

発行:北恵株式会社 〒541-0054 大阪市中央区南本町3-6-14 TEL. 06-6251-6701
http://www.kitakei.jp/

テーマ:「安心R住宅」がいよいよ始動する。

フロー主導からストック主導への住宅市場の構造転換を目指し、既存住宅流通とリフォーム需要の活性化に向けて「安心R住宅」制度の運用が年内にも始まる。また、最長の景気拡大を背景に高額リフォームの需要が増えている。このような潮流において、さらなるリフォーム需要への取り組みが期待される。

1. 安心既存住宅(中古住宅)のブランド制度「安心R住宅」

国土交通省では、既存住宅の流通促進に向けて、本年中に、「安心R住宅」登録制度の運用を開始し、「住みたい」「買いたい」既存住宅の流通促進に寄与する事業者団体の登録を始める。

これに先立ち、本制度への登録を検討している事業者団体や既存住宅の流通に関わる事業者の方々に対し、制度概要、登録手続き等の周知を図るため、「安心R住宅」制度の説明会を平成29年10月30日より全国6箇所において開催する。

「安心R住宅」とは、耐震性等の品質を備え、消費者のニーズに沿ったリフォームの実施等について適切な情報提供が行われる既存住宅に対し、国の関与のもとで標章付与を行うしくみであり、この新制度を足掛かりに、既存住宅流通市場のさらなる活性化を図りたいとしている。

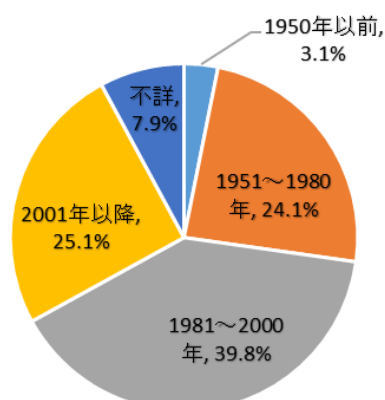
大手住宅会社10社で構成する優良ストック住宅推進協議会は、2008年から「スムストック」を商標化し既存住宅流通への取り組みを展開しているが、10月に任意団体を一般社団法人化し、「安心R住宅制度」の運用団体として名乗りを上げる見込みだ。

既存住宅(中古住宅)は、新築住宅に比べて、比較的安価であり、実際に住宅を見て検討できる。また、購入後に自分のニーズに合わせてリフォームできるなどメリットがある反面、新築に比べて品質に対する「不安」や「汚いイメージ」があり、選ぶための情報が十分でなく「わからない」というデメリットがある。

2015年の住宅土地統計では、我が国の住宅ストックは6,000万戸と世帯数を大きく上回っている。また、居住世帯のある住宅のうち新耐震基準以降(1981年以前)の住宅は64.9%を占めるようになっている。

基本的に耐震性のある住宅が大半を占めるようになってきていることから、国は、新築主導から既存住宅の改修、リフォーム主導の市場への転換を目指している。

建築時期別の住宅数の構成



このような背景から、長期優良住宅化リフォームに対する助成制度や既存住宅のインスペクションガイドラインの作成、住宅リフォーム事業団体登録制度など様々な促進策を実施してきたこともあり、今後、安心 R 住宅の浸透により、既存住宅流通、リフォーム市場の活性化が期待される。

2. 高額リフォームが増加傾向

一般社団法人リフォーム推進協議会が公表している「平成 28 年度第 14 回住宅リフォーム実例調査」を見ると、高額リフォームの需要が増加傾向にあることがわかる。リフォーム契約金額が「1000 万円超」のリフォームは平成 28 年には 20.9%を占め、前年より 3.9 ポイント増加、「500 万円超～1000 万円以下」のリフォームは 22.0%を占め、前年より 2.1 ポイント増加している。消費増税の駆け込み需要で活性化した H25 年、H26 年の水準には届いていないが、高額リフォームの需要は確実に回復している。

リフォーム契約平均金額で見ると戸建リフォームは 739.2 万円、マンションリフォームは 703.1 万円といずれも大きく伸びている。

高額リフォームが増えているのは、若年層を中心とした、親からの相続等や中古住宅の購入が増え、それに伴ったリフォームが増えていることが要因となっている。

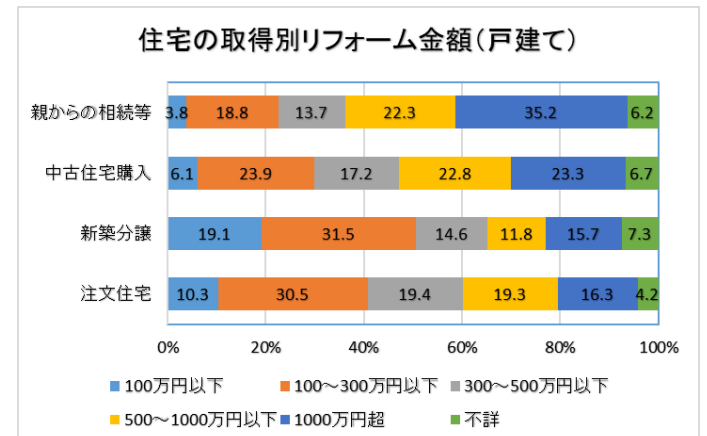
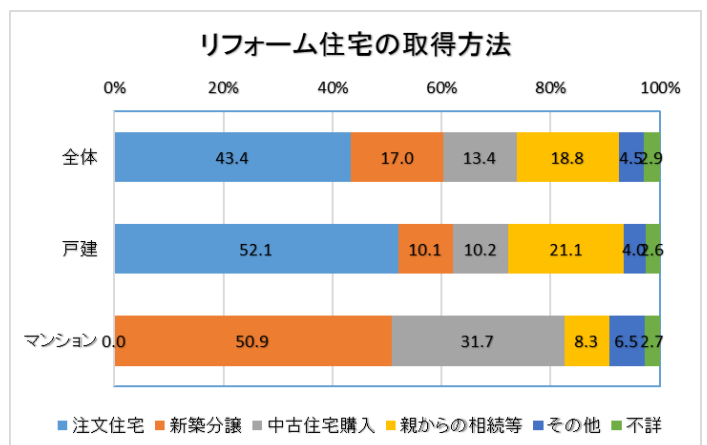
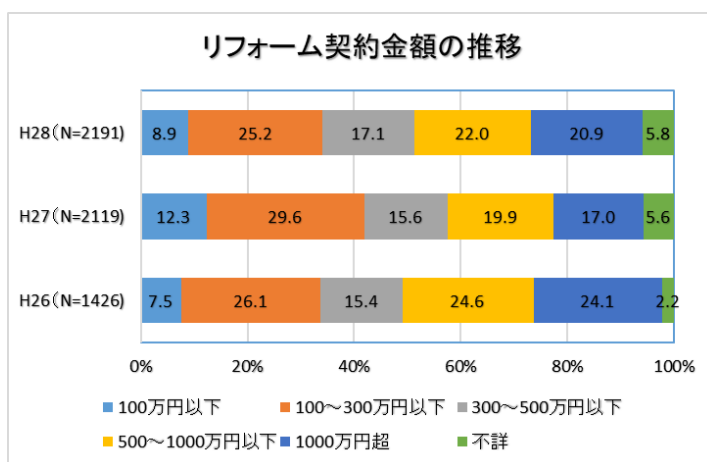
平成 28 年の結果では、リフォームした戸建て住宅の取得方法を見ると、中古住宅購入 10.2%（前年 8.1%）、親からの相続等は 21.1%（前年 17.8%）となっており、いずれも前年より増加している。

また、リフォームした住宅の取得方法別にリフォーム契約金額を見ると、「親からの相続等」では 35.2%、「中古住宅購入」では 23.3%が 1000 万円超の高額リフォームになっている。

また、中古住宅を購入してリフォームした事例で誰がリフォームをしたかを見ると、「不動産仲介業者がリフォームを実施」が 8.0%、「不動産仲介業者の紹介を受けて実施」は 22.7%、「自分で業者を探して実施」は 55.7%となっている。

いずれにしても、設備更新や改修リフォームなど低い単価のリフォームに比べて、高額リフォームは、ヒアリング提案型の対応がポイントである。これは地域工務店の得意とする分野であり、積極的な取り組みが期待される。

※一般社団法人リフォーム推進協議会報告書より



3. リフォーム実績ランキング

リフォーム産業新聞は毎年、リフォーム企業に対するアンケートにより販売ランキングを公表している。9月26日号から過去3年分の実績を整理した。

3年連続してトップを確保している積水ハウスグループは、戸建OB施主には積水ハウスリフォーム、一般顧客は積和建設、賃貸住宅のリフォームは積和不動産と子会社3社が担当しており、中期計画では1500億円(2019年度)を目指す。

新築そっくりさんの住友不動産は、昨年度8,770棟の実績、販売額は1077億円、一棟当たりの販売単価は1228万円となっている。マンション版そっくりさんの強化を図っている。

大和ハウスグループは、大和ハウスリフォームが主体に展開しているが、OB施主だけでなく一般住宅のリフォーム提案を強化し、女性営業部隊を中心としてエリア管理を徹底している。昨年度大きく伸びたのは、賃貸アパートを中心とした外装や太陽光発電後付け提案が効果を上げているからである。

リフォーム専門では、ナカヤマ(上尾市)とニッカホーム(名古屋市)が激しくトップを競っており、ニッカホームはナカヤマに肉薄している。リフォームメーカーといわれるナカヤマは、内装材から設備商品まで内作化しコスト競争力と多店舗展開で急成長してきたが、近年は伸び悩み傾向が続いている。一方、ニッカホームは、ナカヤマ同様にロードサイド型ショールーム店舗の多店舗展開で業績を伸ばしており、近年は解体ニッカ、塗り換えニッカ、ニッカプラスアップなど専門店化を図っている。

量販店では、家電量販のエディオン(大阪市)、ホームセンターのLIXILビバ、ジョイフル本田が挙がっているが、いずれも伸び悩んでいる。

順位	会社名	リフォーム売上(億円)				業態区分	リフォーム分野	特長・備考
		2016年	2015年	2014年	前年比			
1	積水ハウスグループ	1,355.0	1,344.0	1,333.1	101%	住宅会社	総合	子会社3社連携
2	住友不動産グループ	1,200.0	1,204.0	1,208.0	100%	不動産	まるごと	戸建そっくりさん単価1228万円
3	大和ハウスグループ	1,055.0	995.0	938.4	106%	住宅会社	総合	賃貸改修強化
4	積水化学工業グループ	969.0	1,004.0	1,040.3	97%	住宅会社	総合	OB主体の展開
5	ミサワホームグループ	665.0	649.0	633.4	102%	住宅会社	総合	リファイニング推進
6	住友林業グループ	658.8	663.1	667.4	99%	住宅会社	総合	古民家再生
7	旭化成リフォーム	561.0	558.7	556.4	100%	住宅会社	総合	OB主体の展開
8	パナホームグループ	521.0	542.0	563.8	96%	住宅会社	総合	パナソニックリフォームブランド定着
9	三井不動産グループ	492.8	532.9	576.3	92%	不動産	総合	仲介リハウスとの連携
10	エディオン	430.0	454.6	480.6	95%	量販店	水回り	「パックDEリフォーム」パッケージ
11	ナカヤマ	242.0	279.0	321.7	87%	専門	総合	SR展開 テレビショッピング
12	ニッカホーム	236.0	230.0	224.2	103%	専門	設備交換	自社施工一貫体制
13	LIXILトータルサービス	173.1	163.0	153.5	106%	専門	マンション大規模改修	
14	LIXILビバ	157.2	157.0	156.8	100%	量販店	水回り	
15	アサンテ	138.5	132.7	127.1	104%	職別工事	床下 耐震	
16	ジョイフル本田	121.0	121.0	121.0	100%	量販店	水回り	
17	トヨタホームグループ	115.0	110.0	105.2	105%	住宅会社	総合	
18	東急ホームズ	101.0	90.0		112%	住宅会社	まるごと	

※リフォーム産業新聞から編集

天然木にこだわったフローリングや壁材 “ リラクシングウッド ”
企画・製造から販売までトータルにプロデュースし、心からご満足いただける住まいづくりをバックアップします

 relaxssing wood

www.relaxssingwood.com



ブラックウォールナット

Cherforêt

シェールフォレ
天然木 複合フローリング

- 2mm無垢1枚板使用
- 床暖房対応
- JAS認定工場製品

■ 仕様

有効寸法: 15(2+13)x150x1820(mm)
梱包: 1.638㎡/6枚入

■ ラインナップ/設計価格(ケース税抜)

ブラックウォールナット/¥29,000.-
メープル/¥26,000.-
オーク/¥26,000.-



メープル



オーク