

落ち込み分4兆円をリフォーム市場で取り戻そう

実感として昨年1年間は、新築市場の力がすっかり無くなったことをまざまざと思い知らされた年であった。09年度の住宅着工は80万戸すれすれの状況だが、3年前の07年度は128万戸あった。たった3年で50万戸近く市場が縮小したのである。1戸2000万円としても10兆円の市場が消えて無くなったのである。昨年1年間だけでも4兆円市場が縮小した。これは最近の1年間のリフォーム市場規模にも匹敵する数字である。

そして、衰退産業となった新築市場に替わって住宅産業の新しい行く先がリフォームであることも誰もが認める年となった。だから今年からは何の迷いもなくリフォーム中心だ。まあ現状を見ればリフォーム市場も惨憺たる状況である。新築業界に比べていくらかましと言った程度だが、住宅産業のメインストリームは確定だ。

というのも、国の政策が明確にリフォームにシフトしたからだ。昨年は政権が替わり公共事業の見直しや事業仕分けなどで大激変したが、新政権も住宅産業施策ではリフォームを中心に据えた。具体的な施策の中心はリ

フォーム市場の活性化、住宅の長寿寿命と省CO2化などだが、目玉となるのは①リフォーム産業の育成②中古住宅の流通促進③住宅履歴・インスペクション（建物検査）の普及の3つだ。10年度の予算編成が行われているが、軒並みダウンの国交省の予算の中で数少ない増加組である。これらの環境・リフォーム推進事業関連の助成では330億円ほど予算要求されているが半分がリフォーム関連の支援となる見込みだ。

かつて持家政策を強力に推し進め莫大な予算をつぎ込んできたことから比べれば非常に少ない予算だが、カジを切ったことの意味は大きい。日本の住宅産業は戦後の住宅不足の解消から高度成長期の持家政策の促進、高性能化まで、すべて国の政策主導で進められてきた。その中で工務店が成長し、ハウスメーカーが大企業となった。住宅産業にとって、今回の政策大転換もそういう意味を持つはずだ。

これで行うべく身を翻したのは資材メーカーだろう。この10年ほど「次はリフォームだ」と盛んに言っていたが、実際は新築需要に体重のほとんどを掛

けたままであった。昨年市場が大きく落ち込み回復の根拠が無くなったとたん、国の施策の意味を理解しようだ。昨年資材メーカーは一齐にリフォームシフトを完了し、今猛烈な勢いで突き進みだしているのである。というのも、この数年間で資材メーカーの淘汰・収れんが進み、各業種で生き残っているのは数社であり、着工動向がもたら業績を左右するようになったからだ。

一方、末端の住宅販売・施工業界にも大きな動きが現れ始めている。マンション業界である。マンションストックは過去20年間をみると、建設された住宅の半数近くにも達している。そのマンション需要が昨年半減したのだ。戸建て市場よりこちらの業界の方が危機的状況である。そのため、この市場では戸建てよりもリフォームに対する期待が高いかもしれない。

そうした深層があるのか、昨年発足した一般社団法人リノベーション住宅推進協議会の入会者が急増している。この協会は中古マンションのリノベーション販売を行うインテリックスなどが中心になっている組織で、中古マンションの評価と良質なリノベーション

供給を目指しているものだ。発足当初は100社ほどの会員だが、わずか3カ月ほどで倍増した。そのうち70社ほどは地方の会員で不動産関係、内装工事会社などが半々だという。リノベーション市場は大都市が中心だと思われていたが、こうした動きをみると地方でも相当動き始めている。同協議会では独自のリノベーション検査基準を設けて評価を進めようとしている。すでに400物件ほどが評価対応できているということ、マンション業界のリフォームシフトは迅速だ。

それに反して戸建て住宅業界では、依然として着工数にこだわっている。「今年は80万戸台」「いや70万戸すれすれ」などと年初の挨拶を交わしているだろう。新築の落ち込み分をリフォーム市場の拡大に求めるならば、「今年のリフォーム市場は8兆円」と大きく予想したい。国の施策も大いにバックアップしてくれそう。ただし、新たな制度や助成措置を進めるのは大変なことだが、無駄な事務手続きや天下りへの予算は配分はなしにしてもらいたい。

（福原正則）