調査

拡大が期待される住宅リフォーム市場

【 目 次 】

はじめに
1．わが国の住宅市場動向
（1）住宅市場の現状
（2）住宅リフォーム市場
2．長崎県の住宅市場動向
（1）県内の住宅市場の現状
（2）県内の住宅リフォーム市場
3．住宅リフォーム市場拡大の背景
（1）良質な住宅ストック
（2）住宅リフォーム目的の多様化
（3）業者の取り組み強化
4．住宅リフォーム市場の展望
（1）中古住宅市場の活性化
（2）進む世帯の高齢化
おわりに

はじめに

わが国の住宅市場をみると、社会経済の構造変化や景気の先行き不透明感などにより、新設住宅着工戸数の増加は見込みにくい状況にある。その一方で、豊富な住宅ストックを対象とした住宅リフォームビジネスが注目され関心を集めている。

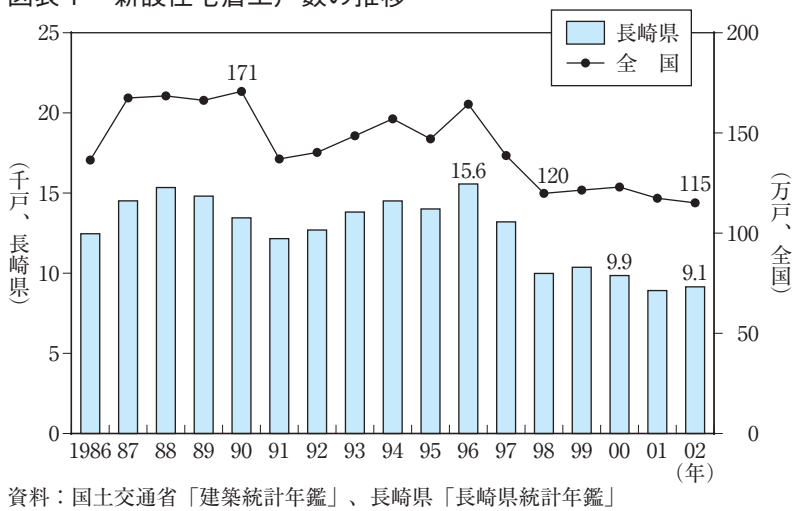
そこで本稿では、わが国および県内の住宅市場の現状について整理し、住宅リフォーム市場拡大の背景、そして展望について考察した。

1．わが国の住宅市場動向

（1）住宅市場の現状　－ 住宅ストック、新設住宅着工戸数 －

総務省の「1998年 住宅・土地統計調査報告」（5年毎に実施。次回調査は03年10月に実施され翌年の夏以降に公表される予定）によると、98年10月現在、わが国では総世帯数4,421万世帯に対して住宅ストック総数は5,024万戸（居住世帯なしの住宅も含む）に達し、住宅は量的には

図表1　新設住宅着工戸数の推移



資料：国土交通省「建築統計年鑑」、長崎県「長崎県統計年鑑」

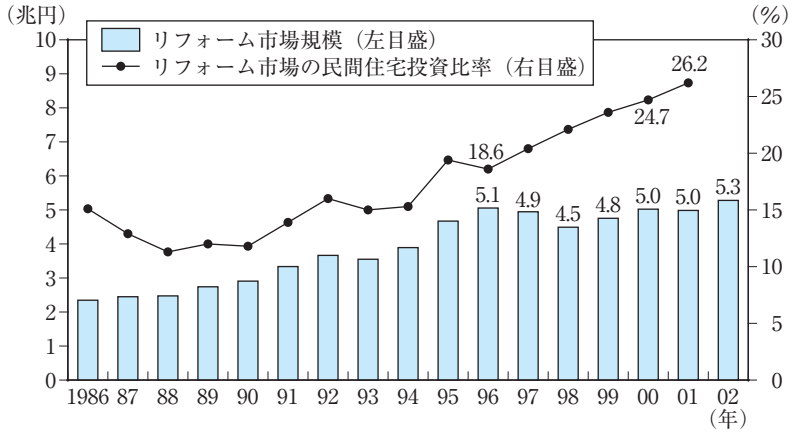
すでに充足している。

一方、新設住宅着工戸数の推移をみると、90年の171万戸をピークに減少し、その後はやや増加した時期もあったが、長引く景気の低迷を受けて、98年以降は130万戸を割り込んだままほぼ横這いで推移し、02年は115万戸となり、ピーク時と比べると３割以上も落ち込んだ（図表１）。また、わが国の人口は06年をピークに以後減少していくと予測されており（国立社会保障・人口問題研究所が02年１月公表）、人口面からは新設される住宅戸数の増加は見込みづらい状況にあるといえる。

（２）住宅リフォーム市場　－ 市場規模の推移 －

このような住宅市場の現状を踏まえ、住宅リフォーム市場の動向に目を向けてみよう。まず、総務省の「家計調査年報」による設備修繕・維持費（一世帯当り）に、住民基本台帳ベースの世帯数を掛け合わせた金額をわが国の住宅リフォーム市場規模と仮定すると、02年で5.3兆円と試算される。（注：「維持費」には、設備に関する保守サービスおよび火災保険料が統計上含まれている。）また、ここ15年間の住宅リフォーム市場の動向をみると、97～98年にかけては景気が深刻な後退局面に陥るなか縮小を余儀なくされたが、その後の依然とした景気の低迷にもかかわらず、住宅リフォーム市場は緩やかに拡大しており02年は過去最高を更新した（図表２）。

図表２　リフォーム市場規模の推移（全国）



資料：総務省「家計調査年報」、(財)国土地理協会「住民基本台帳人口要覧」、内閣府「国民経済計算年報」をもとに当研究所にて作成。

さらに、民間住宅投資（内閣府「国民経済計算年報」ベース）に対する住宅リフォーム市場規模の比率をみてみると、96年以降上昇傾向が続き、96年の18.6%から01年には26.2%まで高まっている（図表２）。

調査

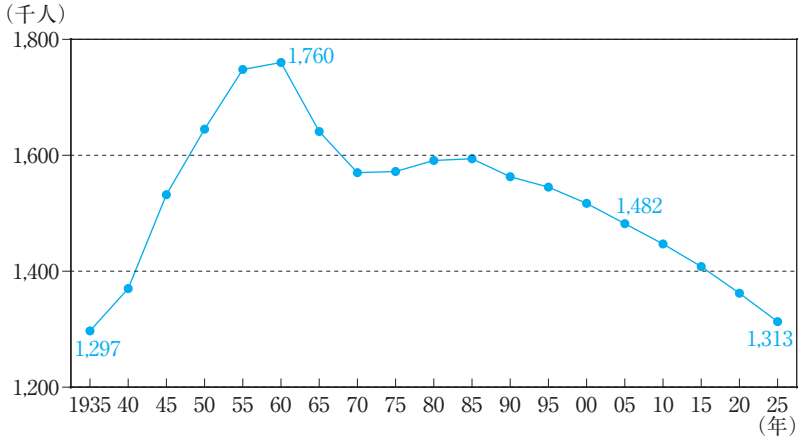
2．長崎県の住宅市場動向

（1）県内の住宅市場の現状　－ 住宅ストック、新設住宅着工戸数 －

次に、県内の住宅市場の現状についてみてみると、98年10月現在、総世帯数52万世帯に対し住宅ストック総数は59万戸（居住世帯なしの住宅も含む）に達しており、県内においても住宅は量的にはすでに充足している。

一方、新設住宅着工戸数の推移をみると（前掲図表１）、96年の15,565戸をピークに減少し、00年には１万戸を割り込み、02年は9,149戸まで減少している。そのほか、県内の人口は60年の176万人をピークにすでに減少傾向にあり、当研究所が02年８月に公表した県内の将来人口推計（中位推計）では、05年に150万人を割り込み、25年には131万人になる見込みで、県内の住宅需要に与えるマイナス影響は大きいといえる（図表３）。

図表３　長崎県の将来推計人口の推移（中位推計）

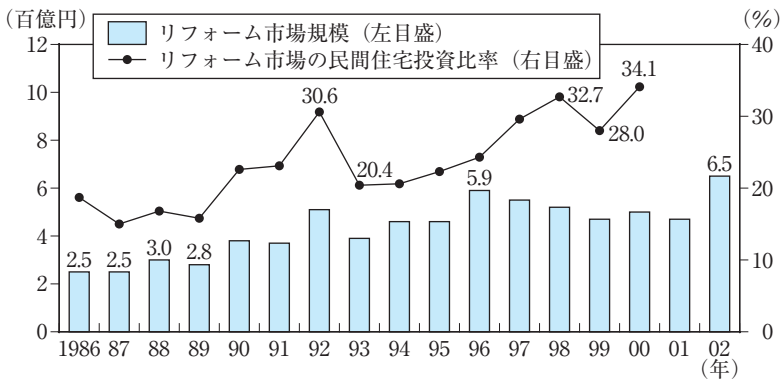


資料：総務省「国勢調査報告」、当研究所
（注）１．2000年までは実績値　　２．2005年以降は当研究所による推計値

（2）県内の住宅リフォーム市場　－ 市場規模の推移 －

では、県内の住宅リフォーム市場の動向をみてみよう。まず、全国と同様に県内の住宅リフォーム市場規模を試算してみた。ただし、「家計調査年報」による設備修繕・維持費については、ある程度のサンプル数を確保するため九州平均の一世帯当り金額を用いた。そうしたところ、02年の県内の住宅リフォー

図表４　リフォーム市場規模の推移（長崎県）



資料：総務省「家計調査年報」、(財)国土地理協会「住民基本台帳人口要覧」、内閣府「県民経済計算年報」をもとに当研究所にて作成。
（注）１．リフォーム市場規模の算出にあたり、設備修繕・維持は九州平均の一世帯当り金額を用いている。
２．民間住宅投資額は年度分の計数を用いている。

ム市場規模は647億円と試算される。これは県内の百貨店年間販売高を上回る規模である(02年実績497億円、九州経済産業局調べ)。また、ここ15年間の県内住宅リフォーム市場の動向をみると、80年代後半は300億円程度であったが、90年代に入り徐々に盛り上がり始め、96年には588億円まで増加している。その後は全国と同様、景気が深刻な後退局面に陥るなか縮小を余儀なくされたが02年には最高となっている（図表４）。

さらに、民間住宅投資（内閣府「国民経済計算年報」ベース）に対する住宅リフォーム市場規模の比率をみると、93年以降は上昇傾向が続き99年には一旦縮小したが、00年は34.1%で過去最高となっている。これは同年の全国値24.7%を9.4ポイント上回っており、県内の住宅リフォームの需要度合は比較的高いと考えられる（図表４）。

３．住宅リフォーム市場拡大の背景

ここで、新設住宅着工戸数が落ち込む一方で、住宅リフォーム市場が安定した拡大を続けている背景について考えてみよう。

（１）良質な住宅ストック

まず第１に、良質な住宅ストックが蓄積され住宅リフォームの需要を生み出す基盤があることが考えられる。総務省の「住宅・土地統計調査」によると、68年に全国において住宅総数が総世帯数を上回ったのに続き、73年にはすべての都道府県で上回り、住宅の量的不足の解消が統計上確認されている。ここで、98年10月時点の住宅ストックを建築時期別にみてみると、住宅政策の中心が質の向上へとシフトしていった住宅、つまり住宅の量的不足が解消した70年代以降に建築された住宅ストックの割合は全国で75.5%、県内では70.3%である。また、良質かつ建築後概ね15年超のいわゆるリフォーム適齢期を迎える住宅ストックの割合は全国で53.5%、県内では51.9%あり、リフォーム適齢を迎えた潜在的な住宅リフォームの需要は多いと推測される（図表５）。

図表５　建築時期別の住宅数（98年10月現在）

（戸）

地域＼建築時期		不詳	終戦前	1945年～60年	61年～70年	71年～80年	81年～90年	91年～98年9月	総数
住宅数（居住世帯あり）	全国	1,082,900	1,647,100	2,601,100	5,476,300	11,491,600	11,973,000	9,650,100	43,922,100
		2.5%	3.8%	5.9%	12.5%	26.2%	27.3%	22.0%	100.0%
	長崎	9,900	30,900	48,400	64,400	136,400	132,900	95,300	518,200
		1.9%	6.0%	9.3%	12.4%	26.3%	25.6%	18.4%	100.0%

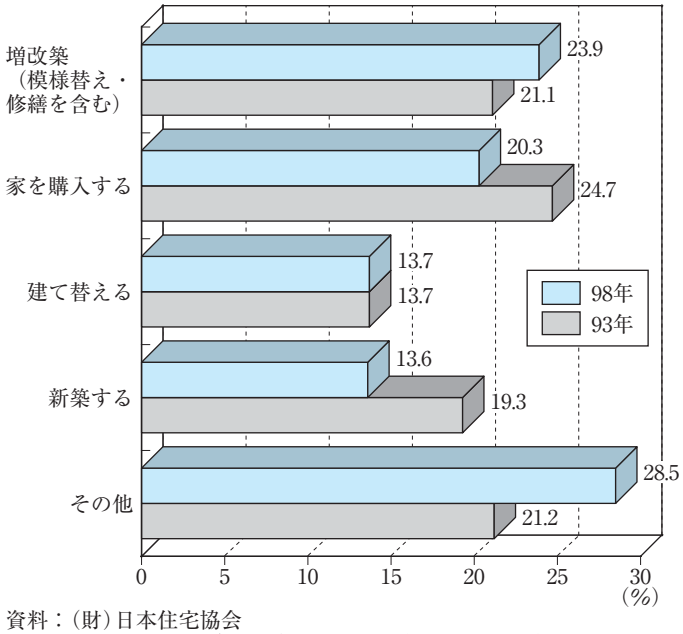
資料：総務省「住宅・土地統計調査報告」

調査

（2）住宅リフォーム目的の多様化

第2に、住宅リフォームの目的が多様化していることが考えられる。国土交通省の「98年 住宅需要実態調査」によると、住宅を改善する計画および考えがある世帯の住宅改善計画の内容は、全国平均で「増改築（模様替え・修繕を含む。以下同様）」（23.9%）が最も多く、「家を購入する」（20.3%）、「建て替える」（13.7%）、「新築する」（13.6%）などを上回っている。また、同調査の前回結果（93年）と比べると、上記項目では「増改築」（2.8ポイント増）だけが増加している（図表6）。つまり、住宅を改善するうえで、住宅リフォームも有力な方策の1つと考えられていることが推測できる。

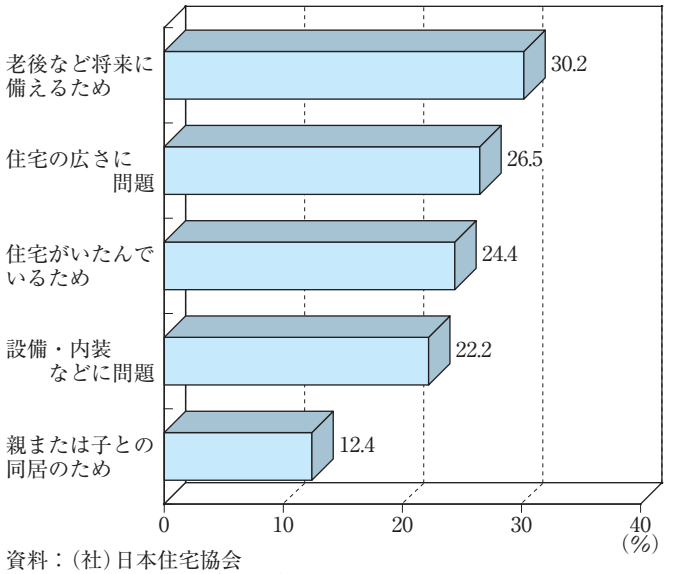
図表6　改善計画の内容（全国平均）



資料：(財)日本住宅協会
「住宅需要の動向　98年住宅需要実態調査の結果」

次に、住宅改善の目的をみると（全国平均）、「住宅がいたんでいるため」（24.4%）という単に老朽化した部分のリフォームにとどまらず、「老後など将来に備えるため」（30.2%）、「住宅の広さに問題があるため」（26.5%）、「設備・内装などに問題があるため」（22.2%）、「親または子との同居のため」（12.4%）など、ライフステージに応じたリフォームの割合も高くなっている（図表7）。

図表7　改善の目的（全国平均）



資料：(社)日本住宅協会
「住宅需要の動向　98年住宅需要実態調査の結果」

また、住宅金融公庫による「03年6月　全国住宅市場調査結果」をみても、リフォー

ムの好調さが目立ち、リフォームの中でも、居住空間を増やす増改築に比べ、内装や設備といった生活の質を向上させるものが特に好調であり、住宅の快適さを追求する動きが高まっていると推測される（図表８）。

図表８　全国住宅市場調査　主要項目のD.I.値の推移

（D. I.）

項目（全国ベース）		（02年12月調査）02年10～12月実績	（03年３月調査）03年１～３月実績	（03年６月調査）03年４～６月実績
注文住宅	受注	△14.2	△24.3	△10.4
賃貸住宅	受注	△25.3	△25.4	7.6
	空室	△11.9	△10.1	△15.1
新築マンション	成約	△26.6	△22.6	△21.0
	用地取得	△24.6	△29.7	△20.2
建売住宅	成約	△26.1	△14.1	△12.6
	用地取得	△24.7	△29.8	△20.9
中古住宅	マンション成約	△28.5	△26.8	△2.5
	戸建住宅成約	△36.0	△23.9	△10.1
リフォーム	増築受注	△6.5	7.5	3.0
	内装等受注	7.6	17.9	26.0
	設備受注	9.1	16.3	17.2

資料：住宅金融公庫「2003年６月　全国住宅市場調査結果」
（注）D.I.（ディフュージョン・インデックス）とは、「増加」と回答した企業割合から「減少」と回答した企業割合を差し引いた指数である。

（３）業者の取り組み強化

第３に、業者側が住宅リフォーム事業への取り組みを強化していることも住宅リフォーム市場が拡大している１つの要因であろう。

従来、住宅リフォームは小口工事が多く、地場の工務店等が行うことが比較的多かったが、住宅ストックの蓄積などによるリフォーム需要の増加に伴い、これまで新設住宅を中心に営業を展開してきたハウスメーカー、住設機器メーカー、不動産会社等がそれぞれの得意分野を生かしてリフォーム分野への取り組みを強化している動きもみられる。

業態別にみてみると、まずハウスメーカーでは専門部署を設置するなどの動きがみられる。そのほか、住設機器メーカーではショールームの積極的展開、不動産会社では自社が供給した住宅・マンション等の管理を通じニーズの発掘を強化する動きがみられる。また、従来からの主なリフォームの担い手である地場の工務店等では、リフォームのプランニングを専門に手掛けているところもある。

４．住宅リフォーム市場の展望

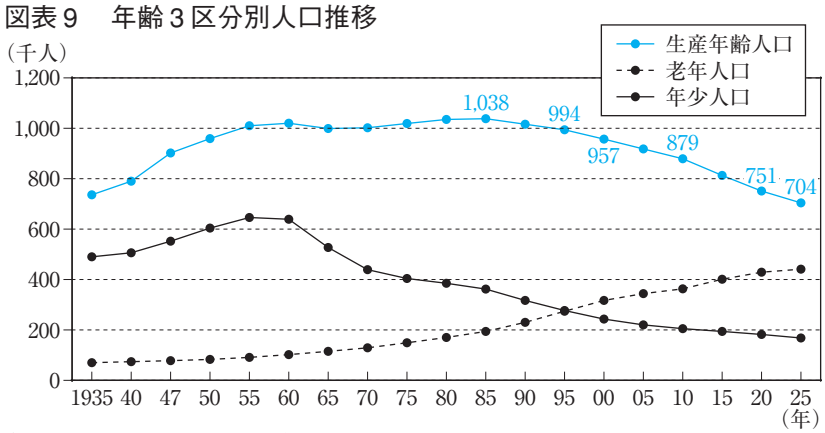
（１）中古住宅市場の活性化

生産年齢人口の減少、根強い持家志向

現在の住宅市場では、新築住宅のウェイトが大きく、中古住宅の取引戸数は新設住

宅着工戸数の10分の１未満と極めて少ない。しかし、既に住宅ストックが量的に充足している状況や人口の減少予測、特に住宅取得の中核となる生産年齢人口（15～64歳）の減少などを考えると住宅数の増加は見込みにくい。その一方、持家志向の根強さがあり、今後は中古住宅市場が活性化していくであろうと考えられる。

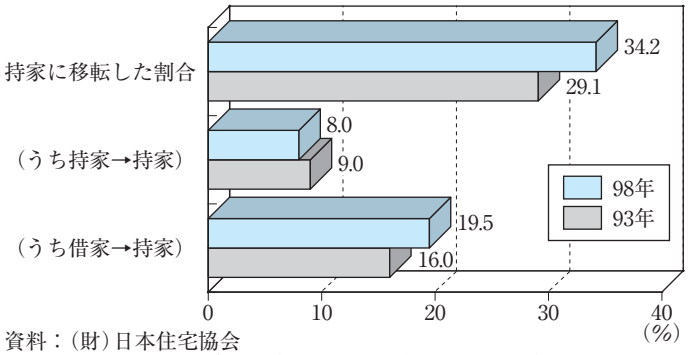
図表９　年齢３区分別人口推移



資料：総務省「国勢調査報告」、当研究所
（注）１．2000年までは実績値　２．2025年は推計値（中位推計）

ここで、県内の生産年齢人口の推移を詳しくみてみると、85年の104万人をピークに徐々に減少してきており、95年には100万人を割り込み、00年は96万人まで減少している。さらに、当研究所の推計（中位推計）では、10年には90万人を割り込み、25年には70万人まで落ち込むと予想される（図表９）。一方、持家に対する意識についてみてみよう。国土交通省の「98年 住宅需要実態調査」によると、住居の移転をした世帯のうち、持家に移転した割合は34.2%で、このうち「持家→持家」は8.0%、「借家→持家」は19.5%である。前回調査（93年）では、それぞれ順に、29.1%、9.0%、16.0%であり、持家に移転した割合は5.1ポイントの増加、そのうち「持家→持家」が1.0ポイント減少、「借家→持家」が3.5ポイント増加している（図表10）。成長社会から成熟社会への移行に伴い住宅に対するユーザーのニーズは多様化しているものの、持家志向は依然根強くあると考えられる。

図表10　持家への移転割合



資料：(財)日本住宅協会
「住宅需要の動向　98年住宅需要実態調査の結果」

ただ、長引く景気低迷による収入の先行き不安などから住宅ローンの負担を圧縮しようという心理も働き、その結果、割安な中古住宅に対する需要が高まっていくことが予想される。つまり、今後の住宅市場では、需給両面において中古住宅が活性化し

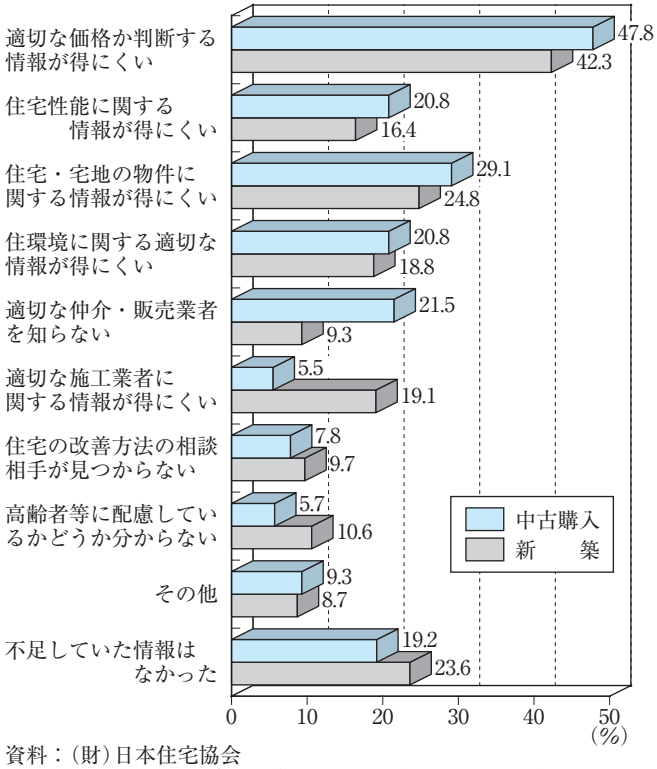
ていく要因が多いと考えられる。

中古住宅市場に対する法整備

住宅市場の整備・拡充に向けた取り組みも進められている。

まず、国土交通省の「98年 住宅需要実態調査」から、住宅の取得にあたって不足していた情報についてのアンケート結果をみてみると、価格・性能面などといった住宅の品質に関する情報について不足していると考えている世帯が多く、その傾向は中古住宅のほうが比較的強い（図表11）。

図表11　住宅状況の変化にあたって不足していた情報



資料：(財)日本住宅協会
「住宅需要の動向　98年住宅需要実態調査の結果」

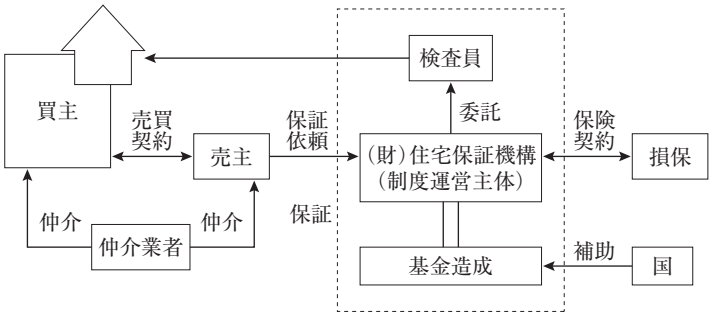
そこで、住宅の性能に関する表示の適正化を通して住宅の品質確保の推進を図るため、まず00年４月に「住宅の品質確保の促進等に関する法律」（以下、住宅品確法）が施行された。これにより、住宅を新築または購入した場合、施行業者や分譲業者は注文主または買主に対して、基本構造部分について引き渡し日から10年間の瑕疵担保責任を負うことになった。さらには、これから住宅を建てる人のために安全で快適な住宅をつくるためのガイドラインとも言うべき「住宅性能表示制度」が創設された。住宅性能表示制度とは、住宅性能を契約をする前に比較できるよう新たに性能の表示基準を設定するとともに、客観的に性能を評価できる第三者機関を設置し住宅の品質の確保を図るものである。

ただ、00年の同制度スタート時には、新築住宅だけを対象としていたが、02年12月には既存住宅を対象とした性能表示制度が開始された。これにより、「住宅性能表示制度」は、新築・既存を問わないすべての住宅を対象とした制度となるなど、中古住宅市場の整備・拡充が進められている。

一方、民間サイドでは、「住宅品確法」の施行を受けて、新築以外に中古住宅につ

いても評価・保証するケースが増えている。例えば、（財）住宅保証機構は「既存住宅保証制度」を開始し、中古住宅の売主や買主、または仲介業者などから申請を受けて、同機構が一定の現場検査を行い、適合と判断した住宅について原則５年間の保証を行っている（図表12）。従来、中古住宅を購入する場合は、販売した仲介業者か施工業者による保証しかなかったが、この制度ができたことでエンドユーザーが中古住宅をより安心して購入できるようになり、中古住宅流通の活性化、さらにはリフォーム市場の拡大につながることが期待されている。

図表12　既存住宅保証制度の基本スキーム



資料：（財）住宅保証機構

（２）進む世帯の高齢化

高齢化の進展と同時に、高齢者に適応した住宅に対するニーズも高まっていくであろう。そこで、世帯の高齢化、すなわち高齢者を含む世帯がどの程度になっているかについて県内を中心にみてみよう（98年10月現在）。まず、県内の全世帯に対する持家の比率は65.3%で、このうち65歳以上の高齢者のいる世帯では87.4%が持家である。また、世帯の高齢化率は全体で38.5%となっている。これを住宅の種類別にみると、借家の14.3%に対し、持家の世帯高齢化率は51.6%と著しく高い（図表13 ）。

このように、世帯の高齢化が進むなか、高齢者が安心して居住するための条件として、その住宅が高齢者対応の設備等を備えているかが重要である。ここで、県内における住宅の高齢者対応設備の整備率をみてみると（総務省「98年 住宅・土地統計調査報告」）、25.4%の住宅が手すりを設置しているが、そのほとんどは階段の手すり（17.3%）と考えられ、トイレや浴室の手すりの設置率は10%にも満たず、それぞれ8.4%、7.8% と低い。また、玄関手すり、廊下手すりなどの整備率はさらに低くわずか２%程度である。手すり以外では、「廊下など

図表13　長崎県の世帯高齢化率（98年10月現在）

（世帯）

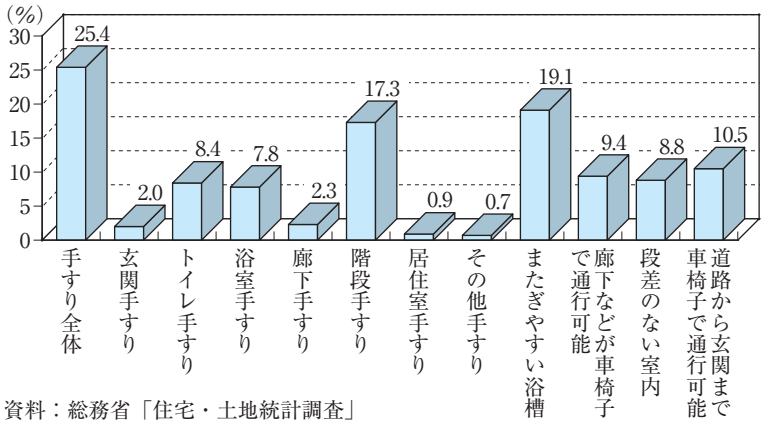
区　分	全　体	うち持家	割合	うち借家	割合
世帯総数	520,400	339,600	65.3%	171,600	33.0%
65歳以上の世帯員にいる世帯数（高齢化率）	200,600（38.5%）	175,300（51.6%）	87.4%－	24,600（14.3%）	12.3%－
65歳以上単身世帯	41,200	30,500	74.0%	10,600	25.7%
65歳以上夫婦世帯	54,100	47,200	87.2%	6,700	12.4%
その他	105,300	97,600	92.7%	7,300	6.9%

資料：総務省「住宅・土地統計調査」

調査

が車椅子で通行可能」（9.4%）、「段差のない室内」（8.8%）、「道路から玄関まで車椅子で通行可能」（10.5%）というような、車椅子生活が可能な設備、いわゆるバリアフリーの整備率も10%前後と低い（図表14）。

図表14　高齢者対応設備の整備率



資料：総務省「住宅・土地統計調査」

社会の高齢化が急速に進むなか、高齢者が安心して暮らせる住宅環境を整えることは今後重要な課題である。また、高齢者本人にとっても住宅を高齢者対応へ改修することは、自身の自立した生活や転倒等による事故防止にも役立つことから、結果的に介護を不要とし、あるいは、介護の必要な時期を遅らせるということにもつながる。さらに、介護の多くを家族が担っている現状から、住宅を高齢者対応としておくことで、介護が必要になった場合も家族への負担を軽減できるという点などを考慮すると、高齢化対応への住宅の改修（バリアフリー化）は早期に実施すべきであり需要も大きい。（財）建設経済研究所の調査によると、既存住宅（全国）だけでも4.5兆円のリフォーム市場が見込めると予測している（「建設経済レポート（03年7月）」）。

おわりに

以上みてきたように、住宅の「質」に対する意識の高まりや、経済社会の構造変化など様々な要因を背景に住宅リフォームの潜在需要が顕在化し、今後住宅リフォーム市場は堅調に拡大していくことが見込めるであろう。ただ、成長が見込める分野であるため、業者間の競争が激化していくことも予想されるが、その一方では、施工業者選別の難しさなど、消費者が住宅リフォームに対して不安を感じている面もあるようである。それとは逆に消費者のニーズはますます多様化していくであろうし、潜在的需要を顕在化させるためには、住宅市場の環境整備のほか、業者の企画・提案能力の向上なども求められる。さらには、高齢化社会の到来へ向け、介護等の分野における専門家を活用する体制づくりなども重要な課題であろう。

（絹中　　孝）