

【PRESS RELEASE】

2022年9月吉日
(一社)マンションリフォーム推進協議会

『令和3年度マンションリフォーム市場将来需要推計』発刊について

～令和2(2020)年度を起点とした5年後(2025年)、10年後(2030年)のマンションリフォーム市場を予測～

(一社)マンションリフォーム推進協議会(会長:池上一夫、以下「REPCO」と記す)は、東洋大学理工学部建築学科秋山研究室と共同で『令和3年度マンションリフォーム市場将来需要推計』を審議し、その報告書を作成した(一般価格5,000円、会員価格2,500円(税込))。

【発刊の目的】

REPCOでは、平成5～6年度を最初に、平成9年度、平成13年度、平成18年度、平成23年度、平成28年度に「マンションリフォーム市場将来需要推計」を行い、結果を広く公表している。平成28年以降、住宅リフォームを取り巻く環境は少なからず変化していることから、令和2(2020)年度に実施した「マンションリフォーム工事調査」※1の結果等をベースに、「国勢調査」「住宅土地統計調査」などのデータを加えることにより、目標年次における築後年別のストック戸数を求め、築後年別の戸数専有部分・共用部分別に作成した発生モデルを適用することで、2025年度と2030年度におけるマンションリフォーム市場の需要予測を行う。さらに、その背景を分析し、市場拡大に向けた課題などを考察した。

※1 令和2年度『マンションリフォーム工事調査』:REPCO調査(一社)マンション管理業協会協力

【需要推計のフレーム】

- 推計の目標年次:2025年及び2030年
- 推計の対象:『専有部分』及び『共用部分』のリフォーム工事を、分譲及び賃貸別にそれぞれ推計。
- 推計のベース:『専有部分』工事件数及び工事金額、『共用部分』工事金額

【推計の手法】

- 目標年次における市場の需要について、築後年数に基づくコーホート分析の考え方をを用いて推計した。
[＝築後年数別のストック戸数(表-1)×築後年別のリフォーム発生率(図-1,図-2)×平均単価]。

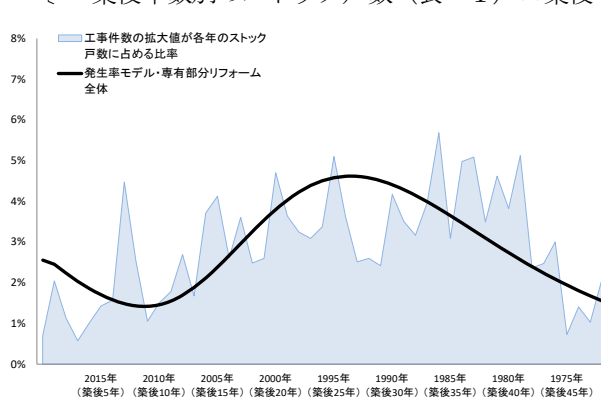


図-1 専有部分リフォーム発生率モデル

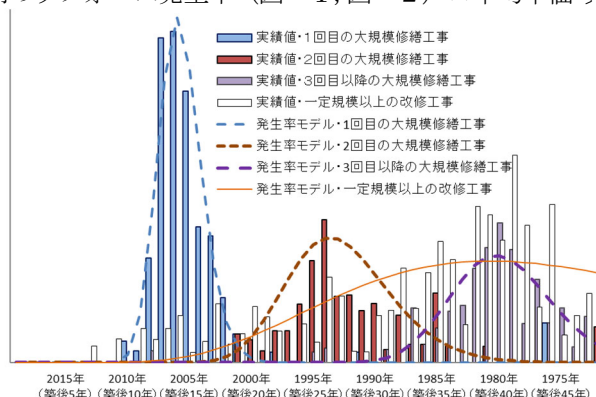


図-2 共用部分リフォーム発生率モデル

表-1 築年別のストック戸数

(単位:千戸)

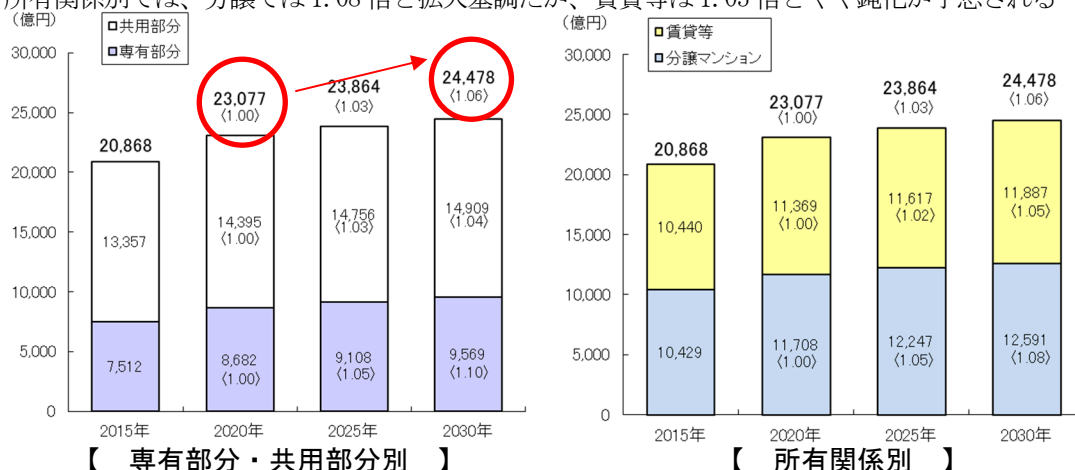
		実勢値			予測値	
		2010年	2015年	2020年	2025年	2030年
マンションストック全体		18,281 [84.1]	20,100 [92.4]	21,748 [100.0]	22,719 [104.5]	23,585 [108.4]
供給ベース	居住世帯のあるマンション	15,137 [85.9]	16,091 [91.3]	17,616 [100.0]	18,019 [102.3]	18,366 [104.3]
	持家マンション	4,673 [84.1]	5,125 [92.2]	5,556 [100.0]	6,181 [111.3]	6,534 [117.6]
	公営賃貸	1,787 [110.2]	1,706 [105.2]	1,622 [100.0]	1,343 [82.8]	1,091 [67.3]
	都市再生機構・公社賃貸	913 [122.5]	841 [112.8]	746 [100.0]	645 [86.5]	466 [62.5]
	民営賃貸	6,775 [78.3]	7,543 [87.2]	8,652 [100.0]	8,993 [103.9]	9,507 [109.9]
	給与住宅	990 [95.2]	876 [84.2]	1,040 [100.0]	857 [82.4]	769 [73.9]
所有ベース	居住世帯のないマンション	3,144 [76.1]	4,009 [97.0]	4,132 [100.0]	4,700 [113.7]	5,219 [126.3]
	分譲マンション	5,712 [84.6]	6,233 [92.3]	6,753 [100.0]	7,226 [107.0]	7,638 [113.1]
賃貸等		12,569 [83.8]	13,867 [92.5]	14,995 [100.0]	15,493 [103.3]	15,947 [106.3]

【推計の概要】

① マンションリフォーム需要全体

2030年までの市場は、5年後10年後の築後年別ストック戸数の変化により以下のように推計される。

- マンションリフォーム市場全体は、2020年度2兆3,077億円が10年後2兆4,478億円と10年間で1.06倍と拡大基調は続くが、2015年～2020年の推移(1.1倍)と比べると、やや鈍化する(下図丸部分)。
- 専有部分は1.1倍と拡大基調。共用部分は専有部分より市場規模は大きいが1.04倍と鈍化する(左図)。
- 所有関係別では、分譲では1.08倍と拡大基調だが、賃貸等は1.05倍とやや鈍化が予想される(右図)。



(注1) 〈 〉は、2020年を1.00とする指数。(注2) 市場規模は2020年価格ベースで、物価上昇等は加味していない

② 専有部分リフォーム工事の需要の分析(所有形態を含めた考察)

分譲の専有部分リフォーム需要による市場規模は、2030年で1.18倍と堅調に推移する。

賃貸等の専有部分リフォーム需要による市場規模は、2030年で1.01倍と現状維持での推移となる。

③ 共用部分リフォーム工事の需要の分析(所有形態を含めた考察)

分譲の共用部分リフォーム需要による市場規模は、2030年で1.01倍と現状維持での推移となる。

賃貸等の共用部分リフォーム需要による市場規模は、2025年まで1.05倍、2030年で1.06倍となる。

【マンションリフォーム市場拡大の課題】

- 令和3年度『新たな住生活基本計画』の概要では、流通市場と住宅リフォーム市場の拡大目標(平成30年の12兆円規模から令和12年の14兆円)が謳われている。10年に換算すると113%相当であり、今回の推計値では比べると、分譲の専有部分リフォーム工事以外は、全て大きく下回ることが確認された。
- ストックの増加にも関わらず共用部分リフォーム需要が鈍化する点について、2008年以降の新築マンションの供給量減の影響による1回目大規模修繕工事の減少と高経年マンションにおいて大規模修繕工事単価が少額となる傾向やその実施率の低迷の影響が大きい。よって高経年マンションの「適正な大規模修繕工事の実施」と「性能向上工事によるバリューアップ需要の喚起」などが課題と考える。
- 分譲専有部分のフォームに対しては「堅調に推移する」とは結論づけているが、新たな住生活基本計画に基づく形で、「空き家の増加傾向に対する対策」・「共用部分リフォーム推進に連動する専有部分リフォームの促進策」・「中古マンションの流通活性化が進んでいく中での専有部分リフォーム拡大の可能性」等の課題解決を合わせて検討することが、適正なマンションリフォームが推進するために必要である。

【今後に向けて】

REPCOでは、「高経年マンションにおける適正な大規模修繕工事の促進に向けた調査・分析」や「マンションの性能向上促進に向けた調査・分析」「新たな住生活基本計画に基づく検討分析」を進め、マンションストックの良質なリフォーム需要の喚起に向けたメッセージを発信していきたいと考えています。

本調査に関する問い合わせ先: (一社)マンションリフォーム推進協議会

担当:総務委員会委員長 栗原 千朗

事務局:井手添 貢・松山 禎憲・北西 学

〒102-0083 東京都千代田区麹町 4-3-4 宮ビル 8階

TEL 03-3265-4899 FAX 03-3265-4861 <http://www.repco.gr.jp>