044億円 | 131.6% |
| 水廻り | 3,705億円 | 4,128億円 | 111.4% |
| 内装関連 | 1,765億円 | 1,877億円 | 106.3% |
| エクステリア | 828億円 | 819億円 | 98.9% |
| セキュリティ | 673億円 | 296億円 | 44.0% |
| 建具/外部 | 1,402億円 | 1,509億円 | 107.6% |
| 合計 | 1兆5,245億円 | 1兆7,673億円 | 115.9% |

住宅リフォームにおける主要部材(主要設備、建材)29品目を対象としている。市場はメーカー出荷ベースである。

2009年度の市場は前年度比2.6%減の1兆5,245億円となった。景況悪化による住宅リフォーム市場の縮小に伴い、部材市場も縮小した。設備関連分野以外は各分野共に減少している。

設備関連分野は給湯機や空調機器、太陽光発電システムなど8品目を対象としており、最も市場規模が大きい分野である。不況下においても経年劣化に伴うガス給湯機の交換などで安定した需要を確保しているほか、オール電化リフォームニーズで電気給湯機、補助金制度で太陽光発電システムなどが拡大していることから、2013年度に向け最も高い伸び率が期待される。

水廻り分野はキッチン、浴室ユニット、トイレ、洗面化粧台を対象としている。使用頻度が高いことからリフォーム需要が高く、施主が最も費用をかける分野である。2008~2009年度は中高級品の採用が減少し縮小したが、今後は景気回復とともに拡大すると予想される。

内装関連分野は壁クロス、フローリング材、室内ドアなど6品目を対象としている。壁クロスなどは比較的低価格で張替え可能であるが、フローリング材などは大掛かりな工事を伴うことがあることから需要が減退し、200

9年度は縮小した。

エクステリア分野は門扉やフェンスなど4品目を対象としている。新築時(一定期間経過した後)に設置する需要が多いため、新築住宅着工戸数の増減に連動する。2009年度は新築住宅着工戸数減少に伴い縮小した。経年劣化に伴う交換需要も本格化しておらず、市場は2010年度、2011年度に微減が予想される。

セキュリティ分野は住宅用火災警報器とテレビドアホンの2品目を対象としている。消防法改正による設置義務化による住宅用火災警報器の特需が一段落したため、市場は大きく縮小している。

以上

<調査対象>

| | | |
|---------------|--|---|
| リフォームコンセプト別市場 | 創エネリフォーム、オール電化リフォーム、耐震リフォーム、断熱リフォーム、バリアフリーリフォーム、リノベーション、セキュリティリフォーム、健康配慮リフォーム | |
| リフォーム業者業態別市場 | ハウスメーカー系、ゼネコン・デベロッパー系、住設建材系、エネルギー系、独立系工務店、リフォーム専業者、小売系事業者、インターネット事業者、修理・メンテナンス事業者、専門工事業者 | |
| リフォーム部材市場 | 内装関連分野 | 壁クロス、フローリング材、室内ドア、収納部材、階段ユニット、造作材 |
| | 水廻り分野 | キッチン、浴室ユニット、温水洗浄便座/一体型温水洗浄便器、洗面化粧台 |
| | 設備関連分野 | 給湯機、コージェネレーションシステム、ビルトインコンロ、床暖房、浴室暖房乾燥機、ホームエレベーター、住宅用太陽光発電システム、空調機器 |
| | 建具/外装分野 | サッシ、シャッター雨戸、玄関ドア、外壁材、屋根材 |
| | エクステリア分野 | 門扉、フェンス、カーポート、機能門柱 |
| | セキュリティ分野 | テレビドアホン、住宅用火災報知機 |

<調査方法>

富士経済専門調査員による調査対象企業及び関連企業・団体等へのヒアリング調査及び関連文献による補完

<調査期間>

2010年4月～7月

| | |
|--------|--|
| 資料タイトル | ：「2010年版 住宅リフォーム市場の現状と将来展望(上巻)」 |
| 体裁 | ：A4判 241頁 |
| 価格 | ：97,000円 (税込み101,850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 リフォームプロジェクト 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 TEL:03-3664-5811 (代) FAX:03-3661-0165 e-mail:info@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/ |