

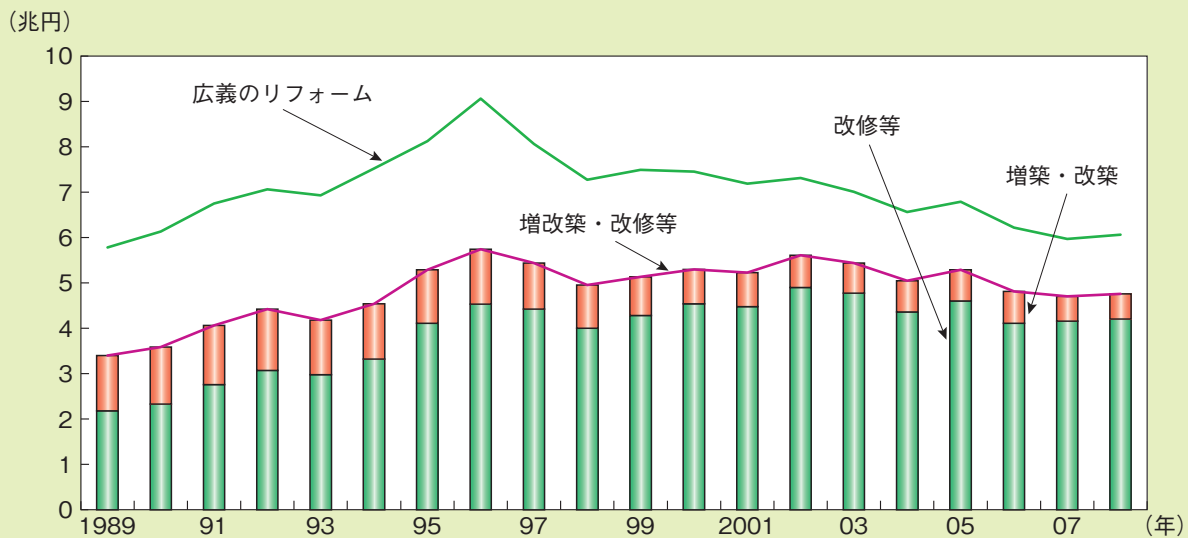
● リフォームの大半は高齢者が実施

我が国におけるリフォームの状況を概観しよう。すなわち、統計に基づき時系列的に振り返るとともに、家計側から見たときに年間どの程度のリフォーム支出をどのような部分に対して行っているのか、どの年代層による寄与が大きいのかを確認する。その結果からは、以下の点を指摘できる（第2-3-7図）。

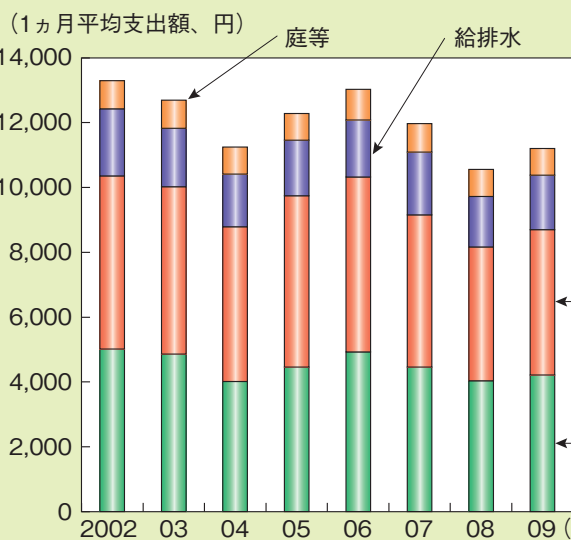
第2-3-7図 リフォーム市場の規模と一世帯当たりリフォーム支出

リフォーム市場は横ばい

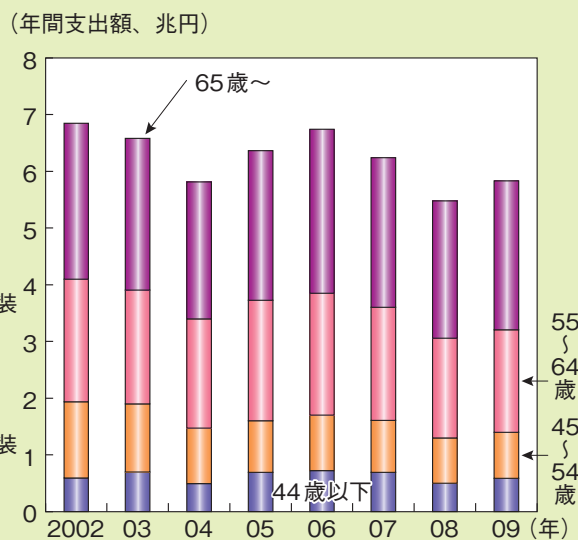
(1) リフォーム市場規模の推移



(2) 一世帯当たり支出額



(3) 年間支出総額



(備考) 1. (財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター資料、総務省「家計消費状況調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」により作成。
 2. (1)は建築着工統計、家計調査、全国人口・世帯数・人口動態表等により推計された値であり、賃貸住宅所有者による賃貸住宅のリフォーム等は含まれない。
 3. (2)、(3)は家計消費状況調査における世帯主の年齢階級別、総世帯、農林漁家世帯を含む全世帯の支出額。住宅関係のうち、内装、外装、給排水、庭等の合計。
 4. 支出総額は年齢階級別世帯数を乗じて求めた。2005年以降の世帯数は公表されている推計値を用い、2004年以前は前回推計値との誤差を補正して用いた。

第一に、リフォーム市場の規模を89年以降で見ると、「広義のリフォーム（増築・改築に、設備等の修繕維持（改修等）及びリフォームに関連するエアコン、家具などの耐久消費財等の購入を加えたもの）」は96年に9兆円程度でピークに達した後、緩やかに減少して2008年には6兆円強となっている。このうち住宅着工に含まれ、国民経済計算上の住宅投資につながる「増築・改築」はウエイトが非常に低く、かつ、減少傾向にある。一方、国民経済計算上の家計消費及び中間消費につながる「改修等」は2002年まで増加基調が続いた後、やや弱い動きとなっているが、最近では「広義のリフォーム」の大部分を占めている。

第二に、総務省「家計消費状況調査」で見ると、1世帯当たりのリフォーム支出額には、1世帯平均で年間1万円程度が充てられていることが分かる。この内訳を見ると、内装及び外装のリフォームのウエイトが高く、それぞれ4割程度を占める。残る2割が給排水と庭等に関連した支出である。

第三に、上記調査による年齢階層別の集計値に、各年齢階層の世帯数を乗じることで改めてマクロ的なリフォーム支出総額を試算すると、2002年以降、7兆円弱から6兆円弱まで緩やかな減少傾向にあったことが分かる。リフォーム市場の規模の統計とは、定義が異なるがおおむね一致した結果が得られた。この結果を年齢階層別に見ると、65歳以上の高齢者の支出総額は減少しておらず、2009年には全体の半分近くを占めていることが分かる。また、55歳以上の年齢層では総額の約3/4を占め、リフォーム支出は高齢者層に偏在しているといえよう。

●戸建てのリフォームでは特に高齢者に存在感

リフォームについては高齢者層のウエイトが高いことが分かった。それでは、住宅の形態によってリフォームの施主の年齢構成に違いは見られるのだろうか。住宅リフォーム推進協議会の「住宅リフォーム実態調査」（2009年度）を用い、戸建てとマンション別に、リフォーム施主の年齢及び契約金額の傾向について分析を行った（第2-3-8図）。すると以下の点を指摘できる。

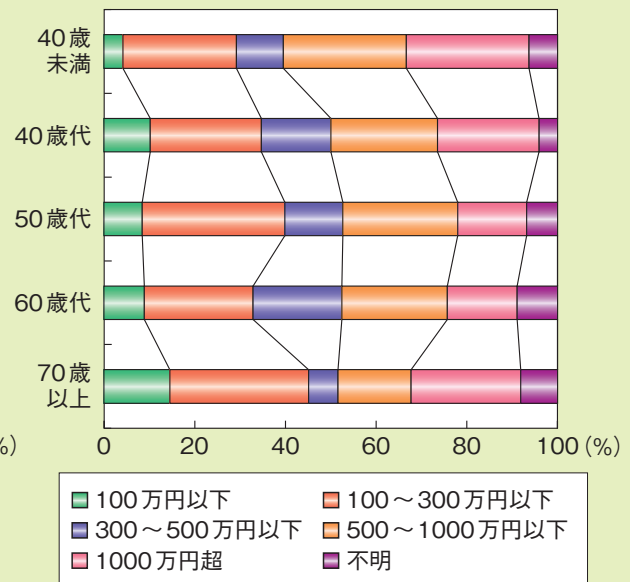
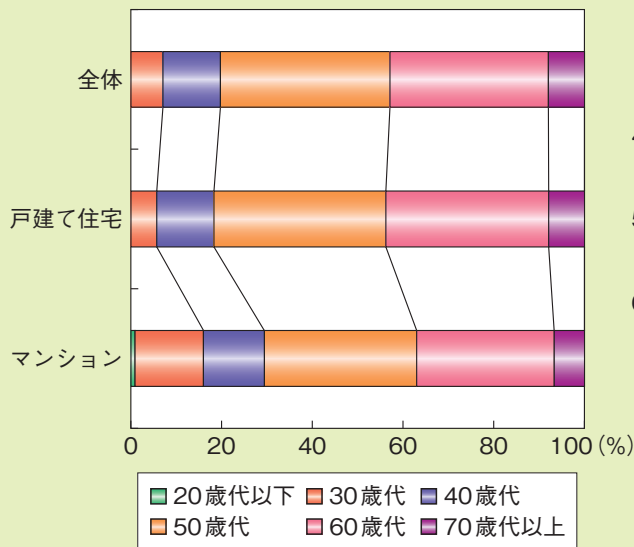
第一に、リフォーム施主の年齢について見ると、前記の分析結果と同様に、全体として50歳以上の施主が圧倒的に多い。このような高齢者のウエイトの高さは、戸建て住宅で顕著である。一方、マンションでは、40歳代未満も3割程度のウエイトを占めており、特に30歳代が比較的目立っている。

第二に、戸建て住宅のリフォーム契約金額について、500万円以上を「高額リフォーム」とすると、40歳未満の施主でその割合が特になくなって²⁵。40歳代以上については、「高額リフォーム」の割合は幾分低下するが、70歳以上に至るまで年齢区分による大きな違いはない。なお、70歳以上では高齢に対応したリフォームを行うため、1000万円超の割合が40歳代に次いで多い。

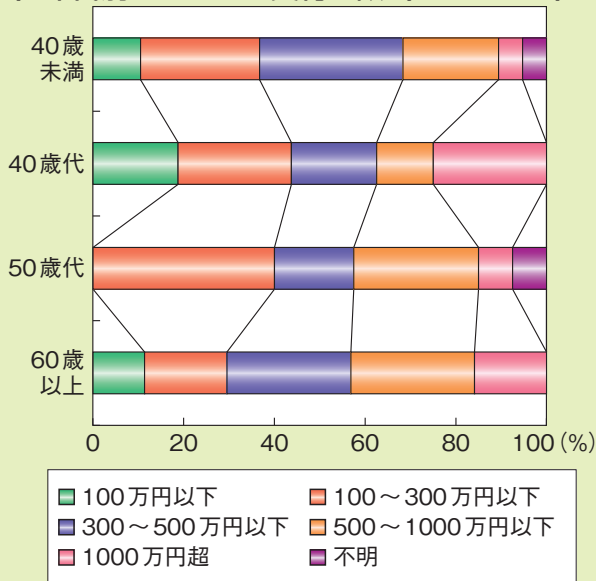
注 (25) 40歳未満の割合が高い要因として、割安の中古住宅を購入した上で、高額リフォームにより自分好みの部屋に作り変えてしまう動きが見られることも考えられる。

第2-3-8図 リフォーム施主の年齢と予算

リフォーム施主の7割は5、60代であるが、40歳未満でも比較的高額リフォームが多い
 (1) リフォーム施主の年齢 (2) 年代別リフォーム契約金額（戸建て）



(3) 年代別リフォーム契約金額（マンション）



(備考) 社団法人住宅リフォーム推進協議会「平成21年度住宅リフォーム実態調査」により作成。

第三に、マンションのリフォーム契約金額については、戸建てとは逆に、高年齢になるほど「高額リフォーム」の割合が高くなる傾向にある。すなわち、マンションに関して若年層によるリフォームも相当程度あるが、彼らはそれほど多くの支出を伴わない小規模なリフォームを中心に行っていることが分かる。

●我が国の高齢者が抱える住宅の問題の多くはリフォームで対応可能

我が国において、今後、リフォーム需要が拡大する余地はあるのだろうか。この点について、内閣府「高齢者の生活と意識 第6回国際比較調査」を基に考えてみよう。ここでは、データの得られる日本、アメリカ、韓国、ドイツ、フランスの5か国について、住宅に対する高齢者の意識を検討すると、以下のような推論が可能である（第2-3-9図）。

第一に、「身体機能が低下した場合に住居に問題が生じるか」という問いに対しては、「非常に問題がある」又は「多少問題がある」を合わせた割合は我が国が最も多く、4割を超えている。しかし、そのための対応として考えられる改築や引っ越し等の手段に対してのスタンスを見ると、我が国は、特に「改築」した上で自宅にとどまりたいとする回答が少ない。住宅に対して問題を認識してはいるが、住宅そのものへの対応には消極的である。その一方で、「改築」せずに自宅にとどまりたい、あるいは、老人ホームや病院に入居、入院したいと考えている者が多い。

第二に、現在の住宅について感じる問題点について、「住まいが古くなりいたんでいる」などのリフォームで対処可能な問題と、「住宅が狭い」などの対処が容易ではない問題にカテゴリー分けを行い、その割合を比較したところ、我が国ではリフォームで対処可能な問題の割合が比較的高く5割強に上ることが分かった。この回答からも、我が国の高齢者はリフォームを通じた改善可能な問題を残したまま、現在の住居に住み続けているケースが多いことが分かる。

第三に、他国について見ると、アメリカ、ドイツ、フランスの欧米諸国は、リフォームで対処可能な問題の割合は2割程度にとどまっており、リフォームでは対処しにくい問題の方が多く残っている結果であった。しかし、韓国については、リフォームで対処可能な問題が多く残されており、我が国と同様の傾向が見られた。

現在の住宅について、身体機能が低下した場合に問題が生じるという意識はあるが、実際に改築等に対応することには積極的ではない。一方で、現時点で感じる問題について、リフォームで対処可能な事項が多い。こうしたことから、現在、我が国では諸外国と比べリフォームに消極的であるが、潜在的な需要は十分に存在するものと推察される。

2 住宅需要を取り巻く所得・金融環境

これまで、主として高齢化という中長期的なトレンドが住宅投資・リフォームに及ぼす影響について検討したが、次に、やや短期的な視点から、「住宅購入に当たって影響を及ぼした要因は何か」「住宅購入のための所得、貯蓄は十分か」「事業者側の資金繰りに問題はないか」といった論点について調べてみよう。