

## 住宅リフォーム市場に関する調査結果 2008

－「底堅さ」と「不安」と「新たな可能性」をみた住宅リフォーム市場－

### 【調査要綱】

矢野経済研究所では、次の調査要綱にて住宅リフォーム市場の調査を実施した。

1. 調査期間:2008年10月～2009年1月
2. 調査対象:住宅リフォーム関連事業者等(20社)
3. 調査方法:当社専門研究員による直接面談、及び文献調査併用

#### <住宅リフォーム市場とは>

本調査における住宅リフォーム市場とは、「10㎡超増改築工事」・「10㎡以下の増改築工事」・「設備修繕・維持関連」・「家具・インテリア等」の4分野を指す。

### 【調査結果サマリー】

#### ◆ 2007年の住宅リフォーム市場規模は、前年比3.7%減の5兆7,645億円と推計

2007年の住宅リフォームの市場規模は、5兆7,645億円となり、2年連続の減少となった。なかでも、売上を伸ばした上位事業者と、売上減少により倒産・廃業を余儀なくされた地方・地場の小規模事業者など大きく2極化が進んだ。今後もさらなる淘汰が進むと予測する。

#### ◆ 短・中期的な見通しは、2008年約6.0兆円、2010年は約6.3兆円と予測

高額リフォーム需要が落ち込みをみせるなど、一部に経済環境の悪化による影響が見受けられるが、2008年の同市場は2006年並みの約6.0兆円に回復する見通しである。底堅い需要がある修理・修繕分野のリフォームが中心となり、市場は横ばいから微増で推移すると予測する。

#### ◆ 2007年のマンションリフォーム(専有部)の市場規模は、前年比2.7%増の6,540億円と推計

2007年のマンションの専有部の市場規模は、6,540億円と推計した。今後のマンションリフォーム市場は、2015年に8,290億円(2007年比26.8%増)まで拡大すると予測する。マンションは一戸建てよりも耐久性が比較的に長いこと、入居者の入れ替えが多く、修理・修繕を中心としたリフォームが多いことがある一方で、スケルトンリフォーム(間取り・内装・設備などを含めたフルリフォーム)などの大胆なリフォームができることから、今後の需要喚起としては大きな期待が持てる分野である。これからのマンションリフォームの本格的な拡大時期であると予測する。

#### ◆ 資料体裁

資料名:「2008年版 住宅リフォーム市場の展望と戦略」  
発刊日:2009年1月16日  
体裁:A4判 407頁  
定価:115,500円(本体価格110,000円 消費税等5,500円)

#### ◆ 株式会社 矢野経済研究所

所在地:東京都中野区本町2-46-2 代表取締役社長:水越 孝  
設立:1958年3月 年間レポート発刊:約250タイトル URL: <http://www.yano.co.jp/>

本件に関するお問合せ先(当社HPからも承っております <http://www.yano.co.jp/>)

(株)矢野経済研究所 営業本部 広報グループ TEL:03-5371-6912 E-mail: [press@yano.co.jp](mailto:press@yano.co.jp)

本資料における著作権やその他本資料にかかる一切の権利は、株式会社矢野経済研究所に帰属します。  
本資料内容を転載引用等されるにあたっては、上記広報グループ迄お問合せ下さい。

## 【 調査結果の概要 】

### 1. 市場背景

これまで住宅リフォーム市場は、住宅の新設着工数が好調だとリフォーム需要が減退するため縮小し、逆に新設着工数が下降すると拡大していた。住宅ストックは継続的に伸び続けており、特にリフォームのターゲットとなる築10年以上の住宅ストックは約2,300万戸に達していることや、国策として住宅ストックの活用に関する施策が動いていることなどから、「住宅リフォームによる住宅ストック再生への時代」になると期待されていた。しかし、都市部のマンション着工ラッシュや割安な建売住宅の販売が好調なように、依然として新築偏重な時代が続いている。

また、様々な業種からの市場参入による競争激化、悪徳事業者によるリフォーム工事に対する不信感の増大など、住宅リフォーム業界にとっては逆風となる環境ではあるものの、「リフォーム工事の信頼性の回復」、「施工技術・職人マナーの向上」、「価格の透明性・わかりやすさの向上」など様々な対策を行い、再び活性化し始めてきた。

### 2. 市場概況と将来展望

2007年の住宅リフォームの市場規模は、5兆7,645億円で、2年連続の減少となった。分野別では、「増改築工事に関わる費用」が前年比19.3%減、住宅に関する「設備修繕・維持管理費」が同1.6%増、「家具・インテリア」が同1.0%減となった。<図1参照>

2008年の市場規模は、建築基準法改正(※注)による混乱の影響も落ち着き、2006年並みの約6.0兆円(前年比約4%増)に回復すると予測する。短・中期的には、景気後退局面にあることから、横ばいから微増とするが、2020年には約7.4兆円に達すると予測する。<図2参照>

住宅に関する修理・修繕(リペア分野)については、経年劣化や緊急対応など底堅い需要が今後も続くと考えられる。設備交換についても、今後も定期的に発生するリフォームであるが、住宅設備の機能は年々飛躍的に向上していることから、そうした設備機能や快適さを求める需要が増えていくと考えられる。

また、ライフスタイルにあった住まい方、暮らし方を提案する比較的大規模なリフォームも徐々に浸透しているため、これらが今後のリフォーム市場を大きく牽引すると考えられる。

※注: 構造計算書偽装問題をきっかけに、建築確認・検査の厳格化を含めた建築基準法の改正が2007年6月に施行された。これにより、確認申請業務が停滞し着工遅れが発生し、住宅着工減少するなど業界全体がダメージを受けた。

### 3. 注目すべき動向

#### 3-1. マンションリフォームも拡大

2007年のマンションリフォーム(専有部)の市場規模は、6,540億円と推計した。これまでほぼ右肩上がりで推移しており、前年より2.7%増となっている。<図3参照>

2007年の住宅リフォーム市場規模の約5.8兆円のうち、マンションリフォームは11.3%を占めることとなるが、確認申請が必要な増改築工事など、マンションの専有部におけるリフォーム工事に該当しない部分を除いた約4.0兆円では、約16%の構成比となる(市場規模の推計方法が異なるため、当該構成比は参考値とする)。

#### 3-2. 建築請負の「リフォーム」に加え、小売業や不動産業の提案する新たな「リフォーム」に注目

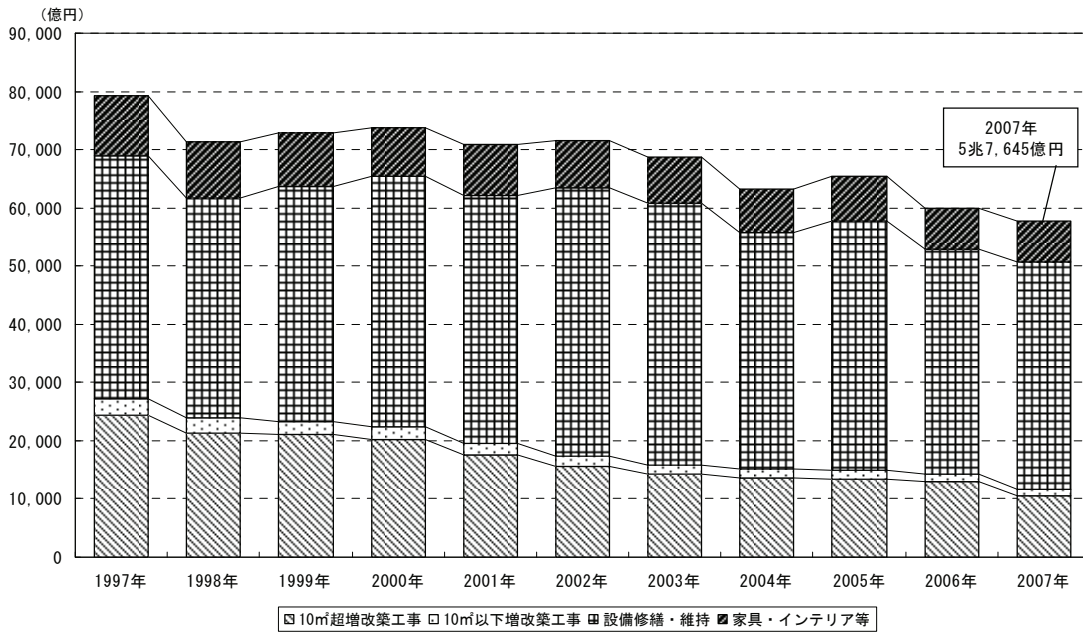
建築業・建築請負業としてのリフォームは、これまでの企業間競争の中で勝ち残った事業者が中心となり、市場を健全に活性化させている。

一方、これまでの「リフォーム」は主に建築業・建築請負業者が主導してきたが、最近ではホームセンターや家電量販店といった小売業によるリフォーム事業のモデルがようやく軌道にのりつつある。

また、間取り・内装・設備などを含めたフルリフォームを行うことで中古不動産を再生させ、販売する事業モデルも注目を集めている。従来からのリフォーム事業者も当該ビジネスについて模索し始めている。

こうした異業種からの参入による新提案型「リフォーム事業」は、今後の市場活性化に大きな役割を果たすものと期待する。

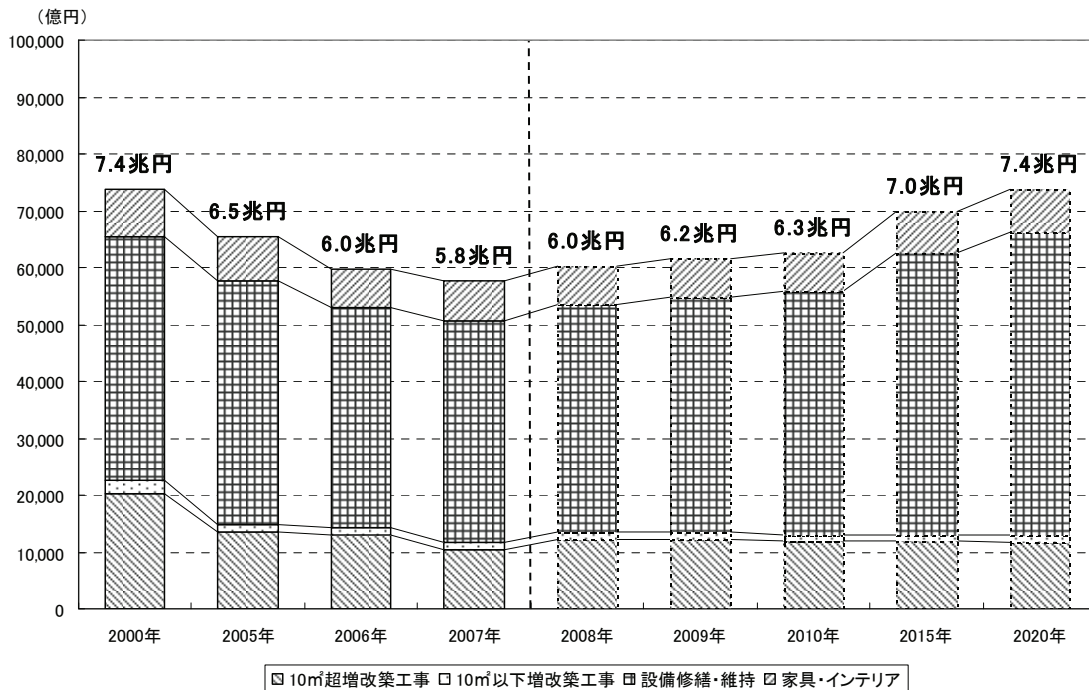
図1. 住宅リフォーム市場の市場規模推移



矢野経済研究所推計

注1: 国土交通省「建築着工統計」、総務省「家計調査年報」、総務省「住民基本台帳」、国立社会保障・人口問題研究所(予測値)をもとに矢野経済研究所推計

図2. 住宅リフォーム市場の市場規模予測

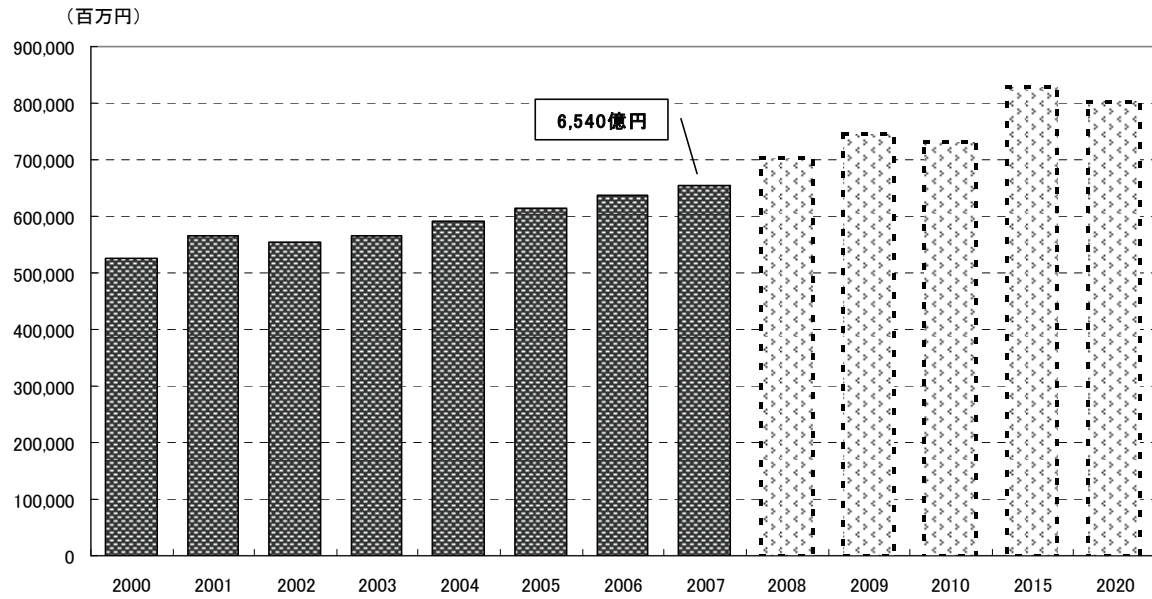


矢野経済研究所推計

注2: 国土交通省「建築着工統計」、総務省「家計調査年報」、総務省「住民基本台帳」、国立社会保障・人口問題研究所(予測値)をもとに矢野経済研究所推計

注3: 2008年は見込値、2009年以降は予測値

図3. マンションリフォーム(専有部)の市場規模推移と予測



矢野経済研究所推計

注4: 当該市場規模算出については、築年数別に、1戸あたりのリフォーム金額をモデル化し、国土交通省「建築着工統計」をもとに把握できる築年数別のマンションストック量を掛け合わせ、矢野経済研究所が推計した。

注5: 2008年以降は予測値