

住宅リフォーム市場の光と影

鈴木 隆

Written by Takashi Suzuki

最近の住宅リフォーム市場について、成長を促進する光の部分と、成長を抑制する影の部分に分けて、話題をいくつかご紹介します。

リフォーム需要の増加

リフォーム市場の光の部分では、建て替えからリフォームへのシフト、中古マンション購入リフォームの増加、親孝行リフォームの出現があります。

一つ目は、建て替えからリフォームへのシフトです。テレビ番組などの影響もあり、リフォームでも建て替えとほとんど同じくらいのことまでできるという認識が浸透してきていることから、従来なら建て替えたような大規模なリフォームが増えています。私どもの運営する「リフォーム仲介サイト」ホームプロ(<http://www.homepro.co.jp/>)でも一千万円を超えるリフォームを毎月何件も仲介しています。建て替えに比べると、既存の建物の基礎や構造を利用できるので、その分、廃材も少なく環境にもやさしく、おまけに費用も安く工期も短くできることも大きな要因でしょう。また、既存の建物での思い出を残し

浴室

〔施工前〕



〔施工後〕



外 構

〔施工前〕



〔施工後〕



ておきたいこともあるでしょう。

二つ目は、中古マンション購入リフォームの増加です。従来からマンション居住者が古くなった自宅をリフォームすることはありました。それに加えて、バブル崩壊後の中古マンション価格の下落に伴い、東京を中心として交通の便の良い中古マンションを購入し、リフォームをして住む人が増えています。足の便の良くない郊外のマンションを購入していた中高年が、都心へ回帰する場合だけでなく、初めて家を買う人たちも中古マンション購入リフォームを選択肢の一つとしています。

三つ目は、親孝行リフォームの出現です。親孝行リフォームとは、ホームプロで名づけたのですが(CEL六九号掲載の拙稿参照)、実家を離れて住んでいる子供が、実家の(バリアフリー)リフォーム業者選びをホームプロなどのサイトを利用して行うケースをいいます。ホーム

キッチン

【施工前】



【施工後】



プロでは、こうした親孝行リフォームを毎月何件も仲介しています。振り込め詐欺など高齢者を食い物にする悪質業者を懸念する親孝行の気持ちの表れであり、ネットならではのリフォームとしてぜひ広がって欲しいものです。

リフォームの問題点も顕在化

一方、リフォーム市場の影の部分では、昨年マスコミを賑わした、悪質リフォーム業者問題、マンション設計偽装問題があります。

一つ目は、悪質リフォーム業者問題です。これまでご存知ない方が多かったのですが、新築と違ってリフォームは、基本的に資格も届出も要らず、誰でも参入できる未整備な市場です。それゆえ次々と報道されたような悪質業者が出没するのです。昨春の悪質業者報道以降、リフォーム市場は成長軌道から反転、縮減傾向にあるようです。チラシを撒いても反応がない、受注が前年割れになったという話をよく聞きます。住宅設備機器の故障をきっかけとしたリフォームはまだしも、デザインなど快適さを追求する不要不急の高額リフォームを中心に、手控えが少なからず出ているようです。悪質業者を市場から排除する最低限の規制はやはり必要であり、国土交通省などでも検討が進んでいます。

「ホームプロ」ホームページ
<http://www.homepro.co.jp/>



鈴木 隆(すずき たかし)

利用実績NO.1リフォームサイト「ホームプロ」(<http://www.homepro.co.jp/>)を運営する株式会社ホームプロ専務取締役。主な著書は、「The Paradigm Shift in International Politics: An Analysis of Transborder Data Flows and the Pax Americana」(国際大学)、「リフォームを真剣に考える」(光文社新書)など。

二つ目は、マンション設計偽装問題です。昨年春頃からの悪質リフォーム業者報道が一段落し、復調の兆しも現れていた昨年秋、再びリフォーム市場に冷水を浴びせかけました。新築や中古のマンション購入キャンセルなどの影響が出ているようです。すでにマンションに居住している人も、マンションの耐震強度を確認し安全を確かめないと、リフォームしても無駄になりかねないため、手控えが現れてきているようです。

* * *

このように光と影が交錯する住宅リフォーム市場ですが、二〇〇七年からの団塊世代の退職とともに市場が急拡大するとも言われています。それまでに業界をあげて影の問題を解決し、健全な市場環境をつくりあげていくことが急務です。ホームプロも引き続きネットを中心にリフォーム市場の健全化に力を尽くすつもりです。

CEL