

「住宅リフォーム需要の動向」

1. 住宅数の推移

住宅のリフォーム工事は、築後、概ね 10 年を経過した頃から増加傾向を示す。98 年の「住宅・土地統計調査」によると県内の住宅数は 47 万 500 戸で、うち「居住世帯有り」の住宅数は 41 万 4,200 戸である。98 年調査で築後 8 年以上（1990 年以前に建設）経過した住宅数をみると 32 万 5,400 戸で、全体の約 78.6%を占めている（統計データの制約上、築後 8 年以上で集計）。

10 年前の調査（88 年調査）と比較すると、住宅数で 8 万 1,800 戸増加し、「居住世帯有り」の住宅数では 6 万 6,500 戸の増加、また、築後 8 年以上（1980 年以前に建設）経過した住宅数は 8 万 2,700 戸増加、全体に占める割合も 8.8%ポイント高まっており、リフォーム需要はこの間、高まっていると推察される。

（沖縄県の住宅ストック数）

	住宅総数	居住世帯有り	築後 8 年以上の住宅数	住宅総数に占める構成比（%）
1998 年調査	470,500	414,200	325,400	78.6
1988 年調査	388,700	347,700	242,700	69.8

（資料）「住宅・土地統計調査」（総務庁）

2. 住宅に対する評価、増改築のニーズ等

98 年の「住宅需要実態調査」（沖縄県）より、住宅に対する評価や増改築に関連した項目の調査結果をみると、以下のとおりである。

（1）住宅に対する不満率

- ・ 住宅に対する評価をみると、「非常に不満」が 10.0%、「多少不満」が 34.3%であり、両者を合わせた「不満率」は 44.3%で、5 年前調査(45.5%)とほとんど変わらず、住宅に対する不満率はほとんど改善していない。
- ・ 不満率を各要素別にみると、「高齢者等への配慮」への不満率が 61.0%と最も高く、次いで「収納スペース」(51.8%)、「遮音性や断熱性」(51.7%)で不満率が高い。
- ・ 住宅タイプ別にみると、不満率は「持家」で 39.7%、「借家」で 50.7%と、借家で高い。

（2）居住状況の変化

- ・ 94 年 1 月から調査時点（98 年 12 月 1 日）までの間に、居住状況に変化（「新築」、「住宅購入」、「賃貸住宅入居」、「建替え」、「増改築」等）があった世帯は、全体の 26.1%であった。
- ・ その居住状況の変化を内容別にみると、「賃貸住宅入居」が 12.0%と最も多く、次いで「増改築」(3.8%)、「新築」(3.7%)、「分譲購入」(1.5%)の順であった（変化がなかった世帯も含めた合計を 100%とする）。
- ・ 居住状況が変化した理由（複数回答）をみると、移転した場合には、「住宅が狭かった」

が27.8%で最も多く、次いで「結婚等による世帯の分離や独立のため」(23.2%)であった。一方、移転以外の変化(「建替え」、「増改築」等)の場合(複数回答)では、「住宅がいたんでいた」が46.5%で最も多く、次いで「住宅が狭かった」(27.1%)、「台所・浴室等の設備が不十分だった」(25.6%)の順であった。

(3) 増改築等の内容

- ・ 増改築等(模様替え、修繕等を含む)をした世帯について工種別にみると、「増築」が26.3%、「改築」が13.5%、「模様替え等」が52.9%となった。
- ・ 工事内容(複数回答)についてみると、「内装の模様替え」が39.7%と最も多く、次いで「台所・トイレ・浴室の設備改善」(25.2%)、「間取りの変更」(20.2%)の順であった。

(4) 増改築に要した費用

- ・ 増改築に要した費用は平均で440万円であったが、最も多い価格帯(刻み幅50万円)は「51~100万円」で増改築世帯の13.3%を占めた。また増改築については借入金額が少なく、自己資金比率が83.6%と高くなっている。

(5) 今後の改善計画

- ・ 住宅の改善計画の有無については、「具体的な計画が有る」が3.7%、「具体的ではないが考えている」が18.9%であった。
- ・ 内容別にみると、「新築」が5.5%で最も多く、「増改築」(4.7%)、「家を購入」(4.1%)、「建て替える」(2.1%)の順となった(計画がない世帯も含めた合計を100%とする)。
- ・ 増改築を計画している世帯について、工種別にみると、「模様替え」が49.1%で最も多く、次いで「増築」(32.0%)、「改築」(14.3%)の順となった。
- ・ 工事内容(複数回答)についてみると、「内装の模様替え」が36.9%で最も多く、次いで「台所・トイレ・浴室の設備改善」(25.1%)、「間取りの変更」(20.7%)の順となった。
- ・ 増改築を予定している世帯の予定経費の平均は、594万円となっているが、最も多い価格帯(刻み幅100万円)は「201~300万円」で13.3%を占めた。

(6) 相続できる住宅の有無(借家に居住している世帯について)

- ・ 相続できる住宅については「家があり相続してその家に住む」が8.3%で、「家があり相続するが住まない」(2.4%)、「相続するが住むかどうかはわからない」(10.9%)、「家があるが相続するつもりはない」(7.9%)、「相続できる家はない」(65.8%)となっている。
- ・ 「家があり相続してその家に住む」世帯では増改築を計画する世帯が多くみられる。

(7) 高齢者対応の状況

- ・ 高齢者対応の設備等についてみると、「手すり」を備えている世帯は5.7%で、「段差のない室内」が13.8%、「廊下等が車椅子で通行可能な幅」が13.5%となっている。
- ・ 3つの設備全てを備えているのは全体の1.7%にとどまっている。

3. 住宅リフォーム市場について

(1) 住宅リフォーム市場の定義

住宅リフォーム市場には、住宅の増改築や修理のほか、住設機器の販売・設置、インテリア製品の設置・販売、エクステリア工事等が含まれる。

住宅の増改築、修理（狭義のリフォーム市場）

住設機器（キッチン、風呂、トイレ等）の設置・販売

インテリア製品（家具、カーペット等）の設置・販売

エクステリア（バルコニー、テラス、手すり等）工事

(2) 住宅リフォーム市場への参入業者

住宅リフォーム工事は、小口工事が多く、工事内容も千差万別であり、従来は工務店が片手間に手がけるほか、住設機器などの販売は別途、メーカーの販売店が取り扱うことが多かった。近年は住宅ストックの増加によるリフォーム需要の増加に伴い、ゼネコン、住設機器・建材販売店、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市場に参入している。

(住宅リフォーム業界を構成する業種)

不動産会社

自社の供給した住宅・マンションの増改築、メンテナンスを手掛けてきた業者が、自社内に専門のセクションや子会社を設立

住宅設備機器・建材の販売会社

住設機器・建材の販売、設置工事を行っている業者が販路拡大等を狙って参入。

ゼネコン

過去に建設を手掛けた物件等を強みにして参入、専門部署を設置するケースもみられる。

地場の工務店等

従来から増改築修理の主たる担い手であり、プランニングを含めて専門に手掛けている業者もある。

(3) 住宅リフォーム工事の特徴と課題

住宅リフォームの費用は千差万別であるが、中心は小口の工事が多く、専業で行う場合には件数をこなす必要がある。

新築に比べ手間やコストがかかる(入居者が居住したまま工事を行う。新築時とは異なる会社がリフォームを行う場合に当初の設計図を有していない。リフォームのニーズが多様であるため、工法や部品、資材の標準化が難しい等)

住宅リフォーム工事は、大工、配管、電気、左官等、必要とされる職能が多岐にわたるため、これらを一度に手掛けられる多能工を確保する必要がある。

新築に比べると、事前の打ち合わせが不十分で設計と仕上がりに相違があったり、契約書の不備や未締結から完成工事価格を巡ってクレームが生じるなどのトラブルも多い。また、居住者が入居した中で工事を行うため、従業員のマナー教育等も重要になる。

4. 県内における最近の住宅リフォーム市場の特徴的な動き

最近のリフォーム需要の特徴

ライフスタイルの多様化に伴う住設機器、インテリア製品等への関心の高まり等もあり、リフォーム工事も従来の老朽化に伴う修繕・営繕といったものから、住宅に対する快適性、利便性を求める傾向が従来にも増して強くなってきている。また、バリアフリー対応のリフォーム需要は介護保険制度における助成（上限 20 万円の費用に対する補助）もあり、増えてきつつある。ところで、リフォーム工事は大半が持家であり、貸家については本格的なリフォーム工事についての実績は少ない。リフォーム工事費用と家賃収入による投資額の回収期間を勘案すると、慎重にならざるを得ないとみられる。

専門部署や展示場の設置

県内においてもリフォーム需要の拡大が見込めることから、一部ゼネコンやハウスメーカー、不動産会社等がリフォーム専門部署やショールーム等を設置するなど、リフォーム事業に力を入れてきている。ただし、建設業界全般をみると、リフォーム需要の高まりは認識しているものの、採算性の問題もあり、事業として積極的に取り込んでいるわけではなく、紹介等があった場合に対応している程度であり、事業可能性について、まだ検討段階や研究段階にとどまっている企業が多い。

テレビ番組による潜在需要の顕在化

住宅のリフォームを扱うテレビ番組が人気を集めており、住居の改善に対する潜在的なニーズを顕在化させていることから、業界においてもこうした追い風を期待している。しかし、一方で国土交通省所管の財団法人住宅住宅リフォーム・紛争処理センターによると、価格が極端に安いケースも紹介されており、普通のリフォーム会社がその通りに施行できるとは限らないといったことも指摘されている。

クレームへの対応

リフォーム需要の増大に伴い、一部悪質業者の参入など、クレームやトラブルも増えている。増改築を行った消費者の 5 割以上が何らかの不满をもっているとの調査結果もあり、信頼できる業者育成も課題である。ショールームへの来訪客の中には、数年前からリフォームに対する潜在ニーズがあるものの、信頼できる業者の情報が不足しており、リフォーム工事に踏み切れない顧客も比較的にみられる。現在、財団法人住宅リフォーム・紛争処理センターが認定する「増改築相談員」の資格取得制度があり、増改築の相談・助言を通じて、住宅リフォームの健全な普及を促進している（県内には現在、152 人が登録している）

（以 上）